

Låg AI-mognad i fastighetsbranschen med stor potential framåt

Vad har hänt i närtid?

- Fastighetsbranschen är en av de minst mogna enligt SCB:s rapport Näringslivets användning av AI från 2024.
- Hifab har genomfört en undersökning om AI med 25 av de största fastighetsbolagen som visar att mognaden är låg och att det finns en stor potential framåt.
- EU AI Act tillämpas stegvis under 2025 och 2026. Företag behöver successivt stärka sin styrning, dokumentation och riskhantering vid användning av AI.



Amanda Tevell
VD, Hifab Advisory

Expert på strategi, bolagsstyrning och förändringsledning. Är en uppskattad föreläsare och moderator kring branschens omställning.



Niklas Wagner
Strategikonsult, Hifab Advisory

Driver innovation och effektivisering med fokus på verksamhetsanpassade AI-applikationer, strategisk inriktning och praktisk implementering i digitaliseringsinitiativ.

Trots att AI-användningen i Sverige har skjutit i höjden de senaste åren, befinner sig de flesta fastighetsbolag fortfarande i startgroparna när det gäller att ta tekniken vidare från enskilda verktyg och pilotprojekt till bredare affärsnytta. Hifabs undersökning visar att fastighetsbolagen ser stor potential i att använda AI – särskilt inom optimering av tekniska system, ärendehantering i drift och ekonomiprocesser. Samtidigt lyfts kompetensutveckling fram som det största hindret.

AI-användningen har ökat snabbt i Sverige de senaste åren. SCB:s statistik* visar att andelen företag som använder AI har stigit från ca 5% år 2019 till 35% år 2025. Dessa tendenser speglas i fastighetsbranschen, även om adoptionen av digitala tekniker generellt är lägre än i många andra sektorer. Både i den svenska statistiken och i internationella jämförelser är det tydligt att fastighetsbranschen fortfarande ligger efter när det gäller bredare implementering och tillämpning i verksamhetsprocesser. Den låga användningen förklaras framför allt av brist på kompetens och en generellt låg digitaliseringsgrad. Fastighetssektorn har historiskt haft svaga incitament för att effektivisera verksamheten med digital teknik, vilket gör att många fastighetsbolag idag saknar den grund i form av kompetens, datakvalitet och systemstruktur som krävs för att ta sig vidare.

Att fastighetsbranschen befinner sig i ett tidigt skede av sin AI-resa är något som bekräftas i Hifabs undersökning. Cirka 70% av fastighetsbolagen använder AI i begränsad utsträckning i sin verksamhet.

Behov hos fastighetsbolagen för att kunna använda AI mer i verksamheten



Användningsområdena handlar framför allt om personlig produktivitet, så som textredigering, analyser och planering, och i vissa fall om energioptimering.

Samtidigt är det 23% som redan idag använder AI brett i verksamheten. Konkreta exempel lyfts inom analys av mediaförbrukning, utveckling av kundtjänst, scenariosimuleringar i affärsutvecklingen, kontering av fakturor och effektivisering av administrativa processer. Bolagen använder både externa AI-verktyg och interna AI-assistenter med RAG funktioner, vilket innebär att AI:n kan använda företagets egna data. Gemensamt för de bolag som kommit längre är att de lagt tid på att samla och strukturera data kopplat till bland annat fastigheter, ekonomi och hyresgäster.

När beslutsfattarna får bedöma var AI har potential att skapa störst värde framöver pekar enkätsvaren tydligast på optimering av tekniska system, följt av ekonomihantering och ärendehantering i drift och förvaltning. Samtliga av dessa områden upplevs kunna ge direkt påverkan på kostnader, hållbarhet och arbetsbelastning. Personlig produktivitet bedöms också ha fortsatt hög potential, men kräver gemensamma ramverk för säkerhet och policy. ►

”

För att få bra effekt behöver vi kompetensutveckla oss och förstå möjligheterna. Viktigt är också att vi sätter en datastrategi så att vi tränar modellerna på relevant data.

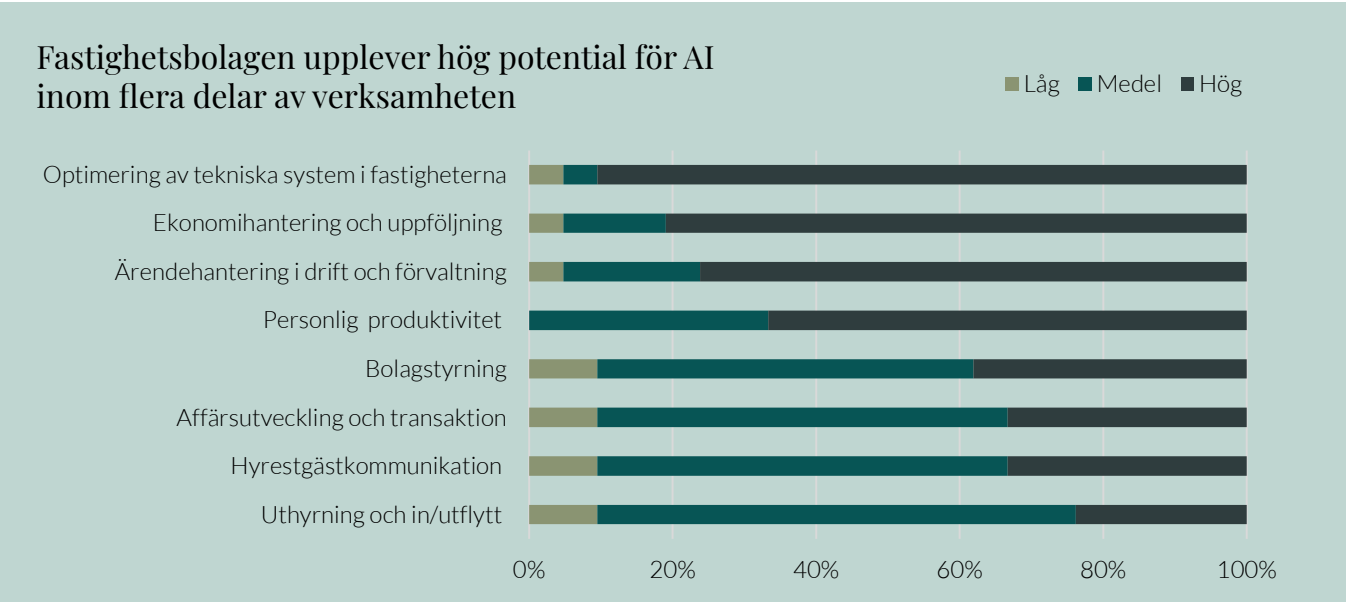
CIO på fastighetsbolag i Hifabs undersökning

Uthyrning, affärsutveckling och bolagsstyrning bedöms ligga längre fram i tiden, med behov av mer strukturerad data och tydligare affärslogik för att ge mätbar nytta.

Just nu präglas branschen av nyfikenhet och optimism, men när implementeringen av AI börjar påverka arbetsroller och verksamhetsprocesser krävs tydligt ledarskap där AI-frågan tar plats i bolagsstrategin. EU AI Act ställer dessutom krav på att företag säkerställer en ansvarsfull och kontrollerad användning av AI, vilket i praktiken innebär att bedöma risker och införa nödvändiga kontroller, ofta beskrivet i en AI-policy eller liknande ramverk. De bolag som redan nu investerar i lärande, struktur och data kommer att etablera ett försprång när tekniken och tillämpningarna möjliggör ännu större affärsvärde.

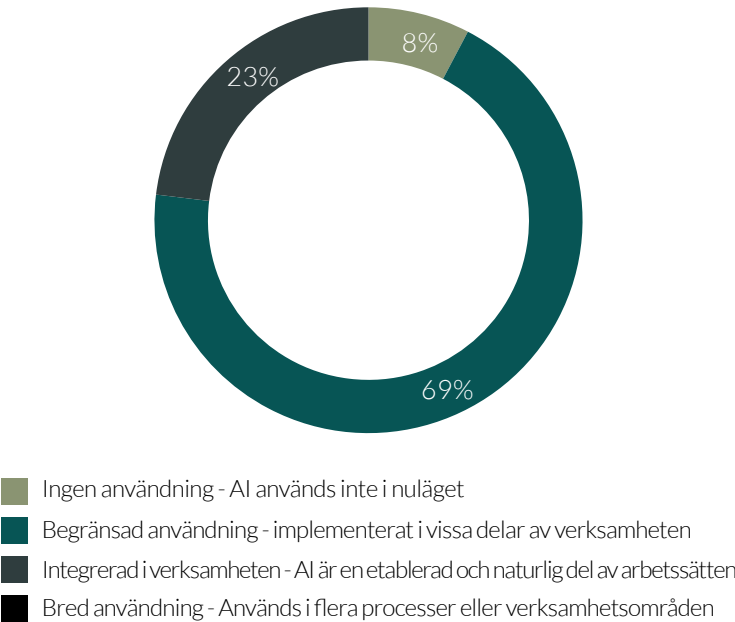
Samtidigt återstår att se hur AI-utvecklingen påverkar samhället i stort och vad det i sin tur innebär ur ett fastighetsmarknadsperspektiv. Hur stora är riskerna kopplat till de stora AI-bolagens värdering, och hur påverkas kapitalmarknaden i olika scenarier? Hur kommer AI att påverka jobben i tjänstesektorn och vad det betyder för de redan pressade kontorsvakanserna? Hur stort är egentligen behovet av datacenter i Norden och vilken påverkan får det på energi- och klimatmål? Trots frågor kring hur den bredare samhällsutvecklingen påverkar fastighetsbolagen är det tydligt att många ser en potential att ta nästa steg i AI-utvecklingen i den egna verksamheten och att hindren går att arbeta med redan idag.

*Näringslivets användning av AI, SCB



Källa: Hifab undersökning med 25 av de största fastighetsägarna i november 2025.

Fastighetsbolagens nuvarande användning av AI i verksamheten är begränsad



”

AI task force bildad internt med resurser från samtliga verksamhetsområden inom bolaget som ska leverera tydlig strategi för värdeskapande in AI med implementering under 2026.

Head of Asset Management på fastighetsbolag i Hifabs undersökning

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

I vilken grad använder vi AI i verksamheten idag och hur tar vi nästa steg?

2.

Vilket affärsproblem kan vi nyttja AI-teknik till för att lösa? Handlar det om att öka kvalitet, minska risker, stärka kundupplevelsen eller att effektivisera arbetsuppgifter?

3.

Har vi ordning och reda på vår data och våra system för att kunna implementera AI-lösningar?

4.

Vilken kompetens behöver vi utveckla internt för att förstå och använda AI effektivt och ansvarsfullt?

5.

Hur behöver vi organisera och styra vårt AI-arbete för att det ska bli hållbart över tid?

6.

Vilken position vill vi ta kring AI och digitalisering på sikt? På vilket sätt vill vi förhålla oss till AI-utvecklingen? Vilka förändringar ser vi ur ett marknadsperspektiv?