

Hållbarhet tar plats i transaktionsprocessen

Vad har hänt i närtid?

- Fastighetstransaktionerna tar fart. I Q3 2025 ökade transaktionsvolymen med ca 60% jämfört med samma kvartal 2024 och för rullande 12 månader är motsvarande siffra ca 80%.
- Hifab har genomfört en undersökning med ansvariga för 10 av de största fastighetstransaktionerna under 2025 om vilken roll hållbarhet spelat i processen.



Darian Hassan
Affärschef Byggnad, Hifab

Projektledare och fastighetsutvecklare som bevakar branschens förändringar med extra fokus på hållbarhet inom stadsmiljöer och samhällsbyggnadsprojekt.



Matilda Linse
Affärschef Tech & Installation, Hifab

En uppskattad rådgivare och projektledare inom teknisk förvaltning, driftstyrning och förändrade arbetssätt inom drift och förvaltning.

Efter en lång period med en avvaktande marknad har fastighetstransaktionerna börjat öka igen. Resultaten från Hifabs undersökning visar att en bredd av hållbarhetsfrågor beaktades vid de största transaktionerna under 2025 – en markant skillnad jämfört med ett par år sedan. Under 2026 förutspås transaktionsvolymerna fortsätta öka och hållbarhetsdata få en ännu större roll.

Transaktionsvolymerna ökar rejält efter år av lägre aktivitet. Samtidigt fortsätter marknaden präglas av osäkerhet. Geopolitiska faktorer, förändrade finansieringsvillkor och nya regelverk påverkar investeringsbesluten. Flera aktörer är på en resa att optimera sina portföljer snarare än att expandera aggressivt, även om sådana inslag också syns i marknaden. I detta landskap spelar hållbarhetsdata en allt större roll – inte bara som ett kommunikationsverktyg, utan också som en integrerad del av den finansiella logiken och riskbedömningen. Hifabs undersökning visar att köparna i majoriteten av de största fastighetstransaktionerna under 2025 beaktade en bredd av hållbarhetsaspekter så som klimatrisker, miljörisker, energiprestanda, koldioxidutsläpp, sociala risker och möjligheter, EU-lagstiftning och taxonomilinjering. Detta kan jämföras med för 3-5 år sedan då majoriteten av samma aktörer endast beaktade energiprestanda och miljörisker i sina transaktioner.

Fastighetsägare med längre perspektiv vill förstå kostnadsbilden under fastighetens livslängd och där lyfts klimatrisker, låg energiprestanda och miljörisker som PFAS allt oftare som affärskritiska faktorer. EPBD-direktivet (EU:s Energiprestandadirektiv), som ställer krav på energieffektivisering även i befintligt bestånd, har skapat ett nytt tryck på fastighetsägare att förstå och hantera energiprestanda redan vid förvärv. Samtidigt anger aktörer med kortare ägarhorisonter, ofta fondbolag, att utvecklingen inom lagstiftningen är både snabbare och osäkrare än tidigare, vilket gör det till en affärsrisk att inte beakta hållbarhet vid förvärvstillfället. Dessa aktörer beaktar i sina transaktionsprocesser kommande EU-lagstiftning, framför allt EPBD samt applicerar internationellt erkända metoder för att mäta koldioxidutsläpp, så som CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Framåt tros denna trend fortsätta samt att ännu större fokus kommer läggas på bedömning av sociala risker och möjligheter, EU-lagstiftning och EU-Taxonomin, samtidigt som övriga hållbarhetsaspekter

förväntas bli standard. I Hifabs undersökning lyfts att klimatperspektivet, särskilt koldioxidutsläpp och energifrågor, får en alltmer framträdande roll framåt jämfört med tidigare då miljöcertifieringar var i fokus. Det finns även indikationer på ökat intresse för relativa energiförbättringar – att lyfta en fastighet från energiklass F till D kan anses mer värdefullt än att gå från C till A, eftersom förbättringen per investerad krona blir större. Fler köpare är intresserade av att genomföra en förbättringsresa för fastigheten om förutsättningarna är rätt.

Underliggande drivkrafter handlar om att investerare ställer allt fler frågor kopplat till hållbarhet, särskilt i ljuset av EU:s krav på hållbar finansiering och branschstandarder för investeringsfonder. Flera fastighetsaktörer har också egna hållbarhetsmål och krav – ofta för att möjliggöra hållbara finansieringslösningar. Samtidigt har medvetenheten ökat kring riskerna att förvärva tillgångar som kan bli strandade. Hållbarhetsperspektiven som behöver omhändertas i transaktionsprocessen vävs ofta in i den tekniska DD:n, vilket bidrar till att såväl risker som möjligheter identifieras och kostnadsuppskattas tidigt i processen. Oavsett syfte är det tydligt att hållbarhetsfrågorna är på väg att bli en del av grundförutsättningarna i den nya transaktionsmarknaden.

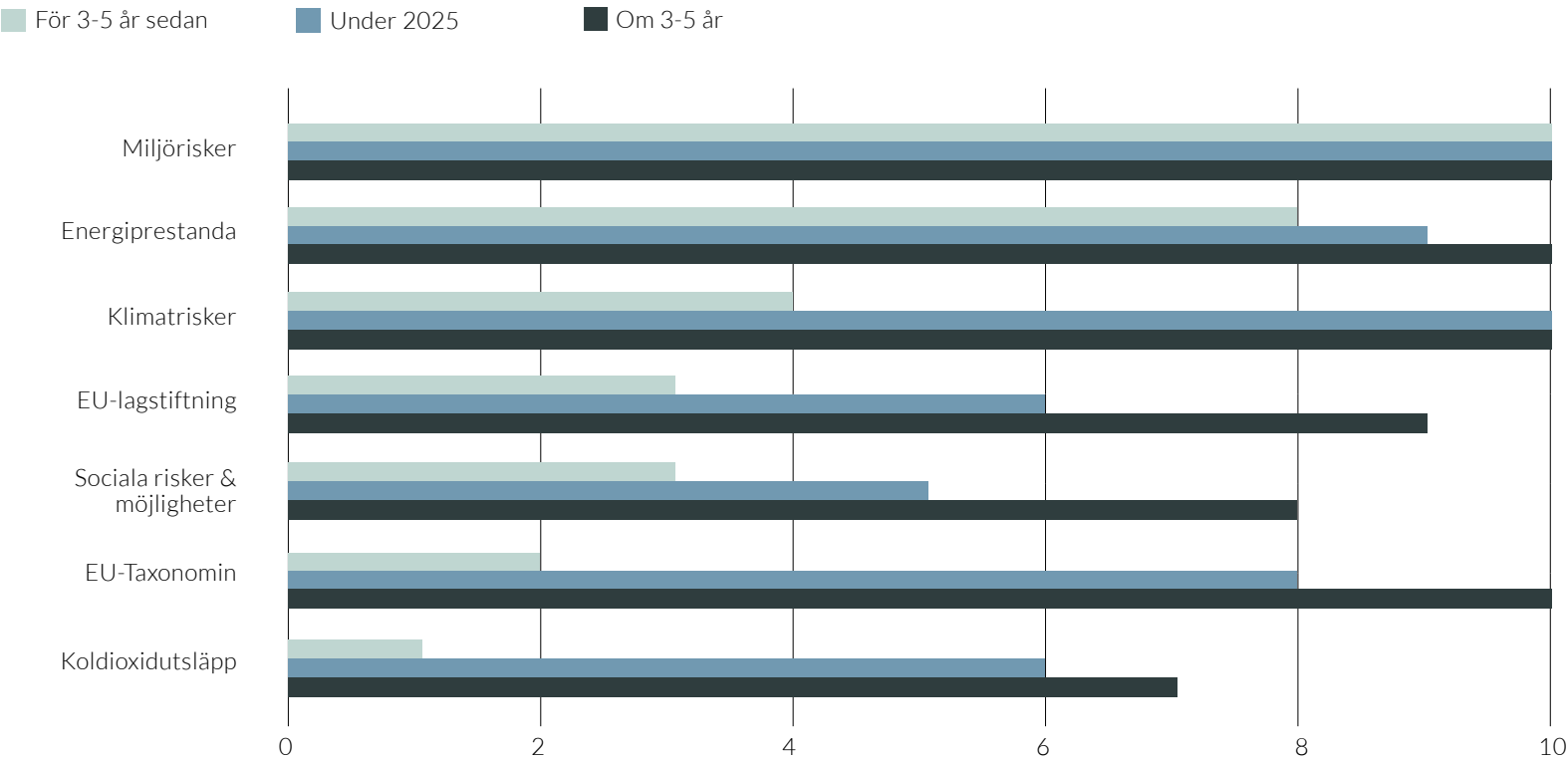
”

Klimat- och energianalyser har blivit en central del av vår due diligence-process och ger oss en tydlig bild av både risker och möjligheter vid varje fastighetsförvärv. Genom att integrera miljö- och hållbarhetsdata säkerställer vi att vi uppfyller både våra egna och våra samarbetspartners klimatmål, samtidigt som vi tillför nyans till vårt värdeskapande.

Felix Hallsten
Senior Associate Investmenst, Areim

Hållbarhetsperspektiv som beaktas i transaktionsprocessen

Undersökning genomförd av Hifab med transaktionsansvariga för de 10 största fastighetstransaktionerna under 2025, som fick svara på vilka hållbarhetsperspektiv som beaktas i transaktionsprocessen.



”

Jag tror att cirkularitet kommer beaktas mer framgent. Hittills har fokus mest legat på löpande förbrukning och inte så mycket livscykelanalys.

Head of Investment på fondbolag i Hifabs undersökning

”

Mer fokus på relativ förbättring. En förflyttning från energiklass F till D kan vara bättre än från C till A.

Transaktionsansvarig hos fastighetsägare i Hifabs undersökning

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Har vi produkter med en säljagenda? Är dessa relevanta när marknaden granskar hållbarhetsdata noggrannare?

2.

Vilka hållbarhetsperspektiv beaktar vi vid ett fastighetsförvärv idag? Vilka krav ställer våra investerare i framtiden?

3.

Vad innefattar vår TEDD (Technical and Environmental Due Diligence) idag? Får vi med alla perspektiv?

4.

Vissa hållbarhetsområden har nyligen lyfts in som en del i TEDD, har vi tillräcklig kompetens för att bedöma de resultat vi får?

5.

Hur använder vi hållbarhetsdata i förhandlingsskedet i transaktionsprocessen?

6.

Hur kan vi använda insikterna i vår TEDD för att genomföra tänkt hållbarhets- och teknikförflyttning vid tillträde?