

Demografisk utveckling, klimatmål och EPBD sätter fokus på befintligt bestånd

Vad har hänt i närtid?

- SCB har justerat ned sina långsiktiga befolkningsprognoser. 2015 bedömde SCB att Sveriges befolkning 2050 skulle vara ca 12,5 miljoner, idag är prognosen mer än 1 miljon invånare lägre.
- Akademiska Hus stoppade nyproduktionen av det planerade universitetsbiblioteket "Kunskapens Fyr" i Göteborg för att istället fokusera på att renovera befintliga byggnader. Klimatmål lyfts som bidragande faktor i beslutet.
- Ronnebyhus och Peab valde att skrinlägga planerna på att riva Flygarbostäderna i Ronneby, istället genomförs omfattande renovering. Beslutet motiverades bland annat av bättre ekonomi och lägre klimatpåverkan.



Jonas Rolffhamre
Affärschef Tech & Installation, Hifab

Affärschef och fastighet utvecklare med fokus på fastighetstekniska frågor inom befintligt bestånd. Bevakar marknadsutvecklingen och stöttar fastighetsägare i att öka driftnetto i, samt värdet på, fastigheter.



Anna Larsson
Uppdragschef, Hifab Advisory

Leder uppdrag inom hållbarhetsstrategi. Är specialiserad på energiomställning och scenarieanalys. En uppskattad föreläsare kring branschens framtidsfrågor och redaktör för årets insiktsrapport.

Många faktorer i omvärlden pekar mot ett större fokus på omfattande renovering och en lägre nybyggnadstakt. Sveriges befolkningsprognoser justeras nedåt, samtidigt som klimatomställningen och skärpt reglering kring energianvändning driver på behovet av att ta tillvara det befintliga beståndet. För att möta behovet krävs ökad kompetens och förmåga att genomföra omfattande ROT-projekt – där många perspektiv tas tillvara när byggnader ges ett andra liv.

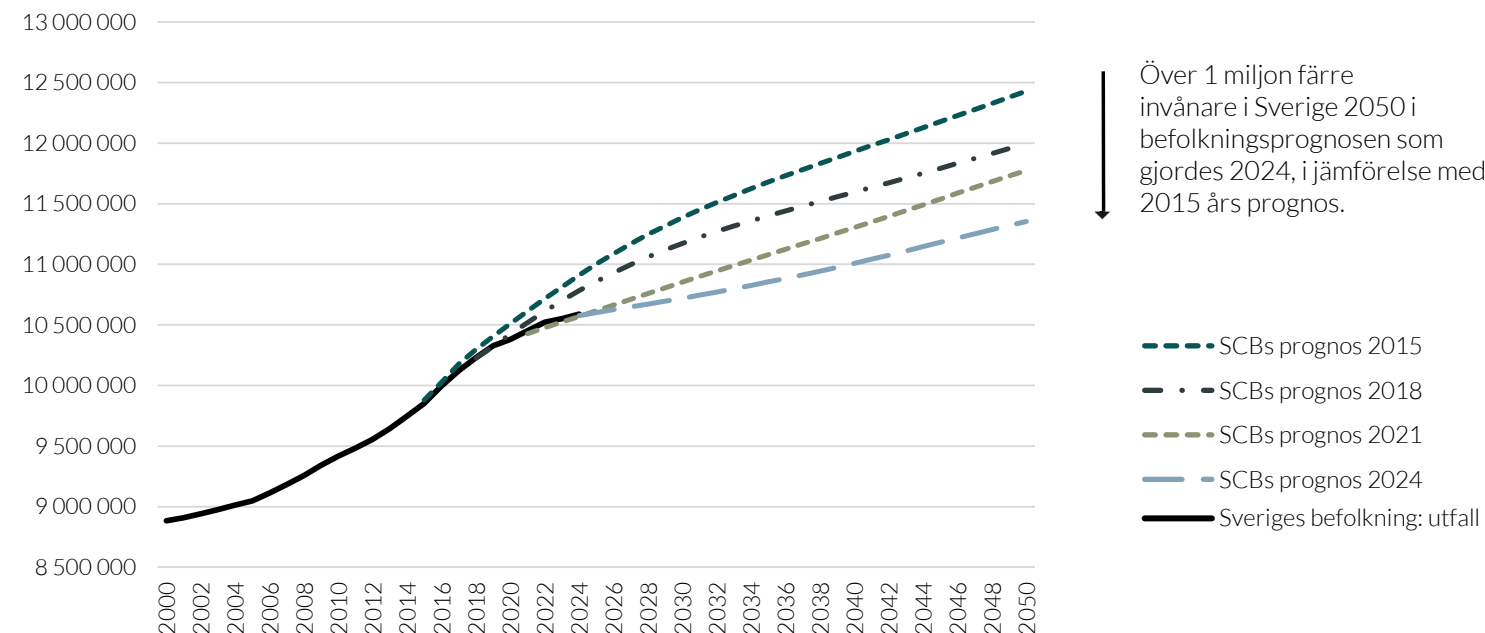
Låga födelsetal är ett fenomen som uppmärksammas i många delar av världen de senaste åren och Sverige är inget undantag. Enligt SCB sjönk antalet barn per kvinna till 1,43 under 2024, den lägsta nivån i modern tid. Befolkningen ökar fortfarande något, men i en betydligt långsammare takt än tidigare prognostiserat. Den begränsade befolkningsökning som sker idag drivs främst av nettoinvandring. Historiskt har befolkningstillväxten och nybyggnationstaken följt varandra. I en framtid där tillväxttakten stannar av, både i Sverige och globalt, blir det naturligt att fråga hur mycket nyproduktion som egentligen behövs. Istället ökar behovet av att anpassa,

utveckla och förnya det befintliga beståndet.

Det finns även andra anledningar att rikta blicken mot befintliga byggnader. Nyproduktion står för ett omfattande klimatavtryck, där tunga byggdelar som stomme och grundläggning står för en betydande del av utsläppen. Även projekt som är i gränslandet mellan renovering och nyproduktion – där byggnaden får ett andra liv och helt byter funktion, identitet och utseende – kan komma med stora klimatfördelar i jämförelse med vanlig nyproduktion. Det finns flera exempel på planerade nyproduktionsprojekt som styrs om till utveckling av befintliga fastigheter, där klimatavtryck och klimatmål är en bidragande del i beslutet. Ett exempel i närtid är Akademiska Hus beslut att avbryta det planerade universitetsbiblioteket "Kunskapens Fyr" i Göteborg.

De kommande kraven i EU:s energiprestandadirektiv (EPBD) har delvis som syfte att vara en stark drivkraft för energieffektivisering och renoveringar. Enligt direktivet ska de lägst presterande 16 procenten av det befintliga lokalbeståndet uppnå uppsatta minimikrav till 1 januari 2030 och de 26 procent lägst presterande till 2033. Det uttalade syftet från EU är att genomföra en "renoveringsvåg" och implementering i svensk lag pågår. ►

Sveriges befolkningsprognos har justerats ned



Även om direktivet har mött viss kritik har det inte berörts av det så kallade Omnibus-direktivet där vissa delar av EUs hållbarhetsagenda pausats. Om EPBD får avsedd effekt kommer efterfrågan på större energirenoveringsprojekt att öka dramatiskt, både i lokaler och bostäder.

Parallellt har kontorsvakanser ökat i storstäder och i större regionstäder, vilket driver behovet av att lyfta och anpassa lokaler för att göra dem uthyrbara. Därtill har kontorsytan per anställd minskat och inte återgått till liknande nivåer som före pandemin, vilket också pekar mot ett behov av att hantera de ytor som inte passar för de funktioner och arbetssätt som önskas.

De nya byggreglerna som trädde i kraft den 1 juli 2025 syftar till att underlätta nytänkande i branschen och öppna för en flexibilitet kring hur funktionskraven uppfylls. Omfattande renovering bedöms generellt utifrån samma reglering som nyproduktion, vilket ibland inneburit utmaningar gällande återanvändning och anpassning av befintliga strukturer. Beroende på hur branschen tar till sig den nya regleringen är det möjligt att innovativa projektteam och utvecklare hittar fler öppningar för återbruk.

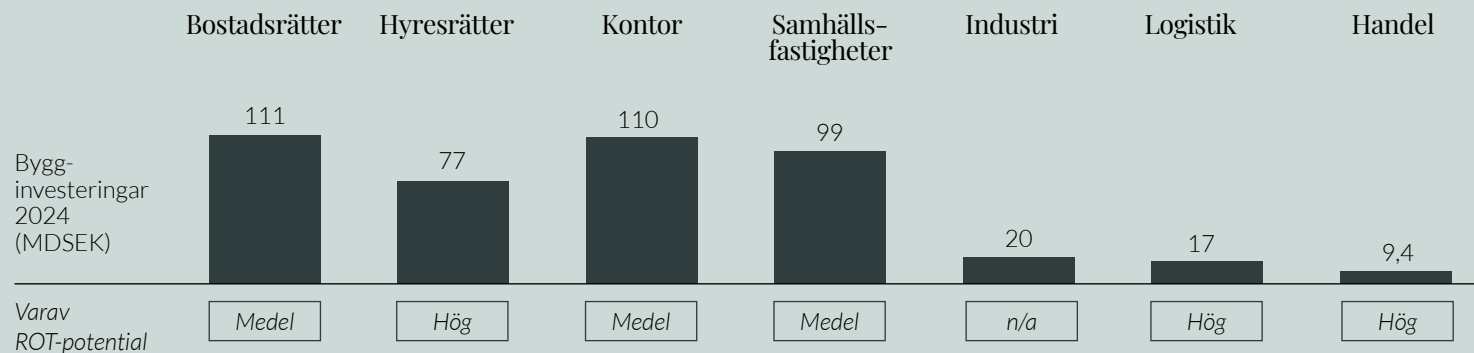
Sammanfattningsvis rör sig utvecklingen mot att ta bättre vara på det som redan finns och att värdeskapande flyttas från nyproduktion till utveckling av befintliga byggnader. Kompetens inom omfattande renovering skiljer sig delvis från nyproduktion och när behovet av stora ROT-projekt ökar behöver branschens kompetens och förmåga på området öka. Erfarenhet och helhetssyn kommer att bli viktigt och efterfrågat, så att alla olika perspektiv och behov hanteras när en byggnad får ett andra liv.

”

Fastighetsbranschen befinner sig i ett skifte där en stor del av värdeskapandet flyttas från nyproduktion till utveckling, modernisering och ombyggnad av det befintliga beståndet. När befolkningstillväxten avtar kommer behovet av nya kvadratmeter helt enkelt inte vara lika stort. Däremot kommer behovet av vissa typer av byggnader att öka. Jag är övertygad om att vinnarna är de som klarar av att tillfredsställa de nya behoven genom transformation av befintliga kvadratmeter, eftersom det både kan göras till en lägre kostnad och med lägre miljöpåverkan.

Anna Denell
Hållbarhetschef, Vasakronan

Prognosen för ROT inom olika segment är hög



Källa: Hifab studie.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Vad innebär den stagnerande befolkningstillväxten för vår verksamhet? Prognoserna skiljer sig lokalt, finns det skillnader i olika delmarknader och delsegment?

2.

Om fokus i marknaden förskjuts mer från nyproduktion mot omfattande renovering, har vår organisation tillräcklig kompetens för att möta utmaningarna?

3.

Kan de nya byggreglerna öppna för lösningar kring omfattande renovering av befintliga fastigheter som vi inte tidigare övervägt? När vi själva får bevisbördan kring att funktionskraven uppfylls, hanterar vi eventuella risker det medför på ett bra sätt?

4.

Är vi förberedda på att genomföra eventuella större energirenoveringsprojekt drivna av kommande minimikrav på energiprestanda i befintligt bestånd?

5.

När vi genomför större renoveringar, hur ser vi till att vi fångar synergierna mellan olika perspektiv?

6.

När större byggnadslyft planeras, har vår organisation ett bra sätt att bedöma vilka tillgångar som är värda och möjliga att bevara?