

Social hållbarhet, varför och hur man kan göra

Svefa 2023-11-14

Sara Jacobsson

Emma Engström



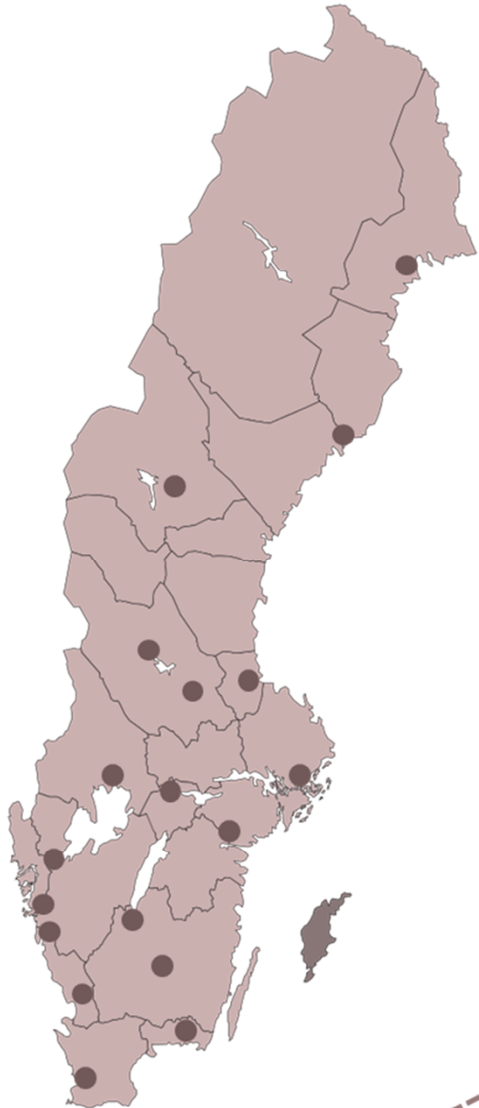


Sara Jacobsson
Affärsområdeschef
Förvaltningsrådgivning &
Hållbarhetschef



Emma Engström
Senior konsult
Samhällsbyggnad &
Fastighetsutveckling

Om Svefa - Hela Sveriges ledande fastighetsrådgivare



Erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom fastighetssektorn.



Med ledande ämnesexperter, geografisk närvaro och förståelse för både det privata och offentliga är vi Sveriges ledande rådgivare avseende fastighetsrelaterade frågeställningar.



Rådgivning inom transaktioner, fastighetsvärdering, stadsutveckling, samhällsbyggnad, fastighetsutveckling, skog & lantbruk samt analystjänster, förvaltningsrådgivning, hyresgästrådgivning och strategiskt affärsstöd.



Genom bredden i vår verksamhet har vi förståelse för kundernas samlade behov.



Svefa avknoppades från Lantmäteriet 1995 och har mer än 27 års erfarenhet av branschen.



Vi har fler än 200 medarbetare och omsätter drygt 350 mkr



Vi finns på plats från Malmö i söder till Luleå i norr och har med vår breda geografiska etablering en unik kunskap om Sveriges lokala marknader.



Agenda

Hållbarhet de senaste 25 åren

Social hållbarhet som begrepp

Hur gör man



Hållbarhet, de senaste 25 årens utveckling

Från miljöledning, energideklarationer och asbestinventering

via Kyoto-protokollets krav på de utvecklade länderna

till Parisavtalets 1,5 gradersmålet 2030 och FNs
17 globala mål för hållbar utveckling



Hållbarhet, de senaste 25 årens utveckling

Miljöcertifieringar

The Green Deal

Taxonomi

Scope 1, 2

Scope 3

GRI, GRESB, SBTi, GHG, CSRD

Gröna lån och gröna obligationer

Sociala lån och social finansiering

Översvämningar & torka

Bränder & vattenbrist

Energikris

Utanförskap

Överhettning & matbrist



Hållbarhet, de senaste 25 årens utveckling

Zero emission buildings
Klimatpositiva byggnader

Solceller
Vindkraft
Vätgas
Industrins gröna omställning

Platssamverkan
Trygghetsinitiativ
BID



Idag är det en realitet - men vad har det inneburit rent finansiellt?

- Gröna portföljer får bättre finansiering & certifierade byggnader är lättare att sälja
- Börsaktörerna har tydliga och ambitiösa hållbarhetsagendor som siktar mot klimatneutralitet
- Bankerna mäter omställningstakten hos sina kunder & klimatsäkrade fastigheter är ett begrepp
- Hållbarhetsfokus leder till värdepåverkan på fastigheter
- Sociala åtaganden ger bättre villkor hos allt fler banker
 - Större fokus på social hållbarhet kopplat till fastighetsägande och fler KPI:er tas fram



Vad görs?

- Svefas erfarenheter samt PWCs rapport "Social hållbarhet i fastighetsbranschen" oktober 2023:
 - Hur man arbetar med sociala frågor.
 - Hur man rapporterar detta.
 - Finansinstrument.
 - Hur det mäts och utvärderas.
- Fastighetsbranschen berörs av alla nya hållbarhetskrav på det sociala området. Samtidigt är standarder och certifieringar otillräckligt specificerade.
- Fastighetsbranschen driver på arbetet med socialt hållbart värdeskapande.
- Det är en win-win för samhället och fastighetsbolagen.
- Regelverk:
 - FN:s 17 globala hållbarhetsmål
 - Frivilliga standarder
 - Certifieringar samt EU:s lag kring hållbarhetsrapportering CSRD



Detta här görs

1 Finansiering

- Det finns 17 kända fastighetsobligationer och lån med sociala mål.
- Ett tjugotal lån kopplade till 14 kommunalägda bolag som har finansiering med koppling till sociala mål via Kommuninvest.
- Hållbarhetslänkade banklån; t ex ROT eller nybyggnad kopplat till utsatta områden.

Exempel: Botkyrkabyggen har beviljats lån för social hållbarhet från Kommuninvest om ca 3,8 miljarder kronor. Botkyrkabyggen ska följa upp och rapportera på indikatorer som förändringar i trivsel och trygghet, hyresnivåer och hyresförhållanden samt skolresultat.



Det här görs

2 Strategiska partnerskap och samarbeten

- Platssamverkan för att lösa sociala utmaningar knutna till en plats.

Exempel: Samverkan i Huddinge är en ideell förening, vars mål är att skapa förutsättningar för en trygg och säker livsmiljö genom platsutveckling, belysningsprojekt, skötsel/underhåll och närvaro dygnet runt.

Medlemmar är bl a Fabège, Balder, Hemsö, Huddinge kommun, Huga Bostäder.



Det här görs

3 Social färdplan

- För att synliggöra det strategiska arbetet med hållbarhet som skapar social nytta i ett område/ fastighet

Exempel:

Hemmaplan (Bonnier och Brunswick) äger centrumfastigheter i utsatta områden bl a Gottsunda i Uppsala. De kritiska frågorna berör trygghetsskapande och trivsel. Insatser ska bidra till bl a stärkt hälsa, säkerhet och trygghet.

-Social Scope 1: Det bolaget har direkt rådighet över, exempelvis belysning.

-Social Scope 2: Påverkan utifrån avtal med andra parter. Berör hyresgäster och leverantörer.

-Social Scope 3: Samarbeten. Frivilliga insatser som har betydelse för verksamheten men där det inte är enkelt att ingå avtal.



Rekommendationer – bostadsutveckling i utsatta områden

- Gemensam målbild, uthållig strategi och prioriteringar.
- Samordning och ledarskap viktigt.
- Återanvänd tidigare framgångar - lär av andra som lyckats.
- Viktigt att skapa en tro på områdets utveckling - ett varumärke.
- Ökad potential till värdeutveckling genom att arbeta med både sociala och stadsbyggnadsmässiga aspekter.
- Skapa förutsättningar för en blandning av människor med olika socioekonomiska förutsättningar – genom inflyttning och möjlighet till boendekarriär.
- Tillskapa bostäder enligt marknadens efterfrågan.
- Bedöm lämplig utbyggnadstakt och hänsyn till övrig utveckling i närområdet.
- Kommunikation.



Exempel på erfarenheter inom Svefa

- Marknads- och omvärldsanalys i särskilt utsatt område – kommun (konfidentiell) 2020
 - Beslutsunderlag avseende värdeutvecklingspotential i ett särskilt utsatt område för bostäder, kontor och handel. Rådgivning kring lämplig strategi och prioritering för att optimera områdets förutsättningar för investeringar och utveckling
- Stadsdelsutveckling Ryd – Stångåstaden 2022
 - Svefa agerade stöd i att förverkliga Stångåstadens vision om ett stärkt Ryd. Stort fokus på samsyn, samverkan inom såväl hårda som mjuka operativa frågor. Svefa bidrog med stöd i arbetssätt och metod för det fortsatta arbetet.
- Analys av skola i utsatt område i Sigtuna – Sigtuna kommun 2021
 - Efter en gedigen analys av området, lokalerna och verksamheten tog Svefa fram en plan och rekommendationer för aktiviteter och verksamhetsfokus i syfte att öka tryggheten och trivseln i skolan.

Tack!

Sara Jacobsson

sara.jacobsson@svefa.se

010-603 87 49

Emma Engström

emma.engstrom@svefa.se

010-202 93 07

