

# Omvärld i snabb förändring

Trender i omvärlden – som globalisering och digitalisering – skapar nya utmaningar och möjligheter för Akademiska Hus. Genom att ha kännedom om och analysera aktuella trender och förändringsströmmar får vi relevanta insikter så att vi kan möta utmaningarna och ta tillvara på möjligheterna på ett hållbart sätt.

Vi behöver förstå de trender i omvärlden som kan påverka våra förutsättningar att långsiktigt bidra till svenska lärosätens konkurrenskraft. Under det gångna året har vi gjort en bred omvärldsanalys med utgångspunkt i ett antal megatrender och förändringstryck i samhället. Det handlar om trender som globalisering, demografiska och sociala förändringar, värderingsförändringar, hållbarhet och klimat och framförallt den snabbt accelererande digitala utvecklingen i samhället.

Nedan lyfter vi fram några områden och ett antal insikter som vi tror kommer få stor betydelse för vår och våra kunders verksamhet framöver. Med utgångspunkt i dessa och en bedömning av vilken påverkan de kommer ha på oss, i form av både utmaningar och möjligheter, har vi utformat vår strategi för de kommande tre åren. En strategi som ska se till att vi använder digitaliseringens möjligheter för att effektivisera vår verksamhet men också skapa beredskap för att ta oss an nya projekt i utvecklingens framkant – alltid med kunden i fokus.

## Kunskapsmiljöer med oändliga möjligheter

Runt om i världen satsar universiteten på utveckling av plattformar för att effektivisera och förbättra digitala läro- och forskningsmiljöer. Bland annat för att kunna erbjuda nya tvärvetenskapliga utbildningar och forskningsmöjligheter till fler utan geografisk begränsning. I Sverige går dock digitaliseringen inom högre utbildning relativt långsamt och efterfrågan på digitala utbildningar och distansutbildningar är ännu inte så stor.

### FLEXIBLA KUNSKAPSMILJÖER

Ny teknik skapar nya möjligheter för lärandemiljöerna, vars roll kan vara på väg att för alltid förändras. Lärandemiljöer behöver vara flexibla och utrustade med det senaste inom digital teknik. Nya forskningsområden som till exempel fokuserar på att möta kommande samhällsutmaningar skapar behov av lärandemiljöer där pedagogik och teknik samverkar på nya sätt.

Nya pedagogiska modeller ställer nya krav på anpassning av lärandemiljöerna för att öppna för ökad dialog och flexibilitet. Hörsalar blir mindre viktiga medan behovet av projektbaserade arbetsplatser för samarbete samt realistiska miljöer för att jobba handgripligt med exempelvis praktiska övningar ökar. Platser för möten över disciplingränserna och för samverkan med näringslivet blir allt viktigare.

## Globalisering och campus som ekosystem

En ökad grad av internationalisering inom högre utbildning och forskning ökar konkurrensen om topptalanger. Andelen internationella studenter förväntas öka, dels mot bakgrund av en ökad global rörlighet och migration men också genom nya målgrupper från starkt växande ekonomier. Vi ser även vikten av ett livslångt lärande där arbetslivet kommer fortsätta högre upp i åldrarna och behovet av att kunna vidareutbilda sig ökar. Sammantaget ger detta nya studentgrupper framöver.

### ÖKAD SERVICE – DYGNET RUNT

När nationell och internationell konkurrens om utbildning trappas upp ökar behovet av kompletta supportsystem, ett ekosystem på campus som gör att livet som helhet fungerar bra. Tillgänglighet till student- och forskarbostäder och en utökad och breddad servicenivå under dygnets alla timmar efterfrågas allt mer.

Social hållbarhet är en viktig samhällsfråga där Sverige står inför en generell utmaning kopplad till integration. Ett flertal lärosäten uttrycker idag en önskan om att bredda sin rekrytering utanför den nuvarande rekryteringsbasen. Tillgängliga och välkomnande campus som utformas för att tilltala en bredare grupp av studenter kan bidra till ökad mångfald och skapa mervärden för alla intressenter.

## Klimatet allt mer i fokus

Världens klimat håller på att förändras och budskapet från FN:s klimatpanel, IPCC, är tydligt. För att kunna säkra goda levnadsvillkor inom naturens och ekosystemens gränser måste mängden koldioxidutsläpp till atmosfären halveras till 2030 för att närma sig noll år 2050. IPCC:s rapport

har gett ökad tyngd åt klimatfrågan i hela samhället.

### POTENTIAL ATT BIDRA POSITIVT

I fastighetsbranschen är frågan angelägen då urbaniseringstrenden i samhället driver den resursintensiva bygg- och fastighetsbranschen mot en ökad produktionstakt.

Sektorn står idag för en betydande andel av samhällets klimatpåverkan, men det finns stor potential att bidra i en positiv riktning. Förutom klimatvinster kopplat till materialval, systemval och generella effektiviseringar kan även introduktion av cirkulära affärsmodeller och potentialen i en ökad digitalisering driva en snabb utveckling inom området.

## Det fysiska mötets revansch

Även om framtidens utbildning och forskning kommer att vara mer digital är den fysiska platsen och mötet mellan människor fortsatt betydelsefull. Behovet av att mötas, skapa gemenskap och byta idéer är aspekter som är fundamentala och blir allt viktigare i en digitaliserad omvärld där gränserna för umgänge flyttas från den fysiska världen in i den digitala. Det är ofta genom fysiska möten som nya idéer och innovationer uppstår. Det fysiska mötet har också en viktig roll för att skapa förståelse för olikheter och överbygga oliktankande.

### MILJÖER SOM FRÄMJAR MÖTEN

Allt fler företag och organisationer lyfter fram skapandet av mötesplatser och samarbetsytor som en framgångsfaktor. På universitet runt om i världen skapas idag platser med inkluderande miljöer som främjar mötet mellan människor. Att erbjuda alla studenter, oavsett hemvist, en möjlighet att nyttja lärosätenas områden och stödstrukturer är en väg för att skapa mervärden för en ny målgrupp.

## Studentboendet – avgörande för rekryteringen

Den ökade rörligheten bland världens befolkning tillsammans med en ökad urbanisering är en tydlig trend som leder till ett högt tryck på städernas bostadsmarknader. Bristen på bostäder för unga är ett stort problem. Att öka utbudet av studentbostäder ger effekter på hela bostadsmarknaden men är också viktigt för att lärosätena ska kunna rekrytera studenter såväl från hela landet som internationellt. De svenska lärosätena och Akademiska Hus har en gemensam målbild; ingen ska behöva tacka nej till en studieplats för att man inte har någonstans att bo.

### HÅLLBARA BOENDEN EFTERFRÅGAS

En trend som behöver tas i beaktande generellt, och även inom detta område, är den ökade medvetenheten som växer fram bland unga konsumenter. Man ser idag en vilja att göra medvetna och hållbara val och dessutom betala extra för mer hållbara produkter och tjänster. Detta behöver vi förhålla oss till när vi planerar och bygger för framtidens studenter och forskare.

## Digitalisering förändrar branschen i grunden

Vi ser en snabb digital utveckling i samhället och bransch efter bransch utmanas i att kunna dra nytta av de möjligheter som ges. I fastighetsbranschen leder digitaliseringen till möjlighet att effektivisera verksamheten men också att utveckla nya tjänster och affärsmodeller för att möta nya behov som uppstår. Genom att exempelvis samla in stora mängder data och tillgängliggöra

dessa genom olika tjänster ökar möjligheterna till effektivisering och optimering av fastighetsförvaltningen baserat på användarmönster och beteenden.

### FRÅN PRODUKT TILL TJÄNST

Vi ser också exempel på hur branschen "tjänstefieras", det vill säga utvecklas från att sälja en produkt till en tjänst. Co-working är ett växande koncept som inne-

bär att flera företag delar på en kontorsyta och att företag genom ett medlemskap får tillgång till en arbetsplats (läs mer på sidan 35). Vi ser idag flera aktörer som vuxit sig mycket stora på några få år genom en marknadsidé och ett affärskoncept som bygger på ett tydligt tjänsteerbjudande.

# Svensk modell för högre utbildning ger stabilitet

I Sverige är det staten som till stor del finansierar den högre utbildningen, en modell som främjar ett livslångt lärande och tryggar återväxten av studenter. De enskilda universiteten och högskolorna ansvarar själva för planering av sin lokalförsörjning där Akademiska Hus är marknadsledande hyresvärd.

Svenska universitet och högskolor är i de flesta fall offentliga myndigheter och har samma huvudman som Akademiska Hus. Finansiering sker via statliga anslag och externa medel. Nivån styrs av antalet studenter och deras prestationer. Forskning och utbildning på forskningsnivå tilldelas anslag separat. Universiteten och högskolorna ansvarar, inom ramen för den egna budgeten, själva för sin lokalplanering. De ska dessutom, enligt uppdrag från regeringen, planera för framtida lokalförsörjning. Här kan Akademiska Hus bidra med erfarenhet och kompetens.

Regeringen ställer krav på utbudet av utbildningar. Det ska finnas en relevant koppling till arbetslivet och erbjudas en bra balans mellan längre program och kurser av mer vidareutbildningskaraktär. Detsamma gäller fördelningen mellan heltids- och deltidstudier och studier på distans. Allt detta sammanvägt främjar ett livslångt lärande och breddar målgruppen som vill studera.

## HÖGRE ANSLAG FÖR UTÖKNING

Det ligger i statens intresse att skapa goda förutsättningar för högre utbildning och forskning av hög kvalitet. Det stärker Sverige som kunskapsnation och borgar för en välutbildad arbetskraft. Visserligen har flera års höjningar av forskningsanslagen planat ut något, men svenska lärosäten är forskningstunga sett ur ett internationellt perspektiv. Jämfört med övriga OECD-länder finansieras forskningen i större utsträckning av statliga medel. Anslagen som finansierar utökning av lärosätens utbildningar till yrken där det idag råder brist på arbetskraft, har höjts under året.

## STARKARE STOR- OCH REGIONSTÄDER

Akademiska Hus är, med sin marknadsandel på 60 procent, ledande inom segmentet lokaler för högre utbildning och forskning. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till

stor- och regionstäder – marknadsområden som generellt stärkts under året. Ett campusområde är ett attraktivt mikroläge inte bara för utbildning och forskning, utan även för relaterad verksamhet och näringsliv. Efterfrågan på lokaler på campus beror på hur väl området har integrerats med staden i övrigt. En förbättrad infrastruktur, ett ökat serviceutbud och god bostadsutveckling stärker attraktiviteten hos såväl lärosäten som näringsliv.

## FORTSATT STARK MARKNAD FÖR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter har under året varit något avvaktande samtidigt som nyproduktionen har ökat. Befintliga ägare är ofta restriktiva med att sälja. I de fall det sker, motiveras försäljningen vanligen med en strävan efter att renodla sitt bestånd och att frigöra kapital som kan återinvesteras. Under ett valår genomförs ännu färre transaktioner, såväl säljare som köpare vill avvakta en eventuell politisk kursändring.

Marknaden för kommersiella fastigheter har med stöd av god konjunktur utvecklats väl under 2018. Efterfrågan på kontorslokaler är hög i stor- och regionstadsområdena vilket har lett till lägre vakansnivåer och stigande hyror. På transaktionsmarknaden märks ett starkt intresse för svenska fastigheter och volymen är på ungefär samma nivå som 2017. Den sista december uppgick årets transaktionsvolym till 153 (151) miljarder kronor, en ökning om cirka en procent jämfört med föregående år. Med undantag för 2016 som generellt var ett exceptionellt starkt fastighetsår, har transaktionsvolymen varit på ungefär samma nivå i fyra år.

## FLER UTLÄNDSKA INVESTERARE

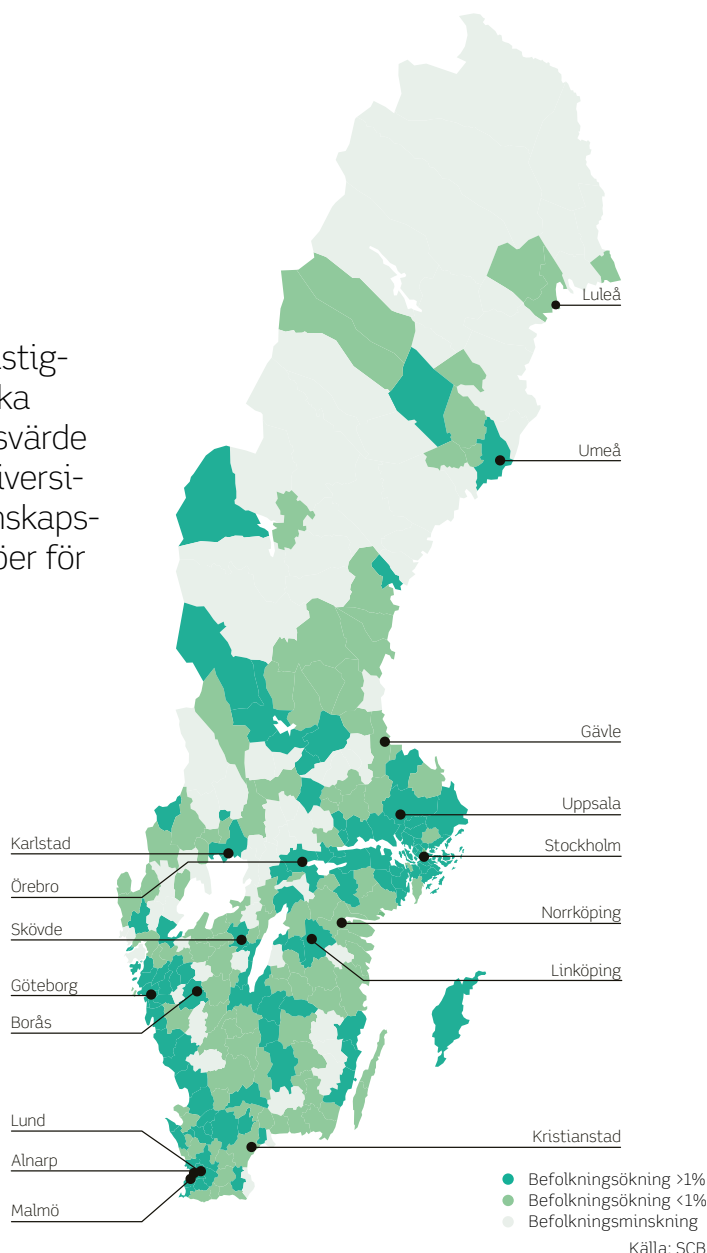
Inhemsk aktörer stod för 73 procent (77) av transaktionsvolymen vilket innebär att ut-

ländska investerare intagit en mer betydande position än under tidigare år. Troligtvis är kronförsvagningen en bidragande faktor. Det är framförallt bostäder och kontor som handlas och de stod för 34 procent (26) respektive 23 procent (18) av volymen. Vidare sker en något större del av transaktionerna i stor- och regionstäder då summan för övriga landet enbart uppgick till 17 procent (20) av den totala volymen. Trots en starkare hyresmarknad sker generellt transaktioner till oförändrade direktavkastningskrav, troligtvis på grund av att finansieringskostnaden väntas stiga vid en normalisering av penningpolitiken.

- Antalet sökanden till universitet och högskolor ligger på en historiskt hög nivå, trots en positiv utveckling på arbetsmarknaden.
- Snittåldern för en nybörjarstudent i Sverige är 24 år. Att jämföra med övriga OECD-länder där den ligger på 22 år.
- Antalet utländska studenter ökar igen, efter en nedgång i samband med införandet av avgifter.

# Våra universitets- och högskoleorter

Akademiska Hus är ett av landets största fastighetsbolag med en uthyrningsbar area på cirka 3,3 miljoner kvadratmeter och ett fastighetsvärde på 86 miljarder kronor. Tillsammans med universitet och högskolor stärker vi Sverige som kunskapsnation genom att utveckla och förvalta miljöer för utbildning och forskning.



AKADEMISKA HUS FINNS PÅ

# 16

UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

## Våra sex största orter

Marknadsandel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten	Marknadsandel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
Stockholm	 <b>39</b> Mdkr <b>957 000</b> kvm	Stockholms universitet Karolinska Institutet KTH	Lund	 <b>7</b> Mdkr <b>358 000</b> kvm	Lunds universitet
Uppsala	 <b>15</b> Mdkr <b>604 000</b> kvm	Uppsala universitet SLU Ultuna	Umeå	 <b>4</b> Mdkr <b>236 000</b> kvm	Umeå universitet SLU Umeå
Göteborg	 <b>8</b> Mdkr <b>348 000</b> kvm	Göteborgs universitet Chalmers	Linköping	 <b>3</b> Mdkr <b>221 000</b> kvm	Linköpings universitet

● Akademiska Hus ● Övriga

Källa: Andel 2018, Ekonomistyrningsverket

# Fokus på väsentlighet i hållbarhetsarbetet

I vår roll som en av Sveriges största byggherrar och fastighetsförvaltare har vi stora möjligheter att bidra till ett mer hållbart samhälle. I dialog med våra intressenter skapar vi ett bra underlag till vilka frågeställningar som bör prioriteras för att vi ska lyckas med ett långsiktigt och framgångsrikt hållbarhetsarbete.

## VÅRA VÄSENTLIGA OMRÅDEN

För att identifiera de hållbarhetsfrågor som är viktigast för både Akademiska Hus och för de prioriterade intressenterna genomfördes en genomgripande väsentlighetsanalys under 2014. Analysen har uppdaterats årligen med särskilt fokus på några utvalda intressentgrupper. Under 2018 genomfördes även en omfattande omvärldsanalys i samband med framtagandet av bolagets nya strategi. Analysen gav viktiga insikter kring förändringar i samhället som tydligt påver-

kar vår bransch och verksamhet vilket även har påverkat urvalet av våra mest väsentliga hållbarhetsaspekter. 2018 gjorde vi, med bred intern representation, en översyn av våra väsentliga områden. De sex områden som presenterades i årsredovisningen 2017, har i år blivit fyra, men omfattar i stort samma frågor som tidigare. Detaljerad information om hållbarhetsstyrningen avseende dessa områden återfinns på sidan 102.

## 1

**Värdeskapande kunskapsmiljöer** innebär att vi genom klimatsmarta och innovativa investeringar, effektiva processer med hög kvalitet och ett affärsmässigt förhållningssätt skapar värde och långsiktig nytta för både våra intressenter och miljön. Vi ger de sociala perspektiven kring välbefinnande, jämlikhet och tillgänglighet stort fokus. **Läs mer på sidorna 20-21.**

## 2

**Resurseffektivitet för minskad klimatpåverkan** innebär att vi använder de tillgångar vi har och tar i anspråk mer effektivt för att minska belastningen på miljön. Vi riktar fokus på hela verksamheten, från planering och genomförande av byggprojekt till den löpande förvaltningen. Samverkan kring innovation är centralt och bygger en hög utvecklingsförmåga. **Läs mer på sidorna 22-30.**

## 3

**Omsorg om människor** tar utgångspunkt i människans roll i den verksamhet som vi bedriver. Genom att arbeta proaktivt för en hälsosam och säker arbetsmiljö för medarbetare såväl som kunder och de som jobbar på vårt uppdrag så utvecklar vi branschen och stärker relationen med våra intressenter. Vi tar vara på och stärker våra medarbetares kompetens och värdesätter ansvarstagande medarbetare som lever efter våra värderingar: Värdeskapande, Lyhörda och Engagerade. **Läs mer på sidorna 31-32.**

## 4

**Ansvarsfulla relationer** innebär att, i rollen som stor beställare och aktör i branschen, bygga relationer med hög etik och en tydlig moralisk kompass. Vi strävar efter hög transparens i relationen med våra kunder för att skapa förståelse för vår roll och vårt uppdrag och vi ställer tydliga krav till våra leverantörer. Vår ambition är att alltid bidra med, och efterfråga, kunskap som utvecklar det hållbara samhället. **Läs mer på sidan 23.**

## INTRESSENTER – PÅVERKAR OCH PÅVERKAS

Hållbarhetsarbetet på Akademiska Hus utgår från de hållbarhetsfrågor som är avgörande för att bolagets strategi ska kunna realiserats. Hänsyn tas till både intressenternas förväntan och bolagets möjlighet att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Våra intressenter är aktörer som påverkas av eller som påverkar vår verksamhet. Vi har definierat de viktigaste till kunder, med-

arbetare, leverantörer, näringsliv och samhälle, ägare, långivare, banker och ratinginstitut samt studenter och forskare. Illustrationen nedan beskriver de olika grupper vi regelbundet för dialog med och inom vilka områden de förväntar sig att vi lägger vårt fokus.

Läs mer om vår dialog med intressenterna på sidan 102.

Illustrationen visar de områden som våra intressenter lyft som mest viktiga.

