



HÖGSKOLAN
I HALMSTAD

Energikonprogrammet

EXAMENSARBETE



Marknaden för Gröna fastigheter

- En uppsats om hur marknaden för Gröna fastigheter expanderar

Jens Bengtsson och Anton Högberg

ENE13

Självständigt uppsatsarbete inom företagsekonomi 15hp

Handledare: Gunnar Wramsby

Examinator: Urban Österlund

Varberg 2016-05-26

Förord

Vi vill börja med att tacka alla de respondenter som har ställt upp på intervjuer. Utan er insikt och er betydande kunskap hade den här rapporten inte varit möjlig att utföra.

Vi vill också tacka vår handledare Gunnar Wramsby som har hjälpt och väglett oss. Vi passar även på att tacka våra opponenter som har kommit med värdefulla synpunkter, råd och förbättringar.

Vi riktar också ett speciellt tack till Ylva Degerman som har hjälpt oss under resans gång med värdefulla tips och konturläsning.

Halmstad Högskola, Campus Varberg, 26 maj 2016.

Jens Bengtsson

Anton Högberg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning	6
1.1. Bakgrund	6
1.2. Problemdiskussion.....	7
1.3. Problemformulering.....	9
1.4. Syfte	9
1.5. Avgränsningar.....	9
2. Metod	10
2.1. Forskningsmetoder.....	10
2.1.1. Kvantitativ forskning.....	10
2.1.2. Kvalitativ forskning.....	10
2.1.3. Val av forskningsmetod.....	11
2.2. Forskningsansatser.....	11
2.2.1. Deduktiv ansats.....	11
2.2.2. Induktiv ansats.....	11
2.2.3. Abduktiv ansats.....	11
2.2.4. Val av forskningsansats.....	11
2.3. Teoretisk bakgrund	12
2.4. Urval	12
2.4.1. Val av intervjumetod.....	12
2.4.2. Val av analysobjekt.....	12
2.5. Reliabilitet och validitet	14
2.5.1. Reliabilitet	14
2.5.2. Validitet	14
3. Teori	15
3.1. Gröna fastigheter	15
3.2. Miljöcertifieringar	15
3.2.1. EU Green Building.....	15
3.2.2. LEED.....	16
3.2.3. BREEAM	18
3.2.4. Miljöbyggnad.....	19
3.3. Miljöcertifieringsorganisationer	20
3.3.1. USGBC.....	20
3.3.2. World Green Building Council.....	20
3.3.3. SGBC.....	20
3.4. Kassaflöde	20
3.5. Värdering.....	20
3.6. Tidigare forskning.....	21
3.6.1. Gregory H. Kats.....	21
3.6.2. Norm Miller, Jay Spivey och Andy Florance.....	22
3.6.3. Piet Eichholtz, Nils Kok och John M. Quigley	24
3.6.4. Michael Porter och Claas Van Der Linde	24
3.6.5. Stefan Ambec och Paul Lanoie.....	24
3.7. Sammanfattning tidigare forskning	25
4. Empiri	26
4.1. Norrporten	26

4.1.1. Jan-Åke Stenström	26
4.2. Platzner	27
4.2.1. Pelle Jansson	27
4.3. Maleryds Fastigheter	28
4.3.1. Mats Rydholm	28
4.4. Vasakronan	28
4.4.1. Anna Denell	28
4.5. Värderingsdata	29
4.5.1. Kim Lundgren	30
4.6. Värderingsinstitutet	30
4.6.1. Christer Mebius	30
4.7. Fastighetsbyrå	30
4.7.1. Martin Birgersson	31
4.8. Skanska	31
4.8.1. Anna Wingqvist	31
4.9. White	32
4.9.1. Åke Johansson	32
4.10. SGBC	33
4.10.1. Evelina Strandfeldt	33
5. Analys	35
5.1. Marknad	35
5.2. Hyresintäkter	36
5.3. Kostnader	36
5.4. Vakansgrad	37
5.5. Miljöimage	37
6. Slutsats	39
6.1. Diskussion	39
6.2. Egna reflektioner	40
6.3. Förslag till fortsatt forskning	40
7. Litteraturförteckning	41
7.1. Muntliga källor	44

Bilaga 1

Sammanfattning

Världens miljöproblem uppmärksammas i större utsträckning och fler satsningar på miljön genomförs. En stor bov i miljöproblematiken är fastigheter. Fastigheter står för en stor del av dagens växthusgasutsläpp. Marknaden för fastigheter håller på att förändras och utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle har bara börjat. Det här har skapat en efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter. Syftet med den här rapporten är därför att beskriva marknaden för Gröna fastigheter och förklara vilka ekonomiska incitament det kan finnas för fastighetsbolag att bygga och äga Gröna fastigheter. I den här studien syftar Gröna fastigheter till alla kommersiella fastigheter som är miljöcertifierade enligt LEED, BREEAM, Miljöbyggnad eller EU Green Building. Rapporten grundar sig på empiri från flera relevanta intressenter inom fastighetsbranschen. Empiri har samlats in för att skapa en bild av hur marknaden ser ut och för att undersöka om det kan finnas ekonomiska incitament för att bygga och äga Gröna fastigheter. Rapportens innehåll har lett till slutsatsen att marknaden för Gröna fastigheter har utvecklats kraftigt under de senaste fem åren och visar på fortsatt expansion. Rapporten har också kommit fram till att det kan finnas ekonomiska incitament för fastighetsbolag att bygga och äga Gröna fastigheter.

Abstract

The World's environmental problems have been more widely known and investments in the environment are increasing. A major cause of the environmental problems is the real estate market. The real estate market is about to change. Environmental certifications are beginning to be established on the market and the demand on environmental certifications is starting to grow among the population. The purpose of this report is to describe the market for Green buildings and explain the financial incentives that exist for real estate companies to build and own Green buildings. In this study Green buildings is defined as all commercial buildings that are environmentally certified in accordance with LEED, BREEAM, Green Building and the EU GreenBuilding. The report is based on empirical evidence from several relevant people in the real estate industry. Empirical evidence has been gathered to create a picture of how the market is created. The report will also investigate whether there may be financial incentives for building and owning Green buildings. The content of this report has led to the conclusion that the market for Green buildings has expanded significantly over the past five years and continues to expand. The report has also made the conclusion that it may exist financial incentives for real estate companies to build and own Green buildings.

1. Inledning

I rapportens inledning beskrivs bakgrunden till problemet som sedan mynnar ut i en problemdiskussion och problemformulering. Inledningen ska skapa en förståelse om vad syftet med rapporten är samt dess innehåll.

1.1. Bakgrund

*”Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov”
(Brundtlandrapporten, 1987).*

2015 var första gången någonsin som världens ledare kom överens om ett klimatavtal, Parisavtalet. I dagens samhälle uppmärksammas världens miljöproblem i högre grad och det genomförs fler satsningar på miljön världen över. Fokus på en hållbar utveckling och att hushålla med jordens resurser är mer aktuellt än någonsin (Harvey, 2015).

En stor orsak till växthusgasutsläppen idag är våra fastigheter. I boken *The green building revolution* talar författaren Jerry Yudelson (2008) om den gröna revolutionen som skett kring fastigheter och vilken inverkan utvecklingen har haft på fastighetsbolagens incitament till att börja bygga mer grönt. Yudelson (2008) hävdar att marknaden håller på att förändras för fastigheter och bostäder, utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle har bara börjat. Revolutionen handlar om Gröna fastigheter och målet är att ändra det sätt vi bygger på genom att skapa mer energieffektiva, hälsosamma och produktiva fastigheter. Men vad är Gröna fastigheter? Det finns många olika definitioner på vad en Grön fastighet är. I den här studien är Gröna fastigheter alla kommersiella fastigheter som är miljöcertifierade enligt LEED, BREEAM, Miljöbyggnad eller EU Green Building. Genom certifieringen ska fastigheterna motverka en negativ inverkan på miljön så mycket som möjligt för att på sikt bidra till en hållbar utveckling.

US Green Building Council (USGBC), som grundades i USA, var en av de första organisationerna som började med miljöcertifieringar för fastigheter (USGBC, 2016a). De introducerade LEED-certifieringen redan år 1999 (SGBC, 2016a). Miljöcertifieringen blev en viktig del eftersom insikten har ökat kring hur stor miljöpåverkan upprättandet av fastigheter egentligen har på miljön. Tanken är att allt utsläpp som orsakas på grund av upprättandet av en fastighet ska reduceras med hjälp av en miljöcertifiering. Kommersiella fastigheter och bostäder står för 40 procent av USA:s totala energiförbrukning och det var därför miljöcertifieringen blev aktuell (USGBC, 2016a). Det material som krävs för byggnationer av fastigheter står för 40 procent av totalt material som förbrukas årligen. Allt som allt står fastigheter och bostäder för 30 procent av alla växthusgasutsläpp i USA (Riksdagen, 2007).

Även Sverige blir mer upplysta kring miljöproblematiken och medvetna om världens kommande utmaningar gällande en hållbar utveckling (Naturvårdsverket, 2009). Sveriges motsvarighet till USGBC är Sweden Green Building Council (SGBC) och grundades år 2009. SGBC certifierar

fastigheter utifrån LEED, BREEAM, Miljöbyggnad och EU Green Building (SGBC, 2016a). Miljöcertifieringarna kan vara ett sätt att nå ett av Sveriges 2020 mål, nämligen att öka energieffektiviteten med 20 procent. 2020 målen är mål som EU satt upp för att bidra till en hållbar utveckling. Utöver att öka energieffektiviteten innebär det också att minska utsläppen av växthusgaser med 20 procent och att försöka öka andelen energi från förnybara källor med 20 procent. De lagar som finns i Sverige angående nybyggnationer av fastigheter har skärpts de senaste åren och hårdare krav på energieffektivitet ställs idag än vad det gjordes för några år sedan. Det här är ett resultat av den ökade miljömedvetenheten i världen samt 2020 målen. De hårdare bygglagarna har lett till bättre energieffektivisering (EU-P & EU-R, 2010).

EU och Sveriges ökade miljöinsatser bidrar också till konsumentens växande kunskap kring miljöfrågor. Det här leder till att konsumentens krav på producenter och företag ökar. Enligt Lundh (2012) vill 83 procent av Sveriges befolkning se ett ökat miljöengagemang från företag. Miljöcertifiering blir inte bara relevant utifrån ett miljöperspektiv utan också som ett krav från marknaden. I och med kravet på ett ökat miljöengagemang sätts det press på marknaden för kommersiella fastigheter. Kommersiella fastigheter är fastigheter som har ett vinstdrivande syfte. Allt från kontorslokaler till restauranglokaler (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2013).

Med den ökade medvetenheten kring en hållbar utveckling i åtanke och att Gröna fastigheter är ett aktuellt ämne borde marknaden för Gröna fastigheter förväntas expandera i framtiden. Men trots det märker vi inte någon ökning av den Gröna fastighetsmarknaden, det verkar inte finnas ekonomiska incitament för fastighetsföretagen att bygga eller äga Gröna fastigheter. Med ekonomiska incitament syftar vi på positiva faktorer som kan uppkomma när en fastighet är miljöcertifierad. Det vi klassar som ekonomiska incitament är: lägre produktionskostnader, energibesparingar, ökade hyresintäkter, lägre vakansgrad, högre fastighetsvärde och högre försäljningspris. Vakansgrad är ett procentuellt mått som visar hur stor area av den totala arean som är outhyrd (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2013). Den här rapporten ska därför utforska om marknaden för Gröna fastigheter expanderar och om det kan finnas ekonomiska incitament för fastighetsbolag att bygga och äga Gröna fastigheter.

1.2. Problemdiskussion

Enligt Kats (2003) är kostnaden för att upprätta Gröna fastigheter jämfört med konventionella fastigheter inte avsevärt mycket högre. Det rör sig om en kostnadsökning på 2 procent av den totala kostnaden. Med tanke på de energibesparingar som möjliggörs genom att upprätta Gröna fastigheter borde det här vara ett aktuellt investeringsalternativ. Kats (2003) påstår att det är mer lönsamt att bygga miljövänligare fastigheter, investeringskostnaden blir större men de extra kostnaderna tjänas snabbt in och leder till ren vinst i framtiden. Även Miller, Spivey och Florance (2008) skriver i sin rapport "Does Green Pay Off?" att det finns många fördelar med att bygga grönt. De påstår att det faktum att produktionskostnaden inte ökar mer än 2-6 procent gör att ekonomiska incitament till att bygga grönt existerar. "The payoff from wise green investments is easy to justify even if it's based on purely profit motivation" med det här menar Miller, et al.

(2008) att bortsett från den ”miljömässiga” vinsten är det lönsamt att bygga grönt eftersom det lönar sig rent ekonomiskt att göra det.

“Doing well by doing good? Green office buildings” av Eichholtz, Kok och Quigley (2008) påvisar också att kostnaden vid byggnation av Gröna fastigheter inte ökar gentemot upprättandet av en konventionell fastighet. Ett fastighetsbolag, lokaliserat i USA, som väljer att bygga Gröna fastigheter kan ta ut högre hyror och enligt Eichholtz, et al. (2008) får fastigheten också ett högre värde vid vetskapen att det är en Grön fastighet. Med en högre värderad fastighet där en högre hyra kan utnyttjas skapas starka ekonomiska incitament till att upprätta Gröna fastigheter. Eftersom de här forskarnas teorier är anpassade efter den amerikanska fastighetsmarknaden är den dock inte generaliserbar till den svenska marknaden. Det finns olikheter när det kommer till byggregler och hur Gröna fastigheter värderas i Sverige. Eftersom Eichholtz, et al. (2008) påstår att fastighetsägare kan ta ut högre hyror och att Gröna fastigheter är värderade högre på den amerikanska marknaden än konventionella, är det intressant att se hur det förhåller sig på den svenska marknaden. Kan högre hyror tas ut för Gröna fastigheter i Sverige och hur värderas de gentemot konventionella fastigheter? Finns det samma ekonomiska incitament för att bygga samt äga Gröna fastigheter i Sverige som det finns i USA?

SGBC (2013) påstår att kostnaderna för att bygga Gröna fastigheter gentemot konventionella inte är mycket högre. Högre hyror kan tas ut, värdet på fastigheten ökar och energieffektiviseringen leder till minskade underhållskostnader. Det här styrker att den svenska marknaden påverkas likt den amerikanska marknaden och att det kan finnas jämförelsebara ekonomiska incitament för att upprätta och äga Gröna fastigheter även på den svenska marknaden. Gröna fastigheter har ökat i Sverige de senaste åren men den procentuella andelen är fortfarande väldigt låg (SGBC, 2013). Utifrån den forskning och statistik som tagits fram finns det många positiva anledningar till att bygga och äga Gröna fastigheter (Miller, Spivey och Florance, 2008).

Porter och Linde (1995) skriver i sin rapport “Toward a New Conception of the Environment-Competitiveness Relationship” att om ett företags miljöprestanda förbättras, kan det här även leda till ekonomiska fördelar. De hävdar att ekonomer inte har förståelsen för hur en bättre miljöpolicy medför konkurrens- och ekonomiska fördelar. Det finns också en marknadsföringsmöjlighet till att förbättra sin image genom att öka företags miljöprestanda. Det kan användas som en konkurrensfördel för de som har en bättre miljöimage. Det finns därför inte bara ekonomiska incitament till att genomföra investeringar utifrån miljösynpunkt utan även en konkurrensfördel, då konsumenter hellre vill handla från företag som har ett stort miljöengagemang. Ambec och Lanoie (2008) påvisar dock i sin rapport “Does it pay to be green? A systematic overview” att det inte finns empiriska bevis för att konsumenter blir påverkade av en grön image i form av att företag använder sig av Gröna fastigheter. Det finns en problematik kring huruvida konsumenten är medveten om miljöåtgärder i form av Gröna fastigheter. De hävdar att om konsumenten inte uppfattar att en fastighet är miljöcertifierad förloras ett incitament till att äga Gröna fastigheter. Det här kan orsaka att marknaden för Gröna fastigheter inte expanderar i samma grad.

Med den här ovanstående diskussionen har vi kommit fram till följande problematisering runt marknaden för Gröna fastigheter:

1.3. Problemformulering

1. Hur utvecklas marknaden för Gröna fastigheter?
2. Kan det finnas ekonomiska incitament för fastighetsbolag att bygga och äga Gröna fastigheter?

1.4. Syfte

Meningen med det här arbetet är att beskriva marknaden för Gröna fastigheter och förklara vilka ekonomiska incitament det kan finnas för fastighetsbolag att bygga och äga Gröna fastigheter.

1.5. Avgränsningar

Vi kommer enbart att beröra Gröna fastigheter utifrån privatägda företags perspektiv. Vi avgränsar oss även från hur Gröna fastigheter finansieras, då det inte är relevant för den här rapportens syfte.

2. Metod

I metodavsnittet sker en beskrivning om rapportens tillvägagångssätt och metodval. I metoden beskrivs hur information samlas in, struktureras samt hur den analyserats.

2.1. Forskningsmetoder

2.1.1. Kvantitativ forskning

Kvantitativ forskning innehåller data som är mätbar och har begränsad information om många variabler istället för en djupgående information om få variabler. Kvantitativ forskning är organiserad och presenteras oftast med hjälp av siffror i tabeller. En kvantitativ metod är användbar på det sätt att den kan generaliseras. Informationen går att jämföra och målet med själva datan är att förklara (Larsen, 2007).

Fördelen med en kvantitativ studie är att frågorna ställs till många människor och ger därför undersökningen en större bredd. Informationen som tillhandages är lätt att göra olika statistiska analyser kring. Respondenten kan vara anonym vilket ger mer ärliga och raka svar. Det är inte tidskrävande då personer som deltar inte behöver kontaktas personligen (ibid).

Nackdelen med en kvantitativ studie är att informationen som samlas in är begränsad och det är svårt att ställa mer djupgående frågor samt följdfrågor. Eftersom organiserade frågeformulär används kan det vara svårt att få in all den information som behövs. Efter svaren kommer in kan nya frågor tillkomma. Det är således väsentligt att de "rätta" frågorna ställs annars sjunker validiteten. Det finns en risk att felaktiga slutsatser dras när en kvantitativ metod används (ibid).

2.1.2. Kvalitativ forskning

En kvalitativ forskning är en icke siffermässig metod. Till skillnad från den kvantitativa metoden utgår den kvalitativa metoden från djupgående data från få variabler. Den är ofta ostrukturerad eftersom den genomförs genom informella intervjuer. Information presenteras genom citat från intervjupersoner eftersom det inte går att generalisera. Informationen kan sättas in i flera olika perspektiv. Den här metoden försöker att klargöra och tydliggöra mönster. Syftet med den kvalitativa metoden är att nå en förståelse (Larsen, 2007).

Vid en kvalitativ forskning börjar arbetsprocessen vanligtvis med ett skapande av olika frågeställningar som ska användas vid forskningen. Efter problemformuleringen väljs relevanta undersökningsspersoner och de aktuella platserna ut, det vill säga där den aktuella informationen går att hämta. Sedan samlas data in och en tolkning utförs för att få en bättre insikt och förståelse. Avslutningsvis genomförs en rapport om resultat och undersökningens olika slutsatser (Bryman, 2002).

Fördelen med en kvalitativ studie är att bortfallet blir mindre. Det är lättare att ställa mer djupgående frågor samt att ställa följdfrågor. Intervjupersonerna kan utveckla och förklara mer avancerade resonemang. På det här sättet uppkommer sällan missförstånd. Det ger även en mer

tydlig förståelse av det som studeras. Det blir därför en högre validitet i en kvalitativ studie (Larsen, 2007).

Nackdelar med en kvalitativ studie kan vara att det är svårt att generalisera då det är en mindre grupp som intervjuas. Det är mer tidskrävande eftersom varje intervju måste planeras och genomföras av den som intervjuar. Respondenterna är inte ärliga i samma grad eftersom den som intervjuar sitter framför dem och de är inte anonyma. Det största problemet med den här typen av intervjuer är att personen som intervjuar kan påverka svaren från respondenten genom att ställa ledande frågor för att få de svar intervjuaren vill ha. Respondenten kan också medvetet ge det svar som den tror intervjuaren vill höra (ibid).

2.1.3. Val av forskningsmetod

Eftersom vi inte ska använda numeriska metoder där mycket data behöver bearbetas genom olika statistiska metoder, är inte en kvantitativ studie aktuell för oss (Larsen, 2007). Vi kommer inte undersöka en stor mängd information eller använda oss av kvantitativa kalkyler och beräkningsmetoder, således kommer vi att använda oss av en kvalitativ undersökning.

Den här studien kommer att vara en kvalitativ studie eftersom vi vill ha en djupare förståelse för varför det inte byggs mer Gröna fastigheter. Intervjupersoner och forskningsartiklar kommer utgöra grunden för vår informationsinsamling. Intervjuerna kommer vara av kvalitativ form eftersom vi vill kunna ge en tydlig bild över hur de underliggande incitamenten ser ut.

2.2. Forskningsansatser

2.2.1. Deduktiv ansats

Studier som lägger ett stort fokus på problemformulering och att testa olika sorters teorier är uppbyggda utifrån en deduktiv ansats. En deduktiv ansats går ut på att bevisa och att försöka härleda förutbestämda problemfrågor från den grundteori som ska analyseras (Grönmo, 2006). Med en deduktiv ansats testas teser genom hypotesprövning (Larsen, 2007).

2.2.2. Induktiv ansats

En induktiv studie är konstruerad utifrån att den centrala delen kretsar kring att tolka och att bygga upp teorier. Genom att arbeta utifrån ett induktivt tillvägagångssätt läggs fokus på att utveckla en större förståelse och kunskap utifrån de empiriska analyser som genomförs (Grönmo, 2006).

2.2.3. Abduktiv ansats

Med abduktion menas att en kombination av den deduktiva och den induktiva ansatsen tillämpas. Med en abduktiv ansats menas att det inte finns någon definierad struktur mellan teori och empiri, det är möjligt att hoppa fram och tillbaka mellan de olika avsnitten för att nå en slutsats. (Davidsson & Patel, 2003).

2.2.4. Val av forskningsansats

Därför har vi valt att använda oss av en abduktiv ansats. För att göra studien mer generaliserbar och för att inte låsa oss kommer vi utveckla teorin och hypoteserna allt eftersom. Blandningen av

den induktiva och deduktiva ansatsen gör att vi har en abduktiv ansats (Davidsson & Patel, 2003). Eftersom det inte finns någon bestämd struktur över hur teorin och empirin ska skrivas utan att det går att hoppa mellan dem för att nå en slutsats har vi valt en abduktiv ansats. Vi kommer utgå från en frågeställning där vi vill skapa oss en helhetsbild av ämnet och kommer därför mestadels att använda oss av det induktiva angreppssättet i vår abduktiva ansats.

2.3. Teoretisk bakgrund

Den teoretiska grunden som studien ska ta avstamp i är mestadels vetenskapliga artiklar som vi har hittat genom sökmotorer. Vid val av vetenskapliga artiklar har utgångspunkten för sökandet varit vår problemformulering. För att få en bredare insikt och mer trovärdiga källor så har vi sökt efter artiklar som handlar specifikt om problemet, men också analyserat artiklar som är relaterade till ämnet men inte direkt anknyttande. Artiklar har valts utifrån författarens pålitlighet. Det vill säga artiklar som har granskats och utvärderats av ett stort antal människor där trovärdigheten för den specifika artikeln har mynnat ut i många citeringar på den utnyttjade databasen.

Statistiken över miljöcertifieringssystemen som är insamlad och presenterad i rapporten är hämtad och sammanställd av SGBC. SGBC är en ideell organisation som inte har några vinstdrivande intressen (SGBC, 2016a). Vi valde att använda deras statistik eftersom de, med större sannolikhet, har lägre intresse till att vinkla informationen. Vi har sammanställt femårig statistik över tre av fyra miljöcertifieringssystem. Det gick inte att sammanställa femårig statistik över miljöcertifieringen BREEAM eftersom det inte gick att hitta någon statistik utan det gick enbart att hitta statistik från det senaste året.

2.4. Urval

2.4.1. Val av intervjumetod

Vi har valt halvstrukturerade intervjuer som vår intervjumetod. Det innebär att information kring individens upplevelse angående ett fenomen eftersöks. Utrymme för öppna frågor ges men det finns fasta frågor att luta sig tillbaka på. Ett frågeformulär med bestämd följd och följdfrågor är formulerat. Vi har valt den här intervjutekniken då vi vill få en förståelse kring en bred fråga. Vi vill undvika att respondenten tappar ämnet och således vill vi kunna kontrollera att personen i fråga följer den struktur som leder till så tydliga svar som möjligt. Det här förhindrar ja- och nej-svar och ger mer innehållsrik information (Lantz, 2007).

2.4.2. Val av analysobjekt

För att få en bred bild av marknaden för Gröna fastigheter har vi valt att intervjua olika grupper av intressenter. För att få svar på de frågeställningar som rapporten är utarbetad utifrån kommer respondenter väljas ut från flera olika företag. På det här sättet nås en så bred och verklighetstrogen publik som möjligt. Respondenterna har valts utifrån deras befattningar och i den mån de kan tänkas besvara de frågor som ställs.

De intressenter vi anser är aktuella för den Gröna fastighetsmarknaden är:

- SGBC
- Fastighetsbolag
- Byggherrar
- Arkitekter
- Fastighetsmäklare
- Banker (värderare)
- Värderare
- Hyresgäster
- Aktieägare (börsnoterade företag)

Av de olika intressenterna har vi valt ut alla förutom hyresgäster och aktieägare. Det här hjälper oss att skapa en helhetsbild och en så verklighetstrogen bild som möjligt samt att på bästa möjliga sätt besvara vår problemformulering. Vi valde att inte intervjua aktieägare eftersom vi ansåg att de har bristande kunskap inom ämnet. Vi tror inte att det hade lett oss närmare till att besvara vår problemformulering. Vårt beslut att inte kontakta hyresgäster grundar sig i att vi utgår från ett företagsperspektiv.

Banker har kontaktats eftersom vi ansåg att de kunde bidra med kunskap inom värdering och marknadsanalys. Tyvärr valde de banker vi kontaktade att skicka oss vidare till fastighetsmäklare, då de ansåg att de inte hade kunskap för att besvara våra frågor.

En kategori av intressenter vi valt att intervjua är mäklare. Vi intervjuade mäklare eftersom de har en insikt i fastighetsmarknaden och ser olika trender som pågår. De kan också ge en insyn i prisskillnader som kan förekomma mellan Gröna fastigheter och konventionella fastigheter. Vi har valt att intervjua värderare eftersom vi vill kartlägga hur de värdesätter kommersiella fastigheter och om det är någon skillnad på hur de värdesätter Gröna fastigheter kontra konventionella fastigheter. Vi har också intervjuat byggherrar för att få en indikation i hur efterfrågan på byggandet av miljöcertifierade fastigheter ökar, även för att se hur kostnadskalkylerna skiljer sig åt mellan Gröna fastigheter och konventionella fastigheter.

Fastighetsägare är intressanta att intervjua eftersom vi vill se vilka incitament som finns för att upprätta och äga Gröna fastigheter och vilka incitament det finns för att inte göra det. Vi vill även analysera skillnaden på hyresintäkter samt underhålls- och driftkostnader. Vi vill se om det finns någon skillnad i beläggningsgrad mellan Gröna fastigheter och konventionella fastigheter vilket vi tror de kan ge en uppskattning om.

En arkitekt har kontaktats eftersom de likt en byggherre har kunskap angående om det finns en ökad efterfrågan av Gröna fastigheter eller inte. De har även en god översiktlig insikt över hur kostnaderna skiljer sig åt från en konventionell fastighet.

Till sist har vi valt att kontakta organisationen SGBC för att det är de ger ut miljöcertifieringar. Vi har valt att kontakta SGBC för att de är en ideell organisation (SGBC, 2016a). SGBC kan ge oss en bild av hur marknaden ser ut samt om det finns någon statistisk ökning av miljöcertifieringar inom branschen för kommersiella fastigheter. Vi ska försöka skapa oss en tydligare bild för hur certifieringen går till.

Namn	Befattning	Företag	Datum	Intervjuform
Mats Rydholm	VD	Maleryd	18-04-16	Telefonintervju
Jan Åke Stenström	Vice VD	Norrporten	19-04-16	Telefonintervju
Pelle Jansson	Hållbarhetschef	Platzer	20-04-16	Intervju
Kim Lundgren	Värderare	Värderingsdata	20-04-16	Telefonintervju
Martin Birgersson	Fastighetsmäklare	Fastighetsbyrån	20-04-16	E-mail
Christer Mebius	Värderare	Värderingsinstitutet	28-04-16	Telefonintervju
Anna Wingqvist	Projektledare	Skanska	02-05-16	E-mail
Åke Johansson	Arkitekt	White	03-05-16	Telefonintervju
Evelina Strandfeldt	Marknadschef	SGBC	10-05-16	Telefonintervju
Anna Denell	Hållbarhetschef	Vasakronan	10-05-16	Telefonintervju

2.5. Reliabilitet och validitet

2.5.1. Reliabilitet

Reliabilitet är ett mått som visar hur pålitlig en viss datainsamling är, om insamlingen av data kommer från flertalet olika källor visar det en hög reliabilitet om samstämmigheten hos källorna är hög. En rapport får en hög reliabilitet när informationen som samlats in är överensstämmande (Grönmo, 2006). Vi kommer att försöka nå en hög reliabilitet genom att använda oss av en bred empiriinsamlings-metod. Vi kommer att intervjua flertalet företag där företagen har någon slags inverkan på den gröna fastighetsmarknaden.

2.5.2. Validitet

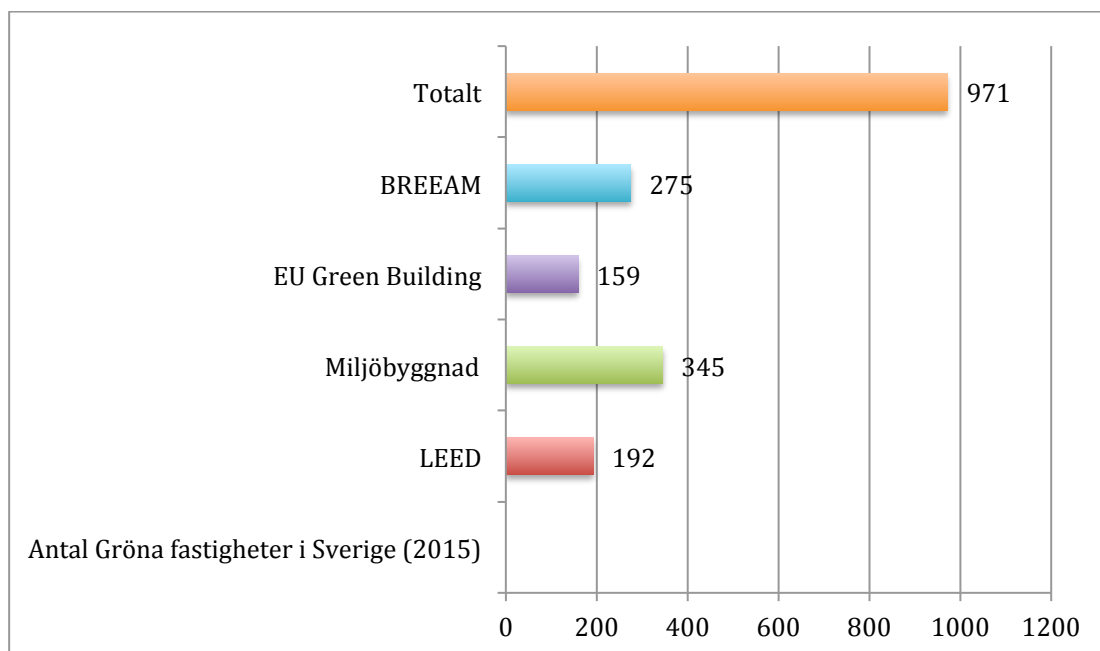
En hög validitet uppnås genom att den datainsamling som genomförs är aktuell för rapporten, det vill säga att informationen är relevant och väsentlig. En relevant och väsentlig datainsamling visar att informationen kommer att vara till hjälp för att svara på problemformuleringen. Att samla in information som inte är relevant för rapportens huvudsyfte är ett tecken på låg validitet (Grönmo, 2006). Genom att utföra en väl planerad intervjuplan med genomtänkta frågor kommer en hög validitet att nås. Vi kommer att hålla oss konsekventa med samma frågor och genomföra intervjuerna på liknande sätt, även om respondenten är stationerad inom olika områden.

3. Teori

I det här avsnittet kommer relevanta teorier tas upp. Bland annat kommer miljöcertifieringssystem, värderingsteori och tidigare forskning att presenteras i det här kapitlet.

3.1. Gröna fastigheter

Med benämningen Grön fastighet menar vi kommersiella fastigheter som är miljöcertifierade enligt LEED, BREEAM, Miljöbyggnad eller EU Green Building. För att skapa en insikt i hur marknaden för Gröna fastigheter ser ut, ska de fyra mest använda miljöcertifieringssystemen i Sverige förklaras; LEED, BREEAM, Miljöbyggnad och EU Green Building. I figuren nedan går det att utläsa beståndet av miljöcertifieringar i Sverige år 2015 (se figur 1).



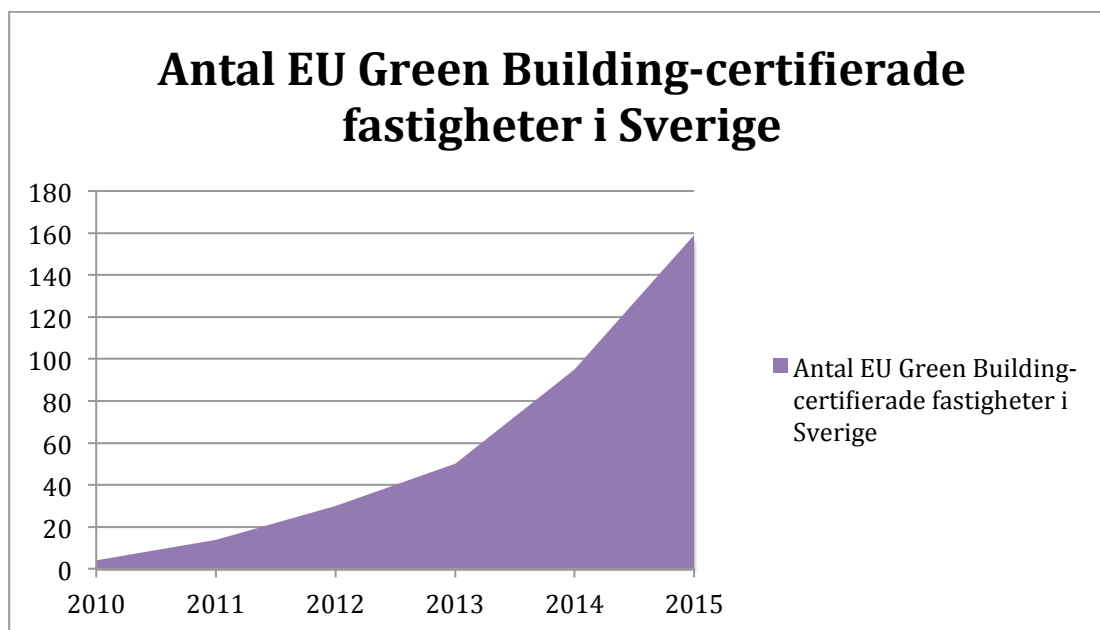
Figur 1: Visar det totala beståndet av Gröna fastigheter år 2015. Den största andelen fastigheter är certifierade enligt Miljöbyggnad som hade 345 stycken certifierade kommersiella fastigheter i Sverige 2015 (SGBC, 2015; BRE, 2016; USGBC, 2016b).

3.2. Miljöcertifieringar

3.2.1. EU Green Building

EU Green Building är en certifiering som är anpassad till de företag som har ett stort fokus på energieffektivisering. Certifieringen erhålls om en fastighet har 25 procent mindre energianvändning än vad kravet för nybyggnationer enligt Boverkets byggregler är. EU Green Building började tillämpas under 2004 för att påskynda Sveriges arbete för att nå de internationella energieffektiviseringsmålen inom fastighetsbranschen. Certifieringen tillämpas för både bostäder och kommersiella fastigheter. EU Green Building har blivit ett starkt varumärke i Sverige som visar på att företag och organisationer arbetar med miljöbesparing och för ett hållbart

samhälle. Den här certifieringen var väldigt användbar och tillämpsvänlig i början men har nu hamnat lite i skymundan av de andra certifieringssystemen, LEED, BREEAM och miljöbyggnad då den inte alls är lika övergripande, utan bara tar hänsyn till energieffektivitet (SGBC, 2016b). I figuren nedan presenteras utvecklingen av antalet EU Green Building-certifieringar under tidsperioden år 2010-2015 (se figur 2).



Figur 2: Ökning av EU Green Building-fastigheter under perioden 2010-2015 (SGBC, 2015).

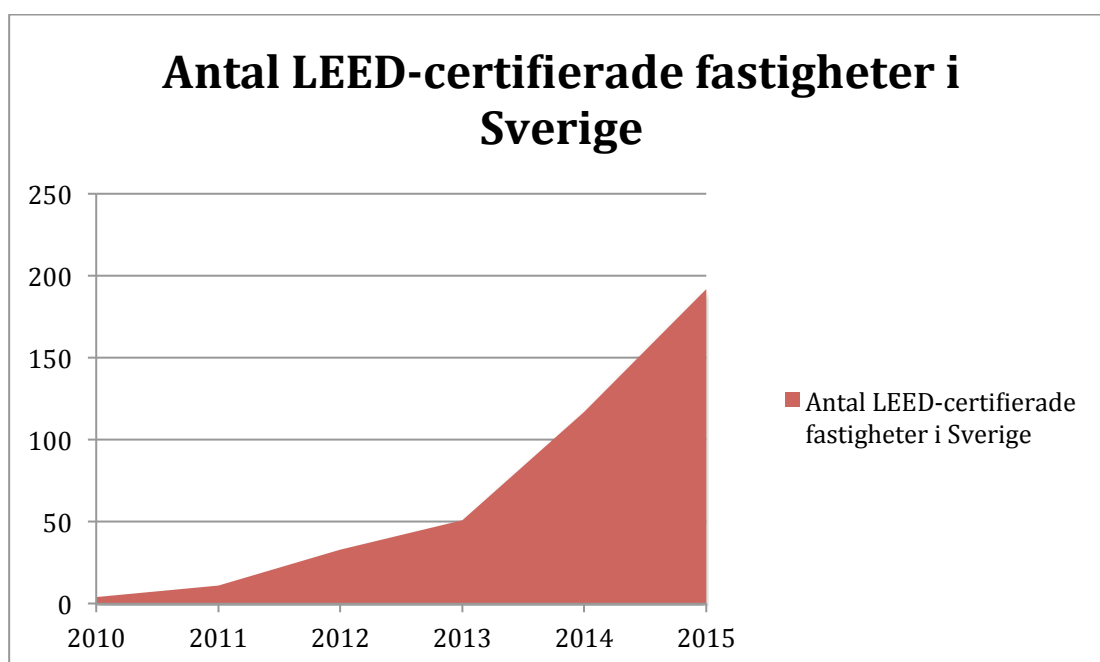
3.2.2. LEED

LEED (Leadership in Energi and Enviromental Design) är ett Amerikanskt miljöcertifieringssystem som infördes år 2000 för att miljöbetygssätta fastigheter. LEED är idag det mest använda miljöcertifieringssystemet och skapades av United States Green Building Council (USGBC). LEED använder sig av direktiv för att kartlägga hur fastigheters energiprestanda ser ut (SGBC, 2016c). LEED bygger på ett poängbaserat system i bedömningen av huruvida en fastighet ska bli certifierad eller inte. Det finns sju olika bedömningsområden där det delas ut poäng. Totala poäng som kan erhållas är 110 poäng och varje bedömningsområde har specifikt antal poäng som kan delas ut. Varje bedömningsområde ser över olika områden (USGBC, 2009):

- **Hållbar plats** (maxpoäng 26): Handlar om att fastigheten måste ha en hållbar närmiljö. En bedömning av fastighetens växtlighet utförs. En undersökning genomförs angående hur lätt det är för hyresgästen att transportera sig till lägenheten och huruvida kollektivtrafikförbindelser finns.
- **Vatteneffektivitet** (maxpoäng 10): Undersöker hur vattenanvändningen i fastigheten ser ut. Det genomförs en undersökning över hur fastighetens vattenbesparingsåtgärder ser ut, till exempel om tidsinställda kranar eller liknande används.

- **Energi och atmosfär** (maxpoäng 35): Ser över fastighetens energiförbrukning, energieffektivitet och om fastigheten använder sig av förnyelsebara energikällor.
- **Material och resurser** (maxpoäng 14): Fastighetens dagliga avfall och hur det omhändertas analyseras. Reduceras avfall i den mån som är möjlig och hur ser deponeringen ut? Det material som tas in i byggnaden och dess miljöpåverkan ses också över.
- **Inomhusmiljö** (maxpoäng 15): Betygsätter hur väl fastigheten bibehåller ett bra inomhusklimat.
- **Innovation** (maxpoäng 6): Ser över hur innovativ fastigheten är.
- **Regional prioritet** (maxpoäng 4): Undersöker hur fastigheten bidrar till regionen.

Utöver dessa bedömningsområden finns det så kallade "Skakrav" som är krav som måste uppfyllas för att ta fastigheten vidare till nästa nivå i betygsbedömningen. För att uppnå certifiering av LEED måste fastigheten bli betygsatt med minst 40 poäng. Sedan finns det olika nivåer av certifieringen. Dessa nivåer är: Certifiering, Silver, Gold och Platinum. Fastigheten måste komma upp i olika poäng för att nå de olika nivåerna där certifiering är lägst och Platinum är högst (USGBC, 2009). I dagsläget finns det 196 LEED-certifierade fastigheter i Sverige och 84 stycken som håller på att registreras (USGBC, 2016b). I figuren nedan presenteras utvecklingen av antalet LEED-certifieringar under tidsperioden år 2010-2015 (se figur 3).



Figur 3: Ökning av LEED-fastigheter under perioden 2010-2015 (USGBC, 2016b).

3.2.3. BREEAM

BREEAM är ett internationellt system för att betygsätta en fastighets miljöprestanda. BREEAM står för Building Research Establishment Environmental Assessment Method. BREEAM används för att öka drivkraften till att bygga fastigheter med en så hög miljöprestanda som möjligt. Certifieringssystemet har utnyttjats sedan 1990, dock har systemet vid flertalet tillfällen ändrats för att anpassas bättre till marknaden. Idag tillämpas BREEAM på den svenska marknaden för nybyggnationer av kommersiella fastigheter samt befintliga kommersiella fastigheter. Idag finns det 115 000 certifierade fastigheter runt om i världen som har erhållit en BREEAM-certifiering, de flesta ligger i Storbritannien. I Sverige finns det ungefär 200 fastigheter som är BREEAM-certifierade (BRE, 2016). Kommersiella Fastigheter bedöms inom tio olika områden, där poäng erhålls specifikt för varje område (SGBC, 2016d). De olika områdena som analyseras är (Peab, 2016):

- **Ledning och styrning:** Det är ledningens ansvar att se till att ett hållbart tänk ska genomsyra hela byggnadsprocessen från första designsteg till färdig fastighet.
- **Hälsa och inomhusmiljö:** Hur uppmuntrar fastigheten till en ökad komfort, hälsa och till ett trevligt inomhusklimat?
- **Energi:** Tillämpar fastigheten energieffektivisering för att minska den totala energianvändningen och utsläpp?
- **Transport:** Är fastigheten placerad på ett bra sätt utifrån transportmöjligheter? Hur väl underlättar det för hyresgästen att transportera sig på ett miljövänligt sätt t.ex. kollektivtrafik?
- **Vatten:** Effektiv utrustning ska användas för att minska vattenanvändning, samt utrusta fastigheten med effektiva vattenarmaturer.
- **Avfall:** Minimera fastighetens avfall genom tillämpning av en avfallshierarki. Avfallshierarkin innefattar fem steg: minimera avfall, återanvända, materialåtervinna, energiåtervinning och som sista steg deponi.
- **Föroreningar:** Syftar till att minska ljudutsläpp, ljusutsläpp samt minska emissioner till omgivningen.
- **Mark och ekologi:** Marken som fastigheten byggs på ska användas på ett hållbart sätt och ska syfta till att bevara biologisk mångfald.
- **Material:** Syftar till att minska materialanvändningen, använda mer miljövänligt material, samt utnyttja material som har så liten påverkan på miljön under tillverkningen av fastigheten som möjligt.
- **Innovation:** Ska uppmuntra egentänkande kring en minskad miljöpåverkan genom att utveckla egna idéer och lösningar för att göra fastigheten mer miljövänlig.

En fastighet erhåller betyg efter hur god dess miljöprestanda är. De olika betygen som en fastighet kan erhålla är: pass, good, very good, excellent eller outstanding. I jämförelse med de andra certifieringarna är den högsta nivån som kan erhållas inom BREEAM svårare att nå, men BREEAM har även en nivå som visar att arbetet sker inom de lagkrav som krävs för att uppnå en certifiering inom BREEAM, det vill säga en mer grundläggande certifiering. Det finns en speciell

variant av BREEAM när det kommer till befintliga byggnader vilket kallas BREEAM In-Use. (SGBC, 2016d).

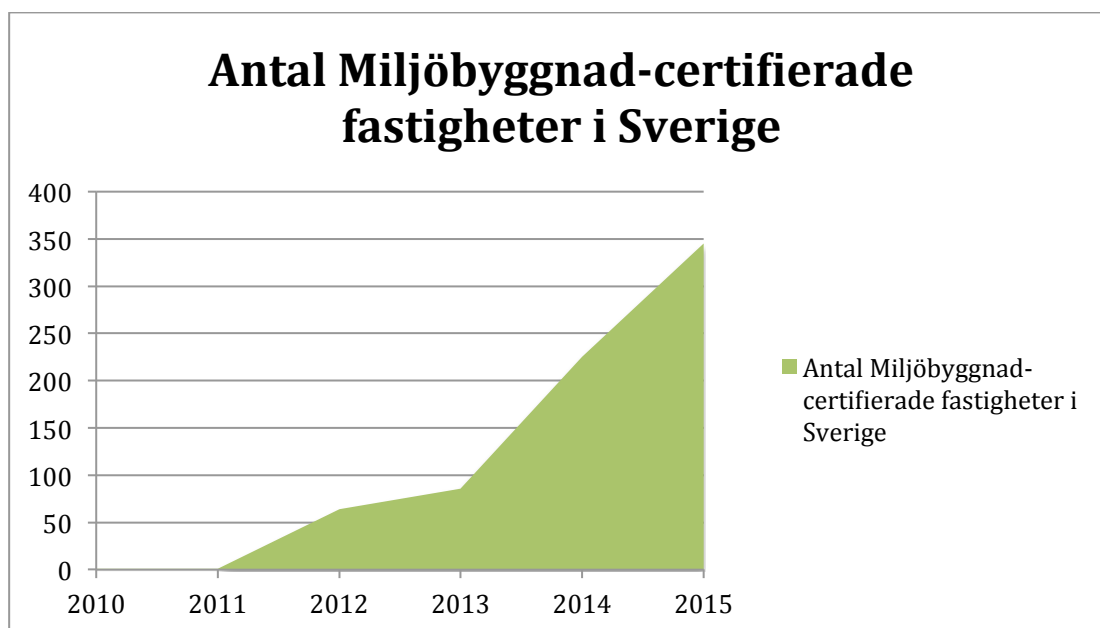
3.2.4. Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är en märkning för miljöcertifierade fastigheter och grundades år 2009. Det baserar sig på svensk standard och svenska regler. Det skapades för att gynna byggandet av hållbara fastigheter. Miljöbyggnad rör områden som material, inomhusmiljö och energi. Systemet ser inte över lika många områden som LEED och BREEAM men är mer anpassat för den svenska marknaden. Det finns tre nivåer av certifieringen, brons, silver och guld. För att erhålla certifieringen granskas fastigheten på 15 olika punkter som berör de tre huvudområdena. (SGBC, 2016e).

De tre områdena som betygssätts är:

- Energi: Ser över fastigheters energianvändning, värmebehov och vilket energislag fastigheten använder sig av.
- Inomhusmiljön: Här analyseras allt från fastighetens ljudkvalitet, termiskt klimat, luftkvalitet till fukt och dagsljus.
- Material: Val av material och på vilket sätt utfasning av farliga ämnen har skett ses över inom den här kategorin.

Idag finns det ca 700 certifierade fastigheter som är certifierade enligt miljöbyggnad i Sverige. Omkring 100 fastigheter är certifierade utifrån guldnivån och 375 stycken utifrån silver (SGBC, 2016f). I figuren nedan presenteras utvecklingen av antalet Miljöbyggnad-certifieringar under tidsperioden år 2010-2015 (se figur 4).



Figur 4: Ökning av Miljöbyggnad-fastigheter under perioden 2010-2015 (SGBC, 2015).

3.3. Miljöcertifieringsorganisationer

3.3.1. USGBC

US Green Building Council var den första organisationen som började arbeta mot en mer miljövänlig fastighetsmarknad. Organisationen bildades år 1993 med målet att uppmuntra och förespråka ett hållbart tänk i konstruktion och byggnadsbranschen. Det var US Green Building Council som konstruerade LEED-certifieringen (USGBC, 2016a).

3.3.2. World Green Building Council

WGBC är ett nätverk som består av flera hundra nationella organisationer som arbetar för att förbättra världens fastighetsmarknad. Tillsammans skapar de här organisationerna världens största nätverk för den gröna fastighetsmarknaden. WGBC grundades 2002 för att främja en global hållbar utveckling. WGBC fungerar som ett stöd för de andra nationella organisationerna, de ska hjälpa till att utveckla kunskapen inom ämnet samt ledarskapet i organisationerna. De Gröna fastighetsorganisationerna är medlemsbaserade institut som arbetar för att omvandla den lokala fastighetsmarknaden mot ett mer hållbart tänk (WGBC, 2016).

3.3.3. SGBC

Den lokala organisationen i Sverige är Swedish Green Building Council (SGBC). I Sverige är det SGBC som arbetar för en hållbar fastighetsmarknad och ett hållbart samhällsbyggande. SGBC startades 2009 och består av olika företag och organisationer som har någon slags betydelse och inverkan på fastighetsmarknaden (SGBC, 2016a). SGBC erbjuder företag och organisationer utbildning inom LEED, BREEAM och Miljöbyggnads-certifieringar. De här utbildningarna genomförs för att hjälpa företag och organisationer att uppnå sina hållbarhetsmål. Det är även SGBC som ger ut de olika miljöcertifieringarna (SGBC, 2016a).

3.4. Kassaflöde

Ett kassaflöde är in- och utbetalningar i ett företag under en viss period. Det kan definieras som betalningsströmmar som går in och ut genom ett företag. I fastighetsföretag är till exempel hyresintäkter minus kostnader kassaflödet (Brealey, Myers & Allan, 2014).

3.5. Värdering

Syftet med värdeteori är att beskriva hur värden uppstår. Teorin grundas i begreppen om utbud och efterfrågan. Vid värdering av en fastighet uppstår värdet genom användningen av ett framtida nyttjande. Det finns grundläggande förutsättningar för hur ett värde på en fastighet ska uppstå. De grundläggande förutsättningarna är (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2013):

- **Behov:** Det behov som finns av att äga/använda fastigheten.
- **Nytta:** Den nytta som uppkommer vid ägandet/användandet av fastigheten.
- **Äganderätt:** Bara den som äger fastigheten kan disponera fastigheten.
- **Överlåtelse:** Fastigheten går att överlåta.

- **Unikhet:** Fastighetens unikhet.

De här områdena är den grundläggande kärnan i värdeteorin.

När det kommer till kommersiella fastigheter är de vanligaste värderingsbegreppen som används: marknadsvärde och avkastningsvärde. Marknadsvärdet bestäms efter utbud och efterfrågan. Avkastningsvärdet definieras av det förväntade inkommande kassaflödet. Ett värde skapas utifrån de båda begreppen och fastställer om fastigheten ska behållas, byggas om eller säljas. En av de viktigaste faktorerna vid värdering av en kommersiell fastighet är hyran (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2013). De faktorer som är viktiga att analysera vid värdering är:

- Hyresintäkter som fastigheten inbringar.
- Hyreskontrakt och löptid.
- Beläggningsgrad.
- Betalningsförmågan hos hyresgästen.
- Drift och underhållskostnad.

En annan viktig faktor som påverkar värdet är läget. Beroende på vilket läge en fastighet har finns det skillnader i hyresnivåerna. De egenskaper som sätter värdet på fastighetens läge är mestadels det geografiska läget, men det styrs även utifrån närheten till nyttogivande infrastruktur, till exempel järnvägsstation och restauranger (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2013).

3.6. Tidigare forskning

3.6.1. Gregory H. Kats

Kats (2003) rapport "Green building cost and financial benefits" är en bred rapport som handlar om Gröna fastigheters kostnader och fördelar. Rapporten har utarbetats i samarbete med US Green Building Council och California's Sustainable Building Task Force. Kats (2003) beskriver att Gröna fastigheter vanligen uppfattas som mycket dyrare än konventionella fastigheter och inte anses vara värda den extra kostnaden. Han drar ett exempel om en artikel i New York Times där Brick (2003) skriver att "Not building green is called a matter of economics."

För att fastställa kostnaden för att bygga grönt jämfört med en konventionell fastighet har Kats (2003) kontaktat ett par dussin byggrepresentanter och arkitekter. De kontaktades för att säkerställa kostnaden för 33 Gröna fastigheter i USA, för att sedan jämföra dem med likadana konventionella fastigheter. Den ökade genomsnittliga kostnaden för att bygga de här Gröna fastigheterna är något mindre än 2 procent vilket är betydligt lägre än vad som allmänt uppfattas. Majoriteten av den här kostnaden beror på den ökade arkitektoniska och tekniska kostnaden. Kostnaden för grön design har sjunkit under de senaste åren allt eftersom antalet Gröna fastigheter har stigit. Trenden med sjunkande kostnader är förknippade med ökad erfarenhet av att bygga Gröna fastigheter (Kats, 2003).

Gröna fastigheter ger ekonomiska fördelar som konventionella fastigheter inte gör. De här fördelarna omfattar energi- och vattenbesparing, mindre avfall, förbättrad inomhusmiljö, ökad komfort/produktivitet för anställda, minskade sjukvårdskostnader för anställda samt lägre drift och underhållskostnader. Kats (2003) fokuserar på två av de här fördelarna: lägre energikostnader samt hälsa och produktivetsfördelar. Gröna fastigheter använder i genomsnitt 30 procent mindre energi än konventionella fastigheter. För en statlig kontorsfastighet på 9300 m² bidrar den här minskningen till en kostnadsminskning på 480 tusen kronor per år (räknat på USA:s energikostnader). En detaljerad genomgång av 60 LEED-certifierade fastigheter visar att Gröna fastigheter, jämfört med konventionella fastigheter, är (Kats, 2003):

- I genomsnitt 25-30 procent mer energieffektiv.
- Kännetecknas av lägre eltoppförbrukning.
- Mer sannolikt att generera förnybarenergi på plats.

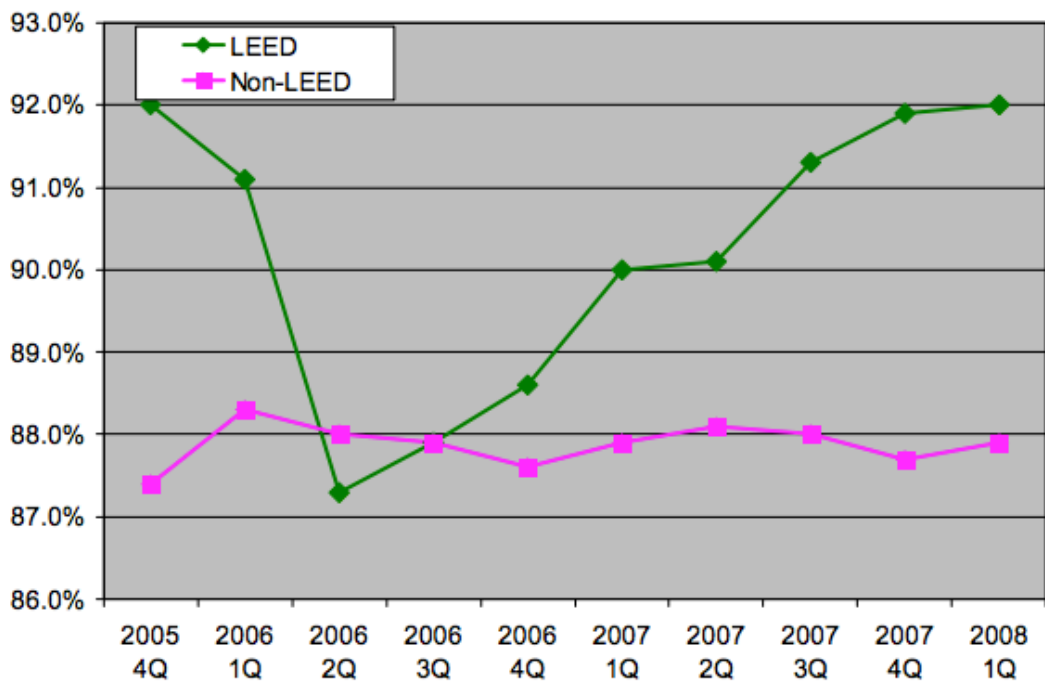
Enligt Kats (2003) finns det alltså flera ekonomiska fördelar med att bygga Gröna fastigheter. Det är mer kostnadseffektivt och en bättre investering att bygga Grönt idag, särskilt om det så tidigt som möjligt finns ”grönt tänk” i fastighetsdesignen.

3.6.2. Norm Miller, Jay Spivey och Andy Florance

Slutsatsen som Miller, Spivey och Florance (2008) kommer fram till i sin rapport ”Does green pay off?” är att Gröna fastigheter lönar sig. Hyresgästers efterfrågan på Gröna fastigheter har uppkommit relativt nyligen, men det existerar positiva hyresskillnader. När Miller, et al. (2008) har jämfört data angående hyresintäkter mellan Gröna fastigheter och konventionella visas det att Gröna fastigheter har en procentuell högre hyresintäkt än konventionella. Gröna fastigheter utgör ännu en liten del av marknaden vilket gör det svårt att hitta Gröna fastigheter att hyra. Det är en av anledningarna till att hyrorna är högre.

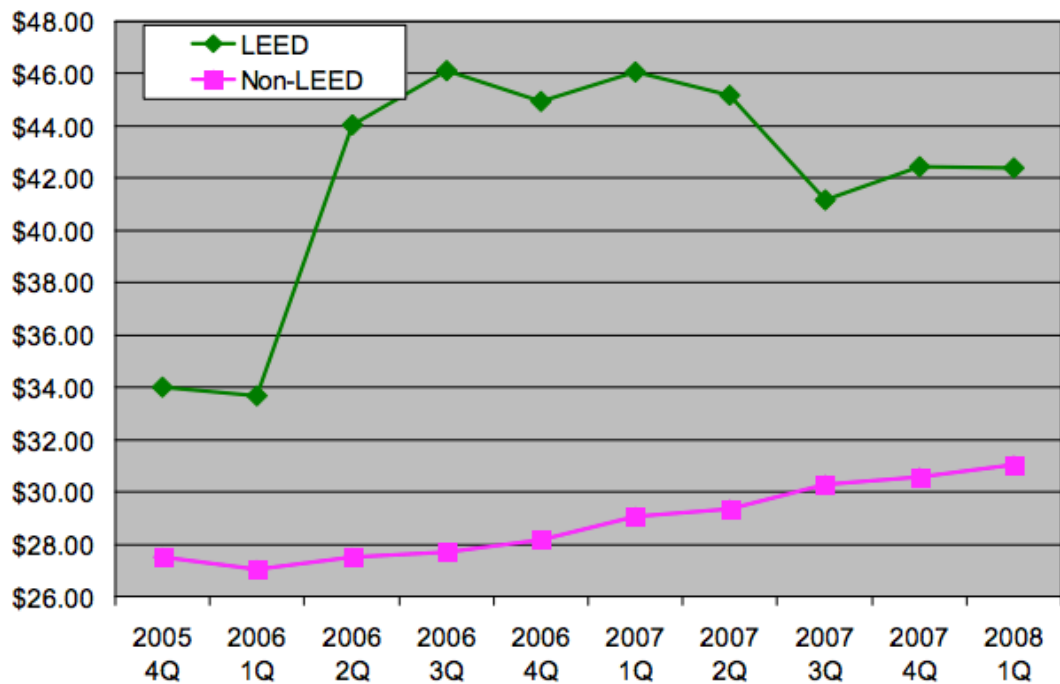
Utifrån data som Miller, et al. (2008) analyserat framstår det tydligt att LEED-certifierade fastigheter har högre beläggningsgrad (se figur 5) och snabbare uthyrningstakt. När de har intervjuat hyresgäster har de dock kommit fram till slutsatsen att hyresgäster inte nödvändigtvis är beredda att betala mer för Gröna fastigheter trots att statistiken pekar på högre hyror för LEED-certifierade fastigheter (se figur 6). Men även utan högre hyror, där marknaden är motsträvig, kan en lägre vakansgrad och snabbare uthyrningstakt observeras. Det här kan direktöversättas till en högre lönsamhet för fastigheten, som med största sannolikhet överstiger marginalkostnaden för att bygga grönt hävdar Miller, et al. (2008).

Exhibit 5: Occupancy Rates Through 2008 Q1



Figur 5: Beläggningsgraden för en LEED-fastighet gentemot en konventionell fastighet (Miller, et al. 2008).

Exhibit 6: Direct Rental Rates Through 2008 Q1



Figur 6: Hyresnivåer för en LEED-fastighet gentemot en konventionell fastighet (Miller, et al. 2008).

3.6.3. Piet Eichholtz, Nils Kok och John M. Quigley

Eichholtz, Kok och Quigley (2008) dokument "Doing well by doing good? Green office buildings" rapporterar systematiska bevis på det ekonomiska värdet av miljöcertifiering av Gröna fastigheter i USA. I motsats till de anekdotiska bevis på de ekonomiska effekterna av investeringar i Gröna fastigheter redovisas här forskning som bygger på objektiva marknadjämförelser. För varje kommersiell fastighet som erhållit en miljöcertifiering i USA, identifierade Eichholtz, et al. (2008) alla konventionella kommersiella fastigheter belägna inom samma område som den miljöcertifierade fastigheten. Eftersom värdering av läget inte skulle ge en missvisande bild, då vissa områden har högre marknadsvärde än andra. Undersökningen innefattade cirka 10 000 fastigheter indelade i cirka 900 grupper. Eichholtz, et al. (2008) relaterar marknadshyror och försäljningspriser för fastigheterna utifrån de egenskaper varje fastighet har. Resultaten visar tydligt hur vikten av en grön etikett påverkar marknadshyror och värderingar av kommersiella fastigheter. Resultaten tyder på att en, i övrigt, identisk kommersiell fastighet med en miljöcertifiering kommer att hyras ut för cirka tre procent mer per kvadratfot. Skillnaden i hyra beräknas till cirka sex procent. Ökningen av försäljningspriset kan vara så mycket som 16 procent.

Hyra och värdering i samband med en miljöcertifiering varierar kraftigt beroende på fastighet och plats. Energibesparingar är i sig viktiga och spelar roll för både hyresintäkt och värdering. En tioprocentig minskning av energiförbrukningen leder till en värdeökning av fastigheten på cirka en procent. Slutligen konstaterar Eichholtz, et al. (2008) att de immateriella effekterna av själva miljöetiketten, föreställningar om ökad produktivitet för de anställda eller förbättrad image, tycks också spela en roll för att bestämma värdet av Gröna fastigheter på marknaden.

3.6.4. Michael Porter och Claas Van Der Linde

Behovet av reglering för att skydda miljön blir vanligare, dock i långsam takt då det finns en eftersläntrande tro i att miljöregler urholkar konkurrenskraften. Den allmänna uppfattningen är att miljön sätts kontra ekonomin. Porter och Linde (1995) säger att så inte är fallet. Det finns empiriska bevis på att miljön och ekonomin kan interagera. Porter och Linde (1996) diskuterar i en annan artikel att miljöimage påverkar konkurrenskraften positivt. Konsumenter blir mer införstådda i miljöproblematiken och sätter högre krav på producenter, vilket i sin tur leder till att företag med bättre miljöimage har ett starkare grepp om marknaden.

Det är dags för verkligheten i modern konkurrens att ändra tankarna kring förhållandet mellan konkurrenskraft och miljö. De empiriska bevisen understryker att när miljön sätts i fokus blir resultatet inte bara radikalt mycket lägre miljöpåverkan, utan det bidrar även till lägre kostnader, bättre produktkvalitet och förbättrad global konkurrenskraft. Porter och Linde (1995) hävdar att bortsett från konkurrensfördelen genom miljöengagemang, leder oftast ökad miljöprestanda även till ekonomiska fördelar. Det här leder till att företag får ekonomiska incitament att öka sitt miljöengagemang.

3.6.5. Stefan Ambec och Paul Lanoie

Ambec och Lanoie (2008) diskuterar i sin rapport "Does It Pay To Be Green? A Systematic Overview" huruvida ett företags miljöarbete påverkar ett företags lönsamhet samt hur företaget

uppfattas genom deras strävan efter en bättre miljöprestanda. Ambec och Lanoie (2008) kommer fram till att företag som arbetar med att förbättra deras miljöprestanda får ökade kostnader till en början, men att det senare tjänas in i andra delar av företagets organisation. Ambec och Lanoie (2008) understryker att det är svårt att bevisa hur mycket en konsument påverkas av ett företags image, då konsumenten antagligen är bekant med företagets arbete med miljöprestanda men de förknippar inte det med till exempel utsläpp till vatten och atmosfär. Med det här påstår Ambec och Lanoie (2008) att det är svårt för en konsument att veta hur det hade varit om det specifika företaget inte hade arbetat med sin miljöprestanda.

Slutligen konstaterar Ambec och Lanoie (2008) att motivationen för arbetet med miljöprestanda hos företag beror på var de befinner sig i utvecklingen och hur dagsläget ser ut. Företag som är börsnoterade har fler intressenter och är av den anledningen mer sannolika att arbeta mycket för ett hållbart miljötänk och en miljövänlig image. Ett mindre företag har inte samma drivkraft till att uppvisa en fasad av en specifik image eftersom de inte har några större intressentgrupper.

3.7. Sammanfattning tidigare forskning

Sammanfattningsvis har Kats (2003) kommit fram till att om de gröna tankebanorna inkluderas redan i det tidiga stadiet av projekteringen av fastigheten ökar inte kostnaderna för att upprätta en miljöcertifierad fastighet. Kats (2003) lyfter även fram de ekonomiska fördelarna, till exempel lägre drift- och underhållskostnader, med att upprätta en Grön fastighet jämfört med en konventionell. Han understryker att även om den totala kostnaden för att bygga en Grön fastighet istället för en konventionell uppgår till två procent mer, tjänas den här extra investeringen in väldigt fort då en Grön fastighet förbrukar i genomsnitt 30 procent mindre energi än en konventionell.

Miller, Spivey och Florance (2008) konstaterar att fastighetsägare för Gröna fastigheter kan ta ut 60 procent högre hyra samt att lokaler som är miljöcertifierade blir uthyrda i en snabbare takt. Gröna fastigheter har även en lägre vakansgrad. Eichholtzs, Kok och Quigley (2008) belyser också att det finns en möjlighet att ta ut en högre hyra om fastigheten är miljöcertifierad. Eichholtzs, et al. (2008) betonar även i sin forskning att de energibesparingar som en Grön fastighet bidrar till ökar värdet av fastigheten. En tioprocentig minskning av energiförbrukningen leder till en värdeökning av fastigheten på cirka en procent.

Porter och Linde (1995) talar om hur ekonomi och miljö oftast sätts in i ett konkurrenssammanhang. Men enligt Porter och Linde (1995) är det empiriskt bevisat att om ett företag arbetar med och utifrån miljöpolicy så ökar deras resultat. Ambec och Lanoie (2008) nämner också att ett företags miljöarbete skapar högre kostnader i början men att det sedan tjänas in i andra delar av organisationen.

4. Empiri

I avsnittet empiri redovisas all insamlad information i form av intervjuer och fältstudier som har genomförts under den här rapporten. Först beskrivs en kort presentation av företaget för att sedan följas upp med respondenternas svar på de intervjufrågor som går att finna i bilaga 1.

4.1. Norrporten

Norrporten är ett fastighetsbolag som är verksamma i Sverige och som äger fastigheter från Luleå ner till Köpenhamn. Deras värdegrund handlar om att skapa framgångsrika arbetsplatser och företaget är inriktat på kommersiella fastigheter. Deras fokus ligger på centralt belägna kontor och de är en av Sveriges största fastighetsbolag inom den sektorn. Norrporten har erhållit utmärkelsen Green Star och anses vara ett av Nordens ledande fastighetsbolag, med inriktning på kommersiella fastigheter, som kommit längst i sin hållbarhetsutveckling (Norrporten, 2016).

4.1.1. Jan-Åke Stenström

Vi utförde en telefonintervju med Jan-Åke Stenström som är Vice VD på Norrporten. Enligt Stenström rör sig fastighetsmarknaden mot mer miljöanpassade fastigheter. Han betonar att efterfrågan för Gröna Fastigheter ökar och att det blir vanligare att marknaden kräver att fastigheter är miljöcertifierade. Det har blivit allt mer vanligt att både kunder och investerare ställer krav på att fastigheten är miljöcertifierad. Stenström ser en ökad trend inte bara från Norrportens sida, som har som mål att miljöcertifiera 50 procent av deras befintliga fastigheter till 2019, utan även att de flesta företag arbetar mot liknande mål. Norrporten har valt att certifiera sina fastigheter enligt BREEAM.

Stenström understryker att man kan ta ut högre hyra om fastigheten är miljöcertifierad. Han säger även att vakansgraden är lägre eftersom efterfrågan på miljöcertifierade fastigheter är högre än på konventionella. Kostnaderna för att upprätta en Grön fastighet skiljer sig inte mycket från en konventionell, enligt Stenström är totalkostnaden ungefär en till fyra procent högre för att upprätta en Grön fastighet.

”Om 10 år kommer vi se att det finns ett A-lag och ett B-lag inom fastighetsbranschen.”

Med det här menar Stenström att A-laget är de som följer marknadstrenden och arbetar mot miljöcertifierade fastigheter och som har ett mer hållbart tankesätt som genomsyrar företaget. Medan B-laget inte lägger någon större vikt vid det. Norrporten väljer att investera i Gröna fastigheter även om det skulle vara i ett specifikt fall mer lönsamt att investera i en konventionell fastighet. Men enligt Stenström är Gröna fastigheter en lönsammare investering på lång sikt. Dels på grund av marknadens hårdare krav men även tack vare fastighetens högre hyresintäkter, lägre vakansgrad samt lägre drift- och underhållskostnader.

4.2. Platzer

Platzer är ett fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter. Idag har de 60 anställda och Platzer börsnoterades 2013. Deras affärsidé bygger på att utveckla kommersiella fastigheter, mer specifikt i Göteborgsområdet (Platzer, 2016). Platzer har som mål att miljöcertifiera alla sina fastigheter inom 5 år från förvärv. Alla nybyggnationer som Platzer utför är miljöcertifierade. Redan innan miljöcertifieringar kom utvecklade Platzer egna miljökrav, så kallade miljödeklareringar (Jansson, personlig kommunikation 20-04-16).

4.2.1. Pelle Jansson

Vi utförde en intervju med Pelle Jansson som är Hållbarhetschef på Platzer. När Platzer värderar kommersiella fastigheter utför de en kassaflödesanalys som grundar sig på ett 10-årigt kassaflöde. I värderingsprocessen lägger de ingen vikt vid att fastigheten är miljöcertifierad, miljöcertifieringen blir enbart en plusfaktor. Enligt Jansson kan de inte ta ut en högre hyra för en Grön fastighet utan han understryker att det är marknadshyran som styr. Platzer specifikt kan dock förhandla upp hyran då de använder sig av en kallhyra. Om fastigheten då har lägre drift- och underhållskostnader kan de ta ut lite mer i hyra utan att kundernas totala kostnader för fastigheten ökar.

Jansson påstår att marknaden för miljöcertifierade fastigheter växer. Han ser en ökad efterfrågan både hos investerare och hyresgäster. Det var dock investerarna som var först med att börja efterfråga miljöcertifierade fastigheter. Jansson tror att det i framtiden enbart kommer att existera miljöcertifierade fastigheter då alla nybyggen, i Göteborg, är miljöcertifierade. Det kommer vara ett krav från investerare och hyresgäster i framtiden att fastigheterna ska vara miljöcertifierade.

Jansson anser att vakansgraden över tid bör bli lägre för miljöcertifierade fastigheter eftersom en större kundgrupp nås. Han förutspår även att allt fler kommer efterfråga miljöcertifierade fastigheter, därför kommer det bli ännu mer viktigt att äga miljöcertifierade fastigheter i framtiden. Jansson säger att det är lättare att få uthyr en miljöcertifierad fastighet jämfört med en konventionell. Jansson anser dock att läge och kommunikationsmöjligheter är två faktorer som värderas högre än en miljöcertifiering. Jansson anser att det är svårt att estimerar hur mycket dyrare det är att bygga Gröna fastigheter, det är problematiskt att uppskatta merkostnaden för en miljöcertifiering. Vidare påpekar Jansson att vissa utgår ifrån ett specifikt nyckeltal på en miljon kronor, han poängterar att det är väldigt grovt uppskattat. Det här nyckeltalet används oberoende på hur mycket en fastighet kostar att upprätta, det anses vara en fast kostnad som inkluderar konsultkostnad och de extra åtgärder som utförs för att uppnå miljöcertifieringen. Jansson betonar även att när en befintlig fastighet moderniseras med målet att uppnå en miljöcertifiering (BREEAM In-Use) uppskattas kostnaden till 200 000 kronor.

4.3. Maleryds Fastigheter

Maleryd Fastigheter är ett lokalt fastighetsbolag som utvecklar, förvaltar och äger fastigheter i Varberg. De förvaltar och äger idag fastigheter med kontor, butiker och lägenheter runt om i centrala Varberg. Maleryds vision är att vara med och bidra till framtiden genom kreativt utformade fastigheter med tydligt miljötank som grund (Maleryd, 2016).

4.3.1. Mats Rydholm

Vi hade en telefonintervju med Mats Rydholm som är VD på Maleryds Fastigheter. Rydholm berättar att Maleryd i dagsläget har en Grön fastighet som är certifierad enligt EU Green Building. Han märker dock inte någon skillnad i varken vakansgrad eller hyresintäkter, men tror att det kan komma att bli en betydande faktor för hyresgäster i framtiden att hyra lokaler i en Grön fastighet. Rydholm tror att fler och fler kommer att bygga Gröna fastigheter och att efterfrågan kommer att öka.

Enligt Rydholm är kostnaden för att bygga en Grön fastighet istället för en konventionell drygt tre procent. Men det var inte av ekonomiska incitament som Maleryd valde att upprätta en Grön fastighet. Det handlade om att visa långsiktig hållbarhet samt vara med och bidra till en bättre miljö i Världen betonar Rydholm.

4.4. Vasakronan

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag, de förvaltar, äger och utvecklar centralt belägna butiks och kontorsfastigheter i de största städerna i Sverige. Vasakronan har som strategi att deras bestånd av fastigheter ska bestå av lokaler som över en längre period är attraktiva på hyresmarknaden. Vasakronan har därför valt att fokusera på städer som, Stockholm, Uppsala, Lund, Malmö och Göteborg, där de anser att marknaden har en stor ekonomisk tillväxt. Vasakronan fokuserar även på att fastigheterna som är i deras bestånd ska ha kvaliteter och egenskaper som bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling. Vasakronan ägs av första, andra, tredje och fjärde AP-fonden, där de olika fonderna äger lika stor del av företaget. Deras fastighetsbestånd har ett värde som uppgår till 106 miljarder kronor (Vasakronan, 2016).

4.4.1. Anna Denell

Vi utförde en telefonintervju med Anna Denell som arbetar som hållbarhetschef vid Vasakronan. Vasakronan använder sig av en extern värdering vilket innebär att de anlitar ett konsultbolag som värderar en del av deras fastighetsbestånd å deras vägnar. Vasakronan genomför också värderingar internt där de tar hänsyn till de klassiska värderingsmetoderna som till exempel kassaflödet. Enligt Denell värderas en Grön fastighet annorlunda, till exempel så har en miljöcertifierad fastighet en lägre drift- och underhållskostnad vilket leder till ett högre värde. Försättningsvis säger Denell att en Grön fastighet gentemot en konventionell är värd mer eftersom den är miljöcertifierad. Utifrån Denells erfarenhet bedömer hon dock att en Grön fastighet inte har ett högre försäljningspris än en

konventionell. Å andra sidan understryker Denell att Vasakronan är benägna att betala mer för en Grön fastighet i och med deras mål att miljöcertifiera hela sitt fastighetsbestånd.

Fastighetsägare kan inte ta ut en högre hyra för en Grön fastighet påstår Denell, det är marknadshyran som styr. Hon har däremot märkt att det börjar bli mer vanligt att hyresgäster kräver en lägre hyra om en fastighet inte är miljöcertifierad. Det går inte att argumentera för en höjd hyra på en Grön fastighet, men hyresgäster kan argumentera för en sänkt hyra på en icke miljöcertifierad fastighet förklarar Denell. Trots att en högre hyra inte är möjligt understryker Denell att det är både lättare att få fastigheten uthyrd, lättare att behålla sina hyresgäster och lättare att hitta nya hyresgäster om fastigheten är miljöcertifierad. Det är faktorer som påverkar vakansgraden positivt vilket också bidrar till att den blir lägre.

Enligt Denell har trenden för Gröna fastigheter ökat de senaste åren. I de städer som Vasakronan är verksam märks en större efterfrågan. Stockholm har länge legat i framkant och det är där marknaden har expanderat som mest. Men även i städer som Göteborg, Malmö och Uppsala börjar marknaden reagera kraftigt. Denell märker att nästan alla stora företag och internationella investerare nästintill har som krav att fastigheter ska vara miljöcertifierade. Denell påstår att det har blivit mer av en självklarhet att fastigheter ska vara miljöcertifierade. Hon drar en liknelse till när hiss presenterades för fastighetsbolag. Många bolag var då skeptiska till installation av hiss i sina fastigheter, men när en aktör sedan började följde resten av marknaden snabbt efter. Hiss blev sedan snabbt en självklarhet i de flesta fastigheter.

Kostnaderna för att upprätta en Grön fastighet kontra en konventionell fastighet går inte att uppskatta för Denell. I och med att Vasakronan valt att inte upprätta icke miljöcertifierade fastigheter finns det ingen alternativkostnad att jämföra med. Det finns dock en konsultkostnad som alltid tillkommer vid en miljöcertifiering säger Denell, men den har minskat rejält de senaste fem åren.

Avslutningsvis säger Denell att det finns en större risk med att välja att upprätta en konventionell fastighet framför en Grön fastighet idag. I och med marknadsutvecklingen är det svårare att få finansiering för att investera i fastigheter som inte är miljöcertifierade. Det är även en risk, enligt Denell, att inte investera i Gröna fastigheter eftersom det kommer vara en självklarhet med miljöcertifieringar i framtiden.

4.5. Värderingsdata

Värderingsdata är ett konsultföretag som tillhandahåller en webbaserad tjänst där du som användare kan kassaflödesvärdera enskilda objekt och portföljer. Värderingsdata har nära kontakt med aktörer inom fastighetsbranschen samt andra värderingsinstitut och på så sätt en god insikt i fastighetsmarknaden (Lundgren, personlig kommunikation 20-04-16).

4.5.1. Kim Lundgren

Vi utförde en telefonintervju med Kim Lundgren som arbetar på Värderingsdata. När kommersiella fastigheter värderas ses intäkter, kostnader och fastighetens läge över. De metoder som används är därför kassaflödesmetoden och ortsprismetoden påstår Lundgren. I dagsläget tar deras metoder inte hänsyn till om en fastighet är miljöcertifierad eller inte, men Lundgren understryker dock att eftersom Gröna fastigheter har lägre drift- och underhållskostnader justeras den här parametern i kassaflödesanalysen. Värdet kan därför bli högre för en Grön fastighet. Enligt Lundgren är miljöcertifiering någonting som inte har nått ut till alla aktörer ännu och tror därför inte att det läggs någon vikt vid det när det kommer till värderingen av fastigheten. Lundgren bedömer även att det inte är någon skillnad när det kommer till försäljningspriset av en Grön fastighet kontra en konventionell.

4.6. Värderingsinstitutet

Värderingsinstitutet är ett konsultföretag som utför fastighetsrelaterade värderingar och utredningar av kommersiella fastigheter. Värderingsinstitutet bidrar med rådgivning till köpare och ägare av fastigheter och arbetar över hela landet. De arbetar med allt från banker, myndigheter till privatpersoner. Värderingsinstitutet är en del av VISAM-gruppen som är en organisation för värderingsföretag i Sverige (Värderingsinstitutet, 2016).

4.6.1. Christer Mebius

Vi utförde en telefonintervju med Christer Mebius som arbetar vid Värderingsinstitutet. När en kommersiell fastighet värderas utgår Värderingsinstitutet från regler i bankföreningens direktiv vilket innebär tre olika metoder: ortspris-, kassaflöde- och nettokapataliseringsmetoden. Nettokapataliseringsmetoden är en sammanfattande metod som inkluderar ortspris- och kassaflödesmetoden. Fortsättningsvis säger Mebius att han inte har någon erfarenhet av att värdera en Grön fastighet. Men han påstår att om drift- och underhållskostnaderna är lägre för en Grön fastighet jämfört med en konventionell, måste det här tas hänsyn till vid värderingen av fastigheten.

Mebius har ingen erfarenhet av att en Grön fastighet inbringar ett högre försäljningspris, men han understryker att det borde finnas köpare som är villiga att betala mer för en fastighet som är miljöcertifierad. Mebius förklarar också att diskussionen kring miljöcertifieringar har ökat bland hans kunder. Han påstår att medvetenheten kring Gröna fastigheter har stigit och han tror på en växande trend av miljöcertifierade fastigheter i framtiden. Allt fler företag har en inarbetad miljöpolicy och letar efter smartare val till en bättre miljöimage poängterar Mebius.

4.7. Fastighetsbyrån

Fastighetsbyrån är Sveriges största mäklarkedja och startades av dåvarande Sparbanken 1966. De står för en femtedel av Sveriges bostadsaffärer och deras vision är att vara de mest rekommenderade företaget i Sverige (Fastighetsbyrån, 2016).

4.7.1. Martin Birgersson

Vi hade mailkontakt med Martin Birgersson som arbetar som mäklare på fastighetsbyrån. Enligt Birgersson är det uteslutande kassaflödesanalys som används vid värdering av en kommersiell fastighet. Men det finns även ett visst mått av möjligheter och vad han kallar "mjuka" värden. Mjuka värden kan vara läget på fastigheten och dess tänkbara utvecklingsmöjligheter. Birgersson har ännu inte stött på någon Grön fastighet och saknar därför erfarenhet i hur Gröna fastigheter värderas och om de värderas annorlunda. Han understryker dock att de lägre drift- och underhållskostnaderna för en Grön fastighet påverkar kassaflödesanalysen och på så sätt värdet av fastigheten. Han har inte heller stött på någon köpare som specifikt efterfrågat Gröna fastigheter. Birgersson kan därför inte se att marknaden för Gröna fastigheter ökar men tror att det kan bli en viktig aspekt i framtiden.

4.8. Skanska

Skanska är och har över en längre period varit ett av Sveriges största byggföretag, de är även ett ledande byggföretag i världen. Skanska är verksam inom fyra olika områden; bygg- och anläggningsverksamhet, bostadsutveckling, kommersiell utveckling och infrastrukturutveckling. Skanska har idag lite över 10 000 st anställda i Sverige. Skanska arbetar för att vara ledande inom branschen och för att värna om en hållbar samhällsutveckling (Skanska, 2016).

4.8.1. Anna Wingqvist

Vi har haft mailkontakt med Anna Wingqvist som arbetar på Skanska. Wingqvist arbetar som projektutvecklare.

Enligt Wingqvist arbetar Skanska med att säkerställa att en fastighet håller en hög nivå på sin inomhusmiljö. Den här säkerställningen innebär att Skanska kontrollerar att fastigheten har en behaglig belysningsmiljö, god ventilation samt ett högt insläpp av dagsljus. Det här är faktorer som enligt Wingqvist påverkar trivseln bland de anställda. Wingqvist förklarar att om en fastighet håller en god inomhusmiljö leder det till att sjukskrivningar och personalomsättning minskar. Fortsättningsvis understryker Wingqvist att allt fler företag börjar bli medvetna om inomhusmiljöns stora betydelse för personalens välbefinnande, vilket tycks medföra att efterfrågan på Gröna fastigheter ökar.

Skanska har upprättat en mängd olika miljöcertifierade fastigheter. Genom att fastigheten är miljöcertifierad får köparen en dokumentation angående de åtgärder som utförts för att skapa en god inomhusmiljö, låga drift- och underhållskostnader samt en lägre miljöpåverkan. Därför bedömer Wingqvist att en Grön fastighet betingar ett högre försäljningsvärde.

En Grön fastighet är oftast lite dyrare att bygga, det går således att motivera en högre hyra säger Wingqvist. Dock går det att argumentera för en lägre hyra, då en Grön fastighet har lägre drift- och underhållskostnader. Det blir därför inte helt entydigt menar Wingqvist. Skanska arbetar alltid med att försöka visa den potentiella hyresgästen vilka fördelar det innebär att hyra en Grön fastighet. Det här är faktorer som, enligt Wingqvist, borde leda till att hyresgästen är beredd att

betala en högre hyra. Det här förutsätter dock att hyresgästen sätter ett högre värde på att fastigheten är miljöcertifierad. Wingqvist påstår att vakansgraden är lägre för Gröna fastigheter.

Skanska anser att en miljöcertifiering är en kvalitetsstämpel och att det blir allt vanligare på marknaden då allt fler fastighetsbolag väljer att certifiera sina fastigheter, både nyproduktion och sina befintliga fastigheter. Det visar tydligt att allt fler sätter ett värde i att en fastighet är miljöcertifierad. Wingqvist märker att trenden för Gröna fastigheter ökar. Hon påstår att alla stora fastighetsbolag och offentliga beställare allt oftare kräver en miljöcertifiering nuförtiden. Wingqvist fortsätter med att poängtera att flera av de stora fastighetsbolagen har det här som grundkrav vid upphandlingar av fastigheter. Det börjar bli en "hygienfaktor" att fastigheter är miljöcertifierade.

Wingqvist förklarar att det är svårt att uppskatta den extra kostnaden som uppstår vid en miljöcertifiering av en fastighet. Skanskas erfarenhet är att vid en LEED-guldcertifiering, vilket är standard för Skanska, ökar inte kostnaderna märkbart. Kunskapen kring att bygga hållbart är såpass stor att genom smarta och noggranna val blir inte kostnaden högre. Om en platinumcertifiering ska uppnås medför det att specifika installationer kan öka kostnaden på den specifika fastigheten. Men det är svårt att sätta en procentsats på hur mycket dyrare det är att certifiera en fastighet säger Wingqvist.

Det finns många anledningar till att investera i Gröna fastigheter enligt Wingqvist. En miljöcertifierad fastighet skapar en trygghet eftersom det fungerar som en kvalitetsstämpel. Skanska väljer att investera i Gröna fastigheter även om det är mer lönsamt att investera i en konventionell fastighet. Wingqvist understryker att Skanska arbetar mot ett mer hållbart byggande.

4.9. White

White är en arkitektfirma som är etablerad i Skandinavien och är ett av de största arkitektföretagen i Europa. Företaget grundades i Göteborg 1951 av arkitekten Sidney White och P.A.Ekholm och har etablerat kontorslokaler över hela Norden. White har en ägarstruktur som går ut på att alla medarbetare ska ha möjligheten att äga en del av företaget. White:s affärsidé är att skapa sköna och trivsamma inomhusmiljöer som får människor att må bra och prestera bättre (White, 2016).

4.9.1. Åke Johansson

Via en telefonintervju med Åke Johansson som arbetar som arkitekt vid White arkitektfirma framkom att Johansson har erfarenhet av att designa Gröna fastigheter. Han har till exempel varit med och designat Skanskas fastighet Gröna skrapan som är certifierad enligt LEED-platinum. Gröna skrapan var en av de första fastigheterna med LEED-platinum certifiering.

Johansson förklarar att han har sett en ökad trend av Gröna fastigheter det senaste decenniet. Han påstår även att det har eskalerat ytterligare från och med fem år tillbaka. Johansson betonar att de stora fastighetsbolagen nästintill har infört ett regelverk att deras fastigheter ska ha någon typ av

miljöcertifiering. Han tror att påtryckningar från hyresgäster och långsiktiga investerare har bidragit till den ökade efterfrågan av Gröna fastigheter. Eftersom hyresgäster och investerare vill visa upp att de utövar och bedriver sin verksamhet i miljöcertifierade lokaler. Johansson uppfattar det som att fastighetsbolagen väljer miljöcertifieringar i större utsträckning eftersom de ser en ekonomisk hållbarhet i dem. Det här är ett resultat av den ökade efterfrågan från intressenter. På sikt kan investeringen vara mer lönsam då den extra kostnaden antas tjänas in genom energibesparingar samt ett högre försäljningsvärde av fastigheten säger Johansson.

Enligt Johansson är det dyrare att upprätta en Grön fastighet jämfört med en konventionell. Det är problematiskt att uppskatta den exakta kostnaden för att uppnå en miljöcertifiering. Johansson menar att det beror helt på vilken nivå av certifiering som ska uppnås, erfarenhet från byggherren och planeringen av bygget. Fortsättningsvis säger Johansson att det är någon enstaka procent dyrare att upprätta en miljöcertifierad fastighet jämfört med en konventionell. Anledningen till att det inte, rent procentuellt, blir så mycket dyrare är eftersom den allmänna nivån av byggregler i Sverige är hög.

Johansson tror på en fortsatt utveckling av marknaden för Gröna fastigheter och att miljöcertifieringssytemen kommer att förbättras ytterligare. Johansson tror dock att kulmen av utvecklingen är nådd vilket leder till att utvecklingstakten kan komma att stagnera.

4.10. SGBC

Swedish Green Building Council (SGBC) är en organisation i Sverige. SGBC startades år 2009 och består av olika företag och organisationer som har betydelse och inverkan på fastighetsmarknaden. SGBC arbetar för en hållbar fastighetsmarknad och ett hållbart samhällsbyggande. Det är SGBC som ger ut de olika miljöcertifieringarna och de erbjuder också utbildning inom LEED, BREEAM, Miljöbyggnad och EU Green Building-certifieringar till företag och organisationer. De här utbildningarna genomförs för att hjälpa företag och organisationer att uppnå sina hållbarhetsmål (SGBC, 2016a).

4.10.1. Evelina Strandfeldt

En telefonintervju med Evelina Strandfeldt som är Policy- och marknadschef på SGBC har genomförts. Enligt Strandfeldt är det en stor skillnad från stad till stad när det gäller marknaden för Gröna fastigheter. I till exempel Stockholm är det standard att alla kommersiella fastigheter som byggs är miljöcertifierade och att alla de befintliga ska miljöcertifieras så fort som möjligt. Hon påstår att utvecklingen inte går lika snabbt i Göteborg och Malmö. I Sveriges småstäder går utvecklingen också långsamt och marknaden expanderar inte lika kraftigt i de här städerna som i till exempel Stockholm. Fortsättningsvis säger Strandfeldt att orsaken till att marknaden skiljer sig för Gröna fastigheter mellan städerna beror på att kontorsmarknaden är större i Stockholm. I Stockholm är efterfrågan på kontor, främst av företag med en hög grad av miljömedvetenhet, överlag högre än i övriga Sverige. Det finns dock det två småstäder som sticker ut, till exempel; Växjö och Västerås. Strandfeldt hävdar att det går att se en växande trend för Gröna fastigheter i hela Sverige och hon påstår att många fastighetsägare anser att en fastighet måste vara

miljöcertifierad för att ens få hyras ut. Efterfrågan från företag som vill få sina fastigheter miljöcertifierade har stigit. Enda sedan SGBC startades har det varit högt tryck på ansökningarna för att få erhålla miljöcertifieringar. Enligt Strandfeldt har SGBC sett en betydligt ökad trend bara de senaste åren. Det blir allt vanligare att fastighetsägare vill miljöcertifiera hela sitt fastighetsbestånd.

Enligt Strandfeldt finns det vissa investerare som hävdar att både försäljningspriset och värdet för en Grön fastighet är högre. För en utländsk investerare är en miljöcertifiering oftast en nödvändig faktor och i många fall ett krav. Strandfeldt säger att det finns statistik från USA som styrker det här påståendet, men att det inte finns någon data som bekräftar det här för den Svenska marknaden.

De extra kostnaderna för att upprätta en Grön fastighet kontra en konventionell är svåra att fastställa säger Strandfeldt. Men det tillkommer alltid en konsultkostnad för att få en miljöcertifiering. Mycket handlar om lärdomsprocessen, det vill säga vilken erfarenhet byggherren har. Om byggherren har för vana att bygga miljöcertifierade fastigheter ökar inte kostnaderna i samma grad. Strandfeldt nämner till exempel att Skanska påstår att det, för deras del, inte tillkommer någon extra kostnad för att upprätta en Grön fastighet.

Utvecklingen för miljöcertifieringar går framåt och enligt Strandfeldt utvecklas miljöcertifieringssystemen kontinuerligt. Exempelvis har Miljöbyggnad flera kriterier som utgår från procentsatser i BBR, vilket innebär att en skärpning i BBR är samtidigt en skärpning i Miljöbyggnad avslutar Strandfeldt.

5. Analys

I analysen kommer rapportens teoriavsnitt jämföras med den insamlade empirin. En analys och diskussion kommer att utföras kring de likheter och olikheter som förekommer mellan teorin och empirin.

5.1. Marknad

De intervjuer som har genomförts skapar en klar bild av att marknaden för Gröna fastigheter har expanderat de senaste åren. Stenström (personlig kommunikation, 19-04-16) på Norrporten anser att efterfrågan har stigit och att allt fler kräver att fastigheterna ska vara miljöcertifierade. Även Jansson (personlig kommunikation, 20-04-16) vid Platzer styrker Stenströms påstående eftersom han ser att kraven från investerare och hyresgäster har blivit hårdare de senaste åren. Enligt Strandfeldt (personlig kommunikation, 10-05-16) vid SGBC och Denell (personlig kommunikation, 10-05-16) vid Vasakronan är det, för en utländsk investerare, en nödvändighet och i många fall ett krav med en miljöcertifiering. Strandfeldt säger att det finns statistik från USA som styrker det här påståendet, men att det saknas liknande data för den svenska marknaden som bekräftar det här.

Rydholm (personlig kommunikation, 18-04-16) vid Maleryds Fastigheter har inte haft lika stor erfarenhet av att efterfrågan på Gröna fastigheter har ökat. Han betonar dock att han tror att det kan komma att bli en betydande faktor i framtiden eftersom kraven från hyresgäster kommer att stiga. Utifrån statistiken (figur 2,3 och 4) som har tagits fram i arbetet visar det en tillväxt av Gröna fastigheter i Sverige och stärker därför respondenters påståenden. Gröna fastigheter har vuxit i antal i mycket hög grad enbart på fem år. Men det är från och med 2013 som trenden tar fart på riktigt och den största tillväxten syns (figur 2,3 och 4). Enligt Wingqvist (personlig kommunikation, 02-05-16) vid Skanska blir det allt mer viktigt för företag att visa framfötterna när det kommer till miljöfrågor. Många fastighetsbolag anser att det börjar bli en ”hygienfaktor” med miljöcertifieringar, vilket medför att företag satsar mer på Gröna fastigheter. Om de inte gör det, är risken stor att de hamnar i det lag som Stenström refererar till “B-laget”.

Det finns dock de respondenter som inte har någon erfarenhet kopplad till Gröna fastigheter. Varken Mebius (personlig kommunikation, 28-04-16), Lundgren (personlig kommunikation, 20-04-16) eller Birgersson (personlig kommunikation, 20-04-16) har stött på en Grön fastighet, i den bemärkelsen att de tagit hänsyn till en miljöcertifiering vid värderingsprocessen av en fastighet. I dagsläget används den traditionella värderingsmallen vilket innefattar ortspris- och kassaflödesmetoden (Mebius; Lundgren; Birgersson). Värderingssystemet har inte anpassats efter Gröna fastighetsmarknaden. Värderingsmetoderna tar inte hänsyn till “gröna värden”, kassaflödesmetoden räknar dock på de sänkta drift- och underhållskostnaderna (Lundgren).

Enligt Eichholtz, Kok och Quigley (2008) marknadsundersökning värderas en Grön fastighet högre än en konventionell. Eichholtz, et al. (2008) påstår också att försäljningspris av en Grön

fastighet kan vara upp till 16 % mer än för en konventionell fastighet. En del av den empirin som har tagits fram visar inte på en specifik procentuell ökning av försäljningsvärdet av en Grön fastighet (Lundgren). Utifrån Denells erfarenhet nämner hon att en Grön fastighet inte har ett högre försäljningspris gentemot en konventionell fastighet. Men Wingqvist, Jansson, och Mebius anser att en Grön fastighet, med tanke på de lägre drift- och underhållskostnaderna, borde betinga ett högre försäljningspris.

5.2. Hyresintäkter

Både Miller, Spivey och Florance (2008) och Eichholtzs, Kok och Quigley (2008) understryker att en fastighetsägare av en Grön fastighet, på den Amerikanska marknaden, kan ta ut en högre hyra och på det viset öka en del av sitt ingående kassaflöde. Jansson (personlig kommunikation 20-04-16) anser dock att det är marknadshyran som styr och att en högre hyra för Gröna fastigheter är därför inte försvarbar. Det är ett påstående som Denell (personlig kommunikation, 10-05-16) styrker. Stenström (personlig kommunikation, 19-04-16) å andra sidan menade på att en Grön fastighet är mer ekonomiskt förmånlig än en konventionell, bland annat på grund av att en högre hyra kan utnyttjas. Wingqvist (personlig kommunikation, 02-05-16) betonar att hyresfrågan inte är så entydig. Hon menar att den högre hyran blir relevant på grund av att den totala kostnaden för fastigheten är högre än för en konventionell fastighet. Men eftersom en Grön fastighet har lägre drift- och underhållskostnader, kan det enligt Wingqvist även motivera till en lägre hyra.

Även om Jansson understryker att det är marknadshyran som styr förklarar han att en högre hyra kan, för Platzer, förhandlas. Jansson anser att på grund av lägre drift- och underhållskostnader för Gröna fastigheter kan de ta ut en högre hyra. Det kopplar han till att hyresgästen hos Platzer har kallhyra istället för varmhyra. Hyresgästen får därmed lägre energiförbrukning vilket leder till att deras totala kostnader för fastigheten inte ökar.

5.3. Kostnader

Tidigare forskning har påvisat att den ökade kostnaden för att bygga en Grön fastighet istället för en konventionell fastighet beräknas bli drygt två procent (Kats, 2003). Den här procentuella kostnadsökningen är jämförbar med den empiri som har samlats in. Stenström (personlig kommunikation, 19-04-16), Johansson (personlig kommunikation, 03-05-16) och Rydholm (personlig kommunikation, 18-04-16) understryker att den ökade kostnaden för att upprätta en Grön fastighet handlar om enstaka procent av den totala kostnaden för fastigheten. Deras uppskattning av den ökade kostnaden är en till fyra procent, men allt beror på vilken typ av miljöcertifiering och vilken nivå.

Fortsättningsvis skriver Kats (2003) att även om det i dagsläget är dyrare att upprätta en Grön fastighet gentemot en konventionell fastighet, har kostnaderna sjunkit de senaste åren. Det här kopplar han till att det har blivit allt mer vanligt att bygga Gröna fastigheter, vilket har lett till att erfarenheten har ökat. Den ökade erfarenheten var ett tydligt konstaterande som Wingqvist

(personlig kommunikation, 02-05-16) betonade. Hon, liksom Kats (2003), understryker att den ökade kunskapen kring byggandet har bidragit till att kostnaderna har sjunkit med tiden. Men Wingqvist drar det ett steg längre. Hon påstår att Skanska kan upprätta en Grön fastighet till samma pris som en konventionell fastighet. Det här beror, enligt henne, på erfarenheten inom företaget. Strandfeldt (personlig kommunikation, 10-05-16) talar om kostnaderna på liknande sätt som Denell (personlig kommunikation, 10-05-16) och Kats (2003), hon tydliggör också att det handlar om en lärdomsprocess. Byggherrar blir bättre på att bygga Gröna fastigheter eftersom det blir allt mer vanligt och de lyckas på så sätt effektivisera processen vilket leder till lägre kostnader.

5.4. Vakansgrad

Som tidigare har tagits upp i arbetet, påstår Miller, Spivey och Florance (2008) att vakansgraden för Gröna fastigheter är lägre än för konventionella. Stenström (personlig kommunikation, 19-04-16), Jansson (personlig kommunikation, 20-04-16) och Denell (personlig kommunikation, 10-05-16) är enade om att forskningen stämmer, eftersom de alla tre märkt av en lägre vakansgrad på Gröna fastigheter. Rydholm (personlig kommunikation, 18-04-16) argumenterar dock för att han inte märker av någon skillnad mellan en Grön fastighet och en konventionell när det kommer till vakansgraden.

5.5. Miljöimage

Enligt Porter och Linde (1996) blir konsumenter mer införstådda i miljöproblematiken vilket har lett till att de börjar sätta högre krav på företagen. Det har därför blivit allt mer vanligt att företag skapar sig en bra miljöimage för att få ett bättre grepp om marknaden. Även Ambec och Lanoie (2008) diskuterar företags miljöimage och företags motivation till att vara mer miljövänliga. Ambec och Lanoie (2008) påstår att företag som är börsnoterade och som har fler intressenter är med större sannolikhet mer villiga att satsa mer på sin miljöimage än mindre företag med färre intressenter. Utifrån den empirin som har samlats in finns ett mönster i att det är de större företagen som tydligt visar ett miljöengagemang. Till exempel har Platzer, som är börsnoterat, som mål att miljöcertifiera alla sina fastigheter inom fem år från förvärv. Det här är ett tydligt tecken på deras miljöarbete och hur de vill att dem ska bli uppfattade av intressenter (Jansson, personlig kommunikation, 20-04-16). Skanska arbetar också mot en förbättrad miljöimage då de väljer att miljöcertifiera alla sina nybyggnationer till minst LEED-guld (Wingqvist, personlig kommunikation, 02-05-16). Trots att Maleryd har gjort satsningar på Gröna fastigheter tycker Rydholm (personlig kommunikation, 18-04-16) att han inte har märkt av en ökad efterfrågan på Gröna fastigheter i Varberg. Han tror att det kommer ske en ökning i efterfråga i framtiden. Birgersson (personlig kommunikation, 20-04-16) som är mäklare i Varberg har inte stött på någon Grön fastighet vilket påvisar att marknaden för Gröna fastigheter i Varberg fortfarande är relativt begränsad. Det här går att koppla till det Ambec och Lanoie (2008) påstår om att börsnoterade företag med fler intressenter har mer motivation till att satsa på företagets miljöimage. Marknaden är därför mer utvecklad i större städer där det finns fler börsnoterade företag. Denell (personlig kommunikation, 10-05-16) och Strandfeldt (personlig kommunikation, 10-05-16) bedömer att

marknaden för Gröna fastigheter är större i storstäderna, vilket de kopplar till att efterfrågan på kontor är mycket högre. Men de ser även en tendens till att marknaden börjar utvecklas i de mindre städerna i Sverige.

6. Slutsats

I det sista kapitlet redovisas de slutsatser som uppkommit utifrån rapportens studie. Här kommer resultatet kopplas samman med syftet och de problemformuleringar som rapporten bygger på.

6.1. Diskussion

Rapportens första problemformulering var:

- Hur utvecklas marknaden för Gröna fastigheter?

Utgångspunkten i den här rapporten var att vi ansåg att Gröna fastigheter var ett okänt fenomen. Vi hade inte stött på några Gröna fastigheter tidigare och gjorde därför antagandet att marknaden var relativt liten och inte utvecklades i den takt den hade potential till att göra. Under rapportens gång och speciellt under empiriinsamlingen blev vi dock motbevisade. För varje intervju som genomfördes blev det allt mer tydligt att marknaden var betydligt större än vad vi från början hade förutspått. Rapportens innehåll bevisar att marknaden är etablerad och att den har expanderat i mycket hög grad de senaste fem åren. Vi tror det här beror på ett ökat hållbarhetsarbete runt om i världen, vilket har bidragit till den ökade miljömedvetenheten i samhället. Den ökade medvetenheten har lett till att allt fler utländska och inhemska intressenter kräver att fastigheterna ska vara miljöcertifierade. I och med den ökade efterfrågan har fastighetsbolagen blivit tvungna att anpassa sig därefter och satsa mer på Gröna fastigheter.

I och med att antalet Gröna fastigheter har stigit markant de senaste åren och visar på en fortsatt expansion, bevisar det här att marknaden för Gröna fastigheter ökar.

Rapportens andra problemformulering var:

- Kan det finnas ekonomiska incitament för fastighetsbolag att bygga och äga Gröna fastigheter?

Det har uppkommit en del motsägelser under rapportens gång huruvida det existerar ekonomiska incitament till att bygga och äga Gröna fastigheter eller inte. Det finns inga bevis för att värdet på en Grön fastighet skulle vara högre än vad det är för en konventionell fastighet. Vi tror att det här beror på att det inte finns ett bra sätt att värdesätta en miljöcertifiering idag. Det här leder till att fastighetsvärderingen av en Grön fastighet inte blir ett ekonomiskt incitament. Enligt två respondenter är försäljningspriset för en Grön fastighet inte högre än för en konventionell fastighet. Tre respondenter påstår dock att en Grön fastighet borde betinga ett högre försäljningsvärde, men de har inget bevis för att det skulle vara på det här sättet. Vi har därför kommit fram till att försäljningspriset för en Grön fastighet inte är högre än vad det är för en konventionell fastighet, vilket teorierna från USA påstod att de var. Slutsatsen blir att försäljningspriset inte är ett ekonomiskt incitament i Sverige. Vi har också kommit fram till att det är dyrare att upprätta en Grön fastighet, men att erfarenheten är en viktig faktor för att kunna

definiera hur stor den extra kostnaden blir. Det är därför ingen fördel att upprätta en Grön fastighet med tanke på de extra kostnaderna, det är på så sätt inte heller ett ekonomiskt incitament.

En respondent påstår att en högre hyra kan utnyttjas om fastigheten är miljöcertifierad. Men resterande empiri visar att det är marknadshyran som styr. Vi kan därför inte dra en självklar slutsats om en Grön fastighet kan betinga högre hyresintäkter eller inte. Men det mesta tyder på att det inte går att ta ut en högre hyra för en Grön fastighet och är på så sätt inte ett ekonomiskt incitament till att bygga eller äga en Grön fastighet.

Enligt rapporten är det fler som styrker att en Grön fastighet har en lägre vakansgrad samt lägre drift- och underhållskostnader. Det blir således två betydande ekonomiska incitament för att bygga och äga en Grön fastighet. Svaret på problemformuleringen blir därmed att det kan finnas ekonomiska incitament för fastighetsbolag att bygga och äga Gröna fastigheter.

6.2. Egna reflektioner

Den teori vi har samlat in under rapportens gång har skapats utifrån USA:s marknadsförutsättningar. Det kan vara anledningen till att rapporten har gett ett annorlunda utslag. Det är heller ingen självklarhet att all teori är överförbar till den svenska marknaden eftersom marknaderna ser annorlunda ut. I Sverige har det blivit mer av en självklarhet att nybyggnationer av kommersiella fastigheter ska vara miljöcertifierade, men i USA ses det som en konkurrensfördel.

6.3. Förslag till fortsatt forskning

I den här rapporten har vi analyserat den svenska marknaden för Gröna fastigheter. Men i och med att det uppkommit frågetecken angående huruvida teorier från USA:s marknad går att generalisera för den svenska marknaden, skulle det vara intressant att jämföra olika länders marknadsförutsättningar för att upprätta Gröna fastigheter.

Under rapportens gång har vi fått uppfattningen om att utländska investerare är måna om att en fastighet ska vara miljöcertifierad. Det skulle därför kunna vara intressant att analysera hur utländska investerare värderar Gröna fastigheter, har de en värderingsmetod som tar hänsyn till de "gröna värdena"?

7. Litteraturförteckning

Ambec, S., & Lanoie, P. (2008). Does it pay to be green? A systematic overview: *The Academy of Management Perspectives*, 22(4), 45-62.

Bre. (2016). Statistik. Hämtad 11 april 2016, från <http://www.greenbooklive.com/search/buildingsearch.jsp?id=202§ionid=10155&partid=10023&subschemeid=0&projectType=&certNo=&productName=&companyName=&developer=&buildingRating=&certBody=&assessorAuditor=&addressPostcode=&countryId=34&postcode=&scale=7.5>

Brealey, R., Myers, S. & Allen, F. (2011). *Principles of corporate finance* 10. ed., global ed. New York: McGraw-Hill Irwin

Brick, M. (2003). Not building green is called a matter of economics. *The New York Times*. Hämtad 05 mars 2016, från <http://www.nytimes.com/2003/01/15/business/15BRIC.html?pagewanted=all>

Brundtlandsrapporten. (1987). "Our Common Future ('Brundtland report')."

Bryman, A. (2002). *Samhällsvetenskapliga metoder*. 2., [rev.] uppl. Malmö: Liber

Davidsson, B. Patel, R. (2003). *Forskningsmetodikens grunder: att planera, genomföra och rapportera en undersökning*. 3., [rev.] uppl. Lund: Studentlitteratur

Eichholtz, P., Kok, N., & Quigley, J. M. 2008. Doing well by doing good? Green office buildings. *The American Economic Review*, 100(5), 2492-2509

(EU-P & EU-R) Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU av den 19 maj 2010 om byggnaders energiprestanda (omarbetning), EUT L 153, 18.6.2010

Fastighetsbyrån. (2016). Om oss. Hämtad 26 april 2016, från <http://www.fastighetsbyran.se/om-oss/>

Grønmo, Sigmund (2006). *Metoder i samhällsvetenskap*. 1., uppl. Malmö: Liber

Harvey, F. (2015). Paris climate change agreement: the world's greatest diplomatic success. *The guardian*. Hämtad 03 mars 2016, från <http://www.theguardian.com/environment/2015/dec/13/paris-climate-deal-cop-diplomacy-developing-united-nations>

Kats, G. (2003). Green building costs and financial benefits (p.1). *Boston, MA: Massachusetts Technology Collaborative*

Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet. (2013). *Fastighetsvärdering: Grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle: Lantmäteriverket

Lantz, A. (2007). *Intervjumetodik. 2.*, [rev.] uppl. Lund: Studentlitteratur

Larsen, A. K. (2007). *Metod helt enkelt: en introduktion till samhällsvetenskaplig metod. 1.*, uppl. Malmö: Gleerup

Lundh, L. (2012). *Miljöhänsyn ökar företagens lönsamhet*. Göteborgs posten. Hämtad 24 februari 2016, från

<http://www.gp.se/nyheter/debatt/1.926174-miljohansyn-okar-foretagens-lonsamhet>

Maleryds fastigheter AB. (2016). *Affärsidé*. Hämtad 24 februari 2016, från <http://maleryd.se/om-maleryd/affarside/>

Miller, N., Spivey, J. & Florance, A., (2008). Does green pay off?. *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 14(4), 385-400.

Naturvårdsverket. (2009). *Allmänheten och klimatförändringen 2009*. Naturvårdsverket

Norrporten. (2016). Om oss. Hämtad 19 april 2016, från

<http://www.norrporten.se/om-norrporten/norrportens-uppdrag/>

Peab. (2016). BREEAM. Hämtad 07 april 2016, från

<http://www.peab.se/hallbarhet/miljo/certifisering-av-byggnader/breem/>

Platzer. (2016). Om Platzer. Hämtad 21 april 2016, från

http://www.platzer.se/Om_Platzer

Porter, M., & Van der Linde, C. (1995). Toward a New Conception of the Environment-Competitiveness Relationship. *Journal of economic Perspective* 9(4), 97-118.

Porter, M., & Van der Linde, C. (1996). Green and competitive: ending the stalemate. *Business and the Environment*, 61-77.

Riksdagen. (2007). Byggnaders miljöpåverkan. Hämtad 03 mars 2016, från

http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/motion/byggnaders-miljopaverkan_GV02Fi275

Skanska. (2016). Om skanska. Hämtad 02 maj 2016, från

<http://www.skanska.se/sv/Om-Skanska/>

(SGBC) Sweden Green Building Council. (2013). Miljöcertifiering. Hämtad 01 mars 2016, från <http://www.sgbc.se/certifieringssystem>

(SGBC) Sweden Green Building Council. (2015). Statistik. Hämtad 11 april 2016, från <https://www.sgbc.se/statistik>

(SGBC) Sweden Green Building Council. (2016a). Om SGBC. Hämtad 25 februari 2016, från <https://www.sgbc.se/om-oss>

(SGBC) Sweden Green Building Council. (2016b). Om EU Green Building. Hämtad 11 april 2016, från <https://www.sgbc.se/om-greenbuilding>

(SGBC) Sweden Green Building Council. (2016c). Om LEED. Hämtad 05 april 2016, från <https://www.sgbc.se/om-leed>

(SGBC) Sweden Green Building Council. (2016d). Om BREEAM. Hämtad 11 april 2016, från <https://www.sgbc.se/om-breeam-se-meny>

(SGBC) Sweden Green Building Council. (2016e). Om Miljöbyggnad. Hämtad 11 april 2016, från <https://www.sgbc.se/om-miljoebyggnad>

(SGBC) Sweden Green Building Council. (2016f). Statistik. Hämtad 11 april 2016, från <https://www.sgbc.se/statistik>

(USGBC) US Green Building Council. (2009). LEED Reference Guide for Green Building Operations and Maintenance, uppl 1, uppdaterad 2011.

(USGBC) US Green Building Council. (2016a). About. Hämtad 05 april 2016, från <http://www.usgbc.org/about>

(USGBC) US Green Building Council. (2016b). Market brief. Hämtad 07 april 2016, från <http://www.usgbc.org/advocacy/country-market-brief>

Vasakronan. (2016). Mål och strategier. Hämtad 26 april 2016, från <http://vasakronan.se/om-vasakronan/foretagsfakta/mal-och-strategier-2>

Värderingsinstitutet. (2016). Om Värderingsinstitutet. Hämtad 28 april 2016, från <http://www.visyd.se/om-varderingsinstitutet/>

White. (2016). Organisation. Hämtad 26 april 2016, från <http://www.white.se/organisation/>

(WGBC) World Green Building Council. (2016). About. Hämtad 11 april 2016, från <http://www.worldgbc.org/index.php?cID=220>

Yudelson, J. (2008). *The green building revolution*. Washington: Island press.

7.1. Muntliga källor

Birgersson, Martin; Mäklare vid Fastighetsbyrån. 2016. E-mail 20 april.

Denell, Anna; Hållbarhetschef vid Vasakronan. 2016. Telefonintervju 10 maj.

Jansson, Pelle; Hållbarhetschef vid Platzer. 2016. Intervju 20 april.

Johansson, Åke; Arkitekt vid White. 2016. Telefonintervju 03 maj.

Lundgren, Kim; Fastighetsvärderare vid Värderingsdata. 2016. Telefonintervju 20 april.

Mebius, Christer; Värderare vid Värderingsinstitutet. 2016. Telefonintervju 28 april.

Rydholm, Mats; VD vid Maleryd Fastigheter. 2016. Telefonintervju 18 april.

Stenström, Jan-Åke; Vice VD vid Norrporten. 2016. Telefonintervju 19 april.

Strandfeldt, Evelina; Policy- och marknadschef vid SGBC. 2016. Telefonintervju 10 maj.

Wingqvist, Anna; Projektutvecklare vid Skanska. 2016. E-mail 02 maj.

Bilaga 1

Intervjuguide

Namn:

Befattning:

Företag:

Får vi använda ditt namn i vårt arbete?

Berätta allmänt om företaget.

Fastighetsvärdering

1. Hur sätter ni ett värde på en kommersiell fastighet?
 - Vilka metoder använder ni vid värdering av en kommersiell fastighet?
 - Tittar ni på marknadsvärde och avkastningsvärde eller tittar ni på någon annan metod?
2. Har ni någon erfarenhet av att värdera Gröna fastigheter (miljöcertifierade kommersiella fastigheter enligt LEED, BREEAM, Miljöbyggnad eller EU Green Building)?
 - Värderas Gröna fastigheter annorlunda? Varför/varför inte?
 - Läggs det någon vikt vid att fastigheten är miljöcertifierad? Varför/varför inte?
 - En Grön fastighet har oftast lägre drift- och underhållskostnader, tas det hänsyn till det vid värderingen av en kommersiell fastighet? Varför/varför inte?
3. Är det någon skillnad på försäljningsvärdet av en Grön fastighet kontra en konventionell fastighet? Varför/varför inte?
 - Kan fastighetsägare ta ut högre hyra om det är en Grön fastighet och påverkar det då priset för fastigheten? Varför/varför inte?

Marknaden för Gröna fastigheter

1. Hur ser marknaden för Gröna fastigheter ut?
 - Ser ni en ökad trend av miljöcertifierade kommersiella fastigheter?
 - Hur ser efterfrågan på Gröna fastigheter ut? Är det vanligt att företag vill hyra lokaler som är miljöcertifierade hellre än konventionella?
 - Är det högre vakansgrad på en miljöcertifierad fastighet?

Kostnadskalkyl

1. Hur mycket skiljer det sig kostnadsmässigt mellan en Grön fastighet och en konventionell fastighet?
2. Vilka anledningar kan det finnas för att investera i en Grön fastighet?
 - Vilka faktorer tar ni hänsyn till vid en investering i Gröna fastigheter?
 - Investerar ni i en Grön fastighet även om det är mer lönsamt att investera i en konventionell fastighet?

Anton Högberg

Jens Bengtsson



Besöksadress: Kristian IV:s väg 3
Postadress: Box 823, 301 18 Halmstad
Telefon: 035-16 71 00
E-mail: registrator@hh.se
www.hh.se