



CHALMERS



Kommersiella fastigheters lönsamhet

- Effekter av hållbara och klimatsmarta investeringar

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik

DAVID KULICH

ERIC MELIN

**INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH
OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK**

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2024

www.chalmers.se

EXAMENSARBETE ACEX20

Kommersiella fastigheters lönsamhet

-Effekter av hållbara och klimatsmarta investeringar

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik

DAVID KULICH

ERIC MELIN

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Construction Management

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2024

Kommersiella fastigheters lönsamhet

-Effekter av hållbara och klimatsmarta investeringar

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik

DAVID KULICH

ERIC MELIN

©DAVID KULICH & ERIC MELIN, 2024

Examensarbete ACEX20

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2024

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Construction Management

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslag:

Drönarfoto på Spinneriet i Lindome, foto hämtad från fastighetsägare

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg, 2024

Kommersiella fastigheters lönsamhet

-Effekter av hållbara och klimatsmarta investeringar

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik

DAVID KULICH

ERIC MELIN

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Construction Management

Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Sammanfattning på svenska och bör rymmas på denna sida. För sammanfattningens innehåll se skrivanvisningar utgivna av Fackspråk.

Nyckelord: Hållbara investeringar, gröna investeringar, kommersiella fastigheter, lönsamhet, driftnetto, EU Fit for 55, hållbarhetsstrategier.

Detta examensarbete utforskar effekterna av hållbara och gröna investeringar på lönsamheten hos kommersiella fastigheter. Studien granskar hur sådana investeringar påverkar driftnettot och identifierar de drivkrafter som motiverar fastighetsägare att genomföra dem. Fokuset ligger på kommersiella fastighetsföretag i Göteborg och dess närhet, men inkluderar också insikter från konsultföretag, initiativorganisationer och forskare runt om i Sverige. Syftet är att undersöka hur fastighetsägare kan genomföra klimatsmarta investeringar som är ekonomiskt lönsamma och samtidigt bibehålla eller öka avkastningen på sina fastigheter. Resultaten ska belysa nyckelfaktorer som kan främja intresset för hållbara investeringar, i linje med de växande kraven från marknaden och samhället. Studien är särskilt relevant med tanke på de förändrade hållbarhetsstandarderna och lagkraven, såsom EU:s Fit for 55-initiativ, som påverkar kommersiella fastigheter i hög grad. Genom att integrera hållbarhet i fastighetsstrategier, strävar forskningen efter att uppfylla både samhälleliga förväntningar och regelverk, samtidigt som den potentiellt förbättrar långsiktig lönsamhet genom kostnadsminskningar och ökad attraktivitet för hyresgäster.

Profitability of commercial real estate

-Effects of sustainable and climate-smart investments

*Degree Project in the Bachelor's Programme
Business Development and Entrepreneurship*

DAVID KULICH

ERIC MELIN

Department of Architecture and Civil Engineering
Construction Management
Chalmers University of Technology

ABSTRACT

Abstract (skrivs på engelska och bör rymmas på denna sida).

Key words: Sustainable investments, green investments, commercial real estate, profitability, net operating income, EU Fit for 55, sustainability strategies.

This thesis investigates the impact of sustainable and green investments on the profitability of commercial real estate. The study focuses on how these investments affect the net operating income (NOI) of properties and identifies the factors that motivate the implementation of such investments. The research is centered on commercial real estate companies in Gothenburg and its surroundings, expanding to include input from consultancy firms, initiating organizations, and researchers. The goal is to explore how property owners can make profitable and climate-smart investments while maintaining or increasing returns on commercial properties. The findings aim to shed light on the critical factors that can enhance interest in and promote the development of sustainable investments, thereby meeting the increasing market and societal demands for sustainable real estate. This study is particularly relevant in the context of evolving sustainability standards and regulatory requirements, such as the EU's Fit for 55 initiative, which significantly impacts commercial real estate. By integrating sustainability into real estate strategies, the research aspires not only to meet societal expectations and regulatory demands but also to potentially improve long-term profitability through cost savings and increased tenant attractiveness.

Innehåll

SAMMANFATTNING	I
ABSTRACT	II
Förord.....	V
1. Inledning.....	1
1.1 <i>Bakgrund</i>	1
1.2 <i>Fastighetsutmaningar kopplat till hållbarhet</i>	3
1.3 <i>Frågeställning/ Problemformulering</i>	4
1.3.1 <i>Avgränsningar</i>	4
1.3.2 <i>Syfte</i>	4
1.4 <i>Centrala begrepp</i>	4
1.5 <i>Disposition</i>	5
2. Teoretisk referensram	6
2.1 <i>Fastighetsutveckling</i>	6
2.1.1 <i>Utveckling av befintliga fastigheter</i>	6
2.1.2 <i>Miljöcertifieringar</i>	7
2.2 <i>Marknaden och dess marknadsvärde</i>	7
2.2.1 <i>Fastighetskris och fastighetsbubblor</i>	8
2.3 <i>Investeringsmetoder för fastigheter</i>	8
2.3.1 <i>Nuvärdesmetoden</i>	9
2.3.2 <i>Ortsprismetoden</i>	9
2.3.3 <i>Produktionskostnadsmetoden</i>	9
2.3.4 <i>Avkastningsmetoden</i>	10
2.4 <i>Hållbar fastighetsutveckling</i>	10
2.4.1 <i>De tre dimensionerna</i>	10
2.4.2 <i>Hållbar fastighetsutveckling med dess utmaningar</i>	11
2.4.3 <i>Bristande incitament för långsiktigt hållbara beslut</i>	11
2.4.4 <i>55%-paketet från EU</i>	12
3. Metod.....	13
3.1 <i>Val av frågeställning</i>	13
3.2 <i>Intervjumetod</i>	13
3.3 <i>Intervjurespondenter</i>	14
3.4 <i>Intervjuupplägg</i>	14
4. Värdeteori och lönsamhet	15
4.1 <i>Intäkter i fastigheter</i>	15
4.1.1 <i>Hysesavtal: Struktur och långsiktiga hållbarhetsinvesteringar</i>	15
4.1.2 <i>Kallhyra</i>	15
4.1.3 <i>Varmhyra</i>	15
4.2 <i>Kostnader i fastigheter</i>	16
4.2.1 <i>Kostnadsdrivande faktorer</i>	16
4.2.2 <i>Investeringar för kostnadsminskning</i>	16
4.2.3 <i>Ekonomisk förvaltning</i>	16
4.3 <i>Fastighetsvärdering</i>	17
4.4 <i>Finansiering av klimatsmarta investeringar</i>	18

4.4.1 Finansieringsmodeller	18
4.4.2 Investeringsmöjligheter som stödjer klimatsmarta investeringar	19
4.5 <i>Utmaningar vid klimatsmarta investeringar</i>	20
4.5.1 Identifikation av investeringsbehov	20
4.5.2 Hinder och motiv bakom fastighetsägares beslut att inte genomföra klimatsmarta investeringar	20
5. Resultat, Analys & Diskussion	21
5.1. <i>Kategorisering av organisationstyper</i>	21
5.2. <i>Perspektiv & företagets vision om hållbar fastighetsutveckling</i>	22
5.2.1 Nyproduktion ställt mot upprustning av befintliga fastigheter	22
5.2.2 Incitament för hållbarhetsåtgärder i befintliga fastigheter	24
5.2.3 Finansiella fördelar med hållbarhetsinvesteringar och miljöcertifieringar	25
5.3 <i>EU:s 'Fit for 55' och dess inverkan på fastighetsbranschen</i>	27
5.4. <i>Risker och möjligheter vid hållbara investeringar</i>	30
5.4.1 Risker och utmaningar	30
5.4.2 Möjligheter.....	32
5.5. <i>Värde, Lönsamhet, Avkastning och Vinst</i>	32
5.5.1 Utformning av hyresavtal.....	32
5.5.2 Investeringsmöjligheter	33
5.5.3 Lönsamhet.....	34
6. Slutsats och Kommentarer	36
7. Framtida arbete och Rekommendationer	39
Referenser	40
Bilagor	47
1. <i>Intervjufrågor - underlag</i>	47

Förord

Detta examensarbete är resultatet av ett gediget arbete inom ramen för kandidatprogrammet i Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik vid Chalmers tekniska högskola. Bakgrunden till arbetet grundar sig i den ökande medvetenheten och de striktare kraven på hållbarhet inom fastighetssektorn, både från samhällets och lagstiftarens sida. Arbetet har som mål att lyfta de ekonomiska och hållbara fördelarna med olika klimatsmarta investeringar.

Vi vill rikta ett stort tack till alla som har bidragit till detta arbete. Vi är tacksamma för den vägledning och hjälp vi har fått från vår handledare och examinator, Göran Lindahl, samt Venturi Fastigheter, där Tim Johanson och kollegorna har varit till stor hjälp. Ett särskilt tack riktas även till våra opponenter, Vendela Ekman och Linnéa Valberg, samt andra yrkesverksamma och experter inom fastighetsbranschen som ställt upp på intervjuer och delat med sig av sina insikter och erfarenheter. Utan detta värdefulla bidrag hade denna studie inte varit möjlig.

Göteborg, juni 2024

David Kulich & Eric Melin

1. Inledning

Hållbarhet är avgörande för långsiktig framgång och överlevnad inom fastighetssektorn, även om sektorn fortfarande kan ha en negativ miljöpåverkan idag (Johansson, C., & Björk, J., 2020). Ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning, som går till el och uppvärmning, står byggnader för idag (Naturvårdsverket, 2023). I takt med att samhällets medvetenhet om klimatförändringar ökar, har detta lett till en omvärdering inom branschen där de ekonomiska och affärsmässiga fördelarna av att följa hållbarhetsprinciper blir alltmer uppenbara.

Hållbarhet sträcker sig dock bortom enbart miljöansvar och inkluderar även social och ekonomisk hållbarhet (Fegler, C., & Unemo, L., 2000). Internationella och nationella initiativ, som FN:s hållbarhetsmål och EU:s gröna förslag, har placerat fastighetssektorn som en nyckelaktör för hållbar utveckling (PwC, 2022).

Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader har blivit en vägledande princip för många fastighetsbolag. Som ett resultat har miljöcertifieringssystem såsom LEED och BREEAM blivit allt viktigare för att utvärdera och främja hållbarhet inom fastighetssektorn (Axel, E., & Pantzar, A., 2019). Dessa certifieringar anses påverka byggnaders värde och attraktionskraft genom att signalera engagemang för hållbarhet, vilket i sin tur kan leda till minskade driftskostnader över tid (Fastighetsägarna, u.å., Miljöcertifiera byggnad).

För att öka energieffektiviteten i kommersiella byggnader kommer helhetsstrategier och teknologiska framsteg, inklusive exempelvis användning av förnybar energi och smarta byggnadssystem, att behövas. Likaså kommer kommande finansiella incitament och stöd från regeringar och internationella organisationer främja investeringar i hållbara fastighetsprojekt och vara nödvändiga (Ciucci, M. Europaparlamentet, 2023).

Att skapa positiva användarupplevelser och integrera socialt ansvarstagande blir allt viktigare strategiska fördelar för fastighetsägare och utvecklare (Fastighetsägarna, 2023). Hållbarhet och samhällsengagemang är inte bara ett moraliskt ansvar utan också kritiskt för att öka fastigheters efterfrågan och värde på marknaden (Johansson, F., & Olsson, I., 2021).

1.1 Bakgrund

Inom dagens fastighetssektor har hållbarhet blivit en kritisk faktor för långsiktig framgång och överlevnad (Ahmed, 2018). I takt med att vi i samhället blir alltmer medvetna om utmaningarna med klimatförändringar och resursutarmning, har fastighetsbranschen börjat omvärdera sina metoder och mål för att främja en mer hållbar och ansvarsfull utveckling. Denna förändring speglar inte bara samhällsengagemang utan bekräftar också de ekonomiska och affärsmässiga fördelar som hållbarhetsprinciper ger till kommersiella fastighetsprojekt. Därmed har branschen börjat anpassa sina strategier för att kunna erbjuda hållbara fastigheter till marknaden. Hållbarhet inom fastighetssektorn sträcker sig bortom enbart miljöansvar och inkluderar även social och ekonomisk hållbarhet (Fastighetsägarna, u.å., Hållbarhet).

I dagens samhälle ökar kraven på fastighetsbranschen att vidta hållbara åtgärder för att minimera miljöpåverkan och främja ekonomisk stabilitet (Europeiska unionens råd (ministerrådet), u.å.). Dessa krav

märks tydligt i bland annat Fit for 55, som är utfärdat av EU. Ökade krav innebär att förvaltningen av byggnader och områden måste anpassas för att uppfylla dessa krav samtidigt som att man aktivt arbetar för att minska klimatpåverkan, effektivisera resursanvändning och främja socialt ansvarstagande. Denna utveckling kräver en integrering av hållbarhetsaspekter i fastighetssektorns strategier och beslut för att möta samhällets och marknadens krav på ansvarsfullt agerande.

Globalt sett har flera internationella organisationer och initiativ formulerats för att främja hållbart byggande och förvaltning av fastigheter. Exempelvis har FN:s globala hållbarhetsmål, särskilt mål 11 (Hållbara städer och samhällen), tydligt identifierat fastighetssektorn som en viktig aktör för att uppnå övergripande hållbarhetsmål. Inom EU har olika direktiv och strategier, såsom EU:s gröna giv och Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), etablerat ramar för medlemsländernas hållbarhetsansträngningar inom fastighetssektorn.

På en nationell nivå har många länder infört specifika riktlinjer och incitament för att främja hållbart byggande och förvaltning. Det kan inkludera skatteincitament, subventioner för energieffektivitet, och regelverk som kräver att fastighetsutvecklare och ägare följer specifika hållbarhetsstandarder och certifieringssystem. I Göteborg har Business Region Gothenburg (BRG) infört ett initiativ som kallas Handslaget (Business Region Göteborg, u.å.). Målet är att initiativ ska mynna ut i användbart lärande och konkreta åtgärder inom cirkulärt byggande som ökar återbruket.

Genom att analysera och integrera dessa globala och nationella initiativ kan fastighetsutvecklare och ägare skapa strategier och implementera åtgärder som inte bara uppfyller hållbarhetskrav utan också positionerar deras kommersiella fastigheter för långsiktig lönsamhet, konkurrenskraft på marknaden och attraktionskraft för företag.

Implementering av diverse strategier och teknologier kan medföra att kommersiella byggnader minskar sina driftskostnader avsevärt. Initiala investeringar för energieffektiva åtgärder och förnybar energi kan kompenseras av långsiktiga besparingar och ett ökat fastighetsvärde. Dessutom kan certifieringar som LEED och BREEAM stärka byggnadens hållbarhetsprofil och öka dess attraktionskraft på marknaden.

I sammanhanget av ökad global medvetenhet om klimatförändringar och energiresurser kan dessa certifieringar och investeringar inte bara vara affärsmässigt fördelaktiga utan också nödvändiga för att möta samhällets förväntningar och regleringar kring hållbarhet. Teknologiska framsteg inom fastighetssektorn, smarta byggnadssystem, har även omvandlat sättet kommersiella fastigheter planeras, byggs och förvaltas. Dessa innovationer möjliggör anslutningen och integrationen av olika enheter och system för att skapa intelligenta och effektiva miljöer.

Genom att omfamna dessa teknologiska framsteg kan fastighetsägare och förvaltare inte bara minska driftskostnaderna utan också skapa mer hållbara och attraktiva byggnader (Siemens, u.å.). Dessa innovationer representerar en investering i framtidens fastighetsförvaltning och bidrar till att möta kraven på effektivitet, hållbarhet och säkerhet inom dagens snabbt föränderliga teknologiska landskap.

För att ytterligare accelerera övergången till investeringar i hållbara fastighetsprojekt, har regeringar och internationella organisationer infört olika finansiella incitament och stödåtgärder. Dessa åtgärder syftar till att locka investerare, fastighetsutvecklare och ägare att anta hållbara bygg- och förvaltningsmetoder. Finansiella incitament och stödåtgärder har en direkt påverkan på investeringsbeslut inom fastighetssektorn. Genom att minska finansiella hinder och öka avkastningsmöjligheterna för hållbara projekt blir det mer lockande för investerare att välja gröna och miljövänliga alternativ. Detta stöd främjar inte bara hållbara affärsprinciper utan bidrar även till att uppnå övergripande hållbarhetsmål och minska klimatpåverkan från fastighetssektorn.

Användarupplevelsen för hyresgäster är ännu en aspekt som har blivit alltmer betydelsefull inom fastighetssektorn, där konkurrensen om att attrahera och behålla hyresgäster är hög. En framstående del av denna användarupplevelse involverar att erbjuda bekvämligheter och miljövänliga lösningar, samtidigt som socialt ansvarstagande och samhällsengagemang spelar en allt större roll för fastighetsvärdet och attraktionskraften.

Att införliva socialt ansvarstagande och erbjuda en positiv användarupplevelse blir därmed inte bara ett sätt att förbättra tillfredsställelsen för hyresgästen, utan kan också öka fastighetens efterfrågan och värde på marknaden. Det blir alltmer uppenbart att hållbarhet och samhällsengagemang inte bara är ett moraliskt ansvar, utan också en strategisk fördel för fastighetsägare och utvecklare.

1.2 Fastighetsutmaningar kopplat till hållbarhet

Byggnader står för 40 procent av energiförbrukningen, där 36 procent står för de direkta och indirekta växthusgasutsläppen relaterade till energianvändning i EU (Ebab, 2024). Med en ökad hastighet skärps kraven och lagarna kontinuerligt (Europeiska unionens råd (ministerrådet), u.å.). EU driver på för en översyn av direktivet om byggnaders energiprestanda för att göra byggnader inom EU mer energieffektiva före 2030 och därefter. Som en följd av detta måste fastighetsägare och förvaltare anpassa sig till strängare regler och normer för att säkerställa att deras byggnader uppfyller de nya kraven och bidrar till att minska utsläppen av växthusgaser.

De primära målen med de nya reglerna är att alla nybyggda byggnader ska vara nollutsläppsbyggnader senast 2030 och att befintliga byggnader ska omvandlas till nollutsläppsbyggnader senast 2050. I oktober 2022 nådde EU:s medlemsländer, samlade i rådet, en gemensam ståndpunkt (allmän riktlinje) om förslaget. Den 7 december 2023 nådde rådet och Europaparlamentet en preliminär politisk överenskommelse om förslaget.

Hållbara investeringar blir alltmer nödvändiga för fastighetssektorn för att möta både marknadens förväntningar och lagstiftningens krav. Fastighetsägare står inför en växande utmaning: att bevara, eller helst minska, driftskostnaderna samtidigt som de utvecklar sina fastigheter mot att vara mer hållbara (Fastighetsägarna, 2023). Kraven och lagarna skärps kontinuerligt, vilket gör detta till ett pressande problem som fastighetsägare måste hantera. Hållbara lösningar ställs allt oftare som krav för finansiering av fastighetsprojekt, och med ett välstrukturerat hållbarhetsarbete kan det därmed finnas betydande affärsmässiga fördelar.

En central aspekt är behovet av att implementera hållbara strategier för att minska driftskostnaderna samtidigt som man uppfyller de strängare kraven (Hane, 2021). Genom att investera i energieffektiva åtgärder och integrera innovativa teknologier, såsom förnybar energi och smarta byggnadssystem, kan fastighetsägare arbeta mot att uppnå dessa mål. Efterfrågan på ekologiskt hållbara bostäder ökar, särskilt bland kommersiella köpare. Det handlar inte bara idag om att följa och anpassa efter regler, utan också möta den växande marknadens krav och efterfrågan på hållbara fastigheter.

Den nuvarande utmaningen för fastighetsägare är att hitta en balans mellan driftskostnader och investeringar i hållbarhet, samtidigt som att avkastningskraven ska mötas. Genom att ta ett helhetsperspektiv och utforska olika strategier och teknologier för att göra sina fastigheter mer hållbara, kan fastighetsägare inte bara möta dagens krav utan också vara förberedda på framtidens utmaningar. Det är en fråga om att inte bara överleva på marknaden utan också att vara en ledande aktör inom en lönsam och hållbar fastighetsförvaltning.

1.3 Frågeställning/ Problemformulering

- Hur påverkas kommersiella fastigheters lönsamhet av hållbara och klimatsmarta investeringar?

1.3.1 Avgränsningar

I denna rapport valde vi att avgränsa oss i vår undersökning till kommersiella fastighetsbolag i Göteborg med omnejd. Men då det finns många aktörer som är verksamma inom denna sektor och hade bra ingångar i arbetet valde vi att tillåta fler aktörer som var intresserade att bidra med kompetens, exempelvis konsultbolag, initiativtagande organisationer/grupper, samt forskare i denna fråga runt om i Sverige.

1.3.2 Syfte

Syftet med frågeställningen är att utforska hur fastighetsägare kan göra lönsamma och klimatsmarta investeringar i Göteborg. Målet är belysa de faktorer som kan öka intresset för och främja utvecklingen av hållbara investeringar samtidigt som att bevara eller öka avkastningen på kommersiella fastigheter.

Undersökningen riktar sig mot fastighetssektorn, med särskilt fokus på att skapa lönsamhet för företag genom ett aktivt hållbarhetsarbete för kommersiella fastigheter. Speciellt kommer vi att rikta uppmärksamheten mot att förstå hur hållbara lösningar kan bidra till långsiktig lönsamhet och därmed öka intresset för investerare och fastighetsägare.

Vi anser att frågeställningen är högst relevant med tanke på den specifika kontexten och de förändringar som har eller kommer att inträffa inom fastighetsbranschen och hållbarhetsområdet. I dagens samhälle har hållbarhetsaspekter blivit allt viktigare med ökad medvetenhet om miljöpåverkan och behovet av långsiktigt hållbara lösningar, särskilt med tanke på Fit for 55 initiativet från EU som har en stor påverkan på kommersiella fastigheter. Genom att integrera hållbarhet i strategier för kommersiella fastigheter strävar vi inte bara efter att möta samhällets förväntningar och krav utan också att potentiellt förbättra långsiktig lönsamhet genom kostnadsbesparingar och ökad attraktivitet för hyresgäster. Härigenom hoppas vi kunna svara på de övergripande frågeställningarna om hur hållbara investeringar påverkar kommersiella fastigheters avkastning och om det är möjligt att uppnå ökad lönsamhet genom sådana investeringar. De klimatmål, med bland annat Fit for 55 initiativet som idag finns, utgör centrala ramar för att främja hållbarhet inom olika sektorer, inklusive fastighetsbranschen. Genom att anpassa sig till och dra nytta av de incitament och stödåtgärder som detta paket erbjuder, strävar vi efter att besvara övergripande frågeställningar om hur hållbara och klimatsmarta investeringar påverkar kommersiella fastigheters avkastning. Vi utforskar möjligheten att genom sådana investeringar uppnå en ökad lönsamhet, samtidigt som vi harmoniserar med de aktuella målen och riktlinjer som följer med EU:s hållbarhetsinitiativ.

1.4 Centrala begrepp

Kopplat till kommersiella fastigheter och vår frågeställning finns det idag ett antal olika centrala begrepp av värde med olika innebörd (Ardalan, 2015). Dessa begrepp kan delas in i följande tre kategorier:

- **Marknadsvärdesrelaterande:** Marknadsvärdet, taxeringsvärde, belåningsvärde och nettoförsäljningsvärde.
- **Avkastningsrelaterade:** Investeringsvärde, avkastningsvärde, avkastningskrav, nyttjandevärde, driftnetto.
- **Kostnadsrelaterade:** Återanskaffningsvärde, tekniskt nuvärde.

- **Hållbar utveckling:** Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov (Globala målen, 2017). Här ingår de tre hållbarhetsaspekterna: ekologisk-, ekonomisk- och social hållbarhet.
- **Värde:** Hans Lind och Bo Nordlund (2021) har en egen översättning av begreppet citerat: ”Det pris som vid värdetidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en *tillgång* eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan *marknadsaktörer*.”
- **Marknadsvärdet:** Marknadsvärde är det uppskattade belopp som en tillgång eller skuld kan överlätas för vid värderingstidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare, som är oberoende av varandra, efter en sedvanlig marknadsföringstid där båda parter har agerat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång (Lind, 2021). Marknadsvärdet är det begrepp som man kopplar främst och är vanligast förekommande när man pratar värde på kommersiella fastigheter. Det definieras oftast som det mest troliga priset på fastigheten som säljs öppet på en fri marknad vid en viss tidpunkt.
- **Direktavkastning:** Direktavkastning är ett lönsamhetsmått som används för att bedöma avkastningen på en investering i förhållande till dess kostnad (Persson, 2021). För direktägda fastighetsinvesteringar härleds direktavkastningen:

$$\text{Direktavkastning} = \frac{\text{driftnetto}}{\text{marknadsvärde (alt. pris)}}$$
- **Gröna lån:** Gröna lån är en lånetyp som är specifikt avsedd för investeringsprojekt som främjar miljövänliga initiativ och hållbar utveckling (Ekelin, 2019).
- **Gröna obligationer:** Gröna obligationer är finansiella instrument som erbjuder ränteplacering möjlighet att stödja projekt, tillgångar eller verksamheter som riktar sig för främjande av hållbar utveckling (ICMA, 2022). Dessa gröna obligationer skapar en direkt koppling mellan investeringar och kapital på finansmarknaden för ökad hållbarhet.

1.5 Disposition

I denna rapport har vi fokuserat på att undersöka synen på hållbara och gröna investeringar hos kommersiella fastighetsbolag och associerade aktörer. Syftet är att analysera hur dessa investeringar påverkar lönsamheten, mätt främst i termer av driftnetto för fastigheterna, samt att identifiera vilka faktorer som motiverar genomförandet av dessa investeringar.

För att kunna besvara vår frågeställning kring kommersiella fastigheters påverkan av hållbara och lönsamma investeringar behövs en teoretisk plattform gällande fastighetsutveckling (kap.2), marknaden och dess marknadsvärde (kap.2), investeringsmetoder för fastigheter (kap.2), syn på fastigheter utifrån hållbarhet (kap.2), samt värdeteori och lönsamhet (kap.4). Vidare görs en empirisk datainsamling med intervjuer och korrespondens av verksamma aktörer inom kommersiella fastigheters påverkan, som sammanställs (kap.5).

Efter att ha analyserat datainsamlingen och fått fram ett resultat, dras en diskussion om det analyserade materialet och föreslagna åtgärder (kap. 5). Avslutningsvis sammanställs det i rapporten av en slutsats- och kommentardel (kap.6), där det skrivs om tankar och reflektioner för framtida arbeten (kap.7) och tänkbar vidareforskning.

2. Teoretisk referensram

Detta avsnitt utforskar de ekonomiska teorierna, alternativen för finansiering och processerna för fastighetsutveckling som utgör fundamentet för vårt arbete. Genom att använda referensramen kommer vi att sammanföra och förklara den empiri som samlats in.

2.1 Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling är utvecklingen av en idé om ledig och obebyggd och/eller befintligt bebyggd yta med ändamålet för att uppföra ny byggnation eller förbättra nuvarande (Anckar, 2019).

Fastighetsutveckling är som ett samspel mellan olika aktörer. Projekten kan exempelvis vara utveckling av nya eller befintliga hus och byggnader, utveckling av industriområden eller utveckling av en stadskärna.

2.1.1 Utveckling av befintliga fastigheter

Enligt Plan- och Bygglagen (2010:900, 1 kap 4 §), klassificeras ombyggnad som en process där en byggnad genomgår förändringar (Riksdagen, 2024). För att kvalificera som ombyggnad krävs det att antingen hela byggnaden eller en betydande och avgränsad del av den förnyas. Enligt Plan- och Bygglagen definieras en "väsentlig och avgränsbar del" som en funktionell enhet av byggnadens volym, såsom ett trapphus eller lägenheter på ett våningsplan. Dessutom spelar storleken på byggnaden en roll, där flera funktionella enheter kan krävas för att omfattas av ombyggnaden, beroende på byggnadens storlek.

Kraven för ombyggnad varierar beroende på vilka delar som ska förändras, men om det sker en ändring måste hela byggnaden uppfylla kraven (Riksdagen, 2022). Enligt Jordabalken 18 d § är förbättrings- och ändringsarbeten tillåtna under förutsättning att de berörda bostadshyresgästerna godkänner arbetet eller att hyresnämnden ger sitt tillstånd.

I en artikel i omvarldsbevakning.byggstjanst.se skriver Leif Linde (2018) att bygga på höjden är en förutsättning för att skapa fler bostäder i det nuvarande fastighetsbeståndet och att förtätning och utveckling av fastighetsbeståndet är vitalt för att lösa bostadsbristen. I Linköping har Riksbyggen renoverat och tillbyggt i ett helt kvarter, trevåningshusen tillbyggdes med en extra våning vilket tillför 150 nya lägenheter till de existerande 282. Vidare skriver Leif Linde att det finns ytterligare möjligheter till att bygga fler bostäder i nuvarande bestånd, ett exempel är för bostadsrättsföreningar att göra om sina källarplan till lägenheter. Detta har genomförts i Umeå och har hjälpt flera unga att hitta sitt första boende.

Renovering

Byggnadens energianvändning är avgörande både för driftkostnaderna och den miljöpåverkan den orsakar (Boverket, 2023). Produktion av värme och el leder ofta till negativ miljöpåverkan, och el bör därför användas sparsamt på grund av dess höga kvalitet. Effektiv energianvändning minskar kostnader och miljöpåverkan. Vidare finns det specifika regler för energianvändning i byggnader som måste följas vid byggande eller renovering för att en byggnad ska anses vara energieffektiv.

Bruna till gröna fastigheter

Den globala fastighetssektorn står inför en stor omställning från byggnader med höga koldioxidutsläpp bruna byggnader till miljövänliga gröna byggnader (Svenäng, 2023). Många befintliga byggnader är inte anpassade till dagens miljöstandarder, vilket skapar en utmaning då majoriteten av dagens byggnader fortfarande kommer att vara i bruk år 2050. Det finns ett ekonomiskt incitament att genomföra denna omställning, eftersom gröna byggnader kan generera högre hyres- och försäljningspremier.

Fastighetsägare som effektivt kan navigera denna övergång genom att förstå finansieringsalternativ och använda data för marknadsinsikter kommer sannolikt att ha de mest värdefulla portföljerna i framtiden. Renoveringar och uppgraderingar kommer att vara nödvändiga för att möta framtida miljökrav och säkra finansiering.

2.1.2 Miljöcertifieringar

BREEAM och LEED är två ledande miljöcertifieringssystem globalt, används för att bedöma miljöpåverkan av olika byggnadsprojekt (Fagerhult, u.å.). Båda systemen utvärderar projekt i flera kategorier som täcker markanvändning, energianvändning, vattenanvändning, materialval, inomhusmiljö, transporter, innovation och avfallshantering. BREEAM, som är populär i Europa, har fem betygsnivåer medan LEED, utvecklat av U.S. Green Building Council, har fyra. För att uppnå certifiering krävs uppfyllandet av vissa minimikrav i båda systemen. BREEAM bedömer bl.a. projektledning, energianvändning och inomhusklimat, medan LEED även fokuserar på innovativa och tekniska lösningar för hållbarhet.

Miljöcertifieringar som LEED och BREEAM kan påverka byggnaders värde och attraktionskraft för hyresgäster på flera sätt. För det första signalerar dessa certifieringar ett engagemang för hållbarhet från fastighetsägare och utvecklare. Detta engagemang kan öka byggnadens trovärdighet och marknadspositionering, vilket gör den mer attraktiv på en marknad där hållbarhet är en växande prioritet för företag (Fastighetsägarna, u.å.).

För det andra kan certifieringarna leda till minskade driftskostnader över tiden genom förbättrad energieffektivitet och hållbara driftsprinciper. Den ekonomiska besparingen kan i sin tur förbättra byggnadens lönsamhet och därigenom öka dess ekonomiska värde (Northpower, u.å.). I artikeln *Varför ska jag miljöcertifiera min fastighet?* på Swecos hemsida, skriven av Amanda Gren (2022), sammanfattar de punkterna ovan: "Det har visat sig att miljöcertifierade byggnader har ett högre värde på marknaden, lägre energikostnader och är attraktiva för miljömedvetna hyresgäster. En miljöcertifiering inkluderar en tredjepartsgranskning vilket innebär att man får en kvalitetssäkring av det arbete som utförts och byggnadens miljöprestanda."

2.2 Marknaden och dess marknadsvärde

Marknadsvärdet är en grundläggande indikator inom ekonomi och finans som används för att bestämma det värde en tillgång eller ett företag har på den finansiella marknaden. Detta värde är ett resultat av bedömningar gjorda av marknadsaktörer, vilket i teorin antas spegla en rationell och informerande syn på tillgångens verkliga värde. Detta begrepp definieras som "Marknadsvärdet beskriver hur mycket en tillgång eller ett företag är värt på den finansiella marknaden utifrån marknadsaktörernas bedömning.", enligt IG (u.å.).

Definitionen av marknadsvärde förutsätter däremot att marknadsaktörerna är kunniga och försiktiga, men i verkligheten kan deras bedömningar vara präglade av den rådande kompetensnivån och den dominerande marknadsrationalitet (Lind, 2021). Det framhävs även svårigheter i att definiera "villiga säljare", särskilt under finansiella nedgångar när efterfrågan minskar markant, vilket ytterligare komplicerar bestämningen av marknadsvärde.

2.2.1 Fastighetskris och fastighetsbubblor

I början av 1990-talet drabbades Sverige av en allvarlig fastighets- och finanskris (Ryttersson, 2023). Under denna period sjönk fastighetspriserna drastiskt, vilket ledde till omfattande ekonomiska problem inom fastighets- och finanssektorn. Prisfallet var så stort att det orsakade ekonomisk oro och en rad konkurser i branschen.

Mer än 1000 företag inom fastighets- och finanssektorn gick i konkurs som en följd av krisen. Medan bostadspriserna också föll markant, var det inom de kommersiella fastigheterna som prisfallen var som mest dramatiskt.

Efter bostadsmarknadens kris som inträffade mellan 1996 och 2012 har många föregångare inom branschen och aktörer spekulerat kraftigt i fastigheter i århundraden, och stora förmögenheter har regelbundet vunnits och förlorats (Glaeser, 2013). Många saker är liknande mellan den senaste boomen och tidigare händelser. Stigande priser är mest starkt förknippade med optimistiska förväntningar, och kreditmarknadens förhållanden spelade mer typiskt en stödjande roll.

Under 1980-talet förbättrades Sveriges ekonomi genom två devalveringar av kronan och en global högkonjunktur (Johansson, 2009). Samtidigt innebar den fasta växelkursen som Sverige försvarade en risk för instabilitet. Kreditmarknaden avreglerades 1985, vilket gav bankerna större frihet att låna ut pengar. Detta bidrog till en överhettning på fastighetsmarknaden, med snabbt stigande fastighetspriser och en ökad utlåning. Mellan 1987 och 1989 fördubblades bostadsproduktionen, och många nya aktörer kom in på fastighetsmarknaden. Konjunkturändringar och höga räntor bidrog till att krisen blev mer påtaglig, vilket ledde till stora prisfall på fastigheter och en rad konkurser inom fastighets- och finanssektorn.

En bostadsbubbla uppstår när bostadspriserna stiger så snabbt att även en liten förändring kan leda till ett plötsligt prisfall på 30 % eller mer (Ryttersson, 2024). Faktorer som bidrar till en bostadsbubbla inkluderar förmånliga lånevillkor, låga räntor och låg arbetslöshet. Bubblan kan spricka om räntorna stiger kraftigt eller arbetslösheten ökar betydligt. Spekulationer har förekommit om Sverige står inför en bostadsbubbla år 2024, men det är troligt att detta inte är fallet.

En potentiell orsak till en kraftig nedgång i bostadspriserna i Sverige är att räntorna på bolån stiger avsevärt. Under 2022 och 2023 skedde en märkbar ökning av bolåneräntor, men nivåerna är troligen inte tillräckligt höga för att utlösa en betydande bostadskrasch inom en nära framtid (Sveriges Riksbank, 2022) (Sveriges Riksbank, 2023).

Under tidigt 90-tal föll bostadspriserna kraftigt, med prisfall på upp till 100 % i vissa delar av landet. Anledningen till detta var att räntorna steg avsevärt, där bolåneräntor nådde 15–20 %, med en topp på 20 % under 1992. Detta ledde till att många husägare såg sina bostäder förlora allt värde och tvingades i vissa fall att ge bort dem (SCB, 2023).

2.3 Investeringsmetoder för fastigheter

Vid investeringsbeslut inom bygg- och fastighetsbolag används och beaktas flera olika metoder (Anckar, 2019). Bland de mest vanligt förekommande metoderna inom fastighetsutveckling finns nuvärdesmetoden, ortsprismetoden, produktionskostnadsmetoden och avkastningsmetoden.

I en tid där fastighetsmarknaden är dynamisk och komplex är frågan om korrekta värderingsmetoder av högsta vikt (Ardalan, 2015). Detta är inte bara en "akademisk övning"; det handlar om att förstå hur

aktörer bedömer värdet av en fastighet, vilket i sin tur påverkar investeringsbeslut och marknadspriser. Det gäller att ifrågasätta huruvida fastighetsvärdering ger en verklig bild av situationen eller om den bara ger en illusion av säkerhet. Med ökande osäkerhet på marknaden är det avgörande att förstå de underliggande faktorerna och utveckla metoder som kan ge mer tillförlitliga bedömningar. Därmed kommer undersökningen kring vilka faktorer som påverkar värderingen av kommersiella fastigheter tas i beaktning, samt vilka metoder som kan bidra till en mer transparent och korrekt bedömning av marknadsvärden, för fastighetsägares investeringsbeslut.

2.3.1 Nuvärdesmetoden

Nuvärdesmetoden är en vanligt förekommande investeringsmetod som används för att bedöma lönsamheten hos en investering och för att ge underlag för beslut om genomförande av investeringar (Brealey, Myers, & Allen, 2011). Metoden bygger på att beräkna investeringens nuvärde och jämföra det med investeringens ursprungliga kostnad. Nettoavkastningen från en investering bestäms av skillnaden mellan inkomster och utgifter. I fallet med fastighetsinvesteringar utgör hyresintäkterna inkomstkällan, medan utgifterna kan inkludera driftskostnader och underhåll av fastigheten. För att beräkna de framtida inkomsterna och utgifterna som genereras av investeringen, diskonteras framtida betalningsströmmar. Om nuvärdet är högre än den ursprungliga investeringskostnaden anses investeringen vara lönsam.

2.3.2 Ortsprismetoden

Ortsprismetoden, är en värderingsmetod för fastigheter som bygger på att marknadsvärdet bestäms genom att jämföra den aktuella fastigheten med liknande objekt och nyligen genomförda transaktioner (Brunes, 2015). Detta görs genom att använda faktiska försäljningspriser från liknande fastigheter inom ett specifikt geografiskt område. Huvudtanken bakom metoden är att nyligen genomförda försäljningar av liknande fastigheter ska ge en korrekt bild av den aktuella fastighetens marknadsvärde.

Det kan finnas utmaningar med ortsprismetoden eftersom fastigheter ofta är unika och svåra att jämföra med varandra (Svensson, 2020). För att hantera detta filtreras skillnaderna mellan fastigheterna bort genom att enskilda priser justeras med gemensamma prispåverkande faktorer. Ytterligare svårigheter kan uppstå vid tillämpningen av ortsprismetoden, särskilt när det gäller att välja lämpliga jämförelseobjekt (Brunes, 2015).

För att göra en korrekt värdering måste tre faktorer beaktas:

Det första är tidsspannet under vilket transaktioner med liknande fastigheter har genomförts för att säkerställa att de är relevanta för dagens marknadsförhållanden. Transaktioner som genomfördes för många år sedan speglar inte dagens prisbild rättvist. Det andra är det geografiska område där jämförelseobjekten finns, för att säkerställa relevans för den specifika fastigheten. Det tredje är graden av fysisk likhet mellan den fastighet som ska värderas och potentiella jämförelseobjekt, vilket är viktigt för att göra en korrekt bedömning.

2.3.3. Produktionskostnadsmetoden

Vid användning av produktionskostnadsmetoden fastställs fastighetens värde genom att beräkna vad det skulle kosta att återanskaffa fastigheten. Detta görs genom att uppskatta kostnaden för att uppföra fastigheten på nytt och sedan multiplicera denna kostnad med en nedräkningsfaktor. Nedräkningsfaktorn bestäms genom att beakta värdeminskningen som uppstått från det år då anläggningen först kunde tas i bruk till året före taxeringsåret (Skatteverket, 2022). Återanskaffningskostnaden bör motsvara kostnaden för att uppföra en liknande fastighet under året före taxeringsåret. Denna kostnad fastställs utifrån erfarenheter eller genom konkreta beräkningar av den faktiska byggnadskostnaden.

Produktionskostnadsmetoden används främst när varken nuvärdesmetoden eller ortsprismetoden är tillämpliga.

2.3.4. Avkastningsmetoden

Avkastningsmetoden för fastighetsvärdering bygger på att prognostisera framtida kassaflöden, vilka sedan diskonteras till ett nuvärde (Real Advice, u.å.). Det innebär att man tar hänsyn till både kommande intäkter och kostnader, justerade med en specificerad räntesats, för att fastställa värdet i dagens penningvärde. Denna metod bedömer marknadsvärdet genom att analysera de framtida inbetalningsöverskotten som fastigheten förväntas generera, samt att ta hänsyn till det avkastningskrav som marknaden har (Anckar, 2019). Med avkastningskrav menas den ränta per år som någon vill ha för att köpa och äga fastigheten över en viss tidsperiod (Brunes, 2015). Genom att tillämpa avkastningsmetoden återskapas prisbildningen på fastighetsmarknaden, vilket betonar vikten av att värderaren har en djupgående förståelse för marknadens dynamik. Ju bättre marknadskännedom, desto säkrare värdering (Skatteverket, 2022).

2.4 Hållbar fastighetsutveckling

Hållbar fastighetsutveckling innebär att skapa byggnader, infrastruktur och miljöer som är miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbara på lång sikt (Affärslivet.com, u.å.). Utmaningarna inkluderar att balansera ekonomiska intressen med miljöhänsyn, att integrera social inkludering och att anpassa sig till snabba förändringar i teknologi och samhällsbehov. Lösningar kräver därmed ett samarbete mellan olika aktörer, användning av innovativ teknik och en strategi som integrerar hållbarhetsprinciper i hela utvecklingsprocessen.

2.4.1 De tre dimensionerna

Inom hållbar fastighetsutveckling finns det tre huvuddelar; ekologisk, ekonomisk och social—på att integrera miljömässiga ansvar, ekonomiskt värde och socialt engagemang i utvecklingsprojekten (Sweco, u.å.). Dessa dimensioner skapar en balans som inte bara bidrar till en hållbar miljö utan även till ekonomisk och social välfärd.

Ekologiskt Perspektiv:

Denna dimension handlar om att minimera miljöpåverkan genom effektiv användning av resurser, minskning av avfall och utsläpp, samt konservering av den naturliga miljön (Ulbrich, 2022). Byggnader står för en betydande del av den globala energianvändningen och koldioxidutsläppen, och användning av exempelvis gröna byggnader och energieffektiva system blir allt viktigare för att adressera dessa utmaningar.

Ekonomiskt Perspektiv:

I det ekonomiska perspektivet betonas vikten av lönsamhet genom hållbara investeringar (RICS, 2019). Det innebär att hållbarhetsåtgärder inte bara ska uppfylla miljömässiga mål utan också bidra ekonomiskt. Detta inkluderar en högre värderad fastighet, lägre driftkostnader och ökad attraktivitet för hyresgäster, vilket resulterar i en starkare marknadsposition och högre avkastning på investeringar.

Socialt Perspektiv:

Det sociala perspektivet fokuserar på att skapa värde för de besökande gäster och samhället i stort (Ledarna, u.å.). Detta görs genom att förbättra livskvaliteten för de människor som bor eller använder de utvecklade fastigheterna. Detta kan inkludera att säkerställa tillgång till säkra och hälsosamma fastigheter

samt att främja gemenskapssamverkan och stödja lokal ekonomisk utveckling. Detta perspektiv strävar också efter att främja rättvisa och inkludering genom att adressera frågor som tillgänglighet och gemenskapsengagemang.

2.4.2 Hållbar fastighetsutveckling med dess utmaningar

EU:s gröna plan omfattar en rad initiativ och åtgärder för att främja övergången till en hållbar ekonomi. Centralt bland dessa är åtgärder för att främja cirkularitet, vilket innebär att minska avfall och främja återanvändning och återvinning (Europeiska rådet, 2024b). Den europeiska "gröna given", född ur Parisavtalet för att nå klimatneutralitet år 2050, innebär en omvälvande förändring för företag inom EU. Den europeiska gröna given representerar en ambitiös strategi för att navigera mot en ren och resurseffektiv ekonomi. Genom att fokusera på investeringar i ny miljövänlig teknik, stödja innovativa industriella lösningar och successivt avveckla användningen av fossila bränslen, strävar denna färdplan efter att forma en mer hållbar framtid. Med åtgärder som syftar till att minska miljöpåverkan och främja ekologiskt ansvarsfullt beteende, innebär de gröna EU initiativen ett betydande steg mot att möta de utmaningar som klimatförändringarna medför.

Boverket står inför kravet att bolag anpassar sina verksamheter enligt de nya lagarna, vilket innebär en tidig omställning för att undvika senare komplikationer. Att delta i denna omvandling kan det ge en fördel i konkurrensen, medan de som hamnar på efterkälken riskerar att möta svårigheter.

2.4.3 Bristande incitament för långsiktigt hållbara beslut

Bristen på tydliga riktlinjer kring användningen av bidrag och subventioner för hållbarhetsåtgärder utgör en betydande barriär för kommersiella fastighetsägare när de överväger investeringar i hållbara initiativ (Cederlund, 2021). Osäkerheten kring vilka specifika investeringar som är berättigade till bidrag har visat sig därmed vara en central fråga. Utöver faktumet att en sådan åtgärd oftast medför en initial investering, bidrar det till att fastighetsägare är tveksamma till att genomföra hållbara åtgärder, speciellt om det finns möjlighet till att kvalificera sig för ett ekonomiskt stöd längre fram. Risken av att tidigare genomförda åtgärder inte medför, bortsett från en ökad lönsamhet för fastighetsägare, gör frågan om de kan få retroaktivt stöd en avgörande faktor för deras fortsatta engagemang i hållbarhetsprojekt.

Denna bristande klarhet kring bidrag och stöd utgör således en betydande barriär för kommersiella fastighetsägare när det gäller att fatta långsiktigt hållbara beslut. För att adressera denna problematik krävs det enligt experter att det skapas tydligare riktlinjer och regler kring användningen av bidrag för hållbarhetsåtgärder, samt ökad transparens kring vilka investeringar som är berättigade till stöd. Genom att skapa stabila och förutsägbara incitament kan man främja långsiktigt hållbara beslut och bidra till en mer hållbar framtid för kommersiella fastigheter.

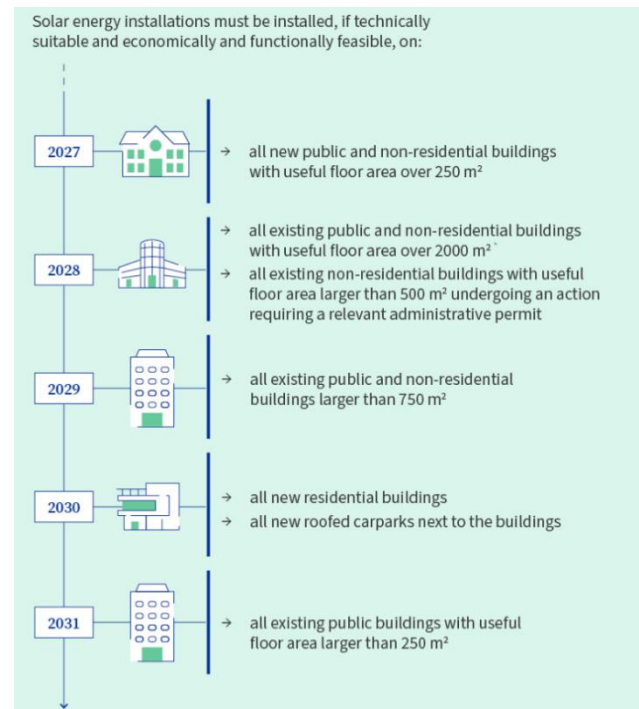
2.4.4 55%-paketet från EU

Ett konkret delmål från EU är att minska växthusgasutsläppen med minst 55 procent till 2030 jämfört med 1990 års nivåer. För att uppnå detta har EU lanserat "Fit for 55" - ett ambitiöst paket av åtgärder som sträcker sig över olika sektorer, inklusive byggnader. Att ligga i framkant och anpassa sig till dessa krav kan vara avgörande för företagens framtid inom den föränderliga europeiska marknaden.

I Fit for 55-paketet föreslår EU nya åtgärder för att påskynda övergången till minskade klimatutsläpp inom byggsektorn (Europeiska rådet, 2024a). Det innebär bland annat införandet av ett nytt utsläppshandelssystem som omfattar byggnader. Dessutom föreslås strängare krav på energiprestanda för både nya och renoverade byggnader. Målet är att främja hållbara byggnadsprinciper och minska byggsektorns negativa påverkan på klimatet. Genom att genomföra dessa initiativ och mål strävar EU efter en hållbar framtid och att vara i linje med de globala ansträngningarna för att bekämpa klimatförändringarna.

Majoriteten av befintliga byggnader lider av bristande energieffektivitet, många är beroende av fossila bränslen för uppvärmning och kylning samt använder föråldrad teknik samt energislösande utrustning (Europeiska Kommissionen, 2020). Energifattigdom är fortfarande ett betydande problem för många européer. Byggnader står för cirka 40 % av den totala energiförbrukningen i EU och de är även ansvariga för 36 % av växthusgasutsläppen från energianvändning.

EU-kommissionen har fastställt målet att minska nettoutsläppen av växthusgaser i EU med minst 55 % till 2030 jämfört med 1990, enligt klimatmålsplanen för 2030. Energieffektivitet är en central åtgärd för att uppnå detta, särskilt inom byggsektorn där insatserna behöver intensifieras. För att nå målet om minskade utsläpp med 55 % till 2030 krävs att EU minskar byggnaders växthusgasutsläpp med 60 %, deras slutliga energianvändning med 14 % och energiförbrukningen för uppvärmning och kylning med 18 %. Därför behöver EU snabbt fokusera på att göra byggnader mer hållbara, energieffektiva och mindre koldioxidintensiva över hela deras livscykel. Genom att tillämpa principerna för en cirkulär ekonomi på renovering av byggnader kan man minska de materialrelaterade växthusgasutsläppen från byggnader



Figur 1. (Europeiska unionens råd, 2024a)
Figuren visar olika milstolpar utmärkt med år, där solenergiinstallationer måste installeras, om det är tekniskt lämpligt, ekonomiskt och funktionellt görbart.

3. Metod

I denna studie använder vi en kvalitativ metod för att undersöka hur hållbara och klimatsmarta investeringar påverkar lönsamheten för kommersiella fastigheter. Metoden inkluderar en kombination av litteraturgranskning och intervjuer med centrala aktörer inom fastighetsbranschen. Genom denna metodik strävar vi efter att fånga en bred förståelse av hur hållbarhetsinvesteringar implementeras i praktiken och vilka ekonomiska effekter de kan medföra för branschen.

3.1 Val av frågeställning

Med tanke på det ökande intresset för hållbarhet inom fastighetsbranschen, och de potentialer och utmaningar som detta innebär, har vi valt att fokusera vår undersökning på hur kommersiella fastigheters lönsamhet påverkas av hållbara och klimatsmarta investeringar. Detta val speglar vårt intresse från fastighetsutveckling till en mer specifik inriktning mot hållbarhetsaspekter inom detta område.

Vår frågeställning, "Hur påverkas kommersiella fastigheters lönsamhet av hållbara och klimatsmarta investeringar?", har sitt ursprung i en kombination av personligt intresse för fastighetsutveckling och en insikt om den akuta nödvändigheten av att integrera hållbarhetsaspekter i detta område. Med bakgrunden av den nuvarande bostadssituationen i Sverige, där ett intensivt byggande sker parallellt med en pågående bostadsbrist, blir det särskilt relevant att utforska hur investeringar i hållbarhet inte bara kan bidra till att mildra vårt klimatavtryck utan också påverka lönsamheten positivt för de involverade aktörerna.

3.2 Intervjumetod

För att skapa en omfattande förståelse för projektet och ge oss som författare ytterligare insikter utöver den granskade litteraturen, har vi genomfört 11 intervjuer. Vi valde intervju som metod med insikten att en fullständig förståelse av komplexiteten och nyanserna i denna fråga kräver direkta insikter från dem som är mitt i processen – nämligen fastighetsägarna själva. Genom att intervjua dessa aktörer får vi tillgång till värdefull information om hur varje enskilt företag närmar sig och arbetar med hållbarhetsfrågor i sina investeringsbeslut, vilket ger oss en djupare förståelse för de utmaningar och möjligheter som de stöter på i sitt arbete med hållbar fastighetsutveckling.

För att bredda perspektivet, på en komplex fråga, har vi också valt att inkludera nyckelaktörer i vår studie som inte är fastighetsägare men som spelar en viktig roll inom branschen. Dessa aktörer har valts ut baserat på deras relevans och inflytande inom fastighetssektorn, och inkluderar exempelvis organisationer och konsultföretag, som arbetar tillsammans med fastighetsägare inom branschen. Deras perspektiv är viktig för oss då de ofta står för de innovationer och samarbeten som driver branschen mot mer hållbara lösningar.

Genom att intervjua ett brett spektrum av branschaktörer, från fastighetsägare till andra viktiga parter, strävar vi efter att få en helhetsbild av hur hållbara och klimatsmarta investeringar påverkar lönsamheten i fastighetsbranschen. Vi använder semistrukturerade intervjuer för att ge utrymme för respondenterna att dela med sig av sina erfarenheter och insikter, samtidigt som att vi säkerställer att samtliga relevanta ämnen täcks. Denna metod möjliggör djupgående samtal som kan visa aktörernas olika aspekter av hur hållbarhet integreras inom deras verksamhet, och hur detta i sin tur påverkar företagens ekonomiska resultat.

3.3 Intervjurespondenter

Tabellen nedan presenterar de personer som har deltagit på en intervju, med deras namn, företag, kategori och arbetsroll därtill:

Företag	Intervjuad Person	Kategori	Arbetsroll
Balder	Markus Lundberg	Fastighetsägare	Chef över energi/miljöteknik
Grandab	Alexander Bollman	Fastighetsägare	Tekniska fastighetsförvaltare
Platzer	Pelle Arve	Fastighetsägare	Områdeschef inom förvaltningen
Svenska Hus	Emma Wilson	Fastighetsägare	Hållbarhetsansvarig
Svenska Hus	Peter Stalfors	Fastighetsägare	Affärsutvecklare
Vasakronan	Anna Denell	Fastighetsägare	Hållbarhetschef
Venturi	Magnus Gillström	Fastighetsägare	Teknisk förvaltare/Projektledare
Venturi	Erik Fischer	Fastighetsägare	VD
Bengt Dahlgren	Henrik Jönsson	Andra Parter	Affärschef inom hållbarhet i Göteborg
Business Region Göteborg	Susan Runsten	Andra Parter	Processledare
Grenergy	Nils Grunditz	Andra Parter	VD
KTH	Christina Bodin Danielsson	Andra Parter	Forskare

Figur 2. Tabell för deltagande intervjurespondenter.

3.4 Intervjuupplägg

Vårt intervjuupplägg var noga strukturerat för att upprätthålla både konsistens och flexibilitet genom en semi-strukturerad intervjuprocess. Genom att använda ett framtaget standardiserat frågeformulär som grund, se bilaga 1, säkerställde vi att alla intervjurespondenter svarade på en gemensam uppsättning huvudfrågor, vilket underlättade jämförelsen av svar och identifieringen av mönster. Samtidigt tillät vi variationer och anpassningar av frågorna för varje enskild intervju för att bättre anpassa oss till respondenternas bakgrund och expertisområde. Detta upplägg uppnådde djupgående och likvärdiga insikter från våra intervjurespondenter.

4. Värde teori och lönsamhet

Värde teori och lönsamhet inom fastighetssektorn belyser hur hållbarhetsinvesteringar påverkar intäkter och kostnader. Energianvändningen är en av de största bidragande faktorerna till byggnaders miljöpåverkan (Högberg, 2021). Hyresavtal och hur de främjar långsiktiga miljömål undersöks i detta avsnitt, samtidigt som kostnadsdrivande faktorer och investeringar som minskar kostnader och miljöpåverkan står i fokus. Denna diskussion fördjupas med överväganden kring finansieringsmodeller och lönsamhetskalkyler, vilket pekar på hur hållbarhet kan integreras i värdering och investeringsbeslut för att uppnå ekonomiska och samhälleliga mål.

4.1 Intäkter i fastigheter

Hyresintäkter är oftast huvudkällan till inkomster för fastighetsägare och är starkt beroende av flera faktorer inklusive fastighetens skick, läge och marknadskonjunktur. För att maximera dessa intäkter är det viktigt att hålla fastigheterna väl underhållna och attraktiva för nuvarande och potentiella hyresgäster. Hyresnivåerna måste också ständigt utvärderas för att säkerställa att de är konkurrenskraftiga men också lönsamma.

4.1.1 Hyresavtal: Struktur och långsiktiga hållbarhetsinvesteringar

Hyresavtalets struktur spelar en viktig roll för både hyresvärdar och hyresgäster (Affärlivet, u.å). Strukturen på dessa avtal kan variera beroende på fastighetens typ, marknadens förhållanden, och hyresgästers specifika behov. Långsiktiga avtal, exempelvis, kan ge stabilitet i intäktsflöden och minska risken för vakans. Samtidigt ger detta fastighetsägare möjlighet att planera och genomföra hållbarhetsinvesteringar, såsom energieffektivisering och moderniseringar, vilket i sin tur kan höja fastighetens värde och attraktionskraft. Dock kan en ökad bundenhet även göra det mindre attraktivt för potentiella hyresgäster.

Gröna klausuler är ytterligare en möjlighet för att locka hyresgäster som är engagerade i hållbarhet, och samtidigt skapa en stabil och förutsägbar inkomstström för fastighetsägaren (Wennerholm, 2013). Gröna klausuler kan omfatta allt från energieffektivitetsåtgärder till användning av hållbara material vid renoveringar, vilket kan medföra en betydligt mindre miljöpåverkan.

4.1.2 Kallhyra

Kallhyra är en hyresmodell där hyresgästen betalar för hyra exklusive alla driftkostnader såsom värme, vatten och el (Eerikäinen, 2013). Denna modell kan uppmuntra hyresgäster att själva ta initiativ till att minska sin energiförbrukning, eftersom de direkt påverkas av sina egna användningsvanor, vilket är gynnsamt ur ett miljöperspektiv. Detta ger hyresgästen en tydlig ekonomisk motivation om att vara medveten om sin egna energiförbrukning, vilket kan leda till lägre driftkostnader för fastigheten som helhet.

4.1.3 Varmhyra

Varmhyra, där alla driftkostnader ingår i hyran, erbjuder enkelhet och förutsägbarhet för hyresgäster samtidigt som det ger fastighetsägare möjligheten att påverka och optimera energianvändningen genom att investera i energieffektiva lösningar (Lind, 2012). Även om detta kan innebära högre initiala kostnader, kan det resultera i högre nettointäkter genom att attrahera hyresgäster som uppskattar bekvämligheten av en allt inkluderande hyra och bidra till en mer hållbar fastighetsförvaltning (Eerikäinen, 2013). Dessutom

kan varmhyra fungera som ett incitament för fastighetsägare att hålla fastigheten i toppskick, vilket minimerar driftkostnaderna och förbättrar både energiprestandan och attraktionskraften, vilket indirekt finansieras genom hyran.

4.2 Kostnader i fastigheter

Kostnaderna i fastighetsförvaltning är kritiska för att upprätthålla lönsamheten och inkluderar flera huvudkategorier såsom driftkostnader, underhåll, samt skatter och finansiering. Driftkostnaderna omfattar alla utgifter för daglig verksamhet och driften av fastigheten, inklusive energianvändning, vatten, och skötsel av byggnaden. Att effektivt hantera dessa kostnader genom energieffektiva åtgärder och proaktivt underhåll kan minska utgifter och förbättra fastighetens totala värde.

Vidare spelar kostnaderna för kapitalförbättringar, som renoveringar och uppgraderingar, en stor roll i att höja fastighetens marknadsvärde och attraktivitet. Genom att prioritera investeringar som ger maximal avkastning och förbättrar fastighetens energiprestanda, kan fastighetsägare säkerställa en hållbar ekonomisk framtid.

4.2.1 Kostnadsdrivande faktorer

Driftkostnaderna för fastigheter, som inkluderar underhåll, energiförbrukning, fastighetsskatt, försäkringar och förvaltning, kan variera kraftigt beroende på byggnadens ålder, typ och placering (Widerlöv, 2024). För att säkerställa en hållbar lönsamhet krävs effektiv kostnadskontroll genom proaktiv hantering av dessa kostnader. Detta innebär regelbundet underhåll och investeringar i modern teknik samt energieffektiva system, utifrån kommande lagar och standarder.

4.2.2 Investeringar för kostnadsminskning

Investeringar i energieffektiva system och modern hållbar teknik, såsom en effektivare värmekälla eller belysning på fastigheten, kan initialt medföra en stor investering men som i många fall leder till betydande långsiktiga kostnadsbesparingar. Installering av dessa teknologier kan avsevärt minska energikostnaderna och förbättra fastighetens miljöprofil (Naturvårdsverket, 2023). I ett optimalt fall medför dessa åtgärder lägre driftkostnader, ökad marknadsattraktivitet och högre hyresintäkter genom att locka miljömedvetna hyresgäster.

4.2.3 Ekonomisk förvaltning

I den ekonomiska förvaltningen på fastighetsbolag används stundtals två termer för att kategorisera kassaflödet: kapitalutgifter (CAPEX) och driftskostnader (OPEX) (Zeppelin, u.å.).

Till skillnad från andra former av investeringar, såsom forskning och utveckling samt marknadsföring, bokförs kapitalutgifter inte direkt som kostnader (Börskunskap, u.å.). Istället tillämpas avskrivning över tid på fastigheter, anläggningar och utrustning som förvärvats som CAPEX. Det är av betydelse att notera att utgifter avsedda för reparation eller kontinuerligt underhåll av tillgångar normalt inte betraktas som CAPEX och ska redovisas i balansräkningen för den period då de genomfördes

Driftskostnader, även kända som OPEX, representerar de återkommande utgifterna för en produkt, ett system eller ett företag (Zeppelin, u.å.). Detta omfattar bland annat lönekostnader för personal och kostnader för anläggningar såsom hyra.

I grund och botten utgör kapitalutgifter (CAPEX) större investeringar i produkter som redovisas i balansräkningen och skrivs över på tillgångens livslängd, vanligtvis cirka 3 år, medan driftskostnaderna redovisas i resultaträkningen som löpande kostnader.

4.3 Fastighetsvärdering

I den kommersiella fastighetsvärderingen spelar flera faktorer en central roll. Bland de mest avgörande faktorerna är läge, skick, standard, hyresgäster och vakansgrad, vilket bidrar till att sätta marknadsvärdet för fastigheten (Brunes 2015). Först och främst värderas fastighetens geografiska läge. Detta påverkar tillgängligheten till och från fastigheten samt potentiella kundflöden, vilket kan ha direkt inverkan på fastighetens ekonomiska lönsamhet.

Därefter är fastighetens fysiska tillstånd av stor betydelse, inklusive dess skick och standard. Detta omfattar byggnadens strukturella integritet, estetiska utseende, hållbarhet samt de faciliteter och bekvämligheter som fastigheten erbjuder. En fastighet med hög standard kan attrahera mer kvalificerade och lönsamma hyresgäster, vilket i sin tur höjer fastighetens värde. Även de befintliga hyresgästerna och deras förmåga att uppfylla hyres-förpliktelse är en central aspekt vid fastighetsvärdering. Deras stabilitet och betalningsförmåga bidrar till att skapa en stabil inkomstström för fastighetsägaren och därigenom påverkar fastighetens värde.

Vid enskilda investeringar kan man välja att fokusera på investeringsvärde istället för marknadsvärde. Investeringsvärdet kan skilja sig mellan olika aktörer beroende på deras specialisering och geografiska fokus (Almqvist, 2011). Vissa aktörer kan identifiera ett högre värde i en specifik typ av fastighet eller ett visst geografiskt område och därmed vara villiga att betala ett högre pris än andra aktörer. Detta högre investeringsvärde baseras huvudsakligen på platsen men också till stor del på efterfrågan.

Det finns en hel del omfattande litteratur kring värdering av gröna byggnader och byggnader som är miljöcertifierade enligt något system. En grön byggnad kan idag ha ett högre värde av flera olika skäl (Brandt, 2018). Den faktor som är mest uppenbar är lägre driftkostnader, men genom ett bra inneklimat kan det även gå att få en högre hyra. Men det är viktigt att ha med sig att för energieffektiviserande åtgärder ska påverka hyran, måste de direkt påverka bostadens egenskaper som är märkbara för de boende (Nilsson, 2017). Med andra ord måste åtgärderna förbättra något som de boende upplever i sin vardag, som till exempel komfort eller bekvämlighet. En åtgärd som enbart skulle minska energianvändningen, utan att direkt påverka de boendes upplevelse av boendet, kan därför inte användas som motiv för att höja hyran. Det innebär att åtgärder måste ha en direkt inverkan på boendekvaliteten för att motivera en hyreshöjning.

En motverkande faktor i fastigheter kan dock vara de tekniska riskerna. Genom att ha bättre finansieringsmöjligheter kan det också påverka värdet, exempelvis genom så kallade gröna obligationer (Aden, 2022). När marknaden saknas eller är liten kan det vara svårt att sätta ett värde på enskilda fastigheter. Begreppet återanskaffningsvärde, som är kostnadsrelaterat, skiljer sig från tidigare nämnda begrepp som marknadsvärde och investeringsvärde. Till skillnad från dessa värden, där den enskilde investerarens betalningsvilja på en kalkylerad marknad används som grund, baseras återanskaffningsvärdet på kostnader (Skatteverket, 2024). Behovet av återanskaffningsvärdet uppstår vanligtvis endast när en egentlig marknad saknas eller i försäkringssammanhang. För att justera för egenskapskillnader kan kostnadsdata vara av intresse, exempelvis i ett ortsprissammanhang (Fors, 2013).

Ett framtagande av återanskaffningskostnaden kan ske på flera olika sätt. Dels kan det göras genom en uppskattning av nyproduktionskostnaderna, dels med hjälp av de nyckeltalen för olika beståndsdelar i byggnaden, eller genom ett detaljerat schablonpris för olika byggnadselement.

Hållbarhetsfrågorna har blivit alltmer en diskussion för värderarens roll. Hur ska en värderare ta ställning till hållbarhetsaspekter i sin värdering? Hans Lind och Bo Nordlund (2021) ifrågasätter värderarens ansvar: *"Ska denne bara spegla marknaden som den är eller bör denne ligga steget före och ha en skyldighet att lyfta fram byggnadens miljöegenskaper?"*

Denna fråga och dessa perspektiv har ställt många i fundering, men på senare år har den dock mildrats genom att allt fler fastighetsbolag och konsultbolag har en egen miljöpolicy. Därmed blir det alltmer en självklarhet för värderaren att spegla marknadens krav, samt beakta fastighetens miljöegenskaper.

4.4 Finansiering av klimatsmarta investeringar

Allt fler fastighetsägare strävar efter att bidra till minskad energiförbrukning genom att engagera sig i produktion och ägande av miljöcertifierade byggnader (SEB, u.å., Grönt fastighetslån).

På den globala marknaden spelar Världsbanken och Europeiska Investeringsbanken (EIB) en betydande roll när det gäller finansiering av miljövänliga och klimatsmarta projekt (Ekelin, 2019). Båda institutionerna var involverade inom gröna obligationer genom att utfärda de första sådana obligationerna på marknaden år 2007 och 2008. Deras engagemang markerade en betydande milstolpe i utvecklingen och främjandet av finansiering för hållbara projekt och initiativ. Sverige har spelat en framträdande roll på den globala marknaden när det gäller gröna obligationer. Fastighetsbolaget Vasakronan utfärdade 2013 världens första gröna företagsobligation, vilket markerade en betydande milstolpe inom området. Samma år blev Göteborgs Stad den första staden att emittera en grön obligation. Dessa initiativ visar på Sveriges engagemang och ledarskap i främjandet av hållbar finansiering och miljövänliga investeringar på den globala arenan.

4.4.1 Finansieringsmodeller

Grön finansiering

Vissa energieffektiviseringsprojekt i dagens befintliga byggnader kan kräva betydande investeringar (Ekelin, 2019). För att underlätta genomförandet av sådana projekt för fastighetsägare kan grön finansiering spela en avgörande roll i att bedöma lönsamheten och fatta beslut. Grön finansiering medför ekonomiska fördelar, under förutsättning att medlen används enligt specifika riktlinjer. För närvarande finns två strategier för grön finansiering: gröna lån och gröna obligationer.

Ett grönt fastighetslån erbjuder ekonomiska fördelar, såsom en lägre ränta jämfört med traditionella fastighetslån. Dessa lån möjliggör finansiering av projekt som syftar till att öka energieffektiviteten i fastigheter och minska klimatpåverkan genom att sträva efter koldioxidneutralitet och utveckla förnybar energi. Varje bank eller finansieringsinstitut som erbjuder gröna lån har specifika kriterier som låntagarna måste uppfylla för att få lånet beviljat. Vanligtvis krävs att låntagaren regelbundet rapporterar om hur lånet används för att säkerställa att det främjar hållbara och miljövänliga initiativ.

För att klassificeras som en grön obligation måste den uppfylla International Capital Market Association's (ICMA) fyra Green Bond Principles (GBP) (ICMA, 2022). Dessa principer innefattar användning av emissionslikviden, en process för utvärdering och val av projekt, förvaltning av emissionslikviden, samt

rapportering. Banker och kreditmarknadsbolag emitterar dessa gröna obligationer för att finansiera gröna lån som sedan erbjuds till kunder som söker kapital för hållbarhetsprojekt.

Bidrag

En del myndigheter och organisationer tillhandahåller idag ett ekonomiskt stöd för projekt som syftar till att främja hållbar utveckling (Ekelin, 2019). För att vara berättigad för ett stöd måste projektet vanligtvis bidra till att uppnå FN:s globala mål för hållbar utveckling (SDG 2030), målen i Parisavtalet eller de svenska nationella miljö kvalitetsmålen. Ekonomiskt stöd kan även beviljas för att utveckla tjänster, produkter eller kunskap inom områden som främjar Sveriges export av varor och tjänster inom hållbar utveckling.

I utbyte mot detta stöd förväntas ofta bidragstagaren vanligtvis skriva en projektbeskrivning som motiverar varför man söker det aktuella stödet. Dessutom krävs det vanligtvis att bidragstagaren regelbundet rapporterar och redovisar projektets framsteg för bidragsgivaren, för att stödet ska betalas ut. Slutligen krävs oftast att en slutrapport lämnas in vid avslutningen av det finansierade projektet. Denna rapportering och redovisning är avsedd att säkerställa att de ekonomiska medlen används effektivt och i enlighet med de avtalade mål och krav för projektet.

Tyvärr är det idag begränsat med etablerade bidrag för kommersiella fastighetsbolag som vill genomföra förändringar (Andrea, P, 2024). Dock har situationen börjat förbättras nyligen, i takt med att branschens förändrade läge har fått ökad uppmärksamhet. Exempelvis kan man se att försäkringsbolaget If utvecklar en mer tjänst "hållbart bygge" i Norge (If, u.å.) och vill hjälpa till att stödja den gröna omställningen i branschen, även nu i Sverige (If, u.å.).

4.4.2 Investeringsmöjligheter som stödjer klimatsmarta investeringar

I detta avsnitt kommer vi ta med ett litet urval på exempel av investeringsmöjligheter som stödjer klimatsmarta investeringar, som kan hjälpa många fastighetsägare som behöver exempelvis denna finansiering för vissa typer av åtgärder i deras företag eller vid förvärv.

SEB har ett grönt fastighetslån som de vill uppmuntra till en ansvarsfull hållning gentemot hållbar finansiering, oavsett om det gäller nybyggnation eller förvärv av redan etablerade, klimatsmarta byggnader (SEB, u.å.). Dock för att genomföra ett lån krävs det en del krav från SEB:s håll. Kraven definieras av SEB att för fastigheter som uppförts före den 31 december 2020 måste byggnaden uppnå energiklass A eller ha ett primärenergital som placerar den bland de 15 % mest energieffektiva byggnaderna inom sin kategori. För fastigheter byggda efter den 1 januari 2021 krävs det däremot att primärenergitalet är minst 10 % lägre än det fastställda värdet enligt Boverkets Byggnadsregler 29 (BBR). Detta kan verifieras genom certifiering av byggnaden med antingen Nordic Swan Ecolabel (Svanen) eller Sweden Green Building Council (Miljöbyggnad Silver och Guld).

SEB har ett energiförbättringslån vilket är avsett för företag och bostadsrättsföreningar som strävar efter att öka energieffektiviteten och användningen av förnybar energi i sina byggnader (SEB, u.å.). Genom att fastighetsägare väljer att investera i energieffektiviseringsåtgärder kan det bidra till minskade utsläpp, bevara fastighetsvärdet och sänka långsiktiga kostnader. SEB:s energiförbättringslån kan användas för större renoveringar och åtgärder som minskar energianvändningen med 30 % eller mer. Det omfattar också mindre åtgärder inom åtta utvalda områden, såsom installation av solceller, batterier, laddstolpar, energieffektiva fönster och dörrar, isolering, ventilationssystem, värmepumpar och solfångare.

Lånets kostnader och villkor anpassas individuellt, med möjlighet till fast eller rörlig ränta och olika amorteringsplaner. En kreditprövning görs av SEB för att fastställa lånevillkoren, och i de flesta fall krävs säkerhet i form av pantbrev med fullt belåningsvärde. Lånet kan användas för olika typer av fastigheter, och den godkända belåningsgraden kan variera beroende på fastighetstyp och andra faktorer.

4.5 Utmaningar vid klimatsmarta investeringar

Implementeringen av klimatsmarta investeringar i fastighetsbranschen möter flera utmaningar, inklusive identifiering av kostnadseffektiva projekt, höga initialkostnader, långa återbetalningstider och osäkerheter kring ny teknik (Gerdin, 2010). Dessa utmaningar, tillsammans med bristen på statliga incitament, kan göra fastighetsägare tveksamma till att satsa på gröna lösningar. Trots detta kan de långsiktiga fördelarna med lägre driftskostnader och förbättrad fastighetsvärdering motivera sådana investeringar, vilket kräver noggrann planering och strategiskt tänkande för att övervinna de initiala hindren.

4.5.1 Identifikation av investeringsbehov

Identifiering av vilka investeringar som bör prioriteras för att maximera miljömässiga och ekonomiska fördelar kräver noggrant övervägande (Svenska Miljöinstitutet, 2021). Enligt energiexperter bör energianalyser genomföras regelbundet för att identifiera ineffektiva system och komponenter. Detta kan omfatta allt från isolering och fönsterbyten till installation av solpaneler eller andra förnybara energikällor. Det är viktigt att se dessa investeringar inte bara som kostnader, utan som steg mot ökad hållbarhet, framtida kostnadsbesparingar och en upprustning inför kommande hållbarhetsmål och lagar. Fastighetens och områdets uppgradering kan också spela en avgörande roll i att höja fastighetens värde, vilket kan leda till högre hyror och ökade intäkter. Detta höjer de sociala, ekologiska och ekonomiska värdena (Fastighetsägarna, 2021).

4.5.2 Hinder och motiv bakom fastighetsägares beslut att inte genomföra klimatsmarta investeringar

Trots de långsiktiga fördelarna med hållbara investeringar, finns det flera hinder som hindrar genomförandet. Bland de vanligaste hindren är höga uppstartskostnader och en osäker återbetalningstid, vilket kan avskräcka fastighetsägare från att göra initiala investeringar (Johnson, 2019). Kunskapsbrist om nya teknologier och deras effektivitet är en annan viktig faktor som begränsar adoptionen av hållbara investeringar (Delegationen för hållbara städer, 2012). Dessutom påpekar ekonomiska studier att bristande incitament och stöd från regeringar kan minska viljan att investera i hållbarhet.

För att lösa dessa problem behövs bättre stöd och incitament från offentliga aktörer samt ökade utbildningsinsatser för att sprida kunskap om hållbara teknologier. EU:s taxonomi för hållbara investeringar är ett steg i denna riktning, eftersom den syftar till att skapa gemensamma definitioner och underlätta för hållbara investeringar i Europa (Finansdepartementet, 2022).

5. Resultat, Analys & Diskussion

Kapitel 5 presenterar resultaten från vår undersökning, diskussioner kring resultatet och ger en ingående analys av den insamlade datan. Detta kapitel är indelat i flera sektioner där var och en utforskar specifika aspekter av hållbar fastighetsutveckling och dess påverkan på branschen.

Vi börjar med att granska de intervjuade organisationerna och de anses vara för typ inom fastighetssektorn. Här identifierar vi vilken kategori aktören tillhör, *fastighetsägare* eller *andra parter*. Vi nämner varför vi valde de respondenterna vi gjorde samt hur de bidrar med värdefull information.

Nästa avsnitt fokuserar på företagens visioner om hållbar fastighetsutveckling. Vi jämför nya och befintliga byggnader för att förstå hur visioner om hållbarhet styr investeringsbesluten. Vikten av miljöcertifieringar, dess påverkan på fastighetsvärden och attraktiviteten på marknaden är centrala teman här.

Ett viktigt avsnitt är påverkan av EU-direktiv och lagar. Detta avsnitt analyserar hur europeisk lagstiftning, som direktiv om byggnaders energiprestanda, påverkar fastighetsägares beslutsfattande och strategier för att uppfylla dessa krav inom de kommande åren.

I avsnittet om risker och möjligheter nämner vi de utmaningar och möjligheter som kommer med att införa hållbara lösningar i fastighetsprojekt. Vi diskuterar både de ekonomiska och operationella riskerna, samt de möjligheter som hållbarhetsåtgärder erbjuder i termer av kostnadsbesparingar och ökat marknadsvärde.

Slutligen diskuterar vi den ekonomiska värderingen av hållbarhetsinvesteringar. Här presenteras hur investeringar kan påverka både lönsamheten och avkastningen på investeringarna för fastighetsägare. Vi strävar efter att förstå hur dessa hållbarhetsåtgärder kan bidra till en bredare samhällsekonomisk nytta och vilken effekt de har på den långsiktiga ekonomiska hållbarheten.

5.1. Kategorisering av organisationstyper

För att erhålla en mångsidig förståelse har vi valt att fokusera på två huvudkategorier av organisationer: *fastighetsägare* och *andra partner*.

Fastighetsägare utgör vår primära målgrupp, vilket återspeglas i att de utgör majoriteten av våra intervjuer. Dessa är direkt involverade i att ta beslut om investeringar och genomförandet av hållbarhetsåtgärder som även kan dela med sig av sitt perspektiv inom frågan. Vi har valt att rikta fokus mot fastighetsägare eftersom de direkt kan påverka och driva förändringar mot mer hållbara fastighetspraktiker. Valet av vilka fastighetsägare vi intervjuade grundades på relevans för vårt ämne samt utsträckningen på deras hållbarhetsarbete.

Andra parter inkluderar konsulter, teknikleverantörer och beslutsfattare inom regelverk som bidrar till ramverket kring hållbara fastigheter eller är delaktiga i genomförandet av hållbarhetsinitiativ. Dessa aktörer är representativa för de framtida innovativa projekt som kan påverka fastighetssektorn. Genom att inkludera dessa aktörer i vår forskning, erhåller vi en bredare förståelse för branschen och de externa faktorer som påverkar fastighetsägarnas beslut.

Genom att intervjuva båda dessa grupper, *fastighetsägare* och *andra parter*, säkerställs en omfattande bild av hur olika typer av organisationer bidrar till och påverkas av hållbar fastighetsutveckling. Detta

tillvägagångssätt ger oss en djupare insikt i de dynamiska interaktionerna inom branschen som stödjer eller hindrar framsteg mot hållbarhet.

5.2. Perspektiv & företagets vision om hållbar fastighetsutveckling

Aktörernas definition av hållbar fastighetsutveckling och deras syn på dess betydelse varierar i dagens fastighetssektor. Med fokus på hållbarhet tar vi upp deras tolkningar av begreppet, där aktörer inom branschen har olika perspektiv beroende på deras roll, strategi och målsättning. Fastighetsägare och andra parter bidrar med insikter om hur hållbarhet implementeras praktiskt deras verksamheter och vilka framgångsfaktorer som är mest avgörande för att nå hållbara mål.

5.2.1 Nyproduktion ställt mot upprustning av befintliga fastigheter

Det kan vara utmanande att uppnå hållbar fastighetsutveckling, särskilt med de olika perspektiven bland fastighetsaktörer och den balans som behöver hittas mellan miljömässiga fördelar och ekonomisk lönsamhet. I intervjun med Erik Fischer, VD på Venturi Fastigheter, lyfts en diskussion när vi ställde en fråga om hållbart byggande, nyproduktion ställt mot upprustning i befintliga byggnader. Han uttryckte sig på följande sätt: *“Å ena sidan ur ett hållbarhetsperspektiv ska vi sluta bygga nytt, då det är den bästa resursanvändningen. Å andra sidan, förtjänar i vissa fall en del fastigheter att rivas och ersättas med nya klimatsmarta fastigheter, då många har strukturella problem som behöver åtgärdas. Det gäller särskilt fastigheter som har stora krav på tekniska installationer.”* Detta citat lyfter en diskussion som ett flertal fastighetsägare har uttryckt sig om. När man jämför citatet från Erik Fischer på Venturi Fastigheter, med intervjun med Platzer Fastigheter, med Pelle Arve som jobbar som områdeschef i förvaltning, uttryckte Pelle Arve sig på följande sätt:

“Oavsett perspektiv så är det ju nästan alltid att föredra att kunna använda det befintliga. Alltså ju mer du kan spara befintliga strukturer, desto billigare blir det i projektfasen, desto mindre resurskrävande blir det och vi behöver inte använda lika mycket material.”

Arve är inställd på att det befintliga använder sig av *“nästan alltid”*, som han uttrycker sig i intervjun, färre resurser i byggandet och att detta medför mer hållbart byggande, samt en ekonomisk vinning i slutändan. Utmaningen att uppnå hållbar fastighetsutveckling påverkas av olika perspektiv bland fastighetsaktörer, vilket kräver en balans mellan miljömässiga fördelar och ekonomisk lönsamhet. Arve förklarar vidare hur Platzers situation ser ut i deras fastighetsportfölj:

“Historiskt har vi förvärvat ganska mycket. Det har funnits så mycket bra saker att göra på hållbarhetsfronten så det har nästan varit en resursfråga rent personellt snarare än något annat, vi hinner inte driva hur många projekt som helst samtidigt, även om de lönsamma och ger miljönytta.”

Utifrån detta uttalande förstår man att Platzer Fastigheter jobbar med en fastighetsportfölj som består till stor del av befintliga fastigheter, därmed blir det mer naturligt, enligt Arve, för Platzer Fastigheter att jobba med upprustning av de befintliga strukturerna.

Diskussionen om nyproduktion ställt mot åtgärder i en befintlig fastighet är en central del av hållbarhetsdebatten. Erik Fischer lyfter ytterligare en diskussion gällande de bakomliggande faktorerna som han tror gör det svårare att motivera upprustning av befintliga byggnader.

“Ibland är det en fundering på om det är för billigt med mark i Sverige, då det finns gott om en vakans i lokaler. Det skapar en fortsatt efterfrågan på nyproduktion, vilket gör det

lite för billigt ibland att ställa om skogs- och jordbruksmark till t.ex. verksamhetsmark för exempelvis lager- eller logistikindustrin, än att fylla upp den befintliga stocken av lediga lokaler. Därmed anser nog många företag på marknaden att det är billigare att bygga nytt än att hyra in sig i befintliga fastigheter. Det skapar i sin tur efterfrågan på nyproduktion, som man i samband får en högre vakans. Fördel dock med nybyggt är att du snabbt direkt kan få det grönt ur hållbarhetsperspektivet."

Fischer betonar vikten av att balansera hållbarhet med ekonomisk lönsamhet, vilket är en åsikt som delas av flera av de intervjuade branschkollegorna. Markus Lundberg från AB Balder för fram ett perspektiv när han betonar vikten av att överväga nyproduktion kontra utveckling av befintliga fastigheter, med hänsyn till faktorer som hyresgästernas preferenser och marknadsbehov. Lundberg tyder på att det kan vara en utmaning i fastighetsbranschen att balansera hållbarhet med ekonomisk lönsamhet. Våra resultat visar att det inte finns ett enkelt svar till denna diskussion. Vissa fastighetsägare föredrar att renovera och förvalta befintliga fastigheter för att minimera miljöpåverkan, medan andra menar att det ibland kan vara mer hållbart att bygga nytt på grund av strukturella problem i gamla byggnader. Alexander Bollmans syn från Grandab är att fokusera på att prioritera renovering och återanvändning av befintliga fastigheter framför nyproduktion.

"Det mest hållbara måste ju ändå vara att få ordning på de befintliga fastigheterna och nyttja dem istället för att bygga nya."

Emma Wilson från Svenska Hus lyfter fram en annan aspekt. Hon använder en tumregel för att belysa klimatpåverkan av nyproduktion. Enligt Emma tar det ungefär 50 år av drift och förvaltning av en fastighet innan man når samma klimatpåverkan som att bygga den ny från grunden. Detta perspektiv betonar vikten av att överväga hållbarhet över en längre tidsperiod. Om det faktiskt tar 50 år att uppnå samma klimatpåverkan, kan detta medföra att förvaltning och renovering av befintliga fastigheter, i en viss utsträckning, kan vara mer hållbart än att bygga nytt. Samtidigt, som Erik Fischer från Venturi Fastigheter påpekar, kan det i vissa fall vara nödvändigt att riva och ersätta gamla fastigheter med klimatsmarta alternativ på grund av strukturella problem och höga krav på tekniska installationer.

Anna Denell på Vasakronan lyfter därmed viktiga aspekter på vad man ska tänka på ur ett grönt perspektiv vid uppförande av nya byggnader, enligt henne:

"(...) det mest hållbara är att inte bygga alls. Sen är det så att om man anser att det finns ett behov som man behöver tillfredsställa vid nyproduktion, då bör den utföras med stor ambition om att minimera klimatpåverkan, minimera sitt behov av jungfruliga resurser, minimera sin påverkan på biologisk mångfald och minimera uppkomsten av avfall. Man måste också bygga huset på ett sådant sätt att man inte riskerar att skada några människor som hjälper till med bygget, eller skadar människor i närheten av byggarbetsplatsen. Dessutom ska man undvika att skada människor som varit involverade vid utvinningen av de naturresurser som behövs för att bygga huset. Huset ska också designas så att de som vistas inne i det inte utsätts för dåliga ljus-, ljud- eller luftförhållanden, och så att byggmaterialet inte innehåller farliga kemikalier eller liknande."

Denell fortsätter senare med att ta upp fördelarna med renovering av befintliga fastigheter och synvinklar som Vasakronan har fått in från sina kunder:

"Men det blir mycket lägre miljöpåverkan av att bygga om ett befintligt hus. Vi ser faktiskt tecken på marknaden redan nu att det verkar ske en omsvängning, även om man

kanske inte tror det när man är i Göteborg. Hyresgästerna ratar nyproduktionen. Vi har stött på flera exempel de senaste sex månaderna där stora företag säger att de aldrig mer kommer att sätta sig i nyproduktion, nu när de förstått hur hög miljöpåverkan det är. Det finns ju redan många kontor att hyra. Om dessa hyresgäster är representativa, då kommer det också avkastningsmässigt vara mycket bättre att bygga om befintliga hus och göra dem energieffektiva.”

Genom att granska olika synpunkter och erfarenheter från ledande fastighetsägare inom fastighetssektorn, som exempelvis de tidigare nämnda Platzer Fastigheter, Balder och Vasakronan, blir det tydligare därav att debatten kring hållbarhet och ekonomisk lönsamhet vid val mellan nyproduktion och renovering av befintliga fastigheter är komplext. Platzer Fastigheters fokus på upprustning av befintliga strukturer väcker viktiga frågor om den övergripande hållbarheten.

Å andra sidan belyser Erik Fischer från Venturi Fastigheter de utmaningar som kan finnas med att motivera upprustning gentemot nyproduktion, medan Emma Wilsons tumregel från Svenska Hus betonar det långsiktiga perspektivet kring klimatpåverkan. Nils Grunditz från Greenergy inför ett nytt perspektiv när han påpekar: *”Alltså, kraven är hårdare på nyproduktion än vad de är på befintliga fastigheter, och de är hårdare i liksom tidigare skede.”*

Alexander Bollman på Grandab lyfter fram denna risk med att investera i åtgärder, som inte alltid ger en direkt lönsamhet, vilket kan påverka ett företags ekonomiska resultat på sikt.

*“Har man lokaler som funkar för den verksamhet man tänker sig, bör man absolut försöka nyttja befintliga lokaler ur ett hållbarhetsperspektiv. Men om man tittar på nytt, kommer det aldrig vara bättre än befintliga ur ett 30-årsperspektiv. Mycket av påverkan sker när man använder betong, som oftast är väldigt tung koldioxidmässigt, men kan man hitta en bra lösning på det eller blanda i något annat som är väldigt hållbart så kanske man kan förbättra det.
(...)
Det är klart, folk vill ju köpa gröna kåkar, och då kanske det är en kvalitetsstämpel på att man har jobbat mycket med det. Det beror dock mycket på vilken aktör man är och vem det gäller.”*

Dessa perspektiv sätter därmed en anblick för en djupgående diskussion om hållbarhetsaspekterna vid fastighetsutveckling, samt förvaltning.

5.2.2 Incitament för hållbarhetsåtgärder i befintliga fastigheter

Investeringar i ett företags befintliga fastighetsportfölj har visats vara en återkommande faktor, framförallt hos större aktörer. Pelle Arve påpekar att Platzer främst investerar i tekniska installationer:

”Vi gör framförallt tekniska installationer i våra byggnader, då det är där de lågt hängande frukterna finns, i våra typer av lokaler. Fokuset på tekniska installationer snarare än byggnadstekniska åtgärder beror också på att våra kommersiella fastigheter är föremål för större förändringar än exempelvis bostäder. Vi kanske vet att vi kan lägga om ett tak och samtidigt passa på att tilläggsisolera, vilket är en långsiktigt bra och lönsam åtgärd. Men om vi samtidigt vet att vi kanske ska bygga på 1-2 våningar inom fem år, då kanske den aldrig hinner bli lönsam och därför avvaktar vi.”

Han noterar också att denna strategi ofta ger "bättre bang for the buck". Detta resonemang stöds av Alexander Bollman, en teknisk fastighetsförvaltare hos Grandab. Han förklarar att vissa åtgärder, som att byta fönster, inte alltid är lönsamma. Byta ut fönstren som fortfarande fungerar hyfsat bra kan dessutom ses som ohållbart. Han pekar på möjligheten att istället sätta tilläggsrutor utanpå äldre fönster från 1980-90-talet, som kanske inte är så effektiva längre. Genom att använda sådana lösningar kan man öka energieffektiviteten utan att behöva byta ut hela fönstret.

Anna Denell, hållbarhetschef på Vasakronan, betonar energieffektiviseringsåtgärder som en viktig del av fastighetsutveckling. Hon förklarar att investeringarna Vasakronan gör i sina fastigheter generellt sett handlar om att förbättra energieffektiviteten. Detta inkluderar exempelvis åtgärder som att installera laddstolpar för elbilar, cykelrum och förbättrade avfallsrum för att kunna hantera avfall på ett mer hållbart sätt.

Henrik Jönsson, affärschef inom hållbarhet på Bengt Dahlgren i Göteborg, förklarar hur de som konsulter ser på investeringar i befintliga fastigheter. Jönsson påpekar att de tittar på kalkyler för fastighetsvärdet, inklusive driftnettot, vilket tar hänsyn till intäkter från hyresgäster samt egna kostnader, där energikostnader spelar en stor roll. En fastighet som kan minska sina driftkostnader genom energieffektiva åtgärder påverkar även fastighetens värde, vilket framgår av Jönssons citat:

"Det vill säga en fastighet som kostar mycket driftekonomiskt i energi, och kan sänka den kostnaden, då påverkar du fastighetens värde."

Denna syn på investeringar visar att hållbarhetsåtgärder inte bara är bra för miljön utan också kan öka fastighetens ekonomiska värde. Henrik Jönsson fortsätter med att diskutera hur enskilda investeringar, såsom fönsterbyten, kan räknas hem driftekonomiskt på ett givet antal år, samtidigt som de också kan öka fastighetsvärdet. Han förklarar även att varje investering måste analyseras utifrån dess potential att öka fastighetens värde och lönsamhet över tid.

Anna Denell diskuterar energieffektivitet och andra incitament som hon anser vara av vikt. Denell pratar om att energieffektivisering kan vara lönsamt på olika sätt, men att man ofta fokuserar enbart på kostnadsbesparingar som ett resultat av minskad energianvändning. För fastighetsägare som hyr ut lokaler till företag finns även en potentiell intäktssida att beakta. Hyresgäster föredrar ofta byggnader med lägre klimatpåverkan och energieffektivitet, gärna miljöcertifierade. Detta ökar inte bara attraktiviteten för hyresgäster utan också kan bidra till högre fastighetsvärden och bättre finansieringsvillkor, vilket innebär att man kan räkna hem investeringen även från en intäktssida.

Ekonomisk lönsamhet och hållbarhet är två nyckelfaktorer som påverkar företagsbeslut om investeringar i nya eller befintliga fastigheter. Intervjuer och analyser visar på flera drivkrafter för energieffektiviserande åtgärder, särskilt när det kommer till hyresavtal och kundnöjdhet.

5.2.3 Finansiella fördelar med hållbarhetsinvesteringar och miljöcertifieringar

Flera intervjuade aktörer delar sina åsikter om strategier och incitament för hållbarhetsåtgärder samtidigt som att det finns osäkerhet kring återbetalningstid och otydlighet kring eventuella finansiella stöd i framtiden. Majoriteten av de intervjuade fastighetsägarna har inte ställt sig negativt i frågan om miljöcertifieringar, som LEED och BREEAM. Vissa ställer sig uttryckligen positivt till detta då de anser att det kan bidra till att höjda fastighetsvärden och en attraktionskraft genom att signalera ett engagemang för hållbarhet.

Christina Bodin Danielsson, forskare på KTH, nämner i vår intervju att fastighetsägare ofta är intresserade av hållbara investeringar för att kunna höja värdet på fastigheter och sedan sälja dem. De ser dessa investeringar som ett sätt att differentiera sig, locka hyresgäster och öka lönsamheten på lång sikt. Hållbarhet kan också öka attraktiviteten hos kommersiella fastigheter genom att erbjuda bättre arbetsmiljöer och tillgodose förändrade behov.

Hon fortsätter samtalet om arbetsmiljöaspekter genom att ta upp förändringar, som ett ökat distansarbete hos anställda och flexibilitet i geografisk plats för utfört arbete, påverkar det efterfrågan på kommersiella fastigheter. Fastighetsägare behöver skapa attraktiva kontorsmiljöer för att locka hyresgäster tillbaka till kontoret. Christina förklarar att fastighetsägare måste anpassa kontor för att möta behovet av digitala möten och skapa samarbetsytor samtidigt som de ger möjlighet till ett mer koncentrerat arbete. Arbetsmiljön måste vara tilltalande och flexibel för att locka människor till kontoret.

Värderingsprocessen blir också mer komplex när hållbarhetsaspekter beaktas. Fastighetsägare och värderare behöver därmed ta hänsyn till både miljömässiga och ekonomiska faktorer i sina beslut. Anna Denell refererade till en KTH-studie som visade att kontorslokaler i miljöcertifierade byggnader kunde hyras ut till en 5% till 15% högre hyra än motsvarande icke-certifierade byggnader. Hon fortsätter med att förklara hur vissa hyresgäster har som krav att den hyrda lokalen måste vara i en miljöcertifierad byggnad, hon uttrycker sig på följande sätt:

“Den gröna stämpel som vi i branschen har använt, och som många företag har i sin policy, innebär att om man hyr lokaler så ska de vara miljöcertifierade. Ibland har man till och med specificerat vilken typ av miljöcertifiering. Studien från KTH som jag nämnde tidigare visade att miljöcertifierade byggnader hade 5-15% högre hyra. Det kan vara ganska dyrt att certifiera när man bygger nytt. Men det räcker att man får en affär så har man räknat hem investeringen.”

Detta ger ett tydligt ekonomiskt incitament för fastighetsägare att investera i hållbarhet och indikerar att investeringar i hållbarhet inte bara är bra för miljön utan också för affärerna i vissa fall. Däremot anser Henrik Jönsson på Bengt Dahlgren, att det kan finnas bristande incitament från fastighetsägare att genomföra gröna åtgärder överhuvudtaget, om de inte ser en positiv lönsamhet i affären. Henrik förklarar att han upplever att det är många fastighetsägare som kommer till Bengt Dahlgren och vill ha en grön stämpel på sitt hus, för att deras hyresgäster eller investerare kräver det, och ha det till den lägsta möjliga kostnaden. Henrik anser att intresset för miljöfrågor inte alltid är drivet av genuin vilja, utan snarare av företagets behov att erhålla en miljöstämpel för att locka fler hyresgäster som kräver sådan certifiering. Han påpekar också att utan en sådan stämpel kan företag i vissa fall uteslutas från delar av marknaden.

En annan aspekt av hållbarhetsinvesteringar är användningen av miljöcertifieringar, som ett flertal fastighetsägare har nämnt. Dessa certifieringar, som LEED och BREEAM, kan öka fastighetsvärdet och attraktionskraften för hyresgäster enligt flera fastighetsägare, då de hänvisade till sin förvaltning av tidigare fastigheter, företag såsom Svenska Hus och Vasakronan. Anna Denell kommenterar kring miljöcertifieringar följande:

“Jag tror att det är något som håller på att hända, och det är att taxonomin ersätter certifieringarna. Så jag tror inte att certifieringarna kommer att finnas kvar inom... Jag ska nog inte gissa, men på sikt så kommer de inte ha något existensberättigande längre.”

I intervjun diskuterar Anna Denell vidare kring frågan om gröna stämplat och certifieringar inom fastighetssektorn. Hon påpekar att taxonomin för närvarande har lägre krav än många miljöcertifieringar och att det saknas sociala- och inomhusmiljöaspekter idag i taxonomin. Hon ifrågasätter också behovet av

ytterligare gröna stämplat och påpekar att många certifieringar kan ifrågasättas enligt Green Claims direktivet då de inte är tredjepartscertifieringar. Denell spekulerar även kring möjligheten att sådana certifieringar kan förbjudas, och föreslår därmed att certifieringsorgan istället kan anlitas för att kontrollera att standarder följs, vilket skulle möjliggöra för ISO-certifieringar. Hon nämner även EU:s Level(s)-certifieringssystem, som ett alternativ inom sektorn. Avslutningsvis noterar hon att certifieringssystemen har fungerat bra utan lagstiftning, men att det finns utrymme för förbättringar.

Pelle Arve, områdeschef inom förvaltning på Platzer, lyfter företagets investeringsstrategi och finansiella fördelar för hållbarhetsåtgärder. Han förklarar att varje investering ska ge en avkastning på 20%, vilket Arve beskriver som en teoretisk värdeökning. Detta innebär att när en investering görs i en befintlig fastighet, förväntas den omedelbara värdeökningen vara minst 20%. Platzer värderar sina fastigheter kvartalsvis, och investeringens inverkan på fastighetsvärdet bör vara tydlig vid nästa värdering, där det förväntas ha ökat med minst 20%. Pelle Arve bygger på sin tanke och uttrycker sig på följande sätt:

“20%, investeringsvinsten, är inget krav, det är en målnivå. Jag vet att det görs investeringar som understiger denna procentsats, men då är det upp till oss att argumentera. Det behöver inte bara vara ett monetärt värde. Det kan vara exempelvis kopplat till miljö eller till en verksamhet de vill få in. Exempelvis en restaurang eller social verksamhet som de vet kommer ha det svårt att betala för sig, inte den mest glasklara investering när du tittar i Excel, men de hade gjort guld för området.”

Investeringar i tekniska installationer, som belysning, värmesystem och avfallsrum, är ofta de mest frekventa och kostnadseffektiva där det ger direkt avkastning i form av lägre driftskostnader. Detta nämns av både Pelle Arve på Platzer och Anna Denell på Vasakronan, som båda pekar på att energieffektivisering är en nyckelfaktor för värdeökning i fastigheter. Å andra sidan, kan mer omfattande byggnadstekniska åtgärder, som tilläggsisolering, kräva större investeringar och längre återbetalningstid.

I intervjun med Nils Grunditz från Greenergy, diskuterar han hur EU:s "Fit for 55" -paket kommer att påverka fastighetsbranschen betydligt. Han noterar att EU-kommissionen börjar koppla finansiella incitament till företagsmål, vilket tidigare varit mer av en "Nice to have"-faktor, enligt Grunditz. En intressant utveckling är att det börjar uppstå en marknad där fastigheter som klassificeras som bruna, enligt EU-taxonomin, köps upp och uppgraderas till gröna, vilket betydligt ökar fastigheternas värde. Grunditz betonar vikten av att koppla ekonomiska incitament till miljömål för att driva förändring i näringslivet.

5.3 EU:s 'Fit for 55' och dess inverkan på fastighetsbranschen

I dagens samhälle ökar alltmer kraven på fastighetsbranschen för att vidta hållbara åtgärder, minimera miljöpåverkan och främja ekonomisk stabilitet. Genom EU:s Fit for 55-paket och andra initiativ föreslås åtgärder för att påskynda övergången till minskade klimatutsläpp inom bygg- och fastighetssektorn. I en tid där energieffektivitet är avgörande för att nå EU:s mål om minskade utsläpp med 55 % från 1990 till 2030, krävs det intensifierade insatser inom byggsektorn för att göra byggnader mer hållbara och mindre koldioxidintensiva. Peter Stalfors på Svenska Hus var positivt inställd till EU-kraven då han påstod att detta blir en form av rannsakningsprocess för fastighetsägares egna bolag. Han förklarar att han tror på att bolagen blir medvetna om vart de investerar sina pengar och varför man gör dessa investeringar. En ökad rapportering leder till en ökad medvetenhet, samt att det är viktigt att ha denna medvetenhet långt upp på agendan för att vara relevant och framtidssäkra sin verksamhet.

Henrik Jönsson, konsult på Bengt Dahlgren, menar på att:

”De stora bolagen har koll. De mindre börjar vakna och det gäller även med redovisningskraven CSRD och ESRS. De börjar omfattas redan i år, de medelstora företagen börjar inse att de inte har gjort några redovisningar än, och detta kommer att gälla oss också om några år. Där börjar företagen vakna och bli nyfikna.”

Markus Lundberg på Balder berättar att EU-lagstiftningen påverkar deras verksamhet och strategier, men att det finns utmaningar med otydlighet och förändringar i regelverket som de måste navigera igenom.

”Den största frågan är ju som sagt innan, det är att det ska vara tydligt, enkelt och veta vad det är som gäller och kunna räkna på det. Det tror jag som sagt, det är otydligt. Det är inte riktigt bestämt. Man vet inte hur det påverkas i det långa loppet, är det just för stunden? Hur slår det nu, hur slår det sen och kommer alla gränsvärden förändras? Man kan göra något nu och sen helt plötsligt om 5, 10 år när alla har börjat jobba så trillar husen ut från att vara hållbara och gröna och så.”

Markus förklarar även att Balder är en av de största aktörerna inom fastighetsbranschen, och därmed är så pass stora så att de måste ha koll och göra något åt frågan. Däremot anser han att de största aktörerna som man måste nå är även bostadsrättsföreningar och övriga fastighetsägare. Pelle Arve på Platzer fastigheter, betonar även han behovet av tydliga lagar och riktlinjer från EU för att säkerställa en rättvis spelplan för alla fastighetsägare, men har mest påverkats på rapporteringsfronten, än fysiskt på deras verksamhet än så länge.

Anna Denell på Vasakronan uttrycker i sin intervju starkt kring frågan om anseende på de kommande EU-direktiverna med *”I Love It”*, *Det vänder omkull på hela spelplanen. Jag tycker att det är bra för att det minskar risken för osakliga Gröna påståenden.”*

Anna fortsätter med att berätta att än så länge har Vasakronan inte omfattats av rapporteringskravet CSRD, men att de kommer göra det från och med nästa verksamhetsår 2025. Även att det påverkar till viss del vilka saker de ska rapportera på, då de redan har en ganska stor omfattande frivillig hållbarhetsredovisning, blir det inte jättestora förändringar, men lite nya datapunkter och lite nya saker som de måste beskriva.

”Vi påverkas av taxonomin och kommer behöva redovisa hur stor andel av vår omsättning, CapEx och OpEx, som är relaterade till olika ekonomiska aktiviteter. För oss är det mest relevant med kategorierna 7.1, 7.2 och 7.7, som omfattar nyproduktion av byggnader, energirenovering eller ombyggnation av befintliga byggnader, samt ägande och förvaltning av befintliga byggnader. Detta påverkar oss, och där ser vi den största påverkan. När det gäller taxonomin är effekten inte nödvändigtvis den ökade rapporteringen, utan det vi märker är effekten på hyresmarknaden, att hyresgäster efterfrågar linjerade lokaler.”

De som har mest och enklast att göra något i nuvarande stund, är enligt Markus de som ägt sina hus i 20 år och vet därför inte hur de ska gå tillväga då de inte har kunskapen, vet inte hur de ska räkna på det eller möjligheten att läsa in sig på frågan.

“Det måste bli lika tydligt som att köpa en solcellsanläggning som en privatperson i dag. Det är 3 sidor manual. Här är vad som gäller. Detta är hur det funkar, detta är vad du söker. Då är det enklare. Idag finns ju inte det.” - Markus Lundberg, AB Balder

“Om lagstiftningen börjar sacka efter, blir otydlig eller svår och tolka, då blir det inte bra. Om finansmarknaden viker och inte premierar hållbara investeringar, då är det inte heller bra. Då vilar det på att bolagen själva vill jobba hållbart, och jag tror inte på den typen av idealism eller stabil grund att vila det på.” - Pelle Arve, Platzer fastigheter

Magnus Gillström på Venturi Fastigheter tar upp i en intervju att de har påverkats av EU-lagstiftning gällande hållbart byggande och ägande, och de väntar på att se hur dessa direktiv implementeras i Sverige. De ser hinder i initiala investeringskostnader och hög ränta, vilket kan dämpa motivationen för hållbara investeringar. Med inblick inom de senaste förändringarna inom lagstiftning och regleringar, tolkar Erik Fischer på Venturi Fastigheter frågan kring vad EU:s Fit for 55% paket väcker. Som han själv uttrycker det:

“Antingen kommer vi att få övergångsregler eller så kommer vi att få undantagsregler eller så kommer vi behöva ändra vårt sätt att energideklarera. Så något av det kommer att hända och sedan kommer det att appliceras på fastighetsägare. Jag tycker det är bra för det tvingar oss också till att se över våra fastigheter.”

Genom att analysera övervakningen, uppföljningen av EU-direktiv och lagar inom fastighetsbranschen framträder successivt en mer komplex bild av utmaningar och möjligheter för fastighetsägare. Resultaten visar att fastighetsaktörer står inför betydande påfrestningar när det gäller att säkerställa efterlevnaden av EU-standarder, samtidigt som de upprätthåller sina verksamheter. Resultaten från de intervjuade pekar på en önskan om tydliga riktlinjer och rapporteringskrav för att underlätta för företag att följa regelverket. Detta indikerar behovet av en mer strukturerad och enhetlig metod för övervakning och rapportering för att främja efterlevnad, samt minska osäkerheten kring tolkningen av lagar och direktiv som finns i fastighetsbolagen eller hos övriga aktörer i branschen.

Analyser av övervakning och uppföljning synliggör de utmaningar som finns relaterade till resursbegränsningar och komplexitet i att hantera den administrativa bördan av efterlevnadsåtgärder. Ett flertal intervjuade fastighetsaktörer understryker behovet av resurser och kompetens för att kunna implementera och övervaka EU-direktiv och lagar på ett mer effektivt sätt. Detta innebär att det krävs betydande investeringar för fastighetsägare både i tid och pengar för att säkerställa en fullständig efterlevnad.

Nils Grunditz på Greenenergy såg väldigt positivt på de kommande EU-kraven och direktiven, men påpekade att, *“det är svårt att säga exakt hur fastighetsbranschen kommer ta sig an det där när konjunkturen blir lite bättre, och man kanske har bättre möjligheter till att finansiera det själva.”*

Susan Runsten på Business Region Göteborg belyste vikten av att ställa om till en mer hållbar affärsmodell och att deras initiativ "Handslaget för cirkulärt byggande" har som mål att stimulera en storskalig återbruksmarknad. Handslaget är ett initiativ på Göteborgs plattform för klimatneutralt byggande för att främja cirkulärt byggande och återbruk bland regionens fastighetsägare. Susan beskrev att initiativet inleddes med en avsiktsförklaring som undertecknades av nästan alla tillfrågade aktörer, vilket snabbt ledde till att fler företag anslöt sig. För närvarande deltar cirka 50 företag i Handslaget.

Inom ramen för detta initiativ arrangerar Business Region Göteborg regelbundna träffar där deltagande företag kan utbyta erfarenheter och lärdomar om återbruk och cirkulära lösningar. Dessa aktiviteter syftar

till att både öka kunskapen om cirkulärt byggande och att stimulera till praktisk tillämpning av teorin i verkliga projekt.

Diskussionen kring övervakning och uppföljning av EU-direktiv och lagar i fastighetsbranschen väcker också frågor om balansen mellan strikta regler och flexibiliteten för aktörerna. Medan reglering är nödvändig för att säkerställa efterlevnad och främja hållbarheten hos fastighetsägare, kan en överdriven byråkrati och utmaningar hindra innovation och tillväxt inom fastighetssektorn. Därmed aktualiseras behovet av att hitta en balans mellan att skydda allmänintresset och att främja affärsutveckling, vilket kan uppnås genom att skapa ramverk som möjliggör anpassning och flexibilitet, samtidigt som de säkerställer att målen för hållbarhet och ett miljöskydd uppfylls.

5.4. Risker och möjligheter vid hållbara investeringar

Vid investeringar och hållbarhetsfrågor är det viktigt att aktivt överväga risker och möjligheter. Branschen förändras konstant med lagar och regler och dess ekonomiska förutsättningar, vilket innebär att förstå de potentiella utmaningarna och fördelarna som är avgörande. Marknadens dynamik spelar en central roll och kan påverka efterfrågan hos hyresgäster och hållbara investeringar.

För att fatta välgrundade beslut måste fastighetsägare inte bara följa lagar, utan också bevaka konsumentbeteenden och ekonomiska trender. Efterfrågan på hållbara fastigheter och miljöcertifieringar kan fungera som indikatorer för potentiella investeringsmöjligheter.

Balansen mellan risker och möjligheter är avgörande. Höga belåningsgrader och osäkerhet i regelverket är riskfaktorer, medan hållbarhetsinitiativ och gröna certifieringar kan skapa långsiktigt värde. Genom att identifiera och anpassa sig till förändringar kan fastighetsägare hantera risker effektivt och dra nytta av hållbarhetsinitiativ.

5.4.1 Risker och utmaningar

Fastighetsägare känner påtagliga risker då osäkerheten kring investeringar ökar med strängare lagar och EU-förordningar. Markus Lundberg från Balder understryker utmaningen med otidliga och ständigt föränderliga regler, vilket kan skapa osäkerhet vid hållbara investeringar. Pelle Arve från Platzer påpekar att gröna certifieringars fördelar kan minska om lagstiftningen blir svårtolkad eller tappar fokus. Detta kan väsentligt påverka fastighetsbranschen då politiska incitament kan förändra marknadens efterfrågan. Å andra sidan uttrycker Erik Fischer på Venturi Fastigheter att han inte ser så många risker med miljöcertifieringar.

“Jag ser egentligen inte så mycket risker med att branschen går ut och klassificerar fler fastigheter. Jag tror bara det är möjligheter egentligen. Förhoppningen är väl att avkastningskraven sjunker så att vi får högre värden och så är man tillbaka i den här snurren som vi precis har kommit ur.”

Emma Wilson och Peter Stalfors från Svenska Hus förklarar hur ekonomisk risk kan uppstå med belåning och dess påverkan på företagets förmåga att göra hållbara investeringar. Om ett bolag är högt belånat med höga räntekostnader, kan det hämma investeringar i energieffektivisering eller andra hållbara investeringar. Räntan på lån kan därmed bromsa sådana investeringar om företaget saknar finansiella medel för att täcka kostnaderna. För de bolagen som inte har kapital eller kunskap att ställa om kan de trigga avyttringar, med risk för att man får mindre betalt p.g.a. eftersatt energiskuld. Erik Fischer på Venturi Fastigheter sammanfattar dessa utmaningar:

“Räntan blir nog en faktor. Jag tror att direktivet är ganska omfattande. Det är ganska tydligt egentligen vad vi ska uppnå, men eftersom ingen riktigt vet exakt hur det kommer att se ut är man rädd att investera på förhand för att kanske göra fel saker. Också om det ligger i korten att det kommer och finns investeringsstöd. Även om man i efterhand kommer kunna söka investeringsstöd för att man gjort sådana investeringar.”

I föregående citat betonar även Erik Fischer den osäkerhet som fastighetsägare känner inför framtida investeringar i sina fastigheter. Han förklarar att fastighetsägare föredrar att vänta på nya finansiella stöd innan de investerar, för att undvika att göra fel med sina investeringar.

Henrik Jönsson på Bengt Dahlgren funderar över betalningsviljan för lokaler i gröna fastigheter:

“Det är klart, det är en balansgång mot vad betalningsviljan är hos hyresgästen. Om du inte lyckas kommunicera ut värdet till din hyresgäst, då kan du inte få ut de kostnaderna. Då står du med större kostnader och mindre intäkter.”

Alexander Bollman på Grandab diskuterar gröna projekt och motiverade investeringar. Han kommenterar risken kring gröna investeringar:

“Ja, det är om det inte är lönsamt. Det är nog det största hindret, om det liksom är för mycket kostnad mot vad du får tillbaka. Visst att man kan göra ett avkall på det. Jag tror att man skulle kunna göra en mindre lönsam investering om den är grönare, framför allt tillsammans med våra partner på Regio. Men jag tror inte man hade tagit en olönsam investering om den var jättegrön, istället för en lönsam som är lite mindre grön då.”

Alexander Bollmans synpunkt understryker den ekonomiska verkligheten för fastighetsägare vid hållbara investeringar. Om investeringen inte ger rimlig avkastning blir det svårt att motivera kostnaderna, trots miljömässiga fördelar.

Detta skapar en intressant dynamik där det finns tryck för hållbara initiativ, ofta drivet av lagstiftning, marknadstrender och konsumentkrav. Men företag måste även generera avkastning för att överleva och växa. Bollman tyder på att en viss flexibilitet bör finnas för att göra avkall på lönsamhet om det finns starka skäl, såsom miljömässiga fördelar. Men den övervägande faktorn förblir ekonomisk: är investeringen lönsam?

Bollmans kommentar om samarbete med partner Regio för mindre lönsamma investeringar pekar på ett sätt att minska riskerna och öka sannolikheten för genomförande av hållbara projekt. Genom att samarbeta med partners eller få tillgång till ytterligare resurser kan företagen minska det ekonomiska trycket.

Anna Denell från Vasakronan påpekar risken med köp av ineffektiva (bruna) fastigheter, vilket kan utgöra en finansiell risk med att få finansiering och förnya lån. Vid refinansiering eller omläggning av lån kan banker tveka att ge stöd, vilket försvårar för fastighetsägare att upprätthålla investeringar. Skärpta lagar för energieffektivitet kan förvärra situationen genom att öka kraven utan tillräckliga medel för investeringar. Dessa ekonomiska faktorer, inklusive förändringar i räntor, kan skapa ytterligare press på fastighetsägare.

5.4.2 Möjligheter

Trots risker öppnar flera möjligheter för fastighetsägare att förbättra hållbarhet och lönsamhet. Gröna certifieringar som LEED och BREEAM är ett sådant exempel, positivt välkomnat av flera fastighetsägare för att höja byggnadens värde och attrahera miljömedvetna hyresgäster. Det kan också förbättra finansieringsvillkor och fastighetsvärden. Pelle Arve på Platzer delar detta i intervjun:

“Pelle Arve på Platzer delar detta i intervjun: “Vi jobbade också mycket med att om bolaget är hållbart, så får vi bättre finansieringsvillkor, något Platzer snabbt påbörjade att göra och fick rätt bra effekt. Vi gröncertifierade vår aktie, gick ut med gröna obligationer och i utbyte fick bättre finansieringsvillkor. Ett rätt effektivt styrmedel.”

Pelle Arve menar att Platzer var tidigt med på detta och nyttjade de mer förmånliga finansieringsvillkoren, något de såg som en möjlighet. Nils Grunditz från Greenergy ser inte bara förmånliga finansieringsvillkor, utan även investeringar i förnybar energi som ett sätt för fastighetsägare att sänka kostnader och öka fastighetsvärdet. Genom investering av solceller, bergvärme och andra förnybara energikällor, kan fastighetsbolag minska sitt beroende av konventionell energi och öka sin attraktionskraft för hyresgäster.

Flera fastighetsägare betonar att investeringar i gröna fastigheter prioriteras för ekonomisk vinning. Möjligheterna att investera i gröna projekt med låg avkastning blir därmed mycket mindre attraktiva. Alexander Bollman diskuterar vikten av finansiellt stöd för gröna investeringar och hur det kan göra ekonomiskt mindre lönsamma projekt genomförbart. Detta kan inkludera bidrag för energibesparande åtgärder eller gröna investeringar. Bollman menar på att bidrag är väsentliga, om de gröna projekten som har låg avkastning ska genomföras, och att fastighetsägare endast då skulle vara intresserade av att investera i olönsamma affärer.

“Då skulle man fokusera på saker som inte är lönsamt. Alltså allting som är lönsamt skippar man egentligen och sen så sätter man bidrag på sådant som inte riktigt är lönsamt, men som är bra för miljön”

Henrik Jönsson på Bengt Dahlgren ser gröna finansieringssätt, som Greenergy, som en gynnsam möjlighet. Han förklarar att gröna kapitalen, såsom Greenergy, är ett exempel på detta. *“Det finns en större och större investeringsvilja i gröna initiativ och gröna projekt.”*

5.5. Värde, Lönsamhet, Avkastning och Vinst

I det följande avsnittet kommer vi att undersöka den ekonomiska och finansiella situationen för fastighetsägare, med fokus på de utmaningar som uppstår ibland på grund av hög finansiell risktagning. Analysering på hur värderingen av fastigheter påverkas av olika faktorer, samt hur investeringar i gröna och miljövänliga fastigheter kan erbjuda fördelar som lägre kapitalkostnader och högre avkastning. Genom att förstå sambandet mellan fastigheters miljöprestanda och det ekonomiska värdet kan slutsatser göras på vikten av att anpassa sig till en hållbarare ekonomisk modell inom fastighetssektorn.

5.5.1 Utformning av hyresavtal

I undersökningen av hyresavtalets påverkan på kommersiella fastigheters kunder, gav fastighetsaktörer insikter om hur hyresavtal formar kundens upplevelse och interaktion med fastighetsägare och förvaltare. Att redovisa de viktigaste resultaten och olika aspekter av hyresavtal som är av betydelse för kundernas relationer, kan en fördjupning ske i dessa resultat. Genom att framhålla nyckelfaktorer för framgångsrika

långsiktiga relationer kan en fördjupad förståelse uppnås. Erik Fischer på Venturi Fastigheter beskriver följande:

"Vi har gröna bilagor, då vi har mycket gamla förvaltningsalternativ eller vi har ingen stor portfölj till att börja med, och där har vi mycket gamla avtal, för det är det vi köpt på oss. (...) vi jobbar med kallhyra i huvudsak. Och sen så betalar våra hyresgäster kostnadstillägg."

För att säkerställa att hyresavtal genererar intäkter från fastigheten och möjliggör förändringar, som att övergå till varmhyra, kan vara en stark motivationsfaktor för miljöinvesteringar för fastighetsägare. Alexander Bollman från Grandab berättar:

"Det har vi jobbat ganska mycket med. För när jag började så hade jag inne priser på solceller, men då var det ju så att all el gick ju egentligen inte ta betalt för av hyresgästerna. Så nu har vi förändrat avtalen och har möjlighet att göra ännu mer investeringar. Ett grönt avtal så att säga, med varmhyra, är ju superviktigt för att man ska kunna göra de här investeringarna."

Peter Stalfors på Svenska Hus förklarar att när mediaförbrukningen betalas av hyresgästen enligt självkostnadsprincip, uppstår frågan om vilka incitament fastighetsägaren har att göra energibesparande investeringar. Om fastighetsägaren tar ansvar för optimeringskostnaden gynnas endast hyresgästens energikostnader, samtidigt som det kan bidra till att aktuell hyresgäst sitter kvar alternativt omförhandlar hyresavtalet. Om kostnaden ligger på fastighetsägaren, kan de förvänta sig avkastning på investeringen. Situationen är starkt avtalsstyrd. Peter nämner att de utgår från fastighetsägarnas standardavtal men driftkostnadsklausulen har hanterats olika under många år, men Svenska Hus arbetar löpande med att få en mer standardiserad avtalsstruktur vid varje omförhandling. Ett exempel är en fastighet med naturgas som värmekälla, vilket har en dålig energiklassning. Men enkelt kan bytas ut till biogas med en bättre energiklassning. Detta är enligt honom en avtalsfråga och kan ändras när som helst. På Svenska Hus arbetar de aktivt med att omförhandla dessa avtal.

5.5.2 Investeringsmöjligheter

Fastighetsinvesteringar erbjuder många möjligheter beroende på faktorer som belåningsgrad, värdering och geografisk placering. Att investera i hållbara eller "gröna" fastigheter kan vara särskilt gynnsamt, med lägre kapitalkostnader och potential för högre avkastning. Venturi Fastigheter understryker att gröna investeringar kan finansieras med lägre kapitalkostnader vid möjlighet, vilket ökar avkastningen. Genom användning av belåning som hävstång kan fastighetsägare också öka avkastningen på sitt kapital.

Svenska Hus pekar dock på utmaningar med investeringsutrymme p.g.a. geografiska skillnader som kan begränsa investeringsmöjligheterna i byggnader. Peter Stalfors förklarar:

"Det är enklare att räkna hem en omfattande renovering av en större fastighet som är centralt belägen i en storstad än en fastighet som ligger i en förort eller mindre ort. Vi säger att den större fastigheten är värd en miljard och vi har belånat den till 500 miljoner. Då kan vi investera ytterligare 100 miljoner, där du får ganska mycket för 100 miljoner. Tar man fastigheten i en mindre ort som är värd 20 miljoner och belånad till 10 för att ha samma förhållanden, då kan du inte investera så mycket och får inte med dig värdeökningen. Har du ingen hyresgäst som är villig att betala de hyror som krävs då får man det som man kallar för stranded assets, tills viss del. Är fastigheten väldigt dålig, hyresgästerna vill inte hyra för att du har dålig energiklass, omodern m.m. vilka typer av hyresgäster får du in då? Jo, du får in de som inte bryr sig så mycket, de kanske inte har

en hållbar affärsmodell. Vilket leder till långa vakanser, man kanske inte kan ta betalt i sina värdekedjor, är de dessa kunder vi vill ha in? Antagligen inte.”

Markus Lundberg på Balder betonar också skillnaden i hyresgästers inställning till hållbarhet. Där vissa är mycket angelägna om energieffektivitet i sina lokaler, bryr sig andra mindre om det.

“Titta på större bilkedjor som är extremt hållbara och bryr sig jättemycket till en liten redovisningsfirma på tre personer som vill sitta i ett fint hus från 1800-talet i Vasastaden. De kanske inte tittar lika mycket på energisiffrorna än de större börs-bolagen som måste redovisa och rapportera på det.”

Henrik Jönsson från Bengt Dahlgren tror att hyresgästens inställning till hållbarhet är starkt kopplad till fastighetsägarens erbjudanden och investeringsvilja. Han framhåller vikten av att tydligt kommunicera och visa hur hållbarhet kan förbättra varumärket och företagets image. För hyresgästen handlar det inte bara om att välja mellan nybyggnation och en gammal lokal i dåligt skick. En fräsch lokal i en befintlig fastighet kan också uppfylla deras krav på hållbarhet. Henrik betonar att det är utmanande att kommunicera detta till hyresgästerna.

I intervjun berättar Nils Grunditz om hur Greenery erbjuder fastighetsägare en alternativ lösning för att undvika stora initiala investeringar i miljövänliga system som solceller och bergvärme. Istället för att fastighetsägarna själva investerar kapital, erbjuder Greenery tillsammans med SEB Nordic Energy en finansieringsmodell där de bygger, driver och äger energianläggningarna. Med ändrade marknadsförhållanden och stigande finansieringskostnader, har intresset för egna energikällor minskat.

Istället för att fastighetsägare behöver göra stora kapitalinvesteringar, köper de energin från Greenery genom ett energitjänstavtal. Det minskar riskerna för fastighetsägarna och gör det möjligt för dem att uppfylla hållbarhetskrav utan att ta på sig operativa eller finansiella risker. Enligt Grunditz minskar detta behovet av att låna kapital för förbättringar och bidrar, genom användning av eget kapital, till att stärka fastighetsvärdet samtidigt som skuldbördan minskar.

5.5.3 Lönsamhet

Lönsamhet i kommersiella fastigheter är ett komplext område som kräver överväganden från flera olika perspektiv. Erik Fischer från Venturi Fastigheter anser att belåning är en viktig hävstång för att öka avkastningen. Detta är särskilt relevant när man pratar om finansiering av hållbara investeringar, där belåningsgraden kan avgöra hur mycket man kan investera. Samtidigt innebär hög belåning en högre risk, särskilt i en osäker ekonomisk miljö, vilket kräver försiktighet och en strategisk approach.

Markus Lundberg från Balder lyfter fram att lönsamhet inte alltid är omedelbar. Att attrahera och behålla hyresgäster över tid kan vara en långsiktig strategi som påverkar lönsamheten positivt. Att hyresgäster stannar längre innebär att fastighetsägaren har en stabil intäcksström, även om investeringen inte ger omedelbar avkastning. Detta synsätt är i linje med Peter Stalfors från Svenska Hus, som noterar att ibland måste fastighetsägare acceptera lägre avkastning för att attrahera hyresgäster och därigenom säkra byggnadernas långsiktiga överlevnad. Här finns en tydlig koppling mellan hållbarhetsfrågor och lönsamhet, där vissa investeringar inte ger direkt ekonomisk nytta men är avgörande för att upprätthålla byggnadernas värde och attrahera stabila hyresgäster.

För att främja lönsamhet i gröna projekt kan finansiellt stöd och bidrag spela en avgörande roll. Alexander Bollman från Grandab nämner statliga incitament kan ha en avgörande roll i hållbarhet och lönsamhet, om det inte bara skulle gälla privatpersoner.

“De har gjort en ganska bra grej tycker jag för privata fastighetsägare, om man byter från elpanna till värmepanna så får man trettiousen tillbaka. Högst 50% av investeringen. Och går den igenom så kan du även göra en tilläggsisolering och byta fönster och grejer så får du även pengar där då. Det tycker jag är en jättebra grej och det kanske är någonting de skulle snegla på för fastighetsägaren, där lönsamheten kanske inte finns då.”

Erik Fischer uttrycker sig om hur gröna lån var lättare att få för fastighetsägare förr, att detta numera minskar. Utan de gröna lånen har fastighetsägare svårare att räkna med en större positiv lönsamhet.

“Det var istället ett löfte på toppen och sen så får du hållbarhetslänkande lån. Det börjar minska i volym. För det man vill nu är gröna underliggande fastighetstillgångar. Du får låna gröna pengar till den här specifika klassificerade fastigheten. Men du får inte låna på toppen bara för att du tycker det är roligt med hållbarhetsfrågan, som vissa kunde göra innan.”

Gällande driftnettot, är strategier som minskning av kostnader viktiga för att öka lönsamheten, förklarar Peter Stalfors från Svenska Hus. Han förklarar det finns två sidor av myntet, beroende på hur man ser på frågan. Stalfors förklarar att de som jobbar på driftsidan tittar oftast inte på driftnettot, de tittar på vilken minskad förbrukning får vi, hur mycket investeringarna kostar och hur mycket vi kan sänka kostnaderna, sen räknar man någon form av avkastning på det. På andra sidan finns den ekonomiska förvaltaren, där tittar man på den totala intäktssidan och kostnadssidan. Sänker du kostnadssidan så ökar driftnettot. Han förklarar att när man gör investeringen på kostnadssidan kan man även jobba på intäktssidan för att lägga över vissa kostnader på hyresgästen genom omförhandling. Då blir residualen större, dvs driftnettot blir större och du får en större värdeförändring.

Vasakronan påpekar att det kan vara svårt att fastställa vilka åtgärder som är mest lönsamma, eftersom varje fastighet är unik. Detta skapar utmaningar när man försöker bedöma vilka hållbara investeringar som ger störst avkastning. Anna Denell uttrycker sig på följande sätt:

“Det är väldigt svårt att räkna på eftersom så många faktorer påverkar ett fastighetsvärde. För att verkligen kunna svara på det skulle man behöva två identiska fastigheter i ett identiskt läge, där vi i den ena genomför en åtgärd och den andra inte gör något. Det är dock osannolikt att man skulle ha två exakt likadana fastigheter där man kan testa på det sättet. Dessutom har vi i princip inga fastigheter där vi inte har energieffektiviserat, så vi saknar denna jämförelse.”

Anna Denell fortsätter sin tanke kring lönsamma investeringar, och hur andra fastighetsägare står i denna fråga. Hon förklarar att många fastighetsbolag har stora problem med sin finansiering. De är så pressade att de undviker alla investeringar som inte är absolut nödvändiga. Skälet är att deras räntetäckningsgrad är kritisk, vilket innebär att de har svårt att betala räntorna på sina skulder. De flesta av dessa bolag har använt sig av en hög belåning från början, vilket har lett till en situation där de inte har utrymme för ytterligare skulder. Deras affärsstrategi har baserats mer på hävstångseffekter än på solid ekonomisk förvaltning, vilket gör att de nu är mycket sårbara. Det finns dock fastighetsbolag som har varit mer försiktiga. De har valt att hålla en lägre belåningsgrad och en mer konservativ ekonomi. Dessa bolag drabbas inte lika hårt av de nuvarande utmaningarna i branschen, även om de också har ett större fokus på kostnadsbesparingar. I en miljö med högre räntor är det viktigare än någonsin att vara noggrann med hur man spenderar pengar och att prioritera investeringar med omsorg.

6. Slutsats och Kommentarer

Efter vår studie finns det flera analys- och diskussionsfrågor som delvis går att besvara, men som även kommer behöva arbetas vidare med för fastighetsföretagen i en pågående utvecklande process. Resultaten visar att ett hållbarhetsarbete inte enbart är en miljömässig nödvändighet, utan även en ekonomisk möjlighet för fastighetsägare och investerare. Från intervjuer med fastighetsägare framgick det att flera faktorer påverkar incitamenten för att genomföra hållbarhets åtgärder, där ekonomisk lönsamhet utgör en central drivkraft.

Ekonomiska incitament:

Efter att ha identifierat de ekonomiska incitamenten, såsom minskade driftskostnader och en ökad fastighetsvärdering, kan vi tydligt se att starka drivkrafter för fastighetsägare, att investera i energieffektiva teknologier och konstruktioner, ofta är den beslutande faktorn. Detta visar på att ett behov av skattemässiga fördelar eller subventioner är ett alternativ för att accelerera övergången till mer hållbara fastigheter. Efter våra intervjuer har vi kommit fram till att de ekonomiska incitamenten måste vara befintliga och ge en ökad värdeökning på investeringen. Detta kan vara i en momentan värdeökning, långsiktig investering såsom möjligheten att hålla kvar en hyresgäst och förlänga ett hyreskontrakt eller en investering som fastighetsägare är övertygade kommer generera en positiv avkastning på verksamheten i helhet. Här ser vi också en stor potential för fastighetsägare som tidigare inte haft de finansiella medlen att genomföra dessa investeringar. Idag finns till exempel förmånliga lån och alternativa finansieringsmetoder tillgängliga, såsom Greenenergy, vilket tidigare har nämnts. Detta kan även inkludera skapandet av gröna obligationer specifikt utformade för att finansiera energieffektiviseringsprojekt eller utveckling av "pay-as-you-save"-modeller där besparingar på energikostnader finansierar initiala investeringar.

Policy och regelverk:

Resultaten understryker även betydelsen av tydliga och konsekventa policyramverk. Vi tror att implementering av strängare energikrav i byggnormer och införandet av incitament som skattereduktioner för energieffektiva renoveringar främjar en bredare tillämpning av energieffektiva lösningar. Denna slutsats grundar sig i observationer av hur både lokala och EU- regler påverkar marknadens snabba anpassning till hållbarhetskrav. Vår studie har visat en gemensam nämnare gällande strängare EU-krav och dess påverkan på fastighetsbranschen. Majoriteten av de intervjuade fastighetsägarna uttryckte osäkerhet och kände att de framtida kraven är otydliga. De var osäkra på vad som gäller och när det ska tillämpas. Vi anser att detta leder till stor osäkerhet och begränsar deras vilja att ta risker och investera i hållbarhetsåtgärder för byggnader, åtgärder som fastighetsägarna annars skulle vara bekväma med att genomföra. Vi tror att detta är en flaskhals i processen och de kommande regelverken, vilket omedvetet hindrar framsteg inom hållbarhetsåtgärder.

Kallhyra ställt mot varmhya:

Regelverken på fastighet och hyresgästnivå bör man även styra till sin fördel. Hyressättning är ytterligare något varje fastighetsägare har uttryckt sin åsikt om. Vi anser och tror att valet mellan kallhyra och varmhya beror på hur fastigheten är i för skick och hur högt deras hyresgäster värdesätter hållbarhet. Situationer där fastighetsägaren använder kallhyra, betalar hyresgästen för alla driftkostnader, vilket kan motivera hyresgästen att minska sin energiförbrukning. Denna modell är fördelaktig ur miljösynpunkt eftersom den direkt kopplar hyresgästens beteende med kostnaderna och därmed främjar energieffektivitet. Å andra sidan kan varmhya, där driftkostnader inkluderas i hyran, vara enklare för hyresgästen och motivera fastighetsägaren att investera i energieffektiva lösningar eftersom dessa kostnader går igenom hyran och kan minska de totala driftskostnaderna för fastigheten. Vi tror att denna fråga har blivit alltmer relevant de senaste åren eftersom de låga elpriserna har minskat incitamenten för energieffektiviseringsåtgärder inom kommersiellt bruk.

Kallhyra tror vi kan vara särskilt lämpliga i situationer där hyresgäster har ett starkt incitament att hantera sina lokaler energieffektivt. Detta är ofta fallet i mindre fastigheter eller där individuell mätning av energianvändning är möjlig. Vi anser också att hyresgäster, vars verksamheter är väl etablerade och som bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete, kan vara villiga att betala en högre hyra för lokaler i byggnader som är miljöcertifierade eller på andra sätt uppfyller höga hållbarhetskrav.

Å andra sidan kan varmhya vara fördelaktig i större fastighetskomplex där det är svårare att individuellt mäta och styra varje hyresgästs energiförbrukning. Varmhya erbjuder en enkel och förutsägbar kostnadsstruktur som kan föredras av både hyresvärdar och hyresgäster. Vi anser även att varmhya är lämpligt för fastigheter i sämre skick, där hyresgästerna inte prioriterar att vara i en hållbar byggnad. Användning av varmhya i dessa situationer kan vara ett effektivt sätt att säkerställa intäkter, vilket i sin tur kan motivera investeringar i energieffektiviseringsåtgärder i byggnaden.

Utöver de ekonomiska aspekterna påverkar även faktorer som ökad kundnöjdhet och minskad hyresgästomsättning, drivkraften för energieffektiviserande åtgärder. Vid situationer med nöjda hyresgäster kan fastighetsägarens intäkter ökas genom eventuella hyreshöjningar och minskad vakans. Dessa incitament är särskilt betydelsefulla för mindre företag. Däremot är det viktigt i detta sammanhang att lokalen är utformad efter kundernas behov och efterfrågan. Vad vi kunde höra var det alltmer kunder som eftersträvade att få sitta i en lokal med ett bra inneklimat och främjande av hållbarhet, återbruk av kontorsmaterial kunde vara ett exempel på en sådan faktor.

Valet mellan kallhyra och varmhya, ser vi, har en inverkan på incitamenten för energieffektivisering. Att utforska hybridmodeller som kombinerar fördelarna med båda systemen kan vara en fruktbar väg framåt. En möjlig lösning kan vara att erbjuda incitament till hyresgäster för att minska energiförbrukningen samtidigt som att fastighetsägaren har ansvar för större energieffektiviseringsprojekt. Detta kan skapa en win-win-situation där både hyresgäster och fastighetsägare delar på besparingarna.

Långsiktig hållbarhet och lönsamhet:

Vidare är det tydligt att hållbarhetsåtgärder och energieffektiviseringar bidrar till långsiktig lönsamhet. Genom att minska driftkostnader och förbättra byggnadernas attraktionskraft på marknaden, kan fastighetsägare säkra både miljömässiga och ekonomiska vinster. Bra exemplen från fastigheter som genomfört gröna renoveringar visar på både minskade operationella kostnader och ökad hyresgästnöjdhet, vilket leder till högre uthyrningsgrader och fastighetsvärden, detta är resultatet i bästa fall. Vi anser att man bör ta flera faktorer i beaktning innan man implementerar liknande hållbarhetsåtgärder i en annan fastighet, särskilt med tanke på att förutsättningarna, det geografiska läget och hyresgästernas inställning till hållbarhet kan variera avsevärt. Om hyresgästerna i en fastighet inte värderar hållbarhet lika högt som fastighetsägaren, kan det bli utmanande att motivera en höjning av hyran eller att omförhandla hyresavtal. Detta står i kontrast till fastigheter där sådana åtgärder har mottagits positivt och därmed lett till framgångsrika resultat.

Tekniska framsteg och adaptation:

Vår studie belyser vikten av teknologiska framsteg inom byggsektorn, särskilt användningen av moderna byggmaterial och smarta byggnadsteknologier. Den fortsatta satsningen på forskning och utveckling inom dessa områden är enligt oss essentiell för att stödja hållbar utveckling. Vi tror även att denna framgång kommer leda till att hållbarhetsmål och åtgärder kommer att vara mer lättåtkomliga till fler fastighetsägare i framtiden. Den positiva utvecklingen tycker vi att man tydligt kan se i de positiva exemplen de olika fastighetsägarna lyfter från deras fastigheter som integrerar dessa åtgärder.

I takt med att miljömässig hållbarhet blir allt mer prioriterad i samhället och ekonomiska strukturer, str fastighetssektorn inför en omvandling som erbjuder både utmaningar och möjligheter. Det är avgörande att alla aktörer, från byggare och ägare till hyresgäster och policy-makers, samverkar för att främja och implementera energieffektiva lösningar. Fortsatt forskning och samarbete över sektorsgränserna är nödvändigt för att förstå den bästa praxisen och teknologierna som kan stödja denna övergång.

Genom att följa dessa riktlinjer kan fastighetssektorn inte bara bidra till ett mer hållbart miljömässigt landskap utan även uppnå betydande ekonomiska fördelar som gynnar alla inblandade parter.

7. Framtida arbete och Rekommendationer

I framtida arbeten kring hållbar fastighetsutveckling är det centralt att fortsätta utforska och utveckla integrerade lösningar som adresserar både miljömässiga, ekonomiska och tekniska aspekter. En intressant idé som diskuterats i branschen är att skapa paketerade lösningar för fastighetsägare som önskar förgröna sina fastigheter. Dessa skulle omfatta allt från initial konsultation till implementering av energieffektiva system och förnybara energikällor som vätgas och solenergi. Genom att erbjuda dessa tjänster i ett sammanhängande paket, inklusive en tydlig översikt över kostnader och finansieringsalternativ, kan fastighetsägare snabbare få en överblick över potentiella investeringar och deras ekonomiska och miljömässiga avkastning.

Det är dock viktigt att notera att tekniska lösningar inom området ofta stöter på hinder i form av otillräcklig utveckling och tillgänglighet, vilket begränsar möjligheterna att fullständigt utvärdera och jämföra dem med befintliga tekniker. Det finns därför ett betydande behov av fortsatt forskning och utveckling för att förbättra och bredda utbudet av tillgängliga teknologier, vilket skulle kunna underlätta en mer data-driven jämförelse och val av lösningar. Energioptimering med hjälp av digitala lösningar genom mjukvara, exempelvis AI, är ytterligare en möjlighet att utforska vidare i ett framtida arbete

Ytterligare ett område för framtida arbete är att öka engagemanget hos fastighetsägare. Detta kan innebära allt från informationskampanjer som belyser de långsiktiga ekonomiska fördelarna med hållbara investeringar till incitament som subventioner eller skattelättnader för de som väljer att investera i gröna teknologier. Genom att aktivt arbeta för att minska de upplevda riskerna och öka kunskapen om de faktiska fördelarna, kan fler fastighetsägare komma att se värdet i att investera i hållbarhet.

Sammantaget pekar detta på en framtid där hållbar fastighetsutveckling inte bara ses som en miljömässig nödvändighet utan även en ekonomisk möjlighet. Genom aktivt arbete inom området kommer fastighetsorganisationerna att kunna hålla sig uppdaterade på såväl ny teknik som nya lednings- och styrningsformer för att nå hållbarhetsmål. Detta är ett arbete som också bör vara kontinuerligt och därmed organiserat på ett sådant sätt i fastighetsorganisationerna. Detta är frågor fastighetsföretagen kommer att arbeta med över lång tid framöver.

Referenser

- Aden, A., & Mohammed, A. (2022). *Tillämpningen av grön finansiering och dess effekt på hållbarhet i fastighetsbolag: En explorativ studie kring sambandet mellan grön finansiering och miljöprestation i den svenska fastighetsmarknaden*. KTH: Fastigheter och byggande. Hämtad från <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1681981/FULLTEXT01.pdf>
- Affärslivet.com. (u.å.). *Fastighetsutvecklingens framtid: Hållbarhet och innovation*. Hämtad från <https://www.xn--affrslivet-s5a.com/blogs/fastighetsutveckling-framtid>
- Affärslivet. (u.å.). *Strategier för att minska vakanser i kommersiella fastigheter*. Hämtad från <https://www.xn--affrslivet-s5a.com/blogs/strategier-for-att-minska-vakanser>
- Ahmed, A., & Alsaadi, S. (2018, 15 Oktober). *HÅLLBART BYGGANDE OCH STRATEGIER INOM FASTIGHETSUTVECKLING*. Högskolan i Borås. Hämtad från <http://www.diva-portal.se/smash/get/diva2:1269758/FULLTEXT01.pdf>
- Almqvist, D., & Sjölund, E. (2011). *Värdering av kommersiella fastigheter - Problem på en illikvid marknad*. Institutionen för Fastigheter och Byggande. Avd för Bygg- och fastighetsekonomi. Hämtad från <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:491061/FULLTEXT01.pdf>
- Anckar, M., & Lundström, M. (2019, 17 Juni). *Investeringsbeslut i fastighetsutveckling – En studie om vilka faktorer som styr bygg och fastighetsbolagens investeringsbeslut gällande deras fastighetsutveckling*. Högskolan i Halmstad. Hämtad från <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1327215/FULLTEXT02>
- Andrea, P. (2024, 15 Mars). *Lättare att bygga upp hållbart efter en skada med rådgivning och ekonomiskt stöd*. Hämtad från <https://hallbartbyggande.com/lattare-att-bygga-upp-hallbart-efter-en-skada-med-radgivning-och-ekonomiskt-stod/>
- Ardalan, A., & Stopner, E. (2015). *Värderingsmetoder för förvaltning av kommersiella fastigheter – Är det möjligt att finna en optimal metod?* Institutionen för Fastigheter och Byggande. Hämtad från <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:844336/FULLTEXT01.pdf>
- Axel, E., & Pantzar, A. (2019). *Valet att miljöcertifiera byggnader : en studie om strategiska perspektiv och andra faktorer som kan vara avgörande i valet att miljöcertifiera byggnader* (Avhandling). Hämtad från <https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:hh:diva-40081>
- Börskunskap. (u.å.). *Vad är CAPEX?* Hämtad från <https://borskunskap.se/capex/>
- Boverket. (2023). *Begreppet hållbar utveckling - FN*. Hämtad från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/fysisk-planering/begreppet-hallbar-utveckling/fn/>
- Boverket (2023). *Bygg och renovera energieffektivt*. Hämtad från <https://www.boverket.se/sv/byggande/bygg-och-renovera-energieffektivt/>
- Brandt, E., & Björndahl, J. (2018). *Är det lönsamt att investera i gröna byggnader på den kommersiella fastighetsmarknaden?* Malmö Universitet. Hämtad från <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1482144/FULLTEXT01.pdf>

Brealey, R. A., Myers S. C., & Allen. F. (2011). *Principles of Corporate Finance*. (10 uppl.). New York: McGraw-Hill/Irwin.

Brunes, F. (2015). *Fastighetsvärdering och marknadsanalys*. (1. uppl.). Lund: Studentlitteratur

Business Region Göteborg. (u.å.). *Handslaget – initiativ för cirkulärt byggande och återbruk*. Hämtad från <https://www.businessregiongoteborg.se/naringslivsutveckling/hallbar-omstallning/goteborgs-plattform-klimatneutralt-byggande/initiativ-cirkulart-byggande-och-aterbruk>

Cederlund, E., & Gustafsson, O. (2021). *Hållbarhetens betydelse i värderingen av kommersiella fastigheter*. Karlstad Business School. Hämtad från <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1580465/FULLTEXT01.pdf>

Ciucci, M. Europaparlamentet. (2023, April). *Energieffektivitet*. Faktablad om Europeiska unionen. Hämtad från <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/sv/sheet/69/energieffektivitet>

Delegationen för hållbara städer. (2012, 28 Juni). *Femton hinder för hållbar stadsutveckling*. Hämtad från <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1546920/FULLTEXT01.pdf>

Ebab. (2024, 1 Oktober). *De 10 viktigaste punkterna i det reviderade energiprestandadirektivet (EPBD)*. Kunskap.ebab. Hämtad från <https://kunskap.ebab.se/blogg/epbd#:~:text=Byggnader%20st%C3%A5r%20f%C3%B6r%2040%20procent,kommer%20fr%C3%A5n%20EU%20Green%20Deal>

Eerikäinen, E., & Ödman, L. (2013). *Incitament för energieffektivisering*. NIRAS Sweden AB. Hämtad från <https://skr.se/download/18.5627773817e39e979ef7b255/1642752559217/7164-924-9.pdf>.

Ekelin, s., Westling, H., Westerbjörk, K., Espert, S., & Blomqvist, M. (2019, 16 Augusti). Kartläggning av möjligheter för grön finansiering av energieffektiviseringsåtgärder. Bebestad. Hämtad från https://www.bebostad.se/library/3425/rapport-groen-finansiering_slutlig-2019-08-16.pdf

Europeiska Kommissionen. (2020, 14 Oktober). *En renoveringsvåg för Europa – miljöanpassa våra byggnader, skapa jobb och förbättra liv*. Hämtad från <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/HTML/?uri=CELEX:52020DC0662&from=FR#:~:text=De%20flesta%20av%20dessa%20befintliga,stort%20problem%20f%C3%B6r%20miljontals%20europ%C3%A9er>.

Europeiska unionens råd (ministerrådet), Europeiska rådet. (u.å.). *55 %-paketet*. Consilium.europa. Hämtad från <https://www.consilium.europa.eu/sv/policies/green-deal/fit-for-55-the-eu-plan-for-a-green-transition/#:~:text=55%20%25%20paketet%20syftar%20p%C3%A5,lagstiftning%20till%20m%C3%A5let%20f%C3%B6r%202030>

Europeiska unionens råd (ministerrådet), Europeiska rådet. (2024a). *55 %-paketet: grönare byggnader i EU*. Hämtad från <https://www.consilium.europa.eu/sv/infographics/fit-for-55-making-buildings-in-the-eu-greener/>

Europeiska unionens råd (ministerrådet), Europeiska rådet. (2024b). *Den europeiska gröna given*. Consilium.europa. Hämtad från <https://www.consilium.europa.eu/sv/policies/green-deal/>

Fagerhult. (u.å.). *Miljöcertifieringar BREEAM och LEED*. Hämtad från <https://www.fagerhult.com/sv/kunskapscenter/breem-och-leed/>

Fastighetsägarna. (u.å.). *Bli en mer attraktiv fastighetsägare med miljöcertifieringar*. Hämtad från <https://www.fastighetsagarna.se/tjanster/kommersiell-forvaltning/bli-en-mer-attraktiv-fastighetsagare-med-miljocertifieringar/>

Fastighetsägarna. (u.å.). *Hållbarhet*. Hämtad från <https://www.fastighetsagarna.se/om-oss/fragor-vi-arbetar-med/hallbarhet/>

Fastighetsägarna. (2021). *Hållbarhet*. Hämtad från <https://www.fastighetsagarna.se/om-oss/fragor-vi-arbetar-med/bostadspolitik/social-bostadspolitik/>

Fastighetsägarna. (u.å.). *Miljöcertifiera byggnad*. Hämtad från <https://www.fastighetsagarna.se/tjanster/energi-och-miljo/miljocertifiering-av-byggnader/>

Fastighetsägarna. (2023). *Social hållbarhet. Affärs- och samhällsnytta för fastighetsägare*. Hämtad från https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/dokument/pdf/fastighetsagarna_vagledningssocialhallbarhet_2023.pdf

Fegler, C., & Unemo, L. (2000). *Vad är hållbar utveckling?*. Statens offentliga utredningar. (Bilaga 7 till LU 1999/2000). Hämtad från <https://www.regeringen.se/contentassets/3ab5d21a2c1d48068b80ac150b8daf3b/bilaga-7-vad-ar-hallbar-utveckling-kapitel-1-5>

Finansdepartementet. (2022, 5 April). *En taxonomi för hållbara investeringar*. Regeringskansliet. Hämtad från <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/finansmarknad/taxonomi-ska-gora-det-enklare-att-identifiera-och-jamfora-miljomassigt-hallbara-investeringar/#:~:text=Vad%20%C3%A4r%20taxonomin%3F,och%20j%C3%A4mf%C3%B6ra%20milj%C3%B6m%C3%A4ssigt%20h%C3%A5llbara%20investeringar.>

Fors, V., & Inggårde, J. (2013). *Värdering av handelsfastigheter - En undersökning av värderingsmetoder, bedömningen av dess parametrar samt problem som kan uppkomma*. Institutionen för Fastigheter och Byggnad. Hämtad från <http://www.diva-portal.se/smash/get/diva2:629898/FULLTEXT01.pdf>

Gerdin, C., & Hammarberg, L. (2010). *Varför genomförs inte lönsamma energieffektiva investeringar? En studie av beslutsfaktorerna vid investeringar inom fastighetsbranschen*. Lunds universitet. Hämtad från <https://lup.lub.lu.se/student-papers/search/publication/1714125>

Glaeser, E. L. (2013). *A Nation of Gamblers: Real Estate Speculation and American History*. Taubman Center for State and Local Government, Harvard Kennedy School. Hämtad från <https://www.hks.harvard.edu/sites/default/files/centers/taubman/files/ely.pdf>

Globala Målen (2017, 4 Oktober). *Vad betyder hållbar utveckling?* UNDP Sverige Hämtad från <https://www.globalamalen.se/fragor-och-svar/vad-betyder-hallbar-utveckling/>

Gren, A. (2022, 22 November). *Varför ska jag miljöcertifiera min fastighet?* Sweco. Hämtad från

<https://www.sweco.se/blogg/varfor-ska-jag-miljocertifiera-min-fastighet/#:~:text=Det%20har%20visat%20sig%20att,som%20utf%C3%B6rts%20och%20byggnadens%20milj%C3%B6prestanda.>

Hane, C., & Nihlås, A. (2021). *Existerar en ökad efterfrågan för hållbart byggda bostäder på dagens fastighetsmarknad?* Malmö Universitet. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1594115/FULLTEXT02>

Högberg, L. (2021). Hållbarhet i fastighetsföretagande. I C. Gustafsson (Red.), I M. Landeman (Red.), I P. Palm (Red.), *Fastighetsnomenklatur* (14. uppl., s.489–504). Studentlitteratur.

ICMA. (2022). *Green Bond Principles*. Hämtad från https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/Green-Bond-Principles_June-2022-280622.pdf#:~:text=URL%3A%20https%3A%2F%2Fwww.icmagroup.org%2Fassets%2Fdocuments%2FSustainable

IG. (u.å.). *Marknadsvärde definition*. Hämtad från <https://www.ig.com/se/trading-ordlista/marknadsvarde-definition>

If. (u.å.) *Hållbart bygge*. Hämtad från <https://www.if.se/foretag/forsakringar/egendom/fastighetsforsakring/hallbart-bygge>

If. (u.å.). *Återuppbyggnad på ett mer miljövänligt och hållbart sätt*. Hämtad från <https://www.if.se/om-if/hallbarhet/initiativ-2023/hallbar-ateruppbyggnad>

Institutet för värdering av fastigheter Samhällsbyggarna (2021). *Fastighetsnomenklatur: fastighetsekonomi och fastighetsrätt*. (Fjortonde upplagan). Lund: Studentlitteratur.

Johansson, C., & Björk, J. (2020). *Hur styr fastighetsbolagen sina verksamheter ur ett hållbarhetsperspektiv? : En jämförande studie mellan allmännyttiga- och privata fastighetsbolag*. (Avhandling). Hämtad från <https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:hh:diva-42829>

Johansson, F., & Olsson, I. (2021). *Styrning mot miljömässig hållbarhet : En kvalitativ studie om hur företag planerar och följer upp sina miljömässiga hållbarhetsstrategier, mål och prestationsmått samt hur dessa kommuniceras inom företaget* (Avhandling). Hämtad från <https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:lnu:diva-105328>

Johansson, A., & Pihlgren, I. (2009). *En jämförelse mellan den svenska 1990-talskrisen och krisen år 2008*. Karlstads universitet. Hämtad från <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:225308/FULLTEXT01.pdf>

Ledarna. (u.å.). *Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet*. Hämtad från <https://www.ledarna.se/stod-i-chefsrollen/hallbarhet-ekonomisk-ekologisk-social/ekologisk-social-och-ekonomisk-hallbarhet/>

Lind, H. (2012, 13 April). *Varmhyra är bäst!* Fastighetsnytt. Hämtad från <https://www.fastighetsnytt.se/fastighetsmarknad/uthyrning/varmhyra-ar-bast/>

Lind, H., & Nordlund, B. (2021). Fastighetsvärdering. I C. Gustafsson (Red.), I M. Landeman (Red.), I P. Palm (Red.), *Fastighetsnomenklatur* (14. uppl., s.269–292). Studentlitteratur.

Linde, L. (2018, 5 Februari). "Förtätning och utveckling av fastighetsbeståndet är viktigt för att lösa bostadsbristen". Byggkoll. Hämtad från <https://byggkoll.byggstjanst.se/artiklar/2018/februari/fortatning-och-utveckling-av-fastighetsbestandet-ar-viktigt-for-att-losa-bostadsbristen/>

Naturvårdsverket. (2023, 1 December). *Energieffektivisering*. Hämtad från <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/klimatomstallningen/omraden/klimatet-och-energin/energieffektivisering/>

Naturvårdsverket. (2023, 14 December). *Klimatet och bygg- och fastighetssektorn*. Hämtad från <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/klimatomstallningen/omraden/klimatet-och-bygg--och-fastighetssektorn/>

Nilsson, M., & Falk, R. (2017). *Energieffektiviseringens påverkan på fastighetsägare och hyresgäster*. Uppsala Universitet. Hämtad från <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1171405/FULLTEXT01.pdf>

Northpower. (u.å.). *Fördelar med att miljöcertifiera*. Hämtad från <https://www.northpower.se/stal/din-stalhall/miljocertifiering/fordelar/>

Persson, R. (2021, 12 April). *Vad är driftnetto och hur påverkar det värdering av fastigheter?* Homepal. Hämtad från <https://homepal.se/blog/vad-aer-driftnetto-och-hur-paverkar-det-vaerdering-av-fastigheter>

PwC. (2022, Oktober). *Social hållbarhet i fastighetsbranschen*. Hämtad från <https://www.pwc.se/sv/esg/social-hallbarhet-i-fastighetsbranschen.pdf>

Real Advice. (u.å.). *Bedömning av fastighetens marknadsvärde*. Fastighetsvärdering. Hämtad från <https://www.realadvice.se/2018/03/05/fastighetsvardering/>

RICS. (2019, 19 Mars). *Sustainable investment in real estate*. Hämtad från <https://www.rics.org/news-insights/wbef/sustainable-investment-in-real-estate>

Riksdagen. (2022). *Jordabalk (1970:994)*. Sveriges Riksdag. Hämtad från https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994/

Riksdagen. (2024). *Plan- och bygglag (2010:900)*. Sveriges Riksdag. Hämtad från https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/

Ryttersson, J. (2024, 9 April). *Bostadsbubbla 2024*. Ekonomifokus. Hämtad från <https://www.ekonomifokus.se/bostad/kopa-bostad-guide/bostadsbubbla#:~:text=Bostadsbubbla%202024,-Av&text=Bostadsbubbla%20inneh%C3%A4r%20att%20priser%20%C3%A5,1%C3%A5ga%20r%C3%A4ntor%20och%20%C3%A5g%20arbetsl%C3%B6shet.>

Ryttersson, J. (2023, 20 September). *Fastighetskrisen på 90-talet & bostadspriserna*. Ekonomifokus. Hämtad från <https://www.ekonomifokus.se/bostad/bostadsrelaterat/fastighetskrisen-pa-90-talet-bostadspriserna#:~:text=Fastighets%2D%20och%20finansskrisen%20%C3%A4r%20en,inom%20dessa%20branscher%20i%20konkurs.>

SEB. (u.å.) *Energiförbättringslån*. Hämtad från <https://seb.se/foretag/lana-och-finansiera/foretagslan/energiforbattringslan>

SEB. (u.å.). *Grönt fastighetslån – för dig som bygger klimatsmart*. Hämtad från <https://seb.se/foretag/lana-och-finansiera/foretagslan/fastighetslan/gront-fastighetslan>

Siemens. (u.å.). *Lägre driftkostnader med små investeringar för smartare byggnader*. Hämtad från <https://www.siemens.com/se/sv/foretagsinformation/stories/lagre-driftkostnader-med-sma-investeringar-for-smartare-byggnader.html>

Skatteverket. (2022). *Taxeringsvärde*. Hämtad från <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2014.14/3438.html#hAvkastningsberakning-berakna-nuvardet>

Skatteverket. (2024). *Värderingsgrunder*. Rättslig vägledning. Hämtad från <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2024.1/3244.html#h-Ateranskaffningsvarde>

Statistiska Centralbyrån (SCB). (2023). *Inflationen i Sverige*. Hämtad från www.scb.se
<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/inflation/>

Svenska Miljöinstitutet. (2021, 3 December). *Koldioxidsnålt byggande – ny omvärldsstudie visar hinder och möjligheter*. IVL. Hämtad från <https://www.ivl.se/press/nyheter/2021-12-03-koldioxidsnalt-byggande--ny-omvarldsstudie-visar-hinder-och-mojligheter.html>

Svensson, A., & Spring, O. (2020). *Hantering av ortsprismetoden utifrån värdepåverkande faktorer hos bostadsrätter. En kvalitativ studie baserad på fastighetsmäklares preferenser*. Karlstad Business School. Hämtad från <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1448707/FULLTEXT01.pdf>

Sveriges Riksbank. (2022). *Penningpolitisk rapport, april 2022*. Hämtad från www.riksbank.se
<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penningpolitisk-rapport/2022/penningpolitisk-rapport-april-2022/>

Sveriges Riksbank. (2023). *Penningpolitisk rapport, februari 2023*. Hämtad från www.riksbank.se
<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penningpolitisk-rapport/2023/penningpolitisk-rapport-februari-2023/>

Svenäng, O. (2023, 23 Augusti). *Från brunt till grönt*. Hämtad från <https://www.newsec.se/insights/articles/fran-brunt-till-groent>

Sweco. (u.å.) *Hållbar fastighetsutveckling*. Hämtad från <https://www.sweco.se/vart-erbjudande/byggnader-och-stadsdelar/hallbar-fastighetsutveckling/>

Ulbrich, C. (2022, 12 Januari). *The conversation about green real estate is moving on as corporates prioritize sustainability*. World Economic Forum. Hämtad från <https://www.weforum.org/agenda/2022/01/green-real-estate-sustainability-corporate-priority/#:~:text=URL%3A%20https%3A%2F%2Fwww.weforum.org%2Fagenda%2F2022%2F01%2Fgreen>
[een](https://www.weforum.org/agenda/2022/01/green-real-estate-sustainability-corporate-priority/#:~:text=URL%3A%20https%3A%2F%2Fwww.weforum.org%2Fagenda%2F2022%2F01%2Fgreen)

Wennerholm, E. (2013). *Gröna hyresavtal och miljöklassning av byggnader*. Uppsala universitet. Hämtad från <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:694840/FULLTEXT01.pdf>

Widerlov. (2024, 9 Maj). *Vad är driftkostnad och hur fungerar det?* Hämtad från <https://widerlov.se/nyheter/hela-widerlov/driftkostnad/>

Zeppelin. (u.å.). *CAPEX VS. OPEX*. Zeppelin Sverige. Hämtad från <https://zeppelin-cat.se/capex-vs-opex/>

Bilagor

1. Intervjufrågor - underlag

Intervju - underlag

Frågeställning

Hur påverkas kommersiella fastigheters lönsamhet av hållbara och klimatsmarta investeringar?

- *Går det att få en ökad avkastning/lönsamhet genom hållbara investeringar?*

Presentation av oss; Presentation av ex-jobsfrågan, mål, syfte med den; *Fråga om vi får spela in

OM PERSONEN

"Runda bordet" (namn, hur är läget etc.?)

- Vad är din roll i organisationen/bolaget?
- Beskriv dina arbetsuppgifter
- Grundinfo
 - *"Få fastighetsägare att förstå de positiva effekter miljömässiga investeringar och därigenom få fler att vilja göra detta"*

OM FÖRETAGET

- Hur ser ert bolag på hållbart byggande?
- Är ni med i några initiativ... BRG?

ALLMÄNT

- Gör ni investeringar i era befintliga fastigheter för att minska dess miljöpåverkan?
- Om ja:
 - *Vad för typ av åtgärder gör ni?*
 - *Hur angriper ni en befintlig fastighet, finns det vissa investeringar som är bättre(mer lönsamma) än andra? Tänker på byte av ljuskällor, värmesystem etc?*
 - *Hur motiverar ni dessa investeringar? Påverkas driftnetto? Värde av fastigheten etc?*

- *Hur finansieras dessa investeringar? Genom EK eller lån?*
- Hur hanterar ni hållbart byggande vid investeringar?
- Kan ni ge ett exempel i er organisation. Har isåfall gjorts i era fastigheter för att öka dess hållbarhet?
- Hur ser du på nyproduktion kontra utveckling av befintliga fastigheter? Vilket är mest attraktivt?
- Hur ser ni på avkastningskrav visavi hållbarhetsfrågor?

LAGAR/POLICIES – HANDLINGSUTRYMME

- Har ni påverkats av EU-lagstiftningarna gällande hållbart byggande och ägande?
- Vad tycker du om 55%-paketet?
- Hur jobbar ni med detta framåt, då EU kommer ställa hårdare krav.

HINDER/MÖJLIGHETER

- Vad tror du är de största hindren för fastighetsägare när det gäller att genomföra hållbara/gröna renoveringar för fastigheter?
- Hur skulle du säga att räntan för fastighetsägare påverkar deras vilja till att göra hållbara investeringar? Blivit skillnad sedan pandemin/inflationen?
- Vad genererar intäkter i er fastighet och hur är hyresavtalen utformade för säkerställa detta?
- Gör ni förändringar i hyresavtal, exempelvis att använda sig mer av varmhyra, för att lättare kunna motivera miljömässiga investeringar?
- Vilka möjligheter ser du med gröna fastigheter? Kontra vilken risk ser du?

INVESTERINGAR/EKONOMI

- Hur styr ni med investeringskalkyler?
- Hur använder ni hyresavtal?
- Hur identifierar ni investeringsbehov i era fastigheter? Är det intressant för fastighetsägare att låna pengar till projekt med lägre lönsamhet, för hållbara projekt?
- Hur ser ert finansieringsupplägg ut och vilka fördelar finns med ert val? Stor/liten avkastning?
- Hur finansierar ni hållbara investeringar i era fastigheter. Hur motiveras dessa investeringar?
- Finns det någon minimiavkastning för gröna projekt?
- Vilka kostnader är mest påverkbara och vilka investeringar kan sänka dessa kostnader?
 - EXTRA: Till hur stor del av fastighetsinvesteringar finansierar ni själva? Vem finansierar resten? Har era investerare krav förutom avkastning? Ex. hållbarhet

AVSLUTNING

- Har du någon rekommendation på en person vi kan ta vidare och intervjua?

Tacka stort för din medverkan.

Får vi ditt godkännande att använda ditt namn och hänvisning i vår rapport?

Mål / Syfte - underlag för intervju

Syftet med frågeställningen är att utforska och beskriva hur kommersiella fastigheters lönsamhet påverkas av hållbara och klimatsmarta investeringar i Göteborg. Målet är att identifiera den optimala utformningen och de faktorer som kan generera en högre avkastning eller bevarad lönsamhet för olika typer av kommersiella fastigheter, med fokus på att öka intresset för och främja utvecklingen av hållbara investeringar inom fastighetsbranschen.

Undersökningen omfattar centrala aspekter av fastighetssektorn som är av stor samhällsrelevans, särskilt när det gäller att skapa lönsamhet för företag som investerar i kommersiella fastigheter. Speciellt kommer vi att rikta uppmärksamheten mot att förstå hur hållbara lösningar kan bidra till långsiktig lönsamhet och därmed öka lockelsen för investerare och fastighetsägare.

Vi anser att frågeställningen är högst relevant med tanke på den specifika kontexten och de förändringar som har eller kommer att inträffa inom fastighetsbranschen och hållbarhetsområdet. Att öka avkastningen på kommersiella fastigheter är alltid av betydelse för investerare och fastighetsägare, och därför behöver vi undersöka om hållbara investeringar kan leda till en ökad lönsamhet på lång sikt.

I dagens samhälle har hållbarhetsaspekter blivit allt viktigare med ökad medvetenhet om miljöpåverkan och behovet av långsiktiga hållbara lösningar, särskilt med tanke på det 55%-paketet från EU som har stort inflytande över kommersiella fastigheter. Genom att integrera hållbarhet i strategier för kommersiella fastigheter strävar vi inte bara efter att möta samhällets förväntningar och krav utan också att potentiellt förbättra långsiktig lönsamhet genom kostnadsbesparingar och ökad attraktivitet för hyresgäster. Härigenom hoppas vi kunna svara på de övergripande frågeställningarna om hur hållbara investeringar påverkar kommersiella fastigheters avkastning och om det är möjligt att uppnå ökad lönsamhet genom sådana investeringar.

De klimatmål med bland annat 55%-paketet från EU, utgör en betydelsefull ram för att främja hållbarhet inom olika sektorer, inklusive fastighetsbranschen. Genom att anpassa sig till och dra nytta av de incitament och stödåtgärder som detta paket erbjuder, strävar vi efter att besvara övergripande frågeställningar om hur hållbara och klimatsmarta investeringar påverkar kommersiella fastigheters avkastning. Vi utforskar möjligheten att genom sådana investeringar uppnå en ökad lönsamhet, samtidigt som vi harmoniserar med de aktuella målen och riktlinjer som följer med EU:s hållbarhetsinitiativ.



CHALMERS