



CHALMERS



# Ger Svanenmärkning ett affärsmässigt mervärde för bostadsutvecklare?

En kvalitativ studie av märkningens effekt på bostadsköparens betalningsvilja, bankernas finansieringsvillkor och utvecklarens affärsstrategier

Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

IVAN FEILI  
NAHOM TEKLU

---

INSTITUTIONEN FÖR INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg, Sverige 2025  
[www.chalmers.se](http://www.chalmers.se)



EXAMENSARBETE ACEX20

# Ger Svanenmärkning ett affärsmässigt mervärde för bostadsutvecklare?

En kvalitativ studie av märkningens effekt på bostadsköparens betalningsvilja, bankernas finansieringsvillkor och utvecklarens affärsstrategier

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

IVAN FEILI

NAHOM TEKLU

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för byggnadsdesign

Marie Strid

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2025

Ger Svanenmärkning ett affärsmässigt mervärde för bostadsutvecklare?

En kvalitativ studie av märkningens effekt på bostadsköparens betalningsvilja, bankernas finansieringsvillkor och utvecklarens affärsstrategier.

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

IVAN FEILI

NAHOM TEKLU

© IVAN FEILI & NAHOM TEKLU, 2025

Examensarbete ACEX20

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik  
Chalmers tekniska högskola 2025

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslag:

Omslagsbilden är en illustration som symboliserar balansen mellan hållbarhetsmål och ekonomiska mål inom samhällsbyggande. Bilden anspelar på arbetets tema, där investeringar i grön utveckling ses som en väg till långsiktig lönsamhet och samhällsnytta.

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik  
Göteborg 2025

Ger Svanenmärkning ett affärsmässigt mervärde för bostadsutvecklare?

*En kvalitativ studie av märkningens effekt på bostadsköparens betalningsvilja, bankernas finansieringsvillkor och utvecklarens affärsstrategier.*

*Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet  
Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

IVAN FEILI

NAHOM TEKLU

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik  
Avdelningen för byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

## **SAMMANFATTNING**

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges växthusgasutsläpp, vilket har lett till ett ökat fokus på hållbarhetsåtgärder inom branschen. En av dessa åtgärder är användningen av miljöcertifieringar, där Svanenmärkning är en av de mest etablerade i Norden. Det är ännu oklart vilken grad certifieringen bidrar till konkreta affärsfördelar för bostadsutvecklare. Denna studie syftar till att undersöka om och hur Svanenmärkning kan generera affärsmässiga mervärden inom svensk bostadsutveckling, med fokus på tre centrala aspekter: köparens betalningsvilja, bankernas finansieringsvillkor samt utvecklarens strategiska beslut.

Studien tillämpar en metodkombination där kvantitativa data har samlats in genom en enkät riktad till bostadsköpare, och kvalitativa data genom semistrukturerade intervjuer med representanter från banker och bostadsutvecklingsföretag. Den sekventiella designen möjliggör en fördjupad förståelse för hur olika aktörer uppfattar märkningens roll och värde.

Resultatet visar att Svanenmärkning generellt uppfattas som en positiv signal för kvalitet och hållbarhet, särskilt bland utvecklare och banker. Enkätsvaren antyder att vissa bostadsköpare kan vara villiga att betala mer för en Svanenmärkt bostad, men detta stöds inte av marknadsdata eller av annan forskning. I intervjuer med banker framkom att märkning sällan påverkar vare sig värdering eller kreditvillkor större grad, även om den i vissa fall kan stärka projektets trovärdighet och förbättra chanserna till grön finansiering. För utvecklare fungerar certifieringen främst som ett verktyg för strategisk positionering, snarare än som en garanti för högre lönsamhet.

Sammanfattningsvis visar studien att Svanenmärkning har potential att generera affärsmässiga mervärden, men att dessa effekter i hög grad är beroende av aktörens position på marknaden samt det omgivande institutionella ramverket. För att märkning ska få ett starkare genomslag i affärsbeslut krävs tydliga ekonomiska incitament, en närmare koppling till finansiella fördelar och en ökad medvetenhet hos konsumenterna om märkningens betydelse.

Nyckelord: Svanenmärkning, Miljöcertifiering, Bygg- och Fastighetssektorn

Does the Nordic Swan Ecolabel Provide Business Value for Housing Developers?

A Qualitative Study of the Label's Impact on Homebuyers' Willingness to Pay,  
Banks' Financing Conditions, and Developers' Business Strategies

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

IVAN FEILI

NAHOM TEKLU

Department of Architecture and Civil Engineering  
Division of Building Design  
Chalmers University of Technology

## **ABSTRACT**

The building and real estate sector accounts for a significant share of Sweden's greenhouse gas emissions, which has led to increased focus on sustainability measures within the industry. One such measure is the use of eco-labeling, with the Nordic Swan Ecolabel being one of the most established in the Nordic region. However, the extent to which the certification contributes to concrete business advantages for housing developers remains unclear. This study aims to investigate whether, and how, Swan certification can create business value in the Swedish housing development market, focusing on three key aspects: homebuyers' willingness to pay, banks' financing conditions, and developers' strategic decisions.

The study applies a mixed-methods approach, combining quantitative data from a survey of homebuyers with qualitative data from semi-structured interviews conducted with representatives from banks and housing development companies. The sequential design enables a deeper understanding of how different actors perceive the role and value of the certification.

The results indicate that Swan certification is generally perceived as a positive signal of quality and sustainability, particularly among developers and banks. Survey responses suggest that some homebuyers may be willing to pay more for a Swan-labelled home, although this is not supported by market data or prior research. Interviews with banks revealed that the certification rarely influences valuations or lending terms to a significant extent, though in some cases it may enhance the project's credibility and increase the likelihood of securing green financing. For developers, the certification primarily serves as a tool for strategic positioning rather than as a guarantee of higher profitability.

In conclusion, the study finds that the Swan Ecolabel has the potential to generate business value, but that these effects largely depend on the actor's role in the market and the surrounding institutional framework. For the label to have a stronger impact on business decisions, clearer economic incentives, stronger links to financial benefits, and increased consumer awareness of the label's value are required.

Key words: Swan Labelling, Eco-labeling, and the Building and Real Estate Sector

# Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	I
ABSTRACT	II
FÖRORD	VI
BETECKNINGAR	VII
1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Problemformulering	2
1.3 Frågeställning	3
1.4 Syfte	3
1.5 Avgränsningar	4
2 METOD	5
2.1 Undersökningsansats	5
2.2 Undersökningsstrategi	5
2.3 Undersökningsmetod	6
2.4 Urval av respondenter	7
2.5 Intervjuer	8
2.6 Frågeformulär	9
2.7 Metodkritik	9
3 TEORETISK REFERENSRAM	12
3.1 Lagar och regler	12
3.1.1 CSRD och EU-taxonomin som regulatoriska verktyg för hållbar finansiering och klimatomställning	13
3.1.2 Svensk klimatlagstiftning och styrning av byggsektorn	15
3.2 Svanenmärkning & makroekonomiska aspekter	16
3.2.1 Svanenmärkning & miljöcertifiering	16
3.2.2 Makroekonomiska faktorer och deras påverkan på bostadsutveckling	18
3.3 Svensk bostadsbestånd, jämfört med Europa	23
3.3.1 Svensk bostadsstandard i ett internationellt sammanhang	23
3.3.2 Bostadsunderhåll i Sverige och Europa	25
3.4 Miljömärkning och dess effekter på bostads- och fastighetsmarknaden, en översikt av tidigare forskning	27
3.4.1 Värdet av energiklassificering	28
3.4.2 Gröna attribut och bostäders marknadsvärde	28
3.4.3 Energideklarationers informationsvärde	29
3.4.4 Hållbarhetsklassificeringar och hyresintäkter	29

3.4.5	Ekonomiskaincitament för energieffektivisering i kommersiella byggnader	30
3.4.6	Svanenmärkning och dess påverkan på driftkostnader och bolånevillkor	30
3.4.7	Konsumentperspektiv på Svanencertifiering	31
3.4.8	Värderingspraxis och bankernas syn på miljöcertifiering	31
4	RESULTAT	33
4.1	Bankernas finansieringsvillkor	33
4.2	Utvecklarens affärsstrategier och konkurrensfördelar	37
4.3	Uppfattning om kundens intresse och marknadsvärde	40
4.4	Resultat från enkät, bostadsköparens perspektiv	42
4.4.1	Kännedom och attityd	42
4.4.2	Uppfattningar om Svanenmärkta bostäder	43
4.4.3	Tillit till märkningens hållbarhetsvärde	44
4.4.4	Viktiga faktorer vid bostadsköp	45
4.4.5	Betalningsvilja	45
4.4.6	Påverkan av incitament	46
4.4.7	Eventuella avskräckande faktorer	47
4.4.8	Syn på framtida värde	48
4.4.9	Påverkan av bättre lånevillkor	48
5	DISKUSSION	50
5.1	Miljöcertifieringens värden på bostadsmarknaden	50
5.2	Bankernas bedömningar och kreditgivning	51
5.3	Utvecklarnas strategier och certifieringens funktion	52
5.4	Konsumentpreferenser och betalningsvilja	54
5.5	Policyperspektiv och offentliga incitament	55
5.6	Kommersiella fastigheter och certifieringens affärsvärde	55
5.7	Svanenmärkningens kostnadsstruktur	56
5.8	Sammanfattande reflektion	57
6	SLUTSATS	59
7	FORTSATT FORSKNING	61
8	REFERENSER	63
9	BILAGOR	68
9.1	Bilaga 1	68
9.2	Bilaga 2	73
9.3	Bilaga 3	75
9.4	Bilaga 4	76



# Förord

Examensarbetet har, som en avslutande del av en teknologie kandidatexamen från programmet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik vid Chalmers tekniska högskola, genomförts av Ivan Feili och Nahom Teklu under våren 2025. Studien omfattar 15 högskolepoäng och frågeställningen formulerades i samband med ett möte med Ekeblad Bostad, ett svenskt bostadsutvecklingsföretag med fokus på att skapa välplanerade, prisvärda och hållbara bostäder runt om i Sverige.

Vi vill rikta ett stort tack till alla intervjupersoner som vi har fått möjlighet att samtala med under arbetets gång. Tack för att ni tog er tid och delade med er av er kunskap och era erfarenheter. Vi vill även tacka de respondenter som besvarade vår enkät och därigenom bidrog med värdefulla insikter.

Ett särskilt tack riktas till vår handledare hos Chalmers, Marie Strid, för hennes ovärderliga feedback och stöd genom hela processen. Vidare vill vi tacka Staffan Hagström hos Ekeblad Bostad för konstruktiva synpunkter på frågeställningen, samt för sitt stöd i rekrytering av respondenter och i arbetet med enkätens utformning.

Slutligen vill vi rikta ett varmt tack till våra opponenter, Mallak Yousef och Natalia Habtemichael, för deras konstruktiva återkoppling, värdefulla synpunkter och engagerade insatser.

Göteborg, Juni 2025  
Ivan Feili & Nahom Teklu

# Beteckningar

Nedan förklaras begrepp som används i arbetet.

## **Belåningsgrad amorteras**

Belåningsgrad anger hur stor del av bostadens värde som är belånad. Beroende på belåningsgrad ställs olika amorteringskrav enligt svenska regler .

## **Bolånetaket**

Ett regelverk i Sverige som begränsar hur stor andel av en bostads värde som får belånas, idag är maximalt 85 %. Resterande måste finansieras med egen kontantinsats.

## **Greenwashing**

När företag eller organisationer vilseleder genom att ge en falsk eller överdriven bild av hur miljövänliga deras produkter, tjänster eller verksamhet är.

## **Hedonisk prisanalys**

En statistisk metod som används för att uppskatta hur olika egenskaper hos en vara, till exempel en bostad, påverkar dess pris. Vanlig inom fastighetsekonomi.

## **Inbäddade utsläpp**

Växthusgasutsläpp som uppstår vid tillverkning, transport och byggnation av material och produkter, alltså före byggnadens bruksskede.

## **KALP-kalkyler**

Står för "Kvar Att Leva På", en kalkyl, bankerna använder för att bedöma hushållets ekonomiska marginaler efter att alla fasta kostnader dragits bort, inklusive bostadslån och driftskostnader.

## **Omitted variable bias**

En systematisk felkälla i statistisk analys som uppstår när en relevant förklarande variabel utelämnas, vilket kan leda till missvisande slutsatser om sambandet mellan andra variabler.

## **Reallöneutvecklingen**

Förändringen i löner över tid justerat för inflation – alltså hur mycket köpkraften förändras snarare än bara nominell lön.

## **Taxonomilinjerade**

Aktiviteter eller investeringar som uppfyller EU:s krav enligt taxonomiförordningen, det vill säga klassas som miljömässigt hållbara enligt fastställda kriterier

## **Varmhyra**

En hyresform där kostnader för exempelvis värme och ibland el ingår i månadshyran, till skillnad från kallhyra där hyresgästen själv betalar dessa driftskostnader.



# 1 Inledning

Bygg- och fastighetssektorn står i dag inför omfattande utmaningar kopplade till klimatförändringarna. Globalt sett utgör denna sektor en av de största källorna till växthusgasutsläpp, där både byggnaders användningsfas och de inbäddade utsläppen från material och produktion spelar en betydande roll. I Sverige svarar sektorn för en ansevärd andel av de totala utsläppen, vilket har lett till ett ökat fokus på åtgärder som främjar ett mer hållbart byggande. Bland dessa återfinns olika miljöcertifieringssystem, där Svanenmärkningen är ett av de mest etablerade i Norden.

Samtidigt som miljöcertifieringar syftar till att förbättra byggnaders miljöprestanda och kvalitet, väcker de även frågor om deras affärsmässiga relevans. Särskilt intressant är om Svanenmärkningen kan bidra till ett konkret mervärde för bostadsutvecklare, exempelvis i form av ökad betalningsvilja hos köpare, fördelaktigare finansieringsvillkor eller stärkt konkurrenskraft på en allt mer hållbarhetsorienterad marknad. Denna studie syftar därför till att undersöka i vilken utsträckning Svanenmärkningen uppfattas generera affärsmässiga fördelar för bostadsutvecklare, genom att analysera perspektiv från såväl banker och utvecklare som bostadsköpare.

## 1.1 Bakgrund

Byggsektorn utgör den enskilt största källan till utsläpp av växthusgaser globalt och beräknas stå för minst 37 procent av de totala globala utsläppen (United Nations Environment Programme, 2023). Hittills har insatser för att minska dessa utsläpp främst fokuserat på byggnaders användningsfas, det vill säga de utsläpp som genereras vid exempelvis uppvärmning, kylning och belysning. Enligt prognoser från FN:s miljöprogram förväntas energieffektiviseringen av klimatskal minska i förhållande till sektorns totala klimatpåverkan under de kommande decennierna, från cirka 75 till 50 procent.

Däremot har utvecklingen av strategier för att reducera de växthusgasutsläpp som genereras under byggnaders tidiga livscyklifaser, de så kallade inbäddade utsläppen,

inte skett i samma omfattning som utvecklingen av åtgärder riktade mot byggnaders användningsfas (United Nations Environment Programme, 2023). Dessa utsläpp uppstår främst vid produktion och transport av byggnadsmaterial som cement. Det är ett komplext problem som involverar ett flertal aktörer i olika led av de globala värdekedjorna, från råvaruproduktion till byggtreprenörer.

År 2022 stod bygg- och fastighetssektorns inhemska utsläpp av växthusgaser i Sverige för cirka 10,8 miljoner ton koldioxidekvivalenter, vilket motsvarar 22,1 procent av landets totala utsläpp (Boverket, 2025). I samband med importen av byggmaterial bidrar sektorn även till ytterligare utsläpp, motsvarande 6,9 miljoner ton koldioxidekvivalenter. De sammanlagda utsläppen från sektorn uppgick därmed till 17,7 miljoner ton koldioxidekvivalenter, vilket motsvarar ungefär 36 procent av Sveriges totala växthusgasutsläpp.

De totala utsläppen från bygg- och fastighetsbranschen mellan 2008 och 2022 har minskat med 12 procent (Boverket, 2025). Denna utveckling beror dels på minskade utsläpp från byggnadernas användningsfas men även, till en mindre del, på grund av minskade utsläpp främst vid produktion och transportskedet av byggnadsmaterial.

Trots dessa framsteg kvarstår stora utmaningar, särskilt kopplade till de inbäddade utsläppen, där branschens aktörer fortfarande saknar tillräckliga incitament och verktyg för att driva utvecklingen mot ett mer hållbart byggande. Som svar på detta har flera miljöcertifieringssystem etablerats, med syfte att styra bygg- och fastighetsutveckling mot högre miljöprestanda och tydligare hållbarhetskrav. Men certifieringar för även med sig kostnader, förändrade processer och ibland osäkerhet kring den faktiska nyttan. Mot denna bakgrund uppmärksammas frågan om vilket affärsmässigt värde som Svanenmärkning, en nordisk miljöcertifiering, kan generera inom ramen för bostadsutveckling. I grund och botten handlar det om att förstå vilket affärsmässigt mervärde en Svanenmärkning kan skapa för bostadsutvecklare, ur olika perspektiv såsom finansiering, kunders betalningsvilja och strategiska affärsbeslut.

## **1.2 Problemformulering**

Trots ett växande fokus på klimat- och miljöfrågor inom bygg- och fastighetssektorn, samt en tydlig ökning av antalet Svanenmärkta bostäder i Sverige under de senaste

åren, råder det fortsatt osäkerhet kring märkningens affärsmässiga betydelse för bostadsutvecklare. Internationella studier har identifierat positiva samband mellan miljöcertifiering och betalningspremier, som förbättrad finansiering, men svenska förhållanden tycks präglas av en mer komplex bild. Tidigare nationell forskning visar begränsat empiriskt stöd för att Svanenmärkning påverkar marknadsvärde eller köparnas betalningsvilja i någon avgörande utsträckning, samtidigt som utvecklare och banker uttrycker olika grader av tilltro till märkningens strategiska och ekonomiska värde.

I takt med att EU infört skärpta regelverk, såsom CSRD och taxonomiförordningen, har kraven på hållbarhetsrapportering och miljöprestanda ökat. Samtidigt präglas den svenska bostadsmarknaden av ett förändrat ekonomiskt läge, med höga byggkostnader, striktare finansieringsvillkor och försvagad köpkraft hos de inhemska hushållen. Mot denna bakgrund uppstår ett behov av en mer nyanserad förståelse av hur Svanenmärkning uppfattas och tillämpas inom bostadsutveckling. Studien uppmärksammar det svenska sammanhanget, som i jämförelse med många internationella fall kännetecknas av ett energieffektivt bostadsbestånd och en lång tradition av bostadsreglering.

### **1.3 Frågeställning**

Hur uppfattas och används Svanenmärkning inom svensk bostadsutveckling? I vilken utsträckning bidrar märkningen till affärsmässiga mervärden i form av betalningsvilja hos köpare, förbättrade finansieringsvillkor och strategisk positionering för bostadsutvecklande företag?

### **1.4 Syfte**

Syftet med denna studie är att undersöka hur Svanenmärkning uppfattas och tillämpas inom svensk bostadsutveckling, samt att analysera i vilken utsträckning märkningen kan bidra till affärsmässiga mervärden. Studien fokuserar särskilt på tre centrala aspekter: bostadsköparens betalningsvilja, bankernas villkor för grön finansiering och bostadsutvecklarens strategiska överväganden i samband med certifiering. Genom att sammanställa de tidigare nämnda olika perspektiven syftar arbetet till att klargöra

märkningens roll i det svenska bostadsbyggandets klimatomställning och fastighetsmarknaden i helhet.

## **1.5 Avgränsningar**

Denna studie är avgränsad till att enbart undersöka Svanenmärkningen. Andra miljöcertifieringar, såsom Miljöbyggnad eller BREEAM, inkluderas inte i analysen. Fokus ligger på Svanenmärkningens potentiella affärsmässiga effekter. Studien omfattar inte en teknisk utvärdering av certifieringskriterierna i sig, utan inriktar sig på hur märkningen uppfattas, används och eventuellt påverkar affärsbeslut i praktiken.

## 2 Metod

Studien tillämpar en metodologisk kombination för att uppnå en både bred och fördjupad förståelse av Svanenmärkningens värde och betydelse. Genom att integrera olika metoder syftar undersökningen till att säkerställa en heltäckande och nyanserad analys. Studien bygger på Denscombes (2018) koncept, ”metodkombination”, där kvantitativ och kvalitativ data samlas in. Den kvantitativa delen baseras på siffror från en enkät, medan den kvalitativa delen utgörs av djupgående intervjuer.

### 2.1 Undersökningsansats

Den valda designen är sekventiell: kvantitativ data samlas först in genom en enkät riktad till bostadsköpare, vilket därefter ligger till grund för den kvalitativa delen, som utgörs av intervjuer med banker samt frågeformulär till bostadsutvecklare. Denna strategi möjliggör en djupare analys av varje aktörsperspektiv, samtidigt som kvantitativt insamlade mönster kan tolkas med stöd av kvalitativa resonemang. En central styrka i detta tillvägagångssätt är möjligheten att analysera frågan ur flera perspektiv, vilket bidrar till en högre kvalitet och djup i den data som produceras.

Ett centralt motiv bakom denna ansats är att Svanenmärkningens affärsvärde inte enbart är ett mätbart fenomen, utan även påverkas av intressenters uppfattningar, strategier och institutionella villkor. Metodvalet är därmed anpassat till studiens explorativa karaktär och målsättning att belysa ett i Sverige relativt outforskat forskningsområde.

### 2.2 Undersökningsstrategi

Datainsamlingen baseras på en surveystrategi (Denscombe, 2018), där flera målgrupper ingår: bostadsköpare, banker och bostadsutvecklare. Dessa grupper valdes ut eftersom de representerar centrala aktörer i bostadsutvecklingskedjan, och deras perspektiv är nödvändiga för att besvara studiens syfte om Svanenmärkningens affärsmässiga betydelse. Enkäten riktades till bostadsköpare och utformades i samråd med Ekeblad Bostad. Syftet var att undersöka preferenser, betalningsvilja och kännedom om Svanenmärkning. Kvalitetssäkringen av enkäten genomfördes i dialog med en intern handledare från Chalmers tekniska högskola och distribuerades via e-post till Ekeblads kundregister.

I den kvalitativa delen genomfördes semistrukturerade intervjuer med bankrepresentanter samt utskick av frågeformulär till en utvald bostadsutvecklare. Som tidigare nämnt tillämpades sekventiell design där resultaten från enkäten låg till grund för utformningen av intervjufrågorna. Genom detta angreppssätt stärks studiens validitet och relevans, samtidigt som olika aktörers förhållningssätt till certifiering kan kontextualiseras och jämföras.

## 2.3 Undersökningsmetod

Arbetet inleddes med en explorativ litteraturgenomgång av tidigare forskning inom miljöcertifiering, bygg- och fastighetsfinansiering samt tillämplig lagstiftning i EU och Sverige. Denna förstudie baserades på vetenskapliga artiklar, rapporter och offentliga dokument och syftade till att förankra det empiriska arbetet i ett relevant teoretiskt ramverk. För att identifiera relevant litteratur genomfördes en strukturerad databassökning i Scopus och Google Scholar. Sökningen bygger på kombinationer av nyckelord kopplade till certifieringen, bostadssektorn och affärsnytta. Nyckeltermerna som användes i Scopus sökningarna var exempelvis, “environmental certification”, “eco-labelling”, “housing”, “development”, “economy”, “cost” och “finance”. På Google Scholar användes motsvarande nyckeltermerna på svenska, eftersom Scopus främst indexerar vetenskapliga arbeten på engelska och därför inte svarar lika väl på svenska sökord. Efter att ha läst titel och abstract för varje träff granskades texterna om de ansågs vara relevanta för arbetet. Därefter observerades de referenser som dessa arbeten byggde på vilket gjorde det möjligt att bredda materialet med ytterligare akademiska artiklar. För insamling av primärdata kontaktades ett strategiskt urval av svenska bostadsutvecklingsföretag och banker. I första hand kontaktades de identifierade individerna via telefon, saknades det ett relevant telefonnummer, eller om ingen svarade, skickades i stället en inbjudan via e-post. Vidare erbjuds respondenter möjligheten att få ett utskick av de frågor som skulle behandlas under intervjun, då vissa frågor möjligtvis skulle behöva lite längre tid att besvara. Det är värt att nämna att Ekeblad Bostad anordnade en intervju med en bank.

Enkätundersökning (kvantitativ metod): Enkäten, som skapades med hjälp av Google forms, distribuerades till ett urval av bostadsköpare för att analysera deras kännedom om och attityder till Svanenmärkta bostäder, samt betalningsvilja. För att öka svarsfrekvensen användes ett incitament i form av utlottning av biobiljetter. För att

säkerställa hög validitet i enkätundersökningarna var frågorna korta, klara och koncisa. Ett enkelt och direkt språk användes, abstrakta begrepp definierades, och ledande frågor undveks i syfte att minska misstolkning. För fullständig enkät se bilaga 1.

Frågeformulär (kvalitativ metod): Ett särskilt frågeformulär distribuerades till en respondent som hade en operativ insyn i certifieringsprocessen och gedigen praktisk erfarenhet av miljömärkning inom bostadsproduktion. Då en initialt tilltänt respondent inte hade möjlighet att medverka, identifierades den aktuella respondenten genom en rekommendation som framkom i samband med detta. Svaren användes för att identifiera konkreta möjligheter och utmaningar i tillämpningen av Svanenmärkning, samt för att belysa skillnader i hur märkningen hanteras av olika aktörer. Formulären innehöll mer detaljerade och branschspecifika frågor om användningen av Svanenmärkning, och syftade till att komplettera enkätsvaren med praktiska erfarenheter från byggbranschen. För fullständig frågeformulär se bilaga 4.

Intervjuer (kvalitativ metod): Intervjuer genomfördes med representanter från banker. Dessa var semistrukturerade, vilket möjliggjorde fördjupning i centrala teman som gröna finansieringsprodukter, riskbedömning och certifieringars strategiska roll. Fördelen var en djupare förståelse, medan nackdelen är begränsad generaliserbarhet samt en potentiell ovilja att dela med sig av känslig information. I intervjuerna användes en tidigare utarbetad intervjudesign där följdfrågor ställdes utifrån de inkommande svaren. Följdfrågorna var dock inte strikt bundna till intervjudesignen, denna fungerade snarare som ett stöd för samtalen. Intervjuerna spelades in efter att samtycke inhämtats. Inspelningarna transkriberades därefter med hjälp av en AI-tjänst som Chalmers tillhandahåller, varefter transkriptionerna renskrevs för att kunna användas i resultatet. För fullständig intervjudesigns se bilaga 2 (värderare) och 3 (övriga bankrepresentanter).

## **2.4 Urval av respondenter**

Studien omfattar två typer av urval, ett explorativt urval och ett icke-sannolikhetsurval (Denscombe, 2018). Det explorativa urvalet innebär att man i ett tidigt skede av en studie väljer ut relevanta personer som kan ge en första inblick i ämnet. Inom detta tillämpades ett så kallat bekvämlighetsurval, vilket innebär att deltagare valdes utifrån

tillgång och praktiska möjligheter, till exempel på grund av begränsad tid, ekonomi eller kontaktvägar.

Urvalet kombinerades även med ett icke-sannolikhetsurval, där deltagarna inte valdes ut slumpmässigt. Flera av deltagarna nåddes via befintliga kundregister eller andra tillgängliga nätverk, särskilt i fallet med bostadsköpare. Ekeblad Bostad bistod även med kontakt till en bankrepresentant. Övriga intervjupersoner rekryterades genom direkta mejlfrågningar till aktörer inom branschen. I ett fall användes även ett snöbollsurval, där en tidigare respondent rekommenderade ytterligare en relevant person att delta.

Nedan redovisas två tabeller på respondenter som deltog i arbetet.

*Tabell 1. Tabellen redovisar för respondenter som deltagit i intervjuer.*

<b>2.5 Intervjuer</b>			
<b>Företag/ organisation</b>	<b>Yrkesroll</b>	<b>Motivering till val av respondent</b>	<b>Datum</b>
SBAB	Hållbarhetsstrateg	Arbetar strategiskt för att integrera hållbarhetsmål inom samhällsbyggande.	21/03/2025
SBAB	Fastighetsvärderare	Har en lång erfarenhet av fastighetsvärdering inom både bostads- och kommersiella fastigheter.	02/04/2025
Nordea	Kontorschef	Har ett helhetsansvar för såväl den dagliga driften som den långsiktiga affärsutvecklingen hos privatkunder för Nordea.	11/4/2025
Ekeblad bostad	Verkställande direktör	Har strategisk insyn i företagets beslut samt övergripande affärsutveckling kopplad till fastighets projekt.	25/11/2024 04/12/2024

Tabell 2. Tabellen redovisar för respondenter som deltagit genom frågeformulär.

2.6 Frågeformulär			
Företag/ organisation	Yrkesroll	Motivering till val av respondent	Datum
PEAB	Miljöspecialist	Miljöspecialist på Sverigeavdelningen för Miljö inom affärsområde bygg med huvudsaksområde inom miljöcertifieringar som är länkade till SGBC, men även Svanenmärkningen.	11/4/2025

## 2.7 Metodkritik

Trots att studien bygger på en genomtänkt metodkombination och en sekventiell design, som syftar till att integrera både bredd och djup i analysen, förekommer flera metodologiska begränsningar som bör beaktas.

För det första medför användningen av ett icke-sannolikhetsurval, i form av bekvämlighets- och snöbollsurval, en påtaglig risk för urvalsbias. Detta begränsar studiens generaliserbarhet, då respondenterna rekryterades via kontakter från Ekeblad Bostad snarare än genom slumpmässigt urval. Det finns därmed en potentiell snedvridning i urvalet, vilket kan ha påverkat objektiviteten i respondenternas svar.

Enkätundersökningen, även om den var tydligt strukturerad och inkluderade incitament, präglades av en låg svarsfrekvens, vilket potentiellt minskar validiteten i de kvantitativa resultaten. En bidragande orsak till detta kan ha varit att enkätformuläret upplevdes som för långt eller komplext, vilket kan ha avskräckt respondenter från att fullfölja den. Trots ansträngningar att utforma frågorna korta, tydliga och neutrala kvarstår risken för respondentbias, där deltagarna ger socialt önskvärda svar snarare än ärliga eller faktabaserade.

Vidare reflekterades det i efterhand över att ytterligare relevanta frågor kunde ha inkluderats i såväl enkäten som i de kvalitativa intervjuerna. På grund av tidsbegränsningar och praktiska förutsättningar fanns det inte möjlighet att revidera och utveckla frågorna i önskad omfattning. I vissa fall kunde frågorna också ha varit mer öppna, för att ge respondenterna större möjlighet att utveckla sina resonemang.

De kvalitativa intervjuerna med banker och byggaktörer gav visserligen värdefulla och nyanserade insikter, men resultaten är kontextberoende och därmed inte generaliserbara i strikt statistisk mening. Det föreligger även en risk att viss information undanhölls av respondenter, exempelvis av affärsetiska eller konkurrensmässiga skäl, vilket utgör ytterligare en potentiell osäkerhetsfaktor i det empiriska underlaget.

Det bör även framhävas att en del av de refererade studierna är examensarbeten snarare än artiklar i peer-reviewed tidskrifter. Dessa arbeten kan visserligen bidra med färsk data och praktiska insikter, men de har inte prövats genom den formella peer-review process som vanligtvis säkerställer vetenskaplig legitimitet. Resultaten behöver därför tolkas med större försiktighet och ses som indikativa snarare än definitiva.

Vidare präglas de flesta studierna av metodologiska begränsningar, särskilt vad gäller användningen av hedonisk prisanalys. En återkommande problematik är att potentiellt viktiga variabler, som exempelvis lägeskvalitet, byggspecifikationer och designstandard, ofta utelämnas, vilket kan leda till att effekten av dessa faktorer felaktigt tillskrivs miljöcertifieringen. Detta så kallade "omitted variable bias" utgör en central utmaning vid tolkningen av resultaten om sambandet mellan miljöprestanda och fastighetspriser i dynamiska marknader.

Dessutom är det relevant att notera att en stor del av den tillgängliga forskningen bygger på äldre data, insamlade under andra ekonomiska och regulatoriska förhållanden. Under dessa perioder präglades marknaderna av lägre energipriser och en mindre omfattande reglering från EU avseende miljö och hållbarhetskrav. Dessa förändrade omvärldsfaktorer innebär att tidigare resultat kan ha begränsad generaliserbarhet till dagens marknadsförhållanden. Mot denna bakgrund understryks

behovet av nyare studier som bättre speglar dagens fastighetsmarknader och de förändrade ekonomiska och regulatoriska realiteterna.

### **3 Teoretisk referensram**

Den teoretiska referensramen syftar till att redogöra för de regelverk, begrepp och tidigare forskningsresultat som är centrala för att förstå studiens problemområde och kontext. I fokus står de institutionella och marknadsmässiga villkor som påverkar bostadsutvecklingens förutsättningar i en tid av ökade hållbarhetskrav. I detta kapitel introduceras teoretiska perspektiv som är viktiga för att kunna tolka studiens resultat mot bakgrund av existerande styrformer och marknadsförutsättningar.

Inledningsvis behandlas EU:s klimatpolitiska ramverk, där CSRD och EU-taxonomin utgör centrala komponenter i unionens strategi för att styra kapitalflöden mot hållbara investeringar. Därefter redogörs för svensk klimatlagstiftning med särskilt fokus på hur styrmedel som energideklarationer och klimatdeklarationer påverkar byggsektorn. I följande avsnitt presenteras Svanenmärkningen som miljöcertifieringssystem, inklusive dess kriterier, tillämpning och position inom nordisk bygg- och bostadsproduktion. Därtill beskrivs relevanta förändringar på den svenska bostadsmarknaden och makroekonomiska effekter som utgör en viktig kontext för att förstå hur märkningen kan uppfattas och tillämpas i praktiken. Avslutningsvis redovisas den tidigare forskningen om hur miljöcertifieringar påverkar fastighets- och bostadssektorn. Syftet är att skapa en översiktlig förståelse för den efterföljande analysen av hur Svanenmärkning uppfattas och hanteras av centrala aktörer inom bostadsutveckling i Sverige.

#### **3.1 Lagar och regler**

Det rättsliga landskapet som ramar in den svenska bygg- och fastighetssektorns klimatomställning präglas av ett fler-nivå-system där globala, europeiska och nationella regelverk samverkar. Parisavtalet sätter de övergripande utsläppsmålen, vilket inom EU konkretiseras genom Green Deal. CSRD-direktivet likställer hållbarhetsrapportering med finansiellrapportering, medan EU-taxonomin, definierar vilka investeringar som får kallas miljömässigt hållbara. Tillsammans med energiprestandadirektivet skapas ett gemensamt ramverk som styr kapital mot energieffektiva och klimatanpassade byggnader. I Sverige kompletteras EU-reglerna av det svenska klimatpolitiska ramverket som kräver nettonollutsläpp senast 2045. Därtill skärper lagen om energideklaration och den nya klimatdeklarationen för

byggnader kraven på energiprestanda och koldioxidberäkningar vid nyproduktion. Tillsammans sätter dessa globala, Europeiska och nationella regler en bindande miniminivå som främjar miljöcertifieringar som Svanenmärkningens i dess roll inom bostadsmarknaden.

### **3.1.1 CSRD och EU-taxonomin som regulatoriska verktyg för hållbar finansiering och klimatomställning**

EU presenterade sin Green Deal (European Commission, 2019) som en del av arbetet för att bli mer miljövänlig och nå klimatneutralitet senast år 2050. För att uppnå detta mål har flera nya regler införts, bland annat direktivet om företags hållbarhetsrapportering (Europeiska unionen, 2022), Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). CSRD utgör ett nyckelverktyg i unionens strävan efter att främja hållbar utveckling inom näringslivet. Syftet med direktivet är att standardisera företagens rapportering om miljömässiga och sociala frågor, både för företag inom EU och för utländska aktörer med betydande verksamhet i unionen. Genom CSRD ställs kravet att hållbarhetsrapportering likställs med finansiell rapportering. Syftet är att tydliggöra både hur hållbarhetsfrågor påverkar företaget och hur företaget i sin tur påverkar miljö och samhälle (Europeiska unionen, 2022).

Direktivet omfattar initialt stora företag inom EU (över 250 anställda, 40 miljoner euro i omsättning eller 20 miljoner euro i balansomsättning), men även börsnoterade små och medelstora företag ska inkluderas gradvis, med undantag för mikroföretag. Även företag utanför EU omfattas om de har en årlig omsättning över 150 miljoner euro inom unionen och har ett dotterbolag eller en filial i ett medlemsland.

Implementeringen sker stegvis mellan 2024 och 2028 (Europeiska unionen, 2022). Enligt CSRD ska företag tillhandahålla detaljerad information om bland annat dess växthusgasutsläpp, energianvändning, vattenförbrukning, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, affärsetik och bolagsstyrning. Informationen ska innefatta riskanalyser och målsättningar och granskas av en oberoende part samt publiceras i ett digitalt och maskinläsbart format. Rapporteringen ska ske i enlighet med European Sustainability Reporting Standards (ESRS), vilka specificerar vilka upplysningar som ska rapporteras och hur dessa ska styras för att säkerställa jämförbarhet och kvalitet (Europaparlamentets och rådets direktiv 2022/2464/EU).

CSRD är särskilt relevant för aktörer inom fastighetsutveckling, då sektorn har en omfattande påverkan på både miljö och samhälle. Bygg- och fastighetssektorn står som sagt för cirka 36 procent av EU:s koldioxidutsläpp och cirka 40 procent av energianvändningen, vilket gör branschen till en nyckelaktör i unionens klimatomställning (Naturvårdsverket, 2025).

För att styra kapitalflöden mot verksamheter som bidrar till unionens klimatmål och underlätta omställningen till en hållbar ekonomi, har EU även infört den så kallade taxonomiförordningen. EU:s taxonomi är ett klassificeringssystem som definierar vilka ekonomiska aktiviteter som kan anses vara miljömässigt hållbara, i syfte att främja transparens och jämförbarhet på finansmarknaden (Europaparlamentet, 2023; Regeringskansliet, 2022). Detta ramverk gör det möjligt för investerare, banker och andra aktörer att identifiera fastighetsprojekt som uppfyller specifika hållbarhetskriterier, såsom energieffektivitet, resurseffektivitet och anpassning till klimatförändringar.

Fastighetsutvecklare som uppfyller taxonomins tekniska granskningskriterier kan erhålla finansiering under beteckningen "grön investering", vilket potentiellt medför bättre lånevillkor och en ökad tillgång till kapital från hållbarhetsinriktade investerare. Detta ger utvecklare incitament att i högre grad beakta miljöaspekter i såväl projektering som genomförande, inte enbart av etiska skäl, utan även för att uppnå konkurrensfördelar och stärka projektets finansiella attraktivitet på kapitalmarknaden. Enligt Europaparlamentet (2020) utgör taxonomin ett centralt verktyg i arbetet för att minska greenwashing och styra investeringar mot verksamheter som bidrar till unionens miljömål.

År 2018 trädde Sveriges klimatpolitiska ramverk i kraft, vilket omfattar nya klimatmål, ett klimatpolitiskt råd och klimatlagen (SFS 2017:720). Propositionen (prop. 2016/17:146 s. 23) som företräder lagen (Regeringen, 2017) syftar till att Sverige ska vara en internationell förebild i genomförandet av Parisavtalet. Det långsiktiga målet är att Sverige senast år 2045 inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser och därefter uppnå negativa utsläpp. Målsättningen ställer krav på en snabb samhällsomställning mot låga utsläpp, vilket omfattar bygg- och fastighetssektorn.

För att öka transparensen kring byggnaders energianvändning och främja energieffektivisering antogs lagen (SFS 2006:985) om energideklaration för byggnader, som utgör en del av Sveriges implementering av EU-direktivet 2002/91/EG. Enligt 1 § ska deklARATIONEN bidra till både effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö. Direktivet kräver att medlemsstaterna inför system för energicertifiering samt rekommenderar förbättringsåtgärder, vilket i Sverige lett till ett deklARATIONssystem som fungerar som ett styrmedel för hållbart byggande.

### **3.1.2 Svensk klimatlagstiftning och styrning av byggsektorn**

Mot bakgrund av dessa direktiv, och i linje med EU:s övergripande klimatambitioner, har Sverige successivt utvecklat ett mer omfattande regelverk för att styra bygg- och fastighetsbranschen i en hållbar riktning. Ett centralt inslag i detta regelverk är just energideklARATIONEN, som innebär att byggherrar, fastighetsägare och andra relevanta aktörer har ett formellt ansvar att upprätta och tillhandahålla sådana deklARATIONER vid nybyggnation, försäljning eller uthyrning av byggnader samt för större allmänna byggnader.

EnergideklARATIONEN innehåller uppgifter om byggnadens energiprestanda (SFS 2006:985). Dessutom ska den innehålla förslag på kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra energiprestandan. DeklARATIONEN kan fungera som ett verktyg vid planering av renoveringar eller energieffektiviserande åtgärder. Den gäller i tio år och måste upprättas av en certifierad energiexpert.

För byggbranschen innebär lagen att hänsyn tas till byggnaders energiprestanda redan vid projekteringsfasen. Det påverkar hur byggnader utformas, vilka tekniska lösningar som väljs och vilka material som används. Lagen bidrar därmed till att styra byggsektorn mot mer hållbara och energieffektiva byggnader, vilket främjar uppfyllandet av Sveriges klimat- och energimål.

Promemorian "KlimatdeklARATION för byggnader" (Ds 2020:4) innehåller flera bestämmelser med syftet att minska klimatpåverkan från nybyggnationer genom att synliggöra utsläpp av växthusgaser som uppstår i *byggskedet*, men även i leden innan. En central del av promemorian är kravet att byggherren ansvarar för att ta fram och

lämna in en deklARATION gällande utsläppen av växthusgaser till Boverket. Beräkningen av utsläppen av växthusgas ska uttryckas i kilogram koldioxidekvivalenter per kvadratmeter bruttoarea, och både generiska och produktspecifika data får användas. Fokus ligger på byggdelar som bärande konstruktioner, klimatskärm och innerväggar. Deklarationen är en förutsättning för att byggnadsnämnden ska kunna ge slutbesked, vilket innebär att den är en del av den ordinarie kontrollprocessen enligt plan- och bygglagen.

Boverket föreslås vara tillsynsmyndighet och ska föra ett nationellt klimatdeklarationsregister (Ds 2020:4). Byggherrar måste kunna redogöra för eventuella avvikelser om deklARATIONEN ifrågasätts, och sanktionsavgifter kan bli aktuella om felaktiga uppgifter inte korrigeras. Det nya regelverket trädde i kraft den 1 januari 2022 (Boverket, 2024) och innebär att aktörer inom bygg- och anläggningsbranschen behöver integrera klimatberäkningar som en naturlig del av sin planering och dokumentation vid nyproduktion.

## **3.2 Svanenmärkning & makroekonomiska aspekter**

I denna del presenteras kunskap om Svanenmärkningens innehåll och funktion med bredare samhällsekonomiska faktorer. Genom att relatera miljöcertifieringens utformning till utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden, undersöks hur certifieringssystemets funktion samspelar med ekonomiska förutsättningar och konsumenters etableringsmöjligheter. På så vis skapas en förståelse för Svanenmärkningens relevans i ett bostadspolitiskt och ekonomiskt sammanhang.

### **3.2.1 Svanenmärkning & miljöcertifiering**

Svanenmärkningen är en officiell nordisk miljömärkning som har utvecklats av Nordisk Miljömärkning (2024). Märkningen fungerar som ett verktyg för att främja hållbar utveckling i byggsektorn genom att ställa krav på både miljöprestanda och kvalitet i hela byggprocessen.

Svanenmärkta byggnader kännetecknas av låg energianvändning, hög prestanda på byggprodukter, samt begränsade utsläpp och god inomhusmiljö. Dessutom krävs det att projektet genomförs med en kvalitetssäkrad byggprocess.

Utöver miljömässiga fördelar erbjuder Svanenmärkningen även kommersiella och kommunikativa värden. Licensinnehavaren får rätt att använda miljömärket i sin marknadsföring (Nordisk Miljömärkning, 2024). Vilket förmedlar företagets miljöarbete och hållbarhetsengagemang till både potentiella kunder, boende och andra intressenter. Svanenmärkningen omfattar inte enbart miljökrav utan även kvalitetskrav, vilket gör licensen till en form av kvalitetsstämpel i branschen.

För att en byggnad ska kunna bli Svanenmärkt krävs att samtliga obligatoriska krav uppfylls (Nordisk Miljömärkning, 2024). För att licens ska beviljas måste Nordisk Miljömärkning genomföra en kontroll på plats, där det säkerställs att byggnaden uppfyller kriterierna i praktiken. Under kontrollen kan organisationen begära att få ta del av exempelvis beräkningar, mätprotokoll, inköpsstatistik eller andra handlingar som styrker att kraven är uppfyllda. Miljömärkningslicensen gäller så länge kriterierna uppfylls och kan förlängas eller justeras i takt med att nya kriterier införs. Svanenmärkningen ställer tydliga krav på både miljöprestanda och energieffektivitet (Nordisk Miljömärkning, 2024). Energianvändningen måste ligga väsentligt under de nivåer som anges i Boverkets byggregler. I Sverige får flerbostadshus, skolor och förskolor maximalt använda 90 % av den energimängd som tillåts enligt BBR 29, medan småhus får använda högst 85 %. Energiberäkningen ska baseras på den byggnadsutformning som ger högst energianvändning.

Utöver låg energianvändning krävs att byggnaden utrustas med energieffektiva installationer (Nordisk Miljömärkning, 2024). Alla vitvaror ska minst uppfylla angivna energiklasser enligt EU:s energimärkning, och både belysning och ventilation ska vara behovsstyrd. Det vill säga automatiskt anpassas efter användning, dagsljus eller rörelse. Uppvärmning med oljepanna är inte tillåten, och användning av förnybar energi, som solceller, uppmuntras starkt. På miljösidan ska byggmaterial ha låg miljö- och hälsopåverkan. Det finns även krav på god inomhusmiljö genom kontrollerad ventilation, låga radonhalter och tillgång till dagsljus i vistelserum och undervisningslokaler. Dessutom krävs att en fuktsäkerhetsplan upprättas och följs under byggprocessen för att minimera risken för fuktskador.

Avfallshanteringen i byggnaden ska främja källsortering, både för de boende och under byggskedet (Nordisk Miljömärkning, 2024). Varje bostad ska ha möjlighet att sortera flera fraktioner, och större byggnader samt skolor och förskolor ska även ha en gemensam källsorteringsstation. Återanvändning och återvinning ska prioriteras redan i projekteringsstadiet.

Att Svanenmärka en ny byggnad innebär en rad kostnader som varierar beroende på projektets omfattning, byggnadstyp och licensstatus (Nordisk Miljömärkning, u.å). En ny licens kostar 5 150 euro, medan en ny grundlicens, som medför olika fördelar, kan uppgå till 10 300 euro för nya innehavare, eller 7 725 euro för den som redan innehar en grundlicens från tidigare kriteriegeneration.

Därtill tillkommer en licensavgift som baseras på byggnadens bruttoarea, vanligtvis 5,6 euro per kvadratmeter (Nordisk Miljömärkning, u.å). Licensavgiften delas upp i tre faktureringsstillfällen: 20 procent vid ansökan, 40 procent vid byggstart och resterande 40 procent vid färdigställande. För projekt där inga byggnader färdigställs under ett visst år tas även en minimiavgift ut på 2 232 euro. Vid ändringar i befintlig licens debiteras mellan 2 060 och 5 150 euro beroende på om sökanden innehar en grundlicens.

Kontrollkostnader tillkommer om fler än ett kontrollbesök krävs (Nordisk Miljömärkning, u.å). Ett kontrollbesök inom Norden ingår i licensavgiften, men extra besök debiteras med 557 euro inom Norden, 1 673 euro inom övriga Europa, och 2 790 euro utanför Europa. För kontrollbesök som kräver mer än en arbetsdag tillkommer ytterligare 1 115 euro per dag.

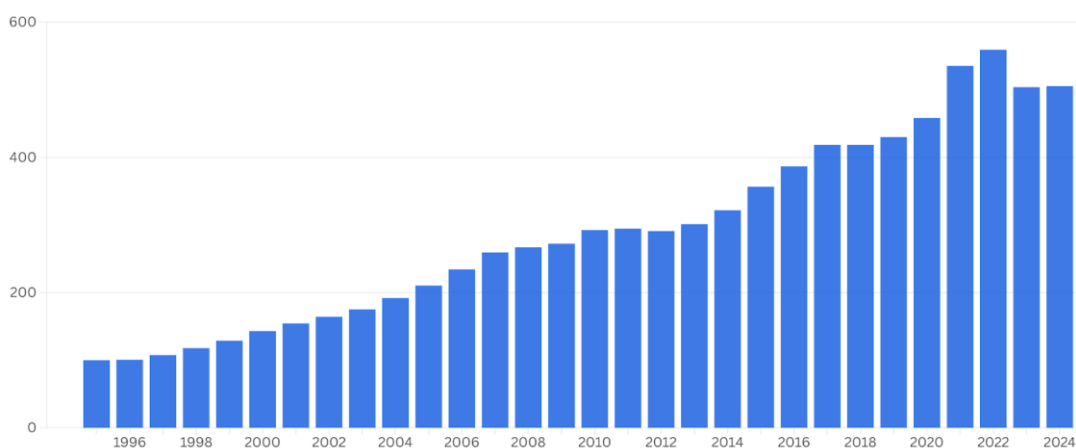
Utöver avgifterna ställer Svanenmärkningen som tidigare nämnt krav på att alla byggprodukter uppfyller strikta miljökriterier men även kemikaliekriterier (Nordisk Miljömärkning, u.å). Detta kan påverka både materialkostnader och planering.

### **3.2.2 Makroekonomiska faktorer och deras påverkan på bostadsutveckling**

Under åren 2020 och 2021 präglades den svenska bostadsmarknaden av hög efterfrågan och en hög tillgång till likviditet, vilket möjliggjorde en tillfällig uppgång i nyproduktionen av bostäder (Evidensgruppen, 2023). Denna utveckling resulterade delvis av den expansiva penning- och finanspolitik som följde i pandemins spår. Globala centralbanker höll räntorna låga, medan regeringar stimulerade hushåll och företag ekonomiskt. Detta resulterade i ökade finansiella tillgångar och stigande börskurser, men samtidigt skapades ett inflationsdrivande tryck genom kvarstående flaskhalsar i leveranskedjor och överdriven efterfrågan. I början av 2022 förändrades förutsättningarna drastiskt, i samband med Rysslands invasion av Ukraina medfördes spänningar och störningar på energimarknaderna i Västeuropa vilket i sin tur drev upp

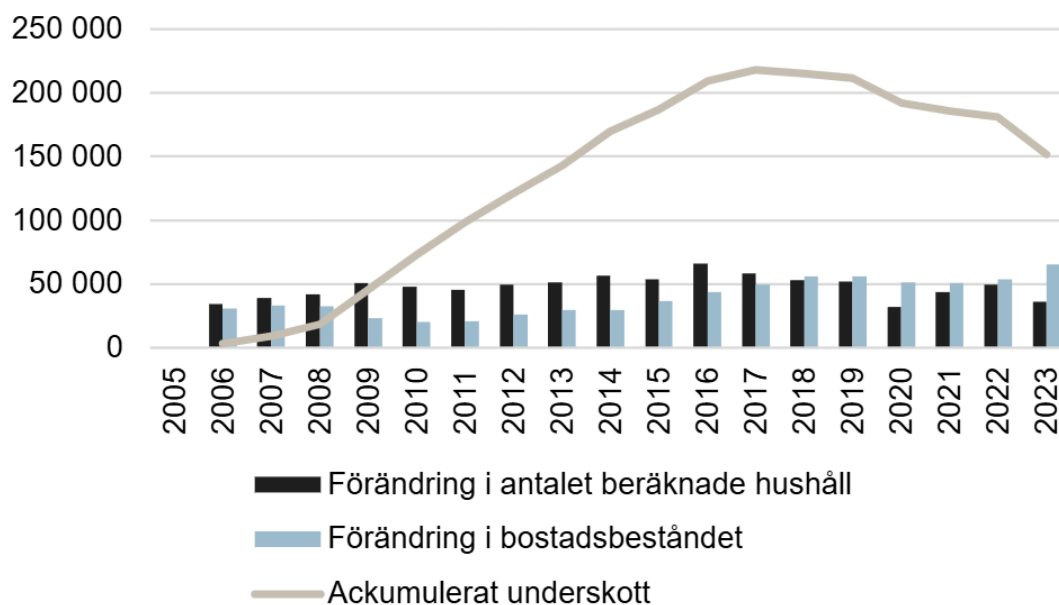
energipriserna, ökade inflationen och bromsade den ekonomiska tillväxten. Resultatet blev kraftiga räntehöjningar, börsfall och minskat hushållssparande, vilket påverkade bostadsefterfrågan negativt. Under 2022 föll bostadspriserna med 15-20 procent, samtidigt som bland annat byggproduktionskostnaderna ökade. Detta påverkade bostadsutvecklarnas lönsamhet negativt och ledde till stoppade projekt och minskad byggtakt.

**Fastighetsprisindex (1995-2024)**  
(1995-2024) (1995=100)



Figur 1. Utveckling av fastighetsprisindex, 1995-2024. (SCB, 2025)

Även om bostadsbyggandet under 2023 tillfälligt översteg det faktiska behovet, vilket bidrog till att det ackumulerade bostadsunderskottet minskade till omkring 151 000 bostäder, pekar Boverkets (2025) analyser på att denna trend sannolikt inte kommer att bestå. Enligt den statliga myndigheten har det uppskattade behovet av nya bostäder visserligen justerats ned till cirka 523 000 bostäder under perioden 2024-2033 (motsvarande ett årligt behov på 52 300 bostäder), men prognoserna för faktisk produktion visar en kraftig nedgång. År 2025 förväntas endast cirka 33 000 bostäder färdigställas, vilket ligger långt under behovsnivån. Det innebär att det tidigare underskottet, trots en tillfällig förbättring, snarare riskerar att åter öka än att minska över tid, särskilt i tillväxtregioner där efterfrågan är som störst. I figur 2 illustreras förändringen av det ackumulerade underskottet över tid. Underskottet har byggts upp sedan 2006, nådde sin topp 2017, men har därefter minskat tack vare högt bostadsbyggande och en lägre befolkningstillväxt.



Figur 2. Illustrerar förändringen av det ackumulerade överskottet över tid. (Boverket, 2025)

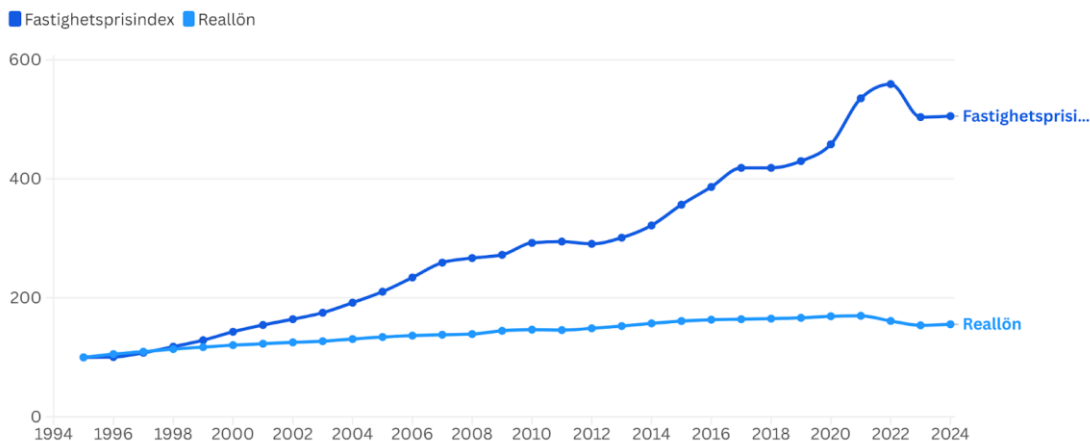
Utöver det generella gapet mellan behov och byggtakt varnar Boverket (2025) även för att befolkningstillväxten kan komma att underskattas i vissa delar av landet, särskilt i norra Norrland där stora industrisatsningar planeras. Samtidigt pekar Boverket på ett växande behov av bostäder som är ekonomiskt överkomliga för hushåll med svag köpkraft, en grupp där unga vuxna är särskilt utsatta. Därtill förväntas antalet äldre inom den svenska demografin öka markant, vilket skapar ytterligare behov av tillgänglighetsanpassade bostäder. En fortsatt obalanserad bostadsmarknad riskerar därmed inte bara att försvåra ungas bostadsetablering, utan även öka trångboddheten i resurssvaga grupper.

Dessa strukturella förändringar har i synnerhet påverkat unga vuxna födda från mitten av 1990-talet och framåt, vilka möter betydligt högre etableringströsklar än de generationer som föddes under 1940-, 1960- och 1980-talen. Relationen mellan bostadspris och disponibel inkomst har försämrats kraftigt. Exempelvis är priset för en mindre bostadsrätt i Stockholm i dag fyra gånger högre i förhållande till inkomst jämfört med tidigare generationer enligt en undersökning genomförd av Evidensgruppen på uppdrag av Mäklarsamfundet (2024). Det innebär att lönen inte längre motsvarar de krav som bostadsmarknaden ställer, särskilt i tillväxtregioner. Denna utveckling bekräftas i Figur 2, där SCB:s fastighetsprisindex (SCB, 2025) ställs mot reallöneutvecklingen enligt Ekonomifakta (2025). Diagrammet visar hur

gapet mellan reallöner och bostadspriser successivt ökat under perioden 1995-2024, vilket ytterligare försvårar ungas etablering på bostadsmarknaden.

### Utveckling av fastighetsprisindex och reallön i Sverige

(1995-2024) (1995=100)



Figur 3. Utveckling av fastighetsprisindex och reallön i Sverige, 1995-2024. (SCB, 2025; Mäklarstatistik, 2025)

Vidare utgör höga boendeutgifter redan vid köptillfället en tydlig ekonomisk belastning. Räntor, amorteringar och driftskostnader tar upp en större andel av den disponibla inkomsten än vad som var fallet för tidigare generationer (Mäklarsamfundet, 2024). Tidigare sjönk boendeutgifterna snabbt tack vare löneutveckling och inflation, i dag kvarstår de på höga nivåer över tid. Parallellt har möjligheten att genom bostadsägande snabbt bygga eget kapital minskat. Historiskt bidrog hög inflation till att lånets reala värde snabbt minskade, men i dagens ekonomiska kontext sker denna förmögenhetsuppbyggnad långsamt.

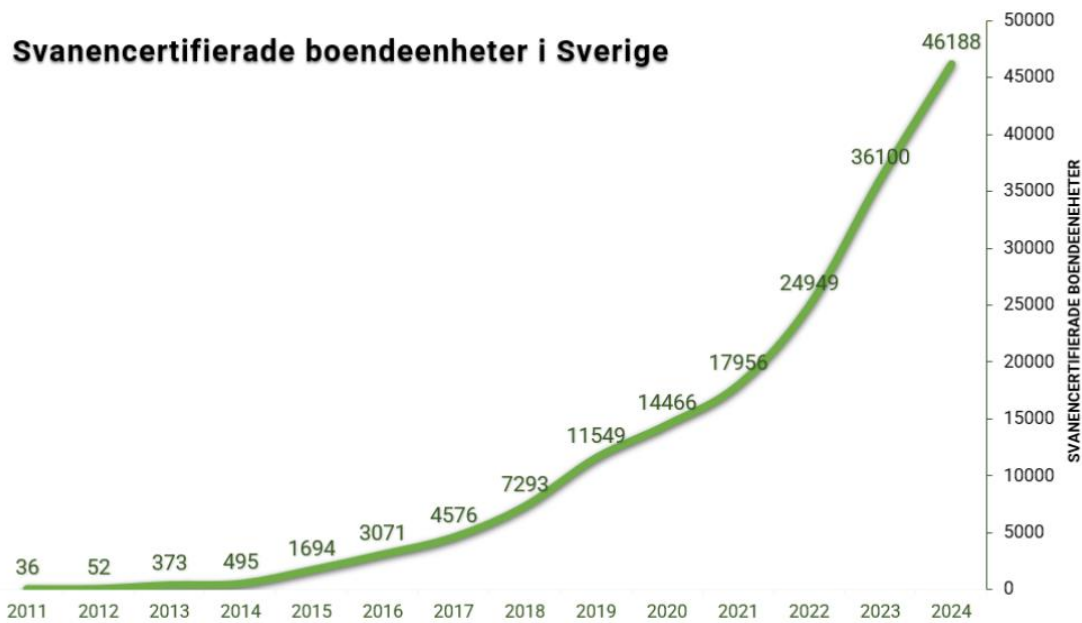
Ytterligare en tröskel är de krav på kontantinsats som införts i och med bolånetaket 2010. Eftersom hushåll endast får låna upp till 85 procent av bostadens värde, krävs det att man själv sparar ihop resterande belopp (finansinspektionen, 2018). I praktiken innebär detta 20-30 års sparande i storstadsregioner, givet ett sparande på 10 procent av inkomsten, en avsevärt längre period än de 2-3 år som ofta räckte under 1980- och 1990-talet (Mäklarsamfundet, 2024).

Slutligen har reglerade kreditvillkor ytterligare försvårat situationen för unga. De amorteringskrav och skuldkvotstak som infördes mellan 2016 och 2018, tillsammans med bankernas KALP-kalkyler (Kvar Att Leva På), innebär att hushåll måste klara hårda stresstester med höga ränteantaganden. I en KALP-kalkyl bedöms hur mycket

pengar ett hushåll har kvar varje månad efter att boendekostnader och andra nödvändiga utgifter dragits av. Därtill kräver regelverket att bolån med hög belåningsgrad amorteras löpande, 2 procent per år om belåningsgraden överstiger 70 procent, och 1 procent om den ligger mellan 50-70 procent. För hushåll med mycket hög skuld i förhållande till inkomsten (skuldkvot över 4,5 gånger bruttoinkomsten) tillkommer ytterligare 1 procent amorteringskrav, vilket kan innebära totalt 3 procent årlig amortering (Finansinspektionen, 2016; 2017). Dessa samlade krav har försvårat möjligheterna att erhålla bolån. Även om syftet med åtgärderna är att motverka överbelåning, har de samtidigt bidragit till att försvåra inträdet på bostadsmarknaden, särskilt för förstagångsköpare.

Finansinspektionen (2025) bekräftar i sin rapport från 2025 att även om ränteläget har förbättrats något jämfört med 2023, ligger hushållens räntekvoter fortfarande på en högre nivå än före 2022. De nya låntagarnas lånebetalningskvot (räntebetalningar och amorteringar i relation till disponibel inkomst) har minskat, men överskottet i KALP-prövningen har försämrats i köpkraft som en följd av inflationen. Detta bekräftar att ungas ekonomiska marginaler fortsatt är mycket små, även om vissa nominella indikatorer visar viss lättnad.

Trots lågkonjunktur och en kraftig inbromsning i bostadsbyggandet växer antalet Svanenmärkta bostadshus, förskolor och skolor i Norden. Enligt statistik från Nordisk Miljömärkning (2025) fanns det i januari 2025 totalt 86 524 färdigställda Svanenmärkta boendeenheter i Norden, jämfört med 83 050 året innan. Sverige står för cirka 80 procent av dessa, vilket motsvarar omkring 69 000 bostäder. Specifikt har antalet boendeenheter i Sverige ökat från 36 100 till 46 188 mellan 2023 och 2024, en ökning med över 27 procent (Nordisk Miljömärkning, u.å a), se figur 4. Denna utveckling indikerar en ökad efterfrågan på miljöcertifierade byggnader, vilket kan ses i ljuset av ett växande fokus på hållbarhetsaspekter inom både samhällsplanering och konsumentpreferenser.



Figur 4. Antalet svanecertifierade boendeenheter i Sverige (Nordisk Miljömärkning, u.å a)

### 3.3 Svensk bostadsbestånd, jämfört med Europa

För att bedöma vilken roll miljöcertifieringar som Svanen kan spela krävs en förståelse för utgångsläget: hur väl presterar det svenska bostadsbeståndet idag och hur det skiljer sig från övriga Europa? Detta avsnitt sätter därför den svenska bostadssektorn i ett internationellt sammanhang. Syftet är att visa vilka strukturella styrkor och svagheter som präglar svenska bostäder jämfört med andra europeiska länder, en jämförelse som utgör vidare bakgrund till analysen av certifieringens potentiella mervärden.

#### 3.3.1 Svensk bostadsstandard i ett internationellt sammanhang

Sverige har länge utmärkt sig genom ett energieffektivt bostadsbestånd, vilket tydligt framgår i en tidig studie av Lee Schipper vid Lawrence Berkeley Laboratory (Schipper, 1984). Redan vid 1994 visade svenska bostäder en 30-50 procent högre energiprestanda jämfört med motsvarande amerikanska bostäder, justerat för klimat och boyta. Effektiviteten uppnåddes genom tekniska åtgärder som god isolering, flerglasfönster, effektiva värmesystem, värmepumpar och värmeåtervinning. Denna utveckling stöddes av statliga stödprogram och bostadspolitiska initiativ som

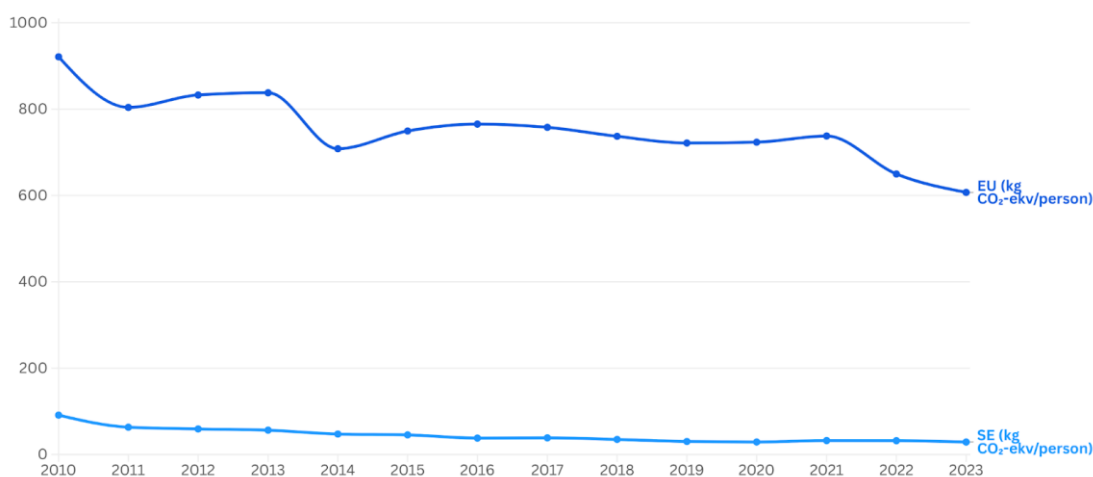
minskade investeringskostnader för energieffektiv teknik, snarare än att enbart förlita sig på tvingande regleringar.

Med tiden har dock byggreglernas funktion utvecklats från vägledning till ett mer strukturerat och funktionsbaserat styrmedel. Boverkets byggregler (BBR) (Boverket, 2020;2024) , som infördes 1994, utgör idag ett centralt verktyg för att säkerställa att byggnader uppförs med krav på energihushållning, inomhusmiljö och teknisk kvalitet. Reglerna tydliggör och kompletterar plan- och bygglagen (2010:900) och har sedan införandet successivt anpassats för att möta ökade krav på hållbarhet och klimatneutralitet (Boverket, 2020). Syftet med BBR är att skapa långsiktigt hållbara byggnader genom krav på bland annat värmeisolering, ventilation och installationers effektivitet.

Denna reglering har bidragit till en fortsatt positiv utveckling. Enligt Internationella energimyndigheten (IEA, 2024) har Sverige behållit sin ledande position i Europa när det gäller energieffektivitet inom bostadssektorn. År 2022 hade 46 procent av hushållen installerat värmepumpar, den högsta andelen i världen. Statistik från Eurostat (2023) visar att Sveriges utsläpp från hushållens uppvärmning var så låga som 32 kg CO<sub>2</sub> per capita år 2021, vilket är lägst i EU.

### Växthusgasutsläpp från hushåll för uppvärmning och kylning

(i kgCO<sub>2</sub>-ekv per person)



Figur 5. Jämförelse av energianvändning i bostadssektorn mellan Sverige och EU. (Eurostat, 2023)

### 3.3.2 Bostadsunderhåll i Sverige och Europa

I Sverige finns en stark tradition av systematiskt underhåll, där renoveringscykler för exempelvis stambyten, fasader och tekniska installationer ofta planeras med intervaller på 30-50 år (Ministry of Infrastructure, 2020). Denna långsiktighet bidrar till att bevara bostädernas tekniska standard och funktion över tid. Ett centralt verktyg i Sveriges arbete med att utveckla bostadsbeståndet är den "tredje nationella strategin" för energieffektiv renovering. Strategin, framtagen i enlighet med europaparlamentets och rådets direktiv (2010/31/EU) om byggnaders energiprestanda. Direktivet syftar till att minska energianvändningen och utsläppen av växthusgaser genom omfattande och gradvisa renoveringar. Fokus ligger särskilt på flerbostadshus och offentliga byggnader där renoveringsbehovet är stort och präglas av en dålig energiprestanda.

Jämfört med delar av Europa, där underhållsnivåerna ofta är lägre, framstår Sveriges bostadsbestånd som bättre underhållet. EU-statistik visar att cirka 14,8 procent av EU:s befolkning bor i bostäder med allvarliga brister som läckande tak eller rötskador, medan motsvarande andel i Sverige ligger vid 7,1 procent (Eurostat, 2023).

En jämförelse mellan Sverige och ett urval europeiska länder visar att Sverige visar starka resultat inom flera centrala indikatorer kring bostadsstandard, särskilt vad gäller klimatpåverkan och inomhusmiljö. Enligt Eurostat (2023) är de energirelaterade koldioxidutsläppen från svenska hushåll låga, 32 kg CO<sub>2</sub> per capita, vilket är det lägsta värdet i hela EU. Det kan jämföras med Tyskland (990,5 kg), Storbritannien (ca 760 kg), Frankrike (514,4 kg) och Schweiz (727,4 kg), medan EU-genomsnittet uppgår till 649,8 kg.

Även när det gäller uppvärmningsmöjligheter visar Sverige ett framträdande resultat. Endast 3,3 procent av svenska hushåll uppger att de har svårt att hålla bostaden tillräckligt varm, vilket är betydligt lägre än EU-genomsnittet på 9,3 procent. Länder som Frankrike (10,7 %) och Tyskland (6,7 %) rapporterar avsevärt högre siffror, medan Schweiz uppvisar en låg andel på 0,4 procent (RAND Europe, 2023).

Förekomsten av fukt eller mögel är en annan indikator på boendets kvalitet. I Sverige är denna andel 7 procent, vilket är lägre än både EU-genomsnittet (13 %) och nivåerna i exempelvis Storbritannien (18 %) samt Tyskland och Frankrike (12 %).

respektive 11 %) (RAND Europe, 2023). Siffran visar att Sverige ligger väl till i ett europeiskt perspektiv.

När det gäller bullerstörningar rapporterar 17 procent av svenskarna att de besväras av ljud i bostaden, vilket är i nivå med Frankrike men lägre än i Tyskland (26 %) och Storbritannien (20 %). EU-genomsnittet ligger på 18 procent (RAND Europe, 2023).

Slutligen rapporterar 6 procent av svenskarna att de bor i bostäder med brist på dagsljus, ett värde som är något över EU-genomsnittet (5 %) men i nivå med Schweiz och Frankrike. Storbritannien sticker ut negativt med 10 %, (RAND Europe, 2023).

Matrisen nedan redovisar de olika kategorierna samt tillhörande siffror.

Tabell 3. Bostadsförhållanden i Sverige jämfört med europeiska länder. (Eurostat, 2023; RAND Europe, 2022)

Indikator	Sverige	Tyskland	Storbritannien	Frankrike	Schweiz	EU
Energirelaterade CO <sub>2</sub> -utsläpp, hushåll (kgCO <sub>2</sub> -ekv per capita) (Eurostat, 2023)	32	990.5	ca 760	514.4	727.4	649.8
Andel som ej kan hålla hemmet varmt (RAND Europe, 2022)	3.3 %	6.7 %	5 %	10.7 %	0.4 %	9.3 %
Andel i bostad med fukt eller mögel (RAND Europe, 2022)	7 %	12 %	18 %	11 %	11 %	13 %
Andel besvärade av bostadsbuller (RAND Europe, 2022)	17 %	26 %	20 %	17 %	19 %	18 %
Andel i "mörk" bostad (brist på dagsljus) (RAND Europe, 2022)	6 %	4 %	10 %	7 %	6 %	5 %

### **3.4 Miljömärkning och dess effekter på bostads- och fastighetsmarknaden, en översikt av tidigare forskning**

Flera forskare inom akademien, liksom ett antal examensarbeten, har studerat de ekonomiska effekterna av hållbart byggande och förbättrad miljöprestanda i fastigheter. Forskningen har främst fokuserat på hur så kallade miljömärkningar påverkar fastighetspriser, särskilt inom segmentet kommersiella byggnader.

Kommande översikt följer en struktur som gradvis smalnar av från breda till allt mer specifika studier. Den inleds med Brounen, Kok och Menne (2009), som med nederländsk data konstaterar att bostäder med hög energiklass säljs med prispremie och därmed understryker sambandet mellan energiprestanda och marknadsvärde. Även Cadena och Thomson (2021) betonar hur "gröna attribut" har ett positivt samband med marknadsvärdet i USA. Wilhelmsson (2023) för en svensk kontext och visar att köpare värderar faktisk energiförbrukning högre än energiklassificering.

Därefter riktas uppmärksamheten mot hyresmarknaden. Feige, McAllister och Wallbaum (2013) hävdar att miljöcertifierade bostäder i Schweiz tenderar att ha lägre hyror, vilket delvis förklaras av att energikostnader ofta ingår i hyran (varmhyra). Bonde och Song (2013) finner däremot motsatsen, svenska kontorsbyggnader med låg energiförbrukning hyrs ut till högre hyror. Härnäst undersöks Svanenmärkta bostäder, Kalidis och Tamasis (2021) finner lägre driftkostnader men ingen tydlig prispremie, vilket skiftar fokus från försäljningspriset till bostadens långsiktiga driftkostnader. Sidhu (2022) kompletterar med kundperspektivet, där kunderna hade alltså en positiv inställning till svanenmärkning men en svag betalningsvilja. Overland, Sandoff och Hansson (2013) avslutar med att visa att banker och värderare än så länge beaktar miljöcertifieringar sparsamt. Sammanfattningsvis börjar översikten med en bred internationell forskning om prispremier, vidare till studier som tittar på andra intäktsmodeller och avslutas med den svenska Svanen-diskussionen och de hinder som fortfarande begränsar certifieringens ekonomiska genomslag.

### 3.4.1 Värdet av energiklassificering

Brounen, Kok och Menne (2009) förklarar att miljöcertifieringar, med en god energiprestanda, kan skapa ett affärsmässigt mervärde för bostadsutvecklare. I studien, som utfördes i Nederländerna, har försäljningspriset för 18 190 bostäder undersökts. Bostäder med högre energiklass (A-C) säljs i genomsnitt till ett prispremium på 3,4-6,6 procent, och A-klassade bostäder kan säljas för upp till 12 procent mer än G-klassade, efter kontroll för faktorer som läge och byggnadskvalitet. Även om studien inte uttryckligen analyserar bankernas finansieringsvillkor, antyds att högre energiprestanda kan öka fastighetens marknadsvärde och därmed indirekt förbättra lånevillkoren. Detta sker genom att energieffektiva bostäder representerar en säkrare säkerhet och kan bidra till lägre driftkostnader för köparen. Trots en initialt svag efterfrågan på certifieringar har märkningens positiva effekt på betalningsviljan blivit tydlig och kan användas strategiskt i utvecklarens affärsmodeller.

### 3.4.2 Gröna attribut och bostäders marknadsvärde

Cadena och Thomson (2021) undersöker värdet av så kallade "gröna attribut", vid försäljning av bostäder i San Antonio, Texas. Med gröna attribut avses egenskaper som förbättrad energieffektivitet, vattenbesparande lösningar och ökad inomhuskomfort, exempelvis genom bättre isolering, energieffektiva fönster och miljövänliga byggmaterial. Studien bygger på cirka 146 000 bostadsförsäljningar mellan 2009 och 2019 och visar att bostäder med gröna attribut i genomsnitt såldes till ett prispremium på 4,2 % jämfört med likvärdiga bostäder utan dessa egenskaper (Cadena & Thomson, 2021).

Analysen visar också att bostäders "homestead status", det vill säga om bostaden var säljarens primärbostad eller inte, påverkade effekten av gröna attribut.

Investeringsbostäder visade ett högre grönt premium (6,4 %) jämfört med homestead bostäder (2,8 %). Resultaten tyder på att köpare värdesätter energieffektiva och hållbara bostäder, särskilt när de ser fastigheten som en investering snarare än ett eget boende (Cadena & Thomson, 2021). Över tid var premien för gröna attribut relativt stabil från 2011 till 2019, efter en initial ökning från 2009. Överlag menar studien att investeringar i hållbarhetsrelaterade byggnadsegenskaper kan skapa ett tydligt affärsmässigt mervärde för bostadsutvecklare, genom att öka betalningsviljan hos köpare och förstärka bostadens attraktionskraft på marknaden.

### **3.4.3 Energideklarationers informationsvärde**

I kontrast visar Wilhelmsson (2023) i sin studie, där han analyserar hur energiprestanda och dess presentation i energideklarationer påverkar försäljningspriser på småhus i Stockholm, att information om faktisk energiförbrukning (kWh/m<sup>2</sup>) har en starkare och tydligare koppling till försäljningspriset än enbart energiklassificeringen (A-G). En lägre energiförbrukning är signifikant associerad med högre bostadspriser, medan själva energiklassen (A-G) inte visar någon statistiskt signifikant effekt.

Resultaten tyder på att köpare värderar konkret och lättförståelig information om energiförbrukning högre än övergripande märkningar eller betyg (Wilhelmsson, 2023). En förbättring av energiprestandan, exempelvis en halverad energiförbrukning, kunde kopplas till cirka 5 % högre bostadspris. Effekten var dock mindre tydlig för mycket gamla hus och mer framträdande för nyare fastigheter.

### **3.4.4 Hållbarhetsklassificeringar och hyresintäkter**

Feige, McAllister och Wallbaum (2013) undersöker effekterna av hållbarhetsklassificeringar på hyresnivåer för bostäder i Schweiz och bidrar därmed till förståelsen av hur olika hållbarhetsattribut kan skapa ett ekonomiskt mervärde. Deras studie, baserad på cirka 2 500 bostadsenheter, visar att egenskaper som vatteneffektivitet, hälsa, komfort och säkerhet har en positiv inverkan på hyrorna, medan ett oväntat negativt samband observerades mellan energiprestanda och hyror. Detta förklaras av att energikostnader ofta ingår i hyran på den schweiziska marknaden, vilket innebär att högre energiförbrukning kan leda till högre totala hyresnivåer snarare än att straffa ineffektiva byggnader (Feige et al., 2013). Studien betonar även vikten av trovärdiga och tydliga hållbarhetsmärkningar som kommunicerar konkreta fördelar till både kunder och investerare.

### **3.4.5 Ekonomiskaincitament för energieffektivisering i kommersiella byggnader**

I kontrast till föregående avsnitt visar Bonde och Song (2013), i en studie av kontorsfastigheter i Sverige, att förbättrad energieffektivitet är signifikant kopplad till högre hyresintäkter. Studien baseras på en paneldatauppsättning av 269 byggnader och 686 observationer mellan 2007 och 2010. Resultaten visar att bättre energiprestanda, det vill säga lägre EPC värden, är associerade med högre hyresintäkter när energikostnader inkluderas som en variabel. En 10 procent förbättring av EPC (lägre energiförbrukning) förväntas öka intäkterna med cirka 2,6 procent (Bonde & Song, 2013). Resultaten stärker incitamenten för fastighetsägare att investera i energieffektivisering, även om studien betonar behovet av längre tidsserier för att fastställa effekterna mer robust. Studien bidrar därmed till förståelsen för hur hållbarhetsåtgärder kan kopplas till ekonomiskt värdeskapande i fastighetssektorn.

### **3.4.6 Svanenmärkning och dess påverkan på driftkostnader och bolånevillkor**

Kalidis och Tamasis (2021) undersöker i sin studie om Svanenmärkning skapar ett affärsmässigt mervärde för bostadsutvecklare. Resultatet visar att Svanenmärkta bostäder, inte uppvisar ett tydligt högre marknadsvärde jämfört med icke-certifierade motsvarigheter. Dock noteras att bostadsrätter med märkningen hade en lägre månadsavgift än konventionella bostadsrätter, vilket kan innebära en ekonomisk fördel för bostadsköpare på längre sikt (Kalidis & Tamasis, 2021). Vidare framkommer att Svanenmärkning kan ge möjlighet till gröna bolån, där köpare kan få en något lägre bolåneränta om bostaden uppfyller vissa energieffektivitetskriterier. Detta tyder på att miljöcertifiering indirekt kan förbättra köparens finansieringsvillkor genom förmånliga lånevillkor (Kalidis & Tamasis, 2021).

När det gäller utvecklarens affärsstrategier framhålls att miljöcertifiering i dagsläget främst används som ett verktyg för att profilera projekt som hållbara och framtidssäkra, snarare än att omedelbart generera högre försäljningspriser. Fastighetsmäklare och utvecklare uttrycker viss skepsis till att miljöcertifiering idag påverkar marknadsvärdet vid försäljning, men anser att efterfrågan på hållbara

bostäder sannolikt kommer att öka i takt med ökad klimatmedvetenhet och skärpta lagkrav (Kalidis och Tamasis, 2021).

### **3.4.7 Konsumentperspektiv på Svanencertifiering**

Sidhu (2022) undersöker i sin studie hur fastighetsutvecklare använder Svanenmärkning samt bostadsköparens inställning kring miljöcertifieringen. Resultaten visar att bostadskunder generellt har en positiv inställning till Svanenmärket, som de associerar med energieffektivitet, god inomhusmiljö och miljövänliga materialval. Däremot är kundernas kunskap om märkningens innebörd låg och Svanenmärkning är sällan en avgörande faktor i köpbeslutet. Studien konstaterar att kunder inte är beredda att betala en merkostnad för en Svanenmärkt bostad, även om vissa uppskattar tanken att bo i en miljömärkt fastighet .

Gällande fastighetsutvecklings affärsstrategier framkommer att Svanenmärkning främst används som ett verktyg för att stärka projektets hållbarhetsprofil och långsiktiga konkurrenskraft (Sidhu, 2022). Märkningen kommuniceras ofta via projekthemsidor och lyfter fram fördelar såsom låg energianvändning, sund inomhusmiljö och möjligheten till förmånligt bolån. Dock pekar studien på att utvecklare behöver bli bättre på att förklara de ekonomiska vinsterna med Svanenmärkning för att öka konsumenternas betalningsvilja.

### **3.4.8 Värderingspraxis och bankernas syn på miljöcertifiering**

Overland, Sandoff och Hansson (2013) undersöker hur värderingsskillnader mellan fastighetsutvecklare, fastighetsvärderare och banker påverkar finansieringen av energieffektiva byggnader. Studien visar att banker i praktiken inte tar hänsyn till miljöcertifieringar eller energideklarationers potentiella effekt på lägre driftkostnader vid sina kreditbedömningar. Istället används schablonvärden baserade på historisk data från konventionella byggnader, vilket riskerar att leda till systematiska undervärderingar av miljöcertifierade fastigheter. Fastighetsvärderare uttrycker visst förtroende för miljöcertifieringar som kvalitetssäkring, men dessa certifikat påverkar sällan den faktiska värderingen (Overland m.fl., 2013). Det är värt att påpeka att den bedömningen grundades på att miljöcertifiering fortfarande var ett relativt nytt inslag på marknaden omkring 2013. Det saknades då ett tillräckligt stort antal genomförda fastighetsaffärer med certifierade byggnader, vilket författarna menar gjorde det svårt att styrka ett samband mellan certifiering och högre marknadsvärde.



## 4 Resultat

I följande kapitel presenteras empirisk data som har samlats in genom intervjuer och en enkätundersökning. Materialet struktureras utifrån tre centrala teman, bankernas kriterier för finansiering, utvecklades affärsstrategier och konkurrensfördelar samt uppfattningar om kundernas intresse och bostäders marknadsvärde. Syftet är att belysa hur olika aktörer i bostadssektorn förhåller sig till miljöcertifieringar, med särskilt fokus på Svanenmärkning.

Avsnittet visar att miljöcertifieringar i praktiken spelar en begränsad roll vid kreditbedömningar. Intervjuer med SBAB och Nordea samt insikter från PEAB illustrerar hur banker mer förlitar sig på kvantitativa mått som energiklass och EU-taxonomi snarare än på själva miljömärkningen. Certifieringars roll varierar dessutom beroende på målgrupp, exempelvis mellan privatkunder och institutionella aktörer. Där det kommunikativa värdet ofta väger tyngre än den formella betydelsen i kreditbedömningen.

I detta sammanhang relateras också resultaten från enkätundersökningen, där det framgår att betalningsviljan för certifierade bostäder är begränsad. Respondenterna värderar istället lägre driftskostnader och möjlighet till ränterabatt som viktigare faktorer i sina köpbeslut. Tillsammans visar intervjuerna och enkäten att både banker och kunder idag tenderar att prioritera energiprestanda och finansiella fördelar framför själva miljömärkningen som symbol.

### 4.1 Bankernas finansieringsvillkor

Bankernas syn på miljöcertifieringens roll i finansieringsbeslut visar vissa skillnader, men en gemensam trend är en rörelse mot andra kriterier som är mer direkt kopplade till energiprestanda och regelverk.

En hållbarhetsstrategi från SBAB förklarar att banken inte längre använder certifieringar som kriterium i sina finansieringsbeslut:

"Vi värderar inte certifieringar alls längre. Vi gjorde det förut[...] Då hade de en betydelse när vi gav ut gröna obligationer. En grön obligation, det är ju ett sätt för oss att få in pengar som vi i sin tur kan låna ut, och

kunden för en sådan obligation är oftast en större investerare, som ett försäkringsbolag eller någon som förvaltar pensionspengar."

Tidigare användes miljöcertifieringar som underlag för att kvalificera tillgångar för gröna obligationer. Numera ställer SBAB istället krav på att fastigheterna ska vara i linje med EU-taxonomin. För att räknas som en grön fastighet behöver fastigheten tillhöra de femton procent mest energieffektiva byggnaderna i Sverige, det vill säga de med lägst energiförbrukning och CO<sub>2</sub>-utsläpp. Ett alternativt kriterium kan vara att fastigheten har genomgått energiförbättringar på minst trettio procent, exempelvis genom investeringar i isolering. Certifieringar spelar inte längre någon roll i bedömningen.

Denna linjering kontrolleras via energideklarationer för färdiga fastigheter och klimatdeklarationer för produktionen. Hållbarhetsstrategen menar att banksektorn ser en trend att gå från certifieringar mot taxonomilinjerade tillgångar. SBAB erbjuder gröna bolån med rabatter till privatkunder och bostadsrättsföreningar, men dessa baseras på energiklass A, B eller C.

De femton procent mest energieffektiva fastigheterna används inte som kvalitetsmärke i kundkommunikation. I stället används energiklasser, eftersom dessa är mer begripliga för kunden. Att förklara vad som definierar de bästa femton procenten är komplext, och det går inte att på ett tydligt sätt koppla detta direkt till erbjudanden om gröna bolån. Därför används i stället energiklasserna A–C som grund för att kvalificera bostäder för gröna bolån:

"Energiklasser förstår kunden, därför att det står ju i energideklarationen, som man måste ha enligt lag i en bostadsrättsförening, eller när man säljer en villa. [...] Det är mycket lättare att prata utifrån energiklasser med kunder."

Hållbarhetsstrategen betonar att certifieringar inte per automatik garanterar en viss energiklass, vilket är den valuta SBAB baserar sin bedömning på. En annan respondent, en värderare hos SBAB, anger att certifieringar noteras, men de ges ingen vikt i värderingsmodellen och påverkar inte finansieringsvillkoren. Det tilläggs att miljöcertifieringar är relativt enkla att integrera i värderingsverktyg och sannolikt kommer att implementeras i större utsträckning framöver, men hur de faktiskt påverkar fastighetsvärdet är en annan fråga.

Miljöcertifieringar är ett område som prioriteras i SBAB:s interna utvecklingsarbete. Värderingsverktygen utvecklas löpande och att stärka hur miljöcertifieringar hanteras anses vara en viktig del av detta arbete. Avslutningsvis pekar respondenten på utmaningen att koppla miljöcertifiering till faktisk påverkan på fastighetsvärdet:

"Certifieringarna kommer garanterat att bli mer implementerade i vår värdering, men att se om de faktiskt påverkar värdet är en annan fråga. Då måste vi kunna ta ut statistik och analysera det över tid."

Svanenmärkning har alltså i dagsläget ingen direkt betydelse i SBAB:s värderingsarbete. Fokus ligger på faktiska driftskostnader och hyror, snarare än miljömärkningar. Nyproducerade fastigheter bedöms som attraktiva, men en Svanenmärkning i sig anses inte öka attraktiviteten i värderingen.

Respondenterna från Nordea, som främst arbetar med privatkunder, delar uppfattningen att miljöcertifieringens direkta påverkan på riskbedömningen i dagsläget är begränsad. Vidare förklarar de att hållbarhet definieras för bolån baserat på energiklass A eller B, Miljöbyggnad Guld eller Silver, eller Svanenmärkning och dessa kriterier rankas lika.

Nordea erbjuder en bolånerabatt på 0,1 procentenheter för bostäder som uppfyller kriterier som energiklass A eller B, Miljöbyggnad Silver eller Guld, eller Svanenmärkning. Trots detta betonar respondenterna att Svanenmärkningen inte har någon direkt påverkan på riskbedömningen inför finansiering eller på själva kreditprövningen. Enligt en av respondenterna från Nordea:

"Vi kan väl inte säga direkt att vi gör någon större riskbedömning om det är Svanenmärkt eller inte. Vi ser ändå att det är en fördel för kunden att bo i en byggnad som är Svanenmärkt eller har någon annan energiklassificering som kan underlätta ekonomiskt framåt."

Nordea gör alltså ingen skillnad i kreditbedömningen baserat på om en bostad är Svanenmärkt eller inte. Hållbarhetsmärkningar påverkar inte lånevillkoren, förutom den gröna rabatten. Detta då bedömningen i första hand utgår från kundens

återbetalningsförmåga och ekonomiska trygghet. Enligt respondenterna är hållbarhetsmärkning i dagsläget främst som ett komplement snarare än en avgörande faktor vid finansieringsbeslut:

"Finansieringsbeslutet baseras mycket på den finansiella situationen i projektet, till exempel försäljningsgraden på lägenheterna eller uthyrningen i ett kommersiellt projekt. Hållbarhetsmärkningen är idag kanske mer ett tillägg och inte avgörande för oss."

Hos Nordea är det främst Svanen, Miljöbyggnad och energideklarationer som förekommer bland kunderna. Banken finansierar dock även projekt utan dessa märkningar. Bedömningen fokuserar i första hand på projektets genomförbarhet, exempelvis möjligheten att sälja eller hyra ut.

Deras kollegor på företagssidan noterar att EU-taxonomin sannolikt inte blir avgörande för bostadsutvecklingsfinansiering, även om många nybyggen följer standarder i linje med taxonomin

Utifrån ett frågeformulär bekräftar miljöspecialisten från PEAB, att miljöcertifieringar är ett etablerat kundkrav som funnits i flera år. Miljöspecialisten ser också att Svanenmärkning kan innebära en konkurrensfördel på marknaden:

"Många banker erbjuder förmånligare lånevillkor, till exempel för miljöcertifierade bostadsrättsföreningar, vilket gör det intressant för kunder. Många beställare efterfrågar miljöcertifiering, och att PEAB då har vana av att hantera den typen av krav och har utvecklade arbetssätt för att arbeta med frågan på ett effektivt sätt bör kunna ge en fördel mot andra bolag i branschen med mindre vana av miljöcertifieringar som till exempel Svanen."

Vidare berättas att miljöcertifieringar som Svanen kan i vissa fall leda till förmånliga finansieringsvillkor, vilket är en fördel för låntagaren. Dessutom finns energiförbrukningskrav kopplade till vissa gröna obligationer, vilket påverkar möjligheten till grön finansiering.

Sammanfattningsvis är bankernas inställning till certifieringars direkta påverkan på finansieringsvillkoren nyanserad. SBAB har fasat ut certifieringar till förmån för energiklass och taxonomi, drivet av grön obligationsfinansiering och regelverk.

Nordea inkluderar Svanen som ett kriterium för bolånerabatt men ser det inte som avgörande för kreditrisk.

Trenden hos banker tycks vara att värdera konkreta miljöprestanda (som energiklass) och anpassning till EU-regelverk (taxonomin) mer än själva certifieringsetiketten i det direkta finansieringsbeslutet. Certifiering kan dock fungera som ett verktyg för att uppnå dessa prestandakrav eller för att kvalificera ett projekt för specifika gröna finansiella produkter.

Fastighetsutvecklarna, PEAB bekräftar att miljöcertifieringar är ett vanligt kundkrav och att de kan leda till bättre finansieringsvillkor, exempelvis genom tillgång till gröna obligationer.

## **4.2 Utvecklars affärsstrategier och konkurrensfördelar**

Fastighetsutvecklarna menar att den upplevda konkurrensfördelen dock inte ligger i en direkt påverkan på pris eller värdering, utan snarare i den interna förmågan att effektivt hantera certifieringsprocesser. Bolag som PEAB, med lång erfarenhet av sådana krav, uppnår en konkurrensfördel jämfört med aktörer utan liknande vana.

Miljöspecialisten på PEAB beskriver certifieringar som en naturlig del av företagets övergripande hållbarhetsstrategi, och något som varit integrerat i verksamheten under en längre tid. Certifiering betraktas därmed mindre som en nischad profilering och mer som ett standardiserat inslag i affärsmodellen, ett etablerat inslag i leveransen till både offentliga och privata aktörer.

PEAB ser också att miljöcertifieringar driver branschens hållbarhetsarbete framåt genom ständigt skärpta krav. Det finns en avsikt att även framöver erbjuda certifiering enligt kundernas önskemål och fördelar ses i att använda olika certifieringssystem beroende på projektens karaktär och interna behov. Trots att miljöspecialisten inte upplever att initiala investeringar i Svanenmärkning direkt leder till långsiktiga ekonomiska fördelar som högre fastighetsvärde eller ökade intäkter, konstateras att certifieringar är ett "baskrav" och standard i branschen idag. Vidare beskrivs:

“[Certifiering] ger oss inte mer intäkter men vi skulle missa en del affärer om vi inte hade det.”

De ökade kraven certifieringen medför kan leda till högre kostnader (till exempel administration och energieffektivisering), men kan också minska risken för misstag genom utökade kontroller. PEAB bevakar EU-taxonomin men tror att befintliga certifieringssystem, som ofta ställer hårdare krav inom vissa områden och har legat i framkant, även framöver kommer att ha en betydande roll.

SBAB:s hållbarhetsstrateg menar att fastighetsbolag efterfrågar gröna lån primärt för att kunna använda det i sin rapportering till investerare. Certifieringar ses som mer relevanta för kommersiella fastigheter, där hyresgäster kräver dem för sin egen rapportering. Vilket hållbarhetsstrategen konstaterar gör det lättare att hyra ut. I intervjun framkommer att gröna eller hållbarhetslänkade lån alltså ofta har ett värde för fastighetsbolag utöver själva ränterabatten.

"De vill ju gärna ha en grön stämpel på sitt lån som säger att det är ett grönt lån eller ett hållbarhetslänkat lån till exempel. Det vill de ha, kanske inte i första hand för att få en rabatt, utan för att kunna använda det i sin egen rapportering mot till exempel investerare."

Det lyfts även att hållbarhetsprofilen är en strategisk tillgång för många fastighetsägare:

"De vill gärna visa att de har, ja, kanske sjuttio procent hållbarhetslänkade lån. [...] De vill kunna visa att de är gröna helt enkelt."

Nordea bekräftar också att deras kollegor på företagssidan sett en efterfrågan på miljömärkning för kommersiella fastigheter. Även de konstaterar att miljömärkning gör kommersiella byggnader lättare att hyra ut.

“...det man märker med kommersiella fastigheter är ju att det faktiskt finns företag som efterfrågar mer och mer miljömärkning. Och det är också för att man har sett att uthyrningen gör det enklare jag tror att också”

Detta stödjer synen att affärsnyttan av certifieringar kan vara tydligare i den kommersiella sektorn, kopplat till företagens rapporteringskrav (som CSRD).

För utvecklare är miljöcertifieringar, inklusive Svanen, idag en nödvändighet för att möta marknadens förväntningar, särskilt från beställare i externa projekt. Den strategiska fördelen ligger i att ha de etablerade processer och kompetensen för att effektivt hantera certifieringskraven. Även om Svanenmärkningen i sig inte nödvändigtvis ger högre intäkter, är den en hygienfaktor för att säkra affärer. Certifieringsarbetet bidrar även till att strukturera hållbarhetsarbetet och kan förbättra projektkvaliteten och minska risker.

Ekeblad bostad har tidigare beslutat att svanenmärka deras framtida projekt. Den verkställande direktören indikerade att certifieringen innebär en kostnad, potentiellt runt en halv miljon kronor för ett standardprojekt. Framför allt kopplat till processen, samordning och den dokumentation som krävs för att uppfylla Svanens kriterier. Trots kostnaden ser Ekeblad ett strategiskt värde i märkningen. Ett centralt skäl till valet av Svanen är dess höga igenkänningsgrad bland konsumenter. Dessutom betraktar den verkställande direktören Svanen som en form av kvalitetsstämpel. Detta beror på att certifieringsprocessen kräver god ordning och struktur i projektets olika steg. Vilket förhoppningsvis leder till en bättre övergripande projektkvalitet och möjlighet att anlita mer strukturerade entreprenörer.

Ekeblad är osäkra på om Svanenmärkningen direkt leder till en betydande prispremie eller ökade intäkter. Däremot anser de att märkningen indirekt kan underlätta finansiering, både för bolaget och för potentiella köpare. Detta genom att signalera ett seriöst och välskött projekt gentemot bankerna. Banker, som SBAB, menar dock att det i första hand är byggnadens energiprestanda (t.ex. klass A, B eller C) som avgör om ett bolån kvalificerar för gröna lån och rabatter, snarare än själva miljöcertifieringen. Samtidigt nämner vissa banker, som Nordea, uttryckligen Svanenmärkning som ett kriterium för att klassificera ett bolån som grönt och bevilja ränterabatt. Det avgörande för Ekeblad tycks vara Svanens kommunikativa roll som trovärdigt bevis på hållbarhet.

Det noterades att även om de tekniskt sett skulle kunna bygga enligt höga miljökrav, baserat på regelverk som EU-taxonomin, utan formell certifiering, skulle det vara betydligt svårare att effektivt kommunicera och synliggöra dessa

insatser. Svanen fungerar som en extern verifiering, som sätter en igenkännbar stämpel på projekten som är lättare för olika intressenter, inklusive potentiella köpare och banktjänstemän, att förstå jämfört med komplex teknisk dokumentation.

### **4.3 Uppfattning om kundens intresse och marknadsvärde**

Miljöcertifieringars inverkan på bostadsköparens val och fastigheters marknadsvärde har lyfts i flera sammanhang. Bland de intervjuade råder en relativt enad uppfattning om att märkningens ekonomiska effekt i nuläget är marginell.

SBAB:s hållbarhetsstrateg ser ingen tydlig skillnad i marknadsvärde mellan svanenmärkta och icke-certifierade bostadsutvecklingsprojekt. Vidare hävdas att värdet som läggs vid "klimatdelen" i en fastighet troligtvis kommer att öka framöver. Det föreslås att kommunikationen med bostadsägare bör fokusera på konkreta fördelar som "lägre driftskostnader" eller "bättre inomhusklimat" snarare än enbart "energiklass" eller "hållbarhet", eftersom dessa uttryck är mer relevanta för en bostadsägare.

"Jag tror att när man pratar med bostadsägare då får man använda ett annat språkbruk. De är intresserade av lägre driftskostnader eller bättre inomhusklimat. Det är uttryck som talar mer till en bostadsägare än energiklass och hållbarhet i allmänhet."

Hållbarhetsstrategen har ingen data som visar om den potentiellt högre kostnaden för en certifiering lönar sig i slutändan. Det spekuleras att yngre människor kan vara mer medvetna om dessa frågor.

SBAB:s värderare menar att för bostadsköpare är en hög energiklass (A, B eller C) sannolikt tillräckligt idag. Svane-märkningen i sig anses inte nödvändigtvis ge en fastighet bättre marknadschans jämfört med en fastighet med enbart en bra energideklaration.

"Jag tror att har den en hög energiklass, A, B eller C, då räcker det idag för de flesta. Det är andra saker som är viktigare, var fastigheten ligger,

vilken hyresnivå det är och vilket underlag det finns för att fylla upp fastigheten med hyresgäster."

Det betonas att även om miljöaspekter är viktiga, är det fortfarande de ekonomiska förutsättningarna som styr:

"Det är jätteviktigt med energiklass och miljöcertifieringar, men till syvende och sist ska fastigheten fyllas upp med hyresgäster."

Värderaren anser att Svanen har ett gott rykte och är lätt att förstå. Det betonas att fastighetens marknadsvärde i hög grad styrs av faktiska driftskostnader och hyresnivåer samt att lägre driftskostnader ökar värdet. För fonder och institutioner kan miljöklassificeringar ses som en lägre riskprofil, delvis eftersom nya fastigheter generellt har färre problem, men det är även ett krav för vissa investerare.

Nordea har inte sett några direkta trender som tyder på att Svanenmärkning avsevärt skulle påverka priset på bostäder. Enligt representanterna ligger den främsta ekonomiska fördelen för bostadskunder i den bolånerabatt som erbjuds för så kallade gröna bostäder, snarare än i någon märkbar påverkan på försäljningspriset. Vidare framhålls att hållbarhetsaspekter spelar en större roll inom investeringssektorn än på bolånemarknaden, där medvetenheten och efterfrågan på miljöcertifieringar är mer begränsad. Svanenmärkning underlättar inte kreditbedömningen direkt, även om de uppmuntrar kunder att informera om sådan märkning för att kvalificera för rabatten.

Dessutom framhålls att nästan alla nyproducerade bostäder uppnår höga energiklasser (A eller B), medan Svanenmärkning endast förekommer i en minoritet av dessa projekt.

Som tidigare nämnts upplever PEAB:s miljöspecialist inte att de initiala investeringarna i Svanenmärkning direkt resulterar i långsiktiga ekonomiska fördelar, såsom ett högre fastighetsvärde eller ökade intäkter.

Avslutningsvis visar bankernas och PEAB:s erfarenheter inte på en tydlig koppling mellan enbart Svanenmärkningen och ett högre marknadspris eller ökad betalningsvilja för bostadsköpare just idag. Värdet för kunden tycks i större utsträckning ligga i konkreta fördelar, som lägre driftskostnader, främst till följd av

energieffektivitet, som ofta ingår i certifieringskraven. Kunderna värderar även direkta ekonomiska incitament från banker, exempelvis bolånerabatter kopplade till energiklass eller certifiering.

## **4.4 Resultat från enkät, bostadsköparens perspektiv**

För att bättre förstå bostadsköparens attityder till miljöcertifiering genomfördes en enkätundersökning i samarbete med Ekeblad Bostad. Undersökningen riktade sig till personer som visat intresse för att köpa bostad och syftade till att kartlägga kännedom om Svanenmärkning, betalningsvilja, uppfattningar om märkningens betydelse samt vilka incitament som påverkar köpbeslutet. Totalt inkom 80 svar. Av respondenterna var 57,5 procent kvinnor och 42,5 procent män, med en åldersfördelning där majoriteten befann sig i spannet 30-49 år. Resultaten från enkäten presenteras nedan.

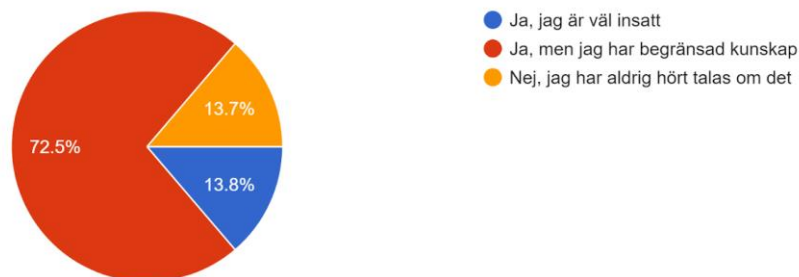
### **4.4.1 Kännedom och attityd**

En klar majoritet av respondenterna hade hört talas om Svanenmärkning av bostäder. Av de samtliga 80 svaren uppgav 72,5 procent att de aldrig hade hört talas om det tidigare, medan 13,8 procent kände till märkningen väl, och 13,7 procent hade viss men begränsad kunskap.

På frågan om hur viktig miljöcertifiering är vid bostadsköp (skala 1-6) svarade totalt 56,3 procent med betyg 5 eller 6. Samtidigt valde 28,8 procent betyg 3 eller 4, vilket visar på en viss osäkerhet eller neutral inställning. Endast 15 procent angav låg vikt (betyg 1 eller 2).

Har du hört talas om Svanenmärkning för bostäder?

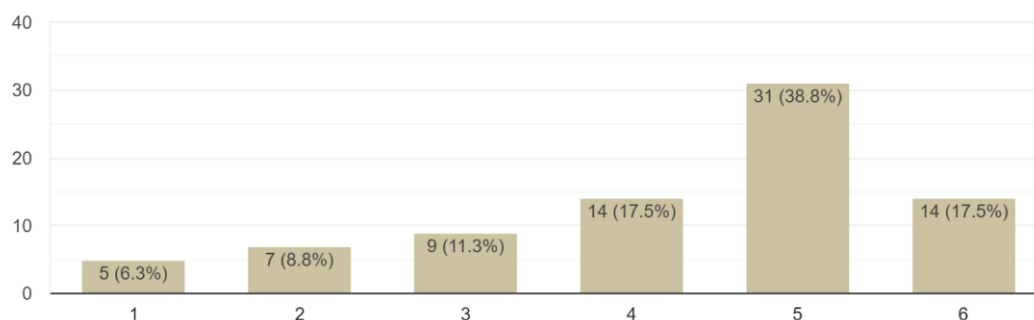
80 responses



Figur 6. Visar svar från enkäten.

Hur viktig är miljöcertifiering för ditt val av bostad? (Skala 1–6, där 1 = inte alls viktig, 6= mycket viktig)

80 responses



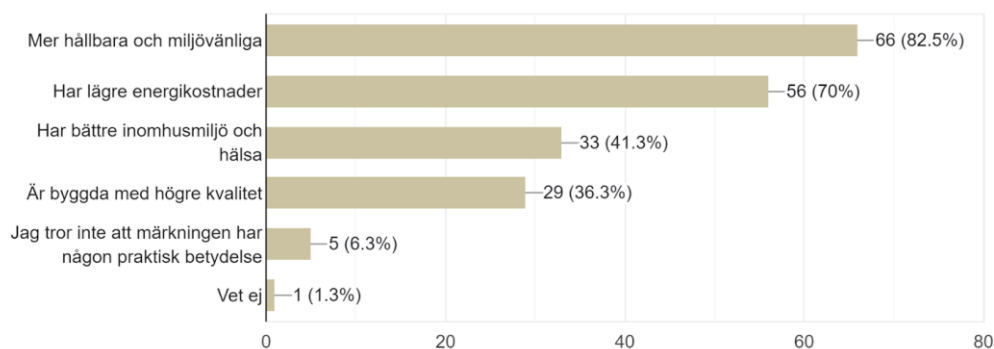
Figur 7. Visar svar från enkäten.

#### 4.4.2 Uppfattningar om Svanenmärkta bostäder

De vanligaste associationerna till Svanenmärkta bostäder var att de upplevs som mer hållbara och miljövänliga, något som angavs av 82,5 procent av respondenterna. Även lägre energikostnader (70 %) och bättre inomhusmiljö och hälsa (41,3 procent) lyftes ofta fram. 36,3 procent menade att de är byggda med högre kvalitet. Samtidigt var det endast 6,3 procent som inte trodde att märkningen har någon praktisk betydelse, och endast 1 respondent (1,3 %) svarade “vet ej”.

Vilka påståenden stämmer bäst in på din uppfattning om Svanenmärkta bostäder? (Välj upp till tre alternativ)

80 responses



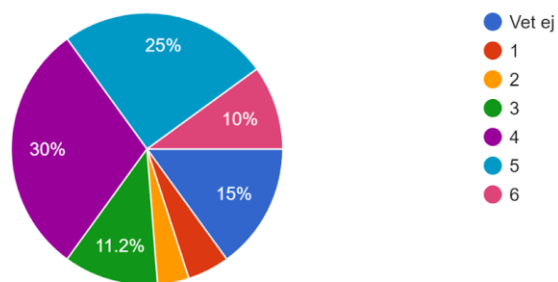
Figur 8. Visar svar från enkäten.

#### 4.4.3 Tillit till märkningens hållbarhetsvärde

När respondenterna ombads ange hur mycket de litar på att en Svanenmärkt bostad verkligen är mer hållbar än en icke-certifierad, svarade 30 procent med betyg 5 eller 6 (hög tillit), medan 30 procent valde det mittersta spannet (betyg 3 eller 4). Låg tillit (betyg 1 eller 2) angavs av 20 procent av deltagarna, och 25 procent svarade "vet ej".

Hur mycket litar du på att en Svanenmärkt bostad verkligen är mer hållbar än en icke-certifierad bostad? (Skala 0–6, där 0 = vet ej, 1=inget tillit, 6= fullt tillit)

80 responses



Figur 9. Visar svar från enkäten.

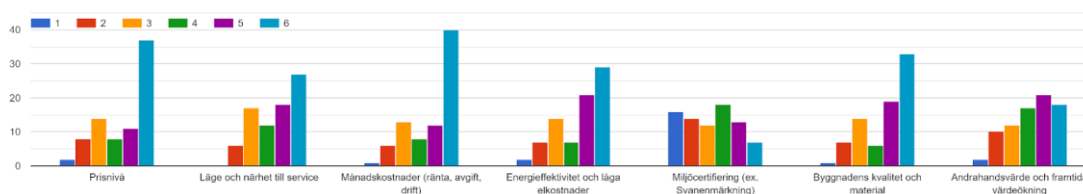
#### 4.4.4 Viktiga faktorer vid bostadsköp

Respondenterna fick bedöma hur viktiga olika faktorer är vid ett bostadsköp på en skala från 1 till 6. Månadskostnader (ränta, avgift, drift) och byggkvalitet bedömdes som allra viktigast, båda fick betyget 5 eller 6 av 65 procent av deltagarna.

Energieffektivitet (62,5 %) och prisnivå (60,0 %) följde därefter, tätt följt av läge och närhet till service (56,2 %).

Även andrahandsvärde och framtida värdeökning bedömdes som relativt viktigt av 48,8 procent. Däremot stack miljöcertifiering ut som den faktor som bedömdes som minst viktig, endast 25,0 procent gav den betyg 5 eller 6.

Hur viktiga är följande faktorer vid ditt bostadsköp? (Betygsätt varje faktor på en skala 1–6, där 1 = inte alls viktig, 6 = mycket viktig)



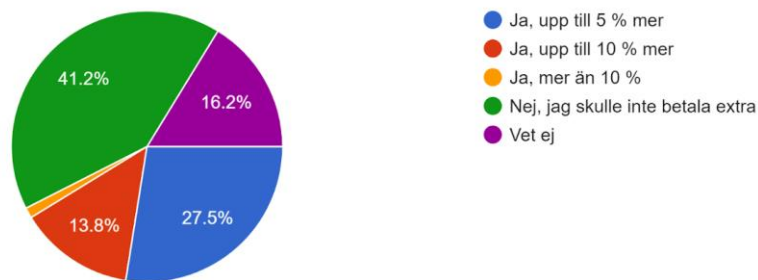
Figur 10. Visar svar från enkäten.

#### 4.4.5 Betalningsvilja

När det gäller betalningsviljan för en Svanenmärkt bostad svarade 41,2 procent av respondenterna att de inte skulle vara villiga att betala något extra. Samtidigt uppgav 27,5 procent att de kunde tänka sig att betala upp till 5 procent mer, 13,8 procent upp till 10 % mer, och endast 1,2 procent (1 person) att de kunde tänka sig att betala mer än 10 %. Dessutom svarade 16,2 procent “vet ej”.

Skulle du vara villig att betala mer för en Svanenmärkt bostad?

80 responses



Figur 11. Visar svar från enkäten.

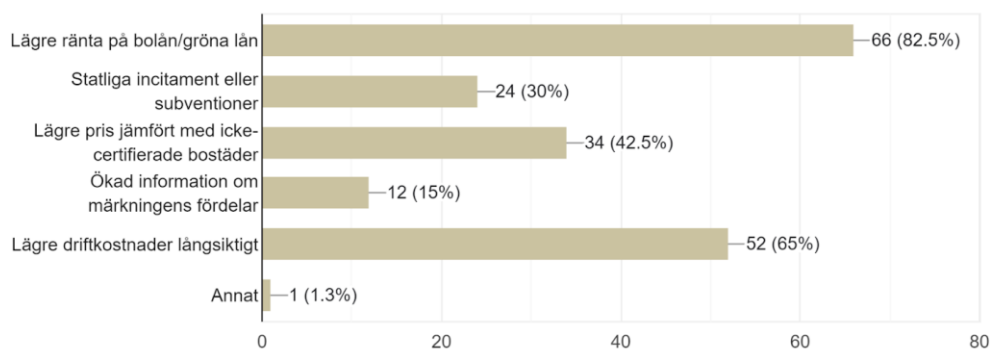
#### 4.4.6 Påverkan av incitament

När respondenterna tillfrågades om vilka faktorer som skulle kunna öka deras vilja att köpa en Svanenmärkt bostad framhölls ekonomiska drivkrafter. Hela 82,5 procent valde *lägre ränta på bolån/gröna lån* som ett viktigt incitament. Även *lägre driftkostnader på lång sikt* (65 %) och *lägre pris jämfört med icke-certifierade bostäder* (42,5 %) nämndes ofta.

Därefter följde *statliga incitament eller subventioner* (30 %) och *ökad information om märkningens fördelar* (15 %). En person (1,3 %) angav ett eget alternativ under "Annat".

Vilka incitament skulle kunna öka din vilja att köpa en Svanenmärkt bostad? (Välj upp till två alternativ)

80 responses



Figur 12. Visar svar från enkäten.

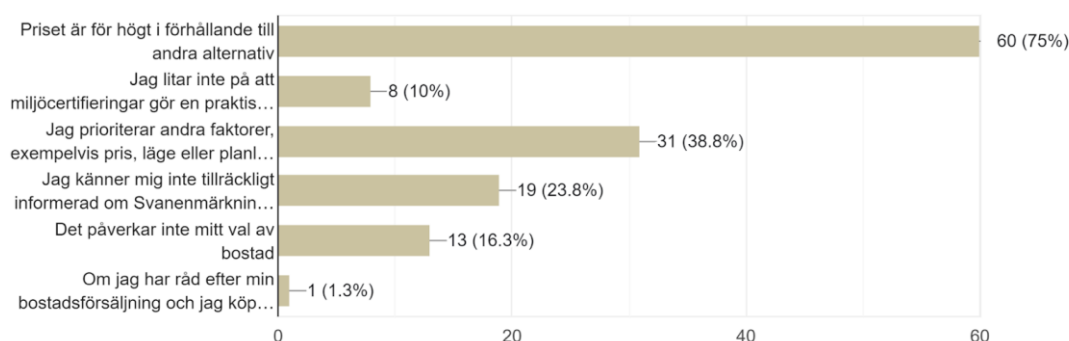
#### 4.4.7 Eventuella avskräckande faktorer

När respondenterna fick frågan om något skulle kunna avskräcka dem från att välja en Svanenmärkt bostad, svarade 75 procent att priset är för högt i förhållande till andra alternativ. Näst vanligast var att man prioriterar andra faktorer såsom pris, läge eller planlösning (38,8 %).

23,8 procent uppgav att de inte känner sig tillräckligt informerade om Svanenmärkingen, och 16,3 procent menade att det inte påverkar deras val alls. 10 procent uttryckte att de inte litar på att miljöcertifieringar gör någon praktisk skillnad, medan en person (1,3 %) oroade sig för sin ekonomiska situation efter en eventuell bostadsaffär.

Finns det något som skulle kunna avskräcka dig från att välja en Svanenmärkt bostad? (Välj alla som passar)

80 responses



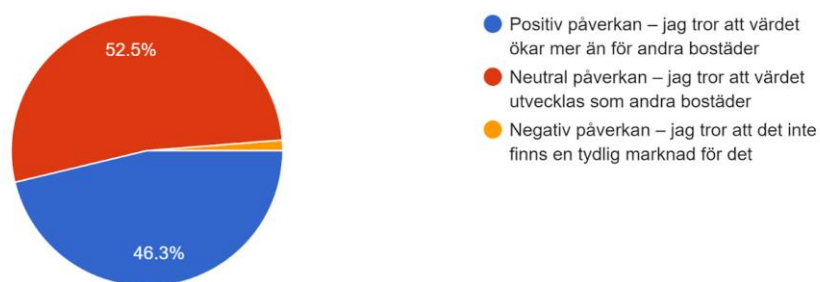
Figur 13. Visar svar från enkäten.

#### 4.4.8 Syn på framtida värde

På frågan om hur Svanenmärkning påverkar bostadens framtida värde svarade 52,5 procent att de tror att märkningen har en neutral påverkan, medan 46,3 procent bedömde att den har en positiv påverkan. En person (1,3 %) angav att de tror att märkningen påverkar värdet negativt.

Tror du att Svanenmärkning påverkar bostadens framtida värde?

80 responses



Figur 14. Visar svar från enkäten.

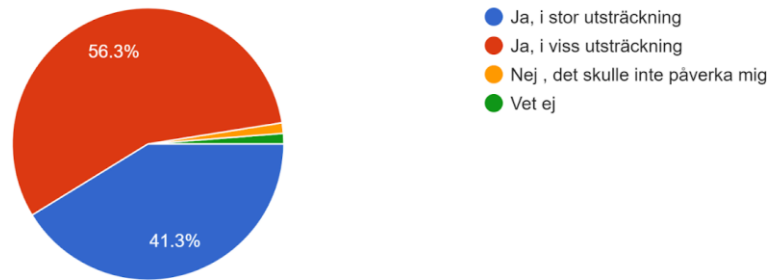
#### 4.4.9 Påverkan av bättre lånevillkor

På frågan om bättre lånevillkor, såsom lägre ränta, skulle påverka valet av bostad, svarade 41,3 procent att det i stor utsträckning skulle påverka deras beslut, och

56,3 procent att det i viss utsträckning skulle påverka dem. 1,3 procent (1 person) angav att det inte skulle påverka alls, och lika många svarade “vet ej”.

Om en Svanenmärkt bostad gav bättre lånevillkor (t.ex. lägre ränta på bolån), skulle det påverka ditt val?

80 responses



Figur 15. Visar svar från enkäten.

## 5 Diskussion

Detta kapitel analyserar och diskuterar studiens resultat i relation till tidigare forskning, regelverk samt marknadens strukturella och institutionella förutsättningar. Fokus ligger på att belysa hur miljöcertifiering, med särskilt avseende på Svanenmärkning, påverkar värdeskapande inom bostadsutveckling, kreditgivning och konsumentbeteende. Genom att kombinera litteraturstudier, empirisk data och intervjuer behandlas både direkta och indirekta effekter av certifiering på marknadens aktörer. Därtill diskuteras vilka styrmedel som krävs för att miljöcertifiering faktiskt ska fungera som en drivkraft i omställningen mot en mer hållbar bygg- och bostadssektor. Diskussionen är tematiskt uppdelad och omfattar frågor om marknadsvärde, bankernas kreditpraxis, utvecklarnas strategier, konsumentpreferenser, offentliga incitament, skillnader mellan kommersiellt och privat byggande och Svanenmärkningens kostnadsstruktur. Målet är att kartlägga de främsta utmaningarna och drivkrafterna för att stärka miljöcertifieringens roll i den svenska byggsektorn.

### 5.1 Miljöcertifieringens värden på bostadsmarknaden

Resultaten i denna studie bekräftar tidigare forskning som visar att Svanenmärkning i nuläget inte har någon tydlig påverkan på försäljningspriser inom den svenska bostadsmarknaden. Trots detta kan certifieringen bidra till ett visst ekonomiskt mervärde genom exempelvis sänkta driftskostnader, tillgång till gröna bolån samt förbättrad inomhusmiljö och energieffektivitet. Det affärsmässiga värdet av miljöcertifiering framstår därmed som indirekt och långsiktigt, snarare än omedelbart och monetärt.

Miljöcertifieringens roll i bostadsutveckling bör förstås som strategisk snarare än finansiell. Intervjувaren i denna studie visar att Svanenmärkning främst används som ett verktyg för att signalera kvalitet, hållbarhet och miljömedvetenhet, i första hand för att möta krav från beställare, offentliga aktörer eller konsumenter med ett starkt miljöengagemang. Denna funktion fyller främst en kommunikativ och legitimerande roll, där certifieringen används för att stärka projektets trovärdighet gentemot externa intressenter. Det skiljer sig från den internationella kontexten, där miljöcertifierade byggnader i många fall säljs med direkta prispremier. Att en sådan premie uteblir i

Sverige förklaras sannolikt av den höga tekniska och energimässiga grundnivå som svensk bostadsproduktion redan uppfyller, inte minst till följd av Boverkets byggregler.

Sveriges bostadsbestånd präglas generellt av god energiprestanda, höga standarder för inomhusmiljö och strikta byggkrav. I denna kontext uppfattas många av de egenskaper som miljöcertifiering kommunicerar, som låg energiförbrukning, god luftkvalitet och materialval, redan som självklarheter. Detta kan minska det upplevda mervärdet av att en bostad är miljöcertifierad, vilket i sin tur kan förklara den begränsade betalningsviljan hos konsumenterna.

## **5.2 Bankernas bedömningar och kreditgivning**

Den begränsade påverkan på marknadsvärdet bekräftas också av intervjuer med banker. SBAB har sedan tidigare valt att frångå användningen av certifiering som kriterium för grön finansiering och fokuserar istället på byggnaders faktiska energiprestanda, i linje med EU-taxonominns krav. Denna linje kontrolleras genom energideklarationer och klimatdata. Nordea har en liknande inställning, där certifiering i viss mån kan ge rätt till ränterabatt, utan att påverka själva kreditbedömningen. Det framgår tydligt att bankernas främsta prioritet ligger i verifierbara, standardiserade indikatorer, snarare än i bredare certifieringssystem.

Detta väcker viktiga frågor kring miljöcertifieringarnas framtida roll i den gröna finansieringen. Även om certifieringar som Svanen eller Miljöbyggnad innehåller energikrav, verkar de inte väga tillräckligt tungt i bankernas risk- och värderingsmodeller. En viktig aspekt i detta sammanhang är hur värderingssystem och kreditbedömningar traditionellt är uppbyggda. Vid fastighetsvärdering är det i regel två faktorer som väger tyngst: läge och driftkostnader. Läget påverkar både efterfrågan och prisutveckling över tid, medan driftkostnader ger en direkt indikation på ekonomisk bärkraft. Miljöcertifieringens eventuella mervärde betraktas ofta som sekundärt, eller som ett kvalitativt tillägg snarare än en prispåverkande parameter i sig.

Detta bidrar till att hållbarhetsaspekter, trots deras långsiktiga betydelse, får begränsat genomslag i värderingsmodeller och därmed också i bankernas riskbedömning. Även

om certifiering kan innebära förbättrad energieffektivitet och lägre underhållskostnader, saknas ofta tillräckligt långsiktiga och systematisk data för att dessa samband ska kunna kvantifieras och inkluderas i värderingspraxis.

I praktiken innebär detta att två likvärdiga fastigheter, varav den ena är miljöcertifierad och den andra inte, sannolikt får ett liknande marknadsvärde om de ligger på samma plats och uppvisar liknande driftskostnader. Detta skapar ett glapp mellan certifieringens tänkta värde och dess faktiska påverkan i finansiella beslut, vilket i sin tur riskerar att hämma fastighetsutvecklarens incitament att bygga certifierat.

Det finns alltså en skillnad mellan vad certifieringssystemen syftar till att främja och vad finansiella aktörer efterfrågar. Detta innebär inte att certifiering saknar relevans, utan att dess värde riskerar att hamna i skuggan om det inte kan resultera i en konkret påverkan på finansieringsvillkor.

Banker och finansinstitut bör skapa bättre incitament för hållbart byggande. Samtidigt bör framtida policy- och forskningsinsatser rikta in sig på att undersöka hur certifieringssystemens hållbarhetsdimensioner kan integreras i finansiella modeller och kreditbedömningar. Det handlar om att minska glappet mellan vad som är hållbart i praktiken och vad som bedöms vara kreditvärdigt i teorin.

### **5.3 Utvecklarnas strategier och certifieringens funktion**

Bostadsutvecklare, som PEAB, beskriver i intervjuer hur miljöcertifiering har blivit ett branschstandardiserat krav, snarare än en differentierande konkurrensfördel. Certifiering används för att kvalificera sig för offentliga projekt, möta upphandlingskrav eller delta i markanvisningsprocesser. Även om den direkta finansiella avkastningen inte alltid är uppenbar, pekar utvecklarna på certifieringens värde i form av strukturerad projektstyrning, minskad risk för fel och stärkt förtroende gentemot kunder och investerare. Det talar för att certifieringsarbetet bör integreras i ett tidigt skede av projekteringen och betraktas som en strategisk investering i kvalitetssäkring och långsiktig affärsnytta.

I takt med att EU:s CSRD-direktiv och taxonomiförordning implementeras, förväntas kraven på hållbarhetsrapportering öka, vilket kommer att påverka både banker,

utvecklare och investerare. Miljöcertifieringar som Svanen kan i detta sammanhang fylla en viktig funktion som verktyg för standardisering och datainsamling. Eftersom certifieringar ofta bygger på verifierade kriterier för energianvändning, inomhusmiljö och byggmaterial, underlättas rapportering enligt EU-taxonomin. För stora aktörer innebär detta en avsevärd minskning av den administrativa bördan och en tydligare koppling till krav på transparens och hållbar ekonomisk aktivitet.

Denna utveckling tyder på ett skifte i certifieringens roll. Från att tidigare främst ha fungerat som en kommunikationssignal gentemot konsumenter, har den i allt högre grad blivit ett operativt verktyg för att uppfylla krav kopplade till exempelvis markanvisningar, hållbarhetsrapportering och affärsetiska riktlinjer. Det innebär att värdet av certifiering inte längre bör bedömas enbart i termer av försäljningspris eller konsumentpreferenser, utan även som en integrerad del av företagens strategiska styrning och interna kontroll.

Å ena sidan finns det begränsat bevis för att miljöcertifieringar i dagsläget genererar ett direkt ekonomiskt mervärde i form av högre försäljningspris eller ökad betalningsvilja bland bostadsköpare.

Å andra sidan fungerar certifiering som ett strategiskt verktyg för struktur och kvalitetssäkring inom projektering och genomförande och hjälper företag att navigera ett allt mer komplext landskap av hållbarhetsrapportering och regelstyrning. Detta innebär att miljöcertifieringens värde i hög grad är kontextuellt och indirekt. Istället för att primärt fungera som ett medel för att driva upp priser, kan den betraktas som en form av "licens att verka" i marknadssammanhang där hållbarhetskrav är etablerade. Framför allt för större aktörer eller projekt med offentlig inblandning, blir certifiering ett grundläggande villkor för att få tillgång till mark, kapital och legitimitet. Således uppstår en dubbel logik där miljöcertifiering inte nödvändigtvis är lönsam utifrån traditionella finansiella kalkyler, men ändå framstår som nödvändig för att driva verksamhet inom ramen för en allt mer hållbarhetsorienterad bygg- och fastighetssektor

## 5.4 Konsumentpreferenser och betalningsvilja

Enkätundersökningen bland bostadsköpare bekräftar att miljöcertifiering har ett begränsat men växande inflytande på konsumentbeteende. Trots att en stor andel av respondenterna uppgav att de kände till Svanenmärkning, var det endast en minoritet som var villiga att betala mer för certifierade bostäder. Samtidigt svarade över 80 procent att tillgång till gröna bolån, exempelvis i form av ränterabatter, skulle påverka deras val av bostad positivt. Resultaten indikerar att miljömässiga preferenser hos konsumenterna existerar, men att de ofta är sekundära i relation till ekonomiska faktorer såsom pris, läge och avgifter. Detta tyder på en obalans mellan vad konsumenter önskar och vad de har ekonomisk möjlighet att efterfråga.

Glappet mellan vilja och förmåga förstärks ytterligare i yngre åldersgrupper, där miljömedvetenheten ofta är hög, men köpkraften lägre. I detta sammanhang är det relevant att granska hur finansiella incitament som gröna bolån är utformade. Som studien visar, erbjuder vissa banker i dag en ränterabatt på 0,1 procentenheter för bostäder som uppfyller hållbarhetskriterier såsom energiklass A eller B, Svanenmärkning eller Miljöbyggnad Silver. Även om detta är ett steg i rätt riktning, är rabatten i praktiken marginell, särskilt i ett högränteläge med betydande lånebelopp, där effekten på månadsutgifterna blir relativt liten.

Det finns därför skäl att ifrågasätta om nuvarande nivå på ränteincitament är tillräcklig för att faktiskt påverka beteendet i någon större utsträckning. En mer effektiv styrning skulle kunna uppnås genom att öka ränterabatten till exempelvis 0,3-0,5 procentenheter, vilket skulle skapa en mer påtaglig skillnad i lånekostnader över tid. Detta skulle inte bara göra det mer attraktivt för konsumenter att välja miljöcertifierade bostäder, utan även skicka tydliga signaler till utvecklare och marknaden i stort om att hållbarhet är ekonomiskt belönat.

Parallellt bör även betydelsen av kommunikation och marknadsföring uppmärksammas. Resultaten tyder på att även om medvetenheten om Svanenmärkning är relativt hög, är den djupare förståelsen för märkningens innehåll och långsiktiga värde begränsad. Det finns potential att genom riktad och pedagogisk marknadsföring förtydliga de faktiska fördelarna med certifierade bostäder. Svanenmärkningen har en stark igenkänningsfaktor i Sverige. En mer strategisk marknadsföring hade kunnat implementeras för att differentiera en konkurrensutsatt

bostadsmarknad. En tydligare koppling mellan märkning och dess nyttor skulle kunna bidra till att öka konsumenternas betalningsvilja och minska det nuvarande gapet mellan hållbarhetsambitioner och faktisk efterfrågan.

## **5.5 Policyperspektiv och offentliga incitament**

Ur ett samhälls- och policyperspektiv väcks frågan varför miljöcertifieringar, trots dess tydliga klimatnyttan och överensstämmelse med EU:s gröna mål, inte i högre grad integreras i nationella styrmedel. Även om vissa kommuner ställer krav på miljöcertifiering vid nybyggnation, saknas i dagsläget ett enhetligt ramverk som kopplar certifiering tydligt till finansiella incitament och politiska styrmedel.

Om staten och den Europeiska Unionen verkligen vill uppnå målet om nettonollutsläpp, krävs ett betydligt starkare incitamentssystem för privatkunder som väljer miljöcertifierat. Nuvarande marknadslogik prioriterar inte alltid det mest hållbara alternativet, särskilt i en lågkonjunktur eller när hushållens köpkraft är begränsad. Det behövs därför tydliga och förutsägbara ekonomiska incitament, exempelvis skattereduktioner, statliga räntebidrag, investeringsstöd eller någon slags certifieringsbonus, som kan göra miljöcertifierade projekt konkurrenskraftiga även i ett pressat marknadsläge.

En tydlig och långsiktig nationell politik som integrerar certifiering i både bostadsfinansiering, byggsuventationer och klimatmål är avgörande för att säkerställa att miljöcertifiering blir norm snarare än undantag. Utan ett sådant styrsystem riskerar miljöcertifierade bostäder att förbli en nischprodukt, trots att tekniken och verktygen för hållbart byggande redan existerar.

## **5.6 Kommersiella fastigheter och certifieringens affärsvärde**

Särskilt inom segmentet kommersiella fastigheter har miljöcertifiering visat sig vara mer direkt affärsskapande. Intervjuer med banker visar att certifierade kontors- och handelsfastigheter ofta är lättare att hyra ut, dels för att hyresgäster efterfrågar hållbarhet, dels för att fastighetsägare behöver kunna visa på miljöprestanda i sin rapportering till investerare. Banker bekräftar att miljömärkta kommersiella fastigheter är förknippade med lägre risk, stabila kassaflöden och ökad attraktivitet på investerarsidan, vilket i förlängningen kan förbättra finansieringsvillkor och minska vakanser.

Till skillnad från privatkunder, som i första hand prioriterar boendekostnad och läge, är företag i allt större utsträckning villiga att aktivt efterfråga och betala för miljöcertifierade lokaler. Detta kan dels förklaras av affärsstrategiska motiv, en hållbar lokal stärker företagets varumärke gentemot kunder, anställda och investerare, dels av praktiska skäl kopplade till intern rapportering. Det finns däremot inte motsvarande incitament för privatkunder, men om liknande drivkrafter fanns även för denna grupp hade det sannolikt kunnat bidra till en ökad användning av miljöcertifierade bostäder.

## **5.7 Svanenmärkningens kostnadsstruktur**

En av de mest framträdande utmaningarna som framkommit i denna studie är den kostnadsbild som följer med Svanenmärkning av nya bostäder. Det handlar inte bara om de formella avgifterna för licensansökan och kontrollbesök, som i sig kan vara betydande, utan även de indirekta kostnader som uppstår till följd av de krav märkningen ställer på materialval och dokumentation.

Krav på certifierat trä, uteslutning av vissa kemikalier och behovet av tredjepartsverifierade produkter innebär att utvecklare ofta måste avvika från standardiserade lösningar vilket driver upp både materialkostnader och planeringstid. I en ekonomiskt ansträngd situation, där marginalerna för nya bostadsprojekt redan är begränsade, utgör detta en påtaglig utmaning.

Det blir särskilt tydligt när kostnaderna ställs i relation till den betalningsvilja som finns hos köpare. Som tidigare diskuterats tycks många konsumenter uppskatta miljömärkning i teorin, men i praktiken är det främst pris, läge och boendekvalitet som styr köpbesluten. Det innebär att merkostnaden för certifiering sällan kan kompenseras genom ett högre försäljningspris. Eftersom bankerna erbjuder relativt svaga ekonomiska fördelar kopplade till märkningen minskar det incitamenten att genomföra investeringen. I bästa fall kan Svanenmärkningen bidra till att ett projekt uppfattas som seriöst och stabilt.

Ett ytterligare problem är att certifieringssystemets kostnadsstruktur i praktiken kan fungera som en etableringströskel. För mindre aktörer, eller nyetablerade

bostadsutvecklare utan stark finansiell uppbackning. Kan kostnaderna för att uppnå och administrera en Svanenmärkning utgöra ett betydande inträdeshinder. I en bransch där konkurrens redan gynnas av kostnads fördelar vid större volymer riskerar detta att ytterligare förstärka skillnaderna mellan stora och små aktörer. Trots att Svanenmärkningen är avsedd att stödja hållbar utveckling, finns en risk att den i praktiken begränsar mångfalden på marknaden och bromsar innovation, särskilt inom delar av branschen där mindre, nytänkande aktörer annars har möjlighet att bidra med nya lösningar. När kostnaderna inte uppvägs av någon form av direkt eller indirekt affärsnytta kan utvecklare tvingas prioritera bort miljömärkning, trots goda ambitioner. Detta är särskilt bekymmersamt i en tid där byggsektorn förväntas ta ett större ansvar för klimatet, inte minst mot bakgrund av EU:s nya taxonomi och rapporteringskrav.

## **5.8 Sammanfattande reflektion**

Miljöcertifieringars effekt bör förstås i relation till ett bredare system av faktorer såsom reglering, marknadsdynamik, finansieringsvillkor och konsumentbeteende. I ett konjunkturläge där bostadsproduktionen ligger långt under det faktiska behovet, och hushållens ekonomiska marginaler samtidigt krymper, finns en påtaglig risk att miljöcertifiering nedprioriteras. Detta trots dess potentiella klimatnytta. För att motverka detta krävs att både privata och offentliga aktörer i högre grad integrerar certifiering som en självklar del av kreditgivning, projektutveckling och bostadspolitiska styrmedel.

Svanenmärkning framstår i dagsläget framför allt som en hygienfaktor i bostadsutveckling, ett villkor för att kunna delta i offentliga upphandlingar, möta kundkrav eller uppfylla kommunala riktlinjer. För mindre bostadsutvecklare kan detta utgöra en särskild utmaning, då de ofta saknar de ekonomiska resurser som krävs för att bära de merkostnader som Svanenmärkning medför. Vidare uppfattas certifikat som en kvalitets- och ansvarstagandesignal snarare än ett direkt konkurrensmedel som ger ekonomisk avkastning. Detta hänger samman med att svenska bostäder redan håller en relativt hög teknisk och energimässig standard, vilket gör att många av de egenskaper som Svanenmärkningen kommunicerar redan är förväntade av marknaden.

Samtidigt finns en tydlig brist på incitament för konsumenter att välja en miljöcertifierad bostad, särskilt om certifieringen innebär högre byggkostnader till följd av materialval och dokumentationskrav. Även om konsumenter uttrycker positiv inställning till hållbarhet, visar denna studie att betalningsviljan är låg, vilket ytterligare försvagar den ekonomiska nyttan för utvecklare. Det råder alltså en obalans mellan certifieringens långsiktiga värde och dess kortsiktiga marknadspåverkan.

Framöver är det angeläget att banker och finansinstitut utvecklar tydliga, standardiserade kriterier för gröna lån, där sambandet mellan energiprestanda, certifiering och kreditvillkor blir transparent och begripligt för såväl utvecklare som konsumenter. Ett sådant ramverk skulle kunna skapa starkare incitament att välja certifierade alternativ, särskilt om det kombineras med meningsfulla ränterabatter och andra finansiella fördelar. Även om certifieringar i nuläget inte vägs in i värderingsmodeller i någon större utsträckning, bör deras långsiktiga effekt på driftsekonomi och värdestabilitet utvärderas och studeras mer systematiskt, inte minst i ljuset av klimatrelaterade risker och framtida rapporteringskrav.

Sammanfattningsvis framstår Svanenmärkning som ett viktigt verktyg för att framtidssäkra bostadsprojekt ur ett hållbarhets- och regelverksperspektiv. För att dess fulla potential ska kunna realiseras, krävs dock att marknads aktörer, finansiella institutioner och staten gemensamt utvecklar ett ekosystem där certifierat byggande både uppmuntras och belönas. Detta är avgörande för att miljöcertifiering ska kunna spela en central roll i omställningen till en klimatneutral byggsektor. På så sätt kan miljöcertifieringar bli en naturlig del i omställningen till en mer hållbar bostadsmarknad, inte bara i teori, utan i praktiken.

## 6 Slutsats

Denna studie har undersökt i vilken utsträckning Svanenmärkning skapar ett affärsmässigt mervärde för bostadsutvecklare i Sverige. Genom en kombination av enkätdata från bostadskonsumenter samt intervjuer med banker och utvecklare framträder en komplex och nyanserad bild av märkningens faktiska betydelse.

Studien visar att Svanenmärkning i dagsläget inte genererar någon tydlig prispremie vid försäljning av bostäder, vilket skiljer sig från internationella förhållanden där miljöcertifieringar ofta korrelerar med högre marknadsvärden. I Sverige tycks certifieringens ekonomiska värde i stället ta formen av indirekta fördelar, förbättrad driftsekonomi, möjligheter till gröna bolån samt förbättrad inomhusmiljö jämfört med BBR:s riktlinjer. Certifieringen fyller även en strategisk funktion genom att stärka varumärke, kvalitetssäkring och legitimitet i projekt.

Samtidigt tydliggör studien ett strukturellt glapp mellan konsumenternas vilja att göra miljövänliga bostadsköp och deras ekonomiska möjligheter. Särskilt yngre köpare efterfrågar hållbara bostäder men saknar ofta den köpkraft som krävs för att betala mer för certifierade alternativ. Dagens ränteincitament är för låga för att påverka beteendet i större skala, vilket antyder att en skärpning till exempelvis 0,5 procentenheter skulle kunna få betydligt större effekt. För att uppnå verklig påverkan krävs alltså inte bara tekniska eller marknadsmässiga lösningar utan även politiska styrmedel som främjar hållbara bostadsköp.

Inom kommersiella fastigheter är incitamenten däremot starkare. Här är efterfrågan på miljöcertifierade byggnader tydligare eftersom det förenklar bolagens hållbarhetsrapportering, stärker varumärket och har oftast lägre vakanser jämfört med icke-miljöcertifierade kommersiella fastigheter. Denna logik skulle potentiellt kunna appliceras på bostadssektorn, förutsatt att ramvillkoren anpassas.

Svanenmärkningen i sin nuvarande form uppfyller många kriterier som ligger i linje med EU:s taxonomi och hållbarhetsdirektiv. Den fungerar som ett verktyg för att förenkla miljörapportering och tydliggöra byggnaders klimatprestanda. Ändå saknas en tydlig statlig strategi för att integrera märkningen i centrala styrsystem såsom bostadsfinansiering, upphandling och planering. Om staten menar allvar med att nå nettonollutsläpp till 2045, behöver miljöcertifieringar som Svanen antingen

uppgraderas från frivilliga standarder till centrala policyverktyg, eller kompletteras med tydliga incitament som gör det affärsmässigt fördelaktigt för utvecklare att bygga miljöcertifierat.

Sammanfattningsvis visar arbetet att Svanenmärkning erbjuder potentiella affärsvärden, men att värdet är beroende av sammanhanget. För att realisera märkningens fulla potential krävs en samordnad insats mellan marknadens aktörer och det offentliga, där miljöcertifiering inte bara ses som en kostnad eller ett symbolvärde, utan som en integrerad del av en hållbar och konkurrenskraftig bostadsmarknad.

## 7 Fortsatt forskning

Trots att denna studie erbjuder en övergripande bild av Svanenmärkningens nuvarande roll på den svenska bostadsmarknaden, kvarstår flera viktiga kunskapsluckor som motiverar fortsatt forskning. En central aspekt som bör undersökas vidare är hur marknadsvärdet och driftkostnaderna för certifierade bostäder utvecklas över tid. Långsiktiga studier skulle kunna ge insikter om huruvida miljöcertifierade bostäder visar en mer stabil värdeutveckling, lägre driftskostnader eller minskad ekonomisk risk över livscykeln. Sådan kunskap är särskilt relevant för att förstå hur certifieringen påverkar bostäders försäljningspris, köparefterfrågan och inte minst hur banker och kreditgivare bedömer risk vid belåning av miljöcertifierade fastigheter.

Vidare finns ett tydligt behov av att undersöka certifieringens effekt i olika geografiska och socioekonomiska kontexter. Forskning har hittills i hög grad fokuserat på storstadsregioner, medan det råder brist på studier från mindre städer, landsbygdsområden och regioner med svagare bostadsmarknad. I dessa miljöer kan konsumenternas preferenser, betalningsvilja och incitament att investera i hållbarhetsmärkta bostäder skilja sig avsevärt från de som råder på större marknader. Det är därför aktuellt att studera hur efterfrågan, värdering och ekonomisk avkastning för miljöcertifierade bostäder varierar beroende på lokal kontext.

Framtida studier bör även omfatta jämförelser mellan olika typer av certifieringssystem, såsom Svanen, Miljöbyggnad, samt internationella system som BREEAM och LEED. Det är av stor betydelse att analysera hur dessa olika system uppfattas av intressenter som bostadsköpare, byggherrar, fastighetsförvaltare och finansiella aktörer samt hur de påverkar beslut kring investering och konsumtion på bostadsmarknaden.

Det vore även värdefullt med studier som utvärderar effekten av skärpta policyincitament, exempelvis gröna räntesubventioner, för att undersöka i vilken utsträckning dessa kan förstärka kopplingen mellan certifiering och affärsmässigt värde.

Det är även värt att undersöka hur just BBR:s relativt höga krav påverkar miljöcertifieringars upplevda mervärde. Om många av de kvaliteter som certifieringar syftar till att säkra redan är reglerade genom lagstiftning, riskerar miljömärkning att framstå som överflödiga eller marginella i utvecklades och konsumenters ögon. En sådan analys kan bidra till att klargöra vilket mervärde certifiering faktiskt tillför inom ramen för den svenska bostadsmarknaden

Studien visar slutligen att Svanenmärkningen har viss betydelse på bostadsmarknaden, men att dess fulla innebörd och framtida potential ännu inte är helt klarlagd.

## 8 Referenser

Bonde, M., & Song, H. S. (2013). *Does Greater Energy Performance have an Impact on Real Estate Revenues?*. *Journal of Sustainable Real Estate*, 5(1), 171-182.

<https://doi.org/10.1080/10835547.2014.12091853>

Boverket. (1994). *Boverkets byggregler, BBR, från 1994*.

<https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/aldre-lagar-regler--handbocker/aldre-regler-om-byggande/bbr-fran-1994/>

Boverket. (2020). *Boverkets byggregler BBR BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4*.

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2020/konsoliderad-bbr-2011-6-tom-2020-4.pdf>

Boverket. (2025). *Behov av bostadsbyggande 2024-2033*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/behov-2024/>

Boverket. (2024). Om klimatdeklaration.

<https://www.boverket.se/sv/klimatdeklaration/om-klimatdeklaration/>

Boverket. (2025). *Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn*.

<https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/>

Cadena, A., & Thomson, T. A. (2021). The value of “green” in resale residential real estate: Premium by neighborhood value quintile, homestead status and year. *Journal of Sustainable Real Estate*, 13(1), 12-29.

<https://doi.org/10.1080/19498276.2021.2010388>

Denscombe, M. (2018). *Forskningshandboken* (4. uppl.). Studentlitteratur

Ds 2020:4. *Klimatdeklaration för byggnader*. Finansdepartementet.

<https://www.regeringen.se/contentassets/3e13a513131b447f8b1e41eddcbbf6b5/klimatdeklaration-for-byggnader-ds-20204.pdf>

Ekonomifakta. (2025). *Real löneutveckling*.

[https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/arbetsmarknad/loner/real-loneutveckling\\_1208725.html](https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/arbetsmarknad/loner/real-loneutveckling_1208725.html)

Europaparlamentet och Europeiska unionens råd direktiv 2010/31/EU av den 19 maj 2010 om byggnaders energiprestanda. *Europeiska Unionens Officiella Tidning*, L 153/13. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/?uri=CELEX:32010L0031>

Europaparlamentet. (2023). *EU-taxonomi: gröna investeringar för att stimulera hållbar finansiering*.

<https://www.europarl.europa.eu/topics/sv/article/20200604STO80509/eu-definierar-grona-investeringar-for-att-stimulera-hallbar-finansiering>

Europaparlamentets och rådets direktiv 2022/2464/EU av den 16 december 2022 om ändring av förordning (EU) nr 537/2014, direktiv 2004/109/EG, direktiv 2006/43/EG och direktiv 2013/34/EU vad gäller företagens hållbarhetsrapportering. Europeiska unionens officiella tidning, L 322, 15. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/?uri=CELEX:32022L2464>

European Commission. (2019). *The European Green Deal: Striving to be the first climate-neutral continent*. European Commission.

[https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_en](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_en)

Eurostat. (2023). *Housing in Europe - 2023 edition*. Europeiska kommissionen.

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>

Evidensgruppen. (2023). *Bostadsmarknaden i ett skifte*.

<https://evidensgruppen.se/bostadsmarknaden-i-ett-skifte/>

Finansinspektionen. (2018). *Bolånetaket har dämpat hushållens skulder*.

[https://www.fi.se/contentassets/75646815adcd43bcbe15fed38a17bcdf/fi-analys\\_12.pdf](https://www.fi.se/contentassets/75646815adcd43bcbe15fed38a17bcdf/fi-analys_12.pdf)

- Finansinspektionen. (2025). *Den svenska bolånemarknaden*.  
<https://www.fi.se/contentassets/324ca6f343e64a088c62e075b0edb8ef/den-svenska-bolanemarknaden-2024.pdf>
- Finansinspektionen. (2017). *Ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter*.  
[https://www.fi.se/contentassets/c83429d5fe7f4f83b38c93aebadd4ea/skarpt\\_amortering\\_beslutspromemoria.pdf](https://www.fi.se/contentassets/c83429d5fe7f4f83b38c93aebadd4ea/skarpt_amortering_beslutspromemoria.pdf)
- Finansinspektionen. (2016). *Föreskrifter om krav på amortering av bolån*.  
<https://www.fi.se/contentassets/83d0b4e743e8439681e7702f6952e4b0/beslutspm-amorteringskrav.pdf>
- International Energy Agency (IEA). (2024). *Sweden 2024: Energy Policy Review*.  
<https://www.iea.org/reports/sweden-2024>
- Kalidis, E., & Tamasis, D. (2021). *Miljöcertifiering av småhus och bostadsrätter - Certifikatets ekonomiska värde* [Kandidatuppsats, Kungliga Tekniska Högskolan]. DiVa. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1567945/FULLTEXT01.pdf>
- Ministry of Infrastructure. (2020). *Sweden's third national strategy for energy efficient renovation*. European Commission.  
[https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-05/se\\_2020\\_ltrs\\_official\\_translation\\_0.pdf](https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-05/se_2020_ltrs_official_translation_0.pdf)
- Mäklarstatistik. (2025). *Bostadsrätter i Riket - årshistorik*.  
<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/#/bostadsratter/arshistorik-prisutveckling>
- Mäklarsamfundet. (2024). *Generationsbingot - Bortskämda boomers och bortträngda zoomers*.  
<https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Generationsbingot.pdf>
- Naturvårdsverket. (2025). *Klimatet och bygg- och fastighetssektorn*.  
<https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/klimatomställningen/omraden/klimatet-och-bygg--och-fastighetssektorn/>

Nordisk Miljömärkning. (2024). *Om Svanenmärkta Småhus, flerbostadshus och byggnader för skola och förskola.*

[https://www.svanen.se/4a7618/contentassets/f011758874514589a0f7acbf31996e3e/bakgrundsdocument-for-produktgrupp-089\\_089\\_nya-byggnader-089\\_svenska.pdf](https://www.svanen.se/4a7618/contentassets/f011758874514589a0f7acbf31996e3e/bakgrundsdocument-for-produktgrupp-089_089_nya-byggnader-089_svenska.pdf)

Nordisk Miljömärkning. (u.å). *Nya byggnader 089 - kriterier, ansökan och avgifter.*

<https://www.svanen.se/for-foretag/kriterier-ansokan-avgifter/nya-byggnader-089/>

Nordisk Miljömärkning. (u.å a). *Statistik över Svanenmärkta nya byggnader.*

<https://www.svanen.se/hus/svanenmarkta-hus-generation-3/for-byggare/statistik-hus/>

Nordisk Miljömärkning. (2025). *Svanenmärkt byggande fortsätter att öka.*

<https://www.svanen.se/om-oss/press/svanenmarkt-byggande-fortsatter-att-oka/>

Overland, C., Sandoff, A., & Hansson, A. (2013). *Lån till klimatanpassat byggande: En förstudie om problemet med långgivares och låntagares värderingsskillnader* (Rapportnr 2013:1). Mistra Urban Futures.

[https://www.mistraurbanfutures.org/sites/mistraurbanfutures.org/files/lan\\_till\\_klimatanpassat\\_byggande\\_lanefinansiering\\_av\\_klimatsmarta\\_byggnader.pdf](https://www.mistraurbanfutures.org/sites/mistraurbanfutures.org/files/lan_till_klimatanpassat_byggande_lanefinansiering_av_klimatsmarta_byggnader.pdf)

RAND Europe. (2022). *Poor indoor climate: Its impact on health and life satisfaction, as well as its wider socio-economic costs.*

[https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research\\_reports/RRA1300/RRA1323-1/RAND\\_RRA1323-1.pdf#:~:text=Sweden%20,rounded%20to%20nearest%20whole%20number](https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research_reports/RRA1300/RRA1323-1/RAND_RRA1323-1.pdf#:~:text=Sweden%20,rounded%20to%20nearest%20whole%20number)

Regeringskansliet. (2022). *En taxonomi för hållbara investeringar.*

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/finansmarknad/taxonomi-ska-gora-det-enklare-att-identifiera-och-jamfora-miljomassigt-hallbara-investeringar/>

Regeringen. (2017). *Ett klimatpolitiskt ramverk för Sverige* (Prop. 2016/17:146).

<https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/proposition/2017/03/prop.-201617146>

Schipper, L. (1984). *Energy efficient housing in Sweden.* American Council for an Energy-Efficient Economy.

[https://www.aceee.org/files/proceedings/1984/data/papers/SS84\\_Panel10\\_Paper\\_09.pdf](https://www.aceee.org/files/proceedings/1984/data/papers/SS84_Panel10_Paper_09.pdf)

SFS 2006:985. *Lag om energideklaration för byggnader*. Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet. [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2006985-om-energideklaration-for-byggnader\\_sfs-2006-985/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2006985-om-energideklaration-for-byggnader_sfs-2006-985/)

SFS 2017:720. *Klimatlag*. (2017). [Klimat- och näringslivsdepartementet. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/klimatlag-2017720\\_sfs-2017-720/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/klimatlag-2017720_sfs-2017-720/)

Sidhu, C. (2022). *Svanenmärket för bostadskunden: En intervjustudie om hur Svanen kommuniceras i kunderbudandet* [Kandidat Uppsats], Luleå tekniska universitet]. DiVA. <https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:ltu:diva-92567>

Statistiska centralbyrån (SCB). (2025). *Fastighetsprisindex (FASTPI)*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/fastigheter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/tabell-och-diagram/fastighetsprisindex-fastpi/>

United Nations Environment Programme. (2023). *Building materials and the climate: Constructing a new future*. <https://www.unep.org/resources/report/building-materials-and-climate-constructing-new-future>

Wilhelmsson, M. (2023). *How does the presentation of energy performance affect the price of houses? A case study of detached houses in Stockholm, Sweden*. *Buildings*, 13(6), 1367. <https://doi.org/10.3390/buildings13061367>

## 9 Bilagor

Nedan visas bilagor.

### 9.1 Bilaga 1

Enkätformulär: Bostadsköparens syn på Svanenmärkning och dess påverkan på bostadsval

#### **Bostadsköparens syn på Svanenmärkning och dess påverkan på bostadsval**

Denna enkät undersöker bostadsköparens inställning till Svanenmärkning och om det påverkar deras val av bostad. Svanenmärkning på bostäder är en nordisk miljöcertifiering som säkerställer att byggnader uppfyller höga krav på energi- och resurseffektivitet, hållbara material och en god inomhusmiljö.

Dina svar är anonyma och används endast i forskningssyfte. Enkäten tar cirka 5 minuter att fylla i.

Sektion 2 av 7 – Bakgrundsfrågor

#### **Kön?**

- Man
- Kvinna
- Vill ej ange/ospecificerad

#### **Ålder?**

- Under 25 år
- 25–34 år
- 35–44 år
- 45–54 år
- 55–64 år
- 65+ år

#### **Vilken typ av bostad är du mest intresserad av att köpa?**

- Nyproducerad bostadsrätt

- Nyproducerat småhus/radhus
- Äldre bostadsrätt
- Äldre villa/radhus
- Redan köpt, men intresserad av marknaden
- Annat
- *Vänligen förklara ditt val om du valde "Annat" på föregående fråga.*  
(Svarsruta)

**Inom vilken tidsram planerar du att köpa bostad?**

- Jag planerar inte att köpa en ny bostad
- Inom 6 månader
- Inom 1 år
- Inom 2–3 år
- Längre fram, men följer bostadsmarknaden
- Redan köpt, men intresserad av marknaden

Sektion 3 av 7 – Kännedom och attityd till Svanenmärkning

**Har du hört talas om Svanenmärkning för bostäder?**

- Ja, jag är väl insatt
- Ja, men jag har begränsad kunskap
- Nej, jag har aldrig hört talas om det

**Hur viktig är miljöcertifiering för ditt val av bostad?**

*(Skala 1–6, där 1 = inte alls viktig, 6 = mycket viktig)*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

**Vilka påståenden stämmer bäst in på din uppfattning om Svanenmärkta bostäder? (Välj upp till tre alternativ)**

- Mer hållbara och miljövänliga
- Har lägre energikostnader
- Har bättre inomhusmiljö och hälsa
- Är byggda med högre kvalitet
- Jag tror inte att märkningen har någon praktisk betydelse
- Vet ej

**Hur mycket litar du på att en Svanenmärkt bostad verkligen är mer hållbar än en icke-certifierad bostad?**

*(Skala 0–6, där 0 = vet ej, 1 = inget tillit, 6 = fullt tillit)*

- Vet ej
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

## Sektion 4 av 7 – Betalningsvilja och preferenser

### Skulle du vara villig att betala mer för en Svanenmärkt bostad?

- Ja, upp till 5 % mer
- Ja, upp till 10 % mer
- Ja, mer än 10 %
- Nej, jag skulle inte betala extra
- Vet ej

**Hur viktiga är följande faktorer vid ditt bostadsköp?** (*Betygsätt varje faktor på en skala 1–6, där 1 = inte alls viktig, 6 = mycket viktig*)

(Alternativruta för varje med skala 1–6)

- Prisnivå
- Läge och närhet till service
- Månadskostnad
- Energieffektivitet
- Miljöcertifiering
- Byggnadens material och tekniska standard
- Andrahandsvärde

**Finns det något som skulle kunna avskräcka dig från att välja en Svanenmärkt bostad?** (*Välj alla som passar*)

- Priset är för högt i förhållande till andra alternativ
- Jag litar inte på att miljöcertifieringar gör en praktisk skillnad
- Jag prioriterar andra faktorer, exempelvis pris, läge eller planlösning
- Jag känner mig inte tillräckligt informerad om Svanenmärknigen
- Det påverkar inte mitt val av bostad
- Annat

*Vänligen förklara ditt val om du valde "Annat" på föregående fråga.*

(Svarsruta)

## Sektion 5 av 7 – Finansiering och incitament

**Om en Svanenmärkt bostad gav bättre lånevillkor (t.ex. lägre ränta på bolån), skulle det påverka ditt val?**

- Ja, i stor utsträckning
- Ja, i viss utsträckning
- Nej, det skulle inte påverka mig
- Vet ej

**Vilka incitament skulle kunna öka din vilja att köpa en Svanenmärkt bostad?**

*(Välj upp till två alternativ)*

- Lägre ränta på bolån/gröna lån
- Statliga incitament eller subventioner
- Lägre pris jämfört med icke-certifierade bostäder
- Ökad information om märkningens fördelar
- Lägre driftkostnader långsiktigt
- Annat

*Vänligen förklara ditt val om du valde "Annat" på föregående fråga.*

*(Svarsruta)*

Sektion 6 av 7 – Avslutande frågor

**Tror du att Svanenmärkning påverkar bostadens framtida värde?**

- Positiv påverkan – jag tror att värdet ökar mer än för andra bostäder
- Neutral påverkan – jag tror att värdet utvecklas som andra bostäder
- Negativ påverkan – jag tror att det inte finns en tydlig marknad för det

**Har du några ytterligare tankar om miljömärkning och bostäder?**

*(Svarsruta)*

Sektion 7 av 7 – Biobiljett

**Vill du delta i utlottningen av två biobiljetter?**

Om ja, ange din e-postadress nedan (E-postadressen används endast för utlottningen)

och kopplas inte till dina svar i enkäten).

(Svarsruta)

## 9.2 Bilaga 2

### Frågor om värderingspraxis och miljöcertifieringens påverkan

Inkluderas miljöcertifieringar, såsom Svanenmärkning, i era värderingsmodeller för bostadsprojekt? Om ja, hur?

Hur påverkar en Svanenmärkning er bedömning av fastighetens marknadsvärde jämfört med en likvärdig, icke-certifierad byggnad?

Finns det några data eller trender som tyder på att Svanenmärkta bostäder har högre marknadsvärde eller bättre långsiktig lönsamhet för bostadsutvecklare?

Finns det en skillnad mellan miljöcertifierade fastigheter och EU taxonomilinjerade fastigheter när det kommer till värderingen?

Ger svanenmärkning något mervärde utöver en bra energideklaration (energiklass A, B eller C)?

Hur påverkas er värdering av en fastighet om den har en bra energideklaration jämfört med en som saknar eller har låg energiklass?

Uppfattar ni att miljöcertifierade byggnader har lägre riskprofil, till exempel lägre vakansgrad eller bättre långsiktig värdeutveckling?

Har ni erfarenhet av att Svanenmärkta byggnader påverkar försäkringspremier eller andra driftkostnader jämfört med icke-certifierade byggnader?

### Frågor om efterfrågan och strategisk betydelse

Ser ni en ökad efterfrågan bland investerare och köpare på miljöcertifierade fastigheter? Hur påverkar det er värdering?

Hur viktigt är det för er att ett bostadsprojekt uppfyller EU-taxonominns krav?  
Är Svanenmärkningen tillräcklig för det enligt er bedömning?

Har ni sett någon förändring i bostadsutvecklarens affärsstrategier relaterat till hållbarhetsmärkning under de senaste åren?

### **Frågor om bankens interna synsätt och framtidsperspektiv**

Tror ni att miljöcertifieringars påverkan på fastighetsvärdering kommer att öka, minska eller vara oförändrad under de kommande 5 åren? Och i så fall varför kommer den öka/minska? Vilka faktorer är det som orsakar ökning/minskningen i värderingen?

Finns det några utmaningar eller hinder ni ser med att integrera miljöcertifieringar som Svanen i er kreditbedömning och värderingsprocess?

## 9.3 Bilaga 3

### Inledande frågor (Bakgrund och allmän hållning till hållbarhet)

1. Kan ni beskriva hur ni som bank arbetar med hållbarhet och gröna investeringar inom fastighetsfinansiering?
2. Hur viktiga är miljöcertifieringar, såsom Svanenmärkning, i era beslut om att finansiera bostadsutvecklingsprojekt?
3. Ser ni en ökad efterfrågan från bostadsutvecklare på finansiering för hållbarhetsmärkta bostäder?

### Finansieringsvillkor och riskbedömning

4. Påverkar Svanenmärkning en bostadsutvecklars möjligheter att få bättre finansieringsvillkor hos er? Om ja, på vilket sätt?
5. Bedömer ni risken annorlunda för projekt som är Svanenmärkta jämfört med de som inte är det? Vilka faktorer väger tyngst i er analys?
6. Har ni särskilda gröna finansieringslösningar, exempelvis grön obligation eller gröna lån, som kan vara relevanta för Svanenmärkta bostäder?

### Marknadsperspektiv och kunders betalningsvilja

7. Upplever ni att bostadsköpare är mer villiga att betala ett högre pris för Svanenmärkta bostäder?
8. Finns det några data eller trender som tyder på att Svanenmärkta bostäder har högre marknadsvärde eller bättre långsiktig lönsamhet för bostadsutvecklare?
9. Har ni sett någon förändring i bostadsutvecklars affärsstrategier relaterat till hållbarhetsmärkning under de senaste åren?

### Bankens affärsstrategi och framtidsperspektiv

10. Hur ser ni på framtiden för gröna certifieringar inom fastighetssektorn? Tror ni att bankerna kommer att ställa hårdare hållbarhetskrav framöver?
11. Har ni några initiativ eller strategier för att uppmuntra bostadsutvecklare att satsa på Svanenmärkning eller andra hållbarhetscertifieringar?

12. Vilka är de största utmaningarna ni ser med att integrera hållbarhetsmärkningar i bankens finansieringsbeslut?

## **9.4 Bilaga 4**

### **Frågeformulär Svanenmärkning**

**PEAB:** Adam Berglund, miljöspecialist

### **PEABs Strategi för Hållbarhet och Miljöcertifieringar**

1. Hur definierar PEAB hållbarhet inom sina byggprojekt?
2. Vilken betydelse har miljöcertifieringar som Miljöbyggnad, Svanenmärkning, BREEAM, LEED och WELL i PEABs övergripande hållbarhetsstrategi?

### **Jämförelse mellan Miljöcertifieringssystem**

3. Baserat på din erfarenhet, vilka är de huvudsakliga skillnaderna mellan Svanenmärkning och andra certifieringar samt de certifieringssystem som är kopplade till SGBC?
4. Hur avgör PEAB vilket certifieringssystem som är mest lämpligt för ett specifikt projekt?

### **Implementering och Utmaningar**

5. Vilka är de största utmaningarna PEAB möter vid implementering av olika miljöcertifieringar i byggprojekt?
6. Hur påverkar valet av certifieringssystem samarbetet med underleverantörer och materialval?

## **Marknadsefterfrågan och Ekonomiska Aspekter**

7. Har PEAB observerat en ökad efterfrågan på specifika miljöcertifieringar från kunder eller beställare?
8. Upplever PEAB att Svanenmärkning ger en konkurrensfördel på marknaden? I så fall, på vilket sätt?

## **Framtidsutsikter och Strategisk Utveckling**

9. Hur ser PEAB på framtidens utveckling av miljöcertifieringar inom byggsektorn?
10. Planerar PEAB att expandera sitt arbete med specifika certifieringssystem, såsom Svanenmärkning, i framtiden?

### **Långsiktiga ekonomiska fördelar:**

Har ni upplevt att de initiala investeringarna för Svanenmärkning har lett till långsiktiga ekonomiska fördelar, såsom lägre driftskostnader eller högre fastighetsvärde?

Hur ser ni på balansen mellan kostnaderna för Svanenmärkning och de potentiella ekonomiska fördelarna? Upplever ni att certifieringen är en lönsam investering?

Hur påverkar Svanenmärkningen er konkurrenskraft på marknaden? Upplever ni att det ger er en fördel vid försäljning eller uthyrning av fastigheter?

### **Initiala kostnader och investeringar:**

Vilka är de initiala kostnaderna för att Svanenmärka ett byggprojekt, inklusive ansökningsavgifter och licensavgifter?

Har ni märkt av någon förändring i dessa kostnader över tid? Har det blivit mer kostnadseffektivt i takt med att processerna har blivit mer integrerade i er verksamhet?

### **Löpande kostnader under byggprocessen:**

Hur påverkar Svanenmärkningen de löpande kostnaderna under byggprocessen? Finns det exempel på kostnadsbesparingar eller ökningar?

### **Finansieringsmöjligheter:**

Har ni observerat att Svanenmärkning påverkar möjligheterna att erhålla förmånliga finansieringsvillkor, såsom lägre räntor eller andra bättre lånevillkor? Det kan till exempel handla om gröna lån eller andra hållbarhetsrelaterade finansieringsalternativ.

### **Alternativa strategier och framtida beslut:**

Har ni övervägt att enbart följa EU:s taxonomiförordning för hållbarhet istället för att investera i Svanencertifiering? Hur bedömer ni kostnaderna och fördelarna med dessa alternativ?

Vilka faktorer påverkar ert beslut att fortsätta med Svanenmärkning i framtida projekt? Finns det ekonomiska incitament eller hinder som spelar in?

### **Försäkrings- och driftkostnader:**

Har ni erfarenhet av att Svanenmärkta byggnader påverkar försäkringspremier eller andra driftkostnader jämfört med icke-certifierade byggnader?

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH  
SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg, Sverige 2025  
[www.chalmers.se](http://www.chalmers.se)



**CHALMERS**