

Lönsam hållbarhet?

En studie om hållbarhetscertifieringar på svensk
fastighetsmarknad

Adam Andersson



LUNDS
UNIVERSITET

© Copyright Adam Andersson

Lunds universitet, Lunds tekniska högskola
Institutionen för byggvetenskaper, Byggproduktion

Telefon: +46 46 2227421
Hemsida: www.bekon.lth.se

ISRN LUTVDG/TVBP-17/5559-SE

Printed in Sweden by Media-Tryck, Lund University
Lund 2017



Abstract

- Title:** Profitable sustainability? A study of sustainability certifications in the Swedish property market
- Author:** Adam Andersson
- Supervisors:** Anne Landin, Professor, Department of Construction Management, Lund University
Mikael Strand, former Area Manager, Midroc Property Development
Magnus Skiöld, CEO, Midroc Property Development
- Examiner:** Stefan Olander, Docent, Department of Construction Management, Lund University
- Purpose & problem:** The study aims to examine how a sustainability certification affects the value of a property, and if it is profitable to certificate sustainability.
- Following questions will be answered:
- ❖ How does an ecological sustainability certification affect the value of a property?
 - ❖ How does a social sustainability certification affect the value of a property?
 - ❖ Is there any difference in the valuation of a sustainability certification between different geographical markets of different density and size?
- Method:** The study was conducted as a qualitative study. Initially the scholar conducted a literature review to gain a deeper understanding of sustainability certifications as well as the theories and methods that were considered suitable for the study.
- Conclusion:** Both ecological and social sustainability certifications increase a property's value. They are profitable for both property owners and the project development companies. A sustainability certification is valued higher in Malmö, Gothenburg and Stockholm than in the rest of the country. In general, a major city means a higher value.

Keywords:

BREEAM, LEED, WELL, Miljöbyggnad, sustainability, property, investors, profitability, ecology, social, health, property valuation

Sammanfattning

- Titel:** Lönsam hållbarhet? En studie om hållbarhetscertifieringar på svensk fastighetsmarknad
- Författare:** Adam Andersson
- Handledare:** Anne Landin – Professor, Avdelningen för Byggproduktion, Lunds Tekniska Högskola
Mikael Strand, fd. Verksamhetsområdeschef, Midroc Property Development
Magnus Skiöld, VD, Midroc Property Development
- Examinator:** Stefan Olander, Universitetslektor, Avdelningen för byggproduktion
- Syfte och problem:** Studien syftar till att utreda hur en hållbarhetscertifiering påverkar en fastighets värde, och om hållbarhetscertifiering är lönsamt.
Följande frågeställningar besvaras:
- ❖ Hur påverkar en ekologisk hållbarhetscertifiering en fastighets värde?
 - ❖ Hur påverkar en social hållbarhetscertifiering en fastighets värde?
 - ❖ Föreligger det någon skillnad i värdering av en hållbarhetscertifiering, mellan olika geografiska marknader av olika densitet och storlek?
- Metod:** Studien har genomförts som en kvalitativ studie. Inledningsvis genomfördes en litteraturstudie för att få en fördjupad förståelse kring hållbarhetscertifieringar samt de teorier och metoder som ansågs lämpliga för studien.
- Slutsats:** Såväl ekologiska som sociala hållbarhetscertifieringar ökar en fastighets värde. De är lönsamma för de fastighetsägande och projektutvecklande bolagen. En hållbarhetscertifiering värderas högre i Malmö, Göteborg och Stockholm än i övriga landet. Generellt gäller att en större stad innebär en högre värdering.
- Nyckelord:** BREEAM, LEED, WELL, Miljöbyggnad, hållbarhet, fastighet, investerare, lönsamhet, ekologi, social, hälsa, fastighetsvärdering

Förord

Examensarbetet är min avslutning på studierna inom Väg- och vattenbyggnad vid Lunds Tekniska Högskola. Examensarbetet omfattar 30 högskolepoäng och har genomförts under hösten 2016 och våren 2017, motsvarande en termins heltidsstudier.

Det finns ett antal personer som har hjälpt mig och varit extra stöttande under examensarbetets genomförande och som förtjänar ett extra stort tack. Mina handledare Anne Landin, Mikael Strand och Magnus Skiöld. Utan er vägledning och ert stöd hade inte arbetet gått så smidigt som det gjort. Tack till alla fantastiska kollegor på Midroc, för att ni välkomnat mig och för alla härliga samtal i köket, vid skrivborden och överallt. Stort tack till mina vänner för peppande ord, till min familj för att ni alltid finns där och till min kära flickvän som stått ut med allt prat om hållbarhetscertifieringar de senaste månaderna.

Slutligen ett stort, stort tack till alla respondenter. Utan er hade studien omöjligt kunnat genomföras. Tack för att ni tagit er tid och tack för att ni har visat intresse och engagemang. Jag är stolt över att ha haft just er som deltagare i min studie!

Det har varit en lärorik och otroligt rolig tid, både examensarbetet och studierna. Under mina fem år i Lund har jag träffat många fina vänner för livet och trevliga branschkollegor. Ett stort tack till alla er!

Malmö den 22 mars 2017

Adam Andersson

Innehållsförteckning

Abstract	2
Sammanfattning	4
Förord	6
Innehållsförteckning	8
1 Inledning	11
1.1 Bakgrund	11
1.2 Problemformulering och syfte	12
1.3 Avgränsningar	13
2 Metod	15
2.1 Studiens upplägg	15
2.2 Vetenskaplig forskningsmetod	16
2.3 Litteraturstudie	18
2.4 Intervjuer	18
2.5 Urval av respondenter	21
2.6 Bearbetning av kvalitativ data	23
2.7 Reliabilitet och validitet	23
3 Värdeteori och hållbarhetscertifiering	25
3.1 Fastighetsvärdering	25
3.2 Hållbarhetscertifieringar	27
4 Intervjuresultat	45
4.1 Certifieringar i Sverige	45
4.2 Varför certifieras fastigheter?	46
4.3 WELL	47
4.4 Värdering och värdepåverkande faktorer	48
4.5 Hållbarhetscertifieringars värde	50
4.6 Lönsamhet	54
4.7 Geografiska skillnader	56
5 Analys	59

5.1	Certifieringar i Sverige	59
5.2	Varför certifieras fastigheter?	59
5.3	WELL	60
5.4	Värdering och värdepåverkande faktorer	60
5.5	Hållbarhetscertifieringars värde	61
5.6	Lönsamhet	63
5.7	Geografiska skillnader	65
6	Slutsats och diskussion	67
6.1	Slutsats	67
6.2	Studiens trovärdighet	69
6.3	Förslag på vidare forskning	70
7	Litteraturförteckning	71
	Bilagor	74
	Bilaga 1 – Intervjumallar	74
	Bilaga 2 – Studiens respondenter	77

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Hållbarhet, eller hållbar utveckling, definierades av Förenta Nationerna (1987) som *”utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”* i vad som i dagligt tal kallas för Brundtlandrapporten. Sveriges regering (2002), genom dåvarande statsminister Göran Persson, delar upp hållbar utveckling i tre olika dimensioner; ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar utveckling. Dessa tre dimensioner utgör grunden för den värdering denna rapport lägger i begreppet hållbarhet.

40 procent av Sveriges totala slutliga energianvändning används i sektorn bostäder och service (Naturvårdsverket, 2016). Sektorns energianvändning kommer främst av olika typer av fastigheter men även till viss del från jordbruk, skogsbruk, fiske och byggverksamhet (Energimyndigheten, 2015). Fastigheter står således för en betydande del av Sveriges energianvändning och miljöpåverkan. Som ett led i den miljömedvetenhet som finns i samhället idag finns ett flertal möjligheter att certifiera byggnader enligt olika certifieringssystem.

De system som vanligen används i Sverige idag är tre till antalet och alla fokuserar främst på miljömässig hållbarhet; BREEAM, LEED och Miljöbyggnad (Sweden Green Building Council, 2016d). 2014 lanserades certifieringen WELL Building Standard (International Well Building Institute, 2016). Intentionen med WELL är att skapa byggnader som inte bara är skonsamma utan också främjande för det mänskliga välbefinnandet (International Well Building Institute, 2016).

PWC (2016) tror på ett ökat intresse för den svenska fastighetsmarknaden från internationella aktörer. Den försvagade kronan i kombination med låga kapitalkostnader gör den svenska fastighetsmarknaden attraktiv (PWC, 2016). NAI Svefa (2016) beskriver en fastighetsmarknad i obalans. Utbudet av fastigheter möter inte den efterfrågan som finns och direktavkastningskraven pressas allt mer, vilket leder till allt högre värdering och köpeskillning. Intresset för investeringar är störst i Stockholm med omnejd samt Uppsala, Göteborg och Malmö. Intresset i landets övriga större städer har dock ökat på senare år (NAI Svefa, 2016), vilket tros bero på att det enligt branschens aktörer är svårt att hitta attraktiva investeringsobjekt samtidigt som investeringsviljan är stor (PWC, 2016).

Branschens aktörer har en stark tro på att såväl hyresintäkter som fastighetspriser kommer att öka de kommande åren. Det tyder på att det råder ett högt tryck på marknaden

och utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden är stark (PWC, 2016; NAI Svefa, 2016). Utländska investerare, institutioner och pensionsfonder söker efter förhållandevis säkra investeringar med bra avkastningar gentemot den oroliga aktiemarknaden vilket tillsammans med den låga låneräntan i Sverige ytterligare spår på det gynnsamma investeringsklimatet på den svenska fastighetsmarknaden (PWC, 2016).

BREEAM och LEED och WELL är internationella välkända certifieringar. WELL är en amerikansk och relativt ny certifiering, lanserad 2014 (International WELL Building Institute). Miljöbyggnad är en svensk certifiering framtagen av Sweden GreenBuilding Council (2016). Per 2016-11-15 finns det totalt 1337 byggnader i Sverige som certifierats i något av certifieringssystemen GreenBuilding, LEED eller Miljöbyggnad (Sweden Green Building Council, 2016d). Av dessa 1337 byggnader har 1043 certifierats under perioden 2014-2016. Det går baserat på detta att tyda en trendutveckling där det blir allt mer populärt att certifiera fastigheter enligt olika hållbarhetscertifieringar. Sveriges och Nordens första WELL-certifierade byggnad planeras byggstarta under 2017 (Castellum, 2016). GreenBuilding är ett certifieringssystem som i huvudsak enbart ställer krav på energiförbrukning och kommer inte att behandlas djupare i denna rapportens teoretiska avsnitt (Sweden Green Building Council, 2016g).

Den expansiva penningpolitik som förs i Sverige med rekordlåga räntor i kombination med en stark befolkningsutveckling och ökad sysselsättning (Sweden Green Building Council, 2016g) ger enligt NAI Svefa (2016) en svensk fastighetsmarknad under sällan eller aldrig skådat högttryck. 73 procent av branschens företrädare tror att hyresintäkterna kommer att öka för branschen som helhet och hela 83 procent tror på stigande priser för den kommersiella fastighetsmarknaden. Svårigheten för branschen är enligt PWC (2016) att hitta attraktiva investeringsobjekt som skiljer sig från mängden.

Svensk Handel (2014) presenterar uppgifter på att 3 av 10 konsumenter är villiga att betala upp till fem procent mer för miljömässiga/etiska varor. Nielsen (2015) menar på att sex av tio gärna betalar mer pengar för ekologisk mat. Detta visar på att det finns en betalningsvilja för hållbara produkter. NAI Svefa (2016) menar på att miljöcertifieringar och hållbarhet är något som efterfrågas av en fastighets hyresgäster, men att hållbarhetscertifieringen inte värdesätts vid en värdering.

1.2 Problemformulering och syfte

En hållbarhetscertifiering syftar till att möta marknadens förväntade efterfrågan på ekonomiska, ekologiska och socialt hållbara fastigheter samt att se till interna såväl som externa krav på energilösningar och hållbarhet.

Syftet med detta examensarbete är att undersöka hur en hållbarhetscertifiering påverkar en fastighets värde. Genom att intervjua människor med en betydande påverkan på och insyn i fastighetsbranschen, ska arbetet kunna påvisa huruvida en hållbarhetscertifiering är värdeskapande eller ej samt om värdeskapandet bidrar till lönsamhet.

De frågor som besvaras i denna studie är:

- ❖ Hur påverkar en ekologisk hållbarhetscertifiering en fastighets värde?
- ❖ Hur påverkar en social hållbarhetscertifiering en fastighets värde?
- ❖ Föreligger det någon skillnad i värdering av en hållbarhetscertifiering, mellan olika geografiska marknader av olika densitet och storlek?

1.3 Avgränsningar

Studien avgränsas till att behandla och fokusera på fastigheter och fastighetsaktörer aktiva på den svenska fastighetsmarknaden. Vidare kommer enbart de mest aktuella och intressantaste hållbarhetscertifieringarna att behandlas djupare. Dessa hållbarhetscertifieringar är Miljöbyggnad, BREEAM, LEED och WELL. Övriga hållbarhetscertifieringar kan komma att nämnas. De hållbarhetscertifieringar som studeras är, i den mån det existerar, svenska versioner, anpassade efter svenska mått och priser men internationellt gångbara. Hållbarhetscertifieringarna definieras vidare som ekologiska eller sociala hållbarhetscertifieringar för att underlätta för läsaren. Miljöbyggnad, BREEAM och LEED är ekologiska hållbarhetscertifieringar och WELL är en social hållbarhetscertifiering, även om bedömningsområdena för de olika certifieringarna till viss del överlappar. Avgränsningen till Sverige och de valda certifieringarna motiveras av att fastighetsmarknaden skiljer sig för olika länder samt att de hållbarhetscertifieringar som studeras till viss del enbart är aktuella i Sverige.

Studiens datainsamling sker enbart i form av kvalitativa intervjuer. Ingen fallstudie eller statistisk analys över fastighetstransaktioner eller -köpeskillningar kommer att ske, då transaktionerna på marknaden är för få till antalet och för spridda för att en trovärdig analys ska kunna genomföras.

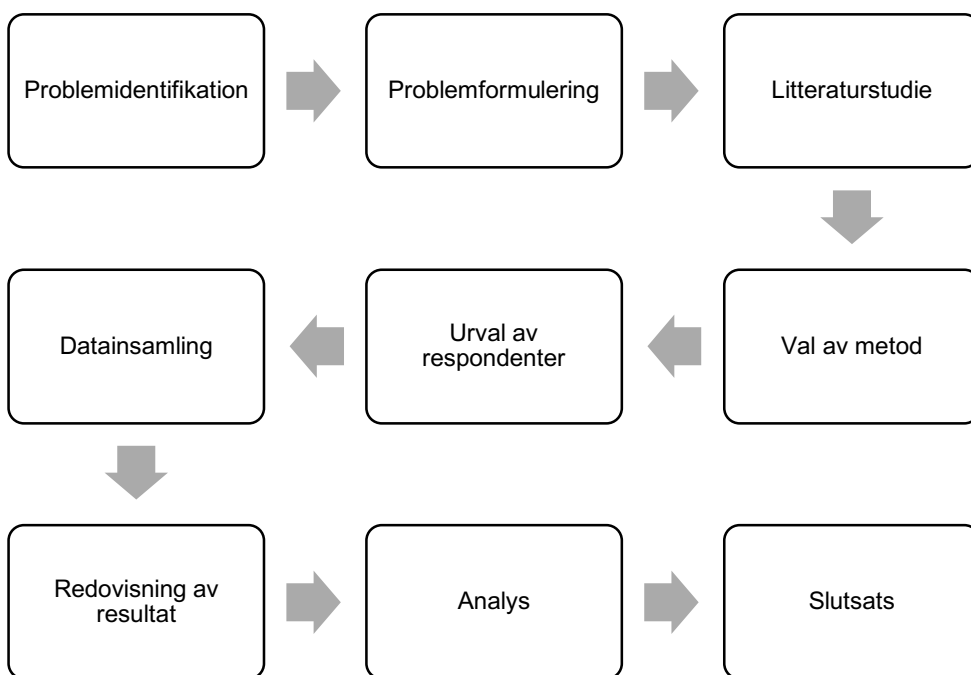
Studien definierar en fastighets lönsamhet för en investerare, projektutvecklare eller en fastighetsägare som då fastigheten uppfyller eller överstiger det avkastningskrav som finns. En fastighet vars avkastning understiger kravet är således olönsam, oavsett om fastigheten går med ekonomisk vinst. Eftersom avkastningskravet kan variera för olika fastigheter, fastighetsägare och investerare kan även lönsamheten vara olika för olika aktörer.

Med fastighet avses i denna rapport endast bebyggd fastighet.

2 Metod

2.1 Studiens upplägg

Studiens olika steg i forskningsprocessen samt en översikt över arbetets kronologiska arbetsföljd presenteras i Figur 1.



Figur 1. Forskningsprocessen

Litteraturstudie

Litteraturstudien utfördes parallellt med problemformulering, metodval och datainsamling, för att få en uppfattning om ämnet samt för att skapa en djupare förståelse för studiens problem. Litteraturstudien gav en djupare kunskap kring studiens teoretiska grund om såväl hållbarhetscertifieringar som värdeteori.

Metodval

Metodvalet bestäms utifrån den problemformulering som finns. Valet av metod måste medföra att de data som samlas in kan användas och analyseras för att besvara rapportens frågeställning.

Val av intervjugrupp

Urvalet av respondenter görs utifrån ett syfte om att nå en bredd, där respondenterna kommer från olika aktörer i branschen samt med olika erfarenheter och yrkesområden.

Genomförande

Studiens genomförande sker genom insamling av empiri i form av 6 kvalitativa intervjuer. Data från intervjuerna sammanställs genom transkribering och analyseras för att kunna besvara studiens frågeställning.

Resultatrapportering

Resultatrapporteringen sker i form av denna rapport, samt en artikel med samma namn. Utöver resultatrapporteringen följer i rapportens slutskede även en diskussion, där författaren analyserar studiens trovärdighet och eventuella felkällor, samt ger förslag på områden för fortsatta studier.

2.2 Vetenskaplig forskningsmetod

Att sammankoppla insamlad data till teorin är en av forskningens stora utmaningar (Patel & Davidson, 1994). Forskaren måste hitta ett sätt att relatera teorin till verkligheten, för att kunna producera egna teorier som ska ge en så korrekt bild av verkligheten som möjligt. Teoriproduktionen kan ske på en mängd olika sätt, men vanligt är att dela in det i två skilda arbetssätt, deduktivt eller induktivt, samt en blandning av de båda, abduktivt.

Deduktivt arbetssätt innebär att forskaren utifrån allmänna principer, vedertagen kunskap och befintliga teorier ställer upp hypoteser som sedan testas på empirin. Den teori som ligger till grund för studien bestämmer vilken information som ska samlas in och studien följer ”bevisandets väg” (Patel & Davidson, 1994).

Induktivt arbetssätt innebär att forskaren studerar ett problemområde utan utgångspunkt i en befintlig teori. Teorier används även vid ett induktivt arbetssätt, men teorierna är inte formulerade kring det specifika ämnesområde som berörs i studien. Utifrån empirin formuleras sedan en teori. En kritik som ofta lyfts mot det induktiva arbetssättet är att de teorier som framställs har en okänd räckvidd och generalitet, då studien endast omfattat ett avgränsat område (Patel & Davidson, 1994).

Abduktivt arbetssätt är ett mellansteg mellan de två övriga arbetssätten, som kan betraktas som ytterligheterna på en skala. Den forskare som arbetar med ett abduktivt arbetssätt kan ta avstamp i en befintlig teori från ett närbesläktat område, för att sedan

under studiens gång formulera en ny teori för det aktuella området (Bryman & Bell, 2015). Abduktivt arbetssätt är det som bäst lämpar sig för den valda studien, då teorier kring fastighetsvärdering finns men där denna teori inte behandlar hur en hållbarhetscertifiering påverkar en fastighets värde.

2.2.1 Undersökningsformer

Patel & Davidson (1994) menar på att det finns tre olika, generaliserade undersökningsformer. Beroende på forskarens och den allmänna kunskapsnivån om ett specifikt problemområde, kan en undersökning vara explorativ, deskriptiv eller hypotesprövande.

En explorativ undersökning används då det finns luckor i vår kunskap kring ett problemområde. Syftet är att inhämta så mycket kunskap som möjligt om ett definierat område för att sedan ge en bred och allsidig bild samt utifrån detta kunna skapa teorier för framtida studier. Detta gör att det är viktigt med en kreativ forskare, då forskaren initialt inte vet vad som finns att undersöka (Patel & Davidson, 1994).

Den deskriptiva undersökningen är lämplig då ett problemområde är välkänt och det går att systematisera den kunskap som finns med hjälp av olika modeller. Undersökningen begränsas vanligen, enligt Patel & Davidson (1994), till några aspekter av ett fenomen, eller några fenomen inom ett område, som utreds ytterligare.

Hypotesprövning sker vanligen då kunskapsmängden om ett område är så omfattande att forskaren kan utmana de teorier, modeller och den verklighetsbild som utvecklats. Forskaren använder sig i den utsträckning det är möjligt av exakt information, för att ställa upp en hypotes eller ett samband som sedan testas i studien. Syftet är enligt Patel & Davidson (1994) att utmana den kunskap om området som är allmänt gällande idag.

Då kunskapsnivån kring hållbarhetscertifieringars värdepåverkan är låg och författaren syftar till att öka denna, utförs studien som en explorativ undersökning.

2.2.2 Val av metodik

Det finns enligt Bell (2000) två olika typer av studier; kvantitativa studier och kvalitativa studier. En kvantitativ studie samlar in och studerar relationen mellan olika fakta. En kvantitativ studie använder vetenskapliga tekniker, statistik och mätningar för att finna kvantifierbara resultat och generella slutsatser (Bell, 2000).

Den kvalitativa studien undersöker hur människor upplever sin värld och syftar till att få en djup insikt om ett område snarare än att presentera statistiska slutsatser (Patel & Davidson, 1994). En kvalitativ studie tror inte på en tillämpning av hårda, vetenskapliga metoder i analysen av människans inställning till ett problem (Bell, 2000). Genom att använda kvalitativa metoder för datainsamling ges möjlighet att granska de mjuka värdena vid datainsamling från en kvalitativ intervju eller litteraturstudie. Forskarens

egna värderingar och erfarenheter präglar på detta sätt såväl insamlandet som framställningen av det data som används i analysen (Bell, 2000). För denna studies syfte lämpar sig användandet av kvalitativ metod väl, då syftet är att förklara och ge en bild av hur fastighetsbranschen värderar hållbarhetscertifieringar.

2.3 Litteraturstudie

Lundahl & Skärvad (1999) beskriver två olika källor att hämta in data från vid en litteraturstudie; primär- och sekundärdata. Primärdata innebär att insamlad data kommer direkt från källan och är sammanställt primärt för den egna studien. Ingen bearbetning, tolkning eller vinkling av data behöver beaktas vid insamlingen (Lundahl & Skärvad, 1999). Sekundärdata är därmed all övrig tillgänglig data i såväl fysisk som elektronisk form. Sammanställningen av sekundärdata kan ha skett av både objektiva och subjektiva parter och det är enligt Lundahl & Skärvad (1999) därför viktigt att ha ett kritiskt förhållningssätt till den källa som används.

Denna studies litteraturstudie utgörs främst av sekundärdata varför en innehållsanalys av data bör göras (Lundahl & Skärvad, 1999). En innehållsanalys kan vara antingen kvalitativ eller kvantitativ. Kvalitativ innehållsanalys innebär att forskaren djupgående försöker tolka och analysera såväl innehåll som källa för att utreda om källan är trovärdig eller ej. Den kvantitativa innehållsanalysen försöker istället mäta trovärdigheten för källan genom att jämföra resultat och data mot annan, trovärdig, data. Denna studie kommer att tillämpa en kvalitativ innehållsanalys där källan kommer att analyseras utefter dess trovärdighet och objektivitet. Detta analyseras genom att se till källans publiceringsår, språkbruk och ordval samt publicerarens förhållande och roll mot ämnet (Höst, Regnell, & Runeson, 2006).

Litteraturstudier har utförts i flera steg under studiens gång. Såväl studiens ämnesområden fastighetsmarknaden, fastighetsvärdering och hållbarhetscertifieringar som forskningsmetodik studerades tidigt redan under problemformuleringsstadiet, för att få en förståelse såväl för problemet som för hur det skulle angripas. Vidare studerades litteratur för att få ett grepp kring ämnets bakgrund och nuläge; hur är kunskapen om ämnet? För att få en djupare förståelse och för att stärka studiens teoretiska grund studerades återigen problemformuleringens ämnesområden ytterligare under såväl arbetets teoretiska, empiriska och analytiska del.

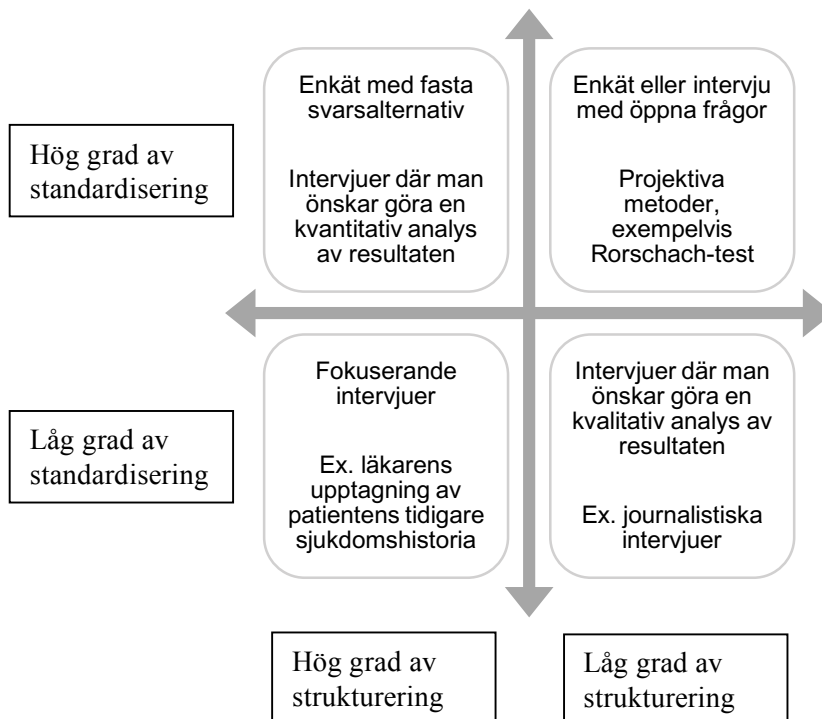
2.4 Intervjuer

Enligt Svensson och Starrin (1996) kan en intervju söka information som är antingen kvalitativ eller kvantitativ. Nedan benämnt kvalitativ respektive kvalitativ intervju. En kvalitativ intervju har som syfte att upptäcka eller identifiera det vi inte vet, eller det vi har begränsad kunskap om. Intervjun styrs av respondentens svar och strukturen är

informell (Bell, 2000). En kvantitativ intervju syftar till att undersöka på förhand definierade företeelser, egenskaper eller innebörder och har frågor med förberedda, fasta svarsalternativ (Svensson & Starrin, 1996).

Patel & Davidson (1994), tillika Bell (2000) menar på att en intervju har olika grader av standardisering och struktur. Graden av standardisering beror av hur mycket intervjuaren själv tillåts ansvara för intervjuens utformning och frågeordning. Med en hög grad av standardisering ska intervjun kunna genomföras på samma sätt oberoende av vem som leder den (Bell, 2000). Graden av strukturering beror av i vilken utsträckning som respondenten själv är fri att tolka intervjufrågorna och således även hur fri respondenten är att svara utifrån sina egna erfarenheter och värderingar (Patel & Davidson, 1994).

För att få utförliga svar med möjlighet att analysera dessa kvalitativt menar Bell (2000) att respondenten måste ges en frihet att prata och diskutera om det som respondenten själv är intresserad av. Detta innebär att graden av såväl strukturering som standardisering måste vara låg. Patel & Davidson (1994) fastslår att vid en sådan intervju behöver inte frågorna vara definierade på förhand utan endast frågeområden är nödvändiga. För att säkerställa att den information som förväntas från intervjuerna verkligen tas upp kommer dock en viss struktur att finnas. Strukturen är dock låg och således hamnar denna rapporters intervjuer i den fjärde rektangeln, låg-låg, enligt Patel & Davidsons (1994) intervjumatrix i Figur 2.



Figur 2. Intervjumatrix av Patel & Davidson (1994)

2.4.1 Intervjuns upplägg

Enligt Bell (2000) är det av stor vikt att informera respondenten innan intervjun om hur denna kommer att användas samt om respondenten är konfidentiell, anonym eller offentlig. Patel & Davidson (1994) menar vidare på att intervjuaren bör motivera respondenten innan intervjun. Detta kan exempelvis ske genom att tydligt informera respondenten om intervjuns syfte och varför just respondenten är utvald för intervjun.

För att respondenten ska kunna förbereda sig men hållas så neutral som möjligt, kommer endast ämnen och/eller frågeområden samt intervjuns upplägg att presenteras i intervjukallelsen (Bell, 2000; Patel & Davidson, 1994). Respondenten kommer att vara konfidentiell men inte anonym. Detta för att författaren i ett senare skede ska ha möjlighet att följa upp med eventuella ytterligare frågor samtidigt som respondenten kan vara trygg i sin konfidentialitet.

2.4.2 Genomförande av intervju

Då intervjun ska genomföras är det viktigt att intervjun kan ske ostört för att minska irritation för såväl intervjuare som respondent, samt för att ge en kontinuitet till ämnet och frågorna (Bell, 2000). Patel & Davidson (1994) menar vidare på att det även är viktigt med en avslappnad respondent och att intervjuaren, genom att visa ett genuint intresse för respondenten, skapar en personlig relation. Avslappningen kan enligt Bell (2000) med fördel underlättas genom att respondenten får komma med önskemål om tid och plats för intervjun.

För att säkerställa att den information som kommer ur en intervju är korrekt menar Patel & Davidson (1994) på att det är fördelaktigt att både anteckna och spela in under intervjun. En ljudupptagning kan dock utgöra ett hinder mot respondentens bekvämlighet och svar utan en bandspelare igång tenderar att vara spontanare och inte lika logiskt genomtänkta (Patel & Davidson, 1994). Genom att transkribera ljudupptagningen underlättas en analys av ordval och citation från intervjuerna. Utöver dessa två aspekter finns det enligt Bell (2000) ingen anledning att spela in en intervju. Bell (2000) menar dock på att anteckningar av intervjuarens tankar och känslor i kombination med respondentens svar vid en ljudupptagning möjliggör en utförligare analys av intervjusvaren.

Intervjuerna kommer att avslutas med en öppen fråga där respondenten tillåts förtydliga, ändra eller lägga till synpunkter och tankar kring studiens ämnesområde.

2.4.3 Frågornas upplägg

Patel & Davidson (1994) nämner två olika vägar för att leda respondenten på rätt väg och för att få de svar som åsyftas: tratt- eller omvänd tratteknik. Trattekniken innebär att intervjuaren börjar fråga brett kring ett eller flera ämnen för att leda in respondenten till de mer specifika frågorna. Metoden ger motivation till respondenten genom att låta denna prata fritt kring frågorna, samtidigt som respondenten även blir successivt mer förberedd på de specifika frågorna. Den omvända trattekniken fungerar på motsatt vis och används med fördel på områden där respondenten inte antas ha någon bestämd eller förutfattad åsikt (Patel & Davidson, 1994). Denna studie kommer att använda sig av tratteknik, med frågor som blir mer och mer specifika under intervjuens gång.

Frågornas upplägg styrs av studiens frågeställning och således ska respondentens svar på intervjuens frågor leda till att den övergripande frågeställningen kan besvaras. Alla respondenter inom respektive urval kommer att få samma frågor och således är standardiseringen hög. Följdfrågor kommer dock att ställas i de fall då intervjuaren önskar att respondenten utvecklar sitt svar, vilket sänker graden av standardisering då följdfrågorna är beroende av intervjuarens tankar och åsikter. Strukturen är låg då respondenten tillåts svara helt fritt på de frågor som ställs, detta då studiens frågeställning är komplex vilket kräver breda och fria tolkningar av intervjuens frågor.

Intervjumall för investeringsansvariga och verkställande direktörer, transaktionsrådgivare samt för hållbarhetschefer finns i Bilaga 1.

2.5 Urval av respondenter

För att kunna besvara hurvida det finns en skillnad i värde för fastigheter med olika hållbarhetscertifieringar respektive för fastigheter med och utan hållbarhetscertifieringar krävs att studiens respondenter har såväl kunskap som påverkan på den svenska fastighetsmarknaden. Det innebär att urvalet kommer behöva innehålla såväl oberoende men viktiga aktörer, så som värderingskonsulter eller transaktionsrådgivare, nedan under samlingsnamnet transaktionsrådgivare, som direktpåverkande beroende och viktiga aktörer så som verkställande direktörer eller transaktions-/investeringsansvariga för fastighets- och/eller projektutvecklande bolag, nedan under samlingsnamnet investeringsansvariga. För att bredda hållbarhetsperspektivet kommer även en hållbarhetschef att intervjuas.

Transaktionsrådgivarna kommer att kunna ge en djupgående men samtidigt generell bild av hur den svenska marknaden värderar en fastighet. Den kunskap som finns i detta urval kommer från en stor mängd olika fastighetsöverlåtelse- och -förfrågningar, vilket ger dem en särställning i denna studie.

Investeringsansvariga i såväl projektutvecklande som fastighetsägande bolag är å sin sida de som genomför fastighetstransaktionerna och därmed de som står för den slutgiltiga fastighetsvärderingen. Det är därför av stor vikt för studien att analysera vad

som styr värderingen och hur förhållandet mellan värde och hållbarhetscertifieringar ser ut för de olika marknadsrepresentanterna.

Studiens problemformulering och syfte innebär även att en utförlig kunskap om olika typer av hållbarhetscertifieringar och -arbete är nödvändig. Denna kunskap kommer i intervjuform att inhämtas från en hållbarhetschef på ett börsnoterat fastighetsbolag.

Med ovanstående i åtanke väljs ett urval ut för de investeringsansvariga bland Sveriges största fastighetsägare, enligt den avgränsning som gjorts i 1.3. Sveriges största fastighetsägare hämtas från Fastighetsvärldens (2016) lista över de 50 största ägarna i Sverige för 2015/2016. Urvalet för investeringsansvariga i de projektutvecklande bolagen görs i samråd med forskarens handledare och innefattar stora aktörer på marknaden. Respondenterna redovisas översiktligt i Tabell 1, samt utförligare i Bilaga 2. Med hänsyn till att respondenterna är konfidentiella enligt 2.4.1 kommer inte respondenternas namn eller företag att presenteras.

Tabell 1. Respondentlista

Titel	Är respondenterna eniga?	Datum
Transaktionsrådgivare	Medverkar enligt egen uppgift vid nästan hälften av alla uppköp av svenska fastighetsbolag.	2017-01-17
Verkställande direktör	En av Sveriges främsta projektutvecklare.	2017-01-19
Investeringsansvarig	Topp 25 största ägaren i Sverige.	2017-01-19
Hållbarhetschef	Topp 25 största ägaren i Sverige.	2017-01-19
Transaktionsrådgivare	Har tillsammans med samarbetspartners varit rådgivare i 1/20 av Europas transaktioner, sett till värde.	2017-01-30
Verkställande direktör	Topp 25 största ägaren i Sverige.	2017-03-17

Transaktionsrådgivarna väljs ut i samråd med forskarens handledare där de avgörande faktorerna är rådgivarens erfarenhet och kunskap om marknaden. Transaktionsrådgivarna ska ha en transaktionsvolym i nivå med de främsta i Sverige samt ha en minst 10 år lång erfarenhet av fastighetsbranschen. Urvalet utgörs därmed av en grupp framstående transaktionsrådgivare, av ekonomiska och tidsmässiga skäl stationerade i Skåne.

Hållbarhetschefen väljs genom ett bekvämlighetsurval, där rekommendation från en investeringsansvarig samt från forskarens handledare, används som utgångspunkt.

2.6 Bearbetning av kvalitativ data

Den kvalitativa datan bearbetas för att finna ett samband och/eller en gemensam åsikt bland respondenterna.

För att säkerställa att allting från intervjun går att bearbeta så kommer minnesanteckningar att föras samtidigt som hela intervjun spelas in. Varje intervju transkriberas för att lättare kunna analysera ordval och för att få en djupare förståelse för de svar som ges. Bell (2000) menar på att intervjuaren måste utveckla en metod för att kategorisera svaren av en o- eller semistrukturerad intervju. Detta görs möjligt genom att efter transkriberingen dela upp svaren utefter ämnesområde.

Anledningen till att föra minnesanteckningar utöver ljudinspelningen är att det enligt Patel & Davidson (1994) är viktigt att få med sig sina egna reflektioner och tankar vid en kvalitativ intervju. Genom att anteckna tider för minnesanteckningarna ges forskaren möjlighet att gå tillbaka i intervjun och dels lyssna till respondenten, dels få en bild av hur forskaren själv tänkt momentant vid svaren.

Vid insamlandet och bearbetandet av kvalitativ data är det praktiskt att analysera löpande. En analys som utförs direkt efter utförd intervju kan ge forskaren värdefulla idéer om hur analysen ska tas vidare. Det är enligt Patel & Davidson (1994) dock viktigt att kontinuerligt analysera det material som samlas in under hela analystiden för att ha möjlighet att uttyda mönster. Intervjuandet och därmed insamlandet av kvalitativ data kommer att pågå fram till dess att teoretisk mättnad är uppnådd. Teoretisk mättnad innebär att ett fortsatt insamlande av data inte skulle tillföra någon ny kunskap (Svensson & Starrin, 1996). Detta kommer att framgå vid den kontinuerliga analysen då svaren till slut kommer att upprepa sig.

2.7 Reliabilitet och validitet

Reliabilitet och validitet är två mått som mäter trovärdigheten och tillförlitligheten på de data som samlats in. Graden av reliabilitet säger oss i vilken utsträckning som det använda tillvägagångssättet kommer att ge ”samma resultat vid olika tillfällen under i övrigt lika omständigheter” (Bell, 2000). Validiteten å sin sida är ett mått på hur väl en viss fråga beskriver eller mäter det som avses. Således gäller att en fråga eller data som inte har hög reliabilitet inte heller har hög validitet (Bell, 2000).

För denna studie innebär det att författaren vid intervjustudet kritiskt måste granska de frågor och ämnesområden som finns för att se om en annan student eller forskare som ställer samma frågor skulle få samma resultat. Det är då viktigt att analysera vilken erfarenhet som respondenten har och vad denna har varit med om nyligen då detta enligt Bell (2000) kan ha en stor påverkan på respondentens åsikter. Antalet intervjuer är få till antalet men genom kvalitetssäkring av intervjuerna samt genom att arbeta igenom intervju svaren väl, ökar studiens trovärdighet.

Intervjufrågorna utformas enligt ovan presenterade metoder samt med stöd av studiens handledare Anne Landin. För att säkerställa att intervjufrågorna och -ämnesområdena ger de svar som sökes kommer en pilotintervju att genomföras innan första intervjun. En kvalitativ studie mäter respondentens erfarenheter och personliga åsikter och det är därav svårare att testa giltigheten av de resultat som fås. Forskarens upplevelser av nämnda erfarenheter och personliga åsikter kan även de vara felaktiga. Genom att återkoppla till respondenten direkt efter intervjun samt vid eventuella tvivel i efterhand, säkerställs att författaren får en korrekt och nyanserad bild av det som studeras (Holme & Solvang, 1997).

Den litteratur som inhämtats utgörs av facklitteratur, vetenskapliga rapporter samt rapporter från företag väl insatta i studiens ämnesområde. Detta ger studien ytterligare trovärdighet då såväl reliabilitet som validitet av det insamlade materialet kan anses hög.

3 Värde teori och hållbarhetscertifiering

Studiens teoretiska kapitel behandlar fastighetsvärdering och hållbarhetscertifiering. Avsnittet om fastighetsvärdering kommer att förklara klassisk värde teori, definiera vad som avses med marknadsvärde och avkastningsvärde, vilka faktorer som påverkar en fastighets värde, hur fastigheter värderas i praktiken samt hur hållbarhet värderas. De hållbarhetscertifieringar som kommer att behandlas är ekologiska och sociala. Miljöbyggnad, BREEAM och LEED räknas som ekologiska och WELL som social.

3.1 Fastighetsvärdering

3.1.1 Klassisk värde teori

Ett värde för en resurs är en funktion av alla framtida potentiella nyttor som resursen förväntas skapa. Värdet varierar beroende på användarens förväntningar och värderingar, vilket innebär att en tillgångs värde är individuellt (Institutet för värdering av fastigheter, 1995). Då det finns en marknad för resursen kan de individuella nyttorna ta sitt uttryck i form av en betalningsvilja, som varierar med resursens utbud och efterfrågan. En högre efterfrågan relativt utbud, leder till ett högre jämviktspris (Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, 2005). För att ett ekonomiskt värde ska uppstå krävs det att fyra grundläggande villkor är uppfyllda. Villkoren presenteras i Tabell 2.

Tabell 2. De fyra grundläggande villkoren för värde (Institutet för värdering av fastigheter, 1995)

Behov	Det ska finnas ett behov av resursen.
Knapphet	Resursen ska inte vara oändlig.
Dispositions rätt	Det ska gå att utnyttja resursen och köparen ska ha rätt till att utnyttja resursen.
Överlåtbarhet	Det ska gå att överlåta och förflytta resursen. Det ska finnas en marknad för resursen.

3.1.2 Marknadsvärde och avkastningsvärde

En fastighets värde kan definieras genom ett marknadsvärde eller ett avkastningsvärde (Institutet för värdering av fastigheter, 1995). Ett marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad utan partsrelationer, utan tvång och med tillräcklig marknadsföringstid. Marknadsvärdet är oberoende av vem som är köpare (Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, 2005).

Avkastningsvärdet är individuellt och beror av investerarens förutsättningar. Nuvärdet av förväntade avkastningar från tillgången beräknas genom investerings- och lönsamhetsanalyser (Institutet för värdering av fastigheter, 1995). Bedömningen av avkastningsvärde beror på investerarens interna kalkylränta, avkastningskrav och ränta till kreditgivare (Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, 2005).

3.1.3 Värdepåverkande faktorer vid fastighetsvärdering

Vid värdering av en fastighet bedöms ett flertal olika faktorer. Faktorerna delas in i direkt fastighetsanknutna, marknadsanknutna och omvärldsanknutna faktorer (Institutet för värdering av fastigheter, 1995).

De direkt fastighetsanknutna faktorerna är tekniska, juridiska och ekonomiska omständigheter så som fastighetens läge och omgivning, storlek, ålder, standard och skick samt hyra och driftkostnader. De marknadsanknutna faktorerna ser till nu- och framtida utbud och efterfrågan av fastigheter, samt vilka aktörer och villkor som är rådande på marknaden. De omvärldsanknutna faktorerna är konjunkturutveckling, tillväxttakt, inflation, arbetsmarknadssituation, kreditmarknad och kapitaltillgång samt lagstiftning (Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, 2005).

Vid en enskild värdering av en fastighet tas vanligtvis inte hänsyn till alla de ovanstående faktorerna utan många faktorer, så som omvärlden och marknadssituationen, anses vara generella och gällande över en längre tid (Institutet för värdering av fastigheter, 1995). För fastigheter som genererar en direkt avkastning, så som hyres- eller kontorsfastigheter brukar värdet relateras direkt till fastighetens driftnetto.

Driftnettot är en sammanräkning av fastighetens totala intäkter och kostnader. På intäktssidan finns den hyra som betalas till fastighetsägaren och på kostnadssidan är kostnaderna för fastighetens drift och underhåll. Vid en värdering för en enskild aktör spelar även betalningsnettot en stor roll. Betalningsnetto är driftnettot minus kostnader för kapital, så som ränta (Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, 2005).

3.1.4 Fastighetsvärdering i praktiken

Vid värdering av en fastighet så är det de rättigheter och möjligheter som är förknippade med fastigheten som värderas (Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, 2005). Detta eftersom den ekonomiska tillgången värderas i form av betalda priser och löpande avkastning, vilket följer marknadens utveckling i betydligt högre grad än fastighetens fysiska förutsättningar och tillgångar så som mark och byggnader. Värderingen av fastigheten beror av dess framtida nyttor och således är framtidsbedömningar av samhällets och ortens utveckling, belåningsförhållanden, marknadsutvecklingen och fastighetens tekniska kvaliteter av stor vikt för bestämningen av fastigheten som en ekonomisk tillgång (Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, 2005). NAI Svefa (2016) skriver att en fastighetsvärdering ”handlar om att värdera en fastighets attraktivitet relativt andra fastigheter och att värdera dess långsiktiga kassaflöde och avkastningspotential”.

3.1.5 Värdering av hållbarhet

NAI Svefa (2016) menar på att det finns en stor värdepotential i att göra den löpande förvaltningen av en fastighet hållbar, med avseende på minskning av energianvändning och förbättring av miljöprestanda. Samutnyttjande av byggnader och anläggningar inom en fastighet är en annan faktor som både kan anses hållbar och innebär en stor kostnadsbesparing för hyresvärden. Miljömässig prestanda och miljöklassning är enligt NAI Svefa (2016) ett mjukt värde och att kvantifiera dessa för att beräkna hur eller om det påverkar en fastighets värde är svårt. Företaget anser vidare att den direkta värdepåverkan av en certifiering för en fastighet är marginell och att en certifiering endast kan anses påverka hyresnivån i de fall en hyresgäst ställer krav på en sådan.

3.2 Hållbarhetscertifieringar

En hållbarhetscertifiering innebär i regel att en fastighets energi- och klimatprestanda, det vill säga ekologiska aspekter, har blivit bedömda av en oberoende aktör. Fastigheten tilldelas ett certifieringsbetyg vilket ofta används i marknadsföring av såväl fastigheten som det fastighetsägande bolaget. Världens första hållbarhetscertifiering är den av Storbritannien utvecklade BREEAM, som skapades 1990. Sedan dess har det tillkommit ett flertal olika certifieringar så som exempelvis svenska Miljöbyggnad och amerikanska LEED, men utbudet är stort och det finns en mängd certifieringar med olika inriktningar och värderingar. IWBI (2016) lanserade år 2014 världens första sociala hållbarhetscertifiering, WELL. Sveriges och Nordens första WELL-certifierade byggnad

planeras byggstarta under 2017 (Castellum, 2016). Det visar på en marknad i förändring, där inte enbart det ekologiska är i fokus. NAI Svefa (2016) skriver:

”Från att från början främst handlat om de ekologiska aspekterna har begreppet hållbarhet [...] allt tydligare breddats och innefattar nu även sociala och ekonomiska aspekter.”

3.2.1 Miljöbyggnad

Miljöbyggnad etablerades 2009, då under namnet Miljöklassad Byggnad. Två år senare ändrades namnet till Miljöbyggnad och Sweden Green Building Council övertog certifieringen (Sweden Green Building Council, 2014). Det är utformat av bygg- och fastighetsbranschen tillsammans med banker, försäkringsbolag, högskolor och universitet samt berörda myndigheter, med målet att uppnå Sveriges miljömål. Miljöbyggnad är således utvecklat i Sverige, för svenska förhållanden och är den miljöcertifiering som är vanligast i Sverige (Sweden Green Building Council, 2016b). Miljöbyggnad bedömer befintliga byggnader, ombyggnation, tillbyggnation samt nybyggnation och omfattar småhus, flerbostadshus samt lokalbyggnader så som exempelvis kontor, skola, hotell och vårdutrymmen (Sweden Green Building Council, 2014).

Miljöbyggnad använder sig av ekonomiska och förenklade skäl endast av befintliga och/eller standardiserade dokument och utredningar, som vanligtvis redan nyttjas i ett byggprojekt (Sweden Green Building Council, 2014). Detta innebär att inga extrakostnader för ytterligare utredningar, undersökningar eller bekräftelser ska behöva belasta projektet för att uppnå en certifiering enligt Miljöbyggnad.

3.2.1.1 Bedömningskriterier

Miljöbyggnad för nyproducerade byggnader består av 15 olika indikatorer vilka delas in i områdena energi, innemiljö och material enligt Tabell 3. Indikatorerna bedöms separat och ges betygen brons, silver eller guld. De olika betygsstegen, dess generella kravställning samt på vilken nivå bedömningen görs redovisas i Tabell 4.

Tabell 3. Miljöbyggnads indikatorer för nyproducerade byggnader (Sweden Green Building Council, 2014)

Nr	Indikator	Aspekt	Område
1	Energianvändning	Energianvändning	Energi
2	Värmeeffektbehov	Effektbehov	
3	Solvärmelast		
4	Energislag	Energislag	
5	Ljudmiljö	Ljudmiljö	Innemiljö
6	Radon	Luftkvalitet	
7	Ventilationsstandard		
8	Kvävedioxid		
9	Fuktsäkerhet	Fukt	
10	Termiskt klimat vinter	Termiskt klimat	
11	Termiskt klimat sommar		
12	Dagsljus	Dagsljus	
13	Legionella	Legionella	
14	Dokumentation av byggvaror	Dokumentation av byggvaror	Material
15	Utfasning av farliga ämnen	Utfasning av farliga ämnen	

Tabell 4. Betygssteg Miljöbyggnad (Sweden Green Building Council, 2014)

Betygssteg	Krav
Brons	Motsvarar i stort nivån på krav från till exempel Boverket, Arbetsmiljöverket, Strålsäkerhetsmyndigheten, Folkhälsomyndigheten eller byggpraxis där myndighetskrav saknas.
Silver	Motsvarar en högre ambitionsnivå.
Guld	Den miljömässigt bästa tillgängliga tekniken. Betyget ska vara möjligt att nå, men inte utan ansträngning.

Betygsättningen sker i fyra steg som alla bygger på bedömningen av föregående nivå; på indikatornivå, på aspektnivå, på områdesnivå samt för byggnaden som helhet. På indikatornivå kan bedömningen ske på rums- eller byggnadsnivå (Sweden Green Building Council, 2014). Det innebär att för exempelvis solvärmelasten bedöms varje

rum eller avdelning för sig och det sammanvägda betyget ges av det lägsta betyget, såvida den bedömda arean med lägst betyg inte kan anses försumbar sett till övriga ytor med bättre betyg (Sweden Green Building Council, 2014). Generellt gäller dock att ett betyg aldrig kan bli högre än det lägsta individuella betyget för underliggande bedömning. Detta gäller dock inte från aspekt- till områdesbetyg, där ett lägre betyg på en aspekt kan viktas upp av att över hälften av övriga aspekter har ett betyg som överstiger detta. Kraven om lägsta betygsnivå säkerställer att en byggnad med brister inte kommer att kunna nå ett högre betyg, utan att bristerna åtgärdas. Bedömningen av respektive indikator sker enligt Tabell 5.

Tabell 5. Bedömningsmetod vid Miljöbyggnadscertifiering (Sweden Green Building Council, 2014)

Nr	Indikator	Bedömningsmetoder vid nyproduktion
1	Energianvändning	Energiberäkning med datorsimulering
2	Värmeeffektbehov	Miljöbyggnads beräkningsverktyg
3	Solvärmelast	Beräkning med förenklad metod
4	Energislag	Miljöbyggnads beräkningsverktyg
5	Ljudmiljö	Åtgärder enligt bedömningskriterier
6	Radon	Mätning av markradonhalt och åtgärder
7	Ventilationsstandard	Åtgärder enligt bedömningskriterier
8	Kvävedioxid	Bedömning utifrån kartering av kommunalt luft- och vårdförbund
9	Fuktsäkerhet	Fuktsäkerhetsarbete under hela byggprocessen
10	Termiskt klimat vinter	Beräkning med förenklad metod eller datorsimulering
11	Termiskt klimat sommar	Beräkning med förenklad metod eller datorsimulering
12	Dagsljus	Beräkning med förenklad metod eller datorsimulering
13	Legionella	Åtgärder enligt bedömningskriterier
14	Dokumentation av byggvaror	Upprättande av loggbok
15	Utfasning av farliga ämnen	Kontroll mot databaser

Energimässigt är de gällandekraven för Miljöbyggnad att en byggnad som klassas nivå brons ska uppfylla energikraven enligt Boverkets ByggRegler (BBR). En byggnad klassad nivå silver ska ha en energianvändning på maximalt 75 procent av kraven enligt

BBR och en byggnad som klassas nivå guld får endast ha en energianvändning om 50 procent av BBRs krav (Sweden Green Building Council, 2016b).

3.2.1.2 Certifieringsprocessen

Certifieringsprocessen sker i fem mer eller mindre definierade steg enligt Figur 3; registrering, ansökan, granskning och revidering, certifiering samt verifiering.



Figur 3. Certifieringsprocessen Miljöbyggnad (Sweden Green Building Council, 2014)

Vid registreringen bestäms vilka kriterier som ska jämföras och granskas, vilket innebär att byggnaden presenteras på en övergripande nivå så som exempelvis ambition för certifieringsnivå, energikrav och arkitektskisser. En registrering per fristående byggnad gäller generellt, men vid snarlika eller identiska byggnader belägna i samma område kan en samcertifiering godkännas. Registreringen kan, men måste inte, ske innan byggnaden har kommit särskilt långt i projekteringen. Maximalt tre år efter registreringen av byggnaden måste en ansökan om certifiering skickas in till Sweden Green Building Council (Sweden Green Building Council, 2014).

Ansökan, som består av utförlig dokumentation för såväl projektet som fastigheten, granskas därefter av oberoende granskare från Sweden Green Building Council. Beroende på kvaliteten på ansökan skickas ansökan antingen vidare till certifiering, eller tillbaka för revidering och/eller tillägg av handlingar. Enligt den prislista som presenteras i 3.2.1.3 Kostnader ingår två stycken revideringsgranskningar, vilka är tidsbestämda (Sweden Green Building Council, 2016a). Granskaren fäller vid granskningsperiodens utgång ett utlåtande om rekommendation av betygsnivå för byggnaden (Sweden Green Building Council, 2014).

Byggnaden certifieras därefter utifrån granskarens utlåtande. Certifieringen är preliminär och giltig i maximalt 10 år, vartefter byggnaden på nytt behöver genomgå en certifieringsprocess men då för befintlig byggnation. För att säkerställa att byggnadens betygsnivå är korrekt sker en verifiering av certifieringen tidigast ett år och senast två år efter byggnadens färdigställande (Sweden Green Building Council, 2014).

3.2.1.3 Kostnader

Miljöbyggnad är utformad för att undvika onödiga projektkostnader. Därtill är Sweden Green Building Council, som är den organisation som utfärdar Miljöbyggnadscertifieringen, en ideell organisation utan vinstsyfte. Dessa två faktorer i

kombination gör att de direkta kostnaderna för en certifiering enligt Miljöbyggnad är låga. Enligt prislistan i Tabell 6 är den maximala grundkostnaden, för en medlem av Sweden Green Building Council, för en certifiering 77 480 kronor exklusive moms i vilken tre projektfrågor, en granskning, två revideringar, en verifieringsgranskning, två verifieringsrevideringar samt certifieringsplakett ingår (Sweden Green Building Council, 2016c). Medlemsavgiften beror av medlemsorganisationens syfte och storlek och saknas medlemskap i SGBC tillkommer 43 procent på priset. Därtill kan extra kostnader i form av exempelvis ytterligare revidering eller extra granskningstid tillkomma.

Tabell 6. Prislista för Miljöbyggnad vid nybyggnation. Priser i SEK för medlemmar i Sweden Green Building Council (Sweden Green Building Council, 2016c).

Småhus	Flerbostadshus	Lokalbyggnad liten	Lokalbyggnad mellan	Lokalbyggnad stor
Registrering				
3 980	3 980	3 980	3 980	3 980
Granskning				
8 980	19 070	24 680	26 930	31 430
Preliminär certifiering				
4 280	6 430	6 430	6 430	6 430
Verifieringsgranskning				
8 980	19 070	24 680	26 930	31 430
Certifiering				
3 140	4 210	4 210	4 210	4 210

En liten lokalbyggnad enligt Tabell 6 är mindre än 10 000 kvadratmeter och en stor lokalbyggnad är större än 40 000 kvadratmeter. En lokalbyggnad av storlek mellan är alla byggnader i intervallet däremellan (Sweden Green Building Council, 2016c).

3.2.2 BREEAM

BREEAM står för Building Research Establishment Environmental Assessment Method och har sedan dess introduktion på den brittiska marknaden år 1990 spridit sig över världen. Certifieringen är idag världens mest använda miljöbedömningsmetod för byggnader, med sina 115 000 certifierade fastigheter världen över (Sweden Green Building Council, 2016e). Certifieringen introducerades initialt på den brittiska marknaden år 1990, av Storbritanniens motsvarighet till SGBC och har sedan BREEAM syftar till att ge ett marknadserkännande till byggnader med låg miljöpåverkan samt att säkerställa att den miljöpraxis som tillämpas i byggnader är den bästa möjliga. Genom

detta hoppas BRE Global Ltd (Sweden Green Building Council, 2016e) att öka hållbarhetsmedvetenheten hos fastighetsägare, -brukare, entreprenörer, projektörer och övriga inblandade i en fastighets uppkomst och förvaltning. I Sverige så har Sweden Green Building Council (2016e) godkänts som nationell operatör av BRE Global Ltd, som är licensägare för certifieringen.

BREEAM bedömer nyproduktion, ombyggnation, tillbyggnation, kombination av nyproduktion och ombyggnad, ny- eller ombyggnad av del av byggnad samt inredning av befintlig byggnad (Sweden Green Building Council, 2016e). BREEAM gör ingen skillnad på lokal-, kontor eller bostadsfastigheter.

3.2.2.1 Bedömningskriterier

BREEAM bedöms enligt de fem betygsstegen Pass, Good, Very Good, Excellent samt Outstanding. Bedömningen sker genom att assessorn, som är den oberoende person som genomför certifieringsprocessen, poängsätter varje indikator. Indikatorerna och dess områden presenteras i Tabell 7. Varje indikator och område kan ges ett maximalt antal poäng. Efter poängsättningen summeras poängen för respektive område och ett procentuellt uppfyllande av respektive områdes maxpoäng beräknas och viktas enligt Tabell 8. Slutligen sker en summering till en totalpoäng som jämförs med de betygssteg som redovisas i Tabell 9. BREEAM lägger dock stor vikt vid innovativa och nyskapande lösningar, vilket tar uttryck i att för varje uppnådd innovationspoäng adderas en procent, dock högst tio, till byggnadens BREEAM-poäng.

Tabell 7. BREEAMs områden för nyproducerade byggnader (Sweden Green Building Council, 2016e)

Nr	Område	Indikatorer
1	Ledning	Idrifttagning, påverkan från byggarbetsplats, Brukarvägledning, Fuktsäkerhet
2	Hälsa och innemiljö	Dagsljus, Termisk komfort, Ljudmiljö, Luft- och vattenkvalitet, Belysning
3	Energi	Energianvändning, CO ₂ -utsläpp, Koldioxidsnål energiförsörjning, Delmätning av energi, Energieffektivt klimatskal
4	Transporter	Närhet till kollektivtrafiken, Underlätta för fotgängare och cyklister, Tillgänglighet för servicefaciliteter, Tidtabeller och reseinformation
5	Vatten	Vattenförbrukning, Läckageindikering, Återanvändning av vatten
6	Material	Livscykelvärdering av material, Återanvändning av material, Ansvarsfulla inköp, Robusthet, Utfasning av farliga ämnen
7	Avfall	Byggavfall, Återanvändning av fyllnadsmaterial, Utrymme för återvinning
8	Mark och ekologi	Platsval, Skydd av ekologiska särdrag, Förbättrat ekologiskt värde
9	Föroreningar	Köldmedier typ och läckage, Översvämningsrisk, NO _x -utsläpp, Förorening av vattendrag, Ljus- och bullerstörning utomhus
10	Innovation	Mönstergill nivå

Tabell 8. Viktning för slutbetyg, per område (Sweden Green Building Council, 2016e)

Område	Viktning
Ledning	12 %
Hälsa och inomhusmiljö	15 %
Energi	19 %
Transporter	8 %
Vatten	6 %
Material	12,5 %
Avfall	7,5 %
Mark och ekologi	10 %
Föroreningar	10 %
Innovation	10 %

Sammanräkningen av poäng innebär att en låg poängsättning på ett område kan vägas upp genom en högre poäng på ett annat, men ändå nå samma totalpoäng. Det finns dock några olika minimikrav för de olika betygsstegen där uppfyllandegraden av olika områden måste nå en viss poäng, för att kunna nå en viss nivå. För att nå nivå Outstanding finns ytterligare särskilda krav som måste uppfyllas.

Tabell 9. Betygssteg BREEAM (Sweden Green Building Council, 2016e)

Betygssteg	Lägsta procent av maximal poäng
Pass	30 %
Good	45 %
Very Good	55 %
Excellent	70 %
Outstanding	85 %

3.2.2.2 Certifieringsprocessen

Certifiering av en nyproducerad byggnad kan ske vid färdig byggnad, i projekteringsskedet eller både och. Certifiering i projekteringsskedet ger en interimistisk certifiering och certifiering vid färdig byggnad ger ett slutgiltigt BREEAM-certifikat.

Certifiering i projekteringsskedet leder alltså inte till en slutgiltig certifiering och sker således enbart för att ge stöd åt projekteringsgruppen i att projektet har de egenskaper

och kvaliteter som krävs för att uppnå en certifiering (Sweden Green Building Council, 2016e). För att ett interimistiskt besked ska kunna ges krävs det att projekteringen har nått ett skede där relevant information och dokumentation finns tillgänglig, så att assessorn har möjlighet att ge besked.

Vid certifiering av färdig byggnad granskas den bedömning som har gjorts i projekteringskedet. Om ingen interimistisk bedömning har skett granskas all relevant och nödvändig dokumentation för att kunna genomföra certifieringen (Sweden Green Building Council, 2016e).

Certifieringsprocessen startar med en registrering av aktuellt projekt eller byggnation hos Sweden Green Building Council.

3.2.2.3 *Kostnader*

BREEAM-certifikat utfärdas av den ideella organisationen Sweden Green Building Council, enligt licens av BRE Global Ltd. SGBC drivs utan vinstsyfte och således är inte syftet med kostnaderna för BREEAM att generera en vinst, utan att täcka de kostnader som organisationen har internt. Certifieringen sker dock enligt en licens från BRE Global Ltd och denna licensiering, samt nödvändig utbildning och fortbildning är kostnadsdrivande (Sweden Green Building Council).

Kostnaden för en certifiering av byggnad av normalstorlek, 5 000 till 50 000 m², uppgår enligt Tabell 10 till 107 600 kronor exklusive extra kostnadsposter så som exempelvis ytterligare tekniska frågor. Kostnaden som presenteras är för medlemmar i Sweden Green Building Council, vars avgift beror av organisationens storlek och syfte. Saknas medlemskap ökar kostnaden med cirka 30 procent (Sweden Green Building Council, 2016f).

Tabell 10. Prislista för BREEAM. Priser i SEK för medlemmar i Sweden Green Building Council. Priser inom parantes är pris om ingen interimistisk bedömning har genomförts. (Sweden Green Building Council, 2016f).

Byggnad < 5 000 m²	Byggnad 5 000-50 000 m²	Byggnad > 50 000 m²
Registrering		
18 700	21 800	29 600
Interimistiskt certifikat		
37 400	62 400	85 800
Slutgiltigt certifikat		
17 100 (54 600)	23 400 (85 800)	31 200 (117 000)
Kvalitetssäkring		
5 700	5 700	5 700
BREEAM-SE översättning av bedömning		
23 500	23 500	23 500
BREEAM SE översättning av bedömning, återgranskning		
8 100	8 100	8 100
Ytterligare tekniska frågor		
2 500	2 500	2 500
Ytterligare frågor om Green Guide		
2 500	2 500	2 500

3.2.3 LEED

The LEED™ Green Building Rating System, LEED, är framtaget och utvecklat av U.S. Green Building Council och kom i sin första version år 2000 (Sweden Green Building Council). Certifieringen är världens mest spridda i bemärkelsen av störst certifierad yta och störst geografisk spridning, med dess 1,85 miljoner certifierade kvadratmeter i 160 länder. Med 79 000 registrerade certifieringar är det dock enbart näst störst, sett till antalet (U.S. Green Building Council, 2017). Enligt USGBC (2017) gynnar en LEED-certifiering människan, planeten och tillväxten. Systemet bedömer och certifierar alla typer av nya och befintliga byggnader och kan även användas vid certifiering av hela stadsdelar. Det innebär att såväl om- som tillbyggnation kan certifieras samt att mer speciell byggnation så som sjukhus inryms i certifieringen (U.S. Green Building Council, 2014). Certifieringskriterierna är desamma världen över och alla projekt

certifieras genom Green Building Certification Institute, som är en del av U.S. Green Building Council.

3.2.3.1 Bedömningskriterier

En LEED-certifiering sker genom poängsättning av sex olika områden, som i sin tur är indelade i ett flertal olika faktorer (U.S. Green Building Council, u.d. a). Områdena presenteras i Tabell 11. Faktorerna är i sin tur indelade i obligatoriska faktorer och poänggivande faktorer. För att en fastighet ska bedömas krävs att de obligatoriska faktorerna är uppfyllda och redovisade enligt LEEDs egna system.

Bedömningen sker även utefter hur fastigheten påverkar 7 olika så kallade "Impact Categories". Dessa kategorier används för att besvara frågan om vad ett LEED-projekt ska uppnå. Kategorierna ges olika vikt i poängsättningen och poängen delas ut dels efter hur väl den underliggande kategorin bedöms, men också utefter hur många Impact Categories som anses påverkas positivt (U.S. Green Building Council, u.d. a). Viktningen kan variera beroende på vilket område eller vilken specifik faktor som bedöms, men den generella viktningen är enligt Tabell 12.

Tabell 11. LEED's bedömningsområden (U.S. Green Building Council, u.d. a).

Nr	Område
1	Lokalitet och transport
2	Hållbara platser
3	Vattenanvändning
4	Energi och atmosfär
5	Material och resurser
6	Inomhusmiljö

Tabell 12. LEED's Impact Categories' viktning (U.S. Green Building Council, u.d. a).

Nr	Område	Viktning
1	Samhället	5 %
2	Grön ekonomi	5 %
3	Naturresurser	10 %
4	Biologisk mångfald	10 %
5	Vattenanvändning	15 %
6	Mänskligt välbefinnande	20 %
7	Klimatförändringar	35 %

Ett projekt kan maximalt ges 100 poäng och beroende av vilken poäng som uppnås ges projektet något av de fyra betygen Certified, Silver, Gold eller Platinum. Betygsstegen och lägsta poäng för att nå betygssteget presenteras i Tabell 13.

Tabell 13. Betygssteg LEED (U.S. Green Building Council, u.d. a).

Betygssteg	Lägsta poäng för betygssteg
Certified	40
Silver	50
Gold	60
Platinum	80

3.2.3.2 Certifieringsprocessen

Certifiering av en fastighet i LEED börjar med en registrering av byggnaden samt en kontroll om projektet uppfyller LEEDs obligatoriska krav. För att tidigt fastställa att kommunikationen i certifieringsprocessen sker effektivt, bestäms en projektägare och projektadministratör redan vid registrering. Projektägare är den som driver fastighetsprojektet och projektadministratör är den, vanligtvis konsult, som, innan de skickas in, ska kontrollera att alla dokument finns och att dessa är korrekta (U.S. Green Building Council, u.d. c).

När projektet är registrerat och klart sker ansökan. Det görs genom att nödvändig dokumentation sammanställs och skickas in till Green Building Certification Inc, som är de som certifierar LEED å U.S. Green Building Councils vägnar. Dokumentationen ska följa en relativt strikt form där alla filer är tydligt märkta och där nyckelord eller - meningar ska vara markerade.

Granskningen av dokumentationen kan antingen ske som en samlad granskning i ett skede eller uppdelad granskning, där projektet granskas såväl i projekteringskedet som vid färdig byggnation (U.S. Green Building Council, u.d. c). Green Building Certification Inc. (GBCI) bedömer de dokument som skickats in och poängsätter och ger feedback utefter detta. Granskningen sker vanligtvis i två steg, där den första granskningen kan gälla som en slutgiltig granskning om såväl ägare som GBCI godkänner detta. Gäller inte detta så sker en andra, slutgiltig granskning innan vilken ägaren har rätt att korrigera dokumentationen för att få möjlighet att få mer poäng. Skulle ägaren vara missnöjd med även den slutgiltiga granskningen finns möjlighet att överklaga ett oändligt antal gånger till en kostnad enligt Tabell 14 (U.S. Green Building Council, u.d. c).

När granskningen är godkänd av båda parter certifieras projektet och ägaren ges ett certifieringsbevis på uppnått betyg. Därefter måste fastigheten återcertifieras var femte

år. Detta sker genom att fastighetsägaren rapporterar verklig data för vatten- och energianvändning (U.S. Green Building Council, u.d. c).

3.2.3.3 Kostnader

LEED-certifikatet ägs av organisationen U.S. Green Building Council men certifieras av Green Business Certification Incorporation. USGBC drivs liksom vår svenska motsvarighet utan vinstsyfte och således är syftet med kostnaderna för LEED att täcka organisationens interna kostnader. U.S. Green Building Council är en amerikansk organisation och de priser och beteckningar som finns utgår ifrån amerikansk standard. Storleksmått i Tabell 14 är omräknade till kvadratmeter för enklare jämförelse, men då växelkursen mellan den svenska kronan och den amerikanska dollarn kan variera har ingen valutaomräkning skett. Med en växelkurs om 1 \$ = 8,9 SEK fås dock en lägsta kostnad om cirka 132 600 SEK för en byggnad om 23 226 kvadratmeter. Kostnaden gäller för fastighetsägare som är medlemmar i U.S. Green Building med medlemsnivå Silver, Gold eller Platinum. Saknas medlemskap ökar kostnaden med cirka 20 procent. (U.S. Green Building Council, u.d. b).

Tabell 14. Prislista för LEED. Priser i \$ för medlemmar i U.S. Green Building Council med medlemsnivå Silver, Gold eller Platinum (U.S. Green Building Council, u.d. b)

Byggnad < 23 226 m ²	Byggnad 23226 - 46451m ²	Byggnad > 46 452m ²
Registrering		
1 200	1 200	1 200
Kombinerad certifieringsgranskning, utformning och konstruktion. Inkl. certifikat		
0,61/m ² , min 2 850	0,59/m ² , min 14 250	0,54/m ² , min 27 500
Certifieringsgranskning, utformning. Inkl. certifikat		
0,51/m ² , min 2 325	0,48/m ² , min 11 625	0,44/m ² , min 22 500
Certifieringsgranskning, konstruktion. Inkl. certifikat		
0,17/m ² , min 775	0,16/m ² , min 3 875	0,15/m ² , min 7 500
Complex Credits		
800	800	800
Simple Credits		
500	500	500
Expressgranskning		
500	500	500
Teknisk vägledning, per fråga		
220	220	220

3.2.4 WELL

Den 20 oktober 2014 lanserade International WELL Building Institute (IWBI) the WELL Building Standard version 1.0, nedan benämnt WELL (International WELL Building Institute, 2014). WELL är designat för att fungera sömlöst med LEED (se 3.2.3). Certifieringens ringa ålder gör att antalet certifierade projekt ännu inte är så många, men i dess databas finns över 1,2 miljoner kvadratmeter registrerade byggnadsprojekt redo att uppföras och certifieras (International WELL Building Institute). Det första svenska projekt som registrerats i databasen har en planerad byggstart i juni 2017 (Castellum). WELL mäter och certifierar hur den byggda miljön påverkar människans hälsa och välmående genom att analysera ”The 7 concepts of WELL”: luft- och vattenkvalitet, näring, uppmuntran till träning, ljus, komfort samt engelskans ”mind”, som på svenska översätts till sinne, tanke, själ eller mentalitet (International WELL Building Institute). Utöver dessa bedöms även innovation inom fastigheten. Genom dessa fokusområden syftar WELL till att såväl öka det mänskliga välbefinnandet som att minska företags personalkostnader genom mindre sjukfrånvaro och mer effektivt arbete, samt att ge ett värde till fastigheten. WELL ägs av IWBI men certifieringen sker genom Green Business Certificate Incorporation (International WELL Building Institute).

3.2.4.1 *Bedömningskriterier*

De 7 koncepten består av cirka 100 olika indikatorer som bedöms individuellt. Varje indikator är kopplad till en eller flera funktioner i kroppen utefter indikatorns bedömda påverkan (International WELL Building Institute, 2016b). WELL är uppbyggt av obligatoriska krav och optimeringskrav. Optimeringskraven bedöms antingen vara uppfyllda eller försummade och alltså sker ingen poängsättning av huruvida kravet precis är uppnått eller vida överstigna. Alla optimeringskrav värderas likvärdigt, men antalet optimeringskrav per koncept är olika. Fördelningen ser ut enligt Tabell 15.

Tabell 15. WELLS koncept och antal optimeringskrav (International WELL Building Institute, 2016b).

Koncept	Antal optimeringskrav
Luft	17
Vattenkvalitet	3
Näring	7
Uppmuntran till träning	6
Ljus	7
Komfort	7
Själ	12
Innovation	5

För att uppfylla kraven för en certifiering krävs att alla förhandskrav är uppfyllda medan optimeringskraven ger pluspoäng som kan uppgradera byggnaden till högre betyg. Betygsstegen och dess krav presenteras i Tabell 16.

Tabell 16. Betygssteg WELL (International WELL Building Institute, 2016b).

Betygssteg	Förhandskrav	Uppfyllda optimeringskrav
Silver	Uppfyllda	0 %
Gold	Uppfyllda	40 %
Platinum	Uppfyllda	80 %

3.2.4.2 Certifieringsprocessen

Certifieringsprocessen inleds med att projektet registreras i WELL Online. Där lämnas nödvändig dokumentation om projektet in och en tidsram för när certifieringen ska vara genomförd fastställs (International WELL Building Institute, 2016a). Projektet tilldelas en assessor från GBCI, som har som uppgift att vara GBCIs representant mot projektet samt att svara på tekniska frågor, granska och verifiera certifieringen samt platsverifiering. Det skapas även ett projektteam bestående av projektadministratör, projektägare samt eventuella ytterligare medlemmar som ägaren önskar ha med i sitt team. GBCI rekommenderar även att en WELL Accredited Professional (WELL AP) är med i teamet. En WELL AP är en person som är utbildad i WELL och som ska stå för expertisen i projektgruppen. Projektägare är vanligtvis en representant från byggherren (International WELL Building Institute, 2016a).

När registreringen är klar sammanställs all nödvändig dokumentation, som granskas och kvalitetssäkras av projektadministratören innan ansökan lämnas in. Nödvändig

information är allting som påvisar byggnadens kvalitet och egenskaper, så som ritningar, verifierat från konstruktörer och arkitekter samt olika typer av beskrivningar (International WELL Building Institute, 2016a).

Ansökan granskas av assessorn som säkerställer att all nödvändig dokumentation finns. Om dokumentation saknas eller om projektägaren önskar tillföra dokumentation för att uppfylla fler optimeringskrav, sker en revidering av ansökan och en ny granskning. När ansökan har godkänts av såväl projektägare som assessor bokas en tid för en plats-verifiering (International WELL Building Institute, 2016a).

Plats-verifieringen sker då all dokumentation är godkänd och fastigheten har minst 50 procent beläggning. Plats-verifieringen mäter byggnadens luft-, vatten- och ljuskvalitet samt den termiska och akustiska miljön, som en sista kontroll av byggnadens prestanda (International WELL Building Institute, 2016a).

Avslutningsvis sammanställer assessorn en slutgiltig rapport som inkluderar en bedömning av alla indikatorer samt vilket betyg som har nåtts. Analysresultat från plats-verifieringen finns med för att påvisa eventuella brister i fastigheten, som har påverkat bedömningen i negativ bemärkelse. När rapporten är godkänd av projektägaren certifieras fastigheten och projektägaren får certifikat, PR-material och andra relevanta dokument (International WELL Building Institute, 2016a).

3.2.4.3 *Kostnader*

WELL certifieras av Green Business Certification Incorporation (GBCI). GBCI är en fristående organisation som drivs utan vinstsyfte. IWBI, som är licensägare för WELL, är däremot ett företag som drivs av vinstintressen men där minst 51 procent av vinsten går till välgörande ändamål (March, 2015). Kostnaden för en certifiering enligt WELL ska således täcka kostnaderna för certifieringen samt eventuellt leda till en vinst i IWBI. Såväl IWBI som GBCI är amerikanska organisationer och de priser och beteckningar som finns utgår från amerikansk standard. Priserna som anges i Tabell 17 är angivna i USD men ytorna är omräknade till kvadratmeter, detta eftersom växelkursen mellan SEK och USD kan variera. Med en växelkurs om 1 \$ = 8,9 SEK fås dock en lägsta kostnad för en byggnad på 4 646 kvadratmeter om cirka 258 000 SEK.

Tabell 17. Prislista för WELL i USD (International WELL Building Institute, 2017).

Byggnad < 4645 m ²	Byggnad 4646 - 46451m ²	Byggnad > 46 452m ²
Registrering		
2 500	6 500	10 000
Certifiering, inklusive granskning		
22 500	22 500 – 290 000	290 000 - ∞
Precertifiering		
15 000	15 000	15 000
Vägledning, per fråga		
220	220	220
Omcertifiering		
6 525	1,82/m ²	1,51/m ²

4 Intervjuresultat

Kapitel 4 Intervjuresultat kommer att presentera resultatet från de sex intervjuer som har genomförts. Intervjuerna har i snitt tagit cirka 50 minuter. Intervjuerna har genomförts i enlighet med bilaga 1, Intervjumallar samt bilaga 2, Studiens respondenter. Resultatet presenteras enligt nedan:

- 4.1 Certifieringar i Sverige
- 4.2 Varför certifieras fastigheter?
- 4.3 WELL
- 4.4 Värdering och värdepåverkande faktorer
- 4.5 Värdering av hållbarhetscertifieringar
- 4.6 Lönsamhet
- 4.7 Geografiska skillnader

4.1 Certifieringar i Sverige

Kännedomen om de aktuella hållbarhetscertifieringarna på den svenska fastighetsmarknaden är relativt homogen bland respondenterna. Förutom en transaktionsrådgivare, som företrädesvis arbetar med privata fastighetsägare med ett mindre och äldre bestånd, och som enbart nämner BREEAM, nämner alla utöver BREEAM även LEED och Miljöbyggnad. Tre respondenter nämner Green Building och två av dessa nämner även WELL. En av respondenterna nämner Svanen, som hen dock anser vara bristfällig som certifiering.

En annan transaktionsrådgivare menar på att det föreligger en trend i hållbarhetscertifieringar, där fler fastigheter certifieras idag än för 10 år sedan då endast ett fåtal kontorsfastigheter certifierades. Samma transaktionsrådgivare ser även en ökning av certifiering av annat än enbart kontorsfastigheter, så som bostäder, hotell och handel, vilket inte var fallet för några år sedan. En verkställande direktör säger att de flesta projektutvecklare bygger fastigheter som kan certifieras, men att alla inte certifierar sina fastigheter. Hen menar på att det är en trend att marknaden går mot allt fler certifierade eller certifierbara hus. Varken transaktionsrådgivaren eller den verkställande direktören tror dock på att utvecklingen av sociala hållbarhetscertifieringar kommer att vara särskilt stark.

En investeringsansvarig känner sig inte särskilt uppdaterad på ämnet hållbarhetscertifieringar, men är av uppfattningen att det är en ökning av andelen

certifierade fastigheter idag gentemot tidigare. Samma åsikt delar en hållbarhetschef, som dock menar på att andelen fastigheter som certifieras i Green Building, som enbart ser till en byggnads energiprestanda, minskar, då energifrågan har blivit en hygienfaktor. Samma hållbarhetschef menar även på att det går en trend i att fler företag vill certifiera under driftsfasen, vilket hen anser är vettigt, då det är då miljöbelastningen är som störst.

En transaktionsrådgivare med många år i branschen är enig med sin kollega om att hållbarhetscertifieringar började bli en fråga för 10 år sedan och att antalet certifierade fastigheter har ökat markant sedan dess. Hen menar på att det främst är de större fastighetsägarna och fastighetsutvecklarna, tillsammans med institutionella köpare och utländska investerare, som fäster störst vikt vid certifiering. För mindre fastighetsägare med ett enklare bestånd är hållbarhetscertifiering inte någonting som är aktuellt.

4.2 Varför certifieras fastigheter?

Enligt en av transaktionsrådgivarna är anledningen till att fastighetsbolag certifierar sina fastigheter, till 90 procent för att en majoritet av investerarna efterfrågar det och fastighetsutvecklaren certifierar för att matcha fastigheten mot en framtida köpares krav. De resterande 10 procenten menar hen på är dels en varumärkesfråga, där företag vill profilera sig gentemot omvärlden och sina aktieägare, dels ett ekonomiskt perspektiv där företaget vill minska energiförbrukningen i fastigheten och att en certifiering då inte är en särskilt stor merkostnad. En annan transaktionsrådgivare stärker denna tes och menar på att för att ens kunna agera på en marknad med nyproducerade kontor idag, måste kontoret vara certifierat. Samma transaktionsrådgivare menar dock på att det skiljer sig mycket mellan de exklusiva nya kontoren och äldre kontorsfastigheter i sämre lägen, där incitamenten till att certifiera inte är alls lika stora.

En investeringsansvarig i ett börsnoterat fastighetsbolag menar på att en miljöcertifiering ger ett bra format för hela hållbarhetsperspektivet och att en certifiering ger såväl en bra genomlysning av en fastighets prestanda samt ett tydligt fokus på fortsatt minskad energianvändning. Fastighetsbolaget har inte certifierat hela sitt bestånd men enligt såväl investeringsansvarig som hållbarhetschefen på samma bolag är frågan aktuell och beslut om certifiering tas med all sannolikhet 2017. Motiveringen är att de vill skapa en så attraktiv miljö för hyresgästen som möjligt där denne kan göra så bra affärer som möjligt och tjäna så mycket pengar som möjligt, vilket i slutändan genererar en starkare hyresgäst som kan betala högre hyra för sina kontorslokaler.

Hållbarhetschefen nämner att företaget använder sig av LEED, Miljöbyggnad och Green Building och att de ännu inte har någon fastighet certifierad enligt BREEAM. Vid varje större renoveringsprojekt eller nybyggnation i attraktivt läge certifieras fastigheten. Vilken certifiering som väljs beror av fastighetens tekniska standard samt på vilka certifieringar som använts på fastigheterna i närområdet. Anledningen till att fastigheterna certifieras är enligt hållbarhetschefen främst utifrån ett

konkurrensperspektiv. Avsaknaden av en certifiering i ett område där grannfastigheterna är certifierade, skulle innebära att fastigheten hamnar längre ner i prioriteringslistan bland hyresgästerna och fastigheten skulle då inte heller vara lika attraktiv ur ett investeringsperspektiv. Hållbarhetschefen menar på att Green Building är en certifiering som företaget kan använda även på de fastigheter som inte är i ett attraktivt storstadsläge, eftersom certifieringen är mycket billig och kan göras till stor del själv.

En verkställande direktör berättar att de har ett styrelsebeslut om att alla fastigheter som bolaget projektutvecklar och bygger ska kunna certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. I praktiken är det dock endast kontor och hotell som certifieras, då de ännu inte känner av en efterfrågan om certifiering av bostäder. Anledningen till att de har valt Silver och inte Guld, är för att merparten av de fastigheter bolaget projektutvecklar säljs vidare efter färdigställande. Hen förklarar att de inte kan garantera att fastigheten når en viss certifieringsnivå, då vissa krav är beroende av hur hyresgästens krav under drifttiden tillgodoses, även om fastigheten i sig vanligtvis skulle gå att certifiera enligt Guld. Företaget har tidigare certifierat enligt såväl BREEAM som Green Building, men har valt bort båda två med anledning av att den förstnämnda är för komplicerad att genomföra och den sistnämnda inte tillför något som inte redan krävs inom Miljöbyggnad Silver. Hållbarhetschefen i ett annat företag anser att Miljöbyggnad förvisso är enklare för svenska företag att certifiera med, eftersom det är svenskt, men att det inte är lika uppskattat av hyresgästerna. Hen anser vidare att Miljöbyggnad är en mellanvariant av Green Building och LEED, med lite för låga krav, vilket är anledningen till att hans företag föredrar det mer internationellt gångbara LEED.

En annan verkställande direktör förklarar att hans företags ambition är att 100 procent av fastighetsbeståndet ska vara certifierat, vilket är en ökning med 30 procentenheter mot dagens cirka 70. Företaget certifierar alltid enligt LEED då det är en nyproduktion som de själva kan bestämma över, men vid investeringar i befintligt bestånd så är det inte ett krav utan såväl Miljöbyggnad som BREEAM värderas likvärdigt. Den verkställande direktören berättar att incitamentet för att certifiera beståndet är ekonomisk vinning, då hen menar på att fastighetsvärdet ökar genom den kvalitetsstämpel som en hållbarhetscertifiering innebär. ”Det är som vilken annan produkt som helst som det sätts en certifiering eller en stämpel på. Det blir mer värt när produkten står för någonting. Hållbarhetscertifiering står för kvalitet” säger hen.

4.3 WELL

Kunskapen om WELL-certifieringen är låg bland respondenterna men de tre som nämner den inledningsvis är medvetna om att det är en ny certifiering som fokuserar på människans välbefinnande. En av transaktionsrådgivarna, som känner till WELL, har svårt att sja om marknadens mottagande av certifieringen då hen är alldeles för dåligt insatt i ämnet. En annan transaktionskonsult som inte känner till certifieringen tror, efter att ha fått konceptet förklarat för sig, att idén om att fokusera på hälsa för sina anställda

är något som kommer att bli allt viktigare framöver då det sparar stora pengar för såväl samhälle som arbetsgivare. Hen är dock osäker på nyttan och nödvändigheten med att certifiera men att det möjligen är nödvändigt för att driva fram en sådan process inom företag.

En verkställande direktör tror att WELL-certifieringen i dess nuvarande form är en fluga och något som företag gör för att höras och sticka ut ur mängden. Hen ser istället mer värde i att baka in delar av de krav som finns i WELL in i en större certifieringsorganisation så som Sweden Green Building Council, där det kan sättas i ett sammanhang tillsammans med exempelvis Miljöbyggnad. Tilltron till att WELL eller eventuella efterkommande hälsocertifieringar kommer att slå är mycket låg och hen menar istället på att det kan finnas risker förenat med att producera okonventionella ytor med snäva användningsområden. Den verkställande direktören menar att det kan vara förknippat med stora ombyggnads- och omställningskostnader om certifieringen inte skulle bli långvarig.

En annan verkställande direktör berättar att de ska testa WELL-certifiering i fyra olika pilotprojekt under 2017. Hen vill inte säga något om hur hen tror att utvecklingen av WELL kommer att vara eller hur mottagandet på den svenska marknaden kommer att se ut, men menar på att de som fastighetsägare måste testa på nya trender för att se om det är något att jobba vidare med.

En hållbarhetschef tycker att certifieringen är intressant och att personalhälsa och personalens välbefinnande är något som kommer att komma mer och mer. WELL är dock ännu i utveckling och en tidig version inom ett nytt koncept, vilket hen tror gör att det finns en liten kunskap om, och en tveksamhet kring, certifieringen, i branschen. Hållbarhetschefen berättar att WELL är något som hens företag kommer att arbeta på, men att de första projekten med nya certifieringar eller koncept tenderar att bli dyra. Hen kan eventuellt tänka sig att arbeta med certifieringen i ett försöksprojekt för att utreda hur det skulle kunna hjälpa såväl det egna företaget som de företag som är hyresgäster i fastigheten.

4.4 Värdering och värdepåverkande faktorer

En fastighets värdering beror av dess nuvarande och framtida kassaflöde, bestående av driftnetto och kostnader för externt kapital, det är alla respondenter överens om. ”Driftnettet är hjärtat i affären”, menar en transaktionsrådgivare. De menar alla att en fastighets värde bestäms av dess hyresintäkter, dess drift- och underhållskostnader samt den kostnad för kapital som företaget har. En investeringsansvarig är dock tydlig med att bedömningen av den framtida avkastningsförmågan är den viktigaste bedömningen, då såväl intäkter som kostnader kan vara felaktiga eller osäkra. En hyresnivå kan vara för lågt satt och drift- och underhållskostnaderna kan vara beräknade utefter en standard som investeraren inte är villig att upprätthålla. En transaktionsrådgivare nämner även att den yield som investeraren använder, har en stor inverkan på den slutgiltiga värderingen

och den köpeskilling som betalas. En lägre yield ger säljaren en möjlighet att pressa värderingen uppåt på köparens bekostnad, då den senare fortfarande anser att affären är lönsam med ett högre pris.

En respondent menar på att eventuella framtida investeringar som krävs för att det köpande bolaget ska kunna maximera sin egen totalavkastning, är något som inverkar negativt på värderingen då det utgör en extrakostnad för investeraren. ”Det handlar om att göra en bedömning om fastighetens framtida avkastningsförmåga och också marknadsläget här och nu”, säger hen kortfattat. Innebörden är att tillgång till kapital, fastighetsefterfrågan och -utbudet samt marknadens avkastningskrav är viktiga faktorer i sammanhanget, vilket ges medhåll från två transaktionsrådgivare.

De egna avkastningskraven bestäms enligt en investeringsansvarig utifrån en analys av hur hyresgästernas lokalefterfrågan ser ut idag och under en överskådlig framtid samt hur tillväxten av lokaler kommer att utvecklas. Därtill kan en fastighet i ett mycket attraktivt läge ges lägre avkastningskrav då efterfrågan på fastigheten bedöms som stabil och en lika stor riskpremie för eventuell vakans, som vid sämre lägen, behöver inte tas ut. Den investeringsansvariga nämner även konjunkurläget som en viktig analysfaktor, vilket ges medhåll av en transaktionsrådgivare.

En verkställande direktör menar att den viktigaste faktorn är att bedöma marknadsrisken, vilket för hen innebär att bedöma huruvida fastigheten långsiktigt kommer att kunna hålla höga hyresintäkter och effektiva driftkostnader. Hen nämner risk för vakanser och hur fastigheten skulle klara en lågkonjunktur som risker, medan hyresnivå, läge och flexibilitet driver värdet uppåt.

En annan verkställande direktör är starkt kritisk mot hela värderingskåren och menar att det knappt tas någon hänsyn alls till fastighetens långsiktiga bestånd. Hen förklarar att en fastighet av ”papp- och kartong värderas på samma sätt som ett granit- och betonghus”. En värdering enbart utifrån kassaflöde och avkastningspotential sker utifrån ett bestämt antal år, vanligen 10, 20 eller 25 år, och således är inte fastighetens reella livslängd något som är med i bedömningen.

Den kritiske verkställande direktören förklarar att hens företag utöver siffermaterialet lägger stor vikt vid fastighetens teknik, vad den är byggd av och på vilket sätt. Miljörisker så som fasadteknik eller asbestförekomst är mycket viktigt i företagets bedömning, liksom arkitektur, byggrättsmöjligheter och möjlighet att ändra plan. En investeringsansvarig ger visst medhåll till åsikterna och menar på att teknisk standard, underhåll, flexibilitet och miljöanpassning är faktorer som påverkar en fastighets attraktivitet ur såväl fastighetsägarens som hyresgästens synvinkel. En transaktionsrådgivare instämmer och menar på att en fräschare, modernare och mer flexibel lokal attraherar fler hyresgäster. En attraktiv fastighet ur hyresgästens synvinkel innebär en starkare efterfrågan, vilket leder till en högre hyresnivå och i slutändan ett ökat kassaflöde, vilket enligt hen är det som i slutändan spelar in i beslutet om att investera eller ej.

Alla respondenter är eniga om att ett centralt begrepp som inte får missas i diskussionen är fastighetens läge, vilket en verkställande direktör menar är extremt viktigt:

”Fastighetens läge är givetvis det första vi tittar på. Ligger den helt galet så är vi över huvud taget inte intresserade.”

4.5 Hållbarhetscertifieringars värde

4.5.1 Hygienfaktor och kravställning

Ekologiska hållbarhetscertifieringar har enligt en transaktionsrådgivare varit ett krav, en hygienfaktor, på kontorshyresmarknaden i storstäderna de senaste fem åren. En verkställande direktör är delvis av samma åsikt, men menar på att det för vissa investerare inte alltid är ett krav att fastigheten är certifierad så länge den uppfyller kraven för att kunna certifieras. De är dock eniga med övriga respondenter om att, för att maximera vinsten och hitta rätt köpare är det en hygienfaktor att fastigheten har en ekologisk hållbarhetscertifiering där något av de högre betygsstegen är uppfyllda. Transaktionskostnadsrådgivaren menar på att en fastighet utan certifiering tappar investerare och konkurrens vilket leder till en lägre prisnivå.

En annan transaktionsrådgivare menar på att värdet av en ekologisk hållbarhetscertifiering skiljer sig mellan olika fastighetstyper och –storlekar. ”Det finns olika divisioner inom värdering”, säger hen och förklarar att för en nybyggd kontorsfastighet är det ett hygienkrav eftersom fastigheten riktar sig mot institutionella köpare. För en äldre, mindre och inte lika attraktiv kontorsfastighet är inte en ekologisk hållbarhetscertifiering med i diskussionen. Hållbarhetsaspekten tar istället sitt uttryck i energiprestanda, materialval och fastighetens beständighet. Detta hänger enligt en annan transaktionsrådgivare ihop med att fastigheterna riktar sig mot olika köpare med olika stort kapital och kravställning. Institutionella köpare och börsnoterade fastighetsbolag har kunder och en omgivning mot vilka de måste profilera sig, vilket gör att de enligt transaktionsrådgivaren är beredda att sänka avkastningskravet för en ekologiskt hållbarhetscertifierad fastighet.

En verkställande direktör menar att de institutionella köparna möjligen hade kunnat frågå kravet om en ekologisk hållbarhetscertifiering, men att de skulle värdera fastigheten mycket lägre utan. Hen förklarar att deras bolag sällan köper fastigheter, men att i de fall de är säljare eller köpare så är en ekologisk hållbarhetscertifiering i regel ett krav. En investeringsansvarig anser att det är en hygienfaktor även ur hyresgästens perspektiv, när det gäller nybyggnation av kontorshus i storstäder. Avsaknad av certifiering innebär enligt hen en avsaknad av hyresgäster. En hållbarhetschef menar på att vissa hyresgäster så som myndigheter eller stora nationella och internationella företag inte vill sitta i en fastighet som saknar certifiering men att det finns gott om mindre bolag utan dessa krav.

4.5.2 Värdering av hållbarhetscertifieringar

Respondenterna är eniga om att värdera en fastighet eller en ekologisk hållbarhetscertifiering inte är någon exakt vetenskap. En verkställande direktör menar på att certifieringen främst är en stämpel på att det är en bra fastighet, vilket ger intresserade investerare, men att certifieringen i sig inte går att värdera. En investeringsansvarig berättar att det för köparen är viktigast att förstå hur attraktiv fastigheten är och att certifieringen där kan påvisa vilken standard och kvalitet olika delar av fastigheten har. Hen anser inte att det finns någon tydlig korrelation mellan hur mycket en certifiering är värd utan trycker på att värdet i slutändan enbart handlar om fastighetens avkastningsförmåga. En certifierad fastighet har oftast lägre driftkostnader och hyresgäster som är beredda att betala en högre hyra, vilket gör att den investeringsansvarigas företag är beredd att betala mer för fastigheten. En verkställande direktör är samstämmig med den investeringsansvariga och förklarar att hens företag är beredda att betala mer för en fastighet som är certifierad på en hög nivå. Hen berättar att anledningen är att säljaren förmodligen har bättre koll på fastigheten, att det är lägre driftkostnader samt att det är lättare att hitta hyresgäster, vilket innebär en lägre risk på hyresmarknaden.

Hyresgästens betalningsvilja är något som även en annan verkställande direktör nämner som en viktig faktor. Hen påpekar dock att ur det perspektivet kan vilken faktor som helst ha en värdepåverkan, då en hyresgäst som betalar en högre hyra leder till ett ökat driftnetto och i slutändan en högre avkastning.

En transaktionsrådgivare är för dåligt påläst för att kunna värdera en hållbarhetscertifiering, men menar på att med större kunskap om exakt vad en sådan innebär så är det möjligt att sätta ett värde. Övriga respondenter är säkra på att en ekologisk hållbarhetscertifiering höjer värdet, eller att ”priset blir väsentligt sämre om man inte certifierar” som en annan transaktionsrådgivare säger.

4.5.3 Värdepåverkande faktorer för hållbarhetscertifiering

Alla respondenter menar på att den främsta värdeökningen vid en ekologisk hållbarhetscertifiering beror på att energianvändningen minskar och således även energikostnaden. En transaktionsrådgivare påpekar dock att såväl energieffektivisering som att ställa krav på att en certifiering ska kunna uppnås är något som går att göra även utan att certifiera och att värdeökningen då egentligen inte beror på certifieringen utan på energibesparingen.

En investeringsansvarig är tydlig med att det är den framtida avkastningen som är avgörande. Vissa certifieringar, berättar hen kan medföra alternativa finansieringslösningar, så som gröna obligationer, med lägre kostnader. En transaktionsrådgivare som även hen nämner gröna obligationer, samt gröna hyresavtal, anser att finansieringsformen inte har fått ett speciellt genomslag i Sverige, och att det därför inte är en generellt bidragande faktor till en fastighets värde. En verkställande

direktör är av samma åsikt som den investeringsansvariga och förklarar att de i allra högsta grad använder sig av gröna obligationer som finansieringslösning. ”När vi bygger nya fastigheter så säkerställer vi att de ska vara minst LEED Guld, och då kan vi gå ut och finansiera oss på ett fördelaktigare sätt”, berättar hen och förklarar att tidigare var en hållbarhetscertifiering något de diskuterade med tekniker och ingenjörer medan det nu är något som diskuteras med banker och på investeringsmarknaden.

En transaktionsrådgivare anser att det som är värdepåverkande är det faktum att hyresgäster betalar mer för att sitta i en ekologiskt hållbarhetscertifierad fastighet, i kombination med att de starkaste investerarna har lägre avkastningskrav för densamma. En verkställande direktör är av samma åsikt och menar på att en hållbarhetscertifierad fastighet är attraktivare på hyresmarknaden, vilket bör ge lägre vakansgrad och högre hyror. En hållbarhetschef menar på att en ekologisk hållbarhetscertifiering har en värdepåverkan vid försäljning, men att det inte direkt går att definiera om detta beror på certifieringen i sig eller om det är så att värdeökningen beror på annat. Ett exempel hen nämner är att en fastighetsutvecklare eller fastighetsägare som certifierar sin fastighet ofta tenderar att ha bättre ordning, struktur och kvalitet på sin produkt än en som inte certifierar. En verkställande direktör berättar att en organisation lär sig mycket om fastigheten som certifieras, enbart genom att genomgå processen, vilket i sin tur är värdeskapande då förvaltning av fastigheten kan ske på ett effektivare sätt.

En transaktionsrådgivare som främst arbetar med privata mindre fastighetsägare och fastighetsbolag förklarar att certifieringsfrågan oftast inte är aktuell i de transaktioner hen är rådgivare i. Hen förklarar att det är en viktig fråga för större fastighetsbolag och att det skapar en efterfrågan som genererar värdeökningen.

4.5.4 Värdeskillnader mellan olika hållbarhetscertifieringar

En verkställande direktör menar på att, med internationella investerare eller hyresgäster ger LEED och BREEAM generellt sett en högre värdering. Med duktiga transaktionskonsulter och -rådgivare anser hen att Miljöbyggnad skulle kunna vara likvärdigt, men att hen inte har någon erfarenhet av detta. Hen föredrar Miljöbyggnad, då den är utvecklad och anpassad utefter svenska förhållanden. ”LEED och BREEAM lägger alldeles för stor vikt vid exempelvis vattenförbrukning och det är inget vi har problem med i Sverige”, säger hen och menar på att det är mer hållbart att fokusera på andra faktorer.

En investeringsansvarig berättar att det vid en värdering handlar om en samlad bedömning av fastigheten och att det inte går att fastslå att en viss värdering eller en viss betygsnivå är värd mer än någon annan. Hen menar återigen på att det är påverkan på kassaflödet som i slutändan genererar värdet. Övriga respondenter är av samma åsikt. En verkställande direktör berättar att det inte går att påvisa exakt vilken värdeökning en viss certifiering ger då en certifiering och skillnaden dem emellan är alldeles för diffus. Det kostar dock mer att certifiera en fastighet med BREEAM eller LEED, förklarar hen. En annan verkställande direktör anser att skillnaden i värde mellan Miljöbyggnad, LEED

och BREEAM är marginell. Hen menar dock på att det givetvis är så att värdet av certifieringen ökar med betygsstegen, där nivå Guld är bättre än Silver, Silver bättre än Brons och så vidare.

4.5.5 Värdökning av sociala hållbarhetscertifieringar

Gällande social hållbarhetscertifiering så förklarar en verkställande direktör att det svenska folket blir mer och mer stressat och att hen märker av detta såväl på sin egen arbetsplats som i de olika nätverk hen är medlem i, där allt fler berättar om kollegor som gått in i väggen. ”Det är självklart inte hållbart”, säger hen och menar på att i en diskussion om hållbarhet så måste såväl arbetsgivare som projektutvecklare av fastigheter samt fastighetsägare se över vilka möjligheter som finns. I en sådan diskussion anser den verkställande direktören att många säkerligen kan attraheras av sociala certifieringar, som WELL.

Respondenternas åsikter kring huruvida en social hållbarhetscertifiering är värdeskapande går brett isär. En transaktionsrådgivare anser att det är ett alldeles för okänt och oetablerat område för att det ska ge en värdepåverkan, medan en investeringsansvarig menar på att det är värdeskapande på precis samma sätt som ekologisk hållbarhetscertifiering. Den investeringsansvariga förklarar att en del i det värdeskapande ligger i att bygga sitt företags varumärke och att ligga i framkant i hållbarhetsfrågor, vilket enligt hen gäller såväl fastighetsägare som hyresgäster. Hen påpekar att samma resonemang gäller för sociala hållbarhetscertifieringar som för ekologiska: en certifiering ger en attraktivare produkt att hyra ut till medvetna hyresgäster där hållbarhet är ett kärnvärde. I takt med att fler och fler blir medvetna kommer värdet av en social hållbarhetscertifiering att, enligt hen, öka mer och mer.

En verkställande direktör ställer sig frågande till om det är värdeskapande på sikt men är övertygad om att det i ursprungsläget finns ett antal hyresgäster som är lockade av erbjudandet om en ny social hållbarhetscertifiering. Hen menar på att det inledningsvis är något nytt och spännande som arbetsgivare vill kunna skryta med, även om hen förklarar att det givetvis finns mycket att vinna på att minska stress, öka välbefinnandet och minska långtidsfrånvaro.

Den verkställande direktören varnar för att det på sikt kan finnas risker med denna typ av certifiering, om det visar sig vara en fluga. Fastighetsägaren kommer då ha ytor som inte är funktionella och kan vara förknippade med såväl dyra driftskostnader som ombyggnadskostnader, vilket sänker fastighetens värde istället för att öka det. Hen tror också att det är möjligt att åstadkomma samma effekt utan att certifiera.

En annan verkställande direktör, vars bolag ska certifiera fyra fastigheter enligt WELL under 2017, är osäker på om en social hållbarhetscertifiering ger en värdeökning idag. Hen berättar att anledningen till att de certifierar fastigheterna är en lärandeprocess där de som fastighetsägare vill utreda om det är något som kan vara värdeskapande i framtiden och om det är något som hyresgästerna kommer att efterfråga. Efterfrågan känner de dock delvis av idag berättar hen. De har många kunder som de framåt i tiden

tror kommer att själva vilja testa att sitta i ett certifierat kontor. ”Då tycker jag att det finns anledning att vi själva tar initiativ och lär oss”, säger hen.

En hållbarhetschef är osäker på om det ger något värde eller ej, då det ännu inte finns någon fastighet i Sverige certifierad med en social hållbarhetscertifiering och då hen inte är utbildad om dessa. En transaktionsrådgivare känner sig dåligt påläst, men förklarar att något som ger ett företag en konkurrensfördel om de bästa medarbetarna är något som företaget är beredda att betala mer pengar för. Hen menar på att en satsning på personalens hälsa, välmående och utveckling är en sådan konkurrensfördel och att sociala hållbarhetscertifieringar således ökar en fastighets värde.

4.6 Lönsamhet

4.6.1 Ekologisk hållbarhetscertifiering

Det råder enighet bland studiens respondenter om att en ekologisk hållbarhetscertifiering är lönsam. Detta trots att ingen av de tillfrågade på rak arm kan svara på vad kostnaden för en sådan är. En verkställande direktör menar på att den långsiktiga avkastningen blir betydligt högre och att det finns ett stort värdeskapande i förhållande till den investering som görs. En annan verkställande direktör anser att oavsett kostnad så är det något som kan räknas hem momentant utan någon pay off-tid. En transaktionsrådgivare menar att kostnaden täcks in gott och väl i den besparing som görs på energikostnader, för att möta certifieringarnas krav. En investeringsansvarig anser certifierandet vara en ”no-brainer” som utan tvekan är lönsamt. En hållbarhetschef förtydligar och menar på att stora besparingar kan göras om kraven för den ekologiska hållbarhetscertifieringen finns med redan i projekteringen av byggnaden, vilket även det leder till lönsamhet.

Respondenterna menar på att det dels går att attrahera fler och större hyresgäster till en ekologisk hållbarhetscertifierad fastighet, dels attrahera fler investerare. En verkställande direktör menar att flera av de hyresgäster som sitter i bolagets fastigheter idag, aldrig hade kunna tänka sig att sitta i en fastighet som inte är ekologiskt hållbarhetscertifierad. Hen menar att ett projektutvecklande eller fastighetsägande bolag på så sätt har diskvalificerat sig på spelplanen. Genom att inte certifiera en fastighet attraherar bolaget färre hyresgäster och hyresgäster med en lägre betalningsförmåga.

En transaktionsrådgivare förklarar att lönsamheten vid försäljningen av en ekologiskt hållbarhetscertifierad fastighet ökar väldigt mycket, beroende på att fastigheten då attraherar institutionella investerare så som livförsäkringsbolag, pensionsfonder och försäkringsbolag. Det är investerare som har krav på att de fastigheter som förvärvas är ekologiskt hållbarhetscertifierade och certifieringen kan således ses som en hygienfaktor. En verkställande direktör är av samma åsikt och tillägger att de institutionella investerarna har en långsiktig investeringshorisont men med krav på en jämn årlig avkastning, vilket gör fastigheter till en bra investering. Detta gör att de

institutionella investerarna ofta accepterar en lägre yield, än de traditionella fastighetsbolagen. En annan transaktionsrådgivare håller med de båda.

4.6.2 Social hållbarhetscertifiering

Åsikterna skiljer sig åt kring den sociala hållbarhetscertifieringens lönsamhet. En transaktionsrådgivare är ovetande om kostnaden, men tror att certifieringen har en väldigt liten värdepåverkan och menar på att certifieringen är olönsam. En annan transaktionsrådgivare tror däremot att det är lönsamt att certifiera social hållbarhet på samma sätt som med ekologisk. En verkställande direktör menar på att certifieringen kostar alldeles för mycket pengar och att en certifiering av den anledningen inte är lönsam, då den inte tillför något till värdet. Hen är av åsikten att det går att konceptualisera social hållbarhet i sin marknadsföring av fastigheten och på så sätt nå lönsamhet, utan att certifiera. Övriga respondenter känner sig inte tillräckligt insatta på området för att kunna ge ett säkert utlåtande.

En transaktionsrådgivare menar dock på att frågan om det är lönsamt eller ej kan ha ett helt annat svar om ett halvår. ”De där hjulen snurrar bara snabbare och snabbare”, säger hen och syftar på att marknaden idag är mer medveten och snabbare på att ta till sig nya trender, än för några år sedan. En hållbarhetschef instämmer och förklarar att de sociala hållbarhetscertifieringarna inte har kommit lika långt som de ekologiska, och att de ekologiska därför har mer värdepåverkan och i slutändan är mer lönsamma, än de sociala. Transaktionsrådgivaren påpekar att det som tog ”fem år för de ekologiska, mycket väl kan ta ett år för de sociala hållbarhetscertifieringarna”. En verkställande direktör menar på att de sociala hållbarhetscertifieringarna idag är där de ekologiska hållbarhetscertifieringarna var för 10 år sedan, i en fas där det handlar om varumärkesbyggande för de inblandade företagen och om att testa och se om certifieringen är något som kan bli lönsamt på sikt.

En transaktionsrådgivare resonerar kring att det för 10 år sedan inte var en hygienfaktor att ekologiskt hållbarhetscertifiera en fastighet, men att det har varit det de senaste åren. Hen tror att de sociala hållbarhetscertifieringarna, möjligtvis beroende på vad som ligger i begreppet, kommer att ha samma utveckling och bli en viktig komponent för en fastighet i framtiden.

”Det är lätt att det går inflation i organisationer som skapas bara för att man ska få betalt för certifieringar”, säger en transaktionsrådgivare och förklarar att det i många fall är så att fastighetsägare tänker att nya trender är något de måste haka på eftersom de tror att alla andra konkurrenter kommer att göra det.

4.7 Geografiska skillnader

En transaktionsrådgivare förklarar att en produkt, oavsett vilken, måste skapas utefter den målgrupp som produktutvecklaren har. I fallet med fastigheter menar hen på att två givna målgrupper är hyresgäster och investerare. Desto större staden som fastigheten uppförs i, desto mer medveten är hyresgästen om hållbarhetsfrågor och desto högre krav har såväl hyresgästen som dess kunder. Transaktionsrådgivaren menar också på att de investerare som är kapitalstarkast och som betalar bäst för fastigheter har krav på att de fastigheter som de förvärvar ska vara certifierade. Detta leder, menar hen, till att en hållbarhetscertifiering har större betydelse ju större staden är, upp till en brytpunkt där medvetenheten och investerarnärvaron i staden kan anses vara på samma nivå. Transaktionsrådgivaren anser att Stockholm, Malmö och Göteborg alla har passerat nämnda brytpunkt, men att fastigheter som hållbarhetscertifieras i exempelvis Helsingborg eller Uppsala möjligtvis inte får samma värdepåverkan.

En annan transaktionsrådgivare menar på att frågan om det råder någon skillnad i värdering mellan en hållbarhetscertifiering i någon av Sveriges största städer, gentemot småstäder är relativt hypotetisk. ”Det är inte så vanligt att det byggs nya kontorshus i Hässleholm eller Simrishamn, liksom. Jag tror inte att den frågan är så aktuell” svarar hen, men är enig med sin branschkollega om att det inte föreligger någon skillnad mellan Malmö, Göteborg eller Stockholm.

En verkställande direktör anser inte att det föreligger någon skillnad mellan storstad eller småstad. Hen förklarar att det som driver frågan är hyresgästens kravställning och att stora företag oftast har högre krav på hållbarhet. Då stora företag i större utsträckning finns i större städer, menar hen dock på att ur den aspekten så kan det vara mer värdeskapande i en storstad än i en mindre stad. Hen menar också på att frågan är större än för specifika fastigheter, då det även beror på den strategi och den portfölj som företaget har sedan tidigare. Den verkställande direktören berättar att det i hens fall finns en ambition om att certifiera alla fastigheter och att det då ur varumärkessynpunkt blir mycket värdeminskande om en fastighet inte certifieras.

Övriga tillfrågade håller delvis med om resonemanget. De är alla samstämmiga i att det inte föreligger någon större skillnad på de tre storstadsområdena. En annan verkställande direktör menar dock på att Malmö möjligtvis ligger ett snäpp före i hållbarhetstänket då såväl staden som företagen verksamma i den, haft dessa frågor på sin agenda längre än i övriga städer. Hen förklarar å andra sidan att yielderna i Stockholm går att pressa så lågt, framför allt för de institutionella investerare som också värderar hållbarhetscertifiering högt, att det möjligen kan vara så att en certifiering värderas högre i Stockholm än i resterande delar av landet. Hen anser att den stora skillnaden är hyresgästernas och investerarnas kravställning och medvetenhet, vilken ökar i övergången från landsbygd till mindre orter och till storstadsområden.

En hållbarhetschef anser att en hållbarhetscertifiering värderas högre i en storstad, men att det finns variationer inom betydligt snävare områden än hela storstadsområden. ”En hållbarhetscertifiering kan värderas annorlunda i Kista mot vad den gör i Solna”, säger

hen. Hen anser även att det kan vara värdeskapande med en enklare certifiering eller lägre certifieringsbetyg, i en mindre stad med mindre krävande hyresgäster eller investerare.

5 Analys

Kapitel 5 Analys kopplar samman teori med intervjuresultat. Resultatet presenteras enligt nedan:

- 5.1 Certifieringar i Sverige
- 5.2 Varför certifieras fastigheter?
- 5.3 WELL
- 5.4 Värdering och värdepåverkande faktorer
- 5.5 Värdering av hållbarhetscertifieringar
- 5.6 Lönsamhet
- 5.7 Geografiska skillnader
- 5.8 Sammanställning av analys

5.1 Certifieringar i Sverige

Respondenterna nämner alla BREEAM, LEED och Miljöbyggnad som de mest aktuella och vanliga hållbarhetscertifieringarna i Sverige, vilket överensstämmer med den statistik som tillhandahålls av Swedish Green Building Council (2016d). Tre personer nämner den nya sociala hållbarhetscertifieringen WELL, som ännu inte använts för att certifiera någon fastighet i Sverige (Castellum, 2016). Sweden Green Building Council (2016d) påvisar en trendökning, där merparten av Sveriges certifierade fastigheter har certifierats efter 2014, vilket stöds av respondenterna som menar på att det certifieras betydligt fler fastigheter idag än för 10 år sedan.

Enligt klassisk värdeteori (Institutet för värdering av fastigheter, 1995) krävs det ett behov och en efterfrågan av en produkt för att ett värde ska skapas. Respondenterna påtalar tydligt att detta behov finns men att det varierar beroende på investerarens och hyresgästens preferenser. En hållbarhetscertifiering efterfrågas av större fastighetsägare, institutionella och utländska köpare samt större, medvetna hyresgäster.

5.2 Varför certifieras fastigheter?

Fastigheter certifieras, enligt studiens respondenter, till stor del för att det finns en stark efterfrågan från investerarna. En ökad efterfrågan innebär ett ökat behov, vilket enligt Institutet för värdering av fastigheter (1995) innebär ett ökat värde. En

hållbarhetscertifiering är även en varumärkesfråga, där det fastighetsägande bolaget vill profilera sig gentemot kunder och aktieägare, samt en fråga om kostnadsbesparing på grund av minskad energiförbrukning, där certifieringskostnaden inte är en särskilt stor extrakostnad.

Flera respondenter menar på att för att vara aktuell på marknaden för nyproducerade kontor och attrahera hyresgäster, måste kontorsfastigheten vara certifierad. Det är tydligt att studiens respondenter anser att efterfrågan på certifierade fastigheter är hög, medan efterfrågan på fastigheter som saknar certifiering är låg. En verkställande direktör berättar att de projekterar alla nybyggnadsprojekt, såväl kommersiella fastigheter som bostäder, så att de kan certifieras, men att efterfrågan på certifierade bostäder är obefintlig och att det där inte lönar sig att certifiera. Detta visar på att incitamentet för att certifiera en fastighet är ekonomisk vinning.

5.3 WELL

WELL fokuserar på människans hälsa (International WELL Building Institute), vilket enligt respondenterna är en viktig faktor för att attrahera kompetent personal och för att minimera antalet långtidssjukskrivningar. Respondenterna är dock oeniga om behovet av att certifiera en fastighet för att påvisa fastighetens fokus på det mänskliga välbefinnandet. Några respondenter menar att det bör gå att använda konceptet och marknadsföra fastigheten som en fastighet med människans hälsa i fokus, men att fastigheten inte nödvändigtvis behöver certifieras. Studiens respondenter är defensiva kring den nya certifieringen, även om flera tror att det kommer att bli värdefullt i framtiden.

En respondent ser certifieringen som riskfylld, då den kräver ytor som hen menar på kan bli mycket kostsamt att bygga om, ifall certifieringen visar sig vara en fluga. Kostnaderna skulle minska lönsamheten för fastigheten. Respondenterna har en låg kunskap om certifieringen vilket till viss del kan förklara den defensiv som finns. Vissa respondenter anser dock att certifieringen, utan att de har speciell kunskap om den, är värdefull redan nu.

5.4 Värdering och värdepåverkande faktorer

För att någonting ska ha ett värde krävs det enligt Institutet för värdering av fastigheter (1995) att det finns ett behov, en knapphet, en dispositionsrätt och en överlåtbarhet för objektet i fråga. För en fastighet som förvärvats på lagligt sätt och där lagar och regler i övrigt är åtföljda kan kraven om knapphet, dispositionsrätt och överlåtbarhet anses vara uppfyllda oavsett vilken fastighet i fråga som avses. Behovet av en fastighet varierar dock beroende på fastigheten och med marknads efterfrågan för denna.

Institutet för värdering av fastigheter (1995) nämner direkt fastighetsanknutna, marknadsanknutna samt omvärldsanknutna faktorer, vid värdering av fastigheter. Studiens respondenter är eniga om att det är fastighetens driftnetto och framtida avkastningsförmåga som är de viktigaste värdepåverkande faktorerna, vilket kan knytas an till både de direkt fastighetsanknutna och de omvärldsanknutna faktorerna. En värdering där driftnetto och avkastningsförmågan är de främsta faktorerna benämns av Institutet för värdering av fastigheter (1995) avkastningsvärdering, som är beroende av investerarens interna kalkylränta, avkastningskrav och ränta till kreditgivare (Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, 2005). En värdering enligt avkastningsvärdering skulle således ge ett högre fastighetsvärde om investerarens avkastningskrav är lägre, då ett lägre avkastningskrav tillåter en högre investeringskostnad utan att investeringen blir olönsam.

En fastighets tekniska kvaliteter är enligt Institutet för värdering av fastigheter (1995) av stor vikt för bestämningen av fastigheten som ekonomisk tillgång. En av respondenterna menar dock på att en fastighets tekniska livslängd och det sätt på vilket fastigheten är uppförd inte vägs in i en fastighetsvärdering, medan en annan respondent påtalar att teknisk standard, underhåll och fastighetens flexibilitet ökar fastighetens attraktivitet ur såväl investerarens som hyresgästens synvinkel. En fastighets fysiska förutsättningar värderas enligt Institutet för värdering av fastigheter (1995) inte i samma utsträckning som dess ekonomiska förutsättningar.

De fysiska förutsättningarna är dock i många lägen starkt påverkande på de ekonomiska förutsättningarna (Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, 2005). Alla respondenter är överens om att det i särklass viktigaste för en fastighets värde är dess läge. En fastighet som inte har en attraktiv placering i stadsbilden får en lägre efterfrågan från hyresgästerna vilket genererar ett lägre driftnetto.

5.5 Hållbarhetscertifieringars värde

5.5.1 Hygienfaktor och kravställning

Ekologiska hållbarhetscertifieringar har varit en hygienfaktor för såväl investerare som större nationella och internationella hyresgäster på kontorshyresmarknaden, i storstäderna, de senaste fem åren. En avsaknad av certifiering innebär enligt en respondent en avsaknad av efterfrågan på fastighetens lokaler och således inga hyresgäster. Mindre företag är inte lika benägna att sätta krav på att fastigheten ska vara certifierad men tydligt är att en ocertifierad fastighet tappar i efterfrågan från såväl investerare som i konkurrens om hyresgäster, vilket leder till en lägre prisnivå (Institutet för värdering av fastigheter, 1995). Institutioner och börsnoterade företag har aktieägare och kunder mot vilka de känner ett behov av att profilera sig som hållbara. Det ger en betalningsvilja för hållbarhetscertifieringar. Detta tar i praktiken sitt uttryck i lägre

avkastningskrav från investerare och högre betalningsvilja för hyra från hyresgästen. Sammantaget ger det en högre värdering av fastigheten.

5.5.2 Värdering av hållbarhetscertifiering

En hållbarhetscertifiering är enligt respondenterna en stämpel på att fastigheten är av god kvalitet, vilket ger intresserade investerare. Respondenterna är eniga om att en certifiering i sig inte går att värdera, vilket är samstämmigt med Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi (2005) teori om att miljömässig prestanda och hållbarhetscertifiering är ett mjukt värde som är svårt att kvantifiera, vilket gör det svårt att beräkna dess påverkan på en fastighets värde. Det är hållbarhetscertifieringens påverkan på fastighetens avkastningsförmåga och dess attraktivitet gentemot hyresgäster och investerare, som är det viktiga vid en värdering, enligt studiens respondenter och NAI Svefa (2016).

Den direkta värdepåverkan av en hållbarhetscertifiering är enligt NAI Svefa (2016) marginell. De menar på att en certifiering endast kan anses påverka värdet om hyresgästerna ställer krav på det. Respondenterna styrker detta men med tillägget om att investerarens krav är lika viktigt. De båda intressenternas krav påverkar olika aspekter av en fastighets värdering men leder båda till en högre värdering. Hyresgästens kravställning innebär en ökad efterfrågan på certifierade lokaler vilket ger ett högre driftnetto. Investerarens krav sänker det interna avkastningskravet vilket innebär att en högre värdering är möjlig utan att investeraren ska se fastigheten som olönsam.

5.5.3 Värdepåverkande faktorer för hållbarhetscertifiering

Den faktor som respondenterna anser ger störst värdepåverkan är de minskade energikostnaderna, till följd av certifieringens krav på energibesparing. NAI Svefa (2016) styrker detta och menar på att det finns stor värdepotential i hållbarhetsarbete genom en minskning av energianvändning och förbättrad miljöprestanda. Energibesparingen är dock något som kan göras även utan en certifiering och kostnadsbesparingen till följd av den är inte något som kan tillskrivas en certifierings värdepåverkan på en fastighet.

Genom att hållbarhetscertifiera fastigheter, enligt något av de högre betygsstegen, får fastighetsägaren möjlighet till förmånligare finansieringslösningar i form av gröna obligationer. Den förmånligare finansieringslösningen minskar kostnaden för kapital, vilket ökar kassaflödet och således genereras ett högre värde. Vid en försäljning av en certifierad fastighet innebär certifieringen att även köparen kan finansiera fastigheten på ett förmånligare sätt vilket ger en ökad avkastning för denne. Givet att köparen avkastningskrav är oförändrat får antingen säljaren, köparen eller de båda en ökad lönsamhet för fastigheten, genom att räntan till kreditgivaren för de båda minskar (Institutet för värdering av fastigheter, 1995). Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi (2005) styrker detta då kreditmarknaden och

kapitaltillgången är omvärldsanknutna faktorer som påverkar en fastighets värdering. En högre kapitalkostnad innebär att fastighetens avkastning sjunker, förutsatt att fastighetens pris inte minskar på grund av den ökade kapitalkostnaden.

En hållbarhetscertifierad fastighet förutsätts ha bättre kvalitet än en ocertifierad fastighet. Fastighetsägaren eller projektutvecklaren förutsätts ha bättre ordning och struktur på dokumentation och förvaltningsprocesser om fastigheten är hållbarhetscertifierad. Sammantaget ger dessa faktorer en lägre marknadsrisk, då fastigheten förväntas ha ett högre långsiktigt värde än en ocertifierad fastighet.

5.5.4 Värdeskillnader mellan olika hållbarhetscertifieringar

De ekologiska hållbarhetscertifieringarna syftar alla till att bedöma den miljömässiga prestandan för en fastighet, inomhusmiljön samt de olika material som finns i den uppförda byggnaden. Därutöver skiljer sig vissa parametrar och aspekter åt. BREEAM och LEED värderar båda vattenförbrukning och närhet till transportsystem, medan Miljöbyggnad belyser förekomst av radon, kväveoxider och fuktproblem tydligare. Skillnaden mellan de olika certifieringarna ur ett värdeperspektiv är dock marginell enligt respondenterna. En respondent menar på att LEED och BREEAM ger en högre värdering från internationella hyresgäster och investerare, än Miljöbyggnad, på grund av att de är mer välkända. Att de torde vara mer välkända beror på att BREEAM är världens mest använda hållbarhetscertifiering, medan LEED är den certifiering med störst geografisk spridning. Övriga respondenter menar dock på att skillnaden mellan certifieringarna är alldeles för diffus för att de ska värderas olika och att de investerare som är verksamma på den svenska fastighetsmarknaden är tillräckligt kunniga för att värdera de olika certifieringarna likvärdigt.

Värdet skiljer sig dock åt mellan de olika betygsstegen, där ett högre betygssteg värderas högre. Den direkta skillnaden är dock svår att bedöma. Institutionella och internationella investerare har i regel som krav att certifieringen ska ha högsta betygsnivå. Hyresgästernas krav och preferenser varierar i större utsträckning men större företag har i regel högre krav gällande certifieringens betygsnivå.

5.6 Lönsamhet

5.6.1 Ekologisk hållbarhetscertifiering

Den ekologiska hållbarhetscertifiering som kostar mest, undantaget fastighetsägarens eller projektutvecklarens interna kostnader, är LEED. En fastighet på 23 226 kvadratmeter kostar 132 600 kronor, motsvarande 5,7 kronor per kvadratmeter (U.S. Green Building Council, u.d. b). Alla respondenter menar att det är lönsamt att certifiera ekologisk hållbarhet och att kostnaden för att certifiera är relativt irrelevant. En

respondent benämner det som en ”no-brainer”, en annan påpekar att payoff-tiden är obefintlig och en tredje att värdeökningen av en ekologisk hållbarhetscertifiering är så pass hög att det tveklöst är lönsamt oavsett kostnad. En ekologiskt hållbarhetscertifierad fastighet attraherar såväl fler och större hyresgäster som fler och större investerare, vilket ökar efterfrågan. Ökningen av efterfrågan på fastigheten ökar såväl hyresintäkterna, på grund av hyresgästernas efterfrågan, som sänker investerarnas avkastningskrav på grund av den efterfrågan som finns.

Sett ur en investerarsynvinkel är en ekologisk hållbarhetscertifiering ett krav för många investerare. De institutionella investerarna såväl som vissa börsnoterade företag har lägre avkastningskrav när fastigheten är certifierad enligt ekologisk hållbarhet. Ett lägre avkastningskrav ökar investerarens betalningsvilja för fastigheten (Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, 2005) vilket således leder till en större lönsamhet för säljaren, som får bättre betalt för sin fastighet.

5.6.2 Social hållbarhetscertifiering

Respondenternas åsikter kring en social hållbarhetscertifiering går brett isär, från att vara självklart lönsamt till att ha en obefintlig värdepåverkan och således vara olönsamt. Kostnaden för att certifiera en 4646 kvadratmeter stor fastighet enligt WELL är 258 000 kronor motsvarande 56 kronor per kvadratmeter, vilket är nästan tio gånger mer än som den dyraste ekologiska hållbarhetscertifieringen. För att fastigheten ska vara lönsam krävs således att certifieringens positiva värdepåverkan är relativt stor. Värdepåverkan beror enligt Institutet för värdering av fastigheter (1995) på behov, knapphet, dispositionsrätt och överlåtbarhet. Som nämns i avsnitt 5.4 Värdering och värdepåverkande faktorer är de tre sista alltid uppfyllda för en fastighet. Behovet av en social hållbarhetscertifiering torde dock spela stor roll på huruvida certifieringen är lönsam eller ej.

Kännedomen om sociala hållbarhetscertifieringar är i dagsläget låg vilket bör medföra en låg efterfrågan. En respondent menar dock på att medvetenheten om hållbarhetscertifieringar generellt är så pass hög att en social hållbarhetscertifiering idag är lönsam och att lönsamheten kommer öka i takt med att allt fler hyresgäster och investerare blir medvetna om den sociala aspekten av hållbarhet. En annan delar åsikten om att det är lönsamt, men att det snarare är fastighetsägarens varumärkesbyggande som driver lönsamheten, då dessa vill visa sig i framkant ur ett hållbarhetsperspektiv. Sammantaget så är det marknadens efterfrågan av sociala hållbarhetscertifieringar som enligt såväl teori (Institutet för värdering av fastigheter, 1995) som respondenter styr värdeökningen och i förlängningen lönsamheten. Merparten av studiens respondenter menar på att denna efterfrågan i dagsläget är låg.

Kostnaden för att certifieringen av en fastighet kommer att, som för övriga kostnader, att påverka den hyresnivå som sätts i fastigheten för att fastighetsägaren ska anse det lönsamt. Ur ett hyresgästperspektiv innebär detta att hyran kommer att öka vilket ökar hyresgästens kostnad. Flera av respondenterna belyser det faktum att Sverige

befolkning är stressad och att allt fler arbetstagare blir långtidssjukskrivna. En satsning på personalens hälsa, välmående och utveckling torde således kunna medföra kostnadsbesparingar för hyresgäster i en socialt hållbarhetscertifierad fastighet, om antalet långtidssjukskrivna kan minskas. En respondent belyser ytterligare en dimension av hyresgästernas verksamhet: för att kunna konkurrera om de mest kompetenta medarbetarna krävs konkurrensfördelar gentemot övriga företag. En sådan konkurrensfördel menar hen skulle kunna vara en satsning på personalens välmående. En konkurrensfördel är efterfrågad och således någonting som ett företag är villigt att betala för, vilket driver hyrorna uppåt och således även en ökning av driftnetto och fastighetsvärde.

Värdet av en social hållbarhetscertifiering är enligt NAI Svefa (2016) ett mjukt värde och något som är svårt att kvantifiera, vilket överensstämmer med respondenternas tveksamma utlåtanden. En respondent nämner att det finns en risk för att det blir en inflation i certifieringsorganisationer. Aktörerna på fastighetsmarknaden är rädda att missa en trend och hamna bakom, vilket skapar en efterfrågan för certifieringar som helhet. Efterfrågan på certifieringar kan leda till en värdeökning för sociala hållbarhetscertifieringar, då investerare av nämnda rädsla sätter krav på att de fastigheter som köps ska vara certifierade.

5.7 Geografiska skillnader

Oavsett vilken produkt som avses så måste produkten skapas utefter målgruppen, menar en respondent. Detta stärks av klassisk värdeteoris krav om att det ska finnas ett behov för produkten. (Institutet för värdering av fastigheter, 1995). En produkt utan en intresserad målgrupp är en produkt som ingen har ett behov av. För en fastighet är hyresgäster och investerare två självklara målgrupper. Att som fastighetsägare eller projektutvecklare skapa en produkt som möter dessas behov innebär att följa de krav och preferenser som dessa har.

De kapitalstarkaste investerarna är i regel främst verksamma i storstäderna. Dessa investerare har krav på certifiering och ur en investerarsynpunkt skulle detta således kunna innebära att en hållbarhetscertifiering har ett större värde i en storstad. En respondent påpekar dock att värdet även är beroende av investerarens strategi och nämner hans företags ambition om att certifiera 100 procent av fastighetsbeståndet. För respondentens företag föreligger således ingen skillnad i värde för en hållbarhetscertifiering oavsett om fastigheten ligger i småstaden Mariestad eller storstaden Stockholm. Respondenten menar dock på att hen ur lönsamhetsynpunkt inte hade certifierat en fastighet i en småstad, om det inte vore för företagets hållbarhetsstrategi, vilket tyder på att respondenten inte anser det lönsamt.

En respondent anser att frågan om ifall en hållbarhetscertifiering värderas olika på olika geografiska marknader är rent hypotetisk, då det inte byggs nya kontorsfastigheter i samma utsträckning i småstäder och att bedömningsgrunden således är alldeles för snäv.

En annan respondent påpekar att det är de större nationella och internationella företagen som främst ställer krav på att fastigheten ska vara hållbarhetscertifierad och att dessa företag främst finns i större städer. Ur ett värdeteoretiskt perspektiv kan detta relateras till att efterfrågan på såväl nybyggda kontorsfastigheter som hållbarhetscertifierade sådana torde vara lägre i mindre städer på grund av avsaknaden av kravställande investerare och hyresgäster.

Det förefaller inte vara någon skillnad i värdering av hållbarhetscertifieringarna på fastighetsmarknaden i Sveriges tre största städer, medan övriga större städer så som exempelvis Helsingborg och Uppsala ligger steget bakom värdemässigt. En respondent betonar dock att det kan variera även inom städer och att det snarare är den närmsta omgivningen som bestämmer hur en hållbarhetscertifiering värderas. Det är dock tydligt att studiens respondenter anser att en hållbarhetscertifiering är mer värd i en större stad, på grund av större efterfrågan från större och mer medvetna investerare och hyresgäster, än i en mindre stad.

5.8 Sammanställning av analys

En sammanställning av analysen presenteras i Tabell 18. Tabellen redovisar om respondenterna är eniga med varandra eller ej samt om respondenternas svar överensstämmer med studiens teori.

Tabell 18. Analyssammanställning

Område	Är respondenterna eniga?	Överensstämmer det med teorin?
Certifieringar i Sverige	Ja	Ja
Varför certifieras fastigheter?	Ja	Ja
WELL	Nej	Ja
Värdering och värdepåverkande faktorer	Ja	Ja
Hållbarhetscertifieringars värde	Ja	Ja
Lönsamhet (Ekologisk/Social)	Ja/Nej	Ja
Geografiska skillnader	Ja	Ja

6 Slutsats och diskussion

6.1 Slutsats

Hur påverkar en ekologisk hållbarhetscertifiering en fastighets värde?

En ekologisk hållbarhetscertifiering ökar en fastighets värde på fyra olika sätt. Certifieringen som sådan värdesätts dock inte. Det är den kvalitetsstämpel som certifieringen ger, som leder till en ökad efterfrågan, ett ökat värde och en ökad lönsamhet.

Den certifierade fastighetens lokaler efterfrågas i större utsträckning av hyresgästerna, vilket leder till högre hyror och ett högre driftnetto. Teori och respondenter är här eniga om att ett högre driftnetto ger en högre värdering.

En ekologiskt hållbarhetscertifierad fastighet efterfrågas i större utsträckning av investerare och fastighetsägare. Den ökade efterfrågan leder till en högre konkurrens på fastighetsmarknaden, vilket tvingar aktörerna att höja sin betalningsvilja för en certifierad fastighet. Den ökade betalningsviljan leder i slutändan till en högre värdering av fastigheten.

Investerare och fastighetsägare kan finansiera fastighetsköpet med Gröna obligationer om fastigheten är certifierad enligt något av certifieringssystemens högsta betygssteg. Detta minskar företagets kapitalkostnad, vilket gör att avkastningen för fastigheten ökar. Den ökade avkastningen medför att investerarens eller fastighetsägarens avkastningskrav troligen överstigs vilket innebär att de är villiga att betala mer för fastigheten, utan att fastigheten blir olönsam för dem.

Avkastningskravet sätts av investeraren eller fastighetsägaren. För en fastighet som är ekologiskt hållbarhetscertifierad enligt något av de högsta betygsstegen, är de flesta större fastighetsbolag och investerare villiga att sänka avkastningskravet. Ett lägre avkastningskrav innebär att fastigheten är lönsam även vid en högre värdering, vilket gör att investeraren eller fastighetsägarens betalningsvilja ökar och således även fastighetens värde.

Fastigheten blir mer lönsam på grund av att driftnettot ökar och att kostnaden för en certifiering är låg i sammanhanget. Den relativa ökningen är större än investerarens och fastighetsägarens avkastningskrav, vilket gör en ekologisk hållbarhetscertifiering lönsam.

Hur påverkar en social hållbarhetscertifiering en fastighets värde?

Sociala hållbarhetscertifieringar har ännu inte testats i praktiken i Sverige, vilket gör det svårt att svara på frågan. I likhet med ekologisk hållbarhetscertifiering värdesätts inte själva certifieringen, utan det är dess förmåga att påverka fastighetens attraktivitet som värdesätts. En social hållbarhetscertifiering är värdeskapande för fastighetsägarens och hyresgästens varumärkesbyggande, genom påvisande av starkt hållbarhetsfokus. I kombination med att det alltid finns så kallade early adopters, som är aktörer som är villiga att testa nya trender och därmed skapar en efterfrågan, innebär det att en social hållbarhetscertifiering såväl ökar en fastighets värde som lönsamheten för fastighetsägaren.

En social hållbarhetscertifiering kan öka fastighetens hyresgästers lönsamhet, vilket leder till en ökad betalningsvilja hos dessa och ett högre driftnetto. Ett ökat driftnetto leder till en högre fastighetsvärdering. Lönsamheten för hyresgästen ligger dels i minskade personalkostnader till följd av ett ökat välbefinnande hos dess personal, som leder till minskad sjukfrånvaro och ökad produktivitet. Dels ligger det i att hyresgästen ökar sin konkurrenskraft gentemot arbetsmarknaden samt potentialen att attrahera den mest kompetenta personalen, genom ett fokus på dess hälsa och utveckling. En högre kompetens leder till bättre produkter och tjänster samt en potentiellt högre intäkt. Sammantaget ökar dessa faktorer hyresgästens betalningsvilja, vilket genom ett högre driftnetto leder till en högre värdering av fastigheten.

Studiens respondenter är tveksamma kring de sociala hållbarhetscertifieringarnas utveckling och ingen vågar riktigt sja om framtiden. En certifieringskostnad för en medelstor fastighet om 56 kronor per kvadratmeter, plus interna kostnader och eventuella utbildningskostnader för projektutvecklarens personal, är dock en låg kostnad i relation till en kontorsfastighets hyresnivå. Med en hyresnivå som varierar från cirka 2000 kronor per kvadratmeter i Malmö till det mångdubbla i Stockholm, med Göteborg någonstans däremellan, förefaller det sannolikt att certifieringskostnaden med enkelhet kan fördelas ut över tid till hyresgästerna och en social hållbarhetscertifiering kan därmed vara lönsam.

Slutsatsen gällande en social hållbarhetscertifierings påverkan på en fastighets värde är således att certifieringen bör leda till en värdeökning, men att detta inte går att fastställa säkert.

Föreligger det någon skillnad i värdering av en hållbarhetscertifiering, mellan olika geografiska marknader av olika densitet och storlek?

Det föreligger ingen skillnad i värdering av själva hållbarhetscertifieringen, då denna enligt tidigare slutsats inte värderas. Certifieringens påverkan på fastighetens värde skiljer sig dock mellan de olika marknaderna. En fastighets värde ökar mer och det är mer lönsamt att hållbarhetscertifiera i Sveriges tre största städer, Malmö, Göteborg och Stockholm, än i resterande delar av landet.

Malmö, Göteborg och Stockholm har större företag, såväl nationella som internationella, som hyresgäster i städernas fastigheter. Därtill är investerarna på fastighetsmarknaden i städerna större. Större aktörer tenderar att vara mer medvetna, och ha en större press på sig, om hållbarhetsaspekter. Detta innebär att de har en högre betalningsvilja för hållbarhetscertifierade fastigheter, som hyresgäster och som investerare. Större företag finns dock etablerade även i mindre städer och det innebär att enskilda fastigheter i mindre städer kan få samma värdeökning och ökande lönsamhet av en hållbarhetscertifiering, som en fastighet i en större stad.

6.2 Studiens trovärdighet

Studiens syfte är att fastställa en hållbarhetscertifierings påverkan på en fastighets värde och huruvida certifieringen är lönsam eller ej. Vid en värdering av en fastighet spelar många faktorer in och det är inte alltid säkert att ens branschens experter kan påvisa exakt vad som ger en fastighet ett visst värde. Studiens respondenter har dock varit tydliga med att det är fastighetens avkastningsförmåga som är det viktiga. Avkastningsförmågan beror till stor del på fastighetens hyresintäkter, vilka i sin tur styrs av hyresgästens efterfrågan. Här ligger ett problem i att definiera vad det är som är drivande och om det är själva hållbarhetscertifieringen som driver upp hyrorna på marknaden.

Genom en bredd bland studiens respondenter med många olika företag, yrkesroller och med respondenter verksamma över hela landet täcks en stor del av fastighetsbranschen. Risken vid ett urval av respondenter är alltid att de svar som forskaren får inte är generaliserbara till hela populationen. I kapitel 2.7 Reliabilitet och belyses vikten av att noggrant analysera såväl respondenten som dess svar. Genom att respondenten är konfidentiell samt väl genomarbetade och utförda intervjuer, om än få till antalet, ökar studiens trovärdighet och resultatet anses kunna generaliseras till hela fastighetsbranschen. Studiens respondenter presenteras i Bilaga 2. Med hänseende till respondenternas anonymitet är företaget de arbetar på inte preciserat.

Forskarens neutralitet kan alltid ifrågasättas vid en kvalitativ studie och en viss grad av subjektivitet kan alltid anses vara förekommande. I den aktuella studien har forskaren aktivt analyserat sina egna tankar och sitt eget beteende i såväl intervjukedan som vid analysen av de resultat som ges av dessa. Detta säkerställer att forskarens egna synpunkter inte genomlyser studiens resultat, utan att en objektivitet finns genom hela studien.

Studiens urval inrymmer inte hyresgäster, vilket begränsar studiens bredd. Hyresgästerna kan vara av en annan åsikt än den som ges dem av studiens respondenter, vilket skulle kunna påverka slutresultatet. Den urvalsgrupp som valts anses dock mer än tillräckligt kunniga om marknaden samt ha tillräcklig kännedom om hyresgästers preferenser, för att studiens resultat ska anses trovärdigt.

6.3 Förslag på vidare forskning

6.3.1 Ekonomisk hållbarhet

Studien fastslår att en hållbarhetscertifiering är värdeskapande och lönsam. Ett förslag till vidare studie är att utreda huruvida hållbarhetscertifieringen uppfyller hållbarhetsdefinitionens tredje aspekt, ekonomi. En hållbarhetscertifiering kostar tid och pengar. Tid och pengar som skulle kunna läggas på att förbättra fastighetens hållbarhet, minska dess miljöpåverkan och öka det mänskliga välbefinnandet inom fastigheten. För att detta ska kunna göras krävs dock att företagen i branschen uppnår samma eller likvärdig lönsamhet, vilket problematiserar det hela. En frågeställning som är svår, men värd att besvara är således hur fastighetsbranschen ska kunna uppnå samma kvalitetsstämpel som en hållbarhetscertifiering, men till en lägre kostnad.

6.3.2 Uppföljningsstudie

Sociala hållbarhetscertifieringar är på inmarsch men vid studiens genomförande har inget projekt i Sverige ännu blivit certifierat. Studiens respondenter är ovissa om hur framtiden för de sociala certifieringarna kommer att se ut. Hypoteser om allt från en kortvarig fluga till en utveckling lik den för ekologiska hållbarhetscertifieringar finns bland studiens respondenter. För att följa utvecklingen och för att se på vilken roll hållbarhetscertifieringar spelar i framtiden vore det intressant att följa en uppföljningsstudie om fem eller tio år, som belyser vilka nya faktorer som tillkommit och hur sociala och ekologiska hållbarhetscertifieringar värderas.

6.3.3 Privatpersoners värdering av hållbarhetscertifieringar

Studien belyser det faktum att en efterfrågan av hållbarhetscertifieringar finns hos fastighetsbranschens hyresgäster och fastighetsägare. Kostnaden för en hållbarhetscertifiering bör dock, ur ett företagsekonomiskt perspektiv, slutligen hamna på den privata slutkonsumenten. Det är också gentemot privatpersoner som institutionella investerare, hyresgäster och fastighetsägare i slutändan riktar sig oavsett om det är en direkt kontakt eller om det är genom en lång värdekedja. Ur denna aspekt vore det intressant att se hur en privatperson värdesätter hållbarhet, såväl ur ett fastighetsperspektiv som ur ett bredare perspektiv. Nielsen (2015) redovisar statistik om att sex av tio privatpersoner har en högre betalningsvilja för ekologisk mat. Gäller samma statistik för ekologiska fastigheter?

7 Källförteckning

7.1 Skrivna källor

Bell, J. (2000). *Introduktion till forskningsmetodik* (3:e upplagan uppl.). Lund: Studentlitteratur.

Bryman, A., & Bell, E. (2015). *Business Research Methods* (4:e uppl.). Oxford: Oxford University Press.

Castellum. (2016). *eminent*. Hämtat från <http://www2.briggen.se/eminent/> den 13 12 2016

Castellum. (u.d.). *Eminent*. Hämtat från <https://www.castellum.se/har-finns-vi/malmo/hyllie/eminent/> den 17 02 2017

Energimyndigheten. (2015). *Energianvändning och tillförsel*.

Förenta Nationerna. (1987). *Brundtlandrapporten*.

Fastighetsvärlden. (2016). *50 största ägarna 2015/16*. Hämtat från <http://www.fastighetsvarlden.se/analys-fakta/topplistor/50-storsta-agarna-201516/> den 17 12 2016

Höst, M., Regnell, B., & Runeson, P. (2006). *Att genomföra examensarbete*. Lund: Studentlitteratur.

Holme, I., & Solvang, B. (1997). *Forskningsmetodik: om kvalitativa och kvantitativa metoder* (2 uppl.). Lund: Studentlitteratur.

Institutet för värdering av fastigheter. (1995). *Fastighetsnomenklatur* (7:e uppl.). Stockholm: AB Svensk Byggtjänst.

Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi. (2005). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt - Fastighetsnomenklatur* (9:e uppl.). Södertälje: Fastighetsnytt Förlags AB.

International WELL Building Institute. (den 20 10 2014). *The International WELL Building Institute launches the WELL Building Standard version 1.0*. Hämtat från <https://www.wellcertified.com/articles/international-well-building-institute-launches-well-building-standard%C2%AE-version-10> den 17 02 2017

International Well Building Institute. (2016). *About WELL*. Hämtat från <https://www.wellcertified.com/about> den 13 12 2016

International WELL Building Institute. (2016a). *WELL Certification Guidebook*.

International WELL Building Institute. (2016b). *WELL Building Standard v1*.

International WELL Building Institute. (2017). *What's included: The value of WELL*. Hämtat från <https://www.wellcertified.com/pricing> den 17 02 2017

International WELL Building Institute. (u.d.). *WELL Introduction*.

KTH. (den 25 06 2015). *Ekonomisk hållbarhet*. Hämtat från <https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/verktyglada/sustainable-development/ekonomisk-hallbarhet-1.431976> den 10 01 2017

Lundahl, U., & Skärvad, P.-H. (1999). *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer* (3:e uppl.). Lund: Studentlitteratur.

March, B. (den 01 03 2015). *Building WELL - an inside look at the next generation of sustainable design*. Hämtat från <https://www.wellcertified.com/articles/building-well-inside-look-next-generation-sustainable-design> den 17 02 2017

NAI Svefa. (2016). *Svensk fastighetsmarknad - fokus 24 orter*.

Naturvårdsverket. (2016). *Energieffektivisering i bostäder och lokaler*. Hämtat från <http://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i-samhallet/Miljoarbete-i-Sverige/Uppdelat-efter-omrade/Energi/Energieffektivisering/Bostader-och-lokaler/> den 13 12 2016

Nielsen. (2015). *We are what we eat*.

Patel, R., & Davidson, B. (1994). *Forskningsmetodikens grunder*. Lund: Studentlitteratur.

PWC. (2016). *Fastighetstempen 2016*.

Sweden Green Building Council. (2014). *Miljöbyggnad Metodik*. Stockholm.

Sweden Green Building Council. (2016a). *Certifieringsprocessen för Miljöbyggnad*. Hämtat från <https://www.sgbc.se/certifiering-med-miljobyggnad> den 27 12 2016

Sweden Green Building Council. (2016b). *Om Miljöbyggnad*. Hämtat från <https://www.sgbc.se/om-miljobyggnad> den 27 12 2016

Sweden Green Building Council. (2016c). *Prislista Miljöbyggnad 2016*. Hämtat från <https://www.sgbc.se/docman/miljobyggnad-2016/788-prislista-miljobyggnad-2016/file> den 27 12 2016

Sweden Green Building Council. (2016d). *Statistik*. Hämtat från <https://www.sgbc.se/statistik> den 13 12 2016

Sweden Green Building Council. (2016e). *BREEAM SE - Svensk manual*.

Sweden Green Building Council. (2016f). *Fee sheet*.

Sweden Green Building Council. (2016g). *GreenBuilding*.

- Sweden Green Building Council. (u.d.). *Certifiera med BREEAM-SE*. Hämtat från <https://www.sgbc.se/certifiera-med-breeam-se> den 16 01 2017
- Sweden Green Building Council. (u.d.). *LEED - världens mest spridda certifieringssystem*.
- Svensk Handel. (2014). *Det ansvarsfulla företaget 2014*.
- Svensson, P.-G., & Starrin, B. (1996). *Kvalitativa studier i teori och praktik*. Lund: Studentlitteratur.
- Sveriges Regering. (2002). *Nationell strategi för hållbar utveckling*. Stockholm: Sveriges Regering.
- U.S. Green Building Council. (2014). *LEED IN MOTION: SWEDEN*.
- U.S. Green Building Council. (2017). *This is LEED*. Hämtat från <http://leed.usgbc.org/leed.html> den 07 02 2017
- U.S. Green Building Council. (u.d. a). *LEED v4 Impact category and point allocation development process*.
- U.S. Green Building Council. (u.d. b). *LEED Certification Fees*.
- U.S. Green Building Council. (u.d. c). *Guide to LEED Certification: Commercial*.
- U.S. Green Building Council. (u.d. d). *Regional Priority Credits-Sweden*.

Bilagor

Bilaga 1 – Intervjumallar

Intervjumall hållbarhetschef

Certifiering

- Finns det en trend inom hållbarhetscertifieringar på svensk fastighetsmarknad idag?
- Vilka är de viktigaste/mest vanligt förekommande certifieringarna i Sverige?
Varför är det så?
- Hur ser du/SGBC på den nya WELL-certifieringen?

Värdering

- Skiljer sig värderingen mellan de olika certifieringarna, eller värderas de likvärdigt?
- Är en ekologisk hållbarhetscertifiering värdeskapande?
- Är en social hållbarhetscertifiering värdeskapande?
- Är en ekologisk hållbarhetscertifiering lönsam för det projektutvecklande bolaget?
- Är en social hållbarhetscertifiering lönsam för det projektutvecklande bolaget?

Övrigt

- Har du något övrigt att tillägga som kan vara intressant för studiens frågeställning eller genomförande?

Intervjumall transaktionsrådgivare

Certifiering

- Vilka certifieringar är aktuella på den svenska fastighetsmarknaden?
- Finns det en trend inom hållbarhetscertifieringar på svensk fastighetsmarknad idag? Föreligger det någon trendskillnad mellan ekologiska och holistiska/sociala certifieringar?
- Varför certifierar fastighetsbolag sina fastigheter?
- Hur kommer WELL att mottas av investerarna på den svenska fastighetsmarknaden?

Värdering

- Vilka faktorer bedömer du vid en värdering av en fastighet eller ett fastighetsbestånd/-portfölj?
- Hur värderar du en hållbarhetscertifiering? Skiljer sig värderingen mellan de olika certifierings-/betygsstegen? Skiljer sig värderingen mellan de olika certifieringarna, eller värderas de likvärdigt?
- Är en ekologisk hållbarhetscertifiering värdeskapande?
- Är en social hållbarhetscertifiering värdeskapande?
- Är en ekologisk hållbarhetscertifiering lönsam för det projektutvecklande bolaget?
- Är en social hållbarhetscertifiering lönsam för det projektutvecklande bolaget?
- Föreligger det en skillnad mellan olika geografiska marknader, så som exempelvis Stockholm och Öresund, i hur en hållbarhetscertifiering värderas?

Övrigt

- Har du något övrigt att tillägga som kan vara intressant för studiens frågeställning eller genomförande?

Intervjumall investeringsansvarig/verkställande direktör

Certifiering

- Vilka certifieringar är aktuella på den svenska fastighetsmarknaden?
- Finns det en trend inom hållbarhetscertifieringar på svensk fastighetsmarknad idag? Föreligger det någon trendskillnad mellan ekologiska och holistiska/sociala certifieringar?
- Certifierar ditt bolag sina fastigheter? Om ja, varför? Om nej, varför inte? Certifieras hela beståndet eller enbart en del? I så fall, varför?
- Vilka är de viktigaste/mest vanligt förekommande certifieringarna för ditt bolag?
- Hur ser ditt bolag på den nya WELL-certifieringen?

Värdering

- Vilka faktorer bedömer du vid en värdering av en fastighet eller ett fastighetsbestånd/-portfölj?
- Hur värderar du en hållbarhetscertifiering? Skiljer sig värderingen mellan de olika certifierings-/betygsstegen?
- Skiljer sig värderingen mellan de olika certifieringarna, eller värderas de likvärdigt?
- Är en ekologisk hållbarhetscertifiering värdeskapande?
- Är en social hållbarhetscertifiering värdeskapande?
- Är en ekologisk hållbarhetscertifiering lönsam för det projektutvecklande bolaget?
- Är en social hållbarhetscertifiering lönsam för det projektutvecklande bolaget?
- Föreligger det en skillnad mellan olika geografiska marknader, så som exempelvis Stockholm och Öresund, i hur en hållbarhetscertifiering värderas?

Övrigt

- Har du något övrigt att tillägga som kan vara intressant för studiens frågeställning eller genomförande?

Bilaga 2 – Studiens respondenter

Respondent	Titel	Företagsbeskrivning	Position	Datum	Plats
A	Transaktionsrådgivare	<i>Ledande finansieell rådgivare inom fastighetsrelaterade transaktioner i Norden.</i>	Medverkar enligt egen uppgift vid nästan hälften av alla uppköp av svenska fastighetsbolag	2017-01-17	Lund, telefon
B	Verkställande direktör	<i>Projektutvecklare som genom utveckling av hållbara bostäder, lokaler och stadsmiljöer vill bidra till en bättre framtid.</i>	En av södra Sveriges främsta projektutvecklare	2017-01-19	Malmö
C	Investeringsansvarig	<i>Fastighetsägare som tänker långsiktigt. Tillhandahåller attraktiva och funktionella lokaler som berikar människors arbetsdag.</i>	Topp 25 största ägaren i Sverige	2017-01-19	Malmö, telefon
D	Hållbarhetschef	<i>Fastighetsägare som tänker långsiktigt. Tillhandahåller attraktiva och funktionella lokaler som berikar människors arbetsdag.</i>	Topp 25 största ägaren i Sverige	2017-01-19	Malmö, telefon
E	Transaktionsrådgivare	<i>Ledande transaktionsrådgivare som satt kunden i fokus i över 20 år. Lång erfarenhet och många framgångsrika har gjort företaget till den ledande transaktionsrådgivaren inom fastighetssektorn i Sverige.</i>	Har tillsammans med samarbetspartners varit rådgivare i 1/20 av Europas transaktioner, sett till värde.	2017-01-30	Malmö
F	Verkställande direktör	<i>Fastighetsägare som äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna kontors- och butiksfastigheter. Vision om en god stad där alla människor trivs och verksamheter utvecklas.</i>	Topp 25 största ägaren i Sverige	2017-03-17	Lund, telefon