

# Hur påverkar miljöcertifiering försäljningspriset av kontorsbyggnader?

Av: Ebba Dahlberg och Lovisa Frank

**Miljöcertifiering är ett mått på hur miljömässigt hållbar en byggnad är. Fenomenet är idag väletablerat i Sverige - men vilka incitament finns för investerare att satsa på miljöcertifiering, och har kontorsbyggnader med miljöcertifiering ett högre försäljningspris?**

Bygg-och fastighetssektorn står idag för en betydande del av sveriges totala miljöpåverkan och miljöcertifiering är ett sätt att få kontroll över en byggnads miljöpåverkan. De senaste åren har miljöcertifiering blivit allt vanligare och i Sverige börjar miljöcertifiering i nyproduktion snarare blir mer regel än undantag.

Examensarbetet *“Miljöcertifierings påverkan på försäljningspriset av kontorsbyggnader”* visar, genom intervjuer med fastighetsinvestorer på svenska fastighetsbolag, samt kvantitativa jämförelser av försäljningspriser för kontor, ett sammantaget resultat att miljöcertifierade kontor i fyra av fem studerade områden har högre pris än jämförbara kontor utan miljöcertifiering. Dessutom presenteras investeringsmotiv för fastighetsinvestorer att satsa på miljöcertifierade kontorsbyggnader.

Sammantaget pekar resultatet av intervjustudien på att de starkaste motiven fastighetsägande bolag har för att investera i miljöcertifiering är lägre kostnader för lånat kapital och kommunikationsvärde gentemot kunder. En majoritet av de tillfrågade framhöll även att miljöcertifiering idag är på väg att bli hygienfaktor i nyproducerade kontor.

Det går även att koppla den kvantitativa delen av studien till intervjusturen; fem av åtta fastighetsinvestorer menade nämligen på att

det finns ett högre försäljningspris på miljöcertifierade kontor. Några av de tillfrågade framhåller att ett högre försäljningspris beror på att det finns fler potentiella tagare av miljöcertifierade kontorsbyggnader, medan andra hävdar att det beror på att byggnader av denna sort erbjuder möjligheten att ta ut högre hyror.

Tidigare forskning inom miljöcertifiering har främst gjorts på utländska marknader, framförallt den amerikanska marknaden. Dessutom har resultaten av forskningen varierat, allt från bevis om ingen prispremie för miljöcertifierade fastigheter, till hela 43 procent premie.

Angående framtiden lyfte även några av de intervjuade att de framöver tror att man kan se minskade vakanser och ökade hyror i miljöcertifierade kontor. Detta höll dock vissa respondenter inte alls med om.

Hållbarhet och miljöfrågor hamnar allt mer på agendan världen över, då klimathotet är ständigt närvarande. Med den nya EU taxonomin, som infördes 2020 klassificeras vad som är hållbart. Dessutom finns krav på rapportering av miljöpåverkan för nya byggnader genom klimatdeklaration som infördes 2022. För att miljöcertifieringar ska hålla sig relevanta behöver de harmonisera med de nya fenomenen kring miljö.