

# De gröna obligationernas betydelse för fastighetsbolagens hållbarhetsarbete

**Bygg- och fastighetsbranschen står idag för ca en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Genom att finansiera sin verksamhet med gröna obligationer kan fastighetsbolagen försäkra investerarna om att deras kapital används för miljömässigt hållbara investeringar i fastigheter. På så vis kan de totala utsläppen minska. Hela det allokerade kapitalet från gröna obligationer måste gå till miljömässigt hållbara investeringar. Det ska tydligt redogöras för hur kapitalet har använts och vilka miljöfrämjande resultat som kunnat nås. Men vad som anses som miljömässigt hållbart kan till viss del diskuteras.**

EU har därför utvecklat en taxonomiförordning med syfte att förtydliga vad som menas med miljömässigt hållbara verksamheter och därmed harmonisera denna definition på unionsnivå. På så vis kan taxonomin bidra till att underlätta finansiering av hållbarhetsprojekt och användas som ett stödjande styrdokument för emittenter av gröna obligationer. Men hur tydliga är egentligen taxonomins formuleringar, på vilket sätt bidrar taxonomin till en mer hållbar fastighetsbransch och hur påverkar taxonomin den gröna obligationsmarknaden?

I mitt examensarbete undersöker jag därför hur EU:s taxonomi påverkar de svenska fastighetsbolagens möjlighet att emittera gröna obligationer. Jag undersöker också om de gröna obligationerna verkligen bidrar till ett intensifierat hållbarhetsarbete hos svenska fastighetsbolag och om bolagen hade haft ett lika stort fokus på hållbarhet även fast gröna obligationer inte var ett finansieringsalternativ.

Examensarbetet har genomförts via ett kvalitativt forskningsförfarande, där en litteraturstudie i kombination med en fallstudie av den svenska fastighetsmarknaden utgör studiens metod. För insamlande av data har jag genomfört semistrukturerade intervjuer med insatta bolagsrepresentanter från svenska fastighetsbolag.

Resultatet pekar på att de gröna obligationerna bidrar till en mer hållbar fastighetsbransch genom att uppmärksamma och göra investeringar med inriktning på klimat- och miljöfrämjande åtgärder mer betydelsefulla. Det faktum att obligationerna är gröna medför att vissa fastighetsbolag genomför fler miljömässigt hållbara investeringar medan andra menar på att den typen av investeringar ändå hade genomförts. Gröna obligationer medför ibland en billigare finansiering vilket för många bolag är tilltalande. Fastighetsbolag som emitterat gröna obligationer upplever att det interna hållbarhetsarbetet har utvecklats då nya kommunikationsvägar växt fram när de gröna obligationerna fungerat som både ett påtryckningsmedel och ett belöningssystem. På så vis bidrar de gröna obligationerna till ett intensifierat hållbarhetsarbete hos svenska fastighetsbolag.

Jag kan även konstatera att taxonomin troligtvis kommer medföra högre kostnader för fastighetsbolagen, då mer resurser behövs för hållbarhetsrapportering. När taxonomin utvecklas och förtydligas kommer troligtvis flera fastighetsbolag att anpassa sina verksamheter och förhålla sig efter taxonomin. Vilken slutlig påverkan som EU:s taxonomi kommer att ha på den gröna obligationsmarknaden är i dagsläget för tidigt att dra någon slutsats om.

Det kommer att bli nödvändigt för fastighetsbolagen att satsa mer på hållbarhet och ligga i framkant ur en rad olika perspektiv. Ett mer hållbarhetsinriktat fokus med energieffektiverande åtgärder och miljösmarta lösningar leder troligtvis till lägre kostnader på sikt och därmed ett bättre finansiellt resultat. Hållbarhetsarbetet bidrar även till samhället i stort och till en grönare värld. Bolag som inte lyckas ställa om och ligga i framkant kommer tappa potentiella investerare till konkurrenter, då investeringar som inte harmoniserar med taxonomin kommer att förknippas med en högre finansiell risk.