



Handelshøyskolen BI - campus Bergen

BTH 36201

Bacheloroppgave - Økonomi og administrasjon

Bacheloroppgave

En studie om hvorfor eiendomsselskaper miljøsertifiserer

Navn: Fredrik Marchmann Andersen, Thomas
Flesland Selheim, Haakon Smaamo

Utlevering: 06.01.2020 09.00

Innlevering: 03.06.2020 12.00

Bacheloroppgave ved Handelshøyskolen BI - Bergen

En studie om hvorfor eiendomsselskaper miljøsertifiserer



Bergens første BREEAM-NOR Excellent-bygg (Nesttunbrekka 99)

Fotograf: Hoff, Pål (2017).

"Denne oppgaven er gjennomført som en del av studiet ved Handelshøyskolen BI.

Dette innebærer ikke at Handelshøyskolen BI går god for de metoder som er anvendt, de resultater som er fremkommet, eller de konklusjoner som er trukket."

Forord

Oppgaven er gjennomført som en avsluttende del av bachelorstudiet i Økonomi og Administrasjon ved Handelshøyskolen BI, Bergen. Besvarelsen er utarbeidet våren 2020.

Arbeidet med bacheloroppgaven har vært en spennende og lærerik prosess. Vi har tilegnet oss ny kunnskap, opplevd teori fra tre års studium bli til praksis samt utvidet nettverket vårt og forhåpentligvis åpnet noen nye dører.

Vi benytter anledningen til å takke vår veileder Erik Wilberg, førsteamanuensis ved Handelshøyskolen BI - Campus Bergen. Erik har selv i en tid preget av COVID-19 vært lett tilgjengelig og gitt oss gode innspill til videre arbeid.

Videre ønsker vi å takke alle personer som har vært involvert i oppgaveskrivingen. Vi har gjennom arbeidet vært i kontakt med svært dyktige mennesker innen eiendom-, finans- og meglerbransjen, og blitt veldig positivt mottatt i alle våre henvendelser.

Innholdsfortegnelse

1.0 Introduksjon.....	1
1.2 Problemstilling	2
1.3 Forskningsspørsmål.....	2
1.4 Avgrensning	3
2.0 Teorigrunnlag.....	4
2.1 Bærekraftig utvikling	4
2.1.1 Bærekraft i eiendomsbransjen	5
2.1.3 FNs bærekraftsmål	6
2.2 BREEAM	7
2.2.1 BREEAM NOR	7
2.2.2 Kostnader knyttet til BREEAM-NOR sertifisering	9
2.3 TEK17	10
2.4 Grønn finansiering.....	10
2.5 CSR.....	11
2.6 ESG.....	12
2.7 Yield	13
2.8 PESTEL – Analyse.....	13
3.0 Metode	14
3.1 Forberedelse	14
3.2 Valg av metode	15
3.3 Litteratursøk.....	15
3.4 Utforming/gjennomføring av intervjuer	16
3.5 Svakheter ved oppgaven	17
3.6 Reliabilitet og validitet	17

4.0 Funn	18
4.1 Hvilke økonomiske motiver ligger bak en beslutning, hvor eier velger å BREEAM sertifisere?.....	18
4.2 Er det en sammenheng mellom BREEAM sertifiserte bygg, og økt betalingsvilje i leiemarkedet?.....	20
4.3 Sett bort fra økonomiske forhold, er det andre motiver bak beslutningen å BREEAM-sertifisere?.....	21
4.4 Er BREEAM-sertifiseringen implementert som en del av aktørenes strategi for hele porteføljen eller de enkelte prosjekt?	22
5.0 Analyse	23
5.1 PESTEL.....	23
5.2 Hvordan kan BREEAM bidra til å nå FNs bærekraftsmål?	27
5.3 Effekter på næringseiendom knyttet opp mot COVID-19	31
6.0 Konklusjon	31
6.1 Forslag til videre forskning	33
Referanseliste	34

Sammendrag

Oppgavens formål er å undersøke hvorfor eiendomsutviklere velger å miljøsertifisere næringsbygg og videre "hvilke konkurransefortrinn oppnår eier av et bærekraftig bygg", som er vår problemstilling. Bærekraft er blitt et veletablert begrep, men må måles ulikt etter hvilken bransje man ser på. For eiendomssektoren, da spesielt næringsbygg, er måleparameteret BREEAM og BREEAM-NOR, en miljøsertifisering rettet spesifikt mot bygg, vokst frem som det vanligste målet for bærekraft. Med grunnlag i dette vil vi i oppgaven definere bærekraft ut ifra BREEAM. For å svare på problemstillingen, har vi gjennomført intervjuer med noen av de mest sentrale eiendomsaktørene i bergensområdet, samt hatt dialog med andre relevante personer.

Svarene har blitt grundig analysert, og vi har gjennom relevant teori knyttet funnene opp mot fire forskningsspørsmål. Resultatene viser at eiendomsaktørene helt klart mener BREEAM er den nye normen i bygg- og eiendomssektoren, med muligheter for at flere av elementene i BREEAM kan bli et politisk krav i fremtiden. Videre viser analysen vår at det i et kost-nytte perspektiv vil, der det er mulig, være rasjonelt å miljøsertifisere etter BREEAM. Argumentene som trekkes frem for dette er bedre tilgang på egenkapital, lavere finansieringsrente, lavere FDV-kostnader, lavere yield i verdivurdering samt større segment i transaksjonsmarkedet. Alle nevnte faktorer bidrar til å senke risiko for eiendomsutviklerne, sett i forhold til å ikke miljøsertifisere.

Videre beskriver våre informanter BREEAM som en viktig del av bransjens samfunnsansvar, CSR, hvor en tydelig bærekraftig profil vil tiltrekke investorer, banker, leietakere og unge talenter.

Våre funn viser ingen direkte sammenheng mellom miljøsertifiserte bygg og dets økonomiske prestasjoner i leiemarkedet. Ettersom BREEAM-NOR er en relativt ny standard, vil byggene i kategorien, også være ny og vi kan ikke utelukkende tilskrive BREEAM som faktor for disse byggenes attraktivitet. Aktørene vi har snakket med har derimot stor tro på at dette med tiden vil endre seg, særlig virksomheter med en bærekraftig profil vil nærmest tvinges til å velge bygg som står for det samme som dem.

1.0 Introduksjon

I denne oppgaven ønsker vi å avdekke hvilke betydning bærekraftige næringsbygg har for eier av eiendommen, og hvilke strategiske mekanismer det kan utløse for en bedrift. Prinsippet om bærekraft har virkelig fått luft under vingene de siste årene og står nå sterkt implementert i mange forretningsmodeller i Norge, og ellers i store deler av verden i dag.

Sett med hensyn på avgrensning av oppgaven, vil vi i denne oppgaven benytte oss av sertifiseringsverktøyet BREEAM-NOR, som et mål på bærekraft. Det kan dog argumenteres for at et bygg er både bærekraftig og miljøvennlig, alt ettersom hvilke måleparametere en tar for seg. BREEAM-sertifiseringen skiller seg likevel ut som et internasjonalt verktøy, og er per i dag en av de viktigste standardene for bærekraftige bygg i markedet.

Valget for oppgaven bunner ut i en særlig interesse for bærekraft og hvilken rolle det vil spille i det norske næringslivet. Allerede ser vi bransjer som har tatt denne omstillingen mer effektivt enn andre. Eiendomsbransjen har, naturlig nok, vanskeligere forutsetninger for å kunne utføre en effektiv omstilling, sett med tanke på kostnadsperspektivet, byggetillatelse, og ikke minst tidsperspektivet i form av bygging/rivning.

Eiendom er ansett for å være en mer sikker kapitalplassering. De siste årene har det vært lav avkastning å hente i obligasjonsmarkedet, som blant annet har forsterket etterspørselen etter eiendom. Sammen med eiendomsfond, private- og offentlige aktører foretrekker mange denne aktivaklassen fremfor andre mer risikofylte plasseringer.

1.2 Problemstilling

Formålet med oppgaven er å avdekke hvilke konkurransefortrinn eier av et næringsbygg oppnår ved å velge bærekraftige løsninger. Vi skal undersøke hvilke strategiske beslutninger en byggherre tar hensyn til i prosjekter hvor miljøsertifiseringen BREEAM er mulig, og hvorvidt sertifiseringen skaper et konkurransefortrinn. Hensikten med avhandlingen er å avdekke om det gir meravkastning ved å investere i bærekraftige løsninger for næringsbygg, og hvordan dette påvirker byggets ytelse, i form av leiepris og omsetningsverdi og eventuelle andre forhold. På bakgrunn av formålet, har vi valgt å formulere problemstillingen på følgende måte:

Hvilke konkurransefortrinn oppnår eier ved et bærekraftig næringsbygg?

1.3 Forskningsspørsmål

Vi har utviklet fire forskningsspørsmål som skal belyses i utredningen og besvarelsen av problemstillingen:

1. Hvilke økonomiske motiver ligger bak beslutningen, hvor eier velger å BREEAM sertifisere?

Her skal vi undersøke de økonomiske motivene som ligger bak beslutningen å miljøsertifisere. Hvilke positive effekter vil eiendomsaktørene nyte godt av? Hvordan vil merkostnaden ved BREEAM dekkes inn? Hensikten er å avdekke om BREEAM-sertifisering øker sannsynligheten for langsiktig avkastning og samtidig reduserer risikoen i investeringen.

2. Er det en sammenheng mellom BREEAM sertifiserte bygg og økt betalingsvilje i leiemarkedet?

Her ønsker vi å avdekke om leiemarkedet i større grad etterspør BREEAM. Hensikten er undersøke om BREEAM-sertifisering oppleves

som et kvalitetsstempel i markedet og om leietakere eller investorer er villig til å betale for det.

3. Sett bort fra økonomiske forhold, er det andre motiver bak beslutningen å BREEAM-sertifisere?

Vi ønsker å få innblikk i eiendomsutvikleres tanker rundt BREEAM-sertifiseringen sett i lys av samfunnsansvar og ESG. Hvilke effekter ser de for seg i forhold til omdømme ved å miljøsertifisere, hvordan investorer stiller seg til merkostnadene ved sertifiseringen og eventuelt andre effekter vil blir forsøkt å besvare.

4. Er BREEAM sertifiseringen implementert som en del av aktørens strategi for hele porteføljen eller det enkelte prosjekt?

Ettersom dette er en strategi oppgave, vil det være interessant å få besvart om BREEAM-sertifisering er forankret som en del av strategien for alle fremtidige bygg eller om det vurderes fra prosjekt til prosjekt.

1.4 Avgrensning

I oppgaven ønsker vi å besvare problemstillingen "hvilke konkurransefortrinn oppnår eier ved et bærekraftig næringsbygg". For å besvare dette, har vi valgt å ta enkelte forbehold. Bærekraftbegrepet er i dag allment etablert, men kan være vanskelig å måle. Det finnes en rekke modeller og måleparametere som hver og en egner seg til sitt felt. I bransjen vi skal gå dypere inn i, eiendomsbransjen, er det spesielt et måleparameter som skiller seg ut, BREEAM. Med utgangspunkt i dette vil vi i oppgaven definere bærekraft i næringsbygg ut ifra BREEAM-NOR, som vi kommer nærmere inn på i kapittel 2.2.1

Videre har vi valgt å avgrense analysen vår til Bergensområde. Dette med grunnlag i vår kjennskap til marked, geografi og demografi i Bergen og omegn. Det vil også i arbeidet med oppgaven være en stor fordel å ha kjennskap til byggene, selskapene og deres leietakere samt

gjøre sammenligningen mer relevant.

Siste avgrensningen vi har valgt å sette, er at bygget skal fungere som et kommersielt næringsbygg. Vi skal i analysen legge vekt på betalingsviljen i transaksjon- og leiemarkedet og velger derfor å utelukke institusjoner og offentlig sektor. Av 13 BREEAM sertifiserte bygg i Bergen faller 10 (per 02.06.20) under kategorien kommersielt næringsbygg.

2.0 Teorigrunnlag

2.1 Bærekraftig utvikling

Bærekraftig utvikling ble introdusert som begrep i rapporten *Vår felles framtid* fra 1987, utgitt av verdenskommisjonen for miljø og fremtid. Begrepet bærekraftig utvikling defineres som "Utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov" (FN, 2019).

Definisjonen beskriver resultatene av en bærekraftig utvikling, men ikke hva begrepet bærekraft er i seg selv. For å definere dette, blir man nødt til å se nærmere på effektene på tre forskjellige nivå; miljø, sosiale forhold og økonomi (FN, 2019). Når disse tre samhandler med hverandre, vil man ha oppnådd bærekraftig utvikling (Standard Norge, 2015, s. 5). Denne modellen, ofte kalt de tre dimensjonene i bærekraftig utvikling, har som formål at bedrifters beslutninger er langsiktige og gagnar mer enn bare bedriftens bunnlinje.

Den tredelte bunnlinjen, introdusert av John Elkington, ser på sammenhengen mellom økonomisk velstand, økologisk kvalitet og sosial rettferdighet, og forklarer at en bedrift på lang sikt kun vil kunne oppnå/opprettholde suksess ved å sette søkelys på det miljømessige

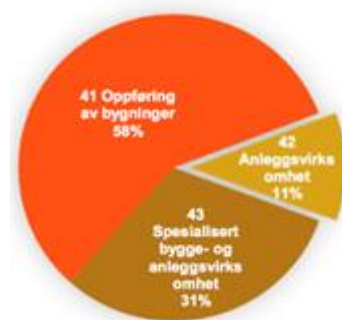
og sosiale på lik linje som det økonomiske. (Jakobsen, u.d)

Det finnes ikke en konkret fasit svar på bærekraftig utvikling, men en rekke modeller og tiltak som skal gjøre samfunnet mer bærekraftig. Bærekraft i dagligvarebransjen har en annen tilnærming enn for eiendomsutvikling som forteller oss at bærekraftig utvikling må måles med ulike måleparametere fra næring til næring.

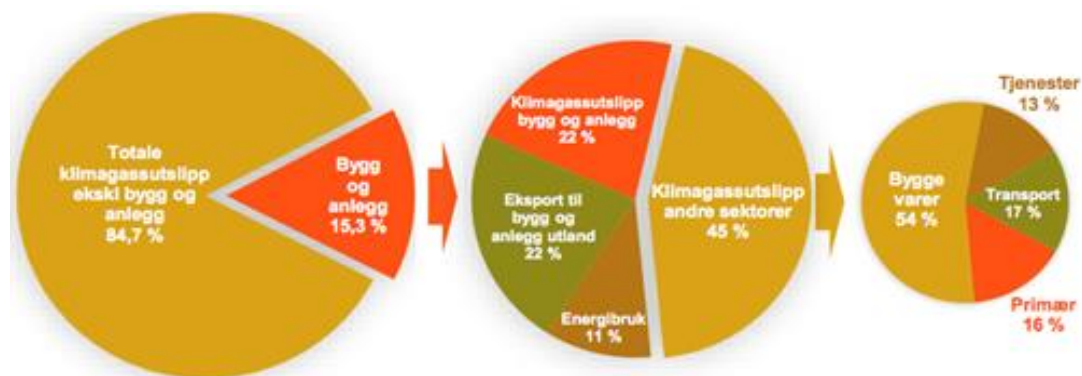
2.1.1 Bærekraft i eiendomsbransjen

Offentlig klimastatistikk baserer sine kalkulasjoner på direkte utslipp fordelt på næring. Bygg og eiendomssektoren har av den grunn til dels blitt glemt bort da deres største direkte utslipp er forbundet til energi, som i Norge hovedsakelig er grønn. Dette er dog en misforståelse da eiendomssektoren har stor påvirkning på indirekte utslipp i industri, energi, avfall og transportsektoren.

En rapport fra 2017 viser at beregnet utslipp knyttet til bygg- og anlegg i Norge er 15,3% (inkludert eksport). Av de 15,3% utgjør 58% oppføring av bygninger og 31% spesialisert bygg- og anleggsvirksomhet, som også kan tilskrives bygg og inkluderer eksempelvis grunnarbeid, rørarbeid, VVS-arbeid, elektrisk installasjonsarbeid, maler- og snekkerarbeid. Øvrige 11% tilskrives offentlige prosjekter som vei-, tunell-, bro og jernbanearbeid. Vi ser også at bransjen vil ha synergier for utslipp i andre sektorer som avfall, byggevarer og transport. (Larsen, 2019)



Figur 1: For å fordele klimagassutslipp på bygg og andre anlegg benytter vi statistikk fra SSB på investeringer i økonomiske enheter (Larsen, 2019)



Figur 2: Oppsummerende figur på bygg- og anleggssektorens andel av Norges klimagassutslipp (Larsen, 2019)

Med bakgrunn i dette har det i senere tid kommet en rekke forskrifter, anbefalinger og lover på hvordan bygg- og eiendomssektoren skal forholde seg til bærekraft. Eiendomssektorens veikart mot 2050 utgitt av Grønn Byggallianse og Norsk eiendom i 2016 er en anbefaling for eiere av næringsbygg i Norge. Veikartet beskriver tiltak både på kort- og lang sikt som skal bidra til å kutte sektorens utslipp. Et verktøy som er mye nevnt, er BREEAM.

2.1.3 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål ble introdusert høsten 2015 og består av 17 mål og 169 delmål for bærekraftig utvikling mot 2030. Bærekraftsmålene fungerer som verdens felles arbeidsplan for å utrydde ulikhet, bekjempe fattigdom og stoppe klimaendringene (FN, 2020).

Ikke alle målene kan implementeres i alle sektorer og for bygg- og eiendomssektoren har The World Green Building Council valgt ut ni

som er relevant. De ni er beskrevet nedenfor.



Figur 3: Hvordan grønne bygg kan bidra til oppnåelse av FNs bærekraftsmål (WGBC)

2.2 BREEAM

BREEAM står for Building Research Establishment's Environmental Assessment Method og er et internasjonalt ledende miljøsertifiseringsverktøy for å måle et byggs bærekraftige egenskaper. Samme hvor disse byggene står oppført, kan det umiddelbart kjennes at de har blitt prosjektert, planlagt, oppført og driftet i samsvar med prinsipper for beste bærekrafts praksis. (Grønn Byggallianse)

2.2.1 BREEAM NOR

BREEAM-NOR er den norske tilpasningen av BREEAM og ble lansert i 2016. BREEAM-NOR er bransjens eget verktøy for å måle miljøprestasjon og er utviklet av Grønn Byggallianse i tett samarbeid med bygg- og eiendomsnæringen i Norge. Formålet er å motivere til bærekraftig design og bygging gjennom hele byggeprosjektet, fra tidlig fase til overlevert bygg. BREEAM-NOR har vist seg å være et effektivt verktøy for å samordne de ulike aktørene i et byggeprosjekt og

integreere bærekraftig tenkning i alle ledd.

BREEAM-NOR er et resultat av stadig økende fokus rundt bærekraft og selskapers bevissthet rundt klimagassutslipp. Dette har ført til en økt etterspørsel av miljøvennlige bygg. Ved å kunne tilby troverdig dokumentasjon etter internasjonalt rammeverk fra en tredjepart er det mulig å gjøre det enklere for leietakere å velge miljøvennlig.

Et BREEAM-NOR sertifikat, utstedes av uavhengige, lisensierte revisorer og er basert på dokumentert prestasjon i kategorier som evaluer miljøprestasjon i ni kategorier - energi, helse og innemiljø, materialer, ledelse, transport, areal og økologi, forurensning, avfall og vann. Et BREEAM-bygg sertifiseres etter en skala med klassifiseringene; Outstanding, Excellent, Very Good, Good og Pass. (Grønn Byggallianse)

Kategori	Vekting (%)
Energi	19
Helse og innemiljø	15
Materialer	13,5
Ledelse	12
Transport	10
Arealbruk og økologi	10
Forurensning	8
Avfall	7,5
Vann	5
SUM	100
Innovasjon	10

Figur 4. (BREEAM-NOR, s. 12)

Grunnen for at summen er 110 er fordi BREEAM-NOR ønsker å fremme innovasjon i eiendomsbransjen, i tillegg til de ni andre miljøprestasjonene. Dermed er det mulig å tildele 10 tilleggspoeng til bygg som overgår beste praksis og viser nytenkning.

BREEAM-klassifisering	Poengsum i %
Outstanding	≥ 85
Excellent	≥ 70
Very good	≥ 55
Good	≥ 45
Pass	≥ 30
Uklassifisert	< 30

Figur 5. (BREEAM-NOR, s.10)

Ved å benytte seg av fem ulike klassifiseringsnivåer er det enkelt for markedet å sammenligne ulike prosjekter opp mot dets miljøstandard. Bygg som oppnår klassifisering - Outstanding og Excellent skal fungere som forbilder for bransjen. (BREEAM-NOR 2016, s.14)

2.2.2 Kostnader knyttet til BREEAM-NOR sertifisering

Registrering:

Alle størrelser – **kr. 21.000,-** (kr. 30.000,-)

Sertifisering*:

Inntil 5.000m² – **kr. 45.000,-** (kr. 64.000,-)

5.000< 50.000m² – **kr. 74.500,-** (kr. 106.000,-)

>50.000 m² – **kr. 111.500,-** (kr. 159.000,-)

Figur 6. (Grønn Byggallianse)

Prisinformasjon for registrering og sertifisering av BREEAM-NOR prosjekter (prisene i parentes er for utviklere som ikke er medlem av Grønn Byggallianse). Alle prisene er eks.mva. (Grønn Byggallianse).

2.3 TEK17

TEK17, utviklet av Direktoratet for byggkvalitet i 2017, er en forskrift om tekniske krav til bygg i Norge og skal trekke opp grensen for minimum egenskaper for å få byggverk godkjent. I forskriften finner man krav til blant annet energi, ytre miljø og inneklima, og helse som vil bidra til å gjøre sektoren mer bærekraftig (Direktoratet for byggkvalitet, 2017). Flere av elementene ser man også i BREEAM kategoriene, men da med et høyere krav.

2.4 Grønn finansiering

Grønn finans handler om å sikre en bærekraftig utvikling av både samfunn og næring (Finansforbundet). Finansforbundet og Finans Norge har inngått enighet om å være aktiv i arbeidet for å nå bærekraftsmålene. Dette gjøres gjennom å tilby aktører i eiendomsbransjen som tydelig har implementert bærekraft i sin strategi, lavere finansieringsrente.

Finansnæringen har en mulighet, og med det et ansvar til å kanalisere penger til viktige bidrag som fremmer bærekraftig utvikling. Olav T Løvstad, sjef for bransjeområdet Eiendom- og Entreprenørvirksomhet i DNB Bank og tidligere styremedlem i BREEAM-NOR, sier «fra vår side vil dette bli slik at vi differensierer vilkårene på prosjekter som tilfredsstillende standarden BREEAM Very Good og bedre blant annet gjennom låneutmåling, restverdivurdering etc. som betyr mye for egenkapitalavkastningen i et eiendomsprosjekt. Dette har blitt stadig mer populært hos utbyggere i de senere årene, og en av de viktige grunnene til det i tillegg til ønsket om å bygge grønnere, er jo at man på sikt også vil kunne spare penger gjennom blant annet et lavere energiforbruk, for å nevne noe.» (Fremtidens Byggnæring)

2.5 CSR

Corporate Social Responsibility (CSR) er en internasjonal betegnelse som i de senere år har fått tilnavnet bedriftens samfunnsansvar her til lands. Med bedriftens samfunnsansvar sikter vi til hvordan bedriften opptrer i og overfor samfunnet (Christensen, u.d). CSR har virkelig satt seg sine spor i næringslivet i Norge og verden, for øvrig.

Dette kom som et resultat av den økende graden av skandaler produsert av diverse selskaper verden over fra og med 1990-tallet. Flere avdekkelser innenfor arbeidsforhold og -betingelser hos internasjonale selskaper ble avslørt en etter en og startet fremveksten av CSR. Dette har blant annet gitt grobunn for non-governmental organizations (NGO) som har fått en viktig rolle i det globale samfunnet hva angår etiske retningslinjer i næringslivet.

I takt med de økende miljø- og forurensningsproblemene som omkranser samfunnet i dag, er selskaper blitt mer bevisst på sin rolle i samfunnet. Dette har vært med å utvikle de to første kategoriene innenfor CSR, nemlig etikk og altruisme. Førstnevnte handler om at et selskap skal behandle sine omgivelser slik som de ulike etiske reglene og normene som en god borger er pålagt å følge. Den andre tar for seg det filantropiske bidraget vi ser hos ulike selskaper. Det handler om at selskaper erkjenner sin rolle i samfunnet og er deltakende i å utvikle det til noe bedre.

De to nevnte kategoriene skaper det som blir den siste biten og det hele koker ned til den forretningsmessige biten, nemlig den strategiske kategorien. Dette er basert på det faktum at selskapene tjener på det rent økonomisk, i form av omdømme og goodwill.

Det skal likevel nevnes at CSR ikke har vært uten kontroverser. Det ene argumentet tilsier at CSR ikke har fått en ende på det som var årsaken til dens oppstandelse, nemlig skandalene. Brudd på etiske retningslinjer er fortsatt tilstedeværende i dagens næringsliv, særlig innenfor bank- og finanssektoren som fikk særlig gjennomgå etter finanskrisen og ikke minst hvitvaskingskandalene de siste årene.

2.6 ESG

ESG får stadig mer innpass i den finansielle verden. Den blir av mange anvendt som et tilleggskriterium innenfor verdiskapningen hos en bedrift. ESG er forkortelse bestående av "environmental, social and governance", som kan enkelt oversettes til "miljø, sosiale og selskapsstyring". Med hensyn til oppgaven, vil vi bruke ESG fremfor den norske varianten, da den ikke er ansett som et begrep i det norske næringslivet.

Samlebetegnelsen er allmenn forstått som et begrep som er kommet for å bli. Den dekker et vidt spekter med utfordringer som tradisjonelt sett ikke har vært ansett som finansielt relevant, men som nå er blitt gjeldende for beslutningstaking. Dette tydeliggjøres i måten selskaper opererer på og den vedvarende trenden som vi ser i tråd med klimaskiftet. Denne effekten har blitt forsterket med "ansvarlig investering" som utelukker selskaper som forverrer verdens miljøsituasjon, og dette har nærmest tvunget selskaper til å iverksette ESG i sin forretningsmodell.

Selskaper som har vært føre-var angående ESG vil kunne dra fordeler av dette, i den grad at det minimerer risiko. Det åpner opp muligheter innenfor området ansvarlig- og bærekraftige investeringer som utløser et inntektspotensial for selskapet. Dette gjenspeiles i bunnlinjen hos det relevante selskapet, som skaper meravkastning for eierne.

2.7 Yield

Yield eller direkteavkastning, er et helt sentralt nøkkeltall innenfor verdsettelse av næringseiendom. Den gir ikke et definert svar på verdien til eiendom, men er en foretrukket metode på grunn av sin anvendelighet og den relativt enkle utregningen. Det fins flere varianter og definisjoner av yield i eiendomsbransjen. Yield brukes i all hovedsak til å foreta en verdivurdering av eiendommen, samt sammenligne prisnivået mellom en eller flere eiendommer på et bestemt tidspunkt.

Yield kan deles inn i to hovedkategorier:

- Brutto yield: leieinntekt / markedsverdi
- Netto yield: leieinntekt - driftskostnader / markedsverdi

I oppgaven vil vi ta for oss netto yield som er det mest brukte yieldbegrepet. Netto yield beregnes ved å ta leieinntekter fratrukket driftskostnader, delt på markedsverdien til eiendommen. Desto lavere yielden er, desto høyere verdianslag for eiendommen, alle andre forhold like.

Det skal dog nevnes at yield har vært utsatt for kontroverser. Det eksisterer en unison enighet blant aktører i markedet vedrørende bruk av yield, men det er ikke utarbeidet en konkret konsensus om nøyaktig hvilke tall som skal brukes i utregningen. Attpåtil så bruker media flittig begrepet når de uttaler seg om eiendom generelt, men uten å opplyse hvilken yield-formel (netto/brutto) som ble tatt i bruk, ei heller hva tall som ble brukt i utregningen. Dette har medført at begrepet kan oppleves som misvisende og diffust (Revfem, 2009).

2.8 PESTEL – Analyse

Formålet med å gjennomføre en PESTEL-analyse er å undersøke hvilke av omgivelsesfaktorene (Political, Economical, Social, Technological, Environmental og Legal) som er viktige for en bedrift på kort og lang sikt. En god oversikt over disse kan bidra til å redusere

risikoen (være beredt) og se muligheter (oppdage nye markedsmuligheter). Dersom bedriften har et klart bilde av viktige faktorer og deres betydning, vil det ikke komme som en overraskelse om myndighetene innfører et nytt lovverk for å redusere forurensning. Gjennom PESTEL-analysen kan bedriften forberede seg og dermed redusere risikoen dette vil medføre for bedriftens verdiskapning. (Fjeldstad, Ø, D & Lunnan, R, s. 84-85)

3.0 Metode

I denne delen av oppgaven vil vi benytte oss av flere metodiske tilnærminger for å utforske om bærekraftige bygg er mer lønnsomme, og identifisere hvilke drivere som ligger bak det. Gjennom empirisk studie ønsker vi å få svar på forskningsspørsmålet vi stiller og forhåpentligvis skape et sterkt nok grunnlag for å kunne gi svar. I all hovedsak vil den metodiske delen bli beskrevet gjennom ulike faser.

3.1 Forberedelse

Det innledende arbeidet innebar å skape seg forståelse for hva BREEAM er og hvilken betydning den innehar nasjonalt og internasjonalt. Videre behøvde vi å skape oss et bilde av aktørene som er i markedet. Det ble for oss da naturlig å snakke med DNB, som både har rolle som byggherre, forvalter og megler. De tilførte oss god og viktig innsikt over hvilke vurderinger de gjorde rundt BREEAM-sertifiseringen og hvilke preferanser markedsaktører hadde rundt en bærekraftig eiendomsbransje.

3.2 Valg av metode

Vi skiller mellom to metoder, kvalitativ- og kvantitativ metode. Kvalitative metoder søker å gå i dybden, og vektlegger betydning, mens kvantitative metoder vektlegger utbredelse og antall. Med andre ord kan kvantitative studier omfatte store utvalg, mens kvalitative studier kan gi informasjon om få enheter.

I utgangspunktet så er det problemstillingen og formålet med forskningen som fastsetter hvilken metode som skal anvendes i det enkelte tilfellet (Andersen, 2019). Sett med tanke på problemstillingen som belyses er vi avhengig av de relevante aktører/informanter sine tanker, strategier og tiltak blir redegjort for i forbindelse med forskningsprosessen. Med hensyn til oppgavens avgrensning, har vi ikke anledning til å innlede kontakt med flere enn aktørene i Bergensområdet. På bakgrunn av dette vil kvalitativ metode bli den aktuelle metoden for å besvare vår problemstilling i denne oppgaven.

Den kvalitative forskningsprosessen kan til en viss grad betraktes som inndelt i ulike faser, selv om fasene til dels overlapper hverandre. En tidlig fase i prosessen består i å formulere de forskningsspørsmålene som utgjør utgangspunktet for undersøkelsen. Den neste fasen er knyttet til innsamlingen av materialet. En senere fase i forskningsprosessen er knyttet til videre analyser, tolkninger av dataenes meningsinnhold og utvikling av teori. Presentasjonen av resultatene markerer avslutningen på prosjektet (Thagaard, s.31).

3.3 Litteratursøk

Formålet med litteratursøk er å opparbeide en oversikt over hva som er blitt kartlagt tidligere i det store forskningslandskapet. Innledningsvis ønsket vi å tilegne oss forståelse om BREEAM, både av nasjonal og

internasjonal karakter. Litteratursøkingen blir å betegne som systematisk, ettersom vi hentet informasjon gjennom spesifikke søkestrenger for å innhente relevante studier og data. Vi ble tidlig oppmerksom på at BREEAM var mer innarbeidet ellers i den vestlige verden, enn hva norske studier kunne vise til. Med det nevnt, har Grønn Byggallianse gitt ut flere publikasjoner som utdypet nærmere fordelene og mulighetene med BREEAM-NOR. Grønn Byggallianse er underlagt World Green Building Council og her fikk vi tilgang på blant annet en rekke andre internasjonale studier, som igjen ga oss relevante litteraturlister. Dette er et eksempel på kjedesøking (Halvorsen, 2008, s. 267). Kombinasjonen av norske og internasjonale studier ga oss grunnlaget vi behøvde før vi startet å innlede samtaler med de respektive informantene.

Ellers har forberedelsene bestått av bruk av søkemotorer som Google Scholar og Oria.no.

3.4 Utforming/gjennomføring av intervjuer

I oppgaven søker vi å bli klokere på hvilke tanker og synspunkter de større markedsaktører lokalt og nasjonalt innehar, og vi innså tidlig at oppgaven er sterkt avhengig av et godt utvalg med informanter. Vi behøvde å snakke med utbyggere om hvilke forutsetninger og insentiv som ligger bak en BREEAM-sertifisering, samt hvilke effekter og konsekvenser de opplevde med BREEAM-sertifiserte næringsbygg. Foruten om utbyggere, trengte vi å snakke med de som ser markedet utenfra, nemlig meglere og analytikere. Vi opplevde å bli møtt med engasjement rundt temaet og dialogen fløt fint med de ulike informantene. Smitteutbruddet førte naturligvis med seg sine konsekvenser og kontakten med flere av informantene ble tidvis problematisk. Fysiske intervjuer var ikke lenger et alternativ og vi måtte omstille oss. Kontakt med informanter ble gjort gjennom videokonferanse og ulike spørreskjema tilsendt på e-post. Til tross for

litt utradisjonelle metoder løste det seg overraskende bra.

3.5 Svakheter ved oppgaven

Utfordringen med oppgaven var å finne relevante kilder. Kildene vi har tatt i bruk har i flere tilfeller stammet fra samme hovedkilde. Dette har nok sammenheng med den korte tiden BREEAM-NOR har fungert. Dette ble blant annet tydeliggjort av informantene, hvor vi så forskjeller i når de ulike informantene ble bevisst på BREEAM. Bevissthet og implementering var i langt større grad å spore tidligere hos de større, nasjonale aktørene. Resultatet av dette blir et mindre utvalg med informanter vi kunne hente mye informasjon fra. Samtidig så har få BREEAM-sertifiserte bygg blitt solgt i transaksjonsmarkedet og dette var lite gunstig med tanke på å sette en premie på BREEAM-NOR.

Relevante kilder ble begrenset da flere internasjonale studier og forskrifter ikke kunne benyttes for oppgaven. Dette skyldes klimatiske og politiske forskjeller og forklarer på mange måter opphavet til den norske tilpassede manualen, BREEAM-NOR.

3.6 Reliabilitet og validitet

En forsknings pålitelighet vil være helt avgjørende for mottakelse, og det er dette vi forbinder med reliabilitet. Reliabilitet knytter seg til nøyaktigheten av undersøkelsens data, hvilke data som skal brukes, den måten de samles inn på, og hvordan de bearbeides (Johannessen, s.40).

Validitet referer til hvilken grad et måleinstrument, et eksperiment eller en undersøkelse avdekker den virkelighet man tilsikter å undersøke (Bø, s.330). En sterk validitet vil avhenge av at forskeren selv måler sine objekter med realistiske og nødvendige instrumenter. Dette understrekes av Hellevik (1995): “.. må vi som lesere av

forskningsrapporter bruke skjønn når vi skal vurdere om målene som er brukt, er dekkende for egenskapene som diskuteres i rapporten”.

Validitet blir videre delt opp i tre ulike typer; begrepsvaliditet, intern validitet og ekstern validitet. Seale definerer i boken “The quality of qualitative research” ekstern validitet til hvordan den forståelsen som utvikles innenfor en studie, også kan være gyldig i andre sammenhenger. Intern validitet knyttes til hvordan årsakssammenhenger støttes innenfor en bestemt studie.

Begrepsvaliditet dreier seg om relasjonen mellom det generelle fenomenet som skal undersøkes, og de konkrete dataene (Johannessen, 2010).

4.0 Funn

I denne delen ønsker vi å presentere våre funn, innsamlet gjennom seks dybdeintervju, ti korte intervju, eksklusiv tilgang på rapporter, diverse litteratursøk og øvrige uformelle samtaler. For å best besvare problemstillingen, har vi vært i kontakt med personer som har god kjennskap til bransjen, gjennom en sentral rolle i et eiendomsselskap, meglerhus, bank, eller som leietaker.

I starten av arbeidet utviklet vi fire forskningsspørsmål som støtter opp og danner grunnlaget for å besvare problemstillingen. Disse forskningsspørsmålene har vært en del av intervjuguiden og funnene vil presenteres i denne delen, som danner grunnlaget for analysen i neste del.

4.1 Hvilke økonomiske motiver ligger bak en beslutning, hvor eier velger å BREEAM sertifisere?

I det første forskningsspørsmålet, har vi forsøkt å undersøke hvilke økonomiske motiver som ligger bak beslutningen å sertifisere. Vi har

gjennom intervjuer med seks store eiendomsutviklere, forsøkt å identifisere gjengangere eller mønster. Dette gir oss innsikt i deres beslutningsmønster og hvilke faktorer som er av betydning for deres investeringer, og i så måte, deres strategi.

“Det vil være selvmord å ikke miljøsertifisere nybygg i dagens marked”

Samtlige av de seks aktørene trekker særlig frem transaksjonsmarkedet som en svært viktig faktor for sertifiseringen. En av investorene vi har vært i kontakt med, går så langt som å kalle det selvmord å ikke miljøsertifisere et nybygg i dagens marked. Andre har en litt mer forsiktig fremtoning, men er helt klar på at ved å ikke sertifisere, utelukker man en stor del av markedets mulige kjøpere, samt står i fare for å i senere tid bli rammet av miljøkrav. Det er også unison enighet om at et bygg etter BREEAM-standard vil stå seg lengre i tid, med andre ord, gå lengre tid før det karakteriseres som utdatert og umoderne.

Gunstigere finansieringsvilkår nevnes også av samtlige som et viktig økonomisk motiv. Det er på dette punktet uenighet i om det er nok stimulans fra bankene. Finansnæringen har blitt svært bevisst på deres rolle og tilbyr i dag ca. 3-5 basispunkt lavere rente. Sonja Horn, administrerende direktør i Entra, mener at ekstrainvesteringen for å heve et bygg fra TEK17 til BREEAM NOR Excellent er på om lag 3 prosent. Med en normal belåningsgrad vil total besparelse på finansieringen over byggets løpetid dekke 25-30 prosent av merkostnaden ved BREEAM, basert på dagens pris på grønn finansiering (Granerud, 2020). Denne trenden vil trolig forsterkes i årene fremover hvor bankene i større grad vil kanalisere mer penger til bidrag som fremmer bærekraftig utvikling.

Vi har gjennom samtaler med meglere og analytikere fått eksklusiv tilgang til undersøkelser gjort hos 16 store aktører i bransjen, hvor

samtligte 16 svarer at de er villige til å betale mer for et miljøsertifisert bygg. Av de 16 spurte, viser økt betalingsvillighet i transaksjonsmarkedet et snitt på 36 basis poeng (lavere yield i verdivurdering).

4.2 Er det en sammenheng mellom BREEAM sertifiserte bygg, og økt betalingsvilje i leiemarkedet?

For å besvare spørsmålet, startet vi med å lage en oversikt over aktuelle bygg gitt oppgavens avgrensninger, for så å finne ut hvem som var leietaker. Det vi raskt lå merke til var at BREEAM-sertifiserte bygg i Bergen, i svært stor grad, består av klynger f.eks. “den marine klyngen” på Marineholmen og “The Norwegian Media Cluster” i Media City. På bakgrunn av klyngene, ønsket vi ikke tilskrive disse leietakerne en sammenheng mellom betalingsvilje og BREEAM da det sannsynligvis forelå andre forhold for deres valg av lokasjon.

Etter hvert fant vi, heldigvis, BREEAM-bygg som besto av “fri flyt” av virksomheter som leietakere. Vi ønsket å få svar på forskningsspørsmålet gjennom å gjennomføre kjappe intervjuer bestående av maks fem spørsmål, hvor ingen av spørsmålene inkluderte ordet “BREEAM”. Dette gjorde vi for å undersøke om leietakeren selv ville nevne det som en faktor for deres valg av akkurat dette bygget.

Funnene vi gjorde var at leietakerne er tydelig bevisst på bærekraft og miljø, hvertfall sett i forhold til omdømme. 8 av 10 trekker frem bærekraftbegrepet, men kun én BREEAM. Det kommer også frem at leietakerne helt tydelig etterspør flere av kvalitetene underlagt BREEAM, men kanskje ikke er så bevisst på sertifiseringen i seg selv. Dette kan skyldes flere forhold, men at BREEAM-sertifiseringen er relativt fersk i Norge har trolig en del å si (BREEAM-NOR, 2016).

Funnene må sies å stå i stil med hva investorer og eiendomsaktørene har gitt oss tilbakemeldinger på. Flere vi har intervjuet mener at BREEAM i dagens marked, gjør at bygget er å foretrekke fremfor andre, men kan ikke anses å øke betalingsvilligheten. Det er likevel stor tro på at dette vil endres med tiden, og at særlig virksomheter med en bærekraftig profil nærmest vil være nødt til å velge bygg som står for det samme som dem.

4.3 Sett bort fra økonomiske forhold, er det andre motiver bak beslutningen å BREEAM-sertifisere?

Vi ønsket også å få innblikk i aktørenes tanker rundt BREEAM sertifiseringen sett i lys av CSR og ESG. På spørsmål om hvilke konkurransefortrinn bedriftene vil oppnå med et BREEAM-bygg, nevner samtlige at det er et viktig hjelpemiddel for å styrke deres omdømme og vise en bevisst bærekraftstrategi. Grønnvasking har vært mye omtalt i media de to siste årene og gjennom BREEAM-sertifiseringen får eiendomsutviklerne et bevis på at bygget deres faktisk er påkostet elementer som bidrar til et mer bærekraftig bygg.

Det er også tydelig at ved å ha en bærekraftig tilnærming, gjennom bruk av BREEAM-NOR, tiltrekkes en langt større masse investorer og tilgang på penger, da spesielt internasjonale aktører. Flere av intervjuobjektene trekker frem et langt større press fra sine investorer og opplever miljøsertifisering som nærmest en forutsetning. Et slikt press vil ha stor påvirkning for tilgang på egenkapital og avkastningskrav, i tillegg til å resultere i et mer likvid investeringsobjekt.

En av aktørene trekker også frem et økende press fra yngre generasjoner som er opptatt av at arbeide i selskaper som tar miljøansvar. En tydelig bærekraftprofil blir derfor også viktig for å tiltrekke seg unge talenter.

4.4 Er BREEAM-sertifiseringen implementert som en del av aktørenes strategi for hele porteføljen eller de enkelte prosjekt?

Det kommer frem fra intervjuene at BREEAM-NOR helt tydelig har etablert seg som bransjens mål for bærekraft og markerer en ny bransjestandard. Samtlige svarer at de anser BREEAM-NOR som ny norm i bransjen, og det er et uttalt mål at alle fremtidige nybygg skal sertifiseres. Det er dog ulike syn på hvilket nivå av BREEAM som i et kost-nytte perspektiv er optimalt. Enkelte av aktørene var tidlig ute med BREEAM-NOR og hadde sertifisering av alle bygg forankret som en del av sin strategi hele fem år tilbake i tid, mens andre fikk dette etablert senest i år. Felles for alle er at miljøsertifisering helt tydelig er en del av deres strategi for hele porteføljen. En slik strategi medfører at eksisterende bygg som i dag er uten sertifisering skal gjennomgå rehabiliteringer som gjør bygget tilfredsstillende etter BREEAM standard.

Implementering av miljøsertifisering for hele eiendomsporteføljen vil være en kostbar og tidkrevende prosess. En av aktørene som var tidligst ute med sertifisering har i dag 54 % av verdiene og 48 % av inntektene fra bygg som enten er, eller er i prosess med å bli sertifisert BREEAM Very Good eller bedre. (Granerud, 2020)

5.0 Analyse

5.1 PESTEL

Political

Etter at Parisavtalen ble vedtatt i 2015, har Norge stått overfor en grønn omstilling. I tillegg til landets forpliktelser innenfor Parisavtalen, har Norge som mål å være klimanøytralt eller ha netto nullutslipp innen 2030. (2020, Miljødirektoratet).

Dette har skapt et økt fokus blant virksomheter, for å implementere bærekraftige løsninger. Norske myndigheter har vedtatt regelendringer i en rekke bransjer for å redusere klimagassutslipp. Selv om bygg og anlegg er beregnet til å stå for 15,3% av utslippene i Norge, må eiendomsselskaper kun forholde seg til TEK17 som er minimumskravet for å få et byggverk godkjent. Det er altså ikke et politisk krav om at nybygg skal oppføres etter BREEAM-NOR standard.

Norske myndigheter har flere verktøy de kan bruke for å akselerere ønsket utvikling i bransjen. De kan tilby eiendomsselskaper som benytter seg av bærekraftige løsninger en rekke insentiver. For eksempel kan norske myndigheter gi raskere byggesaksbehandling, økt utnyttelsesgrad og differensiert eiendomsskatt. (Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, s.5). Dersom norske myndigheter gir tydelige signaler på hva fremtidige reguleringer vil bli, er det enklere for hele bransjen å bidra til det grønne skiftet. Slik som situasjonen er nå, er det stort sett de største og mest etablerte eiendomsselskapene som velger å BREEAM-sertifisere. Dette er fordi det er knyttet en merkostnad til BREEAM i forhold til minimums forskriftskravene (TEK17) til nybygg. Norske myndigheter har ikke implementert nok økonomiske insentivordninger som gjør det attraktivt for alle eiendomsselskaper å ta kostnaden knyttet opp mot BREEAM. Da blir det kun et fåtall av eiendomsselskaper som driver innovasjonen videre.

Economic

Våre funn peker i en helt tydelig retning hva det gjelder det økonomiske. Merkostnaden ved å miljøsertifisere etter BREEAM standard, er ut i fra et kost-nytte perspektiv en rasjonell avgjørelse å ta, da det medfører gevinster i form av bedre tilgang på egenkapital, lavere avkastningskrav, lavere FDV-kostnader, lavere yield i verdivurdering og gunstigere finansieringsvilkår. I tillegg vil man i transaksjonsmarkedet, og trolig med tiden i leiemarkedet, være attraktiv for en større masse, som igjen vil kunne bidra til høyere pris. Alle disse faktorene vil bidra til å senke aktørenes risiko, sett i forhold til å ikke miljøsertifisere.

Erfaringsmessig er det knyttet relativt lav risiko til næringseiendom, og ifølge Lars Kyte i Kyte Næringsmegling er leieprisene i nye moderne og effektive kontorbygg i Bergen økende. Han forklarer videre at kontorledigheten har vært nedadgående de siste tre årene. Nettopp på grunn av at både markedet og leiepriser er oppadgående, besluttet BARA Eiendom å bygge femte byggetrinn i Kronstadparken uten å ha inngått leieavtaler på forhånd (Vidhammer, 2020). Denne beslutningen ble for så vidt tatt før COVID-19 situasjonen eskalerte.

Social

Dagens samfunnsaktører blir løpende vurdert, både internt og eksternt til hvilken grad de evner å ta samfunnsansvar. Dette er selve essensen innenfor CSR. Det økende fokuset på forurensningsproblemet har gjort alle bedrifter mer bevisst på sin rolle i samfunnet. Det er dermed svært viktig at næringslivet leder an, og tar klimavennlige valg, dersom Norge skal lykkes med en grønn omstilling. Dette gjelder både privat og offentlig sektor, i valg av kontorlokaler.

Våre undersøkelser kan ikke bevise en direkte sammenheng mellom privat sektor og bruk av BREEAM, da det er utallige faktorer som er

avgjørende i valg av kontorlokaler. Vi har observert at omtrent alle leietakerne i BREEAM-sertifiserte næringsbygg i Bergen tilhører privat sektor. Erfaringsmessig er ansatte i privat sektor mest fornøyd med arbeidsgivers klima og miljøengasjement. En undersøkelse gjennomført av Respons analyse viser at ansatte i privat sektor er mest fornøyde (43 prosent), mens tilfredsheten i staten og kommunene er henholdsvis 26 og 32 prosent fornøyd (Akademikerne, 2019). Sonja Horn, administrerende direktør i Entra uttalte i Finansavisen at det er en økende interesse for miljøsertifiserte bygg, særlig fra private virksomheter som har et sterkt miljøengasjement (Granerud, 2020). For eksempel hadde Telia og Get et minimumskrav om BREEAM excellent da de skulle finne nytt kontorbygg i 2017. Flere bygg ble eliminert da de ikke møtte kriteriene rundt miljøhensyn. (Portal, n.d)

Technological

Innovasjon og nytenkning gjør at eiendomsselskaper er stadig under teknologisk utvikling. Manualen til BREEAM-NOR blir kontinuerlig tilpasset, ettersom erfaringer blir utvekslet på tvers av prosjektene.

Eiendomsselskaper benytter flere verktøy enn kun BREEAM-NOR. Flere eiendomsutviklere supplerer byggeprosjekter ved å bruke blant annet kunstig intelligens for å maksimere byggets potensial. Ett eksempel er Spacemaker AI, et norsk grunderselskap, som bruker kunstig intelligens for å hjelpe eiendomsutviklere til å ta bedre og raskere avgjørelser i oppføringen av bygg. Teknologien brukes til å finne den best mulige løsningen, som samtidig tar hensyn til reguleringsplaner, utsikt, lys, støy, gode utearealer, byggekostnader og andre faktorer. Flere av disse faktorene er ofte motstridende, noe som gjør det ekstremt vanskelig for et menneske å treffe riktig beslutning (Tobiassen, 2017). Spacemaker AI sin teknologi har primært blitt benyttet til boligprosjekter, men det er gjort piloter innenfor kontorbygg (Thommessen, 2019). Det er åpenbart at næringseiendom også kan

dra stor nytte ved supplere denne typen teknologi med BREEAM. Spacemaker er allerede samarbeidspartner med noen av de største eiendomsutviklerne i Norden som blant annet OBOS, AF gruppen og SKANSKA.

Environmental

Begrepet bærekraft vokser stadig frem, og det er dette BREEAM handler om. Evne til å utvikle næringsbygg på en mest mulig effektiv måte, fra prosjektering til slutfasen. Det handler om å stadig forbedre energiforbruk, innemiljø, ledelse, tilrettelegging av transport, effektiv arealbruk, god avfallshåndtering og innovasjon. Det er flere paralleller mellom BREEAM og FNs bærekraftsmål, som vil bli nærmere diskutert i neste kapittel 5.2.

Legal

Eiendomsselskap må forholde seg til lover, vedtekter, forskrifter og retningslinjer når en byggesøknad skal behandles. Blant annet skal plan og bygningsetaten, kommune og naboer tas hensyn til i en søknadsprosess. Næringsbygg skal også tilfredsstillere minimumskravene utviklet av Direktoratet for byggkvalitet (TEK17) for å få byggverket godkjent. Slik som situasjonen er nå, er det de mest etablerte eiendomsselskapene som er drivkraften til en grønn omstilling. Gjennom BREEAM stiller de høyere miljøkrav til seg selv enn nødvendig. Dersom alle hadde benyttet BREEAM manualen ville det vært enklere å måle og sammenligne ulike prosjekter på tvers av eiendomsselskaper.

Nå fungerer BREEAM som en troverdig dokumentasjon etter et internasjonalt rammeverk. Det er i Norge, ikke lovpålagt at næringsbygg skal oppføres etter BREEAM, men i eiendomssektorens veikart mot 2050 er det satt som mål at alle offentlige leietakere skal stille krav om

BREEAM-NOR, minst Very Good innen 2030. (Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, s.27).

Dersom dette skal være oppnåelig, er det viktig at norske myndigheter er tydelig på hvilket krav og reguleringer som vil gjelde i fremtiden. Dette vil skape en rettferdig overgang, der alle aktører har lik mulighet for en hurtig og trygg omstilling.

5.2 Hvordan kan BREEAM bidra til å nå FNs bærekraftsmål?

De 17 bærekraftsmålene dekker mange forskjellige aspekter av bærekraft, fra ingen fattigdom til likestilling. Eiendomsbransjen vil selvsagt ikke ha mulighet til å tilfredsstille alle 17 målene, men bransjen har et utvilsomt potensial som ikke har blitt viet særlig stor oppmerksomhet i den store diskusjonen om bærekraft.

Eiendomsutviklere har historisk sett gjerne ikke alltid tatt tilstrekkelig hensyn til både de kortsiktige kostnadene for sluttbrukeren, gjennom eksempelvis vann- og energiregninger, og de langsiktige kostnadene som påføres samfunnet. Av de mange ulike ressurser som er å finne i verden, er eiendom i mange eksempler det som har lengst levetid og vil av naturlige årsaker være vanskelig å modifisere eller omstille. På mange måter må vi tenke nyskapende innenfor eiendom, og et godt eksempel er utsagnet til Noura Berrouba på World Economic Forum, Davos 2019: "Hvis vi faktisk vil avverge klimakrisen, kan vi ikke bare reparere et allerede ødelagt system, vi må skape et nytt".

Utsagnet til Berrouba er gjerne å sette det litt på spissen, men BREEAM-sertifiseringen representerer en ny og langsiktig måte å tenke innenfor eiendom. Et BREEAM-sertifisert næringsbygg er karakterisert ved et bygningsdesign som retter søkelyset mot innendørs miljøkvalitet i form av belysning, luftkvalitet og grøntområder. Særlig luftkvalitet blir fremhevet i BREEAM-NOR-manualen, som gjerne ikke er så

overraskende. Luftkvalitet har nemlig vist seg å ha positiv innvirkning på helse og velvære, ifølge Norges Astma- og Allergiforbund (NAAF, 2016). Blant bærekraftsmålene har vi blant annet det tredje målet som tar for seg “god helse og velferd”. Innenfor dette målet finner vi delmål 3.9 som sier følgende: “betydelig redusere dødsfall og sykdomstilfeller forårsaket av farlige kjemikalier og forurenset luft, vann og jord”. Fokuset på komfort, helse og sikkerhet for sluttbrukeren slik det blir beskrevet i manualen, vil være helt sammenfallende med det tredje bærekraftsmålet.

Næringseiendom som blir BREEAM-sertifisert må kunne vise til integrerte løsninger for vannforsyning, som blant annet gjenbruk og resirkulering. Attpåtil skal vannmålere være installert, til oppfølging og måling av vannforbruk og redusere konsekvensene av ineffektive løsninger og lekkasje (BREEAM-NOR, s.174). Å vie oppmerksomhet til vannforbruk kan virke litt fjernt for oss nordmenn, men realiteten er at dette ikke er faktum i store deler av verden. Den vanvittige populasjonsveksten som verden opplevde i forrige århundre, samt den sterke fremveksten av nye økonomier og det påfølgende forbruksmønsteret som oppstår, gjør at vannforsyningen flere steder i verden er skjør. Det er estimert at 685 millioner mennesker som lever i over 570 byer vil kunne oppleve en nedgang i 10% på tilgjengelig drikkevann grunnet klimaendringer (WWDR, s. 20). Rapporten om vann utviklingen i verden er dyster lesing og BREEAM i seg selv vil ikke være tungen på vektskålen. Når det er sagt, så trekker BREEAM frem løsninger som vil kunne fungere som en bidragsyter mot å redusere tap av vannforsyning i utsatte byer og tettbygde strøk. Dette er helt i tråd med det 6. bærekraftsmålet som omhandler å “sikre bærekraftig vannforvaltning og tilgang til vann og gode sanitærforhold for alle” (FN, 2020).

Energiforbruk- og forsyning er en helt sentral del innenfor bærekraft og selvsagt BREEAM-NOR. I sammenheng med bygningsdesign som ble nevnt tidligere i oppgaven, er formålet med det også å redusere energibehovet. Utover dette skal bygget sørge for å “legge til rette for bærekraftig bruk av energi i bygget og bærekraftig ledelse i driften av bygget”. Dette er også relevant for det 13. bærekraftsmålet som omhandler “stoppe klimaendringene”. Essensen i målet er å redusere klimaendringene og særdeles utslipp er vektlagt innenfor målet. (FN, 2020). Status i dag er at 30% av de globale klimagassutslippene kan spores tilbake til bygninger. Ved å bygge bærekraftig vil energieffektiviseringstiltak bidra til å redusere den andelen (Miris, 2019).

I tråd med det økende fokuset ovenfor bærekraft, har ordninger for avfallshåndtering blitt mer og mer synlig i jobbhverdagen. BREEAM-sertifiseringen setter blant annet krav til ansvarlig forbruk i utbyggingen og driften av bygget. BREEAM-NOR manualen uttaler seg slik om avfallshåndtering: “oppfordrer til bærekraftig håndtering (og gjenbruk dersom det er mulig) av avfall på byggeplass og i driftsfase”. Dette innebærer å utvikle en plan for ressurs håndtering av byggeplassen og stille til rådighet avfallsstasjoner i byggeprosessen, samt inkludere dette i den daglige driften av bygget (BREEAM-NOR, s. 212). Det 12. bærekraftsmålet angir “ansvarlig forbruk og produksjon”, og avfallshåndtering utgjør en vesentlig rolle innenfor dette målet. Dette kommer frem under delmål 12.5 som sier følgende: “Innen 2030 betydelig redusere avfallsmengden gjennom forbud, reduksjon, gjenvinning og ombruk” (FN, 2020). Det er også verdt å nevne at BREEAM er bidragsyter mot sirkulær økonomi, der noen bygg har klart å skape et system som gjør at ingen ressurser blir til avfall.

BREEAM-NOR-sertifiseringen tar blant annet utgangspunkt i bærekraftig arealbruk, i det formål å bevare økosystemet som omringer

næringsbygget. Mer presist så oppfordrer den til å ta i bruk tidligere utbygget og/eller forurenset areal, fremfor urørt areal. Videre skal eksisterende økologi beskyttes mot vesentlig skade under klargjøring og utbygging av tomt (BREEAM-NOR, s.231). Dette er helt i tråd med det 15. bærekraftsmålet som tar for seg "liv på land". Det nevnte bærekraftsmålet stresser bekymringen ovenfor det utsatte biologiske mangfoldet på jorden i dag (FN, 2020).

BREEAM-NOR understreker blant annet betydningen av bærekraftige transportmuligheter for bygningsbrukere og dette vil være en helt vesentlig del av et bærekraftig samfunn. Betydningen av infrastruktur med hensyn på bærekraft er av helt essensiell karakter. Delmål 11.2 tar for seg akkurat det og sier følgende: "Innen 2030 sørge for at alle har tilgang til trygge, lett tilgjengelige og bærekraftige transportsystemer til en overkommelig pris" (FN, 2020). Utsagnet er helt i harmoni med oppfordringen i BREEAM-NOR-manualen og vil ha positiv effekt på et stort problem i verdens storbyer, nemlig luftkvalitet.

Sammenhengen mellom BREEAM-NOR og bærekraftsmålene slik de er blitt beskrevet over, danner på mange måter grunnlaget for det 11. bærekraftsmålet, nemlig "bærekraftige byer og samfunn". Den sterke urbaniseringen verden over skaper både muligheter og utfordringer. Over 50% av verdens befolkning er plassert i byer og basert på FN sine prognoser vil dette tallet kunne stige til 60% i 2030. BREEAM og BREEAM-NOR vil fungere som to brikker i et enormt puslespill som stadig tillegges nye brikker. BREEAM ønsker å ta for seg de langsiktige utsiktene på det som foregår i og rundt et næringsbygg, og med det i bakhodet så blir det mer synlig hvilke miljøvennlige effekter et næringsbygg kan tilbringe. Samspillet mellom infrastruktur, bebyggelse og grøntområder spiller utvilsomt en stor rolle i denne pågående omstillingen vi er vitne til. Enhver by og samfunn sin bærekraftsevne vil

være nøkkelen for å sikre en høy livskvalitet for alle beboere.

5.3 Effekter på næringseiendom knyttet opp mot COVID-19

Dagens økonomiske situasjon er svært krevende på grunn av COVID-19. Det er knyttet stor usikkerhet til investeringsnivå på kort sikt. På noe lengre sikt kan vi oppleve en positiv trend på grunn av den historisk lave styringsrenten. Dette kan by på gunstige lånebetingelser i oppføringen av næringseiendom.

Spørsmålet er hvorvidt risikoprofilen til næringseiendom endres etter COVID-19. På kort sikt kan eiendomsselskaper oppleve en negativ trend i etterspørselen av kontorlokaler. Omtrent alle aktører har til en viss grad benyttet seg av hjemmekontor under pandemien. Flere leietakere vil nok se potensialet i kostnadsbesparelsen (lavere leieutgifter) ved å ta i bruk hjemmekontor. Andre vil nok påstå at hjemmekontor er ineffektivt og etter COVID-19 vil man først innse hvor viktig kontormiljøet er for å skape verdier.

6.0 Konklusjon

På et overordnet nivå er formålet med oppgaven å undersøke hva som er strategien bak å BREEAM-sertifisere næringseiendom. Vi valgte å utforme problemstillingen: Hvilke konkurransefortrinn oppnår eier ved et bærekraftig næringsbygg, der BREEAM-NOR er målet på bærekraft. Vår forskning har vært rettet mot de mest etablerte og største eiendomsaktørene i Bergensområdet. Noen aktører har nylig implementert BREEAM som en del av strategien, mens andre har flere års erfaring. Gjennom intervju av forskjellige aktører i bransjen, har vi oppdaget både drivere og barrierer ved å BREEAM sertifisere næringseiendom.

BREEAM har blitt et populært begrep i eiendomsbransjen, og norske myndigheter har gjennom Parisavtalen signalisert at Norge skal gjennomgå et grønt skifte. Flere eiendomsselskaper argumenterer for at enkelte BREEAM-elementer kan bli et politisk krav i fremtiden. Ved å sertifisere allerede nå, ligger eiendomsselskaper i forkant av mulige reguleringer. Videre er det økonomiske insentiver ved å sertifisere. Internasjonale aktører stiller stadig høyere krav til bærekraft og miljø og har sådan introdusert en dominoeffekt i flere norske bransjer, blant annet eiendom. Byggeprosjekter som BREEAM-sertifiseres, vil lettere tilegne seg kapital og gjennom grønn finansiering oppnå lavere lånekostnader. Det vil også være kostnadsbesparelser i felleskostnadene (FDV) da BREEAM-bygg er mer miljøeffektive.

Det er få eksempler på transaksjoner av BREEAM-bygg, men våre undersøkelser tilsier at spesielt internasjonale investorer ser på BREEAM-sertifiserte bygg som mer attraktive investeringsobjekter enn ikke-sertifiserte bygg. Ved å BREEAM-sertifisere næringsbygg viser eiendomsselskaper at de ønsker å bidra i det grønne skiftet. De viser samfunnsansvar, og det er utvilsomt bra for omdømmet til enkeltsselskapet.

Det er fem ulike nivåer i BREEAM universet. De fleste BREEAM byggene i Bergensområdet er på det nest høyeste nivå, Excellent. Aktørene argumenterer for at det øverste nivået (Outstanding) blir for dyrt i et kost-nytte perspektiv. Eiendomsselskaper opplever ikke økt etterspørsel eller betalingsvillighet for kontorlokaler som er BREEAM-sertifisert, men tror dette vil komme med tiden. Det argumenteres dog for at miljøsertifiserte utleieobjekter i dagens marked vil være å foretrekke fremfor de som ikke er sertifisert.

6.1 Forslag til videre forskning

Ettersom BREEAM er et relativt nytt konsept i Norge, er det få eksempler på transaksjoner av disse byggene. Fremover vil et større antall av næringsbygg bli sertifisert, som igjen vil påvirke transaksjonsmarkedet. Etterhvert vil det bli mulig å undersøke hvordan BREEAM-sertifiseringen påvirker verdsettelsen til et bygg. Ved å sammenligne BREEAM-bygg mot et ikke BREEAM-sertifisert bygg vil man etterhvert ha tilstrekkelig informasjon til å fastsette riktig påvirkningskraft på markedsverdien knyttet opp mot netto yield. Enklere sagt, fastsette en troverdig premie på BREEAM. Det vil også være interessant å undersøke hvorvidt etterspørselen for BREEAM-bygg vil øke i takt med eiendomsselskapenes forventninger i fremtiden.

Referanseliste

- Akademikerne. (2019, oktober 14). *Privat sektor best på miljø*. Akademikerne. Hentet fra: <https://akademikerne.no/2019/privat-sektor-best-pa-miljo>
- BREEAM-NOR. (2016). *BREEAM-NOR 2016 for nybygg*. Grønn Byggallianse. Hentet fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/06/SD-5075NOR-BREEAM-NOR-2016-Nybygg-Versjon-1.2-vs.-1.1.pdf>
- Byggkvalitet, D. f. (2017). *Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning*. Direktoratet for byggkvalitet. Hentet fra: <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/>
- Byggnæring, F. (2019, 16 mai). *DNB satser på grønn finansiering*. Fremtidens Byggnæring. Hentet fra: <https://www.fremtidensbygg.no/dnb-satser-pa-gronn-finansiering/>
- Bø, I. & Helle, L. (2008). *Pedagogisk ordbok: praktisk oppslagsverk i pedagogikk, psykologi og sosiologi* (2.utgave). Universitetsforlaget.
- Christensen, S. A. (u.d.). *Del 4 - Bedriftens samfunnsansvar*. Hentet fra: Handelshøyskolen BI <http://www.bedriftenbi.no/csr/>
- Norsk Eiendom. (2016). *Eiendomssektorens veikart mot 2050*. Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom. Hentet fra: <https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2016/09/Eiendomssektorens-veikart-mot-2050.pdf>
- Finansforbundet. (u.d.). *Vi bidrar til at finansnæringen blir en modig og fremoverlent bidragsyter i det grønne skiftet*. Finansforbundet. Hentet fra: <https://www.finansforbundet.no/om-oss/politikk/gronn-finans/>
- Fjeldstad, Ø. D. & Lunnan, R. (2018). *Strategi* (2.utgave). Fagbokforlaget.
- FN. (2019, januar 15). *Bærekraftig utvikling*. FN-SAMBANDET. Hentet fra: <https://www.fn.no/Tema/Fattigdom/Baerekraftig-utvikling>
- FN. (2020, januar 28). *FNs bærekraftsmål*. FN-SAMBANDET. Hentet fra: <https://www.fn.no/Om-FN/FNs-baerekraftsmaal>
- Granerud, K. (2020, mars 14). *Ikke økt betalingsvillighet for miljøsertifiseringer*. Finansavisen. Hentet fra: <https://finansavisen.no/nyheter/naeringseiendom/2020/03/14/7502161/ikke-okt-betalingsvillighet-for>

miljosertifiseringer?fbclid=IwAR0MTxScbnRAX8AJ6_Twnzdi8hg
ZP2Hob5ylq9aPI-A95hLkQG58e78bseg

- Grønn Byggallianse. (u.d.). *Hva er BREEAM?* Grønn Byggallianse. Hentet fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/breeam/>
- Grønn Byggallianse. (u.d.). *Prisinformasjon*. Grønn Byggallianse. Hentet fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/breeam/om-breeam-nor/#1535727732550-eb376d96-cdf577f8-dd31>
- Halvorsen, K. (2008). *Å forske på samfunnet* (5. utgave). Cappelen.
- Hoff, P. (2017, januar 13). *Bergen har fått sitt første BREEAM Excellent-bygg*. Hentet fra: Multiconsult. <https://www.multiconsult.no/bergen-fatt-forste-breeam-excellent-bygg/>
- Jakobsen, O. (u.d.). *John Elkington*. Cultura Bank. Hentet fra: <https://www.cultura.no/arkiv/pengevirke/john-elkington>
- Johannessen, A., & Tufte, P. A. (2016). *Introduksjon til vitenskapelig metode* (5. utgave). Abstrakt forlag.
- Larsen, H. N. (2019). *BYGG- OG ANLEGGSSSEKTORENS KLIMAGASSUTSLIPP*. Asplan Viak. Hentet fra: https://www.bnl.no/siteassets/dokumenter/rapporter/klimautslipp_bae_2019.pdf
- Miljødirektoratet. (2020, januar 7). *Norge skal være klimanøytralt i 2030*. Miljøstatus. Hentet fra: <https://miljostatus.miljodirektoratet.no/miljomal/klima/miljomal-5.3/>
- MIRIS. (2019, Juli 19). *How the Real Estate Industry can help achieve the UN's Sustainable Development Goals*. Hentet fra: MIRIS. <https://miris.no/how-the-real-estate-industry-can-help-achieve-the-uns-sustainable-development-goals/>
- NAAF. (2016, oktober 17). *Inneklima på arbeidsplassen*. Hentet fra: Astma- og allergiforbundet. <https://www.naaf.no/fokusomrader/inneklima/inneklima-pa-arbeidsplassen/>
- Portal, Ø. (n.d.). *Derfor skal Telia Norge til Økern Portal*. Hentet fra: Okern Portal <https://okernportal.no/derfor-skal-telia-norge-til-okern-portal/>
- Revfem, J. (2009). *Ingen vei utenom yield*. Næringseiendom.
- Seale, C. (1999). *The quality of qualitative research*. Sage.

- Thagaard, T. (2009). *Systematikk og innlevelse*. (3.utgave). Fagbokforlaget.
- Thommessen, J. (2019, juni 22). *Spacemaker AI vil bygge byer med kunstig intelligens*. E24. Hentet fra: <https://e24.no/naeringsliv/i/JoLOgP/spacemaker-ai-vil-bygge-byer-med-kunstig-intelligens>
- Tobiassen, M. (2017, oktober 18). *Kunstig intelligens inntar arkitektkontorene*. DN. Hentet fra: <https://www.dn.no/handel/arkitektur/spacemaker-ai/trond-riiberknudsen/kunstig-intelligens-inntar-arkitektkontorene/2-1-188117>
- Vidhammer, K. (2020, februar 21). *Bara eiendom bygger nytt kontor på spekk i Bergen*. Finansavisen. Hentet fra: <https://finansavisen.no/nyheter/naeringseiendom/2020/02/21/7499241/bara-eiendom-bygger-nytt-kontorbygg-pa-spekk-i-bergen>
- WGBC. (u.d.). *Green buildings & the Sustainable Development goals*. World Green Building Council. Hentet fra: <https://www.worldgbc.org/green-building-sustainable-development-goals>
- WWDR, 2. (2020). *Water and climate change*. UN WATER. Retrieved from https://unesdoc.unesco.org/in/documentViewer.xhtml?v=2.1.196&id=p::usmarcdef_0000372985&file=/in/rest/annotationSVC/DownloadWatermarkedAttachment/attach_import_487e2a11-6cad-4946-ba9f-ab93aceb86d8%3F_%3D372985eng.pdf&locale=en&multi=true&ark=/ark:/48223/p

Vedlegg

Intervjuguide – EIENDOMSSELSKAP

1. Hvilken rolle har du i utviklingen av XX?

2. Når ble XX bevisst på BREEAM-NOR? Ser dere på sertifiseringen som en ny norm i hele bygg- eiendomssektoren?

3. Er det blitt/skal det bli en del av strategien for XX å BREEAM-NOR sertifisere fremtidige næringsbygg?

4. Hvilke drivere/barrierer ligger bak beslutningen ved å BREEAM-NOR sertifisere for dere?

5. Hvilke konkurransefortrinn tror dere XX vil oppnå ved et BREEAM-bygg, kontra usertifisert?
 - Raskere utleie
 - Omdømme
 - Lavere driftskostnader (FDV-kostnader)

6. Opplever dere at leiemarkedet etterspør/setter krav til BREEAM sertifiserte næringsbygg, og tror dere betalingsvilligheten i leiemarkedet vil bli høyere?

7. Hvilke faktorer påvirker nivået dere BREEAM sertifiserer til?