



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2024 30 stp
Handelshøyskolen

Hvordan kan bærekraft- og miljø sertifisering påvirke investeringsbeslutningene og konkurransedyktighet i eiendomsbransjen i Norge?

How can sustainability and environmental certification impact investment decisions and competitiveness in the real estate industry in Norway?

Thomas Kraugerud
Mastergradsoppgave i Økonomi og administrasjon

Jeg har et ønske om å bidra med det jeg har lært til å gjøre en forskjell i verden på vei mot en mer bærekraftig fremtid. Økonomi og bærekraft kan og bør være mulig samtidig.

Byggebransjen er et hett tema for tiden i forhold til forsyningskjeder, høye priser og manglende etterspørsel etter byggeprosjekter. Bærekraft har vært en rød tråd i studiet mitt. Jeg synes dette var et interessant tema å begynne å lete etter en oppgave. Jeg sjekket ut nettverket mitt, og valgte å ta kontakt for å høre om Storebrand trengte forskning på hva de forskjellige delene av eiendomssektoren tenker om det grønne skiftet. Hva tenker de om Miljøsertifisering? Hvordan påvirker bærekraftssertifisering investeringsbeslutningene og de økonomiske tilpasningene hos de forskjellige aktørene? Hvilke spor av bærekraft finner vi i strategien? Lønner det seg f.eks. å være tidlig ute med å sikre bærekraftige bygg, eller vente til krav fra myndighetene om få år kommer på banen?

Personlig har bærekraftige valg i min nærhet vært viktig. Jeg ønsker å ta vare på ting å bruke dem lengst mulig, blant annet av økonomiske årsaker, men også fordi ting i seg selv bør behandles med respekt. Dette er noe som andre mennesker har brukt av sin verdifulle tid og ressurser å lage. I Japansk filosofi sies det at gjenstander også har en slags sjel og at gjenstander derfor fortjener å bli behandlet med respekt, og det blir kalt animisme (Yoneyama, 2021). Jeg tenker at denne formen for filosofi passer til oppgaven jeg nå skal skrive. Bygg i privat og offentlig sektor brukes til å skape verdier, og det er viktig at disse byggene kan stå i mange år. Dette er viktig både i forhold til økonomi, miljø og filosofi.

Min tese ved oppstart var at sertifisering av bygg tidlig vil kunne være et konkurransefortrinn. I tillegg kan miljøsertifisering av næringsbygg bli et krav fra myndighetene, slik at miljøsertifisering er med på å ta ned risiko for fremtidig næringsdrift. Intervjuene har gitt meg en mye dypere forståelse og kunnskap som jeg håper jeg klarer å dele på en god måte i denne oppgaven.

Jeg ønsker å takke familien min som har støttet meg mens jeg skrev oppgaven. Jeg ønsker også å gi en stor takk til min veileder som tok prosjektet mitt uten å nøle og som har vært veldig fleksibel og hjelpsom.

Sammendrag

Temaet for denne masteroppgaven er hvor viktig miljøsertifisering er for investeringsbeslutningene, og om bærekraftsertifisering bidrar til konkurransedyktighet er for hele eiendomsbransjen, fra arkitekt til sluttkunde.

Masteroppgaven baserer seg hovedsakelig på 6 intervjuer med folk i eiendomsbransjen, en arkitekt, entreprenører, en sertifiserer og gårdeiere. Informantene har kunnskap om praksis til miljøsertifisering og hvordan det brukes i det norske eiendomsbransjen, og jeg sammenligner funn fra intervju med akademisk litteratur og tidsaktuelle tidsskrifter fra eiendomsbransjen.

Det er to forskningsspørsmål som skal besvares og som ligger til grunn for oppgaven.

Noen funn i oppgaven er at den bekrefter litteraturen ved at for små og mellomstore bedrifter er miljøsertifisering mindre viktig enn andre egenskaper ved næringsbygg slik som tilgjengelighet og pris, men at store selskaper setter bærekraft høyt og ønsker bygg som har miljøsertifisering og høy grad av sertifisering, slik som BREEAM Excellent. Større aktører er mer villig til å sertifisere næringsbygg av flere årsaker, slik som krav fra myndighetene og investorer til bærekraft, for å redusere driftskostnader og risiko og øke likviditeten på byggene.

Det er også mye myndighetene kan gjøre annerledes for å oppfordre bedrifter til å bygge bærekraftig og velge miljøvennlige løsninger.

Masteroppgaven kommer fram til at miljøsertifisering påvirker investeringsbeslutningene, men ikke nødvendigvis sluttbruker. Det varierer hva brukere av bygg prioriterer mest, men bransjen er enig at fremtidsutsiktene for såkalte brune bygg er usikker. De store aktørene ønsker og å være tidlig ute med miljøsertifisering reduserer risiko og øker prisen på byggene. Det kan bidra til konkurransedyktighet, i alle fall på sikt.

Abstract:

The theme of this master's thesis revolves around the importance of environmental certification in investment decisions and whether sustainability certification contributes to competitiveness throughout the entire real estate industry, from architects to end-users. The study is primarily based on six interviews with professionals in the real estate sector, including an architect, contractors, a certifier, and property owners. These informants possess insights into the practices of environmental certification and its application in the Norwegian real estate industry. The findings from the interviews are compared with academic literature and current journals in the real estate sector.

The thesis addresses two fundamental research questions. Some key findings include the confirmation of existing literature, indicating that for small and medium-sized enterprises, environmental certification is less crucial than other attributes such as accessibility and price when considering commercial buildings. Conversely, large companies prioritize sustainability and seek buildings with environmental certification, especially those with a high level of certification like BREEAM Excellent. Larger players are more willing to certify commercial buildings due to various reasons, including regulatory and investor requirements for sustainability, cost reduction, risk mitigation, and increased liquidity in their assets.

The thesis also highlights potential government interventions to encourage businesses to construct sustainably and adopt environmentally friendly solutions. The study concludes that environmental certification influences investment decisions but may not necessarily impact end-users. User priorities vary, but the industry agrees that the future prospects for so-called "brown" buildings are uncertain. Major players aim to be early adopters of environmental certification to reduce risk and enhance the value of their properties, contributing to competitiveness in the long run.

Innholdsfortegnelse

Contents

1.1. Innledning.....	1
1.2. Miljøtilpasninger foretatt av norske myndigheter.....	1
1.3. Forventningene skapt av FNs bærekraftsmål	1
1.4. Formålet med oppgaven	2
1.5. Problemstilling:.....	2
1.6 avgrensinger:.....	3
2.0. Presentasjon av Storebrand Asset Managements bærekraftsarbeid	4
2.1. Bærekraftsarbeid/ ESG i Storebrand	4
2.1.1. Environmental/miljø	4
2.1.2. Societal/Etiske betraktninger	4
2.1.3. Governance - styring	5
2.2. Risiko og avkastningskrav i Storebrand Asset Management og eiendomsbransjen	5
2.3. Klimarisiko i Storebrand Asset Management og eiendomsbransjen	5
2.4. Strategi og konkurransefortrinn i Storebrand Asset Management og eiendomsbransjen.....	6
2.5. Prosjekter i Storebrand Asset Management.....	6
2.6. Aktivt eierskap i Storebrand Asset Management	6
2.7. Målrettet engagement i Storebrand Asset Management.....	7
2.7.1. Nordisk posisjon i Storebrand Asset Management.....	7
2.8. Bærekraft i byggebransjen i Norge	7
3.0. Teori og begreper	9
3.1.FNs bærekraftsmål	9
3.1.2.Bærekraftig utvikling	9

3.1.3. Trippel bunnlinje	9
3.2. Bærekraftssertifisering.....	9
3.2.1. BREEAM nor	10
3.2.2. LEED.....	11
3.2.3. Svanemerke.....	11
3.2.4. Miljøfyrtårn (MF).....	11
3.3. Bærekraft og investeringsbeslutninger.....	11
3.4. Lønnsomhet.....	12
3.5. Stordriftsfordeler.....	12
3.6. "Triple play" – vekst profitt og bærekraft.....	12
3.7. Forretningsmuligheter og bærekraftsprosjekter	13
3.7. Ledelse og strategi.....	13
3.8. Reelle eller symbolske mål?	13
3.9. Herzbergs motivasjonsteori	14
3.10. Fra ide til praksis.....	14
Metode	15
4.1. Valg av metode.....	15
4.2. Forskningsdesign	15
4.3. Deduktiv kvalitativ metode	15
4.4. Forskningsprosessen	16
4.5.1 Søk etter litteratur.....	16
4.5.2. Utvalg	16
4.5.3 Pålitelighet og overførbarhet.....	17
4.5.4 Intervjuer.....	17
4.5.5 Intervjuguide	17
4.5.6 Dokumentering av intervjuet, transkribering	20

4.5.7	Transkribering og koding.....	21
4.5.8	Analyse, drøfting og konklusjon	21
4.6	Informasjon om informantene.....	22
4.6.1.	Informant rolle og selskap.....	22
4.6.2.	Informasjon om selskapene som informantene jobber i.....	22
5	Analyse: Drøfting av teori opp mot empiri	23
5.0.	(F1) Hvordan kan en bærekraftig strategi påvirke investeringsbeslutningene?.....	23
5.1	Det første rådet i McKinsey artikkelen (Doherty et al, 2023) er å integrere bærekraft inn i virksomhetens strategi sammen med vekst og avkastning:	24
5.2	Det andre rådet i McKinsey artikkelen var å øke verdikreasjon ved innovative bærekraftstjenester	25
5.2.1.	Eksempel lønnsom gjenbruk i kombinasjon med sertifisering	25
5.2.2.	Eksempel på lønnsom gjenbruk og Terrazzo ved gjenbruk av avfall	26
5.2.3.	Eksempel bruke eksisterende utstyr på ny måte ved smarte løsninger	26
5.2.4.	Eksempel bruk av AI i bygg.....	26
5.3	Det tredje rådet i McKinsey artikkelen (Doherty et al, 2023) er transparent rapportering og kommunikasjon.....	27
5.4	Det fjerde rådet i McKinsey artikkelen (Doherty et al, 2023) er å få strategiske prioriteringer inn i selskapets DNA.	27
5.5	Det femte rådet i McKinsey artikkelen (Doherty et al, 2023): bruke oppkjøp for å sikre nye vekstområder	28
5.5	Oppsummering i forhold til de 5 rådene:.....	28
5.6	Hvordan kan bærekraftstrategi bidra til mer ombruk?	28
5.7	Oppussing og renovering	30
5.8	Gripe forretningsmuligheter i dag.....	30
5.9	Delkonklusjon på forskningsspørsmål 1 : Hvordan kan en bærekraftig strategi påvirke investeringsbeslutningene?	31

6.0 (F2) Hvordan kan investeringer i miljøsertifisering av bygg påvirke konkurransedyktighet?	33
6.1. Innledning.....	33
6.2. Lønnsomhet.....	33
6.2.1. Lønnsomhet som følge av bærekraftssertifisering	33
6.2.2. Kan energieffektivisering bidra til lønnsomhet?	35
6.3 Hygienefaktor eller utestengelse	35
6.4 Betalingsvillighet hos leietaker	36
6.5 Kan insentivordninger og støtteordninger bidra til lønnsomhet?	37
6.6 Kan grønne lån bidra til lønnsomhet?	38
6.7 Trippel bunnlinje	39
6.7.1. Trippel bunnlinje: økonomi (profitt), miljø og Sosial bærekraft (Mennesker)	39
6.8 EU- taksonomien	39
6.9 Samarbeid mellom forskjellige aktører	40
6.10 Råd / kritikk til myndighetene	40
6.10.1 Forenkle regelverk.....	41
6.10.2. Forutsigbart regelverk og reelle økonomiske insentiver.	41
6.10.3. Dele eller selge strøm på nye måter	41
6.10.4. Felles arena for gjenbruksmaterialer og ønske om at myndighetene belønner storskalaprosjekter.....	42
6.10.5. Oppsummering av råd til myndighetene	43
6.11. Delkonklusjon på forskningsspørsmål 2 : Hvordan kan investeringer i miljøsertifisering av bygg påvirke konkurransedyktighet?	43
7.0 Konklusjon på problemstillingen: Hvordan kan bærekraft- og miljø sertifisering påvirke investeringsbeslutningene og konkurransedyktighet i eiendomsbransjen i Norge (med spesielt fokus Storebrand og deres samarbeidspartnere)?	45
8.0 Funn.....	48

9.0 Kritikk av egen oppgave	49
10.0 Forslag til videre forskning	50
11.0 Tabeller.....	51
12.0 Litteraturliste/kilder i alfabetisk rekkefølge.....	51

1.1. Innledning

Verden står overfor store negative konsekvenser som følge av menneskeskapt endringer i miljøet. Dette er godt dokumentert gjennom flere ti-år med miljøforskning. For å bidra til å løse miljøutfordringene, så har FN laget sine bærekraftsmål og EU har laget miljømål.

Verdens ledere har deretter satt seg sammen for å sette miljømål for de enkelte land for å forsøke å forhindre at temperaturen stiger mer enn 1.5 grader, for å forhindre negative konsekvenser som følge av miljøutfordringer. Verden må blant annet redusere utslipp og redusere energiforbruket. Det har kommet skjerpede EU krav rettet mot eiendomsbransjen med mål om nært nullutslipp i energibygging innen 2050.

Det er lite tvil om at FN har satt sin lit i bærekraftsmålene. På en pressekonferanse november 2016 uttale daværende generalsekretær i FN Ban Ki-moon at “Vi har ingen plan B, fordi det ikke finnes noen Plan B” (Linnerud,2021).

FNs bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål. (fn.no, 2024).

Bransjens fokus på FNs bærekraftsmål handler om mål 12-15. Disse målene går ut på å stoppe klimaendringer og bevare livet på land og i havet. For eksempel bærekraftsmål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon, går ut på sikre bærekraftig forbruks- og produksjonsmønstre, ved å gjøre mer med mindre ressurser. På sikt vil dette føre til økonomisk vekst og begrense klimaendringer når man når en lager en vare.

1.2. Miljøtilpasninger foretatt av norske myndigheter

Krav fra myndighetene i form av EU-direktiv er ventet å komme i løpet av 2024. Mange små selskaper har ingen mulighet til å gjøre endringer i forhold til bærekraft og bærekraftsertifisering, da dette er kun noe store selskaper har ressurser til å implementere (Miljøfyrtårn, 2024). Små og mellomstore bedrifter kommer neppe til å få egne bærekraftavdelinger og kan bli utkonkurrert av store selskaper med sertifisering på plass, når det konkurreres på anbud.

1.3. Forventningene skapt av FNs bærekraftsmål

Det som skjer i verden, i FN, i EU og i nasjonene påvirker forventninger i samfunnet. Satsing på miljømerkede bygg kan bidra til et bedre omdømme. Forretningsforbindelsers forventninger, kan føre til økt etterspørsel etter miljømerkede bygg, fordi leietakere og

forvaltere ønsker å ta bærekraft på alvor i eiendomsbransjen. Rammebetingelsene i bransjen påvirkes også ved at myndighetene legger til rette for miljømerking. Dette kan medføre at for eksempel lånebetingelser bli bedre.

1.4. Formålet med oppgaven

Bærekraft fører til endringer i måten næringslivet og eiendomsbransjen operer på. Min motivasjon for å skrive denne oppgaven, er å få innsikt i hvordan økte krav fra internasjonalt hold, fører til strengere krav til næringsbygg i Norge. Jeg ønsket å se på om miljøsertifisering f.eks. gjør investorer, banker, leietagere osv. mer villige til å betale en premium for eiendommer i forhold til næringseiendommer uten miljøsertifisering. Jeg ser også på at Miljøsertifisering kan være et krav i forbindelse med grønne lån. Miljøsertifisering kan også være med å dokumentere bærekraftig aktivitet eller nivå i bærekraftsrapportering. Jeg ønsker å få enda større innsikt i hvordan investeringsbeslutningene påvirkes i praksis og hvordan dette påvirker konkurransedyktigheten. Jeg håper også at oppgaven vil være nyttig for Storebrand og informantene som har tatt del i oppgaven.

1.5. Problemstilling:

Hvordan kan bærekraft- og miljøsertifisering påvirke investeringsbeslutningene og konkurransedyktighet i eiendomsbransjen i Norge (med spesielt fokus Storebrand og deres samarbeidspartnere)?

1.7. Forskningsspørsmål:

For å besvare problemstillingen har jeg laget to forskningsspørsmål.

Forskningsspørsmålene er:

F1 Hvordan kan en bærekraftig strategi påvirke investeringsbeslutningene i eiendomsbransjen?

F2 Hvordan kan investeringer i miljøsertifisering av bygg påvirke konkurransedyktighet?

1.6 avgrensinger:

I oppgaven kommer jeg ikke til å gå inn på de enkelte bærekraftsmålene i drøftelsen, men de er vist til for å beskrive arbeidet som gjøres internasjonalt og som ligger som mål og forventninger for Norge og eiendomsbransjen i Norge.

2.0. Presentasjon av Storebrand Asset Managements bærekraftsarbeid

Dette kapitlet går hovedsakelig til en presentasjon av Storebrand Asset Management. Jeg avslutter kapitlet med å si litt om eiendomsbransjen i Norge. De øvrige informantene presenteres i kapittel 4.

Storebrand Asset Management er en av Norges største forvaltere av kapital, og er mest kjent for fondshandel. Storebrand driver også med forvaltning av eiendom, og satser på bærekraftssertifiserte bygg i sin portefølje. Storebrand Asset Management har en portefølje på rundt 8 milliarder euro i bygninger og operer i 3 land. Storebrand er listet som et av verdens 10 prosent mest bærekraftige selskaper på Dow Jones Bærekrafts indeks. Hele eiendomsporteføljen har 5 stjerner fra GRESB, som er en organisasjon som validerer ESG mål og benchmarking.

Storebrand Asset Management fokuserer på å ha best risikojustert avkastning over tid. Storebrand har tro på å tilby bærekraftige bygg vil være med på å redusere risiko, og at ESG og risiko er tett knyttet opp mot hverandre.

2.1. Bærekraftsarbeid/ ESG i Storebrand

Informanten fra Storebrand jobber i eiendomsdelen av selskapet. Derfor blir det hovedsakelig fokus på eiendom og ikke fondsforvaltning.

2.1.1. Environmental/miljø

Bærekraftsertifisering har et stort fokus hos Storebrand, samtidig som selskapet sørger for at alle bygg i Storebrands portefølje er energimerket i god tid før det er nasjonalt påbud i Norge. Mer om sertifiseringsordningene i kapittel 3.

2.1.2. Societal/Etiske betraktninger

Eiendomsdelen i Storebrand Asset Management fokuser også på sosial bærekraft. Storebrand Asset Management gir et eksempel på dette gjennom de etiske dilemmaer som selskapet står i. Det er en utfordring å drive bærekraftig med tanke på miljøet i tillegg til samtidig å ivareta de sosiale aspektene. Solceller som kjøpes inn kan ha Silisium som kommer fra slavearbeid, og

åpenhetsloven gjør det nå ekstra viktig å høre med importører i tillegg til butikker og forhandlere som en kjøper solceller fra. Det betyr at Storebrand Asset Management bruker en del tid på å forsikre seg om at det er etisk drift for å ivareta sosial bærekraft.

2.1.3. Governance - styring

Storebrand styrer i en usikker fremtid og er påvirket av risiko som stammer fra utenfra, slik som ekstremvær slik som Ingunn. Det er flere ting Storebrand kan gjøre for å minske risiko ved blant annet sørge for grønne tak med gress og vekster som absorberer vann, slik at det ikke renner ned og oversvømmer kjeller. Dette kan sørge for at forsikringsselskapet krever mindre i premie, samtidig som man sparer Oslofjorden for overskuddsvann som går ut via kloakken når det regner mer en kapasiteten til systemer tillater. Storebrand har flere slike tiltak som til sammen reduserer risiko. Storebrand har en grundig miljørapportering og kan styre etter denne rapporteringen.

2.2. Risiko og avkastningskrav i Storebrand Asset Management og eiendomsbransjen

Risiko og avkastningskrav henger sammen i eiendomsbransjen på lik linje som i aksjehandel. Ved høyere risiko er det visse krav en har til risikopremie for å gjøre handelen med aksjer eller et prosjekt. Når Storebrand har bygg med lav risiko involvert, knyttet til fremtidige bærekrafts investeringer, sertifiseringer, samt å sikre seg mot ekstremvær og andre uventede hendelser utenfor ens kontroll, er risikoen på bygget lavere. Kunden kan tillate seg et lavere avkastningskrav. Dette gjør at kunden er villig til å betale mer for bygget fordi risikoen er lav, noe som gjør at gårdeiere slik som Storebrand får mer for byggene de har i porteføljen sin.

PwC har en årlig undersøkelse hvor de samarbeider med Forening for finansfag Norge om Risikopremie i Norge. De som har svart på undersøkelsen er medlemmer av FFN (PwC, 2023). Respondentene vil justere avkastningskrav som følge av manglede engasjement til bærekraft. Hva som brukes for å måle selskapers bærekrafts aktiviteter er litt forskjellig, men ofte baserer det seg på selskapers bærekrafts rapport, energimerke og bærekrafts sertifisering.

2.3. Klimarisiko i Storebrand Asset Management og eiendomsbransjen

Eiendomsbransjen generelt operer med lite bruk av KPI rettet mot klimarisiko. 11% av eiendomsbransjen styrer etter slike parametere (PWC Bærekraft 100, 2019).

Eiendomsbransjen lener seg mer på tredjepartstjenester som sitt engasjement for bærekraftige

bygg, slik som BREEAM sertifisering. Storebrand Asset Management er en stor aktør, som det stilles strenge krav til om miljøsertifiseringer og bærekrafts rapportering.

Det er en økende trend å ha ikke-finansiell risiko, med i styringen på hva avkastningskravet skal være, og klimarisiko blir stadig viktigere for mange norske selskaper (PWC Bærekraft 100, 2019). Bank og finans er den andre sektoren med mest fokus på risiko, knyttet til klima, etter olje og gass. Eksempler en kan se, er fokus på grønne lån og krav til bedrifters drift i forhold til bærekraft, noe som gjelder eiendomsbransjen. Bankene kan kreve høyere energimerking samt bærekraftsertifisering for at byggherren kan motta finansiering av nye bygg.

2.4. Strategi og konkurransefortrinn i Storebrand Asset Management og eiendomsbransjen

Storebrand har et valg. Hvis Storebrand ikke tilpasser seg, men venter og ser an, risikerer de å miste konkurranse fortrinn. Hvis de leder an og tilpasser seg kan de få konkurranse fortrinn fordi de er tidlig ute. Investeringer i miljømerkede bygg kan bidra til bærekraft og et bedre miljø, gjennom mindre energiforbruk. Konkret kan dette føre til endringer i selskapets strategi og tiltak, som å vurdere miljømerking, som en del av virksomhetens risikovurdering i forbindelse med investeringer. Informasjon om de øvrige informantene kommer i metodekapittelet.

2.5. Prosjekter i Storebrand Asset Management

Storebrand har mange prosjekter og samarbeidspartnere, og noen av prosjektene deres er å redusere karbonutslipp i porteføljen med 32 prosent. Dette er både aksjer og eiendom, og det å redusere er den del av anbefalinger fra Net-Zero Asset Owner Alliance (Storebrand Asset management sustainability 2023).

2.6. Aktivt eierskap i Storebrand Asset Management

Storebrand driver med Aktivt eierskap for å sikre at selskapene har samme filosofi som Storebrand og det de er involvert med. Storebrand bruker rettighetene sine ved å stemme i aksjonærmøter.

Storebrand har blitt med i medlemskapsorganisasjoner slik som Montréal Pledge og Portfolio Decarbonisation Coalition. Storebrand påvirker selskaper til å ha lavere karbonutslipp som følge av medlemskap i disse organisasjonene. Storebrand har forpliktet seg å redusere karbonutslipp med 32% innen 2025.

Storebrand Asset Management investerer 15% av den totale markedsverdien av midlene de forvalter i selskaper som skaper bærekraftige løsninger uten påvirkninger på miljøet. Eksempler på dette er fornybar energi, fornybar byutvikling, sirkulærøkonomi, resirkulering og mange andre prosjekter.

2.7. Måltrettet engagement i Storebrand Asset Management

Storebrand Asset Management har måltrettet engasjement mot selskapene, og gjør mest der de har høyest eierandel.

2.7.1. Nordisk posisjon i Storebrand Asset Management

Storebrand Asset Management setter mest fokus på sitt engasjement med Nordiske selskaper hvor kunnskap om disse selskapene skaper konstruktiv og meningsfulle samtaler for å skape verdier for selskapet. Storebrand engasjerer seg med selskaper utenfor Norden også, med kunnskap om lokale forutsetninger slik som ESG i Norge.

Storebrand har med dette tatt bevisste grep både for å forplikte seg for bærekraft og for å bruke sin posisjon til å påvirke andre.

2.8. Bærekraft i byggebransjen i Norge

I følge BDO sin undersøkelse, er det få innen eiendomsbransjen som rapporterer sine bærekraftstiltak, Det kan ha med å gjøre at nybygg har strenge krav fra myndighetene og bankene.

Per dags dato sliter byggebransjen med lav etterspørsel etter prosjekter, og byggebransjen anslår opp mot 30 milliarder kroner i redusert produksjon (NRK, 2023). Årsakene til manglende etterspørsel er blant annet renteøkninger og prisvekst. Hvis ikke det offentlige satser på oppussingsprosjekter og nybygg, kan byggebransjen bli rammet av varig lav produksjon som det tar tid å bygge opp igjen Dette vil skape utfordringer da det er etterslep på vedlikehold og energieffektivisering, og det er allerede en underdekning av arbeidskraft.

Offentlige prosjekter som skulle vært satt i gang i dag blir utsatt for å kjøle ned norsk økonomi. Dagens situasjon er en bevisst handling fra det offentlige for å redusere inflasjon.

Majoriteten av eiendomsbransjen måler ikke bærekrafts tiltak, noe som gjør at de ikke kan styre etter det. Kun halvparten av de som svarte på BDO's undersøkelse har gjennomført

bærekraftstiltak, og ca. 25% av de som faktisk gjør bærekrafts tiltak gjør målinger. Det vil si at kun en liten andel av eiendomsbransjen gjør noen reelle bærekrafts tiltak. (Saltnes 2022). Kun 9% av eiendomsbransjen i BDOs undersøkelse svarer på at de rapportere på bærekraftstiltak. 7 av 10 mener at tiltak som bedriftene og organisasjonene har gjennomført bidrar til positiv samfunnsutvikling.

«Eiendomsbransjen ser ikke forretningsmuligheter i bærekraft» ifølge Saltnes (2022).

Færre ser muligheter for potensielle nye forretningsmuligheter, kun 14% av deltakerne i undersøkelsen.

Likevel kan mange bli nødt til å satse på bærekraft fremover for å få bærekraftige lån.

3.0. Teori og begreper

3.1.FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål ble kunngjort i 2015 og består av 17 mål og 169 delmål, og går ut på hvordan bærekraftige mål skal nåes gjennom 3 områder. Sosialt, økonomisk og miljømessige områder, også kalt ESG.

3.1.2.Bærekraftig utvikling

Hva er bærekraft? Bærekraft er et vagt begrep i utgangspunktet, for at alle skal kunne være med. Tidligere hadde rapporter om klimaet i fremtiden blitt ignorert fordi det var for spesifikt, ble kalt grunnløst, eller en dommedag profeti. (Holden og Linnerud, 2021.)

Begrepet bærekraftig utvikling ble født i rapporten "Vår felles framtid" som ble presentert overfor FNs hovedkvarter i New York 19, oktober 1987. Deres definisjon av bærekraftig utvikling var slik: "Bærekraftig utvikling er utvikling som tilfredsstillte dagens behov uten å ødelegge fremtidige generasjoner muligheter til å tilfredsstillte sine behov.» (Holden og Linnerud,2021).

3.1.3.Trippel bunnlinje

Holden og Linnerud (2021) s 201 viser til begrepet «den tredelte bunnlinjen» som ble utarbeidet av John Elkington (1994, 1998). Det er tre bunnlinjer: Selskapene skal skape en merverdi ikke bare innen økonomisk profitt, men også ivareta miljø og mennesker. Trippel bunnlinje har vært viktig for å få næringslivet til å satse på bærekraft. Næringslivet jobber med profitt som mål.

3.2. Bærekraftssertifisering

Grønn Byggeallianse (GB) er en av aktørene for miljøsertifisering i Norge, og GB har jobbet med et veikart «eiendomssektorens veikart mot 2050» (Grønn Byggeallianse, 2024) jobber ut ifra "Regjeringens utvalg for Grønn Konkurranseskraft» (regjeringen, 2016) og tar opp temaer rundt hvordan næringslivet skal nå ambisiøse mål om bærekraftig konkurranse og nullutslippssamfunnet innen 2050. Rapporten indikerer at det er tegn til at det er lønnsomt å bygge grønne bygg og at verdisetningen av bygninger beveger seg i grønn retning. Investorer

og forsikringselskaper priser inn bærekraft i næringsbygg med tanke på risiko knyttet til ekstremvær slik som flom og stormer. Aktører som Storebrand legger vekt på å ha bærekraftige bygninger for å gjøre porteføljen sin fremtidssikker og for å unngå å risikere å sitte med eiendommer det er vanskelig å omsette i tiden fremover (Bråtebæk, 2023)

3.2.1. BREEAM nor

BREEAM er under Building Research Establishment (BRE) sertifiseringer, og er en britisk organisasjon.

BREEAM nor er en norsk versjon av den internasjonale BREEAM sertifiseringen, og er en av de mest brukte sertifiseringsordningene for nye bygg i Norge. (Byggalliansen., 2024)

Bærekraftsertifiseringen skal bidra til å gjenspeile god praksis her i Norge, og være et godt eksempel for nye måter å bygge bærekraftig og med miljøet i sentrum under planlegging. Alle typer prosjekter kan sertifiseres av BREEAM Nor, og de fleste typer bygg har en klar definisjon når det skal bygges nytt og rehabiliteres gammelt.

BREEAM har 5 nivåer for sertifisering, se modell under

- Pass
- Good
- Very good
- Excellent
- Outstanding.

BREEAM rating		% score
Outstanding	★★★★★	≥85
Excellent	☆★★★★	≥70
Very good	☆☆★★★	≥55
Good	☆☆☆★★	≥45
Pass	☆☆☆☆★	≥30
Unclassified	☆☆☆☆☆	<30

Tabell 1,
klassifisering av
BREEAM rating

3.2.2. LEED

(Leadership in Energy and Environmental Design) er en populær sertifiseringsordning som kommer fra USA, og er bredt ut internasjonalt. LEED brukes til å gi rating til blant annet nye bygg, men også vannbruk, arealbruk og energi og ressursbruk (fagerhult,2023)

3.2.3. Svanemerke

Svanemerket er Nordens offisielle merke for miljøsertifisering av flere produkter og tjenester. Stiftelsen miljømerking driver svanemerket hvor styret er består av medlemmer fra det offentlige. Svanemerket stiller krav til produktet fra råvare, bruk og til slutt til avfall. Svanemerkets mål er at produktet med merket er det minst belastede alternativet for miljø. Krav til svanemerket skjerpes stadig, fra hvert tredje år til hvert femte år.

3.2.4. Miljøfyrtårn (MF)

Miljøfyrtårn er en norsk sertifisering for små og mellomstore bedrifter som har sin hensikt å dokumentere for det offentlige og private bedrifters bærekraftsinnsatts (Miljøfyrtårn,2023). Miljøfyrtårn ble startet i Kristiansand i 2003 som et lokalt satsingsprosjekt av Kristiansand kommune som følge av Rio konferansen, og et par år senere vokste det større og spredte seg over hele landet, og ble en nasjonal ordning for miljøsertifisering. Miljøfyrtårn fikk anerkjennelse fra EU i 2017, og MF har en høy standard som er god nok til å være sammenlignbare med internasjonale sertifiseringsordninger

3.3. Bærekraft og investeringsbeslutninger

70 prosent av spurte gårdseiere svarte Kapital.no at bærekraft har stor betydning for selskapet tar (Bråtebæk,2023). Eiendomsselskapene tror det vil komme strenge krav i fremtiden, som de ønsker å være forberedt på i forkant, og har derfor incentiver til å være tidlig ute med bærekraftløsninger selv om det ikke er krav per dags dato.

Det er likevel et paradoks at mens utleiery legger mye ressurser ned for å tilby grønne bygg, så er ofte leietakerne langt mindre interessert i grønne bygg, og legger mer vekt på andre faktorer. Store selskaper i Norge er pliktet til å ha regnskap for bærekraft, mens mindre selskaper slipper å tenke grønt. Derfor er grønne bygg lengere nede på prioriteringslisten til selskaper som ikke trenger å rapportere bærekraft. Gjennomsnittlige norske selskaper tenker mer på å begrense utslipp fra deres aktiviteter, og i mindre grad sikre bærekraft i kontorer de leier. Beliggenhet, standard på bygget og pris er topp 3, mens bærekraft og utslipp ligger på

en femte plass. Det ser likevel ut til at dette kan endre seg i fremtiden fordi en tidobling av selskaper vil bli nødt til å gjøre Bærekrafts rapportering fra 2025 til 2027, noe som vil endre utleiemarkedet.

Fogge (2022) finner at store selskaper vektlegger miljøsertifisering og krever at leieobjekter er miljøsertifisert. Det antas av informantene at de store selskapene vil betale mer for bygg med miljøsertifisering enn bygg uten slik sertifisering.

3.4. Lønnsomhet

Det er selskapets plikt å skape verdier for aksjonærene. (Holmelid og Kvistad 2018).

Lønnsomhet kan sees på mange flere måter enn kun profitt og avkastning over tid. PR og godt omdømme er vanskelig å bygge opp, og å være tidlig ute med å integrere bærekraft inn i virksomheten kan lønne seg på både kort og lang sikt. I tillegg må man se på avkastning over tid. Hvor kan selskapet finne ut om det er verdier å hente allerede i dag. Storebrand har allerede tro på at bærekraftige eiendommer vil være mer attraktive i fremtiden.

I tillegg er det risiko for at noen av eiendommene ikke kan leies ut over tid, men kan bli mindre likvide eller vanskelige å selge dersom man ikke satser på bærekraft. Det kan bli høyere krav til bygg i fremtiden, noe som gjør oppussing og oppgraderinger nødvendige i fremtiden. Dette går også ut på å redusere risiko og sikre eiendommer mot nye krav fra myndighetene. (Ionaşcu et al, 2020)

3.5. Stordriftsfordeler

Det ser ut som større bedrifter tenker bærekraft i kontorbygg og eiendom, da det er kun de større bedriftene som stort sett bruker sertifisering. (Bråtebæk, 2023).

3.6. "Triple play" – vekst profitt og bærekraft

McKinsey gjorde en undersøkelse som omfattet 2260 aksjenoterte selskaper hvor de fant at de selskapene på listen scoret bedre på vekst og profitt enn sine konkurrenter, samtidig som de kom godt ut på bærekrafts rangering. (Doherty et al, 2023). Selskaper som gjør det bedre enn konkurrentene på lønnsomhet, vekst og bærekraftsengasjement har i gjennomsnitt 2% årlig høyere TSR (årlig total avkastning til aksjonærene) enn konkurrenter som gjorde det bra bare

på finansielle målekriterier og 7 % over resten av selskapene som ble undersøkt). Rapporten sier en god ESG rating kan ikke redde selskaper med en dårlig strategi.

3.7. Forretningsmuligheter og bærekraftsprosjekter

Bare 14 % av 1200 små og mellomstore bedrifter ser forretningsmuligheter i tiltak som bidrar til bærekraft (Saltnes, 2022).

En norsk masteroppgave (Holmelid og Kvistad, 2018) tok for seg en håndfull norske selskaper på Oslo Børs. Oppgaven konkluderte med at selskap som investerte i bærekraft hadde en korrelasjon med at de var lønnsomme, men kunne ikke konkludere at dette var forårsaket av bærekraft. Bærekraftige selskaper kan være lønnsomme, men lønnsomme selskaper er ikke alltid bærekraftige.

Mange selskaper har bærekraftsprosjekter som del av sin virksomhet. ROI Marketing Institute gjorde 581 intervjuer hos amerikanske selskaper i 2021, og fant ut at 96,7% av selskapene hadde bærekraftsprosjekter (Pablo Turletti, 2022). Likevel er det ofte lite sammenheng mellom selskapets strategi bak bærekraftsinnsatsen og selskapets ordinære daglige drift. 14,3 prosent nevnte at de hadde bærekraft KPIer, og over 35 prosent målte ikke effekten av tiltakene. Selskapene måler kostnadene på prosjektene, men ikke inntektene, noe som gjør det umulig å måle avkastningen på investeringen av bærekraftsprosjektene.

Bråtebæk, (2023) mener eiendomsbransjen griper forretningsmulighet ved å sikre eiendomsporteføljen for fremtiden ved å sertifisere. Han forventer høyere etterspørsel og avkastning på grønne bygg fremover.

3.7. Ledelse og strategi

Ledelse er viktig når man skal starte med noe nytt i virksomheten, f.eks. bærekraft. Jacobsen og Thorsvik (2015) mener at endringen må komme fra ledelsen og at endringen må omtales i virksomhetens strategi fra starten av. Bærekraft bør derfor fremgå av selskapenes strategi.

3.8. Reelle eller symbolske mål?

Reelle mål er mål virksomheten har som oppgave å gjennomføres og påvirke organisasjon, og som kan bidra til å måle nøkkeltrekk. Symbolske mål har ingen betydning og påvirker ikke virksomhetens drift. (Jakobsen Thorsvik, 2013). Grønnvasking er det å ha mange symbolske

mål, som kun er til for å vise omgivelsene at man bryr seg på et vis, uten at det nødvendigvis stemmer.

3.9. Herzbergs motivasjonsteori

Herzbergs motivasjonsteori er relevant i forbindelse med innføring av bærekraftstiltak, se punkt.6.3. i oppgaven. (Sagberg,2023). Herzberg var en kjent amerikansk psykolog, som ble kjent for sin teori om motivasjon. Teorien går ut på at det er ulike elementer som skaper eller misnøye på en arbeidsplass, hvor det er to hovedfaktorer som spiller inn. Den ene av dem er motivasjonsfaktoren, mens den andre er hygienefaktoren. Hygienefaktorer bidrar til misnøye på arbeidsplassen om de ikke er tilstede, mens de ikke garanterer for fornøydhet selv om de er tilstede. Jacobsen og Thorsvik (2015).

3.10. Fra ide til praksis

Anthony Giddens var opptatt av hvordan man kom fra ide til ny hverdagsvirkelighet: ved å snakke om det og prøve det ut til det blir en del av hvordan selskapet «gjør tingene» på. (Hennestad, B.W og Revang, Ø. 2017)

Metode

4.0. Formålet med undersøkelsen

Undersøkelsen har som formål å finne ny viten ved hjelp av samfunnsvitenskapelig metode, og gjøres ved å forutsi, beskrive, forklare, osv. ved hjelp av handlingsrettet forskning. (Johannesen et al. 2019)

4.1. Valg av metode

Oppgaven er basert på kvalitative data samlet inn etter flere intervjuer som grunnlag for forskningen. Kvalitative intervjuer er en god metode for å få dybde i en rekke temaer, og noen av metodene som forskere bruker er å sammenligne perspektiver, se sammenheng og se etter temaer som kan basere seg på tidligere studier. (Fjær, 2019).

4.2. Forskningsdesign

Valget av oppsett på oppgaven avgjør retningen på prosjektet, man starter med en ide og bygger på den ved tegnebrettet og ender med et bilde av hvordan prosjektet skal se ut (Johannesen et al. 2019).

Først ser man på problemstillingen og ser om dette er et prosjekt som det er av interesse å forske på og deretter om forskningen er mulig å gjennomføre. Det første og viktigste som man må ta tak i er mengden tid til rådighet, om prosjektet kan gjøres i et semester eller må undersøkes over mange år. Jeg skriver en masteroppgave, med den tidsrammen som følger av det.

Deretter må en se hvilket utvalg en trenger til undersøkelsen, og hvilke metoder som skal brukes for å samle inn data.

4.3. Deduktiv kvalitativ metode

Enten så kan man gå fra teori til empiri. Det kalles deduktiv metode. Eller så kan man gå fra empiri til teori og la funn bli til ny litteratur. Det kalles induktiv metode. (Johannesen et al. 2019).

Jeg valgte å ta utgangspunkt i teori og så sammenligne teorien, med det jeg fant i intervjuene. Men jeg spør også informantene om det er noe jeg ikke har spurt om, så det er en åpning for at det kan komme andre ting enn det jeg har fokusert på i litteratursøket. Det er også åpne spørsmål, hvor informantene kan svare på andre ting enn det jeg hadde tenkt på forhånd, slik at jeg må innhente ny litteratur, og kanskje også justere på forskningsspørsmålene underveis.

4.4. Forskningsprosessen

Forskningsprosessen ble startet på tidlig høst 2023, mens litteratursøk og datasamlingen tok sted senere på høsten. Sekundære data ble samlet inn underveis, men majoriteten ble samlet inn tidligere i prosjektet.

4.5.1 Søk etter litteratur

Jeg søkte etter artikler på Google Scholar og i databaser for vitenskapelige oppgaver. Jeg har også gjennomført standard googling etter tidsskrifter innen eiendomsbransjen. Jeg har også forsøkt meg på Bing sin AI løsning, for inspirasjon til forskningsmateriale, men med lite nyttige funn.

4.5.2. Utvalg

Utvalget til case ble til en viss grad påvirket av min informant ved Storebrand, som har mange og gode forbindelser. Informantene har mye kunnskap innen sine felt. Informantene er også over gjennomsnittet kvalifiserte innen eiendoms bransjen når det kommer til kunnskap knyttet til bærekraft og aktiviteter knyttet til å gjøre selskapene deres mer rettet mot grønn sertifisering. Informantene oppfyller derfor kriteriene for å bringe nok relevans til oppgaven (Johannesen et al. 2019).

Utvalget er på 8 informanter i 6 intervjuer, noe som er en grei størrelse på en kvalitativ studie gjennomført av én student. Utvalgets størrelse er dels begrunnet i at mengden data kan bli stor å behandle for én person, dels fordi 6 intervjuer vil være tilstrekkelig for å få et bra datagrunnlag. Men utvalget ville være for lite hvis jeg f.eks. skulle kjøre spørreundersøkelse og bruke en kvantitativ metode.

4.5.3 Pålitelighet og overførbarhet

Pålitelighet handler om hvordan data samles inn og bearbeides, som her gjennom intervju, transkribering og koding. Men dataene fra intervju blir ikke like strukturerte som ved en spørreundersøkelse og dataene er preget av kunnskapen til informanten og intervjuene tolkes av meg som skriver oppgaven basert på min kunnskap. Dataene kan derfor ikke dupliseres i etterkant. Pålitelighet handler også om kvalitet. Jeg har vært så heldig å få tilgang til informanter med mye kunnskap og erfaring. Dette kan bidra til god kvalitet på dataene. (Johannesen et al. 2019).

Overførbarhet sier noe om dataene kan brukes på andre områder enn det jeg har undersøkt. (Johannesen et al. 2019). Utvalget er lite, med få informanter, så man skal være forsiktig med å bruke dataene på andre områder, men oppgaven kan være et uttrykk for en tendens, som kan bekreftes ved videre forskning. Flere steder i oppgaven benytter jeg annen forskning med mange informanter, og da er det sikrere å slutte ut fra det som gjengis i oppgaven.

4.5.4 Intervjuer

Intervjuer ble valgt fordi det er en fin måte å få frem erfaringen og kunnskapen til informantene, fremfor et spørreskjema. Det kan gi annen informasjon enn forutsatt og det er spennende! Det blir jo en utforskende prosess.

Prosjektets datainnsamling vil samles inn ved hjelp av kvalitative semistrukturerte Intervjuer på ca. 45 minutter.

4.5.5 Intervjuguide

Intervjuguiden er laget med tanke på å få med relevante opplysninger til forskningen knyttet til problemstillingen. og mesteparten av spørsmålene er knyttet til teori som er å finne i teorigjennomgangen. Noen av spørsmålene er utforskende for å finne ny viten. Intervjuguiden er gjennomgått av veileder på prosjektet og av min kontakt i Storebrand for å finne egnede spørsmål å stille.

Intervjuguidens formål er å sørge for at man får spurt om alt som er på listen over temaer som jeg trenger svar på. Før intervjuguiden ble laget var det en prosess hvor det måtte være så klart som mulig, hva slags data jeg ønsket fra mine informanter. I tillegg til måtte spørsmålene være åpne, slik at informantene kunne bli inspirert til å komme med tilleggsinformasjon, som kunne være av interesse for forskningen. (Johannesen et al. 2019).

Jeg skal holde intervjuer med folk fra eiendomssektoren og høre hva de selv mener om enkelte temaer rundt bærekraftssertifisering og lønnsomhet, og om det påvirker investeringsbeslutninger. Jeg vil blant annet spørre om hvilke tiltak de gjør ved deres bedrift knyttet til temaet. Jeg vil ta opp lyd.

Jeg vil også holde mulighetene åpne for å stille et spørsmål eller to i etterkant om det dukker opp noe i intervjuene som gjør at jeg trenger noe ekstra informasjon. Jeg vil i utgangspunktet ha intervjuet i selskapets lokaler, men hvis det er ønskelig er intervju på Teams også mulig. I ettertid viste det seg at alle informantene godtok fysisk intervju. I utgangspunktet ønsker jeg å ha intervju fysisk, fordi det gir en bedre relasjon eller «Connection» med dem jeg intervjuer, og det vil gi et bedre inntrykk og jeg vil bli tatt mer seriøst.

Intervjuguide

I forkant av intervjuet har vi hentet samtykke om å hente personopplysninger og hente inn lyd og informert om deres rettigheter.

Takke respondenten oppmøte

Fortelle formålet med intervjuet

Avklare om det er greit å ta opp intervjuet. (Dette er gjort tidligere i brev til informant hvor jeg ber om samtykke.

gjennomgang av intervjuet og hva det skal handle om.

Be dem presentere seg selv og kort om hva selskapet de jobber i driver med.

45 min intervju

Spørsmål:

Forskningsspørsmål:

F1 Hvordan kan en bærekraftig strategi påvirke investeringsbeslutningene?

1. Hvorfor investerer dere i bærekraft? E. Holden K. Linnerud 2022(Mål og strategi)
2. På hvilken måte er bærekraftstrategi en del av selskapets strategiske planer (og hvorfor)? (integreert eller separat) PWC 100 2019'. (Mål og strategi).
3. Hva går bærekraftstrategien deres ut på? (Mål og strategi)

4. Hvilke erfaringer har dere med sertifiseringsordninger el. Miljøfyrtårn, BREEAM, GRESB, energimerke.
5. Har du eksempler på incentiver og støtteordninger som dere bruker for å nå bærekraftsmålene? E. Holden. V (Her bør jeg nevne noen ordninger som eksempler, eksempelvis peke på støtteordninger fra Enova, EU, NVE osv. Solenergi, fang energyven) K. Linnerud 2022 (Praktiske/operative)

6. Hva kan myndighetene gjøre annerledes for å legge til rette for bærekraft? (Utforskende spørsmål).

F2 Hvordan kan investeringer i miljømerking av bygg påvirke konkurransedyktighet?

7. Hvordan kan bærekraft føre til innovasjon og verdikreasjon? How to make the growth triple play. (Doherty et al, 2023) (McKinsey Insights)
8. Hvilke positive og negative effekter merker dere av bærekraftige bygg? E. Holden K. Linnerud 2022, PWC Bærekraft 100 2019.
9. Hva krever leietakere, nye og gamle. I hvilken grad ønsker de å betale for bærekraft?
10. Hvordan ser dere sammenheng mellom bærekraft, økonomisk vekst og lønnsomhet (Doherty et al, 2023).
11. Hvordan kan investeringer i miljømerking av bygg påvirke konkurransedyktighet?

F3 hvordan kan kompetanse fra flere sektorer (fra arkitektens bord til sluttkunde) bidra til bærekraftige bygg? (Jeg forlot dette forskningsspørsmålet grunnet lite materiale)

12. Hvordan sikrer dere at selskapet har tilstrekkelig kompetanse til å sikre både gode resultater for selskapet og jobbe i retning av bærekraft? (Ledelse)

13. Hvordan samarbeider dere med andre deler av eiendomsbransjen om bærekraftige løsninger? (Utforskende)
14. hvordan kan kompetanse fra flere sektorer (fra arkitektens bord til sluttkunde) bidra til bærekraftige bygg?

15. Er det noe du tenker er viktig som vi ikke har spurt om? (Utforskende) – evt. Om de har hatt noen utfordringer /positive/negative effekter

Til slutt stille oppsummerende spørsmål, se om noe er oversatt.

Kunne vi kontaktes igjen om det skulle bli relevant?

Takke for at personen stilte opp til intervju.

4.5.6 Dokumentering av intervjuet, transkribering

Under intervjuet blir det tatt lydopptak for å dokumentere hva som ble sagt under intervjuet. Å huske hva som ble sagt under intervjuet er vanskelig, og kan ikke etterprøves om det er spørsmål om det som ble sagt under intervjuet er korrekt.

I etterkant vil opptak av intervjuene bli transkribert slik at jeg får tale over til tekst, noe jeg lettere kan bruke når jeg studerer data, men også slik at jeg kan nevne og sitere i teksten.

4.4.3. Analyse av datamateriale

Det jeg samler inn i intervju vil være fundamentet for prosjektet. Det vil gi prosjektet meningsfullt materiale. Her vil godt utført litteratursøk og gjennomgang være til nytte for å kunne knytte nytt materiale med viten som er opparbeidet. Det gir deretter grunnlag for å trekke konklusjoner på forskningsspørsmålene og problemstillingen.

4.5.7 Transkribering og koding

Etter gjennomførte intervjuer, gikk jeg gjennom alle intervju-lydopptakene og transkriberte dem, så leste jeg gjennom alle intervjuene og fikk en oversikt.

Deretter var jeg ute etter dataprogram som ville gjøre det lettere å kategorisere data. Da blir det enklere å finne tilbake til det som er sagt om temaer. Det blir enklere å arbeide med analysen videre, enn å bli i transkriberte intervjuer. Det blir også lettere å vise til hva som er sagt under intervjuene.

Jeg bestemte meg for å bruke Atlas.ti.

Atlas.ti er et program for å samle opp koder som er merkelapper for å finne temaer som bærekraft og energimerking på en rask og enkel måte, hvor hva som ble sagt i hvert enkelt intervju kan sammenlignes (atlasti.com, 2024).

Da kan jeg søke opp felles temaer i alle intervjuene å bruke poenger fra samme tema fra alle intervjuene på en gang. Det blir enklere å få oversikt over de forskjellige temaene når alt er samlet på et sted.

Jeg har samlet opp til nå 156 koder fra intervjuet, som er nøkkelord og potensielle temaer som jeg kan bruke til analysen. Koder kan være alt fra store temaer som Bærekraft til små temaer som søppelsortering hos bedrift. Som nevnt er bærekraft den meste bruke koden, tett etterfulgt av gjenbruk og ombruk, gode sitater og bærekraftsertifisering. CO2 er også nevnt mange ganger, og CO2 er ofte nevnt som den viktigste målestokken for hva som er bærekraftig innenfor eiendomsbransjen.

Koder kan sorters i hovedkoder, og deretter i kategorier som er underkoder. Under prosessen ble det mange unike koder. Det ble også noen skrivefeil i forbindelse med å lage koder elektronisk, noe som kan bidra å gjøre prosessen mer uoversiktlig, men noe som vil bli forbedret med litt opprydning. Å jobbe med koder ga meg en god oversikt over materialet og hva som kunne være interessant å forfølge videre i analysen.

4.5.8 Analyse, drøfting og konklusjon

Gjennom intervju fikk jeg svar som gikk både for og imot hypotesene, og gjennom analyse og ved drøfting vil jeg danne et grunnlag for konklusjoner. Er for eksempel bærekraftsertifisering en faktor som har betydning når aktørene skal investere i næringsbygg?

4.6 Informasjon om informantene

Jeg vil nå si litt om hver informant, hvilken rolle han eller hun har og hva selskapet heter.

4.6.1. Informant rolle og selskap

Dag Tønder, Head of Property Management i Storebrand Asset Management

Lara Hammer, Seniorrådgiver i Evotek

Nicolai Riise Arkitekt mnl, partner & konsernsjef i MAD

Dag Konrad Ellinggard, Head of Asset Management hos DEAS Asset Management Norway

Stine Marie Thiele Haugen Bærekraftsansvarlig anlegg i EBA

Marianne Åvik Bråten, Fagsjef Bygg og Bolig i EBA

Jørgen Sollie Eiendomsdirektør i Eiendomsspar

André Dalene, Miljøsjef i Eiendomsspar

4.6.2. Informasjon om selskapene som informantene jobber i

Storebrand Asset Management er en kapitalforvalter av fond og eiendom.

Evotek er et selskap som tilbyr rådgivningstjenester innen flere fagfelt, blant annet energiledelse og tverrfaglig teknisk kompetanse.

MAD er et arkitektkontor som er ledende på ombruk /gjenbruk i Norge.

Eiendomsspar er et eiendomsselskap som spesialiserer seg på kontor og butikk i Oslo, og hoteller i Nord Europa.

DEAS Asset Management Norway er en investering/Asset management selskap som operer i hele Norden.

EBA er en bransjeforening for entreprenører og er en del av NHO Byggenæringen

5 Analyse: Drøfting av teori opp mot empiri

Jeg har valgt å knytte drøftelsen av det første forskningsspørsmålet opp mot undersøkelsen til McKinsey (Doherty et al, 2023) og artikkelen til Turlletti (Turlletti, 2022). Under intervjuene kom det mye interessant frem om ombruk. Både mht innovasjon av tjenester og produkter, men også som en del av strategien for å oppå sertifisering. Jeg behandler derfor ombruk i kapittelet nedenfor. Jeg kommer også inn på artikkelen Bråtebæk, (2023) skrev i Kapital.no.

5.0. (F1) Hvordan kan en bærekraftig strategi påvirke investeringsbeslutningene?

I sin artikkel, tar Turlletti (2022) opp en utfordring ved bærekraftsinnsatsen. Artikkelen er basert på en undersøkelse av ROI Marketing Institute om bærekraftspraksis i USA, basert på 581 intervjuer. Turlletti mener det ofte mangler en sammenheng mellom daglig drift og hensikten bak bærekraftsinnsatsen. Selskapene må både møte samfunnets behov for å forbedre miljøet og drive med lønnsomme og altruistiske prosjekter.

I McKinsey artikkelen utarbeidet av **Doherty et al, 2023**) beskriver fem punkter som såkalte «triple outperformers» følger.

«Triple outperformers» klarer å få til både høyere omsetning og fortjeneste samtidig som de har fremgang på ESG satsninger.

Andre «Outperformers» som ikke har satset på ESG oppnådde ikke like stor vekst på omsetning og fortjeneste som triple outperformers.

«Triple outperformers» klarte å øke sine inntekter med en medianrate på 11 prosentpoeng per år. Det var 1,4% høyere enn medianen oppnådd av «lønnsom vekst outperformers» som ikke hadde satset på ESG. «Triple outperformers» overgikk også «lønnsom vekst outperformers» når det gjelder median overskudd TSR (total Shareholder Return) med 2,5 prosentpoeng.

Likevel er det slik at bærekraftsaktivitet ikke kan kompensere for en dårlig strategi.

Artikkelen anbefaler aktører som vil lykkes med bærekraft og få til trippel vekst å:

- «Integrere bærekraft inn i virksomhetens strategi sammen med vekst og avkastning.
- Øke verdikreasjon ved innovative bærekrafts tjenester
- Transparent rapportering og kommunikasjon

- Få strategiske prioriteringer inn i selskapets DNA.
- Bruke oppkjøp for å sikre nye vekstområder

Jeg vil nå drøfte punkt for punkt:

5.1 Det første rådet i McKinsey artikkelen (Doherty et al, 2023) er å integrere bærekraft inn i virksomhetens strategi sammen med vekst og avkastning:

I den strategien til Storebrand Asset Management er bærekraft en integrert del av strategien. Selskapet skal ta lederskap i bærekraft og verdiskapning.

«Storebrand konsernet har jobbet med bærekraft i mange titalls år, og har det som en sentral del av deres forretningside. Vi tenker at bærekraft også lønner seg rent forretningsmessig. Ved siden av det å ta et samfunnsansvar, mener vi at det over tid vi gir den beste risikjusterte avkastningen. Det vil si at vi oppfatter at det, særlig at det å jobbe med bærekraft, tar ned risikoen i investeringen.» Dag Tønder.

I Eiendomsspar er også bærekraft et av flere fokusområder i selskapets strategi sammen med vekst og avkastning.

DEAS mener at strategi og bærekraft er to sider av samme sak. De har forpliktet seg til å halvere utslippene innen 2030. De har simulert hvor mye og hvordan de skal redusere utslipp hvert år og setter inn tiltak hvert år. DEAS mener også at bærekraft sikrer verdiene for fremtiden.

Evotek er et konsultentselskap som har bistått i Storebrands bærekraftsprosjekter. Da kobler de seg på Storebrands strategi. «Man definerer miljøambisjoner tidlig. Det gjør man helt fra man har signert med leietaker. Og den miljøambisjonen er i utgangspunktet basert på en bærekraftstrategi» - Lara Hammer

MAD kobler markedspotensialet med bærekraft i sine forslag som arkitekt for blant annet Storebrand og hjelper Storebrand å oppnå bærekraft i sine prosjekter.

EBA som er Entreprenørforretningen bygg og anlegg har også bærekraft som en integrert del i sin strategi.

Selskapene opererer på lik måte som beskrevet i artikkelen ved at bærekraft er integrert i strategien sammen med vekst og avkastning.

5.2 Det andre rådet i McKinsey artikkelen var å øke verdikreasjon ved innovative bærekraftstjenester

Innovasjon, marked og bærekraft er begreper som ofte benyttes sammen. For å finne nye bærekraftige løsninger trengs innovasjon. Det er flere av informantene som ser markedspotensialet i bærekraft og som har utarbeidet innovative tjenester eller produkter.

«Vi mener jo at det er et markedspotensial i å tenke, levere tjenester som bygger opp under det å bygge en bedre fremtid» -Nicolai Riise

I intervjuene fikk jeg flere gode eksempler som jeg ønsker å trekke frem.

Eksempelene viser også en kobling mellom selskapets hensikt med bærekraftsarbeid, strategi og daglig drift. (Turletti, 2022)

CO2 utslipp er noe som er blitt nevnt som «den ene målenheten» for å måle effekt av bærekraftstiltak, og er noe som ble nevnt i alle intervjuer. Det er med andre ord høyt fokus på å redusere CO2 blant informantene.

«Og det tenker jeg, er det som jeg sa litt om innledningvis, den beste, lureste veien til å håndtere denne krisen er å gjøre ingenting.» - Nicolai Riise.

5.2.1. Eksempel lønnsom gjenbruk i kombinasjon med sertifisering

MAD har på vegne av en kunde kombinert gjenbruk og BREEAM.

Kunden var ikke fornøyd med BREEAM pass på et rehabilitert bygg. Den mest effektive løsningen for å få ned CO2 utslipp er derfor å bygge minst mulig fordi bygg og anlegg står for enorme CO2 utslipp.

«Så de ønsket å fokusere kun på CO2., men så brukte vi BREEAM som et av verktøyene våre for å passe på alt. Og som en konsekvens av det, så får vi da BREEAM sannsynligvis Excellent på dette bygget, uten å ha BREEAM som mål, men som styringsverktøy».

Dette er et eksempel på at aktørene tilpasser og innoverer bærekraftstjenestene for å møte kundenes behov.

5.2.2. Eksempel på lønnsom gjenbruk og Terrazzo ved gjenbruk av avfall

Et annet eksempel fra MAD er Grensen-prosjektet. Der bruker de bare gjenbrukbare materialer og på toppen av det hele har de klart å gjøre det lønnsomt. MAD kaller det «Gjenbruk 2.0.»

Vanligvis lages terrazzo av sement, vann og knust naturstein som blir til f.eks. fliser. Evotek har vært involvert i et prosjekt hvor kunden deres gjenvinner porselen fra toaletter og annet avfall og lager terrazzo av egne materialer. Ombrukte materialer blir til et nytt innovativt produkt.

5.2.3. Eksempel bruke eksisterende utstyr på ny måte ved smarte løsninger

DEAS fortalte om et scenario hvor de hadde N4 kjølebaffler i et bygg, og energikonsulenten deres lurte på om kjølebaffelen kunne brukes til oppvarming også. Dette var noe nytt for leverandør av kjølingen. Han sa at dette var de ikke laget for. Etter litt argumentasjon fra konsulentens side, kom de fram til at det var mulig å bruke disse til oppvarming også, noe som gjorde at de fant fram til en innovativ løsning på både å varme og å kjøle bygg. Dette var et resultat av deres strategi om å forbedre eksisterende bygg, gjøre byggene grønnere og sertifisere dem, og de klarte å finne smarte løsninger på eksisterende tekniske løsninger og utstyr.

5.2.4. Eksempel bruk av AI i bygg

Storebrand mente at det var mye energi å spare med bruken av AI, smarte termostater og sensorer i bygg, hvor man i større grad bør regulere temperatur etter hvordan rom blir brukt, for eksempel å varme opp møterom før møter starter eller regulere varmen etter der folk er i bygget. Her fører tjenestene til strømsparing og reduserte kostnader.

Aktørene har gitt gode eksempler på at de har skapt verdikreasjon ved å utvikle innovative bærekrafts tjenester slik som McKinsey artikkelen (Doherty et al, 2023) anbefaler.

Gjennom denne innovative praksisen sikrer også selskapene koblingen av hensikten og strategien med bærekraft til daglig drift som Turletti (2022) mener er viktig.

5.3 Det tredje rådet i McKinsey artikkelen (Doherty et al, 2023) er transparent rapportering og kommunikasjon

Når Storebrand rapporterer bærekraftsstatus til PwC, så blir resultatene synlige for alle som leser rapporten PWC 100.

Dette er derfor både transparent rapportering og tydelig kommunikasjon med omverdenen om at Storebrand satser på bærekraft.

Storebrand Asset Management mener det er en viktig oppgave å kommunisere med leietagere om at det er nødvendig å ta i bruk gamle bygg på tross av at prisen er nesten som for nye bygg.

«Det har vært en pedagogisk utfordring å si til leietakerne at vi skal ombruke og du skal betale like mye. Du skal betale samme pris på en brukbil. Det har vært krevende» Dag Tønder

Heldigvis ser han at det er gårdeiere som brenner for dette begynner å få ned kostnadene på brukte bygg ved hjelp av brukte materialer, når det må rehabilitering eller oppussing til før nye leietagere tar over bygg.

Jeg har her vist eksempler på både transparent rapportering og på kommunikasjon for å få tatt i bruk bærekraftige løsninger slik som McKinsey artikkelen (Doherty et al, 2023) anbefaler.

5.4 Det fjerde rådet i McKinsey artikkelen (Doherty et al, 2023) er å få strategiske prioriteringer inn i selskapets DNA.

Endring tar tid og forutsetter blant annet god ledelse. For å få til endring, er det viktig å ha en status på hvor du er nå og hvor du vil (Hennestad, B.W og Revang, Ø 2017)

Tydelig kommunikasjon kan sørge for at man kobler de strategiske målene om bærekraft med hva man må gjøre hver dag i daglig drift.

Når daglig drift har blitt en del av hvordan man arbeider i selskapet hver dag, kan det også bli en del av «hverdagsvirkeligheten», (Hennestad, B.W og Revang, Ø 2017) eller med andre ord kulturen i selskapet. Da kan man si at praksisen også blitt en del av selskapets DNA.

I intervjuet av Nicolai Riise i MAD viser han at han er opptatt av at bærekraft må bli en del av selskapets DNA.

Det viser han ved at han har observert at en av underleverandørene i industrien per nå ikke helt er der, men Riise er opptatt av å få underleverandøren til å endre seg. MAD ved Riise ser både at status ikke er optimal, men han vet også at han må fortsette å påvirke produsenten til bærekraft sitter like godt i dette selskapets DNA, som det gjør i Riise sitt selskap. Å påvirke i dialog med underleverandører er også et eksempel om at bærekraft ikke bare er fine ord i en strategi, men også påvirker daglig drift. (Turletti 2022).

Intervjuene har dokumentert at minst en informant arbeider for å få strategiske prioriteringer om bærekraft inn i selskapets DNA og hos underleverandør. Det er også en kobling mot daglig drift. Det betyr ikke at de andre informantene ikke har klart å få strategiske prioriteringer inn i selskapets DNA, bare at intervjuene ikke kunne dokumentere dette så tydelig som hos MAD. Minst en informant følger anbefalingene fra McKinsey artikkelen.

5.5 Det femte rådet i McKinsey artikkelen (Doherty et al, 2023): bruke oppkjøp for å sikre nye vekstområder

«Storebrand Asset Management investerer i selskaper som er godt posisjonert for å bidra til oppnåelsen av FNs bærekraftsmål.» (Årsrapport Storebrand Asset Management 2022). Dette gjør de for å sikre en «bedre risikojustert avkastning over tid.» Bærekraft ser derfor ut til å være et vekstområde for selskapet. I de andre intervjuene fremkom det ikke frem noe om oppkjøp.

Bærekraft er blitt et vekstområde for Storebrand Asset Management ved at selskapet investerer i selskap som er god posisjonert for å oppnå FNs bærekraftsmål.

5.5 Oppsummering i forhold til de 5 rådene:

Jeg har dokumentert eksempler på at alle prinsippene i (Doherty et al, 2023) artikkel følges av en eller flere av informantene.

5.6 Hvordan kan bærekraftstrategi bidra til mer ombruk?

Jeg stilte åpne spørsmål om strategi og bærekraft i intervjuene. Jeg hadde i utgangspunktet ikke tenkt å skrive om ombruk, men mange av informantene var engasjert og ga gode

eksempler på hvordan ombruk eller gjenbruk bidrar til bærekraft, så dette er en del av informantenes eller deres kunders strategi.

En ting som overasket var at MAD arkitekter mener at bygg var mer bærekraftige før, og at bygg i dag blir mindre og mindre bærekraftige over tid mens mer forskrifter og et stadig mer tungrodd byråkrati fører til at bygg kun kan bygges på en viss måte. Det fører til bygg med dårlig luftkvalitet og bygget med materialer hvor resirkulerbarhet er tatt med i beregningen, men ikke om det kan stå i 100 år. MAD arkitekter ga denne innsikten, og det gjorde stort inntrykk på forfatter av masteroppgaven. MAD var en av informantene som snakket varmt om ombruk.

Ombruk er noe som høres flott ut for mange leietagere, men det er færre som også er villige til å betale pris som for et nytt bygg, for brukte materialer og bygg i følge Storebrand Asset Management. Ombruk koster ofte like mye, om ikke mer, enn ved å bygge nye bygg, grunnet at det tar tid og ressurser å samle og teste materialer, samtidig som at det er mindre automatikk og ferdige løsninger. En trenger dyktige håndverkere for å sette sammen brukte materialer til noe nytt, noe som koster betydelig mer en ferdige større deler som en kan sette sammen på kort tid. Brukte materialene kan være billigere. Men er det mulig å gjøre gjenbruk lønnsomt?

Noen av informanten driver med ombrukskartlegging ved riving av bygg. Man kan se for seg dette som et «fremtidig Maxbo» bare at man kjøper brukte materialer. Materia er et konsept for ombrukskartlegging. Materia er et verktøy hvor man kan ta bilde av for eksempel dører, vinduer osv. og registrere dem. Når man skal rive bygget kommer disse frem i en digital plattform og så kan de gjenbrukes. Det er en innovativ løsning. Dette kan bety at det blir lettere å finne brukte materialer fremover.

Gjenbruk er vanskelig å få til på gamle bygg siden det kreves at det testes for stoffer som ikke er tillatt i nybygg, og det krever rundt 200 tester for å teste alle stoffene. Dette er store kostnader for allerede brukte materialer, noe som gjør det mer attraktivt å benytte seg av nye materialer som allerede er godkjent, men som ikke nødvendigvis vil vare like lenge og som er en ekstra belastning for miljøet. I Grensen prosjektet hos MAD har man likevel klart å få et prosjekt med gjenbruk lønnsomt. MAD kaller det «Gjenbruk 2.0.»

En bærekraftig strategi bidrar til gjenbruk.

5.7 Oppussing og renovering

Oppussing og renovering av gamle bygg snakket flere varmt om, blant annet hos MAD hvor jeg i utgangspunktet trodde ville være mest bekymret for ideen om færre bygg, men tvert imot, de vil fokusere mer på rehabilitering av bygg som allerede er bygget.

Byggebransjen har meldt seg selv som en stor CO2 utslippspost når en ser på hjemmesider til selskaper i Byggebransjen og eiendomsmeglere, så det er ikke noe bransjen prøver å skjule. Tvert om måles det hvor mye utslipp et prosjekt sparer, og bransjen bruker det gjerne for å vise at de er en pådriver for lavere CO2 utslipp. I følge EBA er CO2 noe de blir målt på i noen prosjekter med kroneverdi, så i noen tilfeller er bærekraft et direkte konkurransefortrinn for å vinne kontrakter.

Men det forutsetter gode rådgivere, gode håndverkere og velfungerende ombruksmarkeder.

5.8 Gripe forretningsmuligheter i dag

Strategiske vurderinger ser ut til å påvirke investeringsbeslutningene og store selskaper som Storebrand Asset Management velger å sertifisere sine bygg.

Større bedrifter som Storebrand Asset Management har krav fra myndighetene om å rapportere på klimautslipp på bedriftens aktivitet. Det å ha bærekraftige bygg er en vei for f.eks. Storebrand Asset Management til å forbedre sin påvirkning på klimaet og bedriften mener det også bidrar til best risikojustert avkastning over tid.

Selv om etterspørselen per i dag ikke møter tilbudet av kontorbygg, mener Bråtebæk (2023) at eiendomsbransjen nå posisjonerer seg i dag for å møte økte krav til bærekraftsrapportering i 2025 og at de griper en forretningsmulighet som kan gi konkurransefortrinn i årene fremover. Bråtebæk mener etterspørselen etter grønne bygg vil øke når 10 ganger så mange selskaper må bærekraftsrapportere i 2025.

Storebrand Asset Management bekrefter dette. De investerer nå selv om ikke leietagerne alltid er klar for å betale, men selskapet mener dette vil bli lønnsomt på sikt og velger å investere i sertifisering nå for å posisjonere seg for å være konkurransedyktig i fremtiden. Det vil gi høyere avkastning i fremtiden samtidig som risikoen tas ned.

Bråtebæk (2023) nevner også at flere selskaper arbeider målrettet for å redusere utslipp for å bidra til at 1,5 graders målet nås. Eiendomsspar har f.eks. sett hvor mye de må redusere utslipp per år og investerer hvert år for å redusere utslipp.

Bærekraftssertifisering nå ser derfor ut til å hjelpe store selskaper med store bygg å bli lønnsomme og konkurransedyktige i fremtiden når etterspørselen etter grønne kontorbygg vil øke.

5.9 Delkonklusjon på forskningsspørsmål 1 : Hvordan kan en bærekraftig strategi påvirke investeringsbeslutningene?

En bærekraftig strategi påvirker ledelse, som igjen arbeider for lønnsomhet gjennom investeringer. En bærekraftsstrategi, kan bidra til at bærekraft blir en del av «mindsettet», slik at man søker flere veier til bærekraft, ikke bare gjennom bærekraftssertifisering.

McKinsey artikkelen (Doherty et al, 2023) fant en praksis hos de som oppnådde høyere omsetning og fortjeneste men også klarte å levere godt på bærekraft. Denne praksisen er nedfelt i 5 prinsipper. Jeg har dokumentert eksempler på at en eller flere av informantene har en praksis som er tilsvarende (Doherty et al, 2023) 5 prinsipper.

Et av prinsippene i (Doherty et al, 2023) dreier seg om å integrere bærekraft i selskapets strategi. Det vil si at selskapene ikke bare nevner bærekraft i en egen strategi, men at bærekraft også er en del av selskapets hovedstrategi. Dette er tilfellet hos flere av mine informanter. Da er ikke bærekraft noe på siden, som noen få i firmaet arbeider med, men har toppledelsens fokus på lik linje som f.eks. fortjeneste og andre investeringer.

Jeg har også sett at det skjer kobling fra selskapets hensikt med bærekraftsarbeidet. Det er en kobling mellom strategi og daglig drift hos informantene, noe Turletti (2022) mente var en utfordring i USA. Det kan tyde på at driften hos informantene i Norge er bedre tilpasset strategien en den var hos de amerikanske informantene.

I tillegg gir oppgaven eksempler på investeringer i gjenbruk f.eks. i kombinasjon med sertifisering. Men gjenbruk forutsetter gode rådgivere, gode håndverkere og ombruksmarkeder for å få det lønnsomt.

Storebrand og de andre informantene tar bevisste strategiske grep som bidrar til investeringer i bærekraft. Strategien har påvirket investeringsbeslutningene og informantene har også vist flere tilfeller hvor innovasjon bidrar til lønnsomhet og konkurransedyktighet. (Doherty et al, 2023) prinsipper anbefaler også å innovere bærekraftstjenestene. Oppgaven viser flere eksempler på at dette skjer hos informantene og også at det kan bidra til lønnsomhet.

Oppgaven gir også eksempler på at det foregår åpen rapportering og kommunikasjon. Det er artikkelens 4. prinsipp. (Doherty et al, 2023)

I tillegg fant jeg et eksempel på at de strategiske prioriteringene også er en del av selskapets DNA som er det 5. prinsippet. (Doherty et al, 2023). Det at jeg bare fant et eksempel betyr ikke at det ikke foreligger hos de andre informantene, bare at det var dette jeg fant i intervjuene. Jeg stilte åpne spørsmål om strategi.

De gode eksemplene viser at det er flere veier til bærekraft og at å ha ombruk med i en bærekraftsstrategi kan være en hensiktsmessig vei å gå. Enkelte aktører har klart å få gjenbruk til å bli lønnsomt.

I Grensen-prosjektet så bruker de bare gjenbrukbare materialer og på toppen av det hele har de klart å gjøre det lønnsomt.

Strategiske vurderinger kan også gjøre at store selskaper som Storebrand Asset Management griper forretningsmulighet og investerer i sertifisering i dag for å bli lønnsomme og konkurransedyktige i fremtiden.

Delkonklusjon(F1): Den bærekraftige strategien påvirker investeringsbeslutningene.

6.0 (F2) Hvordan kan investeringer i miljøsertifisering av bygg påvirke konkurransedyktighet?

6.1. Innledning

I forrige kapittel skrev jeg om at strategi kan bidra til å bidra til satsning på miljøsertifisering og energimerking. Strategi påvirker investeringsbeslutninger. I dette kapitlet ser jeg på hvordan miljømerking eller sertifisering kan bidra til konkurransedyktighet. Mange av faktorene jeg skriver om kan bidra til lønnsomhet, som igjen kan være et element i konkurransedyktighet.

Jeg har delt forskningsspørsmålet inn i flere områder som jeg vil gjennomgå: Jeg starter med lønnsomhet. Deretter ser jeg på balansering gjennom trippel bunnlinje, før jeg ser på måling, rapportering og taksonomien. Deretter ser jeg på samarbeid mellom aktører før jeg avslutter med informantenes råd til myndighetene.

6.2. Lønnsomhet

Jeg vil starte med å gjennomgå flere faktorer som kan bidra til lønnsomhet.

6.2.1. Lønnsomhet som følge av bærekraftssertifisering

Bare 14 % av 1200 små og mellomstore bedrifter ser forretningsmuligheter i tiltak som bidrar til bærekraft (Saltnes, 2022).

I intervjuene var det delte meninger om bransjen oppnår lønnsomhet på grunn av bærekraftssertifisering.

Flere av intervjuobjektene mente at å bygge bærekraftig har sammenheng med fortsatt drift i lang tid fremover.

Bærekraft har inntil nylig blitt sett på som noe som går i mot lønnsomhet og noe man må ofre for å ha bærekraft. Bærekraftige løsninger vil bli billigere etter hvert som flere adopterer det, om det er solceller eller bærekraftige byggpaneler så vil prisen gå ned når teknologien utvikles. Det blir billigere å lage, jo flere som blir interessert i å investere i slike løsninger. Produsentene vil oppnå economy of scale og prisene vil gå ned jo flere som produserer.

Gjennom intervju har jeg fått bekreftet noen av antagelse jeg hadde på forhånd. For eksempel at de større selskapene er på utkikk etter bærekrafts sertifiserte bygg. Delvis fordi at de fører bærekraftsregnskap og har krav fra myndighetene til å ha et visst bærekraftelement i driften av selskapet, noe som gjør at bærekraftssertifiserte bygg er et naturlig valg. De mindre selskapene har ikke krav om bærekraftsregnskap, noe som gjør at de mindre selskapene heller velger bygg etter beliggenhet og andre behov, hvor bærekraft er mindre viktig om det i det hele tatt blir vurdert.

Storebrand er en av aktørene som hadde klare meninger om at bærekraft og lønnsomhet er noe som hører sammen, men kanskje i større grad i fremtiden enn det som gjelder i dag, 2024. Storebrand Asset Management mener at den risikojusterte avkastningen ved å velge bærekraftige bygg vil lønne seg over tid. Storebrand Asset Management er Miljøfyrtårnssertifisert, og har mange sertifiseringer på konsernnivå. Storebrand bruker BREEAM og har 95% av byggene sine BREEAM sertifisert.

BREEAM er et av flere verktøy i arbeidet med å finne løsninger på mer bærekraftige bygg. Det er flere andre sertifiseringsordninger som vurderer andre aspekter med bærekraft som også er viktige å ta stilling til. BREEAM fokuserer mye på CO2 og har krav til utforming på bygget som kan være i veien for nye kreative løsninger.

" Jeg tror bærekraft blir lønnsomt etter hvert, jo mer kommersialisert det blir" – Lara Hammmmer

Miljøsertifisering kan bidra til lønnsomhet, ved at bygget vurderes høyere i markedet og at markedet derfor betaler en høyere verdi.

«Jeg var vel inne på det helt sånn innledningsvis at på lang sikt så tror vi på at dette er en nødvendighet for å ha konkurransedyktige bygg. Så på lang sikt så tror vi at dette er en avgjørende faktor for å kunne ha opprettholdende verdier» Dag Konrad Ellinggard

Men sertifisering er ikke alene løsningen på miljøkrisen «Det betyr da at skal du (...) ha et lavest mulig CO2 avtrykk, så gjør du ingenting. Så alle prosesser genererer CO2. Da er spørsmålet hvilke prosesser og aktiviteter generer minst CO2? Jo, det er å jobbe med eksisterende bygg. Hvis du kan beholde (...) hovedkonstruksjoner, så har du allerede spart 50% av klimagassutslippene.» Nicolai Riise.

«BREEAM er et bra verktøy, for man har ikke så mange andre verktøy, men det er ikke løsningen på klimakrisen» - Nicolai Riise

I DEAS «gjør vi en light BREEAM – sertifisering før vi byr på eiendommen.» Det hjelper selskapet å by riktig pris og ta ned risiko på hva som må utbedres.

Miljøsertifisering anses som nødvendig av fleste av informantene og flere tror dette vil bli lønnsomt på sikt.

6.2.2. Kan energieffektivisering bidra til lønnsomhet?

Strøm var et tema som ble nevnt på de fleste av intervjuene, uten at det var et av spørsmålene som ble stilt, noe som betyr at strømprisen er svært utslagsgivende for eiendomsbransjen, enten det gjelder energimerking fra EU, strømpris eller solceller for å produsere egen strøm til bedrift. DEAS nevnte blant annet at leietagerne deres fikk øynene opp for energieffektivisering da strømprisen ble flere kroner per kilowatttime. Strømforbruk taes mer hensyn til nå en tidligere, og prosjekter knyttet til å redusere strømforbruk og energieffektivisering er viktigere nå en tidligere.

Energieffektivitet er en særlig viktig faktor og et konkurransefortinn på leiemarkedet, og det gjelder å være tidlig ute for å få eiendommene opp på en tilfredsstillende energiklasse i forhold til EU-regelverket, ellers kan en risikere å sitte igjen med eiendommer som en ikke kan selge videre.

Mange leietagere krever ofte høy energiklasse i forhandlinger, gjerne klasse B og over. Det er likevel andre kriterier som betyr mer, som pris og beligenhet, og hvis det ikke kan kombineres med bærekraft, så er leietageren villig til å sette ned kravene for å komme til et kompromiss med gårdeier.

Energieffektivisering får ned kostnadene og kan derfor bidra til lønnsomhet. Strøm har vært en enorm kostnad for mange sektorer, og eiendomsbransjen er også en av sektorene som har gjort mye for å redusere strømforbruk, enten ved å investere i nye løsninger i eksisterende bygg eller bygge med ekstra energieffektive løsninger som en før ville hatt lavere på listen over prioriteringer.

6.3 Hygienefaktor eller utestengelse

Storebrand mener at bærekraft er noe som har blitt en slags hygienefaktor, noe selskaper forventer skal være der. Ombruk er noe som høres flott ut for mange leietagere, men det er færre som også er villige til å betale pris som ny, for brukte materialer og bygg. Ombruk

koster ofte like mye, om ikke mer, enn ved å bygge nye bygg, grunnet at det tar tid og ressurser å samle og teste materialer. Samtidig er det mindre automatikk og ferdige løsninger og ingen moduler som en kan sette sammen på kort tid. En trenger dyktige håndverkere for å sette sammen brukte materialer til noe nytt, noe som koster betydelig mer enn å bruke ferdige større deler som en kan sette sammen på kort tid.

«Jeg tror at i hvertfall her i Oslo og de største byene, så er bærekraft i ferd med å bli en hygienefaktor. Det vil si at du ikke får spesielt betalt for det, fordi leietagerne forventer at det er med. Jeg tror det heller er sånn at du kan risikere å bli utelukket fordi du ikke har noe å tilby på bærekraftssiden.» - Dag Tønder.

Manglende bærekraft kan føre til en blir utelukket i visse sammenhenger. Derfor kan miljøsertifisering bidra til å ta ned risiko.

6.4 Betalingsvillighet hos leietaker

Betalingsvillighet hos leietaker har flere aspekter enn kun bærekraftsertifisering. Lokalisasjon og nærliggende fasiliteter betyr mye, samt byggeår og pris (Fogge, 2022). Studien viser til økte priser og økt betalingsvillighet på bærekraftssertifiserte bygg, med villighet til å betale 5-15 prosent mer. Fogge skriver videre at andre faktorer spiller mer inn, og at sertifisering har en liten sammenheng med den ekstra betalingsvilligheten. Egenskaper ved et nybygg slik som byggets beliggenhet, hvor nytt det er og tilgang til kollektiv transport ha mer å si for byggets pris. Bygg som har disse kvalitetene har ofte også bærekraftsertifisering, så det er lav korrelasjon mellom bærekraftssertifiserte bygg og ekstra villighet til å betale mer. Det er likevel fordeler ved bærekraftige bygg for leietaker, slik som reduserte strømutfgifter.

«Hvis du har en eiendom som ikke har et tydelig bærekraftstempel, så kan du fort risikere at den blir mindre verdt eller mindre omsettelig, og da er den automatisk mindre verdt. Så du kan si at det er vel så mye for å opprettholde verdien på eiendommen at vi bruker penger og tid på bærekraft, enn at det nødvendigvis skal være et konkurransefortrinn, selv om det selvfølgelig også er et element av det». Dag Tønder.

Med andre ord så kan investering i sertifiseringer og bærekraft redusere risiko og opprettholde verdier.

Bærekraft og krav til grønne løsninger fra myndighetene er en faktor en må ta stilling til. Ved å ta investeringer i dag, vil det føre til at en slipper å ta dyre raske løsninger i fremtiden, som er en risikofaktor. Å investere i bærekraft kan være å sikre fremtiden, vel så mye, som å være et konkurransefortrinn. Bærekraft vil også øke likviditeten ved at de har tatt tidlige investeringer som f.eks. å ha energieffektive løsninger, som gjør byggene mer lønnsomme over tid. Likevel vil energieffektivisering være en stor kostnad, som ikke nødvendigvis gir gevinst økonomisk her og nå, men likviditet i fremtiden.

Dag Konrad Ellinggard Head of Assets Management i DEAS mener det er bra å ha parametere som BREEAM Excellent å måle og strekke seg etter. De er også lettere å forstå for leietagere.

Investering i miljømerking kan bidra til lønnsomhet og konkurransedyktighet, i alle fall på sikt.

6.5 Kan insentivordninger og støtteordninger bidra til lønnsomhet?

Innovasjon er utfordrende, og innovative nye prosjekter bærer alltid risiko.

«Men det er klart, det er kostnadskrevenende, og nye ting vil jo ofte være dyrere en eksisterende teknologi» - Dag Konrad Ellinggard

For å redusere risiko ved innovasjon er støtte og insentivordninger en mulighet.

Mange av bedriftene benyttet seg av insentiv og støtteordninger, og Enova var en viktig aktør. Enova bidrar til finansering av mange bærekraftige løsninger, slik som energibrønner hos DEAS. Et prosjekt som omfattet 30 energibrønner kostet rundt 13 millioner med 30% støtte fra Enova, så det er over 3 millioner i potensiell støtte fra Enova som er innebygget i det prosjektet. Prosjektet bidro til å løfte bygg opp fra energiklasse E til B. Dette er et av mange eksempler på støtteordninger som kan bidra drastisk til bærekraftige løsninger.

Enova støtte nevnes av flere. Blant annet Storebrand benytter seg av Enovamidler for å energikartlegge sine bygg, og det er søkt om midler til ombrukskartlegginger. Dette er kartlegginger som bidrar til at det blir gjort mer ombruk i byggenæringen, som er betydelig bedre for miljøet enn å bygge nytt.

Ombruk er i utgangspunktet vanskelig å gjøre på grunn av testingen som kreves av gamle udokumenterte bygg når det kommer til byggematerialer, så å få penger til ombrukskartlegging gjør denne prosessen mer interassant for en byggeherre.

Incentivordninger og støtteordninger bidrar til å ta ned kostnader for byggherren og dette gjør at man gjennomfører fler miljøvennlige prosjekter enn man ellers ville gjort. Dette bidrar til f.eks. høyere energiklasser i bygg.

6.6 Kan grønne lån bidra til lønnsomhet?

Banker som DNB krever nå at næringsbygg over 5000 kvadratmeter har BREEAM NOR very good for å kunne få lån (DNB, 2023). Mange banker følger etter, og det betyr at for at større og mellomstore selskaper skal ha mulighet til å bygge nye kontorbygninger og andre næringsbygg, så er de nødt til å ha bærekraftssertifisering. Taksonomien er en av flere måter man kan bekrefte bærekraftig aktivitet i et selskap. (Nygård, 2022).

Alternativt kan selskapene gå på leiemarkedet og se etter rimeligere bygg, men også her satses det etter hvert på bygg med blant annet BREEAM sertifisering. Før eller siden er alle nødt til å ta hensyn til at bygget selskapet trenger og bruker følger krav til bærekraft. Man skulle tro at kravet kom fra statlig hold, men nå kommer kravet fra bank, kilder til kapital.

Sustainable Linked Loans (SLL) er vanlig for lån-kunder med lav ESG risiko, og viser tegn til å ha lav målbar effekt på valg knyttet til bærekraft (Aleszczyk, Loumioti, Serafeim, 2023).

En annen studie har et mer positivt bilde av SLL, og sier at slike låns relevans har økt i de siste årene. I 2021 var SLL den største typen av næringslån som inkluderte bærekraft som krav for å få lån (Pohl, Schüler, Schiereck, 2023). SLL er mer populære blant selskapene som har en sterk bærekraftsprofil, og blir sett på som et attraktivt verktøy for bedrifter som arbeider for en bærekraftig transformering og som aktivt jobber med å forhindre klimaendringer.

Bærekraftige lån eller grønne lån er noe som jeg hørte som eksempel på insentiv hos de jeg intervjuet. Det kan bidra med millioner, men hos de store aktørene som jeg intervjuet var det sjelden noe som ga stort utslag hos intervjuobjektene, men det kunne være avgjørende for i alle fall en av informantene.

Storebrand bekrefter at renten blir redusert noe. Samtidig er selskapet er nødt til å ta på seg ekstra ansvar og føre selskapet mot en tydelig bærekraftig retning og som ikke nødvendigvis fører med seg ekstra lønnsomhet, i forhold til det selskapet er nødt til å gjøre, for å få grønne

lån. Bærekraft kan være vanskelig å måle. Likevel har banker allerede i dag en liste over krav for at selskaper over en viss størrelse skal få ordinære lån.

Eiendomsspar har inngått 3 SLL, eller Sustainable Linked Loans med 3 av sine banker.

Bidraget fra grønne lån foreligger, men det er foreløpig beskjedent i forhold til å skape lønnsomhet.

6.7 Trippel bunnlinje

Holden og Linnerud (2021) s .201 viser til begrepet «den tredelte bunnlinjen» som ble utarbeidet av John Elkington (1994, 1998).

6.7.1. Trippel bunnlinje: økonomi (profitt), miljø og Sosial bærekraft (Mennesker)

Det er tre bunnlinjer: Selskapene skal skape en merverdi ikke bare innen økonomisk profitt, men også ivareta miljø og mennesker. Trippel bunnlinje har vært viktig for å få næringslivet til å satse på bærekraft. Skal man få med næringslivet, må de også se at profitt er mulig.

Selskapene arbeider fortløpende med de tre bunnlinjene. De kan ikke bare ha fokus på økonomi, for da ivaretar de ikke bærekraft. De kan heller ikke bare ha fokus på bærekraft for da kan lønnsomheten få for lite fokus. Sosial bærekraft er noe litteraturen nevner sjelden, men som er et ganske interessant område å diskutere.

Sosial bærekraft er ifølge Eiendomsspar til dels del av sertifiseringsordning, slik som med universell utforming og HC innganger og slikt. Men sertifiseringer har lite fokus på samfunnsengasjement, som å støtte veldedige formål i lokalmiljøet. Dette er noe som ikke dekkes av en sertifisering, men som Eiendomsspar gjør frivillig for å bedre det lokale miljøet, som også vil gi ringvirkninger for brukere av næringsbyggene i nabolagene.

Det er mye snakk om bærekraft og økonomi i intervjuene, mens sosial bærekraft kunne fått mere plass.

6.8 EU- taksonomien

Gjennom litteraturen, samt kontakter innenfor Storebrand har jeg blitt informert om hvor bygge bransjen er i forhold til forventninger fra EU og den Norske stat. Et verktøy som brukes for at et selskap skal kunne si at det er bærekraftig er EU-taksonomien. Tina Nygård

(Nygård, 2022) skriver at EU-s Taksonomi er et system som klassifiserer hva som regnes som bærekraftig aktivitet, sikrer åpenhet i markedet og som bidrar til å forhindre grønnvasking. EU taksonomien trådte i kraft 1.1.23 og vil få stor betydning fremover.

6.9 Samarbeid mellom forskjellige aktører

Jeg spurte om samarbeid under intervjuene. Det er en del samarbeid.

«Vi jobber jo på kryss og tvers med mange gode rådgivere, og det er når du bygger bygg, og når det skal planlegges, så er det veldig stort fokus på for eksempel bærekraft når vi planlegger, så da er det gode møter med kommuner, planbygningsetat og planavdelinger, og så er det blitt et krav om å kjøre innsiktsmedvirkningsprosesser med nabolag og byen. Så før var det bare å planlegge, tegne det og sende det inn og få det regulert, men nå må du involvere menneskene i området. Så det har jo også med sosial bærekraft å gjøre. Alle vi jobber med har et fokus på samarbeid. Vi er opptatt av at flest har et brennende hjerte for å løse dette. Så det er gøy.» - MAD

Andre mener det er mer å hente på samarbeid

«Vi samarbeider alt for lite. Vi burde ha samarbeidet mye mer. Der har vi mye å gå på» - DEAS

Han forteller at det samarbeides i ulike fora som f.eks. næringsforum. Her skjer det kunnskapsdeling og det er best case practice-diskusjoner og slike ting.

Ellers viser jeg til det som er skrevet om samarbeid om å finne innovative bærekraftstjenester i forrige kapittel.

Det samarbeides med flere aktører i prosjekter, men det er potensiale for mer samarbeid.

6.10 Råd / kritikk til myndighetene

Det er mange av informantene som hadde flere råd til myndighetene. Enten det gjaldt regelverk eller støtteordninger var det et tema med mye engasjement. Fra solceller til tilatelse til å gjenbruke materialer, de fleste hadde meninger om at regelverk kunne gjøres enklere.

6.10.1 Forenkle regelverk

Nicolai Riise i MAD ønsker å forenkle forskrifter og å gjøre det mulig å bygge i høyere standard og på måter som det var lov å bygge før, men som nyere forskrifter ikke tillater. Dagens bygg har på flere måter dårligere standard nå en for 100 år siden. Krav til takhøyde, varme, elektrisk, lufting og ventilasjon utgjør halvparten av byggets kostnad. Bygg hadde mer høyde til taket tidligere, noe som gjorde at det var mindre behov for ventilasjon.

Han hadde også kritikk i forhold til materialer brukt i bygg, hvor 90% av materialene ikke er gjenbrukbare og hvor kun 10 prosent av et bygg kan demonteres og brukes i et annet prosjekt.

Myndighetene bør se på muligheter for å forenkle regelverket.

6.10.2. Forutsigbart regelverk og reelle økonomiske insentiver.

EBA etterspør mer forutsigbarhet fra myndighetene. Lover og regelverk kan endres på kort tid, noe som er et problem når en gjør investeringer i anleggsmaskiner for flere millioner kroner, som plutselig ikke er relevant lenger. De kritiserte også myndighetens bruk av «pisk og gulrot», med lite økonomiske inncentiver for å ta «de rette» valgene, i tillegg ønsket de likhet for loven.

Eiendomsspar mener at myndighetene kan være mer konsistente og forutsigbare, og legge til rette for gårdeiere best mulig, slik at de kan ta fornuftige valg når det skal tas beslutninger om investeringer i bærekraftige løsninger. Konsesjoner ble også nevnt som hinder.

Myndighetene bør sørge for mer forutsigbarhet når det gjelder investeringer i bedrifter. Der det kommer nytt regelverk, bør det være overgangsordninger, sånn at bedriftene ikke rammes for hardt på bunntinjen.

6.10.3. Dele eller selge strøm på nye måter

Dag Konrad Ellinggard i DEAS nevnte at de så på å investere i bergvarme og å dele denne bergvarmen med tre store lager og logistikkbygg i samme vei. De fant ut at de var nødt til å søke konsesjon hvis de produserer for mye strøm.

En utfordring ved å produsere strøm på egenhånd, er krav fra myndighetene om at man må søke om konsesjon for å bli en strømlleverandør, noe som skaper hindringer for å investere i solceller.

Det er heller ikke mulig å fritt dele elektrisk strøm fra et bygg til et annet, ifølge Dag Tønder i Storebrand. En er nødt til å selge overskuddsstrøm billig ut på spotmarkedet i stedet for å dele strømmen til nabobygg, noe som reduserer verdiene og de positive effektene solcellene gir bedriften.

Det er også vanlig at bygg med store areal, slik som lagerbygg, har et lavt energibehov, og velger å la være å investere i solceller, mens bygg som trenger det, ofte har mindre areal tilgjengelig, slik at det ikke er plass til solcellepanel. Det burde vært mulig å gjøre dette enklere og mer lønnsomt for bedriftene.

Problematikk rundt konsesjon, når det kommer til egen kraftproduksjon, nevnte også Storebrand. Dette ser ut til å være en stor nok hindring til å være en grunn til å la være å investere i fornybar energi på eget bygg, om det er solceller eller jordvarme.

Storebrand hadde også sett på mulighetene til å bruke overskuddsstrøm fra solceller til å lade batterier i parkerte elbiler, eller kjøre strøm fra bilene tilbake tilbake i bygget. Problemet er at det uansett blir overskuddsenergi som en må selge billig på spotmarkedet.

Skal en produsere elektrisk energi på eget selskaps hustak med solenergi, kan en ikke overskride 1 kV i dag, hvis en vil unngå å søke om konsesjon for å bli strømleverandør. Grunnen til dette er at det elektriske nettverket ikke er laget for å motta strøm fra kunde, men å sende strøm til kunder på nettet. Konsesjon bidrar til at eier av strømmnett får penger til å oppgradere strømmnett til å kunne motta ekstra strøm fra kunder som produserer solenergi (NVE, 2024). Regelverket er lagt opp og beregnet for store strømprodusenter, og har ikke tatt i betraktning mindre bedrifter som produserer til eget bruk.

Bedriftene burde ha mulighet til å disponere strømmen mer som de ville uten konsesjon. Dette bør myndighetene vurdere.

6.10.4. Felles arena for gjenbruksmaterialer og ønske om at myndighetene belønner storskalaprojekter

Eiendomsspar synes også myndighetene kunne legge til rette for en felles arena for gjenbruksmaterialer.

Evotek synes det ville vært en god ide hvis myndighetene fokuserte mer på subsider og belønning for storskala prosjekter, som solceller over større areal, enn bygg med mindre areal.

Dette skaper stordriftfordeler og vil gi en større effekt av bærekraftstiltak.

6.10.5. Oppsummering av råd til myndighetene

Myndighetene bør ta bransjen med på råd om hvordan man kan fjerne hindringer for bærekraft og øke incitamentene. Forutsigbarhet er viktig for næringslivet. Nye regler bør varsles i god tid, eller det bør være en overgangsperiode, slik at selskapene ikke taper penger ved at anleggsmidler må selges med tap.

6.11. Delkonklusjon på forskningsspørsmål 2 : Hvordan kan investeringer i miljøsertifisering av bygg påvirke konkurransedyktighet?

Jeg har gjennomgått en rekke faktorer for å se om de kan bidra til lønnsomhet og dermed også konkurransedyktighet.

Det var delte meninger om miljøsertifisering gir lønnsomhet her og nå. Manglende miljøsertifisering kan være en hygienefaktor. Det blir av flere tatt som en selvfølge at selvfølge at den foreligger, uten at det nødvendigvis fører til økt betalingsvilje. Manglende miljøsertifisering kan føre til at en blir utelukket i visse sammenhenger, for eksempel der det mangler bærekraftssertifisering i et bygg og potensiell kjøper krever det. Derfor kan miljøsertifisering bidra til å ta ned risiko for verditap.

Å investere i sertifisering kan være å sikre fremtiden vel så mye som å være et konkurransefortrinn. F.eks. ved å investere i miljøsertifisering for å sikre verdiene på bygget også i fremtiden. Da handler det mer om å posisjonere seg i markedet.

Investering i miljøsertifisering vil også øke likviditeten, ved at de har tatt tidlige investeringer som f.eks. å ha energieffektive løsninger, som gjør byggene mer lønnsomme over tid. Likevel vil energieffektivisering være en stor kostnad, som ikke nødvendigvis gir gevinst økonomisk her og nå, men likviditet i fremtiden.

Informantene har tro på at sertifisering kan bidra til lønnsomhet på sikt. Flere av informantene tar tidlige steg for å forberede seg på økte krav til reduserte klimautslipp. Grønne bygg er forventet å få økt etterspørsel innen få år når flere tiltak fra myndighetene trår i kraft og markedet som helhet er nødt til å ta stilling til sine brune bygg. Informantene mine er tidlig ute med å gjøre sine bygg grønnere.

Det har blitt mer oppmerksomhet på energieffektivisering etter at strømprisene økte. Energieffektivisering får ned kostnadene og kan derfor bidra til lønnsomhet. Energieffektivitet er en del av vurderingene som gjøres i f.eks. BREEAM.

Insentivordninger og støtteordninger bidrar til å ta ned kostnader for byggherren og dette gjør at man gjennomfører flere miljøvennlige prosjekter enn man ellers ville gjort. Dette reduserer kostnadene i prosjektene som bidrar til f.eks. høyere energiklasser.

Bidraget fra grønne lån foreligger. Miljøsertifisering er et vilkår for å få grønne lån. Grønne lån bidrar foreløpig beskjedent i forhold til å skape lønnsomhet. Dette er fordi det koster å sertifisere. Deler av vinningen kan forsvinne.

Informantene i oppgaven gjør flere av disse grepene for å øke sin lønnsomhet.

Selv om teori viser at eiendomsbransjen ikke alltid ser forretningsmuligheter i bærekraft Saltnes (2022), ser informantene i denne oppgaven forretningsmuligheter i bærekraftstiltak.

Informantene arbeider bra med både økonomisk bunnlinje og miljøbunnlinje, men det kunne vært enda mer fokus på sosial bunnlinje.

Det samarbeides godt i prosjekter, men det er potensiale for mer samarbeid.

Informantene har gitt mange råd til myndighetene som vil kunne bidra til bedre lønnsomhet og konkurransedykthet. Myndighetene bør ta bransjen med på råd om hvordan man kan fjerne hindringer for bærekraft og øke insitamenter. Forutsigbarhet er viktig for næringslivet. Nye regler bør varsles i god tid, eller det bør være en overgangsperiode, slik at selskapene ikke taper penger ved at anleggsmidler må selges med tap.

Delkonklusjon (F2): Jeg har gjennomgått mange faktorer som til sammen ser ut til å bidra til økt konkurransevne, i alle fall på sikt.

7.0 Konklusjon på problemstillingen: Hvordan kan bærekraft- og miljø sertifisering påvirke investeringsbeslutningene og konkurransedyktighet i eiendomsbransjen i Norge (med spesielt fokus Storebrand og deres samarbeidspartnere)?

I drøftelse og delkonklusjon på F1 har jeg vist at en eller flere av informantene har en praksis som er lik de 5 prinsippene som beskrives i McKinsey artikkelen (Doherty et al, 2023):

De integrerer bærekraft i strategi, de utvikler innovative bærekrafts tjenester som også er lønnsomme, de har transparent rapportering og kommunikasjon, får strategiske prioriteringer inn i selskapets DNA, og gjør oppkjøp for å få nye vekstområder.

Det ser også ut til å være en sammenheng fra hensikt med bærekraftsarbeidet og strategi til daglig drift. Dette kan tyde på at informantene ligger godt an til å nå trippel vekst, og både lykkes med bærekraft og ha en god økonomisk utvikling, som (Doherty et al, 2023) beskriver.

I gjennomgangen har jeg også vist at det å bærekraftssertifiserte nå vil være å gripe en forretningsmulighet som kan hjelpe store selskaper med store bygg å bli lønnsomme og konkurransedyktige i fremtiden, når etterspørselen etter grønne kontorbygg vil øke.

Krav fra myndigheter, forventninger fra aksjonærer eller bankene kan også påvirke. Det er trender i samfunnet ellers som motiverer til å tenke grønt. I planleggingen av nye bygg, men også for hvordan man kan gjøre daglig drift av næringsbygg mer energieffektiv ved å planlegge for oppussing og gjenbruk.

Bærekraft integrert i kjernestrategien gjør at toppledelsen har bærekraft som prioritert fokus.

I drøftelse og delkonklusjon på F2 har jeg vist at sertifisering, samt gjenbruk hjelper til å senke strømutgifter, redusere CO2 avtrykk og gir ekstra midler i form av incentivordninger som brukes til å finansiere grønnere løsninger. Investering i sertifisering fører til økt lønnsomhet og økte verdier, økt omsettelighet, økt likviditet i fremtiden, reduserer risiko i forhold til klima og omdømme og senere regelendringer. Investering i selskaper som ligger godt an til å bidra til oppnåelse av FNs bærekraftsmål fordi de er sertifisert i høyeste klasser, kan bidra til bedre risikojustert omsetning over tid. Triple outperformers som er gode på bærekraft har høyere vekst, profitt og TSR(Total shareholder return) enn sine konkurrenter

som ikke er outperformer på bærekraft. Se tabell 2 som oppsummerer teori, empiri og konklusjoner.

Konklusjon: En bærekraftig strategi kan bidra til investeringsbeslutninger. Investering i sertifisering kan bidra til både lønnsomhet og posisjonering som kan sikre konkurransedyktighet.

Jeg har oppsummert teori, empiri og konklusjon i modellen nedenfor.



Tabell 2

<p>Det er mulig å satse på bærekraft og samtidig oppnå bedre vekst, profitt og TSR (Total shareholder Return) hvis selskapet følger 5 prinsipper (McKinsey 2022):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1, Integrere bærekraft i selskapets strategi 2. Øke verdiskapning ved å innovere bærekraftstjenester 3. Transparent rapportering og kommunikasjon 4. Strategiske prioriteringer inn i selskapets DNA 5. Bruke oppkjøp for å sikre nye vekstområder <p>Skape sammenheng mellom strategi i daglig drift (Turletti ,2022)</p> <p>Gripe forretningsmuligheter. Investere i dag i sertifisering for å sikre konkurransedyktighet i fremtiden. (Bråtebæk ,2023)</p> <p>En bærekraftig strategi er integrert i selskapets kjernestrategi, påvirker investeringsbeslutningene og fører til innovasjon, nye vekstområder og forretningsmuligheter.</p>	<p>Unngå å bygge nytt eller behold deler av bygningsmassen bidrar til bærekraft</p> <p>Investering i sertifisering kan bidra til lønnsomhet, i alle fall på sikt.</p> <p>Ombruk, oppussing og renovering kan bidra til økt sertifiseringsgrad</p> <p>Energieffektivisering – redusere CO2, øke sertifiseringsgrad kan bidra til lønnsomhet</p> <p>Sertifisering kan være vilkår for å få grønne lån. Grønne lån bidrar noe til lønnsomhet.</p> <p>Incentiv og støtteordninger reduserer kostnader i prosjekter og kan bidra til lønnsomhet.</p> <p>Tverrfaglig samarbeid, innovasjon dyktige aktører og ombruksmarkeder kan bidra til lønnsomhet.</p> <p>Miljøsertifisering kan føre til bærekraft og lønnsomhet:</p>	<p>Investering i bærekraftige tiltak bedrer omdømme</p> <p>Reduserer risiko</p> <p>Øker omsettelighet</p> <p>Bidrar til å unngå verdifall og øker verdi på eiendommene.</p> <p>Investeringer i dag gir bedre likviditet i fremtiden.</p> <p>Investering i selskaper som er godt posisjonert for å bidra til oppnåelsen av FNs bærekraftsmål. For å bedre risikojustert avkastning over tid. Bærekraft er et vekstområde.</p> <p>Tilsammen bidrar dette til: Konkurransedyktighet og bærekraft.</p>
---	---	--



8.0 Funn

Oppgaven har flere funn:

- Oppgaven bekrefter at de 5 prinsippene i artikkelen (Doherty et al, 2023) fra en stor McKinsey undersøkelse også følges av en eller flere av de norske informantene.
- Oppgaven bekrefter ikke funnene til Turletti (2022) om at informantene i USA hadde en utfordring med å ta bærekraft fra strategi til daglig drift. Mine informanter er 6 sentrale aktører i eiendomsbransjen i Oslo. De har ikke formidlet at det er noen utfordring å gå fra plan til praksis, og har gitt mange gode eksempler på at de lykkes med å få bærekraft inn i den daglige driften.
- Bråtebæk (2023) skriver at de store aktørene med store eiendommer ser mulighet for økende etterspørsel etter grønne bygg om få år. For å oppnå høyere avkastning om få år, gjør de tilpasninger så porteføljen blir grønnere, slik at man ikke sitter igjen med bygg som man ikke får leid ut. Denne praksisen bekreftes av informantene i denne oppgaven.
- Fogge (2022) skriver at bygg som er sertifiserte er vedsatt høyere når det kommer til store selskaper en bygg som ikke er sertifiserte, noe som kommer fram gjennom intervju og litteraturen. Det vil si at bærekraftssertifiserte bygg påvirker investeringsbeslutningene.

9.0 Kritikk av egen oppgave

Det var mange av intervjuene som ga mange gode punkter og poenger, men det var mye som var ganske uventet. Jeg fikk ikke dekket alle forskningsspørsmålene og alle spørsmålene i intervjuguiden, noe som forårsaket at jeg fikk svar som gikk litt utenfor Scope. Jeg måtte endre et forskningsspørsmål på grunn av formulering av spørsmålene mine førte til andre svar enn forventet. Jeg har også måttet endre litt på problemstilling, forskningsspørsmål og vurdert å endre retning på oppgave.

Jeg har hatt utfordringer med å finne akademisk litteratur på visse punkter, men jeg har dagsaktuelle tidsskrifter fra eiendomssektoren og noe ekstra akademisk fra andre sektorer, slik som bygg og anlegg. Det var enkelte temaer som selskapene jeg intervjuet synes var viktige og interessante men som gikk utenfor Scope på oppgaven og jeg måtte tilpasse oppgaven etter intervjuene. Ombruk kunne godt ha vært selve oppgaven, men det er litt utenfor det som er fokus i bærekraftsertifisering.

Det har også vært en utfordring i forbindelse med å finne litteratur å skille mellom hva som har vært fokus på å finne innovative løsninger som både er bærekraftige og lønnsomme og det som kun er å tilpasse seg reguleringer fra staten og som egentlig bare er å følge loven.

Lengden på oppgaven kunne ha vært lenger, men å skrive oppgave på egenhånd har sine utfordringer og oppgaven blir derfor litt kortere.

10.0 Forslag til videre forskning

Videre forskning kan fokusere mer på alternative løsninger til mer bærekraftige bygg, og å se om det er andre måter enn bærekraftsertifisering, som trengs for å dokumentere at bygget følger «den riktige måten å bygge bærekraftig. En kan også gjøre en kvantitativ studie, med spørreundersøkelser og dekke en større andel av Norges gårdeiere for å få en mer helhetlig oversikt over effekt av bærekraftsertifisering og effekten det har på investeringsbeslutningene.

11.0 Tabeller

Tabell 1, <https://bregroup.com/products/BREEAM/how-BREEAM-works/>

Tabell 2 oppsummert teori, empiri og konklusjon

12.0 Litteraturliste/kilder i alfabetisk rekkefølge

Aleszczyk, A. A. Loumiot, M. & Serafeim, G (2022). The Issuance and Design of Sustainability-linked Loans.

Antonsen, T. H. & Kvistad, K.N. (2018). Er bærekraft lønnsomt? En studie av sammenhengen mellom bærekraft og lønnsomhet i selskaper notert på Oslo Børs. Master Thesys. <https://openaccess.nhh.no>

ATLAS.ti

<https://atlasti.com/interview-analysis-tools>

lastet ned 30.01.24

Byggealliansen, Nysgjerrig på BREEAM nor

<https://byggalliansen.no/sertifisering/om-BREEAM/nysgjerrig-pa-BREEAM-nor/>

Lastet ned 11.03.2024

Bregroup, How BREEAM works

<https://bregroup.com/products/BREEAM/how-BREEAM-works/>

lastet ned 21.12.2023

Bråtebæk, S. V. (2023). *Eiendomsbransjens grønne paradoks*. Hentet fra

https://www.kapital.no/kapitalt/2023/02/08/7981261/eiendomsbransjens-gronne-paradoks?zephro_sso_ott=WUD60g

DNB, *Retningslinjer for bærekraft*

<https://www.dnb.no/bedrift/bransjekompetanse/eiendom/retningslinjer-barekraft>

Lastet ned 16.11.2023

Doherty, R., Kampel, C., Koivuniemi, A., Pérez, L., & Rehm, W. (2023). *The Triple Play: Growth, Profit, and Sustainability*. Hentet fra

<https://www.mckinsey.com/capabilities/strategy-and-corporate-finance/our-insights/the-triple-play-growth-profit-and-sustainability> lastet ned 11.03.2024

Elkington, J. (1994). Toward the Sustainable Corporation: Win-win-win Business Strategies for Sustainable Development. *California Management Review*, 36(2), 90-100.

Elkington, J. (1998). Partnerships from Cannibals with Forks: The Triple Bottom Line of the 21st-century Business. *Environmental Quality Management*, 8(1), 37-51.

Fagerhult. (n.d.). BREEAM og LEED. Hentet fra

<https://www.fagerhult.com/no/kunnskapscenter/BREEAM-og-leed/> lastet ned 11.03.2024

Fogge, P.K. (2022). *Er miljøsertifisering av næringsbygg viktig for leietaker?* Masteroppgave NTNU. <https://hdl.handle.net/11250/3027165>

FN, FNs bærekraftsmål

<https://fn.no/Om-FN/FNs-baerekraftsmaal> lastet ned 11.03.2024

Grip Fjær, E. (2019) Til forsvar for kvalitative intervju

<https://doi.org/10.22439/dansoc.v29i3.5803>

Grønn byggeallianse. (n.d.). Eiendomssektorens veikart mot 2050. Hentet fra

<https://byggalliansen.no/kunnskapscenter/publikasjoner/eiendomssektorens-veikart-mot-2050/>

Lastet ned 11.03.2024

Hennestad, B. W., & Revang, Ø. (2017). *Endringsledelse og ledelsesendring – fra plan til praksis*. Universitetsforlaget.

Holden, E. & Linnerud, K. (2021). *Bærekraftig utvikling: En ide om rettferdighet*.

Universitetsforlaget.

Holmelid, T.A. & Kvistad, K.N. (2018). Er bærekraft lønnsomt? En studie av sammenhengen mellom bærekraft og lønnsomhet i selskaper notert på Oslo Børs. Master Thesis NHH.

<https://hdl.handle.net/11250/2561096>

International Union for Conservation of Nature and Natural Resources. (1980). *World Conservation Strategy: Living Resource Conservation for Sustainable Development*. IUCN–UNEP–WWF.

Ionaşcu, E. Mironiuc, M., Anghel, I. Huian, M.C. The Involvement of Real Estate Companies in Sustainable Development—An Analysis from the SDGs Reporting Perspective. *Sustainability*. 2020; 12(3):798. <https://doi.org/10.3390/su12030798>

Johannessen, A., Tufte, P. A. & Christoffersen, L. (2019). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (5. utg.). Abstrakt forlag.

Meadows, D., Meadows, D. H., Randers, J. & Behrens, W.E III, 1972,

The Limits to Growth. A report for the club of Rome's project on the predicament on mankind

Miljøfyrtårn, Om oss. Hentet fra <https://www.miljofyrtarn.no/om-oss/> lastet ned 11.03.2024

Espeland, S, Rønning, O.M. & Svedal, M.G. (17. november 2023). Ekstremt tøffe tider i byggebransjen i dyrtiden - ber om krisepakke fra regjeringen. Hentet fra https://www.nrk.no/vestland/ekstremt-toffe-tider-i-byggebransjen-i-dyrtiden-_ber-om-krisepakke-fra-regjeringen-1.16630092

NVE, *Konsesjonsbehandling av solkraftverk*. Hentet fra <https://www.nve.no/konsesjon/konsesjonsbehandling-av-solkraftverk/> lastet ned 11.03.2024

Pohl, C., Schüler, G. & Schiereck, D. (2023) *Borrower- and lender-specific determinants in the pricing of sustainability-linked loans*, *Journal of Cleaner Production*, Volume 385. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2022.135652>

Nygård, T. (2022), En studie av hvordan store norske eiendomsutviklere blir påvirket av EUs taksonomi. Master's thesis. NMBU. <https://hdl.handle.net/11250/3037052>

PwC, *Bærekraft 100*. Hentet fra <https://www.PwC.no/no/publikasjoner/Baerekraft100-2019.pdf> lastet ned 11.03.2024

PwC, *Risikopremien i det norske markedet*. Hentet fra <https://www.PwC.no/no/publikasjoner/risikopremien.html> lastet ned 11.03.2024

Regjeringen. (lastet ned 30. januar 2024). Grønn konkurransekraft. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/gronn-konkurransekraft/id2518147/>

Saltnes, D. J. (2022). Eiendomsbransjen ser ikke forretningsmuligheter i bærekraft. Estatenyheter.no. (16. juni 2022). Eiendomsbransjen ser ikke forretningsmuligheter i bærekraft. Hentet fra <https://www.estatenyheter.no/eiendomsbransjen-ser-ikke-forretningsmuligheter-i-baerekraft/339784>

Sagberg, I. Herzbergs motivasjonsteori.

https://snl.no/Herzbergs_motivasjonsteori

Ingvild Sagberg

Lastet ned 29.01.2024

Storebrand Asset Management, <https://www.storebrand.com/sam/international/asset-management/sustainability> - lastet ned 17.11.2023

Storebrand Asset management årsrapport 2022

https://www.storebrand.no/asset-management/rapporter/_/attachment/inline/aa3a4a4e-0672-438f-9c55-99e5091a8e1d:19b6f9561824cb60442344469d2add44f0942d98/2022-arsrapport-verdipapirfondene.pdf

lastet ned 03.03.2024.

Svanemerket, Forbrukerrådet. (15. februar). Hentet fra

<https://www.forbrukerradet.no/merkeoversikten/etikk/miljomerket-svanen/>

Turletti, P (2022). Sustainability and Profitability: Why They Can and Should Go Hand in Hand. Forbes Communications Concil May 20 2022 07:15

Ytreberg, A.K. Miljøfyrtårn, *Bærekraftskrav må ikke ta livet av mindre, lokale bedrifter: Utkonkurreres av større selskaper.* Hentet fra <https://www.miljofyrtarn.no/baerekraftskrav-ma-ikke-ta-livet-av-mindre-lokale-bedrifter/> lastet ned 11.03.2024

Yoneyama, S. (2021). *Miyazaki Hayao's Animism and the Anthropocene.* University of Adelaide. Hentet fra <https://www.adelaide.edu.au/press/titles/animism/>



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway