



Bæredygtige bygninger betaler sig

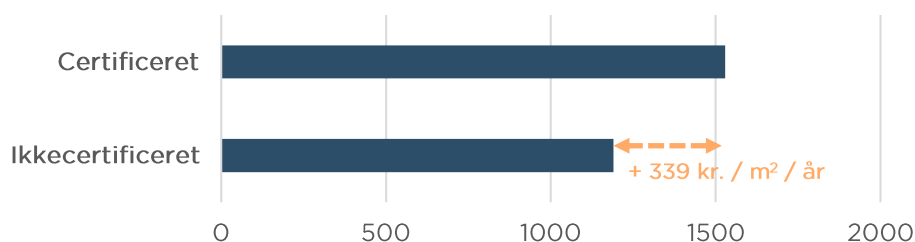
Resumé

Brugen af bæredygtighedscertificeringer af ejendomme er endnu ikke voldsom stor i Danmark, men inden for de seneste år er der sket en betydelig stigning i brugen heraf. Det synes i særlig grad at være kontorejendomme, der er omdrejningspunktet for den udvikling.

Certificeringer kan af den enkelte ejendomsvirksomhed bruges som en konkurrenceparameter over for både lejere og investorer – og noget tyder på, at det også har en effekt. EjendomDanmarks markedsstatistik, der omfatter omkring 17.000 ejendomme i hele Danmark, viser således, at de certificerede kontorejendomme har en gennemsnitlig leje på ca. 1.500 kr. / m² / år, mens de ikke certificerede kontorejendomme kun har en gennemsnitlig leje på ca. 1.200 kr. / m² / år. Og en mere generel og statistisk analyse af EjendomDanmarks markedsstatistik viser, at man ved certificering kan forvente en lejepræmie på 35 til 40 pct.

Dette bud er sandsynligvis for højt, men også udenlandske analyser peger også på, at der er en lejepræmie ved at certificere en ejendom, og ofte vil denne lejepræmie følges ad med f.eks. lavere driftsomkostninger – også for lejerne – og øget komfort. Grønnere ejendomme kan således give værdi for både lejere og ejere.

Gennemsnitlig kvadratmeterleje for certificerede hhv. ikkecertificerede kontorejendomme



Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik og egne beregninger.



Kan det betale sig at være bæredygtig?

Det er hverken nogen overraskelse eller hemmelighed, at ejendomsbranchen spiller en betydelig rolle i omstillingen af samfundet i mere bæredygtig retning. Dette sker på to måder: For det første har både nybyggeri, renoveringer og drift af ejendomme haft stor betydning for samfundets generelle aftryk på f.eks. miljø- og klima. Forbedringer af bygningernes grønne aftryk er således nødvendige for at rykke hele samfundet i mere bæredygtig retning. For det andet skal der investeres i ejendomme til for at skabe de nødvendige rammer for bæredygtighed i bredere forstand - f.eks. bedre plads til affaldssortering, ladestandere til elbiler, klimasikring, lokal produktion af energi og så fremdeles.

Men kan det overhovedet betale sig at være bæredygtig i ejendomsbranchen? Er der gevinster ved at dokumentere, at netop denne ejendom er mere bæredygtig end ejendommen ved siden af?

Dette spørgsmål kan vi undersøge ved først at se på, om bæredygtighed anvendes som konkurrenceparameter, og dernæst ved at kigge nærmere på lejeniveauerne i de ejendomme, hvor bæredygtigheden på denne måde anvendes som konkurrenceparameter.

Flere og flere ejendomme certificeres som bæredygtige

Det første spørgsmål - anvendes bæredygtighed som en konkurrenceparameter? - kan undersøges ved at kigge nærmere på, hvorvidt der "skiltes med" bæredygtigheden af en ejendom. Dette kan selvsagt gøres på mange måder, men den mest oplagte er at få foretaget en uafhængig certificering af en given ejendom.

Der findes flere sådanne certificeringer af ejendomme, og der er tale om certificeringer, der udbydes på det private marked. Idéen med certificeringen er netop, at en ejendom underkastes et eksternt og uafhængigt gennemsyn, som resulterer i en certificering. Et forbrugermærke, om man vil, som både kan anvendes i relation til kommende lejere og i relation til kommende investorer.

Og markedet taler sit tydelige sprog, hvad angår disse certificeringer. Selvom antallet af certificerede bygninger i Danmark stadig er lavt - hvilket næppe er overraskende, da der ved ikke mindst

Bæredygtige ejendomme er på flere måder en afgørende faktor i omstillingen til et bæredygtigt samfund

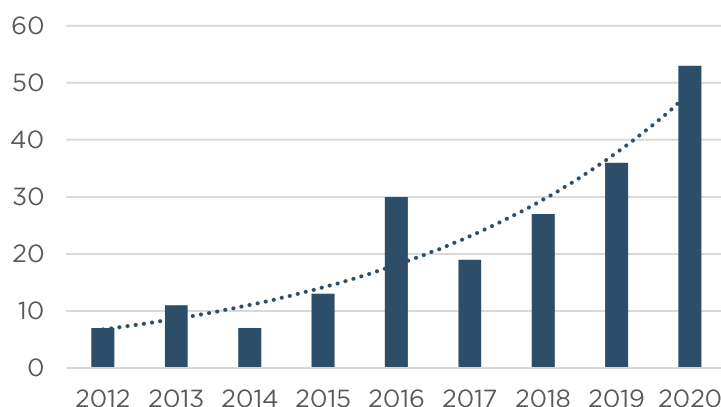
To spørgsmål: Anvendes bæredygtighed i dag som en konkurrenceparameter - og hvad er effekten heraf?

Uafhængig certificering af en ejendom er en måde at anvende bæredygtighed aktivt som konkurrenceparameter



ældre bygninger skal foretages ret omfattende investeringer, før en sådan ejendom kan certificeres som bæredygtig på et vist niveau – er antallet i betydelig vækst. Og der er tale om en udvikling, der har fundet sted over flere år, og som kun er blevet kraftigere de senere år, hvilket f.eks. oversigten over udviklingen i antallet af nye, DGNB-certificerede projekter viser.

Oversigt over DGNB-certificerede projekter i Danmark, 2012-2020



Stadig flere ejendomme certificeres

Kilde: Green Building Council Denmark (2021): *Statistik - DGNB certificerede projekter*. Senest lokaliseret 8. oktober 2021 på: <https://dk-gbc.dk/projekter-statistik>.

Note: Tendenslinjen er indsat for illustrationens skyld; der er tale om en eksponentiel tendenslinje med en R^2 -værdi på 0,89.

Ud fra markedets ageren – hvor efterspørgslen på certificeringer synes at stige – kan det konkluderes, at bæredygtighed i stigende grad anvendes som konkurrenceparameter enten i relation til lejere eller i relation til investorer eller i relation til begge grupper. Hvis dette ikke var tilfældet, ville efterspørgslen efter certificeringer, der udstiller en bygnings grad af bæredygtighed, ikke stige.

Sammenhæng mellem certificering og lejeniveauer

Det næste spørgsmål er da, om denne konkurrenceparameter reelt har nogen effekt (endnu)? Altså om der er en sammenhæng mellem certificeringer og lejeniveauer?

Bæredygtige bygninger betaler sig

Oktober 2021

Side 4 af 7

**EJENDOM
DANMARK**

Dette kan undersøges ved hjælp af EjendomDanmarks markedsstatistik. Ved hjælp heraf er det muligt rent deskriptivt at sammenligne lejeniveauerne for bygninger med hhv. uden certificeringer. Dette kan give et første praj om betydningen af certificeringerne.

I EjendomDanmarks markedsstatistik indgår data om bl.a. certificeringer og lejeniveauer for næsten 17.000 ejendomme, der omfatter 10 mio. m² i hele Danmark. Det er kun en lille del af disse ejendomme, der i dag er certificerede – og det er især erhvervs-ejendomme og i særdeleshed kontorejendomme, der er certificerede: Ca. 2,5 pct. af alle kontorejendommene i EjendomDanmarks markedsstatistik certificerede med én af de tre ordninger, som markedsstatistikken har data for; for andre typer af ejendomme er andelen noget mindre.

Ved hjælp af EjendomDanmarks markedsstatistik er det muligt at sammenligne lejeniveauer for certificerede hhv. ikkecertificerede ejendomme

Her er der fokus på kontorejendomme, da det er den type ejendom, der oftest certificeres

Certificerede ejendomme i EjendomDanmarks markedsstatistik fordelt på sektorer

| Sektor | Med certificering | Uden certificering | I alt |
|---------------|-------------------|--------------------|---------------|
| Andet | 0 | 87 | 87 |
| Andet erhverv | 4 | 1.216 | 1.220 |
| Bolig | 5 | 11.354 | 11.359 |
| Butik | 15 | 1.932 | 1.947 |
| Industri | 2 | 438 | 440 |
| Kontor | 47 | 1.859 | 1.906 |
| Total | 73 | 16.886 | 16.959 |

Kilde: EjendomDanmarks markedstatistik.

Note: I optællingen indgår flere forskellige certificeringstyper.

Kigger man nærmere på kontorejendommen – som jo altså er den type af ejendom, der fortrinsvis certificeres – har de certificerede kontorejendomme i EjendomDanmarks markedsstatistik et samlet areal på 1,02 mio. m² og årsleje på ca. 1,56 mia. kroner. Det betyder, at de certificerede kontorejendomme har en gennemsnitlig kvadratmeterleje på 1.529 kroner per år. Dette er mærkbart over den gennemsnitlige årsleje for andre kontorejendomme i ejendomsstatistikken.

De certificerede kontorejendomme i EjendomDanmarks markedsstatistik har en gennemsnitlig kvadratmeterleje på 1.529 kr. pr. år.

**Årsleje for certificerede og ikkecertificerede kontorejendomme**

| | Med certificering | Uden certificering |
|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Antal | 47 | 1.608 |
| Samlet areal | 1,02 mio. m ² | 8,8 mio. m ² |
| Total årsleje | 1,56 mia. kr. | 10,5 mia. kr. |
| Kvadratmeterleje | 1.529 kr. / m² / år | 1.190 kr. / m² / år |

Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik og egne beregninger.

Note: "Med certificering" dækker over flere forskellige typer af certificering. Bemærk, at "årsleje" er opgjort med udgangspunkt i bruttolejen pr. ejendom; det betyder, at alle lejemål i den givne kontorejendom tælles med, også selvom visse kontorejendomme også omfatter (enkelte) beboelseslejemål.

For kontorejendommene i EjendomDanmarks omfattende markedsstatistik gælder således, at de certificerede kontorejendomme i gennemsnit har en kvadratmeterleje, der ligger 339 kroner over kvadratmeterlejen i ikkecertificerede kontorejendomme.

Denne forskel er ganske markant. Og derfor skal der også kigges nærmere på sammenhængen mellem de to størrelser: certificering og lejeniveau. Derfor er denne sammenhæng blevet undersøgt nærmere statistisk.

Dette er gjort ved at opstille en model for sammenhængen mellem certificering og leje. I denne model er taget højde for effekten af opførelsesår, arealet og beliggenheden af ejendomme – og den statistiske model viser, at man i certificerede kontorejendomme i Danmark kan forvente, at lejeniveauet ligger 35-40 pct. over niveauet i ikkecertificerede kontorejendomme.¹

Certificeringer kræver investeringer – og det kommer alle til gavn

Resultaterne ovenfor kan virke noget voldsomme – og er det givetvis også. Der kan således være mange forhold, som den statistiske model ikke tager højde for. F.eks. at man vælger at certificere de ejendomme, der i forvejen og af andre årsager har den største værdi – f.eks. fordi de ligger attraktivt eller har andre og særlige faciliteter at tilbyde, hvilket kan påvirke lejeniveauet.

Den gennemsnitlige kvadratmeterleje for certificerede kontorejendomme ligger mere end 300 kroner over den gennemsnitlige kvadratmeterleje for ikkecertificerede kontorejendomme

En statistisk modellering viser, at man ved certificering kan forvente en lejepræmie på 35-40 pct.

Forskellen i lejeniveauer kan have mange årsager

Bæredygtige bygninger betaler sig

Oktober 2021

Side 6 af 7



**EJENDOM
DANMARK**

Når en ejendom skal certificeres, kræver det desuden ofte forbedringer af ejendomme, der vil påvirke den positivt på anden vis. Derfor må det forventes, at certificerede ejendomme eksempelvis har en bedre komfort og i øvrigt har lavere driftsomkostninger, hvilket vil være en fordel for lejerne.

Selvom der er en lejepræmie ved certificerede ejendomme, er det således langt fra entydigt, hvad det betyder for lejerne i almindelighed.

Sammenligner man resultaterne her med lignende undersøgelser i udlandet, nuanceres billedet også. En britisk undersøgelse har således peget på, at lejeniveauet i de certificerede ejendomme ligger 6 til 11 pct. højere end i ikkecertificerede ejendomme (i London),ⁱⁱ og nogle amerikanske undersøgelser har peget på, at effekten ligger i størrelsesordenen 2,5 til 3 pct. højere leje i de certificerede ejendomme sammenlignet med andre ejendomme.^{iii, iv}

Der er med andre ord en del, der tyder på, at effekten er noget mindre end anslået i denne analyse – men der kan være og er selvfølgelig forskelle mellem London, USA og Danmark.

Til gengæld tyder alt på, at certificering har en reel effekt på lejeniveauerne – men omvendt vil der som nævnt ofte være tale om ejendomme, hvor driftsomkostningerne for lejerne bliver lavere. At disse ting er tilfældet – lidt højere leje og lidt lavere driftsomkostninger – er næppe overraskende, da bæredygtige ejendomme ofte kræver betydelige investeringer; investeringer, der er nødvendige, hvis samfundet som helhed skal kunne omstilles i mere bæredygtig retning. Heldigvis tyder meget på, at der også kan være tale om bæredygtig forretning.

Certificerede ejendomme vil ofte være ejendomme med lavere driftsomkostninger – til gavn for lejerne

Selvom denne beregnede lejepræmie sandsynligvis er for høj, viser analysen, at der er forretning i bæredygtighed; det samme viser en række udenlandske analyser

Om denne analyse

I ejendomsbranchen skaber man de fysiske rammer, som er afgørende for danskernes trivsel og udvikling, og derfor har ejendomsbranchen et stort ansvar for liv og vækst i Danmark. Som ejendomsbranchens erhvervsorganisation tager vi i EjendomDanmark dette ansvar alvorligt og bidrager løbende med indsigt, analyse og viden om forhold, der er relevante for ejendomsbranchen og samfundet.

Det er tilladt at citere fra denne analyse med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Denne analyse er udarbejdet af seniordataanalytiker Hong-Kai Guo, cand.polit. og seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen, cand.scient.pol., Ph.D.

Kontakt

Hvis du vil vide mere om analysen eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte seniordataanalytiker Hong-Kai Guo på hkg@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.

ⁱ Guo, H.-K. (2021): *Bæredygtighedscertificering – baggrundsnotat*. EjendomDanmark.

ⁱⁱ JLL (2020): *The impact of sustainability on value. Developing the business case for net zero carbon buildings in central London*. Senest lokaliseret 8. oktober 2021 på: <https://www.jll.co.uk/en/trends-and-insights/research/the-impact-of-sustainability-on-value>.

ⁱⁱⁱ Eichholtz, P., Kok, N. & Quigley, J.M. (2009): Doing Well by Doing Good? Green Office Buildings. *American Economic Review*, vol. 100(5): 2492-2509.

^{iv} Reichardt, A. et al. (2012). Sustainable Building Certification and the Rent Premium: A Panel Data Approach. *Journal of Real Estate Research*, vol. 34(1): 99-126.