

WHO PAYS FOR GREEN ?

THE ECONOMICS OF SUSTAINABLE BUILDINGS

RESUMÉ

Der er kommet et stadigt større fokus på energieffektivitet og bæredygtigt byggeri blandt ejendomsmarkedets aktører. Selvom mange virksomheder ser både sociale og markedsføringsmæssige fordele i bæredygtige bygninger, vil ejendomsudviklere og investorer i sidste ende kun tage en grøn praksis til sig, hvis det giver kommerciel mening. CBRE's rapport "Who Pays for Green? The Economics of Sustainable Buildings" ser på en række af de spørgsmål, der er af betydning for udvikling mod mere bæredygtigt byggeri. Analyserne bygger på studier fra udlandet.

I Danmark ser vi den samme udvikling. Store ejendomsudviklere tilslutter sig internationale certificeringssystemer, og en række aktører er gået sammen om at stifte et dansk Green Building Council. De første Green Buildings har set dagens lys, og selvom der stadig er temmelig få, har man allerede høstet en del erfaring. De bekræfter samme billede, som tegner sig i analyser fra udlandet.

ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED I GRØNNE BYGNINGER

I debatten om klimaændringer spiller fast ejendom en fremtrædende rolle, idet en betydelig del af CO₂-udledningen kommer fra erhvervs- og beboelsesejendomme. Lovgivning på nationalt og europæisk niveau er naturligvis en vigtig faktor i bestræbelserne på at forbedre den miljømæssige kvalitet i bygningsbestanden.

Blandt ejendomsmarkedets aktører er der derfor kommet større fokus på energieffektivitet og bæredygtigt byggeri. Et stigende antal virksomheder ønsker at være "grønne", og er opmærksomme på ejendomme – ejede såvel som lejede - som en del af deres overordnede mål for bæredygtighed.

Ejendomsudviklere og investorer vil i sidste ende kun tage en grøn praksis til sig, hvis det giver god mening rent kommercielt

Selvom mange virksomheder ser både sociale og markedsføringsmæssige fordele i at bo i bæredygtige bygninger, vil ejendomsudviklere og investorer i sidste ende kun tage en grøn praksis til sig, hvis det giver god mening rent kommercielt. Navnlig ejendomsudviklere, der bærer de ekstra omkostninger ved at bygge grønne bygninger, skal kunne se en økonomisk fordel i at påtage sig den ekstra risiko.

Det er stadig relativt begrænset med certificerede grønne bygninger. Det skyldes bl.a. at grønt byggeri stadig opfattes som meget dyrere, og at der kun er begrænset dokumentation af de forretningsmæssige gevinster herved.

Kun et fåtal grønne bygninger - og begrænset dokumentation af de økonomiske gevinster herved

CBRE's rapport "Who Pay's for Green? The Economics of Sustainable Buildings" ser på en række af de spørgsmål, der er af betydning for udvikling mod mere bæredygtigt byggeri.

- De mest anvendte metoder til vurdering af en bygnings bæredygtighed.
- Byggeomkostninger og leje potentiale i grønne vs. konventionelle ejendomme.
- Energi- og andre driftsbesparelser i bygninger af forskellige standarder.
- Adfærd blandt ejendomsudviklere, investorer og brugere/lejere.

Hvordan måles & dokumenteres bæredygtigt byggeri ?

Hvordan måler man bygningers bæredygtighed, de meromkostninger, der er forbundet med at bygge grønt, samt det værdimæssige afkast af at gøre dette?

Der findes ingen fælles vedtaget definition af, hvornår en bygning kan siges at være grøn. For erhvervsjendomme er de to mest almindeligt anvendte værktøjer til vurdering i projekteringsfasen BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) og LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Begge klassifikationer dækker over en række ordninger til vurdering af miljøvirkningerne.

Omfanget af dokumenteret - og markedsfølsomt underbygget - viden om de kommercielle fordele ved bæredygtigt byggeri er begrænset, men dog stigende. Eftersom den samlede gevinst ved bæredygtigt byggeri ikke er åbenbar for alle markedsaktører, er det vigtigt at højne og udbrede den faktuelle viden herom. De potentielle økonomiske gevinster ved at bygge, investere og leje bæredygtigt skal gøres synlige for alle, såfremt bæredygtighed ikke blot skal fremhæves på sine PR-mæssige fordele.

Meromkostninger ved byggeri

Meromkostningerne ved at bygge grønt er blevet undersøgt i en række studier, der sammenligner ikke-certificerede bygninger med ejendomme af varierende grad af bæredygtighed. Sammenfattende tyder studier, som CBRE har gennemgået, på, at meromkostningerne til byggeri ligger i intervallet 2-15%.

- 2-3% for at opnå et basalt niveau for certificering i fht. en almindelig bygning.
- 5-7,5% for opførelse af en mere grøn bygning med højere akkreditering.
- 12,5-15% for udvikling af en CO₂-neutral ejendom.

På alle niveauer af akkreditering tenderer omkostningerne til at ligge i den lavere ende af intervallerne, når intentionen om at bygge en bæredygtig bygning indgår i design- og byggeprocessen fra starten, frem for at blive tilføjet senere.

Energiforbrug & besparelser

Rapporten peger på, at lavere driftsudgifter for lejere i grønt byggeri skaber nok "luft" til en betydelig potentiel lejepræmie. Det slår især igennem i form af et lavere energiforbrug. I de studier CBRE har set på overstiger besparelserne i det løbende forbrug tydeligvis de ekstra byggeomkostninger. Spørgsmålet er så, om ejer/udvikler reelt kan overvælte denne merudgift på lejer/bruger.

Lejepræmie, udlejningsprocent & afkastkrav

Fordi byggeomkostningerne er højere for en grøn ejendom, må man forvente at ejendomsudviklerne vil forlange en præmie i form af højere nettohusleje af lejer - eller en højere pris i investeringsmarkedet.

Der er kun begrænset empirisk dokumentation af dette, men der findes analyser, som indikerer, at lejeniveauet rent faktisk er højere, og tomgangsprocenten lavere i energieffektive erhvervsjendomme. Desuden er lejestigningen højere. Undersøgelserne tyder på, at grønne bygninger giver en lejepræmie på omkring 2%, og op mod 6% i den effektive leje som følge af lavere tomgang. Målt i procent modsvarer lejepræmien på 2-6% nogenlunde de ekstra byggeomkostninger til grønt byggeri.

Dette tyder altså på, at lejere både kan og vil betale for bedre byggeri. Det er dog ikke givet, at lejepræmien i sig selv rummer et tilstrækkeligt økonomisk incitament, der modsvarer ejendomsudviklernes ekstra risiko.

Det peger i retning af, at det kan være nødvendigt, at investor også bidrager med en vis præmie til ejendomsudvikleren i form af lavere afkastkrav. Dette skal ses i lyset af, at en grøn bygning repræsenterer en mere fremtidssikret og værdifast investering.

Meromkostninger på 5-7,5% for at bringe en bygning op på høj "grøn" standard, og 12,5-15% for at bygge en CO₂-neutral ejendom

Målt i procent modsvarer lejepræmien nogenlunde de ekstra byggeomkostninger

Lavere afkastkrav skal ses i lyset af, at en grøn bygning repræsenterer en mere fremtidssikret og værdifast investering

BÆREDYGTIGHED PÅ DANSK

"Who Pays for Green" bygger på udenlandske undersøgelser, men i Danmark ser vi den samme udvikling. Lovgivningen stiller skrappe miljømæssige krav til nybyggeri, og fra de statslige lejere er der bl.a. klare energimæssige krav til de ejendomme, de bebor.

Blandt aktørerne på ejendomsmarkedet ses en betydelig interesse for bæredygtige ejendomme, men få konkrete eksempler. De store ejendomsudviklere tilslutter sig internationale certificeringssystemer - NCC anvender BREEAM, mens Skanska har taget LEED til sig. Dette skal bl.a. ses i lyset af, at en række meget store globale virksomheder efterspørger ejendomme, som er klassificeret efter anerkendte normer. En række aktører er gået sammen om at stifte et dansk "Green Building Council". Et af formålene hermed er at skabe overblik over de mange typer klassifikationer, samt skabe konsensus om en hensigtsmæssig måde at certificere danske ejendomme.

Green Buildings

Green Buildings er et konkret tiltag, der sigter mod en højere grad af bæredygtighed gennem en reduktion af bygningernes energiforbrug, altså et mere snævert mål for bæredygtighed end f.eks. BREEAM og LEED. Konkret betyder det, at energiforbruget i en bygning med status af Green Building skal ligge mindst 25% under den nuværende nationale energiramme, svarende til lavenergiklasse 2.

De første Green Buildings har set dagens lys, og selvom der stadig er temmelig få, har udviklerne allerede høstet end del erfaringer. De bekræfter det billede, som tegner sig i analyser fra udlandet.

- ✓ Byggeomkostningerne falder i takt med, at der høstes erfaringer.
- ✓ Green Buildings behøver ikke være væsentligt dyrere end normalt byggeri.
- ✓ Brugere vil typisk kunne opnå årlige energibesparelser svarende til 15-25 kr./m².
- ✓ For visse lejere er miljøvenlighed et krav, eksempelvis statslige lejere, men ofte opstår forståelsen for fordelene ved grøn byggeri når driftsbudgetter præsenteres.
- ✓ Det er vanskeligt at påvise en klar forskel i nettolejen, men udlejer opnår fordel af en bedre mulighed for udlejning.
- ✓ For potentielle investorer er den lavere tomgangsrisiko og en mere fremtidssikret ejendom vigtige økonomiske argumenter.

Disclaimer 2009 CB Richard Ellis

Information herein has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to independently confirm its accuracy and completeness. Any projections, opinions, assumptions or estimates used are for example only and do not represent the current or future performance of the market. This information is designed exclusively for use by CB Richard Ellis clients, and cannot be reproduced without prior written permission of CB Richard Ellis.

© Copyright 2009 CB Richard Ellis

Grønt erhvervsbyggeri i Danmark

Bygning	Bygget	Udvikler/ Bygherre
Copenhagen Towers	2009/ 2010	Sjælsø
Vallensbæk Company House I	2009	NCC
Kolding Company House III	2009	NCC
Kolding Company House IV	Projekt	NCC
Skejby Company House III	Projekt	NCC
Zenit Company House	Projekt	NCC
Alfa-Huset	2010	Skanska
Havneholm Tower	2010	Skanska
Langelinjespidsen	Projekt	ATP
Green Lighthouse	2009	Videnskabs - ministeriet

Ejendommene lever/vil leve op til standarden for Green Buildings, men visse har en højere/bredere grad af bæredygtighed, f.eks. lavenergiklasse 1 eller CO₂ neutralitet.