

Empirisk studie om hur hyresnivån påverkas av miljöcertifieringar

- Tillför miljöcertifieringar ett högre värde för kontorsfastigheter?

Alexander Köhler – alekoh@kth.se

Johan Rydholm – jrydholm@kth.se



Introduktion

- Hög miljöpåverkan från bygg-och fastighetssektorn
→ Efterfrågan på certifierade byggnader ökar

Problemformulering och syfte:

- Osäkerhet kring miljöcertifieringars faktiska inverkan på hyresnivåer
→ Undersöka om miljöcertifieringar har en hyrespåverkan på kontorsbyggnader, i jämförelse med liknande icke-certifierade kontorsbyggnader

Tidigare forskning

Parameter	Intervall
Hyresnivå	0,0% - 23,0%
Beläggningsgrad	0,9 - 17,0%
Driftskostnader	-14,3% - 25,8%
Direktavkastning	0,36% - 0,55%
Transaktionspris	0% - 43%

Intressanta resultat:

- Högre hyrespremie utanför stadskärnan där utbudet av certifierade byggnader är lägre
- Gröna byggnader tenderar till att hålla en stabilare hyresnivå när marknadsförutsättningarna är sämre

Metodval och modell

- Kvantitativ studie – Regressionsanalyser
- Datainsamling:
 - 7247 observationer
 - 1566 fastigheter (319 gröna)
- Tre olika modeller
 - Beroende variabel: Hyresnivå
 - Kontrollerar för: Hyresarea, total area, byggnadsklass, byggår, kontraktsår, avstånd från city, avstånd till kollektivtrafik, läge (region & delmarknad)
- Flera tester för att göra modellen robust

Resultat

- Resultat från beskrivande statistik
 - Certifierade byggnader är större, har längre hyreskontrakt, högre snitthyra, yngre samt är belägna mer centralt

Resultat från regressionsanalyser:

Certified Parameter	Effect	Full sample	PSM
Certified	Increased	4,9% - 5,4%	4,5% - 5,2%
BREEAM	Increased	8,8% - 10%	8,2% - 8,6%
LEED	Increased	3,5% - 5,1%	4,5% - 5,4%
Miljöbyggnad	Increased	3% - 4,4%	3,4% - 3,6%
GreenBuilding	Not significant		
Certified*Distance	Inconclusive	1,9% - 4%	-2,6% - -6,6%

A green speech bubble graphic with a white outline, containing the text "Tack för oss!". The bubble has a tail pointing downwards and to the left. The background features faint, curved lines in the corners.

Tack för oss!