



BREEAM-NOR

Hot or not?

24. september 2016
v/advokat Stig Bech
Advokatfirmaet BA-HR DA

Status etter innføringen BREEAM-NOR

- Hvordan har markedet reagert?
- Hva er den kommersielle verdien av sertifisering av bygg?

Vi ønsker oss:

- Grundige studier
- Forskning
- Konkrete målinger og tall

Det har vi lite av i Norge - p.t.

Men grønne verdier må likevel bevises

Hva har vi?

- Preferanser og uttalelser
- Inntrykk fra transaksjonspraksis
- Internasjonale rapporter og undersøkelser

Er internasjonal praksis og rapporter
anvendelig i Norge?

Annerledeslandet



- En annen virkelighet
- Oljesmurt hengekøye der alt går på skinner
- Stolte av annerledesheten



Pussig nok

- Med BREEAM-NOR har man valgt et anerkjent internasjonalt spor
- IKKE laget et eget spesialdesignet produkt
- En seier i seg selv

Hvilket grunnlag har vi for å mene noe om grønn merverdi?

- Preferanser i form av inntrykk
- Transaksjonspraksis
- Internasjonale rapporter og undersøkelser

Markedsmessige utbredelse og preferanser

1. Utviklere
2. Investorer
3. Leietakere
4. Banker
5. Verdivurderere

Markedsmessige utbredelse og preferanser

1. Utviklere

2. Investorer

3. Leietakere

4. Banker

5. Verdivurderere

2. Investorene

- Investorer med klare krav om miljøvurderinger, hvor noen allerede har utelukket eiendom uten miljøklassifisering eller med klassifisering på lavt nivå
- Citycon
- Entra Eiendom
- DNB Næringseiendom
- «Miljømessig jordskjelv»
- Utelukker 85 % av norske bygninger

«Satser på sertifisering

Citycon Norway har nå sertifisert en rekke av kjedens norske kjøpesentre. Det har kjeden, tidligere Sektor Gruppen, gjort etter miljøklassifiseringssystemet BREEAM In-Use. Totalt sertifiserer Citycon 16 egneide kjøpesentre i Norden med BREEAM In-Use, hvorav åtte egneide eiendommer og fire forvaltede eiendommer i Norge.

Citycon skriver i en pressemelding at i løpet av året er målet å passere 20 miljøsertifiserte eiendommer i porteføljen.»

NE nyheter

Mest lest, best dekning, flest lesere

Eiendom Lov og rett Ukens tips Utvikling Leiemarkedet Salgsmark



Onsdag 9. mars 2016 09:35

Satser på sertifisering

Citycon Norway har nå sertifisert en rekke av kjedens norske kjøpesentre.

Fokus i DD

2009:

- 113. Environmental classification (BREEAM, LEED etc.) available. If «yes» on which level?

2011:

- 113. Which environmental classification is available, and on which level?

2014

- 117. Which environmental classification is available, and on which level?
- If classification on lower levels 1), please provide information on time frame for improved classification, cost estimate and other relevant details.

Merk noten!

- «1) If uncertified - head of transaction team must be notified by due diligence-team before any further costs etc on the potential transaction occurs, further activities to be delayed until decision taken by head of transaction team»

2016

«123. Which environmental classification is available, and on which level?

- If classification on lower levels 1), please provide information on time frame for improved classification, cost estimate and other relevant details.
- If uncertified, further activity to be terminated (cf. Mandat Specification Article...)»

- Flere kontrakter med krav om sertifisering før overtakelse - med priseffekter og/eller termineringsrett ved negativt resultat
- Dobbelt så mange slike i 2015 som i 2014
- Trenden går i retning av at forholdet sjekkes ut allerede i budrunde, eller - hvis «off-market» - på LOI-stadiet

Markedsmessige utbredelse og preferanser

1. Utviklere
2. Investorer

- 3. Leietakere**

4. Banker
5. Verdivurderere

Absolutt krav

Google

Microsoft

Nokia

IBM

McDonalds

Marriot

Siemens

Starbucks

Coca Cola Company

Colgate

Nike

IKEA

Toyota

Unibail Rodamco

HSBC

Redevco

UN Global Compact-Accenture CEO study:

93 % av alle CEOer tror at spørsmålet om bærekraft vil være avgjørende for om deres bedrift vil oppnå suksess i fremtiden.

72 % av alle CEOer angir at “varemerke, tillit og omdømme” er de viktigste faktorene som initierer handling når det gjelder spørsmålet om bærekraft.

UN Global Compact-Accenture CEO Study

Litt om ulike signaler fra markedet

- Norge litt annerledes?
- Pris har fortsatt høyest fokus
- Alltid med ved større leiesøk
- Forhandles av og til vekk i dialogen om pris og kravspesifikasjon

2016, Anne Bruun Olsen, DTZ

- Vi ser for første gang at leietakere nå konkret ber om det legges inn forutsetning om sertifisering ved leiesøk
- Gjelder både offentlige og private
- Særlig større brukere i nye bygg
- Gir generell trygghet rundt miljøkvalitet
- Lys, god arkitektur og godt inn klima er mulig
- De som ble litt skremt av Bellona-bygget, har fått rettet opp inntrykket - f.eks. ved Gjensidiges hovedkontor i Bjørvika



Leietakerundersøkelsen vil gi et enda klarere bilde

HVA VIDERE?

- Grønt skifte har medført at bærekraft, miljø, energi er blitt en ordinær del av næringens kvalitetsarbeid
- Myndighetene har igangsatt en sterk revisjon for å forenkle og funksjonsorientere forskriftskravene. Næringen bør, vil og må i større grad overta ansvar for å skape kvalitet når myndighetskravene forenkles
- Investorer og sluttbruker vil i enda større grad ha visshet for kvalitet. Ikke bare utenlandske investorer

- Ikke et spørsmål om idealisme - mer et kynisk spørsmål om økonomiske verdier
- ... ikke minst for å unngå verdireduksjon/verdirisiko og markedsekskludering
- Men også verdieffektene må dokumenteres - forskingsresultater imøteses, også i Norge

- BREEAM-NOR er her
- BREEAM-NOR brukes
- BREEAM-NOR er det viktige klassifiseringsverktøyet for eiendom i Norge

Konklusjon

Skala fra 0 til 10 fra «Cold» til «HOT»

- 8

- NGBC og markedet har ballen!

Takk for oppmerksomheten



Stig L. Bech

EIENDOM

T: 21 00 00 50

M: 913 72 668

E: slb@bahr.no

Advokatfirmaet BA-HR DA
Tjuvholmen allé 16, NO-0252 Oslo | PO Box 1524 Vika, NO-0117 Oslo
T: +47 21 00 00 50 | E:post@bahr.no | www.bahr.no