

Merverdi av bærekraft i eiendom

DNBs perspektiver knyttet til finansiering

Magnus Meland Røed

Bærekraftsrådgivning - Bedriftsmarked Norge, DNB

Årskonferansen Building Smart, 15. april 2026

2025 endret hvordan bærekraft diskuteres

- Det er nå mye mer konkret og integrert i strategien



2025 endret hvordan bærekraft diskuteres

- Det er nå mye mer konkret og integrert i strategien



Arbeid med bærekraft treffer ulike områder
- **og data fra bygg er nødvendig i alle sammenhenger**



Rapportering



Risiko



**Grønn
finansiering**

Arbeid med bærekraft treffer ulike områder
- **og data fra bygg er nødvendig i alle sammenhenger**



Rapportering



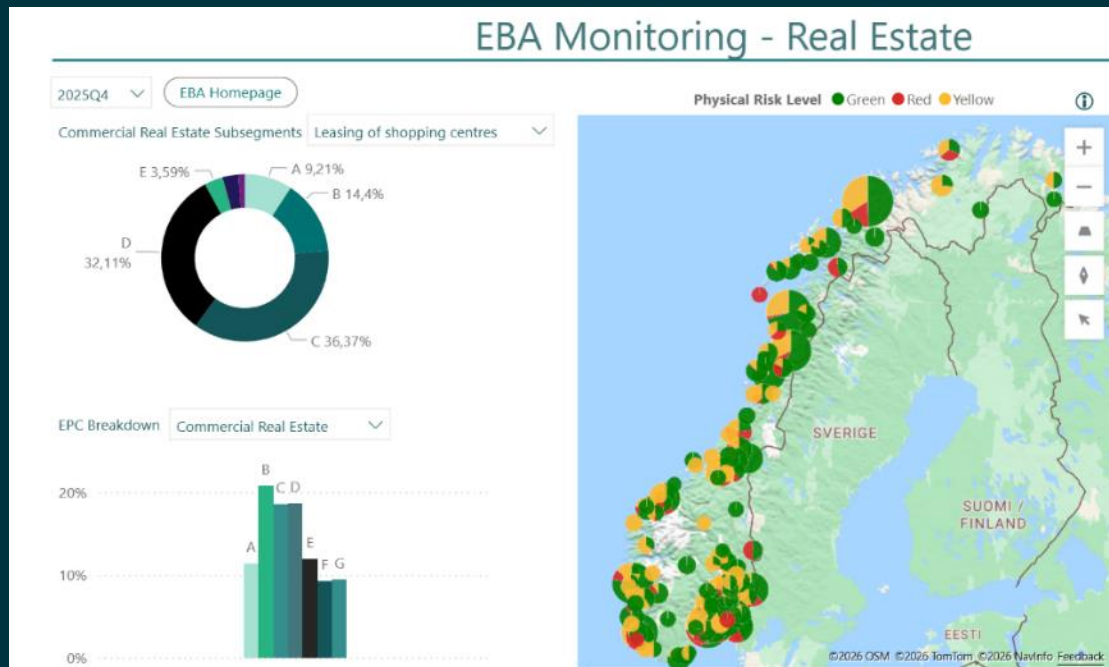
Risiko



Grønn
finansiering

Overvåking av porteføljer er sentralt

– et ESG- dashboard med data knyttet til porteføljen gir oversikt



- **Finansierte utslipp** er sentralt for bankene
- Næringseiendom er et viktig segment
- Energimerket er sentralt for å beregne utslipp
- Bedre energidata vil bidra positivt til datakvalitet

Samfunn

DNBs transisjonsplan

Slik skal DNB nå netto nullutslipp i 2050

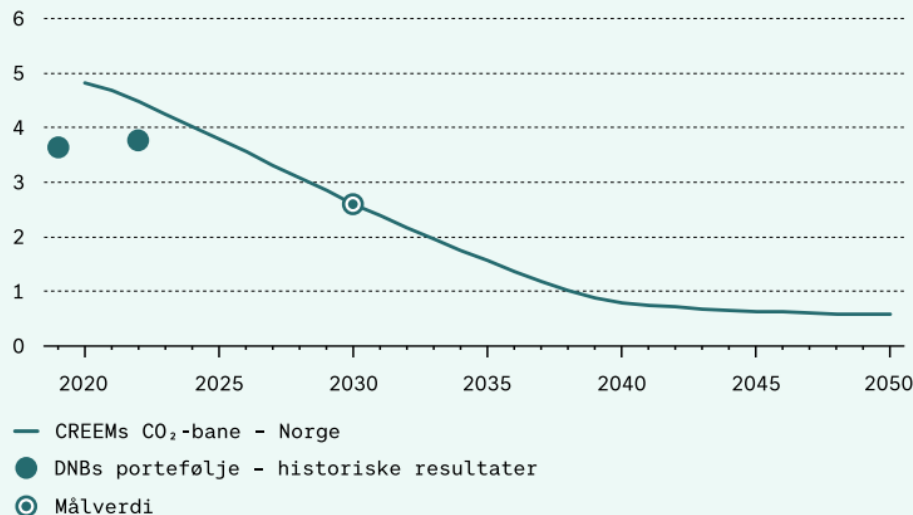
– Vi skal gå denne veien sammen, og her ligger det også mange muligheter, sier Kjerstin Braathen, konsernsjef i DNB.



DNBs TRANSISJONPLAN: – Dette er et utrolig viktig arbeid, og nå vil vi skal bevege oss, sier Kjerstin Braathen, konsernsjef i DNB. Foto: Stig

Næringseiendom

kgCO₂e/m²/år



DNB

Beregning av utslipp fra DNBS
næringseiendomsportefølje

The GLOBAL GHG ACCOUNTING & REPORTING Standard FOR THE FINANCIAL INDUSTRY



PCAF
Partnership for
Carbon Accounting
Financials



Arbeid med bærekraft treffer ulike områder
- **og data fra bygg er nødvendig i alle sammenhenger**



Rapportering

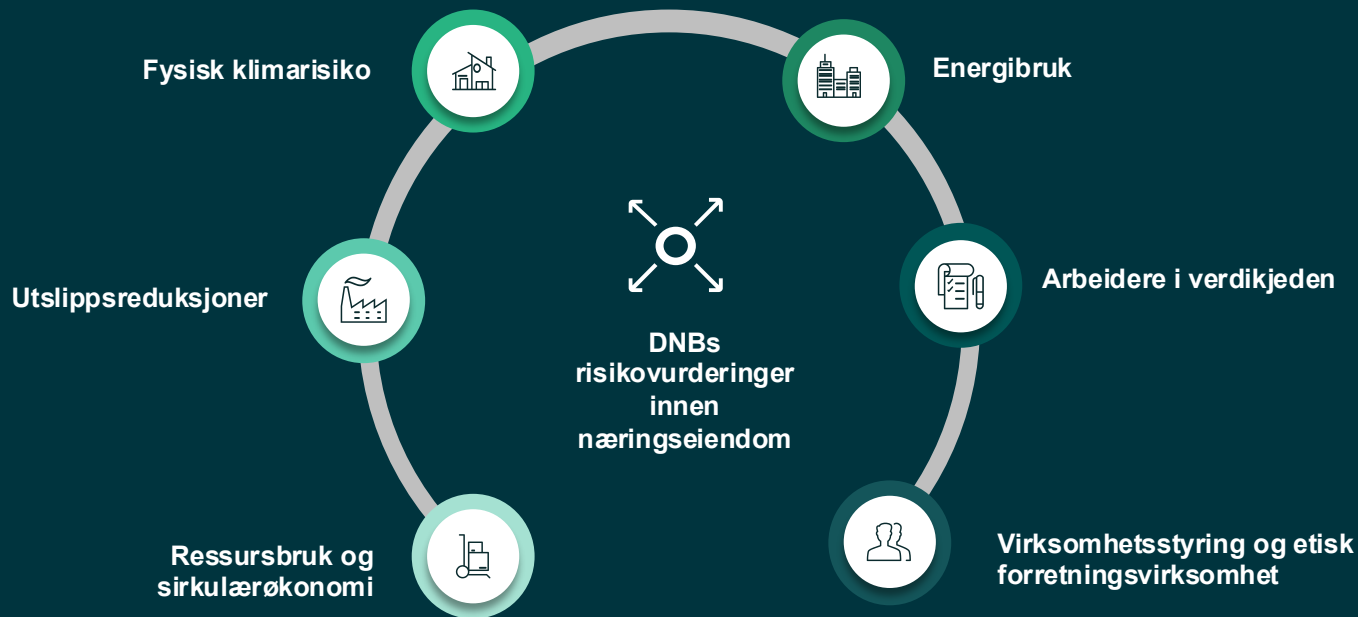


Risiko



Grønn
finansiering

De mest relevante ESG-risikoene i næringseiendom



Klimarisiko – en driver til endringer

Overgangsrisiko



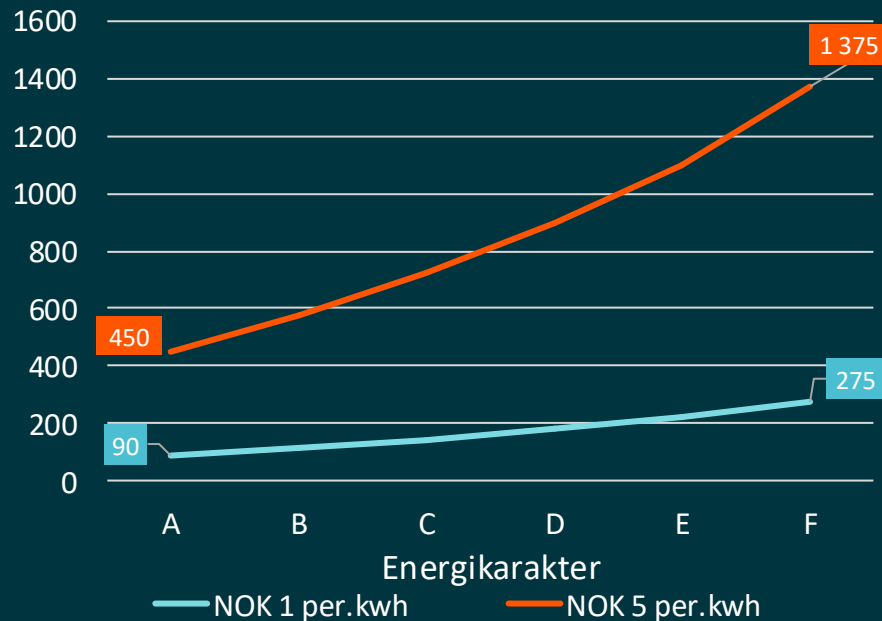
Fysisk risiko



Strandtorget Kjøpesenter, Lillehammer. Foto: NRK

De minst energieeffektive byggene betyr økt risiko

Markedsdrivere

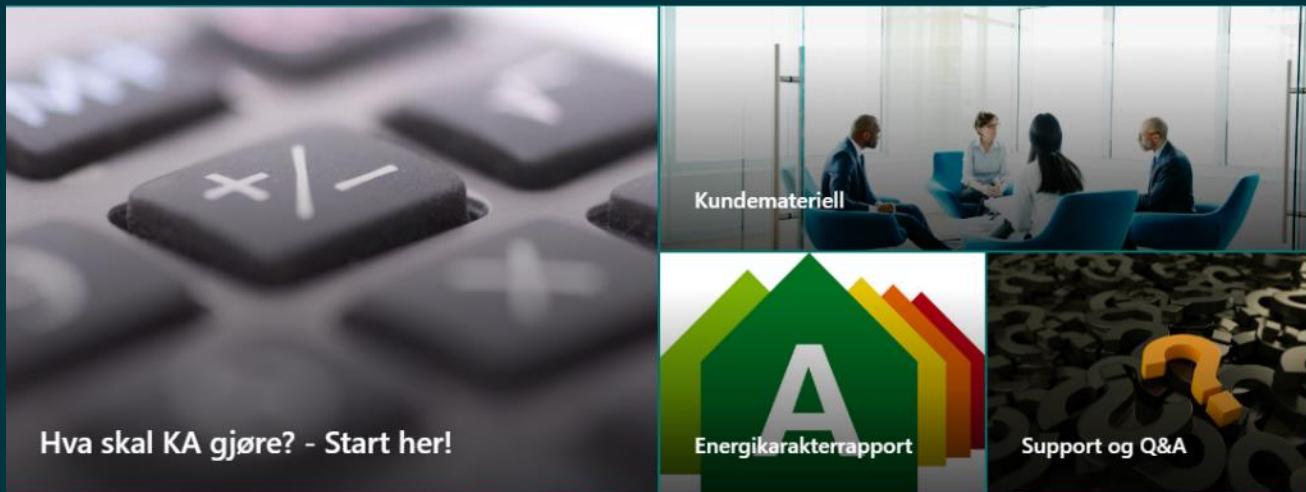


Reguleringsdrivere



- ✓ Forbedring av de 16 % dårligste byggene innen 2030
- ✓ Forbedring av de 26 % dårligste byggene innen 2033

Høyt fokus på energimerker og investeringsbehov



Markedsverdi	Nr	Eiendomstype	Byggeår	Adresse	Knr	Gnr	Bnr	Snr	SekBRA	TotBRA	Karakt
507 700 000	1	Næring (hotell/overnatting)	2013							17682	A
427 200 000	1	Næring (hotell/overnatting)	1999							19050	E
	2	Næring (hotell/overnatting)	1999							19050	
	3	Næring (hotell/overnatting)	1999							19050	
311 900 000	1	Fritidsbolig (leilighet)	2018							16246	D
	2	Næring (hotell/overnatting)	2018							17495	D
351 800 000	1	Næring (hotell/overnatting)	2008							11036	B
30 000 000	1	Næring (kontor)	1997							2043	
1	1	Kultur og idrett (svømmehall)	2002							1604	C
1	1	Kultur og idrett (kulturhus)	2001							18027,6	C
545 500 000	1	Næring (hotell/overnatting)	2007							2125	B
564 000 000	4	Næring (hotell/overnatting)	2012							31860	

Muligheter i det grønne skiftet

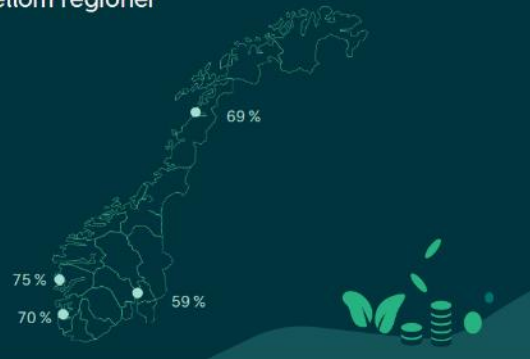
DNBs kundeundersøkelse viser betydelig behov for energirehabilitering

- men manglende lønnsomhet er største hinder

Nesten **7** av **10** har en konkret forretningsplan med tiltak for å redusere energibehovet i byggene



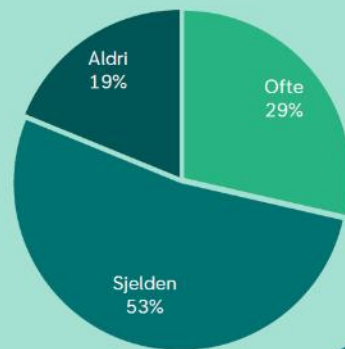
Majoriteten forventer at investeringer i energirehabilitering øker betydelig frem mot 2030, men varierer noe mellom regioner



Flere enn **4** av **10** forventer at 75 % av egne bygg vil ha energikarakter C eller bedre i 2030



3 av **10** opplever ofte at leietakere har minimumskrav til energiklasse



Det blir mer tydelig sammenheng mellom miljø og verdi

estate Estate Vest | Bransjeguide | E-indeks | Om oss | Konferanse | Logg ut | Bli abonnent

Aktuelt | Bolig | Utvikling | Juss | Tech | Transaksjon



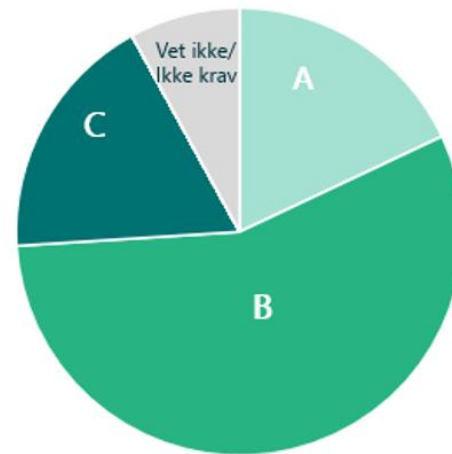
VIKTIGE MERKER: Richard Gilde (direktør for verdvurdering i DNB Næringsmegling) og Even Øverli (analytiker i verdvurderingsavdelingen til DNB Næringsmegling) mener en investering som løfter energimerket fra E er en god investering. Foto: DNB

Nå slår energimerkene inn i verddivurderingene

Næringsbygg med energimerke E eller svakere vil ha en exit-yield som er 25 basispunkter høyere i DNB Næringsmeglings verddivurderinger, alt annet likt. Samtidig vil investeringer som hever energikarakteren til minimum D belønnes med lavere yield.

Leietagere ønsker seg til miljøbygg

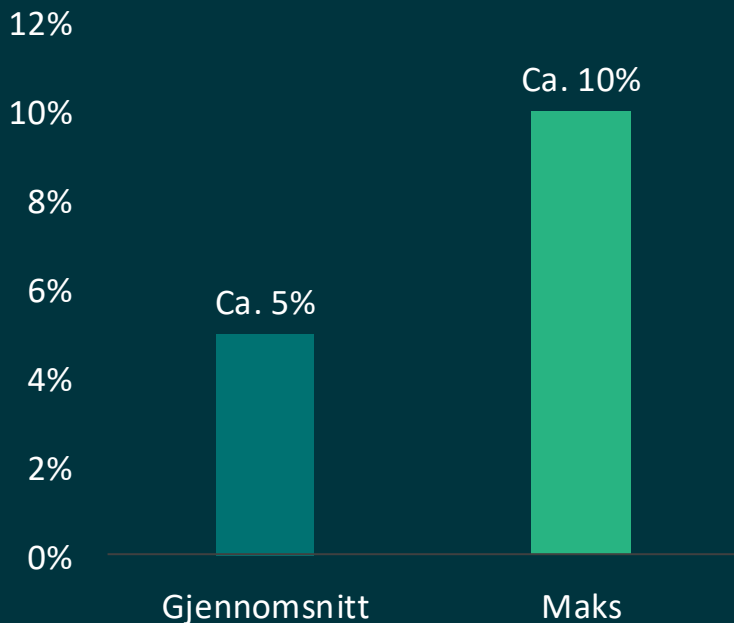
Har dere et minimumskrav til energiklasse ved valg av kontorlokaler?



Kilde: DNB Næringsmeglings undersøkelse blant kontorleietakere

Det lønner seg å tenke grønt – og det er store muligheter for å ta samfunnsansvar

Forskjell i merbetalingsvilje for et BREEAM NOR
Excellent bygg kontra et som ikke er sertifisert



- Ved å ta grønne valg kan bransjen bidra mye til det grønne skiftet – store muligheter
- Grønne bygg har høyere verdi - mer attraktivt for leietakere og investorer
- Grønne bygg er mer attraktivt å finansiere og har lavere risiko - gir grunnlag for **grønne lån**

Arbeid med bærekraft treffer ulike områder
- **og data fra bygg er nødvendig i alle sammenhenger**



Rapportering



Risiko



Grønn
finansiering

Grønne lån skal støtte opp under DNBs bærekraftsmål og gi incentiver

Finansiere og tilrettelegge

KR 1500 MRD.

til bærekraftige aktiviteter
fram mot 2030



Grønne lån nybygg

Grønne lån eksisterende bygg

Grønn leasing

Grønn rehabilitering

Bærekraftslinkede lån

Grønne innskudd

Grønne enkelttiltak



Vi har behov for informasjon om bygg ved grønne lån



Nybygg og eksisterende bygg

Alternativ 1 - sertifisering

- ✓ Sertifisering: BREEAM, Svanen eller lignende

Alternativ 2 - energieffektivitet

- ✓ Nybygg: 10 % < Nesten nullenergibygge. For bygg > 5.000 kvm:
 - CO2-regnskap og tetthetsmålinger
 - Energioppfølgingssystem (kun næringsbygg)
- ✓ Bygg før 2021: 15 % mest energieffektive. For bygg > 5.000 kvm:
 - Energioppfølgingssystem (kun næringsbygg)

+



Alternativ 3 – Nybygg:

Klimagassutslipp fra materialer minst 50 % lavere enn referansebygg

Grønn rehabilitering

- ✓ Minimum 30% reduksjon i beregnet energibruk i bygget

Grønne tiltak

- ✓ Enkeltiltak i bygg som medfører energireduksjoner

DNB

