

Bærekraft,  
eiendomsprosjekter  
og bankfinansiering:  
Et blikk framover



# Agenda



- Hvilke risikoer ser vi i dag?
- Hvilke krav stiller vi i dag?
- Hva spør vi kundene om?



- Hvilke krav kan banker stille fremover?



# Kravvs fo rve ntning e r

- **Myndighetskrav til banken**
  - Rap p o r t e r i n g , k a p i t a l k r a v , a n d r e l o v k r a v
- **Banken passer som myndighetenes forlengede arm**
  - Mynd i g h e t e r h a r k o n s e s j o n s m a k t , b a n k e n e r v a n t t i l å b l i r e g u l e r t , u t l å n s m a k t o v e r f o r s t o r k u n d e m a s s e , t i l l i t s f o r h o l d

Krav:  
Kunden/lånet **må** oppfylle  
dette

- Forventning:
- Vi spør om temaet, og scorer kunden på svarene
  - Dårlig totalscore: kan prise lån høyere eller nekte lån
  - Kan bli til krav senere

# Overordnede bærekraftsmål mot 2025

| Beskrivelse av konsernmålet 2025 |   | Mål                                | Status 2022                                 | FNs bærekraftsmål   |
|----------------------------------|---|------------------------------------|---|---|
| Bærekraftig eksponering*         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Konsernet skal øke volumet av grønne eksponeringer</li> <li>«Grønn» inkluderer både bærekraft og compliance</li> <li>Tilsvarende mål for PM og BM, og kredittstrategiske mål på eiendom</li> </ul> | 25 mrdNOK**                        | 14 mrdNOK*                                  |  |
| Klimaoffensiv                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Konsernet skal redusere klimagassutslippene per enhet verdiskaping fra driften og utlånsporteføljen med 7% årlig fra nivået i 2019</li> </ul>  | 7 % YoY reduksjon i drift og utlån | 26,5% reduksjon i drift og utlån siden 2019 |  |

\*På måle kortet til konsernsjeff.

\*\*Inkluderer volumer til kredittforetak.

# Utslipp i næringslånsportefølje: Eiendom kommer bra ut

Estimert  
CO<sub>2</sub>-avtrykk  
for bankens BM-  
utlånsportefølje:

83 399

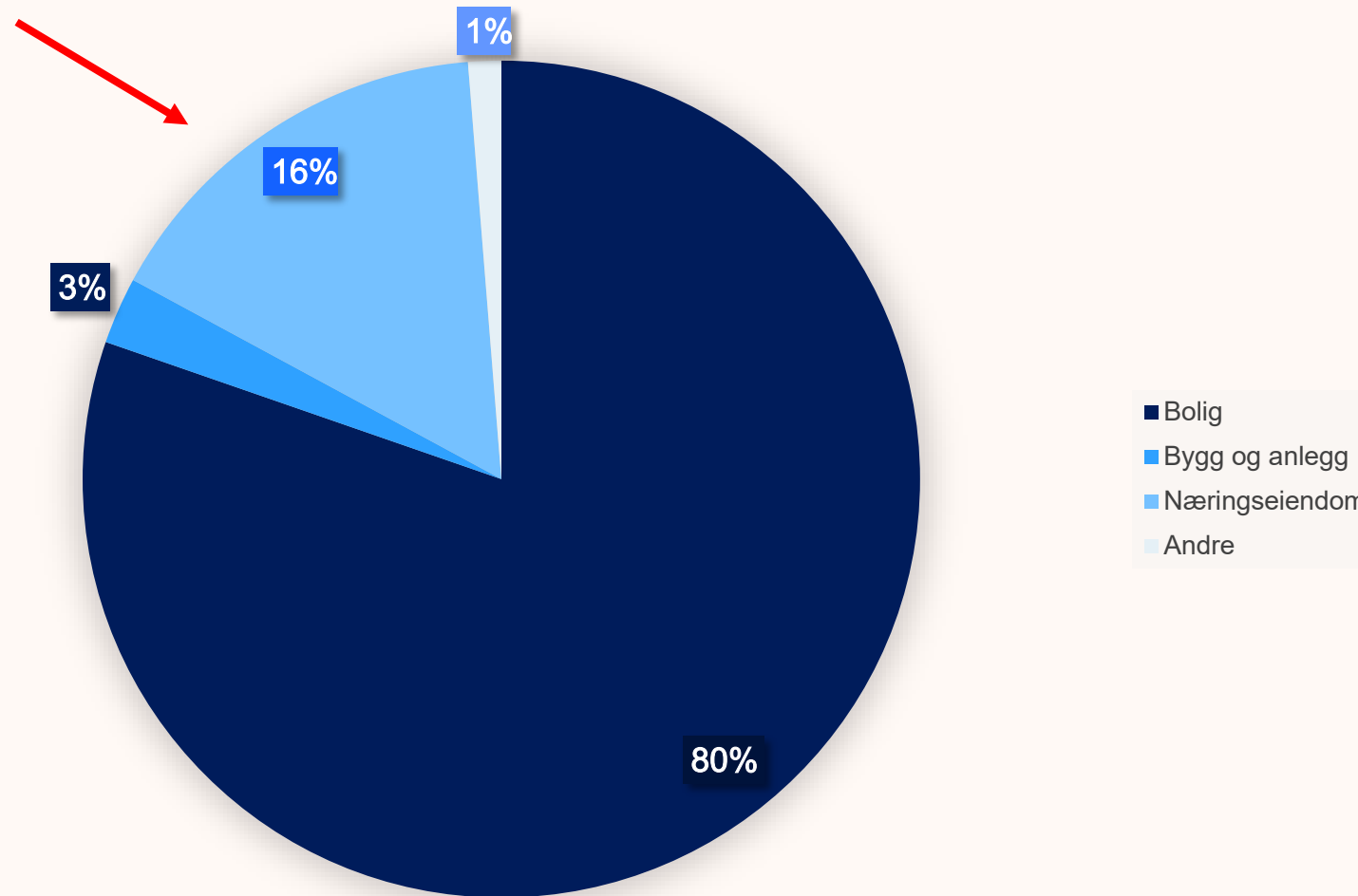
tCO<sub>2</sub>e

| Bransje                                     | Utlån mill kr<br>morbank | Estimerte utslipp<br>scope 1 og 2<br>tCO <sub>2</sub> e | Datakvalitet | Karbonintensitet<br>(tCO <sub>2</sub> e utslipp per<br>mill kr i utlån) |
|---|--------------------------|---|--------------|---|
| Tjenesteytende næringer ellers              | 1.976                    | 12.622  | 4,5          | 6,4   |
| Bergverk og utvinning                       | 110                      | 7.360   | 4,0          | 67,2  |
| Bygg- og anleggsvirksomhet                  | 2.411                    | 4.048   | 4,5          | 1,7   |
| El., gass, damp og varmtvannsforsyning      | 48                       | 345   | 4,0          | 7,2   |
| Finansierings- og forsikringsvirksomhet     | 1.097                    | 269   | 4,1          | 0,2   |
| Fiske og fangst                             | 24                       | 214   | 4,7          | 9,0   |
| Industri                                    | 413                      | 3.473   | 4,2          | 8,4   |
| Informasjon og kommunikasjon                | 211                      | 184   | 4,6          | 0,9   |
| Jordbruk*                                   | 584                      | 34.426  | 3,0          | 59,0  |
| <b>Omsetning og drift av fast eiendom**</b> | <b>15.215</b>            | <b>4.994</b>  | <b>4,2</b>   | <b>0,3</b>  |
| Overnatting og serveringsvirksomhet         | 160                      | 1.336   | 4,5          | 8,3   |
| Skogbruk                                    | 193                      | 2.652   | 4,9          | 13,8  |
| Transport og lagring                        | 260                      | 2.994   | 4,7          | 11,5  |
| Varehandel og reparasjon av mototrvogner    | 915                      | 8.482   | 4,5          | 9,3   |
| <b>Sum</b>                                  | <b>23.616</b>            | <b>83.399</b>   | <b>4,3</b>   | <b>3,5</b>  |

\*For utlånsvolum til jordbrukskunder er det i tabellen trukket fra et anslag på den delen av utlånet som gjelder bolighus. Det forutsettes at bolighuset har en verdi på 3 mill kr og at lånene er på 60 % av markedsverdi (LTV).


\*\* Omsetning og drift av fast eiendom inkluderer eiendomsprosjekter.

# Utlån som antas dekket av EUsso no mie ns klimamål




\* Andre inkluderer: Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting; forretningsmessig tjenesteyting; undervisning; helse- og sosialtjenester; kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter; annen tjenesteyting; elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning; vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet; transport og lagring; Informasjon og kommunikasjon; jordbruk, skogbruk og fiske; og industri.

# EU-taksonomiens: Lån til eiendommen – case: klimamålet



**Redusere og forebygge klimagassutslipp**



**Klimatilpasning**

- ✓ **Nybygg** : Energibehov 10 % lavere enn nær nullutslippsbygg
- ✓ **Eksisterende** : Topp 15%
- ✓ **Renovering** : 30% lavere energiforbruk

- ✓ Risikoanalyse. Tilpasset risiko for f eks flom eller skred



**Bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og marine ressurser**

- ✓ Effektivt vannforbruk
- ✓ Unngå negativ påvirkning fra byggeplass



**Omstilling til en sirkulærøkonomi, avfallsforebygging og gjenvinning**

- ✓ 70% ikke-farlig avfall klargjort for resirk /ombruk/materialgjenvinning
- ✓ Unngå farlige stoffer



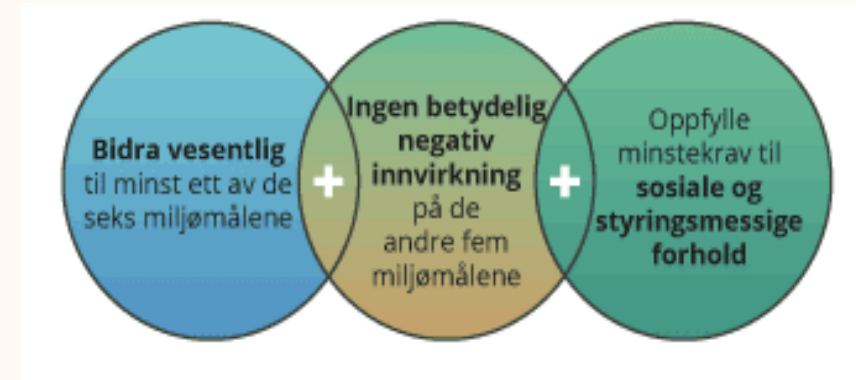
**Forebygging og kontroll av forurensning**

- ✓ Unngå forurenset grunn
- ✓ Redusere støy, støv, forurensning



**Verne om og restaurere naturmangfold og økosystemer**

- ✓ Unngå skog, dyrket mark, områder med høy biomangfold -verdi



# EU-taksonomiens: Krav til eiendomsprosjekter

Hvilke risikoer vil det være?

## MEDIUM RISIKO

OVERGANGSRISIKO:  
MYNDIGHETSKRAV

• **TEK-krav: materialers klimaavtrykk**

- -> utslippskrav
- Økte kostnader, økt tidsbruk

• **Klimakvote/strømkostnad**

prishopp (nedstengninger > forsinkede leveranser eller raske prisøkninger)

FYSISK KLIMARISIKO

• **Klimarisiko -prishopp** pga knapphet på materialer (jfr biler i Canada).

- Redusert totalmarked
- Kontraktsforhold viktige
- Mindre aktører mer sårbare

Hvilke krav kan det være å stille fremover?

- ✓ Miljøstandard (BREEAM)
- ✓ Energiklasse, lufttetthet
- ✓ Klima utslipp fra materialer
- ✓ Tilpasning til sirkulær økonomi
- ✓ Fossilfri/utslippsfri byggeplass og transport
- ✓ Lokalisering: sårbare natur/dyreliv, myr/våtmark
- ✓ Grønn andel (CAPEX/OPEX)



# Utlån til eiendom: Dialoger fra februar

SpareBank 1 ESG-modellen

Forside Generelt Er - Fysisk risiko E<sub>0</sub> - Overgangsrisiko S - Sosiale forhold G - Selskapsledelse Oppsummering

Moderat boende risiko knyttet overgangsrisiko (E<sub>0</sub>)  
Bransjen Næringsbygg vurderes til å ha moderat boende risiko knyttet til overgangsrisiko. Modellen vil dermed gjøre en scorejustering for å reflektere bransjens boende risiko.

### Næringsbygg - Overgangsrisiko (E<sub>0</sub>)

Er virksomheten (ikke produktene) miljøsertifisert, miljøfyrtårn, ISO14001 eller EMAS? Svar ikke relevant hvis ikke vanlig i bransjen  Ja  Nei

Fremover vil det komme strengere krav til næringsers påvirkning på natur og økosystemer (sett bort fra klimagassutslipp). I hvilken grad har bedriften kjennskap til og retningslinjer for naturrisiko, for egen drift og i leverandørkjeden?  Ja  Nei

I hvilken grad kjenner virksomheten sin egen bransjes målsetninger og anbefalte tiltak for klima og miljø?  Ja  Nei

### Bransjespesifikke spørsmål

Gitt byggets energikarakter og finansielle stilling eksisterer det overgangsrisiko som avviker fra bransjen? Hvis nei, svar "ikke relevant"  Ja  Nei

Hvilken energikarakter har næringsbygget? Hvis flere objekter, angi energikarakter for tyngden av selskapets pantobjekter. Berytt energikarakter etter renovring dersom finansieringen gjelder dette.  Ja  Nei

Gjelder finansieringen renovring som oppfyller EU taksonomien renoveringskvalifisering med tanke på forbedring av energiklasse (inntil to klasser), eller reduksjon på minst 30 % i energibruk målt kWh/m<sup>2</sup> levert energi til bygningen? Når Dette må dokumenteres. Hvis nei, svar "ikke relevant"  Ja  Nei

Er tyngden av bankens pantobjekter miljøsertifisert? Oppgi sertifisering i kommentarfeltet.  Ja  Nei

«Bygget har energikarakter B, men tomta ligger i 20 - årsflomsone. Kvalifiserer det som grønt?»

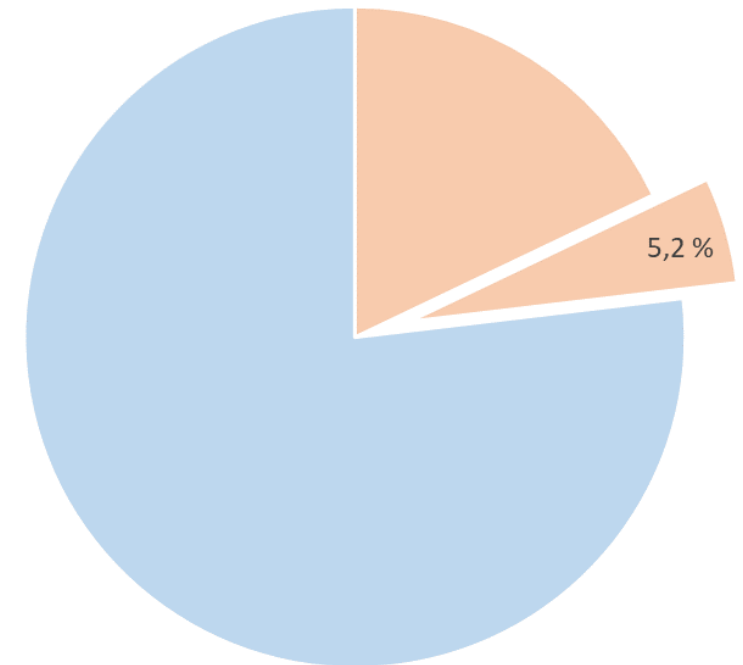
«Bygget har redusert energibruken med 30% siste 3 år, bl.a pga solceller, men hva gjør vi med at det er utsatt for 20 års stormflo?»

Gjetninger:

- BREEAM-In-Use & renovering
- Store prosjekter: 3.partsbekreftet

- Utsatt for 10- eller 20-årsflom
- Innenfor både snøskred- og steinsprangsoner
- Høy faregrad for kvikkleire
- Utsatt for 20 års stormflo
- Utsatt for skredhendelser

Objekter med indikasjon på fysisk klimarisiko\*



**i** Vi vil publisere en ny større oppdatering av ESG-modellen onsdag 08.03 klokken 11:00-12:00. Modellen vil være utilgjengelig i dette tidsrommet

**i** **Lav iboende risiko knyttet til overgangsrisiko (Eo)**  
Bransjen **Eiendomsprosjekter** vurderes til å ha lav iboende risiko knyttet til overgangsrisiko. Dette innebærer at det ikke foretas en scorejustering for å reflektere bransjens iboende risiko.

## Eiendomsprosjekter - Overgangsrisiko (E<sub>o</sub>)

Er virksomheten (ikke produktene) miljøsertifisert; miljøfyrtårn, ISO14001 eller EMAS? Svar ikke relevant hvis ikke vanlig i bransjen

? Velg

Fremover vil det komme strengere krav til næringers påvirkning på natur og økosystemer (sett bort fra klimagassutslipp). I hvilken grad har bedriften kjennskap til og retningslinjer for naturrisiko, for egen drift og i leverandørkjeden?

? Velg

I hvilken grad kjenner virksomheten sin egen bransjes målsetninger og anbefalte tiltak for klima og miljø?

? Velg

### Bransjespesifikke spørsmål

Er virksomheten utsatt for overgangsrisiko knyttet til klimaendringene som avviker fra bransjen forøvrig? Hvis nei, svar "Ikke relevant"

? Velg

Hvilken miljøstandard planlegger utbygger at det ferdige bygget skal få?

? Velg

Hvilken energikarakter er bygget prosjektert for?

? Velg

Sammenlignet med andre bygg lokalt, ligger bygget i umiddelbar nærhet av et kollektivknutepunkt (hvis kontorbygg eller boligbygg) eller transportknutepunkt (hvis annen type næringsbygg)?

? Velg

Er bygningen planlagt å bli et passivhus, eller et bygg med energibruk minst 10% lavere enn gjeldende TEK-standard?

? Velg

Kan utbygger dokumentere at lufttetthet kvalitetskontrolleres underveis i byggeprosessen? Kun til bygg over 5000m<sup>2</sup>

? Velg

I hvilken grad stiller utbygger krav til klimagassutslipp i materialbruken?

? Velg

I hvilken grad er prosjektet tilpasset sirkulærøkonomi (minst mulig avfall; resirk; ombruk; fleksibelt design for lang levetid på bygget?)

? Velg

I hvilken grad stiller utbygger krav om fossilfri/utslippsfri byggeplass og transport (kjøretøy, maskiner og oppvarmingskilder)?

? Velg

Er prosjektet lokalisert i et område, eller svært nær, med spesielt sårbar natur/dyreliv?

? Velg

Har virksomheten systemer for å hindre at materialene som brukes i byggeprosjektet ikke har medvirket i avskoging?

? Velg

I hvilken grad er utbygger utsatt for risiko for økte kostnader eller forsinkede leveranser av nøkkelkomponenter fra underleverandører?

? Velg

# Energimerkeforskriften: Tøff, hvis den hadde blitt håndhevet og noen hadde visst om den

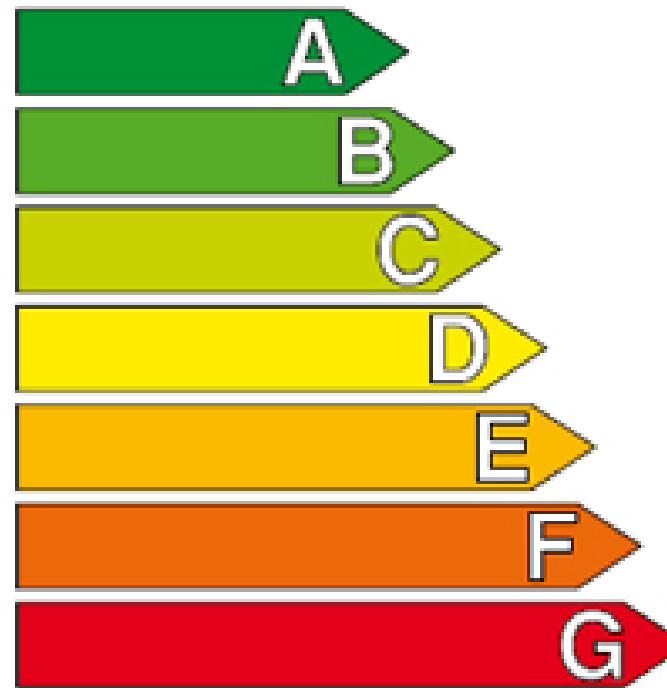
- Alle boliger og yrkesbygg over 50m<sup>2</sup>(BRA) skal ha energimerke ved utleie og salg
- Alle nye boliger og yrkesbygg skal være energimerket
- Store yrkesbygg (1000m<sup>2</sup> samlet BRA): gyldig attest skal foreligge uavhengig av salg og utleie
- Energimerke **gjelder i 10 år**, må fornyes ved større endringer

# Hvordan oppnå energibesparelser i bygg

- Få på plass energimåling og logging
  - For å gå ned i vekt må du vite hva du spiser!
- Deretter identifiser de lønnsomme tiltakene og erfaringsmessig gir disse størst gevinst:
  - ★ Engasjert driftspersonell
  - ★ Nytt ventilasjonsanlegg med bedre varmegjenvinner
  - Solceller for å dekke deler av eget forbruk
  - ★ Varmepumpe gjerne kombinert med gjenvinning av spillvarme
  - Behovsstyring av tekniske installasjoner som ventilasjon, lys og varme

## ENERGIMERKE

Energieffektivt



Lite energieffektivt



# EUs bygningsenergidirektiv: Push for renoveringsprosjekter og ambisiøse nybygg (men ivaresett det i Norge?)

Status etter [enigheten i Rådet](#) (okt 2022)



- Alle nye bygg: sol 2028 ,  
nullutslipp 2030  
2028

2027: E  
2027: F

- Pr kategori yrkesbygg: Innen 2030 : Alle yrkesbygg må ha lavere primærenergibruk enn det 15% dårligste bygget i landet hadde i 2020  
2030: E 2030: D
- Innen 2034 : Alle yrkesbygg må ha lavere primærenergibruk enn det 25% dårligste bygget i landet hadde i 2020

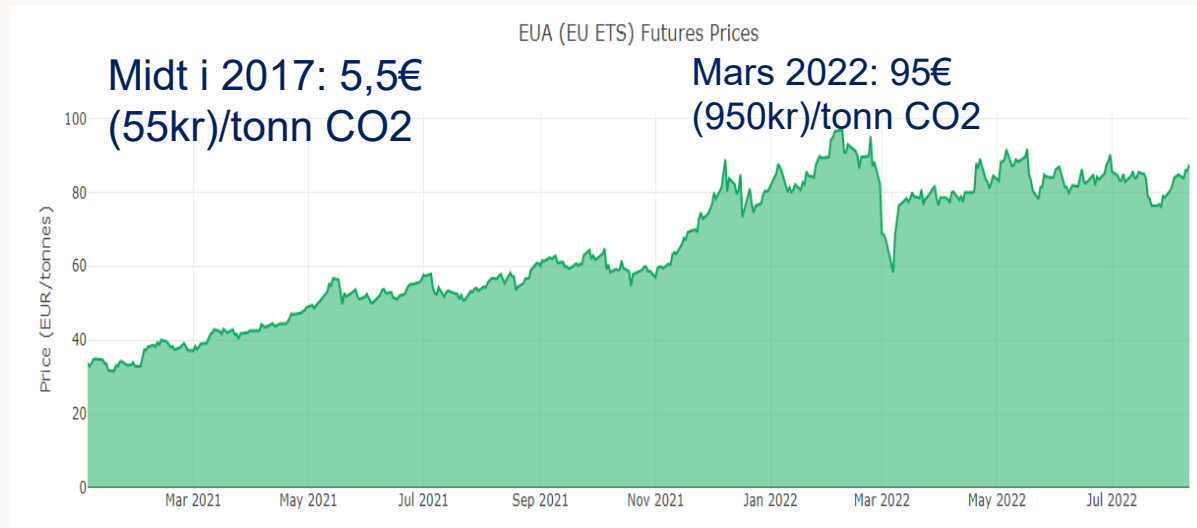


- Innen 2033 : gjennomsnittlig primærenergibruk for alle boliger skal tilsvare **energiklasse D**
  - Åpner for en andel med lavere energiklasse

2030: E, 2033 D  
2027: F, 2030 E

# Klimagassutslipp skal raskt & kraftig ned, kostnaden øker

- Eiendom = Ca 40% av material - og energibruk og 16 - 17% av klimagassutslipp i Norge
- Leverandørene til eiendomsprosjekter møter økt kvotepris = kostnadene i prosjektene

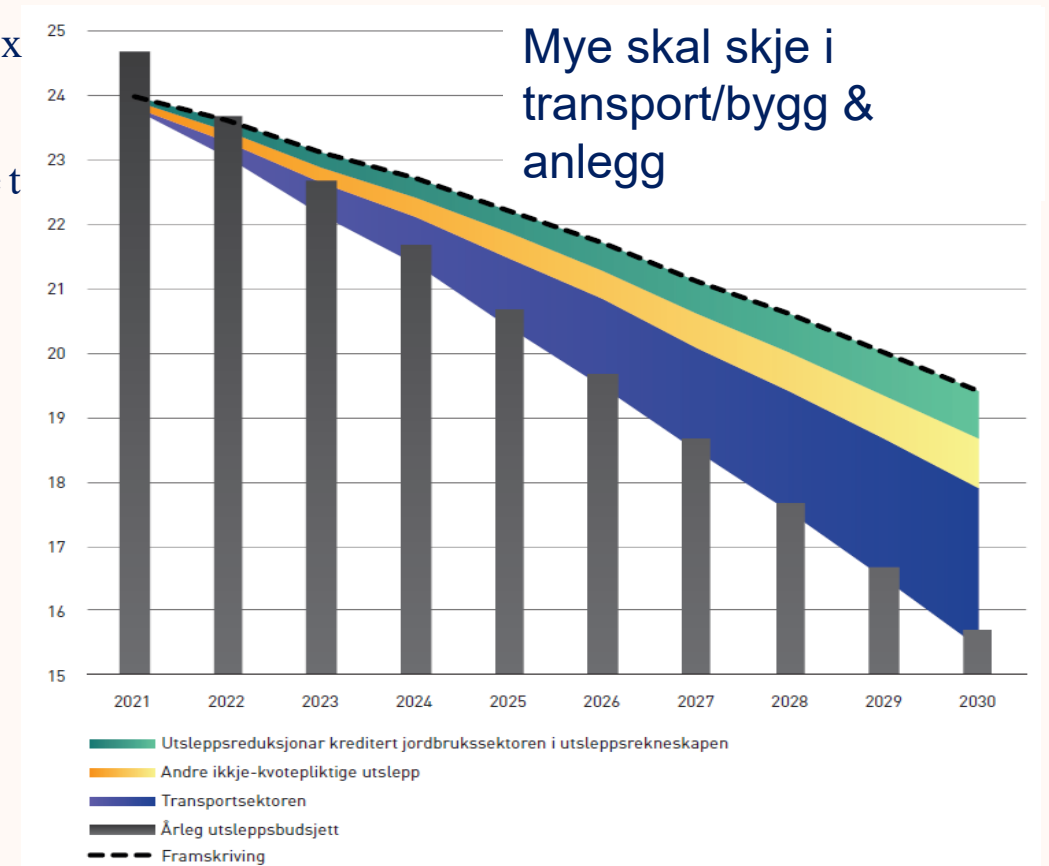


Norge: redusere utslipp 55% innen 2030. Status 1990-2021: 4.7% redusert  
SB1 Sørøst: 7%/år i drift og utlånsportefølje fra 2019-nivå – ca on track hittil

# Klimagassutslipp skal raskt & kraftig ned, kostnaden øker

CO<sub>2</sub>avgift i dag max  
590kr/tonn

Tverrpolitisk enighet  
om økning til  
2000kr/tonn 2030



Norge: redusere utslipp 55% innen 2030. Status 1990-2021: 4.7% redusert  
SB1 Sørøst: 7%/år i drift og utlånsportefølje fra 2019-nivå – ca on track hittil

# EUtaksonomen: Krav for kjøretøy og maskiner

Hvilke krav kan vi forvente fremover?

Aktuelle bransjer:  
Transport, bygg/anlegg,  
driftsselskap, landbruk

## MEDIUM RISIKO

### OVERGANGSRISIKO: TEKNOLOGI- UTVIKLING

- Nullutslippsløsninger koster 2 -4x og er risikable
- Teknologi -usikkerhet: el, hydrogen eller biodrivstoff? For hvilke maskiner/ kjøretøy? Utpøvd i/tilpasset Norge?
- Stille restverdier blir utdatert
- Nedsider (el): lav brukstid/dag, høy driftskostnad, krever lading
- Fyllestasjoner/ infrastruktur mangler
- Men trengs for å delta i/ vinne anbud, og har lang levetid

### OVERGANGSRISIKO: MYNDIGHETSKRAV

- Klimakrav -> elektrifisering
- 2025: Fossilfrie byggeplasser nullutslipp personbiler og lette varebiler
- 2030: nullutslipp nye tyngre varebiler, 50 % nye lastebiler
- Nullutslippssoner i byer
- SMB-kunder sårbare: (liten finansiell buffer, avhengige av enkelt-anbud, færre maskiner/kjøretøy å spre risiko på, lite kompetanse)

### MYNDIGHETSKRAV: SOSIAL BÆREKRAFT

Kunder driver sosial dumping

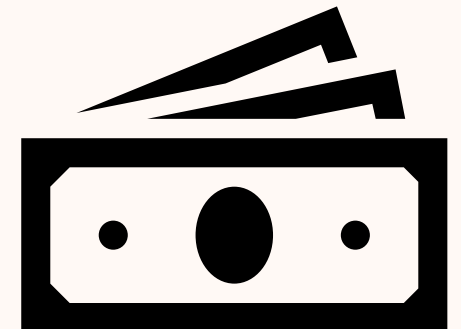
- Underbetalte arbeidere uten kontrakt, brudd på HMSkrav, uklare leverandørkilder
- Feilinformerer myndighetene

- ✓ Andel fossil/utslippsfrie, utslippsstandard på resten
- ✓ Miljøledelsesystem
- ✓ Plan for omlegging til fossil-/ utslippsfri
- ✓ Grønn andel (CAPEX/OPEX)



# Bærekraft & prising av lån

- Minimal « greenium » på bankenes grønne innlån (...pr i dag)
  - Den underliggende kredittrisikoen i grønne vs vanlige obligasjoner er lik
  - Evt ulik pris er kun pga ekstra -etterspørsel etter grønne obligasjoner
  - Nok volum på tilbudssiden
- Prising av lån er individuell , vrient å si noe generelt
- Viktig: Nedbetalingstid og krav til egenkapital
- Begrenset med data på kredittrisiko ved grønne engasjementer
- Et grønt lån kan fortsatt ha høyere kredittrisiko enn et «normalt» lån
- Begrensede resultater av å lokke med bedre lånevilkår hittil
- Større effekt å stramme inn lånevilkår for bygg med lav energikarakter?



## Taksonomi -krav

- Rammer eiendom først
- Nå: Fokus på reduserte utslipp og fysisk klimarisiko
  - Energieffektivitet
  - Fossilfrie byggeplass
- Senere: Sirkulær økonomi, forurensning, naturrisiko, sosiale forhold, selskapsstyring

## Maskiner/kjøretøy :

- Rask utfasing av fossildrevne
- Høy teknologisk usikkerhet

# Oppsummering

## Krav vs forventninger

- Bankene må trolig håndheve bærekraftkrav mot bedrifter
- Både absolutte krav og spørsmål (forventninger) til kundene vil øke

## Bygningsenergidirektivet

- Raskt vekt på egen energiproduksjon og nullutslipp
- Rask renovering

## Krav har hatt begrenset effekt på prising av lån hittil

...men det er i ferd med å endre seg

# Takk for tiden!

Ta gjerne kontakt

Jørund Buen

- [Jorund.buen@sb1sorost.no](mailto:Jorund.buen@sb1sorost.no)