

## Swedisol

---

### Energieffektiviseringsundersökning

April 2019

**Innehåll**

<b>Bakgrund och syfte</b> .....	3
<b>Sammanfattning</b> .....	4
<b>1. Intervjuundersökning</b> .....	5
1.1 Bakgrund .....	5
1.2 Energieffektiviseringsbehov .....	6
1.3 Minskning av energianvändning .....	9
1.4 Positivt påverkande faktorer .....	14
1.5 Negativt påverkande faktorer .....	18
1.6 Boverkets regelverk eller grönt företag .....	21

**Bakgrund och syfte**

2017 och 2018 genomförde Industrifakta en energieffektiviseringsundersökning åt Swedisol. I undersökningen intervjuade Industrifakta 100 privata- och kommunala fastighetsägare.

Frågeformuläret från 2018 ligger till grund för undersökningen.

Totalt har Industrifakta genomfört 100 intervjuer med privata och kommunägda bostadsbolag.

Antal intervjuade företag

År	Totalt	Privat	Sabo
2017	100	41	59
2018	100	40	60
2019	100	50	50

**Industrifaktas ansvar**

Uppdraget innebär att allt arbete och dess resultat har baserats på tillgänglig information. Industrifakta kan inte göras ansvariga för slutsatser eller rekommendationer som baseras på felaktig eller bristfällig information. Industrifakta eller dess medarbetare kan inte hållas ansvariga för eventuella konsekvenser till följd av användandet av rapporten.

Allt material i denna rapport är skyddat enligt lagen om upphovsrätt. Kopiering eller presentation och distribution av materialet i rapporten får inte ske utan tillstånd från Industrifakta.

Följande personer hos Industrifakta har varit involverade i analysarbetet:

- Magnus Johansson
- Patrik Wikman
- Jenny Ingelström
- Jens Linderoth
- Magnus Klein

## Sammanfattning

I genomsnitt beräknas ca en tredjedel (34%) av de privata bostadsbolagens och knappt hälften (46%) av de kommunala bostadsbolagens bestånd ha behov av energieffektivisering. Svaren indikerar ett minskat behov jämfört med starten 2017 även om slutsatser kring huruvida den nedåtgående trenden verkligen innebär att det har skett energieffektiviseringsåtgärder under de gångna två åren bör dras med försiktighet. Omräknat till antal lägenheter innebär svaren, grovt omräknat, att omkring 25 000 lägenheter hos de intervjuade privata bostadsbolagen och ytterligare 113 000 lägenheter hos de intervjuade SABO-företagen är i behov av energieffektivisering. Omräknat till hela beståndet av lägenheter i flerbostadshus, indikerar svaren en totalvolym av ca 580 000 lägenheter med behov av energieffektivisering. De tydligaste skillnaderna mellan de privata och de kommunägda bostadsbolagen är att det är en väsentligt högre andel av de kommunägda bolagen som uppger att man har energieffektiviseringsbehov i en stor andel av beståndet. Trots stora behov totalt sett, är det bara en liten del av beståndet som har akuta behov av energieffektivisering. Arbetet med energieffektivisering kommer sannolikt att fortgå under lång tid framöver.

Likt tidigare undersökningar väntas fastighetsägarna prioritera att se över de befintliga installationerna inom belysning, värme och ventilation. Andelen har visserligen minskat något bland de privata aktörerna jämfört med den förra undersökningen.

Det finns flera faktorer som skulle kunna öka takten i arbetet med energieffektivisering. Främst handlar det om ekonomiska incitament såsom höjda energipriser och ekonomiskt stöd men även egna åtgärder, som att samordna med andra akuta renoveringsåtgärder och att bidra till Sveriges energieffektiviseringsmål. Jämfört med föregående rapporttillfälle är det också tydligt att de intervjuade företagen anser det vara mer sannolikt med höjda energipriser än exempelvis samordning med andra akuta renoveringsåtgärder.

Att fastighetsägare måste prioritera mellan olika typer av åtgärder blir tydligt när de intervjuade får svara på vilka faktorer som är mest sannolika att inverka negativt på energieffektiviseringsarbetet.

Ungefär hälften tror att andra renoveringsåtgärder kan komma att prioriteras framför energieffektiviseringsåtgärder samtidigt som en höjd ränta minskar investeringsutrymmet.

## 1. Intervjuundersökning

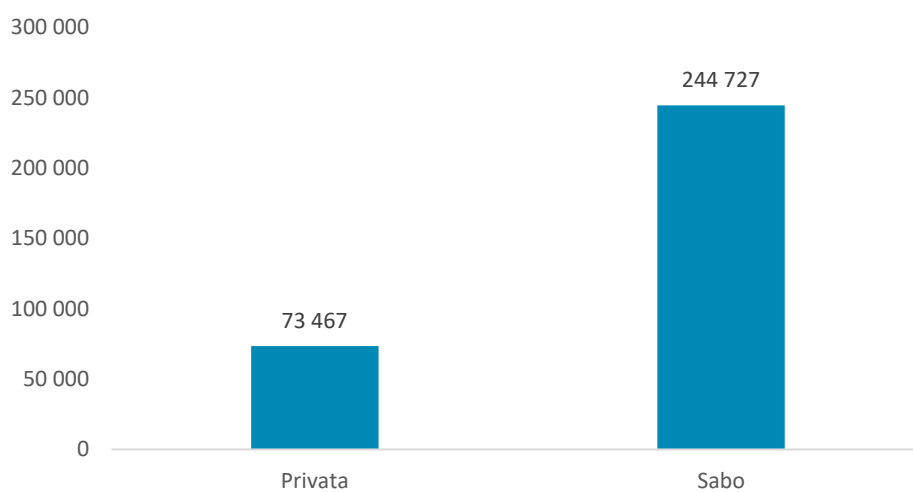
### 1.1 Bakgrund

Totalt antal intervjuer: 100

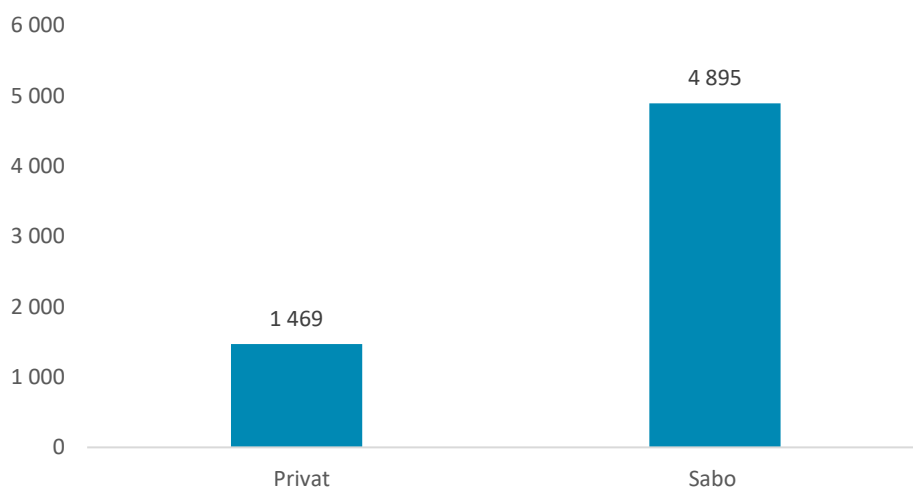
Varav: Privata bostadsbolag 50

Kommunala bostadsbolag: 50

Totalt antal lägenheter i de intervjuades bestånd



Medelantal lägenheter i de intervjuades bestånd



Det totala beståndet av hyreslägenheter i flerbostadshus uppgick 2017 till 1,44 miljoner stycken, varav de kommunägda bolagens andel uppgick till drygt 47 procent.

## 1.2 Energieffektiviseringsbehov

*Hur stor andel av ert befintliga bostadsbestånd bedömer du har behov av energieffektivisering? (Bas: 100)*

Andel av befintligt bostadsbestånd i behov av energieffektivisering, procent

	Totalt	Privat	Sabo
Medelvärde 2017	53%	48%	57%
Medelvärde 2018	49%	44%	51%
Medelvärde 2019	40%	34%	46%

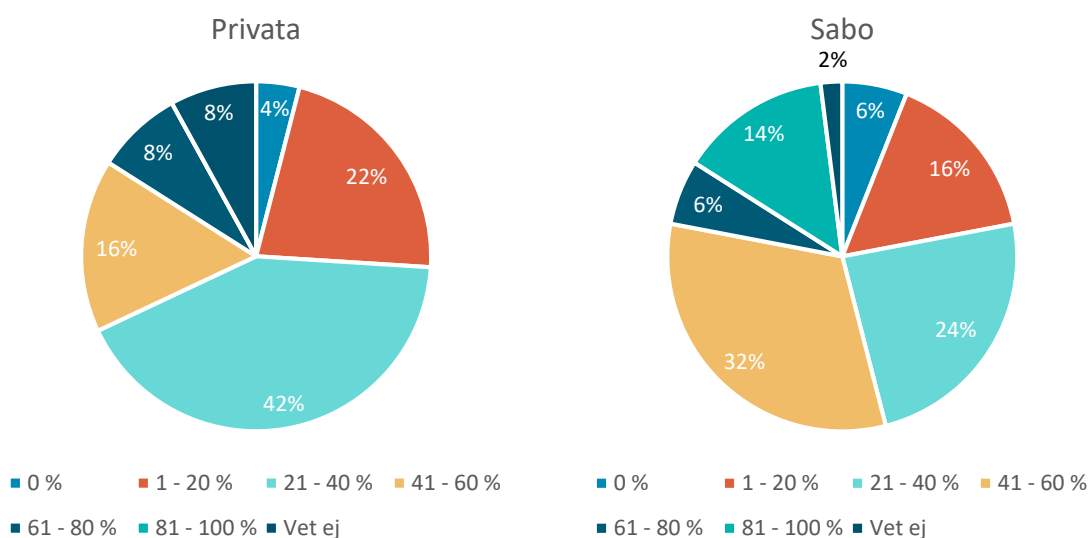
I genomsnitt beräknas knappt 35 procent av de privata bostadsbolagens och drygt 45 procent av de kommunala bostadsbolagens bestånd ha behov av energieffektivisering. Jämfört med förra årets undersökning har andelen privata bolag med behov av energieffektivisering minskat med 10 procentenheter. Andelen Sabo-företag som har behov av att energieffektivisera har minskat med 5 procentenheter.

Med hänsyn till att de intervjuade har uppskattat andelen och att det inte är samma företag som intervjuats vid båda tillfällena, är det svårt att dra någon slutsats om de lägre värdena innebär att energieffektivisering har skett under det senaste året.

Omräknat till antal lägenheter innebär svaren, grovt räknat, att omkring 113 000 lägenheter hos SABO-företagen i undersökningen är i behov av energieffektivisering och ytterligare 25 000 lägenheter hos de intervjuade privata bostadsbolagen. Omräknat till hela beståndet av lägenheter i flerbostadshus indikerar svaren en totalvolym av ca 580 000 lägenheter med behov av energieffektivisering.

Resonemanget går att utveckla genom att titta närmare på hur de intervjuade har svarat.

## Andel av befintligt bostadsbestånd i behov av energieffektivisering



Andel	Totalt			Privata			Sabo		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
0 %	8	3	5	12	3	4	5	3	6
1 - 20 %	8	15	19	12	20	22	5	12	16
21 - 40 %	21	21	33	24	28	42	19	17	24
41 - 60 %	25	28	24	12	23	16	34	32	32
61 - 80 %	11	13	7	12	5	8	10	18	6
81 - 100 %	20	12	7	20	13	0	20	12	14
Vet ej	7	8	5	8	10	8	7	7	2

(Siffror inom parentes avser förra undersökningens resultat)

Hos de privata bostadsbolagen kan man bland annat notera att andelen som menar att man inte har några behov av energieffektivisering i beståndet är i stort sett oförändrad jämfört med förra undersökningen. 22 procent (20) svarade att maximalt 20 procent av beståndet har behov av energieffektivisering. Den stora förändringen jämfört med förra årets undersökning är att inga privata fastighetsägare anser att huvuddelen av beståndet är i behov av energieffektivisering (13).

Hos de intervjuade SABO-företagen har andelen som inte har något behov att energieffektivisera ökat till 6 procent (3). Ytterligare 16 procent (12) svarade att energieffektiviseringsbehovet begränsas till maximalt 20 procent av beståndet. Precis som i förra undersökningen anser flest, 32 procent (32), att 41-60 procent av beståndet behöver energieffektiviseras.

De tydligaste skillnaderna mellan de privata och de kommunägda bostadsbolagen är att mer än 50 procent av de kommunägda bolagen uppger att man har energieffektiviseringsbehov i en stor andel av beståndet, alltså 41-100 procent, jämfört med 24 procent hos de privata ägarna.

*Hur stor andel av ert befintliga bestånd bedömer du har akut energieffektiviseringsbehov (åtgärdsbehov inom 2 år)? (Bas: 100)*

Andel av befintligt bestånd i akut behov av energieffektivisering, procent

	Totalt	Privat	Sabo
Medelvärde 2017	10%	6%	12%
Medelvärde 2018	9%	9%	9%
Medelvärde 2019	9%	6%	11%

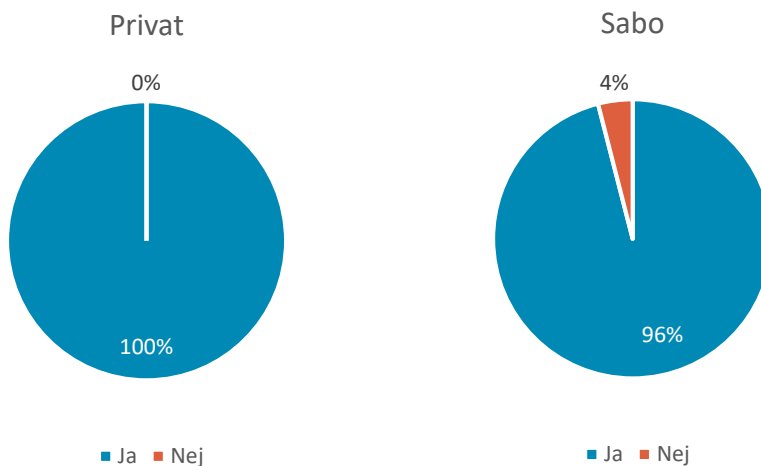
Svaren i år är omvänt jämfört med förra årets undersökning där andelen med akut behov av energieffektivisering har minskat hos de privata fastighetsägarna och ökat hos de kommunägda bolagen. Totalt ligger dock andelen på knappt 10 procent, samma som i förra undersökningen.

Resultatet innebär att andelen av beståndet som är i akut behov av energibesparande åtgärder ligger stabilt kring 10 procent vid varje mättillfälle, men skillnaderna mellan privata och kommunägda bolag varierar. Man bör vara försiktig med att dra för stora slutsatser och det kan vara riskabelt att våga tolka det som att de privata företagens minskade andel verkligen beror på att man det senaste året har åtgärdat en del av de mest akuta behoven.



### 1.3 Minskning av energianvändning

Kommer ni aktivt att arbeta med att minska energianvändningen det närmaste året? (Bas: 100)

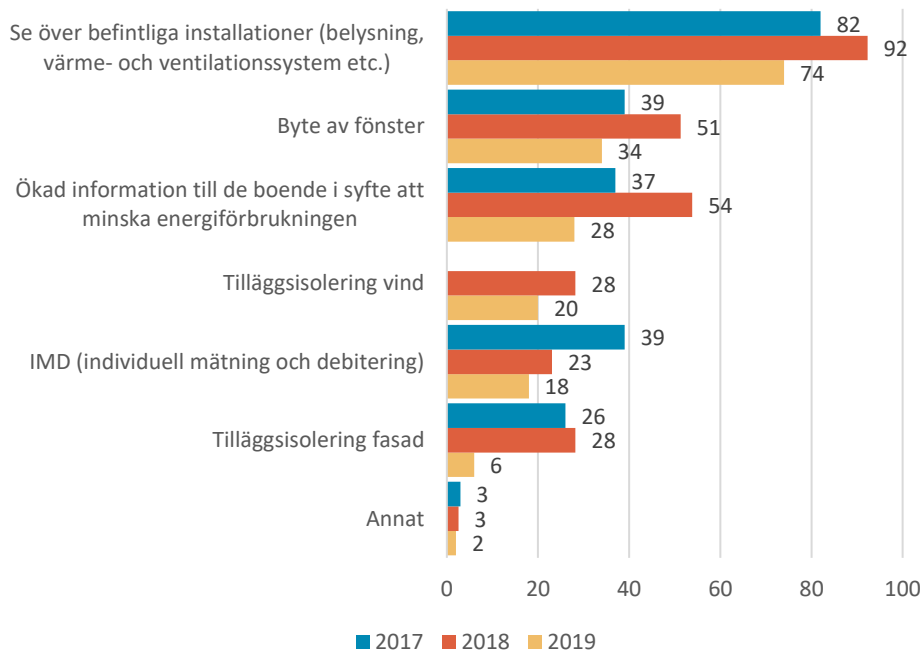


Hos de kommunägda bolagen har 96 procent svarat att man aktivt kommer att arbeta med att minska energianvändningen. Vid förra undersökningstillfället var andelen 100 procent. Samtliga av de privatägda kommer aktivt att arbeta med att minska energianvändningen jämfört med förra årets resultat som var 97 procent.

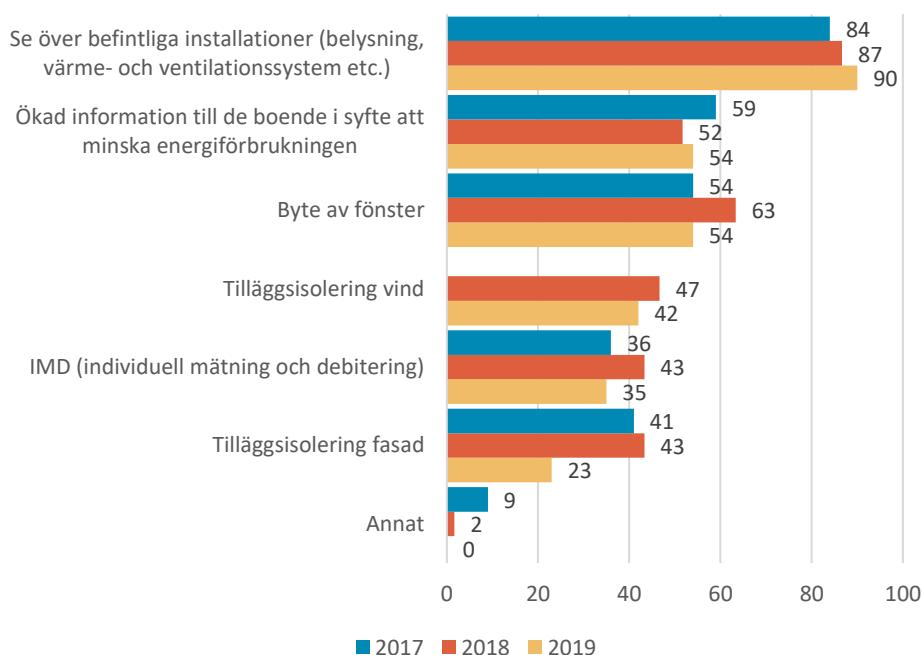
Arbetet med energieffektivisering är ett fortlöpande arbete, som inte behöver vara kopplad till en större enstaka renoverings- eller ombyggnadsåtgärd. Följande diagram åskådliggör hur fastighetsägarna tänker sig prioritera bland åtgärder för att öka energieffektiviteten.

Vilka av nedanstående alternativ är det troligast att ni först och främst kommer att använda? Flera alternativ är valbara (Bas: ja, 98)

### Privata fastighetsägare andel svar, procent



### Sabo andel svar, procent



Precis som i de två tidigare undersökningarna menar flest fastighetsägare att man kommer att se över de befintliga installationerna inom belysning, värme och ventilation. Andelen har ökat något hos de kommunala bostadsbolagen jämfört med

förra mätillfället. Samtidigt har andelen hos de privata bostadsbolagen minskat från 92 till 74 procent.

Byte av fönster anses viktigare hos de privata bostadsbolagen i årets undersökning än fjolårets, medan ökad information anses mindre viktigt i årets undersökning.

Ökad information till de boende har minskat markant hos de privata ägarna och är nu mindre än hos de kommunägda.

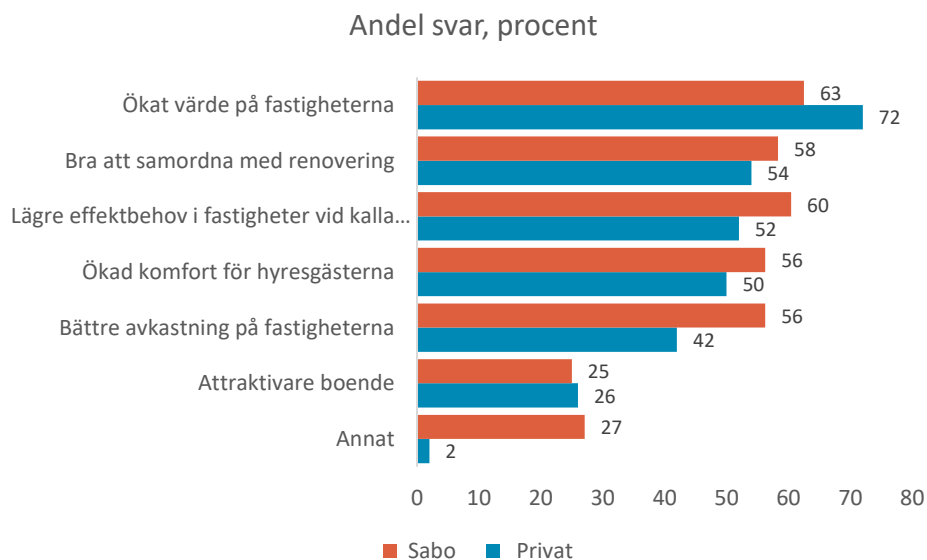
Hos de privata bostadsbolagen fortsatte IMD att minska och hade endast 18 procent jämfört med 39 procent för två år sedan. Hos de kommunägda bostadsbolagen föll andelen tillbaka till 2017 års nivå, men är nästan dubbelt så stor som hos de privata.

Tilläggsisolering av fasad har minskat kraftigt i årets undersökning. Bland de privata bostadsbolagen är det bara 6 procent (28) som anger detta och även hos de kommunägda bolagen har andelen minskat, till 23 procent (43).

Även i år är den vanligaste åtgärden bland både SABO-företag och privata att se över befintliga installationer inom olika tekniska områden. Detta då det är ett relativt enkelt och kostnadseffektivt sätt att spara energi på. Att öka informationen till de boende och att byta fönster är andra exempel på vanliga åtgärder som också brukar prioriteras.

Utöver dessa relativt enkla åtgärder väntas tilläggsisolering av vind bli en relativt vanlig åtgärd, åtminstone bland SABO-företagen. En stor andel av SABO-företagen har ett bestånd där många av lägenheterna byggdes under rekordåren 1961-1975. Här har man behov av att förbättra ytskikten i klimatskal som fasad och fönster. I dessa fall är det kostnadseffektivt att samtidigt se över isoleringen i fasaderna.

Vilka ytterligare fördelar ser du med energieffektivisering? (Bas: 100)  
(Ny fråga 2019)



De viktigaste fördelarna med energieffektivisering är ganska jämnt fördelade mellan åtgärder som antingen sänker kostnaderna eller höjer värdet på fastigheterna. Den enda hyresgäståtgärd som tar sig in på topp 5 är ökad komfort för hyresgästerna som ungefär vart fjärde bostadsbolag ser som en fördel med energieffektivisering. Under punkten annat är det en majoritet som svarar miljöskäl.

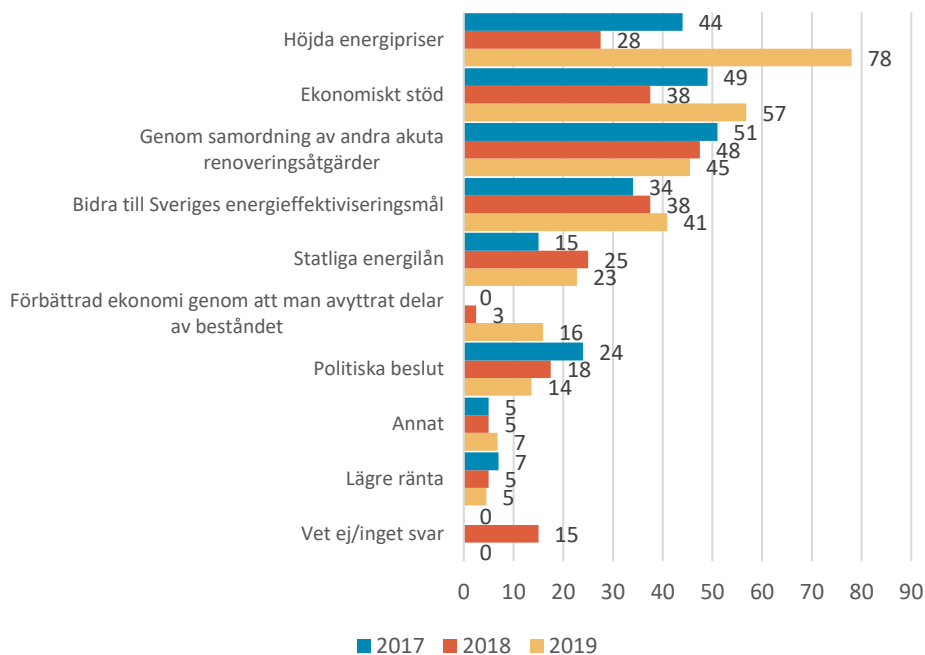
*Vilka av nedanstående anledningar är de största orsakerna till att ni inte kommer att arbeta med energieffektivisering det närmaste året? Flera alternativ är valbara (Bas: nej, 2)*

Endast två intervjuade företag svarade att man inte kommer att arbeta med energieffektivisering. Att de tagit detta beslut beror på att de redan har investerat i energieffektiviseringsåtgärder och att de renoverar hela tiden, men går inte in med tanken att det är för att minska energianvändningen, det kommer på köpet.

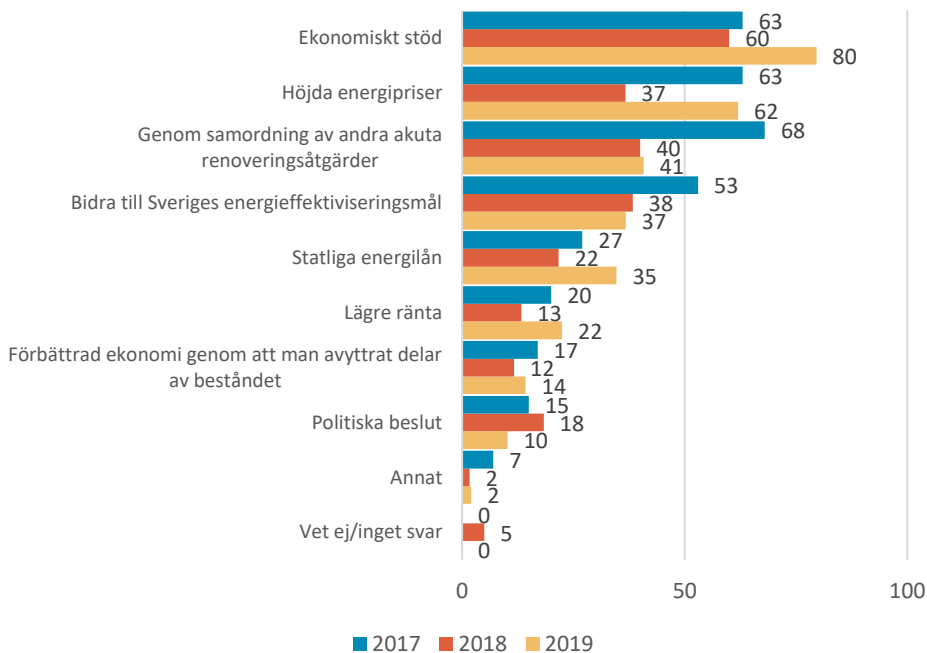
### 1.4 Positivt påverkande faktorer

Vilken/vilka faktorer skulle kunna få er att öka takten i era energieffektiviseringar?  
Flera alternativ är valbara (Bas: 100)

Privata fastighetsägare andel svar, procent



Sabo andel svar, procent



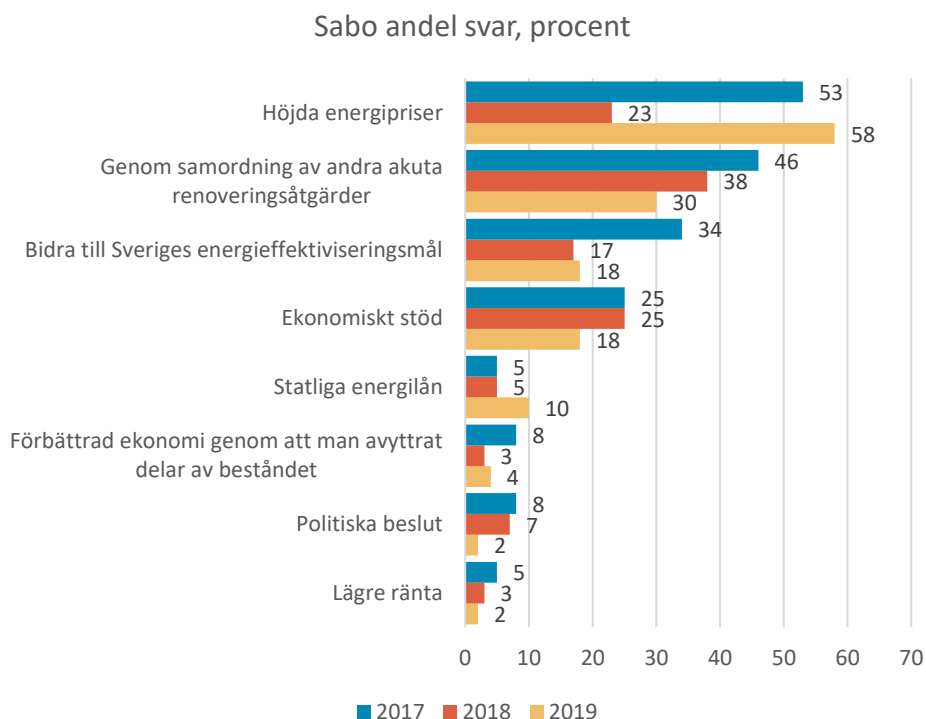
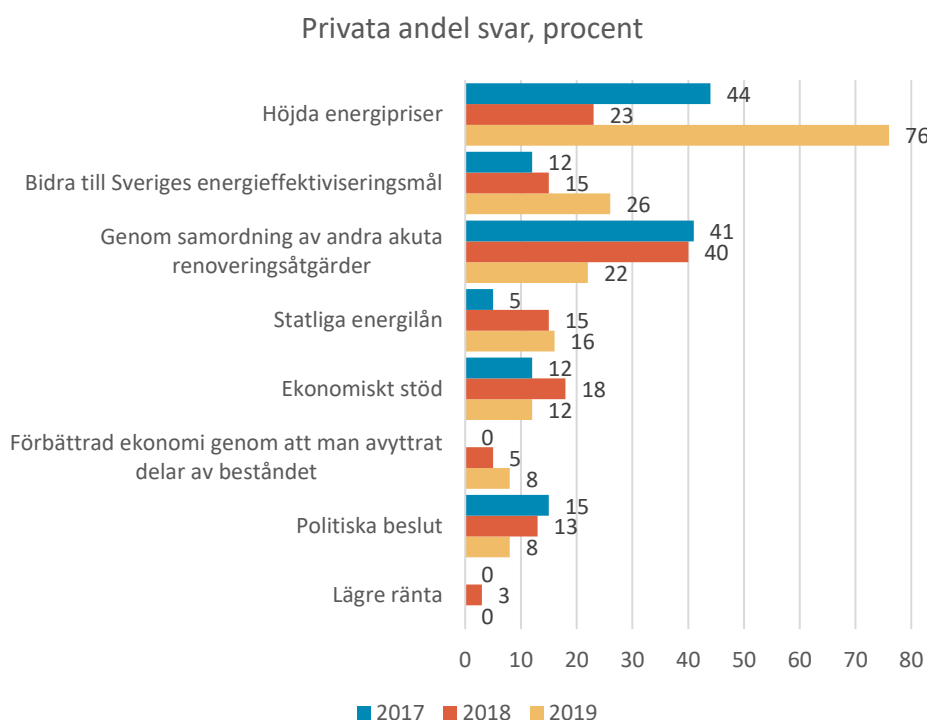
Utfallet i årets undersökning är ganska likt förra årets resultat. Höjda energipriser, ekonomiskt stöd, samordning av andra akuta renoveringsåtgärder och bidra till Sveriges energieffektiviseringsmål toppar precis som i fjolårets undersökning. Ekonomiskt stöd är, liksom vid förra undersökningen, den främsta faktorn för de kommunala bolagen och höjda energipriser för de privata fastighetsägarna. En iakttagelse är att en tredjedel av de kommunägda bolagen anser att statliga energilån kan få dem att öka takten i energieffektiviseringarna. Höjda energipriser hade 28 procent av de privata bolagen som en faktor förra året, i år har denna siffra stigit till 78 procent, även bland de kommunägda bolagen märks samma mönster.

Enligt svaren finns det flera faktorer som skulle kunna öka takten i arbetet med energieffektivisering. Det handlar om både yttre ekonomiska faktorer och egna åtgärder inom bostadsbolagen:

- Höjda elpriser
- Ekonomiskt stöd
- Genom samordning av andra akuta renoveringsåtgärder
- Bidra till Sveriges energieffektiviseringsmål

Jämfört med tidigare undersökningar är det fortfarande samma faktorer som ligger i topp. En intressant iakttagelse är den kraftiga ökningen bland de privata bolagen vad gäller höjda elpriser, detta medan den viktigaste faktorn för SABO-företagen fortsatt uppges vara ekonomiskt stöd. Politiska stimulanser eller ekonomiska stödprogram är inte uppskattat av alla aktörer och är något som till och från har präglat bygg- och fastighetsmarknaden, vilket historiskt sett lett till både ryckighet i investeringar, framskjutna projekt och ackumulerade underhållsbehov.

Vilken/vilka av följande faktorer bedömer du är mest sannolika att de kommer att inträffa de närmaste 2 åren? Flera alternativ är valbara (Bas: 100)



Genom att de intervjuade bostadsföretagen har fått förtydliga vad man i första hand tror kommer att inträffa när det gäller de presenterade faktorerna i föregående fråga, får man en viss inblick i hur företagen resonerar när det gäller det strategiska arbetet och vilka omvärldsfaktorer man kommer att förhålla sig till.



De som räknar med höjda energipriser har ökat rejält jämfört med förra undersökningen. Tre fjärdedelar av de privata bostadsbolagen tror på höjda energipriser, förra undersökningen var det bara en fjärdedel. Hos de kommunägda bolagen tror knappt 60 procent (23) på höjda energipriser.

Bland de kommunägda bostadsbolagen tror 30 procent (38) att energieffektivisering kommer att ske genom samordning av andra akuta renoveringsåtgärder de kommande två åren. Även de privata bostadsbolagen tror att energieffektivisering i samband med andra akuta renoveringsåtgärder kommer att vara färre än förra undersökningen, 22 procent (40)

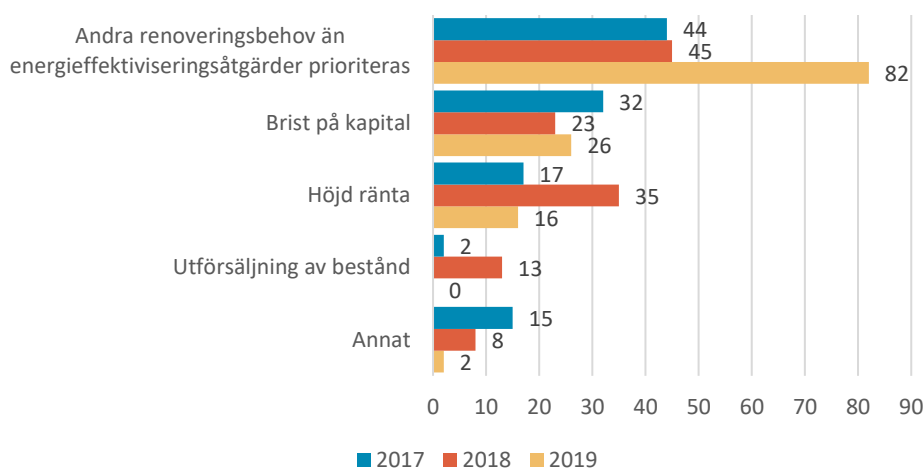
Det är tydligt att det mest sannolika av de presenterade alternativen är att energipriserna höjs. De stora elbolagen och nätägarna rapporterar om stora investeringsbehov i det befintliga nätet, vilket väntas återspeglas i en höjning av energipriser och nätavgifter.

Betydligt färre än vid förra undersökningen räknar med att det kommer att ske genom samordning av andra akuta renoveringsåtgärder. Bland SABO-företagen är det också färre som tror på att ekonomiskt stöd blir verklighet.

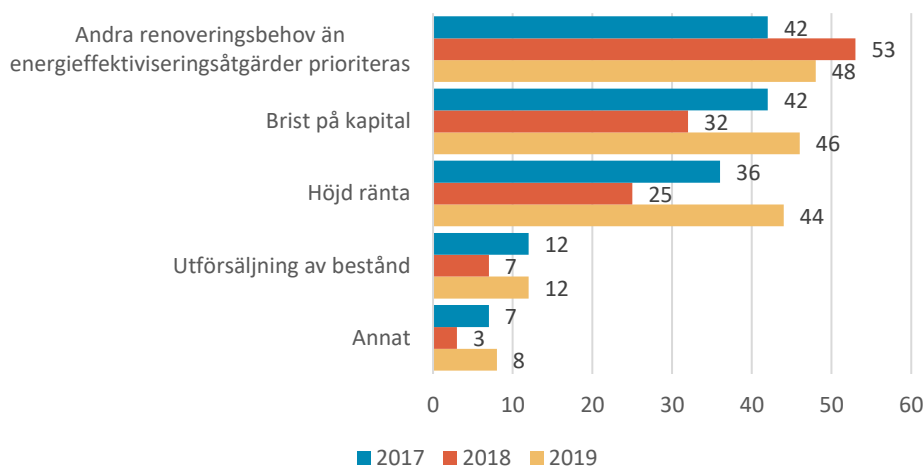
### 1.5 Negativt påverkande faktorer

*Vilka faktorer skulle kunna få er att minska takten i era energieffektiviseringar?  
Flera alternativ är valbara (Bas: 100)*

Privata andel svar, procent



Sabo andel svar, procent



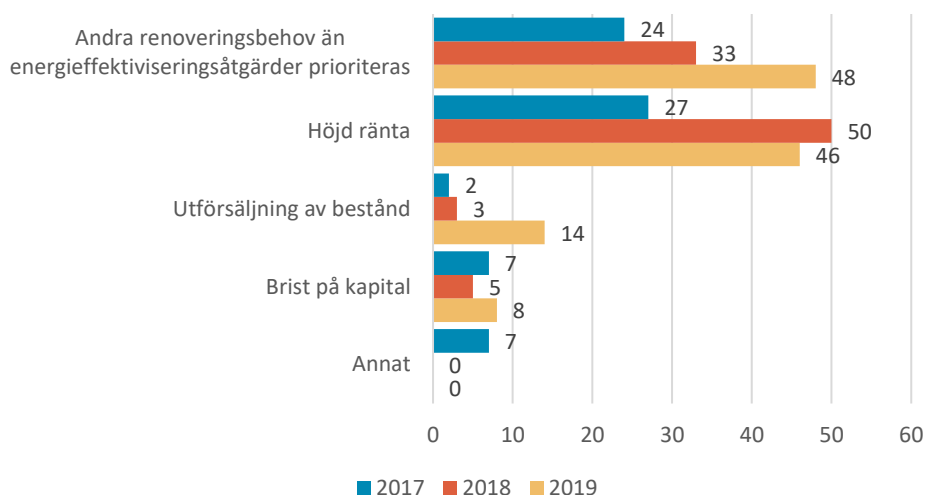
Att energieffektivisering måste stå tillbaka för andra renoveringsbehov har ökat kraftigt hos de privata bostadsbolagen. Hela 82 procent (45) anser detta som en faktor som kan komma att minska takten. Samtidigt anses bristen på kapital starkare än risken för höjd ränta.

Hos de kommunägda bolagen är rangordningen den samma som vid de två tidigare undersökningarna. Dock har betydelsen jämnats ut och ligger inom 4 procentenheter. Främst är det risken för höjd ränta som har ökat jämfört med förra undersökningen.

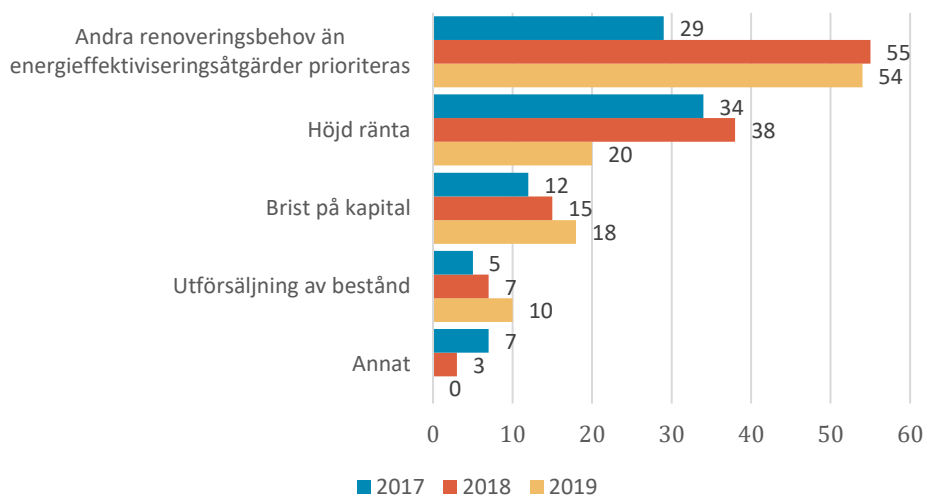
När det gäller att planera underhåll och renovering, handlar det till stor del om hur man kommer att prioritera bland åtgärderna. Varje fastighet måste bedömas för sig och även om man å ena sidan har en långsiktig strategisk och ekonomisk plan för sin fastighetsutveckling, måste man hantera akuta skador eller brister. Detta synsätt dominerar svaren även vid detta mättilfälle. En intressant skillnad mellan de privata och kommunägda bolagen går emellertid att skönja då de kommunägda bolagen tenderar att vara mer känsliga för brist på kapital och en höjd ränta när det gäller takten i genomförandet av energieffektiviseringsåtgärder.

Vilken/vilka av följande faktorer bedömer du är mest sannolika att de kommer att inträffa de närmaste 2 åren? Flera alternativ är valbara (Bas: 100)

Privata andel svar, procent



Sabo andel svar, procent



Liksom de två tidigare undersökningarna är det en höjd räntenivå eller att andra renoveringsbehov måste prioriteras, som är de mest sannolika faktorerna att inträffa de närmaste två åren. Man kan notera att rädslan för höjd ränta har minskat, särskilt hos de privata bolagen. Det är en tydlig ökning av privata bostadsbolag som tror att andra renoveringsbehov kommer att prioriteras jämfört med förra undersökningen.

## 1.6 Boverkets regelverk eller grönt företag

Vilket väger tyngst för er, Boverkets regelverk eller att vara ett grönt företag?

(de intervjuade har fått värdera svaret på en tiogradig skala där 1 är Boverkets regelverk och 10 att vara ett grönt företag) (Bas: 100)

2017-2019 andel svar, procent

	Totalt			Privat			Sabo		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
1-3 Boverkets regelverk	24%	22%	22%	26%	28%	20%	21%	18%	24%
8-10 Grönt företag	18%	22%	12%	21%	23%	10%	15%	22%	14%
Medelvärde	5,3	5,3	5,1	5,2	5,2	4,9	5,3	5,3	5,3

2019 Privata andel svar, procent

	2017	2018	2019
1-3 Boverkets regelverk	26%	28%	20%
4-7	51%	48%	70%
8-10 Grönt företag	21%	23%	10%

2019, Sabo andel svar, procent

	2017	2018	2019
1-3 Boverkets regelverk	21%	18%	24%
4-7	63%	53%	60%
8-10 Grönt företag	15%	22%	14%

Svaren ska tolkas på så sätt att värdet 5 innebär att man tycker att det är lika viktigt med Boverkets regelverk som att vara ett grönt företag. Värdet 4-7 innebär att man anser att det är viktigare att vara ett grönt bolag, men att Boverkets regelverk har viss betydelse. 8-10 innebär att man först och främst vill vara ett grönt företag och att Boverkets regler har underordnad betydelse.

I årets undersökning hamnade medelvärdet några tiondelar lägre än vid förra mätillfället. Värdet för de privata bostadsbolagen var 4,9 och 5,3 för de kommunägda. Värdena ska tolkas som att man uppfattar båda faktorer som lika viktiga.

12 procent (22) av de intervjuade anser att vara ett grönt företag är viktigare än Boverkets regelverk.

Boverkets regelverk innehåller både krav, tvingande regler och råd. Företagen har således att hålla sig till de tvingande kraven, medan vissa råd kan vara vägledande. I många fall har man egna strängare krav för att uppvisa en hög miljöprofil.