

Swedisol

Energieffektiviseringsundersökning

April 2020

Innehåll

Bakgrund och syfte	3
Sammanfattning	4
1. Intervjuundersökning	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 genomförde NAVET Analytics (fd Industrifakta) en energieffektiviseringsundersökning åt Swedisol. I undersökningen intervjuades 100 privata- och kommunala fastighetsägare. 2018 utökade vi undersökningen med frågor kopplat till brandsäkerhet.

Frågeformuläret från 2019 ligger som grund för undersökningen. Den har kompletterats med utökade svarsalternativ i energieffektiviseringsavsnittet samt två nya (varav en ersätter tidigare ställd fråga) frågor gällande brandsäkerhet.

Totalt har NAVET Analytics genomfört 82 intervjuer med privata och kommunägda bostadsbolag.

Antal intervjuade företag

År	Totalt	Privat	Sveriges Allmännytta
2017	100	41	59
2018	100	40	60
2019	100	50	50
2020	82	39	43

NAVET Analytics ansvar

Uppdraget innebär att allt arbete och dess resultat har baserats på tillgänglig information. NAVET Analytics kan inte göras ansvariga för slutsatser eller rekommendationer som baseras på felaktig eller bristfällig information. NAVET Analytics 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 NAVET Analytics.

Följande personer hos NAVET Analytics har varit involverade i analysarbetet:

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

Sammanfattning

I genomsnitt beräknas ca hälften av de privata och kommunägda bostadsbolagens bestånd ha behov av energieffektivisering. Svaren indikerar ett ökat behov jämfört med fjolårets rapport. Omräknat till antal lägenheter innebär svaren, grovt räknat, att omkring 82 000 lägenheter hos de kommunägda bolagen i undersökningen är i behov av energieffektivisering och ytterligare 79 000 lägenheter hos de intervjuade privata bostadsbolagen. Omräknat till hela beståndet av lägenheter i flerbostadshus indikerar svaren en totalvolym om ca 730 000 lägenheter med behov av energieffektivisering. 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. Även byte av fönster är en åtgärd som de intervjuade bolagen sannolikt kommer att prioritera. Jämfört med tidigare rapporter väntas färre kommunägda bolag i första hand att prioritera ökad information till de boende som åtgärd för att minska energiförbrukningen.

Det finns flera faktorer som skulle kunna öka takten i arbetet med energieffektivisering. Främst handlar det om ekonomiska incitament såsom ekonomiskt stöd och höjda energipriser men även egna åtgärder, som att bidra till Sveriges energieffektiviseringsmål. Jämfört med föregående rapporttillfälle är det dock färre av de intervjuade företagen som ser höjda energipriser som sannolikt under de kommande 2 åren. Det är också betydligt färre i år som tror att det kommer ske genom samordning av andra akuta renoveringsåtgärder.

Att brist på kapital kan inverka negativt på energieffektiviseringstakten, samtidigt som 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 en tredjedel tror att andra renoveringsåtgärder kan komma att prioriteras framför energieffektiviseringsåtgärder.

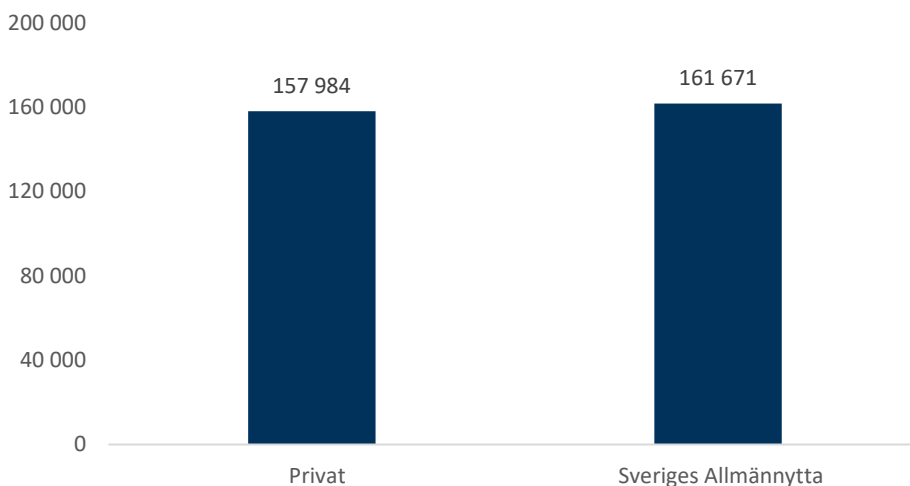
1. Intervjuundersökning

1.1 Bakgrund

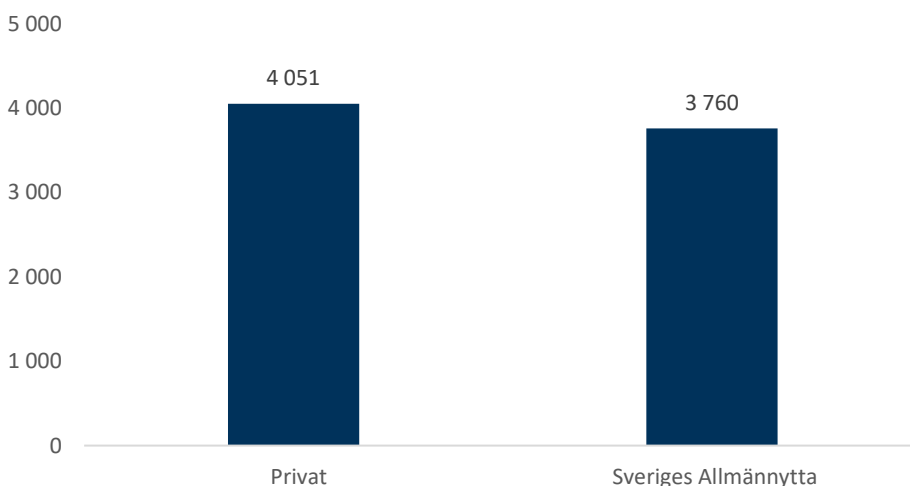
Totalt antal intervjuer: 82

Varav: Privata bostadsbolag 39
Kommunala bostadsbolag: 43

Totalt antal lägenheter i de intervjuades bestånd



Medelantal lägenheter i de intervjuades bestånd



Det totala beståndet av hyreslägenheter i flerbostadshus uppgick 2018 till 1,46 miljoner stycken, varav de kommunägda bolagens andel uppgick till knappt 47 procent.

1.2 Energieffektiviseringsbehov

Hur stor andel av ert befintliga bostadsbestånd bedömer du har behov av energieffektivisering?

Andel av befintligt bostadsbestånd i behov av energieffektivisering, procent

	Totalt	Privat	Sveriges Allmännytta
Medelvärde 2017	53%	48%	57%
Medelvärde 2018	49%	44%	51%
Medelvärde 2019	40%	34%	46%
Medelvärde 2020	51%	50%	51%

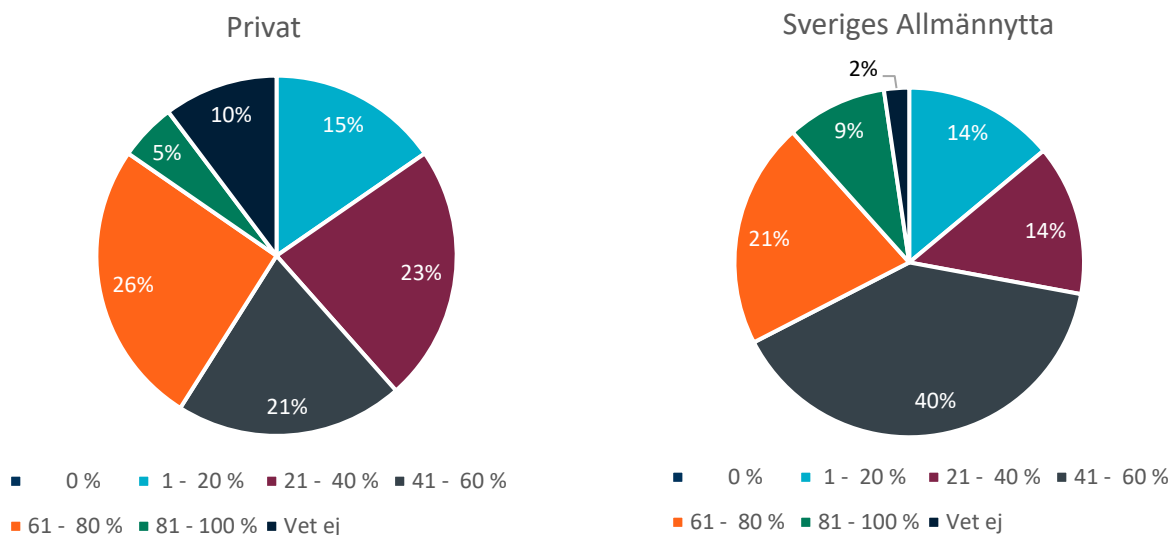
I genomsnitt beräknas 50 procent av de privata bostadsbolagens och 51 procent av de kommunala bostadsbolagens bestånd ha behov av energieffektivisering. Jämfört med förra årets undersökning har andelen privata bolag med behov av energieffektivisering ökat med drygt 15 procentenheter. Andelen kommunägda bolag som har behov av att energieffektivisera har ökat igen med 5 procentenheter, till 2018 års nivå.

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 högre värdena innebär att energieffektivisering har skett i en långsammare takt under det senaste året.

Omräknat till antal lägenheter innebär svaren, grovt räknat, att omkring 82 000 lägenheter hos de kommunägda bolagen i undersökningen är i behov av energieffektivisering och ytterligare 79 000 lägenheter hos de intervjuade privata bostadsbolagen. Omräknat till hela beståndet av lägenheter i flerbostadshus indikerar svaren en totalvolym av ca 730 000 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				Sveriges Allmännyttas			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
0 %	8	3	5	0	12	3	4	0	5	3	6	0
1 - 20 %	8	15	19	15	12	20	22	15	5	12	16	14
21 - 40 %	21	21	33	18	24	28	42	23	19	17	24	14
41 - 60 %	25	28	24	30	12	23	16	21	34	32	32	40
61 - 80 %	11	13	7	23	12	5	8	26	10	18	6	21
81 - 100 %	20	12	7	7	20	13	0	5	20	12	14	9
Vet ej	7	8	5	6	8	10	8	10	7	7	2	2

(Siffror inom parentes avser förra undersökningens resultat)

Inga av de intervjuade i årets undersökning menar att de inte har några behov alls av energieffektivisering. När det gäller de privata bolagen uppger 15 procent (22) att maximalt 20 procent av beståndet har behov av energieffektivisering. Den stora förändringen jämfört med förra årets undersökning är att betydligt fler privata fastighetsägare anser att huvuddelen av beståndet är i behov av energieffektivisering, 26 (8) och 5 (0) procent menar att de har behov i 60-80 respektive 81-100 procent av sitt bestånd.

Hos de intervjuade SABO-företagen har andelen som ser ett stort behov av energieffektivisering ökat, 21 (6) respektive 9 (14) procent menar att de ser behov i stora delar av sina bestånd. Precis som i förra undersökningen anser flest, 40 procent (32), att 41-60 procent av beståndet behöver energieffektiviseras.

Skillnaderna mellan de privata och de kommunägda bostadsbolagen är betydligt mindre i årets undersökning jämfört med förra året. Den stora skillnaden är istället att det är ca 30 procent som ser ett behov av energieffektivisering i mer än 60 procent av beståndet.

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

Andel av befintligt bestånd i akut behov av energieffektivisering, procent

	Totalt	Privat	Sveriges Allmännytta
Medelvärde 2017	10%	6%	12%
Medelvärde 2018	9%	9%	9%
Medelvärde 2019	9%	6%	11%
Medelvärde 2020	10%	8%	11%

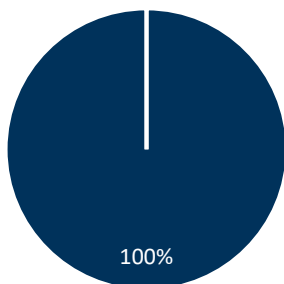
Likt förra årets undersökning pekar svaren på att totalt 10 procent av beståndet är i akut behov av energieffektivisering enligt de intervjuade. Andelen har ökat något bland de privata bolagen, från 6 procent till 8 procent. För de kommunägda bolagen ligger nivån kvar på 11 procent i likhet med fjolårets siffror.

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

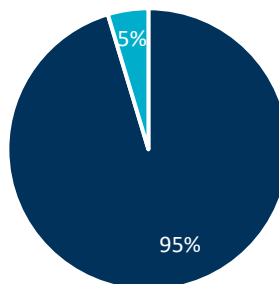
Kommer ni aktivt att arbeta med att minska energianvändningen det närmaste året? (Bas: 82)

Privata fastighetsägare



■ Ja

Sveriges Allmännyttas

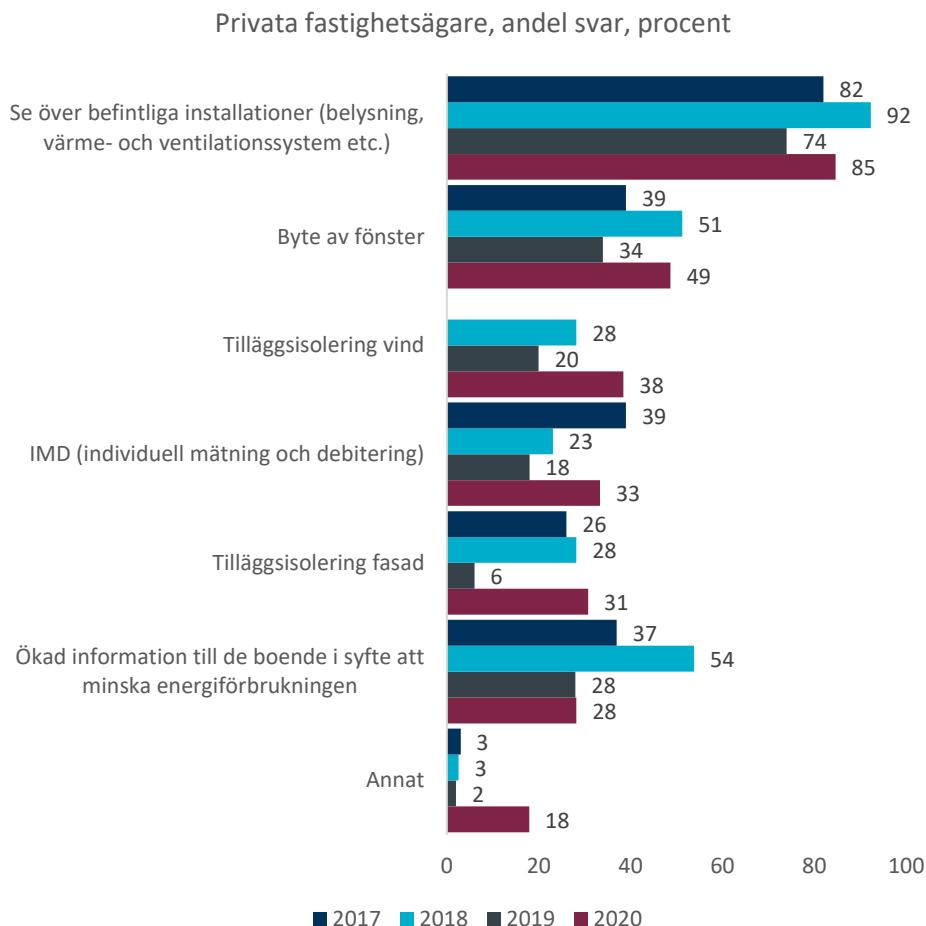


■ Ja ■ Nej

Hos de kommunägda bolagen har 95 procent svarat att man aktivt kommer att arbeta med att minska energianvändningen, vilket var i linje med fjolårets mätning. Samtliga av de privatägda bolagen kommer aktivt att arbeta med att minska energianvändningen.

Arbetet med energieffektivisering är ett fortlöpande arbete, som inte behöver vara kopplat 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, 80)

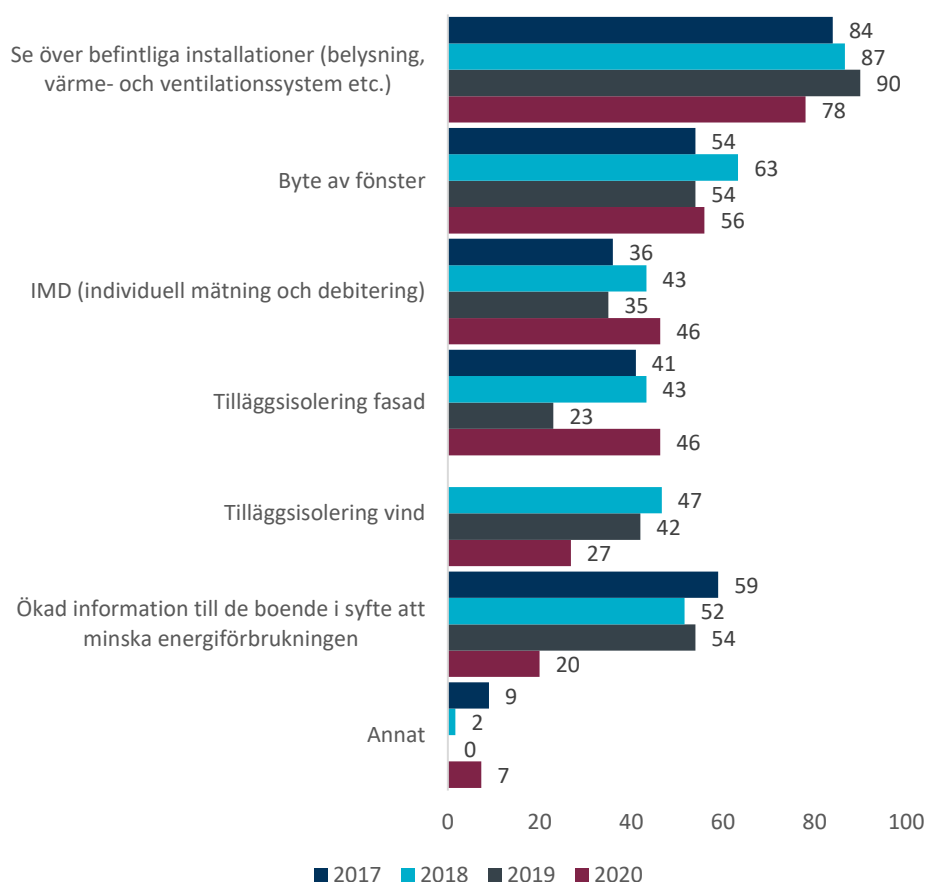


Precis som i tidigare års undersökningar menar flest fastighetsägare att man kommer att se över de befintliga installationerna inom belysning, värme och ventilation. Andelen har ökat något hos de privata bostadsbolagen jämfört med förra mättilfället. Samtidigt har andelen hos de kommunägda bostadsbolagen minskat från 90 till 78 procent.

Byte av fönster anses viktigare hos de privata bostadsbolagen i årets undersökning än fjolårets, liksom tilläggsisolering av vind och individuell mätning och debitering. Även andelen som uppger tilläggsisolering i fasaden, som något som de kommer att använda i energieffektiviseringsarbetet, har ökat i år jämfört med förra året.

När det gäller kommunägda bolag har andelen som svarar individuell mätning och debitering samt tilläggsisolering av fasad ökat jämfört med förra årets undersökning, medan tilläggsisolering av vind och ökad information till de boende har minskat.

Sveriges Allmännytta, andel svar, procent



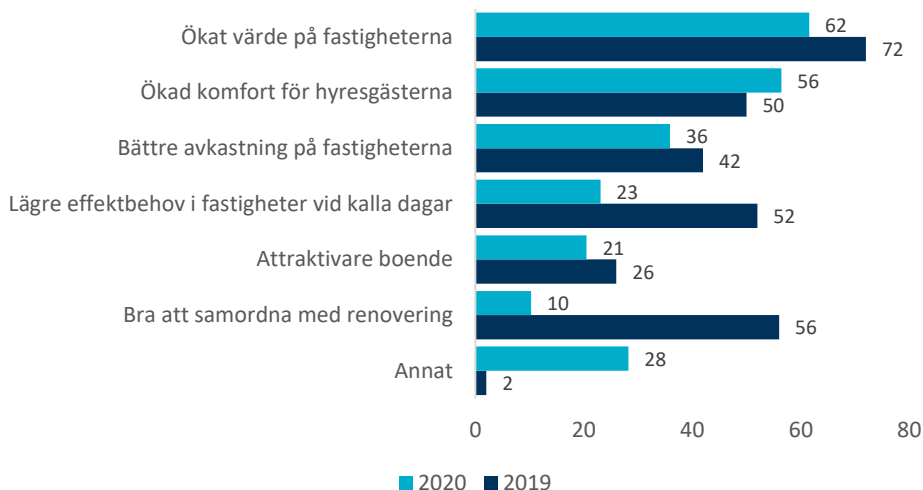
Även i år är den vanligaste åtgärden bland både SABO-företag och privata att se över befintliga installationer inom olika tekniska områden. Detta då det är ett relativt enkelt och kostnadseffektivt sätt att spara energi på. I andra hand är det byte av fönster och tredje hand individuell mätning och debitering.

Jämfört med tidigare år är benägenheten att fokusera på att informera de boende lägre, både bland privata och kommunägda bolag. Det kan bero på att strategin redan är sjuksatt och nu krävs det mer praktiska åtgärder, som att byta fönster och tilläggsisolera.

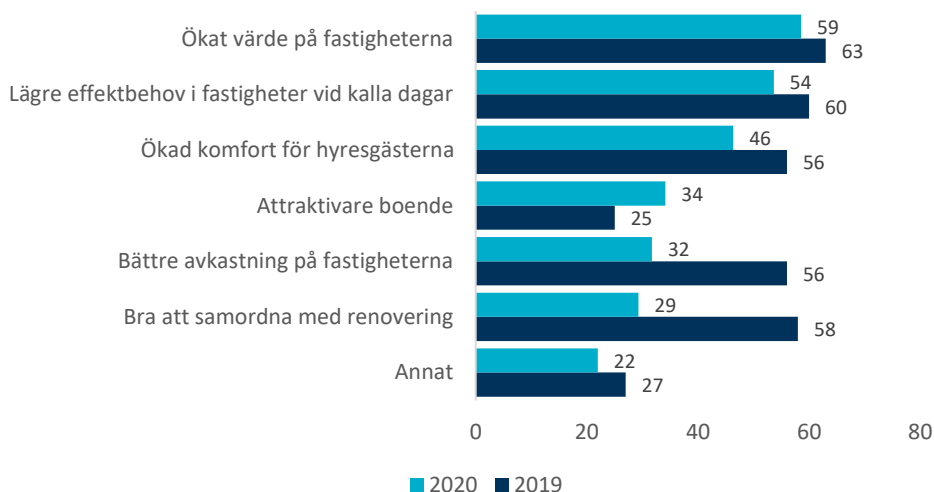
Under punkten annat svarar en majoritet solceller och solenergi.

Vilka ytterligare fördelar ser du med energieffektivisering?

Privata fastighetsägare, andel svar, procent



Sveriges Allmännyttan, andel svar, procent



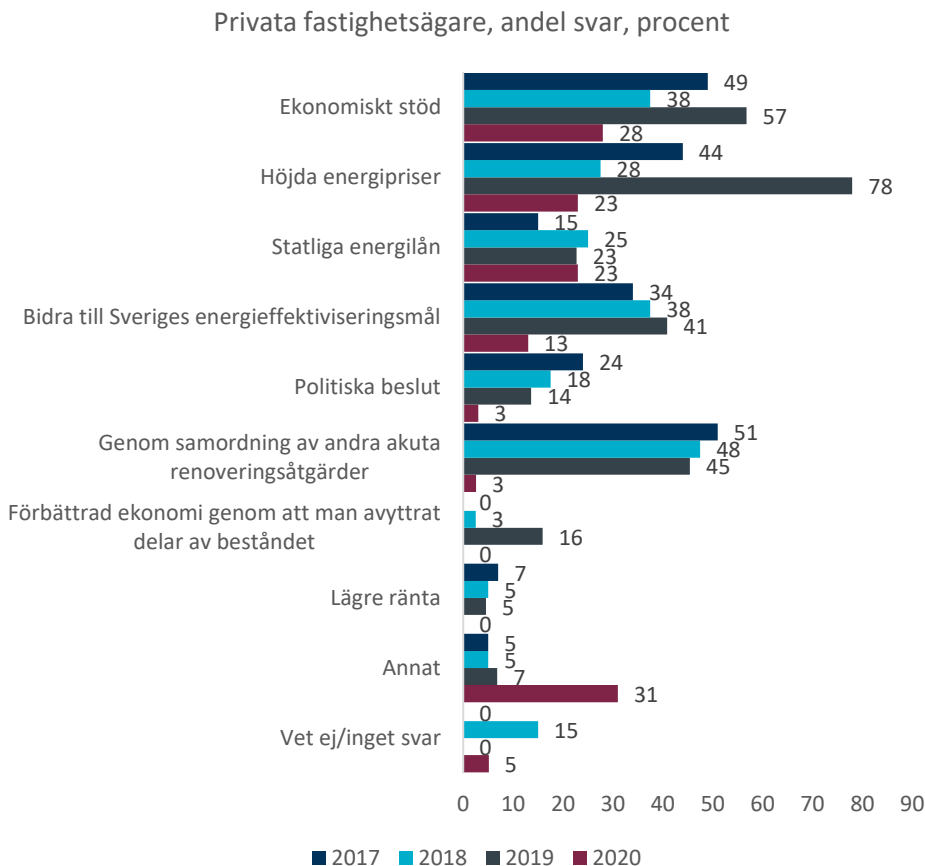
De intervjuade privata och kommunägda bolagen är överens om att en viktig fördel är att energieffektivisering leder till ett ökat värde på fastigheterna. Jämfört med undersökningen i fjol har andelen som uppger ökad komfort för hyresgästerna ökat, medan, att det är bra att samordna med renovering, inte längre värderas lika högt. Under punkten annat är det en majoritet som svarar hållbarhetsskäl, inte minst med tanke på Agenda 2030.

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, däribland att se över befintliga installationer samt byte av fönster, men också på grund av att de saknar kunskap och kompetens gällande energieffektivisering.

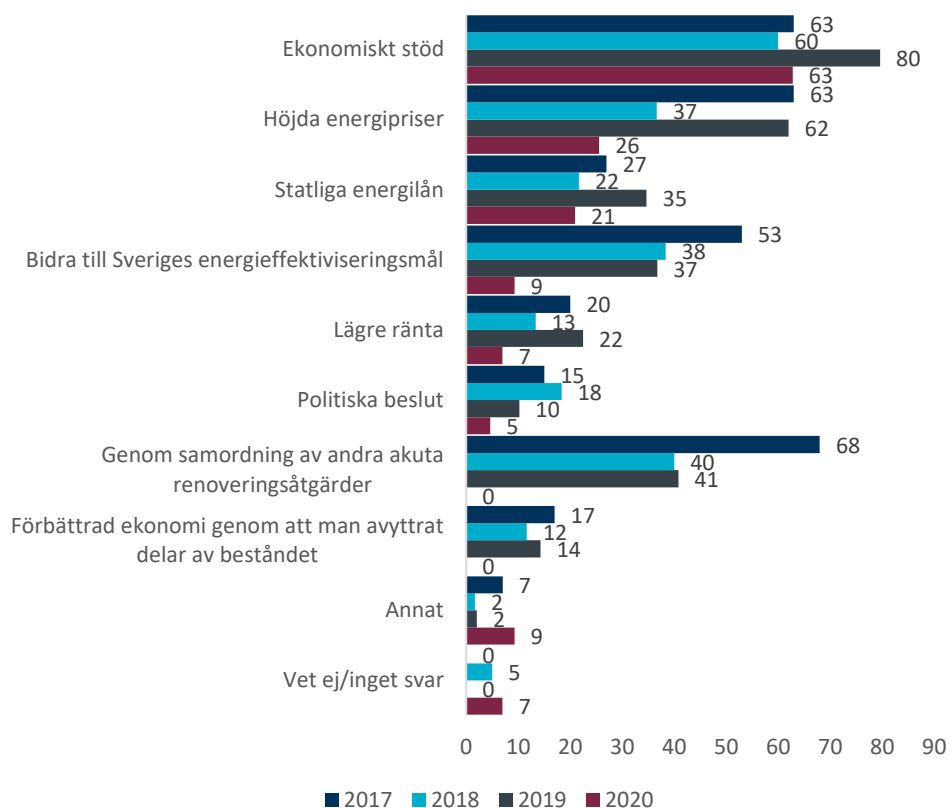
1.4 Positivt påverkande faktorer

*Vilken/vilka faktorer skulle kunna få er att öka takten i era energieffektiviseringar?
Flera alternativ är valbara*

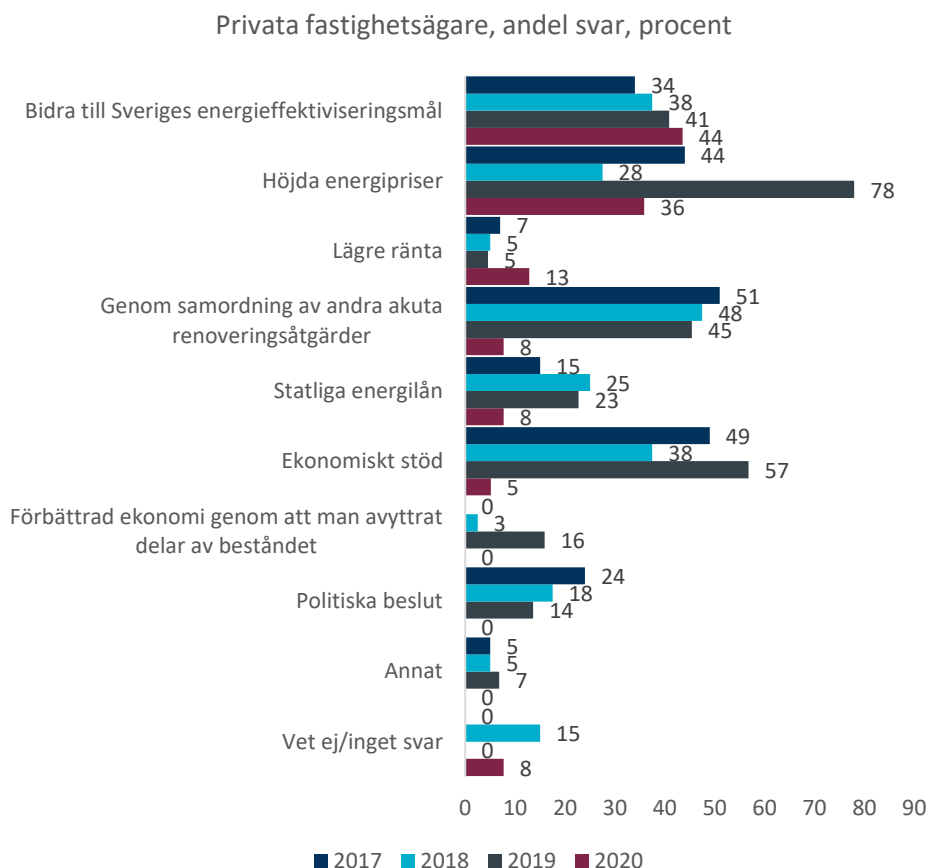


Det är i första hand ekonomiskt stöd och högre energipriser som skulle kunna leda till att de intervjuade bolagen ökar takten i energieffektiviseringsarbetet, liksom tidigare. Dock har andelen som uppger just högre energipriser minskat markant sedan förra undersökningen, vilket kan hänga ihop med att det för tillfället är låga energipriser med hänsyn till bland annat den milda vintern. Statliga energilån är också något som skulle kunna ge ekonomiska incitament till att öka på åtgärdstakten, medan faktorer som bonus-malus kopplat till klimatpåverkan, vita certifikat inte anses ha någon påverkan.

Sveriges Allmännytta, andel svar, procent



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



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.

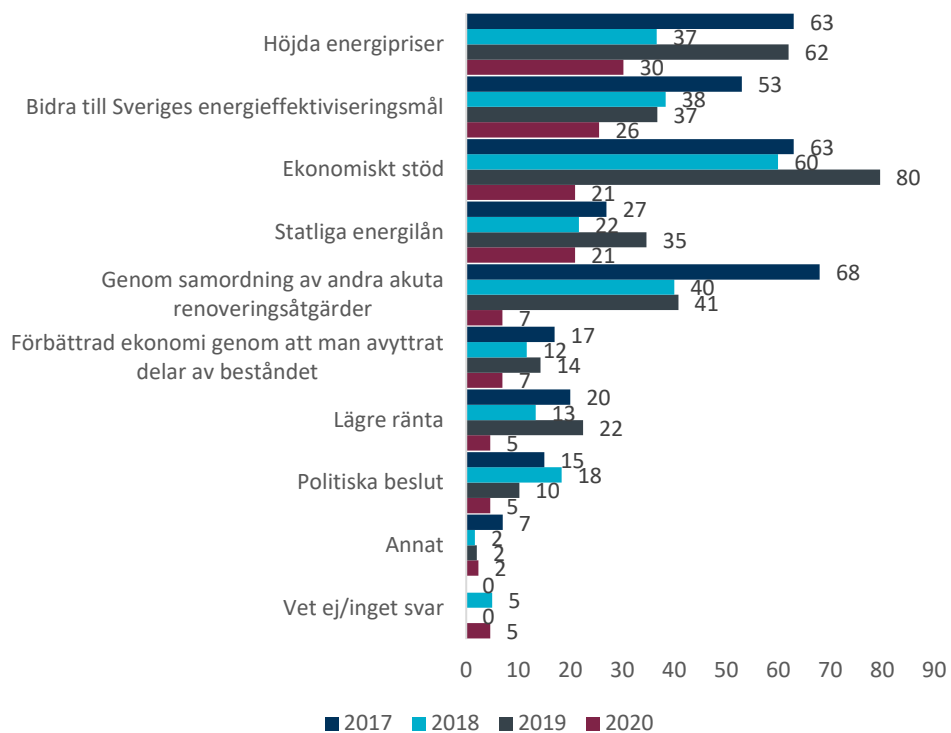
När det gäller de privata bolagen bedömer de att bidra till Sveriges energieffektiviseringsmål som mest sannolikt, följt av höjda energipriser och lägre ränta. Mindre sannolikt anses politiska beslut eller förbättrad ekonomi genom avyttrat bestånd vara.

De som räknar med höjda energipriser har minskat rejält jämfört med förra undersökningen. Bland de privata bolagen är det nere på 36 procent jämfört med 78 2019 och bland de kommunägda bolagen minskade andelen från 62 till 30 procent.

Vid sidan av högre energipriser tror de kommunägda bostadsbolagen att det är mest sannolikt att de kommer att bidra till Sveriges energieffektiviseringsmål och få ekonomiskt stöd.

Noterbart är att betydligt färre, både bland de privata och de kommunägda bolagen, uppger samordning av andra akuta renoveringsåtgärder som sannolikt i årets rapport jämfört med fjolåret.

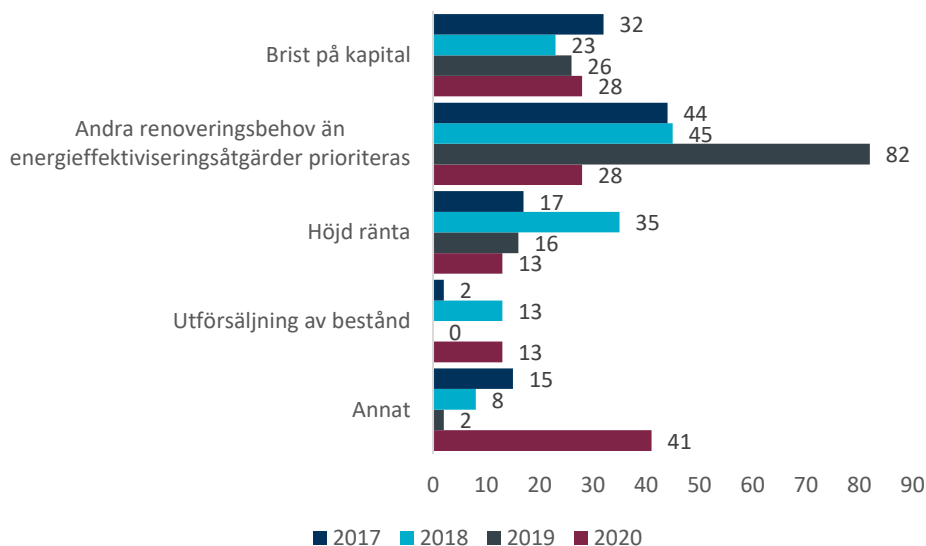
Sveriges Allmännyttas andel svar, procent



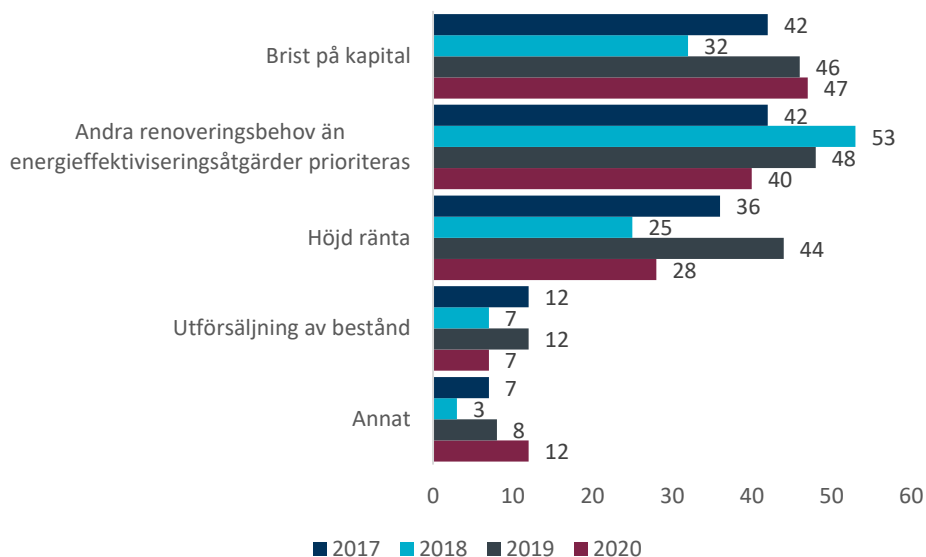
1.5 Negativt påverkande faktorer

Vilka faktorer skulle kunna få er att minska takten i era energieffektiviseringar?
Flera alternativ är valbara

Privata fastighetsägare, andel svar, procent



Sveriges Allmännyttas andel svar, procent



I första hand handlar det om brist på kapital samt att energieffektiviseringsåtgärder kan prioriteras ned i förhållande till andra renoveringsbehov, som kan innebära att energieffektiviseringstakten skruvas ned. Bland de privata bolagen har dock andelen som uppger just att andra renoveringsåtgärder prioriteras, minskat markant jämfört med förra rapporten.

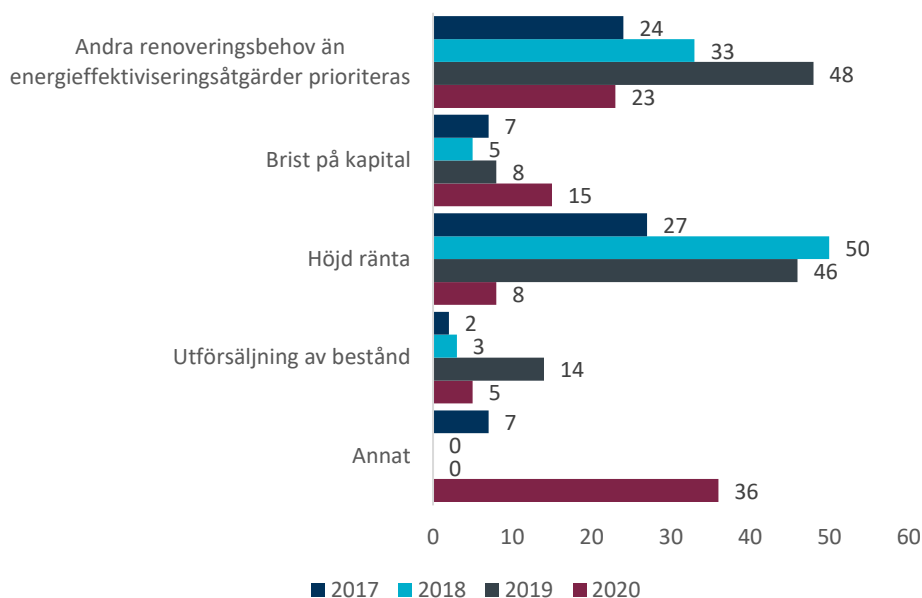
Hos de kommunägda bolagen har rangordningen förändrats sedan ett år tillbaka och brist på kapital bedöms nu vara den största anledningen till att energieffektiviseringstakten kan behöva att minskas. Jämfört med tidigare rapporter är det också betydligt färre bolag som uppger att en höjd ränta skulle påverka takten negativt.

Inom området annat nämns bland annat corona och oförutsägbara händelser. En stor andel menar också att det inte finns några faktorer som skulle påverka energieffektiviseringstakten negativt.

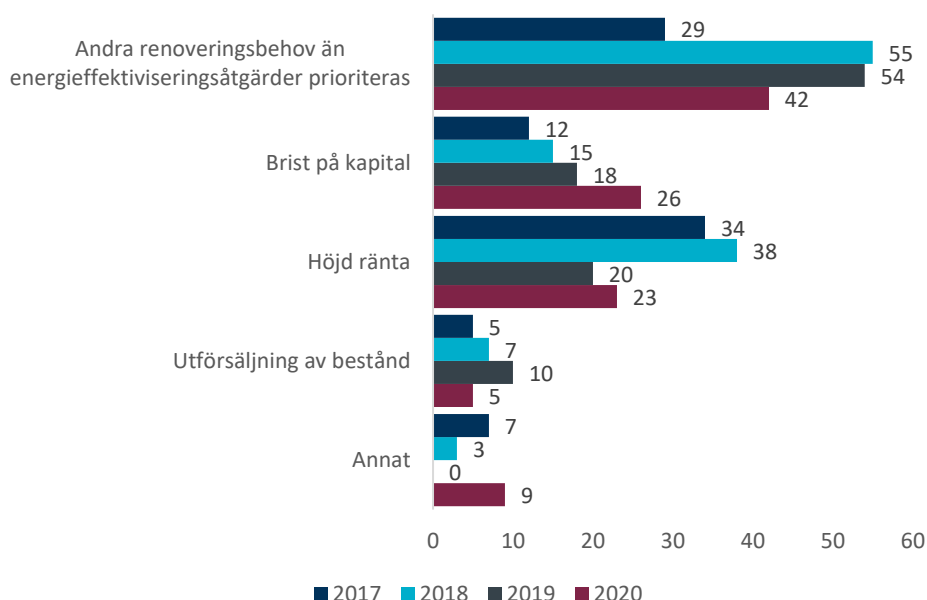
När det gäller att planera underhåll och renovering, handlar det till stor del om hur man kommer att prioritera bland åtgärderna. Varje fastighet måste bedömas för sig och även om man å ena sidan har en långsiktig strategisk och ekonomisk plan för sin fastighetsutveckling, måste man hantera akuta skador eller brister.

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

Privata fastighetsägare, andel svar, procent



Sveriges Allmännytta, andel svar, procent



När de intervjuade får ta ställning till vilka faktorer som är mest sannolika att inträffa, är det också främst att andra renoveringsbehov kan komma att prioriteras samt brist på kapital som lyfts fram, om än i en annan rangordning. Jämfört med förra rapporttillfället har de privata bolagens bedömning av sannolikheten för en höjd ränta minskat betydligt, vilket givetvis har att göra med att konjunkturen och svensk ekonomi är i ett helt annat läge i år än under förra året.

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)

2017-2020 andel svar, procent

	Totalt				Privat				Sveriges Allmännyttta			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
1-3 Boverkets regelverk	24%	22%	22%	18%	26%	28%	20%	23%	21%	18%	24%	14%
8-10 Grönt företag	18%	22%	12%	22%	21%	23%	10%	26%	15%	22%	14%	19%
Medelvärde	5,3	5,3	5,1	5,4	5,2	5,2	4,9	5,5	5,3	5,3	5,3	5,2

2020 Privata andel svar, procent

	2017	2018	2019	2020
1-3 Boverkets regelverk	26%	28%	20%	23%
4-7	51%	48%	70%	51%
8-10 Grönt företag	21%	23%	10%	26%

2020, Sveriges Allmännyttta andel svar, procent

	2017	2018	2019	2020
1-3 Boverkets regelverk	21%	18%	24%	14%
4-7	63%	53%	60%	67%
8-10 Grönt företag	15%	22%	14%	19%

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 högre än vid förra mätillfället. Det var en höjning av värdet för de privata bostadsbolagen som förklarar förändringen, vilken ökade från 4,9 till 5,5. Dock ska ett värde kring 5 tolkas som att man uppfattar båda faktorerna som lika viktiga.

22 procent (12) 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.