

Swedisol

Energieffektiviseringsundersökning

April 2017

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 påverkade faktorer	12
1.5 Negativt påverkande faktorer	15
1.6 Boverkets regelverk eller grönt företag	17

Bakgrund och syfte

Swedisol har tillsammans med Industrifakta diskuterat hur de tillsammans kan belysa hur utvecklingen avseende energieffektivisering ser ut i Sverige. Swedisols önskan är att det utifrån undersökningen ges möjligheten att ta fram PR och kommunikationsmaterial som kan användas för att uppnå bästa möjliga spridning.

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

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, projektledning
- Patrik Wikman, vd
- Jenny Ingelström, statistik
- Jens Linderoth, analys
- Magnus Klein, statistik

Sammanfattning

I genomsnitt beräknas knappt hälften av de privata bostadsbolagens och närmare 60 procent av de kommunala bostadsbolagens bestånd ha behov av energieffektivisering. Detta skulle grovt räknat kunna innebära drygt 265 000 lägenheter hos de intervjuade bostadsföretagen. Omräknat till hela beståndet av lägenheter i flerbo-stadshus på riksplan, indikerar svaren en totalvolym av ca 750 000 lägenheter med behov av energieffektivisering.

Trots att behoven av energieffektivisering upplevs som omfattande totalt sett, visar svaren att man inte anser behoven som akuta och att arbetet med energieffektivisering troligen kommer att fortgå under lång tid framöver

Över 80 procent av de intervjuade bostadsföretagen menar att man som första åtgärd kommer att se över de befintliga installationerna inom belysning, värme och ventilation m m. Sådana åtgärder är många gånger både enkla och kostnadseffektiva sätt att minska energieffektiviseringen. Sabo-företagen uppger även i stor utsträckning att man, dels kommer att öka informationen till de boende, dels prioritera fönsterutbyte i syfte att minska energiförbrukningen. Det finns viktiga strukturella skillnader mellan de privata och de kommunägda bostadsföretagen när det gäller beståndens byggår, läge och underhållsbehov.

Genom att samordna med andra renoveringsåtgärder anser många intervjuade att det går att höja takten i energieffektiviseringsarbetet.

Enligt svaren finns det även flera yttre faktorer som skulle kunna öka takten i arbetet med energieffektivisering. Dessa kan inte påverkas av bostadsföretagen själva.

- Ekonomiskt stöd
- Höjda energipriser
- Statliga energilån

Svaren vittnar om ett stort engagemang för miljö- och hållbarhetsfrågor hos de intervjuade bostadsföretagen och särskilt gäller det Sabo-företagen.

Det finns flera orsaker till att energieffektiviseringsarbetet drar ut på tiden. Att andra akuta renoveringsåtgärder måste prioriteras före energieffektiviserande åtgärder är vanligt förekommande enligt intervjuerna. Hos Sabo-företagen är även de ekonomiska begränsningarna särskilt påtagliga och detta beror i huvudsak på stora ackumulerade underhållsbehov, svårigheter att höja hyresnivåer i utsatta områden och i flera fall även höga krav på nybyggnad från de kommunala ägarna.

Bostadsföretagen i undersökningen tycker att det är lika viktigt med Boverkets regelverk som att vara ett grönt företag. 18 procent av de intervjuade anser emellertid att Boverkets regelverk är av avsevärt underordnad betydelse och att det är betydligt viktigare att vara ett grönt företag.

1. Intervjuundersökning

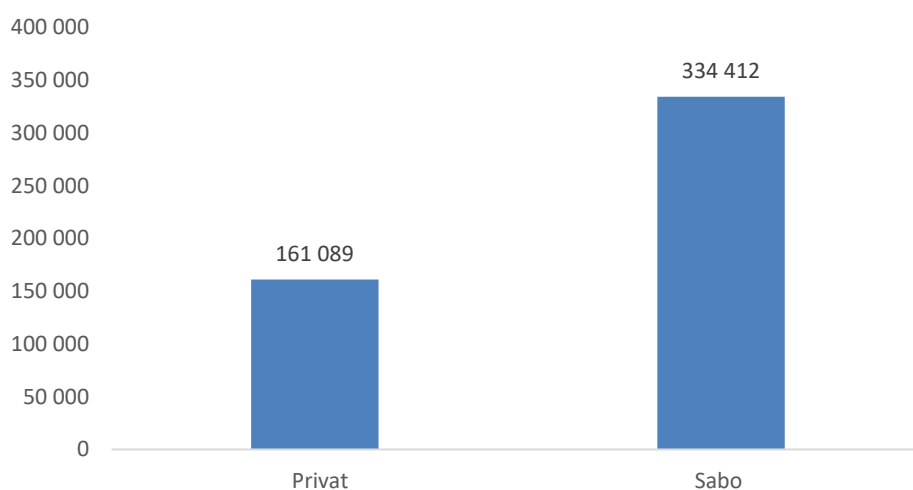
1.1 Bakgrund

Totalt antal intervjuer: 100

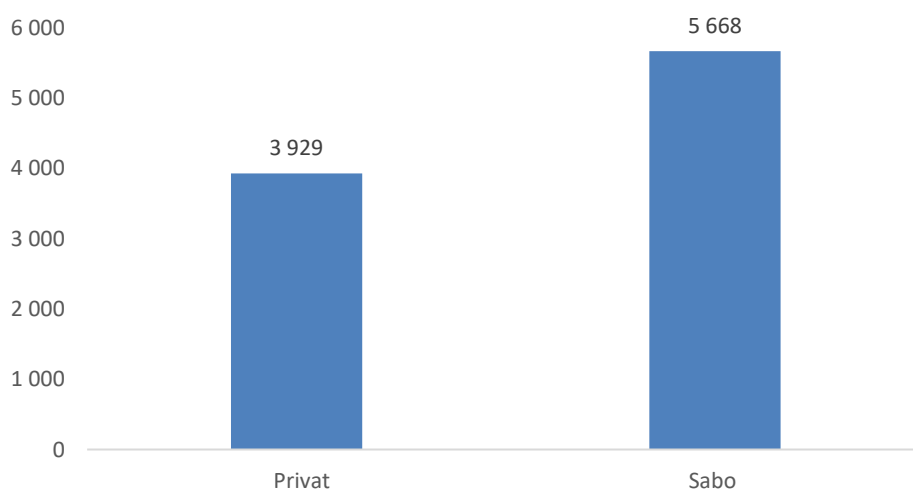
Varav: Privata bostadsbolag 41

Kommunala bostadsbolag: 59

Totalt antal lägenheter i de intervjuades bestånd



Medelantal lägenheter i de intervjuades bestånd



Det totala beståndet av lägenheter i flerbostadshus uppgick 2016 till 1,43 miljoner stycken, varav de kommunägda bolagens andel uppgick till knappt 48 procent.

1.2 Energieffektiviseringsbehov

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

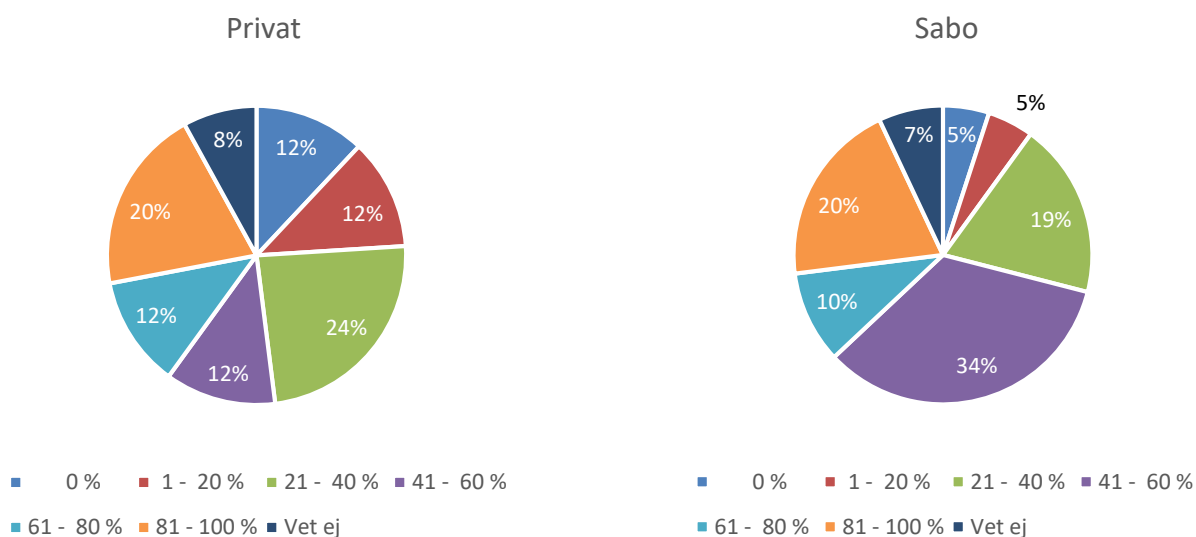
Andel av befintligt bostadsbestånd i behov av energieffektivisering, procent

	Totalt	Privat	Sabo
Medelvärde	53%	48%	57%

I genomsnitt beräknas knappt hälften av de privata bostadsbolagens och närmare 60 procent av de kommunala bostadsbolagens bestånd ha behov av energieffektivisering. Detta skulle grovt räknat kunna innebära omkring 77 000 lägenheter hos de intervjuade privata bostadsbolagen och ytterligare 190 000 lägenheter hos SABO-företagen i undersökningen. Omräknat till hela beståndet av lägenheter i flerbostadshus, indikerar svaren en totalvolym av ca 750 000 lägenheter med behov av energieffektivisering. Skillnaderna mellan ägarkategorierna i undersökningen är inte dramatiska med tanke på att behoven av energieffektivisering har uppskattats.

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

Andel av befintligt bostadsbestånd i behov av energieffektivisering



Hos de privata bostadsbolagen är svaren ganska spridda. Man kan bland annat notera att 12 procent menar att man inte har några behov av energieffektivisering i beståndet. Ytterligare 12 procent svarade att maximalt 20 procent av beståndet har behov av energieffektivisering. Hos de intervjuade SABO-företagen uppger endast 5 procent att man saknar behov av energieffektivisering. Ytterligare 5 procent sva-

rade att energieffektiviseringsbehov begränsas till maximalt 20 procent av beståndet. Det finns en stor andel (34 procent) som anser att 41-60 procent av beståndet behöver energieffektiviseras.

Svaren tyder på att förutsättningarna när det gäller arbetet med energieffektivisering skiljer sig mer åt hos de privata bolagen jämfört med SABO-företagen. Detta skulle kunna förklaras med att det finns stora skillnader i ekonomi mellan företagen eller större skillnader i beståndets skick och ålder. Även om medelvärdet hos de privata fastighetsägarna tyder på att närmare hälften av beståndet behöver åtgärdas är det endast en mindre andel som lever med denna verklighet och det är stor skillnad i hur långt man kommit med energieffektiviseringsarbetet. Hos SABO-företagen är det omkring en tredjedel som faktiskt uppger att omkring hälften av beståndet har behov av energieffektivisering.

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

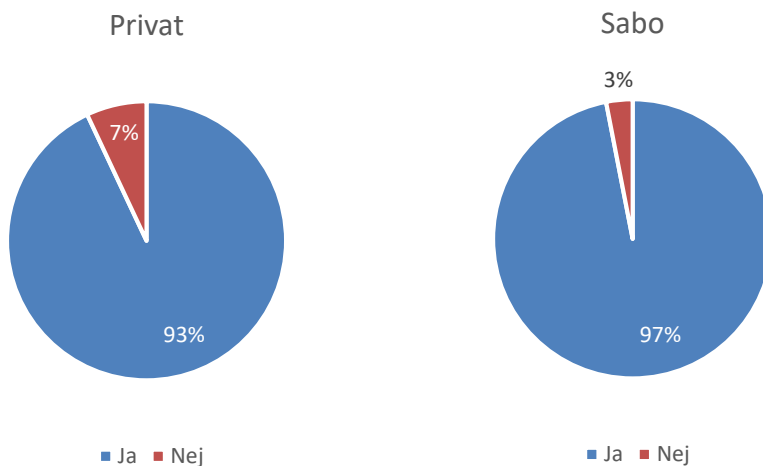
Andel av befintligt bestånd i akut behov av energieffektivisering, procent

	Totalt	Privat	Sabo
Medelvärde	10%	6%	12%

Svaren är relativt samstämmiga om man jämför privata och kommunägda bolag och tyder på att, trots stora behov totalt sett, är det bara en liten del av beståndet som har akuta behov av energieffektivisering. Svaren visar att man inte upplever behoven som akuta och att arbetet med energieffektivisering troligen kommer att fortgå under lång tid framöver. Sannolikt kommer man i många fall att prioritera andra renoveringsåtgärder före rena energieffektiviseringsåtgärder.

1.3 Minskning av energianvändning

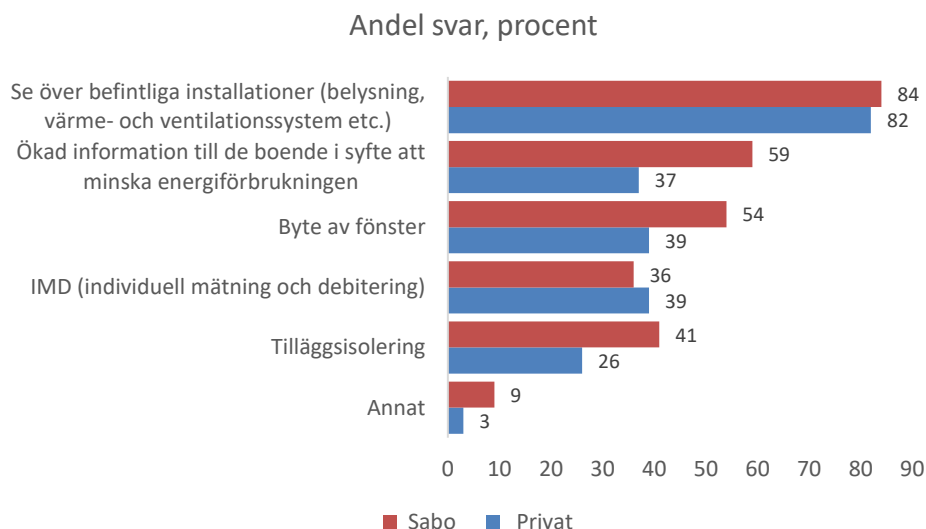
Kommer ni aktivt att arbeta med att minska energianvändningen det närmaste året? (Bas: 100)



Även om man tidigare uppgett att man inte har några akuta energieffektiviseringsbehov, kommer både privata och kommunägda bostadsbolag att aktivt arbeta med att minska energianvändningen under det närmaste året.

Arbetet med energieffektivisering är ett fortgående 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, 94)



Drygt 8 av 10 menar att man kommer att se över de befintliga installationerna inom belysning, värme och ventilation m m. Sådana åtgärder är många gånger både enkla och kostnadseffektiva. Flera andra undersökningar visar att det går att spara en hel del energi genom justeringar av befintliga installationer och många gånger är detta en första åtgärd som genomförs och utvärderas innan man går vidare med större investeringar.

Över hälften av de kommunala bostadsbolagen tror också att man kommer att öka informationen till de boende i syfte att minska energiförbrukningen. Det är en lägre andel av de privata bostadsföretagen som planerar att göra en sådan åtgärd.

Hälften av Saboföretagen tänker sig prioritera ett fönsterutbyte i syfte att minska energiförbrukningen, andelen hos de privata uppgår till närmare 40 procent.

Närmare 4 av 10 tillfrågade företag kommer att prioritera individuell mätning och debitering som första åtgärd.

När det gäller tilläggsisolering kan man notera en stor skillnad mellan hur de olika fastighetsägarna resonerar. Drygt 40 procent av Saboföretagen planerar att genomföra en sådan åtgärd, medan en fjärdedel av de privata har svarat detta alternativ.

Man kan konstatera tydliga skillnader mellan de privata fastighetsbolagen och de kommunägda och dessa beror till stor del på att en betydande andel av Saboföretagens bestånd härstammar från miljonprogrammets dagar och med hänsyn till att dessa hus närmar sig 50-årsstreck och ofta har eftersatt underhåll, finns det stora behov av förnyat klimatskal, som fasad och tak. Detta är något som har påpekats i andra undersökningar av Industrifakta, dessa intervjuer bekräftar situationen och visar också att det finns stora kvarstående behov.

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, 5)

Endast fem intervjuade företag svarade att man inte kommer att arbeta med energieffektivisering. Att man tagit detta beslut beror tex på:

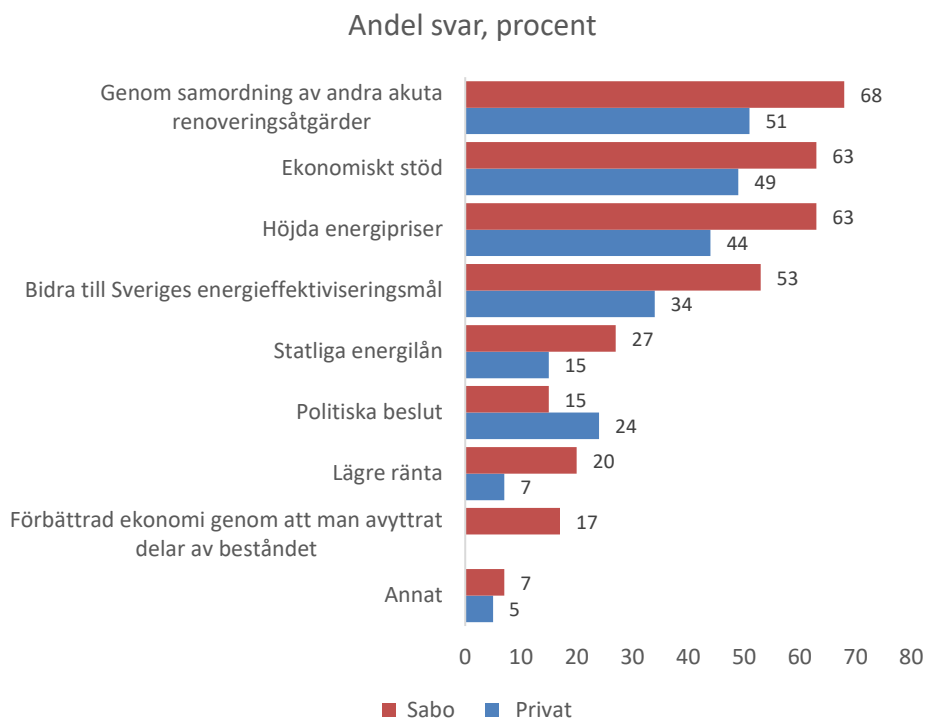
- Att man nyligen genomfört större åtgärder
- Husen är nybyggda och saknar behov
- Det saknas finansiering

Som exempel på åtgärder man redan investerat i nämndes:

- Tilläggsisolering
- Byte av fönster
- Sett över befintliga installationer

1.4 Positivt påverkade faktorer

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



Enligt svaren finns det flera faktorer som skulle kunna öka takten i arbetet med energieffektivisering. Några av dessa faktorer, med hög andel svar, kan kännetecknas som yttre ekonomiska faktorer:

- Ekonomiskt stöd
- Höjda energipriser
- Statliga energilån

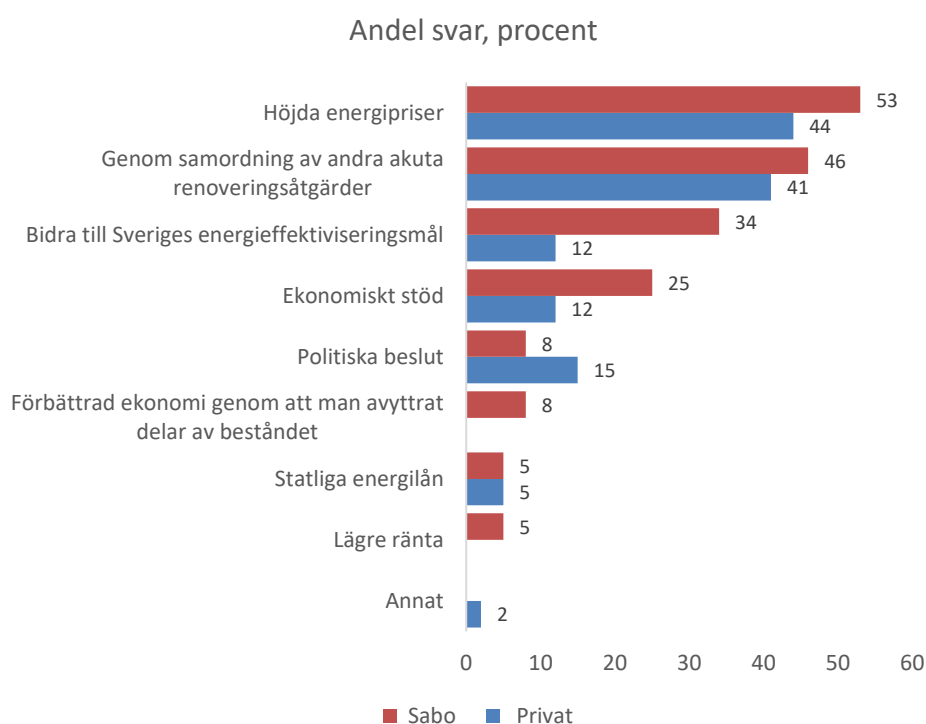
Dessa är inte möjliga för bostadsföretagen att själva påverka och att vänta in sådana ekonomiska förändringar kan leda till framskjutna åtgärder och försämrad planering. Att avvakta politiska stimulanser eller ekonomiska stödprogram är något som till och från har präglat bygg- och fastighetsmarknaden, vilket historiskt sett lett till både ryckighet i investeringar, framskjutna projekt och ackumulerade underhållsbehov.

Samtidigt är det ett alternativ som fick hög svarsfrekvens och detta avser samordning med andra akuta renoveringsåtgärder. Exempel på sådana kan vara tilläggsisolering eller fönsterutbyte i samband med fasadrenovering, tilläggsisolering kopplat till renovering eller utbyte av tak eller energieffektivare installationer tillsammans med badrumsrenovering. I samband med att man byter ut äldre byggnadsmateriel eller installationer, finns det alltid möjlighet att se över energiprestandan i de nya produkterna. Ofta har dessa generellt en bättre prestanda, vilket betyder att mycket av det löpande underhållet medför en viss mån av energieffektivisering.

Ganska högt upp bland påverkande faktorer hamnar möjligheten att bidra till Sveriges energieffektiviseringsmål. Det vittnar om ett stort engagemang för miljö- och hållbarhetsfrågor hos de intervjuade bostadsföretagen. Särskilt gäller detta Sabo-företagen, där hälften av företagen har svarat detta alternativ.

Politiska beslut kan som tidigare nämnts ha viss inverkan. Exempel på sådana är lokala eller regionala riktlinjer om utsläpp, energiförbrukning och miljöpåverkan. Det kan också handla om olika bidrags- och investeringsprogram för installation av tex solvärme eller liknande alternativ.

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)



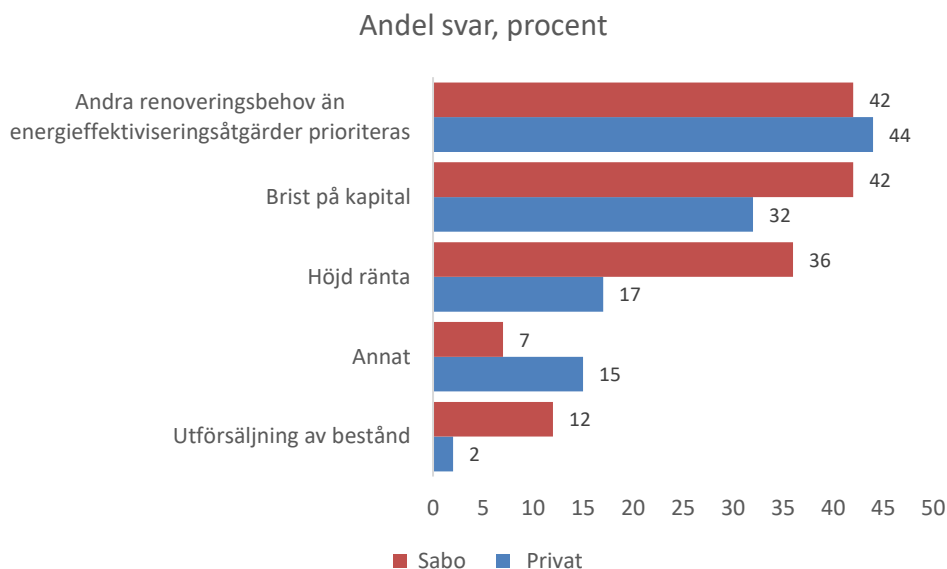
Genom att de intervjuade bostadsföretagen har fått förtydliga vad man i första hand tror kommer att inträffa när det gäller de presenterade faktorerna i föregående fråga, får man en viss inblick i hur företagen resonerar när det gäller det strategiska arbetet och vilka omvärldsfaktorer man kommer att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

Hälften av Sabo-företagen och drygt 4 av 10 av de privata företagen räknar med höjda energipriser de kommande två åren. En sådan utveckling stimulerar till energieffektiviserande åtgärder och en fortsatt låg räntenivå gynnar investeringskalkylen. Högt upp bland alternativen hamnar även samordning av andra akuta renoveringsåtgärder. Både de kommunägda och de privata bostadsbolagen arbetar aktivt med att utnyttja möjligheten att genomföra energieffektiviserande åtgärder i samband med andra renoveringsinsatser. Med låg räntenivå och låga vakansgrader ökar de ekonomiska möjligheterna att utöka de planerade underhållsåtgärderna. Förutom lägre uppvärmningskostnader bidrar även höjda fastighetsvärden positivt i den ekonomiska kalkylen. Leverantörer som Swedisol har en viktig uppgift i att

själva, eller genom entreprenörer, kunna presentera alternativa investerings- och driftkalkyler för beställaren där intjäningstid för investeringen åskådliggörs.

1.5 Negativt påverkande faktorer

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

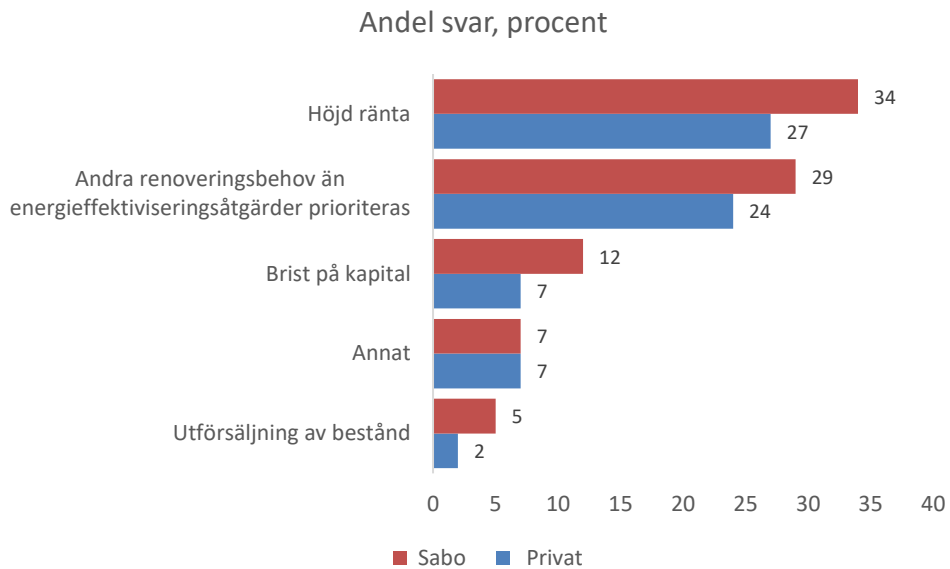


När det gäller att planera underhåll och renovering, handlar det till mycket stor del om hur man kommer att prioritera bland åtgärderna. Både personella resurser, planering och ekonomiska faktorer sätter sina begränsningar. Varje fastighet måste bedömas för sig och även om man å ena sidan har en långsiktig strategisk och ekonomisk plan för sin fastighetsutveckling, måste man hantera akuta skador eller brister som kan äventyra husets funktion och livslängd eller som kan inverka negativt på de boende.

Inte helt överraskande är det fler företag bland de kommunägda bostadsbolagen som uppger kapitalbrist som ett stort hinder för energieffektivisering. Det är allmänt känt att stora andelar av Sabo-företagens bestånd ligger i områden som är utsatta för hög förslitning, där husen har eftersatta behov och där det också är svårt att höja hyresnivåerna efter genomförda renoveringar och standardhöjningar. Företagen har många gånger stora ackumulerade renoveringsbehov, vilka är svåra att finansiera på kort sikt. Dessa företag pekar även på att höjd ränta kan vara ett hinder i energieffektiviseringsarbetet, vilket ytterligare visar att många av dessa företag har en mer besvärlig ekonomisk situation.

Ytterligare en negativt påverkande faktor är bristen på personal och kompetens i byggbranschen. Industrifaktas egna mätningar visar på ett akut behov av personal inom flera installations- och konsultbranscher. Det saknas även hantverkare med renoveringskompetens och med hänsyn till att bostadsbyggandet går på högvarv, har situationen skärpts ytterligare den senaste tiden.

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)



I första hand menar de intervjuade att det är en höjd räntenivå eller att andra renoveringsbehov måste prioriteras, som är de mest sannolika faktorerna att inträffa de närmaste två åren.

1.6 Boverkets regelverk eller grönt företag

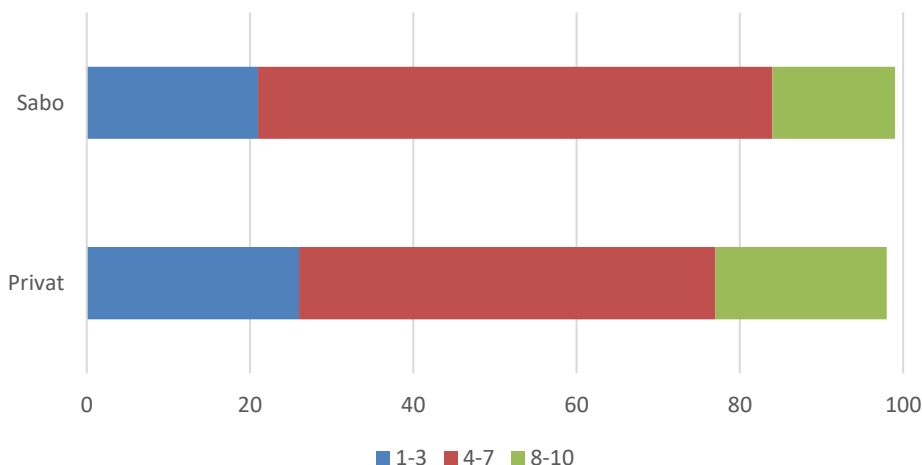
Vilket väger tyngst för er, Boverkets regelverk eller att vara ett grönt företag?

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

Andel svar, procent

	Totalt	Privat	Sabo
1-3 Boverkets regelverk	24%	26%	21%
8-10 Grönt företag	18%	21%	15%
Medelvärde	5,3	5,2	5,3

Procentuell fördelning



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 5-7 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.

Värdet hamnar i genomsnitt strax över 5 hos både privata och kommunägda bostadsbolag. Värderna ska tolkas som att man uppfattar båda faktorer som lika viktiga.

18 procent av de intervjuade anser att Boverkets regelverk är av avsevärt underordnad betydelse och att det är betydligt viktigare att vara ett grönt företag.

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 och i många fall har man egna strängare krav för att uppvisa en hög miljöprofil.