

## Swedisol

---

### Energieffektiviseringsundersökning

April 2018

**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.....	13
1.5 Negativt påverkande faktorer .....	17
1.6 Boverkets regelverk eller grönt företag .....	20

**Bakgrund och syfte**

2017 genomförde Industrifakta en energieffektiviseringsundersökning åt Swedisol. I undersökningen intervjuade Industrifakta 100 privata- och kommunala fastighetsägare. I år vill Swedisol följa upp den undersökningen men även följa upp med frågor kopplade till brandsäkerhet.

Frågeformuläret från 2017 ligger som grund för undersökningen. Den har kompletterats med frågor gällande brandsäkerhet som har tagits fram i samråd med Swedisol samt godkänts i sin helhet. Se till offerten bifogat frågeformulär.

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 45 procent av de privata bostadsbolagens och drygt hälften av de kommunala bostadsbolagens bestånd ha behov av energieffektivisering. Svaren ligger mycket nära föregående undersöknings resultat. Omräknat till antal lägenheter innebär svaren, grovt omräknat, att omkring 48 000 lägenheter hos de intervjuade privata bostadsbolagen och ytterligare 186 000 lägenheter hos SABO-företagen i undersökningen är i behov av energieffektivisering. Omräknat till hela beståndet av lägenheter i flerbostadshus, indikerar svaren en totalvolym av ca 700 000 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.

Precis som i förra undersökningen menar flertalet fastighetsägare att man kommer att se över de befintliga installationerna inom belysning, värme och ventilation. Andelen har ökat något jämfört med den förra undersökningen.

Enligt svaren finns det flera faktorer som skulle kunna öka takten i arbetet med energieffektivisering. Det handlar om faktorer som ekonomiskt stöd, samordning av andra akuta renoveringsåtgärder, att bidra till Sveriges energieffektiviseringsmål eller höjda energipriser. Det är tydligt att det mest sannolika av de presenterade alternativen är att företagen försöker samordna akuta åtgärder med egna renoveringsåtgärder.

Liksom i fjol är det en höjd räntenivå eller att andra renoveringsbehov måste prioriteras, som är de mest sannolika faktorerna att inverka negativt på energieffektiviseringsarbetet. Man kan notera en ökad rädsla för höjd ränta, särskilt hos de privata bolagen. Det är också tydligt att det främst är SABO-företagen som kommer att vara tvungna att prioritera andra renoveringsbehov framför energieffektiviseringar.

Två tredjedelar av de privata bolagen och närmare 60 procent av SABO-företagen brandsäkerhetsbesiktningar sina fastigheter varje år.

Knappt 50 procent av SABO-företagen har cellplast som isolering i fasaden jämfört med endast 18 procent av de privata ägarna. Över 70 procent av de intervjuade privata bolagen uppges inte ha cellplast som isolering i fasaden.

Endast en marginell andel av de intervjuade saknar fastigheter med mineralull som isolering i fasaden. Isoleringsförmågan, följt av brandsäkerhet är den viktigaste parametern till att mineralull valdes som fasadisolering.

## 1. Intervjuundersökning

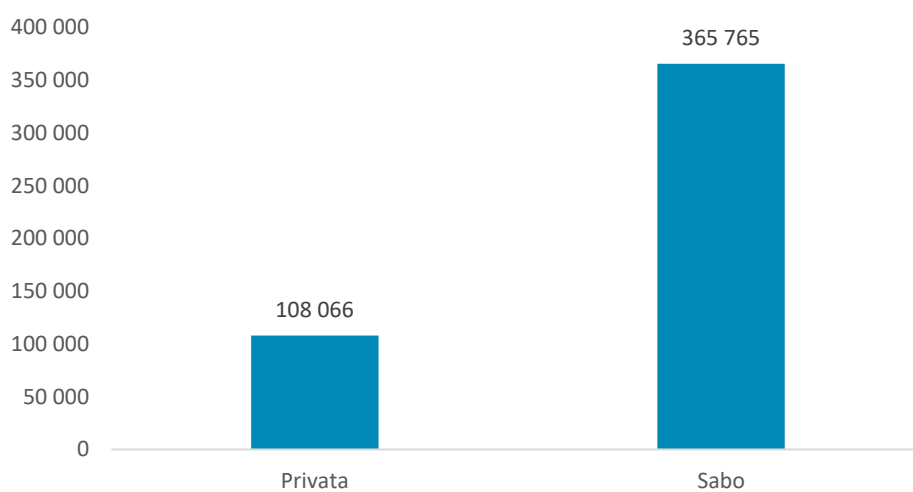
### 1.1 Bakgrund

Totalt antal intervjuer: 100

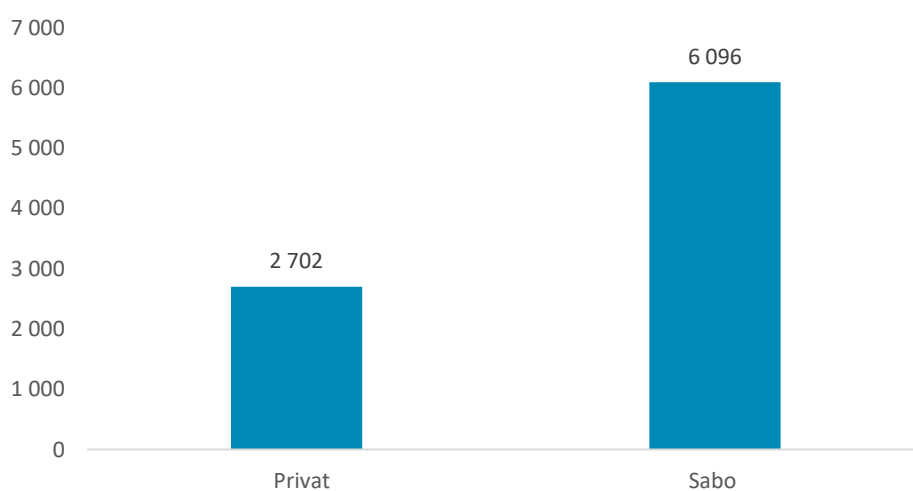
Varav: Privata bostadsbolag 40

Kommunala bostadsbolag: 60

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)*

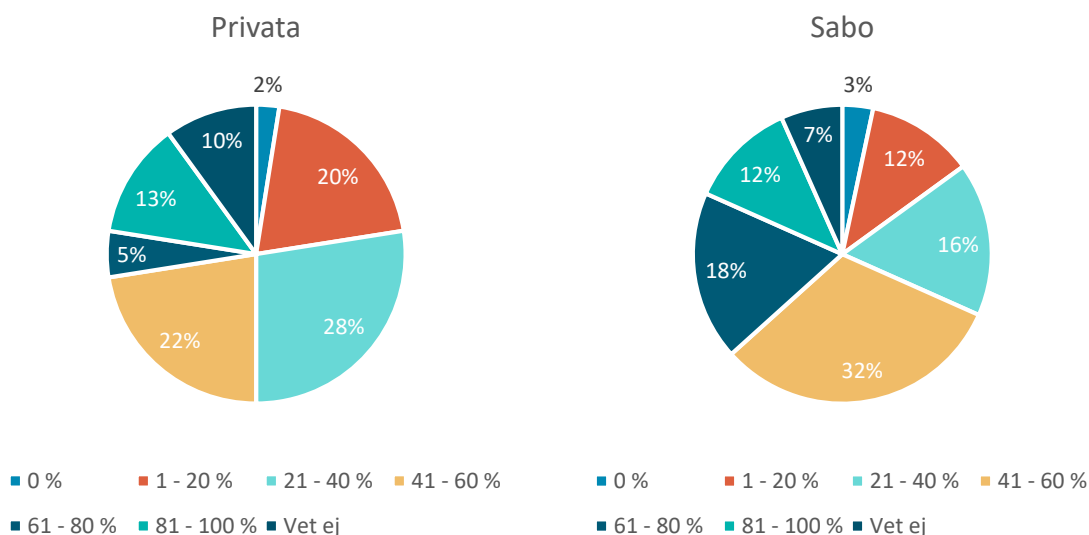
Andel av befintligt bostadsbestånd i behov av energieffektivisering, procent

	Totalt	Privat	Sabo
Medelvärde 2017	53%	48%	57%
Medelvärde 2018	49%	44%	51%

I genomsnitt beräknas knappt 45 procent av de privata bostadsbolagens och drygt hälften av de kommunala bostadsbolagens bestånd ha behov av energieffektivisering. Svaren ligger mycket nära föregående undersöknings resultat. Med hänsyn till att den 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 omräknat, att omkring 48 000 lägenheter hos de intervjuade privata bostadsbolagen och ytterligare 186 000 lägenheter hos SABO-företagen i undersökningen är i behov av energieffektivisering. Omräknat till hela beståndet av lägenheter i flerbostadshus, indikerar svaren en totalvolym av ca 700 000 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



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

(Siffror inom parantes avser förra undersökningens resultat)

Hos de privata bostadsbolagen kan man bland annat notera att 3 procent menar att man inte har några behov av energieffektivisering i beståndet (12). 20 procent (12) svarade att maximalt 20 procent av beståndet har behov av energieffektivisering. Värt att notera är att nästan dubbelt så många anser att omkring hälften av beståndet behöver energieffektiviseras jämfört med förra undersökningen, 23 procent (12 procent).

Även hos de intervjuade SABO-företagen uppger 3 procent (5) att man saknar behov av energieffektivisering. Ytterligare 12 procent (5) svarade att energieffektiviseringsbehov begränsas till maximalt 20 procent av beståndet. Precis som i förra undersökningen anser flest, 32 procent (34), att 41-60 procent av beståndet behöver energieffektiviseras.

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, alltså 61-100 procent.

*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

	<b>Totalt</b>	<b>Privat</b>	<b>Sabo</b>
Medelvärde 2017	10%	6%	12%
Medelvärde 2018	9%	9%	9%

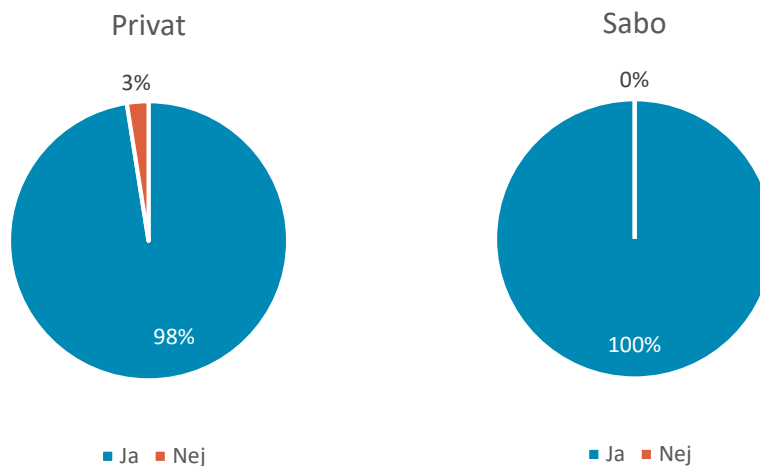
Svaren är samstämmiga om man jämför privata och kommunägda bolag och tyder på att, trots stora behov totalt sett, är det bara en liten del av beståndet som har akuta behov av energieffektivisering. Svaren visar att man inte upplever behoven som akuta och att arbetet med energieffektivisering troligen kommer att fortgå under lång tid framöver. Dock kan man notera att hos de privata ägarna har antalet ökat från 6 procent förra året till 9 procent medan det hos de kommunägda är tvärtom, här har andelen minskat med 3 procentenheter jämfört med den förra undersökningen.

Det kan vara lite riskabelt att våga dra slutsatsen att SABO-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)

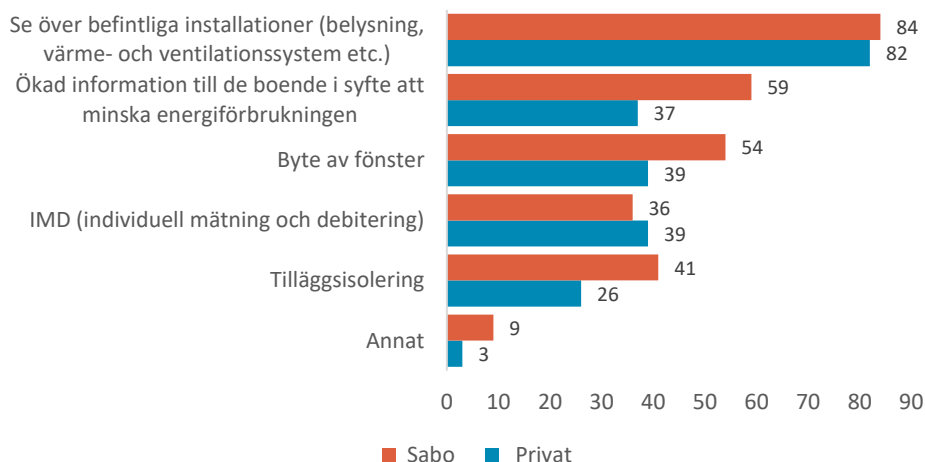


Även om man tidigare uppgett att man inte har några akuta energieffektiviseringsbehov, kommer både privata och kommunägda bostadsbolag att aktivt arbeta med att minska energianvändningen under det närmaste året. Hos de kommunägda bolagen har alla svarat att man aktivt kommer att arbeta med att minska energianvändningen. Vid förra undersökningstillfället var andelen 97 procent. 98 procent av de privatägda kommer aktivt att arbeta med att minska med energianvändningen jämfört med förra årets resultat som var 93 procent.

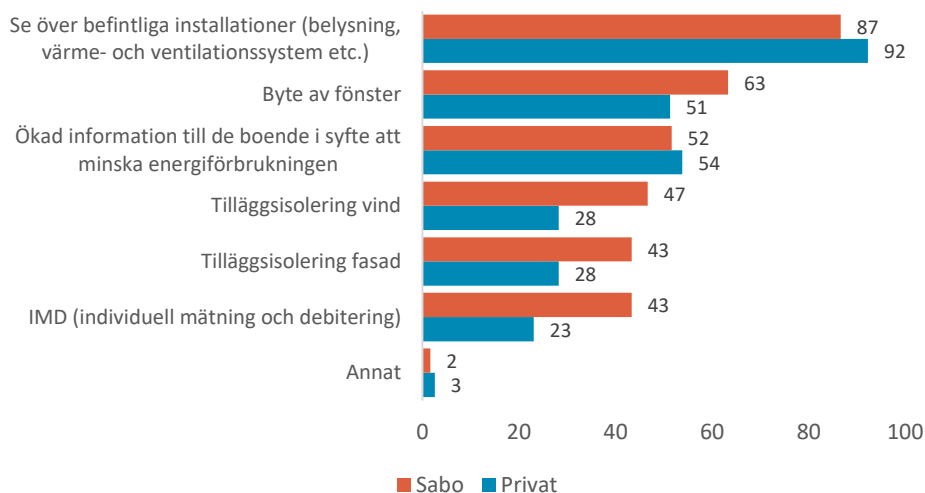
Arbetet med energieffektivisering är ett fortgående arbete, som inte behöver vara kopplad till en större enstaka renoverings- eller ombyggnadsåtgärd. Följande diagram åskådliggör hur fastighetsägarna tänker sig prioritera bland åtgärder för att öka energieffektiviteten.

Vilka av nedanstående alternativ är det troligast att ni först och främst kommer att använda? Flera alternativ är valbara (Bas: ja, 99)

2017 andel svar, procent



2018 andel svar, procent



Precis som i förra undersökningen menar flest fastighetsägare att man kommer att se över de befintliga installationerna inom belysning, värme och ventilation. Andelen har ökat något jämfört med förra mättillfället.

Byte av fönster anses viktigare i årets undersökning än fjolårets. Både hos de kommunägda som de privata har andelen ökat med ca 10 procent jämfört med den förra undersökningen.

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

IMD har ökat något hos de kommunägda bolagen men minskat från 39 procent förra undersökningen till 23 procent i denna.

Tilläggsisolering, som har delats upp på vind- och fasad i denna undersökning, har ökat något vid detta tillfälle och det är fortfarande de kommunägda bolagen som använder sig av detta för att energieffektivisera.

Den vanligaste åtgärden hos både SABO-företag och privata är fortfarande att se över de befintliga installationerna inom en mängd tekniska områden. Detta är ett relativt enkelt och kostnadseffektivt sätt att spara energi på och ofta är detta en första åtgärd innan man går vidare med större investeringar. Att byta fönster och att öka informationen till de boende är också exempel på vanliga åtgärder som prioriteras av både privata och kommunägda bolag.

Tilläggsisolering av vind respektive fasad väntas bli en vanlig åtgärd hos SABO-företagen men mindre vanligt hos de privata. 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 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, 1)*

Endast ett intervjuat företag svarade att man inte kommer att arbeta med energieffektivisering. Att de tagit detta beslut beror att de redan har investerat i energieffektiviseringsåtgärder

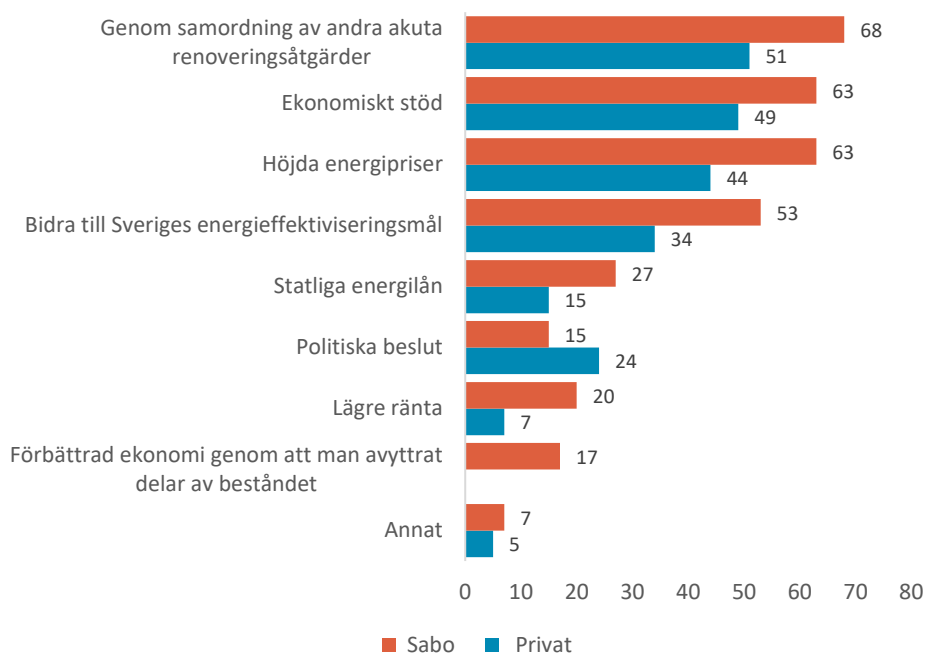
Som exempel på åtgärder man redan investerat i nämndes:

- Tilläggsisolering vind och fasad
- Byte av fönster
- Sett över befintliga installationer
- Ökad information till de boende

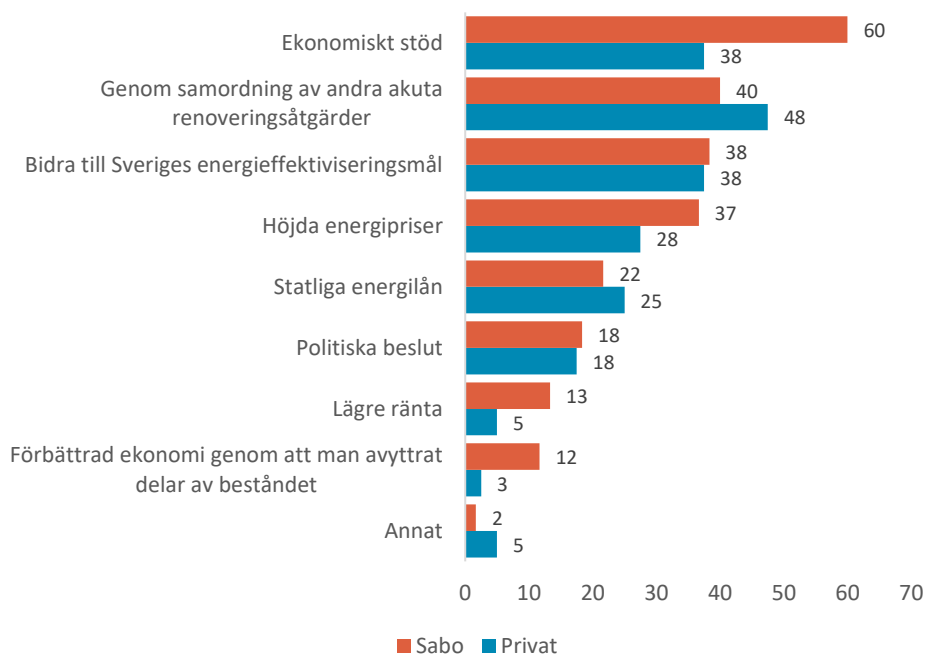
### 1.4 Positivt påverkade faktorer

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

2017 andel svar, procent



2018 andel svar, procent



Utfallet i årets undersökning är ganska likt förra året resultat. Samordning, ekonomiskt stöd, höjda energipriser och bidra till Sveriges energieffektiviseringsmål toppar precis som i fjolårets undersökning, ekonomiskt stöd är den främsta faktorn för de kommunala bolagen och samordning med andra akuta renoveringsåtgärder för de privata fastighetsägarna. En iakttagelse är att en fjärdedel av de privata bolagen anser att statliga energilån kan få dem att öka takten i energieffektiviseringarna. Höjda energipriser hade 63 procent av de kommunägda bolagen som en faktor förra året, i år har denna siffra sjunkit till 37 procent, även bland de privata ägarna skönjes 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:

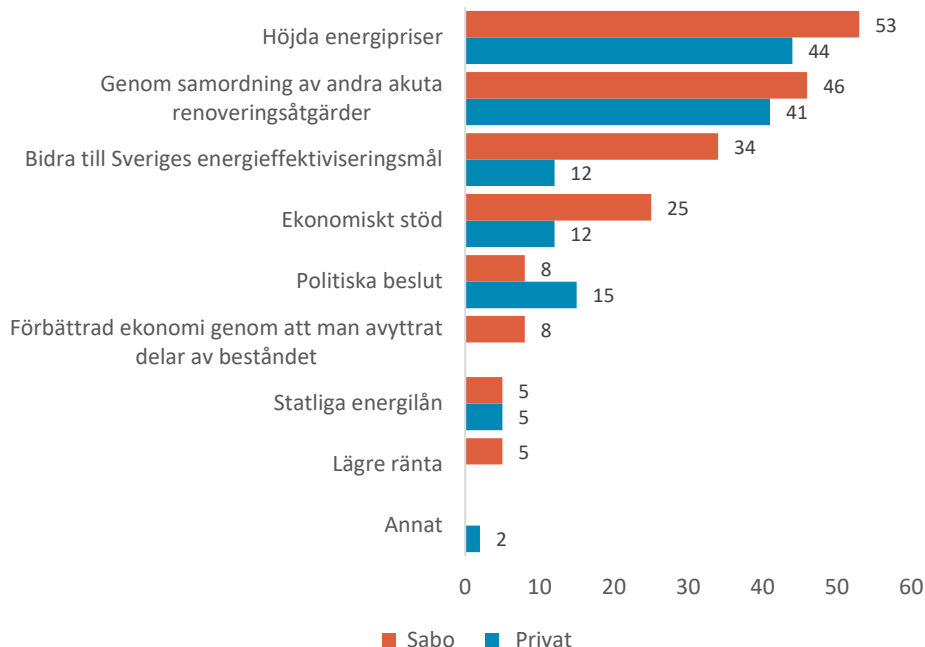
- Ekonomiskt stöd
- Genom samordning av andra akuta renoveringsåtgärder
- Bidra till Sveriges energieffektiviseringsmål
- Höjda energipriser

Det är fortfarande samma faktorer som ligger i topp jämfört med undersökningen för ett år sedan. Det är också intressant att notera att det i första hand är SABO-företagen som skulle påverkas mest positivt av ekonomiskt stöd till energieffektiviseringar. 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.

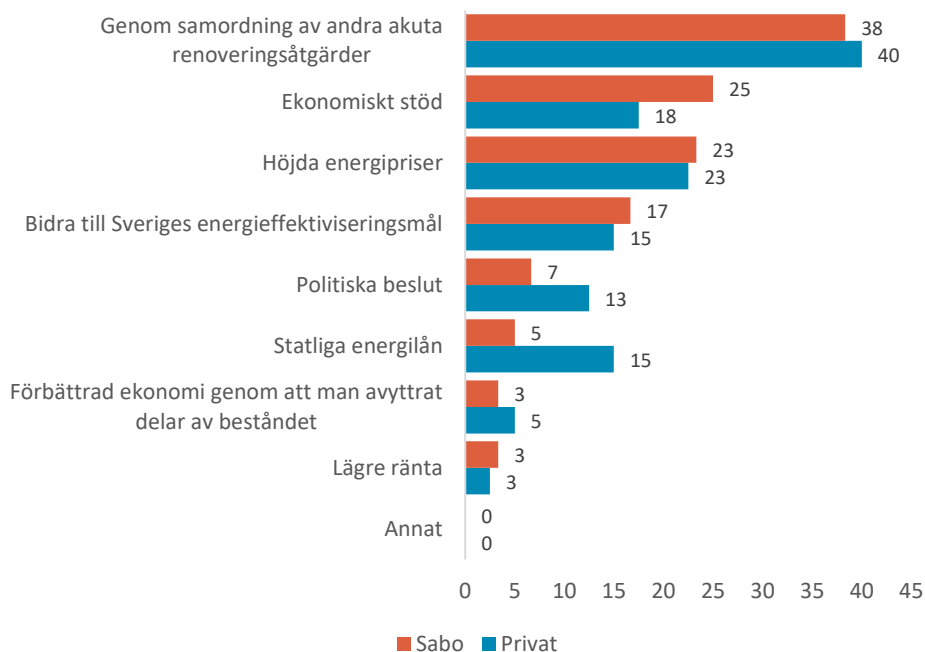
Samordning med andra akuta renoveringsåtgärder hamnar högt upp bland alternativen. Exempel på sådana åtgärder kan vara tilläggsisolering eller fönsterutbyte i samband med fasadrenovering, tilläggsisolering kopplat till renovering eller utbyte av tak eller energieffektivare installationer tillsammans med badrumsrenovering. Nya produkter har generellt en bättre prestanda, vilket betyder att mycket av det löpande underhållet medför en viss mån av energieffektivisering.

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)

2017 andel svar, procent



2018 andel svar, procent



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.

Runt 40 procent av de intervjuade företagen tror att energieffektivisering kommer att ske genom samordning av andra akuta renoveringsåtgärder de kommande två åren. Det är lite färre än vid förra undersökningen. Rädslan för höjda energipriser har sjunkit till en fjärdedel av SABO-företagen, jämfört med drygt hälften vid förra undersökningen. Samma gäller för de privata fastighetsägarna där andelen som tror på höjda energipriser sjunkit från 44 procent 2017 till 23 procent i år.

Det är tydligt att det mest sannolika av de presenterade alternativen är att företagen försöker samordna akuta åtgärder med egna renoveringsåtgärder. Låg räntenivå och låga vakansgrader underlättar för investeringar men samtidigt har högkonjunkturen inom byggsektorn lett till svårigheter att få tag på personal inom bygg och installation då många entreprenörer är inblandade i nyproduktionsarbeten.

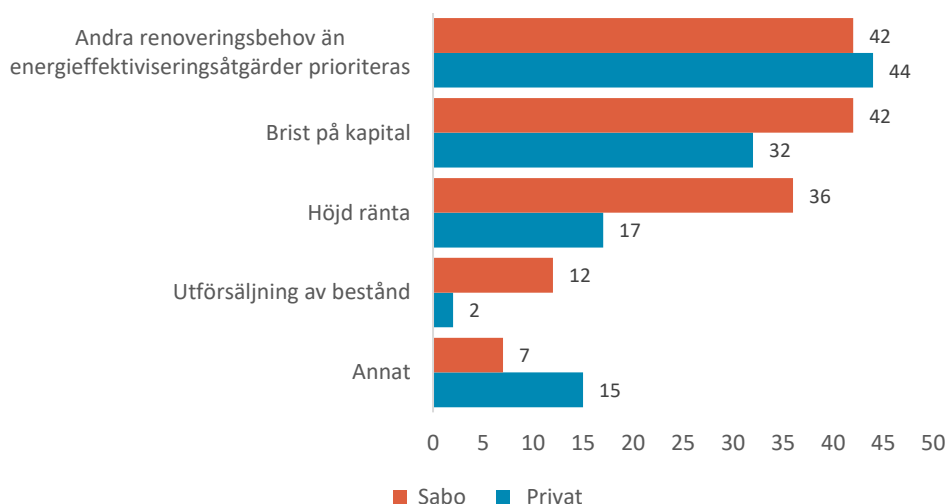
Betydligt färre än förra undersökningen räknar med höjda energipriser och det är även denna gång fler SABO-företag än privata som förväntar sig ekonomiskt stöd till energieffektivisering. Man kan även notera att andelen privata fastighetsbolag som räknar med ett statligt energilån har ökat jämfört med för ett år sedan.



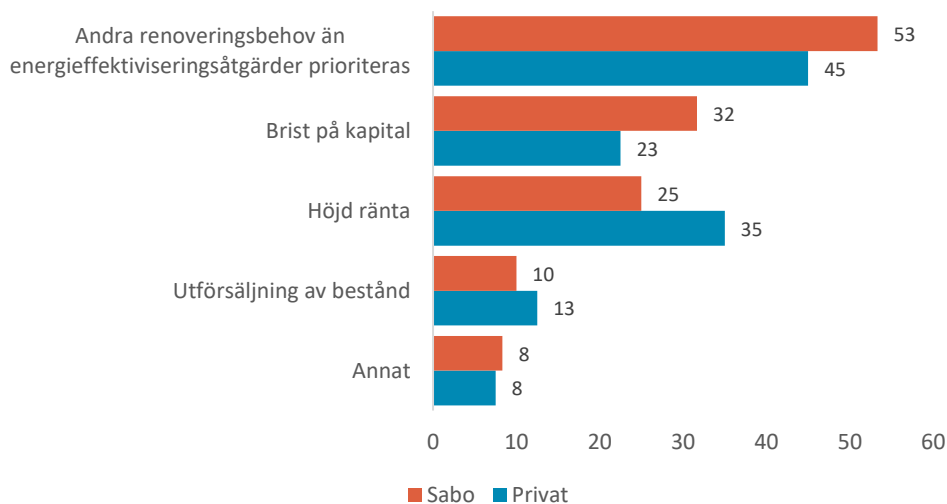
### 1.5 Negativt påverkande faktorer

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

2017 andel svar, procent



2018 andel svar, procent

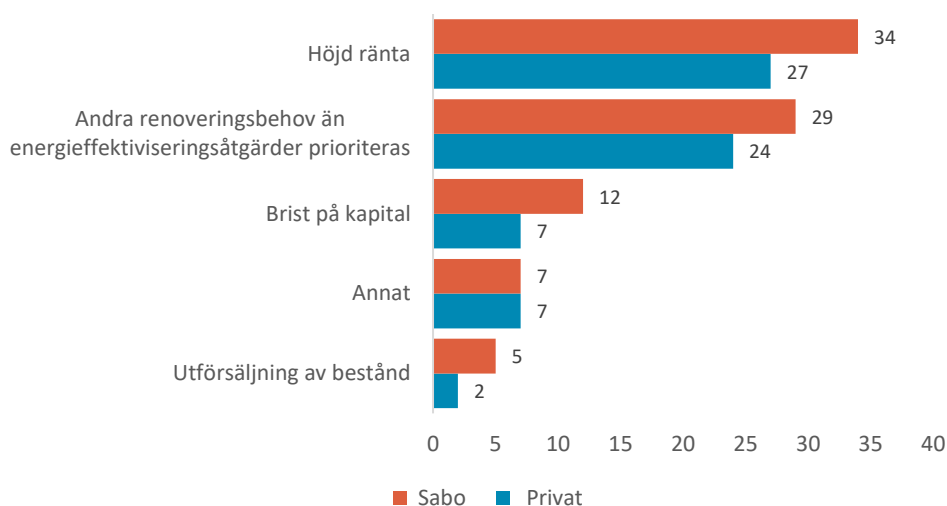


Rangordningen för vilka faktorer som kan minska takten i energieffektiviseringen ser likadan ut i år som i den förra undersökningen baserat på SABO-företagen. Dock är det några siffror som sticker ut. I förra undersökningen var det 17 procent av de privata ägarna som såg höjd ränta som en faktor för att minska takten, i år har den siffran fördubblats, medan andelen bland SABO-företagen minskat från 36 procent till 25 procent i år. Även brist på kapital har minskat med ca 10 procentenheter jämfört med förra året.

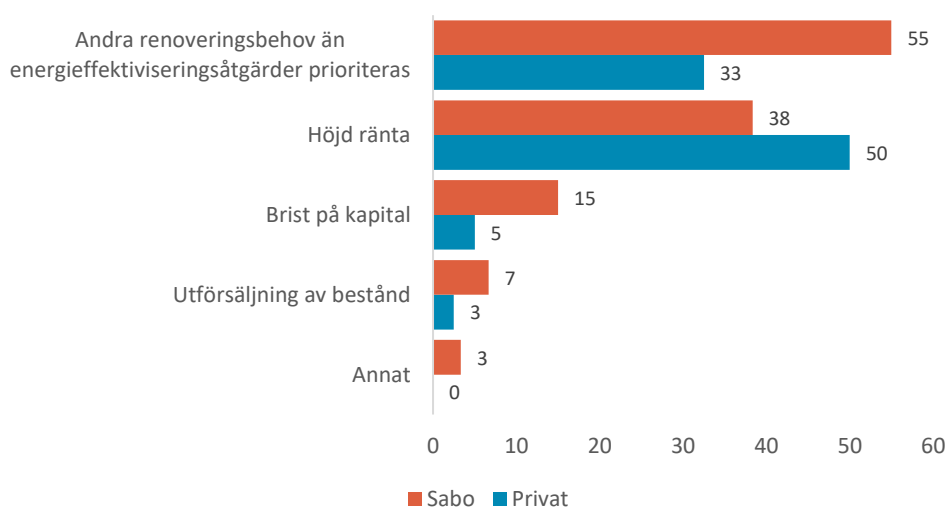
När det gäller att planera underhåll och renovering, handlar det till stor del om hur man kommer att prioritera bland åtgärderna. Varje fastighet måste bedömas för sig och även om man å ena sidan har en långsiktig strategisk och ekonomisk plan för sin fastighetsutveckling, måste man hantera akuta skador eller brister. Detta synsätt dominerar svaren även vid detta mättillfälle. Både privata och kommunägda bolag verkar bekymra sig mindre för kapitalbrist och troligen har låga räntor och hög uthyrningsgrad inverkat positivt på företagens ekonomi.

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)

2017 andel svar, procent



2018 andel svar, procent



Liksom i fjol 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 en ökad rädsla för höjd ränta, särskilt hos de privata bolagen. Det är också tydligt att det främst är SABO-företagen som kommer att vara tvungna att prioritera andra renoveringsbehov framför energieffektiviseringar. Detta är något som bekräftas i Industrifaktas egna löpande undersökningar med fastighets- och bostadsbolag.

## 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)

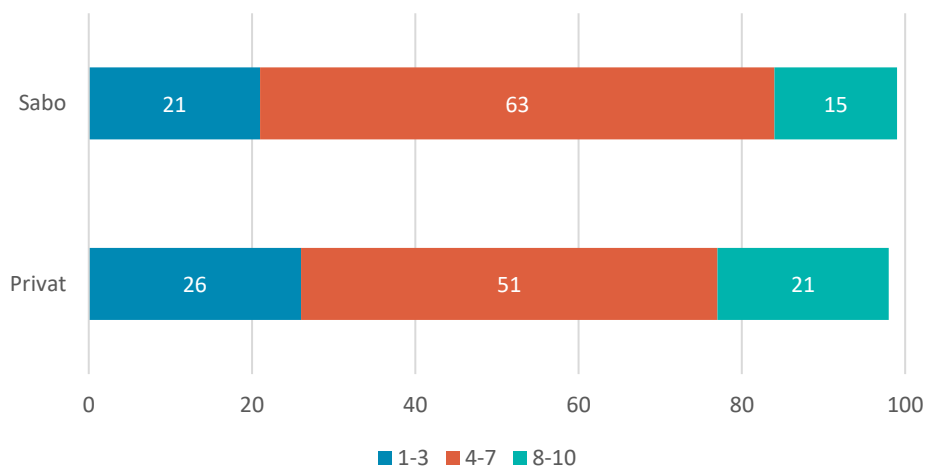
2017 andel svar, procent

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

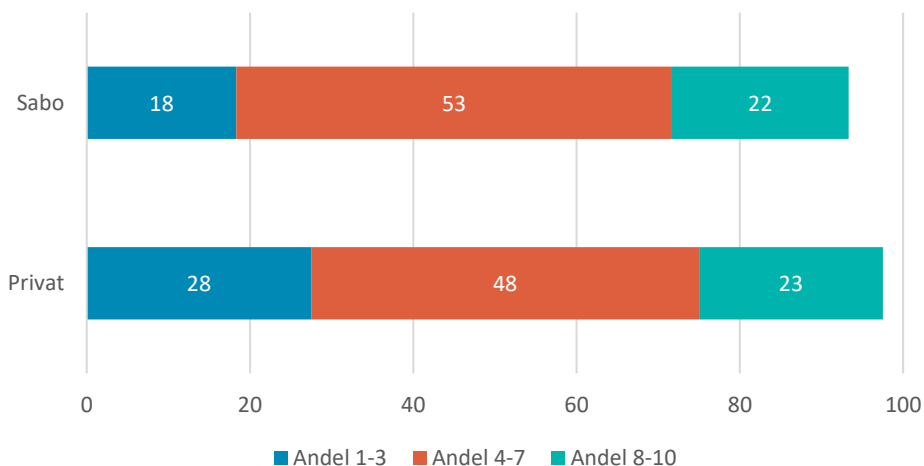
2018 andel svar, procent

	Totalt	Privat	Sabo
1-3 Boverkets regelverk	22%	28%	18%
8-10 Grönt företag	22%	23%	22%
Medelvärde	5,3	5,2	5,3

2017 procentuell fördelning



## 2018 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 hamnade i år på samma genomsnitt strax över 5 hos både privata och kommunägda bostadsbolag som vid förra undersökningen. Värdena ska tolkas som att man uppfattar båda faktorer som lika viktiga.

22 procent (18) 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.