

Kommande energirenoveringskrav

- en konsekvensanalys för Sveriges Allmännyttas medlemmar
- Delrapport

Innehåll

Inledning	3
Bakgrund.....	3
Syfte	3
Metod.....	3
Pågående arbete med EPBD och energideklarationer	4
Beståndsanalys.....	5
Kostnadsberäkningar.....	8
Konsekvensanalys	9
Bolagens förutsättningar idag	11
Diskussion	14

Inledning

Bakgrund

Byggnader använder mycket energi och bidrar därmed till den pågående klimatförändringen. Att minska energianvändningen i byggnadsbeståndet och öka andelen förnybar och/eller fossilfri energi är därmed viktiga åtgärder för en hållbar utveckling. I EU pågår därför ett arbete med att ta fram ett direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD), vilket syftar bland annat till att öka energirenoveringstakten.

Sveriges Allmännyttan driver Klimatinitiativet med mål om fossilfrihet och 30 procent minskad energianvändning till 2030. Medlemmarna i initiativet har kommit en bra bit på vägen, flera har redan nått sina mål, och bedömningen är att det övergripande målet nås för alla deltagare. Medlemsföretagen vill och gör allt de kan för att bromsa klimatförändringarna, givet de förutsättningar som ges idag.

Att minska byggnaders energianvändning i drift kräver aktiv förvaltning och energirenovering. Idag är renoveringstakten bland medlemsföretagen 1-2 procent. Renovering omfattar ofta energieffektiviseringsåtgärder, men inte alltid. Med renovering avses fortsättningsvis i denna rapport: förbättring eller återställningsåtgärder för fastighet. Med energirenovering avses fortsättningsvis åtgärder som förbättrar fastighets energiprestanda.

Denna delrapport innehåller en inledande analys kring energirenovering, där Sveriges Allmännyttan kommer att komma med en mer omfattande slutrapport i december 2023.

Syfte

Syftet med denna rapport är att göra en konsekvensanalys kring hur energirenoveringstakten för bostäder kan komma att behöva öka på grund av EPBD samt vilka kostnader det beräknas föra med sig.

Metod

Analysen har genomförts genom att analysera data från bolagens energideklARATIONER, tillgängliga data i Sveriges Allmännyttas medlemsregister och ekonomisk statistik samt kombinera detta med nyckeltal avseende renoveringskostnader.

Arbetet har genomförts i 4 steg:

1) Nuläge

Sveriges Allmännyttan har begärt godkännande om att hämta in och analysera medlemmars energideklARATIONER via Boverkets GRIPEN-databas.

2) Nya energiklasser

Baserat på Boverkets förslag för nya energiklasser beräknas bostädernas kommande energiklasser.

3) Kostnader för olika energirenoveringar

Kostnader för att genomföra olika typer av energirenovering beräknas baserat på litteraturstudier och Wikells Sektionsdata

4) Konsekvenser för bolaget

Baserat på de nya energiklasserna och beräknade kostnader för energirenovering beräknas kostnader för att energirenovera hela bostadsbeståndet till energiklass A. Vidare presenteras relevanta nyckeltal utifrån tillgänglig data.

Pågående arbete med EPBD och energideklARATIONER

Inom pågående arbete med direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) vill man öka energirenoveringstakten genom att ställa energiprestandakrav på det befintliga byggnadsbeståndet. Förslag från Kommissionen, Ministerrådet och Parlamentet sammanfattas i figuren nedan utifrån ett bostadsperspektiv. Förslagen innebär att det befintliga beståndet skall energirenoveras, men också att skalan för energideklARATIONER skall ses över och harmoniseras. Takten för renovering kommer att bestämmas dels av krav om Minimum Energy Performance Standards (MEPS) som anger vilka energiklasser som berörs, dels av harmoniseringen, som anger hur den framtida skalan för energideklARATIONER skall harmoniseras.

Kommissionen och Parlamentet vill att de sämsta energiklasserna fasas ut stegvis. Ministerrådet har en annan inställning, där de vill utgå från medelvärde inom beståndet avseende krav på energiklass.

Samtidigt har Boverket fått ett uppdrag om att ta fram och föreslå en ny skala för energiklassning¹. Genom detta kommer sannolikt inte Sverige justera energiklasserna de närmsta åren efter att EPBD införts. Boverket utgår från de olika förslagen kring harmonisering i EPBD i deras uppdrag. Boverkets omklassning kommer sannolikt att innebära att nybyggnadsstandard avseende energiprestanda kommer att innebära att man uppfyller energiklass A, vilket kan jämföras med att man med nuvarande klassningssystem uppfyller energiklass C. Prestandanivå för energiklass G kommer sannolikt inte att justeras. Mellan klasserna A och G sker sannolikt en jämn fördelning av prestandanivåerna.

Kommissionen:	Ministerrådet:	Parlamentet:
MEPS • 2030: Minst klass F • 2033: Minst klass E • 2050: Minst klass A	MEPS • 2033: Medel klass D • 2040: Enligt plan • 2050: Minst klass A	MEPS • 2030: Minst klass E • 2033: Minst klass D • 2050: Minst klass A
Harmonisering • A = Nyby.standard • G = Sämsta 15 %	Harmonisering • A+=Plusenergihus • A = Nyby.standard • G = Sämsta byggn	Harmonisering • A+= Passivhus • A = Nyby.standard • G = sämsta 15 %

¹ <https://www.regeringen.se/regeringsuppdrag/2023/05/uppdrag-att-utreda-och-vid-behov-genomfora-ändringar-i-regelverket-for-energideklARATIONER/>

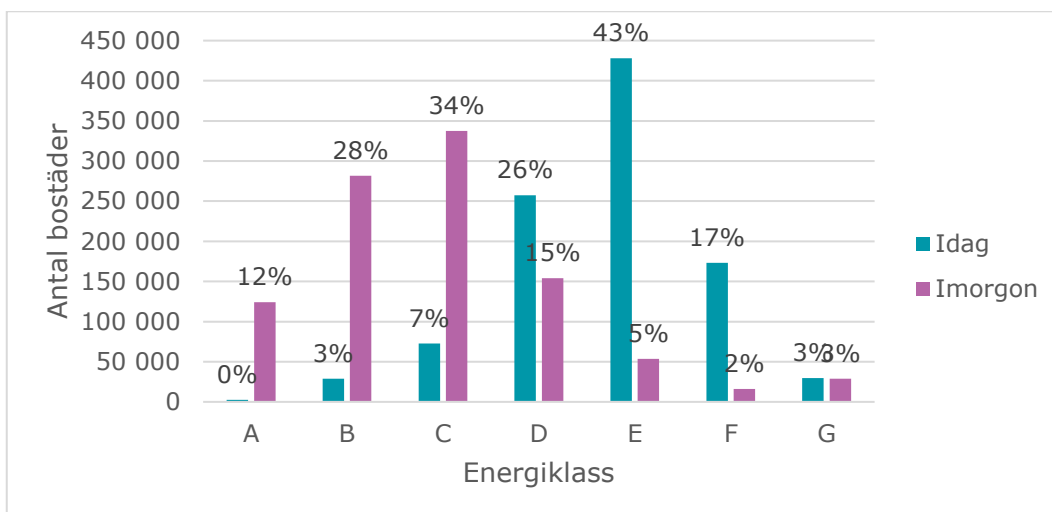
Beståndsanalys

Nedan redovisas fördelning av medlemmarnas bostäder utifrån deklarerad energiklass idag (benämnt idag) och Sveriges Allmännyttas beräkning avseende hur detta förändras i och med nya energiklasser (benämnt imorgon). Eftersom energideklARATIONER EJ INHÄMTATS FÖR SAMTLIGA BOSTÄDER GÖRS EN FAKTORJUSTERING FÖR ATT RÄKNA UPP ANTALET BOSTÄDER.

Med storstadsregioner avses Stor-Stockholm, Stor-Göteborg samt Stor-Malmö. Dessa redovisas sammanslaget samt ingår ej i redovisning för orter med över 75 000 invånare.

Tabell 1 Hela Sverige: Totalt antal bostäder inom Sveriges Allmännytta, från energideklARATIONER och i medlemsregister, samt justeringsfaktor

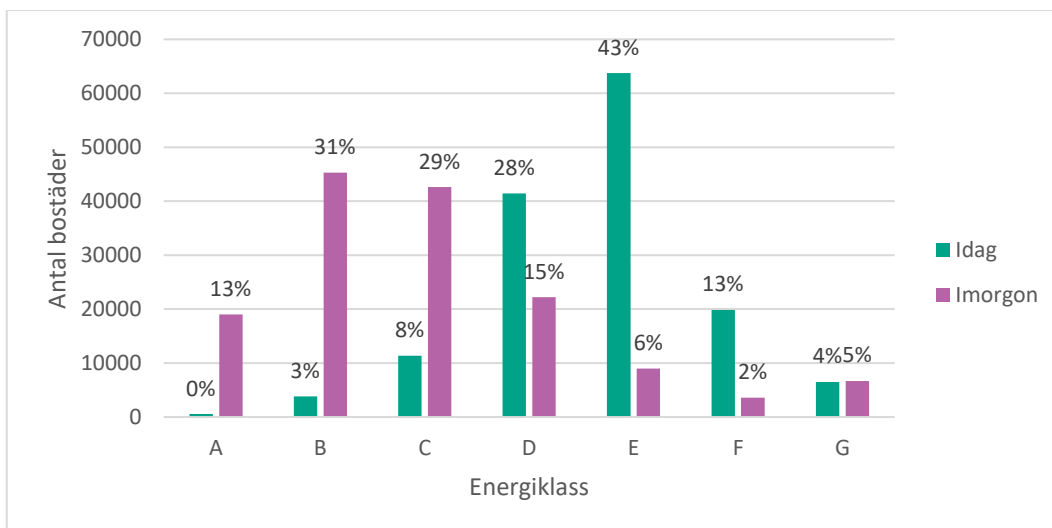
Totalt antal bostäder från energideklARATIONER uppgår till:	596 795	st
Antal bostäder i Sveriges Allmännyttas medlemsregister:	995 551	st
Antalet deklarerade bostäder har därför multiplicerats med	1,67	



Figur 1 Hela Sverige: Beståndsanalys för bostäder inom Sveriges Allmännytta

Tabell 2 Orter med <25 000 invånare: Antal bostäder inom Sveriges Allmännytta, från energideklarationer och i medlemsregister, samt justeringsfaktor

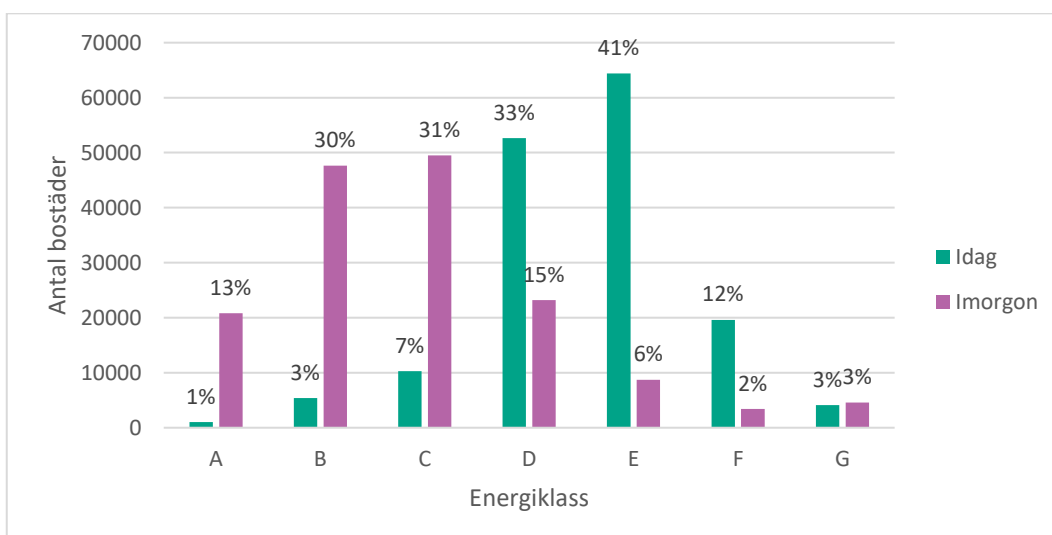
Totalt antal bostäder från energideklarationer uppgår till:	94 955	st
Antal bostäder i Sveriges Allmännyttas medlemsregister:	148 355	st
Antalet deklarerade bostäder har därför multiplicerats med	1,56	



Figur 2 Orter med <25 000 invånare: Beståndsanalys för bostäder inom Sveriges Allmännytta

Tabell 3 Orter med 25 000 – 75 000 invånare: Antal bostäder inom Sveriges Allmännytta, från energideklarationer och i medlemsregister, samt justeringsfaktor

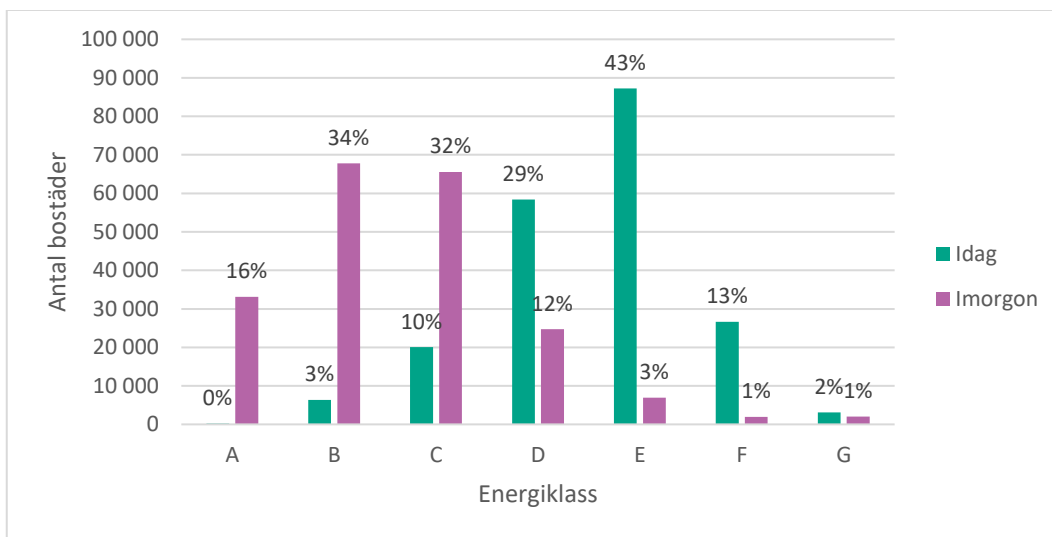
Totalt antal bostäder från energideklarationer uppgår till:	104 429	st
Antal bostäder i Sveriges Allmännyttas medlemsregister:	157 877	st
Antalet deklarerade bostäder har därför multiplicerats med	1,51	



Figur 3 Orter med 25 000 – 75 000 invånare: Beståndsanalys för bostäder inom Sveriges Allmännytta

Tabell 4 Orter med >75 000 invånare: Antal bostäder inom Sveriges Allmännyttas, från energideklarationer och i medlemsregister, samt justeringsfaktor

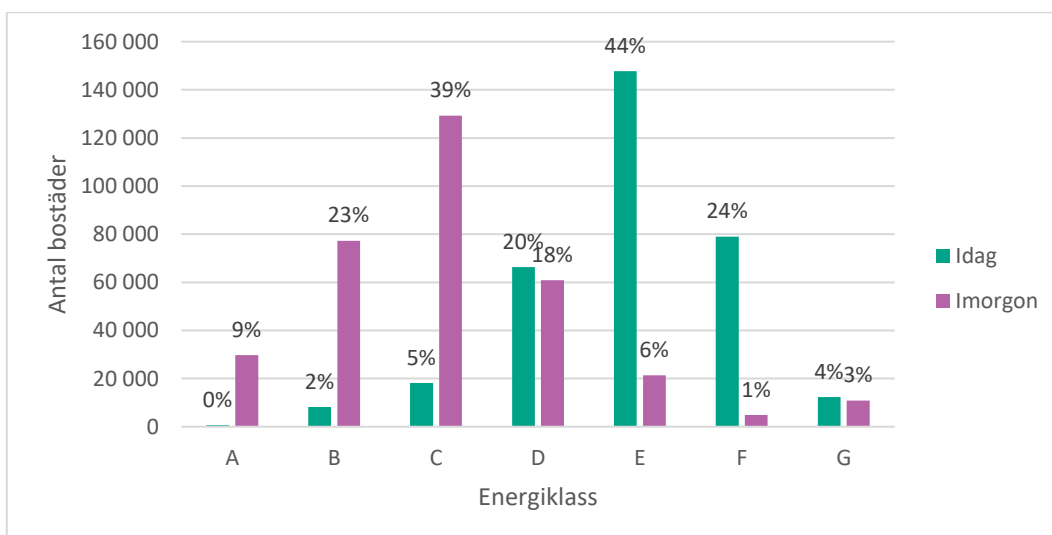
Totalt antal bostäder från energideklarationer uppgår till:	167 495	st
Antal bostäder i Sveriges Allmännyttas medlemsregister:	202 092	st
Antalet deklarerade bostäder har därför multiplicerats med	1,21	



Figur 4 Orter med >75 000 invånare: Beståndsanalys för bostäder inom Sveriges Allmännytta

Tabell 5 Storstadsregioner: Antal bostäder inom Sveriges Allmännyttas, från energideklarationer och i medlemsregister, samt justeringsfaktor

Totalt antal bostäder från energideklarationer uppgår till:	229 916	st
Antal bostäder i Sveriges Allmännyttas medlemsregister:	334 182	st
Antalet deklarerade bostäder har därför multiplicerats med	1,45	



Figur 5 Storstadsregioner: Beståndsanalys för bostäder inom Sveriges Allmännytta

Kostnadsberäkningar

Bedömda energirenoveringsåtgärder för att förbättra energiprestanda till energiklass A beskrivs kortfattat i tabell nedan.

Energirenoveringskostnad avser kostnader för energirenoveringsåtgärder, tillkommande renoveringskostnader avser exempelvis kostnader för etablering och byggarbeten som behöver utföras för att möjliggöra energirenoveringen, intern kostnad avser interna kostnader för resurser men även minskade intäkter. Samtliga kostnader inkluderar moms.

Tabell 6 Beskrivning av åtgärder och kostnader

Energi- klass, imorgon	Beskrivning av åtgärd	Renoveringskostnader (kr/lgh)			
		Energi	Till- kommande	Intern kostnad	Totalt
A	Ingen åtgärd	0	0	0	0
B	Injusteringar, korrigering av fel och brister samt mindre åtgärder (exempelvis tilläggsisolering av vindsbjälklag)	75 000	20 000	5 000	100 000
C-D	B + omfattande åtgärder för klimatskal och installationer	350 000	350 000	50 000	750 000
E-G	Djuprenovering av hela klimatskalet samt byggnadens tekniska system	500 000	900 000	500 000	1 900 000

Konsekvensanalys

Nedan visas uppskattade kostnader baserat på beräknat antal bostäder i olika energiklasser samt kostnader som redovisats i föregående avsnitt.

Samtliga kostnader är i dagens penningvärde.

Bostäder som förväntas kräva begränsade åtgärder

Tabell 7 Beräknat antal bostäder (energiklass B) och kostnader för dessa

Antal	282 000	st
Total renoveringskostnad	28 177 000 000	kr
varav energirenoveringskostnad	21 133 000 000	kr

Bostäder som förväntas kräva omfattande åtgärder

Tabell 8 Beräknat antal bostäder (energiklass C-D) och kostnader för dessa

Antal	492 000	st
Total renoveringskostnad	334 904 000 000	kr
varav energirenoveringskostnad	172 040 000 000	kr

Bostäder som förväntas kräva djupgående åtgärder

Tabell 9 Beräknat antal bostäder (energiklass E-G) och kostnader för dessa

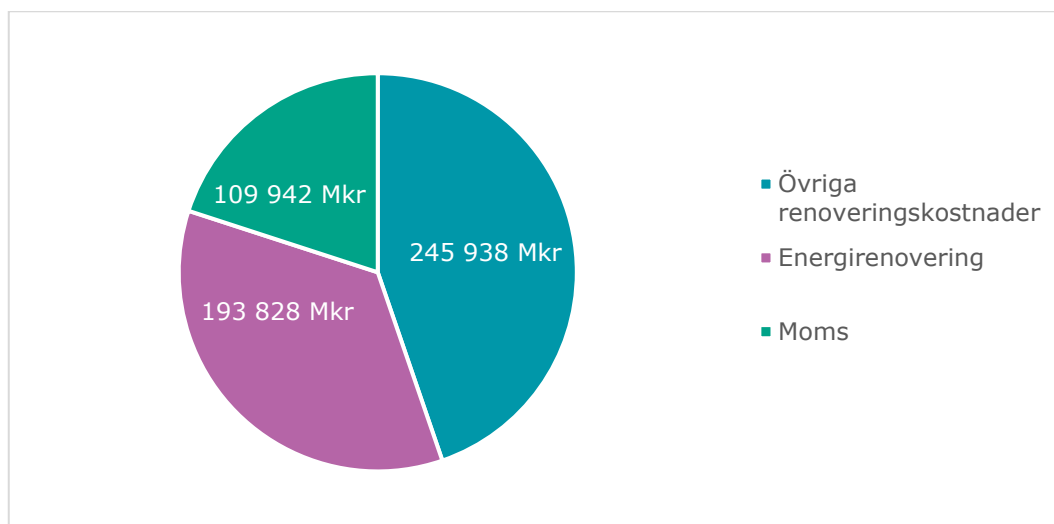
Antal	98 000	st
Total renoveringskostnad	186 627 000 000	kr
varav energirenoveringskostnad	49 112 000 000	kr

Summering av konsekvensanalys

Tabell 10 Totala kostnader och antal bostäder, summerat och fördelat

Totala renoveringskostnader för samtliga bostäder (energiklass B-G)	549 708 000 000	kr
Total area A_{temp} , enligt energideklarationer för bostäder	73 196 000	m ²
Totala renoveringskostnader fördelat (Över 25 år och area, A_{temp} , enligt energideklarationer)	300	kr/m ² , år
Totalt antal bostäder som behöver energirenoveras (energiklass B-G)	872 000	lgh
Antal bostäder som behöver energirenoveras årligen (Totalt antal bostäder enligt ovan fördelat över 25 år)	35 000	lgh/år

I figuren nedan redovisas fördelning av de totala renoveringskostnaderna för samtliga bostäder. Momsen (25 procent påslag på kostnader) står för 20 procent av kostnaderna, energirenovering uppgår till drygt 35 procent och övriga kostnader knappt 45 procent.



Figur 6 Renoveringskostnad i miljoner kronor

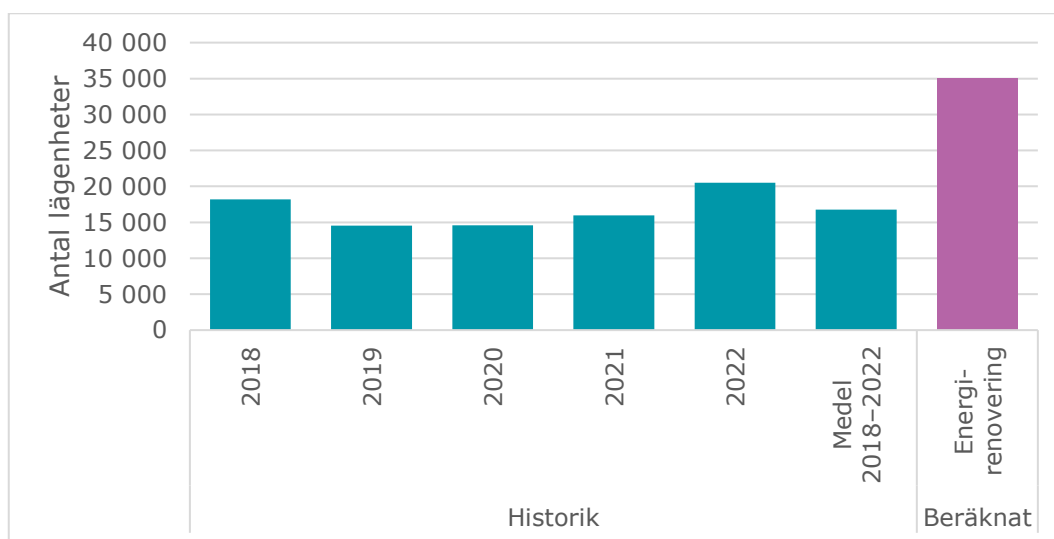
Bolagens förutsättningar idag

Den summerade konsekvensanalysen i föregående avsnitt kan jämföras med bolagens förutsättningar idag som presenteras nedan, uppgifterna är från Sveriges Allmännyttas medlemsregister. I tabell nedan syns bland annat energikostnader, en naturlig konsekvens av energirenovering är att dessa kommer att minska markant.

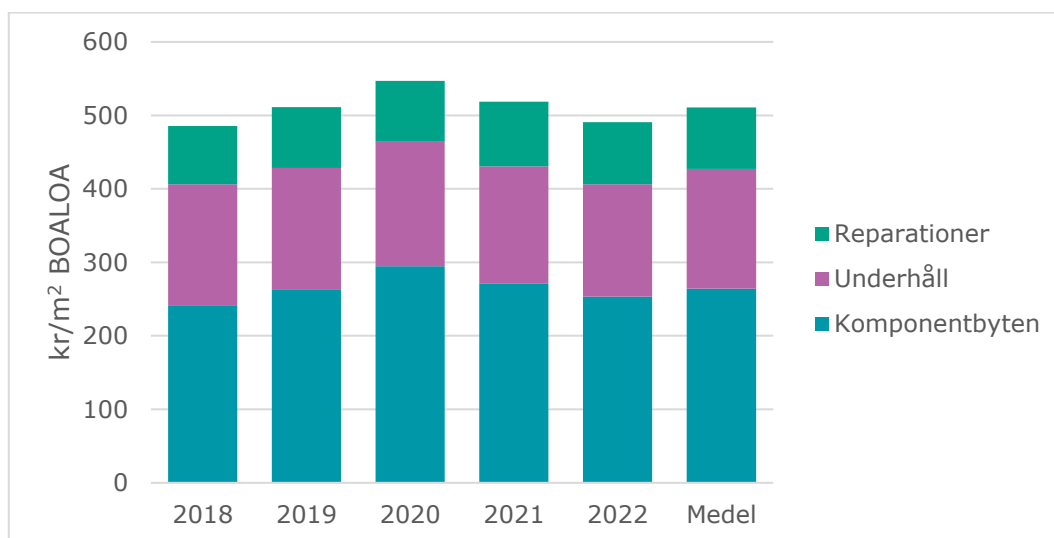
Tabell 11 Ägd area, årliga intäkter, årliga underhållskostnader och ombyggnads-/renoveringstakt för alla medlemmar inom Sveriges Allmännytta

Totalt ägd yta (BOA + LOA, enligt Sveriges Allmännyttas fastighetsstatistik statistik)	79 993 798	m ²
Energikostnader i förhållande till ägd yta (Medelvärde senaste 5 åren, indexjusterat)	157	kr/m ²
Årliga intäkter fördelat över ägd area (Medelvärde senaste 5 åren, indexjusterat)	1 254	kr/m ² , år
Årliga kostnader för underhållsåtgärder fördelat över area (Reparationer, underhåll och komponentbyten. Medelvärde senaste 5 åren)	511	kr/m ² , år
Ombyggnads-/renoveringstakt idag (Medelvärde senaste 5 åren)	16 757	lgh/år

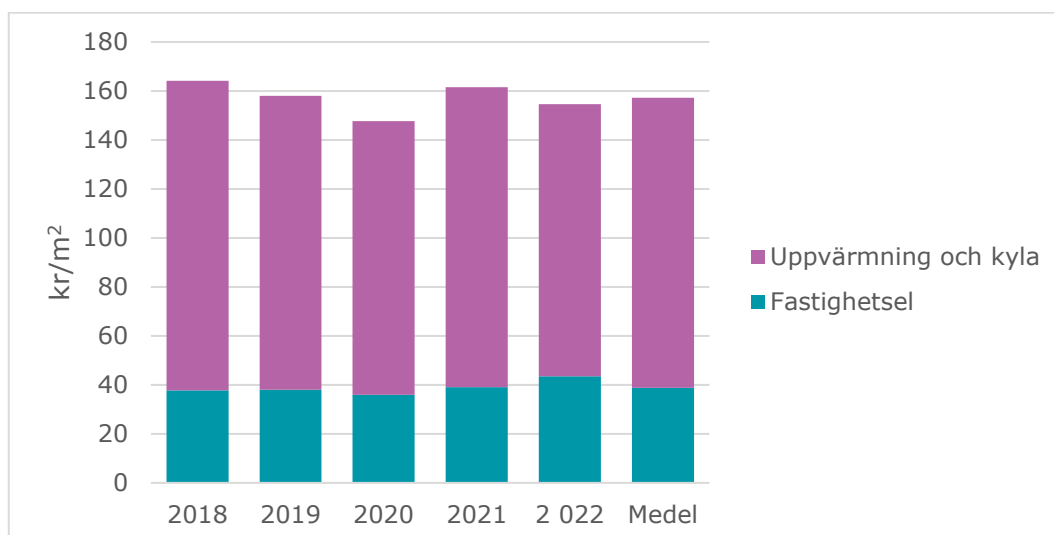
I de följande tre figurerna redovisas hur förutsättningar varierat över tid avseende ombyggnads-/renoveringstakt, intäkter och kostnader för underhållsåtgärder samt energikostnader.



Figur 7 Ombyggnads-/renoveringstakt enligt medlemsregister och beräknat behov av energirenoveringstakt



Figur 8 Inrapporterade kostnader för underhållsåtgärder



Figur 9 Inrapporterade kostnader för uppvärmning, kyla och fastighetsel

Diskussion

Resultaten i denna bolagsrapport baseras huvudsakligen på tre delar: data från energideklarationer, beräknade kostnadsnyckeltal och inrapporterad medlemsstatistik. Kvalitén i dessa har därför direkt påverkan. Renoveringskostnader och energirenoveringskostnader varierar alltid kraftigt, beroende av vilka åtgärder som ska utföras samt på de lokala förutsättningarna.

Resultaten som presenteras i denna bolagsrapport bör därför användas med detta i åtanke.

Observera att de beräknade renoveringskostnader (inklusive energirenoveringskostnader) som presenteras ej inkluderar de planerade renoveringar som ert bolag redan har planerat och utför.

Denna rapport omfattar bostäder. Energirenoveringskrav kommer även att ställas på lokaler, vilket inte hanterats i denna rapport.



Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisationen för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling: ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Hornsgatan 15
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannnytta.se
www.sverigesallmannnytta.se