

Vad kostar en renoveringsvåg?

En scenarioanalys

Björn Berggren
2023-03-17

Innehåll

Förord.....	3
Bakgrund.....	4
Föreslagna ökningar av renoveringstakten.....	5
Hur många bostäder berörs?	6
Hur mycket behöver renoveringstakten öka?	7
Vad kostar det?	8
Diskussion	9

Förord

EU:s förslag om energieffektivisering och byggnaders energiprestanda är nära sin slutfas och slutgiltig lagstiftning väntas innan det svenska EU-ordförandeskapet löper ut, juni 2023. Förslagen ställer långtgående krav på renovering av byggnader där allmännyttan drabbas särskilt hårt. Är det rimligt och vad kostar det?

Här försöker vi belysa effekten av de pågående förslagen och eventuella ekonomiska konsekvenser.

Sammanfattningsvis visar vi att renoveringstakten kommer att behöva öka, oavsett hur framtida direktiv eller lagkrav faller ut. De kostnader som det medför för allmännyttan kommer att stiga med minst 30 procent.

Stockholm, mars 2022

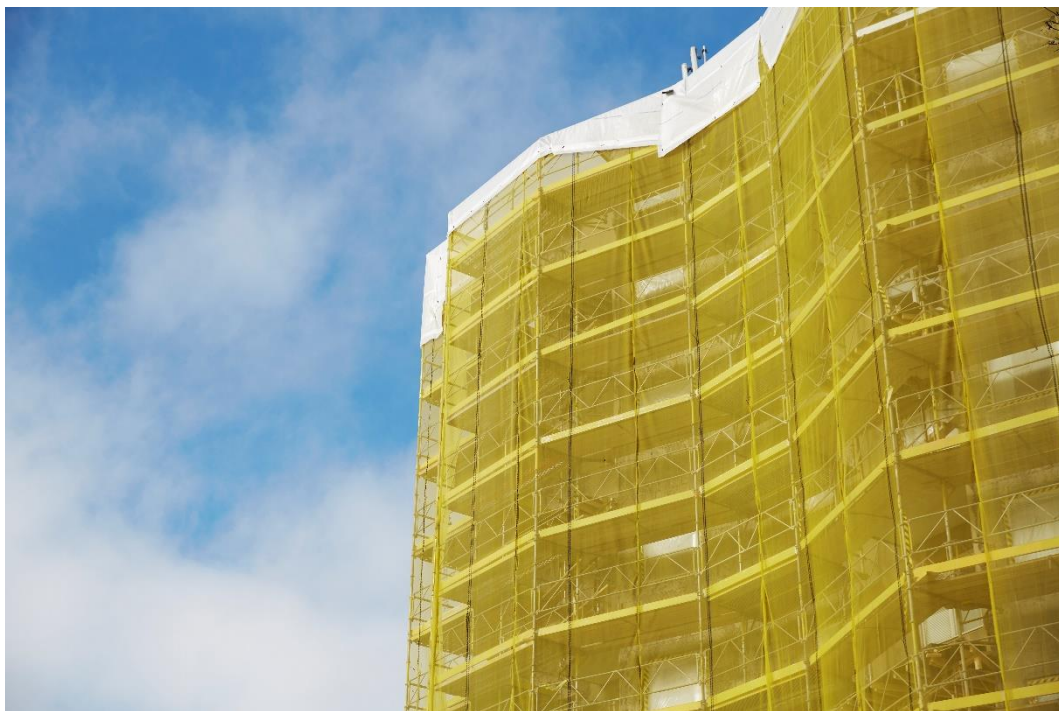
Björn Berggren
energiexpert, Sveriges Allmännytta

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.

Sveriges Allmännyttan driver framgångsrikt Allmännyttans Klimatinitiativ med mål om fossilfrihet och 30 procent minskad energianvändning till 2030. Vi har kommit en bra bit på vägen, flera medlemmar har redan nått sina mål, och vi bedömer att vi når det övergripande målet för alla deltagare. Våra medlemmar 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 våra medlemmar drygt 1 procent¹. Pågående arbete med energieffektiviseringsdirektivet och direktivet om byggnaders energiprestanda syftar bland annat till att öka renoveringstakten. Hur mycket anser man att takten ska öka? Vad får det för konsekvenser?



¹ <https://www.sverigesallmannnytta.se/allmannyttan/statistik/>

Föreslagna ökningar av renoveringstakten

EU-parlamentet och ministerrådet har nyligen, inom energieffektiviseringsdirektivet² (EED), enats om att offentliga organisationer ska gå före och årligen minska sin energianvändning med 1,9 procent och öka renoveringstakten till minst 3 procent.

Inom pågående arbete med direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) vill man sannolikt gå längre. Förslag från Kommissionen³, Ministerrådet⁴ och Parlamentet⁵ sammanfattas i figuren nedan. Förslagen innebär dels att det befintliga beståndet skall energirenoveras, dels att skalan för energideklarationer skall ses över och harmoniseras. Takten för renovering bestäms dels av MEPS (Minimum Energy Performance Standards) som anger vilka byggnadsklasser som berörs, dels harmoniseringen, som anger hur den framtida skalan för energideklarationer skall harmoniseras.

Kommissionen och Parlamentet vill att offentliga aktörer går före, där Kommissionen vill att byggnader som ägs av dessa minst ska uppfylla energiklass F år 2027 och Parlamentet vill skärpa detta till att byggnaderna minst skall uppfylla energiklass E år 2027.

Ministerrådet har en annan inställning, där de inte vill ställa särskilda krav på bostäder som ägs av offentliga aktörer, samt vill utgå från medelvärde inom beståndet avseende krav på energiklass.

Kommissionen:	Ministerrådet:	Parlamentet:
MEPS Offentliga aktörer (inkl. bostäder) • 2027: Minst klass F • 2030: Minst klass E • 2050: Minst klass A Bostäder • 2030: Minst klass F • 2033: Minst klass E • 2050: Minst klass A Harmonisering • A = Nybyggnadsstandard • G = Sämsta 15 %	MEPS Alla bostäder • 2033: Medel klass D • 2040: Enligt plan • 2050: Minst klass A Harmonisering Lokaler • A = Nybyggnadsstandard • G = Sämsta 15 % Bostäder • A = Nybyggnadsstandard • G = Sämsta byggnaderna	MEPS Offentliga aktörer (inkl. bostäder) • 2027: Minst klass E • 2030: Minst klass D • 2050: Minst klass A Bostäder • 2030: Minst klass E • 2033: Minst klass D • 2050: Minst klass A Harmonisering • A = Passivhus • A = Nybyggnadsstandard • G = sämsta 15 %

² <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2023/03/10/council-and-parliament-strike-deal-on-energy-efficiency-directive/>

³ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/HTML/?uri=CELEX:52021PCo802&from=EN>

⁴ <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-13280-2022-INIT/en/pdf>

⁵ <https://www.euractiv.com/section/energy-environment/news/buildings-directive-eu-parliament-moves-to-save-mandatory-energy-performance-standards/>

Hur många bostäder berörs?

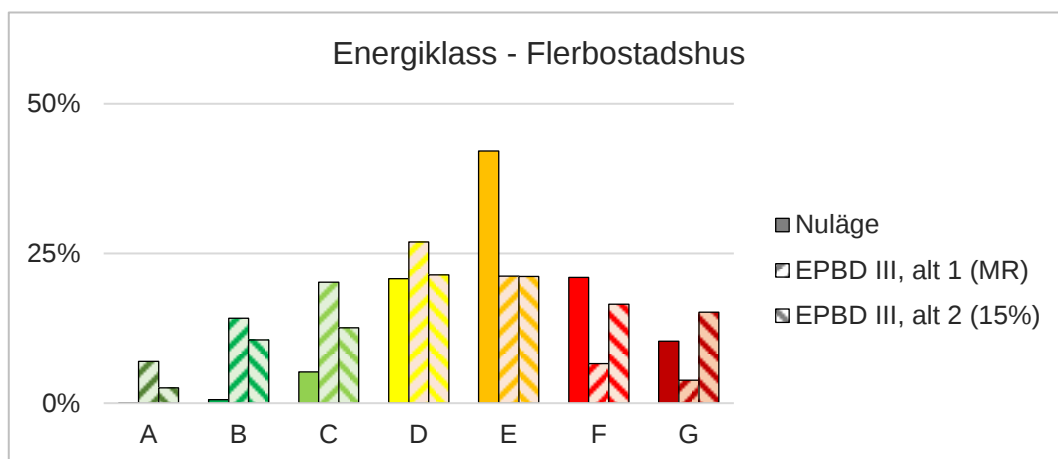
Mängden bostäder i flerbostadshus som berörs av utfasningen av de sämsta byggnaderna beräknas genom att utgå från underlag från Boverket⁶. Baserat på energideklarationsregistret konstateras att 5 procent av flerbostadshusen i Sverige uppnår energiklass A–C. 16 procent uppnår energiklass D, medan merparten, 79 procent, uppnår energiklass E–G. Detta är innan harmoniseringen.

Det finns osäkerhet i vad harmoniseringen definitivt innebär för Sverige. Men beräkningar kan göras utifrån de förslag som finns, baserat på två antaganden:

1. Harmoniseringen enligt Kommissionens och Parlamentets förslag innebär att klass A motsvarar nybyggnadsstandard och klass G de 15 procent av bostäderna som använder mest energi. Däremellan fördelas klasserna med jämt prestandaintervall.
2. Harmoniseringen enligt Ministerrådets förslag innebär att klass A motsvarar nybyggnadsstandard och att klasserna därefter fördelas ut med jämnt ökande prestandaintervall (20 kWh/m², år) till klass G.

Baserat på förslagen och antaganden innebär det sannolikt följande, se även figur:

- Andelen flerbostadshus i Sverige som uppfyller energiklass A–C kommer att öka i och med harmoniseringen, med 15–25 procentenheter.
- Om harmoniseringen utgår från Kommissionens eller Parlamentets förslag, kommer sannolikt 15 procent av flerbostadshusen klassas som energiklass G och cirka 15 procent som energiklass F.
- Om harmoniseringen utgår från Ministerrådets förslag kan 5–15 procent av flerbostadshusen klassas som energiklass G och 5–15 procent som energiklass F.



⁶ <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2019/underlag-till-den-tredje-nationella-strategin-for-energieffektiviserande-renovering/>

Hur mycket behöver renoveringstakten öka?

Genom EED kommer en renoveringstakt om årligen minst 3 procent sannolikt bli ett krav på kommunala bostadsbolag. Jämfört med dagens renoveringstakt¹, bland Sveriges Allmännyttas medlemmar, som uppgår till drygt 1 procent innebär det en taktökning om över 100 procent.

Effekten av EPBD är mer svårbedömd eftersom det fortfarande finns stora osäkerheter. Om EPBD antas under år 2023, med en implementeringstid om cirka 18 månader så innebär det att vi har gällande regelverk i Sverige under början av år 2025.

Baserat på Parlamentets förslag skulle därefter de bostäder som definieras inom energiklass F och G, senast år 2030 minst uppfylla energiklass E. Där flerbostadshus inom allmännyttan skall gå före och uppfylla kravet senast år 2027, två år efter färdig implementering.

För allmännyttan i Sverige, cirka 830 000 bostäder⁷, skulle Parlamentets förslag innebära att 30 procent av beståndet (cirka 250 000 bostäder) skall renoveras på två år, eftersom dessa bedöms vara i energiklass F och G efter utförd harmonisering, och dessa skall åtgärdas senast år 2027. Detta följs av att ytterligare 20 procent av bostäderna skall renoveras de nästkommande åren (cirka 165 000 bostäder), eftersom dessa bedöms vara i energiklass E efter utförd harmonisering, och dessa skall åtgärdas senast år 2030.

Att renovera 30 procent av beståndet de första två åren, innebär en renoveringstakt om 15 procent. Jämfört med dagens renoveringstakt innebär det en taktökning om drygt 1000 procent. De efterföljande tre åren behöver renoveringstakten vara knappt 7 procent, vilket jämfört med dagens renoveringstakt innebär en taktökning om drygt 400 procent.

⁷ https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104D

Vad kostar det?

Kostnaden för renovering är beroende av hur omfattande renovering som utförs. Det är rimligt att anta att omfattande renovering kommer att genomföras eftersom byggnaderna som skall renoveras även skall uppfylla energiklass A senast år 2050. Att först genomföra en renovering och förbättra byggnadens energiklass ett antal nivåer för att sedan starta en ny renovering 15 till 20 år senare för att uppfylla energiklass A är inte sannolikt.

Sveriges Allmännyttan genomförde en analys av renoveringskostnader under 2017⁸ där det konstateras att omfattande renovering medför utgifter om cirka 1 000 000 kr/bostad och begränsad renovering medför utgifter om cirka 500 000 kr/bostad. Analysen stämmer väl överens med tidigare väl dokumenterade renoveringsprojekt, där projektet Katjas Gata⁹ redovisar utgifter om drygt 1 100 000 kr/bostad och projektet Brogården¹⁰ redovisar utgifter om cirka 1 000 000 kr/bostad. För Katjas gata anges att merkostnaderna för energieffektivisering uppgick till 21–30 procent. Motsvarande merkostnader för Brogården uppgick till 27 procent. Baserat på ovan antas att renoveringskostnader, vid omfattande renovering uppgår till 1 000 000 kr/bostad, där energieffektiviseringskostnaderna är inkluderade och uppgår till 250 000 kr/bostad.

För att beräkna kostnaderna för en renoveringsvåg antas därför tillkommande kostnader om 250 000 kr/bostad, för de bostäder där renovering föreligger, det vill säga: den tekniska livslängden i flera av byggnadens byggdelar är överskriden. För tillkommande renovering, där renovering ej föreligger antas tillkommande kostnader om 1 000 000 kr/bostad.

Om renoveringstakten enligt EED (3 procent) åläggs allmännyttan innebär det därmed tillkommande kostnader om 250 000 kr/bostad för den renovering som redan pågår (knappt 11 000 bostäder/år) och 1 000 000 kr/bostad för den taktökning som krävs i och med direktivet (drygt 14 000 bostäder/år). Summeras detta innebär det tillkommande kostnader om knappt 17 miljarder kronor per år, för allmännyttan.

Om en renoveringstakt enligt Parlamentets förslag för EPBD (15 procent) åläggs allmännyttan innebär det därmed tillkommande kostnader om 250 000 kr/bostad för den renovering som redan pågår (knappt 11 000 bostäder/år) och 1 000 000 kr/bostad för den taktökning som krävs i och med direktivet (drygt 113 000 bostäder/år). Summeras detta innebär det tillkommande kostnader om drygt 116 miljarder kronor per, år för allmännyttan.

⁸ <https://www.sverigesallmannnytta.se/trycksaker/hem-for-miljoner-upprustning-av-rekordarens-bostader/>

⁹ <http://marknad.laganbygg.se/buildings/view/252>

¹⁰ https://www.ebd.lth.se/fileadmin/energi_byggnadsdesign/images/Publikationer/Doc_avhandling_UJ_Bok_webb.pdf

Diskussion

Naturligtvis finns det osäkerhet i denna analys. Dels gällande renoveringstakten, dels gällande kostnader för renovering.

Gällande renoveringskostnader baseras dessa på uppgifter från år 2010–2017 och har ej räknats upp med entreprenadindex eller motsvarande. Bygg- och renoveringskostnader har stigit, samtidigt kan antas att synergi- och effektiviseringseffekter kan uppstå om mängden renoveringar ökar kraftigt. Det är dock orimligt att anta att kostnadsminskningarna på grund av synergier och effektivisering överstiger de ökande kostnaderna som beror av inflation, ökande materialpriser och prisökningar som kommer att uppstå på grund av massiv ökad efterfrågan. Beräknade kostnader, i relation till kostnad för renovering av en bostad, är således sannolikt underskattade.

Gällande renoveringstakten finns det stor osäkerhet i hur detta faller ut, baserat på tolkning i samband med implementeringen av direktiven i Sverige.

Sveriges Allmännyttas medlemmar omsätter idag tillsammans 75 miljarder per år, där inte alla medlemmar är allmännyttiga bolag. Baserat på vår statistik är det rimligt att utgå från att allmännyttan inom Sverige idag omsätter drygt 55 miljarder kronor per år. Krav om ökad renoveringstakt till 3 procent per år skulle därmed sannolikt innebära att omsättningen inom allmännyttan skulle behöva öka med cirka 30 procent.

Det finns även en risk att en kraftigt ökad renoveringstakt är kontraproduktiv. Tillverkning av byggmaterial genererar stora mängder växthusgaser. Att byta ut dessa innan den tekniska livslängden är uppnådd är inte lämpligt. Det kan innebära att de ökade mängderna växthusgaser som genereras från byggmaterialen överstiger den minskning av växthusgaser som energieffektiviseringen innebär.

Det bör understrykas att minskad energianvändning i byggnadsbeståndet och ökad andel förnybara och fossilfria energislag är viktiga åtgärder för en hållbar utveckling. Men de aktuella förslagen om ökad renoveringstakt är inte rimliga. Redan idag har vi en global råvarubrist i pandemins spår och byggföretagen har brist på arbetskraft. Att det då skall vara möjligt att öka renoveringstakten med 100–1000 procent på kort sikt är sannolikt omöjligt, oavsett om takten är i det lägre eller högre intervallet. Renoveringstakten kan och behöver öka, men det behöver genomföras på ett strukturerat sätt med fokus på att maximera samhällsnytta och med ett helhetsperspektiv för att minska mängden växthusgaser som genereras.

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