



UPPSALA
UNIVERSITET



Halvera Mera

Energieffektivisering i flerbostadshus

En analys av ägarformens påverkan på arbetsprocess och resultat.

Katarina Högdal

katarina.hogdal@wspgroup.se

Handledare: Maria Malmkvist, Saga Ekelin

Under våren 2013 har ett examensarbete genomförts på WSP inom BeBo-projektet Halvera Mera. I examenarbetet har fastighetsägares olika förutsättningar för energieffektivisering undersökts.



UPPSALA
UNIVERSITET



Halvera Mera

Halvera Mera

- Kampanj som drivs av Beställargruppen Bostäder, BeBo
- Miljömålet God Bebyggt Miljö
 - Minska energianvändningen i bostäder med 20 % till år 2020, 50 % till år 2050
- Syfte att starta 35 förstudier som ska visa att det är möjligt att halvera energianvändningen vid renovering av flerbostadshus
- 25 på reservlista – erbjuds en mindre energibesiktning



Halvera Mera är en kampanj som drivs av Beställargruppen Bostäder, BeBo. BeBo är ett samarbete mellan Energimyndigheten och några av Sveriges mest framträdande fastighetsägare. De har tagit fram konceptet "Rekorderlig Renovering". Konceptet syftar till att utifrån det nationella miljömålet God Bebyggd Miljö verka för att demonstrationsprojekt genomförs där en kombination av energiåtgärder minskar energianvändningen i flerbostadshus med 50 procent i samband med renovering. Rekorderlig Renovering genomförs i 3 etapper, där Halvera Mera motsvarar den första etappen – förstudien. Etapp två består av genomförandet av renoveringen och etapp tre innefattar noggranna mätningar och uppföljning av den faktiska energibesparingen.

Syftet med Halvera Mera är att starta ett antal förstudier som ska visa att det är möjligt att halvera energianvändningen vid renovering av flerbostadshus. Totalt 35 fastighetsägare blev antagna till kampanjen och får ett bidrag på 150 000 kr för att genomföra sin förstudie. En reservlista har också upprättats med 25 fastighetsägare som istället har blivit erbjudan en mindre energibesiktning.



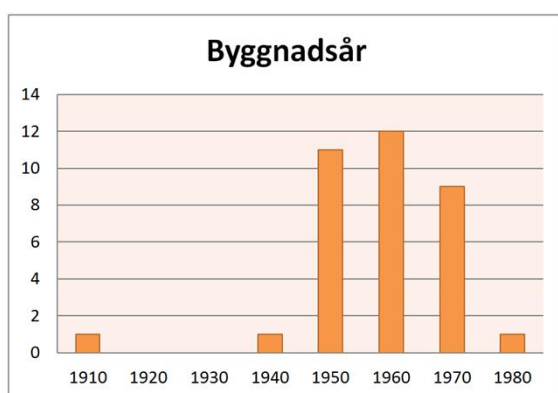
UPPSALA
UNIVERSITET



Halvera Mera

Halvera Mera

- Ägarform
 - 16 kommunala fastighetsbolag
 - 10 privata fastighetsbolag
 - 9 bostadsrättsföreningar



De 35 fastighetsägarna som blev antagna till Halvera Mera valdes ut för att få en bra spridning, både geografiskt och vad gäller ägarform och byggnationsår. I tabellen ses att ett stort fokus finns på byggnader från miljonprogrammet.



UPPSALA
UNIVERSITET



Halvera Mera

Syfte med examensarbetet

- Undersöka om fastighetsägare med olika typer av ägarform upplever olika hinder och möjligheter i sitt arbete med energieffektivisering och om ägarformen påverkar resonemanget kring, och resultatet av, energieffektiviseringen.
- Belysa vilka faktorer som påverkar fastighetsägare vid beslut om investering i energiåtgärder samt visa på om olika faktorer har olika stor inverkan beroende på fastighetsägarens ägarform.



För att kunna utforma demonstrationsprojekt på bästa sätt är det viktigt att veta vad som inspirerar och motiverar fastighetsägare att energieffektivisera, vilka förutsättningar de upplever sig ha och vilka faktorer som påverkar dem.

Syftet med detta examensarbete är att undersöka fastighetsägarnas förutsättningar för energieffektivisering och om detta är kopplat till deras ägarform. Målet är att belysa vilka faktorer som påverkar fastighetsägare vid investeringsbeslut.



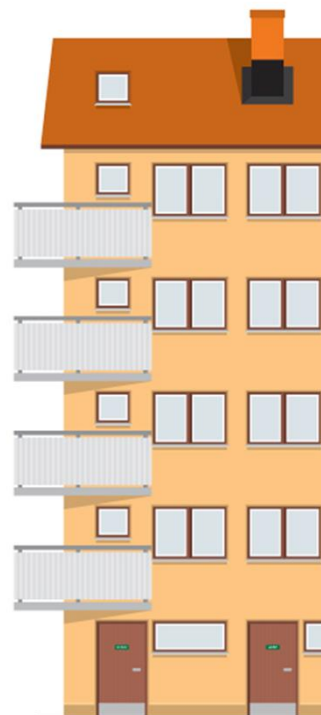
UPPSALA
UNIVERSITET



Halvera Mera

Genomförande

- **Enkäter**
 - Fokus på kvantifierbar data, t.ex. lönsamhetskrav, beräkningsmetoder och antaganden
 - 19 svar – ej tillräckligt för tillförlitlig statistisk
- **Intervjuer**
 - Besök hos 7 fastighetsägare
 - 2 brf, 2 kommunala, 3 privata
 - 3 i Stockholm, 2 i Malmö, 1 i Västerås, 1 i Bollnäs
 - Informella intervjuer, allmän diskussion om energiarbete
- **Energisimulering och lönsamhetsberäkning**
 - Undersöka påverkan på resultatet
 - 3 åtgärds paket testas på ett typhus i VIP
 - Lönsamhetskalkyl utifrån de olika ägarformernas perspektiv



Undersökningen bestod främst av enkäter och intervjuer. Antalet enkätsvar var ganska lågt, varför det var svårt att få fram tillförlitlig statistik. Den statistik som valts att tas med i rapporten är verifierad, och i vissa fall kompletterad, av intervjuresultaten.

Intervjuerna syftade främst till att få mer djuplodad information om hur fastighetsägare resonerar kring energieffektivisering och vilka faktorer fastighetsägarna tycker sig påverkas av vid beslut om investering i energiåtgärder.

Energi- och lönsamhetsberäkningarna genomfördes för att testa ägarformens påverkan på resultatet. Tre åtgärds paket, som representerar tre olika kostnadsnivåer, simulerades på ett typiskt miljonprogramhus i VIP Energy. Lönsamhetsberäkningar genomfördes med BeBo Lönsamhetskalkyl för alla tre åtgärds paket med olika indata för avkastningskrav och hyrestillägg utifrån respektive ägarforms perspektiv. Detta för att få en indikation på hur ägarformen påverkar lönsamhetsberäkningarna.



UPPSALA
UNIVERSITET

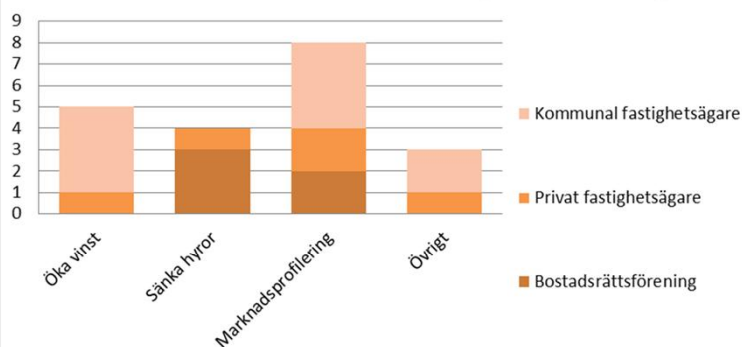
Resultat

Undersökningen visar att
ägarformen tycks påverka
vid energieffektivisering...

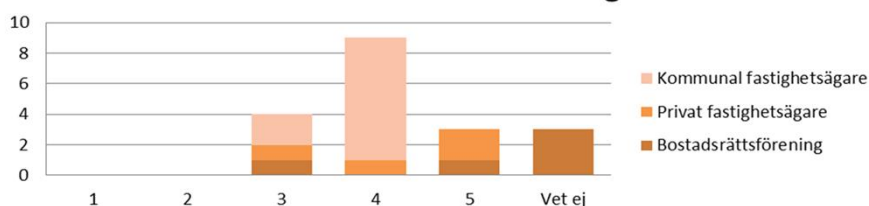


Halvera Mera

Varför vill ni minska er energianvändning?



Hur upplever ni era möjligheter att avsätta resurser till energieffektiviseringsarbete i samband med renovering?



Undersökningen visar att ägarformen tycks påverka vid energieffektivisering. Olika ägarformer har olika motiv för att minska sin energianvändning. I det övre diagrammet ses att bostadsrättsföreningar främst vill kunna sänka sina avgifter, att kommunala ägare vill skapa en marknadsprofil eller öka sin vinst och att de privata ägarnas motiv är spridda.

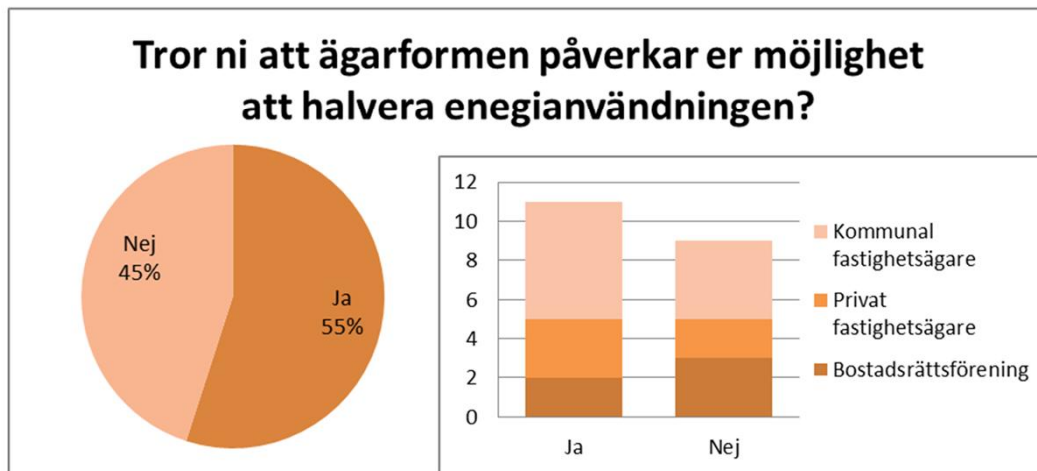
I det nedre diagrammet ses att de olika ägarformerna upplever sig ha olika bra möjlighet att avsätta resurser till energiarbete. De privata ägarna upplever sig ha bättre möjligheter än de kommunala, medan bostadsrättsföreningarna inte verkar ha någon uppfattning om vilka resurser de har eller vilka resurser som krävs för energieffektivisering.

Vad man vill få ut av sin energieffektivisering och vad man har för resurser till energieffektivisering kommer att påverka hur man väljer energiåtgärd och alltså tycks ägarformen påverka.



Resultat

... men!



Dock var det bara drygt hälften som trodde sig påverkas av sin ägarform. I stapeldiagrammet ses att framför allt bostadsrättsföreningarna tror att de inte blir påverkade av sin ägarform.



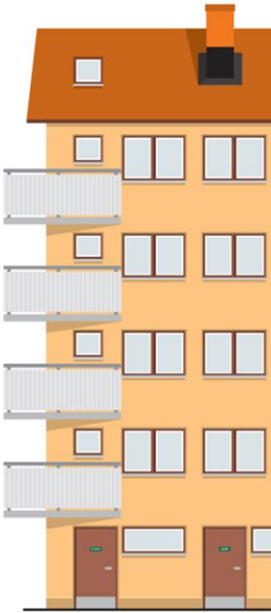
UPPSALA
UNIVERSITET



Halvera Mera

Resultat

- **Bostadsrättsföreningar**
 - Motiv: kostnadsminskningar för medlemmar, finansiera övriga åtgärder
 - Eftersträvar kort återbetalningstid
 - Styrelsens bristande kontinuitet, tidstillgång och kompetens
 - Svårt genomföra förstudier och hitta långsiktigt hållbar lösningar
 - Stor påverkan av ägarformen
- **Privata fastighetsbolag**
 - Långsiktigt perspektiv och kunskap om byggnadens livslängd
 - Längre återbetalningstid
 - Svårighet att få igenom hyreshöjningar
 - Kopplat till bostadsmarknaden/önskemål från boende
 - Ägarens syfte med förvaltningen skiljer sig åt
 - Olika motiv för energieffektivisering
 - Viss påverkan av ägarformen, men även andra faktorer



Bostadsrättsföreningarnas investeringarna är många gånger kortsiktiga och ofta väljs åtgärder med kort återbetalningstid framför mer långsiktigt hållbara lösningar, då de medlemmar som gör investeringen vill få ta del av vinsten innan de eventuellt flyttar. De största hindren är styrelsens brist på kontinuitet, tid och kompetens, vilket gör att bostadsrättsföreningar har svårt att genomföra ordentliga förstudier.

Min slutsats är att bostadsrättsföreningar i hög grad påverkas av sin ägarform.

De privata fastighetsbolagen har ett mer långsiktigt perspektiv och bättre kunskap om byggnadens livslängd. Detta medför att de ofta kan acceptera längre återbetalningstider än bostadsrättsföreningarna. Deras största hinder är svårigheter att få igenom hyreshöjningar, för att kunna finansiera större investeringar. Dock verkar detta inte vara kopplat till ägarformen, utan snarare till den lokala bostadsmarknaden. Olika privata fastighetsägare har ofta olika syften med sin förvaltning, vilket medför att de har olika mål med sin energieffektivisering. Detta innebär att de kommer att resonera olika vid investeringsbeslut.

Min slutsats är att de privata fastighetsbolagen upplever en viss påverkan av sin ägarform, men att de i lika hög grad påverkas av den lokala bostadsmarknaden och respektive ägares syfte med förvaltningen.



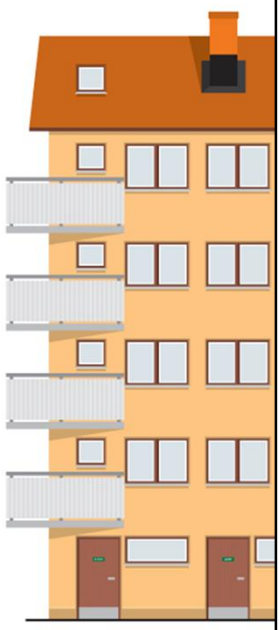
UPPSALA
UNIVERSITET



Halvera Mera

Resultat

- Kommunala fastighetsbolag
 - Liknande förutsättningar som de privata
 - Längre återbetalningstid pga. bostadssocialt ansvar
 - Påverkas av ägarens syfte med förvaltningen
 - Politiska påtryckningar från kommunen
 - Konflikt med fjärrvärmebolag
 - Större svårigheter att höja hyran
 - Snarare kopplat till bostadsmarknad än ägarform
 - Kommunala planerar större hyreshöjningar
 - Högre ambitioner eller högre vinstmål?
 - Snarare kopplat till ägarens syfte än ägarform
 - Viss påverkan av ägarformen, men även andra faktorer



De kommunala fastighetsbolagen verkar kunna acceptera ännu längre återbetalningstider, pga. sin tradition av bostadssocialt ansvar. I likhet med de privata bolagen påverkas de kommunala bolagen också av respektive ägares syfte med förvaltningen, då i form av politiska påtryckningar. Dessa kommer att skilja sig åt, beroende på vilken politik kommunen för, men ett gemensamt problem är den konkurrens som kan uppstå med andra kommunala dotterbolag. Då fjärrvärmebolag ofta är kommunalägda kan en investering i åtgärder som medför ett minskat fjärrvärmebehov för fastighetsbolaget innebära en konflikt hos kommunen.

Kommunala bolag verkar uppleva större svårigheter att höja hyran än de privata bolagen. Dock är det svårt att med säkerhet koppla detta till ägarformen, då det snarare verkar bero på bostadsmarknaden. Undersökningen visar också att de kommunala bolagen, trots att de upplever större svårigheter att höja hyran, planerar för större hyreshöjningar än de privata. Detta verkar vara kopplat till att de kommunala bolagen antingen har högre ambitioner än de privata, och vill skapa sig en marknasprofilering, eller till att de har högre vinstmål.

Min slutsats är att de kommunala bolagen, i likhet med de privata, upplever en viss påverkan av sin ägarform, men att de i lika hög grad påverkas av den lokala bostadsmarknaden och respektive ägares syfte med förvaltningen.



Resultat

- Energi- och Lönsamhetsberäkningar
 - Bostadsrättsföreningar klarar ej lika kostsamma investeringar med sina återbetalningskrav
 - Buffert för underhåll och längre återbetalningstider
 - Kommunala fastighetsägare generar större vinst än de privata på sina investeringar
 - Större hyreshöjningar, kopplat till ägarens syfte med förvaltningen



Energi- och lönsamhetsberäkningarna är genomförda på ganska grova antaganden, så de är inte att betrakta som exakta. Dock ger de en fingervisning om hur ägarformen påverkar resultaten.

Bostadsrättsföreningarna verkar inte klara lika kostsamma investeringar, pga. att de vill ha en kort återbetalningstid. För att de ska klara en halvering av energianvändningen krävs att de har en buffert för underhållskostnader och kan acceptera längre återbetalningstider.

Kommunala fastighetsägare verkar kunna generera en större vinst på sina investeringar än de privata. Detta är kopplat till deras högre hyreshöjningar, vilket snarare verkar vara kopplat till respektive ägares syfte än förvaltningen än till ägarformen.



Slutsatser

- Fastighetsägarna påverkas olika beroende på sin ägarform
- Störst skillnad märks mellan bostadsrättsföreningar å ena sidan och privata och kommunal fastighetsbolag å andra sidan.
 - Bostadsrätter och föreningsform vs. Hyresrätter och bolagsform
- Viss skillnad mellan privata och kommunala fastighetsbolag
 - Kopplat till respektive ägares syfte och den lokala bostadsmarknaden



Slutsatsen är att den största skillnaden i resonemang vid, och resultat av, energieffektivisering kan ses mellan bostadsrättsföreningar å ena sidan och bolag som förvaltar hyresrätter å andra sidan. Inom bolag som förvaltar hyresrätter kan en liten skillnad ses mellan privata och kommunala bolag. Dock tycks denna skillnad inte alltid bero på just ägarformen, utan även bero på respektive ägares syfte med verksamheten och på den lokala bostadsmarknaden. Hur dessa orsakssamband ser ut har inte kunnat utrönas i denna undersökning, utan lämnas till vidare studier.