

Renoveringsbehov i Miljonprogrammet – Uppföljningsstudie september 2018

Beställare: TMF, Trä- och Möbelföretagen

Utförare: Joel Jönsson, Thomas Ekvall och Patric Lindqvist, Prognoscentret AB

Denna uppföljningsstudie tar sin utgångspunkt i nollpunktmätningen "Renoveringsbehov i miljonprogrammet" som genomfördes 2013. Nollpunktmätningens resultat finns tillgänglig för nedladdning på TMF:s hemsida under namnet "Renoveringsbehov i miljonprogrammet".

Årets studie visar hur renoveringsbehovet har utvecklats under det senaste året (september 2017 – september 2018) och ett särskilt fokus har riktats mot "gröna" energibesparande renoveringsåtgärder och det nyligen införda investeringsstödet.



Om rapporten

Innehåll	Sida
Definition	3
Sammanfattning av nollpunktmätningen 2013	4
Syfte, urval och metod,	5
Sammanfattning	6
Renoveringsskulden och årlig renoveringstakt 2017	7
Renoveringstakt 2017, fördelat på åtgärds- och ägartyp	8
Genomförda gröna renoveringar och Grönt index	9
Gröna renoveringsplaner	10
Frågor om investeringsstödet	11
Effekt av nybyggnations-Standard vid renovering	13
Primärenergikällans Effekt på renoveringstakten	14

Kort om Prognoscentret

Prognoscentret grundades 1978 i Norge och har utvecklats till att idag vara Nordens ledande leverantör av högkvalitativa marknadsanalyser inom bygg- och fastighetsmarknaden. Företaget sysselsätter idag ca 40 medarbetare fördelat på våra kontor i Stockholm och Oslo. Prognoscentret representerar också Sverige och Norge i Euroconstruct, ett nätverk bestående av 20 ledande institut – analys - forskningsmiljöer inom EU.

Prognoscentret har lång erfarenhet av att arbeta med olika typer av vetenskapliga metoder och metodutveckling, framförallt när det gäller kvantitativ analys.

I vårt arbete använder vi både etablerade undersökningsmetoder och metoder anpassade för specifika kunder eller undersökningar. I nära samarbete med våra kunder låter vi alltid den specifika frågeställningen och villkoren i varje situation styra valet av metod för datainsamling och analys. Vi arbetar aktivt med att följa alla nationella och internationella lagar samt att agera etiskt i förhållande till våra kunder, samarbets-partners och medarbetare. Företaget är också medlem i ESOMAR (European Association of Opinion and Marketing Research Professionals) och SÖK (Sveriges Marknadsundersökare) för att kontinuerligt öka vår kompetens inom området.



• Definitioner

Brutto- och nettobeståndet

Bruttobeståndet utgör hela det miljonprogramsbestånd som uppfördes under åren 1960-1975 under 2013. Bruttobeståndet i miljonprogrammet var enligt SCB 922 000 lägenheter under 2013. *Nettobeståndet* är rensat från lägenheter i kommuner där vi har bedömt att förutsättningarna för renoveringar är för svaga för att utgöra en del av det sannolika behovet. Exempel på förutsättningar som påverkar bostadsbolagens renoveringsförmåga i svaga kommuner är negativ befolkningstillväxt till följd av utflyttning, svaga finanser bland kommunens bostadsbolag och hög vakansgrad i beståndet. I den här rapporten redovisas endast nettosiffrorna, dvs. siffror som bygger på det reella beståndet med behov.

I samband med vår nollpunktmätning gjorde vi bedömningen att 106 kommuner hade svaga förutsättningar 2013 – företrädesvis små landsortskommuner i norra och västra Sverige samt Småland. 42 kommuner hade medelgoda eller medelsvaga förutsättningar – företrädesvis medelstora kommuner i norra och västra Sverige samt i Småland men även mindre orter i östra och södra Sverige. 142 kommuner hade goda förutsättningar – primärt större städer och kommuner i storstadsområdena i östra samt södra och sydvästra Sverige. De kommuner med medelsvaga, medelgoda eller goda förutsättningar ingår i nettobeståndet som inkluderar 858 000 lägenheter.

Även om uppförda bostadsrätter ingår i miljonprogrammets nettobestånd så har deras renoveringsbehov inte undersökts. För att ändå kunna redovisa en totalmarknad har bostadsrättsföreningarnas renoveringar antagits följa allmännyttans renoveringstakt.

Renoveringstyper

Tekniska renoveringar – avser byggnadens tekniska funktion, såsom el- och vatteninstallationer, ventilation och avloppsstammar.

Byggnadstekniska renoveringar - avser arbete på och utbyte av kök, badrum, ytskikt, balkonger, tak, fönster, dörrar, golv och isolering.

Sociala renoveringar - avser åtgärder för att öka trivseln och tryggheten i och kring fastigheten. Exempel på sociala renoveringar är arbeten på gårdsbyggnader, lekutrustning eller sittplatser i utemiljöer, mark, växtlighet och entréer.

Renoveringsskuld

Renoveringsskulden fastställdes i och med nollpunktmätningen 2013 då bostadsbolagen uppgav deras subjektiva renoveringsbehov. Skattningarna räknades upp till antal lägenheter i hela miljonprogramsbeståndet (netttotal) och från denna renoveringsskuld dras antalet genomförda renoveringar under 2014, 2015, 2016 och 2017 bort. På så vis kan vi illustrera en aktuell bild av renoveringsskulden.

Genomförda renoveringar senaste året:

Undersökningen genomförs årligen under augusti och september. Den illustrerade takten "Genomförda renoveringar senaste året" beskriver alltså årstakten från detta tillfälle.

Planerade renoveringar

Planerade renoveringar sträcker sig fem år framåt i tiden från och med undersökningstillfället.

Gröna renoveringar

Gröna renoveringar utgörs av renoveringar som innebär att byggnadens energiåtgång minskas. Dessa kan delas in i "mer" och "mindre kostsamma" renoveringar. "Mer kostsamma" renoveringar definieras som fönsterrenoveringar (förbättringsarbete eller utbyte), tilläggsisolering, från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX) och installation av solceller. "Mindre kostsamma" renoveringar innefattar injustering och individuell mätning av el och varmvatten och snålspolande munstycken. De olika gröna renoveringsåtgärderna särredovisas främst för att visa på den energibesparing som renoveringen för med sig, något som vanligtvis sammanfaller med den ekonomiska investeringen. Ett grönt index, som bygger på antalet utförda renoveringsåtgärder med basår 2013 (index 100), är viktat efter i vilken grad de utförda renoveringarna är energibesparande (mätt som kWh per år). Därmed får "mindre" kostsamma åtgärder i regel inte samma genomslag i index.



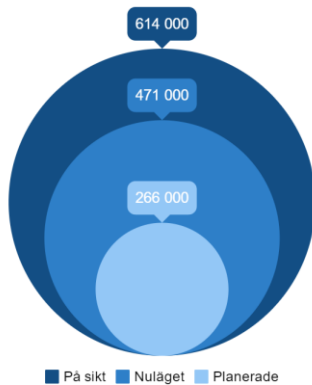
Nollpunktsmätning 2013

Sammanfattning

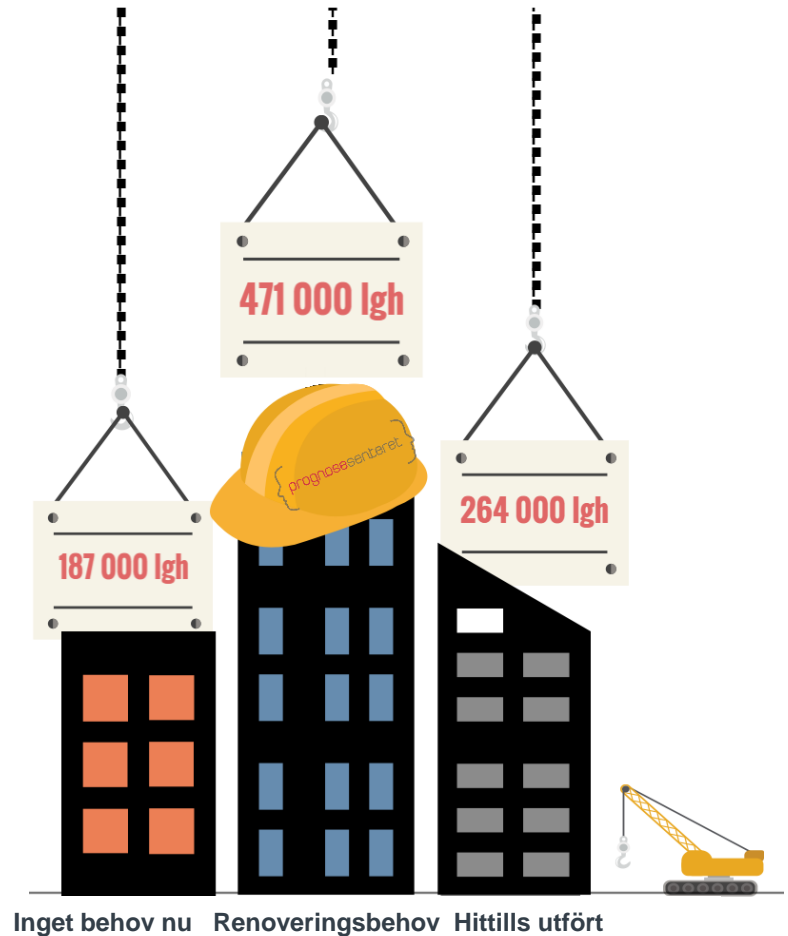
I diagrammet till höger illustreras hur många lägenheter som har renoverats samt är i behov av renoveringar i miljonprogrammets lägenhetsbestånd. Vid tidpunkten för vår nollpunktsmätning 2013 hade totalt 264 000 lägenheter genomgått större renoveringar. Av miljonprogrammets totala bestånd på 922 000 lägenheter hade därmed 658 000 lägenheter inte renoverats. I "Nettobeståndet", dvs. lägenheter i kommuner med goda förutsättningar för renoveringar (858 000 lägenheter), uppskattade bostadsbolagen själva att omkring 471 000 lägenheter hade ett större renoveringsbehov. Skillnaden mellan den miljonprogramsstock som inte renoverats på 658 000 lägenheter och det upplevda renoveringsbehovet i nettobeståndet på 471 000 var då 187 000 lägenheter. Dessa var antingen lägenheter som saknade ett renoveringsbehov eller som inte ansågs ha förutsättningar nog för att renoveras.

I diagrammet nedan illustreras renoveringsbehovet inklusive planer i miljonprogrammets nettobestånd. Av nettobeståndets 858 000 lägenheter hade 244 000 lägenheter renoverats, att jämföra med 264 000 i bruttobeståndet ("Hittills utfört" i diagrammet till höger). Detta innebär att 614 000 lägenheter i nettobeståndet hade ett renoveringsbehov "På sikt". Av de 471 000 lägenheter med ett upplevt renoveringsbehov 2013 hade bostadsbolagen planer för 266 000 lägenheter.

Renoveringsbehovet över tid
inkl. planer (netttotal), antal lägenheter



Renoveringsstatus i miljonprogrammet, antal lägenheter 2013





Urval och metod

Undersökningen genomförs via telefonintervjuer och riktas mot bostadsbolagens byggschefer, driftschefer, fastighetschefer, teknisk chef, driftschefer och underhållsansvariga. Bostadsrätternas miljonprogramsbestånd har inte undersökts, och deras renoveringstakt skattas till att motsvara den för allmännyttan. Andelen lägenheter som genomgått renoveringar i undersökningen räknas upp till totalbeståndet. Hänsyn har tagits till bland annat kommunstorlekar och lägenheternas ägarform för att bättre fånga bostadsbolagens heterogenitet.

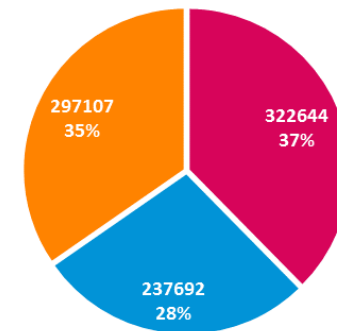
I årets undersökning deltog 82 bostadsbolag och deras sammanlagda bestånd uppgick till 82 000 miljonprogramslägenheter. Bostadsbolagen som deltog i årets undersökning ägde sammanlagt 7 000 lägenheter fler än i fjol och 30 000 lägenheter fler än 2016.

Renoveringsskulden kan vara något underskattad med tanke på att delar av det bestånd som ansågs sakna renoveringsbehov 2013 (187 000 lägenheter), och som därmed inte ingick i renoveringsskulden, nu kan ha nått sin tekniska livslängd och därmed borde renoveras. Vidare kan den behovsmässiga eller den ekonomiska situationen ha förändrats i de kommuner som exkluderats i nettobeståndet. Dessa kommuners miljonprogramsbestånd utgör dock endast 66 000 lägenheter, varför deras eventuella renoveringstakt gör skillnad på marginalen. Det kan dock vara svårt för bostadsbolagen att uppskatta antalet renoveringar som skett det senaste året, varför en viss överrapportering kan ske till följd av överlappning mellan åren.

Under 2015 och 2016 ställde vi en kontrollfråga där vi bad bostadsbolagen att uppskatta de större eller mer omfattande renoveringarna som genomförts hittills under byggnadens totala livslängd. Kontrollfrågan gav vid handen att renoveringsskulden var 364 000 lägenheter 2015 och 286 000 lägenheter 2016, vilket rimmar väl med den angivna renoveringstakten på årsbasis. Därmed förefaller det som om företagen kan uppge relativt tillförlitliga siffror på utförda totalrenoveringar senaste året.

Företag	Kommunstorlek, antal invåare	Totalt antal intervjuer	Antal bostäder
Allmännyttiga företag	< 25 000	15	29 462
	25 000 - 75 000	13	13 270
	> 75 000	12	4 683
Privata fastighetsägare	< 25 000	13	20 898
	25 000 - 75 000	15	11 289
	> 75 000	14	2 423
Totalt		82	82 025

Miljonprogramsbestånd, nettovärden



■ Offentligt ägda hyresrätter ■ Privat ägda hyresrätter ■ Kooperativa företag (bostadsrätter)



Sammanfattning

- Enligt årets undersökning har både de offentliga och de privata bostadsbolagen minskat sin renoveringstakt när det gäller "större" eller "mer omfattande" åtgärder jämfört med tidigare år. Däremot har antalet punktsatser ökat och ligger i åter i nivå med mätningen 2016.
- Det finns övergripande planer för cirka 230 000 lägenheter under perioden 2018 – 2022 vilket är en ökning jämfört med föregående år. Om planerna realiserats skulle det innebära att renoveringsskulden på cirka 212 000 lägenheter skulle lösas till 2023.
- De allmännyttiga bostadsbolagens gröna renoveringar var i det närmaste oförändrade jämfört med de två senaste undersökningarna. Renoveringstakten och renoveringsplanerna är jämnt fördelade på "mer" och "mindre" kostsamma renoveringsåtgärder för allmännyttan. De privata bostadsbolagen har dock minskat på renoveringstakten betydligt och framöver planeras färre gröna renoveringar. Fokus kommer vara riktat mot mindre kostsamma åtgärder.
- Det gröna indexet föll tillbaka enligt årets undersökning, framförallt på grund av att de privata bostadsbolagen minskat sina renoveringar på bred front jämfört med i fjol. De "mer" och "mindre" kostsamma renoveringarna ligger nu på den lägsta nivån som hitintills uppmätts.
- Årets undersökning bekräftar tidigare års undersökningar eftersom intresset för investeringsstöden är fortsatt lågt, framförallt bland privata bostadsbolag.
- Av undersökningen framgår att knappt hälften av bostadsbolagen genomför färre renoveringar när det ställs krav på nybyggnationsstandard vid större renoveringsåtgärder.



Det rådande marknadsläget, med låg ränta, stigande fastighetspriser, lågt utbud av hyreslägenheter, sämre möjligheter att finansiera en privatägd lägenhet, ökande sysselsättningsgrad och stigande inkomster innebär att förutsättningarna för en ökad renoveringstakt framöver är goda.

Det finns dock anledning att tro att kapacitetsbristen i utförandeled håller tillbaka renoveringsaktiviteten till följd av den starka nybyggnationstakten. Statistik från Newsec visar att intresset för den svenska fastighetsmarknaden ökat bland utländska investerare. Bostadshus anses vara en stabil och relativt sett riskfri tillgång i turbulenta tider då tillgångar och värdepapper anses vara högt värderade.



Renoveringsskulden 2018

Renoveringstakt totalt, förändringar i renoveringsskulden

Renoveringsskulden, räknat som antalet lägenheter i behov av omfattande renoveringar, uppgick enligt nollpunktmätningen 2013 till 471 000 lägenheter. Antalet större eller mer omfattande renoveringar som utförs på årsbasis har varierat kring 60 000 lägenheter per år men under de två senaste undersökningsåren har den beräknade renoveringstakten fallit tillbaka, vilket syns i diagrammen till höger. Genom att dra av de årliga renoveringar som genomförts sedan nollpunktmätningens renoveringsskuld erhåller vi en uppdaterad skattning av renoveringsskulden, som 2018 uppgår till 212 886 lägenheter. Sammantaget kan vi konstatera att bostadsbolagen har genomfört större renoveringar i drygt hälften av de lägenheter där det fanns ett upplevt renoveringsbehov 2013. Det finns ambitiösa renoveringsplaner för lägenhetsbeståndet på fem års sikt, vilket uppräknat landar på omkring 230 000 lägenheter, att jämföra med 185 000 renoveringsplaner 2017. Om planerna för 2018 realiserar betyder det att renoveringsskulden skulle vara löst på fem års sikt. Det har dock sannolikt uppstått ytterligare renoveringsbehov under de fem år som gått sedan nollpunktmätningen. Vi har även antagit att bostadsrätternas renoveringstakt följer den för allmännyttan, vilket inte nödvändigtvis behöver stämma.

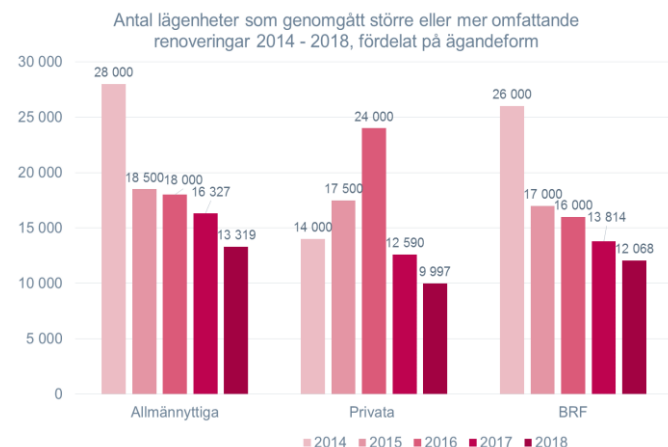
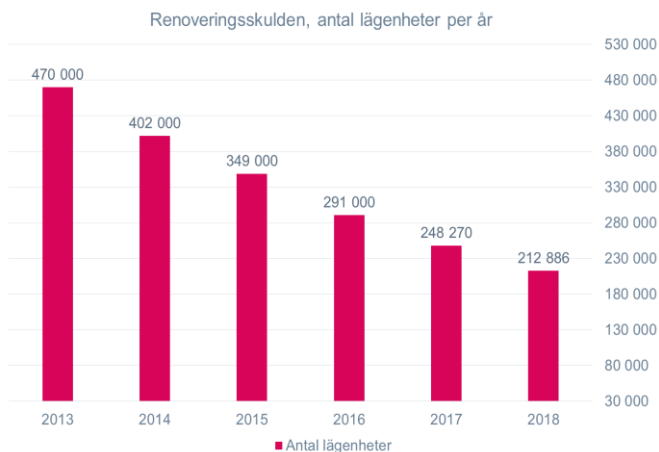
Renoverade lägenheter – fördelat på ägarform

Allmännyttans renoveringstakt fortsätter att minska jämfört med uppföljningsstudierna 2014-2017. Även privata bostadsbolag genomförde färre renoveringar i år. Förändringarna i renoveringstakt över tid varierar mer bland privata bostadsbolag jämfört med allmännyttiga bostadsbolag. Eftersom privata bostadsbolag är fler till antalet och varierar mer i storlek uppstår större variationer naturligt i det segmentet vid urvalsundersökningar.

Det finns inga uppenbara orsaker till varför privata bostadsbolag i större städer skulle dra ner på renoveringstakten i år. Hyressättningsmekanismerna är oförändrade, fastighetsvärdena ökar, inkomster och sysselsättning ökar samtidigt som behovet av ytterligare renoveringar är stort. Det finns dock anledning att tro att kapacitetsbristen i utförandeled håller tillbaka renoveringsaktiviteten till följd av den starka nybyggnationstakten. Sammanfattar man resultaten från uppföljningsstudierna 2014-2017 ligger renoveringstakten bland privata bostadsbolag runt 5 procent av beståndet per år och motsvarande andel bland allmännyttiga bostadsbolag ligger också på 5 procent.

Enligt Hyresgästföreningens undersökning som publicerades i medlemstidningen "Hem & hyra" i april 2017 har var fjärde kommun antingen sålt av delar av sitt bestånd, planerar att göra det eller diskuterar att sälja lägenheter i syfte att få råd med nyproduktion. Under förra året handlade det om 16 000 lägenheter, där de allra flesta lägenheter säljs till privata bostadsbolag.

Enligt SABOs undersökningar mot allmännyttan renoverades knappt 20 000 lägenheter under 2016-2017, vilket ligger i linje med TMFs miljonprogramsundersökningar. Samtidigt uppskattar SABOs undersökning att Allmännyttan har knappt 150 000 lägenheter kvar att renovera, vilket är i överkant jämfört med vår undersökning. Vi använder oss dock av en annan definition av miljonprogramsbeståndet, där kommuner som bedöms ha ekonomiskt svaga förutsättningar för renoveringar tagits bort.





Renoveringstakt 2018, fördelat på åtgärdstyp och ägartyp

Allmänt om Renoveringstakten

Eftersom den uppmätta "renoveringstakten på årsbasis" i årets undersökning minskat jämfört med tidigare mätillfällen kan man tänka sig att även antalet utförda punktinsatser bör minska. Tvärtom ökade antalet punktinsatser förhållandevis kraftigt i år jämfört med föregående år (som även var ett historiskt svagt måttår). En möjlig förklaring till detta är att bostadsbolagen har svårigheter att genomföra totalrenoveringar av lägenheter i dagsläget, då kapacitetsbristen är en begränsande faktor i utförandeledet.

Byggnadstekniska renoveringar

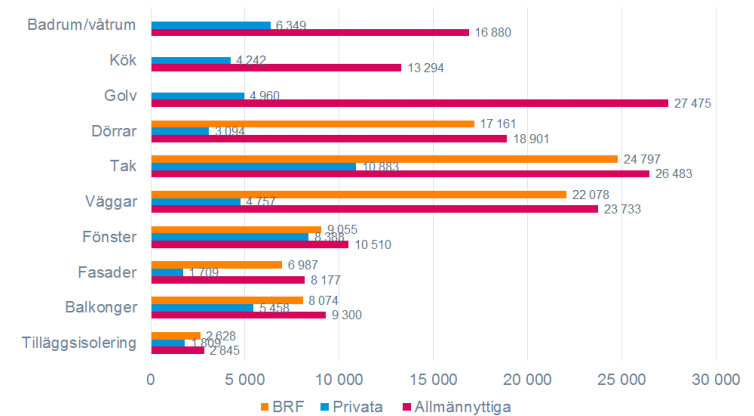
I år genomförde allmännyttiga bostadsbolag fler byggnadstekniska renoveringsåtgärder jämfört med privata bostadsbolag. De renoveringar som utfördes mest frekvent under 2016 var kopplade till byggnadens klimatskal. I år fokuserar de allmännyttiga bostadsbolagen på renoveringar av golv, väggar och tak i lägenheterna och privata bostadsbolag prioriterar tak- och fönsterrenoveringar.

Tekniska & sociala renoveringar

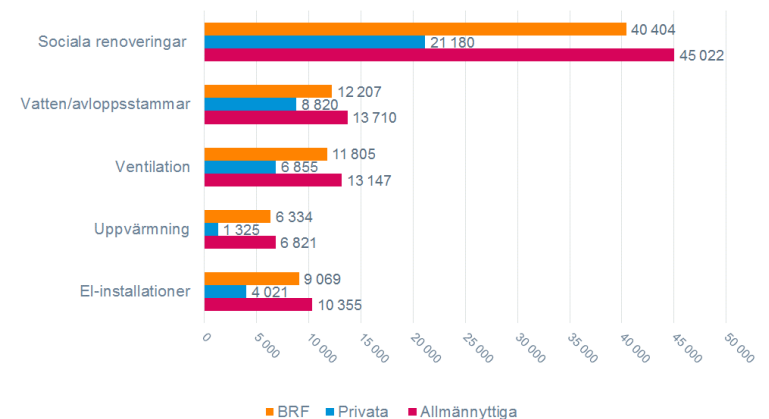
Allmännyttiga bostadsbolag har under de tre föregående åren fokuserat på sociala renoveringar och vatten- och avloppsstammar och vi ser en liknande bild i årets mätning. Renoveringarna är på det hela taget i nivå med dem vi såg 2017, men allmännyttans renoveringar är nu ungefär dubbelt så många som de privata bostadsbolagens, dvs. motsatt bild mot vad vi såg i fjol.

Förra året skrev vi att de privata bostadsbolagens sociala renoveringar troligtvis var överskattade då resultaten drevs av tre större aktörer. Den hypotesen bekräftades i årets undersökning och även antagandet om att de allmännyttiga bostadsbolagen skulle öka sina sociala åtaganden bekräftades.

Genomförda byggnadstekniska renoveringar 2018, antal lägenheter fördelat på ägarkategori



Genomförda tekniska renoveringar 2018, antal lägenheter fördelat på ägarkategori





Genomförda gröna renoveringar och Grönt index

Genomförda gröna renoveringar

Gröna renoveringar bidrar till att byggnadens energiåtgång minskas. Dessa kan delas in i "mer"- och "mindre" kostsamma renoveringar. De gröna renoveringsåtgärderna särredovisas främst för att visa på den energibesparing som renoveringen för med sig, något som vanligtvis sammanfaller med den ekonomiska investeringen. Detta illustreras även i grönt index, som är viktat efter i vilken grad de utförda renoveringarna är energibesparande (mätt som KWh per år).

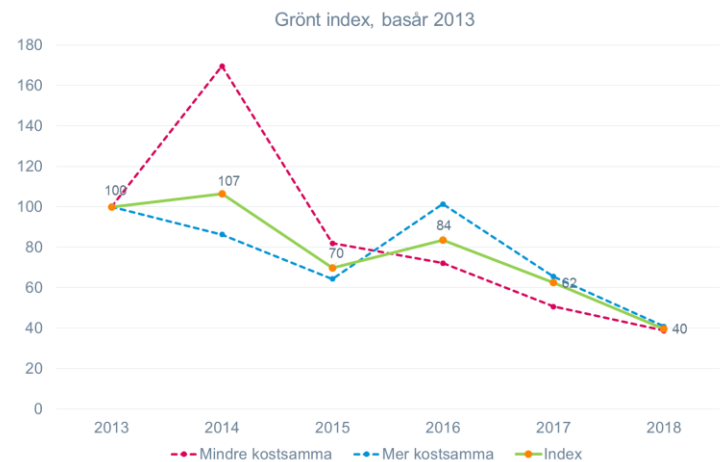
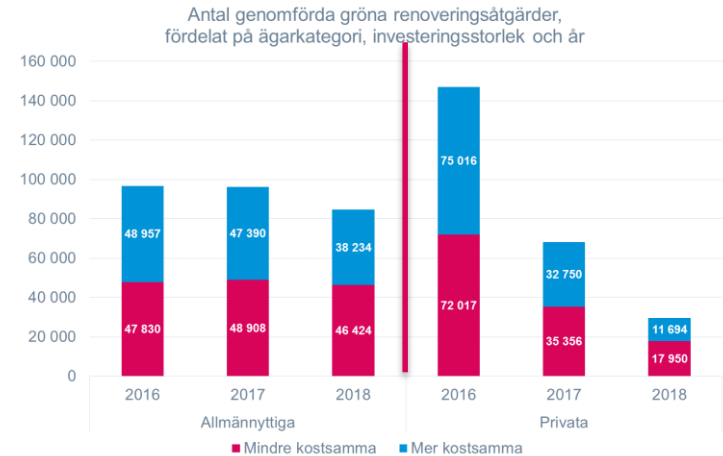
Årets gröna renoveringsåtgärder minskade jämfört med fjolårets undersökning och även i förhållande till mätåret 2016. De privata bostadsbolagens gröna renoveringar har minskat kraftigt två år i rad, medan de allmännyttiga bostadsbolagens renoveringar i stort sett är oförändrade. Det ska dock tilläggas att de privata bostadsbolagens uppmätta resultat för 2016 var extremt starkt. De allmännyttiga bostadsbolagen har genomfört ungefär lika många "mer" och "mindre" kostsamma renoveringsåtgärder under året, vilket rimmar väl med resultaten från föregående undersökningar. De privata fastighetsägarna har i år utfört fler "mindre" kostsamma renoveringsåtgärder.

En observation över tid är att de privata bostadsbolagens renoveringsåtgärder varierar mycket, vilket inte är lika påtagligt bland de allmännyttiga bostadsbolagen. Anledningarna till detta kan vara många, men det faktum att de privata bostadsbolagen är fler till antalet och varierar mer i storlek innebär att det slumpmässiga urvalet kommer att påverka de privata bostadsbolagens resultat i större utsträckning över tid. De skattade nedgångarna av energibesparande renoveringsåtgärder bland privata bostadsbolag är dock omfattande, - 55 procent under 2018, i jämförelse med den skattade nedgången i antalet "vanliga" renoveringsåtgärder, dvs. "större" eller "mer omfattande" renoveringar, där nedgången motsvarade - 20 procent. Det finns därmed anledning att tro att det skett förhållandevis få energibesparande renoveringar de senaste året i förhållande till tidigare mätår.

Grönt index

Grönt index representeras av den gröna streckade linjen i diagrammet till höger (se "Definitioner" sidan 3). Om index ökar innebär det att renoveringsåtgärderna år X bidrog till att minska energianvändandet i miljonprogramsbeståndet jämfört med de åtgärder som vidtogs under basåret 2013. Exempelvis bidrog renoveringarna under 2014 till en sju procentig minskning av energianvändandet räknat i kilowattimmar jämfört med basåret 2013.

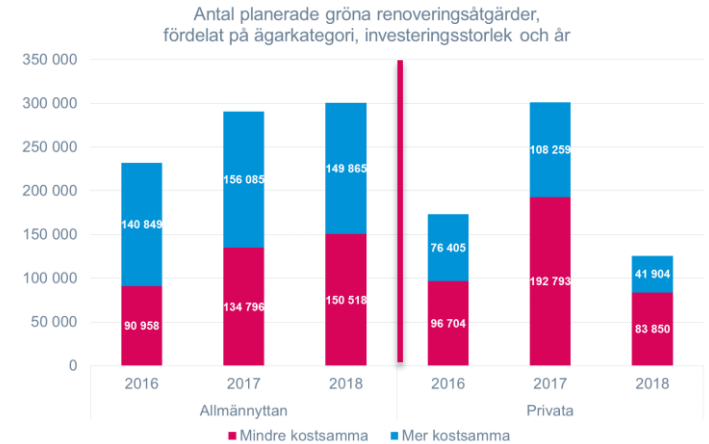
Nivåerna för grönt index har minskat stadigt sedan basåret 2013 och det är nu nere på 40, vilket innebär att de gröna renoveringar som skett i fastighetsbeståndet under förra året endast bidragit med 40 procent av basårets energibesparingar till följd av gröna renoveringar. Med undantag för mätåret 2014 ser vi att det inte är särskilt stor skillnad mellan antalet "mer"- och "mindre kostsamma" renoveringar över tid. Det skulle kunna tyda på att bostadsbolagen tar ett helhetsgrepp när väl gröna energibesparande renoveringsåtgärder genomförs. Däremot ser planerna framöver annorlunda ut, vilket vi ser på nästa sida.





Planerade gröna renoveringar

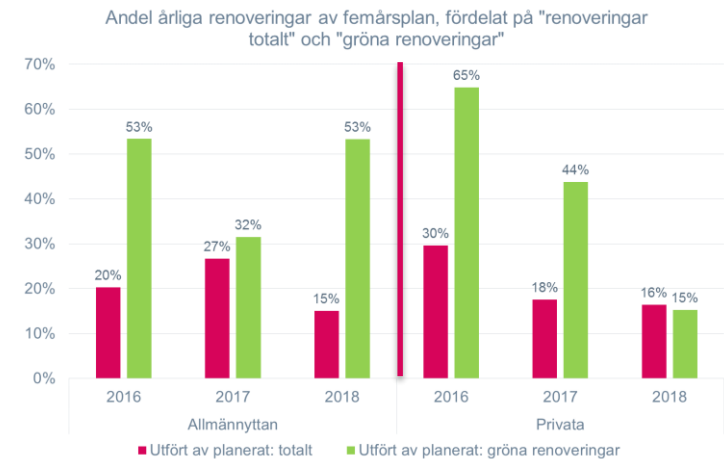
Bostadsbolagens gröna renoveringsplaner var totalt sett lägre i år jämfört med föregående år och ungefär i paritet med mätåret 2016. Eftersom de allmännyttiga bostadsbolagens renoveringsplaner ökat jämfört med de två senaste mätillfällena förklaras hela minskningen av att de privata bostadsbolagen sänkt sina renoveringsplaner. Det förefaller rimligt att de bostadsbolag som hittills inte renoverat lika mycket har högre ställda renoveringsplaner de närmsta fem åren. Antalet utförda gröna renoveringar på årsbasis var dock högre 2016, vilket innebär att de privata bostadsbolag som deltog i årets undersökning genomfört relativt sett färre gröna renoveringar samtidigt som de planerar för färre, och i tillägg mindre kostsamma, gröna renoveringar framöver. De allmännyttiga bostadsbolagen har ett större fokus på kostsamma renoveringsåtgärder jämfört med de privata bostadsbolagen.



Genomförda renoveringar i förhållande till planer

Om bostadsbolagen följer sina planer och håller en jämn renoveringstakt under de fem närmsta åren bör 20 procent av planerna bli renoverade varje år i fem års tid. I diagrammet nere till höger redovisas andelen renoveringar i förhållande till plan, benämnt "renoveringstakten" nedan. Vi särredovisar renoveringstakten för "vanliga", dvs. de "större" eller "mer omfattande" renoveringarna från sida 7, och gröna renoveringar. De svar som ligger till grund för diagrammet avser inte de punktinsatser som redovisats på sida 8-9 utan avser svar på frågor om större eller mer omfattande lägenhetsrenoveringar och renoveringsplaner.

Bostadsbolagen har enligt tidigare undersökningar legat väl till vad gäller att uppfylla renoveringsplanerna på fem års sikt eftersom renoveringstakten legat över eller nära 20 procent. I årets mätning har dock renoveringstakten fallit, med undantag för de allmännyttiga bostadsbolagens gröna renoveringstakt som ligger på 53 procent. Därmed kommer de allmännyttiga bostadsbolagens gröna renoveringsplaner att uppfyllas inom två år om inte antalet utförda gröna renoveringar minskar eller de gröna renoveringsplanerna ökar. Eftersom de allmännyttiga och privata bostadsbolagens renoveringstakt ligger över 20 procent i genomsnitt räknat över de senaste tre åren ligger de fortsatt bra till i förhållande till renoveringsplanerna på fem år.





Allmänt om investeringstödet

Regeringen aviserade under sommaren 2015 att en miljard kronor per år i investeringstöd kommer att satsas på upprustning och energieffektivisering av hyresrätter, framförallt riktat mot miljonprogramsbeståndet.

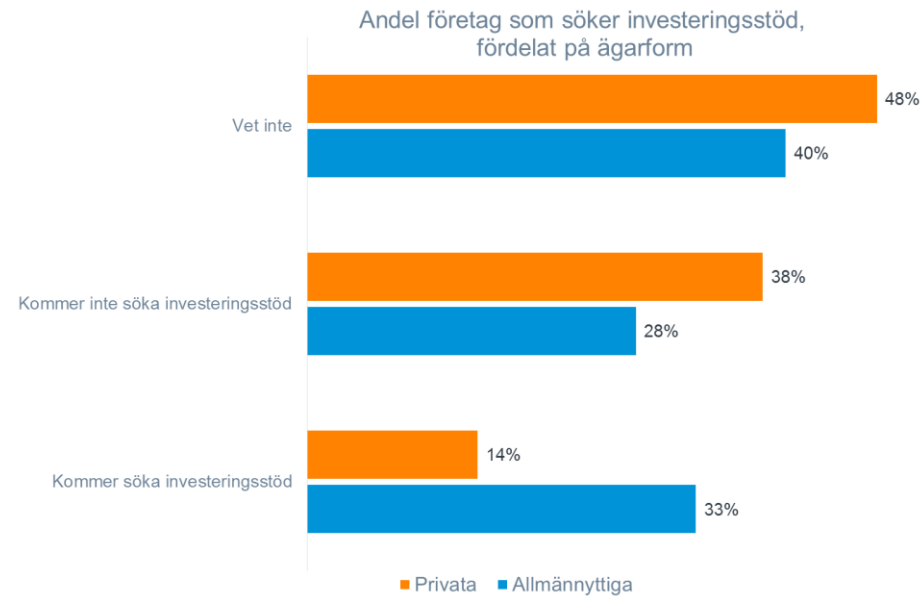
Stödet innehåller en renoveringsdel och en energieffektiviseringsdel. Bostadsbolag kan inte få stöd för endast renovering eller endast energieffektivisering (då det inte uppfyller syftet med stödet). Stödet för renovering uppgår till 20 procent av kostnaderna för att genomföra åtgärden, dock högst 1 000 kr per uppvärmd kvadratmeter för den byggnad som renoveras. Denna del av stödet ska användas till hyresrabatter under en sjuårsperiod efter att renoveringsåtgärderna genomförts.

Inställning till investeringstödet

Resultat från TMFs tidigare undersökningar visar att de privata och offentliga bostadsbolagen har olika uppfattning om investeringstödet nytta. Exempelvis uppgav 60 procent av de intervjuade allmännyttiga bostadsbolagen att investeringstödet skulle underlätta genomförandet av renoveringar i "mycket" eller "måttligt" stor utsträckning, att jämföra med de privata bostadsbolagen vars motsvarande andel endast uppgick till 23 procent.

De senaste två åren har vi frågat hur många av bostadsbolagen som kommer att söka investeringstöd till de planerade lägenhetsrenoveringarna. Det är tydligt att intresset är svalare bland de privata bostadsbolagen. Resultaten bland privata bostadsbolag är i all väsentlighet desamma som vid undersökningen 2017. Andelen allmännyttiga bostadsbolag som kommer söka investeringstöd har minskat något enligt årets undersökning. Framförallt har andelen "Vet ej"-svar minskat från 53 till 40 procent.

Det är fortsatt många bostadsbolag som inte tagit ställning till om de ska söka investeringstöd för de lägenheter som ändå ska genomgå större eller mer omfattande renoveringar. Detta pekar på flera brister med stödet, bland annat att det är svårt att räkna på effekten och nyttan av det samt att stödet har en begränsad effekt på renoveringstakten. Vi vet sedan tidigare att renoveringsplanerna inte kommer att förändras i någon större utsträckning till följd av investeringstöden.



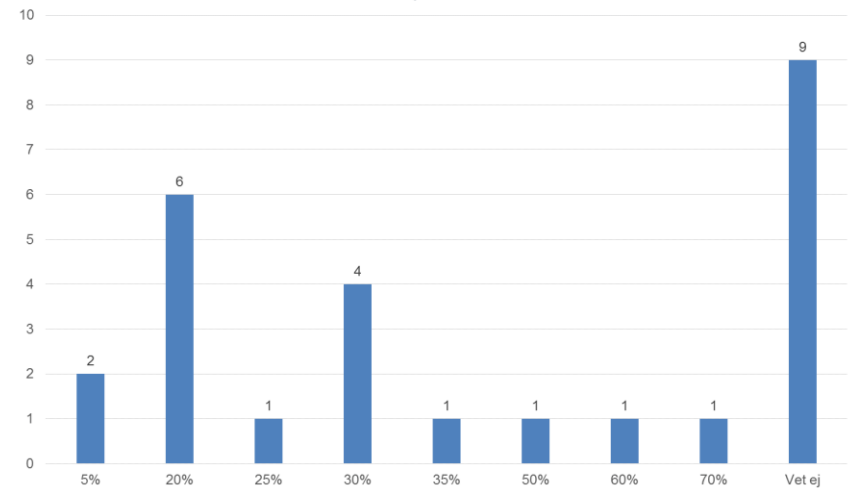


Energibesparing kopplat till renovering

26 respondenter av de 29 som angav att de skulle söka investeringsstöd kunde ange hur många lägenheter som skulle omfattas. Av dessa 26 var det cirka en tredjedel som inte kunde ange hur stor energibesparing i procent som renoveringarna skulle medföra (9 "Vet ej"-svar). Flest bostadsbolag har angett att renoveringarna kommer resultera i en 20 procentig energieffektivisering, vilket även är minimikravet för att få ta del av investeringsstödet.

Vi bad även bostadsbolagen att uppskatta hur stor del av energibesparingen som uppstod som en följd av investeringsstödet, dvs. den del av energibesparingen som inte hade skett om investeringsstödet inte fanns att söka. Det var dock endast två respondenter som kunde besvara frågeställningen, där den ena svarade 100 procent och den andre svarade 10 procent.

Uppskattad energibesparing i procent vid sökt investeringsstöd, fördelat på antal svar





Allmänt om Nära nollenergibyggnader (NNE)

Från och med 2021 ska alla nya byggnader i Europa vara nära-nollenergibyggnader. Syftet är att höga energikrav, ställas så att berörda företag får tid på sig att ställa om, ska driva på takten i utvecklingen mot ett allt mer energieffektivt byggande i Europa. Det finns dock inga fastställda energibesparande krav för renoveringar.

På Boverkets hemsida går det att läsa följande: *"Att uppföra en ny byggnad och att ändra en befintlig skiljer sig förstås mycket åt. Utgångspunkten är att det är samma krav på energihushållning som gäller i båda fallen. Samtidigt måste man i ändringsfallet ta hänsyn till bland annat byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning och anpassa kraven efter detta. Därför kan det vara lämpligt för dig som ska ändra din byggnad att först diskutera detta med kommunen. Idag sker en dialog mellan kommuner och fastighetsägare där riktlinjer för husets energiprestanda efter renoveringen sätts".* Det finns därmed anledning att tro att även kraven från svenska kommuner skärps vid större renoveringar framöver.

Det ställs även högre krav på tillgänglighet, dvs. handikappanpassning, trapphissar mm., vid nybyggnation idag jämfört med motsvarande lagstiftning under miljonprogrammets uppförande. I de fall som fastighetsägaren inte genomför tillräckliga åtaganden med avseende på tillgänglighet vid större renoveringar riskerar kommunen att stå för tilläggsrenoveringar i efterhand. Därmed påverkar även krav på tillgänglighet vilka renoveringsåtgärder som genomförs.

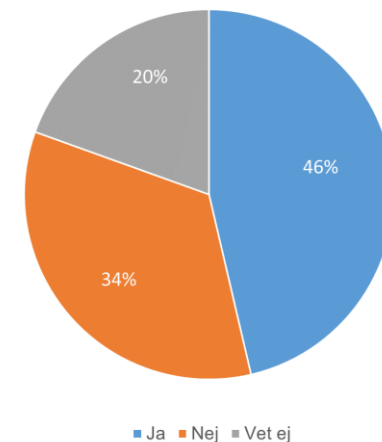
Inställning till nybyggnationsstandard vid renovering

Vi har frågat bostadsbolagen om de anser att antalet renoveringsåtgärder minskar eller senareläggs givet att nybyggnationsstandard avseende energiåtgång och / eller tillgänglighet krävs vid större renoveringar.

Det är tydligt att färre renoveringar skulle genomföras i det svenska miljonprogramsbeståndet (flerbostadshus exklusive BRF) om det ställs krav på att huset efter större renoveringsåtgärder ska motsvara energiprestandan i nybyggda hus. Då frågan även avser tillgänglighet vet vi inte vad som försvårar renoveringsarbetet i störst utsträckning, men det står klart att en striktare hållning från kommunerna påverkar utfallet av genomförda renoveringar. Frågan är ställd så att dagens nybyggnadsstandard avses och ingen information om det nya NNE-regelverket har delgivits respondenterna.

I jämförelse med de frågor som berörde investeringsstödens påverkan på renoveringsaktiviteten är andelen "Vet ej"-svar förhållandevis få. Andelen som svarat "Nej" i diagrammet till höger, dvs. bostadsbolag som inte anser att nybyggnationsstandard minskar eller senarelägger antalet renoveringsåtgärder, skulle sannolikt minska om den strängare NNE-lagstiftningen redan var implementerad. Det är fler privata bostadsbolag som anser att en striktare lagstiftning *inte* skulle påverka antalet utförda renoveringar.

Minskar eller senareläggs renoveringsåtgärder om nybyggnadsstandard krävs vid renovering?





Bostadsbolagens primärenergikälla

På uppdrag av TMF har vi undersökt om flerbostadshusens uppvärmningssätt, dvs. primärenergikällor som fjärrvärme eller direktverkande el, påverkar antalet renoveringar som sker.

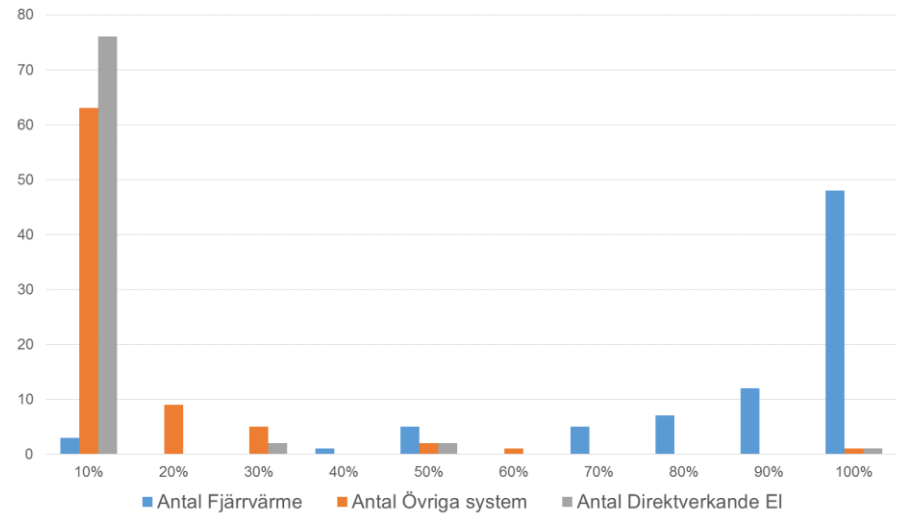
För att få en bild av det svenska miljonprogramsbeståndet ser ut frågade vi hur många procent av bostadsbolagens lägenheter som värmdes upp med:

1. Fjärrvärme
2. Direktverkande ek
3. Övriga system

Diagrammet till höger visar i vilken utsträckning bostadsbolagen utnyttjar respektive primärenergikälla. Exempelvis kan vi se att knappt 50 bostadsbolag av 82 uteslutande använder sig av fjärrvärme som primärenergikälla (blå stapel vid 100 %), medan 76 bostadsbolag av 82 använder direktverkande el i mindre än 10 procent av deras bostadsbestånd.

Det står därmed klart att fjärrvärme är det absolut vanligaste uppvärmningssättet i det svenska miljonprogramsbeståndet. Med det som utgångspunkt ska vi undersöka om bostadsbolagens renoveringsstrategi är beroende av deras primärenergikälla.

Utnyttjandegrad av primärenergikällor i lägenhetsbeståndet
(X-axel) fördelat på antal svar (Y-axel)





Bostadsbolag med olika primärenergikällor

De allra flesta bostadsbolag som använder sig av olika primärenergikällor menar att antalet renoveringsåtgärder inte påverkas av hur flerbostadshuset värms upp. Dock har knappt 20 procent av respondenterna angett att hus som värms upp med direktverkande el genomgår fler renoveringsåtgärder, vilket tyder på att uppvärmningssättet spelar en viss roll för antalet renoveringar.

Bostadsbolag med fjärrvärme

Bland de bostadsbolag vars bestånd värms upp med 100 procent fjärrvärme (40 procent av respondenterna) är det hela 90 procent som menar att primärenergikällan inte spelar någon roll, samtidigt som andelen som menar att fjärrvärme genererar färre renoveringar endast utgör 6 procent.

Vi ser även att det inte är något bostadsbolag som inte kan ta ställning till frågan.

