

Renoveringsbehov i Miljonprogrammet – Uppföljningsstudie september 2017

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 2016 – september 2017) och ett särskilt fokus har riktas mot "gröna" energibesparande renoveringsåtgärder och det nyligen införda investeringsstödet.



- Innehållsförteckning

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 |

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.

Vi använder i vårt arbete såväl etablerade undersökningsmetoder som 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, samarbetspartners 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. 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 fastighetsägarnas renoveringsförmåga i svaga kommuner är negativ befolkningstillväxt till följd av utflyttning, svaga finanser bland kommunens fastighetsägare 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 fastighetsägarna 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.



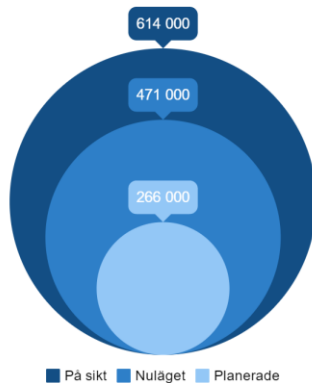
• Nollpunktmätning 2013

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 nollpunktmätning 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 fastighetsägarna 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 fastighetsägarna planer för 266 000 lägenheter.

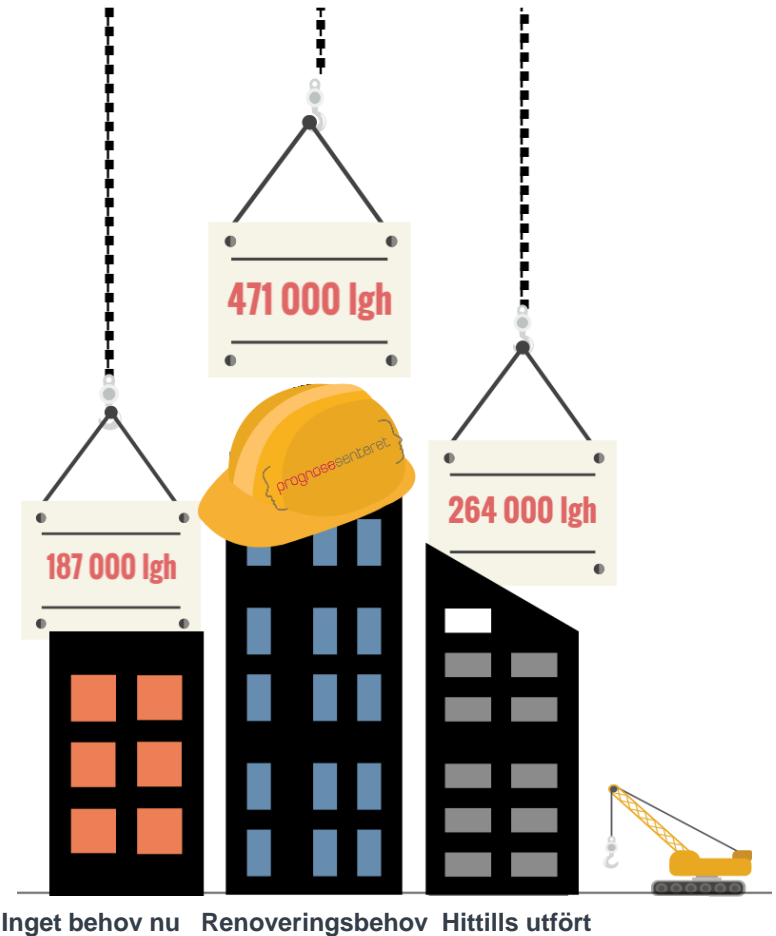
Renoveringsbehovet över tid inkl. planer (netttotal), antal lägenheter



Prognoscentret AB

Datum 2017-10-10

Renoveringsstatus i miljonprogrammet, antal lägenheter 2013





- Undersökningens syfte, urval och metod

Undersökningen genomförs via telefonintervjuer med fastighetsägare (allmännyttiga och privata). Bostadsrätternas miljonprogramsbestand har inte undersökts, och deras renoveringstakt skattats till att motsvara den för allmännyttan. Andelen lägenheter som genomgått renoveringar i undersökningen räknas upp till totalbeståndet. Hänsyn har tagits till bl.a. kommunstorlekar och lägenheternas ägarform för att bättre fånga fastighetsägarnas heterogenitet.

I årets undersökning deltog 84 fastighetsägare och deras sammanlagda bestånd uppgick till 75 000 miljonprogramslägenheter. Det har genomförts lika många intervjuer i år som i fjol och 12 intervjuer färre än vid mätillfället 2015. Fastighetsägarna som deltog i årets undersökning ägde sammanlagt 23 000 lägenheter fler än i fjol.

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 miljonprogramsbestand utgör dock endast 66 000 lägenheter, varför deras eventuella renoveringstakt gör skillnad på marginalen. Det kan dock vara svårt för fastighetsägarna 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 fastighetsägarna 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 svara på frågor om utförda totalrenoveringar utförda senaste året.

Antalet företag som kunde svara på vilka specifika renoveringsåtgärder som genomförts under det senaste året var många färre till antalet jämfört med föregående års undersökning. Detta ökar osäkerheterna i skattningarna eftersom nyckeltalen bygger på färre observationer.

| Fastighetsägare | kommunstorlek, antal invånare | Antal intervjuer | Antal bostäder |
|-------------------------|-------------------------------|------------------|----------------|
| Allmännyttiga | >75 000 | 10 | 28 470 |
| | 25 000- 75 000 | 12 | 19 850 |
| | <25 000 | 15 | 6 270 |
| Privata fastighetsägare | >75 000 | 18 | 10 375 |
| | 25 000- 75 000 | 15 | 7 101 |
| | <25 000 | 14 | 3 267 |
| Totalt | | 84 | 75 333 |



• Sammanfattning

- Enligt årets undersökning har de privata fastighetsägarna minskat sin renoveringstakt kraftigt jämfört med året innan medan de allmännyttiga fastighetsägarna endast minskat sin renoveringstakt marginellt.
- De allmännyttiga fastighetsägarna bibehåller renoveringstakten från föregående år med avseende på gröna renoveringsåtgärder. Renoveringstakten är, i likhet med föregående år, jämt fördelad på "mer" och "mindre" kostsamma renoveringsåtgärder men planerna framöver riktas mot "mer" kostsamma gröna renoveringar. De privata fastighetsägarna har genomfört färre gröna renoveringsåtgärder enligt årets undersökning. Planerna framöver är dock högre ställda och fokus ligger på "mindre" kostsamma renoveringsåtgärder.
- Det finns övergripande planer för cirka 185 000 lägenheter i perioden 2017 – 2021 vilket är en minskning jämfört med föregående år då det fanns planer för cirka 250 000 lägenheter. Om planerna realiseras skulle det innebära att renoveringsskulden på cirka 250 000 lägenheter i år skulle reduceras till cirka 65 000 lägenheter på fem års sikt.
- Det gröna indexet föll tillbaka enligt årets undersökning, framförallt baserat på att de privata fastighetsägarna minskat sina renoveringar på bred front jämfört med i fjol. De "mer" kostsamma renoveringarna, som även är mer energibesparande, minskade till 2015 års nivå som hitintills var den lägsta uppskattade nivån sedan mätningarna började. De gröna renoveringsplanerna ökar dock på bred front framöver. Även om årets uppmätta renoveringstakt var en tillfällighet tyder renoveringsplanerna på att fastighetsägare med lägre renoveringstakt kompenserar för detta med högt ställda planer.

Förra året kunde vi rapportera att drygt hälften av de allmännyttiga fastighetsägarna ansåg att investeringsstöden underlättar genomförandet av renoveringar medan motsvarande andel hos de privata fastighetsägarna ligger kring 20 procent. Samtidigt uppgav nästan alla fastighetsägare att investeringsstöden inte påverkar deras planer. Vi drog slutsatsen att det inte kommer att genomföras märkbart fler renoveringar med investeringsstödens nuvarande utformning men att stöden kan påskynda de renoveringar som ligger i plan. Årets undersökning bekräftar bilden av att intresset är svalare bland de privata fastighetsägarna. Det är endast i större städer som fastighetsägarna vet med sig att investeringsstöd kommer att sökas. Bilden är den omvända bland offentliga fastighetsägare där investeringsstöd framförallt kommer sökas bland fastighetsägarna i mindre städer. De allmännyttiga fastighetsägarna i mindre städer, vars lägenhetsbestånd är mycket litet jämfört med övriga riket, anses gynnas mest av stödet och därmed blir effekten i det samlade miljonprogrambeståndet begränsat.

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 goda förutsättningar för en ökad renoveringstakt framöver. Vid mer omfattande renoveringar kan hyran höjas till motsvarande nyproducerade lägenheter i området. Det finns därmed inga uppenbara orsaker till varför de privata fastighetsägarna i större städer skulle dra ner på renoveringstakten märkbart just i år. Det finns dock anledning att tro att kapacitetsbristen i utförande håller tillbaka renoveringsaktiviteten till följd av att den starka nybyggnationstakten. Enligt Hyresgästföreningens undersökning som publicerades i deras medlemstidning "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 fastighetsägare. Om de allmännyttiga och privata fastighetsägarna bibehåller sin nuvarande renoveringstakt skulle de privata fastighetsägarnas renoveringsandel inledningsvis minska och allmännyttans renoveringsandel öka när lägenhetsbeståndet byter ägare till följd av allmännyttans utförsäljning. Samtidigt öppnar det upp för en ökad renoveringstakt framöver när privata fastighetsägare investerar i de nyinköpta fastigheterna.



• Renoveringsskulden 2017

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 men i genomsnitt legat på 60 000 lägenheter per år med undantag för årets undersökning då renoveringstakten föll tillbaka. Genom att summera de årliga renoveringar som genomförts sedan nollpunktmätningen erhåller vi en ny skattning av renoveringsskulden, som 2017 uppgår till 248 270 lägenheter. Sammantaget kan vi konstatera att fastighetsägarna har genomfört större renoveringar i nära hälften av de lägenheter där det fanns ett upplevt renoveringsbehov 2014. Det finns ambitiösa renoveringsplaner för lägenhetsbeståndet på fem års sikt, vilket uppräknat landar på omkring 185 000 lägenhetsrenoveringar. Om planerna 2017 realiseras betyder det att renoveringsskulden reduceras från 248 270 lägenheter 2017 till cirka 65 000 lägenheter på fem års sikt.

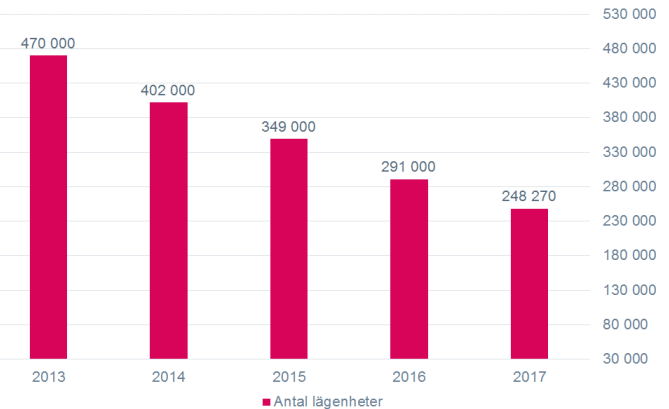
Renoverade lägenheter – fördelat på ägarform

Allmännyttans renoveringar har minskat något jämfört med de två senaste mättillfällena. De privata fastighetsägarna genomförde däremot färre renoveringar i år jämfört med förra mättillfället, framförallt de i större städerna. Eftersom deras renoveringstakt var rekordhög enligt mättillfället 2016 kan minskningen uppfattas som dramatisk. Förändringarna i renoveringstakt över tid varierar mer bland de privata fastighetsägarna jämfört med de allmännyttiga fastighetsägarna. Eftersom privata fastighetsägare är fler till antalet uppstår naturligt större variationer i det segmentet vid urvalsundersökningar.

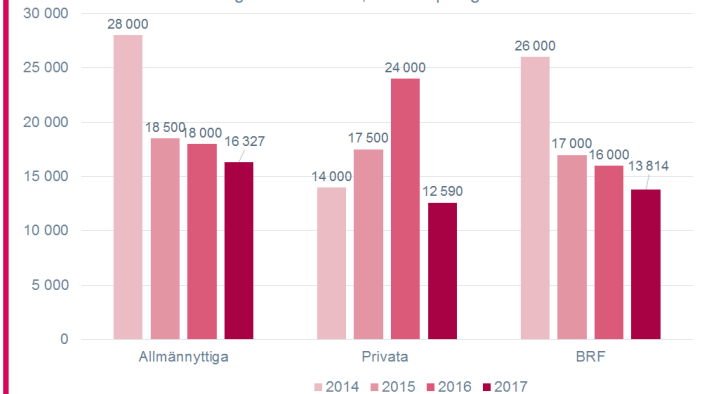
Det finns inga uppenbara orsaker till varför de privata fastighetsägarna i större städer skulle dra ner på renoveringstakten märkbart just i år. Hyressättningsmekanismerna är oförändrade, fastighetsvärdena ökar, inkomster och sysselsättning ökar samtidigt som behovet av ytterligare renoveringar är stort. Det finns dock anledning att tro att kapacitetsbristen i utförandedel håller tillbaka renoveringsaktiviteten till följd av den starka nybyggnationstakten. Sammanfattar man resultaten från samtliga uppföljningsstudier ligger renoveringstakten bland de privata fastighetsägarna runt 7 % av beståndet per år och motsvarande andel bland de allmännyttiga fastighetsägarna ligger också på 7 %.

Enligt Hyresgästföreningens undersökning som publicerades i deras medlemstidning "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 fastighetsägare. Om de allmännyttiga och privata fastighetsägarna bibehåller sin nuvarande renoveringstakt skulle de privata fastighetsägarnas renoveringsandel inledningsvis minska och allmännyttans renoveringsandel öka när lägenhetsbeståndet byter ägare till följd av allmännyttans utförsäljning. Samtidigt öppnar det upp för en ökad renoveringstakt framöver när privata fastighetsägare investerar i de nyinköpta fastigheterna

Renoveringsskulden, antal lägenheter per år



Antal lägenheter som genomgått större eller mer omfattande renoveringar 2014 - 2017, fördelat på ägarform





• Renoveringstakt 2017, fördelat på åtgärdstyp och ägartyp

Allmänt om Renoveringstakten

Eftersom den uppmätta "renoveringstakten på årsbasis" i årets undersökning minskat jämfört med tidigare mätillfällen faller det sig naturligt att även antalet utförda punktinsatser minskar. Minskningen i antal punktinsatser är förhållandevis kraftig i år jämfört med tidigare mätillfällen (framförallt bland de allmännyttiga fastighetsägarna), vilket troligtvis beror på att fastighetsägarna i större utsträckning fokuserar på totalrenoveringar av lägenheter. Kapacitetsbristen i branschen utgör dock ett betydande hinder för högre aktivitet. Det skall dock tilläggas att variationer från ett år till ett annat ska tolkas med försiktighet vid urvalsundersökningar.

Byggnadstekniska renoveringar

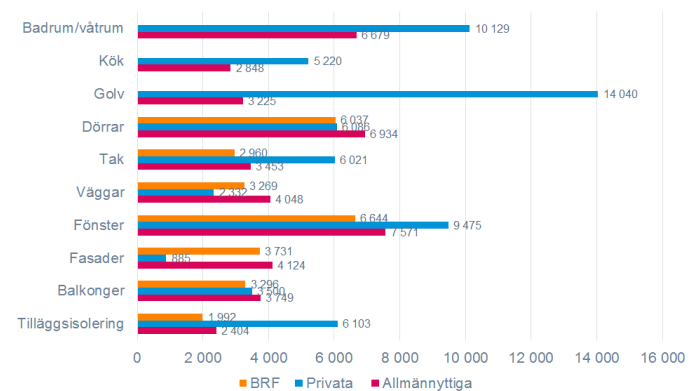
De renoveringar som utfördes mest frekvent under 2016 var kopplade till byggnadens klimatskal. I år genomför de privata fastighetsägarna fler byggnadstekniska renoveringsåtgärder jämfört allmännyttan men fokus ligger på såväl byggnadens ytterskal som på invändiga renoveringsåtgärder.

Tekniska & sociala renoveringar

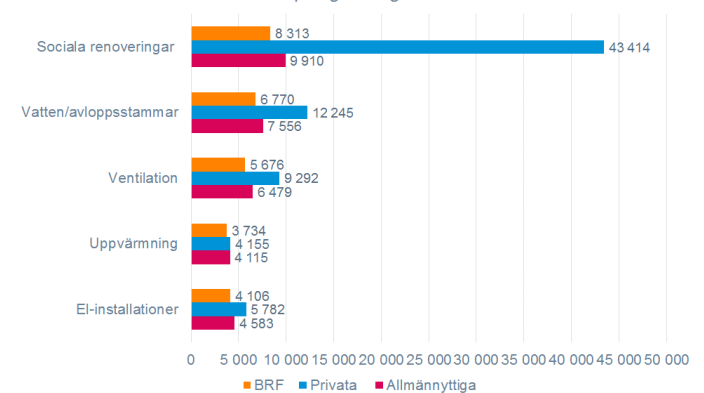
Allmännyttiga fastighetsägare har under de två föregående åren fokuserat på sociala renoveringar och vatten- och avloppsstammar och vi ser en liknande bild i årets mätning även om nivåerna är något lägre än vid förra mätillfället. De privata fastighetsägarna har minskat på renoveringstakten för tekniska installationer enligt årets undersökning och fokus har skiftat från uppvärmning, el och ventilation till vatten- och avloppsstammar. Nivåerna är lägre i år vilket till stor del förklarar varför deras "större eller mer omfattande" renoveringar minskade på årsbasis.

Även om det finns anledning att tro att antalet sociala renoveringar kommer att öka framöver, främst med tanke på det "Good will" som åtgärderna genererar samt att det finns ekonomiska stöd riktade mot den typen av renoveringsåtgärder, drivs resultatet bland privata fastighetsägare av tre stora företag, varför den uppräknade effekten troligtvis är överskattad.

Genomförda byggnadstekniska renoveringar 2017, antal lägenheter fördelat på ägarkategori



Genomförda tekniska renoveringar 2017, antal lägenheter fördelat på ägarkategori





• Genomförda gröna renoveringar och Grönt index

Genomförda gröna renoveringar

Gröna renoveringar utgörs av renoveringar som innebär att byggnadens energiåtgång minskas. Dessa kan delas in i "mer"- och "mindre" kostsamma renoveringar. 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. Detta illustreras även i grönt index, som är viktat efter i vilken grad de utförda renoveringarna är energibesparande (mätt som KWh per år).

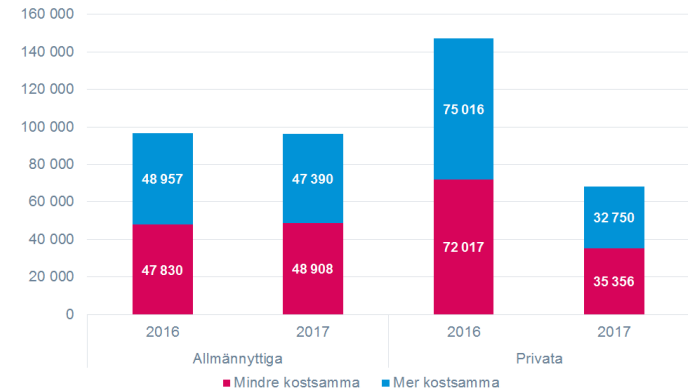
Årets gröna renoveringsåtgärder minskade jämfört med 2016. Till skillnad från förra mätillfället minskade de privata fastighetsägarnas gröna renoveringar kraftigt i år, medan de allmännyttiga fastighetsägarna bibehåller sin renoveringstakt. Det har genomförts ungefär lika många "mer" och "mindre" kostsamma renoveringsåtgärder under året, vilket rimmar väl med resultatet från fjolårets undersökning.

Grönt index

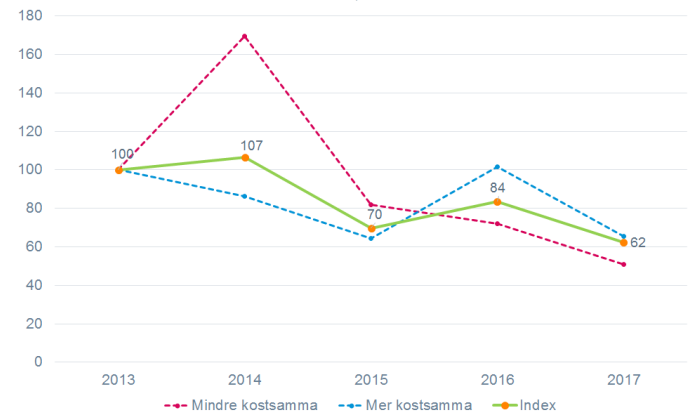
Grönt index representeras av den gröna streckade linjen i diagrammet till höger (se "Definitioner" sidan 3). Om index ökar innebär det att renoveringsåtgärderna år X bidrog till att minska energianvändandet i miljonprogramsbeståndet jämfört med de åtgärder som vidtogs under basåret 2013. Exempelvis bidrog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

Under 2015 och 2016 genomfördes färre "mindre kostsamma" renoveringar jämfört med basåret 2013. I årets undersökning fortsätter den negativa utvecklingen. Samtidigt minskade antalet "mer kostsamma" renoveringar till samma låga nivå som uppmättes under 2015. Sammantaget innebär detta ett lägre Grönt index och att den energibesparande effekt som årets renoveringar har haft endast motsvarar 61 % av energibesparingarna under 2013.

Antal genomförda gröna renoveringsåtgärder, fördelat på ägarkategori, investeringsstorlek och år



Grönt index, basår 2013





• Gröna renoveringsplaner

Planerade gröna renoveringar

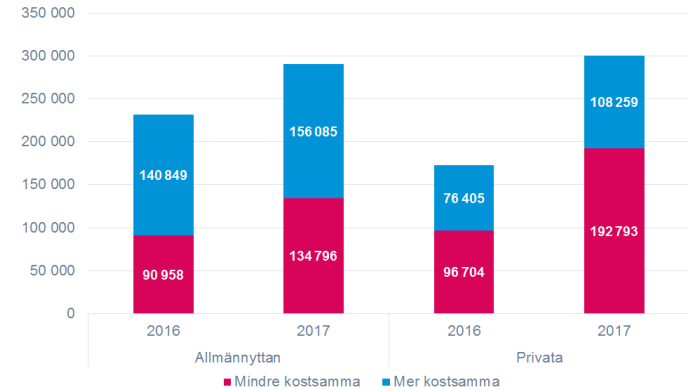
Förra året var de gröna renoveringsplanerna lägre än i år, samtidigt som antalet utförda gröna renoveringar på årsbasis var högre. I år är situationen den omvända. Det förefaller rimligt att de fastighetsägare som hittills inte renoverat lika mycket har högre ställda renoveringsplaner. De allmännyttiga fastighetsägarna har ett större fokus på kostsamma renoveringsåtgärder, medan de privata fastighetsägarna har ett större fokus på mindre kostsamma åtgärder. Renoveringsplanerna bör minska på sikt under förutsättning att fastighetsägarna bibehåller en hög och jämn renoveringstakt. Däremot ställer ny lagstiftning från och med 2021 krav på ökad energieffektivisering vid större renoveringar, vilket kan öka antalet gröna renoveringar och planer framöver. Detta förutsätter dock att fastighetsägarna inte sänker sin renoveringstakt när det blir dyrare att renovera till följd av att mer omfattande åtgärder måste till vid renovering.

Genomförda renoveringar i förhållande till planer

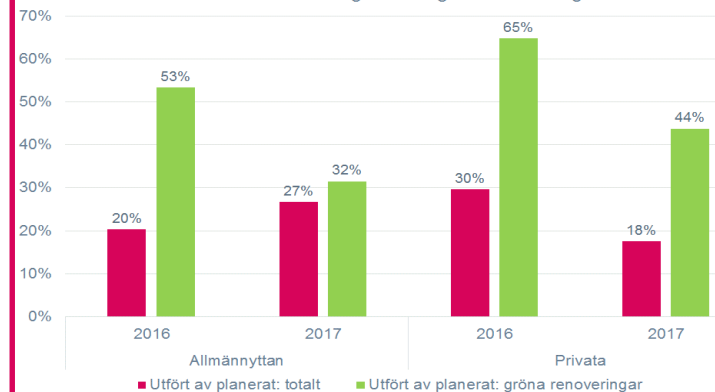
Om fastighetsägarna ska uppfylla sina "större" eller "mer omfattande" renoveringsplaner på 5 års sikt bör renoveringstakten, mätt som antalet genomförda "större" eller "mer omfattande" renoveringar under året i förhållande till renoveringsplanen, vara omkring 20 procent under 2017. Årets undersökning indikerar att såväl de privata som de allmännyttiga fastighetsägarna kommer att kunna realisera sina planer givet att de håller 2017 års renoveringstakt uppe (de röda staplarna i det nedersta diagrammet). Det gäller i synnerhet de allmännyttiga fastighetsägarna. Det ska dock tilläggas att antalet planerade större renoveringsåtgärder är lägre i år jämfört med förra året, framförallt bland allmännyttiga fastighetsägare.

Enligt årets undersökning har fastighetsägarnas gröna renoveringsplaner ökat jämfört med i fjol. Däremot har renoveringstakten på årsbasis minskat, vilket sammantaget innebär att andelen utförda gröna renoveringar i förhållande till plan minskar. Vi frågar om femårsplaner, men om fastighetsägarnas planeringshorisont inte sträcker sig längre än 3 år borde nivåerna dock snarare ligga kring 33 procent. Detta är troligtvis fallet för mindre kostsamma renoveringar, varför utförandet av planerna sker i en snabbare takt för de gröna renoveringarna (de gröna staplarna i diagrammet). Detta innebär att såväl de allmännyttiga som de privata fastighetsägarna har goda möjligheter att uppfylla målbilden på fem års sikt.

Antal planerade gröna renoveringsåtgärder, fördelat på ägarkategori, investeringsstorlek och år



Utförda renoveringar av femårsplan, fördelat på "större eller mer omfattande renoveringar" och "gröna renoveringar"





Allmänt om investeringsstödet

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

Stödet innehåller en renoveringsdel och en energieffektiviseringsdel. Fastighetsägare 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 det att renoveringsåtgärderna genomförts.

Inställning till investeringsstödet

I och med förra årets undersökning vet vi att de olika ägarformerna välkomnar investeringsstödet i olika utsträckning. Då angav hälften av de intervjuade allmännyttiga fastighetsägarna att investeringsstödet skulle underlätta genomförandet av renoveringar i "mycket" eller "måttligt" stor utsträckning. I årets undersökning har vi frågat hur många av fastighetsägarna som kommer att söka investeringsstöd till de planerade lägenhetsrenoveringarna.

Det är tydligt att intresset är svalare bland de privata fastighetsägarna. Det är endast i större städer som fastighetsägarna vet med sig att investeringsstöd kommer att sökas. Bilden är den omvända bland allmännyttiga fastighetsägare där investeringsstöd framförallt kommer sökas bland fastighetsägarna i mindre städer.

Förra året var det många fastighetsägare som inte visste vad de nya investeringsstöden innebar. I årets undersökning är det många fastighetsägare som inte tagit ställning till om de ska söka investeringsstöd 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 stödet samt att stödet har en begränsad effekt på renoveringstakten. Vi vet från förra årets undersökning att renoveringsplanerna inte kommer att förändras i någon större utsträckning till följd av investeringsstöden. De allmännyttiga fastighetsägarna i mindre städer, vars lägenhetsbestånd är mycket litet jämfört med övriga riket, anses gynnas mest av stödet och därmed blir effekten i det samlade miljonprogramsbeståndet begränsat.

Andel företag som söker investeringsstöd, fördelat på ägarform

