

26. november 2013



## Energimærkning og boligøkonomien

Energimærket på boligen er i stigende grad kommet op på radarskærmen, når potentielle boligkøbere er i gang med boligjagten. Det skal ses i lyset af stigende energipriser over en årrække og dermed endnu større besparelser i privatøkonomien ved valg af en energivenlig bolig. Det er endvidere en naturlig konsekvens af, at det i dag er blevet lovpligtigt at få udarbejdet en energimærkning af ejerboligen ved salg. Derved bliver man som boligkøber ”tvunget” til at forholde sig til karakteren på energiskalaen og dermed den potentielle påvirkning af ens løbende boligøkonomi.

### **Redaktion**

Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

I denne analyse har vi set nærmere på sammenhængen mellem boligens energimærke i forhold til privatøkonomien og boligprisen samt potentialet for forbedringer af energieffektiviteten i de danske ejerboliger. Konklusionerne er som følger:

- Energimærkningen er uden tvivl med til at forbedre gennemsigtigheden i forhold til hvilke energiudgifter, der kan vente en ved køb af en given bolig, og der kan i udgangspunktet forventes betydelige privatøkonomiske besparelser ved et godt energimærke.
- Har man fjernvarme, forventes de årlige udgifter til varme og varmt vand at udgøre i omegnen af 2.600 kroner ved energimærke A2015, og det vokser op til mere end 14.000 kroner ved energimærke D, mens energimærke G kan udløse en regning på i underkanten af 29.000 kroner. De løbende besparelser vil være endnu højere ved opvarmning via naturgas, olie eller el.
- Det betyder også, at man alt andet lige må forvente en positiv priseffekt på boligen af et godt energimærke. En teoretisk beregning indikerer, at en forbedring på én karakter af energimærke giver anledning til en priseffekt på 85.000 kroner. Dette er dog et overkantsskøn. Således har boligkøberne svært ved at ”prise” effekten af selve energimærket, og vil i stedet ofte anlægge et helhedsorienteret syn på boligen og prisen.
- Det understøttes også af, at energimærket ikke kan stå alene i en betragtning af de forventede udgifter. Det har således sine udfordringer i form af afhængigheden af opvarmningskilde i boligen, forskelle inden for energimærket og også lokale forskelle i fjernvarmepriser. Som potentiel køber er det derfor også vigtigt at skele til de faktiske forbrugsudgifter opgivet i forbindelse med salgsopstillingen.
- Den samlede energimærkning af de danske ejerboliger afslører et stort potentiale for forbedringer af energieffektiviteten. Danskerne selv er tilsyneladende ikke helt klar over dette – der synes således at være et klart mismatch mellem fordelingen af de faktiske energimærker og danskernes syn på egen boligs energieffektivitet. Vi synes at se med alt for positive øjne på egen bolig – det er mere naboens bolig, der trænger til lidt isolering!

### **Udgiver**

Realkredit Danmark  
Strødamvej 46  
2100 København Ø  
Risikostyring

### **Ansvarshavende**

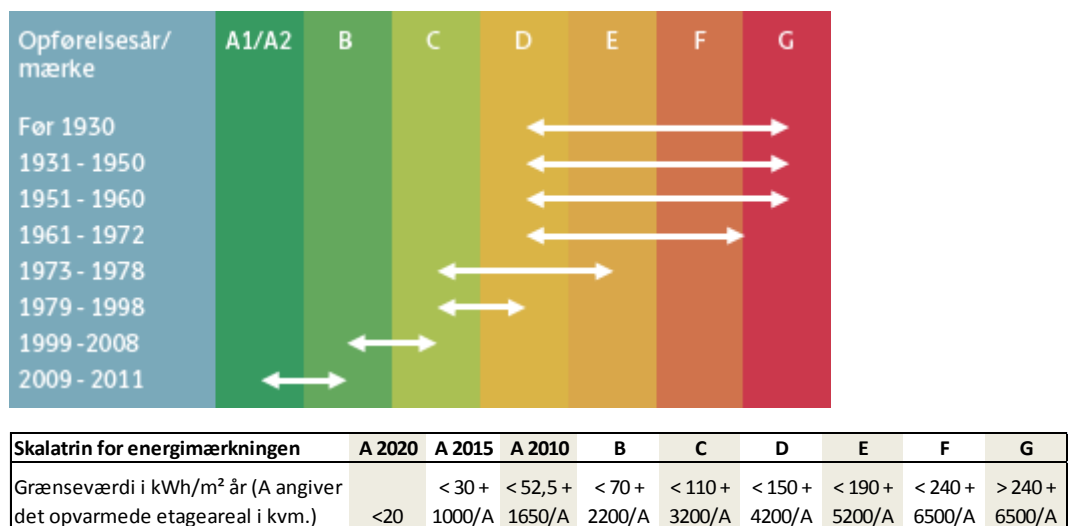
Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig

**Energiskalaen på boligområdet – et A er ikke bare et A!**

Danskerne har efterhånden gennem de senere år vænnet sig til energiskalaerne for energieffektivitet ved køb af forskellige forbrugsgoder, og energimærkningen for boliger benytter sig ligeledes af en skala fra A til G, hvor G angiver dårligst mulige energieffektivitet.

Energimærkningen af boliger vil heller ikke stå tilbage for en graduering af A-karakteren, men her hedder skalaen nu A2010, A2015 eller A2020. Årstallene angiver, hvilket bygningsreglement boligen opfylder, og det er klart, at kravene til energieffektiviteten i bygningsreglementet er skrappest til 2020, og mindst til 2010. Et typisk parcelhus er mærket A2015, når energiforbruget er godt 40 % mindre end tilsvarende hus, der opfylder kravet til A2010. Kravet til nybyggeri i dag er som minimum A2010. I nedenstående figur kan man se den typiske sammenhæng mellem energimærket på bolig og opførelsestidspunkt. Bemærk – at A2 i figur svarer til A2010, mens A1 angiver A2015/A2020. Endvidere er vist en oversigt over inddelingen af energimærkerne efter det beregnede energiforbrug i ejerboligen – altså renset for husstandens størrelse, forbrugsmønstre eller særlige omstændigheder.

*Figur 1: Den typiske sammenhæng mellem opførelsestidspunkt og energimærkning*



Kilde: Energistyrelsen og boligejer.dk

**Store udgiftsforskelle mellem energimærkerne og afhængighed af opvarmingskilden...**

For blot få år tilbage var udgifterne forbundet med forskelle i energimærkningen tæt på at være en såkaldt blackbox. Det var således svært at få oversat, hvad det potentielt set kunne betyde i kroner og øre at gå fra et energimærke til et lidt bedre energimærke.

Det er der over de senere år blevet rådet bod på, og energistyrelsen har for nyligt udarbejdet en opgørelse over, hvad man typisk kan forvente af udgifter til varme og varmt vand for et parcelhus på 140 kvadratmeter alt afhængig af energimærke og opvarmningsform. Disse forventede udgifter på årsbasis er skitseret i figur 2.

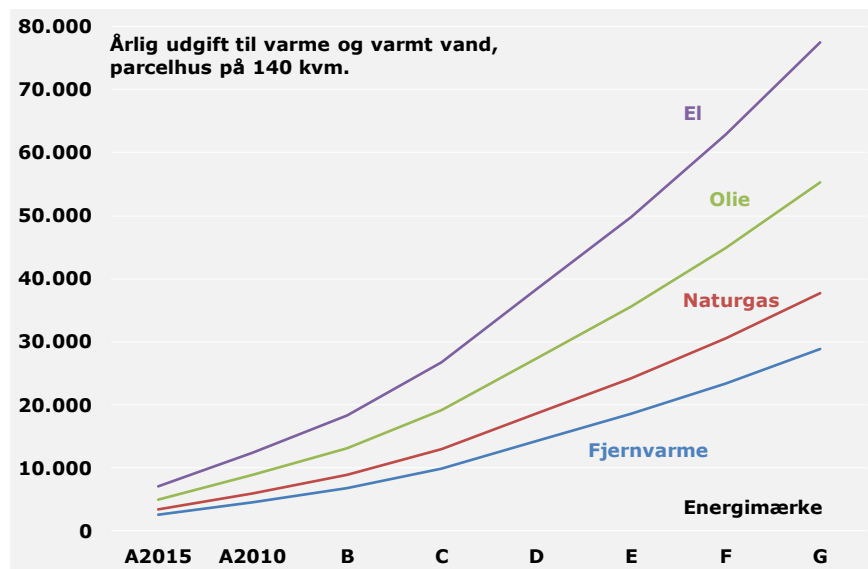
Fjernvarme er den mest udbredte kilde til opvarmning herhjemme. Mere end 50 % af boligerne anvender således fjernvarme – herefter følger Naturgas med små 20 % og olie med godt 15 %. Ser

vi på udgifterne ved fjernvarme, forventes de årlige udgifter at udgøre i omegnen af 2.600 kroner ved energimærke A2015, og det vokser op til mere end 14.000 kroner ved energimærke D, mens energimærke G kan udløse en regning på i underkanten af 29.000 kroner. Der er altså betydelige udgiftsforskelle på tværs af energimærkerne, og det illustrerer de store besparelser man helt automatisk kan få del i ved en bolig med en god energimærkning.

Nedenstående figur afslører endvidere, at det ikke bare er nok at skele til energimærket i forhold til at danne sig et overblik over de forventede udgifter til varme og varmt vand. Opvarmningsformen betyder også meget for den endelige regning. Vi ser, at fjernvarme typisk er langt den billigste kilde til opvarmning. Herefter følger naturgas, olie og så er el-opvarmning ikke overraskende langt den dyreste kilde til opvarmning. Udgifter til el-varme er gennemsnitligt set for samme energimærke og brugsvaner cirka 170 % højere end ved brug af fjernvarme.

Et godt energimærke kan dermed sagtens ende med at blive overtruffet af opvarmningsformen. Har man eksempelvis energimærke C og anvender olie som opvarmningsform, så vil regningen typisk have i et leje omkring 19.000 kroner – det er mere end, hvad man kan forventes at betale for et huset med energimærkning E, der benytter sig af fjernvarme.

Figur 2: Store forskelle i udgifter til varme og varmt vand afhængig af energimærke



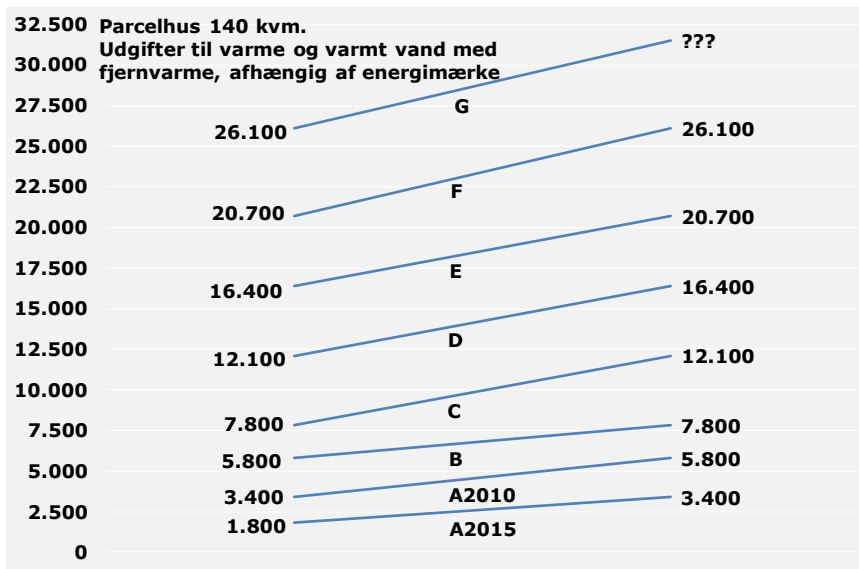
Kilde: Energistyrelsen og egne beregninger

Ellers understreger figuren den velkendte sammenhæng mellem dyr adgang til opvarmning desto større besparelse i kroner og øre ved god energimærkning. Hvor besparelsen ved at have eksempelvis A2010 frem for energimærke D udgør 9.650 kroner ved fjernvarme, så løber besparelsen op i hele 25.900 kroner ved el-varme.

...men også store forskelle inden for energimærket

Ud fra ovenstående skal man altså især hæfte sig ved en boligs energimærke og opvarmningsform. Imidlertid kan det være endnu vanskeligere end, hvad ovenstående tal indikerer. Først og fremmest er der i sagens natur forskelle i udgiftsniveauet inden for de enkelte energimærker. Energimærkerne er som set under figur 1 inddelt i intervaller efter boligens energieffektivitet, og det betyder, at man eksempelvis kan have et energimærke C i den gode ende af skalaen – altså tæt på B – eller i den dårligere ende af skalaen – tæt på D. Det spænd er illustreret i nedenstående figur 3 på baggrund af de forventede udgifter ved brug af fjernvarme.

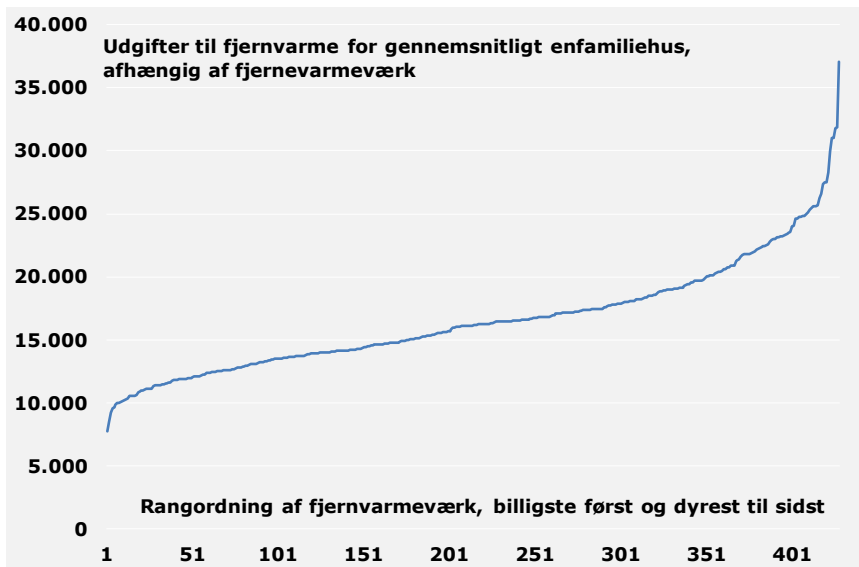
Figur 3: Der kan i princippet være skjult ”pil op” eller ”pil ned” på energimærket



Kilde: Energistyrelsen

Ud over spændet i de forventede udgiftsniveauer inden for energimærket, kan billedet blive endnu mere mudret, hvis man også tager højde for, at der kan være enorme lokale forskelle i priserne på fjernvarme. Det er illustreret i figur 4.

Figur 4: Voldsomme forskelle i lokale fjernvarmepriser kan også forvirre billedet betydeligt!



Kilde: Energitilsynets prisstatistik

I figuren er vist udgiften til fjernvarme for et gennemsnitligt enfamiliehus, hvor den eneste forskel er, hvilket fjernvarmeværk, der er ens leverandør. I den billigste ende af skalaen løber regningen op i cirka 7.760 kroner, mens det samme forbrug og ved samme energimærke koster 37.090 kroner i det dyreste sted i landet. Der findes med andre ord fjernvarmeværker, der ikke nødvendigvis leverer et konkurrencedygtigt alternativ til eksempelvis olie og naturgas.

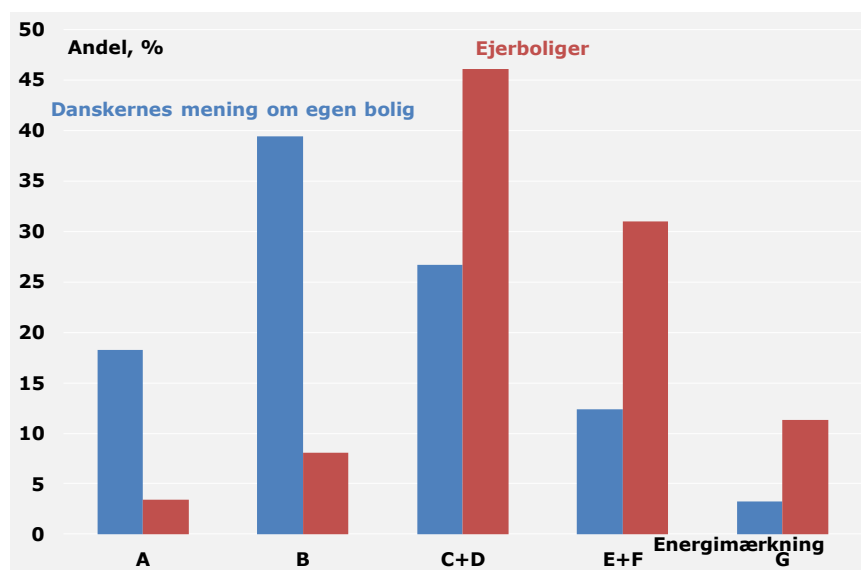
### Danskerne er ukuelige optimister på egen boligs energimæssige stand

Der kan som set være mange penge at spare rent privatøkonomisk ved et godt energimærke. Derudover er der en nytteværdi at hente fra et bedre indeklima og en lidt varmere bolig gennem den kolde vintertid.

Ser vi på den danske boligbestand, kan man roligt konkludere, at der er et betydeligt potentiale for forbedring af energieffektiviteten i boligerne og dermed i energimærkningen. Energistyrelsen har indsamlet data for de indtil videre cirka 375.000 ejerboliger, der er blevet energimærket siden 1. januar 2007, og her viser det sig, at 11,3 % af boligerne har energimærke G, 12,5 % har energimærke F og 18,5 % har energimærke E. Det vil altså sige 42,3 % af ejerboligerne har et energimærke fra E og nedefter. Blot 3,4 % har et energimærke A, mens 8,1 % af boligerne har energimærke B. Det typiske energimærke, man burde løbe ind i, er D, hvor 26,9 % af boligerne befinder sig.

Det er klart, at der er grænser for, hvor meget man kan forbedre et givent energimærke. Energistyrelsen skønner, at har man i udgangspunktet et energimærke D eller dårligere, kan man typisk forbedre det 1 eller 2 klasser. Og selv om man har muligheden for forbedring af energieffektiviteten i boligen, skal man selvfølgelig holde udgifterne til forbedring op imod de senere forventede besparelser, og sikre sig, at det tjener sig hjem inden for en fornuftig horisont.

Figur 5: Danskerne er ukuelige optimister på egen boligs energimæssige stand



Kilde: Energistyrelsen, home og egne beregninger

Note: homes undersøgelse oversat til energimærke - "Meget godt isoleret"=A, "Godt isoleret"=B, "Hverken godt eller dårligt"=C+D, "Dårligt isoleret"=E+F, "Meget dårligt isoleret"=G

Tilsyneladende er danskerne ikke selv helt klar over potentialet i forbedring af energieffektiviteten i egen bolig. I henhold til en tidligere undersøgelse fra home, mener langt hovedparten af danskerne, at deres bolig enten er ”meget godt isoleret” eller ”godt isoleret” – det svarer næsten 60 % af danskerne. Der er kun få boligejere, der mener, at deres bolig er ”meget dårligt isoleret” – det angiver kun 3,2 % af de spurgte danskere.

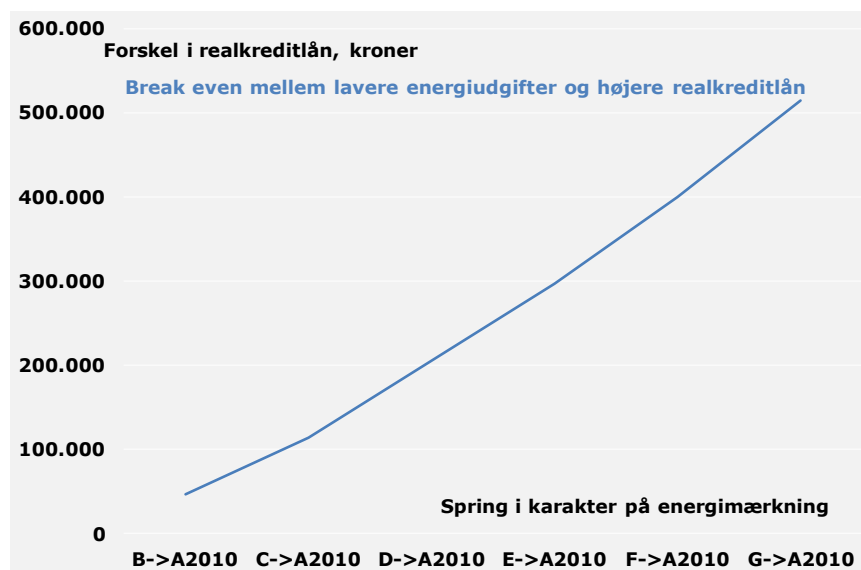
I ovenstående figur 5 har vi forsøgt at oversætte danskernes svar om egen bolig til forskellige energimærker, jf. noten til figuren, og selv om det ikke er en videnskabelig betragtning, så fremgår det med al tydelighed, at der synes at være et klart mismatch mellem fordelingen af de faktiske energimærker og danskernes syn på egen boligs energieffektivitet. Vi synes at se med alt for positive øjne på egen bolig – det er mere naboens bolig, der trænger til lidt isolering!

### Bedre energimærke bør alt andet lige sætte sig i højere boligpris...

Forbedring af energieffektiviteten i boligen bør også få en sidegevinst i form af en højere markedspris på boligen. De løbende besparelser på energiregningen betyder således samlet set færre udgifter forbundet med at eje boligen, og det bør i sidste ende smitte af på boligens værdi. Ellers ligger der teoretisk set en uudnyttet gevinstmulighed klar til potentielle boligkøbere.

I nedenstående har vi set på, hvad de gennemsnitlige besparelser ved et bedre energimærke i princippet svarer til af højere købspris på boligen. Altså hvor meget kan man låne til køb af mere energivenlig bolig før de højere udgifter til realkreditlånet summer op til besparelsen på energiregningen, og rådighedsbeløbet dermed ender ens mellem de to huse for boligkøberen. Der er taget udgangspunkt i et fastforrentet 30-årigt lån med afdrag, da det netop er dette lån, der ligger til grund for kreditvurderingen af boligkøberen. I denne beregning ser vi i sagens natur bort fra nytteværdien af bedre indeklime ved højere energimærke og antager, at boligkøberen er begrænset af kreditvurderingen – altså er bundet til et givent rådighedsbeløb.

Figur 6: Lavere energiudgifter giver i princippet plads til mulighed for større lån



Kilde: Energistyrelsen og egne beregninger

Med udgangspunkt i to fiktive ens huse med samme beliggenhed, skattemæssig værdi og med henholdsvis energimærke A2010 og B, skulle B huset teoretisk set koste cirka 47.000 kr. mindre for, at rådighedsbeløbet for boligkøberen er ens mellem de to huse. Er springet fra A2010 til et G-mærket hus, ender vi helt oppe på en forskel på mere end 500.000 kroner.

Springet op i boligprisen varierer alt afhængig af, hvor vi befinder os på energiskalaen, men set over hele skalaen betyder én karakter højere på energimærkningen en teoretisk stigning i husprisen på gennemsnitligt i omegnen af 85.000 kroner.

### **...men traditionen tro er alt andet ikke lige!**

Potentielle boligkøberes manglende kendskab og de skitserede udfordringer i forhold til de forventede udgifter ved forskellige energimærker betyder imidlertid, at der ikke er nogen garanti for, at forbedringer i energieffektivitet slår igennem i større omfang på markedsværdien af boligen. Den teoretiske effekt på husprisen af et bedre energimærke vil med andre ord ikke svare til den faktiske effekt på boligpriserne.

Det er samlet set et åbent spørgsmål, hvor stor priseffekten i sidste ende vil være – andet end det næppe er kontroversielt at konkludere, at der vil være tale om en positiv effekt, som dog vil være langt mindre end den teoretiske effekt. Priseffekten vil endvidere kunne variere over tid – blandt andet som følge af renteniveauet – og fra bolig til bolig. Usikkerheden omkring priseffektens størrelse af bedre energimærke understøttes endvidere af, at det kan være mere end svært for almindelige boligkøbere at sondre mellem værdien af de enkelte elementer ved boligen såsom boligens beliggenhed, stand, størrelse, boligvurderingen til grund for boligskatte og energimærke. Her vil det i stedet være den samlede ”pakke”, som boligkøberne i sidste ende fokuserer på i deres vurdering af boligens prisniveau.

*Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.*