

9. september 2021



Andelsboligforeningerne har en relativ god energieffektivitet – men stadig potentiale for energiforbedringer

Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom

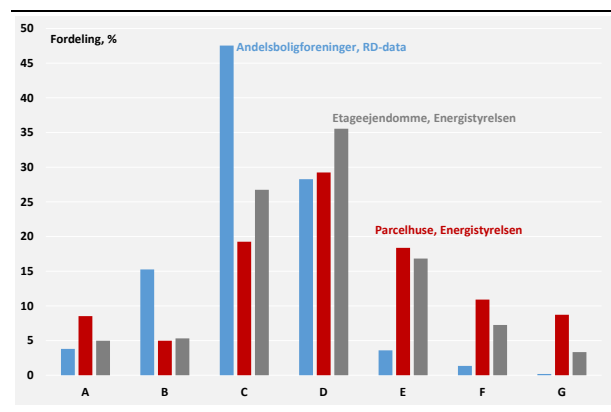
Der er næppe tvivl om, at den danske boligmasse rummer et stort potentiale for energiforbedringer. Det er der i stigende grad kommet fokus på over de senere år, og fokus vil næppe blive mindre over de kommende år set i lyset af den grønne omstilling og behovet for at nedbringe den samlede CO₂-udledning.

Vi har i den anledning dykket ned i vores egne udlånsdata og krydset med data fra Energistyrelsen for at sætte fokus på energiforbruget i de danske andelsboligforeninger. Derved kan vi få et overblik over fordelingen af energimærker – et overblik som ikke umiddelbart er tilgængeligt, hvis man forsøger at få indblik i disse data ud fra offentlig tilgængelige statistikker.

I vores data har vi energimærker på små 2.200 andelsboligforeninger, som består af næsten 5.800 bygninger, som har et gyldigt energimærke. Først og fremmest viser det sig, at blot små 4 % af andelsboligforeningernes bygninger har energimærke A. Det er en mindre andel end etageejendomme generelt, hvor omtrent 5 % har energimærke A og hele 8,5 % af danskernes parcelhuse har opnået den højeste karakter på energiskalaen, jf. figur 1.

I sig selv er det knapt så overraskende. I årene efter finanskrisen og op gennem 2010'erne er der ikke blevet bygget og stiftet særligt mange andelsboligforeninger, mens der har været mere gang i byggeriet af private udlejningsboliger, ejerlejligheder og parcelhuse – og her har bygningsreglementet gennem store dele af perioden automatisk betydet, at nybyggeriet skulle leve op til et energimærke A. Ser man således på antallet af beboede boliger i private andelsboligforeninger, så udgør boliger bygget fra 2010 og frem blot 0,3 % af boligmassen, mens den tilsvarende andel er næsten 5 %, når vi ser på ejerboligerne.

Figur 1. Fordeling af energimærker

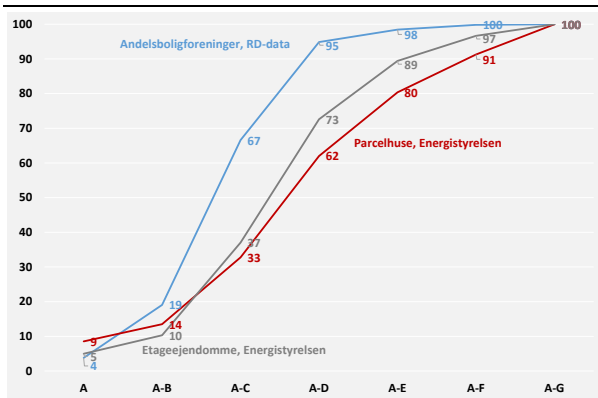


Kilde: Realkredit Danmark, e-nettet og Energistyrelsen

Omvendt blev der bygget og stiftet mange nye andelsboliger i årene op til finanskrisen og nye boliger opført i disse år har i dag et energimærke B. Vi ser derfor også, at andelsboligforeningerne har næsten tre gange så stor en andel af energimærke B sammenlignet med etageboliger generelt og parcelhuse. Helt præcist har 15,3 % af andelsboligforeningernes bygninger et energimærke B.

I det hele taget viser det sig, at energieffektiviteten i de danske andelsboligforeninger er relativ god sammenlignet med etageboliger og parcelhuse. Små 50 % af andelsboligforeningerne har energimærke C – også en markant overrepræsentation sammenlignet med førnævnte segmenter – og endelig er der en relativ lille andel af andelsboligforeningerne med de dårligste energimærkninger fra E til G. Således er det kun godt 5 % af andelsboligforeningerne der har disse energimærker mod næsten 40 % af de danske parcelhuse og lidt mere end 27 % af etageejendommene, jf. figur 2.

Figur 2. Akkumuleret fordeling af energimærker



Kilde: Realkredit Danmark, e-nettet og Energistyrelsen

Sammenvægter vi energimærkerne med en pointskala, hvor et energimærke A giver 1 point, energimærke B 2 point og så fremdeles, så får man et karaktergennemsnit på 3,2 for andelsboligforeningerne. Det svarer ikke overraskende til, at andelsboligforeningerne i gennemsnit har et energimærke, der er tæt på energimærke C.

Laver man samme øvelse på etageejendomme og parcelhuse, så bliver karakteren henholdsvis 3,9 og 4,1 – og dermed bevæger de sig begge i gennemsnit i omegnen af energimærke D – altså en hel karakter dårligere på energiskalaen end andelsboligforeningerne, jf. figur 3.

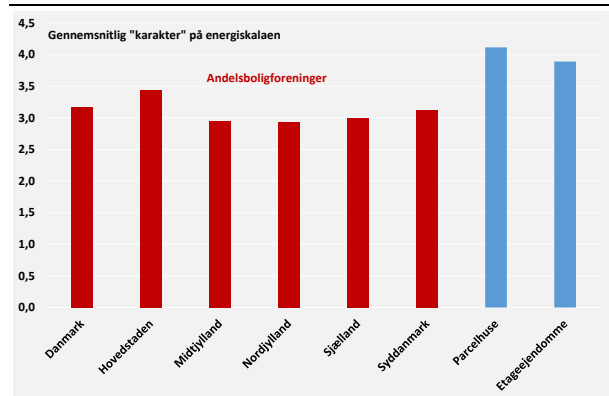
Tallene understreger dermed, at andelsboligforeningerne generelt har været gode til at inddrage energiforbedrende tiltag, når de har vedligeholdt og opdateret deres bygninger – også taget i betragtning af, at der findes mange ældre andelsboligforeninger. Omkring 2/3 af de beboede private andelsboliger er således opført før 1980.

På trods af den generelt relativt gode energieffektivitet blandt andelsboligforeningerne, så bør det absolut ikke være en sovepude i forhold til at få løftet energieffektiviteten yderligere i andelsboligmassen. Der er stadig et ikke ubetydeligt potentiale for energiforbedringer af andelsboligforeningerne, da cirka 1/3 af bygningsmassen har et energimærke D eller dårligere. Heraf er hovedparten energimærke D, som udgør godt 28 % af bygningsmassen, mens E til G som tidligere nævnt står for omtrent 5 %.

Det er klart, at der selvfølgelig er grænser for, hvor meget man kan forbedre energiregnskabet i den enkelte bolig. Typisk siger man, at har man et dårligt energimærke, kan det som tommelfingerregel rykkes én til to karakterer, hvis man gennemfører energiforbedringer. Det kan også lade sig gøre at rykke endnu længere på skalaen, men det kræver i henhold til Energistyrelsens vurdering, en såkaldt "gennemgribende" energirenovering at rykke sig fra G til C på energimærkeskalaen.

Ser vi på tværs af landet, så fremstår potentialet for energiforbedringer af andelsboligforeningerne størst i Region Hovedstaden. Her er hele 43,5 % af bygningsmassen placeret i energimærke D til G, mens denne andel er helt nede på godt 20 % i Region Midtjylland. Ser vi på karakterskalaen, så er den gennemsnitlige energikarakter 3,4 i hovedstaden – altså næsten midtvejs mellem energimærke C og D i gennemsnit, mens karakteren er 2,9 i både Midtjylland og Nordjylland – altså lidt under energimærke C i gennemsnit. Region Sjælland og Syddanmark har en karakter på henholdsvis 3 og 3,1, jf. figur 3.

Figur 3. Lidt dårligere energieffektivitet for Region Hovedstadens andelsboligforeninger



Kilde: Realkredit Danmark, e-nettet og Energistyrelsen

Disse forskelle på tværs af landet skal ses i sammenhæng med, at der er relativt flere ældre andelsboligforeninger i Region Hovedstaden og samtidig blev der opført relativt færre ny-byggede andelsboligforeninger i årene op til finanskrisen. Det afspejler sig også i energimærke B, som kun udgør 6,2 % af energimærkerne i Region Hovedstaden, mens denne andel er i omegnen af 20-25 % i de fire andre regioner.

Samlet set er energieffektiviteten af andelsboligforeningerne i Region Hovedstaden dog stadig noget bedre end den gennemsnitlige energieffektivitet i både parcelhuse og etageejendomme på landsplan.

Boks 1: Hvad angiver energimærket?

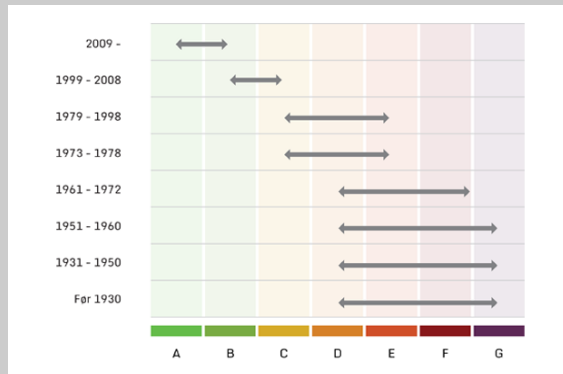
Energimærket giver en indikation på den årlige udgift til varme og varmt vand ved at bo i boligen. Energimærkningen for boliger benytter sig af en skala fra A til G, hvor G angiver dårligst mulige energieffektivitet.

Energimærkningen af boliger graderer endvidere A-karakteren, som kan inddeles i A2010, A2015 eller A2020. Årstallene angiver, hvilket bygningsreglement boligen opfylder, og kravene til

energieffektiviteten i bygningsreglementet er i sagens natur skrappest til 2020 og mindst til 2010.



Energimærkets typiske fordeling ud fra byggeår:



Kilde: SparEnergj

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.

Redaktion

Cheføkonom
 Christian Hilligsøe Heinig
 chei@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
 Christian Hilligsøe Heinig
 chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
 Lersø Parkallé 100
 2100 København Ø
 Risikostyring