

17. oktober 2021



Stigende energipriser kan give et øget fokus på energirenovering af boligen

Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom

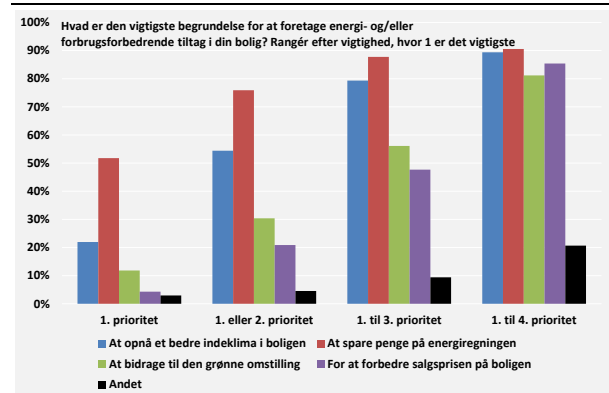
Energiforbedringer af boligen drives typisk ikke frem af grønne hensyn

Der er ingen tvivl om, at der er masser af potentiale til at energiforbedre den danske boligmasse. Ser vi alene på energimærkefordelingen på de danske parcelhuse, så har næsten 40 % af husene et energimærke E, F eller G. Og da energimærkerne i forvejen rummer alle de nybyggede huse gennem de seneste ti år, idet det her har været obligatorisk med energimærke, så står det nok i virkeligheden endnu værre til med energieffektiviteten i den faktiske boligmasse.

En ting er selve potentialet for energiforbedringer, noget andet er, hvad der skal til for, at boligejerne for alvor udnytter potentialet. Vi har derfor i første omgang – i samarbejde med YouGov – spurgt et repræsentativt udsnit af de danske boligejere, hvad der driver dem i forhold til at skulle foretage energi- eller forbrugsbesparende forbedringer af deres bolig. Boligejerne har her skulle prioritere mellem 5 forskellige udsagn. Resultatet er vist i figur 1.

Ikke overraskende er den klart vigtigste prioritet samlet set, at der skal være penge at spare på energiforbedringen. Det har 52 % af boligejerne som førsteprioritet. Ind som nummer to kommer forbedringer af indeklimaet, som 22 % har prioriteret først. Blot 12 % af boligejerne svarer, at de først og fremmest ønsker at bidrage til den grønne omstilling, mens kun 4 % har et sigte på at løfte boligens værdi.

Figur 1. Det vægter boligejerne højest, hvis de skal foretage energirenovering af ejerboligen



Kilde: YouGov og egne beregninger

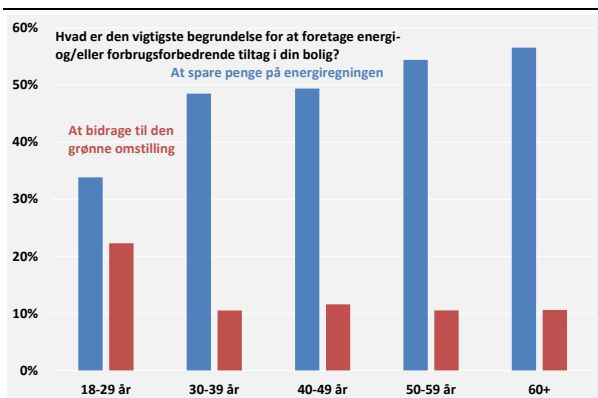
I figur 1 er resultaterne summeret sammen, hvis man inddrager både 1. og 2. prioritet – og så fremdeles helt ned til summen af 1. til 4. prioritet. Her bekræftes billedet nok engang, at hovedparten af boligejerne drives af udsigten til besparelser og bedre indeklima, som klart topper. Selv hvis man summer de første tre prioriteter sammen, er der et pænt spring ned til de næste "drivere" for energiforbedringer, hvilket skal ses i lyset af, at boligejerne er mere splittede mellem de andre prioriteringer som grønt hensyn, boligens salgspris og "andet", som også er en valgmulighed ud over de fire klassiske argumenter for boligforbedringer.

De helt unge boligejere er mere grønne og knapt så bundlinjefokuseret

Zoomer vi ned i detaljerne på undersøgelsen, er det værd at bide mærke i, at der er lidt forskelle på tværs af boligejerne. Eksempelvis synes der at være en tendens til, at jo ældre man bliver desto større vægt tillægger man bundlinjebesparelser ved energiforbedringer af boligen. Således er det "kun" 34 % af de helt unge boligejere i alderen op til og med 29 år, som har dette som førsteprioritet, og så stiger andelen ellers støt op mod 57 % af boligejerne i aldersgruppen 60 %.

Samtidig ser vi også, at der er en markant forskel på, hvor meget man prioriterer den grønne omstilling. Hele 22 % af boligejerne i alderen 18-29 år vægter dette som deres førsteprioritet, hvorefter andelen falder og holder sig på godt 10 % for resten af boligejerne. Og inkluderer man både 1. og 2. prioritet, så er det faktisk hele 50 % af de helt unge boligejere, som peger på grøn omstilling som en afgørende faktor for energiforbedringer. Til sammenligning er denne andel på blot 23 % for boligejere i alderen 30-39 år.

Figur 2. De yngste boligejere mere grønne og mindre bundlinjefokuseret i forhold til energiforbedringer



Kilde: YouGov og egne beregninger

Det er faktisk bemærkelsesværdigt, at der synes at være sådan et skifte i prioriteterne ved energiforbedringer, når man krydser de 30 år. Om det skyldes statistisk støj, eller at man måske bliver mindre idealistisk med årene i takt med, at der kommer familie og børn og mange andre hensyn i hverdagen, melder undersøgelsen i sagens natur ikke noget om.

Ellers viser undersøgelsen, at de nordjyske boligejere finder den grønne omstilling knap så vigtig ved energirenoveringer, som i resten af landet, mens lidt flere kvinder end mænd har den som 1. prioritet, Omvendt er mændene lidt mere bundlinjefokuseret.

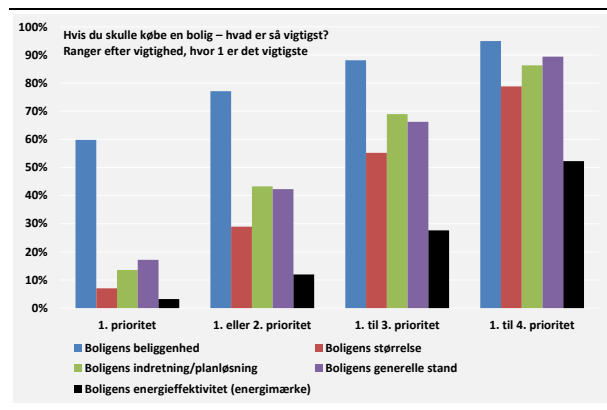
Boligens energieffektivitet er ikke blandt de vigtigste prioriteter ved boligkøb

En ting er, hvad der driver boligejerne til at lave energiforbedringer af boligen, men hvor stor en rolle spiller boligens energimærke for potentielle boligkøbere?

Her er resultatet vist i figur 3. Her ser man ikke overraskende, at de klassiske prioriteter ved boligkøb stadig gør sig gældende. Boligens beliggenhed topper således med længder, som første prioritet, mens boligens generelle stand og indretning/planløsning kæmper om de efterfølgende prioriteringer. Herefter kommer boligens størrelse og først til sidst et godt stykke bagude kommer boligens energieffektivitet/energimærke.

Når vi snakker om selve boligkøbet er de unge faktisk ikke mere fokuseret på boligens energimærke end de ældre. Her er det blot 2 %, der har det som førsteprioritet – meget på linje med andre aldersgrupper. Der hvor der i stedet er forskelle mellem de yngre og ældre i undersøgelsen er i forhold til beliggenhed, hvor der er en tendens til, at det vægtes højere med alderen. Til gengæld spiller boligens stand, størrelse og indretning en relativt større rolle for de yngre boligejere. Her kan det godt tænkes, at især yngre boligejere godt ved, at de er tvunget til på forhånd at gå på kompromis med den ønskede beliggenhed og i stedet har et større fokus på husets funktion og ramme om familielivet i hverdagen. Og her er der i første omgang heller ikke plads til at være for fintfølende i forhold til boligens energimærke.

Figur 3. De "klassiske" dyder – og ikke de grønne dyder – vægtes højest ved boligkøb



Kilde: YouGov, SparEnergi.dk og egne beregninger

Stigende energipriser kan løfte interessen om energiforbedringer.

Selv om klimaet og den grønne omstilling er højt på den aktuelle samfundsagenda spiller det grønne element altså ikke en større rolle for henholdsvis appetitten på energirenoveringer af boligen og boligkøb. Det skal nok ses i sammenhæng med, at de grønne beslutninger på boligmarkedet kan virke som en noget større mundfuld, end beslutningen nede i supermarkedet, om man skal købe mindre kød eller mere økologi. Først og fremmest er der typisk tale om beslutninger, der involverer mange penge – og i forhold til energiforbedringer af boligen ved vi fra tidligere undersøgelser, at mange boligejere har svært ved at finde ud af, hvor de skal starte eller overskue processen.

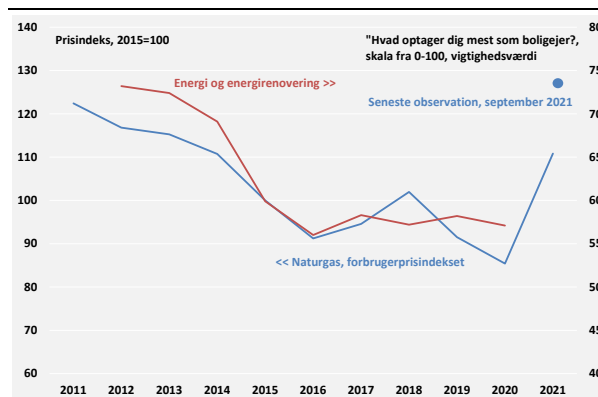
Endeligt kan det også godt være, at man kan identificere de oplagte energiforbedringer, men at tidshorizonten for, hvornår man har tjent sine penge hjem via løbende besparelser simpelthen anses for at være for lang. I den undersøgelse vi netop har lavet svarer hele 30 % af boligejerne, at "det er for dyrt/besværligt i forhold til, hvad jeg kan få ud af det" på spørgsmålet om, hvorfor de ikke foretager energiforbedringer.

Kombinationen af et betydeligt fokus på bundlinjebesparelser ved energiforbedringer og en årrække med faldende priser på energi, har faktisk også medført, at energirenoveringer fylder mindre for boligejerne end det tidligere har gjort – trods som nævnt de senere års meget fokus på klimaforandringer og den grønne omstilling. Det er i hvert fald det tydelige billede som fremkommer af en undersøgelse fra Bolius, hvor de gennem en årrække har spurgt boligejerne, hvad der optager dem i forhold til boligen. Her toppede interessen for energiforbedringer tilbage i 2012/2013, da energipriserne var noget højere end i de senere år, jf. figur 4.

Den seneste tids kraftige prisstigninger på energi her op til fyringssæsonen snart sætter ind for alvor er næppe en kærkommen nyhed for danskerne. Beregninger på Danske Banks modelfamilie indikerer, at de for tiden højere og stigende naturgaspriser kan udløse en ekstra varmeregning på i omegnen af 800 kroner om måneden.

Hovedparten af boligejerne – i omegnen af 60 % - bruger dog fjernvarme, hvor man ikke bliver ramt i lige så høj grad af de stigende energipriser, men ikke desto mindre vil stigende priser på energi og el kunne give et løft i interessen for energi- og forbrugsbesparende tiltag i boligen sammenlignet med de seneste år.

Figur 4. Faldende energipriser har bidraget til mindre fokus på energirenoveringer – seneste tids stigninger kan give øget fokus



Kilde: Bolius, Realdania, Danmarks Statistik og egne beregninger

Skal politikerne gå videre af denne sti og forhøje afgifter eller stille krav til energimærket?

Det diskuteres for tiden om de høje energipriser er noget vi oftere kommer til at opleve som følge af omstillingen til mere grøn energi – eller om det mere er for en kortere periode. Det vil vi ikke kloge os på, men under alle omstændigheder understreger undersøgelsen, at skal man have fat i rigtig mange boligejere, der skal løfte deres boligs energieffektivitet, så kræver det umiddelbart, at der er et godt privatøkonomisk incitament til at sætte i gang.

Politikerne har derfor i høj grad mulighed for at sætte ekstra skub i den grønne omstilling af bygningsmassen. Det kan være via direkte krav til forbedring af energimærket for eksisterende boliger eller ved eksempelvis køb af bolig, det kan være via højere afgifter på energi eller alternativt via øget brug af tilskudsordninger.

Men hvad bør politikerne egentlig gøre på denne front i henhold til de danske boligejere? Resultatet af YouGov-undersøgelsen er vist i figur 5, hvor det er muligt at erklære sig "enig", "uenig" eller "hverken enig eller uenig" til nogle af disse spørgsmål.

Først og fremmest viser undersøgelsen, at danskerne klart foretrækker mere gulerod frem for pisk. Et flertal mener således ikke, at energiafgifterne skal forhøjes for at øge incitamentet til energiforbedringer. Ligeledes skal der heller ikke stilles politiske krav om et løft af boligernes energimærke, hvis de i dag har relativ dårlig energieffektivitet.

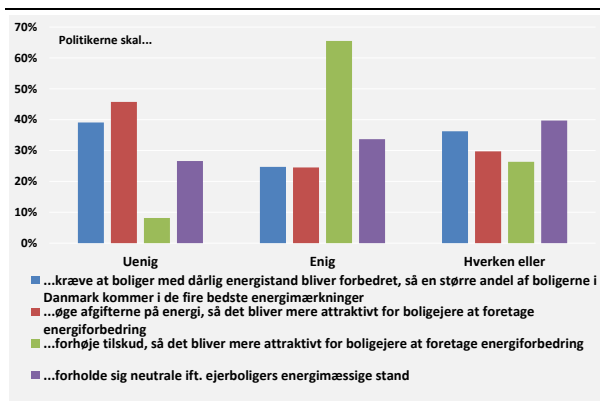
Dog er modstanden større mod øgede energiafgifter end mod krav om et vist niveau af energimærke i boligen. Det skal nok også ses i sammenhæng med, at der er boligejere, der i forvejen har et godt

energimærke, og de kan måske være mere kritiske over for højere afgifter, da det vil ramme dem direkte modsat et krav om forbedring af energimærke.

Flertallet skrumper yderligere, hvis man spørger ind til, om politikerne bør forholde sig neutrale til ejerboligens energimæssige stand – men der er dog stadig 34 %, der erklærer sig enig her, mens 27 % ser en rolle for politikerne.

Boligejerne er til gengæld meget positivt stemt over for øgede tilskud til energiforbedringer og derigennem få løftet incitamentet til at foretage dem. Hele 66 % ønsker øgede tilskud til energiforbedringer, mens blot 8% er imod.

Figur 5. Danskerne er mere til gulerod end pisk i forhold til den grønne omstilling af boligmassen



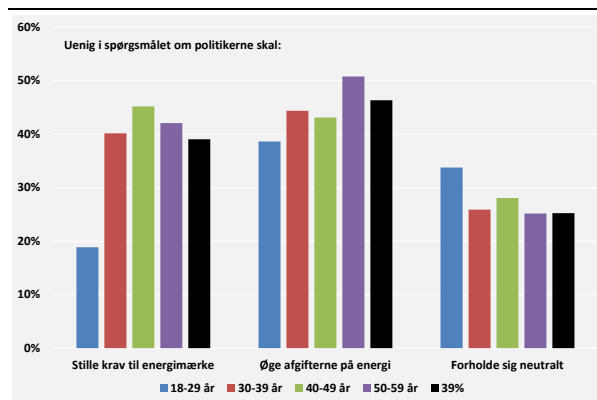
Kilde: YouGov og egne beregninger

Note: I undersøgelsen har man kunne graduere sit svar, så man har haft en svarmulighed, der er "Helt enig" eller "Delvist enig". Disse er slået sammen til "Enig". Det samme under "Uenig".

Et eller andet sted kan danskernes appetit på tilskudsordninger godt virke en anelse paradoksal med tanke på, at der kan være "besværlige" processer at skulle igennem for at opnå tilskud – også illustreret i de senere år, hvor mange boligejere er gået forgæves til fordelingen af midlerne i Bygningspuljen. Endelig er energitilskud i sidste ende brug af skatte kroner – og dermed borgernes egne penge – men det er selvfølgelig mere indirekte for den enkelte boligejer sammenlignet med eksempelvis en højere varmeregning fra øgede afgifter, der opkræves på den løbende betalingservice.

Ikke så overraskende set i lyset af, at de grønne incitament vægtede højere hos de helt unge boligejere under 30 år i forhold til energiforbedringer, så er denne gruppe af boligejere også lidt mindre modstandere af højere energifgifter eller minimumskrav til boligens energimærke. Ligeledes er der også flere her, der mener, at politikerne ikke bør forholde sig neutrale til ejerboligernes energimæssige stand. Ellers er boligejerne fra 30 år og opefter meget på linje med hinanden i forhold til deres syn på, hvordan politikerne bør agere, jf. figur 6.

Figur 6. De helt unge boligejere er mindre modstandere af højere afgifter og krav om minimums energimærke



Kilde: YouGov og egne beregninger

Note: I undersøgelsen har man kunne graduere sit svar, så man har haft en svarmulighed, der er "Helt enig" eller "Delvist enig". Disse er slået sammen til "Enig". Det samme under "Uenig".

Ser vi på tværs af køn, så er mændene mere kritiske mod øgede afgifter end kvinderne. Her er 51 % af mændene modstandere af øgede energifgifter, mens det tilsvarende er 40 % af kvinderne. Også en relativ større andel af mænd ser gerne, at politikerne forholder sig neutrale. Her er andelen på 39 % mod 28 % for kvindernes vedkommende.

Der er også lidt regionale forskelle, hvor Region Hovedstaden og Region Nordjylland generelt er lidt mere kritiske mod øgede energifgifter end de andre regioner. Samme billede gør sig gældende i forhold til, hvor meget indblanding de ønsker sig fra politikernes side af.

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