

1. maj 2017



## Energimærkets betydning for privatøkonomien og salgspris

- Med udgangspunkt i enten fjernvarme eller naturgas, spænder de forventede årlige energiudgifter for et gennemsnitligt hus på 140 kvadratmeter fra i omegnen af 2.000 kroner ved energimærke A2020 og op til i omegnen af 30.000 kroner ved en G-mærkning.
- Energimærkningen af ejerboliger afslører et stort potentiale for mulige energiforbedringer, og dermed også et stort potentiale for besparelser på den privatøkonomiske bundlinje for mange boligejere. Mange danskere er tilsyneladende ikke særligt opmærksomme på dette potentiale og ser oftest med for optimistiske øjne på egen bolig.
- Potentialet for energiforbedringer varierer på tværs af landet, hvilket især skal ses i sammenhæng med boligbestandens alder. I Aarhus fylder A-mærkede huse eksempelvis godt 11 % af de energimærkede huse mod blot 4 % i København.
- Samlet set giver energimærket en god indikation på, hvad man kan forvente i forhold til boligens energiforbrug og dermed ens energiudgifter. Der er dog faldgruber, man skal være opmærksom på i forhold til eksempelvis boligens opvarmningsform, de lokale priser på ens energileverandør, risiko for fejl i de tildelte energimærker samt, at der også er betydelige forskelle inden for det enkelte energimærke.
- Endvidere skal man huske på, at værdien af et godt energimærke i ens ejertid af boligen afhænger af udviklingen i de fremtidige energipriser. Vi ser i øvrigt også, at boligejernes fokus på energiforbedringer rent faktisk er blevet mindsket de senere år, hvor energipriserne er faldet.
- Der er ofte en del fokus på, at et godt energimærke forbedrer boligens markedsværdi. I praksis kan det dog godt være svært at adskille prisseffekten af et godt energimærke fra selve boligens vedligeholdelsesstand. Forskellige beregninger og empiriske undersøgelser indikerer, at en forbedring af energimærket med en karakter, kan give anledning til en øget salgspris på i omegnen af 70.000 kroner til cirka 100.000 kroner for et gennemsnitligt hus på 140 kvadratmeter.
- Den præcise størrelse på salgsprisen af et bedre energimærke er dog mere end usikker for den enkelte bolig, og prisseffekten vil kunne variere over tid. Det bør derfor heller ikke være en forventning om en hurtig salgsgevinst, der driver overvejelser om igangsættelse af energiforbedringer af boligen.
- I stedet bør man som boligejer primært forholde sig til, hvor hurtigt en eventuel energiforbedring tjener sig selv hjem – altså investeringen holdt op imod den løbende lavere energiregning - samt den nytteværdi, som energiforbedringen kan bidrage til. Her tænkes især på, at gener som træk, kolde gulve eller bare et koldt hus henover vinteren kan reduceres, og det giver en nytteværdi, som er svær at gøre op i kroner og øre. Vi ser også, at boligejerne netop peger på den løbende økonomi og indeklimaet som de primære argumenter for at lave energiforbedringer – og ikke forventninger til salgsprisen.

### Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

### Udgiver

Realkredit Danmark  
Lersø Parkallé  
2100 København Ø  
Risikostyring

### Ansvarshavende

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig

### Stort potentiale for energiforbedringer af de danske parcelhuse

Siden 2010 har det været lovpligtigt at skulle udarbejde et energimærke for ens bolig, hvis den skal sælges. Også ved opførelse af nyt hus er der i dag krav om, at der skal laves et energimærke. Energimærket giver boligejeren en indikation på den årlige udgift til varme og varmt vand ved at bo i huset. Energimærkningen for boliger benytter sig af en skala fra A til G, hvor G angiver dårligst mulige energieffektivitet. Energimærkningen af boliger graduerer 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.

Figur 1: Energimærkningens karakterskala

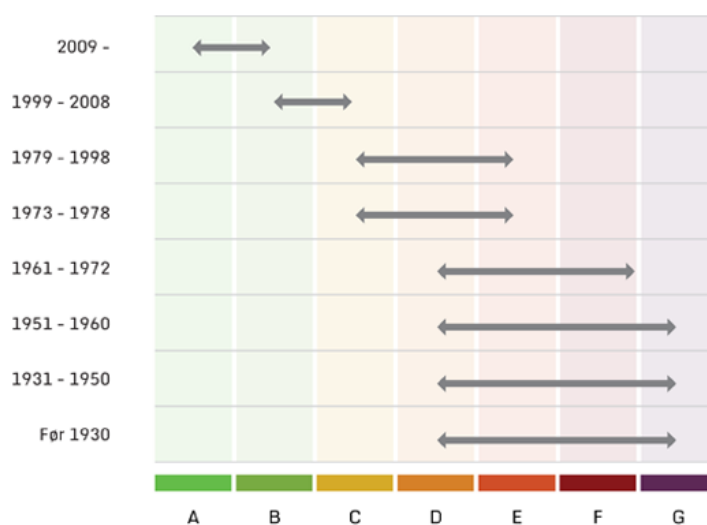


Kilde: SparEnergi.dk

Hovedparten af de danske parcelhuse har efterhånden en hel del år med i bagagen. Næsten hvert tredje parcelhus er opført i perioden før 1950, og tæt ved hvert andet parcelhus er opført fra 1950 og frem til 1980. Især op gennem 1960'erne og 1970'erne blev der flittigt opført mange parcelhuse herhjemme, og denne periode står alene for godt 40 % af den samlede bestand. Perioden efter årtusindskiftet står for blot små 10 % af de opførte parcelhuse. Det er klart, at der er store forskelle på energieffektiviteten af de danske parcelhuse med tanke på det relativt store spænd i forhold til opførelsestidspunktet.

I nedenstående figur 2 kan man se den typiske sammenhæng mellem energimærket på boligen og opførelsestidspunkt.

Figur 2: Energimærkets fordeling ud fra byggeår

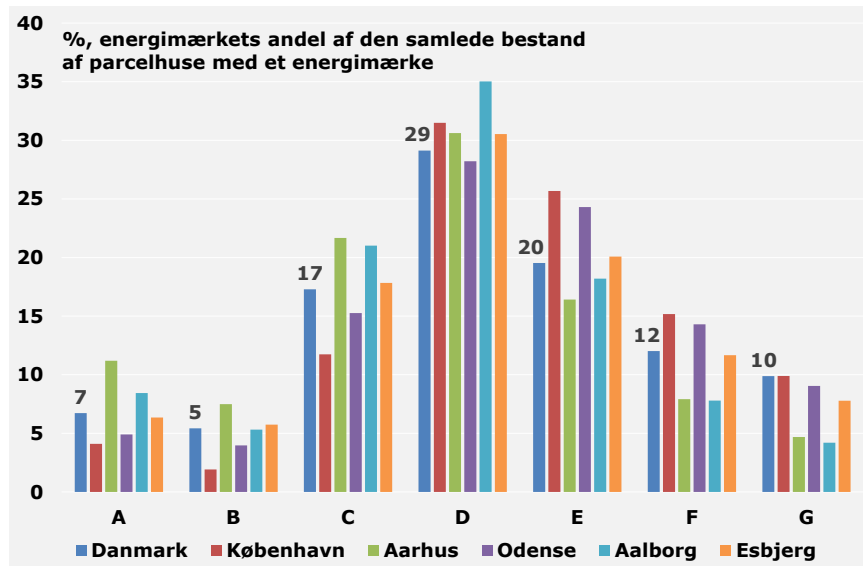


Kilde: SparEnergi.dk

Der er blevet lavet energimærkning på mere end 350.000 huse, siden ordningen blev introduceret. Fordelingen af de faktiske energimærker er vist i nedenstående figur 3. Data er vist for Danmark

som helhed og for landets fem største byer. Som figuren viser, har cirka 22 % af husene enten et energimærke F eller G. Herefter følger omtrent 20 % med energimærke E, og det hyppigst forekommende energimærke er D med næsten 30 % af bestanden. Blot små 7 % har et energimærke A, mens godt 5 % har energimærke B. Denne fordeling er netop ikke overraskende, og afspejler blot opførelsestidspunktet for hovedparten af parcelhusene.

Figur 3: Fordelingen af energimærker for de danske parcelhuse



Kilde: SparEnergi.dk og egne beregninger

Forskelle i energimærkningen på tværs af landets større byer afspejler derfor i høj grad også, hvornår boligerne er blevet opført. I Aarhus er der blevet opført relativt flere nye boliger, og dermed fylder A-mærkede huse godt 11 % af de energimærkede huse mod blot 4 % i København. Ser vi på energimærkerne fra E til G, udgør de lidt over halvdelen af bestanden i København mod ”kun” i omegnen af 30 % i både Aarhus og Aalborg.

Tallene understreger, at der er mange boliger med et ganske højt energiforbrug målt efter dagens standarder. Der er dermed også et betydeligt potentiale i forhold til at forbedre boligernes energiregnskab. 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 en 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 skalaen.

Tilsyneladende er danskerne ikke selv helt klar over potentialet i forbedring af energieffektiviteten i egen bolig. En undersøgelse omtalt i Byggeriets Energianalyse 2017 lavet af Dansk Byggeri, viser, at ”kun” 13 % af boligejerne anser deres bolig som ”energimæssig dårlig” – til sammenligning er godt 40 % af energimærkerne til parcelhuse i enten kategorien E, F eller G. Samme resultat har vi også selv konstateret i en tidligere undersøgelse fra home. Her mente langt hovedparten af danskerne, at deres bolig enten er ”meget godt isoleret” eller ”godt isoleret” – det svarede næsten 60 % af danskerne. Der var få boligejere, der mente, at deres bolig er ”meget dårligt isoleret” – det var kun 3,2 % af de spurgte danskere. Det indikerer samlet set, at der er 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!

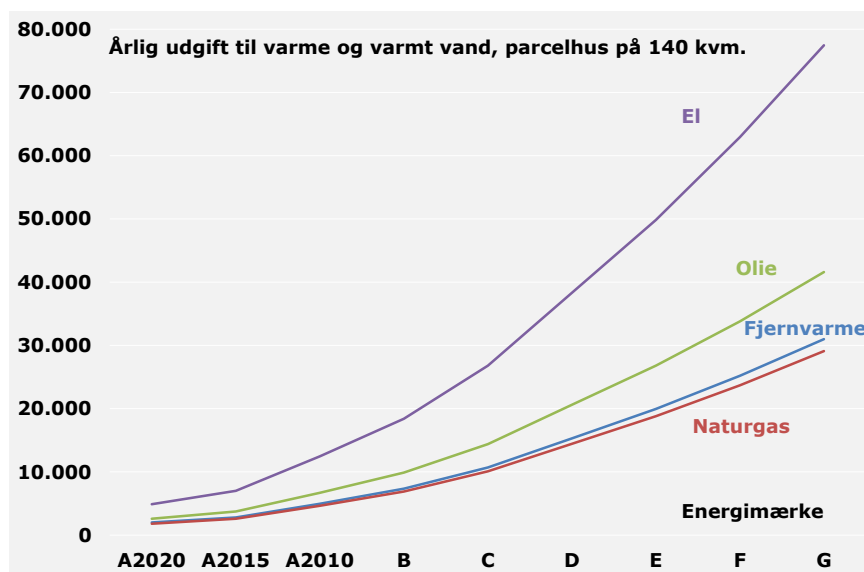
**Et godt energimærke betyder normalt også store privatøkonomiske besparelser på bundlinjen**

En ting er selve energimærket, men boligejerne og boligkøberne er nok især interesseret i at få en indikation på hvilken effekt, der kan forventes på den privatøkonomiske bundlinje i forhold til boligens energieffektivitet. I nedenstående figur 4 er vist de gennemsnitlige årlige udgifter til varme og varmt vand for et parcelhus på 140 kvadratmeter på tværs af energimærke og opvarmningsform.

Langt hovedparten af de danske ejerboliger opvarmes med fjernvarme og naturgas. Helt præcist blev 53,2 % af de danske ejerboliger opvarmet med fjernvarme i 2017, mens 18,3 % benyttede sig af naturgas. Fyringsolie anvendes i 13,2 % af boligerne, mens elvarme står for en andel på 6,5 %. Som det ses af figuren, er den forventede regning højest til et el-opvarmet hus og herefter følger et hus opvarmet med fyringsolie. Fjernvarme og naturgas placerer sig som de billigste alternativer.

Tager vi udgangspunkt i et D-mærket parcelhus, er energiudgiften i gennemsnit på i omegnen af 15.000 kroner for fjernvarme og naturgas, mens regningen er på godt 20.000 kroner ved brug af fyringsolie og små 40.000 kroner ved elvarme.

Figur 4: De årlige udgifter til varme og varmt vand på tværs af energimærke og opvarmningsform



Kilde: SparEnergi.dk og egne beregninger

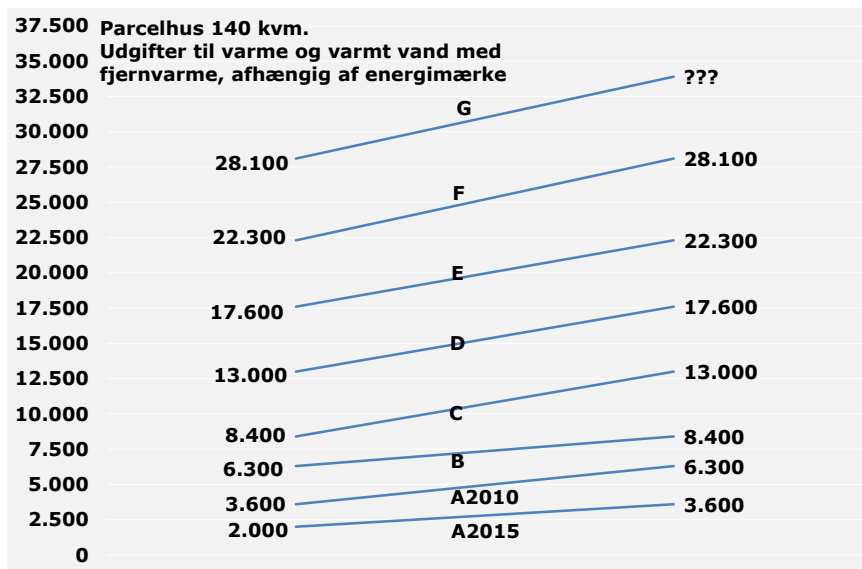
Ser vi på enten fjernvarme eller naturgas, betyder en ændring i energimærkningen fra A2020 og ned til A2015 ikke det store for de årlige udgifter. Rykker vi videre ned på skalaen mod energimærke C, bliver konsekvensen for de årlige energiudgifter noget tydelige. Her taler vi om i omegnen af 2.000-3.000 kroner om året i øgede energiudgifter pr. karakter, mens spændet øges til mellem godt 4.500 kroner til små 6.000 kroner pr. karakter ved ryk fra C og ned til G.

Samlet set spænder udgiftsskalaen fra en forventet årlig udgift på i omegnen af 2.000 kroner ved A2020 og op til i omegnen af 30.000 kroner ved en G-mærkning. Det er en forskel på hele 28.000 kroner fra bedste energimærke til dårligste energimærke. Det må siges, at være en ganske voldsom forskel – også set i lyset af det stadig særdeles lave renteniveau.

Ellers er det værd at bide mærke i, at et godt energimærke ikke bør ses uafhængigt af opvarmningskilden. Energiudgiften på et energimærke C olieopvarmet hus svarer således til udgiften på et D-mærket hus med fjernvarme eller naturgas. Snakker vi alternativt el-varme, vil et C-mærket hus svare til i omegnen af et F-mærket hus med fjernvarme eller naturgas.

Der er også andre punkter, som man skal være opmærksom på i forhold til energimærket og de forventede udgifter. Eksempelvis er der forskelle i udgifterne inden for det enkelte energimærke. Man kan med andre ord implicit have en pil op eller pil ned eller bare være gennemsnittet for det enkelte energimærke. I figur 5 er vist de spring, der kan være i udgiftsniveauet til varme og varmt vand for et parcelhus på 140 kvadratmeter inden for det enkelte energimærke. I figur 4 var blot vist gennemsnitsudgiften for det enkelte energimærke. Ser man på energimærke C, er gennemsnitsudgiften ved fjernvarme på 10.700 kroner, men spændet er fra 8.400 kroner til 13.000 kroner.

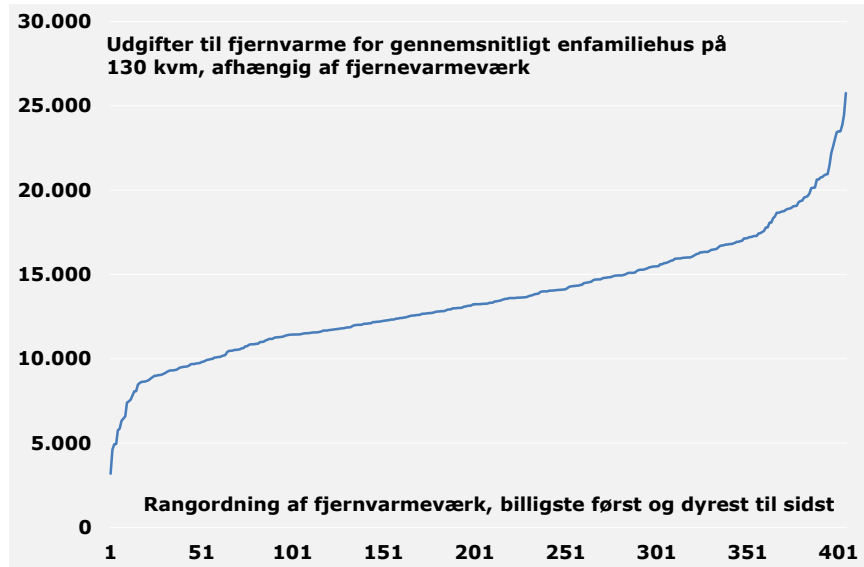
Figur 5: Der kan også være betydelige forskelle i energiudgiften inden for det enkelte energimærke



Kilde: SparEnergi.dk og egne beregninger

Endeligt skal man også huske på, at priserne på fjernvarme varierer betydeligt på tværs af landet. Det øger også usikkerheden i forhold til, hvad man kan forvente af energiudgifter på et givent energimærke. I nedenstående figur 6 er vist den årlige udgift til fjernvarme på tværs af landets fjernvarmeverker, og som figuren viser, er der store forskelle på den samlede udgift. I nogle områder af landet er udgiften til fjernvarme på årligt 25.000 kroner, mens udgiften andre steder til det ”samme” hus kan være på i omegnen af 10.000 kroner. Et godt energimærke kan med andre ord tynges ned, hvis man bor i et hus med relativt dyr fjernvarme.

Figur 6: Store regionale forskelle i fjernvarmepriserne



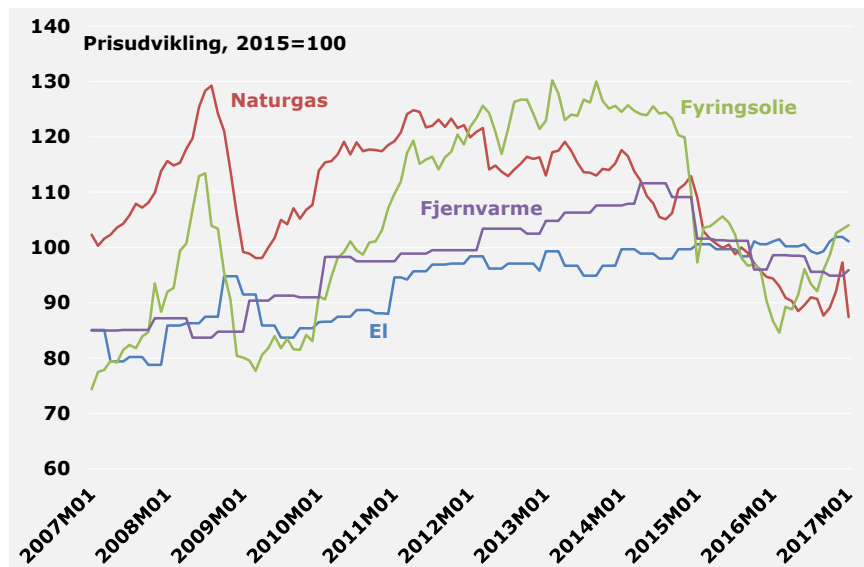
Kilde: Energitilsynet.dk, prisstatistik for december 2016

**Energipriserne har betydning for besparelserne og boligejernes fokus på energiforbedringer**

Udsving i energipriserne over tid har i sagens natur stor betydning for den privatøkonomiske værdi af et godt energimærke. Stiger energipriserne over tid, kan det betyde en væsentlig ekstraudgift på husholdningsbudgettet, mens man bliver mere afskærmet mod denne risiko med et godt energimærke. Omvendt er det klart, at falder energipriserne over en periode, vil boligejernes fokus helt automatisk også blive mindre på energimærket og boligens energieffektivitet.

I figur 7 er vist udviklingen i energipriserne på forskellige opvarmningsformer af boligen. Som man her kan se, har der over de seneste ti års tid været betydelige udsving på især priserne på naturgas og fyringsolie. Aktuelt set er forbrugerpriserne på naturgas og fyringsolie i omegnen af 30 % lavere end tidligere pristoppe, mens elprisen er tæt på det højeste niveau registreret over denne periode.

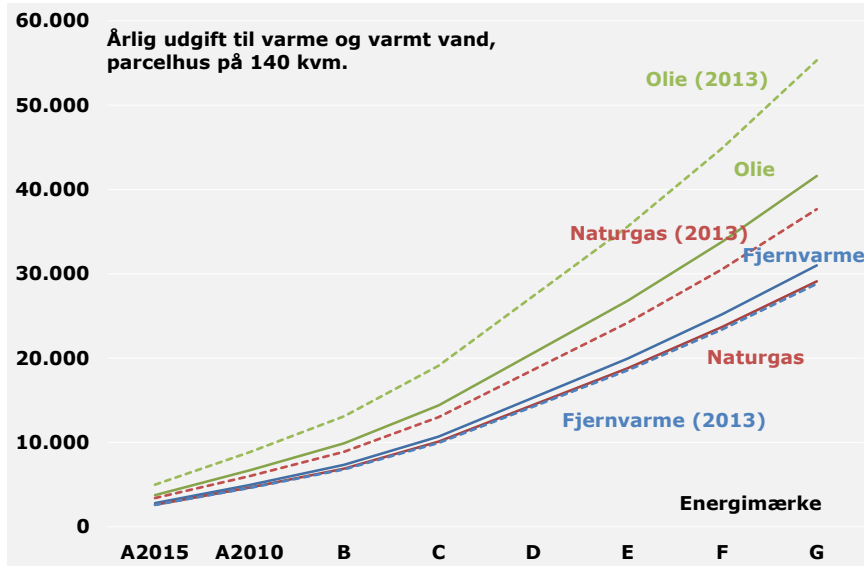
Figur 7: Udviklingen i energipriserne



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Det store fald i prisen på naturgas har også haft den betydning, at der, som set tidligere, ikke er den store forskel gennemsnitligt set, om man opvarmer boligen med fjernvarme eller naturgas. Spoler vi tiden tilbage til eksempelvis 2013, var det noget billigere at opvarme boligen med fjernvarme frem for naturgas, jf. figur 8. Her kan vi også se, at det aktuelt gør noget mindre ondt at opvarme huset med fyringsolie i forhold til tidligere. På et D-mærket hus er udgiften faldet med næsten 7.000 kroner på årsbasis. Udgiften til et el-opvarmet hus er nogenlunde uændret i perioden.

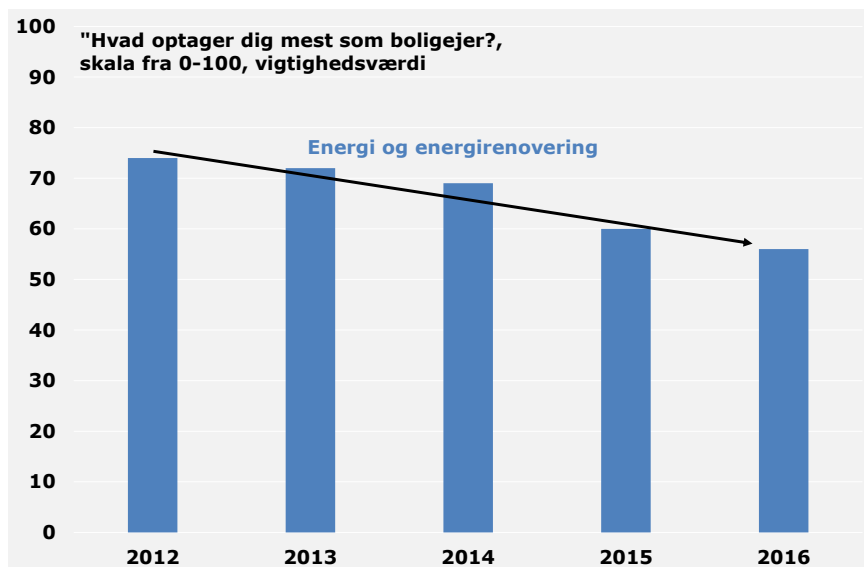
Figur 8: Udsving i energipriserne har naturligt nok stor betydning for energiregningen



Kilde: SparEnergi.dk, Energistyrelsens data fra 2013 og egne beregninger

Der er ingen tvivl om, at der generelt er et solidt fokus på energiforbedringer af boligen – både grundet det store potentiale, som illustreret tidligere, og via håndværkerfradraget herhjemme, som i 2016/2017 har fået et mere grønt fokus end tidligere. Ikke desto mindre har de senere års faldende energipriser betydet, at boligejernes fokus på at forbedre boligens energieffektivitet er blevet mindre og mindre. Bolius laver hvert år en ”Boligejeranalyse”, og her spørges boligejerne om, hvad der optager dem mest som boligejer. De vigtigste emner var i 2016 den generelle vedligeholdelse af boligen og herefter fulgte haven. Først på 3. og 4. pladsen fulgte emner som indeklima og energi og energirenovering, og andelen af boligejere, der prioriterer sidstnævnte har været faldende fire år i træk, jf. figur 9.

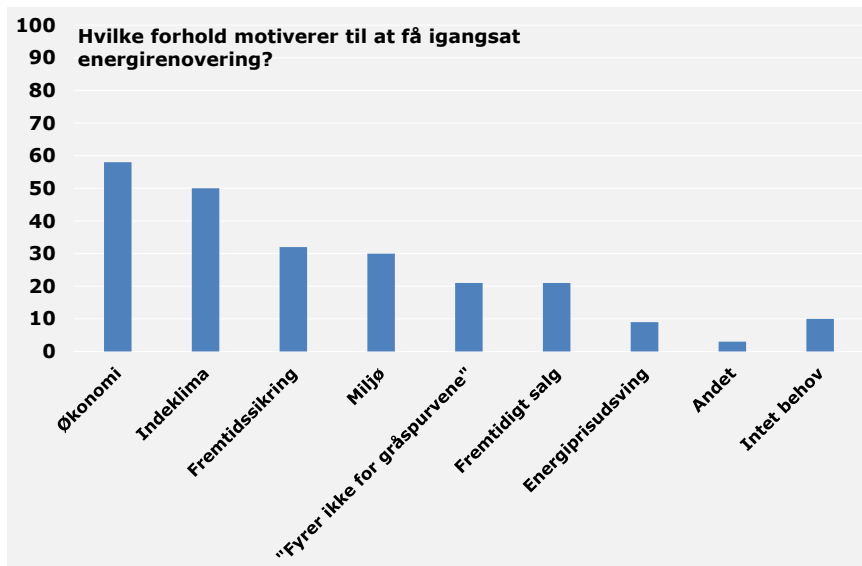
Figur 9: Boligejernes fokus på energiforbedringer er mindsket som følge af lavere energipriser



Kilde: Bolius.dk

Bolius har også spurgt boligejerne om hvilke forhold, der motiverer dem til at få igangsat en energirenovering. Her viser det sig, at økonomien er den primære katalysator for boligejerne, og det understøtter dermed også hypotesen om, at de lavere energipriser spiller en vigtig rolle for det mindskede fokus hos boligejerne på energiforbedringer over de seneste år. Ellers spiller forbedring af indeklimaet en vigtig rolle hos hovedparten af boligejerne i forhold til energiforbedringer, mens den fremtidige salgspris er et godt stykke længere nede på ranglisten, jf. figur 10.

Figur 10: Økonomien er det vigtigste argument hos boligejerne for energirenovering



Kilde: Bolius.dk

### **Hvor stor en rolle bør energimærket spille for boligens salgspris?**

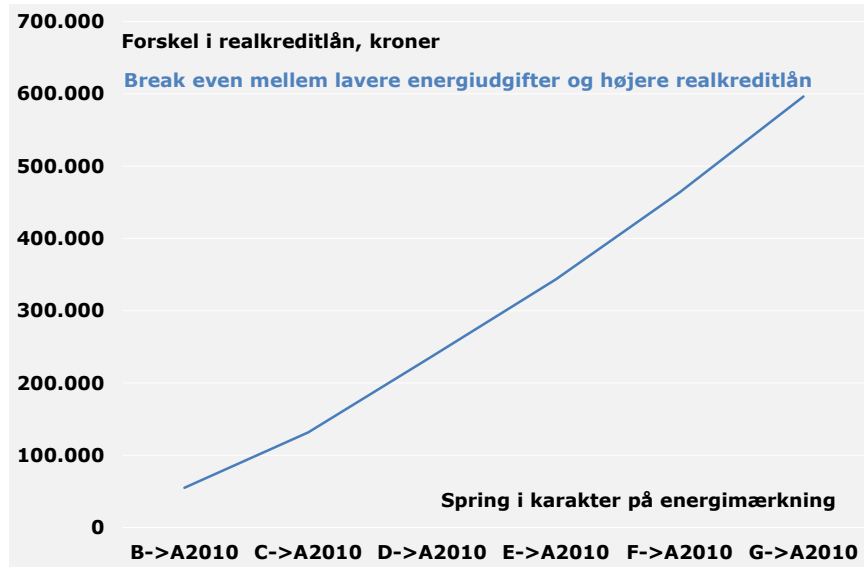
I den offentlige debat om energimærker og energiforbedringer er der ofte også en del fokus på, at et bedre energimærke giver en højere forventet salgspris på boligen. Den højere markedsværdi af boligen bør være en naturlig konsekvens af de forventede besparelser på energiregningen i fremtiden.

Der kan være flere tilgange til, hvor stor en prisseffekt på salgsprisen man teoretisk set kan forvente af et bedre energiregnskab i boligen. Eksempelvis kan man ud fra den givne besparelse se på, hvor meget mere bolig, man kan kreditvurderes til i købsituationen. Tager man udgangspunkt i et fastforrentet lån med afdrag, kan man med et energimærke A2010 købe et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter, der koster godt 50.000 kroner mere, end hvis man køber et hus med energimærke B. Det er med udgangspunkt i beregningerne for fjernvarme vist i figur 4. I denne situation efterlades det månedlige rådighedsbeløb på samme niveau ved køb af begge boliger.

Hadde det alternative hus til A2010 været et hus med energimærke C, ville købsmuligheden være cirka 130.000 større på det A-mærkede hus. Jo længere ned i energimærkerne man bevæger sig, desto større bliver springet i købsmuligheden. Ser vi på forskellen fra A2010 og ned til G-mærket, betyder energibesparelsen, at man i princippet kan blive kreditvurderet til et hus, der koster i omegnen af 600.000 kroner mere, jf. figur 11.



Figur 11: Så meget mere hus, kan man købe for en given besparelse på energiregningen



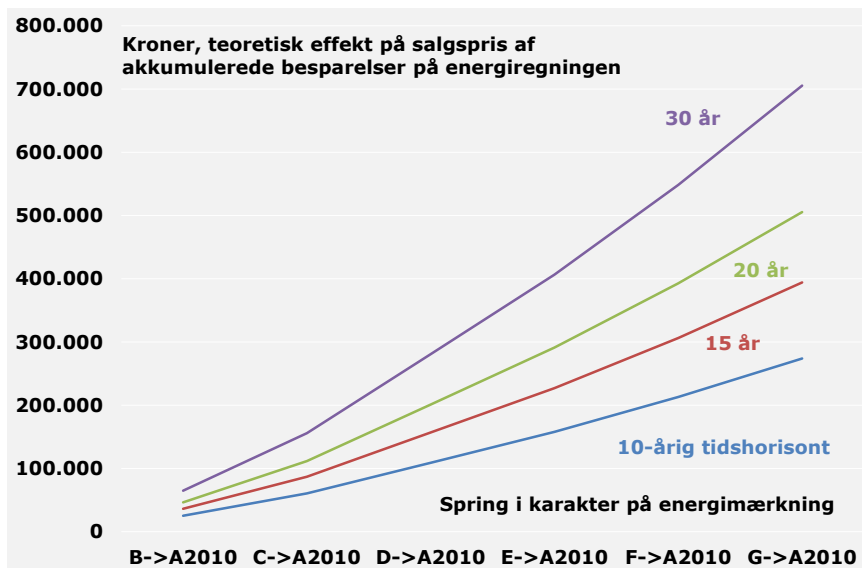
Kilde: SparEnergi.dk og egne beregninger

Denne tilgang antager, at man som boligkøber strækker sig til sin kreditgrænse. I virkeligheden vil man i denne situation alt andet lige blive endnu bedre stillet ved at købe huset med det bedste energimærke, da man jo også afdrager på det højere lån, og dermed sikrer sig en bedre opsparing over tid sammenlignet med huset med det dårligere energimærke. Her ryger merudgiften til energi i nærmest bogstavelig forstand ”ud af vinduet”. I modsat retning er det værd at bide mærke i, at udregningerne er lavet på baggrund af en historisk lav fast rente – det er klart, at prisen for et godt energimærke vil skrumpes under antagelse af en højere rente end i dag. Endelig kan der også være usikkerhed om den faktiske energiudgift på det enkelte hus. Det giver dermed en udfordring i kreditvurderingsøjemed at tage korrekt højde for den enkelte boligs energiregnskab.

En alternativ tilgang til den teoretiske prisen for et godt energimærke på boligens værdi kan være at se på de samlede besparelser over en given tidsperiode. Her er udfordringen dog, hvor lang en tidshorisont man skal tage udgangspunkt i, samt hvor stor en vægt man som boligkøber tillægger fremtidige besparelser om eksempelvis 10 år eller 20 år. Sidstnævnte bør selvfølgelig tillægges mindre vægt end besparelser i dag. Endelig er der også usikkerheden omkring de fremtidige energipriser. Vil energipriserne eksempelvis stige mere end inflationen eller lønningerne over tid, eller vil energiregningen måske blive udhulet? Der er med andre ord en hel del antagelser, man skal gøre sig, og eksempelvis vil der også være forskel på resultatet fra boligkøber til boligkøber, da nogle vil anlægge en længere tidshorisont eller tillægge fremtidige besparelser på energiregningen mindre vægt end andre.

I nedenstående figur 12 er vist en illustrativ beregning over en tidshorisont fra mellem 10 år til 30 år, hvor besparelser over tid tillægges mindre og mindre vægt. Igen er udgangspunktet fjernvarme og forbrugsudgifterne skitseret i figur 4. Alt afhængig af tidshorisonten bør forskellen i energiregnskabet på ellers to ens huse løbe op i en værdi på mellem små 300.000 kroner til 700.000 kroner, hvis man forestiller sig yderpunkterne A2010 sammenlignet med et G-mærke. Gennemsnitligt set svarer det til, at et spring i energimærke ved en tidshorisont på 10 år vil have en konsekvens på godt 40.000 kroner i salgspris og voksende op til mere end 100.000 kroner ved en 30-årig horisont.

Figur 12: Alternativ tilgang – effekten på salgsprisen afhænger af de akkumulerede energibesparelser



Kilde: SparEnergi.dk og egne beregninger

Note: I beregningerne er anvendt en diskonteringsfaktor på 2 % om året. Dvs. en besparelse om 1 år er 2 % mindre værd end en besparelse her og nu.

Begge de to tilgange viser, at et godt energimærke bør afspejle sig i en betydelig forskel på boligens værdi. De præcise teoretiske prisenheder af et godt energiregnskab er dog usikre. Som beskrevet i ovenstående kan de afhænge af alt fra renteniveau, pris- og lønudviklingen til den enkelte boligkøbers tidshorisont og syn på fremtiden samt kreditvurderingsprocessen.

### De empiriske undersøgelser peger på en reel prisenheder på boligen af et bedre energimærke

Der er ikke nødvendigvis nogen garanti for, at en god energieffektivitet slår igennem i større omfang på markedsværdien af en bolig. For det første er der potentielle boligkøbere, som ikke nødvendigvis vil tillægge energimærkningen den store vægt i boligjagten. En simpel klikundersøgelse fra Boligsiden.dk i 2016 viste, at omtrent hver femte dansker ikke mener, at energimærket har nogen betydning i deres boligjagt, og samme resultat kom Epinion og Energistyrelsen frem til i en undersøgelse af boligkøberne i 2016, jf. Byggeriets Energianalyse 2017. Denne undersøgelse viste endvidere, at kun godt hver femte boligkøber ”i høj grad” vurderede, at energimærket havde betydning for boligkøbet.

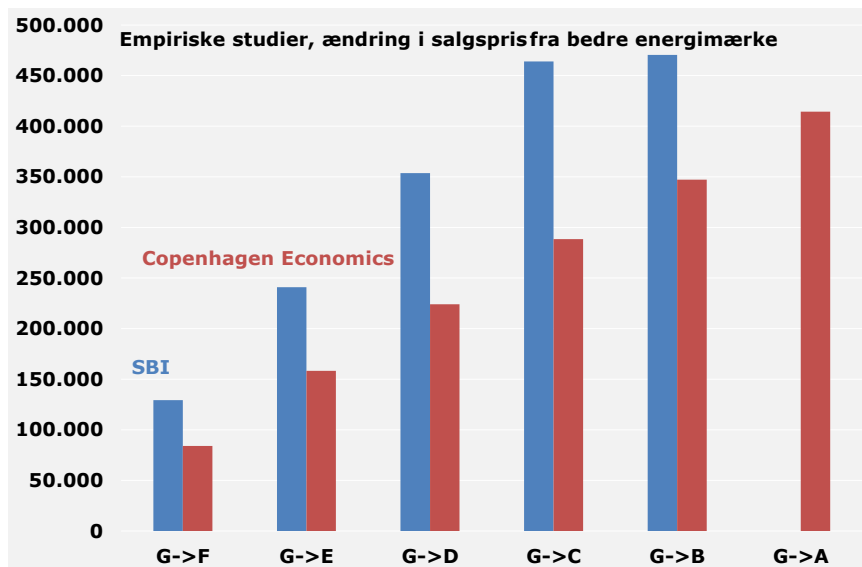
Endvidere har boligkøberne – som tidligere skitseret – også udfordringer i forhold til at gennemskue de forventede energiudgifter ved forskellige energimærker. Denne udfordring bliver heller ikke mindre af, at man desværre må konstatere, at der sker en del fejl i udarbejdelsen af energimærkningen. Energistyrelsen har i en undersøgelse af de tildelte energimærker kunne konstatere, at der i 2015 var fejl i næsten hver tredje tildelte energimærke. Selv om der tidligere har været endnu flere fejl i tildelingen af energimærker, er det af en størrelse, der samlet set svækker tilliden til ordningen. Det kan i værste fald betyde, at nogle boligkøbere ikke rigtigt gider at tage stilling til energimærket og de medfølgende forslag til energiforbedringer.

Samlet set betyder det, at den teoretiske effekt på boligprisen af et bedre energimærke må forventes at være større end den faktiske effekt.

Det er ikke helt så ligetil at efterprøve priseffekten på boligen af et godt energimærke i praksis. Til tider ser man undersøgelser, der blot holder energimærket op imod kvadratmeterprisen på de solgte boliger, og her ser man ikke overraskende, at kvadratmeterprisen typisk er noget højere på boligerne med et godt energimærke. Denne slags undersøgelser kan dog ikke bruges til det store, da boliger med et godt energimærke normalt også er i langt bedre stand end boliger med et dårligt energimærke.

For at fange den ”rigtige” priseffekt fra et godt energimærke skal man altså rense salgsdata for eksempelvis forskelle i boligens beliggenhed, byggematerialer, opførelsesår, boligens stand, energiforsyning etc. Derefter kan man med forskellige statistiske metoder forsøge at fange den isolerede priseffekt af et godt energimærke. Det første større studie herhjemme blev lavet af Statens Byggeforskningsinstitut tilbage i 2013. Her tog de udgangspunkt i de solgte enfamiliehuse i 2011 og 2012. I denne undersøgelse fandt de ikke overraskende, at der var andre og vigtigere elementer end energimærket for boligens salgspris, men at energimærket trods alt spiller en reel rolle. Deres estimater indikerer, at der ikke er den store priseffekt af energimærket, når man bevæger sig op fra et i forvejen fornuftigt energimærke. Der sker således ikke det store med salgsprisen ved at gå fra energimærke C og op til energiklasse A til B, som var lagt sammen som én kategori i undersøgelsen. Til gengæld er der en ganske pæn priseffekt på mere end 100.000 kroner ved en forbedring af én karakter på energimærket ved et hus på 140 kvadratmeter, når vi ser på energimærkerne fra G og op til C, jf. nedenstående figur 13.

Figur 13: Empiriske studier på priseffekten fra et bedre energimærke



Kilde: Copenhagen Economics, SBI og egne beregninger

På bestilling fra Energistyrelsen lavede Copenhagen Economics i efteråret 2015 også en undersøgelse af energimærkets effekt på boligens salgspris. De tager udgangspunkt i de solgte boliger i perioden fra 2006 til 2014. Samlet set finder de en betydende priseffekt på hele energimærkeskalaen, og en forbedring af energimærket med én karakter giver i omegnen af 50.000 kroner mere i salgspris. Det er med udgangspunkt i et hus på 100 kvadratmeter. Omregner vi dette beløb til et hus på 140 kvadratmeter svarer det til en priseffekt på i omegnen af 70.000 kroner.

Priseffekten er lidt mindre end set i studiet fra Statens Byggeforskningsinstitut, og det skal formentlig ses i lyset af, at der i højere grad tages hensyn til boligens stand i studiet fra Copenhagen Economics. De inddrager blandt andet oplysninger fra tilstandsrapporterne i forhold til eksempelvis antallet af K3'ere, og det giver dermed yderligere informationer om boligens reelle stand.

De to studier ser også nærmere på priseffekten af energimærket over tid, og her konkluderer begge, at der synes at være en tiltagende priseffekt af et godt energimærke. Det kan skyldes et bedre og bedre kendskab til ordningen blandt boligkøberne efter ordningen blev gjort obligatorisk ved boligsalg tilbage i 2010.

Konklusionen fra de to undersøgelser er samlet set, at der synes at kunne dokumenteres en betydende effekt af et godt energimærke for boligens salgspris. Man skal dog næppe tolke for hårdt på de præcise effekter, som er usikre, og som vil afhænge af ens statistiske tilgang og udfordringer i forhold til data, hvor det kan være svært præcist at adskille energimærket fra boligens generelle vedligeholdelsestand – også selv om man i studiet fra Copenhagen Economics inddrager tilstandsrapporterne. Endvidere vil resultaterne også kunne variere over tid alt afhængig af eksempelvis udviklingen i renten, energipriserne og markedssituationen på boligmarkedet. I relation til sidstnævnte kan man godt forestille sig, at energimærket har mindre betydning i et opadgående marked, mens køberne bliver mere selektive i dårligere tider.

#### **Husk nuancerne i forhold til energiforbedringer – ikke en vej til hurtig salgsgevinst**

Som det fremgår i denne analyse, er der mange forbehold og nuancer, der bør tages med i billedet, når man snakker om priseffekterne af et godt energimærke. Man skal derfor også huske på, at man ikke blot kan forvente, at salgsprisen på ens hus på 140 kvadratmeter automatisk løftes med i omegnen af eksempelvis tidligere beregnede 70.000-100.000 kroner pr. karakter, man forbedrer sit energimærke med. Det er i den sammenhæng også klart, at skal der eksempelvis blot laves en lille investering i kroner og øre for at løfte energimærket med en karakter, så burde en potentiel boligkøber også kunne gennemskue dette – og dermed bør det ikke have den store reelle effekt for salgsprisen om investeringen foretages eller ej. Dermed ikke sagt, at det ikke i sig selv kan have en positiv effekt – det bedre energimærke kan give øget interesse for boligen, da nogle boligkøbere trods alt vil inddrage energimærket i screeningen af potentielle købsemner.

Vores budskab er derfor også, at udgangspunktet for energiforbedringer ikke bør være en forventning om, at man skal sikre sig en større værdigevinst ved et senere salg. Det er klart, at noget af udgiften til større energirenoveringer også vil medvirke til at løfte salgsprisen, men der er ingen garanti for, at salgsprisen ligefrem vil overstige den initiale investering. Fokus bør i stedet først og fremmest være på, hvor hurtigt en eventuel energiforbedring tjener sig selv hjem – altså investeringen holdt op imod den løbende lavere energiregning - samt den nytteværdi, som energiforbedringen kan bidrage til. Her tænkes især på, at gener som træk, kolde gulve eller bare et koldt hus henover vinteren kan reduceres, og det giver en nytteværdi, som er svær at gøre op i kroner og øre.

*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.*