

BILAG 1

13. november 2015
Center for Klima og Energiøkonomi
Ref.: mra

Hovedpointer i BedreBolig-analyser af energistandards betydning for hhv. boligprisen og komfort

Nedenfor fremgår et kort resume af hovedpointerne i analysen ”Betydningen af energistandarder for danske boligpriser” udarbejdet af Copenhagen Economics samt analysen ”Sammenhængen mellem boligers energistandard og komfort”, der er udarbejdet af Niras.

De to analyser undersøger, hvorvidt god energistandard smitter af på ejendomsprisen, og om god energistandard medfører bedre komfort.

”Betydningen af energistandard for danske boligpriser”

I undersøgelsen ses på, hvorvidt god energistandard giver udslag i en højere salgspris. Hvis det *ikke* er tilfældet, at god energistandard påvirker husprisen, kan det risikere at hæmme husholdningers ønske om at lave energiforbedringer. Særligt hvis husejere flytter nogle år efter energiforbedringen, får de ikke stor glæde af forbedringen. Viden om priseffekten er derfor interessant. Emnet er teknisk set svært at undersøge, fordi ejendomsprisen påvirkes af mange forhold, og det kun er effekten af netop energistandarden (målt ved energimærket), der er interessant. Tidligere undersøgelser af emnet har netop været kritiseret for at sammenblende effekten af god energistandard med andre forhold.

Copenhagen Economics har på den baggrund gennemført en meget grundig undersøgelse, der bekræfter, at der er en væsentlig effekt af boligers energistandard på ejendomsprisen. For hvert trin op i energimærkeordningens skala fra G til A, stiger ejendomsprisen med 40.000 - 55.000 kr. for et hus på 100 m².

Det betyder således, at husejere, der energiforbedrer, ikke kun får en gevinst mens de bor i huset, bl.a. gennem en lavere energiregning, men også når de senere sælger deres hus. Den væsentlige prisstigning er også generelt interessant og et udtryk for, at ejendomsmarkedet ”fungerer” og er gennemsigtigt, så kvaliteten af ”god energistandard” kan sælges.

På den anden side er priseffekten mindre, end den teoretiske prisstigning man kunne forestille sig. Copenhagen Economics beregner, at den faktiske prisstigning svarer til 50-65 procent af den teoretiske prisstigning.

Copenhagen Economics peger på flere mulige årsager til dette spænd, herunder at boligkøbere måske ikke har fuldt overblik over energistandardens betydning for dem som kommende be-

boere. Copenhagen Economics har lavet en avanceret form for spørgeskemaanalyse, der indikerer, at bedre information om energiforhold vil kunne øge værdisætningen af god energistandard.

Sammenfatningsrapporten fra Copenhagen Economics er vedlagt som bilag 2.

”Sammenhængen mellem boligers energistandard og komfort”

Undersøgelsen ser på sammenhængen mellem enfamiliehusenes energistandard og beboernes oplevelse af komfort. Hvis energiforbedringer af boliger typisk medfører bedre komfort, kan den bedre komfort i sig selv udgøre en grund til at forbedre boliger. I modsat retning trækker det omvendt, hvis komforten bliver forringet.

Niras har spurgt ca. 500 husejere, der har energiforbedret deres bolig, om ændringer i komfort efter forbedringen af energiforholdene. Komfortændringerne kan bestå i mere behagelig temperatur, mindre træk og bedre luft-, lys- og lydforhold. Undersøgelsen konkluderer, at der er en tydelig og systematisk sammenhæng mellem en boligs energistandard og beboernes oplevelse af øget komfort. To tredjedele af de husstande, som har forbedret deres boligs energistandard, har også oplevet forbedringer i indeklimaet. Omkring en tredjedel har ikke oplevet nævneværdige ændringer af indeklimaet. Kun ca. 3 procent har direkte oplevet en forværring af indeklimaet som følge af den gennemførte energirenovering. Der er spurgt på flere forskellige måder, fx også om praktiske handlinger. Således siger 45 procent af husstandene, at de i mindre grad skulle tage varmt tøj på for at holde på varmen.

Mange husejere laver energiforbedringer netop for at få bedre komfort. Der er imidlertid også mange, som ikke har dette motiv. Niras undersøgelse viser imidlertid, at en væsentlig del af denne gruppe siger, at de oplever en betydelig komfortforbedring. Dette resultat fra Niras kunne altså tyde på, at mange husejere ikke er opmærksomme på mulige komfortgevinster i forbindelse med energiforbedringer. Denne mangel på viden kan derfor bevirke, at efterspørgslen efter energirenovering er mindre, end hvis husejerne havde vidst mere om effekterne af en renovering. Med andre ord kan bedre information om komforteffekter altså tænkes at fremme energiforbedringer.

Rapporten fra Niras er vedlagt som bilag 3.