

Med bättre kunskap om lågenergibyggnader och statliga morötter blir det lönsamt att energirenovera miljonprogrammet, skriver Monica Björk Ausin, chef för Byggmaterialindustrierna, och Conny Pettersson, ordförande i Byggmaterialindustriernas Energiråd.

DEBATT



Monica Björk Ausin



Conny Pettersson

Vill du skriva ett debattinlägg? Mejla till red@byggindustrin.com

”Rätt kalkyl gör renovering lönsam”

Många utredningar och rapporter har under årens lopp visat att åtgärder som gör byggnader mer energieffektiva är lönsamma. Ändå händer ganska lite. Fastighetsbranschen, inklusive värderingsföretag och finanssektor, har enligt vår mening ett för kortsiktigt synsätt vad gäller lönsamhet vid energieffektiviseringar. Det måste till korrekta kalkyler samt en attitydförändring i branschen. Därtill krävs statliga styrmedel som stimulerar finansieringen.

Energieffektivisering finns med alldeles påtagligt i den dagliga debatten i media, i näringslivet och hos de flesta som äger hus eller bostadsrätt. Frågan har sin bakgrund dels i ökade uppvärmningskostnader, dels i klimatförändringen, vilket världens nationer har enats om att vidta åtgärder för att bromsa.

I EU och Sverige har vi satt upp egna mål och även angett flera vägar att uppnå dessa. En av de allra största möjligheterna som vi har är att se över energianvändningen i boendesektorn. Här har det svenska miljonprogrammet en oerhört stor potential: bostadshus med 700-800 000 lägenheter är renoveringsmogna. Därtill kommer ungefär lika mycket som har byggts före och efter det vi kallar miljonprogrammet. För att de ambitiösa svenska klimatmålen ska kunna nås krävs en omfattande energieffektivisering av framförallt dessa byggnader.

Om en åtgärd för energieffektivisering bedöms vara lönsam eller inte bestäms i huvudsak av tre faktorer: risk, energipriser och avskrivningstid.

Risk: Energieffektivisering kräver förhållandevis stora investeringar som med dagens referenskalkyler verkar avskräckande. Det beror bland annat på att banker och byggherrar schablonmässigt lägger in en affärsrisk i kalkylräntan vilket höjer kostnaden. Att kalkylera med en affärsrisk är i och för sig inte konstigt. Vakanser, hyresförluster, oförutsedda händelser av olika slag måste naturligtvis in i kalkylen.

Men kostnaden för själva energieffektiviseringen kan inte belastas med en affärsrisk, den ska vägas mot framtida högre uppvärmningskostnader. En investering i ökad energieffektivitet är att

minimera den framtida kostnaden för driften. Affärsrisken i att energieffektivisera är med andra ord noll. Samtidigt ökar fastighetsvärdet på grund av att kassaflödet och den framtida energiklassningen förbättras. I själva verket borde därför investeringar i energieffektivisering tvärtom ge en affärsbonus som sänker räntekostnaden.

Energipriser: Energieffektiviseringsåtgärder ska inte finansieras med höjda hyror. Återbetalning ska ske genom lägre uppvärmningskostnader. Historiskt vet vi att el- och fjärrvärmeprierna har ökat cirka två procent mer per år än KPI under den senaste tjuogaårsperioden.

Vi vet också att Sverige har förhållandevis låga elenergipriser jämfört med övriga länder i Europa. Nu öppnas elnäten upp över gränserna, vilket leder till en utjämning av priserna. Samtidigt arbetar man i övriga Europa på samma vis som i Sverige för att avskaffa beroendet av fossila bränslen, vilket sannolikt leder till högre energipriser. Det är därför en inte alltför djärv gissning att våra energipriser även fortsättningsvis kommer att öka mer än KPI.

Avskrivningstid: Vilket tidsperspektiv ska vi ha när vi talar om energieffektiviseringar på det befintliga byggnadsbeståndet? Miljonprogrammet har en ålder på 40–50 år och har troligtvis lika lång tid kvar innan de behöver åtgärdas igen. Och det rimliga är att avskrivningstiden är i paritet med varaktigheten hos åtgärden. Jämför med skogsbruket, där det perspektivet är självklart.

Med rätt tidsperspektiv och ingångsvärden i kalkylen avseende framför allt risk, energipris och avskrivningstid är energieffektivisering av befintliga byggnader i de flesta fall lönsamt. Miljonprogrammets upprustning utgör därmed ett gyllene tillfälle att snabbt kunna få effekt i klimatarbetet. Men för att detta ska bli verklighet krävs två saker för att den till synes höga investeringskostnaden inte ska avskräcka:

- 1) Att aktörerna på fastighetsmarknaden lär sig mer om lågenergibyggnader och utifrån det ändrar såväl inställning som kalkyler.
- 2) Statliga initiativ i form av styrmedel som stimulerar kreditgivarnas vilja att ge förmånliga villkor vid energieffektivisering av byggnader. ●