

Energirenovering lönsam – ibland

EKONOMI. Forskning ska avslöja vilken energirenovering som lönar sig vid snabb husförsäljning.

TEXT **NICLAS KÖHLER**

● Det lönar sig att tilläggsisolera vinden i en genomsnittlig svensk villa, men får tillbaka pengarna med råge vid en försäljning. Däremot lönar det sig inte att installera bergvärme i genomsnittsvillan, om man inte bor kvar i huset. Det framgår av en färsk undersökning från KTH.

Att betala 18 000 kronor för att isolera vinden på villan höjer försäljningsvärdet med i genomsnitt 34 000 kronor, framgår det av studiens resultat. Att installera bergvärme kostar 160 000 kronor men ger bara 113 000 kronor mer vid en försäljning.

– Vi ville se om man kan räkna hem investeringen i förbättrad isolering eller uppvärmningsteknik vid försäljningen. Eller om man måste vänta in avskrivningstiden på till exempel bergvärme innan man säljer villan, säger Pontus Cerin, docent i ansvarsfulla investeringar vid Skolan för arkitektur och samhällsbyggnad på KTH.

När en villaägare ska ta beslut om investeringar i energiteknik eller isolering räknar han eller hon på vilken återbetalningstid åtgärden har. Det tar exempelvis uppåt tio år innan en investering i bergvärme betalat sig genom lägre uppvärmningskostnader.

HJÄLPER VILLAÄGAREN TA BESLUT

Men under några av livets faser kan en familj behöva flytta innan energirenoveringen är avskriven. Pontus Cerin undersökning ger villaägaren ytterligare hjälp att ta beslut. Om en energiåtgärd höjer marknadsvärdet hos bostaden är det tryggare att göra investeringen.

Studien kan också användas som underlag för politiska beslut om vilka husägare och vilka åtgärder som kan behöva ekonomiskt stöd.

Forskningen bygger främst på Boverkets sammanställning över energideklarationerna för samtliga försäljningar av småhus i Sverige under åren 2009–2010. Den genomsnittliga villan har 168 kvadratmeter boyta, använder drygt 17 000 kilowattimmar energi per år och kostar 2 215 000 kronor.

Att sänka energianvändningen i en dyr villa i storstadsregionerna skulle enligt studien löna sig bättre. Men

holländsk forskning visar att de positiva sambanden mellan energiprestanda och försäljningspris minskar där husen är dyra.

BANKLÅN HÖGRE I STORSTÄDER

Enligt Pontus Cerin kan förklaringen vara att lönerna och banklånen är högre i storstäderna. Energikonsumtionen är därför en mindre del av hushållens disponibla inkomst och i många fall liten jämfört med kostnaderna för bolån. Därför sjunker betalningsviljan för energibesparing i storstäderna.

KTH-forskarna har hittat liknande samband i Sverige och ska utreda kopplingen ytterligare.

– Det vore tråkigt att se att investeringar i badrum och

kök lönar sig bättre ekonomiskt än energiåtgärder, säger Pontus Cerin.

Han håller nu tillsammans med professor Björn Hårsman på att samla in fler uppgifter om fastigheterna för att göra nya statistiska beräkningar. Exempelvis data från SCB om hur hushållen ser ut, som familjestorlek, inkomster och utbildning. Forskarna har även hämtat information från SMHI om lokala klimatförhållanden för att se om uppvärmningsbehovet påverkar studiens resultat.

– Man kan säga att vi bryter ner taxeringsvärdet i dess beståndsdelar, säger Pontus Cerin.

Studien finansieras av stiftelsen för miljöstrategisk forskning Mistra, som har ett program för hållbara investeringar. Motiveringen till projektet är att det inte räcker med tuffa krav på energianvändningen nya byggnader för att nå Sveriges energimål. Det är insatser i befintliga hus som ger den stora effekten. ●

Isolera vinden smart

TEXT **NICLAS KÖHLER**

● På energiåtgärder lönar sig ekonomiskt vid en försäljning kort tid efter åtgärden. Exempelen i tabellen gäller en genomsnittlig villa på 168 kvadratmeter med försäljningspris 2 215 000 kronor som

använder 17 418 kilowattimmar per år.

Forskningen bygger främst på uppgifter från Boverket på energideklarationer gjorda vid samtliga försäljningar av småhus 2009–2010, totalt 105 724 försäljningar. Energideklara-

tioner finns för 87 procent av alla sålda villor i landet.

• Holländsk forskning och preliminära svenska resultat visar att sambandet mellan energiprestanda och försäljningspris minskar där husen är dyra. Styrkan i det här sambandet ska undersökas vidare av KTH-forskarna. ●

Åtgärd	Kostnad	Energi-besparing	Energiförbättring i procent	Ökning av försäljningsvärdet	Lönar sig vid snabb försäljning?
Isolera 125 kvm vind	18 000 kr	3 800 kWh/år	18	34 000 kr	Ja
Byta från 15 kvm tvåglasfönster till energieffektiva fönster	80 000 kr	2 500 kWh/år	12	22 000 kr	Nej
Installera luft/vatten-varmepump	100 000 kr	8 500 kWh/år	39	98 100 kr	Varken eller.
Installera luft/vatten-varmepump i storstadsvilla värd 4 000 000 kr	100 000 kr	8 500 kWh/år	39	178 000 kr	Kanske*
Installera bergvärme	160 000 kr	13 000 kWh/år	59	113 000 kr	Nej
Installera bergvärme i storstadsvilla värd 4 000 000 kr	160 000 kr	13 000 kWh/år	59	203 000 kr	Kanske*