



Boligkøberne skeler til energimærkning – men hvad betyder den på bundlinjen?

Redaktion

Anders Friis Binzer
abin@rd.dk

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Energispørgsmål fylder efterhånden mere og mere i vores hverdag og ord som elsparepærer, A++ mærkede fryser og start-stop funktion i bilen, er ikke længere for miljøentusiaster, men noget som i stigende grad vinder indpas i dagligdagen. Efterhånden er der da også en del penge at spare på denne front. Et af de nyere skud på stammen er energimærkning af boliger, som nu er blevet obligatorisk i forbindelse med boligsalg. Ordningen giver en indikation af husets energiforbrug, så boligkøberne nu nemmere kan sammenligne forskellige boliggers energiforbrug. Hvad ordningen i kroner og øre betyder for de kommende ejeres økonomi har til gengæld noget overraskende været lidt af et sort hul. I denne analyse forsøger vi at kaste lidt lys på det privatøkonomiske aspekt af forskelle i huses energimærkninger. Vores konklusioner er:

- Energimærkeordningen er ved at få et godt tag i danskerne, når de kigger på hus. Hele 46 % siger de i enten meget høj grad eller høj grad lægger vægt på husets energimærke. Det kan umiddelbart undre lidt med tanke på, hvor svært det kan være for potentielle boligkøbere at gennemskue konsekvenserne af eksempelvis at gå fra ”B” til ”D”
- Ud fra en stikprøve på 548 huse til salg løber varmeregningen på et parcelhus på 140 kvm. op i gennemsnitligt 14.598 kr. om året. Hvis man inddeler i de forskellige energimærke-kategorier er der dog væsentlige forskelle. Hvor en ejer af et A-mærket hus blot må have 8.610 kr. op af lommen om året, skal ejeren af et F-mærket hus betale 19.410 kr. for at holde varmen. En forskel på 10.800 kr. om året.
- Man kan altså få en del mere hus for pengene i forhold til den besparelse, man sikrer sig ved et bedre energimærke. Denne besparelse bør selvfølgelig teoretisk set også afspejle sig i boligens faktiske markedspris. I et tankeeksperiment hvor køberen ikke er kreditbegrænset og to huse har forskellig energimærkning, men ellers er ”ens” på alle andre punkter, så indikerer vores tal, at en forbedring på en karakter på energimærkningen burde løfte husprisen med i omegnen af 70.000 kroner. I praksis er det et åbent spørgsmål, hvor stor prisseffekten er.
- Selvom der er penge at spare med et godt energimærke, så er de afgørende faktorer i boligjagten beliggenhed, boligens stand og selvfølgelig boligens pris. Et ringe energimærke kan oftest rettes op, hvilket straks er sværere med beliggenhed, og de samlede månedlige besparelser på energiregningen er trods alt relativt små i forhold til boligens pris eller dyre ombygninger. Med stigende energipriser er boligkøbernes fokus på energimærkning imidlertid tiltagende og vil formentlig være det over de kommende år. Indtil videre er energimærkningen dog primært et supplement i boligjagten.

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring & forret-
ningsudvikling

Ansvarshavende
Cheføkonom

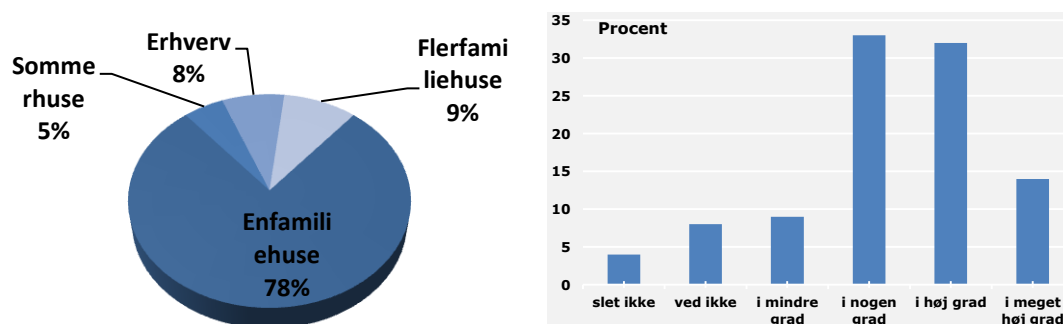
Christian Hilligsøe Heinig

Energimærkeordningen uddeler karakterer fra A til G

Energimærkeordningen af huse er bygget op som en skala fra A til G, hvor A betyder huset har et lavt energiforbrug og G et højt. Når energirapporten udarbejdes for en ejendom foreslås ligeledes potentielle forbedringer, der kan reducere energiforbruget og deres tilbagebetalingstid. Energimærkning af en ejendom er obligatorisk i forbindelse med salg eller udlejning. Energimærket fokuserer hovedsageligt på varmekonsumet, men til dels også el og vand.

I 2010 blev der indberettet energimærkninger på 70.621 ejendomme og siden 2006 er over en kvart million ejendomme blevet energimærket. Af disse er 78 % enfamiliehuse. Ifølge en undersøgelse foretaget af Go'Energi er energimærkeordningen også ved at have godt fat i danskerne. Således svarede 14 % af de adspurgte i undersøgelsen at de i meget høj grad ville gå efter energimærkning ved et køb, mens 32 % ville gøre det i høj grad. Kun 4 % ville slet ikke skelne til energimærkning af huset. Ligeledes viste en undersøgelse foretaget af home blandt 1100 boligkøbere at 8 ud af 10 i et større eller mindre omfang vægtede boligens energiforbrug, når de søgte bolig. De senere års megen fokus på energiforbrug har altså også haft en effekt på, hvad der spiller ind, når vi kigger efter ny bolig.

Figur 1: Fordelingen af energimærkeindberetninger på ejendomsstyper siden 2006 og undersøgelse af energimærkets indflydelse ved huskøb



Kilde: Sekretariatet for energieffektive bygninger og Goenergi.dk

Hvor meget bruger vi egentlig på varmeregningen...

For at belyse de privatøkonomiske aspekter ved energimærkning har vi indsamlet data for varmeudgiften i enfamiliehuse i energikategorierne A til F. Det er gjort ved hjælp af 548 salgspstillinger fra huse, der er sat til salg i Region Hovedstaden. Ser vi på tværs af alle vores observationer får vi en gennemsnitlig varmeudgift på 104 kr. pr. kvm. på årsbasis, jf. boks 1 for en nærmere beskrivelse af data. Det svarer til, at et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvm. har udgifter forbundet med opvarmning om året for 14.598 kr. Udgiften til opvarmning svinger naturligvis meget fra bolig til bolig, men inddelt i de forskellige energikategorier ses en klar tendens.

Tabel 1: Årlig udgift pr. kvm. og for 140 kvm. parcelhus for forskellige energimærker

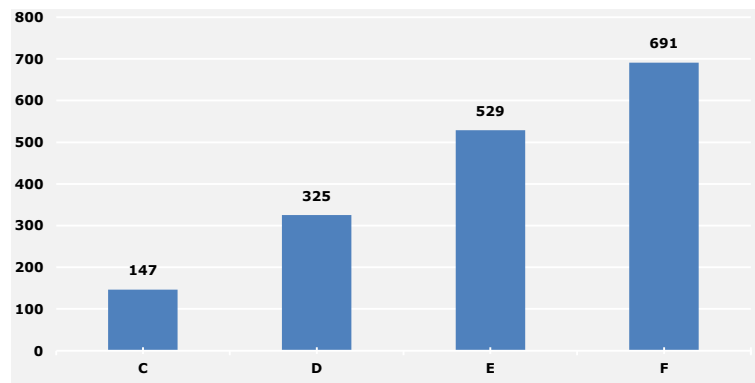
Energimærke	A	B	C	D	E	F
Årlig udgift pr. kvm.	61	79	92	107	125	139
Årlig udgift for 140 kvm.	8.610	11.121	12.880	15.023	17.465	19.411
Antal huse i stikprøve	48	100	100	100	100	100

Kilde: Egne beregninger

Som forventet ses en klar forskel i årlig varmeudgift afhængig af, om man vælger at købe et A eller F hus. A kategorien må betragtes som et yderpunkt på linje med G og da der findes relativt få af disse huse, er der valgt at fokusere på karaktererne fra B til F i nedenstående figur 2.

Forskellen imellem B og F er 8.300 kr. årligt, svarende til knap 700 kr. om måneden. At gå fra B til C koster små 150 kroner mere om måneden, og køber man et hus med energimærke D, koster det gennemsnitligt set 325 kroner mere om måneden på energiregningen i forhold til et hus med energimærke B. Det er penge som eventuelt kan bruges som rentebetaling på et større lån, spares op eller bruges til sjov og ballade.

Figur 2: Månedlig besparelse ved valg af energimærket B hus i forhold til andre energimærker



Kilde: Egne beregninger

Der er bestemt penge at spare på varmeregningen ved at købe et energirigtigt hus eller energiforbedre sit hus. Ud fra vores undersøgelse sparer man sådan cirka i omegnen af 2.000 kroner årligt ved at gå fra et energimærke til nummeret bedre, jf. figur 2. Hvis man foretager forbedringer for at opnå et bedre energimærke, skal man selvfølgelig være opmærksom på at disse forbedringer tjener sig hjem inden for en relevant tidshorisont.

Ud over de rent økonomiske aspekter ved energimærkningen, så vil en bedre energimærkning alt andet lige også være ensbetydende med et bedre indeklima. Denne gevinst er svær at sætte kroner og øre på, men har uden tvivl en stor værdi for boligejerne.

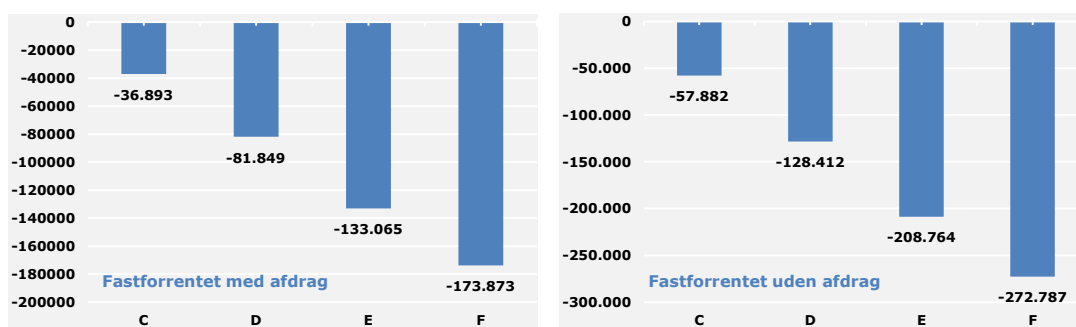
Fokuserer vi alene på besparelsen på husholdningsbudgettet af en bedre energimærkning, så er det klart, at det bør slå igennem på boligens pris. Jo bedre energimærkning desto højere bør prisen alt andet lige være på huset. Ellers ligger der en uudnyttet gevinstmulighed klar til potentielle boligkøbere.

Når kreditvurderingen af potentielle boligkøbere foretages sker dette med udgangspunkt i et fastforrentet lån med afdrag. Dermed er denne finansieringsform også den bedste indikator, for hvor meget højere prisen på et hus med et bedre energimærke burde være. Tages der udgangspunkt i to fiktive ens huse med samme beliggenhed og med henholdsvis energimærke B og F, skulle B huset teoretisk set koste cirka 175.000 kr. mere for, at rådighedsbeløbet for boligkøberen er ens mellem de to huse. Gennemsnitligt betyder en karakter ringere på skalaen over energimærker et fald i husprisen på små 45.000 kr.

Dette burde imidlertid være et underkantsskøn. For det første tages der ikke højde for, at indeklimaet også er bedre i huset med energimærkning B. For det andet er det heller ikke alle boligkøbere, der er begrænset af kreditvurderingen. De har altså råd til at købe et dyrere hus, end det de rent faktisk køber, og dermed er den mere relevante sammenhæng for dem, hvornår de løbende omkostninger mellem de to huse er ens. I så fald er det naturligt at tage udgangspunkt i et afdragsfrit lån – afdrag er som bekendt ikke en omkostning men en opsparing. Her vil huset med energimærke B koste 270.000 kr. mere end huset med energimærke F. Gennemsnitligt betyder en karakter ringere på skalaen over energimærker et fald i husprisen på godt 70.000 kr.

Ovenstående betragtninger er et forsøg på at isolere den teoretiske værdi på husprisen af et bedre energimærke og dermed løbende besparelser på energiregningen. I praksis er det et åbent spørgsmål, hvor stor den faktiske prisseffekt er. Både set i lyset af det ringe kendskab til den konkrete økonomiske gevinst på husholdningsbudgettet af et bedre energimærke, men også i forhold til, at det er svært for almindelige boligkøbere at sondre mellem værdien af de enkelte elementer som beliggenhed, boligens stand, størrelse og energimærket. Her er det formentlig den samlede ”pakke” som boligkøberne fokuserer på.

Figur 3: Forventet prisforskel til energimærke B hus – kreditbegrænset og ikke kreditbegrænset



Kilde: Egne beregninger

Samlet set er der penge at spare på et hus med et godt energimærke, og over de kommende år vil stigende energipriser formentlig fortsætte med at øge denne besparelse. Hertil kommer øget opmærksomhed på energimærkning i forbindelse med salg samt en positiv effekt på indeklimaet. Energimærkningen vil dog også over de kommende år primært være et supplement i boligjagten.

Boks 1: Bag om datamaterialet

For at danne et overblik over de reelle udgifter forbundet med de forskellige energikategorier, er der udtaget en stikprøve. Der er indsamlet salgsopstillinger med varmeudgifter for 100 huse i hver af kategorierne B til F. I A kategorien har det kun været muligt at indsamle 48 salgsopstillinger. Salgsopstillingerne er tilfældigt udtaget fra hovedstadsområdet og ligger i intervallet 2-5 mio. kr. De er udtaget uafhængigt af pris.

Data fra de respektive salgsopstillinger er derefter indsamlet og en gennemsnitlig udgift pr. kvm. er beregnet. Der er desuden sammenlignet med en median og en median hvor tiende og halvfemsende percentil er sorteret fra, for at sikre at enkelte ekstreme observationer ikke har påvirket resultatet i nævneværdig grad. Dette har ikke været tilfældet, hvorfor gennemsnittet er benyttet til beregningerne.

Sammenligningen imellem de forskellige energikategorier er foretaget ved at beregne varmeudgiften for et standard 140 kvm. parcelhus. Der kan naturligvis være regionale forskelle, der gør opvarmning billigere eller dyrere, det kan eksempelvis være adgang til overskudsvarme fra nærliggende industri eller billig fjernvarme. Desuden er der store variationer indenfor de enkelte kategorier og særlige omstændigheder ved enkelte ejendomme kan betyde store eller små varmeudgifter i forhold til deres energimærke. Individuelle præferencer kan også have en betydning for de oplyste varmeudgifter.

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.