

3. februar 2025



Stort potentiale for energiforbedringer men interessen er aftagende i kølvandet på lavere energipriser

Potentialet for energiforbedringer i den danske bygningsmasse er betydeligt og spiller en central rolle i den grønne omstilling. Vores analyse af udlånsbogen for parcel- og rækkehuse afslører, at cirka hvert fjerde parcel- og rækkehus har et energimærke på E, F eller G. Trods boligejernes bevidsthed om dette potentiale, viser en undersøgelse, vi har lavet i samarbejde med YouGov, at "kun" omkring 10% af parcellhusejerne planlægger energiforbedringer i det kommende år, med en tendens til faldende interesse sammenlignet med tidligere år.

Denne tendens kan blandt andet forklares ved lavere energipriser. Selvom det seneste markante fald i energipriserne er positivt for privatøkonomien, har det også en negativ effekt på hastigheden i den grønne omstilling. Boligejernes primære motivation for energiforbedringer er fortsat de løbende økonomiske besparelser, men også boligens værdi spiller en stigende rolle. Dette skyldes formentlig forventninger om, at fremtidige krav til energieffektivitet vil påvirke både salgbarhed og værdi af boliger.

På EU-niveau understøtter det nye bygningsdirektiv denne udvikling ved at sætte skærpede krav til bygningsmassens energiforbrug. Det er endnu uklart, hvilke specifikke krav og implikationer dette vil medføre for danske boligejere og boligmarkedet. Direktivet skal være implementeret i dansk lovgivning senest i løbet af 2026.

Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom

Mange boligejere ser oplagt potentiale for energiforbedringer af deres bolig

Potentialet for energirenoveringer af den danske boligmasse er fortsat stort, og det har også været et område, der har haft stor bevågenhed gennem en årrække i forhold til den grønne omstilling, da bygningsmassen udgør en betydelig del af det samlede energiforbrug i Danmark. Forskellige vurderinger peger på, at byggeriet og energiforbruget i bygningerne til opvarmning, varmt vand, belysning etc. står for omtrent 30-40 % af CO₂-udledningen. Ligeledes er det flere gange blevet påpeget, at energirenovering af bygninger er et af de områder, hvor man får mest "grønt for pengene" i et samfundsøkonomisk perspektiv.

Mange parcel- og rækkehusejere vurderer heldigvis også selv, at der er et oplagt potentiale for energiforbedringer af deres egen bolig. I samarbejde med YouGov har vi således spurgt parcellhusejerne om netop dette aspekt, og her svarer 40 %, at "der er oplagte muligheder for at forbedre den energimæssige stand på min primære bolig".

Det er især de yngre parcellhusejere, som vurderer, der er potentiale for energiforbedringer af boligen. I alderen fra 30-39 år svarer 52 % af parcellhusejerne, at der er oplagt potentiale for energiforbedringer.

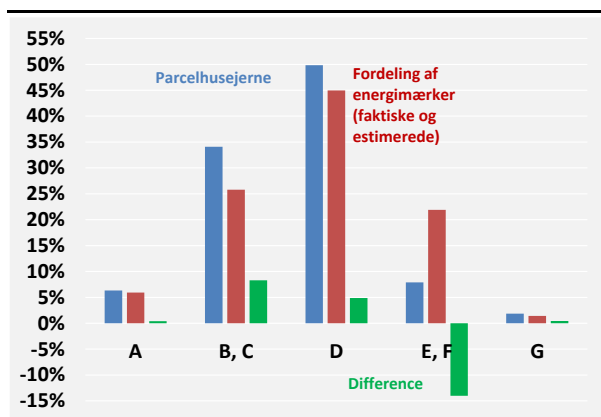
Det kan altid diskuteres, hvad man som boligejer opfatter som en "oplagt energiforbedring", som der spørges til i undersøgelsen. Er det, når det er økonomisk rentabelt at lave energiforbedringer eller mere, at man godt ved, at vinduerne kunne isolere en

smule bedre eller isoleringen på loftet kunne være lidt tykkere, men at "break-even" horisonten – altså hvor lang tid der går før investeringen er tjent hjem i form af en lavere løbende energiregning – er rigtig lang.

Spørger vi i stedet mere konkret parcelhusejerne, hvordan de opfatter den energimæssige stand af deres bolig i forhold til en gennemsnitlig dansk bolig, så viser det sig, at parcelhusejerne faktisk har en nogenlunde realistisk opfattelse af boligens energieffektivitet.

Det kan vi se ud fra figur 1, hvor vi har matchet parcelhusejernes svar med vores fordeling af energimærker i vores lånebog for parcel- og rækkehuse.

Figur 1. Parcelhusejerne har generelt en fornuftig indsigt i deres boligs energieffektivitet



Kilde: YouGov og egne beregninger

Note: Estimerede energimærker dækker over boliger, hvor der i dag ikke er et gyldigt energimærke. Derfor har vi estimeret energimærker på disse boliger ud fra vores viden om boligerne i forhold til især boligens opførelsesår og varmekilde.

I figur 1 har vi helt konkret sammensat andelen af parcelhusejernes svar "Langt over middel" med andelen af energimærke A til parcelhuse i vores udlånsportefølje. Herefter følger "Over middel" med energimærke B og C, "Middel" med energimærke D, "Under middel" med E og F samt "Langt under middel" med energimærke G.

Det vi kan se er, at andelen matcher nogenlunde på tværs – især ved energimærke A og G, mens der er en tendens til, at boligejerne er en smule til den optimistiske side i forhold til, at der er en overvægt af boligejere, der svarer "Over middel" og "Middel" i forhold til energimærker B, C og D, mens det modsatte gør sig gældende i forhold til E og F.

Trods denne lidt for optimistiske tendens blandt nogle boligejere i forhold til egen boligs energieffektivitet, har både vi og andre tidligere lavet undersøgelser, hvor det viste sig, at boligejerne i langt højere grad overvurderede deres egens boligs energieffektivitet.

Set i det lys er det positivt at se en bedre overensstemmelse mellem boligejernes opfattelse af deres boligs energieffektivitet i forhold til boligens faktiske energieffektivitet. Det sikrer et bedre grundlag for at komme i gang med at få energioptimeret boligen, hvis potentialet er til stede.

I vores udlånsportefølje har næsten hvert fjerde parcel- eller rækkehus et energimærke E, F eller G – og dermed et væsentligt potentiale for energiforbedringer. Yderligere har 45 % energimærke D, hvor der også kan være en oplagt mulighed for energioptimering.

Flere boligejere vil gerne energirenovere – men knapt så mange "nu"

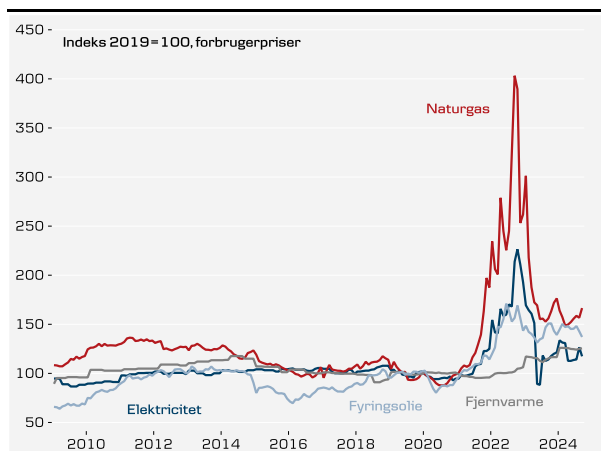
På trods af at en stor andel af boligejerne vurderer, at der er et oplagt potentiale for energiforbedringer, så er der en væsentligt lavere andel, der overvejer at lave energiforbedringer over det kommende års tid.

Således er det blot 10 % af parcelhusejerne, der planlægger at lave energiforbedringer på boligen i form af ny varmekilde, isolering, nye døre/vinduer etc. Det er en væsentligt mindre andel, end vi så i tilsvarende undersøgelser, vi lavede tilbage i både 2023 og 2022. I undersøgelsen fra 2023 svarede 20 % af parcelhusejerne, at de planlagde energiforbedringer inden for det kommende år, mens det var 27 % i 2022.

Inden man tolker for hårdt på denne udvikling, skal det dog siges, at formuleringen i spørgsmålet er justeret en smule i forhold til undersøgelsen i de forgangne år. Denne gang har det været muligt også at svare på, om man først planlægger energiforbedringer i løbet af de næste 2-3 år eller endda længere ude i fremtiden. Når man har disse flere valgmuligheder, kan det automatisk bevirke, at det trækker andelen ned i forhold til, om man planlægger energiforbedringer inden for det kommende års tid, da alternativet i tidligere undersøgelser var "nej".

Når det er sagt, er det dog vores klare fornemmelse, at interessen for energiforbedringer har været aftagende efter energipriserne er faldet markant sammenlignet med de skyhøje priser tilbage i 2022. I nedenstående figur er vist prisudviklingen på forskellige former for opvarmning, og det er klart, at flere nok har mindre travlt med at skifte gasfyret ud end tilbage i efteråret 2022.

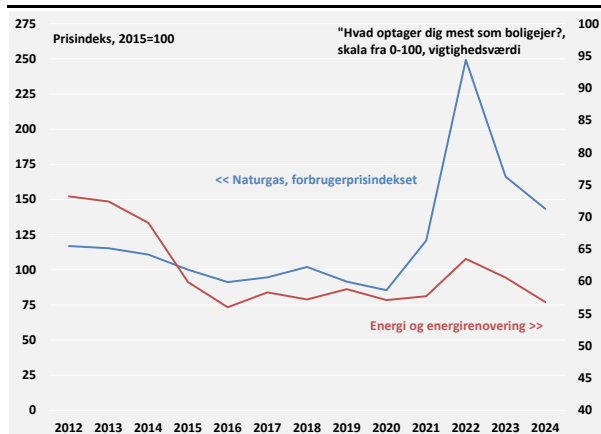
Figur 2. Udviklingen i energipriserne



Kilde: Danmarks Statistik, Macrobond og egne beregninger

I det hele taget har vi kunne spore en tydelig tendens til, at boligejernes opmærksomhed omkring energiforbedringer svinger i takt med energipriserne. Realdania og Bolius har gennem en årrække offentliggjort en undersøgelse af, hvad der optager boligejerne, og her er vigtigheden af "energi og energirenovering" aftaget fra et indeksniveau 63,5 til nu 56,8 i 2024, hvilket er det næstlaveste niveau i perioden siden 2012, jf. figur 3. Sidstnævnte lave niveau er umiddelbart overraskende på trods af de faldende energipriser over de seneste par år med tanke på det stigende fokus på den grønne omstilling i samfundsdebatten.

Figur 3. Boligejernes opmærksomhed omkring energiforbedringer svinger med prisudviklingen



Kilde: Danmarks Statistik, Realdania, Bolius og egne beregninger

Holdningen blandt en del boligejere synes tilsyneladende at være, at når der ikke er mere pres på energipriserne, så er energiforbedringer af boligen knapt så presserende. Hvor det er 10 % af boligejerne, der planlægger energiforbedringer over

det kommende år, så er det yderligere 15 % der siger "i løbet af de næste 2-3 år", mens 21 % siger "længere ude i fremtiden".

Denne forskydning ud i tid kommer især til udtryk for det yngre segment af parcelhusejerne. De planlægger i endnu højere grad energiforbedringer "længere ude i fremtiden". Det siger 29 % af parcelhusejerne under 30 år, mens det er 25 % i alderen fra 30-39 år. Det hænger formentlig også sammen med, at der er andre prioriteringer at bruge penge på i hverdagen for de yngre boligejere – og at energirenoveringer planlægges til at falde sammen med en generel renovering af boligen, hvor der ligeledes skal skaffes midler til.

Det økonomiske aspekt driver beslutning om energirenovering

Spørger vi parcelhusejerne, som planlægger at foretage energiforbedringer, hvilke årsager der er bag, så ser vi netop, at økonomiske incitament i høj grad driver overvejelserne.

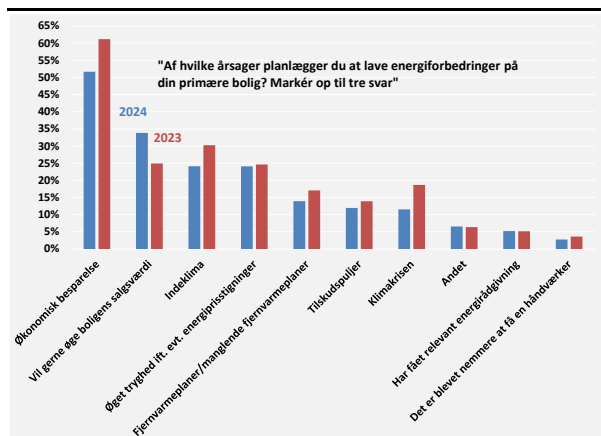
Hele 52 % svarer "økonomisk besparelse" som et vigtigt element for at lave energiforbedringer, mens 34 % svarer, at de gerne vil "øge boligens salgsværdi". Derudover har 24 % af boligejerne vurderet, at energirenoveringer vil give tryk i forhold til eventuelle fremtidige stigninger i energipriserne.

Alt er dog ikke økonomi – og 24 % af boligejerne peger på indeklimaet som en vigtig parameter for planlægning af energiforbedringer.

I figur 4 er argumenterne for energiforbedringer listet op. Det er værd at bide mærke i, at procentsatserne summer til mere end 100 %. Det skyldes, at man har mulighed for at pege på op til tre årsager for sine overvejelser.

I figur 4 er ligeledes vist resultatet fra tilsvarende undersøgelse i 2023. Set i forhold til året før har boligejerne mere vægt på argumentet om at øge boligens salgsværdi. Den er gået frem fra 25 % til 34 % og placerer sig dermed på andenpladsen over de vigtigste årsager til at lave energiforbedringer. Dermed overhaler den "indeklimaet", som ellers har siddet på andenpladsen i de forgangne år. I forhold til indeklimaet, er det 24 %, der nævner det som en vigtig årsag til energiforbedring – et fald fra 30 % året før.

Figur 4. Økonomiske aspekter driver i høj grad incitamentet til energireoveringer



Kilde: YouGov og egne beregninger

Argumentet om at øge salgsværdien skal ikke ses som om, at man går i salgsplaner og vil løfte værdien i den forbindelse. I stedet handler det nok mere om, at man gerne vil vedligeholde sin bolig og dermed boligens værdi. I den forbindelse er der ingen tvivl om, at en god energieffektivitet i boligen alt andet lige spiller positivt ind på en boligs omsættelighed og værdi.

En god energimærkning forventes at få stigende betydning for boligværdien i fremtiden

Danskerne vurderer, at boligens energieffektivitet vil få endnu større betydning for boligens værdi og salgbarhed i fremtiden. Hele 52 % af danskerne vurderer enten i "høj grad" eller "meget høj grad" at denne effekt vil gøre sig gældende.

Ydermere vurderer 30 % af danskerne "i nogen grad" en stigende positiv effekt på boligens værdi og salgbarhed af god energieffektivitet i fremtiden.

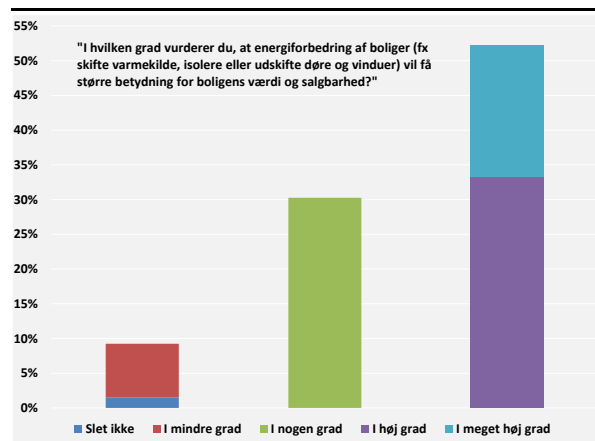
Samlet set er det kun omtrent hver tiende dansker, der "slet ikke" eller "i mindre grad" ser en stigende betydning af en god energieffektivitet i boligen ud i fremtiden, jf. figur 5.

Zoomer vi ind på parcelhusejerne, er de lidt mere skeptiske end danskerne som helhed i forhold til den fremtidige effekt på salgbarhed og boligpris af energiforbedringer. Således er det 17 %, der siger "slet ikke" eller "i mindre grad" mod små 10 % af danskerne. Ligeledes er det "kun" 40 % af parcelhusejerne mod 52 % af danskerne, der siger "i høj grad" eller i "meget høj grad" til, at de er enige i

en stigende betydning af energiforbedringer i fremtiden på pris og salgbarhed.

Denne forskel kan skyldes, at parcelhusejerne er mere bevidste om de mange prioriteringer, der skal balanceres i form af boligens beliggenhed, stand, størrelse og planløsning, som i dag typisk er højere på prioriteringslisten hos potentielle boligkøbere end energimærket. Med andre ord kan det gøre, at parcelhusejerne er en smule mere "kyniske" i forhold til energieffektivitetens betydning for pris og salgbarhed i forhold til danskerne som helhed.

Figur 5. En overvægt af danskerne vurderer, at boligens energieffektivitet i fremtiden vil spille en større rolle for boligens værdi og salgbarhed



Kilde: YouGov og egne beregninger

Trods disse forskelle mellem danskerne og parcelhusejerne, er bundlinjen dog stadig den samme – at hovedparten forventer, at boligens energieffektivitet kommer til at spille en større rolle på boligmarkedet i fremtiden.

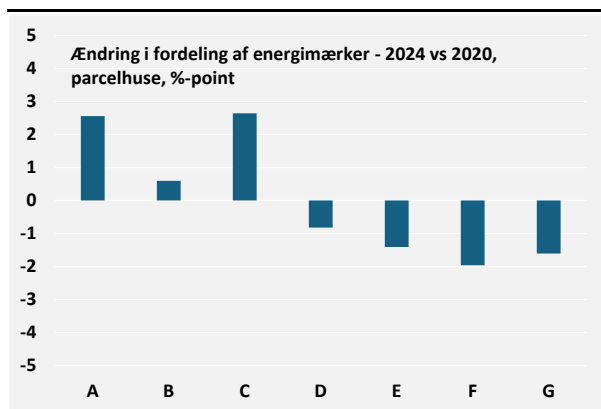
Denne forventning er ikke overraskende set i lyset af den nødvendige grønne omstilling, og at vi derfor ser ind i en fremtid, hvor både politikere og finansielle institutioner vil have et fokus på, at boliger med en dårlig energieffektivitet skal opdateres. Fra EU's side er det såkaldte bygningsdirektiv blevet vedtaget, og det sætter netop krav til det fremtidige energiforbrug fra bygningsmassen. Vi afventer fortsat at se, hvilke specifikke implikationer og krav det vil kunne få i forhold til boligejerne og det danske boligmarked. Senest i løbet af 2026 – hen mod sommeren - skal bygningsdirektivet være implementeret i dansk lovgivning.

Transformationen mod bedre energimærker går langsomt

Med udsigt til en implementering af bygningsdirektivet og et forventet stigende fokus i fremtiden på en forbedring af boligernes energieffektivitet er det interessant at se nærmere på, hvor meget bedre fordelingen af energimærker reelt er blevet over de senere år.

I nedenstående figur 6 er vist ændringen i fordelingen af gyldige energimærker på parcelhuse i vores udlånsbog her og nu holdt op imod fordelingen tilbage i 2020. Som det kan ses, kan vi glæde os over, at der er en bevægelse over mod bedre energieffektivitet i de danske parcelhuse. Fordelingen af energimærker fra A til C fylder mere i dag på bekostning af en reduktion i andelen af energimærker fra D til G. Energimærke A er alene gået frem med 2,6 %-point, mens energimærke F og G er gået tilbage med henholdsvis 2 %-point og 1,6 %-point.

Figur 6. Fordelingen af energimærker bevæger sig i en mere gunstig retning – men det går langsomt fremad



Kilde: Realkredit Danmarks udlånsportefølje for parcelhuse

Trods denne fremgang i fordelingen af energimærker, må vi dog konstatere at bedringen i boligernes energieffektivitet går relativt langsomt fremad, og at der som nævnt indledningsvist stadig er et betydeligt potentiale for energiforbedringer.

Ligeledes "overdriver" ovenstående figur fremgangen, da et energimærke "kun" er gyldigt i ti år. Det betyder, at vi får alt ny-byggeri med i opgørelsen for de seneste ti år, mens ældre boliger med dårlige energimærker, der ikke er blevet handlet i perioden udgår af ovenstående opgørelse. Det trækker alt andet lige i retning af en skævhed over mod energimærke A på bekostning af andre energimærker.

Manglende interesse i energiforbedringer skyldes ikke kun "dårligt" økonomisk afkast

Ser vi ind i hindringerne for energioptimering af boligen, så er det ikke overraskende, at tæt på hver fjerde boligejer påpeger, at deres bolig allerede er energioptimeret. Hvad der til gengæld er mere interessant er, at manglende viden og indsigt er en stopklods i forhold til energirenoveringer.

For det første er det lidt mere end hver tiende boligejer, som er i tvivl om, hvor man skal starte og hvad der er af muligheder for energiforbedringer i boligen. Derudover siger godt hver fjerde parcelhusejer, at de vurderer det for dyrt/besværligt i forhold til, hvad man kan opnå, jf. tabel 1.

Set på den baggrund er det oplagt at pege på, at den rette rådgivning om energiforbedringer og indsigt i muligheder, vil kunne bidrage til at sætte mere skub i energirenoveringen af boligmassen herhjemme.

Der er også boligejere, som påpeger, at de mangler økonomiske midler til at sætte gang i en energirenovering. Det vurderer 14 % af parcelhusejerne.

Der er også boligejere, som påpeger, at de mangler økonomiske midler til at sætte gang i en energirenovering. Det vurderer 14 % af parcelhusejerne.

Denne andel har været stabil over en årrække, og der er således ikke noget, der indikerer, at en evt. forværring af boligejernes økonomiske situation i kølvandet på de senere års rentestigninger har medført en større stopklods for energirenoveringer.

I det hele taget viser tabel 1, at boligejernes vurdering af hindringer til at foretage energirenoveringer af boligen har været tæt på uændret i perioden siden 2021, hvor vi sammen med YouGov har lavet disse undersøgelser.

Tabel 1. Her er de største hindringer for at foretage energiforbedringer

Hvad er den største hindring for dig i forhold til at energiforbedre din bolig?	Aktuelt	Maj 23	Juli 22	Sep 21
Boligen er allerede energioptimeret	27%	27%	25%	23%
Det er for dyrt/besværligt i forhold til, hvad jeg kan få ud af det	26%	27%	30%	30%
Skal først spare op/mangler adgang til friværdi i boligen	14%	13%	14%	15%
Er i tvivl om, hvor jeg skal starte, og hvad der kan lade sig gøre	11%	11%	12%	13%
Jeg er ikke interesseret i at energiforbedre min primære bolig	6%	9%	6%	5%
Andet/ved ikke	16%	13%	14%	14%

Kilde: YouGov og egne beregninger

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.

Redaktion

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Produkter, rådgivning og analyse