

ANALYSE – SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME

Hvordan skal de grønne ejendomme finansieres?

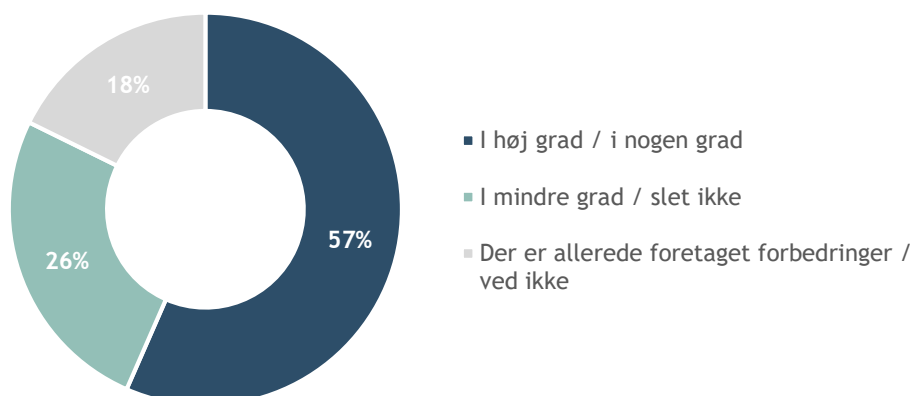
Resumé

Hvis det 21. århundrede skal blive det grønne århundrede, skal der gøres noget ved den eksisterende bygningsmasse. Bygninger står for 40 procent af det danske energiforbrug, og otte ud af ti bygninger opført før 1960 har energimærke D eller værre. Derfor er f.eks. energirenoveringer helt nødvendige, hvis vi skal i mål med den grønne omstilling.

Danskerne er generelt villige til at betale herfor, men der er visse forskelle i prioriteringerne mellem land og by, aldersgrupper og – især – danskere, der bor i forskellige typer boliger. Folk i ejerboliger øger gerne deres egne boligomkostninger, men vil ikke hæve skatten; folk i private lejeboliger betaler ikke gerne mere i husleje, men vil gerne betale til den grønne omstilling via den fælles kasse.

Dette billede understreger behovet for, at der kigges efter alternative måder at skabe bedre rammer for, at ejere af private udlejningsejendomme kan foretage grønne renoveringer.

I hvilken grad vil du være villig til at øge omkostningerne til din bolig for at sikre energiforbedringer?



Kilde: Epinion for EjendomDanmark og egne beregninger.

Note: Undersøgelsen er foretaget i december 2019. N = 1.002.



Renoveringer er nødvendige, hvis de grønne ambitioner skal indfries

Bygninger står for en meget stor af det danske energiforbrug – grønnere ejendomme er derfor en nødvendig forudsætning for den grønne omstilling.

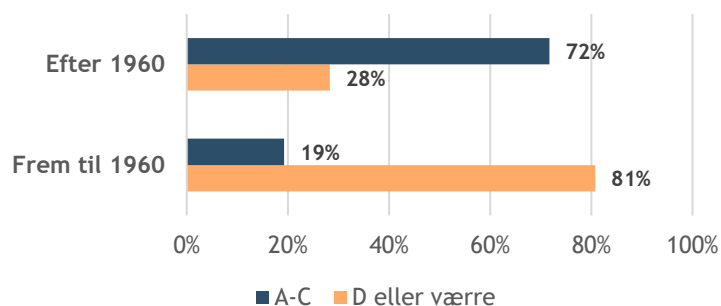
En stor del af vejen kommer man ved at stille krav til nybyggeri. Det gør vi allerede i stor stil i dag. Men rigtig mange af de bygninger, som danskerne bor og arbejder i, er opført før, man for alvor begyndte at stille krav til dem om bl.a. isolering. Derfor er energiforbruget i ældre bygninger en udfordring.

Ser man alene på de ældre etageejendomme, kan vi f.eks. konstatere, at mere end otte ud af ti har energimærke D eller ringere. Det omvendte billede ser man generelt på etageejendomme opført efter 1960 – og især på de helt nye: Af etageejendomme opført efter 2011 har mere end 99 procent energimærke A eller B.

Der er både forretningsmæssig og grøn logik i et fokus på bæredygtighed i forbedringer af bygningsmassen

Mange etageejendomme er af ældre dato – og har derfor dårlige energimærker

Energimærker på etageejendomme efter byggeår



Kilde: Energistyrelsen via hjemmesiden spareenergi.dk og egne beregninger.

Grønne ejendomme kommer derfor ikke af sig selv; det kræver store investeringer til forbedringer af de bygninger, vi allerede har. Spørgsmålet er derfor: Hvordan skal vi sikre finansieringen af den grønne omstilling af den eksisterende bygningsmasse i Danmark?



Danskerne betaler gerne for at hjælpe den grønne omstilling på vej

Spørger man danskerne, er mange villige til selv at foretage investeringer i energiforbedringer. Og det er en villighed, der spænder bredt. Således er flertallet af både mænd og kvinder og flertallet på tværs af alle aldersgrupper parat til at øge omkostningerne til deres egen bolig for at sikre energiforbedringer.

Der er generelt en stor villighed til at foretage grønne investeringer i ejendomme

Andel, der er villig til at øge omkostningerne ved egen bolig for at sikre energiforbedringer

	I mindre grad / slet ikke	I høj eller nogen grad
Mænd	28 pct.	56 pct.
Kvinder	24 pct.	57 pct.
18-34 år	30 pct.	56 pct.
35-55 år	27 pct.	54 pct.
56+ år	21 pct.	59 pct.
Uden for de større byer	27 pct.	53 pct.
Storbyer	25 pct.	60 pct.

Kilde: Epinion for EjendomDanmark og egne beregninger.

Note: Undersøgelsen er foretaget i december 2019. N = 1.002. Svarkategorien "Ved ikke" er udeladt her i figuren.

Der er visse forskelle mellem land og by, hvad angår investeringsvilligheden. Forskellen her er ikke nødvendigvis alarmerende stor - men den er der.

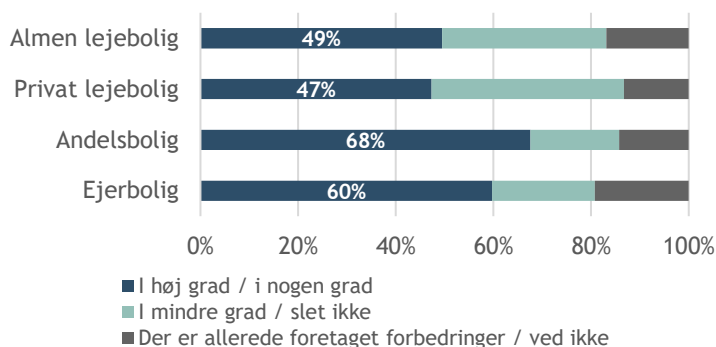
Boligformen har betydning for synet på energiinvesteringer

Til gengæld tyder noget på, at danskernes boligform har betydning for deres syn på, hvordan de ser på finansieringen af den grønne omstilling. Folk i ejer- og især andelsboliger er således tydeligt mere villige end folk i lejeboliger til at øge deres egne boligomkostninger for at sikre energiforbedringer.

Folk i ejer- og andelsboliger er dog mere villige til selv at foretage grønne investeringer



Andel, der er villige til at øge boligomkostninger til gengæld for energiforbedringer i boligen



Kilde: Epinion for EjendomDanmark og egne beregninger.
Note: Undersøgelsen er foretaget i december 2019. N = 1.002.

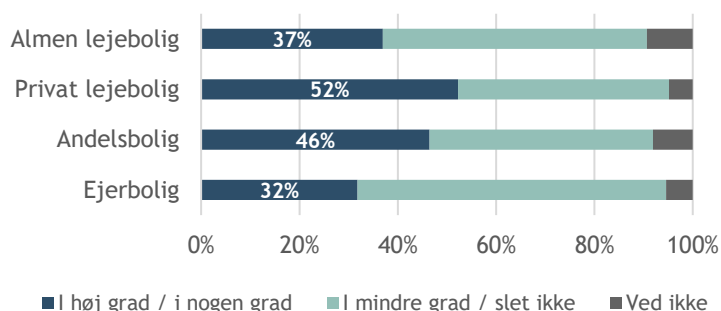
Skal samfundet betale for renoveringer af private ejendomme?

Selvom Danmarks mange boligejere gerne investerer i deres bolig for at sikre energiforbedringer, er de omvendt mere tilbageholdende, når det kommer til at betale mere i skat for at sikre, at samfundet renoverer private ejendomme.

Helt omvendt er billedet hos beboere i private lejeboliger. Her er man mindre villig til at hæve ens husleje for til gengæld at sikre energiforbedringer – men til gengæld er man mere villig til at øge skatten for at opnå samme mål.

Beboere i private lejeboliger peger på, at den grønne omstilling af private ejendomme skal finansieres via skatten

Andel, der er villig til at betale mere i skat for at sikre, at samfundet renoverer private ejendomme for at sænke CO₂-aftryk efter boligform



Kilde: Epinion for EjendomDanmark og egne beregninger.
Note: Undersøgelsen er foretaget i december 2019. N = 1.002.

ANALYSE - SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME

Hvordan skal de grønne ejendomme finansieres?

Februar 2020
Side 5 af 7



EJENDOM
DANMARK

Diskussionen om skatten bliver også åbenbar, hvis vi – igen – sammenligner land med by. I grove termer betaler man i storbyerne gerne mere i skat for at sikre de grønne investeringer – uden for byerne er man mere tilbageholdende.

Villigheden til at foretage grønne investeringer i ejendomme er på en måde et storbyfænomen

Andel, der er villig til at betale mere i skat for at sikre, at samfundet renoverer private ejendomme for at sænke CO₂-aftryk efter geografi

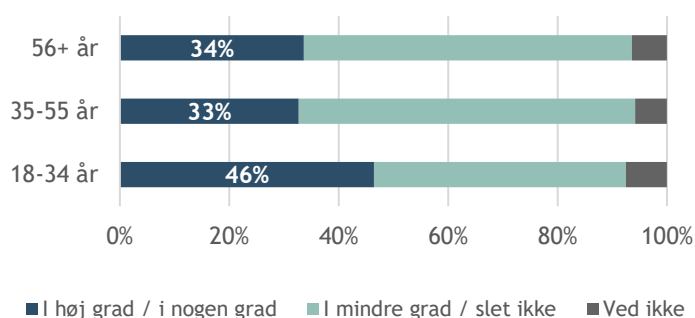
	I mindre grad / slet ikke	I høj eller nogen grad
Uden for de større byer	64 pct.	31 pct.
Storbyer	50 pct.	43 pct.

Kilde: Epinion for EjendomDanmark og egne beregninger.
Note: Undersøgelsen er foretaget i december 2019. N = 1.002. Svarkategorien "Ved ikke" er udeladt her i figuren.

Også alderen spiller tilsyneladende en rolle: Unge – folk under 35 – synes at være mere tilbøjelige til at acceptere en højere skattebyrde og en større rolle til det offentlige, for at nå målet at et lavere klimaaftryk af de danske bygninger. Hvor kun 37 procent af danskerne i almindelighed ser en forhøjet skat som en finansieringsmulighed, peger 46 procent af de 18-34-årige på den mulighed.

Den grønne bevidsthed synes også særlig stærk i de yngre generationer

Andel, der er villig til at betale mere i skat for at sikre, at samfundet renoverer private ejendomme for at sænke CO₂-aftryk efter alder



Kilde: Epinion for EjendomDanmark og egne beregninger.
Note: Undersøgelsen er foretaget i december 2019. N = 1.002.



Det samlede billede

Det samlede billede synes således at være, at danskere i egen bolig gerne betaler selv for den grønne omstilling – måske fordi f.eks. energiforbedringer i højere grad anses som en direkte investering – mens folk i især private lejeboliger og yngre danskere i højere grad vil lade fællesskabet betale for det samme i deres boliger.

Selvom danskerne som helhed betragtet således har taget den grønne dagsorden til sig – og generelt er villige til at betale for den – kan disse forskelle skabe visse udfordringer: Hvordan skal vi blive enige om finansieringen? Denne udfordring bør tages seriøst politisk.

De private lejere er i mindre grad end andre tilbøjelige til at acceptere højere boligomkostninger for at finansiere energiforbedringer af deres egen bolig. Det skaber selvsagt visse forhindringer for at skabe forståelse for grønne investeringer i ejendomme.

Disse forhindringer afføder et naturligt behov for også at kigge på andre veje end de sædvanlige regler om forbedringer og huslejetilpasninger, hvis vi vil have både ejere og lejere med på den grønne omstilling i ejendomsbranchen.

Et sted at begynde er f.eks. at overveje, hvordan der kan skabes bedre rammer og positive incitamenter for, at ejerne af de private udlejningsboliger kan foretage de nødvendige, grønne investeringer. F.eks. kan man kigge efter alternative veje til at hjælpe med at gøre sådanne investeringer økonomisk bæredygtige, eller kigge nærmere på hvordan de juridiske udfordringer, der følger af at skulle finansiere grønne forbedringer af ejendomme, kan reduceres. Begge dele kan nemlig gøre fordelene ved at agere grønt større, uden at det skubber nævneværdigt til balancen mellem lejere og ejere.

Forskellene i forskellige gruppers villighed til at foretage grønne investeringer kan skabe barrierer for den grønne omstilling



Om denne analyse

I ejendomsbranchen skaber man de fysiske rammer, som er afgørende for danskernes trivsel og udvikling, og derfor har ejendomsbranchen et stort ansvar for liv og vækst i Danmark. Som ejendomsbranchens erhvervsorganisation tager vi i EjendomDanmark dette ansvar alvorligt og bidrager løbende med indsigt, analyse og viden om forhold, der er relevante for ejendomsbranchen og samfundet.

Det er tilladt at citere fra denne analyse med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Denne analyse er udarbejdet af Morten Jarlbæk Pedersen, seniorrådgiver, Ph.D.

Kontakt

Hvis du vil vide mere om analysen eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen på mjp@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.