

## Renoveringsbarometern:

# Omfattning och karaktär av renoveringar i bostadshus

Hur arbetar bostadsföretag med renoveringar? Vilken omfattning och karaktär har renoveringsaktiviteterna? I en enkätstudie riktad till den svenska fastighetssektorn undersökte vi hur större bostadsföretag tänker och agerar inför och under renoveringsprojekt men även vilka kunskapsbehov som finns och vilka utmaningar företagen står inför.

Renoveringsbehovet i det befintliga flerbostadsbeståndet är stort. Det finns mycket som talar för att renoveringstakten behöver ökas för att uppnå uppsatta energi- och klimatmål med också för att säkerställa byggnadernas funktion och teknisk kvalitet och framförallt att erbjuda goda boendemiljöer. En övergripande utmaning är att tillgodose olika behov, möta alla målsättningar samtidigt som olika värden ska hanteras och balanseras.

Hur arbetar man med dessa frågor inom den svenska fastighetssektorn? Vilken omfattning och karaktär har renoveringsaktiviteterna? För att undersöka detta genomförde vi på institutionerna Arkitek-

tur och Energi & Miljö på Chalmers/SP en studie som vi kallar för *Renoveringsbarometern 2015*. I denna artikel presenteras några av resultaten.

### Renoveringsbarometern

Renoveringsbarometern är en enkätstudie riktad till den svenska fastighetssektorn med syfte att undersöka hur bostadsföretag tänker och agerar kring renoveringsfrågor. I barometern undersöker vi renoveringsaktiviteter och åtgärder utifrån olika skeden, alltså vad man gör inför, under och efter en renovering, och utifrån olika aspekter såsom tekniska, miljömässiga, ekonomiska, sociala, kulturhistoriska/arkitektoniska.

Undersökningen är en så kallad totalundersökning, det vill säga enkäten har gått ut till samtliga bostadsföretag i Sverige med fler än 20 anställda (SNI kod 2007:68201 Uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade bostäder). Enkäten skickades till vd/fastighetsutvecklingschef både i digital och pappersform. Insamlingen av svar pågick mellan maj och oktober 2015.

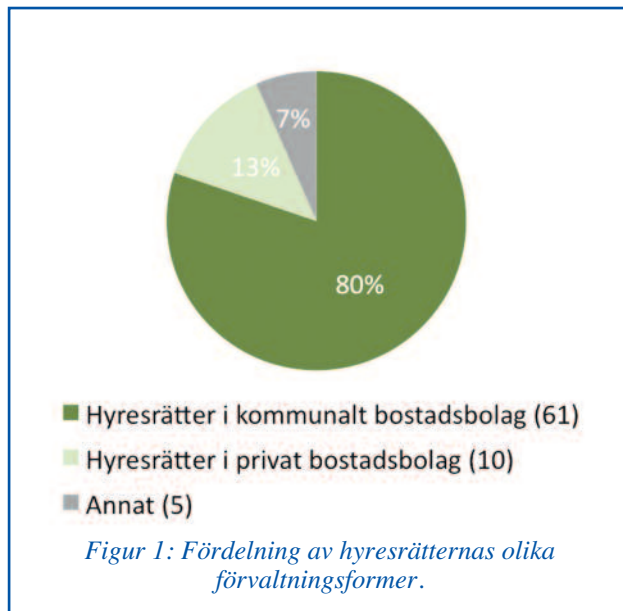
### En enkät med olika teman

Enkäten behandlar åtta olika tema och består av sammanlagt 32 frågor: företagets verksamhet och bostadsbestånd, företagens renoveringar generellt, undersökningar som görs inför en renovering, åtgärder och alternativ inom renovering, företagets policy och strategier, uppföljning, utvecklings- och kunskapsbehov, samt företagsinformation.

### Vilka har svarat?

Av de 198 företag som blev tillfrågade svarade 76 företag, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 38 procent.

Om man tittar på ägandeformen så är svarsfrekvensen 39 procent för företag med hyresrätter i kommunalt bolag, 61 företag (figur 1). För företag med privata hyresrätter är siffran 32 procent, vilket motsvarar tio företag. Resterande procent utgörs av andra former av hyresrät-



Figur 1: Fördelning av hyresrätternas olika förvaltningsformer.

ter som till exempel stiftelser. Sammanlagt representerar 80 procent av svaren hyresrätter i kommunala bostadsbolag, 13 procent i privata bostadsbolag och resterande sju procent företag med andra former av hyresrätter. Majoriteten av de personer som har svarat, 67 procent, är 51 och äldre och bara en procent är kvinnor.

Företagen finns representerade i 20 län, det vill säga i alla förutom Örebro län. Respondenternas sammanlagda antal lägenheter är cirka 345 000. Det minsta antalet lägenheter som företagen äger och förvaltar är 300 och det största 27 000 lägenheter, och i genomsnitt 4 535 lägenheter.

År 2013, före komponentavskrivning, lade företagen i genomsnitt 185 kr/kvm per år på underhåll/renovering. Den genomsnittliga energianvändningen är 136 kWh/kvm·år ( $A_{temp}$ , normalårskorrigerad).

De senaste fem till tio åren har företagen, inte helt oväntat, främst renoverat bostadsbestånden byggda under perioderna 1941 till 1960 och 1961 till 1980. Även de kommande fem till tio åren kommer bestånd från dessa perioder vara i fokus för renoveringar men med en större tyngdpunkt på beståndet från miljonprogrammet.

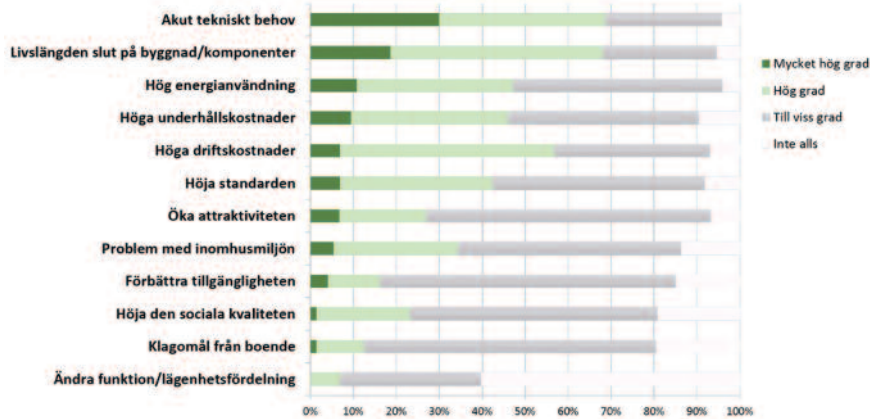
### Inför en renovering – främst tekniska aspekter i fokus

Om vi tittar på faktorer som föranleder en renovering, så är det akut tekniskt behov



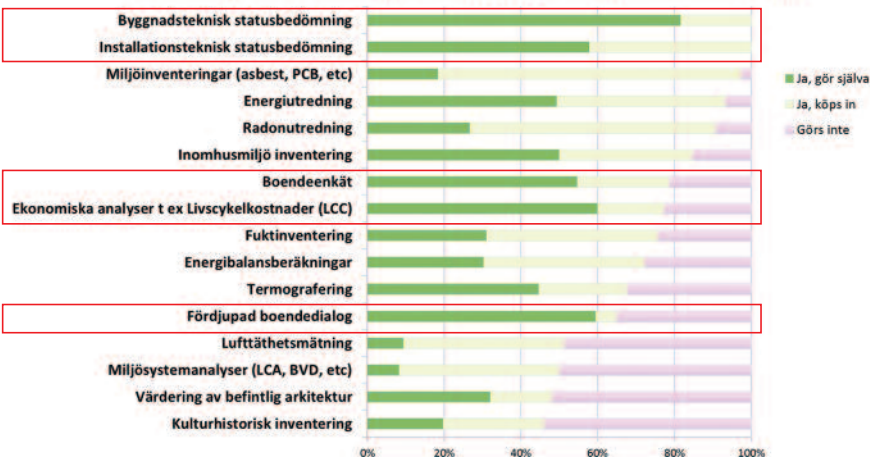
Artikelförfattare är **Liane Thuvander**, **Paula Femenías** och **Maria Xygkogianni**, Institutionen för arkitektur, Chalmers tekniska högskola, samt **Birgit Brunklau**, Institutionen för energi och miljö, Chalmers tekniska högskola, numera SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut.

### Till vilken grad föranleder följande faktorer en renovering?



Figur 2: Faktorer föranleder en renovering.

### Vilka av följande undersökningar och analyser gör företaget inför en renovering?



Figur 3: Undersökningar och analyser som företagen gör inför en renovering.

och slut på komponenternas livslängd som står i topp (figur 2). Upp till 70 procent av respondenterna rankade dessa som i ”mycket hög” eller ”hög grad” utlösande faktorer. Därefter följer höga driftkostnader, hög energianvändning och höga underhållskostnader. Mer än 40 procent av företagen anger höjning av stan-

dard som en faktor som föranleder en renovering. Att ändra funktion eller lägenhetsfördelningen, klagomål från de boende eller att förbättra tillgängligheten är bland de faktorerna som i minst grad initierar en renoveringsprocess.

Inför en renovering genomför i stort sett alla företag en byggnadsteknisk och

installationsteknisk statusbedömning om man lägger ihop svaren ”ja, gör själva” och ”ja, köps in” (figur 3). Även miljöinventeringar, energi- och radonutredningar är något som mer än 90 procent av företagen gör. Mindre än 50 procent av företagen gör en värdering av befintlig arkitektur, kulturhistorisk inventering, och miljösystemanalyser. Dessa undersökningar hamnar längst ned i prioritetlistan.

Undersökningar som företagen i stor utsträckning genomför själva, mer än 50 procent, är byggnadstekniska statusbedömningar, ekonomiska analyser, fördjupade boendedialoger, installationstekniska statusbedömningar, och boendeenkät. Miljöinventeringar, något som de flesta företagen gör, köps för det mesta in som en tjänst.

Det är alltså främst tekniska, ekonomiska och energimässiga aspekter som föranleder en renovering och tekniska och miljömässiga aspekter som adresseras i förundersökningar inför en renovering.

### Renoveringsaktiviteter kring byggnaden – främst injustering av system, tak och fönster

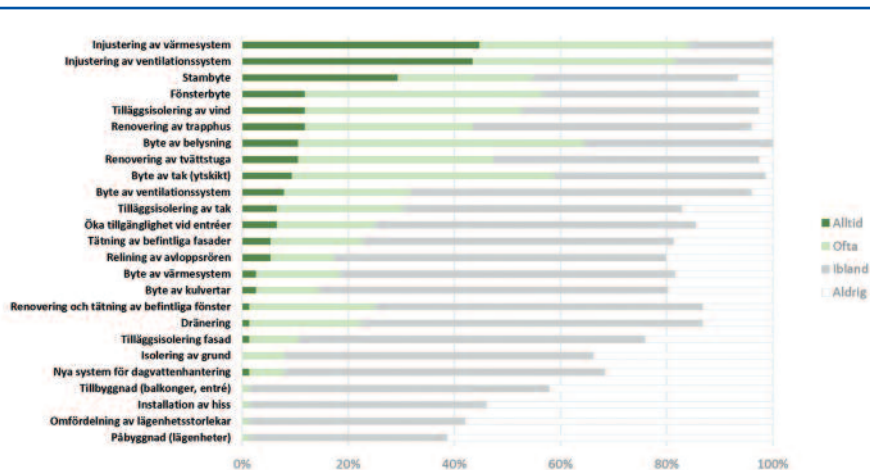
Figur 4 visar renoveringsåtgärder relaterade till fasader och tak, det vill säga klimatskalet, samt åtgärder relaterade till gemensamma utrymmen och system, såsom tvättstugor och installations- och tillförselsystem, men också åtgärder som påverkar rumsfördelningen som till exempel installation av hiss eller påbyggnad.

När det gäller åtgärder som företagen vanligtvis gör vid renovering ”alltid” eller ”ofta”, så är det injustering av värmesystemen (85 procent) och ventilationssystemen (82 procent) de mest frekventa åtgärderna följt av stambyte och byte av belysning. Åtgärder som företagen alltid eller ofta gör rörande byggnadens klimatskal är främst byte av tak (59 procent), fönsterbyte (56 procent), och tilläggsisolering av vind (53 procent). Tilläggsisolering av fasader är däremot en åtgärd som inte genomförs särskilt ofta bland de företagen. Bara elva procent av företagen har angett att det är en åtgärd de genomför alltid eller ofta.

Bland de åtgärder som genomförs mer sällan hittar vi påbyggnad (61 procent), omfördelning av lägenhetsstorlekar (58 procent), installation av hiss (54 procent), och tillbyggnad av balkonger eller entréer (42 procent).

### Renoveringsaktiviteter i lägenheterna – fokus på badrum

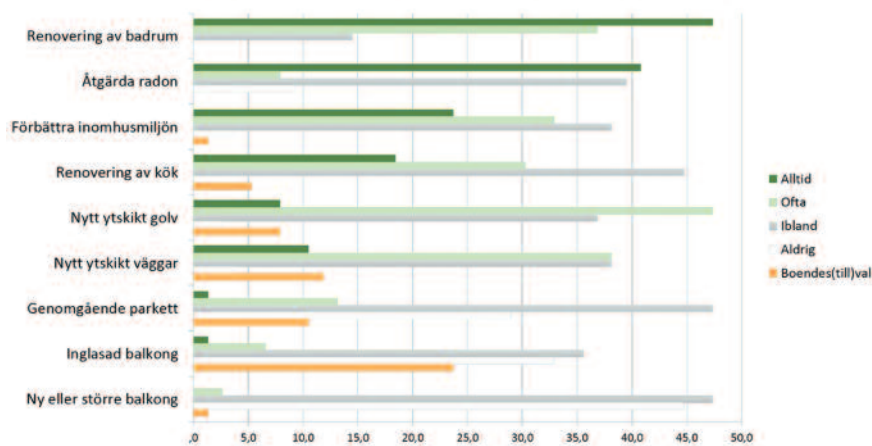
Renovering av kök och badrum är en åtgärd som alla företag genomför i samband med en renovering, om än olika ofta (figur 5 på sidan 26). Av dessa och alla andra åtgärder i lägenheten ligger åtgärder i badrummet i topp. Nästan hälften av företagen anger att de alltid gör åtgärder i



Figur 4: Åtgärder som företagen vanligtvis genomför vid renovering av byggnaden exklusive lägenheterna.

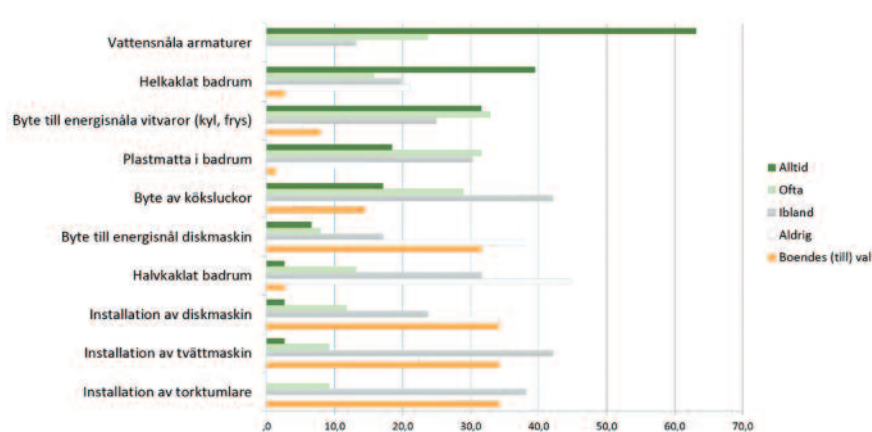


Vilka åtgärder gör ert företag vanligtvis vid renovering av lägenheterna?



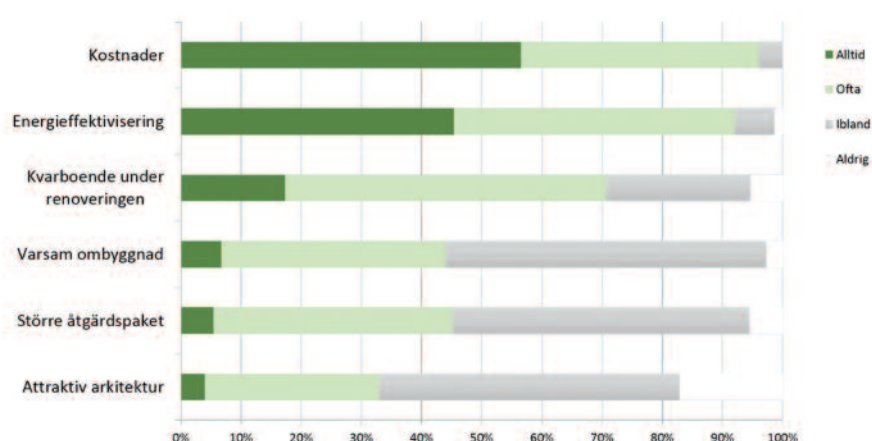
Figur 5: Åtgärder som företagen vanligtvis genomför vid renovering av lägenheterna.

Vilka åtgärder gör ert företag vid renovering av badrum och kök?



Figur 6: Åtgärder som företagen genomför vid renovering av badrum och kök.

Vilka faktorer prioriteras vanligtvis i samband med en renovering?



Figur 7: Prioriterade faktorer i samband med en renovering.

badrummet. En annan åtgärd som är prioriterad bland företagen är att åtgärda radon. Bland åtgärderna som boende kan göra som tillval, är det inglasning av balkonger som är den mest frekventa åtgärden.

Bland de åtgärderna som alltid görs i badrum och kök så hittar vi installation av vattensnåla armaturer och helkaklat badrum i topp, följd av byte till energisnåla vitvaror (figur 6). Ett halvkaklat badrum är en åtgärd som sticker ut bland

åtgärderna som aldrig görs, 45 procent av företagen anger detta. Installation av diskmaskin, tvättmaskin, och torktumlare liksom byte till energisnål diskmaskin är de mest frekventa åtgärderna som företagen erbjuder de boende som tillval.

### Prioriteringar – kostnader hamnar högst

Faktorer som vanligtvis prioriteras i samband med en renovering inte helt oväntat, kostnaderna som hamnar i topp (figur 7). Energieffektivisering hamnar på plats två, en faktor som prioriteras nästan lika högt som kostnaderna. 45 procent av de svarande anser att de alltid prioriterar och 47 procent att de ofta prioriterar energieffektivisering. Minst prioriterad är attraktiv arkitektur.

### Policy, måluppfyllning och uppföljning

Företagen har en bred repertoar vad gäller olika typer av policy eller mål för renoveringar (figur 8). Exempel på policy eller mål som mer än 70 procent av företagen har handlar om ekonomiska aspekter, upphandlingsprocessen, energianvändningen, boendeflytande och materialval. I likhet med de ovan presenterade inventeringar inför och de prioriterade faktorerna i samband med en renovering är det hänsynstagande till kulturhistoriska värden som en minst andel av företagen har en policy för.

När det gäller svårigheter att uppnå olika mål, så är det de ekonomiska aspekterna som ligger högst upp i listan (figur 9). Mer än 60 procent av de svarande anser att rimlig hyreshöjning och kostnader mer generellt är mål som är svåra att uppfylla i ”mycket hög grad” eller ”hög grad”. Även att uppfylla tillgänglighetsmålen är en stor utmaning. Upp till 23 procent av företagen tycker att det är svårt att uppnå mål relaterade till energianvändning. Mindre än tio procent av företagen tycker att materialval är ett större problem när det gäller att uppfylla uppsatta mål.

Ekonomiska utvärderingar, energimätningar, och tekniska utvärderingar är de mest frekventa uppföljningar som företagen genomför (figur 10). En stor andel av företagen, 88 procent, genomför boendekäter för att följa upp sina renoveringsresultat, varav 50 procent av företagen gör det ofta och runt 38 procent ibland. Värt att notera är att nästan 62 procent aldrig genomför en miljöcertifiering efter en renovering. Detta behöver dock inte betyda att företagen inte jobbar med miljöfrågorna. Något mer än 70 procent av de svarande anger att de till exempel utvärderar materialval. Drygt 18 procent av dessa företag anger att de gör det ofta. Runt 30 procent av företagen uppföljer sina mål kring kulturhistoriska värden ibland.

## Teknikutvecklingsbehov, kunskapsbehov och behov av stöd – främst förnyelsebara energisystem och beteendeförändringar

Teknikutvecklingsbehovet i branschen ses främst relaterad till förnyelsebara energisystem (50 procent), passivhusteknik för renovering och ventilations- och installationssystem (båda 44 procent). En tredjedel av företagen ser ett utvecklingsbehov kring mätsystem med återkoppling till driftpersonal, tillgänglighet och hissar, fasadsystem, och mätsystem med återkoppling till de boende. Minst utvecklingsbehov finns det för fönster och balkonger och taksystem.

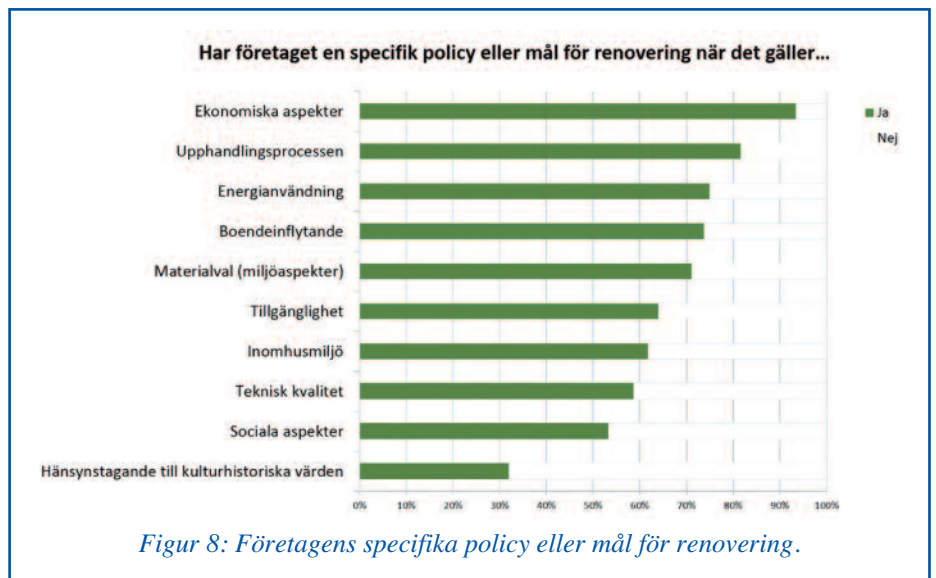
Företagen anser att det behövs mer kunskap främst kring stimulans för beteendeförändringar samt drift och skötsel av energieffektiva hus. Runt 40 procent av företagen instämmer i dessa påståenden. Kunskapsbehovet anses vara minst kring de kulturhistoriska kvalitéterna. Bara åtta procent av företagen instämmer i att det finns ett kunskapsbehov kring dessa frågor och 23 procent anser att det inte alls behövs kunskap. När det gäller olika aktörers så anser de svarande att det är framförallt företagets styrelser som har ett kunskaps- och utbildningsbehov (figur 11 på nästa sida).

När det gäller behov av olika typer av stöd, såsom bidrag eller subventioner, modeller, avtalsformer eller verktyg för beslutsfattande, instämmer nästan 37 procent av företagen att det finns ett behov av bidrag eller subventioner. (figur 12 på nästa sida). Samtidigt är det 26 procent att de inte anser att det behövs bidrag eller subventioner. Både för och emot svaren ligger i topp. Det som företagen har minst intresse av är verktyg för beslutsfattande.

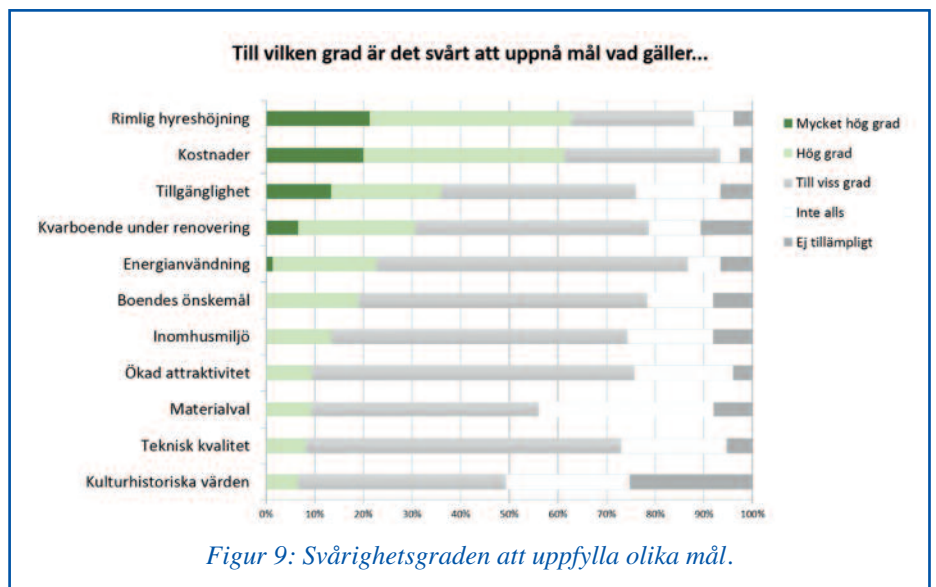
På frågan på de tre största utmaningar som företagen står inför, så är det ekonomi, hyressättning, kvarboende, och lönsamhet över tid som nämndes mest. Även energi- och tillgänglighetsfrågor samt teknisk kvalitet är återkommande nyckelord.

## Kort reflektion kring tekniskt behov, energianvändning, boendedialog, arkitektoniska och kulturhistoriska aspekter samt ekonomi

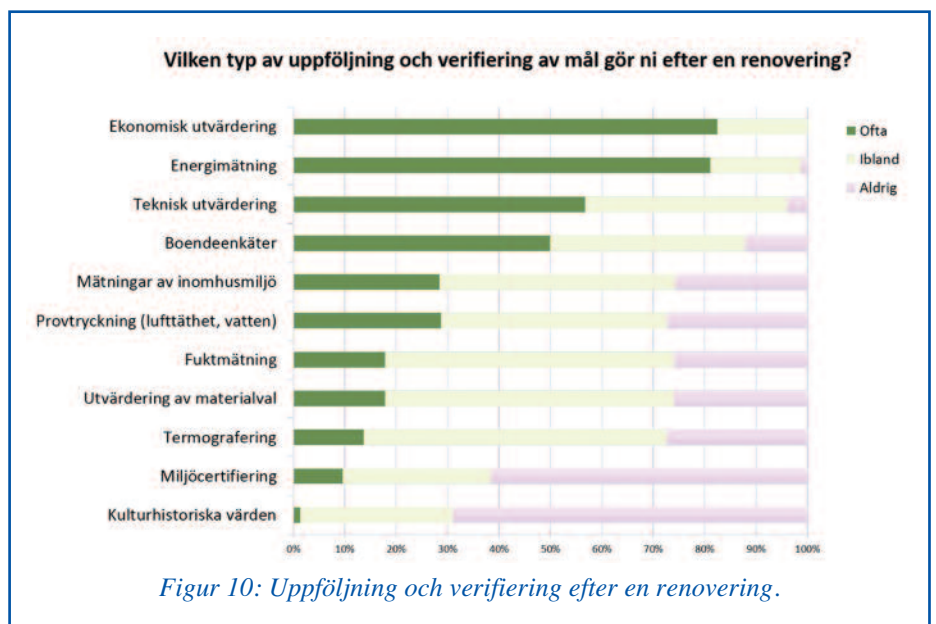
Renoveringar framöver kommer att fortsätta i miljonprogrammets flerbostadshus och till viss del i folkhemmets bostadsbestånd. Renoveringar initieras främst när det finns ett akut tekniskt behov och livslängden på komponenter är slut och på grund av höga driftkostnader. Företagen renoverar när det är "dags". Mindre än hälften av företagen prioriterar större åtgärdsprogram vid renoveringar, vilket är lite intressant eftersom företagen i andra sammanhang ofta lyfter fram att man helst vill samordna olika åtgärder för att inte störa de boende för ofta.



Figur 8: Företagens specifika policy eller mål för renovering.



Figur 9: Svårighetsgraden att uppfylla olika mål.

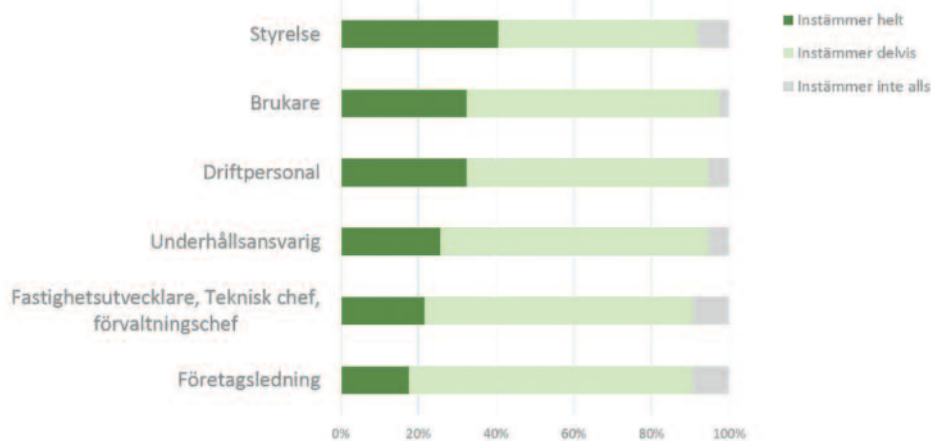


Figur 10: Uppföljning och verifiering efter en renovering.

Energianvändning- och effektivisering är en viktig fråga. Företagen genomför olika typer av miljöinventeringar och energiutredningar inför en renovering, energieffektivisering är den faktor som prioriteras näst högst (efter kostnaderna) i

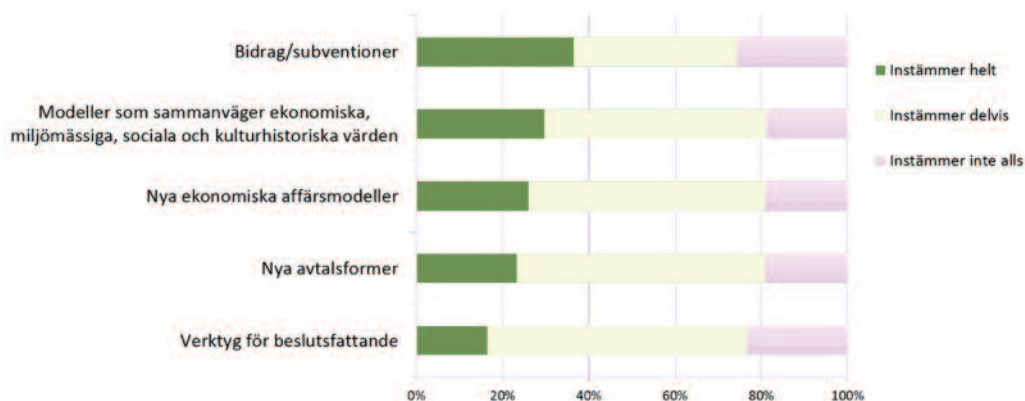
samband med en renovering, och mer än 70 procent av företagen har en policy eller mål när det gäller energianvändning. Majoriteten anser inte heller att det är svårt att uppnå energirelaterade mål och nästan alla företag uppföljer energianvändningen

### Följande aktörer har ett kunskaps- och utbildningsbehov...



Figur 11: Olika aktörers kunskaps- och utbildningsbehov.

### Det finns behov av stöd i form av...



Figur 12: Behov av olika typer av stöd.

efter en renovering. När det gäller energi-relaterade åtgärder så hittar vi injustering av olika system i topp, byte av belysning, isolering av vind och fönsterbyte bland de åtgärder som genomförs mest. Detta är åtgärder som är relativt enkla att genomföra. Mer kostnadsintensiva, icke-standardhöjande åtgärder, och delvis tekniskt och arkitektoniskt utmanande energieffektiveringsåtgärder såsom fasadisolering genomförs i mindre omfattning trots besparingspotentialer. Företagen ser också ett utvecklingsbehov kring energifrågorna och önskar bland annat teknikutveckling kring förnyelsebara energisystem och passivhus teknik, samt drift och skötsel av energieffektiva hus. Sammanfattningsvis kan vi säga att företagen har bra kontroll kring energifrågorna med energisparpotentialen utnyttjas inte alltid fullt ut vid en renovering.

En stor andel av företagen genomför boendekäter inför en renovering och någon form av fördjupad boendedialog. Nästan två tredjedelar av de företag som genomför boendekäter genomför dessa i egen regi. Under renoveringsprocessen

är kvarboendet prioriterat, något som är fördelaktigt ur både boendes och ett ekonomiskt perspektiv. Mer än 70 procent av företagen har en policy eller mål för boendeflytande och drygt hälften policy eller mål relaterade till sociala aspekter. Även efter en renovering är det hälften av företagen som genomför uppföljande boendekäter. Att uppnå målen vad gäller boendes önskemål anser de flesta av företagen inte vara ett större problem. Boendes möjligheter till (till)val i lägenheterna är däremot begränsade. Generellt verkar företagen vara aktiva i boendedialogfrågor. En intressant fråga att undersöka är vilka olika kompetenser som finns i dagens bostadsföretag eftersom företagen är tekniktunga men också behöver kunna sköta boendedialoger.

Aspekter som genomgående prioriteras i en mindre omfattning eller beaktas väldigt lite är kulturhistoriska och arkitektoniska aspekter. Dessa aspekter är svåra att definiera och därmed också lätta att "tappa" bort i processen. Samtidigt har den befintliga arkitekturen påverkan på bland annat vilka renoveringslösningar som kan

tillämpas på befintliga fasader och den har identitetsskapande effekter för de boende och bostadsområdet. Ett medvetandegörande och aktivt ställningstagande till arkitekturen och byggnadernas kulturhistoriska värden i renoveringar skulle kanske kunna bidra till att hitta en bra balans mellan attraktiva bostadsbyggnader och anpassade energieffektiveringsåtgärder på fasader.

Slutligen, den största utmaningen är genomgående ekonomin och kostnaderna i alla skeden. Diskussionen hur och av vem en renovering ska finansieras kvarstår. Den splittrade bilden kring huruvida det behövs stöd i form av subventioner eller bidrag, med för och emot, är bara ytterligare ett exempel på det.

### En kritisk syn på resultaten och utblick

Det är viktigt att komma ihåg att resultaten ovan baseras på en svarsfrekvens på 39, vilket delvis beror på en rådande enkättrötthet. Begreppet renovering har ingen entydig definition och sociala eller arkitektoniska aspekter lämnar också en del tolkningsutrymme. Även detta påverkar resultaten. Med detta sagt, vill vi ändå lyfta fram att studien ger en bra indikation på hur olika bostadsföretag tänker och agerar i samband med renoveringar.

Enkätstudien Renoveringsbarometern som helhet behandlar fler frågor än de som redovisats här i artikeln. Alla resultat kommer sammanfattas och publiceras i en rapport under våren 2016. Studien har genomförts med stöd och inom ramen för den starka forskningsmiljön SIREn samt Formas-BIC projektet 244-2010-252.

Slutligen vill vi tacka alla som svarat på enkäten, utan er medverkan hade vi inte fått några resultat, tack! ■