

Inledande studie

Vikten av energieffektivitet och hållbarhet hos framtidens
småhusköpare - uppföljning på studie från 2017

Utarbetad av
Efstathia Vlassopoulou, Hanna Westling

Stockholm, 2021-06-30

1 Inledning

År 2017 genomfördes en förstudie inom BeSmå (Borgström & Persson, 2017) med en kunskapsöversyn över hur framtidens småhusköpare kan komma att värdera energirelaterade frågor vid köp av nyproducerade småhus. Medlemmarna i BeSmås referensgrupp för nyproduktion har nu visat ett intresse för att få mer kunskap om det i detta avseende har skett några förändringar sedan 2017. Syftet med denna inledande studie är därför att undersöka om vikten av energieffektivitet och hållbarhet vid köp av nyproducerade småhus har ändrats sedan 2017, och i så fall på vilket sätt.

1.1 Resultaten av förstudien som genomfördes 2017 (Borgström & Persson, 2017)

I förstudien identifierades att de vanligaste åldersgrupperna som köper småhus är en grupp med personer i 30-årsåldern som köper sitt första småhus och en grupp med personer äldre än 50 år som ofta har bott i småhus tidigare. För att kunna köpa ett småhus krävs en god ekonomi och fast anställning. Andelen personer som bor i småhus är lägre i storstäder än i övriga delar av landet. Därmed är både bostadsutbud och ekonomi viktiga faktorer vid val av bostad.

Undersökningar har visat att unga personer – ”millennials” (en av generationerna som i framtiden kommer att köpa småhus) har ett stort intresse för miljö- och klimatrelaterade frågor och tror att de kommer påverkas av klimatförändringar i framtiden i en större utsträckning än andra åldersgrupper. Det är en generation som har vuxit upp med osäkerheter i form av t.ex. terrorattentat, finanskris, politisk polarisering, klimatförändringar och sociala aspekter som exempelvis skilda föräldrar vilket gör att många prioriterar trygghet, lugn och familj högt. De är dock enligt dessa undersökningar, trots att majoriteten tror att personligt ansvar mot klimatförändringen spelar en stor roll, inte villiga att betala extra för att bidra till ett mer miljövänligt samhälle när de ska köpa bostad även om de tycker att det är nödvändigt att investeringar görs. En sannolik förklaring är den ekonomiska utmaningen för många att köpa ett hus i 30-årsåldern.

Förstudien som genomfördes 2017 presenterade (utifrån en undersökning genomförd av NCC) att de tjänster som människor prioriterar högst vid köp av ett nytt småhus eller radhus är självförsörjning, parkering, sopsortering, möjlighet att odla och swimmingpool. På frågan ”Om du skulle skaffa en ny bostad idag, hur viktigt skulle följande vara?” fick planlösning, lugnt läge, minimera fuktskador, energieffektivt och terrass/ balkong högst värden. Ett problem som märktes redan under genomförandet av förstudien 2017 är att småhussäljare beskriver standardpaketet för nya småhus som energieffektivt, vilket gör att val av dyrare men mer energieffektiva lösningar inte uppfattas som attraktivt av de kunder som inte har goda kunskaper om energieffektiviseringens fördelar. Vidare erbjuder de flesta småhustillverkare inte paketlösningar för energieffektivitet - vilket gör det svårare för kunderna att välja enskilda åtgärder – och vissa av småhustillverkarna refererade till energieffektiva paket endast vid en specifik fråga från kunden.

Även trender när det gäller energi och hållbarhet i framtidens småhus identifierades i förstudien. Här nämns smarta hem, självkörande elektrifierade fordon som gör att lagring och egen solexproduktion blir allt viktigare, delningsekonomi med exempelvis bilpooler som kan leda till frigörande av en stor andel mark som i dagsläget används för parkeringsplats, ökad andel utsläpp från byggskedet, ökad hänsyn till hälsan genom val av hälsosamma material och till sist ett ökat intresse för solceller och att bli ”prosument” (dvs både producent och konsument av energi).

Sammanfattningsvis visade förstudien att även om det finns en stor vilja att köpa energieffektiva lösningar finns det hinder som påverkar det faktiska beteendet och gör att energieffektiva lösningar inte alltid väljs. De främsta hindren är de ekonomiska och försäljningsrelaterade som nämndes ovan.

2 Vikten av hållbarhetsaspekter hos framtidens småhusköpare

2.1 Vilka hållbarhetsaspekter spelar roll för framtidens småhusköpare? Hur värderar köparna energi-och hållbarhetsrelaterade frågor vid köp av nyproducerade småhus?

På uppdrag av SGBC har Novus under våren 2021 tagit fram undersökningen *Kunskap och attityder kring bygg- och fastighetsbranschens hållbarhetsarbete* (SGBC, 2021). Undersökningen visar att bristen på kunskap kring bygg- och fastighetsbranschens klimatpåverkan är stor trots att fyra av fem svenskar identifierar sig som miljö- och klimatmedvetna. Endast 19 procent uppger att de har hört något om bygg- och fastighetsbranschens utsläpp och klimatarbete i media.

En studie genomförd av Kantar Sifo 2020 på uppdrag av Skanska (Skanska, 2020) har sammanställt hur personer kommer att vilja bo år 2030. Drygt 2 300 personer mellan 18 och 65 år från hela Sverige har deltagit i undersökningen. Resultatet visar att 80 procent av deltagarna anser att ett hållbart och miljövänligt sätt att bo kommer att vara viktigt år 2030. Vidare svarade många att de är positiva till att köpa miljöcertifierade bostäder (var fjärde person anser det möjligt att betala extra för en miljöcertifierad bostad i framtiden), men det är få som aktivt letar efter hållbara bostäder. Hälften av respondenterna skulle gärna flytta till en miljöcertifierad bostad men tror att det är för dyrt. 40 procent av deltagarna i undersökningen påpekade att de skulle välja att flytta i en miljöcertifierad bostad om det fanns lägre avgifter/hyra/priser och/eller bättre bolånevillkor. Således bör byggbranschen tillsammans med politiker och andra aktörer, enligt rapporten, vidta åtgärder för att öka incitamenten och attrahera fler personer att bo i miljövänliga och hållbara bostäder som i sin tur ska främja en mer hållbar livsstil. I rapporten beskrivs att skattesystemet kan främja hållbara val och att gröna bolån bör fortsätta utvecklas för att enklare möjliggöra val av hållbara bostäder. (Skanska, 2020).

En majoritet av deltagarna i undersökningen (56 procent) tror att de i framtiden kommer att bo i ett smart hem, med användning av teknologier som minskar resursanvändningen, och de är villiga att betala extra för det. 63 procent skulle vilja ha smarta system som minskar resursanvändning av resurser som el, värme och vatten. Ett annat intressant resultat är att varannan respondent anser det möjligt att betala extra för att anlägga solceller i framtiden och 20 procent skulle tänka sig betala extra för hållbara byggmaterial. När det gäller kriterier vid val av bostad, prioriterade de allra flesta trygghet i området.

90 procent av undersökningens deltagare tror att bostadssektorn kommer att förändras med anledning av klimatförändringarna. De flesta (64 procent) uppger att de kommer att välja bostäder som ska kunna anpassa sig till framtidens klimat med varmare somrar och kallare vintrar. 70 procent av deltagarna tror att solceller kommer att vara "en vanlig syn" år 2030 och en stor andel (50 respektive 54 procent) av de svarande tror att luftkonditionering och effektivisering av vattenförbrukning kommer att vara allt vanligare på grund av ett varmare klimat och vattenbrist. Vidare kommer enligt undersökningen val av bostad hos 27 respektive 18 procent av deltagarna påverkas av bostadens möjlighet att absorbera regnvatten och klara av översvämningar.

En studie som genomfördes år 2019 (Calderon, 2019) med syfte att visa vilka hållbarhetsaspekter som personer värdesätter mest vid val av bostad presenterar resultaten från enkätstudier som har utförts inom ramen för studien. Enligt dessa enkätstudier skulle majoriteten av potentiella småhusköpare kunna tänka sig betala upp till 5 procent extra för att bosätta sig i en miljöcertifierad bostad och knappt 30 procent

ser möjlighet att betala 5–10 procent extra för det. På frågan om vilka aspekter som är viktiga i bostaden och bostadsområdet svarade respondenterna låg energianvändning, god ljudmiljö, bra inomhusklimat, god tillgång till dagsljus och ”energisnåla” vitvaror. I småhusets närområde prioriterades tillgänglighet till källsortering, cykelförvaring, laddstolpar för elbilar, gemensamhetsytor, välfungerade kollektivtrafik, gångavstånd till grönområden och närhet till centrum.

I Bygmabaro metern, som genomfördes av YouGov på uppdrag av Bygma (jmhogberg, 2019), intervjuades bostadsägare i åldern 25–74, och av dessa är ungefär 60 procent av bostadsägare villiga att betala extra för svensktillverkade och miljövänliga material. Benägenheten verkar vara större hos kvinnor och äldre, vilket också är i enlighet med resultaten som presenteras i (Borgström & Persson, 2017) för hållbara val. Att materialval kommer att bli en viktig faktor vid bostadsköp stöds av Archus Arkitektur (Archus AB, 2020). Det har blivit allt vanligare med trä och tegel och det verkar som att svenskarna blir vana vid höga priser men i sin tur ställer krav på kvalitet och hållbarhet.

Enligt en enkätundersökning genomförd av Hemnet (Hemnet, 2019) har nästan 30 procent av de deltagande bostadsägarna investerat pengar i klimatsmarta lösningar, främst mer energieffektiva uppvärmningssystem. Av de som inte har investerat i klimatsmarta lösningar har 23 procent svarat att de skulle kunna investera på solceller eller solfångare, 12 procent har svarat att de skulle kunna ersätta sin fossildrivna bil med elbil eller laddhybrid och 17 procent skulle kunna investera i ett mindre energikrävande uppvärmningssystem.

En nyligen publicerad framtidsspanande rapport från Mäklarsamfundet som blickar mot år 2030 (Mäklarsamfundet, 2021) visar att 63 procent av svenskarna vill ha smarta hem som effektiviserar resursanvändningen. I rapporten beskrivs den nya generationen – så kallade ”millennials” eller ”zoomers”, som är de framtida husköparna – som en generation som har upplevt andra utmaningar än äldre generationer och därför har andra värderingar. ”Millennials” värdesätter trygghet, stabilitet, digitalisering, miljöfrågor, jämställdhet m.m. högt och upplever större oro för politik, klimatkrisen och arbetsmarknaden. Detta är i linje med resultaten av den förstudie som genomfördes inom BeSmå år 2017. I rapporten från Mäklarsamfundet anges att 40 procent av unga personer vill bo i villa och 31 procent i bostadsrätt, men att det är svårt att förverkliga det på grund av ekonomiska hinder. Dock anges att den unga generationen är ekonomiskt medveten och därmed anses husköpet som en investering och inte bara som boende. Det kan vara en anledning till att framtidens husköpare kommer att ställa högre krav på hållbarhet för sina bostäder.

Ett annat krav som sannolikt kommer att prioriteras av nya husköpare är hög teknisk nivå på bostäderna. Enligt en undersökning genomförd av den amerikanska RENTCafe svarade 62 procent av respondenterna att hög teknisk nivå i boendet är ”extremt” eller ”mycket” viktigt. Enligt Mäklarsamfundets framtidsspaning kommer den unga generationen av bostadsköpare kräva mycket större informationsutbud vad gäller hållbarhetsaspekter i bostäder. De kommer att vilja veta om bostaden som de köper speglar deras värderingar och vilka klimat- och miljöeffekter som bostaden kommer att ha. Klimatdeklarationer är ett medel som kommer att ge mer underlag för framtidens husköparens val. (Mäklarsamfundet, 2021)

Ytterligare en viktig aspekt som lyfts fram i Mäklarsamfundets framtidsanalys (Mäklarsamfundet, 2021) är översvämningsrisker till följd av klimatförändringar. Enligt rapporten är risk för framtida översvämningsrisker något som inte kan ignoreras av husköparen - förändringarna kan vara relativt långsamma men byggnader har lång livslängd. Förutom de fysiska riskerna som översvämningsrisker innebär

finns det också risker i form av lägre bostadsvärde, ökad försäkringspremie och även en risk att försäkringsbolag inte vill försäkra byggnader om de inte är skyddade mot översvämningar (Mäklarsamfundet, 2021). Vidare är, enligt Mäklarsamfundet, hus med smarta energisystem (inkl. egenproducerad energi) och effektiva dagvattenhanteringssystem allt viktigare med hänsyn till extremväder och klimatförändringar.

En ytterligare synpunkt som tas upp i Mäklarsamfundets analys (Mäklarsamfundet, 2021) är att människors ökade livslängd leder till att fler personer behöver bostad samtidigt som majoriteten av de äldre anger att de vill helst bo i mindre bostäder med gemensamma ytor där de kan träffa andra människor istället för att kvar bo i sina stora villor. Mäklarsamfundet betonar därför behovet av utveckling av kollektiv och incitament för att äldre personer ska kunna flytta till mindre hus.

2.2 Corona – pandemieffekt

Enligt WWF:s årliga Kantar-Sifo undersökning (WWF, 2021) har oron för klimatet och naturen ökat det senaste året. Klimatkrisen skapade oro hos 40 procent förra året och till årets undersökning har denna andel ökat till 60 procent. Extremväderfenomen och ohälsa skapar oro för mer än hälften av personerna som deltog i undersökningen och andelen som oroar sig för svält, vattenbrist, infektionssjukdomar och andra aspekter av ohälsa har ökat från 35 procent till 52 mellan 2020 och 2021. Detta kan vara i enlighet med resultaten från (Skanska, 2020) om ett ökat intresse för bostäder anpassande till klimatförändringar. Enligt Ola Hansen som arbetar på WWF kan ökad insikt och övervägande av ödesfrågorna som tagits upp på nytt av pandemin ha bidragit till dessa resultat (Svenska Dagbladet, 2021).

En undersökning genomförd av Hemnet (Hemnet, 2020) visar att boendepreferenserna har ändrats hos 30 procent av respondenterna. 14 procent fler värdesätter närhet till natur med tillgång till trädgårdar och motsvarande värde för möjlighet till hemmakontor och ett centralt läge är en ökning med 7 procent respektive en minskning med 6 procent jämfört med föregående år. Under Coronapandemin har ca 30 procent av personer endast arbetat hemifrån och bara 24 procent av svenskarna vill återanvända till kontoret på heltid enligt en undersökning från Netigate, refererad till i (Mäklarsamfundet, 2021). Detta har lett till att efterfrågan på större lägenheter och småhus har ökat signifikant, och bostadspriserna ökade med ungefär 15 procent under 2020 (Mäklarsamfundet, 2021). En annan effekt av detta är att fler personer har visat intresse av att flytta till och bygga hus i icke-detaljplanerade områden. Fler människor har också köpt rymliga småhus i mindre tätbebyggda områden som en följd av Corona-pandemin (TMF, 2021), (SVT Nyheter, 2020).

Svenskarnas (i alla åldrar) preferenser att bo i småhus har blivit starkare under pandemin till följd av vi spenderar mer tid i naturen och att många inte behöver pendla till arbetsplatsen varje dag. Att huset har blivit en plats där alla aktiviteter under dagen tar plats har bidragit till ökad reflektion om hur man egentligen vill bo och vad man värdesätter mest.

2.3 Småhussektoraktörers upplevelser av kundernas intresse för energi och hållbarhet

Samtliga småhustillverkare inom BeSmå har blivit tillfrågade om att bidra med sina infallsvinklar till denna studie. Erfarenheter har sedan hämtats från:

- Derome/ A-hus
- Trivselhus
- TMF
- Skandinaviska EcoHus

Den samlade bilden från intervjuer med företrädare för dessa företag är att potentiella köpare av nya småhus prioriterar andra faktorer högre än energi och klimat. De ser visserligen en viss trend av ökat intresse för klimat- och hållbarhetsfrågor men det avspeglas inte så mycket i verkligheten, främst på grund av ekonomiska skäl.

Det finns en vilja hos många småhusköpare att göra medvetna val vid köp av småhus, men samtidigt tror många att ett nytt standardsmåhus redan är energieffektivt. I och med att typiska småhus har bättre energiprestanda än de som köparna har växt upp i eller bott i tidigare så tror kunder att husen redan har låg energianvändning i ett standardutförande. Vid en av de nu genomförda intervjuerna framkom att många småhusspekulanter har uppfattningen att småhustillverkare som betraktas som hållbara företag med automatik innebär att de småhus som de bygger är hållbara och energieffektiva. En nyare trend är att miljövänliga material har börjat efterfrågas av vissa kunder, det finns en trend att konsumenterna vill ha renare material t.ex. mindre plast och mer trä. Detta eftersom de betraktar trä som klimatsmart samt på grund av hälsoaspekter (emissioner till luften) och den bättre känsla som många uppger att renare material ger.

Unga människor är den grupp som är mest intresserade av energi- och klimatfrågor vid köp av småhus, men denna grupp har vanligtvis också en begränsad ekonomi. Det är främst "entusiaster" eller människor som själv arbetar med energi- och klimatfrågor som är beredda att betala extra för energi- och klimateffektiva lösningar. Betalningsviljan är också beroende av hur stora kostnadsskillnaderna mellan standardval och energieffektiva val är. Vad gäller lösningar som efterfrågas av kunderna så är det i dagsläget främst solceller och laddinfrastruktur följt av energieffektiva vitvaror och bergvärmepumpar. Fokus hos kunderna är dock inte främst energieffektivisering. När det gäller solceller och laddinfrastruktur handlar det mest om statussymboler, att kunna visa omgivningen att man tänker hållbart och man värderar därför tillgång till laddinfrastruktur högre än en mer energieffektiv byggnad eftersom det är mer synligt. Detsamma gäller smart utrustning, allt fler småhusköpare förefaller vara villiga att styra sitt hus med mobiltelefonen (främst de som har en god ekonomi och de som köper dyrare husmodeller), men de flesta är endast intresserade av komfortaspekter som belysningsstyrning och övervakning snarare än att de har ett intresse av att följa energianvändningen. När det gäller oro för klimatförändringar så uppger de intervjuade aktörerna att det finns ett ökat intresse för att installera kylsystem och luftkonditionering till följd av varmare somrar. I detta ingår ett ökat intresse för bergvärmepumpar eftersom det kan bidra med "frikyla" till huset. En hållbarhetsaspekt som nyligen har börjat tas upp av småhusköparna är vattenförsörjning med ett visst intresse för regnvattenförsörjning/ -hushållning.

Genom de genomförda intervjuerna har vissa problem och förslag till lösningar identifierats. Generellt verkar det som att småhussäljare undviker att ta upp energianvändning med kunderna, vilket till viss del kan förklaras av brist på en branschgemensam utbildning för energirelaterade frågor för småhussäljare. Lagkrav, efterfrågan på energieffektiva val från kunderna och tryck på klimatsmarthet från branschen uppges som troliga lösningar till att driva på utvecklingen. Ytterligare en viktig utmaning är hur de mer energieffektiva valen kan öka i försäljning. När småhustillverkarna erbjuder flera olika alternativ/möjligheter blir kundernas val svårare och kräver mer av dem som köpare. En lösning är att erbjuda vissa hållbara lösningar som standardval. Det finns redan småhustillverkare som alltid erbjuder bergvärmepump/ solceller, andra som alltid har fönster med U-värde 0,8 W/K, m² och andra som har satsat extra på mer välisolerade väggar. Om en småhustillverkare erbjuder ett alternativ som standardlösning kommer det alternativet att bli billigare eftersom större volymer av det slaget tillverkas

och säljs. En annan lösning som redan idag används är att använda olika varumärken och olika säljare för de olika kategoriprodukterna. Till exempel kan en småhustillverkare ha två olika varumärken varav den ena endast omfattar mer energieffektiva småhus. Slutligen är en intressant möjlighet för kunderna att modellera huset digitalt för att se kostnaderna och vinsterna med olika val innan de väljer vad som de ska köpa. Detta är en lösning som Movehome redan erbjuder.

Ett hinder för småhusköparna är att energieffektiva lösningar ofta kräver högre insats av kapital, även om de ger låga driftskostnader. Vid flera intervjuer framkom att kunderna inte vill eller kan betala allt på en gång. Därmed skulle prisincitament och mer effektiva gröna bolån kunna kraftigt förstärka klimatsmarta lösningar, särskilt om säljaren starkare lyckas betona de finansiella vinsterna med dessa lösningar. I dagens lågränteläge uppges rabatten på gröna lån ha en begränsad effekt för många småhusköpare, och det är oklart om det är ett tillräckligt incitament för att välja till energieffektiva val.

3 Processer som kan göra det mer attraktivt att välja hållbara och energieffektiva småhus

I detta avsnitt beskrivs processer och fördelar som kan göra hållbara och energieffektiva småhus mer attraktiva. För att fler kunder ska välja att ta hänsyn till energianvändning och andra hållbarhetsaspekter vid köptillfället är det viktigt att aktörerna i branschen betonar dessa fördelar och att samhället styrs i en riktning där de hållbara valen gynnas.

3.1 Ekonomiska incitament

En viktig faktor till att fler inte väljer energieffektiva lösningar uppges vara högre investeringskostnader. Genom politiska beslut som gynnar energieffektiva val kan fler småhusköpare uppmuntras till att välja energieffektivitet främst. Gröna bolån och energieffektiva val som standard hos småhustillverkare (med mängdrabatt tack vare större inköpsvolym) är sätt för andra aktörer att bidra till att öka de ekonomiska incitamenten för småhusköpare. Något som inte har diskuterats tidigare i rapporten men som kan öka de ekonomiska incitamenten är höjda energipriser och mer differentierade energipriser över dygnet och säsonger. En större skillnad i driftkostnader, och speciellt en visualisering av detta vid investeringstillfället vilket berörs vidare i kap 3.3.1, ger ytterligare ekonomiska incitament för småhusköpare att välja energieffektiva och hållbara val. På flera platser i Sverige finns en utmaning med effekt- och/eller kapacitetsbrist i elnätet, och med allt mer förnybar energi kommer tillgången till effekt att vara mer avgörande framöver. Här finns en möjlighet för samhället att skapa incitament för småhusägare att styra sin elanvändning till tillfällen då elnätet har mer kapacitet.

3.2 Ökad kunskap hos småhussäljare

Tidigare BeSmå-studier (Borgström & Persson, 2017) och (Borgström, et.al, 2018) har pekat på en bristande förmåga hos småhussäljare att marknadsföra de energieffektiva val som köpare kan göras i nyproducerade småhus. En anledning är sannolikt en generell brist på kunskap när det gäller energi- och hållbarhetsaspekter hos säljarkåren, vilket gör det svårt för dem att förklara dessa aspekter för kunderna. Det gör att de inte nämner möjligheterna till energieffektivisering eller marknadsför dessa möjligheter på ett effektivt sätt. Därför skulle det vara effektivt att utbilda småhussäljare kring energifrågor och öka deras kunskap om fördelarna med hållbarhetsåtgärder. Det kan också bero på att småhusköpare står inför många val i själva köpsituationen, och att ha energieffektiva lösningar som standard kan vara sätt för småhustillverkare att underlätta för köparna. Avsnitt 3.3 beskriver fördelar för småhusköpare med

energieffektiva lösningar. Småhussäljare och andra aktörer har ett stort ansvar i att kommunicera dessa för att driva kunderna i en hållbar riktning.

3.3 Ökad kunskap hos småhusköpare

3.3.1 *Ekonomirelaterade fördelar*

En av fördelarna med energieffektivisering är den ekonomiska vinsten när det gäller energianvändning över husets livslängd. Småhusköpare bör upplysas om de lägre energikostnaderna som energieffektivisering innebär genom visualisering av återbetalningstider för de åtgärder som de funderar på och vad mer energieffektiva val ger på längre sikt både miljö- och ekonomimässigt.

Även högre fastighetsvärde genom vissa energilösningar bör betonas. Detta kan göra att investeringar i energieffektiva lösningar höjer värdet på huset som är möjligt att få tillbaka vid försäljning. Ett exempel på detta är ett högre värde på hus med solceller (Hemnet, 2018).

3.3.2 *Ororelaterade fördelar*

Resultaten från de undersökningar som har presenterats ovan har visat att extremväder och ohälsa verkar skapa mer oro i dag än vad det har gjort tidigare, och att unga tror att bostäder kommer att behöva anpassas till effekterna av klimatförändringar. Det gör att det är allt viktigare att marknadsföra anpassningen till klimatförändringar med energieffektiva lösningar, även om åtgärderna främst relateras till komfortnivåer i huset, som till exempel att arbeta med passiva lösningar för att göra framtidens småhus mindre känsliga för höga temperaturer genom riktningen husen placeras i och skydd mot sol. Vidare bör relationen mellan hälsosamma byggmaterial och minskad klimatpåverkan betonas samt relationen mellan minskad risk för fuktskador och energieffektiva lösningar. Generellt bör också relationen mellan kvalitet (t.ex. fuktskador, komfort, hälsosamma material) och hållbarhet betonas.

En faktor som framkommit av litteraturundersökningen men som inte har nämnts under intervjuerna är att många konsumenter är villiga att betala mer för miljöcertifiering, sannolikt eftersom det är något som de känner till. Det skulle därmed kunna vara effektivt att förklara relationen mellan miljöcertifiering och energieffektivisering för småhusköparen (exempelvis att miljöcertifierade byggnader har lägre energianvändning tack vare god isolering, vitvaror med låg energianvändning osv).

3.3.3 *Komfortrelaterade fördelar*

En förutspådd trend som har nämnts är ökad komfort i hemmet. Corona-pandemin har gjort att människor spenderar mycket mer tid hemma och därför blir behovet av ökad komfortnivå viktigt. Detta förstärks av det faktum att fler personer spenderar längre tid på en och samma plats och då kan en bättre inomhusmiljö vara ett krav.

Vidare är smarta hem en av de trender som har nämnts av (Borgström & Persson, 2017), (Skanska, 2020) och (Mäklarsamfundet, 2021). Det är då viktigt att betona relationen mellan det smarta hemmets teknologier och hållbarhet. Som nämdes i kapitel 2.3 är smart utrustning i dagsläget främst attraktiv för belysningsstyrning och övervakning och inte i lika stor grad för att minska energianvändningen. Här skulle det sannolikt vara effektivt att även visa sätt som teknologier för smarta hem används och vilka effekter de innebär för klimatet och invånare (visa till exempel hur de hjälper med minskning av effektoppar samtidigt som de hjälper boende med bättre komfort och välmående, samt med

visualisering av hushållets energianvändning). Enligt Anders Nilsson (refererad i (Skanska, 2020)) kan koldioxidutsläpp från el-, värme- och vattenanvändning minskas med fem till femton procent med användning av energieffektiva lösningar i ett smarthem. I takt med ökade och mer varierande energipriser kommer detta sannolikt att få en viktigare roll.

3.3.4 Fördelar i valsituationer

De viktigaste utmaningarna som identifierades i de nu genomförda intervjuerna är att kunderna vanligtvis inte efterfrågar energieffektiva lösningar, att småhussäljare inte nämner dessa lösningar med utgångspunkt från att standardalternativen ses som tillräckligt bra val och att när flera alternativ erbjuds blir hela processen svårare och dyrare. Därmed finns det vissa åtgärder som kan göras för att förstärka energieffektiva val. Att visa på goda exempel och effekt av olika åtgärder för köpare brukar vara ett effektivt sätt att synliggöra vinster med olika val. Det kan vara jämförelser mellan olika alternativ och hur de ser ut i huset, hur de boende kan gynnas av varje val, hur klimatet påverkas och hur ekonomisk varje åtgärd kan vara. Digitala lösningar och modeller skulle kunna spela en avgörande roll för det.

Det kan också vara lönsamt att erbjuda ett antal standardiserade energieffektiva val som ska gälla alla småhusen inom ett bolag för att om möjligt minska inköpskostnaderna. Till sist är det viktigt med lättförståelig information från t.ex. Energimyndigheten om fördelar med energieffektiva val.

3.4 Ytterligare aspekter

Båda de tidigare genomförda studierna (Borgström & Persson, 2017) och (Skanska, 2020) har identifierat delningsekonomi som en av framtidens trender. (Skanska, 2020) har även visat att sannolikheten att allt fler personer som bor i en och samma bostad ökar. (Borgström & Persson, 2017) har identifierat en möjlig högre efterfrågan på flexibla boendelösningar och delning av vissa ytor. Det gör att det kan vara allt viktigare att boendet ska vara flexibelt och att det ska gå att omvandla utrymmena i huset med syfte att skapa ett extra rum eller ett kontorsrum istället för att till exempel ha ett stort vardagsrum. Denna idé har varit populär utifrån det nuvarande pandemiläget när bostaden i många fall även har fungerat som kontor. För att möjliggöra flexibla lösningar är det viktigt att byggnadskomponenter ska vara enkla att demontera och återanvända för att båda ge flexibilitet för boende och förhindra resursslöseri och därmed öka hållbarheten vid förändring av preferenser. Återanvändning och cirkularitet är koncept som har även nämnts i intervjuerna med tanke på de stora mängderna avfall och svinn från byggprocessen och med de flera fördelarna med återvinning av byggmaterial.

4 Slutsatser

Undersökningar kan ge en värdefull bild av personers preferenser och av trender. Det är dock viktigt att ha i åtanke att ”när man frågar människor uttrycker de ofta begär snarare än behov”, som Katarina Graffman lyfte fram (refererad i (Skanska, 2020)). I (Borgström & Persson, 2017) har det till exempel visats att det finns ett gap mellan det som respondenten skulle kunna tänka sig göra i framtiden och det som de faktiskt gör i valsituationer i nuläget, främst på grund av hinder som de konfronterar. Hur framtidens bostäder kommer att utformas beror på vad framtidens bostadsköpare efterfrågar, och de verktygen som kan användas för att förutse behoven är undersökningar och trendanalyser m.m. För att styra behoven krävs beslut och styrmedel från politiken och andra aktörer som ökar incitamenten, en ökad kunskap och en bättre marknadsföring riktad till småhusköpare. Övåntade trender kan dock

besmå

*Innovationskluster för
energieffektiva småhus*



utvecklas av externa faktorer som Corona-pandemin, som verkar ha medfört att fler personer generellt värdesätter mer energieffektiva lösningar och klimatåtgärder högre.

5 Referenser

- Archus AB. (2020). *Rapport: Archus om morgondagens bostäder*. Hämtat från <https://www.archus.se/archus-om-morgondagens-bostader/>
- Borgström, et.al. (2018). *Processer för att sälja småhus med högre energiprestanda*. Hämtat från <https://energieffektivasmahus.se/projects/processer-for-att-salja-energieffektivitet/>
- Borgström, S. (2017). *Vikten av energieffektivitet och hållbarhet för framtidens småhusköpare*. Hämtat från <https://energieffektivasmahus.se/wp-content/uploads/2017/09/Vikten-av-energieffektivitet-och-h%C3%A5llbarhet-f%C3%B6r-framtidens-sm%C3%A5hus%C3%B6pare.pdf>
- Calderon, R. (2019). *HÅLLBART BOENDE - VÄRDESÄTTNING OCH BETALNINGSVILJA FÖR MILJÖCERTIFIERAD BOSTAD*. Hämtat från <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1342494/FULLTEXT01.pdf>
- Hemnet. (augusti 2018). *Solceller kan höja värdet på ditt hus*. Hämtat från <https://www.hemnet.se/artiklar/el-energi/2018/08/30/solceller-kan-hoja-vardet-pa-ditt-hus>
- Hemnet. (2019). *Var tredje person har investerat i klimatsmarta lösningar*. Hämtat från <https://www.hemnet.se/artiklar/hallbart-boende/2019/11/12/var-tredje-person-har-investerat-i-klimatsmarta-losningar-2>
- Hemnet. (juni 2020). *Coronapandemin får fler att drömma om trädgård*. Hämtat från <https://www.hemnet.se/artiklar/bostadsmarknaden/2020/06/30/coronapandemin-far-fler-att-dromma-om-tradgard>
- jmhogberg. (februari 2019). *Fortsatt hög betalningsvilja för miljövänligt byggmaterial*. Hämtat från <https://www.svenskbyggtidning.se/2019/02/27/fortsatt-hog-betalningsvilja-for-miljovanligt-byggmaterial/>
- Mäklarsamfundet. (den 10 maj 2021). *Du sköna nya värld*. Hämtat från <https://www.maklarsamfundet.se/nyheter/du-skona-nya-varld>
- SGBC. (2021). *Stor okunskap om en av Sveriges viktigaste miljöfrågor visar ny studie*. Hämtat från SGBC: <https://www.sgbc.se/nyheter/stor-okunskap-om-en-av-sveriges-viktigaste-miljofragor-visar-ny-studie/>
- Skanska. (2020). *Bostadsrapporten 2030*. Hämtat från <https://www.skanska.se/4a9351/siteassets/om-skanska/press/rapporter/bopanelen-2030/bopanelen-2030.pdf>
- Svenska Dagbladet. (mars 2021). *Allt fler svenskar oroar sig för klimatkrisen. Samtidigt är fler beredda att förändra sitt sätt att handla och resa. Det visar en ny undersökning från Världsnaturfonden, WWF*. Hämtat från <https://www.svd.se/allt-fler-svenskar-oroar-sig-for-klimatkrisen>
- SVT Nyheter. (2020). *Fler väljer att köpa fritidshus i coronatider*. Hämtat från <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/smaland/rekordar-for-kalmar-lans-fritidshus>
- TMF. (2021). *Coronaeffekt ger husboom i glesbygden*. Hämtat från <https://www.tmf.se/om-tmf/nyheter/2021/02/coronaeffekt-ger-husboom-i-glesbygden/>

WWF. (mars 2021). *Ökad oro för klimatet och naturen under pandemin*. Hämtat från
<https://www.wwf.se/pressmeddelande/okad-oro-for-klimatet-och-naturen-under-pandemin-3920434/>