

En klimatinvestering som ökar värdet på din fastighet – är det möjligt?

Efterfrågan på fastigheter med låga klimatavtryck och möjligheten till kapade driftkostnader har gjort att smarta tekniska energilösningar har seglat upp på fastighetsbranschen priorlista. Men när klimatfokus ska möta driftkalkyler, hur kan du veta att en investering faktiskt lönar sig?

Vid nyproduktion eller ROT-projekt (renovering, om- och tillbyggnad) behöver du välja de tekniska lösningar som gynnar fastigheten. Här är hållbara och långsiktiga investeringar viktiga parametrar, men ditt inköp måste ju också ge avkastning på insatsen.

När både kunder och företagsledning ställer allt högre krav på åtgärder som gynnar miljö, klimat och energieffektivitet, samtidigt som vinstkravet från ägarna är konstant – finns det lösningar som gör alla sidor nöjda?

Driftkostnaderna påverkar fastighetsvärdet

Att energieffektivisera en fastighet är inte längre en fråga om att göra eller inte göra. Genom att förbättra din fastighets energiprestanda leder det direkt till **minskade driftkostnader**, vilket då ger ett högre **driftnetto**. Ditt driftnetto är vad som utgörs av de hyresintäkter du får in, minus de driftkostnader du har (el, vatten, uppvärmning, underhåll, administration, skatter, etc).

Värdet på din fastighet beräknas utifrån driftnetto i förhållande till **direktavkastningskrav**. Med lägre driftkostnader får du ett högre driftnetto – vilket då leder till ett **ökat fastighetsvärde**.

Kapade driftkostnader leder alltså i längden också till ökat fastighetsvärde. Med några vedertagna schablon-

siffror brukar man säga att el, uppvärmning och vattenförbrukning utgör 29 procent av driftkostnaderna. Och de poster som är mest lättpåverkade är värmeförbrukningen som används för boyta och vatten.

De här utgifterna går att kapa rejält med energieffektiverande tekniska lösningar. En helt outnyttjad källa till energi som redan finns i varje fastighet är spillvattnet. Den värmeenergi som finns i spillvattnet, som annars bara spolats ut ur fastigheten, kan nämligen tas till vara på – och återföras till fastighetens energisystem. Med Evertherm SEWs systemlösning återvinns alltså den energi som redan finns i din fastighet. Energin blir cirkulär och minskar ditt behov av köpt energi. Du kan istället återanvända upp till 95 % av den tillförda energin i din fastighet. Samtidigt som driftkostnaderna går ned minskas fastighetens klimatavtryck väsentligt.

Hur mycket kan din fastighet spara?

Bostadsfastigheter är tämligen trygga investeringar eftersom det finns en förutsägbarhet i utvecklingskurvan. De håller sig till en liten, men stadig, tillväxt i hyresintäkter och med dagens bostadsbrist står de sällan tomma. Direktavkastningskravet är därför relativt lågt i Sverige, även på mindre orter, eftersom risken är så pass liten.

Genom att återvinna värmeenergin i fastigheten så minskar alltså driftkostnaderna, vilket ökar driftnettot.

I kombination med de låga direktavkastningskraven slår detta direkt positivt mot ditt fastighetsvärde.

För att räkna ut om en investering i Evertherms system för återvinning av värmeenergi ur spillvatten är lönsam i din fastighet, har vi tagit fram en kalkylator. Denna ställer investeringskostnaden i relation till det förbättrade driftnettot och ger svar på:

- 1 den totala energibesparingen per år,
- 2 driftnetto före och efter investering,
- 3 fastighetsvärde före och efter investering,
- 4 avkastning på investerat kapital och
- 5 hur många ton växthusgaser som minskar per år till följd av investeringen.

För att räkna ut exakt vad det betyder för din fastighet, anger du följande värden i vår kalkylator: typ av projekt (nyproduktion eller ROT), fastighetens geografiska läge och boarea. Utöver dessa värden använder vi ett antal schablonvärden från branschen för att beräkna din energibesparing, det ökade fastighetsvärdet, avkastningen på investering och klimatnyttan.

En klimatsmart lösning som finansierar sig själv

Fastighetsbranschen är trögrörlig, men ökade krav på minskad energiförbrukning från både myndigheter och kunder har lett till att intresset för tekniska lösningar som löser energifrågan blir större och större. Utöver de ekonomiska fördelar som diskuterats ovan, kan en investering i ett cirkulärt energisystem öka möjligheten att erhålla statliga investeringsstöd och bidrag, skapa

förbättrade villkor för räntor och möta den allt större efterfrågan på gröna boenden.

Sammanfattningsvis finns det alltså en teknisk lösning för återvinning av värmeenergin i spillvatten som går att applicera på nyproduktion såväl som ROT-projekt. I båda fallen leder det till lägre energikostnader, högre driftnetto och därigenom ett högre marknadsvärde på fastigheten och förbättrade lånemöjligheter. En ekonomiskt hållbar lösning som samtidigt bidrar till en grön omställning.

Alla kalkyler och förklaringar i detta white paper är baserade på en rapport av analysföretaget Carlsquare. Om du vill räkna på exakt vad ett cirkulär energisystem skulle ge för inverkan på dina fastighetsekonomiska nyckeltal så kan du kolla det via vår kalkylator [här](#).

För att beställa hem Carlsquare-rapporten, kontakta kalkyl@ecoclime.se.



KONTAKTUPPGIFTER

Albin Sundberg

Marknadsassistent, Stockholm
 albin.sundberg@ecoclime.se
 070-550 17 01