



Korjaushankkeiden rahoitus Neuvonta ja informaatio-ohjaus

Korjausrakentamisen strategia 2050
Kuulemistilaisuus 11.2.2020

Harri Heinaro, Motiva Oy





Korjaushankkeiden rahoitus Neuvonta ja informaatio-ohjaus Strategiset suositukset





Kysynnän ja tarjonnan paketointi

Ryhmärakennuttaminen ja yhteishankinnat

- Ryhmärakennuttamista testattu ja on edistetty ympäristöministeriön ja paikallishallinnon toimista. Hankkeisiin osallistuvien oikeudellisen aseman ja rahoitusjärjestelyt turvaa Ryhmärakennuttamislaki (199/2015). Laki koskee niin uudisrakentamista kuin korjausrakentamista.
 - ◆ Perinteisten korjaushankkeiden lisäksi Suomessa on tehty aurinkopaneeleiden yhteishankintoja.
 - ◆ Yhteishankinnoilla rohkaistaan kotitalouksia ja kuntia hankkimaan uutta teknologiaa mutta myös laskemaan yksikkökustannuksia suurten hankintaerien ansiosta.
- *Suositus: Jatketaan alueellisesti organisoituja yhteishankintoja.*



Kysynnän ja tarjonnan paketointi

Yksityisten sijoittajien vaikuttavuusinvestoinnit

- Ryhmärakennuttamisessa aloitteellisia ovat omistajat.
- Vaihtoehtoisesti aloitteellisia voisivat olla yritykset ja tarjota keskitetysti korjauspalveluja, jotka parantavat merkittävästi rakennusten energiatehokkuutta ja edistävät vähähiilistä lämmitystä.
- *Suositus: Selvitetään ns. vaikuttavuusinvestointimallia, jossa korjausinvestointi rahoitetaan yksityisten sijoittajien ja taloyhtiöiden panoksella. Tulospalkkio sijoittajille maksetaan energiansäästölle ja päästövähennyksille asetettujen tavoitteiden toteutumisen mukaan.*



Taloudellisten riskien hallinta

- Pankkien myöntämän korjauslainan maksimimäärä on rakennuksen käyvästä markkina-arvosta enintään 50 prosenttia. Lainaehtojen mukaan sijoitusasuntojen osuus saa olla enintään 30 prosenttia kaikista asunnoista.
 - ◆ Korjauskustannusten kattamiseen matalan hintatason alueilla tarvitaan pankkilainan lisäksi muuta rahoitusta, jonka puuttuminen voi estää korjausten tekemisen.
 - ◆ Usean asunnon asuinrakennusten on mahdollista hyödyntää kuntien puoltaessa ARAn myöntämiä korkotukilainoja. Tarjolla oleva valtion takauslaina on vähän hyödynnetty ja vaatisi kehittämistä.
- ***Suositus: Valtion korkotukilainojen ja takauslainojen kehittäminen niin, että instrumentit palvelevat korjausrakentamista etenkin niillä alueilla, joilla pankkirahoituksen saaminen on vaikeaa.***

Kertyvä tieto korjaushankkeista, kustannuksista ja energiansäästöistä käyttöön



- **Edellytys markkinaehtoiselle ulkopuoliselle rahoitukselle on luotettava tieto rahoitettavista kohteista ja korjaushankkeilla saavutettavista hyödyistä.**
 - ◆ Tietotarve huomioidaan mm. energiatodistusten tietokannan uudistamisessa, asuinrakennuksille suunnattujen energia-avustusten (2020-2022) yhteydessä (suunnitelmat, todentaminen energiatodistuksella) sekä ESCO-sopimusten yhteydessä (ehtona on toimittaa tietoa tehdyistä energiasäästötoimenpiteistä ja saavutetuista säästöistä).
- ***Suosituks:***
 - ◆ *Energiatodistustietokannan uusimisessa otetaan huomioon rahoitussektorin tietotarpeet.*
 - ◆ *Hyödynnetään tehokkaammin ESCO-sopimusten tuottamia tietoja energiakorjauksista.*



Rahoituslaitoksille varmistettua tietoa energia-remonttipalveluiden energia- ja kustannussäästöistä

- Energiatehokkuuspalvelujen tarjoajat ja pankit ovat kehittäneet hankkeille leasing-rahoitusratkaisuja, jossa energiaremontti maksetaan leasing-mallin mukaisesti kuukausimaksulla.
 - ◆ Pankki rahoittaa energiaremontin ja palveluntarjoaja vastaa remontin suunnittelusta, toteutuksesta ja jälkiseurannasta. Näissä tapauksissa palvelujen tarjoajat toimittavat rahoituslaitokselle vakuudet energiaremontin taloudellisesta kannattavuudesta.
- ***Suositus: Energiaremonttipalveluja tarjoavat yritykset tuottavat rahoituslaitoksille varmistettua tietoa tuotteiden ja palvelujen saavutettavista energia- ja kustannussäästöistä.***



Julkinen rahoitus

- Pääsääntöisesti korjaushankkeisiin on saatavilla rahoitusta. Haasteeksi rahoitus muodostuu, jos rakennuksen arvo on vähäinen huonon kunnon tai sijainnin takia. Julkista rahoitusta voidaan tarvita myös hankkeisiin, joissa markkinoille ollaan tuomassa uusia ratkaisuja.
- **Suosituks:**
 - ◆ *Energia-avustukset pientaloille ja taloyhtiöille tulee ottaa käyttöön pitkäjänteisesti.*
 - ◆ *Uusia kannustimia ja toimintatapoja tulee aktiivisesti selvittää ja kehittää.*
 - ◆ *Vanhoja, käytössä olevia instrumentteja tulee arvioida ja kehittää tarpeen mukaan.*



Neuvonta ja informaatio-ohjaus

- Suomessa julkinen, puolueeton korjausneuvonta on ympäristöministeriön vastuulla.
- Energiatehokkuutta koskevaa neuvontaa koordinoi valtionyhtiö Motiva Oy Energiaviraston toimeksiannosta.
- Näiden lisäksi sekä korjausrakentamisen että energiaterhokkuuden neuvontapalveluja tuottavat monet yhdistykset ja järjestöt sekä kaupalliset toimijat.



Neuvonta ja informaatio-ohjaus, suositukset:

- *Neuvontaan vaikuttavuutta koordinoidummalla korjausneuvonnalla.*
- *Neuvonnan avuksi helposti hyödynnettävää, avoimesti saatavilla olevaa tietoa onnistuneista kustannustehokkaista toimenpiteistä.*
- *Korjausrakentamisen one-stop-shop kuluttajille: tietoa energiaremonteista, rahoituksesta ja avustuksista, palveluntarjoajista, tukea hankkeiden yhdistämiseen (ryhmäkorjaaminen).*
- *Tietoa markkinoille ja asiakkaalle energiatehokkuusinvestoinnin vaikutuksista kiinteistön arvoon ja käyttökustannuksiin koko elinkaaren aikana (verottaja, vakuutusyhtiö, vuokralaiset, omistaja).*

Korjausrakentamisen strategia 2050



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

VTT



Tampereen
ammattikorkeakoulu



Motiva

yhteistyössä eri sidos- ja kohderyhmien kanssa



Motiva