



Pankin näkökulma energiaremontin rahoitukseen

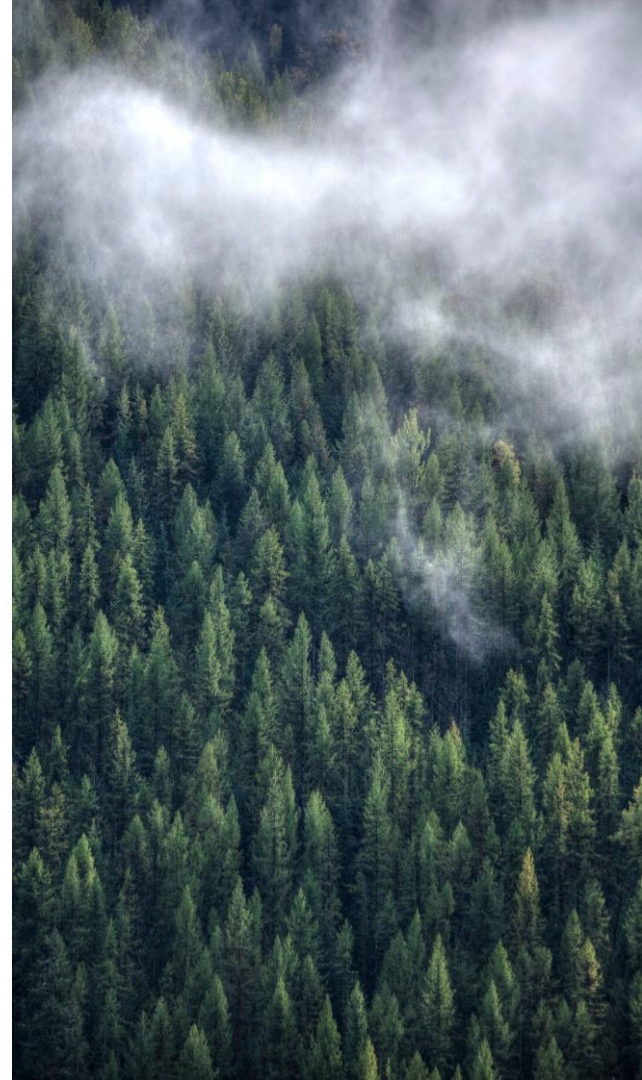
Pohjolan OP

Sarianna Mikkonen 11.2.2025

Kestävä rahoitus taloyhtiöille

Vastuullisten ilmasto- ja ympäristötekojen tueksi

- ✓ Vastuullisuuden merkitys yritysten ja myös taloyhtiöiden toiminnassa korostuu jatkuvasti. Vihreä laina sopii kaikille yhtiömuodoille vastuullisten ilmasto- ja ympäristötekojen tueksi ja lainalla tuetaan ympäristökuormitusta vähentäviä investointeja.
- ✓ Pankin omat kestävyystavoitteet saavutetaan vain yhdessä asiakkaan kanssa. Vastuullisuuden huomioiminen on meidän yhteinen intressimme.
- ✓ Vihreää lainaa voi saada, jos hanke täyttää vihreän rahoituksen kriteerit. Kriteerit pohjautuvat OP Green Bond Framework –viitekehykseen.
- ✓ Investoinnin tulee aidosti parantaa energiatehokkuutta.



Rahoitus vihreänä lainana

Minkälaisiin kestäviin ja vihreisiin hankkeisiin rahoitusta voi saada?

Vihreä laina soveltuu taloyhtiöiden ympäristökuormitusta vähentäviin investointeihin

- ✓ Energiatehokkuutta parantaviin remontointi- ja peruskorjaushankkeisiin
- ✓ Energiatehokas uudisrakentaminen (energialuokka A)
- ✓ Sertifioituihin rakennuksiin (yleisempi liiketiloissa, toimistorakennuksissa)
- ✓ Uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen (aurinkovoima, maalämpö)
- ✓ Hukkalämmön hyödyntämiseen
- ✓ Vähäpäästöisen liikenteen infrastruktuurin rakentamiseen (esim. sähkölataustolppien asennus ja niihin liittyvät sähkötyöt)



Vihreät rakennukset– Remontointi- ja peruskorjaushankkeet

Vihreä laina sopii energiatehokkuutta parantaviin remontointi- ja peruskorjaushankkeisiin, jos jokin seuraavista kriteereistä täyttyy:

- ✓ Remontit ja peruskorjaukset, jotka vähentävät vuotuista energian tarvetta, eli E-lukua, vähintään 30 % neliometriä kohden, peruskorjausta edeltävään tasoon verrattuna.
 - ✓ Tämä todennetaan energiatodistuksen E-luvun paranemisenä ja lähtötasona on aikaisintaan vuonna 2018 myönnetty energiatodistus.
 - ✓ E-luvulla tarkoitetaan laskennallista ostoenergian tarvetta lämmitettyä pinta-alaa kohden. Taloyhtiössä käytetty energiamuoto vaikuttaa merkittävästi E-lukuun.
- ✓ Laajamittainen peruskorjaus rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin yli 25 % rakennuksen arvosta (ilman rakennusmaan arvoa). Korjaus arvioidaan vertaamalla kustannuksia rakennuksen arvoon. Monesti vaatii mittavia remontteja myös teknisiin järjestelmiin, kuten vesi-, viemäri- ja sähköremonttia. Rakennuksen ulkovaipan korjaus voi olla mm. ikkunoiden ja ovien vaihto energiatehokkaampiin, katon uusiminen, katon tai seinien lisäeristäminen.
- ✓ Rakennukset, jotka ovat saaneet tai tulevat saamaan jonkin seuraavista sertifiikaateista: LEED "Gold" tai "Platinum", BREEAM "Excellent" tai "Outstanding", Pohjoismainen Joutsenmerkki, EDGE, RTS vähintään 4 tähteä. Yleisempi liikeyrityksissä ja toimistorakennuksissa.



Tarvittavat dokumentit vihreän rakennuksen todentamiseksi – Remontointi- ja peruskorjaushankkeet

Dokumentit ennen lainan myöntämistä

- ✓ Energiatodistus tai energialaskelma:
 - josta käy ilmi E-luku ennen peruskorjausta
 - josta käy ilmi saavutettava uusi E-luku peruskorjauksen jälkeen
- ✓ Sertifioidun rakennuksen tapauksessa dokumentti, josta käy ilmi mikä sertifikaatti ja taso rakennuksessa tullaan saavuttamaan peruskorjauksen jälkeen.
- ✓ Virallinen sertifikaatti tai energiatodistus tulee olla toimitettuna pankille 6kk sisällä remontin valmistumisesta.
- ✓ Hankesuunnitelma tai vastaava dokumentti, josta käy ilmi rakennuksen pinta-ala, tilavuus, hankkeen kustannukset ja kustannusjakauma.

Laina-aikana vuosittain seurattavat tiedot

- Rakennuksen pinta-ala*
- Energiankulutus MWh/vuosi, sähkö*
- Energiankulutus MWh/vuosi, lämpö*
- Sertifikaatin voimassaolo (kyllä/ei)

* Emme edellytä vuosiseurantaa taloyhtiöltä

Vuosittain seurattavilla tiedoilla arvioimme hankkeen positiivisia ilmastovaikutuksia.



Vihreät rakennukset– Uusiutuvat energialähteet

Uusiutuvia energialähteitä hyödyntävien laitteiden hankinta: aurinkovoima, maalämpö, poistoilmalämpöpumput

- ✓ Maalämmön osalta hankittavan laitteen elinkaariaikaisten ilmastovaikutusten on alitettava päästöraja 100gCO₂e/kWh. Käytämme elinkaaripäästöjen arvioimisessa valmistajan ilmoitusta tai IPCC:n teknologiakohtaisia elinkaaripäästöjen oletusarvoja.
- ✓ Lämpöpumpuissa käytettävän kylmäaineen GWP* arvo tulee olla enintään 675. *Global Warming Potential eli lämmityspotentiaali



Vihreät rakennukset– Vähäpäästöinen liikenne

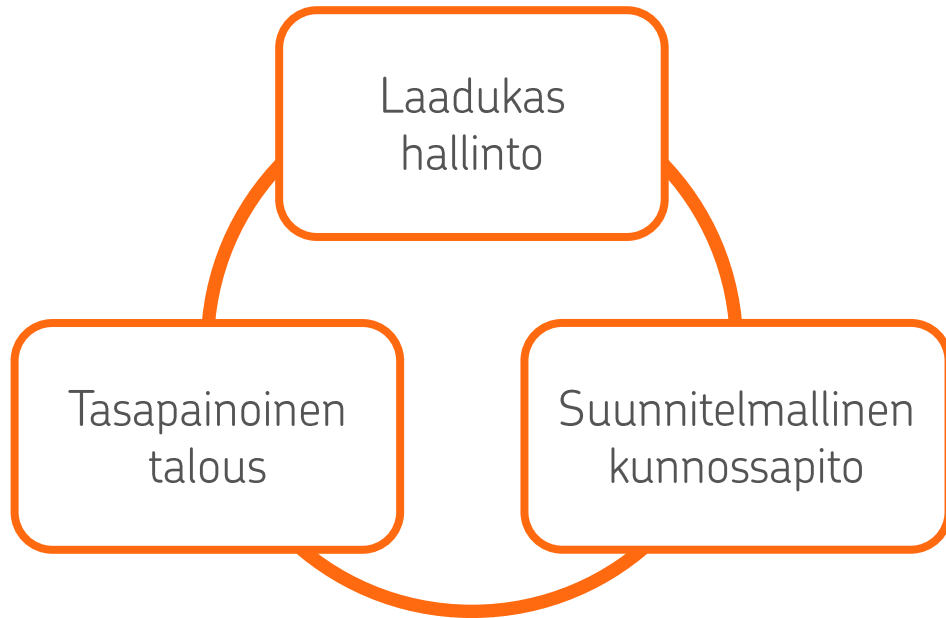
Sähköajoneuvojen latausasemien asennus, huolto ja korjaus rakennuksissa (ja rakennuksen yhteydessä olevissa pysäköintitiloissa):

- ✓ Esimerkiksi sähköajoneuvojen lataustolppien ja siihen liittyvän infrastruktuurin asennus kuten sähkötyöt taloyhtiöissä ja yritysten toimitiloissa.
- ✓ Hankesuunnitelma tai vastaava, josta käy ilmi hankkeen kustannukset ja kustannusjakauma ja hankkeella mahdollistettujen lataustolppien lukumäärä.



Taloyhtiön rahoituksen arviointia

– pankin näkökulma



- Pankki tarkastelee taloyhtiön rahoitettavuutta
- Asukas ja osakas katsovat asumisviihtyvyyttä, vastikkeiden ennakoitavuutta ja osakkeiden arvonkehitystä
- Taustalla vaikuttavat samat tekijät

Taloyhtiön rahoitus

Taloyhtiöiden rahoituksessa huomioitavia asioita

- Rahoituksen lähtökohta on taloyhtiön riittävä maksukyky ja vakuuden riittävyys ja pankki arvioi kaikkia taloyhtiöitä samoin kriteerein.
- Pankki tarkastelee taloyhtiötä yrityksenä ja arvioi sen maksukykyä ja kiinteistön arvoa vakuutena koko laina-ajan. Taloyhtiölaina on aina yritysluotto. Velan ehdot poikkeavat yksityishenkilöiden velan ehdoista.
- Suunnitelmallisuus korjauksissa
 - Suunnitelmallinen kunnossapito ja korjausten jaksottaminen
 - Kunnossapitosuunnitelma, jota tukemaan kunnossapitotarveselvitys/kuntotarkastusraportti
- Taloyhtiön laadukas hallinto
 - Ammattitaitoinen isännöinti
 - Asiantuntijoiden hyödyntäminen esim. hankkeiden suunnittelussa
 - Yhtiön strategia = minimissään pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma
- Tasapainoinen talous
 - Vastikkeet oikealla tasolla
 - Nopea reagointi esim. vastikkeiden korotustarve, rästit tai päätös ylimääräisistä vastikkeista
 - Pelivaraa sisältävä talousarvio
 - Taloyhtiön maksujen hoitaminen ajallaan



Taloyhtiön rahoitettavuuden arviointia

Näihin osakas ja yhtiö voivat vaikuttaa

- Laadukas isännöinti, muu hallinto ja dokumentaatio
- Ei merkittävää korjausvelkaa, taloyhtiötä hoidettu hyvin ja suunnitelmallisesti
- Rahoitusaste maltillinen
- Rahoituksen korkoriski hallinnassa
- Ei negatiivista kumulatiivista hoitokatetta
- Taloyhtiön maksukäyttäytyminen hyvä
- Ei vastikerästejä

Näihin vaikeampi vaikuttaa

- Sijainti ja alueen kehitysnäkymät
- Taloyhtiön koko
- Ei merkittävästi liiketiloja
- Omistus hajautunut
- Tontti oma vai vuokra – minkälaisilla ehdoilla



Riskienhallinta

Korkoriskin hallinta on vastuullista

- ✓ Taloyhtiölainojen korkoriskit ovat osakkaiden ja hallitusten keskuudessa heikosti ymmärrettyjä ja jäävät liian usein vaille käsittelyä.
- ✓ Korkovalintaa ohjaa hyvin usein pyrkimys osata arvata vaihtoehto, joka saattaisi tuoda huokeimmat korkokustannukset yli ajan.
- ✓ Riskienhallinnallinen näkökulma ja talouden tasapainosta ja osakkaiden ennakoitavasta lainanhoitorasituksesta huolehtimisen tulisi ohjata valintoja.
- ✓ Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän vastuullista toimintaa on tuoda korkosuojaus yhteisesti päätettäväksi.



Pohjolan OP Yrityspalvelut – ollaan yhteydessä!

Rahoitushakemus:

op.fi/yritykset/rahoitus/taloyhtion-rahoitus-hakeminen

[Kestävät rahoitusratkaisut yrityksellesi | OP](#)

Sähköposti:

pohjolanop.asoy@op.fi

Rahoitamme taloyhtiötä Pohjolan Osuuspankin toimialueella.

