

Energiatodistuksen merkitys vihreässä rahoituksessa

Rakennusten energiaseminaari

Maria Holopainen, Aalto-yliopisto

7.5.2025



Aalto University
School of Engineering



Photo by Microsoft Stock Images

**Energiatodistuksella on suuri
merkitys vihreässä rahoituksessa.**

Vihreästä rahoituksesta...

- Määritellään tutkimuskirjallisuudessa rahoitustoiminnaksi, joka edistää ympäristön kestävyyttä ja tukee ilmastomuutoksen hillitsemistä tai siihen sopeutumista (voi käsittää myös laajemminkin eri ympäristötavoitteita)
- Eri instrumentteja ja mekanismeja → tutkimushankkeessamme yksityinen velkarahoitus keskiössä
- EU-taksonomiasta tullut keskeinen kestävyysmäärittelyn työkalu, mutta myös runsaasti muita standardeja ja viitekehyksiä mm. vihreille joukkovelkakirjalainoille (ks. Saari et al. 2024)
- Oletus: sijoittajat valmiita hyväksymään hieman pienempiä tuottoja vastineeksi “vihreydestä” eli maksamaan vihreää preemiota (“greenium”) → tutkimuskirjallisuudessa kuitenkin ristiriitaisia tuloksia (Brounen et al. 2020, Hartenberger et al. 2017)
- Viitteitä siitä että “ruskea” arvonalennus (“brown discount”) voimakkaampi ajuri kiinteistö- ja rakennuslalla (Saari et al. 2024, McCord et al. 2024, Hartenberger et al. 2017, Kok et al. 2012)

Miksi juuri energiatodistus?



Energiatodistukset vakiintuneet ilmastonmuutoksen hillinnän mittareiksi rakennetussa ympäristössä

- Taksonomia ohjaa rahoitusta, ja taksonomiassa energiatodistukset keskeinen työkalu ilmastonmuutoksen hillinnän edistämisen mittarointiin (suora kytkös rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin)
- Lähtökohtaisesti helposti saatavissa kaikista kohteista (ainakin teoriassa), data ja dokumentointi kohtuullisen luotettavaa
- Energiatodistukset sisältävät “kovaa” dataa jota pankit voivat hyödyntää → A-energialuokan kiinteistöt auttavat pankkeja saamaan paremman “green asset ratio” -suhdeluvun ja uudelleenrahoitusta paremmilla ehdoilla
- Runsaasti tutkimusta A-energialuokan rakennusten myynti- ja vuokrapreemioista: selvät taloudelliset linkit energiansäästön kautta, pienemmät siirtymäriskit jne (esim. McCord et al. 2024, Leskinen et al. 2020, Muldoon-Smith 2019, Fuerst et al. 2015, Brounen et al. 2011) → pienemmät luottoriskit pankeille
- EKP ja EBA edellyttävät pankeilta nyt myös tiukempaa ilmastoriskien arviointia, mikä myöskin kytköksissä energiatodistuksiin

**Miten suuri merkitys
energiatodistuksella
käytännössä on?**

Tutkimushankkeemme tähänastisia löydöksiä

- Pankit edellyttävät uudisrakennuksilta A-energialuokkaa lainan saamiseksi (mm. Jalo 2024)
- Korkea energiatehokkuus on edellytys rahoituksen saamiseksi (“markkinastandardi”), mutta ei takaa merkittävästi edullisempaa lainaa (tyypillinen preemio 5-10 bps)
- Kiinteistöalan toimijoille vihreä laina mukava bonus esim. positiivisen signalointivaikutuksen kautta mutta ei pääprioriteetti → kestävyyttä edistetään muista syistä
- Pankkien vihreän rahoituksen vaatimukset vaikuttavat myös kiinteistöjen ostajiin ja näin ollen jopa kiinteistöpääomarahastojen exit-strategioihin (Holopainen et al. 2024)
- Pankkien haasteena puuttuvat energiatodistukset (erityisesti vanhempi asuinrakennuskanta)
- A-energialuokkavaatimus hankala olemassa olevan rakennuskannan lainoittamisessa, koska suurin osa on heikohkon energialuokan asuinrakennuksia, eikä kuluttajille ole riittäviä kannustimia EPBD:n vaatimien, merkittävien energiaremonttien tekemiseen
- Maailmalla kiinnostavia esimerkkejä vihreistä asuntolainoista (ks. Saari et al. 2024), mutta eivät sellaisenaan sovellettavissa Suomeen

Mikä merkitys energiatodistuksella on tulevaisuudessa?

Energiatodistusten merkitys muutoksessa?

- Digitalisaatio voi mahdollistaa paremman datankeruun ja levittämisen rakennuksista jatkossa (esim. EU Data Act) → Olennainen data saatavissa suoraan kohteesta sidosryhmille tarpeen mukaan?
- Energiatodistus voi jatkossa sisältää paljon muutakin kuin pelkkää energiankäyttöön ja -kulutukseen liittyvää tietoa → Jopa vaihtoehto kaupallisille sertifikaateille?
- Päivitetty rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tiukentaa vaatimuksia – se mikä on “vihreää” tänään, ei ole enää niin muutaman vuoden kuluttua → Mitä A-energialuokan rinnalle?
- Toisaalta myös muut kestävyYTEEN liittyvät osa-alueet kuten kiertotalous, sitoutunut hiili, biodiversiteetti ja vesistöjen suojelu nousemassa merkittäviksi teemoiksi rakentamisessa – Mitattavuuden ja rahoitettavuuden haasteet

Yhteenvetona:

- Pankeilla on runsaasti kannustimia hankkia energiatehokkaita kohteita taseisiinsa.
- Siksi energiatodistukset ovat tärkeitä (velka)rahoituksen saamiseksi...
- ...mutta paraskaan energialuokka ei välttämättä takaa lainaajalle edullisempia lainaehtoja.
- A-energialuokkavaatimus on haaste olemassa olevalle asuinrakennuskannalle.
- Merkkejä siitä, että myös muut ympäristöteemat kuten kiertotalous ovat nousemassa tärkeiksi, mutta haasteena näissä mittariston puutteellisuus ja puuttuvat kannustimet pankeille.

Kiitos!



aalto.fi



Aalto University
School of Engineering

Lähteet

Brounen, D., Kok, N. (2011). On the economics of energy labels in the housing market. *Journal of Environmental Economics and Management*, 62(2), 166-179. <https://doi.org/10.1016/j.jeem.2010.11.006>

Brounen, D., Groh, A. M., & Haran, M. (2020). The value effects of green retrofits. *Journal of European Real Estate Research*, 13(3), 301-319. <https://doi.org/10.1108/JERER-12-2019-0049>

Fuerst, F., McAllister, P., Nanda, A., & Wyatt, P. (2015). Does energy efficiency matter to home-buyers? An investigation of EPC ratings and transaction prices in England. *Energy Economics*, 48, 145-156. <https://doi.org/10.1016/j.eneco.2014.12.012>

Hartenberger, U., Lorenz, D., Sayce, S., & Tóth, Z. (2017). Creating an energy efficient mortgage for Europe - Mortgage lending valuation and the impact of energy efficiency: an overview of current practice. <https://www.igbc.ie/wp-content/uploads/2017/10/FINAL-Technical-Report-on-Mortgage-Valuation.pdf>

Holopainen, M., Saari, A., & Junnila, S. (2025). Green Exits – An EU Taxonomy initiated strategy framework for Nordic housing funds. *SSRN*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.5127783>

Jalo, A.-M. (2024). Green Commercial Real Estate Debt Financing and Market Practices, *Master's Thesis*, Aalto University, Espoo.

Kok, N., & Jennen, M. (2012). The impact of energy labels and accessibility on office rents. *Energy Policy*, 46, 489-497. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2012.04.015>

Leskinen, N., Vimpari, J., & Junnila, S. (2020). A Review of the Impact of Green Building Certification on the Cash Flows and Values of Commercial Properties. *Sustainability*, 12(7), Article 7. <https://doi.org/10.3390/su12072729>

McCord, M., McCord, J., Davis, P., Haran, M., & Squires, G. (2024). Do private rental tenants pay for energy efficiency?: The dynamics of green premiums and brown discounts. *Journal of Property Research*, 41(3), 251-275. <https://doi.org/10.1080/09599916.2024.2349293>

Muldoon-Smith, K., & Greenhalgh, P. (2019). Suspect foundations: Developing an understanding of climate-related stranded assets in the global real estate sector. *Energy Research & Social Science*, 54, 60-67. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2019.03.013>

Saari, A., Sinclair, S., Ciro, T., Holopainen, M., Leshinsky, R., Junnila, S., & Salakka, A. (2024). Green Real Estate Financing Market Report 2024. *Aalto University Publication Series BUSINESS + ECONOMY* 3/2024. ISBN 978-952-64-1895-7 (PDF)