



Energiahankkeiden rahoitusvaihtoehdot

Taloyhtiöiden energiatehokkuutta ja päästöttömyyttä parantaville hankkeille on saatavilla pankeista myös niin sanottua vihreää taloyhtiölainaa tai EIR-takausta. Ehdot näissä voivat olla tavanomaista lainaa edullisemmat tai rahoituksen saatavuus voi olla tavallista parempi.

Isännöintiliitto on yhdessä Rahatiedon kanssa koonnut vertailun eri pankkien ehdoista vihreän taloyhtiölainan tai EIR-takauksen saamiselle.

Rahatieto kysyi kahdeksalta pankilta joulukuussa 2023 vertailutietoja kuvitteellista maalämpöurakkaa varten. Pankeilta kysyttiin myös tietoa taloyhtiön luottopäätöksiin vaikuttavista tekijöistä sekä taloyhtiöille tarjolla olevien ns. vihreiden lainojen ja EIR-takausten ehdoista.

Taloyhtiölainan korkovertilu

Esimerkissä 1930-luvulla rakennettuun Länsi-Helsingissä sijaitsevaan kerrostaloon on suunnitteilla energiaremontti. Talossa tehdyn kartoituksen perusteella remontin kustannusarvio on 400 000 euroa. Taloyhtiöllä on yhden asunnon myynnistä kertynyt omarahoitusta 100 000 euroa. Rahoitustarve on siis 300 000 euroa. Osa asukkaista on ilmoittanut isännöitsijän tekemän asukaskyselyn tuloksena maksavansa rahoitusosuutensa kerralla pois. Taloyhtiö tarvitsee lainarahaa remontin suorittamiseen 250 000 euroa. Hallituksen laskelmien mukaan laina-ajaksi tarvitaan tällöin 15 vuotta. Lainaa lyhennetään puolivuositain ja lyhennystapa on annuiteetti. Vakuudeksi lainalle tarjotaan kiinteistökiinnityksiä.

TALOYHTIÖLAINA 250 000 €/15 v esim. maalämpöurakka 1.12.2023			
pankki	tod. kokonaiskorko	marg.	viitekorko
Hypo	4,62 %	0,65 %	euribor 12 kk
OP Uusimaa	4,67 %	0,72 %	euribor 12 kk
Danske Bank	4,71 %	0,75 %	euribor 12 kk
S-Pankki Oyj	4,73 %	0,80 %	euribor 12 kk
Nordea	4,76 %	0,80 %	euribor 12 kk
Aktia Pankki Oyj	4,99 %	1,00 %	euribor 12 kk
Nooa Säästöpankki	5,49 %	1,40 %	euribor 12 kk
POP Suomen Op	6,48 %	2,50 %	euribor 12 kk

lähde: Suomen Rahatieto / Seppo Rekonen



Taloyhtiön luottopäätökseen yleisesti vaikuttavia tekijöitä ovat pankkien mukaan:

- taloyhtiön sijainti
- taloyhtiön ikä
- korjaushistoria
- omistuksen jakautuminen
- tuleva peruskorjausremontti (arvo/m²)
- = vakuuden riittävyys ja taloyhtiön maksuvalmius

Muut luottopäätökseen vaikuttavat tekijät pankkikohtaisesti:

- **NORDEA**
 - Taloyhtiöille myönnettävä rahoitus perustuu aina kokonaisarviointiin. Taloyhtiön sijainnin lisäksi alueen asuntomarkkinoiden tulevaisuuden näkyvillä on merkitystä luottopäätökseen. Merkitystä on myös sillä, paljonko taloyhtiöllä on ennestään velkaa. Rahoituksen myöntämiseen vaikuttaa positiivisesti myös se, että osakkailla ei ole vastikerästejä.
- **NOOA Säästöpankki**
 - Aikaisempi maksukäyttäytyminen, asiakkuuden keskittyneisyys, hankkeen merkityksellisyys taloyhtiön rakennukselle ja sen kunnolle, kunnossapitotarveselvityksen asianmukaisuus ja huolellisuus, mahdollinen PTS, kuntotutkimukset ja niiden havainnot, ammatti-isännöinti, hallintodokumentaation taso, taloyhtiön osakkaiden lukumäärä ja osakeomistuksen hajautuneisuus, taloyhtiön taloudellinen tilanne tilinpäätöstietoineen, tontin omistusmuoto.

Vihreiden lainojen ja EIR-takauksen ehdot

Pankkisääntely edellyttää pankkeja tavoittelemaan toiminnassaan hiilineutraaliutta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että pankit vaativat tulevaisuudessa yhä enemmän tietoa rahoittamiensa hankkeiden ja yritysten ilmastovaikutuksista ja päästöistä, sekä pyrkivät rahoittamaan yhä enemmän ilmastoystävällisiä hankkeita.

Taloyhtiöiden energiatehokkuutta parantavat korjaushankkeet ovat pankeille kiinnostava rahoituskohde, koska ne vastaavat myös pankkien omia hiilineutraaliustavoitteita. Taloyhtiön voi olla helpompi saada lainaa hankkeelle, jossa energiatehokkuus ja päästöttömyys paranevat ja ilmastonäkökulma huomioidaan. Energiatehokkuustoimien yhdistäminen esimerkiksi linjasaneeraushankkeeseen voi siis helpottaa lainan saamista hankkeelle.

Ns. vihreissä taloyhtiölainoissa voi olla myös normaalia taloyhtiölainaa edullisemmat lainaehdot. Ehtona lainan saamiselle on usein se, että energiatehokkuus paranee hankkeessa noin 30 %. Myös esimerkiksi kohteelle myönnetty Joutsenmerkki (Pohjoismainen ympäristömerkki) tai rakennusluokitus (esimerkiksi RTS-rakennusluokitus vähintään kaksi tähteä) voivat olla ehtona vihreän taloyhtiölainan saamiselle. Vihreän lainan marginaali voi olla tavallista taloyhtiölainaa alempi. Esimerkiksi Nordea ilmoittaa Verde-lainan marginaaliedun olevan -0,25 %-yksikköä.

Osa pankeista myöntää taloyhtiöille lainaa Euroopan investointirahaston takauksella. Tämä ns. **EIR-taka**us on suunnattu kestävästä kehitystä vauhdittaviin hankkeisiin myös taloyhtiöille.

EIR-taka

us vähentää muiden vakuuksien tarvetta, ja se kattaa maksimissaan 80 prosenttia lainan vakuuksista. EIR-taka



Muut vihreän lainan ja EIR-takauksen tiedot pankkikohtaisesti:

- NORDEA:

- Vihreällä lainalla/Verde-lainalla voidaan Nordeassa rahoittaa kaikki remontit, joissa saadaan aikaan energiankulutuksen alenemaa ja se voidaan laskennallisesti todentaa. Hankkeen kustannuksista 50% tulee kohdistua energiaremonttiin.
- Pankki tarvitsee tiedon remontin vaikutuksesta E-lukuun/energiankulutuksen vähenemän kWh/v, jonka perusteella arvioidaan täyttääkö saavutettu energiatehokkuus vihreän lainan kriteerit.
- Nordealla on kaksi vaihtoehtoista ratkaisua rahoittaa vihreän siirtymän hankkeita joko vihreä laina tai Verde-laina. Vihreän lainan/Verde-lainan myöntämisen kriteerit eivät ole välttämättä samanlaisia kuin ARA-tuella.
- Nordea on allekirjoittanut Euroopan investointirahaston (EIR) kanssa sopimuksen ohjelmasta ("Verde"), joka mahdollistaa 0,25% alennuksen pk-yritysten ympäristö- ja ilmastoystävällisten hankkeiden lainamarginaaleihin. Sopimus on voimassa tällä hetkellä 16.7.2024 asti.
- Nordea pyrkii aina tarjoamaan myös vihreän lainan mahdollisimman hyvällä hinnalla. Verde-lainassa marginaalietu on 0,25%
- Vihreällä lainalla/Verde-lainalla voi rahoittaa esimerkiksi:
 - Maalämpöurakat
 - Aurinkoenergian käyttöönotto
 - Poistoilmalämpöpumput ja muut ilmalämpöpumput
 - Sähköautojen latausinfra
 - LTO (lämmön talteenotto)
 - Julkisivu-urakat (esim. Vaihdetaan ikkunat, asennetaan lisäeristystä)
 - Kattoremontit (lisäeristyksen yhteydessä mahdollisesti)
- Lisätietoa: <https://www.nordea.fi/yritysassiakkaat/palvelumme/rahoitus/verde-ohjelma.html>
- Nordea voi tarjota pk-yrityksille Euroopan investointirahaston (EIR) riskinjakotakauksen. Se helpottaa rahoituksen saamista pankista uudistumista ja kasvua edistäviin hankkeisiin. EIR-takaus myönnetään investoinnin tarkoituksen tai yrityksen liiketoimintamallin perusteella.
- EIR-takaus vähentää muiden vakuuksien tarvetta.
- EIR-takaus mahdollistaa lainan myöntämisen alemmalla korolla.
- Nordea arvioi EIR-takauksen edellytyksiä käsitellessään lainahakemusta.
- Lisätietoa: <https://www.nordea.fi/yritysassiakkaat/palvelumme/rahoitus/eir-takaus.html>

- **NOOA Säästöpankilla** ei ole toistaiseksi tarjota Vihreää lainaa tai EIR-takauslainoja

- **Handelsbanken** ei enää myönnä uusia taloyhtiölainoja.

- AKTIA

- Aktian EIR-takaus-tiedot ovat suunnattu erityisesti yrityksille, mutta asiaa voi kysyä pankilta myös taloyhtiötä varten.
- Aktia tarjoaa valtion takaaman lainan Finnvera- ja EIR-takausten muodossa. Finnvera-takaus soveltuu erilaisten rahoitustarpeiden, kuten investointien ja käyttöpääoman tarpeen, vakuudeksi. Takaus kattaa useimmiten 50–80 prosenttia rahoituksesta.
- EU-tuetun takausohjelman kautta PK-yritykset voivat saada niin kutsutun SME Initiative -riskinjakotakauksen, EIR-takauksen. Ohjelman puitteissa yritykset voivat saada edullisempaa rahoitusta pienemmin vakuusvaatimuksin taloudellisesti kannattavia investointeja ja käyttöpääomaa varten. Takaus kattaa noin 50 prosenttia rahoituksesta. Sen lisäksi voidaan tarvittaessa hakea 30 prosentin Finnvera-takausta. Takaus sisältää vähämerkityksistä valtion tukea (de minimis -tuki).
- Yritys voi hakea Finnvera- ja EIR-takausta yrityksen rahoitushakemuksen yhteydessä. Pankki ja yritys arvioivat riskinjakotakauksen edellytykset yrityksen rahoitusta varten.



Isännöinti-liitto

- OP

- Vastuullisuuden merkitys pk-yritysten ja taloyhtiöiden toiminnassa korostuu jatkuvasti. OP:n kestävät rahoitusratkaisut sopivat, jos yritys tai taloyhtiö suunnittelee investointia esimerkiksi:
 - energiatehokkuutta parantaviin rakennus-, remontointi- ja peruskorjaushankkeisiin,
 - energiatehokkaaseen uudisrakentamiseen,
 - uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen,
 - vähäpäästöisyyteen,
 - kiertotalouteen,
 - vähäpäästöisen liikenteen infrastruktuurin rakentamiseen,
 - kestävien luonnonvarojen käyttöön, kuten luomumaatalouteen ja sertifioituun vesiviljelyyn tai kalatalouteen.
- Miten vastuullisen investoinnin voi rahoittaa?
 - Voit rahoittaa vastuullisen hankkeesi esimerkiksi vihreällä lainalla tai hyödyntää EIR-takausta. OP arvioi hankkeita aina tapauskohtaisesti ja auttaa valitsemaan sopivan vaihtoehdon investoinnin käyttötarkoituksen tai yrityksen liiketoimintamallin perusteella.
- Vihreä laina
 - Laina myönnetään vihreään investointiin, ja se mahdollistaa ympäristökuormitusta vähentävän liiketoiminnan.
 - Hanke voi profiloitua vastuulliseksi, ja sitä voi hyödyntää sidosryhmäviestinnässä ja maineen rakentamisessa.
 - Vihreän lainan saa tavallista lainaa edullisempaan hintaan.
- EIR-takaus
 - Myönnetään vihreän liiketoimintamallin perusteella tai vihreään investointiin.
 - EIR-takaus toimii lainan vakuutena, jolloin tarvitaan vähemmän omia vakuuksia. EIR-takauksen osuus voi olla jopa 80 prosenttia.
 - Rahoituksen saa edullisempaan hintaan, sillä EIR-takaus vähentää pankin riskiä.

- POP Pankki

- POPin EIR-takaus-tiedot ovat suunnattu erityisesti yrityksille, mutta asiaa voi kysyä pankilta myös taloyhtiötä varten.
- POP Pankin mukaan suomalaiset pk-yritykset voivat hakea POP Pankista maksutonta EIR-takausta rahoitukselleen. EIR-takaus on saatavissa investointien sekä käyttöpääoman rahoitukseen.
- Hakijan tulee olla EU:n määritelmän mukainen pk-yritys, joka on rekisteröity ja toimii Suomessa
- Hakijayrityksen ja sen vastuuhenkilöiden taustojen tulee olla kunnossa
- EIR-takaus kattaa 50 % lainan määrästä ja vähentää muiden vakuuksien tarvetta
- EIR-taatun lainan hinnoittelu on matalampi kuin ilman EIR-takausta
- EIR-takauksen hakeminen onnistuu lainaneuvottelun yhteydessä ja asioit vain oman pankkisi kanssa
- EIR-takauksen voi yhdistää myös muihin takauksiin

- Danske Bank

- Danske Bankin vihreillä lainoilla taloyhtiö voi rahoittaa investointeja, joilla on selkeä positiivinen ympäristövaikutus, ja jotka täyttävät Danske Bankin vihreän rahoituksen viitekehysten kriteerit (Green Finance Framework pdf). Esimerkkejä tällaisista hankkeista ovat energiatehokkaat rakennukset ja aurinkopaneelit.
- Vihreä laina on tarkoitettu ennen kaikkea rahoittamaan energian tuotannon sekä energiatehokkaiden rakennusten investointeja. Suuren kokoluokan vihreitä lainoja voidaan myöntää myös muihin vihreän viitekehysten mukaisiin hankkeisiin. Danske Bank arvioi kriteerien täyttymisen kunkin hankkeen osalta.
- Energiatehokkuushankkeissa energiatehokkuuden/E-luvun (kWh/m²/vuosi) tulee parantua vähintään 30%.
- Lisätietoa: <https://danskebank.fi/yrityksille/ratkaisut/rahoitus-ja-sijoittaminen/rahoittaminen/vihreat-yrityslainat>



IsännöintiLiitto

Lisätietoa

Seppo Rekonen
Toimitusjohtaja
Rahatieto
seppo.rekonen@rahatieto.fi

Liina Länsiluoto
Vastuullisuuspäällikkö
IsännöintiLiitto
liina.lansiluoto@isannointiliitto.fi