

FI

FI

FI



EUROOPAN YHTEISÖJEN KOMISSIO

Bryssel 13.11.2008  
SEC(2008) 2865

**KOMMISSION YKSIKÖIDEN VALMISTELUASIAKIRJA**

*Oheisasiakirja*

**EHDOTUKSEEN RAKENNUSTEN ENERGIA TEHOKKUUDESTA ANNETUN  
DIREKTIIVIN (2002/91/EY) UUELLEENLAATIMISEKSI**

**TIIVISTELMÄ VAIKUTUSTEN ARVIOINNISTA**

{KOM(2008) 780 lopullinen}  
{SEC(2008) 2864}

# TIIVISTELMÄ VAIKUTUSTEN ARVIOINNISTA

## *EU:n rakennussektori ja EU:n poliittiset tavoitteet*

Asuin- ja liikerakennusten energiankäyttö aiheuttaa leijonanosan (n. 40 %) EU:n energian loppukulutuksen ja hiilidioksidipäästöjen kokonaismäärästä. Rakennuksiin liittyvät toiminnot ovat merkittävä osa EU:n taloutta, ja ne muodostavat noin 9 prosenttia EU:n BKT:stä ja 7-8 prosenttia EU:n työllisyydestä. Mahdollisuudet kustannustehokkaisiin energiasäästöihin ovat mittavat, ja niistä aiheutuisi huomattavia taloudellisia, sosiaalisia ja ympäristöhyötyjä. EU:n rakennussektori voi siis olla keskeinen tekijä EU:n kasvu-, energia- ja ilmastopoliittisten tavoitteiden saavuttamisessa samalla kun se edistää kansalaisten asuinmukavuuden parantamista ja energialaskujen pienentämistä. Rakennusten energiatehokkuus on myös tärkeä osa laajempia toimia, joilla pyritään EU:n energia- ja ilmastomuutostavoitteiden saavuttamiseen ja joita kuvataan komission tiedonannossa *Energiapolitiikka Euroopalle*<sup>1</sup>.

## *EU:n lainsäädäntötoimet*

Rakennusten energiatehokkuutta koskeva direktiivi on EU:n voimassa olevista säädöksistä tärkein väline, jossa säädetään kokonaisvaltaisesta lähestymistavasta energian tehokkaaseen käyttöön rakennussektorilla. Se kattaa tilojen ja veden lämmitykseen, jäähdytykseen, ilmanvaihtoon ja valaistukseen liittyvät energiatarpeet.

Direktiivissä on yhdistetty yhteen säädöstekstiin erilaisia välineitä, jotka ovat sääntelyllisiä (energiatehokkuusvaatimukset) ja tietopohjaisia (todistukset ja tarkastukset):

- Jäsenvaltioiden on vahvistettava energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset uusille rakennuksille ja suurille olemassa oleville rakennuksille, joihin tehdään laajamittaisia korjauksia.
- Jäsenvaltioiden on otettava käyttöön energiatehokkuustodistukset, joissa annetaan tietoja rakennuksen energialaadusta ja siitä, kuinka sitä voidaan parantaa. Todistus on voimassa 10 vuotta, ja se on esitettävä mahdolliselle ostajalle tai vuokralaiselle.
- Jäsenvaltioiden on luotava järjestelmä keskisuurten ja suurten lämmitys- ja ilmastointijärjestelmien tarkastamista varten, jotta niiden energiatehokkuutta voidaan seurata ja se voidaan optimoida. Vaihtoehtoisesti jäsenvaltiot voivat järjestää tiedotuskampanjoita, jos ne voivat osoittaa, että niillä saavutetaan sama kokonaisvaikutus kuin lämmitysjärjestelmien tarkastuksilla.

Direktiivissä ei vahvisteta konkreettisia EU:n laajuisia vähimmäistasoja, vaan siinä edellytetään, että jäsenvaltiot luovat direktiivin säännösten täytäntöönpanossa tarvittavat mekanismit. Niiden on myös kehitettävä omat menetelmät rakennusten energiatehokkuuden laskentaa varten tai käytettävä tähän olemassa olevia eurooppalaisia standardeja. Lisäksi niiden on varmistettava, että sertifiointia ja tarkastuksia varten on olemassa riittävästi päteviä asiantuntijoita.

Rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktiivin suurin vaikutus on tähän mennessä ollut se, että se on nostanut rakennusten energiatehokkuuskysymyksen poliittiselle asialistalle ja

---

<sup>1</sup> KOM(2007) 1.

tuonut sen kansalaisten tietoisuuteen. Asiaan on myös alettu kiinnittää enemmän huomiota rakennusmääräyksissä. Täytäntöönpano on ollut haasteellista monille jäsenvaltioille, mutta tällä hetkellä 22 jäsenvaltiota on ilmoittanut saattaneensa direktiivin täydellisesti osaksi kansallista lainsäädäntöään (ilmoituksia arvioidaan parhaillaan). Useat jäsenvaltiot ovat ilmoittaneet täytäntöönpanon aiheuttaneen jonkin verran kustannuksia, kun taas rakennussektorilla on saavutettu direktiivin myötä huomattavia energiansäästöjä.

### ***Lisätoimien tarve***

Rakennussektorilla jo toteutetuista toimista huolimatta alalla on vielä suuria käyttämättömiä mahdollisuuksia kustannustehokkaiden energiasäästöjen saavuttamiseen. Tämä johtuu alan monimutkaisuudesta ja markkinoiden puutteellisesta toiminnasta (esim. ulkoisten kustannusten puutteellinen huomioon ottaminen energian hinnoissa, vuokralaisten ja vuokranantajien väliset ongelmat, puutteellinen tiedotus sekä uusien ja innovatiivisten tekniikoiden vähäinen käyttöönnotto), mutta myös nykyisen energiatehokkuusdirektiivin rajoittavasta sanamuodosta ja sen alhaisesta täytäntöönpanoasteesta.

Mahdollisia vaihtoehtoisia tapoja näihin haasteisiin vastaamiseksi ovat seuraavat:

- Kumotaan rakennusten energiatehokkuutta koskeva direktiivi ja korvataan se ”pehmeillä” poliittisilla välineillä. Tämä edellyttäisi aktiivisia ja hyvin kunnianhimoisia toimia kaikilta jäsenvaltioilta ja merkitsi niille erittäin korkeita kustannuksia.
- Jatketaan nykyisellään eli ”ei tehdä mitään lisää” nykyisten toimenpiteiden lisäksi, paitsi jatketaan ja parannetaan täytäntöönpanoa. Tässä tapauksessa jäisi käyttämättä energiatehokkuusdirektiivin ulkopuolinen potentiaali, mutta myöskään itse direktiivin kaikkia mahdollisuuksia ei voitaisi hyödyntää.
- Toteutetaan EU:n toimia nykyistä energiatehokkuusdirektiiviä täydentävillä parannetuilla välineillä.

Näistä kolmesta toimintavaihtoehdosta suurin vaikutus EU:n poliittisten tavoitteiden saavuttamiseen olisi rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktiivin muuttamisella. Tämä voitaisiin tehdä muuttamalla nykyisiä säännöksiä siten, että säilytetään niiden periaatteet ja olennainen sisältö mutta parannetaan merkittävästi niiden tehokkuutta. Tämä helpottaisi ehdotettujen muutosten täytäntöönpanoa ja tekisi niistä helpommin ymmärrettäviä. Samalla avautuisi mahdollisuuksia laajojen hyötyjen saavuttamiseen. Rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktiivin täytäntöönpanon jatkaminen on olennaisen tärkeää.

Ehdotettu ratkaisu on yhdistelmä erilaisia poliittisia välineitä, eli siihen sisältyy sääntelyn lisäksi myös muita toimenpiteitä, jotka eivät yksinään olisi riittäviä, mutta jotka ovat välttämättömiä energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpanon täydentämiseksi. Taloudellisten ja verokannustimien antamiseen, tiedotukseen, asiantuntijoiden koulutukseen ja vapaaehtoisista toimista sopimiseen liittyviä toimia olisi tehostettava. Nykyiseen energiatehokkuusdirektiiviin jo sisältyviä ”pehmeitä” lainsäädäntövälineitä olisi kehitettävä edelleen.

### ***EU:n mahdollisuus toteuttaa toimia***

Ilmastomuutos, energian toimitusvarmuus ja ympäristönsuojelu ovat haasteita, jotka edellyttävät koordinoituja EU-tason toimia. Energiatehokkuus on osa näiden ongelmien

ratkaisua, ja tällä alalla jo annetut EU:n säädökset ovat osoitus yhteisön toimien tarpeellisuudesta.

Rakennussektori tuottaa noin puolet päästökauppajärjestelmän ulkopuolisista hiilidioksidipäästöistä ja sillä on huomattavat mahdollisuudet hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen negatiivisin tai alhaisin kustannuksin. Rakennussektorin erityispiirteet hidastavat energiatehokkuusparannusten saavuttamista, ja rakennuksiin liittyvät tuotteet, laitteet ja palvelut ovat tärkeä osa EU:n sisämarkkinoita. Lisäksi kun ihmisten liikkuvuus kasvaa ja yhä useammilla yrityksillä on toimintaa eri puolilla EU:ta, yhdenmukaiset toimenpiteet vähentäisivät niiden hallinnollista taakkaa.

Siksi energiatehokkuustavoitteita ei voida riittävällä tavalla saavuttaa ainoastaan jäsenvaltioiden toimin, vaan tarvitaan yhteisön tason toimia helpottamaan ja tukemaan toimien toteuttamista kansallisella tasolla. Nykyisen rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktiivin tärkeimpiä osatekijöitä on jo käsitelty toissijaisuus- ja suhteellisuusperiaatteiden kannalta direktiivin antamisen yhteydessä vuonna 2002, ja niitä on myös kokeiltu käytännössä, mikä on osoittanut lähestymistavan sopivuuden.

### ***Vaihtoehdot energiatehokkuusdirektiivin parantamiseksi***

Vaikutusten arvioinnissa todettiin, että useita nykyisen energiatehokkuusdirektiivin osatekijöitä voitaisiin parantaa. Yleisesti ottaen parannukset liittyvät monitulkintaisten sanamuotojen muuttamiseen sekä kuhunkin nykyisen direktiivin peruspilariin. Kunkin pilarin osalta on analysoitu useita vaihtoehtoja niiden taloudellisten, sosiaalisten ja ympäristövaikutusten sekä toissijaisuuteen ja suhteellisuuteen liittyvien vaikutusten suhteen.

Analyysissä käytettyjä tietolähteitä ovat PRIMES-mallin perustiedot ja liikenteen ja energian pääosaston ennusteet, Ecofysin BEAM-malli, yli 35 tutkimusta, nykyisen energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpanosta saadut kokemukset sekä jäsenvaltioiden ja sidosryhmien panokset.

Tarkastellut vaihtoehdot sisältävät useita eri poliittisia välineitä sekä myös muita kuin sääntelyyn liittyviä vaihtoehtoja, kuten tiedotus ja muut pehmeät toimenpiteet. Arvioinnissa määriteltiin viisi keskeistä toiminta-aluetta:

### **Selkeyttäminen ja yksinkertaistaminen**

Tämä on olennaisen tärkeää energiatehokkuusdirektiivin asianmukaisen täytäntöönpanon varmistamiseksi. Tällä osa-alueella on kaksi keskeistä tointia: i) selkeytetään ja yksinkertaistetaan itse tekstiä, ja ii) valitaan sopiva oikeudellinen muoto (uudelleenlaadinta tai muuttaminen).

### **A: 1000 m<sup>2</sup>:n kynnysarvo olemassa olevilla rakennuksille, joihin tehdään laajamittaisia korjauksia**

Nykyisen energiatehokkuusdirektiivin mukaan ainoastaan yli 1000 m<sup>2</sup>:n suuruisten olemassa olevien rakennusten on täytettävä tietyt energiatehokkuusvaatimukset, kun niihin tehdään laajamittaisia korjauksia (investointi on yli 25 prosenttia rakennuksen kokonaisarvosta, tontti poisluettuna, tai korjaus koskee yli 25 prosenttia rakennuksen vaipasta). Tämän säännöksen soveltamisalaan kuuluu kuitenkin ainoastaan noin 29 prosenttia EU:n rakennussektorista. Selvästi paras hetki toteuttaa energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä on silloin, kun rakennukseen tehdään laajamittaisia korjauksia (noin 25–40 vuoden välein). Tällöin ei tarvita

suuria lisäinvestointeja, ja energiasäästöjen ansiosta toimenpiteet maksavat itsensä takaisin elinkaarensa aikana.

Energiatehokkuusdirektiivin soveltamisalan laajentamiseksi analysoitiin kolmea vaihtoehtoa:

*Vaihtoehto A1: kynnysarvon alentaminen 500 m<sup>2</sup>:iin*

*Vaihtoehto A2: kynnysarvon alentaminen 200 m<sup>2</sup>:iin*

*Vaihtoehto A3: poistetaan 1000 m<sup>2</sup>:n kynnysarvo.*

Kussakin vaihtoehdossa olisi edelleen jäsenvaltioiden vastuulla vahvistaa yksittäiset energiatehokkuusvaatimukset. Lisäksi ”laajamittaisen korjauksen” määritelmä säilytettäisiin.

Analyysi osoittaa, että paras hyöty saadaan vaihtoehdosta A3.

## **B: Energiatehokkuustodistukset**

Todistukset, jotka ovat jo pakollisia nykyisen direktiivin nojalla, voivat olla tehokas väline kysyntävetoisten markkinoiden luomisessa energiatehokkaille rakennuksille, sillä niiden avulla talouden toimijat voivat arvioida kustannuksia suhteessa energiankulutukseen ja energiatehokkuuteen. Käytännössä joidenkin annettujen todistusten laatu ei ole kuitenkaan ollut tyydyttävä, tai niitä ei ole aina asetettu saataville kiinteistökauppojen yhteydessä. Tämä heikentää merkittävästi todistusten todellista vaikutusta.

*Vaihtoehto B1: Todistusten laatua ja määräysten noudattamista koskevat vaatimukset.* Ehdotuksen mukaan viranomaiset tai valtuutetut laitokset tarkastaisivat pistokokein todistusten laadun ja rakennusten energiamääräysten noudattamisen. Näin voitaisiin varmistaa, että todistuksissa annetut tiedot ovat hyvälaatuisia ja luotettavia. Tämän odotetaan kiihdyttävän rakennusten korjaamista ja siten lisäävän energiansäästöjä.

*Vaihtoehto B2: Vaaditaan, että todistuksessa suositellut kustannustehokkaat toimenpiteet toteutetaan määrättyssä ajassa.* Tällainen vaatimus johtaisi suuriin säästöihin mutta aiheuttaisi myös huomattavan taloudellisen taakan EU:n kansalaisilla ja yrityksille, koska toimenpiteet eivät välttämättä ajoittuisi laajamittaisen korjauksen yhteyteen. Tästä syystä se ei ole perusteltu EU:n tasolla.

*Vaihtoehto B3: Tehdään todistuksista pakollinen osa kiinteistöjen mainontaa ja/tai kauppaan liittyviä asiakirjoja.* Tämä tarkoittaisi, että rakennusten energiatehokkuustiedot liitetään kiinteistöjen mainosmateriaaliin (samaa tapaan kuin hiilidioksidipäästöt uusien autojen mainosmateriaaliin) ja että todistus on esitettävä jokaisen kaupan yhteydessä.

*Vaihtoehto B4: Edellytetään todistusten yhdistämistä muihin tuki- tai kannustinmekanismeihin.* Ehdotuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusparannukset, jotka voidaan saavuttaa taloudellisten kannustimien tuloksena, olisi osoitettava tai perusteltava todistuksella. Tämä auttaisi kiinteistöjen omistajia ja vuokraajia tekemään perusteltuja päätöksiä investointiensa kustannustehokkuudesta ja muodostaisi todisteen siitä, että annettu rahoitus todella johtaa energiansäästöihin. Tällainen vaatimus ei ehkä kuitenkaan olisi sopusoinnussa toissijaisuusperiaatteen kanssa, ja se voisi vaatia direktiivin oikeusperustan muuttamista.

Analyysi osoittaa, että vaihtoehdot B1 ja B3 voisivat merkittävästi edistää kyseessä olevien EU:n poliittisten tavoitteiden saavuttamista. Vaihtoehtoa B4 voitaisiin myös kehittää edelleen energiatehokkuusdirektiivin soveltamisalan ulkopuolella.

### **C: Lämmitys- ja ilmastointijärjestelmien tarkastus**

Nämä järjestelmät tarjoavat hyvin suuria mahdollisuuksia energiansäästöihin aina 40–60 prosenttiin niiden kokonaisenergiankulutuksesta. Energiatehokkuusdirektiivissä vaaditaan nykyisin säännöllisiä tarkastuksia tietyn vähimmäistehon ylittävillä laitteilla, mutta on epäselvää, mihin tuloksiin kyseisellä säännöksellä on päästy. Myöskään tarkastusten laatu ei ole aina tyydyttävä. Tämän seurauksena arvioidaan, että nykyisen direktiivin avulla tällä osa-alueella voidaan saavuttaa ainoastaan 10 prosentin energiansäästöt vuoteen 2020 mennessä. Huomattavat lisäsäästöt ovat vielä mahdollisia.

*Vaihtoehto C1: Vaaditaan lämmitys- ja ilmastointijärjestelmille tarkastusraportti.* Ehdotuksen mukaan riippumaton asiantuntija laatii ja antaa rakennuksen omistajalle tarkastusraportin, johon sisältyy lämmitys- tai jäähdytysjärjestelmän energiatehokkuusluokitus ja suosituksia järjestelmän parantamiseksi. Raportti olisi tärkeä lisä nykyisiin vaatimuksiin ja auttaisi kuluttajia huomaamaan mahdollisuudet saavuttaa merkittäviä kustannustehokkaita energiansäästöjä.

*Vaihtoehto C2: Määräysten noudattamista koskevien vaatimusten käyttöönotto.* Ehdotuksen mukaan tarkastusraportit tarkastetaan eritasoisin pistokokein. Näin voitaisiin varmistaa, että tarkastuksia suoritetaan säännöllisesti ja että ne ovat laadultaan tyydyttäviä.

Analyysi osoittaa, että hyödyllisintä olisi toteuttaa vaihtoehdot C1 ja C2 yhdessä.

### **D: Energiatehokkuusvaatimukset**

Tällä hetkellä jäsenvaltiot määrittävät yksittäiset energiatehokkuusvaatimukset ja oman vaatimustasonsa. Nämä vaihtelevat huomattavasti eri jäsenvaltioissa, jopa samalla ilmastovyöhykkeellä, ja monissa jäsenvaltioissa ei ole vielä saavutettu kustannuksiltaan optimaalista tasoa. Valtioiden väliset vertailut ovat vaikeita, koska käytetyt laskentamenetelmät ja parametrit poikkeavat toisistaan. Siksi yhteisön tasolla annetut lisäkannustimet voisivat lisätä energiansäästöjä.

*Vaihtoehto D1: Määritellään EU:n laajuiset energiatehokkuusvaatimukset.* Tarkoituksena olisi ehdottaa erityisiä energiatehokkuusvaatimuksia. Näin voitaisiin toteuttaa suuri osa energiansäästömahdollisuuksista, ja se helpottaisi yritysten rajat ylittävää toimintaa ja tukisi asiaan liittyvien rakennusmateriaalien ja laitteiden sisämarkkinoita. Tällaisten tasojen määrittely olisi kuitenkin hyvin vaativa ja kiistanalainen tehtävä ja edellyttäisi hyvin pitkälle vietyä EU-sääntelyä.

*Vaihtoehto D2: Vertailumekanismin käyttöönotto.* Ehdotuksen mukaan energiatehokkuusdirektiivin keskeisiin menetelmiin lisätään vertailumekanismi rakennusten energiatehokkuusvaatimusten kustannusoptimaalisen tason laskentaa varten. Direktiivin nykyisiä säännöksiä ei muutettaisi, ja jäsenvaltioiden olisi edelleen vahvistettava yksittäiset tasot. Vertailumekanismi osoittaisi selvästi, ovatko jäsenvaltiot optimaalisen tason alapuolella, eli johtaako näiden rakennusmääräysten soveltaminen siihen, ettei energiansäästöstä saada täyttä taloudellista hyötyä. Tämä olisi ”pehmeä” lainsäädäntöväline, mutta se loisi merkittävää ”vertaispainetta”, joka saisi lopulta kaikki jäsenvaltiot kehittymään kohti optimaalisempia ja siten huomattavasti kunnianhimoisempia tasoja.

*Vaihtoehto D3: Vaaditaan rakennuskannan jatkuvaa parannusohjelmaa, jossa keskitytään huonoimmin suoriutuviin rakennuksiin. Ehdotuksen mukaan jäsenvaltioiden olisi laadittava toimintasuunnitelmat siitä, kuinka ne parantavat huonoiten suoriutuvien rakennusten peruskorjausastetta ja energiatehokkuutta. Tällainen lähestymistapa aiheuttaisi jäsenvaltioille suuria hallintokustannuksia ja olisi myös huomattava taakka huonosti suoriutuvien rakennusten omistajille.*

*Vaihtoehto D4: Vahvistetaan EU:n laajuiset vaatimukset matalaenergiarakennuksille / energiaomavaraisille rakennuksille / passiivienergiarakennuksille. Tällaisten vaatimusten käyttöönotto tietyn ajankohdan jälkeen rakennetuille uusille rakennuksille johtaisi erittäin suorituskykyisiin uusiin rakennuksiin ja synnyttäisi innovaatioita. Se kuitenkin nostaisi rakennusten hintoja, eivätkä energiakustannusten säästöt välttämättä täysin kattaisi lisäinvestointeja, mikä aiheuttaisi huomattavan taakan kansalaisille ja kansallisille talousarvioille. Siksi voitaisiin omaksua pehmeämpi lähestymistapa, jonka mukaan jäsenvaltioiden olisi laadittava etenemissuunnitelmia, joissa ne osoittavat sitoutuneensa vähän energiaa kuluttavien ja vähän päästöjä aiheuttavien rakennusten toteuttamiseen.*

Analyysi osoittaa, että vaihtoehto D2 edistäisi merkittävästi kustannusoptimaalisten tasojen saavuttamista. Jäsenvaltiot voisivat soveltaa vaihtoehtoa D3 aloittaessaan kansallisia toimia, etenkin toimia, jotka liittyvät energiatehokkuutta koskeviin kansallisiin toimintasuunnitelmiin. Vaihtoehtoa D4 voitaisiin harkita vähemmän sitovassa muodossa eli kansallisina etenemissuunnitelmina.

Lisäksi ehdotetaan, että julkisen sektorin asemaa tiennäyttäjänä vahvistetaan asettamalla sille tiukempia vaatimuksia todistusten esille laittamisesta ja muita sektoreita lyhyemmät määräajat muutettujen säännösten noudattamiseksi.

### ***Päätelmät***

**Direktiiviä muuttamalla voidaan saavuttaa merkittäviä myönteisiä vaikutuksia. Muutoksilla voitaisiin hyödyntää suuri osa rakennussektorilla edelleen olevista mahdollisuuksista, ja ne edistäisivät myös nykyisen energiatehokkuusdirektiivin täysimittaista toteuttamista.** Näin voitaisiin myös luoda yksinkertaisempi ja parannettu kehys energiansäästöille.

Niistä hyödyllisimmiksi arvioituista vaihtoehtoista, joita voitiin arvioida määrällisesti, saatava kokonaisvaikutus on vähintään seuraava:

- 60–80 Mtoe:n vuotuinen energiansäästö vuoteen 2020 mennessä, eli 5–6 prosentin vähennys EU:n loppuenergian käytössä vuonna 2020;
- 160–210 Mt:n vuotuinen vähennys hiilidioksidipäästöissä vuoteen 2020 mennessä, eli 4-5 prosentin vähennys EU:n kokonaishiilidioksidipäästöissä vuonna 2020;
- 280 000 (tai jopa 450 000) uutta työpaikkaa vuoteen 2020 mennessä pääasiassa rakennusalalla ja lämmitys- ja ilmastointijärjestelmien sertifioinnissa ja tarkastuksissa.

Myös toimenpiteistä aiheutuvia investointivaatimuksia ja hallintokustannuksia on analysoitu, ja ne ovat suhteellisen alhaiset hyötyihin ja tuloksiin verrattuna. Esimerkiksi 1000 m<sup>2</sup>:n kynnysarvon poistaminen EU:n laajuisesti aiheuttaisi vuosittain 8 miljardin euron ylimääräiset pääomakustannukset mutta synnyttäisi vuoteen 2020 mennessä 25 miljardin euron vuotuiset

säästöt energiakustannuksissa, jolloin myös hiilidioksidipäästöjen vähentämiskustannukset olisivat negatiiviset.

Investointitarpeet vaihtelevat suuresti Euroopan eri osissa sosiaalisista ja taloudellisista olosuhteista, rakennusten nykyisestä kunnosta ja toteutettavien korjausten laadusta riippuen. Kustannukset eivät jakaudu tasaisesti EU:n kansalaisten kesken, eli kustannuksia aiheutuu enemmän niille, jotka tekevät laajamittaisia korjauksia rakennuksiinsa tai harjoittavat kiinteistökauppaa. Öljyn hinnan pysyessä korkealla näillä alkuinvestoinneilla saadaan kuitenkin myönteisiä tuloksia.

Yhteiskunnalle aiheutuvat kokonaishyödyt energiankulutuksen vähenemisenä ja siten hiilidioksidipäästöjen ja energian tuontiriippuvuuden vähenemisenä, uusina työpaikkoina, etenkin paikallis- ja aluetasolla, myönteisinä terveysvaikutuksina ja työvoiman parantuneena tuottavuutena ovat huomattavasti suuremmat kuin analysoitujen toimenpiteiden kustannukset.