



Bryssel 18.4.2013  
COM(2013) 225 final

**KOMISSION KERTOMUS EUROOPAN PARLAMENTILLE JA NEUVOSTOLLE**

**rakennusten energiatehokkuutta koskevasta rahoitustuesta**

(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)

{SWD(2013) 143 final}

**KOMISSION KERTOMUS EUROOPAN PARLAMENTILLE JA NEUVOSTOLLE**

**rakennusten energiatehokkuutta koskevasta rahoituksesta**

(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)

## SISÄLLYSLUETTELO

1.	Miksi tämä kertomus on laadittu? .....	4
2.	Euroopan rakennuskanta .....	4
3.	Rakennusten energiatehokkuutta koskeva EU:n rahoitustuki.....	4
4.	Kansainvälisten rahoituslaitosten myöntämä rahoitus rakennusten energiatehokkuuden edistämiseksi.....	7
5.	Rakennusten energiatehokkuuden rahoittaminen kansallisista ohjelmista .....	8
6.	Rakennusten energiatehokkuutta koskeva yksityinen rahoitus.....	8
7.	Miten tehokkaiden investointien määrää voitaisiin lisätä? .....	9
8.	Päätelmät .....	12

## **1. MIKSI TÄMÄ KERTOMUS ON LAADITTU?**

Rakennuksilla on keskeinen asema EU:n energiatehokkuuspolitiikassa: lähes 40 prosenttia loppuenergiasta kulutetaan asuin- ja toimistorakennuksissa, kaupoissa ja muissa rakennuksissa (osuus kaikista kasvihuonekaasupäästöistä 36 prosenttia). Rakennukset ovatkin energia-alan jälkeen tärkein ala, jolla voitaisiin saavuttaa kustannustehokkaasti huomattavat energiansäästöt. Rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen liittyy myös muita merkittäviä etuja, koska sen avulla voidaan luoda uusia työpaikkoja, lieventää energiaköyhyyttä, edistää ihmisten terveyttä sekä parantaa energian toimitusvarmuutta ja teollisuuden kilpailukykyä.

Tällä kertomuksella on kaksi tavoitetta: Ensinnäkin rakennusten energiatehokkuudesta annetun (uudelleenlaaditun) direktiivin 2010/31/EU<sup>1</sup> (jäljempänä rakennusten energiatehokkuusdirektiivi) 10 artiklan 5 kohdan mukaisesti komission on esitettävä arviointi, jossa käsitellään energiatehokkuuden lisäämiseen käytetyn EU:n rahoituksen sekä EIP:stä ja muista julkisista rahoituslaitoksista saatujen varojen tehokkuutta ja vaikuttavuutta sekä unionin ja kansallisen rahoituksen koordinoitua. Tässä kertomuksessa esitellään kyseisen arvioinnin tärkeimmät tulokset.

Toiseksi uudessa energiatehokkuudesta annetussa direktiivissä 2012/27/EU<sup>2</sup> (jäljempänä energiatehokkuusdirektiivi) veloitetaan jäsenvaltiot laatimaan huhtikuun 2014 loppuun mennessä pitkän aikavälin strategia investointien saamiseksi käyttöön kansallisen rakennuskannan peruskorjauksessa. Energiatehokkuusdirektiivissä säädetään myös, että komissio avustaa jäsenvaltioita luomaan rahoitusjärjestelyjä, joiden tarkoituksena on lisätä eri alojen energiatehokkuutta. Tätä tavoitetta silmällä pitäen kertomuksessa pyritään osoittamaan, miten rakennusten energiatehokkuutta koskevaa rahoitustukea voidaan kehittää.

Kertomukseen liittyvässä komission yksiköiden valmisteluasiakirjassa annetaan yksityiskohtaisempaa tietoa Euroopan rakennuskannasta ja esitellään sekä unionin että jäsenvaltioiden käytössä olevia rahoitusvälineitä.

## **2. EUROOPAN RAKENNUSKANTA**

Analysoitaessa Euroopan rakennuskantaa kävi ilmi, että rakennusten ikä, tyyppi, omistussuhteet, peruskorjaustaso sekä energiatehokkuus vaihtelevat huomattavasti jäsenvaltiosta toiseen. Nuo erot on huomioitava rakennuskannan parantamiseksi toteutettavissa toimenpiteissä, vaikka kansalliset toimet ja sääntelykehykset perustuvatkin samoihin johtajatuksiin. Tällä alalla ei siis ole mahdollista soveltaa yhtä ainoaa lähestymistapaa.

## **3. RAKENNUSTEN ENERGIATEHOKKUUTTA KOSKEVA EU:N RAHOITUSTUKI**

Euroopan unioni on jo vuosien ajan tukenut rakennusten energiatehokkuuden lisäämistä erilaisista rahoitusohjelmista. Seuraavassa taulukossa esitetään yhteenveto tärkeimmistä rahoitusvälineistä ja niihin kohdennetuista varoista:

---

<sup>1</sup> EUVL L 153, 18.6.2010, s. 13.

<sup>2</sup> EUVL L 315, 14.11.2012, s. 1.

Rahoituksen lähde	Rahoitusväline/-mekanismi	Saatavilla olevat varat yhteensä	Energiatehokkuuteen kohdennetut varat
Koheesiopolitiikan varat	Toimenpideohjelmat ja niihin liittyvät rahoitusvälineet (esimerkiksi JESSICA)	10,1 miljardia euroa budjetoitu kestäväan energiaan (uusiutuvat energialähteet ja energiatehokkuus)	5,5 miljardia euroa budjetoitu energiatehokkuuteen, sähkön ja lämmön yhteistuotantoon sekä energianhallintaan
Tutkimusrahoitus	Seitsemäs puiteohjelma (esimerkiksi CONCERTO, E2B PPP, Älykkäät kaupungit -aloite)	2,35 miljardia euroa energia-alan tutkimukseen	290 miljoonaa euroa energiatehokkuuteen
Laajentumispolitiikan varat	Kansainvälisten rahoituslaitosten (IFI) välineet (SMEFF, MFF ja EEFF)	Yhteensä 552,3 miljoonaa euroa (SMEFF 381,5 miljoonaa, MFF 117,8 miljoonaa ja EEFF 53 miljoonaa euroa)	Noin kolmasosa kokonaisrahoituksesta kohdennetaan teollisuutta ja rakennuksia koskeviin hankkeisiin.
Euroopan energia-alan elvytysohjelma (EEPR)	Euroopan energiatehokkuusrahoitus (EEEF)	265 miljoonaa euroa	70 prosenttia kokonaisrahoituksesta kohdennetaan energiatehokkuuteen.
Kilpailukykyä ja innovointia koskeva rahoitus (kilpailukykyyn ja innovoinnin puiteohjelma)	Älykäs energiahuolto Euroopassa -ohjelma (ELENA-ohjelma mukaan luettuna) Tieto- ja viestintätekniikkaa koskevan politiikan tukiohjelma (ICT PSP)	Kuhunkin ohjelmaan varattu noin 730 miljoonaa euroa.	Noin 50 prosenttia rahoituksesta on korvamerkitty energiatehokkuuden lisäämiseen kaikilla aloilla.

Taulukko 1: Energiatehokkuuden lisäämiseen kohdennetut varat nykyisessä monivuotisessa rahoituskehityksessä (2007–2013)<sup>3</sup>

Seuraavissa kohdissa esitellään tarkemmin mainittuja välineitä.

### 3.1. Koheesiopolitiikan varat

Euroopan unioni on budjetoinut kestäväan energian investointeihin noin 10,1 miljardia euroa ohjelmakaudella 2007–2013. Tästä summasta noin 5,5 miljardia euroa kohdennetaan energiatehokkuuteen. Energiatehokkuuden lisäämiseen kohdennettujen varojen osuus vaihtelee jäsenvaltioittain sen mukaan, mitkä ovat kunkin jäsenvaltion kokonaismäärärahat, kansalliset tarpeet ja painopisteet. Vuoden 2011 loppuun mennessä energiatehokkuutta koskeviin erityishankkeisiin oli myönnetty lähes 3,8 miljardia euroa käyttöpääomarahastot (revolving funds) mukaan luettuina. Varojen käyttöaste oli 68 prosenttia.

Muutamana viime vuoden aikana saadut kokemukset osoittavat, että jäsenvaltiot käyttävät yhä suuremman osan koheesiopolitiikan varoista energiatehokkuuden parantamiseen erityisesti rakennuksissa ja että rahoitusvälineiden käyttö lisääntyy. Ei ole kuitenkaan olemassa kattavia tietoja siitä, minkä verran tämä rahoitus on mahdollisesti edistänyt rakennuksissa saavutettuja energiansäästöjä.

### 3.2. Tutkimusrahoitus

Unionin tutkimuksen ja kehityksen puiteohjelmasta vuosille 2007–2013 on kohdennettu energiatehokkuuteen 290 miljoonaa euroa. Kahdessa tutkimusohjelmassa on keskitytty erityisesti rakennusalaan:

- Energiatehokkaita rakennuksia koskevaan julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuteen (Energy-efficient Buildings Public-Private Partnership, E2B PPP) osoitettiin 1 miljardia euroa. Tavoitteena on edistää ympäristöystävällisten teknologioiden sekä

<sup>3</sup> Huomattakoon, että rakennuksiin liittyvien toimenpiteiden osuutta rahoituksesta ei yleensä ole voitu määrittää tarkasti.

energiatehokkaiden järjestelmien ja materiaalien käyttöä uusissa ja peruskorjatuissa rakennuksissa (historialliset rakennukset mukaan luettuina), jotta niiden energiankulutus ja hiilidioksidipäästöt vähenisivät huomattavasti.

- CONCERTO-aloitteen tavoitteena on osoittaa, että on tehokkaampaa ja edullisempaa optimoida kerralla energiankäyttö jonkin yhteisön kaikissa rakennuksissa sen sijaan, että se tehtäisiin jokaisessa rakennuksessa erikseen. Vuoden 2005 jälkeen CONCERTO-aloitteesta on rahoitettu 58 eri yhteisön toteuttamia hankkeita noin 180 miljoonalla eurolla. Tämän ansiosta kyseiset yhteisöt ovat onnistuneet vähentämään rakennustensa vuotuisia hiilidioksidipäästöjä noin 310 000 tonnilla sekä alentamaan energian kokonaiskulutusta 20 prosentilla.

### **3.3. Laajentumiseen tarkoitettut varat ja kansainvälisten rahoituslaitosten välineet**

Monia EU:n rahoitusohjelmia toteutetaan yhdessä kansainvälisten rahoituslaitosten (International Financial Institutions, IFI) kanssa. Kyseiset välirahoitusvälineet<sup>4</sup> otettiin käyttöön Phare-ohjelmassa, ja niissä yhdistellään EU:n tukia ja kansainvälisten rahoituslaitosten myöntämään rahoitusta. EU:n kokonaisrahoitus on noin 550 miljoonaa euroa, mistä noin yksi kolmasosa on korvamerkitty teollisuuden ja rakennusten alalla toteutettaviin energiatehokkuushankkeisiin.

Energiatehokkuusohjelmia alettiin toteuttaa täysimääräisesti vuonna 2010. Sittemmin niissä on edistytty huomasti 518 miljoonan euron investointien sekä EU:n näiden investointien tueksi myöntämän 112 miljoonan euron vipuvaikutuksen ansiosta. Koska yksittäisten hankkeiden väliset erot ovat suuria, tässä käsiteltyjen välineiden vaikutuksista ei voida laatia kattavaa yhteenvetoa.

### **3.4. Euroopan energiatehokkuusrahasto**

Euroopan energiatehokkuusrahasto (EEE-F) perustettiin vuonna 2011, ja sen kokonaismäärärahat ovat yhteensä 265 miljoonaa euroa. Rahastoa rahoittavat Euroopan unioni<sup>5</sup>, Euroopan investointipankki, italialainen Cassa dei Depositi e Presititi -pankki sekä saksalainen Deutsche Bank. Rahasto koostuu lainavälineistä, oman pääoman ehtoista rahoitusvälineistä ja takuuvälineistä, ja siitä tuetaan myös hankesuunnitteluun tarkoitettua teknistä apua. Noin 70 prosenttia varoista on tarkoitettu energiatehokkuushankkeisiin ja loput uusiutuviin energialähteisiin sekä puhtaaseen kaupunkiliikenteeseen. Rahaston tavoitteena on hyviksi todettujen teknologioiden valtavirtaistaminen, energiapalveluyritysten eurooppalaisten markkinoiden vahvistaminen sekä energiatehokkuussopimusten käytön lisääminen. Tähän mennessä on sovittu yhdestä hankkeesta ja 39:ää hanketta valmistellaan. Rahaston vaikuttavuutta on tarkoitus arvioida vuonna 2013.

### **3.5. Älykäs energiahuolto Euroopassa II -ohjelma**

Älykäs energiahuolto Euroopassa II -ohjelman tavoitteena on poistaa sellaiset muut kuin teknologiset esteet, jotka vaikeuttavat kestävä, turvallisen ja hinnaltaan kilpailukykyisen energian innovointia, käyttöönottoa, toteuttamista ja levittämistä Euroopassa. Ohjelman kokonaismäärärahat ovat 730 miljoonaa euroa, mistä noin puolet on kohdennettu energiatehokkuuteen.

<sup>4</sup> Energiatehokkuuden rahoitusväline (EEFF), kuntien rahoitusväline (MFF) ja pk-yritysten rahoitusväline (SMEFF).

<sup>5</sup> EU:n osuus energiatehokkuusrahaston rahoituksesta on 125 miljoonaa euroa, minkä lisäksi se on kohdentanut 20 miljoonaa euroa tekniseen apuun sekä 1,3 miljoonaa euroa tietoisuuden lisäämiseen.

Ohjelman vaikuttavuudesta todettakoon, että arvioiden mukaan vuosina 2009–2011 rahoitetut hankkeet ovat lisänneet kestäväan energiaan osoitettuja investointeja yli 1 500 miljoonalla eurolla. On arvioitu, että kyseisten hankkeiden ansiosta fossiilista polttoainetta on säästynyt vuosittain vähintään 350 000 öljyekvivalenttitonnia ja vuotuiset hiilidioksidipäästöt ovat pienentyneet 1 200 000 ekvivalenttitonnilta.

Älykäs energiahuolto Euroopassa II -ohjelmasta rahoitetaan myös ELENA-välinettä (European Local Energy Assistance), josta myönnetään paikallis- ja alueviranomaisille avustuksia energiatehokkuuteen ja uusiutuviin energialähteisiin osoitettujen investointien suunnittelua, organisointia ja toteuttamista varten. Välinettä toteutetaan kansainvälisten rahoituslaitosten kautta, ja siitä katetaan jopa 90 prosenttia tekniseen tukeen liittyvistä kustannuksista. ELENA-välineestä oli myönnetty hankesuunnitteluun kaikkiaan 31 miljoonaa euroa välineen käyttöönotosta lähtien vuoden 2012 loppuun mennessä.

EIP:n hallinnoiman ELENA-välineen tehokkuutta koskevan analyysin mukaan meneillään olevien hankkeiden vipuvaikutus on 54-kertainen, eli yli kaksi kertaa suurempi kuin vaadittu 20. Sen avulla houkutelut investoinnit saattavat kasvaa jopa yli 1,5 miljardiin euroon. Arvioiden mukaan jo allekirjoitettujen ja hyväksytyjen hankkeiden ansiosta energiaa voitaisiin säästää vuosittain jopa 919 GWh ja vuotuiset hiilidioksidipäästöt pienenisivät jopa 588,357 tonnilla.

### **3.6. Tieto- ja viestintätekniikkaa koskevan politiikan puiteohjelma**

Tieto- ja viestintätekniikkaa koskevan politiikan puiteohjelman (ICT PSP) kokonaismäärärahat ovat 730 miljoonaa euroa. Sen tavoitteena on edistää älykäästä ja osallistavaa kasvua vauhdittamalla ja lisäämällä innovatiivisten digitaalisten teknologioiden ja sisältöjen omaksumista ja parasta mahdollista käyttöä kansalaisten, hallitusten ja yritysten keskuudessa.

Kaudella 2007–2013 ohjelmasta on myönnetty yli 74 miljoonaa euroa energiatehokkuutta ja kestäväan energiaa edistäviin toimiin, joiden yhteydessä on käynnistetty 35 pilottihanketta ja perustettu viisi aihekohtaista verkostoa. Rakennuksia koskevien hankkeiden ansiosta energiankulutusta ja hiilidioksidipäästöjä on onnistuttu vähentämään jopa 20 prosentilla.

## **4. KANSAINVÄLISTEN RAHOITUSLAITOSTEN MYÖNTÄMÄ RAHOITUS RAKENNUSTEN ENERGIATEHOKKUUDEN EDISTÄMISEKSI**

Euroopassa toimivat kansainväliset rahoituslaitokset osallistuvat EU:n rahoitusohjelmien täytäntöönpanoon (katso edeltävä kohta), mutta niillä on myös omia rahoitusvälineitä rakennusten energiatehokkuuden edistämiseksi.

Vuosien 2008–2011 aikana Euroopan investointipankki (EIP) valtavirtaisti energiatehokkuuden osaksi kaikkia toimiaan. Tämän seurauksena EIP rahoitti unionin alueella toteutettuja hankkeita kaikkiaan 4,8 miljardilla eurolla, mistä 1,7 miljardia euroa kohdistui rakennusosalalle. EIP:n myöntämien varojen vaikuttavuudesta esitettyjen arvioiden mukaan energiatehokkuushankkeiden yhteydessä onnistuttiin vähentämään vuotuisia hiilidioksidipäästöjä 3 523 kt CO<sub>2</sub>-ekv:llä (tai 1 005 kt CO<sub>2</sub>-ekv:llä suhteutettuna EIP:n rahoitukseen) vuonna 2010 ja 679 kt CO<sub>2</sub>-ekv:llä (tai 379 kt CO<sub>2</sub>-ekv:llä suhteutettuna EIP:n rahoitukseen) vuonna 2011.

Euroopan jälleenrakennus- ja kehitys pankki (EBRD) on myöntänyt vuodesta 2002 lähtien yhteensä 1,8 miljardia euroa lainoina ja pääomarahoituksena 104:ään EU:n alueella toteutettuun energiatehokkuushankkeeseen. Kaiken kaikkiaan toteutunut markkinarahaus oli kyseisellä kaudella 14,9 miljardia euroa (eli vipuvaikutus oli noin 1:7). Rahoituksen vaikuttavuutta koskevien arvioiden mukaan kyseiset investoinnit ovat vähentäneet vuotuisia

hiilidioksidipäästöjä viidellä miljoonalla tonnilla. Energiaa on onnistuttu säästämään vuosittain arviolta 1,8 miljoonaa öljykvivalenttonnia.

Vuoden 2002 jälkeen Euroopan neuvoston kehitys pankki (CEB) on myöntänyt kaikkiaan noin 2,4 miljardia euroa hankkeisiin, jotka liittyvät ainakin osittain energiatehokkuuteen, ja pelkästään energiatehokkuuteen 1,9 miljardia euroa. Tämän rahoituksen vaikuttavuudesta ei ole tietoa.

## **5. RAKENNUSTEN ENERGIATEHOKKUUDEN RAHOITTAMINEN KANSALLISISTA OHJELMISTA**

Jäsenvaltioiden hallitukset rahoittavat rakennusten energiatehokkuuden lisäämistä myös kansallisista talousarvioista. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaisesti jäsenvaltiot ovat ilmoittaneet komissiolle lukuisista toimenpiteistä kansallisissa energiatehokkuutta koskevissa suunnitelmissaan<sup>6</sup>. Kyseisistä asiakirjoista käy ilmi, että suuri osa ilmoitetuista energiansäästöistä on saavutettu rakennusten alalla toteutettavien toimenpiteiden yhteydessä (Italiassa 58 prosenttia, Irlannissa 63 prosenttia, Sloveniassa 71 prosenttia ja Itävallassa 77 prosenttia). Yli kolme neljäsosaa ilmoitetuista toimenpiteistä koostuu avustuksista ja halpakorkeisista lainoista, seuraavana tulevat verokannustimet. Jäsenvaltioissa hyödynnetään myös energiatehokkuussopimuksia, Kioton pöytäkirjan mukaisten sallittujen päästömääräyksiköiden käyttöä, energiantoimittajien velvollisuuksia ja muita vastaavia välineitä.

Jäsenvaltioista vain harvat ovat toimittaneet yksityiskohtaisia tietoja kansallisten tukitoimiensa vaikuttavuudesta, joten toimien vaikutuksia on hankalaa arvioida kattavasti. Tämä johtuu pääasiassa siitä, että energiatehokkuustavoitteita ja valvontavaatimuksia ei ole asetettu etukäteen ja/tai jälkiarvioinnit puuttuvat. Vaikka ennako- tai jälkiarviointeja olisikin tehty, jäsenvaltioiden arviointeja on vaikeaa vertailla keskenään, koska niissä on käytetty erilaisia tunnuslukuja ja mittausten menetelmiä ja kyseisten välineiden soveltamisalat eroavat toisistaan.

Unionin myöntämän rahoituksen osalta monet jäsenvaltiot ilmoittivat kansallisissa energiatehokkuussuunnitelmissaan hyödyntävänsä koheesiopolitiikan varoja energiatehokkuuteen kohdistuviin investointeihin. Hyvistä käytännöistä annetut esimerkit myös osoittavat, että unionin rahoitus voi lisätä sekä julkisia että yksityisiä investointeja kansallisella tasolla. Kokemusten perusteella on kuitenkin todettava, että valmiuksia on kehitettävä, jotta investoinnit voitaisiin suunnitella parhaalla mahdollisella tavalla.

Kaikkiaan 25 energiatehokkuutta koskevaa rahoitustukijärjestelmää kattavassa analyysissä todettiin, että tuloksekkaimpia olivat ohjelmat, joissa edullisia lainoja täydennettiin avustuksilla ja/tai teknisellä tuella. Kyseisten ohjelmien menestykseen vaikuttavat kuitenkin myös muut tekijät kuin rahoituksen saannin ehdot, esimerkiksi hallinnollisten menettelyjen yksinkertaisuus, kansalaisille tiedottaminen sekä rahoitusehtojen joustavuus.

## **6. RAKENNUSTEN ENERGIATEHOKKUUTTA KOSKEVA YKSITYINEN RAHOITUS**

Suurin osa rakennusten energiatehokkuutta koskevien hankkeiden rahoituksesta tulee yksityiseltä sektorilta. Rakennusten omistajat ja asukkaat investoivat kiinteistöjensä ja

---

<sup>6</sup> Energian loppukäytön tehokkuudesta ja energiapalveluista annetun direktiivin 2006/32/EY mukaan jäsenvaltioiden on toimitettava komissiolle kansalliset energiatehokkuutta koskevat toimintasuunnitelmat. Kaikki kansalliset energiatehokkuutta koskevat toimintasuunnitelmat (ja niiden englanninkieliset käännökset) ovat saatavilla osoitteessa [http://ec.europa.eu/energy/efficiency/end-use\\_en.htm](http://ec.europa.eu/energy/efficiency/end-use_en.htm).



asuntojensa remontoimiseen, mutta heidän lisäksi ala kiinnostaa liikepankkeja. Silti kaupallisen rahoituksen osuus on yhä melko pieni.

Koska yksityisten kiinteistönomistajien tekemät investoinnit ovat melko pieniä ja niiden suuruus vaihtelee merkittävästi, rakennusten energiatehokkuuden lisäämiseen käytetyistä varoista ei ole saatavilla kattavaa yleiskuvaa. Muihin kuin asuinrakennuksiin tehdyt investoinnit ovat useimmiten suurempia, mutta niistäkään ei tiedetä tarkasti, kuinka suuri osa investoinneista on kohdistunut energiatehokkuuteen.

## 7. MITEN TEHOKKAIDEN INVESTOINTIEN MÄÄRÄÄ VOITAISIN LISÄTÄ?

Seuraavissa kohdissa käsitellään toimia ja aloitteita, joilla voidaan parantaa edellä kuvattua tilannetta. Niissä on huomioitu myös sidosryhmien näkemykset, jotka kerättiin helmikuukokuussa 2012 järjestetyn julkisen kuulemisen yhteydessä<sup>7</sup>.

### 7.1. Säädoskehityksen vahvistaminen

Hiljattain hyväksytyn energiatehokkuusdirektiivin, uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktiivin sekä ekologisesta suunnittelusta annetussa direktiivissä ja energiamerkinnöistä annetussa direktiivissä säädettyjen energiatehokkuustoimien ansiosta rakennusten energiatehokkuutta koskeva säädoskehitys on nykyisin kattava.

Monet julkiseen kuulemiseen osallistuneista katsoivat, ettei unionin tasolla ole välitöntä tarvetta uudelle sääntelylle. Samalla he kuitenkin painottivat pitkän aikavälin suunnittelua ja energiatehokkuuteen sitoutumista. Jotkut kannattivat myös sitovia tavoitteita. Monien sidosryhmien edustajat olivat sitä mieltä, että avainasemassa on nykyisen lainsäädännön kunnianhimoisen toteuttaminen ja täsmällinen täytäntöönpano jäsenvaltioissa.

Lisäksi ehdotettiin muun muassa arvonlisäveron ja yleisemmin verojärjestelmän käyttöä energiatehokkuustoimenpiteiden ja -palvelujen edistämiseksi, julkisia hankintoja ja valtiontukia koskevien sääntöjen muuttamista energiatehokkuuden parantamiseksi sekä yhtenäisen, unionin laajuisen laskenta- ja sertifiointijärjestelmän omaksumista rakennusten energiatehokkuuden alalla.

Komissio aikoo **valvoa tarkasti säädösten täytäntöönpanoa jäsenvaltioissa** ja toteuttaa kaikki tarvittavat toimet sen varmistamiseksi, että unionin säädoskehystä noudatetaan täysimääräisesti. Komissio pyrkii jatkossakin edistämään parhaiden käytäntöjen vaihtoa jäsenvaltioiden välillä **rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä ja energiatehokkuusdirektiiviä koskevien yhteisten täytäntöönpanotoimien avulla.**

Komissio **tutkii** parhaillaan, pitäisikö energiatehokkuuteen sovellettavia **valtiontukisääntöjä** muuttaa energiatehokkuusdirektiivin säännösten takia, jotta energiatehokkuustoimenpiteisiin voitaisiin myöntää jatkossakin rahoitustukea ilman epäselvyyksiä.

Energiatehokkuusdirektiivissä veloitetaan jo nyt jäsenvaltiot **varmistamaan** julkisissa hankinnoissa, **että keskushallinto hankkii** (tietyin ehdoin) **vain sellaisia tuotteita ja palveluita tai rakennuttaa vain sellaisia rakennuksia, joiden energiatehokkuus on suuri.** Tätä säännöstä sovelletaan hankintasopimuksiin, joiden hinta ylittää direktiivin 2004/18/EY<sup>8</sup> 7 artiklassa säädetty kynnysarvot. Alueellisia ja paikallisia viranomaisia kehoitetaan myös toimimaan samoin.

<sup>7</sup> Kuulemisen yhteydessä esitetyt kysymykset, niihin annetut vastaukset sekä saatujen tulosten analyysi ovat saatavilla osoitteessa

[http://ec.europa.eu/energy/efficiency/consultations/20120518\\_eeb\\_financial\\_support\\_en.htm](http://ec.europa.eu/energy/efficiency/consultations/20120518_eeb_financial_support_en.htm).

<sup>8</sup> EUVL L 134, 30.4.2004, s. 114.

Komissio kehittää parhaillaan **unionin laajuista yhtenäistä sertifiointijärjestelmää**, jotta muiden kuin asuinrakennusten energiatehokkuuden ilmaisemisessa sovellettaisiin kaikkialla EU:ssa samaa menetelmää. Järjestelmä perustuu Euroopan standardointikomitean määrittämiin standardeihin, joihin viitataan rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä. Tämä on nimittäin ainut keino yhdenmukaistaa rakennusten energiatehokkuustodistukset vapaaehtoisuuden pohjalta kaikkialla unionin alueella.

## 7.2. Rahoituksen saannin helpottaminen

Vaikka kokemukset ovat suurelta osin myönteisiä, unionin rahoitustuen käyttöä ja vaikuttavuutta voidaan yhä parantaa huomattavasti. Tämä tuli esiin myös julkisen kuulemisen yhteydessä saaduissa vastauksissa, sillä niissä kiiteltiin unionin nykyisiä välineitä mutta moitittiin niiden monimutkaisuutta ja hakumenettelyiden byrokraattisuutta. Lisäksi vastauksissa tuotiin esiin, ettei rahoitusmahdollisuuksia tunneta kovin hyvin varsinkaan paikallistasolla.

Parannusehdotuksissa esitettiin myös koheesiorahaston käytön joustavoittamista (esimerkiksi sallimalla lainojen ja avustusten yhdistelmät), pienempien hankkeiden yhdistämisen helpottamista sekä päättäjille (erityisesti paikallistason päättäjille) suunnatun neuvonnan lisäämistä, jotta nämä osaisivat hyödyntää Euroopan aluekehitysrahastoja paremmin.

Sidosryhmien edustajat kannattivat myös teknisen avun rahoittamista julkisista varoista, jotta lainoja olisi saatavilla houkuttelevilla ehdoilla ja energiapalveluyritysten ja energiatehokkuussopimusten markkinoita voitaisiin edistää. Tämä voitaisiin toteuttaa esimerkiksi myöntämällä rahoitusta julkisissa rakennuksissa toteutettaviin toimenpiteisiin.

Keskeisenä asiana yksityisen sektorin kiinnostuksen lisäämisessä pidettiin myös sitä, että sijoittajien on saatava enemmän objektiivista, luotettavaa ja standardoitua tietoa lainan vaikuttavuudesta (eli takaisinmaksuajoista, investoinnin tuotosta ja maksukyvyttömyysasteesta).

Ehdotuksissaan monivuotiseksi rahoituskehikseksi komissio on esittänyt, että **vähähiilisen talouden edistämiseen tarkoitettujen varojen osuutta koheesiorahastosta kasvatetaan** (pääasiassa kohdentamalla Euroopan aluekehitysrahaston määrärahoista 20 prosenttia energiatehokkuuteen ja uusiutuviin energianlähteisiin kehittyneillä alueilla ja siirtymäalueilla ja kuusi prosenttia vähemmän kehittyneillä alueilla). Tavoitteena on **lisätä rahoitusvälineiden käyttöä sekä poistaa asuinrakennusten kestäväan energiankäyttöön suunnattujen investointien enimmäismäärä, joka on tällä hetkellä neljä prosenttia**.

Komissio aikoo myös laatia vuoden 2013 alkupuoliskon aikana **tekniset suuntaviivat innovatiivisten rahoitusvälineiden käyttöä varten** lisätäkseen kyseisten välineiden käyttöä ja parantaakseen niiden koordinoitua ja toteuttamista.

Jäsenvaltioiden tehtävänä on nyt **varmistaa, että uuteen monivuotiseen rahoituskehikseen kuuluvat toimenpideohjelmat suunnitellaan siten, että koheesiorahoitusta voidaan hyödyntää parhaalla mahdollisella tavalla energiatehokkuuteen kohdistuvissa investoinneissa** ja että se voidaan yhdistää kansalliseen (ja mahdollisesti myös kansainvälisten rahoituslaitosten myöntämään) rahoitukseen.

Komissio aikoo vuoden 2013 aikana laatia jäsenvaltioiden avuksi **suuntaviivat koheesiorahastosta tuettavien energiatehokkuushankkeiden valitsemista ja arviointia varten**. Näin voidaan määrittää myös yhtenäisempi lähestymistapa.

Energiatehokkuusdirektiivin ansiosta jäsenvaltiot voivat jatkossa lisätä jyrkästi rakennusten energiatehokkuuteen kohdennettuja investointeja. Direktiivin mukaan jäsenvaltioiden on laadittava huhtikuun 2014 loppuun mennessä **pitkän aikavälin strategia investointien**

**saamiseksi käyttöön kansallisen rakennuskannan peruskorjauksessa sekä edistettävä energiatehokkuustoimia tukevien rahoitusvälineiden käyttöönottoa**, jotta rahoituksen aikaansaama hyöty voidaan moninkertaistaa.

Lisäksi komissio **aikoo tukea jatkossakin hankesuunnittelua** Horisontti 2020 -ohjelmaan kuuluvan ELENA-välineen kautta. Tulevalla tukikaudella tukea voidaan myöntää **aiempaa useammalle tuensaajalle** niin julkisella kuin yksityisellä sektorilla. Tavoitteena on tukea kestäväää energiankäyttöä edistävien innovatiivisten rahoitusjärjestelmien suunnittelua ja käyttöönottoa. Komission on tarkoitus myös **määrittää säännöt seurantaan ja arviointia varten**, jotta energiatehokkuuden lisäämiseksi tehdyn investoinnit voitaisiin standardoida ja tuettujen investointihankkeiden keskinäinen vertailu olisi helpompaa.

Komissio tukee Horisontti 2020 -ohjelmasta myös **esikaupallisia ja uusia tuotteita koskevien innovaatioiden julkisia hankintoja**, koska se haluaa kannustaa teollisuudenaloja investoimaan sellaisiin uusiin tutkimus- ja innovointihankkeisiin, joiden tavoitteena on kehittää julkisten palveluiden tarpeisiin soveltuvia ratkaisuja.

### 7.3. Markkinoiden ongelmiin puuttuminen

Markkinoiden toiminnassa on useita ongelmia, jotka vaikeuttavat rakennusten energiatehokkuuden parantamista. Ongelmia aiheuttavat muun muassa tekniset sekä rahoitukseen, tiedotukseen ja käyttäytymiseen liittyvät esteet. Selvä enemmistö julkisen kuulemiseen osallistuneista oli sitä mieltä, että kaikkein tärkeintä on poistaa rahoitukseen liittyvät esteet. Niitä ovat esimerkiksi suuret alkuinvestointikustannukset, vaikeus saada luottoa, liian pitkät takaisinmaksuajat, rakennusten omistajille ja vuokralaisille suunnattujen kannustimien välinen ristiriita sekä usean asunnon rakennuksiin liittyvät ongelmat.

Useissa vastauksissa kuitenkin korostettiin sitä, että erilaisten ongelmien suhteellinen painoarvo vaihtelee jäsenvaltioittain ja aloittain (joita ovat esimerkiksi asuinrakentaminen, kaupanala ja julkinen sektori).

Monet vastaajat pitivät koulutusta sekä energian säästämistä koskevan valvonnan standardointia tärkeänä. Niiden ohella yhtenä suurimmista ongelmista pidettiin myös sitä, ettei saatavilla ole tarkoituksenmukaista ja luotettavaa tietoa energiansäästöistä, energiatehokkuustoimista sekä (rakennusten omistajille, rakennusalan ammattilaisille ja rahoituslalle suunnatuista) rahoitustukivälineistä.

Energiatehokkuusdirektiivissä veloitetaan jäsenvaltiot määrittämään markkinoilla vallitsevat esteet sekä ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin energiatehokkuuteen liittyvien sääntelyllisten ja muiden esteiden poistamiseksi. Niitä ovat muun muassa **rakennuksen omistajalle ja vuokralaiselle** tai saman rakennuksen eri omistajille suunnattujen **kannustimien välinen ristiriita** sekä **pitkän aikavälin energiatehokkuussopimusten ja muiden kolmannen osapuolen kanssa sovellettavien pitkän aikavälin rahoitusmekanismien käyttöön liittyvät ongelmat**.

Rahoitustukivälineitä ja rakennusten energiatehokkuutta lisääviä teknisiä ratkaisuja koskeva kohdennettu neuvonta (erityisesti asunnonomistajille ja pk-yrityksille suunnattu neuvonta) pitäisi järjestää ensisijaisesti kansallisesti, alueellisesti ja/tai paikallisesti. Komissio aikoo kuitenkin tutkia, voitaisiinko unionin tason tiedotusta parantaa (etenkin **BUILD UP -verkkoportaalin avulla**: [www.buildup.eu](http://www.buildup.eu)).

Komissio käynnistää vuonna 2013 tutkimuksen, jonka tavoitteena on muodostaa **kattava kokonaiskuva jäsenvaltioiden energiatehokkuutta koskevasta rahoituksesta** sekä lisätä tietoa rakennusten energiatehokkuuteen liittyvien rahoitustoimien vaikutuksesta.

Komissio on ehdottanut, että myös seuraavan monivuotisen rahoituskehityksen kaudella **tuetaan muiden kuin teknisten esteiden poistamista** Horisontti 2020 -ohjelmasta. Vuosina 2014–2020 ohjelmasta kohdennettaisiin 6,1 miljardia euroa tutkimukseen ja innovointiin tavoitteen "Turvallinen, puhdas ja tehokas energia" alla. Huomattava osa noista määrärahoista osoitettaisiin muihin kuin teknisiin kysymyksiin sekä nykyisten sääntelyyn, rahoitukseen, markkinoihin ja käyttäytymiseen liittyvien esteiden poistamiseen päälinjan "Energiainnovaatioiden markkinoille saattaminen" alla. Tämä olisi jatkoa Älykäs energiahuolto Euroopassa -ohjelman yhteydessä saaduille myönteisille kokemuksille.

#### **7.4. Energiapalvelumarkkinoiden vahvistaminen**

Energiapalvelumarkkinoiden kehittämistä pidetään usein yhtenä tehokkaimmista keinoista edistää energiatehokkuustoimia etenkin julkisen rakentamisen ja teollisuuden alalla. Näillä markkinoilla sovelletaan liiketoimintamallia, joka perustuu energiapalvelujen tarjoamiseen (eli energian järkevään käyttöön pelkän energian toimittamisen sijasta). Tässä hyödynnetään usein niin kutsuttuja energiatehokkuussopimuksia. Energiatehokkuussopimuksen mukaisesti palveluntarjoaja (eli energiapalveluyritys) auttaa parantamaan rakennuksen energiatehokkuutta rahoittamalla alkuinvestointikustannuksia, jotka sitten jälleenrahoitetaan aikaansaaduilla säästöillä. Energiatehokkuussopimuksia voidaankin pitää rahoitusvälineenä, jonka avulla voidaan parantaa energiatehokkuutta ilman, että asiakkaalta edellytetään alkupääomaa.

Useiden sidosryhmien edustajat katsoivat, että energiapalveluyritysten ja energiatehokkuussopimusten markkinoita on tuettava enemmän esimerkiksi ottamalla käyttöön uusia lainatakuujärjestelmiä, vahvistamalla sertifiointimenettelyjä sekä lisäämällä toimijoiden luottamusta energiatehokkuussopimuksiin.

Julkisella sektorilla mahdollisuus hyödyntää taseen ulkopuolista rahoitusta nähtiin keinona vauhdittaa investoimista julkisiin rakennuksiin. Tähän liittyy myös erityisesti velvollisuus peruskorjata vuosittain kolme prosenttia keskushallinnon omistamista rakennuksista.

Jotta energiapalveluyritysten ja energiatehokkuussopimusten markkinat voisivat kehittyä, komissio aikoo käynnistää vaiheittain **kampanjan energiatehokkuussopimuksia ja energiapalveluyrityksiä koskevien valmiuksien edistämiseksi kaikkialla unionissa**. Kampanjaa toteutetaan pääasiassa seuraavien toimien kautta: valmiuksien parantamista käsittelevät ja keskushallinnon edustajille tarkoitetut työpajat, joita EIP:n alainen julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuksia käsittelevä eurooppalainen asiantuntijakeskus (EPEC) järjestää kahden kumppaninsa kanssa, alueviranomaisille tarkoitettu ManagEnergy-aloite sekä paikallisille toimijoille tarkoitettu kaupunginjohtajien ilmastopöytäsohjelma (Covenant of Mayors -sopimus).

## **8. PÄÄTELMÄT**

Euroopan rakennuskantaa, rakennusten energiatehokkuutta koskevaa rahoitustukea ja erilaisia markkinaesteitä tutkittaessa päädyttiin seuraaviin johtopäätöksiin:

- Tilanne vaihtelee huomattavasti jäsenvaltiosta toiseen, koska jäsenvaltioiden rakennuskanta, niiden toteuttamat rahoitustukitoimet ja niissä vallitsevat markkinaesteet ovat hyvin erilaisia.
- Vaikka rakennusten energiatehokkuuteen investoidaan jatkuvasti enemmän ja kustannustehokkaita energiansäästövälineitä koskevista parhaista käytännöistä on olemassa lukuisia esimerkkejä, erilaisten rahoitustukitoimien vaikuttavuudesta on saatavilla niin unionin tasolla kuin kansallisesti vain vähän tietoa.

- Monet merkittävät esteet haittaavat edelleen rakennusten energiatehokkuuteen kohdistuvien investointien lisäämistä. Niistä voidaan mainita muun muassa se, että toimijoilla ei ole riittävästi tietoa ja asiantuntemusta energiatehokkuustoimiin myönnettävästä rahoituksesta, alkukustannukset ovat suuria, takaisinmaksuajat ovat pitkiä, energiatehokkuusinvestointeihin liittyy (tai ajatellaan liittyvän) luottoriskejä ja että lopullisten tuensaajien määrittämät painopisteet kilpailevat keskenään.

Saavuttaakseen vuoden 2020 energiatehokkuustavoitteet sekä tavoitteet vielä suurempien säästöjen aikaansaamisesta vuoteen 2050 mennessä Euroopan unionin on lisättävä rakennusten energiatehokkuustoimiin myönnettävää rahoitustukea. Näin ollen on varmistettava, että alaa koskevat säädökset pannaan asianmukaisesti täytäntöön, saatavilla olevaa rahoitusta lisätään ja suurimmat esteet poistetaan.

Kuten edellä todetaan, komissio on sitoutunut monissa aloitteissa ja toimissa tukemaan mainittuja tavoitteita. Rakennuskannan ja alan luonteen vuoksi on kuitenkin ensisijaisesti jäsenvaltioiden tehtävä varmistaa, että kustannustehokkaammat investoinnit toteutuvat, etenkin kun jäsenvaltiot ovat myös vastuussa alaa koskevan lainsäädännön täytäntöönpanosta sekä kansallisilla markkinoilla vallitsevien esteiden poistamisesta.

On myös tärkeää soveltaa energiatehokkuustoimien rahoittamisessa kunkin tahon erityistarpeet huomioivaa lähestymistapaa. Näin ollen julkisten viranomaisten, rahoittajien ja rakennusalan on tehtävä keskenään tiivistä yhteistyötä.

Yhtä tärkeää on vakuuttaa rakennusten omistajat siitä, että kiinteistöjen energiatehokkuuden lisääminen hyödyttää myös heitä, koska energialasku pienenee, asuinmukavuus paranee ja kiinteistön arvo nousee. Rakennusten omistajien asenne saattaakin olla yksi suurimmista esteistä, jotka on poistettava, jotta Euroopan rakennusten energiatehokkuutta voitaisiin lisätä. Makroekonomiset tekijät puoltavat tätä vahvasti, joten asenteita on pyrittävä muuttamaan kohdennetuilla kannustimilla ja tietoisuutta lisäävillä toimilla. Keskeinen väline tässä ovat rakennusten peruskorjaamista koskevat etenemissuunnitelmat, joita jäsenvaltioiden on uuden energiatehokkuusdirektiivin mukaisesti laadittava. Niissä pitäisi tarttua selkeästi kyseisiin ongelmiin.

Jotta asiat etenisivät, komissio aikoo jatkossakin keskustella jäsenvaltioiden ja keskeisten sidosryhmien kanssa siitä, miten rakennusten energiatehokkuuteen tehtyjä investointeja haittaavat esteet voidaan poistaa ja miten rakennusten energiatehokkuuden lisäämiseen myönnettävää rahoitustukea voidaan kehittää entisestään.