

Miten saavuttaa säästöjä energiakustannuksissa ja kasvattaa taloyhtiön arvoa tulevaisuudessa?



Tulevaisuuden taloyhtiö
22.11.22 klo 17-18

ENERGIAKUSTANNUKSET NOUSEVAT, MITÄ TALOYHTIÖIDEN PITÄÄ HUOMIOIDA?



Helenin webinaari

22.11.2022

Tuomas Viljamaa



Isännöinti.fi



SISÄLTÖ

- Toimintaympäristö
- Hoitokulujen nousu rasittaa taloyhtiötä ja osakkaita
- Energian merkitys taloyhtiön hallinnossa korostuu



TALOYHTIÖIDEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

- Isännöinti on vaativaa asiantuntijatyötä, jonka merkitys tulevaisuudessa vain kasvaa.
- Se on taloyhtiöiden tärkein palvelu ja osa asumisen arvoketjua.

2,7 MILJOONAA SUOMALAISTA ASUU TALOYHTIÖISSÄ



2 miljoonaa asuu asunto-osakeyhtiöissä



0,7 miljoonaa asuu vuokrataloissa



TALOYHTIÖITÄ ON NOIN
90 500

NÄISSÄ YHTIÖISSÄ ON NOIN
220 000
HALLITUKSEN JÄSENTÄ



NÄISTÄ TALOYHTIÖISTÄ NOIN
55 000



KÄYTTÄÄ
AMMATTIMAISTA
ISÄNNÖINTIÄ

NÄITÄ KIINTEISTÖJÄ HOITAA



NOIN
6000
ISÄNNÖINTI-
AMMATTILAISTA

3 500
ISÄNNÖITSIJÄÄ

2 500
MUUTA AMMATTILAISTA

750
ISÄNNÖINTIYRITYSTÄ

ISÄNNÖINNIN OSUUS TALOYHTIÖISSÄ

- Isännöinnillä on merkittävä rooli valtavan asuntokokonaisuuden hallinnoinnissa ja kansallisvarallisuuden ylläpidossa sekä kehittämisessä.

TALOYHTIÖIDEN HOITOKULUT VUONNA 2021 (milj. euroa)



Kaikkiaan taloyhtiöiden hoitokulut ovat noin 8,5 miljardia, josta isännöinnin osuus on noin 610 miljoonaa euroa.

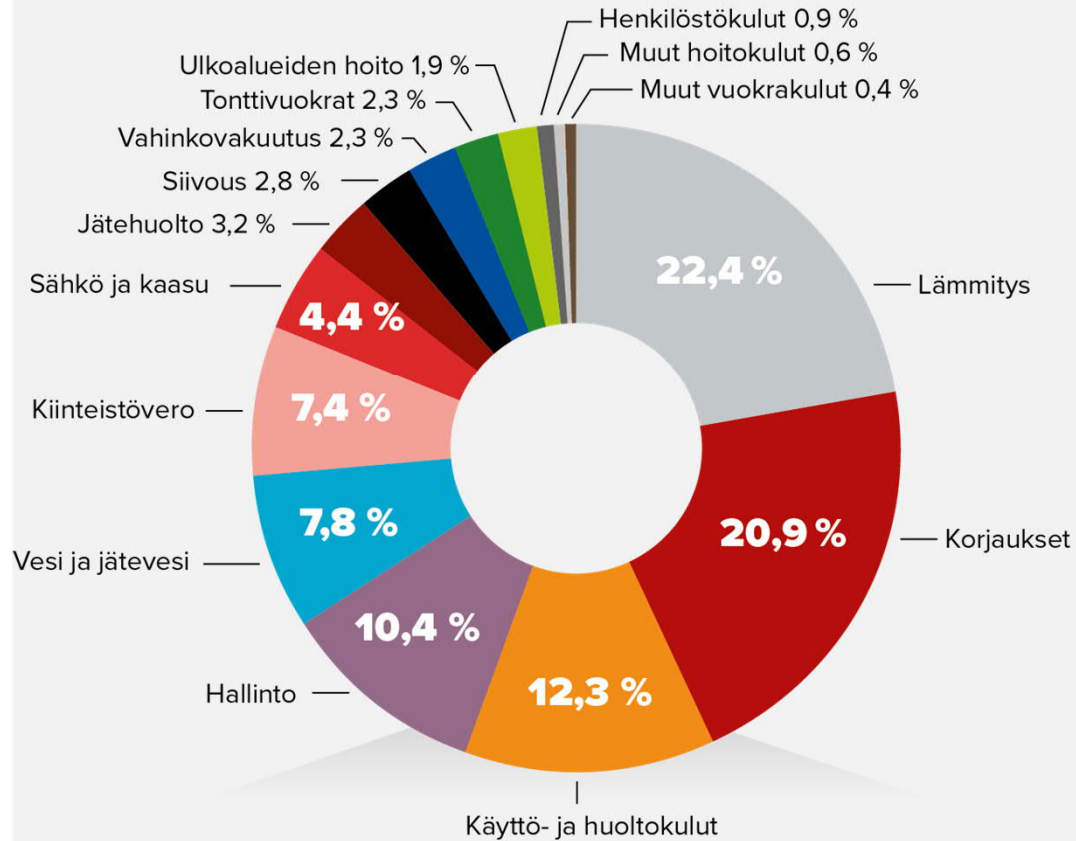
Lähde: Tilastokeskus

Hoitokulujen nousu rasittaa taloyhtiöitä ja osakkaita

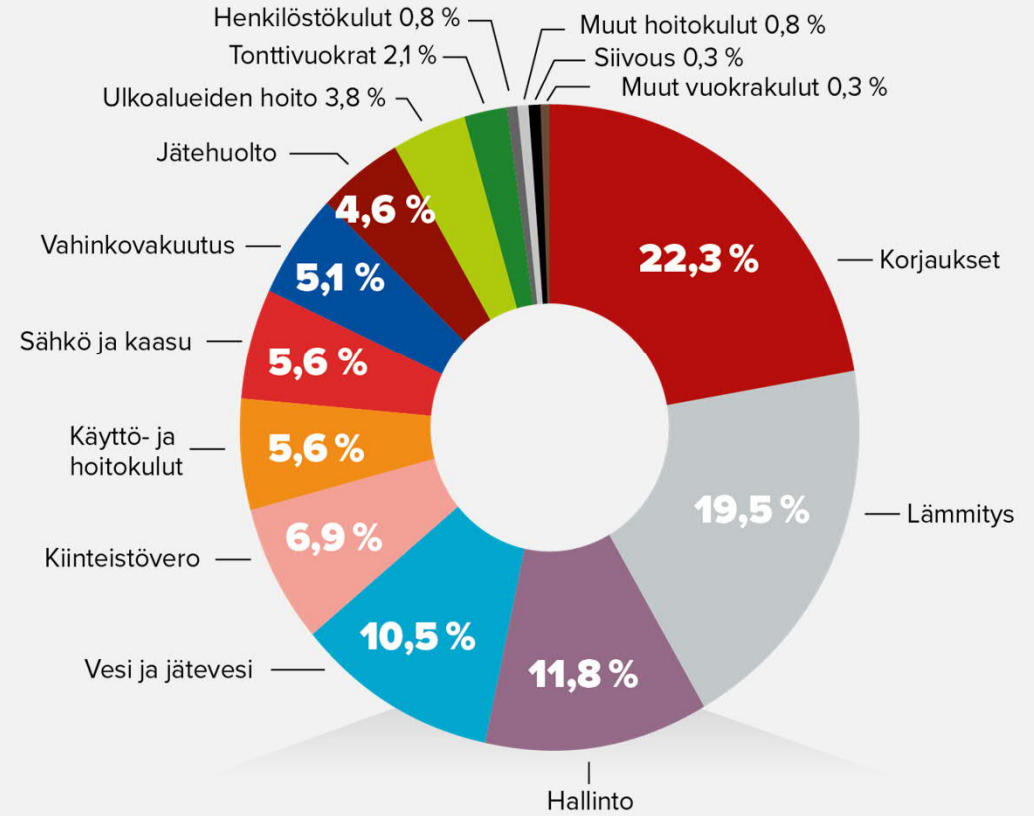


HOITOKULUJAKAUMA

**KERROSTALOYHTIÖN HOITOJAKAUMA
VUONNA 2021**



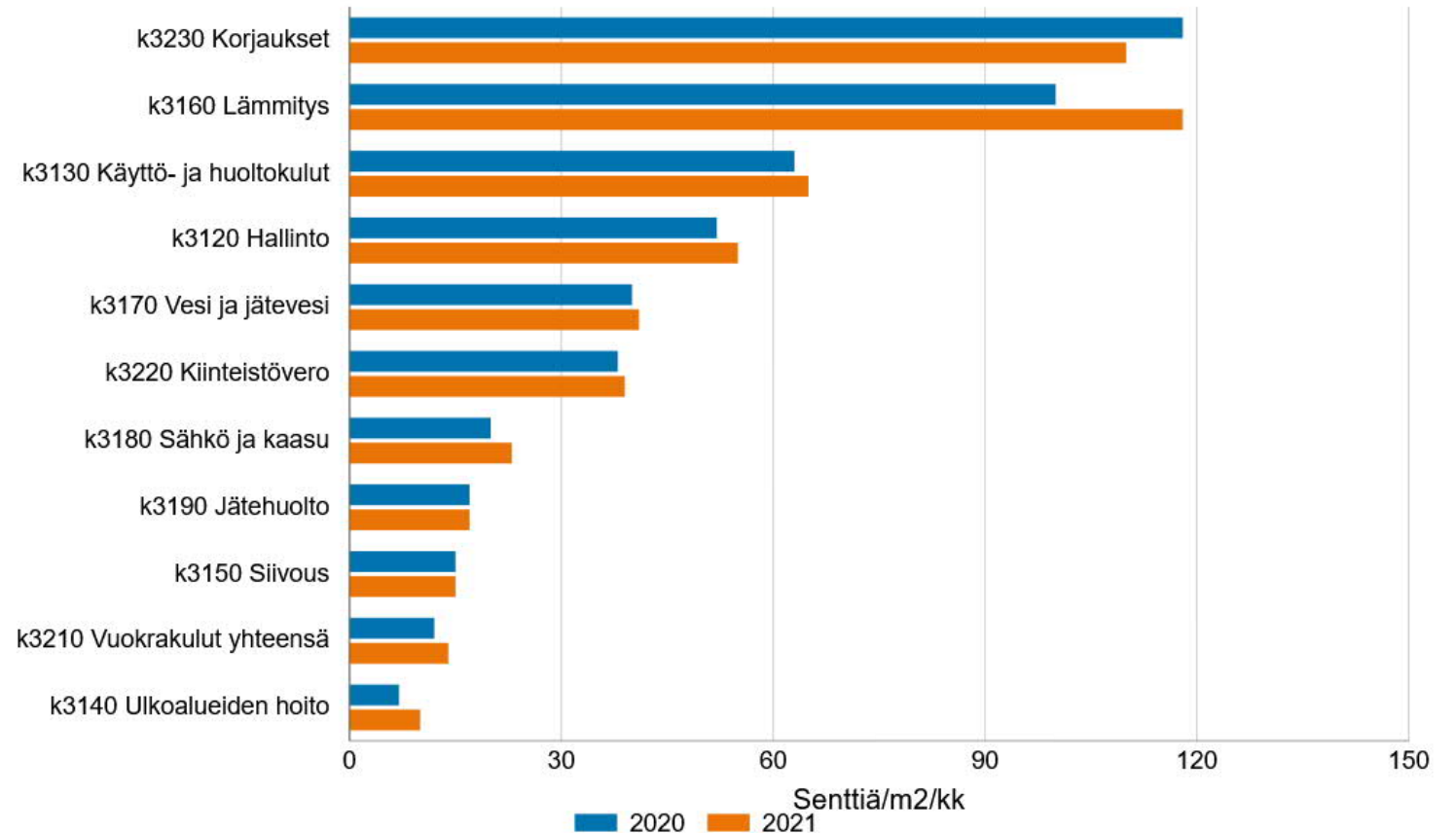
**RIVITALOYHTIÖN HOITOJAKAUMA
VUONNA 2021**



HOITOKULUJEN KEHITYS

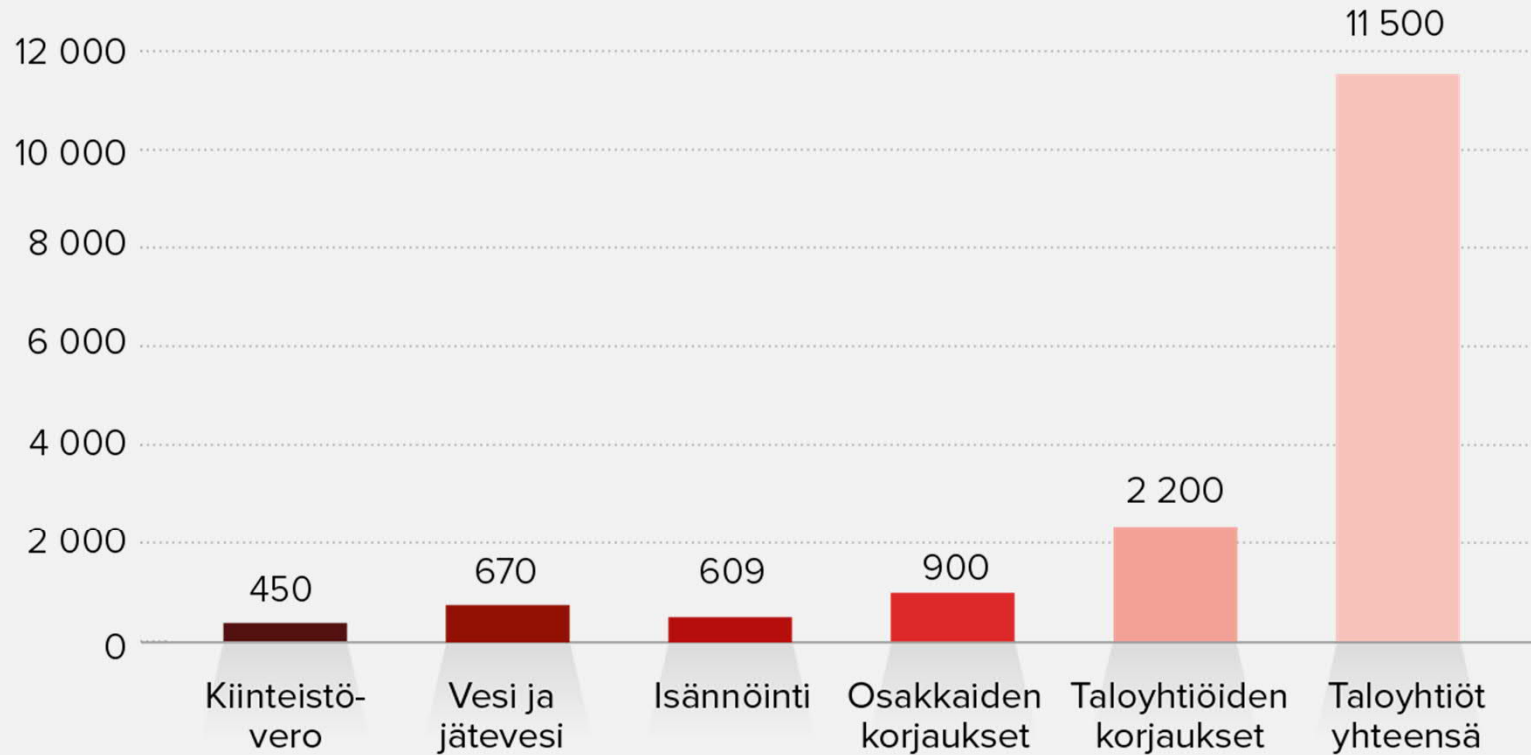
- Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat 5,6 %
- Hoitokuluista nousivat eniten lämmityskulut, jotka olivat poikkeuksellisen alhaiset vuonna 2020
- Asunto-osakeyhtiöiden korjauskulut pienenevät 6,5 %
- Asunto-osakeyhtiöiden hoitovastikkeet nousivat 2,2 %

Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden keskeiset hoitokulut 2020-2021



Lähde: Tilastokeskus, asunto-osakeyhtiöiden talous

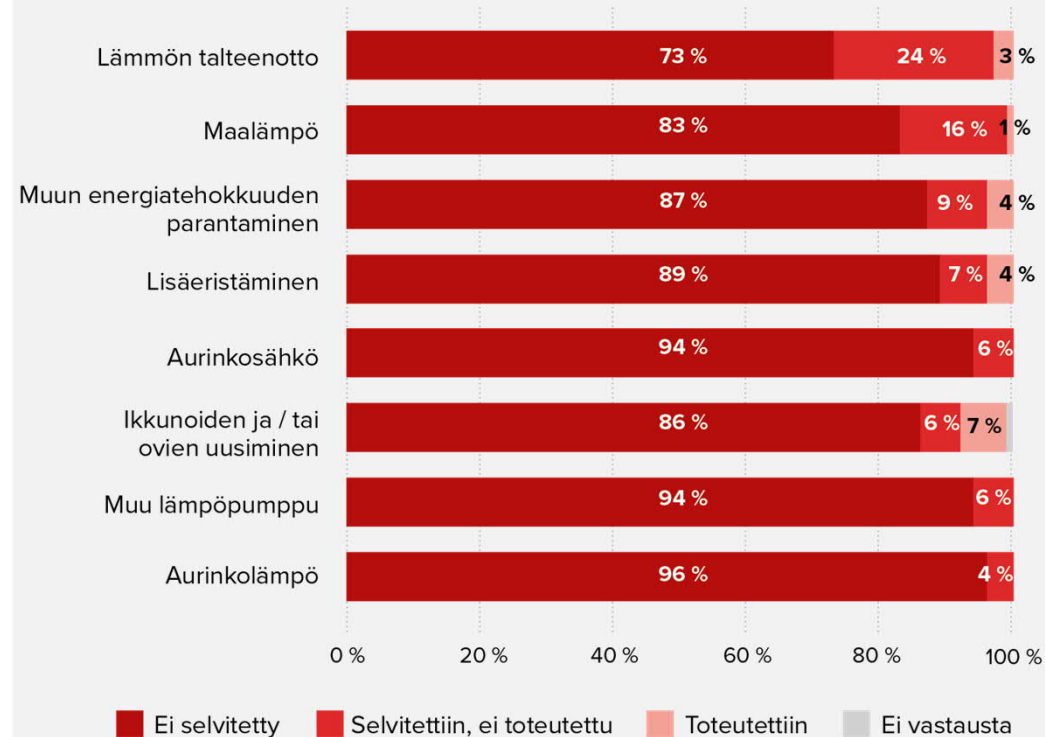
TALOYHTIÖIDEN KUSTANNUKSIJA 2021 (milj. euroa)



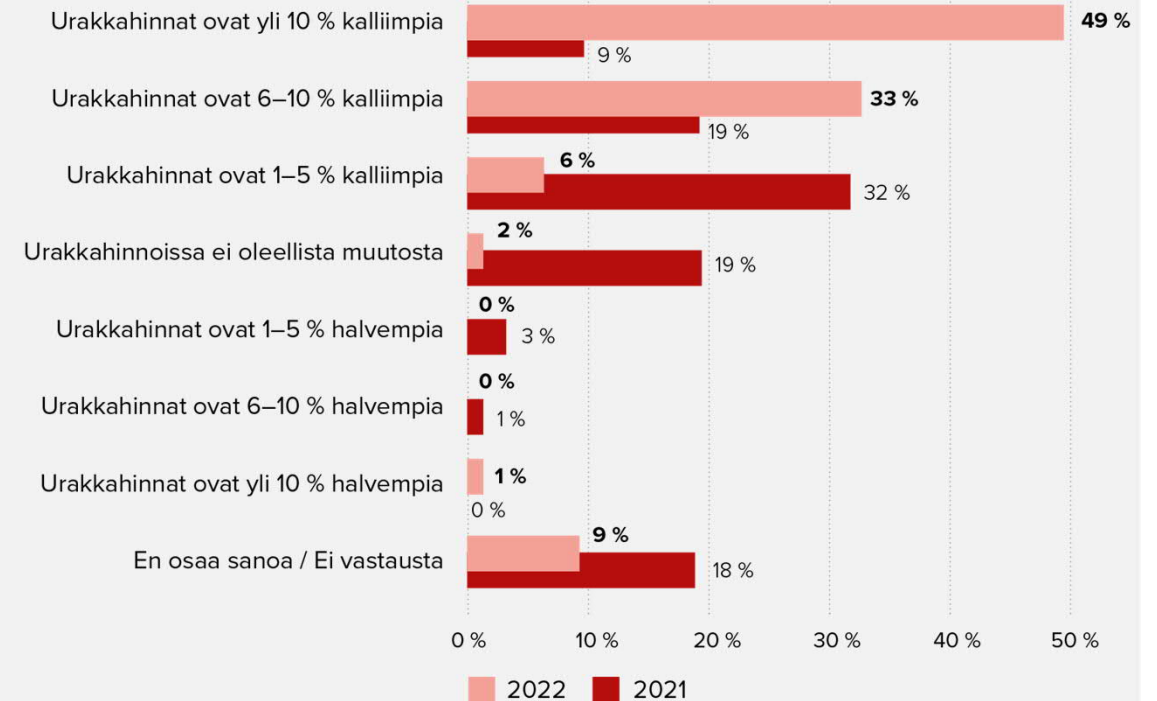
Lähde: Tilastokeskus

KORJAUSTEN YHTEYDESSÄ OHJATAAN ENTISTÄ ENEMMÄN ENERGIATEHOKKUUDEN PARANTAMISEEN

ENERGIATEHOKKUUSTOIMIEN TAI MUIDEN KORJAUSTEN SELVITTÄMINEN JA TOTEUTTAMINEN PUTKIREMONTIN YHTEYDESSÄ



MITEN ARVIOIT PUTKIREMONTTIEN HINTOJEN KEHITTYVÄN SEURAAVAN 12 KK:N JAKSOLLA

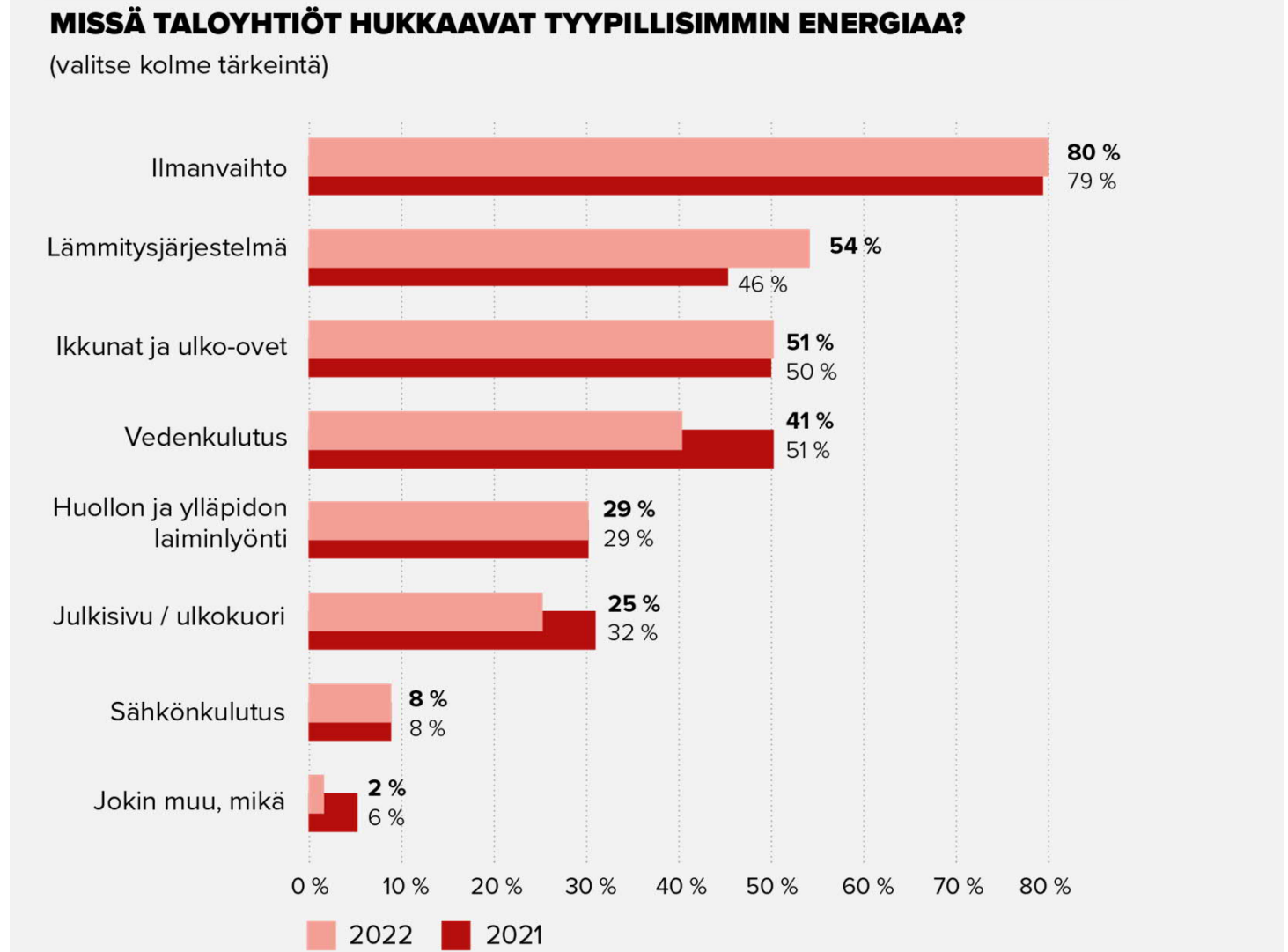


Energian merkitys taloyhtiön hallinnossa kasvaa



ENERGIA

- Energian merkitys taloyhtiöiden hallinnossa kasvaa.



Asumisen energiankulutus 2020

| Käyttökohteittain | GWh | % |
|---------------------------|---------------|------------|
| Tilojen lämmitys | 39 220 | 64,3 |
| Käyttöveden lämmitys | 10 082 | 16,5 |
| Muut sähkölaitteet | 6 209 | 10,2 |
| Saunojen lämmitys | 3 063 | 5,0 |
| Valaistus | 1 512 | 2,5 |
| Ruoan valmistus | 898 | 1,5 |
| Yhteensä | 60 984 | 100 |
| Energialähteittäin | GWh | % |
| Sähkö | 22 041 | 36,1 |
| Kaukolämpö | 16 982 | 27,8 |
| Puu | 13 154 | 21,6 |
| Lämpöpumppu | 5 811 | 9,5 |
| Muut ¹⁾ | 2 996 | 4,9 |
| Yhteensä | 60 984 | 100 |

1) Turve, hiili, maakaasu, kevyt- ja raskas polttoöljy

Lämmönkulutuksen jakautuminen karkeasti

- Ilmanvaihto 35 %
- Käyttövesi 25 %
- Ikkunat ja ovet 16 %
- Seinät 10 %
- Katto 8 %
- Alapohja 5 %



ENERGIABAROMETRI

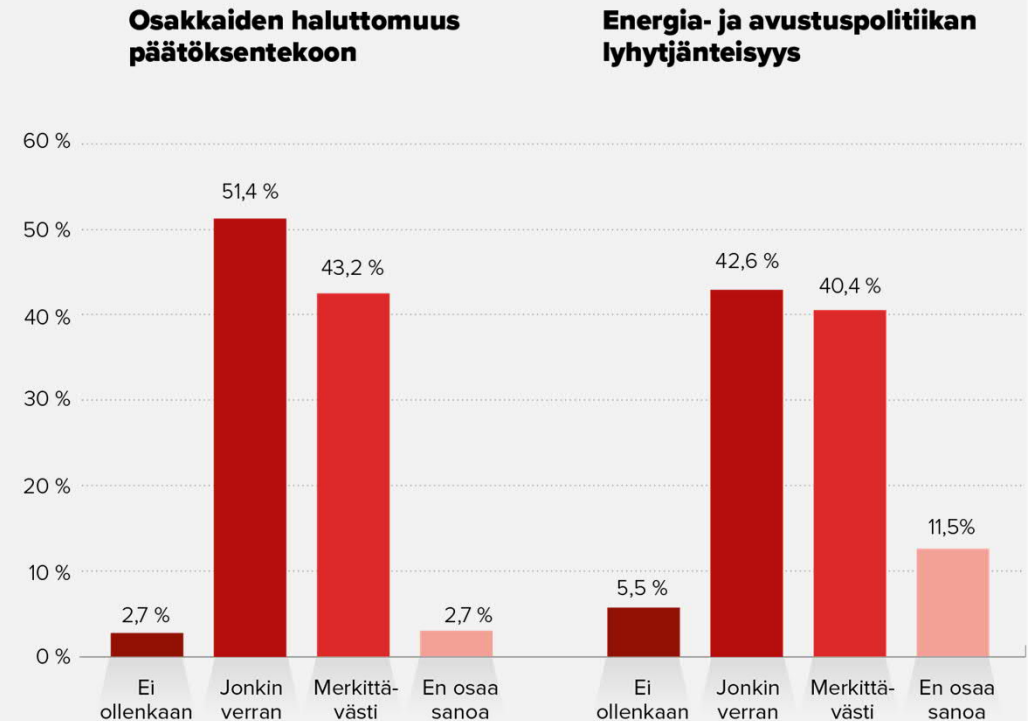
KUINKA SUHTAUDUT VÄITTÄMIIN?

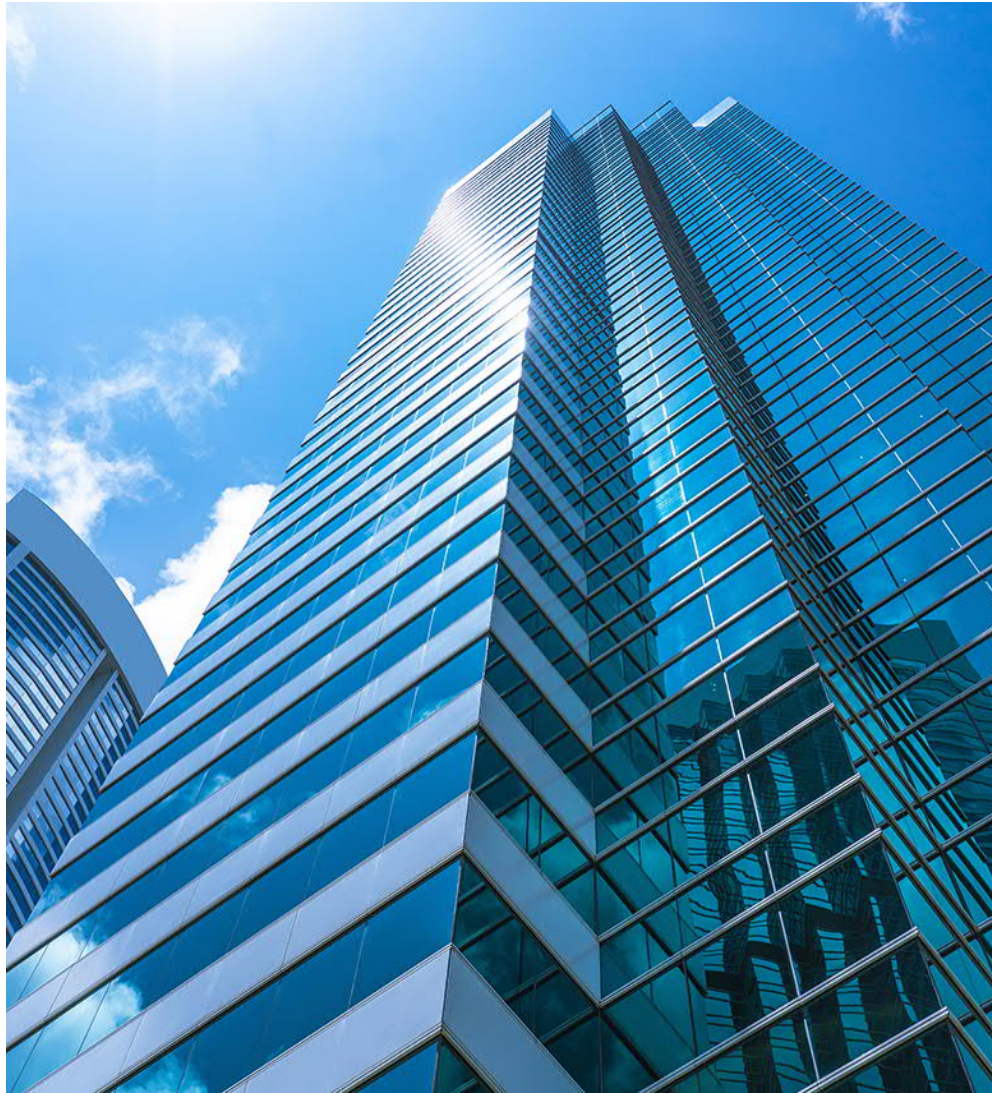
(1 = täysin eri mieltä, 5 = täysin samaa mieltä)



MIKÄ JARRUTTAA ENERGIATEHOKKUUSTOIMENPITEITÄ?

Isännöintiammattilaisten mielestä kaksi eniten jarruttavaa tekijää ovat:





ENERGIA JA LAINSÄÄDÄNTÖ

- Ilmastolaki, EED, EPBD, Fit for 55, Ilmastaselvitys...

Miten yhteensovitetään?

- Energiatodistukset
- Ilmastaselvitys → lausuntokierroksella nyt

”Suurempien remonttien yhteydessä pitäisi tehdä taloyhtiöihin ja asuinrakennuksiin jatkossa ilmastaselvitys”

- EPBD
 - Parlamentin käsittelyssä
- Renovation Wave

ENERGIATODISTUKSET

- Nykyinen laki tuli voimaan 1.6.2013
- Suuri määrä energiatodistuksia tulee uudistettavaksi lähivuosina
- Odotettavissa ruuhkaa, joten kannattaa olla ajoissa liikkeellä
- Esim. Helsingissä 404 ARAn rekisteriin kirjattua todistuksen laatijaa
- Energiatodistusten laatimisen yhteydessä olisi syytä selvittää myös mahdollisuuksia tehdä energiatehokkuustoimenpiteitä
 - Energiaselvityksestä liikkeelle
- ”Energiatodistus on oltava aina kun rakennusta myydään tai vuokrataan. Kun kehotuksesta ja varoituksesta huolimatta lakia ei noudatettu, ARA joutui asettamaan uhkasakkoja.” -26.10.2022



Energian merkitys kasvaa voimakkaasti

- Pörssisähkö on ollut viime päivinä erittäin edullista johtuen pääasiassa tuulisesta säästä.
- On arvioitu, että vuonna 2040 tuulivoima voi vaihdella peräti 15 000 MW.
- Sähkönkulutus on keskimäärin noin 8000-10 000 MW
- Sähkön hintavaihtelu tulee olemaan jatkossakin suurta.
- Sähkönkulutus tulee kokonaisuutena kasvamaan ja erilaiset älykkäät optimointijärjestelmät lisääntymään
- Aurinkosähkön hyödyntäminen tulee voimakkaasti lisääntymään ja entistä useampi rakennus tuottaa pitkällä aikajänteellä entistä enemmän itse tarvitsemansa energian
- Datan hyödyntäminen → kulutusseuranta ja analysointi



KIITOS!



Tuomas Viljamaa

tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi

0407235821

www.isannointiliitto.fi/toimialakatsaus



Isännöinti

Miten suunnitella ja toteuttaa energiaremontti mahdollisimman sujuvasti?



Tulevaisuuden taloyhtiö webinaari
22.11.2022

Asiakkuuspäällikkö Ilkka Mäkelä

Millainen energiaremonttiratkaisu taloyhtiöön?

Lisäeristäminen,
ovien ja
ikkunoiden
uusiminen

Aurinko-
voimala

Olosuhde-
seuranta,
automaation
uusiminen

Lämmön jaon
tasapainotus

Sähköpää-
keskuksen
saneeraus

Sähköinen
Liikenne ja
lataus

Poistoilman
lämmön
talteenotto

Ilmavesi-
lämpöpumppu

Älykäs
lämmönjako-
keskus

Jäähdytys

Maalämpö

Ilmalämpö-
pumppu



Energiaremontin näkökulmat

1. Energian kulutuksen vähentäminen

- Lämmönjaon tasapainotus ja patterien huuhtelu
- Poistoilman lämmön talteenotto
- Virtauksenrajoittimet suihkuihin, energiatehokas valaistus
- Olosuhdeseuranta ja automaatio
- Rakenteiden tiivistäminen lisäeristämällä sekä ovien ja ikkunoiden uusimisella energiatehokkaiksi

2. Lämmön ja sähkön tuottaminen edullisemmin ja ympäristöystävällisesti

- Fossiilisten polttoaineiden sijasta maalämpö
- Aurinkovoimalan avulla sähköntuottajaksi
- Investoinnit maksavat itsensä takaisin alentuneina käyttökuluina

3. ARA:n energia-avustus kannustaa tekemään energiaremontteja

- Kerrostaloissa e-luvun parannus vähintään 32%
- Rivitaloissa e-luvun parannus vähintään 36%





Helenin energiaremonttipalvelu

☀️
Taloyhtiön tehokkain tapa säästää energiakustannuksissa ja lisätä asumisen mukavuutta.

Energiaremontti on avaimet käteen -palvelu, jonka avulla taloyhtiö voi leikata lämmityksen kustannuksia, varustautua sähköautojen latauspisteillä sekä hankkia oman aurinkovoimalan. Taloyhtiön oma sähkösojimus täydentää kokonaisratkaisua. Energiaremontin voi toteuttaa omana investointina tai palvelumallilla.

Palvelumallissa Helen vastaa kokonaisuuden toteuttamisesta sekä valvonnasta ja ylläpidosta sovittua kuukausihintaa vasten ilman taloyhtiön omaa investointia.

Tutkitusti maalämpöön siirtyneiden ja aurinkovoimalan hankkineiden taloyhtiöiden kiinnostavuus asuntomarkkinoilla lisääntyy, mikä näkyy näiden ekologisten asunto-osakkeiden kovana kysyntänä ja korkeimpina myyntihintoina.

Miksi energiaremontti?



Säästöt

Energiatohokkuuden kasvattamisessa ja mahdollisella lämmitystavan muutoksella maalämpöön voidaan säästää jopa **40%** energiakustannuksissa.



Sähköistäminen

Sähköautot yleistyvät nopeasti ja yhä useampi haluaa varmistaa latausmahdollisuuden taloyhtiössä nyt ja tulevaisuudessa.



Ekologisuus

Maalämpö yhdistettynä aurinkovoimalaan ja taloyhtiön omiin sähköauton latauspisteisiin vähentää päästöjä jopa **80%**.



Kerralla kuntoon

Energiaremontti suunnitellaan kokonaisuutena, jolloin se mahdollistaa taloyhtiön tarpeita vastaavan ja pitkäikäisen toimivuuden. Toimitamme ratkaisut avaimet käteen – toimituksena, jolloin häiriöt asumiseen vähenevät, kun pihan muutostyöt hoidetaan kerralla.



Energiaremontti osakokonaisuuksien sijaan



Virtaviivainen takuu-, huolto- ja ylläpitokumppani



Energiaremontin elinkaari ja arkisten asioiden hoitaminen on helppoa yhden kumppanin kanssa, joka on vastannut koko remontin toteutuksesta. Valvonta- ja huoltopalvelun mukaisesti Helenin energiavalvomo on reagoimassa mahdollisiin vikatilanteisiin 24/7, jolloin uusien järjestelmien toiminnasta ei tarvitse murehtia.

YritysHelen seurantaan ja asiointiin



Säästöt ja päästövähennykset ovat keskeisimpiä mittareita eri energiaratkaisuiden kannattavuuden arvioinnissa. Energiaremontin kokonaisuhyötyjä voi seurata ja raportin voi tulostaa Yritys Helen -palvelun kautta. Palvelun kautta taloyhtiön kaikki energia-asiat ovat yhden kirjautumisen takana. OmaHelen on jo saavuttanut valtavan suosion helppokäyttöisyytensä ansiosta.



Suunnittelu kokonaisuutena tuo säästöjä

Energiaremontin toteutuksen keskiössä ovat taloyhtiön sähköliittymä ja –pääkeskus. Lämpöpumppu- ja latausratkaisun sekä aurinkovoimalan yhteinen suunnittelu mahdollistaa oikean sähköliittymän mitoittamisen kerralla. Samalla saadaan säästöjä kun kokonaisuudessa on huomioitu nykyiset ja tulevat tarpeet. Taloyhtiö voi samalla tehdä päätöksen kokonaisuudesta yhdellä kerralla.



Toteutus kerralla minimoi häiriöt asumiseen

Energiaremontissa taloyhtiön tontille kohdistuu muutostöitä. Osa-alueilla on kuitenkin keskenään hyvin paljon yhteistä. Esimerkiksi sähköautojen latauspisteitä ja maalämpöä yhdistävät pihamaalla tehtävät kaivuutyöt, putkitukset ja kaapelointityöt. Kun kokonaisuus tehdään samassa remontissa, niin hyödyt realisoituvat taloyhtiöille sekä rahana että mahdollisimman lyhytkestoisina asumisen häiriönä.



Laskemme dataan pohjautuen jokaiselle helsinkiläiselle taloyhtiölle parhaan ratkaisukokonaisuuden



| As Oy | Isännöitsijä | Lämpökeskuksen uusimisen tarve | Parkki-paikkojen lkm | Lämmitys-energian tarve (2019) (MWh/v) | Säästetyt kustannukset energian hankinnassa (€/kk) | Kokonais-vastike-vaikutus (€/kk) | Takaisin-maksuaika (v) | Suositteltu lämmitys- muoto |
|----------|----------------|--------------------------------|----------------------|--|--|----------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| As Oy 01 | Isännöitsijä A | Ei tarvetta | 40 | 583 | 29 706 € | -0,21 € | 10 | Kaukolämpö + PILP |
| As Oy 02 | Isännöitsijä B | Ei tarvetta | | 232 | 12 969 € | 0,06 € | 10 | Maalämpö |
| As Oy 03 | Isännöitsijä C | Ei tarvetta | | 445 | 23 617 € | 0,11 € | 8 | Maalämpö |
| As Oy 04 | Isännöitsijä D | Ei tarvetta | | 255 | 13 661 € | -0,10 € | 11 | Maalämpö |
| As Oy 05 | Isännöitsijä E | Tarve uusia | 12 | 1229 | 59 236 € | -0,03 € | 11 | Kaukolämpö + PILP |
| As Oy 06 | Isännöitsijä F | Ei tarvetta | | 664 | 33 187 € | 0,00 € | 8 | Maalämpö |
| As Oy 07 | Isännöitsijä G | Ei tarvetta | 49 | 554 | 27 662 € | -0,22 € | 7 | Kaukolämpö + PILP |
| As Oy 08 | Isännöitsijä H | Ei tarvetta | | 118 | 6 731 € | 0,94 € | 10 | Maalämpö |
| As Oy 09 | Isännöitsijä I | Ei tarvetta | 27 | 963 | 46 458 € | -0,08 € | 12 | Maalämpö |
| As Oy 10 | Isännöitsijä J | Ei tarvetta | | 1485 | 68 224 € | -0,17 € | 11 | Maalämpö |
| As Oy 11 | Isännöitsijä K | Ei tarvetta | 4 | 279 | - € | 0,24 € | | Kaukolämpö |
| As Oy 12 | Isännöitsijä L | Ei tarvetta | | 289 | - € | -0,33 € | | Kaukolämpö |
| As Oy 13 | Isännöitsijä M | Ei tarvetta | | 427 | 21 488 € | -0,05 € | 11 | Kaukolämpö + PILP |

Suositteltu lämmitystapa ja saavutettavat säästöt / vastikevaikutus

PTS-suunnitelma

2018 jälkiasennushissien rakentaminen, hallituksen kunnossapitotarveselvitys seuraavalle viidelle vuodelle (2021); vesikatkon huoltokorjaus ja maalaus, piha-alueen kunnostus (istutukset, nurmikot, puut), autotallien lattioiden korjaus, sähköautojen latauspisteiden rakentaminen, julkisivun pesu tai maalaus, maalämpöhanke, taloyhtiöstrategian luonti

Suosittellemme taloyhtiölle As Oy Esimerkki tällaista energiaremonttia

Lämmitysratkaisu

Maalämpö

- Pienempi kolmannen osan energialasku
- Vastike pienenee
- 100% omavaraisuuksia lämmityksessä
- Säästöpotentiaali xx %

Aurinkovoimala

22 aurinkopaneelia

- Tuottaa 30% maastamme tarvittamasta sähkösähä-työ
- Ylläpito on hylättyä suu-kalle
- Aurinkovoimaa kattaa xx % maastamme tarvittamasta sähkösähä-työ

Sähköinen lataus

10 latauspistettä

- Korvittaa taloyhtiön arvo
- Latausmahdollisuus korvittaa taloyhtiön arvo
- Latauspisteitä voi lisätä myöhemmin

Tällä kokonaisuudella taloyhtiönne vastike todennäköisesti laskee. Tietopankkimme mukaan taloyhtiö As Oy Esimerkki on potentiaalisimmin 5 %:n joukossa. Energiaremontti tuottaa taloyhtiölle todennäköisesti huomattavia säästöjä.

Yhteenveto: Taloyhtiö As Oy Esimerkki

- Säästöpotentiaali xx %
- 100% omavaraisuus lämmityksessä
- Aurinkovoimalla ylläpito on hylättyä suu-kalle
- Vastike todennäköisesti pienenee

Säästä vuoden energialaskuissa jopa XX %

Miten osakas voi edistää energia-
Voit jakaa Helenin laskurin suosituksen taloyhtiön hallitukselle ottamaan yhteyttä meihin. Voit myös pyytää energiaremontin esityksistä.

Lämmitys

Säästöpotentiaali: n. 4500-10500 €/v
Arvio investointi: n. 30000-60000 €

Maalämpö (Suosittelemme)
Säästöpotentiaali: n. 4500-10500 €/v
Arvio investointi: n. 30000-60000 €

Maalämpö ja lämmön talteenotto
Säästöpotentiaali: n. 0-4500 €/v
Arvio investointi: n. 0-4500 €

Kaukolämpö ja poistilämpöpumppu
Säästöpotentiaali: n. 0 €/v
Arvio investointi: n. 0-4500 €

Sähköinen lataus
10 latauspistettä
Arvio investointi: 12000-22000 €

Aurinkovoimala
Säästö 4 vuoden jälkeen: n. 1200-1700 €/v
Arvio investointi: 5000-10000 €



Isännöitsijän arjen helpottaja



Yli 100 vuoden kokemuksella



Tunnista taloyhtiösi potentiaalit

Yksittäisen kiinteistön sijaan voimme tuottaa portfolio-analyysin hallinnoimistasi kiinteistöistä.

Analyysin pohjalta voit olla aikaasi edellä ja ehdottaa taloyhtiöille kiinteistön arvoa nostavia toimenpiteitä. Suurimmat taloyhtiöt hyötyvät energiaremonteista eniten, myös suhteellisesti tarkasteltuna (€/m²).



Energiaremontti kumppanin kanssa

Taloyhtiöiden energia-asiat saadaan päivitettyä uudelle aikakaudelle yhdellä remontilla, jolloin hankkeen aikataulus, toteuttaminen ja siitä viestiminen on helppoa. Eri osa-alueiden välille ei jää epäselviä vastuurajoja, kun kokonaisuus hoidetaan kerralla kuntoon yhden kumppanin toimesta.



Yritys Helen -digitaalinen palvelu kaikkialla mukana

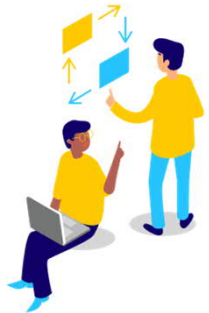
Yritys Helen -palvelun kautta energiaremontin kokonaisuhyödyt ovat helposti saatavilla ja esitettävissä kullekin taloyhtiölle sekä isännöitsijälle. Palvelun kautta taloyhtiön kaikki energia-asiat ovat yhden kirjautumisen takana.



Virtaviivainen takuu-, huolto- ja ylläpitokumppani

Energiaremontin elinkaari ja arkisten asioiden hoitaminen on isännöitsijälle helppoa yhden kumppanin kanssa. Helenin energiavalvomon ammattilaiset ovat reagoimassa mahdollisiin vikatilanteisiin 24/7, jolloin uusien järjestelmien toimivuus ei jää isännöitsijän murheeksi.

Eteneminen

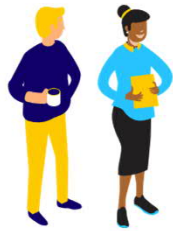


OTA YHTEYTTÄ



Ota meihin yhteyttä ja arvioidaan yhdessä taloyhtiöiden säästöpotentiaali.

Lue lisää:
helen.fi/energiaremontti



VALMISTELU



Luodaan yhteinen tilannekuva hanketta suunnittelevista taloyhtiöistä tai jo hanke päätöksen tehneistä taloyhtiöistä.



ENERGIA-REMONTTI-SELVITYS



Teemme veloituksetta alustavan tarjouksen taloyhtiöön soveltuvasta ratkaisukokonaisuudesta dataan perustuen. Autamme taloyhtiön hallitusta hankkeen viestinnässä niin osakasinfoissa kuin yhtiökokouksessa



PÄÄTÖS



Kartoituksella varmistamme lopulliset ratkaisut sitovaa tarjousta varten. Tarjous sisältää tarkennetun toimenpidesuunnitelman ja vastuut.



ASENNUS JA KÄYTTÖÖN-OTTO



Suunnittelemme ja rakennamme ratkaisukokonaisuuden. Viestimme hankkeen etenemisestä ja opastamme järjestelmän käyttöön.



ENERGIA-KUMPPANUUS

Taloyhtiö ja isännöitsijä voi seurata ja todentaa saavutetut hyödyt Yritys Helenistä. Helen tarjoaa palveluna kokonaisuuden valvonnan, huollot, ohjauksen ja optimoinnin.