

Kiinteistöjen energiatehokkuus on muuttunut arvokysymyksestä turvallisuuskysymykseksi

Yli 60 % Suomen tuhannen miljardin kansallisvarallisuudesta on kiinni seinissä ja katoissa. Munat on aseteltu niin tiiviisti yhteen koriin, että energian hinnan heilahdukset tuntuvat välittömästi koko kansantaloudessa ja lopulta turvallisuuspolitiikassa asti. Taloyhtiöiden ja liikekiinteistöjen osa on perinteisesti ollut selviytyminen hintapiikeistä ja korjausveloista. Asetelma on kuitenkin muuttumassa. Kiinteistönomistajille on auennut mahdollisuus jopa tienata energiainvestoinneilla.

Kiteytetään heti alkuun maailmanpolitiikan murros nimenomaan kiinteistönomistajan perspektiivistä. Ilmastonmuutoksen hidastaminen on ollut Euroopan unionin kärkihanke jo vuosikymmeniä. Arvopohjaiselle ympäristöpolitiikalle on kuitenkin käymässä samoin, kuin Apulannan tuoranolle. Iän ja kokemuksen karttuessa, hämäläinen (tai brüsseliläinen) nuoruuden raivo on antanut tilaa huomattavasti konservatiivisemmille ja ehkä tiukemmin reaali-maailmaan sidotuille sävellajeille. Vuonna 2025 äärimmäiset sääilmiöt aiheuttivat yli 43 miljardin euron vahingot EU:n alueella.

Sähkönkulutuksen odotetaan tuplaantuvan alle 10 vuodessa. Lemkem on toimittanut noin 20 % Suomen kiinteistöaurinkovoimaloista.

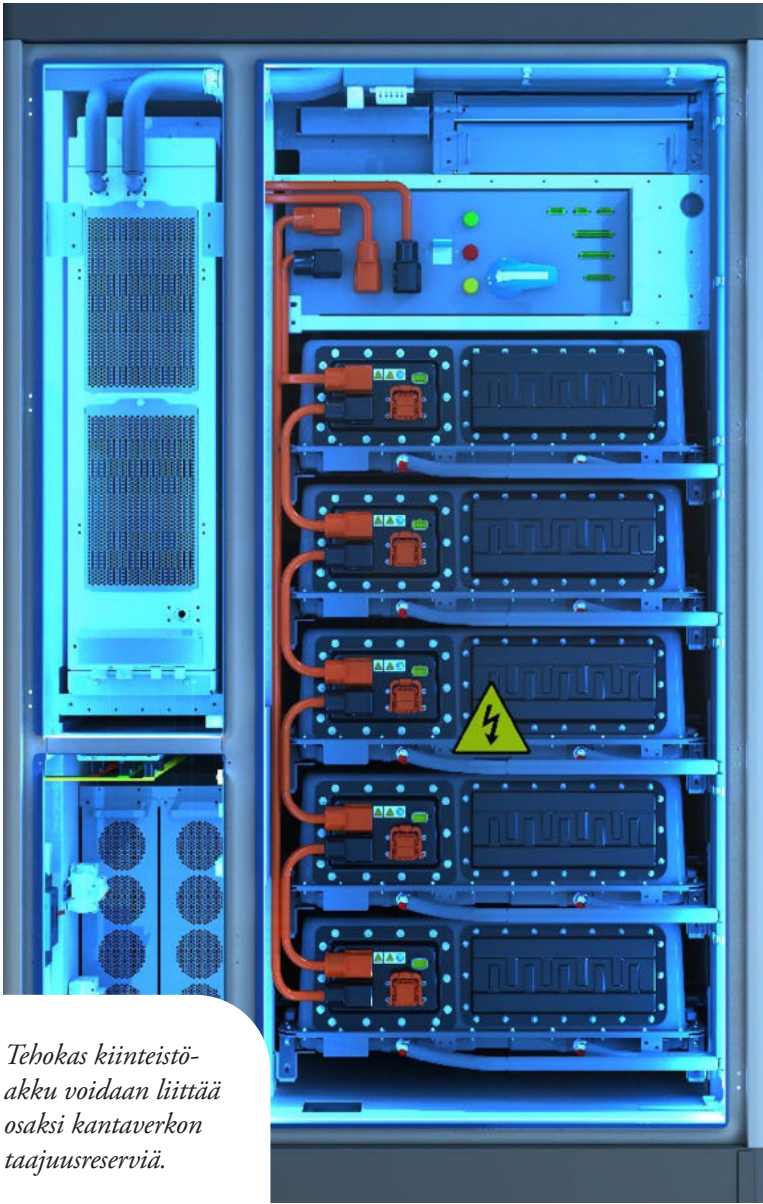
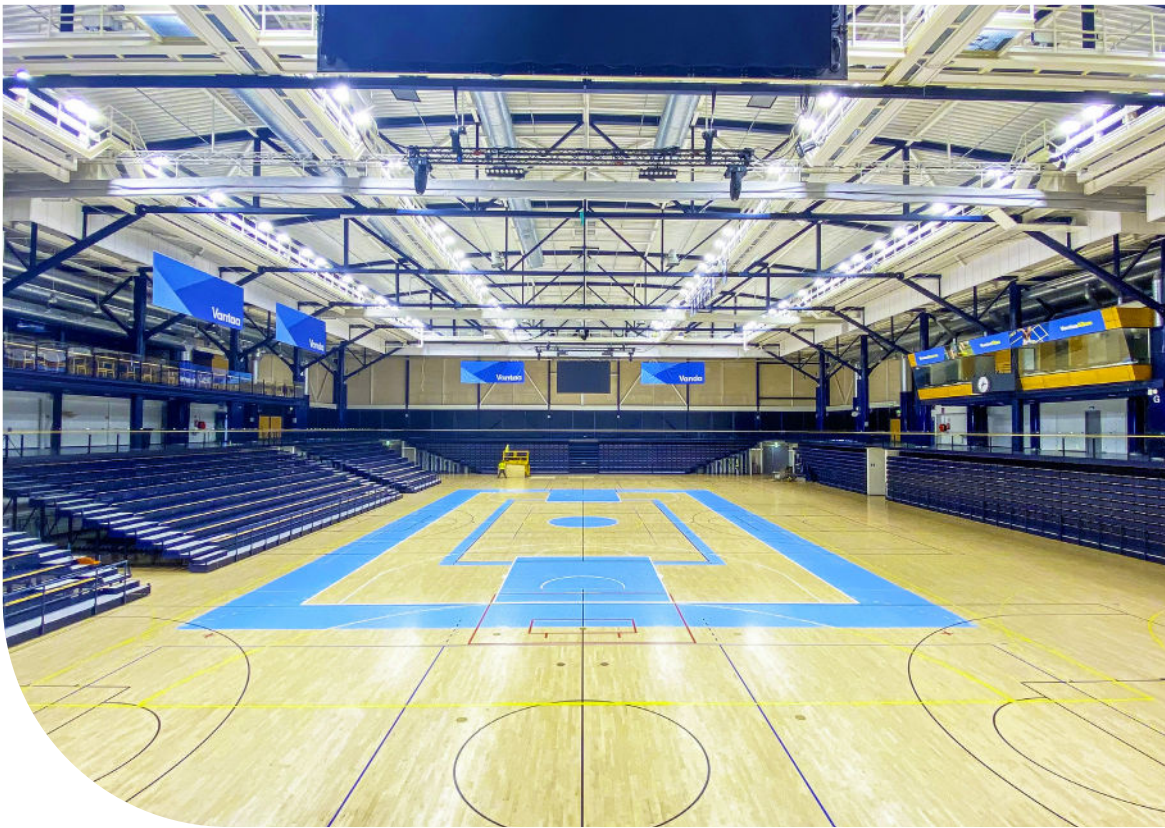


Maalämpö yleistyy taloyhtiöissä ja suurissa kiinteistöissä vauhdilla, kiinteistönomistajien panostaessa hintaturvallisuuteen.

päristö- ja energiapolitiikasta onkin tullut turvallisuuspolitiikan kovaa ydintä ja puhtaat ajatukset antaneet tilaa puhtaalle riskienhallinnalle.

Energiapolitiikan korjaustalkoot
Koska yksityisautoilun rajoittaminen on osoittautunut poliittisesti hyvin vaikeaksi ja kulutuksen hillitseminen ei istu kapitalistiseen järjestelmään kauhean hyvin, on ainoaksi vaihtoehdoksi jäänyt kiinteistöjen energiankulutuksen riippuvainen Unioni on. Yleiviin arvoihin verhoutuneen keisarin alastomuus on huomattu kaikissa planeetan valtablokeissa. Ympäristö- ja energiapolitiikasta onkin tullut turvallisuuspolitiikan kovaa ydintä ja puhtaat ajatukset antaneet tilaa puhtaalle riskienhallinnalle.

Vanhanaikainen valaistus voi viedä jopa 40 % kiinteistön sähkönkulutuksesta. LED-päivitys leikkaa kulut puoleen.



Tehokas kiinteistö-akku voidaan liittää osaksi kantaverkon taajuusreserviä.

mutta vääjäämättömästi pankkien luottopolitiikkaan, vakuusarvoihin ja lopulta kiinteistön markkina-arvoon. Pankkien näkökulmasta kysymys ei ole ideologiasta vaan riskistä. Kiinteistö, jonka energiankulutus on korkea ja jonka tulevaisuuden korjausvelka kasvaa, on heikompi vakuus. Tämä näkyy jo nyt rahoitusehdoissa. Energiategiatte hokkaat kohteet saavat lainaa helpommin ja edullisemmin, energiasyöpöt joutuvat maksamaan enemmän, mikäli pankki antaa lainaa laisinkaan. Raha ajaa energiapolitiikkaa paljon tehokkaammin kuin mielenosoitukset.

Poistoilman lämmön talteenotto leikkaa kaukolämmön kulutusta noin 40-60 %.



gista, maalämmöllä lämpeävissä taloyhtiöissä energiakulut voivat olla jopa neljä kertaa pienemmät, kaukolämpökohteisiin verrattuna. Aloitetaan kuitenkin akuista. Kiinteistöakat, eli niin sanotut BESS-järjestelmät eivät ole enää tulevaisuuden joskus-teknologiaa, vaan ne yleistyvät taloyhtiöissä ja liikekiinteistöissä kiihtyvällä tahdilla. Tyypillinen 100 kilowatin tehoinen ja 200 kilowattitunnin kapasiteetin kiinteistöakku voi tuottaa kiinteistönomistajalle jopa 30 000 euroa vuodessa, käymällä kauppaa Fingridin taajuusreservimarkkinoilla, jolla ylläpidetään koko kantaverkon vakautta. Mikäli kiinteistön katolla on aurinkopaneelit, kertautuvat hyödyt, kun puhdasta ja ilmaista sähköä voidaan myydä reilusti voitolla. Akun voi myös ohjelmoida toimimaan varavirtajärjestelmänä tai optimoimaan pörssisähkön käyttöä.

Aurinkovoimala on kiinteistön omistama tuotantoväline
Kun aurinkoenergiajärjestelmä mitoitetaan oikein, on sijoitetun pääoman tuotto käytännössä aina 20–25 %. Osakepaiminta saa osua varsin nappiin, jos lukua haluaa verrata muihin sijoitusinstrumentteihin. Samaan aikaan kiinteistön energiankulutus laskee huomattavasti. Voimat mitoitetaan tyypillises-

Yksittäinenkin energia-korjaus voi muuttaa kiinteistön tulevaisuuden
Suomalaisille kiinteistönomistajille on avautunut uusi todellisuus. Energiakorjaushankkeet eivät enää tarkoita pelkkiä kustannuksia, vaan mahdollisuutta pienentää kiinteistön reaalikuluja välittömästi ja kasvattaa kiinteistön arvoa pysyvästi. Parempi energiatehokkuus synnyttää taloudellista turvallisuutta. Kiinteistönvälitysalan keskusliiton selvityksen mukaan energiaremontoiduissa kiinteistöissä neliöhinnat voivat olla yli 500 euroa korkeampia verrokkeihin nähden. Mikä onkin ihan loo-

Poistoilman lämmön talteenotto leikkaa kaukolämmön kulutusta noin 40-60 %.



Pörssisähköautomaatiolla toimiva sähkökatilla tuottaa lämmintä käyttövettä yön ja päivän edullisina tunteina ja leikkaa kaukolämmön tehomaksut pois. Kiinteistöjen energiatarkaisuihin erikoistuneen Lemkemin toteutuksissa kaukolämmön kulutus on pudonnut jopa 40 %, takaisinmaksuajan ollessa muutaman vuoden luokkaa.

Valaistus uudistuksella pääoman tuotto jopa yhdeksänkertainen pörssisijoituksiin verrattuna
Valaistus on ehdottomasti näkyvin energiauudistus, vaikka se usein jääkin otsikoissa coolimpien sisärustensa varjoon. Kiinteistön kehityksestä ja euroista tarkan kiinteistönomistajan kannattaa kuitenkin olla erityisen herkillä korvalla tai silmällä valaistuksen suhteen. Tai miltä kuulostaa 80 000 euroa tuottoa vuodessa, ilman pörssikurssien ja korkojen heilahtelua, kuten Avia Real Estate saavutti 510 000 kWh vuodessa säästävällä uudistuksella Helsinki-Vantaan Lentotaseman ympäristössä. Tai Vantaan Energia-areenan uudistus 2 vuoden takaisinmaksuajalla. Sadankin loisteputken vaihtaminen LEDeihin tuottaa viidesssä vuodessa 505 % kumulatiivisen tuoton. Vastaavasti 9 % vuosikasvua tekevä ETF-rahasto jää 53,9 prosenttiin. Tuotto syntyy ostamasta jääneestä sähköstä, josta olisi energian hinnan lisäksi pitänyt maksaa siirto ja verot.

Kotimainen perheyhtiö, 40 vuotta energiauudistuksia
Lemkem on toteuttanut 40 vuoden aikana tuhansia energiauudistuksia, valtavista valaistusuudistuksista taloyhtiöiden maalämpöhankeisiin, omalla suunnittelulla ja asennuksella. Valikoimasta löytyvät kaikki uusimmat ja tässä esitellyt energiaratkaisut ja asiakkaita suurimmat pörssiyritykset, Kansallisooppera ja kunnat, yritykset ja taloyhtiöt Helsingistä Utjoelle.

ASIAKKUUS- JA VIESTINTÄJOHTAJA
Jouni Lautiainen
040 840 4645
jouni.lautiainen@lemkem.fi

