

Kartlegging av grønne lån og potensialet for energieffektivisering av norske bygg



Innhold

Sammendrag	s. 2
Bakgrunn og formål.....	s. 3
Karlegging av grønt utlånsvolum.....	s. 5
Analyser av energieffektivisering.....	s. 9
Veien videre.....	s. 16
Kilder.....	s. 17

Sammendrag

Finans Norge har kartlagt omfanget av grønne utlån i Norge fordelt på privatmarkedet og bedriftsmarkedet innenfor ulike grønne utlånsprodukter. Rapporten viser at omtrent 3,4 prosent av utlånsvolumet i Norge ble definert som grønt i 2023. Grønne lån til eiendom utgjør det største volumet og grønne boliglån er den viktigste vekstdriveren.

Videre har prosjektet analysert effekten av ulike scenarier for energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse. Klimagassutslippene knyttet til energibruk i bygningsmassen i Norge er lavt, men energibehovet knyttet til bygninger utgjør hele 40 prosent av Norges samlede energibehov. Samtidig øker det samlede energibehovet i samfunnet.

Energieffektivisering fristiller energi som kan brukes til elektrifisering av andre sektorer. Flere peker på et stort potensial for energieffektivisering i eksisterende bygningsmasse, og det eksisterer flere mål om redusert energibruk i samfunnet (NOU 2023:3; ZEN Research Center, 2023). Analysene som er gjort i dette prosjektet viser at det kreves sterke tiltak for å nå

fastsatte mål for energieffektivisering.

Myndighetene sitter på de mest effektive virkemidlene for å akselerere omstillingen, og for at samfunnet skal lykkes er man avhengige av rammevilkår som gir insentiver til energieffektivisering. Finansnæringen ønsker å være en positiv bidragsyter i omstillingen. For å utløse potensialet for energieffektivisering i eksisterende bygningsmasse kreves et godt samspill mellom regulering, offentlige tilskudd og privat finansiering.

I omstillingen til et lavutslippssamfunn er det en rekke dilemmaer som må håndteres. Dette gjelder også i arbeidet med energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse, som påvirker privatpersoner, finansnæringen og næringslivet i stort. Dialog mellom berørte aktører og interessenter er sentralt for å finne gode løsninger som ivaretar ulike hensyn, og finansnæringen er positive til å samarbeide med det offentlige for å finne gode løsninger i fellesskap.



1. Bakgrunn og formål

Gjennom EUs Green Deal er det satt et ambisiøst mål om at EU skal være klimanøytralt innen 2050. Dette krever en omfattende omlegging av hele samfunnet. Finansnæringen spiller en sentral rolle i denne omstillingen, ved å bidra til at kapital allokteres i en mer bærekraftig retning. Ved å styre kapitalstrømmene mot mer bærekraftige investeringer kan finansnæringen bidra til å akselerere overgangen til en grønn økonomi. Flere norske og europeiske banker har forpliktet seg til mål om netto null utslipp av klimagasser i deres porteføljer senest innen 2050, og mange utarbeider nå omstillingsplaner med konkrete tiltak for å nå disse målene.

Bygninger står for 40 prosent av energiforbruket i EU og 36 prosent av energirelaterte klimagassutslipp (European Banking Authority, 2023). I Norge står bygninger for 40 prosent av det totale energibehovet (Energidepartementet, 2024). Det skal understrekes at klimagassutslippene fra oppvarming av bygg i Norge er relativt lave, og lavere enn i EU. Dette skyldes strøm til oppvarming i av norske bygninger ofte er vannkraft, mens utslippene fra oppvarming av bygg er knyttet til olje, parafin og gass, samt metanutslipp fra vedfyring. Klimagassutslippene i Norge fra oppvarming av bygg er 1,3 prosent av de totale utslippene i Norge (Miljødirektoratet, 2024).

Tross dette, er det likevel et stort behov for å energieffektivisere norske bygg og flere peker på et stort potensial for energieffektivisering i norske bygg (ZEN Research Center, 2023). Energibehovet i samfunnet øker, og energieffektivisering fristiller energi som kan utnyttes i forbindelse med

elektrifisering av andre sektorer. Energieffektivisering reduserer dermed behovet for kraftutbygging, og i tillegg vil lavere energibruk i bygg redusere energikostnader tilknyttet byggene.

For å nå samfunnets mål om redusert energibruk, er det nødvendig med oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Dette har mye å si for bankene, som er sterkt eksponert mot eiendom. I 2023 utgjorde boliglån 53 prosent av bankenes utlånsporteføljer (Norges Bank, 2024). Gjennom grønne lån til eiendom og rehabilitering av bygninger, vil banker kunne bidra til å akselerere denne omstillingen.

Foreløpig finnes ingen samlet oversikt over det grønne utlånsvolumet i Norge. Derfor har Finans Norge gjennomført et prosjekt for å kartlegge volum av grønne utlån, og sett på utviklingen fra 2022 til 2023, hvor resultatet presenteres i denne rapporten. Som en del av prosjektet har man også vurdert potensialet for energieffektivisering og hvordan oppgradering av eksisterende boligmasse kan bidra til de målene som er satt for samfunnet totalt sett, og som dermed også er relevant for bankenes egne omstillingsplaner.

Denne rapporten består av fire deler. Del én presenterer datagrunnlaget og metoden for denne rapporten. Dette legger grunnlaget for del to av rapporten, som gjennomgår en kartlegging av grønt utlånsvolum blant bankene i utvalget. Del tre av rapporten undersøker ulike scenarier for energieffektivisering av norske bygg, før vi i siste kapittel drøfter veien videre.

1.1 Data og metode

1.1.1 Datainnsamling for kartlegging av grønne lån

For å kartlegge volumet av grønne utlån har Finans Norge sendt ut en forespørsel til et utvalg av våre medlemsbedrifter. Medlemmer ble spurt om å dele tall for grønne utlån, fordelt på privatmarkedet og bedriftsmarkedet for 2022 og 2023. Her ble de også spurt om grønne utlån for ulike produktkategorier, som bolig, bil, rehabilitering, næringseiendom med mer. Denne datainnsamlingen ser på de faktiske grønne utlånene som bankene har gitt, basert på bankenes egne definisjoner av grønne låneprodukter. Denne rapporten gir et bilde av det grønne utlånsvolumet i det norske markedet, som ikke har vært tilgjengelig tidligere. Bankene har også delt sine kriterier for de ulike utlånsproduktene, som er viktig for tolkning av tallene.

Bankene som har bidratt med tall i undersøkelsen er DNB, Nordea, Handelsbanken, SpareBank1 SR-bank, SpareBank1 SMN, SpareBank1 Østlandet, Sparebanken Vest, SpareBank1 Nord-Norge, SpareBank1 Sørøst-Norge, Sparebanken Sør, Den gule banken og Aurskog Sparebank.

Bankene i utvalget representerer 67 prosent av totale brutto utlån til kunder i Norge, viser tall fra Bankens sikringsfond for 2023. Anslaget på utlånsmarkedet fra Bankenes sikringsfond må tolkes med forsiktighet da tallene kun gjelder morbank og inkluderer ikke OMF-foretak eller utenlandske filialer.

1.1.2 Analyser av energieffektivisering

I kapittel 3 vurderes effekten av ulike scenarier for energieffektivisering. For å beregne effekten av ulike scenarier for energieffektivisering er det behov for en referanse for energibruk i den eksisterende boligmassen. En relevant kilde for dette er energimerkestatistikken, hvor energimerket representerer teoretisk energibruk gitt normal bruk av en bolig. En utfordring er imidlertid at det er lav dekningsgrad av energimerker på norske boliger. Det benyttes derfor to ulike datasett fra Eiendomsverdi i dette prosjektet:

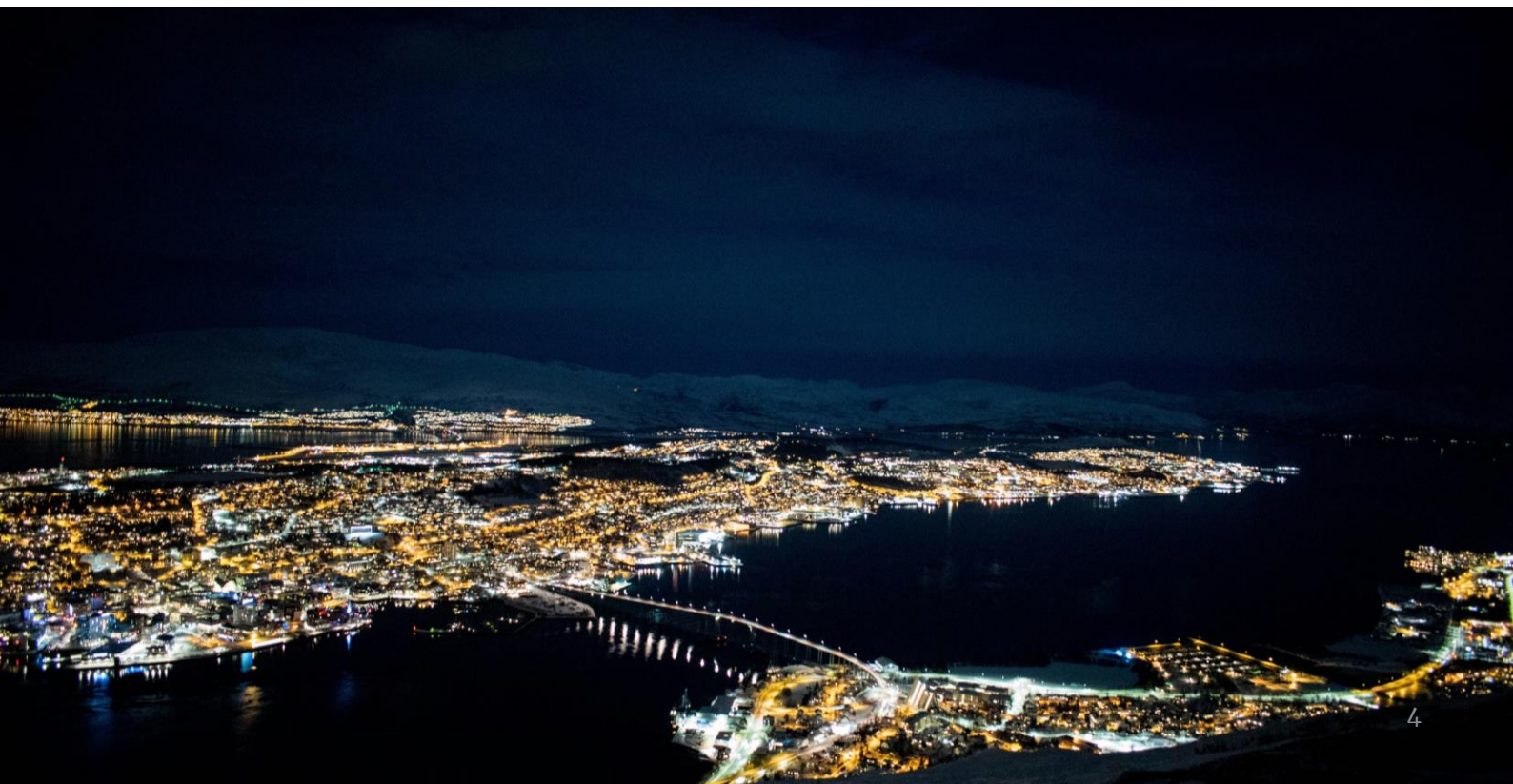
1. **Enova:** Datasettet baserer seg på energisattester fra Enova og er det datasettet som ligger nærmest Enovas egen database, men inkluderer ikke duplikater og heller ikke energiattester uten bekreftet matrikkel. Totalt er det 610.828 enheter i datasettet.
2. **Estimert:** Datasettet baserer seg på estimater fra Eiendomsverdi og Simenergi, og inkluderer alle norske boliger. Dette datasettet estimerer teoretisk energibruk basert på blant annet byggeår, areal og oppvarmingskilde, samt en viss oppgraderingstakt på de eldre boligene. Totalt er det 2.313.329 objekter i datasettet.

Utvalget i de to datasettene viser at det kun er 26 prosent av boligene som har et energimerke. I rapporten fremvises de fleste analyser basert på begge de to datasettene, mens vi i oppsummeringen og formidling av rapporten vektlegger det estimerte datasettet, som gir et bilde av hele boligmassen.

Faktaboks: Energimerke

Energimerket beskriver hvor energieffektiv en bolig er og hvilke energikilder som er i bruk i bygget. Energimerket går fra A til G, hvorav A er best karakter og G er dårligst karakter.

Plikten til å energimerke bygninger følger av energiloven og er nærmere regulert i energimerkeforskriften for bygninger.



2. Kartlegging av grønt utlånsvolum

2.1 Kriterier for grønne lån

Hva som kvalifiserer til et grønt lån i dag er ikke regulert. Derfor er det opp til hver enkelt bank å vurdere selv hva som defineres som “grønt”. Vi ser en tydelig trend i utvalget til en standardisering av kriteriene for grønne lån, særlig når det gjelder grønne boliglån. De fleste bankene gir grønne boliglån til boliger med energimerke A og B.

Det er også en tendens til at kriteriene i økende grad tilpasser seg EU Taksonomiens kriterier for bærekraftige aktiviteter. Flere av bankene som har bidratt i dette prosjektet tar utgangspunkt i taksonomiens tekniske kriterier for å bidra vesentlig til å redusere klimaendringer som førende for grønt boliglån. Flere grønne produktrammeverk har vært under revidering mens kartleggingen har pågått. Tilpasning til taksonomiens kriterier innebærer for eksempel å stille strengere energikrav til boliger bygd etter fra 2021 enn de som er ferdigstilt før 2021. Opprettholdelse av kriteriene for å ikke gjøre vesentlig skade vurderes foreløpig som krevende å hensynta, selv om enkelte banker i utvalget også forsøker å ivareta disse kriteriene.

Flere banker i utvalget mener det ville være fordelaktig med felles definisjoner av hva som skal karakteriseres som grønne lån. Det pekes på at det er uheldig at en

kunde kan kvalifisere for et grønt lån i en bank, men ikke i en annen, på grunn av forskjellige definisjoner av hva som er grønt. En slik praksis kan på sikt øke risikoen for “grønnvasking” og svekke tilliten til banker og grønne produkter på generell basis. For å forhindre dette, peker flere av bankene i utvalget på behovet for en felles definisjon, som kan styrke tilliten til de grønne utlånsproduktene.

I desember 2023 kom den europeiske banktilsynsmyndigheten (EBA) med en anbefaling til EU-kommisjonen om en felles europeisk definisjon for grønne lån (European Banking Authority, 2023), som baserer seg på taksonomiens kriterier for bærekraftige aktiviteter. Forslaget gir noe fleksibilitet utover taksonomiens kriterier i form av at også omstillingsfinansiering skal kunne kvalifisere til grønt lån. Med omstillingsfinansiering menes finansiering til aktiviteter som gjør at andre aktiviteter blir i tråd med taksonomien innen en gitt tidsperiode. Denne fleksibiliteten, og omstillingsfinansiering generelt, trekkes frem som vesentlig av flere banker i utvalget. Flere i utvalget trekker også frem at en full harmonisering med taksonomiens kriterier både vil være krevende å dokumentere, og at for strenge kriterier kan fungere som en barriere for økende grønt utlånsvolum fremover.

Faktaboks: EUs taksonomi

EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter er et europeisk klassifiseringssystem for bærekraftige økonomiske aktiviteter. Taksonomien har seks overordnede miljømål:

1. Begrensning av klimaendringer
2. Klimatilpasning
3. Bærekraftig bruk og beskyttelse av marine ressurser
4. Omstilling til sirkulær økonomi
5. Forebygging og kontroll av forurensning
6. Beskyttelse av økosystemer

For hvert av disse miljømålene er det definert tekniske kriterier for å vurdere om en aktivitet har et vesentlig positivt bidrag til miljømålene. I tillegg har hver aktivitet definerte kriterier for å ikke gjøre vesentlig skade på de andre miljømålene.

Dersom en aktivitet skal være i samsvar med taksonomiens krav, må denne oppfylle de tekniske kriteriene for (minst) et av miljømålene, overholde de tekniske kriteriene for ikke vesentlig skade på de andre miljømålene, og oppfylle sosiale minstekrav knyttet til menneske- og arbeidstakerrettigheter.

2.2 Vekst i andel grønne utlån

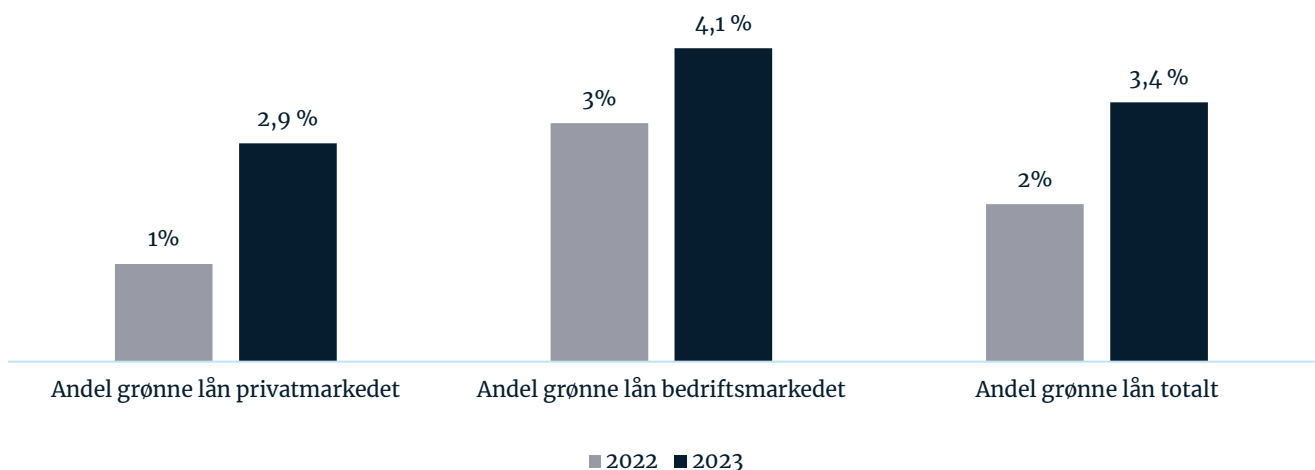
Kartleggingen i dette prosjektet viser at grønne utlån samlet sett utgjør en begrenset del av bankenes totale utlån. Bankene i utvalget har i snitt 3,4 prosent grønne utlån i 2023, sammenlignet med 2,0 prosent i 2022.

Volumet av grønne utlån har økt fra omtrent 82 mrd. i 2022 til 140 mrd. i 2023, noe som tilsvarer en vekst på 72 prosent. Resultatene viser også at bedriftsmarkedet har større grønt utlånsvolum enn privatmarkedet, men privatmarkedssegmentet har hatt en betydelig større vekst fra 2022 til 2023.

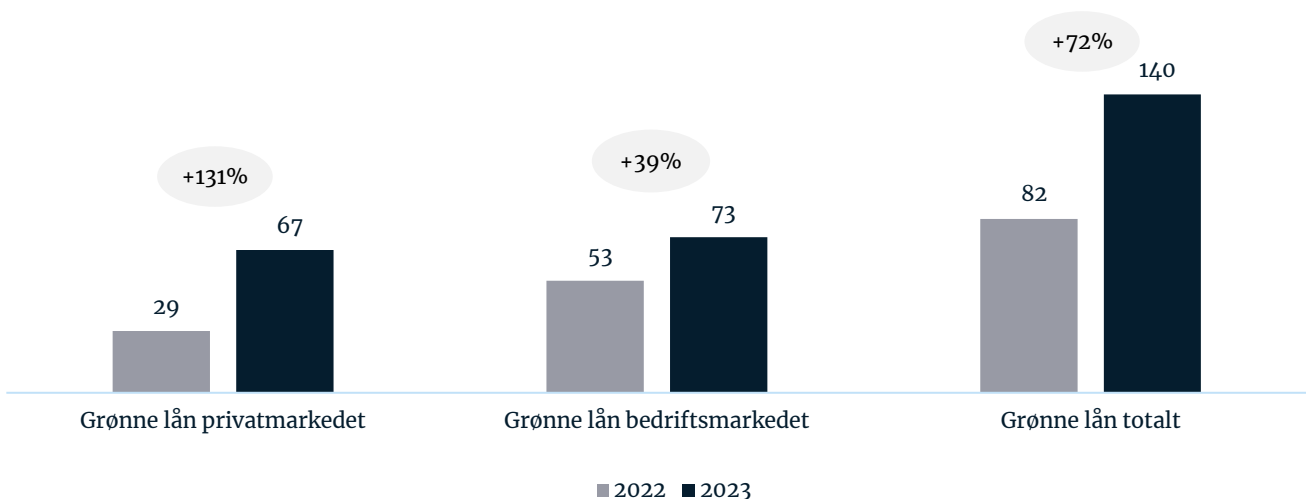
Undersøkelsen gjort blant et utvalg av Finans Norges

medlemsbedrifter viser liten sammenheng mellom størrelse på utlånsporteføljen og andel grønne lån. Gitt at utvalget er relativt representativt for markedet totalt kan vi anslå et totalmarked for grønne utlån på omtrent om lag 192 milliarder, gitt et totalmarked på omtrent 5461 mrd.

Nivåene på andel grønne utlån er i tråd med nivåene som EBA har tatt frem for det europeiske markedet. Tall fra EBAs rapport viser at grønne utlån utgjør i snitt 4,5 prosent av totale utlån i det europeiske markedet (European Banking Authority, 2023, s. 19).



Figur 1: Andel grønne utlån (%) i utvalget 2022 og 2023.



Figur 2: Grønt utlånsvolum (mrd.) i 2022 og 2023, samt veksten (%).

2.3 Hvilke utlåns kategorier driver veksten?

Dersom vi ser nærmere på tallene for personmarkedet ser vi at en overveldende andel er boliglån til boliger som kvalifiserer til bankenes kriterier for grønne lån (83 prosent i 2023, figur 3). Grønne boliglån er også det produktet som har størst vekst fra 2022 til 2023 (230 prosent, figur 4).

Foreløpig utgjør grønn rehabilitering under en prosent av grønne utlån til privatmarkedet (figur 3), og produktet har også begrenset vekst fra 2022 til 2023 (16 prosent, figur 4). Dette er et relativt nytt produkt, og flere av bankene i utvalget innførte dette først i 2023. En del av bankene i utvalget trekker frem tro på sterk vekst i dette segmentet i tiden fremover.

Enkelte banker har også andre omstillingslån til privatmarkedet, som ikke er definert som grønne, og som derfor ikke er inkludert i denne oversikten. Dette inkluderer for eksempel energilån som ikke oppnår 30 prosent reduksjon i energibehov, eller lån til Enova-godkjente tiltak.

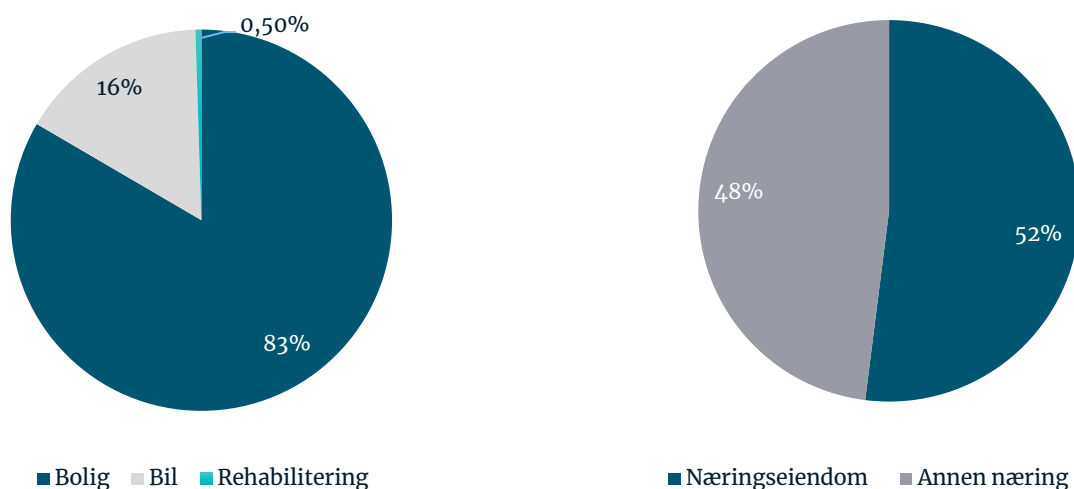
Også i bedriftsmarkedet er eiendom den dominerende utlåns kategorien (52 prosent i 2023, figur 3) av de grønne utlånene. Veksten i grønne utlån til

næringseiendom er imidlertid langt lavere enn for grønne boliglån (26 prosent, figur 4). Blant de andre grønne bedriftslåne (48 prosent av totalt grønt utlåns volum for bedrifts markedet) er det fornybar energi som trekkes frem som den viktigste sektoren for vekst.

I bedrifts markedet er også bærekraftskoblede lån et sentralt produkt, som ikke er inkludert i figurene under. I utvalget er omfanget bærekraftskoblet lån omtrent på samme nivå som totalt grønt utlåns volum i bedrifts markedet. Flere banker i utvalget peker på bærekraftskoblede lån som et viktig produkt i tiden fremover, og ser på det som en mulighet til å bidra positivt til omstillingen, i tillegg til å finansiere det som allerede er grønt.

Faktaboks: Bærekraftskoblede lån

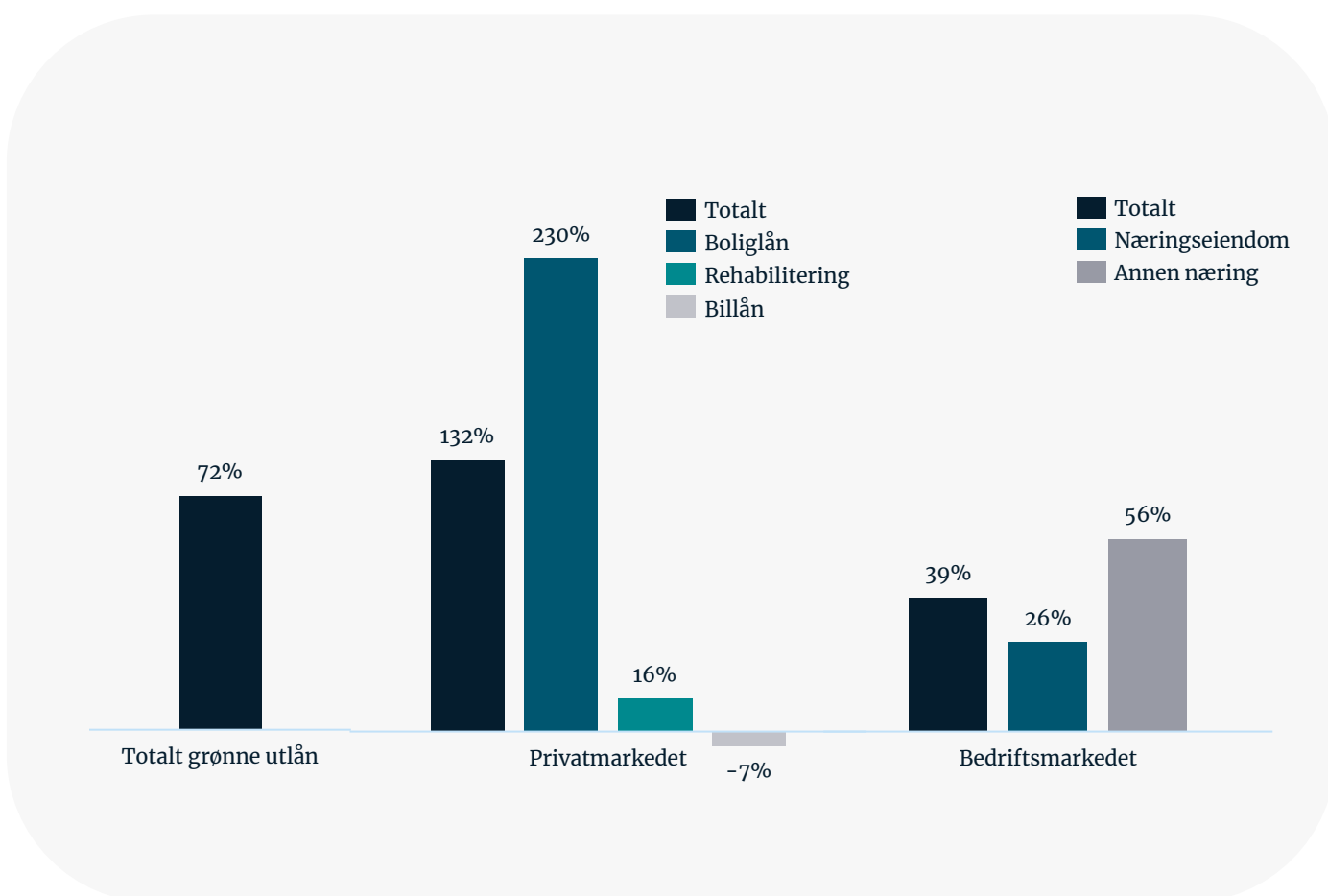
Bærekraftskoblede lån knytter seg til konkrete bærekraftsmål og KPI-er, som skal være målbare. Dersom selskapet oppnår målene, blir lånevilkårene bedre.



Figur 3: Grønt utlåns volum 2023 fordelt på ulike utlåns kategorier (mrd. og %).

Oppsummert viser datagrunnlaget en betydelig vekst i grønne utlån det siste året. De fleste bankene i utvalget forventer også en vekst i grønne utlån fremover. Flere av bankene trekker frem at den videre utviklingen avhenger av prisdifferensiering, videreutvikling av offentlige tilskuddsordninger og regulering. En annen barriere som trekkes frem er at for strenge kriterier for hva som anses som grønt. Flere nevner at de forsøker å gi kundene råd om å ta i bruk offentlige

tilskuddsordninger i kombinasjon med grønt lån, men at tilskuddsnivåene ikke oppleves som store nok, og at det gjenstår noe på brukervennlighet som muliggjør enkel samordning med privat finansiering. Grafene (fig. 4) under viser veksten i ulike utlansprodukter.



Figur 4: Grønt utlånsvolum 2023 fordelt på ulike utlåns kategorier (mrd. og %).

3. Analyser av energieffektivisering

I dette kapitlet undersøker vi hvordan energieffektivisering påvirker energibehovet i bankenes utlånsporteføljer. Energieffektivisering er sentralt i omstillingen til et nullutslippssamfunn og flere reguleringer og målsetninger gjør at Finans Norge forventer at fokuset på energieffektivisering vil økte fremover.

Revidert bygningsenergidirektiv legger opp til en høyere rehabiliteringstakt fremover for å nå mål om en utslippsfri boligmasse i 2050. Det foreslåtte direktivet innebærer strengere energikrav til nybygg, og energieffektivisering av eksisterende boligmasse.

Det er også en rekke nasjonale mål og potensialberegninger som peker i samme retning. Et mål om 10 TWh redusert energibruk i eksisterende bygg ble fastsatt allerede i forbindelse med behandlingen av Meld. St. 25 (2015-2016), "Kraft til endring – Energipolitikken mot 2030". Under utarbeidelse av denne rapporten ble et forslag om å endre dette målet til 10TWh redusert strømbruk utredet. Energikommisjonen peker i sin rapport på et realistisk energieffektiviseringspotensial i bygg på 15-20 TWh innen 2030 sammenlignet med 2015 (NOU 2023:3).

I forbindelse med fremleggelse av statsbudsjettet høsten 2023 fikk Norge også sin første nasjonale handlingsplan for energieffektivisering i hele økonomien (Olje- og energidepartementet, 2023). Her gis det klart uttrykk for at energieffektivisering skal prioriteres, blant annet for å redusere behovet for utbygging av kraftproduksjon, og på den måten begrense inngrep i natur og miljø.

Faktaboks: Bygningsenergidirektivet (EPBD)

Revidert bygningsenergidirektiv ble formelt vedtatt i EU april 2024. Det endelige forslaget innebærer at det skal lages nasjonale planer for å redusere den gjennomsnittlige bruken av primærenergi i boliger med 16 % sammenlignet med 2020 innen 2030 og 20-22 % innen 2035. De nasjonale tiltakene må sikre at minst 55 % av reduksjonen oppnås gjennom oppgradering av de minst energieffektive boligene. For næringseiendom og nybygg gjelder egne krav.

3.1 Energiforbruk i eksisterende boligmasse

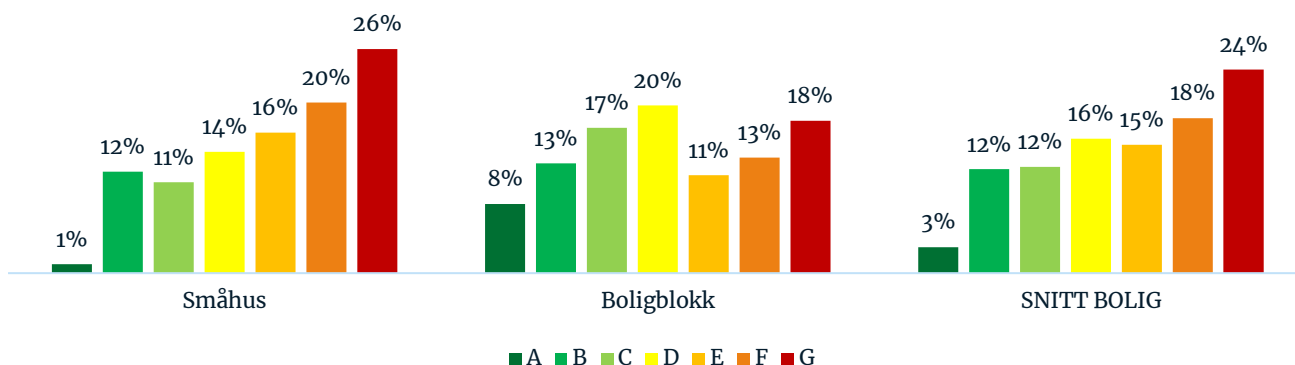
For å beregne effekten av ulike scenarier for energieffektivisering er det behov for en referanse for energibruk i eksisterende boligmasse. Som nevnt i kapittel 1.2 benyttes data fra Eiendomsverdi for å vurdere energiytelsen i eksisterende boligmasse. Analysene gjøres basert på to ulike datasett. Dette er forskjellen på de ulike datasettene:

1. **Enova:** Datasettet baserer seg på energimerker fra Enova. Det er totalt 610.828 enheter i datasettet.
2. **Estimert:** Datasettet baserer seg på estimater fra Eiendomsverdi/Simenergi. Det er totalt 2.313.329 enheter i datasettet.

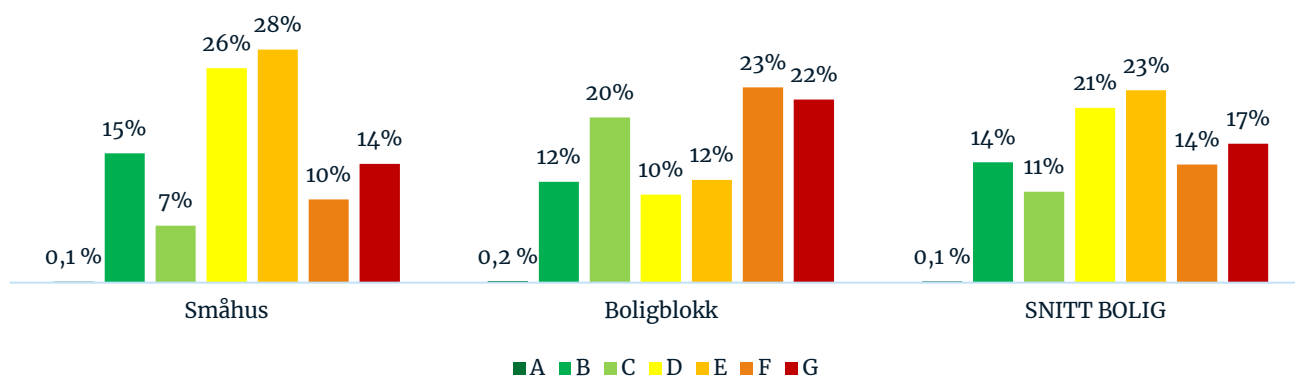
I figur 5 og 6 viser vi fordelingen av objektene i de to datasettene på ulike energikarakterer og bygningskategorier. I «Enova»-datasettet er det for eksempel 24 prosent som har energimerke G, mens det estimerte datasettet har 17 prosent G-boliger. Dette skyldes blant annet at det estimerte datasettet legger

til grunn en viss oppgraderingstakt av eldre boliger. I begge datasett er det en betydelig del av boligene som har energikarakter E, F eller G. (57 prosent i «Enova» og 54 prosent i «Estimert»). Dette viser at det er et stort potensial for energieffektivisering i eksisterende boliger, i tråd med funnene i Energikommisjonens rapport «Mer av alt – raskere» (NOU 2023:3).

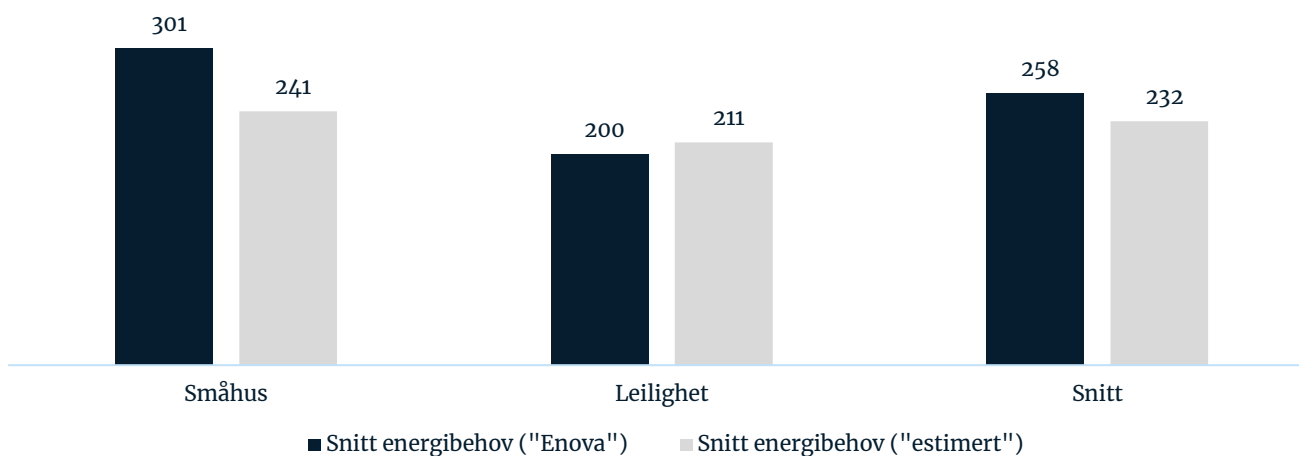
Basert på de to datasettene beregner vi gjennomsnittlig teoretisk energibehov i boligmassen. Enova-datasettet gir et energibehov på 259 kWh per kvadratmeter, mens det estimerte datasettet gir et noe lavere nivå på 232 kWh per kvadratmeter. Forskjellen mellom de to datasettene skyldes i hovedsak at det estimerte datasettet inkluderer langt flere objekter, og at datasettet legger til grunn en viss oppgraderingstakt på de eldre boligene. Disse to effektene tenker i ulike retninger dersom en antar at eldre boliger med lav energieffektivisert er overrepresentert blant de boligene som ikke har et offisielt energimerke.



Figur 5: Fordeling av antall objekter på ulike energikarakterer og bygningskategorier, datasett «Enova» (N=610.818, småhus=436.961 + boligblokk=173.867).



Figur 6: Fordeling av antall objekter på ulike energikarakterer og bygningskategorier, datasett «Estimert» (N=2.313.329, småhus=1.589.581 + boligblokk=725.748).



Figur 7: Gjennomsnittlig energibehov (kwh/m2) for småhus, leilighet og totalt for de to datasettene («Enova» og «Estimert»)

3.2 Potensial knyttet til energieffektivisering

I dette delkapittelet utforsker vi potensialet for endret energiforbruk i bankenes utlånsporteføljer som følge av rehabilitering av boligmassen. I tidligere forslag til revidering av bygningsenergidirektivet foreslo både EU-kommisjonen og Europaparlamentet konkrete forslag til oppgraderingstakt. Det opprinnelige forslaget fra EU-kommisjonen inkluderte blant annet krav om boliger skal ha minimum energiklasse F innen 2030 og E innen 2033. Europaparlamentet sin forhandlingsposisjon gikk enda lenger enn dette, og foreslo at boliger skal ha minimum energiklasse E innen 2030 og D innen 2033. Som tidligere nevnt i denne rapporten ble det enighet om en tekst som ga medlemslandene mer fleksibilitet. Medlemslandene må utarbeide planer for å redusere energibruken i bygg

med 16 prosent i 2030 (sammenlignet med 2020) og 20–22 prosent innen 2033. Målet om en karbonnøytral bygningsmasse i 2050 er fortsatt gjeldende.

Vi tar utgangspunkt i de tidlige forslagene til endret fordeling på energikarakterer for å undersøke effekten av ulike scenarier for energieffektivisering. I tillegg undersøker vi et scenario hvor alle boliger med lavere energikarakter enn C gjennomfører en oppgradering som gir 30 prosents reduksjon i energibruk, i tråd med taksonomiens kriterier for grønn rehabilitering. Merk at scenariene gir en forenklet fremstilling og hensyntar blant annet ikke tilvekst av nye boliger fra nå og frem til 2030.

Scenario 1 – oppgrader til F:

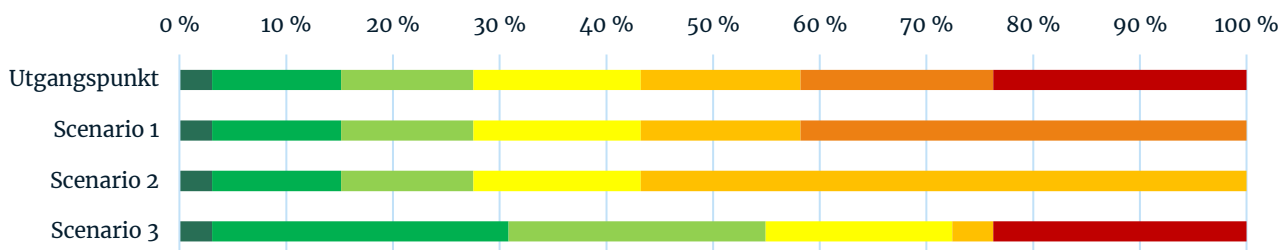
Alle boliger med energimerke G oppgraderes til F innen 2030. Dette innebærer at 15–25 prosent av boligmassen oppgraderes i våre datasett.

Scenario 2 – oppgrader til E:

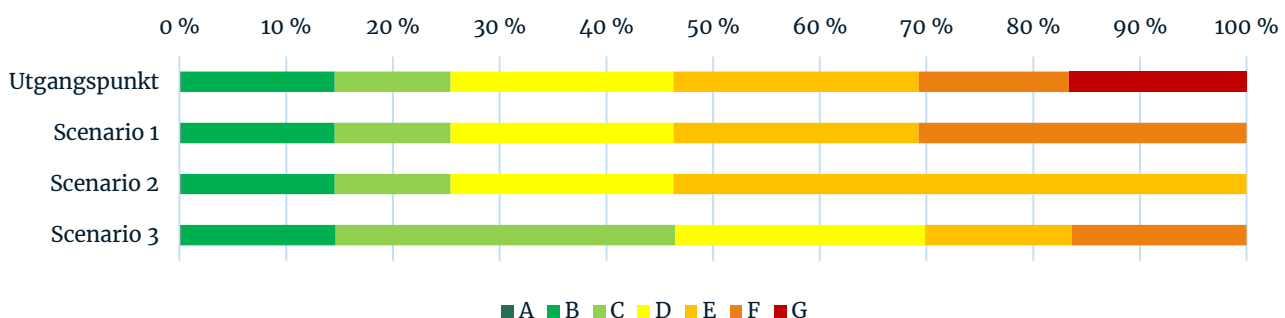
Alle boliger med energimerke F og G oppgraderes til E innen 2030. Dette innebærer at 30–40 prosent av boligmassen oppgraderes i våre datasett.

Scenario 3 – 30% forbedring for alle under C:

30% effektivisering for alle med energimerke lavere enn C innen 2030. Dette innebærer at i overkant av 70 prosent av boligmassen oppgraderes i våre datasett.



Figur 8: Fordeling av objekter på energimerker, Enova-datasett.



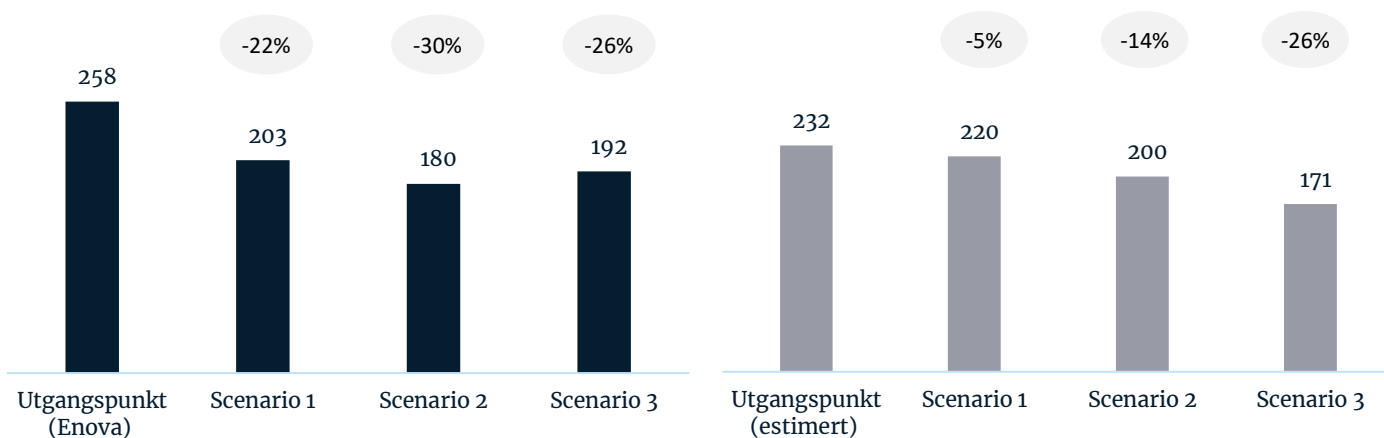
Figur 9: Fordeling av objekter på energimerker, estimert datasett.

Som figur 8 og 9 viser vil scenario 1 føre til 22 prosent reduksjon i teoretisk energibehov i Enova-datasettet, og 5 prosent reduksjon i det estimerte datasettet. Videre gir scenario 2 en reduksjon på henholdsvis 30 og 14 prosent. At en får en større reduksjon i Enova-datasettet skyldes at dette datasettet inkluderer en større andel boliger med de laveste energikarakterene, slik at en større del av utvalget løftes i begge scenarier. Scenariet som antar en 30 prosent energieffektivisering for alle boliger med energimerke under C gir en relativt lik reduksjon i de to datasettene (26 prosent, figur 10).

Oppsummert ser vi at de ulike scenariene gir en reduksjon i energibehov på opp mot 30 prosent avhengig av hvor stor del av boligmassen som løftes og hvilket datasett en baserer beregningene på. Alle tre scenariene innebærer betydelig endring i boligmassen, og vil være krevende å gjennomføre innen 2030. Å løfte et bygg to energikarakter, eller 30 prosent, vil i de fleste tilfeller innebære store oppgraderinger og betydelige investeringer. Investeringer knyttet til energieffektivisering vil vanligvis kvalifisere til grønt

lån dersom de tilfredsstiller taksonomikriteriet på 30 prosent redusert energibehov. Kostnadene til oppgradering vil variere både av omfang valg av løsninger og tilgjengelige tilskuddsordninger. Likevel, det store volumet av eiendommer som må oppgraderes betyr et betydelig potensial for grønt utlånsvolum knyttet til rehabilitering fremover.

Dette trekkes også frem av flere banker i utvalget, som peker på grønne rehabiliteringslån som et sentralt produkt. For at grønn rehabilitering skal vokse slik det har potensial til å gjøre, er en imidlertid avhengig av et godt samarbeid mellom offentlige tilskuddsordninger og privat finansiering. Flere banker i utvalget nevner at de offentlige tilskuddsordningene foreløpig er for begrenset i omfang, og at de kan være lite brukervennlige for kundene. Spesielt for privatmarkedet er kostnaden for å gjennomføre denne typen inngrep i bygningskroppen en stor barriere. Det bør arbeides videre med å sikre et godt samspill mellom privat finansiering og offentlige tilskuddsordninger for å gi insentiver til å gjennomføre oppgraderingstiltak.



Figur 10: Estimert reduksjon i teoretisk energibehov i scenariene beregnet på bakgrunn av to ulike datasett (tall i kwh/m2 og %).

3.3 Hvordan bidrar scenariene til mål om redusert energibruk?

I dette kapitlet ser vi energisparingspotensialet i de tre scenariene opp mot nasjonale og internasjonale mål for redusert energibruk. Vi ser på CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) sin energibane for en utslippsfri boligmasse i 2050 og nasjonalt mål om 10 TWh redusert strømforbruk i norsk boligmasse. For

beregningene i dette kapitlet baserer vi oss utelukkende på datasett 2, som dekker hele boligmassen. Merk at beregningene er illustrative eksempler, som blant annet ikke hensyntar tilvekst av nye boliger fra nå og frem til 2030.

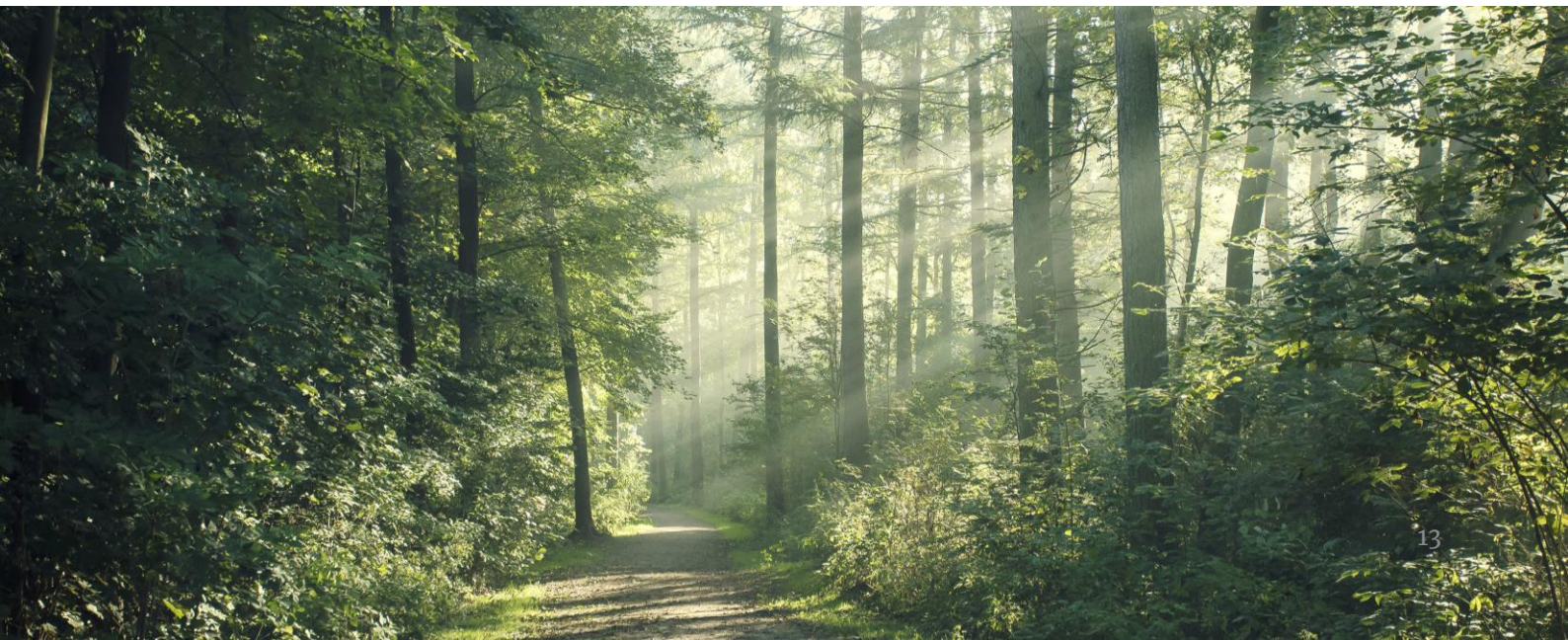
3.3.1 Bidrag til bankens mål om netto null

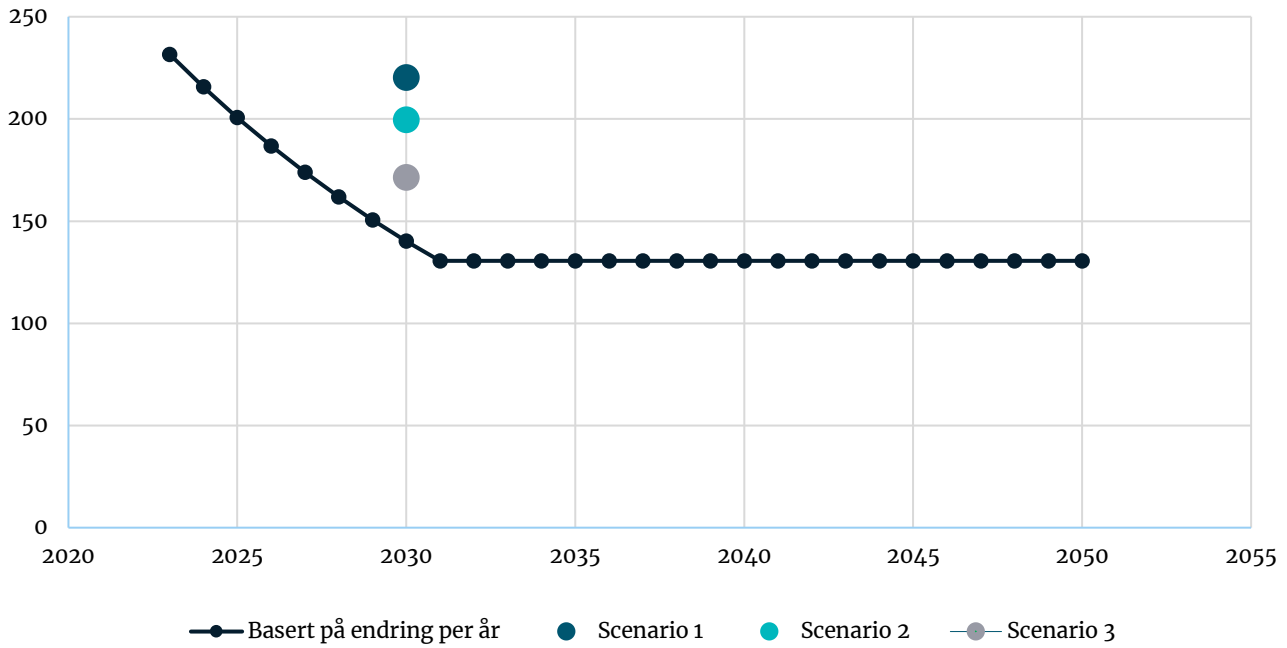
Eiendom utgjør en stor del av bankens utlånsp porteføljer. For at energibruken i utlånsporteføljene skal reduseres i tråd med samfunnet overordnede mål, er man avhengig av en storstilt energieffektivisering av boligmassen. For å undersøke i hvilken grad de tre ulike scenariene for energieffektivisering bidrar til mål baserer vi oss på CRREM sine energibaner. CRREMs energibaner blir ofte benyttet av banker for utslippsbanen for oppnåelse av netto null i 2050 for eiendomssegmentet.

Energibanene til CRREM baserer seg på faktisk energibruk fra Enovas byggstatistikk som baseline, og skiller seg dermed fra vårt eget datasett som viser teoretisk energibruk i en bolig gitt normal bruk. Baseline skiller seg relativt mye, og vi har derfor valgt å bruke den relative nedgangen fra CRREM sin energibane og vårt eget nivå på teoretisk energibruk i 2023 (232 kwh/m²). CRREM sin energibane legger til grunn rask nedgang i energibehov frem mot 2031, og deretter flat kurve. Dersom vi bruker samme relative forhold finner vi at scenariene for energieffektivisering som er undersøkt i dette prosjektet er langt unna målbildet (figur 11).

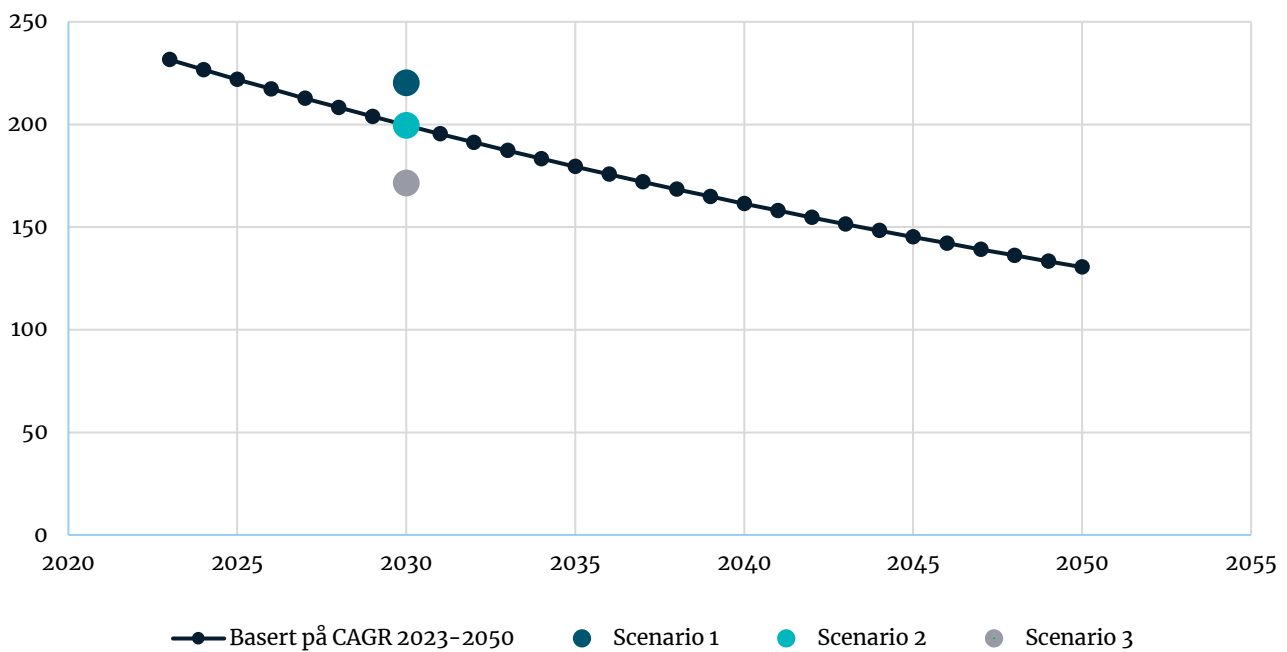
Som et alternativ til denne fremstillingen har vi også undersøkt effektene dersom vi benytter gjennomsnittlig årlig reduksjon (CAGR) fra CREEM sin energibane i perioden 2023–2050. Som figur 12 viser, fører dette til at scenario 3, som antar 30 prosent energieffektivisering for alle med energikarakter under C, ligger plassert betydelig under energibanen. Scenario 2, som legger til grunn at alle boliger med G og F blir oppgradert til E i 2030 ligger plassert omtrent på linjen.

I det reviderte bygningsenergidirektivet er det mål om at energibruken skal reduseres med 16 prosent i 2030 sammenlignet med 2020. Vi har ikke data for utvalget vårt i 2020, men vi kan anta at scenario 2 er relativt nær måloppnåelse (14 prosent reduksjon 2023–2030) og at scenario 3 (26 prosent reduksjon 2023–2030) vil oppfylle dette målet, mens scenario 1 (5 prosent reduksjon 2023–2030) er langt unna måloppnåelse. Dette illustrerer at det reviderte bygningsdirektivet, krever store investeringer i boligmassen dersom energibehovet skal reduseres med 16 prosent.





Figur 11: Fordeling av antall objekter på ulike energikarakterer og bygningskategorier, datasett «Estimert» (N=2.313.329, småhus=1.589.581 + boligblokk=725.748).



Figur 12: Teoretisk energibehov (kWh/m2) for de tre scenariene i 2030 sammenlignet med gjennomsnittlig årlig vekst i CRREM sin energibane 2023-2025 (korrigert) og vår egen referanse for 2023.

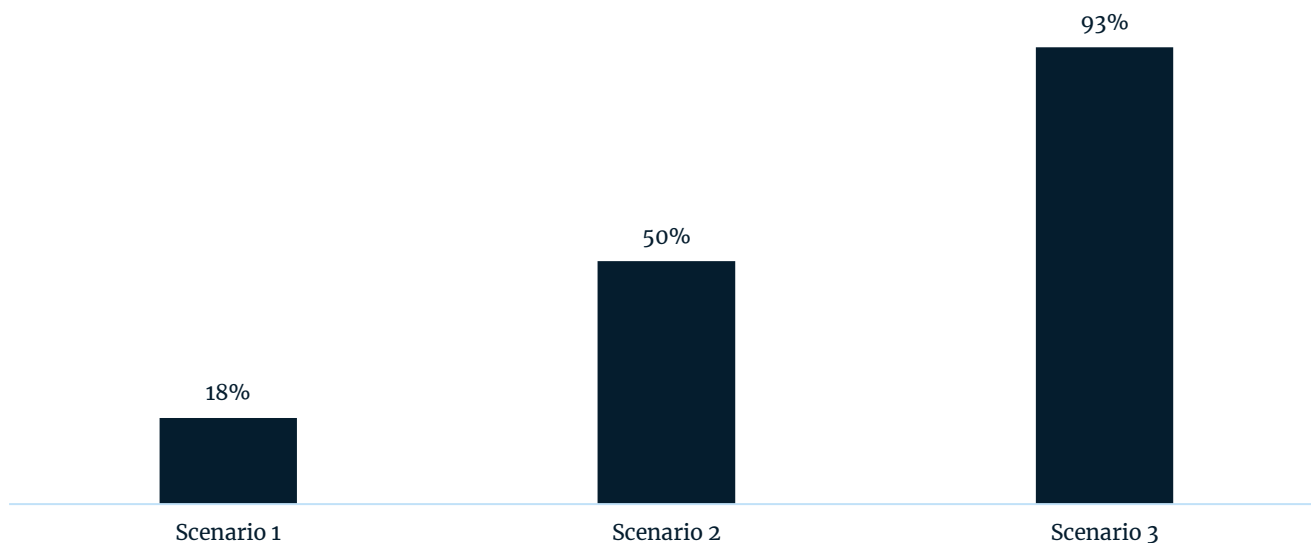
3.3.1 Mål om 10 TWh redusert strømforbruk

Nasjonalt har Norge er mål om 10 TWh mindre energibruk i eksisterende bygningsmasse innen 2030. I regjeringens handlingsplan for energieffektivisering 2023 ble målet foreslått endret til 10 TWh mindre strømforbruk i bygninger innen 2030 (NVE, 2024). I dette delkapittelet vurderer vi de tre scenarioenes bidrag til dette målet. Ifølge NVE var strømbroken i boligmassen ca. 66 TWh i 2015, og 63 TWh i 2022. En reduksjon av strømbruk på 10 TWh innebærer en nedgang på ca. 11 prosent fra i dag til 56 TWh i 2030. Dette målet inkluderer både næringsseiendom og privatboliger. I 2022 var strømforbruket 62 TWh, fordelt på 36 TWh i husholdninger og 26 TWh i yrkesbygg.

For å korrigere vårt datasett fra teoretisk energibruk til teoretisk strømbruk benytter vi fordeling på ulike energibærere fra SSB som viser at i underkant av 80 prosent av energiforbruket i boliger er knyttet til elektrisitet (SSB, 2024). Ved å gjøre dette får vi et

samlet nivå på 53 TWh teoretisk strømforbruk i privatboliger – det vil si et betydelig avvik fra 36 TWh. Det kan være flere årsaker til dette avviket, men en viktig forskjell er at dette prosjektet baserer seg på teoretisk energibruk, mens NVE sin utredning benytter faktisk strømforbruk.

Når vi korrigerer for dette størrelsesforholdet mellom faktisk strømforbruk og teoretisk strømforbruk, finner vi at de tre scenariene bidrar med en reduksjon som tilsvarer mellom omtrent 20 og 90 prosent av målet om 10 TWh mindre strømforbruk i bygninger innen 2030. Her er det verdt å nevne at målet om 10 TWh redusert strømforbruk gjelder for både næringsseiendom og privatboliger, hvor besparelsen skal også fordeles mellom de to. Hvordan dette skal gjøres er foreløpig ikke spesifisert.



Figur 13: Illustrasjon av i hvilken grad de tre scenariene bidrar til nasjonalt mål om 10 TWh redusert strømforbruk i 2030.

4. Veien videre

Resultatene fra analysene i denne rapporten viser at det krever sterke tiltak dersom man skal kunne nå mål om redusert energibruk i samfunnet. Myndighetene sitter på de mest effektive virkemidlene for å akselerere omstillingen. For at samfunnet skal lykkes er man avhengige av rammevilkår som gir insentiver til energieffektivisering. Finansnæringen ønsker å være en positiv bidragsyter i omstillingen. For å utløse potensialet for energieffektivisering i eksisterende bygningsmasse kreves et godt samspill mellom regulering, offentlige tilskudd og privat finansiering.

Grønne lån til oppgradering som reduserer energibruken er et av flere mulige virkemidler i omstillingen. Grønne lån utgjorde kun 3,4 prosent av totalt utlånsvolum i 2023, og finansiering av rehabilitering av eiendom utgjorde en marginal del av dette. Flere banker peker på rehabilitering som et viktig segment for vekst i grønne utlån i tiden fremover. Grønne lån har i dag ofte en lavere rente enn andre lån og isolert sett er grønne lån en kostnad for banken. Dette dekkes delvis inn gjennom rimeligere finansiering via utstedelse av grønne obligasjoner, men flere av bankene som har deltatt i prosjektet nevner at denne effekten foreløpig ikke kompenseres for tapte renteinntekter. En av kjernevirksomhetene i finansnæringen er å vurdere risiko. Finansnæringen hensyntar ulike risikoelementer, eksempelvis låntakerens betalingsdyktighet og tilstanden på panteobjektet, for å gjøre en risikobasert prising av produktet. Risikobasert prising er like essensielt når det gjelder grønne produkter som andre låneprodukter, og det er derfor begrenset hvor lav rente en bank kan gi på et grønt produkt.

Dette belyser hvorfor bankers stimulering til energieffektivisering av norsk boligmasse gjennom grønne produkter alene ikke vil være nok. For at ønsket

utvikling skal realiseres er man avhengige av et godt samarbeid med offentlige myndigheter, som sitter på de mest effektive virkemidlene for å akselerere omstillingen. Det er viktig å presisere at krav om energieffektivisering ikke er noe finansnæringen selv kan pålegge forbrukerne. Hvis slike tiltak skal pålegges forbruker, må dette besluttes av myndighetene.

For at bankene skal kunne bidra på en hensiktsmessig måte er dokumentasjon av energiytelse sentralt. Bankene i utvalget peker på at mangelen på dokumentasjon er en av de større barrierene i arbeidet med energieffektivisering. Informasjon om panteobjektens energiytelse gir banker bedre kunnskapsgrunnlag for å gjennomføre risikovurderinger og være gode rådgivere for kundene i omstillingen. Regjeringen understreker viktigheten av god dekningsgrad på energimerker i sin handlingsplan for energieffektivisering i alle deler av norsk økonomi, hvor de skriver "Regjeringen vil også jobbe for at finansnæringen får tilgang til informasjon som gjør at de i større grad kan bidra til mer effektiv energibruk gjennom tilbud av låneordninger" (Olje- og energidepartementet, 2023, s. 8). Dette viser en klar forpliktelse fra regjeringens side og Finans Norge forventer at dette følges opp.

Manglende koordinering mellom privat finansiering og offentlige tilskuddsordninger trekkes også frem som en barriere som hindrer effektive tiltak i å bli gjennomført. Samarbeid og utvikling av sømløse ordninger som kombinerer tilskudd og grønne lån kan bidra til å redusere den administrative byrden, og gi et tydeligere bilde av samlede økonomiske insentiver knyttet til å gjennomføre tiltak. Finansnæringen stiller seg positive til å utforske denne typen samarbeid med det offentlige.

I omstillingen til et lavutslippssamfunn er det en rekke dilemmaer som må håndteres. Dette gjelder også i arbeidet med energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse, som påvirker privatpersoner, finansnæringen og næringslivet i stort. Dialog mellom berørte aktører og interessenter er sentralt for å finne gode løsninger som ivaretar ulike hensyn, og finansnæringen er positive til å samarbeide med det offentlige for å finne gode løsninger i fellesskap.

Kilder:

- Bankenes Sikringsfond. (u.d.). Bankenes Sikringsfond. Hentet fra Analyse og nøkkeltall for norske banker: <https://www.bankenessikringsfond.no/for-foretakene/analyse-og-nokkeltall/>
- Energidepartementet. (2024, 15. januar) Energifakta. Hentet fra Energibruk i bygg: <https://energifaktanorge.no/et-baerekraftig-og-sikkert-energisystem/baerekraftige-bygg/>
- European Banking Authority. (2023). In Response to the Call for Advice from the European Commission on Green Loans and Mortgages. EBA.
- Miljødirektoratet. (2024, 7. juni) Miljøstatus. Hentet fra Norske utslipp og opptak av klimagasser: <https://miljostatus.miljodirektoratet.no/tema/klima/norske-utslipp-av-klimagasser/>
- Norges Bank. (2024, 16. mai) Norges Bank. Hentet fra Bankstatistikk: <https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/bankstatistikk/>
- NOU 2023: 3. (2023). Mer av alt - raskere: Energikommisjonens rapport. Olje- og energidepartementet.
- NVE. (2024, 3. mars) NVE. Hentet fra Krevende, men mulig, å redusere strømforbruk med 10 TWh: <https://www.nve.no/nytt-fra-nve/nyheter-energi/krevende-men-mulig-aa-reducere-stroemforbruk-med-10-twh/>
- SSB. (2024, 14.juni) SSB. Hentet fra Produksjon og forbruk av energi, energibalanse og energiregnskap: <https://www.ssb.no/energi-og-industri/energi/statistikk/produksjon-og-forbruk-av-energi-energibalanse-og-energiregnskap>
- ZEN Research Center. (2023). Energipotensialet i bygg fram mot 2030 og 2050: Hva koster det å halvere energibruken i bygningsmassen?

