



# ESG-riskien hallinta kiinteistön ja rahoittamisen näkökulmasta Danske Bankin lähestymistapa

Annika Sjöberg

2.9.2026

Danske Bank

# ESG-riskien huomioiminen on noussut keskeiseksi osaksi pankkien riskienhallintaa



## **Vakavaraisuusdirektiivi VI (CRD 6)/L193**

Pankkien on integroitava ESG riskienhallintaansa, mukaan lukien stressitestaus, siirtymäsuunnittelu ja riittävän osaamisen varmistaminen koko organisaatiossa



## **Johtamista ja hallintoa koskeva toimeenpanomääräys**

Pankkien on integroitava ESG:hen liittyvät riskit luottoprosesseihinsa, mukaan lukien asiaankuuluvien ESG-riskien analysointi asiakastasolla ja ESG:hen liittyvien riskien arviointi, jotka voivat vaikuttaa vakuusarvoihin.



## **EBA:n ohjeet ESG-riskienhallinnasta 2025**

Pankkien tulisi tunnistaa, mitata, hallita ja dokumentoida ESG-riskit integroimalla ne liiketoimintastrategiaansa, hallintakehyksiinsä ja riskienhallintakehyksiinsä.

## **RAHOITUSVIRANOMAISTEN KASVAVA KIINNOSTUS**



Euroopan keskuspankki (EKP) edellyttää pankkeja vahvistamaan ESG:hen liittyvien luottoriskien analysointia sekä salkkutasolla että jokaisen lainanottajan tasolla

# Tavoitteena nettonolla vuoteen 2050 mennessä

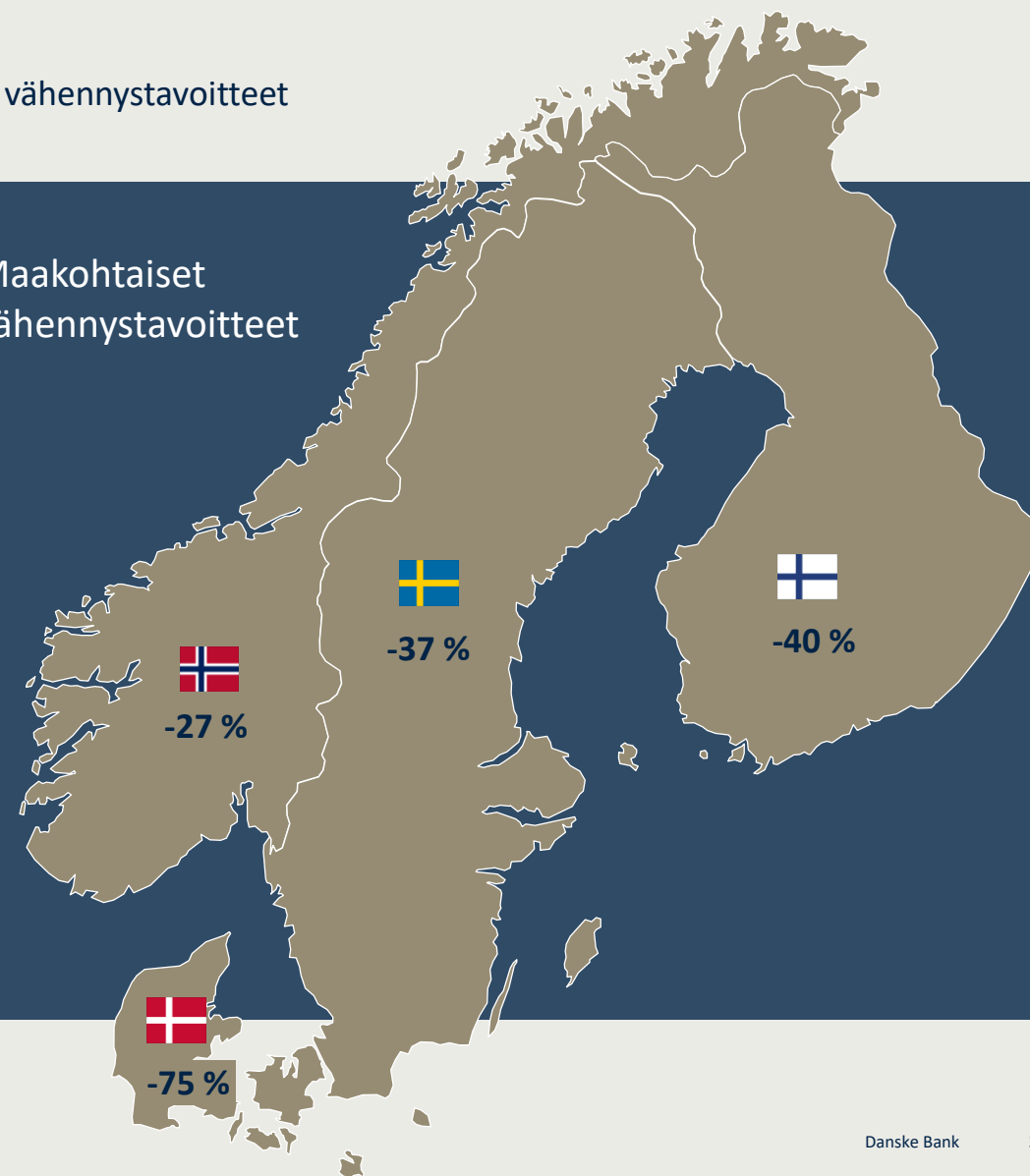
Antolainauksen yhdeksälle eniten päästöjä aiheuttavalle sektorille asetettu erilliset vähennystavoitteet

## Pankin lainasalkun liikekiinteistöt:

» Osuus pankin lainasalkusta **16 %**

» Pohjoismainen 2030  
CO<sub>2</sub>-välitavoite<sup>1</sup> **-55 %**

Maakohtaiset  
vähennystavoitteet



# Energiatehokkuusdirektiivi (EPBD), valvontavaatimukset ja pankin omat ilmastotavoitteet kasvattavat ESG-datan merkitystä luottopäätöksissä

## Pankki arvioi yhtä aikaa asiakkaan siirtymäsuunnitelmaa, kohteen riskejä ja datan laatua

### 1. ESG osaksi luottoriskien hallintaa

- Riskit tunnistetaan ja niitä seurataan lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä
- Arviointi kattaa energiatehokkuuden, fyysiset ilmatoriskit ja tulevat investointitarpeet
- Vaikutukset kytetään kassavirtaan, takaisinmaksukykyyn, kiinteistön arvoon ja vakuuden laatuun
- Puutteellinen tieto vaikeuttaa riskin arviointia, mitoitusta ja pitkän aikavälin rahoitettavuuden osoittamista

### 2. Asiakkaalta tarvittava tieto

- Energiatodistus, energialuokka, energiankulutus, lämmitysmuoto ja päästöt
- Kohteen sijainti, käyttötarkoitus, ikä, peruskorjaukset ja altistuminen fyysisille ilmatoriskeille
- Suunnitellut energia- ja peruskorjausinvestoinnit, kustannukset, aikataulu ja seuranta
- Tarvittaessa kiinteistö-, rakennus-, huoneisto- ja vakuustason data sekä rahoitettujen päästöjen tiedot

**Rahoitus ei ratkea yksittäiseen energialuokkaan – ratkaisevaa on riskien läpinäkyvyys ja uskottava investointipolku**

# ESG-riskiajurit vaikuttavat kassavirtaan, kiinteistön arvoon ja luottorisktiin

Rahoituspäätöksessä arvioidaan sekä yhtiön että kiinteistön tai hankkeen riskit

## 1 Ympäristöriskit

- Ilmatoriskit:
  - Fyysiset: tulvat, rankkasateet, myrskyt, lämpöaallot, kosteus ja infrastruktuurin häiriöt
  - Siirtymäriskit: energia- ja päästövaatimukset, korjausinvestoinnit sekä tekninen vanheneminen
- Saastuttaminen & tapaturmat
- Luontoriskit

Vaikutuksia: vahingot, käyttökulut, vakuutettavuus, vuokrattavuus ja markkinalikviditeetti

## 2 Sosiaaliset riskit

- Työturvallisuus, työehdot sekä urakoitsija- ja toimitusketjun ihmisoikeudet
- Sisäolosuhteet, terveellisyys, saavutettavuus ja käyttäjäturvallisuus

Vaikutuksia: viiveet, käyttökatkot, vastuut, mainehaitta ja vuokratuotto

## 3 Hallinnolliset riskit

- Johtaminen, politiikat, prosessit, tavoitteet, sisäiset kontrollit, lupaprosessit ja sääntelyn noudattaminen
- ESG-datan laatu, mittaaminen, riskiseuranta sekä uskottavat korjaus- ja siirtymäsuunnitelmat

Vaikutuksia: väärä riskihinnoittelu, sanktiot sekä rahoituksen saatavuus ja ehdot

# ESG riskihallinta ja vihreä luokittelu eivät ole sama asia - voimme myöntää vihreille ja energiatehokkaille rakennuksille vihreää rahoitusta

Vihreä rahoitus perustuu energiatehokkuuteen tai sertifiointeihin

Energiatehokkuus<sup>1</sup>

Sertifiointit

## Myönnämme vihreää rahoitusta:

- Rakennuksille, jotka täyttävät vihreän rahoituksen viitekehiksemme kriteerit
  - Energiatodistusten tai sertifiointien perusteella
- Energiatehokkuutta parantaviin suuriin korjauksiin, joissa energiatehokkuus paranee vähintään 30 %
- Energiatehokkuutta parantaviin yksittäisiin korjauksiin tai jälkiasennuksiin

## VAATIMUSTASO

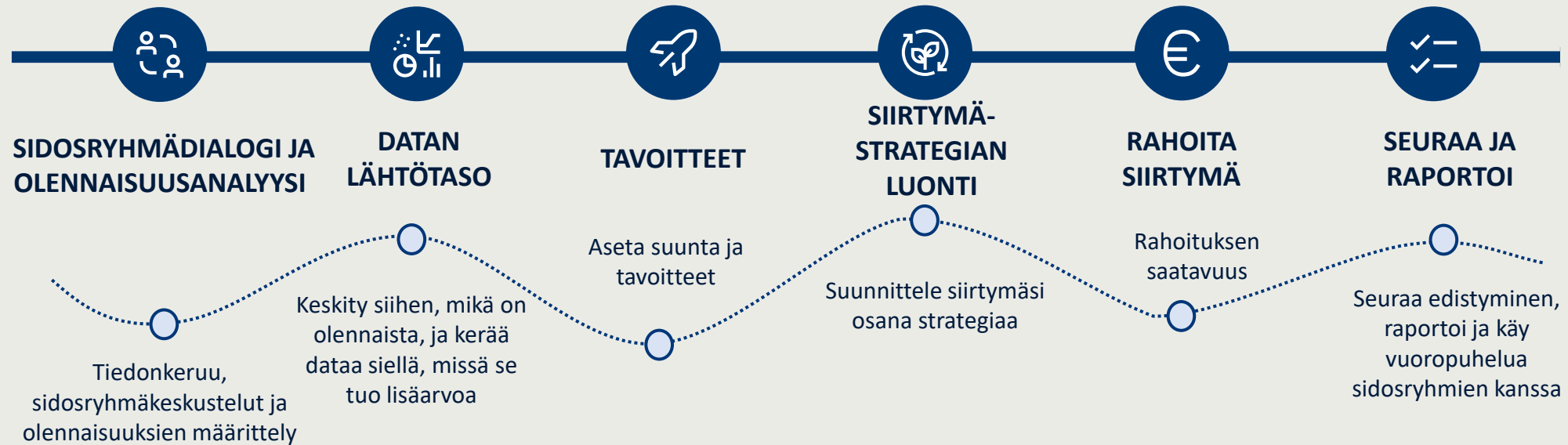
| 31.12.2020 <sup>2</sup> jälkeen rakennetut rakennukset                                         | Ennen 31.12.2020 <sup>2</sup> rakennetut rakennukset |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  EPC A        | EPC A tai B                                          |
|  EPC A tai B | EPC A                                                |
|  EPC A      | EPC A tai B                                          |
|  EPC A2020  | EPC A tai B                                          |

## VAATIMUSTASO

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pohjoismainen Joutsenmerkki                             |         |
| DGNB – Gold tai parempi                                 |         |
| LEED – Gold tai parempi                                 |         |
| BREEAM – Excellent tai parempi                          |     |
| Miljöbyggnad – Silver tai parempi                       |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| RTS (nykyinen nimi: YL-luokitus) – 3 tähteä tai parempi |                                                                                                                                                                                                                                                                |

<sup>1</sup> Energiatodistuksen perusteella tai NZEB -10 % tai Top 15 % kriteereiden perusteella. <sup>2</sup>Rakennuslupapäivämäärä

Kiinteistösijoittajien, kehittäjien ja rakennuttajien kannattaa lähestyä vihreää siirtymää vaiheittain ja systemaattisesti, selkeän suunnitelman pohjalta



ALOITA VIHREÄ SIIRTYMÄ YHDESSÄ DANSKE BANKIN KANSSA

Kestävyyteen liittyvien riskien ja mahdollisuuksien taloudellisten vaikutusten arviointi

Kumppanuudet ja työkalut, jotka tukevat asiakkaiden datan ja neuvontapalveluiden tarpeita

Yrityksesi siirtymän rahoitus

# Vastuunrajoitus

Tämän esityksen on laatinut Danske Bank A/S (Danske Bank). Se toimitetaan ainoastaan tiedoksi, eikä sitä tule pitää sijoitus-, laki- tai veroneuvontana. Se ei ole osa tarjousta eikä sitä voi missään tilanteessa pitää kehotuksena ostaa tai myydä mitään tässä esityksessä mainittuja kohteita.

Esityksen sisältö on vain tiedoksi. Mitään tämän esityksen osaa tai sen julkaisemista ei saa pitää minkään sopimuksen, sitoumuksen tai sijoituspäätöksen perustana eikä tukena. Tämän esityksen sisältö ei voi sellaisenaan olla minkään oikeudellisen tai taloudellisen päätöksen perustana. Danske Bank ei tarjoa oikeudellisiin, verotuksellisiin tai kirjanpidollisiin asioihin liittyviä neuvontapalveluja. Asiakkaita kehoitetaan kysymään erillistä neuvontaa tällaisissa asioissa.

Vaikka pyrkimyksenä on kohtuullisin keinon huolehtia sen varmistamisesta, että esityksen sisältö ei ole totuudenvastainen tai harhaanjohtava, mitään nimenomaista tai epäsuoraa lupasta tai takuuta ei anneta eikä tässä esityksessä olevien tietojen, mielipiteiden ja ennusteiden oikeudenmukaisuuteen, tarkkuuteen, täydellisyyteen, kohtuullisuuteen tai järkevyyteen voi luottaa eikä Danske Bank ja sen tytäryhtiöt ota minkäänlaista vastuuta, laajimmassa lain sallimassa laajuudessa, mistään suorista tai välillisistä menetyksistä, mukaan lukien rajoituksetta voitonmenetykset, jotka johtuvat tähän esitykseen luottamisesta.

Tämän esityksen sisältöä ei saa luovuttaa sellaiselle henkilölle tai sellaisen henkilön käyttöön, joka on millä tahansa lainkäyttöalueella tai maassa, jossa sellainen jakelu tai käyttö olisi lainvastaista.

Tämä esitys sisältää Danske Bankin tulevaisuuteen katsovia arvioita, jotka kuvastavat Danske Bankin tämänhetkistä näkemystä tietyistä tulevista tapahtumista ja mahdollisesta kehityksestä. Vaikka Danske Bank pitää tällaisissa tulevaisuutta koskevissa arvioissaan heijastuvia odotuksia kohtuullisina, ei voida antaa minkäänlaista varmuutta siitä, että tällaiset odotukset osoittautuvat oikeaksi. Näin ollen todellisuus voi erilaisten tekijöiden vuoksi poiketa olennaisesti tulevaisuutta koskevista arvioista, jotka ovat Danske Bankin hallinnan ulkopuolella. Tämä esitys ei tarkoita sitä, että Danske Bank olisi sitoutunut tarkistamaan näitä tulevaisuutta koskevia arvioita sen jälkeen, kun ilmenee olosuhteita, jotka johtavat muutoksiin arvioiden esittämisen jälkeen.

Tämä esitys on suojattu tekijänoikeudella. Vastaanottaja ei saa jäljentää tai levittää sitä kokonaisuudessaan tai osittain mihinkään tarkoitukseen ilman Danske Bankin etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.



# Kiitos!

Annika Sjöberg,  
Danske Bank

2.9.2026

Danske Bank