

31.10.2025

Ympäristöministeriö
otakantaa.fi

LAUSUNTO KANSALLISEN RAKENNUSTEN PERUSPARANNUSSUUNNITELMAN LUONNOKSESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratilayhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 600 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 24 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto Lausunto on jätetty otakantaa.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

Kehityssuunnitelma vuosille 2030, 2040 ja 2050

Kiinteistöliitto pitää hyvänä ja kannatettavana linjauksena, että etenemistä jatketaan lähtökohtaisesti vuonna 2020 laaditun strategian mukaisesti.

Yleiskatsaus toteutetuista ja suunnitelluista politiikoista ja toimista

Kiinteistöliitto pitää rakennusten energiatehokkuuden kirittämisen kannalta olennaisena suunnitelmassa esitettyjä havaintoja (s. 88) alueellista eriytymisestä ja asunto-osakeyhtiöiden rahoituksensaantihasteista. Ympäristöministeriön Alueellisen eriytymisen raportin (2025) mukaan jopa 30 prosenttia taloyhtiöistä sijaitsee alueilla, jossa matalat vakuusarvot vaikeuttavat lainansaantia. Kiinteistöliiton teettämän, taloyhtiöille suunnatun Talous- ja rahoituskyselyn (2025) mukaan lainansaantivaikeudet ovat hieman lisääntyneet verrattuna 2023 tilanteeseen.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakaus

Kiinteistöliitto pitää erittäin tervetulleena ja tärkeänä perusparannussuunnitelmassa esitettyjä (s. 54) toimenpiteitä asunto-osakeyhtiöiden omatoimisen varautumisen parantamiseksi. Varken myöntämän asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ehtojen korjaaminen hyödyttäisi

31.10.2025

erityisesti niitä asunto-osakeyhtiöitä, joiden on vaikeuksia saada rahoitusta korjaushankkeisiin matalista vakuusarvoista johtuen. Kiinteistöliitto katsoo, että lainaehdoja tulisi korjata seuraavalla tavalla, jotta se toimisi tarkoituksenmukaisella tavalla:

1. Takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan tai lainojen yhteismäärän osuutta pitää nostaa 70 prosenttiin (nykyisin enintään 50 % kohteen käyvästä arvosta).
2. Takauslainaosuus tulee nostaa 80 prosenttiin (nykyisin 70 %).
3. Takausmaksua tulee alentaa 0,5 prosenttiin (nykyisin 2 %).

Asuintalovaraus

Pidämme lisäksi energiatehokkuutta edistävien korjausten etenemisen kannalta erittäin tärkeänä, että suunnitelmassa viitattu (s. 51) asunto-osakeyhtiöiden omatoimiseen taloudelliseen varautumiseen tarkoitettu asuintalovaraus päivitetään vastaamaan korjausrakentamisen kustannuksia. Asuintalovarauksen taso on päivitetty viimeksi 1991, joten se on jäänyt inflaatiosta johtuen korjausrakentamisen kustannuksen noususta jälkeen 85 prosenttia. Näin ollen asuintalovarauksen enimmäismäärää tulisi korottaa 130 euroon vuodessa asuinrakennuksen pinta-alan neliömetriä kohden.

Pidämme erityisen tärkeänä enimmäismäärän päivittämisen lisäksi asuintalovarauksen alarajan poistamisesta nykyisestä 3 500 eurosta, jotta myös pienemmillä yhtiöillä olisi paremmat mahdollisuudet hoitaa talouttaan suunnitelmallisesti ja varautua etukäteen tulossa oleviin korjaushankkeisiin. Peräti noin 60 prosenttia taloyhtiöistä on pieniä, korkeintaan 10 huoneiston yhtiöitä. Alarajan poistaminen helpottaisi erityisesti näitä yhtiöitä. Lisäksi katsomme, että asuintalovarausta tulisi kehittää siten, että koko kymmenen vuoden ajanjakson enimmäisvaraus voitaisiin tehdä myös yhdessä vuodessa, jotta asunto-osakeyhtiöt pystyisivät nykyistä joustavammin rahoittamaan suuria korjaushankkeitaan.

Hiilestä irtautuminen lämmityksessä ja jäähdytyksessä

Sivun 63 kehitysehdotuksissa ehdotetaan mahdollisuuksien mukaan taloudellisen tuen kohdentamista fossiilista öljyä ja kaasua käyttävien rakennusten lämmitystapamuutoksiin. Kiinteistöliitto esittää lisättäväksi ehdotukseen maininnan tuen kohdentamisen tarkentamisesta myös asunto-osakeyhtiöille.

Neuvonta ja viestintä

Resurssien tehokkaan käytön kannalta pidämme tärkeänä, että neuvontaa ja viestintää kehitetään tiiviissä yhteistyössä keskeisten sidosryhmien, kuten kiinteistönomistajia edustavien tahojen kanssa. Pidämme myös tärkeänä, että julkisilla varoilla rahoitettuja neuvontapalveluita ja hankkeita arvioidaan nykyistä paremmin, erityisesti vaikuttavuuden näkökulmasta. Julkisessa hankerahoituksessa tulisi korostaa vaikuttavuutta ja tulosten hyödynnettävyyttä,

31.10.2025

jotta hankkeilla saavutetaan asetetut tavoitteet eikä niitä toteuteta vain hankkeiden vuoksi.

Neuvonnan ja viestinnän kehittämisessä tulisi hyödyntää olemassa olevia kanavia ja verkostoja. Kiinteistönomistajia edustavat tahot tavoittavat tehokkaimmin keskeiset kohderyhmät, eli rakennusten omistajat, mikä tulisi huomioida julkisten varojen käytössä.

Neuvontatyössä tulisi nykyistä paremmin tunnistaa neuvontatilanteiden poikkeusteellisyys sekä neuvontaorganisaatioiden osaaminen. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöissä neuvonnan tulee kattaa tekniset, taloudelliset, oikeudelliset ja hallinnolliset näkökulmat, mukaan lukien päätöksenteko.

Yhteenveto investointitarpeista, rahoituslähteistä ja hallinnollisista resursseista

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävien remonttien seulominen "tavallisista remonteista" on usein vaikeaa tai mahdotonta. Useimmissa tapauksissa energiatehokkuutta parannetaan tavanomaisten hankkeiden kuten julkisivu- ja ikkunaremonttien, kattorakenteiden uusimisen, lämmitystapavaihdoksen tai talotekniikan päivittämisen yhteydessä.

Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöille ei ole tarjolla tukia energiatehokkuuden parantamiseksi. Ei ole myöskään tiedossa, että Suomen valtio tai Euroopan unioni olisi tukemassa asunto-osakeyhtiöiden toteuttamia energiatehokkuusremontteja. Euroopan unionissa on käyty keskustelua aiheesta esimerkiksi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin päivityksen, kohtuuhintaisen asumisen ohjelman laatimisen ja asuinrakennusten ja päästökaupan päästökauppajärjestelmän ("ETS II") perustamisen yhteydessä. Kohtuuhintaisen asumisen ohjelman laatiminen on kesken, mutta toistaiseksi ei ole osoitettu varoja, jotka allokoitaisiin asuinrakennusten peruskorjauksiin ja -parannuksiin. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi on paraikaa kansallinen toimeenpanossa, eikä toistaiseksi ole tiedossa asunto-osakeyhtiöille osoitettua tukia. ETS II -järjestelmän laadinnan yhteydessä on linjattu, että päästökauppatulot ohjataan sosiaaliseen ilmastorahastoon, josta varoja jatko-ohjataan muun muassa haavoittuvassa asemassa olevien henkilöiden kotien remontteihin. Kuitenkin asunto-osakeyhtiöt ovat tosiasiallisesti rajattu rahaston tuen ulkopuolelle, kuten käy ilmi asumisen komission vastauksesta (E-001228/2025) parlamentaarikko Maria Ohisalon esittämään kysymykseen (E-001228/2025):

*Sosiaalista ilmastorahastoa koskevan asetuksen 9 artiklassa sallitaan tuki välittäjien kautta, jos hyöty siirretään kokonaisuudessaan haavoittuvassa asemassa oleville ja asianmukaiset suojatoimet ovat käytössä. Näin ollen suomalaisten **asunto-osakeyhtiöiden** toteuttamat investoinnit ja toimenpiteet voisivat saada rahoitusta, jos ne sisältyvät Suomen ilmastotoimien sosiaalisen tuen suunnitelmaan ja jos toimenpide voidaan suunnitella siten, että **hyöty siirretään kokonaisuudessaan haavoittuvassa asemassa oleville kotitalouksille***

31.10.2025

(osakkeenomistajille tai vuokralaisille), esimerkiksi parantamalla rakennusta ja pienentämällä lämmityskuluja.

Komission vastaus tarkoittaa, että mikäli asunto-osakeyhtiössä asuu tai on osakkaana yksikin henkilö, joka ei ole haavoittuvassa asemassa, sosiaalisesta ilmastorahastosta ei voida myöntää tukea yhtiön tekemille hankkeille. Koska kaikki merkittävät energiatehokkuutta parantavat hankkeet ovat yhtiön toteuttamia hankkeita, ovat asunto-osakeyhtiöt käytännössä kategorisesti suljettu tuen ulkopuolelle, elleivät ne pysty osoittamaan, että jokainen yhtiön osakas ja asukas on direktiivin määritelmän mukaan haavoittuvassa asemassa oleva henkilö. Käytännössä tämä johtaa tilanteeseen, jossa asunto-osakeyhtiöissä asuvat haavoittuvassa asemassa olevat henkilöt jäävät kokonaan vailla tukea.

Kiinteistöliitto katsoo, että kansalaisten yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta on välttämätöntä, että kaikki ETS II -päästökaupan piirissä olevat toimijat, myös asunto-osakeyhtiöt, voivat tarveperustaisesti hakea ja tosiasiallisesti myös saada rahoitusta sosiaalisesta ilmastorahastosta.

Osana Ursula von der Leyenin komission aloittamaa monivuotisen rahoituskehityksen ("MFF") uudistusta on mahdollista, että asumiseen allokoidaan rahoitusta. Huomionarvoista kuitenkin on, että mitään päätöstä tällaisesta ei ole. **Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöt eivät saa tukea energiatehokkuuden parantamiseksi, eikä sellaisia ole näköpiirissä.**

Kiinteistöliitto yhtyy suunnitelmassa esitettyyn (s. 105) toimenpiteeseen, jossa esitetään "valtion talouden salliessa taloyhtiöille, henkilöasiakkaille ja ARA-yhteisöille suunnattuja energia-avustuksia". Avustuksen myöntöprosessi ja kriteeristö tulee kuitenkin suunnitella siten, että avustuksen saaminen on mahdollista myös hankkeisiin, jotka eivät toteudu ilman avustusta. Samalla valitettavan epätodennäköisenä sitä, että valtion talouden tilaa tulkittaisiin lähivuosina siten, että se mahdollistaisi uusien menokohteiden esittämistä. **Siksi pidämme ensisijaisen tärkeänä, että kaikki asunto-osakeyhtiöiden omatoimista varautumista helpottavat toimenpiteet toteutetaan.**

Kansallinen kehityspolku asuinrakennuskannan asteittaiselle perusparannukselle

Kiinteistöliitto haluaa korostaa, että rakennusten energiatehokkuusdirektiivin artiklan 9 mukainen vaatimus koskee koko asuinrakennuskantaa. Tämän vuoksi myös perusparannussuunnitelmassa esitetty tavoite sekä erityisesti 43 prosentin osuus, joka kuvaa energiatehokkuudeltaan heikointa osaa asuinrakennuskannasta, tulee määritellä koko kannan tasolla ilman erottelua eri asuinrakennustyyppien välillä.

Sivulla 111 esitetyt E-lukukynnykset tulisi siten määritellä yhdellä lukuarvolla, joka kuvaa koko asuinrakennuskantaa vuonna 2020. Nykyinen tarkastelutapa ei täytä direktiivin vaatimuksia eikä vastaa pääministeri Orpon hallitusohjelman tavoitteita direktiivien toimeenpanosta.

31.10.2025

Yleiset kommentit Kansallisesta rakennusten perusparannussuunnitelmasta

Kiinteistöliitto pitää myönteisenä, että perusparannussuunnitelman valmisteluun on osallistettu aktiivisesti eri sidosryhmiä. Pidämme tärkeänä, että suunnitelman laadinnassa noudatetaan direktiivin asettamia vähimmäisvaatimuksia. On myös olennaista varmistaa, ettei politiikkasuosituksilla lisätä tarpeetonta raportointia, byrokratiaa ja hallinnollista taakkaa julkiselle tai yksityiselle sektorille.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)

Janne Salakka
yhteiskuntasuhdepäällikkö