

24.8.2026

Ympäristöministeriö

Asia: VN/6119/2025

LAUSUNTOPYYNTÖ ILMASTOTOIMIEN SOSIAALISEN TUEN SUUNNITELMASTA

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-osaakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös muun muassa kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 34 000 asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin kaksi miljoonaa suomalaista.

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

Toimenpide Rakennusten energiatehokkuusneuvonta kuluttajille ja mikroyrityksille (suunnitelman osio 2.1.1.1)

Pidämme kannatettavana, että haavoittuvassa asemassa oleville kuluttajille tarjotaan kohdennettua energia- ja rahoitusneuvontaa. Neuvonnan toteuttaminen Motivan kautta on luontevaa. Pidämme valtakunnallista koordinoitua ja alueellista toimeenpanona perusteltuna ratkaisuna, sillä eri paikallisten olojen tuntemus on keskeistä esimerkiksi korjaushankkeiden rahoitusneuvonnassa. Pidämme myös arvokkaana, että suunnitelmassa on huomioitu selkokieliäisyys ja yhteistyö järjestöjen kanssa, jotta palvelu on saavutettava erityisesti iäkkäämmille ja henkilöille eri taustoista.

Samalla kiinnitämme huomioita siihen, että energianeuvonnan kokonaisuuden olisi syytä toteutua mahdollisimman yhtenäisesti ns. yhden luukun periaatteen mukaisesti. Vaikka itse neuvontaa voidaan kohdentaa haavoittuvuus-kriteerien kuten kiinteistönomistajan tulotason tai rakennuksen ominaisuuksien perusteella, tulee pyrkiä välttämään tilanne, jossa energianeuvonnan palvelut hajautuvat merkittävästi tehden kokonaisuudesta epäselvän ja heikosti saavutettavan.

24.8.2026

Toimenpide Energia-avustukset asunto-osakeyhtiöille (suunnitelman osio 2.1.1.2)

Kiitämme valmistelijoita siitä, että erityisesti asunto-osakeyhtiöt on huomioitu luonnoksessa. Noin puolet suomalaisista asuu taloyhtiöissä. Onkin selvää, että moni haavoittuvassa asemassa oleva asuu taloyhtiössä. Pidämme erittäin hyvänä, että rakennusten energiatehokkuutta ja fossiilisista energiamuodoista luopumista edistetään reilun siirtymän hengessä. Kuten luonnoksessa todetaan, asunto-osakeyhtiöissä energiatehokkuutta parantavat korjaukset ja energiatavan vaihdokset toteutetaan yhtiön toimesta, joten tuki on kohdistettava juuri yhteisölle kotitalouksien sijasta. Avustuksen myöntämisen kriteereinä ovat asuntojen matala arvo, alueen alhainen tulotaso, korjauslainan saantiin liittyvät haasteet ja rakennuksen heikko energiatehokkuus. Valitut kategoriat ovat itsessään perusteltuja.

Luonnoksessa on kuvattu hyvin väkeään menettävien alueiden kiinteistöjen ylläpitoon ja kehittämiseen liittyviä haasteita, joihin liittyvät matalat vakuusarvot, korjausrahoituksen saamisen vaikeudet ja kiinteistönomistajien keskimääräistä matalampi tulotaso. Tilannekuvassa tunnistetaan hyvin myös se, että moni näistä kiinteistönomistajista on iäkäs. Isojen energiatehokkuutta parantavien hankkeiden takaisinmaksuajat ovat usein pitkiä. Tämä lisää todennäköisyyttä sille, että tuella toteutetut perusparannushankkeet ovat kooltaan pienehköjä, etenkin mikäli tukea saavan omavastuuosuus hankerahoituksesta on korkea.

Samaan aikaan on huomattava, että kriteerit on asetettu siten, että ne kohdistuvat varsin alhaisen vakuusarvon alueille. Tarkastellessa alueen keskihintaa, Mikkelin, Lappeenrannan, Joensuun, Kuopion ja Savonlinnan kaltaisten kaupunkien keskukset rajautuisivat tuen ulkopuolelle. Tällöin voi syntyä tilanne, jossa tukea kohdennetaan ennen muuta alueille, joissa väestönkehityksestä ja elinkeinorakenteen muutoksista johtuen rakennuksilla ei ole käyttöarvoa pitkään. Mikäli rakennuksen korjauksen jälkeinen käyttöikä jää hyvin lyhyeksi, ei korjaushanke voi välttämättä perustella ilmasto- ja ympäristötavoitteilla. Ilmastotavoitteen, rakennusmateriaalien viisaan käytön ja taloudellisen tehokkuuden hengessä on syytä pohtia, voiko tukea kohdistaa esitettyä laajemmin myös maakuntakeskusten keskusta-alueille samalla säilyttäen tuen sosiaalisen ulottuvuuden.

Luonnoksessa esitetty listaus toimenpiteistä energiatehokkuuden parantamiseksi ovat hyviä ja perusteltuja. Listassa esitettyjen toimenpiteiden lisäksi on muitakin toimia, joilla voidaan vaikuttaa energiatehokkuuteen ja pienentää energiakustannuksia. Esimerkiksi putkiremontin yhteydessä voidaan laskea energiankulutusta ja pienentää energialaskuja nykyaikaistamalla putkistot ja eristeet sekä ottamalla käyttöön lämmön talteenoton. Lämmin vesi on yksi isoimmista yksittäisistä hoitomenoista asunto-osakeyhtiöissä. Listaa voisi näin ollen täydentää tältä osin.

24.8.2026

Tuki on tarkoitus käynnistää vuoden 2027 aikana. Ympäristöministeriö on esittänyt (VN/11549/2026) vuoden 2026 aikana asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen ehtojen päivittämistä. Valtiontakaus on tarpeellinen työkalu, mutta valitettavasti sen ehdot ovat soveltuneet huonosti tukea tarvitseville yhtiöille, joten sen käyttö on toistaiseksi jäänyt olemattomaksi. Näin ollen ajankohta on otollinen ehtojen korjaamiselle. Energiatuen kattaessa enimmillään 35 prosenttia hankkeen kustannuksista, on erittäin todennäköisestä, että hankkeisiin ryhtyvät yhtiöt tarvitsevat lisäksi lainarahoitusta hanketta varten. Lisäksi on todennäköistä, että matalan vakuusarvon yhtiöillä on vaikeuksia saada rahoitusta markkinoilta. Pidämme ensiluokkaisena tärkeänä, että valtiontakausta voidaan hyödyntää yhdessä uuden asunto-osakeyhtiöille kohdennetun energia-avustuksen kanssa.

Lopuksi haluamme kiinnittää huomiota siihen, että vaikka 35 prosentin tukiosuus on verrattain suuri, pienituloisimmille kotitalouksille ja heikoimmassa asemassa oleville asunto-osakeyhtiöille korjaushankkeeseen ryhtyminen voi tuesta huolimatta olla vaikeaa. Esitämme harkittavaksi, voisiko tuki olla tietyille toimenpiteille kuten fossiilisesta energiasta luopumiselle esitettyä 35 prosenttia korkeampi.

Toimenpide Avustukset energiatehokkuuden parantamiseen valtion tukemille asuntoyhteisöille (suunnitelman osio 2.1.1.3)

Pidämme tuen ulottamista myös valtion tukemille asuntoyhteisöille tarkoituksenmukaisena sosiaalisen oikeudenmukaisuuden kannalta. Valtion tukemat vuokrataloyhtiöt toimivat omakustanneperiaatteella, jolloin yhtiön hoito- ja rahoitusmenot, energiakustannukset ja korjaukset mukaan lukien, siirtyvät lopulta asukkaiden maksettavaksi. Valtion tukemat asuntoyhteisöt valitsevat asukkaansa tarveperustaisesti ja kohdentuvat useimmissa tapauksissa pienituloisille tai erityisryhmille. Siksi myös vuokrataloyhtiöiden tukeminen on perusteltua.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Janne Salakka
yhteiskuntasuhdepäälikkö