

14.1.2022

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/16951/2020

KESKIPITKÄN AIKAVÄLIN ILMASTOPOLITIIKAN SUUNNITELMA

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 vuokratiloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Lausunnolla olevan Keskipitkän aikavälin ilmastopolitiikan suunnitelman laatimisesta on säädetty ilmastolaissa. Lähtökohtia ovat EU:n komission ehdottama vuoden 2030 kiristynyt päästövähennysveloite ja Sanna Marinin hallitusohjelmassa määritellyt ilmastolinjaukset.

Suunnitelma koskee ns. taakanjakosektoria eli päästökaupan ulkopuolisia sektoreita maankäyttösektoria lukuun ottamatta. Taakanjakosektorille kuuluvat liikenteen, maatalouden, rakennusten erillislämmityksen, työkoneiden, jätehuollon ja F-kaasujen päästöt sekä päästökaupan ulkopuolisen teollisuuden ja muun energiankäytön päästöt.

Komission ehdotuksen mukaan Suomen kasvihuonekaasujen päästövähennystavoite taakanjakosektorille vuodelle 2030 on 50 prosenttia verrattuna vuoden 2005 tasoon, ja hallitusohjelmassa tavoitteeksi on asetettu, että Suomi on hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Perusskenaarion nykyiset toimet eivät riitä tavoitteiden saavuttamiseen. Keskipitkän aikavälin ilmastopolitiikan suunnitelmassa arvioidaan millä toimilla ero saadaan kurottua umpeen, ja miten päästöt vähenevät taakanjakosektorin osalta niin, että hiilineutraaliustavoite on mahdollista saavuttaa.

14.1.2022

Ilmastosuunnitelmaan on sisällytetty päästövähennystoimia kaikilta suunnitelman soveltamisalaan kuuluvilta sektoreilta. Toimia tarvitaan kaikilla sektoreilla, jotta päästöjä voidaan vähentää tavoitteiden edellyttämällä tavalla.

Suunnitelmassa todetaan, että liikennesektori on kokonsa takia keskeisessä roolissa kokonaisuuden kannalta. Mutta todetaan myös, että kaikkien muidenkin kohdealueella olevilla sektoreilla päästövähennysten saavuttaminen on kokonaisuuden kannalta tärkeää. Taloyhtiöiden kannalta Ilmastosuunnitelman kohdealueella ovat suoranaissimmin rakennusten erillislämmitys, liikenne ja jätteidenkäsittely, ja jätteenpolto. Näistä erillislämmityksen – käytännössä öljyn tai kaasun – osuus on nykyään huomattavan pieni ja sekin nopeasti laskeva. Omakotipuolella öljylämmityksen merkitys on kokonaisuuden kannalta vielä kohtalainen.

Liikennesektori

Liikennejärjestelmän sähköistyminen nähdään taloyhtiöissä erittäin merkittävänä ponnisteluna sähköautojen latausjärjestelmien investoinneissa. Kiinteistöliiton Korjausrakentamisbarometrin perusteella taloyhtiöt ovat jo toteuttaneet ja ovat toteuttamassa lähivuosina ison osan siitä potentiaalista, joka taloyhtiöiden kontolle voidaan olettaa tulevan.

Syksyn 2021 barometrin tulosten mukaan selvästi yli 40 prosenttia vastaajien taloyhtiöistä aikoo toteuttaa sähköautojen latauspisteitä seuraavien viiden vuoden aikana. Investoinneista ovat raportoineet sekä kerrostalo- että rivitaloyhtiöt. Sähköautojen latauspisteet ovat alkaneen viisivuotiskauden selvästi yleisin hanke.

Kaikista barometriin vastanneiden kerros- ja rivitaloyhtiöistä vuonna 2021 toteutettiin latauspisteitä miltei kuudessa prosentissa. Molemmissa lukemat ovat kasvaneet selvästi jo monen vuoden ajan. Niissä taloyhtiöissä, joissa toteutettiin jokin korjaushanke vuonna 2021, 11 prosenttia kertoi toteutettavan myös yhden tai useamman latauspisteen. Pääkaupunkiseudulla lataushankkeiden osuus oli miltei kaksinkertainen kuin muualla Suomessa keskimäärin (16 vs. 9 %, korjaushankkeita raportoineista taloyhtiöistä).

Barometrin viime vuosien vastausten perusteella vähintään arviolta 15 prosentilla taloyhtiöistä on jo latauspisteitä toteutettuna, ja rakentaminen jatkuu entistään aktiivisemmin lähimmän viiden vuoden aikana.

Taloyhtiöt ovat löytäneet erittäin hyvin Aran kautta jaossa olleen latausinfraavustuksen. Tästä todisteena on ollut se, että avustusten rahasumma ei ole riittänyt kattamaan hakijamäärää. Vuoden 2021 neljännessä lisätalousarviossa kanavoitiin lisävaroja avustukseen. Tästä huolimatta luultavasti osa hakijoista jäi ilman avustusta. Näin ollen on hyvin tärkeää lähivuosina jatkaa latausinfraavustuksen jakamista taloyhtiöiden latauspistehankkeille.

On huomattava se, että latausinfra hankkeiden suunnittelu ja toteutus -markkina on paikoitellen ylikuumentunut, ja tämä on jonkin verran hidastamassa

14.1.2022

nousuvauhtia. Kun markkina tasaantuu, ja kaikkein helpoimmat kohteet on toteutettu etelän suurissa kaupungeissa, saatavuus toivon mukaan myös pienien ja keskisuurten taloyhtiöiden hankkeisiin paranee.

Kiinteistöliitto haluaa kuitenkin muistuttaa siitä, että muun muassa seurauksena Suomen pohjoisesta sijainnista, pitkistä etäisyyksistä ja autokannan hitaasta uusiutumisesta nopea siirtymä valtaosaltaan täyssähköiseen henkilöliikenteeseen ei ole realistista ja kustannuksiltaan järjestyksellään nopealla siirtymäyrityksellä.

Lisäksi on huomattava se, ettei läheskään kaikilla taloyhtiöissä asuvilla ole käytössään autopaikkaa, tai latausjärjestelmällä varustettua autopaikkaa. Näin ollen, muun kuin taloyhtiöiden latausverkoston merkitys on keskeinen. Kaupallisissa latauspalveluissa kapasiteetin kehityskin on nopeimmin reagoivaa ja kustannustehokasta. Polttoaineiden jakelun lisäämisen kautta liikenteen fossiilista hiilijalanjälkeä voidaan laskea myös lataushybridien osalta. Unohtaa ei myöskään pidä kaasukäyttöisiä henkilöautoja.

Latauspistepäätöksentekoa taloyhtiöissä tulee tukea myös kehittämällä asunto-osakeyhtiölain sääntelyä.

Rakennusten erillislämmitys

Kiinteistöliitto katsoo, että rakennusten erillislämmityksiin kohdistuvista politiikkatoimista olennaisia ovat ne, joilla kannustetaan ja ohjataan pois fossiilisesta öljylämmityksestä. Poliittikkakeinojen tulisi kuitenkin olla sellaisia, jotka mahdollistaisivat lämmityksen hybridiratkaisujen toteuttamisen, jolloin tehokuippuja voitaisiin tarvittaessa tulevaisuudessa hoitaa esim. bioöljyn avulla.

Tehokain ja mahdollisimman teknologianeutraali ohjauskeino mielestämme olisi päästökaupan laajentaminen rakennusten erillislämmityksiin. Suomen tulisi edistää tämän tapahtumista EU-tasoisena ratkaisuna. Päällekkäisiä ohjauskeinoja CO₂-päästöjen vähentämisen osalta on vältettävä. Esimerkiksi energiaverotusta kehitettäessä on otettava huomioon mahdollinen tuleva päästökauppamekanismi kiinteistökohtaiselle lämmitykselle. Tuotaessa rakennusten erillislämmitykset päästökaupan piiriin, on ne jätettävä pois EU:n taakanjakosektorin vaatimuksista.

Tärkeää on myös luoda riittävät tuki- ja rahoitusmekanismit, jolla edesautettaisiin oikeudenmukaista siirtymää. Olennaista on kohdentaa avustukset tilanteisiin, joissa saadaan aikaan todellisia, uusia päästövähennyksiä, joita ei syntyisi ilman avustuksia.

Kiinteistöliiton mielestä valtion asunto-osakeyhtiöiden perusparannukseen tarkoitettua takausjärjestelmää tulee pikaisesti kokonaisuudessaan uudistaa korottamalla takauslainan osuutta hankkeen kokonaisrahoituksesta, alentamalla takausmaksua sekä keventämällä täytetakuksen hyväksymiselle asetettuja vakuusvaatimuksia. Tällöin myös öljylämmityksestä luovuttaessa olisi mahdollista hyödyntää takausta. Koska takaukset hyväksyy valtion budjetin ulkopuolinen valtion asuntorahasto, eivät ne kasvata valtion menoja.

14.1.2022

Asuinrakennusten energia-avustusjärjestelmää tulisi kehittää yksinkertaisemmaksi ja sujuvammaksi. Erityisesti pienet taloyhtiöt kokevat nykyisen järjestelmän byrokraattiseksi ja monimutkaiseksi. Jos tarjolla on öljylämmityksestä luopumisavustusta, tulisi se olla myös asunto-osakeyhtiöiden saatavilla. Tämä sujuvoittaisi erityisesti pienten asunto-osakeyhtiöiden avustusmahdollisuuksia ja täten öljylämmityksestä luopumista.

Lisäksi on hyvä asia, että parhaillaan selvitetään valtiovarainministeriön hankkeessa, onko kotitalousvähennysjärjestelmän käyttöä laajennettavissa asunto-osakeyhtiön vastuulla olevien hankkeiden puolelle.

Todellista vaikuttavuutta rakennusten erillislämmitysten päästöjen osalta saavutetaan lämmitystapamuutoksilla. Pidämme ehdotusta uudis- ja korjausrakentamisen energiatehokkuusvaatimusten tiukantamisesta 10 prosentilla näennäisenä taakanjakosektorin päästöjen osalta. Rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia on kehitettävä kokonaisuutena, ei yksistään erillislämmitysten näkökulmasta. Tuleva rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistus tulee jo osaltaan kirittämään rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia uudelle tasolle.

Haluamme muistuttaa, että Motivan ja VTT:n laatimasta raportista 'RED II - direktiivin artiklan 15.4 vaikutusarvio' käy ilmi, että fossiilisten polttoaineiden käyttö rakennuksissa on vähäistä: vain kuudessa prosentissa ensisijaisena lämmönlähteenä on fossiiliset polttoaineet energiatodistusrekisterin tietojen mukaan. Vuonna 2020 uusista rakennuksista noin 0,1 prosentissa on ensisijaisena lämmönlähteenä fossiilinen polttoaine. Näin ollen ehdotukset rakennusten energiatehokkuusvaatimuksista ja uusiutuva energian vähimmäisvaatimuksista ovat kärpäsen ampumista tykillä, kun esitettyjen politiikkatoimien tavoite on edistää rakennusten erillislämmitysten päästövähennyksiä. Ehdotammekin näiden politiikkatoimenpiteiden pois jättämistä suunnitelmasta.

Jätehuolto ja kiertotalous

Jätelaki ja sitä tukeva asetuspaketti saatiin uudistettua vuonna 2021, ja yhdyskuntajätteen sekä rakennus- ja purkujätteidenkin käsittelyyn kohdistuvat muutokset tulevat voimaan siirtymäaikaisten mukaisesti parin lähivuoden kuluessa. Erityisesti biojätteen yhä laajempi kiinteistökohtainen kerääminen pitäisi näkyä entistä parempana jätteen hyödyntämisenä, pois poltettavasta sekajätteestä. Biojätteen ja myös pakkausjätteiden lajittelun hyödyt tulevat todelliseksi tavoitelluksi vain siten, että kotitaloudet ja muut jätettä tuottavat toimijat lajittelevat riittävän hyvin. Tämä taas riippuu jätteen haltijoiden sitoutumisesta ja ymmärrettävän lajitteluohjeistuksen saatavuudesta. Tämä koskee myös kiinteistöjen satunnaisia käyttäjiä, esim. lyhytaikaisia huoneistojen vuokraajia (esim. Airbnb-asiakkaita, jotka korona-pandemian väistyessä palaavat markkinoille laajasti). Tarvitaan siten monipuolista, monikielistä, monikanavaista ohjeaineistoa, monipuolisen viestinnän ja kasvatustyönkin lisäksi.

14.1.2022

Jätehuollon ja kiertotalouden tavoitteissa on isossa osassa myös tuotteiden elinkaaren pidentämispyrkimykset, jätteen synnyn ehkäisy ja uudelleen käytön lisääminen, ja nämä ovat itse asiassa etusijaisia suhteessa materiaaliseen kierrätykseen. Tämä työ on kuitenkin vielä toistaiseksi pelkän puheen tasoisia, kuka hyvänsä voi todeta tämän kun vertailee esimerkiksi keskimääräistä hinnakkaammankin kodinkoneen kestävyyttä nykyään verrattuna vaikkapa 20 vuoden takaiseen tilanteeseen. Tavoite pidentää elinkaaria on kannatettava ja välttämätön, mutta tämä vaatii vuosikausien laajamittaisen työn onnistuakseen edes jotenkin. Kuluttajien ja ostajien voima tulee olemaan tässä keskeinen muutosvoima.

Korona-pandemia tulee heikentämään Suomenkin kohdalla yhdyskuntajätteen kierrätystavoitteita. Tähän antaa vahvoja viitteitä vuoden 2020 jätetilasto, jossa kierrätysosuus näyttää tuntuvasti pienentyneen. Pandemian takia esim. pakkauskartongin ja muovipakkausten käyttö kulutus on merkittävästi kasvanut, ja koronan leviämisen estoon ja tartuntojen analyysiin tarkoitettujen tarvikkeiden käyttömäärät ovat luultavasti kasvaneet jätetilastojakin todella merkittävästi heiluttaviin määriin. Moni käyttäytymismuutos asumisessa, työnteossa ja vähittäiskaupan käymisessä sekä terveysturvallisuuskäytännöissä jäävät pandemian väistyessäkin pysyväksi muutokseksi. Tältä osin kierrätystavoitteiden muutaman vuoden takaiset tavoiteosuudet ovat vanhentuneita ihan lähivuosien tarkastelussa. Kuluttajamarkkinoille on kuitenkin perusteltua antaa signaaleja siihen, miten materiaalihokkuutta ja kestävyyttä voitaisiin nykyisestään parantaa, ja kierrätettävyyttä vähintäänkin helpottaa.

Ilmansuojelusäädökset

Tässä osuudessa oli useita puun pienpolton päästöjen vähentämiseen tähtäviä toimenpiteitä. Kiinteistöliiton mielestä useimmat niistä olivat lähtökohtaisesti oikean suuntaisia ajatuksia. Kannusteita on mielestämme järkevää käyttää uusittaessa tulisijoja ja puukiukaita energiatehokkaimmiksi ja päästöjä vähemmän kerryttäviksi. Kiinteistöliitto ei kuitenkaan suosittelen etenemään tulisijojen käytön kieltojen suuntaan. Sen sijaan, julkisten ja yksityisin voimavaroin tulee yhdessä tuottaa oikeata puun polton tekniikkaa ja tapoja. Paraskaan kiuas tai tulisija ei pala puhtaasti, mikäli käyttäjä ei huomioi hyviä peruskäytänteitä kuivista puista ja optimaalisesta sytytystavasta lähtien.

Laskelmien oletukset

Kiinteistöliitto arvioi, että Ilmastosuunnitelman pohjalaskelmat ovat osin jo vanhentuneita. Esimerkiksi Helsingin energiayhtiön Helen Oy:n aiempaa nopeammat hiilestä luopumisen aikataulut ja turpeen käytön alasajot ovat voimakkaasti muuttamassa lähivuosien fossiilisen polttoaineen käyttönäkymää. Lisäksi siirtymä sähköisiin henkilöautoihin on lisääntymässä erittäin voimakkaasti. Myös uusiutuvan energian tuotannon kasvu lienee jopa oletettua nopeampaa. Päästöoikeuksien hinnan erittäin jyrkkä nousu vuonna 2021 ja monen kaupungin jyrkät kaukolämmön hinnankorotukset ovat saaneet aikaiseksi ison liikkeen

14.1.2022

maalämmön ja muiden energiainvestointien suuntaan. Isojen kiinteistönomistajien hankkeet etenevät parhaillaan suurella voimalla, ja tavalliset taloyhtiöt ovat jo liikkeessä mukana. Tämä suuntaus tulee jatkumaan lähivuosina merkittävällä tavalla.

Ilmastosuunnitelman vaikutukset

On erittäin hyvä ja tärkeää, että ilmastotoimenpiteiden vaikutukset raportoidaan ja esitellään mahdollisimman realistisesti ja läpinäkyvästi, kaunistelematta. Kuten lausunnolla olevasta aineistosta nähdään, taustalla olevien Hiisi-hankkeen arvioissa tuodaan esille, se että ilmastotoimet vaativat paljon investointeja sekä yrityksiltä että kotitalouksilta että julkiselta vallalta. Tämä tarkoittaa velkaantumisen lisäksi lähivuosien kulutusmahdollisuuksien kutistumista. Kansantalouden tasolla tuotanto ja vienti väliaikaisesti jää jälkeen ennen toimenpiteitä vallinneesta skenaariosta, mutta ajan myötä esimerkiksi viennin kautta tuleva kasvuvaikutus tulee lisäämään Suomen talouden kasvua. Kotitalouksien tasolla, investointitoimien mahdollisuudet poikkeavat merkittävästi toisistaan. Jotkut kotitaloudet pystyvät toteuttamaan lyhyelläkin aikavälillä siirtymän sähköiseen liikennevälineeseen ja toteuttamaan myös energiatehokkuutta parantavan tai uusiutuvaan energiaan kohdistuvan investoinnin, mutta monet kotitaloudet eivät omin voimin kykene toteuttamaan kuin pienen osan tarvittavista sopeutumistoimista. Sosiaaliturva ja avustukset voivat tasoittaa pienempituloisten ilmastosiirtymää, mutta merkittävin vaikutus tulee olemaan järjestelmätasolla, kun esimerkiksi kuntien energiayhtiöt siirtyvät uusiin lämmöntuotantotapoihin. Mikäli tämä toteutuu pelkästään kalliimpien tuotantokustannusten kautta, sosiaaliturvamenot ovat varmuudella kasvamassa ja asumiskustannukset myös.

Kiinteistöliitto korostaakin ilmastopäätöksissä kokonaishallinnan tärkeyttä. Mikäli energiasiirtymä ja korjausrakentamisen määräykset muutetaan yhtä aikaa siten, että isolla osalla kiinteistöjä kustannukset nousevat radikaalisti, ilmastotavoitteet eivät ainakaan tätä kautta edisty. Mikäli kiinteistönomistajilla ja asujilla ei ole omia varoja eikä ulkoistakaan rahoitusta isoihin investointeihin saa, energiatehokkuuden lisäys eivätkä päästövähennykset toteudu, kuin korkeintaan energiayhtiöiden onnistuneiden investointien osuudelta. Jäljelle jää joka tapauksessa jyrkästi nousseet asumisen ja kiinteistönomistuksen kustannukset.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti

Petri Pylsy
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)