

14.10.2022

Maa- ja metsätalousministeriö  
lausuntopalvelu.fi

VN/22704/2021

## **LAUSUNTO TYÖRYHMÄN LUONNOKSESTA KANSALLISEKSI ILMASTONMUUTOKSEEN SOPEUTUMISSUUNNITELMAKSI 2030 (KISS2030)**

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 vuokralaloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 22 000 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 lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

### **1. Onko ehdotettu kansallinen ilmastonmuutokseen sopeutumissuunnitelma 2030 tasapainoinen, eli onko kaikki tarvittavat näkökohdat huomioitu?**

Kansallinen ilmastonmuutokseen sopeutumisohjelma käsittelee monipuolisesti sään ääri-ilmiöiden ja vaikeiden sääolosuhteiden lisääntymistä. Kiinteistöliitto kuitenkin katsoo, että ohjelmassa ei ole riittävässä määrin huomioitu jo olemassa olevan asuntokannan sopeutumista ilmastonmuutokseen. Noin kolme miljoonaa suomalaista asuu taloyhtiöissä ja yli 60 prosenttia suomalaisista ruokakunnista asuu omistamassaan asunnossa. Suomen 1,3 asuinrakennusta muodostavat merkittävän osan kansallisvarallisuudesta ja niiden arvo on yhteensä 480 miljardia euroa. Kiinteistöjen korjaustarve on kasvamassa ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen kasvattaa osaltaan korjaustarvetta.

Huomioiden omistusasujien suuren määrän (70 % suomalaisista) ja asuinkiinteistöjen merkityksen kansallisvarallisuudelle (n. 480 miljardia euroa), omistusasumisen tulee olla ilmastonmuutokseen ja sen haittoihin kuten sään ääri-ilmiöihin varautumisen ytimessä.

14.10.2022

Kiinteistöliiton jäsenistölleen teettämään kyselyyn vastanneista asunto-osakeyhtiöistä alle joka viides on varautunut ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Rakennusten ja niiden osien elinkaari on useita vuosikymmeniä, joten tämän päivän päätösten tulee pyrkiä huomioimaan myös muuttuvat olosuhteet verrattain pitkälle tulevaisuuteen. Tiedon puute ja asunto-osakeyhtiöiden taloudelliset haasteet vaikeuttavat yhtiöiden mahdollisuuksia ryhtyä tarvittaviin varautumistoimiin.

Lainarahoituksen saaminen välttämättömiin korjauksiin on vaikeutunut yhä useammalle asunto-osakeyhtiölle, johtuen mm. kiinteistöjen vakuusarvojen alentumisesta. Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrin (kevät 2022) mukaan yhä useampi asunto-osakeyhtiö saa perusparannuskorjauksia varten vain yhden tai ei yhtään lainatarjousta pankeilta. Seitsemän prosenttia kyselyyn vastanneista ei ollut saanut yhtäkään lainatarjousta. Erityisen vaikea tilanne on muuttotappiopaikkakunnilla ja pienissä taloyhtiöissä. Rahoituksen saamisen vaikeus tulee vaikeuttamaan myös sään ääri-ilmiöihin ja muuttuvaan ilmastoon varautumista.

Kappaleessa 2.1.4 tunnistetaan hyvin ja sanoitetaan selkeästi, että riittävä resurssointi on avainasemassa ilmastonmuutokseen sopeutumisessa. Kiinteistöliitto pitää myös tärkeänä havaintona, että järkevä sopeutumispolitiikka on kustannustehokasta. Lisäksi sopeutumistoimien pitää olla taloudellisesti ja teknisesti toteutettavissa. Kiinteistöliitto pitää olennaisena huomiona myös sitä, että ilmastoriskien hallinta sisällytetään osaksi ns. normaalia suunnittelua ja toimintaa.

## **2. Tarkemmat huomiot luvusta 'Havaitut muutokset, vaikutusskenaariot ja riskit' (Luku 2.2)**

Luvussa 2.2.4.4 on huomioitu hyvin erilaisia jo olemassa olevaan rakennuskantaan liittyviä vaikutuksia ja riskejä. Luvussa ei kuitenkaan huomioida riittävässä määrin 1. talvisateiden muuttumista vedeksi ja kosteuden lisääntymistä, 2. erilaisten rakenteiden vaipparakenteiden kykyä ottaa vastaan kosteutta, 3. kuivuuden myötä lisääntyvien maastopalojen aiheuttamaa riskiä rakennuskannalle, 4. mahdollisesti lisääntyvien lumikuormien rasitusta katoille, 5. piha-alueilla toteutettavia varautumistoimia kuten hulevesien käsittelyä ja porottavalta paisteelta varjostavia puita.

Rakennustekniikan ja rakennusfysiikan professori Juha Vinha on tutkinut ilmastonmuutoksen vaikutuksia olemassa olevaan rakennuskantaan. Jo olemassa olevassa rakennuskannassa on käytössä useita rakenteita esimerkiksi rakennuksen vaipassa, jotka eivät tule kestäämään vaativampia sääolosuhteita. Rakennuskannan osalta keskeisin muutos on mahdollisesti se, että ilmastonmuutoksen seurauksena talvisateet tulevat useammin vetenä alas ja pilvisuus lisääntyy. Tämä tarkoittaa kosteuden lisääntymistä ja sisäilmariskien kuten homevaurioiden yleistymistä.

14.10.2022

Betonisten julkisivujen lisäksi on huomattava, että myös esimerkiksi julkisivujen tiili- ja puuverhoiluun liittyy haasteita etenkin vinottaisten sateiden ja kosteuden lisääntyessä. Kovien helteiden yleistyessä yhä useampi kodin sisäilmaa parantava ratkaisu kuten koneellinen ilmastointi tulee käytännössä pakolliseksi hankinnaksi.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen riskiarvioinnissa tulee huomioida, että aiemmin harvinaisten sääilmiöiden kuten tulvien yleistyessä vakuutusten myöntäjät alkavat arvioida niitä tavanomaisina ilmiöinä, joihin varautuminen on kiinteistönomistajien omalla vastuulla. Vahinkoja ei myöskään välttämättä korvata vakuutuksista.

Riskiarvioinnissa on huomioitava myös se, että vaikka rajuilmojen määrässä tai voimakkuudessa ei ole toistaiseksi nähty merkittävää pitkän aikavälin kasvua, myrskyvahingot voivat silti lisääntyä. Talvien leudotessa myös roudan määrä vähenee, jolloin puut kaatuvat helpommin ja aiheuttavat vahinkoa infrastruktuurille, kuten ilmassa kulkeville kaapelilinjoille.

Ohjelmassa mainitaan, että “[v]uoteen 2070 mennessä ilmastonmuutos aiheuttaa melko pieniä mutta pysyviä makrotaloudellisia tappioita Suomelle, mikäli sopeutumistoimia ei lisätä nykyisestä tasosta.” Swiss Re Institutin arvion mukaan 2050 vuoteen mennessä kahden asteen lämpenemisen skenaarion taloudelliset vaikutukset ovat Euroopassa -7,7 prosenttia bruttokansantuotteesta. Vastaavasti 3,2 asteen lämpenemisen skenaariossa bruttokansantuote laskee -10,5 prosenttia. Vietinvetoisen Suomen talous on tiiviisti linkittynyt Euroopan talouden näkymiin, joten ei voida sulkea pois mahdollisuutta, että ilmastonmuutoksen taloudelliset vaikutukset ovat tuntuvat.

Ilmastonmuutoksen vaikutusten arvioinnissa ja niihin varautumisessa on huomioitava, että taloyhtiöt ovat hyvin erilaisessa asemassa esimerkiksi maantieteellisen sijaintinsa, talotekniikan ja rakennusfysiikan osalta.

### 3. Tarkemmat huomionne suunnitelman visiosta ja päämääristä (Luvut 2.3 ja 2.4)

Sopeutusohjelman visiot ja päämäärät ovat hyviä ja tarkoituksenmukaisia. Ohjelman aikataulutuksen osalta voi kuitenkin kysyä, onko käytännön toimien käynnistäminen paikoin liian hidasta. Nykyisellä ilmaston lämpenemistahdilla 1,5 asteen lämpenemisen raja ylitetään jo varhain 2030-luvulla. Näin ollen 2030-luvulla aloitetut valmistautumistoimet ovat pahimmillaan käytössä vasta aikana, jolloin ilmasto on ehtinyt muuttua jo tuntuvasti.

Rakennuksien elinkaari on pitkä ja niiden korjaukset toteutetaan kustannustehokkaimmin ja resurssiivisaimmin siinä vaiheessa, kun rakennuksen korjauskohteeksi otettava osa tulee käyttöikänsä päähän. Mikäli rakennuskannan valmistelu ilmastonmuutoksen haittoihin aloitetaan vasta 2030-luvulla, osassa rakennuksista elinkaariajattelun mukainen oikea hetki toteuttaa korjaukset tulee vastaan vasta vuosisadan puolivälin paikkeilla tai sen jälkeen.

14.10.2022

**15. Näkemyksenne temasta 'Sopeutumisen seuranta ja arviointi' ja siihen sisältyvistä tavoitteista ja toimenpiteistä oman toimialanne tai toimintanne näkökulmasta?**

Rakennetun ympäristön osalta sopeutussuunnitelma ei ole huomioinut riittävässä määrin jo olemassa olevaa asuntokantaa. Nykyisen asuinrakennuskannan korjaustarpeen arvioidaan olevan 7,8 miljardia euroa vuodessa tulevina vuosikymmeninä. Lisäksi on huomioitava, että vaikeammassa sääolosuhteissa yhtäältä tarve ennakoiville parannuksille ja toisaalta vahinkojen korjauksille kasvaa entisestään.

**16. Näkemyksenne luvun 2.5.13 lisäselvitystä vaativista toimenpiteistä oman toimialanne tai toimintanne näkökulmasta?**

Osana osaamisen kehittämisen lisäselvitystä tulee huomioida kiinteistö- ja rakentamisalan osaajapula. Alan ammattilaisista on syntynyt laajamittainen pula, mikä on omiaan johtamaan pullonkauloihin, hintojen nousuun sekä ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen varautumisen näkökulmasta tavoitteiden saavuttamisen vaikeutumiseen.

Kiinteistöliitto katsoo, että jo olemassa olevan rakennuskannan ja erityisesti asuinrakennuskanta tulee ottaa erillisen selvityksen kohteeksi. Asuminen on välttämättömyys, minkä lisäksi asuinrakennukset muodostavat merkittävimmän osan kansallisvarallisuudestamme. Rakennuskanta on lisäksi monin tavoin altis ilmastonmuutoksen haitoille. Asian mittaluokan huomioiden on perusteltua ottaa se erillisen tarkastelun kohteeksi.

**17. Miten arvioisitte suunnitelman toimenpiteiden vastuuttamista? Mahdolliset toimenpidekohtaiset ehdotuksenne toteuttajien lisäämiseksi tai poistamiseksi?**

Ottaen huomioon rakennuskantaan kohdistuvien toimien mittaluokan valtavan mittaluokan, Kiinteistöliitto esittää huolensa siitä, onko asumiseen ja rakentamiseen kohdistettu resurssointi mitoitettu riittävälle tasolle. Rakennetun ympäristön vastuuministeriössä (YM) tulee kiinnittää huomiota siihen, että asumisen ja rakentamisen kysymykset eivät jää toisarvoiseen asemaan sopeutumistyötä tehtäessä.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että kunkin toimialan keskeiset järjestöt otetaan mukaan sopeutumistyön valmisteluun.

**18. Millaisena näette oman organisaationne tai edustamanne tahon roolin sopeutussuunnitelman tavoitteiden ja toimenpiteiden toteuttamisessa?**

Kiinteistöliitto osallistuu mielellään sopeutussuunnitelman ideointiin sekä tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutukseen.

Suomen noin 90 000 taloyhtiöstä noin 31 000 taloyhtiötä on Kiinteistöliiton jäseniä. Näissä taloyhtiöissä asuu noin kaksi miljoonaa ihmistä. Kiinteistöliitto järjestää aktiivisesti koulutuksia ja neuvontaa taloyhtiöille ja pyrkii osaltaan lisäämään taloyhtiöiden valmiuksia vastata ilmastonmuutoksen haittoihin.

14.10.2022

Kiinteistöliiton merkitys ilmastonmuutokseen sopeutumistyössä asumisen ja taloyhtiöiden osalta on näin ollen erittäin keskeinen.

Kunnioitavasti,

**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Janne Salakka  
yhteiskuntasuhdepäällikkö