

Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentaminen ja sen rahoitus – Näkymät ja toimenpidetarpeet

Jukka Kero, pääekonomisti
Juho Järvinen, talous- ja veroasiantuntija
Suomen Kiinteistöliitto ry

Sisällysluettelo

- 1) Esipuhe
- 2) Tiivistelmä: seitsemän johtopäätöstä, yhdeksän toimenpide-ehdotusta valtiolle
- 3) Taloyhtiöiden talousnäkymät 2020-luvulla
- 4) Asuinrakennuskannan korjausrakentamisen näkymät pitkällä aikavälillä Suomessa
- 5) Taloyhtiöiden ylläpidon ja korjaamisen talous ja rahoitus: Asetelmat
- 6) Korjausrakentamisen ja sen rahoituksen tilannenäkymät
- 7) Johtopäätöksiä taloyhtiöiden kustannuksien, talouden kannalta ja korjaamisen kannalta
- 8) Tarvittavia toimenpiteitä kiinteistövarallisuuden ylläpidon ja korjausten edistämiseksi
- 9) Lähteitä ja kirjallisuutta

1) Esipuhe

Tämä muistio pohjautuu osittain, erityisesti pitkän aikavälin tarkastelun osalta, pääekonomisti Jukka Keron marraskuussa 2024 ympäristöministeriön Valtakunnallinen alueiden eriytyminen -raportin 6. lukuun toimittamaan käsikirjoitukseen. Tämän osuuden tilastollinen aineisto on muistiossa tilastojen ja Kiinteistöliiton vertailutietojen kohdalta päivitetty. Kokonaan uutta on korjausrakentamisen ajankohtaista näkymää koskeva tarkastelu Kiinteistöliiton tuoreimman kyselyaineiston perusteella.

Lisäksi hyödynnetään muuta korjausrakentamisen tilastotietoa, ja Kiinteistöliiton muuta kontaktipintaa taloyhtiöiden talouteen ja kiinteistönpitoon. Näkökulma on valtaosaltaan kotitalouksien omistamien asunto-osakeyhtiöiden näkökulma. Se edustaa korjausrakentamisessa noin 3,5 mrd. euron vuosittaista arvoa, kun osakkaiden kautta toteutettavat korjaukset myös huomioidaan. Mukana ei siis ole pitkän aikavälin tarkastelun lisäksi omakotitalojen omistajien eikä vuokrataloyhtiöiden korjaustoiminta.

2) Tiivistelmä

Seitsemän johtopäätöstä

1. Suomen asuinkiinteistökannan ikärakenne ja maantieteellinen jakautuminen muodostavat useita taloudellisia haasteita asuinrakennuskannan ylläpidon ja tulevaisuuden korjausrakentamisen kannalta.
2. Suomen asuntovarallisuuden arvokehitys on ollut eurooppalaisittain erittäin maltillista finanssikriisin jälkeen. Vaatimaton kehitys näkyy rahoitustilanteissa matalina vakuusarvoina ja rahoitusriskien korostumisena, sekä lainarahan saannin niukkuutena.
3. Kiinteistökustannusten nousu on ylittänyt reilusti käytettävissä olevien tulojen ja erityisesti kuluttajahintojen kehityksen finanssikriisin jälkeen Suomessa.
4. Osaa asuinrakennuskannasta ei ole taloudellisesti perusteltua korjata teknisen vanhenemisen mukaisesti tulevana vuosina. Osuus on arvionvarainen, ja siihen vaikuttaa myös talous- sekä väestökehitys tulevana vuosikymmeninä.
5. Ukrainan sodan alku ja pitkittyminen on nostanut kustannuksia, ja heikentänyt asuinkiinteistöjen kysyntää sekä laskenut asuntovarallisuuden arvoa selvästi viimeisen kolmen vuoden kuluessa.
6. Korjausrakentamisen kokonaismäärä on supistunut tilastojen ja barometrien perusteella vuodesta 2023 lähtien.
7. Kokonaan ilman rahoitusta jääneiden asunto-osakeyhtiöiden osuus kokonaisuudesta on kuitenkin edelleen hyvin pieni.

Yhdeksän toimenpide-esitystä valtiolle

1. Asunto-osakeyhtiöiden täytetäkaus on uudistettava.
2. Asuntalovaraus on ajantasaistettava, ja samalla tarkasteltava myös kehittämistä.
3. Vaikutusten arviointi on oltava valtion kaikessa säädöstyössä huolellista, jotta nähdään säädösmuutosten kokonaisvaikutukset kiinteistöjen ylläpidon ja korjaamisen olosuhteisiin.
4. Taloyhtiöiden energiaratkaisuihin ja energiatehokkuuteen vaikuttavat säädökset on muotoiltava siten, ettei samalla heikennetä taloyhtiöiden hyvän kiinteistönpitotavan mukaista



27.11.2025

- korjaamiskäytäntöä. Informaatio-ohjauksen lisäksi EU:n Sosiaalisen ilmastorahaston varoja on syytä käyttää, mikäli velvoitteissa korostuu erityisesti energiatehokkuuden vaateet ohi muiden.
5. On tärkeää, että hallitusohjelman pohjalta myös selvitetään ja ratkotaan alueiden eriytymisen tuomia haasteita asumiselle Suomessa.
 6. Rakenteellisten ja pitkän aikavälin korjausrakentamisen toimenpiteiden lisäksi suhdanne-piristeet voisivat olla edelleen perusteltuja. Tämä erityisesti silloin, mikäli korjausrakentamisen alamäki jatkuu 2026, mikä osaltaan vaarantaisi asuntovarallisuuden kunnon ja arvon.
 7. Taloyhtiökannan energiatehokkuutta lisäävää korjaamista valtio voisi yhä tukea energiakorjausavustuksilla taloyhtiöiden fossiililämmityksestä luopumiseen sekä uusiutuvien energiamuotojen käyttöönottoon. Tähän pitäisi pyrkiä hyödyntämään Sosiaalisen ilmastorahaston varoja.
 8. Valtion työkalupaketissa on asunto-osakeyhtiölainojen korkotukilainat, joiden käyttöönottoa on syytä pohtia esimerkiksi väliaikaisena toimenpiteenä.
 9. Kotitalousvähennyksen tason palautusta ja kehittämistä on syytä harkita.

Näiden valtiolle suunnattujen toimenpide-ehdotuksien lisäksi muistiossa listataan lukuisia toimenpidetarpeita myös kiinteistönomistajien edustajille, kiinteistö- ja rakennusosalalle, rahoituslaitoksille ja kunnille.

3) Taloyhtiöiden talousnäkymät 2020-luvulla

Kiinteistön ylläpitokustannusten nousu on ollut ripeää viimeisen runsaan 20 vuoden aikana. Vuodesta 2000 Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI) on noussut miltei 140 prosenttia, runsaat 10 prosenttia kotitalouksien käytettävissä olevia tuloja enemmän. Ylläpitokustannusten nousu ryöpsähti nopeaan kasvuun Finanssikriisin jälkeen 2010-luvun alkuvuosina, ja uudelleen korona-pandemian ja Ukrainan sodan jälkimainingeissa.

Julkisen talouden tasapaino-ongelmia on paikattu esimerkiksi energia- ja kiinteistöveroja sekä kunnissa ratkaistavia muita kiinteistötaksoja nostamalla. Osa kuntakohtaisista maksujen nousuista on myös seurausta siitä, että esimerkiksi energia- ja vesilaitosten kustannukset ovat nousseet, ja investointeja laitoksiin on toteutettu. Kyse on yleensä välttämättömästä yhdyskuntatekniikasta, joiden organisointi järjestetään luonnollisen monopolin avulla.

Suomen Kiinteistöliitto vertailee kaupunkikohtaisia kiinteistökustannuksia vuosittain Indeksitalo-nimisellä vertailupalvelulla. Siinä vakimuotoisen keskustan kerrostalokiinteistön perusteella vertaillaan nykyisin 59 kaupungin osalta taloyhtiöille aiheutuvia kiinteistöveron, kaukolämmön, vesimaksujen, kiinteistösähkön ja jätemaksujen kustannusvaikutuksia. Tällä tavoin pystytään arvioimaan kuntakohtaisten vero- ja tariffiratkaisujen osuus taloyhtiöiden hoitokustannuksista.

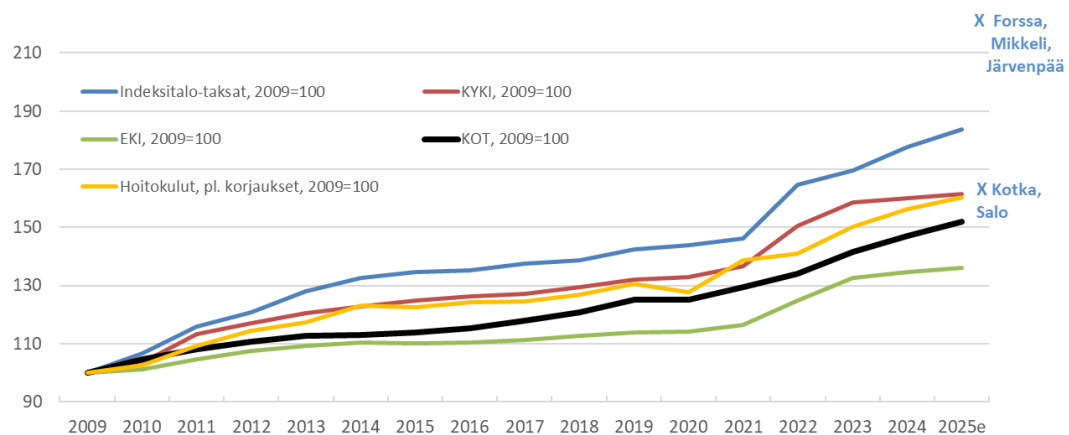
Kun tarkastellaan kehitystä vuodesta 2009, KYKI-indeksi on noussut noin 60 prosenttia vuoteen 2025, Kiinteistöliiton Indeksitalo-taksat keskimäärin 84 prosenttia. Toisaalta käytettävissä olevat tulot ovat nousseet vain noin 52 prosenttia. Indeksitalon kustannusmuutos osoittaa pelkkien taksojen muutosta. Reaalimaailmassa taloyhtiön hoitokulujen keskimääräiseen kokonaiseurojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen ja taksojen lisäksi energiatehokkuuden ja energiankäytön kehitys, sekä



27.11.2025

lämmitystarpeen vaihtelut. Tilastokeskuksen vuoden 2024 Asunto-osakeyhtiöiden taloustilaston ja Kiinteistöliiton vuoden 2025 Hoitovastikekyselyn perusteella kerrostaloyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut ilman korjauskustannuksia nousivat vuodesta 2009 vuoteen 2025 arviolta 60 prosenttia.

Kuvio 1: Kiinteistökustannusten ja hintojen indeksejä sekä käytettävissä olevat tulot 2009-2025e



Lähteet: Tilastokeskus muut paitsi Indeksitalo=Kiinteistöliitto. Sinisellä värillä Indeksitalo-aineisto, ja rastien kohdalla mainitut kunnat Indeksitalon mukaisia. EKI=Elinkustannusindeksi, KYKI= Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi, KOT=Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot, Hoitokulut, pl. korjaukset= Kerrostaloyhtiöiden hoitokulut ilman korjauskustannuksia, Indeksitalotaksat= Kiinteistöliiton Indeksitalon kustannuserät.

Taloyhtiöiden hoitokuluja tilastoidaan Asunto-osakeyhtiöiden talous -tilaston avulla, joka on osa Tilastokeskuksen Suomen Virallinen Tilasto -sarjaa. Tässä tilastossa näkyvät myös kulueräkohtaisten menekkien muutokset. Toisin sanoen lämmitystavan vuosikohtaiset vaihtelut, ja rakenteelliset muutokset esimerkiksi energian hankinnassa. Energiatehokkuuden kasvu ja energian ostamisen vähentäminen pienentävät energian ostamiseen menevää kokonaiskustannusta, jota taas vaikkapa kaukolämmön kallistuminen nostaa.

Uusimpien asuinrakennusten lämmityskustannukset ovat huomattavasti vanhempia matalammat rakennetekijöiden seurauksena. Toisaalta uusimmissa rakennuksissa on vanhempia enemmän sähköä käyttäviä laitteita, mikä nostaa sähkökustannusta keskimääräiseen verrattuna. Kaukolämmön rinnalle on tullut paljon muuta talotekniikkaa, mukaan lukien lämpöpumput.

Alla olevasta taulukosta nähdään, kuinka kiinteistöverojen ja muiden kuntakohtaisten kiinteistökustannusten kehitys on vaihdellut suuresti kuntien välillä viimeisen 15 vuoden aikajaksolla. Suurimmillaan kasvu on ollut Kiinteistöliiton 39 näin pitkältä ajalta mitatun kaupungin kohdalta 120 prosenttia. Tällaisia kaupunkeja ovat Forssa, Mikkeli ja Järvenpää. Seuraavaksi suurimmat vertailukustannusten muutokset ovat Kouvolassa, Porvoossa ja Helsingissä, joissa kaikissa on ollut nousua noin 110 prosenttia.

27.11.2025

Toista ääripäätä edustavat Kotka ja Salo, joissa nämä vertailukustannuserät nousivat tarkastelujaksolla vain 57 prosenttia. Isolta osaltaan erot kuntien välillä tulevat Indeksitalossa kaukolämmön hintojen muutoksista tällä havaintojaksolla. Paikoitellen myös kiinteistöveroilla ja vesimaksuilla on ollut iso merkitys.

Taulukko 1: Kuntakohtaisten kiinteistökustannusten muutos 2009–2025. *) Vakiomuotoinen keskusta-alueen kerrostalokiinteistö suurelta osin samojen teknisten oletusten mukaisesti havaintojaksolla (muutoksina tarkasteluperiodilla lähinnä jätehuollon astiakoostumukset). Lähde: Kiinteistöliitto, Indeksitalo-vertailut 2009–2025.

Kaupunki/kunta	%
Forssa	120
Mikkeli	119
Järvenpää	119
Kouvola	111
Porvoo	111
Helsinki	107
Seinäjoki	101
Oulu	101
Lahti	99
Hämeenlinna	97
Savonlinna	95
Tampere	95
Kuopio	94
Espoo	92
Heinola	90
Ylöjärvi	90
Nokia	88
Iisalmi	87
Hyvinkää	87
Lappeenranta	86
Kerava	85
Joensuu	85
Rovaniemi	84
Suomi/keskiarvo	84
Vantaa	79
Varkaus	78
Vaasa	76
Jyväskylä	75
Kokkola	73
Kemi	72
Rauma	72
Uusikaupunki	72

27.11.2025

Pori	70
Imatra	70
Turku	69
Hamina	67
Ylivieska	66
Tornio	65
Salo	57
Kotka	57

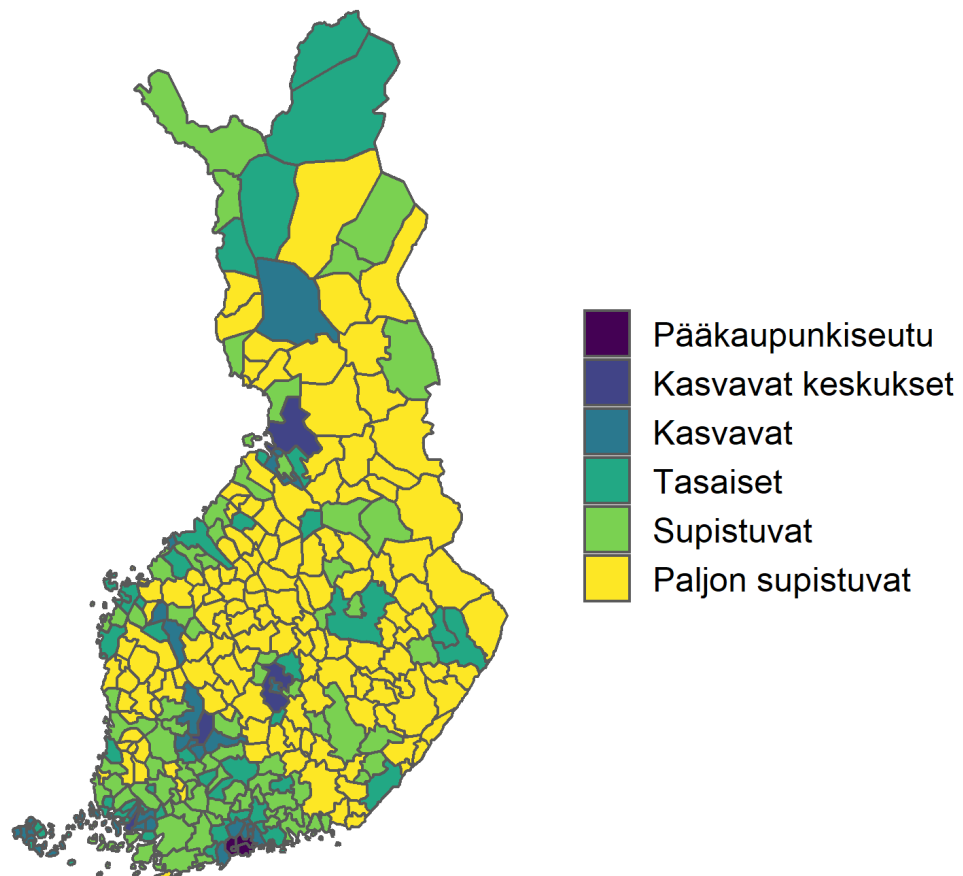
Kiinteistöliiton vertailusta puuttuvat taloyhtiöiden ulkopuolisilta palveluyhtiöiltä tekemät ostot, ja mahdolliset taloyhtiöiden omat menekkeihin vaikuttavat päätökset ja ratkaisut. Myös lämmitystarpeen vaihtelut jäävät vertailun ulkopuolelle. Karkean arvion mukaan Indeksitalo-tyyppisessä taloyhtiössä hieman runsaat puolet taloyhtiöiden hoitokuluista uppoaa tätä nykyä kiinteistöveroihin ja kuntien omistamien organisaatioiden maksuihin. Tämä osuus on ollut isolla osalla kaupunkeja kasvussa viime vuosina.

4) Asuinrakennuskannan korjausrakentamisen näkymät pitkällä aikavälillä Suomessa

Pellervon taloustutkimus PTT ja Tampereen yliopisto julkaisivat keväällä 2022 pitkän ajan asuinrakennusten korjaustarvetta tarkastelleen tutkimuksen. Tutkimuksessa mallinnettiin koko Suomen asuinrakennuskanta rakennustyyppin, iän ja kuntakohtaisen sijainnin perusteella. Tulevaisuuden skenaarioissa tarkasteltiin ulkoisina tekijöinä keskeisesti väestökehitystä, rakennusten poistumaa, uudisrakentamisen tarvetta, ja asumisväljyyden kehitystä.

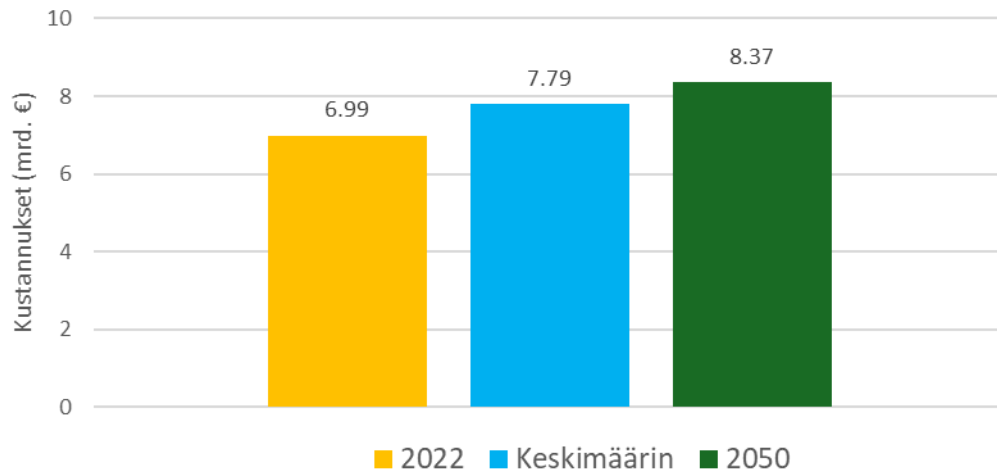
Tutkimustulosten mukaan Suomen asuinrakennusten tekninen korjaustarve on tulevana vuosikymmeninä keskimäärin 7,8 miljardia euroa vuodessa vuoden 2021 kustannustasolla tarkasteltuna. Tästä noin 95 prosenttia on taloudellisesti perusteltua, ja loput viisi prosenttia eivät olisi taloudelliselta perusteltuja korjata. Julkaisun aikoihin korjausinvestointien kokonaismäärän arvioitiin vastaavan melko hyvin vuotuista korjaustarvetta, mutta tarpeen arvioitiin kasvavan tulevaisuudessa, koska rakennuskanta ikääntyy. 1970- ja 1980-lukujen asuinrakennuskantaa on paljon, ja se tulee yhä laajemmin peruskorjausten kohteeksi lähivuosina ja -vuosikymmeninä.

Kuvio 2: Asuinrakennuskannan korjaustarve 2050-hankkeessa käytetty aluejako kuntakohtaisesti (Lähde: Pellervon Taloustutkimus, Tampereen yliopisto (2022), s. 22)





Kuvio 3: Asuinrakennusten tekninen korjaustarve vuosittain 2020–2050 vuoden 2021 kustannustasolla mitattuna (Lähde: Pellervon Taloustutkimus, Tampereen yliopisto (2022))

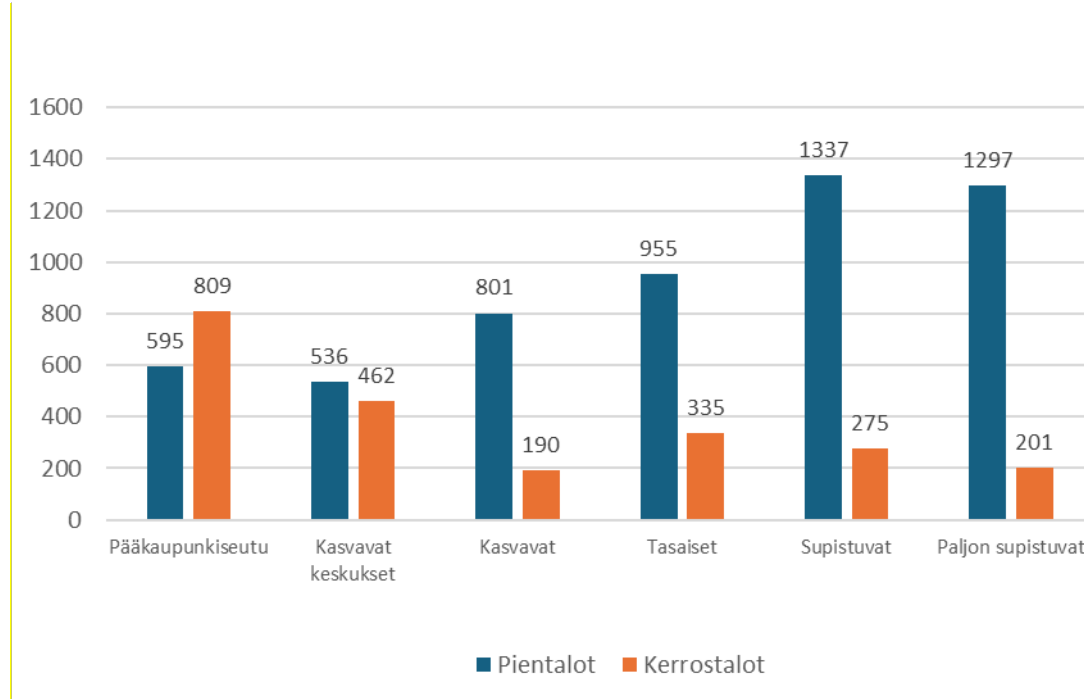


Taulukko 2: Havaintojaksolla 2020 – 2050 keskimääräinen tekninen korjaustarve aluekohtaisesti ja vuosittain kerrostalojen ja pientalojen jakautumalla vuoden 2021 kustannustasossa (Lähde: Pellervon Taloustutkimus, Tampereen yliopisto (2022)).

	Pientalot		Kerrostalot		Yhteensä			
	Tuhatta as-m2	milj. €	Tuhatta as-m2	milj. €	Tuhatta as-m2	mrd. €	Osuus alueen kannasta	Volyymin muutos 2022-2050
Koko Suomi	2 778	5 521	1 295	2 273	4 074	7.79	1.8 %	19 %
Pääkaupunkiseutu	259	595	422	809	681	1.40	1.5 %	32 %
Kasvavat keskukset	247	536	255	462	501	1.00	1.5 %	32 %
Kasvavat	369	801	105	190	474	0.99	1.5 %	42 %
Tasaiset	496	955	209	335	706	1.29	1.7 %	23 %
Supistuvat	695	1 337	172	275	867	1.61	2.0 %	8 %
Paljon supistuvat	713	1 297	133	201	846	1.50	2.3 %	0 %



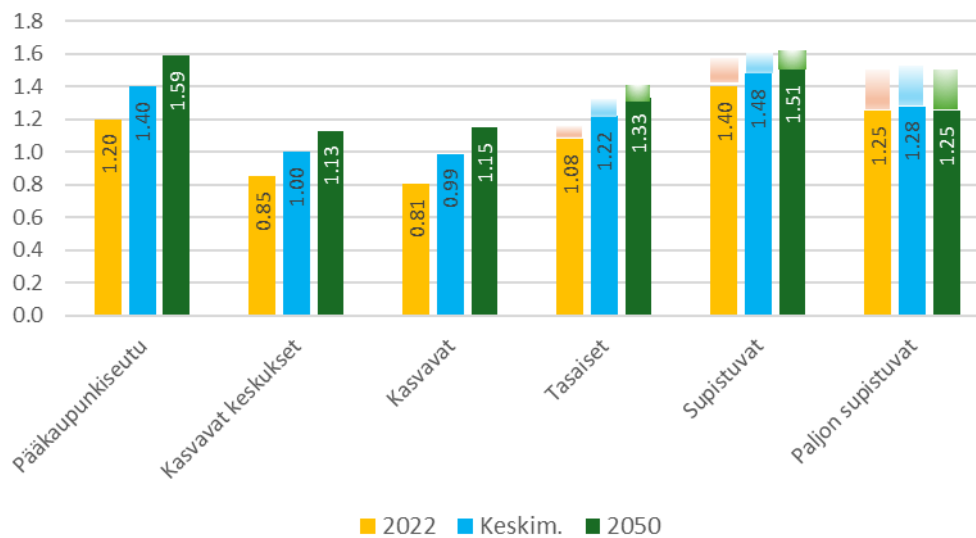
Kuvio 4: Keskimääräinen vuotuinen teknisesti perusteltu korjaustarve talotyypeittäin ja alueittain vuoden 2021 kustannustasossa (Lähde: PTT, Tampereen yliopisto (2022)).



Taulukko 3: Keskimääräinen asuinrakennusten tekninen ja taloudellinen korjaustarve 2020-2050 vuoden 2021 kustannustasossa Lähde: PTT, Tampereen yliopisto (2022)

	Milj. as-m2	Mrd. €	Osuus kannasta
Tekninen	4.07	7.79	1.8 %
Taloudellinen	3.84	7.37	1.7 %
Taloudellisen ero tekniseen	-6 %	-5 %	-0.1 %

Kuvio 5: Keskimääräinen asuinrakennusten tekninen ja taloudellinen korjaustarve aluekohtaisesti 2020–2050 vuoden 2021 kustannustasossa. Kuvassa rasteroidut pylväiden osat symboloivat sitä osuutta, joka ei ole taloudellisesti perusteltua korjaustarvetta. Lähde: PTT, Tampereen yliopisto (2022)



Vuoden 2024 tilanteessa 73 prosenttia tästä taloudellisen korjaustarpeen erosta tulee paljon supistuvista ja supistuvista alueista. Näillä alueilla sijaitsee asuinrakennuskannasta 40 prosenttia.

Tutkimuksen perusteella aikavälillä 2022–2050 teknisen korjaustarpeen arvioidaan olevan vuosittain keskimäärin 4,07 miljoonaa asuineliötä, mikä on 1,8 % suhteessa koko asuinrakennuskantaan. Ikääntyvän rakennuskannan vuoksi tarkastelujaksolla arvioidaan olevan nouseva trendi: vuonna 2022 tekninen korjaustarve kosketi 3,66 miljoonaa asuineliötä (1,6 % suhteessa koko asuinrakennuskantaan), mutta vuoteen 2050 mennessä tarve nousee 4,37 miljoonaan asuineliöön (1,9 % suhteessa koko asuinrakennuskantaan). Euromääräisesti tarkasteltuna tekninen korjaustarve PTT:n ja Tampereen yliopiston tutkimuksessa on havaintojaksolla keskimäärin 7,79 mrd. euroa vuodessa vuoden 2021 kustannustasossa mitattuna.

Suurin osa teknisestä korjaustarpeesta, noin 70 prosenttia, arvioidaan tulevan pientaloista (omakoti-, pari- ja rivitalot). Ainoastaan pääkaupunkiseudulla kerrostalojen korjaustarpeen osuus on tutkimuksessa valitun raportoinnin kohdalla suurempi kuin pientalojen. Muissa kasvavissa keskuksissa osuudet talotyyppin perusteella ovat suurin piirtein saman suuruiset. Kaikilla muilla alueilla pientalojen osuus teknisestä korjaustarpeesta on 74-87 % kustannuksista.

Koko maassa noin 95 % euromääräisestä teknisestä korjaustarpeesta olisi myös taloudellisesti perusteltua ollen keskimäärin 3,84 miljoonaa asuineliötä vuodessa. Tämä vastaa vuosikohtaisesti 1,7 prosenttia asuinrakennuskannasta. Pääkaupunkiseudulla, kasvavissa keskuksissa ja muilla kasvavilla



27.11.2025

alueilla koko asuinrakennuskannalle oletetaan olevan kysyntää (kannan vuosittaista poistumaa lukuun ottamatta) ja tämän vuoksi tekninen korjaustarve on kokonaisuudessaan taloudellisesti perusteltua.

Väestöltään tasaisesti kehittyvillä, supistuvilla ja paljon supistuvilla alueilla tekninen korjaustarve ei puolestaan ole kokonaisuudessaan taloudellisesti perusteltua, sillä näillä alueilla asuinrakennuksiin kohdistuva kysyntä on olemassa olevan asuinrakennuskannan muodostamaa tarjontaa vähäisempää. Mallinnuksen perusteella väestöltään tasaisesti kehittyvillä alueilla taloudellisesti perustellun korjaustarpeen arvioitiin olevan 95 % teknisestä korjaustarpeesta, supistuvilla alueilla 92 % ja paljon supistuvilla alueilla 85 %.

Tulkintaohjeena korjaustarve-hankkeen tuloksiin on hyvä muistaa, että mitä parempi taloudellinen yleiskehitys Suomessa vuoteen 2050 tarkasteltuna vallitsee, sitä pienempi on lähtökohtaisesti ero teknisen ja taloudellisen korjaustarpeen välillä. Ja mitä huonompi kehitys taloudessa sitä suuremmaksi korjaustarve-käsitteiden ero muodostuu. Alueitasolla tämä vaihtelu on vielä korostuneempaa, rakennemuutokset suuntaan ja toiseen näkyvät kiinteistöjen kysyntä-tarjonta-asetelmassa, ja sitä kautta myös arvojen kehityksessä ja rahoitusmahdollisuuksissa.

On muistettava myös se, että myös väestöä menettävillä alueilla on jonkin verran tarvetta uudistuotantoon, sillä esimerkiksi vanhusväestö tarvitsee jonkin verran uusia asuntoja olemassa olevien vanhojen tilalle.

Korjaustarvearvioihin liittyen on myös huomattava, että rakennuskustannusten nousu nostaa teknistä korjaustarvetta kunkin tarkasteluhetken euroiksi. Yllä olevat tutkimuksen tulokset onkin tulkittava kiinteähintaisina arvioina. Taloudellisen ja teknisen korjaustarpeen välisen eron kehityksestä esimerkiksi nopean kustannusnousun olosuhteissa ei voi vetää aivan suoraa johtopäätöstä, mutta sormituntumalta tuloja olennaisesti nopeammin kehittyvät kustannukset lisäävät kuilua teknisen ja taloudellisen korjaustarpeen välillä. Vähintään korjausten rahoitus tulee entistä haastavammaksi, ja ennakkovarautumisen merkitys kasvaa.

5) Taloyhtiöiden ylläpidon ja korjaamisen talous ja rahoitus

Asuinrakennuskannan markkina-arvot ja niiden kehitys

Vanhojen asuinrakennusten arvot ovat kehittyneet viimeisen noin 15 vuoden aikana (2009-2024) huomattavan maltillisesti Suomessa. Se on ollut seurausta ainakin Suomen vaatimattomasta talouskehityksestä ja siitä, että asuntojen uudistuotantoa on tullut asuntomarkkinoille erittäin runsaasti kysyntään nähden viimeisen runsaan viiden vuoden aikana. Vanhojen osakehuoneistojen nimellinen hintaindeksi on noussut koko Suomessa keskimäärin noin neljänneksen verran, pk-seudulla reilut 40 ja pks-seudun ulkopuolella vain selvästi alle 10 prosenttia. Vertailun vuoksi: kuluttajahinnat kohosivat samalla ajanjaksolla 35 prosenttia.



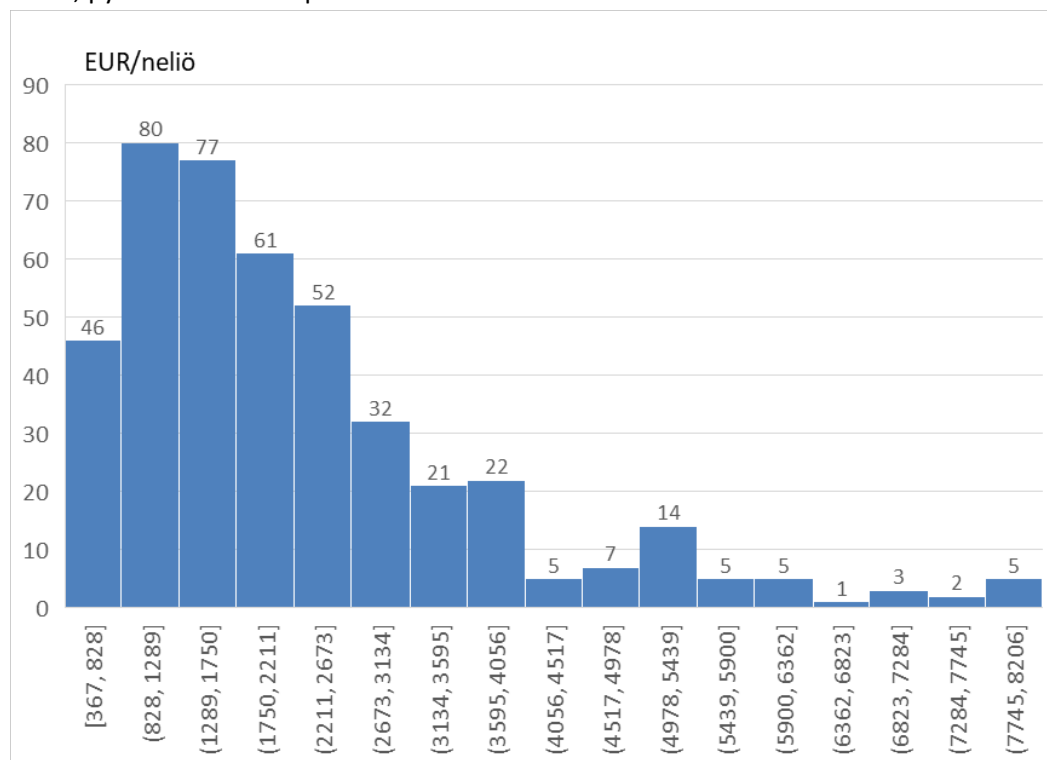
27.11.2025

Vakuusarvot sekä korjausrakentamisen sekä ylläpidon haasteet ja mahdollisuudet lähivuosina

Alla olevassa kuviossa on postinumerokohtaiset kerrostalokaksioden keskihinnat vuodelta 2024. Lukemat ovat niiltä osoitteista, joissa kauppvoja on riittävästi tilastossa raportoitavaksi. Mediaanihinta oli postinumerokohtaisesti laskien 1882 euroa/neliö, ja keskiarvo 2271 euroa/neliö. Postinumeroalueista kolmannes oli alueilla, joissa hinta oli korkeintaan 1400 euroa neliöltä. Miltei puolet postinumeroalueista kuului vuonna 2024 hintaluokkaan alle 1900 euroa neliöltä. Tämä osaltaan kuvaa aluekohtaista korjausrakentamisen haastetta.

On kuitenkin muistettava se, että tarkasteltaessa osakehuoneistojen kauppvoja kokonaisuudessaan suurten kaupunkien kauppavolyymit painavat huomattavasti keskilukuja laskettaessa. Vuonna 2024 kerrostaloasuntojen keskihinta oli hieman runsaat 2800 euroa neliöltä.

Kuvio 6: Histogrammi postinumerokohtaisten kerrostalo-kaksioden neliöhinnasta vuonna 2024, pylväät osoittavat postinumero-alueita kussakin neliöhinta-välissä. Lähde: Tilastokeskus



Taloyhtiöiden talous- ja lainansaantihaasteet ovat nostaneet päätään viime vuosina. Asia nousi otsikoihin jo ennen korona-pandemiaa ja sotaa Ukrainassa. Korona-pandemian alkuaikoina suurimpien kaupunkien ulkopuoliset omakotitalot ja asunto-osakkeet menivät varsin hyvin kaupaksi, ja näidenkin hinnat nousivat nollakorko-lainojen siivittämistä. Venäjän tunkeutuminen Ukrainaan laittoi monet tavaroiden ja palveluiden maailmanmarkkinat sekaisin, ja nähtiin ripeä inflaation ja kustannusten sekä lopulta markkinakorkojen nousu. Tämä vaihe vei silloisen hienoisen nousuvireen Suomen

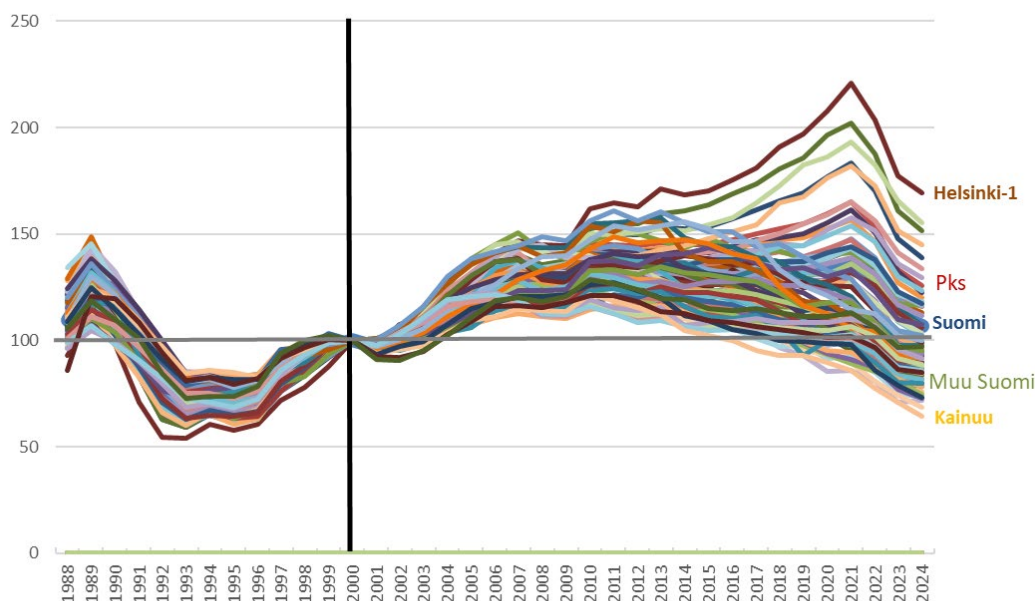


27.11.2025

asuntomarkkinoilta pois. Vuoden 2022 puolestavälistä alkaen niin osakehuoneistojen kuin omakotitalojen hinnat ovat laskeneet kesään 2024 saakka, ja reaali hinnat vielä tätä selvästi enemmän.

Kun tarkastellaan reaali hintoja pitkällä aikajaksolla (1988–2024), voidaan todeta, että suomalaisten asunto-osakkeiden reaaliarvo on pysynyt keskimäärin paikoillaan. Oheisen kuvion 8 mukaisesti osakehuoneistojen reaali hinta on vuonna 2024 noin 7–8 prosenttia vuoden 2000 tasoa korkeampi. Ääripäät ovat perustarkastelussa Helsinki-1-alue, jossa reaali hinta on vuonna 2024 hieman runsaat 70 prosenttia korkeampi kuin vuonna 2000, ja Kainuu, jossa reaali hinnat ovat keskimäärin peräti noin 30 prosenttia vuoden 2000 tasoa matalampia. Pk-seudun ulkopuolinen Suomi on menettänyt vuoden 2000 reaali tasosta noin seitsemän prosenttia keskimäärin. Vuonna 2025 hinnat laskevat vielä muutaman prosentin verran keskimäärin.

Kuvio 7: Vanhojen osakeasuntojen reaali hinnat alue- ja kuntakohtaisesti 1988–2024. Ind. 2000=100. Lähde: Tilastokeskus.



Vuodesta 2000 vuoteen 2025 kotitalouksien käytettävissä olevat nimellistulot ovat kasvaneet noin 130 prosenttia, lainavelat 350 prosenttia, ja rahoitusvarallisuus runsaat 215 prosenttia. Vertailun vuoksi todettakoon, että ylläpitokustannusten KYKI-indeksi on noussut vuodesta 2000 noin 138 prosenttia. Kun samaan aikaan Elinkustannusindeksi on noussut 57 prosenttia, reaalisesti käytettävissä olevat tulot ovat kasvaneet noin 70, lainavelat miltei 300, ja rahoitusvarallisuus noin 160 prosenttia vuodesta 2000, kun deflaattorina käytetään Elinkustannusindeksiä. KYKI-indeksi on noussut siten runsaat 80 prosenttia enemmän kuin kuluttajahinnat vuodesta 2000. Kiinteistön pito on kallistunut voimakkaasti, mikä sekin on painanut kiinteistöjen arvoja Suomessa.



27.11.2025

Velkojen kasvu on kohdistunut isolla painollaan kasvaviin kaupunkeihin, mitä vastaan myös asuntovarallisuuden arvo on kehittynyt suhteellisesti ottaen parhaiten. Velkojen kasvu on kohdistunut viime vuosina erityisesti asuntomarkkinoille kasvavissa kaupungeissa tulleeille/olleille, sekä keskimääräistä nuoremmille kotitalouksille. Velkojen kasvua on tukenut voimakkaasti se, että viimeisen kymmenen vuoden uudisrakentamis-buumin aikana kerrostaloyhtiöt rakennettiin keskimäärin erittäin suurilla taloyhtiölainojen osuuksilla. Perinteinen suomalainen malli on kuitenkin edelleen se, että yhtiölainoja (kuten myös kotitalouksien omia asuntolainoja) lyhennetään sääntillisesti, mikä hiljalleen sulattaa kokonaisvelkaantumisen tasoa lähivuosina.

Kiinteistön olosuhteiden kannalta järkevät ratkaisut nousevat arvoonsa niissä tapauksissa, joissa hankkeiden taloudellinen läpivienti on edes jossain määrin haasteellista. Mikäli isompien korjausten rahoitus ei järjesty, asuinrakennuksen käyttöarvo pysyy edelleen ”voimassa”, mutta taloudellinen arvo rapautuu, ja vähitellen hiipuu (siihen asti, kunnes kohde on asuinkelpoinen).

Sekä pankkien että Kiinteistöalan järjestöjen tietojen perusteella voidaan arvioida, että lainansaantivaikeuksia on taloyhtiöissä havaittu jonkin verran, mutta ilmiö ei ole ainakaan vielä paisunut laajoihin mittoihin. Kiinteistöliiton Korjausrakentamisbarometrin viime vuosien tulosten perusteella ei yhtään lainatarjousta saaneiden taloyhtiöiden osuus on ollut korkeintaan muutaman prosentin luokkaa. Toisaalta kyselytutkimukset eivät välttämättä tavoita kokonaisuudessaan rahoitusolosuhteiden puolesta haastavinta kiinteistökantaa.

Rakennemuutokset kohtelevat myös tulevana vuosina monia alueita raskaalla kädellä, joten korjausrahoituksen saaminen on useastakin tässä kirjoituksessa mainitusta syystä monissa taloyhtiöissä ja kotitalouksissa vaikeaa. Mikäli yleinen talouskehitys Suomessa kääntyy selvästi viimeisen 15 vuoden kehitykseen verrattuna parempaan päin, tämä hillitsisi rahoitusongelmien laajentumista.

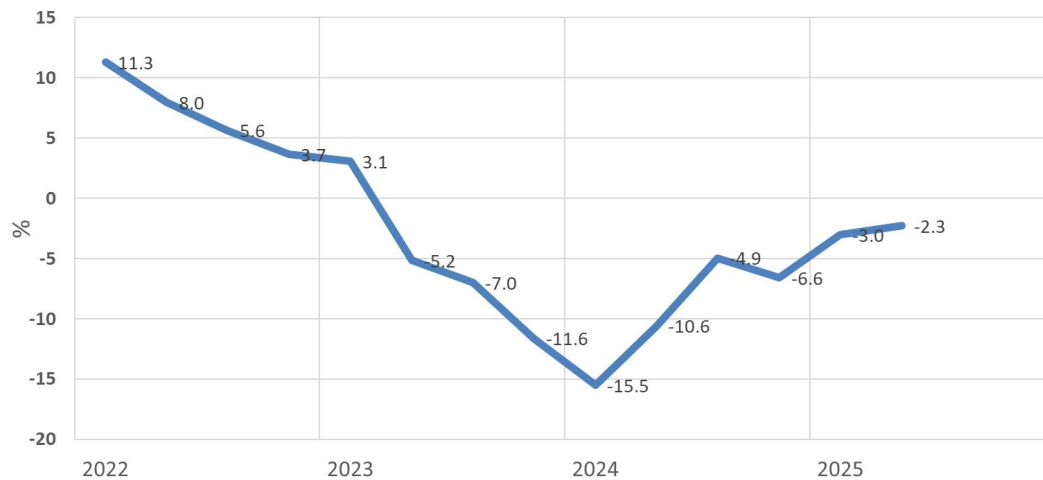
Samalla on todettava kuitenkin myös se, että pääkaupunkiseudun sisälläkin olevissa lähiöissä esiintyy paikoitellen niukkuutta rahoituksen saamisessa, muutenkin kuin teknisesti erittäin huonoon kuntoon ajautuneissa yhtiöissä. Valtaosaltaan tällaiset tapaukset on tähän asti pystytty viemään läpi esimerkiksi tarkennetulla suunnittelulla, varojen ennakkolisellä keräämisellä, ja hankkeiden levittämällä pidemmälle ajanjaksolle. Pääkaupunkiseudullakin osakehuoneistojen kauppahinnat voivat jäädä 1500 euroon neliöltä, jolloin taloyhtiön erittäin laajat korjauspaketoinnit yhdellä kertaa ovat varsin vaikea toteuttaa kokonaan perinteisellä pankkirahoituksella.

6) Korjausrakentamisen ja sen rahoituksen tilannenäkymät

Korjausrakentamisen tilastoista saatava kuva on jossain määrin epävarmaa. Kaikkia tilastoja ristiin tulkitsemalla voidaan vetää hypoteesi, että kotitalouksien omistamien ja näiden osakkaiden tekemien korjaushankkeiden kehitys on ollut tasaisempaa vuosina 2023–2024 kuin omakotiomistajien ja liikekiinteistöjen omistajien korjausrakentaminen. Vuokratotalyhtiöiden korjaamista ei tilastoida suoraan ollenkaan, mutta Tilastokeskuksen epäsuorissa tilastoissa nämäkin tullevat huomioiduksi.



Kuvio 8: Korjausrakentamisen arvon vuosi muutos 2022–2025 (Q2/2025)



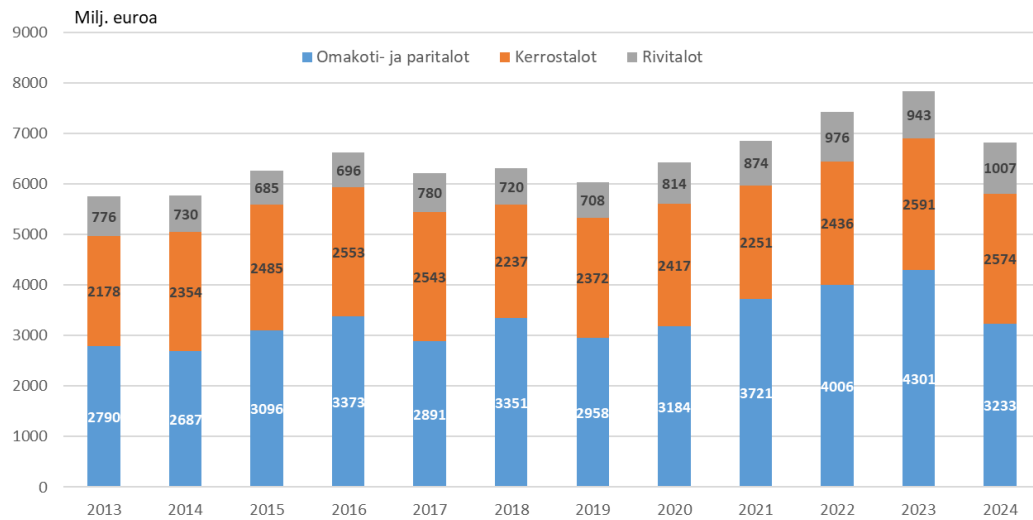
Lähde: Tilastokeskus

Toisaalta vuodesta toiseen vertaamalla taloyhtiöiden korjausrakentamisen ja hoitotaloutta kuvaavien korjauskirjausten välittämä tieto on ollut usein ristiriidassa suhteessa muuhun vuositason tietopohjaan. Tämä taas tarkoittaa sitä, ettei kellään ole kovin tarkkaa tietoa korjausrakentamisen suuruudesta ja kehityksestä. Tilastojen ja kyselyiden laatimisen yksi haaste on siinä, että korjausrakentaminen hajautuu isolle massalle pieniä toimijoita, ja omatoimirakentamistakin. Myös taloyhtiöiden kokojakauma on kallellaan pieniin yhtiöihin, mikä tekee erityisesti rivi- ja erillistaloyhtiöiden korjausrakentamisen suhdannekehityksen vaikeaksi arvioida.



Kuvio 9: Asunto-osakeyhtiöiden, omistusasuntojen ja pientalojen korjaukset 2013–2024

Huom! Asunto-osakeyhtiöiden ja osakkaiden korjaukset yhteensä



Lähde: Tilastokeskus

On mahdollista, että taloyhtiöiden korjausrakentaminen jää vuonna 2025 kolmatta vuotta edellisvuotta pienemmäksi. Tämä johtopäätös on vedettävissä Tilastokeskuksen neljännesvuositilastosta sekä Kiinteistöliiton ja LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:n barometreistä syysyltä 2025. Rakentamisen kannalta tämä on valitettava asia, sillä asuntojen uudistustuotanto on supistunut suuresti, eikä näköpiirissä ole merkittävää kysyntävetosta kasvua ehkä ennen vuotta 2027.

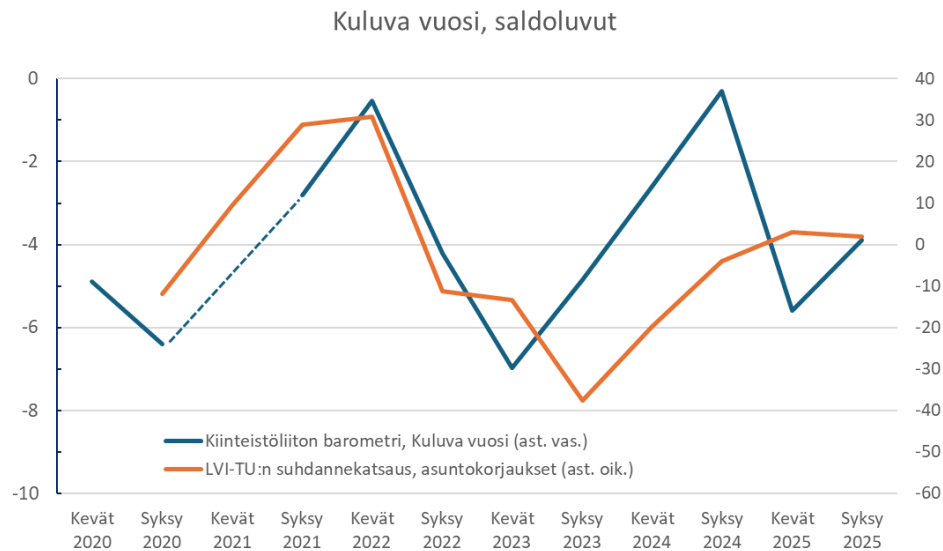
Korjausrakentamisessa on ollut kolmatta vuotta niin sanottu ostajan markkina, jossa korjaussuunnittelua ja urakointia on nyt saatavissa huippuvuosia paremmin. Hyvä tarjontatilanne ei koske ihan kaikkia aluekohtaisia markkinoita.

Osa korjausrakentamisen potentiaalisesta kasvusta jää toteutumatta kotitalouksien jarruttaessa isoja hankintoja huonon taloustilanteen seurauksena. Vaikka korkotason on kymmenien vuosien vertailussa inflaatioon nähden varsin kohtuullinen, tilanne on kuitenkin toinen kuin ennen Venäjän hyökkäyssodan alkamista, jolloin taloyhtiölainojenkin korot olivat alle prosentin luokkaa. Elokuussa Suomen Pankin tilaston mukaan taloyhtiöiden keskimääräinen lainakorko oli 3,15 prosenttia. Vaikka lukema on laskenut merkittävästi talven 2024 huipusta (4,75 %), se on kuitenkin omiaan heikentämään heikon talouskehityksen ja maltillisen tulokehityksen oloissa luottojen kysyntää, ts. sanoen korjausrakentamisen määrää.



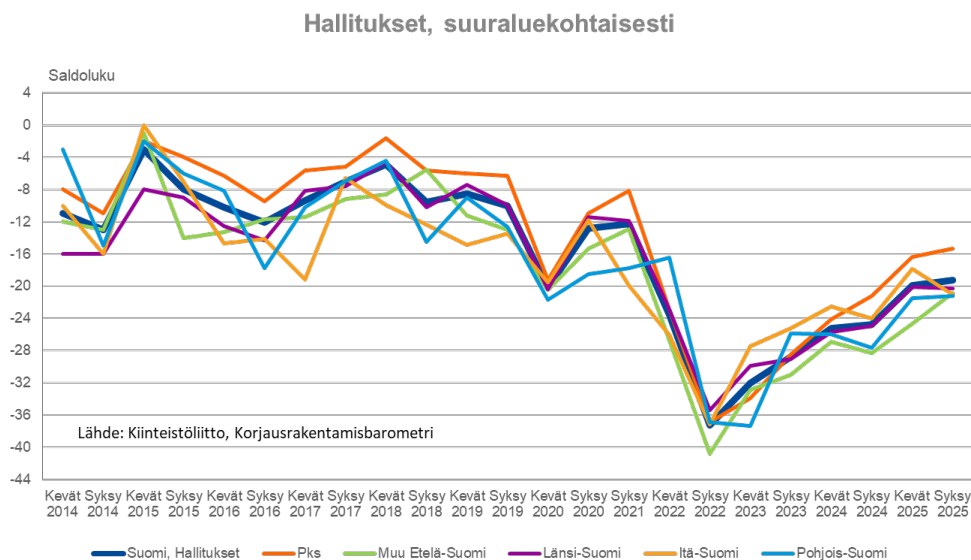
27.11.2025

Kuvio 10: Kiinteistöliiton Korjausrakentamisbarometrin ja LVI-Tekniset urakoitsijat LVI-TU ry:n suhdannekatsauksen vertailu



Lähteet: Kiinteistöliitto, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU

Kuvio 11: Taloustilanteen vaikutus suunniteltujen hankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen Kiinteistöliiton Korjausrakentamisbarometrissa

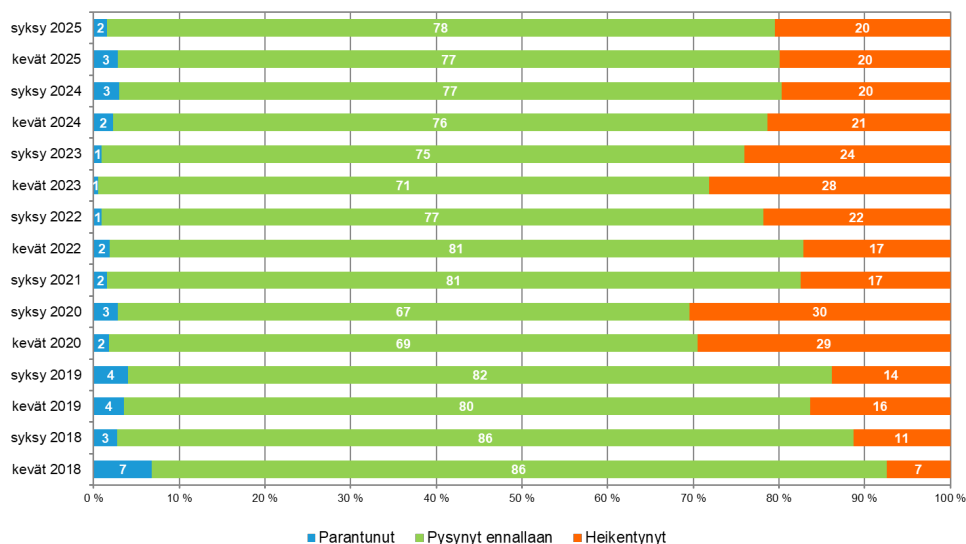


Kiinteistöliiton kyselyiden perusteella edelleenkin suuri valtaosa on saanut edelleen lainaa korjaushankkeisiin. Osa taloyhtiöistä on joutunut sopeuttamaan joillain keinoin hankettaan tai lainan hakemistaan ennen kuin laina on irronnut, mutta tämä on ollut ihan tavanomaista jo vuosia. Pienten taloyhtiöiden lainoitus noin viiteen huoneistoon saakka pääsääntöisesti osakaslainoina on myös ollut jo pitkään vallalla ollut sääntö pankeissa. Pienten yhtiöiden on merkittävä: kokoluokassa 1-5

huoneistoa on peräti noin kolmannes kotitalouksien omistamista taloyhtiöistä, mutta huoneistojen määrästä osuus on vain 6-7 prosenttia.

Kaiken kaikkiaan kokonaan ilman rahoitusta on Kiinteistöliiton kyselyissä viime aikoina ilmoittanut hylkypäätöksestä noin kaksi prosenttia vastaajista (joilla rahoitusta on ollut haussa). Elokuun 2025 Talous- ja rahoituskyselyn tuloksissa sellaisista taloyhtiöistä, jotka olivat olleet hakemassa lainaa, noin 7,5 prosenttia vastanneista hallituksen jäsenistä ilmoitti taloyhtiöllä olleen ongelmia lainansaannissa viime aikoina. Lukema on noussut 2020-luvulla jonkin verran, sillä vuonna 2019 vastaajista 4,5 prosentti ilmoitti ongelmista, miltä tasolta osuus nousi 5,3 prosenttiin vuonna 2021. Vuonna 2023 lukema pysyi miltei paikoillaan.

Kuvio 12: Rahoituksen saamisen muutos-arvio Kiinteistöliiton Korjausrakentamisbarometrissa



Taulukko 4: Taloyhtiöiden lainansaantiongelmien Kiinteistöliiton Talous- ja rahoituskyselyissä 2019–2025

Onko taloyhtiöllä ollut ongelmia lainansaannissa viime aikoina?

Osuus lainaa hakeneista taloyhtiöistä, %

Vastaajina taloyhtiöiden hallitusten jäsenet

2019	2021	2023	2025
4.5	5.3	5.4	7.4

Lähde: Kiinteistöliitto, Talous- ja rahoituskyselyt 2019–2025

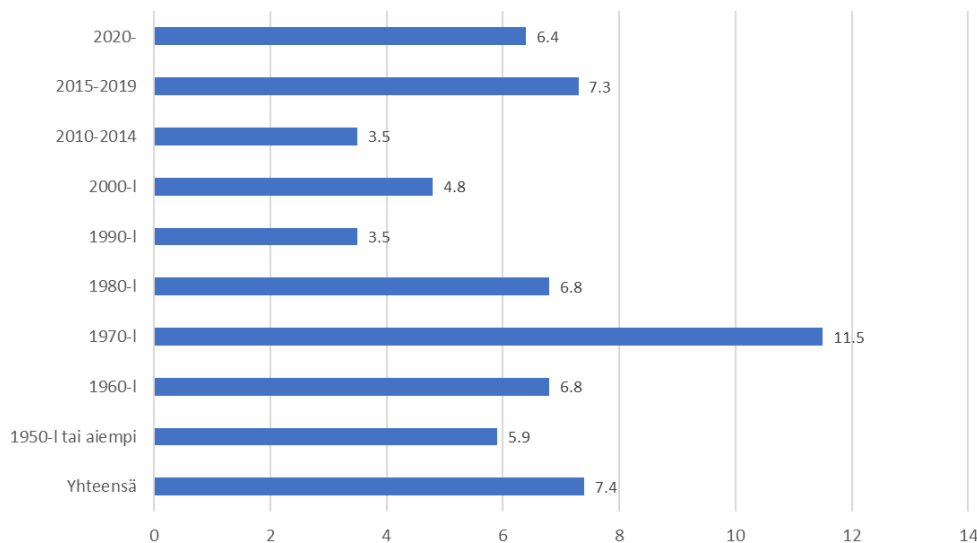
Kun lainansaantiongelmia tarkastelee ikäkauden mukaan suodatettuna, nousee esille 1970-lukulaiset taloyhtiöt. Vuoden 2025 kyselyssä tämän ikäluokan vastaajista miltei 12 prosenttia ilmoitti taloyhtiöllä

27.11.2025

olleen lainansaantiongelmia. Tätä voidaan tulkita ainakin niin, että 1970-lukulaisissa yhtiöissä on selkeä isojen peruskorjausten kausi menossa, ja niiden rahoitus on aiheuttanut selvästi keskimääräistä enemmän lainansaannin ongelmia. Toisaalta erityisesti nuoremmissa taloyhtiöissä tyypilliset korjaushankkeet eivät ole kooltaan kovin suuria, taloyhtiöiden vakuusarvoihin nähden. Tällä on merkitystä myös lainanantajan kannalta.

Kuntakohtaisesti on havaittavissa merkittäviäkin eroja lainansaantihaasteiden osalta, mutta ongelmia on havaittavissa koko maassa. Kunnista erityisesti esille nousevat esimerkiksi Jyväskylä, Lappeenranta, Imatra, Kouvola sekä Hyvinkää, Järvenpää, Riihimäki ja Kerava. Näissä kunnissa lainansaantihaasteita kokeneiden osuus vaihteli 12 ja 20 prosentin välillä, ollen selkeästi keskimääräistä korkeampi.

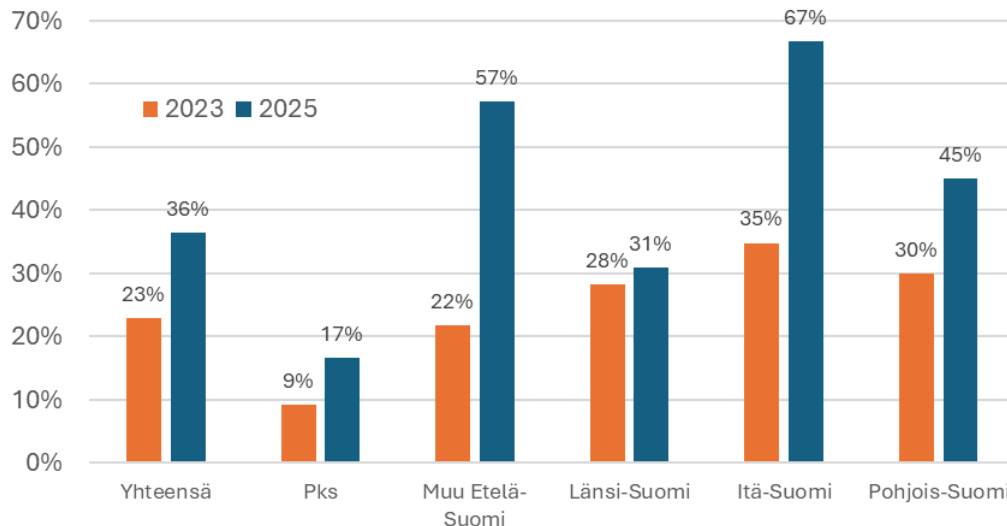
Kuvio 13: Taloyhtiöiden lainansaantiongelmien rakennusvuosikymmenen mukaisesti. Prosenttia lainaa hakeneista. Lähde: Kiinteistöliitto, Talous- ja rahoituskysely 2025



Lähde: Kiinteistöliitto, Talous- ja rahoituskysely 2025



Kuvio 14: Taloyhtiöiden lainansaannissa ollut vaikeuksia: Isännöitsijöiden hoitamien talojen tilanne: "Useassa" + "Melko useassa" + "Osassa" -vaihtoehdot yhteensä, %

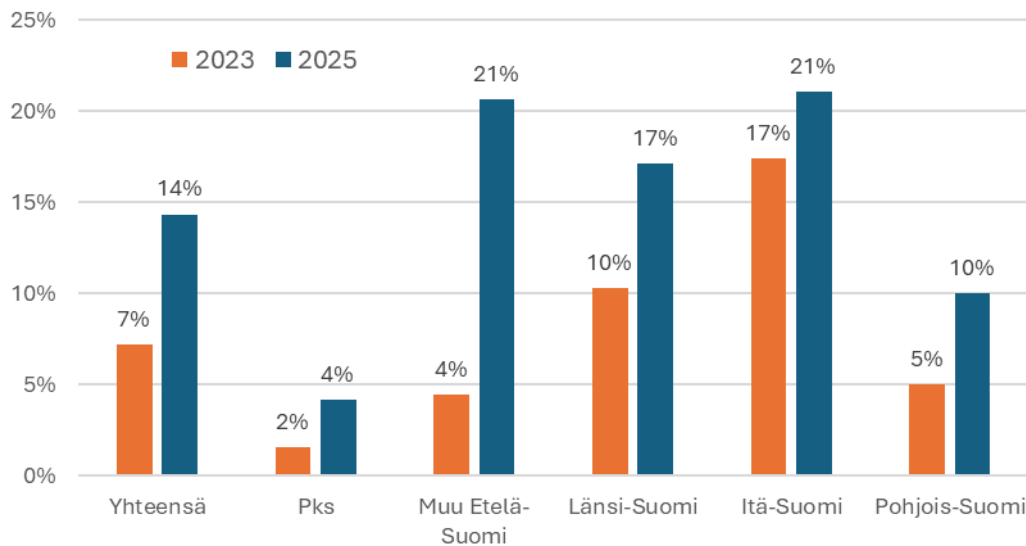


Lähde: Kiinteistöliitto, Talous- ja rahoituskyselyt isännöitsijöille 2023 ja 2025

Kiinteistöliiton Talous- ja rahoituskyselyn vastaajien määrä on ollut viime vuosina 3000–3500 vastaajaa. Tällaiset kyselyt eivät kuitenkaan välttämättä tuota vastauksia edustavuudeltaan kaikista taloyhtiötyypeistä. Näin ollen todellinen rahoitustilanne voi poiketa taloyhtiökannassa kyselyn välittämän kuvan tiedoista. Näin ollen on syytä arvioida tuloksia mahdollisimman laajojen aineistojen pohjalta, ml. rahoituslaitosten arvio lainaa hakevista taloyhtiöistä.

Kiinteistöliitto kohdisti elokuussa 2025 osana Talous- ja rahoitusalueen kyselyhanketta lomakkeen myös isännöitsijöille. Näiden tulosten perusteella sellaisten (ammatti-isännöityjen) taloyhtiöiden osuus, jotka eivät ole saaneet lainkaan hankkeisiin lainaa oli kasvanut kahden vuoden takaiseen verrattuna. Alla olevasta kuviosta nähdään tilanteen heikentyneen eniten Muun Etelä-Suomen alueella ja Itä-Suomen osalta tilanne jatkuu erittäin haasteellisena, jopa heikentyneen entisestään. Tilanne tunnistetaan kaikkialla Suomessa, mutta pääkaupunkiseudulla haaste on ollut kaikkein vähiten esillä.

Kuvio 15: Taloyhtiöt eivät ole saaneet lainaa hankkeisiin lainkaan: Isännöitsijöiden hoitamien talojen tilanne: "Useassa"+"Melko useassa"+"Osassa" -vaihtoehdot yhteensä, %



Lähde: Kiinteistöliitto, Talous- ja rahoituskyselyt isännöitsijöille 2023 ja 2025

Kiinteistöliitto tarjoaa jäsenilleen myös neuvonta- ja koulutuspalveluita taloyhtiöiden talouteen ja rahoitukseen liittyen. Koulutustilaisuuksissa ympäri Suomen sekä neuvontayhteydenotoissa on muutaman viime vuoden aikana selkeästi noussut esille yhtiöiden kokemat haasteet korjausten rahoittamisessa. Ongelmista on useimmiten tullut yhteydenottoja hieman syrjäisimmiltä alueilta, joissa asuntojen arvot ovat alhaisempia, mutta haasteita on koettu myös arvokkaimmilla sijainneilla, varsinkin mikäli korjaustarpeita on päässyt yhtiössä kertymään.

Selkeänä trendinä viime vuosina on yleistynyt pankkien vaatimukset taloyhtiöiden omarahoitussuoksille, jotta tarvittava rahoitus voidaan myöntää. Näissä yhtiöissä on siten pitänyt varautua jo pidempään pitkäjänteisesti etukäteen tai onnistua saamaan osalta osakkaista heidän hankeosuutensa kerralla ennen hankkeen aloittamista, jotta lainan tarve pienenee.

Toisena yleisenä ongelmana neuvonta- ja koulutusrajapinnassa esille nousevat pienten yhtiöiden haasteet. Noin kuuteen huoneistoon asti taloyhtiöt joutuvat tällä hetkellä lähtökohtaisesti rahoittamaan hankkeensa ilman yhtiörahoitusta. Rahoituksen tulee siis tulla suoraan osakkailta ja yhtiöt ovat nopeasti ongelmissa, mikäli joku tai jotkin osakkaista eivät syystä tai toisesta saa rahoitusta pankista.

7) Johtopäätöksiä taloyhtiöiden kustannuksien, talouden kannalta ja korjaamisen kannalta

1. Suomen asuinkiinteistökannan ikärakenne ja maantieteellinen jakautuminen muodostavat useita taloudellisia haasteita asuinrakennuskannan ylläpidon ja tulevaisuuden korjausrakentamisen kannalta.



27.11.2025

Huomattava osa asuntokannasta sijaitsee negatiivisen väestönkasvun alueilla ja kunnissa. Näissä kunnissa pientalot (omakotitalot sekä pari- ja rivitalot) muodostavat ison osan asuntokannasta.

- Suomen asuntovarallisuuden arvokehitys on ollut eurooppalaisistaankin erittäin maltillista finanssikriisin jälkeen. Vaikkakin uusien omistajien kannalta edulliset asuntojen hinnat ovat hankintaa ajatellen hyvä asia, esimerkiksi korjausrakentamisen kannalta hintojen vaatimaton kehitys näkyy rahoitustilanteissa matalina vakuusarvoina ja rahoitusriskien korostumisena, käytännössä lainarahan saanti on rajallista.*

Esimerkiksi vanhojen kerrostalohuoneistojen reaalihintaa on keskimäärin vain hieman vuoden 2000 tasoa korkeampi. Käytännössä siten noin puolet vanhoista kerrostalohuoneistoista on menettänyt reaaliarvoaan viimeisen 25 vuoden aikana. Tämä on asuntomarkkinoille tulevien uusien omistajien kannalta hyvä asia, mutta muodostaa monia haasteita asuinrakennusten nykyisille ja lähivuosien omistajille.

Vakuusarvojen reaalin lasku vaikeuttaa korjausrahoituksen saamista. Arvojen laskua pitää kompensoida esimerkiksi omistajien rahallisella ennakkovarautumisella, sillä rahoituslaitoksien luottopäätökset tehdään yksittäisten lainanhakijoiden hankkeiden riskitarkastelujen jälkeen. Merkittävä osa osakehuoneistojen kannasta on alueilla, jossa neliöhinta on korkeintaan hieman yli tuhat euroa. Tällöin maksimaalinen lainamäärä tässä hintaluokassa nykyisellään ei voi nousta paljoa yli viidensadan euron neliötä kohden, ellei lainahakemuksen tukena ole muita vakuus- tai takuujärjestelyitä.

- Kiinteistökustannusten nousu on ylittänyt reilusti käytettävissä olevien tulojen ja erityisesti kuluttajahintojen kehityksen finanssikriisin jälkeen Suomessa.*

Kiinteistöverojen, kaukolämmön, veden, sähkön ja jätehuollon hinnat ovat nousseet kiinteistön ylläpitokustannusten (KYKI) keskimääräistä nousua nopeammin vuoden 2009 jälkeen. Kunnissa määriteltävät kiinteistökustannukset painavat siten yhä enemmän kiinteistötaloutta. Erot kuntien välillä ovat kuitenkin erittäin suuria.

Kiinteistönomistajan mahdollisuudet ja kyvyt vaikuttaa energian käyttöön ja energiatehokkuuteen muodostavat keskeisen sopeutumistavan niissä kunnissa, joissa kustannusnousu on ollut erityisen suurta. Mikäli tätä kykyä ei omistajilla ole, kiinteistön talous on suuressa paineessa, ottaen huomioon sen, että monissa nopean kustannuskehityksen kunnassa väestökato ja huono talouskehitys ovat syöneet jo lähtökohtaisesti omistajien taloudellista reagoitokykyä.

- Osaa asuinrakennuskannasta ei ole taloudellisesti perusteltua korjata teknisen vanhenemisen mukaisesti tulevina vuosina.*

Tämän osuuden arvioitiin olevan noin 5 % PTT:n ja Tampereen yliopiston vuonna 2022 julkaistun tutkimuksen perusteella. Väestöltään paljon supistuvien ja supistuvien alueiden osuus asuinrakennusten kannasta on noin 40 prosenttia. Ja noin 70 prosenttia taloudellisesti perustelemattomista korjaustilanteista arvioidaan sijaitsevan näinä vuosina juuri näillä samoilla



27.11.2025

suuralueilla. Haaste koskee tuolloin erityisesti pientalokantaa, mutta myös kerrostalokantaa. Kuntakohtaisesti tilanne vaihtelee erittäin paljon, ja suurimmillaan taloudellisesti perustelematon korjausosuus on jopa kolmannes kaikesta kunnan nykyisestä asuinrakennuskannasta.

Kerrostalokannan vakavat taloudelliset ongelmat ja korjausrakentamisen haasteet ovat hallinnollis-teknisesti varsinkin omakotikantaan verrattuna haastavampi asia. On hyvä, että tähän asiaan on nyt herätty, ja toivon mukaan löydetään käyttökelpoisia ratkaisukeinoja lähivuosina.

5. *Ukrainan sodan alku ja pitkittyminen on nostanut kustannuksia, ja heikentänyt asuinkiinteistöjen kysyntää sekä laskenut asuntovarallisuuden arvoa selvästi viimeisen kolmen vuoden kuluessa. Tämä on pikemminkin kasvattamassa lähivuosina kuilua teknisen ja taloudellisen korjaustarpeen välillä. Samalla alueiden väliset erot korjausten toteuttamismahdollisuuksissa kasvavat. Mikäli Suomen talous kuitenkin kääntyy olennaisesti viime vuosia paremmalle kehitysuralle, kehitys on tätä parempaa.*
6. *Korjausrakentamisen kokonaismäärä on supistunut vuodesta 2023 lähtien. Asunto-osakeyhtiöidenkin korjaaminen lieenee supistunut tällä ajanjaksolla, mutta supistuma ollee hieman vähäisempää kuin esimerkiksi omakoti-kannassa ja vuokratotaloyhtiöillä. Näkymä vuoden 2025 viimeisellä neljänneksellä vuodelle 2026 on nollakasvu.*
7. *Kokonaan ilman rahoitusta jääneiden asunto-osakeyhtiöiden osuus kokonaisuudesta on edelleenkin erittäin pieni.*

Tarkkaa lukemaa ei kukaan tiedä, mutta Kiinteistöliiton barometrin mukaan osuus on vaihdellut 1-2 prosentin välillä viime vuosina. Kyselyiden vastaajat voivat valikoitua tässä suhteessa, ja tarkan kuvan saaminen on erittäin vaikeaa. Kyselyiden perusteella kuitenkin on selvää, että rahoituksen saamisen ongelmat/haasteet ovat viime vuosina kasvaneet. Tuore tulos Kiinteistöliiton Talous- ja rahoituskyselyistä osoittaa, että rahoitushaasteellisten osuus on kasvanut, ja haaste koskee selvästi eniten 1970-luvulla rakennettuja yhtiöitä.

8) Tarvittavia toimenpiteitä kiinteistövarallisuuden ylläpidon ja korjausten edistämiseksi

Kiinteistönomistajat:

Kuten tässäkin artikkelissa on havaittu, taloudelliset olosuhteet vaihtelevat huomattavasti alueelta toiselle mentäessä. Erittäin iso osa asuinrakennuskannasta on arvoltaan varsin vaatimattomia suhteessa raskaiden peruskorjausten kustannuksiin. Vaikka korjauskustannukset ovat syrjemmillä sijainneilla jonkin verran matalampia kuin suurten kaupunkien ydinalueilla, ero ei läheskään riitä kompensoimaan vakuusarvojen mataluutta ja syrjäisempien sijaintien heikompa korjausrakentamispalveluiden tarjontaa suurempiin kaupunkeihin verrattuna.

Omistajalla on vastuu kiinteistöomaisuuden ylläpidosta ja korjaamisesta, se ymmärretään laajasti.



27.11.2025

Osa korjausrakentamisen kustannushaasteesta ratkaistaan tekemällä kevyempiä korjausratkaisuja. Kiinteistöliiton Korjausrakentamisbarometrin tuloksista nähdään, että esimerkiksi viemärikorjauksissa toteutetaan suurten kaupunkien ulkopuolella suhteellisesti enemmän putkiston sisäpuolisia korjauksia, joilla pidennetään onnistuessaan viemäreiden käyttöikää esimerkiksi 15 - 20 vuodella. Sisäpuolisten korjausvaihtoehtojen tapauksessa toteutetaan huomattavasti vähemmän muita oheiskorjauksia pintaratkaisuihin tai esimerkiksi sähköjärjestelmiin tai ilmanvaihtoon.

Näillä joustoa tuovilla tavoilla kustannus- ja rahoitushaasteista voidaan selvitä, mutta vaikutus omaisuuden vakuusarvoon korjausten toteuttamisen jälkeen ei teoreettisesti tarkasteltuna pitäisi olla kokonaan uusimisen vaihtoehdon veroinen. Empiiriseltä kannalta kuitenkin on viitteitä siitä, ettei asuntomarkkinoilla tällainen läpinäkyvyys ole vielä täydellistä.

Suurten kaupunkien ulkopuolella taloyhtiöiden tulevaisuuteen päin kohdistuva ennakkointi ja ennakkovarautuminen on keskeisen tärkeää onnistuneen korjausrakentamistoiminnan kannalta. Mikäli vaikka kerrostalokohteen relevantti markkinahinta on nykyisellään 1000 e/m² (puhumattakaan alle sen), rahoituslaitos on lähtökohtaisesti valmis tarjoamaan tyypillisesti noin puolet vakuusarvosta lainaa (vanhat lainat mukaan luettuna). Tällöin maksimi-lainamäärä pyörii noin 500 e/m² mittaluokassa.

Tämä antaa selkeän käsityksen siitä, mikä on yhdellä kertaa taloyhtiön lainarahoitteen hankkeen maksimikoko. Mikäli sitä suurempia hankkeita ajetaan tai jouduttaisiin ajamaan läpi yhdellä kertaa, ennakkoon kerätyt varat tai osakkaiden omat varat muodostavat tärkeän osan kokonaisrahoituksesta. Kaikissa tapauksissa taloyhtiön suunnitelmallinen toiminta ja johtaminen, ja näistä saatavat dokumentaatiot ovat erittäin tärkeässä osassa korjaushankkeen onnistumista. Myös korjausten jälkeinen dokumentaation päivitys, taloyhtiön arvonmuodostuksenkin kannalta, on välttämätöntä.

Kiinteistönomistajien on suurten kasvukeskusten ulkopuolella toteutettava entistä enemmän ennakoivaa kiinteistönpitoa. Korjaushankkeiden tulevaa toteutusta ja rahoitusta on syytä hahmotella pitkälle, vähintään 10 vuotta eteenpäin. Osana teknistä suunnittelua tulee pohtia myös rahoitus. Mikäli vakuusarvot ovat jarruna, ennakkovarautuminen esimerkiksi rahastoinnin tai asuintalovarauksen muodossa on relevantti vaihtoehto.

Alan järjestöjen palveluissa on paljon hyödyllistä neuvontaa, koulutusta ja työkaluja saatavilla. Myös viranomaispuoli tekee järjestöjen kanssa paljon informaatio-ohjausta helpottavaa yhteistyötä.

Rahoituslaitokset:

- Taloyhtiöiden pitkän ajan varautumisen kannalta olisi tärkeää, että myös taloyhtiöiden etukäteen kerättäville varoille olisi tärkeää maksaa myös jonkinlaista korkoa. Mikäli tällainen käytäntö on jo nykyisin olemassa, siitäkin olisi välttämätöntä viestiä isännöitsijöille ja taloyhtiöiden hallituksille vielä entistäkin paremmin.
- pankkien rooli nykyisen asuntovarallisuuden rahoituksessa on vain korostumassa. Mikäli uudisrakentaminen on matalalla tasolla pitkään, korjausrakentamisen rooli rakentamisessa ja sen rahoituksessa pysyy pitkään korkealla. Valtion mahdollisuudet tukea asuntovarallisuuden rahoitusta ovat nähtävissä olevassa tulevaisuudessa rajalliset. Pankkien tuotekehityksenkin



27.11.2025

merkitys rahoituksen onnistumisessa on suuri. Suomi on ensimmäistä kertaa nykyisen kaltaisen asuntokantansa kanssa korjaushaasteen ja sen rahoituksen keskellä.

Valtio:

- Asunto-osakeyhtiöiden täytetäkaus odottaa uudistamistaan. Kiinteistöliiton pohjaehdotus on ollut seuraava: 1) Takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan tai lainojen yhteismäärän osuuden nosto 70 prosenttiin (nykyisin enintään 50 % kohteen käyvästä arvosta), 2) Takauslainaosuuden nostaminen 80 prosenttiin (nykyisin 70 %), 3) Takausmaksun koon pienentäminen 0,5 prosenttiin (nykyisin 2 %).
- Lisäksi taloyhtiöiden ennakkovalvontaa tukisi asuintalovarauksen parametrien ajantasaistaminen kustannusten nousua heijastaen. Asuintalovarauksen alarajojen poisto ja enimmäismäärän korottaminen 130 euroon vuodessa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden olisi perusteltua.

Erityisen tärkeää on enimmäismäärän päivittämisen lisäksi asuintalovarauksen alarajan poistaminen 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.

Kiinteistöliitto on ehdottanut myös erillistä varauksen enimmäismäärän poistamista kokonaan tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiö ryhtyy lisä- ja täydennys-rakentamishankkeeseen. Tämä vaihtoehto loisi lisäedellytyksiä myös esimerkiksi purkavan uusrakentamisen tapauksissa. Asuintalovarauksen ylläkkuvattujen muutosten toteuttaminen hyödyttäisi kaikkia osapuolia, niin asuntojen omistajia, asuntojen käyttäjiä, kiinteistö- ja rakennusalan yrityksiä kuin valtiotakin. Valtio ei menettäisi lyhyellä aikavälillä varaustason nostosta mitään, sillä asunto-osakeyhtiö ei ole voittoa tavoitteleva yhtiömuoto. Pidemmällä aikavälillä valtio hyötyy mahdollisesti kasvavasta verotulojen määrästä, ja myös välillisesti paremmassa kunnossa olevasta asuntokannasta.

- Vaikutusten arviointi on oltava valtion kaikessa säädöstyössä huolellista, jottei vaikeuteta entisestään kiinteistöjen ylläpitoa ja korjausrakentamisen mahdollisuuksia tulevana vuosina ja vuosikymmeninä erityisesti siinä asuinrakennuskannassa, jotka jo nykytiedon pohjalta on vaikeimmassa asemassa rahoituksellisesti ja taloudellisesti. On huomattava, että lisävelvoitteet korjaamiseen laskevat päätöshetkellä kohdekiinteistöjen arvoa, mutta onnistuneen hankkeen jälkeen on mahdollista, että kohteen arvo suhteellisesti nousee.
- Jos energiatehokkuuteen ja energiankäyttöön vaikuttavia investointeja priorisoidaan säädösten kautta ohi yksittäisten kiinteistöjen pitkän ajan strategian mukaisten suunnitelmien, on tunnistettava riski, että tämä voi johtaa epäoptimaalisiin toteutuma-polkuihin. Ja pahimmillaan johtaa umpikujaan, jossa taloyhtiön omaisuus vaarantuu.



27.11.2025

Julkisen vallan tuleekin huolella pohtia, mitä keinoja sillä on käytettävissään, jotta julkisen vallan intressit ja yksityisten kiinteistönomistajien sekä asuinrakennusten käyttäjien intressit voidaan sovittaa yhteen. Yksin energiahankkeiden (lämmitystapa, ikkunat, eristäminen) kustannukset voivat helposti osua kustannushaarukkaan 100 – 300 euroa neliöltä. Onkin syytä käyttää näiden riskipitoisten hankkeiden lakisääteiseen edistämiseen (informaatio-ohjauksen lisäksi) myös julkisia rahapanoksia, joita EPBD-direktiivin perusteella jaettaisiin jäsenvaltioihin Sosiaalisen ilmastonrahaston kautta.

- On tärkeää, että hallitusohjelman pohjalta myös selvitetään ja ratkotaan alueiden eriytymisen tuomia haasteita asumiselle Suomessa. Osana tätä on selvitettävä myös vakavia maksuongelmia, ja taloyhtiöiden hallitun alasajon ongelmakenttää ratkaisuvaihtoehtoineen.
- Yllä mainittujen rakenteellisten ja pitkän aikavälin korjausrakentamisen tukikeinojen lisäksi suhdanne-piristeet voisivat olla edelleen perusteltuja. Tällaisissa olosuhteissa kysynnän elpyminen valuisi vain vähän tarjous- ja sopimushintoihin markkinoilla.

Taloyhtiöiden halukkuuden käynnistää korjauksia ratkaisee osakkaiden näkemys omasta taloudestaan sekä korjauslainten saatavuus ja hinta.

- Taloyhtiökannan energiatehokkaaksi korjaamisesta on edelleen syytä jatkaa. Tätä valtio voisi tukea energiakorjausavustuksilla taloyhtiöiden fossiililämmityksestä luopumiseen sekä uusiutuvien energiamuotojen käyttöönottoon. Tähän pitäisi pyrkiä hyödyntämään Sosiaalisen ilmastonrahaston varoja.
- Valtion työkalupaketissa on asunto-osakeyhtiölainojen korkotukilainat, joiden käyttöönottoa on syytä pohtia esimerkiksi väliaikaisena toimenpiteenä.
- Kotitalouksien korjausten kotitalousvähennyksen palauttaminen aiempaan tasoon 50 prosenttiin olisi myös aktiviteettia lisäävää. On myös edelleen selvitettävä sitä, olisiko kotitalousvähennyksen ulottaminen koskemaan myös taloyhtiöiden teettämiä ja osakkaiden maksamia korjauksia mahdollista toteuttaa.

Kunnat:

Paikallisella ja aluetasolla on järkevää tehdä laajaa yhteistyötä alueiden elinkeinoelämän ja kiinteistönomistajien kanssa. Onnistuessaan sillä olisi kaikkia osapuolia hyödyttäviä vaikutuksia. Kunta ja elinkeinoelämä saisi pidettyä yllä laadukasta asuntotarjontaa työntekijöille ja asukkaille, ja kiinteistönomistajat saisivat puolestaan nykyistä luottavaisemman näkymän asuinrakennusten tulevaan kehitykseen.

Kuntien on myös syytä panostaa omistuksessaan olevien luonnollisten monopolien johtamiseen ja strategiseen kehittämiseen. Kuntien energiayhtiöiden onnistuneet investoinnit päästöttömään energiaan on keskeisen tärkeitä matkalla oikeasti vähähiiliseen energiantuotantoon ja päästöttömyyteen järjestelmätasolla. Mikäli nämä investoinnit onnistutaan toteuttamaan myös



kustannustehokkaasti, tällä on suuri merkitys myös asumisen ja kotitalouksien elinolosuhteiden kannalta.

Energiayhtiöiden lisäksi huomio kohdistuu myös sähköverkkoihin, jätehuoltoon sekä vesihuoltoon, joihin kaikkiin kohdistuu merkittäviä investointitarpeita lähivuosina ja -vuosikymmeninä. Supistuvan väestönkehityksen kunnissa näitä välttämättömyyspalveluita tuottavien organisaatioiden teknis-taloudellinen asema on vaikea, mikä väistämättä näkyy myös näiden asiakkaiden palveluissa.

Kiinteistö- ja rakennusala:

On keskeisen tärkeää hioa korjausrakentamisen kaikkia prosesseja oppien käytännön kokemuksista, ja jakaen hyviä käytäntöä laajasti. Energiatasehokkuuteen ja lämmitystapaan kohdistettujen hankkeiden hyvät käytännöt on tunnistettava, jotta investoinneista saadaan sekä päästöjen että taloudellisten laskelmien kannalta suunniteltuja tuloksia.

Kiinteistöliiton sekä muiden kiinteistö- ja energia-alan järjestöjen VTT:ltä tilaama tutkimusraportti selvitti lämmitystapahankkeiden prosesseja ja vaikutusarviointeja. Olosuhteet vaihtelevat kaupungista toiseen, ja kaukolämmön suhteellisella hinnallakin on erittäin suuri merkitys hankkeiden onnistumisen kannalta.

9) Lähteitä ja kirjallisuutta

Suomen Kiinteistöliitto (2025a): Taloyhtiöiden hoitovastikekysely 2025:

<https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=16859&title=hoitovastikekysely2025>

Suomen Kiinteistöliitto (2025b): Indeksitalo 2025:

<https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=17170&title=Indeksitalo2025>

Suomen Kiinteistöliitto (2025c): Talous- ja rahoituskysely 2025 (hallituksien jäsenille ja isännöitsijöille):

<https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=17380&title=talousjarahoitus2025>

Suomen Kiinteistöliitto (2025d): Korjausrakentamisbarometri, Syksy 2025:

<https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=17700&title=korjausrakentamisbarometrisyky2025>

Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Isännöintiliitto (2024): Ohje taloyhtiöille maksukyvyn heikentyessä – mitä vaihtoehtoja taloyhtiöllä on? (Ohje Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton jäsenille).

Pellervon taloustutkimus, Tampereen yliopisto / Huovari Janne, Kurvinen Antti, Lahtinen Markus, Saari Arto, Sen Tuuli (2022): Asuinrakennusten korjaustarve 2020-2050, PTT raportteja 276.

[https://www.ptt.fi/wp-content/uploads/media/julkaisut/asuinrakennusten-korjaustarve-2020-2050-ptt-raportteja-276 .pdf](https://www.ptt.fi/wp-content/uploads/media/julkaisut/asuinrakennusten-korjaustarve-2020-2050-ptt-raportteja-276.pdf)

Tilastokeskus: Tilastot rakennuskannasta, kustannuksista, korjausrakentamisesta, hinnoista.

www.stat.fi

Kurvinen Antti, Huovari Janne, Lahtinen Markus, Sen Tuuli & Saari Arto (2024): A dynamic model for estimating the long-term need for repairs and renovations in residential buildings, Building Research & Information, <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/09613218.2024.2306371#abstract>

VTT (2024): Uusiutuvat energialähteet asuntoyhtiöissä, Kirjoittajat Pihla Kössi, Miika Rämä. VTT-CR-226554-23. https://cris.vtt.fi/ws/portalfiles/portal/107453623/Uusiutuvat_energiälähteet_asuntoyhtiöissä.pdf