

Asia: VN/11549/2026

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Alkusanat

Suomen Lämmöneristevalmistajien Yhdistys Finnisol ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen muuttamiseksi.

Esityksellä pyritään vastaamaan asunto-osakeyhtiöiden kasvaviin rahoitushaasteisiin tilanteessa, jossa asuntojen vakuusarvot ovat monilla alueilla laskeneet, korjausvelka on kasvanut ja energiatehokkuuden parantamiseksi välttämättömien korjausten toteuttaminen markkinaehtoisesti on vaikeutunut. Finnisol pitää näihin tunnistettuihin ongelmiin reagoimista kansantaloudellisesti perusteltuna ja tarpeellisena.

Pidämme myönteisenä, että esitys muodostaa osan laajempaa kevään kehysriihessä päätettyä korjausrakentamisen ja asuntokaupan edistämisen kokonaisuutta, johon sisältyvät myös vuosien 2026–2027 määräaikaiset energia-avustukset. Yhdessä ilmastotoimien sosiaalisen tuen suunnitelman luonnoksessa esitettyjen avustusten kanssa nämä toimenpiteet muodostavat mahdollisuuden edistää rakennuskannan energiatehokkuutta, hillitä energiaköyhyyttä sekä vahvistaa rakennusalan työllisyyttä.

Finnisol pitää erittäin tärkeänä, että Suomen asuntokannan kasvavaa korjausvelkaa, energiatehokkuuden parantamista sekä alueellisesti eriytyneiden asuntomarkkinoiden haasteita tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena.

Asetuksen tavoitteista

Finnisol pitää asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen ehtojen parantamista lähtökohtaisesti erittäin kannatettavana. Hallituksen esityksen mukaan nykyinen valtiontakausjärjestelmä asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksille on käytännössä jäänyt käyttämättä, sillä takauslainoja on hyväksytty vain yksi.

Finnisol pitää erityisen perusteltuna tavoitetta helpottaa korjausrakentamisen rahoitusta taajama-alueilla, joilla asunto-osakeyhtiöiden lainansaanti on vaikeutunut. Esityksen tunnistama ongelma on todellinen: erityisesti matalien asuntohintojen alueilla asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden toteuttaminen vaikeutuu vakuusarvojen vuoksi, vaikka hankkeet olisivat teknisesti, taloudellisesti ja yhteiskunnallisesti perusteltuja. Tämä tavoite vastaa myös kansallisen rakennusten perusparannussuunnitelman ja ilmastotoimien sosiaalisen tuen suunnitelmassa luonnoksissa tunnistettua ongelmaa.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin, kansallisen rakennusten perusparannussuunnitelman sekä ilmastotoimien sosiaalisen tuen suunnitelman näkökulmasta korjausrakentamisen keskeinen tavoitteena on peruskorjaamisen yhteydessä myös energiatehokkuuden merkittävä parantaminen. Kansallisen rakennusten perusparannussuunnitelman tavoitteena on päästötön rakennuskanta vuoteen 2050 mennessä sekä rakennuskannan energiatehokkuuden systemaattinen parantaminen erityisesti energiatehokkuudeltaan heikoimmassa rakennuskannassa.

Finnisol katsoo, että korjausrakentamisen rahoitusta koskevia valtakunnallisia toimenpiteitä sekä ilmastotoimien sosiaalisen tuen kohdentamista tulisi tarkastella nykyistä pitkäjänteisemmin osana kansallisen rakennusten perusparannussuunnitelman toimeenpanoa eikä yksinomaan lyhytaikaisina asunto- ja rahoituspolitiikan välineinä.

Keskeiset ehdotukset valtiontukien ja -takausten käyttökelpoisuuden parantamiseksi

Energia-avustusten ja valtiontakauksen yhteiskäyttöä tulee edistää pitkäjänteisesti

Finnisol ehdottaa, että asuntoyhtiöitä koskevia valtiontakauksia, vuosien 2026–2027 energia-avustuksia ja ilmastotoimien sosiaalisen tuen suunnitelman energia-avustuksia asunto-osakeyhtiöille tarkastellaan yhtenä yhteensovitettavana kokonaisuutena parhaan kustannusvaikuttavuuden saavuttamiseksi.

Energia-avustukset alentavat investointikustannuksia, mutta eivät yksin ratkaise matalien vakuusarvojen alueiden rahoitusongelmia. Valtiontakaukset puolestaan ratkaisevat juuri vakuusarvoihin eli rahoituksen saatavuuteen liittyviä ongelmia. Yhdessä ne muodostaisivat huomattavasti vaikuttavamman kokonaisuuden kuin erillisinä toimenpiteinä.

Perusparannuslainojen valtiontakausta tulee laajentaa energiatehokkuuden parantamiseen

Finnisol ehdottaa, että perusparannuslainojen valtiontakaukseen lisättäisiin mahdollisuus lyhytaikaiseen 100 prosenttiseen täytetäkaukseen 10 vuodeksi, kun kyseessä on taksonomian mukainen vihreä investointi. Täyden valtiontakauksen myöntämisen edellytyksenä tulisi tällöin edellyttää energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet osana peruskorjausta.

Suomen ympäristökeskuksen päästövähennystoimien kustannusvaikuttavuus-raportin mukaan rakennusten energiatehokkuuden parantaminen energiatehokkuudeltaan heikoimmassa rakennuskannassa kuuluu kaikkein kustannusvaikuttavimpiin päästövähennystoimiin. Raportissa korostetaan erityisesti rahoitusrajoitteiden poistamisen merkitystä.

Valtiontakauksen tulisi siksi kannustaa asunto-osakeyhtiöitä toteuttamaan samanaikaisesti sekä teknisiä peruskorjauksia että energiatehokkuuden parantamista.

Perustelumuistion kommentit ja muutosehdotukset

Finnisol pitää perustelumuihistiossa esitettyä analyysiä asunto-osakeyhtiöiden rahoitusvaikeuksista pääosin oikeansuuntaisena. Erityisesti havainto asunto-osakeyhtiöiden korjausrahoituksen vaikeutumisesta sekä asuntojen vakuusarvon heikkenemisestä on yhteneväinen kansallisen rakennusten perusparannussuunnitelman ja ilmastotoimien sosiaalisen tuen suunnitelman luonnoksissa esitettyjen havaintojen kanssa.

Finnisol katsoo, että perustelumuihistiota tulisi täydentää arviolla energiatehokkuudeltaan heikoimpaan rakennuskantaan kohdistuvista vaikutuksista, energiansäästövaikutuksista, päästövähennyksistä, energia-avustusten ja valtiontakauksen yhteisvaikutuksista sekä vaikutuksista kansallisen rakennusten perusparannussuunnitelman tavoitteiden saavuttamiseen. Perustelumuihistiosta puuttuu myös arvio siitä, kuinka suuri osa valtiontakauksen mahdollistamista korjauksista olisi energiatehokkuutta parantavia korjauksia ja millaisia energiansäästövaikutuksia niillä saavutettaisiin.

Rakennuksen lämmöneristysten uusiminen tai lisälämmöneristäminen ovat merkittävästi energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä, jotka edellyttävät hankkeeseen ryhtyvältä lisäpanostusta peruskorjaushankkeen suunnitteluun ja haettavaan rahoitukseen. Parhaan kustannustehokkuuden saavuttamiseksi energia-avustukset ja valtiontakaukset tulee kohdentaa ennen kaikkea energiankulutusta vähentävien peruskorjausten käynnistämiseen, joissa saavutetaan samalla kertaa vaipparakenteiden lämmöneristysten ja tiiveyden merkittävä parantaminen.

Pykäläkohtaiset kommentit ja ehdotukset

6 § Takauslainan määrä

Finnisol pitää takauslainan enimmäismäärän nostamista 70 prosentista 80 prosenttiin perusparannuskustannuksista oikeansuuntaisena toimenpiteenä. Muutos ei kuitenkaan välttämättä tarkoita, että valtiontakauksesta tulee aidosti käyttökelpoinen rahoitusinstrumentti. Nykyisten ehtojen toimimattomuutta kuvaa hyvin se, että järjestelmä on käytännössä jäänyt käyttämättä.

Finnisol ehdottaa, että jatkovalmistelussa arvioidaan myös mahdollisuutta kohdentaa energiatehokkuutta merkittävästi parantaville peruskorjaushankkeille lyhytaikainen valtiontakaus 100 prosenttisena täytetakuuksena 10 vuodeksi sekä nykyistä joustavampia rahoitusehtoja korkotuen muodossa erityisesti silloin, kun hankkeet kohdistuvat energiatehokkuudeltaan heikoimpaan rakennuskantaan.

8 § Vakuudet

Finnisol kannattaa esitystä, jonka mukaan takauslainan ja paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä voi olla jatkossa enintään 70 prosenttia kiinteistön käyvästä arvosta nykyisen 50 prosentin sijaan. Muutoksella vastataan käytännön markkinaongelmaan erityisesti matalien asuntohintojen alueilla hankkeissa, joissa luotottajat katsovat maksukyvyyn riittävän.

Finnisol ehdottaa lisäksi, että asetuksen toimeenpanossa seurataan erikseen energiatehokkuuskorjauksiin liittyvien hankkeiden rahoituksen toteutumista.

Loppusanat ja kokonaisvaikutusten arviointi

Lopuksi todetaan, että korjausrakentamisen edistämiseen kohdistettavissa valtion tukimekanismeissa tulee huomioida Suomen sitoutuminen EU:n ilmastolain tavoitteiden toteuttamiseen. Merkittävässä roolissa näiden tavoitteiden toteuttamisessa on olemassa oleva

rakennuskanta, johon laaditaan parhaillaan kansallista rakennusten perusparannussuunnitelmaa osana rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoa.

Finnisol pitää asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen kehittämistä tarpeellisenä ja perusteltuna uudistuksena. Esitys vastaa aitoon pullonkaulaan markkinassa, joka liittyy erityisesti korjaushankkeiden rahoitukseen alueilla, joilla asuntojen vakuusarvot ovat heikentyneet ja lämmitysenergian kulut nousseet päästövähennystoimien seurauksena.

Jotta uudistuksen yhteiskunnalliset hyödyt saataisiin täysimääräisesti käyttöön, tulee valtiontakausjärjestelmän kehittäminen kuitenkin nähdä osana laajempaa energiatehokkuuden ja korjausrakentamisen edistämisen kokonaisuutta. Energia-avustukset, ilmastotoimien sosiaalisen tuen suunnitelman toimet sekä valtiontakauksen parantaminen muodostavat yhdessä keinovalikoiman, jolla voidaan samanaikaisesti vähentää rakennusten energiankulutusta, alentaa asumiskustannuksia, ehkäistä energiaköyhyyttä, lisätä rakennusalan työllisyyttä sekä edistää kansallisen perusparannussuunnitelman ja EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin tavoitteiden toteutumista.

Finnisol korostaa erityisesti sitä, että valtion tarjoamien rahoitusinstrumenttien tulee kannustaa energiatehokkuuden merkittävään parantamiseen rakennuskannan heikoimmassa osassa. Julkisen tuen vaikuttavuus on suurin tilanteissa, joissa energiansäästöpotentiaali on korkea ja investoinnit jäisivät ilman tukea toteutumatta. Tämä vastaa sekä Suomen ympäristökeskuksen päästövähennystoimien kustannusvaikuttavuusarvioita että kansallisen rakennusten perusparannussuunnitelman tavoitteita.

Finnisol esittää perusparannuslainojen valtiontakauksen parantamisen yhteydessä ja Suomen ilmastotoimien sosiaalisen tuen ja kansallista rakennusten perusparannussuunnitelmia valmisteltaessa rakennusten perusparannusten rahoituksen kokonaisuudeksi seuraavat EPBD:n rahoitusperiaatteisiin perustuvat toimenpiteet:

1. Pitkäjänteinen energiaremonttiavustus energiatehokkuudeltaan heikoimmille (E-G-energialuokan) rakennuksille. Avustus kohdistetaan rakennuksen energiantarvetta merkittävästi ja pysyvästi vähentäviin perusparannuksiin ja toimiin, jotka eivät toteutuisi tarvittavassa laajuudessa ilman tukea.
2. Valtion takaus asunto-osakeyhtiöiden energiatehokkaille perusparannuslainoille. Lyhytaikainen valtiontakaus 100 prosenttisena täytetakauksena 10 vuodeksi kohdistettuna erityisesti alueille ja rakennuksiin, joissa vakuusarvot estävät muuten energiansäästöiltään kannattavan hankkeen rahoituksen.
3. Korkotuettu tai muutoin kohtuuehtoinen energiaremonttirahoitus haavoittuville kotitalouksille ja asuntoyhteisöille. Rahoituksen tulee mahdollistaa myös avustuksen jälkeen jäävän omarahoitusosuuden kattaminen.
4. Alueelliset ryhmäkorjaus- ja yhteishankkeet. Hankkeilla voidaan yhdistää rakennusten energiatehokkuuden kartoitus, suunnittelu, rahoitus ja toteutus sekä alentaa energiatehokkuusremonttien valmistelun ja toteutuksen yksikkökustannuksia.
5. Päästökaupan huutokauppatulojen ja EU-rahoituksen pitkäjänteinen kohdentaminen energiatehokkaisiin perusparannuksiin. Kansallisella ja EU-tason rahoituksella tulee muodostaa jatkuva ja ennakoitava monivuotinen ohjelma yksittäisten lyhytkestoisten tukihakujen sijaan.

6. Kohdennettu energia-avustus energiatehokkuudeltaan heikoimmissa omistusasunnoissa asuville pienituloisille kotitalouksille. Tuen tulee olla riippumaton kotitalousvähennyksen käyttömahdollisuudesta ja kohdistua erityisesti: yläpohjan lisälämmöneristämiseen, rakennuksen vaipan energiatehokkuuden parantamiseen ja ilmanvaihdon lämmöntalteenottoon.

Suomen lämmöneristevalmistajien yhdistys Finnisol ry on valmis osallistumaan jatkovalmisteluun ja toimittamaan lisäselvityksiä erityisesti rakennusvaipan energiatehokkuuden, korjausrakentamisen kustannusvaikuttavuuden sekä energiatehokkuusinvestointien rahoitettavuuden näkökulmista.

Suomen Lämmöneristevalmistajien Yhdistys Finnisol ry:n puolesta

DI Petri Backström

Toiminnanjohtaja

+358 50 5211 888

petri.backstrom@rakennusteollisuus.fi

Backström Petri

Suomen Lämmöneristevalmistajien Yhdistys Finnisol ry