11.5.2026

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Asia: VNS 3/2026 vp

VALTIONEUVOSTON SELONTEKO JULKISEN TALOUDEN SUUNNITELMASTA VUOSILLE 2027—2030

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 vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

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

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Valtiontalouden kestävyyden varmistaminen on merkityksellistä myös kotitalouksien ja sen asuntovarallisuuden arvon pitämisen kannalta

Luottamus Suomen talouspoliittiseen ja yhteiskunnalliseenkin kestävyyteen on Suomen pitkän ajan menestyksen kannalta välttämätöntä. Tämä on keskeisen tärkeää myös kotitalouksien, asumisen, ja rakentamisen kannalta. Mikäli tämä luottamus ei nykyisestään vahvistu, kestävä nousu asuntomarkkinoilla ja asuntorakentamisessa voi jäädä odottamaan itseään.

Tämä tarkoittaisi myös sitä, että korjausrakentamisen määrä ja suomalaisen asuinkiinteistökannan pitkän aikavälin markkina-arvo ja käyttöarvo rapautuisivat. Iso, ja kasvava osa asuinkiinteistökannasta jäisi vaille välttämättömiä korjauksia, mikä vähitellen kasvattaisi asuinrakennusten poistumaa. Tästä taas seuraisi monia haasteita, esimerkiksi poistuvan kannan purkaminen ja tarvittavan uuden asuinrakennuskannan rakentaminen ja sen rahoittaminen sekä aluekohtaiset asuntotarjontojen riittävyyden varmistaminen. Riittävä ja laadukas asuntokanta on myös kuntien elinkeinopolitiikan ja menestyksen kannalta välttämätöntä.

Suomen asuinrakennuskannan markkina-arvo on erittäin keskeinen kansantalouden kannalta. Viime vuosien negatiivisesta kehityksestä huolimatta

markkina-arvo on edelleen noin 400 miljardia euroa (PTT:n ja Tampereen yliopiston arvio vuodelta 2022 vuotta 2021 koskien oli 480 euroa. Karkeasti puolet tästä voidaan arvioida olevan kotitalouksien omistamien asunto-osakeyhtiöiden arvoa. Viime vuosina eniten kasvanut kotitalouksien varallisuus-segmentti, rahoitusvarallisuus, on kasvanut mittaluokaltaan hieman suuremmaksi kuin koko asuntovarallisuuden arvo. Vuoden 2025 viimeisellä neljänneksellä kotitalouksien rahoitusvarallisuus oli kooltaan 433 miljardia euroa.

Luottamus Suomen julkisen talouden – valtion lisäksi kuntien, hyvinvointialueiden ja eläkejärjestelmän – rahoitukselliseen kestävyyteen on avainasioita kotitalouksien kulutus- ja säästämis- sekä investoimiskäyttäytymisen kannalta. Mikäli kasvava osa ei pysty käyttämään nykyistä enempää varojaan hankintoihin, tai varautuu julkisten alijäämien takia tulevaisuudessa mahdollisesti kiristyvään verotukseen säästämistä lyhyellä ajalla lisäämällä, yksityinen kulutus ja investoinnit esimerkiksi asuntojen hankintaan ja korjaushankkeisiin ovat vähäisempiä kuin suotuisammassa vaihtoehdossa. Tämä tietenkin näkyy myös rakentamisen määrässä, työllisyydessä sekä valtion verotulojen määrässä.

Saman suuntainen vaikutus tulee myös siitä, että Suomen valtion luottoluokituksen heikentymisen ja muun talouspoliittisen epävarmuuden takia Suomen valtion lainarahan hinta kasvaa, mikä nostaa valtion ja kuntien korkomenojen määrää, ja sitä kautta alijäämäpaine kasvaa. Lyhyet korot, käytännössä asuntolainojen ja muiden kotitalousluottojen viitekorot, määräytyvät nykyisellään pitkälti euroalueen Euribor-korkojen kautta Suomessa. Inflaationäkymät ja niiden pohjalta Euroopan Keskuspankin korkopäätökset määrittävät käytännössä lyhyiden viitekorkojen tason.

Julkisen talouden suunnitelmassa on todettu hallituksen tehneen talouskasvun vauhdittamiseen tähtääviä toimia, jotka heikentävät julkisen talouden rahoitusasemaa hallituskauden 2023-2027 aikana. Onkin hyvä tunnistaa se, että Suomen talous on kansainvälisessä vertailussa hyvin pieni, kansainvälisen vaihdannan kannalta herkkä talous. Vienti- ja tuontikysynnän lisäksi olemme investointien ja rahoituksen kannalta alttiita Suomen ulkopuolella tehtäville päätöksille. Käsitys Suomen valtiontalouden kestävyyden pysymisestä on elinehto Suomen valtion alijäämien rahoituksen vakauden kannalta. Hallituksen kasvutoimien onnistuminen verorintamalla riippuvat esimerkiksi siitä, miten yritykset ja palkansaajat käyttävät kasvavat käytettävissä olevat varat. Mikäli investoinnit ja kotitalouksien kulutus eivät toimien seurauksena kuitenkaan merkittävästi kasva, kasvutoimien ns. dynaamiset vaikutukset jäävät toiveita pienemmiksi. Vuoden 2026 alusta voimaan tulleen finanssipoliittisen lain (Laki julkisen talouden hoitamisesta, 1440/2025, ts. ns. velkajarru) on pyrkimys ”yli-parlamentaarisesti” vähentää tätä luottamusriskiä Suomen osalta.

Kevään 2026 kehysriihen päätökset voivat tukea korjausrakentamisen määrää

Huhtikuun 2026 hallituksen kehysriihessä tehtiin varsin merkittäviä korjausrakentamiseen vaikuttavia ratkaisuja. Taloyhtiöiden kannalta määräaikainen (2026-2027) korjausavustus kohdistetaan ympäristöministeriön mukaan energiatehokkuuden nostamiseen, ilmeisesti edellisen hallituskauden aikana käytössä olleen avustusinstrumentin mukaisesti. Avustukseen on varattu rahaa 110 miljoonaa euroa.

Kotitalousvähennyksen tason korotus auttaa rahoittamaan kotitalouksien hankkeita, joista osa kohdistuu myös pienempimuotoiseen korjaustoimintaan, ml. lämpöpumppujen hankinta.

Näiden lyhyen aikavälin toimenpiteiden lisäksi kehysriihessä sovittiin myös tärkeästä asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen muutoksista. Takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan tai lainojen yhteismäärän osuutta nostetaan 70 prosenttiin nykyisestä enintään 50 prosentista kohteen käyvästä arvosta ja takauslainan osuutta nostetaan 80 prosenttiin nykyisestä 70 prosentista.

Lisäksi päätettiin selvittää tarkemmin ja tarvittaessa korottaa asuintalovarauksen maksimitasoa nykyisestä 68 eurosta neliötä 130 euroon neliöltä pääosin omassa asumiskäytössä olevien asunto-osakeyhtiöiden osalta. Tällöin melko hyvin huomioitaisiin kustannuskehitys vuodesta 1991 tähän päivään.

Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan kehysriihen päätöksillä voidaan tukea korjausrakentamisen uutta kasvua. Korjausrakentaminen, myös taloyhtiöiden osalta, on ollut kasvultaan miinusmerkkistä vuodesta 2023 lähtien. Kustannusten ja korkojen nousu vuosina 2022-2023 tuntuu vieläkin asumisessa ja rakentamisessa. Inflaation asettuminen ja korkojen kääntyminen laskuun vuonna 2024 kantoi kevääseen 2025 saakka, minkä jälkeen kansainvälisen ympäristön epävarmuus on nostanut päätään. Kevään 2026 eskalaatio Persianlahdella on nostanut energia-epävarmuutta kansainvälisesti, ja inflaatio on kiihtynyt, mikä taas on nostanut markkinakorkoja.

Kiinteistöliiton tuoreen Korjausrakentamisbarometrin perusteella taloyhtiöillä on keväällä 2026 aiempaa enemmän suunniteltuja korjaushankkeita vireillä. Kasvanut epävarmuus kansainvälisestä taloudesta ja nousseet viitekorot sekä laajasti laskeneet kiinteistöjen arvot jäytävät toisaalta kasvuodotuksia osalla taloyhtiöitä.

Kehysriihen päätökset tarjonnevat positiivisen sykäyksen korjaustoimintaan, erityisesti vuonna 2027. On tärkeää, että avustuksen käytännön malli kirkastuu mahdollisimman nopeasti. Tällä tavoin varmistetaan myös se, ettei korjausrakentamismarkkinalla jäädä joiltain osin odottamaan valmiiden hankeaihioiden kanssa avustuksen mallia ja kohdentumista.

Kuntatalouden funktioilla on kasvava merkitys asuntovarallisuuden ylläpidon ja menestyksen kannalta

Kuntatalouden alla on merkittäviä kiinteistöjen kannalta tärkeitä välttämättömyyspalveluita: kaukolämpö, sähköverkkoja, sähkön tuotantoa, vesilaitoksia, jätehuoltopalveluita. Näiden lisäksi tietenkin myös rakennusluvitusta ja rakennusvalvontaa. Kiinteistöliiton seuraamien taloyhtiöiden kiinteistöveron, kaukolämmön, vesihuollon, jätehuollon sekä sähkökustannusten summa on keskimäärin hieman yli 50 prosenttia 1970-80 -lukujen kerrostaloyhtiöiden hoitokustannuksista. Summa ja sen osuus on kasvanut keskimäärin selvästi kasvanut viimeisen runsaan 15 vuoden aikana. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI) nousi noin 60 prosenttia vuodesta 2009 vuoteen 2025, Kiinteistöliiton kuntakohtaiset Indeksitalo-taksat keskimäärin peräti 84 prosenttia. Toisaalta käytettävissä olevat tulot kotitalouksilla nousivat vain noin 52 prosenttia.

Kiinteistöliiton arvio keskimääräisen kerrostaloyhtiön hoitokulujen (ilman korjauskustannuksia) kasvusta koko Suomessa on noin 60 prosenttia mainitun 16 vuoden ajanjaksolla. Muut kustannukset ovat siis nousseet hitaammin kuin välttämättömyyspalvelut julkiselta puolelta. Tämä voi tarkoittaa sekä kustannustehokkuuden nostamista taloyhtiöissä, mutta huonoimmillaan osin myös sitä, että rahaa muuhun kuin välttämättömyyteen ei ole ollut, tai sitä ei ole haluttu käyttää.

Kun tarkastellaan kehitystä Suomen suurimmissa kunnissa vuodesta 2020 vuoteen 2025, Kiinteistöliiton Indeksitalokustannukset kasvoivat keskimääriin miltei 28 prosenttia. Vaikka sähköenergian hinta viime vuonna jo laski selvästi, sähkökustannus nousi tarkastelujaksolla noin 38 prosenttia. Kaukolämpö noin 32 prosenttia, ja jätehuolto noin 26 prosenttia. Vesikustannukset 21 prosenttia, ja kiinteistöverotkin noin viidenneksen keskimäärin. Käytettävissä olevat tulot kuitenkin ainoastaan noin 17 prosenttia.

Vaihtelu kaupunkien välillä on erittäin suurta. Tuusulassa ja Järvenpäässä Indeksitalon vertailukustannukset nousivat yo. viisivuotiskaudella peräti 52-53 prosenttia, ja Heinolassakin 47 prosenttia. Pienimmät kasvut olivat Salossa (+5 %), Rovaniemellä (+12 %) ja Raisiossa (+13 %). Eroja selittää keskeisesti esimerkiksi kaukolämmön hintojen kehitys, kiinteistöveron korotukset, veden hintojen nousut, sähkön siirtomaksujen vaihtelut ja jätekustannusten iso vaihtelu viimeisimpien jätelainsäädännön uudistusten jälkeen. Mikäli kunnissa on pystytty investoimaan onnistuneesti lämpövoimaan, joka on hyödyntänyt ei-fossiilista polttoainetta tai muita lämmön lähteitä, kaukolämmön hinnat ovat voineet jopa laskea (lähtötilanteesta riippuen) viimevuosina.

Kuntien omistajaohjauksella ja investointikyvyllä on ollut myös eroja selittäviä vaikutuksia. Mikäli kuntien yhtiöt eivät ole kyenneet uusiutumaan esimerkiksi kaukolämmön tuotannon puolella, tai monopolivoimaa (itse tai uudelle omistajalle myynnin jälkeen) on käytetty hintoja merkittävällä tavalla nostamalla,

kiinteistönomistajien ja asumisen kannalta tällä on ollut merkittävät vaikutukset. Huonoimmillaan tämä johtaa vaikeuksiin ylläpitää kiinteistöä ja toisaalta löytää varoja peruskorjauksiin.

Kuntien luonnolliset monopoliyhtiöiden hinnoittelurakenteet ovat olleet muutoksessa viime vuosina. Keskimäärin on havaittavissa kehitystä, jossa kiinteiden taksojen koko on kasvanut. Tämä pätee sekä lämpöyhtiöihin, vesilaitoksiin että jätetaksoihin. Olisi tärkeää myös luonnollisten monopolien kannalta, että kulutuksen mukaisella taksa-osuudella olisi merkittävä asema kokonaislaskutuksessa. Tällöin myös monopoliyhtiön kapasiteetin tarve on luultavasti pienempi kuin pitkälti kiinteisiin taksoihin perustuvassa mallissa. Esimerkiksi veden tapauksessa se tarkoittaa sitä, että taloyhtiön asukkaalla ja osakkaalla on taloudellisesti järkevää käyttää vettä tehokkaasti, ja välttää tuhlaamista. Sama pätee myös kaukolämpöön.

Epävarmuus kiinteistöveron uudistuksesta jäytää edelleen

Kiinteistöverouudistus on ollut vuodesta toiseen yksi merkittävä kiinteistönomistajien ja asumisen toimijoiden epävarmuuden lähde. Muutaman vuoden takaiseen luonnokseen on julkisuuteen tulleiden tietojen perusteella tehty edellisen lausuntokierroksen (keväällä 2022) jälkeen loivennuksia mahdolliseen kiinteistöveron korotukseen ja sen läpimenoaikaan (enimmillään 20 % vuodessa kahdeksan vuoden aikana). On linjattu myös veron korotuksen enimmäismäärästä, joka olisi kolminkertaistuminen lopullisesti maksettavaan veroon verovelvollisella. Nykyisen vuosikymmenen puoliväliin tultaessa nämä loivennukset eivät vaikuta enää lieviltä.

Kaikkein hankalin kysymys verovelvollisen kannalta arvostamisuudistuksessa on verovelvollisen verotason muutoksen suuruus uudistuksen jälkeen. Uudistusesityksestä saatujen tietojen perusteella kiinteistökohtaiset verotusarvot nähdään vasta siinä vaiheessa, jos uudistus päätetään toteuttaa. Hankkeen vaiheiden aikana on saivarreltu itse arvostusten muutosten ja kokonaismuutoksen suhteen. Maksajan kannalta merkityksellisintä on se, mikä on verotason kuntien veroprosenttien jälkeen eikä se, miten rakennukset ja maapohja ovat ennen ja jälkeen mahdollisen uudistuksen arvostettu.

Kiinteistönomistajien lisäksi myös kuntien kannalta kiinteistöverotuksen kohtalo muodostaa epävarmuuden lähteen. Myös kunnat poikkeavat toisistaan moniin tavoin kiinteistöverotuksenkin suhteen.

Tilastokeskuksen suunnittelemat tilastojen säästötoimenpiteet uhkaavat myös kiinteistötoimialaa ja asumista

Tilastokeskuksen tilastoihin liittyvistä säästötarpeista on menossa lausuntokierros, jonka yhteydessä otetaan kantaa monien kansantalouden ja yhteiskunnan kannalta tärkeiden tilastojulkaisujen lakkautus-, supistus- ja

keskeytysuhkaan. Tämä koskee myös kiinteistö- ja rakentamisalan kannalta monia keskeisiä tilastoja, kuten vuokratilastoa, kiinteistön ylläpitokustannuksia mittavaa tilastoa, korjausrakentamisen tilastoja sekä asunto-osakeyhtiöiden taloutta tarkastelevaa tilastoa.

Tilastokeskuksen tilastot ovat välttämätön osa yhteiskunnan tietoinfrastruktuuria. Ilman laadukasta kansallista tilastotuotantoa hyvien ja kestävien päätösten tekeminen vaikeutuu nopeasti. Palattaisiin aikoihin, jolloin Suomesta ei ollut tarjolla olennaista kustannus- ja muuta markkinatietoa. Tämä koskisi sekä suomalaisia yksityisiä päätöksentekijöitä (kotitalousomistajat, institutionaalisset omistajat, sijoittajat, rahoittajat, viranomaiset, poliittiset päättäjät), mutta vähitellen myös kansainvälisiä tahoja (sijoittajat, rahoittajat, viranomaiset). Tämä tie ei olisi millään tavalla Suomen kansantalouden edun kannalta positiivinen.

Joidenkin tilastojen kohdalla varmasti on löydettävissä tehostamis- ja säästökohteita ilman, että ratkaisut raunioittavat tilastoista saatavan laajan käyttäjähyödyn. Mutta esimerkiksi joidenkin tilastojen kohdalle esitetyt mahdolliset käyttäjämaksut supistaisivat merkittävästi tilastojen käyttäjien määrää, ja sitä kautta laadukkaan tilastotiedon vaikuttavuutta.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti