28.9.2026

Ympäristövaliokunta

Asia: HE 175/2026 vp

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2027

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 27 550 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Talousarvion osa: 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Talouskehitys kotitalouksien ja asumisen kannalta

Suomen talous on vihdoinkin saanut kovaa maata jalkojensa alle. Tämä näkyy taloudellisen aktiviteetin kasvussa, esimerkiksi vientiyrityksissä, infra-rakentamisessa ja erikoistuneen talonrakentamisen puolella. Myös palveluissa ja kaupassa yritysten näkymät ovat selvästi piristyneet.

Kotitalouksissa näkymien vahvistuminen ottaa aikaa, sillä vasta loppukesästä 2026 lähtien on nähtävissä työllisyyden parantumista ja työttömyyden kasvun pysähtymistä. Kotitaloudet ovat sulatelleet velkakantaansa, ja säästämisaste on noussut. Asuntomarkkinoille on menty hyvin varovaisin askelin.

Yksi erityisesti kotitalouksia jarruttava ulkoinen tekijä on ollut – geopoliittisen jännitteen kasvun lisäksi – inflaatiovauhdin jonkinasteinen nousu, ja siitä seurannut markkinakorkojen nousu. Vahvan taloudellisen tunnelman olosuhteissa markkinakorkojen nousu ei olisi välttämättä kovin iso jarrutekijä kotitalouksien hankintojen ja investointien kannalta. Mutta vasta hiljalleen vahvistuneen talouden näkymässä vaikutus voi olla tätä suurempi.

Korkojen nousu on vähentänyt asuntokauppaa. Uusia asuntolainoja on otettu vähän. Asuntolainakanta on pysynyt paikoillaan jo parin vuoden ajan. Asuntovelallisilla ja velallisilla taloyhtiöillä korkomenot ovat nousseet, mikä on

nostanut vuonna 2026 asumismenojen kokonaissummaa. Velattomat kotitaloudet ja taloyhtiöt ovat sen sijaan päässeet nauttimaan keskimäärin viime vuosia hillitympää nousukehitystä kiinteistöjen hoitokuluissa.

Hoitokulujen kehitys maltillista 2025-2026

Kiinteistöliiton tutkimustuloksissa perusteella taloyhtiöiden hoitokulujen kehitys on maltillistunut vuosina 2025 ja 2026. Tämä näkyy myös hillittynä hoitovastikkeen nousuna. Myös kunnissa ja niiden yhtiöissä päätettävät kiinteistöjen taksat ovat kehittyneet vuonna 2026 viime vuosia selvästi maltillisemmin. Kuntien välillä on kuitenkin nytkin varsin isoja eroja.

Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan kuntakohtaisten kiinteistökustannusten nousuvauhti on hidastunut vuonna 2026. Edelleen kuitenkin monissa kunnissa nousu on ollut erittäin nopeaa. Eniten kunnissa ovat kasvaneet vesitaksat ja kiinteistösähkön kokonaiskustannus.

Kiinteistöliiton vertailussa kerrostaloyhtiön laskennalliset kustannukset ovat nousseet tänä vuonna keskimäärin kaksi prosenttia edellisvuodesta (vuonna 2025: +3,4 %). Indeksitalon vesikustannus on noussut keskimäärin 4,2 prosenttia, kiinteistösähkön 3,3 prosenttia, ja kaukolämmön kustannus 1,2 prosenttia. Jätehuollon kustannuksissa on nousua 1,1 prosenttia, rakennuksen kiinteistövero 0,9 prosenttia, ja tontin kiinteistövero 0,2 prosenttia.

Kun tarkastellaan taloyhtiöiden hoitokustannuksia kokonaisuudessaan (kuntatason kustannukset + yksityisten palveluiden kustannukset taloyhtiöille), huomataan, että kustannusten nousu on ollut vuonna 2026 maltillista, eikä tammi-helmikuun erittäin kylmä sää muuttanut tätä kokonaisnäkymää kovinkaan paljoa.

Taloyhtiöiden hoitokulujen hidas nousu on seurausta ainakin kolmesta tekijästä: palveluntarjoajien ja kuntien yhtiöiden maltillisista hinnankorotuksista, taloyhtiöiden kustannusleikkauksista ja palveluiden kilpailutuksista sekä mahdollisista säästöpäätöksistä taloyhtiöiden ylläpidossa.

Korjaamisen ja sen rahoituksen olosuhteet nousseet keskeiseen asemaan

Kun taloyhtiöiden hoitotalous on tasapainottunut, huomio on kiinnittynyt koko ajan enemmän pitkään aikaväliin, toisin sanoen taloyhtiöiden korjaustoimintaan ja peruskorjaushankkeiden rahoitukseen. Ukrainan sodan aiheuttaman alkushokin (jolloin investoitiin nopeasti energian käyttöön ja energiatehokkuuteen) jälkeen taloyhtiöiden korjausrakentaminen supistui välillä 2023-2025. Nyt korjausrakentamisen supistuminen on kääntymässä noususuuntaan, joskin tilastojen ja kyselyaineistojen kuva ei ole täysin kirkas.

Yllä mainittujen inflaatio-, korko- ja talouden kehityskulkujen seurauksena korjausrakentamisen rahoitushaasteet ovat kasvaneet. Koska asuntomarkkinoiden ja talouden heikko kehitys on leikannut asuntokannan markkina-arvoja selvästi, tilanne heikentää suoraan pankkirahoituksen

saatavuutta isossa osassa maatamme. Ulkoisen rahoituksen saatavuuden heikentyminen pitää kompensoida kiinteistönomistajien omin toimin, mikäli suunniteltu ylläpito- ja korjaustoiminnan taso ja laajuus pyritään pitämään tulevina vuosina.

Taloyhtiöiden energia-avustus tukee korjausrakentamisen aktiviteettia ja parantaa asuntokantaa 2026-2027

Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että valtion vuoden 2027 talousarvioesityksessä on merkittäviä taloyhtiöiden korjausrakentamista edistäviä kohtia. Lyhyellä aikavälillä vaikuttava toimenpide on jo kevään 2026 kehysriihessä esitelty, ja vuoden 2026 lisäbudjetoinneissa esitelty energia-avustus. Se on herättänyt kiinnostusta taloyhtiöiden johdossa, ja avustuksella pystytään edistämään taloyhtiöiden omaisuuden tulevaisuuden arvoa, parantuvaa energiatehokkuutta ja tuetaan korjausrakentamisen aktiviteettia. Näiden aktiviteettia kasvattavien vaikutusten takia myös merkittävä määrä rahaa palaa takaisin valtiolle, kasvaneena verotuottona.

Perusparannusten täytetakauksen muutokset ovat hyvä asia asuntokannan korjaamisen ja arvokehityksen kannalta

Valtion asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksen takauslainan ehtojen uudistamisesitys on tärkeä pidemmän ajan toimenpide. Kiinteistöliitto kannattaa esitystä. Ympäristöministeriön hallituksen esityksen lausunnolla olleessa luonnoksessa ehdotetaan parannettaviksi lainan kokonaismäärän ja takauslainaosuuden maksimin kohdalla. Mutta takauspalkkio jäisi edelleen nykyiseen kahteen prosenttiin myönnetyn takauslainan pääomasta.

Kiinteistöliitto esittää, että taloyhtiöiden täytetakauksen takauspalkkiota tulisi leikata 0,5 prosenttiin. Valtion takaustuotteissa tyypillisin takauspalkkion koko on juuri 0,5 prosenttia.

Kiinteistöliitto perustelee takauspalkkion koon pienentämistarvetta sillä, että peruskorjattavat taloyhtiöt ovat vähäriskisiä, ja vakuusarvo tulee nousemaan toteutettavien hankkeiden seurauksena.

Taloyhtiöiden korjaustarpeet ovat kasvavia, ja takauslainan ehtojen kunnostaminen voi tuoda useille taloyhtiöille lisää varmuutta rahoituksen saamiseksi.

Asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauksien kohteena on tällä hetkellä paljon 1970- ja 1980-luvulla rakennettujen kerrostaloyhtiöiden rakennuksia. Kiinteistöliiton kyselyihin perustuvien analyysien perusteella lainansaantihaasteet ovat viime vuosina kasvaneet, joskin vielä viime vuosiin saakka tyystin ilman rahoitusta jääneiden kohteiden määrä on ollut vähäinen.

Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö haastetta olisi vähintään piilevänä olemassa enemmän kuin pelkät kokonaan ilman rahoitusta päättyneet rahoitushakujen tai vaikkapa taloyhtiöiden konkurssihakemusten vähäiset määrät

antavat aihetta olettaa. Vuodesta 2023 vallalla ollut osakehuoneistojen markkinahintojen laskukierre on leikannut kaikkialla maassa taloyhtiöiden vakuusarvoja. Lisäksi monilla alueilla vähintään reaaliarvot ovat laskeneet jo noin kymmenen vuoden ajan.

Jotta olemassa olevaa asuinrakennuskantaa pystytään ylläpitämään käyttökuntoisena, tarvitaan useita toisiaan tukevia toimenpiteitä, joista yksi on täytetakausjärjestelmän päivitys, ja toinen taloyhtiöiden suunnitelmallisen kiinteistönpidon lisääminen. Asuinrakennuskannan peruskorjaamisen varmistaminen on myös energia- ja ilmastojäljen kannalta perusteltua. Mikäli yhä kasvava osuus jää korjaamatta asunnontarvetta omaavissa kunnissa, uudistuotannon kasvutarve suurenee perusarviota enemmän. Se on taloudellisesti ja rahoituksellisesti kallis vaihtoehto koko kansantaloudelle.

Asuintalovarauksen päivitystä koskeva selvitys tehtävä viipymättä

Huhtikuun 2026 kehysriihessä listattiin täytetakausjärjestelmän päivityksen ohella toinen tärkeä, ja pitkään odottaneen taloyhtiöiden korjaamisen ennakkovarautumisen työkalun, asuintalovarauksen tason päivitys nousseiden kustannusten kompensoimiseksi. Asia on nyt julkisuuteen saatujen tietojen mukaan valtiovarainministeriön selvityksessä, jossa selvitetään myös varauksen suhde EU:n valtiontukisäännöksiin.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että asiaa selvitetään huolellisesti. Asuintalovarauksen hyödyntäminen kotitalouksien omistamissa – voittoa tavoittelemattomissa - asunto-osakeyhtiöissä on neutraali ennakkovarautumisen väline. Mikäli kustannustason nousu vihdoinkin otetaan huomioon varauksen ehdoissa, varaus tuo yhä paremman lisävälineen varautua raskaisiin korjaushankkeisiin.

Mikäli asuintalovaraus päivitetään, kaikki osapuolet hyötyisivät. Asuntovarallisuuden käyttöarvo paranee, omaisuuden arvo säilyy tai jopa paranee, korjausrakentamisen määrä saa lisäystä, työtilaisuuksia tulee enemmän, ja myös verotulojen määrä kasvaa. Hyödyt tulevat esille keskipitkästä aikavälistä lähtien.

Muita huomioita asumisen tuki-instrumenteista 2027

Talousarvioesityksessä on edelleen pieniä, mutta merkittäviä määrärahoja esimerkiksi esteettömyyskorjauksiin. Siellä on edelleen myös valtion tukeman asunnontuotannon purkamiseen avustuksia. Ne ovat edelleen perusteltuja, ja hyödyttävät valtion tukeman kannan ulkopuolisenkin kiinteistöomaisuuden puolella. Jos avustetaan purkamista sellaisissa kunnissa, joissa on reilusti ylitarjontaa huonokuntoisessa asuntokannassa, ylijäämän purkaminen on kaikin tavoin järkevää. Se tukee jäljelle jäävän kannan elinvoimaa ja korjausrakentamisenkin edellytyksiä tulevaisuutta varten.

ASP

Kiinteistöliitto pitää kannatettavana, että ASP-lainojen omarahoitusosuutta ehdotetaan alennettavaksi kymmenestä viiteen prosenttiin ja samalla valtiontakauksen osuutta nostettaisiin 90 prosentista 95 prosenttiin. Tilastokeskuksen mukaan ensiasuntojen keski-ikä on noussut vuosina 2006–2019 keskimäärin kahdella vuodella, 28-vuotiaasta 30-vuotiaaseen. Pääkaupunkiseudulla ensiasunto ostetaan vielä myöhemmin keskimäärin 31-vuotiaana. Vuoden 2024 uudistuksen myötä ensiasunnon ostajat eivät ole saaneet enää verovapautta varainsiirtoverosta, mikä on maltillinen heikennys ensiasunnon hankinnan kannusteisiin.

Kiinteistöliitto suhtautuu kuitenkin varauksella laina-ajan enimmäismäärän nostamiseen 25 vuodesta 40 vuoteen. Kuten hallituksen esityksessä havainnollistetaan, mitä pidempi lainan takaisinmaksuaika on sitä suuremmaksi lainanhoitokulut kasvavat. Lainanottajan onkin tehtävä itse omaan talouteen perustuvat arviot ja ratkaisut asuntolainan laina-aikaa ja muuta taloudenpitoa koskien.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti