
ONKO HUOLTOVELKA JO RAHOITUSVELKAA?

Miten taloyhtiön teknistä ylläpitoa johdetaan ennakoivasti

RALA-WEBINAARI · 22.9.2026

Taru Säteri · Aluejohtaja, Varsinais-Suomi · Korjauspartnerit Oy

Puhuja ja tämän webinaarin sisältö

PUHUJA



Taru Säteri

Aluejohtaja, Varsinais-Suomi

Insinööri (YAMK) · RTA · Korjauspartnerit Oy

- Uudis- ja korjausrakentaminen, pääpaino korjauksissa
- Erityisosaaminen sisäilmakorjauksissa
- Tausta rakennesuunnittelussa ja projektinjohdossa
- Ennakointia käsitelty mm. Rakennusfysiikka 2025 -puheenvuorossa

"Kova osaamistaso, pehmeä arvomaailma."

TÄMÄN WEBINAARIN SISÄLTÖ

- 1 Huoltovelka Suomessa
- 2 Käännekohta: huoltovelka rahoitusvelaksi
- 3 Vastuu ja lainsäädäntö
- 4 Luotettavan kumppanin valinta
- 5 Ennakoinnin työkalut ja esimerkki
- 6 Ajoitus ja budjetointi
- 7 Uusi energia-avustus
- 8 Viestintä ja yhteenveto

Mikä on huoltovelka – ja miksi sitä syntyy?

Huoltovelka syntyy, kun kiinteistön kunnossapitoa ja korjauksia lykätään – tietoisesti tai tietämättömyyttä – eikä investointeja tehdä ajallaan, vaikka tarve olisi jo olemassa.

Tiedon puute

Ei ajantasaista kuntotietoa.

Päätösten siirtäminen

Investoinnit lykkääntyvät kaudesta toiseen.

Kustannuspelko

24 % kokee talouden uhkaavan hankkeita.

PTS puuttuu tai vanhenee

Ei suunnitelmaa ennakkoinnin tueksi.

Lähde (Kustannuspelko-luku): Suomen Kiinteistöliitto ry, Korjausrakentamisbarometri, kevät 2026

"Huoltovelka ei synny yhdessä vuodessa. Mutta se voi realisoitua yhdessä hetkessä."

Huoltovelka numeroina

7,8 mrd €

Suomen asuinrakennusten arvioitu korjaustarve/vuosi (ennuste 2020–2050)

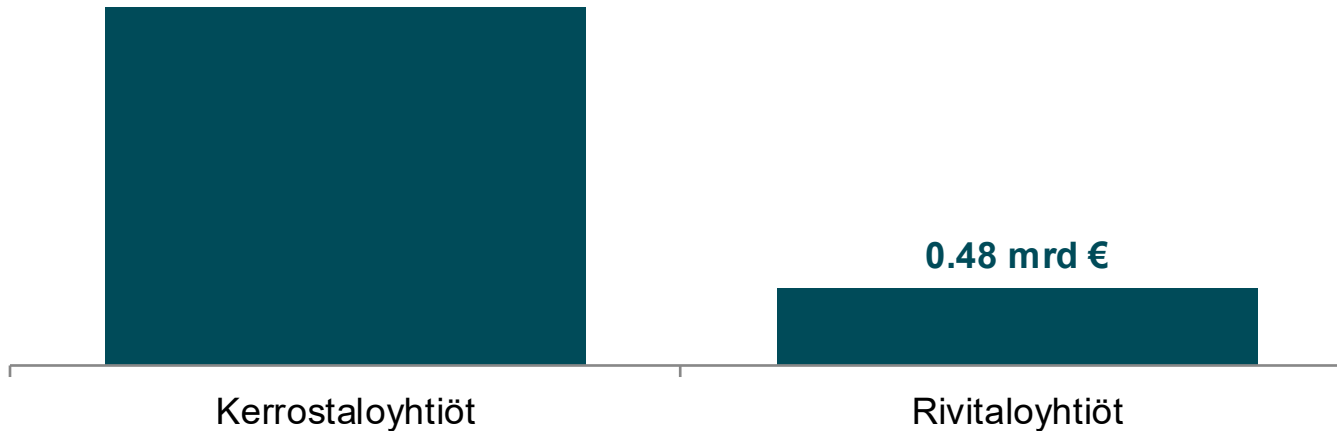
2,7 mrd €

Taloyhtiöiden toteutuneet korjauskustannukset 2025

+5,2 % / -17,5 %

Toteutuneen korjausrahan muutos 2025: kerrostalot ylös, rivitalot alas

Taloyhtiöiden toteutuneet korjauskustannukset 2025

2.20 mrd €

- Kerrostaloyhtiöt: 2,2 mrd € — kasvua 5,2 %
- Rivitaloyhtiöt: 480 milj. € — laskua 17,5 %
- Kerrostaloissa eniten talotekniikkaan, rivitaloissa ulkopintoihin ja rakenteisiin

Lähteet: PTT & Tampereen yliopisto (tilaajina mm. RIL, Kiinteistöliitto, Rakennusteollisuus RT); Tilastokeskus 16.6.2026

Miten huoltovelka muuttuu rahoitusvelaksi



***"Pankki ei rahoita rakennusta
— se rahoittaa sen tulevaisuutta."***

— Taru Säteri, Korjauspartnerit Oy

59 %

odottaa lainaehtojen heikkenevän, vain 3 % parantuvan

27 %

rahoituksen saatavuus heikentynyt viim. 6 kk aikana

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto ry, Korjausrakentamisbarometri, kevät 2026

Näistä merkeistä tunnistat käännekohtan

Missä vaiheessa kyse ei ole enää yksittäisistä huoltotoimista vaan taloudellisesta riskistä?

PTS puuttuu tai on vanhentunut

Ei ajantasaista suunnitelmaa (yli 5 v vanha).

Kuntotutkimuksia ei ole tehty

Todellisesta kunnosta ei ole tietoa.

Sama päätös siirtyy kaudesta toiseen

Ollut esityslistalla useassa yhtiökokouksessa.

Rahoitustarjoukset heikkenevät

Pankki pyytää lisäselvityksiä tai ehdot kiristyvät.

Vastike nousee ilman selitystä

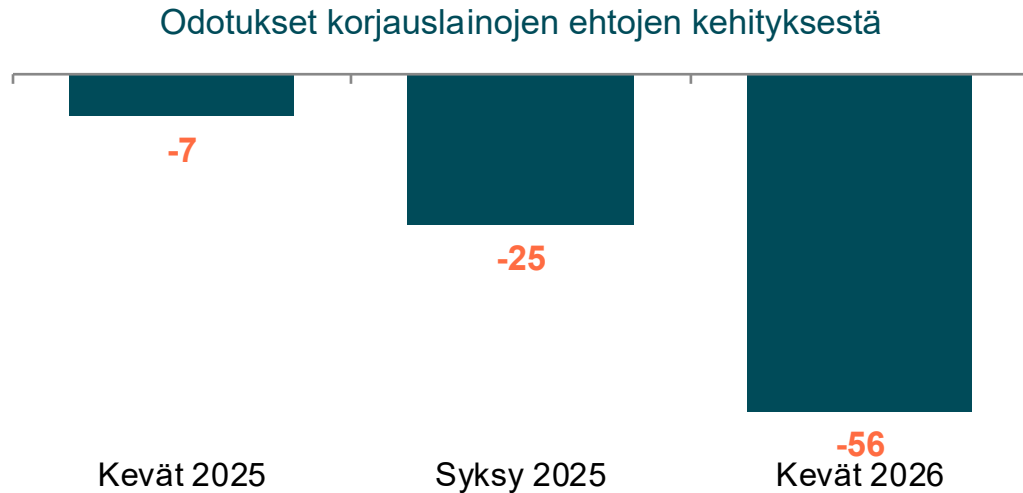
Kustannuksia paikataan syytä avaamatta.

Akuutit vikailmoitukset kasautuvat

Vesivahingot ja sähköviat alkavat toistua.

***"Kun useampi merkki täyttyy samaan aikaan, huoltovelka muuttuu rahoitusriskiksi
— tällöin viimeistään on aika toimia."***

Lainaehdot heikkenevät — konkreettiset vaikutukset



*Vain 29 % korjauslainoista on korkosuojattu
— 38 % ei tiedä, onko suojasta lainkaan.*

Kerrostalo-yhtiöistä 55 % ottaa pankkilainaa käynnissä olevaan hankkeeseen (rivitalot 43 %).

Taloyhtiölle

- Lainan saanti vaikeutuu
- Marginaalit nousevat, lisävakuudet
- Laina-aika lyhenee
- Pahimmillaan ei rahoitusta lainkaan

Osakkaalle

- Asunnon arvo heikkenee
- Myyntiajat pitenevät
- Maksukykyriski vastikkeen noustessa

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto ry, Korjausrakentamisbarometri, kevät 2026

Kuka vastaa, ja mitä laki edellyttää

Yhtiön vastuulla (AOYL 4:2 §)

- Rakenteet ja eristeet
- Perusjärjestelmät: LVIS
- Yhtiön alun perin asentamat sisäosat

Osakkaan vastuulla (AOYL 4:3 §)

- Pintamateriaalit, kalusteet, laitteet
- Sisäovet ja ikkunoiden sisäpuoli
- Osakkaan itse teettämät parannukset

LAKI EDELLYTTÄÄ ENNAKOINTIA

AOYL 1599/2009, 6:3 §

Hallituksen esitettävä vuosittain selvitys seuraavien 5 v kunnossapitotarpeista.

Terveysdensuojelulaki 763/1994, 26–27 §

Asunnon terveystvaatimukset ja terveysthaitan määrittely.

Rakentamislaki 751/2023, 12 luku

Sääntelee rakennuksen käyttöä ja kunnossapitoa.

STM:n asetus 545/2015

Toimenpiderajat ja asiantuntijoiden päteystvaatimukset.

"Hyvä kiinteistönpito on johdettu tila — ei sattuma."

Löytyykö alalta osaajia — ja mistä tunnistaa luotettavan kumppanin?

Ala elää rakennemuutosta: heikko kannattavuus ja aliurakointivetoinen toimintamalli voivat vaarantaa investointikykyä, osaamista ja laatua. Vuonna 2022 tehdyssä kyselyssä 70 % yrityksistä raportoi rekrytointihaasteista — korjausrakentamisen erityisosaajat puutealueena.

NÄIN VARMISTAT LAADUN — SUUNNITTELIJASTA URAKOITSIJAA

Pätevyys ja referenssit

RALA-pätevyys tai vastaava (esim. FISE) sekä näytöt vastaavista kohteista — koskee sekä asiantuntijoita että urakoitsijoita.

Taloudellinen vakaus

Tilaajavastuulain selvitykset ja luottotiedot tarkistetaan aina, tehtävästä riippumatta. Tarvittaessa lisäselvitysten pyytäminen.

Osoitettu laadunhallinta

Dokumentoidun laadunhallinnan osoittaminen.

RALAn opas ja laskuri

Maksuton korjauspalveluiden laadullisen hankinnan opas taloyhtiöissä ja tämän avuksi laadun pisteytyksen työkalu — ei valintaa pelkällä hinnalla.

Nyrkkisääntö: urakoitsijan liikevaihdon kannattaa olla vähintään 2x urakan arvo.

Lähteet: Rakennuslehti 10/2025; SKOL/FCG-kysely 2022; RALA (rala.fi)

Hankkeen palveluketju ja ennakkoinnin työkalut



Rakennuttaminen koordinoi koko ketjua tarveselvityksestä seurantaan.

jopa 70 %

hankkeen kustannuksista ratkeaa jo tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa

Sisältää: kiinteistökierrokset ja kuntotutkimukset, osakaskyselyn, vaihtoehtojen kartoituksen.

Huom: hanketason tarveselvitys — eri asia kuin lakisääteinen KPTS (AOYL 6:3 §).

PTS-suositus

10–25 vuotta

vaikka laki (AOYL 6:3 §) edellyttää vain vähintään 5 vuoden kunnossapitotarveselvitystä

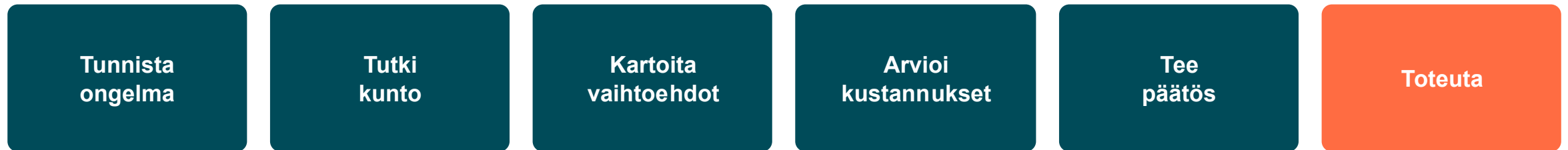
Hankesuunnittelu vastaa kysymykseen "miten": vaihtoehtojen vertailu, tavoitteet, kustannusarviot, n. 20 v elinkaarinäkökulma.

Kannattaako kaikki korjata heti?

"Teknisen käyttöiän täyttyminen ei automaattisesti tarkoita korjaustarvetta — se on kehoitus tutkia todellinen kunto."

Tekninen käyttöikä on RT-kortiston tilastollinen ohjearvo (esim. valesokkeli 30–40 v) — päivitetty 3/2025. Rakenne voi ylittää käyttöikänsä ja silti olla hyvässä kunnossa.

SELVITYS EI OLE VIELÄ PÄÄTÖS — ETENE VAIHEITTAIN



"Selvityksen tilaaminen ei ole päätös remontista" — tieto ohjaa vaihtoehtoja, ei pakota niihin.

Ennen suurinta investointia kannattaa pysähtyä: mikä on rakennuksen tulevaisuus — elinkaari, käyttötarkoitus, sijainti ja kunnossapitohistoria — ei vain yksittäisen järjestelmän ikä.

Lähteet: RT-kortisto (Rakennustietosäätiö) 3/2025; Tasotalo, Taloyhtiön korjaushanke alkaa selvityksestä

Case: 1970-luvun kerrostalon linjasaneeraus

Esimerkki on anonymisoitu — kohdetietoja ei voi tunnistaa.

Hankesuunnittelun aikana tehtiin:

- Kiinteistökierrokset
- Osakaskysely
- Neljä suunnittelukokousta hallituksen kanssa

Akuuteimmat korjaustarpeet:

- Viemärit ja vesijohdot
- Puolet kylpyhuoneista
- Alkuperäiset sähköasennukset

VE1: Kevyempi korjaus

600 €/m²

Vesijohtosaneeraus +
viemärien sukitus +
sähkösaneeraus.
Märkätiloja ei uusita.

VE2: Perinteinen linjasaneeraus

800 €/m²

Kaikki märkätilat uusitaan
kokonaan.

Kustannusarvio sisältää suunnittelu- ja valvontakustannukset. Lopullinen hinta riippuu kilpailutushetken markkinatilanteesta.

Lähde: Korjauspartnerit Oy, Taloyhtiön hallituksen iltaseminaari 8.9.2026 (esimerkki anonymisoitu)

Päätöspolku ja aikataulu

Koskee suurempia, yhtiökokouksen päätöstä vaativia hankkeita — ei tavanomaista hallituksen päättämää kunnossapitoa.



Hankesuunnitelman hyväksymisestä urakan alkuun kuluu vähintään 12 kuukautta — usein pidempään.

YK = yhtiökokous tekee päätöksen

- Aloita ennakointi hyvissä ajoin — 12 kk on minimi, ei tavoite
- Varaa aikaa suunnittelulle ja kilpailutukselle huolellisesti
- Pidä hallitus ja osakkaat mukana jokaisessa YK-vaiheessa

Ajoitus ratkaisee — ja näin se budjetoidaan

1

Ennakoiva huolto

Kustannus on ennakoitavissa ja voidaan suunnitella osaksi taloutta.

2

Korjaus vasta vaurion jälkeen

Kustannukset kasvavat, kun vaurio ehtii laajeta.

3

Äkillinen hätäkorjaus

Ei aikaa kilpailuttaa — maksetaan markkinahinta.

Korjausten lykkääminen kasvattaa kustannuksia — usein merkittävästi.

BUDJETOINTI JA RAHOITUSPOLKU

- **PTS ohjaa taloutta**

Tarveselvitys muutetaan talousarvioksi ja rahoituspoluksi.

- **Vahvempi neuvotteluasema**

Ajantasainen tieto parantaa lähtökohtia pankissa.

- **Tasainen vastikekehitys**

Ennakointi välttää äkilliset, suuret korotukset.

- **Rahoitusvaihtoehtojen vertailu**

Oma pääoma, yhtiölaina, kertamaksu vai tasaerä.

Uusi energia-avustus 2026–2027

110 milj. €

varattu vuosille 2026–2027

enintään 50 %

hyväksytyistä ja toteutuneista
kustannuksista

enintään 4 000 €

per asunto

Haku avautuu 28.9.2026 — vain viikko tämän webinaarin jälkeen.

Edellytyksenä vähintään 10 %:n energiatehokkuusparannus lain vähimmäistasoa enemmän. Kannattaa yhdistää muuhun korjaushankkeeseen.

ESIMERKKITOIMENPITEET

Julkisivun lisäeristys

Ikkunat ja ulko-ovet

Lämpöpumput / LTO

Aurinkosähkö

Lähde: VARKE (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus), valmistelusta vastaa ympäristöministeriö

Miksi viestintä ratkaisee — ja kenellä on vastuu?

Hyvä viestintä jäsentää teknisesti, taloudellisesti ja juridisesti monimutkaisen kokonaisuuden ymmärrettäväksi kaikille osapuolille. Päävastuu on hallituksella ja isännöitsijällä — mutta jokaisella sidosryhmällä on oma roolinsa.

Osakkaille — isännöitsijä

Avointa viestintää ennen päätöksiä, ei vasta niiden jälkeen.

Hallitukselle — koko hanke

Yhteinen linja ja aikataulu, myös naapuritaloyhtiöille.

Asukkaille — valvoja

Työmaan arki, aikataulumuutokset ja häiriöt paikan päällä.

Dokumentointi — kaikki osapuolet

Huoltokirja ja päätöshistoria talteen koko elinkaareksi.

RALAn ilmaiset työkalut: projektiviestinnän tukimateriaali + lomakepohja (rala.fi)

Kuusi asiaa, jotka kannattaa muistaa

- 1 Huoltovelka on rahoitusriski, ei vain tekninen kysymys
- 2 Laki edellyttää kunnossapitotarveselvityksen (AOYL 6:3 §) — tee siitä aito työkalu
- 3 Tarveselvitys ja hankesuunnittelu ratkaisevat jopa 70 % kustannuksista
- 4 Oikea ajoitus säästää rahaa — lykkääminen ei koskaan pienennä huoltovelkaa
- 5 Ajankohtaiset avustukset kannattaa huomioida jo suunnitteluvaiheessa
- 6 Dokumentointi ajan tasalla — optimissa tieto on yhdessä työkalussa (esim. Talotuntija), mikä tukee ennakointia

"Taloyhtiön tärkein investointi ei ole putkiremontti — vaan oikea tieto oikeaan aikaan."

— Taru Säteri, Korjauspartnerit Oy



Kiitos!

Taru Säteri · Aluejohtaja, Varsinais-Suomi

Korjauspartnerit Oy · 0400 737 739 · taru.sateri@korjauspartnerit.fi

Seuraavaksi: kysymykset ja keskustelu RALAn kanssa



Käytetyt lähteet

- Suomen Kiinteistöliitto ry: Korjausrakentamisbarometri, kevät 2026 (julkaisuvapaa 5.5.2026)
- Tilastokeskus: Asunto-osaakeyhtiöiden korjauskustannukset, julkaistu 16.6.2026
- Pellervon taloustutkimus PTT & Tampereen yliopisto: Asuinrakennusten korjaustarve 2020–2050 (tilaajina mm. RIL, Kiinteistöliitto, Kiinteistöalan koulutussäätiö, Suomen Hypoteekkiyhdistys, Rakennusteollisuus RT)
- Asunto-osaakeyhtiölaki 1599/2009, Rakentamislaki 751/2023, Terveystietolaki 763/1994, STM:n asetus 545/2015 (Finlex)
- VARKE (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus): Asuinrakennusten korjausrakentamisen avustus 2026–2027
- RALA ry: RALA-pätevyys, RALA-sertifiointi, RALA-haku sekä opas ”Korjauspalveluiden laadullinen hankinta taloyhtiössä” ja laskentataulukko (rala.fi)
- RALA ry: Tukimateriaalia onnistuneeseen projektiviestintään ja lomakepohja viestinnän suunnitteluun (rala.fi)
- Rakennuslehti 10/2025: Asiantuntija-artikkeli korjausrakentamisen kannattavuudesta ja toimintamallista
- SKOL / FCG-kysely, syksy 2022: rakennus- ja arkkitehtuurialan osaaajasaatavuus (Teknologiateollisuus ry)
- Rakennustietosäätiö RTS: RT-kortiston rakenteiden tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, päivitetty 3/2025
- Korjauspartnerit Oy: Taloyhtiön hallituksen iltaseminaari 8.9.2026 -esitys (case-esimerkki anonymisoitu)

Tutustu myös RALAn materiaaleihin taloyhtiöille

01

RALAn palvelut päätöksenteon tukena

RALA-pätevyys ja -sertifiointi
RALA-haku

02

Urakoitsijan valinnan avuksi

Haastattelurunko
Opas: Korjauspalvelujen laadullinen hankinta
Laskentataulukko laadullisen arvioinnin toteutukseen taloyhtiön hankkeissa

03

Viestintä korjaushankkeissa

Tukimateriaalit onnistuneeseen projektiviestintään
Lomakepohja viestinnän suunnitteluun

04

Laadun tekijät –podcast Spotifyssa ja YouTubessa

Luvassa aitoja keskusteluja, asiantuntijoiden näkemyksiä ja käytännön oppeja taloyhtiöiden rakentamisen laadusta ja korjaushankkeista helposti ymmärrettävällä tavalla. Aiheina mm. putki- ja kylpyhuoneremontit, vastuullisuus, urakoitsijat valinta ja rahoitus. Uusi jakso kuunneltavissa maksutta keskiviikkoisin.

*Tutustu lisää:
rala.fi/palvelut/tilaajalle/taloyhtiöt*



RALAn tulevat webinaarit – ilmoittaudu mukaan!

Suorituksen johtaminen – Johda ihmisiä kohti parempia tuloksia

30.10. klo 13-14 – Janne Annunen

Mitä suorituksen johtaminen todella tarkoittaa, mihin se kohdistuu ja miksi se on yksi johtajan tärkeimmistä tehtävistä. Opit tarkastelemaan suoritusta tavoitteiden, osaamisen, motivaation ja jatkuvan kehittymisen näkökulmasta.

Tekoäly käytännössä rakennusalalla

20.11. klo 13-14 – Heikki Ihasalo

Tässä webinaarissa käydään konkreettisia esimerkkejä siitä, miten tekoälyä hyödynnetään rakennusten koko elinkaaren aikana, suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä. Esityksessä käydään läpi mm. ratkaisuja hiilijalanjälkilaskentaan, suunnitteludatan käsittelyyn, työmaiden tilannekuvan tuottamiseen sekä kiinteistöjen energiatehokkuuden optimointiin.

*Ilmoittaudu mukaan:
rala.fi/ajankohtaista/tapahtumat*



Ratkaisuja rakentamisen laatuun
-uutiskirjeen voi tilata osoitteessa
uutiskirje.rala.fi

Kiitos!

Asiakaspalvelu p. 010 292 2100,
toimisto@rala.fi