

# Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpano

## Yleishyödylliset asuntoyhteisöt

---

## Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajat KOVA ry

5.6.2024

Sami Ylenius, tekninen johtaja KOVA ry



# Rakennuskanta

- 133 jäsenyhteisöä (n. 85% ara-vuokra-asunnoista ja 85 % aso-asunnoista)
  - 330 000 asuntoa, joissa asuu noin 500 000 asukasta
  - Rakennuskannan keski-ikä noin 32 vuotta
- Rakennuskannasta
  - Kerrostaloja noin 62 % (noin 10 % Suomen kerrostaloista)
  - Rivitaloja noin 35 %
- Rakennuksia yhteensä noin 11 000 kpl
  - Noin 80 M m<sup>3</sup>
  - Noin 22,5M k-m<sup>2</sup> ja noin 18,5M h-m<sup>2</sup>
- Yleisimmät energialuokat
  - D ja E (2013-todistukset; arviolta noin 70 % rakennuksista)
  - B ja D (2018-todistukset; arviolta noin 30 % rakennuksista)

# Merkittävimmät teemat

- Ikääntyvän rakennuskannan haasteet, käyttöön soveltumattomat rakennukset
- Todennäköisesti tulee johtamaan rakennuskannan purkamiseen ja kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnan supistumiseen
- Sosiaalinen oikeudenmukaisuus, asumisen hinta
- Aikataulu, työvoiman saatavuus ja materiaalit
- Tavoite on hyvä mutta siirtymävaihe tulee olemaan vaikea

# Mitä direktiivin toimeenpanossa tarvittaisiin

- Korjausten edistäminen
  - Ara-toimijoille sopivat korjausten rahoitusmuodot (käyttö- ja luovutusrajoitukset)
- Mitä toimia tarvitaan
  - Kiinteistökannan käyttöä pitää tehostaa, toimimatonta kantaa ei kannata korjata.
  - Aktiivinen kohteiden salkutus: kehitettävät-pidettävät-poistettavat
- Yhteistyö koko KIRA-alalla
  - Tiedonvaihto hyvistä kokemuksista
  - Vakioratkaisut, mikä hinta ja mikä säästö?
- Toteutus lainsäädäntöä käyttäen vai vaihtoehtoisilla tavoilla
  - Vuokra- ja aso-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimustoiminta tulisi sitoa direktiivin tavoitteisiin
    - KOVA mielellään mukana kehitystyössä
- Julkinen rahoitus ja taloudelliset kannustimet
  - Avustuksien tehokas käyttö edellyttäisi niiden pitkäjänteisyyttä
  - EU-rahoitus

# Asuinrakennusten energiatehokkuuden parantaminen

E-luokka	As. m <sup>2</sup>	Kpl	E-luku kWh/m <sup>2</sup> /vuosi	Tavoite E-luku kWh/m <sup>2</sup> /vuosi	Kustannus yht. M€	Kustannus €/asunto	Energiankulutus ennen MWh	Energiankulutus jälkeen MWh	Osuus säästöstä, %
A	276 000	5 700	75	62	19	3250	21 000	17 000	1
B	2 226 000	46 000	88	72	176	3800	196 000	161 000	7
C	3 722 000	77 000	116	95	389	5050	432 000	354 000	15
D	3 958 000	82 000	146	120	520	6350	578 000	474 000	21
E	3 873 000	80 000	176	132	852	10 650	682 000	511 000	34
F	1 802 000	37 000	216	162	487	13 050	389 000	292 000	19
G	284 000	6 000	241	181	86	14 600	68 000	51 000	3
		ka.	151	118	<b>2 529</b>		<b>2 345 000</b>	<b>1 860 000</b>	

- Yksi tapa laskea vaikutuksia ara-toimijoiden asuinrakennuksiin
- Laskelmassa saavutetaan keskimäärin noin 22 % parannus energiatehokkuudessa → säästöstä noin 55 % kohdistuu nykyisiin E-G luokkiin. Näistä kaikkia ei kuitenkaan tulla varmuudella korjaamaan..
- Vuotuinen säästö lopussa noin 500 GWh nykyhetkeen verrattuna
- Lisäksi esimerkiksi AP esikaapelointivaatimus nostaa paikan hintaa noin 30 %

# Lisätietoja

Sami Ylenius  
Tekninen johtaja

Kohtuuhintaisten vuokra- ja  
asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry  
Yliopistonkatu 5, 7. krs.  
00100 Helsinki

puh. 044 359 5816  
sami.ylenius@kovary.fi



kohtuuhintaisuudenpuolesta



kova\_ry



kovary.fi

