

Miten ilmastoriskit vaikuttavat taloyhtiön rahoitukseen? -webinaari

Isännöinti liitto ja A-Insinöörit



isännöinti liitto

Yleistä webinaarista

- Voit esittää kysymyksiä chatissa koko webinaarin ajan
- Kysymyksiä käsitellään webinaarin loppuksi
- Saat esitysmateriaalin sähköpostiisi webinaarin jälkeen
- Webinaarista tehdään tallenne
- Saat sähköpostitse linkin tallenteeseen viikon kuluessa
- Tallenne tulee Mappiin sekä katsottavaksi myös ilman kirjautumista

Keskustelemassa tänään

Janita Rintala, kestävän kehityksen johtaja, A-Insinöörit

Mikko Tarri, johtaja, digitaaliset palvelut, A-Insinöörit

Aki Salo, asiakkuus- ja vastuullisuusjohtaja, Isännöintiliitto



Miten ilmastoriskit vaikuttavat taloyhtiön rahoitukseen?

27.10.2026



Sisältö

- Mikä on ilmastoriski ja ilmastoriskiarvio?
- Mitkä ilmastoriskit yleistyvät jatkossa ja miten taloyhtiöiden kannattaa varautua
- Miten varautumalla taloyhtiö säilyttää vakuusarvonsa rahoittajien silmissä

Ilmastoriskit ratkaisevat jo, saako taloyhtiö rahoitusta, mutta **päätöksenteko elää yhä menneessä.**

Taloyhtiöiden korjaushankkeissa puhutaan yhä nopeista investoinneista ja takaisinmaksuajoista, **vaikka pitäisi puhua siitä, kestääkö rakennus tulevaisuuden ilmastossa.** Samanaikaisesti pankit tarkastelevat riskienhallinnan ammattilaisina myös ilmastoriskejä osana normaalia riskinarviointia.

Riskienhallinnan taso ja rakennuksen pitkäaikaiskestävyys ovat osa **kokonaisuutta, jotka vaikuttavat luottopäätökseen ja riskiluokitukseen.**

A-Insinöörit – rakennetun ympäristön monialainen kumppani



NPS
81

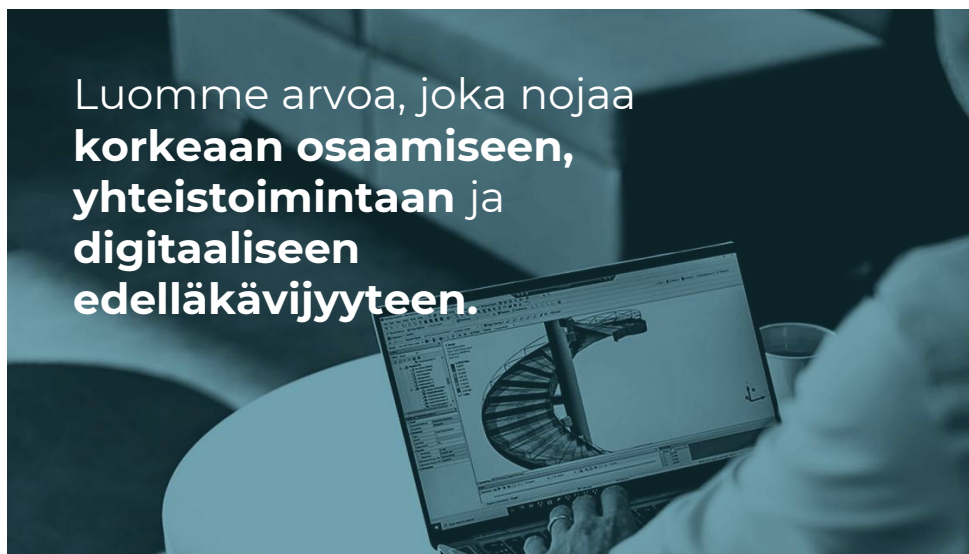
1959
perustettu



1 390
asiantuntijaa

9 500
projektia vuodessa

19
toimipaikkaa
Suomessa ja
Virossa



Luomme arvoa, joka nojaa
korkeaan osaamiseen,
yhteistoimintaan ja
digitaaliseen
edelläkävijyyteen.

Liikevaihto 2025
€147M

A-Insinöörien tarina

KAHDEN INSINÖÖRIN TOIMISTOSTA KUNNIAHIMOISEKSI KASVUYHTIÖKSI

**"Parempia asuntoja maalta kaupunkiin
muuttaville ihmisille!"**



6 palvelualueetta – kaikkiin projektin vaiheisiin

TARVEKARTOITUS > HANKESUUNNITTELU > KONSEPTISUUNNITTELU > SUUNNITTELU > RAKENTAMINEN > KÄYTTÖÖNOTTO

PROJEKTINJOHTO JA RAKENNUTTAMINEN

Suomen johtava projektinjohto- ja rakennuttamisorganisaatio.

ARKKITEHTISUUNNITTELU – ONE Architects

Korkeatasoinen, laaja-alainen arkkitehtuurin ja kaupunkiympäristöjen suunnittelija.

RAKENNESUUNNITTELU

Suomen suurimpia rakennetekniikan suunnittelutoimistoja.

KORJAUSSUUNNITTELU

Vahva korjaussuunnittelun, rakennusfysiikan ja rakennusterveyden erikoisasiantuntija.

TEOLLISUUS- JA TALOTEKNIikka

LVI-, teollisuus- ja ympäristötekniikan laaja-alainen asiantuntija.

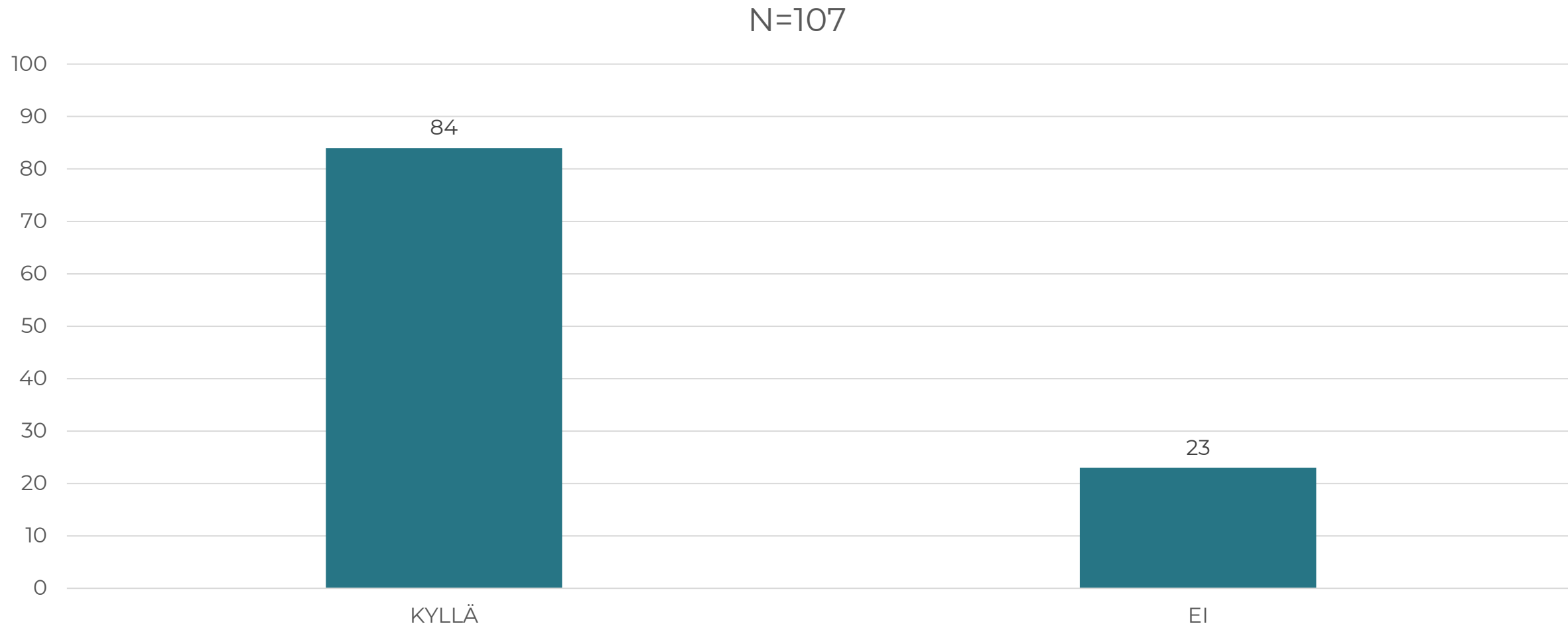
YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖSUUNNITTELU

Monipuolinen infrasuunnittelija, huippuluokan tietämys geo- ja kalliosuunnittelusta.

HANKEKEHITYS

Kokeneet, puolueettomat hankekehityksen asiantuntijat.

Tiedätkö mitä ilmastoriskillä tarkoitetaan?



A-Insinööreillä aikaisemmin tehty tutkimus- ja julkaisutyö



Ilmastoriskien arviointi EU-taksonomian näkökulmasta

Rintala, Janita (2025). RAKENNUSFYSIKKA 2025: Uusimmat tulokset ja hyvät käytännön ratkaisut. Rakennusfysiikka-seminaarijulkaisu

Ilmastoriskien arviointiopas

RATEKO (10/2024).

Puukerrostalon elinkaarisuunnittelu

RIL 277-2024 (2024).

Rakennuksen pitkäaikaiskestävyyden selvittäminen osana elinkaariominaisuuksien tarkastelua

Rintala, Janita (2023). RAKENNUSFYSIKKA 2023: Uusimmat tulokset ja hyvät käytännön ratkaisut. Rakennusfysiikka-seminaarijulkaisu

Rakennuksen pitkäaikaiskestävyyssominaisuuksien selvittäminen osana rakennuksen elinkaariominaisuuksia

Rintala, Janita (2023). Diplomityö

Ilmastomuutokseen sopeutuminen rakentamisen suunnittelussa – opas rakennuttajille ja kiinteistönomistajille

Kinnunen, Elli ym. (2022).

Taustaa

Ilmastoriskien merkitys kiinteistöjen omistamisessa, rahoituksessa ja korjaushankkeissa on viime vuosina kasvanut merkittävästi. Ilmastoriskit vaikuttavat sekä rakennusten fyysiseen kestävyYTEEN että taloudellisiin reunaehtoihin, kuten rahoituksen saatavuuteen, ehtoihin ja vakuutettavuuteen.

Olemme koostaneet pohjamateriaalin, jossa selvitetään ilmastoriskikartoituksen hyötyjä erityisesti taloyhtiöiden ja korjaushankkeiden näkökulmasta. Selvitystyössä on oltu yhteydessä keskeisiin suomalaisiin pankkeihin ja vakuutusyhtiöihin, sekä hyödynnetty kotimaisia ja kansainvälisiä julkaisuja ilmastoriskeistä, EU-taksonomiasta ja rahoitusmarkkinoiden ESG-vaatimuksista.

Rajauksia

- *Aineiston kerääminen ja johtopäätökset keskittyvät taloyhtiötoimintaan, mutta johtopäätökset ovat yleistettävissä myös muihin korjaushankkeisiin*
- *Materiaali on koottu Q1-2/2026, toteutus A-Insinöörit*



Mitä taloyhtiö saa ilmastoriskiarviosta?

Ilmastoriskiarvio tunnistaa rakennukseen ja tonttiin kohdistuvat ilmastoriskit nyt ja tulevaisuudessa. **Taloyhtiö saa perustan korjaustoimien priorisointiin ja riskienhallinnan osoittamiseen.**

Päätösten tueksi

- Arvio auttaa tunnistamaan tärkeimmät riskit ja valitsemaan niitä vähentävät toimenpiteet.
- Tulokset tukevat hankesuunnittelua ja rakennuksen ylläpitoa.

Yhteys kuntoarviointiin

- Kuntoarvioissa ja -tutkimuksissa on jo käsitelty osia ilmastoriskeistä.
- Ilmastoriskiarvio kokoaa riskienhallinnan tason myös rahoittajan ymmärtämään muotoon.

EU-taksonomia ja ilmastoriskiarvio

EU-taksonomian kriteerit ohjaavat rahoitusta kestävään taloudelliseen toimintaan. Myös kotimaiset pankit toimivat tässä viitekehyksessä.

Yhteys taloyhtiön arviointiin

Ilmastoriskiarvio tukee sopeutumista: se tunnistaa riskit ja ohjaa toimenpiteitä. Tulokset tekevät riskienhallinnan näkyväksi rahoittajalle.

Kuusi ympäristötavoitetta



Ilmastomuutoksen
hillintä



**Ilmastomuutokseen
sopeutuminen**



Vesien ja merellisten
luonnonvarojen
kestävä käyttö ja
suojelu



Siirtymä
kiertotalouteen



Saastumisen
ehkäiseminen



Biologisen
monimuotoisuuden ja
ekosysteemien suojelu

Arvioinnin kolme vaihetta ja tulosten käyttö

1

Ilmastoriskiarvio

Rakennukseen ja tonttiin kohdistuvat olennaiset ilmastoriskit.

2

Haavoittuvuusarvio

Riskien todennäköisyys, seuraukset ja tärkeysjärjestys.

3

Sopeutumisratkaisujen suunnittelu

Toimenpide-ehdotukset riskien vähentämiseksi ja niiden toteutusjärjestys.

Mihin tuloksia käytetään?

Tulokset tukevat uudis- ja korjaushankkeiden suunnittelua sekä kiinteistön ylläpitoa. Niitä voi hyödyntää EU-taksonomian mukaisuuden osoittamisessa. Myös muiden rahoitusinstrumenttien ehdot voivat edellyttää tuloksia.

EU-taksonomian mukaisesti tarkasteltavat ilmastoriskit

	Lämpötilaan liittyvät	Tuuleen liittyvät	Veteen liittyvät	Maamassoihin ja maaperään liittyvät
Krooniset	Lämpötilan muutokset (ilma, makea vesi, merivesi)	Tuuliolojen muutokset	Sadeolojen ja -tyyppien muutokset (vesisade, raekuurot, lumi- tai jäätävä sade)	Rannikon eroosio
	Lämpökuormitus		Sademäärien tai hydrologinen vaihtelu	Maaperän huonontuminen
	Lämpötilan vaihtelut		Valtamerten happamoituminen	Maaperän eroosio
	Ikiroudan sulaminen		Meriveden intruusio	Vettyneen rinnemaan valuminen
			Merenpinnan kohoaminen	
			Vesistressi	
Akuutit	Lämpöaalto	Hirmumyrsky, hurrikaani, taifuuni	Kuivuus	Lumivyöry
	Kylmyysaalto / halla / pakkaneen	Myrsky (myös lumimyrskyt, pöly- ja hiekkamyrskyt)	Voimakas sade (vesisade, raekuurot, lumi- tai jäätävä sade)	Maanvyörymä
	Maastopalo	Pyörremyrsky	Tulva (rannikko-, joki-, hulevesi- ja pohjavesitulva)	Maansortuma
			Jäätikköjärven purkautuminen	

Parhaat ilmastoennusteet, IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change)

Haavoittuvuusarviointi

Arvioidaan ilmatoriskin esiintymisen todennäköisyys sekä seuraamusluokka.

		Ilmatoriskin esiintymisen todennäköisyys			
		Äärimmäisen epätodennäköinen	Epätodennäköinen	Mahdollinen	Todennäköinen
Seuraamusluokka	Erittäin korkea	ei riskiä	mahdollinen	merkittävä	kriittinen
	Korkea		mahdollinen	merkittävä	merkittävä
	Kohtalainen		vähäinen	mahdollinen	merkittävä
	Vähäinen		vähäinen	vähäinen	mahdollinen
	Erittäin vähäinen		ei riskiä	vähäinen	vähäinen

Ilmastoriskien hallinta hankkeessa ja ylläpidossa

Sopeutumisratkaisujen suunnittelu

- **Suunnittelijat** ehdottavat toimia merkittävimpien riskien vähentämiseksi ja priorisoivat ne kiireellisyyden mukaan.
- **Suunnittelualat** sovittavat ratkaisut yhteen. Hankkeen osapuolet päättävät toteutettavista toimista.
- **Rakentajat** saavat selkeät ohjeet valittujen ratkaisujen toteuttamiseen.

Dokumentointi ja ylläpito

- **Dokumentointi** osoittaa, miten valitut ratkaisut vastaavat riskeihin ja miten ne on toteutettu.
- **Käytön aikana** seurantaa vaativat riskit tunnistetaan. Ylläpito-, huolto- ja korjaustoimet kirjataan pitkän tähtäimen suunnitelmaan (PTS).
- **Onnistumisen arviointi** auttaa kehittämään toteutusta ja ajoitusta.

Yhteenveto

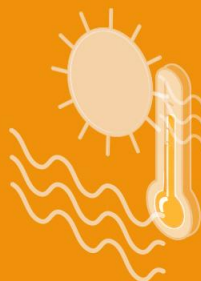
- **Ilmastoriskien hallinta muodostaa strategisen osan rakennushankkeiden suunnittelua ja toteutusta.**
- Ilmastoriskiarviointiin on EU-taksonomian osana määritetty selkeästi tarkasteltavat riskit, sekä tarkastelun etenemisen prosessi.
- Ilmastoriskiarvio, haavoittuvuusarviointi ja sopeutumisratkaisujen suunnittelu mahdollistavat teknisesti ja taloudellisesti kestävien ratkaisujen toteuttamisen.
- Tarvitaan yhteistyötä, ohjausta ja seurantaa.
- EU-taksonomian mukainen kiinteistöalan toiminta ei ole pakollista, mutta markkinat suosivat sitä → perinteisille hankkeille rahoitus- ja kysyntäriski.





Mitkä ilmastoriskit yleistyvät jatkossa ja miten taloyhtiöiden kannattaa varautua & mikä on vaikutus rahoitukseen?

Taloyhtiön ilmastoriskit



Lämpötila

Lämpöaallot
Lämpökuormitus



Tuuli

Myrskyt
Kattovauriot



Vesi

Rankkasateet
Hulevesitulvat
Vesivuodot



Maaperä

Painaumat
Eroosio

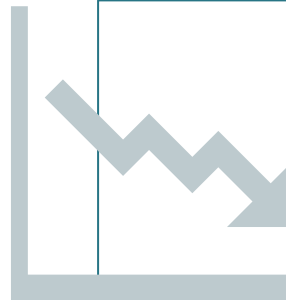
Ilmastoriskien hallinta muodostaa strategisen osan rakennushankkeiden suunnittelua ja toteutusta.

- Ilmastoriskiarviointiin on EU-taksonomian osana määritetty selkeästi tarkasteltavat riskit, sekä tarkastelun etenemisen prosessi.
- Ilmastoriskiarvio, haavoittuvuusarviointi ja sopeutusratkaisujen suunnittelu mahdollistavat teknisesti ja taloudellisesti kestävien ratkaisujen toteuttamisen.
- Tarvitaan yhteistyötä, ohjausta ja seuranta.
- EU-taksonomian mukainen kiinteistöalan toiminta ei ole pakollista, mutta markkinat suosivat sitä → perinteisille hankkeille rahoitus- ja kysyntäriski.

Taloyhtiöitä kiinnostaa lopulta yksi kysymys: saako hanke rahoitusta ja millä ehdoilla?



Varsinaista vihreää rahoitusta tarjoavat Suomessa lähes kaikki rahoituslaitokset erityisesti hankkeisiin, joissa energiatehokkuus paranee peruskorjaushankkeessa merkittävästi (kiinteistön energiankulutuksen kokonaiskulutus laskee n. -30 %).



Taloyhtiöissä vihreän rahoituksen marginaalia alentava vaikutus voi olla suhteellisesti suurempi kuin ammattimaisilla kiinteistönomistajilla.

Taloyhtiöitä kiinnostaa lopulta yksi kysymys: saako hanke rahoitusta ja millä ehdoilla?

Vaikka vihreä rahoitus ei kuitenkaan kaikissa hankkeissa näy suoraan matalampana marginaalina, ilmatoriskien hallinta vaikuttaa monella muulla tavalla rahoituksen saatavuuteen, lainaehdoin sekä rahoitustarjousten määrään ja kilpailutettavuuteen.

- **Rahoituksen saatavuus:** Saanko lainaehdotuksen?
- **Laina-ajat ja -ehdot:** Millaisilla ehdoilla lainaa on saatavilla?
- **Rahoitustarjousten määrä ja kilpailutettavuus:** Tarjous useasta rahoituslaitoksesta mahdollistaa kilpailuttamisen ja varmistaa parhaan hinnan markkinoilla.

Pankkien näkökulmasta pienemmät ja hallitut riskit tarkoittavat parempaa riskiprofiilia.

Tämä korostuu erityisesti pitkissä ja suurissa peruskorjaushankkeissa sekä tilanteissa, joissa kiinteistön kunto tai taloudellinen tilanne on jo valmiiksi haasteellinen.

Vakuutusyhtiöiden näkökulmasta kyse on riskienhallinnan tasosta

Riskien tunnistaminen

Vakuutusturvan laajuuden ja varautumisen puutteet voivat aiheuttaa yllätyksiä.

Dokumentointi

Ennakointi nopeuttaa korvauspäätöksiä ja auttaa osoittamaan tehdyt ylläpitotoimet.

Vakuutusehdot

Riskikohteiden kunto voi pienentää vakuutuskuluja ja sujuvoittaa vakuutusprosessia.

Tärkeintä on tuntea riskikohteet ja niiden hallintakeinot

Asiantuntijat toimivat tulkkina tekniikan, rahoituksen ja sääntelyn välillä



Taloyhtiöt eivät tarvitse lisää raportteja vaan ymmärrettävän kokonaiskuvan ja selkeät rahoitusmahdollisuudet.



Ilmatoriskien huomiointi ei ole irrallinen vaatimus, vaan keino varmistaa, että kiinteistö on rahoitettavissa, vakuutettavissa ja teknisesti ja taloudellisesti hallittavissa pitkällä aikavälillä.

Ilmastoriskit taloyhtiöiden korjaushankkeissa

Ilmastoriskit vaikuttavat jo nyt siihen, saako taloyhtiö rahoitusta, millä ehdoilla ja kuinka hyvin kiinteistön arvo kestää tarkastelua lainan koko elinkaaren ajan. Monessa hankkeessa ilmastoriskit jäivät edelleen käsittelemättä, ja usein siksi, ettei niiden vaikutusta ymmärretä osana kokonaisvaltaista kiinteistön hallintaa.



Rahoituksen
saatavuus:
Saanko laina-
ehdotuksen?

Laina-ajat ja -
ehdot: Millaisilla
ehdoilla lainaa
on saatavilla?

Rahoitus-
tarjousten määrä
ja
kilpailutettavuus

Pankkien näkökulmasta pienemmät ja hallitut riskit tarkoittavat parempaa riskiprofiilia. Hyvin tehty ilmastoriskikartoitus:

- ✓ Tunnistaa rakennukseen ja tonttiin liittyvät fyysiset ilmastoriskit nyt ja tulevaisuudessa,
- ✓ Tukee korjaustarpeiden priorisointia ja vähentää yllättävien vaurioiden ja kustannusten riskiä pitkällä aikavälillä,
- ✓ Tarjoaa pankille ja vakuutusyhtiöille johdonmukaista, todennettavaa tietoa rahoittajien ymmärtämässä muodossa.



Janita Rintala
Kestävän kehityksen johtaja
p. 041 7313118
janita.rintala@ains.fi

Mikko Tarri
Johtaja, digitaaliset palvelut
p. 0400 576633
Mikko.Tarri@ains.fi

Katso lisää ains.fi





Hetki aikaa
kysymyksille



Tulevia koulutuksia ja webinaareja

- 3.11. [Isännöintialan ajankohtaiset -webinaari](#) (vain yritysjäsenille)
- 6.11. [Kiinteistösihteeri lakiviidakossa – tärkeimmät muutokset ja käytännöt -koulutus](#)
- 10.11. [Nuohous ja paloturvallisuus taloyhtiöissä: mitkä ovat isännöitsijän velvollisuudet ja vastuut? -webinaari](#)



LAKI & GLÖGI

Tervetuloa loppuvuoden hauskimpiin lakiteemaisiin pikkujouluihin!



PIKKUJOULUJEN AIKATAULU 2026

- | | |
|-------------------|--------------------|
| » 17.11. Pori | » 26.11. Jyväskylä |
| » 24.11. Helsinki | » 1.12. Oulu |
| » 25.11. Tampere | » 2.12. Turku |

isännöinti

Ilmoittaudu mukaan täältä!



Aki Salo



aki.salo@isannointiliitto.fi

Isännöintiliitto
Siltasaarekatu 18-20 A, 00530 HELSINKI

isannointiliitto.fi



Kiitos

