Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

Lausunto
7.10.2025

Eduskunta
Valtionvarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto

Lausuntopyyntö 26.9.2025, asiantuntijakuuleminen 8.10. klo 11.45

ASIA: HE 99/2025 vp – Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2026 / Teema: Asuntomarkkinoiden ja rakennusalan tilannekuva 2025–2026, valtion tukeman asuntotuotannon ja korjausrakentamisen linja vallitsevassa rakennusalan suhdannetilanteessa, keskeiset TAE:n muutokset ja kipupisteet

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2026.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleistä

Asuntopolitiikan tavoitteena tulee olla turvallisen ja kestävän asumisen mahdollistaminen eri elämäntilanteisissa. Pitkällä aikavälillä asuntomarkkinoiden toimivuuden edellytyksenä on riittävä, kysyntää vastaava asuntotarjonta. Asuntotuotantotarve 2040 -tutkimuksen mukaan Suomeen tulee vuosittain rakentaa keskimäärin jopa 35 000 asuntoa vuoteen 2040 saakka. Tarpeesta 90 prosenttia kohdistuu neljälletoista suurimmalle kaupunkiseudulle, Helsingin seudulle melkein puolet. Tämä merkitsee noin 200 miljardin euron investointeja valtaosin yksityiseltä sektorilta. Asuntotarjontaa on tullut aikaisempi vuosina, erityisesti 2010-luvun lopulta 2020-luvun alkupuolelle, markkinoille merkittävästi lisää, vaikka asuntoaloitusten määrä onkin viime vuosina romahtanut suhdannetilanteen takia.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
rakli@rakli.fi
www.rakli.fi
+358 9 4767 5711
y–tunnus 1070296–2

Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

Lausunto
7.10.2025

Viime vuosien runsaan asuntorakentamisen vuoksi asuntomarkkinoilla on edelleen runsaasti tarjontaa, eikä asuntopula ole heti uhkaamassa. Jos asuntorakentaminen pysyy alhaisella tasolla pitkään, niin tilanne muuttuu. Lisäksi voi syntyä osaajapula, kun tekijät ovat kaikonneet alalta.

Lisäksi on hyvä muistaa, että asuntorakentamisesta valtio saa merkittävästi verotuloja. RT:n teettämän VTT:n vuonna 2021 julkaiseman selvityksen mukaan asuntorakentamisessa verojen ja veroluonteisten maksujen osuus on 46 prosenttia. Tässä yhteydessä tuomme esiin myös huolemme rakentamisen ja ylläpidon kustannusten jatkuvasta noususta, mikä vaikuttaa asumisen kiinteistönomistamisen kustannuksiin.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 135 milj. € vuonna 2026. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 4 300 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja 1 200. Lisäksi talousarviossa on varauduttu 500 asunnon rakentamiseen täytetakauksellisella välimallilla.

Raklin näkemyksen mukaan korkotukivaltuutta voidaan vuodelle 2026 pitää riittävänä. Kuitenkin tulevien vuosien talousarvioissa tulee valtuuden mitoituksessa ottaa huomioon rakentamisen tilanne, asuntomarkkinoiden kokonaistilanne mukaan lukien asuntotarjonnan ja kysynnän määrä sekä suhdannetilanne.

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Talousarvioesityksessä esitetään erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaisiin avustuksiin yhteensä enintään 15 miljoonaa euroa vuonna 2026. Lisäksi on todettu, että vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden avustukset turvataan.

Tarve erityisryhmien asunnoille tulee kasvamaan muun muassa väestön ikääntymisen takia. Rakli esittää huolensa erityisryhmien investointiavustuksen riittävyydestä jatkossa. On tärkeää, että investointiavustuksella voidaan rahoittaa tarpeellisia peruskorjaus- ja uudistuotantohankkeita.

Hallitus on sitoutunut hallitusohjelmassaan pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen 2027 mennessä ja tavoitteen saavuttamisen kannalta on olennaista, että tarpeellisiin investointeihin on mahdollista saada erityisryhmien avustusta pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen keskittyvän ohjelman rahoituksen rinnalla. On hyvä, että ohjelman rahoitusta on nostettu 1 milj. eurolla.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
rakli@rakli.fi
www.rakli.fi
+358 9 4767 5711
y–tunnus 1070296–2

Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

Lausunto
7.10.2025

Energiatehokkuusavustukset

Energiatehokkuusavustuksia ei talousarvioesityksen mukaan myönnetä asuinrakennuksille myöskään vuonna 2026.

Raklin näkemyksen mukaan energiatehokkuusavustukset ja -tuet olisivat hyvä keino tukea energiatehokkuuden parantamisen lisäksi vähähiilisyyden ja päästöttömyyden edistämistä. Rakli esittää harkittavaksi määrärahaa asuinrakennusten energiatehokkuusavustuksiin ja niiden soveltamisalaan tulisi kuulua myös vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Näin tuettaisiin välttämättömiä korjaus- ja energiatoimenpiteitä sekä hillittäisiin korjausvelan kasvua.

Energiatehokkuussopimusten uusi kausi on käynnistymässä vuoden 2026 alusta lukien. Energiatehokkuussopimukset ovat Suomen valitsema vapaaehtoinen menettely, jonka tavoitteena on täyttää noin 40 % energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanokaudella 2021–2030 sen 8 artiklan mukaisesta sitovasta kansallisesta energiansäästövelvoitteesta. Sopimustoiminnalla on siis kriittinen rooli EED:n tavoitteiden saavuttamisessa. Tämän vuoksi on tärkeää, että valtio tukee sopimustoimintaan liittyvien organisaatioiden energiatehokkuusinvestointeja ja kohdentaa näihin talousarviossa määrärahoja. Näin voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti tarpeellisia energiatehokkuusinvestointeja.

Alueiden käytön ja rakentamisen digitalisaatio

Rakli pitää hyvänä, että kunnille ja maakunnille voidaan myöntää avustusta rakennetun ympäristön tietojärjestelmälain (431/2023), rakentamislain (751/2023) ja alueidenkäyttölain (132/1999) uusien digivelvoitteiden aiheuttamien muutosten kustannuksiin.

Alueidenkäyttölain uudistus

Hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölaiksi on tarkoitus antaa eduskunnalle syysistuntokaudella 2025. Hallituksen esitys tulee sisältämään mahdollisuuksia edistää ja nopeuttaa investointeja rakennettuun ympäristöön ja asuntorakentamiseen. Rakli pitää tärkeänä, että aloiteoikeuteen ja kaavan laatimiseen yhteistyössä maanomistajan kanssa saadaan luotua toimiva ja sujuva lainsäädännöllinen kehys. Nämä ovat konkreettisia keinoja kaavoituksen sujuvoittamiseen, roolien selkeyttämiseen ja prosessien läpinäkyvyyden lisäämiseen. Kaavamonopoli säilyy kunnalla, mutta kiinteistönomistajien panokset saadaan mukaan kaupunkien maankäyttötavoitteiden toteuttamiseen. On myös tärkeää, että rakentamistaloudellisten vaikutusten arviointi asemakaavoissa kirjataan lakiin.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
rakli@rakli.fi
www.rakli.fi
+358 9 4767 5711
y–tunnus 1070296–2

Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

Lausunto
7.10.2025

TKI-rahoitus

Rakli pitää tärkeänä, että rakentamisen tuottavuuden parantamiseksi ja muun muassa kiertotalouden sekä energiatehokkuuden edistämiseksi kiinteistö- ja rakentamisalalle suunnataan enemmän TKI-rahoitusta. Tukia tulisi kohdistaa laajemmin ekosysteemeihin, ei yksittäisiin yrityksiin, jotta voidaan varmistaa parempi skaalautuminen ja vaikutus alan käytänteisiin. Tällä hetkellä alan kehittäminen nojaa yksittäisiin toimijoihin ja yksittäisiin hankkeisiin, jolloin tulokset eivät skaalaudu ja tuottavuutta ei saada parannettua alalla laajemmin.

Kiinteistöomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa
johtaja, asuminen ja lakiasiat