Ympäristövaliokunnalle

Hallituksen esitys talousarvioksi vuodelle 2027 (HE 175/2026 vp)

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 370 000 asuntoa. Nämä asunnot muodostavat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta.

Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 37 000 jäsentä.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua Hallituksen esityksestä talousarvioksi vuodelle 2027.

Vuokra-asuntomarkkinan sopeutuminen on edelleen kesken

Asuntorakentaminen on ollut Suomessa poikkeuksellisen matalalla tasolla jo usean vuoden ajan. Myös vuoden 2027 talousarvioesityksessä asuntorakentamisen arvioidaan olevan edelleen heikkoa ja sen toipumisen alkavan vasta vuonna 2027. Suomen Vuokranantajat tosin pitää todennäköisenä, että toipuminen siirtyy epäterveen tarjontatilanteen ja alhaisen uudiskohdekysynnän johdosta vielä pidemmälle.

Matalaa rakentamisen tasoa ei kuitenkaan pidä tarkastella irrallaan olemassa olevasta asuntotarjonnasta. Sekä myytävien että vuokrattavien osalta tarjontaa on runsaasti, mutta erityisesti vuokra-asuntomarkkinoilla tarjontaa on edelleen hyvin runsaasti. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteiset vuokrat laskivat vuoden 2026 toisella neljänneksellä 0,3 prosenttia vuodentakaisesta. Runsas tarjonta näkyy vuokrissa ja käyttöasteissa ja heikentää samalla uusien hankkeiden kannattavuutta.

Rakentamisen yleinen suhdannekuva on kuitenkin jo selvästi parempi kuin vuosi sitten. Heinäkuussa 2026 myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärä oli 16 prosenttia suurempi kuin vuotta aiemmin. Kasvu tulee kuitenkin muualta kuin asuntorakentamisesta: asuinrakennusten lupamäärä kuutioissa väheni 12 prosenttia, kun muun rakentamisen kuutiomäärä kasvoi 22 prosenttia. Kasvu myönnettyjen rakentamislupien kuutiomäärässä johtuu pääasiassa tieto- ja viestintätekniikan rakennuksista, joihin kuuluvat muun muassa datakeskukset ja laitetilat[1].

Asuntorakentajien tilanne on siten edelleen haastava, mutta koko rakennusalan tilanne ei ole enää sama kuin vuosi sitten. Asuntopolitiikan tehtävänä ei tule olla yksittäisen toimialan tuotannon tai yritysten liikevaihdon ylläpitäminen julkisella tuella. Rakennusalan suhdannetilanne ei itsessään enää ole peruste lisätä valtion tukemaa asuntotuotantoa,

[1] https://stat.fi/fi/julkaisu/cmfxl3r1c93r607utiggoy8os

sillä rakennussektorin liikevaihdot ovat selvässä kasvussa, ja luottamuskin on noussut merkittävästi pohjilta[2].

Korkotukivaltuuksien vähentäminen on oikeansuuntainen ratkaisu

Suomen Vuokranantajat pitää valtion tukeman asuntotuotannon vähentämistä perusteltuna. Vuodelle 2027 korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi ehdotetaan 500 miljoonaa euroa, kun vuonna 2026 valtuus on 1 135 miljoonaa euroa. Korkotuettua uustuotantoa arvioidaan alkavan noin 2 000 asuntoa, kun vuonna 2026 määräksi arvioidaan noin 4 500 asuntoa.

Muutos on nykyisessä markkinatilanteessa oikeansuuntainen. Vuokra-asuntojen tarjonta on edelleen runsasta, ja markkinoille tulee antaa aikaa tasapainottua. Valtion tukeman tuotannon lisääminen tilanteessa, jossa yksityisillä markkinoilla on jo useampaa vuotta putkeen runsaasti tarjontaa, pitkittäisi edelleen ylitarjontaa ja heikentäisi ennestään vapaarahoitteisen rakentamisen edellytyksiä.

Uutisissa on viime aikoina nostettu esiin vuokra-asuntojen tarjonnan selkeää vähenemistä. Tämä pitää kuitenkin vain osittain paikkansa. Vuokra-asuntojen tarjonnassa on voimakasta kausivaihtelua, ja tarjonta vähenee tyypillisesti elo–syyskuussa opiskelijasesongin seurauksena ennen kuin se alkaa jälleen palautua. Myöskään rakenteilla oleva tarjonta ei viittaa markkinatilanteen nopeaan muuttumiseen, vaan pikemminkin siihen, että tarjonta säilyy runsaana: esimerkiksi Helsingissä ja Tampereella on edelleen rakenteilla suunnilleen yhtä paljon vuokra-asuntoja kuin vuotta aiemmin – Helsingissä noin 4 300 ja Tampereella noin 1 300.

On myös tärkeää huomioida asuntokuntien keskikoon kasvu, joka vähentää uusien asuntojen tarvetta. Samalla alle 29-vuotiaiden yksinasuvien asuntokuntien määrä on kääntynyt laskuun ensimmäistä kertaa ainakin 20 vuoteen.

Samalla on tärkeää erottaa toisistaan kaksi tavoitetta: tuetaanko julkisilla varoilla ihmisten asumista vai rakennusyhtiöiden rakentamista. Asuntopolitiikan tavoitteena tulee olla ihmisten asumisen edellytysten parantaminen, ei rakentamisen ylläpitäminen itsessään. Rakennusalan heikko suhdanne ei ole riittävä peruste tuotantotuille, jos rakennettaville asunnoille ei ole markkinaehtoista kysyntää.

Valtion tukemalla tuotannolla on edelleen perusteltu rooli silloin, kun markkinat eivät kykene vastaamaan tiettyjen ihmisryhmien asumistarpeisiin. Jäljelle jäävä tuettu tuotanto tuleekin kohdentaa nykyistä tarkemmin pienituloisille, erityisryhmille ja muihin todellisiin markkinapuutteisiin.

Vapaarahoitteisen markkinan pitää antaa tasapainottua

Vuoden 2027 talousarvioesityksessä asuntotuotannon arvioidaan kasvavan noin 19 000 asunnosta vuonna 2026 noin 22 000 asuntoon vuonna 2027. Samalla valtion tukeman tuotannon osuus vähenee voimakkaasti. Tuotannon mahdollinen elpyminen nojaa siten aikaisempaa enemmän markkinaehtoiseen kysyntään. Suomen Vuokranantajat pitää kuitenkin 22 000 asuntoaloituksen arviota varsin optimistisena. Nykyinen kysyntätilanne ja edelleen epävarma markkina- ja taloustilanne eivät vielä viittaa näin voimakkaaseen

[2] https://ek.fi/tutkittua-tietoa/talouden-tilannekuva/

elpymiseen vuonna 2027. Myöskään nykyinen asuntojen tarjontatilanne ei anna aihetta olettaa, että tuotannon nopealle palautumiselle olisi lähivuosina markkinoilla vastaavaa tarvetta.

Kuitenkin markkinaehtoinen palautuminen on oikea lähtökohta. Julkisen vallan tehtävänä ei ole korvata puuttuvaa asuntokysyntää julkisella tuotannolla, vaan huolehtia siitä, että markkinaehtoinen rakentaminen pystyy käynnistymään silloin, kun kysyntä sitä jälleen edellyttää. Tuotannon tulee siis olla vahvasti kysyntäperusteista.

Tämä tarkoittaa riittävää kaava- ja tonttivarantoa, sujuvia lupaprosesseja sekä ennakoitavaa sääntely- ja veroympäristöä. Niitä tarvitaan myös matalan rakentamisen aikana, mutta perusteena ei ole välitön asuntopulan uhka. Tarkoituksena on varmistaa tarjonnan kyky reagoida kysyntään silloin, kun markkinatilanne muuttuu.

Taloyhtiöiden korjausrahoituksen saatavuutta on parannettava

Uudistuotannon sijaan kasvava ongelma on monilla alueilla olemassa olevan asuntokannan rahoitus. Talousarvioesityksessä asunto-osakeyhtiötalojen perusparannuslainojen valtiontakauksiin ehdotetaan 100 miljoonan euron takausvaltuutta.

Suomen Vuokranantajat pitää valtiontakauksen kehittämistä tärkeänä. Jäseniltä saadun palautteen perusteella pankkien suhtautuminen taloyhtiöiden korjausrahoitukseen on paikoin hyvin varovaista. Tarpeellisten korjausten lykkääminen rahoituksen puuttumisen vuoksi kasvattaa korjausvelkaa, voi nostaa myöhempiä kustannuksia ja heikentää asuntojen arvoa.

Valtiontakauksen tarjoaman riskisuojan tulee näkyä käytännössä pankkien luottopäätöksissä. Rahoituspäätöksissä tulee arvioida taloyhtiön takaisinmaksukykyä ja korjaushankkeen taloudellista kokonaisuutta eikä ratkaista rahoituksen saatavuutta liian kaavamaisesti esimerkiksi sijainnin tai nykyisen vakuusarvon perusteella.

Uudistuksen onnistumisen mittari on lopulta yksinkertainen: toteutuuko sen ansiosta taloudellisesti perusteltuja korjauksia, jotka muuten jäisivät rahoituksen puutteen vuoksi tekemättä.

Asuntomarkkinoiden alueelliset ongelmat ovat erilaisia

Asuntopolitiikassa on tunnistettava samanaikaisesti kaksi hyvin erilaista tilannetta. Suurissa kaupungeissa vuokra-asuntoja on tällä hetkellä runsaasti tarjolla, eikä julkisesti tuetun tarjonnan lisäämiselle ole tarvetta. Väestöltään vähenevillä alueilla ongelmana voi puolestaan olla asuntojen heikko vakuusarvo, joka voi johtaa siihen, ettei välttämättömään peruskorjaukseen saada enää rahoitusta.

Siksi on perusteltua, että valtio vähentää uuden tavallisen vuokra-asuntokannan tukemista mutta parantaa samalla olemassa olevan asuntokannan korjausrahoituksen edellytyksiä. Alueilla, joilla asunnoille ei ole pidemmälläkään aikavälillä kysyntää, myös tarpeettoman valtion tukeman asuntokannan purkaminen on taloudellisesti perusteltua.

Yhteenveto

Suomen Vuokranantajat pitää vuoden 2027 talousarvioesityksen asuntopolitiikan suuntaa pääosin oikeana.

Korkotukivaltuuksien vähentäminen 1 135 miljoonasta 500 miljoonaan euroon antaa vuokramarkkinoille tilaa tasapainottua ja vähentää riskiä siitä, että julkisesti tuettu tuotanto syrjäyttää markkinaehtoista tarjontaa. Jäljelle jäävä tuotantotuki tulee kohdentaa tilanteisiin, joissa markkinat eivät kykene vastaamaan ihmisten asumistarpeisiin.

Rakennusalan näkymät ovat samalla parantuneet erityisesti datakeskus-, toimitila- ja infrainvestointien ansiosta, vaikka asuntorakentamisen tilanne on edelleen vaikea. Asuntorakentamisen heikko suhdanne ei kuitenkaan ole peruste ylläpitää rakentamista julkisilla tuotantotuilla.

Asuntopolitiikan tavoitteena tulee olla ihmisten asumisen ja toimivien asuntomarkkinoiden tukeminen – ei tietyn rakentamisen määrän ylläpitäminen. Markkinaehtoisen rakentamisen edellytyksistä tulee huolehtia ja olemassa olevan asuntokannan korjausrahoituksen saatavuutta parantaa.

Eemeli Karlsson
Ekonomisti
Suomen Vuokranantajat ry