Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

Lausunto
29.9.2026

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Lausuntopyyntö 21.9.2026

ASIA: HE 175/2026 vp – Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2027 / Teema: luku 35.20, Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2027.

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, kohtuuhintaisen ja kestävän asumisen mahdollistaminen erilaisissa elämäntilanteissa. Pitkällä aikavälillä toimivien asuntomarkkinoiden edellytyksenä on riittävä, kysyntää vastaava ja oikeille alueille sijoittuva asuntotarjonta.

Asuntorakentaminen on viime vuosina ollut poikkeuksellisen matalalla tasolla. Samalla on kuitenkin otettava huomioon, että markkinoille valmistui erityisesti 2010-luvun lopulta 2020-luvun alkupuolelle runsaasti uutta asuntotarjontaa. Tämän vuoksi asuntomarkkinoilla on monilla alueilla edelleen ylitarjontaa, eikä asuntopula ole välittömästi uhkaamassa. Tilanteen jatkuminen vielä pitkään voi muuttaa markkinatilannetta. Lisäksi tämä voi johtaa rakennusalan osaamisen sekä tuotantokapasiteetin heikkenemiseen.

Rakli pitää tärkeänä, että asuntomarkkinoiden kehitystä seurataan kokonaisuutena. Huomiota tulee kiinnittää asuntoaloitusten lisäksi olemassa olevaan asuntotarjontaan, tyhjien asuntojen määrään, asuntojen alueelliseen kysyntään, vuokra- ja omistusasuntomarkkinoiden kehitykseen sekä kuluttajien ja ammattimaisten sijoittajien mahdollisuuksiin rahoittaa uusia hankkeita.

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
29.9.2026

Valtion tukema asuntotuotanto

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 500 miljoonaa euroa vuonna 2027. Tällä arvioidaan aloitettavan 2 000 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja 1200. Lisäksi talousarviossa on varauduttu 500 takauslainoitetun asunnon rakentamiseen. Vuoden 2027 kokonaisaloitusmääräksi arvioidaan 22 000 asuntoa. Talousarvioesityksessä arvioidaan siten vapaarahoitteisen asuntotuotannon elpyvän jonkin verran vuonna 2027.

Esitetty valtuus alenisi 635 miljoonalla eurolla vuodesta 2026. Valtion tukemalla korkotukilainoituksella aloitettavien asuntojen määrän arvioidaan samalla vähenevän vuoden 2026 noin 4 500 asunnosta noin 2 000 asuntoon vuonna 2027. Valtion tukeman uudistuotannon alueelliseksi määräksi arvioidaan vuonna 2027 noin 1 800 asuntoa kasvukeskuksissa ja 350 asuntoa muualla maassa.

Rakli pitää korkotukilainavaltuuden alenemista merkittävänä. Valtuuden riittävyyttä on vaikea arvioida yksinomaan asuntojen lukumäärän tai aikaisempien vuosien korkotukituotannon/-valtuuden perusteella vaan mitoituksessa tulee ottaa huomioon rakentamisen tilanne, asuntomarkkinoiden kokonaistilanne mukaan lukien asuntotarjonnan ja kysynnän määrä sekä suhdannetilanne. Lisäksi merkittäviä tekijöitä arvioinnissa ovat alueellinen asuntomarkkinatilanne sekä olemassa oleva vapaarahoitteinen ja valtion tukema asuntotarjonta.

Valtion tukemaa asuntotuotantoa tulee toteuttaa tarpeeseen. Tuotanto tulee kohdistaa alueille ja asukasryhmille, joiden osalta kohtuuhintaisten asuntojen tarve on pitkäaikainen ja todennettavissa. Talousarvioesityksen lähtökohta, jonka mukaan valtion tukeman tuotannon perusteena ovat asuntojen pitkäaikainen käyttötarve ja hankkeiden taloudellinen kestävyys, on oikea. Tuettu tuotanto on perusteltua kohdistaa ensisijaisesti suurille kaupunkiseuduille, joilla kohtuuhintaisen asumisen tarve on suurin, sekä ihmisille, joiden on vaikea saada tarpeitaan vastaavaa asuntoa vapailta markkinoilta.

Valtion tukemalla tuotannolla ei kuitenkaan tule kasvattaa asuntojen ylitarjontaa alueilla, joilla olemassa oleva kanta jo vastaa kysyntään tai markkinaehtoisen rakentamisen käynnistymiselle on edellytykset.

Rakli esittää, että vuoden 2027 korkotukilainavaltuuden riittävyyttä arvioidaan uudelleen viimeistään vuoden 2027 ensimmäisen lisätalousarvion valmistelun yhteydessä. Arvion tulee perustua ajantasaiseen tietoon valtuuden käytöstä, vireillä olevista hankkeista, alueellisesta asuntotarpeesta sekä vapaarahoitteisen tuotannon tosiasiallisesta elpymisestä.

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
29.9.2026

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen
Talousarvioesityksen mukaan erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitettuihin investointiavustuksiin esitetään vuonna 2027 enintään 15 miljoonaa euroa. Määrä on sama kuin 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. Avustusten riittävyyttä tulee arvioida suhteessa erityisryhmien asumistarpeisiin.

Hallitus on sitoutunut hallitusohjelmassaan pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen 2027 mennessä ja tavoitteen saavuttamisen kannalta on olennaista, että tarpeellisiin investointeihin on mahdollista saada erityisryhmien avustusta pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen. Talousarvioesityksessä pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen tarkoitetun erillisen ohjelman määräraha ehdotetaan poistettavaksi ohjelman päättyessä 2026. Rakli pitää tärkeänä, että pitkäaikaisasunnottomuuden ehkäisemiseen ja vähentämiseen tarvittavien investointien sekä asumista tukevien palvelujen jatkuvuus varmistetaan myös erillisen ohjelmarahoituksen päättyessä.

Energiatehokkuusavustukset
Talousarvioesityksessä esitetään asuinrakennusten energiatehokkuuden edistämiseen 49 miljoonan euron määrärahaa vuonna 2027. Avustuksella on tarkoitus nopeuttaa suunnitteilla olevia remontteja ja käynnistää uusia korjaushankkeita. Talousarvioesityksen mukaan avustusta voitaisiin myöntää takautuvasti hankkeisiin, joiden tarjouspyynnöt on hyväksytty tai urakkasopimukset allekirjoitettu ja rakennustyöt aloitettu aikaisintaan 1.6.2026.

Energiatehokkuusavustukset ovat kustannustehokas keino edistää energiansäästöä, vähähiilisyyttä ja päästöttömyyttä sekä vauhdittaa tarpeellisia korjaushankkeita erityisesti matalasuhdanteessa. Ne voivat samalla hillitä korjausvelan kasvua ja parantaa rakennuskannan pitkän aikavälin arvoa ja käytettävyyttä. Avustuksen tulee kannustaa vaikuttaviin ja kustannustehokkaisiin toimenpiteisiin.

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että avustusten soveltamisalan ulkopuolelle on rajattu vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Tämä on epäkohta, ja Rakli esittääkin, että vuoden vaihteessa 2026–2027 tulee arvioida, kuinka paljon energia-avustuksia on haettu. Mikäli hakemuksia on niukasti, tulee asetusmuutoksella mahdollistaa avustusten hakeminen myös vapaarahoitteisille vuokra-asunnoille. Näin voidaan tehdä tarpeellisia korjaushankkeita, joilla myös vaikutetaan alan työllisyyteen ja parannetaan rakennusalan suhdannetilannetta.

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
29.9.2026

Rakentamisen prosessit ja luvitus
Rakli kiinnittää huomiota kaavoituksen ja luvituksen sujuvuuteen. Investointien saamiseksi liikkeelle on tärkeää varmistaa prosesseja sujuvoittavien ja nopeuttavien lainsäädäntöuudistusten saattaminen osaksi käytänteitä hallinnon eri tasoilla. Näemme, että tällä olisi merkittävää vaikutusta talouskasvun vauhdittamiseksi.

Rakli pitää tärkeänä, että tuetaan digitaalisen lupaprosessin kehitystä, jotta esimerkiksi rakentamislupa voidaan myöntää automaattitarkastuksen pohjalta. Harmonisointityöhön kunnissa tulisi varata ympäristöministeriön hallinnonalalle määrärahaa.

TKI-rahoitus
Rakli pitää tärkeänä, että rakentamisen tuottavuuden parantamiseksi ja muun muassa kiertotalouden sekä energiatehokkuuden edistämiseksi kiinteistö- ja rakentamisalalle suunnataan enemmän TKI-rahoitusta. Tällä hetkellä rakentamisen toimialalle ohjautuu noin 2 % Business Finlandin TKI-tuista ja 0,2 % muista tuista, ja alan yritysten omarahoitusosuus TKI-hankkeissa on merkittävästi keskimääräistä suurempi. Kiinteistö- ja rakennushankkeiden epäsuora vaikutus vientiin tulisi tunnistaa paremmin ja tuoda tuottavuuteen liittyviä rahoituskriteerejä rinnalle. Tukia tulisi kohdistaa erityisesti ekosysteemeihin, jotta voidaan varmistaa parempi skaalautuminen ja vaikutus alan käytänteisiin.

Kiinteistöomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa
johtaja, asuminen ja lakiasiat