

AK

12.5.2025

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

**VALTIONEUVOSTON SELONTEKO JULKISEN TALOUDEN SUUNNITEL-
MASTA VUOSILLE 2026-2029**

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT on elinkeinoelämän järjestö, joka edustaa rakennusalan yrityksiä elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa. RT-liittoyhteisöön kuuluu kuusi toimialaa: Talonrakennusteollisuus, Infra, Rakennustuoteteollisuus, LVI-tekniinen urakointi, Talotekninen teollisuus ja kauppa sekä Pinta. RT on yksi Elin-keinoelämän keskusliiton (EK) suurimmista jäsenjärjestöistä. RT:n jäsenenä ovat kaikki keskeiset talonrakennustoimintaa, rakennustuoteteollisuutta ja erikoisurakointia harjoittavien yritysten järjestöt. Lähes 3 000 jäsenyritystä, joiden palveluksessa noin 60 000 henkilöä ja liikevaihto on yhteensä 20 miljardia euroa.

LAUSUNTO

Rakennusteollisuus RT julkaisi 9.4.2025 rakentamisen suhdannekatsauksen, johon liittyen jäljempänä muutama rakennusalan tilannetta kuvaava graafi:

Rakennustuotanto mataa historiallisen matalalla tasolla, mutta rakennusinvestoinnit eivät enää supistu. Rakennusteollisuus RT:n tämän vuoden ennuste kaikille rakentamisen lajeille on positiivinen. Kasvu kuitenkin käynnistyy varovaisesti ja suuressa epävarmuudessa. Jos kauppasota kiihtyy, rakentamisen elpyminen jää lyhytaikaiseksi.

Viime vuonna rakentaminen supistui 8 prosenttia, kun taas täksi vuodeksi on odotettavissa 4 prosentin nousua. Kasvua kertyy asuntotuotannosta, toimitiloista, korjausrakentamisesta ja infrarakentamisesta.

Rakentamisen investointiympäristössä on kuitenkin poikkeuksellisen paljon epävarmuustekijöitä. Taantuman pitkittyminen, kauppasodan kärjistyminen ja

Ukrainan jälleenrakentamisen vauhdittama kustannusten nousu muodostaisivat toteutuessaan merkittävän riskin elpymiselle.

Asuntoaloitukset ovat jääneet kahtena edeltävänä vuonna 17 000–18 000 asuntoon. Rakennuslupien painuminen tilastohistorian matalimmalle tasolle ennakoii vähäistä tuotantoa myös vuodelle 2025. Aloitusmääräksi RT arvioi 20 000 asuntoa.

Asuntomarkkinoiden kysynnän mahdollinen reipas viriäminen yhdessä vähäisen tarjonnan kanssa voi johtaa nopeaankin tuotannon vaihteluun ja asumisen hinnan nousuun. Tällä hetkellä kuluttajien tai sijoittajien kysyntä sen enempää kuin valtion tukema tuotantokaan eivät riitä kunnon kasvuun. Rakennusteollisuus RT:n mielestä erityisesti kiristynyt pankkisääntely uhkaa riittävää asuntorakentamista rakentajien kannalta. Lisäksi kuluttajien lainojen takaisinmaksuikoja tulisi pidentää.

Korjausrakentamisen määrä on jo viidenneksen suurempi kuin uudisrakentamisen, vaikka korjausrakentaminen supistui seitsemällä peräkkäisellä vuosineljänneksellä. Hienoinen nousu alkaa tänä vuonna, ja odotettavissa on noin prosentin kasvuvauhtia.

Infrarakentaminen kannattelee koko rakentamista. Kasvua on katu- ja ratarakentamisessa sekä energiaan, kaivosteollisuuteen ja puolustukseen liittyvissä investoinneissa. Myös talonrakentamisen pohjatyöt kasvavat hieman. Perusväylänpidon korjausvelkapaketti jatkuu vielä tämän vuoden, mutta on sen jälkeen syöty pois, ellei tule tarvittavaa lisämäärärahaa.

Rakentamisen työllisyys toipuu viiveellä ja hitaasti. Alalta on poistunut taantuman aikana noin 30 000 työpaikkaa. Uusi nousu vaatii runsaasti uusia osaajia.

Kehysriihen päätökset kannatettavia

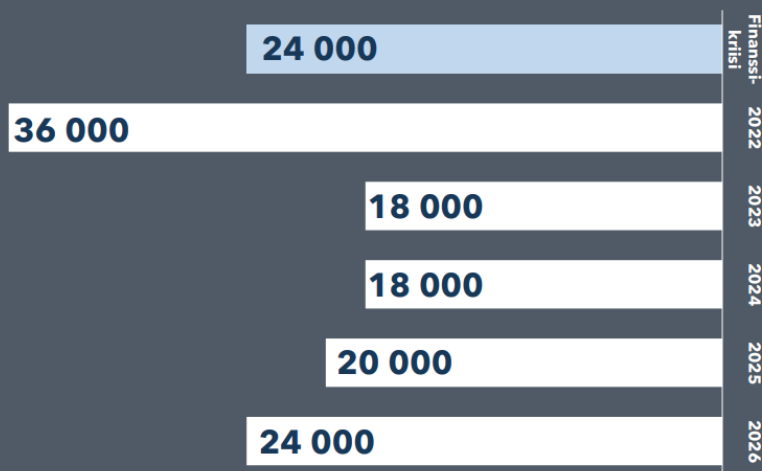
Kehysriihessä päätettiin useista asuntomarkkinoiden toimivuutta parantavista linjauksista, joilla puretaan asuntorahoituksen sääntelyä:

- Nostetaan asuntolainojen enimmäiskesto 30 vuodesta 35 vuoteen.
- Taloyhtiölainojen osalta pidetään nykysääntely, mutta mahdollistetaan asetuksella muuttaa suhdannetilanteen mukaan enimmäisluotto-osuutta (60–70 %), lyhennysvapaan kesto (1–2 v) sekä enimmäislaina-aikaa (30–35 v).
- Toteutetaan keinoja, joilla voidaan tukea asuntokauppaa ja rakentamista taloudellisissa laskusuhdanteissa.
- Sallitaan Finanssivalvonnalle asuntolainakaton asettaminen enimmillään 95 prosenttiin kaikille asunnonostajille nykyisen 90 prosentin sijaan
- Finanssivalvonnan suositusten roolista ja käytöstä teetetään riippumaton oikeudellinen selvitys.
- VM:n ja YM:n yhteinen työryhmä jatkoselvittämään muun sääntelyn purkamista

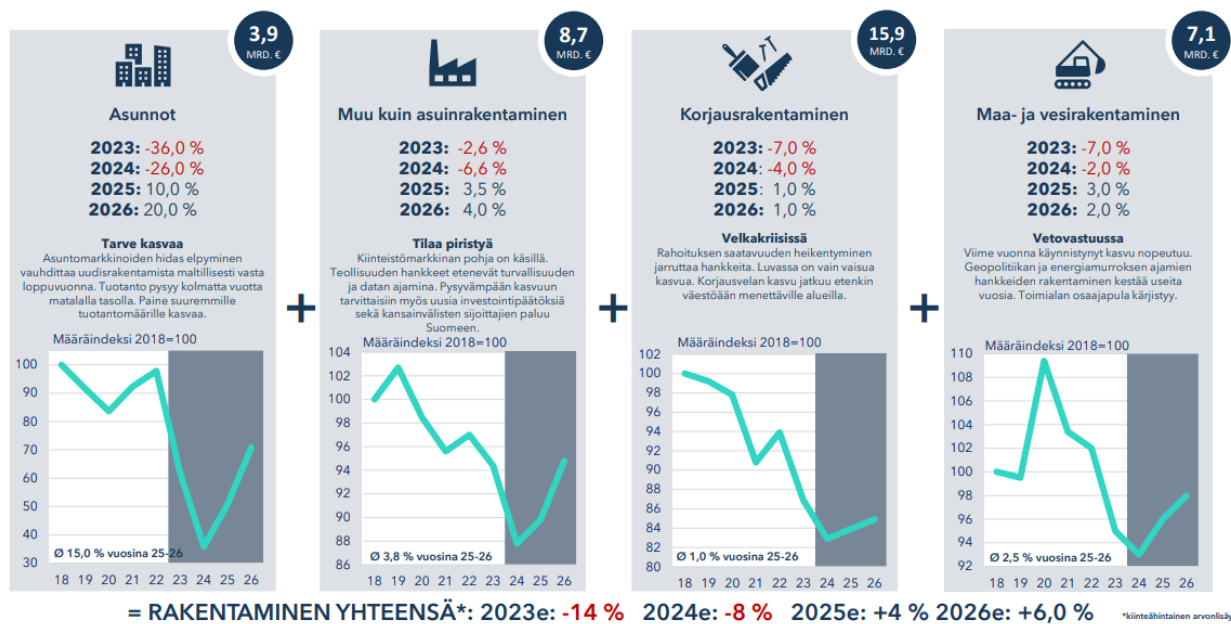
- Selvitysryhmä tekee yhteistyötä oikeusministeriön asuntokauppalain valmistelun kanssa.
- Lisäksi käynnistetään erillinen selvitys keinoista, joilla käänteisten asuntolainojen suosiota voitaisiin lisätä.
- Sääntelyn purkua hallitusohjelman mukaisesti.

Rakennusteollisuus RT kannattaa tehtyjä esityksiä ja pitää tärkeänä, että linjauksia edistetään nopealla aikavälillä ja tehdään myös asianmukaiset lainsäädäntömuutokset kuluttajia ja asuntorakentamista rahoitusta säänteleviin lakeihin.

Asuntoaloitukset



Rakentamisen näkymä 2025-26: Maltillinen elpyminen käynnistyy epävarmuudessa



41 9.4.2025

© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste huhtikuu 2025

Asuntotuotannosta ja asuntotuotantotarpeesta

Asuntotuotanto jakautuu Suomessa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA nyk. Varke). Suomessa aloitettiin vuonna 2024 noin 17.600 asuntoa, josta ARA-asuntoja noin 9.140 ja vapaarahoitteisia asuntoja 8.460. Vapaarahoitteisista asunnoista noin puolet on omistusasuntoja, jotka myydään suoraan kuluttajille. Vapaarahoitteisista asunnoista noin 3.900 omakotitaloja. Vuonna 2025 arvioidaan aloitettavan 20.000 asunnon rakentaminen.

Asuntoaloitukset, asuntoja kpl	2024	2025	2026
Kerrostalot	12 400	13 500	16 000
Vapaarahoitteiset asunnot	3 260	7 500	11 000
ARA-asunnot	9 140	6 000	5 000
Rivitalot	1 100	1 600	2 300
Omakotitalot	3 921	4 700	5 500
Muut rakennukset	200	200	200
Yhteensä	17 621	20 000	24 000

Lähde: RT

VTT:n Asuntotuotantotarve 2025-2045 -selvitys julkistettiin helmikuussa. Selvityksen mukaan Suomeen tarvitaan yli 35 000 uutta asuntoa vuosittain, eli yhteensä noin 700 000 asuntoa vuoteen 2045 mennessä. Mikäli kehitys etenee maltillisemman trendiennusteen mukaan, määrä on noin 31 000 asuntoa vuodessa. Asuntotuotantotarpeen kasvu johtuu kaupunkien luonnollisesta väestönkasvusta, maahanmuutosta, yhden aikuisen talouksien yleistymistä ja nuorten itsenäistymisen aikaistumisesta. Selvityksen mukaan neljännestä suurimman kaupunkiseudun osuus tuotannosta on jopa 80-90 prosenttia.

ARA-tuotanto täydentää vapaarahoitteista tuotantoa

Jäsenyrityksemme toimivat ARA-hankkeissa urakoitsijoina ja ARA-tuotanto on näin ollen jäsenillemme myös hyvin tärkeää. ARA-tuotannon rooli on täydentää markkinaehtoisesti tuotetun asuntotuotannon määrää, jotta saavutetaan riittävä määrä asuntoja kysyntään nähden. ARA:n rooli on tärkeä koska sillä pystytään rakentamaan kohtuuhintaisia asuntoja.

ARA-tuotannon määrä on ollut viime vuosittain noin 9 000 asuntoa. Viime vuonna 2024 tuotannossa jäätiin alle annettujen käyttövaltuuksien, joilla olisi arvioimme mukaan saatu noin 11.000 asuntoa. Asuntoaloituksia saatiin kuitenkin vain noin 9.400.

Valtioneuvoston selonteossa julkisen talouden suunnitelmalle vuosiksi 2026-2029 esitetään asuntotuotannon korkotukivaltuuksien hyväksymisvaltuudeksi 1 mrd euroa vuosittain. Pidämme hyväksymisvaltuuden suuruutta tässä vaiheessa riittämättömänä johtuen vapaarahoitteisen asuntotuotannon heikosta tilanteesta ja ennusteesta johtuen. Määrä tulisi arvioida uudelleen.

Erityisesti tulisi panostaa lyhyen korkotuen hyväksymisvaltuuksiin, jotta saadaan laajempi joukko mahdollisiksi tuotannon käynnistäjiksi. Käytännössä ARA-hankkeiden toteuttaminen estyy liian korkean aloitusvuokran vuoksi. Mielestämme nykyisessä tilanteessa, joissa vapaarahoitteista ei juuri käynnisty, hintarajoissa ja aloitusvuokrissa tulisi joustaa.

Kannatamme valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän eli ns. Nykäsen työryhmän antamia ehdotuksia liittyen ARA-tuotantoon ja ARA:n toimintoihin (nyk. Varke) mm. kehitetään ja tehostetaan valtion tukeman asuntotuotannon tukien myöntöprosessia ja keskuksen hallinnollisia menettelyjä, vuokra-asuntorakentamiseen tarkoitetun pitkän korkotukimallin (nykyisin 40 vuotta) uusien lainojen laina-aika lyhennetään 30 vuoteen.

Infrarakentaminen

Julkisen talouden suunnitelmassa osoitetaan 118 miljoonan euron lisämääräraha perusväylänpitoon vuodelle 2026 vähentämään korjausvelkaa. Rahoitus sisältyy hallitusohjelman määräaikaiseen investointiohjelmiaan (Liite E).

Tällä päätöksellä liitteessä E perusväylänpitoon kohdistettu 520 (+ 50) milj. euron lisämääräraha käytetään loppuun vuoden 2026 aikana. Lisämäärärahan käyttäminen etupainotteisesti vastaa Rakennusteollisuuden toiveita. Vuosille 2027 ja 2028 perusväylänpitoon osoitettu reilusti alamittainen rahoitustaso sen sijaan syö jo tiestöllä saavutettuja hyötyjä. Itse asiassa myös teiden korjausvelan kasvu jatkuu lisämäärärahasta huolimatta jo vuonna 2026.

Parlamentaarisen Liikenne 12 -suunnitelman tämänhetkisen version mukaan perusväylänpidon määräraha nousisi vasta vuonna 2029. "Korotetulla perusväylänpidon rahoitustasolla väyläverkon korjausvelan nousu saadaan taitettua

vuodesta 2029 alkaen, päättyen n. 6 miljardiin euroon vuoteen 2037 mennessä. Tiestön päällystykseen osalta korjausvelan pysäyttämiseen tarvitaan n. 4000 km:n päällystysohjelma ja n. 950 milj. euroa vuosittain tienpitoon”, Liikenne 12 suunnitelmassa todetaan.

Teiden ja ratojen päivittäistä liikennöitävyyttä turvaavien korvausinvestointien siirtäminen tulevaisuuteen edellyttää vuosi vuodelta mittavampia ja kalliimpia korjaustoimenpiteitä ja näin kasvattaa mahdollisesti myöhemmin toteutettavien peruskorjausten kustannuksia eksponentiaalisesti.

Kun esimerkiksi teiden päällystämistä siirretään optimaalisesta hetkestä eteenpäin, teiden rakenteellinen kunto heikkenee, ja niiden kuntoon laittamiseen ennen päällystämistä menee koko ajan enemmän perusväylänpidon rahaa. Kunnossa olevia tiekilometrejä saadaan siis vähemmän.

Maanteiden osalta hallituksen tulisi sitoutua minimissään vuotuisen 4 000–5 000 kilometrin päällysteohjelmaan, jotta tuloksia saavutettaisiin ja päästäisiin tilaan, jossa ennakoivasta kunnossapidosta olisi todellista hyötyä.

Huolimatta hallitusohjelman korjausvelkapaketista, väyläverkon kokonaiskorjausvelka on jatkanut kasvuaan. Korjausvelkarahoituksen kohdistuminen pääosin maanteihin, on aiheuttanut sen, että vaikka maanteiden korjausvelka ei tällä hallituskaudella ole kasvanut, on siltojen ja rataverkon korjausvelka kasvanut rinnalla koko ajan. Nykyisellä määrärahasolla kokonaiskorjausvelka jatkaa voimakasta kasvuaan.

Nykyinen rahoitusmalli olemassa olevan liikenneinfrastruktuurin kunnossa pitämiseksi ja väyläverkon kehittämiseksi perustuu niukkuuden jakamiseen ja nol-lasummapeliin, jossa yhtäällä eri liikennemuodot ja toisaalla perusväylänpito ja investoinnit kilpailevat keskenään alimitoitetusta rahoituksesta. Resurssien painottaminen yhtäälle on pois toisaalta. Tämä malli ei mahdollista kansantalouden edellyttämää logistisiin yhteyksiin perustuvaa kasvua.

Nykyisillä liikennesektorille kohdistetuilla budjettimäärärahoilla on mahdollista pitää nykyinen väyläverkko kunnossa ja tehdä siihen pieniä parantamistoimenpiteitä, mutta samaan aikaan väyläverkon kehittämistä ja ns. tulevaisuusinvestointeja nykyinen budjettirahoitus ei mahdollista.

Jo väyläverkon välttämätön kehittäminen ja kokonaiskorjausvelkaa pienentävä perusväylänpito edellyttäisivät nykyistä huomattavasti suurempaa budjettirahoitusta puhumattakaan ns. tulevaisuusinvestoinneista.

Näiden tulevaisuusinvestointien rahoittamista varten tarvitaan oma kokonaisuutensa, jonka voisi lähtökohtaisesti pitää erillään perusväylänpidon ja kehittämisen määrärahoista. Tulevaisuusinvestointien rahoittamisessa tulisi hyödyntää mahdollisimman laajaa rahoituspohjaa (esim. EU-rahoitus tai hyötyjä maksaa -malli).

Perusväylänpidon ja kehittämisen riittävän rahoitustason lisäksi infra-alan pitkäjänteiseen kehittämisohjelmaan satsaamisesta olisi saatavissa mittavia hyötyjä

valtion väylänpitoon. Toimintaympäristön muutokset (ilmastonmuutos, ajoneuvojen painojen nouseminen, ekologisuuden vaatimukset, jne.) haastavat väylänpitoa ja edellyttävät uusia toimintatapoja. Uusien teknologioiden hyödyntäminen ja uusien toimintatapojen käyttöönotto lisääisi alan tuottavuutta ja tehostaisi määrärahojen käyttöä. Pitkäjänteisen infra-alan kehittämisohjelman osalta tarve olisi noin viiden miljoonan euron vuosittaiselle lisäpanostukselle.

Rakennusteollisuus RT ry

Aleksi Randell