

Eduskunnan tarkastusvaliokunta

**Teema: rakentamisen ja rakennusten käytön laatu, valvonta
ja vastuut**

Anu Kärkkäinen

Johtaja, Rakennusteollisuus RT ry

Rakentaminen edelleen tilastohistoriallisen matalalla tasolla

Myös aikaisempiin kriiseihin verrattuna ja muihin Pohjoismaihin verrattuna

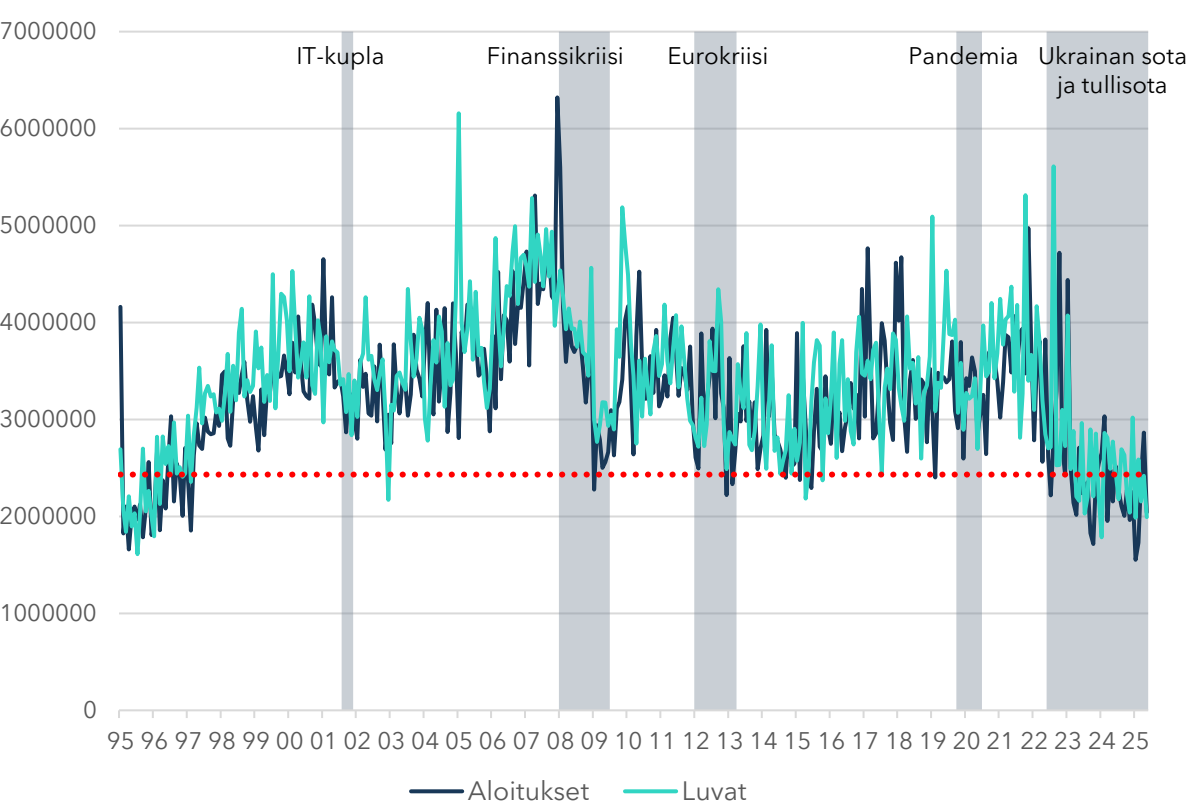
Vapaapudotus on päättynyt

Indeksi 2007=100



Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)

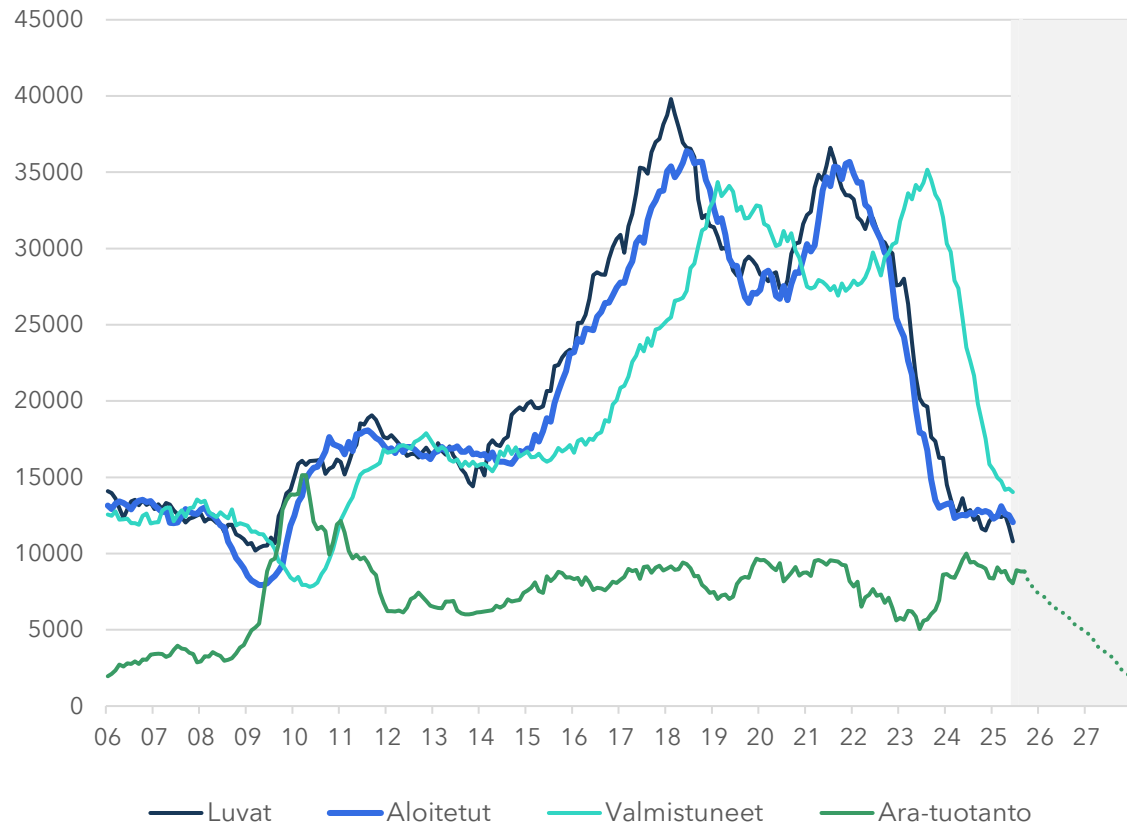


Asuntotuotanto ei kasva kuluvana vuonna

Tuotanto jää kolmena vuonna alle 20 000 asuntoon – valtuuksien pudotus estää vapaarahoitteisia hankkeita

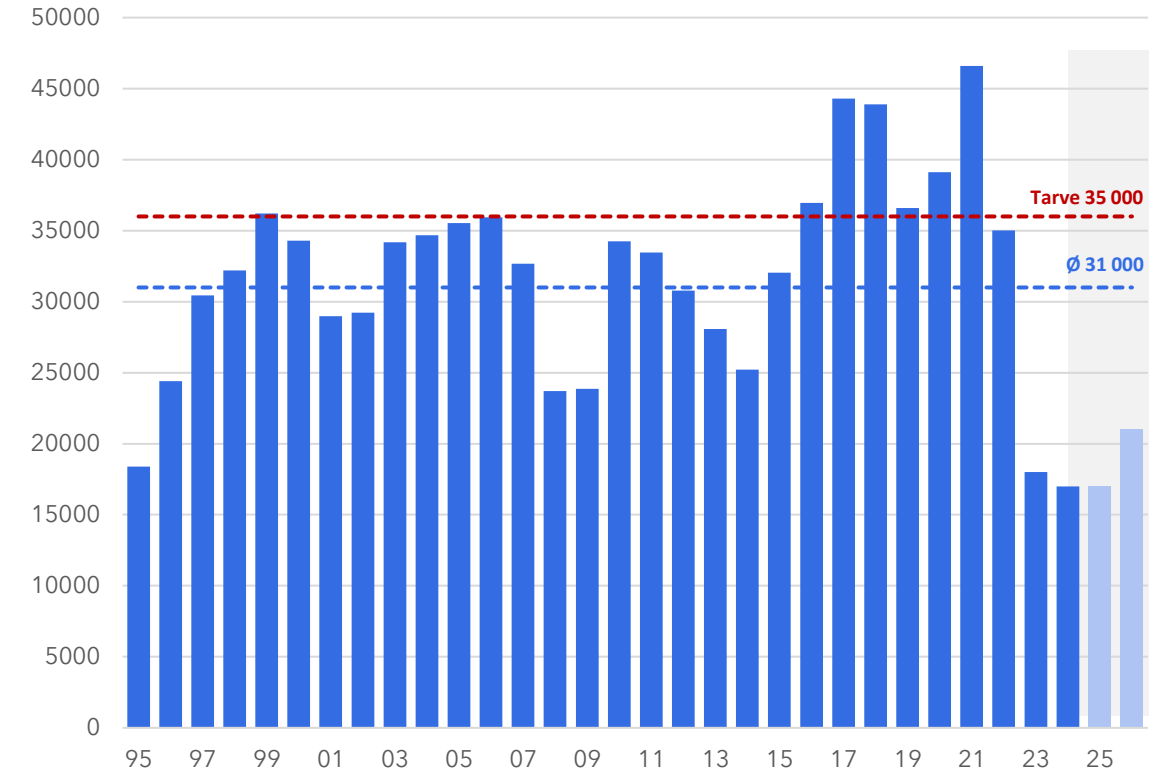
Asuntoaloitusten pohja käsillä

Kerrostaloaloitukset (kpl)



Asuntoaloitukset kasvavat vain hieman

Asuntoaloitukset (kpl)



Pääkaupunkiseudun heikkous rasittaa koko Suomea

Vähäiset aloitusmäärät pitävät tarjonnan matalalla myös vuonna 2026-2027

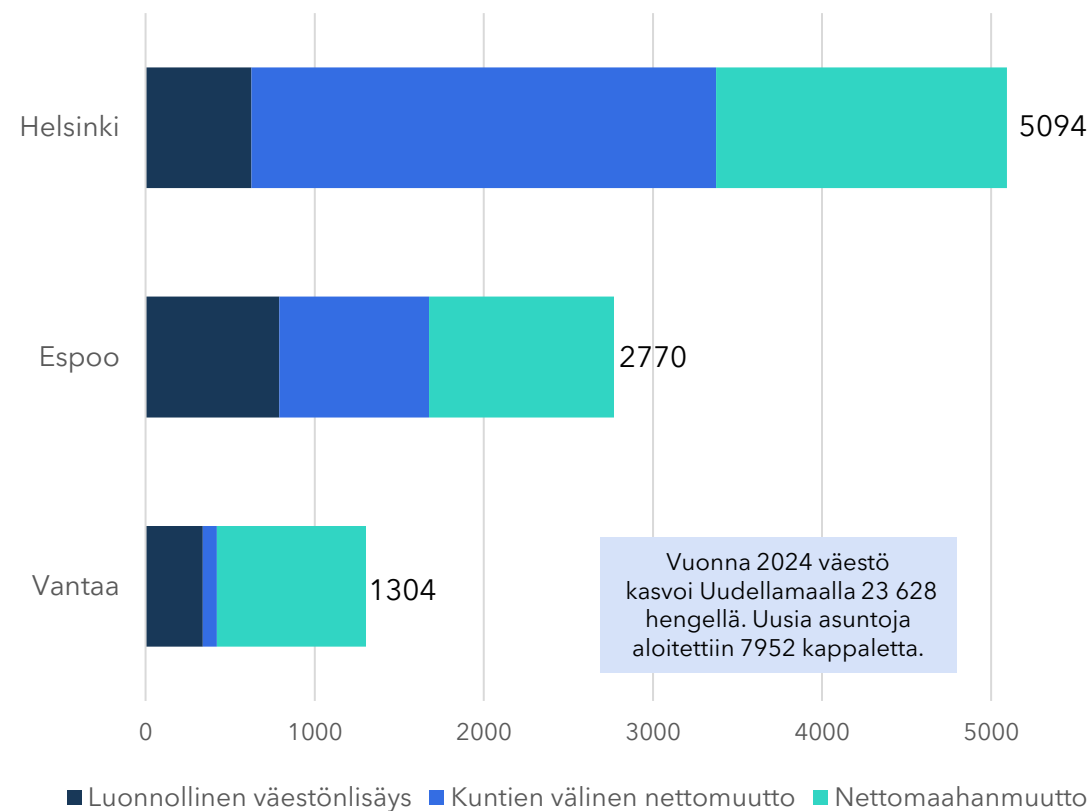
Valmistuvien määrä ei nouse kriisitasolta

Valmistuneet ja aloitukset t+17 (kpl)



Väestönkasvu jatkuu pääkaupunkiseudulla

Väestönmuutosten ennakkotiedot 1-6/2025



Rakentamisen työllisyys kasvoi alkuvuonna yllättäen

Jatko tuotannon käänteen varassa

Yritysten työllisyysodotukset laskuun

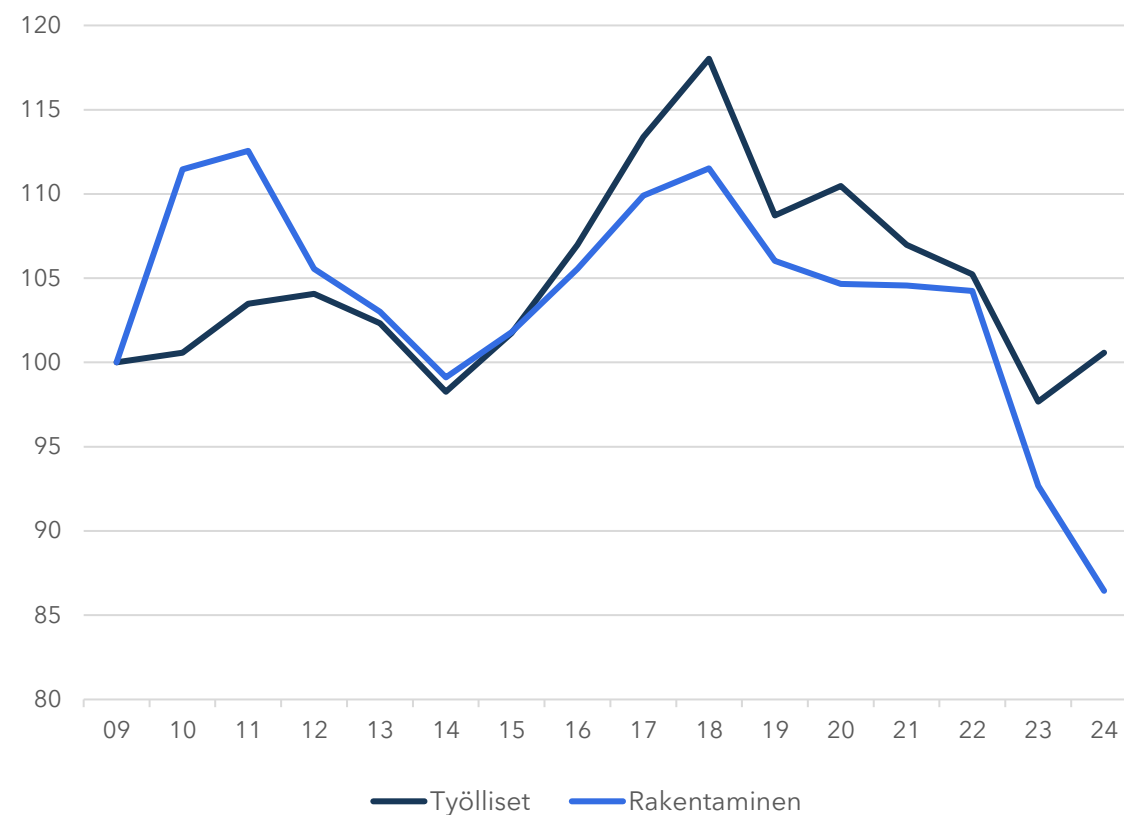
Henkilöstöodotukset (indeksi)

Tehdyt työtunnit (miljoonaa)



Rakennustuotanto ei tue työllisyyttä

Indeksi (2015=100)

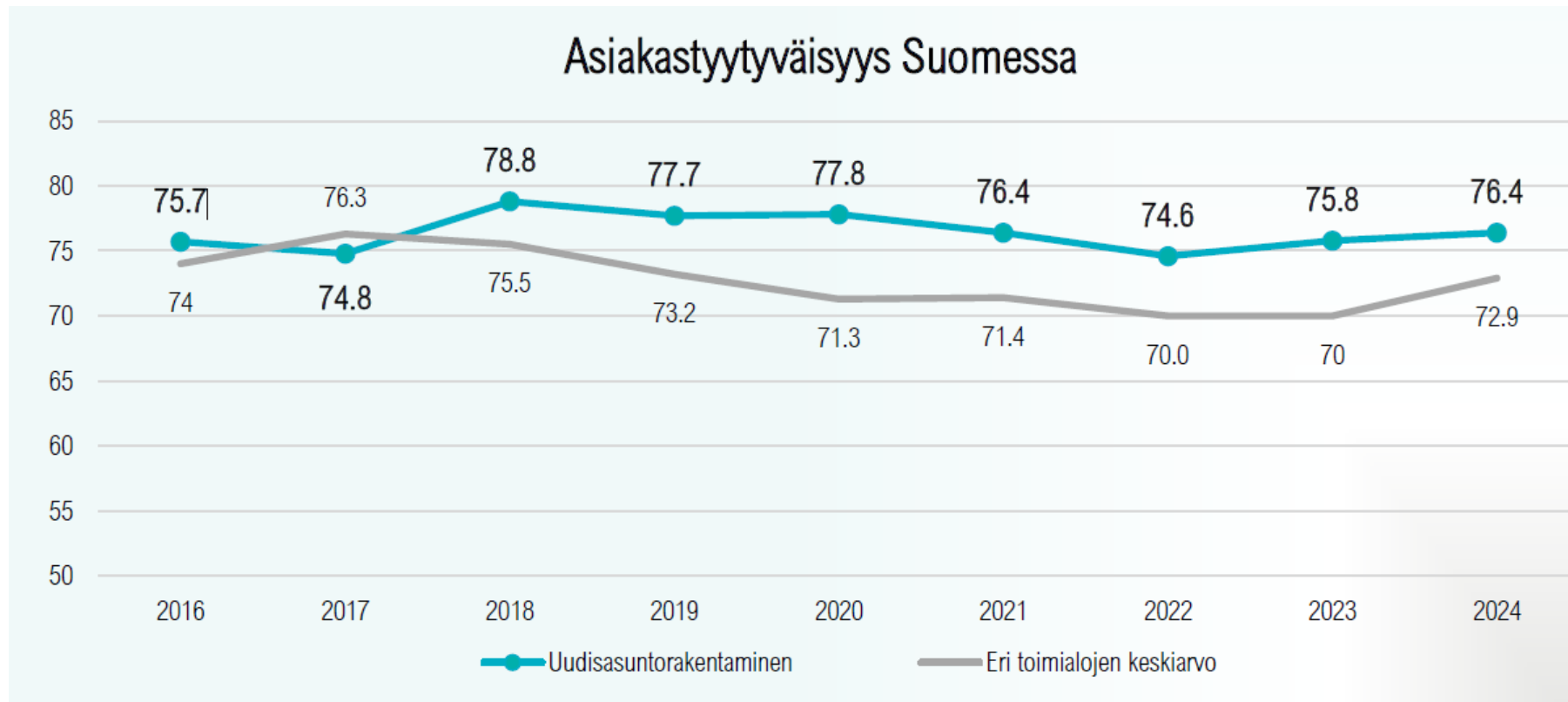


Rakentamisen ja rakennusten käytön laatu, valvonta ja vastuut

Asiakaspalaute kirittää rakentamisen laatua

- Onko rakentamisen laatu huonoa ja heikentynyt? Kosteusongelmia vai muuten vain virheitä? Miten sitä mitataan ja mitä mitataan?
- EPSI Rating asiakastyytyväisyystutkimus - riippumaton tutkimuslaitos EPSI Rating
 - Tekee vuosittain tutkimuksen, jossa arvioidaan suurimmat asuntorakentajat Suomessa
 - Mitataan laatukokemusta uuden asunnon vastaanottamisen jälkeen
 - Tehdään puhelinhaastattelut tuhannelle asunnon ostajalle
 - Sijoittajat on tiputettu haastatteluista pois
 - Tekee tutkimuksen, jossa mitataan ammattimaisten tilaajien kokemusta rakennusyhtiöiden toiminnasta ja laadusta
 - Vastaajina julkisen ja yksityisen sektorin rakennus-hankkeiden rakennuttajia ja loppukäyttäjiä
- Eurostatin tilaston mukaan Suomessa on Euroopan hyväkuntoisimmat asunnot ja kodeissa vähiten kosteusvaurioita.
- Onnistumisia rakentamisesta ei uutisoida, onnistumisia ala ei ehkä itsekään osaa uutisoida.

Uudisasunnon ostajat erittäin tyytyväisiä hankintaansa



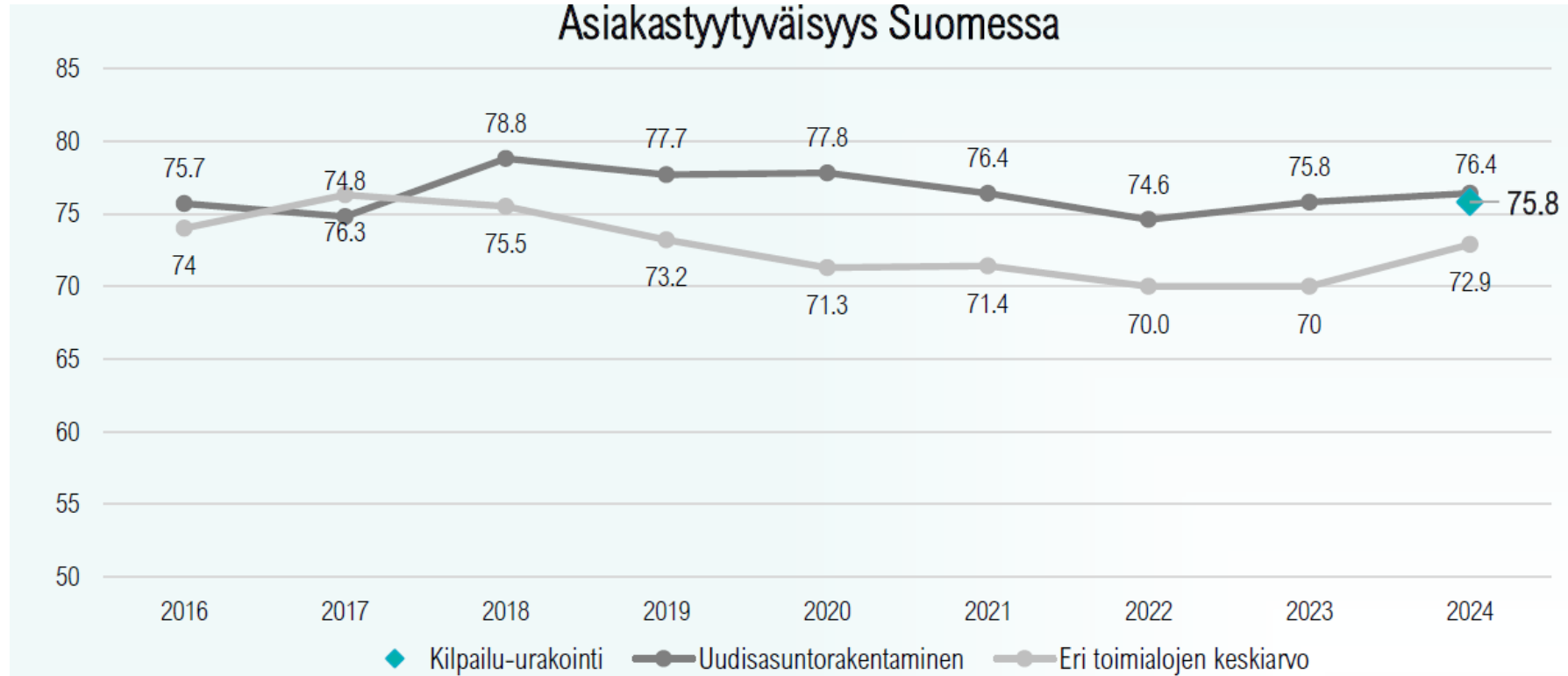
[Lähde: RT/EPsi Rating](#)

Asiakastyytyväisyysindeksi tuotetaan asteikolla 0-100, jossa 0-60 on tyytymätön, 60-75 on tyytyväinen ja yli 75 erittäin tyytyväinen.

- Uudisasuntorakentamisen asiakastyytyväisyystutkimus mittaa vuosittain asunnon-ostajien laatukokemusta kattavalla ja yhdenmukaisella tavalla
- Tutkimuksen vastaajina ovat kuluttaja-asiakkaat, jotka ovat tutkimusvuonna vastaanottaneet ostamansa uuden asunnon
- Tutkimuksen toteuttaa riippumaton tutkimusorganisaatio EPSI Rating
- Osana tutkimusta on rakentamisen laatuindeksi, joka mittaa mm. asunnon virheettömyyttä.

**Rakentamisen
laatuindeksi 79,7**

Ammattitilaajien tyytyväisyys pääurakoitsijoihin korkealla tasolla



[Lähde: RT/EPsi Rating](#)

Asiakastyytyväisyysindeksi tuotetaan asteikolla 0-100, jossa 0-60 on tyytymätön, 60-75 on tyytyväinen ja yli 75 erittäin tyytyväinen.

- Talonrakennusurakoinnin asiakastyytyväisyystutkimus mittaa ammattimaisten tilaajien kokemusta rakennusyritysten toiminnasta ja laadusta
- Tutkimuksen vastaajat edustavat sekä julkisen että yksityisen sektorin rakennushankkeiden rakennuttajia ja loppukäyttäjiä
- EPsi Rating toteutti tutkimuksen ensimmäisen kerran vuonna 2025 ja siihen osallistui neljä rakennusyritystä
- Tutkimuksen kohteena oli vuosina 2023-2024 valmistuneita hankkeita, kuten kouluja, sairaaloita, toimitiloja ja vuokrataloja

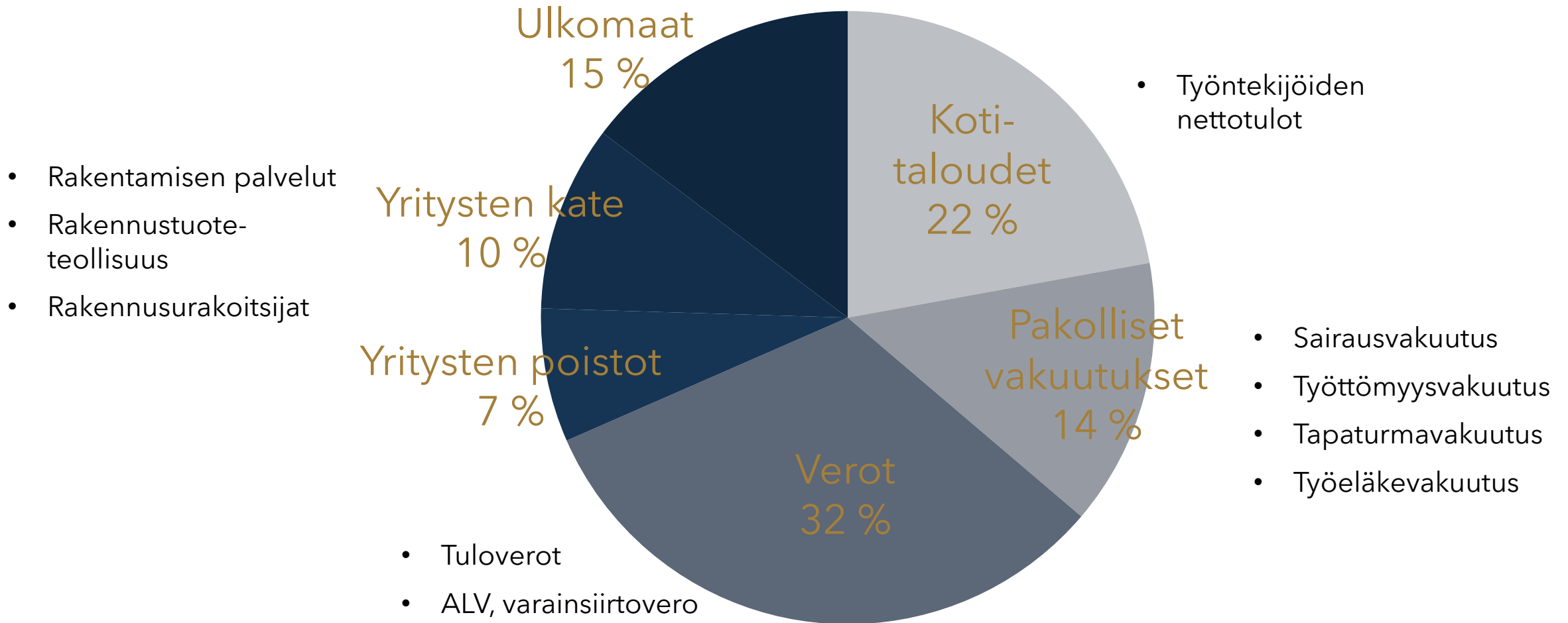
Laatu asumisessa on ymmärrettävä laajasti

- Ostajan/asukkaan, käyttäjän odotukset – asunto täyttää odotukset!
- Sijainti
 - Hyvät julkiset yhteydet
 - Päiväkotien ja koulujen läheisyys
 - Ruokakauppojen läheisyys
 - Viheralueet
- Asunnon ominaisuudet
 - Pohjaratkaisu
 - Toiminnallisuus, muuntojoustavuus
 - Varustetaso
 - Materiaalit
 - Älykoti/viherkoti
 - Taloyhtiö yhteiset tilat
 - Yksiö vai kolmio?
- Asunnon ja asumisen hinta

Pitäisikö yhteiskunnan ohjata enemmän rakentamista ja mikä on sääntelyn vaikutus?

- Ohjausta ja sääntelyä nykyisin
 - Lainsäädännöstä
 - Rakennusmääräyksistä
 - Rakennustapaan liittyvistä ohjeista
 - Kuntien maapoliittisista ohjelmista
 - Kaavoituksesta
 - Maankäytösopimuksista
 - Luovutusopimuksista
 - Rakennusjärjestyksistä
 - Kaupunkikuvalautakunnista
 - Luvituksesta
 - Varkesta (ent. ARA)
 - ???
 - Kaikella sääntelyllä on kustannusvaikutus!

Asuntorakentamisessa verojen ja veroluonteisten kulujen osuus 46 %



Lähde: Tilastokeskus, VTT 2021

Miten laatua valvotaan uudiskohteessa?

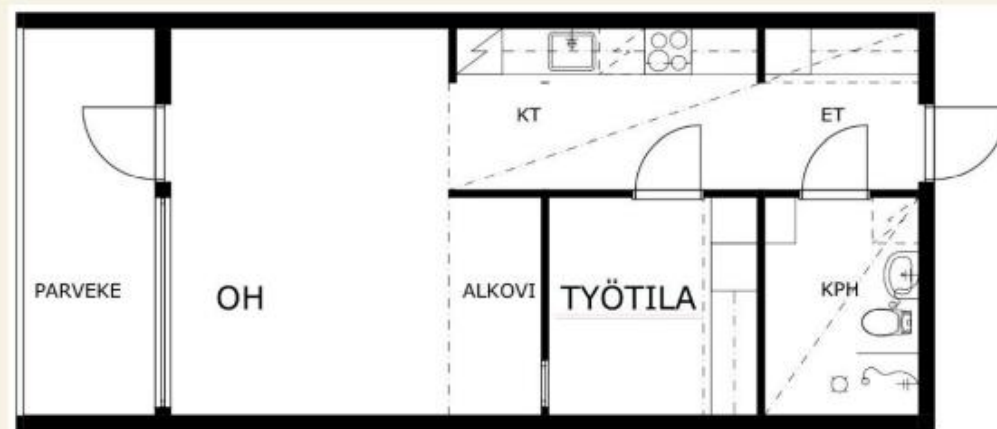
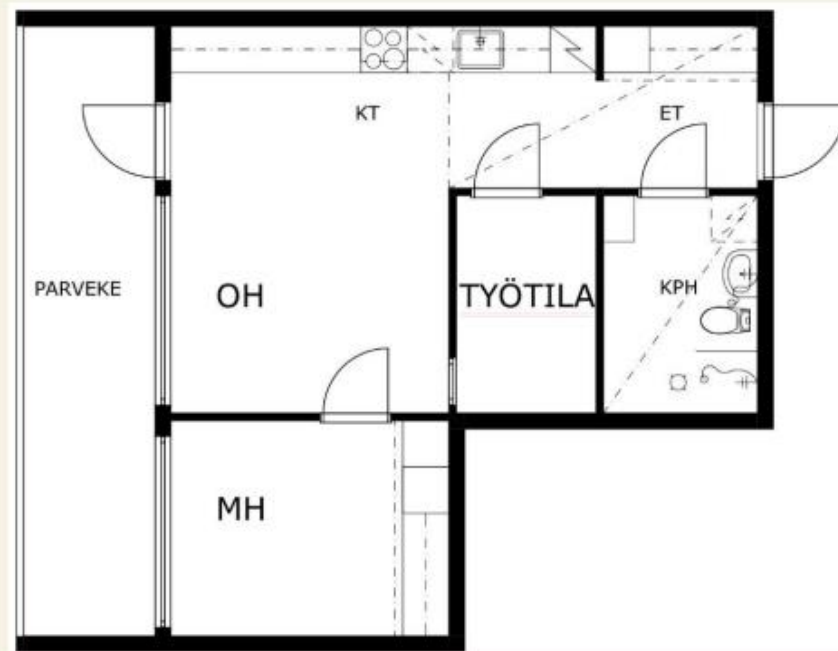
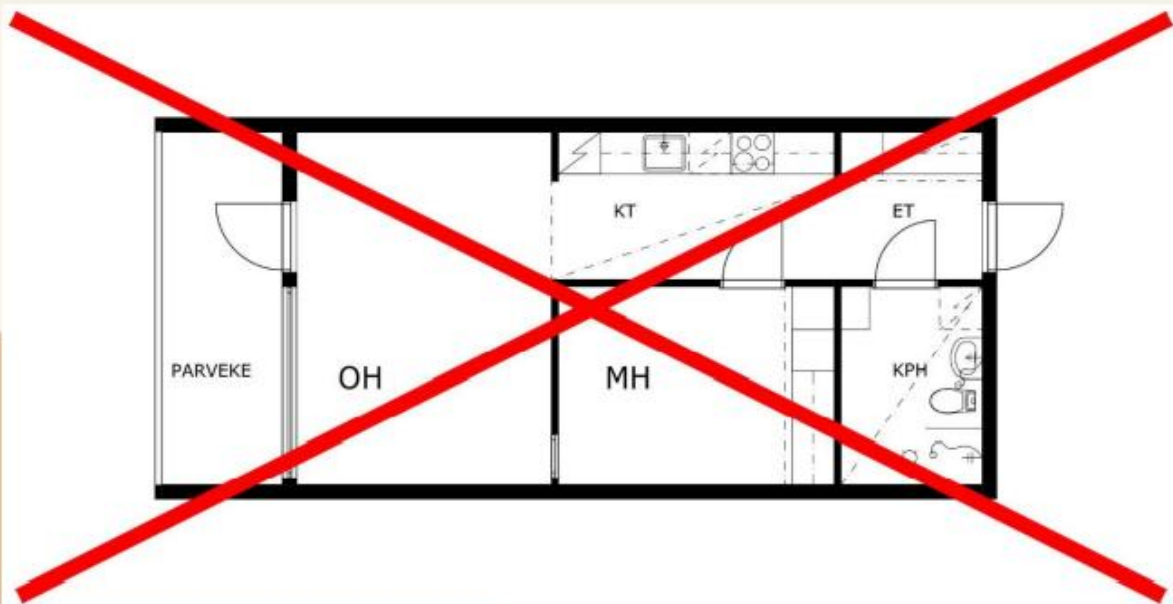
- Rakennusyritysten oma valvonta
 - Yrityksillä sertifioidut laadunvarmistusjärjestelmät
 - Itselle luovutus
- Uudiskohteissa rakennustyön tarkkailija (jos ostajat valinneet)
- Ostajien oma valvonta rakennustyön aikana esim. sisäänmuuttotarkastus
- Rakennustyö viranomaisvalvonta valvoo säännösten ja määräysten noudattamista!

Rakentamislain muutokset liittyen rakentamiseen

- Rakentamislaki voimaan 1.1.2025
- Rakentamishankkeessa vastuut eivät rakentamislain myötä muutu
- Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä edelleen huolehtimisvelvollisuus
 - Kelpoiset suunnittelijat ja toteuttajat
 - Rakennetaan säännösten ja määräysten ja luvan mukaisesti
 - Laadunvarmistusselvitys erityisen vaativiin ja poikkeuksellisiin hankkeisiin (rakennusvalvonnalle)
 - Myötävaikutusvelvollisuus - rakennuttaja ja urakoitsija
 - Asuin-, majoitus - ja työtilassa on oltava ikkuna
 - Alakattoon rakennettavien koteloiden mitoille vaatimuksia
- Rakentamislain korjaussarja voimaan 1.1.2026
 - Uudiskohteeseen on laadittava ilmastaselvitys, jolla osoitetaan rakennuksen vähähiilisyys
 - Kestävä rakentaminen - laadittava materiaaliseloste, joka on luettelo käytetyistä rakennusmateriaaleista

Asuin-, majoitus- ja työtila

Asuin-, majoitus- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi. Työtilan valaistus voidaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla.



Lisätietoja:

anu.karkkainen@rt.fi
050-3376699