Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

LUODAAN TILAA TULEVAISUUDELLE

Raklin hallitusohjelmatavoitteet 2027

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain noin 5–10 miljardia euroa. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 miljoonaa neliömetriä, joka on noin viidesosa Suomen kiinteistökannasta. Näistä lähtökohdista olemme määritelleet hallitusohjelmatavoitteemme vuodelle 2027.

Tiivistelmä 2

1. Neliöt töihin ja investoinnit liikkeelle 3
   - Kaavoitus ja tilojen kiertotalous 4
   - Sujuvat lupaprosessit ja mahdollistava sääntely 5
   - Liikenneinfra ja logistinen kilpailukyky 6
2. Toimiva asuminen rakentuu tasapainosta 7
   - Asuntomarkkinoiden toimivuus 7
   - Segregaatio 8
   - Asumishäiriöt 8
3. Ennakoitavuus on kilpailukykyä 10
   - Veropolitiikka ja kansainvälinen kilpailukyky 10
   - Kiinteistö- ja rakentamisalan TKI ja tuottavuus 11
   - Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjunta 11
   - Datakeskukset 12
4. Arvoa ja kestävyyttä valmiista 13
   - Korjausrakentaminen, energiatehokkuus ja energiajärjestelmä 13
   - Rakentamisen kiertotalous 14

Tiivistelmä

1. Neliöt töihin ja investoinnit liikkeelle

- Edistetään rakentamisen ja alueidenkäytön lakiuudistusten sujuvaa toimeenpanoa ja asemakaavoituksen joustavuutta.
- Vauhditetaan käyttötarkoitusmuutoksia ja tyhjien kiinteistöjen uudelleenkäyttöä perkaamalla sääntelyä ja joustavoittamalla käyttötarkoitusmuutosten vaatimuksia.
- Yksinkertaistetaan sääntelyä, digitalisoidaan lupamenettelyjä ja yhdenmukaistetaan viranomaiskäytäntöjä investointiympäristön ennakoitavuuden parantamiseksi.
- Nostetaan valituskynnystä ja lyhennetään oikeusprosessien kestoa. Vähennetään viivästyksiä niputtamalla lupaprosessin päätöksiä, jolloin valitukset voidaan käsitellä rinnakkain.
- Toimeenpannaan EU-säädökset kansalliset intressit ja kustannustehokkuus huomioiden, ilman ylisääntelyä.
- Priorisoidaan infrarahoituksessa aidosti merkitykselliset hankkeet ja kytketään ne osaksi eurooppalaista kokonaisuutta.

2. Toimiva asuminen rakentuu tasapainosta

- Varmistetaan asuntomarkkinoiden toimivuus lisäämällä tonttitarjontaa kasvukeskuksissa, huolehtimalla markkinaehtoisuudesta ja välttämällä kustannuksia nostavaa sääntelyä, veroja ja maksuja.
- Turvataan asuminen haavoittuvassa asemassa oleville ja erityisryhmille ylläpitämällä riittävä tuotannon tuki sekä erityisryhmien investointiavustuksen määrärahataso.
- Pidetään asumistuki tarkoituksenmukaisella tasolla varmistamaan kohtuulliset asumiskustannukset pienituloisille.
- Vahvistetaan kaupunkiseutujen kestävää kasvua turvaamalla MAL-sopimusten pitkäjänteinen rahoitus seudullisiin liikenne- ja raidehankkeisiin.
- Lisätään tietopohjaa segregaation torjumiseksi selvittämällä eri hallinta- ja rahoitusmuotojen määrällistä ja alueellista sijoittumista sekä asuntotyyppi- ja kokojakaumaa.
- Parannetaan asukkaiden turvallisuutta ja kotirauhaa antamalla vuokranantajille ja asunto-osakeyhtiöille mahdollisuus saada poliisilta tietoja vakavista asumishäiriöistä.

3. Ennakoitavuus on kilpailukykyä

- Luodaan investointeja tukeva toimintaympäristö pitkäjänteisellä sääntelyllä sekä sujuvilla lupaprosesseilla.
- Tehdään ennakoitavaa veropolitiikkaa, vältetään äkillisiä muutoksia rajat ylittävän liiketoiminnan verotukseen ja toteutetaan kiinteistöverouudistus kilpailukykyä heikentämättä.
- Lisätään kiinteistö- ja rakentamisalan TKI-panostusten rahoitusta tuottavuuden, energiasiirtymän ja kiertotalouden edistämiseksi, ja kehitetään Business Finlandin rahoituskriteerejä tunnistamaan alan tuottavuus- ja epäsuorat vientivaikutukset.
- Parannetaan tosiasiallisten edunsaajien tunnistamista ja rekisteröintiä kiinteistöalalla OECD:n suositusten mukaisesti.
- Lisätään kiinteistö- ja huoneistokaupan markkinatiedon avoimuutta sekä mahdollistetaan rekisteritietojen tehokkaampi hyödyntäminen rahanpesun torjunnassa ja markkinoiden luotettavuuden parantamisessa.
- Vahvistetaan datakeskuksia koskevaa kansallisen tason päätöksentekoa ja koordinaatiota

4. Arvoa ja kestävyyttä valmiista

- Vauhditetaan korjausrakentamista ja energiatehokkuusinvestointeja kohdistamalla energia-avustuksia kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen sitoutuneille toimijoille.
- Poistetaan korjausrakentamisen esteitä yksinkertaistamalla sääntelyä, vähentämällä hallinnollista taakkaa. Varmistetaan, etteivät uudet vaatimukset nosta kustannuksia tai hidasta toteutusta.
- Vaikutetaan EU:n energiapolitiikkaan siten, että fokus on päästöjen vähentämisessä, rakennukset ovat aktiivinen osa energiajärjestelmää ja päästökauppa säilyy keskeisenä päästöjen vähentämisen ohjauskeinona.
- Toimeenpannaan EU-säädökset kansalliset tarpeet huomioiden, ilman ylisääntelyä.
- Edistetään rakentamisen kiertotalousmarkkinoita luomalla standardeja, vastuunjaon pelisääntöjä ja tuotekelpoisuusvaatimuksia.
- Kiihdytetään kiertotaloutta tukemalla pilottihankkeita ja tilojen ja materiaalien tehokasta käyttöä. Vältetään julkisissa hankinnoissa kilpailua heikentäviä vaatimuksia.

Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

1. Neliöt töihin ja investoinnit liikkeelle

Rakennettu ympäristö vastaa 61 %:sta vuosittaisista investoinneista Suomessa. Täten sujuva kaavoitus ja luvitus ovat elinehtoja Suomen menestykselle. Toisaalta yhteiskunta on alituisessa muutoksessa, ja rakennuskannan tulee joustaa tarpeiden mukaan. Alueidenkäytön painopisteen tulee olla olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa kasvukaupungeissa.

Kaupungistuminen jatkuu voimakkaana, minkä kääntöpuolena on väestön väheneminen ja kiinteistökannan rapistuminen toisaalla[1]. Nämä kehityskulut johtavat siihen, että olemassa olevaa rakennuskantaa on voitava muokata joustavasti. Keskeisiä työkaluja ovat alueiden ja rakennusten käyttötarkoitusmuutokset eli konversiot, täydennysrakentaminen sekä tarvittaessa rakennusten purkaminen.

Kun olemassa oleva rakennuskanta ja infrastruktuuri ovat tehokkaassa käytössä, voidaan vähentää rakennetun maapinta-alan kasvua, rakentamisesta syntyviä kasvihuonepäästöjä, neitseellisten materiaalien hyödyntämistä sekä rakentamisen haittoja biodiversiteetille. Olemassa olevan rakenteen kehittäminen on myös julkistalouden näkökulmasta kestävää. Rakennetun ympäristön kiertotalouden ensimmäinen ja kustannustehokkain taso onkin tilojen kierto eli olemassa olevien rakennusten ja tätä kautta infran tehokas käyttö.

Paras tapa suojella rakennusta on pitää sitä tarkoituksenmukaisessa käytössä. Tilankäytön tarpeet muuttuvat ajassa, kun toimintaympäristö muuttuu. Ongelmia voi syntyä siitä, että esitys suojelupäätöksestä tehdään ilman, että tiedetään millaisia mahdollisuuksia tai rajoitteita esimerkiksi voimassa oleva kaava tai mahdollisen kaavamuutoksen reunaehdot tuovat kohteen käytölle. Päätöstä suojelusta ei pidä tehdä irrallaan taloudellisista vaikutuksista tai siitä, mihin rakennusta on mahdollista käyttää. Vuoropuhelu kiinteistönomistajan kanssa on välttämätöntä jo ennen suojelupäätöksen virallista kuulemisvaihetta. Kokemukset kentältä ovat osittain toisenlaisia: esimerkiksi rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) statusta viedään kaavoihin kuulematta kiinteistönomistajia.

[1] Suomi 2040. Asunto-, sivistys-, ja hoivakiinteistökannan tulevaisuus. https://view.taiga.com/sites/all/files/public_files/documents/rakli/da0b8fed5f281f8cdabdb73d0b5f3a69/document.pdf

Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

Kaavoitus ja tilojen kiertotalous

- **Seurataan rakentamisen, alueidenkäytön ja kaavojen toteutuksen lainsäädäntöuudistusten** toimeenpanon tilannetta. **Luodaan kuntien kanssa** selkeyttäviä tulkintoja, jotka eivät tiukenna lakeja ja asetuksia. Lisäksi tarvitaan ohjeita, miten uudet lait saadaan käyttöön niin, että ennakoitavuus paranee ja prosessit joustavoituvat sekä nopeutuvat.
- **Lainsäädännön ulkopuolella kannustetaan kuntia** maapolitiikan periaatteiden läpinäkyvyyden lisäämiseen esimerkiksi esittämällä maapoliittisessa ohjelmassa linjaukset kaavan aiheuttaman arvonnousun leikkaamisesta erityyppisissä kohteissa, kuten täydennysrakentamisessa, alueuudistuksessa ja kunnan laajennusalueilla.
- **Rakentamislain** 57 § käyttötarkoitusmuutosten sujuvoittamiseksi poikkeamisluvalla on olennainen säädös, jotta olemassa olevaa rakennuskantaa voidaan käyttää tehokkaasti ja joustavasti. Raklin kesällä 2025 tekemän kyselyn perusteella 57 §:ää ei ole ryhdytty soveltamaan käyttötarkoitusmuutoshankkeissa suurissa kaupungeissa. **Kannustetaan** kaupunkeja ja kiinteistönomistajia pykälän soveltamiseen.
    - **Kannustetaan tilapäisiin poikkeamislupiin** alueilla, joissa on asemakaavoitus vireillä, ja joissa on tyhjää tilaa olemassa olevassa kannassa. Lupa olisi voimassa, kunnes uusi kaava tulee voimaan.
- **Laajennetaan rakentamislain** 56 § asemakaavalla suojeltujen rakennusten purkamisluvan edellytyksiä koskemaan myös yksityisen sektorin omistuksessa olevaa rakennuskantaa. Purkumateriaalin uudelleenkäytön tai kierrätyksen lisäksi resurssitehokkuutta saadaan, jos tonttia käytetään uudelleen alueen infrastruktuuria sekä palveluverkkoa hyödyntäen.
- **Vauhditetaan käyttötarkoitusmuutoksia** ja näin tyhjien kiinteistöjen uudelleenkäyttöä perkaamalla rakentamisen sääntely (erityisesti asetustaso) ja joustavoittamalla käyttötarkoitusmuutoskohteiden vaatimuksia erityisesti silloin, jos käyttötarve on määräaikainen.
- **Maankäytön muutosmaksua** on esitetty uudeksi maankäytön ohjausvälineeksi, jolla voitaisiin kerätä täydennystä valtion kassaan. Lähtökohtaisesti maksulla pyrittäisiin vähentämään metsäalueiden ottamista rakentamisen piiriin. Merkittävät tulot valtiolle edellyttäisivät kuitenkin metsäalueiden ottamista rakentamiseen suuressa mittakaavassa, mitä halutaan pikemminkin välttää. Täten maankäytön muutosmaksulle ei tulisi asettaa suuria tuotto-odotuksia.
    - **Jos muutosmaksu** tulisi, täydennysrakentamisen edellytyksiä tulisi parantaa varmistamalla olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin kehittäminen yllä mainituin keinoin muun muassa MAL-sopimuksissa ja tonttituotannossa.
- **Laaditaan** rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) sekä rakennussuojelun kohteista realistinen tilannekuva ja jatkokäyttömahdollisuuksien kartoitus ennakkoon.

- Tämä tulisi laatia viranomaisten ja kiinteistönomistajien yhteistyöllä, sisältäen suojeluperusteina olevien seikkojen lisäksi tyhjän tilan määrän, taloudellisten kustannusten ja hiilidioksidipäästöjen arvioimisen sekä potentiaalisen käytön kartoituksen. Investoinnit suojelukohteeseen edellyttävät, että kiinteistönomistajalla on riittävän varma näkymä kohteen tulevasta käytöstä. RKY-sääntely perustuu Museoviraston inventointeihin ja valtioneuvoston päätökseen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT).
- Varmistetaan, että kiinteistönomistajaa kuullaan ennen suojelupäätöksen virallista kuulemisvaihetta.

Sujuvat lupaprosessit ja mahdollistava sääntely

- **Jatketaan lupaprosessien** sujuvoittamista ja sääntelyn yksinkertaistamista sekä löydetään ratkaisuja valituksista koituviin viivästyksiin ennakoitavan toimintaympäristön luomiseksi.
  - **Yleisperiaatteena** tulee olla hallinnollisen työn vähentäminen asiakaslähtöisyydellä. Yksi tieto yhteen kertaan viranomaisille pitäisi riittää. Mitä enemmän prosesseja voidaan yhdistää, sen parempi.
  - **Rakennusvalvontauudistusta** tulee tarpeen mukaan jatkaa. Osaamispuutteita voidaan poistaa asiantuntijuutta ja resursseja joustavasti jakamalla. Rakennusvalvontojen osaamispuutteita ei tule vyöryttää rakennushankkeeseen ryhtyvälle yhä uusien selvitysten muodossa.
  - **Tuetaan digitaalisen lupaprosessin** kehitystä yhteisten määrittelyjen kautta. Digitaalisen suunnitelmamallin myötä kuntien lupaprosessit nopeutuvat, kun lupa voidaan myöntää automaattitarkastuksen pohjalta. Harmonisointiin tarvitaan ympäristöministeriön kehittämisrahaa.
  - **Lisätään** Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varken prosessien ennakoitavuutta ja sujuvuutta, jotta hankkeet voivat edetä ilman viivytyksiä.
  - **Vähennetään** valituksista koituvia viivästyksiä niputtamalla lupaprosessin päätöksiä, jolloin mahdolliset valitukset voidaan käsitellä rinnakkain, ei peräkkäin.
  - **Nostetaan valituskynnystä ja lyhennetään oikeusprosessien kestoa,** jolloin viivyttämistarkoituksessa tehtyjä valituksia voidaan hillitä.
- **Huolehditaan,** että sääntely on selkeää, johdonmukaista ja investointeihin kannustavaa. Vähennetään yritysten hallinnollista taakkaa ja tästä aiheutuvia kustannuksia.
- **Toimeenpannaan EU-säädökset** kansalliset intressit ja kustannustehokkuus huomioiden. Ei säädellä yli direktiivien vaatimusten.

Liikenneinfra ja logistinen kilpailukyky

Kaikki toimenpiteet, joilla parannetaan Suomen logistisia yhteyksiä Eurooppaan, ovat Suomen kilpailukyvyn, yritysten toimintaedellytysten, turvallisuuden ja huoltovarmuuden kannalta kriittisiä. Kaupunkiseutujen välisen liikkumisen nopeutuminen vähentää tarvetta muuttaa työn perässä ja vaikuttaa siten maansisäiseen muuttoliikkeeseen.

- **Toteutetaan** Liikenne12-menettelyn toimivuudesta arvio.
- **Varmistetaan** infrahankkeiden rahoituksessa aidosti merkityksellisten hankkeiden toteutuminen, esimerkkinä Lentorata, ja kytketään ne suoremmin osaksi eurooppalaista kokonaisuutta, joka tukee EU:n perusarvoja, kilpailukykyä ja sotilaallista liikkuvuutta.
- **Liikenneyhteyksien** osalta keskeistä on erityisesti TEN-T-ydinverkon kehittäminen kaupunkisolmukohtineen, yhteydet Ruotsiin sekä uusien kiinteiden yhteyksien tutkiminen Viron ja Ruotsin suuntaan. Korostetaan Suomen kansainvälisiä yhteyksiä EU-rahoitusneuvotteluissa priorisoiden hankkeita, ja TEN-T:n kaupunkisolmukohtiin kohdennetaan MAL-sopimuksissa sovittavia toimenpiteitä ja kansallista rahoitusta.
- **Kaupunkiseutujen** kestävän kasvun mahdollistamiseksi MAL-sopimukset ovat tarpeellinen väline infrahankkeiden rahoituksen varmistamisessa ja toteutuksen ajoittamisessa. Kiinnitetään huomiota myös kuntatekniikan ylläpitoon ja uudistamiseen.

2. Toimiva asuminen rakentuu tasapainosta

Asuntomarkkinoiden toimivuus

Asuntopolitiikan tavoitteena tulee olla turvallisen ja kestävän asumisen mahdollistaminen eri elämäntilanteisissa. Asuntomarkkinoiden toimivuuden edellytyksenä on riittävä, kysyntää vastaava, asuntotarjonta.

Suomalainen asuntomarkkina toimii kansainvälisesti vertaillen hyvin. Viime vuosien runsaan asuntorakentamisen vuoksi asuntomarkkinoilla on edelleen runsaasti tarjontaa. Asuntomarkkinalle luo perustan markkinaehtoisuus, jota julkisesti tuettu asuntotuotanto täydentää. On hyvä huomata, että markkinaehtoiset toimijat tarjoavat merkittävässä määrin asuntoja myös pienituloisille.[2] Julkista tukea tarvitaan erityisesti silloin, kun markkinaehtoisesti ei voida tarjota kohtuuhintaista asumista kaikille. Tämä koskee erityisesti erityisryhmiä ja haavoittuvassa asemassa olevia pienituloisia. Asumistuki tasapuolisena ja joustavana tukimuotona huolehtii, ettei asumisen hinta kohoa kohtuuttomaksi.

Tavoitteena tulee olla kohtuullinen asumisen hinta kaikille: ei nosteta rakentamisen ja tätä kautta asumisen kustannuksia keinotekoisesti yksityiskohtaisilla säädöksillä, määräyksillä, selvityksillä tai maksuilla. Asumisen kohtuuhintaisuutta edistetään parhaiten myös jatkossa varmistamalla riittävä asuntotarjonta, erityisesti kasvukeskuksissa, joissa kysyntä on suurta. Yksi keskeinen työkalu tässä ovat MAL-sopimukset.

- **Huolehditaan asuntomarkkinan toimivuudesta** varmistamalla markkinaehtoisuuden toteutuminen, riittävä tonttitarjonta kasvualueilla sekä sääntelemällä toimijoita yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti.
- **Tuettua asuntotuotantoa tarvitaan** varmistamaan haavoittuvassa asemassa olevien ja erityisryhmien asuminen. **Erityisryhmien investointiavustuksen** riittävään tasoon pitää kiinnittää erityistä huomiota, jotta voidaan turvata kaikkein heikoimmassa asemassa olevien asumista.
- **Pidetään asumistuki riittävällä tasolla** varmistamaan kohtuulliset asumiskustannukset pienituloisille. Tukimuotona asumistuki toimii joustavasti ja tasapuolisesti.
- **Varmistetaan MAL-sopimusten** seuraavan kauden riittävä rahoitus kaupunkiseutujen kestävän kasvun tukemiseksi ja investointikelpoisten tonttien tuottamiseksi. **Kohdistetaan MAL-rahoitus kaupunkiseutujen sisäisiin hankkeisiin**, kuten seudullisiin

[2] YM, valtion tukemien asuntojen asukasrakenneselvitys 2025

raidehankkeisiin, ja huolehditaan valtakunnallisesta väyläverkosta muulla kuin MAL-rahoituksella.
- **Ei kohdisteta** rakentamiseen ja tätä kautta asumisen hintaan uusia maksuja tai veroja, vaan pikemminkin pyritään vähentämään niitä. Esimerkiksi liian yksityiskohtainen kaavoitus nostaa tutkitusti rakentamiskustannuksia. Päätöksenteossa tulee aina arvioida sääntelyn kustannusvaikutuksia – oli kyse sitten kaavamääräyksistä tai veropolitiikan linjauksista.

Jotta suomalainen asuntomarkkina säilyy toimivana ja kohtuuhintaisena, on tärkeää keskittyä tarjonnan lisäämiseen, sääntelyn järkevöittämiseen, rakentamisen tuottavuuden parantamiseen ja päätösten kustannusvaikutusten arviointiin. Näillä on merkittävä rooli sen varmistamisessa, että asuminen pysyy saavutettavana kaikille myös tulevaisuudessa.

Segregaatio

Suomessa segregaatio on valitettavasti kasvava ilmiö, joka näkyy erityisesti suurissa kaupungeissa. Alueellinen eriytyminen yleistyy, ja sen vaikutukset ulottuvat myös kouluihin.

Haastavaa segregaation ehkäisystä tekee sen moniulotteisuus. Se koskettaa eri yhteiskunnan sektoreita, kuten koulutus- ja asuntopolitiikkaa, sosiaali- ja terveyspalveluita sekä kaupunkisuunnittelua. Segregaation ehkäisy vaatii laaja-alaista yhteistyötä julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin välillä, sillä ongelma vaikuttaa niin inhimilliseen hyvinvointiin kuin yhteiskunnan toimivuuteen ja kokonaisturvallisuuteen.

Asuntopolitiikalla on iso roolinsa tässä työssä. Kaupunkisuunnittelussa ja kaavoituksessa segregaatiota on mahdollista vähentää esimerkiksi luomalla edellytyksiä rakennuttaa monipuolista asuntotarjontaa erilaisista tuloluokista tuleville asukkaille samalle alueelle.

Koska eriarvoisuuden kokeminen ja syrjäytymisen kasvu on yhä yleisempää, niin tarvitsemme myös tietoa toimenpiteiden tueksi.

- **Asumisen roolista segregaation torjumisen keinona olisi tarpeen tehdä tutkimus**, joka selvittäisi tästä näkökulmasta eri hallinta- ja rahoitusmuotojen määrällisen ja alueellisen sijoittumisen lisäksi asuntotyyppi- ja kokojakaumaa. Myös rakennuskohtaiseen segregaatioon on kiinnitettävä huomiota.

Asumishäiriöt

Kotirauha on perustuslaissa turvattu. Viime aikoina vakavat asumishäiriöt, kuten väkivalta, huumeiden käyttö ja jatkuva häiriköinti, ovat lisääntyneet ja horjuttavat monien asuintalojen turvallista arkea sekä muiden asukkaiden kotirauhaa. Lainsäädäntö ei kuitenkaan tarjoa vuokranantajille riittäviä keinoja turvata asukkaiden oikeutta kotirauhaan ja turvalliseen

asumiseen. Tällä hetkellä asukkaan häätöprosessi voi kestää kuukausia. Riittävän näytön hankkiminen on vaikeaa, koska vuokranantajat eivät saa poliisilta tietoa häiriöihin liittyvistä käynneistä huoneistossa. Käytännössä todistusaineistoa joudutaan keräämään esimerkiksi naapureita haastattelemalla. Naapureita on kuitenkin usein vaikea saada todistajiksi oikeusprosessiin, koska henkeen tai terveyteen kohdistuvat uhkaukset ovat yleistyneet.

- **Mahdollistetaan vuokranantajille ja asunto-osakeyhtiöille** oikeus saada poliisilta tietoja vakavista asumishäiriöistä ja näihin liittyvistä hälytystehtävistä eduskunnan lausuman mukaisesti. Näin voidaan saada riittävää näyttöä asumishäiriöistä häätöprosessiin ja turvata kaikkien asukkaiden oikeus kotirauhaan.[3]

[3] Rakli, ammattimaiset vuokranantajat vaativat pikaista lakimuutosta asumishäiriöihin puuttumiseksi

3. Ennakoitavuus on kilpailukykyä

Veropolitiikka ja kansainvälinen kilpailukyky

Suomen kiinteistömarkkina on vahvasti kansainvälistynyt. Kaupungistuminen, työn teon murros ja demografiset muutokset edellyttävät investointeja asuntoihin, toimitiloihin, kouluihin ja sotekiinteistöihin. Nämä investoinnit jäävät suurelta osin toteutumatta ilman ulkomaisia pääomia.

Suomen kiinteistömarkkinoiden vetovoima perustuu kokonaisuutena ennakoitavuuteen, selkeään sääntelyyn ja investointeja edistävään verotukseen. Näiden tekijöiden turvaaminen on avainasemassa, jotta kansainvälinen pääoma säilyy markkinoilla ja mahdollistaa yhteiskunnan muuttuviin tarpeisiin vastaavat investoinnit.

Jotta Suomi säilyy kansainvälisesti houkuttelevana sijoituskohteena, tarvitaan:

- **Vakaata ja ennakoitavaa investointiympäristöä**: pitkäjänteiset säännöt, selkeä lupapolitiikka ja sääntelyn läpinäkyvyys mahdollistavat investointipäätökset ja laskevat riskipreemiota.
- **Johdonmukaista ja ennakoitavaa veropolitiikkaa**: verolinjausten tulee olla pitkäkestoisia ja hyvin valmisteltuja, jotta pääomaa voidaan allokoida Suomeen ilman yllättäviä kustannuspiikkejä.
- **Ei äkillisiä muutoksia rajat ylittävän liiketoiminnan verotukseen**: erityisesti korkojen verovähennysoikeutta koskevien sääntöjen on oltava selkeitä, kilpailukykyisiä ja muutoksiltaan ennakoituja, jotta kansainväliset rahoitusratkaisut säilyvät toteuttamiskelpoisina.
- **Rahastorakenne, joka edistää kansainvälisesti kilpailukykyisen rahastoliiketoiminnan kehittymistä**: Varmistetaan, että yhteissijoittamisen rahastorakenteiden kehittämistä pohtivan työryhmän tavoitteiden mukainen yhtiömuotoinen rahastorakenne saadaan toteutettua, kiinteistörahastoliiketoiminnan erityispiirteet huomioiden. Rahastorakenteen tulisi olla nykyistä erikoissijoitusrahastoa paremmin soveltuva kansainväliseen rahastoliiketoimintaan erityisesti verotuksellisesta näkökulmasta.
- **Kiinteistöverouudistus, joka ei heikennä toimialan kilpailukykyä**: Kiinteistöverokustannuksen tulee seurata paremmin kiinteistön markkina-arvon kehitystä. Veropohjan selkeyttämisen ja järjestelmän ajantasaistamisen ohella on varmistettava, ettei verorasitus estä hankkeiden käynnistymistä, korjaus- ja uudistamisinvestointeja tai energiatehokkuusparannuksia. Uudistus ei saa aiheuttaa kohtuutonta kiinteistöverokustannuksen nousua kiinteistönomistajille. Kiinteistöverotuksen kokonaistaso ei saa enää nousta.

Kiinteistö- ja rakentamisalan TKI ja tuottavuus

Kiinteistö- ja rakentamisalan tuottavuuden kasvu säästäisi merkittävästi kansantalouden resursseja ja loisi yrityksille kasvumahdollisuuksia. Rakentamisen toimialalle ohjautuu kuitenkin noin 2 % Business Finlandin TKI-tuista ja 0,2 % muista tuista, ja alan yritysten omarahoitusosuus TKI-hankkeissa on merkittävästi keskimääräistä suurempi. Myös kansallisen TKI-tavoitteen toteuttamiseksi tulee katse kiinnittää TKI-toiminnan katvealoihin, joilla on potentiaalia nostaa TKI-panoksiaan. Tuottavuuden lisäksi TKI-panostuksin voidaan edistää alan kiertotaloutta ja älykästä energiatehokkuutta.

- **Kohdistetaan rahoitusta** kiinteistö- ja rakentamisalan kansalliseen TKI-toimintaan, jonka tavoitteena on tuottavuuden parantaminen, energiasiirtymä ja kestävä energiajärjestelmä sekä kiertotalousmarkkinan edistäminen.
    - Tunnistetaan Business Finlandin ohjelmakriteereissä kiinteistö- ja rakennushankkeiden epäsuora vaikutus vientiin, ja tuodaan tuottavuuteen liittyviä kriteerejä rinnalle.
    - Tunnistetaan avoimien ekosysteemien toimijat, jotka voivat koordinoida yhteistyöhankkeita, ja mahdollistaan rahoitus niille. Tällaisia toimijoita voisivat olla esimerkiksi toimialajärjestöt tai innovaatiokeskukset.

Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjunta

Nykyisen lainsäädännön ja kiinteistöalalla käytettävien yleisten juridisten rakenteiden puitteissa tosiasiallisen edunsaajan selvittäminen on kiinteistöalalla haastavaa, usein jopa käytännössä mahdotonta. Nykytilanne ei ole paras mahdollinen edistämään rahanpesun ja terrorismin rahoituksen torjuntaa. Puutteellinen lainsäädäntö heikentää Suomen kilpailukykyä kiinteistösijoitusten kohdemarkkinana suhteessa tärkeimpiin kilpailijamaihin[4].

OEDC:n Global Forum on Transparency and Exchange of Information for Tax Purposes: Finland -raportti[5] suosittaa varmistamaan, että tosiasiallista edunsaajaa koskeva tieto olisi täsmällistä, ajantasaista ja niiden tahojen käytettävissä, jotka tarvitsevat tietoa esimerkiksi asiakkaan tunnistamiseen liittyvän prosessin hoidossa.

Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjuntaa kiinteistöalalla edistäisi myös kiinteistö- ja huoneistokauppaa koskevan markkinatiedon laajempi julkisuus ja olemassa olevien rekistereiden (mm. Kiinteistöjen kauppahintarekisteri) käytön salliminen rahanpesun torjuntaan liittyvissä tarkoituksissa. Hintatietojen laajempi julkisuus lisäisi markkinoiden läpinäkyvyyttä ja

[4] https://prep.wisdominterface.com/wp-content/uploads/2025/04/jll-global-real-estate-transparency-index-2024-1.pdf
[5] https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2022/08/global-forum-on-transparency-and-exchange-of-information-for-tax-purposes-finland-2022-second-round_9662f73e/9d732003-en.pdf

parantaisi rahanpesun torjunnan mahdollisuuksia. Ulkoinen kontrolli voisi täydentää viranomaisten valvontaa, kun lehdistö ja kansalaisjärjestöt voisivat tutkia mahdollisesti epäilyttäviä kauppoja.

- **Toteutetaan** tosiasiallisen edunsaajan rekisteröinti kiinteistöalalla OEDC:n Global Forum on Transparency and Exchange of Information for Tax Purposes: Finland -raportin suositusten mukaisesti. Keskinäisen asunto-osakeyhtiön osakkeiden tosiasiallisen edunsaajan rekisteröintiin tulee löytää ratkaisu, joka tuottaa nykytilannetta realistisemman kuvan asunto-osakeyhtiön omistuspohjasta lisäämättä kuitenkaan merkittävästi taloyhtiön hallinnointiin liittyvää työtä ja kustannuksia.
- **Lisätään** kiinteistö- ja huoneistokauppaa koskevan markkinatiedon avoimuutta ja sallitaan olemassa olevien rekistereiden (mm. Kiinteistöjen kauppahintarekisteri) käyttö rahanpesun torjuntaan liittyvissä tarkoituksissa.

Datakeskukset

Datakeskusten määrän odotetaan kasvavan Suomessa merkittävästi tulevina vuosina, joten hankkeiden vaikutuksia tulisi arvioida kokonaisvaltaisesti ja pitkäjänteisesti hallitun kasvun aikaansaamiseksi. Vaikutuksia on muun muassa energiajärjestelmään, ympäristöön ja liiketoimintamahdollisuuksiin.

- Vahvistetaan datakeskuksia koskevaa kansallisen tason päätöksentekoa ja koordinaatiota, jotta voidaan paremmin priorisoida hankkeita, ohjata niiden sijoittumista, huolehtia energiajärjestelmän kestävyydestä sekä lisätä kansallista osaamista ja talouden kasvupohjaa datakeskusliiketoiminnassa.

4. Arvoa ja kestävyyttä valmiista

Korjausrakentaminen, energiatehokkuus ja energiajärjestelmä

Rakennettu ympäristö muodostaa 83 % Suomen kansallisvarallisuudesta. Toisaalta rakennuskannan korjausvelka on kasvanut merkittävästi koko 2000-luvun ajan ja oli 94 miljardia euroa vuonna 2023[6]. Samalla rakennusten energiatehokkuusdirektiivi velvoittaa olemassa olevan rakennuskannan energiatehokuuden parantamiseen. Kansantalouden kannalta viisainta on suunnata tarvittavat remontit rakennuksiin, joilla on käyttöikää jäljellä, keskittyä kustannustehokkaisiin toimenpiteisiin ja joustavoittaa käyttötarkoitusmuutoksia sekä lisärakentamista taloudellisen yhtälön helpottamiseksi. Tähän kytkeytyvät myös rahoitusmahdollisuudet ja EU-tason ylikansallisen pankkisääntelyn aiheuttamat haasteet.

Vapaaehtoiset energiatehokkuussopimukset ovat keskeisessä roolissa energiatehokkuusdirektiivin kansallisten velvoitteiden täyttämisessä. Kannusteiden puute on kuitenkin merkittävä heikkous ja vähentää kiinteistönomistajien halukkuutta sitoutua sopimusjärjestelmään. Korjausrakentamiseen kohdistuvat energiatehokkuustuet edistäisivät myös markkinaa ja siten rakennusalan työllisyyttä.

Toisaalta energiaan liittyvä EU-sääntely säätelee monin paikoin keinoja, ei tavoitteita, mikä aiheuttaa haasteita. Energiatehokkuusdirektiivi EED ohjaa nykyisellään kokonaisenergiankulutuksen pienentämiseen, mikä haittaa investointeja joustavan energiankäytön ratkaisuihin. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi EPBD:n kohdalla on tärkeää kiinnittää huomiota joustavuuteen sekä teknologianeutraaliuteen, oli sitten kyse kotimaan toimeenpanosta tai vaikuttamisesta direktiivin mahdolliseen uudelleentarkasteluun tulevaisuudessa.

Energiansäästön painottaminen päästövähennysten sijaan ja tähän liittyvät ongelmat ilmenevät kiinteistöjen kohdalla esimerkiksi talotekniikka- ja ilmalämpöpumppuinvestoinneissa. Käytännön tasolla nämä ratkaisut saisivat aikaan merkittäviä päästövähennyksiä kustannustehokkaasti ja vauhdittaisivat uusiutuvan energian investointeja, mutta saattavat samalla lisätä päästöttömän sähkön käyttöä.

Energiajärjestelmän tasapainon ja päästöjen vähentämisen näkökulmasta on yhä tärkeämpää, milloin energia kulutetaan. Rakennusten rooli energiajärjestelmässä on muuttunut yhä aktiivisemmaksi tuotannon, kulutusjouston, energiankierrätyksen ja energian varastoinnin näkökulmasta. Nämä ratkaisut edistävät myös energian huoltovarmuutta. Yksittäisen rakennuksen joustopotentiaali on yleensä varsin pieni, mutta isoja kiinteistömassoja tarkasteltaessa potentiaali on jo huomattava. Isompiin kiinteistökokonaisuuksiin kannattaa

[6] ROTI-raportti_2025_low_Suojattu.pdf

keskittää toimenpiteitä myös sen takia, että niin saadaan verkkoihin varmempaa ja hallittavampaa joustokapasiteettia.

- **Elvytetään rakentamista korjausrakentamisen hankkeiden avulla** kohdistamalla energiatehokkuussopimusten puitteissa rahoitusta asuinrakennusten ja toimitilojen energiatehokkuusavustuksiin. Varmistetaan, että avustusten soveltamisalaan kuuluvat kaikki kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen sitoutuneet yhteisöt.
- **Varmistetaan, että korjausrakentamisen** kustannukset tai hallinnollinen kynnys ryhtyä hankkeeseen eivät kasva rakentamiseen kohdistuvien säädösten vaikutuksesta. Perataan rakentamisen lainsäädäntö tältä osin ja mahdollistetaan poikkeuksia, jotta korjausrakentaminen olisi mahdollisimman houkuttelevaa.
- **Otetaan käyttöön määräaikainen verokannustin**, kuten nopeutettu poisto, jotta saadaan liikkeelle uusia investointeja energiatehokkuuteen, lämmityksen sähköistämiseen, paikalliseen energiantuotantoon, energian varastointiin ja kulutusjoustoon. Määräaikainen verokannustin voitaisiin kohdistaa ensisijaisesti energiatehokkuussopimukseen sitoutuneille yhteisöille.
- **Mahdollistetaan** lainsäädännössä energiayhteisöt siirtoverkon yli.
- **Vaikutetaan EU:n energiapolitiikkaan** siten, että energian säästämisen sijaan pääfokus on päästöjen vähentämisessä, ja että rakennukset ymmärretään aktiivisena osana energiajärjestelmää, ei vain passiivisina energian kuluttajina. Tavoitteita asetettaessa tulee ottaa huomioon kansallinen lähtötaso. **Päästökaupan** (ETS1 ja ETS2) tulee säilyä keskeisenä päästöjen vähentämisen keinona.
- **Vaikutetaan** EU-tasolla ylikansalliseen pankkisääntelyyn (Basel III / CCR3), jotta pankit pystyisivät nykyistä paremmin rahoittamaan rakentamista, korjaamista ja rakennusalan vihreää siirtymää.
- **Vaikutetaan** komission Housing Simplification Packagen yhteydessä ja EPBD:n mahdollisessa uudelleentarkastelussa siihen, että rakennusten energiatehokkuussääntely yksinkertaistuisi, joustavoituisi ja olisi teknologianeutraalia. **Huolehditaan,** että EPBD pysyy direktiivinä.
- **Toimeenpannaan EU-säädökset** kansalliset intressit ja kustannustehokkuus huomioiden. Ei säädellä yli direktiivien vaatimusten.

Rakentamisen kiertotalous

Rakennetun ympäristön kiertotalouden ensimmäinen ja kustannustehokkain taso on tilojen kierto eli olemassa olevien rakennusten ja tätä kautta infran tehokas käyttö. Tämän lisäksi rakennusmateriaalien ja -osien kiertotalousmarkkina tarvitsee edistämistoimenpiteitä.

Rakentamisen kiertotalousmarkkinan syntymistä hidastaa muun muassa kierrätettyjen rakennusmateriaalien ja -osien saatavuus ja hinta sekä turvallisuuteen liittyvät

vastuukysymykset. Selkeiden pelisääntöjen ja kiertotaloutta tukevien standardien puuttuessa monet vastuukysymykset käytettyjen rakennusosien hyödyntämisestä lankeavat rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Tämä korottaa kynnystä käyttää rakennushankkeissa kierrätysmateriaaleja ja hidastaa käytettyjen rakennusosien markkinan syntymistä.

Kiertotalous tuo helposti hankkeisiin lisäkustannuksia esimerkiksi siksi, että prosessit ovat uusia. Rakentamisen kustannukset vaikuttavat suoraan hankkeiden käynnistymiseen ja lopulta asumisen hintaan, joten kiertotaloustuotteiden hyödyntäminen ei saisi nostaa kustannuksia.

Uusien toimintamallien pilotointi käytännön hankkeissa on osoittautunut tehokkaimmaksi tavaksi saada aikaan systeemisiä muutoksia rakennusalan toiminnassa. Haasteita liittyy muun muassa rakennushankkeiden eri osapuolten väliseen yhteistoimintaan ja yhteisten prosessien kehittämiseen.

- **Muodostetaan yhteisiä standardeja** ja tuotekelpoisuuden pelisääntöjä, miten puretut rakennusosat muuttuvat uudelleenkäytettäviksi tuotteiksi. Näin voidaan selkeyttää vastuukysymyksiä, eikä uudelleenkäytettävän materiaalin käyttö olisi täysin rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla.
- **Kohdistetaan eri rahoitusmekanismien** kautta tukea matalan kynnyksen pilottihankkeisiin rakentamisen kiertotalouden vauhdittamiseksi (ks. myös TKI yllä).
- **Pidättäydytään** rasittamasta julkisten hankintojen kriteerejä joustamattomilla kiertotalousvaatimuksilla. Vaatimukset, joita rakentamisen markkina ei vielä pysty toteuttamaan, johtavat vähäiseen kilpailuun ja kohonneisiin kustannuksiin.