



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Valtion tukema asuntorakentaminen

Johtaja Sanna Hughes



Petteri Orpon hallitusohjelman linjauksia asuntopolitiikasta

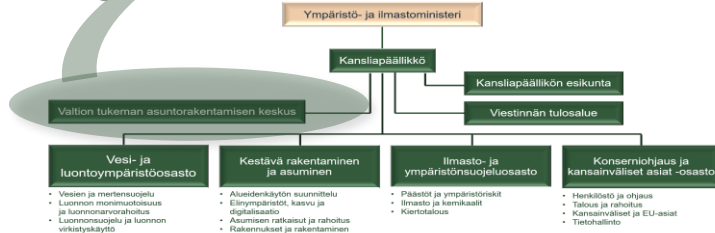
- Lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella. Mitoitetaan valtion tukeman asuntotuotannon korkotuki- ja takauslainavaltuudet aiempaa paremmin rakennusalan muun suhdannetilanteen mukaisesti. Hallitus vähentää yhteiskunnan tukemaa ARA-asuntotuotantoa hallitusti.
- Hallitus kohdistaa yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Palautetaan yhteiskunnan tukemiin vuokra-asuntoihin tulorajat. Hallitus toteuttaa myös asumistuen kokonaisuudistuksen, joka parantaa tuen ohjautuvuutta sitä eniten tarvitseville.
- Selvitetään yhteiskunnan tukeman asumisen kehittämistarpeista ja toteutetaan tarvittavat lakimuutokset. Selvitetään Valtion asuntorahaston (VAR) käyttötarkoitusta. Selvitetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) roolia, asemaa ja tehtäviä.
- Alennetaan erityisryhmien investointiavustuksen avustusprosenttia. Puolitetaan asumisneuvonta-avustuksen määräraha ja kohdennetaan se paremmin. Vähennetään hissi- ja esteettömyysavustusten määrää. Otetaan käyttöön takausmaksut (0,5 %) uusissa valtion tukemissa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa, mutta rajataan erityisryhmien asuntotuotanto takausmaksun ulkopuolelle.



Mitä on tehty tähän mennessä?

- Selvitykset
 - Julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys ja kehittäminen 2020-luvulla (13.3.2024)
 - Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän toimenpidesuositukset (25.1.2025)
 - Tulojen vaikutus asumiseen valtion tukemassa vuokra-asunnossa: Selvitys mahdollisista toteutusvaihtoehdoista (2.7.2025)
 - Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuen lopettamisen vaikutukset ja ratkaisut järjestelmän riskeihin (2.7.2025)
- Lakimuutokset tai -hankkeet
 - Tulorajojen käyttöönotto valtion tukemissa asunnoissa (1.1.2025)
 - ARAn lakkauttaminen ja sen toimintojen siirtäminen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseseen (1.3.2025)
 - Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut (HE-luonnos lausunnoilla kesällä, jatkovalmistelussa)
 - Opiskelija-asuntojen korkotukilainojen enimmäismäärän korottaminen (HE-luonnos lausunnoilla 30.9.2025 asti)
- Poliittiset päätökset (kehys/talousarvio/käyttösuunnitelma)
 - Uusien asumisoikeusasuntojen tukemisen lopetetaan
 - Korkotukivaltuuksien vastasyklisyys / hallittu pienentäminen, lyhyiden korkotukilainojen osuuden kasvattaminen
 - Erityisryhmien investointiavustusten pienentäminen ja kohdentaminen
 - Hissi- ja esteettömyysavustusten vähentäminen

Varken organisaatio 1.3.2025



Keskuksen johtaja

Rahoitusryhmä

Valvontaryhmä

Asumisen tietopalvelut -ryhmä

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ryhmän johtaja Heli Huuhka Lahenius • korkotuki- ja takauslainapäätösten valmistelu • luottoriskinhallinta • tonttihinnot • asuntorakentamisen ja korjausten avustukset • asiakaspalvelu | <ul style="list-style-type: none"> • Ryhmän johtaja Sami Turunen • Valtion tukemien asuntojen käytön ja omistajayhteisöjen ohjaus, valvonta, riskienhallinta • asumisneuvonnan ohjaus • yleishyödyllisyysilmoitusten käsittely • rajoituksia koskevat hakemukset ja luovutushakemukset • aso-järjestysnumeroiden hakeminen ja järjestysnumerorekisterin ylläpito • hallintokanteluiden käsittely • seuraamusmenettelyjen hoitaminen • asiakaspalvelu | <ul style="list-style-type: none"> • Ryhmän johtaja Kimmo Huovinen • Tietopalvelut ja raportointi • Asuntomarkkinoiden seuranta • Asianhallintatehtävät • Maksatustehtävät • Energiatodistusasiat • Asiakaspalvelu |
|---|---|---|



Varken toiminta-ajatus, roolit ja päätehtävät

- Miksi VARKE on olemassa (toiminta-ajatus): **valtion tukeman asuntorakentamisen toimeenpanotehtävät**
- Päätehtävät:
 1. asuntorakentamisen **korkotukilainoitus**
 2. valtion **takauksiin ja avustuksiin** liittyvät tehtävät
 3. valtion tukemia asuntoja omistavien yhteisöjen **ohjaus ja valvonta**
 4. lainoihin ja takauksiin liittyvän **riskienhallinnan järjestäminen**
 5. asumisen ja asuntomarkkinoiden **tietopalveluista** vastaaminen
 6. **energiatodistusmenettelyn** valvonta ja energiatodistustietojärjestelmän ylläpito
 7. asumisoikeusasunnon hakemiseen oikeuttavien **järjestysnumerojen** antaminen

Roolit

Rahoittaja

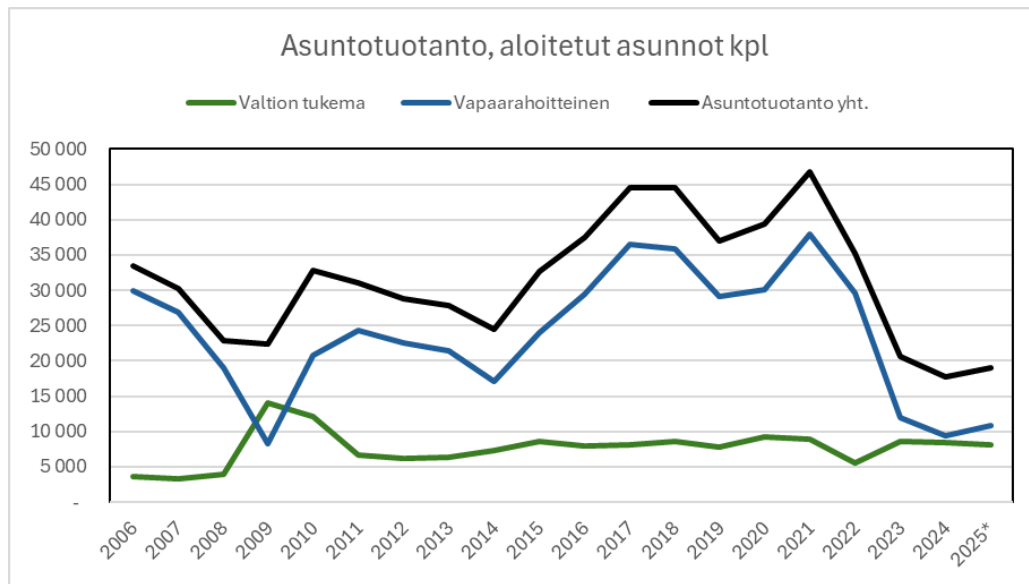
Valvoja ja
ohjaaja

Asiantuntija ja tiedon
tuottaja



Asuntorakentamisen ja asuntomarkkinoiden näkymät

- Valtion tukemalla asuntotuotannolla ollut iso merkitys 2024-2025
 - Noin 45 % kaikista aloituksista ja lähes 80 % kerrostaloista
- Vuokra-asuntojen runsas tarjonta on näkynyt myös valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen markkinoilla
 - Asuntoja tarjolla ja saatavilla aiempaa enemmän myös kasvukeskuksissa
 - Tyhjien määrät kasvaneet
 - Vuokrat nousseet markkinavuokria enemmän
- Haasteet valtion tukemalle tuotannolle
 - Vuokra-asuntojen pitkäaikaisen kysynnän varmistaminen
 - Vuokratason asettuminen markkinavuokraa alemmalle tasolle

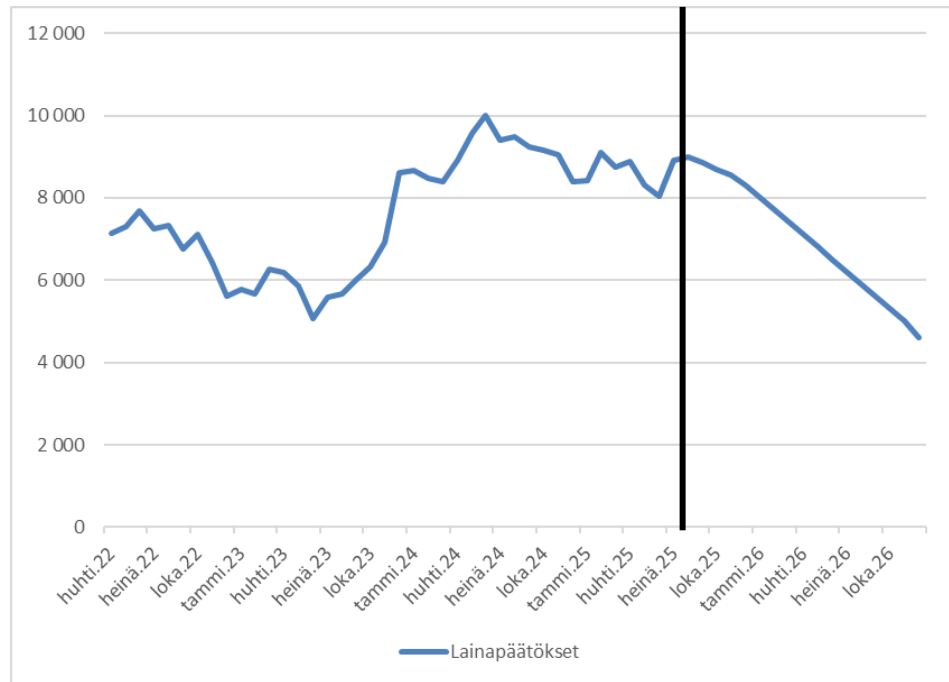




Valtion tukema asuntotuotanto

2025 arvio ja vuosi 2026
arvioitu jos valtuus 1 mrd.

- Korkotukilainoituksen elvytysvaikutus huipussaan kevästä 2024 vuoden 2025 lopulle
- Lainapäätökset (aloitukset):
 - 2024 yht. 8 400 as.
 - 2025 yht. 8 100 as. (-4%)
- Vuosina 2026-2027 valtuus pienenee, tavoite terävöittää vastasyklistä tuotantoa
 - 2026 valtuus 1,135 Mrd€ -> noin 5 000 as.
 - 2027 valtuus 500 M€ -> yht. noin 2 000 as.





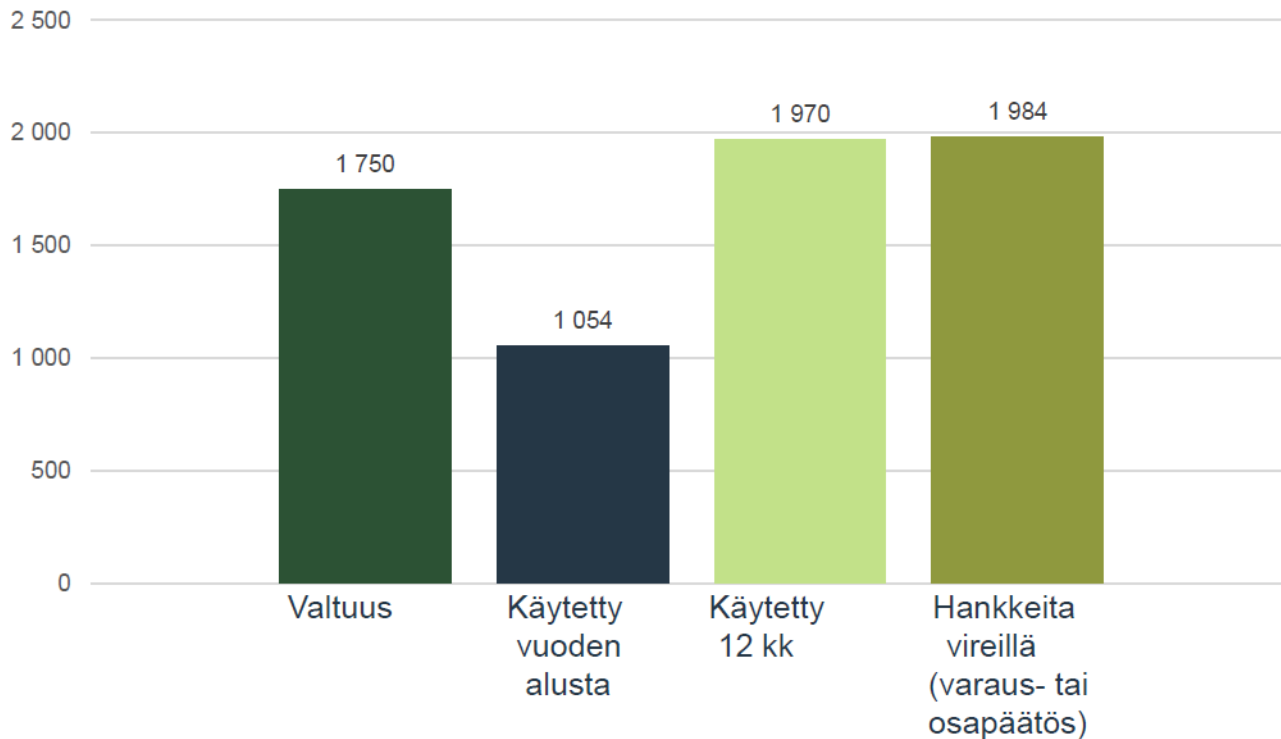
Tuen kohdistamista ohjaa VN käyttösuunnitelma

- Valtaosa valtion tukemasta tuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle ja muille MAL-seuduille. Rakennettaville ja peruskorjattaville asunnoille on oltava pitkäaikainen tarve
- Valtion tukemaa tuotantoa ei tule rakentaa alueille, joilla asuntomarkkinariskien arvioidaan kasvavan. Jos uudistuotannon hinta ylittää markkinavuokra- ja hintatason, hankkeita voidaan hyväksyä vain erityisten painavasta syystä
- Hankkeiden kustannusten nousu ei saa olla nopeampaa kuin yleinen rakennuskustannusten nousu. Kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita painotetaan.
- Kaikessa valtion tukemassa tuotannossa painotetaan esteettömyyttä. Huoneistotyyppijakaumassa tulee ottaa huomioon asuntojen kysynnän muutoksen pitkällä aikavälillä





Korkotukivaltuuden käyttö (M€)



Valtuutta käytetty

1 054 M€

edv 1 065 M€

Hankkeita vireillä

1 984 M€

edv 2 549 M€

Valtuutta jäljellä

696 M€

40% valtuudesta



Alkavat valtion tukemat asunnot hankemuodottain

Liukuva vuosisumma

9 019^{-2%}
Vuosimuutos

Asuntojen lkm vuoden alusta

4 983^{11%}
Muutos ed. vuoden alkuun

HANKEMUOTO	Liukuva vuosisumma (22.08.2024)	Liukuva vuosisumma (22.08.2025)
Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	3 790	2 780
Erityisryhmien vuokra-asunnot	2 244	2 586
Asumisoikeusasunnot	2 311	2 380
Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	826	1 163
Takauslainoitettut vuokra-asunnot	0	110

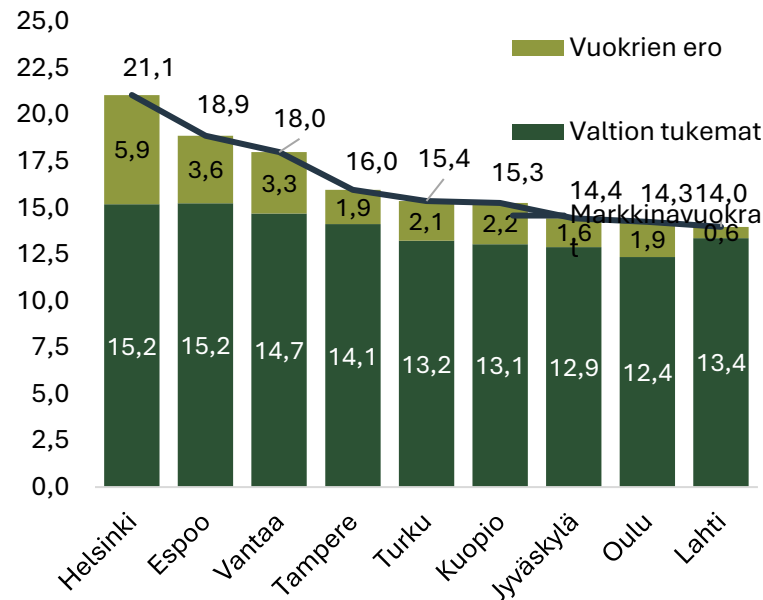
Vuokrien kehitys suurissa kaupungeissa 2025

Valtion tukemien asuntojen vuokrat kallistuivat vuoden 2025 alussa (1. neljännes) koko maassa keskimäärin **4,0 %**.

- Vuotta aiemmin nousu oli 4,6 %.

Vuokrat nousivat (suluissa v. 2024 korotus):

- Turussa 6,2 % (5,0 %)
- Helsingissä 4,9 % (6,0 %)
- Tampereella 4,8 % (4,6 %)
- Espoossa 4,7 % (4,3 %)
- Oulussa 4,1 % (4,2 %)



- Pääkaupunkiseudulla markkinavuokrat pysyivät lähes ennallaan asuntojen ylitarjonnan jatkuessa.
- Muissa suurissa kaupungeissa markkinavuokrat nousivat noin 2 % edellisvuodesta

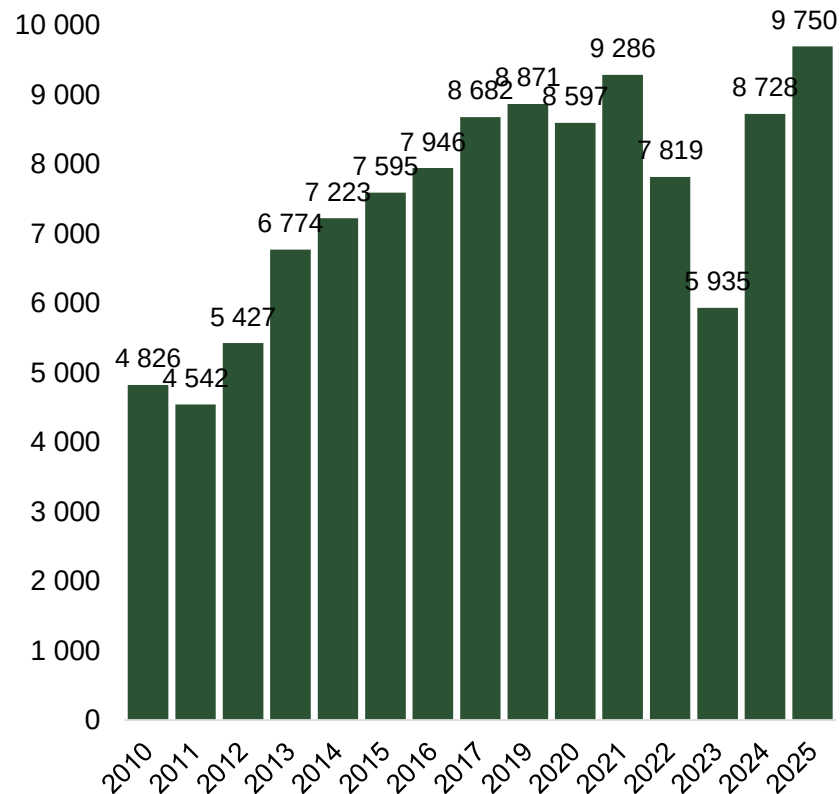


Tyhjät valtion tukemat vuokra-asunnot 2010–2025

- eniten tyhjiä 2025

Kunta	Tyhjät asunnot	Vuosi­muutos , asuntoa	Osuus asunnoista (%)
Helsinki	1 600	253	2,8
Kouvola	629	210	19,0
Joensuu	441	162	9,2
Kuopio	272	37	3,9
Savonlinna	258	-107	14,0
Hämeenlinna	244	128	12,9
Vaasa	237	29	8,6
Lahti	234	27	3,4
Raahe	206	94	38,2

- Tyhjien määrä kasvoi 1 000 asunnolla 9 750 asuntoon
- osuus asuntokannassa nousi 3,6 %:sta 4,1 %:iin.
- Tyhjien asuntojen määrä lisääntyi 117 ja väheni 81 kunnassa





Korjausavustukset

- Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus myöntää korjausavustuslain (1087/2016) mukaisia korjausavustuksia
 - Iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjausavustus
 - Jälkiasennushissin rakentamisen avustus
 - Liikkumisesteen poistamisen avustus, eli esteettömyysavustus
- Määrärahaa vuodelle 2025 käytettävissä 9,2 miljoonaa
- VM talousarvioesityksessä avustusmääräraha vuodelle 2026 on 6,985 M€



Korjausavustukset

- **lökkään ja vammaisen henkilön asuntojen korjausavustus**

- Yli 65-vuotiaalle tai vammaiselle henkilölle myönnettävä avustus kotona tehtäviin esteettömyyskorjauksiin tai välttämättömiin korjauksiin
- 50 % korjauskustannuksista
- Avustuksissa tulo- ja varallisuusarajat

- **Jälkiasennushissin rakentamisen avustus**

- Asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle myönnettävä avustus hissien jälkiasentamiseksi kerrostaloon, jonka yhteydessä ei ennestään ole hissiä
- 35 % kaikista hissien rakennuskustannuksista

- **Liikkumisesteen poistamisen avustus (esteettömyysavustus)**

- Asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle myönnettävä avustus liikkumisesteen poistamiseksi tehtäviin korjauksiin asuinrakennuksen sisäänkäynnillä ja yhteisissä tiloissa
- 35 % korjauskustannuksista





Asumisoikeusasunnot

- Asumisoikeusasuntojen uudistuotantoon myönnetään korkotukilainaa enää vuoden 2025 loppuun
- Uudistuotannon korkotukilainojen myöntämisen päättyminen ei kuitenkaan tarkoita koko asumisoikeusjärjestelmän päättymistä
- Ympäristöministeriössä käynnissä lainsäädäntövalmistelu järjestelmän joustavuuden lisäämiseksi ja riskien vähentämiseksi



Asukasvalinta valtion tukemassa asuntotuotannossa

- Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen
- Tavoitteena on, että asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille. Samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.
- Asukasvalinnassa otetaan huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve ja sen kiireellisyys, tulot ja varallisuus (asukasvalintaperusteet)
 - Asuntojen tarjonnassa ja asukasvalinnassa tulee edistää hakijoiden yhdenvertaisuutta
 - Asuntoihin ovat etusijalla **asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat**
- Yksittäistapauksessa poikkeukset etusijajärjestykseen mahdollisia, mutta edellyttää perustellun syyn (esim. hakijan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon/asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaminen)
- Varkella ohjeet asunnontarpeen kiireellisyyden arviointiin: kiireellisyysluokitus, jossa luokat 1. erittäin kiireellinen asunnontarve, 2. kiireellinen asunnontarve ja 3. asunnontarve



Asukasvalinnan tulo- ja varallisuusrajat

- Valtakunnalliset tulorajat (1.1.2025 lähtien)
 - Tuloina huomioidaan hakijaruokakunnan pysyvät bruttokuukausitulot

1 aikuinen	2 aikuista	1 aikuinen ja 1 lapsi	2 aikuista ja 1 lapsi	2 aikuista ja 2 lasta	2 aikuista ja 3 lasta
3 540 €	6 020 €	4 190 €	6 670 €	7 270 €	7 870 €

- Kuntakohtaiset varallisuusrajat
 - Kunnat määrittelevät vuosittain rajan, esim. Helsingissä v. 2025 yhden henkilön raja 89 000 euroa, Jyväskylässä 46 000 euroa. Raja vaihtelee ruokakunnan koon mukaan.
 - Varallisuutena huomioidaan hakijan nettovarallisuus
- Laista tulee joitain poikkeuksia tulo- ja varallisuusrajojen soveltamiseen





Erityisryhmäkohteiden asukasvalinta

- Erityisryhmäkohteiden asukasvalintaperusteet ovat samat kuin muissakin valtion tukemissa vuokra-asunnoissa (asukasvalintaperusteina asunnontarve, varallisuus ja tulot). Lisäksi täytyy selvittää, että hakija kuuluu avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään ja että hän tarvitsee asumiseensa erityistä tukea.
- Jos kyse on tuki- tai palveluasumisesta, selvitetään henkilön tuki- tai palveluasumisen tarve kirjallisella lausunnolla
- Erityisryhmäkohteissa ei ole käytössä tulorajoja, mutta varallisuusrajat on. Varallisuusraja voi olla korkeampi, jos kyse on ympärivuorokautisesta palveluasumisesta.



Valtion tukemien vuokra-asuntojen yhteishallinto eli asukasdemokratia

- Valtion tukemiin vuokra-asuntoihin sovelletaan lakia valtion tukemien vuokra-asuntojen yhteishallinnosta (1169/2022), ns. yhteishallintolakia.
- Yhteishallinnon tavoitteena on
 - antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa
 - lisätä asumisviihtyvyyttä
 - edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa
 - edistää vuokratalojen energiatehokkuutta ja kestäväää asumista
 - turvata riittävä ja oikea-aikainen tiedonkulku asukkaiden ja vuokrataloyhteisön välillä yhteishallinnossa



Yhteishallintoa monella tasolla:

Asukkaiden kokous

Asukastoimikunta

Yhteistyöelin

Hallituksen asukasjäsen

Asukkaiden valitsema valvoja

Miten yhteishallintoa toteutetaan?

- Yhteishallintolaki on puiteluontoinen laki, joka takaa asukkaiden oikeudet ja määrittelee vuokrataloyhteisön velvollisuudet. Lisäksi laissa on määritelty tiettyjä toimintatapoja.
- Asukkaille yhteishallintoon osallistuminen on vapaaehtoista.
- Asukkaiden kokous vähintään kerran vuodessa. Lisäksi viipymättä koolle, jos yksi kymmenesosa äänioikeutetuista sitä vaatii.
- Myös erityisryhmäkohteissa on järjestettävä yhteishallintoa, mutta poikkeussäännöksellä voidaan muovata yhteishallinnon toteuttamistapaa asukkaiden erityistarpeet huomioon ottavaksi.





Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Kiitos!

Sanna Hughes
Johtaja
Ympäristöministeriö
Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
sanna.hughes@gov.fi
p. 029 525 0071