

30.9.2025

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 99/2025 VP EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2026

VIITE: EDUSKUNNAN YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASiantuntijapyyntö 15.9.2025

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle valtion talousarvioesityksestä vuodelle 2026, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVALLA on 137 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä 340 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2026 yhteensä noin 3 700 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleistä valtion tuella rakennetun asuntokannan asuntomarkkinatilanteesta

Väestö- ja elinkeinorakenteen muutos sekä kaupungistuminen vaikuttavat asuntomarkkinoihin merkittävästi. Asuntomarkkinoiden polarisoitumiskehitys jatkuu. Väestöltään kasvavilla alueilla on pulaa erityisesti kohtuuhintaisista vuokra- ja asumisoikeusasunnoista, toisaalta väestöltään vähenevillä alueilla kärsitään tyhjien asuntojen ongelmasta. Kotitalouksien keskikoon dramaattinen lasku haastaa toimijoita väestöltään vähenevillä alueilla, joiden asuntokannasta valtaosa on rakennettu vuosikymmeniä sitten vallinneeseen väestörakenteeseen. Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä jatkaa kasvuaan kasvavilla alueilla. Toimivat asuntomarkkinat ovat myös tärkeitä alueen muun talouskehityksen kannalta. Varsinkin kasvavilla kaupunkiseuduilla kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen saatavuus mahdollistaa työvoiman liikkumisen ja talouskasvun.

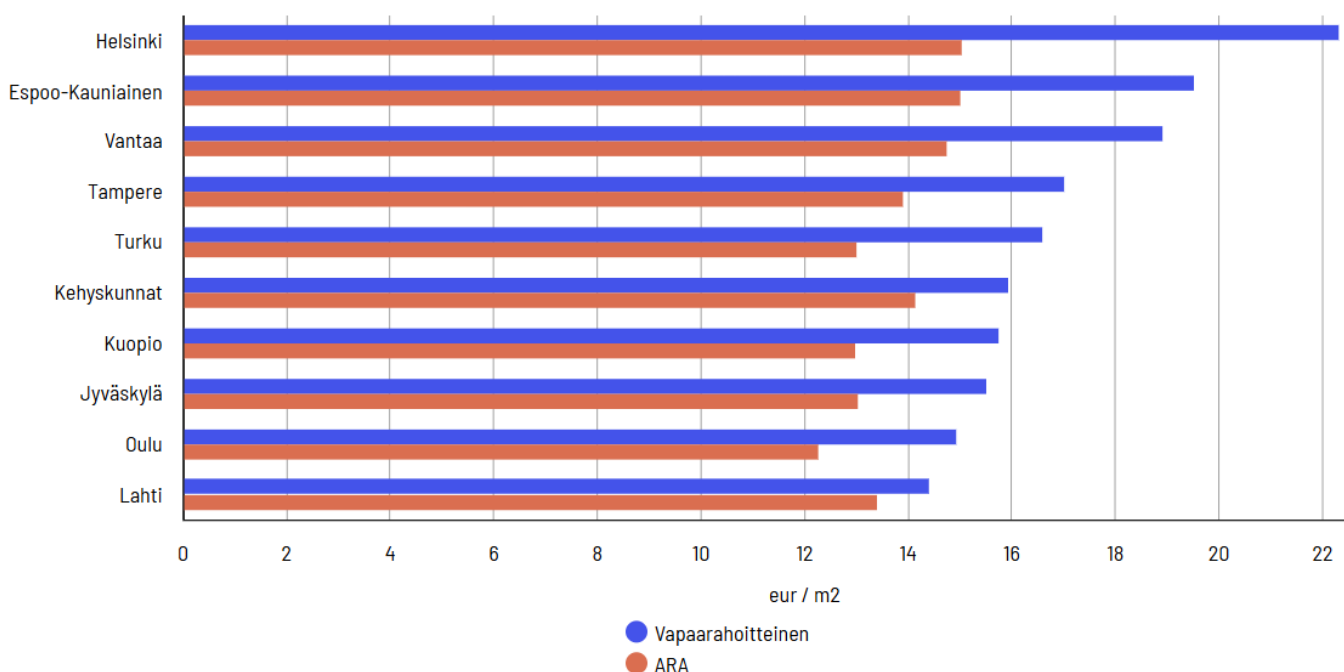
30.9.2025

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasunnoille jatkuvaa kysyntää

KOVAn jäsenyhtiöissä voimassa olevien asuntohakemusten määrä on kasvanut muutamien viime vuosien aikana huomattavasti ja niiden taso on pysynyt korkeana myös tänä vuonna. Kysyntään voidaan vaikuttaa vain rakennuttamalla merkittävästi lisää uusia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa edustavien asumisoikeusasuntojen kysyntä on merkittävää etenkin kasvukeskuksissa.

Samaan aikaan kun kysyntä kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin on vahvaa, myös valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrien ero vapaarahoitteisiin vuokriin on pysynyt suurena. Helsingissä valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat keskimäärin 33 prosenttia pienemmät kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Espoossa, Oulussa, Tampereella, Turussa ja Vantaalla ero on keskimäärin 18–23 prosenttia. Seuraava kuvio esittää valtion tukemien vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräisiä neliövuokria suurimmissa kaupungeissa vuoden 2025 toisella neljänneksellä.

Vapaarahoitteisten- ja ARA-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat, 2. neljännes 2025



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat

Rakentamisen suhdannenäkymät

Rakentamisen yleinen suhdannetilanne on tällä hetkellä edelleen todella heikko. KOVA odottaa, että vuonna 2025 asuntaloitusten kokonaismäärä jää edelleen vain 18 000 asunnon tasolle. Myös Rakennusteollisuus RT ry odottaa omassa syyskuun suhdannekatsauksessaan samaa asuntotuotantovolyymia. On huomionarvoista, että näin alhaisia lukemia ei nähty edes 1990-luvun laman pohjalla ja nyt tätä 18 000 asunnon vuosituotantovauhtia on madeltu jo kolmen vuoden ajan. Kaikesta vuoden 2025 uudisasuntotuotannosta on yli kolmannes valtion tukemaa.

Myöskään vuodesta 2026 ei asuntorakentamisen suhteen voida odottaa erityisen valoisaa. Rakennuslupia myönnettiin vuoden 2025 ensimmäisellä puoliskolla vain 8 500 asunnolle, mikä on edelleen alhaisin lukema 30 vuoteen. Kauan odotettua vapaarahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä tuskin tullaan näkemään ainakaan ennen ensi vuoden loppupuolta. KOVA arvioi, että vuonna 2026 aloitetaan ainoastaan 20 000

30.9.2025

asunnon rakentaminen, joista lähes joka neljäs on valtion tukema. Myös Rakennusteollisuus RT ry jakaa tämän näkemyksen syyskuussa 2026 julkaisemassaan suhdannekatsauksessa. Rakennusalan suhdannekäännettä tulee todennäköisesti lisäksi ainakin jonkin verran jarruttamaan rakennuskustannusten orastava kasvu erityisesti materiaalien kohdalla.

KOVAn jäsenet rakennuttavat kaikesta valtion tuella rakennettavasta valtion tukemasta asuntotuotannosta noin 70 prosenttia ja noin 80 prosenttia kaikesta valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta. KOVAn jäsenet käynnistävät vuonna 2025 yhteensä noin 4 700 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen, mikä vastaa reilua neljännestä koko maan kaikesta asuntotuotannosta. Vuonna 2026 KOVAn jäsenet odottavat aloittavansa 3 700 asuntoa eli noin viidenneksen kokonaisu-asuntotuotantovolymista.

Lisäksi rakennusalan suhdannetilannetta vaikeuttaa se, että uusille asunnoille, pois lukien kohtuuhintainen asuntotuotanto, ei ole tällä hetkellä kysyntää, sillä tällä hetkellä suurissa kaupungeissa on paljon vapaarahoitteisesti rakennettuja asuntoja tyhjinä. Tämä myös johtaa siihen, että hallituksen toiveista huolimatta on erittäin epätodennäköistä, että esimerkiksi 10 vuoden korkotukimallilla saataisiin vuokra-asuntotuotantoa liikkeelle. KOVA korostaa, että 10 vuoden korkotukimallilla toteutettava asuntotuotanto ei ole kohtuuhintaista, vaan käytännössä markkinahintaista. KOVAn mielestä ei ole perusteltua, että valtion tukijärjestelmillä toteutetaan markkinahintaista asuntotuotantoa.

Sen sijaan KOVA katsoo, että hallituksen tulisi tehdä toimia, joilla saataisiin lisättyä kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Sitä voidaan toteuttaa 40 vuoden korkotukimallilla. Tälle asuntokannalle on suurta kysyntää tällä hetkellä. KOVA ennakoi edullisimpien valtion tuella rakennettavien asuntojen kysynnän entisestään kasvavan muun muassa sosiaaliturvan leikkausten ja indeksijäädysten vuoksi.

KOVA korostaa, että kohtuuhintaisilla asuntotoimijoilla olisi mahdollisuus käynnistää nykyistä enemmän kohtuuhintaista asuntotuotantoa, jos yhtiöt saisivat valtion tukemaan asuntotuotantoon soveltuvia tontteja nykyistä enemmän.

Lisäksi KOVA korostaa, että hallituksen tulisi päättää toimista, joilla voitaisiin tukea korjausrakentamista. Suomessa oleva rakennuskanta vanhenee ja iso osa rakennuskannasta on rakennettu 1970–1990-luvuilla. Tähän rakennuskantaan kohdistuu sen iästä johtuen paljon erilaisia korjaustarpeita kaikissa asumisen hallintamuodoissa. Näiden korjausten toteutumisen varmistamiseksi olisi tarkoituksenmukaista tukea korjausrakentamista esimerkiksi korjausavustuksella. KOVAn jäsenistölläkin on suuri osa rakennuskannasta rakennettuna em. vuosikymmeninä.

KOVA toteaa, että tässä rahoitusmarkkinatilanteessa, jossa korkotasoa on edelleen muutamia vuosia sitten vallinnutta korkotasoa merkittävästi korkeampi, ja jolloin paineet omakustannusperiaatteella toimivien vuokratilo- ja asumisoikeusyhtiöiden vuokrien ja käyttövästikkeiden korottamiseen ovat merkittävät, pyritään yhtiöissä ensimmäiseksi sopeuttamaan kustannuksia siten, että muun muassa kaikkea ei-välttämätöntä korjaustoimintaa siirretään toteutettavaksi myöhemmin. Tämä väistämättä heikentää osaltaan rakennusalan suhdannetilannetta. KOVA alleviivaa, että mikäli korjausrakentamiseen olisi käytettävissä avustuksia, suunniteltuja korjauksia voitaisiin myös tässä rahoitusmarkkinatilanteessa toteuttaa alkuperäisten aikataulujen mukaisesti.

Väestöltään vähenevien alueiden tukeminen

Alueelliset erot rahoituksen saatavuudessa lisäävät polarisaatiota. Etenkin kasvukeskusten ulkopuolella rahoituksen saaminen on hankalaa. Myös väestöltään vähenevillä alueilla asuntokantaa tulisi voida uudistaa vastaamaan paremmin muuttuviin tarpeisiin ja korjata esteettömäksi ja energiatehokkaammaksi.

30.9.2025

Väestöltään vähenevillä alueilla, joissa asuntomarkkinatilanne on haastava, asuntoyhtiöiden on vaikea saada rahoitettua asuntojen peruskorjauksia. Tämä sama ongelma koskee myös valtion tukemia asuntotoimijoita uudis- ja peruskorjaushankkeiden osalta. Näillä alueilla kuntaomisteisten toimijoiden on hankala saada korkotukilainoja, koska Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) voi edellyttää lainalle kunnan omavelkaista takausta. Takauksen saaminen kunnalta voi muodostua lainan esteeksi ja siten korjausten ja uudistuotannon esteeksi.

Rahoituksen haasteiden lisäksi väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten parantaminen vaatii edelleen valtiolta nykyistä parempia toimia. Näillä alueilla toimivat vuokrataloyhtiöt tarvitsevat työkalut, joiden avulla ne voivat ennakolta varautua asuntojen kysynnän vähentymiseen ja sopeuttaa kiinteistökantaansa. Muuttuvassa kysynnässä myös uusia asumisen ratkaisuja tulee tukea ja ottaa huomioon asumisen palvelullistuminen.

Sosiaaliturvaleikkauksien vaikutukset asukkaisiin ja kohtuuhintaisiin asuntotoimijoihin

KOVA on selvittänyt vuosina 2024 ja 2025 voimaan tulleiden sosiaaliturvamuutosten vaikutuksia jäsenyhteisöihinsä ja näiden asunnoissa asuviin henkilöihin. Valtion tukemien asuntojen hakijamäärä on kasvanut keskimäärin reilulla 2 prosentilla, joskin tässä on suurta vaihtelua ja muutos on korkeimmillaan 65 prosenttia. Samalla hakijoiden kysyntä kohdistuu aiempaa entistä voimakkaammin pienempiin asuntoihin; esimerkiksi yksiöiden hakijamäärä on kasvanut 17 prosenttia verrattuna aikaan ennen sosiaaliturvamuutoksia. Toisaalta erityisesti hakijoiden joukossa ovat lisääntyneet kahden (+3 prosenttia) ja kolmen (+2 prosenttia) hengen kotitaloudet. Vuokratalo- ja asumisoikeusyritysten on hankalaa vastata asuntokysynnän äkillisiin muutoksiin, sillä vuokrataloyhtiöissä yleisin asuntotyyppi on kaksio, asumisoikeusasunnoissa puolestaan perheasunto.

Asuntojen keskimääräinen käyttöaste on laskenut reilut 2 prosenttia ja kokonaisvaihtuvuus on kasvanut yli 5 prosenttia sosiaaliturvamuutoksia edeltävään aikaan verrattuna. Käyttöastemuutoksia on hillinnyt muun muassa hakijamäärän kasvu. Keskimääräisten vuokra- ja käyttövastikesaatavien määrä on lisääntynyt 39 prosenttia. Vuokra- ja käyttövastikevelat ovat myös yleisesti suurin häätöjen aiheuttaja. Tätä taustaa vasten ei olekaan yllättävää, että myös KOVAN jäsenyhteisöjen tekemän asumisneuvonnan työmäärä on lisääntynyt oleellisesti, koska tällä työllä pyritään ehkäisemään asumishäiriöitä ja häätöjä. Esimerkiksi asukkaille tehtyjen maksusuunnitelmien määrä on kasvanut 38 prosenttia.

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelma pitää sisällään lukuisia ja merkittäviä sosiaaliturvan leikkauksia ja indeksijäädytyksiä. Monet toimista kohdistuvat kaikkein pienituloisimmille ja heikoimmassa asemassa oleville, kuten työttömille. Moni näistä henkilöistä asuu KOVAN jäsenyhtiöiden asunnossa.

KOVA on huolissaan sosiaaliturvan leikkausten ja indeksijäädytysten vaikutuksista pienituloisten ihmisten toimeentuloon, joka on heikentynyt. Toimet ovat jo johtaneet toimeentulotuen käytön kasvuun: Kelan tilastojen mukaan kuntien ja valtion puoleksi rahoittamaa perustoimeentulotukea maksettiin esimerkiksi tammi-elokuussa 2025 yli 150 miljoonalla eurolla enemmän (+32 prosenttia) kuin vastaavana ajankohtana vuonna 2023. Lisäksi perustoimeentulotuen saajakotitalouksia oli yli 130 000 enemmän (+13 prosenttia). Lisäksi toimeentulotuki on erittäin byrokraattinen tukimuoto, ja se vaikeuttaa ihmisten mahdollisuuksia parantaa taloudellista tilannettaan. Edellä kuvatut muutokset ovat selvästi voimistuneet vuodesta 2024 sitä mukaan, kun asumistuen tarkistuksia on tehty. KOVA pelkääkin, että leikkaukset ja indeksijäädytykset tulevat myös jatkossa lisäämään maksuhäiriöitä, häätöjä sekä asunnottomuutta.

30.9.2025

Valtion tukeman asuntotuotannon valtuudet (mom. 35.20.58)Korkotukilainavaluus

Talousarvioesityksessä korkotukilainojen hyväksymisvaluudeksi ehdotetaan 1 135 miljoonaa euroa vuodelle 2026. Tällä voidaan toteuttaa arviolta noin 4 500 valtion tukemaa asuntoa. Korkotukilainavaluus on 365 miljoonaa euroa pienempi kuin vuonna 2025.

KOVA on huolissaan korkotukilainavaluuden tasosta. KOVA:n mielestä tässä tilanteessa tulisi lisätä merkittävästi kohtuuhintaista, 40 vuoden korkotukimallilla tehtävää asuntotuotantoa. KOVA esittää, että rakennusalan suhdannetilanteen helpottamiseksi korkotukilainojen hyväksymisvaluutta nostettaisiin 615 miljoonalla eurolla ehdotetusta 1 750 miljoonaan euroon, joka olisi sama kuin vuoden 2025 lainavaluus. Tällä arvioitaisiin voitavan käynnistää noin 8 000 valtion tukeman asunnon rakennuttaminen, jos koko lainavaluus käytettäisiin uudistuotantoon. Käytännössä uudistuotanto jäisi kuitenkin arviolta 6 500 asuntoon. KOVA toteaa, että korkotukilainojen hyväksymisvaluudesta menee joka tapauksessa osa valtion tukemien asuntokohteiden, erityisesti asumisoikeusasuntojen peruskorjaushankkeisiin.

Valtion tukemilla asuntotoimijoilla on kasvavia peruskorjaustarpeita asuntokannassaan. Suuri osa valtion tukemista asuntokohteista on rakennettu 1970-, 1980- ja 1990-luvuilla. Korjaustarpeet kasvavat nykyisestä etenkin asumisoikeusasuntokannassa, josta noin puolet, noin 27 000 asuntoa on rakennettu 1990-luvulla. Nämä 1990-luvulla rakennetut kohteet ovat tulossa ensimmäisten suurempien peruskorjausten eteen 2020-luvun aikana. Koska asumisoikeuskohteet ovat ns. pysyvien valtion tukemien asuntojen rajoitusten piirissä, näiden kohteiden peruskorjaus ei ole käytännössä mahdollista taloudellisesti järkevästi muuten kuin korkotukilainoituksella.

KOVA on vastustanut ja pitänyt asuntopoliittisesti epäonnistuneena hallituksen päätöstä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotanto vuoden 2025 jälkeen. Asumisoikeusasunnoilla on asuntopoliittinen merkitys ja tarve etenkin kasvukeskuksissa. Myös tässä suhdannetilanteessa päätös on epätarkoituksenmukainen.

KOVA pitää tervetulleena, että vuoden 2026 talousarvioesityksessä ehdotetaan, että vuoden 2025 mahdollisesti jäljelle jääviä korkotukilainavaluuksia saisi käyttää vuonna 2026.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta nostaa korkotukilainavaluutta +615 miljoonalla eurolla TAE2026 nähden, mom. 35.20.58 Valtion tukeman asuntotuotannon valtuudet. Edelleen KOVA esittää, että eduskunta valtion vuoden 2026 talousarvion hyväksyessään hyväksyisi lausuman, jonka mukaisesti eduskunta edellyttäisi, että asumisoikeusasuntojen uudistuotantoa jatketaan.

Akordit

Talousarvioesityksessä vuodelle 2026 aravatalojen purkuakordeille ehdotetaan 6,0 miljoonaan myöntämisvaluutta. Määrä on sama kuin vuoden 2025 talousarviossa. Purkuakordeilla kannustetaan vuokrataloyhtiöitä huolehtimaan ajoissa kiinteistökannan sopeuttamisesta. Samalla pienennetään valtion riskejä, jotka liittyvät erityisesti väestöltään vähenevien alueiden vuokrataloyhtiöiden lainojen takausvastuisiin. Myös talon rakennuttamista varten otetun vanhan lainan ja aiemman perusparannuslainan tai uuden, perusparantamista varten otettavan perusparannuslainan yhdistämisen uudeksi lainaksi tulisi olla mahdollista.

On huolehdittava, että purkuavustusten ja -akordien myöntämisvaluutta on riittävällä tasolla myös jatkossa. Myönnettyjen avustusten ja akordien määrää tulee seurata ja myöntämisvaluutta tarvittaessa korottaa. Näin tulee tehdä, jottei purkuavustusten ja -akordien myöntämisen esteeksi muodostu liian alhainen

30.9.2025

myöntämisvaltuus. KOVA pitää perusteltuna, että purkuavustuksen enimmäismäärä nostettaisiin pysyvästi 90 prosenttiin.

Valtion tukeman asuntokannan avustukset (mom. 35.20.57)

Purkuavustukset

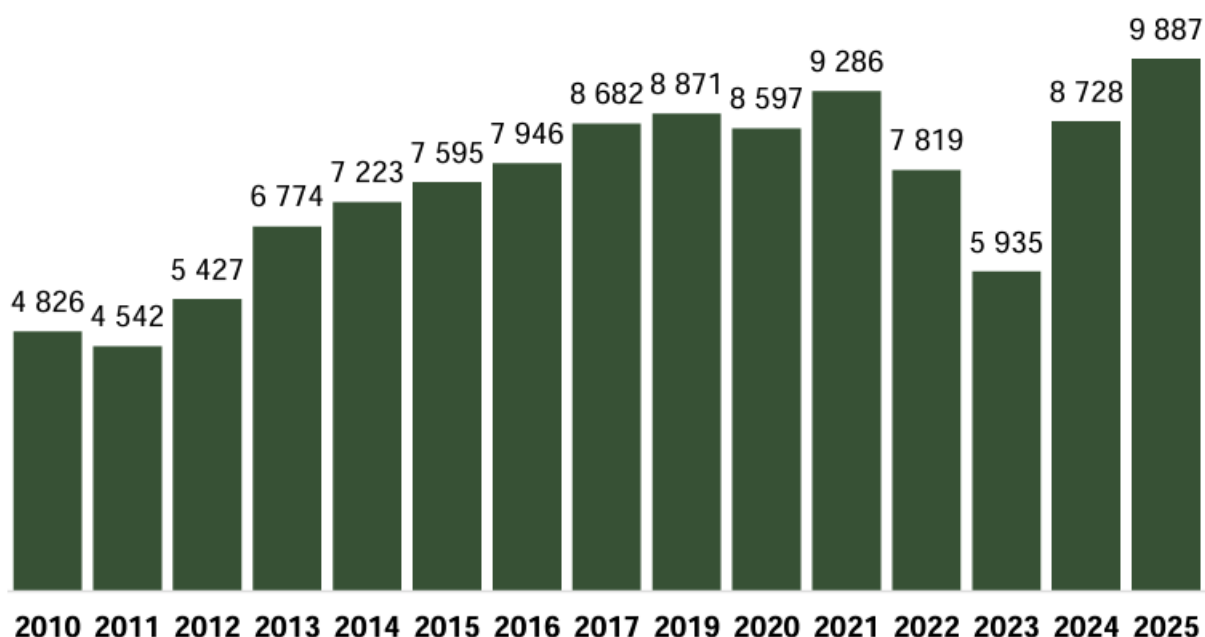
Talousarvioesityksessä ehdotetaan aravatalojen purkuavustusten myöntämisvaltuudeksi 4,7 miljoonaa euroa.

KOVA pitää tärkeänä, että väestöltään vähenevien alueiden vuokrataloyhtiöitä tuetaan, jotta kiinteistökantaa voidaan sopeuttaa vähenevään kysyntään. Purkuavustusvaltuuksien osalta pitää huolehtia, että ne ovat riittävällä tasolla. Siksi KOVA pitää perusteltuna, että purkuavustusten myöntämisvaltuus nostettaisiin 8,0 miljoonaan euroon vuodelle 2026. Myönnettyjen avustusten määrää tulee seurata ja myöntämisvaltuutta tarvittaessa korottaa. Näin tulee tehdä, jottei purkuavustuksen myöntämisen esteeksi muodostu liian alhainen myöntämisvaltuus.

Valtion tuella rakennetussa asuntokannassa valtiolla ja myös kunnilla on huomattavia lainatakausvastuita. Väestöltään vähenevät alueet ovat erityisesti teollisuuden rakennemuutoksesta ja muusta väestön vähenemisestä kärsiviä alueita. Näitä alueita on esimerkiksi Itä- ja Pohjois-Suomessa.

Varken Asuntomarkkinakatsauksen 1/2025 mukaan vähintään kaksi kuukautta tyhjänä olleiden valtion tukemien vuokra-asuntojen määrä kasvoi 9 900 asuntoon, kun niitä oli vuotta aiemmin 8 700. Seuraavassa kuviossa kuvataan vähintään kaksi kuukautta tyhjinä olleiden valtion tukemien vuokra-asuntojen määrän kehitystä vuosina 2010–2025.

Kuvio 2. Tyhjät valtion tukemat vuokra-asunnot 2010–2025. *(Vuoden 2025 asuntojen määrä korjattu)*



Lähde: Varke, Asuntomarkkinakatsaus 1/2025

30.9.2025

Yleisen yhteiskunnallisen ja veronmaksajien edun näkökulmasta olisi viisasta, että väestöltään vähenevillä alueilla vuokrataloyhtiöt voisivat hyvissä ajoin sopeuttaa asuntokantaansa vähenevään kysyntään ja ennen kuin taloudelliset ongelmat tulevat yhtiöissä eteen. Tämä vaatii yhteiskunnalta vuokrataloyhtiöiden kannustamista ongelmiin puuttumiseen varhaisessa vaiheessa.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta nostaa purkuavustuksen myöntämisvaltuutta +3,3 miljoonalla eurolla TAE2026 nähden, mom. 35.20.57 Valtion tukeman asuntokannan avustukset.

Tervehdyttämisavustukset

Talousarvioesityksessä vuodelle 2026 vuokra- ja asumisoikeustalojen tervehdyttämisavustuksille ehdotetaan 0,6 miljoonaa myöntämisvaltuutta. Määrä on 2,0 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2025 talousarviossa.

KOVA kiinnittää huomiota tervehdyttämisavustusten merkitykseen. Ne vähentävät valtion riskejä esimerkiksi tyhjien asuntojen ongelmasta johtuvista ongelmista vuokra- ja asumisoikeusyhtiöissä. Tervehdyttämisavustukset toimivat myös ennaltaehkäisevästi.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta nostaa tervehdyttämisavustusten myöntämisvaltuutta +2,0 miljoonalla eurolla TAE2026 nähden, mom. 35.20.57 Valtion tukeman asuntokannan avustukset.

Avustukset erityisryhmien asuntotuotantoon

Talousarvioesityksessä ehdotetaan erityisryhmien asuntotuotantoon myönnettävien avustusten myöntämisvaltuudeksi 15 miljoonaa euroa. Ehdotettu avustusvaltuus on peräti 48 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2024 talousarviossa, mutta sama kuin vuoden 2025 talousarviossa. KOVA pitää erittäin tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuutta korotetaan talousarviossa ehdotetusta vuodelle 2026, sillä avustuksille on kasvavaa kysyntää etenkin yhteisöllisen asumisen asuntohankkeissa.

KOVA perustelee näkemystään sillä, että jo nyt Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella (Varke) on hakemuksia erityisryhmien investointiavustuskohdeista yhä yli 100 miljoonan euron edestä. Osalla näistä hankkeista on olemassa lainavaraus ja osalla osapäätös.

Kun erityisryhmien investointiavustusvaltuus on vain 15 miljoonaa euroa vuodessa, niin sen vuoksi Varke on jo maaliskuun 2024 lopussa sulkenut erityisryhmien investointiavustushaun. Tämä tarkoittaa sitä, että uusia erityisryhmien asuntohankkeita ei päästä käynnistämään useaan vuoteen nykyisillä linjauksilla. Tämä johtaa merkittävään asuntotilanteen heikkenemiseen esimerkiksi opiskelijoilla, itsenäistyvillä nuorilla ja ikäihmisillä.

Investointiavustusvaltuuden vähäisestä määrästä seuraa myös se, että hyvinvointialueiden mahdollisuudet hillitä menopaineitaan vähenevät oleellisesti. Tämä johtuu siitä, että yhteisöllisen asumisen asuntohankkeita, joissa ei ole lakisääteistä henkilöstömitoitusta ei voida käynnistää. Tämä johtaa yhteiskunnan kokonaismenojen kasvuun muuta kautta ja tulee huomattavasti kalliimmaksi. Yhteiskunnan kokonaisedun kannalta olisi järkevää nostaa erityisryhmien investointiavustusvaltuutta merkittävästi, esimerkiksi 50 miljoonalla eurolla. Tämä mahdollistaisi erityisryhmien asuntorakentamisen säilyttämisen vuoden 2025 tasolla. Myös erityisesti tässä suhdannetilanteessa valtion tukeman asuntotuotannon tukeminen on erityisen perusteltua.

KOVA pitää perusteltuna, että erityisryhmien investointiavustusvaltuuden taso olisi koko hallituskauden ajan vähintään 65 miljoonaa euroa vuodessa.

30.9.2025

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta nostaa erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisvaltuutta vähintään +50,0 miljoonalla eurolla TAE2026 nähden, mom. 35.20.57 Valtion tukeman asuntokannan avustukset. KOVA pitää tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuus on riittävällä tasolla koko hallituskauden ajan.

Korjausrakentamisen tukeminen

Valtion tuella rakennetun asuntokannan korjaamisen edistämiseksi otettaisiin käyttöön määräaikainen korjausavustus vuokra- ja asumisoikeusasuntojen korjaamiseen. Avustuksella tuettaisiin vuokratulo- ja asumisoikeusyhtiöiden yleisiä peruskorjauksia ja se parantaisi kiinteistökannan energiatehokkuutta. Uusi avustus tukisi myös rakennusalan työllisyyttä koko Suomessa. Avustus helpottaisi rahoituksen järjestämistä vuokratuloyhtiöiden peruskorjaushankkeille.

Vaparaahoitteisten asuntojen osalta otettaisiin käyttöön määräaikainen korjausavustus. Avustus suunnattaisiin lähiöissä olevien kiinteistöjen korjauksiin ja energiatehokkuuden parantamiseen. Avustus porrastettaisiin kiinteistön energiatehokkuuden parantumisen suhteen. Avustus helpottaisi rahoituksen järjestämistä etenkin asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaushankkeille.

Avustus valtion tukemien asuntojen osalta luonteeltaan peruskorjausavustus, jonka suuruus olisi enintään 10 prosenttia hankkeen hyväksyttävistä kustannuksista. Avustus porrastettaisiin sen tuottaman energiatehokkuuden parantumisen suhteen, eli mitä suurempi olisi kiinteistön energiatehokkuuden parantuminen, sitä suurempi olisi avustus. Avustus myönnettäisiin 30.9.2026 mennessä avustuspäätöksen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta (Varke) saaville peruskorjaushankkeille. Avustuksella saataisiin liikkeelle investointeja 200 miljoonan euron edestä valtion tuella rakennetussa asuntokannassa.

Vaparaahoitteisten asuntojen osalta kyse olisi asunto-osakeyhtiöiden ja pientalojen peruskorjausavustuksesta, joka tulisi suunnata erityisesti lähiöissä olevan asuntokannan korjaamiseen ja energiatehokkuuden parantamiseen. Avustuksen suuruus olisi enintään 10 prosenttia hankkeen hyväksyttävistä kustannuksista. Avustus myönnettäisiin 30.6.2026 mennessä avustuspäätöksen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta (Varke) saaville peruskorjaushankkeille. Avustuksella saataisiin liikkeelle investointeja 300 miljoonan euron edestä valtion tuella rakennetussa asuntokannassa.

Avustuksella saataisiin tuettua rakennusalan suhdannetilannetta merkittävästi. Avustuksella saataisiin liikkeelle investointeja yhteensä 500 miljoonan euron edestä, joista 200 miljoonaa euroa koostuisi valtion tuella rakennettuun asuntokantaan tehtävistä investoinneista ja 300 miljoonaa euroa vaparaahoitteiseen asuntokantaan tehtävistä investoinneista.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että otetaan käyttöön määräaikainen korjausavustus ja varataan siihen 50 miljoonaa euroa, mom. 35.20.57 Valtion tukeman asuntokannan avustukset. 50 miljoonan euron määrärahasta 20 miljoonaa euroa käytettäisiin valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen korjauksiin ja 30 miljoonaa euroa asunto-osakeyhtiöiden ja pientalojen korjauksiin. Avustus tulisi voimaan 1.1.2026 ja se myönnettäisiin 30.9.2026 mennessä avustuspäätöksen saaville hankkeille.

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (mom. 35.20.31)

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 2,0 miljoonan euron suuruista määrärahaa asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Määrä on sama kuin vuosien 2024 ja 2025 talousarvioissa, mutta 2,0 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2023 talousarviossa.

KOVA pitää erittäin vahingollisena ja käsittämättömänä hallitusohjelman linjausta puolittaa asumisneuvonnan määräraha-avustus avustuksen paremmaksi kohdentamiseksi. KOVA ei ymmärrä miten määrärahaa voitaisiin kohdentaa aiempaa paremmin, sillä näkemyksemme mukaan koko avustus on

30.9.2025

kohdentunut täysin oikein ja juuri siihen tarkoitukseen mihin se on tarkoitettu. KOVA huomauttaa, että pikemminkin olisi tarve lisätä asumisneuvonnan tukea huomattavasti vuoden 2023 tasosta kuin leikata sitä. Myös hallituksen toteuttamat sosiaaliturvan leikkaukset ja indeksijäädytykset lisäävät asumisneuvonnan tarvetta, koska monet toimista kohdistuvat kaikkein pienituloisimmille ja heikoimmassa asemassa oleville. KOVA arvioi asumisneuvonnan todellisen määrärahatarpeen liikkuvan 6–7 miljoonan euron välillä vuodessa.

KOVAn mielestä kahden miljoonan euron määrärahan leikkaus ei pelasta valtiontaloutta, mutta avustuksen leikkauksen perumisella saataisiin merkittävää vaikuttavuutta. Asumisneuvontaan käytettävät varat maksavat itsensä moninkertaisesti takaisin yhteiskunnalle: Asumisneuvonnalla ennaltaehkäistään asunnottomuutta, koska asumisneuvonnalla asukkaiden vuokrat ja hädät vähentyvät. Samalla edistetään yksilön toimintakykyä ja ennaltaehkäistään syrjäytymistä. Asumisneuvonnan vaikuttavuutta on selvitetty esimerkiksi nykyistä Varkea edeltäneen Asumisen Rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vuonna 2019 julkaisemassa Asumisneuvonta Suomessa -raportissa (Aran raportti 2/2019).

KOVA myös toteaa, että asumisneuvonta tulisi säätää lakisääteiseksi. Vain lakisääteisyys ja sitä kautta valtion rahoitus toiminnalle turvaa asumisneuvonnan vakiintumisen ja pysyvän vaikuttavuuden. Edellisellä hallituskaudella asumisneuvonnan lakisääteistämisen arvioitiin maksavan yhteiskunnalle 9,3 miljoonaa euroa vuodessa, josta valtion osuus olisi ollut 3,0 miljoonaa euroa vuodessa ja kuntien nettokustannus valtionavustuksen jälkeen 6,3 miljoonaa euroa vuodessa.

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta lisää budjettimomentin 35.20.31 määrärahaa vähintään +4,0 miljoonalla eurolla TAE2026 nähdessä.

Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon (mom. 35.01.65)

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 2,025 miljoonan euron määrärahavaltuutta järjestöjen toiminnan ja ympäristönhoidon avustamiseen. Talousarvioesityksessä oleva määräraha on 0,15 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2025 lopullisessa talousarviossa.

KOVA pitää tärkeänä, että jos eduskunta osoittaa lisää avustusmäärärahoja järjestöille, ne osoitettaisiin ensisijaisesti yleiseen määrärahavaltuuteen, jolloin lisärahoitus hyödyttäisi laajempaa joukkoa järjestöjä.

Helsingissä 30.9.2025,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi