

HE 99/2025 vp valtion talousarvio vuodelle 2026

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja
ympäristöjaosto 15.10.2025

Eetu Kauria, KTT
Pääekonomisti

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen
omistajat - KOVA ry



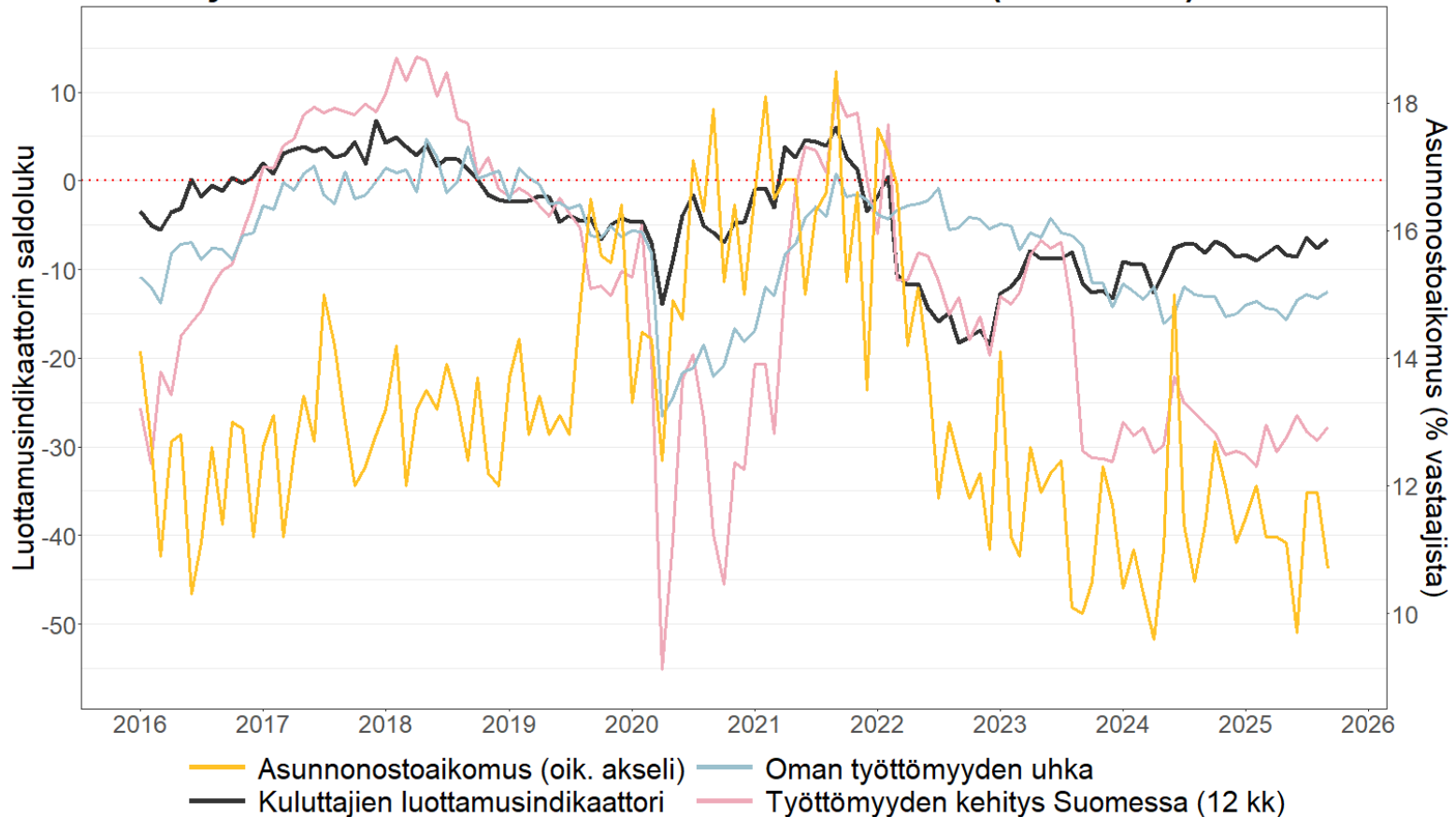
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

- Vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen valtakunnallinen toimialajärjestö.
 - Noin 80 % jäsenyhteisöistä on kuntien omistamia.
- 137 jäsenyhteisöä, jotka toimivat noin 150 kunnassa.
 - Omistavat noin 80 % valtion tukemista vuokra-asunnoista ja noin 85 % asumisoikeusasunnoista.
 - Näissä asuu noin 11 % suomalaisista.
 - Käynnistävät 4 700 uuden vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakentamisen vuonna 2025.
 - Tämä on noin 25 % kaikesta Suomessa alkavasta asuntotuotannosta.
 - Käynnistävät 3 700 uuden asunnon rakentamisen vuonna 2026.
 - Noin 20 % kaikesta asuntotuotannosta.

Asuntorakentaminen ja valtion tukema tuotanto

Kuluttajien luottamus on hieman noussut, mutta erityisesti työttömyyden pelko on edelleen suurta

Kuluttajien luottamusindikaattoreita kuukausittain (2016-2025)

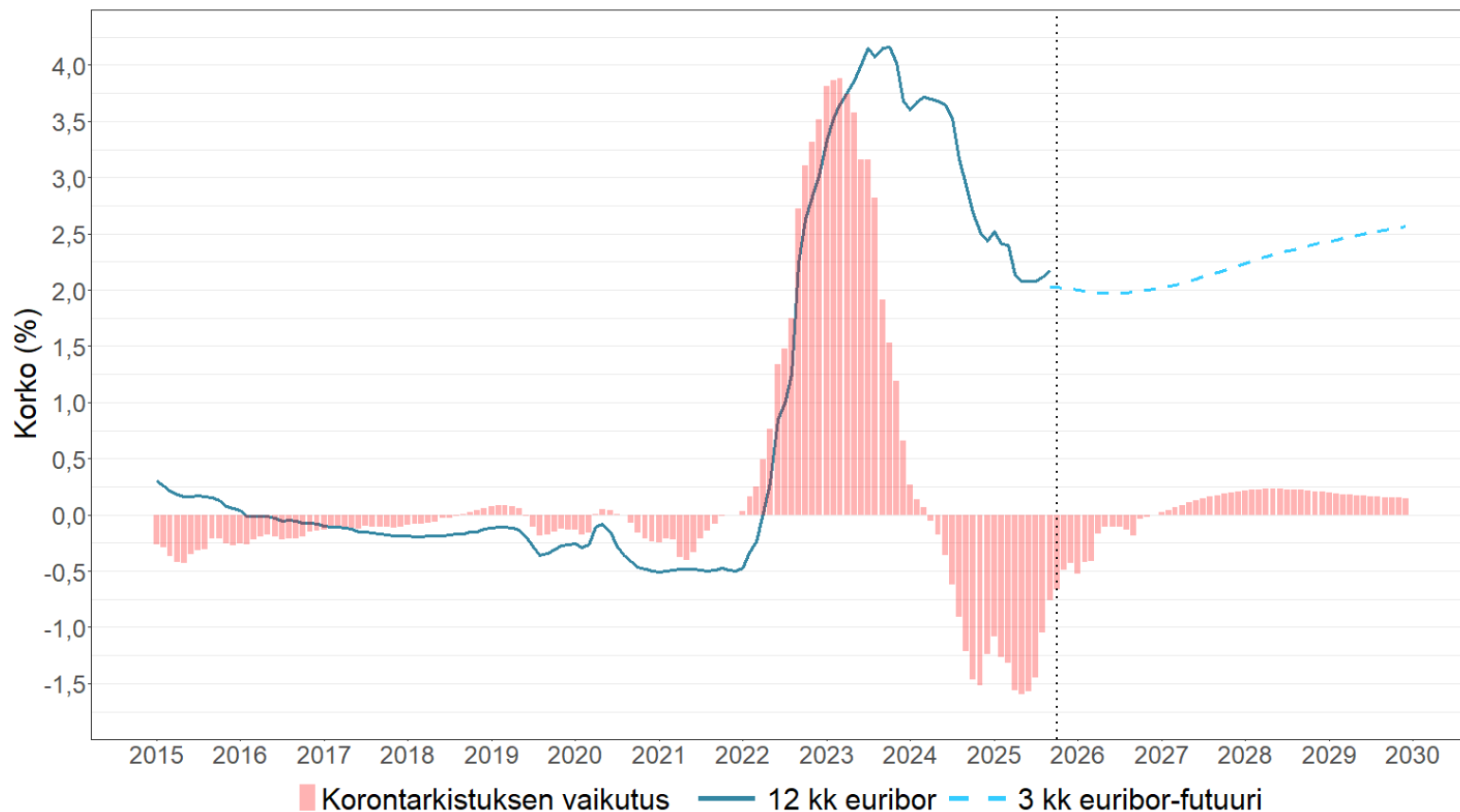


Huom. Luottamusindikaattori = (Oma talous nyt + Oma talous 12 kk + Suomen talous 12 kk + Rahankäyttö kestotavaroihin)/4.

Lähde: Tilastokeskus, kuluttajien luottamus (09/2025)

Korontarkistusten markkinoita kiihdyttävä vaikutus on hiipumaan päin

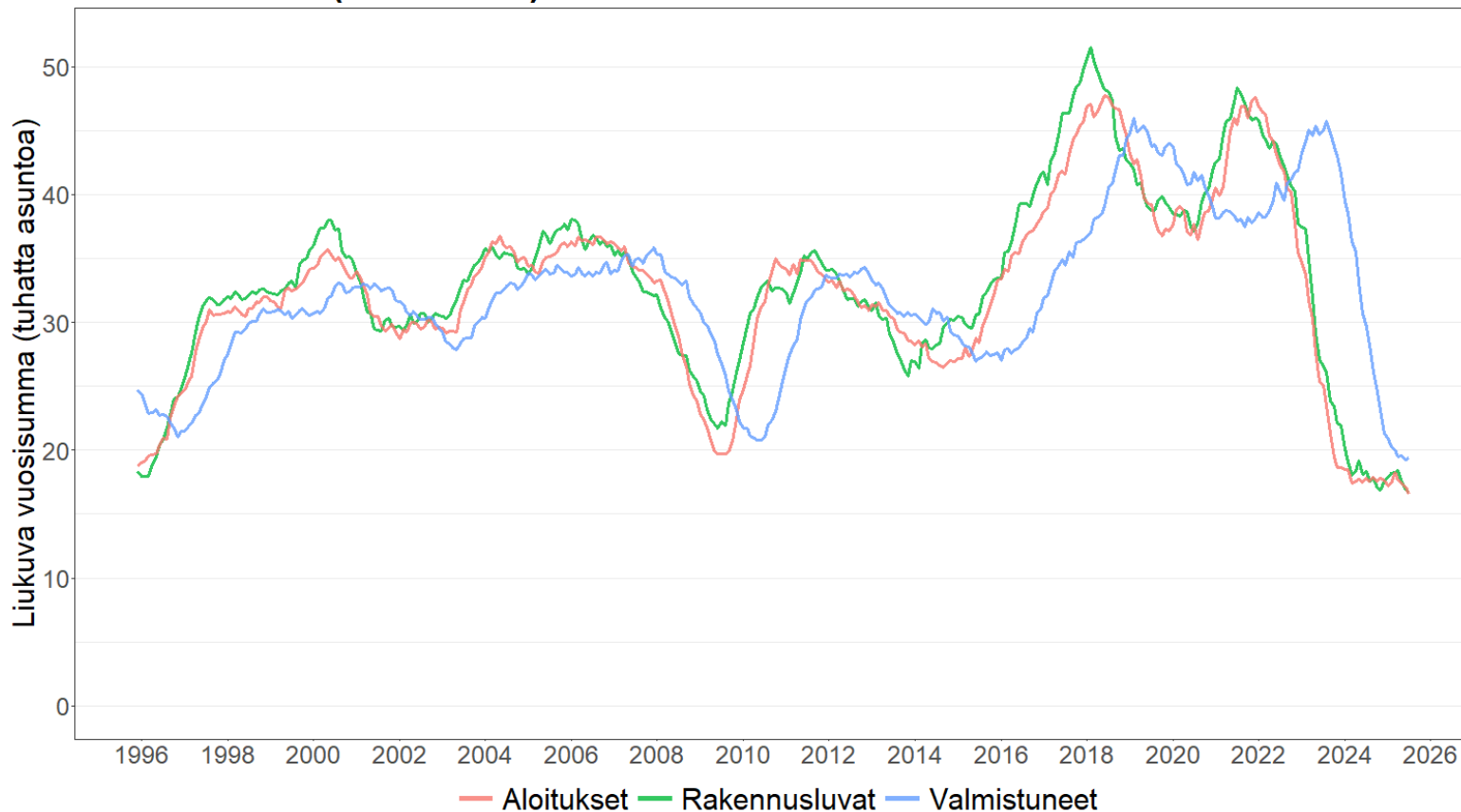
Keskimääräinen 12 kk euribor (2015-2025), 3 kk euribor-futuuri (2025-2029) sekä korontarkistuksen vaikutus kuukausittain



Lähde: Suomen Pankki (09/2025), Chatham Financial (10/2025)

2025 tammi-heinäkuussa aloitettiin vain 9 200 asunnon rakentaminen eli vielä edellisvuottakin vähemmän

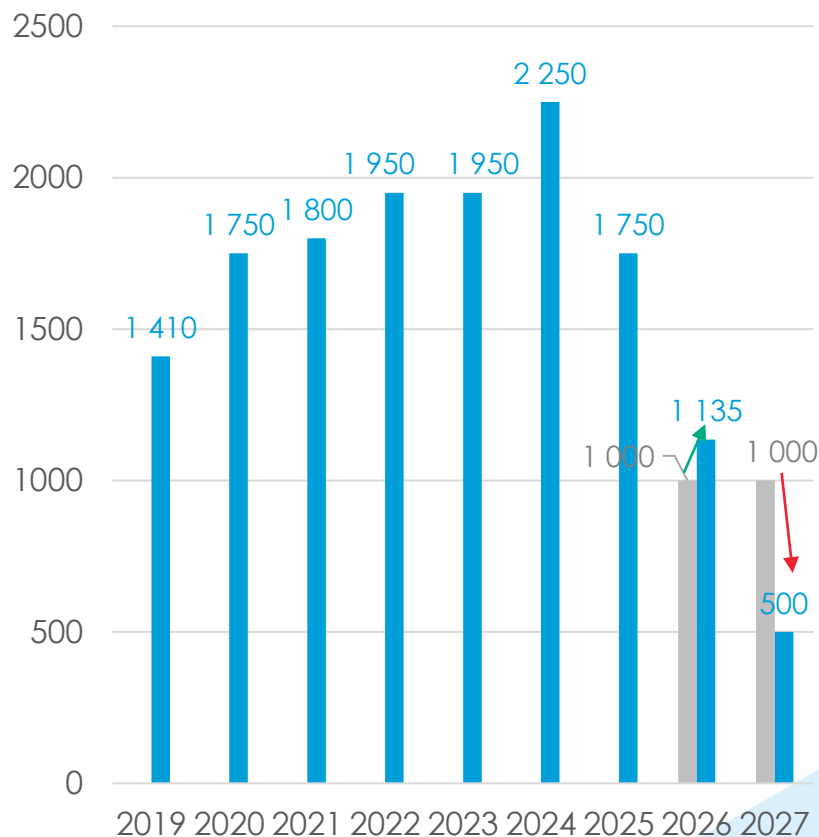
Myönnetyt rakennusluvat, aloitukset ja valmistuneet asuinrakennukset kuukausittain (1996-2025)



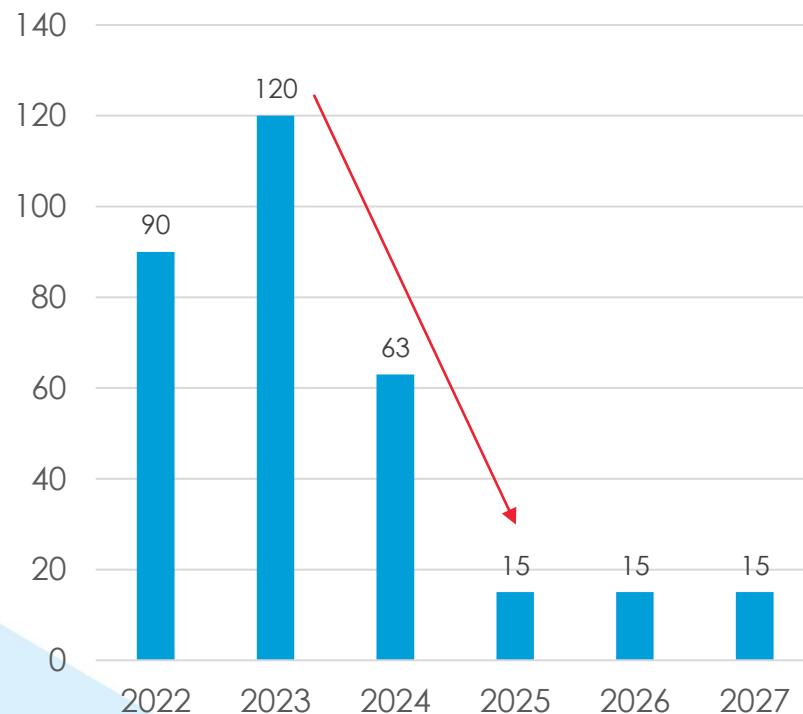
Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto (07/2025)

Korkotukilainavaltuudet ja erityisryhmien investointiavustusvaltuudet laskevat roimasti

Korkotukilainavaltuus (M€)

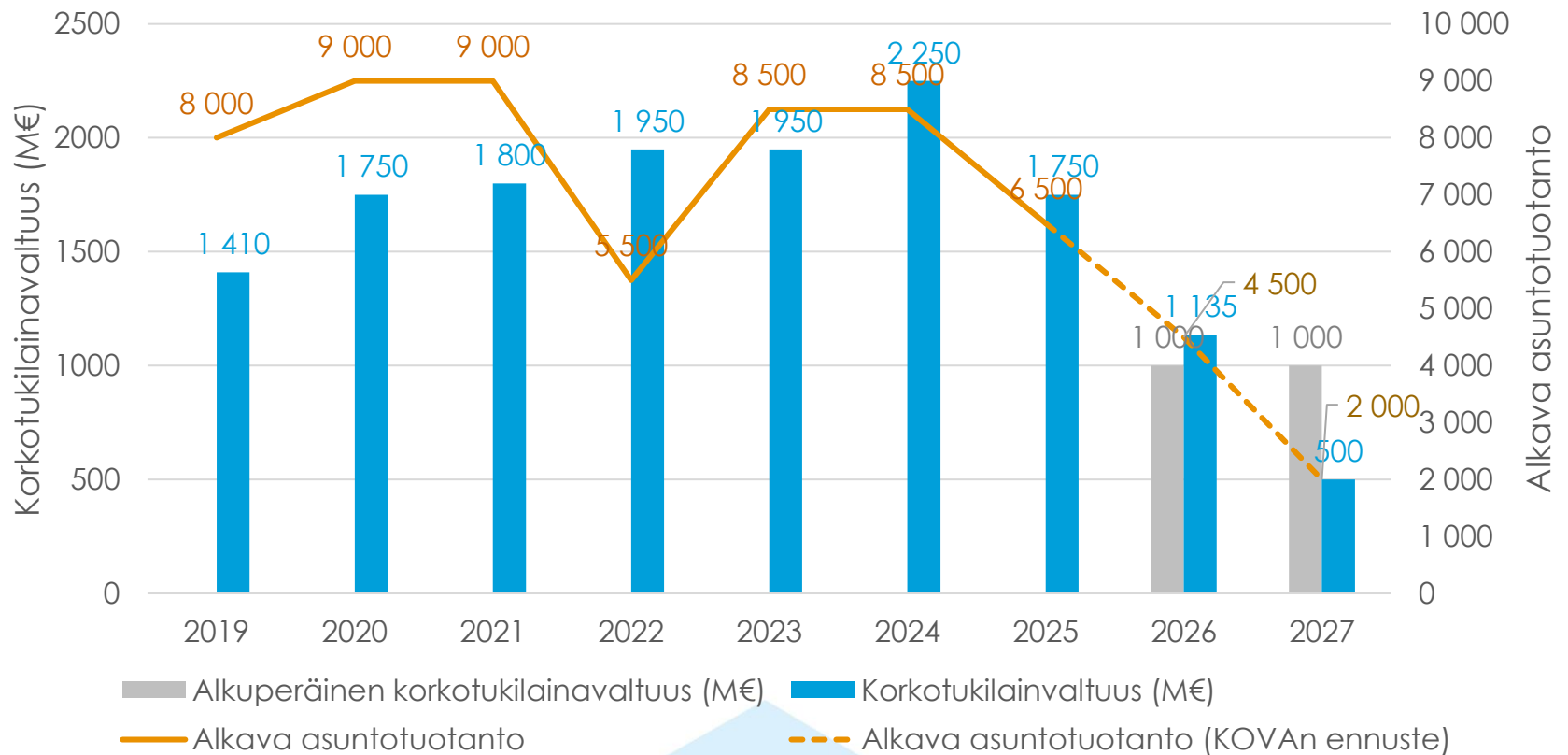


Erityisryhmien investointiavustusvaltuutus (M€)



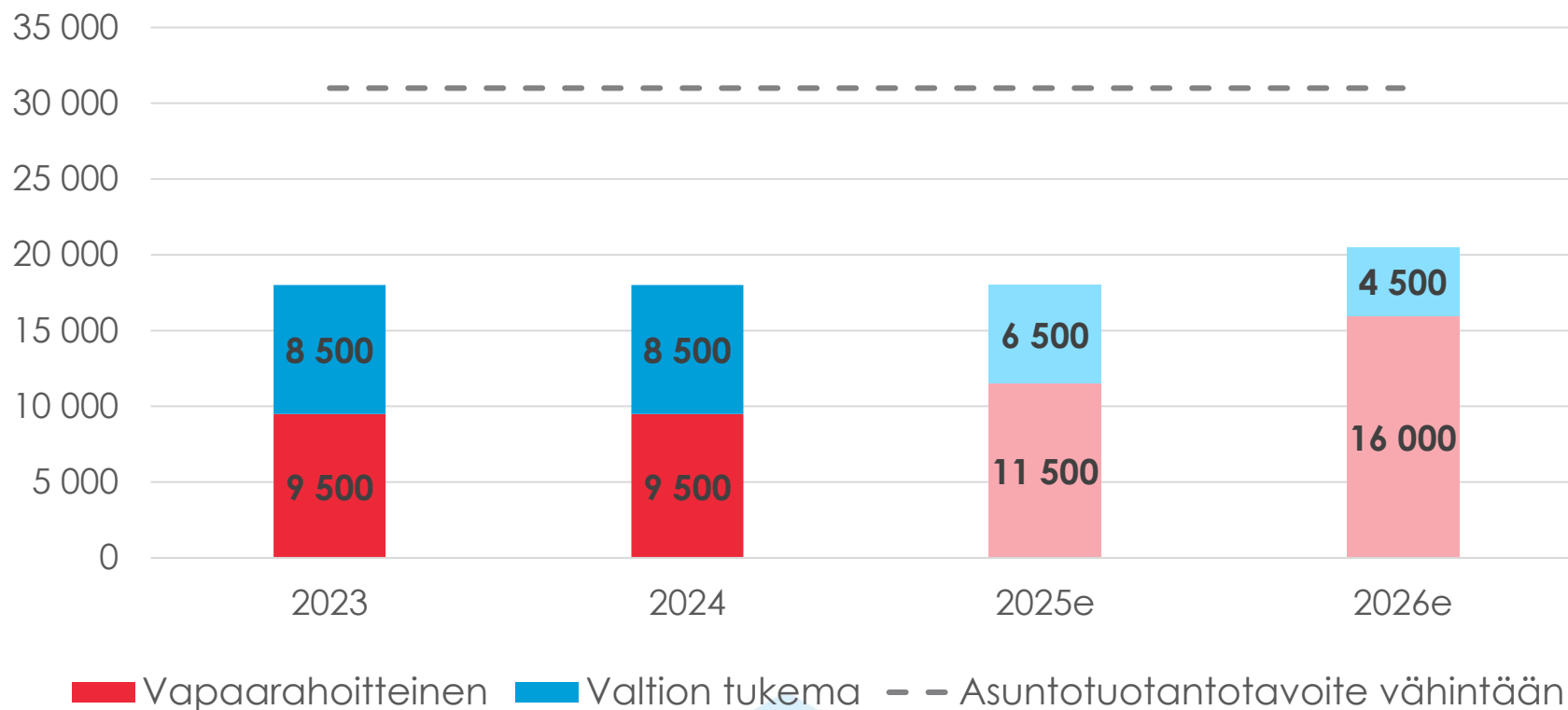
Seuraus on, että valtion tukema asuntotuotanto romahtaa

Korkotukilainavaltuus ja valtion tukema asuntotuotanto



Valtion tukeman asuntotuotannon vetoapu hiipuu tänä ja ensi vuonna

Alkava asuntotuotanto

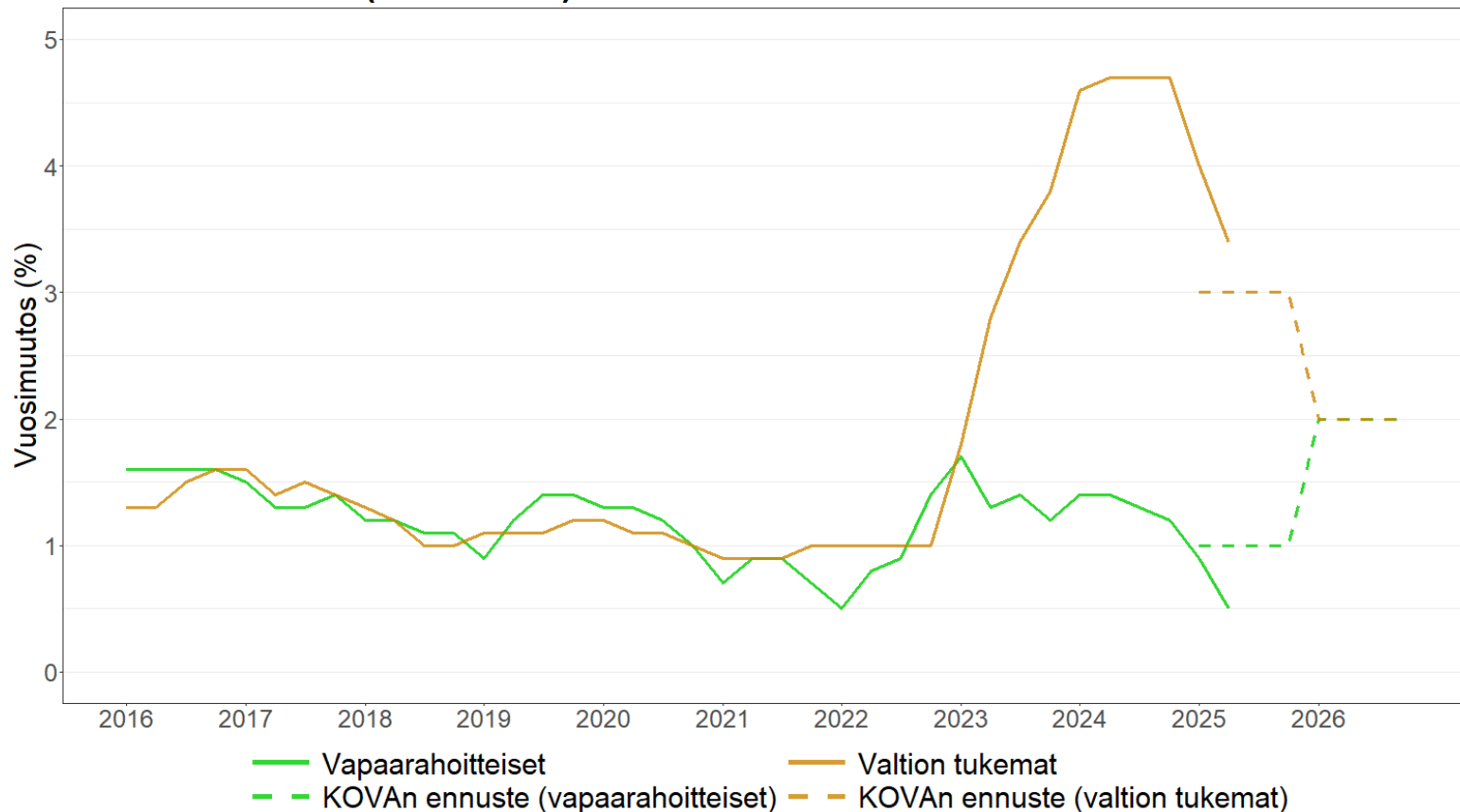


Huom. Vuosien 2025 ja 2026 lukemat KOVA ry:n ennusteita. Asuntotuotantotavoitteen lähteenä VTT.

Vuokramarkkinat

Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat nousivat vuoden Q2:llä 3,4 % vuoden takaisesta

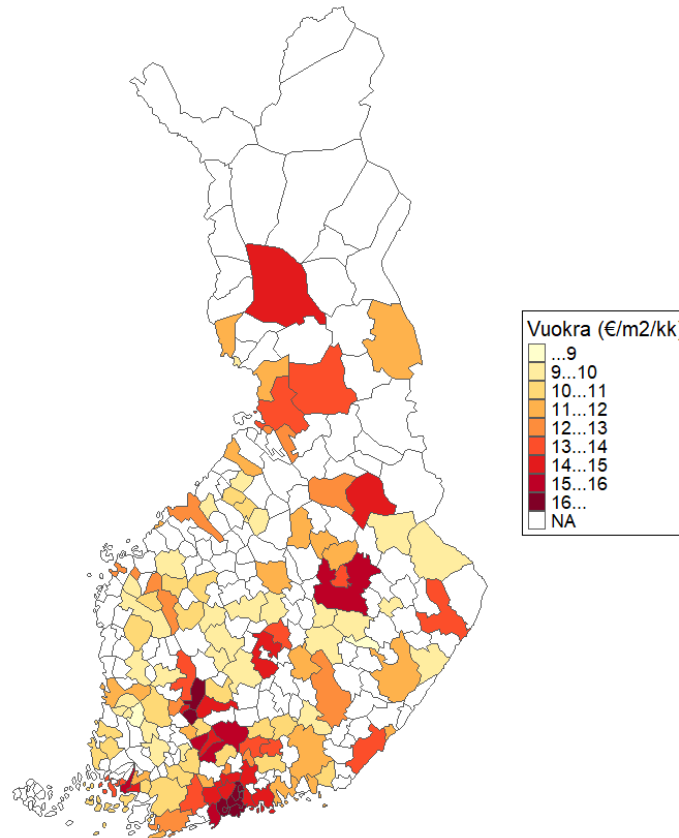
Asuntojen vuokrien vuosimuutos kvartaaleittain (2016-2025) ja KOVAN ennuste (2025-2026)



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat (Q2/2025) sekä KOVAN ennuste (Q3/2025)

Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokra 16,91 €/m²/kk

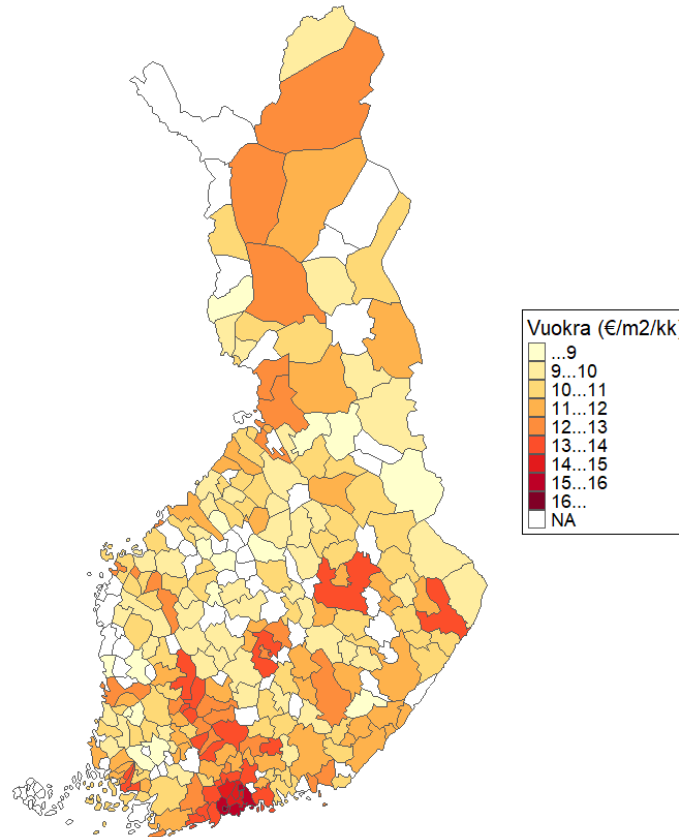
Vaparaahoitteisen vuokra-asunnon keskimääräinen vuokra (2025)



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat (Q2/2025) sekä omat laskelmat

Valtion tukemien vuokra-asuntojen keskivuokra 13,40 €/m²/kk

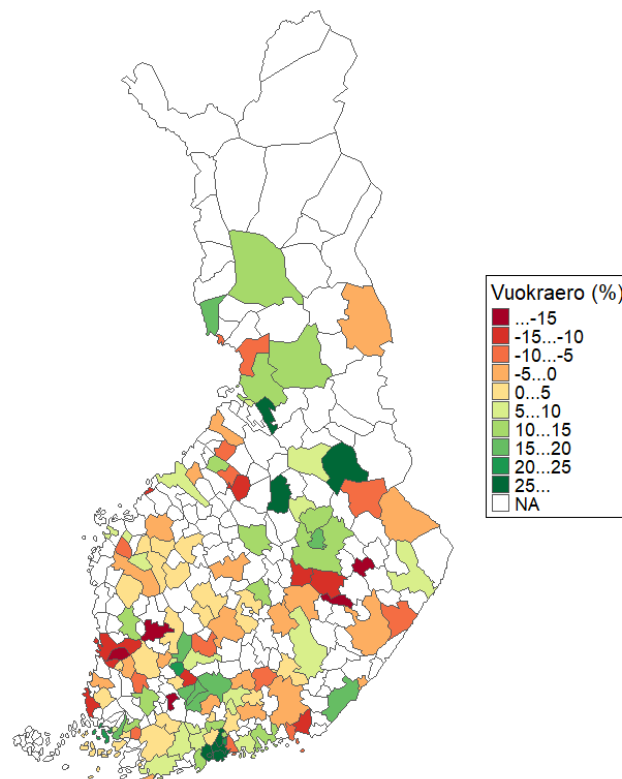
Ara-vuokra-asunnon keskimääräinen vuokra (2025)



Lähde: Varke, Kelan yleistä asumistukea saavien vuokratiedot (05/2025)

Suurin ero valtion tukemien ja vapaarahoitteisten vuokrien väliltä löytyy suurista kaupungeista

Vapaarahoitteisten ja ara-asuntojen vuokraero (2025)

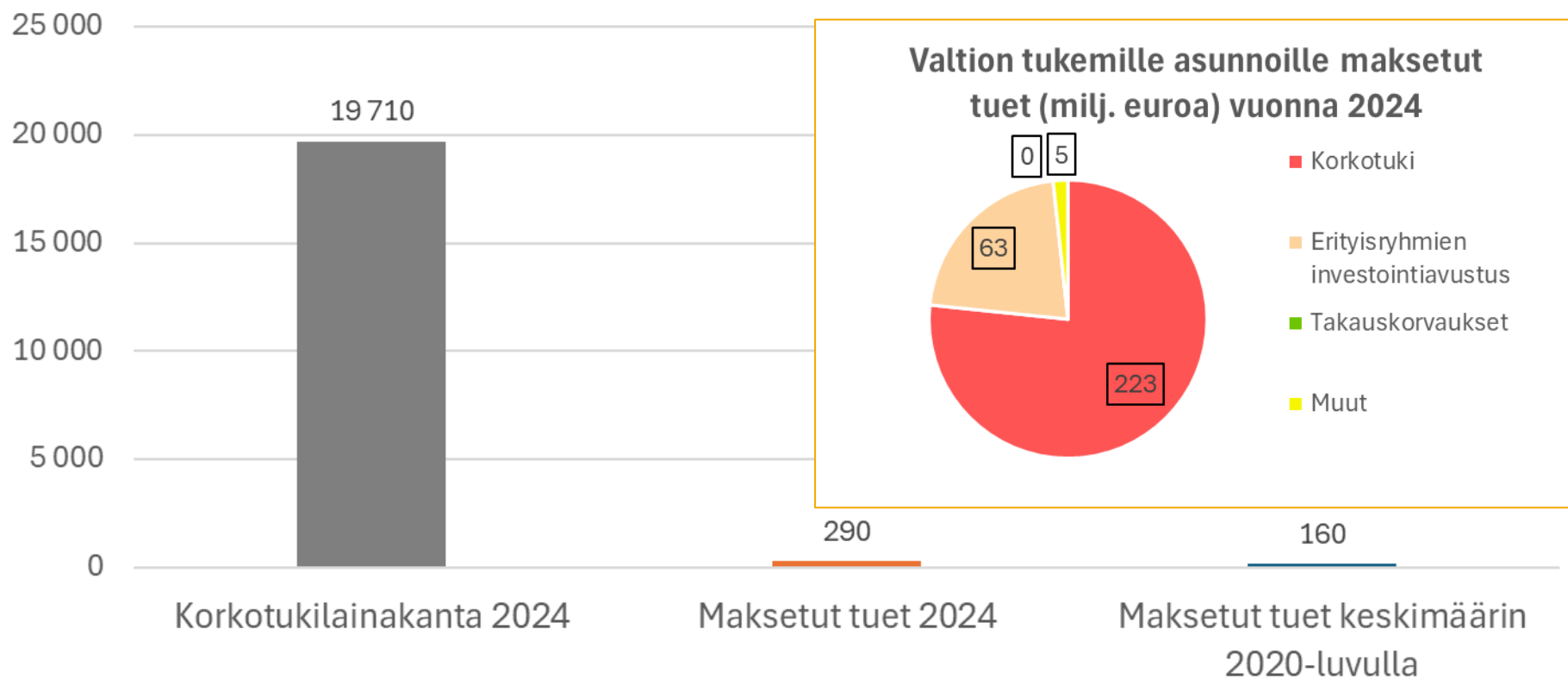


*Huom. Tilastokeskuksen tietosuoja on Varkea tiukempi, jolloin tietoja on saatavilla pienemmästä määrästä kuntia.
Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat (Q2/2025), Varke, Kelan yleistä asumistukea saavien vuokratiedot (05/2025) sekä omat laskelmat*

Talousarvioehdotus vuodelle 2026

Valtion tukemille asunnoille vuonna 2024 maksetut tuet vastasivat 1,5 % lainakannasta

Asuntoyhteisöjen korkotukilainakanta ja valtion tukemille asunnoille maksetut tuet (miljoonaa euroa) vuonna 2024 ja 2020-luvulla



Yleistä talousarvioesityksestä

- Rakentamisen edelleen erittäin heikot suhdannenäkymät eivät näy valtion tukeman asuntotuotannon valtuuksissa.
 - Korkotukilainavaltuuden pienentyminen vuoden 2024 tasosta.
 - Asumisoikeusasuntotuotannon loppuminen vuoden 2025 lopussa.
 - ➔ Valtion tukemaa asuntotuotantoa pitäisi pikemminkin lisätä.
 - ➔ Ainakin kohtuuhintaiset asuntotoimijat joutuvat tinkimään korjauksista kustannuspaineiden vuoksi (korkea korkotaso aiempaan nähden)
 - ➔ Korjausrakentamista kannattaisi tukea hallintamuodosta riippumatta. Korjausrakentamista edistäisi pieni avustus, joka generoisi työllisyyttä ja verotuloja.
- Erityisryhmien investointiavustusvaltuuden edelleen matala taso.

KOVAn keskeiset ehdotukset TAE2026 nähdén

- Lisätään korkotukilainavaltuutta +615 Meurolla TAE2026 nähden.
- Jatketaan asumisoikeusasuntotuotantoa.
- Lisätään purkuavustusten myöntämisvaltuutta +3,3 Meuroa TAE2026 nähden.
- Lisätään tervehdyttämisavustusten myöntämisvaltuutta +2,0 Meuroa TAE2026 nähden.
- Lisätään erityisryhmien investointiavustusvaltuutta +50 Meurolla TAE2026 nähden.
- Otetaan käyttöön määräaikainen korjausavustus +50 Meuroa.
- Lisätään asumisneuvonnan määrärahaa +4,0 Meuroa TAE2026 nähden.

Valtion tukemien asuntojen uudistuotannon korkotukilainavaltaus ja valtion tukeman asuntotuotannon tuet (mom. 35.20.58)

- Korkotukilainavaltaus

- 1 135 miljoonan euron valtuus vuonna 2026 riittää arviolta enintään 4 500 valtion tukeman asunnon käynnistämiseen.
 - Valtuus on 615 miljoonaa euroa pienempi kuin vuonna 2025.
- Rakennusalan suhdannetilanne huomioiden, KOVA:n mielestä tulisi lisätä merkittävästi kohtuuhintaista, 40 vuoden korkotukimallilla tehtävää asuntotuotantoa.
- KOVA esittää, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta nostettaisiin 615 miljoonalla eurolla, 1 750 miljoonaan euroon.
 - Tällä arvioitaisiin voitavan käynnistää noin 6 500 valtion tukeman asunnon rakennuttaminen.
- Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta menee joka tapauksessa osa valtion tuella rakennettujen kohteiden, erityisesti asumisoikeusasuntojen peruskorjaushankkeisiin.
 - Asuntokanta pääosin 1970–1990-luvuilta, ja se on peruskorjausiässä.

Valtion tukemien asuntojen uudistuotannon korkotukilainavaltuus ja valtion tukeman asuntotuotannon tuet (mom. 35.20.58)

- Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettaminen
 - KOVA on vastustanut ja vastustaa hallituksen päätöstä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotanto vuoden 2025 jälkeen.
 - KOVA ei pidä asuntopoliittisesti eikä suhdannepoliittisesti perusteltuna asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettamista.
 - Asumisoikeusasunnoilla on tarve etenkin kasvukeskuksissa.
 - Sen sijaan olisi syytä hyödyntää nykyistä välimallia, eli asumisoikeutta, koska se on vakiintunut malli. KOVA on valmis uudistamaan asumisoikeusjärjestelmää.
- Budjettivaikutus: *KOVA esittää, että eduskunta nostaa korkotukilainavaltuutta +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.*

Avustukset erityisryhmien asuntotuotantoon (mom. 35.20.57)

- Talousarvioesityksessä ehdotetaan erityisryhmien asuntotuotantoon myönnettävien avustusten myöntämisvaltuudeksi 15 miljoonaa euroa, mikä on 48 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2024 talousarviossa, mutta sama kuin vuoden 2025 avustusvaltuus. Samalla turvataan vammaisten asumiseen liittyvät hankkeet.
 - Muuhun erityisryhmien asuntotuotantoon valtuutta ei riitä!
- KOVA pitää erittäin tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuutta korotetaan talousarviossa ehdotetusta vuodelle 2026, sillä avustuksille on kasvavaa kysyntää etenkin yhteisöllisen asumisen ja palveluasumisen hankkeissa.
 - Varkella on hakemuksia erityisryhmien investointiavustuskohteista yhä yli 100 miljoonan euron edestä.
 - Avustusvaltuuden vähyyden vuoksi Varken edeltäjä Ara sulki avustushaun jo 29.3.2024.
 - Avustusvaltuus olisi JTS:n mukaan 15 miljoonaa euroa vuosittain myös vuonna 2027.
 - Tarkoittaa, että Varke voisi ottaa vastaan uusia erityisryhmien investointiavustushakemuksia aikaisintaan vasta vuosien päästä.
 - Avustusvaltuuden niukkuuden vuoksi monien erityisryhmien asuntotilanne tulee heikkenemään merkittävästi.
- Budjettivaikutus: KOVA esittää, että eduskunta nostaa erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisvaltuutta +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.

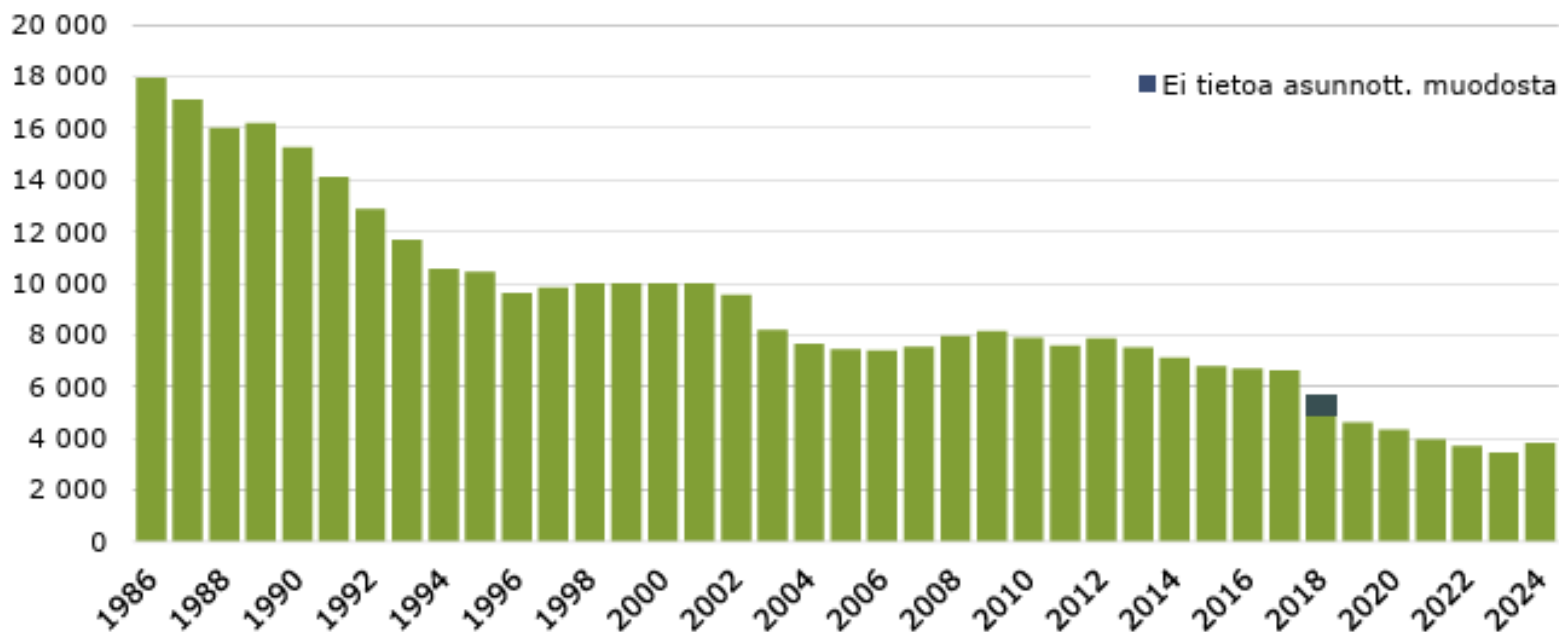
Määräaikaisen korjausavustuksen käyttöönotto (mom. 35.20.57)

- Rakennusalan heikon suhdannetilanteen vuoksi KOVA ehdottaa määräaikaisen korjausavustuksen käyttöönottoa.
- Avustuksen suuruus olisi enintään 10 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista. Avustus voitaisiin porrastaa korjaushankkeen energiatehokkuuden mukaan.
- Avustukseen varattaisiin 50 miljoonaa euroa, joista 20 miljoonaa euroa kohdennettaisiin valtion tuella rakennettuun asuntokantaan ja 30 miljoonaa euroa vapaarahoitteiseen asuntokantaan.
- Avustuksella saataisiin liikkeelle korjausrakentamisinvestointeja jopa 500 miljoonan euron edestä.
- Avustus tulisi voimaan 1.1.2026 ja se myönnettäisiin 30.9.2026 mennessä avustuspäätöksen Varkesta saaville hankkeille.

Sosiaaliturvamuutosten vaikutukset

Asunnottomuus lisääntyi Suomessa ensi kertaa yli vuosikymmeneen 2024

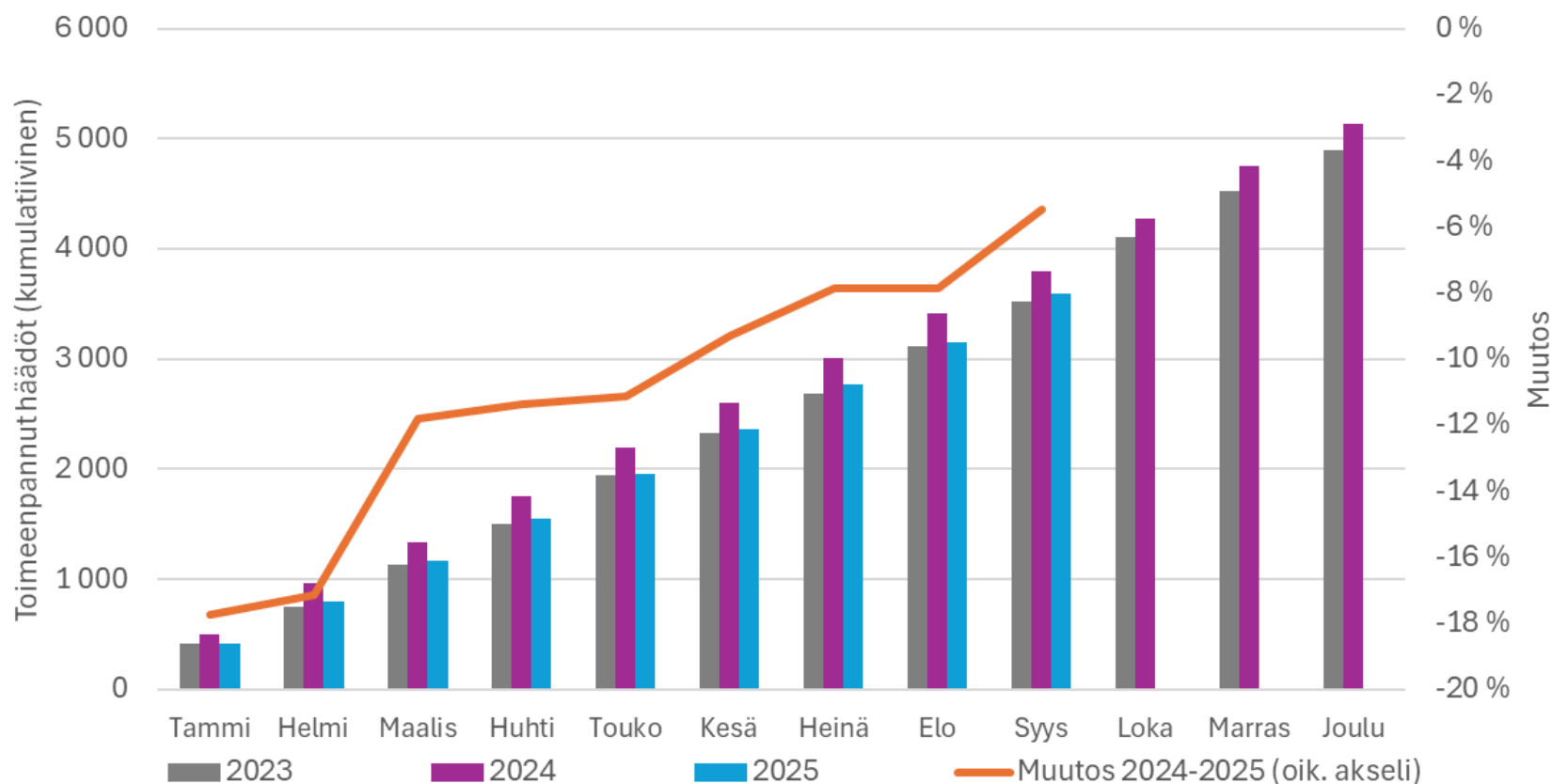
Kuvio 1. Asunnottomuus Suomessa 1986–2024.



Lähde: Varke, Asunnottomat 2024, selvitys 1/2025

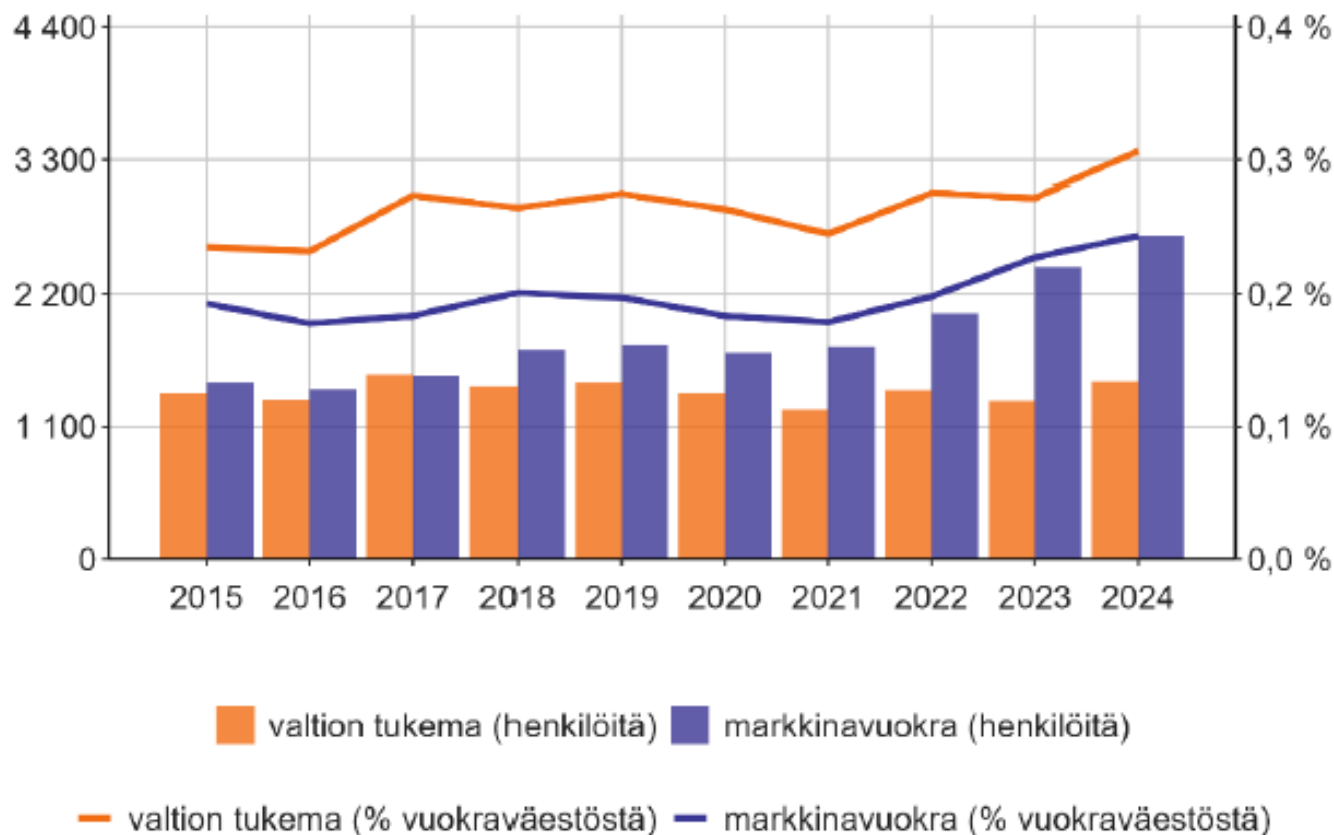
Häätöjen kasvu pysähtynyt ja tällä hetkellä v. 2023 tasolla – tämä ura tosin 25 % v. 2015–2021 tason yläpuolella

Häädöt ja niiden määrän muutos kuukausittain 2023-2025



Lähde: Ulosottolaitos

Häätöjen määrä ei ole lisääntynyt valtion tukemissa asunnoissa – suhteellinen kasvu johtuu näiden asuntojen määrän laskusta



Kuvio 12. Häädettyjen lukumäärä ja osuus vuokraväestöstä vuosina 2015–2024

Lähde: VATT Datahuone, Häädöt Suomessa 2015-2024,
Datahuone-raportti 1/2025

Vuosien 2024 ja 2025 sosiaaliturvamuutosten vaikutus kohtuuhintaisiin asuntotoimijoihin ja niiden asukkaisiin

- Valtion tukemien asuntojen hakijamäärä on kasvanut keskimäärin 2,4 % verrattuna sosiaaliturvamuutoksia edeltävään aikaan – hakemukset yksiöihin lisääntyneet 17 %.
- Valtion tukemien asuntojen käyttöaste on laskenut keskimäärin 2,0 %, joskin tätä on hillinnyt hakijamäärän kasvu.
- Samalla valtion tukemien asuntojen kokonaisvaihtuvuus on lisääntynyt 3,8 %.
- Keskimääräiset vuokra- ja käyttövastikesaatavat ovat kasvaneet 39,3 %.
- Asumisneuvonnan työmäärä on lisääntynyt ja asukkaille tehtyjen maksusuunnitelmien määrä on kasvanut keskimäärin 38,1 %.

Kiitos!

Eetu Kauria, KTT

Pääekonomisti

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen
omistajat – KOVA ry

eetu.kauria@kovary.fi

040 724 8096