



Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Teema: Asuntopolitiikan tilannekuva

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) kiittää valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostoa mahdollisuudesta tulla kuulluksi asuntopolitiikan tilannekuvasta ja lausuu seuraavaa:

Lausunnon antajasta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) toimii osana ympäristöministeriötä. Keskuksen tehtävät on määritelty sitä koskevassa lainsäädännössä ja päätöksenteko toimeenpanotehtäviin liittyen eriytetty ministeriön muusta toiminnasta. Keskuksen tehtävinä ovat valtion asuntorakentamisen tukeen liittyvät toimeenpanotehtävät: korkotukilainoitus, valtion takaukset ja avustukset. Lisäksi tehtävinä ovat valtion tukemia asuntoja omistavien yhteisöjen ohjaus ja valvonta, lainoihin ja takauksiin liittyvän riskienhallinnan järjestäminen sekä asumisen ja asuntomarkkinoiden tietopalveluista vastaaminen. Keskus vastaa energiatodistusrekisteristä ja asumisoikeusasumisen järjestysnumeroiden antamiseen liittyvästä rekisteristä ja rekistereihin liittyvistä viranomaistehtävistä.

Keskuksella ei ole lainsäädännön valmisteluun tai kehittämiseen liittyviä tehtäviä. Keskuksen asiantuntijalausunto koskee sen tehtäviin kuuluvia asiakohtia.

Kohtuuhintainen asuntotuotanto

Vapaaarahoitteinen asuntorakentaminen on pienentynyt rajusti vuodesta 2023 alkaen. Vuonna 2024 aloitettiin yhteensä alle 18 000 uuden asunnon rakentaminen. Asuntorakentaminen ei ole elpynyt vielä tänäkään vuonna ja aloitusten arvioidaan jäävän edelleen alle 20 000 asunnon.

Valtion tukeman asuntotuotannon aloitusten määrä tulee olemaan yli 8 000 asuntoa sekä vuonna 2024 että 2025. Rakennuskustannukset ovat pudonneet pääkaupunkiseudulla noin 15 % verrattuna vuoteen 2023 ja tämä on



mahdollistanut aiempaa useamman asunnon lainoitusmäärän käytettävissä olevalla korkotukivaltuudella. Keskimäärin valtion tukemaa korkotukilainoitettua tuotantoa on aloitettu vuosina 2015-2024 vuosittain 7 700 asuntoa. Näistä vuokra-asuntojen määrä on ollut keskimäärin 5 950 asuntoa vuodessa kymmenen edellisen vuoden aikana.

Vuoden 2026 talousarvioesityksen 1 135 miljoonan euron korkotukilainavaltuus mahdollistaa 4 500–5 000 uuden vuokra-asunnon aloituksen. Uusia asumisoikeusasuntoja ei lainoiteta enää vuonna 2026. Lainoitus tulee painottumaan vuoden 2026 aikana 1. vuosipuoliskolle, koska hankkeita on hyvin vireillä. Tämä on myös asuntorakentamisen suhdannenäkökulmasta perusteltua.

Vuodelle 2027 linjattu 500 miljoonan euron korkotukivaltuus mahdollistaa noin 2 000 uuden vuokra-asunnon rakentamisen.

Erityisryhmien 15 miljoonan euron investointiavustusvaltuus kohdennetaan tänä ja ensi vuonna ensi sijassa vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomille suunnatuille hankkeille. Opiskelijahankkeita on mahdollista jatkossa rahoittaa kokonaisuudessaan korkotukilainalla.

Tilannekuva asumisoikeusasumisen osalta

Syksyllä 2023 hallitus teki päätöksen lopettaa uusien asumisoikeusasuntojen rahoittaminen. Rakennusalan heikon suhdanteen takia aso-asuntojen rahoitusta kuitenkin jatkettiin vuoden 2025 loppuun asti. Elvytyksen ansiosta vuonna 2024 aloitettiin 2 580 aso-asunnon rakentaminen. Lähes samaan määrään päästään myös vuonna 2025. Enemmän aso-asuntojen aloituksia on ollut viimeksi finanssikriisin aikaisessa elvytyksessä vuonna 2009. Keskimäärin 2000-luvulla on aloitettu 1 550 aso-asuntoa vuodessa, mikä on noin 20 % valtion tukemien asuntojen vuosituotannosta. Vuosina 2024 ja 2025 aso-asuntojen osuus on noin 30 %. Tällä hetkellä on rakenteilla 3 700 aso-asuntoja ja kun viimeiset nyt rahoitetut aso-asunnot valmistuvat nousee aso-asuntojen kokonaismäärä hieman yli 64 000 asuntoon.

Aso-kohteiden peruseräparannus jatkuu entiseen tapaan ja se tapahtuu suurelta osin korkotukilainoituksella. Muuta ulkopuolista rahoitusta hankkeisiin ei ole saatavilla. Asumisoikeustalojen korjausten korkotukilainoituksen määrä on viime vuosina ollut keskimäärin noin 100 miljoonaa vuodessa ja se on arvio myös lähivuosien peruseräparannuslainoituksen tarpeesta.

Asumisoikeusasuminen on ollut vuoden 2025 aikana paljon julkisuudessa uudistuotannon lakkauttamisen ja käyttövastikkeiden korotusten takia. Rakennusalan elvytyksen takia aso-asuntoja on valmistunut ja valmistuu vielä muutaman vuoden ajan keskimääräistä enemmän. Samaan aikaan esiintyy ylitarjontaa niin myytävistä omistusasunnoista kuin vuokra-asunnoistakin



pääkaupunkiseudulla ja monessa muussakin kaupungissa.

Yleisestä markkinatilanteesta ja uudistuotannon tuomasta tarjonnan lisäyksestä huolimatta on markkinatilanne koko maan aso-asuntokannassa pysynyt varsin vakaana ja asuntojen käyttöasteet korkeana. Tyhjien osuus syyskuussa 2025 oli 3,7 %:ia painottuen uusiin asuntoihin ja vuokrattujen osuus oli 4,3 %:ia koko asumisoikeusasuntokannasta.

(Pitkäaikais)asunnottomuus

Varke vastaa asunnottomuuteen liittyvän tiedon keräämisestä ja julkaisee vuosittain tilastaselvityksen asunnottomuudesta. Selvityksen tiedot kerätään kunnilta loppuvuodesta ja raportti julkaistaan helmikuussa.

Tuoreimmat tiedot asunnottomuudesta perustuvat tilanteeseen 15.11. 2024. Tällöin yksineläviä asunnottomia oli 3 806 (+377 edelliseen vuoteen). Näistä pitkäaikaisasunnottomia oli 1 010 henkilöä (-8 edelliseen vuoteen). Asunnottomia perheitä (pariskunnat tai jos taloudessa lapsia) oli 110 (-13 edelliseen vuoteen).

Suurin osa asunnottomista majoittui tilapäisesti tuttavien tai sukulaisten luona (63 %, 2 378 henkilöä). Heidän osuutensa kasvoi edellisvuodesta. Myös asunnottomien, jotka majoittuvat ulkona, porrashuoneissa tai ensisuojoissa, määrä kasvoi edellisvuodesta (694 henkilöä, 230 enemmän kuin 2023). Asunnottomuus keskittyy suurimpiin kaupunkeihin. Asunnottomuutta koskeva tilastojulkaisu löytyy osoitteesta: <https://www.varke.fi/fi/tilastot-ja-julkaisut/asunnottomuus/asunnottomat-2024>

Asumisneuvonnan resurssit

Varke vastaa asumisneuvontaa koskevan kokeilulain ja avustusten toimeenpanosta. Asumisneuvonnan määrärahaa käytetään liittyen asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023—2027 annetun lain (1036/2022) mukaisesti avustuksiin asumisneuvonnan laajentamiseen ja kehittämiseen. Asumisneuvonnalle on tarvetta ja hakemuksia arvioidaan tulevan vuonna 2026 sama määrä kuin vuonna 2025. Avustusprosentteja on jouduttu pienentämään, koska hakemuksia on ollut enemmän kuin mitä määrärahaa on käytössä. Asumisneuvonnan avustuksen määräraha on talousarvioesityksessä 2 miljoonaa euroa. Hakemuksia tuli viime syksynä yhteensä 3,5 miljoonan euron edestä.

Toimet segregaaion ehkäisemiseksi

Varken osalta segregaaion ehkäisy liittyy korkotukilainoituksen kohdentamiseen kaupunkirakenteessa. Tavoitteena on välttää yksipuolisten alueiden syntymistä. Kunnat kaavoituksessa ja tonttienluovutuksen osalta ovat tässä avainasemassa. Haasteena keskusta-alueilla on usein rakentamisen hinta, joka



rakentamisolosuhteista tai kaavoituksen vaatimuksista johtuen on muita alueita korkeampi ja johtaa myös korkeampaan vuokratasoon. Lainoitusta on voitu kuitenkin kohdentaa myös suurten kaupunkiseutujen keskusalueille.

Sanna Hughes

johtaja

Ympäristöministeriö

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke)