

HE 99/2025 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2026

Kohtuuhintainen asuntotuotanto

Valtion tukemalla asuntotuotannolla on elvytetty asuntorakentamista viimeisten vuosien aikana. Tuetun tuotannon osuus koko asuntorakentamisesta on noussut puoleen koko asuntorakentamisen määrästä. Korkotukivaltuuden nostaminen 2,25 miljardiin vuonna 2024 ja 1,75 miljardiin vuonna 2025 sekä asumisoikeusasuntojen korkotukilainojen hyväksynnän pidentäminen vuoden 2025 loppuun asti ovat lisänneet asuntotuotantoa. Asuntorakentamista edistetään myös vuonna 2026 nostamalla korkotukilainavaltuutta miljardista eurosta 1,135 miljardiin euroon ja lisäämällä takauslainojen myöntövaltuuksia 300 miljoonaan euroon. Vuoden 2026 korkotukilainavaltuuden korottaminen mahdollistaa ensi vuonna arviolta 4500–5000 valtion tukeman asunnon rakentamisen aloittamisen.

Asuntorakentamisen kasvuodotukset ovat siirtyneet eteenpäin ja tänä vuonna asuntorakentamisen määrän arvioidaan olevan suunnilleen samalla tasolla kuin viime vuonna noin 18 000–19 000 asuntoa ja ensi vuodelle odotetaan lievää kasvua. Viime vuonna puolet asuntoaloituksista oli valtion tukemaa asuntotuotantoa. Tuetun tuotannon arvioidaan olevan tänä vuonna noin 8 000 asuntoaloitusta ja laskevan selvästi ensi vuonna arviolta alle 5000 asuntoon. Myymättömiä uusia asuntoja on edelleen suhteellisen paljon markkinoilla ja myös vapaarahoitteisten uusien vuokra-asuntojen tarjonta on korkealla tasolla. Väestön kasvun ja muuttoliikkeen arvioidaan lisäävän kysyntää kasvukeskuksissa tulevana vuosina. Samoin kuluttajien luottamuksen lisääntyminen ja ostovoiman kasvaminen voivat edistää asuntomarkkinoiden elpymistä.

Pitkäaikaisasunnottomuusohjelma

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaisesti keskeisten ministeriöiden, kaupunkiseutujen, hyvinvointialueiden ja järjestöjen kanssa on käynnistetty valtakunnallinen ohjelma pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi. Ohjelmalla vahvistetaan valtion, hyvinvointialueiden ja kaupunkien välistä yhteistyötä pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisessa. Asunnottomuuden poistamisessa otetaan huomioon erityisesti nuoret asunnottomat. Hallitusohjelman tavoitteena on pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen vuoteen 2027 mennessä. Ohjelmaan on kutsuttu mukaan yhdeksän suurinta kaupunkia ja niitä vastaavat hyvinvointialueet.

Tuoreimman asunnottomuusselvityksen mukaan Suomessa oli vuoden 2024 lopussa yksineläviä asunnottomia yhteensä 3806. Näistä pitkäaikaisasunnottomia oli 1010. Vuonna 2023 vastaavat luvut olivat 3400 ja 1018. Vuoden 2025 asunnottomuusluvut julkaistaan alkuvuodesta 2026.

Pitkäaikaisasunnottomuuden ratkaisemiseksi tarvitaan sekä räätälöityjä asumisratkaisuja että asumista tukevia sosiaali- ja terveyspalveluja. Hallitusohjelman mukaisesti ympäristöministeriölle on osoitettu asunnottomuuden vähentämisen päävastuu. Ympäristöministeriö ohjaa ja rahoittaa asuntojen hankintaa, rakentamista ja peruskorjaamista. Sosiaali- ja terveysministeriö ohjaa ja rahoittaa sosiaali- ja terveyspalveluja. Ympäristöministeriön ja sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalan asiat eli asunnot ja asumista tukevat palvelut muodostavat pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisen ytimen. Tavoitetta tukevat lisäksi toimet, joilla turvataan riittävä asuntotarjonta sekä häättöjen ehkäisyyn tähtäävä työ. Monet pitkäaikaisasunnottomat tarvitsevat tarkoituksenmukaisen asumisratkaisun lisäksi erilaisia sosiaali- ja

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Ympäristöministeriö 15.10.2025

terveyspalveluja. Samanaikaisesti heillä voi olla talous-, päihde- ja mielenterveysongelmia. Nämä henkilöt eivät välttämättä pärjää vahvankaan tuen avulla tavallisessa asuntokannassa, vaan heille tarvitaan pieniä tuetun asumisen yksiköitä.

Ohjelmaan kutsuttujen kaupunkien ja hyvinvointialueiden yhteishankkeille on hallituskauden aikana varattu noin 10 miljoonaa euroa momentille 35.20.33:

Talousarvio	Määräraha
2024	1 825 000€
2025	3 650 000€
2026	4 650 000€

Kaupunkien ja hyvinvointialueiden yhteishankkeet ovat käynnistyneet kevään 2025 aikana. Hankkeiden tavoitteet ja toimenpiteet vaihtelevat alueiden tilanteen mukaan, mutta keskiössä on pitkäaikaisasunnottomien ja pitkäaikaisasunnottomuuden riskissä olevien parempi tavoittaminen ja palveluiden saatavuuden vahvistaminen sekä yhteistyörakenteiden vahvistaminen ja vakiinnuttaminen kaupunkien ja hyvinvointialueiden välillä. Hankkeissa kehitetään mm. liikkuvaa monialaista asunnottomuustyötä, asiakasohjautumista ja asunnottomien palvelupolkuja. Lisäksi kehittämistoimia sovitetaan yhteen alueen muiden keskeisten toimijoiden, kuten esimerkiksi rikosseuraamusalan, talous- ja velkaneuvonnan sekä järjestöjen kanssa.

Ympäristöministeriö on tukenut hankkeiden yhteiskehittämistä ja verkostoitumista järjestämällä kaikille hankkeille yhteisiä tapahtumia sekä webinaareja. Ympäristöministeriöllä on lisäksi edustus jokaisen hankkeen ohjausryhmässä.

Vuoden 2026 määrärahasta tullaan myöntämään kaupunkien ja hyvinvointialueiden yhteishankkeille jatkoavustusta, jonka käyttöaika on 1.7.2026-31.12.2027. Jatkoavustuksen valtionavustushaku avautuu marraskuussa 2025 ja avustuspäätökset pyritään tekemään tammikuussa 2026.

Hankkeiden tuloksia tullaan levittämään ohjelmakauden aikana myös valtakunnallisesti erilaisissa avoimissa tilaisuuksissa. Näin myös ne kaupungit ja hyvinvointialueet, jotka eivät osallistu itse ohjelmaan, voivat hyötyä kehitetyistä toimintamalleista ja -rakenteista. Ohjelmalle tullaan teettämään myös ulkopuolinen loppuarviointi.

Häätömäärien kehitys ja asumisneuvonnan resurssit

Asumisneuvonnan kehittämisen ja laajentamisen (mom. 35.20.31) määräraha jaettiin vuonna 2025 avustuksina 41 kunnalle (yhdessä tapauksessa avustus oli kahden kunnan yhteinen eli avustuspäätöksiä oli 40). Näistä 12 kunnassa asumisneuvonta käynnistettiin vuonna 2025 uutena palveluna. Avustus kattoi joko 30 tai 36 prosenttia kustannuksista, ja sillä katettiin yhteensä 89,55 asumisneuvojan henkilötyövuoden kustannuksia. Suuremman avustusprosentin saivat kunnat, joissa palvelu käynnistettiin uutena, sekä kunnat, joissa on suurimmat määrät asunnottomia ja häättöjä. Vuoden 2026 avustuksen hakuaika on 17.11.-12.12.2025. Ennakkoarvion mukaan muutamia uusia kuntia on kiinnostunut hakemaan avustusta.

Ympäristöministeriö 15.10.2025

Vuonna 2024 asumisneuvonta-avustusta sai 39 kuntaa (tuolloinkin yhdessä tapauksessa avustus oli kahden kunnan yhteinen). Vuodelta 2024 valmistuneiden raportointitietojen mukaan yleisin syy asumisneuvonnalle olivat vuokran tai vastikkeenmaksun ongelmat. Valtaosa asiakkaista oli vuokra-asukkaita. Valtionavustusta saava asumisneuvontapalvelu on kuitenkin kaikissa asumismuodoissa asuvien käytettävissä. Vuonna 2024 hankeraportoinnin mukaan 1 565 asiakkaalla oli häätöuhka tai toteutunut häätö ja 1 289 tapauksessa oli estetty vuokravelan päätyminen oikeuteen, saatu vuokravelka-asia pois oikeudesta tai häätö oli peruttu ulosotosta. Vuoden 2024 hankeraporttien mukaan nousevia ilmiöitä olivat pienituloisten, työssäkäyvien asiakkaiden määrän kasvu, häätö- ja vuokravelkatilanteiden kasvu ja asunnottomien asiakkaiden määrän kasvu. Asunnon hakemista haastoi monessa kunnassa sopivanhintaisten asuntojen saatavuus. Lisäksi haasteena oli ongelmien kärjistyminen jo ennen palveluun ohjautumista.

Ympäristöministeriön Datahuoneelta tilaamassa [selvityksessä](#) käytiin läpi häätötilastoja 2015-2024. Selvityksen mukaan vuodesta 2022 alkaen vireille tulneiden häätöjen määrät ovat olleet selkeässä kasvussa. Vuonna 2024 ulosottoon tuli vireille 35 prosenttia enemmän häätöjä kuin vuonna 2021. Selvityksessä tarkasteltiin myös toteutuneita häätöjä erikseen yhdeksässä suurimmassa kaupungissa, ja todettiin että niiden välillä oli huomattavia eroja häätömäärien kehityksessä seurantajakson aikana. Myös häätöjen suhteellinen yleisyys vaihteli. Tarkasteltaessa sitä, keitä toteutuneet häädöt valtakunnallisesti koskevat, havaittiin että tarkastelujaksolla häädetyistä kaksi kolmasosaa oli miehiä, ja yksi kolmasosa alle 35-vuotiaita miehiä. Kolmella neljäsosalla häädetyistä korkein suoritettu tutkinto oli perusasteelta tai ammattikoulusta. Häädöt näyttävät siis keskittyvän voimakkaasti nuorille, suhteellisen vähän kouluttautuneille miehille.

Valtion tukemista vuokra-asunnoista häädöt olivat Datahuoneen selvityksen seurantajaksolla suhteessa asukasmäärään tasaisesti yleisempiä kuin markkinavuokra-asunnoista, mutta vuoden 2021 jälkeen alkanut häätömäärien kasvu on koskenut molempia. Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu tyypillisesti pienituloisia sekä suhteessa enemmän työttömiä ja työvoiman ulkopuolisia kuin muissa asumismuodoissa. Valtion tukemia vuokra-asuntoja tarjoavissa yhteisöissä on kehitetty asumisneuvontaa jo pitkään ja asumisneuvonnasta ohjataan vuokralainen tarvittaessa myös sosiaalipalveluihin vuokranmaksun turvaamiseksi. Vuokrarästit päätyvät omakustannusjärjestelmässä lopulta muiden vuokralaisten kustannettavaksi, josta syystä valtion tukeman vuokratukannon toimijat eivät kuitenkaan voi viivyttää häätöjä kovin pitkään.

Viime vuosien häätömäärien kasvun taustalla voi olla esimerkiksi seuraavia tekijöitä. Moni vuokranantaja pidättyi koronavuosina häätöjen toimeenpanosta, joten koronavuosien jälkeen kriisiytyneet tilanteet alkoivat purkautua. Lisäksi koronan aikaan lisääntynyt työttömyys on voinut aiheuttaa taloudellisia vaikeuksia myös sellaisille ihmisille, joilla ei aiemmin ollut ollut tarvetta esim. sosiaalityölle tai muille sosiaalipalveluille. Toiseksi inflaatio lähti samaan aikaan voimakkaaseen nousuun aiheuttaen asuin- ja elinkustannusten kasvua. Pienituloisilla on taloudessaan vähemmän jouston varaa, joilla tällaisiin tilanteisiin voisi varautua. Nuorten osalta yleisesti häätöjä voi osaltaan selittää ymmärtämättömyys vuokrasopimuksen merkityksestä ja vuokranmaksun laiminlyönnin seurauksista.

Alkuvuoden 2025 valossa häätömäärien kasvu saattaa olla tasaantumassa. Kuitenkin vuokra-asukkaiden taloustilanne on kireä. Asumisneuvonnasta ja valtion tukemia vuokra-asuntoja tarjoavilta toimijoilta saatujen viestien mukaan vuonna 2024 nousevina todetut ilmiöt ovat saattaneet voimistua. Lisäksi toimeentulotuessa

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Ympäristöministeriö 15.10.2025

hyväksyttävään asumiskulunormiin mahtuvien asuntojen saatavuustilanne on monin paikoin vaikea. Taloustilanteen kireys on näkynyt myös asumishäiriöiden määrän lisääntymisenä.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentaminen tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille

Valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdentaminen perustuu asukasvalintaan. Pitkän korkotuen vuokra-asunnoissa käytettävät asukasvalintakriteerit ovat ruokakunnan asunnon tarve, tulot ja varallisuus. Asukasvalinta ei perustu jonotukseen, vaan kokonaisharkintaan. Etusijalla ovat asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat. Vuoden 2025 alusta on sovellettu lisäksi ruokakunnan koostumukseen perustuvia [tulorajoja](#), jotka eivät saa ylittyä. Lyhyen korkotuen vuokra-asunnoissa valintakriteerinä ovat ruokakunnan tulot, ja niissä on ollut käytössä tulorajat jo aiemmin.

Ympäristöministeriö on myös hallitusohjelman mukaisesti [selvittänyt](#) mahdollisuutta korottaa hyvätuloisten asukkaiden vuokria tietyn tulorajan ylittyessä sekä solmia jatkossa määräaikaista vuokrasopimuksia. Selvitys koski pitkän korkotuen tavallisia vuokra-asuntoja. Selvityksen mukaan vuokran korottaminen tulojen noustessa olisi määräaikaista vuokrasopimuksia helpommin yhteensovittavissa oikeasuhtaisuuden ja kohtuuttomien tilanteiden välttämisen kanssa. Selvityksessä luonnosteltiin mallia, jossa vuokran tulisi nousta joustavasti ja porrastetusti. Mallin toteuttaminen osaksi nykyistä omakustannusvuokrajärjestelmää aiheuttaisi huomattavia hallinnollisia kustannuksia, jotka tulisi kattaa korotuksista saatavalla vuokrahyödyllä. Tällä hetkellä vain pääkaupunkiseudulla valtion tukemien vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisen vuokratason erotus on tarpeeksi suuri, jotta vuokrankorotukset voisivat kattaa kustannuksensa. Vuokrahyödyn kertyminen on epävarmaa, koska asukkaat voivat myös muuttaa pois tulotasonsa parantuessa.

Ympäristöministeriön on tarkoitus kuitenkin valmistella korjauksia asukasvalintasäätelyyn. Keskeinen tarkasteltava asia on vuokraoikeuden siirrettävyys valtion tukemassa asuntokannassa. Asia liittyy oikeusministeriössä valmisteilla olevaan huoneenvuokralain uudistukseen. Ympäristöministeriön lainsäädännön muutoksia valmistellaan huoneenvuokralakia koskeva hallituksen esitys huomioon ottaen ja tällä hetkellä käynnissä olevien muiden lakihankkeiden päästyä etenemään.

Valtion tukemassa vuokra-asuntokannassa erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen määrä on 2000-luvulla lisääntynyt, kun taas tavallisten asuntojen määrä vähentynyt. Valtion tukema vuokra-asuntokanta painottuu siis aiempaa enemmän erityisryhmille, joiden on vaikea löytää asuntoa vapailta markkinoilta. Vuoden 2023 lopussa valtion tukemista vuokra-asunnoista 26 prosenttia oli erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja (Asuntomarkkinakatsaus 1/2025). Hallitus valmistelee pitkän korkotuen muutosta siten, että opiskelija-asuntojen enimmäislainamäärä olisi 100 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Muutoksen voimaantulon voi ennakoida käynnistävän useita opiskelija-asuntohankkeita ensi vuonna.

Toimet segregaatian ehkäisemiseksi

Segregaatiota ehkäistään valtion tukemalla asuntorakentamisella, jonka sijainnit tulee harkita tarkkaan. Asukasvalintaperusteet ovat toimivat, ja niiden avulla asunnot ohjataan asuntoa eniten tarvitseville ja

Ympäristöministeriö 15.10.2025

samalla otetaan huomioon segregaatian ehkäisy ja talojen monipuolinen asukasrakenne tulorajojen sisällä. Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmä on ehdottanut jatkuvaa seuranta- asukasvalintaa. Valtion tukemien vuokratalojen asukasrakenteesta on tehty asukasrakenneselvitys, joka on toistettavissa jatkossa.

Segregaation ehkäisyssä keskeisinä toimijoina ovat kaupungit esimerkiksi kaavoituksen kautta. Valtion tukeman asuntotuotannon lisäksi segregaatian torjunnassa keskeisessä roolissa ovat koulut sekä julkiset ja yksityiset palvelut.

Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmä suositti hankintalainojen käytön lisäämistä segregaatiota ehkäisevänä välineenä. Lyhyttä korkotukimallia voitaisiin jatkossa hyödyntää paremmin siten, että se vastaisi segregaatiohaasteisiin ja monimuotoisten asuinalueiden rakentumiseen. Lyhyttä korkotukimallia voisi hyödyntää myös asumispolun luomiseen vuokralta omistukseen, kuten esimerkiksi Helsingin kaupunki on esittänyt.

Tilannekuva ja toimet asumisoikeusjärjestelmän osalta

Selvitys asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuen lopettamisen vaikutuksista ja ratkaisuista järjestelmän riskeihin on valmistunut ja sen pohjalta on linjattu, että rajoituksista vapauttamiseen liittyviä lainsäädäntömuutoksia edistetään. Selvityksessä tarkasteltiin esimerkiksi rajoituksista vapauttamista realisointitilanteissa ja rajoituksista vapauttamiseen liittyvää irtisanomisehtoa uusiin asumisoikeussopimuksiin vakaakäytön varalta. Asumisoikeusasuntojen käyttöasteet ovat laskeneet nykyisessä markkinatilanteessa, jossa sekä omistus- että vuokra-asuntoja on tyhjiillään samalla kun asumisoikeustalojen rakentamisen loppukirin vuoksi on valmistunut paljon asuntoja. Asumisoikeusasuntojen korjaustarpeet kasvavat samalla kun korkotukivaltuuksia vähennetään valtiontalouden tilanteesta johtuen. Asumisoikeusjärjestelmään on vaikuttanut kustannusten ja korkojen nousun aiheuttamat käyttövastikkeiden korotukset ja uudistuotannon lopettaminen, mikä on luonut epävarmuutta myös nykyisille asukkaille. Rungas asuntotarjonta ja käyttövastikkeiden kallistuminen ovat heikentäneet asumisoikeusasuntojen kysyntää ja käyttöasteita. Taloudellinen tilanne on muuttunut viime hallituskaudesta, jolloin perustuslakivaliokunta totesi ennakkollisen varautumisen heikkenevään tilanteeseen olevan rajoituksista vapauttamisen kannalta liian aikaista.

Selvityksessä tutkijat arvioivat, että asumisoikeusyhtiöt pystyvät selviytymään aso-uudistuotannon tuen lopettamisesta sinällään, vaikka uudistuotannon puuttuminen nostaa käyttövastikkeita. Laskelmat osoittivat, että vaikka käyttövastikkeisiin kohdistuu korotuspaineita, tämä ei tutkijoiden käyttämällä oletuksilla uhannut järjestelmän kykyä tuottaa markkinaehtoista asumista edullisempaa asumista. Uudistuotannon loppuminen tulee haastamaan asumisoikeusyhteisöjen taloudenpitoa, mikä luo painetta käyttövastikkeiden nousulle. Vaikka käyttövastikkeiden ja vapaarahoitteisten vuokrien välinen ero kaventuu, käyttövastikkeet pysyvät jatkossakin merkittävästi markkinavuokratasoa alempana erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lyhyellä aikavälillä asumisoikeusasukailta perittävien käyttövastikkeiden nousu jatkuu nykyistä tahtia, mutta 2030-luvulla korjauskustannusten nousu voi kiihdyttää nousupaineita. Nousupaineet vaihtelevat yhtiökohtaisesti, mutta yhtiöt voivat hillitä käyttövastikkeiden nousua eri keinoin, esimerkiksi käyttövastikkeiden tasausta hyödyntämällä. Vaikka käyttövastikkeet lähenevät vapaarahoitteisia vuokria, ne pysyvät pääkaupunkiseudulla edelleen markkinatasoa alempana.

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Ympäristöministeriö 15.10.2025

Samalla kun uutta asuntokantaa ei tule jakamaan tasattavia kustannuksia, yhtiöiden lainakanta pienenee suunnitelmien mukaisesti, mikä vääjäämättä pienentää lainanhoitokustannuksia. Uusien rakennuslainojen puuttuminen pienentää korkomenojen nousupaineita. Suurimmat riskit laskelmissa kohdistuivat käyttöasteisiin ja korkotasoon. Jos käyttöasteet laskevat merkittävästi eikä asuntoja pystytä vuokraamaan, kasvavat käyttövastikkeiden nousupaineet entisestään. Selvitystä tehtäessä ei vielä ollut täysimääräisesti tiedossa nykyistä markkinatilannetta.