

23.10.2025

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 135/2025 VP EDUSKUNNALLE VALTION ASUNTORAHASTOSTA ANNETUN LAIN KUMOAMISESTA JA VALTION TUKEMAN ASUNTOTUOTANNON TAKAUSMAKSUJA KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

VIITE: EDUSKUNNAN YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASiantuntijapyyntö 10.10.2025

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä eduskunnalle valtion asuntorahaston annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi, ja lausuu pyydettyä 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 rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2026 yhteensä noin 4 700 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.

Yleiset kommentit

Hallituksen esityksen mukaan Valtion asuntorahasto lakkautetaan ja asuntorahaston jäljellä olevat varat tuloutetaan valtion talousarvioon. Talousarvioon luodaan menomomentit, joilta jatkossa maksettaisiin nykyisin rahastosta maksettavat korkotukimaksut ja erilaiset avustukset sekä myönnettäisiin laina- ja muut valtuudet. Lisäksi pitkissä ja lyhyissä korkotukilainoissa otetaan käyttöön 0,5 prosentin suuruinen takausmaksu. Takausmaksu perittäisiin uusista uudis-, perusparannus- ja hankintalainoista, ei kuitenkaan erityisryhmien investointiavustusta saavissa hankkeissa.

KOVA vastustaa sekä valtion asuntorahaston lakkauttamista että takausmaksujen käyttöönottoa. KOVA katsoo, että hallituksen esityksen mukaiset esitykset todennäköisesti vähentävät valtion tukemaa

23.10.2025

asuntotuotantoa. KOVA viittaa hallituksen esityksen perusteluihin ja katsoo, että seurauksena voi olla asuntotuotannon lasku ylipäättään ja sitä kautta asumiskustannusten nousu myös muilla kuin valtion tukemassa asuntokannassa asuvilla. Lisäksi esitykset heikentävät asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä ja vaikeuttavat valtion mahdollisuutta hyödyntää valtion tukemaa tuotantoa vastasyklisesti rakennusalan suhdannevaihtelujen tasaamiseen. KOVA katsoo myös, että hallituksen esitys luo epävarmuutta alan toimijoille, koska julkisen tuen määrä kohtuuhintaisille asuntohankkeille voi vähentyä. Tämä heikentää rahoitukseen liittyvää ennustettavuutta ja voi vaikuttaa hankkeiden käynnistymiseen, sillä asuntorakennushankkeiden suunnitteluvaihe kestää useita vuosia.

KOVA kiinnittää myös huomiota erityisasumisen tilanteeseen. Takausmaksuja ei esitetä erityisryhmien asuntotuotantoon, mutta kun asuntorahaston lakkauttamisen seurauksena valtion tuki erityisryhmien asumiseen vähenee, heikentää se myös erityisryhmille tarjolla olevien asuntojen saatavuutta. KOVA muistuttaa, että erityisryhmien investointiavustuksen määrä on vuosina 2025-2027 vain 15 miljoonaa euroa vuosittain. Etusijalle on asetettu vammaisten asumiseen liittyvät hankkeet, mikä nykyisillä avustusvaltuuksilla tarkoittaa käytännössä, ettei muiden asumisen erityisryhmien kuten ikääntyneiden ja opiskelijoiden asuntohankkeisiin ole mahdollista saada avustusta. KOVA on erittäin huolissaan erityisryhmien asumisen tulevaisuudesta.

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että jos takausmaksut otetaan käyttöön, niiden vaikutusta hankkeiden käynnistymiseen ja toteutumiseen seurataan.

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen

KOVA vastustaa valtion asuntorahaston lakkauttamista. KOVA pitää selvänä, että valtio menettää asuntopolitiikan suhdanneluonteisen työkalun, kun asuntorahasto lakkautetaan ja sen varat tuloutetaan valtion talousarvioon. KOVA pitää ratkaisua lyhytnäköisenä ja katsoo, että kyse on periaatteellisesta ratkaisusta, jolla pyritään vähentämään valtion tukemaa asuntotuotantoa. Jatkossa asuntotuotannon edellytykset riippuisivat nykyistä enemmän jokaisen hallituksen poliittisista linjauksista ja eduskunnan talousarviokäsittelystä, minkä KOVA katsoo selvästi heikentävä asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä ja ennustettavuutta.

KOVA katsoo, etteivät asuntorahaston olemassaolon perustelut ole muuttuneet: valtion pysyvän tehtävän on katsottu edellyttävän rahastointia silloin, kun tehtävän hoitamiseen liittyvien määrältään huomattavien menoerien toteutuminen on vaikeasti ennakoitavissa. Asuntorahasto myös mahdollistaa pitkäjänteisen asuntopolitiikan. Lisäksi KOVA pitää selvänä, että asuntorahasto mahdollistaa paremmin valtion tukeman asuntotuotannon hyödyntämisen vastasyklisesti suhdannetilanteen mukaan. KOVA huomauttaa, että valtion tuotantotukien vastasyklisyyttä on korostettu pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa.

KOVA kiinnittää huomiota hallituksen esityksen vaikutustenarviointiin, jossa todetaan, että Valtion asuntorahaston lakkauttaminen on kokonaisuus, jonka vaikutukset liittyvät keskeisesti siihen, kuinka asumisen tarjontatukia tullaan talousarviossa käsittelemään sekä tukien ja avustusten vuosittaiseen tasoon. Asuntorahaston lakkauttaminen korostaisi hallituksen talousarviosuunnittelua ja toisi näkyväksi panostukset asuntopolitiikkaan. Valtion asuntorahaston lakkauttamisella ja asuntotuotannon tukemisella suoraan talousarviosta ei välttämättä sellaisenaan olisi merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

Edellisellä lausuntokierroksella lakiluonnoksen vaikutustenarvioinnissa todettiin, että valtion asuntorahaston lakkauttaminen on kokonaisuus, jonka kaikkia vaikutuksia ei pystytäkään tässä vaiheessa kattavasti arvioimaan. Vaikutukset riippuvat esityksen mukaan muun muassa siitä, kuinka asumisen tarjontatukia tullaan talousarviossa käsittelemään, ja jos talousarvioon siirtäminen toteutetaan niin, että korkotukilainavaltuus tai avustusrahoitus jäävät pysyvästi alhaiselle tasolle, voivat vaikutukset olla merkittäviä. Vaikutukset riippuvat pitkälti myös siitä, millä tavalla asuntotuotannon tukijärjestelmää kohdellaan suhteessa

23.10.2025

valtiontalouden kehyksiin. Kun rahaston varat on tuloutettu talousarvioon, kyse on siitä, kuinka turvataan asuntopolitiikan jatkuvuus uudessa tilanteessa talousarvion kautta.

KOVA toteaa, että hallituksen esityksessä esityksen vaikutustenarviointia on pehmennetty, vaikka itse lakiesityksessä mikään ei ole oleellisesti muuttunut suhteessa edellisen lausuntokierroksen luonnosversioon. KOVA toteaa myös, että lakiesityksen perustelu ”Asuntorahaston lakkauttaminen korostaisi hallituksen talousarviosuunnittelua ja toisi näkyväksi panostukset asuntopolitiikkaan” on kummallinen. Valtion talousarvioissa on esitetty budjettimomentilla 35.20.60 Siirto valtion talousarvioon kaikki asuntorahaston kautta vuosittain maksettavat menot, joita ovat pääsääntöisesti olleet korkotukimenot ja erilaiset avustusmenot. KOVAN mielestä asuntorahaston lakkauttaminen ei muuta sinänsä hallituksen talousarviosuunnittelua eikä tuo yhtään sen näkyvämmäksi panostuksia asuntopolitiikkaan kuin tähänkään saakka.

Hallituksen esityksessä viitataan valtion asuntorahaston johtokunnan 15.11.2023 julkaisemaan tiedonantoon, jossa todettiin, että nykyisellä korkotasolla Valtion asuntorahaston kassa pystyy kantamaan vielä seuraavat kymmenen vuotta suoritukset, joihin on taloudellisesti sitouduttu. Tämän jälkeen olisi varauduttava huolehtimaan asuntorahaston sitoumuksista budjettivaroin. KOVA huomauttaa, että vaihtoehtona valtion asuntorahaston lakkauttamiselle olisi myös sen jatkuminen. Tätä vaihtoehtoa on pohdittu hallituksen esityksessä kohdassa 5.1 Valtion asuntorahaston lakkauttamisen vaihtoehdot (hallituksen esityksessä sivut 35-36). Tällöin rahasto tarvitsisi uusia tulonlähteitä. KOVA on tehnyt useita aloitteita asuntorahaston uusien tulonlähteiden tarkasteluun jo pääministeri Juha Sipilän hallituksen ajoista lähtien, joten asia on ollut ympäristöministeriön tiedossa. Kyse ei siis ole uudesta asiasta, mutta asiaan ei valitettavasti ole tartuttu eikä ratkaisuja haettu.

Hallituksen esityksen vaikutustenarvioinnissa todetaan, että riittävästä asuntotuotannosta huolehtiminen laskee asumiskustannuksia ja hyödyttää siten kaikkia kotitalouksia. Riittämätön asuntotuotanto taas nostaa asumiskustannuksia. KOVA kiinnittää huomiota myös siihen, että valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon väheneminen kasvattaisi valtion asumis- ja toimeentulon kustannuksia. Lisäksi jos valtion tukema asuntotuotanto ja asuntojen määrä vähenee, varsinkin toimeentulotukea saavien pienituloisten kotitalouksien mahdollisuus saada tai pitää tarpeitaan vastaava asunto heikkenee.

Takausmaksujen käyttöönotto pitkässä ja lyhyessä korkotukilaissa

KOVA vastustaa takausmaksun ottamista käyttöön pitkän ja lyhyen korkotuen hankkeissa.

Hallituksen esityksen mukaan takausmaksujen käyttöönoton tarkoitus on, että lainansaajat arvioivat nykyistä tarkemmin uusia investointejaan valtion tukemaan asuinrakentamiseen. KOVA toteaa, että jo tähänkin saakka jokainen uusi kohtuuhintainen vuokra- ja asumisoikeushanke sekä näiden asuntojen peruskorjaushanke on arvioitu yhtiössä tarkasti. Lisäksi hankkeet ovat vaatineet kunnan puollon. Myös Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) ja aiemmin toiminut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ovat arvioineet jokaista hanketta erikseen, sekä sen asuntopoliittisen tarpeen, että myös sen kustannustason ja valtion riskienhallinnan näkökulmasta. Takausmaksun käyttöönotto ei täten ole KOVAN mielestä mitenkään perusteltu, koska hankkeiden arviointia on tehty jo tähänkin saakka huolella.

Edellisellä lausuntokierroksella hallituksen esitysluonnoksen mukaan tavoitteena oli, että myös asuntorahoituksessa peritään kattavasti maksu valtiontakauksesta ja että takausmaksu olisi perusteltu, koska se lisäisi valtion tuen vastikkeellisuutta. Ensimmäisen vaiheen lausuntokierroksella lakiluonnoksen tavoitteena oli vähentää valtion takausvastuista koituvia riskejä. Kuten KOVA silloin antamassaan lausunnossa (6.8.2024) totesi, takausmaksuilla ei tosiasiaa vähennetä valtion riskiä.

23.10.2025

KOVA huomauttaa, että takausmaksujen käyttöönoton perustelut ovat vaihdelleet lainsäädäntövalmistelun aikana huomattavasti. KOVA kysyy, miksi valmistelussa takausmaksun käyttöönoton perusteluita on muutettu useita kertoja merkittävästi?

KOVA katsoo, ettei takausmaksujen käyttöönotolle ole edelleenkään esitetty riittäviä perusteluja. Tästä syystä KOVA katsoo, ettei takausmaksujen käyttöönoton taustalla oleva syy ole muuttunut, vaan kyse on edelleen valtion tukemia asuntoja omistavien toimijoiden rankaisukeinosta, jonka tavoitteena on vähentää valtion tukemaa asuntotuotantoa. Takausmaksu myös tosiasiaassa vähentää valtion tuen määrää, mikä todetaan suoraan myös hallituksen esityksen perusteluissa.

KOVA painottaa, että jos takausmaksut otetaan käyttöön, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) tulee ottaa takausmaksut huomioon hankkeiden hintatasoissa. Takausmaksu ei saa vaikuttaa siihen, että hankkeen kustannukset arvioidaan liian korkeiksi.

Hallituksen esityksen vaikutustenarvioinnissa todetaan, että takausmaksu nostaa vähäisessä määrin asumisen hintaa, eikä korotuksen määrän arvioida yksittäisen kotitalouden kohdalla olevan merkittävä. KOVA huomauttaa, että vaikka takausmaksun vaikutus yhden asukkaan vuokraan olisikin pieni, on samaan aikaan useita uudistuksia, jotka nostavat asumiskustannuksia. Valtion tukemia asuntoja omistavien yhteisöjen hallinnollisia kustannuksia on lisätty asukasvalinnan tulorajoilla, jotka tulivat käyttöön vuoden 2025 alusta. KOVA korostaa myös, että kun vuokrat ja vastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteen eli todellisten kustannusten mukaan, yleinen kustannustennousu vaikuttaa viiveellä asumiskustannuksiin. Myös rakentamisen ja korjaamisen kustannukset vaikuttavat vuokrien ja käyttövastikkeiden tasoon. Samaan aikaan on vuodesta 2024 alkaen toteutettu lukuisia leikkauksia sosiaaliturvaan, mikä on heikentänyt asukkaiden maksukykyä.

KOVA pitää selvänä, että takausmaksut vaikuttavat vähentävästi kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrään. Takausmaksun tuominen korkotukilainoitettuun asuntotuotantoon nykyisessä tilanteessa, ja rakennusalan tilanne huomioon, ei voi olla vaikuttamatta hankkeiden määrään laskevasti.

Hallituksen esitykseen sisältyy, että takausmaksut voi sisällyttää asuntojen omakustannusvuokriin ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin. KOVA katsoo, että jos takausmaksut otetaan käyttöön, ne tulee ehdottomasti voida sisällyttää omakustannusvuokriin ja -käyttövastikkeisiin.

Helsingissä 23.10.2025,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

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