

HE 135/2025 vp Valtion asuntorahastosta annetun lain kumoaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskeva lainsäädäntö

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus
23.10.2025

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat –
KOVA ry



KOVA lyhyesti



kovary.fi



kova_ry



Kohtuuhintaisten vuokra- ja
asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



kohtuuhintaisuudenpuolesta



137 jäsentä



5 työntekijää
13 työryhmää



vuonna 2024:

30 tiedotetta
34 lausuntoa
5 kommenttia
8 uutiskirjettä
4 sidosryhmä-
kirjettä

80 mediaosumaa
yli 7400 vierailua
verkkosivuilla



340 000 vuokra- ja
asumisoikeusasuntoa

Yli 500 000 asukasta



n. 70 % kaikista
rajoituksenalaisista
valtion tuella
rakennetuista
vuokra-asunnoista

n. 85 % aso-
asunnoista

Rakenteilla noin
4800
kohtuuhintaista
asuntoa



10 koulutusta
2 seminaaria



vuonna 2024 yli 150
neuvontayhteydenottoa



Yleistä lakiesityksestä

- KOVA vastustaa sekä valtion asuntorahaston lakkauttamista että takausmaksujen käyttöönottoa.
- Molemmat toimet todennäköisesti vähentävät valtion tukemaa asuntotuotantoa.
 - Myös hallituksen esityksen perusteluissa on päädytty tähän johtopäätökseen.
- Erityisesti asuntorahaston lakkauttaminen heikentää asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä ja vaikeuttaa vastasyklisen asuntopolitiikan toteuttamista.
- KOVAN mielestä asuntorahaston lakkautus vie valtiolta yhden työkalun pois, koskien erityisesti rakennusalan suhdanneluonteista tukemista.
- Lisäksi asuntorahaston lakkauttaminen tuo yleistä epävarmuutta kohtuuhintaisille asuntotoimijoille.
- KOVA kiinnittää huomiota lakiesityksen perusteluiden huomattavaan muuttumiseen erityisesti takausmaksujen käyttöönoton osalta.

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen

- KOVA vastustaa asuntorahaston lakkauttamista.
- Katsomme toimen olevan lyhytaikainen ja periaatteellinen ratkaisu, jonka tavoitteena on vähentää valtion tukemaa asuntotuotantoa.
- Asuntopolitiikan ennustettavuus heikentyy rahaston lakkauttamisen myötä.
- KOVA kiinnittää huomiota lakiesityksen vaikutustenarvioinnin pehmentämiseen.
- KOVAN mielestä lakiesityksen perustelu ”Asuntorahaston lakkauttaminen korostaisi hallituksen talousarviosuunnittelua ja toisi näkyväksi panostukset asuntopolitiikkaan” ei muuta nykytilannetta mihinkään, sillä jo tähänkin saakka talousarvioesityksissä on avattu budjettimomentin 35.20.60 ”Siirto valtion asuntorahastoon” kaikki rahastosta maksetut tuet.

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen

- Vaihtoehtona asuntorahaston lakkauttamiselle on esitetty myös sen vahvistamista.
 - Tällöin rahasto tarvitsisi uusia tulonlähteitä.
- KOVA on tehnyt useita aloitteita asuntorahaston uusien tulonlähteiden tarkasteluun jo pääministeri Juha Sipilän hallituksen ajoista lähtien.
- Asuntorahaston uudet tulolähteet eivät siis ole uusi asia, mutta asiaan ei valtionhallinnossa ole valitettavasti tartuttu eikä ratkaisuja haettu.

Takausmaksujen käyttöönotto

- KOVA vastustaa takausmaksujen käyttöönottoa.
- 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 uudistuantohankkeet 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.

Takausmaksujen käyttöönotto

- 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.
- 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 tosiasiasa vähentää valtion tuen määrää, mikä todetaan suoraan myös hallituksen esityksen perusteluissa.

Takausmaksujen käyttöönotto

- 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.
- Vaikka takausmaksun vaikutus vuokratasoon onkin pieni, on se silti vuokria korottava. KOVA huomauttaa, että vuokrataloyhtiöiden kuluja on jo lisätty asukasvalinnan tulorajoilla vuoden 2025 alusta. Samaan aikaan sosiaaliturvaan on tehty erilaisia leikkauksia vuodesta 2024 lukien.
- KOVAN mielestä takausmaksut vähentävät kohtuuhintaista asuntotuotantoa.
- KOVA pitää tärkeänä, että jos takausmaksut otetaan käyttöön, niin ne voidaan sisällyttää omakustannusvuokriin.

Kiitos!

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen
omistajat – KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs

00100 Helsinki

puh. 040 593 3338

jouni.parkkonen@kovary.fi

@ParkkonenJouni

<https://www.kovary.fi/>

