



## Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

**Teema: Erityisryhmien asuntojen rakentamisen ja korjaamisen tuki sekä erityisryhmien asuntotarpeet**

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) kiittää valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostoa mahdollisuudesta tulla kuulluksi erityisryhmien asuntojen rakentamiseen ja korjaamiseen sekä erityisryhmien asuntotarpeiden 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.

### Erityisryhmien asuntotuotanto

Valtion tukeman erityisryhmien asuntotuotannon kohderyhmiä ovat, ikääntyneet, vammaiset (kehitysvammaiset, vaikeavammaiset ja autismikirjon henkilöt), päihdekuntoutujat, mielenterveyskuntoutujat, asunnottomat, nuoret ja opiskelijat.

Avustuksen myöntämisen tavoitteena on lisätä erityisryhmiin kuuluvien asumistarpeisiin soveltuvien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tarjontaa heidän asunto-olojensa parantamiseksi. Avustusta voidaan myöntää asuntohankkeeseen sellaista erityistä tukea tarvitsevaa asukasryhmää varten, jonka asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet, asuminen edellyttää tukipalveluiden tuottamiseen vaadittavia tiloja, asunto-olojen



järjestäminen edellyttää merkittävästi erityisiä tila- ja varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon tai asunto-olojen järjestäminen edellyttää poikkeuksellisen vaativia tai kalliita tila- ja varusteratkaisuja.

Rajoituksenalaisia erityisryhmien asuntoja on tällä hetkellä noin 117 000 kpl. Investointiavustusta saaneiden osuus (2005-) on edellisestä n. 66 000 kpl. Asuntomäärästä 41 % (n. 27 000) on opiskelija-asuntoja ja 40 % (n. 26 900) ikääntyneiden asuntoja. Vammaisille tarkoitettuja asuntoja (kehitysvammaiset, autismin kirjon ihmiset ja vaikeavammaiset) on 8 % (n. 5 000), asunnottomille 4 % (2 300), mielenterveyskuntoutujille, päihdekuntoutujille ja nuorille yhteensä 8 % (n. 5 000). Erityisryhmien investointiavustusta on myönnetty vuodesta 2005 alkaen yhteensä n. 1,8 mrd €.

### **Erityisasuntotuotannon rahoituksen tilannekuva**

Investointiavustuksen tasoa on pienennetty merkittävästi viime vuosina: vuonna 2023 investointiavustus oli 120 M€ ja vuonna 2023 63 M€. Vuonna 2025 erityisryhmien avustusvaltuus on 15 M€ ja vuodelle 2026 investointiavustuksen on ehdotettu pysyvän samalla tasolla.

Erityisryhmien investointiavustuksen pienentymisen johdosta avustusta saavia hankkeita on jouduttu priorisoimaan voimakkaasti. Valtioneuvoston antaman korkotuki- ja takauslainojen ja erityisryhmien investointiavustuksen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelman mukaisesti erityisryhmien 15 miljoonan euron investointiavustus kohdennetaan vuosina 2025 ja 2026 ensi sijassa vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomille suunnatuille hankkeille.

Vuonna 2025 Varke on myöntänyt erityisryhmien investointiavusta uudistuotanto- tai perusparannushankkeisiin 20.10.2025 mennessä yhteensä 9,8 M€. Yhteensä tukea on myönnetty 210 asunnon rakentamiseen tai perusparannukseen. Asuntokohtainen avustusmäärä on ollut noin 43 000 €. Myönnetystä avustussummasta 7,4 M€ on suuntautunut pitkäaikaisasunnottomien uudistuotanto- ja perusparannusasuntokohteisiin. Loppuosa avustuksesta on myönnetty vammaisten kohteisiin. Varken arvio on, että vuodelle 2025 varattu investointiavustus tullaan käyttämään kokonaisuudessaan jo varauksen saaneiden erityisryhmien hankkeisiin.

Hakemusvaiheessa olevia vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomien hankkeita on tällä hetkellä vireillä 5,8 M€:n edestä. Nämä ovat etusijalla vuonna 2026 valtuutta myönnettäessä. Varkessa on jatkuva haku koskien edellä mainittujen erityisryhmien hankkeita. Jos etusijalla olevien erityisryhmien hakemuksia ei tulisi 15 miljoonan euron edestä, jäljelle jäävä (10,2 M€) avustusvaltuus voitaisiin käyttää ikääntyneiden hankkeisiin. Ikääntyneiden hankehakemuksia ja varauksia on 99,3 M€.



Uusia opiskelija-asuntojen hankehakemuksia on Varkessa vireillä noin 100 M€:lla. Tämä lisäksi jo myönnettyjä varauspäättöksiä noin 170 M€:lla. Vireillä olevan lakiesityksen mukaan opiskelija-asuntohankkeita olisi mahdollista jatkossa rahoittaa 100 %:sti korkotukilainalla. Tästä syystä opiskelija-asuntohankkeet odottavat lakimuutoksen voimaantuloa ennen kuin niitä voidaan viedä eteenpäin.

## Erityisryhmien asuntotarpeet tulevaisuudessa

Tarve ikääntyneiden asuntojen uudistuotannolle ja perusparantamiselle on merkittävä. Hyvinvointialueiden palveluverkkosuunnitelmissa tavoitetasoksi yhteisölliseen asumiseen on kirjattu 2–4 % tarve yli 75-vuotiaiden ryhmässä vuodelle 2030. Tämä tarkoittaisi 12 000–24 000 uuden asunnon tarvetta. Osa määrästä voidaan saavuttaa olemassa olevan asuntokannan hyödyntämisellä, ympärivuorokautisen palveluasumisen kohteiden saneerauksella tai tavallisen vuokra-asuntokannan hyödyntämisellä. Uusia valtion tukemia kohteita tarvitaan kuitenkin kymmeniä seuraavien vuosien aikana. Perusparannusta tai käyttötarkoituksenmuutoskorjauksia on tarpeen toteuttaa myös erityisesti kuntien omistamiin valtion tukemiin kohteisiin.

Tilastopalvelu Sotkanetin mukaan laitoksissa asuu vielä paljon vammaisia henkilöitä. Heidän asuntoratkaisunsa tulee huomioida valtion tukemassa asuntotuotannossa, koska he eivät omaa varallisuutta tai mahdollisuutta hankkia asuntoa yksityisiltä markkinoilta. Pelkästään laitosasumisen purku ja vammaisten lasten asumisratkaisut tarkoittavat n. 400 uuden asunnon tarvetta. Asuntojen rakentaminen tai olemassa olevien ratkaisujen hyödyntäminen ajoittunee pääosin vuosille 2025–2027. Vuoden 2025 alussa voimaan astunut uusi vammaispalvelulaki (675/2023) kieltää jatkossa kehitysvammaisen lapsen pitkäaikaisen laitosasumisen. Lain mukaan lapselle tulee tarjota ensisijaisesti ympärivuorokautista tukea kotiin. Kodin ulkopuolinen asuminen on viimesijainen keino, joka tulee järjestää joko perhehoitona tai enintään seitsemän lapsen ryhmäkoteina.

Asunnottomien määrä on kasvanut. Selvityksen mukaan vuonna 2024 Suomessa oli yhteensä 3 806 yksinelävää asunnottomia, mikä on 377 enemmän kuin vuonna 2023. Yksinelävien asunnottomien määrä kasvoi ensimmäistä kertaa vuoden 2012 jälkeen. Asunnottomia perheitä on 110. Asunnottomuus keskittyy suurimpiin kaupunkeihin. Asunnottomuutta koskeva tilastojulkaisu löytyy osoitteesta: <https://www.varke.fi/fi/tilastot-ja-julkaisut/asunnottomuus/asunnottomat-2024>

Asuntoja ja kohteita, joissa asunnon lisäksi on tarjolla palveluja, tarvitaan asunnottomuuden poistamiseksi satoja. Uusien asuntojen toteutuminen tarvitsee kunnan kaavoituksen, hyvinvointialueen sekä hankkeen toteuttajan ja mahdollisen palveluntuottajan yhteistyötä ja yhteisymmärrystä sekä tahtotilan. Valtion tukemia hankkeita on toteutettu keskimäärin 2-5 vuodessa.



Mielenterveyden haasteet ovat lisääntyneet merkittävästi Mieli ry:n ja OECD:n tutkimuksen mukaan Suomalaisten fyysinen terveys on parantunut viime vuosikymmenten aikana, mutta vastaavaa muutosta ei ole saatu aikaan mielenterveydessä. Mielenterveyden häiriöiden kustannuksiksi on Suomen osalta arvioitu 11 miljardia euroa vuodessa.

Joka viides nuori kärsii jostain mielenterveyden häiriöstä. Nämä heikentävät eniten toimintakykyä kaikista sairauksista. Vuonna 2018 työkyvyttömyyseläkkeellä mielenterveyssyistä oli kaksi kertaa enemmän alle 30-vuotiaita kuin vuosituhannen alussa.

Mielenterveyskuntoutujien asuntoja, erityisesti tukiasuntoja tarvitaan arvioilta 100–200 asuntoa kattamaan edes osa tarpeesta.

Opiskelijoiden asuntoja tarvitaan myös erityisesti kansainvälisten opiskelijoiden asuntopulaa hillitsemään. Asuntojen rakentamisen tarve näyttäytyy erityisesti yliopistokaupungeissa. Hankkeet ovat jo suunnitteluvaiheessa ja niiden toteutuminen on nopeaa. Jos rahoitus varmistuu, hankkeita käynnistyy ja kohteita valmistuu lähivuosina n. 20 (asuntoja n. 1700).

Sanna Hughes

johtaja

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke)

Ympäristöministeriö