VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Vuoden 2026 talousarvioesitys ja luku 35.20

ATRO ANDERSSON, ERITYISASIANTUNTIJA
ASUNTO- JA YMPÄRISTÖJAOSTO
26.9.2025

Muutokset edellisvuoteen nähden

- Suurin muutos koskee momenttirakennetta, sillä Valtion asuntorahaston (VAR) sulautuksen jälkeen aiemmin momentilta 35.20.60 rahastolle myönnetyt valtuudet ja rahastosta maksetut määrärahat on sulautettu talousarvioon.
- Rahaston lakkautus tehdään budjettilailla, jota ei ole vielä annettu Eduskunnalle, mutta talousarvioesitys sisältää esityksen taloudelliset vaikutukset.
- **Momentti 35.20.57 Valtion tukeman asuntokannan avustukset** 80,6 milj. euroa (smr 2 v)
  - Erityisryhmien investointiavustukset 15 milj. euroa
  - Tervehdyttämisavustukset 0,6 milj. euroa
  - Purkuavustukset 4,7 milj. euroa
  - Valtiokonttorin käyttöön 0,3 milj. euroa saatavien turvaamiseen
  - Loput määrärahasta eli 50 milj. euroa aiempina vuosina myönnettyjen avustusten maksatukseen.

Muutokset edellisvuoteen nähden

- **Momentti 35.20.58 Valtion tukema asuntotuotannon valtuudet** (arviomr) 152,02 milj. euroa (kehyksen ulkopuolinen)
  - Yhteisöjen korkotukimaksut 138,8 milj. euroa (215,9 milj. euroa)
  - Yhteisöjen takauskorvaukset 12,82 milj. euroa
  - Yksityishenkilöiden takauskorvaukset 0,4 milj. euroa
  - Korkotukilainavaltuus 1,135 mrd. euroa (1,75 mrd. euroa)
  - Vuokra-asuntojen rakentamislainojen takauslainavaltuus 0,3 mrd. euroa (0,1 mrd. euroa)
  - Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakausvaltuus 0,1 mrd. euroa (0,1 mrd. euroa)

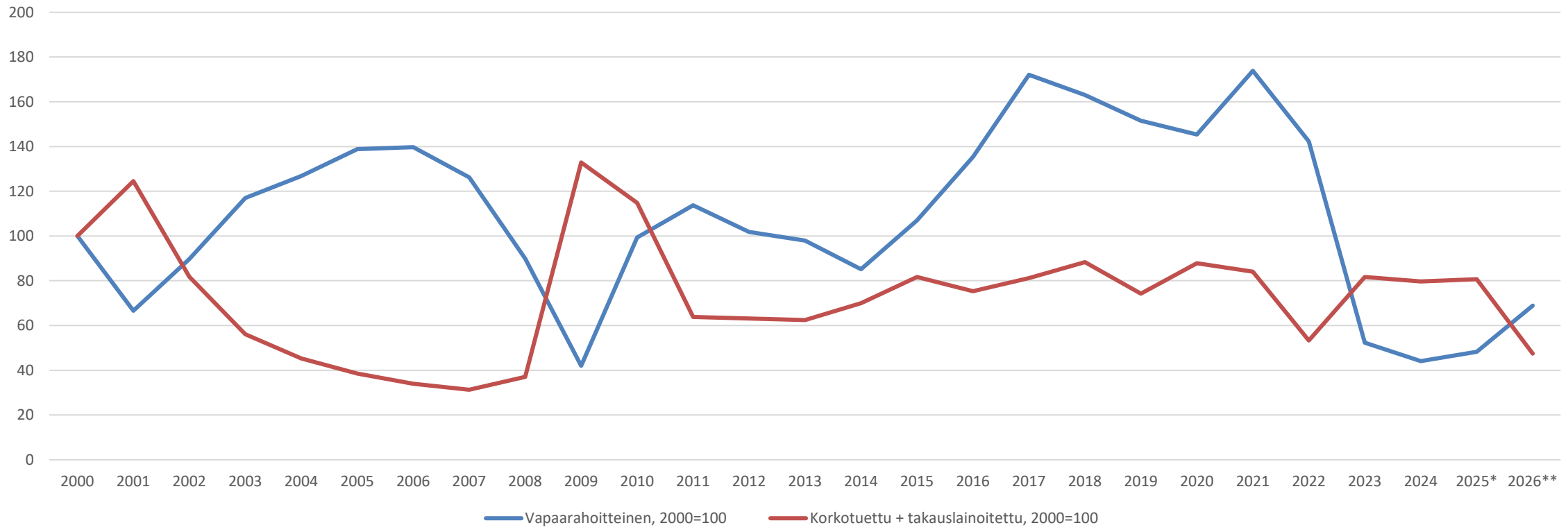
Muutokset edellisvuoteen nähden

- Momentti 12.35.20 Siirto valtion asuntorahastosta ehdotetaan poistettavaksi ja aiemmin rahastolle kertyneet tulot budjetoitavaksi **momentille 12.35.21 Valtion asuntorahoituksen tulot**
  - 2 414 milj. euroa rahaston vuoden lopussa jäljellä olevien kassavarojen *tuloutus* talousarvioon, josta 100 milj. euroa on varattu hallituksen investointiohjelmaan
  - 248,8 milj. euroa aravalainojen lyhennyksiä
  - 27,6 milj. euroa aravalainojen korkotuloja
  - **5,8 milj. euroa yhteisöjen takausmaksuja**
  - 0,9 milj. euroa yksityishenkilöiden takausmaksuja

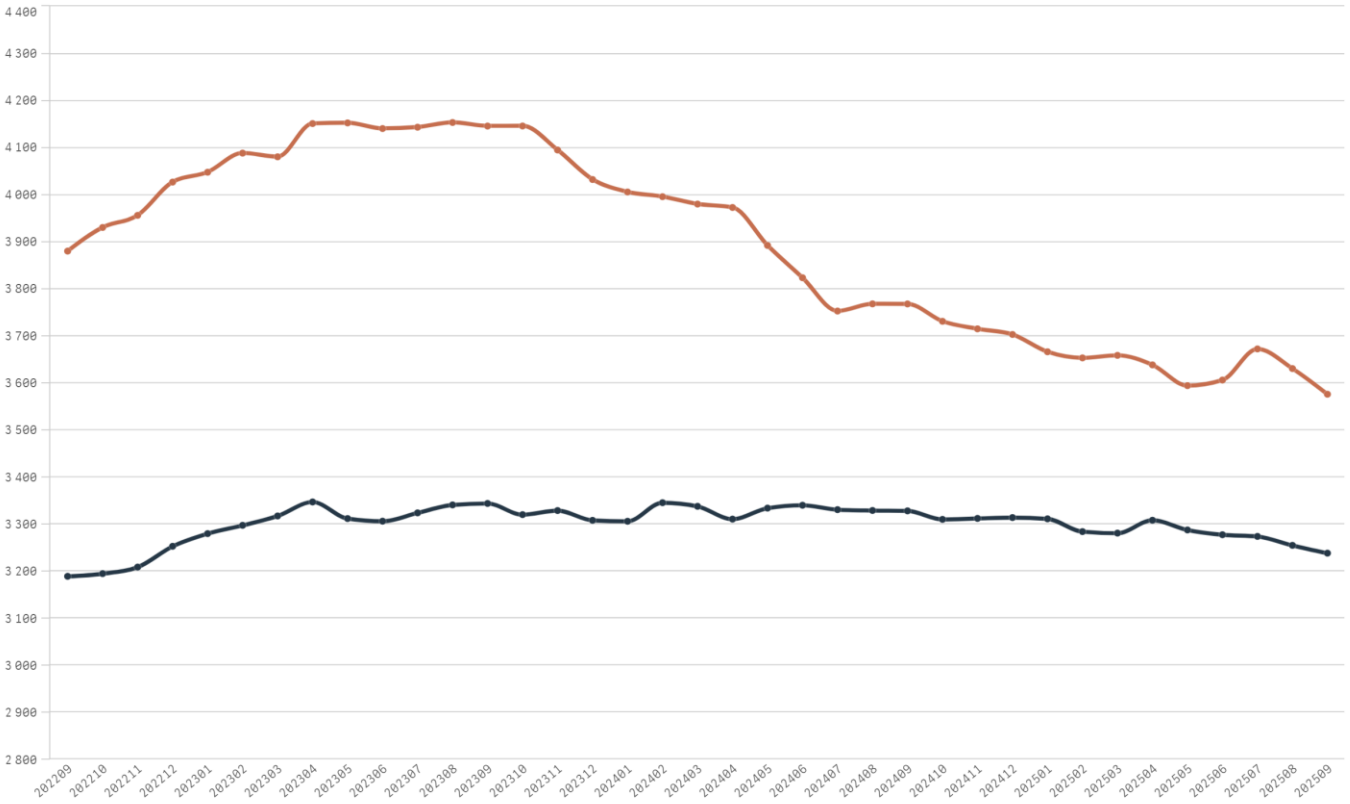
Muutokset edellisvuoteen nähden

- Hallituksen kehyssäännön mukaisesti momentin 35.20.57 avustukset kuuluvat menokehykseen kuten aiemminkin.
- Vastaavasti momentti 35.20.58 on luokiteltu kehyksen ulkopuoliseksi, sillä hallituksen kehyssääntö ei ota kantaa kyseisten menojen kehyskohteluun.
- Aiemmin talousarvion momentilta 35.20.60 myönnetyt korkotuki- ja muut lainvaltuudet myönnetään jatkossakin talousarviosta arviomäärärahamomentilta 35.20.58.
- Korkotukilainavaltuudet kuuluvat julkisyhteisöjen velkaan, jota mm. EU:n finanssipoliittisissa säännöissä seurataan, kuten aiemminkin.
    - Valtion velkaantumiskehitys ja riskin kantokyky on keskeinen tekijä, joka rajoittaa tai on rajoittamatta hallitusten liikkumavaraa korkotukilainoituksessa, ei VAR:in olemassaolo.

Vapaarahoitteisen ja tuetun asuntotuotannon kehitys yli ajan (indeksi 2000=100)



Valtion tukeman asuntotuotannon rakentamisen hinta €/m2 (Lähde: Varke)



PKS 12 kk

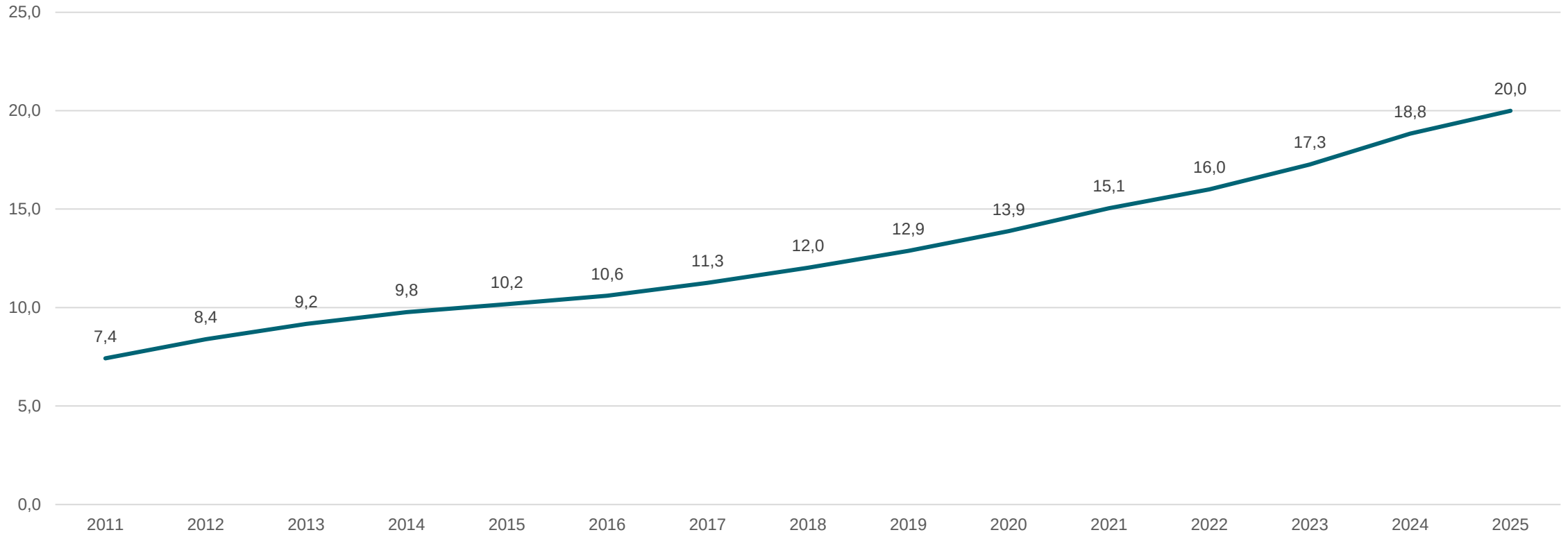
3 576 -5,1% Muutos ed. 12 kk

Muu maa 12 kk

3 238 -2,7% Muutos ed. 12 kk

HELSINKI	3 690	-6,0%
ESPOO	3 508	-1,0%
VANTAA	3 268	-13,2%
KEHYSKUNNAT	3 240	-4,3%
TAMPERE	3 295	-5,2%
TURKU	3 146	-3,1%
JYVÄSKYLÄ	3 206	0,5%
KUOPIO	3 093	7,6%
LAHTI	3 219	7,6%

Yhteisöjen korkotukilainakannan kehitys 2011-2025M06 (mrd. euroa, lähde: Valtiokonttori)



Talousarvioesitys ja suhdannetilanne

- Kuten aiemmilta kalvoilta nähtiin, valtion tukemaa asuntotuotantoa on aiempina vuosina kasvatettu myös rakentamisen korkeasuhdanteessa. Yhteisöjen korkotukilainakanta on pian kolminkertaistunut vuodesta 2011 ja lainakanta rasittaa julkisyhteisöjen velkaa.
- Em. tekijät rajoittavat mahdollisuuksia kasvattaa korkotukilainoitetun tuotannon määrää merkittävästi nykyisestä. Talousarvioesitykseen sisältyy 300 milj. euron takauslainavaltuus, jonka käyttö tosin on 2020-luvulla jäänyt suhteellisen vähäiseksi.
- Korkotukilainvaltuutta lasketaan n. 2 mrd. euron tasoista kohti merkittävästi pienempää 635 milj. euron tasoa 2028 eteenpäin. Hallitusohjelman mukaisesti valtuudet mitoitetaan aiempaa paremmin rakentamisen suhdannetilanteeseen.
- Yksityisen rakentamisen kehityksen ennustaminen on ollut vaikeaa.

Rakentamisen suhdanneryhmä syksy 2025

- Asuntokaupan piristyminen on kohdistunut käytettyihin asuntoihin, kun niiden hinnat ovat laskeneet. Uusien asuntojen kauppa on edelleen hyvin vähäistä ja myymättömiä valmiita asuntoja on markkinoilla paljon. Myös vuokra-asuntomarkkinoilla on ylitarjontaa, mikä vähentää yksityisten sijoittajien kysyntää asunnoista.
- Asuntoaloitukset ovat kuitenkin kääntymässä pieneen kasvuun tänä vuonna ja kasvun ennakoidaan nopeutuvan vuonna 2026. Muutaman vuoden takaiselle korkealle tasolle rakentamisessa ei palata, vaan pysyy selvästi pidemmän aikavälin tason alapuolella.
- Erityisesti suurimmissa kaupungeissa asuntotuotanto on liian matalalla tasolla väestönkasvuun nähden. Jatkossa rakentaminen keskittyykin erityisesti niihin.

Rakentamisen suhdanneryhmä syksy 2025

- Asuntojen korjausrakentaminen on laskenut selvästi vähemmän kuin uudisrakentaminen ja myös sen elpyminen on hitaampaa. Myös korjausrakentaminen painottuu kaupunkiseuduilla. Syrjemmällä asuntojen käyttöaste laskee ja siellä korjauksiin on myös vaikeampi saada rahoitusta.
- Alempi korkotaso, parantuneet talousnäkymät sekä suotuisa urakkahintakehitys tukevat toimitilarakentamisen kasvua jatkossa ja sen odotetaan kehittyvän asuntorakentamista vauhdikkaammin. Kasvua vauhdittavat erityisesti vihreän siirtymän investoinnit sekä puolustusalan hankkeet.
- Maa- ja vesirakentamisen odotetaan kasvavan tänä vuonna erityisesti ratainvestointien ja vihreän siirtymän vauhdittamana. Ratainvestoinneissa nähdään tänä vuonna merkittävää kasvua, ja uusia tiehankkeita käynnistetään. Vuoden 2026 volyymin ennustetaan pysyvän noin kuluvan vuoden tasolla.

Muut muutokset edellisvuoteen nähden

- Muut määrärahamuutokset luvussa 35.20 ovat pieniä:
  - Momentin 35.20.33 määrärahaa ehdotetaan kasvatettavaksi 1 milj. eurolla 4,65 milj. euroon.
  - Momentin 35.20.55 Avustukset korjaustoimintaan määrärahaa ehdotetaan alennettavaksi kehyksen mukaisesti 0,565 milj. eurolla 6,985 milj. euroon.
  - Momentin 35.20.95 InvestEU-ohjelman kansallinen rahoitusosuus ehdotetaan kasvatettavaksi 14,08 milj. eurolla 19,91 milj. euroon.