Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2026

Asuntopolitiikan tilannekuva

Erityisasiantuntija, Mikko Friipyöli
Asunto- ja ympäristöjaosto 15.10.2025

Valtion tukema asuntotuotanto

- Valtion tukemalla asuntotuotannolla on elvytetty asuntorakentamista viimeisen kolmen vuoden aikana.
- Vuonna 2024 puolet asuntotuotannosta oli tuettua asuntotuotantoa, yhteensä 8 400 uutta valtion tukemaa asuntoa.
- Tänä vuonna laskeneiden kustannusten seurauksena saadaan arviolta 8000 valtion tukemaa asuntoa.
- Rakentamista vauhditetaan myös ensi vuonna nostamalla korkotukilainavaltuutta 1,135 miljardiin euroon ja lisäämällä takauslainojen myöntövaltuuksia 300 miljoonaan euroon.
- Tämä mahdollistaa arviolta 4500-5000 valtion tukeman asunnon rakentamisen aloittamisen vuonna 2026.

Pitkäaikaisasunnottomuusohjelma

- Keskeisten ministeriöiden, kaupunkiseutujen, hyvinvointialueiden ja järjestöjen kanssa on käynnistetty valtakunnallinen ohjelma pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi. Ohjelmalla vahvistetaan valtion, hyvinvointialueiden ja kaupunkien välistä yhteistyötä pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisessa.
- Ohjelmaan kutsuttujen kaupunkien ja hyvinvointialueiden yhteishankkeille on hallituskauden aikana varattu noin 10 miljoonaa euroa momentille 35.20.33.
- 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.
- 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.

Häätömäärien kehitys ja asumisneuvonnan resurssit

- Selvityksen mukaan vuodesta 2022 alkaen vireille tulleiden häätöjen määrät ovat olleet selkeässä kasvussa. Vuonna 2024 ulosottoon tuli vireille 35 prosenttia enemmän häätöjä kuin vuonna 2021.
- Valtion tukemista vuokra-asunnoista häädöt olivat 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.
- Viime vuosien häätömäärien kasvun taustalla voi olla esimerkiksi, että moni vuokranantaja pidättyi koronavuosina häätöjen toimeenpanosta, joten koronavuosien jälkeen kriisiytyneet tilanteet alkoivat purkautua.
- Lisäksi lisääntynyt työttömyys on voinut aiheuttaa taloudellisia vaikeuksia myös sellaisille ihmisille, joilla ei aiemmin ollut ollut tarvetta esim. sosiaalituille tai muille sosiaalipalveluille. Inflaatio lähti samaan aikaan voimakkaaseen nousuun aiheuttaen asuin- ja elinkustannusten kasvua.
- Alkuvuoden 2025 valossa häätömäärien kasvu saattaa olla tasaantumassa. Kuitenkin vuokra-asukkaiden taloustilanne on kireä.

Häätömäärien kehitys ja asumisneuvonnan resurssit

- Asumisneuvonnan kehittämisen ja laajentamisen (mom. 35.20.31, 2 miljoonaa euroa) määräraha jaettiin vuonna 2025 avustuksina 41 kunnalle. Avustus kattoi joko 30 tai 36 prosenttia kustannuksista, ja sillä katettiin yhteensä 89,55 asumisneuvojan henkilötyövuoden kustannuksia.
- Vuodelta 2024 valmistuneiden raportointitietojen mukaan yleisin syy asumisneuvonnalle olivat vuokran tai vastikkeenmaksun ongelmat.
- 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.

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

- Ympäristöministeriö on selvittänyt mahdollisuutta korottaa hyvätuloisten asukkaiden vuokria tietyn tulorajan ylittyessä sekä solmia jatkossa määräaikaisia vuokrasopimuksia. Selvitys koski pitkän korkotuen tavallisia vuokra-asuntoja.
- Selvityksen mukaan vuokran korottaminen tulojen noustessa olisi määräaikaisia vuokrasopimuksia helpommin yhteensovitettavissa oikeasuhtaisuuden ja kohtuuttomien tilanteiden välttämisen kanssa.
- Mallin toteuttaminen osaksi nykyistä omakustannusvuokrajärjestelmää aiheuttaisi huomattavia hallinnollisia kustannuksia, jotka tulisi kattaa korotuksista saatavalla vuokrahyödyllä.
- Ympäristöministeriön on tarkoitus kuitenkin valmistella korjauksia asukasvalintasääntelyyn. Keskeinen tarkasteltava asia on vuokraoikeuden siirrettävyys valtion tukemassa asuntokannassa.

Toimet segregaation ehkäisemiseksi

- Segregaatiota ehkäistään valtion tukemalla asuntorakentamisella, jonka sijainnit tulee harkita tarkkaan. Asukasvalintaperusteet ovat toimivat, ja niiden avulla asunnot ohjataan asuntoa eniten tarvitseville ja samalla otetaan huomioon segregaation ehkäisy ja talojen monipuolinen asukasrakenne tulorajojen sisällä.
- Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmä on ehdottanut jatkuvaa seurantaa asukasvalintaan. Valtion tukemien vuokratalojen asukasrakenteesta on tehty asukasrakenneselvitys, joka on toistettavissa jatkossa.
- Segregaation ehkäisyssä keskeisinä toimijoina ovat kaupungit esimerkiksi kaavoituksen kautta. Valtion tukeman asuntotuotannon lisäksi segregaation 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

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 vajaakäytön varalta.
- Asumisoikeusasuntojen käyttöasteet ovat laskeneet nykyisessä markkinatilanteessa, jossa sekä omistus- että vuokra-asuntoja on tyhjillään samalla kun asumisoikeustalojen rakentamisen loppukirin vuoksi on valmistunut paljon asuntoja.
- 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 käyttämillä oletuksilla uhannut järjestelmän kykyä tuottaa markkinaehtoista asumista edullisempaa asumista.

14.10.2025



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment