20.10.2025

Ympäristöministeriön lisäselvitys

HE 135/2025 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi

Ympäristövaliokunta on pyytänyt ympäristöministeriötä toimittamaan lisäselvitystä valtion tukeman asuntotuotannon kustannustasosta ja vuokrataloyhteisöjen raportointivelvollisuuksista. Ympäristöministeriö esittää kunnioittavasti selvityksenään seuraavaa:

Uusien asuntojen hinta

Hankinta-arvoltaan kymmenen kalleinta kohdetta ovat lyhyen korkotuen kohteita. Hankintahintaan vaikuttaa hankemuodon (lyhyt/pitkä korkotuki tai asumisoikeusasunnot) lisäksi se, toteutetaanko rakennus omalle vai vuokratontille.

Valtion tukeman asuntotuotannon hankinta-arvot. Lähde: Varke

		16.10.2023–15.10.2024	**16.10.2024–15.10.2025**
Espoo			
	pitkä korkotuki	3 108–4 638 euroa/m^2	3 888–4 651 euroa/m^2
	lyhyt korkotuki	5 410–5 763 euroa/m^2	3 824–5 428 euroa/m^2
	aso-asunnot	4 270–4 809 euroa/m^2	4 093–4 712 euroa/m^2
Helsinki			
	pitkä korkotuki	3 656–4 926 euroa/m^2	3 758–4 832 euroa/m^2
	lyhyt korkotuki	4 238–6 214 euroa/m^2	5 092–5 851 euroa/m^2
	aso-asunnot	3 574–5 333 euroa/m^2	3 239–5 390 euroa/m^2
Vantaa			
	pitkä korkotuki	3 522–4 456 euroa/m^2	-
	lyhyt korkotuki	4 478–4 680 euroa/m^2	4 104–4 203 euroa/m^2
	aso-asunnot	4 482–4 795 euroa/m^2	4 600 euroa/m^2
Muu maa			
	pitkä korkotuki	2 691–4 405 euroa/m^2	2 924–4 573 euroa/m^2
	lyhyt korkotuki	3 066–4 348 euroa/m^2	2 809–4 366 euroa/m^2
	aso-asunnot	2 835–4 409 euroa/m^2	3 343–4 311euroa/m^2

Valtion tukemien asuntojen hankintahintoja voidaan verrata uudistuotannon myyntihintoihin.

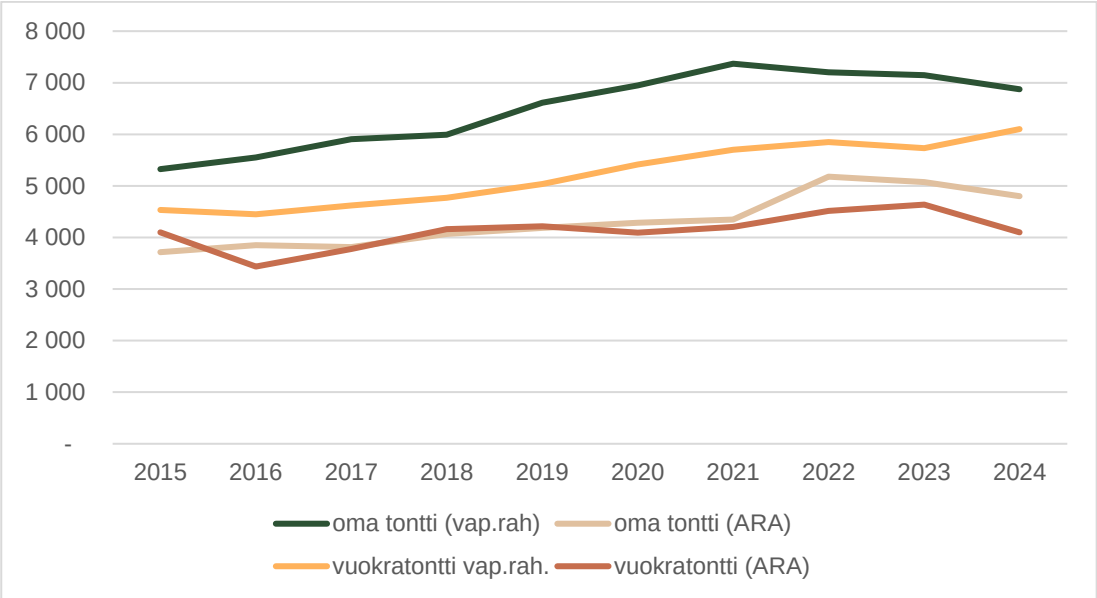
Uusien osakeasuntojen ja valtion tukemien asuntojen neliöhinnat pääkaupunkiseudulla. Lähde: Tilastokeskus ja Varke

Vuosi	oma tontti (vap.rah)	oma tontti (ARA)	vuokratontti vap.rah.	vuokratontti (ARA)
2015	5 325	3 715	4 532	4 100
2016	5 550	3 849	4 449	3 436
2017	5 904	3 814	4 622	3 777
2018	5 993	4 071	4 769	4 159
2019	6 612	4 183	5 039	4 216
2020	6 950	4 288	5 414	4 094
2021	7 369	4 350	5 698	4 206
2022	7 200	5 179	5 848	4 515
2023	7 145	5 074	5 730	4 637
2024	6 874	4 801	6 101	4 100

Hintaerot (€/m2 ja %) uuden vapaarahoitteisen ja valtion tukeman asunnon välillä. Lähde: Tilastokeskus ja Varke

Vuosi	oma tontti		vuokratontti	
2015	1 610	30 %	432	10 %
2016	1 701	31 %	1 013	23 %
2017	2 090	35 %	845	18 %
2018	1 922	32 %	610	13 %
2019	2 429	37 %	823	16 %
2020	2 662	38 %	1 320	24 %
2021	3 019	41 %	1 492	26 %
2022	2 021	28 %	1 333	23 %
2023	2 071	29 %	1 093	19 %
2024	2 073	30 %	2 001	33 %
keskiarvo	2 160	33 %	1 096	20 %

Neliöhinnat uusissa asunnoissa. Lähde: Tilastokeskus ja Varke



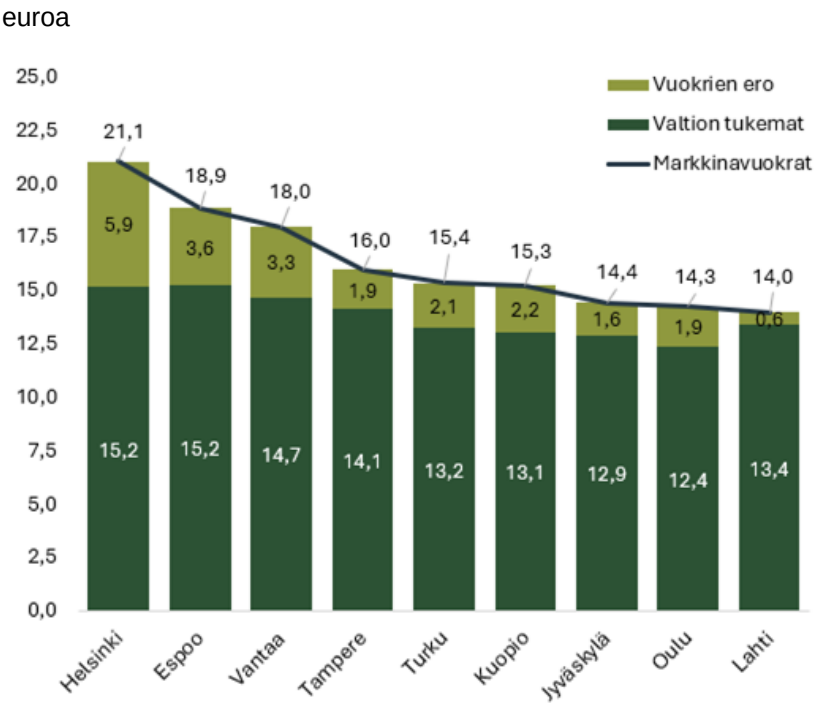
Vuokrien kehitys

Alla olevissa taulukossa ja kuviossa tiedot perustuvat kaksioiden vuokriin. Pääkaupunkiseudulla valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat 18–28 prosenttia markkinavuokria edullisempia. Yli 10 prosentin ero vuokrissa on myös muissa suurissa kaupungeissa, Tampereella, Turussa, Kuopiossa, Jyväskylässä ja Oulussa.

Kaksioiden vuokrat valtion tukemissa ja vapaarahoitteisissa kaksioissa vuonna 2025. Lähde: Tilastokeskus

Kunta	Valtion tukemat asunnot: €/m²	vuosimuutos (%)	Markkina-vuokrat €/m²	vuosimuutos (%)	Ero markkina-vuokraan 2024 (%)	Ero markkina-vuokraan 2025 (%)
Helsinki	15,2	4,9	21,1	0,3	-29,9	-27,9
Espoo	15,2	4,7	18,9	-0,1	-22,1	-19,2
Vantaa	14,7	3,0	18,0	-0,3	-20,1	-18,3
Tampere	14,1	4,8	16,0	1,8	-13,3	-11,6
Turku	13,2	6,2	15,4	1,4	-16,4	-13,9
Kuopio	13,1	2,6	15,3	1,1	-14,4	-14,5
Jyväskylä	12,9	3,8	14,4	1,4	-11,5	-10,7
Oulu	12,4	4,1	14,3	2,2	-13,8	-13,3
Lahti	13,4	2,3	14,0	0,9	-3,2	-4,3

Valtion tukemien ja markkinavuokrien erot kaksioissa suurissa kaupungeissa vuonna 2025. Lähde: Tilastokeskus



Yhteisöjen raportointivelvollisuudet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke valvoo, että yleishyödyllinen yhteisö, yleishyödyllisen yhteisön tytäryhteisö sekä samaan konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluva yhteisö täyttävät yleishyödyllisyyden edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti. Varken yleishyödylliseksi nimeämien yhteisöjen tulee toimittaa Varken tietojärjestelmään ns. vuosi-ilmoitus. Keskus tekee valvontaa vuosi-ilmoitusten ja niihin liittyvien tilinpäätösaineistojen pohjalta.

Lisäksi Varke tekee tarkastuksia asiakirjojen perusteella sekä tarkastus- ja ohjauskäyntejä valtion tukemia asuntoja omistavien yhteisöjen luokse. Valvonnassa tarkastellaan muun muassa yhteisöjen hallintoa ja taloutta, toimintaa ja toimialaa, yhteisön antamia lainoja ja vakuuksia, yhteisön sijoituksia sekä yhteisön omistajilleen jakaman tuoton lainmukaisuutta. Lisäksi Varke tekee analyysejä yhteisöjen vakavaraisuudesta.

Omakustannusvuokraan sisällytettävistä menoista säädetään korkotukilain 13 §:ssä. Omakustannusvuokraan voidaan sisällyttää vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset menot. Vuokranmääritysrajoitusten alaisia valtion tukemia asuntokohteita koskee jälkilaskelman laatimisvelvollisuus (vrt. korkotukilaki 13 c §). Jälkilaskelmalla pyritään edistämään asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemissa asunnoissa. Laskelman avulla voidaan todeta ja todentaa, että vuokrilla on katettu vain sellaisia menoja, jotka ovat omakustannusvuokraa koskevien säännösten mukaisia. Tarvittaessa vuokranmääritystä voidaan korjata laskelman perusteella. Varke tekee tarkastuksia yhteisöjen tekemiin jälkilaskelmiin. Lisäksi yhteisöjen tilintarkastajien on soveltuvin osin huomioitava tarkastuksessaan erityislainsäädännön vaatimukset.

Käytännössä Varke voi tehdä tarkastuksia ja selvittää kilpailuttamisvelvoitteen (KTL 13 b §) täyttämistä sekä konsernin sisäisten veloitusten kohtuullisuutta ja kilpailuttamista. Nämä tarkastukset ovat haastavia, sillä sisäiset veloitukset ja kilpailuttamisen voi tehdä hyvin monella tavalla. Jos epäillään lainvastaista toimintaa, viranomaisen pitää pystyä osoittamaan, että toimija on toiminut selkeästi ohjeiden tai lain vastaisesti. Kuntayhtiöt noudattavat hankintalakia, mutta nimettyjen yhteisöjen osalta säännöksenä on korkotukilaki ja Varken ohjeet.