LAUSUNTO

12.5.2026

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON SELONTEOSTA VNS 3/2026 VP JULKISEN TALOUDEN SUUNNITELMASTA VUOSILLE 2027–2030

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 30.4.2026

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle valtioneuvoston selonteosta julkisen talouden suunnitelmasta vuosille 2027–2030, ja lausuu pyydettynä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAn jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 140 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä lähes 350 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2026 yhteensä noin 2 900 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Ympäristöministeriön hallinnonala

<u>Korkotukilainojen myöntämisvaltuus</u>

Valtioneuvoston selonteossa julkisen talouden suunnitelmaksi (JTS) vuosille 2026–2029 todetaan, että vuosien 2026–2029 myöntämisvaltuus on yhteensä 1 208 miljoonaa euroa vuodessa, josta 1 000 miljoonaa euroa on asuntotuotannon korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta. JTS:ssä vuosille 2027–2030 ei ole mitään mainintaa korkotukilainavaltuuksien vuosittaisesta tasosta.

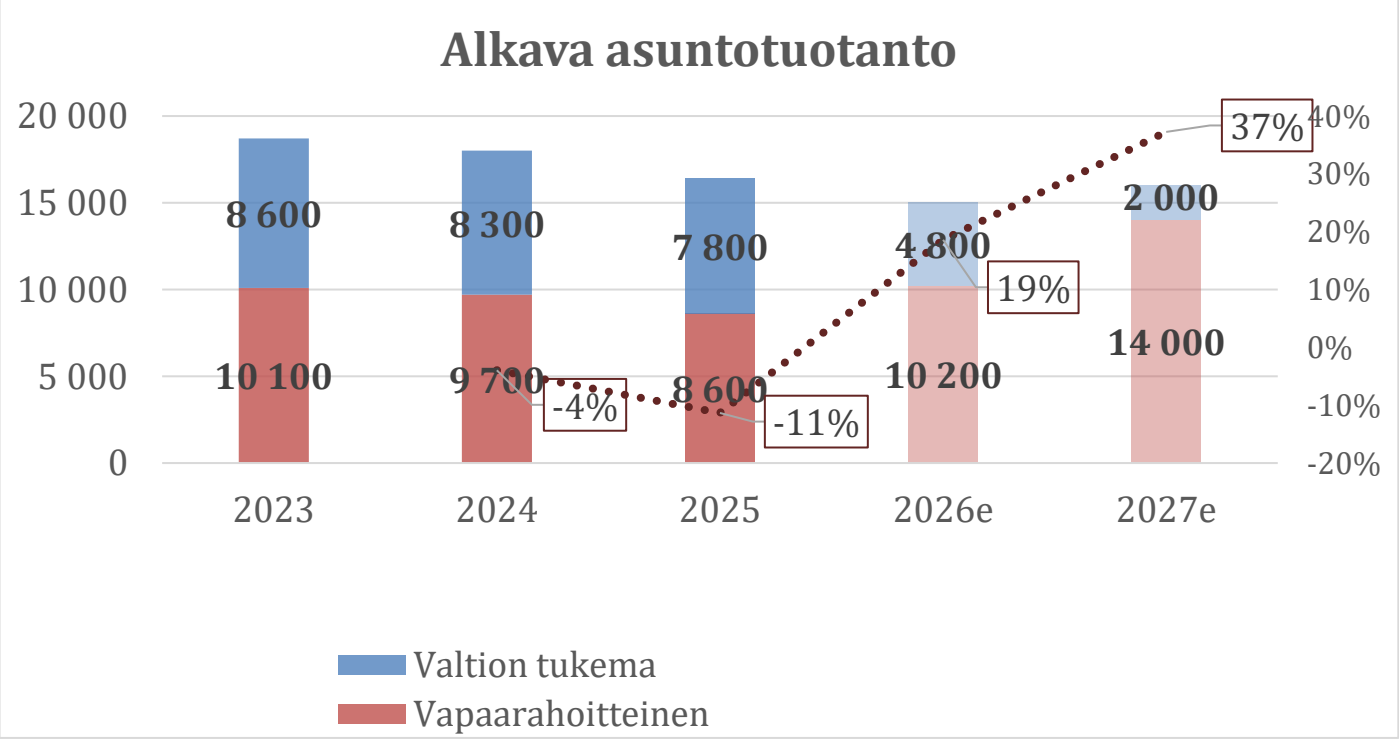
Hallitus on aiemmin päättänyt, että korkotukilainavaltuutta kohdennetaan uudelleen vuosien 2026 ja 2027 osalta. Aiempi linjaus oli, että korkotukilainavaltuus vuosille 2026 ja 2027 olisi 1 000 miljoonaa euroa vuodessa. Vuonna 2025 päätettiin lisätä korkotukilainavaltuutta 135 miljoonaa euroa vuodelle 2026, jolloin valtuuden taso on kuluvana vuonna 1 135 miljoonaa euroa, ja samalla leikata korkotukilainavaltuutta 500 miljoonalla eurolla vuodelle 2027, jolloin valtuuden taso on 500 miljoonaa euroa.

Rakentamisalan suhdannetilanne on edelleen erittäin heikko. Esimerkiksi KOVAn suhdanne-ennuste maaliskuulta 2026 arvioi, että koko uudisasuntotuotanto jää vuonna 2026 enintään noin 15 000 asunnon tasolle. Tämä on matalampi taso kuin vuonna 2025. Vuodelle 2027 arviomme alkavaksi kokonaisasuntotuotannoksi noin 16 000 asuntoa, mikä on edelleen 14 000–19 000 asuntoa alle VTT:n esittämän vuosittaisen asuntotuotantotarpeen. Myös muut keväällä 2026 eri toimijoiden julkistamat asuntotuotantoennusteet ovat samansuuntaisia KOVAlla. Alan yhteinen tilannekuva on siis edelleen huolestuttava.

KOVA pitää korkotukilainavaltuuksien nykyistä määrää riittämättömänä ja on huolissaan korkotukilainavaltuuden tasosta etenkin vuodesta 2027 lukien. Rakennusala kärsii edelleen vaikeimmasta lamastaan sitten 1990-luvun, ja esimerkiksi uusien asuntojen rakennuslupien määrä on alhaisimmalla tasollaan yli 30 vuoteen. Vapaarahoitteisen asuntotuotannon palautuminen alkaa aikaisintaan vuonna 2027, joten asuntorakentaminen kokonaisuudessaan on vähäistä ainakin vielä vuonna 2027, todennäköisesti myös vuosina 2028–2029.

KOVAn mielestä tässä tilanteessa tulisi lisätä merkittävästi kohtuuhintaista, 40 vuoden korkotukimallilla tehtävää asuntotuotantoa. *Etenkin vuodelle 2027 varattu vain 500 miljoonan euron korkotukilainavaltuus on historiallisen matala ja sillä arvioidaan käynnistettävän vain noin 2 000 kohtuuhintaisen asunnon rakennuttaminen.* Valtuus ei myöskään vastaa kohtuuhintaisten asuntojen rakentamistarvetta. Koska rakennusalan suhdannetilanne on edelleen erittäin heikko, valtion tukeman asuntotuotannon aloitusten putoaminen vuonna 2027 vain 2 000 asuntoon vaikuttaisi katastrofaalisesti jo ennestään heikkoon rakennusalan tilanteeseen, koska vapaarahoitteisen asuntotuotannon elpymisestä ei ole tällä hetkellä mitään merkkejä.

Jos korkotukilainavaltuuksia ei lisätä vuodelle 2027, kohtuuhintaisen asuntotuotannon vetoapu asuntotuotannossa loppuu, kuten oheinen kuvio havainnollistaa.



Vuosien 2026 ja 2027 asuntotuotantoluvut ovat KOVAn ennusteita.

Kun valtion tuella rakennettava asuntotuotanto putoaa tänä vuonna noin 3 000 asunnolla vuodesta 2025, tulisi vapaarahoitteista asuntotuotantoa käynnistyä tänä vuonna 19 prosenttia enemmän kuin vuonna 2025, jos KOVAn asuntotuotantoennuste osuu kohdilleen. Tällä hetkellä vapaarahoitteisen asuntotuotannon merkittävästä viriämisestä ei ole merkkejä.

Vuoden 2027 osalta tilanne näyttää vielä vaikeammalla. Jos korkotukilainavaltuus todella säilyy vain 500 miljoonassa eurossa vuonna 2027, valtuudella voidaan arvioida käynnistettävän vain noin 2 000 kohtuuhintaisen asunnon rakennuttaminen. Tällöin, jos alkava kokonaisasuntotuotanto vuonna 2027 yltäisi 16 000 asuntoon KOVAn asuntotuotantoennusteen mukaisesti, vapaarahoitteisen asuntotuotannon pitäisi kasvaa 37 prosentilla vuodesta 2026, noin 14 000 asuntoon. KOVA ei tiedä, mahdollistaako yhä edelleen pitkittyvä rakennusalan suhdannekriisi tällaisia vapaarahoitteisia asuntoaloituksia.

KOVA huomauttaa, että vaikka asuntomarkkinoilla on etenkin suuremmissa kaupungeissa tyhjiä asuntoja, tämä ei ole vaikuttanut oleellisesti kohtuuhintaisten asuntojen kysyntään. Itse asiassa monilla paikkakunnilla kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut asuntojen hakijamäärien noustessa, johtuen erityisesti tällä hallituskaudella tehdyistä sosiaaliturvaleikkauksista ja yleisestä taloustilanteesta.

Tämän vuoksi KOVA esittääkin, että rakennusalan suhdannetilanteen helpottamiseksi korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta vuodelle 2027 nostettaisiin vähintään 635 miljoonalla eurolla ehdotetusta 1 135 miljoonaan euroon, joka olisi sama kuin vuoden 2026 korkotukilainavaltuus. Lainavaltuuden nostolla voidaan estää rakennusalan yritysten konkursseja lisäämällä matalasuhdanteessa työn kysyntää. Tällä arvioitaisiin voitavan käynnistää noin 4 800 valtion tukeman uuden kohtuuhintaisen asunnon rakennuttaminen ja tämän lisäksi olemassa olevien asuntojen peruskorjauksia. KOVA katsoo, että vuosien 2028–2030 korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden tasoa tulee arvioida suhdannetilanteen mukaisesti, mutta kohtuuhintaiselle asuntorakentamiselle tulisi seuraavassa hallitusohjelmassa määritellä minimitaso, esimerkiksi 6 000 asuntoa vuodessa.

KOVA toteaa, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta osa menee joka tapauksessa valtion tuella rakennettujen asuntokohteiden, erityisesti asumisoikeusasuntojen peruskorjaushankkeisiin.

Kohtuuhintaisilla asuntotoimijoilla on kasvavia peruskorjaustarpeita asuntokannassaan. Suuri osa valtion tuella rakennetuista asuntokohteista on rakennettu 1970-, 1980- ja 1990-luvuilla. Korjaustarpeet kasvavat nykyisestä etenkin asumisoikeusasuntokannassa, josta noin 40 prosenttia, noin 22 000 asuntoa, on rakennettu 1990-luvulla. Nämä 1990-luvulla rakennetut kohteet ovat tulossa ensimmäisten suurempien peruskorjausten eteen 2020-luvun aikana. Koska asumisoikeuskohteet ovat ns. pysyvien rajoitusten piirissä, näiden kohteiden peruskorjaus ei ole käytännössä mahdollista taloudellisesti järkevästi muuten kuin korkotukilainoituksella.

Lisäksi KOVA vastustaa edelleen hallituksen päätöstä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lainapäätösten tekeminen vuoden 2025 loppuun. KOVA ei pidä asuntopoliittisesti eikä myöskään suhdannepoliittisesti millään tavoin perusteltuna asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettamista. Asumisoikeusasunnoilla on asuntopoliittinen merkitys ja tarve etenkin kasvukeskuksissa. Näkemyksemme mukaan asumisoikeusjärjestelmään liittyviä riskitekijöitä on liioiteltu eikä näiden teoreettisten riskien toteutumista voida pitää todennäköisenä. Lisäksi KOVA toteaa, että 80 prosenttia asumisoikeusasunnoista on neljän suurimman asumisoikeusyhtiön omistuksessa. Näillä yhtiöillä on hyvä taloudellinen kantokyky, mikä tarkoittaa, että mahdolliset yksittäiset matalan käyttöasteen asumisoikeuskohteet eivät muodosta ongelmia yhtiöille.

Purkuavustus ja akordit

Julkisen talouden suunnitelman vuosille 2025–2028 mukaan aravatalojen purkuavustusten myöntämisvaltuus on vuosittain 5,0 miljoonaa euroa. JTS:ssä vuosille 2027–2030 ei ole mitään mainintaa purkuavustuksen tai akordien vuosittaisesta tasosta.

KOVA pitää tärkeänä, että väestöltään vähenevien alueiden vuokrataloyhtiöitä tuetaan, jotta kiinteistökantaa voidaan sopeuttaa vähenevään kysyntään. Purkuavustusvaltuuksien osalta pitää huolehtia, että ne ovat riittävällä tasolla. *Siksi KOVA pitää perusteltuna, että purkuavustusten myöntämisvaltuus nostettaisiin 8,0 miljoonaan euroon vuodelle 2027.* Myönnettyjen avustusten määrää tulee seurata ja myöntämisvaltuutta tarvittaessa korottaa. Näin tulee tehdä, jottei purkuavustuksen myöntämisen esteeksi muodostu liian alhainen myöntämisvaltuus.

Julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2025–2028 osoitettiin purkuakordi- ja rajoitusakordivaltuuden suuruudeksi yhteensä 8,0 miljoonaa euroa vuodessa. Purkuakordeilla kannustetaan vuokrataloyhtiöitä huolehtimaan ajoissa kiinteistökannan sopeuttamisesta. Samalla pienennetään valtion riskejä, jotka liittyvät erityisesti väestöltään vähenevien alueiden vuokrataloyhtiöiden lainojen takausvastuisiin. Myös talon rakennuttamista varten otetun vanhan lainan ja aiemman perusparannuslainan tai uuden, perusparantamista varten otettavan perusparannuslainan yhdistämisen uudeksi lainaksi tulisi olla mahdollista.

On huolehdittava, että purkuavustusten ja -akordien myöntämisvaltuus on riittävällä tasolla myös jatkossa. Myönnettyjen avustusten ja akordien määrää tulee seurata ja myöntämisvaltuutta tarvittaessa korottaa. Näin tulee tehdä, jottei purkuavustusten ja -akordien myöntämisen esteeksi muodostu liian alhainen myöntämisvaltuus. KOVA pitää perusteltuna, että purkuavustuksen enimmäismäärä nostettaisiin pysyvästi 90 prosenttiin.

KOVA on ehdottanut myös asuntorakennemuutosalueiden nimeämistä. Tätä ehdotuksesta kuvataan tarkemmin lausunnon lopussa.

Erityisryhmien investointiavustusvaltuus

Vuosien 2025–2028 JTS:n mukaan Valtion asuntorahastosta myönnettävän erityisryhmien investointiavustusvaltuuden taso on laskettu 15 miljoonaan euroon vuodessa vuosina 2025–2028 siten, että vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden rahoitus turvataan. JTS:ssä vuosille 2027–2030 ei ole mitään mainintaa erityisryhmien investointiavustusvaltuuden vuosittaisesta tasosta.

KOVA pitää JTS:n linjauksia erityisryhmien investointiavustusvaltuuden leikkaamisesta epäonnistuneena. Tällä päätöksellä hallitus on käytännössä heikentänyt rakentamisalan heikkoa ja synkkää tilannetta entisestään, sillä aiemmin noin kolmannes kaikesta valtion tukemasta asuntotuotannosta on ollut erityisryhmille suunnattua. Nyt erityisryhmäasuntojen rakentaminen on pysähtynyt lähes kokonaan nimenomaisesti avustusvaltuuden vähäisen tason vuoksi. Tosin, helmikuun alussa 2026 voimaan tulleella opiskelija-asumisen 100 prosentin korkotukilainoituksella on pystytty käynnistämään opiskelija-asuntojen rakennuttamista.

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuutta korotetaan ehdotetusta tasosta vuosille 2027–2030, sillä avustuksille on kasvavaa kysyntää etenkin yhteisöllisissä senioriasumis- ja palveluasuntohankkeissa. Vuonna 2023 erityisryhmien investointiavustusvaltuus oli vielä 120 miljoonaa euroa, ja sitä ennen valtuuden taso oli keskimäärin noin 90 miljoonaa euroa vuodessa.

Kun erityisryhmien investointiavustusvaltuus on vain 15 miljoonaa euroa vuodessa, se tarkoittaa, ettei uusia erityisryhmien asuntohankkeita päästä käynnistämään useaan vuoteen nykyisillä avustusmäärärahoilla.

KOVA huomauttaa, että koska hallituksen aiemman kehysriihipäätöksen mukaisesti erityisryhmien avustusvaltuudesta turvataan vammaisten asumiseen liittyvät investointikohteet, avustusvaltuudesta jää käytännössä hyvin vähän jäljelle muiden erityisryhmien asuntotuotantoon. Tämä tarkoittaa, ettei investointiavustuksella voida käytännössä käynnistää juuri lainkaan uutta asuntotuotantoa esimerkiksi ikääntyneille, mielenterveys- ja päihdekuntoutujille, opiskelijoille tai asunnottomille. Tämä johtaa merkittävään asuntotilanteen heikkenemiseen esimerkiksi itsenäistyvillä nuorilla ja ikäihmisillä. Etenkin yhteisöllisen senioriasumis- ja palveluasuntohankkeiden näkökulmasta avustusvaltuuden niukkuudella tulee olemaan kielteisiä vaikutuksia myös hyvinvointialueisiin ja niiden kykyyn hillitä omia menojaan.

Asumisneuvonnan kehittäminen

JTS:ssä vuosille 2025–2028 on linjattu 2,0 miljoonan euron suuruisesta määrärahasta asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Määräraha on sama kuin vuonna 2026, mutta 2,0 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2023 talousarviossa. JTS:ssä vuosille 2027–2030 ei ole mitään mainintaa asumisneuvonnan kehittämisen vuosittaisesta määrärahatasosta.

KOVA pitää vahingollisena hallitusohjelman linjausta puolittaa asumisneuvonnan määräraha-avustus avustuksen paremmaksi kohdentamiseksi. KOVAn näkemyksen mukaan avustus on kohdentunut oikein ja juuri siihen tarkoitukseen mihin se on tarkoitettu. KOVA katsoo, että pikemminkin olisi tarve lisätä asumisneuvonnan tukea huomattavasti nykyisestä 2,0 miljoonasta eurosta. KOVA arvioi asumisneuvonnan todellisen määrärahatarpeen liikkuvan 6–7 miljoonan euron välillä vuodessa.

Asumisneuvonnan kokeilulaki on voimassa vuosina 2023–2027, ja sen tarkoituksena on kannustaa kuntia parantamaan asumisneuvonnan saatavuutta kaikille asukkailleen asunnon hallintaperusteesta riippumatta. KOVA huomauttaa, että avustusvaltuuden puolittamisen vaikutuksena asumisneuvontaa on jouduttu kunnissa supistamaan ja jopa lakkauttamaan kokonaan.

KOVAn jäsenistöstä saatujen yhteydenottojen perusteella kaikkia asumisneuvontaa tarvitsevia ihmisiä ei pystytä tällä hetkellä auttamaan, sillä palveluiden tarve on lyhyessä ajassa kasvanut merkittävästi, mutta siihen tarkoitetut resurssit ovat pysyneet enintään entisellään. KOVA katsoo, että yhtenä tekijänä asumisneuvonnan yhteydenottojen kasvussa ovat hallituksen toteuttamat sosiaaliturvan leikkaukset ja indeksijäädytykset. Monet näistä toimista kohdistuvat kaikkein pienituloisimmille ja heikoimmassa asemassa oleville. Hallituksen toimien vaikutukset näkyvät lisäksi kohtuuhintaisten asuntojen kasvavassa kysynnässä ja yleishyödyllisten vuokrataloyhtiöiden asuntohakemusten määrässä. Myös yhtiöiden sisällä haetaan vaihtoa pienempään ja edullisempaan asuntoon.

KOVAn mielestä 2,0 miljoonan euron määrärahan leikkaus ei pelasta valtiontaloutta, mutta avustuksen leikkauksen perumisella saataisiin merkittävää vaikuttavuutta. Asumisneuvontaan käytettävät varat maksavat itsensä moninkertaisesti takaisin yhteiskunnalle: Asumisneuvonnalla ennaltaehkäistään asunnottomuutta, koska asumisneuvonnalla asukkaiden vuokravelat ja häädöt vähentyvät. Samalla edistetään yksilön toimintakykyä ja ennaltaehkäistään syrjäytymistä. Asumisneuvonnan vaikuttavuutta on selvitetty esimerkiksi Aran (nyk. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus) tammikuussa 2024 julkaisemassa Asumisneuvonta Suomessa -raportissa (Aran raportti 1/2024).

KOVA myös toteaa, että asumisneuvonta tulisi säätää lakisääteiseksi. Vain lakisääteisyys ja sitä kautta valtion rahoitus toiminnalle turvaa asumisneuvonnan vakiintumisen ja pysyvän vaikuttavuuden. Edellisellä hallituskaudella asumisneuvonnan lakisääteistämisen arvioitiin maksavan yhteiskunnalle 9,3 miljoonaa euroa vuodessa, josta valtion osuus olisi ollut 3,0 miljoonaa euroa vuodessa ja kuntien nettokustannus valtionavustuksen jälkeen 6,3 miljoonaa euroa vuodessa.

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen ohjelma

Hallituksen tavoitteena on poistaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2027 mennessä. Tavoitteeseen pyritään pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen ohjelmalla, jonka rahoitukseen osoitetaan kahden vuoden aikana yhteensä 10 miljoonaa euroa.

KOVA katsoo, että hallituksen toimet ovat ristiriidassa pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen tavoitteen kanssa. Asunnottomuus ei poistu ilman kohtuuhintaisia asuntoja, joten kohtuuhintaisen valtion tukeman asuntotuotannon rooli on avainasemassa asunnottomuuden poistamisessa. Hallitus kuitenkin on vähentänyt korkotuettujen vuokra-asuntojen tuotantoa huomattavasti, kun korkotukilainavaltuuksien taso on pienentynyt. Samaan aikaan erityisryhmien investointiavustusvaltuus on leikattu vain 15 miljoonaan euroon vuodessa. Hallitus on linjannut, että avustusvaltuudesta turvataan vammaisten asumiseen liittyvät investointikohteet, jolloin avustusvaltuutta ei käytännössä jää jäljelle esimerkiksi asunnottomille suunnattuihin asuntohankkeisiin.

Hallitus on myös päättänyt lopettaa uusien asumisoikeusasuntojen lainoittamisen vuoden 2025 loppuun mennessä, joten asuntomarkkinoilta poistuu yksi kohtuuhintainen asumismuoto. KOVA huomauttaa, että asumisoikeusasuminen on myös vapauttanut valtion tukemia vuokra-asuntoja.

Hallitus leikkaa myös asunnottomuutta ennaltaehkäisevistä palveluista eli asumisneuvonnasta. KOVA katsoo, että asumisneuvonnan vähentäminen aiheuttaa säästöjen sijaan pitkävaikutteisia kustannuksia, sillä asumisneuvonnan kaltainen ennaltaehkäisevä työ on ensiarvoisessa asemassa asunnottomuuden poistamiseksi. KOVA on huolissaan myös sosiaaliturvaleikkausten ja indeksijäädytysten vaikutuksista asunnottomuuteen: Vuonna 2024 asunnottomien määrä lisääntyi Suomessa ensimmäistä kertaa vuoden 2012 jälkeen. Myös häädöt lisääntyivät 10 prosenttia vuonna 2024. Samankaltainen kehitys on jatkunut myös vuonna 2025.

Korjausrakentamisen määräaikainen korjausavustus

KOVA on aiemmin ehdottanut, että korjausrakentamista tuettaisiin määräaikaisella korjausavustuksella vuosina 2026–2027. Hallitus päätti kevään 2026 kehysriihessä osoittaa yhteensä 110 miljoonaa euroa määräaikaiseen korjausavustukseen vuosille 2026–2027. KOVA pitää päätöstä erittäin myönteisenä. KOVA myös pitää tärkeänä, että avustus on käytettävissä myös vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöille. Ne pystyvät nopeasti käynnistämään uusia energiatehokkuutta parantavia ja päästöjä vähentäviä korjaushankkeita, kuten avustuksen tarkoituksena on.

Avustuksella saadaan tuettua rakennusalan suhdannetilannetta merkittävästi. Avustuksella saadaan liikkeelle investointeja yhteensä jopa 1,1 miljardin euron edestä. Korjausrakentaminen on uudisrakentamista työllistävämpää. Koska rakentamisen kustannuksista noin 46 prosenttia on veroja ja veroluonteisia maksuja, avustussummasta palautuisi noin reilut 50 miljoonaa euroa suoraan takaisin julkiselle sektorille. Lisäksi valtiolle ja kunnille tulisi lisätuloja työllisyyden kasvun ja yhteisöveron nousun myötä. Yhden miljoonan euron korjausrakentamisinvestointi luo työllisyyttä noin 18 henkilötyövuoden verran alihankinta huomioiden. Näin ollen 1,1 miljardilla eurolla tehtävät investoinnit luovat työllisyyttä noin 20 000 henkilötyövuoden verran.

Asuntorakennemuutosalueiden nimeäminen

KOVA esittää, että ympäristöministeriö nimeää asuntorakennemuutosalueita, joihin kohdistetaan erityistoimenpiteitä asuntomarkkinoiden rakennemuutokseen sopeutumiseksi ja alueen asuntomarkkinoiden tervehdyttämiseksi. Asuntorakennemuutosalueiden erityistoimenpiteisiin tulisi varata 10 miljoonaa euroa vuodessa vuosina 2027–2037.

Asuntorakennemuutosalueiksi nimettäisiin sellaisia alueita,

1) joilla valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen käyttöaste on keskimäärin alle 90 prosenttia viiden edeltävän vuoden aikana,
2) valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen kysyntä on vähentynyt huomattavasti edeltävän viiden vuoden aikana ja
3) vuokrataloyhtiön taloudellinen tilanne on heikko edeltävän viiden vuoden ajalta.

Asuntorakennemuutosalueilla toimiville vuokrataloyhtiöille luotaisiin erityisohjelma, jonka tavoitteena olisi sopeuttaa yhtiön kiinteistökanta alenevaan kysyntään 10 vuoden aikahorisontilla ja saattaa vuokrataloyhtiö sellaiseen taloudelliseen tilaan, että sillä on kykyä huolehtia kiinteistökantansa ylläpidosta ja tarvittavista korjauksista pidemmällä aikavälillä.

Asuntorakennemuutosalueilla toimiville vuokrataloyhtiöille mahdollistettaisiin:

1) 90 prosentin purkuakordit arava-lainoihin ja arava-lainoista pankkilainoiksi konvertoituihin lainoihin,
2) 90 prosentin purkuavustus,
3) kiinteistöjen alkuperäisten rakentamis- ja peruskorjauslainojen yhdistäminen uusiksi ns. konversiolainoiksi ja valtion täytetakauksen antaminen niille,
4) korkotukilainojen nostaminen jäljelle jäävien kiinteistöjen peruskorjauksiin ilman kunnan omavelkaisen takauksen vaatimusta,
5) rajattu kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistuotanto siten, että yhtiö, joka suhteessa 2:1 purkaa asuntojaan, saa asuntojen kysynnän kasvun niin vaatiessa rakentaa uusia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja hyvälle sijainnille kunnassa, esimerkiksi kuntakeskukseen, korkotukilainoituksella ilman kunnan omavelkaisen takauksen vaatimusta ja
6) olemassa olevien arava- ja korkotukilainojen laina-aikojen pidentäminen tarvittaessa.

Osana vuokrataloyhtiöille luotavaa erityisohjelmaa niiden omistajat tulisi sitouttaa ohjelman toteuttamiseen ja vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten turvaamiseen. Myös Valtiokonttorin ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) roolit olisivat tärkeät ohjelmien toteuttamisessa.

Tyhjinä olevia, valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja oli keväällä 2025 noin 9 000 kappaletta. Ongelmissa olevia vuokrataloyhtiöitä on eri puolilla Suomea, lähinnä väestöään menettävillä alueilla. Nämä yhtiöt eivät pysty pitkäjänteisesti hoitamaan kiinteistökantaansa eivätkä saa taloudellista tilannettaan korjattua, ellei asuntojen ylitarjontaa pureta. Tässä työssä vaaditaan valtiolta arava-lainojen myöntäjänä ja korkotukilainojen täytetakaajana toimia tilanteen ratkaisemiseksi yhdessä yhtiöiden, niiden omistavien kuntien sekä Valtiokonttorin ja Varken kanssa.

Asuntorakennemuutosalueiden nimeämisen keskeinen tavoite on parantaa näillä alueilla olevien kuntien asuntomarkkinatilannetta. Kun pidempään tyhjillään olevaa, valtion tuella rakennettua asuntokantaa puretaan, vähenee näillä alueilla asuntojen ylitarjonta. Se tervehdyttää alueiden asuntomarkkinatilannetta. Asuntorakennemuutosalueiden toimenpiteet on järkevää kohdentaa vain valtion tuella rakennettuun asuntokantaan tarkoituksenmukaisuus- ja kustannustehokkuussyistä. Samalla vähenevät merkittävästi valtion arava- ja korkotukilainoihin liittyvät takausvastuuriskit.

LAUSUNTO

12.5.2026

Helsingissä 12.5.2026,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi