1.10.2026

Kestävä rakentaminen ja asuminen
Hallitussihteeri Hanne Vikström

Perustuslakivaliokunnalle

Ympäristöministeriön vastaus lisäselvityspyyntöön (HE 156/2026 vp)

Perustuslakivaliokunta on pyytänyt ympäristöministeriöltä hallituksen esityksessä esitettyjä tietoja yksityiskohtaisempaa selvitystä asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristön muutoksesta. Ympäristöministeriö esittää kunnioittavasti selvityksenään seuraavaa:

Asumisoikeusasuntojen asuntomarkkinatilanne

Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne on heikentynyt selvästi vuodesta 2023 alkaen. Kehitys näkyy yhteisöjen lunastamien sekä tyhjillään olevien ja vuokrattujen asuntojen määrän kasvuna. Vuonna 2022 yhteisöille lunastettujen asuntojen osuus oli 3,6 prosenttia koko asumisoikeusasuntokannasta. Asuntokannasta 0,5 prosenttia oli tyhjillään ja 2,6 prosenttia vuokrattuna. Lunastettujen asuntojen osuus on tämän jälkeen kasvanut vuosittain. Syyskuussa 2026 lunastettujen asuntojen osuus oli 11,3 prosenttia. Tyhjillään oli 5,4 prosenttia ja vuokrattuina 5,5 prosenttia asuntokannasta.

Kehityksen taustalla ovat erityisesti korko- ja ylläpitokustannusten nousu, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen runsas tarjonta sekä markkinavuokrien maltillinen kehitys. Nämä tekijät ovat heikentäneet omakustannusperiaatteella määräytyvien käyttövastikkeiden suhteellista hintakilpailukykyä. Kysyntään vaikuttavat lisäksi väestönkasvun hidastuminen ja väestöään menettävien kuntien määrän kasvu. Viime vuosien runsas uudistuotanto ja uusien kohteiden tavanomaista hitaampi täyttyminen ovat osaltaan lisänneet tyhjien ja vuokrattujen asuntojen määrää. Vuosina 2025–2026 valmistuneista asunnoista 18 prosenttia oli syyskuussa 2026 joko tyhjillään tai vuokrattuina. Uudistuotanto selittää siten osan viime vuosien kehityksestä, mutta markkinatilanteen heikkeneminen on seurausta tätä laajemmasta toimintaympäristön muutoksesta.

Asumisoikeusyhteisöjen taloudelliset tunnusluvut

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) valvoo asumisoikeusyhteisöjen taloutta valtion tukien hyväksymisen ja niiden käytön valvonnan yhteydessä. Osana valvontaansa Varke arvioi asumisoikeusyhteisöjen vakavaraisuutta. Arviointeja hyödynnetään muun muassa yhteisöjen lainoituskelpoisuuden tarkastelussa. Vakavaraisuusarvioinnissa keskeisiä asumisoikeusyhteisön kassavirtaa ja taloudellista tilannetta kuvaavia tunnuslukuja ovat käyttöaste sekä kumulatiivinen rahoitusyli- tai alijäämä[1] (€/m^2). Lisäksi arvioinnissa

[1] Kumulatiivinen rahoitusylijäämä tai -alijäämä kuvaa sitä, kuinka paljon yhteisölle on kertynyt aiemmilta ja viimeksi päättyneeltä tilikaudelta rahoitukseen liittyvää yli- tai alijäämää. Käytännössä tunnusluku kertoo, ovatko käyttövastikkeilla ja muilla toiminnan tuloilla kerätyt varat riittäneet kattamaan niillä katettavat menot vai onko osa menoista jäänyt kattamatta.

tarkastellaan muun muassa omavaraisuusastetta ja lainojen takaisinmaksuaikaa. Lopullinen vakavaraisuusluokitus perustuu tunnuslukujen pohjalta tehtävään kokonaisarvioon.

Tätä lisäselvitystä varten tarkasteltiin neljän suuren asumisoikeusyhteisön vakavaraisuusluokituksia ja tunnuslukuja. Kaikkien tarkasteltujen yhteisöjen vakavaraisuusluokka heikkeni vuosina 2022–2025. Kehityksen taustalla olivat erityisesti käyttöasteiden lasku, korkokulujen kasvu sekä maksuvalmiutta kuvaavien tunnuslukujen heikkeneminen. Tarkasteltujen yhteisöjen käyttöasteet laskivat vuosina 2022–2025 noin 2–4 prosenttiyksikköä. Samalla yhteisöjen kumulatiivinen rahoitusasema heikkeni huomattavasti, keskimäärin noin 47 €/m^2. Vuonna 2022 yhteisöillä oli kumulatiivista rahoitusylijäämää keskimäärin noin 52 €/m^2, kun vuonna 2025 ylijäämää oli jäljellä keskimäärin noin 5 €/m^2. Yhteisöjen tunnuslukujen muutokset vuodesta 2022 vuoteen 2025 on koottu alla olevaan taulukkoon (Taulukko 1).

Taulukko 1 . Neljän asumisoikeusyhteisön käyttöasteen, kumulatiivisen rahoitusaseman sekä omavaraisuusasteen muutokset vuosina 2022-2025. Lähde: Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

Yhtiö	**Käyttöaste, muutos**	**Omavaraisuusaste, muutos**	**Kumulatiivinen rahoitusyli-/ alijäämä, muutos**	**Lisätietoa rahoitusaseman muutoksesta**
Yhtiö A	-3,80 %-yks.	-2,08 %-yks.	-83,07 €/m^2	Ylijäämä pieneni 66,9 %
Yhtiö B	-3,40 %-yks.	-3,41 %-yks.	-3,37 €/m^2	Alijäämä kasvoi 115,0 %
Yhtiö C	-3,08 %-yks.	-4,27 %-yks.	-21,98 €/m^2	Ylijäämä pieneni 57,6 %
Yhtiö D	-1,90 %-yks.	-4,40 %-yks.	-78,00 €/m^2	Ylijäämä muuttui alijäämäksi (-165,8 %)

Lisäksi tarkasteltiin yhtä pienempää asumisoikeusyhteisöä. Sen käyttöaste laski vuoden 2022 95 prosentista vuoden 2025 85 prosenttiin eli 10 prosenttiyksikköä. Myös yhteisön kumulatiivinen rahoitusasema heikkeni voimakkaasti. Vuonna 2022 yhteisöllä oli kumulatiivista rahoitusylijäämää 87 €/m^2, mutta vuonna 2025 rahoitusasema oli 90 €/m^2 alijäämäinen. Tunnuslukujen heikkeneminen osoittaa, että käyttöasteen lasku on pienemmässä yhteisössä voinut lyhyessä ajassa johtaa rahoituspuskurin ehtymiseen ja maksuvalmiuden olennaiseen heikkenemiseen.

Varken tunnusluvut saattavat poiketa muista lähteistä saatavista tunnusluvuista muun muassa sen vuoksi, että Varke laskee omavaraisuusasteen ilman asumisoikeusmaksuja. Asumisoikeusmaksut merkitään kirjanpidollisesti yhteisön omaan pääomaan, mutta ne eivät ole yhteisön vapaasti käytettävissä. Asumisoikeudesta luovuttaessa yhteisön on palautettava asumisoikeusmaksu rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Jos asuntoon ei löydy uutta asumisoikeuden haltijaa, yhteisö ei saa palautetun maksun tilalle uutta asumisoikeusmaksua. Palautusvelvollisuuden vuoksi asumisoikeusmaksuja ei siten voida pitää yhteisön pysyvänä taloudellisena puskurina samalla tavoin kuin muuta omaa pääomaa.

Vajaakäytön vaikutukset yhteisöjen talouteen

Asumisoikeusyhteisöiltä saatujen tietojen perusteella asumisoikeusasuntojen vajaakäytöstä aiheutuu yhteisöille vuosittain useiden miljoonien eurojen kustannuksia. Kustannukset vaihtelivat 5–9 miljoonan euron välillä, ja keskimääräinen kustannus oli 0,37–0,85 €/m^2 kuukaudessa.

Vajaakäytön kustannukset siirtyvät tasausjärjestelmän kautta myös muiden saman omistajan kohteiden asukkaiden maksettaviksi. Tasauksen vaikutukset vaihtelevat huomattavasti kohteittain. Tasaus alentaa kohteiden käyttövastikkeita enimmillään n. 12–16 €/m^2. Toiset kohteet puolestaan osallistuvat tasaukseen enimmillään n. 6–13 €/m^2. Keskikokoisessa, 65 neliömetrin suuruisessa asumisoikeusasunnossa tämä voi siis merkitä noin 390–845 euroa kuukaudessa muiden kohteiden kustannusten kattamiseen.

Asumisoikeusjärjestelmään kuuluva kustannusten tasaus mahdollistaa kustannusten jakamisen yhteisön eri kohteiden kesken. Lähtökohtana kuitenkin on, että kunkin kohteen tulot kattaisivat sen menot pitkällä aikavälillä. Edellä esitetyt luvut osoittavat, ettei tämä lähtökohta kaikissa kohteissa tosiasiallisesti toteudu, vaan tasauksella ylläpidetään rakenteellisesti alijäämäisiä kohteita.

Käyttöasteiden laskun myötä myös yhteisöille lunastettuihin asuntoihin sitoutuneiden asumisoikeusmaksujen määrä on kasvanut viime vuosina huomattavasti. Tarkastelluissa yhteisöissä lunastettuihin asuntoihin sitoutuneiden asumisoikeusmaksujen määrä vähintään kaksinkertaistui. Suurimmillaan määrä kasvoi tarkastelujaksolla lähes viisinkertaiseksi. Esimerkiksi eräässä yhteisössä lunastettujen asumisoikeusmaksujen määrä kasvoi vuoden 2021 5,9 miljoonasta eurosta vuoden 2026 12,3 miljoonaan euroon.

Asumisoikeusyhteisöjen maksuvalmius riippuu olennaisesti käyttöasteen kehityksestä. Käyttöasteen lasku vähentää vastiketuloja ja lisää palautettavien asumisoikeusmaksujen määrää. Jos vapautuviin asuntoihin ei saada uusia asumisoikeuden haltijoita, yhteisö ei saa palautettujen asumisoikeusmaksujen tilalle uusia maksuja. Yhteisöjen mukaan niiden kassatilanne on heikentynyt merkittävästi viime vuosina. Keskeisiä syitä ovat olleet korkojen nousu, käyttöasteiden lasku ja lainojen takapainotteinen lyhennysrakenne.

Maksuvalmiuden heikkeneminen vähentää yhteisöjen mahdollisuuksia varautua tuleviin perusparannuksiin ja muihin välttämättömiin korjauksiin. Korjausten lykkäämisen arvioidaan vaikeuttavan yhteisön tilannetta jo lähitulevaisuudessa, kun yhä useammat kohteet tulevat perusparannusikään. Korjausten siirtyminen kasvattaa korjausvelkaa ja voi samalla heikentää asuntojen kysyntää. Tämä voi edelleen alentaa käyttöastetta ja lisätä asumisoikeusmaksujen palautuksia, mikä heikentäisi yhteisöjen maksuvalmiutta entisestään.

Lainajärjestelyt

Edellä kuvattu kehitys näkyy jo siinä, että osa asumisoikeusyhteisöistä on joutunut turvautumaan lainanhoitoa helpottaviin järjestelyihin maksuvalmiutensa säilyttämiseksi. Valtiokonttori on myöntänyt asumisoikeusyhteisöille viime vuosina sekä aravalainoja että korkotukilainoja koskevia lyhennysvapaita ja muita lainaehtojen muutoksia maksuvalmiuden turvaamiseksi ja taloudellisten vaikeuksien syvenemisen ehkäisemiseksi. Päätösten piirissä olevat lainat vastaavat lähes neljäsosaa valtion tukemien asumisoikeusasuntojen koko lainakannasta.

Aravalainojen ehtoja voidaan muuttaa aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002) nojalla, jos se on tarpeen yhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennalta ehkäisemiseksi taikka valtion luottotappioriskin vähentämiseksi. Lisäksi laissa edellytetään, että taloudelliset vaikeudet ovat aiheutuneet asuntojen tyhjänä olemisesta, alueen asuntomarkkinatilanteesta tai

muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä tai niiden voidaan ennakoida aiheutuvan mainituista syistä. Edelleen laissa edellytetään, että Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisön taloutta tervehdytetään tai miten estetään yhteisön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin. Lain esitöiden mukaan järjestelyillä on tarkoitus tukea vain kaikkein vaikeimmassa taloudellisessa asemassa olevia yhteisöjä (HE 231/2002 vp). Muutokset voivat koskea esimerkiksi lyhennysvapaan myöntämistä, laina-ajan pidentämistä tai lainan muuttamista vuosimaksulainasta kiinteäehtoiseksi lainaksi.

Korkotukilainoissa lainansaaja sopii lyhennysvapaasta tai muusta lainaehtojen muutoksesta lainanmyöntäjän kanssa, minkä lisäksi muutokselle tarvitaan Valtiokonttorin suostumus. Menettely perustuu vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin (604/2001) ja sen nojalla annettuun valtioneuvoston asetukseen (666/2001). Lyhennysohjelman muutoksessa on otettava huomioon asetuksessa säädetyt viisivuotiskausittaiset vähimmäislyhennykset. Asumisoikeusyhteisöt ovat perustelleet arava- ja korkotukilainoja koskevia hakemuksiaan erityisesti käyttöasteiden laskulla, tyhjien ja vuokrattujen asuntojen määrän lisääntymisellä, asumisoikeusmaksujen lunastusten kasvulla sekä rahoitus- ja ylläpitokustannusten nousulla.

Tehdyt päätökset osoittavat, että toimintaympäristön muutos on jo konkretisoitunut asumisoikeusyhteisöjen lainoja koskevina järjestelyinä. Ne osoittavat myös, että yhteisöjen vaikeuksia pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan rajoituksista vapauttamista lievemmillä keinoilla. Lyhennysvapaat ja muut lainaehtojen muutokset voivat helpottaa maksuvalmiutta määräajaksi, mutta ne eivät poista pitkäaikaisesti vajaakäyttöisestä tai perusparannusrahoitusta vaille jäävästä kohteesta aiheutuvaa rakenteellista alijäämää.

Lopuksi

Perustuslakivaliokunta katsoi lausunnossaan PeVL 5/2021 vp, ettei asumisoikeusasuntojen vajaakäytön merkitys ollut tuolloin niin merkittävä, että asumisoikeusyhteisöjen toiminta olisi muodostunut taloudellisesti mahdottomaksi ilman mahdollisuutta vapauttaa taloja käyttö- ja luovutusrajoituksista. Valiokunta piti ehdotusta ennakoivana varautumisena ongelmaan, joka ei ollut vielä kärjistynyt yhteisöjen toimintaedellytyksiä uhkaavaksi. Nyt käytettävissä olevat tiedot osoittavat, että asumisoikeusyhteisöjen taloudellinen liikkumavara ja kyky kantaa yksittäisten tappiollisten kohteiden kustannuksia on huomattavasti heikentynyt verrattuna ajankohtaan, jossa perustuslakivaliokunta teki aiemman arvionsa.

Vaikka taloudellisten vaikeuksien vakavuus vaihtelee yhteisöittäin, esitetyt tiedot osoittavat yhteisöjen taloudellisen liikkumavaran yleisesti heikentyneen vuoden 2021 tilanteeseen verrattuna. Sääntelytarve ei siten perustu ensisijaisesti vajaakäyttöehdon täyttävien talojen lukumäärään, vaan siihen, että yksittäisten taloudellisesti kestämättömien kohteiden aiheuttaman rasituksen merkitys on kasvanut yhteisöjen taloudellisen tilanteen heikentyessä. Pitkittyessään tällainen kehitys voi vaarantaa yhteisön asumisoikeusmaksujen palautuskyvyn, nostaa muiden kohteiden asukkaiden käyttövastikkeita ja heikentää mahdollisuuksia huolehtia muun asuntokannan kunnossapidosta. Tästä syystä mahdollisuus luopua tarkoin säädetyin edellytyksin yksittäisestä taloudellisesti kestämättömästä kohteesta on tarpeen yhteisön muiden asumisoikeuden haltijoiden aseman ja koko asumisoikeusjärjestelmän toimintaedellytysten turvaamiseksi.