



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet

# Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän toimenpidesuosituksset

Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:1

# Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän toimenpidesuosituksset

Ympäristöministeriö Helsinki 2025

**Julkaisujen jakelu**

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston  
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-  
arkivet Valto

[julkaisut.valtioneuvosto.fi](http://julkaisut.valtioneuvosto.fi)

Ympäristöministeriö

CC BY-SA 4.0

ISBN pdf: 978-952-361-181-8

ISSN pdf: 2490-1024

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2025

## Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän toimenpidesuosituksen

Ympäristöministeriön julkaisu 2025:1

Teema

Asuminen

Julkaisija Ympäristöministeriö

Yhteisötekijä Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmä

Kieli suomi

Sivumäärä

22

### Tiivistelmä

Ympäristöministeriön asettama työryhmä laati toimenpidesuosituksen valtion tukeman asuntotuotannon ja sen hallinnoinnin kehittämiseksi.

Työryhmä ehdottaa pitkän korkotukimallin lyhentämistä 30 vuoteen ja rajoituksista vapauttamisen helpottamista, lyhyen korkotukimallin kehittämistä mahdollistamaan polku omistusasuntoon, investointiavustuksen kohdentamista haavoittuvimmille ryhmille ja opiskelija-asuntokehteiden lainoituksen kehittämistä. Yhteisöllistä asumista voitaisiin edistää myös lyhyellä korkotuella ja olemassa olevan kannan korjausavustuksilla.

Valtion tukemaa asuntotuotantoa tulee vähentää ja kohdentaa hallitusti. Tuettua tuotantoa voidaan käyttää suhdanteiden tasaamisessa varoen ja vain edullisin asumiskustannuksin. Lainoituksessa huomioidaan asuntojen tarve pitkällä aikavälillä, asuntorakentamisen kokonaistilanne sekä segregatio. Hankintalainojen käyttöä segregatiota ehkäisevänä välineenä tulisi lisätä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara lakkautetaan ja sen toiminnot siirretään osaksi ympäristöministeriötä. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen aloitus on tilaisuus kehittää toimintoja ja tuenmyöntöprosesseja.

Työryhmän työn pohjalta talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi, että Valtion asuntorahasto lakkautetaan ja asuntotuotannon tuet rahoitetaan valtion talousarviosta. Julkisen talouden vastuiden ja riskien kasvua on pyrittävä vähentämään.

Asiasanat aravajärjestelmä, korkotukilainat, valtiontuki, asuntotuotanto, asuminen

ISBN PDF 978-952-361-181-8

ISSN PDF 2490-1024

Asianumero VN/13004/2024

Hankenumero YM027:00/2024

Julkaisun osoite <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-181-8>

## Åtgärdsrekommendationer av arbetsgruppen för utveckling av den statsunderstödda bostadsproduktionen

**Miljöministeriets publikationer 2025:1****Tema**

Boende

**Utgivare** Miljöministeriet**Utarbetad av** Arbetsgruppen för utveckling av den statsunderstödda bostadsproduktionen**Språk** finska**Sidantal**

22

**Referat**

En arbetsgrupp som tillsatts av miljöministeriet har utarbetat åtgärdsrekommendationer för att utveckla den statsunderstödda bostadsproduktionen och förvaltningen av den.

Arbetsgruppen föreslår att modellen med långfristigt räntestöd förkortas till 30 år och att befrielsen från begränsningarna underlättas. Det föreslås också att modellen med kortfristigt räntestöd utvecklas så att den möjliggör en väg till ägarbostad samt att investeringsunderstödet riktas till de mest utsatta grupperna och att lånefinansieringen av studentbostäder utvecklas. Gemenskapsboende kan främjas även med kortfristigt räntestöd och understöd för reparation av det befintliga bostadsbeståndet.

Den statsunderstödda bostadsproduktionen bör minskas och riktas på ett kontrollerat sätt. Den stödda produktionen kan användas försiktigt och endast med förmånliga boendekostnader för att utjämna konjunkturerna. I lånefinansieringen beaktas bostadsbehovet på lång sikt, bostadsbyggandets helhetssituation samt segregation. Användningen av anskaffningslån som ett verktyg för att förebygga segregation bör ökas.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet läggs ned och dess funktioner överförs till miljöministeriet. Inrättandet av Centralen för statligt stött bostadsbyggande ger en möjlighet att utveckla funktionerna och processerna för beviljande av stöd.

Utifrån arbetsgruppens arbete har finanspolitiska ministerutskottet fastställt att Statens bostadsfond ska läggas ned och att stöden till bostadsproduktionen ska finansieras med medel ur statsbudgeten. Man ska försöka minska ökningen av ansvaren och riskerna inom de offentliga finanserna.

**Nyckelord**

aravsystem, räntestödslån, statligt stöd, bostadsproduktion, boende

**ISBN PDF** 978-952-361-181-8**ISSN PDF** 2490-1024**Ärendenummer** VN/13004/2024**Projektnummer** YM027:00/2024**URN-adress** <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-181-8>

## Recommendations for Measures of the Working Group on State-Subsidised Housing Production

---

<b>Publications of the Ministry of the Environment 2025:1</b>	<b>Subject</b>	Housing
<b>Publisher</b>	Ministry of the Environment	
<b>Group author</b>	Working group on state-subsidised housing production	
<b>Language</b>	<b>Pages</b>	22

---

### Abstract

The working group appointed by the Ministry of the Environment drew up recommendations for measures to develop state-subsidised housing production and its organisation and management.

The proposals of the working group include shortening the long-term interest subsidy model to 30 years and easing the use of exemptions from the restrictions, creating a short-term interest-subsidy model to enable a path to owner-occupancy, targeting investment subsidies to the most vulnerable groups, and developing loan schemes for student housing. Communal housing could also be promoted through short-term interest subsidies and subsidies for the renovation of the existing building stock.

State-subsidised housing production must be reduced and targeted in a controlled manner. Subsidised production could be used for balancing economic cycles with caution and only with affordable housing costs. The matters to be taken into account in the loan schemes include the need for housing in the long term, overall situation in home building and segregation. The use of purchase loans as a means to prevent segregation should be increased.

The Housing Finance and Development Centre of Finland (Ara) will be closed down and its operations will be transferred under the Ministry of the Environment. Setting up the new Centre for State-Subsidised Housing Construction offers opportunities to develop the operations and the processes related to granting the subsidies.

Based on the proposals of the working group, the Ministerial Committee on Economic Policy decided to close down the State Housing Fund. In future, the subsidies for housing production will be financed from the Budget. Efforts must be made to curb the growth in the responsibilities and risks of general government finances.

**Keywords** state-subsidised housing loans, Arava scheme, interest subsidy loans, government support, housing production, housing

---

<b>ISBN PDF</b>	978-952-361-181-8	<b>ISSN PDF</b>	2490-1024
<b>Reference number</b>	VN/13004/2024	<b>Project number</b>	YM027:00/2024

---

**URN address** <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-181-8>

---

## Sisältö

Johdanto .....	7
<b>1 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tehtävien siirtäminen osaksi ympäristöministeriötä.....</b>	<b>9</b>
<b>2 Valtion asuntorahaston lakkauttaminen .....</b>	<b>10</b>
<b>3 Sääntelytaakan ja tuenmyöntöprosessin keventäminen .....</b>	<b>11</b>
<b>4 Valtion tukeman asuntotuotannon rooli .....</b>	<b>13</b>
<b>5 Pitkän korkotukimallin kehittäminen.....</b>	<b>16</b>
<b>6 Lyhyen korkotukimallin kehittäminen ja polku vuokralta omistusasumiseen .....</b>	<b>18</b>
<b>7 20-vuotisen takauslainamallin lakkauttaminen .....</b>	<b>19</b>
<b>8 Erityisryhmät ja esteetön asuminen .....</b>	<b>20</b>
<b>9 Opiskelijat.....</b>	<b>22</b>

## JOHDANTO

Ympäristöministeriö asetti keväällä 2024 työryhmän valtion tukeman asuntotuotannon kehittämiseksi. Työryhmän toimikausi oli 1.5.2024–31.12.2024. Työryhmän tehtävänä oli laatia ehdotukset valtion tukeman asuntotuotannon ja sitä koskevan hallinnoinnin kehittämiseksi.

Työryhmän lähtökohtina toimivat pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelma sekä aiemmin keväällä 2024 valmistunut selvitysryhmän työ valtion tukeman asumisen kehittämistarpeista (Julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys ja kehittäminen 2020-luvulla, ympäristöministeriön julkaisu 2024:8). Lisäksi työryhmän lähtökohtana toimi keväällä 2024 tehty valtioneuvoston päätös julkisen talouden suunnitelmasta vuosille 2025–2028. Työryhmän tehtävänä oli tarkastella valtion tukeman asuntotuotannon eri tukimuotoja ja niiden kehittämistä sekä laatia ehdotukset käynnistettävistä lainsäädäntö- ja muista mahdollisista muutoksista. Työryhmän tuli myös tarkastella tuetun asuntotuotannon rahoitusta ja siihen liittyviä riskejä pidemmällä aikavälillä.

Työryhmän puheenjohtajana toimi valtiosihteeri Mika Nykänen ympäristöministeriöstä ja varapuheenjohtajana ylijohtaja Teppo Lehtinen ympäristöministeriöstä. Työryhmän jäseninä toimivat erityisasiantuntija Atro Andersson (valtiovarainministeriö), toimitusjohtaja Harri Hiltunen (Suomen kiinteistöliitto ry), pääekonomisti Mikko Kiesiläinen (Helsingin kaupunki), yksikönjohtaja Tommi Laanti (ympäristöministeriö), toimitusjohtaja Laura Ämmälä (Validia Oy) ja johtaja Aija Tasa (Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry). Työryhmän pääsihteerinä toimi erityisavustaja Emma-Stina Vehmanen (ympäristöministeriö) ja sihteereinä hallitussihteeri Liisa Meritähti-Lustig (ympäristöministeriö) ja lainsäädäntöneuvos Anu Karjalainen (ympäristöministeriö).

Työryhmä kuului työssään laajasti alan sidosryhmiä, kaupunkeja ja erityisryhmien edustajia. Kuultavat tahot olivat sosiaali- ja terveysministeriö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara), Finanssiala ry, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr, Hyvinvointiala HALL ry, Invalidiliitto ry, Kehitysvammaliitto ry, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry, Kuntarahoitus Oyj, Kuutoskaupungit, Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö sr, kauppatieteiden tohtori Markus Lahtinen, Nuorisoasuntoliitto ry, Rakennusteollisuus RT ry,



Suomen Kuntaliitto ry, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Suomen Vuokranantajat ry, apulaisprofessori Tuukka Saarimaa, Valtiokonttori, Vanhustyön keskusliitto ry, filosofian tohtori ja dosentti Venla Bernelius, Vuokralaiset VKL ry, ysikaupungit (Espoo, Helsinki, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tampere, Turku, Vantaa) ja Y-Säätiö sr.

# 1 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tehtävien siirtäminen osaksi ympäristöministeriötä

Talouspoliittinen ministerivaliokunta päätti työryhmän työn pohjalta 24.6.2024, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara lakkautetaan ja sen toiminnot siirretään osaksi ympäristöministeriötä vuonna 2025. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on tarkoitus aloittaa ympäristöministeriön yhteydessä 1.3.2025.

**Työryhmän suositus:** *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lakkauttamisen myötä ja uuden Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen työn käynnistyessä kehitetään ja tehostetaan valtion tukeman asuntotuotannon tukien myöntöprosessia ja keskuksen hallinnollisia menettelyjä. Esimerkiksi korkotukilainojen myöntämiseen liittyvien eri prosessivaiheiden tarpeellisuutta tulisi tarkastella.*

## 2 Valtion asuntorahaston lakkauttaminen

Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi 24.6.2024 työryhmän valmistelun pohjalta, että Valtion asuntorahaston toiminta valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona lakkautetaan ja rahasto sulautetaan osaksi valtion talousarviota 1.1.2026 alkaen. Rahaston lakkauttaminen vaatii lakimuutoksia muun muassa Valtion asunto-rahastosta annettuun lakiin (1144/1989).

**Työryhmän suositus:** Rahaston lakkauttamista koskevassa lainsäädännön valmistelussa arvioidaan rahastolta mahdollisesti jäävien viranomaistehtävien sisältö ja säädetään kyseiset tehtävät tarkoituksenmukaiselle valtion viranomaiselle. Rahastolle jo kertyneet tulot tuloutetaan talousarvioon siinä vaiheessa, kun rahasto lakkaa. Vuodesta 2026 alkaen rahastolle kertyvät takausmaksut, korkotulot ja lainanlyhennykset budjetoidaan sopivalle tulomomentille. Korkotukilainat, takaukset, akordit ja avustukset myönnetään jatkossakin talousarviosta sopivalta menomomentilta, mutta momentille myönnetään määrärahaa. Nykyisin menettely on samanlainen, mutta määrärahaa ei myönnetä. Korkotukimenojen kohtelu kehysjärjestelmässä on ratkaistava. Lisäksi on ratkaistava tarvittavat joustot talousarvion vuotuisuusperiaatteesta asuntorahoituksen valtuuksia varten.

Valtion tukemasta asuntotuotannosta julkiselle taloudelle tulevaan takaus-, takuu- ja korkoriskiin on kiinnitettävä nykyistä enemmän huomiota ja vastuiden sekä riskien kasvua on pyrittävä vähentämään. Takauskannan osalta asuntorahoituksen osuus koko valtion takaus- ja takuukannasta on noin 30 %, joka on Finnveran ja vienninrahoituksen takauskokonaisuuden jälkeen toiseksi suurin. Asuntorahoituksen vastuukanta onkin yli kolminkertaistunut vuodesta 2008 ja kanta oli vuoden 2024 puolivälissä yhteensä 22,2 mrd. euroa, josta 1,9 mrd. euroa koostui vanhoista sosiaalisen asuntorahoituksen suorista ns. Arava-lainoista.

### 3 Sääntelytaakan ja tuenmyöntöprosessin keventäminen

Työryhmä on tunnistanut monen tasoisia sääntelytaakkaa aiheuttavia ohjeistuksia liittyen valtion tukemaan asuntotuotantoon. Valtion tukeman asuntotuotannon ensisijaisena tavoitteena on markkinaehtoista tuotantoa edullisemmat asumiskustannukset, joiden saavuttamista ylimääräiset vaatimukset voivat vaikeuttaa. Valtion tukemaa asuntotuotantoa tulisi kohdella määräyksissä samalla tavalla kuin muutakin asuntotuotantoa.

**Työryhmän suositus:** Eri ministeriöiden hallinnonaloilla käydään läpi valtion tukemaan asuntorakentamiseen vaikuttavat säännökset ja ohjeistukset, mukaan lukien Aran ohjeet ja Araa koskevan lainsäädännön vaatimukset, jotta sääntelyä voitaisiin yksinkertaistaa ja sujuvoittaa sekä valtion tukeman asuntotuotannon kustannuksia hallita tehokkaasti. Samalla läpikäydään yhteistyössä myös muiden viranomaisten vaatimukset asunnoille ja erityisryhmien palveluasumiselle.

Peruseriaatteena tulisi olla, että valtion tukemalla asuntotuotannolla ei ole muusta asuntorakentamisesta poikkeavia vaatimuksia eikä viranomaisohjeita. Valtion tukeman asuntotuotannon ei tulisi poiketa markkinaehtoisesta tuotannosta ja alalla yleisesti käytössä olevat urakkamuodot tulisivat olla mahdollisia.

Korkotukilainahakemuksien käsittelyprosessi on monivaiheinen ja sitä on syytä tarkastella, jotta hankkeet eivät tarpeettomasti viivästy. Lainan hyväksymisprosessiin liittyvän osapäätöksen ja lainapäätöksen yhdistämistä tulisi selvittää. Hyväksymisprosessin tulisi sisältää kannuste hakea tarkistuspäätös, ettei sen hakeminen viivästy. Korkotukilainaksi hyväksymisen pohjana tulisi olla tuettavien kohteiden elinkaarikustannukset. Peruskorjaukseen hyväksyttävissä korkotukilainoissa voidaan luopua sijaintikunnan kuulemisesta hankkeesta prosessia hidastavana vaiheena. Selvitetään, voitaisiinko hyväksyttävä vuokrataso viestiä etukäteen.

Tonttihintojen hyväksyminen kuuluu osaksi korkotukilainan käsittelyprosessia. Hyväksymistä ohjaavat valmiiksi alueittain määritellyt tai erikseen määriteltävät enimmäistonttihinnat. Tonttialuekartoista voitaisiin luopua.

*Kehitetään käytäntöjä pysäköinnin järjestämiseksi valtion tukeman asuntotuotannon hankkeissa siten, että pysäköinti rahoitetaan muuten kuin korkotukilainalla. Pysäköinti tulisi järjestää markkinaehtoisesti.*

*Selvitetään mahdollisuuksia tehdä uuteen keskuksen kantelemisesta maksullista ja tilintarkastajan käyttöä valtion tukeman asuntotuotannon valvonnassa.*

## 4 Valtion tukeman asuntotuotannon rooli

Lähtökohtaisesti Suomen asuntomarkkinat ovat toimivat. Asumisen tuki jakaantuu henkilökohtaiseen, tulojen perusteella määräytyvään asumistukeen ja pienituloisille asukkaille suunnattuun asuntojen tuotantotukeen. Asuntopolitiikassa tuotantotukien tavoitteet ovat vaihdelleet eri aikoina. Tavoitteena on perinteisesti ollut ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja samalla laadukkaiden asuntojen tarjoaminen pienituloisille ja joinain aikoina myös keskituloisille kotitalouksille. Tavoitteena on ollut myös tasainen vuokrien kehitys tuettavan kohteen koko elinkaarella. Valtion tukeman asuntotarjonnan tulisi jatkossa kohdentua nykyistä tehokkaammin pienituloisille ja heikoimmassa asemassa oleville. Lähtökohtaisesti tavoitteena valtion tukeman asuntotuotannon alueellisessa kohdentamisessa on, että se on asumiskustannuksiltaan markkinaehtoista asumista edullisempaa. Huolestuttavaa on, jos kunnan alueelle tai sen osa-alueelle keskittyy runsaasti valtion tukemaa säänneltyä vuokra-asuntokantaa. Pyrkimyksenä on oltava, että valtion tukemaa tuotantoa vähennetään ja kohdennetaan hallitusti. Keskeisiä tukielementtejä valtion tukemassa asuntotuotannossa ovat lainojen korkotuki ja täytetäkaus, jotka sisältyvät muun muassa pitkään korkotukilainamalliin.

Tuotantotuilla on pyritty vaikuttamaan asuntorakentamisen suhdannevaihteluihin. Valtion tukeman asuntorakentamisen lisäämisellä on pyritty lisäämään rakennushankkeita matalasuhdanteessa. Valtion tukeman asuntotuotannon määrän mitoituksessa tulisi välttää rakennusmarkkinoiden ylikuumentamista normaalissa suhdannevaiheessa, vaikka tuetulle asuntotuotannolle itsessään olisi tarvetta. Tuotantotukia ja muita julkisia tukia tulisi käyttää tarkkaan harkiten rakentamisen suhdanteiden tasaajana taustatekijät ja asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen ja turvata asuinalueiden tasapainoinen kehitys.

Yrityksille myönnettävät valtion tuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden valtioneuvoston kannalta yleistä taloudellista etua koskeviin palveluihin (services of general economic interest, SGEI) myönnettäviä tukia. Jotta valtion tuki soveltuisi EU:n sisämarkkinoille, tuettu asuntotarjonta on komission päätöksen mukaan kohdistettava sellaisille ihmisille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin, tuen on ohjaututtava nimenomaan sosiaaliseen asuntotuotantoon eikä se saa valua vapaarahoitteisille asuntomarkkinoille, tuki ei saa sisältää ylikompensaatiota yritykselle eikä yritys saa

tulouttaa itselleen kohtuullista suurempaa voittoa. Jäsenvaltioiden on myös valvottava näiden vaatimusten täyttymistä tehokkaasti. Suomessa kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset ja yhteisökohtaiset yleishyödyllisyysäännökset varmistavat SGEI-vaatimusten noudattamisen. Lisäksi hanke, rahoitus sekä hankitut palvelut on kilpailutettava ja hankkeita koskee laatu- ja kustannusohjaus.

**Työryhmän suositus:** Pitkä korkotukimalli on yksi valtion asuntopoliittinen väline. Nykyistä lyhyttä korkotukea käytettäisiin jatkossa lähinnä suhdanneluonteisena välineenä ja sen tulee olla markkinahintaa edullisempaa suhdannetilanteesta riippumatta. Valtion tukeman asuntorakentamisen määrässä tulisi noudattaa niin sanottua vastasyklisyysperiaatetta, eli rakentamisen korkeasuhdanteissa valtion tukeman asuntotuotannon määrän tulisi laskea ja matalasuhdanteessa valtion tukeman asuntotuotannon määrää voisi lisätä. Tästä ei kuitenkaan saisi aiheutua häiriötä asuntomarkkinoille. Vastasyklisyyttä tulee pyrkiä arvioimaan aktiivisesti. Sekä matala- että korkeasuhdanteessa tulisi myös huomioida tuettavien asuntojen tarve pidemmällä aikavälillä ja suhde asuntorakentamisen kokonaistilanteeseen sekä vaikutukset vuokra-asuntomarkkinaan. Myös elvytystilanteessa kustannusten ja etenkin vuokratason tulisi säilyä valtion tukemassa asuntotuotannossa markkinahintaa alempana. Rakentamisen suhdanteiden tasaamiseen voisi käyttää myös muita keinoja.

Valtion tukeman asuntotuotannon mahdollinen rooli segregaaation ehkäisemisessä tunnistetaan. Asukasvalintaperusteet ovat toimivat ja niissä otetaan huomioon segregaaation ehkäisy. Segregaaation ehkäisyssä keskeisiä toimijoita ovat kaupungit muun muassa kaavoituksen kautta. Valtion tukema asuntotuotanto tarjoaa kunnille välineitä asuinalueiden segregaaation ehkäisemiseen. Valtion tukeman asuntotuotannon sijainti tulee harkita tarkkaan, jotta sillä ehkäistään eikä kiihdytetä segregatiota. Valtion tukema asuntotuotanto ei kuitenkaan ole ainoa tapa ehkäistä segregatiota, vaan esimerkiksi koulut, yksityiset ja julkiset palvelut sekä kaavoitus ovat keskeisessä roolissa.

Valtion tukeman asuntotuotannon alalla hankintakorkotukilainat ovat tärkeä keino segregaaation ehkäisyyn. Hankintakorkotukilainan avulla voidaan hankkia asuinhuoneistoja olemassa olevasta rakennuskannasta. Tällä hetkellä hankintakorkotukilainoja käytetään vähän. Tällä hetkellä vuokra-asumisen hankintakorkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on, että vuokratalon tai -asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentaminen.

**Työryhmän suositus:** Hankintalainojen käyttöä asuntopoliittisena ja segregaatiota ehkäisevänä välineenä tulisi lisätä ja edistää esimerkiksi asuntojen hankintaan tarkoitetun lyhytaikaisen korkotukilainamallin avulla (uusi Hankinta10-malli) ja pitkän korkotuen hankintakorkotukilainojen ehtoja kehittämällä. Hankintakorkotukilainojen tulisi olla ehdoiltaan käyttökelpoinen vaihtoehto uudistuotannon lainojen rinnalla.

Asukasvalinnan kohdentumiseen tulisi kehittää jatkuva seuranta. Samalla pitäisi pohtia, onko rakennuskohtaiseen segregaation ehkäisemiseen olemassa muita keinoja.



## 5 Pitkän korkotukimallin kehittäminen

Pitkistä korkotukilainoista säädetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001). Työryhmä tarkasteli erilaisia vaihtoehtoja pitkän korkotukimallin kehittämiseksi, muun muassa avustus pohjaista mallia sekä mallia, jossa ei olisi kiinteää perusomavastuukorkoa.

Eri korkotukijärjestelmissä tukiasteen sekä asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten tulee olla oikeassa suhteessa toisiinsa. Korkotukimalleja kehitettäessä edellytyksinä on, että tuen tulee täyttää SGEI-säännösten vaatimukset tuen oikeasta kohdentumisesta, ylikompensaation kiellosta ja tehokkaasta valvonnasta. Tukimallia kehitettäessä on otettava huomioon myös sen vaikutukset olemassa olevaan tuettuun asuntokantaan, jossa valtiolla on merkittäviä lainasaamisia ja takausvastuita.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen peruskorjausta vapaarahoitteisesti tulee edistää. Peruskorjauslainoitusta käytettäessä sitä tulee kohdentaa erityisesti alueille ja sijainteihin, joissa asunnoille on pitkäaikaista käyttöä ja vuokrataso pysyy kohtuullisena peruskorjauksen jälkeen. Peruskorjauslainoituksen säilyttäminen on myös suhdannesyistä tärkeää.

**Työryhmän suositus:** Vuokra-asuntorakentamisen pitkän korkotukimallin uusien lainojen laina-aikaa lyhennetään 30 vuoteen, jotta peruskorjauksia on mahdollista lainoittaa myös vapaarahoitteisesti, tarve valtion tukemalle peruskorjauslainoitukselle vähenee ja jotta valtion tukemien lainojen rahoittajapohjaa saadaan monipuolistettua. Rahoittajapohjan laajennus edellyttää, että korontarkistuksia voidaan tehdä laina-aikana. Myös rajoitusaikaa ja lainan ehtoja, muun muassa lyhennysehtoja, tulisi tarkastella vastaavasti. Selvitetään mahdollisuutta ottaa käyttöön peruskorjauslainoituksen takauslainoitus korkotukilainoituksen sijaan.

Lisäksi olisi tehtävä mahdolliseksi hakea olemassa olevien käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisten asuntojen vapautumista rajoituksista 30 vuoden jälkeen. Rajoituksista vapauttamisen edellytyksiä kehittämällä voidaan edistää valtion tukemien asuntojen peruskorjausta ilman valtion lisätukea.

Lyhemmän laina-ajan myötä lainan lyhennykset tulisivat aiempaa etupainotteisemmiksi, jolloin vuokrataso nousisi erityisesti lainan alkuvaiheessa. Lainan-ajan ja rajoitusajan lyhetessä kohteiden korjaamisen tuen tarve laskisi merkittävästi pidemmällä aikavälillä. Kohteet olisivat velattomia rajoitusajan jälkeen ja niissä ehdittäisiin varautua paremmin korjauksiin lainan tultua maksetuksi, ennen kuin suuret korjaukset tulevat ajankohtaisiksi. Lisäksi vapautuneita kohteita voitaisiin käyttää olemassa olevan asuntokannan korjausrahoituksen vakuutena.

## 6 Lyhyen korkotukimallin kehittäminen ja polku vuokralta omistusasumiseen

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaan lyhyiden (10 vuotta) korkotukilainojen osuutta valtion tukemasta asuntotuotannosta kasvatetaan. Työryhmä on tunnistanut lyhyen korkotukimallin asuntopoliittisen merkityksen erityisesti tilanteissa, joissa tarvitaan nopealla aikavälillä asuntoja positiivisen rakennemuutoksen alueille. Lisäksi lyhyen korkotukimallin tulisi aiempaa vahvemmin toimia rakentamisen alan suhdanteiden tasaamisen välineenä.

Työryhmä on käynyt keskusteluja suurimpien kaupunkien kanssa lyhyen korkotukimallin kehittämisestä. Lyhyttä korkotukimallia voitaisiin jatkossa hyödyntää paremmin siten, että se vastaisi segregaatiohaasteisiin ja monimuotoisten asuinalueiden rakentumiseen. Lyhyttä korkotukimallia voisi hyödyntää myös asumispolun luomiseen vuokralta omistukseen, kuten esimerkiksi Helsingin kaupunki on esittänyt. Pienituloisilla avaintyöntekijöillä tulisi olla mahdollisuus asumispolun jatkamiseen lähellä työpaikkoja. Mallin tulisi mahdollistaa polku omistusasuntoon suhteellisen pienellä alkupääomalla ja siten, että lainanlyhennykset vuokra-aikana otettaisiin huomioon kauppahinnassa.

**Työryhmän suositus:** Säilytetään nykyinen lyhyt korkotukimalli yhtenä välineenä valtion tukemassa asuntotuotannossa. Sen lisäksi kaupunkien asukasrakenteen monimuotoisuuden edistämiseksi tehdään lyhyeen korkotukimalliin vaadittavat lakimuutokset, jotta lyhyttä korkotukimallia voitaisiin hyödyntää vuokralta omaksi tähtäävään, osaomistukseen tai muuhun vastaavaan asumiseen. Kyseistä tukea kohdennettaisiin lähtökohtaisesti niille kaupunkien osa-alueille, joissa omistusasumista ei muuten syntyisi vapaarahoitteisesti. Malli olisi rajattu 10 vuoden valtioneuvoston päätöksen sekä korkotukeen ja rakennuttaja tai kaupunki ottaisi vastattavakseen tuella rakennetut asunnot (ns. Kaupunkikympä).

## 7 20-vuotisen takauslainamallin lakkauttaminen

Takauslaina on Aralta haettava valtionehtaus tavallisten vuokratulojen rakentamiseen myönnettyyn lainaan. Lainat hyväksytään valtionehtauksen piiriin vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtionehtauksesta annetun lain (856/2008) nojalla. Takauslainaa on käytetty viime vuosina lähinnä uudenlaisten asunto-osuus-kunta- ja osaomistusmallien rahoittamiseen, vaikka takauslainamallille on varattu merkittävästi valtuutta talousarviossa.

Takauslainalla rahoitetut asunnot eivät kohdennu hallitusohjelman linjausten mukaan eniten tarvitseville, sillä malliin liittyvät käyttörajoitukset liittyvät vain vuokratyöhön. Mallissa ei ole tarkempia asukasvalintaperusteita eikä kohteissa sovelleta omakustannusvuokraperiaatetta.

***Työryhmän suositus:*** Takauslainamallista luovutaan.

## 8 Erityisryhmät ja esteetön asuminen

Erityisryhmien investointiavustuksen valtuuteen kohdistuu merkittäviä vähennyksiä vuoden 2025 talousarviosta alkaen, joten avustuksen kohteita on priorisoitava ja etsittävä vaihtoehtoisia keinoja tuottaa tarvittavia kohteita. Niukka avustusvaltuus suunnataan kohteisiin ja alueille, missä markkinat eivät tuota erityisryhmien tarpeita vastaavaa asumista. Olemassa olevan asuntokannan hyödyntäminen ja korjaaminen ikääntyville ja muille esteetöntä asumista tarvitseville soveltuviksi asunnoiksi niiden tarvetta vastaavaksi ajaksi on avainasemassa erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla.

Tarve yhteisölliseen asumiseen ikääntyneille ja muille esteetöntä asumista tarvitseville on suuri ja yhteisöllistä asumista tarjoamalla voidaan vähentää ympäri-vuorokautisen palveluasumisen tarvetta ja siitä aiheutuvia kustannuksia. Koska valtio maksaa sekä valtion tukeman asuntorakentamisen tuen että hyvinvointialueiden kustannukset, on tarpeen löytää sote-palveluasumiseen kokonais-taloudellisimmat ja kustannustehokkaimmat tuetut tai markkinaehtoiset ratkaisut. Sote-asumisen kiinteistö voi tulla valtiolle ja asukkaille kalliiksi, jos asumis- ja palvelukustannukset ovat hyvin suuret. Valtion tukemassa palveluasuntotuotannossa on pyrittävä hallitsemaan rakentamis- ja käyttöaikaisia kustannuksia niin kiinteistön kuin palvelutuotannon osalta.

Hyvinvointialueet voivat toteuttaa investointeja ja investointeja vastaavia sopimuksia ainoastaan valtioneuvoston päättämän vuosittaisen lainanottovaltuuden puitteissa. Hyvinvointialueilla on ollut vaikeuksia sitoutua yhteisöllisen asumisen hankkeisiin, vaikka niillä on mahdollisuus hakea tarvittaessa muutosta lainanottovaltuuteen.

Kun kyse on ns. välivuokrauksesta asukkaiden maksaessa täysimääräistä vuokraa asumisestaan, eivät hankkeet vaikuta hyvinvointialueen vuosikatteeseen, mikäli kohteen käyttöaste on hyvä. Näin ollen hankkeet eivät vaikuta hyvinvointialueen lainanottovaltuuteen pidemmällä aikavälillä. Lisäksi on huomattava, että investointeja vastaaviin sopimuksiin tarvitsee lainanottovaltuutta vain sinä vuonna, kun sopimukseen sitoudutaan.

**Työryhmän suositus:** Tukisäästöjen aikana niukkaa investointiavustusta kohdennetaan vain sellaisiin kohteisiin, joissa vaaditaan erityisiä tilaratkaisuja ja haavoittuvimmassa asemassa oleville ryhmille, kuten vammaiset henkilöt ja asunnottomuutta kokevat henkilöt. Erityisryhmien asumisen investointiavustusta kohdennetaan vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomien asumiseen sekä erittäin perustellusta syystä ikääntyneiden ja muiden esteetöntä asumista tarvitsevien yhteisöllisen asumisen uusiin kohteisiin väestöltään vähenevillä paikkakunnilla. Koska asuntokohteita ei synny väestöltään väheneville paikkakunnille markkinaehtoisesti, niiden rahoittamiseen voidaan harkita lyhyttä korkotukea (seniorikympä). Pitkän korkotukilainan käytössä tulisi olla varovainen, koska se on lähtökohtaisesti liian pitkä rahoitusmuoto näillä paikkakunnilla.

Valtion tukeman asuntokannan korjaamista ikääntyneille ja muille esteetöntä asumista tarvitseville soveltuviksi kevyillä korjauksilla tulisi edistää esimerkiksi kustannustehokkain avustuksin kokonaisliikkumavaran puitteissa. Valtion tukea osoitetaan korjausavustuksena valtion tukemien kohteiden korjaukseen ja muuttamiseen ikääntyneiden ja muiden esteetöntä asumista tarvitsevien asumiseen soveltuviksi. Avustus myönnettäisiin esteettömyyden ja toimivuuden parantamiseen sekä yhteisöllisiin tiloihin.

Edistetään hyvinvointialueiden sosiaali- ja terveydenhuollon ohjauksessa (STM) yhteisöllistä asumista kannustamalla alueita palvelutarpeeseen vastaavien ja palvelurakennetta keventävien hankkeiden toteuttamiseen niiden toteuttajasta ja toteutustavasta riippumatta. Kannustetaan alueita sisällyttämään yhteisöllisen asumisen hankkeet investointisuunnitelmiin. Tarvittaessa hankkeet käsitellään lainanottovaltuuden muutosprosesseissa, joissa arvioidaan investointien välttämättömyyttä palvelutarpeen näkökulmasta.

Valtion tukemissa asuntokohteissa erityisryhmien asunnoilta vaadittavia ominaisuuksia tarkastellaan erityisryhmien tarpeiden, asuttavuuden ja rakentamiskustannusten näkökulmasta, jotta asukkaiden vuokrat muodostuvat kohtuullisiksi.

Valmistellaan kansalliset ohjeet tai suositukset yhteisöllisen asumisen toteuttamiseen, jotta eri hallinnonalojen lainsäädännön soveltaminen maan eri osissa yhtenäistyy kustannustehokkaasti.

## 9 Opiskelijat

Koska opiskelijat eivät ole varsinainen erityisryhmä, joka muiden erityisryhmien tavoin tarvitsisi erityisiä tilaratkaisuja, erityisryhmien investointiavustuksen valtuuden laskiessa opiskelija-asuntojen tukemiseen ei enää riitä tukea siinä määrin kuin aikaisemmin. Opiskelijoiden tulot ovat pienet ja opiskelija-asuntojen tarjoaminen on sekä opiskelijoille että opiskelukunnille ja -alueille tärkeää. Viime aikoina opiskelija-asuntotoimijat ovat keskittyneet yksiöiden rakentamiseen ja vähentäneet soluasuntojen tarjontaa, vaikka se tarjoaa opiskelijoille edelleen opiskeluaikana hyvän asumismuodon.

**Työryhmän suositus:** *Opiskelija-asuntokohteisiin voisi jatkossa saada 100 % pitkäaikaisen korkotukilainan. Muutos korkotukilainan enimmäismäärään valmistellaan siten, että se koskee vain opiskelija-asuntokohteita. Vuokrantasaussäännöksiä muutetaan niin, että opiskelija-asuntotoimijat pystyvät tasaamaan vuokria erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden ja pelkkää korkotukilainaa saaneiden kohteiden välillä.*

*Erityisryhmien investointiavustusta voidaan kohdentaa opiskelijoiden soluasuntojen rakentamiseen kokonaisliikkumavaran puitteissa.*



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet

ISBN: 978-952-361-181-8 PDF  
ISSN: 2490-1024 PDF

Aleksanterinkatu 7, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi