

E 93/2025 vp Valtioneuvoston selvitys: E-kirje komission ehdotuksesta (SGEI-päätös)

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus
21.11.2025

Eetu Kauria, KTT
Pääekonomisti

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat –
KOVA ry



Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

- Vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen valtakunnallinen toimialajärjestö.
 - Noin 80 % jäsenyhteisöistä on kuntien omistamia.
- 137 jäsenyhteisöä, jotka toimivat noin 150 kunnassa.
 - Omistavat noin 80 % valtion tukemista vuokra-asunnoista ja noin 85 % asumisoikeusasunnoista.
 - Näissä asuu noin 11 % suomalaisista.
 - Käynnistävät 4 700 uuden vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakentamisen vuonna 2025.
 - Tämä on noin 25 % kaikesta Suomessa alkavasta asuntotuotannosta.
 - Käynnistävät 3 700 uuden asunnon rakentamisen vuonna 2026.
 - Noin 20 % kaikesta asuntotuotannosta.

Kohtuuhintainen asuminen Suomessa

Kohtuuhintaisen asumisen tunnustaminen EU-tasolla on hyvä – mutta harkintavalta tulisi pitää jäsenmailla

KOVAn näkemyksiä Suomen kannasta komission ehdotukseen

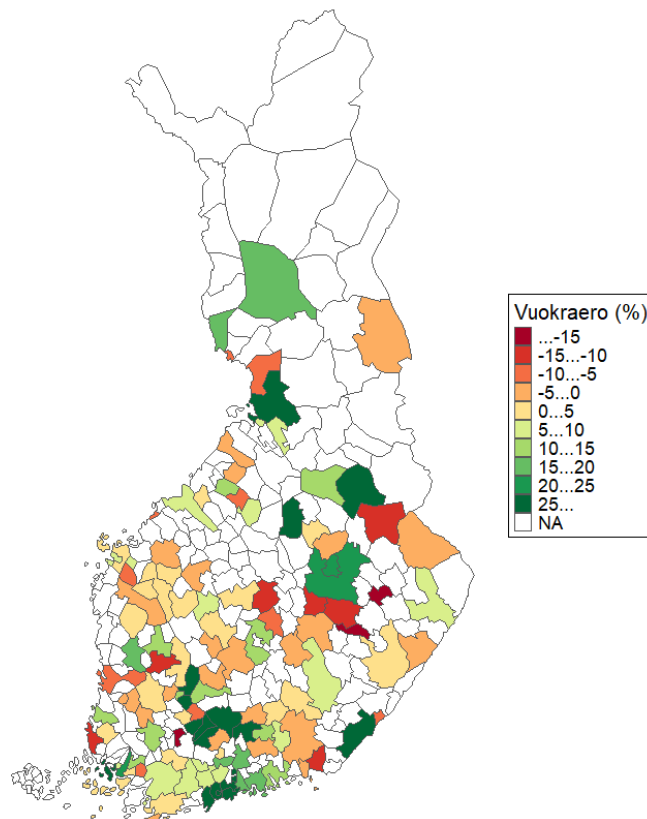
1. Omakustannusperiaate tulee tunnustaa vuokranmääritystavaksi.
2. 20-vuotinen vähimmäisrajoitusaika ei ole välttämättä huono.
3. Suomessa kohtuuhintaiset asunnot kohdistuvat jo nyt hyvin niitä eniten tarvitseville.
4. Hallinnollisen taakan lisääminen ei ole järkevää.
5. Kohtuuhintaisen asumisen laatuvaatimukset ovat periaatteessa toivottavia – kunhan laadun mahdollisesti korkeampi hinta otetaan päätöksessä myös huomioon.

Suomessa kohtuuhintainen asuminen perustuu omakustannusvuokriin

- Valtion tukemat asunnot noudattavat omakustannusperiaatetta, jossa vuokra (käyttövastike) kattaa asunnosta aiheutuvat hoito- ja pääomamenot.
- KOVA näkee, että omakustannusperiaatteen tunnustaminen kohtuuhintaisen asumisen vuokranmäärittäytavaksi EU-tasolla on erittäin tärkeää.

Vuokraero korkein suurissa kaupungeissa – pienissä kunnissa vaikea löytää vertailukelpoista markkinavuokraa

Vaparaahoitteisten ja valtion tukemien asuntojen vuokraero (2025)

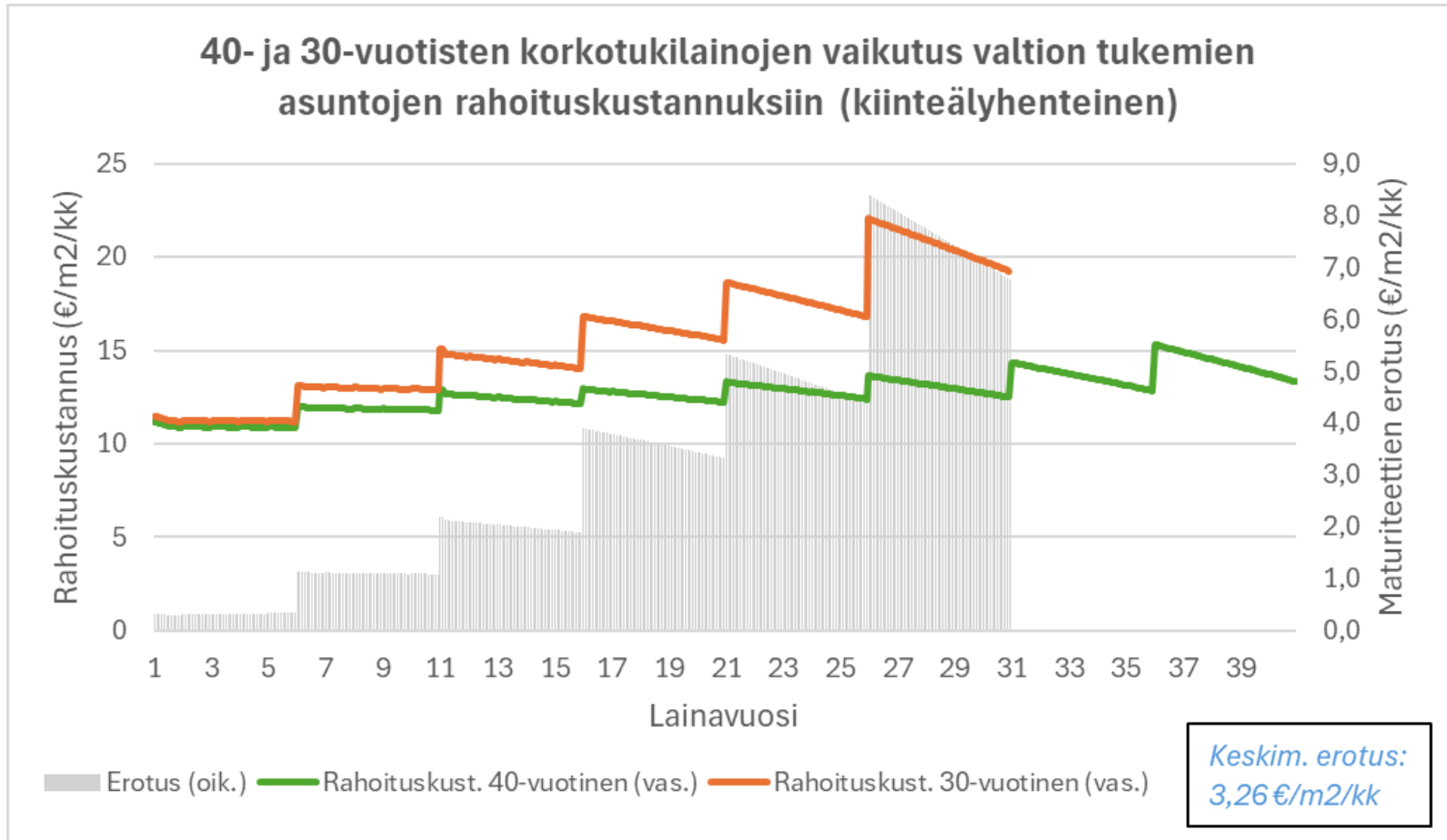


Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat (Q3/2025), Varke, Kelan yleistä asumistukea saavien vuokratiedot (08/2025) sekä omat laskelmat

Suomen valtion tukemat, kohtuuhintaiset asunnot perustuvat 40-vuotisiin korkotukilainoihin

- Varmistavat pitkäjänteisyyden ja ennustettavuuden asuntopolitiikassa.
- Vastapainona korkotuelle ja valtion täytetakaukselle tulee 40-vuotiset käyttö-, luovutus- ja tuotontuloutusrajoitukset.
- Lyhyempi laina-aika kasvattaisi rahoituskustannuksia, kun laina tulisi maksaa nopeammassa aikataulussa ja siten suuremmissa lyhennyserissä, mikä nostaisi siten samassa suhteessa omakustannusvuokria ja vaarantaisi asumisen kohtuuhintaisuuden.

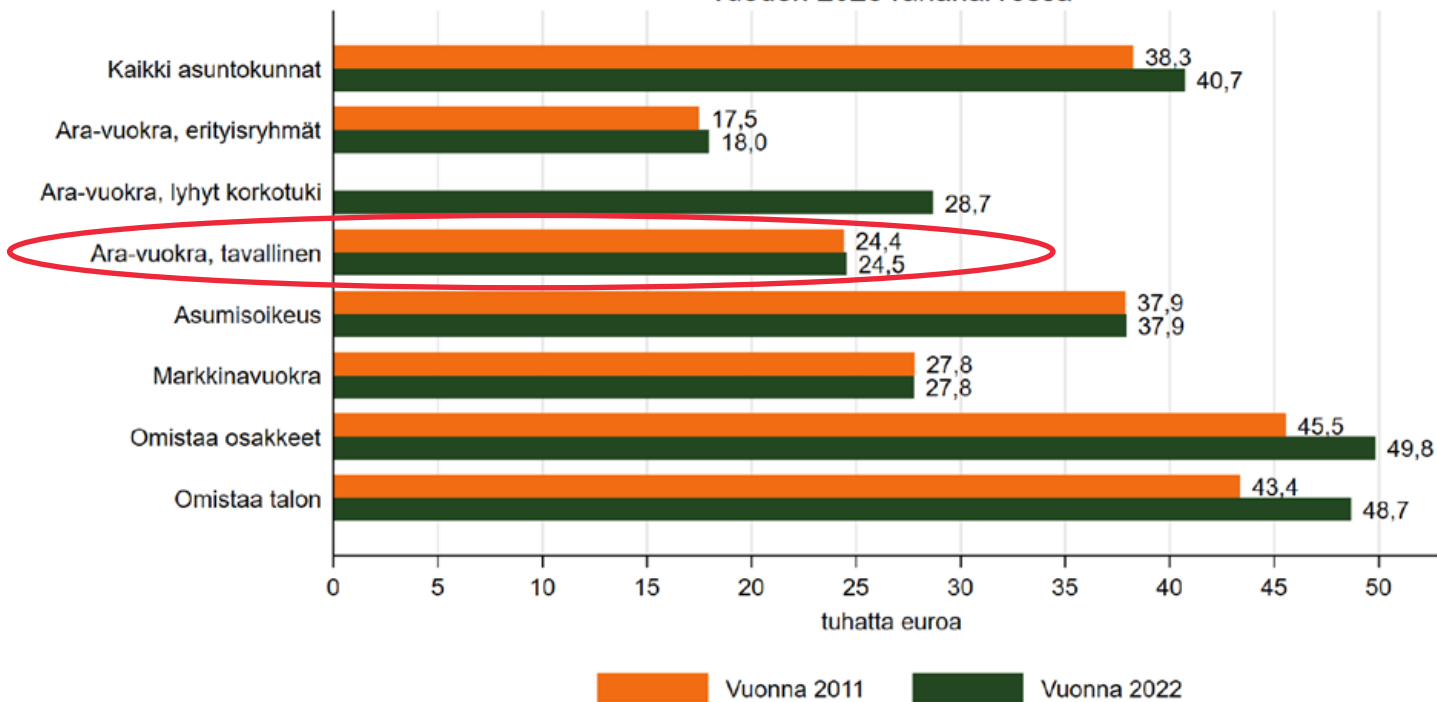
Simuloitu esimerkki: 30-v. laina-aika nostaisi korkotukilainojen rahoituskustannuksia keskimäärin 3,26 €/m²/kk



Huom. 40-vuotisen lainan lyhennys- ja korkotukiohjelma on tässä nykyisenlainen. 30-vuotisessa on käytetty nykyisen perusparannuslainan ohjelmia.

Valtion tukemat asunnot kohdistuvat jo nyt niitä eniten tarvitseville: asukkaat pienituloisimpia

Asuntokunnan keskimääräiset veronalaiset tulot kulutusyksikköä kohti vuoden 2023 rahanarvossa



Vastaavuus aiemmassa selvityksessä: kuvio 4

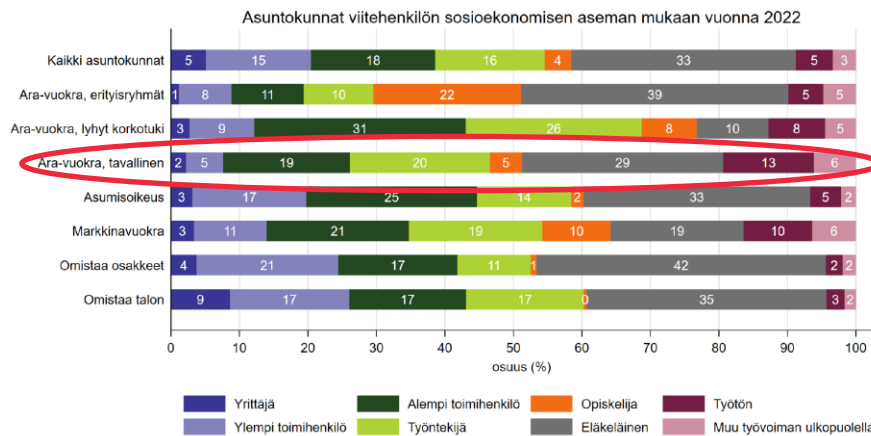
27

Lähde: Valtion tukemien asuntojen asukasrakenneselvitys, 2025, VATT Datahuone.

VATT x DATA-HUONE

KOVA

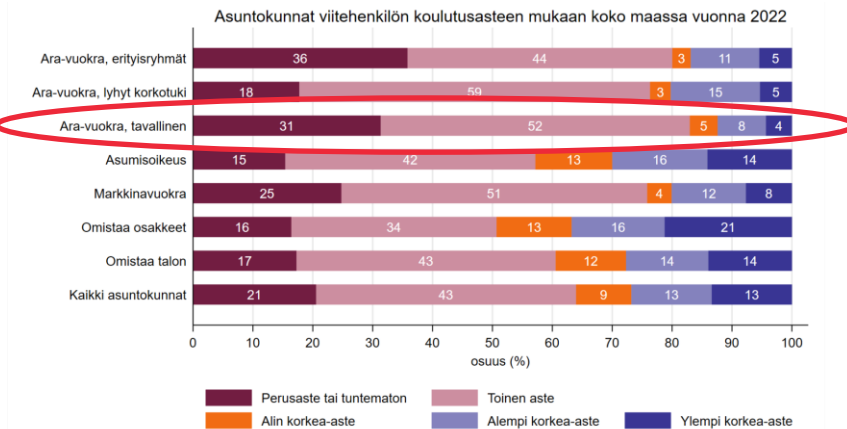
Sekä useimmin työttömiä tai työvoiman ulkopuolella, vähiten kouluttautuneita ja useimmin ulkomaalaistaustaisia



Vastaavuus aiemmassa selvityksessä: kuvio 16

88

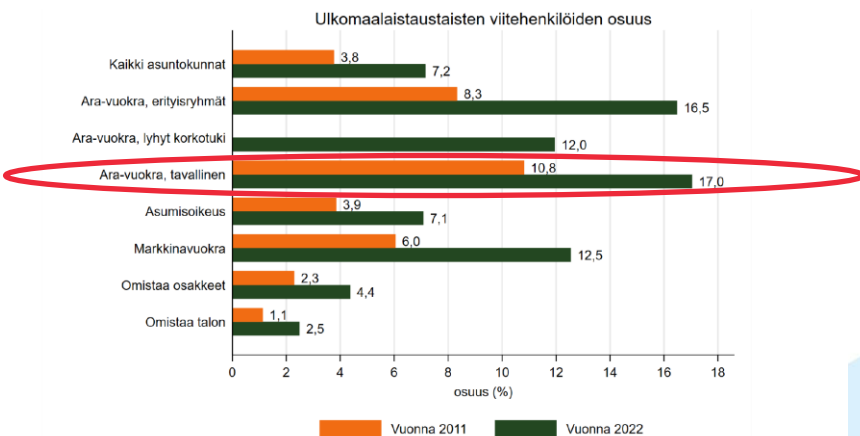
WTT x DATA-HUONE



Vastaavuus aiemmassa selvityksessä: kuvio 18

95

WTT x DATA-HUONE



Lähde: Valtion tukemien asuntojen asukasrakenneselvitys, 2025, VATT Datahuone.

WTT x DATA-HUONE

KOVA

99

EU-jäsenmaiden asuntomarkkinat ja yhteiskunnat ovat hyvin moninaisia

- KOVAN mielestä SGEI-päätöksellä ei tule lisätä kohtuuhintaista asumista tarjoavien toimijoiden ja viranomaisten hallinnollista taakkaa ja siten kustannuksia.
- Esimerkiksi asukkaiden asumistarpeen säännöllinen tarkastaminen lisää hallinnollista työtä.
 - Negatiivisia vaikutuksia työvoiman liikkuvuuteen ja kohtuuhintaisten asuntojen kysyntään.
 - Ristiriidassa segregaaation ehkäisyn ja alueiden monimuotoisuuden periaatteen kanssa.

Kiitos!

Eetu Kauria, KTT

Pääekonomisti

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen
omistajat – KOVA ry

eetu.kauria@kovary.fi

040 724 8096