



Pientaloteollisuus PTT:n ja Hirsitaloteollisuuden
syysseminaari 27.–28.11.2025
Tampere

Näkökulmia valtion tukemaan asuntotuotantoon

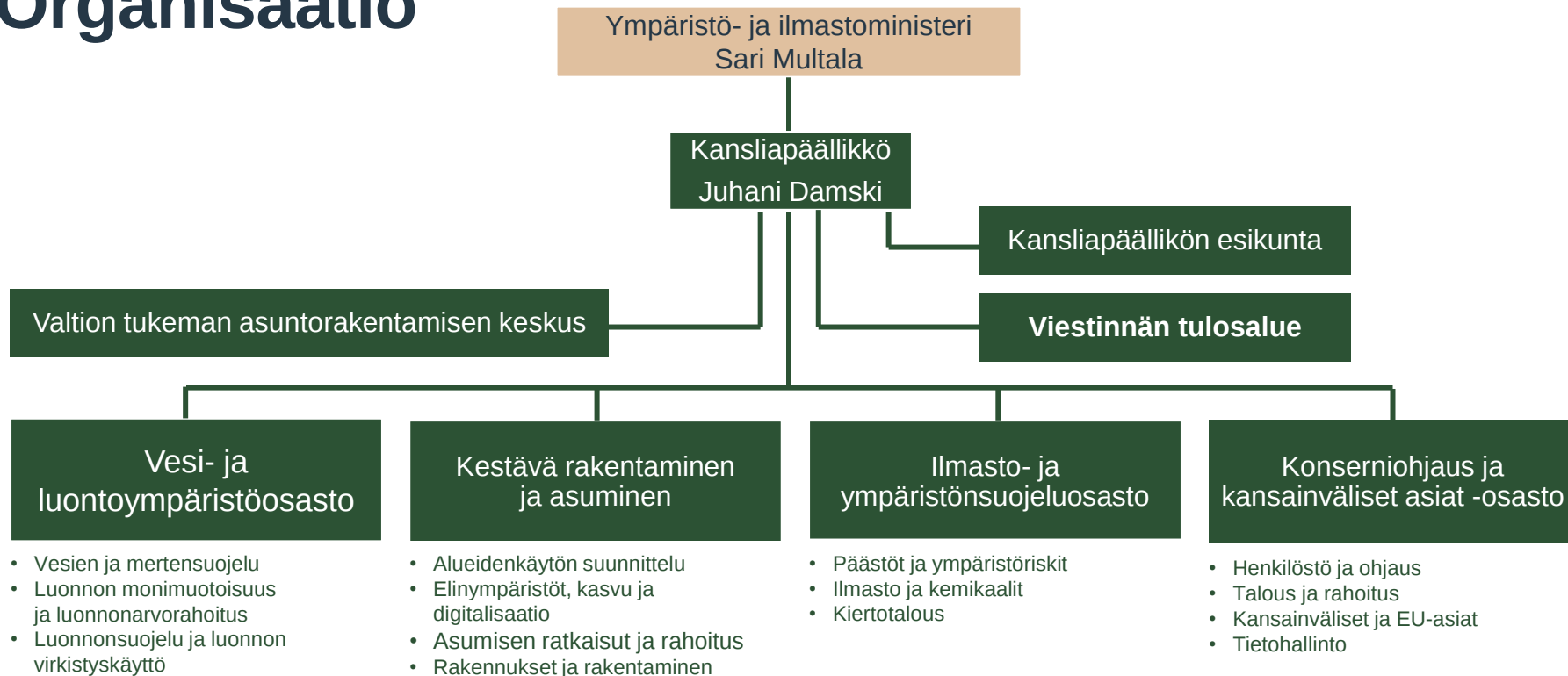
*Yliarkkitehti Vesa Ijäs, Ympäristöministeriö,
Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke)*



Esityksen aiheita

- Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) osana ympäristöministeriötä
- Valtion tukeman asuntotuotannon tilanne
- Näkymät vuosille 2026-2027
- Puurakentaminen

Organisaatio





Varken tehtävät

- **Tehtävät on määritelty keskusta koskevassa laissa:**
- **Päätehtävät:**
 1. asuntorakentamisen **korkotukilainoitus**
 2. valtion **takauksiin ja avustuksiin** liittyvät tehtävät
 3. valtion tukemia asuntoja omistavien yhteisöjen **ohjaus ja valvonta**
 4. lainoihin ja takauksiin liittyvän **riskienhallinnan järjestäminen**
 5. asumisen ja asuntomarkkinoiden **tietopalveluista** vastaaminen
 6. **energiatodistusmenettelyn** valvonta ja energiatodistustietojärjestelmän ylläpito
 7. asumisoikeusasunnon hakemiseen oikeuttavien **järjestysnumerojen** antaminen

Roolit

Rahoittaja

Valvoja ja
ohjaaja

Asiantuntija ja tiedon
tuottaja

Tehtävät poikkeavat ministeriön muusta toiminnasta ja ovat pääosin erilaisia asiakaspalvelutehtäviä (hakemusten käsittelyä, valvontaa, rekisteritehtäviä, tietopalveluja), joita hoidetaan useiden tietojärjestelmien avulla. **Varken toimivaltaan kuuluvissa asioissa itsenäinen päätösvalta.**



Varken organisaatio

Keskuksen johtaja Sanna Hughes

Rahoitusryhmä

- Ryhmän johtaja Heli Huuhka Lahenius
- korkotuki- ja takauslainapäätösten valmistelu
- luottoriskinhallinta
- tonttihinnot
- asuntorakentamisen ja korjausten avustukset
- asiakaspalvelu

Valvontaryhmä

- Ryhmän johtaja Sami Turunen
- Valtion tukemien asuntojen käytön ja omistajayhteisöjen ohjaus, valvonta, riskienhallinta
- asumisneuvonnan ohjaus
- yleishyödyllisyysilmoitusten käsittely
- rajoituksia koskevat hakemukset ja luovutushakemukset
- aso-järjestysnumeroiden hakeminen ja järjestysnumerorekisterin ylläpito
- hallintokanteluiden käsittely
- seuraamusmenettelyjen hoitaminen
- asiakaspalvelu

Henkilöstön määrä yhteensä 38

Asumisen tietopalvelut -ryhmä

- Ryhmän johtaja Kimmo Huovinen
- Tietopalvelut ja raportointi
- Asuntomarkkinoiden seuranta
- Asianhallintatehtävät
- Maksatustehtävät
- Energiatodistusasiat
- Asiakaspalvelu



Alkavat valtion tukemat asunnot hankemuodottain

Liukuva vuosisumma

8 615^{-7%}
Vuosisuutos

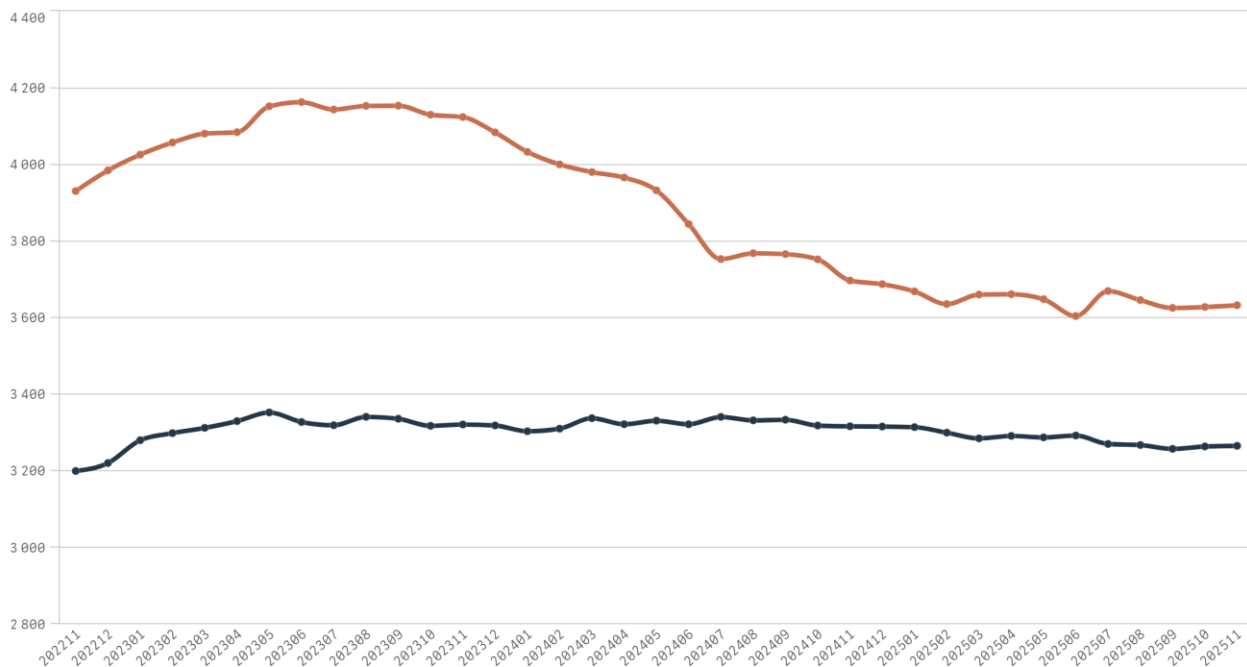
Asuntojen lkm vuoden alusta

6 483^{0%}
Muutos ed. vuoden alkuun

HANKEMUOTO	Liukuva vuosisumma (08.11.2024)	Liukuva vuosisumma (08.11.2025)
Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	3 531	2 899
Asumisoikeusasunnot	2 400	2 471
Erityisryhmien vuokra-asunnot	2 303	1 824
Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	981	1 183
Takauslainoitettut vuokra-asunnot	0	189



Valtion tukeman asuntotuotannon rakennuskustannus (€/as.m²)



PKS 12 kk

3 632^{-1,7%}
Muutos ed. 12 kk

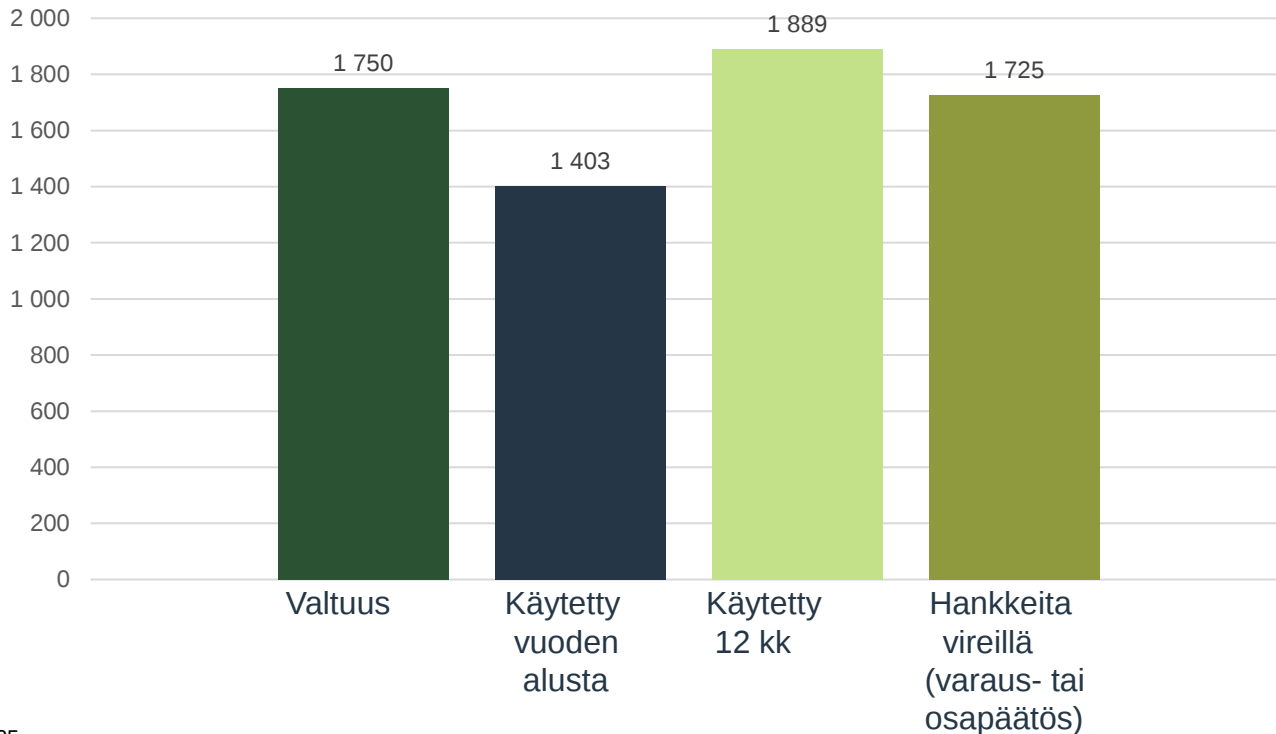
Muu maa 12 kk

3 265^{-1,5%}
Muutos ed. 12 kk

HELSINKI	3 801	0,2%
ESPOO	3 506	-0,8%
VANTAA	3 268	-13,2%
KEHYSKUNNAT	3 289	-0,6%
TAMPERE	3 346	-1,3%
TURKU	3 182	-0,3%
JYVÄSKYLÄ	3 254	1,7%
KUOPIO	3 093	2,4%
LAHTI	3 219	13,2%



Korkotukivaltuuden käyttö (M€)



Valtuutta käytetty

1 403 M€

edv 1 494 M€

Hankkeita vireillä

1 725 M€

edv 2 509 M€

Valtuutta jäljellä

347 M€

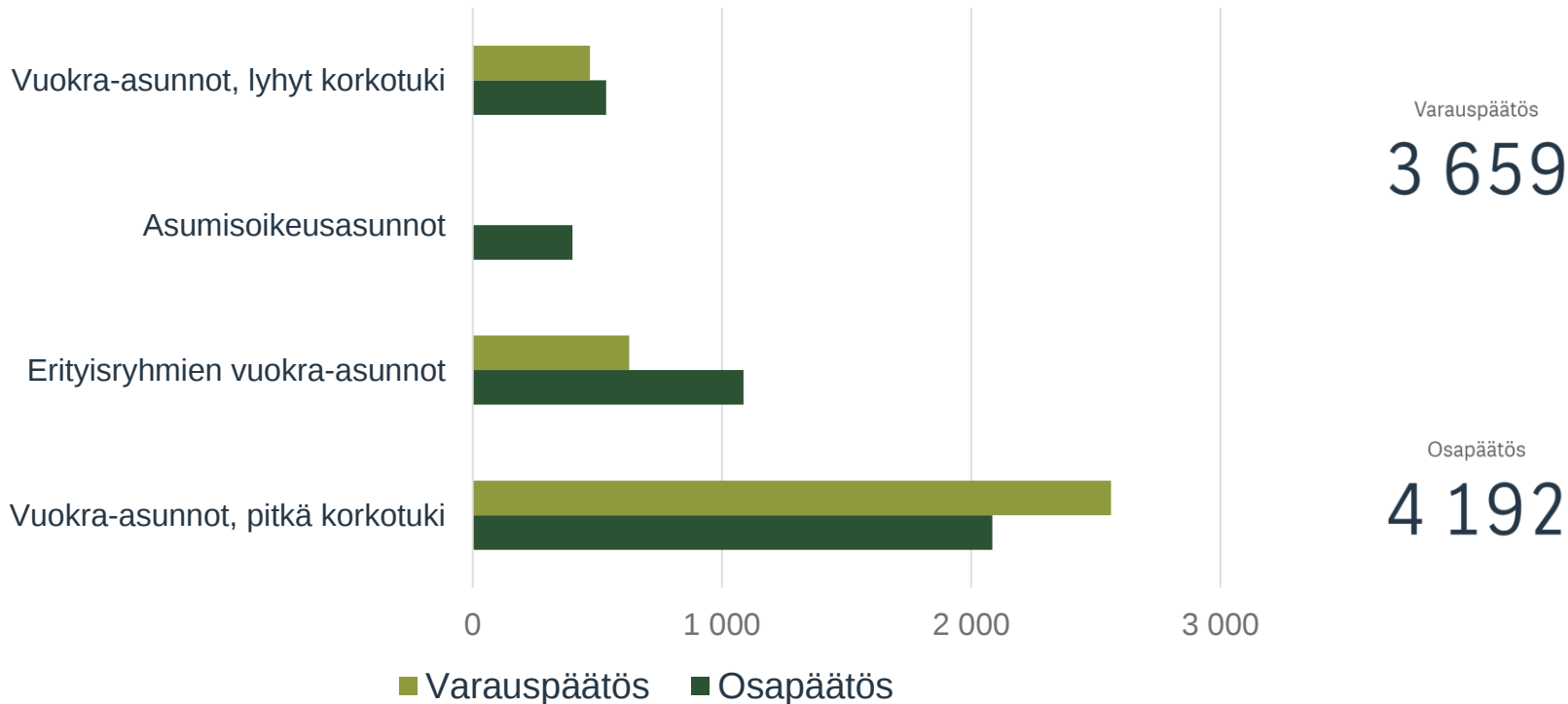
20% valtuudesta



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Vireillä olevat valtion tukemat asunnot hankemuodoittain (10.11.2025)



Vireillä olevat = Varaus- tai osapäättöksen saaneet hankkeet, joilla ei vielä lainapäättöstä

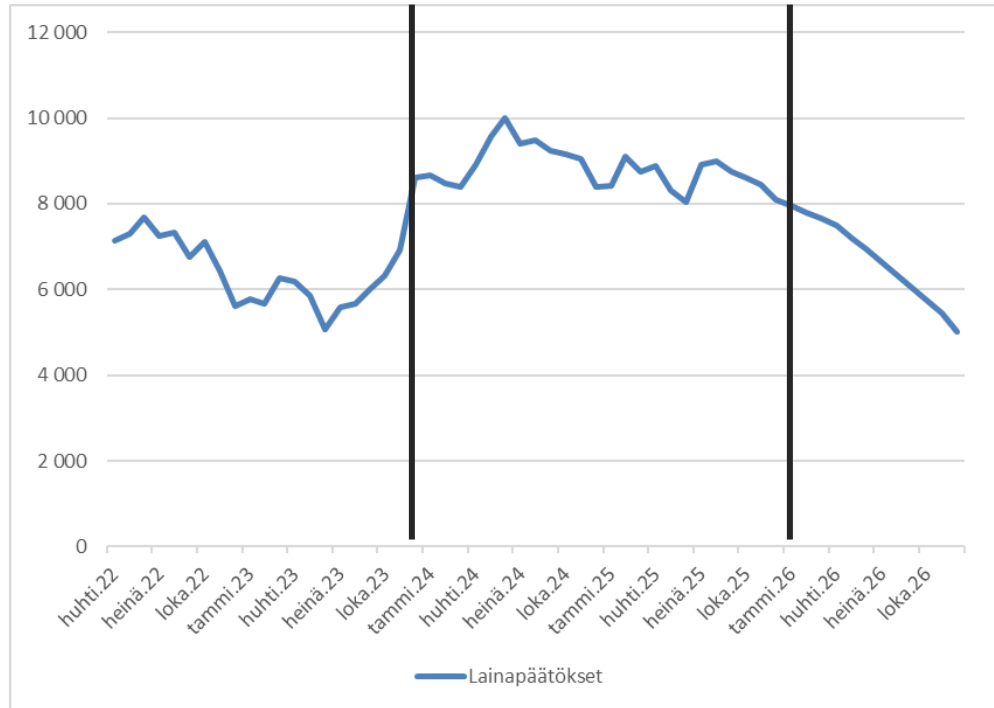


Valtion tukema tuotanto, uustuotannon aloitukset, as. kpl

- **Korkotukilainoituksen elvytysvaikutus huipussaan 2023 lopusta vuoden 2026 alkuun**
- **Lähes puolet kaikesta asuntojen uudisrakentamisesta**
 - Asuntoaloitukset 2024 yht. 17 900
 - Asuntoaloitukset 2025 yht. 19 000
- **Aloitukset, valtion tukema:**
 - 2024 yht. 8 400 as.
 - 2025 yht. 8 100 as.
 - 2026 yht. 4 500-5 000 as.
- **Uustuotannon asuntojen kpl-määrä pienenee vain vähän verrattuna 2024**
 - Keskilaina pienentynyt kustannusten laskun myötä
 - Perusparannusta edellisvuotta vähemmän

26.11.2025

Vuosisumma 8 000-10 000 as. Vuosi 2026
valtuus 1,135 mrd

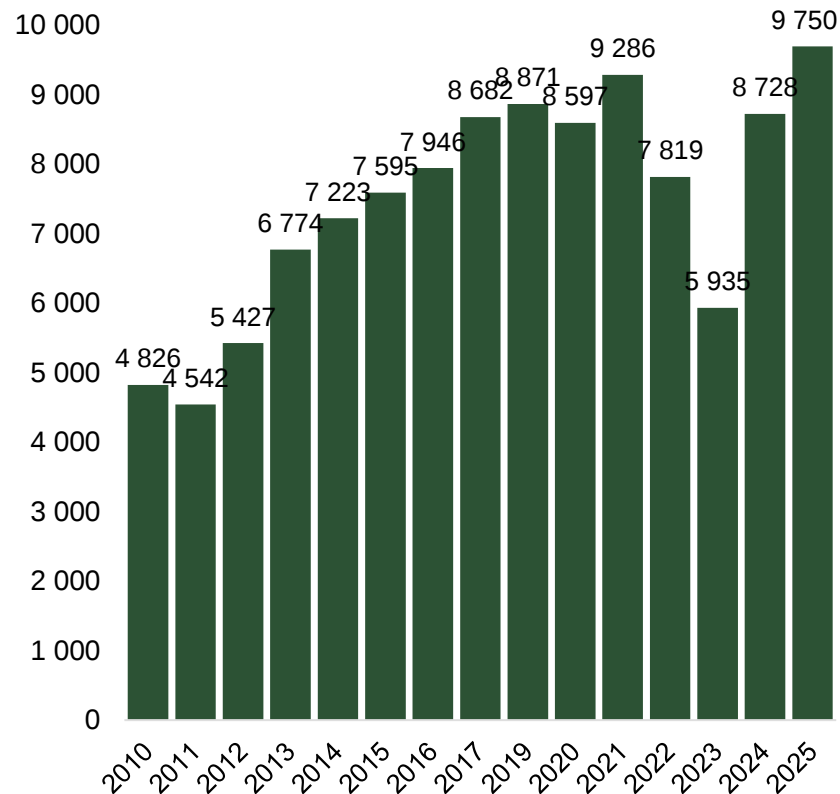


Tyhjät valtion tukemat vuokra-asunnot 2010–2025

- eniten tyhjiä 2025

Kunta	Tyhjät asunnot	Vuosi­muutos , asuntoa	Osuus asunnoista (%)
Helsinki	1 600	253	2,8
Kouvola	629	210	19,0
Joensuu	441	162	9,2
Kuopio	272	37	3,9
Savonlinna	258	-107	14,0
Hämeenlinna	244	128	12,9
Vaasa	237	29	8,6
Lahti	234	27	3,4
Raahe	206	94	38,2

- Tyhjien määrä kasvoi 1 000 asunnolla 9 750 asuntoon
- osuus asuntokannassa nousi 3,6 %:sta 4,1 %:iin.
- Tyhjien asuntojen määrä lisääntyi 117 ja väheni 81 kunnassa

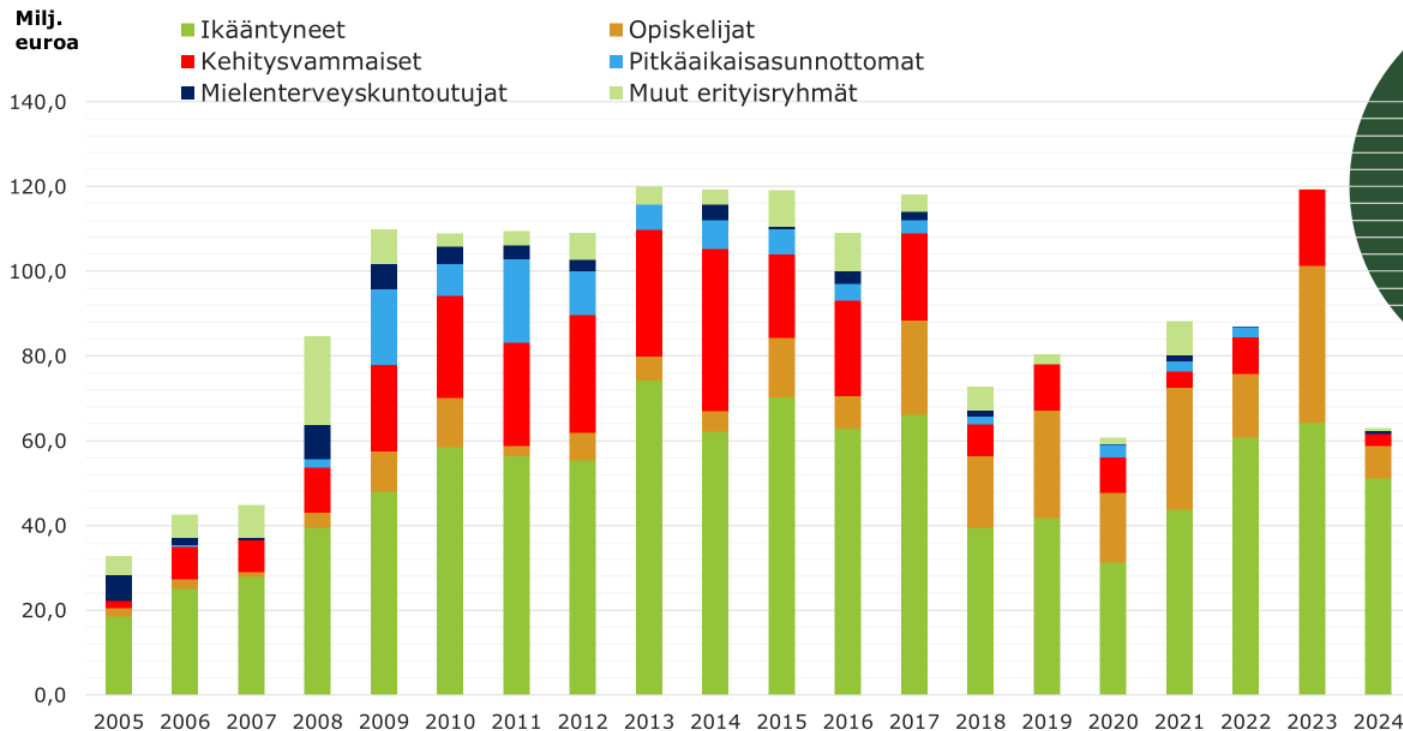




Asuntorakentamisen tuet TAE 2026

- Korkotukilainavaltuus 1 135 milj. euroa (1 750 vuosi 2025)
 - Noin 5 000 UT-asuntoa ja 2 000 PP-as.
- Takauslainavaltuus vuokra-asuntojen rakentamiseen 300 milj. euroa (100)
- Erityisryhmien investointiavustus 15 milj. euroa (15)
- Korjausavustukset 6,985 milj. euroa (7,55)
 - Ikääntyneet, vammaiset, uusien hissien rakentaminen, esteettömyys
- Avustukset asumisneuvontaan 2 milj. euroa (2)
- Purkuavustukset 4,7 milj. euroa (5)
- Takauslainavaltuus as. oy korjauksiin 100 milj. euroa (100)
- Purkuarkordi (VK) 6 milj. euroa (6)
- Rajoitusakordi (VK) 2 milj. euroa (2)
- Tervehdyttämisavustukset (VK) 0,6 milj. (2,6)

Investointiavustukset erityisryhmille 2005-2024, - avustus (milj. euroa)



AVUSTUKSIA
MYÖNNETTY
YHTEENSÄ
1 797 M€

”

Korkotukilainavaltuus vuonna 2026: 1 135 miljoonaa ja JTS:n mukaan 500 milj. euroa vuonna 2027

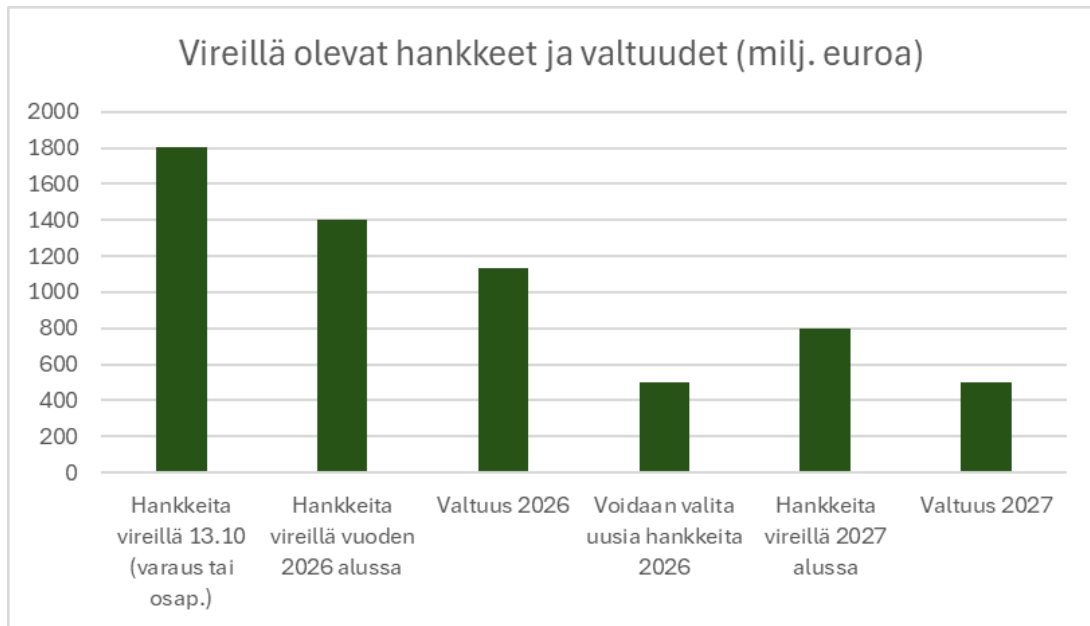
- Taustalla asojen UT-lopettaminen ja hallitusohjelman linjaukset valtion tukeman asuntotuotannon vähentämisestä
- Lisäksi korkotukilainoituksen määrään vaikuttaa 2022 alkaen voimassa ollut Tilastokeskuksen linjaus siitä, että valtion tukemien asuntojen korkotukilainat kirjattiin julkisyhteisöjen EDP- velkaan (ns. julkisyhteisöjen EU-velka)
 - korkotukilainojen ehtojen tulkittiin rajoittavan lainansaajien toimintavapautta niin paljon, että ne tuli katsoa julkisyhteisöjen puolesta toimiviksi yksiköiksi
- Keskustelua ko. tulkinnasta käydään
- Valtuuksia tarkastellaan aina ko. vuoden talousarviovalmistelun yhteydessä ja myös julkisen talouden suunnitelma vahvistetaan vuosittain
- Varke joutuu tällä hetkellä toiminnassaan lähtemään siitä, että valtuus pienenee 500 miljoonaan euroon
- Uusien varausten määrää joudutaan rajoittamaan ensi vuonna





Valtuuden pieneminen vähentää uusien lainavarausten antamista vuoden 2026 alusta alkaen

- Kuluvan vuoden korkotukivaltuus 1 750 miljoonaa euroa sitoutuu kokonaan (n. 8 100 UT-asuntoa)
- Hankkeet tulevat vireille tyypillisesti yli vuotta lainoitusvaihetta aiemmin ja hankkeita on tullut vireille hyvin
- Vuodelle 2026 siirtyy noin 1 400 - 1500 miljoonaa euron vireillä olevat hankkeet (hankkeille on jo tehty varaus- tai osapäätös). Nämä hankkeet sitovat ensi vuoden korkotukilainavaltuuden
- Uusille hankkeita voidaan antaa lainavaroja vuoden 2026 aikana enintään noin 500 miljoonan euron edestä, joka on huomattavasti vähemmän mitä varauksia haetaan
- Tällöin vireillä olevia hankkeita olisi vuoden 2027 alussa noin 800 miljoonan euron edestä





Puukerrostalorakentamisen vaiheita

Ylöjärvi 1996



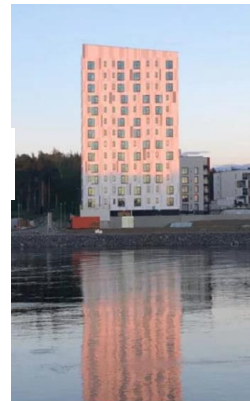
Lahti 1998



Vierumäki 2011



Joensuu 2018



Latokartano 2012



Seinäjoki 2013



Vantaa 2015



Pudasjärvi 2017





Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

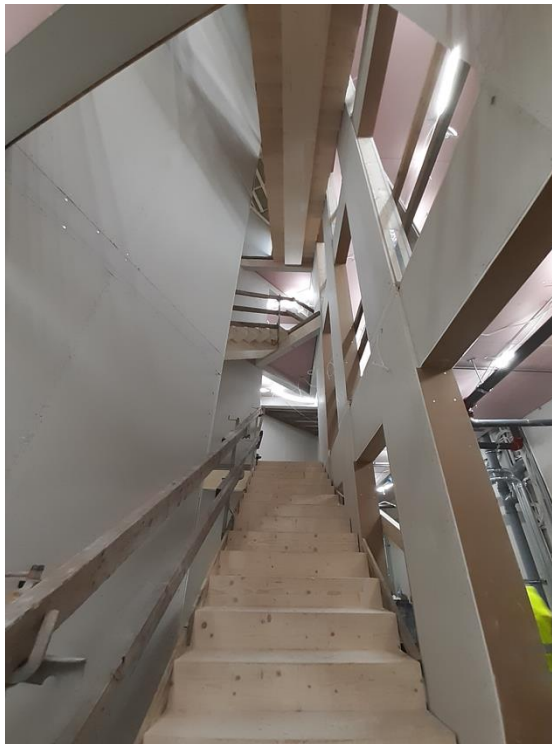
Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

**Avain, Taidetehtaankatu, Porvoo 2024-2025,
aso ja KT10 / oma tontti 185 €/k-m² /
asunnot 85 + 108 / 4200 €/asm²
rakenteellinen pysäköinti, pihakansi**





KVA, Juhlakallio, Kirkkonummi 2025, tavalliset vuokra-asunnot /oma tontti 200 €/k-m2 / asunnot 42 kpl / 4200 €/asm2 käytännössä rakenteellinen pysäköinti



26.11.2025

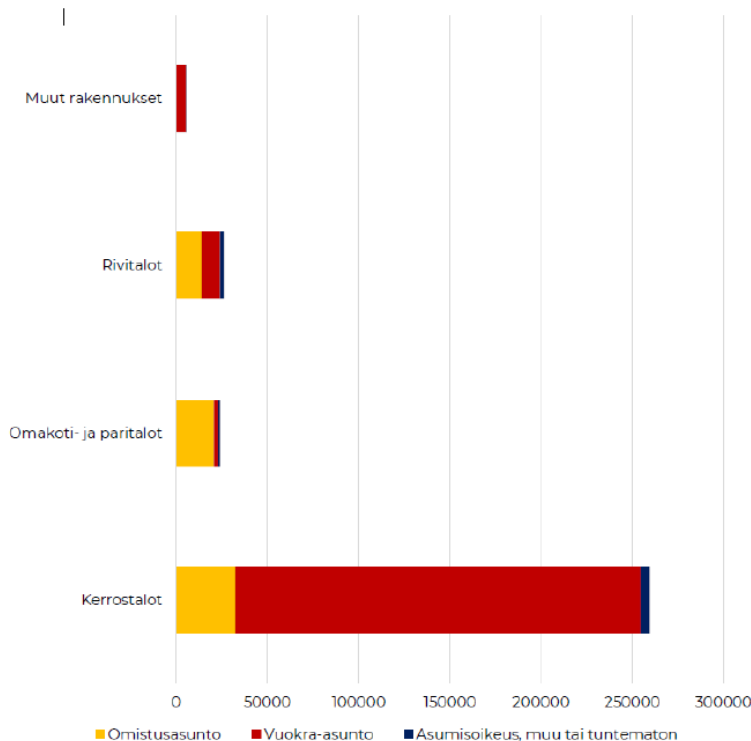




Tuleva asumisen tarve

- **Ennakoitu tuleva kasvu nojaa kaikissa suurissa kaupungeissa hyvin vahvasti maahanmuuttoon ja vieraskieliseen väestöön.** Kotimaisten kieliryhmien kehitystä haastaa etenkin ikärakenteesta johtuva kuolleiden enemmisyys sekä matala syntyvyys.
- **Tuleva suurten kaupunkien kasvu korostaa hyvin voimakkaasti vieraskielisten asumisen tarpeita!**
- **Jos asumisen rakenne säilyy ikäryhmittäin nykyistä vastaavana, lähes kaikki asuntokuntien kasvu tapahtuu kerros- ja vuokra-asujien ryhmässä.**
- Vaikka asumisen rakenne samankaltaistuisi, tästä huolimatta tulevassa asumisessa korostuvat vuokra- ja kerrostaloasunnnot, sillä suuri osa myös tulevaisuuden maahanmuuttajataustaisista on asunut vain vähän aikaa Suomessa.
 - ➔ Lisäksi haastateltujen ja kyselyyn vastanneiden selvä enemmistö ei usko siirtyvänsä omistusasujaksi.

Mallinnettu muutos eri asumisen muodoissa 2023-
2040





Tietoa valtion tukemasta asuntotuotannosta ja asuntomarkkinoista verkkosivuilta: varke.fi

Tilastotietoa asumisesta ja asuntomarkkinoista

Tuotamme tilastoja, selvityksiä ja katsauksia valtion tukemasta asumisesta ja asuntomarkkinoista.

Valtion tukema asuntotuotanto →

Asuntomarkkinat →

Asunnottomuus →

Energiatodistukset →

Korjausavustukset →

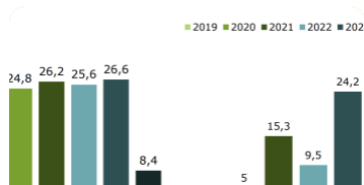
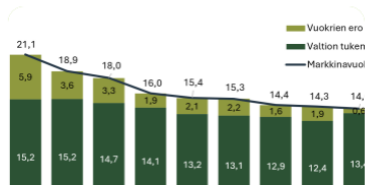
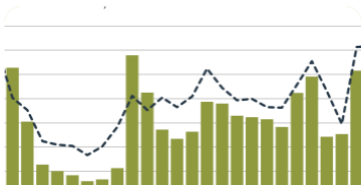
Tilastojen ja selvitysten julkaisukalenteri 2024 →

Ajankohtaiset kuulumiset uutiskirjeestä

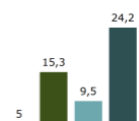
Uutiskirjeessämme kerromme ajankohtaisia asioita valtion tukemasta asumisesta ja rakentamisesta sekä keskuksen toimintaan liittyvistä asioista.

Tilaa uutiskirjeemme (ym.fi) ↗

Tuoreimmat tilastojaulkaisut



2019 2020 2021 2022 2023





Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Kiitos!

Vesa Ijäs
yliarkkitehti

Ympäristöministeriö
Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke)