

Kuka rakentaa tulevaisuudessa valtion tuella?

Vuokralaiset VKL ry:n Valtakunnalliset Vuokralaispäivät
22.-24.8.2025, m/s Gabriella

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat –
KOVA ry



Tätä on KOVA



kovary.fi



kova_ry



Kohtuuhintaisten vuokra- ja
asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



kohtuuhintaisuudenpuolesta



135 jäsentä



5 työntekijää
13 työryhmää



Yli **335 000** vuokra- ja
asumisoikeusasuntoa

Yli **500 000** asukasta



n. **70 %** kaikista
rajoituksenalaisista
valtion tuella
rakennetuista
vuokra-asunnoista

n. **85 %** aso-
asunnoista

Rakenteilla noin
4800
kohtuuhintaista
asuntoa



vuonna 2024:

30 tiedotetta
34 lausuntoa
5 kommenttia
8 uutiskirjettä
4 sidosryhmä-
kirjettä

80 mediaosumaa
yli **7400** vierailua
verkkosivuilla



10 koulutusta
2 seminaaria



vuonna 2024 yli **150**
neuvontayhteydenottoa



Mitä KOVA tekee?

- Olemme vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden valtakunnallinen toimialajärjestö.
 - Toimimme kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantotukijärjestelmien vahvistamiseksi.
 - Edunvalvonta kohdistuu vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden yleisiin toimintaedellytyksiin ja toimintaympäristöön, kuten korkotukijärjestelmiin, verotukseen ja asumistukeen vaikuttamiseen.
 - Nyt agendalla mm. hallitusohjelman toimeenpanoon vaikuttaminen.
- Annamme neuvontaa jäsenillemme ja kehitämme erilaisia jäsenpalveluita.
- Edistämme jäsentemme välistä yhteistyötä.
- Koulutamme jäsentemme henkilöstöä.
- Teemme selvitys- ja tutkimustoimintaa.
- Järjestämme asuntopoliittisia tilaisuuksia.
- Järjestämme opintomatkoja.
- Vaikutamme asumisasioihin myös Pohjoismaisella ja Euroopan tasolla.

Hallinto 2025

- Hallituksen kokoonpano vuonna 2025:
 - Jaakko Kammonen (Espoon Asunnot Oy), puheenjohtaja
 - Esa Kankainen (Asuntosäätiö sr), varapuheenjohtaja
 - Teppo Forss (TVT Asunnot Oy)
 - Kari Keränen (Niiralan Kulma Oy)
 - Marja Kokko (Tyvene Oy)
 - Jarmo Kuosa (KAS asunnot Oy)
 - Esa Mustonen (TA-Asumisoikeus Oy)
 - Minna Niemi (Isonkyrön Asuntovuokraus Oy)
 - Teija Ojankoski (Y-Säätiö sr)
 - Mirka Saarholma (VAV-yhtymä Oy)
 - Tuukka Tuomala (Hämeenlinnan Asunnot Oy)

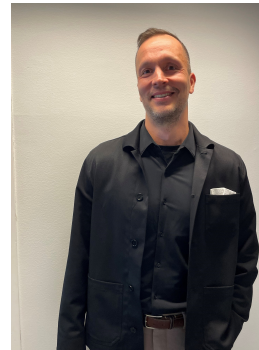
Henkilöstö

Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen



Operatiivinen johtaminen
Hallinto ja talous
Kehittäminen
Yhteiskuntasuhteet
Kansainvälinen toiminta

Tekninen johtaja Jani Pakarinen



Uudis- ja
korjausrakennuttaminen
Energiatehokkuusasiat
Rakentamisen laatu
Edunvalvonta

Viestintäasiantuntija
Katriina Lius



Ulkoinen viestintä
Sisäinen viestintä
KOVAn koulutukset
KOVAn tapahtumat

Henkilöstö...

Pääekonomisti Eetu Kauria



Tiedontuotanto
Tutkimustoiminta
Analyysit
Edunvalvonta

Lakiasiainpäälikkö Vilma Pihlaja



Edunvalvonta
Jäsenneuvonta
Tietosuoja-asiat

Markkinaehtoinen asuntotuotanto ei jatkossakaan ratkaise yksin asuntopolitiikan haasteita

- Suomessa esiintyy näkemyksiä, joiden mukaan vapaarahoitteisella asuntotuotannolla ja asuntojen yleisen tarjonnan lisäämisellä ratkaistaan asumisen saatavuuteen ja hintaan liittyvät ongelmat.
- Väitämme, että näin toimimalla asia ei ratkea, sillä:
 - Markkinaehtoinen tuotanto ei pysty tarjoamaan kaikille soveltuvaa asuntoratkaisua (koskee erityisesti pienituloisia).
 - Vapaarahoitteinen asuntotuotanto lisää asuntojen lyhytaikaista vuokrausta ja tämä puolestaan nostaa asumisen hintaa.
 - Kun pääosa asuntotuotannosta on markkinaehtoista sekä asuntomarkkinat epätäydelliset ja tarjonta reagoi jäykästi, **tarjontaa vähennetään, jos hinnat ja vuokrat eivät nouse. Näin on käynyt vuodesta 2022 lukien.**
 - Missään päin maailmassa markkinaehtoinen asuntotuotanto ei ole ratkaissut asiaa. Sen sijaan asuntomarkkinoiden markkinaehtoistaminen on johtanut monenlaisiin ongelmiin, kuten asumisen kallistumiseen, asunnottomuuden kasvuun ja yhteiskunnan menojen nousuun.
- ➔ **Tarvitaan siis jatkossakin vahvaa julkisen vallan ja rajoitusten piirissä olevaa asuntokantaa, joka haastaa myös markkinaehtoista asuntotuotantoa ja edistää kilpailua asuntomarkkinoilla!**
- ➔ **Asuntomarkkinat eivät ole "joko tai" vaan "sekä että" –kysymys.**

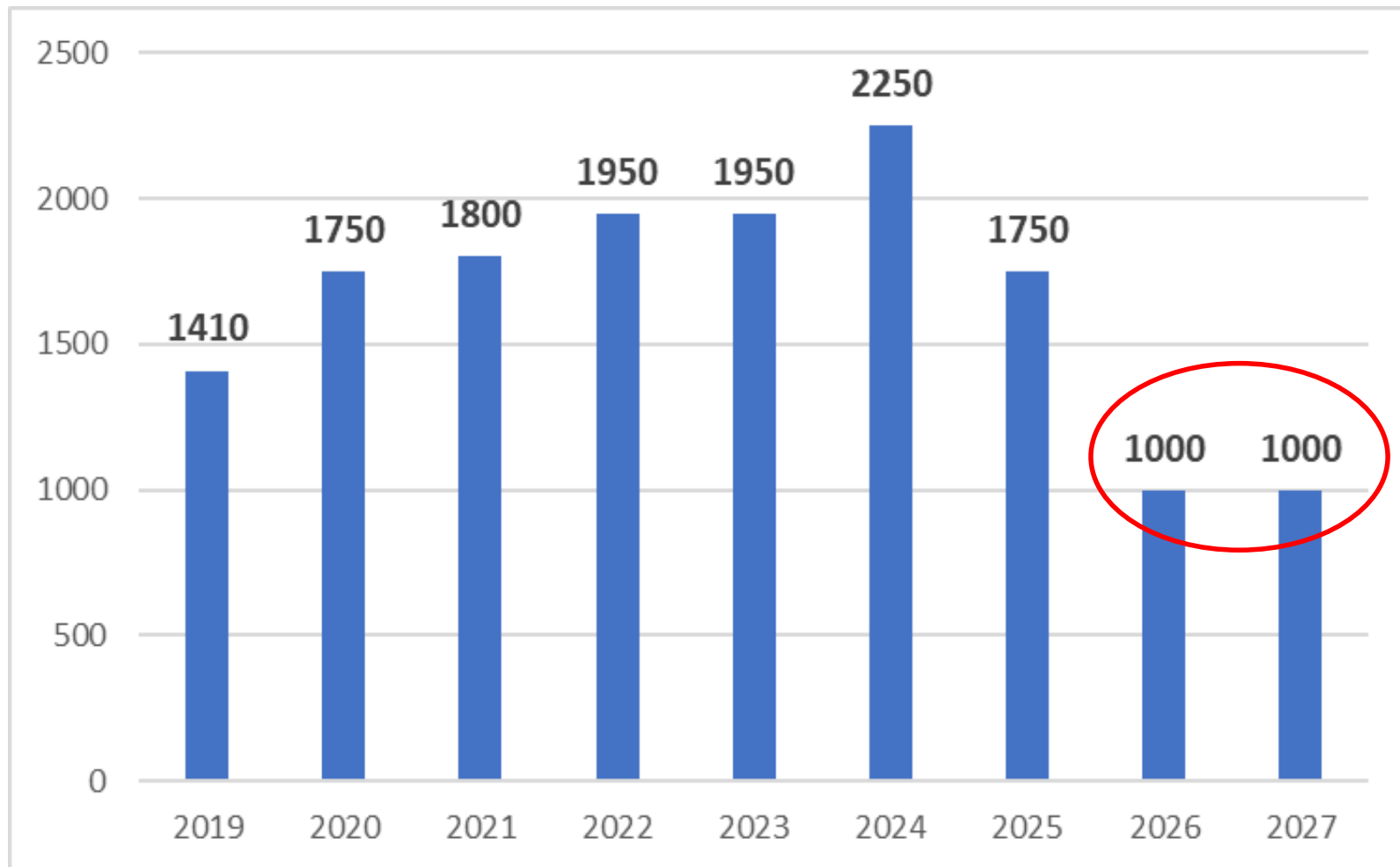
Kuntien vastuu hyvästä asumisesta ja asuntopolitiikasta kasvaa lähivuosina

- Valtion vetäytyessä monin tavoin omasta asuntopoliittisesta roolistaan kuluvalle hallituskaudella, kuntien vastuu hyvästä asumisesta ja asuntopolitiikasta kasvaa ainakin lähivuosina.
- Kunnilla on keskeinen tehtävä hyvän asumisen mahdollistajana.
- Kunnat voivat myös kilpailla asumisella. Asuminen vaikuttaa kunnan asukkaiden veto- ja pitovoimaan. Jos kunta hoitaa asuntopolitiikkaa hyvin, se voi myös houkutella uusia asukkaita kuntaan.
- Osana kuntien kasvavaa roolia asuntopolitiikassa niiden tulee huolehtia kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta ja sen edellytyksistä.
- Pääosa kunnista omistaa oman vuokrataloyhtiön, joka on kunnan keskeinen väline hyvän asumisen ja myös asuntopolitiikan toteuttamisessa. Muutama kunta omistaa myös asumisoikeusyhtiön.
- Kuntien on turvattava omistamiensa vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimintaedellytykset.

Valtion tukemien asuntojen rakentaminen vaikeutuu lähivuosina

- Korkotukilainavaltuudet vähenevät -> Vähemmän kohtuuhintaista asuntotuotantoa.
- Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettaminen vähentää valtion tukemaa asuntotuotantoa.
 - Asumisoikeusasuntotuotannon osuus valtion tukemasta asuntotuotannosta on ollut noin 1/3 keskimäärin viimeisen 10 vuoden aikana.
- Erityisryhmien investointiavustuksen vähyys (15 M€ vuodessa vv. 2025-2027) ei mahdollista erityisryhmien vuokra-asuntojen rakentamista, vrt. 120 M€ vuonna 2023).
- Sääntelyä tuli/tulee lisää
 - Tulorajat vuoden 2025 alusta
 - Takausmaksut vuonna 2026
- Valtion asuntorahasto lakkautetaan vuoden 2025 lopussa. Jatkossa kaikki asumiseen liittyvät menot rahoitetaan valtion budjetista. Tämä vaikeuttaa kohtuuhintaista asuntorakentamista tilanteessa, jossa valtion budjetin alijäämää joudutaan pienentämään.

Korkotukilainavaltuuden kehitys vv. 2019-2027



Muita toimia

- Valtion asuntorahastosta tuloutettu/tuloutetaan yhteensä 800 M€ tämän hallituskauden aikana valtion budjettiin.
- Itsenäinen ARA-virasto lakkautettu, uusi Varke perustettu ympäristöministeriön yhteyteen.
- Asuntopolitiikan pitkäjänteisyys on unohdettu.
- MAL-sopimuksista poistettu tavoitteet kohtuuhintaisen asumisen osalta.
- Opiskelijoiden siirto yleiseltä asumistueltä takaisin opintotuen asumislisälle (ei koske perheellisiä opiskelijoita).
- 10 vuoden korkotukimallilla toteuttavien asuntohankkeiden määrää pyritään HO:n linjausten perusteella lisäämään.

Mitä on kenties vielä luvassa?

- Tulojen mukaan määräytyvä vuokra?
- Tulontarkistuksiin perustuvat määräaikaisten vuokrasopimukset?
- A-Kruunu Oy:n kohtalo on auki. Hallituksella on eduskunnan mandaatti myydä yhtiö kokonaisuudessaan tai osittain, jos lainsäädännön edellytykset täyttävä ostaja löytyy.
- Lisäleikkauksia?
- Valtiosihteeri Mika Nykäsen johtaman Valtion tukeman asuntotuotannon kehittäminen –työryhmän loppuraportin suositusten eteenpäinvienti? (suosituksissa on myönteisiä, mutta myös kielteisiä ehdotuksia).

Mitä KOVA on esittänyt vuonna 2025 asuntopolitiikan toimivuuden parantamiseksi?

- 1) Nostetaan korkotukilainavaltuuksia 500 M€ vuodelle 2025 ja varataan korkotukilainavaltuuksiin 1 750 M€ vuodelle 2026 (+750 M€ suhteessa hallituksen suunnitelmaan).
- 2) Jatketaan asumisoikeusasuntojen uudistuantoa ja samalla uudistetaan asumisoikeusjärjestelmää.
- 3) Lisätään erityisryhmien investointiavustuksen määrärahavaltuutta 50 M€ vuodessa 2025-2027.
- 4) Tuetaan korjausrakentamista määräaikaisella korjausavustuksella vuosina 2025-2026
- 5) Lisätään asumisneuvonta-avustuksen määrärahavaltuutta
- 6) Käynnistetään lähiöohjelma vuosiksi 2025-2027
- 7) Nimetään asuntorakennemuutosalueita, joilla sopeutetaan valtion tuella rakennettua asuntokantaa vähenevään kysyntään 10 vuoden aikana.

Ketkä sitten tulevaisuudessa rakentavat valtion tuella kohtuuhintaisia asuntoja?

- Valtion tukemaa asuntotuotantoa rakennuttavat jatkossakin ne yleishyödylliset ja omakustannusperiaatteella toimivat vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöt, jotka ovat tähän saakkakin vastanneet kohtuuhintaisesta asumisesta.
- KOVAN jäsenet ovat sitoutuneet toteuttamaan jatkossakin kohtuuhintaista asumista.
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tuotantomäärät ja tuotantotukien määrä/ehdot perustuvat jatkossakin poliittisiin päätöksiin.
- Kohtuuhintaisten asuntotoimijoiden toiveena olisi pitkäjänteinen asuntopolitiikka niin valtiolla kuin kunnissakin sekä ennustettava toimintaympäristö.

Mitä tapahtuu EU-tasolla asumisen suhteen?

Asuntopolitiikka ensimmäistä kertaa EU-agendalle

- Asuntopolitiikka nousi ensimmäistä kertaa EU:n agendalle, kun Ursula Von Der Leyenin puheenjohtama uusi EU-Komissio aloitti toimikautensa joulukuussa 2024.
 - Euroopan sosialistien (S&D-ryhmä) vaatimuksesta asia nousi EU-agendalle, koska monissa Euroopan maissa on vakava asuntokriisi.
 - Asuntokriisi nousi poliittiselle agendalle, koska se koskettaa pienituloisten lisäksi myös keskiluokkaa.
- EU:lla ensimmäistä kertaa asuntokomissaari, tanskalainen Dan Jørgensen (hänelle kuuluvat myös energia-asiat).
- EU:lle laaditaan ensimmäistä kohtuuhintaisen asumisen suunnitelmaa. Suunnitelman laatimista johtaa Matthew Baldwin (varapääjohtaja DG Energy) työryhmän kanssa.
- EU-Parlamentilla on asuntokriisiä varten perustettu erityisvaliokunta. Ainoana suomalaisena valiokunnassa on MEP Maria Ohisalo.

Housing European delegaatio tapaamassa komissaari Dan Jørgensenia toukokuussa 2025 Brysselissä



Miten tästä eteenpäin?

- Pe 12.9.2025 julkaistaan ensimmäinen luonnos EU:n kohtuuhintaisen asumisen suunnitelmasta.
- EU-Parlamentin asuntokriisin erityisvaliokunta saanee työnsä valmiiksi alkuvuodesta 2026.
- Komissio hyväksynee EU:n kohtuuhintaisen asumisen suunnitelman kevään 2026 aikana.
 - Koska EU:lla ei ole toimivaltaa asumisen kysymyksissä, keskeistä on miten ja millä keinoin Komissio kannustaa jäsenmaita ratkaisemaan asuntokriisiä?
 - EU-Parlamentissa vasemmisto- ja oikeistoryhmillä on täysin eri näkemykset asiassa.
- EU:n koheesiorahoja on mahdollisesti tarkoitus lisätä ja suunnata myös kohtuuhintaiseen asumiseen.

Keskustelua ja
kysymyksiä...

Kiitos tarkkaavaisuudestasi!

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen
omistajat – KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs

00100 Helsinki

puh. 040 593 3338

jouni.parkkonen@kovary.fi

@ParkkonenJouni

<https://www.kovary.fi/>

