

Valtion tuen painopisteet ja vaikutukset vuokralla asumiseen

Vuokralaiset VKL ry:n Valtakunnalliset Vuokralaispäivät
21.-23.8.2026, 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](#)



[kovary.bsky.social](#)



140 jäsentä



**5 työntekijää
13 työryhmää**



350 000 vuokra- ja
asumisoikeusasuntoa

Yli **500 000** asukasta



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



vuonna 2025:

30 tiedotetta
24 lausuntoa
12 kommenttia
11 uutiskirjettä
4 sidosryhmä-
kirjettä

107 mediaosumaa
yli **10 400** vierailua
verkkosivuilla



10 koulutusta
2 seminaaria

n. **85 %** aso-
asunnoista

Rakenteilla noin **2 900**
kohtuuhintaista
asuntoa



vuonna 2025 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 2026

- Hallituksen kokoonpano vuonna 2026:
 - Jaakko Kammonen (Espoon Asunnot Oy), puheenjohtaja
 - Esa Mustonen (TA-Asumisoikeus Oy), varapuheenjohtaja (uusi)
 - Maria Aspala (Helsingin kaupungin asunnot Oy) (uusi)
 - Teppo Forss (TVT Asunnot Oy)
 - Jukka Helminen (Asuntosäätiö sr) (uusi)
 - Timo Hyttinen (Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy) (uusi)
 - Marja Kokko (Tyvene Oy)
 - Kirsi Konola (Tukena-säätiö sr) (uusi)
 - Jarmo Kuosa (KAS asunnot Oy)
 - Hannu Kurki (Savonlinnan Vuokratalot Oy) (uusi)
 - Minna Sjöblom (Isonkyrön Asuntovuokraus Oy)

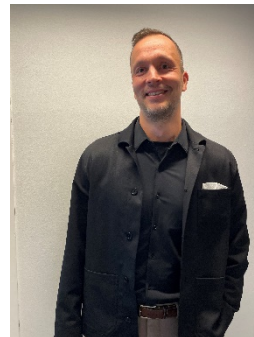
Henkilöstö

Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen



Operatiivinen johtaminen
Hallinto ja talous
Kehittäminen
Yhteiskuntasuhteet
Kansainvälinen toiminta

Tekninen johtaja Jani Pakarinen



Uudis- ja
korjausrakennuttaminen
Energiatehokkuusasiat
Rakentamisen laatu
Edunvalvonta

Viestintäasiantuntija
Anna-Kaisa Urpelainen



Ulkoinen viestintä
Sisäinen viestintä
KOVAn koulutukset
KOVAn tapahtumat

Henkilöstö...

Pääekonomisti Eetu Kauria



Tiedontuotanto
Tutkimustoiminta
Analyysit
Edunvalvonta

Juristi Noora Salokangas



Edunvalvonta
Jäsenneuvonta
Tietosuoja-asiat

Markkinaehtoinen asuntotuotanto ei jatkossakaan ratkaise yksin asuntopolitiikan haasteita

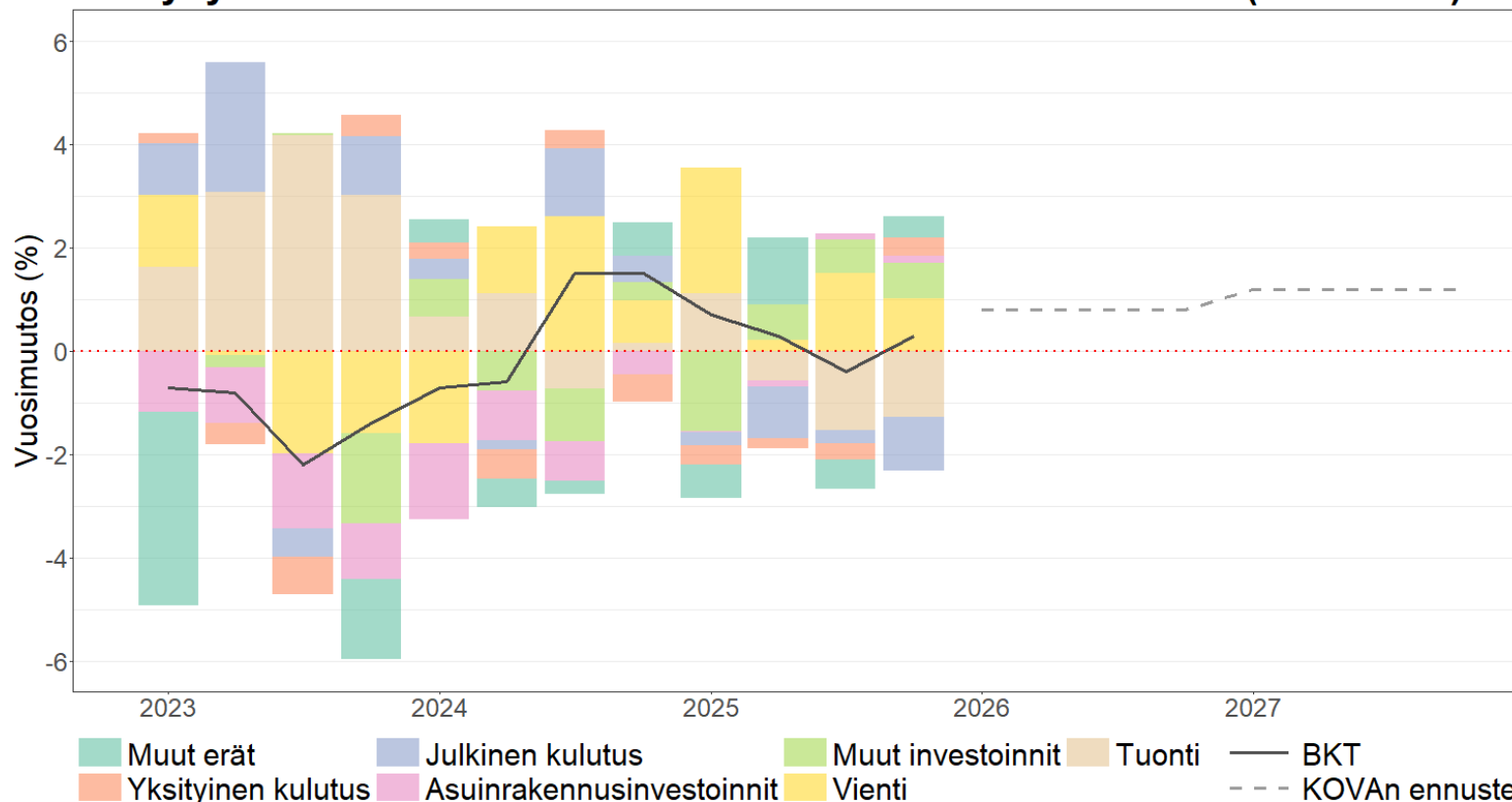
- Suomessa esiintyy näkemyksiä, joiden mukaan vapaarahoitteisella asuntotuotannolla ja asuntojen yleisen tarjonnan lisäämisellä ratkaistaan asumisen saatavuuteen ja hintaan liittyvät ongelmat.
- Väitämme, että näin toimimalla asia ei ratkea, sillä:
 - Markkinaehtoinen tuotanto ei pysty tarjoamaan kaikille 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.**

Valtion tukemien asuntojen rakentaminen on nyt ja on ollut viime vuodet vaikeaa

- 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
 - Vuokralaisten ”kyttäyslaki” vuonna 2027?
- Valtion asuntorahasto lakkautettiin vuoden 2025 lopussa. Jatkossa kaikki asumiseen liittyvät menot rahoitetaan valtion budjetista. Tämä vaikeuttaa kohtuuhintaista asuntorakentamista tilanteessa, jossa valtion budjetin alijäämää joudutaan pienentämään.

Asuinrakentamisen lama on ollut merkittävä tekijä Suomen heikkoon talouskasvuun

Eri kysyntäerien vaikutus BKT:n vuosikasvuun kvartaaleittain (2023-2025)



Huom. Bruttokansantuotteen osatekijöiden vaikutus suuntaa antava. 'Muut investoinnit' tarkoittaa kaikkia muita (yksityisiä ja julkisia) investointeja paitsi investointeja asuinrakennuksiin. 'Muut erät' sisältää varastojen muutoksen ja tilastollisen eron. Tuonnin vaikutus negatiivisena. Bruttokansantuotteen (markkinahintaan) volyymien kausitasoitettu ja työpäiväkorjattu sarja (2015 hinnoin).
Lähde: Tilastokeskus, kansantalouden neljännesvuositilinpito (Q4/2025), KOVA ry (Q1/2026) sekä omat laskelmat

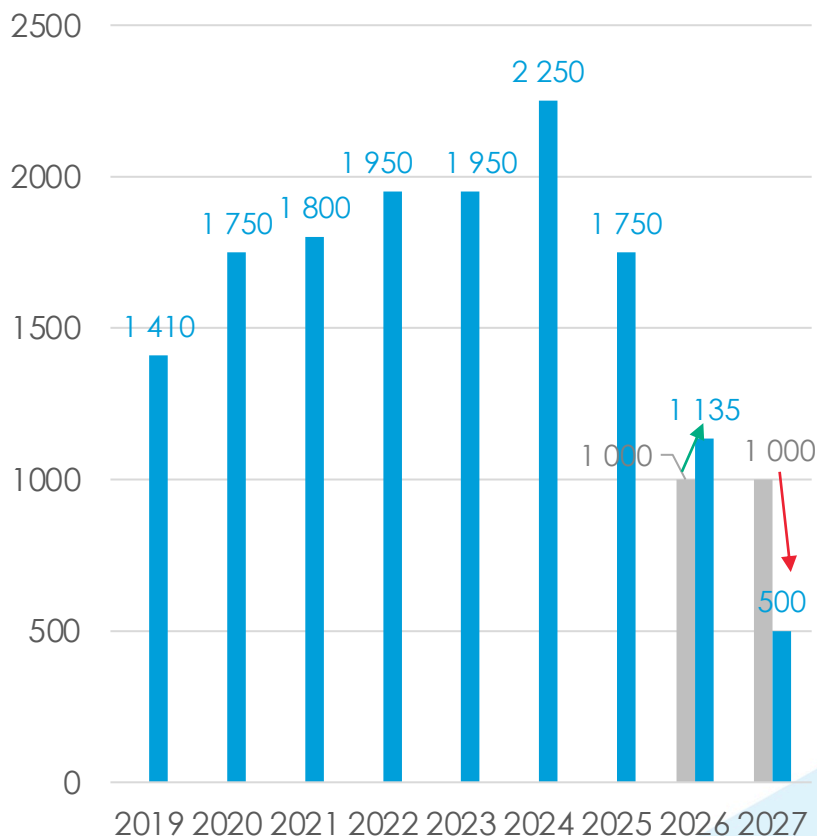
KOVAn suhdanne-ennusteen Q1/2026 (10.3.) keskeiset luvut: rakennusala ja asuntomarkkinat

<i>Vuosimuutos (%) ellei toisin mainittu</i>	2025	2026e	2027e
Vuoden alkava uudisasuntotuotanto (kpl)	16 400	15 000 ↓	16 000
- josta valtion tukemia asuntoja (kpl)	7 800	4 800 ↑	2 000
Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat	3,4	1,5 ↓	1,0
Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet	4,0	2,0 ↓	1,0
Vapaa- ja palveluasuntojen vuokrat	0,2	0,5 ↓	1,0
Vanhojen osakeasuntojen hinnat	-2,5	-1,0 ↓	1,0

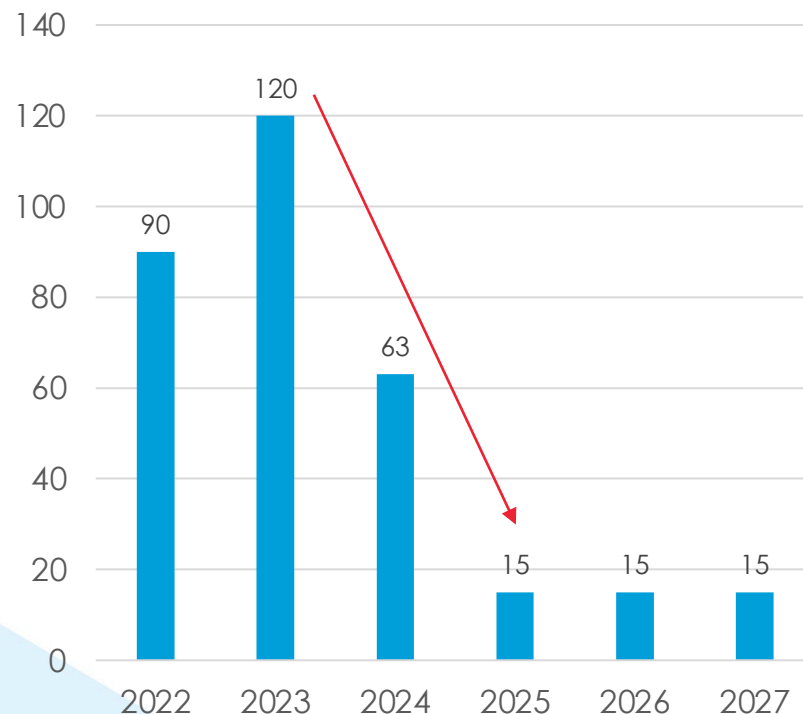
Huom. Nuolet kertovat muutoksen suunnan KOVAn Q3/2025 ennusteeseen verrattuna.

Korkotukilainavaltuudet ja erityisryhmien investointiavustusvaltuudet ovat laskeneet roimasti

Korkotukilainavaltuus (M€)

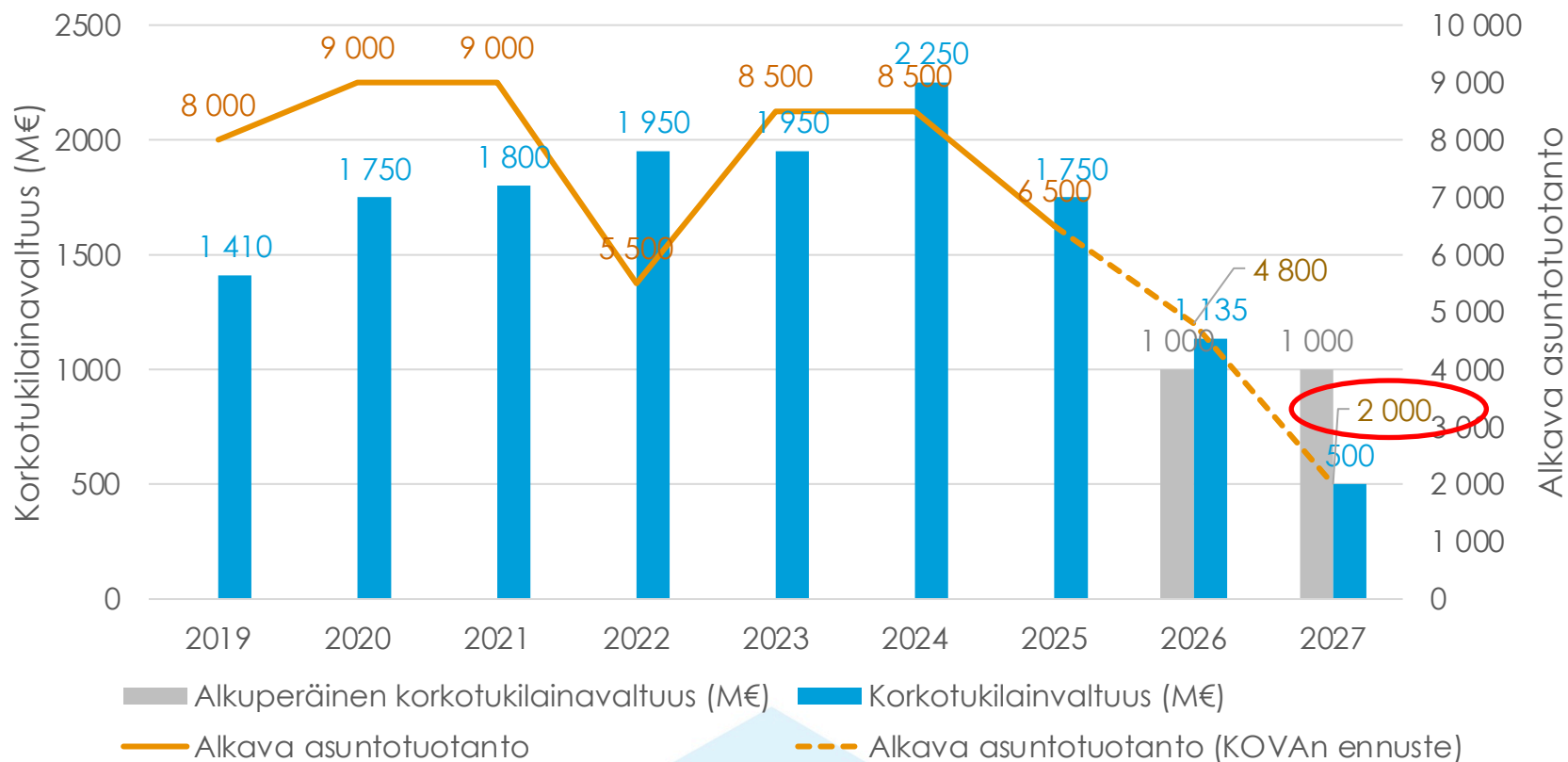


Erityisryhmien investointiavustusvaltuutus (M€)



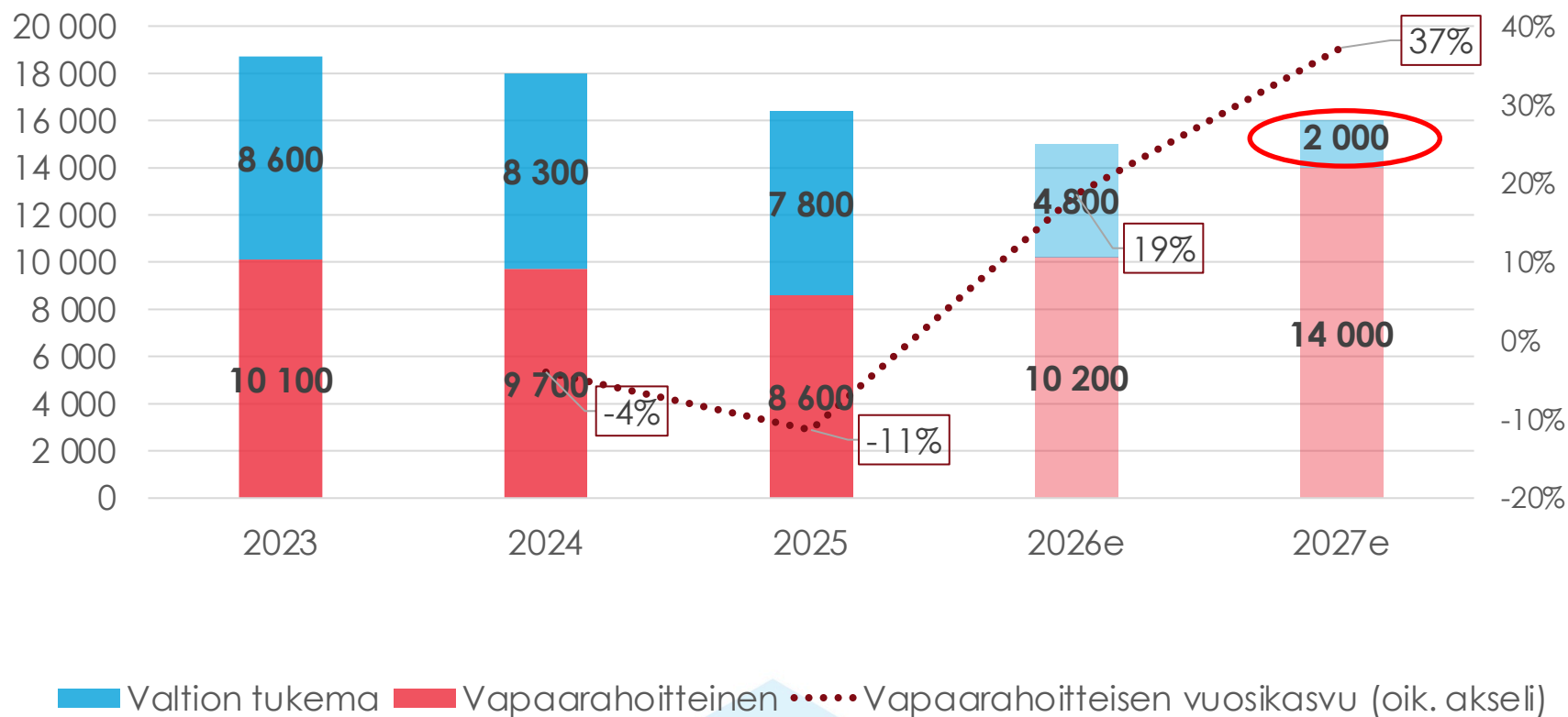
Seuraus on, että valtion tukema asuntotuotanto romahtaa

Korkotukilainavaltuus ja valtion tukema asuntotuotanto



Valtion tukeman asuntotuotannon vetoapu hiipuu tänä ja ensi vuonna

Alkava asuntotuotanto



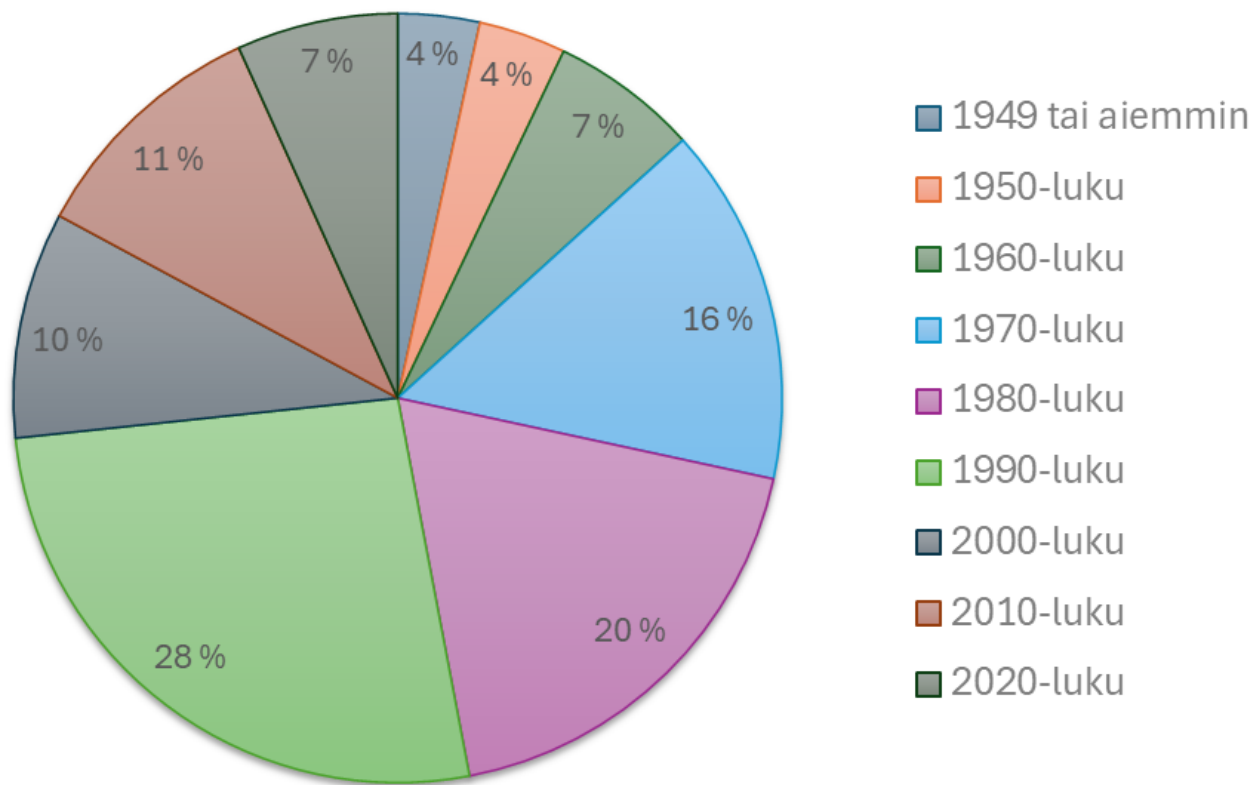
Huom. Vuosien 2026 ja 2027 lukemat KOVA ry:n ennusteita.

Mitä tästä seuraa?

- Kun valtio määrittelee poliittisina päätöksinä korkotukilainavaltuudet, niin tämän hetkinen näkymä tarkoittaa sitä, että **kohtuuhintainen asuntorakentaminen vähenee** (kuten se on jo pari viime vuotta tehnyt).
- Jos korkotukilainavaltuus on jäämässä vain 500 M€:n tasolle vuonna 2027, se ei riitä mitenkään kohtuuhintaisten asuntotoimijoiden a) uudisrakentamistarpeisiin b) korjausrakentamistarpeisiin.
 - Lainavaltuuksista tulee kova kilpailu yhtiöiden ja alueiden välillä. Varke virastona päättää kenelle lainavaltuudet jaetaan noudattaen VN:n korkotukilainoituksen käyttösuunnitelman linjauksia.
 - Korjausrakentamisen tarpeet ovat kasvussa, sillä KOVA:n jäsenten vuokra-asunnoista 48 prosenttia on rakennettu 1980- ja 1990-luvuilla. Tämä vaikeuttaa korkotukilainavaltuuden jakamistilannetta entisestään, koska osa valtuudesta on allokoitava myös korjauksiin.
- Toisaalta Eurostatin ja Tilastokeskuksen tilastotulkinta korkotukilainojen laskemisesta osaksi julkisyhteisöjen EDP-velkasuhdetta todennäköisesti estää korkotukilainoituksen merkittävän lisäämisen tulevinä vuosina.

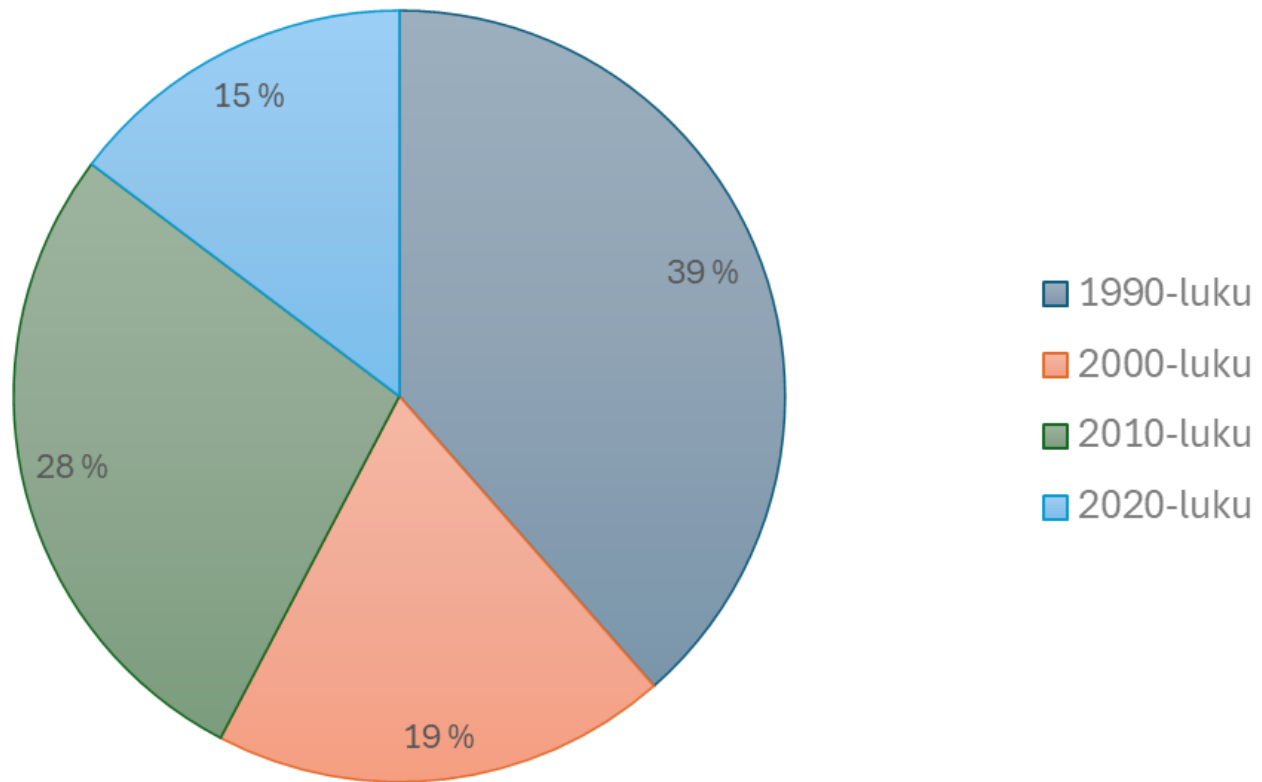
Vuokra-asunnoista 48 % on rakennettu 1980-1990-luvuilla

Vuokra-asuntojen rakennusvuosikymmenet



Asumisoikeusasunnoista 61 % on rakennettu 2000-luvulla

Asumisoikeusasuntojen rakennusvuosikymmenet



Miten asiaan voitaisiin kenties vaikuttaa?

- Täytyy löytää uudenlaisia (kansallisia) rahoitusratkaisuja kohtuuhintaiseen asuntorakentamiseen (ja korjaamiseen), joilla pystytään kiertämään EDP-velkatulkintaa.
 - KOVA pohtii tällaisia malleja parhaillaan.
- Tarvitaan lainmuutoksia, jotka mahdollistaisivat kansainvälisten rahoitusinstrumenttien, kuten Euroopan Investointipankin, hyödyntämisen kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon).
 - Kiinteistövakuuksien hallinnan siirto pankeilta valtiolle.
 - KV-instituutiot eivät hyväksy kiinteistövakuuksia lainojen vakuuksiksi, vaan ainoastaan omavelkaisen takauksen.
- EU-tasolla tulisi:
 - a) löytää ratkaisu Eurostatin tilastointikysymykseen,
 - b) luoda uusia, pitkän maturiteetin rahoitusvälineitä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

KOVA tekee jatkuvasti vaikuttamista EU-tasolla

- Vaikuttaminen Housing European kautta.
- Suoraan itsekin
 - Yhteydenpito Meppeihin.
 - Tapaamiset EU-Komission kanssa.
 - Kuvassa EU:n Housing Task Forcen johtaja Matthew Baldwin ja erityisasiantuntija Lara Tobin sekä KOVAN tj. Jouni Parkkonen. Kuva otettu 29.6.2026 Helsingissä.



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/>

