



Tulorajat tulevat. Mikä muuttuu, mitä tarkoittaa

Lainsäädäntöneuvos Matleena Haapala

Ympäristöministeriö

Kuvat: Tekijä tai YM Kuvapankki

Valtion tukemat vuokra-asunnot (ara)

- Ara-vuokra-asunnot = arava- ja korkotukilainoilla rahoitetut vuokra-asunnot, joiden asukasvalintaa, vuokraa ja luovutusta koskevat lakisääteiset rajoitukset
- Ara-vuokra-asuntoja on yhteensä noin 348 000 (tilasto vuoden 2022 lopussa)
 - Tavallisia vuokra-asuntoja näistä on noin 242 000
 - Vuonna 2023 tavallisen ara-vuokra-asunnon sai koko maassa noin 48 000 kotitaloutta
 - Erityisryhmien vuokra-asuntoja näistä on noin 106 000
 - Asukasvaihtuvuus vuonna 2023 oli keskimäärin 23,7 %
- Pääministeri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaisesti valtion tukemaa asuntotuotantoa toteutetaan vastasyklisesti (matalasuhdanteessa enemmän ja korkeasuhdanteessa vähemmän). Asuntotuotantoa myös kohdistetaan erityisesti pienituloisille ja muille ryhmille, joiden on vaikeaa löytää tarpeisiinsa sopivaa asuntoa markkinoilta.



Asukasvalinnan perusteita

- Valintaperusteet:
 - Asunnontarve
 - Tulot
 - Varallisuus
- Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.
- Asukasvalinnan suorittaa yleensä vuokranantaja eli vuokrataloyhtiö
- Asukasvalintaa valvoo kunta
- Asukasvalinnan yleinen ohjaus kuuluu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aralle, ks. [Aran asukasvalintaopas](#)



Tulorajat asukasvalintaan 1.1.2025

- Yhden hengen ruokakunnan tulot eivät saa ylittää 3 540 euroa
- Kunkin seuraavan aikuisen osalta tulorajaa korotetaan 2 480 euroa
- Ensimmäisestä lapsesta tulorajaa korotetaan 650 euroa ja kustakin seuraavasta 600 euroa

• Esim.:

Ruokakunta	Tuloraja
1 aikuinen	3 540 €
2 aikuista	6 020 €
1 aikuinen ja lapsi	4 190 €
1 aikuinen ja 2 lasta	4 790 €
1 aikuinen ja 3 lasta	5 390 €
2 aikuista ja lapsi	6 670 €
2 aikuista ja 2 lasta	7 270 €
2 aikuista ja 3 lasta	7 870 €

Kokonaisharkinta säilyy enimmäistulorajojen puitteissa

Enimmäistulorajat

3 540 euroa (+ lisähenkilökorotukset)

Kokonaisharkinta:

- Asukasvalinnan tavoitteena on, että korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.
- Asukasvalintaperusteet (asunnontarve, varallisuus ja tulot) sekä etusijajärjestykseen asettaminen



Tulojen tarkistus käytännössä

- **Tulot = ruokakuntaan kuuluvien bruttokuukausitulot** (tämä ei muutu)
 - Esim. palkka, palkanlisät, eläkkeet, työttömyysetuudet, ulkomailta saatavat tulot, vuokra-, korko- ja osinkotulot, puolisolta saatava elatusapu, aikuisopintoraha ja -koulutustuki sekä luontaisetujen verotusarvo. Jos tulot vaihtelevat kuukausittain, otetaan tulona huomioon edellisen kahdentoista kuukauden keskiarvo. Yrittäjän tulo arvioidaan tarvittaessa useamman vuoden keskiarvona. (Aran asukasvalintaopas)
 - Hakijaruokakunnan menoja ei oteta huomioon, joten esimerkiksi hakijan maksama elatusapu tai palkasta ulosmitattava määrä eivät vaikuta tulovertailuun.
- **Tuloksi ei lueta asumistukea eikä yleisestä asumistuesta annetun lain 15 §:ssä tarkoitettuja tuloja** (tämä ei muutu)
 - Esim. lapsilisä, elatusapu, elatustuki, äitiysavustus, opintotuki ja omaishoidon palkkio.
- **Hakemuksessa ilmoitetaan bruttokuukausitulot jo nykyisin** eli ei oleellista muutosta



Mitä tilanteita tulorajat koskevat

- **Tavalliset ara-vuokra-asunnot**

- Ei koske erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja (esim. kehitysvammaiset ja vaikeavammaiset henkilöt, mielenterveys- ja päihdekuntoutujat, opiskelijat, erityistä tukea tarvitsevat ikääntyneet)

- **Uuden asukkaan valinta**

- **Asunnon vaihtaminen ara-vuokra-asunnosta toiseen**

- Poikkeus: jos asunnon vaihtaminen johtuu asukkaasta riippumattomasta syystä esim. osoitetaan väistöasunto peruskorjauksen ajaksi ja paluuasunto sen jälkeen

- **Samassa taloudessa asuva ruokakunta**

- Poikkeus: Hakijan muualla virallisesti asuva alle 18-vuotias lapsi voidaan ottaa huomioon enimmäistulorajaa määriteltäessä, jos hakija ei muuten kykenisi hankkimaan lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa (esim. etävanhempi asunnon hakijana)



Yleiset poikkeukset asukasvalintaperusteista

- **Asuntomarkkinatilanne:** Milloin asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä.
- **Tilapäiset tarpeet:** Kunta voi antaa luvan käyttää vuokra-asuntoa tilapäisesti, kuitenkin enintään neljän vuoden ajan kerrallaan, muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntona, jos se on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta taikka siihen on henkilöiden terveydellisiin ja sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy ja asialla on kiire. Luvan antaminen ei saa oleellisesti haitata asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja. (Tätä on täsmennetty ja aikarajaa nostettu)
- **Poikkeukset koskevat myös tulorajoja**, joten tarvittaessa asuntoa voi hakea, vaikka tuloraja ylittyisi. Esim. ennakoimaton tilanne (tulipalo, kosteusvaurio) tai työhön tulo paikkakunnalle



Muita muutoksia tällä hallituskaudella

- **Organisaatio:** Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi kesäkuussa, että Aran toiminnot itsenäisenä virastona päättyvät ja tehtävät siirretään ympäristöministeriöön vuonna 2025.
 - Lausuntokierroksella 23.8. saakka olevan esityksen mukaan ympäristöministeriön alaisuudessa toimisi 1.1.2025 alkaen ympäristöministeriöön perustettava elin, joka vastaisi Aralle tällä hetkellä kuuluvista valtion asuntopolitiikan toimeenpanoon liittyvistä tehtävistä.
 - Seuraa Hankeikkunassa: [Hallituksen esitys laiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain kumoamisesta](#)
- **Asuntopolitiikan sisältö:** Ympäristöministeriön asettama työryhmä tarkastelee valtion tukeman asuntotuotannon eri tukimuotoja ja niiden kehittämistä. Työryhmän toimikausi on 1.5.2024–31.12.2024.
 - Seuraa Hankeikkunassa: [Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmä](#)
 - Lisäksi selvitetään erikseen mm. mahdollisuutta nostaa vuokria tulorajan ylittävillä asukkailla

Kiitos!

Lisätietoja:

Matleena Haapala

p. 0295 250 332

matleena.haapala@gov.fi



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

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



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the
Environment