

Korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuden ja erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisen käyttösuunnitelma vuodeksi 2026

Käyttösuunnitelma vahvistetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 3 §:n 2 momentin, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 3 §:n 2 momentin, vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti annetun lain (856/2008) 2 §:n, asunto-osakeyhtiöiden peruseräparannuslainojen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti annetun lain (941/2014) 2 §:n ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 5 §:n 2 momentin nojalla.

Korkotuki- ja takauslainoja voidaan hyväksyä ja avustuksia myöntää valtion talousarviossa vahvistetun valtuuden rajoissa. Tuki on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan.

Valtioneuvosto vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet sekä päättää erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisvaltuuden jakautumisesta erityisryhmille tarkoitettuihin kohteisiin asunnontarpeen perusteella seuraavasti:

1 Vuonna 2026 hyväksyttävät korkotuki- ja takauslainat

1.1 Korkotukilainat

Vuoden 2026 talousarvion momentilla 35.20.58 (Valtion tukeman asuntotuotannon valtuudet) on korkotukilainoihin osoitettu yhteensä enintään 1 135 miljoonan euron suuruinen valtuus.

Hyväksymisvaltuus jaetaan eri tarkoituksiin seuraavasti:

Lainalaji	Milj. euroa
1. Vuokra-asuntojen rakentamislainat	500
2. Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	70
3. Opiskelija-asuntojen korkotukilainat	250
4. Vuokra-asuntojen peruseräparannuslainat	165
5. Asumisoikeustalojen peruseräparannuslainat ja rakentamislainojen tarkistuspäätökset	150
Yhteensä	1 135

Hyväksymisvaltuuden jako on ohjeellinen. Vuoden 2026 aikana voidaan korkotukivaltuutta käyttää joustavasti hakemustilanteen ja lainalajeittaisen kysynnän perusteella. Korkotukilainoitusten määrä pienenee julkisen talouden suunnitelman linjauksen mukaisesti vuonna 2027 500 miljoonaan euroon. Tämä tulee ottaa huomioon uusien lainavarausten teettäessä vuonna 2026 siten, että uusien varausten määrä suhteutetaan tulevaan

lainavaltuuteen. Uusien lainavarausten antamisessa noudatetaan vuoden 2026 käyttösuunnitelman linjauksia.

1.2 Takauslainat

Takauslainojen käyttöä pyritään suhdannetoimena nostamaan valtion talousarvion mukaisesti. Talousarvion momentin 35.20.58 mukaan saa vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain (856/2008) mukaisia lainoja hyväksyä takauslainoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 300 000 000 euroa. Asunto-osakeyhtiöiden peruserävarainlainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain (941/2014) mukaisia lainoja voidaan hyväksyä takauslainoiksi siten, että takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 100 000 000 euroa.

Lainalaji	Milj. euroa
Vuokra-asuntojen takauslainat rakentamiseen	300
Asunto-osakeyhtiöiden takauslainat peruserävarainlainojen perustamiseen	100

2 Valtuuksien alueelliset käyttöperusteet

Valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Asuntotuotanto kohdistetaan MAL-sopimuksissa tunnistetuille ensisijaisille kohdealueille sekä täydennysrakentamisena muille yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille. Rakennettaville ja peruskorjattaville asunnoille on oltava tarve pitkäaikaisesti.

Alueilla, joilla korkotuki- ja takauslainoitettujen uudistuotannon hinta- ja vuokrataso ylittää asuntomarkkinoilla vallitsevan hintatason ja asuntojen vuokratason, hankkeita voidaan hyväksyä korkotuki- ja takauslainoiksi vain erityisen painavasta syystä. Valtion tukemaa uudistuotantoa ei tule rakentaa alueille, joilla asuntomarkkinariskien arvioidaan kasvavan.

Tukea ei myönnetä kasvukeskusten ulkopuolelle. Tästä on kuitenkin kolme poikkeusta:

1. Erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamisen tukeminen pitkäaikaisen tarpeen ja hyvinvointialueen palveluverkon perusteella, jos kohteita ei ole mahdollista toteuttaa muuten kuin valtion tukemana.
2. Vuokra-asuntojen rakentaminen väestöltään väheneville paikkakunnille, joille syntyy uusia työpaikkoja esimerkiksi jonkin suuren investoinnin seurauksena.
3. Valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentaminen tai peruskorjaaminen kasvukeskusten ulkopuolella osana kunnan väestörakenteen muutoksen edellyttämää välttämätöntä asuntokannan sopeuttamista.

Edellä mainituissa tilanteissa tulee huolehtia valtion riskien minimoinnista. Riskien pienentämiseksi voidaan edellyttää sijaintikunnan mukana oloa hankkeen toteutuksessa. Lisäksi tulee harkita, mikä on sopivin tukimuoto.

3 Valtuuksien muut käyttöperusteet

Valtion tukemassa asuntorakentamisessa tulee edelleen huolehtia siitä, ettei hankkeiden kustannusten nousu ole nopeampaa kuin yleinen rakennuskustannusten nousu sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa hankkeissa.

Kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita painotetaan. Neuvottelu-urakkamuotoisten hankkeiden osalta painotetaan niitä hankkeita, joissa rakentamisen hinta on alhaisempi kuin laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa urakkakilpailutettavissa hankkeissa.

Valtion riskien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota. Hankkeiden hyväksymiskriteerinä painotetaan erityisesti hakijan vakavaraisuutta ja maksukykyä. Yhteisökohtaisia hankemääriä voidaan rajoittaa ja hankkeelle vaadittavaa omarahoitusosuutta kasvattaa yhteisöä koskevan riskiarvioinnin perusteella.

Korjausrakentamisessa kiinnitetään huomiota korjausten vaihteellisuuteen ja oikea-aikaisuuteen. Erityistä huomiota kiinnitetään kustannusten pysymiseen kohtuullisina, elinkaarikustannuksiin ja asumismenoihin.

Perusparannushankkeissa edistetään energiatehokkuuskorjauksia. Perusparantamisen tuella myös lisätään asuttavuutta, viihtyisyyttä, liikkumiseesteettömyyttä ja tuetaan käyttöikää pidentävien toimien lisäksi myös terveyshaittojen, kuten home- ja kosteusvaurioiden, poistamista.

Kaikessa valtion tukemassa asuntotuotannossa painotetaan esteettömyyttä. Rakennettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumassa tulee ottaa huomioon asuntojen kysynnän muutokset pitkällä aikavälillä.

4 Korkotukilainat erityisryhmien asumiseen ja erityisryhmien investointiavustukset

Vuoden 2026 talousarviossa erityisryhmien investointiavustuksen valtuuden määrä on 15 miljoonaa euroa.

Investointiavustus mitoitetaan hankekohtaisesti tarpeen mukaan. Investointiavustusta ei myönnetä laissa säädettyä enimmäisosuutta muutoin kuin silloin, kun arvioituja asumiskustannuksia ei muilla tavoin saada kohtuulliselle tasolle.

Erityisryhmien kohteista painotetaan ensisijaisesti vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomien kohteita hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden poistamista koskevan tavoitteen mukaisesti.

Jos valtuutta riittää, investointiavustusta voidaan vuoden 2026 aikana myöntää erityisestä syystä muiden erityisryhmien asumisen hankkeisiin. Etusijalla ovat sellaiset hankkeet, joihin on jo tehty varauspäättös tai joita koskeva varauhakemus on jätetty vuonna 2025 tai aiemmin.

Kun kyse on hyvinvointialueen järjestämisvastuuseen kuuluvasta asumisesta, tuen edellytyksenä on, että hyvinvointialue sitoutuu pitkäaikaisesti rakennettaviin ja perusparannettaviin kohteisiin. Näiden kohteiden tulee myös sisältyä hyvinvointialueen palveluverkkoon.

Ympäristö- ja ilmastoministeri Sari Multala

Lainsäädäntöneuvos Anu Karjalainen