



15.1.2026

Kestävä rakentaminen ja asuminen -osasto

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 asetuksella annetun lain (856/2008) 2 §:n, asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain (941/2014) 2 §:n ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 5 §:n 2 momentin nojalla.

Käyttösuunnitelman laatimista ovat ohjanneet pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma (20.6.2023) ja vuoden 2026 talousarvion yhdyskuntia, rakentamista ja asumista koskeva luku.

Markkinaehtoisen asuntotuotannon ennustetaan lähtevän käyntiin vuonna 2026. Vaikka hallitusohjelmassa asuntotuotannon painotus on vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa, on valtion tukemalla tuotannolla tunnistettu hallitusohjelmassa myös sen suhdanteita tasaava rooli. Hallitusohjelman mukaan valtion tukeman asuntotuotannon korkotuki- ja takauslainavaltuudet mitoitetaan aiempaa paremmin rakennusalan muun suhdannetilanteen mukaisesti. Tällä tarkoitetaan niin sanottua vastasyklisyyttä eli valtuuden kasvattamista matalasuhdanteessa ja valtuuden alentamista korkea- tai noususuhdanteessa.

Vuonna 2025 aloitettiin arviolta yhteensä noin 17 000 uuden asunnon rakentaminen, mikä on samaa luokkaa kuin vuonna 2024. Valtion tukemassa tuotannossa tehtiin päätökset yhteensä 7 903 asunnon uudistuotantohankkeille, mikä on 6 % vähemmän kuin vuonna 2024.

Vuonna 2026 asuntoaloitusten määrän arvioidaan kääntyvän lievään kasvuun, tosin suhdannetilanteen vuoksi rakentamisen määrään liittyä paljon epävarmuutta. Vuonna 2026 asuntoaloitusten määrä arvioidaan olevan 20 000 asuntoa. Valtion tukeman asuntotuotannon määrä tulee vuoden 2026 aikana laskemaan selvästi noin 5 000 asuntoon korkotukivaltuuden laskiessa ja erityisryhmien investointiavustusten pysyessä leikatulla tasolla.



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.

Valtuutta käytetään osaomistusasuntolainoihin, erityisryhmien vuokra-asuntolainoihin, aiemmin hyväksytyihin asumisoikeustalolainoihin sekä niin sanottuihin tavallisiin vuokra-asuntolainoihin, joihin on yhdistetty pitkän ja lyhyen korkotuen valtuudet. Tähän valtuuteen sisältyy myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 18 a §:ssä tarkoitetut asunto-osakeyhtiöasunnot, joiden vuokralaisilla on oikeus lunastaa asunto omakseen.

Talousarvion 1 135 miljoonan euron 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 perusparannuslainat	165
5. Asumisoikeustalojen perusparannuslainat ja rakentamislainojen tarkistuspäätökset	150
Yhteensä	1 135

Hyväksymisvaltuuden lainalajeittainen jako on ohjeellinen, eli vuoden 2026 aikana voidaan korkotukivaltuutta käyttää joustavasti hakemustilanteen ja lainalajeittaisen kysynnän perusteella.

Käyttösuunnitelmassa pitkän korkotuen ja lyhyen korkotuen valtuudet on yhdistetty (kohta 1. Vuokra-asuntojen rakentamislainat). Pitkän ja lyhyen korkotuen tavallisten vuokra-asuntojen lainoitusvaltuudeksi ehdotetaan 500 miljoonaa euroa. Valtuudella arvioidaan voitavan rakentaa yhteensä 2 450 uutta vuokra-asuntoa. Erityisryhmien asuntoja tuetaan korkotukilainalla sekä siihen liittyvällä investointiavustuksella. Erityisryhmien asuntojen lainoitusvaltuudeksi ehdotetaan 70 miljoonaa euroa, jolla arvioidaan lainoitettavan 450 asunnon rakentaminen ja 200 asunnon perusparantaminen. Jo hyväksytyille asumisoikeustalolainoille ja perusparannuslainoille suunnattavaksi valtuudeksi



ehdotetaan 150 miljoonaa euroa. Valtuudella arvioidaan voitavan lainoittaa noin 2 700 asunnon perusparantaminen.

Tavallisten vuokra-asuntojen rakentamiseen osoitetaan 44 prosentin osuus. Erityisryhmille tarkoitettuihin asuntoihin kohdennetaan 6 prosentin ja opiskelija-asuntoihin 22 prosentin osuus valtuudesta. Valtuuden riittävyys opiskelija-asuntokohteille on varmistettu erillisellä valtuudella. Vuokra-asuntojen uudistuotannon osuus korkotukilainoista on yhteensä 72 prosenttia. Perusparannuksiin ja asumisoikeusasuntoihin kohdennetaan 28 prosenttia valtuudesta.

1.2 Takauslainat

Korkotukilainoituksen lisäksi käytössä on vuokra-asuntojen rakentamisen välimalli, jossa tukielementtinä on valtion täytetakaos. Talousarvion momentin 35.20.58 (Valtion tukeman asuntotuotannon valtuudet) mukaan vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoksesta annetun lain (856/2008) mukaisia lainoja voidaan hyväksyä takauslainoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 300 000 000 euroa.

Takauslainat on suunnattu alueille, joilla asuntomarkkinat eivät tarjoa riittävästi markkinaehtoisia vuokra-asuntoja. Takauslainoja voitaisiin suurimpien kaupunkien lisäksi hyväksyä alueille, joissa on pikainen asunnon tarve työvoimalle. Vuokratason tulisi kuitenkin muodostua kohtuullisten rakentamiskustannusten perusteella vallitsevaa markkinavuokratasoa matalammaksi.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoksesta annetun lain (941/2014) mukaisia lainoja voidaan hyväksyä takauslainoiksi siten, että takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 100 000 000 euroa. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoksesta annetun lain mukaisille lainoille osoitetulla takausvaltuudella on tarkoitus parantaa asunto-osakeyhtiöiden rahoitusedellytyksiä.

Takauslainojen hyväksymisvaltuudet ovat seuraavat:

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



2. Valtuuksien alueelliset käyttöperusteet

Kaupungistumisen, palvelusektorin työvoimatarpeen ja väestön ikääntymisen vuoksi asunnoille on edelleen kysyntää ja asuntorakentamisen tarve säilyy ennallaan. Monipuolista asuntojen lisätarjontaa tarvitaan pitkällä aikavälillä isoissa kasvukeskuksissa, erityisesti Helsingin seudulla. Väestöennusteiden mukaan kaupungistuminen jatkuu edelleen. Työvoiman liikkuvuuden ja talouskasvun edellytysten varmistamiseksi on tärkeää, että kasvuseuduille rakennetaan kysyntää vastaava määrä uusia asuntoja.

Valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Rakennettavien asuntojen hallintaperusteen ja kokonaistarpeen sijoittumisessa otetaan huomioon seutujen eri osien olosuhteet, tarve ja resurssit. Asuntotuotanto kohdistetaan MAL-sopimuksissa tunnistetuille ensisijaisille kohdealueille sekä täydennysrakentamisena muille yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille.

Vuokra-asuntokysynnän väheneminen väestömuutosten vuoksi eräillä alueilla on lisännyt valtion tukeman asuntotuotannon laina- ja takauskannan riskejä. Tämän vuoksi valtion tukeman asuntotuotannon kohdentaminen vain sellaisille paikkakunnille, joilla asunnoille on kysyntää myös pitkällä aikavälillä, on erityisen tärkeää. Tuotannon tarvetta arvioitaessa otetaan huomioon myös tyhjien asuntojen määrä alueella.

Alueilla, joilla korkotuki- ja takauslainoitettun uudistuotannon hinta- ja vuokrataso ylittää asuntomarkkinoilla vallitsevan hintatason ja asuntojen vuokratason, hankkeita voidaan hyväksyä korkotuki- ja takauslainoiksi vain erityisen painavasta syystä. Tällainen erityisen painava syy tulee perustella erikseen hankekohtaisesti. Valtion tukemaa uudistuotantoa ei tule rakentaa alueille, joilla asuntomarkkinariskien arvioidaan kasvavan.

Perusparantamisen tuki suunnataan alueille, joilla asuntokanta on korjaamisen tarpeessa ja asuntojen arvioidaan säilyvän asutokäytössä myös pitkällä aikavälillä.

Runsas asuntotarjonta ja käyttövastikkeiden kallistuminen ovat heikentäneet asumisoikeusasuntojen kysyntää. Tyhjiä aso-asuntoja oli lokakuussa 2 238, mikä on 3,7 % aso-asutokannasta. Vuotta aiemmin tyhjiä asuntoja oli 2 602. Tyhjien asuntojen määrää on lisännyt vuosien 2024-2025 aikana valmistuneiden aso-asuntojen suuri määrä. Tilannetta on heikentänyt myös vuokra-asuntojen pitkään jatkunut ylitarjontatilanne useilla kaupunkiseuduilla. Asumisoikeustalon perusparannuskorkotukilainoja voidaan hyväksyä vain, jos asunnoille on kysyntää asumisoikeusasuntoina, kysynnän arvioidaan olevan pitkäaikaista ja korjauskustannukset pysyvät kohtuullisina.

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.

Jos valtion tukea myönnetään edellä mainituissa tilanteissa kasvukeskusten ulkopuolelle asuntojen rakentamiseen tai perusparantamiseen, tulee huolehtia valtion riskien minimoinnista. Siksi ennen tuen myöntämistä tulee varmistua siitä, että tuettaville asunnoille on kyseisellä alueella pitkäaikainen tarve. Tätä tarvetta arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös alueen väestörakenne ja ennusteet tulevasta väestökehityksestä. Riskien pienentämiseksi voidaan edellyttää sijaintikunnan mukana oloa hankkeen toteutuksessa. Opiskelija-asuntojen kohdalla pitkäaikainen asunnontarve tarkoittaa käytännössä suurimpia opiskelijakaupunkeja, myös MAL-sopimusten ulkopuolella.

Kun kyse on tavallisten vuokra-asuntojen tuotannosta, tulee lisäksi harkita, mikä on sopivin tukimuoto. Pitkien 40 vuoden korkotukilainojen sijaan asuntotuotannon tukeminen voi olla perusteltua tehdä käyttäen esimerkiksi lyhytaikaista korkotukimallia, jossa tuki- ja rajoitusaika on lyhimmillään 10 vuotta. Kunnissa, joissa asuntojen kysyntä vähenee, valtion tukemaa asuntokannan sopeuttamista voidaan tukea myös purkuavustuksin ja muilla toimilla.

3. Valtuuksien muut käyttöperusteet

Valtion tukemien asuntokohteiden rakennuskustannukset laskivat vuoden 2025 aikana. Valtion tukemassa asuntotuotannossa normaali-hankkeiden kustannusten keskimääräinen vuosimuutos oli koko maassa -1,8 %, pääkaupunkiseudulla -2,9 % ja muualla maassa -1,4 %. Rakennuskustannusindeksin vuosimuutos oli +2,0 % marraskuussa 2025.

Edelleen tulee kiinnittää huomiota rakennuskustannusten kehitykseen, ettei valtion tukemien hankkeiden kustannusten nousu olisi nopeampaa kuin yleinen rakennuskustannusten nousu sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa hankkeissa. Rakentamiskustannuksia arvioitaessa voidaan ottaa huomioon energiatehokkuutta tukevat ratkaisut, jotka alentavat elinkaarikustannuksia. Puurakentamisen edistämiseen, rakentamisen vähähiilisyyteen sekä rakentamisen energiankulutuksen pienentämiseen kiinnitetään huomiota.



Valtion tukemien hankkeiden hyväksymisessä tulee painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita. Niin sanottujen neuvottelu-urakkamuotoisten hankkeiden osalta hyväksytään hankkeita, joissa rakentamisen hinta on alempi kuin laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaaviksi arvioitujen urakkakilpailutettavien hankkeiden.

Korjausrakentamisessa kiinnitetään huomiota korjausten vaihteellisuuteen ja oikea-aikaisuuteen sekä korostetaan kiinteistöjen korjausten elinkaarivaikutuksia. Korkotukilainoituksella perusparannettavan asuntokannan korjausaste mitoitetaan järkeväksi suhteessa rakennuksen odotettavissa olevaan käyttöaikaan. Erityistä huomiota kiinnitetään kustannusten pysymiseen kohtuullisina sekä elinkaarikustannuksiin. Huomioon otetaan myös se, että asumismenot eivät nouse liian korkeiksi suhteessa alueen kustannustasoon.

Perusparannushankkeissa edistetään energiatehokkuuskorjauksia. Perusparantamisen tuella myös lisätään asuttavuutta, viihtyisyyttä, liikkumisesteettömyyttä ja tuetaan käyttöikää pidentävien toimien lisäksi myös terveyshaittojen, kuten home- ja kosteusvaurioiden, poistamista. Asuntokannan energiatehokkuutta parannetaan kustannustehokkaasti peruskorjauksen yhteydessä.

Kaikessa valtion tukemassa asuntotuotannossa painotetaan esteettömyyttä. Myös väestön ikääntyminen aiheuttaa tarvetta lisätä esteetöntä asuntokantaa. Jos ikääntyneille suunnattuja kohteita tehdään pelkällä korkotukilainalla, kohteiden toteuttamisessa tulee ottaa huomioon kohteiden soveltuvuus ikääntyneille. Rakennettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumassa tulee ottaa huomioon asuntojen kysynnän muutokset pitkällä aikavälillä.

4. Korkotukilainat erityisryhmien asumiseen ja erityisryhmien investointiavustukset

Erityisryhmien asumista tuetaan korkotukilainan ohella investointiavustuksella. Investointiavustusta voidaan myöntää vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen, jos samaan kohteeseen myönnetty laina hyväksytään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaiseksi korkotukilainaksi. Investointiavustusta voidaan myöntää avustuksen tarkoituksesta riippuen korkeintaan 15, 25, 40 tai 50 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista.

Vuoden 2026 talousarviossa investointiavustusten valtuuden määrä on 15 miljoonaa euroa. Vuoden 2025 valtuus (15 milj. euroa) erityisryhmien investointiavustuksiin käytettiin kokonaan.

Investointiavustus mitoitetaan hankekohtaisesti tarpeen mukaan. Koska investointiavustuksen myöntövaltuus on aiempaa merkittävästi pienempi, ei investointiavustusta myönnetä laissa säädettyä enimmäisosuutta. Jos arvioituja



asumiskustannuksia ei muilla tavoin saada kohtuulliselle tasolle, voidaan investointiavustus poikkeuksellisesti myöntää enimmäismääräisenä. Erityisryhmien kohteista painotetaan ensisijaisesti vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomien kohteita hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden poistamista koskevan tavoitteen mukaisesti.

Vammaispalvelulain mukainen vaativa moniammatillinen tuki tähtää kehitysvammaisten henkilöiden laitoshoidon vähentämiseen. Vuoden 2024 lopussa laitoksissa oli pitkäaikaisesti 341 henkilöä. Laitoksista asumispalveluihin siirtymistä vaikeuttaa se, ettei sopivia erityistä tukea tarjoavia asumisyksiköitä ole tarvetta vastaavasti. Myös pieniä lasten asumisyksiköitä tarvitaan tarpeisiin, joissa lapsen asuminen kotona ei ole mahdollista yksilöllisestä tuesta huolimatta.

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

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

Valtion tukemissa kohteissa asunnoilta vaadittavia ominaisuuksia tarkastellaan asuttavuuden ja rakentamiskustannusten näkökulmasta siten, että asukkaiden vuokrat muodostuvat kohtuullisiksi.