

CoreLab-aamukahviwebinaari:

# Asuntotuotannon nykytilanne ja tulevaisuus

15.11.2024

Alueellinen asuntokehittäminen (Arvo) -tutkimushanke

 ara

 A-INSINÖÖRIT

 ESPOO  
ESBO

 HARTELA

 Helsinki

 Järvenpää

 PEAB

 Redeve

 Setlementti  
asunnot

 TA.fi

 RT Rakennusteollisuus

 TAMPERE

 YIT

 Y-Säätiö

# CoreLab-aamukahvit: Asuntotuotannon nykytilanne ja tulevaisuuden näkymät

- 8.00 Tervetuloa, Jukka Puhto, johtaja KCRED, Tampereen yliopisto
- 8.10 Asuntotuotanto ja Helsingin asumisen ja maankäytön uusi ohjelma, Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, Helsingin kaupunki
- 8.20 Talouden näkökulma asuntomarkkinoille, Timo Nyman, Head of Construction and Real Estate Finance, Nordea
- 8.30 Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tulevaisuus, Jouni Parkkonen, toimitusjohtaja, KOVA ry
- 8.40 EU-tuet osana asuntotuotannon tulevaisuutta Eric Sandelin, Tax & Legal Partner ja Hanna Orrenius, Specialist in Credits, Grants & Incentives, KPMG
- 8.50 Keskustelupaneeli:
  - Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja, A-Insinöörit
  - Johanna Palosaari, maanhankinnan ja asuntokehityksen johtaja, Hartela-Yhtiöt Oy
  - Antti Aaltonen, johtaja, rakentamisen kehittäminen, Rakennusteollisuus RT RY
- 9.15 Kysymyksiä ja keskustelu
- 9.25 Webinaarin päätös

# Asuntotuotanto ja Helsingin uusi asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma

CoreLab aamukahvit  
15.11.2024  
Hanna Dhalmann  
Kaupunginkanslia

Helsinki



Kuva: Helsinki Partners, Julia Kivelä, 2023

# Mikä on AM-ohjelma?

Asunto-ohjelmointia on tehty Helsingissä 1960-luvulta alkaen.

- Ohjaa asumisen pitkäjänteistä, strategista suunnittelua ja kertoo Helsingin asuntopoliittiset periaatteet.
- Laaditaan joka neljäs vuosi, kaupunginvaltuuston hyväksymä
- Määrittelee kaupungin tavoitteita mm.:
  - Asuntotuotannon määrään ja laatuun
  - Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumalle
  - Asuinalueiden kehittämiselle
  - Tontinluovutukselle ja kaavoitukselle
  - Erityisryhmien asumistarpeisiin vastaamiselle
- Neljä tavoitekokonaisuutta ja 38 toimenpidettä

Helsinki



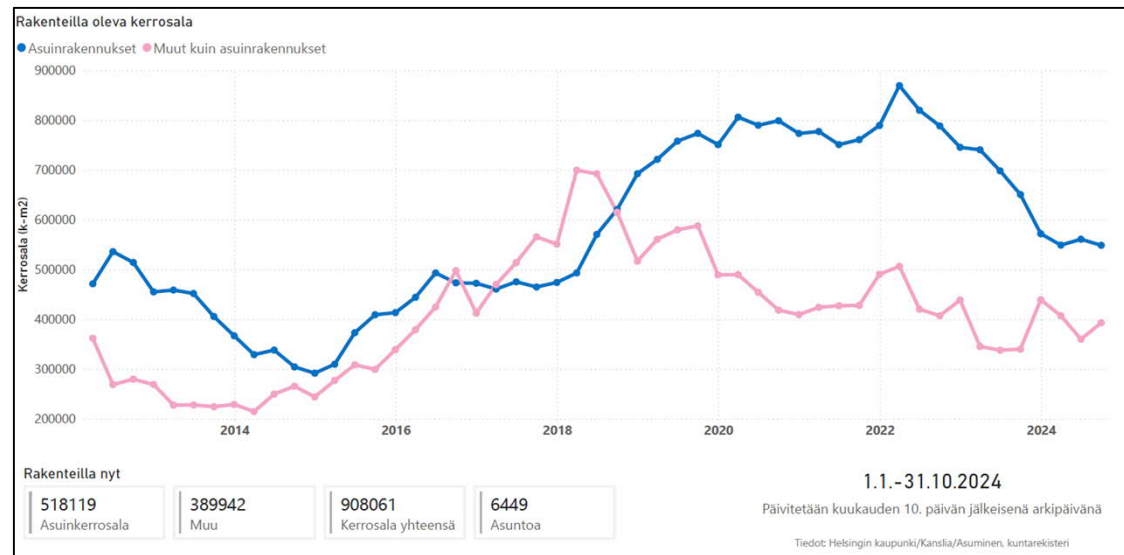
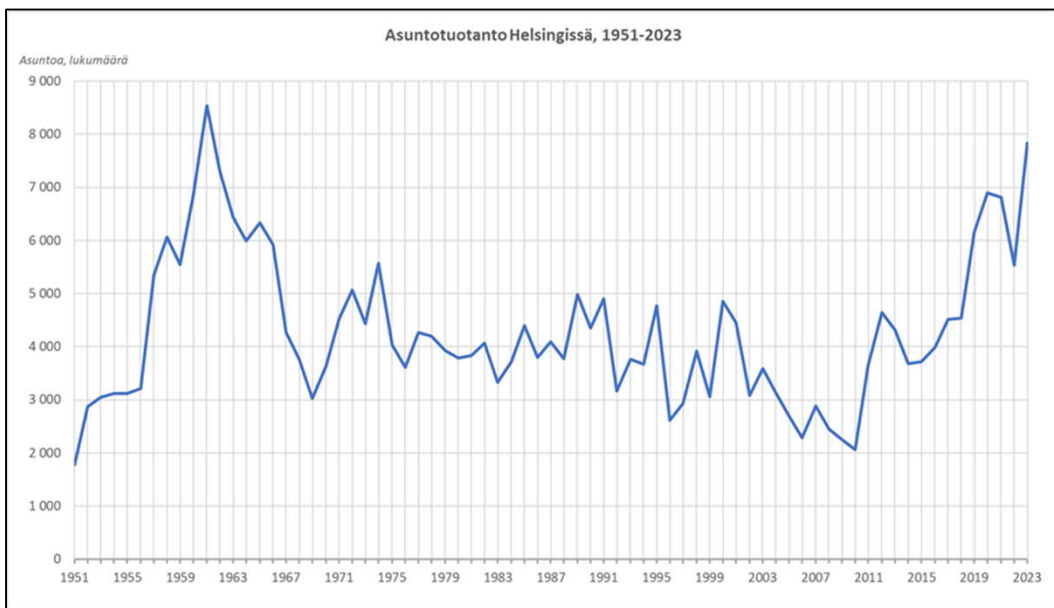


Kuva: Ville Lehvonen, 2024

# AM-ohjelman valmistelun lähtökohdat

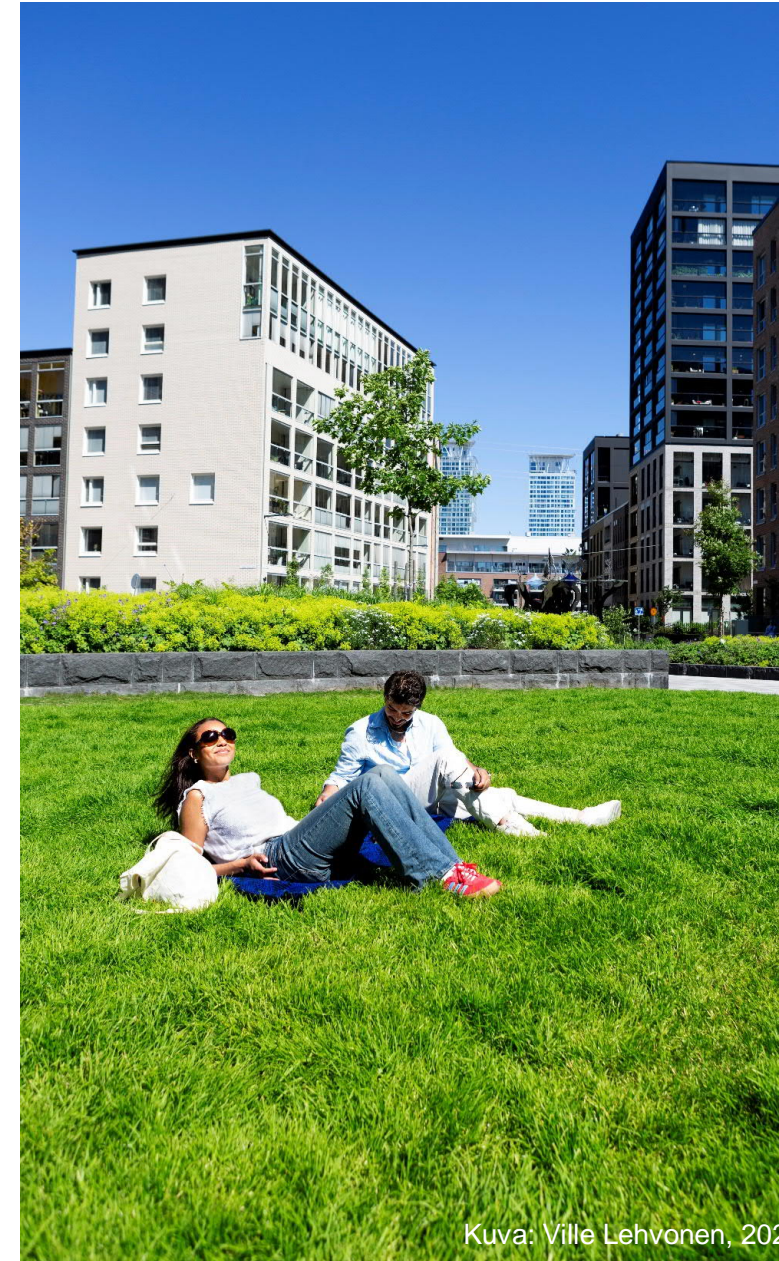
Helsinki

# Ennätyksellisestä rakennusbuumista rakentamisen matalasuhdanteeseen



# Kansallisen asuntopolitiikan "reformi"

- Valtion 8-vuotisesta asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta kansallisen asuntopoliittisen järjestelmän alasajoon
- Muutokset kansallisessa asuntopolitiikassa haastavat kaupungin asuntotuotantoa ja -politiikkaa
- Nopeasti ja pitkällä aikavälillä ennakoimattomaksi muuttuva toimintaympäristö (asumisoikeustuotannon päättyminen, käynnistys- ja investointiavustuksen leikkaukset, asumiseen liittyvän sosiaaliturvan heikennykset, asuntorahaston sulauttaminen budjettiin, ARAn lakkautus, korkotukilainoituksen mahdolliset uudistukset, jne.).



Kuva: Ville Lehvonen, 202

# Muutosten vaikutus kaupungin asuntopolitiikkaan

- Kaupungin rooli asuntokysymysten ratkaisijana korostuu
  - Muuttuvassa tilanteessa Helsinki on pystynyt luomaan yhteisen ja poliittisesti hyväksytyin tahtotilan niistä periaatteista, joilla asumista Helsingissä toteutetaan tulevana vuosina
  - Kaupungin asuntopolitiikan keskeiset periaatteet säilyvät samoina myös AM-ohjelmakaudella 2024-2027
    - Alueellisen segregaaation ehkäisy, kasvun sosiaalinen kestävyys ja sosiaalinen sekoittaminen
    - Monipuoliset asumisen vaihtoehdot (hallinta- ja rahoitusmuodot, huoneisto- ja talotyytit)
    - Vetovoimaiset asuinympäristöt
    - Riittävä asuntotuotanto (kaupunki mahdollistaa 7 000 asunnon aloituksen vuodessa)
- tavoitteet säilyvät, mutta niiden toteutus vaatii uusia keinoja

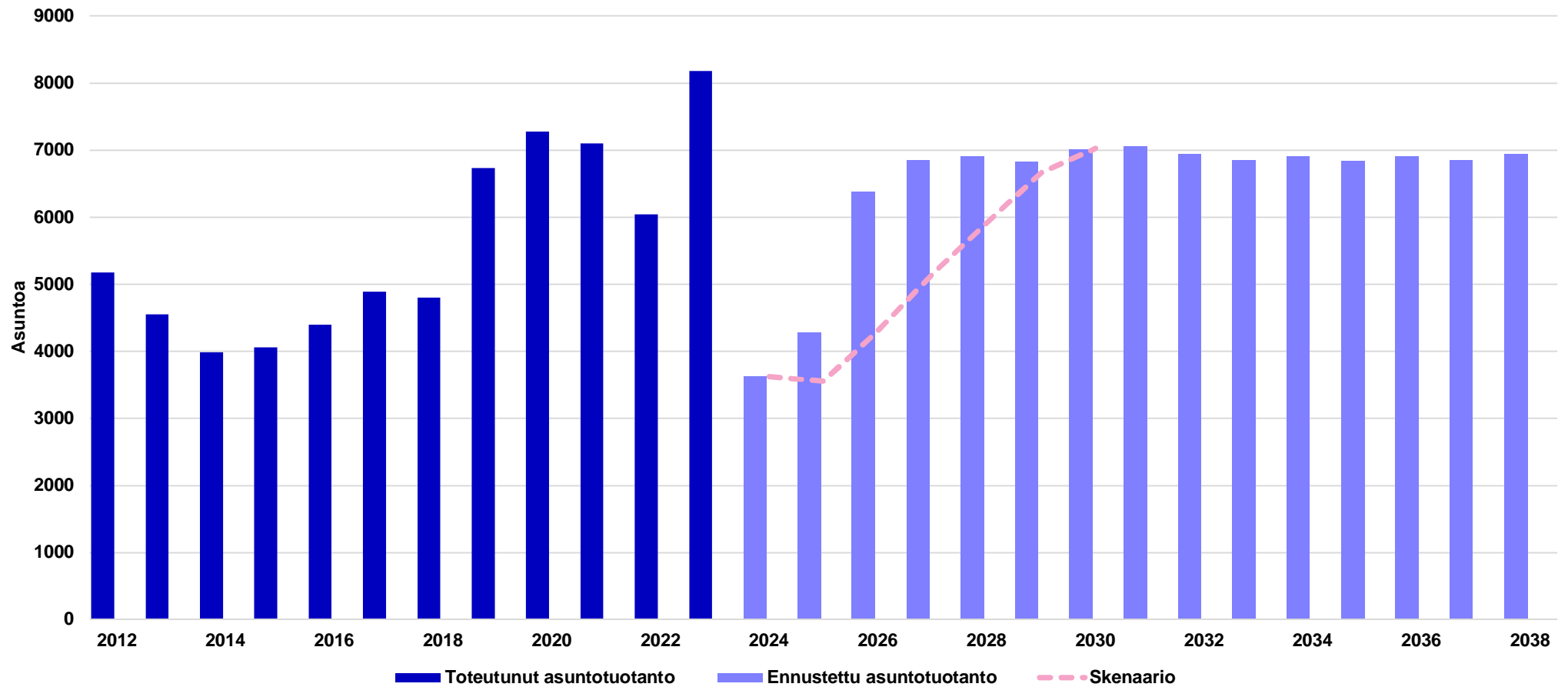
Helsinki



Kuva: Ville Lehvonen, 2024



# Muutosten vaikutus asuntotuotantoon – ennuste 2024



Helsinki

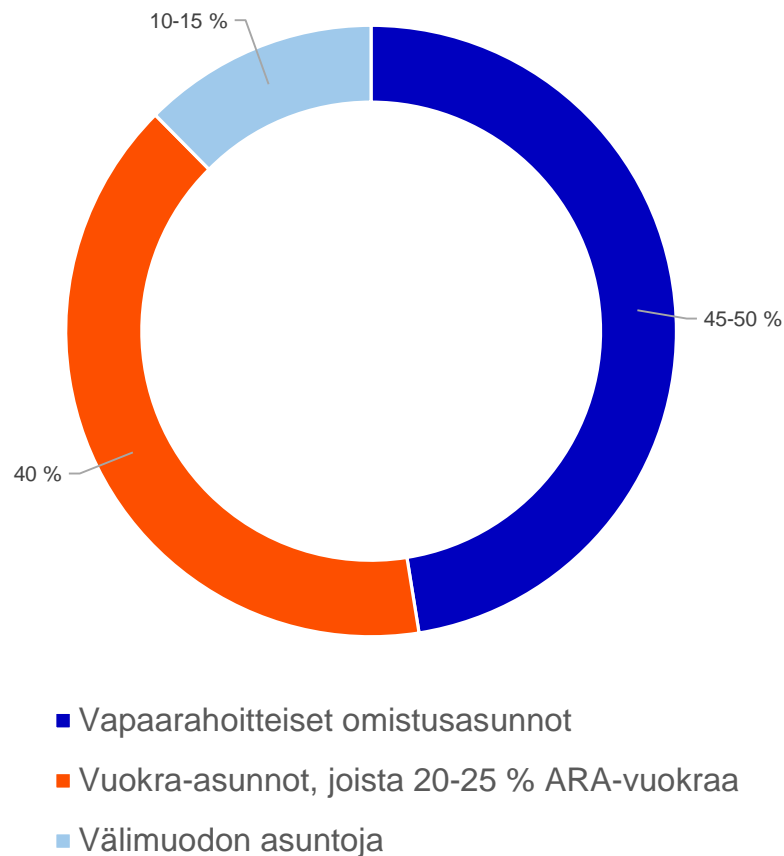


## Monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Kuva: Ville Lehvonen, 2024

# Hallinta- ja rahoitusmuotoa koskevat linjaukset 2024-2027

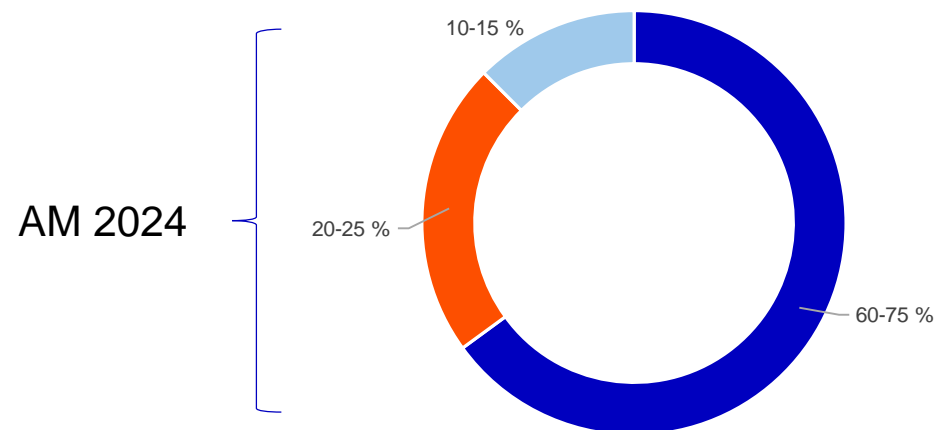
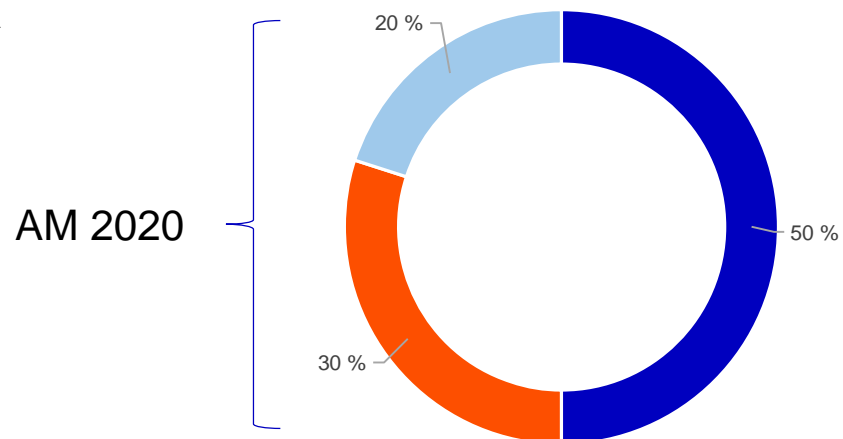
- 45–50 prosenttia vapaarahoitteisia omistusasuntoja,
- 40 prosenttia vuokra-asuntoja, jakautuen seuraavasti:
  - pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja 20–25 prosenttia (sisältäen erityisryhmäasunnot).
  - muita vuokra-asuntoja 15–20 prosenttia (sisältäen lyhyen korkotuen vuokra-asunnot)
- 10–15 prosenttia välimuodon asuntoja



# Keskeiset haasteet ja muutokset

- Erilaisia säänneltyjä hallinta- ja rahoitusmuotovaihtoehtoja on vähemmän
- Painopiste vahvemmin sääntelemättömässä, markkinavetoisessa tuotannossa
- Välimuotoisen asumisen toteutus epävarmaa asumisoikeuden ja hitaksen poistuessa

Helsinki



■ Sääntelemätön omistus- ja vuokra-asunnot ■ ARA-vuokra-asunnot ■ Välimuodon asunnot

Kuva: Jussi Hellsten, 2017

Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

# Kohtuuhintaisuus ja rakentamisen edellytykset

- Kohtuuhintaisuuden varmistaminen ei kytkeydy pelkästään valtion tuotantotukiin ja tuetun tuotannon edellytyksiin
- AM-ohjelmakaudella rakentamisen painopiste vielä uusilla rakentamisen alueilla lähellä keskustaa ja merta (Kalasatama, Kruunuvuorenranta, Pasila, jne.)
- Lisäksi asumisen määrää keskustassa pyritään kasvattamaan
- Tulevaisuudessa painopiste siirtyy yhä enemmän täydennysrakentamiseen (nyt tavoitteena vähintään 55 % rakentamisesta) ja kauemmas keskustasta.
  - tonttitarjonnan investointikelpoisuus korostuu (rakentamisen olosuhteet ja vaatimukset vs. alueen hintataso)

Helsinki



Kuva: Ville Lehvonen, 2024

# Kohtuuhintaisuus ja rakentamisen edellytykset AM-ohjelmassa

- Uusi AM-ohjelma linjaa, että asemakaavoituksen tulee tukea asuntotuotannon kohtuullisen hintaisena pysymistä kaikissa hallintamuodoissa, ja asemakaavalliset seikat eivät saa estää ARA-rakentamisen määrätavoitteen toteutumista.
- Kehitetään välimuotoisen asumisen malleja, valtio-kaupunkialan toimijat -yhteistyössä
- Erityisryhmien asuinkehteiden kohdalla etsitään ratkaisuja hankkeiden toteutettavuuteen, myös ilman valtion tukea
- Painotetaan keinoja omistusasuntotuotannon mahdollistamiseen esikaupunkialueille (tonttien hintajousto, tonttien myyminen, pienimittakaavaisemmat toteutukset, alueiden kehittämistoimet)
- Sujuvoitetaan asuntorakentamisen prosesseja
- Panostetaan korkealla investointitasolla kaupunkikehitykseen

Helsinki



Kuva: Ville Lehvonen, 2024



**Kiitos!**

Lisätietoja:

[Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön  
toteutusohjelma | Helsingin kaupunki](#)

[Hanna.dhalmann@hel.fi](mailto:Hanna.dhalmann@hel.fi)



# Nordea

## Asuntotuotannon nykyhetki ja tulevaisuus Talouden näkökulma asuntomarkkinoille



Timo Nyman

Director Construction & Real Estate Finance, Nordea  
Board Member & Board Risk Committee Member,  
Nordea Mortgage Bank



 Tampereen yliopisto

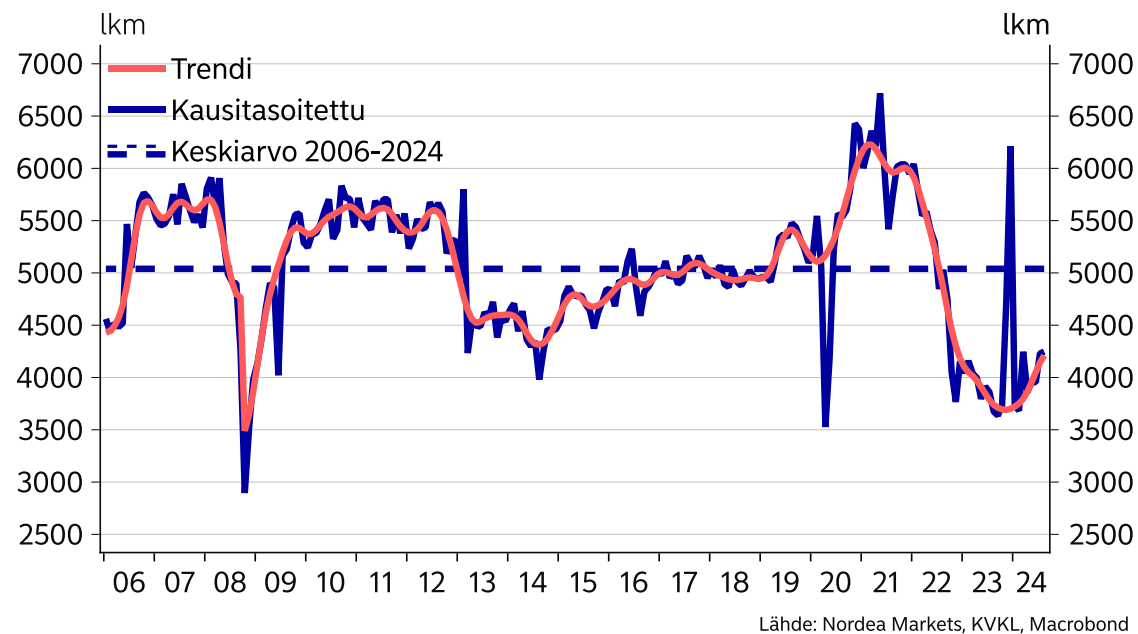
CoreLab

# Korkojen lasku on näkynyt asuntokaupassa maltillisena piristymisenä

## Euribor 12 kk, toteuma ja ennuste

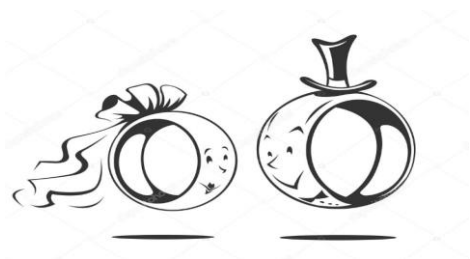


## Asuntokauppojen lukumäärä, vanhat asunnot



# Kiinteistöt ja korot: "kunnes kuolema meidät erottaa"

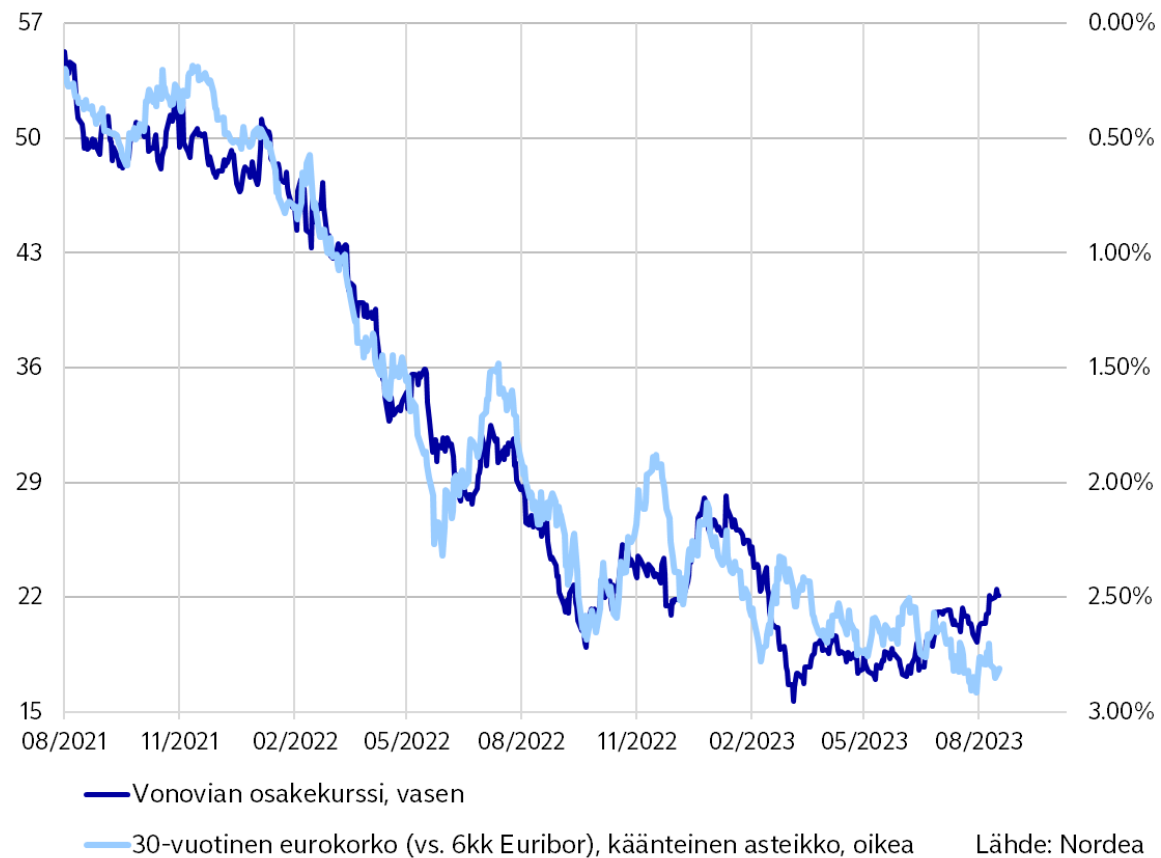
## Kiinteistöyhtiöiden markkina-arvo ja pitkät korot



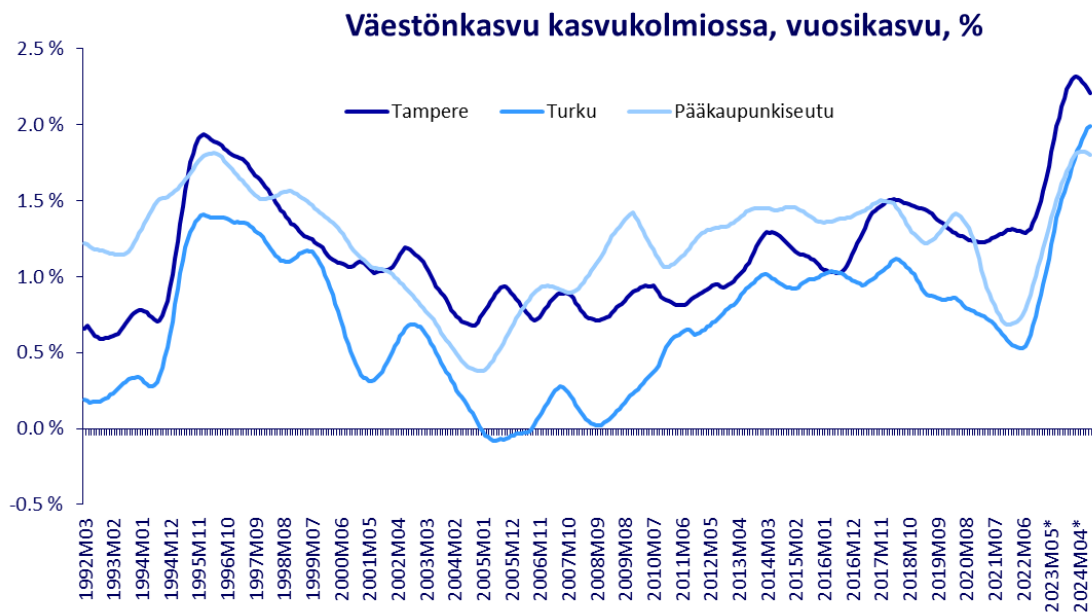
### Euro Stoxx 600 Real Estate -indeksi ja 30-vuotinen korko



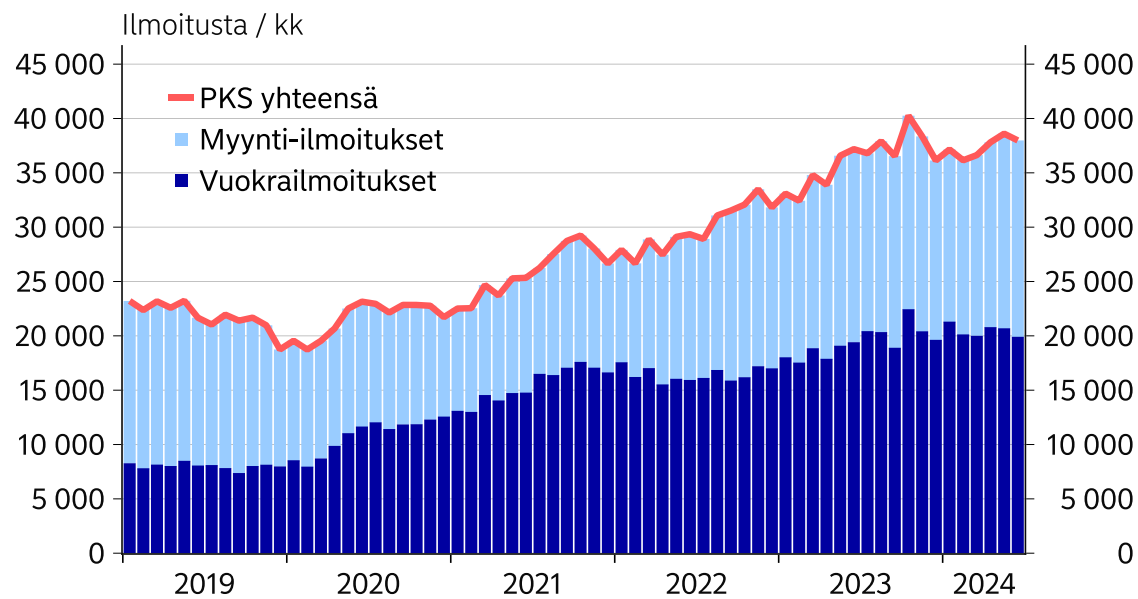
### Vonovian osakekurssi ja 30-vuotinen korko



# Asuntojen ylitarjonta alkaa hiljalleen purkaantua



## Asuntojen myynti- ja vuokrailmoitukset pääkaupunkiseudulla



Lähde: Tilastokeskus, Nordea ja Macrobond

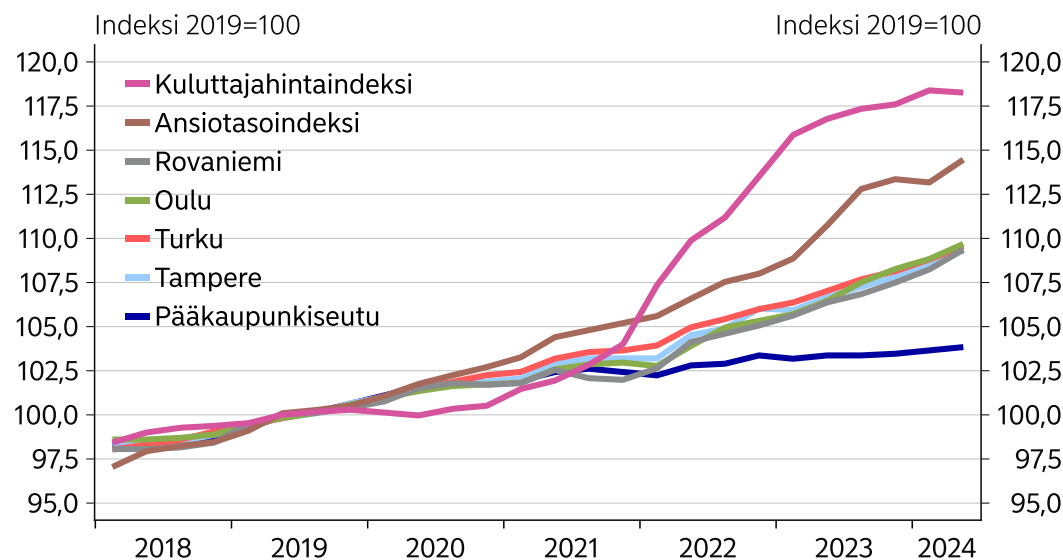
Nordea

**Asunnon ostajan ja  
sijoittajan näkökulma**

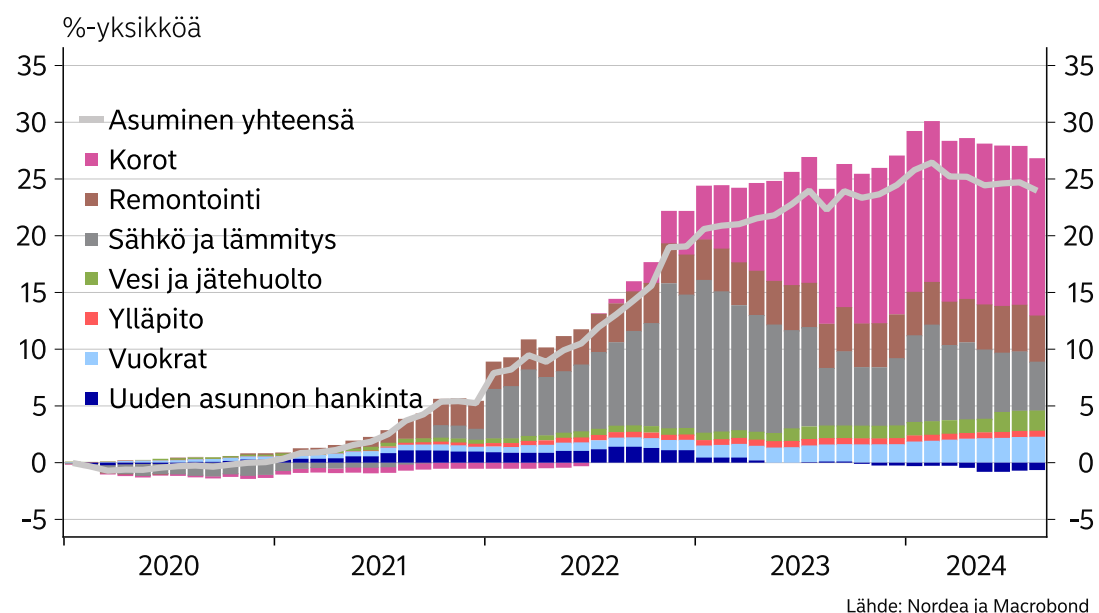


# Vuokrat jääneet jälkeen palkkojen ja hintojen noususta – Omistajien kustannukset puolestaan nousseet rajusti

## Vuokrat ja kuluttajahinnat

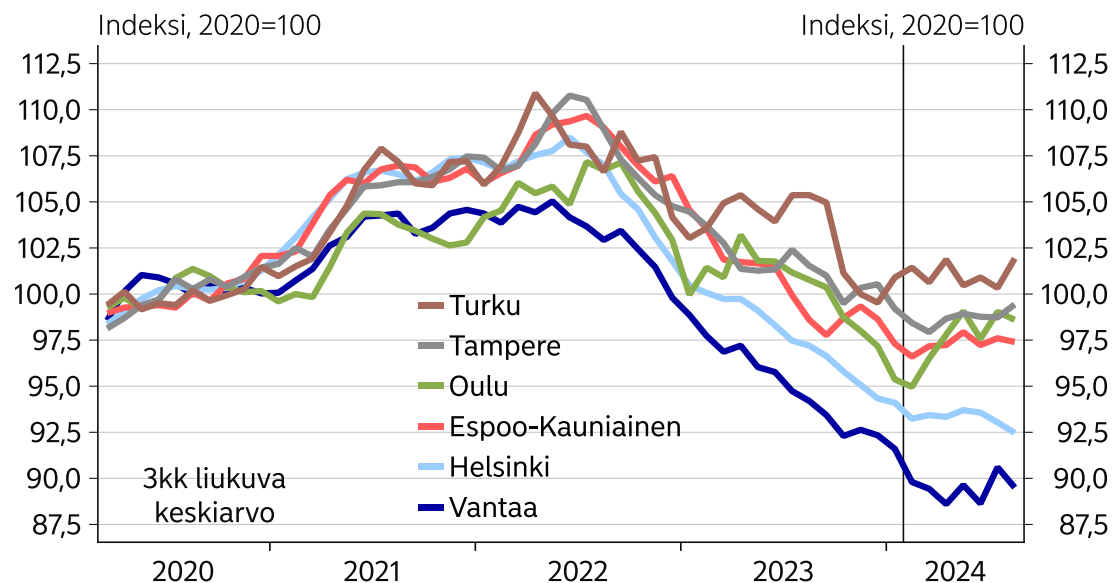


## Asumisen kustannusten kontribuutiot vuodesta 2020



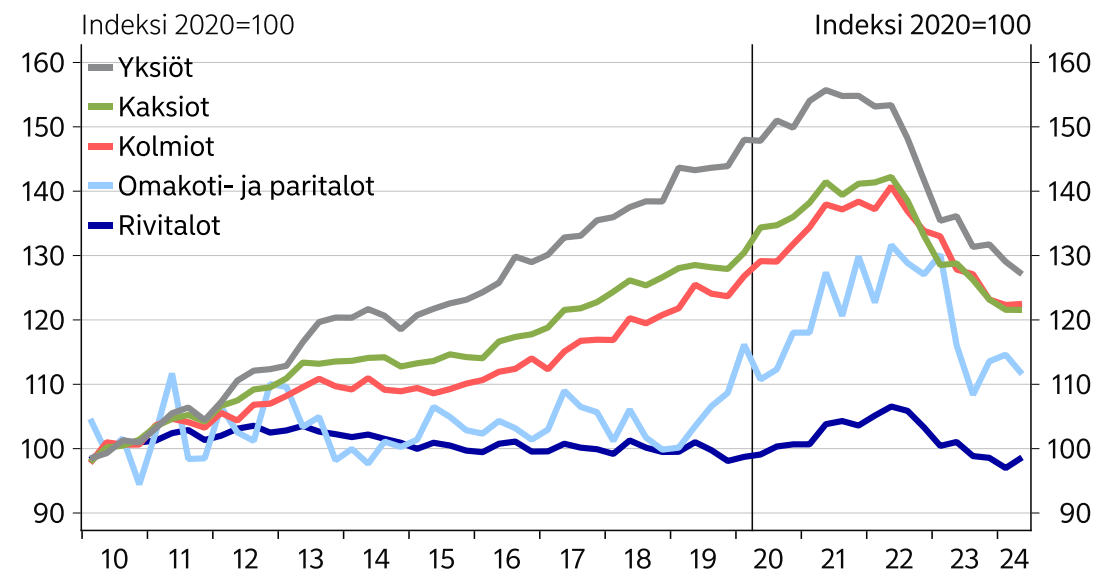
# Asuntohintojen lasku pysähtynyt tänä vuonna

## Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys



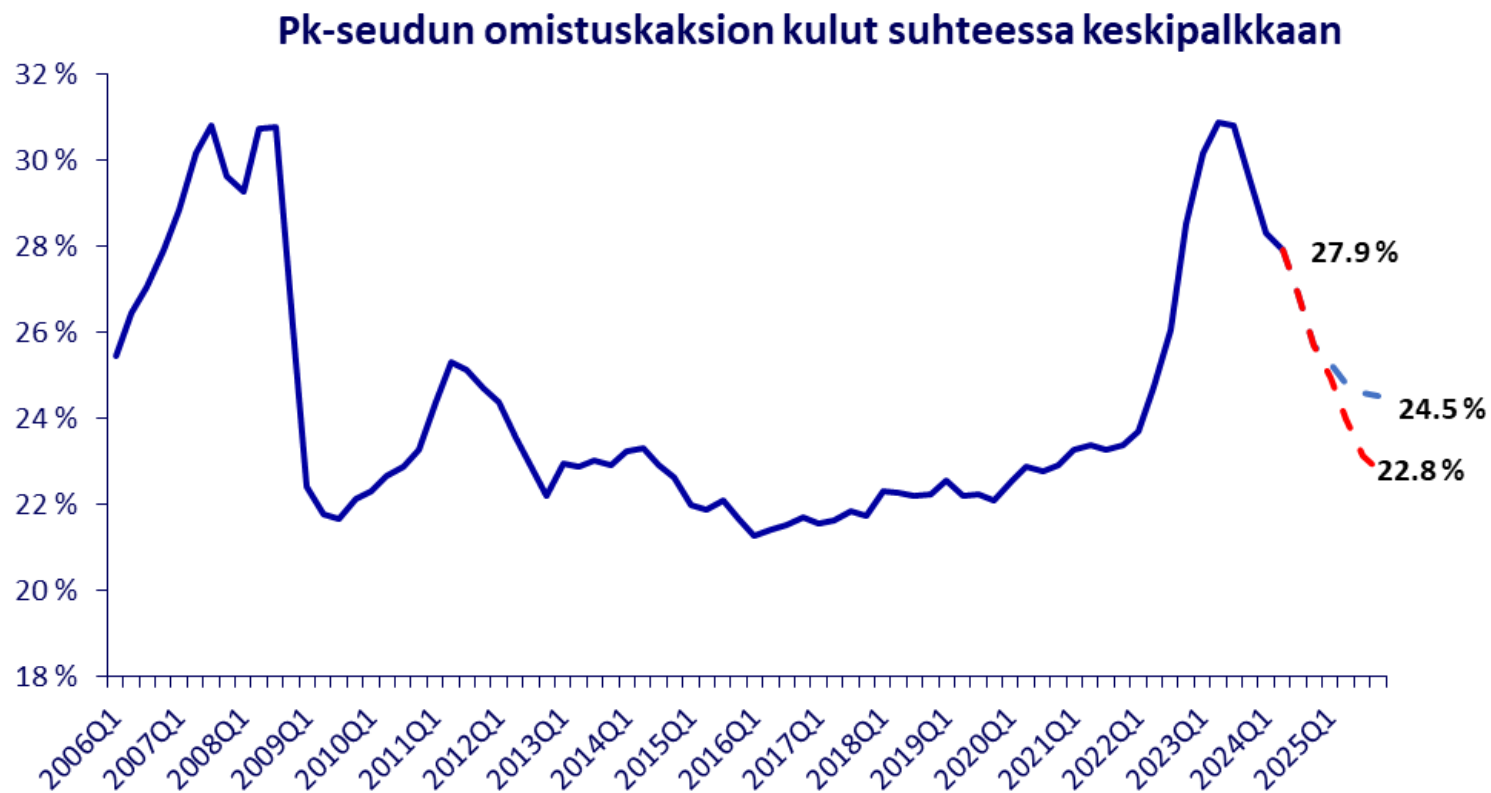
Lähde: Tilastokeskus, Nordea ja Macrobond

## Asuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla



Lähde: Tilastokeskus, Nordea Markets ja Macrobond

## Asunnot kalliita 4 % korolla, kohtuuhintaisia 2,5 % korolla ja halpoja <1,5 % korolla



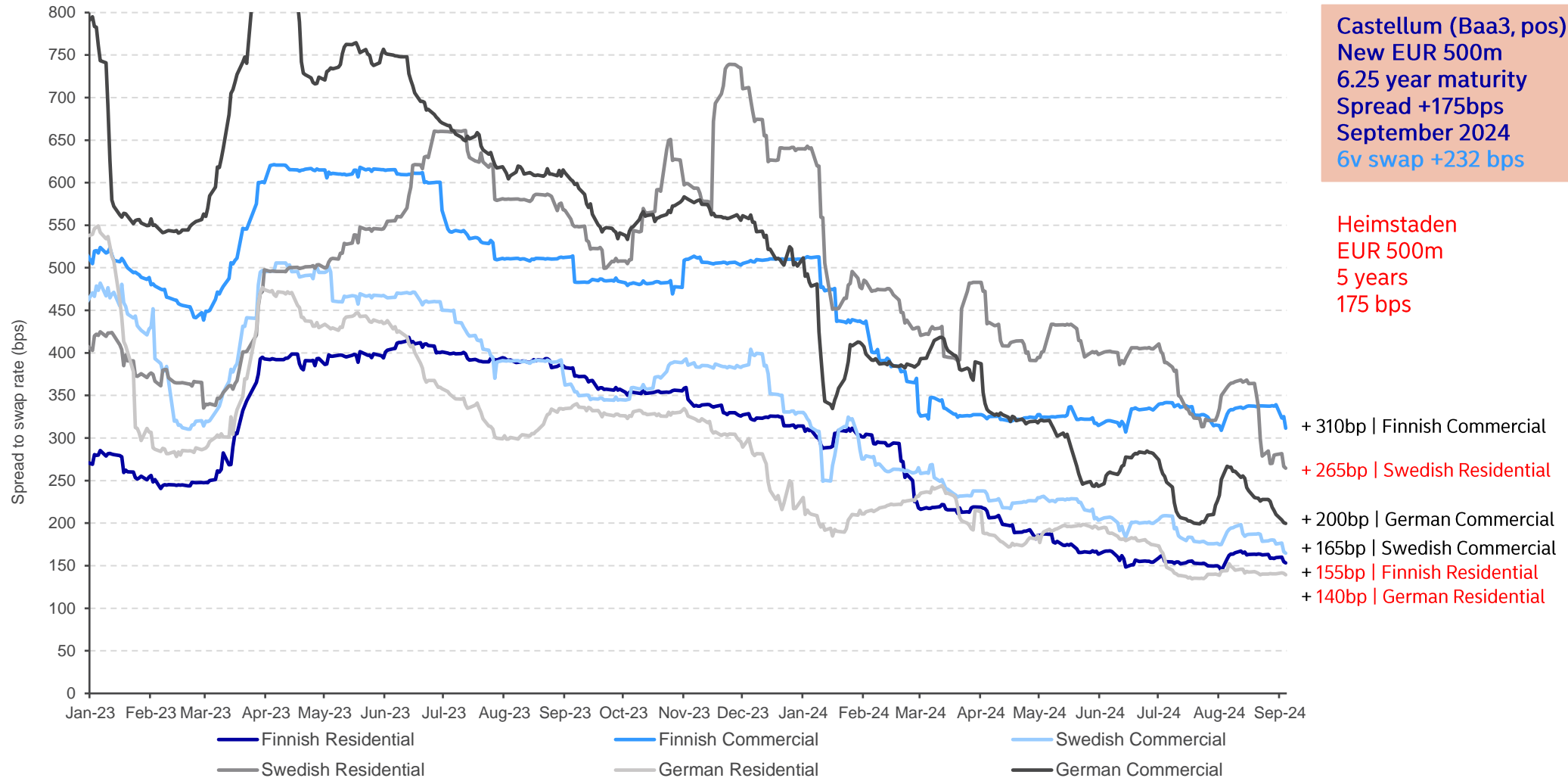
Lähde: Nordea, Tilastokeskus



# Kiinteistöbondien liikkeellelaskijoiden Credit Spread-kehitys

## Bondimarkkinoilla aktiviteetti lisääntynyt

BBB Rated Real Estate Bond Credit Spreads Maturing 2028-2029



# Piensijoittajat saavat talletuksista kilpailukelpoiset tuotot verrattuna 0-korko-aikaan.


Nordea Elämäsi ▾ Palvelut ▾ Asiakaspalvelu Tule asiakkaaksi Hae

## JoustoTalletus-tili

JoustoTalletus on helppo ja turvallinen tapa kurtuttaa säästöjä – korot ovat laskeneet, mutta vielä ehdit saada säästöillesi tuntuva tuoton. Voit laskea tuoton etukäteen koko talletusjaksolle. Tili uusiutuu ja korko päivittyy automaattisesti talletusjakson jälkeen, mutta halutessasi voit nostaa säästöjäsi tililtä koska vain.

Laske tuottosi ja avaa tili [↗](#)

Etkö ole vielä asiakkaamme? Ota yhteys, niin jutellaan lisää



Henkilöasiakkaat > Säästäminen ja sijoittaminen > Säästämisen tilit > JoustoTalletus-tili

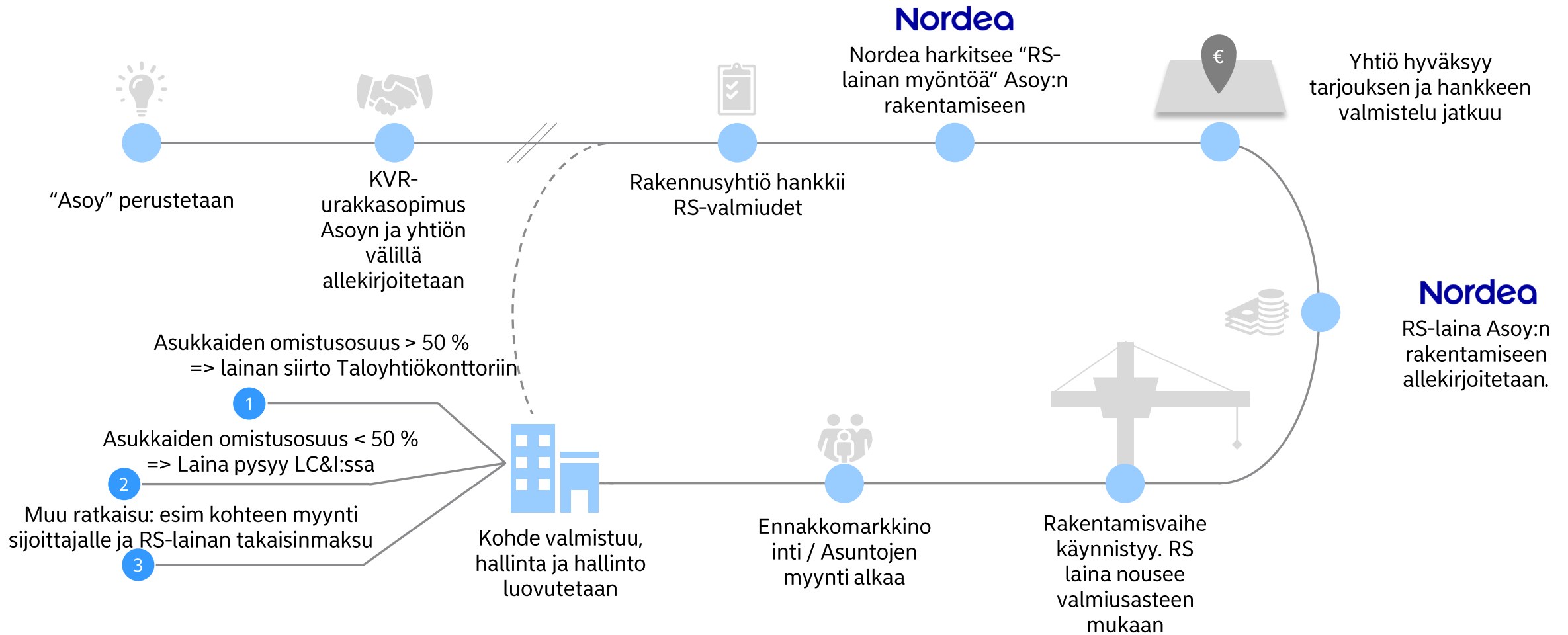
- ✓ Korko jopa 3,00 %
- ✓ Talletus 500-500 000 €
- ✓ Joustoa yllätysten

Nordea

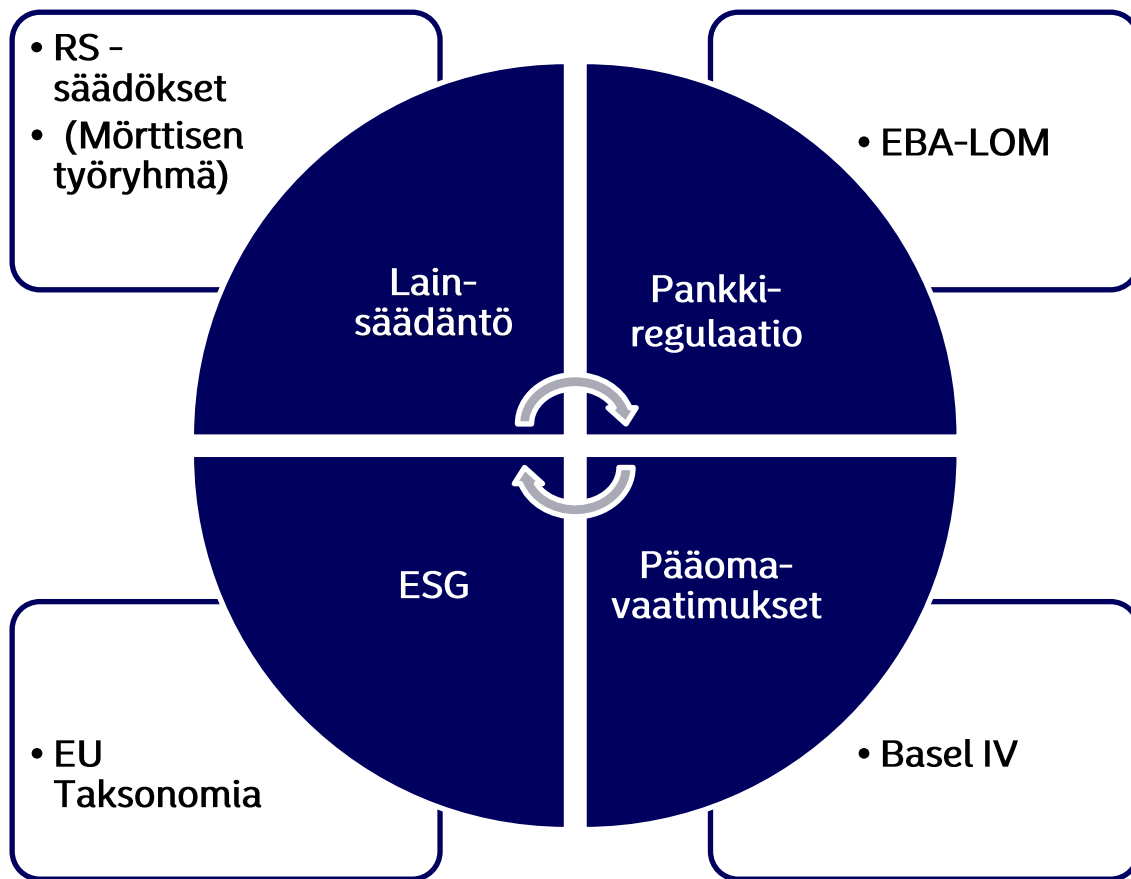
# Rahoittajan näkökulma



# RS-lainaprosessi ja RS-lainan limiitin elinkaari



# RS-rahoitukseen vaikuttava voimakenttä



# RS-lainan tulevaisuus

- ◆ RS-lainoissa saatavuusongelma pankkien riskinhallinnasta ja kannattavuudesta johtuen
- ◆ RS-lainojen suuri taloyhtiölainaosuus herättää epäluottamusta asukkaissa
- ◆ Taloyhtiölaina ollut sijoittajien suosiossa, joista pankeilla ei välttämättä luottoriskinäkemystä
- ◆ Asuntomarkkinat ja asuntolainamarkkinat sekaisin ja seisahtaneet, joten on oikea hetki miettiä uusia osapuolien luottamusta parantavia malleja asuntotuotannon ja asuntojen rahoittamiseen.
- ◆ Pieni RS-laina, jotta asukkaiden keskinäinen luottamus säilyy ja tiukassa tilanteessa voidaan taloyhtiölainanlyhennykset ja korot hoitaa vuokraamalla asunto.

# RS-laina – uusi set up

Uudet vaihtoehdot

## Vaihtoehto 1

- ◆ Rakennusaikainen (RS-) laina max. 30 % (myynti)hinnoista
- ◆ Rakennusaikaisen maksentakaus asunnonostajien maksusuoritukselle max. 30 %
- ◆ Asunnonostaja ottaa normaalin asuntolainan/saumarahoituksen tai hänellä on omia säästöjä
- ◆ Ennakkovarausvaatimus
- ◆ Myytävyytlausunto
- ◆ jne.

## Vaihtoehto 2

- RS-laina taloyhtiölle (30 %)
- Rakennusaikainen laina rakentajalle (30%), jonka rakentaja ohjaa sisäisenä lainana Asoy:lle
- Ennakkovarausvaatimus
- Myytävyytlausunto
- Jne.

Nordea

Q&A





**Nordea**

**Kiitos!**



# Sosiaalisen asuntotuotannon tulevaisuus

CoreLab-aamukahvit 15.11.2024

Jouni Parkkonen  
Toimitusjohtaja  
KOVA



# Tätä on KOVA



2024



kohtuuhintaisuudenpuolesta



kova\_ry



kovary.fi



133 jäsentä



5 työntekijää  
12 työryhmää



vuonna 2023:

28 tiedotetta  
21 lausuntoa  
6 jäsenkirjettä

42 mediaosumaa  
6200 vierailua  
verkkosivuilla



Yli **330 000** vuokra- ja  
asumisoikeusasuntoa

Yli **500 000** asukasta



n. **80 %** Ara-  
vuokra-asunnoista

n. **85 %** aso-  
asunnoista

Rakenteilla noin  
**6200**  
kohtuuhintaista  
asuntoa



10 koulutusta  
2 seminaaria



vuonna 2023 lähes  
**150** neuvontayhteydenottoa

# Mitä KOVA tekee?

- Olemme vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden valtakunnallinen toimialajärjestö.
  - Toimimme kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantokijärjestelmien vahvistamiseksi.
  - Edunvalvonta kohdistuu vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden yleisiin toimintaedellytyksiin ja toimintaympäristöön, kuten korkotukijärjestelmiin, verotukseen ja asumistukeen vaikuttamiseen.
- 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 2024

- Hallituksen kokoonpano vuonna 2024:
  - Jaakko Kammonen (Espoon Asunnot Oy), puheenjohtaja
  - Esa Kankainen (Asuntosäätiö sr), varapuheenjohtaja
  - Satu Eskelinen (Tampereen Vuokratalosäätiö sr)
  - Kari Keränen (Niiralan Kulma Oy)
  - Petri Kokkonen (Yrjö ja Hanna –säätiö sr)
  - Esa Mustonen (TA-Asumisoikeus Oy)
  - Jari Mäkimattila (A-Kruunu Oy)
  - Teija Ojankoski (Y-Säätiö sr)
  - Mirka Saarholma (VAV-yhtymä Oy)
  - Marjut Sandsjoe (Porvoon A-asunnot Oy – Borgå A-bostäder Ab)
  - Tuukka Tuomala (Hämeenlinnan Asunnot Oy)

# Henkilöstö

Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen



Operatiivinen johtaminen  
Hallinto ja talous  
Kehittäminen  
Yhteiskuntasuhteet  
Kansainvälinen toiminta

Tekninen johtaja Sami Ylenius



Uudis- ja  
korjausrakennuttaminen  
Energiatehokkuusasiat  
Rakentamisen laatu  
Edunvalvonta

Viestintäasiantuntija  
Katriina Lius



Ulkoinen viestintä  
Sisäinen viestintä  
KOVAn koulutukset  
KOVAn tapahtumat

# Henkilöstö...

Ekonomisti Eetu Kauria



Tiedontuotanto  
Tutkimustoiminta  
Analyysit  
Edunvalvonta

Lakimies Vilma Pihlaja



Edunvalvonta  
Jäsenneuvonta  
Tietosuoja-asiat

# Luvassa historiallisia toimia

- Hallitus on toteuttamassa historiallisen suuria muutoksia muun muassa Ara-järjestelmään ja kohtuuhintaisen asumisen hallintoon.
- Vaikuttaa siltä, että toimet ovat hyvin käsikirjoitettuja jo etukäteen.
- Monet toimet vaikuttavat ideologisilta.
- Tehtyjen ja tulevien päätösten vaikutuksia ja seurauksia ei tiedetä.
- Voivatko päätökset kääntyä itseään vastaan?



# Hallitusohjelman linjauksia

- Hallituksen asuntopolitiikan keskeisin tavoite on asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäminen.
- Hallitus edistää vakaata toimintaympäristöä rakentamiseen ja asuntomarkkinoille.
- **Lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella.**
- Hallitus vähentää yhteiskunnan tukemaa ARA-asuntotuotantoa hallitusti.
- Mitoitetaan valtion tukeman asuntotuotannon korkotuki- ja takauslainavaltuudet aiempaa paremmin rakennusalan muun suhdannetilanteen mukaisesti.

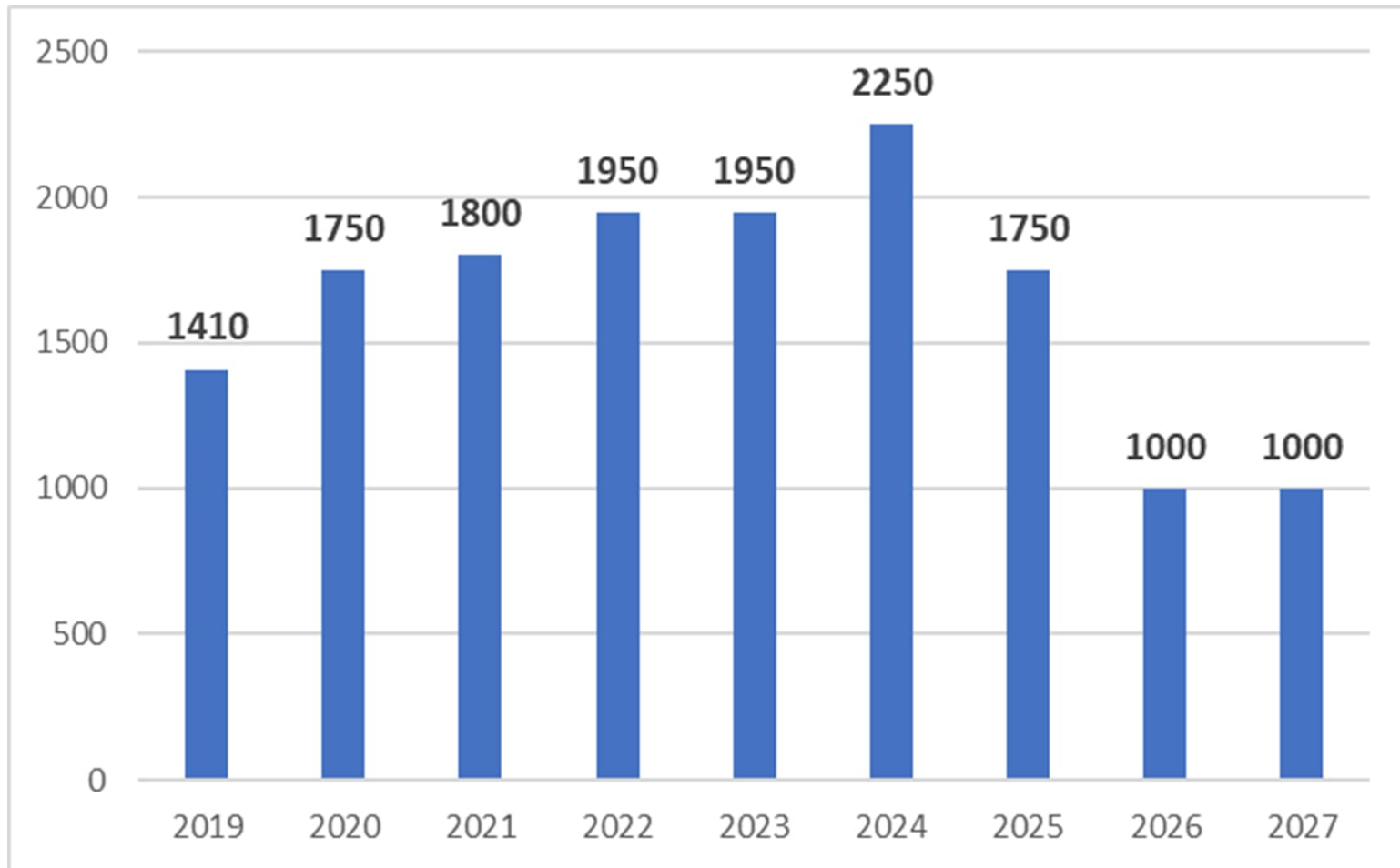
# Hallitusohjelman linjauksia

- Kohdennetaan yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Yhteiskunnan tukemiin vuokra-asuntoihin palautetaan tulorajat.
- Otetaan käyttöön takausmaksut (0,5 %) uusissa valtion tukemissa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa, mutta rajataan erityisryhmien asuntotuotanto takausmaksun ulkopuolelle.
- **Ei myönnetä tukia uusille asumisoikeuskohteille.** Jatketaan asumisoikeuskohteiden korjausten avustamista.
- MAL-sopimusten asuntotuotantotavoitteisiin ei kirjata ARA-tuotannon osuutta.

# Hallituksen tal.pol. ministerivaliokunnan linjaus 20.2.2024

- Jaksotetaan korkotukilainavaltuuksia uudelleen hallituskaudella.
  - Aiempi suunnitelma: 1,5 Mrd. euroa per vuosi 2024-2027.
  - Nyt: 2024: 2,25 Mrd. euroa (+775 Meuroa), 2025: 1,75 Mrd. euroa (+225 Meuroa), 2026: 1 Mrd. euroa (-500 Meuroa) ja 2027: 1 Mrd. euroa (-500 Meuroa).
- Uusien asumisoikeusasuntojen lainoittamista jatketaan vuoden 2025 loppuun saakka. Uusia hakemuksia ei kuitenkaan oteta enää vastaan.
  - Arassa ASO-uudistuotannon hankkeita noin 490 Meuron (2300 asuntoa) edestä.
  - Korkotukilainavaltuuden uudelleenjaksotus mahdollista ASO-hankesuman purkamisen vuosien 2024 ja 2025 aikana.

# Korkotukilainavaltuuden kehitys vv. 2019-2027



# Hallituksen kehysriihen 2024 päätöksiä

- Hallitus piti ensimmäisen kehysriihensä 15.-16.4.2024.
- Kehysriihessä hallitus päätti kahdesta asuntoalaa koskevasta uudistuksesta:
  - Opiskelijat siirretään yleiseltä asumistuella omaan asumisen tukijärjestelmään 1.8.2025 lukien (tuki pienenee noin 260 euroon kuukaudessa).
  - Erityisryhmien investointiavustusvaltuutta leikattiin edelleen vv. 2025-2027 siten, että valtuus on enää 15 Meuroa vuodessa. Samalla päätettiin, että vammaisten asuntohankkeet turvataan. Alun perin valtuuden piti olla 43 Meuroa vuodessa vv. 2025-2027. Vrt. 63 Meuroa vuonna 2024 ja 120 Meuroa vuonna 2023.
- Erityisryhmien investointiavustusvaltuuden leikkaus tulee merkittävältä osin lopettamaan ko. asuntotuotannon lähivuodeksi.
  - Tällä päätöksellä tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia esim. hyvinvointialueille ja niiden kustannuksiin, koska ikäihmisille soveltuvia asuntoratkaisuja ei saada toteutettua suunnitellusti.
  - Vaikutuksia myös esim. nuoriso- ja opiskelija-asumiseen.

# Hallitus lakkauttaa Aran ja Valtion asuntorahaston

- Hallitus uutisoi 24.6.2024, että sen talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran toiminnot siirretään ympäristöministeriön yhteyteen vuoden 2025 alusta ja Valtion asuntorahasto sulautetaan valtion talousarvioon vuoden 2026 alusta.
  - Hallitus ilmoitti kuitenkin 6.11., että Aran lakkauttamista lykätään 2 kuukaudella ja uusi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus aloittaa toimintansa 1.3.2025.
  - Samalla hallitus on päättänyt, että se siirtää Valtion asuntorahastosta yhteensä 800 Meuroa valtion budjettiin rahoittaakseen mm. Länsirataa (v. 2024: 500 Meuroa)
- Aran lakkauttamista on perusteltu henkilöstömäärän (noin 55 htv) vähyydellä ja toiminnan tehostamisella.
  - Vrt. Aralla oli nykyisen verran henkilöstöä esimerkiksi vuonna 2014.
- Asiaa koskeva HE annettiin eilen eduskunnalle.

# Valtio myy A-Kruunu Oy:n

- Osana valtioneuvoston toukokuussa julkistamaa omistajapoliittista periaatepäätöstä, valtio aikoo myydä A-Kruunu Oy:n.
- Eduskunta päätti LTA 2/2024:n hyväksyessään valtion omistusosuuden muutoksista.
- A-Kruunu Oy on valtion erityistehtäväyhtiö, jonka tehtävänä on ollut rakennuttaa ja omistaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja suurimmissa kaupungeissa.
- Yhtiö eriytettiin Kruunuasunnot Oy:stä vuonna 2013.
- Yhtiöllä, joka on myös KOVA:n jäsen, on omistuksessaan noin 3 000 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. Yhtiö aloittaa vuonna 2024 noin 300 uuden asunnon rakennuttamisen.
- Myyntiä selvitetään syksyn 2024 aikana.

# Yhteenveto ja näkymät

- Tulevat 2½ vuotta tulevat olemaan kohtuuhintaisille asuntotoimijoille vaikeat.
- On vaikea uskoa, että nykyisen hallituksen asuntopoliittinen linja saisi tukea millään muulla hallituskokoonpanolla.
  - Vaikka nyt joudumme toimimaan kielteisessä toimintaympäristössä, katsetta ei pidä pitää vain pallossa, vaan maalissa (=EK-vaalit 2027)!
  - On kuitenkin mahdollista, että merkittävä osa kohtuuhintaisen asuntotuotannon järjestelmää joudutaan rakentamaan ns. puhtaalta pöydältä uudelleen vuoden 2027 vaalien jälkeen!



# Kiitos!

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen  
omistajat – KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs

00100 Helsinki

puh. 040 593 3338

[jouni.parkkonen@kovary.fi](mailto:jouni.parkkonen@kovary.fi)

@ParkkonenJouni

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





# EU-tuet osana asuntotuotannon tulevaisuutta

Marraskuu 2024

# Taustaa

- Lähtökohtaisesti EU tukee hankkeita, jotka edistävät EU:n poliittisesti sovittuja päämääriä, kuten ilmaston ja ympäristön suojeleminen, energiatehokkuus ja omavaraisuus, kiertotalous, sosiaalinen oikeudenmukaisuus ja koheesio.
- EU:n Affordable Housing Initiative (AHI) on osa Euroopan komission Renovation Wave -strategiaa, joka pyrkii parantamaan rakennusten energiatehokkuutta, luomaan työpaikkoja ja parantamaan elämänlaatua. Tämän aloitteen tavoitteena on erityisesti tukea sosiaalisen ja kohtuuhintaisen asumisen hankkeita.
- Tukia jaetaan yli sadasta rahastosta, joilla on omat hakukriteerinsä ja hakuaikansa, esimerkkejä:
  - Building and renovating in an energy and resource efficient way (closed)
  - One hundred circular model households: making European households sustainable through inclusive circular practices (closed)
  - Integrated services for clean energy transition in buildings and businesses (closed)
  - Social and affordable housing district demonstrator (IA) (closed)
  - Nearly-zero energy and zero-emission buildings (closed)
  - Affordable Housing Cross-sectoral Partnership (closed)

# EU-tukien koordinointi Suomessa

- Suomessa asuntotuotantoon liittyviä tukia koordinoi pääasiassa Ympäristöministeriö.
- EU:n ilmastopolitiikkaan kuuluu osana sosiaalinen ilmastorahasto, jonka tavoite on muun muassa edistää sosiaalisesti oikeudenmukaista siirtymää ilmastoneutraaliuteen puuttamalla energiaköyhyyteen. Rahasto on tarkoitus perustaa 2026.
- Rahaston erityisenä tavoitteena on haavoittuvassa asemassa olevien tukeminen toimenpiteillä ja investoinneilla, joilla lisätään rakennusten energiatehokkuutta, vähennetään rakennusten lämmityksen ja jäähdytyksen hiilidioksidipäästöjä sekä parannetaan päästöttömän ja vähäpäästöisen liikkumisen ja liikenteen saatavuutta.
- EU tukee sosiaalista asuntorakentamista muistakin rahastoista: [The European Social Fund Plus \(ESF+\)](#), [The European Regional Development Fund \(ERDF\)](#), [The Recovery and Resilience Facility \(RRF\)](#), mutta kaikkea ei välttämättä ole kohdistettu Suomeen.

# EIR ja kumppanuuspankkien lainaohjelma

**Miljardin euron lainaohjelma tukee mm. asunto-osakeyhtiöiden vihreää siirtymää ja kestäväää kehitystä.**

- Euroopan investointirahasto (EIR) on solminut sopimukset kahdeksan suomalaisen pankin ja rahalaitoksen kanssa (Aktia, Danske Bank, Finnvera, Nordea, OmaSp, OP Ryhmä, POP Pankki ja Ålandsbanken).
- Kestävyytystakaukset toteutetaan osana Euroopan komission InvestEU-ohjelmaa, jonka tavoitteena on mahdollistaa lisäinvestoinnit EU:n poliittisiin prioriteetteihin vuosina 2021–2027.
- Tukee pieniä ja keskisuuria yrityksiä (pk-yrityksiä), pieniä mid-cap-yrityksiä ja asunto-osakeyhtiöitä.
- Tukee asunto-osakeyhtiöitä tarvittavien energiatehokkuusremonttien rahoittamisessa. Takausta voidaan myöntää esim. rakennusten uusiutuviin energialähteisiin, kuten maalämpöön ja aurinkoenergiaan, ajoneuvojen latausinfrastruktuuriin sekä kiertotalouteen.
- Lainaohjelman hyödyt ovat mm. alhaisemmat korot, pidemmät laina-ajat ja pienemmät vakuusvaatimukset.
- Takaus voi enimmillään kattaa 70-80 prosenttia kunkin lainan määrästä.
- Kumppanuuspankkien lainaehdot voivat hieman vaihdella.



[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)



## Contact

Eric Sandelin  
Senior Advisor  
Tax and Legal  
Tel +358 20 760 3693  
[eric.sandelin@kpmg.fi](mailto:eric.sandelin@kpmg.fi)



## Contact

Hanna Orrenius  
CG&I Advisor  
Tax and Legal  
[hanna.orrenius@kpmg.fi](mailto:hanna.orrenius@kpmg.fi)

# Paneelikeskustelu: Millainen on asuntotuotannon tulevaisuus?

## Panelistit:

- Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja, A-Insinöörit
- Johanna Palosaari, maanhankinnan ja asuntokehityksen johtaja, Hartela-Yhtiöt Oy
- Antti Aaltonen, johtaja, rakentamisen kehittäminen, Rakennusteollisuus RT RY

# Alueellinen asuntokehittäminen ARVO-hankkeen loppuseminaari

Maanantaina 27.1.2025 klo 14.30-16.00

Studiosala AnnaK

Annankatu 24 5.krs, 00100 Helsinki



**Kiitos  
osallistumisesta ja  
mukavaa talvea!**

