



# Miten tästä eteenpäin – Mitä toimia tarvitaan alueiden ja asuntomarkkinoiden eriytymisen ehkäisemiseksi

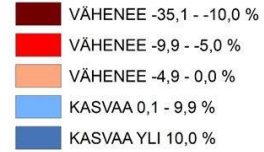
**KOVAn ajankohtaisseminaari 12.11.2025**

Ympäristö- ja ilmastoministeri Sari Multala

# VÄESTÖENNUSTE KUNNITTAIN VUOSINA 2024-2045

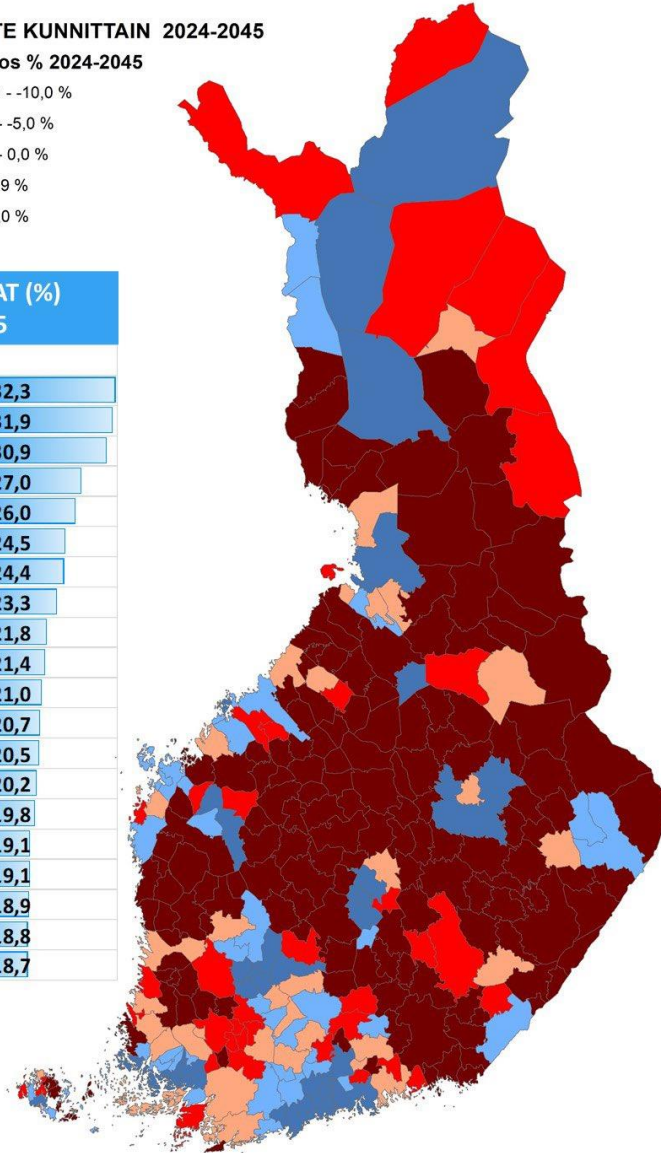
## VÄESTÖENNUSTE KUNNITTAIN 2024-2045

Suhteellinen muutos % 2024-2045



## TOP 20 KASVAVAT KUNNAT (%) VUOSINA 2024-2045

SIJOTUS	KUNTA	KASVU %
1.	Espoo	32,3
2.	Luoto	31,9
3.	Sipoo	30,9
4.	Vantaa	27,0
5.	Tuusula	26,0
6.	Kauniainen	24,5
7.	Tampere	24,4
8.	Kaarina	23,3
9.	Helsinki	21,8
10.	Pirkkala	21,4
11.	Kempele	21,0
12.	Järvenpää	20,7
13.	Kirkkonummi	20,5
14.	Nurmijärvi	20,2
15.	Nokia	19,8
16.	Kangasala	19,1
17.	Lempäälä	19,1
18.	Jomala	18,9
19.	Turku	18,8
20.	Kerava	18,7



Lähde: Tilastokeskus, Väestöennuste; väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2024-2045:  
Kartta: Timo Aro 2024



# Valtiontalouden tilanne ja alueiden eriytyminen

## Haastava valtiontalouden ja laajemmin julkisen talouden tilanne rajoittaa toimintamahdollisuuksia:

- Tarvitaan asioiden priorisointia
- Valtion tukemassa tuotannossa haetaan kohdentamista ja riskien välttämistä.
- Tarvetta on mahdollisimman kustannusneutraaleihin ratkaisuihin, esimerkiksi takausten hyödyntäminen ja suorien avustusten vähentäminen



# Haastava alueiden tilanne. Alueet eriytyvät ja erilaistuvat

- YM:n valtakunnallisen alueiden eriytymisselvitys on valmistunut. Tuloksia on hyödynnetty OM:n asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamisen valmistelussa
- Asuntomarkkinoiden eriytyminen on voimistunut. Kasvuseuduilla tarvitaan kestävän yhdyskuntarakenteen investointeja ja väestöään menettävillä alueilla sopeutumista yhdyskuntarakenteen alhaisempaan kantokykyyn sekä asuntojen tyhjenemiseen ja vajaakäyttöisyyteen
- Selvitystyö ministeriössä jatkuu ja ratkaisu- ja sopeutumiskeinoista laaditaan muistiota rakennetun ympäristön näkökulmasta
- Eriytymisen ratkaisut edellyttävät yhteistyötä alueiden ja eri ministeriöiden välillä



# Alueiden eriytymisen torjumisessa ja sopeutumisessa keskiössä ovat elinvoiman kehittäminen ja investoinnit koko Suomeen sekä digitalisaatio ja kokonaisturvallisuus. Elinvoima määrittää paljolti asumisratkaisut

- Uusia mahdollisuuksia luovat esimerkiksi energiamurros ja kestävä luonnonvarojen sekä matkailun hyödyntäminen
- Vahvuutena on kansallinen infra, joka mahdollistaa pitovoiman kehittämisen koko maahan

**EU:n koheesiopolitiikan rahoituskanavat ovat jatkossakin tärkeä osa alueiden elinvoiman ja tasapainoisen kehityksen tukemista. Valmistelu etenee EU:n uuden rahoituskehityksen puitteissa**



# Kiinteistön omistajien vastuu korostuu varsinkin väestöään menettävillä alueilla:

- Suunnitelmallinen kiinteistönpito on keskeistä
- Korjaukset hahmotellaan pitkällä aikavälillä, myös rahoituksen osalta
- Korjausten sovittaminen mahdollisuuksiin. Esimerkiksi kysynnän ja tulevan käyttöiän huomioiminen korjausten kustannuksissa



# Alueelliset linjaukset vuokra-asuntotuotannon tukemiseen

- Korkotukilainavaltuuksien käyttösuunnitelman mukaan pääosin valtion tukema asuntotuotanto kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin
- Rakennettaville ja peruskorjattaville asunnoille on oltava tarve pitkäaikaisesti, asuntomarkkinariskit on otettava huomioon lainoituksen suuntaamisessa
- 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.
- Perusparantamisen tuki suunnataan alueille, joilla asuntokanta on korjaamisen tarpeessa ja asuntojen arvioidaan säilyvän asuntokäytössä myös pitkällä aikavälillä



# Linjaukset kasvukeskusten ulkopuolisen vuokra-asuntotuotannon tukemiseen

- Tukea voidaan myöntää kasvukeskusten ulkopuolelle kolmella poikkeusperusteella:
  - **Erityisryhmäkohteille** pitkäaikaisen tarpeen ja hyvinvointialueen palveluverkon perusteella, jos kohteita ei ole mahdollista toteuttaa muuten kuin valtion tukemana.
  - Vuokra-asuntojen rakentaminen väestöltään väheneville paikkakunnille, joille syntyy **uusia työpaikkoja** esimerkiksi jonkin suuren investoinnin seurauksena
  - Valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentaminen tai peruskorjaaminen kasvukeskusten ulkopuolella osana kunnan väestörakenteen muutoksen edellyttämää välttämätöntä **asuntokannan sopeuttamista**.



# Tuet taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloyhteisöille

- Tyhjillään olevien valtion tukemien vuokra-asuntojen määrä on lisääntynyt, tilannetta on helpottanut ukrainalaisten asuttaminen
- Vuokrataloyhtiöiden taloutta voidaan tervehdyttää tukitoimenpiteillä:
  - Rajoitusakordit, purkuakordit ja purkuavustus
  - Avustus vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämiseksi
  - Lainaehtomuutokset ja koron alentaminen
- Ehtoja on parannettu: AKKU-työryhmä v. 2013, AAKE-työryhmä v. 2017
  - Työryhmien työn pohjalta on toteutettu lainaehtomuutoksia ja parannettu rajoitus- ja purkuakordeja



# Muita keinoja tukea korjauksia

- **Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksen takauslainat**
  - Takauslainaksi hyväksyminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen.
  - Parametrejä (takauslainan määrä 70 % kustannuksista, lainoitusaste 50 % käyvästä arvosta, takausmaksu 2 %) on ehdotettu parannettaviksi
  - Budjettiriihessä on linjattu, että järjestelmää kehitetään
- **Hissi- ja esteettömyysavustukset**
- **Ehdotus: Vuokratalojen korjausavustukset (Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän ehdotus)**
  - Valtion tukeman asuntokannan korjaamista ikääntyneille ja muille esteetöntä asumista tarvitseville soveltuviksi kevyillä korjauksilla tulisi edistää esimerkiksi kustannustehokkain avustuksin kokonaisliikkumavaran puitteissa
  - Avustus oli käytössä viime hallituskaudella

