

21.8.2026

Ympäristöministeriö/ Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

HANKEOPAS VALTION TUKEMIEN ASUNTOJEN RAKENTAMISEEN

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin kaksi miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto kiittää mahdollisuudesta lausua hankeopasta valtion tukemien asuntojen rakentamiseen. Kiinteistöliitossa toimii julkisesti tuettujen asuntoyhteisöjen edustajista koostuva Vuokratalotoimikunta, joka toimii asiantuntijaelimenä vuokrataloja ja Varke-sektoria koskeissa kysymyksissä.

Vuokratalotoimikunta kommentoi hankeoppaan luonnosta seuraavasti:

Kohdassa 1.3.1 todetaan, että Varke kiinnittää erityistä huomiota korkotukilainoitettavien kohteiden liikkumisesteettömyyteen. Kirjauksen tarkoitus jää epäselväksi, koska luku käsittelee lainoituksen yleisiä perusteita ja hankevalintaa. Kirjauksesta voi syntyä vaikutelma, että esteettömyys muodostaa itsenäisen hankevalintaperusteen. Selkeyden vuoksi olisi hyvä täsmentää, onko kyse rakentamismääräysten täyttämisen arvioinnista vai hankkeiden laadullisesta vertailutekijästä.

Kohdassa 1.3.2 jää epäselväksi, missä määrin MAL-sopimuksiin, ensisijaisiin kohdealueisiin ja yhdyskuntarakenteen kannalta edullisiin alueisiin liittyvät arviointiperusteet koskevat myös perusparannushankkeita. Perusparannushankkeissa kyse on olemassa olevan rakennuskannan ylläpidosta eikä uudistuotannon sijoittumisesta. Oppaassa olisi hyvä täsmentää, että perusparannushankkeiden arvioinnissa painottuvat erityisesti kohteen pitkän aikavälin käyttökelpoisuus ja asutuskysyntä. Tämä parantaisi ohjeen ennakoitavuutta erityisesti kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla toimivien yleishyödyllisten yhteisöjen näkökulmasta.

21.8.2026

Pienten yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen taloudellista asemaa arvioitaessa olisi syytä huomioida korvausrakentamistilanteet. Alhainen käyttöaste tai heikentynyt kassavirta voivat johtua juuri siitä rakennuskannasta, jonka korvaamiseen tai uudistamiseen haettavalla hankkeella pyritään vastaamaan. Erityisesti pienissä asuntoyhteisöissä yksittäisen hankkeen positiivinen vaikutus yhteisön tulevaisuuden tunnuslukuihin voi olla merkittävä.

Kohdassa 1.5.3.1 todetaan, että takausmaksua ei peritä hankkeista, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta. Käytännössä hankkeet voivat sisältää sekä investointiavustuksella toteutettuja erityisryhmäasuntoja että tavanomaisia vuokra-asuntoja, jolloin takausmaksu määräytyy eri tavoin hankkeen eri osille. Oppaaseen olisi hyvä lisätä täsmennys yhdistelmähankkeiden käsittelystä.

Luvussa 1.7 olisi hyödyllistä kuvata tarkemmin yhdistelmähankkeita, joissa samaan hankkeeseen sisältyy sekä erityisryhmien investointiavustuksella toteutettuja asuntoja että tavallisia vuokra-asuntoja. Tällaisia hankkeita toteutetaan käytännössä paljon, ja oppaassa olisi hyvä kuvata ainakin yleisellä tasolla kustannusten, rahoituksen ja takausmaksujen kohdistamista tällaisissa hankkeissa.

Opas korostaa kilpailutusta, vakavaraisuutta ja markkinaehtoista riskienhallintaa myös urakoitsijoiden valinnassa. Olisi hyödyllistä täsmentää, miten vaatimuksia sovelletaan pienissä hankkeissa, joissa tarjoajamarkkina on rajallinen eikä viiden tarjoajan kilpailutus tai suuret liikevaihtovaatimukset välttämättä toteudu käytännössä.

Kohta 3.5. "Tontit *tulisi* aina luovuttaa suoraan valtion tukeman asuntotuotannon rakennuttajalle, ei rakennusliikkeelle." Konditionaali antaa ymmärtää, että ei aina tarvitsekaan. Kohdan tarkoitusta on syytä tarkentaa.

Kohdassa 3.11.3 käytetään käsitteitä kuten "väljästi mitoitettu", "monipuolinen asuntojakauma" ja "järkevä suunnittelu". Käsitteet kuvaavat hyvin suunnittelun tavoitteita, mutta niiden suhdetta hankearviointiin voisi täsmentää. Lisäksi asuntojakaumaa koskevassa tarkastelussa olisi hyödyllistä nostaa myös paikallisen asuntokysynnän merkitystä.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Janne Salakka
yhteiskuntasuhdepäällikkö