

**Ympäristöministeriön ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen
välinen tulossopimus vuosille 2026-2028**

Sisällys

1	Strategiset linjaukset	3
2	Yhteiskunnallinen vaikuttavuus	4
3	Tulostavoitteet	5
4	Voimavarojen hallinta	7
5	Voimassaolo, seuranta ja allekirjoitukset	8
6	Liitteet	9
	Liite 1: Vaikuttavuutta ja tuloksellisuutta kuvaavat mittarit	9

1 Strategiset linjaukset

Ympäristöministeriö rakentaa parempaa ympäristöä tuleville sukupolville. Rakennettu ympäristö tukee ihmisten hyvinvointia. Kunnat ja kaupungit sekä alueet luovat edellytyksiä kestäväälle elämäntavalle ja asuntoja on riittävästi eri väestöryhmille tarpeita vastaavasti. Elinympäristöt tukevat sujuvaa arkea kaikissa elämäntilanteissa.

Ympäristöministeriön yhteydessä on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (keskus).

Keskuksen tehtävänä on

- myöntää valtion avustuksia, tukia ja takauksia asumiseen ja asuntorakentamiseen.
- ohjata ja valvoa sitä, että valtion tuella rahoitettuja asuntoja käytetään oikein.
- huolehtia yhdessä Valtiokonttorin kanssa valtion riskeistä, jotka liittyvät valtion tuella rakennettuun asuntokantaan.
- hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä, tarjota tietoa ja tehdä selvityksiä asumisesta ja asuntomarkkinoista.
- hoitaa rakennusten energiatodistuksiin liittyvää valvontaa ja tarjoaa tietoa energiatodistuksista.
- antaa asumisoikeusasunnon hakemiseen oikeutettavat järjestysnumerot.

Valtion tukeman asuntotuotannon keskeisiä tavoitteita on edistää kohtuuhintaisen asumisen toteutumista asuntomarkkinoilla sekä varmistaa valtion tuen ohjautuminen asukkaille.

2 Yhteiskunnallinen vaikuttavuus

Keskuksen toiminnan keskeiset vaikutukset kohdentuvat yhteiskuntaan siten, että tuloihin nähden kohtuuhintainen asuntotarjonta kasvukeskuksissa lisääntyy pieni- ja keskituloisille kotitalouksille sekä kaupunkiseutujen, etenkin metropolialueen maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat ratkaisut tukevat ihmisten arjen sujuvuutta ja vahvistavat seutujen kilpailukykyä.

Asuntopoliittisten toimenpiteiden tavoitteena on huolehtia riittävästä asuntorakentamisesta, tukea talouskasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä kotitalouksien valinnanvapautta sekä vastata ihmisten asumistarpeisiin. Toimivat asuntomarkkinat edistävät kasvavien kaupunkiseutujen hallittua yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja luovat edellytyksiä seutujen taloudelliselle elinvoimalle sekä erilaisten palvelujen tehokkaalle järjestämiselle. Kysyntään joustavasti reagoiva riittävä asuntotarjonta on avainasemassa kasvavien keskusten asumisen kohtuuhintaisuuden toteutumisessa ja seudun kilpailukyvyn parantumisessa.

Kaupungistumisen lisäksi väestön ikääntyminen, kasvava tarve työvoimalle ja lisääntynyt maahanmuutto ylläpitävät asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa. Väestöltään vähenevillä alueilla kehitetään ratkaisuja tyhjenevien asuntojen ongelmaan erityisesti tuetun asuntokannan suhteen. Valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon perusteena ovat asuntojen pitkäaikainen käyttötarve sekä hankkeiden taloudellinen kestävyys. Tuettu asuntotuotanto kohdistetaan pääsääntöisesti suurille kaupunkiseuduille, joilla tarve kohtuuhintaiselle asumiselle on suurin ja ihmisille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta.

3 Tulostavoitteet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hoitaa entisen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran tehtäviä. Aran toiminta itsenäisenä virastona päättyi 28.2.2025 ja sen tehtävät siirtyivät 1.3.2025 ympäristöministeriöön perustetulle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (1001/2024). Toiminnan tuloksellisuutta ohjataan keskuksen ydintoimintojen osalta vuosittain päivitettävällä ympäristöministeriön ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen välisellä tulossopimuksella.

Lainoituksen ja tukien kohdentaminen sekä laatu- ja kustannustarkastelu

Tuettavien hankkeiden hyväksyntään vaikuttavat hankkeen tarpeellisuus asuntomarkkinoilla, hankkeesta muodostuva vuokrataso pidemmällä aikavälillä, sijainti, omistajan ja toimijoiden vakavaraisuus ja säännösten noudattaminen. Tarkempia ohjeita rahoituksen kohdentamisesta annetaan Valtioneuvoston vuosittain hyväksymällä käyttösuunnitelmalla.

Keskus

- huolehtii, että tukea myönnetään vain sellaisiin hankkeisiin, jotka parantavat asuntomarkkinoiden toimintaa ja joilla arvioidaan olevan tuen tarkoituksen mukaista käyttöä vähintään koko valtion tuen kestoajan.
- ottaa lainoituksessa investointikustannusten lisäksi huomioon myös rakennuksen elinkaaren aikaisiin kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä sekä asukkaan maksettavaksi tulevan vuokra- ja käyttövastiketason.
- ohjaa lisäksi hakijoita ottamaan huomioon hankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa rakennusten korkean energiatehokkuuden (uudisrakentamisessa A-energialuokka) ja vaihtoehtoiset energialähteet, elinkaariratkaisut ja talouden uudet muodot, rakennuksen käytettävyyssominaisuudet ja esteettömyys sekä lähiympäristön laatu- ja kulttuuriympäristönäkökohdat.
- erityisryhmien investointiavustukset kohdennetaan tarpeen arvioinnin perusteella käyttösuunnitelmassa priorisoitujen asukasryhmien hankkeille, joilla on pitkäkestoista käyttöä. Erityisryhmien asumisessa painottuvat osana tavallista asuntokantaa toteutettavat ratkaisut. Ratkaisujen tulee olla kestäviä pitkällä aikavälillä ja tätä kautta pienentää myös investointeihin liittyviä riskejä, jotka koskevat etenkin ikääntyneille ja vammaisille ihmisille tarkoitettuja asutokohteita. Keskus seuraa yhteistyössä kuntien hyvinvointialueiden ja tuensaajien kanssa kohteiden käyttöasteita ja investointiavustuskohteiden kriteerejä.
- asumisneuvonnan tuesta annetun lain mukaisesti keskuksen valtionavustustoimen lisäksi tukee kuntia asumisneuvontapalvelujen kehittämisessä.
- arvioi lisäksi tekijöitä, joilla on keskeinen merkitys valtiolle syntyvien riskien näkökulmasta.

Yleishyödyllisen asuntokannan ohjaus ja valvonta sekä valtion rahoitusriskien hallinta

Ohjausta ja valvontaa toteutetaan ja kohdennetaan vuosittain laadittavan suunnitelman mukaisesti. Ohjauksen ja valvonnan suunnitelma on osa keskuksen toiminnan riskien hallintaa.

Keskus

- ohjaa ja valvoo yleishyödyllisiä yhteisöjä ja muita valtion tukemaa asuntokantaa omistavia yhteisöjä valvontastrategian mukaisesti tavoitteena ongelmien ja riskien ennaltaehkäisy. Painopiste on suunnitelmallisessa teemakohtaisessa ohjauksessa ja valvonnassa.
- ohjaa ja valvoo vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymistä omakustannusperiaatteella valtion tukemassa asuntokannassa ja niistä asukkaille annettavia tietoja tavoitteena kohtuulliset asumiskustannukset ja korkea asuntojen käyttöaste sekä toiminnan läpinäkyvyys, toimiva tiedonkulku omistajan ja asukkaiden välillä.
- pyrkii luomaan riittävät menettelyt ennakoida väärinkäytöstilanteita ja puuttua niihin.
- toteuttaa yhteishallintolain mukaisia tehtäviä.
- vastaa asumisoikeusasuntojen järjestysnumerorekisterin ylläpidosta.

Valtion tukeman asuntotuotannon taloudellisten vastuiden riskienhallintaa kehitetään yhteistyössä ympäristöministeriön, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin kanssa. Huomiota kiinnitetään tuetun tuotannon riskien hallintaan ja toimintaympäristön taloudellisiin muutoksiin. Kehittämistavoitteiden määrittelyssä voidaan hyödyntää virastojen välistä sopimusmenettelyä.

Tietopalvelut, rajoituksista vapauttaminen ja energiatodistustehtävät

Keskus

- kehittää tietopalveluja asiakastarpeet huomioon ottaen ja seuraa tietopalveluiden toteutumista.
- vastaa energiatodistuksiin liittyvästä valvonnasta ja kehittää valvontakäytänteitä sekä energiatodistusjärjestelmää ja raportointia sekä vastaa energiatodistusten julkisesta tietopalvelusta.
- toimii ennakkoivasti liittyen vuokratotalyhtiöiden taloudellisiin vaikeuksiin edistämällä vuokratotalyhteisöjen kiinteistökannan kehittämistä käytössään olevilla keinoilla kuten rajoituksista vapauttaminen ja purkuavustukset. Rajoituksista vapauttamista arvioidaan niiden tarpeellisuuden ja erityisesti asuntomarkkinatilanteen sekä niiden näkymien perusteella.

Erityiset tulostavoitteet vuodelle 2026

Pääpaino on keskuksen toiminnan vakiinnuttamisessa, erityisesti henkilöstön työhyvinvoinnin edistämisessä ja muutoksen johtamisessa. Keskus laatii omaa toimintaansa koskevan strategian. Strategian laatimisessa otetaan huomioon ympäristöministeriön strategiaprosessi ja sen lopputulokset.

Hakemusten käsittelyssä painotetaan asuntojen tarvetta ja asumiskustannusten pysymistä kohtuullisella tasolla pitkäaikaisesti. Suunnitelmien ja kustannusten tulee hinta- ja laatusuhteena vastata toisiaan ja hankkeita tarkastellaan kokonaisuutena. Uusien varauspäätösten antamisessa otetaan huomioon korkotukivaltuuden pieneneminen 500 miljoonaan euroon vuonna 2027.

Keskuksen tavoitteena on kaikkien tukien tehokas toimeenpano ja sujuva palveluprosessi sekä tukien myöntämisessä huolellinen tapauskohtainen harkinta. Keskus kehittää edelleen käsittelyprosessejaan sekä viestintää ja neuvontaa tukien myöntämisestä sekä tekee yhteistyötä keskeisten toimijoiden kanssa.

Keskus lisää vuoropuhelua alan toimijoiden kanssa perustamalla säännöllisesti kokoontuvan Varkefoorumin, jossa käydään keskustelua valtion tukemasta asuntotuotannosta, Varken toiminnasta ja sen kehittämisestä.

Keskus ylläpitää kyvykkyyttä järjestelmäpohjaiseen raportointiin päätehtävistään. Keskuksen tavoitteena on digitaalisten palveluiden kehittäminen sekä tätä kautta tapahtuva toiminnan tehostaminen ja palvelun parantaminen. Keskus toimeenpanee EPBD-muutokset rekisteriin, huomioi muutokset valvonnassa sekä siirtää tietojärjestelmään liittyvät vastuut Sykelle ja osallistuu rekisterin kehittämiseen valmisteltavan hallintamallin mukaisesti. Keskus käyttää mahdollisuuksien mukaan valtion yhteistä avustustietojärjestelmää ja viestii toiminnassaan tarvittavista ominaisuuksista niiden saamiseksi osaksi järjestelmän kehittämistyötä. Keskuksen käytössä olevien asiointi- ja tietojärjestelmien kehittämisessä huomioidaan rajapinnat ja liittynät sekä tiedon yhteentoimivuus kansallisiin järjestelmiin.

4 Voimavarojen hallinta

Henkilöstövoimavarojen kehittäminen

Keskus huolehtii henkilöstön työhyvinvoinnista ja yhteisöllisyyden rakentamisesta

Henkilöstövoimavarojen kehittämisessä tavoitteita tukee yhteinen valtionhallinnon henkilöstöstrategia. Yhteisen henkilöstöstrategian tavoitteena on kehittää vastuullista ja yhteisiin arvoihin perustuvaa toimintakulttuuria, varmistaa johtamisen ihmislähtöisyys, tuottavuus ja tuloksellisuus sekä uudistaa henkilöstöpolitiikkaa, jotta onnistuminen on mahdollista.

Määrärahat

Vuoden 2026 ympäristöministeriön sisäisen talousarvioesityksen mukaan keskuksella on käytettävissään toimintamenoihin nettomäärärahana **4,18 M€**.

Keskus raportoi säännöllisesti ympäristöministeriölle tiedot käytettyjen määrärahojen ja valtuuksien määristä, arviot loppuvuoden tarpeista sekä käytön kohdentumisesta ympäristöministeriön kanssa sovittavalla tavalla.

Tehokkuus ja palvelukyky

Keskus arvioi toimintaansa liittyviä riskejä (ml. tiedon hallintaan ja jakamiseen liittyvät) säännöllisesti, kehittää ja toteuttaa riskienhallintaa ja ottaa riskien arvioinnin tulokset huomioon. Keskus ottaa käyttöön valtion yhteisiä palveluja.

Keskus kehittää palveluitaan ja varmistaa toiminnassaan ja viraston kaikissa prosesseissa hallintolaissa tarkoitettujen hyvän hallinnon periaatteiden toteutumisen. Julkisen hallinnon uudistamisen strategian yhteiset päämäärät suuntaavat uudistamista ja yhdessä tekemistä. Strategian toimintalinjaukset ovat toiminnan ohjauksen ja priorisoinnin työkaluja.

Keskuksen johtaja vastaa keskuksen viestinnästä, ja sitä suunnitellaan sekä toteutetaan yhteistyössä valtioneuvoston viestintäosaston kanssa.

5 Voimassaolo, seuranta ja allekirjoitukset

Tulossopimus on voimassa 1.1.2026 – 31.12.2028. Sopimus päivitetään vuosittain.

Tulossopimukseen ja viraston toimintaan liittyviä asioita käsitellään säännöllisesti ministeriön edustajien ja keskuksen johdon tapaamisissa.

Ympäristöministeriö toimii aktiivisesti asuntopolitiikan toteuttamisessa vuorovaikutuksessa ja yhteistyössä keskuksen kanssa sekä pitää sitä ajan tasalla toimintakenttää koskevasta valmistelusta sekä sopii mahdollisimman aikaisin mahdollisista uusista tehtävistä ja toimintatapojen muutoksista.

Henkilöstön työhyvinvointiin ja työskentelykulttuurin luomiseen liittyviä tavoitteita toteutetaan yhteistyössä ministeriön tarjoamien henkilöstöpalvelujen kanssa.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvistä keskeisistä tiedoista keskus raportoi kuukausittain ympäristöministeriölle. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus raportoi vuosittain sopimuksen tehtävien toteuttamisesta.

Ministeriö ja keskus seuraavat virastojärjestelyn muutosvaikutuksia.

Juhani Damski
Kansliapäällikkö

Sanna Hughes
Keskuksen johtaja

-
-
-
-
-

6 Liitteet

- Vaikuttavuutta ja tuloksellisuutta kuvaavat mittarit (liite 1.)

LIITE 1.

Vaikuttavuus

Tuloihin nähden kohtuuhintainen asuntotarjonta kasvukeskuksissa lisääntyy pieni- ja keskituloisille kotitalouksille.

Mittari	2026 TA
Aloitettut korkotukilainoitettut asunnot (kpl), (kasvukeskukset ja muu maa)	4500
Vuokra-asunnot (kpl), Helsingin seudun MAL-sopimuskunnat	
Rakennuskustannukset, PKS (€)	*
Rakennuskustannukset, muu maa (€)	*
Rakennuskustannusten nousu, PKS (%)	*
Rakennuskustannusten nousu, muu maa (%)	*

* Seurantamittari

Kaupunkiseutujen, etenkin metropolialueen maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat ratkaisut tukevat ihmisten arjen sujuvuutta ja vahvistavat seutujen kilpailukykyä.

Mittari	2026 TA
-	
Valtion tukema tuotantomäärä (kpl), Helsingin seudun MAL-sopimuskunnat	*

* Seurantamittari

Tuloksellisuus

Mittari	2026 **
Teemoittaiset ohjaus- tai valvontatapaamiset yleishyödyllisiin yhteisöihin ja kuntien yhtiöihin (kpl)	
Kilpailutettujen hankkeiden osuus (%)	
Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset, normaali vuokra-asuminen (alkuvuokra €/m ² /kk)	PKS: Muu maa:
Vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen korko ja marginaali (%)	

** Raportoidaan tilinpäätöksen yhteydessä

Kirjoita tekstiä napsauttamalla tai napauttamalla tätä.

VN/20454/2025-YM-2

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons:

Hughes Sanna 91363706A

2026-06-18

Damski Juhani 91367556H

2026-06-22