
Kohtuuhintaisen asumisen toimialakatsaus 2025

Toukokuu 2025

**Kohtuuhintaisten vuokra-
ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry**



TIIVISTELMÄ

Valtion tuella on tuotettu Suomeen kohtuuhintaista asumista jo 75 vuoden ajan. Tänä aikana yli 36 prosenttia vuosittaisesta uudistuotannosta on ollut valtion tukemia asuntoja. Toisaalta osuus on finanssikriisin jälkeen pudonnut 23 prosenttiin. Valtion tukeman asuntotuosjärjestelmän kustannukset yhteiskunnalle olivat vuonna 2024 noin 290 miljoonaa euroa. Kuitenkin asumistukijärjestelmään verrattuna valtion tukeman asuntotuosjärjestelmän kustannukset ovat matalat, sillä valtio maksoi viime vuonna asumistukia yli yksitoista kertaa valtion tukeman asuntotuosjärjestelmän kustannusten verran. Reaaliset asumistukimenot ovat lähes tuplaantuneet finanssikriisin jälkeen.

Noin 25 prosentilla suomalaisista on kohtuuttomat asuinmenot – alimmissa tuloluokassa näin on noin 40 prosentilla. Väestön ennustetaan vähenevän 2020-luvulla lähes neljässä viidestä Suomen kunnista ja koko maan väkiluvun odotetaan kääntyvän laskuun noin vuoden 2035 tienoilla. Samalla monessa kunnassa valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat ovat jopa vapaarahoitteisia vuokria korkeammat. Nämä kunnat ovat usein samoja, joissa väestö vähenee. Toisaalta käytännössä kaikilla isoilla kaupunkialueilla väestön ennustetaan kasvavan voimakkaasti kuluvalle vuosikymmenellä ja valtion tukemat vuokrat ovat noin 15–45 prosenttia vapaarahoitteisia vuokria matalammat.

Asuntotuosjärjestelmän tarpeen ennustetaan pysyvän Suomessa aiempia vuosia vastaavana, vaikkakin sen odotetaan keskittyvän enemmän suurin kaupunkeihin. Kohtuuhintaisen asumisen tulevaisuutta Suomessa vaarantavat kuitenkin useat tekijät. Sen lisäksi, että asuntokysynnän alueellisen eriytymisen odotetaan kasvavan, kohtuuhintaisen asumisen haasteena on ikääntyvä asuntokanta, keskittyneet rahoitusmarkkinat sekä arvaamattomat kustannusvaihtelut. Korkeimpana aitana kohtuuhintaisen asumisen kehittämisessä on kuitenkin asuntopolitiikan nopeat muutokset.

Rakennusala kärvistelee edelleen ehkä historiansa suurimmassa kriisissä. Vuonna 2025 kohtuuhintainen asuntotuosjärjestelmä vastaa reilusta 30 prosentista kaikesta Suomen uudisasuntotuosjärjestelmästä, kun edellisen vuoden korkotukilainavaltuutta on laskettu viime vuoden 2,25 miljardista eurosta 1,75 miljardiin euroon. Viime vuonna valtion tukeman asuntorakentamisen osuus oli lähes 50 prosenttia

uudistuotannosta. Vuosina 2026–2027 korkotukilainavaltuus laskee noin 1 miljardiin euroon vuodessa. Korkotukilainavaltuuden vähennys perustuu kuitenkin hyvin epävarmalle oletukselle vapaarahoitteisen asuntotuotannon käynnistymisestä toden teolla vuonna 2025. Olisi kuitenkin oleellista, että korkotukilainavaltuuden tasoa tarkistetaan vuosien 2025–2027 osalta ylöspäin. Sen lisäksi, että tällä olisi myönteisiä työllisyysvaikutuksia rakennussektorilla ja Suomen taloudessa ylipäänsä, parantaisi se myös kohtuuhintaisen asumisen saatavuutta.

Suomen asumisoikeusasuntojen uudistuotanto on päätetty lopettaa vuoden 2026 jälkeen. Asumisoikeusasunnot ovat olleet suosittu ja parhaiten toimivaksi havaittu välimuoto vuokra- ja omistusasumisen välillä. Niissä asuu noin 100 000 suomalaista erityisesti suurilla kaupunkiseuduilla. Asumisoikeusasuminen mahdollistaa monipuolisen kohtuuhintaisen asumisen myös pieni- ja keskituloisille ihmisille.

Rakennusalan ahdinkoa lisää myös erityisryhmien investointiavustusvaltuuden leikkaus. Vuonna 2023 valtuuden taso oli vielä 120 miljoonaa euroa. Valtuus lähes puolittui vuodeksi 2024 ja laskee entisestään vain neljännekseen tästä vuonna 2025. Tämä 15 miljoonaa euroa on täysin riittämätön kattamaan erityisryhmien asuntohankkeisiin kohdistuvaa kysyntää. Valtuudella mahdollistetaan kaikkein haavoittuvimmassa asemassa oleville kohtuuhintaista asumista.

Toisaalta rakennusala kurjistaa vähäinen korjausrakentaminen, mikä johtaa samalla myös asuinrakennusten korjausvelan kasvamiseen entisestään. Lisäksi lisääntyvät energiatehokkuusvaatimukset nostavat asuinrakennusten ylläpidon ja korjausten kustannuksia.

1. Korkotukilainavaltuus on nostettava 2,25 miljardiin euroon vuonna 2025, 1,75 miljardiin euroon vuonna 2026 ja 1,25 miljardiin euroon vuonna 2027.
2. Asumisoikeusasuntojen uudistuotantoa tulee jatkaa vuodesta 2026 eteenpäin.

-
3. Investointiavustusvaltuus vuodelle 2026 tulisi nostaa vähintään edellisvuoden tasolle 65 miljoonaan euroon. Valtuuden määrä tulisi olla 65 miljoonaa euroa myös vuonna 2026.
 4. Asuinrakennusten korjaukseen osoitetaan määräaikainen 50 miljoonan euron korjausavustus, josta 20 miljoonaa euroa kohdistetaan valtion tukemilla asuntotoimijoille ja 30 miljoonaa euroa asunto-osakeyhtiöille ja pientaloille.
 5. Nimetään asuntorakennemuutosalueita, joiden valtion tukeman asuntokannan ja niiden omistajien toimintaa sopeutetaan ja tervehdytetään 10 miljoonalla eurolla vuodessa seuraavan vuosikymmenen aikana.

SUMMARY

With the support of the Finnish State, affordable housing has been produced in Finland for 75 years. During this time, over 36 percent of the annual new housing production has been state-subsidized housing. However, since the financial crisis, this share has dropped to 23 percent. In 2024, the cost of the state-subsidized production to society was slightly over €290 million euros. However, compared to the housing subsidy system, the costs of the state-subsidized housing production are low, as the state paid over eleven times the cost of the state-subsidized production in housing subsidies last year. Real housing subsidy expenses have almost doubled since the financial crisis.

Around 25 percent of Finns have unreasonable housing costs – in the lowest income bracket, this is the case for almost 40 percent. It is predicted that the population will decrease in nearly four out of five Finnish municipalities during the 2020s, and the total population of the country is expected to begin declining around 2035. At the same time, in many municipalities, rents for state-subsidized rental apartments are even higher than private market rents. These municipalities are often the same ones where the population is decreasing. On the other hand, in virtually all major urban areas, the population is predicted to grow significantly during this decade, and state-subsidized rents are about 15–45 percent lower than private market rents.

The demand for housing production in Finland is expected to remain similar to previous years, although it is anticipated to focus more on larger cities. However, the future of affordable housing in Finland is threatened by several factors. In addition to the expected increase in the regional divergence of housing demand, challenges to affordable housing include an aging housing stock, concentrated financial markets, and unpredictable cost fluctuations. The biggest barrier to the development of affordable housing, however, is the rapid changes in housing policy.

The construction industry is still struggling, possibly facing the biggest crisis in its history. In 2025, affordable housing production will account for over 30 percent of all new housing construction in Finland, as the interest subsidy loan authorization has been reduced from last year's €2.25 billion to €1.75 billion. Last year, state-supported housing construction accounted for nearly 50 percent of new production. In 2026–2027, the interest subsidy loan authorization will decrease further to €1 billion per year. However, this reduction is based on a highly uncertain assumption that market-financed housing production will truly take off in 2025. It is essential to reassess the level of interest subsidy loan authorization for 2025–2027 and increase it if necessary. In addition to its positive employment effects on the construction sector and the Finnish economy in general, this would also improve access to affordable housing.

The decision has been made to stop producing new right-of-occupancy housing after 2026. Right-of-occupancy housing, a popular and proven intermediate form between renting and owning, currently accommodates about 100 000 Finns, especially in major urban areas. These homes provide diverse and affordable living options for low- and middle-income people.

The distress in the construction industry is further exacerbated by the cut in investment aid authorization for special-needs groups. In 2023, the authorization level was still €120 million. It was halved for 2024 and will drop even further to just a quarter of that in 2025. This €15 million is entirely insufficient to meet the demand for housing projects targeted at special-needs groups. The authorization enables affordable housing for those in the most vulnerable positions.

On the other hand, the construction industry is also struggling due to the low level of renovation construction, which further increases the maintenance backlog of residential buildings. Additionally, rising energy efficiency requirements are driving up the costs of maintaining and renovating residential buildings.

1. The interest subsidy loan authorization should be increased to €2.25 billion in 2025 and €1.75 billion in 2026.
2. The production of new right-of-occupancy housing should continue also beyond 2026.

-
3. The investment aid authorization for special-needs groups for 2026 should be raised to at least the previous year's level of €65 million. The authorization amount should also be €65 million in 2026.
 4. A temporary €50 million renovation grant should be allocated for the repair of residential buildings, with €20 million directed to state-subsidized housing and €30 million to housing companies and detached houses.
 5. Designate housing structural change areas, where the operations of state-subsidized housing stock and its providers will be adjusted and stabilized with €10 million per year over the next decade.

SISÄLLYS

- Tiivistelmä
- Summary
- 1. Laatijasta
- 2. Johdanto
 - 2.1 Väestönkehitys
 - 2.2 Asuntotuotanto
- 3. Nykytilanne Suomen asuntomarkkinoilla
 - 3.1 Yleiskuva asuntotilanteesta
 - 3.2 Asuntojen hintakehitys
 - 3.3 Vuokrakehitys
- 4. Kohtuuhintainen asuminen ja sen haasteet
 - 4.1 Mitä tarkoitetaan kohtuuhintaisella asumisella?
 - 4.2 Haasteet kohtuuhintaisen asumisen saavuttamisessa
- 5. Kohtuuhintainen asuminen Suomessa
 - 5.1 Kohtuuhintaisen asumisen toimijat
 - 5.2 Valtion tukeman asuntotuotannon jakauma
 - 5.3 Kohtuuhintainen asuntokanta
- 6. Kohtuuhintaisen asumisen merkitys kansantaloudelle
 - 6.1 Miksi ja miten kohtuuhintaista asumista?
 - 6.2 Julkisen sektorin rooli
 - 6.3 Rahoitusmarkkinat
 - 6.4 Rakennusala
- 7. Kansainväliset vertailut
 - 7.1 Asumisen hinta Euroopassa
- 8. Tulevaisuuden näkymät ja suositukset
 - 8.1 Kohtuuhintaisen asumisen tulevaisuus
 - 8.2 Suositukset
- Sanasto
- Liitteet

1. LAATIJASTA

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVALLA on 133 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 % rajoituksenalaisista normaaleista valtion tukemista vuokra-asunnoista, noin 70 % kaikista rajoituksenalaista valtion tukemista vuokra-asunnoista ja noin 85 % asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2025 yhteensä noin 4 700 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

2. JOHDANTO

Tämän katsauksen tarkoitus on tarkastella kohtuuhintaisen asumisen toimialaa Suomessa laajasti käsitettynä.

Suurin asuntotarpeeseen ja siten asuntotuotantoon vaikuttava tekijä on väestömäärä ja sen kasvu. Tässä luvussa käsitellään väestönkehitystä sekä asuntotuotannon kehitystä.

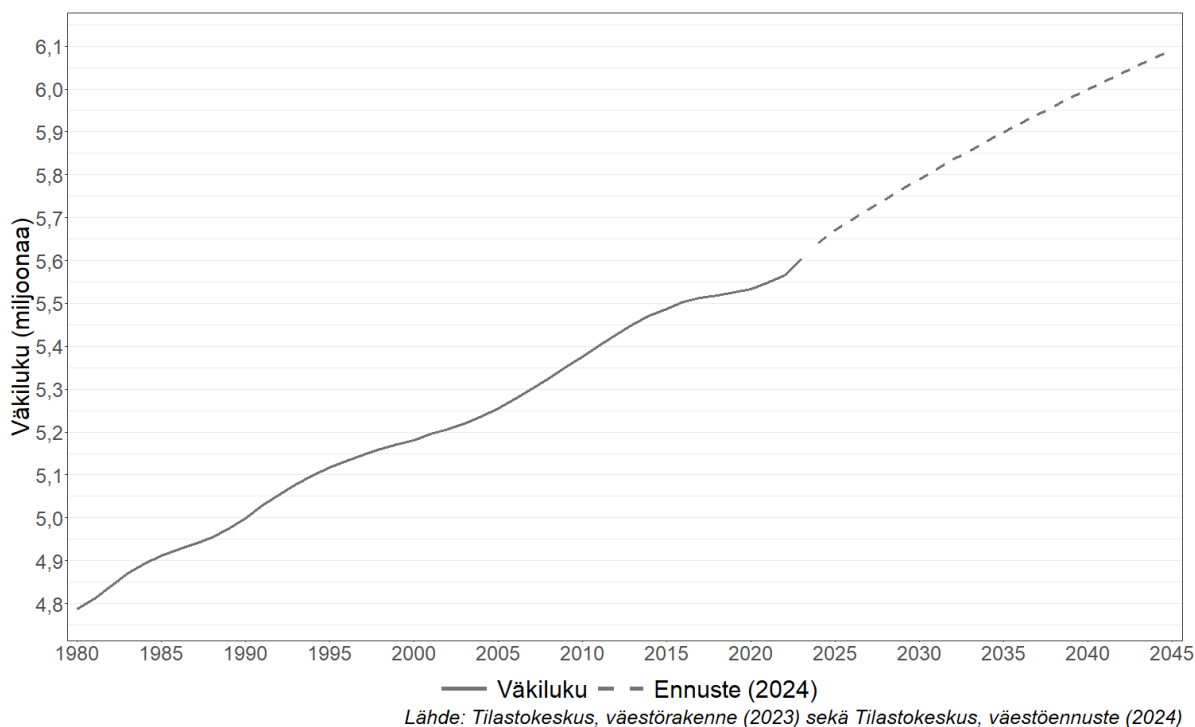
2.1 Väestönkehitys

Suomen väkiluku ylitti 5,6 miljoonaa henkilöä vuonna 2023 (ks. kuvio 1).

Tilastokeskuksen vuoden 2024 väestöennusteen mukaan Suomessa asuu vuonna 2045 noin 6,1 miljoonaa ja vuonna 2070 noin 6,5 miljoonaa henkilöä. On kuitenkin huomattava, että Tilastokeskuksen väestöennuste ei ole ennuste sanan varsinaisessa merkityksessä vaan ennemmin laskutoimitus, joka kertoo, mikä alueen väestömäärä olisi, mikäli väestönkehitys jatkuisi laatimisvuoden tasolla. Syntyvyys, kuolleisuus ja muuttoliike toisin sanoen oletetaan vakioiksi. Väestöennusteessa Suomen odotetaan saavan muuttovoittoa joka vuosi 40 000 henkilöä vuodesta 2026 eteenpäin.

Vuonna 2024 suomalaisten naisten kokonaishedelmällisyysluku oli 1,25.¹ Tämä on koko vuodesta 1776 alkavan mittaushistorian alhaisin lukema. Kokonaishedelmällisyysluvulla tarkoitetaan sitä lapsimäärää, jonka nainen synnyttäisi elämänsä aikana, mikäli kyseisen vuoden hedelmällisyys pysyisi samana koko tämän ajan. Maakunnista korkein kokonaishedelmällisyysluku oli Keski-Pohjanmaalla (1,72) ja matalin Kymenlaaksossa (1,06). Keskimäärin suurissa kaupungeissa kokonaishedelmällisyys on koko maan tasoa alhaisempi. Vuonna 2024 syntyneistä lapsista 18 % syntyi muita kuin kotimaan kieliä äidinkielenään puhuville naisille.

¹ Tilastokeskus, syntyneet (2024).



Kuvio 1: Suomen väestömäärä ja -ennuste vuosittain (1980–2045)

Vuonna 2024 työikäisiä eli 15–64-vuotiaita oli Suomessa 3,49 miljoonaa eli 62 % väestöstä.² Väestöennusteessa työikäisen väestön määrä saavuttaisi huippunsa (3,84 miljoonaa) 2050-luvun alussa. Vuonna 2023 Suomen taloudellinen huoltosuhde oli 132.³ Luku tarkoittaa, että sataa työssäkäyvää henkilöä kohti oli 132 ei-työssäkäyvää, siis työtöntä tai työvoiman ulkopuolista (sisältäen lapset ja eläkeläiset) henkilöä. Huoltosuhde on laskenut hieman, sillä vuonna 2015 se oli 143 ja 142 vuonna 2020. Matalin taloudellinen huoltosuhde vuonna 2022 oli Ahvenanmaalla ja Uudellamaalla (112) ja korkein Etelä-Savossa (166).

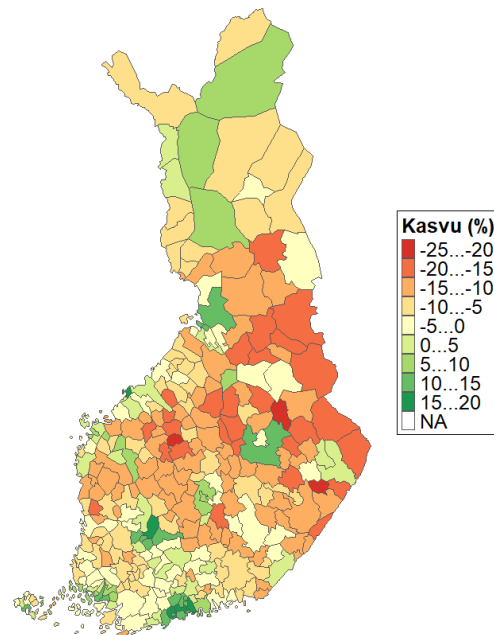
Tarkasteltaessa väestönkasvua kunnittain havaitaan, että vuosina 2024–2035 väestön odotetaan laskevan lukumääräisesti suurimmassa osassa kuntia (ks. kuvio 2). 240 kunnassa väestön ennustetaan laskevan ja 69:ssä kasvavan. Kuntien väestönkasvun mediaani eli lukujonon keskimäinen arvo on -7,8 %. Erityisesti itäisessä ja keskisessä Suomessa väkiluvun ennustetaan laskevan monilla paikkakunnilla 10–20 % reilussa vuosikymmenessä. Suurissa kaupungeissa, rannikkoseuduilla ja pohjoisessa väestön ennustetaan kuitenkin paikoin kasvavan. Esimerkiksi Espoossa (19,5 %), Vantaalla (16,4

² Tilastokeskus, väestörakenne (2024).

³ Tilastokeskus, työssäkäynti (2023).

%), Tampereella (16,0 %), Helsingissä (13,5 %), Turussa (12,5 %), Oulussa (10,3 %) ja Kuopiossa (10,3 %) väkiluku kasvaa merkittävästi.

Kunnittaisesta väestöennusteesta vuosille 2024–2045 piirtyy vuoteen 2035 ulottuvaa ennustetta vastaava kuva, joskin erot maan eri osien välillä ovat entistä räikeämmät ja tällä aikavälillä kuntien väestönkasvun mediaani on -10,5 % (ks. liitteen kuvio 27).



Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste (2024)

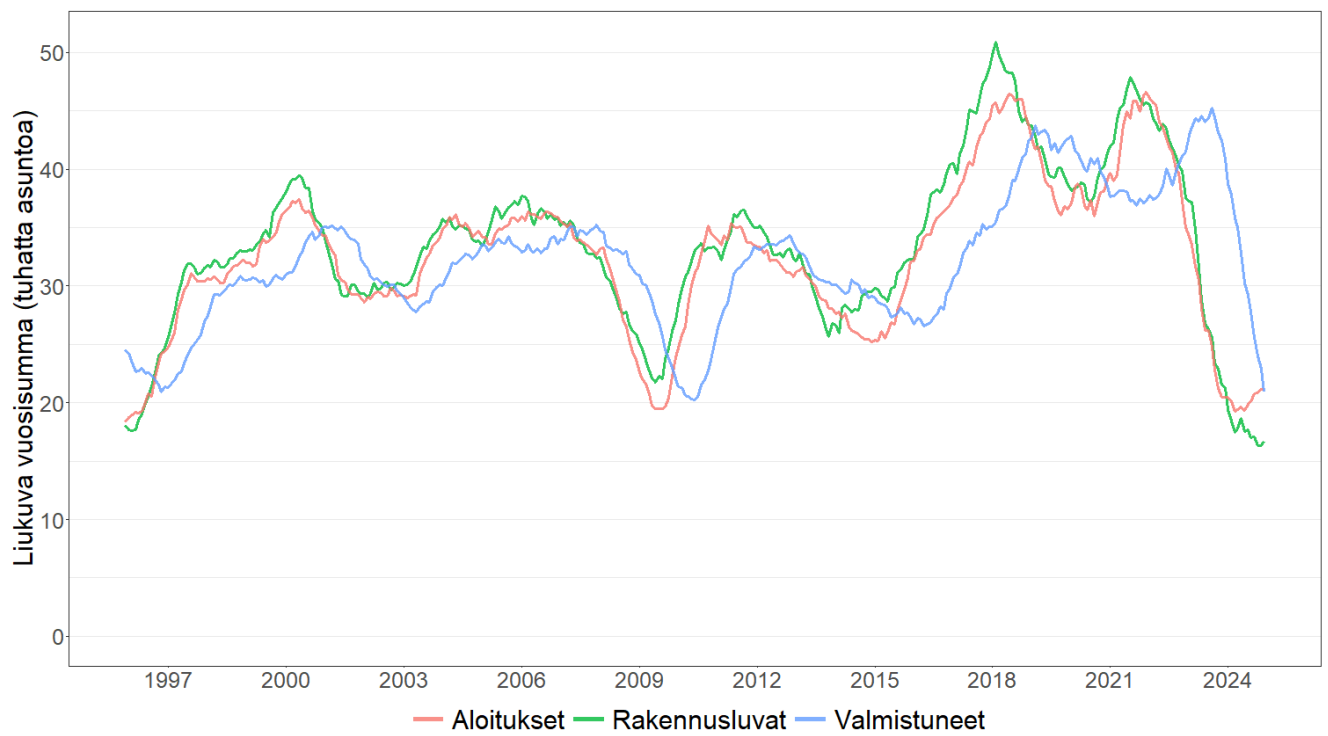
Kuvio 2: Väestönkasvu 2024–2035

2.2 Asuntotuotanto

Suomen asuntotuotanto oli vuositasolla noin 30 000–35 000 asuntoa 1990-luvun lopusta 2010-luvun puoliväliin. Tosin finanssikriisin ja eurokriisin vuosina tuotantomäärä tippui 20–25 000. Vuosina 2017–2021 uudisasuntotuotanto kiihtyi yli 40 000 vuosittaiseen asuntoon. Nousu päättyi kuitenkin vuonna 2022, kun koronaviruspandemian ja Ukrainan sodan yhteisvaikutuksesta inflaatio ja korkotasot nousivat hyvin nopeasti.

Vuosina 2023 ja 2024 alkava asuntotuotanto oli alle 20 000 asuntoa. Rakennusluvut ovat paras ennuste tulevaisuuden alkavasta asuntotuotannosta, sillä kuten kuvioista 3 käy ilmi, alkava asuntotuotanto ja valmistuneet asunnot seuraavat lupamäärien perässä. Karkea arvio ajasta, joka keskimäärin kuluu rakennusluvan myöntämisestä asuinrakennuksen valmistumiseen, on noin 1,5 vuotta. Vuoden 2024 aikana

myönnettiin rakennuslupa alle 17 000 asunnolle, mikä on matalin lukema vuodesta 1995 alkavassa tilastoinnissa.



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto (12/2024)

Kuvio 3: Myönnetyt rakennusluvut, aloitukset ja valmistuneet asunnot kuukausittain (1995–2024)

3. NYKYTILANNE SUOMEN ASUNTOMARKKINOILLA

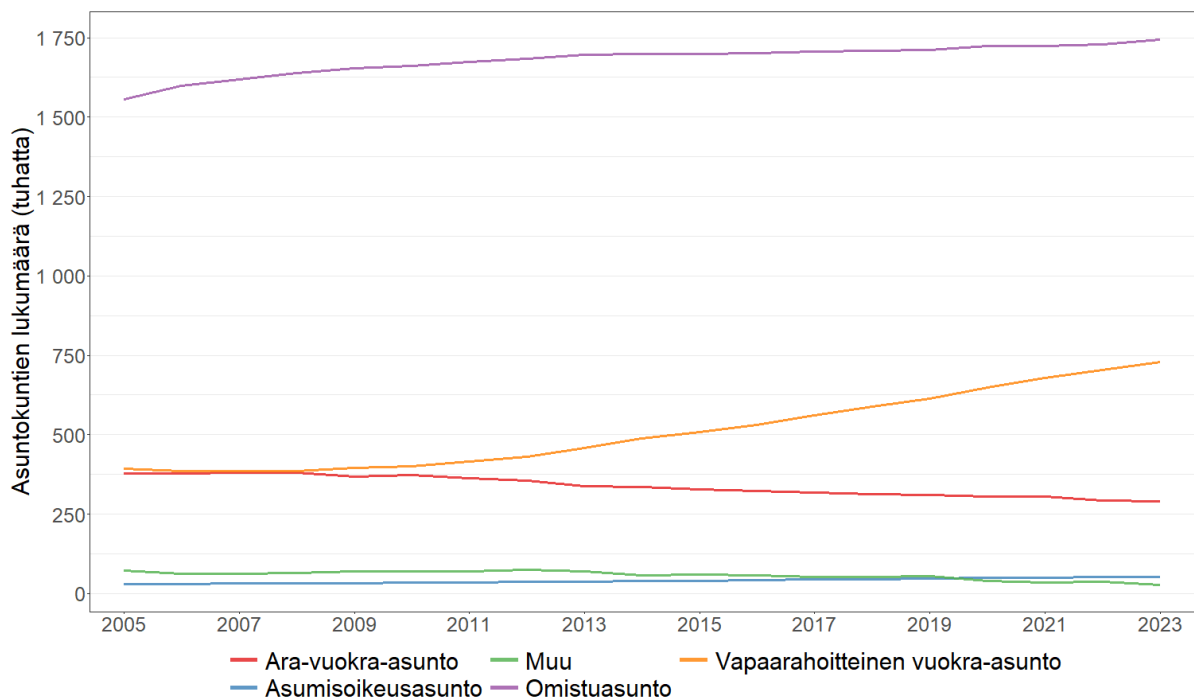
Seuraavaksi tarkastellaan asuntorakennetta, asumismenoja sekä asuntojen hinta- ja vuokrakehitystä. Yhteenvedo asuntojen hallintamuotojen vertailusta koko maan tasolla löytyy liitteen taulukosta 1. Siitä käy ilmi eri hallintamuodoissa asuvien kotitalouksien koko, asuntojen huoneiden lukumäärä, talotyyppi sekä asunnon keskimääräinen hinta ja pinta-ala.

3.1 Yleiskuva

Suurin muutos Suomen asuntorakenteessa kahden viime vuosikymmenen aikana on ollut vuokra-asumisen siirtyminen vapaarahoitteiseen suuntaan, kuten kuvio 4 kertoo. Vielä vuonna 2007 vapaarahoitteisissa ja valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asui suurin piirtein saman verran kotitalouksia, 380 000 kummassakin. Tästä vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien kotitalouksien lukumäärä on sittemmin kasvanut 90 %, kun taas valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien määrä on laskenut 23 %.

Vuonna 2023 Suomessa oli noin 2,84 miljoonaa kotitaloutta. Näistä 1,74 miljoonaa eli 61 % asui omistusasunnossa. Käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asui 290 000 kotitaloutta, mikä vastasi 10 %:tä.⁴ Vapaarahoitteisessa tai valtion tukemien asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneessa vuokra-asunnossa asui 730 000 kotitaloutta eli 26 %. Reilut 50 000 kotitaloutta, mikä vastasi noin 2 %, asui asumisoikeusasunnossa. Vajaan 30 000 kotitalouden (1 %) asunnon hallintaperuste oli jokin muu tai tuntematon. Asuntoväestöllä laskettuna hallintamuotojen suhteelliset osuudet ovat kutakuinkin samat, joskin omistusasujien osuus koko asuntoväestöstä on vielä edellä esitettyä suurempi ja toisaalta vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien osuus on pienempi.

⁴ Tästä noin 70 % oli valtion tukemia normaaleja vuokra-asuntoja ja noin 30 % valtion tukemia erityisryhmien vuokra-asuntoja.

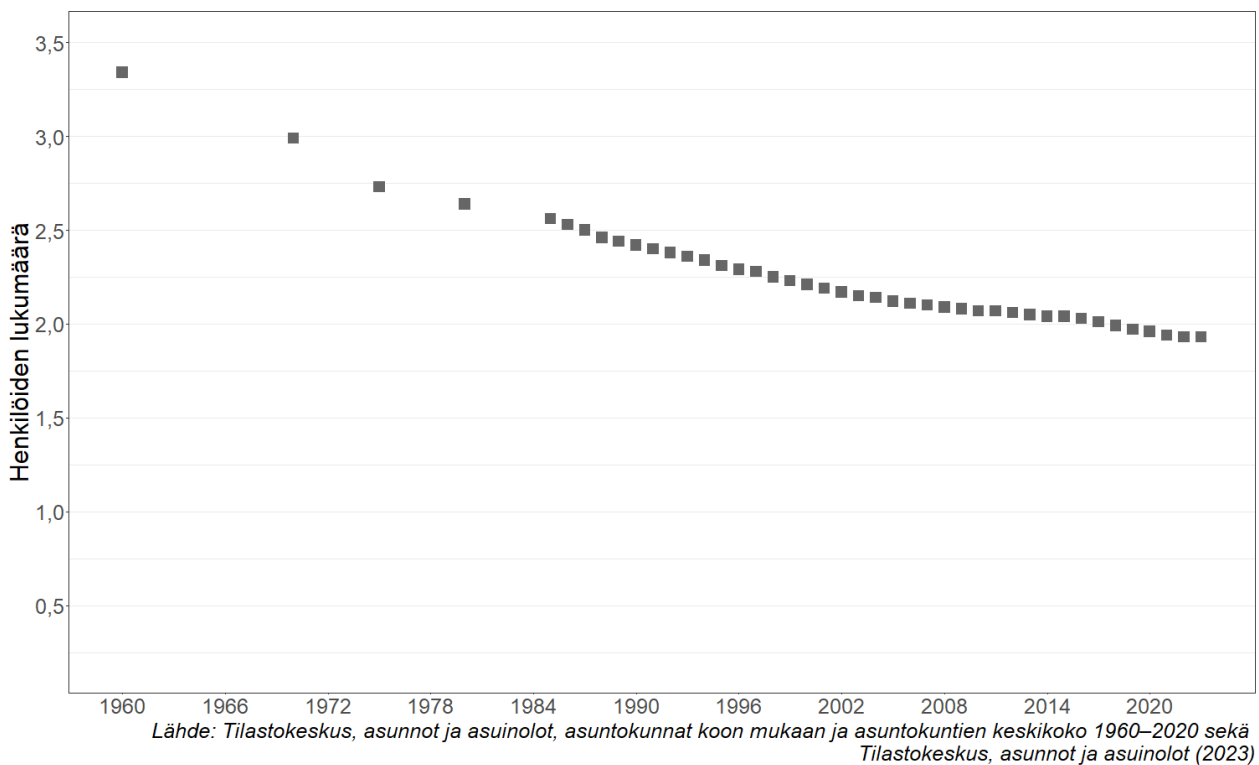


Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot (2023)

Kuvio 4: Asuntokunnat asunnon hallintaperusteen mukaan vuosittain (2005–2023)

Liitteen taulukon 1 lukujen avulla voidaan laskea karkea arvio Suomen vuokramarkkinoiden teoreettisesta koosta. Yhteensä vuokria maksetaan vuodessa noin 8,93 miljardia euroa, josta 6,65 miljardia euroa (74 %) tulee vapaaehtoiselta vuokramarkkinalta ja 2,28 miljardia euroa (26 %) valtion tukemalta puolelta. Lisäksi asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita maksetaan vuodessa noin 580 miljoonan euron verran.

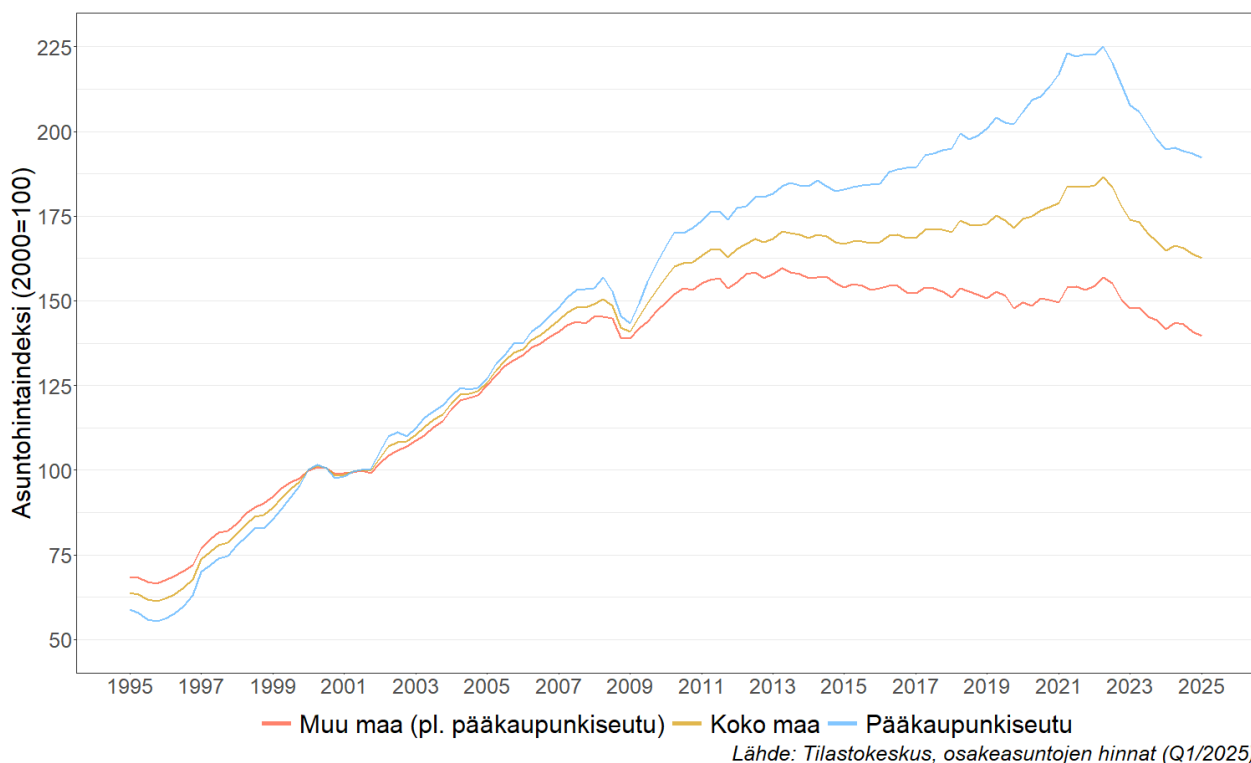
Asumisessa on jo pitkään näkynyt kotitalouden keskikoon dramaattinen pienentyminen, mikä näkyy kuviosta 5. Vuonna 1960 asuntokunnan keskikoko oli 3,34 henkeä. Keskikoko oli 2,99 vuonna 1970, 2,64 vuonna 1980, 2,42 vuonna 1990, 2,21 vuonna 2000, 2,07 vuonna 2010 ja 1,96 vuonna 2020. Vuonna 2023 asuntokuntaan kuului keskimäärin enää 1,93 henkilöä, mikä on 1,41 henkilöä vähemmän kuin vuonna 1960 (-42 %) ja 0,59 henkilöä vähemmän kuin vuonna 1990 (-15 %). Kuten liitteen kuviosta 29 käy ilmi, keskikoon pienentymiseen on vaikuttanut erityisesti 1 hengen kotitalouksien osuuden voimakas kasvu ja vähintään 4 hengen kotitalouksien osuuden vastaava lasku. Tämä on luonnollisesti johtanut pienempien asuntojen kysynnän kasvuun suurempien asuntojen kustannuksella.



Kuvio 5: Asuntokunnan keskimääräinen koko Suomessa vuosittain (1960–2023)

3.2 Asuntojen hintakehitys

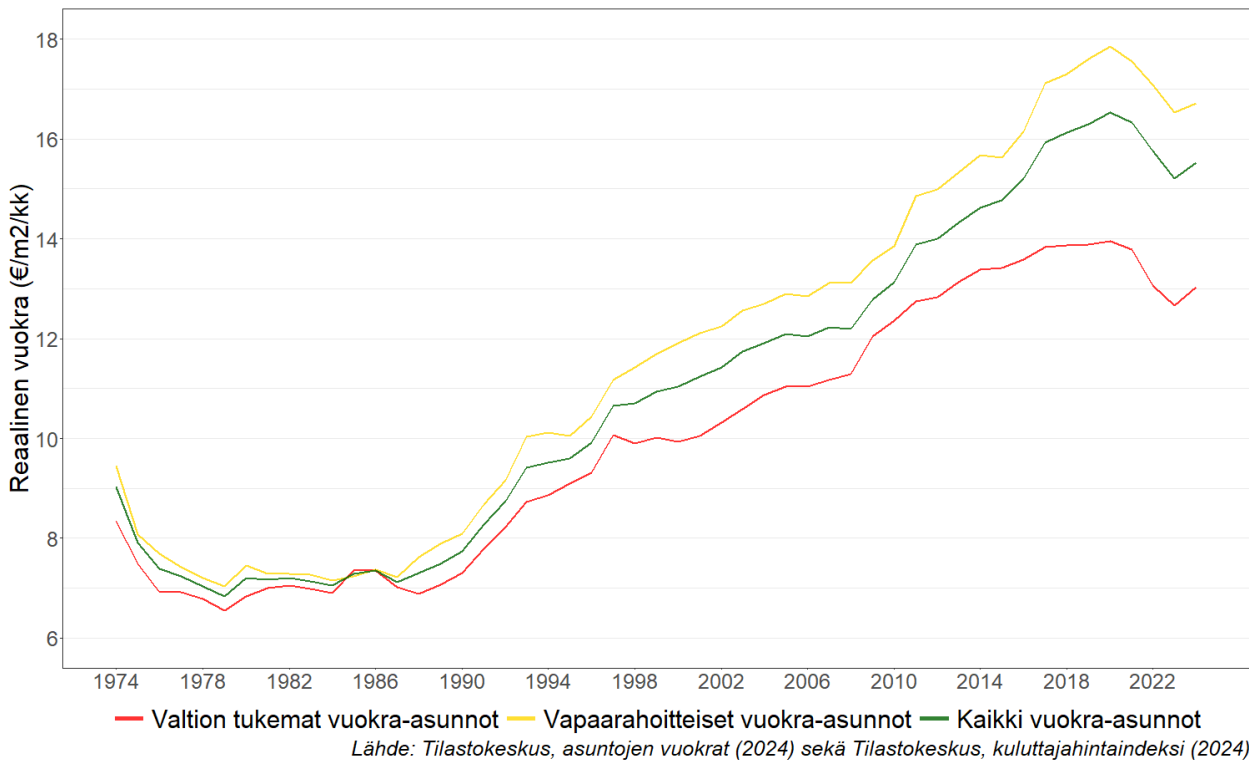
Vanhojen osakeasuntojen hinnoissa on havaittavissa suuri alueellinen eriytyminen, erityisesti kun tarkastellaan tilannetta finanssikriisin jälkeen (ks. kuvio 6). Ennen viime aikojen hintaromahdusta vanhojen osakeasuntojen reaaliset hinnat olivat nousseet pääkaupunkiseudulla vuodesta 2000 lukien keskimäärin 125 %, mutta muualla maassa vain reilut 50 %. Viimeaikainen hintakehitys on kuitenkin hieman tasannut tätä tilannetta, sillä kun otetaan huomioon kehitys koko 2000-luvulla, ovat vanhojen osakeasuntojen hinnat noin 90 % korkeammalla vuonna 2025 kuin vuonna 2000. Tosin muualla maassa hinnat ovat nousseet vuodesta 2000 noin 40 % vuoden 2025 alkuun tultaessa.



Kuvio 6: Vanhojen osakeasuntojen reaalin hintaindeksi kvartaaleittain (1995–2025)

3.3 Vuokrakehitys

Myös vuokramarkkinoilla on havaittavissa vastaavanlainen eriytymiskehitys alueiden välillä. Kuviossa 7 tarkastellaan kuitenkin vuokramarkkinoita asunnon rahoitusmuodon mukaan. Vaparahoitteisten ja valtion tukemien vuokra-asuntojen reaalisten vuokrien erotus oli vuonna 2010 vielä 1,47 euroa per neliö, mutta tämä ero on kasvanut 3,81 euroon per neliö vuonna 2023. Eroa on siis tullut lisää 159 % – ja tämä luku ottaa huomioon myös viimeaikaisen hintakehityksen, jonka takia valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat nousseet selkeästi vaparahoitteisia vuokra-asuntoja nopeammin.



Kuvio 7: Keskimääräinen vuokra vuoden 2024 rahassa vuosittain (1974–2024)

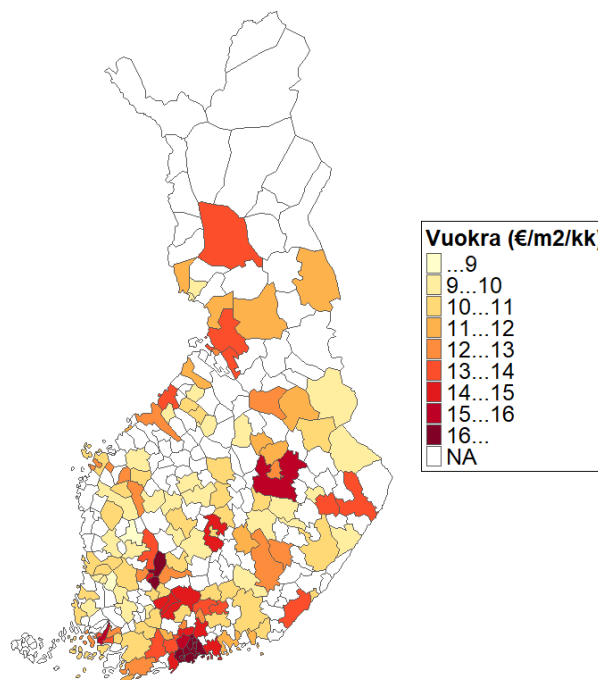
Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrien kasvu parina viime vuonna on havaittavissa liitteen kuviosta 30. Vapaaehtoisissa vuokra-asunnoissa vuokrien nousu on ollut maltillisempaa. Tämä kehitys johtuu pääasiassa siitä, että siinä missä vapaaehtoiset vuokrat määräytyvät markkinaperusteisesti kysynnän ja tarjonnan lakien mukaan, on viimeaikainen voimakas inflaatio- ja korkokehitys siirtynyt käytännössä suoraan valtion tukemien asuntojen vuokriin.

Valtion tukemien asuntojen vuokrien nousu on ollut erityisen nopeaa pääkaupunkiseudulla, missä muun muassa lainamäärät ovat muuta maata suuremmat, jolloin myös korkokustannukset muodostavat suuremman osan kuluista. Lisäksi valtion tukeman asuntotuotantojärjestelmän tasausmekanismi nostaa pääkaupunkiseudun vuokria, sillä siellä tehdään muuta maata enemmän uudis- ja perusparannusinvestointeja. Toisaalta vapaaehtoisella puolella pääkaupunkiseudulla on viime aikoina ollut huomattavaa ylitarjontaa vuokra-asunnoista, mikä hidastaa vuokrien korotustahtia.

Kuvio 8 osoittaa, että Tilastokeskuksen vuoden 2025 ensimmäisen vuosineljänneksen vuokratilastojen mukaan keskimääräinen asunneliökohtainen vuokra on korkein suurissa kaupungeissa. Vapaaehtoisien vuokra-asuntojen korkein keskimääräinen

neliövuokra on Espoossa (22,3 euroa) ja Helsingissä (21,4 euroa).⁵ Muista suurista kaupungeista myös Vantaalla (19,4 euroa), Tampereella (16,0 euroa), Turussa (15,2 euroa), Kuopiossa (15,1 euroa), Jyväskylässä (14,3 euroa) sekä Oulussa ja Lahdessa (13,6 euroa) on keskimäärin kuntien mediaania eli lukujanalle asetettujen vuokrien keskimmäistä arvoa, 11,0 euroa per neliö, korkeammat vuokrat.

Kuitenkin tämän joukon ulkopuolelta löytyy runsaasti kuntia, joissa keskimääräinen vuokra on jopa puolet alhaisempi. Lisäksi lähes puolet Suomen kunnista jää kokonaan tarkastelun ulkopuolelle, johon pääasiallisena syynä on havaintojen, siis vuokrasopimusten, vähäinen määrä. Näissä ulkopuolelle jääneissä vuokrataso on todennäköisesti mediaanin alapuolella.



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat (Q1/2025) sekä omat laskelmat

Kuvio 8: Vapaarahoitteisen vuokra-asunnon keskimääräinen vuokra (2025)

Kuvio 9 esittää valtion tukemien vuokra-asuntojen kunnittaisia neliövuokria. Kunnittaisten vuokrien mediaani on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen

⁵ Tilastokeskus julkaisee vuokra-aineiston postinumeroalueetasolla ja huoneluvun mukaisesti jaoteltuna. Aineisto perustuu vuokratyhtiöiden raportointiin vuokriin ja Kelan asumistukirekisteriin. Mikäli kuitenkin yksittäiseltä postinumeroalueelta on alle 20 havaintoa, vuokratietoa ei julkaista. Kunnittainen keskimääräinen vuokrataso on laskettu käyttäen vuokra-asuntojen lukumäärää kullakin postinumeroalueella painona. Ensisijaisesti on käytetty kaksioiden vuokria, toissijaisesti yksiöiden, kolmantena kolmioiden ja sitä suurempien.

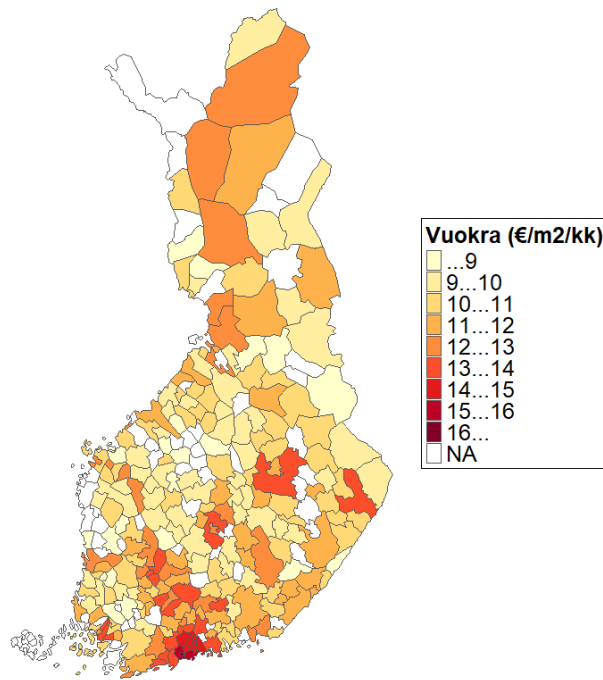
(Varke) helmikuun 2025 tilastojen mukaan 10,7 euroa asuinneliöltä.⁶ Korkein vuokra per asuinneliö on suurista kaupungeista Espoossa ja Helsingissä (15,2 euroa). Myös muista suurista kaupungeista löytyy korkeimmat valtion tukemien asuntojen keskivuokrat: Vantaalta (14,8 euroa), Tampereelta ja Jyväskylästä (13,8 euroa), Kuopiosta (13,3 euroa), Lahdesta (13,2 euroa), Turusta (13,1 euroa) sekä Oulusta (12,1 euroa).

Toisaalta esimerkiksi Kankaanpäässä ja Ylitorniolla, joissa keskimääräinen valtion tukeman asunnon vuokra on 7,9 euroa per neliö, vuokra on huomattavasti mediaanin alapuolella. Erityisesti itäisessä ja keskisessä Suomessa on suuria alueita isompien kaupunkien ulkopuolella, joissa valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat alle mediaanin.

Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ovat vuonna 2025 koko maassa keskimäärin 13,69 euroa asuinneliöltä.⁷ Käyttövastikkeet ovat nousseet 3,8 % vuodesta 2024 ja 18,5 % vuodesta 2022. Tosin on huomattava, että asumisoikeusasuntoja on pääosin vain suurimmissa kaupungeissa, joissa myös vuokrat ovat korkeammat kuin koko maassa keskimäärin. Vuonna 2025 valtion tukemien erityisryhmien vuokra-asuntojen keskimääräinen vuokra on 14,29 euroa per asuinneliö. Suhteellisen korkea keskimääräinen vuokra johtuu erityisryhmien erilaisista asumistarpeista.

⁶ Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vuokratilasto perustuu Kelan yleistä asumistukea saavien vuokratietoihin. Kuntakohtaiset vuokratiedot julkaistaan, mikäli kunnasta on vähintään 10 havaintoa. Tässä katsauksessa tarkastellaan kaikkien valtion tukemien vuokra-asuntotyyppien (huoneluku) vuokria yhteensä.

⁷ KOVA ry:n tilastokysely jäsenistölle (2025).



Lähde: Varke, Kelan yleistä asumistukea saavien vuokratiedot (02/2025)

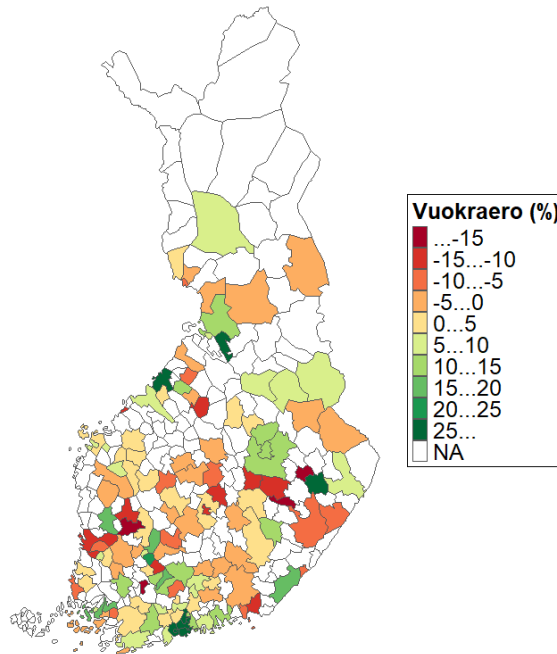
Kuvio 9: Valtion tukeman vuokra-asunnon keskimääräinen vuokra (2025)

Seuraavaksi yhdistetään kaksi edellistä ja tarkastellaan vapaarahoitteisten ja valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokraeroa kunnittain kuviossa 10. Kunnittaisten erojen mediaani on 1,6 %. Suurin ero vuokramuotojen välillä on suurista kaupungeista Espoossa (47 %) ja Helsingissä (41 %). Merkittäviä eroja löytyy myös Vantaalta (31 %), Turusta (17 %), Tampereelta (16 %), Kuopiosta (14 %) sekä Oulusta (13 %). Toisaalta rahoitusmuotojen välinen vuokraero on hieman pienempi suurista kaupungeista Lahdessa ja Jyväskylässä (3 %).

Toisaalta suurten kaupunkien ulkopuolella on useita kuntia, joissa keskimääräiset valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat keskimääräisiä vapaarahoitteisia vuokria suuremmat. Tässä on kuitenkin hyvä huomioida, että vaikka Tilastokeskuksen vuokratilastot kattavat myös muita kuin Kelan asumistukea saavien vuokratietoja, ei pienistä kunnista välttämättä tällaisia havaintoja juuri löydy ja joka tapauksessa pienten kuntien vuokratilastot saattavat perustua pieneen määrään havaintoja. Tosin vertailua ei voida ensinkään tehdä kuin alle puolelle Suomen kunnista eli isoja osia maasta jää kokonaan tämän vertailun ulkopuolelle.

On mielenkiintoista havaita nämä vuokramarkkinoiden erot. Toisaalta vapaarahoitteisella puolella vuokria painetaan kasvukeskusten ulkopuolella alaspäin kysynnän ja tarjonnan epäsuhdan takia, käytännössä kysynnän vähäisyyden takia, kun

Samalla korkeat korjaus- ja ylläpitokustannukset, jotka rasittavat suurta ja vanhenevaa kiinteistökantaa, estävät valtion tukemien asuntojen vuokria laskemasta.



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat (Q1/2025), Varke, Kelan yleistä asumistukea saavien vuokratiedot (02/2025) sekä omat laskelmat

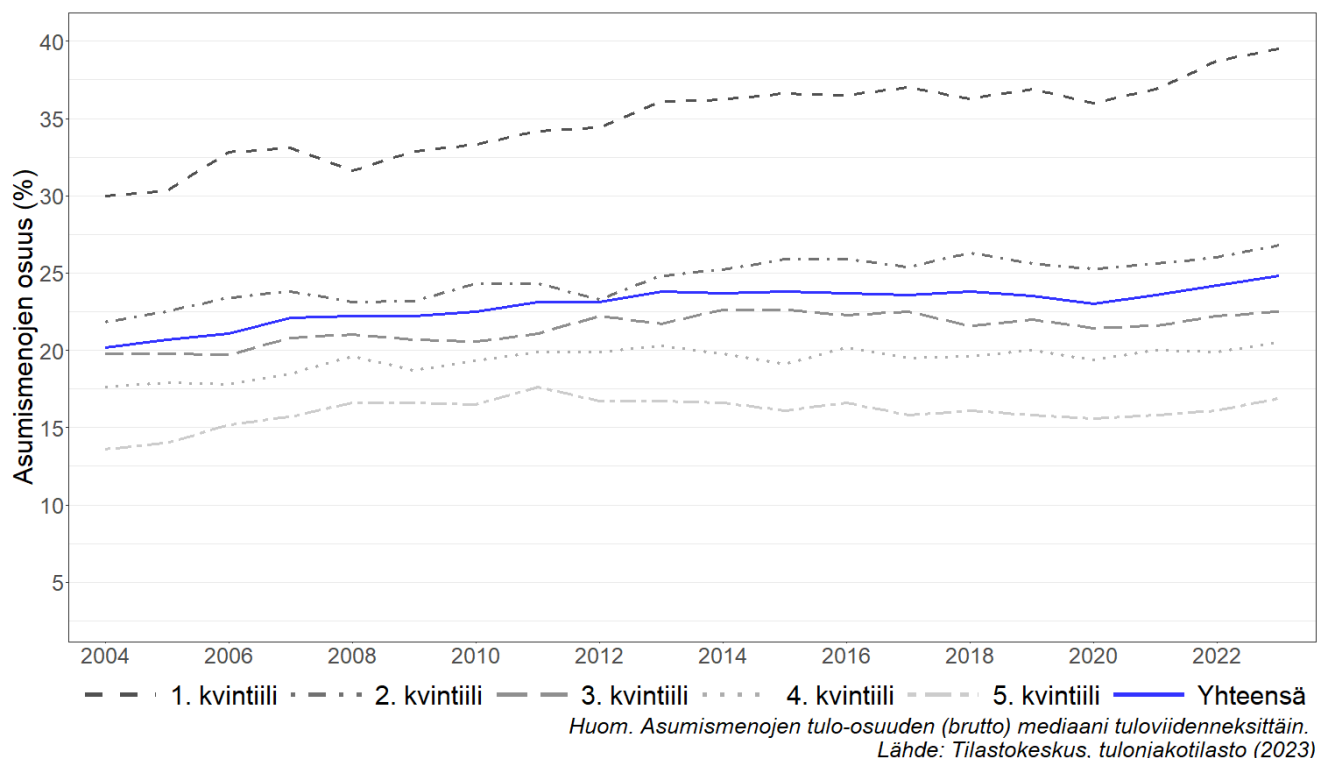
Kuvio 10: Vaparaohitteisten ja valtion tukemien asuntojen vuokraero (2025)

4. KOHTUUHINTAINEN ASUMINEN JA SEN HAASTEET

Tässä luvussa käsitellään kohtuuhintaisen asumisen käsitettä sekä haasteita kohtuuhintaisen asumisen saavuttamisessa.

4.1 Mitä tarkoitetaan kohtuuhintaisella asumisella?

Asumismenot vastasivat vuonna 2023 keskimäärin 24,8 %:sta kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista. Kuviosta 11 havaitaan, että vuonna 2004 vastaava osuus oli 20,2 %. Trendi on ollut samanlainen kaikissa tuloluokissa, mutta erityisen suurta asumismenojen osuuden kasvu on ollut tuloasteikon alapäässä. Vuonna 2023 alimman tuloviidenneksen käytettävissä olevista tuloista 39,5 % meni asumiseen, mikä on lähes 10 prosenttiyksikköä enemmän kuin kaksi vuosikymmentä aiemmin. Kaikkien kotitalouksien joukossa asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista oli vuonna 2022 suurin vuokra-asunnossa asuvilla (34,8 %) ja pienin omistusasujilla (18,8 %).



Kuvio 11: Asumismenojen osuus kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista tuloviidenneksittäin ja vuosittain (2004–2023)

Eurostat ja OECD määrittelevät asumisen kohtuuhintaiseksi, kun siihen kuluu korkeintaan 40 % kotitalouden käytettävissä olevista tuloista.⁸ Toisaalta esimerkiksi Yhdysvaltojen asuntovirasto HUD (Department of Housing and Urban Development) käyttää kohtuuhintaisuuden määritelmänä 30 %:n rajaa.⁹

Eurostatin määritelmän mukaan 5,5 %:lla suomalaisista on kohtuuttomat asuinmenot.¹⁰ Erot ovat kuitenkin suuria asumismuotojen välillä. Omistusasujista 2 %:lla on kohtuuttomat asuinmenot. Toisaalta vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvista 15,3 %:lla asuinmenot ovat kohtuuttomat. Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien joukossa osuus on hieman matalampi, 11,7 %.

Kohtuuhintainen ja sosiaalinen asuminen ovat käsitteitä, jotka menevät helposti sekaisin. Yleisesti kohtuuhintaisella asumisella tarkoitetaan erityisesti pieni- ja keskituloisille tuloihin suhteutettuna kohtuullista asumisen hintatasoa, joka on usein markkinahintaa alhaisempi.¹¹ Kohtuuhintaisen asumisen tuottajia voivat olla yksityiset ja julkiset organisaatiot.

Sosiaalisella asumisella taas tyypillisesti tarkoitetaan tarkemmin pienituloisille ja erityisryhmille kohdistettua asumista, jota tuetaan julkisesti. Asumisen hinta on markkinahintaa selkeästi alhaisempi ja malliin voi kuulua myös tulo- ja varallisuuskriteerejä ja sosiaaliturvaelementtejä. Tosin vastaavia elementtejä voi esiintyä myös kohtuuhintaisessa asumisessa. Tyypillisesti sosiaalista asumista tuottavat voittoa tavoittelemattomat järjestöt, kunnat ja valtio.

Suomessa valtion tukemasta tuotannosta puhutaan yleensä kohtuuhintaisena asuntotuotantona. Tosin se sisältää myös sosiaalisen asumisen piirteitä, kuten erityisryhmäasumista, kuntakohtaiset varallisuusrajat ja jälleen vuodesta 2025 lähtien tulorajat. Tulorajat poistettiin valtion tukemasta asumisesta edellisen kerran vuonna

⁸ Eurostatin määrittely löytyy osoitteesta https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate&lang=en.

⁹ HUDin määritelmä kohtuuhintaisuudelle:

https://www.hud.gov/program_offices/comm_planning/affordable_housing_barriers.

¹⁰ Eurostat (Housing cost burden, 2023) vähentää laskuissaan mahdolliset asumistuet asumiskustannuksista, jonka jälkeen se vertaa niitä käytettävissä oleviin tuloihin, joista on myös vähennetty asumistuet.

¹¹ Katso esimerkiksi Australian New South Walesin määritelmät kohtuuhintaiselle ja sosiaaliselle asumiselle: <https://www.facs.nsw.gov.au/providers/housing/affordable/about/chapters/how-is-affordable-housing-different-to-social-housing>.

2018. Lisäksi kuntaomisteiset toimijat ovat suurimpia kohtuuhintaisen asumisen tuottajia. Suomen valtion tukemaan asuntojärjestelmään liittyy oleellisesti myös käyttö- ja luovutusrajoitukset.

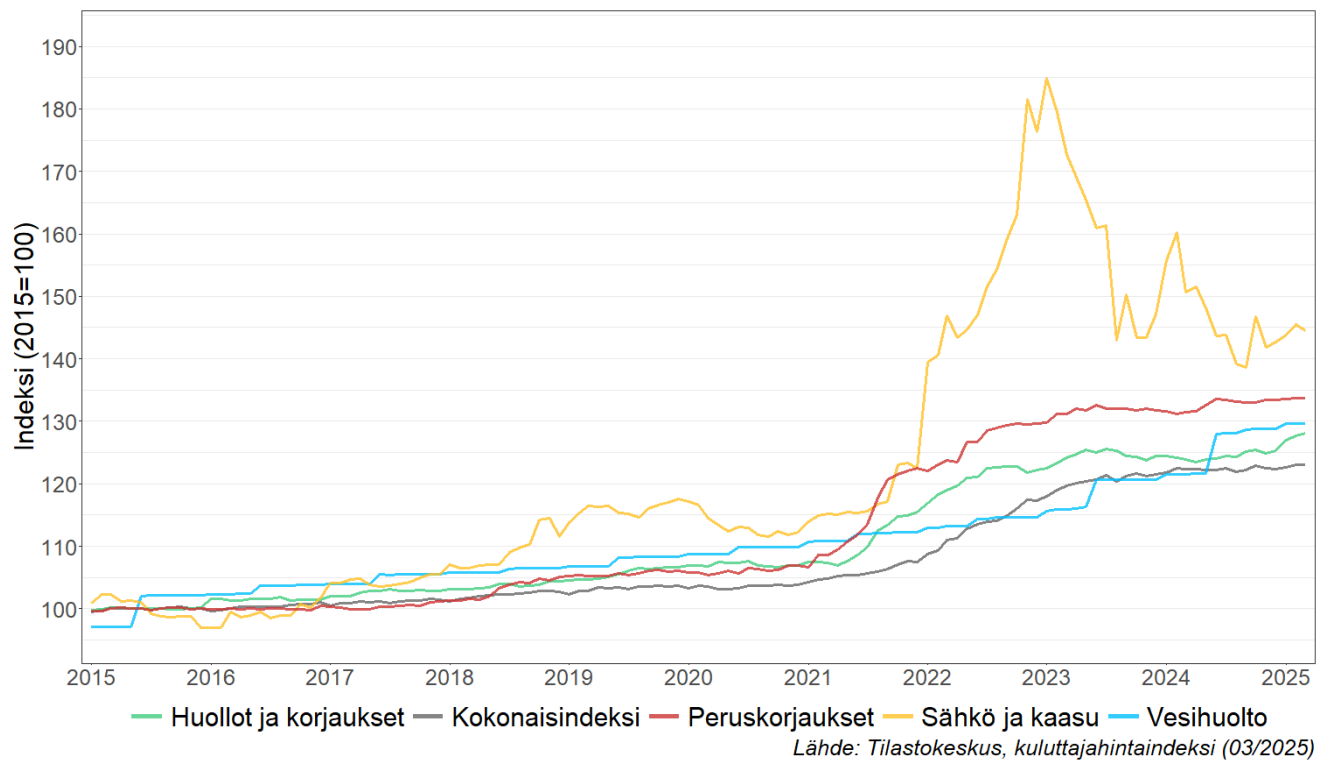
4.2 Haasteet kohtuuhintaisen asumisen saavuttamisessa

Tällä hetkellä yhtenä isoimmista haasteista kohtuuhintaisen asumisen toimialalla on viimeaikainen inflaatio- ja hintakehitys. Valtion tukemassa kohtuuhintaisen asumisen järjestelmässä vuokra-asuntojen vuokrat ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti, mikä tarkoittaa, että muutokset vuokra- ja asumisoikeusasuntoyhteisöjen pääoma- ja hoitokuluissa heijastuvat suoraan asukkailta perittäviin vuokriin ja käyttövastikkeisiin.

Kuviosta 12 havaitaan kuluttajahintaindeksin kokonaisindeksin nousu vuosina 2022–2025. Kokonaisindeksin muutokset ovat kuitenkin olleet pieniä useisiin asumisen kulueriin verrattuna. Esimerkiksi siinä missä kokonaisindeksi on noussut vuodesta 2015 vuoden 2025 alkuun mennessä noin 23 %, on muutos ollut huolloissa ja korjauksissa 28 %, vesihuollossa 30 %, peruskorjauksissa 34 % sekä sähkön ja kaasun hinnassa 44 %.

Oleellista on ollut myös sähkön ja kaasun hinnassa havaittava suuri hintavaihtelu. Erityisesti Ukrainan sodan alun jälkeen talvisin hinnat ovat pompanneet todella voimakkaasti ylöspäin, mikä on johtunut eritoten ydinvoimaloiden tuotantokatkoista sekä tuulivoiman tuotantomäärän vaihtelevuudesta. Kiinteistön ylläpidon kustannusten ja asunto-osakeyhtiöiden hoitokulujen nousu käy myös hyvin ilmi liitteen kuviosta 31.

Valtion tukemaan asuntotuotantojärjestelmään liittyy olennaisesti myös tasausjärjestelmä, mikä tarkoittaa, että vuokria ja käyttövastikkeita voidaan tasata vuokra- tai asumisoikeusyhteisön sisällä. Tämän tarkoituksena on estää asumiskustannusten kohtuuton nousu esimerkiksi korjausten takia, sillä tasauksen ansiosta yksittäisen kohteen korjauskulut voidaan tasata kaikkien yhteisön kohteiden välillä. Toisaalta tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi kohonneet rakennuskustannukset vaikuttavat koko asuntokantaan riippumatta siitä, remontoidaanko juuri omaa asuinkohdetta.



Kuvio 12: Kuluttajahintaindeksin kokonaisindeksi ja osaindeksejä kuukausittain (2015–2025)

5. KOHTUUHINTAINEN ASUMINEN SUOMESSA

Tässä luvussa tarkastellaan Suomen kohtuuhintaisen asumisen toimijoita sekä niiden asuntokantaa.¹²

5.1 Kohtuuhintaisen asumisen toimijat

Suomen valtion tukeman kohtuuhintaisen asumisen voidaan katsoa alkaneen vuonna 1949, kun Asuntorakentamisen valtuuskunta (Arava) perustettiin tavoitteenaan järjestää matalakorkoista lainarahaa asuntotuotantoa varten. Suurimpina syinä Aravan perustamiseen olivat toista maailmansotaa seurannut jälleenrakennus, sodassa luovutettujen alueiden väestön uudelleenasuttaminen sekä orastava kaupungistumiskehitys. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon historiasta kerrotaan tarkemmin luvussa 6.1.

Valtion tukemasta asuntotuotannosta ja asuntokannan kehittämisestä on vastannut nyky muodossaan vuodesta 2008 Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus eli Varke (helmikuuhun 2025 saakka nimellä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus eli Ara). Valtion tukemat asunnot rakennetaan tyypillisesti valtion korkotuella ja täytetäkauksella. Vuonna 2024 lainansaajan perusomavastuukorko on 2,3 %, minkä ylittävistä korkokuluista valtio maksaa ensimmäisenä lainavuonna 90 %, korvausten kuitenkin pienentyessä tätä seuraavina vuosina. Lainalla voidaan kattaa enintään 95 % rakennus- ja hankintakustannuksista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämien korkotukilainojen korkotuet maksetaan Valtion asuntorahaston (VAR) varoista.¹³ VAR kuitenkin lakkaa vuoden 2025 lopussa, jonka jälkeen korkotuet ja avustukset maksetaan suoraan valtion budjetista.

Korkotukilainoja on nykyään sekä pitkiä (40 vuotta) että lyhyitä (10 vuotta). Pieni osa valtion tukemista vuokra-asunnoista rakennetaan pelkällä valtioneuvoston takauksella. Erityisryhmien vuokra-asuntoihin on lisäksi mahdollista saada investointiavustus, jolla

¹² Ympäristöministeriön tilaama kattava katsaus kohtuuhintaisissa asunnoissa vuonna 2022 asuviin kotitalouksiin löytyy osoitteesta <https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/valtion-tukeman-asuntokannan-asukasrakennetta-selvitetty>.

¹³ Tilastokeskus on laskenut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämän korkotukilainakannan osaksi julkista velkaa vuodesta 2022 lähtien.

voidaan kattaa 15–50 % hyväksytyistä investointikustannuksista.¹⁴

Investointiavustuksen tarkoituksena on kohtuullistaa erityisryhmien, joilla voi olla hyvinkin kalliita erityisasumisvaatimuksia, asumiskustannuksia.

Valtion tukema asuntotuotantojärjestelmä toimii omakustannuseriaatteella, mikä tarkoittaa, että vuokra-asuntojen vuokrien ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tulee olla enintään asuntojen hoito- ja pääomamenojen suuruiset. Saman omistajan normaalien vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata kaikkien asuntojen kesken, jotta turvataan tasainen ja oikeudenmukainen vuokrakehitys. Lisäksi omistaja voi varautua esimerkiksi tuleviin, tarkoituksenmukaisiin perusparannuksiin lisäämällä kuukausivuokraan 1–2 euroa asuinneliöltä. Asumisoikeusasunnosta maksetaan lisäksi kertaluonteinen asumisoikeusmaksu asunnon omistavalle yhteisölle, joka vastaa 15 % asunnon hankintahinnasta.

Valtion tuella rakennettuja tai perusparannettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja koskevat lakisääteiset käyttö- ja luovutusrajoitukset. Vuokra-asuntojen rajoitukset ovat määräaikaista, kun taas asumisoikeusasuntojen rajoitukset ovat pysyviä. Rajoitukset koskevat muun muassa asuntojen käyttöä, asukasvalintaa sekä vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittämistä. Voimassa olevien käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia valtion tukemia asuntoja on yhteensä noin 406 000.¹⁵ Tästä 235 000 on normaaleja vuokra-asuntoja, 116 000 erityisryhmien vuokra-asuntoja ja 56 000 asumisoikeusasuntoja.¹⁶

Valtion tuella rakennettuja asuntoja omistavia toimijoita on laskutavasta riippuen yhteensä noin 800. Yli sata asuntoa omistavia toimijoita on muutama sata. Pääosa suurimmista valtion tukeman asuntotuotannon toimijoista on kuntien omistamia yhtiöitä, joskin myös jotkin yleishyödylliset säätiöt omistavat ja rakennuttavat valtion tukemia asuntokohteita. Suurin toimija on Helsingin kaupungin asunnot Oy, jolla on

¹⁴ Erityisryhmien investointiavustuksella voidaan tukea ikääntyneiden, kehitysvammaisten, vaikeavammaisten, mielenterveyskuntoutujien, päihdekuntoutujien, asunnottomien, autismikirjon henkilöiden, erityistä tukea tarvitsevien nuorten sekä opiskelijoiden asumista.

¹⁵ Tässä esitetyt asuntojen ja toimijoiden lukumäärät perustuvat Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen aineistoihin.

¹⁶ Jos otetaan huomioon kaikki valtion tuella rakennetut, myös siis käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneet, asunnot, on niitä lähes 600 000. Näistä normaaleja vuokra-asuntoja on noin 409 000, erityisryhmien vuokra-asuntoja noin 146 000 ja asumisoikeusasuntoja noin 56 000.

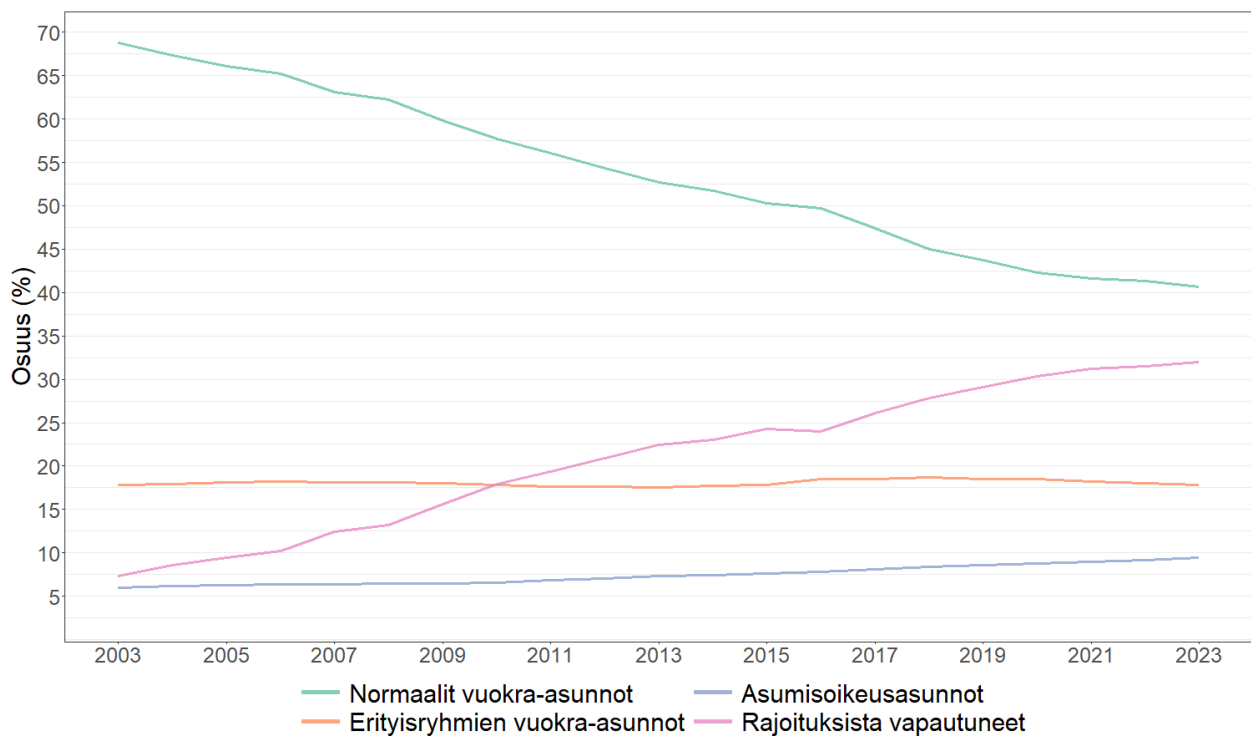
noin 49 000 käyttö- ja luovutusrajoitustenalaista, valtion tukemaa kohtuuhintaista asuntoa (yli 12 % kaikista).

Enemmistö Suomen valtion tukeman asuntotuotannon toimijoista kuuluu Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajat - KOVA ry:hyn. KOVA:n jäsenet omistavat noin 85 % rajoituksenalaisista normaaleista valtion tukemista vuokra-asunnoista, noin 70 % kaikista rajoituksenalaista valtion tukemista vuokra-asunnoista ja noin 85 % asumisoikeusasunnoista Suomessa.

5.2 Valtion tukeman asuntotuotannon jakauma

Valtion tuella rakennetut asunnot voidaan jakaa neljään kategoriaan. Normaalit valtion tukemat vuokra-asunnot käsittävät pitkällä tai lyhyellä korkotukimallilla rakennetut vuokra-asunnot, joita ei ole tarkoitettu millekään erityisryhmälle. Erityisryhmien vuokra-asunnot on sitä vastoin rakennettu jollekin erityisryhmälle, kuten opiskelijoille tai ikääntyneille. Asumisoikeusasuntoja pidetään välimuotona vuokra- ja omistusasumisen välillä. Sekä erityisryhmien vuokra-asunnot että asumisoikeusasunnot rakennetaan pitkällä korkotukimallilla. Kaikkia edellä mainittuja koskee käyttö- ja luovutusrajoitukset. Näiden lisäksi osa valtion tuella rakennetuista asunnoista on rajoituksista vapautuneita (tai vapautettuja).

Normaalien, rajoitusten alaisten vuokra-asuntojen osuus valtion tukemasta asuntokannasta on ollut selkeässä laskussa 2000-luvulla, kuten käy ilmi kuviosta 13. Kun vuonna 2003 osuus oli lähes 70 %, on se tippunut noin 40 %:iin vuonna 2023. Samalla rajoituksista vapautuneiden osuus on kasvanut vajaasta 10 %:sta yli 30 %:iin. Tätä selittää se, että enemmistö valtion tukemasta asuntokannasta on rakennettu 1970–1990-luvuilla ja näissä rajoitukset ovat päättyneet. Toisaalta myös asumisoikeusasuntojen osuus on ollut hienoisessa kasvussa ja nykyisin ne vastaavat lähes 10 %:sta valtion tukemista asunnoista.

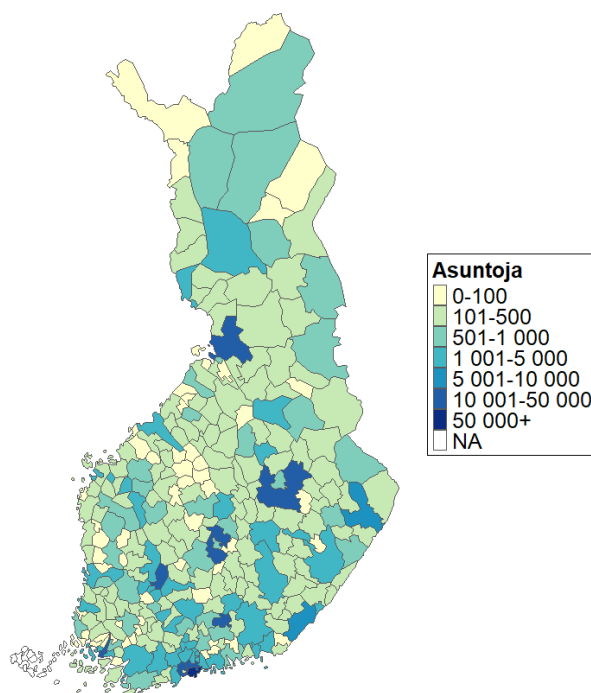


Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri ja Varke (2023) sekä omat laskelmat

Kuvio 13: Valtion tukemien asuntojen käyttötarkoitusten jakauma vuosittain (2003–2023)

Valtion tuella rakennettuja, rajoitusten alaisia asuntoja on yli 290 kunnassa vuonna 2024 eli niitä on lähes jokaisessa manner-Suomen kunnassa. Eniten valtion tukemia asuntoja on suurimmissa kaupungeissa: Helsingissä 81 000, Espoossa 29 000, Tampereella 22 000, Vantaalla 23 000, Jyväskylässä 17 000, Oulussa 16 000, Kuopiossa 12 000 ja Lahdessa 11 000. Valtion tukemien asuntojen osuus kaikista näissä suurimmissa kaupungeissa sijaitsevista asunnoista on 21 % Helsingissä, 18 % Espoossa, 14 % Tampereella, 18 % Vantaalla, 19 % Jyväskylässä, 13 % Oulussa, 16 % Kuopiossa sekä 15 % Lahdessa.¹⁷ Kuvio 14 esittää valtion tukemien, rajoitusten alaisten asuntojen lukumäärää kunnittain.

¹⁷ Mainituissa kaupungeissa asuntoja on yhteensä seuraavasti: Helsingissä 394 000, Espoossa 157 000, Tampereella 156 000, Vantaalla 131 000, Turussa 128 000, Oulussa 120 000, Jyväskylässä 88 000, Kuopiossa ja Lahdessa 73 000 (Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot 2023).



Lähde: Varke sekä DVV

Kuvio 14: Valtion tukemien asuntojen lukumäärä kunnittain (2024)

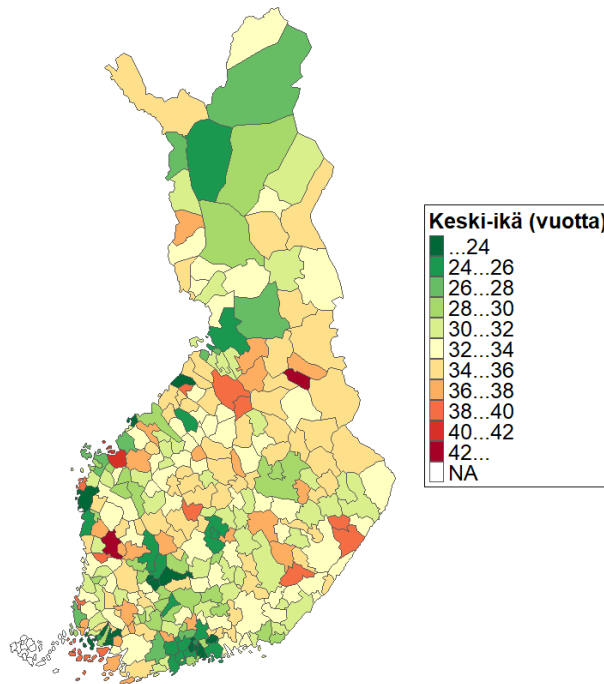
Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vuosittaisessa vuokramarkkinakatsauksessa kunnat jaetaan indeksin mukaan sen perusteella, kuinka kireä vuokramarkkina kunnassa on.¹⁸ Mitä nopeampi väestönkasvu, korkeampi valtion tukemien asuntojen käyttöaste, alhainen valtion tukemien asuntojen asukasvaihtuvuus ja suurempi vuokraero vapaarahoitteisten ja valtion tukemien vuokra-asuntojen välillä on, sitä kireämpi kunnan vuokramarkkina on.

Tuoreimman, kevään 2024 katsauksen mukaan kireän tai melko kireän vuokramarkkinatilanteen omaavia kuntia on 9, mitkä vastaavat yhdessä 35 % Suomen väestöstä. Tasapainoinen markkinatilanne vallitsee 61 kunnassa, joissa asuu 32 % väestöstä. Ylitarjontaa tai lievää ylitarjontaa on 168 kunnassa, joiden yhteenlaskettu väestöosuus on 30 %. Kirein markkinatilanne on suurissa kaupungeissa.

Valtion tuella rakennettujen valtion tukemien asuinrakennusten keski-ikä vuonna 2024 on 32,1 vuotta (mediaani 32,8). Kuviossa 15 esitetään valtion tukemien asuinrakennusten keski-ikä kunnittain. Alhaisin keski-ikä, 10,0 vuotta, on Luodossa ja

¹⁸ Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vuoden 2024 vuokramarkkinakatsaus löytyy osoitteesta <https://www.varke.fi/fi/tilastot-ja-julkaisut/asuntomarkkinat/vuokra-asuntojen-markkinakatsaukset/vuokra-asuntomarkkinat-2024>.

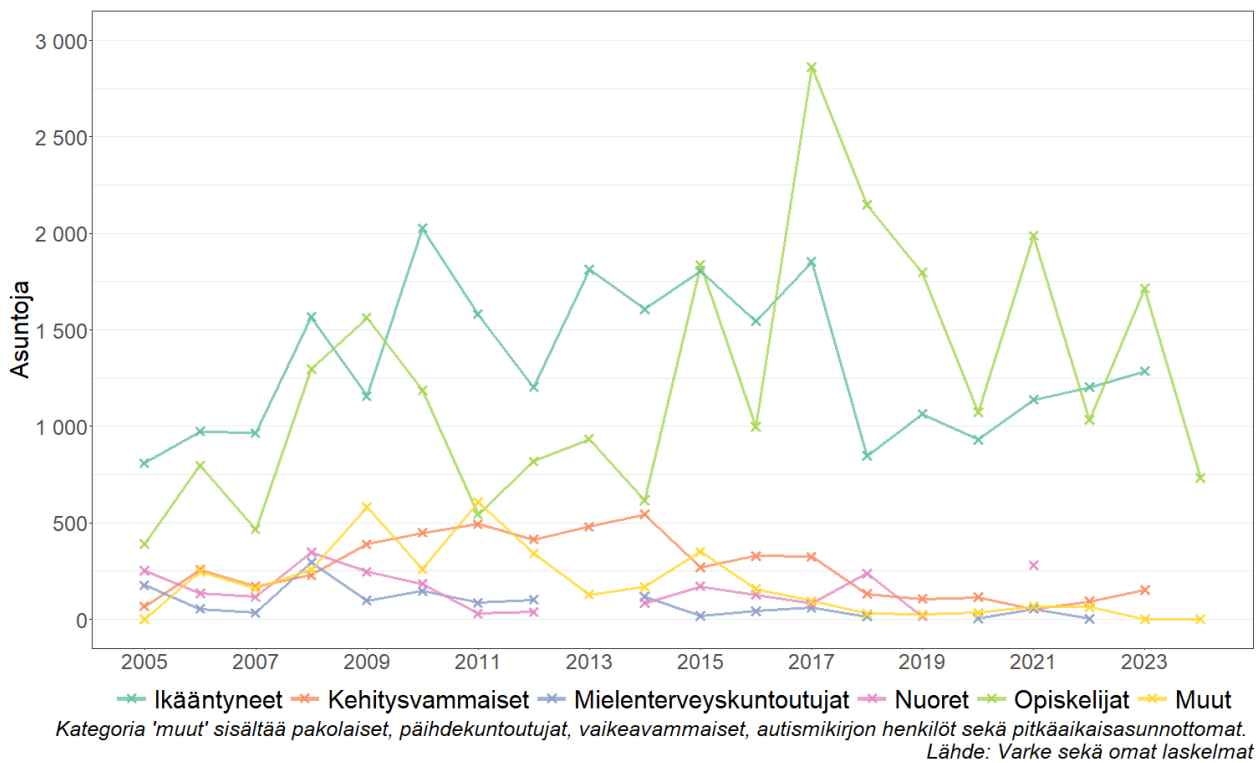
korkein, 45,1 vuotta, Kankaanpäässä. Keskimäärin pienemmissä kunnissa on vanhemmat rakennukset, joskin on huomioitava, että niissä myös rakennusten määrä on huomattavasti alhaisempi, jolloin yksittäinen rakennus vaikuttaa huomattavasti enemmän keskimääräiseen ikään. Suurista kaupungeista nuorimmat valtion tukemat asuinrakennukset ovat Espoossa (24,9 vuotta) ja vanhimmat Lahdessa (29,6 vuotta).



Lähde: Varke sekä DVV

Kuvio 15: Valtion tukemien asuinrakennusten keski-ikä kunnittain (2024)

Valtion tuella rakennetaan kohtuuhintaisia asuntoja myös erityisryhmille. Suurimpia kohderyhmiä ovat ikääntyneet, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutajat, nuoret sekä opiskelijat. Kuvio 16 esittää alkavan erityisryhmäasuntotuotannon vuosittain. Ikääntyneille on viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana rakennettu noin 1 000–2 000 asuntoa vuosittain. Opiskelijoille suunnattujen asuntojen tuotantomäärä on vaihdellut 500 ja lähes 3 000 asunnon välillä.



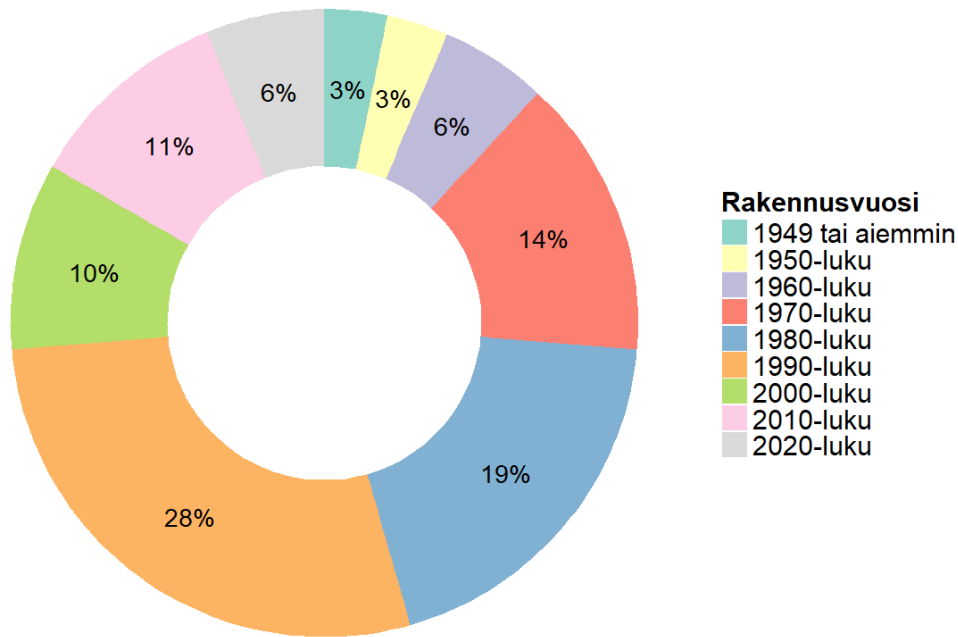
Kuvio 16: Erityisryhmien alkava asuntotuotanto vuosittain (2005–2024)

5.3 Kohtuuhintainen asuntokanta

Valtion tukemien asuntojen rakennuskannasta valtaosa on rakennettu 1980- ja 1990-luvuilla. Kuvio 17 esittää valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntokannan rakennusvuosijakaumaa. Tässä on otettu huomioon sekä normaalit vuokra-asunnot, erityisryhmien vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot että rajoituksista vapautuneet asunnot. Asunnoista 29 % on rakennettu 1990-luvulla ja 17 % 1980-luvulla. Myös 1970-, 2000- ja 2010-luvuilla on rakennettu huomattava osa, 12–14 %, asuntokannasta. Valtion tukemasta asuntokannasta ennen 1970-lukua on rakennettu 10 %.

Suomen koko asuntokannasta 30 % on rakennettu ennen vuotta 1970, suurimpana 1960-luku 11 %:n osuudellaan.¹⁹ 1970-luvulla rakennettuja asuntoja on 18 % ja 1980-luvulla rakennettuja 16 % asuntokannasta. 1990–2010-luvuilla on rakennettu noin 10 % jokaisena vuosikymmenenä ja puolet tästä 2020-luvulla. Valtion tukema asuntokanta on siten selvästi uudempaa kuin asuntokanta kokonaisuudessaan. Toisaalta valtion tukemasta asuntokannasta myös huomattavan suuri osa on rakennettu 1990-luvulla.

¹⁹ Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot (2023).



Lähde: KOVA ry:n tilastokysely jäsenistölle (2025)

Kuvio 17: Valtion tukemien asuntojen rakennusvuodet (2025)

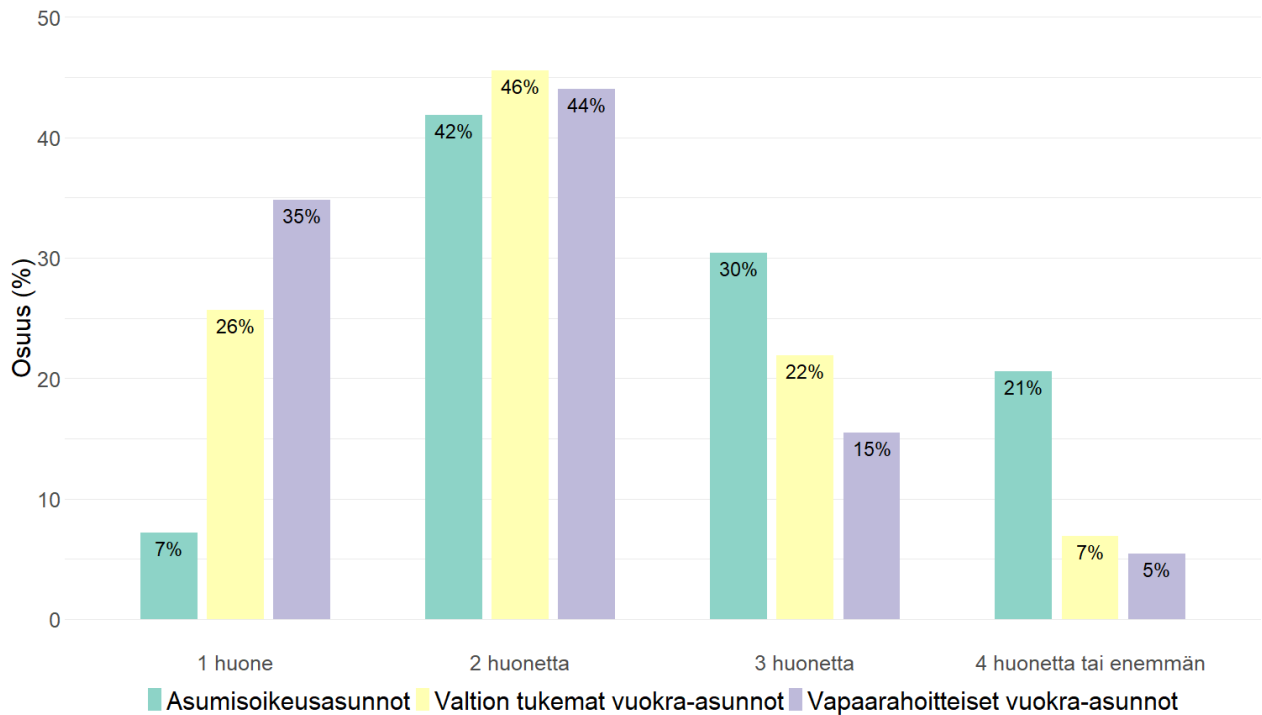
Liitteen kuvio 32 kuvaa valtion tukeman asuntokannan taloudellista käyttöastetta. Taloudellinen käyttöaste on korkea, vuonna 2025 keskimäärin 95,5 %. Se on tosin hieman laskenut vuodesta 2018, jolloin käyttöaste oli 97,7 %.

Valtion tukeman asuntokannan huonejakauma esitetään kuviossa 18. Vuokra-asunnoista enemmistö, 46 %, on kaksioita. Seuraavaksi eniten on yksiöitä (26 %) ja kolmioita (22 %). Asumisoikeusasunnoissa korostuvat isommat asunnot. Niistä kaksioita on 42 % ja kolmioita 30 %. Kuitenkin neljän tai useamman huoneen asuntoja on 21 % asumisoikeusasuntokannasta. Valtion tukemien asuntojen keskikoko on 56,1 neliometriä (ks. liitteen kuvio 33). Vapaarahoitteen vuokra-asunnon keskimääräinen asuinala Kelan yleistä asumistukea saavilla oli 45,1 neliötä vuonna 2024.²⁰

Vertailun vuoksi Suomen vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista yksiöitä on 35 %, kaksioita 44 %, kolmioita 15 % ja sitä suurempia 5 %. Valtion tukemat vuokra-asunnot ovat siten myös huoneluvultaan keskimäärin selvästi isompia kuin vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Toisaalta koko asuntokannasta yksiöitä on 14 %, kaksioita 29 %, kolmioita 22 % ja neliöitä tai suurempia 34 %.²¹

²⁰ Kela, tilastotietopalvelu, yleinen asumistuki (2024). Saman aineiston mukaan valtion tukemien vuokra-asuntojen keskikoko oli 49,3 neliötä ja asumisoikeusasuntojen 66,1 neliötä.

²¹ Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot (2023).



Lähde: KOVA ry:n tilastokysely jäsenistölle (2025) sekä Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot (2023)

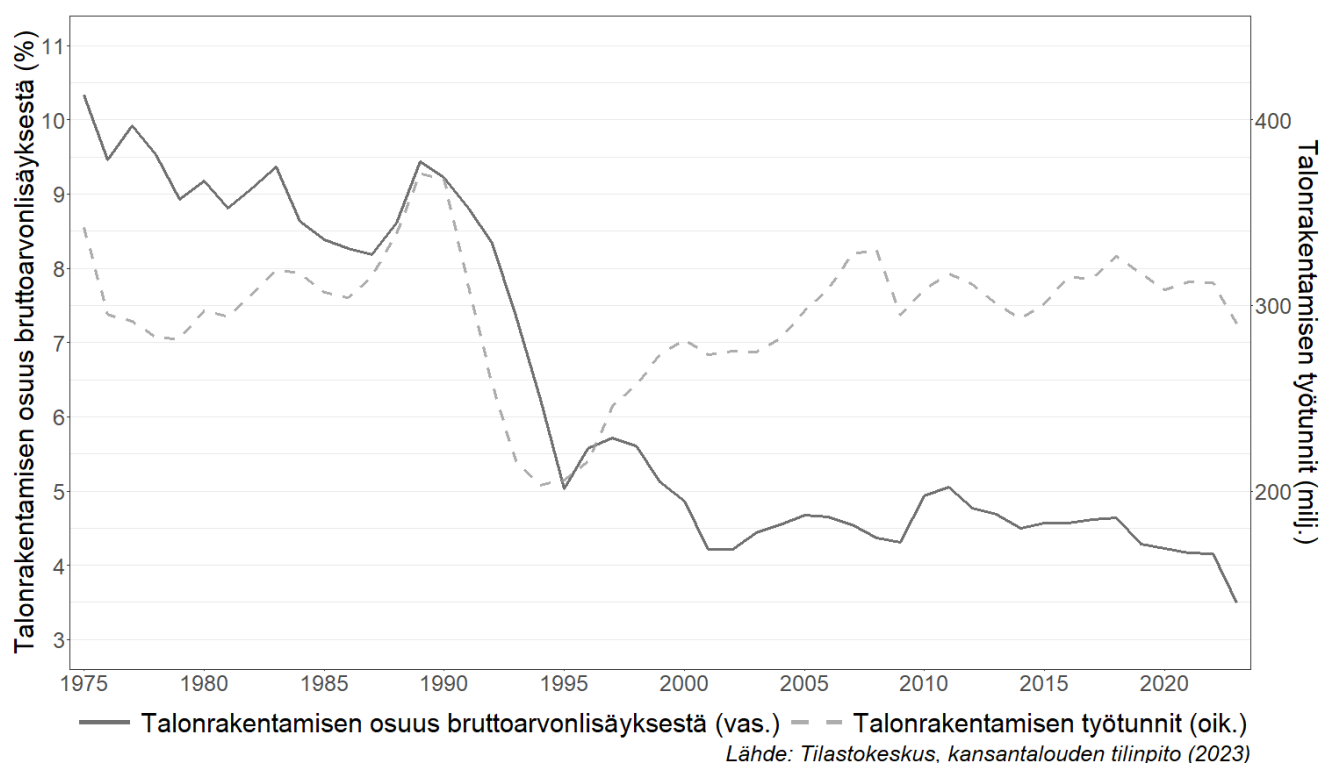
Kuvio 18: Vuokra- ja asumisoikeusasunnot huoneiden lukumäärän mukaan (2025)

Liitteen taulukko 1 tarjoaa yhteenvedon asuntojen eri hallintamuodoista. Yksinasuvien osuus on suurin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa (45 %). Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvista kotitalouksista 38 % asuu yksin, asumisoikeusasunnossa asuvista 26 % ja omistusasunnossa asuvista 16 %. Vastaavasti omistusasunnossa asuvista kotitalouksista 48 %:ssa on vähintään 3 henkilöä. Asumisoikeusasunnoissa tämä osuus on 42 %, valtion tukemissa vuokra-asunnoissa 37 % ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa 27 %.

6. KOHTUUHINTAISEN ASUMISEN MERKITYS KANSANTALOUDELLE

Tämä luku käsittelee kohtuuhintaisen asumisen merkitystä kansantaloudelle asuntotuotannon, yhteiskunnan asumiseen liittyvien kustannusten, rahoitusmarkkinoiden ja rakennussektorin kautta.

Rakennusala on yksi suurimmista talouden sektoreista. Kuviosta 19 havaitaan, että Suomessa talonrakentaminen vastaa reilusta 4 %:sta koko kansantalouden bruttoarvonlisäyksestä. Osuus on tippunut 1990-luvun jälkeen huomattavasti, sillä se oli vielä vuonna 1990 yli 9 %. Toisaalta talonrakentamiseen käytettyjen työtuntien määrä on nykyään samalla tasolla, noin 300 miljoonassa tunnissa vuosittain, kuin 1980-luvun lopulla. On huomioitava, että vaikka Suomen väkiluku on samassa ajassa kasvanut yli puolella miljoonalla, ei työikäinen väestö (18–64-vuotiaat) kuitenkaan ole lisääntynyt kuin 80 000.²²



Kuvio 19: Talonrakentamisen osuus bruttoarvonlisäyksestä ja työtunnit vuosittain (1975–2023)

²² Tilastokeskus, työssäkäynti (2023).

6.1 Miksi ja miten kohtuuhintaista asumista?

Valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen pieni- ja keskituloisille sekä alueellisen eriytymisen eli segregaatian vähentäminen. Valtion tukeman asuntotuotannon avulla myös pieni- ja keskituloisilla on mahdollisuus muuttaa työn perässä kasvukeskuksiin, mikä lisää talouden tehokkuutta, kun työmarkkinoiden kohtaanto-ongelma pienenee ja työllisyys kasvaa.

Segregaatiota pyritään vähentämään siten, että asuinalueille rakennetaan monipuolista asumista. Lisäksi valtion tukeman asuntotuotantojärjestelmän asukasvalinnalla pyritään varmistamaan, että asunnot jaetaan niitä eniten tarvitseville, mutta samalla halutaan välttää liian yksipuolinen asukaskanta. Lisäksi kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen myös pieni- ja keskituloisille on tasa-arvokysymys, sillä kaikilla tulee olla oikeus laadukkaaseen kotiin.

Valtion tukeman asuntotuotannon osuus kaikesta alkavasta tuotannosta on vuosina 1949–2024 vaihdellut 10,0 %:n (vuonna 2006) ja 82,1 %:n (vuonna 1995) välillä (ks. kuvio 20). Koko ajanjaksolla osuus on ollut keskimäärin 36,2 %. 2000-luvulla valtion tukeman tuotannon osuus kaikesta alkavasta asuntotuotannosta on laskenut ja keskimääräinen osuus on ollut 21,7 %.

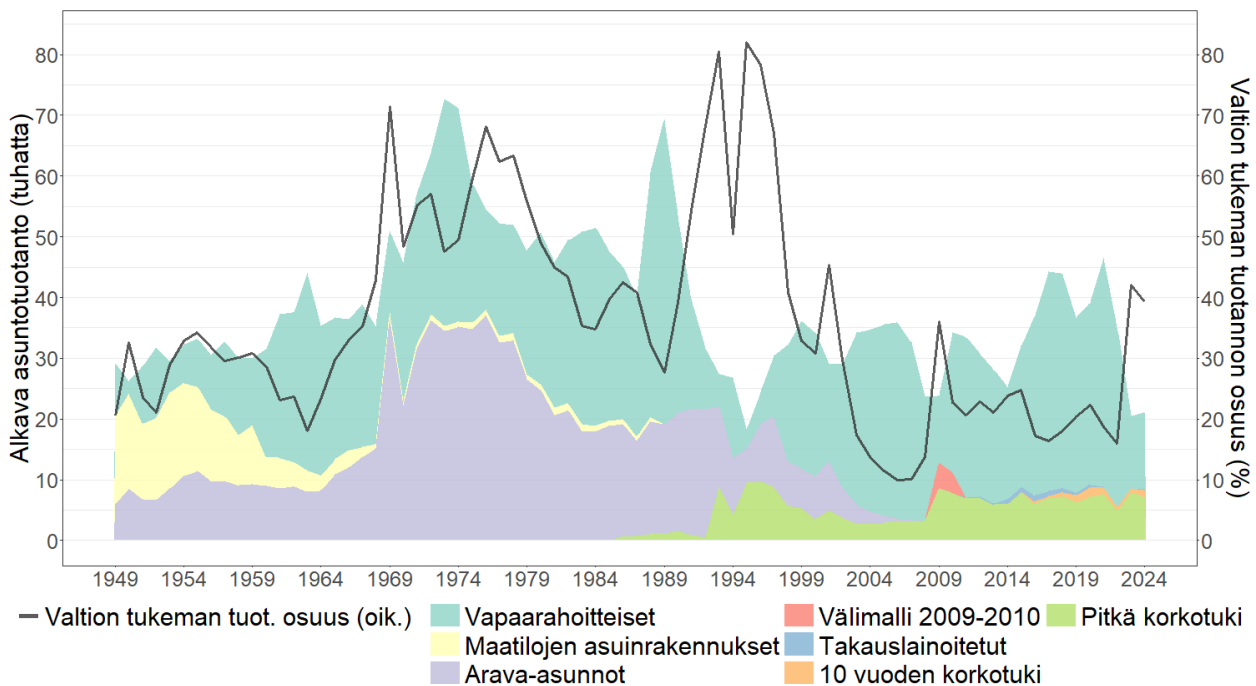
6.2. Julkisen sektorin rooli

Suomen alkava asuntotuotanto voidaan jakaa sen rahoitusmuodon mukaisesti seitsemään kategoriaan. Kategoriat ovat vapaarahoitteiset asunnot, maatilojen asuinrakennukset, arava-asunnot, vuosien 2009–2010 välimallin asunnot, takauslainoitettut asunnot, sekä lyhyen (10 vuotta) ja pitkän (40 vuotta) korkotuen asunnot. Valtion tukemiksi asunnoiksi näistä lasketaan arava-asunnot sekä lyhyen ja pitkän korkotuen asunnot.

Suomen asuntotuotannon huippuvuosia ovat olleet 1973, 1974 ja 1989, kun alkava uudistuotanto on ollut noin 70 000 asunnon tasolla. Kuvioista 20 käy ilmi, että erityisesti vapaarahoitteinen asuntotuotanto on hyvin syklistä eli voimakkaasti taloussuhdanteiden mukaan vaihtelevaa. Kun vuonna 1989 alkava tuotanto oli 70 000 asunnon tuntumassa, romahti se 18 000:een vuonna 1995. Tätä paikkaamaan tuli valtion tukema asuntotuotanto: yli 82 % vuoden 1995 uudistuotannosta oli valtion tukemia asuntoja. Valtion tukeman asuntotuotannon osuus oli ollut alle 28 % vielä vuonna 1989.

Sama ilmiö toistui, joskin hieman vaimeammin, finanssikriisin aikana. Vuonna 2006 alkava valtion tukema asuntotuotanto oli historiansa matalimmalla tasolla, 10 %:ssa, mutta nousi yli 36 %:iin vuonna 2009. Vuosina 2023–2024 on havaittavissa samanlainen kehitys, kun valtion tukeman tuotannon osuus kapusi noin 40 %:iin vapaarahoitteisen tuotannon pudottua.

Vuosien 2009–2010 välimalli luotiin perinteisemmän valtion tukeman tuotannon oheen vastasykliseksi työkaluksi, mutta malli ei jatkunut kahta vuotta pidempään. Sen jäljessä kehitettiin uusiksi instrumenteiksi takauslainoitettut asunnot, jossa valtio ei siis maksa korkotukea vaan tarjoaa ainoastaan täytetakuksen, sekä nykyisenlainen lyhyen korkotuen malli. Tällä 10 vuoden korkotuella on rakennettu noin 23 % vuosien 2016–2025 valtion tukemista vuokra-asunnoista ja noin 11 % saman ajanjakson kaikista valtion tukemista asunnoista.



Huom. Valtion tukemaksi tuotannoksi on laskettu arava-asunnot sekä pitkän ja lyhyen korkotuen tuotanto.
Lähde: Varke, Tilastokeskus, rakentaminen ja asuminen vuosikirja (2013),
Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto (2024) sekä omat laskelmat

Kuvio 20: Alkava asuntotuotanto rahoitusmuodon mukaan vuosittain (1949–2024)

Valtion menot olivat vuonna 2024 kokonaisuudessaan 87,6 miljardia euroa.²³

Yhteiskunta tukee asumista huomattavasti sekä kysyntä- että tarjontatuin. Kysyntätukia ovat asukkaalle maksettavat asumiskustannuksia vastaan maksettavat tuet, kun taas tarjontatuilla tarkoitetaan asuntotuottajille maksettavia tukimuotoja. Asumisen kysyntätukia ovat yleinen asumistuki, eläkkeensaajan asumistuki, perustoimeentulotuella maksettavat asumismenot, opintotuen asumislisä, sotilasavustuksen asumisavustus sekä asuntolainojen korkovähennykset²⁴. Tarjontatuista merkittävimmät ovat korkotukilainojen korkotuki ja erityisryhmien investointiavustus.

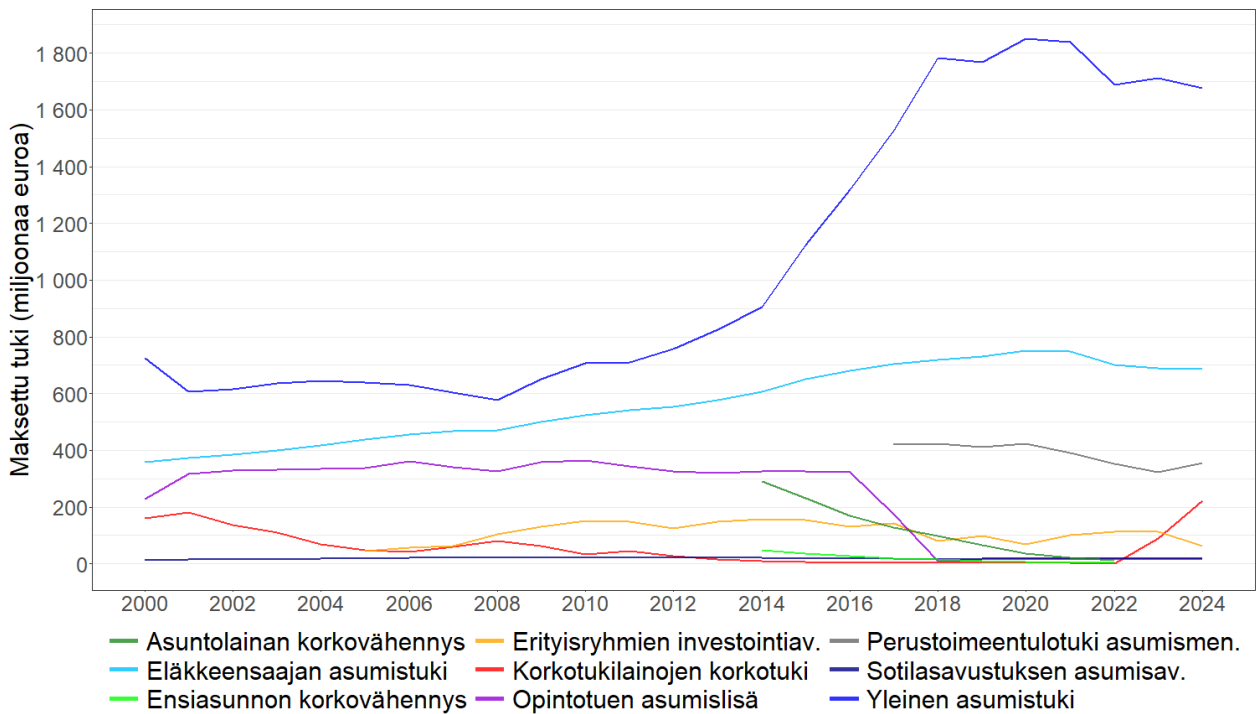
Kuvio 21 esittää merkittävimpien asumisen tukien kehitystä 2000-luvulla vuoden 2024 rahassa. Näkyvimpiä muutoksia tällä ajanjaksolla ovat olleet yleisen asumistuen menojen suuri kasvu, vuoden 2000 noin 730 miljoonasta eurosta vuoden 2024 noin 1,68 miljardiin euroon. Tässä on toki huomioitava valtaosan opiskelijoista siirto opintotuen asumislisän alaisuudesta yleiselle asumistuella vuonna 2017, joka vastaa noin 300 miljoonasta yleisen asumistuen kasvusta. Tämä muutos, mikä tehdään uudestaan päinvastaisena vuonna 2025, lisäsi opiskelijoiden yksinasumista kimppa-asumisen kustannuksella.²⁵ Toisaalta myös eläkkeensaajan asumistuki on kasvanut 360 miljoonasta eurosta vuonna 2000 noin 690 miljoonaan euroon vuonna 2024. Kysyntätukia maksettiin vuonna 2024 yhteensä 2,75 miljardilla eurolla.²⁶ Tämä vastasi yli 3,1 %:sta valtion kaikista menoista.

²³ Valtiovarainministeriön vuosittaiset budjettitaulukot ovat tarkasteltavissa osoitteesta <https://vm.fi/budjetin-taulukot#tulotjamenot2015>.

²⁴ Tässä asuntolainan ja ensiasunnon asuntolainan korkovähennyksen laskemiseksi on oletettu, että kaikki vähennyskelpoiset asuntolainan korkomenot on pystytty vähentämään pääomatuloverotuksessa ja kaikkien pääomaveroprosentti on 30.

²⁵ Kylliäinen, O., Lyytikäinen, T., Toikka, M., & Tuomala, J. (2024). Vuoden 2017 asumistukiudistuksen vaikutukset opiskelijoiden asumiseen ja opintoihin. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. VATT Tutkimukset 194. ISSN 1795-3340. URL: <https://www.doria.fi/handle/10024/189882>.

²⁶ Tässä ei oteta huomioon muun muassa ensiasunnon verovapautta varainsiirtoverosta, jonka on arvioitu olleen vuoden 2023 verokannoilla noin 100 miljoonaa euroa vuodessa (ks. <https://vm.fi/-/varainsiirtovero>), tai 2 vuotta omistamassaan asunnossa asuneen vapautusta luovutusvoittoverosta.



Lähde: Kela, tilastollinen vuosikirja (2019, 2022), Kela, tilastotietopalvelu, Tilastokeskus, kuluttajahintaindeksi (2024), Valtiokonttori, Varke, Verohallinto (2022) sekä omat laskelmat

Kuvio 21: Asumisen tukimuodot vuoden 2024 rahassa vuosittain (2000–2024)

Korkotukilainojen korkotukia maksettiin vuonna 2024 noin 220 miljoonalla eurolla ja erityisryhmien investointiavustuksia noin 63 miljoonalla eurolla. Korkotukilainojen korkomenot ovat kasvaneet parina viime vuonna viitekorkojen nousun johdosta, kun taas 2010-luvulla ne olivat hyvin lähellä nollaa. Investointiavustusten taso on ollut noin 100 ja 200 miljoonan euron välillä vuosittain, joskin vuonna 2024 se laski reiluun 60 miljoonaan euroon ja vuonna 2025 edelleen 15 miljoonaan euroon.

Kunnat voivat tukea kohtuuhintaisia asuntotoimijoita esimerkiksi vuokraamalla omaa tonttimaataan alle markkinahinnan tai myöntää tontinvuokratukea. Kunnat voivat myös esimerkiksi kaavoituksella lieventää pysäköintivaatimuksia valtion tukemille asuintaloille. Asemakaavoihin merkityt pysäköintivaatimukset on johdettu todellisista pysäköintitarpeista, jotka ovat valtion tukemassa asuntokannassa muun muassa alhaisemman tulotason takia tyypillisesti vapaarahoitteista asuntokantaa pienempiä.

Kuntien valtion tukemilla asuntotoimijoille tarjoamia niin sanottuja epäsuoria tukia voivat olla kunnan omistaman yhtiön pääomittaminen, edullisten lainojen myöntäminen tai lainojen takaaminen tai vastuun ottaminen kohtuuhintaisessa asuintalossa sijaitsevan vuokratilan vuokrauksesta. Näiden mahdollisten epäsuorien tukien suuruusluokasta ei tosin ole tilastoja.

Muista tarjontatuista purkuavustuksia on maksettu vuosina 2012–2024 noin 35 miljoonaa euroa eli keskimäärin 2,9 miljoonaa euroa vuosittain. Purku- ja rajoitusakordien summa vuosina 2006–2023 on yhteensä noin 26 miljoonaa euroa, mikä tarkoittaa 1,4 miljoonaa euroa vuosittain. Taloudellisissa vaikeuksissa oleville valtion tukemille asuntotoimijoille maksettiin vuosina 2022–2024 keskimäärin 0,6 miljoonaa euroa tervehdyttämisavustusta. Lisäksi valtion täytetakauksen myötä takauskorvauksia on maksettu valtion tukemia asuntoja omistaville yhteisöille vuosina 2020–2024 keskimäärin 2,5 miljoonaa euroa vuodessa.²⁷ Yhteensä asumisen tarjontatuet olivat vuonna 2024 siten reilut 290 miljoonaa euroa eli noin 8,7 % asumisen kysyntätukien kokonaissummasta ja alle 0,3 % valtion menoista.

Tosin kysyntä- ja tarjontatuet eivät ole toisensa poissulkevia, sillä valtion tukemassa korkotukiasunnossa asuva voi saada myös esimerkiksi yleistä asumistukea. Kuten jo aiemmin on esitetty, Kela maksoi vuonna 2024 kokonaisuudessaan yleistä asumistukea 1,68 miljardilla eurolla ja eläkkeensaajan asumistukea 690 miljoonalla eurolla. Tästä yleisestä asumistuesta noin 69 % maksettiin vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa ja noin 27 % valtion tukemassa vuokra-asunnossa asuville kotitalouksille.²⁸ Vastaavasti eläkkeensaajan asumistuista noin 42 % maksettiin vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa ja noin 28 % valtion tukemassa vuokra-asunnossa asuville kotitalouksille.²⁹

Kelan tilastojen mukaan vuonna 2024 yleistä asumistukea sai 102 000 valtion tukemassa vuokra- tai asumisoikeusasunnossa asuvaa kotitaloutta ja 265 000 vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvaa kotitaloutta. Yhdistelemällä Tilastokeskuksen ja Elinympäristön tietopalvelu Liiterin tilastoja saadaan vakituisesti asuttujen valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määräksi 343 000 vuonna 2023. Vakituisesti asuttuja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on 730 000. Näin ollen koko maassa yleistä asumistukea sai karkeasti noin 30 % valtion tukemissa asunnoissa ja noin 36 % vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvista kotitalouksista.³⁰

²⁷ Vuokra- ja asumisoikeustalojen takauslainakannan koko oli vuoden 2024 lopussa 19,7 miljardia, joten luottotappioiden osuus lainakannasta on noin 0,01 % vuodessa (Valtion asuntorahasto, tilinpäätös 2024).

²⁸ Kela, tilastotietopalvelu, yleinen asumistuki (2024).

²⁹ Kela, tilastotietopalvelu, eläkkeensaajan asumistuki (2024).

³⁰ Jos vastaavan karkean laskelman tekee tarkemmin jaoteltuna, valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvista kotitalouksista noin 33 % ja asumisoikeusasunnoissa asuvista kotitalouksista noin 8 % sai yleistä asumistukea.

6.3 Rahoitusmarkkinat

Valtion tukemat asunnot rakennetaan pääosin valtion korkotuella ja täytetakauksella. Kuitenkin itse rahoitus tulee hakea ulkopuolisesta lähteestä. Suurin yksittäinen valtion tukeman uudisasuntotuotannon ja perusparannusten rahoittaja on Kuntarahoitus Oyj. Vuonna 2023 asuntoyhteisöjen korkotukilainakannasta yli 80 % on Kuntarahoitukselta.³¹ Finanssikriisin jälkeen Kuntarahoituksen osuus uusista korkotukilainoista on vaihdellut 73 ja 96 %:n välillä vuosittain. Toisaalta asuntoyhteisöt ovat myös Kuntarahoitukselle selvästi suurin asiakassegmentti 48 %:n osuudellaan. Pienempiä valtion tukemien asuntohankkeiden rahoittajia ovat olleet Svenska Handelsbanken Oyj, Osuuspankkiryhmä, Säästöpankkiryhmä sekä eläkeyhtiöt, joskin näistä merkittävin eli Svenska Handelsbanken on kokonaan poistumassa Suomen markkinoilta.

Vuoden 2024 alusta lähtien omavastuukorko uusissa pitkän korkotuen vuokratalohankkeiden ja asumisoikeushankkeiden korkotukilainoissa on 2,3 %. Lyhyen korkotuen vuokratalohankkeissa omavastuukorko on 2,5 %. Korkotukilainakannasta noin 68 % on sidottu euribor-korkoihin.³² 6 kuukauden euribor on suosituin ja siihen on sidottu 38,1 % lainoista. 12 kuukauden euriboriin on sidottu 28,6 % ja 3 kuukauden euriboriin 1,5 % lainoista.

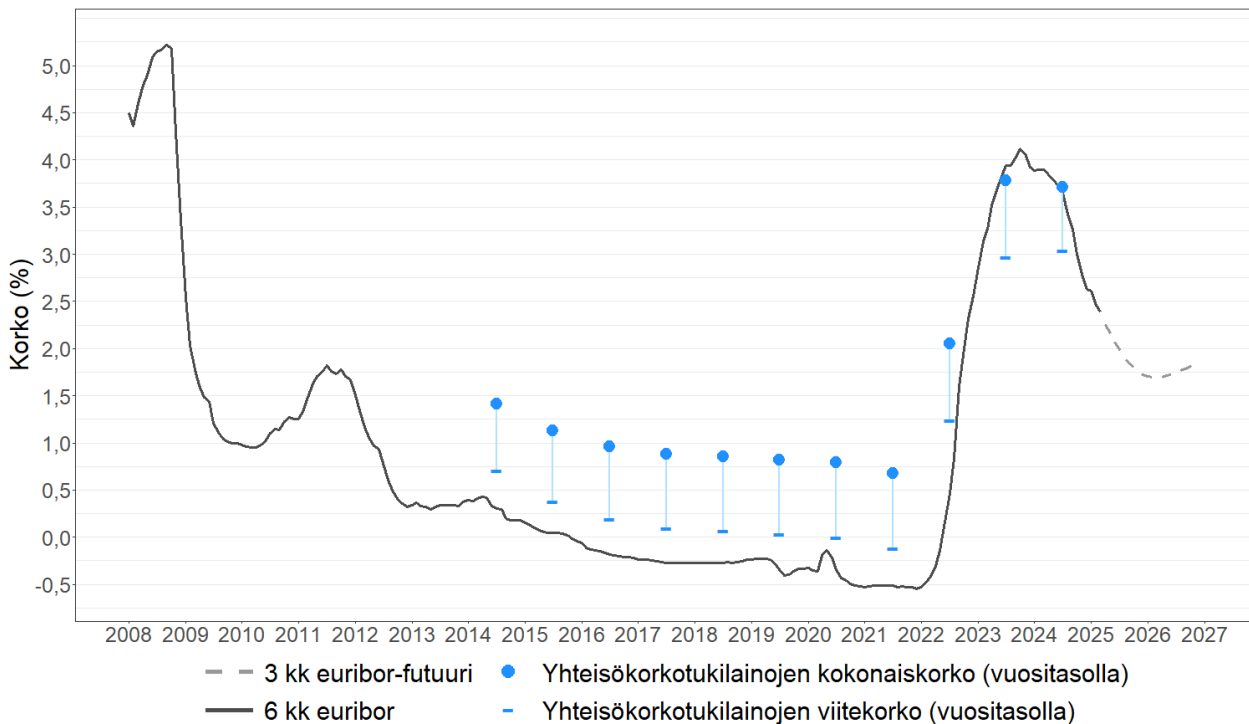
Kuvio 22 esittää 6 kuukauden euriborin kuukausikeskiarvon kehityksen finanssikriisistä kuluvaan vuoteen. Lisäksi mukana on 3 kuukauden euribor-futuuriikäyrä ensi vuoden loppuun saakka, jonka tyypillisesti ajatellaan parhaiten kuvaavan markkinoiden ennustetta tulevasta korkokehityksestä. Yhteisökorkotukilainojen keskimääräinen kokonaiskorko ja viitekorko esitetään vuositasolla.

Kuviosta havaitaan selvästi korkojen nousu alle nolasta vuoden 2022 alussa yli neljään vuoden 2023 lopussa. Vuoden 2024 lopulla ja edelleen vuoden 2025 alussa korot kuitenkin laskivat noin 2 %:iin ja niiden odotetaan päätyvän alle 2 %:n tasolle vuoden loppuun mennessä ja pysyvän siellä myös vuoden 2026 ajan. Toki on huomioitava, että markkinoiden ennusteissa on tällä hetkellä poikkeuksellisen suurta epävarmuutta. Kuviosta havaitaan myös, kuinka yhteisökorkotukilainojen viitekorko pysytteli nolla- ja

³¹ Markkinaosuudet perustuvat Valtiokonttorin ja Kuntarahoituksen tilastoihin.

³² Valtiovarainministeriö. (2023). Katsaus valtion taloudellisiin vastuisiin ja riskeihin, syksy 2023. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2023:94. ISSN: 1797-9714. URL: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165341>.

miinuskorkoaikana selvästi 6 kuukauden euriborin yläpuolella. Tosin vuosina 2023 ja 2024 tilanne oli päinvastainen, kun yhteisökorkotukilainojen keskimääräinen viitekorko oli 6 kuukauden euriborin alapuolella. Tämä johtunee pääosin siitä, että korontarkistukset tapahtuvat hieman viiveellä markkinakorkoihin nähden, joten yhteisökorkotukilainat pääsevät hyötymään myös koronlaskuista viiveellä. Lisäksi on huomattava, että yhteisökorkotukilainojen korot esitetään tässä vuositasolla, kun taas euriborien havaintoväli on kuukausi.

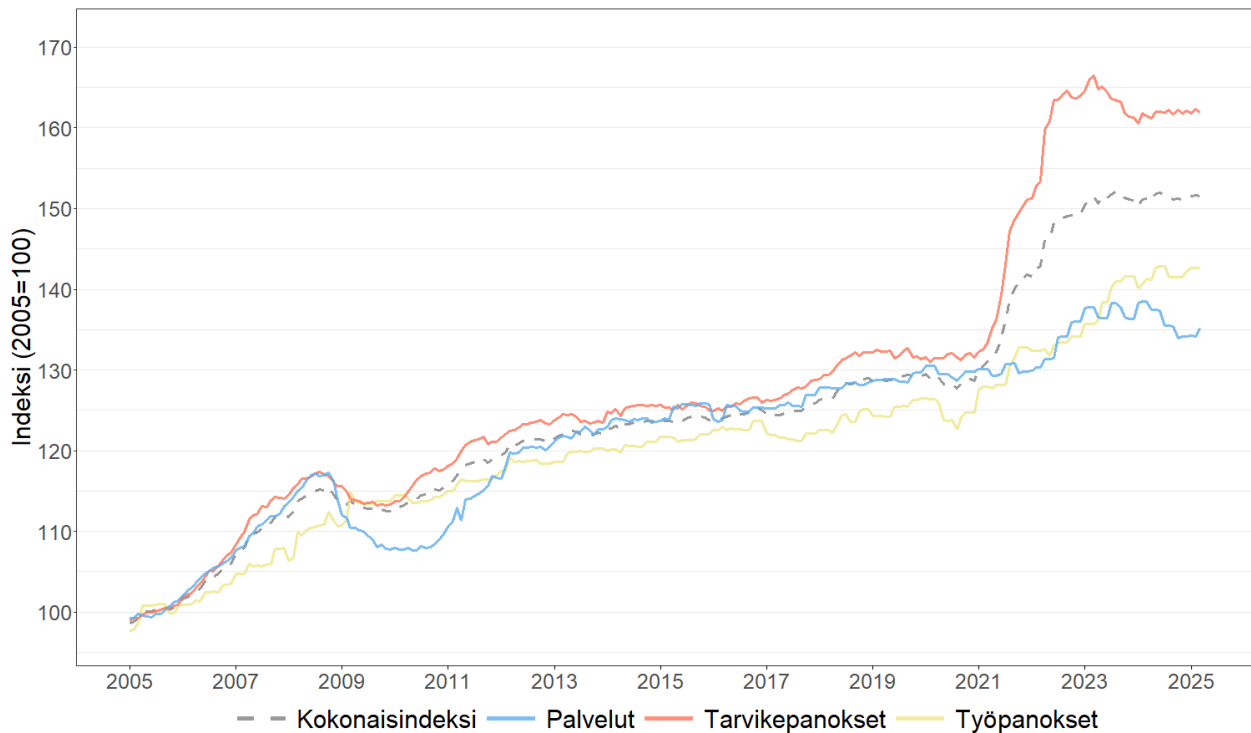


Lähde: Suomen Pankki (03/2025), Chatham Financial (04/2025) sekä Valtiokonttori

Kuvio 22: Keskimääräisiä korkoja kuukausittain (2008–2026)

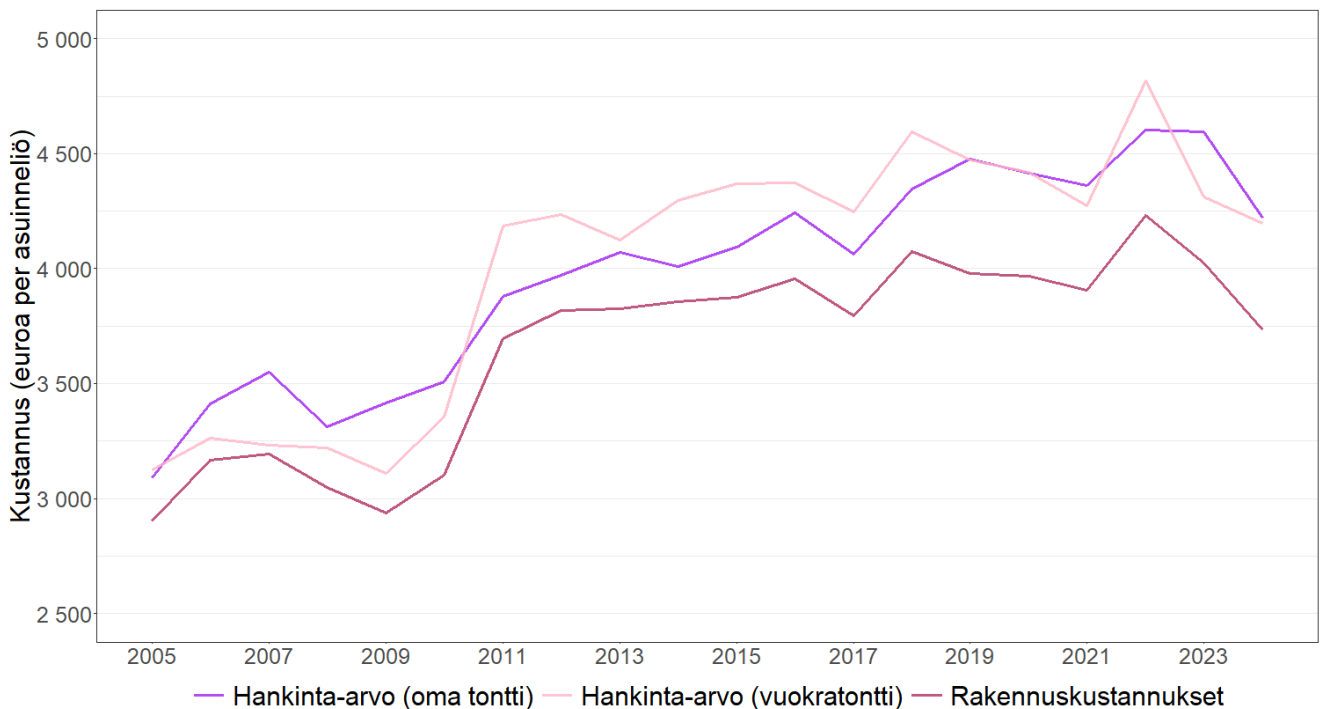
6.4 Rakennusala

Kuten kuviosta 19 kävi ilmi, rakennusala on hyvin merkittävä osa kansantaloutta. Rakentamisen kysyntään vaikuttavat kuitenkin huomattavasti rakennuskustannukset, jotka ovat viime aikoina nousseet voimakkaasti. Kuvio 23 esittää rakennuskustannusindeksin kokonaisindeksiä ja sen osaindeksejä. Voimakkainta nousu on ollut tarvikepanoksissa, joskin niissä nousu on ainakin hetkellisesti päättynyt vuonna 2023. Toisaalta kokonaisindeksi, joka on noussut vuoden 2005 tasosta noin 52 % vuoden 2025 alkuun tultaessa, ei ole vastaavasti juuri laskenut huipputasoltaan. Tämä johtuu erityisesti kasvaneista työpanoshinnoista, kun kasvaneita kustannuksia on hiljalleen siirretty palkkavaatimukseen viime vuosina huolimatta vallitsevasta rakennusalan lamasta. Vastaavanlainen hintakehitys on havaittavissa myös korjausrakentamisen osalta (ks. liitteen kuvio 34).



Kuvio 23: Rakennuskustannusindeksi ja sen osaindeksit kuukausittain (2005–2025)

Samankaltainen kuvio piiryy, kun tarkastellaan valtion tukeman uudistuotannon reaalista hintaa kuviossa 24. Hankinta-arvot sisältävät sekä rakennuskustannukset että tontin hankinnan (oma tontti) tai vuokran rakennusajalta (vuokratontti). Vuosina 2024 valtion tukeman uudisasuntotuotannon keskimääräinen rakennuskustannus on reilut 3 7000 euroa asuinneliöltä. Hinta on laskenut kahden vuoden ajan. Myös tonttien hankintahinnat ovat laskeneet ja vuonna 2024 omalla tontilla sijaitsevan valtion tukeman hankkeen hankinta-arvo tontteineen on noin 4 200 euroa asuinneliöltä. 49 % valtion tukemista asuntokohteista on vuosina 2005–2024 rakennettu omalle tontille ja 51 % vuokratontille. Pääkaupunkiseudulla vuokratontit ovat yleisimpiä, sillä 38 % valtion tukemista asuntokohteista on rakennettu omalle ja 62 % vuokratontille.



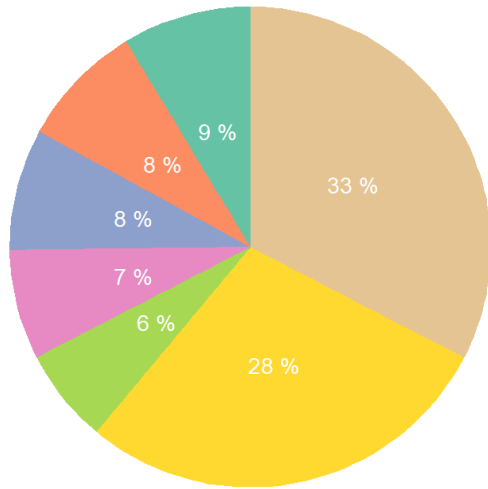
— Hankinta-arvo (oma tontti) — Hankinta-arvo (vuokratontti) — Rakennuskustannukset

Huom. Esitetty hankkeiden asuinpinta-alalla painotettu hintakeskiarvo. Deflatoitu käyttäen rakennuskustannusindeksiä (2024=100).
Lähde: Varke, Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi (2024) sekä omat laskelmat

Kuvio 24: Valtion tukeman uudistuotannon rakennuskustannukset vuosittain Suomessa (2005–2024)

Rahoitusmarkkinoiden kohdalla esitettiin markkinoiden olevan keskittyneet, mikä voi olla haaste uudis- ja perusparannushankkeille. Rakennusmarkkinoiden osalta valtion tukema asuntotuotanto ei ole aivan niin keskittyntä, kuten käy ilmi kuvioista 25. Vuosina 2005–2025 aloitetusta reilusta 120 000 valtion tukemista asunnoista hieman alle 40 %:sta on vastannut viisi rakennusalan konsernia: Skanska, Lujatalo, NCC, YIT ja Hartela. Skanskan osuus on ollut lähes 9 %. 15 suurinta konsernia on toiminut pääurakoitsijana noin 67 %:ssa tuona ajanjaksona rakennetuista valtion tukemista asunnoista. Yhteensä eri pääurakoitsijoita valtion tukemissa asuntohankkeissa on ollut yli 300. Reilu kolme neljännestä hankkeista on toteutettu kilpailu-urakkana ja vajaa yksi neljännes neuvottelu-urakkana.

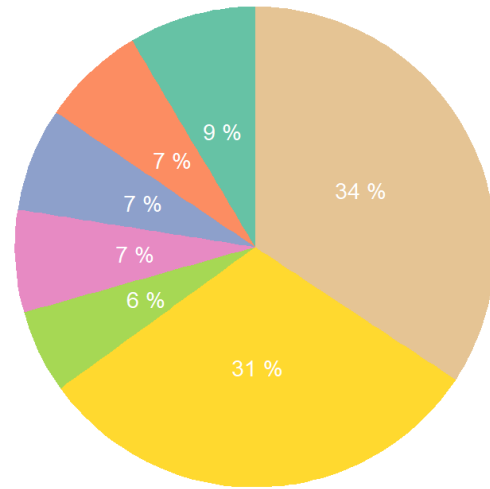
Vuodet 2005-2025



Skanska NCC Hartela Muut
Lujatalo YIT Sijat 6-15

Huom. Sijat 6-15 sisältävät seuraavat konsernit: Jatke, Pohjola Rakennus, Peab, Varte, SRV, Lemminkäinen, Arkta, Lapti, Fira, Rakennuspetäjä.
Lähde: Varke

Vuodet 2015-2025



Lujatalo Hartela Pohjola Rakennus Muut
YIT Jatke Sijat 6-15

Huom. Sijat 6-15 sisältävät seuraavat konsernit: Skanska, NCC, Peab, Varte, Lapti, Fira, SRV, Pajala, Tencon, Arkta.
Lähde: Varke

Kuvio 25: Valtion tukemien uudisasuntohankkeiden pääurakoitsijoiden markkinaosuudet

Tosin keskittyneisyys on sittemmin hieman vähentynyt, sillä vuosina 2015–2025 käynnistyneissä hankkeissa viisi suurinta konsernia ovat vastanneet 35 % valtion tukemasta uudistuotannosta, mitä on rakennettu yhteensä yli 70 000 asunnon verran. Samalla Jatke- ja Pohjola-konsernit ovat nousseet viiden suurimman valtion tukeman asuntotuotannon pääurakoitsijan joukkoon, ja Lujatalon osuus on kivunnut vajaaseen 9 %:iin. 15 suurimman pääurakoitsijan osuus on viimeisen kymmenen vuoden aikana ollut 65 %. Tänä aikana valtion tukemaa tuotantoa on rakentanut yli 150 eri pääurakoitsijaa.

7. KANSAINVÄLISET VERTAILUT

Seuraavaksi peilataan Suomen asuntojärjestelmää lyhyesti kansainvälisiin verrokkimaihin yhteiskunnan asumismenojen ja toisaalta asumisen hinnan kautta. Laajemmin eurooppalaisten maiden asuntopolitiikkaan ja -järjestelmiin voi tutustua esimerkiksi Housing European raporttien avulla.³³

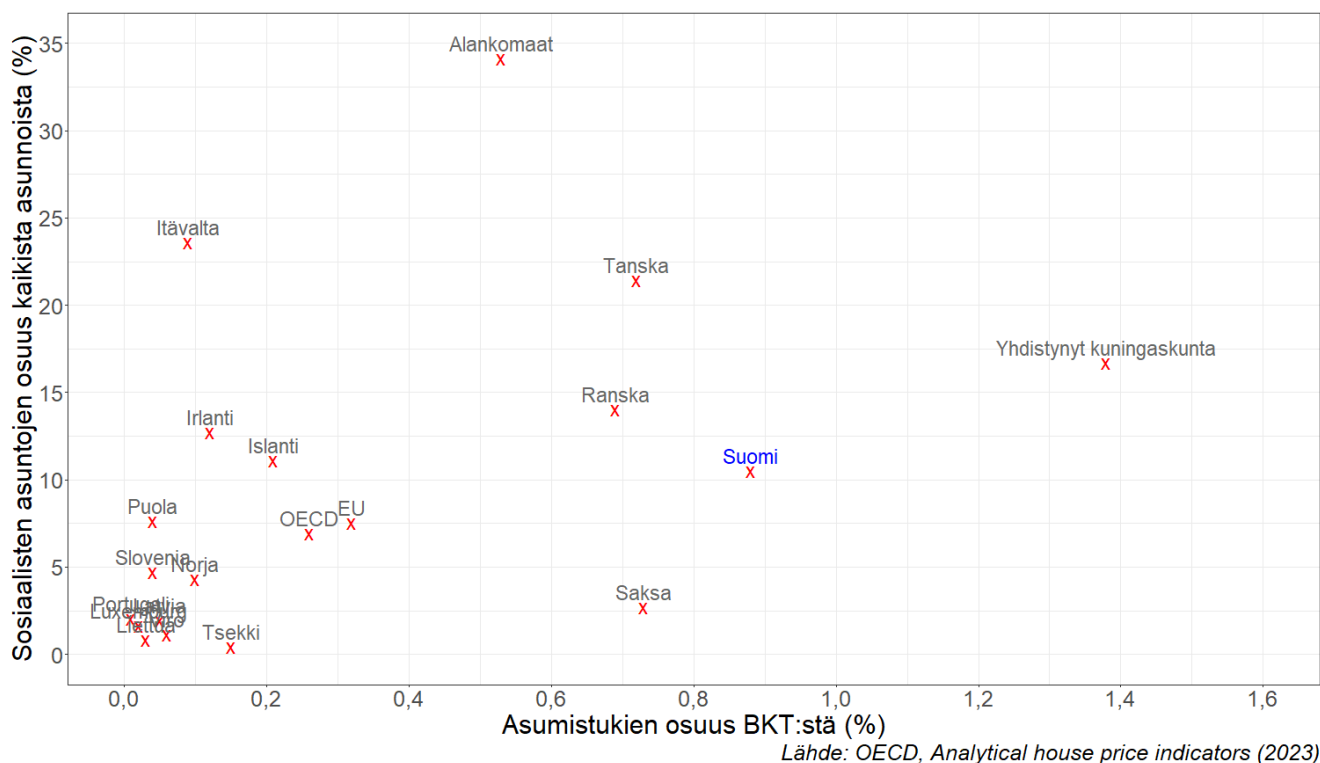
7.1 Asumisen hinta Euroopassa

OECD:n tilastojen mukaan Suomen asumistukimenot suhteessa bruttokansantuotteeseen ovat hyvin korkeat. Eurooppalaisessa vertailussa ainoastaan Yhdistyneessä kuningaskunnassa asumistukimenot ovat suuremmat (1,38 %) suhteessa BKT:hen kuin Suomessa (0,88 %). Kuviossa 26 esitetään asumistukimenojen osuus BKT:stä vaaka-akselilla ja sosiaalisten asuntojen osuus asuntokannasta pystyakselilla.³⁴ Sosiaalisten asuntojen osuudella mitattuna Suomi on keskikastia OECD:ssä 10,5 %:n osuudellaan. Toki on huomattava, että maiden sisäiset erot voivat olla vähintään yhtä merkittäviä kuin maiden väliset erot, kuten tästäkin toimialakatsauksesta on Suomen kohdalla käynyt ilmi.

Maissa, joissa sosiaalisen asumisen osuus on suurin, kuten Itävallassa ja Alankomaissa, asumistukimenojen osuus bruttokansantuotteesta on suhteellisen pieni. Toisaalta Yhdistyneessä kuningaskunnassa sosiaalisten asuntojen osuus on kohtuullisen suuri, mutta siellä myös maksetaan paljon asumistukia talouden kokoon suhteutettuna. Irlannissa ja Islannissa sosiaalisten asuntojen osuus on samaa luokkaa Suomen kanssa, mutta siellä asumistukien osuus bruttokansantuotteesta on vain murto-osa Suomen vastaavasta lukemasta. Tanskassa sosiaalisten asuntojen osuus on Suomea selvästi korkeampi ja asumistukiin käytetään pienempi osuus bruttokansantuotteesta. Ranskassa ja Saksassa asumistukia maksetaan suhteellisesti lähes yhtä paljon kuin Suomessa. Ranskassa sosiaalisten asuntojen osuus on kuitenkin Suomea suurempi, Saksassa taas pienempi.

³³ Tiedote ja linkki vuoden 2023 State of the Housing in Europe -raporttiin löytyy osoitteesta <https://www.housingeurope.eu/resource-1811/the-state-of-the-housing-in-europe-2023>.

³⁴ Kuvioissa 26 ja 27 esitetään tilanne niiden eurooppalaisten OECD-maiden osalta, joista löytyy tiedot molemmista kyseessä olevassa kuviossa käytetyistä mittareista. Tämä saattaa karsia maita myös erilaisten tilastointitapojen takia.



Kuvio 26: Asumistukien osuus BKT:stä ja sosiaalisen asumisen osuus Euroopan maissa (2023)

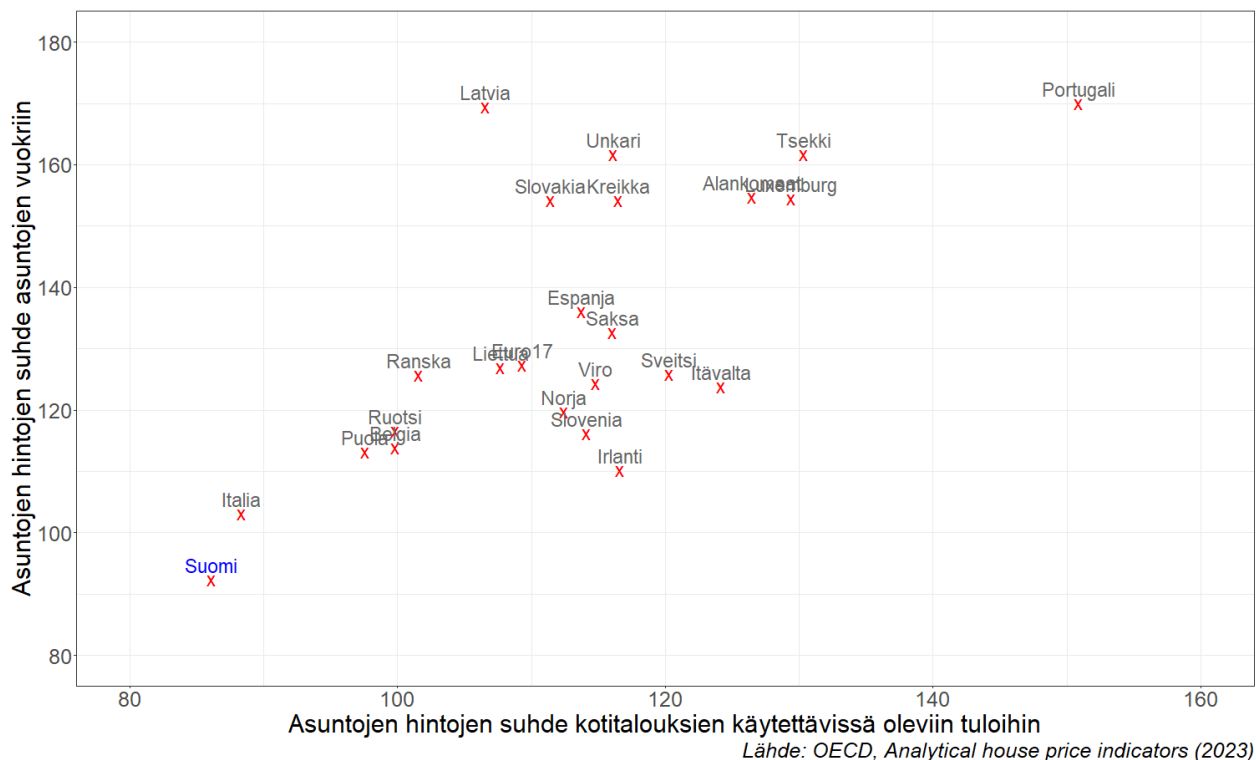
Kuviossa 27 esitetään asuntojen hintojen suhde kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin vaaka-akselilla ja asuntojen hintojen suhde asuntojen vuokriin pystyakselilla eurooppalaisissa OECD-maissa.³⁵ Kaikkien maiden osalta näiden välillä vallitsee melko vahva positiivinen yhteys: mitä korkeammat (matalammat) asuntojen hinnat ovat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin, sitä korkeampi (matalampi) on asuntojen hintojen suhde asuntojen vuokriin.

Suomessa asuntojen hintojen suhde kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin on maista alhaisin eli Suomessa asunnot ovat näiden maiden kohtuuhintaisimmat. Toisaalta Suomessa asuntojen hinnat ovat myös matalimmat asuntojen vuokriin suhteutettuna. Kääntäen voidaan siis todeta, että Suomessa asuntojen vuokrat ovat huomattavan korkeat asuntojen hintoihin nähden. Toisaalta Suomessa asuntojen hintaindeksin kehitys on ollut eurooppalaisten OECD-maiden heikointa, mutta vuokrat ovat nousseet vuodesta 2015 vuoteen 2023 nopeammin kuin 11 muussa maassa ja euroalueella keskimäärin.

Italiassa asuntojen hintojen suhde tuloihin ja vuokriin on vastaavanlainen kuin Suomessa. Muun muassa Irlannissa ja Itävallassa asuntojen hinnat ovat vuokriin nähden

³⁵ Molemmat mainitut muuttujat ovat indeksoituja siten, että vuosi 2015 saa arvokseen 100.

hieman matalammat, mutta toisaalta erityisesti Suomeen verrattuna niissä asuntojen hinnat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin ovat selkeästi Suomen tasoa korkeammat. Toisaalta Portugalissa, jossa kuvion 26 mukaan sekä sosiaalisten asuntojen että maksettujen asumistukien osuus on matala, asuntojen hintojen suhde kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin on tämän joukon korkein, samoin kuin asuntojen hintojen suhde vuokratason. Alankomaiden tilanne on hieman samansuuntainen Portugalin kanssa, joskin asuntojen hinnat eivät ole aivan yhtä korkeat tuloihin ja vuokriin nähden.



Kuvio 27: Asuntojen hinta-tulosuhde ja hinta-vuokrasuhde Euroopan maissa (2023)

8. TULEVAISUUDENNÄKYMÄT JA SUOSITUKSET

Lopuksi arvioidaan tulevaisuudennäkymiä. Ensin tarkastellaan kohtuuhintaisen asumisen tulevaisuutta ja siihen vaikuttavia ilmiöitä. Tämän jälkeen punnitaan keinoja, joilla kohtuuhintaisen asumisen tulevaisuus Suomessa voidaan turvata.

Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n väestöennuste antaa samansuuntaisen kuvan Suomen väestönkehityksestä vahvistuvine kasvukeskuksineen ja taantuvine maaseutukuntineen kuin Tilastokeskuksen ennuste, joskin MDI ottaa huomioon myös maahanmuuton muutokset eri skenaarioissaan.³⁶ MDI:n ennusteen mukaan maahanmuutolla voidaan vaikuttaa merkittävästi työikäisen väestön määrään ja alueelliseen väestönkehitykseen, vaikkakaan maahanmuutollakaan ei ole vuoteen 2040 mennessä suurta merkitystä kouluikäisten laskevaan tai ikääntyneiden huomattavasti kasvavaan määrään. Kuitenkin erityisesti keskisuurten kaupunkien tulisi kiinnittää ennusteen mukaan huomiota pitovoimansa kehittämiseen, sillä maahanmuuttajat muuttavat tyypillisesti usein maan sisällä edelleen suurimpiin kaupunkeihin. Raportin mukaan yksi merkittävimmistä pitovoimatekijöistä on sopivien asumisratkaisujen saatavuus.

Teknologian tutkimuskeskus (VTT) on tutkinut asuntojen rakentamistarvetta vuosina 2025–2045.³⁷ Vuosina 2000–2024 Suomessa rakennettiin noin 32 600 asuntoa vuodessa, joskin määrä on vaihdellut huomattavasti vuosien välillä. VTT:n trendiennusteen mukaan vuosina 2025–2045 asuntotuotantotarve on 31 000 asuntoa vuosittain. Trendiennusteessa on käytetty Valtiovarainministeriön väestönkasvuennustetta, joka on maltillisempi kuin tässäkin selvityksessä esitetty Tilastokeskuksen ennuste. Jälkimmäistä käyttäen asuntotuotantotarve olisi VTT:n mukaan 35 800 asuntoa vuosittain.

³⁶ MDI:n väestöennuste 2024. Tiedote ja linkki ennusteeseen löytyy osoitteesta <https://www.mdi.fi/vilkastuva-maahanmuutto-painottuu-tyoikaisiin-ja-kiihdyttaa-suurien-kaupunkiseutujen-kasvua/>.

³⁷ Vainio, T. (2025). Asuntotuotantotarve 2025–2045. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. VTT Technology No. 435. ISSN 2242-122X. DOI: 10.32040/2242-122X.2025.T435. URL: <https://doi.org/10.32040/2242-122X.2025.T435>.

Asuntotuotantarpeen kasvu perustuu VTT:n ennusteissa luonnollisen väestönkasvun ja maahanmuuton lisäksi yhden hengen kotitalouksien yleistymiseen entisestään, ikääntyneiden laitosasumisen suosion vähentymiseen sekä nuorten omilleen muuton aikaistumiseen. Ennusteissa 14 suurimman kaupungin osuus asuntotuotantarpeesta on noin 85–86 %. Lisäksi ennusteet esittävät, että suurin asuntotuotantarve on vuosina 2030–2035, jonka jälkeen se laskee.

8.1 Kohtuuhintaisen asumisen tulevaisuus

Kohtuuhintaista asumisen tulevaisuutta haastavat useat tekijät. Kysynnän eriytyminen alueiden välillä vaikeuttaa kysyntään vastaamista erityisesti, kun otetaan huomioon, että useilla väestöltään vähenevillä paikkakunnilla on merkittävä, mutta ikääntyvä valtion tukema asuntokanta. Inflaatio sekä rakennusmateriaalien ja energian hinnan muutokset vaikeuttavat kohtuuhintaisten asumisen toimijoiden suunnitelmallisuutta ja lisäävät vuokran- ja käyttövastikkeen korotuspaineita. Lisäksi rahoituksen hinta ja saatavuus saattavat osoittautua ongelmallisiksi eritoten hyvin keskittyneellä markkinalla. Saatavuudessa on haasteita erityisesti pienillä paikkakunnilla, joissa on kuitenkin samalla paljon korjausvelkaa.

Ehkä suurimpana haasteena voidaan pitää tietyssä mielessä asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden puutetta. Korkotukilainavaltuus on vuosina 2020–2024 vaihdellut 1,75 ja 2,25 miljardin euron välillä, mutta se tippuu vain noin 1 miljardiin vuosina 2026 ja 2027. Tämä tarkoittaa merkittävää vähennystä valtion tukemaan uudisasuntotuotantoon ja niiden perusparantamiseen.

Lisäksi erityisryhmien investointiavustusvaltuuden tasoa on laskettu vuodelle 2025 vain 15 miljoonaan euroon, mikä tarkoittaa merkittävää vähennystä jo alun perin matalalta, vuoden 2024 63 miljoonan euron tasolta. Investointiavustusvaltuus oli 120 miljoonaa euroa vielä vuonna 2023. Koska vammaisten asumishankkeet on luvattu turvata, tarkoittaa valtuuden leikkaus käytännössä sitä, että esimerkiksi opiskelijoiden ja ikääntyneiden asumishankkeille ei ole vuonna 2025 tarjolla investointiavustusta.

Asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimukset kiristyvät tulevina vuosina. Uusittu direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta (EPBD) velvoittaa rakentamaan entistä vähäpäästöisempiä ja energiatehokkaampia asuinrakennuksia viimeistään vuosikymmenen lopusta alkaen. Myös kansallinen rakentamisen sääntely uudistuu. Uusi rakentamislaki astui voimaan vuoden 2025 alussa, ja uudisrakennuksen

hiilijalanjälkirajat vuoden 2026 alusta. Asuinkustannusten ja ympäristötavoitteiden vuoksi rakennushankkeita ja kiinteistöjä tulee arvioida entistä laajemmin koko elinkaarensa aikaisten kustannusten ja päästöjen näkökulmasta. Toisaalta Euroopan komission sääntelyn vähentämiseen tähtäävä Omnibus-paketti paitsi lykkäisi kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaista raportointia, näyttää myös vapauttavan valtion tukemat asuntotoimijat jatkossa kokonaan direktiivin mukaisesta raportointivelvollisuudesta.

Erityisesti korkotukivaltuuden tason leikkauksia perustellaan usein vastasyklisellä asuntotuotantopolitiikalla: kun vuosina 2023 ja 2024 vapaarahoitteinen asuntorakentaminen on ollut jäissä, on valtion tukemaa asuinrakentamista lisätty, ja vastaavasti vuosina 2026–2027 vapaarahoitteisen asuntotuotannon toivotaan käynnistyvän toden teolla, jolloin valtion tukemaa tuotantoa voitaisiin vähentää. Valtion asuntorahasto (VAR) siirretään osaksi valtion budjettia vuodesta 2026 alkaen. Tämä saattaa vaikeuttaa vastasyklisen asuntopolitiikan toimeenpanoa jatkossa, sillä mikäli valtion tukemaa asuntotuotantoa halutaan seuraavan matalasuhdanteen aikana lisätä, tulee varat tähän ottaa joko leikkaamalla muista valtion menoista tai korottamalla verotusta. Tämä ongelma voitaisiin kuitenkin välttää uuden valtion budjetin ulkopuolisen rahaston perustamisella.

8.2 Suositukset

Tätä kirjoitettaessa arvioidaan Suomessa vuonna 2025 käynnistyvän asuntotuotannon olevan edelleen lähes historiallisen matalalla tasolla, noin 21 000 asunnossa. Kohtuuhintainen asuntotuotanto paikkaa edelleen kuluvana vuonna huomattavasti vapaarahoitteisen puolen jättämää aukkoa, vaikkakin sen osuus putoaa edellisvuodesta reiluun 30 %:iin. Toisaalta esimerkiksi kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon soveltuvista tonteista on tällä hetkellä pulaa, mikä hidastaa tuotantoa.

Vapaarahoitteisen asuntotuotannon ei odoteta käynnistyvän kunnolla ennen ensi vuoden loppua. Vuoden 2025 valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainavaltuus on 1,75 miljardia euroa, 500 miljoonaa euroa edellisvuotta vähemmän, ja vuosittaista valtuutta ollaan laskemassa noin 1 miljardiin euroon vuosina 2026 ja 2027, mikä luonnollisesti leikkaa valtion tukeman asuntotuotannon määrää vastaavasti.

1. Olisikin rakennussektorin kannalta hyvin oleellista, että vuonna 2025 korkotukilainavaltuuden taso pidettäisiin 2,25 miljardissa eurossa, sillä

pitkittyessään nykyinen alakulo voi johtaa pitkäaikaisempiin ongelmiin, kun rakennusalan toimijat ajautuvat konkurssiin, mikä hidastaa uuden tuotannon käynnistämistä, vaikka markkinatilanne sen sallisi. Konkursseja on rakennusallalla valitettavasti jo nähty.³⁸ Samoin olisi tärkeää tarkastella uudestaan vuosien 2026 ja 2027 korkotukilainavaltuuden tasoa, sillä 2 miljardin euron lainavaltuus kahdelle vuodelle perustuu hyvin epävarmalle oletukselle siitä, että vapaarahoitteinen asuntotuotanto kävisi vuoden 2026 alussa jo täydellä teholla. Tätä taustaa vasten korkotukilainavaltuuden nosto 1,75 miljardiin euroon vuonna 2026 ja 1,25 miljardiin euroon vuonna 2027 olisi suositeltavaa.

Vuoden 2024 erityisryhmien asuntotuotannon investointiavustus oli 63 miljoonaa euroa, mikä oli puolet edellisvuoden valtuudesta. Vuodelle 2025 investointiavustusvaltuutta lasketaan entisestään, vain 15 miljoonaan euroon. Vammaisten asuntohankkeet on luvattu turvatun, joten käytännössä investointiavustusta ei muille erityisryhmille riitä, sillä esimerkiksi maaliskuussa 2025 investointiavustushakemuksia oli yli 110 miljoonan euron edestä eli yli seitsenkertaisesti valtuuden määrään verrattuna. Investointivaltuuden pudotus vaikeuttaa ennestään rakennusalan tilannetta ja lisäksi vaikeuttaa kaikkein haavoittuvimmassa asemassa olevien ihmisten asuntotuotantoa.

2. Erityisryhmien investointiavustusvaltuutta tulisi lisätä 50 miljoonalla eurolla vuosille 2025 ja 2026 (65 miljoonaan euroon per vuosi), jotta myös esimerkiksi ikäihmisille ja opiskelijoille suunnattua asuntotuotantoa on mahdollista käynnistää.

Asumisoikeusasuntotuotannolle ei enää vuoden 2025 jälkeen myönnetä uusia korkotukilainoja, joten käytännössä viimeisten asumisoikeusasuntojen rakentaminen käynnistyy vuonna 2025. Kuitenkaan ympäristöministeriön vuoden 2024 selvityksessä ei pystytty löytämään toimivaa mallia vuokra- ja omistusasumisen välimuodoksi.³⁹ Tästä

³⁸ Rakentaminen 2025–2026. Kevät 2025. Valtiovarainministeriö, Rakennusalan suhdanneryhmä. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2025:8. ISSN: 1797-9714. URL: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/166207>.

³⁹ Brotherus, J., & Kuronen, M. (2024). Selvitys välimallin asumisen tarpeesta suurimmilla kaupunkiseuduilla. Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:33. ISSN: 2490-1024. URL: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165836>.

voidaan päätellä, että asumisoikeusasuntojärjestelmä on paras vaihtoehto vuokra- ja omistusasumisen välille. Asumisoikeusasunnoissa asuu noin 100 000 suomalaista.

3. Asumisoikeusasuntojen tuotantoa tulee jatkaa myös vuoden 2025 jälkeen, jotta varmistetaan monipuoliset asumismahdollisuudet kaikille tulotasosta riippumatta.

Uudistuotannon lisäksi perus- ja muut korjaukset muodostavat merkittävän osan rakennusalan aktiviteetistä. Samaan aikaan, kun rakennusala kärvistelee, korjausvelka asuinrakennuksissa kasvaa ja ympäristö- ja energiatehokkuusvaatimukset lisäävät asuinrakennusten omistajien korjaustaakkaa. Asuinrakennusten korjauksia jarruttaa kotitalouksien epävarmuuden lisäksi muun muassa edelleen parin vuoden takaista huomattavasti korkeampi kustannustaso.

4. Käyttöön tulisi ottaa määräaikainen 50 miljoonan euron korjausavustus, josta 20 miljoonaa varataan valtion tukemia asuntoja omistaville toimijoille ja 30 miljoonaa asunto-osakeyhtiöille ja pientaloille. Avustuksen myöntämiseen tulisi vaikuttaa esitetyn korjauksen energiatehokkuusvaikutus.

Suomen asuntomarkkinat ovat vahvasti jakautuneet erityisesti tulevaisuuden kuvien osalta positiivisen ja negatiivisen väestönkasvun alueisiin. Tämä näkyy myös valtion tukemia asuntoja omistavilla toimijoilla. Väestöltään vähenevillä alueilla olemassa oleva, pääosin 1970–1990-luvuilla rakennettu vuokra-asuntokanta saattaa olla epäsopivaa vallitsevaan kysyntään, mikä johtaa alhaiseen käyttöasteeseen, sitä kautta taloudellisiin haasteisiin ja vuokrankorotuspaineisiin.

5. On tarkoituksenmukaista, että ympäristöministeriö nimeää asuntorakennemuutosalueita, joihin kohdistetaan erityistoimenpiteitä asuntomarkkinoiden ja valtion tukemia asuntoja omistavien tahojen tervehdyttämiseksi ja asuntokannan sopeuttamiseksi. Tämä vaatii 10 miljoonaa euroa vuodessa seuraavan vuosikymmenen aikana.

SANASTO

Asumisoikeusasunto – omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto, jossa asukas hankkii itselleen asumisoikeuden maksamalla 15 %:n asumisoikeusmaksun ja maksaa kuukausittaista käyttövastiketta. Asumisoikeusasuntojen uudistuotanto päättyy vuonna 2025.

Arava – Asuntorakennustuotannon valtuuskunta, joka järjesti matalakorkoista lainarahaa kohtuuhintaiseen, valtion tukemaan asuntotuotantoon.

CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive eli yritysten kestävyysraportointidirektiivi astui voimaan vuonna 2023 ja se velvoittaa organisaatioita raportoimaan toimintansa kestävydestä.

DVV – Digi- ja väestövirasto on valtion virasto, jonka vastuulle kuuluu rekisterin pitäminen Suomen väestöstä ja rakennuksista.

EPBD – Energy Performance of Buildings Directiven eli rakennusten energiatehokkuusdirektiivin, jonka viimeisin versio tuli voimaan vuonna 2024, tavoitteena on päästöjen ja energiankulutuksen vähentäminen.

Erityisryhmien vuokra-asunto – Erityisryhmille, kuten opiskelijoille tai ikääntyneille, tarkoitettuja kohtuuhintaisia valtion tukemia vuokra-asuntoja, joissa saattaa olla näiden ryhmien vaatimia erityisiä asumisratkaisuja.

Investointiavustus – Avustus, jota voidaan hakea erityisryhmien erityisten asumisratkaisujen toteuttamista varten, jotta asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina.

Korkotukilaina – Valtio voi maksaa osan rahoituslaitoksen kohtuuhintaiseen asumishankkeen rakentamiseen tai perusparantamiseen myöntämän lainan korkokustannuksista. Sisältää myös valtion täytetakauksen. Korkotukilainojen lainoitusaste on enintään 95 %. Pitkän korkotuen lainan pituus on 40 vuotta ja lyhyen korkotuen lainan 10 vuotta. Korkotuki pienenee ajan myötä.

KOVA ry – Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat ry on vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimialajärjestö.

Kuntarahoitus Oyj – Suomen kuntien ja valtion omistama luottolaitos, joka tarkoituksena on turvata kuntasektorin ja valtion tukemien asuntotoimijoiden rahoitus.

Käyttövastike – Asumisoikeusasuntojen omakustannusperiaatteella määräytyvä kuukausittainen käyttömaksu, jolla katetaan muun muassa asuntoon kohdistuvia hoito- ja pääomakuluja.

Käyttö- ja luovutusrajoitukset – Valtion tuella rakennettuja asuntoja koskee käyttö- ja luovutusrajoitukset, jotka koskevat muun muassa asuntojen käyttöä, asuntojen luovutusta, asukasvalintaa sekä vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymistä. Vuokra-asuntojen rajoitukset ovat määräaikaisia, asumisoikeusasuntojen rajoitukset ovat pysyviä.

MDI – Aluekehittämisen konsulttitoimisto, joka on erikoistunut muun muassa kuntien ja alueiden kehittämiseen sekä alueellisiin väestöennusteisiin.

Normaali valtion tukema vuokra-asunto – Valtion tukema vuokra-asunto, jota ei ole tarkoitettu pelkästään erityisryhmille.

OECD - Organisation for Economic Co-operation and Development on vuonna 1961 perustettu järjestö, jonka tarkoituksena on kehittää 37 jäsenmaansa talouskasvua ja vapaakauppaa.

Omakustannusperiaate – Valtion tukemien asuntojen vuokrat ja käyttövastikkeet saavat olla enintään sen suuruisia, mitä tarvitaan asunnon ja siihen liittyvien tilojen hoito- ja rahoitusmenoihin, joskin mukaan saa lisätä myös pienen osuuden tuleviin korjauksiin varautumiseen.

Ostavastuukorko – Korkotaso, jonka ylimenevästä osasta Valtiokonttori maksaa osan korkotukilainan saajalle. Korvattava osuus pienenee ajan myötä.

Takauslaina – Valtiontakauksen omaava laina normaalien vuokra-asuntojen rakentamiseen, josta on maksettava takausmaksuna 0,5 %. Rinnastetaan vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon.

Täytetakaus – Valtion korkotuella rakennettujen tai perusparannettujen asuntojen toissijainen vakuus, joka realisoituu valtion maksettavaksi, mikäli ensisijaiset vakuudet eli asuinrakennus ja sen tontti eivät riitä kattamaan perittävää lainaa.

Valtiokonttori – Valtiovarainministeriöön kuuluva virasto, joka hallinnoi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämiä korkotukilainoja.

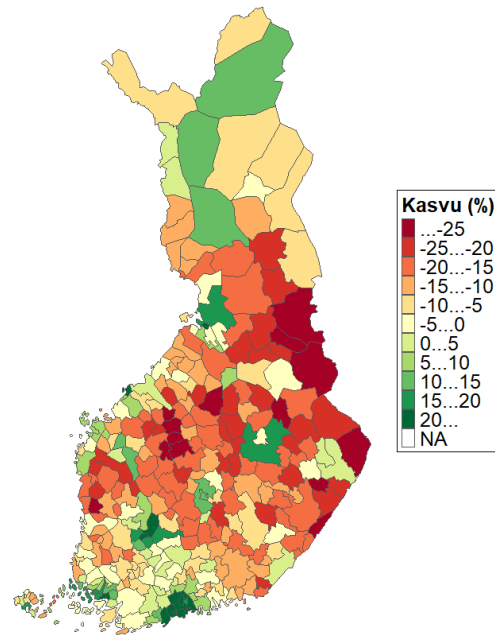
VAR – Valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto, jonka varoja käytetään asumiseen ja sen kehittämiseen. Päätyy vuoden 2025 lopussa, jolloin asumisen kehittämisen rahoittaminen tulee osaksi valtion talousarviota.

Varke – Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (ent. Ara eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) on ympäristöministeriön yhteyteen kuuluva virasto, joka vastaa valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta muun muassa myöntämällä tukia kohtuuhintaiseen vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon.

VTT – Teknologian tutkimuskeskus on työ- ja elinkeinoministeriön alainen soveltavaa tutkimusta tekevä tutkimuslaitos.

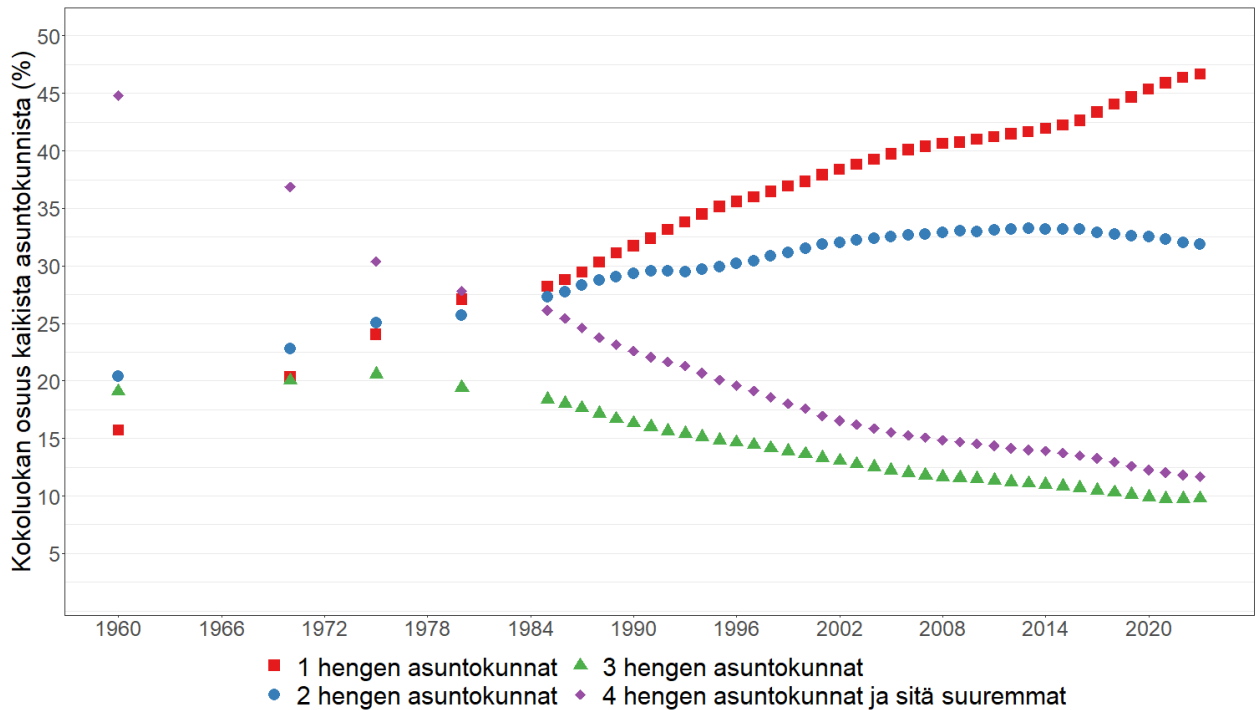
Välimalli 2009–2010 – Finanssikriisissä valtion tukeman asuntotuotannon kasvattamiseksi luotu malli, joka perustui lyhyeen, 10 vuoden korkotukeen eikä sisältänyt vuokranmääritys- tai asukasvalintarajoituksia. Malli rinnastuu vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon.

LIITTEET



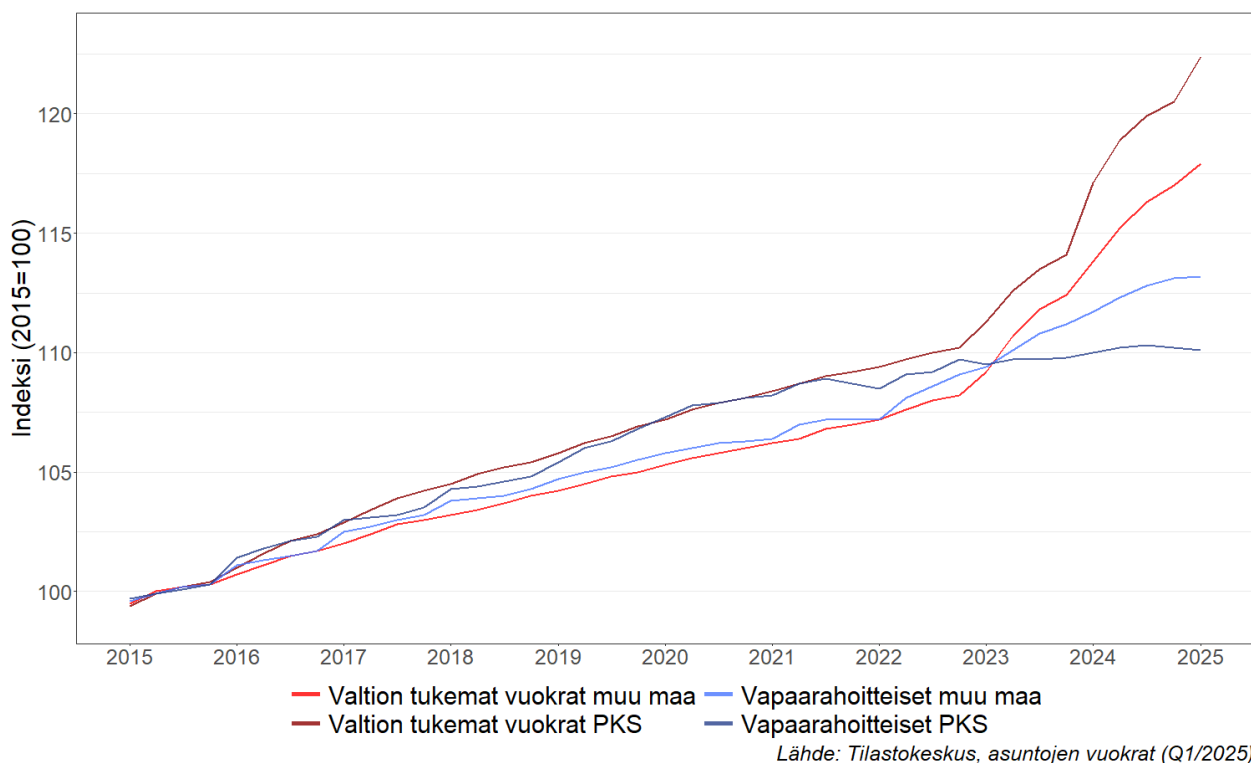
Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste (2024)

Kuvio 28: Väestönkasvu 2024–2045



Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot, asutokunnat koon mukaan ja asutokuntien keskikoko 1960–2020 sekä Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot (2023)

Kuvio 29: Asutokuntien kokoluokkien osuus kaikista asutokunnista vuosittain (1960–2023)



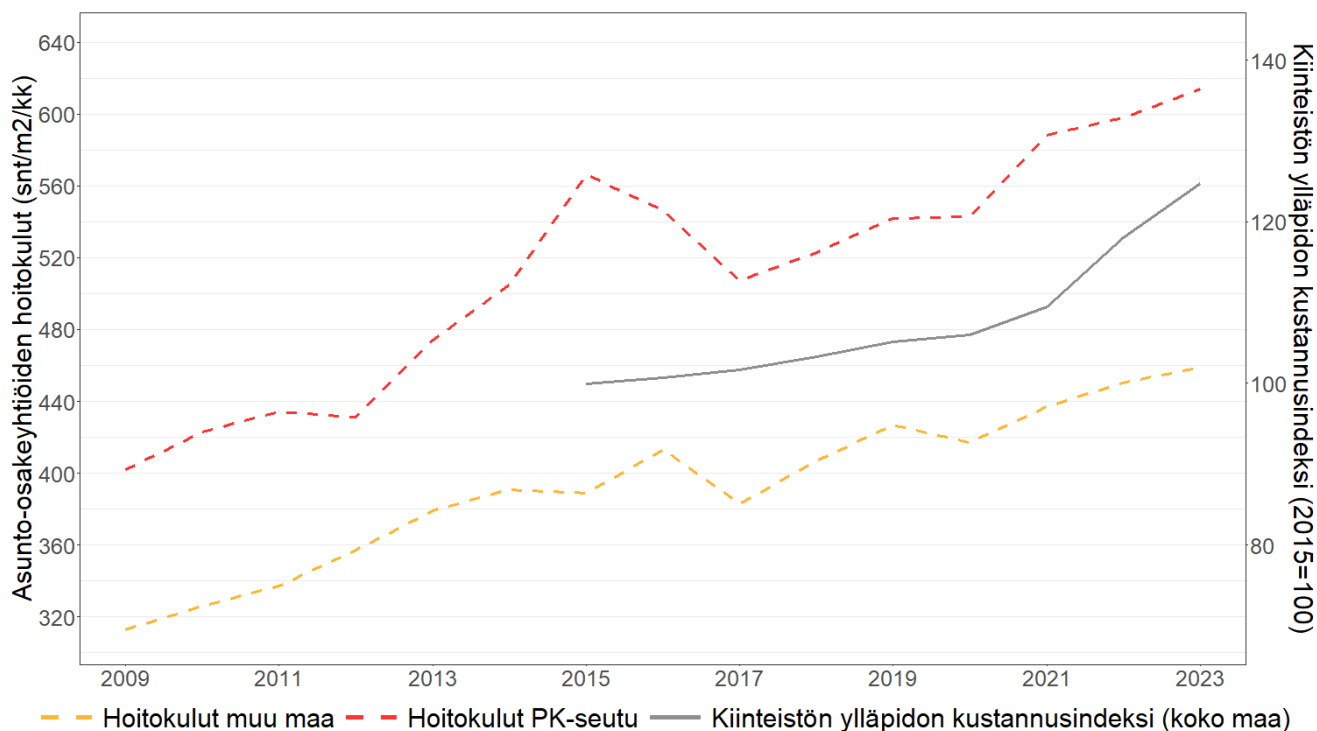
Kuvio 30: Asuntojen vuokraindexi kvartaaleittain (2015–2025)

Taulukko 1: Suomessa sijaitsevien asuntojen hallintamuotojen vertailua

	Omistusasunnot	Osuus	Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot	Osuus	Arava- tai korkotukivuokra-asunnot	Osuus	Asumisoikeus-asunnot	Osuus
Asukkaiden määrä	3 754 000		1 010 000		481 000		100 000	
Kotitalouden koko								
- 1 henkilö	609 000	16 %	494 000	45 %	183 000	38 %	26 000	26 %
- 2 henkilöä	1 329 000	35 %	318 000	29 %	120 000	25 %	32 000	32 %
- 3 henkilöä	612 000	16 %	127 000	12 %	72 000	15 %	17 000	17 %
- 4+ henkilöä	1 203 000	32 %	161 000	15 %	106 000	22 %	25 000	25 %
Asuntojen määrä	1 745 000		730 000		290 000		53 000	
Huoneluku								
- 1 h	76 000	4 %	256 000	35 %	78 000	27 %	4 000	8 %
- 2 h	345 000	20 %	321 000	44 %	139 000	48 %	22 000	42 %
- 3 h	443 000	25 %	112 000	15 %	56 000	19 %	16 000	30 %
- 4+ h	877 000	50 %	39 000	5 %	16 000	5 %	11 000	20 %
- Tunteamaton	3 000	0 %	2 000	0 %	1 000	0 %	0	0 %
Talotyyppi								
- Omakoti- tai paritalo	1 003 000	57 %	34 000	5 %	2 000	1 %	3 000	5 %
- Rivitalo	242 000	14 %	76 000	10 %	47 000	16 %	12 000	22 %
- Kerrostalo	489 000	28 %	599 000	82 %	232 000	80 %	39 000	73 %
- Muut	11 000	1 %	20 000	3 %	9 000	3 %	0	0 %
Asunnon keskikoko (m²)	81,0		45,1		49,3		66,1	
Keskimääräinen hinta								
- Hankintahinta (€/m ²)	2 548							
- Vuokra (€/m ² /kk)			16,84		13,30			
- Käyttövastike (€/m ² /kk)							13,69	

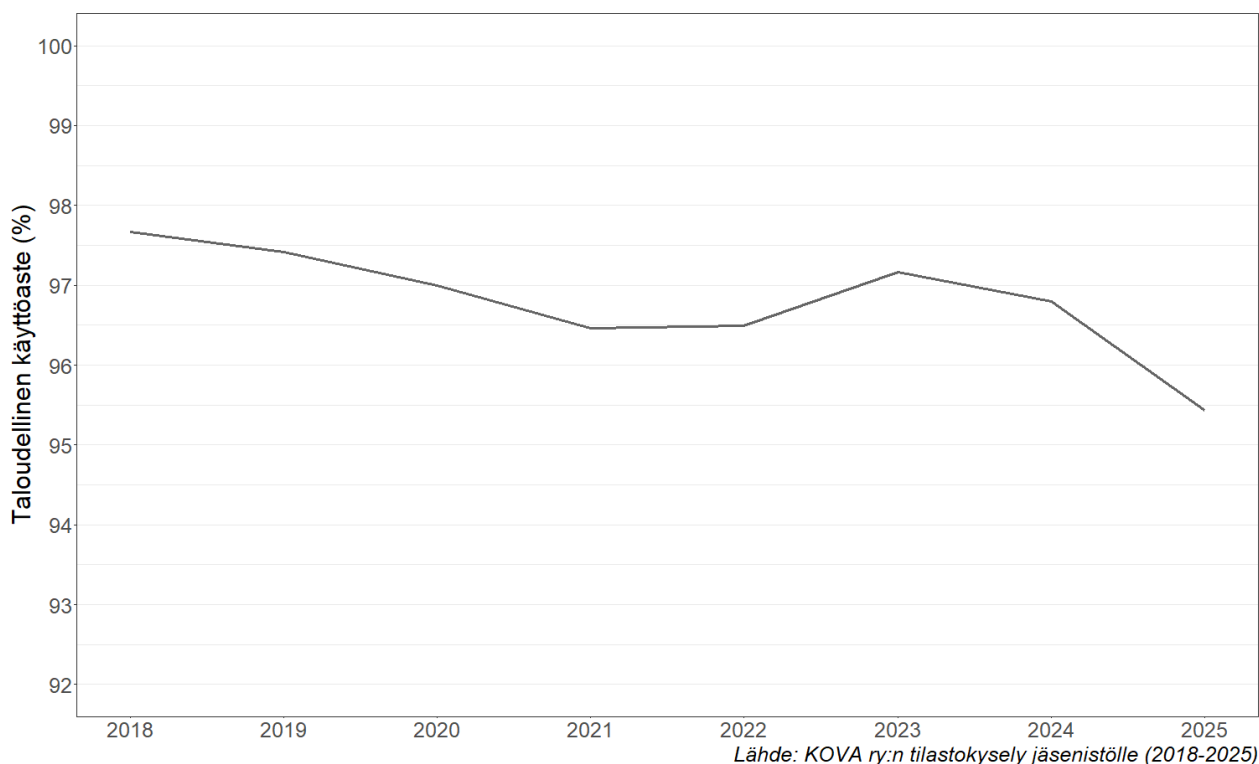
Huom. Määräluvut on esitetty tuhansien tarkkuudella.

Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot (2023), Tilastokeskus, asuntojen vuokrat (Q1/2025), Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat (Q1/2025), Kela, tilastotietopalvelu, yleinen asumistuki (2024) sekä KOVA ry:n tilastokysely jäsenistöille (2025)



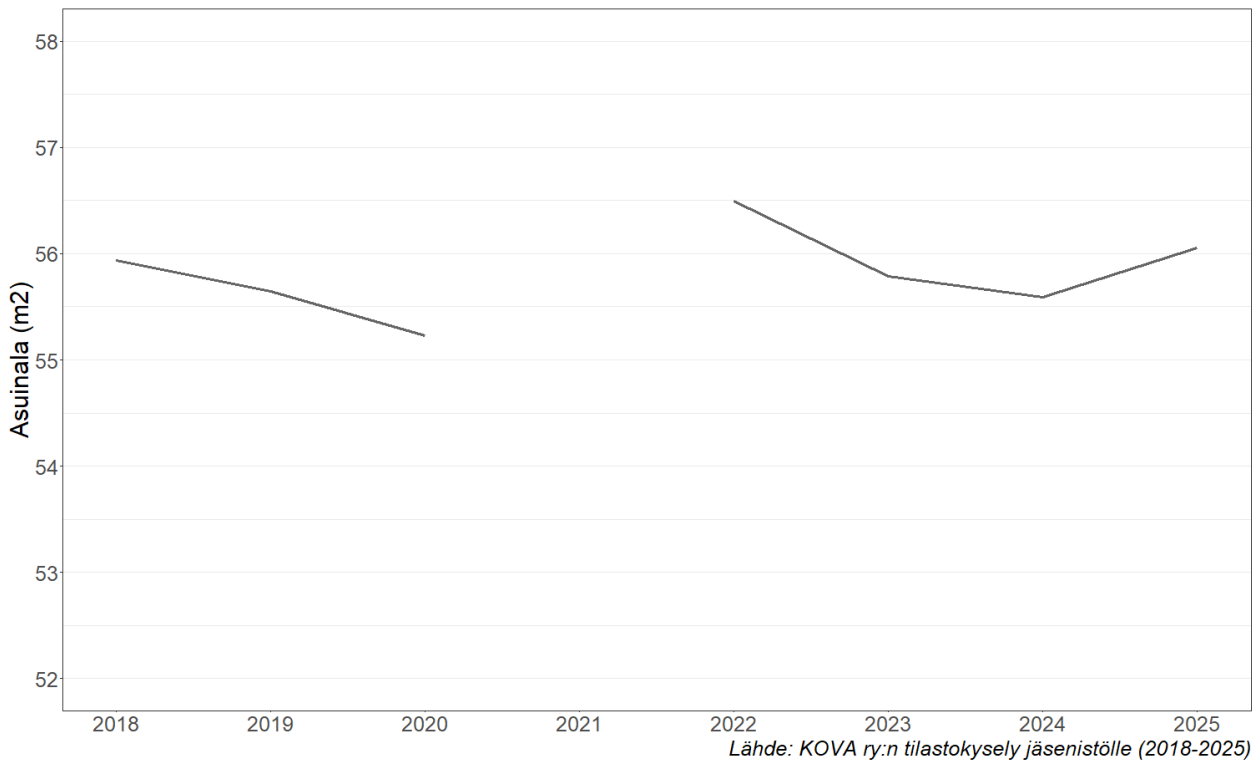
Lähde: Tilastokeskus, asunto-osakeyhtiöiden talous (2023) sekä Tilastokeskus, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (2023)

Kuvio 31: Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut ja kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi asuinkerrostaloissa vuosittain (2009–2023)

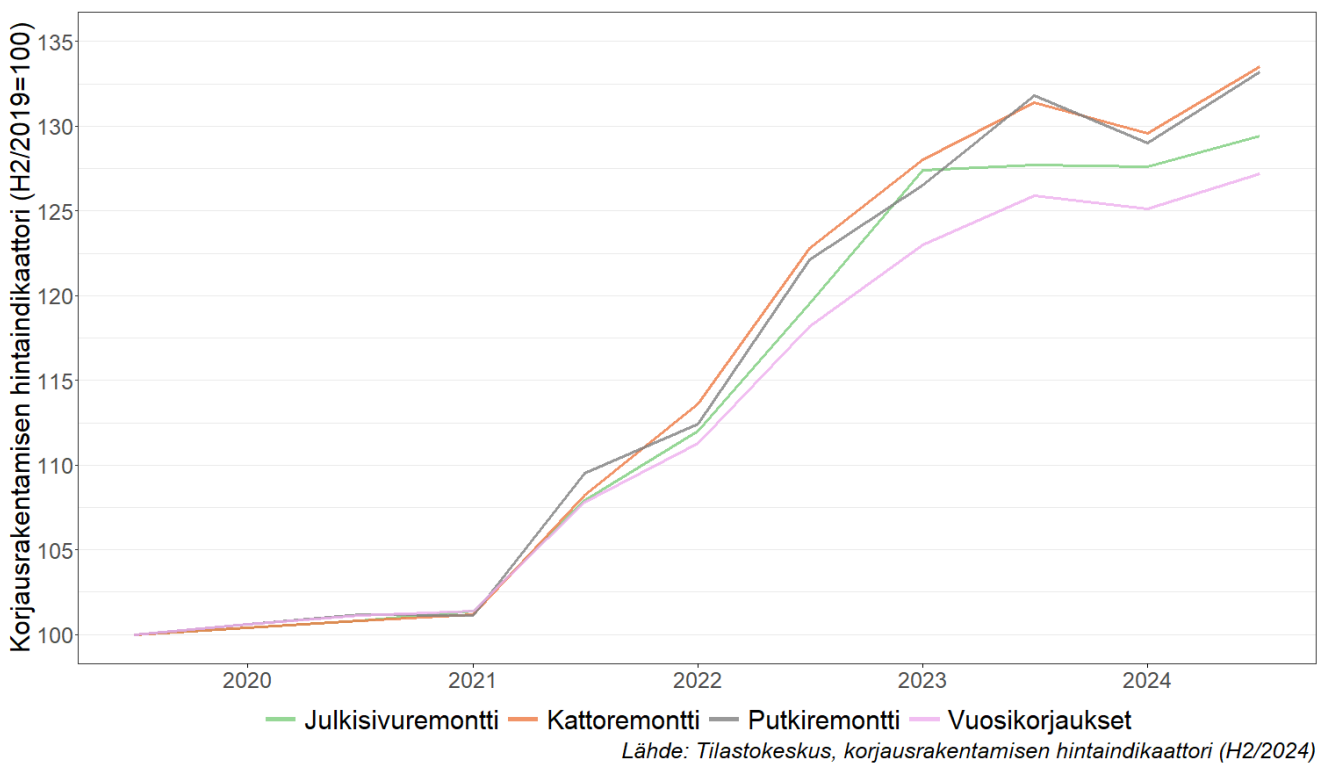


Lähde: KOVA ry:n tilastokysely jäsenistölle (2018–2025)

Kuvio 32: Valtion tukeman asuntokannan taloudellinen käyttöaste vuosittain (2018–2025)



Kuvio 33: Valtion tukeman asuntokannan keskimääräinen asuinala vuosittain (2018–2025)



Kuvio 34: Korjausrakentamisen hintaindikaattorit asuinrakennuksissa puolivuositain (2019–2024)