

Kohtuuhintaisen asumisen toimialakatsaus 2026

Huhtikuu 2026

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

TIIVISTELMÄ

Valtion tukema asuntotuotanto kohtasi vuosina 2025 ja 2026 suuria mullistuksia, kun entisen Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen toiminnot siirrettiin uuteen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen, Valtion asuntorahasto sulautettiin valtion budjettiin ja asumisoikeusasuntojen uudistuotanto käytännössä lopetettiin. Valtion tukema asuntotuotanto on kuitenkin paikannut vuosina 2023–2025 vapaarahoitteisin asuntotuotannon, vastaten lähes joka toisesta noina vuosina rakennetuista asunnoista.

Suomen julkisen sektorin velkatilanne kohosi vuonna 2025 hälyttävälle, 90 prosentin rajaa hätyyttelevälle tasolle. Koska valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainat on vuodesta 2022 alkaen laskettu osaksi julkisyhteisöjen EDP-velkaa, vaikuttaa julkisen velan taso myös valtion tukemien asuntojen uudistuotantoon ja peruskorjauksiin.

Valtion tukemia asuntoja tuettiin niin sanottujen asumisen tarjontatukien muodossa kokonaisuudessaan 170 miljoonalla eurolla vuonna 2025, mikä on selvästi edellisvuotta vähemmän. Vastaavasti asumisen kysyntätukia, jotka tosin laskivat nekin edellisvuodesta, maksettiin vuonna 2025 yli 2,5 miljardilla eurolla – eli lähes viisitoistakertaisella summalla tarjontatukiin nähden.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet parin viime vuoden ajan selvästi valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokria ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita hitaammin johtuen edellisten suuresta tarjonnasta sekä jälkimmäisten perustumisesta omakustannusperiaatteesta, jolloin lopputuotteen hinnat heijastelevat suoraan muutoksia hoito- ja pääomamenoissa. Tästä huolimatta keskimääräinen vuokra- ja käyttövastike-ero on edelleen hyvin huomattava ja kokonaisuudessaan 670 miljoonaa euroa vuodessa.

Lopuksi on todettava, että rakennusalan tilanne jatkuu hyvin haastavana. Vuonna 2025 rakennettiin ennätysalhainen määrä uusia asuntoja ja rakennuslupien määrä alitti vielä tämänkin. Tätä kirjoitettaessa keväällä 2026 asiassa ei ole myöskään nähtävissä nopeita muutoksia ja monissa arvioissa vapaarahoitteisen asuntotuotannon käynnistymisodotukset on jo siirretty seuraavan vuoden

loppupuolelle. Valtio voisi toimillaan vauhdittaa rakennusalan piristymistä korkotukilainavaltuuden, erityisryhmien investointiavustusvaltuuden, asumisoikeusasuntotuotannon sekä korjausavustuksen muodossa.

1. Korkotukilainavaltuus on nostettava 1,5 miljardiin euroon vuonna 2026 ja 1,135 miljardiin euroon vuonna 2027.
2. Asumisoikeusasuntojen uudistuotantoa tulee jatkaa.
3. Erityisryhmien investointiavustusvaltuus tulee nostaa vuosille 2026 ja 2027 vähintään 65 miljoonaan euroon.
4. Asuinrakennusten korjaukseen tulee osoittaa 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.
6. Käynnistetään selvitys kohtuuhintaisen asumisen rahoituksen tulevaisuudesta.

SISÄLLYS

- Tiivistelmä
- 1. Laatijasta
- 2. Johdanto
 - 2.1 Väestönkehitys
 - 2.2 Asuinrakentamisen suhdanne
- 3. Yleiskuva Suomen asuntomarkkinoista
 - 3.1 Asunnot ja asuntokunnat
 - 3.2 Asuntojen hintakehitys
 - 3.3 Vuokrakehitys ja alueelliset erot
- 4. Asumisen kohtuuhintaisuus
 - 4.1 Asumisen kustannukset
 - 4.2 Kohtuuhintaisen asumisen määritelmät
- 5. Kohtuuhintainen asuminen Suomessa
 - 5.1 Valtion tukema asuntojärjestelmä
 - 5.2 Valtion tukemat asunnot
 - 5.3 Kohtuuhintainen asuntokanta
 - 5.4 Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä ja markkinatilanne
- 6. Asumisen tukimuodot
 - 6.1 Yhteiskunnan tuet asumiseen
 - 6.2 Korkotukilainakanta ja julkisyhteisöjen velka
- 7. Rakentaminen ja rahoitus
 - 7.1 Asuntotuotanto sotien jälkeen
 - 7.2 Rakentamisen hinta ja urakoitsijat
 - 7.3 Rahoitus
- 8. Kansainväliset vertailut: Asumisen hinta Euroopassa
- 9. Tulevaisuuden näkymät ja suositukset
 - 9.1 Kohtuuhintaisen asumisen tulevaisuus
 - 9.2 Suositukset
- 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 139 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 340 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2026 yhteensä noin 3 700 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

2.1 Väestönkehitys

Suomen väkiluku oli lähes 5,7 miljoonaa vuoden 2025 lopussa.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 enemmän 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. Väestön ennakkotilaston mukaan nettomaahanmuutto oli oin 35 000 henkilöä vuonna 2025.

Vuonna 2025 suomalaisten naisten kokonaishedelmällisyysluku oli ennakkotietojen mukaan 1,30, mikä on tilastohistorian kolmanneksi alhaisin lukema.²

Kokonaishedelmällisyysluvulla tarkoitetaan sitä lapsimäärää, jonka nainen synnyttäisi elämänsä aikana, mikäli kyseisen vuoden hedelmällisyys pysyisi samana koko tämän ajan. Maakunnista korkein kokonaishedelmällisyysluku oli Keski-Pohjanmaalla (1,62) ja matalin Pohjois-Karjalassa (1,13). Keskimäärin suurissa kaupungeissa kokonaishedelmällisyys on koko maan tasoa alhaisempi.

Vuonna 2024 työkäisiä eli 15–64-vuotiaita oli Suomessa 3,49 miljoonaa eli 62 prosenttia väestöstä.³ Väestöennusteessa työkäisen väestön määrä saavuttaisi huippunsa (3,84 miljoonaa) 2050-luvun alussa. Vuonna 2024 Suomen taloudellinen huoltosuhde oli 133.⁴ Luku tarkoittaa, että sataa työssäkäyvää henkilöä kohti oli 133 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

¹ Tilastokeskus, väestön ennakkotilasto (12/2025).

² Tilastokeskuksen uutinen väestön ennakkotilastosta: <https://stat.fi/fi/uutinen/Maahanmuutto-vaeheni-reilusti-vuonna-2025-syntyvyys-nousi-hieman>.

³ Tilastokeskus, väestörakenne (2024).

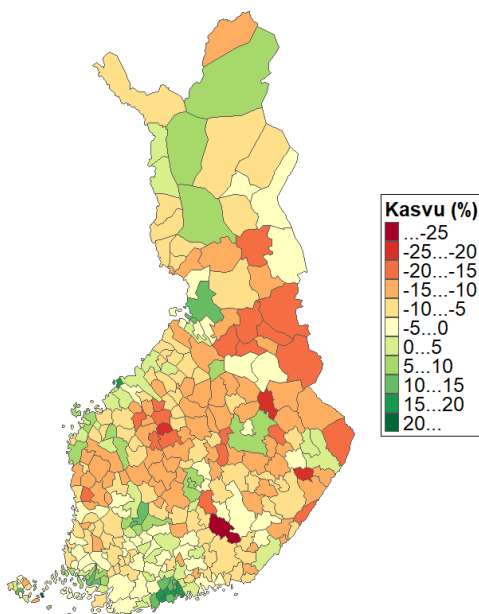
⁴ Tilastokeskus, työssäkäynti (2024).

2020. Matalin taloudellinen huoltosuhde vuonna 2024 oli Ahvenanmaalla (110) sekä Uudellamaalla (114) ja korkein Pohjois-Karjalassa (167) sekä Etelä-Savossa (165).

Tarkasteltaessa väestönkasvua kunnittain havaitaan, että vuosina 2025–2035 väestön odotetaan laskevan lukumääräisesti suurimmassa osassa kuntia (ks. kuvio 1). Väestön ennustetaan laskevan 234 kunnassa ja kasvavan 74:ssä. Erityisesti itäisessä ja keskisessä Suomessa väkiluvun ennustetaan laskevan monilla paikkakunnilla 10–20 prosenttia reilussa vuosikymmenessä. Suurissa kaupungeissa, rannikkoseuduilla ja pohjoisessa väestön ennustetaan kuitenkin paikoin kasvavan. Esimerkiksi Espoossa (+17,9 %), Vantaalla (+16,1 %), Tampereella (+14,5 %), Helsingissä (+12,0 %), Oulussa (+10,3 %), Turussa (+10,0 %) ja Kuopiossa (+9,4 %) väkiluku kasvaa merkittävästi.

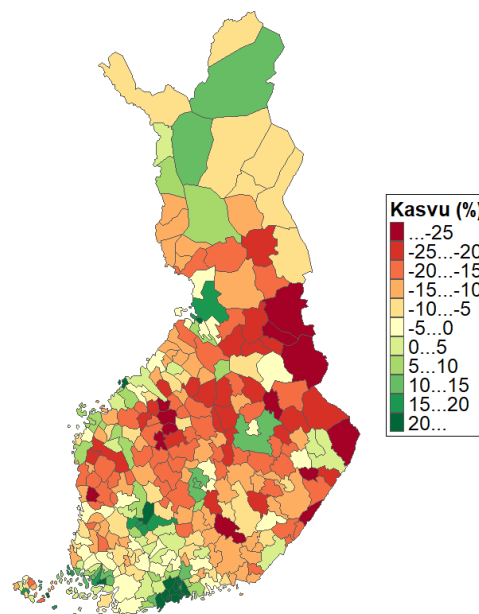
Kunnittaisesta väestöennusteesta vuosille 2025–2045 piirtyy vuoteen 2035 ulottuvaa ennustetta vastaava kuva, joskin kontrasti maan eri osien välillä on vielä räikeämpi. Kasvavia kuntia on kuitenkin hieman vuoteen 2035 ulottuvaa ennustejaksoa enemmän, 81. Edellä mainittujen seitsemän suuren kaupungin väestönkasvu vuodesta 2025 vuoteen 2045 on 14 ja 31 prosentin välillä.

Väestönkasvu 2025-2035



Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste (2024) sekä Tilastokeskus, väestön ennakkotilasto (12/2025)

Väestönkasvu 2025-2045



Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste (2024) sekä Tilastokeskus, väestön ennakkotilasto (12/2025)

Kuvio 1: Kunnittainen väestönkasvu 2025–2035 ja 2025–2045

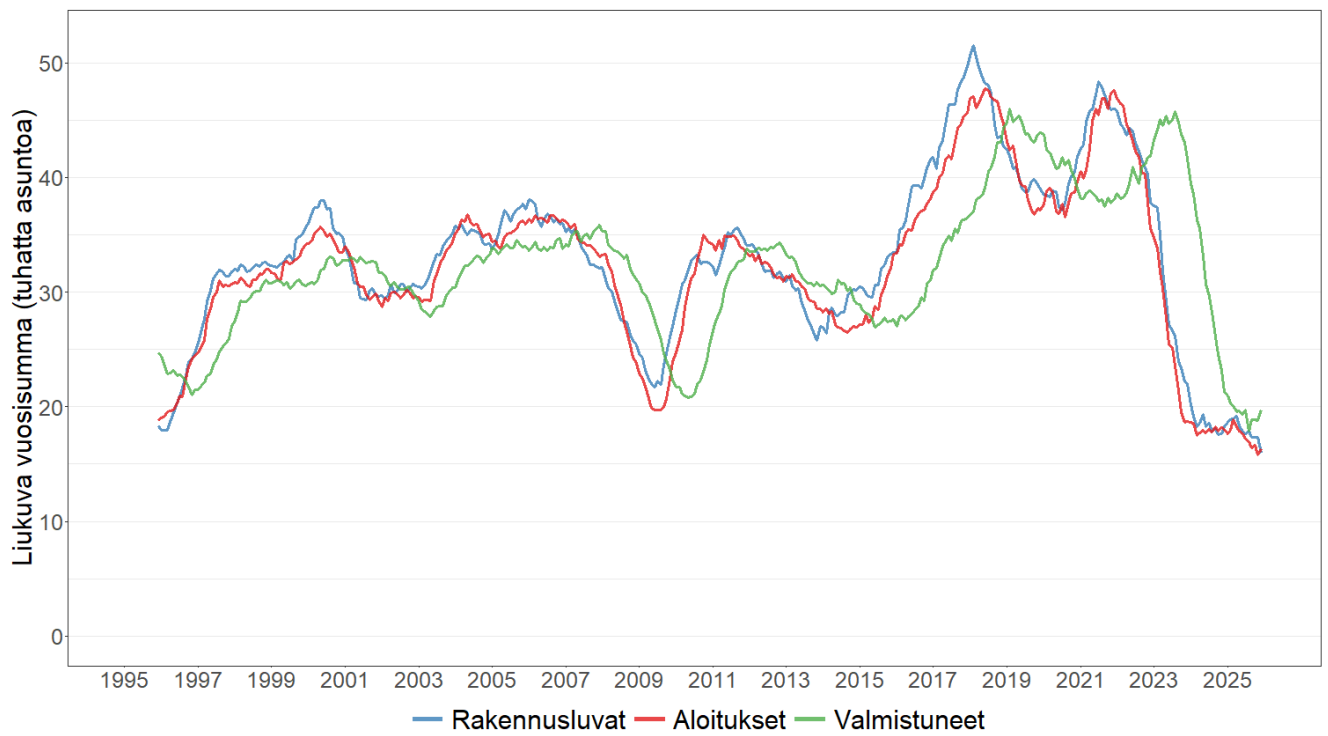
Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n väestöennuste antaa samansuuntaisen kuvan Suomen väestönkehityksestä vahvistuvine kasvukeskuksineen ja taantuvine maaseutukuntineen kuin Tilastokeskuksen ennuste, joskin MDI ottaa huomioon myös maahanmuuton muutokset eri skenaarioissaan.⁵ MDI:n ennusteen mukaan 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.

2.2 Asuinrakentamisen suhdanne

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

Vuosina 2023–2024 alkava asuntotuotanto oli noin 18 000 asuntoa, tippuen vain reiluun 16 000 asuntoon vuonna 2025. Rakennusluvut ovat paras ennuste tulevaisuuden alkavasta asuntotuotannosta, sillä kuten kuvioista 2 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 2025 aikana myönnettiin rakennuslupa alle 16 000 asunnolle, mikä on matalin lukema vuodesta 1995 alkavassa tilastoinnissa.

⁵ MDI:n väestöennuste 2024. Tiedote ja linkki ennusteeseen löytyy osoitteesta <https://www.mdi.fi/vilkastuva-maahanmuutto-painottuu-tyoikaisiin-ja-kiihdyttaa-suurien-kaupunkiseutujen-kasvua/>.



Lähde: Tilastokeskus, rakennuskanta ja uudistuotanto (12/2025)

Kuvio 2: Myönnetyt rakennusluvut, aloitukset ja valmistuneet asunnot kuukausittain (1995–2025)

3. YLEISKUVA SUOMEN ASUNTOMARKKINOISTA

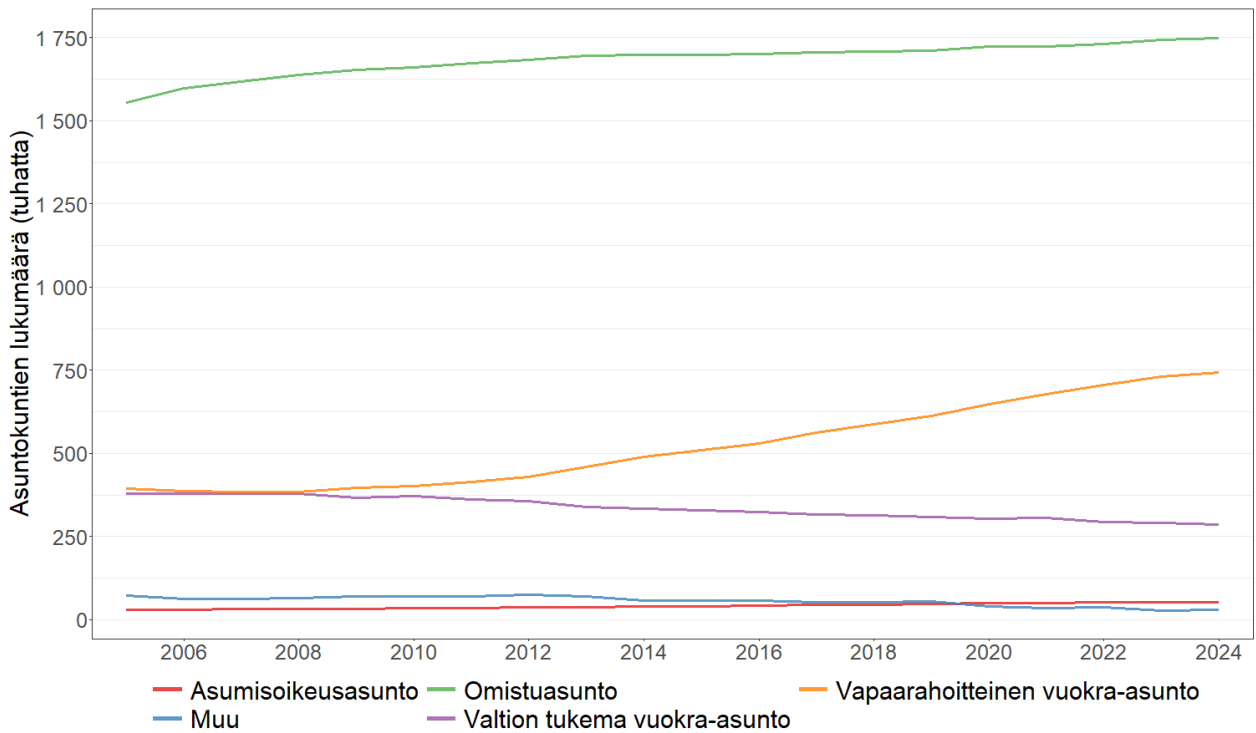
3.1 Asunnot ja asuntokunnat

Suurin muutos Suomen asuntorakenteessa kahden viime vuosikymmenen aikana on ollut vuokra-asumisen siirtyminen vapaarahoitteiseen suuntaan, kuten kuvio 3 kertoo. Vielä vuonna 2008 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 93 prosenttia, kun taas valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien määrä on laskenut 24 prosenttia.

Vuonna 2024 Suomessa oli noin 2,86 miljoonaa kotitaloutta. Näistä 1,75 miljoonaa eli 61 prosenttia asui omistusasunnossa. Käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asui 290 000 kotitaloutta, mikä vastasi 10 prosenttia.⁶ Vapaarahoitteisessa tai valtion tukemien asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneessa vuokra-asunnossa asui 740 000 kotitaloutta eli 26 prosenttia. Reilut 50 000 kotitaloutta, mikä vastasi noin 2 prosenttia, asui asumisoikeusasunnossa.

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 johtuen siitä, että keskimääräinen omistusasunnossa asuva kotitalous on keskimääräistä suurempi ja vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuva keskimääräistä pienempi.

⁶ Tästä noin 70 prosenttia oli valtion tukemia normaaleja vuokra-asuntoja ja noin 30 prosenttia valtion tukemia erityisryhmien vuokra-asuntoja.

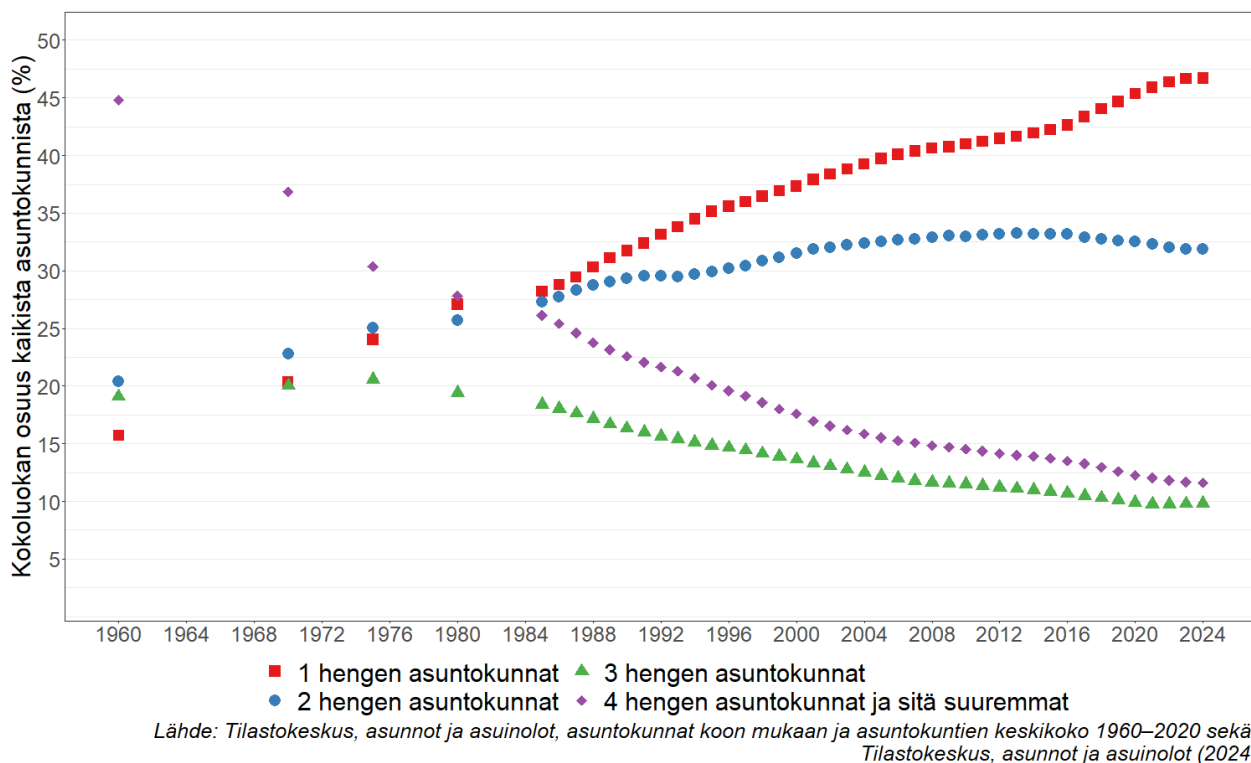


Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot (2024)

Kuvio 3: Asuntokunnat asunnon hallintaperusteen mukaan vuosittain (2005–2024)

Liitteen taulukon 1 lukujen avulla voidaan laskea karkea arvio Suomen vuokramarkkinoiden teoreettisesta koosta. Yhteensä vuokria maksetaan vuodessa noin 9,6 miljardia euroa, josta 7,2 miljardia euroa (74 %) tulee vapaaehtoiselta vuokramarkkinalta ja 2,5 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. 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 2024 asuntokuntaan kuului keskimäärin enää 1,92 henkilöä, mikä on 1,42 henkilöä vähemmän kuin vuonna 1960 (-43 %) ja 0,59 henkilöä vähemmän kuin vuonna 1990 (-21 %). Kuten kuviosta 4 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.



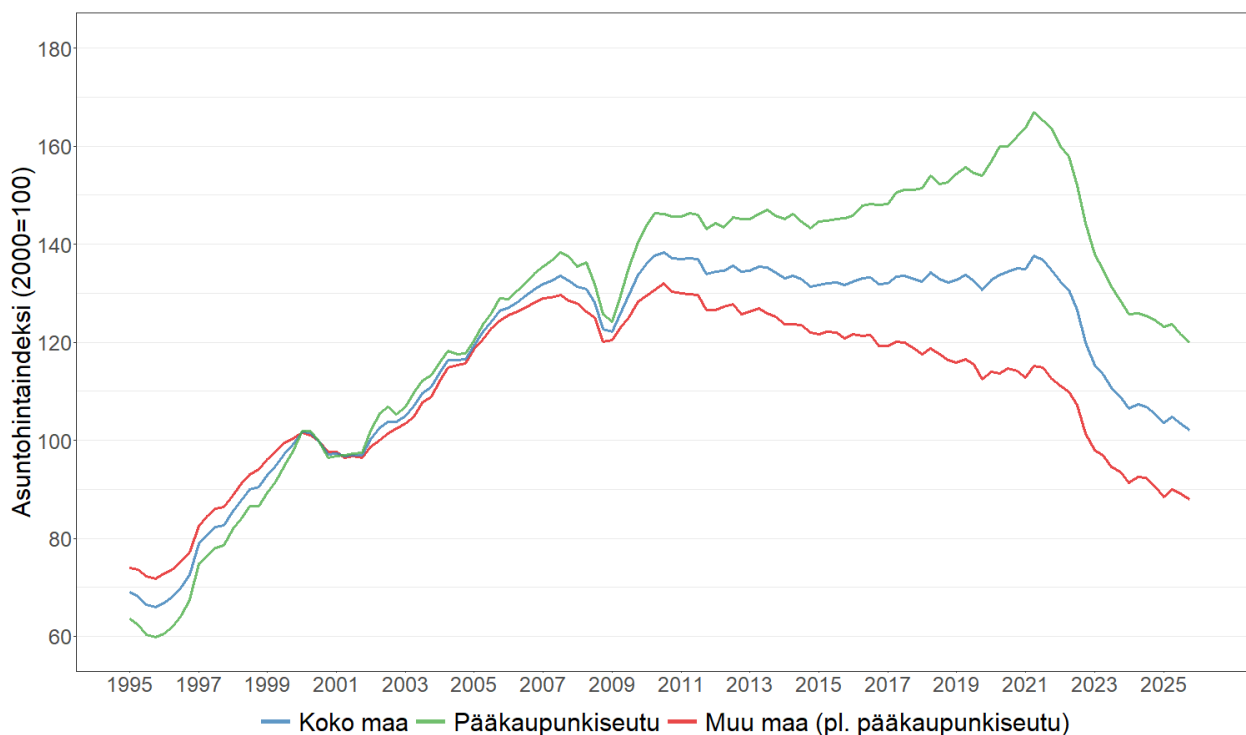
Kuvio 4: Asutokunnan keskikoko Suomessa vuosittain (1960–2024)

Suomessa tyhjiillään olevien asuntojen määrä on kasvanut merkittävästi 2000-luvulla. Vuonna 2000 tyhjiä asuntoja oli 298 000, mutta vuoteen 2024 tultaessa tyhjien asuntojen määrä oli noussut 540 000:een.⁷ Tyhjien asuntojen määrä lisääntynyt sekä valtion tukemissa että vapaarahoitteisissa asunnoissa. Vuonna 2024 valtion tukemista asunnoista oli koko maan tasolla tyhjänä 13 prosenttia ja vapaarahoitteisista asunnoista 16 prosenttia.

3.2 Asuntojen hintakehitys

Vanhon osakeasuntojen reaalisissa eli inflaatioputsatuissa hinnoissa on ollut käynnissä suuri alueellinen eriytyminen, erityisesti kun tarkastellaan tilannetta finanssikriisin ja Ukrainan sodan välistä ajanjaksoa (ks. kuvio 5). Ennen viime aikojen hintaromahdusta vanhojen osakeasuntojen reaaliset hinnat olivat nousseet pääkaupunkiseudulla vuodesta 2000 lukien keskimäärin 60 prosenttia, mutta muualla maassa vain noin 15 prosenttia. Viimeaikainen hintakehitys on kuitenkin hieman tasannut tätä tilannetta, sillä kun otetaan huomioon kehitys koko 2000-luvun aikana, ovat vanhojen osakeasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla 20 prosenttia korkeammalla vuonna 2025 kuin vuonna 2000. Muualla maassa reaaliset hinnat ovat laskeneet vuodesta 2000 yli 10 prosenttia vuoden 2025 loppuun tultaessa.

⁷ Elinympäristön tietopalvelu Liiteri (2024).



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat (Q4/2025)

Kuvio 5: Vanhojen osakeasuntojen reaalin hintaindeksi kvartaaleittain (1995–2025)

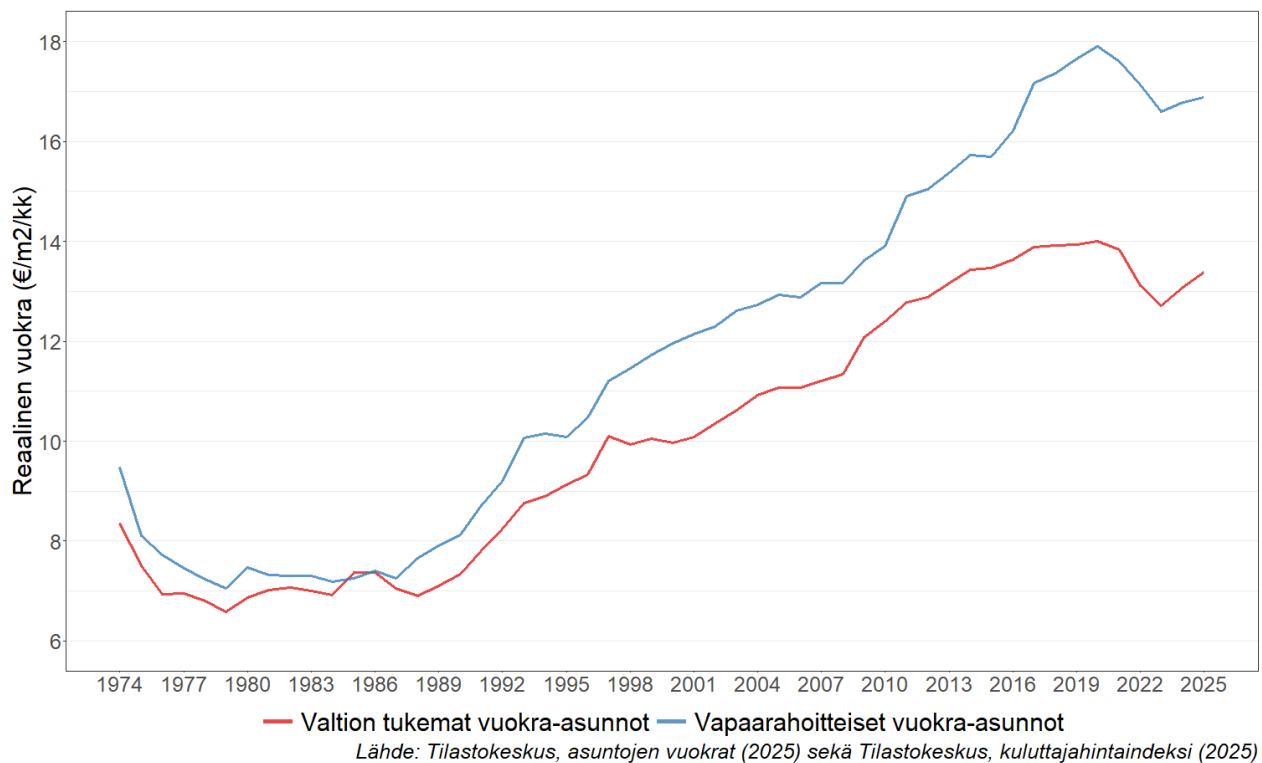
3.3 Vuokrakehitys ja alueelliset erot

Myös vuokramarkkinoilla on havaittavissa vastaavanlainen eriytymiskehitys alueiden välillä. Kuviossa 6 tarkastellaan kuitenkin vuokramarkkinoita asunnon rahoitusmuodon mukaan. Vapaarahoitteisten ja valtion tukemien vuokra-asuntojen reaalisten kuukausivuokrien erotus oli vuonna 2015 vielä 2,2 euroa per neliö, mutta tämä ero on kasvanut 3,1 euroon per neliö vuonna 2025. Eroa on siten tullut vuosikymmenessä 39 prosenttia lisää, vaikka otetaan huomioon myös viimeaikainen hintakehitys, jolloin valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat nousseet selkeästi vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja nopeammin.

Valtion tukemien ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kasvun eriparisuus parina viime vuonna on havaittavissa liitteen kuvioista 30.⁸ Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa vuokrien nousu on ollut maltillisempaa. Tämä kehitys johtuu pääasiassa siitä, että siinä missä vapaarahoitteiset vuokrat määräytyvät markkinaperusteisesti

⁸ Tämä vuokraindeksi pyrkii ottamaan asuntojen laatueroja huomioon, jotta ajallinen vertailtavuus olisi mahdollisimman luotettavaa. Keskineliövuokratilastot eivät sitä vastoin huomioi asuntojen erilaisia ominaisuuksia.

kysynnän ja tarjonnan lakien mukaan, on viimeaikainen voimakas inflaatio- ja korkokehitys siirtynyt käytännössä suoraan valtion tukemien asuntojen vuokriin.



Kuvio 6: Keskimääräinen vuokra vuoden 2025 rahassa vuosittain (1974–2025)

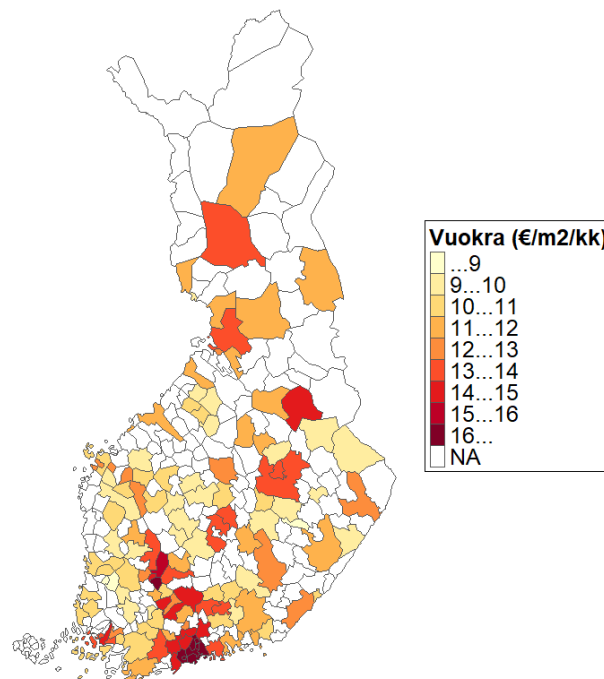
Valtion tukemien asuntojen vuokrien nousu on ollut erityisen nopeaa pääkaupunkiseudulla, missä muun muassa lainamäärät ovat muuta maata suuremmat, jolloin myös korkokustannukset muodostavat suuremman osan kuluista. Lisäksi valtion tukeman asuntotuotantojärjestelmän tasausmekanismi nostaa pääkaupunkiseudun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

Kuvio 7 osoittaa, että Tilastokeskuksen vuoden 2025 viimeisen vuosineljänneksen vuokratilastojen mukaan keskimääräinen asuinneliökohtainen vuokra on korkein suurissa kaupungeissa. Vapaa-rahitteisten vuokra-asuntojen korkein keskimääräinen neliövuoakra on Helsingissä (21,4 euroa).⁹ Muista suurista kaupungeista myös Espoossa

⁹ Tilastokeskus julkaisee vuokra-aineiston postinumeroaluetasolla ja huoneluvun mukaisesti jaoteltuna. Aineisto perustuu vuokrataloyhtiöiden raportoimiin vuokriin ja Kelan asumistukirekisteriin. Mikäli kuitenkin yksittäiseltä

(19,1 euroa), Vantaalla (18,5 euroa), Tampereella (16,6 euroa), Turussa (16,0 euroa), Jyväskylässä (14,9 euroa), Kuopiossa (14,8 euroa), Oulussa (14,3 euroa) sekä Lahdessa (14,1 euroa) on keskimäärin kuntien mediaania eli lukujanalle asetettujen vuokrien keskimmäistä arvoa, 11,9 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 (Q4/2025) sekä omat laskelmat

Kuvio 7: Vaparaahoitteisen vuokra-asunnon keskimääräinen vuokra (2025)

Kuvio 8 esittää valtion tukemien vuokra-asuntojen kunnittaisia neliövuokria.¹⁰ Korkein kuukausivuokra per asuinneliö on suurista kaupungeista Espoossa (15,3 euroa) ja Helsingissä (15,2 euroa). Myös muista suurista kaupungeista kunnittaista keskivuokran

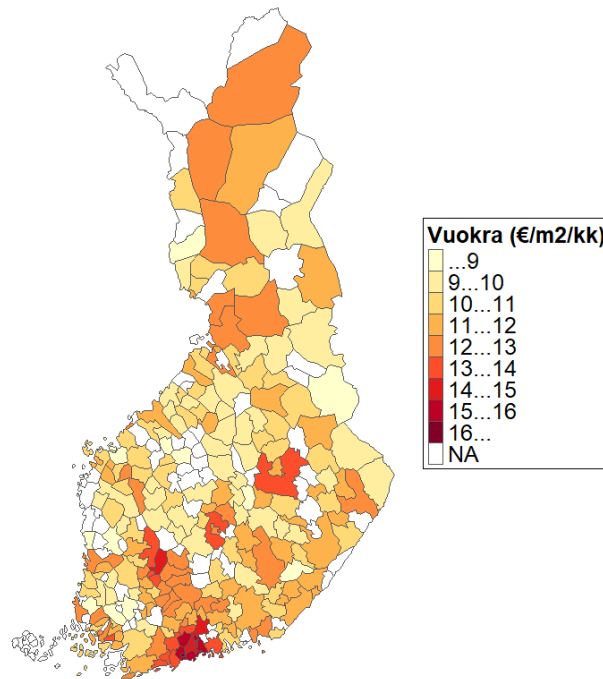
postinumeroalueelta on alle 20 havaintoa, vuokratietoa ei julkaista. Kunnittainen keskimääräinen vuokrataso on laskettu käyttäen vuokra-asuntojen lukumäärää kullakin postinumeroalueella painona. Ensisijaisesti on käytetty kaksioiden vuokria, toissijaisesti yksiöiden, kolmantena kolmioiden ja sitä suurempien.

¹⁰ 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.

mediaania (10,9 euroa) korkeampia lukemia: Vantaalta (14,6 euroa), Tampereelta (14,0 euroa), Jyväskylästä (13,4 euroa), Kuopiosta (13,0 euroa), Turusta (12,9 euroa), Lahdesta (12,8 euroa) sekä Oulusta (12,2 euroa). Toisaalta erityisesti itäisessä ja keskisessä Suomessa on suuria alueita isompien kaupunkien ulkopuolella, joissa valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat alle mediaanin.

Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ovat vuonna 2026 koko maassa keskimäärin 13,93 euroa asuinneliöltä.¹¹ Käyttövastikkeet ovat nousseet 1,7 prosenttia vuodesta 2025 ja 20,6 prosenttia vuodesta 2022. Tosin on huomattava, että asumisoikeusasuntoja on pääosin vain suurimmissa kaupungeissa, joissa myös vuokrat ovat korkeammat kuin koko maassa keskimäärin. Vuonna 2026 valtion tukemien erityisryhmien vuokra-asuntojen keskimääräinen vuokra on 15,29 euroa per asuinneliö. Suhteellisen korkea keskimääräinen vuokra johtuu erityisryhmien vaativimmista asumistarpeista.

¹¹ KOVA ry:n tilastokysely jäsenistölle (2026).



Lähde: Varke, Kelan yleistä asumistukea saavien vuokratiedot (11/2025)

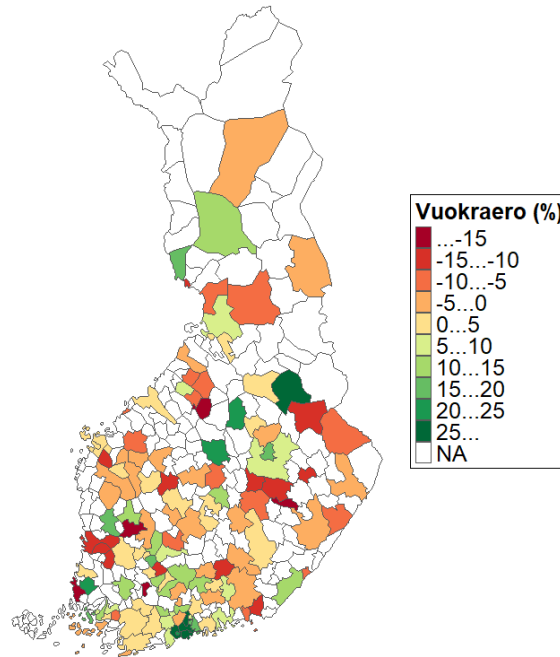
Kuvio 8: Valtion tukeman vuokra-asunnon keskimääräinen vuokra (2025)

Seuraavaksi yhdistetään kaksi edellistä ja tarkastellaan vapaarahoitteisten ja valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokraeroa kunnittain kuviossa 9. Kunnittaisten erojen mediaani on 1,2 prosenttia. Suurin ero vuokramuotojen välillä on pääkaupunkiseudulla: Vantaalla (46 %), Espoossa (43 %) ja Helsingissä (36 %). Merkittäviä eroja löytyy myös Turusta ja Tampereelta (12 % kummassakin). Oulussa (7 %), Kuopiossa (6 %) sekä Lahdessa (4 %) ero on maltillisempi, kun taas Jyväskylässä rahoitusmuotojen välinen vuokraero on hyvin pieni (1 %).

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. Kokonaisuudessaan 84 prosenttia vuokralla asuvista asuu kunnassa, jossa edellisen vertailun mukaisesti valtion tukema vuokra-asunto on vapaarahoitteista vuokra-asuntoa edullisempi.



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat (Q4/2025), Varke, Kelan yleistä asumistukea saavien vuokratiedot (11/2025) sekä omat laskelmat

Kuvio 9: Vapaarahoitteisten ja valtion tukemien asuntojen vuokraero (2025)

Liitteen taulukon 1 tietojen avulla voidaan lisäksi laskea teoreettinen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen kokonaisvuokra- ja käyttövastike-ero. Kokonaisvuokraero on noin 567 miljoonaa euroa ja kokonaiskäyttövastike-ero noin 106 miljoonaa euroa vuodessa.¹²

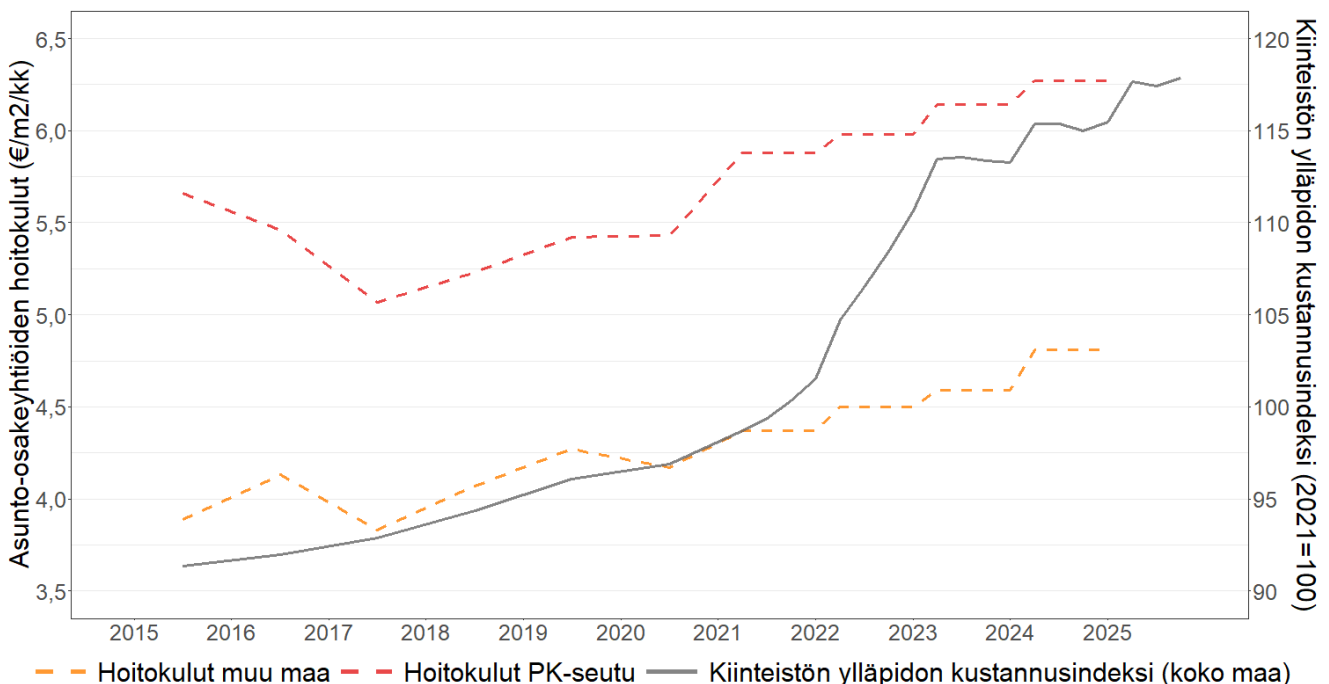
¹² Kokonaisero vuodessa on laskettu kertomalla keskimääräinen ero asuntojen keskikoolla ja asuntojen lukumäärällä. Keskimääräinen vuokraero on 3,08 euroa neliömetriltä, valtion tukeman vuokra-asunnon keskikoko on 53,6 neliömetriä ja valtion tukeman vuokra-asuntokannan koko on 286 000 asuntoa. Keskimääräinen käyttövastike-ero on 2,55 euroa neliömetriltä, asumisoikeusasuntojen keskikoko on 65,4 neliömetriä ja asumisoikeusasuntokannan koko on 53 000 asuntoa.

4. ASUMISEN KOHTUUHINTAISUUS

4.1 Asumisen kustannukset

Asumisen hinta muodostuu karkeasti neljästä kokonaisuudesta. Ensimmäinen osa on maan hinta, johon vaikuttavat kaavoitus, sijainti ja tonttien saatavuus. Toinen kokonaisuus on rakentamisen kustannukset, jotka muodostuvat materiaalien hinnoista, työvoimasta ja rakentamisen sääntelystä. Kolmas osa on rahoituskustannukset, jotka riippuvat korkotasosta ja lainaehdoista. Neljänneksi asumisen hintaan sisältyvät juoksevat kustannukset eli hoitokustannukset, kuten lämmitys, vesi ja kiinteistön ylläpito sekä rakennusten korjauskustannukset. Tässä alaluvussa käsitellään asumisen juoksevia kustannuksia. Muita asumisen hintatekijöitä käsitellään luvussa 7.

Vuosina 2022–2024 asumisen hoitokustannukset kohosivat poikkeuksellisen nopeasti eritoten Ukrainan sodasta aiheutuneiden energianhinnan nousun ja inflaation nopeutumisen takia. Kuviossa 10 esitetään asunto-osakeyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa, joissa molemmissa on tapahtunut selkeää kasvua. Vielä voimakkaammin kustannusten kasvu on havaittavissa kiinteistön ylläpidon kustannusindeksissä. Kustannusnousu on kuitenkin ainakin tällä haavaa hidastunut tai jopa pysähtynyt.

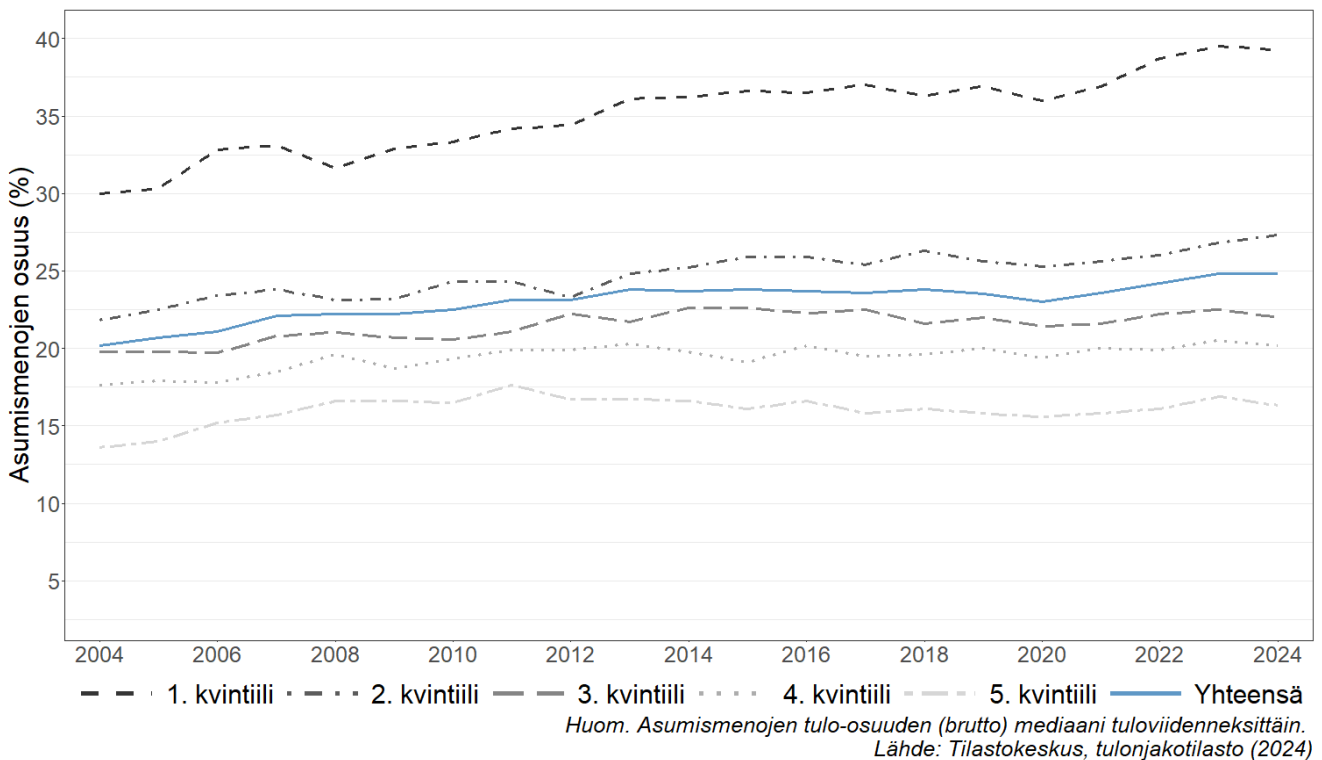


Huom. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi vuosittain 2015-2020 ja kvartaaleittain 2021-2025.
Lähde: Tilastokeskus, asunto-osakeyhtiöiden talous (2024) sekä Tilastokeskus, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (Q3/2025)

Kuvio 10: Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut vuosittain ja kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi asuinkeuhkotaloissa kvartaaleittain (2015–2025)

4.2 Kohtuuhintaisen asumisen määritelmät

Asumismenot vastasivat vuonna 2024 keskimäärin 24,8 prosentista kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista. Kuviosta 11 havaitaan, että vuonna 2004 vastaava osuus oli 20,2 prosenttia. Trendi on ollut samanlainen kaikissa tuloluokissa, mutta erityisen suurta asumismenojen osuuden kasvu on ollut tuloasteikon alapäässä. Vuonna 2024 alimman tuloviidenneksen käytettävissä olevista tuloista 39,3 prosenttia meni asumiseen, mikä on lähes 10 prosenttiyksikköä enemmän kuin kaksi vuosikymmentä aiemmin. Kaikkien kotitalouksien joukossa asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista oli vuonna 2024 suurin vuokra-asunnossa asuvilla (34,5 %) ja pienin omistusasujilla (18,7 %).



Kuvio 11: Asumismenojen osuus kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista tuloviidenneksittäin ja vuosittain (2004–2024)

Eurostat ja OECD määrittelevät asumisen kohtuuhintaiseksi, kun siihen kuluu korkeintaan 40 prosenttia kotitalouden käytettävissä olevista tuloista.¹³ Toisaalta

¹³ Eurostatin määrittely löytyy osoitteesta https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate&lang=en.

esimerkiksi Yhdysvaltojen asuntovirasto HUD (Department of Housing and Urban Development) käyttää kohtuuhintaisuuden määritelmänä 30 prosentin rajaa.¹⁴

Eurostatin määritelmän mukaan 4,7 prosentilla suomalaisista on kohtuuttomat asuinmenot.¹⁵ Erot ovat kuitenkin suuria asumismuotojen välillä. Asuntovelattomista omistusasujista 1,4 prosentilla ja asuntovelallisista omistusasujista 1,8 prosentilla on kohtuuttomat asuinmenot. Vapaaehtoisessa vuokra-asunnossa asuvista 12,3 prosentilla asuinmenot ovat kohtuuttomat, kun taas valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien joukossa osuus on selvästi matalampi, 8,8 prosenttia.

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.¹⁶ 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 2018. Lisäksi kuntaomisteiset toimijat ovat suurimpia kohtuuhintaisen asumisen tuottajia. Suomen valtion tukemaan asuntojärjestelmään liittyy myös oleellisia käyttö- ja luovutusrajoituksia.

¹⁴ HUDin määritelmä kohtuuhintaisuudelle:

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

¹⁵ Eurostat (Housing cost burden, 2025) vähentää laskuissaan mahdolliset asumistuet asumiskustannuksista, jonka jälkeen se vertaa niitä käytettävissä oleviin tuloihin, joista on myös vähennetty asumistuet.

¹⁶ 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>.

5. KOHTUUHINTAINEN ASUMINEN SUOMESSA

5.1 Valtion tukema asuntojärjestelmä

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.

Valtion tukemasta asuntotuotannosta ja asuntokannan kehittämisestä on vastannut nykymuodossaan vuodesta 2008 Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus eli Varke (helmikuuhun 2025 saakka nimellä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, Ara). Valtion tukemat asunnot rakennetaan tyypillisesti valtion korkotuella ja täytetakauksella. Valtio maksaa omavastuukoron ylittävistä korkokustannuksista ensimmäisenä lainavuonna 90 prosenttia.¹⁷ Lainalla voidaan kattaa enintään 95 prosenttia rakennus- ja hankintakustannuksista.¹⁸

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämien korkotukilainojen korkotuet maksettiin vuoden 2025 loppuun saakka Valtion asuntorahaston (VAR) varoista. VAR kuitenkin lakkautettiin vuoden 2026 alussa ja nykyään korkotuet ja avustukset maksetaan valtion budjetista.

Korkotukilainoja on nykyään sekä pitkiä (40 vuotta) että lyhyitä (10 vuotta). Erityisryhmien vuokra-asuntoihin on lisäksi mahdollista saada investointiavustus, jolla voidaan kattaa 15–50 prosenttia hyväksytyistä investointikustannuksista.¹⁹ Investointiavustuksen tarkoituksena on kohtuullistaa erityisryhmien, joilla voi olla hyvinkin kalliita erityisasumisvaatimuksia, asumiskustannuksia.

¹⁷ Korvausprosentti kuitenkin pienenee lineaarisesti. Esimerkiksi 40-vuotisessa uudistuotantokorkotukilainassa tuki laskee 2,25 prosenttiyksikköä vuosittain, kunnes korvaus on enää 2,25 prosenttia lainavuonna 40.

¹⁸ Opiskelijoiden erityisryhmäasuntohankkeisiin on voinut saada korkotukilainaa 100 prosenttiin saakka helmikuusta 2026 lähtien.

¹⁹ Erityisryhmien investointiavustuksella voidaan tukea ikääntyneiden, kehitysvammaisten, vaikeavammaisten, mielenterveyskuntoutujien, päihdekuntoutujien, asunnottomien, autismikirjon henkilöiden, erityistä tukea tarvitsevien nuorten sekä opiskelijoiden asumista.

Valtion tukema asuntotuotantojärjestelmä toimii omakustannusperiaatteella, mikä tarkoittaa, että vuokra-asuntojen vuokrien ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tulee olla enintään asuntojen hoito- ja pääomamenojen suuruiset. 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 prosenttia 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. Lisäksi asuntoja on mahdollista rakentaa pelkällä valtion täytetakauksella niin sanotun takauslainan muodossa, joskaan näitä asuntoja ei yleensä lasketa valtion tukemiksi asunnoiksi niiden vähäisten rajoitusten vuoksi.²⁰

Valtion tukemaan asuntotuotantojärjestelmään liittyy olennaisesti myös tasejärjestelmä eli vuokria ja käyttövastikkeita voidaan osittain tasata vuokra- tai asumisoikeusyhteisön sisällä. Tämän tarkoituksena on estää asumiskustannusten kohtuuton nousu esimerkiksi uudistuotannon tai korjausten takia, sillä tasauksen ansiosta yksittäisen kohteen korjauskulut voidaan tasata kaikkien yhteisön kohteiden välillä.

Valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen pieni- ja keskituloisille sekä alueellisen eriytymisen eli segregaaation vähentäminen.²¹ 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.

²⁰ Kattava listaus korkotukilainoitettujen asuntojen rajoituksista löytyy osoitteesta <https://ohjeet.varke.fi/fi/k-ytt-ja-luovutusrajoitukset-ja-muutokset-niihin/v9/korkotukilainoitettut-asuntokohteet-rajoitusten-tar> ja takauslainoitettujen asuntojen osoitteesta <https://ohjeet.varke.fi/fi/k-ytt-ja-luovutusrajoitukset-ja-muutokset-niihin/v9/takauslainat-rajoitusten-tarkistuslista>.

²¹ Ympäristöministeriön tilaama kattava katsaus kohtuuhintaisissa asunnoissa vuonna 2022 asuviin kotitalouksiin löytyy osoitteesta <https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/valtion-tukeman-asuntokannan-asukasrakennetta-selvitetty>.

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.

5.2 Valtion tukemat asunnot

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).

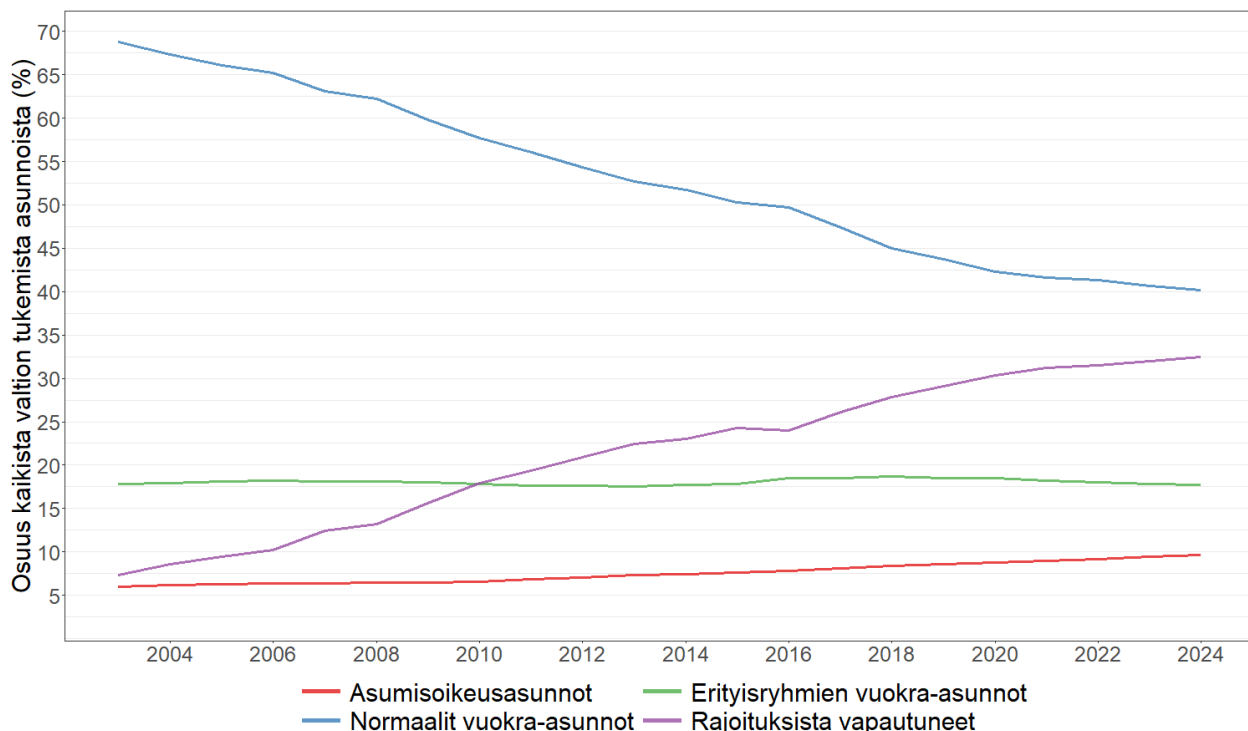
Voimassa olevien käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia valtion tukemia asuntoja on yhteensä noin 406 000.²² Tästä 235 000 on normaaleja vuokra-asuntoja, 116 000 erityisryhmien vuokra-asuntoja ja 56 000 asumisoikeusasuntoja.²³ Normaaliin, rajoitusten alaisten vuokra-asuntojen osuus valtion tukemasta asuntokannasta on ollut selkeässä laskussa 2000-luvulla, kuten käy ilmi kuviosta 12. Kun vuonna 2003 osuus oli lähes 70 prosenttia, on se tippunut noin 40 prosenttiin vuonna 2024. Samalla rajoituksista vapautuneiden osuus on kasvanut vajaasta 10 prosentista yli 30 prosenttiin. Toisaalta myös asumisoikeusasuntojen osuus on ollut hienoisessa kasvussa ja nykyisin ne vastaavat lähes 10 prosentista valtion tukemista asunnoista.

2000-luvulla käyttö- ja luovutusrajoituksista on vapautunut tai vapautettu vuosittain keskimäärin noin 7 300 valtion tukema asuntoa, kun otetaan huomioon, että osalla vapautetuista on ollut vapautushetkellä purkulupa ja on siten todennäköisesti purettu

²² Tässä esitetyt asuntojen ja toimijoiden lukumäärät perustuvat Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen aineistoihin.

²³ Jos otetaan huomioon kaikki valtion tuella rakennetut, myös siis käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneet, asunnot, on niitä lähes 620 000. Näistä normaaleja vuokra-asuntoja on noin 411 000, erityisryhmien vuokra-asuntoja noin 149 000 ja asumisoikeusasuntoja noin 57 000.

vapautuksen jälkeen.²⁴ Tätä selittää se, että enemmistö valtion tukemasta asuntokannasta on rakennettu 1970–1990-luvuilla. Vapautuneiden ja vapautettujen asuntojen määrä on kuitenkin sittemmin vähentynyt vuosien 2007–2017 huipputasoilta ja 2020-luvulla rajoituksista vapautuneita ja vapautettuja valtion tukemia asuntoja on ollut vuosittain keskimäärin noin 5 900.



Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri ja Varke (2024) sekä omat laskelmat

Kuvio 12: Valtion tukemien asuntojen käyttötarkoitusten jakauma vuosittain (2003–2024)

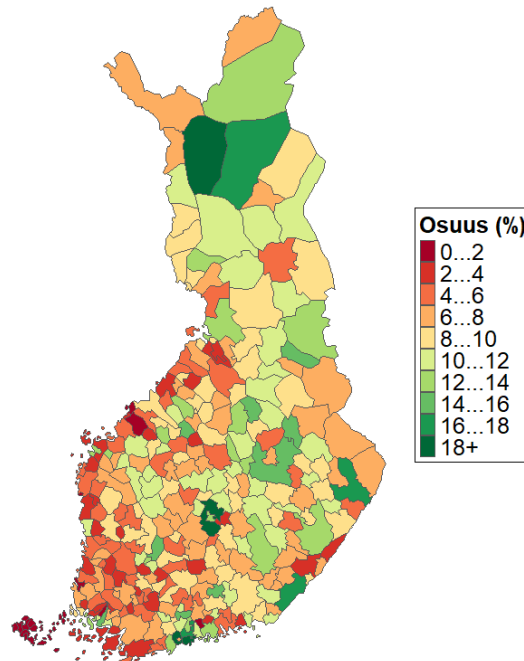
Valtion tuella rakennettuja, rajoitusten alaisia asuntoja on vuonna 2024 on jokaisessa manner-Suomen 292 kunnassa.²⁵ Eniten valtion tukemia asuntoja on suurimmissa kaupungeissa: Helsingissä 81 000, Espoossa 29 000, Vantaalla 23 000, Tampereella 22 000, Turussa 20 000, Jyväskylässä 17 000, Oulussa 16 000 sekä Kuopiossa ja Lahdessa 11 000. Liitteen kuvio 31 esittää valtion tukemien, rajoitusten alaisten asuntojen lukumäärää kunnittain.

Kun sen sijaan tarkastellaan valtion tukemien asuntojen lukumäärää suhteellisena osuutena kunnan kaikista asunnoista, on kuva hieman erilainen, kuten kuvio 13

²⁴ Elinympäristön tietopalvelu Liiteri (2024).

²⁵ Lähde valtion tukemien asuntojen määrälle kunnittain Elinympäristön tietopalvelu Liiteri ja Varke (2024).

osoittaa.²⁶ Suurissa kaupungeissa sekä idässä ja pohjoisessa valtion tukemien asuntojen osuus on korkein ja läntisessä Suomessa matalin. Valtion tukemien asuntojen osuus on 20 prosenttia Helsingissä, 18 prosenttia Espoossa, 17 prosenttia Vantaalla, 14 prosenttia Tampereella, 15 prosenttia Turussa, 19 prosenttia Jyväskylässä, 13 prosenttia Oulussa sekä 15 prosenttia Kuopiossa ja Lahdessa kummassakin.



Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri sekä Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot (2024)

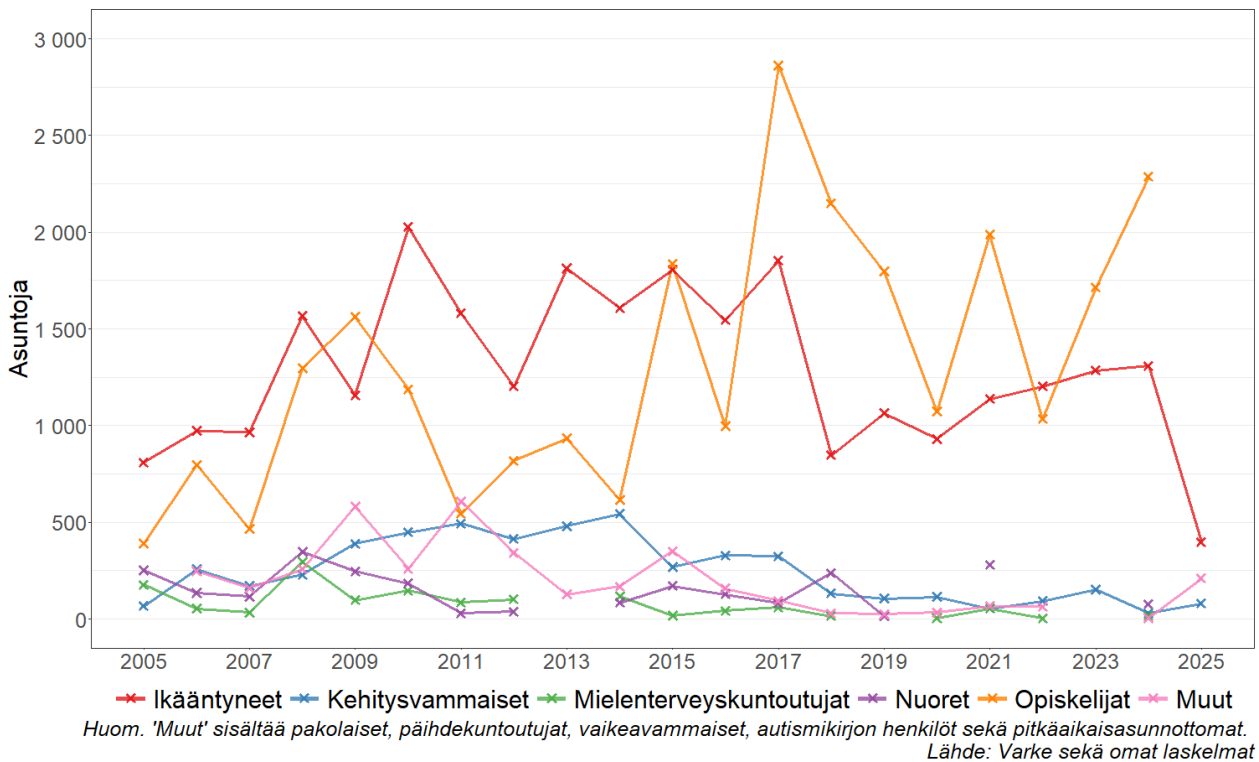
Kuvio 13: Valtion tukemien asuntojen osuus kunnan kaikista asunnoista (2024)

Valtion tuella rakennettuja asuntoja omistavia toimijoita on yhteensä satoja, joskin tarkkaan lukemaan vaikuttaa käytetty laskentatapa. Yli viisisataa asuntoa omistavia toimijoita on reilu 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 noin 48 000 käyttö- ja luovutusrajoitustenalaista, valtion tukemaa kohtuuhintaista asuntoa (12 % kaikista).

Valtion tuella rakennetaan kohtuuhintaisia asuntoja myös erityisryhmille. Suurimpia kohderyhmiä ovat ikääntyneet, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat, nuoret sekä opiskelijat. Kuvio 14 esittää alkavan erityisryhmäasuntotuotannon vuosittain.

²⁶ Tässä lähteenä ovat Elinympäristön tietopalvelu Liiteri sekä Tilastokeskuksen asunnot ja asuinolot -aineistot vuodelta 2024, joten luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia liitteen kunnittaisia asuntomääriä esittävän kuvion kanssa.

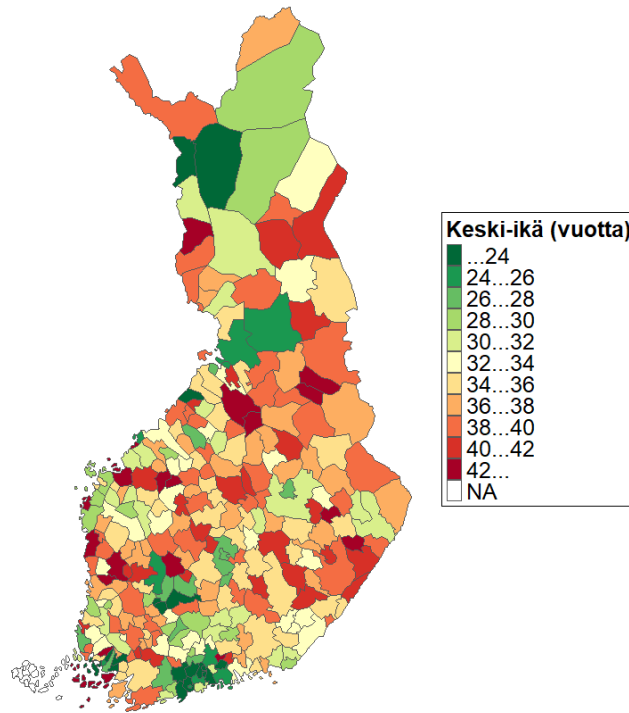
Ikääntyneille on viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana rakennettu noin 1 000–2 000 asuntoa vuosittain, mutta vuonna 2025 ikääntyneiden erityisryhmäasuntoja aloitettiin vain 400 ennätysalhaisen investointiavustusvaltuuden takia. Opiskelijoille suunnattujen asuntojen tuotantomäärä on vaihdellut perinteisesti 400 ja 2 900 asunnon välillä, mutta sekin tippui vuonna 2025. Vuoden 2025 erityisryhmätuotannosta 45 prosenttia oli pitkäaikaisasunnottomien ja eriasteisten vammaisten asuntoja.



Kuvio 14: Erityisryhmien alkava asuntotuotanto vuosittain (2005–2025)

5.3 Kohtuuhintainen asuntokanta

Valtion tuella rakennettujen valtion tukemien asuinrakennusten keski-ikä vuonna 2025 on 34,8 vuotta (mediaani 35,7 vuotta). Kuviossa 15 esitetään valtion tukemien asuinrakennusten keski-ikä kunnittain. 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 (22,8 vuotta) ja vanhimmat Helsingissä (30,4 vuotta).

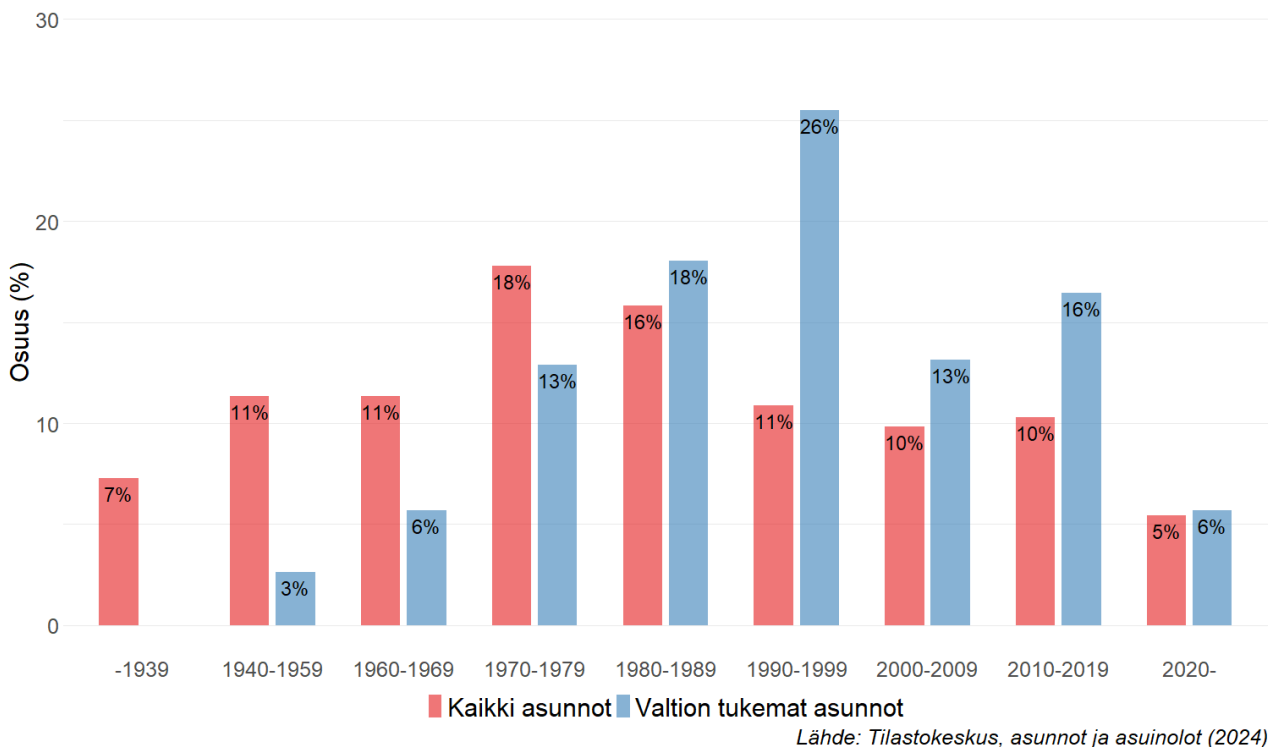


Lähde: Varke sekä DVV

Kuvio 15: Valtion tukemien asuinrakennusten keski-ikä kunnittain (2025)

Valtion tukemien asuntojen rakennuskannasta valtaosa on rakennettu 1980- ja 1990-luvuilla. Kuviossa 16 esitetään kaikkien asuntojen ja valtion tukemien asuntojen jakaumaa rakennusvuosikymmenen mukaan. Tässä valtion tukemiin asuntoihin on laskettu normaalit vuokra-asunnot, erityisryhmien vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot. Valtion tukemista asunnoista 26 prosenttia on rakennettu 1990-luvulla, 18 prosenttia 1980-luvulla ja 16 prosenttia 2010-luvulla. 1960-luvulla tai sitä aiemmin rakennettuja asuntoja on 9 prosenttia.

Suomen koko asuntokannasta 30 prosenttia on rakennettu ennen vuotta 1970. 1970-luvulla rakennettuja asuntoja on 18 prosenttia ja 1980-luvulla rakennettuja 16 prosenttia asuntokannasta. 1990–2010-luvuilla on rakennettu noin 10 prosenttia jokaisena vuosikymmenenä ja puolet tästä 2020-luvulla. Valtion tukema asuntokanta on siten keskimäärin selvästi uudempaa kuin asuntokanta kokonaisuudessaan. Toisaalta valtion tukemasta asuntokannasta myös huomattavan suuri osa on rakennettu 1990-luvulla.



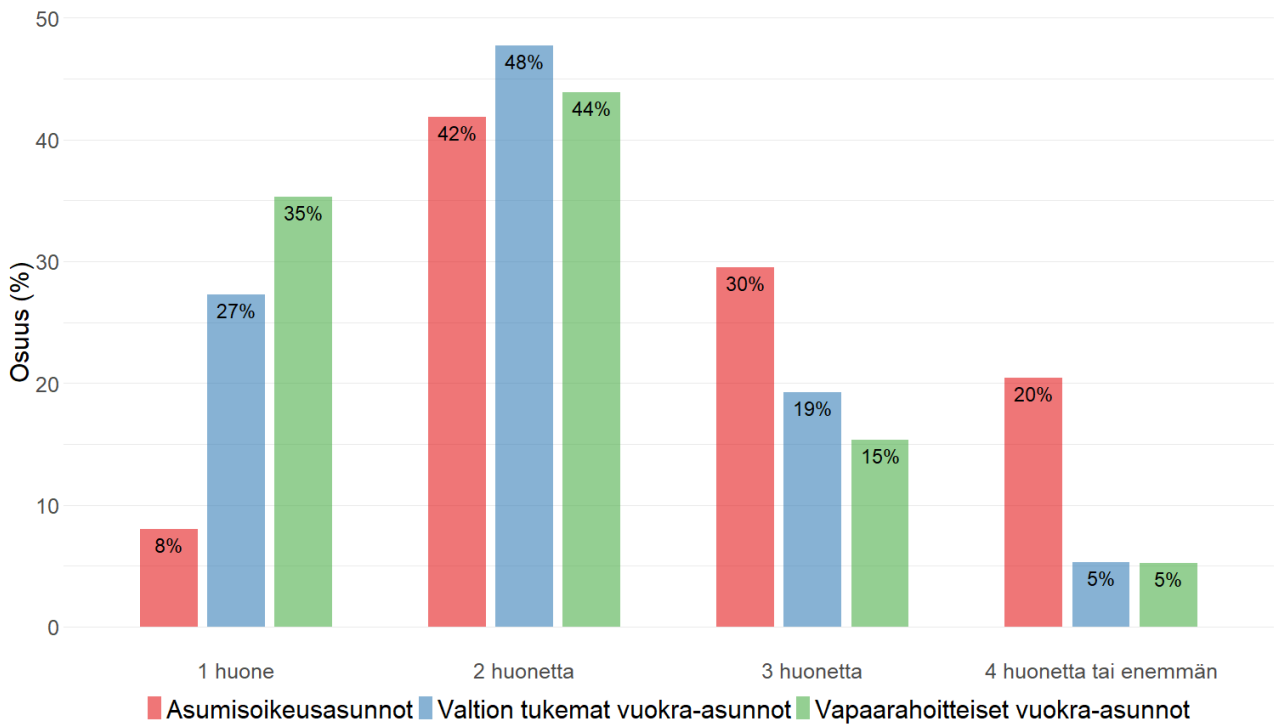
Kuvio 16: Asunnot rakennusvuosikymmenittäin (2024)

Valtion tukeman asuntokannan huonejakauma esitetään kuviossa 17. Vuokra-asunnoista enemmistö, 48 prosenttia, on kaksioita. Seuraavaksi eniten on yksiöitä (27 %) ja kolmioita (19 %). Asumisoikeusasunnoissa korostuvat isommat asunnot. Niistä kaksioita on 42 prosenttia ja kolmioita 30 prosenttia. Kuitenkin neljän tai useamman huoneen asuntoja on 20 prosenttia asumisoikeusasuntokannasta. Valtion tukeman vuokra-asunnon keskimääräinen asuinala Kelan yleistä asumistukea saavilla oli 53,6 neliometriä ja asumisoikeusasunnon 65,4 neliometriä vuonna 2025.²⁷ Vaparaahoitteisen vuokra-asunnon keskikoko oli 48,7 neliometriä.

Vertailun vuoksi Suomen vaparaahoitteisista vuokra-asunnoista yksiöitä on 35 prosenttia, kaksioita 44 prosenttia, kolmioita 15 prosenttia ja sitä suurempia 5 prosenttia. Valtion tukemat vuokra-asunnot ovat siten myös huoneluvultaan keskimäärin selvästi isompia kuin vaparaahoitteiset vuokra-asunnot. Toisaalta koko asuntokannasta yksiöitä on 15 prosenttia, kaksioita 29 prosenttia, kolmioita 22 prosenttia ja neliöitä tai suurempia 33 prosenttia.²⁸

²⁷ Kela, tilastotietopalvelu, yleinen asumistuki (2025).

²⁸ Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot (2024).



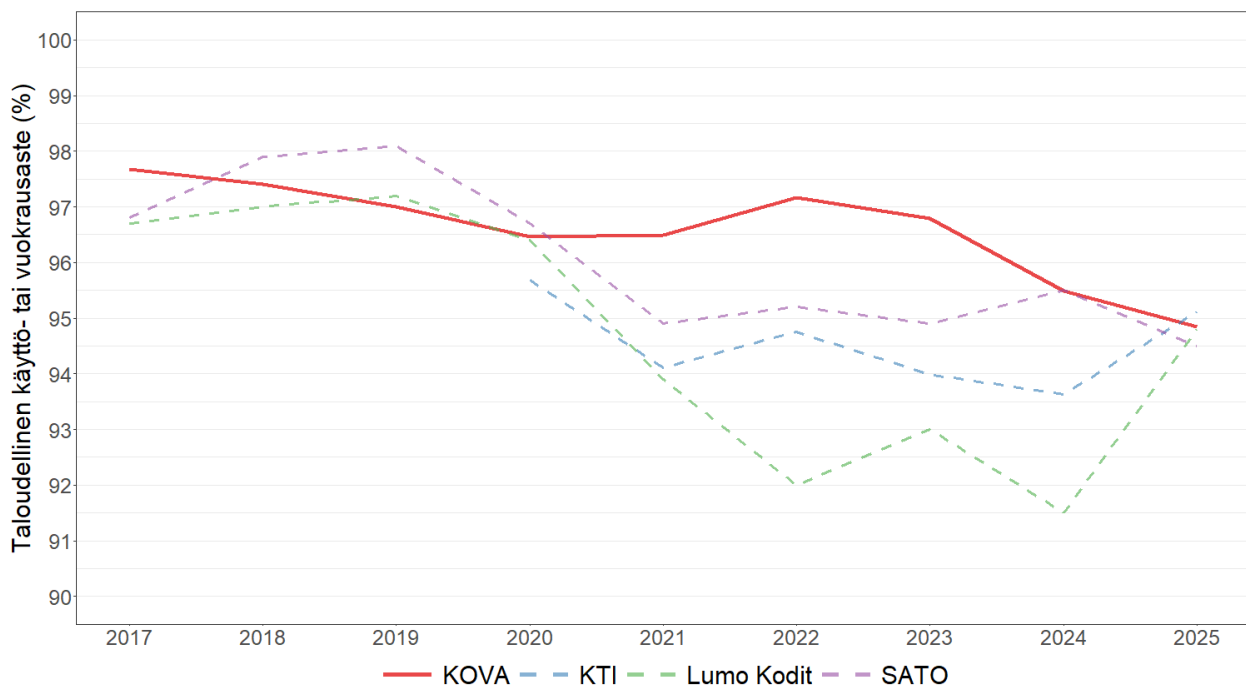
Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot (2024)

Kuvio 17: Vuokra- ja asumisoikeusasunnot huoneiden lukumäärän mukaan (2024)

Liitteen taulukko 1 tarjoaa yhteenvedon asuntojen eri hallintamuodoista. Yksinasuvien osuus on suurin vapaaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa (44 %). Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvista kotitalouksista 37 prosenttia asuu yksin, asumisoikeusasunnossa asuvista 26 prosenttia ja omistusasunnossa asuvista 16 prosenttia. Vastaavasti omistusasunnossa asuvista kotitalouksista 48 prosentissa on vähintään 3 henkilöä. Asumisoikeusasunnoissa tämä osuus on 42 prosenttia, valtion tukemissa vuokra-asunnoissa 38 prosenttia ja vapaaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa 27 prosenttia.

5.4 Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä ja markkinatilanne

Kuviossa 18 esitetään vuokra-asuntojen taloudellisia käyttö- tai vuokrausasteita valtion tukemilla (KOVA) sekä vapaaarahoitteisilla toimijoilla. Vapaaarahoitteisista vuokratoimijoista mukana ovat Lumo Kodit Oyj (ent. Kojamo Oyj) ja SATO Oyj sekä KTI Kiinteistötieto Oy:n yhdeksän suurimman kaupungin keskiarvo. Ennen pandemiaa käyttöasteet olivat sekä valtion tukemilla että yksityisillä toimijoilla noin 97 prosentin tietämillä. Vuosina 2022–2024 käyttöasteet laskivat kaikilla toimijoilla, joskin valtion tukemilla toimijoilla lasku oli selvästi maltillisempaa kuin vapaaarahoitteisilla. KOVAN jäsenyhteisöjen käyttöaste oli vuonna 2025 noin 94,8 prosenttia, mikä tarkoittaa noin kolmen prosenttiyksikön laskua vuoteen 2017 verrattuna.



Huom. KTI:n osalta esitetään 9 suurimman kaupungin käyttöasteen keskiarvo Q3:lta.
 Lähde: KOVA ry:n tilastokysely jäsenistölle (2018-2026), Lumo Kodit Oyj:n vuosikertomukset (2017-2025),
 SATO Oyj:n vuosikertomukset (2017-2025) sekä KTI Kiinteistöieto Oy:n markkinakatsaukset

Kuvio 18: Vuokra-asuntojen käyttöasteita vuosittain (2017–2025)

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vuosittaisessa vuokramarkkinakatsauksessa kunnat jaetaan indeksin mukaan sen perusteella, kuinka kireä vuokramarkkina kunnassa on.²⁹ Mitä nopeampi väestönkasvu, korkeampi valtion tukemien asuntojen käyttöaste, alhaisempi valtion tukemien asuntojen asukasvaihtuvuus, alhaisempi tyhjänä olevien valtion tukemien asuntojen osuus sekä suurempi vuokraero vapaarahoitteisten ja valtion tukemien vuokra-asuntojen välillä on, sitä kireämpi kunnan vuokramarkkina on. Tässä katsauksessa tarkastellaan tosin vain valtion tukemia normaaleja vuokra-asuntoja.

Tuoreimman, kevään 2025 katsauksen mukaan missään kunnassa ei vallitse kireä vuokramarkkinatilanne, mutta melko kireän vuokramarkkinatilanteen omaavia kuntia on 7, joissa asuu yhteensä 28 prosenttia koko Suomen väestöstä. Tasapainoinen markkinatilanne vallitsee 51 kunnassa, joissa asuu 29 prosenttia väestöstä. Ylitarjontaa tai lievää ylitarjontaa on 177 kunnassa, joiden yhteenlaskettu väestöosuus on 40

²⁹ Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen kevään 2025 vuokramarkkinakatsaus löytyy osoitteesta <https://www.varke.fi/fi/tilastot-ja-julkaisut/asuntomarkkinat/vuokra-asuntojen-markkinakatsaukset/vuokra-asuntomarkkinat-2025>.

prosenttia. Kirein markkinatilanne on suurissa kaupungeissa. Asunnoista noin 3,9 prosenttia on tyhjänä (pääkaupunkiseudulla 2,2 %) ja keskimääräinen vaihtuvuus on 20,5 prosenttia (pääkaupunkiseudulla 13,9 %).

Varke selvittää vastaavasti myös asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta. Viimeisin katsaus on syksyiltä 2025.³⁰ Mitä pienempi lunastettujen eli ei-asumisoikeuskäytössä olevien asumisoikeusasuntojen määrä, mitä suurempi käyttövastikkeen ja vapaarahoitteen vuokran ero, mitä suurempi väestönmuutos sekä mitä pienempi asumisoikeusasuntojen vaihtuvuus on, sitä kireämpi markkinatilanne kunnassa vallitsee.

Myöskään asumisoikeusasuntojen osalta missään kunnassa ei vallitse kireä markkinatilanne. Melko kireässä tilanteessa on 3 kuntaa, joissa sijaitsee 29 prosenttia asumisoikeusasunnoista, ja tasapainoisessa 33 kuntaa, joissa on 65 prosenttia asumisoikeusasunnoista. Ylitarjontaa tai lievää ylitarjontaa on 12 kunnassa. Näissä kunnissa sijaitsee 6 prosenttia asumisoikeusasunnoista. Tyhjät asumisoikeusasunnot vastaavat noin 3,7 prosentista asumisoikeusasuntokannasta (pääkaupunkiseudulla 4,1 %) ja 4,3 prosenttia asunnoista on vuokrattuna (pääkaupunkiseudulla 4,2 %). Keskimääräinen vaihtuvuus on 15,0 prosenttia (pääkaupunkiseudulla 13,0 %).

³⁰ Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen syksyn 2025 asumisoikeusasuntojen markkinakatsaus löytyy osoitteesta <https://www.varke.fi/fi/tilastot-ja-julkaisut/asuntomarkkinat/asumisoikeusasuntojen-markkinakatsaukset/asuntomarkkinakatsaus-asumisoikeusasunnoista-2025>.

6. ASUMISEN TUKIMUODOT

6.1 Yhteiskunnan tuet asumiseen

Valtion menot olivat vuonna 2025 kokonaisuudessaan 90,1 miljardia euroa.³¹ 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 korkovähennykset³². Tarjontatuista merkittävimmät ovat korkotukilainojen korkotuki ja erityisryhmien investointiavustus.

Kuvio 19 esittää merkittävimpien asumisen tukien kehitystä 2000-luvulla vuoden 2025 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.³³ Vuonna 2025 maksetun yleisen asumistuen määrä laski 1,23 miljardiin euroon. Opiskelijoiden pääosan palautus opintotuen asumislisän piiriin elokuussa 2025 kasvatti tämän erän menoja 15 miljoonasta eurosta vuonna 2024 noin 165 miljoonaan euroon vuonna 2025.

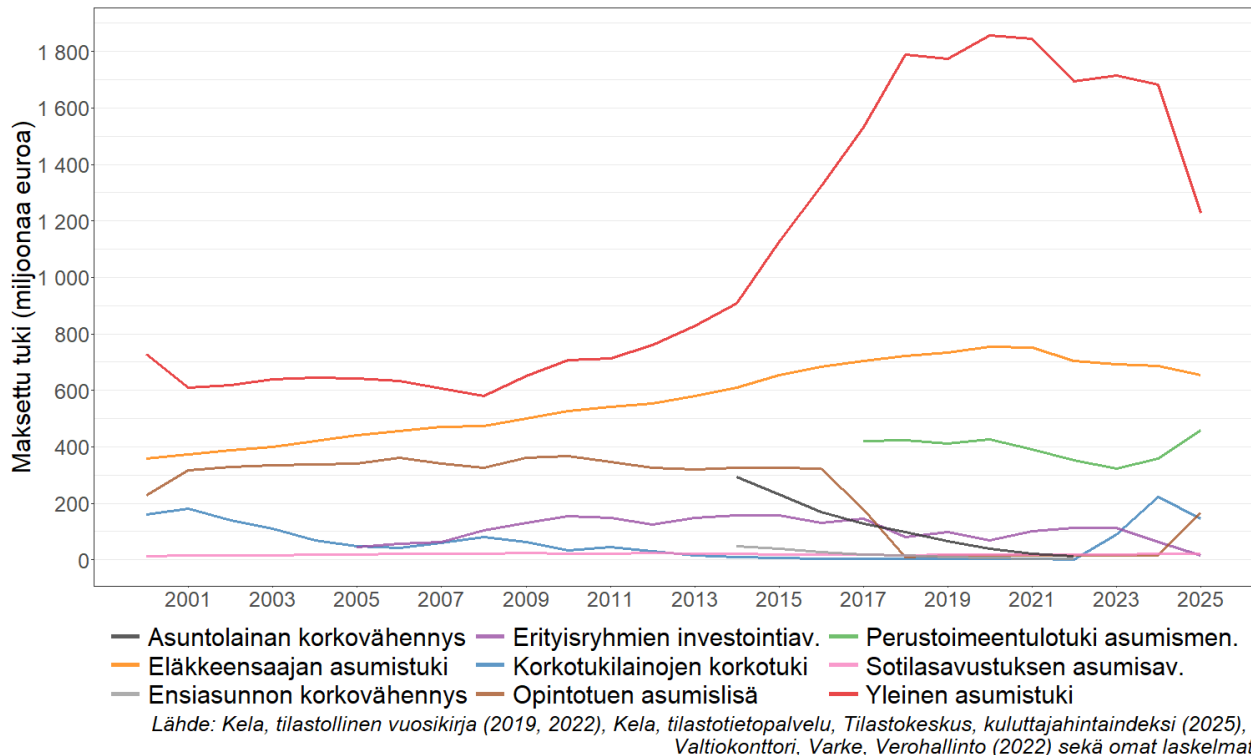
Lisäksi asumismenoihin maksettu perustoimeentulotuki lisääntyi vuodessa reilulla 100 miljoonalla eurolla ollen 460 miljoonaa euroa vuonna 2025. Eläkkeensaajan asumistuki on kasvanut 360 miljoonasta eurosta vuonna 2000 noin 650 miljoonaan euroon vuonna

³¹ Valtiovarainministeriön vuosittaiset budjettitaulukot ovat tarkasteltavissa osoitteesta <https://vm.fi/budjetin-taulukot#tulotjamenot2015>.

³² Tässä asuntolainan ja ensiasunnon asuntolainan korkovähennyksen laskemiseksi on oletettu, että kaikki vähennyskelpoiset asuntolainan korkomenot on pystytty vähentämään pääomatuloverotuksessa ja kaikkien pääomaveroprosentti on 30.

³³ Pääosa opiskelijoista siirrettiin vuosiksi 2017–2025 opintotuen asumislisältä yleiselle asumistuelle, mikä lisäsi jälkimmäisen tukimenoja noin 300 eurolla vuosittain.

2025. Kokonaisuudessaan asumisen kysyntätukia maksettiin vuonna 2025 yhteensä 2,53 miljardilla eurolla.³⁴ Tämä vastasi 2,8 prosenttia valtion kaikista menoista.



Kuvio 19: Asumisen tukimuodot vuoden 2025 rahassa vuosittain (2000–2025)

Korkotukilainojen korkotukia maksettiin vuonna 2025 reilulla 140 miljoonalla eurolla ja erityisryhmien investointiavustuksia 15 miljoonalla eurolla. Korkotukilainojen korkomenot kasvoivat vuosina 2023–2024 viitekorkojen nousun takia, mutta laskivat jälleen vuonna 2025. Myös erityisryhmien investointiavustuksen taso tippui aiemmin totutusta noin 100 miljoonasta eurosta investointiavustusvaltuuden laskun myötä.

Kunnat voivat tukea kohtuuhintaisia asuntotoimijoita epäsuorasti 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 esimerkiksi ovat valtion tukemassa asuntokannassa muun muassa alhaisemman tulotason takia tyypillisesti vapaarahoitteista asuntokantaa pienempiä.

³⁴ Tässä ei oteta huomioon muun muassa 2 vuotta omistamassaan asunnossa asuneen vapautusta luovutusvoittoverosta.

Muita kuntien valtion tukemilla asuntotoimijoille tarjoamia 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.

Valtion tukemille asuntoyhteisöille kohdistettuja mahdollisia muita julkisia tukia ovat purku- ja tervehdyttämisavustukset, purku-, rajoitus- ja tervehdyttämiskordit sekä valtion täytetakauksen takauskorvaukset. Näiden kaikkien käyttö kasvoi vuosina 2019–2023 laskien jälleen vuosina 2024–2025, mutta vuosittainen vaihtelu on suhteellisen suurta. Keskimäärin 2020-luvulla edellä mainittuja on käytetty seuraavasti: purkuavustuksia 4,9 miljoonaa euroa, tervehdyttämisavustuksia 0,7 miljoonaa euroa, purkuakordeja 1,7 miljoonaa euroa, rajoitusakordeja 0,1 miljoonaa euroa ja tervehdyttämiskordeja 0,7 miljoonaa euroa.³⁵

Täytetakauksen takauskorvauksia on maksettu 2020-luvulla keskimäärin 3,4 miljoonaa euroa vuodessa, joskaan vuosina 2024–2025 takauskorvauksia ei maksettu lainkaan.³⁶ Yhteensä asumisen tarjontatuet olivat vuonna 2025 siten noin 170 miljoonaa euroa. Tämä on noin 6,8 prosenttia asumisen kysyntätukien kokonaissummasta ja vajaat 0,2 prosenttia suhteutettuna valtion menoihin.

Kun otetaan huomioon luvussa 3 esitetty kokonaisvuokra- ja käyttövastike-ero vapaarahoitteisen ja valtion tukeman asuntokannan välillä – noin 670 miljoonaa euroa – saadaan laskennalliseksi ero-kustannus-suhteeksi 3,95 eli jokainen tarjontatukiin käytetty euro tuottaa 3,95 euroa vuokra- tai käyttövastike-eroa valtion tukemien asuntojen hyväksi.

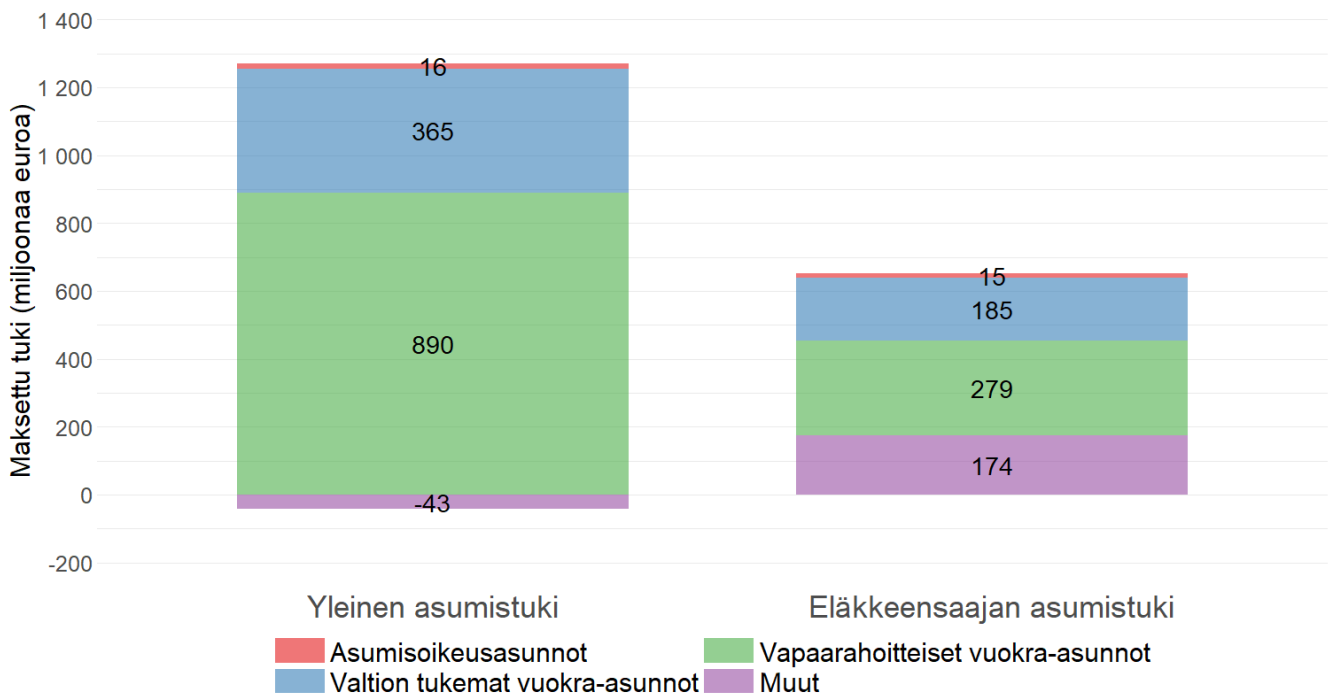
Tosin kysyntä- ja tarjontatuet eivät ole toisensa poissulkevia, sillä valtion tukemassa korkotukiasunnossa asuva voi saada myös esimerkiksi yleistä asumistukea. Kuten jo aiemmin on esitetty, Kela maksoi vuonna 2025 kokonaisuudessaan yleistä asumistukea 1 228 miljoonalla eurolla ja eläkkeensaajan asumistukea 653 miljoonalla eurolla. Kuvio

³⁵ Valtion asuntorahaston tilinpäätökset.

³⁶ Vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainakannan koko oli vuoden 2025 lopussa 20,9 miljardia, joten vuosittaisten takauskorvausten osuus lainakannasta on ollut alle 0,02 prosenttia (Valtiokonttori).

20 esittää näiden tukien jakautumista asunnon hallintamuodon mukaan jaoteltuna. Yleisestä asumistuesta 72 prosenttia (890 miljoonaa euroa) maksettiin vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa, 30 prosenttia (365 miljoonaa euroa) valtion tukemassa vuokra-asunnossa asuville ja 1 prosentti (16 miljoonaa euroa) asumisoikeusasunnoissa asuville kotitalouksille.³⁷

Vastaavasti eläkkeensaajan asumistuista 43 prosenttia (279 miljoonaa euroa) maksettiin vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuville, 28 prosenttia (185 miljoonaa euroa) valtion tukemassa vuokra-asunnossa asuville ja noin 2 prosenttia (15 miljoonaa euroa) asumisoikeusasunnossa asuville kotitalouksille.³⁸



Huom. Negatiivinen luku tarkoittaa palautuneita etuusmaksuja.
Lähde: Kela, tilastotietopalvelu

Kuvio 20: Maksettu yleinen ja eläkkeensaajan asumistuki asunnon hallintamuodon mukaan vuonna 2025

Kelan tilastojen mukaan vuonna 2025 yleistä asumistukea sai 70 000 valtion tukemassa vuokra-asunnossa asuvaa, 3 000 asumisoikeusasunnossa asuvaa ja 167 000 vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvaa kotitaloutta. Vuonna 2024 vakituisesti asuttuja valtion tukemia vuokra-asuntoja oli 286 000, asumisoikeusasuntoja 53 000 ja

³⁷ Kela, tilastotietopalvelu. Esitetyt prosenttiosuudet (ja eurosummat) summautuvat yli 100 prosenttiin, koska Kelalle palautui vuonna 2025 yleisen asumistuen etuusmaksuja 44 miljoonan euron verran.

³⁸ Kela, tilastotietopalvelu, eläkkeensaajan asumistuki (2025).

vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 743 000.³⁹ Näin ollen koko maassa yleistä asumistukea sai karkeasti noin 24 prosenttia valtion tukemissa vuokra-asunnoissa, noin 6 prosenttia asumisoikeusasunnoissa asuvista ja noin 23 prosenttia vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvista kotitalouksista.

6.2 Korkotukilainakanta ja julkisyhteisöjen velka

Asuntoyhteisöjen korkotukilainakannan – ottamatta huomioon takauslainoja – koko oli vuoden 2025 lopussa 20,8 miljardia euroa. Lainakanta on yli kaksinkertaistunut reilussa kymmenessä ja lähes kolminkertaistunut viidessätoista vuodessa. Uusia korkotukilainoja on nostettu kahdeksan vuoden tarkastelujakson aikana eniten vuosina 2024 ja 2025. Vuonna 2025 korkotukilainakannan bruttokasvu – siis uudet lainannostot – oli noin 2,3 miljardia eurolla. Tässä on hyvä huomata, että korkotukilainojen nosto tapahtuu yleensä Varken lainapäätöstä myöhemmin; siten esimerkiksi osa vuonna 2024 tehtyjen korkotukilainapäätösten lainannostoista ajoittuu vasta vuoteen 2025.

Vuonna 2025 korkotukilainoja lyhennettiin – eli lainakanta bruttomääräisesti pieneni – noin 300 miljoonalla eurolla. Keskimäärin korkotukilainoja on lyhennetty noin 360 miljoonalla eurolla vuosittain vuosina 2018–2025, joskin määrä on vaihdellut jonkin verran. Valtiokonttorin ennusteessa vuosille 2026–2030 korkotukilainojen keskimääräisen lyhennysmäärän arvioidaan olevan noin 340 miljoonaa euroa vuodessa, joskaan tässä luvussa ei olla otettu huomioon vuoden 2025 jälkeen nostettujen korkotukilainojen lyhennyksiä.

Suomen julkisyhteisöjen nimellisarvoisen bruttovelan eli niin sanotun EDP-velan (eng. Excessive Deficit Procedure) määrä oli vuoden 2025 viimeisen neljänneksen lopussa 248,4 miljardia euroa.⁴⁰ EDP-velkaa oli 86,6 prosenttia suhteessa bruttokansantuotteeseen.⁴¹ Vuodesta 2022 lähtien asuntoyhteisöjen uudistuotantoon ja perusparannukseen tarkoitettut korkotukilainat ja erät takauslainat, joilla on valtion

³⁹ Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot (2024).

⁴⁰ Tilastokeskus, julkisyhteisöjen velka neljännesvuosittain (Q4/2025).

⁴¹ EDP-velkasuhteen laskennassa nimittäjänä käytetään kausitasoitettua ja työpäiväkorjattua neljännesvuosittaista BKT:tä käyvin hinnoin neljältä viimeiseltä neljännekseltä.

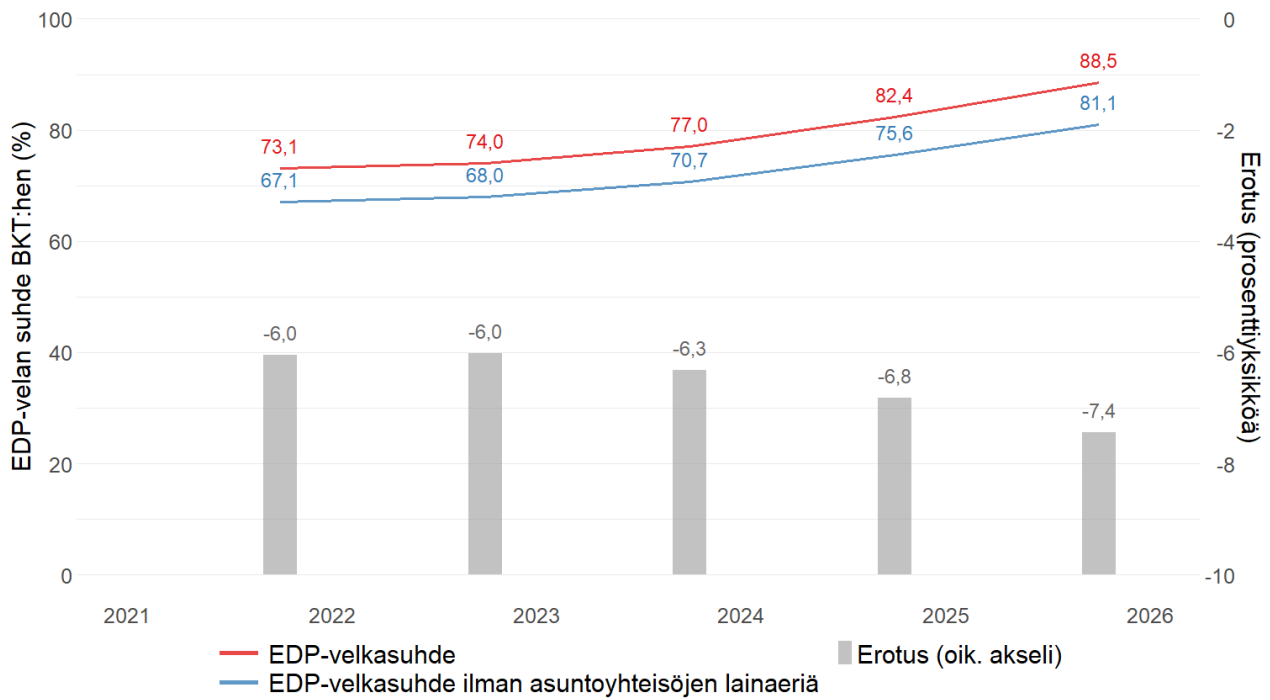
täytetäkaus ja jotka olivat aiemmin julkisyhteisöjen velkasuhteen ulkopuolella, on luettu osaksi Suomen julkisyhteisöjen EDP-velkaa.⁴²

Tilastokeskuksen muutos perustui EU:n tilastointiviranomaisen Eurostatin kanssa käytyyn dialogiin ja heidän tilastointistandardiensa tulkintaan. Muutoksen perusteet olivat kahtalaiset. Ensinnä huomioitiin, että julkishallinnolla on selvä kontrolli korkotuella rakennettuihin asuntoihin, sillä suuri osa näistä asunnoista on kuntien omistamien yhteisöjen hallinnassa. Toiseksi korkotukilainojen ehdot tarkoittavat merkittäviä käyttö-, luovutus-, tuoton tuloutus-, asukasvalinta- ja vuokranmääritysrajoituksia lainoitetuille asunnoille.

EDP-velkaan luettavia asuntoyhteisöjen korkotuki- ja takauslainoja oli vuoden 2025 lopussa yhteensä 21,1 miljardia euroa.⁴³ Noin 73 prosenttia näistä kohdistui vuokrataloon ja 27 prosenttia asumisoikeustaloon. Käyttötarkoituksittain jaoteltuna noin 84 prosenttia EDP-velkaan luettavasta korkotukilainakannasta oli uudistuotantoa, 14 prosenttia perusparannuksia ja alle prosentti hankintaa varten. Kuvio 21 esittää Suomen julkisyhteisöjen EDP-velan suhdetta BKT:hen. Edellä mainitun tilastointimuutoksen aikaan, vuoden 2021 lopun luvuilla, ilman asuntoyhteisöjen korkotuki- ja takauslainaeriä EDP-velkasuhde olisi jäänyt 6,0 prosenttiyksikköä alhaisemmaksi kuin niiden kanssa. Tämä erotus on kuitenkin kasvanut sittemmin ollen vuoden 2025 kolmannen neljänneksen luvuilla 7,4 prosenttiyksikköä.

⁴² Tilastokeskuksen muutostiedote aiheesta löytyy osoitteesta <https://stat.fi/muutostiedote/cl4wd9qcoqezr0bvwlrq28hxt>.

⁴³ Asuntoyhteisöjen korkotuki- ja takauslainojen määrän lähteenä on Valtiokonttori. Asuntoyhteisöille perusparannukseen (lain 205/1996 nojalla) myönnettyjä korkotukilainoja, joilla ei myöskään ole valtion takausta, ei lasketa julkisyhteisöjen EDP-velkaa (tällaisia oli 67 miljoonaa euroa Q4/2025). Julkisyhteisöjen EDP-velkaan lasketaan noin 282 miljoonaa euroa takauslainoja (aravalainoista takauslainoiksi konvertoidut sekä korkotukilainat, joilta korkotuki on päätetty), mutta ei lain 856/2008 nojalla myönnettyjä vuokratalon rakentamislainoja tai lain 941/2014 nojalla myönnettyjä asunto-osakeyhtiön perusparannuslainoja. Myöskään aravalainoja (1,51 miljardia euroa Q4/2025) ei lasketa EDP-velkaan, sillä ne ovat suoraa lainaa valtiolta lainansaajalle, eivätkä siten sisällä erillisiä valtiontakauksia.

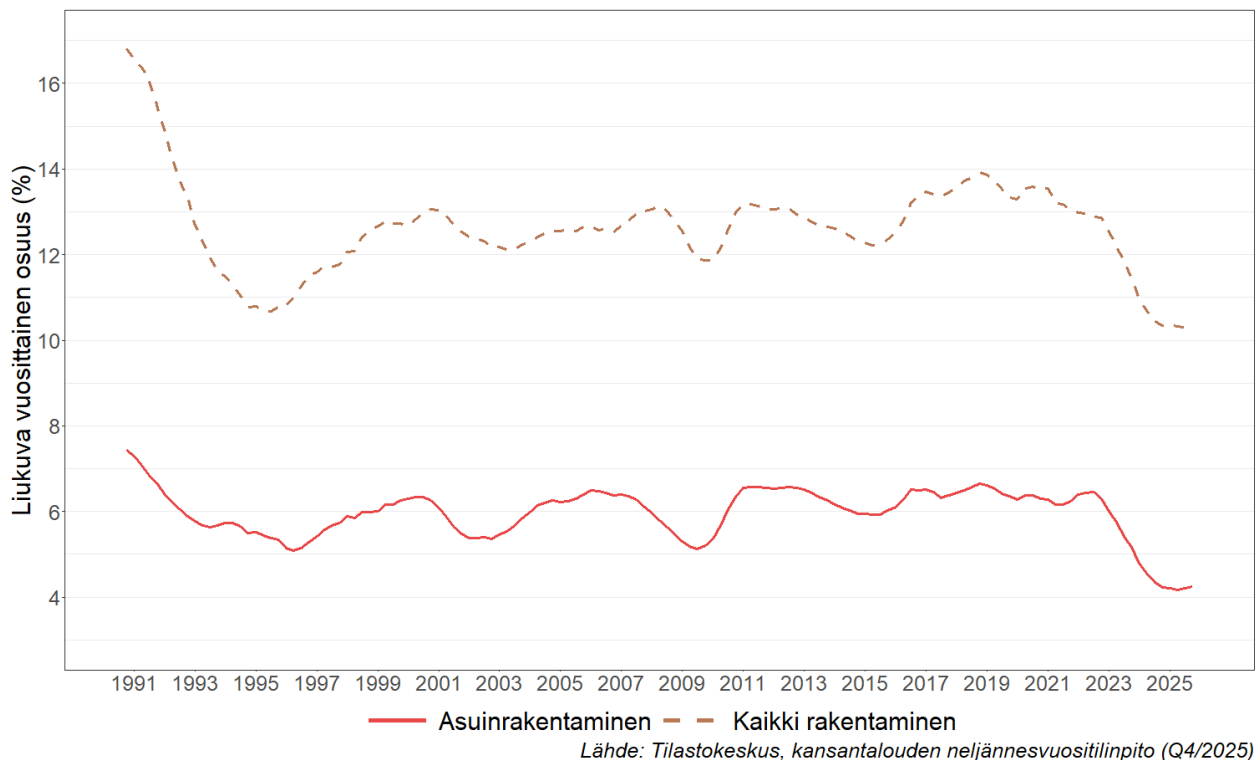


Huom. Asuntoyhteisöjen lainaeriin kuuluu korkotuki- ja takauslainaeriä.
 Lähde: Tilastokeskus, julkisyhteisöjen velka neljännesvuosittain (Q4/2025) sekä Valtiokonttori

Kuvio 21: Suomen julkisyhteisöjen EDP-velkasuhde vuoden lopussa (2021–2025)

7. RAKENTAMINEN JA RAHOITUS

Rakennusala on yksi suurimmista talouden sektoreista. Kuviosta 22 havaitaan, että Suomessa rakentaminen on perinteisesti vastannut lähes 13 prosentista ja asuinrakentaminen lähes 6 prosentista bruttokansantuotteesta. Rakennusala on jo muutaman vuoden vaivannut alakulo ja vuonna 2025 rakentamisen osuus bruttokansantuotteesta on noin 10 prosenttia ja asuinrakentamisen noin 4 prosenttia. Vertailun vuoksi vuonna 1990 rakentaminen vastasi lähes 17 prosentista ja asuinrakentaminen reilusta 7 prosentista Suomen bruttokansantuotteesta, joten etenkin siihen verrattuna pudotus on ollut merkittävä.



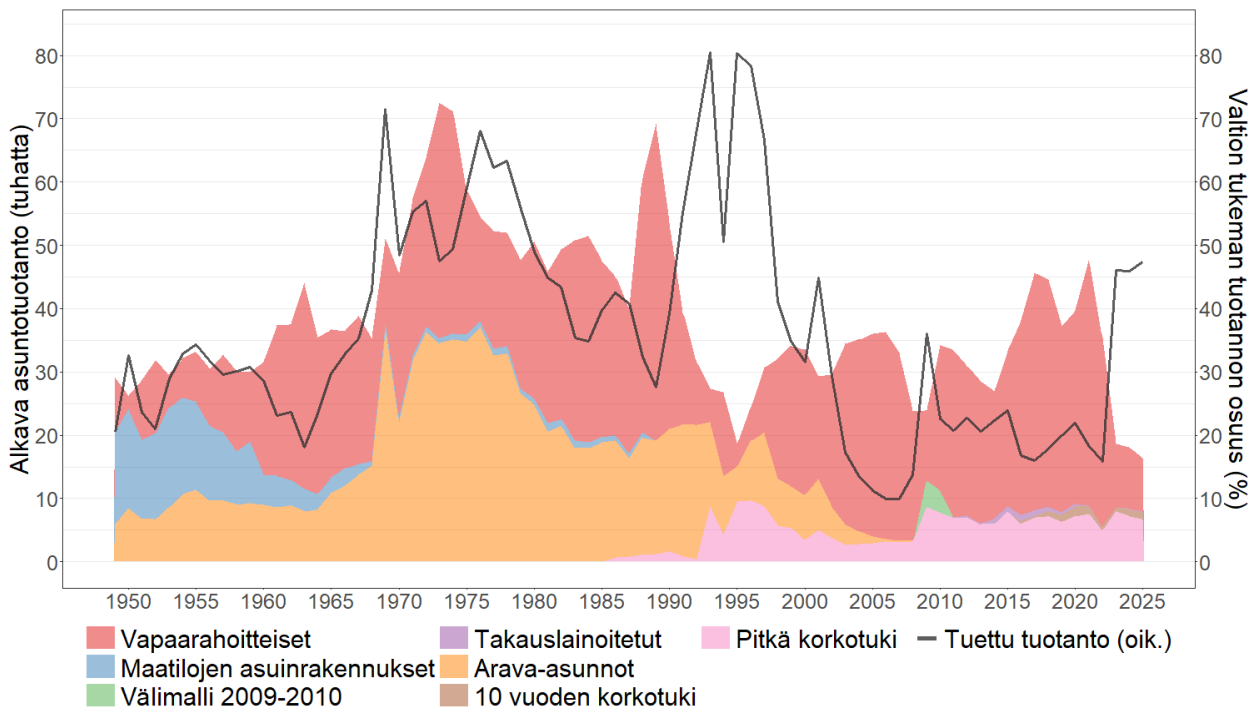
Kuvio 22: Rakentamisen ja asuinrakentamisen osuus bruttokansantuotteesta kvartaaleittain (1990–2025)

7.1 Asuntotuotanto sotien jälkeen

Luvussa 2 tarkasteltiin Suomen asuntotuotantoa nykyisen suhdanteen näkökulmasta. Tässä tarkastelua laajennetaan koko sotien jälkeiseen aikaan. Suomen 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. Kuviosta 23 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 prosenttia vuoden 1995 uudistuotannosta oli valtion tukemia asuntoja. Valtion tukeman asuntotuotannon osuus oli ollut alle 28 prosenttia vielä vuonna 1989.



Huom. Valtion tukemaksi tuotannoksi on laskettu arava-asunnot sekä pitkän ja lyhyen korkotuen tuotanto.
Lähde: Varke, Tilastokeskus, rakennuskanta ja uudistuotanto (12/2025) sekä omat laskelmat

Kuvio 23: Alkava asuntotuotanto rahoitusmuodon mukaan vuosittain (1949–2025)

Sama ilmiö toistui, joskin hieman vaimeammin, finanssikriisin aikana. Vuonna 2006 alkava valtion tukema asuntotuotanto oli historiansa matalimmalla tasolla, 10 prosentissa, mutta nousi yli 36 prosenttiin vuonna 2009. Vuosina 2023–2025 on havaittavissa samanlainen kehitys, kun valtion tukeman tuotannon osuus kapusi lähes 50 prosenttiin vapaarahoitteisen tuotannon pudottua.

Valtion tukeman asuntotuotannon osuus kaikesta alkavasta tuotannosta on vuosina 1949–2025 vaihdellut 10,0 prosentin (vuonna 2006) ja 82,1 prosentin (vuonna 1995)

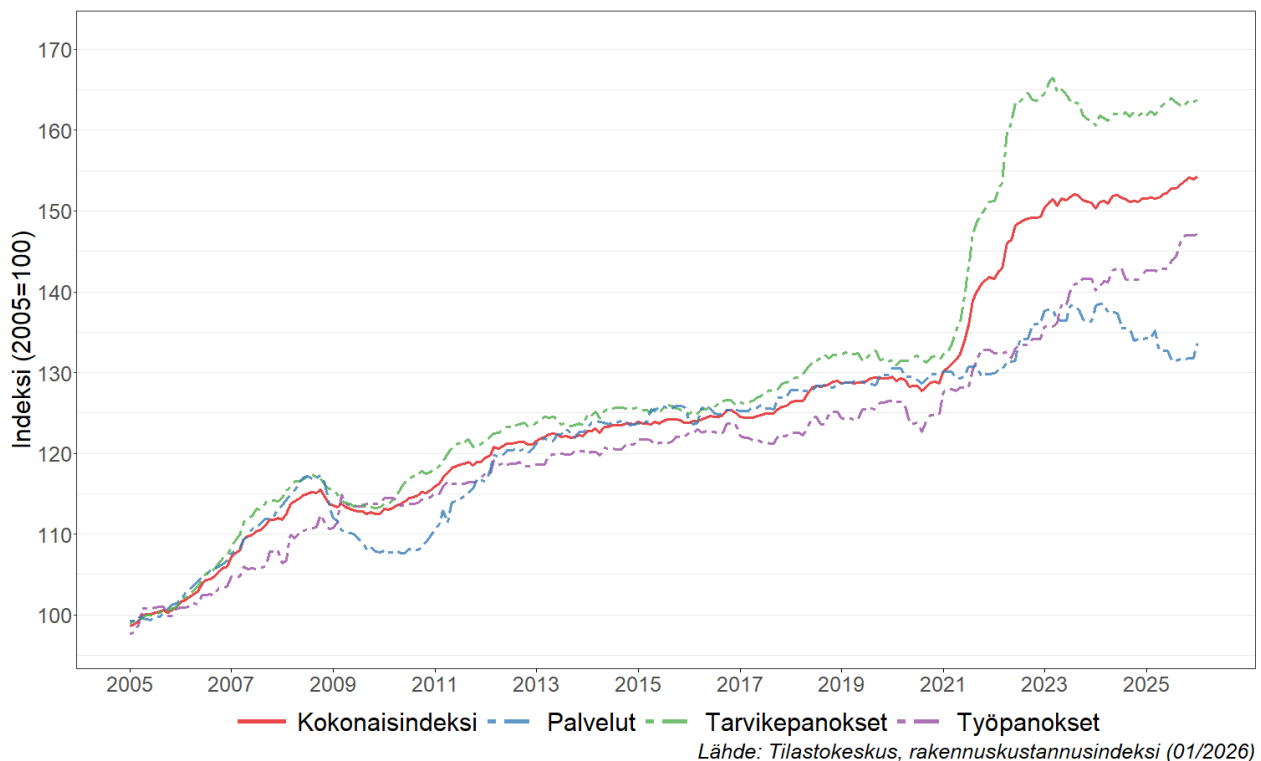
välillä. Koko ajanjaksolla osuus on ollut keskimäärin 36,5 prosenttia. 2000-luvulla valtion tukeman tuotannon osuus kaikesta alkavasta asuntotuotannosta on laskenut ja keskimääräinen osuus on ollut 23,7 prosenttia.

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 maksa korkotukea vaan tarjoaa ainoastaan täytetakauksen, sekä nykyisenlainen lyhyen korkotuen malli. Tällä 10 vuoden korkotuella on rakennettu noin 23 prosenttia vuosien 2016–2025 valtion tukemista normaaleista vuokra-asunnoista ja noin 11 prosenttia saman ajanjakson kaikista valtion tukemista asunnoista.

Vuonna 2025 käynnistettiin 7 800 valtion tukeman asunnon rakentaminen. Näistä 2 400 oli asumisoikeusasuntoja (30 %), 1 800 erityisryhmien vuokra-asuntoja (22 %), 2 500 pitkän korkotuen normaaleja vuokra-asuntoja (32 %) sekä 1 100 lyhyen korkotuen normaaleja vuokra-asuntoja (14 %). Lisäksi aloitettiin reilut 100 takauslainoitettua asuntoa, joita ei kuitenkaan tässä lasketa valtion tukemaksi asuntotuotannoksi niiden suhteellisen vähäisten rajoitusten vuoksi.

7.2 Rakentamisen hinta ja urakoitsijat

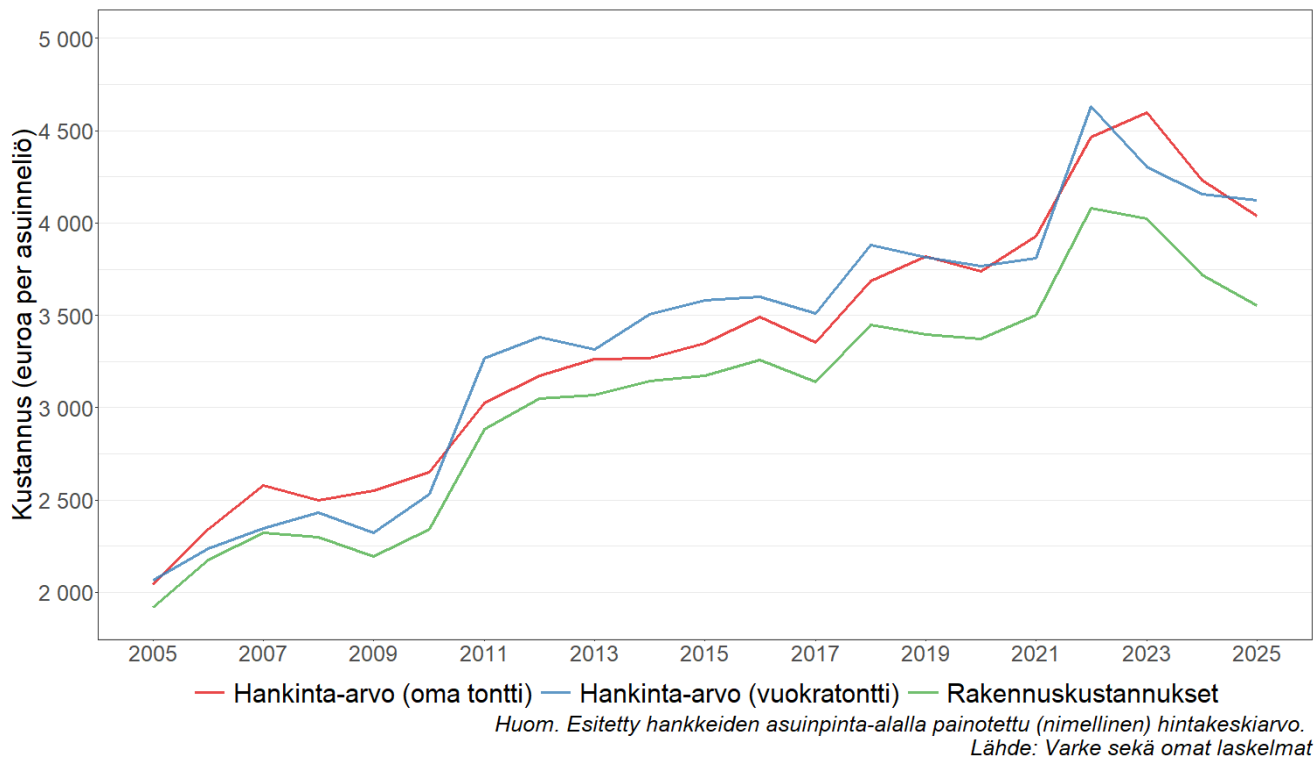
Rakentamisen kysyntään vaikuttavat huomattavasti rakennuskustannukset, jotka ovat viime aikoina nousseet voimakkaasti. Kuvio 24 esittää rakennuskustannusindeksin kokonaisindeksiä ja sen osaindeksejä. Voimakkainta nousu on ollut tarvikkepanoksissa, joskin niissä voimakkain nousu päättyi ainakin hetkellisesti vuonna 2023. Toisaalta kokonaisindeksi, joka on noussut vuoden 2005 tasosta noin 54 prosenttia vuoden 2026 alkuun tultaessa, ei ole vastaavasti juuri laskenut huipputasoltaan. Verrattuna vuoteen 2015, kokonaisindeksi on noussut noin 25 prosenttia, työpanokset noin 21 prosenttia, tarvikkepanokset noin 30 prosenttia ja palvelut noin 6 prosenttia.



Kuvio 24: Rakennuskustannusindeksi ja sen osaindeksit kuukausittain (2005–2026)

Samankaltainen kuvio piiryy, kun tarkastellaan valtion tukeman uudistuotannon reaalista hintaa kuviossa 25. Hankinta-arvot sisältävät sekä rakennuskustannukset että tontin hankinnan (oma tontti) tai vuokran rakennusajalta (vuokratontti). Vuonna 2025 valtion tukeman uudisasuntotuotannon keskimääräinen rakennuskustannus on reilut 3 500 euroa asuinneliöltä. Hinta on laskenut kolmen vuoden ajan lähes pandemiaa edeltäneelle tasolle.

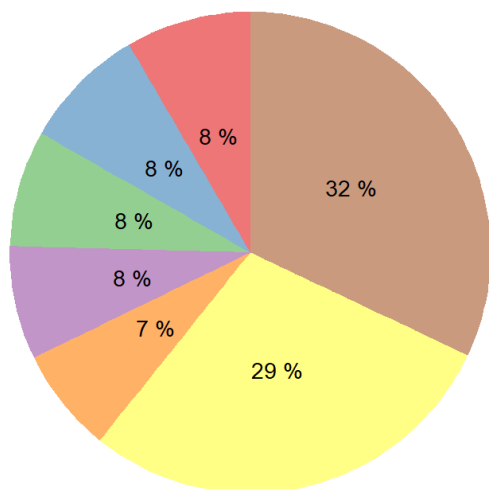
Myös tonttihinnat sisältävät hinnat ovat laskeneet ja vuonna 2025 omalla tontilla sijaitsevan valtion tukeman hankkeen hankinta-arvo tontteineen on hieman päälle 4 000 euroa asuinneliöltä. Vuosina 2005–2025 rakennetuista valtion tukemista asunnoista 50 prosenttia on rakennettu omalle tontille ja 50 prosenttia vuokratontille. Pääkaupunkiseudulla vuokratontit ovat yleisimpiä, sillä 39 prosenttia valtion tukemista asuntokohteista on rakennettu omalle ja 61 prosenttia vuokratontille.



Kuvio 25: Valtion tukeman uudisasuntotuotannon rakennuskustannukset vuosittain Suomessa (2005–2025)

Valtion tukeman asuntotuotannon rakentaminen jakautuu laajalle joukolle urakoitsijoita, kuten käy ilmi kuviosta 26. Vuosina 2005–2025 aloitetusta lähes 130 000 valtion tukemasta asunnosta noin 39 prosentista on vastannut viisi rakennusalan konsernia: Lujatalo, Skanska, NCC, YIT ja Hartela. Sekä Lujatalon että Skanskan osuus tuotannosta on reilut 8 prosenttia. Suurimmat 15 konsernia on toiminut pääurakoitsijana noin 68 prosentissa tuona ajanjaksona rakennetuista valtion tukemista asunnoista. Yhteensä eri pääurakoitsijoita valtion tukemissa asuntohankkeissa on ollut yli 300, joskin tämä luku riippuu jonkin verran laskentatavasta. Noin 77 prosenttia hankkeista on toteutettu kilpailu-urakkana ja noin 23 prosenttia neuvottelu-urakkana.

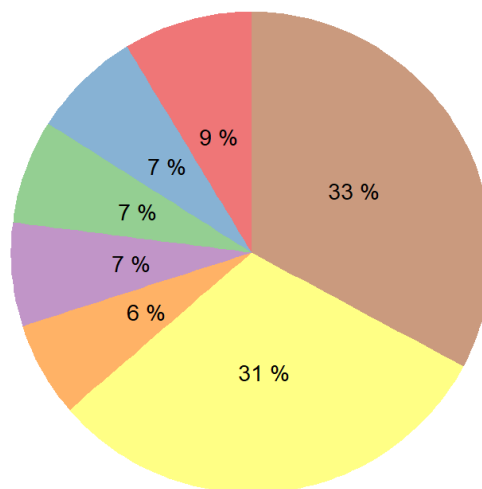
Vuodet 2005-2025



Lujatalo NCC Hartela Muut
Skanska YIT Sijat 6-15

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

Vuodet 2016-2025



Lujatalo YIT Pohjola Rakennus Muut
Hartela Jatke Sijat 6-15

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

Kuvio 26: Valtion tukemien uudisasuntohankkeiden pääurakoitsijoiden markkinaosuudet

Vuosina 2016–2025 käynnistyneissä hankkeissa viisi suurinta konsernia ovat vastanneet noin 36 prosentista valtion tukemasta uudisasuntotuotannosta, mitä on rakennettu yhteensä noin 73 000 asunnon verran. Samalla Jatke- ja Pohjola-konsernit ovat nousseet viiden suurimman valtion tukeman asuntotuotannon pääurakoitsijan joukkoon, ja Lujatalon osuus on kivunnut lähes 9 prosenttiin. Tänä aikana valtion tukemaa tuotantoa on rakentanut yli 150 eri pääurakoitsijaa.

7.3 Rahoitus

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. Finanssikriisin jälkeen Kuntarahoituksen osuus uusista korkotukilainoista on vaihdellut 73 ja 97 prosentin välillä vuosittain. Keskimäärin osuus on ollut 85 prosenttia.⁴⁴ Kuntarahoituksen osuus on kuitenkin kasvanut 2020-luvulle tultaessa, sillä vuosina 2020–2025 sen osuus on vaihdellut 76 ja 97 prosentin välillä keskimääräisen osuuden ollessa 88 prosenttia vuosittain myönnettyistä korkotukilainoista.

⁴⁴ Kuntarahoituksen vuosittaiset markkinaosuudet on saatu Varkelta.

Toisaalta asuntoyhteisöt ovat myös Kuntarahoitukselle selvästi suurin asiakassegmentti 52 prosentin osuudellaan.⁴⁵ Pienempiä valtion tukemien asuntohankkeiden rahoittajia ovat olleet Svenska Handelsbanken Oyj, Osuuspankkiryhmä, Säästöpankkiryhmä sekä eläkeyhtiöt, joskin näistä merkittävin eli Svenska Handelsbanken on käytännössä jo poistunut Suomen markkinoilta.

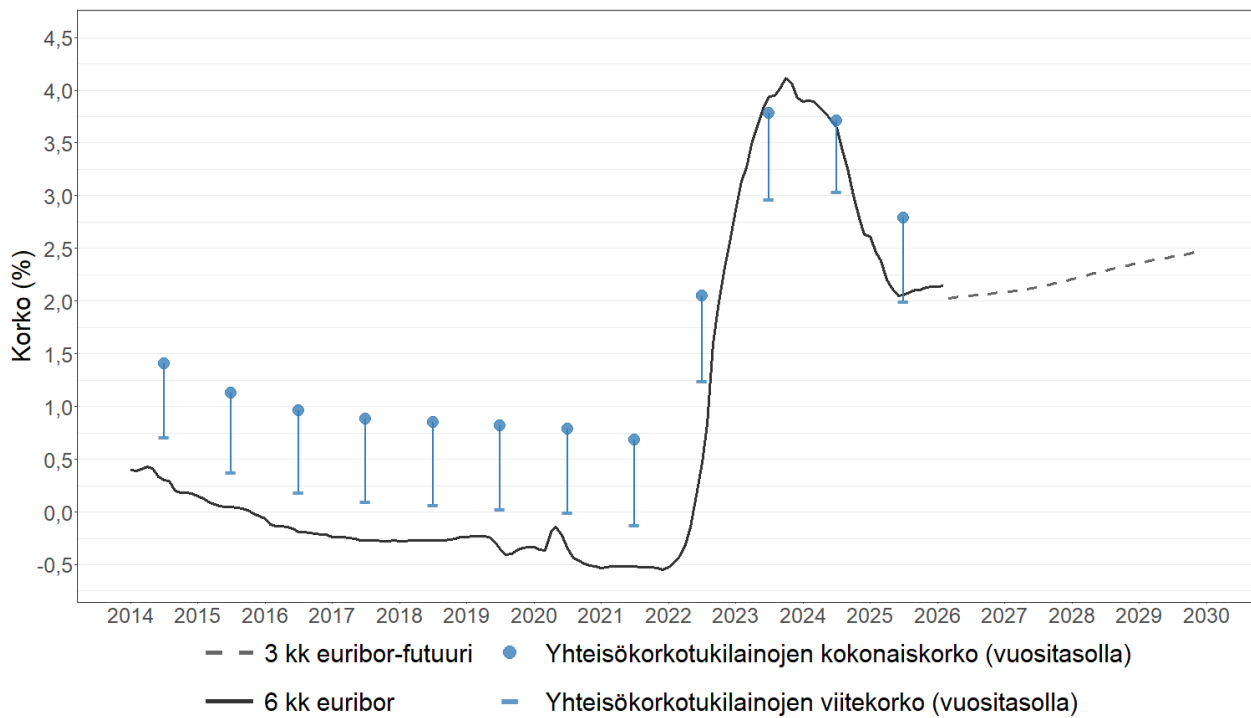
Vuoden 2024 alusta lähtien omavastuukorko uusissa pitkän korkotuen vuokratalo- ja asumisoikeusasuntohankkeiden korkotukilainoissa on 2,3 prosenttia. Lyhyen korkotuen vuokratalohankkeissa omavastuukorko on 2,5 prosenttia. Korkotukilainakannasta noin 65,7 prosenttia on sidottu euribor-korkoihin.⁴⁶ Kuuden kuukauden euribor on suosituin ja siihen on sidottu 54,9 prosenttia lainoista. Kahdentoista kuukauden euriboriin on sidottu 9,5 lainoista. Kiinteäkorkoisia tai yli vuoden pituisiin viitekorkoihin sidottuja lainoja on 16,6 prosenttia korkotukilainakannasta.

Kuvio 27 esittää 6 kuukauden euriborin kuukausikeskiarvon kehityksen finanssikriisistä kuluvaan vuoteen. Lisäksi mukana on 3 kuukauden euribor-futuurikäyrä vuosikymmenen loppuun saakka, jonka tyypillisesti ajatellaan parhaiten kuvaavan markkinoiden ennustetta tulevasta korkokehityksestä. Yhteisökorkotukilainojen keskimääräinen kokonaiskorko ja viitekorko esitetään vuositasolla.

Markkinakorot nousivat voimakkaasti vuosina 2022–2023 tullen kuitenkin lähes yhtä nopeasti alaspäin vuoden 2024 puolivälistä alkaen, kuten havaitaan kuviosta 26. Lasku kuitenkin pysähtyi noin kahden prosentin tienoille, jossa ollaan kevääseen 2026 tultaessa noin vuoden ajan. Euribor-korkojen ennusteissa on sekä ala- että yläsuuntaisia riskejä, kuten euroalueen hidastuva talouskasvu sekä entisestään kiristyvät geopoliittiset jännitteet. Yhteisökorkotukilainojen keskimääräiset viitekorot ovat luonnollisesti seuranneet euribor-korkojen kehitystä. Niiden keskimääräinen marginaali on pyörinyt noin 0,7–0,8 prosenttiyksikön tuntumassa.

⁴⁵ Kuntarahoitus Oyj:n tilinpäätös 2025. Kuntarahoituksen asuntoyhteisöjen lainakannasta 46 prosenttia on myönnetty kuntaomisteisille ja 54 prosenttia yleishyödyllisille asuntotoimijoille.

⁴⁶ Lähteenä korkosidonnaisuuksille Valtiokonttori.



Lähde: Suomen Pankki (02/2026), Chatham Financial (03/2026) sekä Valtiokonttori

Kuvio 27: Keskimääräisiä korkoja kuukausittain (2008–2029)

8. KANSAINVÄLISET VERTAILUT: ASUMISEN HINTA EUROOPASSA

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.⁴⁷

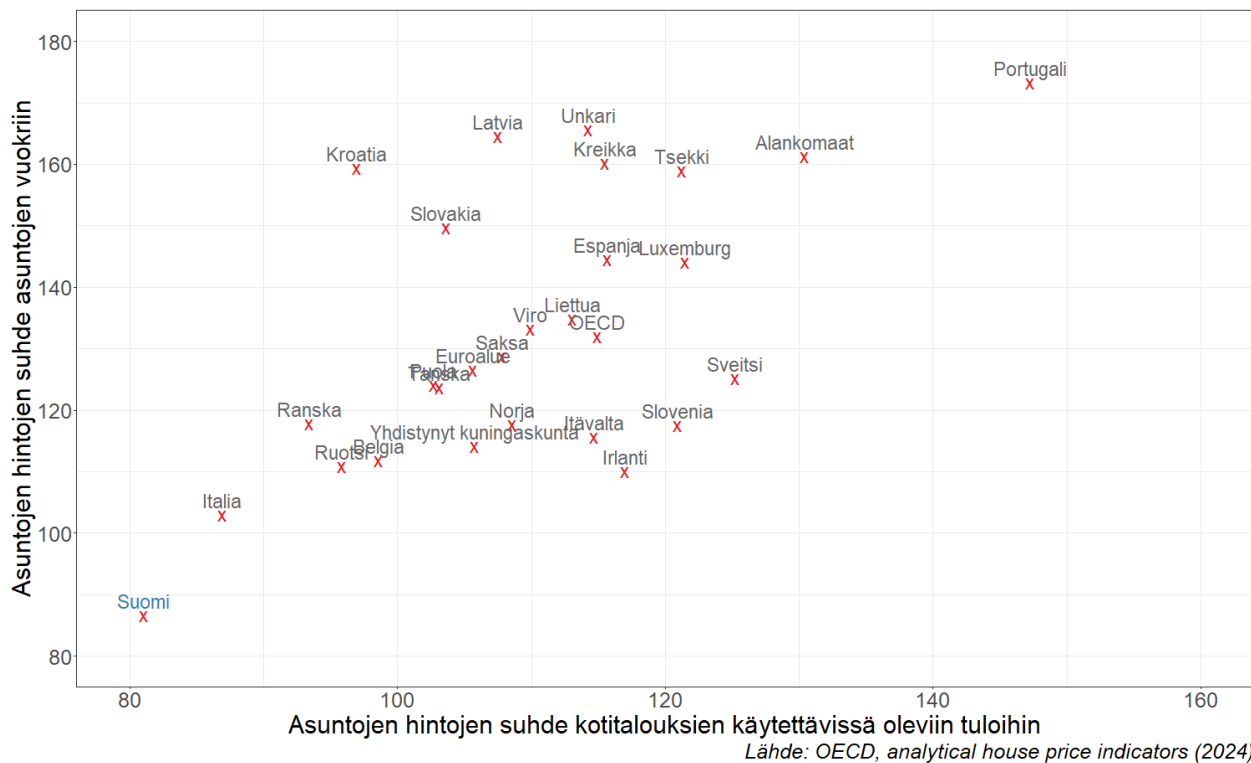
Kuviossa 28 esitetään asuntojen hintojen suhde kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin vaaka-akselilla ja asuntojen hintojen suhde asuntojen vuokriin pystyakselilla eurooppalaisissa OECD-maissa.⁴⁸ Kaikkien maiden osalta näiden välillä vallitsee melko vahva positiivinen yhteys: mitä korkeammat (matalammat) 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.

Italiassa asuntojen hintojen suhde tuloihin ja vuokriin on samansuuntainen kuin Suomessa. Muun muassa Irlannissa ja Itävallassa asuntojen hinnat ovat vuokriin nähden hieman matalammat, mutta toisaalta erityisesti Suomeen verrattuna niissä asuntojen hinnat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin ovat selkeästi Suomen tasoa korkeammat. Toisaalta Portugalissa asuntojen hintojen suhde kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin on tämän joukon korkein, samoin kuin asuntojen hintojen suhde vuokratason. Alankomaiden tilanne on hieman samansuuntainen Portugalin kanssa, joskaan asuntojen hinnat eivät ole aivan yhtä korkeat tuloihin ja vuokriin nähden.

⁴⁷ Vuoden 2025 maakohtaiset raportit löytyvät osoitteesta <https://www.housingeurope.eu/state-of-housing-in-europe-2025-trends-in-a-nutshell/>.

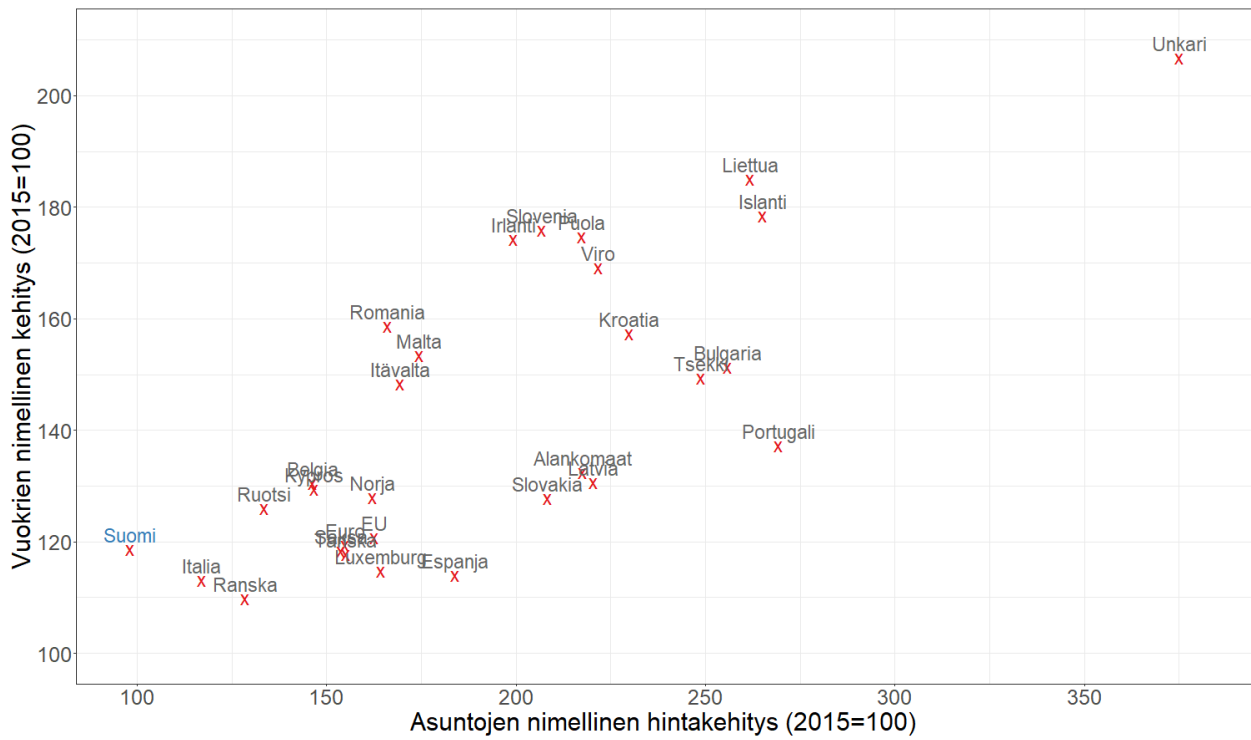
⁴⁸ Molemmat mainitut muuttujat ovat indeksoituja siten, että vuosi 2015 saa arvokseen 100.



Kuvio 28: Asuntojen hinta-tulosuhde ja hinta-vuokrasuhde Euroopan maissa (2024)

Toisaalta Suomessa asuntojen nimellisen hintaindeksin kehitys vuodesta 2015 vuoden 2025 kolmannelle neljännekselle tultaessa on ollut heikointa Euroopassa (-1,7 %), mikä ilmenee kuviosta 29. Kuitenkin nimelliset vuokrat ovat nousseet (+18,6 %) nopeammin kuin seitsemässä muussa maassa, kuten Italiassa, Ranskassa, Espanjassa ja Tanskassa, ja lähes samaa tahtia kuin EU:ssa tai euroalueella keskimäärin. Lisäksi Suomi on ainoa Euroopan valtio, jossa vuokrat ovat nousseet vuosikymmenessä asuntojen hintoja enemmän.

Ylipäätään voidaan sanoa, että asuntojen hintojen ja vuokrien kehitysten välillä vallitsee odotetusti positiivinen yhteys. Itäisessä Euroopassa molemmat ovat kasvaneet vuoden 2015 jälkeen voimakkaasti, kun taas lännempänä kasvu on ollut maltillisempaa. Selvän poikkeuksen tähän tekevät Islanti ja Irlanti sekä asuntojen hintakehityksen osalta Portugali. Alankomaissa vuokrakehitys on ollut suhteellisen rauhallista, mutta asuntojen hinnat ovat nousseet melko paljon. Itävallassa tilanne on jossain määrin päinvastainen, sillä siellä vuokrat ovat nousseet lähes yhtä paljon asuntojen hintojen kanssa.



Lähde: Eurostat, house price and sales index (Q3/2025) sekä Eurostat, harmonised index of consumer prices (09/2025)

Kuvio 29: Asuntojen nimellinen hinta- ja vuokrakehitys Euroopan maissa vuosina 2015-2025

9. 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.

Teknologian tutkimuskeskus (VTT) on tutkinut asuntojen rakentamistarvetta vuosina 2025–2045.⁴⁹ 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.

Asuntotuotantotarpeen 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 asuntotuotantotarpeesta on noin 85–86 prosenttia. Lisäksi ennusteet esittävät, että suurin asuntotuotantotarve on vuosina 2030–2035, jonka jälkeen se laskee.

9.1 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

⁴⁹ 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>.

markkinalla. Rahoituksen 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 2020–2025 vaihdellut 1,75 ja 2,25 miljardin euron välillä, mutta se tippuu tämänhetkisten tietojen mukaan 1,135 miljardiin vuonna 2026 ja vain 500 miljoonaan vuonna 2027. Tämä tarkoittaa merkittävää vähennystä valtion tukemaan uudisasuntotuotantoon ja niiden perusparantamiseen.

Lisäksi erityisryhmien investointiavustusvaltuuden tasoa on laskettu vuosille 2025–2027 vain 15 miljoonaan euroon (kevään 2026 tilanne), kun se oli vuonna 2024 63 miljoonaa euroa ja 120 miljoonaa euroa vuonna 2023. Koska vammaisten ja pitkäaikaisasunnottomien asumishankkeet on luvattu turvata, tarkoittaa valtuuden leikkaus käytännössä sitä, että esimerkiksi ikääntyneiden asumishankkeille ei ole tarjolla investointiavustusta. Toisaalta opiskelijoiden asuntotuotantoa pyritään turvaamaan mahdollistamalla niille 100 prosentin lainoitusaste, jolloin omarahoitusosuutta, johon investointiavustuksia on erityisesti käytetty, ei tarvita.

Eryteisesti korkotukivaltuuden tason leikkauksia perustellaan usein vastasyklisellä asuntotuotantopolitiikalla: kun vuosina 2023–2025 vapaarahoitteinen asuntorakentaminen on ollut jäissä, on valtion tukemaa asuinrakentamista lisätty. Vastaavasti vuosina 2026–2027 vapaarahoitteisen asuntotuotannon toivotaan käynnistyvän toden teolla, jolloin valtion tukemaa tuotantoa voitaisiin vähentää. Kuitenkin keväällä 2026 vapaarahoitteisen asuntotuotannon käynnistyminen lähiaikoina näyttää edelleen hyvin epävarmalta.

Valtion asuntorahasto (VAR) siirrettiin 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.

9.2 Suositukset

Tätä kirjoitettaessa, keväällä 2026, arvioidaan Suomessa vuonna 2026 käynnistyvän asuntotuotannon olevan edelleen historiallisen matalalla tasolla, noin 15 000 asunnossa. Kohtuuhintainen asuntotuotanto paikkaa edelleen kuluvana vuonna huomattavasti vapaarahoitteisen puolen jättämää aukkoa, vaikkakin sen osuus putoaa edellisvuodesta noin 30 prosenttiin. Toisaalta esimerkiksi kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon soveltuvista tonteista on tällä hetkellä pulaa, mikä hidastaa tuotantoa.

Vapaarahoitteisen asuntotuotannon ei odoteta käynnistyvän kunnolla ennen vuotta 2027.⁵⁰ Vuoden 2026 valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainavaltuus on 1,135 miljardia euroa ja vain 500 miljoonaa euroa vuonna 2027, mikä luonnollisesti vähentää valtion tukeman asuntotuotannon määrää vastaavasti.

1. Olisi rakennussektorin kannalta hyvin perusteltua, että vuonna 2026 korkotukilainavaltuuden taso pidettäisiin 1,5 miljardissa eurossa, sillä pitkittyessään nykyinen alakulo voi johtaa pitkäaikaisempiin ongelmiin, kun rakennusalan toimijat ajautuvat konkurssiin, mikä hidastaa uuden tuotannon käynnistämistä, vaikka markkinatilanne sen sallisi. Erytisen huolestuttavalta vaikuttaa vuoden 2027 asuntotuotanto, kun korkotukilainavaltuus tippuu ennätysellisen alhaiselle tasolle, joten vapaarahoitteisen tuotannon pitäisi toimia jo täydellä tehollaan – mitä se tuskin tekee. Näin ollen korkotukilainavaltuuden nosto 1,135 miljardiin euroon vuonna 2027 on suositeltavaa.

Vuoden 2025 erityisryhmien asuntotuotannon investointiavustus oli vain 15 miljoonaa euroa, mikä oli kahdeksasosa tasosta, jolla oltiin vielä kaksi vuotta aiemmin. Vammaisten ja pitkäaikaisasunnottomien asuntohankkeet on luvattu turvatun, joten käytännössä investointiavustusta ei muille erityisryhmille riitä. Investointivaltuuden pudotus vaikeuttaa ennestään rakennusalan tilannetta ja lisäksi vaikeuttaa kaikkein haavoittuvimmassa asemassa olevien ihmisten asuntotuotantoa. Vaikka opiskelija-asuntotuotannossa mahdollistetaan korkotukilainojen enimmäisosuus 100 prosenttiin, jäävät esimerkiksi ikääntyneiden asumistarpeet todennäköisesti täyttämättä.

⁵⁰ Rakentaminen 2026–2027: Kevät 2026. Valtiovarainministeriö. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2026:11. ISSN: 1797-9714. URL: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/items/a7b4eb72-5b03-42ea-9b3f-f66afec91feb>.

-
2. Erityisryhmien investointiavustusvaltuutta tulisi lisätä 50 miljoonalla eurolla vuosille 2026 ja 2027 yhteensä 65 miljoonaan euroon per vuosi, jotta myös esimerkiksi ikäihmisille suunnattua asuntotuotantoa on mahdollista käynnistää. Ikääntyminen ei ole vähenemässä Suomessa ja siten heidän asuntotarpeensa on alati kasvava.

Asumisoikeusasuntotuotannolle ei enää vuoden 2025 jälkeen myönnetä uusia korkotukilainoja. Kuitenkaan ympäristöministeriön vuoden 2024 selvityksessä ei pystytty löytämään toimivaa mallia vuokra- ja omistusasumisen välimuodoksi.⁵¹ Tästä voidaan päätellä, että asumisoikeusasuntojärjestelmä on paras vaihtoehto vuokra- ja omistusasumisen välille. Asumisoikeusasunnoissa asuu noin 100 000 suomalaista.

3. Asumisoikeusasuntojen tuotantoa tulee jatkaa myös vuodesta 2026 eteenpäin, 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 muutaman 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.

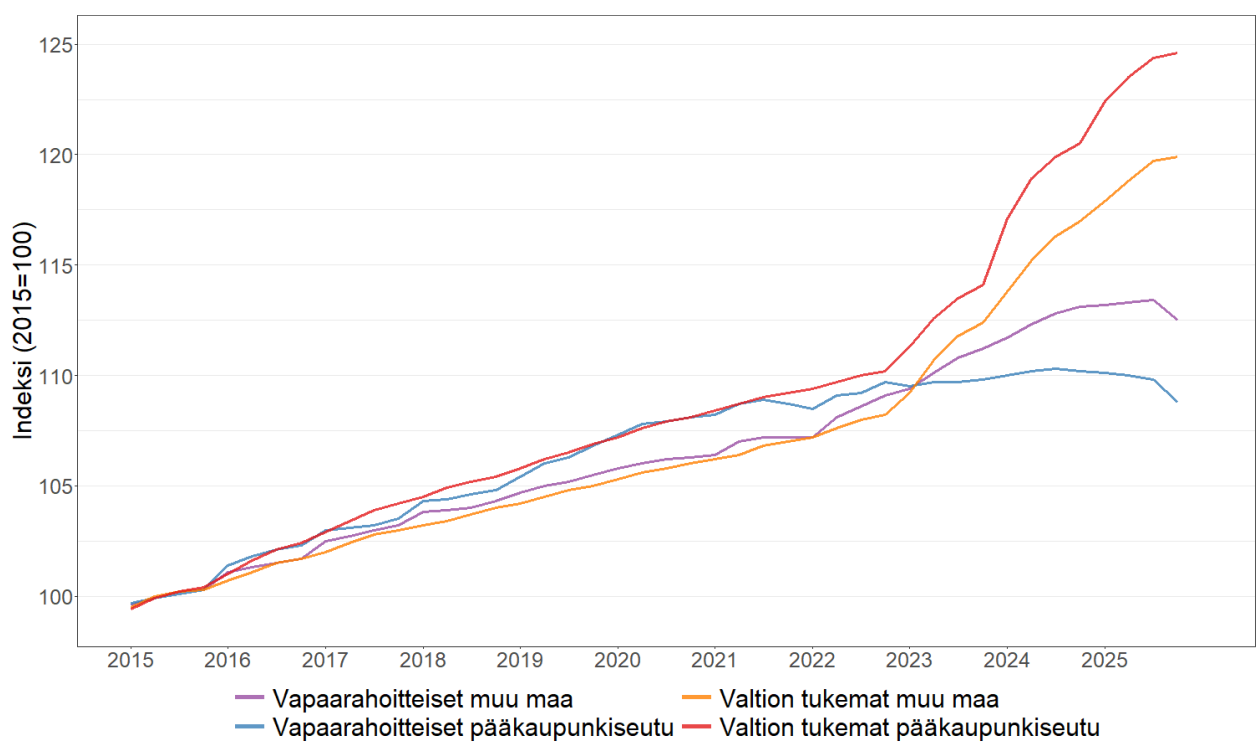
⁵¹ Brotherus, J., & Kuronen, M. (2024). Selvitys välimallin asumisen tarpeesta suurimmilla kaupunkiseuduilla. Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:33. ISSN: 2490-1024. URL: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165836>.

-
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.

Kohtuuhintaisen asumisen rahoituskysymys – kun pitkään valtion tukeman asuntotuotannon lainoitus lasketaan osaksi julkisyhteisöjen velkaa – tulee haastamaan tulevia hallituksia ja toisaalta kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa.

6. On suositeltavaa, että käynnistetään selvitys kohtuuhintaisen asumisen vaihtoehtoisista rahoitusmalleista, jotta korkotukilainojen nykyinen tilastointitapa osana julkisyhteisöjen EDP-velkaa ei estä jatkossa välttämättömiä investointeja kohtuuhintaisten asuntojen uudistuotantoon tai perusparannuksiin.

LIITTEET



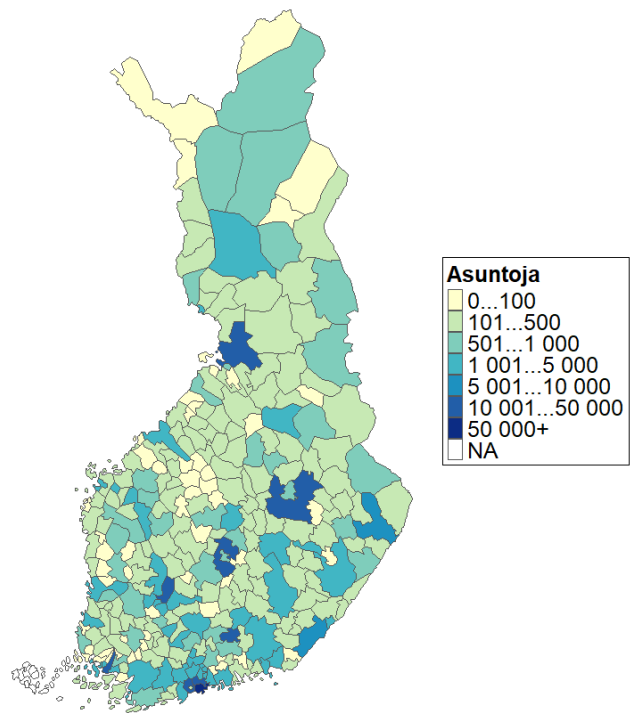
Kuvio 30: Asuntojen vuokraindeksi kvartaaleittain (2015–2025)

Taulukko 1: Suomessa sijaitsevien asuntojen hallintamuotojen vertailua

	Omistusasunnot	Osuus	Vaparaohitteiset vuokra-asunnot	Osuus	Arava- tai korkotukivuokra- asunnot	Osuus	Asumisoikeus- asunnot	Osuus
Asukkaiden määrä	3 749 000	69 %	1 127 000	21 %	481 000	9 %	100 000	2 %
Kotitalouden koko								
- 1 henkilö	615 000	16 %	500 000	44 %	179 000	37 %	26 000	26 %
- 2 henkilöä	1 331 000	36 %	327 000	29 %	119 000	25 %	32 000	32 %
- 3 henkilöä	612 000	16 %	132 000	12 %	73 000	15 %	17 000	17 %
- 4+ henkilöä	1 191 000	32 %	169 000	15 %	111 000	23 %	25 000	25 %
Asuntojen määrä	1 749 000	62 %	743 000	26 %	286 000	10 %	53 000	2 %
Huoneluku								
- 1 h	76 000	4 %	262 000	35 %	78 000	27 %	4 000	8 %
- 2 h	345 000	20 %	326 000	44 %	137 000	48 %	22 000	42 %
- 3 h	444 000	25 %	114 000	15 %	55 000	19 %	16 000	30 %
- 4+ h	882 000	50 %	39 000	5 %	15 000	5 %	11 000	20 %
- Tuntematon	3 000	0 %	2 000	0 %	1 000	0 %	0	0 %
Talotyyppi								
- Omakoti- tai paritalo	1 005 000	57 %	34 000	5 %	2 000	1 %	3 000	5 %
- Rivitalo	243 000	14 %	76 000	10 %	46 000	16 %	11 000	22 %
- Kerrostalo	490 000	28 %	615 000	83 %	229 000	80 %	39 000	74 %
- Muut	11 000	1 %	19 000	3 %	9 000	3 %	0	0 %
Asunnon keskikoko (m2)	81,0		48,7		53,6		65,4	
Keskimääräinen hinta								
- Hankintahinta (€/m2)	2 487							
- Vuokra (€/m2/kk)			16,48		13,40			
- Käyttövastike (€/m2/kk)							13,93	

Huom. Määräluvut on esitetty tuhansien tarkkuudella.

Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot (2024), Tilastokeskus, asuntojen vuokrat (Q4/2025), Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat (Q4/2025), Kela, tilastotietopalvelu, yleinen asumistuki (2025) sekä KOVA ry:n tilastokysely jäsenistölle (2026)



Lähde: Varke sekä DVV

Kuvio 31: Valtion tukemien asuntojen lukumäärä kunnittain (2025)