

PTT-ennusteet

I/2025

Veera Holappa, Markus Lahtinen

Asuntomarkkinoilla vihdoin positiiviset näkymät



Helsinki 2025

PTT-ennusteet 1/2025

Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2025:

Asuntomarkkinoilla vihdoin positiiviset näkymät

Veera Holappa, Markus Lahtinen

--

Erikoisteema: Alueiden erilaiset kasvumahdollisuudet ja haasteet

12.2.2025

Pellervon taloustutkimus PTT

Eerikinkatu 28 A
00180 Helsinki
Sähköposti ptt@ptt.fi

ISSN 1799-9340 (pdf)

Asuntomarkkinaennuste 2025

Asuntomarkkinaennuste 2025	2
Asuntohintojen nousu käynnistyy varovaisesti ja vuokrien nousu jatkuu keskimäärin ennallaan	3
Pääkaupunkiseudulla asuntomarkkinoiden ongelmat olleet suurimmat.....	5
Korkojen lasku tukee talouskasvua, mutta kasvu on epävakaa pohjalla.....	8
Korkojen lasku jatkuu, mutta maltillisempana	9
Kotitalouksien tilanne kohenee.....	10
Valmistuvien kerrostaloasuntojen määrä jää edelleen pieneksi.....	12
Pitkittyessään rakennusteollisuuden ongelmat voivat heikentää käännettä kasvuun	14
Väestön kasvu edelleen voimakasta suurimmissa kaupungeissa	15
Kotitalouksien epävarmuus häviää ja hinnat kääntyvät varovaiseen nousuun	16
Omakotitalojen hintakehitys vaihtelee paljon alueittain	20
Vuokra-asuntokysyntä kasvaa kaupunkien väestön kasvaessa	21
Omistusasuminen jälleen edullisempaa kuin vuokralla asuminen	23
Ara-vuokrien korotukset edelleen suuret.....	24
 Erikoisteema: Alueiden erilaiset kasvumahdollisuudet ja haasteet	27
Väestö keskittyy edelleen kasvukeskuksiin	27
Väestö kasvaa maahanmuuton kautta	29
Muutamissa kunnissa lasten määrä kasvaa huomattavasti	31
Myös alueiden tarjoamat työllisyysmahdollisuudet keskittyvät.....	32
Omistusasuminen on vähentynyt	38
Alueen kotitalouksien tulotaso vaikuttaa asuntokysynnän rakenteeseen	42
Johtopäätökset ja politiikkasuositukset	47

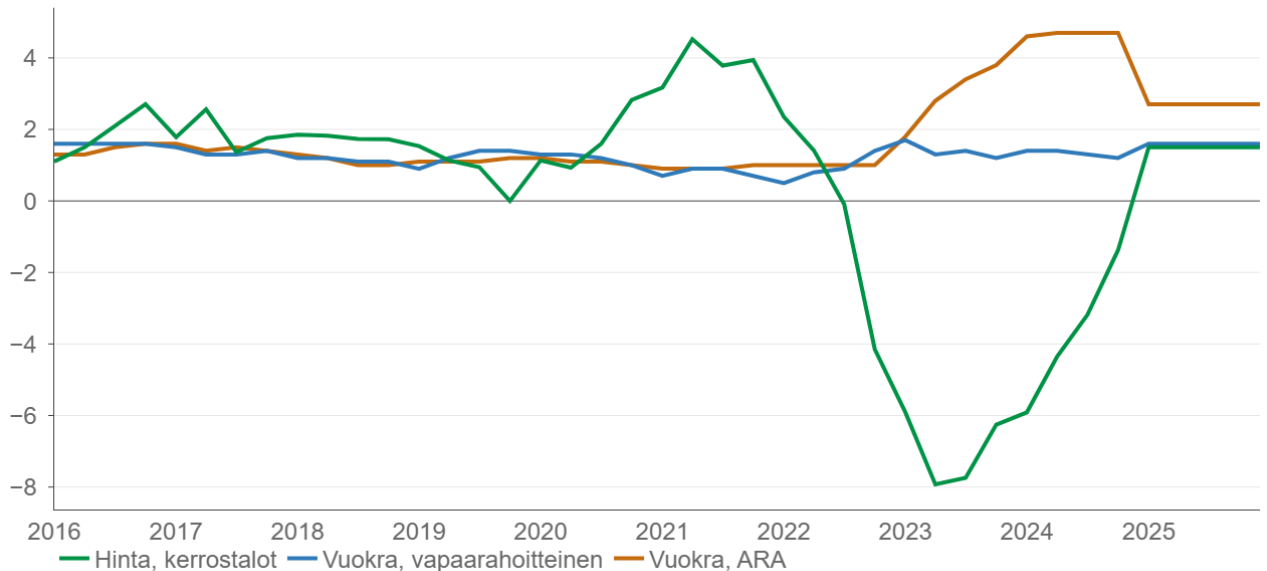
Asuntohintojen nousu käynnistyy varovaisesti ja vuokrien nousu jatkuu keskimäärin ennallaan

Asuntomarkkinoiden alamäki jatkui viime vuonna, mutta hintojen laskuvauhti hiipui edelliseen vuoteen nähden. Viime vuonna vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat Suomessa keskimäärin 3,7 prosenttia. Korkojen lasku kiihtyi vuoden puolenvälin jälkeen, mutta samaan aikaan irtisanomisuutiset ja työttömyys lisääntyivät huomattavasti. Talouden ja työllisyyden epävarmat näkymät ovatkin vielä jarruttaneet kotitalouksien asunnonostoaikeita. Vaikka kotitalouksien reaalitytulot olivat kasvussa viime vuonna, eivät kotitaloudet ole vielä toipuneet taloudellisesti tai henkisesti vuonna 2023 tapahtuneesta ostovoiman voimakkaasta supistumisesta. Asuntomarkkinoiden käänös kasvuun onkin hyvin varovainen. Asuntokaupan määrät alkoivat näyttää hienoisia toipumisen merkkejä viime vuoden loppupuoliskolla. Myös hintakehityksessä pohjat näyttäisivät saavutetun viime vuoden aikana ja joissain kaupunkeissa on ollut havaittavissa varovainen käänne nousuun jo loppuvuodesta.

Vuonna 2025 asuntojen hintojen ennustetaan kääntyvän varovaiseen nousuun. Korkotaso on edelleen laskusuuntainen ja kotitalouksien käytettävissä olevat nimellistulot kehittyvät hyvin, mikä tukee asunnonostopäätöksiä. Mikäli maailmantilanteen yleinen epävarmuus ei riistäydy käsistä, talouskasvun virkoaminen ja työllisyyskehityksen taittuminen kirkastavat kotitalouksien tulevaisuudennäkymiä ja vilkastuttavat asuntokauppaa. Kaupankäynnin vilkastuminen kääntää myös hinnat nousuun. Kuitenkin asuntotarjontaa on edelleen runsaasti, mikä rajoittaa hintojen nousupotentiaalia. Asuntokysynnän vilkastuminen on pääasiassa seurausta kotitalouksien patoutuneiden asunnon hankinta- ja vaihtotarpeiden purkautumisesta. Sijoittajien ei vielä odoteta isoissa määrin palaavan markkinoille. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräisten hintojen ennustetaan nousevan 1,5 prosenttia tänä vuonna.

Asuntojen hinnat ja vuokrat koko maassa

% vuosimuutos, (2025 ennuste)



Kuvio 1. Asuntojen hinta- ja vuokrakehitys sekä ennusteet. Kuviossa on kuvattu vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys, vapaarahoitteisten vuokrien sekä ARA-vuokrien kehitys.

Väestön kasvu kiihdyttää myös vuokra-asuntokysyntää suurissa kaupungeissa tänä vuonna. Kuitenkin vuokra-asuntoja on edelleen runsaasti tarjolla varsinkin pääkaupunkiseudulla, mikä hillitsee vuokrien nousua. Vapaarahoitteiset vuokrat nousevat tänä vuonna 1,6 prosenttia. Korkojen noustua aiempaa huomattavasti korkeammalle tasolle monissa ara-yhtiöissä on edelleen merkittäviä vuokrien nostopaineita, mikä saa ara-vuokrat nousemaan voimakkaammin kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Ara-vuokrat nousevat tänä vuonna keskimäärin 2,7 prosenttia.

Suurimmat riskit asuntomarkkinoilta ja asuntokaupasta ovat hälvenneet, mutta merkittävät positiiviset yllätykset eivät tällä hetkellä näytä todennäköisiltä. Vaikka Suomen Pankin tilastojen mukaan yksityiset asuntosijoittajat ovat jo osoittaneet aktivoitumisen merkkejä, ei korkoympäristö ja vuokra-asuntomarkkinoiden tilanne näytä institutionaalisten asuntosijoittajien näkökulmasta vieläkään riittävän houkuttelevalta. Onkin oletettavaa, että asuntosijoittajien paluu markkinoille tapahtuu hyvin hitaasti. Asuntomarkkinat normalisoituvat vasta, kun kotitalouksien usko tulevaisuuteen vahvistuu. Kansantalouden kasvunäkymiin liittyy monia riskejä ja haasteita, mitkä heijastuvat työllisyys- ja tulokehityksen kautta kotitalouksille. Vähäinen rakentamisen määrä ei vielä

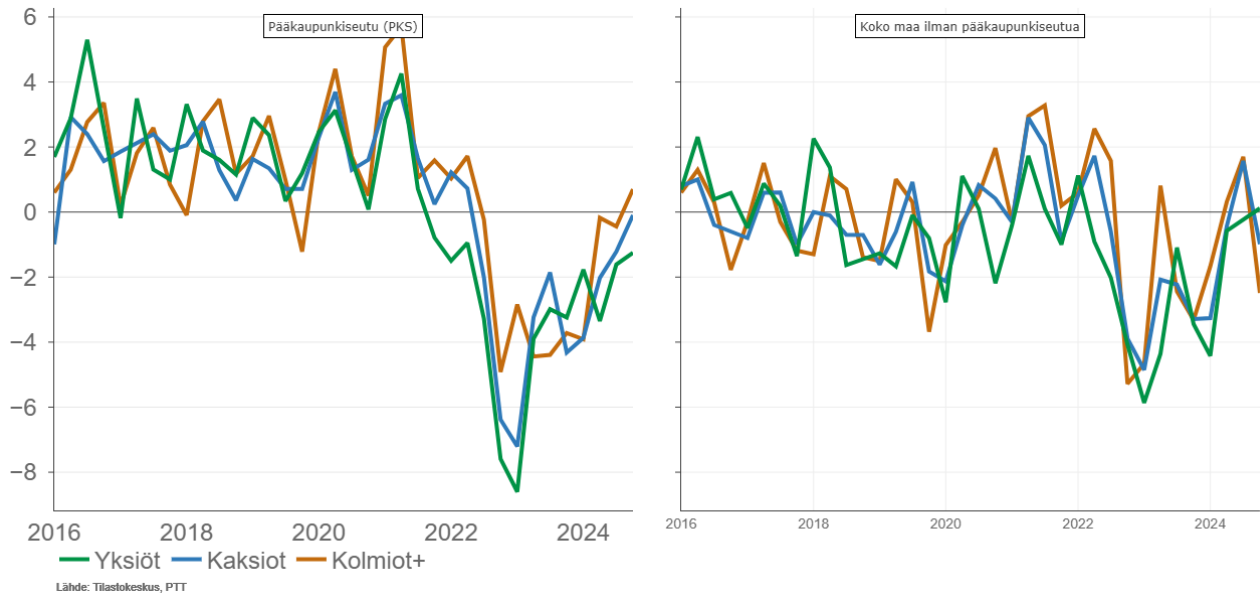
näy asuntohinnoissa, koska kysyntä on ollut niin vaisua. Jos rakentamisessa ei näy piristymisen merkkejä tämän vuoden puoleen väliin mennessä, voi toimiala ajautua yhä syvemmälle ongelmiin. Tämä lykkäisi paluuta normaaleihin asuntotuotannon tasoihin yhä kauemmas tulevaisuuteen. Asuntorakentamisen pitkien viiveiden takia uutta asuntotuotantoa saadaan markkinoille merkittävässä määrin parhaassakin tapauksessa vasta vuoden 2027 aikana. Olemassa olevien valmiiden asuntojen kannan huvetessa markkinoille voi tulla asuntopula, joka saa hinnat reippaampaan kasvuun tulevinä vuosina.

Pääkaupunkiseudulla asuntomarkkinoiden ongelmat olleet suurimmat

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat Suomessa keskimäärin 3,7 prosenttia viime vuonna. Pääkaupunkiseudulla hintakehitys oli edelleen heikompaa kuin muualla Suomessa keskimäärin (Kuvio 2). Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 4,4 prosenttia, kun muualla Suomessa laskua tuli keskimäärin 2,9 prosenttia. Asuntosijoittajien kysynnän heikkous näkyy edelleen yksiöiden hintojen suurempia asuntoja heikompana hintakehityksenä. Pääkaupunkiseudulla yksiöiden hinnat laskivat 4,8 prosenttia, kun muualla Suomessa laskua tuli keskimäärin 3,6 prosenttia. Rivitalojen hinnat laskivat keskimäärin 2,3 prosenttia. Omakotitalojen hinnat laskivat arviolta 5,5 prosenttia.

Kerrostaloasuntojen hinnat

%, indeksin (2015=100) vuosimuutos

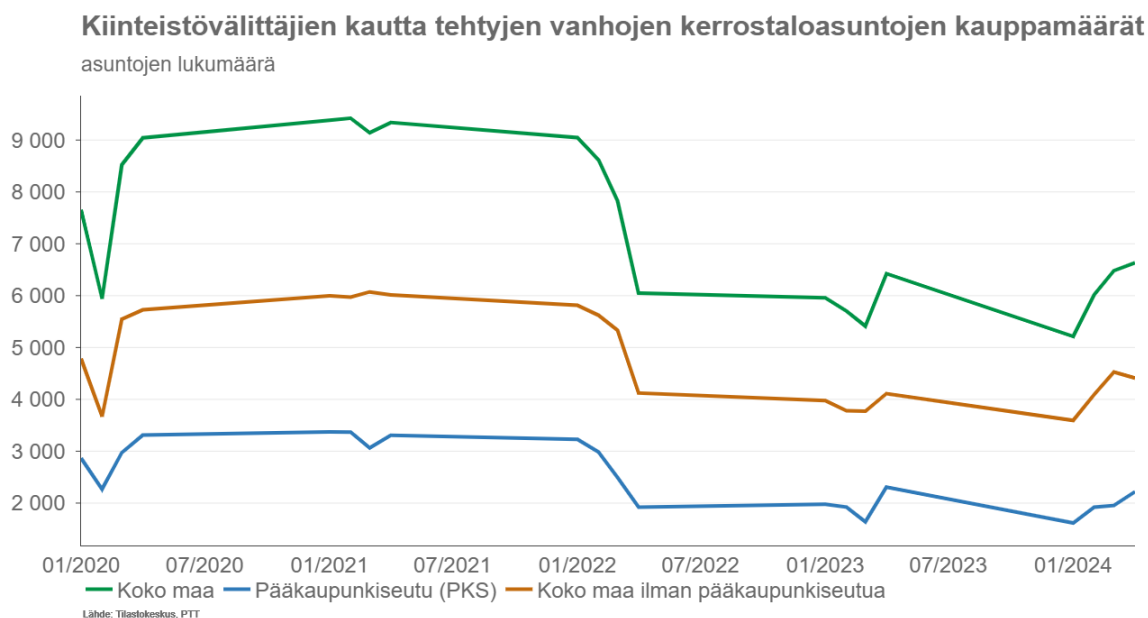


Kuvio 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys asunnon koon mukaan.

Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat viime vuonna keskimäärin 1,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla kehitys oli edelleen heikompaa kuin muualla Suomessa. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteiset vuokrat nousivat 0,5 prosenttia ja muualla Suomessa 1,9 prosenttia. Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen vuokrat nousivat enemmän kuin pienempien asuntojen. Ara-vuokrat kasvoivat 4,7 prosenttia vuonna 2024. Pääkaupunkiseudulla tuettujen vuokrien nousu oli voimakkaampaa kuin muualla Suomessa. Pääkaupunkiseudulla ara-vuokrat kasvoivat 5,5 prosenttia, kun muualla Suomessa tuetut vuokrat kasvoivat keskimäärin 4,1 prosenttia. Ara-vuokrien korotukset olivat lähes samat asunnon koon suhteen.

Uusien kerrostaloasuntojen hinnat laskivat viime vuonna 3,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat keskimäärin 5,6 prosenttia ja muualla Suomessa keskimäärin 0,7 prosenttia. Uusien osakeasuntojen kauppamäärät olivat erittäin matalia viime vuonna. Keskimäärin uusien osakeasuntojen kauppamäärä oli 120 asuntoa kuukaudessa koko maassa, kun vuonna 2022 kauppaa käytiin keskimäärin reilu 200 kertaa kuukaudessa. Vähäisten kauppamäärien ja rakennusyritysten houkuttelukampanjoiden vuoksi Tilastokeskuksen tilastot uusien osakeasuntojen hintakehityksestä eivät pysty kuvaamaan todellista tilannetta riittävän hyvin.

Vanhojen osakeasuntojen kauppa elpyi hieman viime vuonna, vaikka alkuvuosi oli kaupankäynnin kannalta haastava (Kuvio 3). Ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapauden poistuminen aikaisti asuntokauppoja vuoden 2024 alusta vuoden 2023 loppuun, mikä osaltaan heikensi ensimmäisen kvartaalin kauppamääriä. Kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen vanhojen osakeasuntojen kauppojen määrä kasvoi vuonna 2024 3,7 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Kerrostaloasuntojen kauppa kasvoi 3,6 prosenttia ja rivitaloasuntojen 3,9 prosenttia. Alueellinen kehitys oli kuitenkin epätasaista: pääkaupunkiseudulla vanhojen kerrostaloasuntojen kauppamäärät laskivat 1,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne kasvoivat 6,3 prosenttia. Keskimäärin koko maassa tehtiin kuukausittain noin 2 030 vanhojen kerrostaloasuntojen kauppaa.



Kuvio 3. Kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen asuntokauppojen määrät vuosineljänneksittäin 2020–2024.

Korkojen lasku tukee talouskasvua, mutta kasvu on epävakaa pohjalla

Suomen talouskasvu on osoittamassa elpymisen merkkejä, mutta sen taustalla olevat tekijät luovat edelleen epävakautta (Taulukko1). Talouden kehitys nojaa tällä hetkellä erityisesti korkojen laskuun, joka tukee yksityistä kulutusta ja investointeja. Maailmantalouden näkymät ovat kuitenkin edelleen epävarmat. Donald Trumpin paluu Yhdysvaltojen presidentiksi lisää viennin kasvun haasteita, mikä voi rajoittaa talouden toipumista. Suomen talous kasvaa tänä vuonna reilu yhden prosentin.

Kotimarkkinoilla ansiotason suotuisa kehitys on tukenut kotitalouksien kulutuskysyntää. Myös ostovoima kasvaa selvästi, kun kuluttajahintojen nousu pysyy maltillisena. Asuntolainojen korkokustannusten lasku hillitsee inflaatiopaineita, mutta hyödykeverojen nosto vaikuttaa toiseen suuntaan. Toisaalta kuluttajien varovaisuus heijastuu vielä alku vuoden säästämiskäyttäytymiseen ja investointipäätöksiin.

Positiivisena kehityksenä työttömyysasteen ennustetaan kääntyvän laskuun vuoden 2025 ensimmäisellä puoliskolla, mikä kertoo työmarkkinoiden elpymisestä. Työllisyyden paraneminen vahvistaa kotitalouksien taloudellista tilannetta.

Vuoden 2025 inflaationäkymät Suomessa ovat maltilliset. Veronkorotukset, talouden elpyminen ja palkan korotukset aiheuttavat hintapaineita vuonna 2025, mutta kaikki yritykset eivät ole pystyneet siirtämään viime vuoden syyskuussa voimaantullutta arvonlisäveron korotusta kuluttajien maksettavaksi.

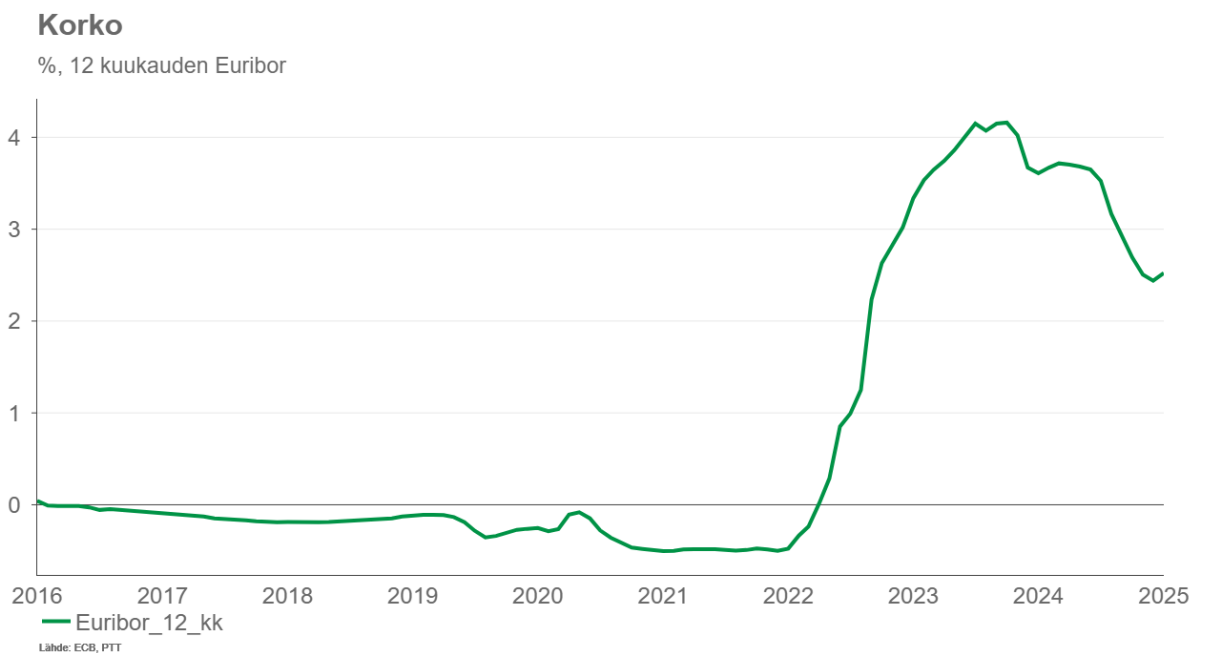
Taulukko 1. Makrotalouden ennusteet.

%	2024	2025e
Käytettävissä olevat nimellistulot	3,5	3,6
12 kk Euribor	3,3	2,0
Inflaatio	1,6	1,5
Työttömyysaste	8,4	8,3

Korkojen lasku jatkuu, mutta maltillisempana

12 kuukauden Euribor laski voimakkaasti viime vuonna (Kuvio 4). Suhdanteen heikkeneminen ja euroalueen inflaation laantuminen ovat puoltaneet EKP:n koronlaskupäätöksiä. Tässä on myös auttanut inflaatio-odotusten pysyminen tavoitellulla tasolla. EKP huolena on ollut euroalueen melko runsaat palkankorotukset, erityisesti palvelusektorilla, jotka ovat pitäneet yllä inflaatiopaineita. Euroalueen heikko talouskasvu ja palkannousupaineiden asteittainen helpottaminen antavat perusteita myös tuleville koron laskuille. Jos euroalueen talouteen ei tule maailmantalouden kehityksestä johtuvia negatiivisia shokkeja, ohjauskorkojen laskutahti hidastuu vuoden aikana.

Vuonna 2025 12 kuukauden Euriborin ennakoidaan olevan keskimäärin 2 prosenttia. Euriborin lasku elvyttää asuntomarkkinoita ja kotitalouksien kulutusta. Suomessa yli puolella asuntokunnista on jonkinlaista velkaa. Korkojen lasku näkyy jo konkreettisesti kotitalouksien lainanhoitomenoissa – tammiukuussa 12 kuukauden Euribor tarkistui keskimäärin 1,1 prosenttiyksikköä alaspäin.



Kuvio 4. Asuntolainojen tyypillisimmän koron 12 kuukauden euriborin kehitys vuosina 2000–2024.

Kotitalouksien tilanne kohenee

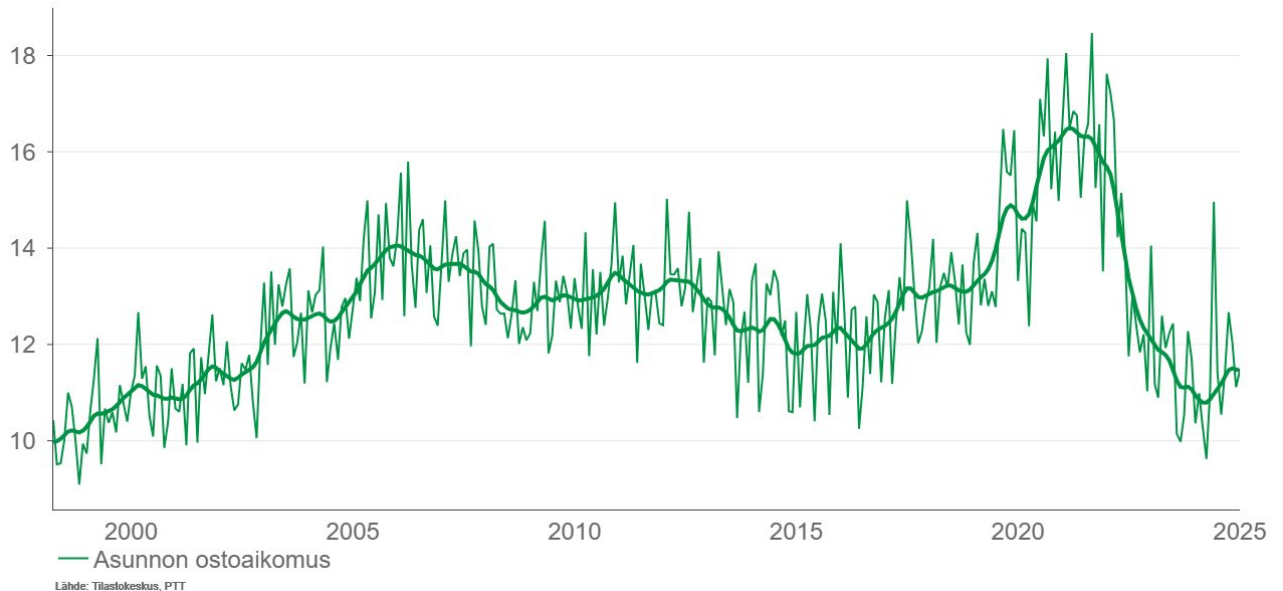
Palkankorotukset ylläpitävät kotitalouksien ansiotason vahvaa kasvua. Tänä vuonna ansiotaso nousee 3,8 prosenttia. Maltillisena pysyvä inflaatio parantaa palkansaajien ostovoimaa tänä vuonna. Vaikka kotitalouksien ostovoima onkin kasvussa, on se vielä huomattavasti matalammalla tasolla kuin ennen inflaation voimakasta nousua. Ostovoiman palautuminen Ukrainan sodan ja energiakriisin aiheuttamaa inflaation voimakasta nousua edeltäneelle tasolle vie useita vuosia. Hintatason pysyvästi korkeampi taso rajoittaa vielä kotitalouksien kulutusmahdollisuuksia.

Työmarkkinat kehittyivät heikosti viime vuonna, kun työttömien määrä kasvoi ja työllisten määrä väheni. Työllisyys on laskenut erityisesti rakentamisen, teollisuuden, ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan sekä hallinto- ja tukipalvelujen aloilla. Toisaalta rakenteellinen työvoimapula on tukenut työvoiman kysyntää tietyillä aloilla, kuten sosiaali- ja terveydenhuollossa sekä informaatio- ja viestintäsektorilla, joissa työllisyys on kasvanut. Työmarkkinoiden kehityksen ennustetaan kääntyvän vuoden ensimmäisen puoliskon aikana. Työttömyysaste laskee vuonna 2025 8,4 prosenttiin ja työllisyysaste nousee 72,1 prosenttiin.

Kotitalouksien asunnonostohalukkuus on alkanut elpyä pohjalukemista, mutta kasvu etenee varovaisesti (Kuvio 5). Kulutuksessa ja lainanotossa näkyy edelleen varovaisuus, sillä kotitaloudet kokevat taloustilanteensa epävarmaksi. Erityisesti työttömyysepävarmuus on pysynyt korkealla, mikä heijastuu varovaiseen talouskäyttäytymiseen. Lisäksi kotitalouksien kokemus kuluttajahintojen noususta on selvästi korkeampi kuin tilastojen ja asiantuntijaennusteiden osoittama inflaatiovauhti, mikä lisää epävarmuutta ja hidastaa kulutuksen elpymistä. Korkojen laskun jatkuminen ja työllisyystilanteen kohentuminen vahvistavat kotitalouksien tulevaisuuden näkymää, mikä lisää kulutusta ja lainanottoa.

Asunnon ostoaikomus 12 kuukauden sisällä

% kuluttajista



Kuvio 5. Kuluttajien asunnonostoaikomukset.

Suomen Pankin tilastojen mukaan kotitalouksien asuntolainojen nostot kasvoivat selvästi viime vuoden viimeisellä neljänneksellä. Kuitenkin joulukuussa uusia asuntolainoja nostettiin 15 prosenttia vähemmän kuin edellisvuoden vastaavana ajankohtana. Viime vuoden heikomman kehityksen taustalla on ensiasunnon ostoon liittyvän varainsiirtoveron poisto, joka vauhditti lainanottoa vuoden 2023 lopulla, mutta vaikutti heikentävästi vuoden 2024 alun kehitykseen. Kokonaisuudessaan uusia asuntolainoja nostettiin viime vuonna euromääräisesti reilu 3 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin.

Vuonna 2023 asuntolainojen nostojen vähenemisen myötä kotitalouksien velkaantuneisuus kääntyi laskuun. Kotitaloudet ovat myös pystyneet hillitsemään velkaantuneisuuteen liittyviä riskejään korkosuojausten, säästöjen ja lainanhoitajien avulla. Suomen Pankin näkemyksen mukaan kotitalouksien velkaantumiseen liittyvät riskit ovatkin hieman lievittyneet ja velanhoitokyky on säilynyt pääosin riittävänä. Asuntorahoituksen suorat luottoriskit ovat kasvaneet hieman, mutta pysyneet keskimäärin vähäisinä. Hoitamattomien asuntolainojen osuus on pienempi kuin pandemian aikana, ja pankkien kotitalouksien lainoitukseen liittyvät luottotappiot ovat pysyneet pieninä.

Hoitamattomien taloyhtiölainojen osuus on pysynyt koholla, mutta hoitamattomat lainat ovat olleet pääosin muiden kiinteistöjä omistavien sektoreiden kuin kotitalouksien omistamien taloyhtiöiden lainoja. (Suomen Pankki, 2024.)

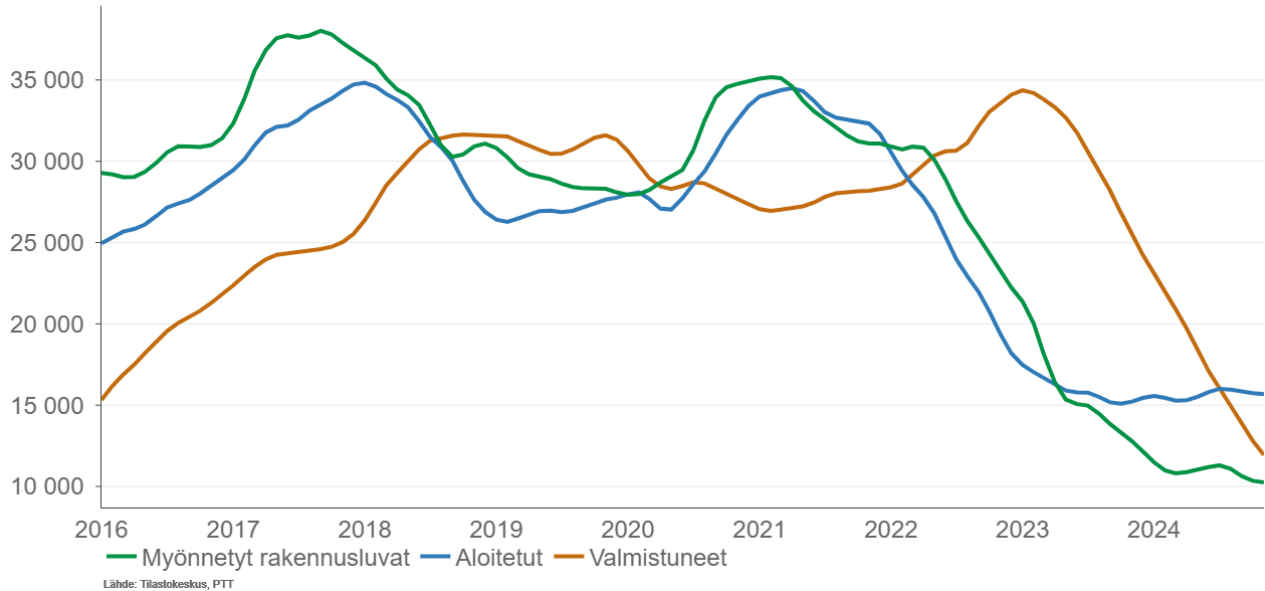
Valmistuvien kerrostaloasuntojen määrä jää edelleen pieneksi

Asuntorakentaminen pysyi poikkeuksellisen heikkona viime vuoden ajan (Kuvio 6). Vuonna 2024 aloitettiin arviolta 15 000 kerrostaloasunnon rakentaminen, joista valtaosa oli tuettua asuntotuotantoa. Asuntoaloitukset pysyivät lähes samalla tasolla kuin edellisvuonna. Rakennuslupien määrän väheneminen jatkui yhä. Uusia asuntoja valmistui noin 15 500 kappaletta, mikä oli lähes puolet vähemmän kuin edellisvuonna. Vuodelle 2025 kerrostalojen aloitusmäärien arvioidaan pysyvän samalla tasolla kuin tänä vuonna, mutta valmistuvien asuntojen määrä jäänee vajaaseen 15 000 kappaleeseen. Näin ollen asuntotarjonta jatkaa hienoista supistumistaan.

Vaikka rakennuslupien määrän laskuvauhti on hidastunut, merkkejä kasvusta ei vielä ole havaittavissa. Erityisesti vähäinen uudisasuntokysyntä on heikentänyt rakennuttajien luottamusta markkinoiden elpymiseen. Rakentamisen ennakoituaan kääntyvän varovaiseen kasvuun vuoden 2025 puolivälissä, mutta kasvu tulee olemaan aluksi maltillista.

Kerrostaloasuntojen luvat, aloitukset, valmistuneet

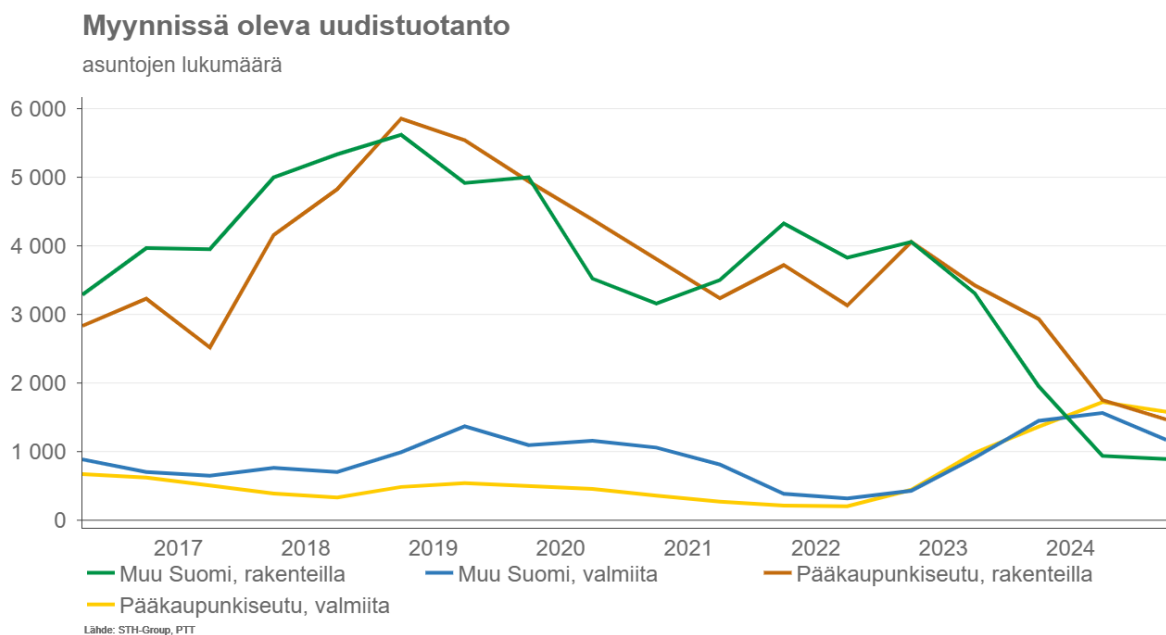
Trendi, asuntojen lukumäärä vuodessa



Kuvio 6. Kerrostaloasuntojen rakentaminen.

Nykyinen rakennustahti on huomattavan matala verrattuna VTT:n arvioimaan perusskenaarion asuntotuotantotarpeeseen, joka on 30 000 asuntoa vuodessa. Vuosikymmenen alkupuolella asuntotuotanto on ylittänyt tämän tason, mutta kysynnän häiriöiden vuoksi osa uusista asunnoista on jäänyt myymättä, mikä on lisännyt vapaana olevaa asuntotarjontaa. Vaikka myynnissä olevan uudistuotannon määrä on vähentynyt pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa, lasku johtuu ennen kaikkea rakennushankkeiden vähentymisestä (Kuvio 7).

Asuntomarkkinoiden hitaasta elpymisestä ja sijoittajakysynnän heikosta kehityksestä johtuen ylitarjonnan purkautuminen vie aikaa. Suurten kaupunkien väestönkasvun ennustetaan kuitenkin kiihtyvän lähivuosina, mikä kasvattaa asuntokysynnän paineita. Mikäli asuntotarjonta ei käänny kasvuun, on mahdollista, että lähivuosina suuret kaupungit kärsivät asuntopulasta.



Kuvio 7. Myytävänä olevan uudistuotannon määrä pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa.

Pitkittyessään rakennusteollisuuden ongelmat voivat heikentää käännettä kasvuun

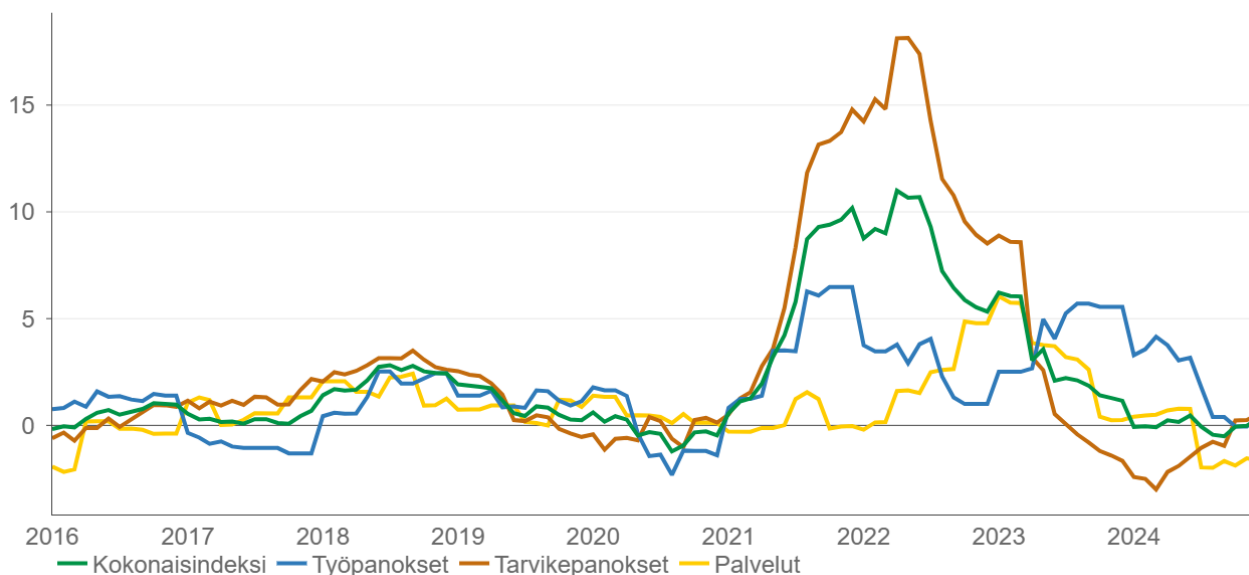
Rakennusalalla on yhä merkittäviä haasteita, sillä korjausrakentaminenkaan ei ole kääntynyt kasvuun. Vuonna 2024 useat rakennusyhtiöt ilmoittivat uusista konkurseista, mutta konkurssien määrä ei enää kasvanut yhtä voimakkaasti kuin aiemmin. Vuonna 2024 rakennusalalla käynnistettiin lähes 750 konkurssi-menettelyä, mikä on noin 30 vähemmän kuin edellisvuonna. Henkilötyövuosien osalta lasku on ollut hieman suurempi. Rakennusalan työllisten määrä laski viime vuonna 4,7 prosenttia.

Rakennusalan haastava tilanne saattaa myös heikentää alan vetovoimaa ulkomaisten työntekijöiden keskuudessa, mikä lisää riskiä heidän siirtymisestään pois Suomen työmarkkinoilta. Tämä voi aiheuttaa merkittäviä ongelmia tulevaisuudessa, sillä kääntein koittaessa osaavan työvoiman puute voi rajoittaa tuotannon kasvua ja hankaloittaa alan elpymistä. Mikäli Venäjän hyökkäyssota loppuu ja Ukrainan jälleenrakentaminen alkaa, kilpailu eurooppalaisista rakentajista kiristyy entisestään.

Viimeisen vuoden aikana rakennusalan kustannuspaineet ovat merkittävästi helpottuneet, erityisesti materiaalikustannusten laskun myötä (Kuvio 8). Tämä tarjoaa helpotusta rakentamisen kokonaishintoihin, mutta työvoimakustannusten ja palveluiden hintojen nousu ylläpitää kustannustasoa. Vaikka rakennuskustannusten nousu on hiipunut merkittävästi, ovat rakentamisen hin-

Rakennuskustannukset

%-muutos vuoden takaa, rakennuskustannusindeksi



nat edelleen huomattavasti korkeammalla tasolla kuin vuonna 2020. Tämä on suuri haaste rakennusyrityksille.

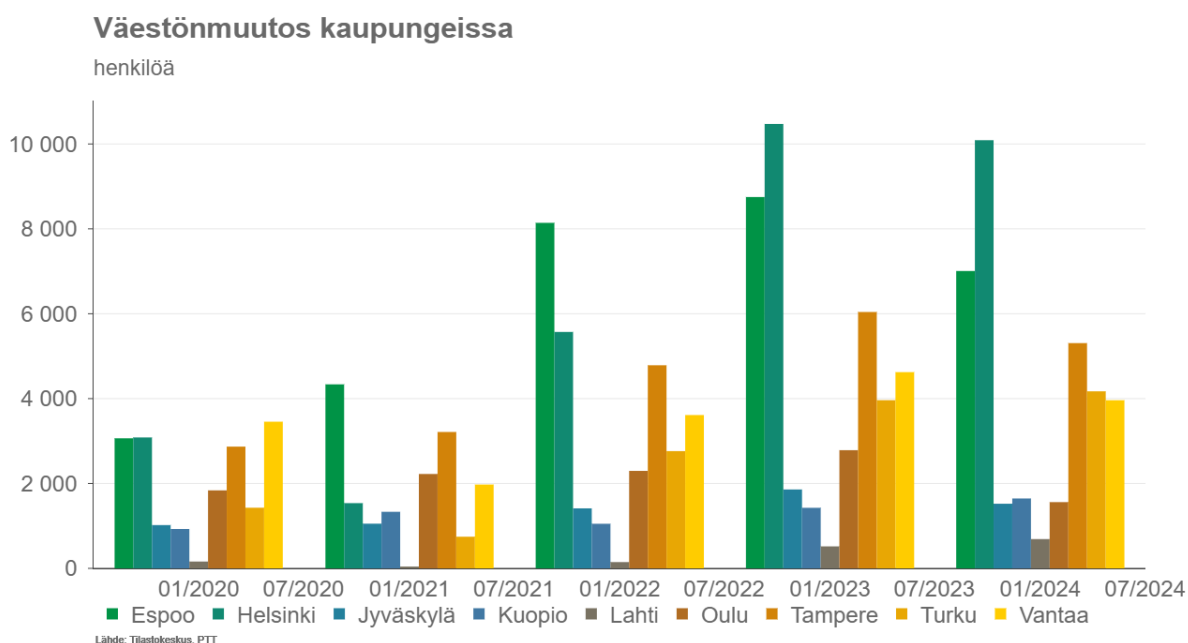
Kuvio 8. Rakennuskustannusten kehitys.

Väestön kasvu edelleen voimakasta suurimmissa kaupungeissa

Väestön kasvu hiipui hieman vuonna 2024 kaikista suurimmissa kaupungeissa (Kuvio 9). Turussa, Kuopiossa ja Lahdessa väestön kasvu hieman kiihtyi edellisestä vuodesta. Väestön kasvu tuli ennustekaupungeissa edelleen pääasiassa maahanmuutosta, vaikka kokonaisuudessa maahanmuutto hieman laski edellisestä vuodesta. Helsingissä, Espoossa, Tampereella ja Turussa väestö kasvoi myös kuntien välisen nettomuuton myötä. Helsingissä

kuntien välinen nettomuutto oli suurinta, lähes 2 200 henkilöä, ja Tampereella toiseksi suurinta, reilu 2 700 henkilöä. Vantaalla kuntien välinen nettomuutto oli reilu 400 henkilöä negatiivinen.

Helsingissä väestön määrä kasvoi 10 000 henkilöllä, Espoossa 7 000 henkilöllä ja Vantaalla 4 000 henkilöllä. Turussa väestö kasvoi reilulla 4 000 henkilöllä ja kasvu kiihtyi edelliseen vuoteen nähden. Tampereelle puolestaan väestön kasvu laantui 5 300 henkilöön. Oulussa väestön kasvu lähes puolittui vajaaseen 1 600 henkilöön. Lahdessa väestö kasvoi vajaalla 700 henkilöllä ja Kuopiossa reilulla 1 600 henkilöllä. Jyväskylässä väestön kasvu laantui reiluun 1 500 henkilöön.



Kuvio 9. Väestömuutokset kaupungeissa 2018–2023. Vuoden 2023 luku on ennakkotieto. Lähde: Tilastokeskus.

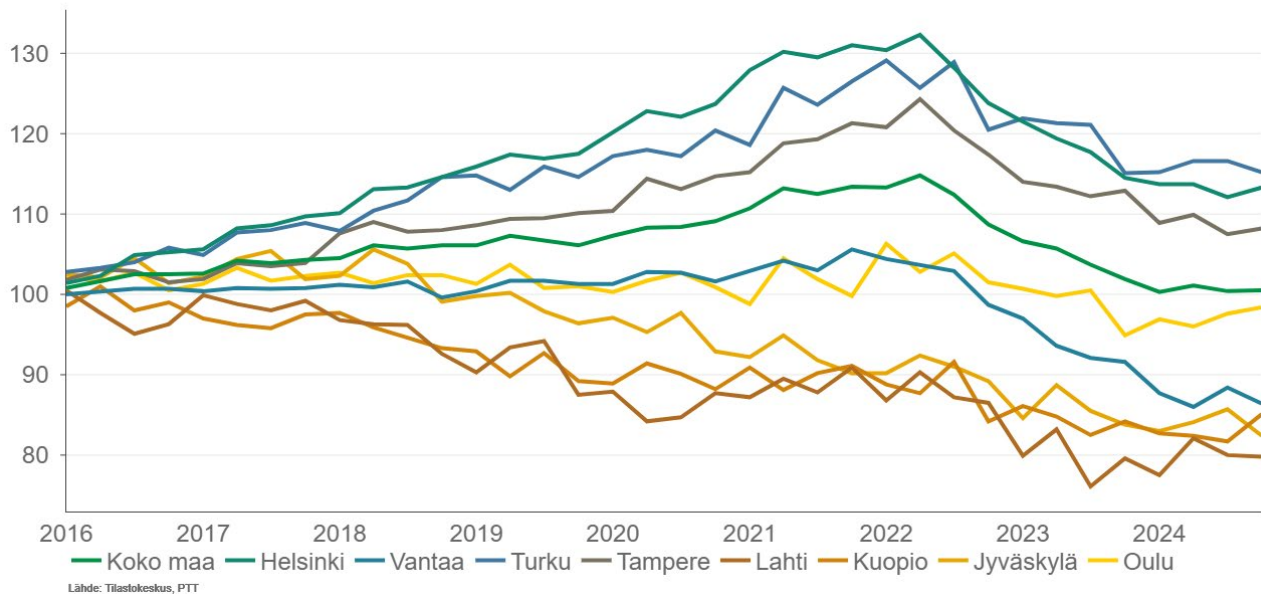
Kotitalouksien epävarmuus hälvenee ja hinnat kääntyvät varovaiseen nousuun

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen lasku jatkui vielä viime vuonna useissa Suomen kaupungeissa (Kuvio 10). Pääkaupunkiseudulla hintojen lasku oli edelleen huomattavan voimakasta. Tampereellakin hinnat laskivat keskiarvoa enemmän. Turussa, Jyväskylässä, Oulussa ja Kuopiossa hintojen lasku oli

vaisumpaa kuin maassa keskimäärin. Lahdessa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat jopa kasvoivat viime vuonna toisen kvartaalin kasvun siivittämänä.

Kerrostaloasuntojen hinnat suurissa kaupungeissa

Indeksi, 2015=100



Kuvio 10. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys suurimmissa kaupungeissa vuosina 2015–2024.

Alueellisten asuntohintojen kehitykseen vaikuttavat tyypillisesti eniten käytettävissä olevien nimellisten rahatulojen kehitys sekä korkotason muutokset. Nämä tekijät tukevat vahvasti asuntomarkkinoiden kehitystä, mutta kotitalouksien epävarmuudet rajoittavat vielä asuntokaupan palautumista. Toisaalta asuntotarjonta on vielä runsasta ja asuntosijoittajien palaaminen markkinoille on vaisua, mikä hillitsee hinnan nousupaineita. Valmistuvien kerrostaloasuntojen määrän lasku alkaa vähitellen rajoittaa asuntotarjontaa. Vanhojen kerrostaloasuntojen alueellisen hintakehityksen ennustetaan kääntyvän varovaiseen nousuun tämän vuoden aikana, hinnat nousevat keskimäärin 1,5 prosenttia (Taulukko 2).

Taulukko 2. Alueelliset vanhojen kerrostaloasuntojen hintaennusteet vuodelle 2025.

	2024, %	2025e, %
Koko maa	-3,7	1,5
Helsinki	-4,3	1,5
Espoo-Kauniainen	-3,6	2,7
Vantaa	-6,9	0,4
Turku	-3,3	1,4
Tampere	-4,0	1,0
Lahti	0,3	0,8
Kuopio	-1,7	1,9
Jyväskylä	-2,2	0,2
Oulu	-1,8	2,6

Pääkaupunkiseudulla vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys vaihtelee paljon kunnittain. Helsinki kasvaa muun maan tahtia, kun asuntokysyntä kasvaa. Ylitarjontaa asunnoista on vielä jonkin verran, mutta se vähenee kuitenkin vuoden aikana. Vantaalla hintojen nousu jää vielä hyvin vaisuksi, koska omistusasuntokysyntä on heikkoa. Espoossa puolestaan hinnat kasvavat reippaasti asuntokysynnän kasvaessa. Espoossa hintojen kehitys on ollut kasvavalla trendillä jo viime vuonna. Espoossa asuntosijoittajilla on pienempi rooli kuin Helsingissä, mikä tukee asuntomarkkinoiden palautumista.

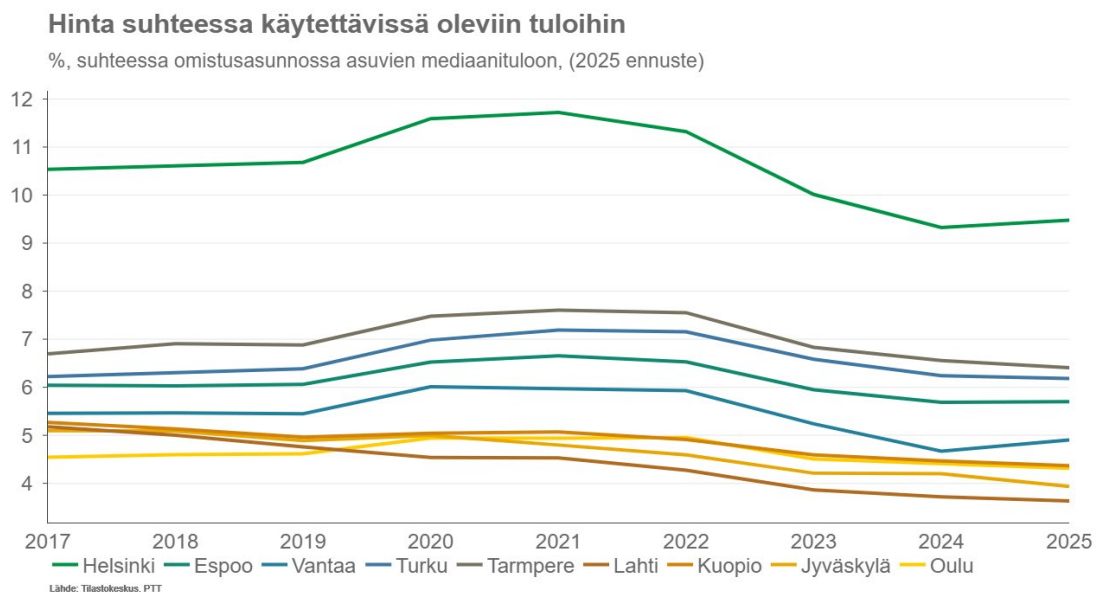
Turussa ja Tampereella vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat eivät ole laskeneet vuoden 2022 huipuistaan yhtä paljon kuin muualla Suomessa. Turussa hintakehitys näyttäisi tasaantuneen viime vuoden aikana, kun taas Tampereella hintojen laskeva trendi jatkui viime vuonna. Turussa työttömien työnhakijoiden työvoimaosuuden kasvu on ollut koko maan keskiarvoa vaimeampaa. Tampereella puolestaan työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta on kasvanut selvästi enemmän kuin maassa keskimäärin.

Oulussa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat lähtivät toipumaan jo viime vuoden aikana. Loppuvuodesta kehitys oli jo varsin vahvaa. Valmistuvien kerrostaloasuntojen määrä on Oulussa laskenut lähelle 30 vuoden periodin al-

impia tasoja. Vähenevä tarjonta tukee asuntojen hintakehitystä. Myös Kuopiossa valmistuvien asuntojen määrä on laskenut lähelle pohjalukemia, mikä tukee yhdessä väestön kasvun kanssa alueen asuntohintojen kehitystä.

Jyväskylässä ja Lahdessa vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys jää keskimääräistä vaisummaksi, heikon kysynnän ja runsaan asuntotarjonnan vuoksi.

Kuvio 11 osoittaa, että asuntohintojen kehitys on noudatellut melko yhdenmukaisesti omistusasunnossa asuvien kotitalouksien käytettävissä olevien nimellisten mediaanitulojen kehitystä. Korona-aikana hintasuhde kääntyi kasvuun, kun asuntojen hinnat kasvoivat nopeammin kuin kotitalouksien tulot. Kahden edellisen vuoden aikana hintasuhde on puolestaan laskenut, kun asuntojen hinnat ovat laskeneet, mutta kotitalouksien nimellistulot ovat kasvaneet. Tämän vuoden ennusteiden mukaan hintasuhteessa ei tapahdu merkittäviä muutoksia. Esimerkiksi Helsingissä asunnon neliöhinta on hieman vajaa 10 prosenttia kotitalouden käytettävissä olevista mediaanituloista. Vuosina 2022–2025 hintasuhde on laskenut ennustekaupungeissa keskimäärin 14,3 prosenttia.



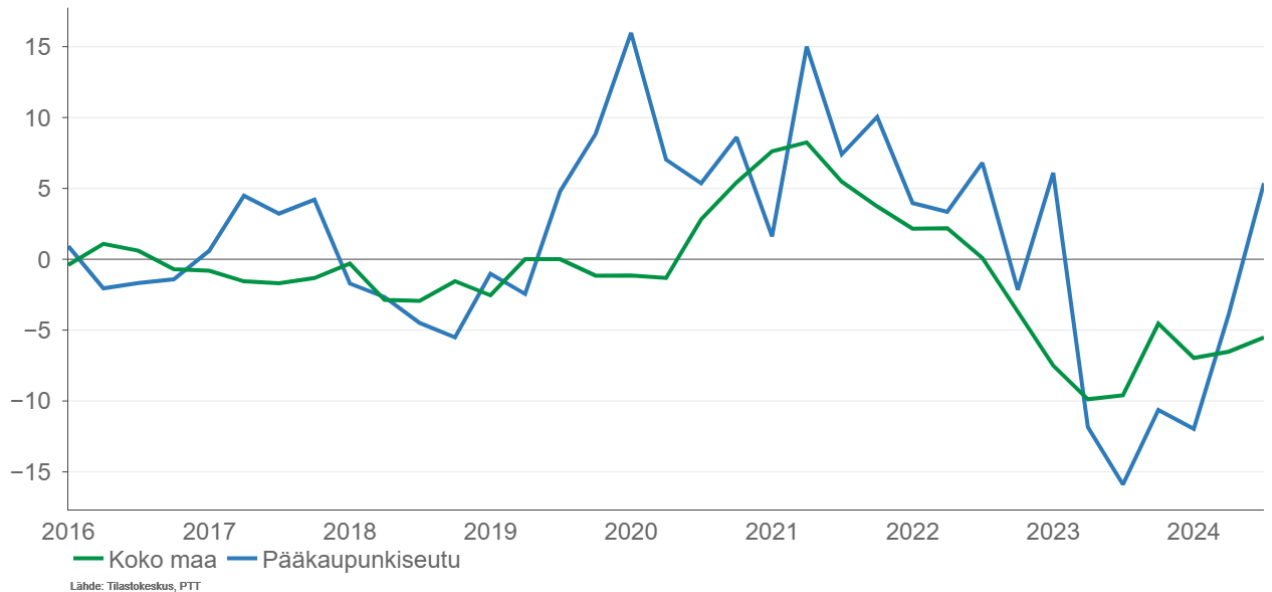
Kuvio 11. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnan suhde omistusasunnossa asuvien kotitalouksien käytettävissä olevaan mediaanituloon suurimmissa kaupungeissa. Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot on ennustettu vuosille 2024 ja 2025. Tuloennuste on sama kaikille kaupungeille.

Omakotitalojen hintakehitys vaihtelee paljon alueittain

Vanhojen omakotitalojen hinnat jatkoivat laskuaan viime vuonna, vaikkakin laskuvauhti hieman hiipui (Kuvio 12). Koko maan tasolla hinnat laskivat arviolta 5,5 prosenttia vuoden aikana. Pääkaupunkiseudulla, muissa suurissa kaupungeissa ja kehyskunnissa vanhojen omakotitalojen hinnat kääntyivät vuoden kolmannella neljänneksellä kasvuun verrattuna edelliseen neljännekseen. Pääkaupunkiseudulla hinnat kasvoivat jopa reilu viisi prosenttia. Kehyskunnissa vanhojen omakotitalojen hintakehitys on ollut vakaampaa, ja hintojen kehitys asettuu vuositasolla lähelle nollaa. Sen sijaan pienemmissä kunnissa hintojen lasku on ollut selvästi voimakkaampaa. Alueellisesti heikointa kehitys oli Pohjois-Suomessa, missä vanhojen omakotitalojen hinnat ovat laskeneet eniten.

Omakotiasuntojen hinnat

%, indeksin (2015=100) vuosimuutos



Kuvio 12. Omakotitalojen hintojen kehitys 2016–2024Q3.

Vuokra-asuntokysyntä kasvaa kaupunkien väestön kasvaessa

Vapaarahoitteisten vuokrien nousu on keskimäärin ollut maltillista. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu on ollut selvästi vaisumpaa kuin muualla Suomessa. Pääkaupunkiseudun runsas asuntotarjonta on hillinnyt vuokrien nousupaineita. Muualla Suomessa tarjontaa on ollut vähemmän, mikä on antanut vuokranantajille mahdollisuuksia korottaa vuokria. Eniten vuokrat ovat nousseet kolmioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa. Tänä vuonna vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa kaupunkien väestönkasvun myötä. Vuokra-asuntojen ylitarjonta vähenee, kun uusia asuntoja ei enää valmistu yhtä paljon kuin aiempina vuosina.

Vuokrasopimuksissa korotukset sidotaan usein elinkustannusindeksiin, joten elinkustannusten kehitys antaa suuntaa vapaarahoitteisten vanhojen vuokrasopimusten korotuspaineista. Viime vuonna elinkustannusindeksi kasvoi 1,6 prosenttia. Kahtena aiempina vuonna elinkustannusindeksin nousu oli huomattavasti voimakkaampaa, mutta runsaan vuokra-asuntotarjonnan vuoksi vuokranantajat eivät uskaltaneet korottaa vuokria. Vuokranantajilla voi olla tavoitteita siirtää aiempina vuosina kohonneita kustannuksia vuokriin, mutta tarjonnan ollessa edelleen verrattain runsasta, on korotusvara vielä rajallinen.

Sen sijaan uusien vuokrasopimusten vuokrataso määräytyy markkinoilla kysynnän ja tarjonnan mukaan. Näin ollen vuokramarkkinoiden kireys näkyy erityisesti uusien sopimusten hinnoissa. Kaupunkialueiden väestön kasvu, varsinkin jos se tapahtuu maahanmuuton kautta, ja kotitalouksien epävarmuus lisäävät vuokra-asuntojen kysyntää. Kuitenkin vuokra-asuntojen runsas tarjonta hillitsee vuokrien nousupaineita. Tilastokeskuksen Oikotieltä keräämien vuokrailmoitusten määrä ei ole enää viime vuonna kasvanut, mutta merkittävää käännettä laskuun ei myöskään ole tapahtunut.

Keskimäärin vuokrien kasvu kiihtyy tänä vuonna 1,6 prosenttiin koko maassa. Kaupungeittain kehityksessä on jonkin verran eroja (Taulukko 3).

Taulukko 3. Vapaarahoitteisten vuokrasopimusten alueellinen ennuste vuodelle 2025.

	2024, %	2025e, %
Koko maa	1,3	1,6
Helsinki	0,5	1,3
Espoo-Kauniainen	0,5	1,3
Vantaa	0,2	0,6
Turku	2,3	2,4
Tampere	2,5	2,5
Lahti	1,3	1,0
Kuopio	2,0	2,0
Jyväskylä	1,8	1,9
Oulu	2,7	2,4

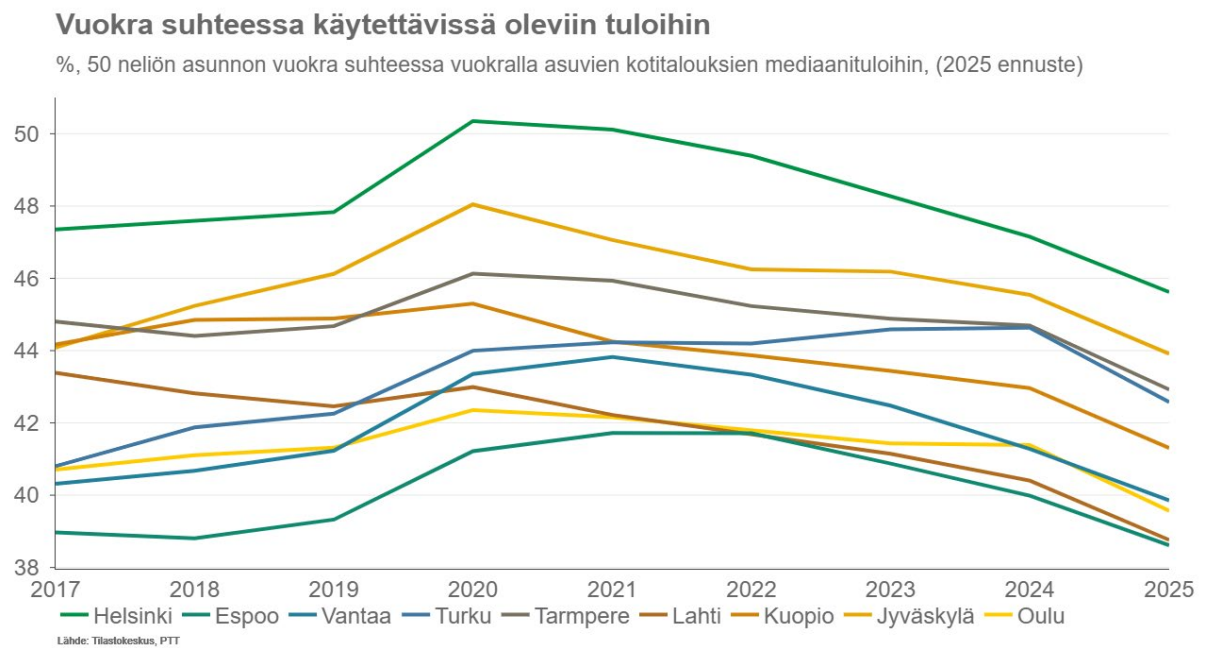
Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu kiihtyy lisääntyvän asuntokysynnän seurauksena. Alueen väestö kasvaa edelleen, ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen liikatarjonta alkaa sulaa, mikä saa vuokrat kasvavamaan edellisvuotta reippaammin. Helsingissä ja Espoossa vuokrien nousu kiihtyy selvästi viime vuodesta. Vantaalla vapaarahoitteisten vuokrien nousu on edelleen muuta pääkaupunkiseutua maltillisempaa.

Turussa ja Tampereella vuokrat jatkavat nousuaan suunnilleen viime vuoden vauhdilla. Molemmissa kaupungeissa väestön kasvu tukee vuokramarkkinoiden kehitystä, mutta erityisesti Tampereella vapaiden vuokra-asuntojen määrä on jo rajallinen, mikä pitää vuokrien nousua yllä.

Lahdessa ja Oulussa vuokrien nousu on hieman tasaantunut edellisvuoteen verrattuna. Näissä kaupungeissa tarjonnan ja kysynnän suhde on tasapainoisempi, mikä hillitsee hintojen nousupaineita. Kuopiossa ja Jyväskylässä vuokrien kehitys noudattaa edelleen viime vuoden linjaa.

Kuvio 13 osoittaa, että vuokralla asuvien kotitalouksien maksamien vuokrien suhde heidän käytettävissä oleviin tuloihinsa kääntyi laskuun vuonna 2020. Suhdeluku laskee edelleen tänä vuonna, kun kotitalouksien tulot kasvavat enemmän kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Helsingissä vuokrien suhde tuloihin on

odotetusti suurin, mutta ehkä hieman yllättävästi Espoossa suhde on pienin. 50-neliöisen asunnon vuokra suhteessa vuokralla asuvien kotitalouksien käytettävissä oleviin mediaanituloihin on Helsingissä tänä vuonna 46 prosenttia ja Espoossa 40 prosenttia. Keskimäärin tulojen suhde vuokraan on laskenut 7,5 prosenttia vuosina 2020–2025.



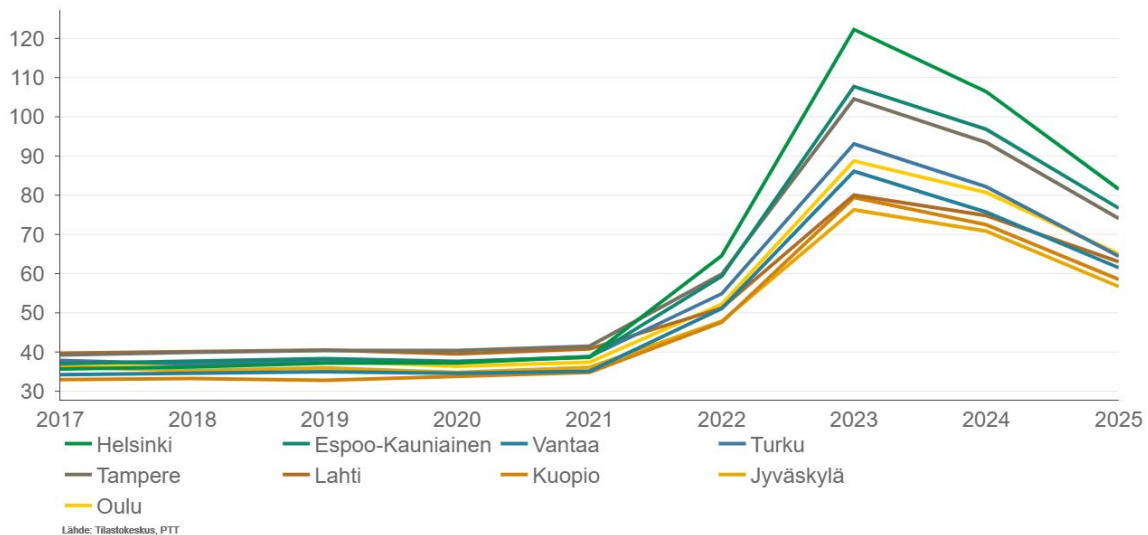
Kuvio 13. Vanhan kerrostaloasunnon neliövuokran suhde vuokralla asuvien kotitalouksien käytettävissä oleviin mediaanituloihin suurimmissa kaupungeissa. Vertailu asuntona on käytetty 50 neliöstä kerrostaloasuntoa. Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot on ennustettu vuosille 2024 ja 2025. Tuloenuste on sama kaikille kaupungeille.

Omistusasuminen jälleen edullisempaa kuin vuokralla asuminen

Korkojen nousun myötä omistusasumisen hinta suhteessa vuokraan kasvoi voimakkaasti vuosina 2022 ja 2023 (Kuvio 14). Joissain kaupungeissa omistusasuminen oli jopa kalliimpaa kuin vuokralla asuminen. Viime vuonna korkojen kääntyessä laskuun myös omistusasumisen hinta suhteessa vuokraan kääntyi laskuun. Tänä vuonna omistusasumisen edullisuus suhteessa vuokraan kasvaa edelleen.

Omistusasumisen hinta suhteessa vuokraan

%, suhteessa 50 neliöisen asunnon vuokraan, (2025 ennuste)



Kuvio 14. Omistusasumisen hinta suhteessa vuokraan. Omistusasumisen kustannukset on laskettu pääomakustannuksina, jotka on määritelty verovähennyksillä korjattuina (ennen vuotta 2023) korkokustannuksina asuntoneliötä kohti, mihin on lisätty asunnon hoitokulut (yhtiövastike). Vuokra-asumisen kustannuksina on käytetty vapaarahoitteisen kerrostaloasunnon neliövuokraa.

Ara-vuokrien korotukset edelleen suuret

Ara-tuotanto pysyi viime vuonna lähes edellisen vuoden tasolla 8 400 asunnossa. Eniten kasvua oli lyhyen kirkotuen vuokra-asunnoissa ja asumisoikeusasunnoissa. Vuokra-asuntojen tuotanto oli reilu 5 800. Tuotannon maantieteellisessä sijainnissa oli suuria eroja verrattuna edelliseen vuoteen. Tuotanto väheni pääkaupunkiseudulla, mutta tuplaantui Tampereen MAL-kunnissa. Pääkaupunkiseudun lisäksi valtion tukema tuotanto laski viime vuonna Turun, Oulun ja Kuopion MAL-kunnissa. Kasvua oli Tampereen lisäksi Jyväskylän ja Lahden MAL-kunnissa. Valtion tukeman uudistuotannon osuus oli viime vuonna lähes 50 prosenttia kaikesta asunto rakentamisesta.

Ara-asuntojen vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti kullakin taloyhtiöllä erikseen. Tasauserjestelmän ansiosta saman vuokrataloyhteisön omistamien rakennusten ja asuntojen vuokria voidaan kuitenkin tasata tietyin ehdoin eri taloyhtiöiden välillä. Omakustannusvuokriin

vaikuttavat ensisijaisesti rakennusten ylläpidosta aiheutuvat kulut sekä korkokustannukset. Näin ollen ara-vuokrien kehitystä voidaan arvioida edellisen vuoden kiinteistön ylläpitokustannusten perusteella. Vuonna 2024 asuinkerrostalojen ylläpitokustannukset nousivat 1,6 prosenttia.

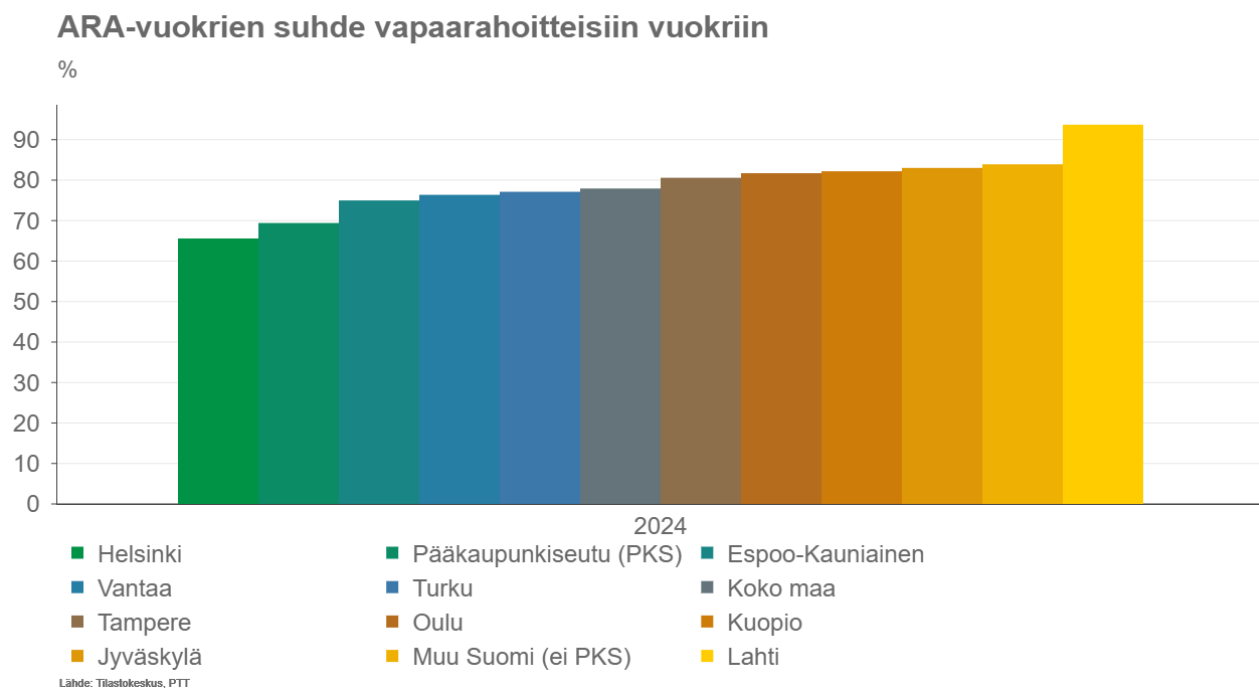
Ara-yhtiöt tyypillisesti ilmoittavat seuraavan vuoden vuokran korotuksistaan edellisen vuoden loppupuoliskolla. Nämä vuokrat antavat suuntaa kunkin kaupungin ara-vuokrien kehityksestä. Ennusteiden perusteella ara-vuokrien korotukset ovat myös tänä vuonna suurempia kuin vapaarahoitteisten vuokrien (Taulukko 4). Useassa kaupungissa ara-vuokrien nousu ylittää selvästi kiinteistön ylläpidon kustannusten nousun. Merkittävin tekijä vuokrien korotuspaineiden takana on edelleen korkokustannusten nousu. Helsingissä ja Espoossa ara-vuokrien korotukset ovat tänäkin vuonna verrattain korkeita. Lahdessa ara-vuokriin on odotettavissa merkittävä lasku.

Taulukko 4. ARA-vuokrien alueellinen ennuste vuodelle 2025.

	2024, %	2025e, %
Koko maa	4,7	2,7
Helsinki	6,5	4,2
Espoo-Kauniainen	4,4	3,8
Vantaa	3,0	1,7
Turku	5,6	3,3
Tampere	4,9	2,0
Lahti	4,6	-3,8
Kuopio	3,5	1,0
Jyväskylä	3,9	2,0
Oulu	4,2	1,9

Ara-vuokrien edullisuus suhteessa vapaarahoitteisiin vuokriin laski myös viime vuonna. Suhteellisesti edullisimpia ara-vuokrat ovat pääkaupunkiseudulla (Kuvio 15). Myös muissa suurissa kaupungeissa ara-vuokrat ovat keskimäärin selvästi edullisempia kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Lahdessa ara-vuokrat ovat enää vajaa 7 prosenttia edullisempia kuin markkinavuokrat, mikä voi aiheuttaa kysyntäongelmia tuetuille vuokra-asunnoille. Tänä vuonna Lahden

tilanne hieman helpottaa, kun ara-vuokrat laskevat tuntuvasti, mutta vapaarahoitteiset vuokrat kasvavat.



Kuvio 15. ARA-neliövuokrien suhde vapaarahoitteisiin neliövuokriin vuonna 2024.

Lähteet

Suomen Pankki 2024. Makrovakausraportti 2/2024.

Erikoisteema: Alueiden erilaiset kasvumahdollisuudet ja haasteet

Suomessa alueellinen kehitys on polarisoitunut huomattavasti viimeisen kymmenen vuoden aikana. Väestö ja työpaikat keskittyvät kasvukeskuksiin, mikä on johtanut asuntomarkkinoiden eriytymiseen. Alueiden kasvunäkymiin vaikuttavat lukuisat toisiinsa kytkeytyvät tekijät. Kasvukeskukset, joilla on monipuolinen elinkeinorakenne, nuori väestö, hyvät liikenneyhteydet ja vetovoimainen elinympäristö, ovat vahvoilla myös tulevaisuudessa. Toisaalta syrjäiset ja yksipuolisen elinkeinorakenteen alueet tarvitsevat elinkeinorakennetta vahvistavia investointeja estääkseen väestön vähenemisen ja taloudellisen kurjistumisen. Tässä selvityksessä tarkastellaan väestökehityksen, toimiala- ja työpaikkarakenteen sekä kotitalouksien tulotason vaikutuksia alueiden elinvoiman kehitykseen ja sitä kautta alueiden asuntomarkkinoiden rakenteisiin.

Väestö keskittyy edelleen kasvukeskuksiin

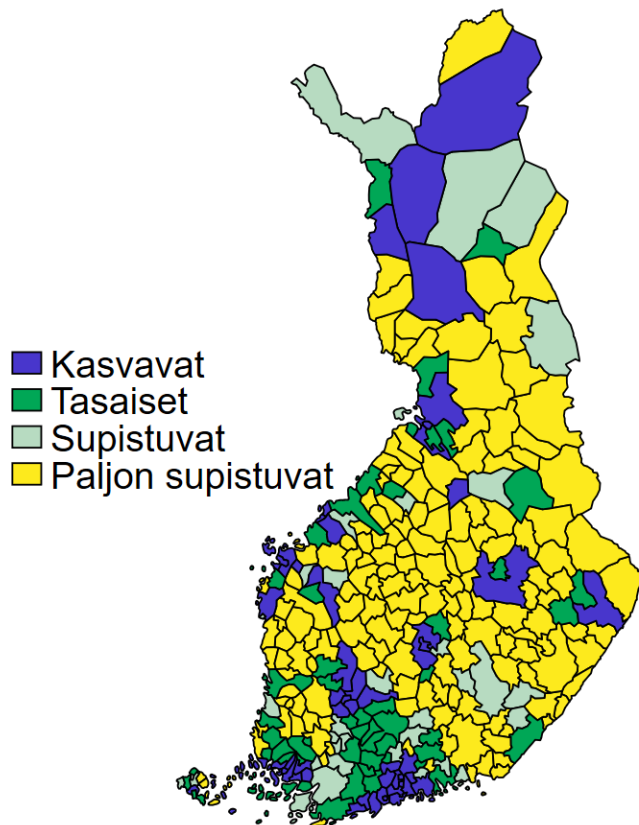
Väestön kehitys luo perustan alueiden elinvoiman ja alueellisten asuntomarkkinoiden kehitykselle. Tilastokeskuksen uuden väestöennusteen mukaan Suomen väestö kasvaa vuoteen 2045 mennessä noin 8,7 prosenttia, mikä tarkoittaa 0,4 prosentin ja reilun 21 400 henkilön vuosikasvua. Tilastokeskuksen väestöennuste on väestöskenaario, joka perustuu olemassa olevan väestön ikärakenteeseen ja väestössä viime vuosina tapahtuneisiin muutoksiin.

Iso osa väestön kasvusta tulee maahanmuutosta. Toinen merkittävä, mutta vastakkaissuuntainen ajuri on syntyvien lasten pieni määrä. Kumpaankin muuttujaan liittyy paljon epävarmuutta. Epävarmuus kumpuaa ihmisten valintojen lisäksi siitä, että merkittävät muutokset sekä maahanmuutossa että syntyvien lapsien määrässä muuttavat alueiden elinvoiman lisäksi yhteiskuntaa laaja-alaisesti ja nopeasti.¹

¹ Tilastokeskuksen oletusta 40 000 henkilön vuosittaisesta nettomaahanmuutosta on kritisoitu liian korkeaksi. PTT:n ennuste maahanmuutolle on keskimäärin 25 000 henkilöä vuodessa. Tässä selvityksessä tarkasteluissa on kuitenkin käytetty Tilastokeskuksen maahanmuuttoennustetta. Väestöennusteisiin liittyy aina suurta epävarmuutta, ja asuntopoliittiset haasteet ovat samansuuntaiset riippumatta maahanmuuton tarkasta määrästä.

Alueellisesti väestön kehitys vaihtelee paljon (Kuvio1). Kasvavat kunnat sijoittuvat pääasiassa kasvukolmion keskuskuntiin ja niiden ympäristöön. Muut kasvavat keskukset ovat Vaasan, Oulun ja Jyväskylän seutu. Myös Kuopion ja Joensuun väkiluku kasvaa, mutta alueiden ympäryskunnat supistuvat paljon. Pohjois-Suomen kunnat myös kasvavat, mutta Rovaniemeä lukuun ottamatta näissä kunnissa väestömäärä on suhteessa pieni. Vaikka pienien kuntien suuret muutokset ovat valtakunnallisesti merkityksettä, alueellisten asunomarkkinoiden kehitykselle ne ovat suuri haaste. Vuoden 2024 kuntaluokituksen mukaan väestöennuste vuosille 2024–2045 on positiivinen 80 kunnalle ja negatiivinen 230 kunnalle.

Alueellinen väestöennuste 2023-2045



Kuvio 1. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukainen väestökehitys kunnissa 2023–2045. Paljon supistuvat: väestö vähenee >10 %, supistuvat: väestö vähenee 5-10 % , tasaiset: väestökehitys -5 - +5 %, kasvavat: väestö kasvaa >5 %. Lähde: Tilastokeskus ja omat laskelmat.

Väestö kasvaa maahanmuuton kautta

Nettomaahanmuutosta on muodostunut väestön kasvun keskeisin ajuri. Määrällisesti maahanmuutto lisää väestöä erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa, kuten nähdään Taulukosta 1.² Kun maahanmuutto suhteutetaan väkilukuun, kärkeen nousee kuntia eri puolelta Suomea. Maahanmuutto onkin laajasti koko Suomea koskeva ilmiö, mikä vahvistaa alueiden elinvoimaa laaja-alaisesti.

*Taulukko 1. Nettomaahanmuuton määrä ja suhde asukaslukuun vuonna 2024 10 suurinta kaupunkia. (Suhteelliset luvut laskettu yli 5000 asukkaan kuntiin.)
Lähde: Tilastokeskus ja omat laskelmat.*

	Henkilöä		Suhteessa väkilukuun
Helsinki	6141	Pieksämäki	2,6 %
Vantaa	3734	Vaasa	2,4 %
Espoo	3538	Outokumpu	2,2 %
Turku	2893	Kristiinankaupunki	2,1 %
Tampere	2660	Forssa	2,0 %
Vaasa	1662	Kankaanpää	2,0 %
Jyväskylä	1549	Lappeenranta	1,9 %
Lappeenranta	1420	Mänttä-Vilppula	1,8 %
Lahti	1400	Riihimäki	1,6 %
Kuopio	1340	Somero	1,6 %

Maahanmuuttajat ovat asuntomarkkinoilla erilaisia toimijoita kuin syntyperäiset suomalaiset. Maahanmuuttajat asuvat selvästi syntyperäisiä suomalaisia useammin vuokra-asunnoissa ja kerrostaloissa. Tämä on seurausta siitä, että maahanmuuttajien luottokelpoisuus on heikompi, vaikka maahanmuuton peruste olisi työ, koska heiltä puuttuu työhistoria suomalaisilla työmarkkinoilla.

Suurimmissa kaupungeissa kerrostalossa asuvista syntyperältään suomalaisista kotitalouksista 30–40 prosenttia omistaa asuntonsa.³ Maahanmuuttajat

² Suurimmista kaupungeista Oulu sijoittuu 11. maahanmuuttajien määrällä mitattuna.

³ Suurimmilla kaupungeilla tarkoitetaan tässä Helsinkiä, Espoota, Tamperetta, Vantaata, Turkuja ja Oulua. Tässä esitetyt maahanmuuttajien asumiseen liittyvät tiedot perustuvat vuoden 2024 alueellisen asuntomarkkinakatsaukseen.

omistavat kerrostaloasuntonsa selvästi harvemmin. Kerrostaloasuntonsa omistavien osuus vaihtelee suurimmissa kaupungeissa 10–15 prosentin välillä.

Asuinkeuhungista riippuen kerrostaloissa asuvista maahanmuuttaja-asuntokunnista 50–60 prosenttia asuu vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa. Ara-kerrostaloasunnoissa asuvien maahanmuuttaja-asuntokuntien osuus on suurin Helsingissä (33 prosenttia). Helsingissä ja Turussa on suurin ero syntyperäisten suomalaisten ja maahanmuuttajien välillä ara-kerrostaloasunnossa asuvien asuntokuntien osuudessa. Helsingissä ja Turussa ero on 16–17 prosenttiyksikköä, kun pienimmillään ero on Vantaalla, 7 prosenttiyksikköä.

Viimeaikainen voimakas maahanmuuton kasvu aiheuttaa jälleen huolta segregaatian lisääntymisestä. Vaikka väestöennusteeseen liittyy suurta epävarmuutta, maahanmuuton raju kasvu on jo tapahtunut tosiasia. Etninen segregatio voi syntyä eri tekijöiden vaikutuksesta, kuten taloudellisten resurssien jakautumisesta, asuinalueiden hintatasosta, koulutustasosta, etnisestä monimuotoisuudesta ja kulttuurisista eroista. Sitä voidaan asuntopoliittikan lisäksi hillitä myös muilla keinoin kuten esimerkiksi koulutuksella (oppilaitosten sijainti ja opetuksen laatu), työmarkkinoiden toimivuutta tehostamalla (työpaikkojen sijainti ja laatu), liikennejärjestelyillä (liikkumisen sujuvuus alueiden välillä) sekä väestöryhmien integraatiolla (kotoutumispalvelut ja harrastusmahdollisuudet).

Vaikka muilla kuin asuntopoliittisilla toimenpiteillä on oma tärkeä merkitys, sensä segregaatian ehkäisyssä, ilman onnistunutta asuntopoliittikkaa segregaatian ehkäisy vaikeutuu huomattavasti. Siksi segregaatian ehkäiseminen pitäisi olla asuntopoliittikan keskiössä.

Asuntotyyppien ja hallintamuotojen sekoittamisen avulla on pyritty ennaltaehkäisemään asumissegregaatiota uusilla asuinalueilla ja toisaalta korjaamaan asukasrakenteen vinoutumia jo ennestään segregoituneilla alueilla. Tässä julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys on ollut iso. Ennen kaikkea ara-vuokra-asuntojen sijaintipäätökset kaupunkialueen sisällä, ja erityisesti pääkaupunkiseudulla myös asumisoikeusasuntojen sijaintipäätökset, on ollut keskeinen politiikkainstrumentti. Ara-vuokra-asuntojen tuotannon määrään liittyy valtion talouden sopeutustoimien seurauksena epävarmuutta. Tältä osin voitaisiin harkita myös sekataloja, joissa olisi suunnitelmallisesti sekoitettu vuokra- ja omistusasuntoja. Lisäksi olisi tärkeätä pyrkiä löytämään muitakin rakennusalan suhdannetta tasaavia politiikkainstrumentteja kuin ara-tuotanto, koska suhdannetta kääntävien määrällisten tavoitteiden ja segregaatian torjunnan laadullisten tavoitteiden välillä voi ilmetä ristiriitoja.

Asumisoikeustalojen rakentaminen on päätetty lakkauttaa osana valtion säästötoimia ja valtion taseen riskien hallintaa. Asumisoikeusasuntotuotannon loppumisen luomaa haastetta ja mahdollista tarvetta niin sanotulle välimallin tuotannolle tulisi lähestyä segregaaion ehkäisyn näkökulmasta.

Muutamissa kunnissa lasten määrä kasvaa huomattavasti

Väestön määrän muutoksen lisäksi elinvoiman ja alueellisten asuntomarkkinoiden kehityksen kannalta on tärkeä kiinnittää huomiota lasten määrään. Lasten määrän ennakkoidaan Tilastokeskuksen väestöennusteessa vähenevän vuoteen 2045 mennessä lähes 100 000 lapsella. Toisaalta lasten määrän ennakkoidaan kasvavan 19 kunnassa. Alla olevassa Taulukossa 2 on listattu ne kunnat, joissa lasten määrän arvioidaan kasvavan yli 100 lapsella.

Taulukko 2. Alle 18-vuotiaiden lasten määrä vuosina 2024 ja 2045 sekä muutosprosentti. Lähde: Tilastokeskus.

	2024 henkilöä	2045 henkilöä	muutos henkilöä	muutos %
Espoo	68458	78777	10319	13 %
Helsinki	115166	123173	8007	7 %
Vantaa	49627	53388	3761	7 %
Tampere	39454	42931	3477	8 %
Turku	29977	31817	1840	6 %
Luoto	2070	2581	511	20 %
Kaarina	8028	8509	481	6 %
Tuusula	8831	9275	444	5 %
Sipoo	4832	5077	245	5 %
Kauniainen	2274	2447	173	7 %

Lasten määrän kasvu on kaikissa taulukossa esitetyissä kunnissa prosentuaalisestikin mitattuna siinä määrin suuri, että sillä on positiivinen vaikutus alueen

elinvoimaan. Lasten määrän kasvu keskittyy pääkaupunkiseudulle, Turun seudulle ja Tampereelle.⁴ Toki pitää huomata, että lasten osuus koko väestöstä laskee myös Espoossa, jossa lasten lukumäärä kasvaa 13 prosenttia. Vuonna 2024 lapsia oli Espoon väkiluvusta noin 21 prosenttia, mutta 2045 lasten osuuden arvioidaan pienenevän reiluun 18 prosenttiin. Asuntopolitiikan näkökulmasta tämä tarkoittaa perheasuntojen tuotannon ylläpitämistä, mutta niiden suhteellisen osuuden kasvulle ei ennusteen perusteella ole tarvetta.

Positiivisten kehityskulkujen käänköpuoli on valtava lapsikato edellä mainittujen alueiden ulkopuolella. Suomessa arvioidaan olevan 37 kuntaa, joissa lasten määrä vähenee yli tuhannella lapsella. Kouvolassa lasten määrä vähenee nykyisellä trendillä lähes 4000 lapsella, mikä vastaa noin kolmasosaa. Lasten määrän pieneneminen on kunnille hyvin suuri ongelma tulevan väestökehityksen kannalta. Kun kuntaan ei synny vauvoja, ei myöskään synny paikkakuntalaisia, joilla olisi kotiseutusiteitä ja jotka mahdollisesti myöhemmin perustaisivat perheen alueelle.

Nykyinen hedelmällisyysluku on poikkeuksellisen matala, joten lasten määrän ennusteet voivat hyvinkin osoittautua liian pessimistisiksi. Mikäli ennuste kuitenkin toteutuisi, yhden henkilön kotitalouksien osuus tulee kasvamaan monilla alueilla edelleen, vaikka suurten ikäluokkien poistuessa leskien määrä tulee laskemaan.⁵ Tämä perustelee pienten asuntojen painottamista asuntotuotannossa. Asuntomarkkinoiden ja laajemmin koko yhteiskunnan kannalta olennaisinta olisi kuitenkin näivettyvän kehityksen kääntäminen. Ongelma on monitahoinen, ja asuntomarkkinaratkaisujakin pitää aina peilata myös lapsinäkökulman kautta.

Myös alueiden tarjoamat työllisyysmahdollisuudet keskittyvät

Alueen asuntomarkkinoiden kehityksen kannalta merkittäviä tekijöitä ovat muun muassa alueen työpaikkojen määrä ja laatu sekä elinkeinorakenne. Työmarkkinoiden kautta alueen kotitalouksien tulotaso ja kehitys vaikuttavat asuntomarkkinoiden kysyntärakenteeseen.

⁴ Tampereen seudulla myös Kangasalla lasten määrän arvioidaan kasvavan, mutta alle 100 lapsella. Luodon lasten määrän kasvu selittyy uskonnollisilla syillä.

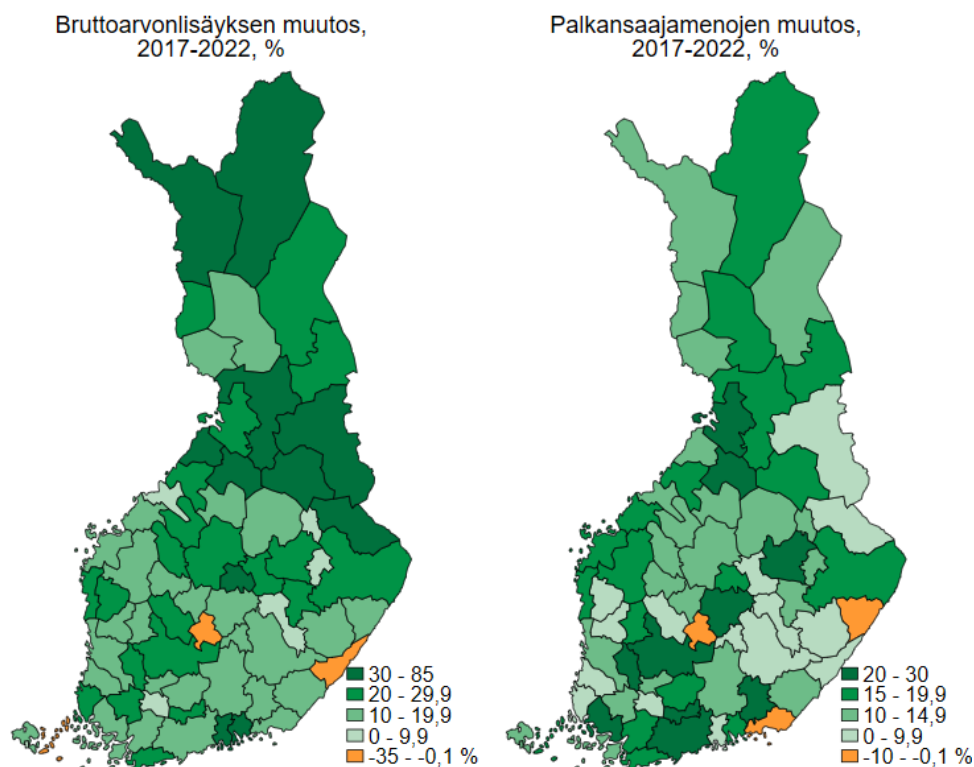
⁵ Tällä vuosituhanalla yhden hengen kotitalouksien osuus on kasvanut reilusta 35 prosentista noin 47 prosenttiin.

Alueet, joissa on monipuolinen ja kehittyvä työpaikkatarjonta, houkuttelevat muuttajia ja ylläpitävät kasvua. Monipuolinen elinkeinorakenne vähentää alueen riippuvuutta yksittäisistä toimialoista ja tekee siitä resilientimmän talouden muutoksille. Alueet, jotka tarjoavat monipuolisen asuntotarjonnan, hyvät palvelut ja miellyttävän elinympäristön pärjäävät paremmin kilpailussa asukkaista. Asuntomarkkinoiden näkökulmasta myös mikrosijainnilla eli kunnan sisäisellä sijainnilla voi olla iso vaikutus asuntokysynnän ja hintojen kehitykseen. Koulujen sijainti vaikuttaa paljon lapsiperheiden sijoittumiseen.

Yritykset ja niiden tarjoamat työpaikat ovat keskeinen osa alueiden elinvoimaisuutta. Yritysten toiminta tuo mukanaan verotuloja sekä kunnille että valtiolle, ja työlliset asukkaat täydentävät tätä taloudellista pohjaa henkilöverotuksen kautta. Näiden verotulojen avulla kunnat voivat rahoittaa ja kehittää asukkailleen tarjoamia palveluja, kuten koulutusta, terveydenhuoltoa ja infrastruktuuria. Laadukkaat ja kattavat palvelut puolestaan lisäävät alueen vetovoimaa, houkuttellen uusia asukkaita ja tukien alueen pitkän aikavälin kasvua ja kehitystä.

Kuviossa 2 näkyy, että bruttoarvonlisäyksen prosentuaalinen kasvu vuosina 2017–2022 on ollut merkittävintä Kainuun, Pohjois-Pohjanmaan ja Lapin maakunnissa sijaitsevilla seutukunnilla. Näillä alueilla yritystoiminta on kokenut vahvaa kasvua, mikä on seurausta uusista investoinneista, luonnonvarojen hyödyntämisestä (kaivokset) ja matkailun kehittymisestä. Kuvion 2 oikeanpuoleisesta karttakuvioista voidaan kuitenkin havaita, ettei bruttoarvonlisän kasvu ole välttämättä heijastunut samalla tavalla yritysten palkansaajamenoihin. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että kasvua on saatu aikaan toiminnan tehostamisella tai automatisoinnilla, jolloin uusien työpaikkojen määrä tai palkkojen nousu on jäänyt vaatimattomammaksi.

Palkansaajamenot ovat vuosien 2017 ja 2022 välillä kasvaneet erityisesti kasvukolmion alueilla sekä muissa kasvukeskuksissa, joissa taloudellinen aktiivisuus ja väestönkasvu ovat olleet vahvoja. Tämä kertoo siitä, että juuri nämä alueet ovat vetäneet puoleensa sekä uusia yrityksiä että työvoimaa, mikä on heijastunut paikalliseen talouteen. Näillä alueilla myös kilpailu työvoimasta nostaa palkkatasoa, mikä puolestaan lisää asukkaiden ostovoimaa ja vahvistaa edelleen alueen elinvoimaa.

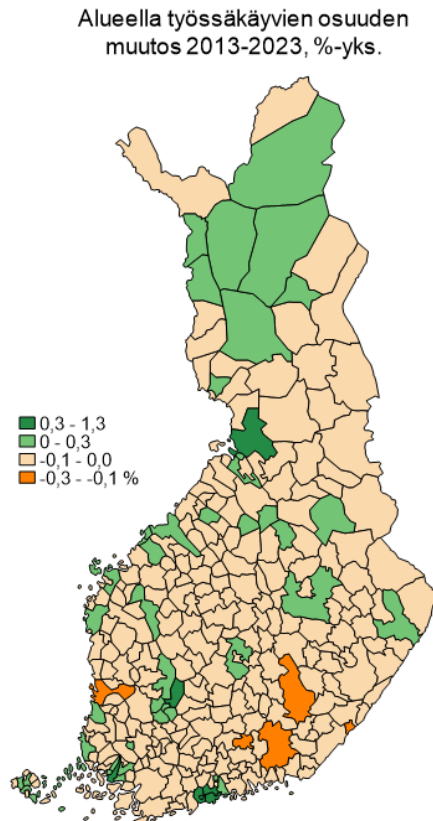


Kuvio 2. Yritysten bruttoarvonlisän ja palkansaajamenojen muutos vuosina 2017–2022 seutukunnissa. Lähde: Tilastokeskus.

Alueen väestön kasvu toimii tärkeänä vetovoimatekijänä yrityksille, jotka ha-
keutuvat kasvaville alueille hyödyntämään laajempaa työvoiman tarjontaa ja
kuluttajamarkkinoita. Tämä puolestaan lisää alueen työpaikkatarjontaa ja vah-
vistaa paikallista taloutta. Kuitenkin aivan kuten väestökehitys, myös työpai-
kkojen kasvu näyttää polarisoituvan. Joillakin alueilla työpaikkojen määrä kas-
vaa merkittävästi, kun taas toisilla alueilla kasvu on vaatimatonta tai jopa las-
kevaa.

Kuviossa 3 näkyy, että kasvukolmion kunnissa, Helsinki, Tampere ja Turku,
työssäkäyvien tai toisin ajatellen työpaikkojen osuus kaikista Suomen työpai-
koista, on kasvanut eniten. Myös Oulussa työssäkäyvien osuus on lisääntynyt
selvästi. Oulu on onnistunut vahvistamaan asemaansa merkittävänä työssä-
käyntialueena pohjoisessa Suomessa. Erityisen mielenkiintoinen havainto on,
että Turun ja Tampereen seuduilla työssäkäyvien osuus on kasvanut myös tie-
tyissä keskuskunnan ympärillä sijaitsevilla kunnissa. Nämä ympärysalueet
ovat pystyneet lisäämään työpaikkatarjontaansa keskuskunnan imussa. Tämä

imu ei kuitenkaan ole koskettanut kaikkia keskuskuntaa ympäröiviä kuntia. Eteläisessä Suomessa työssäkäyvien osuuden kasvu on keskittynyt lähes täysin pääkaupunkiseudulle, eli Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Kauniaisiin.



Kuvio 3. Alueella työssäkäyvien osuuden kasvu prosenttiyksiköissä vuosina 2013–2023. Lähde: Tilastokeskus.

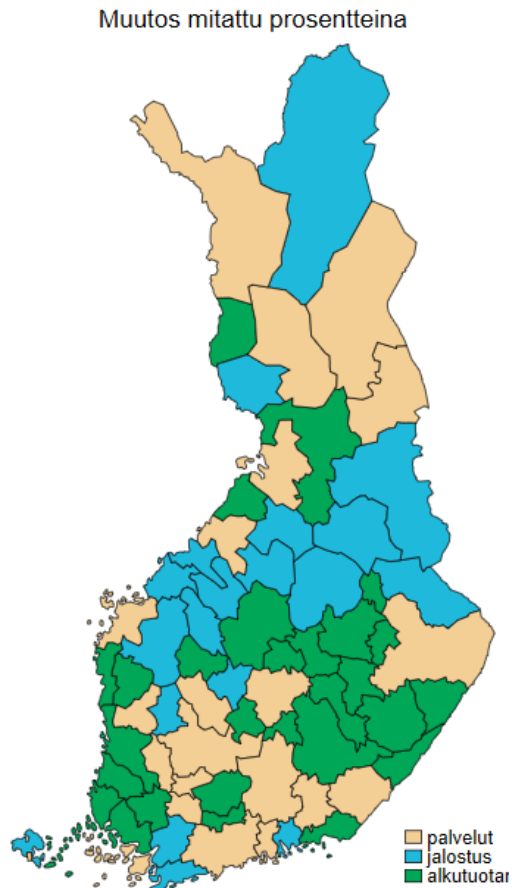
Kokonaisuudessaan työpaikkojen määrän kasvu on vahvasti keskittynyttä ja painottuu hyvin selvästi kasvukolmion keskuskuntiin sekä Ouluun. Tämä kehitys vahvistaa polarisaatiota, jossa suurimmat ja vetovoimaisimmat alueet houkuttelevat sekä väestöä että yrityksiä, samalla kun syrjäisemmillä alueilla kehitys voi jäädä hitaaksi. Tällainen keskittyminen lisää pitkällä aikavälillä alueiden välistä eriytymistä ja haastaa pienempiä kuntia pitämään yllä elinvoimaisuuttaan.

Alueen tarjoamien työpaikkojen laadulla on keskeinen merkitys alueen elinvoimaisuuteen sekä asuntomarkkinoiden kehitykseen. Työpaikkojen laatu heijastuu alueen kotitalouksien tulokehitykseen ja kulutusmahdollisuuksiin, joilla on vaikutusta myös paikalliseen asuntokysyntään. Alueen elinvoimaisuus ja houkuttelevuus perustuvat siihen, kuinka monipuolista ja korkeatasoista työpaikkatarjontaa se pystyy asukkailleen tarjoamaan. Samalla työpaikkojen tulotaso

määrittelee, millaisiin asuntoihin alueen kotitalouksilla on varaa, mikä puolestaan vaikuttaa asuntomarkkinoiden rakenteeseen.

Alueiden toimialarakenteen kehitys heijastaa väestönkasvun, työntekijöiden osaamistason ja kotitalouksien tulokehityksen vaikutuksia. Toimialarakenteen muutokset vaihtelevat kuitenkin huomattavasti alueittain. Palvelualojen merkitys kasvaa yhä useammilla alueilla, mikä näkyy erityisesti Kuviossa 4 oranssilla värillä. Esimerkiksi Lapissa palvelualojen osuus on kasvanut voimakkaasti matkailun ansiosta. Palveluvaltaistuminen on tyypillistä myös suuremmille kaupunkialueille, joissa palvelualat, kuten kauppa, terveys- ja hyvinvointipalvelut sekä matkailu, muodostavat yhä suuremman osan alueen toimialarakenteesta.

Itä- ja Keski-Suomessa sekä länsirannikolla alkutuotannon osuus on kasvanut eniten, mikä osoittaa näiden alueiden vahvaa sidettä perinteisiin toimialoihin, kuten maatalouteen ja metsätalouteen. Toisaalta jalostustoiminnan osuus on lisääntynyt Kehys-Kainuun ja Seinäjoen seutukunnan välisellä alueella, mikä kuvastaa teollisuuden merkitystä näiden alueiden taloudelle.



Kuvio 4. Alueen eniten kasvanut toimiala vuosina 2017–2022. Lähde: Tilastokeskus.

Se, millaisia ja minkä tulotason työpaikkoja alue pystyy tarjoamaan, vaikuttaa suoraan sen houkuttelevuuteen. Korkeapalkkaiset, vakituiset työpaikat vetävät puoleensa osaavia työntekijöitä ja parantavat alueen kilpailukykyä. Tämä näkyy myös asuntomarkkinoilla: korkeampi tulotaso lisää kotitalouksien mahdollisuuksia hankkia omistusasuntoja ja investoida asumiseen. Vastaavasti alueet, joiden työpaikkatarjonta keskittyy matalapalkka-aloille, saattavat jäädä jälkeen asuntomarkkinoiden kehityksessä ja houkutella vähemmän muuttajia. Alueiden elinvoiman ja asuntomarkkinoiden kannalta on siis ratkaisevaa, että ne pystyvät tarjoamaan monipuolisen ja kilpailukykyisen työpaikkarakenteen.

Tarkastellaan alueen kehitystä sitten viimeaikaiseen toteutuneeseen kehitykseen perustuvan väestöskenaarion tai tuotannon ja tulojen viimeaikaisen kehi-

tyksen pohjalta niin on mahdollista, että toteutuva kehitys poikkeaa merkittävästi jo toteutuneesta kehityksestä. Esimerkki viime vuosina kehityssuuntaansa nopeasti muuttaneesta alueesta on Lappi, jossa talouskasvu ja väestö on viime vuosina kehittynyt paljon aiemmin arvioitua paremmin. Vastaava kehityssuunnan muutos on mahdollinen monissa viime aikoina taantuneilla seuduilla, jos vihreään siirtymään liittyvät puhdasta energiaa hyödyntävät investoinnit toteutuvat. Tosin elinvoiman kasvattaminen teollisten investointien avulla on vielä monitahoisempi ja moniportaisempi haaste kuin pääosin matkailutulojen varaan rakentunut Lapin menestys.

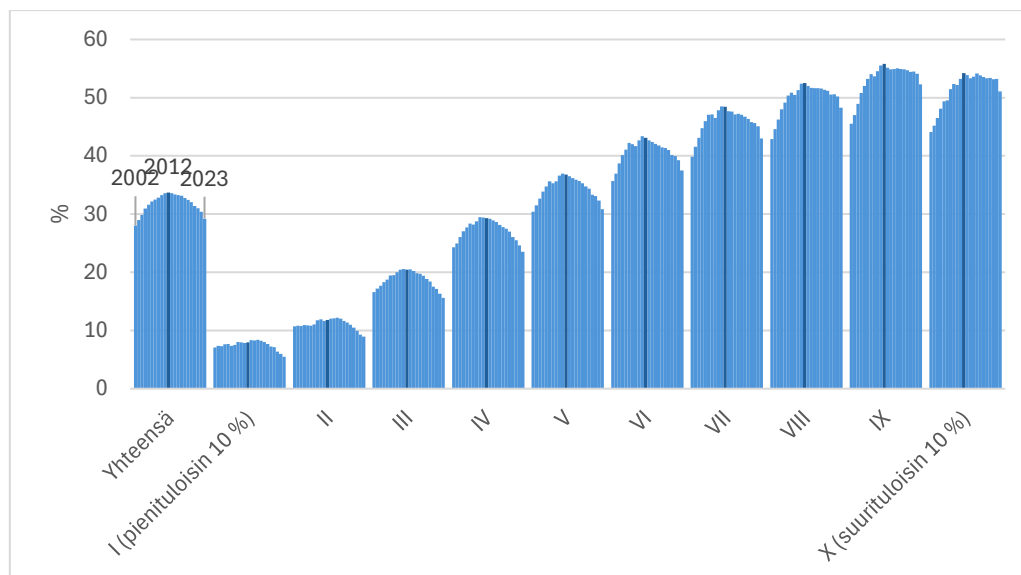
Asuntomarkkinoille alueen elinvoimaa parantavat investoinnit ovat suuri mahdollisuus, mutta niihin liittyy myös isoja haasteita. Ensinnäkin ilman asuntoja alueella ei ole tarjolla ammattitaitoista työvoimaa, joten koko investointi voi vaarantua. Yhden toimijan varaan rakentuvan asuntomarkkinan pitkän aikavälin kysyntä on kuitenkin liian riskialtis kotitalouksien tai asuntosijoittajien näkökulmasta. Ratkaisun tulisi tällöin olla seutukunnallinen kuntien välinen yhteistyö asuntotuotannossa ja/tai panostukset pidempiä pendelöintimatkoja mahdollistaviin liikenneyhteyksiin.

Omistusasuminen on vähentynyt

Kotitalouksien tulotaso määrittelee sen millaiset asumismuodot ovat niille mahdollisia. Suomessa omistusasuminen on perinteisesti ollut suosituin asumismuoto, mutta sen asema on viime vuosina heikentynyt. Vuonna 2009 omistusasujien osuus suomalaisista asuntokunnista oli 65,7 prosenttia, mutta vuoteen 2023 mennessä tämä osuus oli laskenut 61,3 prosenttiin. Samaan aikaan vuokra-asuminen on kasvattanut suosiotaan: vuokra-asujien osuus on kasvanut 30,3 prosentista 35,9 prosenttiin. Tämän kehityksen voidaan olettaa näkyvän laaja-alaisesti kaikissa tuloluokissa, mikä ilmenee Kuvioista 5, joka kuvaa asuntovelallisten asuntokuntien osuuden kehitystä vuosina 2002–2023. Kuvio osoittaa, että omistusasumisen väheneminen ei ole pelkästään tietyn väestöryhmän ilmiö, vaan se koskee koko yhteiskuntaa.

Kuvion osoittaman asuntovelallisten kotitalouksien määrän vähenemisen taustalla voi olla useampia mahdollisia selittäviä tekijöitä. Esimerkiksi asuntolainojen aiempaa nopeampi takaisinmaksu korkojen ollessa matalalla sekä väestön ikääntyminen voivat olla vaikuttavia tekijöitä. Nämä tekijät siis lisäisivät velattomassa omistusasunnossa asuvien kotitalouksien määrää. Ikääntyvät kotitaloudet, jotka ovat jo maksaneet asuntolainansa pois, asuvat velattomassa omistusasunnossa tai siirtyvät usein vuokra-asumiseen elämänvaiheensa tarpeiden mukaisesti. Kuitenkin aiempien vuokra-asumisen yleistymisen nousua

kuvaavien lukujen perusteella voidaan olettaa, että vuokra-asumisen suosio on kasvanut jossain määrin kaikissa tuloluokissa. Kyse on siis laajemmasta asenteiden muutoksesta ja rakenteellisista tekijöistä.



Kuvio 5. Asuntovelallisten kotitalouksien osuus kaikista asutokunnista desileittäin 2002–2023. Kuvaan on merkattu tummemmalla vuosi 2012, jolloin asuntovelkaantuneiden kotitalouksien osuus lähti laskuun. Lähde: Tilastokeskus.

Erityisesti matalatuloisten kotitalouksien osalta omistusasumisen vähenemistä selittää todennäköisesti pankkisäätelyn kiristyminen, joka on vaikeuttanut lainansaantia. Monille matalatuloisille vuokra-asuminen saattaa olla ainoa mahdollinen vaihtoehto, jos tulojen riittämättömyys estää asunnon hankinnan. Toisaalta suurituloisten kotitalouksien kohdalla kyse voi olla asennemuutoksesta. Halu välttää asunnon omistamiseen liittyvää sitoutumista sekä joustavuuden arvostus voivat lisätä vuokra-asumisen houkuttelevuutta.

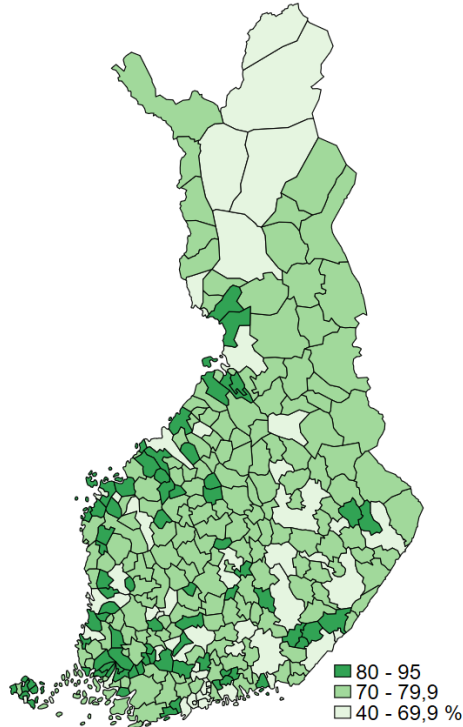
Kuviosta 5 voidaan vielä havaita se, että asuntolainaa maksavien asutokuntien määrä laski vuonna 2023 huomattavasti mediaanituloja suuremmissa tuloluokissa. Tämä viittaa siihen, että korkeampituloiset kotitaloudet ovat maksaneet asuntolainansa suunniteltua nopeammassa tahdissa pois välttääkseen korkojen noususta johtuvia kustannuksia. Kokonaisuudessaan asuntovelallisten osuuden kehitys heijastaa sekä talouden että asuntomarkkinoiden muutoksia, joissa yksilöiden ja kotitalouksien päätökset muovautuvat laajempien taloudellisten ja yhteiskunnallisten ilmiöiden mukaan.

Omistusasuminen on perinteisesti ollut suomalaisten kotitalouksien tavoitteleva asumismuoto, ja sitä on pitkään tuettu myös valtion toimin. Tärkeimpiä omistusasumista tukevia etuuksia ovat olleet asuntolainan korkojen verovähennysoikeus, ensiasunnon varainsiirtoverovapaus ja omistusasunnon myyntivoiton verovapaus. Näiden avulla omistusasumisen kustannuksia on voitu keventää, mikä on tehnyt siitä houkuttelevan vaihtoehdon monille kotitalouksille. Viime vuosina lainsäädännössä tapahtuneet muutokset ovat kuitenkin heikentäneet omistusasumisen hintakilpailukykyä suhteessa vuokra-asumiseen. Sekä asuntolainan korkovähennysoikeus että ensiasunnon varainsiirtoverovapaus on poistettu, mikä on lisännyt omistusasunnon hankinnan kustannuksia.

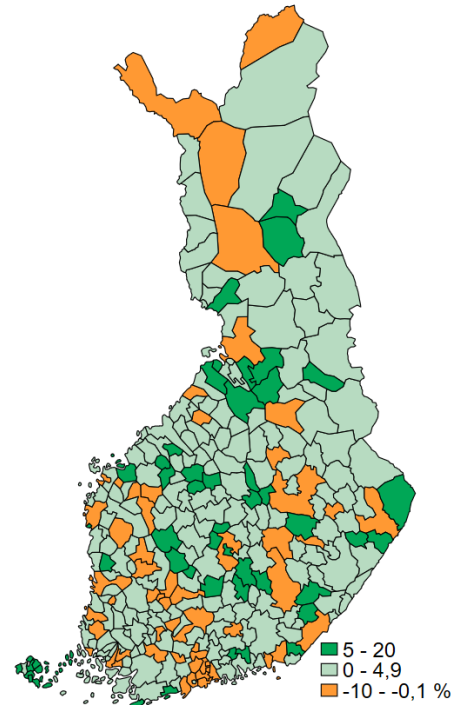
Lisäksi väestörakenteen muutokset vaikuttavat osaltaan omistusasumisen kysyntään. Kotitalouksien koon pieneneminen, erityisesti yksinasuvien määrän kasvu, voi heikentää omistusasuntojen kysyntää. Yksinasuvilla ei välttämättä ole taloudellisia resursseja tai halua sitoutua omistusasumiseen, sillä se vaatii suurempia alkuinvestointeja ja taloudellista vastuuta kuin vuokra-asuminen. Esimerkiksi kahden työssäkäyvän pariskunnan tulot voivat yhdessä riittää omistusasunnon hankintaan, vaikka kummankin henkilökohtaiset tulot eivät siihen yksinään riittäisi. Tämä osoittaa, että kotitalouden rakenne ja tulotaso ovat keskeisiä tekijöitä omistusasumispäätöksissä.

Samalla asumismuodon valintaan vaikuttavat myös asenteet ja arvostukset. Nykyään etenkin nuoremmat sukupolvet voivat arvostaa enemmän joustavuutta ja liikkumavapautta, joita vuokra-asuminen tarjoaa. Tämä trendi voi vähentää omistusasumisen kysyntää entisestään, erityisesti alueilla, joilla asumisen kustannukset ovat korkeat. Yhdessä nämä tekijät muovaavat Suomen asuntomarkkinoita ja muuttavat asumispreferenssejä tulevaisuudessa.

Omistusasumisen osuus vuonna 2023



Omistusasumisen osuuden muutos
2005-2023, %



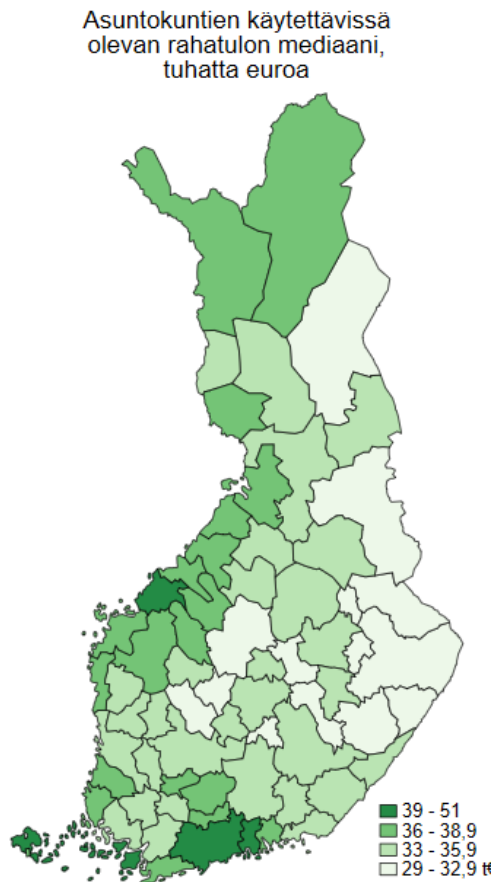
Kuvio 6. Omistusasumisen osuus vuonna 2023 ja omistusasumisen muutos vuosina 2005–2023 kunnittain. Lähde: Tilastokeskus ja omat laskelmat.

Omistusasumisen osuus vaihtelee kunnittain (Kuvio 6). Pääkaupunkiseudulla ja Turussa sekä Tampereella omistusasumisen osuus on keskimääräistä pienempi, mikä johtuu todennäköisesti omistusasuntojen suhteellisesti korkeammista hinnoista, opiskelijoiden suuresta määrästä sekä matalapalkka-ammatien suhteellisesti suuremmasta määrästä. Monissa niistä kunnista, joissa omistusasumisen suosio on ollut vähäisintä vuonna 2023, on suosio laskenut eniten vuosina 2005–2023. Omistusasunnossa asuvien kotitalouksien osuus on kasvanut useissa väestöltään vähenevissä kunnissa. Vähenevillä alueilla omistusasuntojen hinnat ovat hyvin edullisia, mikä mahdollistaa pienituloisemmillekin kotitalouksille omistusasunnon hankinnan. Vähenevissä kunnissa vuokra-asuntojen tarjonta ja laatu voi olla heikkoa tai olematonta kysynnän hiipumisen myötä.

Alueen kotitalouksien tulotaso vaikuttaa asuntokysynnän rakenteeseen

Kotitalouksien tulotaso vaikuttaa merkittävästi siihen, millaiseen asumiseen niillä on varaa, ja siten tulotaso ohjaa vahvasti alueellista asuntokysyntää. Alueen kotitalouksien tulojakauma määrittääkin pitkälti, millaisia asumisratkaisuja alueella tarvitaan. Esimerkiksi pienituloiset kotitaloudet suosivat usein edullisempia vuokra-asuntoja, kun taas suurempituloisilla kotitalouksilla on mahdollisuus panostaa omistusasuntoihin tai suurempiin asuineliöihin. Myös asumistukijärjestelmän muutoksilla voi olla isoja vaikutuksia asuntokysyntään kasvukeskuksissa. Esimerkiksi opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin vuonna 2017 kasvatti yhden hengen kotitalouksien osuutta. Nyt opiskelijoiden jälleen siirtyessä opintotuen asumislisän saajiksi tulee hyvin pienien yksöiden kysyntä tältä osin laskemaan. Toisaalta yleisen asumistuen leikkaukset ovat lisänneet pienien asuntojen kysyntää.

Vuonna 2023 asuntokuntien käytettävissä olevien rahatulojen mediaani oli suurin Helsingin, Porvoon ja Pietarsaaren seutukunnissa (Kuvio 7). Helsingin seutukunta erottuu erityisesti kasvukolmion kunnista korkeilla tuloillaan, sillä pääkaupunkiseudulle on keskittynyt merkittävä osa Suomen korkeapalkkaisista työpaikoista. Esimerkiksi rahoitus-, teknologia- ja konsultointialat tarjoavat alueella paljon hyvin palkattuja tehtäviä. Turun ja Tampereen seutukunnissa mediaanitulo oli huomattavasti pienempi kuin Helsingin seutukunnassa, mikä heijastaa alueellisia eroja työpaikkojen rakenteessa. Näillä alueilla työpaikkoja on enemmän keskipalkkaisilla aloilla, kuten teollisuudessa, koulutuksessa ja julkisissa palveluissa.



Kuvio 7. Kotitalouksien käytettävissä olevien rahatulojen mediaani vuonna 2023 seutukunnissa. Lähde: Tilastokeskus.

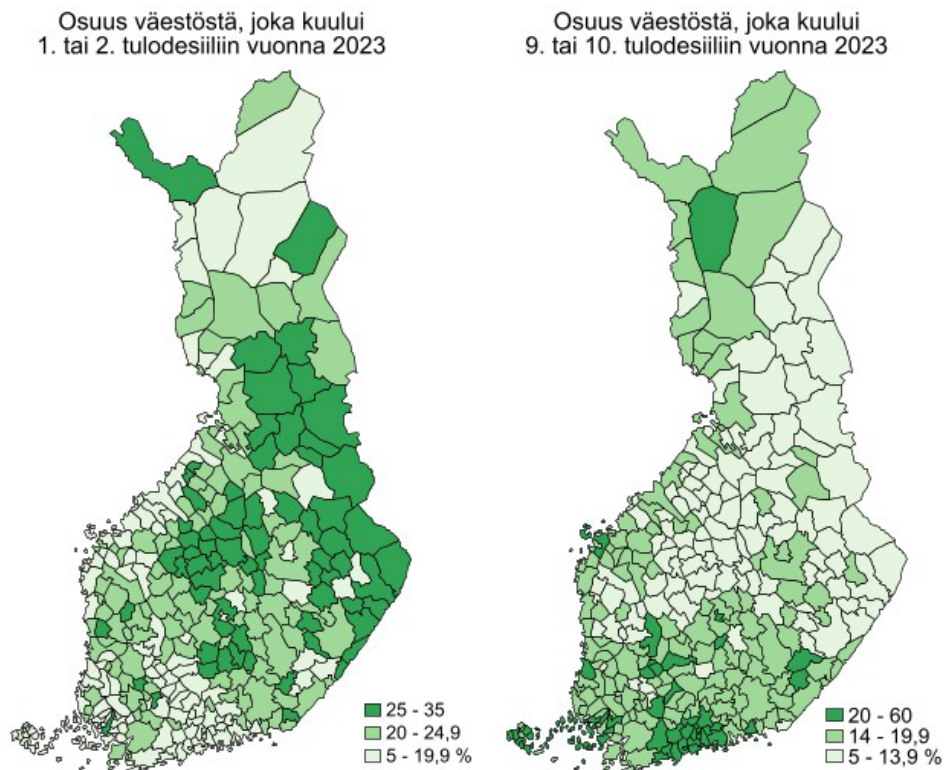
Alueelliset tuloerot vaikuttavat myös asumisen kysynnän monimuotoisuuteen. Korkeampituloiset kotitaloudet voivat tukea markkinoita, joissa on kysyntää niin omistusasumiselle kuin laadukkaille vuokra-asunnoillekin. Samaan aikaan korkeat asumiskustannukset pakottavat pienituloisempia kotitalouksia vuokra-asumiseen tai jopa alueen ulkopuolelle. Tuloerot alueiden välillä eivät vaikuta ai-noastaan asuntomarkkinoihin, vaan myös siihen, miten ja missä alueet voivat kasvaa ja kehittyä.

Vuonna 2023 pienituloisten kotitalouksien (eli 1. ja 2. tulodesiiliin kuuluvien) osuus oli suurimmillaan Kainuussa, Itä-Suomessa ja Keski-Suomessa (Kuvio 8). Näillä alueilla pienituloisuus heijastelee osittain aluetalouden rakennetta, johon kuuluu vähäisempi määrä korkeapalkkaisia työpaikkoja sekä suurempi riippuvuus alkutuotannosta ja julkisista palveluista. Pienituloisten kotitalouksien korkeaa osuutta selittävät myös väestön ikääntyminen sekä muuttotappiot, jotka vähentävät erityisesti työikäisten ja työssäkäyvien osuutta alueella.

Vähiten pienituloisia kotitalouksia oli Helsingin ja Tampereen välisellä alueella, Turun ⁶ seudulla, Vaasan pohjoispuolisella rannikolla sekä Lapissa. Näillä alueilla taloudellinen elinvoimaisuus on korkeampaa, ja työmarkkinat tarjoavat laajemmin myös paremmin palkattuja työpaikkoja. Esimerkiksi kasvukolmion alueella – Helsingin, Tampereen ja Turun välillä – korkeamman palkkatason työpaikat teknologian, rahoituksen ja palvelualojen parissa tukevat kotitalouksien tulokehitystä. Vaasan seudulla teollisuus ja vientivetoinen elinkeinoelämä vahvistavat tulotasoja, kun taas Lapissa matkailu ja siihen liittyvät palvelut tuovat alueelle kausittain merkittäviä tuloja.

Alueilla, joilla pienituloisten kotitalouksien osuus on suuri, on vastaavasti suurituloisten (eli 9. ja 10. tulodesiiliin kuuluvien) kotitalouksien osuus pienin. Tämä kertoo alueiden taloudellisesta polarisoitumisesta, jossa korkeapalkkaiset työpaikat ja suurituloiset kotitaloudet keskittyvät vahvemman talouskasvun alueille, kuten kasvukeskuksiin ja niiden ympäristöön. Toisaalta alueilla, joilla suurituloisten osuus on korkea – kuten pääkaupunkiseudulla ja kasvukolmion kunnissa – pienituloisten osuus jää vähäisemmäksi, mikä johtuu korkeammista asumiskustannuksista ja palkkatasoon perustuvasta työvoiman valikoitumisesta.

⁶ Tampereella ja Turussa pienituloisten osuus on kuitenkin suurempi kuin ympäröivän alueen.



Kuvio 8. Pieni- ja suurituloisten kotitalouksien osuus väestöstä vuonna 2023.
Lähde: Tilastokeskus.

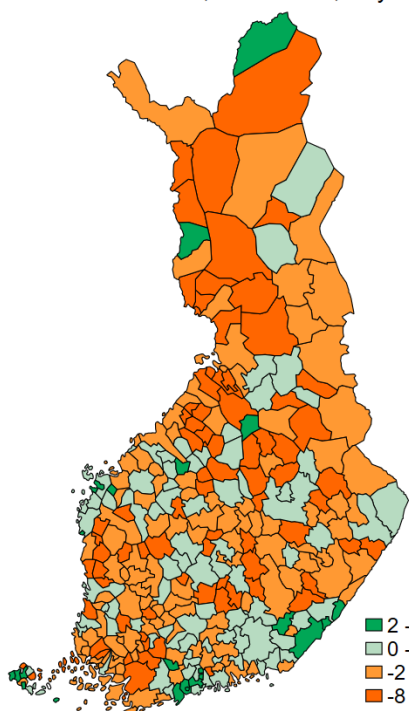
Pienituloisten kotitalouksien osuus on kasvanut pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa (Kuvio 9). Myös muissa kasvukeskuksissa ja niiden ympäristössä pienituloisten osuus on kasvanut. Pienituloisten osuuden kasvu kasvukeskuksissa on ensinnäkin seurausta väestön ja erityisesti maahanmuuton keskittymisestä ja mahdollisesti tuloerojen kasvusta. Suurituloisten osuus on puolestaan laskenut Etelä-Suomessa, mutta ei Helsingissä ja Vaasan pohjoispuolisella rannikolla.

Pienituloisten kotitalouksien osuus on viime vuosina kasvanut pääkaupunkiseudulla sekä sen kehyskunnissa, mutta myös muissa suurimmissa kasvukeskuksissa ja niiden lähialueilla. Tämä kehitys heijastelee alueiden yleistä väestönkasvua, joka on ollut erityisen voimakasta maahanmuuton seurauksena. Maahanmuutto on kasvattanut alhaisemman tulotason kotitalouksien määrää, sillä maahanmuuttajien työllistyminen kohdistuu usein matalapalkkisiin työtehtäviin, ja heidän tulotasonsa jää alkuvaiheessa usein pienemmäksi. Pienitu-

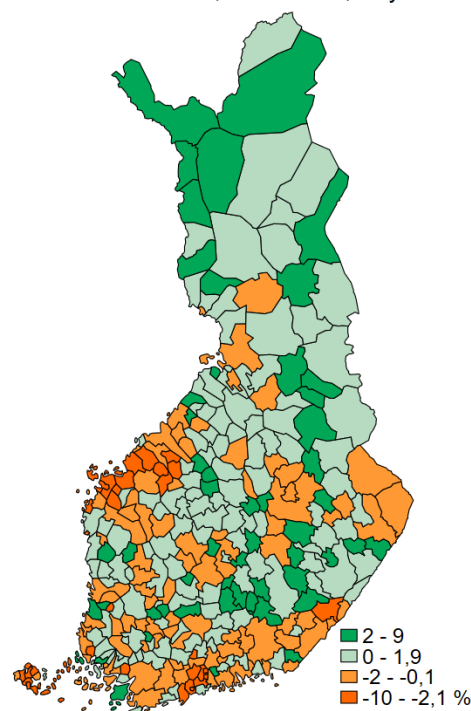
loisten osuuden kasvu voi myös liittyä tuloerojen kasvamiseen, mikä näkyy erityisesti kaupunkialueilla, joissa asumisen korkea kustannustaso vaikuttaa väestön tulo- ja rakenteeseen.

Samalla suurituloisten kotitalouksien osuus on vähentynyt Etelä-Suomen alueella, mutta tämä ei koske Helsinkiä, jossa suurituloisten osuus on kasvanut. Myös Vaasan pohjoispuolisella länsirannikolla suurituloisten osuus on laskenut.

Muutos väestöosuudessa, joka kuului 1. tai 2. tulodesiiliin, 2013-2023, %-yks.



Muutos väestöosuudessa, joka kuului 9. tai 10. tulodesiiliin, 2013-2023, %-yks.



Kuvio 9. Pieni- ja suurituloisten kotitalouksien osuuden kasvu vuosina 2013–2023 kunnissa. Lähde: Tilastokeskus.

Pienituloisten osuuden kasvu kasvukeskuksissa kertoo alueiden väestörakenteen monimuotoistumisesta ja polarisoitumisesta. Vaikka kasvukeskukset houkuttelevat työpaikkojen ja palveluiden ansiosta eri tulotason kotitalouksia, korkeat asumiskustannukset ja tuloerot lisäävät eroja eri väestöryhmien välillä.

Johtopäätökset ja politiikkasuositukset

Alueellinen väestökehitys Suomessa on eriytynyt jo pitkään. Kasvukeskukset, erityisesti kasvukolmion alue (Helsinki-Tampere-Turku), ovat jatkaneet väestönkasvuun, kun taas monet muut alueet kärsivät väestön vähenemisestä. Tämä kehitys on itseään vahvistava ilmiö: kasvavat alueet houkuttelevat lisää väestöä ja yrityksiä, mikä edelleen lisää niiden vetovoimaa. Samalla supistuvien alueiden on äärimmäisen vaikeaa kääntää kehityksen suuntaa, sillä väestön, työpaikkojen ja palveluiden väheneminen luo negatiivisen kierteen, joka haastaa alueiden elinvoimaisuuden. Kun infrastruktuuria, kuten asuntoja, kulkuyhteyksiä ja palveluita, on purettu tai niitä ei ole kehitetty, houkuttelevuuden palauttaminen on monimutkaista. Mutta samalla se on välttämätöntä, koska esimerkiksi vihreän siirtymän investoinnit eivät toteudu ilman riittävää työvoiman tarjontaa.

Kasvukeskuksissa väestön ja tulotason kehityksen eriytyminen asettaa uusia haasteita asuntopolitiikalle. Pienituloisten kotitalouksien osuuden kasvu lisää vuokra-asuntojen kysyntää, kun taas asuntojen hintojen nousu ydinalueilla saattaa ajaa keskituloisia kotitalouksia yhä kauemmas keskustasta. Tämä kehitys korostaa segregaatian ehkäisemisen merkitystä erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa suurimmissa kaupungeissa. Tulevaisuuden asuntotarpeiden arvioinnissa on tärkeää ottaa huomioon alueiden väestörakenteen ja tulotason muutokset, jotta asuntotuotannolla voidaan vastata muuttuviin tarpeisiin.

Keskeiset politiikkasuositukset:

1. SEGREGAATION TORJUNTA

Julkinen talous on vakavassa kriisissä, joten julkisia varoja pitää suunnata asuntopolitiikan keskeisempiin kipupisteisiin. Tärkein niistä on segregatio, joka vaatii välitöntä huomiota. Julkisesti tuettu asuntotuotanto on asuntopolitiikan keskeisin politiikkainstrumentti segregaatian hallinnassa. Segregatioon tulee kiinnittää huomiota riippumatta siitä, onko sen lähde tuloerot tai etninen tausta.

Ara-vuokra-asuntojen tuotannon määrään liittyy valtion talouden sopeutustoimien seurauksena epävarmuutta. Tältä osin voitaisiin harkita myös sekataloja, joissa olisi suunnitelmallisesti sekoitettu vuokra- ja omistusasuntoja.

Asumisoikeustalojen rakentaminen on päätetty lakkauttaa osana valtion säästötoimia ja valtion taseen riskien hallintaa. Asumisoikeustuotannon loppumisen

luomaa haastetta ja mahdollista tarvetta niin sanotulle välimallin tuotannolle tulisi lähestyä segregaaation ehkäisyn näkökulmasta.

Olisi tärkeätä pyrkiä löytämään muitakin rakennusalan suhdannetta tasaavia politiikkainstrumentteja kuin ara-tuotanto, koska suhdannemielessä tärkeiden määrällisten tavoitteiden ja segregaaation torjunnan laadullisten tavoitteiden välillä voi ilmetä ristiriitoja.

2. LAPSET ELINVOIMAN LÄHTEENÄ

Lasten määrän pieneneminen on kunnille hyvin suuri ongelma tulevan väestökehityksen ja elinvoiman kannalta. Kun kuntaan ei synny vauvoja, ei myöskään synny paikkakuntalaisia, joilla olisi kotiseutusiteitä.

Matalasta syntyvyydestä huolimatta lapsiluvun ennakoidaan kasvavan 19 kunnassa. Lapsien määrä suhteessa koko väestöön ei kuitenkaan tyypillisesti kasva näissäkään kunnissa. Asuntopolitiikan näkökulmasta tämä tarkoittaa perheasuntojen tuotannon ylläpitämistä, mutta niiden suhteellisen osuuden kasvulle ei ennusteen valossa ole tarvetta.

Nykyinen hedelmällisyysluku on poikkeuksellisen matala, joten lasten määrän ennusteet voivat hyvinkin osoittautua liian pessimistisiksi. Mikäli ennuste kuitenkin toteutuisi, yhden henkilön kotitalouksien osuus tulee kasvamaan monilla alueilla edelleen. Tämä perustelisi pienten asuntojen painottamista asuntotuotannossa.

Koska lapset ovat yhteiskunnan kannalta keskeinen elinvoimatekijä, ja syitä matalaan syntyvyyteen tunnetaan vielä huonosti, asian pitää olla yhteiskuntapolitiikan läpileikkaava teema. Perheasuntojen tarjonta ja niiden läheisyydessä olevat lapsiperheiden palvelut eivät saa muodostua pullonkaulaksi, jos tilanne kehittyisi skenaariossa oletettua paremmaksi.

3. ASUNTOMARKKINAT KASVUN VARMISTAJANA

Kasvavienkin alueiden väestön ja elinvoiman kasvu edellyttävät toimivia asuntomarkkinoita. Kasvavilla alueilla asuntomarkkinoita pitää kehittää seutukunnallisen suunnittelun pohjalta huomioiden asumisen, maankäytön ja liikejärjestelyjen yhteys.

Mikäli taantuvan alueen suunta olisi mahdollista kääntää potentiaalisen investointien avulla, kuten vihreän siirtymän mukaiset hankkeet, hyvin toimivat asuntomarkkinat olisivat välttämätön edellytys investointien toteutumiselle. Yksittäinen kunta on liian pieni toimija tarjoamaan uusille työntekijöille riittävästi asuntoja sekä palveluja. Ongelman ratkaisun tulisikin tapahtua seutukuntata-

solla. Asuntomarkkinoiden seutukunnallinen kehittäminen sekä liikenneinvestoinnit ja niiden mahdollistama työpaikkoihin pendelöinti pitkienkin matkojen päästä voi muodostua ratkaisuksi.

4. MONIPUOLINEN HALLINTAMUOTOJEN TARJONTA

Asunnon hallintamuotojen moninaisuus mahdollistaa eri väestöryhmien huomioimisen asuntomarkkinoilla. Maahanmuuttajien integroitumisen kannalta sekä tuetun että markkinaehtoisen vuokra-asuntotuotannon merkitys on keskeinen. Omistusasuminen turvaa asukkaiden valinnanvapauden ja yksilölliset asumisratkaisut. Omistusasumisen osuus hallintamuotona ei ole palaamassa entiselleen, koska toisaalta asenteet vuokra-asumista kohtaan ovat muuttuneet ja toisaalta omistusasuminen on yhä useamman kotitalouden saavuttamattomissa niillä alueilla, johon väestö keskittyy.

Omistusasumisen osuuden väheneminen ei kuitenkaan muodosta sellaista asuntopoliittista haastetta, johon tulisi kohdistaa julkisia varoja vaikeassa julkisen talouden tilanteessa. Vuokra-asuminen asunnon hallintamuotona edistää työvoiman liikkuvuutta, mikä parantaa työvoiman tarjontaa alueilla, joilla on elinvoimaa tukevia investointeja.