

ASUNTOMARKKINOIDEN TULEVAISUUDEN TRENDIT JA ASUNTOPOLITIIKKA

Veera Holappa ja Markus Lahtinen

Veera Holappa ja Markus Lahtinen

Julkaistu 19.3.2025 Helsingissä

ISSN 2984-1119

Pellervon taloustutkimus

Rahoittajat: TA-Asumisoikeus Oy, Asuntosäätiö, Hartela-yhtiöt Oy, Pajala Yhtiöt Oy, Keskitien säätiö

Sisällys

Asuntomarkkinoiden tulevaisuuden trendit ja asuntopolitiikka	3
Väestömuutokset kunnissa ja kuntien erilaiset kasvunäkymät.....	5
Maahanmuutto kasvattaa kuntien väestöä	6
Lasten määrä vähenee	7
Väestöennusteeseen liittyy suuria epävarmuuksia.....	9
Suosituksset: Asuntomarkkinat, asuntopolitiikka ja kuntien elinvoima.....	9
Kotitalouksien rakenteellinen muutos ja asumisen tarpeet.....	11
Yhden hengen kotitalouksien määrän kasvu hidastuu	11
Ikääntynyt väestö ja senioriasuminen	13
Asuntojen hallintaperusteet murroksessa	14
Suosituksset: Asuntomarkkinat, asuntopolitiikka ja muuttuvat asumisen tarpeet.....	16
Rakentamisen tulevaisuuden näkymät.....	17
Suosituksset: Asuntomarkkinat, asuntopolitiikka ja rakentaminen	19
Kohtuuhintaisen asumisen tulevaisuus	21
Julkisen sektorin tukemalla asuntotarjonnalla pyritään turvaamaan kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta.....	21
Riittäväällä kohtuuhintaisen asumisen tarjonnalla voidaan ehkäistä segregaatiota	23
Asumisoikeusasuminen osana kohtuuhintaista asumista.....	25
Suosituksset: Asuntomarkkinat, asuntopolitiikka ja julkisesti tuettu asuntotuotanto.....	28
Lähteet.....	30

Asuntomarkkinoiden tulevaisuuden trendit ja asuntopolitiikka

Hyvin toimivat asuntomarkkinat ja systemaattinen asuntopolitiikka luovat hyvinvointia ja elinvoimaa alueille. Asuntomarkkinoiden ja asuntopolitiikan kehitys ovatkin keskeinen osa talouden ja yhteiskunnan muutoksia. Väestön ikääntyminen, kaupungistuminen ja työmarkkinoiden muutos vaikuttavat asumisen tarpeisiin, kun taas talouden suhdanteet, korkotasoa ja rakentamisen kustannukset muokkaavat asuntotarjontaa ja hintatasoa. Lisäksi asuntopolitiikalla on merkittävä rooli siinä, miten asuntomarkkinat kehittyvät ja miten kohtuuhintainen asuminen voidaan turvata eri väestöryhmille.

Suomen julkisen talouden velka on kasvanut merkittävästi edellisen vuosikymmenen aikana. Julkisen talouden kriittinen tilanne pakottaa miettimään entistä tarkemmin julkisten varojen tehokasta käyttöä yhteiskuntapolitiittisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Asuminen ja sen kehittäminen on keskeinen osa yhteiskuntapolitiikkaa. Asuntopolitiikka kytkeytyy myös vahvasti muihin politiikkasektoreihin. Suomalaisen asuntopolitiikan keskeisiin tavoitteisiin kuuluvat oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen, sosiaalisesti kestävä asuinalueet ja asuntotarjonta, joka edistää työmarkkinoiden toimintaa ja tukee alueiden elinvoimaisuutta.

Suomalaisessa yhteiskunnassa vallitsee laaja yhteisymmärrys monista asuntopolitiikan keskeisistä tavoitteista. Tästä huolimatta pitkäjänteinen ja johdonmukainen strategia asuntopolitiikan kehittämiseksi puuttuu. Strategisen suunnittelun avulla voidaan varmistaa, että asuntopolitiikan toimet perustuvat tutkimustietoon ja kustannustehokkaisiin ratkaisuihin, jotka edistävät kestävä kehitystä.

Suuret ja äkilliset suunnanmuutokset heikentävät asuntopolitiikan ennustettavuutta ja vähentävät tehtyjen päätösten pitkäaikaisia hyötyjä. Koska hallituskausi on lyhyt aika arvioida politiikkamuutosten vaikutuksia, tarvitaan pitkäjänteisempi lähestymistapa, joka tukee johdonmukaista päätöksentekoa yli vaalikausien. Tämä olisi myös

taloudellisesti järkevää, sillä johdonmukainen ja hyvin suunniteltu asuntopolitiikka on tehokkain tapa saavuttaa kestäviä julkisen talouden säästöjä verrattuna lyhytjänteiseen ja reaktiiviseen päätöksentekoon. Nykyisessä haastavassa taloustilanteessa strategian puute korostuu entisestään, mutta samalla talouden ongelmat ohjaavat voimakkaasti löytämään yhteisen suunnan, joka parantaisi asuntopolitiikan vaikuttavuutta ja kustannustehokkuutta.

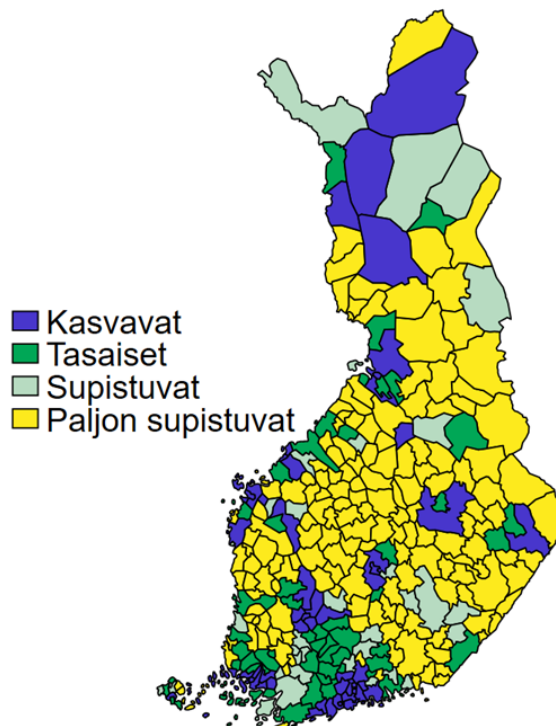
Tämä keskustelunavaus tarkastelee Suomen asuntomarkkinoiden tulevaisuutta keskittyen keskeisiin trendeihin, haasteisiin ja ratkaisuihin, jotka muovaavat asumista tulevina vuosina niin valtakunnallisesti kuin kuntatasolla. Erityistä huomiota kiinnitetään alueelliseen väestökehitykseen, asuntokuntien rakenteen muutoksiin, rakentamisen näkymiin ja kohtuuhintaisen asumisen edellytyksiin. Nämä trendit ovat vain osa asuntomarkkinoiden tulevaisuuden ajureista, mutta ne ovat keskeisessä osassa luotaessa yhtenäistä ja pitkäjänteistä asuntopolitiikkaa.

Väestömuutokset kunnissa ja kuntien erilaiset kasvunäkymät

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.

Alueellisesti väestön ennustettu kehitys vaihtelee paljon (Kuvio 1). 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 kasvavat myös, mutta Rovaniemeä lukuun ottamatta näissä kunnissa väestömäärä on suhteellisen pieni. Vaikka pienien kuntien suuret muutokset ovat valtakunnallisesti merkityksettömiä, alueellisten asuntomarkkinoiden 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 PTT:n omat laskelmat.

Maahanmuutto kasvattaa kuntien väestöä

Merkittävä osa väestönkasvusta tulee maahanmuutosta. Tilastokeskuksen väestöennuste arvioi nettomaahanmuuton olevan 40 000 henkilöä vuodessa, mikä on huomattavasti enemmän kuin PTT:n arvio, 25 000 henkilöä. Asuntomarkkinoiden toiminnan ja alueellisen elinvoiman kannalta vaikutukset ovat kuitenkin monilta osin samankaltaisia riippumatta siitä, onko nettomaahanmuutto 25 000 vai 40 000 henkilöä. On myös tärkeää huomioida, että vaikka maahanmuutto keskittyy määrällisesti suurimpiin kaupunkeihin, suhteessa väkilukuun sen merkitys korostuu monenlaisissa kaupungeissa (Taulukko 1). Vuonna 2024 määrällisesti suurinta maahanmuuttoa oli Helsinkiin 6141 henkilöä (0,9 % suhteessa asukaslukuun) ja suhteessa väkilukuun Pieksämäelle 2,6 prosenttia (448 henkilöä).

Taulukko 1. Nettomaahanmuuton määrä ja suhde asukaslukuun vuonna 2024.
(Suhteelliset luvut laskettu yli 5 000 asukkaan kuntiin.). Lähde: Tilastokeskus, PTT.

	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 %

Maahanmuuton keskeisin ajuri on ollut työperäinen maahanmuutto. Työperäisen maahanmuuton kasvu tasaantui viime vuonna, mutta on edelleen selvästi korkeammalla tasolla kuin ennen koronapandemiaa. Maahanmuutosta on tullut osin suhdanneriippuvaista, jolloin maahanmuutto on voimakkaampaa noususuhdanteessa, kun työpaikkoja on enemmän tarjolla. Toinen merkittävä maahanmuuton kasvun lähde on kansainväliset opiskelijat, joiden määrä on ollut selvässä nousussa vuodesta 2021 lähtien. Työ- ja opiskeluperusteisen maahanmuuton myötä myös perheenyhdistämisten määrä on kasvanut merkittävästi.

Työ- ja opiskeluperusteisen maahanmuuton kiihtyminen tarjoaa työikäisen väestön kasvun seurauksena mahdollisuuksia sekä koko kansantalouden että aluetalouksien kasvulle. Jotta maahanmuuttajat saadaan integroitua suomalaiseen yhteiskuntaan ja työmarkkinoille, pitää tunnistaa maahanmuuttajien asuntokysynnän erityispiirteet. Hyvin toimivat asuntomarkkinat voivat myös olla houkuttelukeino uusien työperäisten maahanmuuttajien tavoittelussa.

Lasten määrä vähenee

Väestökehityksen toinen merkittävä ajuri, mutta päinvastaiseen suuntaan vaikuttava, on syntyvien lasten pieni määrä. Vuonna 2023 hedelmällisyysluku oli vain 1,26, joka on matalin syntyvyystaso koko tilastohistorian ajalta vuodesta 1776 lähtien. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan lasten määrän ennakoitaan vähenevän vuoteen 2045 mennessä lähes 100 000 lapsella. Kuitenkin lasten määrän ennakoitaan 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, PTT.

	2024	2045	muutos	muutos
	lapsia	lapsia	lapsia	%
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 %

Hyvin toimivat asunto-markkinat voivat myös olla houkuttelukeino uusien työperäisten maahanmuuttajien tavoittelussa.

Kaikissa taulukossa esitetyissä kunnissa lasten määrän kasvu on niin merkittävää myös prosentuaalisesti, että sillä on myönteinen vaikutus alueen elinvoimaisuuteen. Kasvu keskittyy erityisesti pääkaupunkiseudulle, Turun seudulle ja Tampereelle. On kuitenkin huomioitava, että vaikka Espoossa lasten määrä kasvaa 13 prosenttia,

heidän osuutensa koko väestöstä pienenee. Vuonna 2024 lasten osuus Espoon väestöstä oli noin 21 prosenttia, mutta vuoteen 2045 mennessä sen arvioidaan laskevan hieman yli 18 prosenttiin.

Myönteisen väestökehityksen vastapainona on huomattava lasten määrän väheneminen muualla Suomessa. Arvioiden mukaan 37 kunnassa lasten määrä vähenee yli tuhannella. Esimerkiksi Kouvolassa lasten määrä laskee nykyisellä trendillä lähes 4 000 lapsella vuoteen 2045 mennessä, mikä tarkoittaa noin kolmanneksen vähennystä. Tämä kehitys on kunnille merkittävä haaste, sillä vähäinen syntyvyys tarkoittaa myös

sitä, että alueelle ei kasva uusia sukupolvia, joilla olisi vahvoja paikallisia juuria ja jotka voisivat tulevaisuudessa perustaa perheensä kotiseudulleen.

Väestöennusteeseen liittyy suuria epävarmuuksia

Väestöennusteeseen ja sen keskeisiin tekijöihin, kuten maahanmuuttoon ja syntyvyyteen, liittyy merkittäviä epävarmuuksia. Epävarmuus kumpuaa ihmisten valintojen lisäksi siitä, että merkittävät muutokset maahanmuutossa ja/tai syntyvien lapsien määrässä muuttavat alueiden elinvoiman lisäksi yhteiskuntaa laaja-alaisesti ja nopeasti. Tämän vuoksi alueellisessa asuntopolitiikassa pitää varautua myös siihen, että todellinen väestökehitys poikkeaa merkittävästi Tilastokeskuksen väestöennusteesta sekä kaupunkialueilla että maakunnissa.

Viime vuosina kehityssuuntaansa nopeasti muuttaneista alueista hyvä esimerkki on Lappi, jossa talouskasvu ja väestökehitys ovat ylittäneet aiemmat arviot. Vastaavanlainen käänne on mahdollinen monilla viime aikoina taantuneilla seuduilla, mikäli esimerkiksi vihreän siirtymään liittyvät puhtaan energian investoinnit toteutuvat. Kuitenkin elinvoiman vahvistaminen teollisten investointien varassa on huomattavasti monimutkaisempi ja pitkäjänteisempi prosessi kuin Lapin matkailuvetoisen kasvun malli.

Alueen elinvoimaa vahvistavat investoinnit tarjoavat asuntomarkkinoille merkittäviä mahdollisuuksia, mutta ne tuovat mukanaan suuria haasteita. Ilman riittävää asuntotarjontaa alueelle on vaikea houkutella ammattitaitoista työvoimaa, mikä voi vaarantaa koko investoinnin onnistumisen. Toisaalta pienillä paikkakunnilla yhden suuren toimijan varaan rakentuva asuntokysyntä voi olla pitkällä aikavälillä liian riskialtis sekä kotitalouksille että asuntosijoittajille uudistuotannon käynnistämiseksi.

Suosituksset: Asuntomarkkinat, asuntopolitiikka ja kuntien elinvoima

- I) Asuntopolitiikassa tulisi korostaa asuntojen hallintamuotojen moninaisuutta, jotta eri väestöryhmien asumistarpeet voidaan

huomioida kattavasti. Erityisesti suurissa kaupungeissa asuntomarkkinoiden toimivuuden ja kaupunkien elinvoiman turvaamiseksi on tärkeää varmistaa riittävä vuokra-asuntotarjonta. Vuokra-asuntojen saatavuus edistää työvoiman liikkuvuutta ja helpottaa sopeutumista toimintaympäristön muutoksiin.

- 2) Työvoiman saatavuuden turvaamiseksi maakunnissa on tärkeää edistää seutukunnallista kuntien välistä yhteistyötä asuntotuotannossa. Lisäksi tulee panostaa liikenneyhteyksien kehittämiseen, jotta työssäkäyntialueet laajenevat ja työntekijöiden liikkuminen helpottuu.
- 3) Työvoiman saatavuuden edistämiseksi on tärkeää varmistaa riittävä koulutustarjonta eri alueilla, sillä paikallisesti suoritettut opinnot lisäävät todennäköisyyttä työllistyä samalle alueelle. Tämä korostaa opiskelija-asuntojen riittävyyden merkitystä, erityisesti maahanmuuttajataustaisten opiskelijoiden osalta, jotta opiskelijoiden mahdollisuudet asettua alueelle paranevat.
- 4) Asuinalueiden kaavoituksessa tulee varmistaa lapsiperheiden tarvitsemien palveluiden saatavuus, sillä lasten määrä kasvaa tietyillä alueilla, ja he ovat elinvoiman kannalta keskeinen tekijä pitkällä aikavälillä. Perheasuntojen riittävyyteen on tärkeää kiinnittää huomiota, mutta niiden suhteellisen osuuden kasvattamiseen ei nykyisten väestöennusteiden perusteella ole tarvetta.

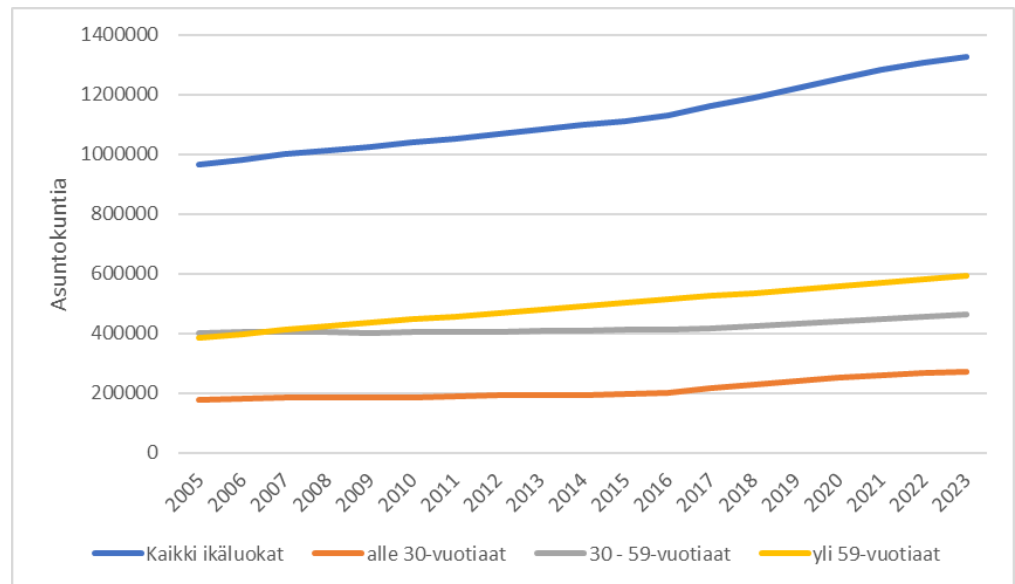
Kotitalouksien rakenteellinen muutos ja asumisen tarpeet

Suomen asuntokuntien rakenne on muuttunut merkittävästi viime vuosikymmeninä, ja sillä on ollut huomattavia vaikutuksia sekä asuntomarkkinoihin että asuntopolitiikkaan. Merkittäviä muutostrendejä ovat olleet yksinasuvien määrän lisääntyminen, väestön ikääntyminen, perheasuntojen kysynnän muutos sekä maahanmuuton kasvu.

Yhden hengen kotitalouksien määrän kasvu hidastuu

Yksinasuvien asuntokuntien määrä on kasvanut Suomessa merkittävästi viime vuosikymmeninä (Kuvio 2). Tilastokeskuksen mukaan yksinasuvia oli vuonna 2023 jo lähes 1,3 miljoonaa, mikä tarkoittaa, että he muodostavat yli 45 prosenttia kaikista asutokunnista. Kasvu on ollut erityisen voimakasta kaupungeissa ja kasvukeskuksissa.

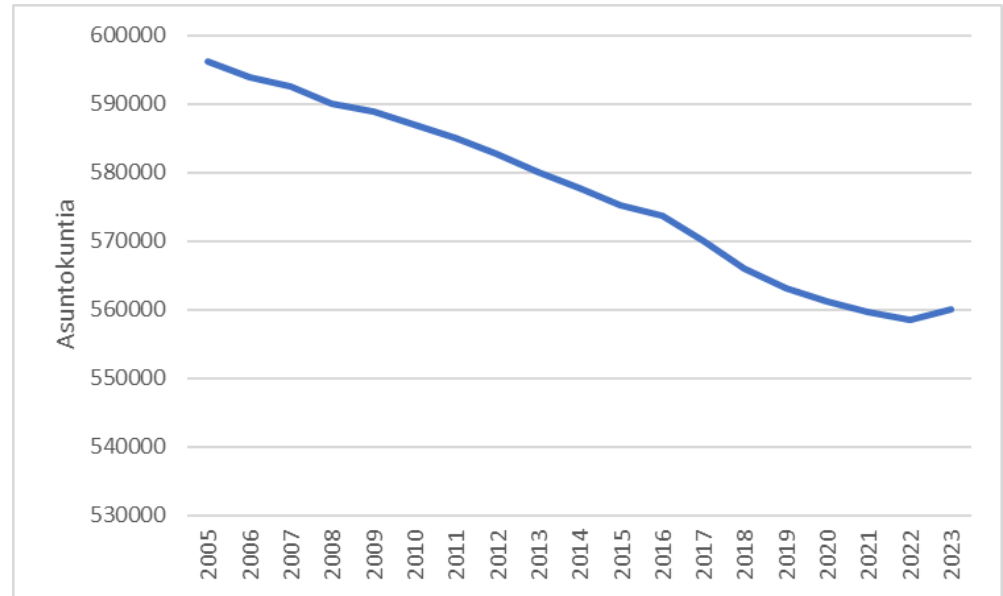
Yhden hengen kotitalouksien määrän kasvun taustalla on sosiaaliturvan muutokset, lapsiperheiden määrän lasku, voimakas maan sisäinen muuttoliike ja väestön ikääntyminen. Opiskelijat siirtyivät yleisen asumistuen piiriin vuonna 2017, mikä käänsi nuorten yksinasuvien aikuisten määrän kasvuun. Tämän vuoden elokuussa opiskelijat siirtyvät jälleen opintotuen asumislisän piiriin, mikä todennäköisesti hidastaa yksinasuvien asuntokuntien määrän kasvua.



Kuvio 2. Yhden henkilön kotitalouksien määrä eri ikäluokissa vuosina 2005–2023.
Lähde Tilastokeskus.

Pitkään jatkunut matala syntyvyys on vähentänyt lapsiasuntokuntien määrää merkittävästi (Kuvio 3). Erityisesti kahden vanhemman lapsiperheiden osuus on pienentynyt. Kysyntä perheasuntoja kohtaan on hiipunut, mikä näkyy erityisesti pientaloasumisen ja suurten asuntojen markkinoilla.

Vuonna 2023 Suomessa oli noin 560 000 lapsiperhettä, mikä on selvästi vähemmän kuin 2000-luvun alkupuolella. Syntyvyyden lasku ja sen myötä lapsiperheiden määrän pieneneminen näyttäisi tasaantuneen viime vuosina.



Kuvio 3. Lapsiasuntokuntien määrä vuosina 2005–2023. Lähde: Tilastokeskus.

Vaikka lapsiperheiden määrä on laskenut, on lapsiperheiden tarpeiden huomioiminen asuntopolitiikassa edelleen tärkeää. Perheasuntojen kohtuuhintaisuus, asuinalueiden turvallisuus ja palveluiden, kuten päiväkodin, koulun ja harrastusmahdollisuuksien, saavutettavuus sekä liikenneyhteydet ovat avainasemassa lapsiperheiden asumisen kannalta. Toisaalta yhä useampi lapsiperhe asuu kaupunkialueilla, mikä edellyttää kaupunkisuunnittelulta riittävää viheralueiden, leikkipaikkojen ja yhteisöllisten tilojen kehittämistä.

Ikääntynyt väestö ja senioriasuminen

Väestön ikääntyminen muuttaa asumistarpeita. Senioriasuntojen ja palveluasumisen kysyntä kasvaa, ja niiden tarjonta ei ole aina riittävä tai sijoitu alueille, joilla palvelut ovat helposti saatavilla. Tämä asettaa paineita asuntojen esteettömyyden kehittämiseen, senioriasuntojen rakentamiseen ja ikäystävällisten asuinympäristöjen luomiseen.

Sote-uudistus viivästyi paljon tavoitellusta, joten uuden järjestelmän alku osuu ajallisesti yhteen väestön ikääntymisestä seuraavan hoivatarpeen kasvun kanssa. Vaikka hyvinvointialueiden rahoitustilanne on kriisiytynyt, huomiota pitää suunnitteilla olevan vuosibudjetin sijaan kiinnittää talouden kestävyys pitkällä aikavälillä. Ikäihmisten asumisratkaisuiden osalta hyvinvointialueiden vaikea taloustilanne kannustaa uusiin tehokkaisiin ratkaisuihin, mutta niiden pitää tukea ikäihmisten hyvinvointia laaja-alaisesti ja kestävästi. Vaikka kireä

budjettirajoite usein ohjaa nopeisiin säästötoimiin, julkisen talouden kestävä vahvistaminen on kuitenkin sopusoinnussa inhimillisemmän lähestymistavan kanssa.

Olennaisen tärkeätä on huolehtia siitä, että ikääntynyt henkilö kohtaa asumismuodon, joka huomioi hänen asumis- ja hoivatarpeensa. Ikäihmisillä on usein toive saada asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. Kodin tulisikin parhaalla mahdollisella tavalla ylläpitää asukkaan toimintakykyä, edistää elämän laatua ja turvallisuutta sekä samalla helpottaa hoivan antamista.

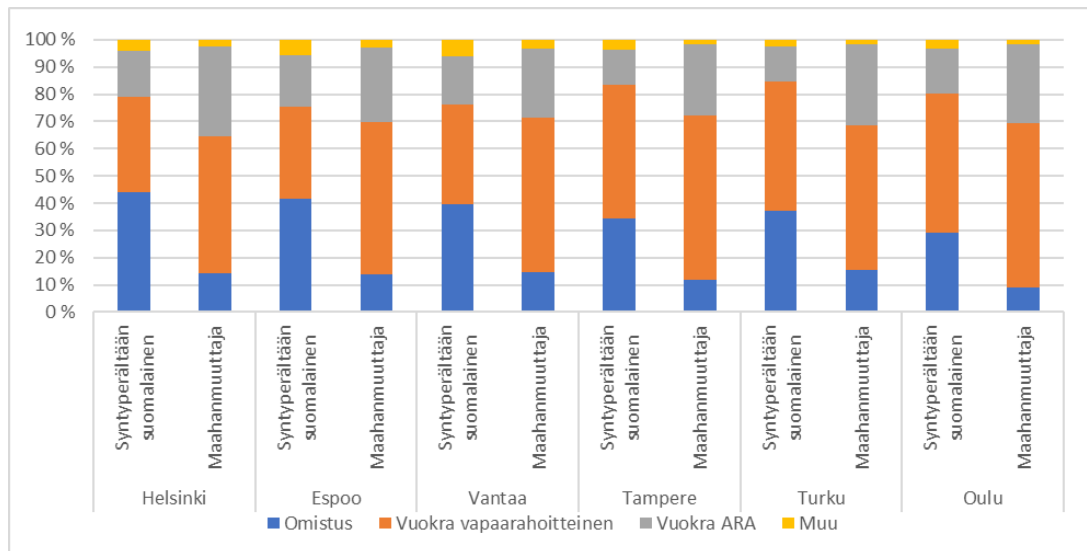
Kotona asumisen toivetta pitää kunnioittaa, ja kotiin tarjottavia palveluja kehittää, mutta perustuen realistiseen tilannekuvaan henkilön hoivatarpeesta. Paljon viime aikoina yleistynyt yhteisöllinen asuminen on mielekäs keino mahdollistaa aktiivista ja toimintakykyä tukevaa asumista, kun kotona asuminen ei enää ole sopiva tai toivottu vaihtoehto. Yhteisöllistä asumista ei kuitenkaan tule käyttää keinona korvata raskaampien asumisen ja palveluiden yhdistelmiä. Erityisesti muistisairaat tarvitsevat ympärivuorokautista hoivaa.

Kun omassa kodissa asuminen ei enää onnistu tai ikäihminen muutoin haluaa muuttaa arkea helpottavien palvelujen pariin, laajan kirjon erilaisia palveluja tarjoavien asumiskorttelien tai asuinkiinteistöjen tarjonta on ensiarvoisen tärkeää. Hyvä ikääntyneiden tarpeista lähtevä suunnittelu parantaa sekä ikäihmisten hyvinvointia että vahvistaa julkisen talouden kestävyyttä, koska raskaimpien tukiasumismuotojen kustannukset ovat moninkertaiset verrattuna kevyimpien palvelujen kustannuksiin.

Asuntojen hallintaperusteet murroksessa

Asuntokuntien rakenteen muutoksen ohella asuntojen hallintamuotojen jakauma on muuttunut. Omistusasuminen on pitkään ollut suosituin asumismuoto Suomessa, mutta sen osuus on viime vuosina laskenut. Vuonna 2009 omistusasukia oli 65,7 prosenttia asuntokunnista, mutta vuoteen 2023 mennessä osuus oli pudonnut 61,3 prosenttiin. Samaan aikaan vuokra-asuminen on yleistynyt, ja vuokralla asuvien osuus on noussut 30,3 prosentista 35,9 prosenttiin. Suurissa kaupungeissa, kuten Helsingissä, Turussa ja Tampereella, omistusasuminen on harvinaisempaa kuin muualla maassa keskimäärin.

Omistusasumisen vähenemisen taustalla on monia syitä. Yksi tekijä on maahanmuuttajaväestön kasvu. Maahanmuuttajat asuvat selvästi syntyperäisiä suomalaisia useammin vuokra-asunnoissa ja kerrostaloissa (Kuvio 4). Asuinkaupungista 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.¹



Kuvio 4. Kerrostalossa asuvien asuntokuntien asunnon hallintaperuste vuonna 2022.
Lähde: Tilastokeskus, PTT.

Omistusasumisen osuuden laskun taustalla on myös lainansaannin vaikeutuminen pienituloisille kotitalouksille. Monille vuokra-asuminen on jäänyt ainoaksi vaihtoehdoksi. Suurituloisten osalta kyse voi olla asennemuutoksesta, kun joustavuus ja asumisen helppous voivat houkutella vuokra-asumiseen. Kaikissa tuloluokissa asuntolainan korkovähennyksen poistuminen on heikentänyt omistusasumisen houkuttelevuutta aiempaan verrattuna. Julkisen talouden kriisiytymisen myötä omistusasumisen heikennettyjä tukia tuskin palautetaan.

¹ Maahanmuuttajia asuntomarkkinoilla on käsitelty laajasti PTT:n vuoden 2024 alueellisen asuntomarkkinakatsauksen erikoisteemassa.

Suosituksat: Asuntomarkkinat, asuntopolitiikka ja muuttuvat asumisen tarpeet

- 1) Asuntopolitiikassa on tärkeää huomioida muuttuvat asumistarpeet. Työikäisten yhden hengen kotitalouksien määrän kasvun hidastuessa pienten asuntojen kysyntä ei todennäköisesti kasva entiseen tapaan. Lapsiperheiden asumisen tukemiseksi tulee panostaa riittävään perheasuntotarjontaan ja niiden kohtuuhintaisuuteen, asuinalueiden turvallisuuteen sekä palveluiden saavutettavuuteen. Lisäksi kaupunkisuunnittelussa on varmistettava riittävä viheralueiden, leikkipaikkojen ja yhteisöllisten tilojen tarjonta, sillä yhä useampi lapsiperhe asuu kaupunkialueilla.
- 2) Maahanmuutto korostaa tarvetta monipuoliseen asuntopolitiikkaan, jossa huomioidaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuus ja maahanmuuttajien kotoutumista tukevat asuinalueet.
- 3) Asunnot monipuolisen palveluvalikoiman tarjoavassa ikäihmisten asumiskorttelissa/taloissa luovat turvaa ja jatkuvuutta vanhuusajan asumiseen. Asunnon hallintamuotoja ei ole syytä rajoittaa, mutta vuokra-asuminen ja asumisoikeus ovat luontevia lähtökohtia. Samalla alueella on hyvä sijaita myös perusterveydenhoidon palveluja. Koska eriaisteiset hoivamuodot ovat hyvin lähellä toisiaan, on mahdollista asua samassa tutussa sijainnissa, vaikka palvelutarve kasvaisi ajan kuluessa. Yhdessä paikassa olevat eri hoivamuodot tukevat toisiaan, ja siten näkyvät osaltaan myös lyhyempinä hoitojonoina.
- 4) Asuntokysyntä tulee jatkossa monipuolistumaan hallintamuotojen osalta. Omistusasumisen osuuden väheneminen ei kuitenkaan muodosta sellaista asuntopoliittista haastetta, johon tulisi kohdistaa julkisia varoja vaikeassa julkisen talouden tilanteessa.

Rakentamisen tulevaisuuden näkymät

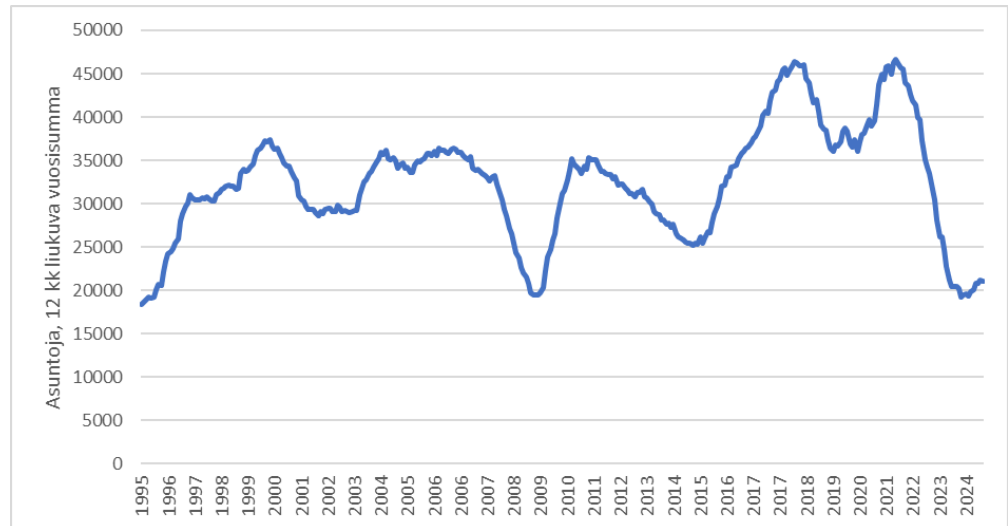
Korkojen ja rakennuskustannusten nousu on ajanut rakentamisen merkittäviin vaikeuksiin. Korkojen nousun myötä asuntokysyntä on hiipunut voimakkaasti, mutta samaan aikaan rakentamisen kustannukset ovat kasvaneet huomattavasti. Asuntorakentamisen pitkään jatkunut alavire voi johtaa asuntopulaan ja sitä kautta asuntohintojen voimakkaaseen nousuun muutaman vuoden sisällä, mistä olisi mahdollisesti haittaa alueiden kehitykselle.

Taloukskasvun edellytyksenä ovat toimivat asuntomarkkinat, jotka puolestaan vaativat riittävää rakentamista. VTT:n uusimpien laskelmien mukaan Suomessa tulisi rakentaa vuosittain 31 000–35 000 asuntoa. Viimeaikainen asuntorakentamisen jyrkkä lasku herättää kuitenkin huolta tulevasta asuntotarjonnasta. Vaikka rakentamiskustannukset ovat osin laskeneet, on tärkeää arvioida, riittääkö tämä käynnistämään uudisrakentamista riittävällä volyymilla. Lisäksi on olennaista varmistaa, että uudet asunnot rakennetaan alueille, joissa kysyntä tulevaisuudessa kasvaa. Koska kunnilla on kaavoitusmonopoli, niiden rooli asuntotarpeiden ennakoinnissa ja maankäytön suunnittelussa on keskeinen.

Korkoympäristön vuoksi Suomen rakennussektori on erityisen altis suhdannevaihteluille, mikä ei ole kestävää toimialan eikä kansantalouden kannalta. Euroopan keskuspankin rahapolitiikka perustuu koko euroalueen taloustilanteeseen, mikä voi aiheuttaa haasteita Suomen näkökulmasta, sillä maan taloussuhdanteet voivat poiketa merkittävästi euroalueen keskiarvosta. Tämä voi johtaa tilanteisiin, joissa korkosykli ei vastaa Suomen talouden tarpeita. Lisäksi eri euromaiden välillä on huomattavia eroja asuntolainojen korkosidonnaisuudessa. Suomessa asuntolainat on muuta Eurooppaa yleisemmin sidottu vaihtuviin korkoihin, jolloin muutokset korkoympäristössä tulevat helpommin läpi kotitalouksille. Toisaalta pitkään matalana pysynyt asuntotuotanto voi johtaa tuotantomäärien äkilliseen kasvuun tulevina vuosina, mikä puolestaan nostaa rakentamisen kustannuksia. Näin ollen asuntotuotantoa olisikin hyvä pystyä tasaamaan suhdannesykleissä.

Asuntotuotannon tasaamisessa merkittävin keino on ara-tuotannon määrän säätely. Ara-tuotannolla on kuitenkin tärkeitä asuntopoliittisia

tavoitteita. Vaarana onkin ajautua klassiseen ohjausongelmaan, jossa yhdelle instrumentille (ara-tuotanto) asetetaan kaksi tavoitetta (rakentamisen määrän säätely ja asuntopoliittiset tavoitteet). Vaikka monet rakentamisen päätökset tehdään paikallistasolla, erityisesti kunnissa, kunnat eivät välttämättä ota huomioon suhdanteiden tasaamiseen liittyviä kokonaistaloudellisia tavoitteita omassa toiminnassaan. Rakentamisen määrän hallintaan tulisikin kehittää uusi kansallisen tason koordinaatiomekanismi, joka automaattisen vakauttajan tavoin tasaisi rakentamista symmetrisesti nousu- ja laskukausina. Kansallisen tason koordinaatiomekanismin valmistelun lähtökohtana tulisi olla ara-tuotannolle asetettujen asuntopoliittisten tavoitteiden turvaaminen.



Kuvio 5. Aloitetut asunnot, 12kk liukuva vuosisumma. (Lähde: Tilastokeskus)

Pitkään jatkuneen vilkkaan asuntorakentamisen jälkeen tuotantomäärät ovat romahtaneet tasolle, jota ei ole nähty sitten finanssikriisin (Kuvio 5). Viime vuoden lievä aloitusmäärien kasvu johtui pääasiassa julkisesti tuettujen asuntojen lisääntymisestä. Lähtökohtaisesti kotitalouksien tulojen kasvun ja korkojen laskun tulisi kasvattaa asuntokysyntää ja vähentää tyhjien asuntojen määrää. Tämä voisi puolestaan vauhdittaa myös vapaarahoitteisen uudistuotannon elpymistä, etenkin jos uusien asuntojen hinnat nousevat riittävästi kattamaan vuoden 2022 rakennustarvikkeiden nopean hintojen nousun. Vanhojen asuntojen hintojen laskun myötä uusien asuntojen kysynnän kasvu ja hintojen nopea nousu ei kuitenkaan ole itsestään selvää. Koska hyvin toimivat asuntomarkkinat edellyttävät myös vapaarahoitteista tuotantoa, on tärkeää turvata edellytykset kannattavalle rakentamiselle.

Vaikka raaka-aineiden hinnat ovat osin palautuneet Venäjän hyökkäyssodan aiheuttaman hintashokin jälkeen, ovat monien rakennustarvikkeiden hinnat jääneet korkealle tasolle. Tämä saattaa viitata puutteelliseen kilpailuun useiden tarvikkeiden osalta. Markkinoiden kilpailullisuuden parantaminen vaatii kuitenkin pitkäjänteistä työtä, jonka varaan ei voi laskea välittömien ongelmien ratkaisua. Työkustannukset ovat kehittyneet viime aikoina maltillisesti, mutta toimiala on hyvin riippuvainen ulkomaisesta työpanoksesta. Siinä toivottavassa tilanteessa, jossa Ukrainan jälleenrakennus voisi alkaa kestävän ja oikeudenmukaisen rauhan seurauksena, työpanoksen saatavuuteen ja hintaan liittyy merkittävä riski.

Tarvike- ja työkustannusten haasteiden vuoksi pitäisi rakentamisen käynnistymisen varmistamiseksi kiinnittää erityisen paljon huomiota tonttimaan riittävään tarjontaan, minkä avulla rakennusoikeuden hinta pysyisi rakentamisen käynnistymisen kannalta riittävän maltillisena. Lisäksi kaavamääräyksiä pitäisi tarkastella hyvän kaupunki- ja asuin ympäristön lisäksi kustannusten näkökulmasta.

Lopulta vapaarahoitteinen rakentaminen tarvitsee riittävän ja kohtuullisen hintaisen rahoituksen. Rahoitusmarkkinoiden vakaus on myös asuntomarkkinoiden hyvän toiminnan kannalta ensiarvoisen tärkeää, mutta liiallinen sääntely voi nostaa kustannuksia tasolle, jossa asuntotuotanto jää asuntomarkkinoiden tasapainoisen kehityksen kannalta liian matalalle tasolle. Erityisesti RS-kohteiden osalta sääntely on jo nyt tiukka, ja Basel III -sääntelykokonaisuuden voimaantulo uhkaa kiristää pankeilta vaadittavan oman pääoman määrää entisestään. Tämän välttämiseksi RS-kohteissa pitäisi jatkossa olla aiempaa enemmän sitovia kauppoja, mikä edelleen hidastaa uusien kohteiden aloittamista.

Suosituksia: Asuntomarkkinat, asuntopolitiikka ja rakentaminen

- I) Lyhyellä aikavälillä on kiinnitettävä huomiota niihin rakentamisen kustannuksiin, joihin voidaan julkisen toimijan osalta välittömästi vaikuttaa. Erityisesti tonttimaan riittävä tarjonta ja kaavamääräykset ovat kuntien määriteltävissä. Valtion osalta

huomio on rahoitusmarkkinoiden sääntelyn tasapainoisessa kehittämisessä vakauden ja tuotannon määrän suhteen.

- 2) Pitkällä aikavälillä rakennustarvikkeiden tarjonnan kilpailullisuuden lisääminen on tärkeää. Myös kansallisen ja eurooppalaisen sääntelyn yhteensovittamiseen on kiinnitettävä huomiota.
- 3) Ara-tuotanto on samaan aikaan keskeinen politiikkaväline sekä rakentamisen suhdanteiden tasaamiseen että keskeisten asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseen. Näiden tavoitteiden välille voi syntyä ristiriitoja, joten suhdannepolitiikan tueksi tarvitaan muita täydentäviä politiikkavälineitä, jotta asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttaminen ei vaarannu.
- 4) Rakentamisen kannattavuus on keskeistä sekä vapaarahoitteiselle että tuetulle asuntotuotannolle. Tästä vastuu on rakennusalan yrityksillä, mutta julkinen valta voi edesauttaa asiaa rakennusmarkkinoiden kilpailullisuudesta huolehtimalla, tarjoamalla radikaaleille innovaatioille rahoitusta ja mahdollistamalla uusien innovaatioiden markkinoille tulon joustavalla sääntelyllä.

Kohtuuhintaisen asumisen tulevaisuus

Riittävä kohtuuhintainen asuntotarjonta on keskeinen osa kaupunkien asuntopolitiikkaa ja vaikuttaa suoraan kaupungin elinvoimaisuuteen, työvoiman saatavuuteen ja sosiaaliseen rakenteeseen. Korkeat asumiskustannukset voivat heikentää kaupungin houkuttelevuutta työntekijöiden näkökulmasta. Jos keskituloisilla ja pienituloisilla työntekijöillä ei ole varaa asua kaupungissa tai sen lähistöllä, se voi vaikeuttaa esimerkiksi palvelualojen, hoitoalan ja koulutuksen työvoiman saatavuutta. Tämä voi puolestaan vaikuttaa yritysten sijoittumiseen ja kaupungin talouskasvuun.

Kohtuuhintaisella asumisella tarkoitetaan sitä, että asumiskustannukset ovat asukkaan tuloihin nähden kohtuulliset eikä asuminen vie liian suurta osuutta kotitalouden käytettävissä olevista tuloista. Yhtä yksittäistä kohtuuhintaisuuden rajaa ei ole määritelty, mutta tyypillisesti rajana pidetään sitä, että asumismenot eivät ylitä 30–40 prosenttia kotitalouden käytettävissä olevista tuloista.

Julkisen sektorin tukemalla asuntotarjonnalla pyritään turvaamaan kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta

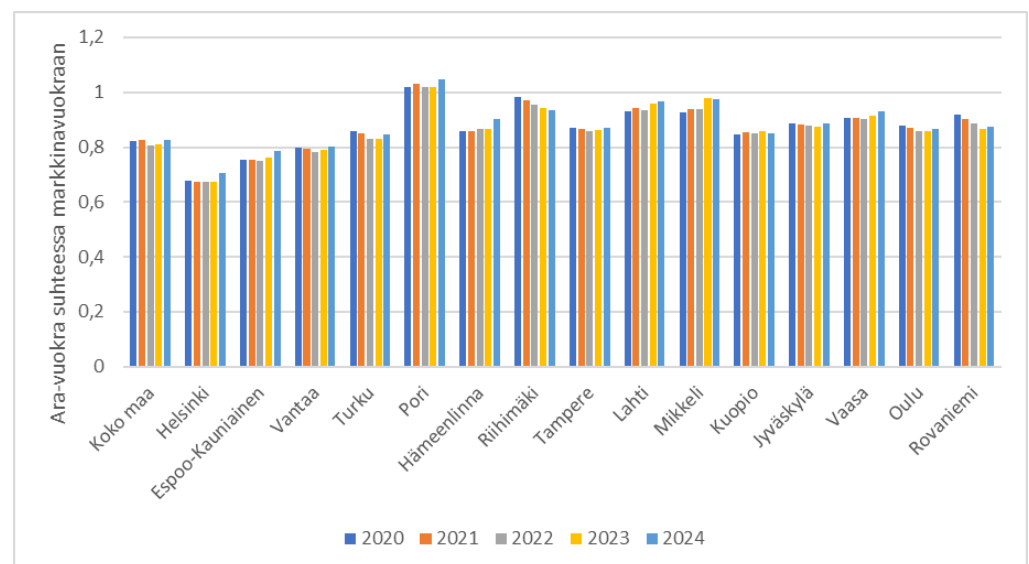
Valtion ja kuntien kannalta ara-asunnot ovat keskeisin tekijä kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa. Suurin osa ara-asunnoista sijaitsee suurissa kaupungeissa, ja noin puolet koko ara-asuntokannasta on kuuden suurimman kaupungin alueella. Pelkästään Helsingissä sijaitsee yli 20 prosenttia kaikista ara-asunnoista. Asuntotyypeittäin tarkasteltuna suurten kaupunkien osuus on pienin erityisryhmille suunnatuissa asunnoissa (40 %) ja suurin asumisoikeusasunnoissa (60 %).

Valtion ja kuntien tukema kohtuuhintainen asuntotuotanto on suunnattu erityisesti pienituloisille ja erityisryhmille. Näissä asunnoissa vuokrat ovat säädeltyjä, ja ne pyritään pitämään yksityisiä vuokramarkkinoita alhaisempina. Kunnat puolestaan pystyvät tonttitarjonnallaan ja tonttien hinnoittelulla kohtuullistamaan asumisen kuluja. Suurimmissa kaupungeissa, kuten Helsingissä, Espoossa ja Tampereella,

kohtuuhintaisen asumisen haasteet korostuvat, koska asuntojen hinnat ja vuokrat ovat nousseet nopeammin kuin palkat.

Kasvukeskuksissa vuokrien kehitys on tyypillisesti ollut voimakkaampaa kuin vuokralla asuvien kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kehitys, jolloin asumismenojen tulo-osuus on kasvanut. Viime vuosina korkojen nousun myötä omakustannuseriaatteella määräytyvät ara-vuokrat ovat nousseet selvästi enemmän kuin markkinavuokrat. Ara-vuokrien nousun ennakoidaan myös tänä vuonna olevan keskimäärin suurempia kuin markkinavuokrien, mikä heikentää edelleen heikoimmassa asemassa olevien kotitalouksien tilannetta (Holappa ja Lahtinen, 2025).

Tuetun vuokra-asumisen peruseriaatteena on, että tuettujen asuntojen vuokrat ovat alueella edullisempia kuin markkinavuokrat. Kuitenkin useissa kaupungeissa ara-vuokrat ovat jo hyvin lähellä markkinavuokria (Kuvio 6). Jos ara-vuokrat eivät ole selvästi markkinavuokria edullisempia, niiden kilpailuetu ja houkuttelevuus katoavat, jolloin kotitaloudet hakeutuvat yhä enemmän vapaarahoitteisille vuokramarkkinoille. Jos ara-asuntojen kysyntä laskee ja yhtiöissä on asuntoja tyhjillään, hankaloituu ara-yhtiöiden taloudenpito. Tällöin julkisen tuen tehokkuus heikkenee. Riittävän kohtuuhintaisen asumisvaihtoehdon puuttuminen voi myös lisätä asunnottomuutta.



Kuvio 6. Ara-vuokrien suhde markkinavuoriin (kaksiot) vuosina 2020–2024. Lähde: Tilastokeskus.

Hallituksen tavoitteena on kohdentaa yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Valtioneuvoston päätöksellä valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnoissa otettiin käyttöön enimmäistulorajat vuoden 2025 alussa. Tuloraja vaihtelee kotitalouden tyyppin mukaan. Yksinasuvan tuloraja on 3 540 euroa, kahden aikuisen 6 020 euroa ja lapsiperheen (kaksi aikuista ja kaksi lasta) 7 270 euroa. Vuonna 2022 koko maassa 11,7 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 15,6 prosenttia ara-asukkaista ylittivät tulorajan. Eniten tulorajan ylittäviä kotitalouksia oli kahden aikuisen kotitalouksissa ja vähiten yksinhuoltajakotitalouksissa. (Toikka, 2025.)

Asuntomarkkinoiden toiminta pelkästään markkinaehtoisesti ei takaa yhteiskunnallisesti kestävästä lopputulosta. Suomessa pienituloisten kotitalouksien asumisen tukeminen perustuu ensisijaisesti asumistukeen sekä julkisen sektorin tukemiin ara-asuntoihin. Avustusten ja korkotukien päätöksenteko tapahtuu valtakunnallisella tasolla. Kunnilla on kuitenkin keskeinen rooli kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi. Ne voivat vaikuttaa asuntotarjontaan esimerkiksi varaamalla tontteja julkisesti tuetuille vuokra-asuntotuotannolle edulliseen hintaan sekä ohjaamalla kaavoitusta niin, että se tukee monipuolista ja eri väestöryhmien tarpeisiin vastaavaa asuntotuotantoa.

Vaikka sekä ara-järjestelmään että asumistukeen kohdistuu ajoittain kritiikkiä, ne täydentävät toisiaan sen sijaan, että olisivat toistensa vaihtoehtoja. Asumistuki kohdistaa julkisen tuen suoraan kotitalouksille, jotka sitä eniten tarvitsevat, kun taas ara-asunnot tarjoavat ratkaisun niille, joilla on erityisen vaikeaa löytää asuntoa vapaarahoitteisilta markkinoilta. Näissä tapauksissa pelkkä asumistuki ei välttämättä riitä turvaamaan asumista, jolloin julkisesti tuettu vuokra-asunto voi olla ainoa vaihtoehto.

Riittäväällä kohtuuhintaisen asumisen tarjonnalla voidaan ehkäistä segregaatiota

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja -tarjonnan edistäminen on keskeistä segregaation ehkäisemisessä. Jos edullisia asuntoja ei ole riittävästi saatavilla, voi tämä yhdistettynä kasvavaan maahanmuuttoon

syventää alueellista eriytymistä. Tällöin varakkaammat asukkaat hakeutuvat tietyille asuinalueille, kun taas pienituloiset ja erityisesti maahanmuuttajat keskittyvät toisaalle. Tämä kehitys voi kasvattaa alueellisia hyvinvointieroja ja aiheuttaa haasteita muun muassa koulujen oppilasrakenteelle, palveluiden järjestämiselle ja turvallisuudelle.

Nopeasti kasvavissa kaupungeissa segregaaation ehkäisy on monimutkainen ja haastava tehtävä, joka vaatii useiden näkökulmien huomioonottamista. Alueellisen eriytymisen hallinta on keskeistä, jotta siitä ei muodostu kaupunkialueelle merkittävää riskitekijää. Jos segregaatio syvenee liikaa, perinteiset politiikkakeinot eivät välttämättä enää riitä sen hillitsemiseen. Esimerkiksi Tanskassa ja Ruotsissa segregaaation kärjistyminen on johtanut turvallisuusongelmien lisääntymiseen, mikä on pakottanut valitsemaan erilaisia politiikkatoimia kuin Suomessa.

Asuntopolitiikalla on keskeinen rooli segregaaation vähentämisessä. Tavoitteena tulisi olla monimuotoisten asuinalueiden luominen, joissa eri sosioekonomisista taustoista ja kulttuureista tulevat ihmiset voivat kohdata ja asua rinnakkain. Kohtuuhintaisen asumisen saatavuutta eri puolilla kaupunkia on tärkeää edistää, jotta omistus-, vuokra- ja sosiaalinen asuminen sekoittuvat tasapainoisesti. Kaupunkisuunnittelulla voidaan tukea tätä kehitystä lisäämällä asuinalueiden monimuotoisuutta ja väestöryhmien integroitumista. Esimerkiksi kaavoituksessa voidaan varmistaa, että samalle alueelle rakennetaan sekä pienituloisille että hyvätuloisille soveltuvia asuintaloja.

Tutkimukset ovat osoittaneet, että asuntopolitiikan lisäksi liikenneyhteyksillä on merkittävä vaikutus segregaaation ehkäisyyn (esim. MDI, 2023). Sujuvat ja tehokkaat liikennematkat helpottavat ihmisten liikkumista eri kaupunginosien välillä, vähentäen alueellista eristäytymistä ja parantaen pääsyä työpaikkoihin, koulutukseen ja palveluihin. Kun kaupunkialueella on kattava ja hyvin toimiva liikenneverkosto, se auttaa tasapainottamaan asuntojen hintakehitystä ja ehkäisee alueiden sosioekonomista eriytymistä. Väestön ja alueiden eriytymistä voidaan ehkäistä myös muilla kuin asumiseen ja liikenneyhteyksiin liittyvillä toimenpiteillä. Esimerkiksi hyvin toteutettu kotouttaminen integroi maahanmuuttajia suomalaiseen yhteiskuntaan.

Segregaation torjuminen vaatii kokonaisvaltaista lähestymistapaa, sillä yksittäiset toimenpiteet eivät yksinään riitä tuottamaan pysyviä tuloksia. Sen tulisi olla läpileikkaava teema yhteiskuntapolitiikan suunnittelussa. Kunnilla on keskeinen rooli segregaation ehkäisyssä, mutta valtion tehtävänä on tukea niitä asuntopolitiikan keinoin. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi segregaation huomioimista valtakunnallisessa asuntopolitiikassa ja sen ohjauksessa, kuten MAL-sopimusten linjauksissa.

Segregaation torjumiseksi käytetyt keinot vaihtelevat, mutta tietyt ratkaisut ovat osoittautuneet tehokkaammiksi kuin toiset. Paikkaan sidottuna ara-asuntojen tarjonta on segregaation ehkäisyssä vaikuttavampi keino kuin asumistuki.

Asumisoikeusasuminen osana kohtuuhintaista asumista

Asumisoikeusjärjestelmä perustettiin 1990-luvun alussa, ja se on sittemmin vakiinnuttanut asemansa osana Suomen asuntomarkkinoita ja erityisesti kohtuuhintaisen asumisen tarjontaa. Vuoden 2024 lopussa Suomessa oli yhteensä 58 300 asumisoikeusasuntoa, mikä vastaa noin 1,5 prosenttia koko asuntokannasta. Asumisoikeusasuntoja on erityisesti kasvukeskuksissa, ja noin 45 prosenttia niistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Asumisoikeusasunnot on suunnattu ensisijaisesti kotitalouksille, jotka eivät täytä ara-vuokra-asuntojen kriteerejä, mutta joilla ei myöskään ole riittävästi odotettavissa olevaa tulovirtaa omistusasunnon hankkimiseen.

Asumisoikeusasuntojen asukkaat ovat pääosin lapsiperheitä ja ikääntyneitä henkilöitä. Vuonna 2024 uusien aso-asukkaiden keski-ikä oli 49 vuotta, ja yli 55-vuotiaiden osuus oli 41 prosenttia. Uusista asukaskotitalouksista 57 prosenttia oli yhden hengen talouksia ja 17 prosenttia lapsiperheitä. Suurin osa uusista sopimuksista tehtiin kaksioihin tai sitä suurempiin asuntoihin, kun taas yksiöiden osuus jäi vain 7 prosenttiin. (ARA, 2024.)

Asumisoikeusjärjestelmässä asukas maksaa kertaluonteisen asumisoikeusmaksun, joka on enintään 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta. 85 prosenttia rakentamisen kustannuksista katetaan

valtion takaamalla lainalla. Lisäksi asukas maksaa kuukausittaista käyttövastiketta, joka kattaa asunnon ylläpidon kustannukset. Asukas ei omista asuntoa, mutta hänellä on elinikäinen oikeus asua asunnossa.

Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti, mikä pyrkii pitämään asumiskustannukset kohtuullisina. Tilastotarkastelut osoittavat, että asumisoikeusasuminen on onnistunut tarjoamaan markkinavuokria edullisempaa asumista. Vuonna 2024 markkinavuokrat olivat keskimäärin 28 prosenttia korkeammat kuin aso-käyttövastikkeet. Suurissa kaupungeissa, kuten Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Turussa ja Tampereella, ero oli vielä suurempi, noin 32 prosenttia (PTT, 2025). Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ovat suuruudeltaan verrattavissa tuettuihin vuokriin.

Aso-asukasvalinnassa ei käytetä tulorajoja, mutta varallisuusraja on käytössä. Varallisuusraja ei kuitenkaan koske yli 55-vuotiaita. Vuonna 2022 aso-asunnossa asuvien kotitalouksien keskimääräiset veronalaiset tulot olivat 53 400 euroa vuodessa (noin 4 450 euroa kuukaudessa), mikä on 88,5 prosenttia kaikkien kotitalouksien keskimääräisistä tuloista. Käytettävissä olevilla tuloilla mitattuna vuositulot olivat 42 400 euroa (noin 3 530 euroa kuukaudessa), mikä on 89,1 prosenttia kaikkien kotitalouksien keskimääräisistä tuloista. (Toikka, 2025.)

Asumisoikeusasukkaat ovat pääsääntöisesti olleet tyytyväisiä asumismuotoonsa. ASOMERI-selvityksen (Owal Group, 2024) mukaan suurin osa (81 prosenttia) aso-asukkaista koki, että asumisoikeusasuminen vastaa hyvin heidän tarpeitaan. Selvityksen perusteella asumisoikeusasumisen pysyvyys ja siihen liittyvät taloudelliset tekijät nousivat tärkeimmiksi syiksi valita asumisoikeusasunto. Peräti 86 prosenttia vastaajista piti pysyvyyttä merkittävänä tekijänä asumisoikeusasuntoon hakeutumisessa. Myös asumisoikeusmaksun palauttaminen rakennusindeksillä korotettuna (84 %), asumisen huolettomuus verrattuna omistusasumiseen (72 %) sekä asumisoikeusasumisen edullisuus muihin asumismuotoihin nähden (71 %) koettiin tärkeiksi tekijöiksi. Vähiten merkityksellisinä pidettiin mahdollisuutta luovuttaa asumisoikeusasunto sukulaiselle sekä tilannetta, jossa vastaaja haluaisi omistaa asunnon, mutta ei voi saada lainaa. Noin puolet vastaajista eivät kokeneet näitä tekijöitä itselleen tärkeiksi.

Kesäkuussa 2023 julkaistun hallitusohjelman mukaan valtio ei enää myönnä tukia uusille asumisoikeuskohteille. Asumisoikeusyhteisöjen tuli jättää uudistuotantohakemukset Aralle vuoden 2023 loppuun mennessä. Ara voi kuitenkin myöntää lainapäätöksiä uudisrakentamiseen vielä vuoden 2025 loppuun asti, mikä tarkoittaa, että uusia aso-asuntoja voi valmistua vuoteen 2027 saakka. Uudistuotannon tuen lopettamisen tavoitteena on vähentää valtion vastuisiin liittyviä riskejä. Tällä hetkellä valtion laina- ja takausvastuut asumisoikeustaloihin ovat noin 5,4 miljardia euroa. Vastuiden arvioidaan nousevan noin 6 miljardiin euroon, kun vireillä olevat aso-hankkeet valmistuvat, minkä jälkeen vastuiden määrä alkaa laskea.

Valtion ja kuntien tuki on ollut ratkaisevassa asemassa asumisoikeusjärjestelmän ylläpitämisessä ja kehittämisessä. Valtion tarjoama asumisoikeusasuntojen tuotantotuki on koostunut kahdesta pääelementistä: korkotuesta ja valtion takauksesta. Järjestelmä on tarjonnut asumisoikeusasuntojen tuottajille rahoituksellista vakautta ja alentanut asukkaiden asumiskustannuksia. Samalla tuki on varmistanut, että tuotanto vastaa kohtuuhintaisen asumisen tavoitteisiin. Asumisen kohtuuhintaisuutta tukee myös asumisoikeusasuntojen perusparannuslainoihin myönnettävä valtion täytetakausta ja korkotuki. Valtion tuen lisäksi kunnat ovat tukeneet asumisoikeusasuntojen tuotantoa tarjoamalla hankkeisiin markkinahintaa edullisempia tontteja.

Asumisoikeusyhtiöiden korkotukilainoissa on useita ehtoja, jotka koskevat muun muassa lainan käyttötarkoitusta, käyttövastikkeiden määrääytymistä omakustannusperiaatteella sekä niiden kohtuullisuutta. Järjestelmän merkittävin rajoite on kuitenkin asuntojen pysyvä sitominen asumisoikeuskäyttöön, mikä estää niiden käyttämisen lainan vakuutena. Tämä vakuusarvon puuttuminen vaikeuttaa huomattavasti peruskorjausrahoituksen saamista luottolaitoksilta. Tämän vuoksi asumisoikeusasuntojen peruskorjaukset ovat suurelta osin riippuvaisia valtion takaamista peruskorjauslainoista.

Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuen päättymisen myötä on pohdittu keinoja kehittää järjestelmää. Brotherus ja Kuronen (2024) selvittivät, onko suurimmilla kaupunkiseuduilla tarvetta vuokra- ja omistusasumisen välimallille. He tunnistivat 10 mahdollista perustetta yhteiskunnan tukemalle välimallille ja 13 mahdollista haittaa.

Haittapuolena esiin nousivat muun muassa kustannustehokkuus ja tuen kohdentuminen. Välimallin toteuttaminen edellyttää julkista tukea, jotta uusia kohteita syntyy. Samalla kuitenkin edullisemmat asumiskustannukset saattavat hyödyttää pääasiassa sosioekonomisesti hyvässä asemassa olevia kotitalouksia.

Keskeisimpänä hyötynä korostettiin segregaaation ehkäisemistä, erityisesti vähemmän halutuilla kaupunkikehitysalueilla. Asumisoikeusasunnot tarjoavat kohtuuhintaista ja pitkäaikaista asumista laajalle joukolle, kuten keskituloisille työssäkäyville ja eläkeläisille, mikä on edistänyt alueiden asukasrakenteen monimuotoisuutta ja vähentänyt sosiaalista eriytymistä. Lisäksi asumisoikeusasuntojen tuoma asumisen vakaus on parantanut alueiden sosiaalista kestävyyttä ja hillinnyt asukkaiden suurta vaihtuvuutta, joka voi kiihdyttää segregatiota. Aso-tuotannon ympärille onkin ollut mahdollista rakentaa monipuolisia asuinalueita.

Suosituks: Asuntomarkkinat, asuntopolitiikka ja julkisesti tuettu asuntotuotanto

- 1) Julkisen talouden tiukka tilanne edellyttää asumisen tukijärjestelmän tehokasta kohdentamista. Asuntopolitiikkaan tarvitaan pitkäjänteistä ja johdonmukaista päätöksentekoa yli vaalikausien. Tämä olisi myös taloudellisesti järkevää, sillä johdonmukainen ja hyvin suunniteltu asuntopolitiikka on tehokkain tapa saavuttaa kestäviä julkisen talouden säästöjä. Kaupunkien pitäisi panostaa asuntopolitiikkaan, joka tukee eri väestöryhmien asumismahdollisuuksia ja kaupungin kestävä kehitystä.
- 2) Asumisen tukijärjestelmässä on keskeistä säilyttää sekä julkisesti tuetut ara-asunnot että asumistuki, sillä nämä tukimuodot täydentävät toisiaan ja palvelevat eri tarpeita. Asumistuki kohdistaa tuen suoraan eniten tarvitseville kotitalouksille, kun taas ara-asunnot tarjoavat asumisratkaisun erityisesti niille, joilla on vaikeuksia löytää sopivaa asuntoa vapaarahoitteisilta markkinoilta. Ara-asunnot voivat lisäksi toimia tehokkaana keinona yhteiskunnallisten haasteiden, kuten segregaaation ja senioriasumisen, ratkaisussa. Näin molemmat tukimuodot ovat

olennaisia osia suomalaista asumisen tukijärjestelmää ja edistävät sosiaalista oikeudenmukaisuutta sekä asuntomarkkinoiden toimivuutta.

- 3) Ara-asuntoihin liittyvät valtion takausvastuut ovat merkittävät, yhteensä 18,1 miljardia euroa vuonna 2024. Taseriskiä kuitenkin pienentää huomattavasti se, että suurin osa näistä asunnoista sijaitsee suurissa kaupungeissa, joissa asuntomarkkinat ovat vakaammat ja asuntokysyntä pysyy korkeana. Tämän ansiosta takausvastuista aiheutuneet kustannukset ovat jääneet vähäisiksi.
- 4) Asumisoikeusasunnot ovat toimineet tärkeänä segregaa­tion hallinnan välineenä, sillä niiden avulla on voitu rakentaa monimuotoisia asuinalueita ja ne täydentävät näin tuettua asuntotarjontaa. Järjestelmän toimivuuden kannalta on kuitenkin erityisen tärkeää ratkaista asumisoikeusasuntojen pysyviin rajoituksiin liittyvä ongelma. Pysyvien rajoitusten vuoksi asumisoikeusasunnoilla ei ole vakuusarvoa, minkä takia tämän rakenteellisen ongelman ratkaiseminen on keskeistä asumisoikeusjärjestelmän kestävyiden ja kehittämisen kannalta.

Lähteet

Ara, 2024. Asuntomarkkinakatsaus 2/2024: asumisoikeusasunnot.

Brotherus J. ja Kuronen, M. 2024. Selvitys välimallin asumisen tarpeesta suurimmilla kaupunkiseuduilla. Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:33.

Holappa, V. ja Lahtinen, M. 2025. Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2025.

<https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2025/> Vierailtu 17.3.2025.

Owal Group, 2024. Selvitys asumisoikeusasumisen merkityksestä ja roolista asuntomarkkinoilla. 12/2024.

MDI (2023).

https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan%20ratikan%20rakentumisen%20v%C3%A4est%C3%B6-%20ja%20eriytymisvaikutukset_0.pdf Vierailtu 17.3.2025.

Toikka, 2025. Valtion tukemien asuntojen asukasrakenneselvitys.

<https://ym.fi/documents/1410903/40549091/Valtion+tukemien+asuntojen+asukasrakenneselvitys+27.1.2025.pdf/dbb7a899-4d00-072e-473a-66423823d76a/Valtion+tukemien+asuntojen+asukasrakenneselvitys+27.1.2025.pdf?t=1738736952602> Vierailtu 17.3.2025.