



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Asuntomarkkinakatsaus:

Asumisoikeusasunnot 2025

2/2025

Sisällys

1	Loppukiri asumisoikeusasuntojen rakentamisessa.....	3
1.1	Asumisoikeusasuntojen määrä ylitti 60 000	4
1.2	Omistajat.....	4
2	Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne pysyi vakaana	5
2.1	Haasteita uusien asuntojen markkinoinnissa	5
2.2	Suuret kaupungit ja maakuntakeskukset.....	6
2.3	Helsingin seudun kehyskunnat	7
2.4	Suurten kaupunkien kehyskunnat.....	8
2.5	Muut kunnat	9
3	Järjestysnumerorekisterin tilastoja.....	10
3.1	Hakijoiden ikä ja perheen koko	11
3.2	Asuntotoiveet	11
3.3	Asumisoikeussopimukset ja niiden tekijät	11
3.4	Asunnot, joihin sopimus on tehty	12
4	Käyttövastikkeet suurissa kaupungeissa	13
4.1	Käyttövastikkeiden ero markkinavuokriin kaventui	13
5	Aso-indeksin ja käyttövastikkeiden laskenta.....	15
5.1	Aso-indeksi vuonna 2025 – asukasvaihtuvuus mukaan laskentaan	15
5.2	Käyttövastikkeiden laskenta ja vertailu markkinavuokriin.....	16
6	Muuta tietoa asumisoikeusasunnoista ja asuntomarkkinoista	17
	Liite 1: Kuntien aso-asunnot, väestö, käyttövastikkeet ja markkinatilanne 2025	18

Asuntomarkkinakatsaus 2/2025: asumisoikeusasunnot

Julkaistu: 17.10.2025

Julkaisija:

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

VN/31797/2025

Asuntomarkkinakatsaus

ISSN 2489-8198

Lisätiedot:

Hannu Ahola, asuntomarkkina-asiantuntija

etunimi.sukunimi@gov.fi



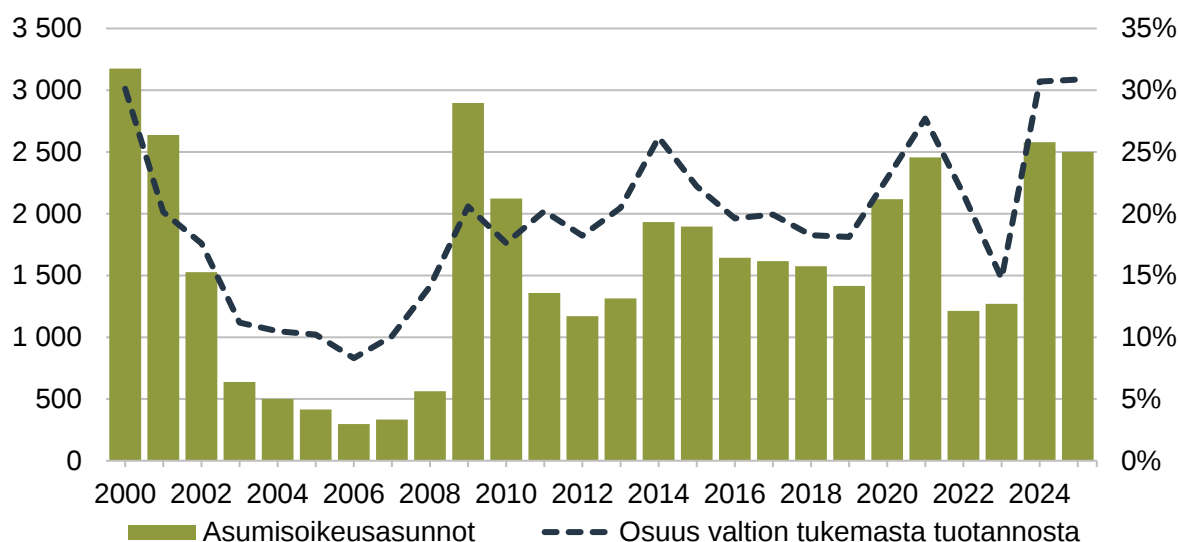
1 Loppukiri asumisoikeusasuntojen rakentamisessa

Syksyllä 2023 hallitus päätti lopettaa uusien asumisoikeusasuntojen (asosuntojen) rahoittamisen. Rakennusalan heikon suhdanteen takia asumisoikeusasuntojen rahoitusta kuitenkin jatkettiin vuoden 2025 loppuun asti.

Elvytyksen ansiosta vuonna 2024 aloitettiin 2 580 asumisoikeusasunnon rakentaminen. Lähes samaan määrään päästään myös vuonna 2025.

Enemmän asumisoikeusasuntojen aloituksia on ollut viimeksi finanssikriisin aikaisessa elvytyksessä vuonna 2009. Keskimäärin 2000-luvulla on aloitettu 1 550 asumisoikeusasuntoa vuodessa, mikä on noin 20 % valtion tukemien asuntojen vuosituotannosta. Vuosina 2024 ja 2025 asumisoikeusasuntojen osuus ylittää 30 % (kuvio 1).

Kuvio 1. Lainoitettut asumisoikeusasunnot vuosina 2000–2025 (kpl, vasen akseli) ja niiden osuus valtion tukemasta asuntotuotannosta (% , oikea akseli). Vuosi 2025 on ennakkotieto.



Vuosien 2024–2025 asumisoikeusasuntojen tuotannosta kohdistuu

- 39 % Helsinkiin
- 13 % Turkuun
- 8 % Espooseen
- 7 % Tampereelle
- 7 % Helsingin seudun kehyskuntiin.

Vuonna 2024 korkotukilainoitetuista asumisoikeusasunnoista hieman yli puolet, noin 1 350 asuntoa, on jo valmistunut. Viimeiset rakenteilla olevat asunnot, joita on noin 3 700, valmistuvat vuoden 2025 lopulla sekä vuosina 2026 ja 2027.

1.1 Asumisoikeusasuntojen määrä ylitti 60 000

Suomessa on 60 500 asumisoikeusasuntoa (1.10.2025). Asuntojen määrä kasvoi edellisvuodesta 2 150 asunnolla. Rakenteilla olevien asuntojen valmistuttua asuntojen määrä nousee hieman yli 64 000 asuntoon.

Asumisoikeusasuntoja on 48 kunnassa. Asumisoikeusasunnoista 56 % sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja Helsingin seudun kehyskunnissa, 11 % Tampereen seudulla ja 9 % Turun seudulla.

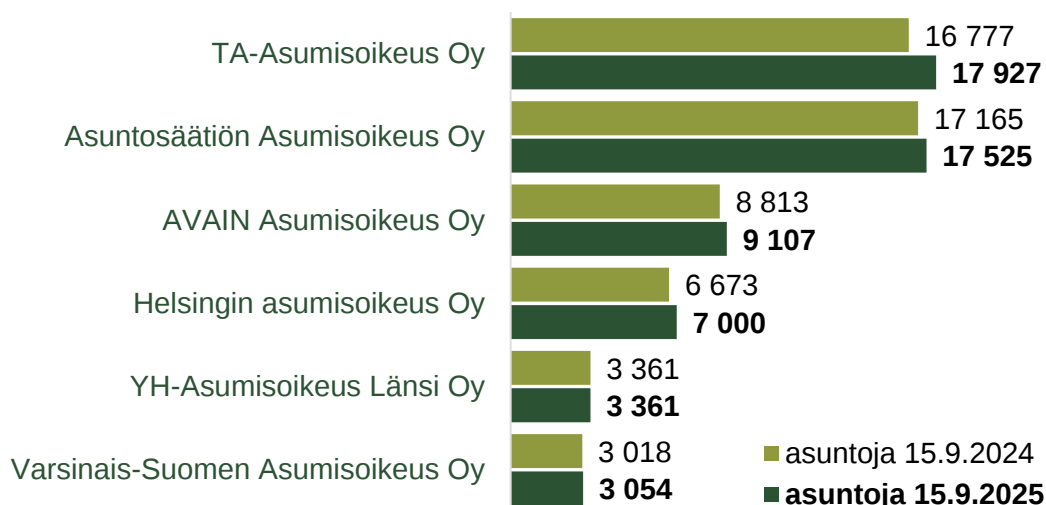
Asumisoikeusasuntoja on 1 000 asukasta kohti eniten Keravalla (35,6) ja Raisiossa (32,4). Suurista kaupungeista eniten asumisoikeusasuntoja asukasta kohti on Jyväskylässä (26,2) ja vähiten Oulussa (8,2).

1.2 Omistajat

Asumisoikeusasuntoja omistaa 19 yhteisöä. Valtakunnalliset asumisoikeusyhteisöt omistavat 76 % asunnoista. Kuntaomisteisten yhtiöiden osuus on 24 % ja paikallisten asumisoikeusyhdistysten 1 %.

Vuoden 2025 aikana suurimmaksi omistajaksi nousi TA-Asumisoikeus Oy, jolla on 30 % kaikista asumisoikeusasunnoista. Toiseksi suurin omistaja on Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy 29 %:n osuudella. Kolmanneksi suurin on Avain Asumisoikeus Oy 15 %:lla.

Kuvio 2. Suurimmat asumisoikeusyhteisöt ja niiden asumisoikeusasunnot vuosina 2024 ja 2025.



2 Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne pysyi vakaana

Asumisoikeusasuminen on ollut vuoden 2025 aikana paljon julkisuudessa uudistuotannon lakkauttamisen ja käyttövastikkeiden korotusten takia. Rakennusalan elvytyksen takia asumisoikeusasuntoja on valmistunut ja valmistuu vielä muutaman vuoden ajan keskimääräistä enemmän. Samaan aikaan esiintyy ylitarjontaa niin myytävistä omistusasunnoista kuin vuokra-asunnoistakin pääkaupunkiseudulla ja monessa muussakin kaupungissa.

2.1 Haasteita uusien asuntojen markkinoinnissa

lhannetilanteessa uuden asumisoikeustalon valmistuttua sen kaikkiin asuntoihin on löytynyt asukas, eikä uusien asuntojen valmistuminen lisää aiemman asuntokannan vajaakäyttöä. Lokakuun alussa uusista vuonna 2025 valmistuneista asumisoikeusasunnoista oli 16 % tyhjänä ja 2 % vuokrattuna. Tyhjien asuntojen osuus oli selvästi suurempi uusissa asunnoissa kuin aiemmassa asuntokannassa (taulukko 1).

Taulukko 1. Tyhjien ja vuokrattujen asumisoikeusasuntojen osuudet rakennusvuoden mukaan (1.10.2025).

Rakennusvuosi	Asuntoja yhteensä	Tyhjien osuus	Vuokrattujen osuus
–1994	6 935	2,7 %	4,4 %
1995–1999	13 114	3,3 %	4,7 %
2000–2004	10 958	3,3 %	5,5 %
2005–2009	2 223	4,0 %	5,4 %
2010–2014	7 614	3,3 %	4,7 %
2015–2019	8 361	4,3 %	4,0 %
2020–2024	8 177	3,5 %	2,3 %
2025	1 386	15,6 %	1,7 %
Ei tiedossa	1 731	2,7 %	2,9 %
Yhteensä	60 499	3,7 %	4,3 %

Runsaasta uudistuotannosta huolimatta on markkinatilanne pysynyt lähes vuoden 2024 tasolla. Tyhjien asuntojen osuus on vähentynyt 4,5 %:sta 3,7 %:iin edellisvuodesta, mutta vuokrattujen asumisoikeusasuntojen osuus on kasvanut 2,8 %:sta 4,3 %:iin.

Kuntien jakautuminen markkinatilanteen mukaisiin luokkiin näkyy taulukossa 2.

- **Melko kireää** on kolmessa kunnassa.
- **Tasapainoinen markkina** vallitsee 33 kunnassa.
- **Lievää ylitarjontaa** esiintyy 11 kunnassa
- **Ylitarjontaa** on yhdessä kunnassa.

Suurin osa (94 %) asumisoikeusasunnoista sijaitsee kunnissa, joissa markkinatilanne on tasapainoinen tai melko kireä.

Taulukko 2. Asumisoikeusasuntojen (aso-asunnot) markkinatilanne suurissa kaupungeissa 2024 ja 2025.

Markkinatilanne	Aso- indeksi*	Kuntia	Aso- asuntoja	Osuus aso- asunnoista
kireä	40–50	0	0	0 %
melko kireä	30–39,9	3	17 704	29,3 %
tasapainoinen	20–29,9	33	39 027	64,5 %
lievää ylitarjontaa	10–19,9	11	3 686	6,1 %
ylitarjontaa	0–9,9	1	77	0,1 %
Yhteensä	.	48	60 494	100 %

2.2 Suuret kaupungit ja maakuntakeskukset

Suurten kaupunkien markkinaluokat pysyivät ennallaan, vaikka niiden markkinatilannetta mittaava *aso-indeksi* laski kuudessa kaupungissa. Viime vuoden tapaan melko kireä markkinatilanne vallitsee vain Turussa ja Helsingissä (taulukko 3).

Edellisvuoteen verrattuna markkinatilanne tasapainottui Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Näiden kaupunkien aso-indeksi laski yli 2,0 yksiköllä.

Pääkaupunkiseudun tarjonta kasvoi vuoden aikana 910 uudella asumisoikeusasunnolla. Turkuun valmistui 329 ja Tampereelle 206 uutta asumisoikeusasuntoa. Kummassakin kaupungissa kysyntä säilyi edellisvuoden tapaan korkealla tasolla.

Kuopiossa, Lahdessa, Oulussa ja Jyväskylässä aso-indeksin vuosimuutokset jäivät vähäisiksi (+/- 1,0) ja markkinaluokitus pysyi tasapainoineisena.

Taulukko 3. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne suurissa kaupungeissa 2024 ja 2025.

Kunta	2024	2025	Aso-indeksin muutos	Markkinaluokka
Turku	33,2	33,0	-0,2	melko kireä
Helsinki	34,4	31,8	-2,6	melko kireä
Tampere	29,6	28,8	-0,8	tasapainoinen
Kuopio	28,0	27,0	-1,0	tasapainoinen
Espoo	29,2	26,8	-2,4	tasapainoinen
Lahti	23,6	24,6	1,0	tasapainoinen
Oulu	23,6	24,2	0,6	tasapainoinen
Vantaa	27,4	24,0	-3,4	tasapainoinen
Jyväskylä	22,0	22,8	0,8	tasapainoinen

Muissa maakuntakeskuksissa markkinatilanteessa on suurempaa hajontaa. Rovaniemeä vaivaava asuntopula muutti sen markkinatilanteen kaikista asumisoikeusasuntoja omaavista kunnista kireämmäksi.

Vaasan ja Hämeenlinnan luokitus nousi lievistä ylitarjonnasta tasapainoiseen, mutta Lappeenrannassa kävi päinvastoin. Heikoin markkinatilanne on väestökadosta kärsivässä Kouvolassa.

Taulukko 4. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne maakuntakeskuksissa 2024 ja 2025.

Kunta	2024	2025	Aso-indeksin muutos	Markkinaluokka
Rovaniemi	28,2	34,4	6,2	melko kireä
Vaasa	19,6	26,2	6,6	tasapainoinen
Joensuu	23,2	24,8	1,6	tasapainoinen
Mikkeli	25,2	24,4	-0,8	tasapainoinen
Hämeenlinna	18,8	21,4	2,6	tasapainoinen
Lappeenranta	21,0	17,4	-3,6	lievää ylitarjontaa
Kouvola	10,6	11,8	1,2	lievää ylitarjontaa

2.3 Helsingin seudun kehyskunnat

Helsingin seudun kehyskunnat ovat enimmäkseen tasapainoisia. Järvenpään markkinaluokitus laski melko kireästä tasapainoiseen. Mäntsälä ja Sipoo

nousivat lievästä ylitarjonnasta tasapainoiseen. Nurmijärvellä ja Vihdissä on ylitarjontaa, kuten jo vuonna 2024.

Taulukko 5. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne Helsingin seudun kehyskunnissa 2024 ja 2025.

Kunta	2024	2025	Aso-indeksin muutos	Markkinaluokka
Porvoo	23,8	25,8	2,0	tasapainoinen
Mäntsälä	18,0	25,4	7,4	tasapainoinen
Hyvinkää	19,8	24,6	4,8	tasapainoinen
Järvenpää	31,2	24,2	-7,0	tasapainoinen
Kirkkonummi	24,2	24,0	-0,2	tasapainoinen
Tuusula	20,0	22,6	2,6	tasapainoinen
Lohja	21,0	22,0	1,0	tasapainoinen
Sipoo	19,2	22,0	2,8	tasapainoinen
Kerava	21,0	20,6	-0,4	tasapainoinen
Nurmijärvi	15,8	19,8	4,0	lievää ylitarjontaa
Vihti	18,4	15,0	-3,4	lievää ylitarjontaa

2.4 Suurten kaupunkien kehyskunnat

Turun seudun kehyskunnista tasapainoisia ovat Raisio, Kaarina ja Lieto. Naantalissa kysyntä heikentyi, mikä näkyi vuokralla olevien asumisoikeusasuntojen osuuden kasvussa 3 %:sta 12 %:iin.

Tampereen seudun kunnissa markkinaluokat pysyivät ennallaan. Lempäälä ja Pirkkala ovat tasapainoisia, mutta lievää ylitarjontaa on edelleen Nokiella, Kangasalla ja Ylöjärvellä.

Taulukko 6. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne Tampereen ja Turun seudun kehyskunnissa 2024 ja 2025.

Kunta	2024	2025	Aso-indeksin muutos	Markkinaluokka
Raisio	22,8	27,6	4,8	tasapainoinen
Kaarina	25,6	27,6	2,0	tasapainoinen
Lempäälä	21,8	27,6	5,8	tasapainoinen
Pirkkala	27,6	26,2	-1,4	tasapainoinen
Lieto	23,8	20,6	-3,2	tasapainoinen
Nokia	18,6	19,0	0,4	lievää ylitarjontaa
Kangasala	14,4	16,8	2,4	lievää ylitarjontaa
Naantali	21,2	14,6	-6,6	lievää ylitarjontaa
Ylöjärvi	12,8	12,4	-0,4	lievää ylitarjontaa

2.5 Muut kunnat

Muissa kunnista markkinatilanteet vaihtelevat. Asumisoikeusasuminen on jo pitkään ollut suosittua Hattulassa, Hollolassa ja Siilinjärvellä.

Asuntomäärältään pienemmissä kunnissa vuosittaiset markkinatilanteen heilahtelut voivat olla suuria, kuten Äänekosken, Muuramen ja Imatran esimerkit osoittavat (taulukko 7).

Taulukko 7. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne muissa kunnissa 2024 ja 2025.

Kunta	2024	2025	Aso-indeksin muutos	Markkinaluokka
Äänekoski	17,0	29,0	12,0	tasapainoinen
Hollola	24,8	28,4	3,6	tasapainoinen
Hattula	26,4	28,2	1,8	tasapainoinen
Siilinjärvi	24,8	27,8	3,0	tasapainoinen
Kempele	21,6	27,2	5,6	tasapainoinen
Kotka	21,6	24,2	2,6	tasapainoinen
Riihimäki	24,4	24,2	-0,2	tasapainoinen
Muurame	14,8	20,2	5,4	tasapainoinen
Salo	18,0	18,2	0,2	lievää ylitarjontaa
Hamina	10,6	14,0	3,4	lievää ylitarjontaa
Laukaa	16,8	12,0	-4,8	lievää ylitarjontaa
Imatra	17,2	9,2	-8,0	ylitarjontaa

Muiden kuntien, joissa on asumisoikeusasuntoja, markkinatilannetta ei käsitellä erikseen tässä selvityksessä, mutta niiden markkinatiedot ja käyttövastikkeet löytyvät liitteestä 1.

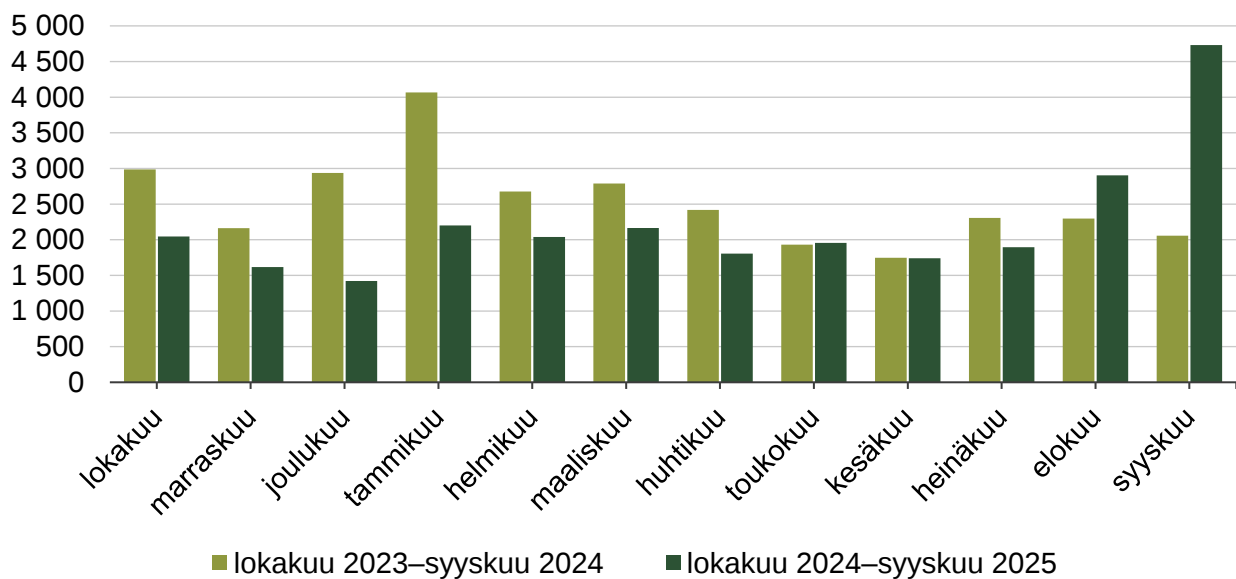
3 Järjestysnumerorekisterin tilastoja

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ylläpitämä järjestysnumerorekisteri on ollut käytössä 1.9.2023 alkaen. Palvelusta haetaan asumisoikeusasunnon hankintaan tarvittava järjestysnumero, joka on voimassa 2 vuotta. Syyskuun 2025 loppuun mennessä järjestysnumerorekisteristä oli haettu yhteensä 78 000 järjestysnumeroa, joista voimassa oli 45 000.

Syyskuussa 2023 rekisteriin tuli yli 22 000 järjestysnumerohakemusta. Sen jälkeen hakemuksia on tullut keskimäärin 2 400 kuukaudessa. Tammikuun 2024 tilastopiikki aiheutti kuntien kautta haettujen järjestysnumeroiden vanhentuminen vuoden 2023 lopussa. Syyskuun 2025 tilastopiikki, 4 700 hakemusta, johtuu syyskuussa 2023 haettujen järjestysnumeroiden vanhentumisesta (kuvio 3).

Aso-rekisteri sisältää tietoja myös asunnon hakijoista ja heidän asuntotoiveistaan. Lisäksi rekisterissä on tietoja aso-asunnoista ja niihin tehdyistä sopimuksista. Luvussa 3.1 – 3.4 esitetyt tilastot perustuvat **voimassa oleviin hakemuksiin**.

Kuvio 3. Haetut järjestysnumerot kuukausittain viimeisen 24 kuukauden aikana. Kuvioista on jätetty pois järjestysnumerorekisterin 1. kuukausi (syyskuu 2023).



3.1 Hakijoiden ikä ja perheen koko

Järjestysnumeron hakijoiden keski-ikä on 50 vuotta. Yli 55-vuotiaita on 43 % hakijoista. Asumisoikeusasunnon hakijoille määritellyt varallisuusrajat eivät koske yli 55-vuotiaita.

Järjestysnumeron hakijoista oli

- yhden henkilön talouksia 54 %
- kahden henkilön talouksia 26 %
- vähintään kolmen henkilön talouksia 20 %
- lapsiperheitä 31 %

Järjestysnumeroa hakeneiden kotitalouksien keskikoko oli 1,8 henkilöä.

3.2 Asuntotoiveet

Huoneluvultaan eniten haetaan kaksioita (39 %) ja kolmiota (35 %). Vähintään neljä huonetta etsii 21 % hakijoista. Yksiön hakijoiden osuus oli 6 %.

Asuntotoiveista 53 % kohdistuu kerrostaloasuntoihin. Hakijoista 31 % asui mieluiten rivi- tai paritaloasuntoihin. Omakotitaloa etsijöitä on 2 % hakijoista. Talotyyppin suhteen toiveita ei ollut 15 % hakijoista.

Alueellisesti asuntotoiveet kohdistuvat ensisijaisesti

- pääkaupunkiseudulle (47 %)
- Tampereen seudulle (11 %)
- Helsingin seudun kehyskuntiin (9 %)
- Turun seudulle (8 %).

3.3 Asumisoikeussopimukset ja niiden tekijät

Ajanjaksolla 1.10.2024–30.9.2025 järjestysnumerorekisteriin kirjattiin 9 152 sopimusta. Niitä tehtiin keskimäärin 760 kuukaudessa. Sopimusten määrä kasvoi yhdellä prosentilla edeltävään 12 kuukauteen verrattuna, vaikka määrä jäi elo-syyskuussa 13 % pienemmäksi kuin vuotta aiemmin (taulukko 8).

Kaksi kolmasosaa sopimuksista oli uusia eli sopimuksen tekijällä ei ennestään ollut osuutta asumisoikeusasunnosta. Sopimuksista 31 % liittyi asunnon vaihtamiseen ja 2 % asuntojen luovutuksiin. Luovutuksen syynä voi olla esimerkiksi avioero tai perintö.

Sopimuksen tehneiden keski-ikä oli 49 vuotta. Yli 55-vuotiaita oli 43 %. Lapsiperheiden osuus oli 18 %. Sopimuksen tehneiden kotitalouksien keskikoko oli 1,6 henkilöä.

Sopimuksen tehneistä oli (suluissa ed. 12 kk)

- yhden henkilön talouksia 57 % (57 %)
- kahden henkilön talouksia 29 % (29 %)
- vähintään kolmen henkilön talouksia 13 % (14 %)
- lapsiperheitä 18 % (18 %)

Sopimuksen tehneistä asui aiemmin (suluissa ed. 12 kk)

- vuokra-asunnossa 34 % (34 %)
- aso-asunnossa 25 % (26 %)
- omistusasunnossa 22 % (18 %)
- muu tai ei tietoa asumismuodosta 19 % (22 %)

3.4 Asunnot, joihin sopimus on tehty

Eniten sopimuksia tehtiin kaksioihin (34 %) ja kolmioihin (30 %). Lähes yhtä suosittuja olivat suuremmat perheasunnot, joiden osuus sopimuksista oli 28 %. Yksiöiden osuus oli 7 %.

Taulukko 8. Tehdyt sopimukset viimeisen 12 kuukauden aikana, sekä muutos edeltävän vuoden vastaavaan aikaan.

Kuukausi	Sopimukset	Muutos edelliseen vuoteen
Lokakuu 2024	882	30 %
Marraskuu 2024	754	9 %
Joulukuu 2024	634	20 %
Tammikuu 2025	762	14 %
Helmikuu 2025	713	-9 %
Maaliskuu 2025	950	17 %
Huhtikuu 2025	664	-25 %
Toukokuu 2025	846	-3 %
Kesäkuu 2025	767	1 %
Heinä 2025	784	-1 %
Elokuu 2025	714	-13 %
Syyskuu 2025	682	-13 %
Yhteensä	9 152	1 %

Sopimuksista 73 % kohdistui kerrostaloasuntoihin. Rivi- ja paritaloasuntojen osuus oli 27 %.

Sopimukset jakaantuivat alueille seuraavasti:

- pääkaupunkiseutu 42 %
- Helsingin seudun kehyskunnat 11 %
- Tampereen seutu 11 %
- Turun seutu 9 %
- Jyväskylän seutu 8 %
- muut alueet 19 %.

4 Käyttövastikkeet suurissa kaupungeissa

Syyskuussa 2025 asumisoikeusasuntojen käyttövastike oli koko maassa keskimäärin 13,9 euroa neliöltä. Vuoden takaiseen verrattuna käyttövastikkeet kohosivat 5,1 %.

Pääkaupunkiseudulla käyttövastike oli keskimäärin 15,4 euroa neliöltä ja Helsingin seudun kehyskunnissa 13,2 euroa neliöltä. Suurista kaupungeista edullisimmat käyttövastikkeet ovat Oulussa (11,4 €/m²) ja Turussa (12,0 €/m²).

Helsingissä käyttövastikkeet kallistuivat lähes 10 % vuodessa, kun kaupungin suurin asumisoikeusasuntojen omistaja Helsingin Asumisoikeus nosti käyttövastikkeita poikkeuksellisen paljon. Korotuksesta huolimatta se on Helsingin suurista asumisoikeusyhteisöistä edullisin keskimäärin 14,5 euron käyttövastikkeellaan.

Tampereella käyttövastikkeet kohosivat 4,6 % ja Lahdessa 4,3 %. Helsinkiä lukuun ottamatta käyttövastikkeet kohosivat muissa suurissa kaupungeissa vähemmän vuonna 2025 kuin vuonna 2024.

Käyttövastikkeiden kallistumisessa näkyy viiveellä korkojen jyrkkä nousu nollassa neljään prosenttiin vuosina 2022–2023. Lainanhoitokulujen kasvu on rasittanut eniten yhtiöitä, joilla on suuri lainakanta runsaan uudistuotannon seurauksena.

4.1 Käyttövastikkeiden ero markkinavuokriin kaventui

Markkinavuokrien nousu koko maassa oli keskimäärin 1,5 % vuodessa. Vuokra-asuntojen ylitarjontaa sulattelevalla pääkaupunkiseudulla nousua oli vain 0,3 %. Asuntopulasta kärsivän Rovaniemen markkinavuokrat nousivat 4,0 %. Käyttövastikkeiden erot vastaavan kokoisiin markkinavuokra-asuntoihin kaventuivat vuoden aikana keskimäärin 4,3 prosenttiyksiköllä kaupungeittain tarkasteltuna.

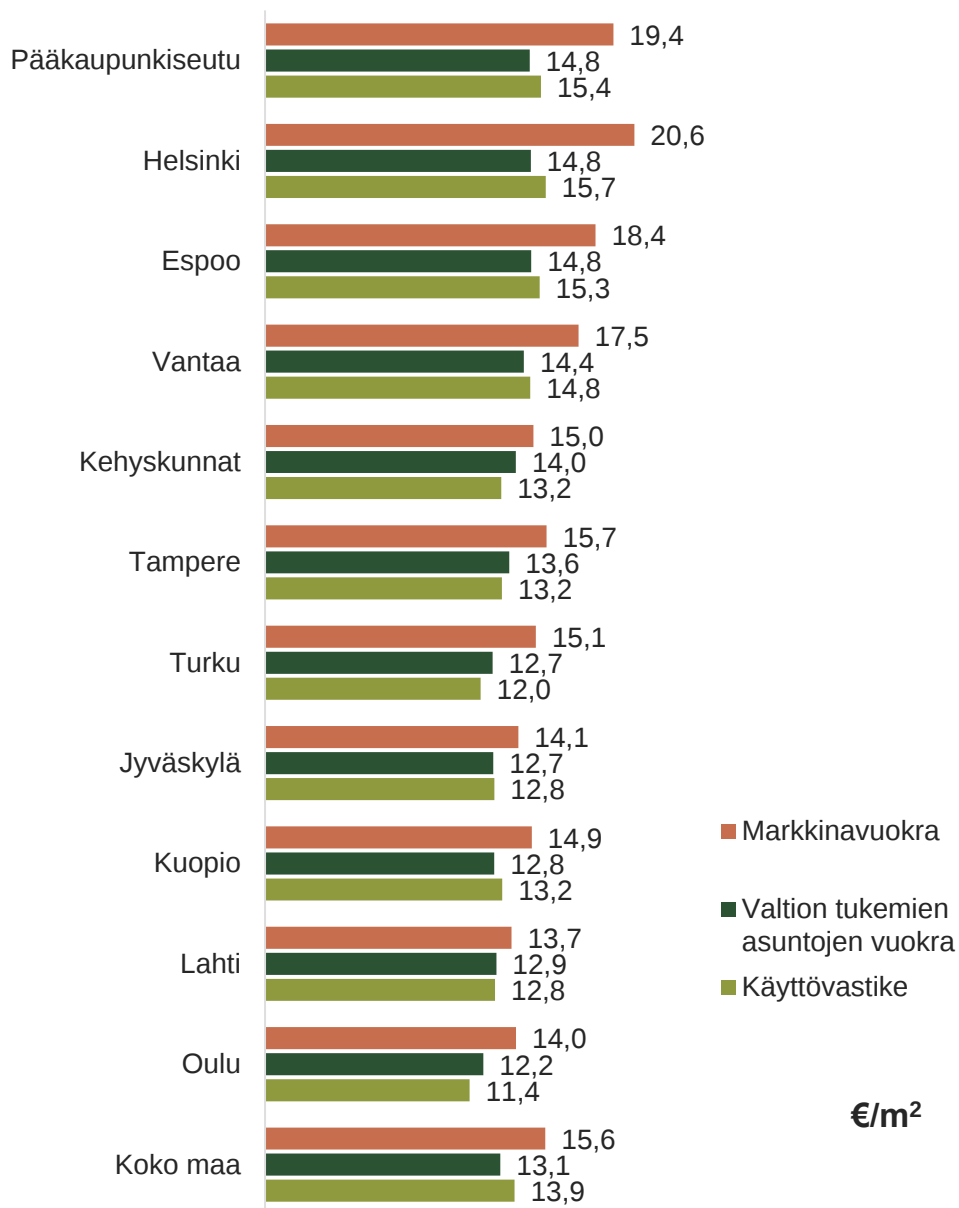
Helsingissä käyttövastikkeet olivat keskimäärin 24 % edullisempia kuin vastaavan kokoisten asuntojen markkinavuokrat. Vuotta aiemmin eroa oli ollut



30 %. Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Oulussa ero markkinavuokriin oli 15–20 % (liite 1).

Turussa, Tampereella ja Oulussa käyttövastikkeet olivat 3-6 % edullisempia kuin valtion tuella rakennettujen asuntojen vuokrat. Jyväskylässä ja Lahdessa käyttövastikkeet olivat lähes yhtä suuret valtion tukemien asuntojen vuokrien kanssa. Pääkaupunkiseudulla käyttövastikkeet ovat nyt keskimäärin 4 % vuokria kalliimpia, kuin vuotta aiemmin ne olivat lähes saman hintaisia (kuvio 4).

Kuvio 4. Käyttövastikkeet ja vuokrat suurissa kaupungeissa ja Helsingin seudun kehyskunnissa syyskuussa 2025 (€/m²). Lähteet: vuokrat Tilastokeskus, käyttövastikkeet Varke (järjestysnumerorekisteri).



Käyttövastiketietoja ja vertailuja vuokriin voi hakea Asuntojen hintatiedot -palvelusta kunnan, postinumeron, asumisoikeusyhteisön ja huoneluvun perusteella.

[Käyttövastikehaku Asuntojen hintatiedot -palvelussa \(asuntojen.hintatiedot.fi\)](https://asuntojen.hintatiedot.fi)

5 Aso-indeksin ja käyttövastikkeiden laskenta

Markkinaluokkien ääripäät ovat kireä markkinatilanne ja ylitarjontatilanne. Kireän markkinatilanteen alueella asuntoihin kohdistuu enemmän kysyntää kuin asuntoja on tarjolla. Lisäksi asuntoja vapautuu harvoin. Ylitarjonta-alueilla on paljon vapaita ja vapautuvia asuntoja, minkä lisäksi osa asunnonoista voi olla vuokrattuna heikon kysynnän takia.

5.1 Aso-indeksi vuonna 2025 – asukasvaihtuvuus mukaan laskentaan

Kuntien aso-indeksit lasketaan 4 mittarin keskiarvona (suluissa painoarvo):

1. lunastetut aso-asunnot (40 %)
2. käyttövastikkeen ja markkinavuokran ero (20 %)
3. väestön vuosimuutos (20 %)
4. asukasvaihtuvuus 12 kuukautta (20 %).

Mittari 1 paljastaa, kuinka paljon asuntoja on muussa kuin asumisoikeuskäytössä. Lunastettu asunto voi olla tyhjänä tai vuokrattu. Mitä vähemmän lunastettuja asuntoja, sitä suuremmaksi indeksiarvo muodostuu. Lunastetut asunnot lasketaan poikkileikkaushetken mukaan.

Mittari 2 kuvaa asuntojen kohtuuhintaisuutta: mitä edullisempi käyttövastike on markkinavuokraan verrattuna, sitä suurempi on sen indeksiarvo.

Mittarissa 3 nopea väestönkasvu antaa isomman indeksiarvon ja väestönlasku pienemmän.

Mittari 4 on uusi ja se mittaa asukasvaihtuvuutta viimeisen 12 kuukauden ajalta. Asukasvaihtuvuus lasketaan 12 kuukauden aikana tehdyistä asosopimuksista jakamalla valmiiden asuntojen määrällä.

Mittareiden arvot skaalataan indeksiarvoiksi välille 0–50:

- Ylitarjontaa kuvaavat arvot ovat välillä 0,0–19,9.
- Tasapainoista markkinaa vastaavat arvot ovat välillä 20,0–29,9.
- Kireän markkinatilanteen arvot vaihtelevat välillä 30,0–50,0.

Aso-indeksin luvut perustuvat 30.9.2025 vallinneeseen tilanteeseen ja edellisen vuoden vertailulukuna on käytetty Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen järjestysnumerorekisterin vuotta aiemman ajankohdan tietoja. Vertailuvuoden 2024 aso-indeksit on laskettu samalla 4 mittarin kaavalla kuin vuoden 2025 aso-indeksi.

Vertailukelpoisuus edelliseen katsaukseen

Selvityksen tulokset eivät ole kaikilta osin vertailukelpoisia Aran 7.11.2024 julkaisemaan markkinakatsaukseen, koska aso-indeksin laskentaperusteisiin on lisätty asukasvaihtuvuus ja vuoden 2024 mittareiden painoarvoja on pienennetty. Mittarin 1 paino oli aiemmin 50 % ja mittareiden 2 ja 3 painona oli 25 %.

Vuoden 2025 kohdalla laskentatavan muutos nosti kuntien aso-indeksiä 1,4 yksikköä (mediaani). Eniten vaikutusta oli kunnissa, joissa lunastettujen asuntojen määrä oli suuri ja asukasvaihtuvuus pieni.

5.2 Käyttövastikkeiden laskenta ja vertailu markkinavuokriin

Kuntien käyttövastikkeet on laskettu asuntojen neliömäärillä painotettuna. Selvityksen käyttövastiketiedot perustuvat tilanteeseen 30.9.2025. Tiedot on saatu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ylläpitämästä järjestysnumerorekisteristä.

Käyttövastikkeiden vuosimuutos on laskettu vertaamalla vuoden 2025 kuntakohtaisia vastikkeita 12 kuukautta aiempaan ajankohtaan (luku 3 ja liite 1). Käyttövastikkeiden erot vuokriin on laskettu vähentämällä keskimääräisestä käyttövastikkeesta asuntojen keskivuokrat. Erotus on jaettu keskivuokralla ja muutettu prosenteiksi. Jos ero on negatiivinen, käyttövastike on edullisempi kuin valtion tukemien asuntojen vuokra tai markkinavuokra.

Vuokrien vertailuaineistona on käytetty Tilastokeskuksen Asuntojen vuokrat -aineistoa (2025/Q2). Kuntakohtainen vertailuvuokra on saatu yhdistämällä huoneistotyypeistä kaksiot, kolmiot ja useampi huoneiset asunnot. Yksiöt on jätetty pois tarkastelusta, koska asumisoikeusasuntojen keskikoko 65 m² on lähempänä kaksioden ja kolmioiden keskikokoa. Jos kunnalle ei löydy vuokratietoja Tilastokeskuksen aineistossa, vertailuvuokrana on käytetty Kelan yleisen asumistuen saajien toukokuun 2025 tietoja (liite 1).

Tilastokeskuksen vuokriin sisältyy erikseen maksettavat vesi- ja lämmitysmaksut. Vertailun parantamiseksi kunta- ja yhteisökohtaisiin kesikäyttövastikkeisiin on lisätty laskennallisesti 0,5 €/m² niissä kohteissa, joihin vesimaksu ei sisälly.

Vertailussa ei ole huomioitu asumisoikeusmaksusta aiheutuvia pääomakustannuksia. Asumisoikeusmaksu on 15 % asunnon indeksiin sidotusta hinnasta.

6 Muuta tietoa asumisoikeusasunnoista ja asuntomarkkinoista

Selvityksiä

Selvitys asumisoikeusjärjestelmän taloudellisesta tilanteesta ja mahdollisista ratkaisuvaihtoehdoista: [Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuen lopettamisen vaikutukset ja ratkaisut järjestelmän riskeihin | Valtioneuvoston julkaisuarkisto Valto](#)

[Selvitys Asumisoikeusjärjestelmän merkityksestä ja roolista asuntomarkkinoilla \(pdf, varke.fi\)](#)

Tilastotietoa

[Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen asuntomarkkinakatsaukset](#)

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tilasto: [Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratiedot](#)

Asuntojen hintatiedot -verkkopalvelussa voi hakea asuntojen toteutuneita myyntihintoja, Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratietoja ja aso-asuntojen käyttövastiketietoja. [Asuntojen hintatiedot -verkkopalvelu](#)

Tietopalvelu Liiteristä voi hakea valtion tukemaa asuntokantaa (aiemmin *ara-asuntokanta*) koskevia aikasarjoja vuodesta 2000 alkaen sekä useita muita asumisen ja rakentamisen tilastoja. [Tietopalvelu Liiteri](#)

Tilastokeskuksen tilastot

- [Asuntojen vuokrat](#)
- [Kokeellinen tilasto: Asuntojen myynti- ja vuokrailmoitukset](#)
- [Väestötilastot](#)
- [StatFin-tilastotietokanta](#)



Liite 1: Kuntien aso-asunnot, väestö, käyttövastikkeet ja markkinatilanne 2025

Kunta	Väestö, henkilöä	Väestön vuosi-muutos, %	Aso-asunnot, kpl	Käyttö-vastike, €/m ²	Käyttö-vastikkeen vuosi-muutos	Markkina-vuokra, €/m ²	Markkina-vuokrien ero	Lunastetut asunnot, %	Tyhjät asunnot, %	Vuokratut asunnot, %	Vaihtu-vuus, %	Aso-indeksi 2025	Aso-indeksin vuosi-muutos
Helsinki	678 876	1,6 %	14 255	15,6	9,5 %	20,6	-24 %	6 %	3 %	3 %	14 %	31,8	-2,6
Espoo	317 538	2,0 %	6 892	15,3	2,9 %	18,4	-17 %	11 %	4 %	6 %	11 %	26,8	-2,4
Vantaa	249 489	1,3 %	5 819	14,8	3,1 %	17,5	-15 %	12 %	7 %	5 %	13 %	24,0	-3,4
Tampere	256 306	1,7 %	4 254	13,2	4,6 %	15,7	-16 %	6 %	4 %	2 %	18 %	28,8	-0,8
Jyväskylä	147 419	0,9 %	3 899	12,8	3,7 %	14,1	-9 %	8 %	5 %	3 %	20 %	22,8	0,8
Turku	202 922	1,8 %	3 016	12,0	3,1 %	15,1	-20 %	5 %	2 %	3 %	13 %	33,0	-0,2
Lahti	120 989	0,5 %	2 178	12,8	4,3 %	13,7	-7 %	7 %	3 %	4 %	16 %	24,6	1,0
Kuopio	124 207	1,0 %	1 851	13,2	2,9 %	14,9	-11 %	6 %	4 %	2 %	18 %	27,0	-1,0
Oulu	214 637	0,7 %	1 774	11,4	3,2 %	14,0	-18 %	11 %	2 %	9 %	10 %	24,2	0,6
Kerava	38 364	0,4 %	1 372	13,5	4,4 %	15,5	-13 %	11 %	7 %	3 %	17 %	20,6	-0,4
Tuusula	41 925	1,7 %	1 001	13,5	4,5 %	14,1	-4 %	11 %	4 %	7 %	16 %	22,6	2,6
Kaarina	36 521	0,3 %	944	12,5	2,2 %	12,2	2 %	3 %	1 %	3 %	14 %	27,6	2,0
Järvenpää	46 810	0,3 %	899	14,1	3,9 %	16,0	-12 %	7 %	1 %	1 %	17 %	24,2	-7,0
Kirkkonummi	41 515	0,7 %	886	12,9	3,4 %	14,1	-9 %	9 %	2 %	7 %	15 %	24,0	-0,2
Raisio	25 502	1,3 %	838	12,4	2,0 %	12,2	1 %	4 %	1 %	3 %	19 %	27,6	4,8
Hyvinkää	47 096	0,0 %	741	13,0	4,0 %	14,5	-10 %	7 %	2 %	4 %	15 %	24,6	4,8
Kangasala	33 757	1,7 %	719	12,6	5,8 %	12,3	3 %	15 %	7 %	8 %	19 %	16,8	2,4
Lappeenranta	72 504	0,6 %	715	12,2	2,4 %	13,8	-12 %	18 %	3 %	15 %	12 %	17,4	-3,6
Porvoo	51 639	0,4 %	659	13,1	4,7 %	14,0	-6 %	4 %	3 %	1 %	24 %	25,8	2,0
Pirkkala	20 927	1,3 %	567	13,2	4,2 %	13,5	-2 %	5 %	3 %	1 %	24 %	26,2	-1,4
Joensuu	77 838	0,7 %	530	12,6	7,3 %	13,4	-6 %	6 %	5 %	1 %	22 %	24,8	1,6
Hämeenlinna	68 234	0,4 %	464	13,0	6,4 %	14,3	-9 %	10 %	1 %	9 %	17 %	21,4	2,6



Kunta	Väestö, henkilöä	Väestön vuosi- muutos, %	Aso- asunnot, kpl	Käyttö- vastike, €/m ²	Käyttö- vastikkeen vuosi- muutos	Markkina- vuokra, €/m ²	Markkina- vuokrien ero	Lunastetut asunnot, %	Tyhjät asunnot, %	Vuokratut asunnot, %	Vaihtu- vuus, %	Aso- indeksi 2025	Aso- indeksin vuosi- muutos
Sipoo	22 841	0,3 %	447	14,0	4,3 %	13,6	3 %	6 %	2 %	4 %	19 %	22,0	2,8
Rovaniemi	64 988	1,0 %	433	11,2	3,5 %	14,7	-24 %	4 %	1 %	3 %	10 %	34,4	6,2
Naantali	20 091	1,1 %	409	12,3	2,8 %	11,5	7 %	15 %	2 %	12 %	21 %	14,6	-6,6
Lohja	45 757	-0,2 %	393	12,1	5,8 %	11,4	6 %	5 %	0 %	4 %	19 %	22,0	1,0
Ylöjärvi	33 721	0,0 %	379	12,3	4,3 %	10,7	14 %	25 %	8 %	17 %	7 %	12,4	-0,4
Nurmijärvi	45 021	0,7 %	365	13,0	4,9 %	13,2	-1 %	9 %	5 %	4 %	22 %	19,8	4,0
Lieto	20 663	0,2 %	364	12,3	1,0 %	10,5	17 %	5 %	1 %	4 %	19 %	20,6	-3,2
Lempäälä	24 802	0,9 %	346	12,7	3,3 %	11,9	7 %	4 %	1 %	3 %	14 %	27,6	5,8
Siilinjärvi	21 290	0,4 %	338	11,6	2,9 %	11,1	5 %	3 %	1 %	2 %	15 %	27,8	3,0
Nokia	35 949	1,5 %	329	12,4	3,5 %	12,1	2,6 %	12 %	4 %	9 %	19 %	19,0	0,4
Kotka	50 396	-0,5 %	304	12,2	5,0 %	12,7	-4,3 %	5 %	1 %	4 %	15 %	24,2	2,6
Vihti	28 835	0,1 %	277	11,8	6,4 %	12,3	-4,5 %	15 %	6 %	7 %	21 %	15,0	-3,4
Vaasa	68 622	1,7 %	244	10,8	0,0 %	12,4	-12,8 %	11 %	1 %	10 %	8 %	26,2	6,6
Mikkeli	52 059	-0,8 %	243	11,7	3,2 %	11,9	-2,0 %	6 %	6 %	0 %	9 %	24,4	-0,8
Riihimäki	28 617	0,0 %	222	12,3	5,7 %	12,9	-4,5 %	5 %	2 %	3 %	18 %	24,2	-0,2
Muurame	10 572	0,9 %	202	11,9	6,7 %	10,6	12,2 %	7 %	7 %	0 %	20 %	20,2	5,4
Kouvola	78 798	-0,9 %	187	11,7	2,6 %	10,7	9,2 %	32 %	11 %	20 %	6 %	11,8	1,2
Laukaa	18 892	-0,1 %	150	13,0	0,9 %	9,8	32,3 %	11 %	11 %	0 %	27 %	12,0	-4,8
Hollola	22 907	-0,3 %	113	12,1	6,2 %	10,3	17,4 %	2 %	0 %	2 %	9 %	28,4	3,6
Kempele	19 580	0,6 %	89	10,7	3,9 %	12,3	-12,5 %	6 %	2 %	3 %	17 %	27,2	5,6
Salo	51 122	-0,6 %	89	10,6	4,6 %	9,8	7,8 %	10 %	2 %	8 %	8 %	18,2	0,2
Imatra	24 905	-1,3 %	77	10,4	2,5 %	9,2	12,8 %	18 %	1 %	17 %	10 %	9,2	-8,0
Äänekoski	17 902	-1,6 %	77	13,1	8,1 %	9,1	43,1 %	0 %	0 %	0 %	6 %	29,0	12,0
Hamina	19 525	-1,1 %	67	10,1	2,1 %	9,8	2,4 %	21 %	0 %	19 %	1 %	14,0	3,4



Kunta	Väestö, henkilöä	Väestön vuosi- muutos, %	Aso- asunnot, kpl	Käyttö- vastike, €/m ²	Käyttö- vastikkeen vuosi- muutos	Markkina- vuokra, €/m ²	Markkina- vuokrien ero	Lunastetut asunnot, %	Tyhjät asunnot, %	Vuokratut asunnot, %	Vaihtu- vuus, %	Aso- indeksi 2025	Aso- indeksin vuosi- muutos
Mäntsälä	20 946	0,1 %	50	12,9	6,7 %	12,4	4,0 %	4 %	2 %	2 %	16 %	25,4	7,4
Hattula	9 347	0,0 %	27	13,1	9,7 %	10,2	28,9 %	0 %	0 %	0 %	22 %	28,2	1,8
Koko maa	5 617 663	0,5 %	60 494	13,9	5,1 %	15,6	-11,0 %	8,2 %	3,6 %	4,3 %	15,1 %	24,0	-1,2

