



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Valtion tukema asuntokanta ja asukkaat vuonna 2024

Sisällys

1.	Johdanto	3
2.	Valtion tukemien asuntojen määrä vähenee	4
2.1.	Vuokra-asuntojen omistajat	6
2.2.	Vapautuneet, vapautetut ja puretut vuokra-asunnot	6
2.3.	Pienten asuntojen osuus kasvaa hitaasti	8
3.	Valtion tukemat asunnot keskittyvät suuriin kaupunkeihin	9
3.1.	Vapaa-ahoitteisten vuokra-asuntojen määrä kasvaa	10
4.	Vuokra-asuminen lisääntyy omistusasumisen kustannuksella	12
4.1.	Valtion tukemien asuntojen asukkaat vähenevät, vanhentuvat ja "sinkkuuntuvat"	14
5.	Lopuksi	15
6.	Lähteet ja aineiston rajaukset	17
7.	Muut lähteet	18

Valtion tukema asuntokanta ja asukkaat vuonna 2024

Julkaistu: 9.1.2026

Julkaisija:

Valtion tukeman asuntorakentamisen
keskus

VN/1313/2026

Lisätietoja:

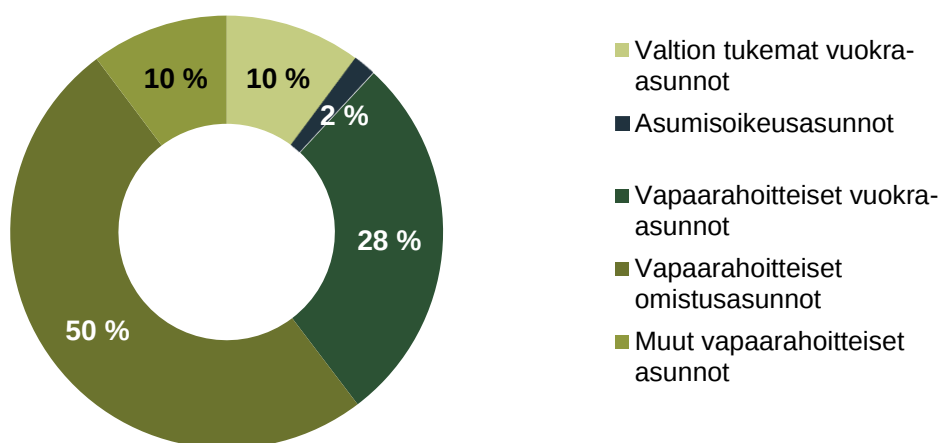
Hannu Ahola, asuntomarkkina-
asiantuntija, etunimi.sukunimi@gov.fi



1. Johdanto

Suomessa oli vuoden 2024 lopussa noin 3,4 miljoonaa asuntoa. Asunnoista puolet on omistusasuntoja. Vuokra-asuntojen osuus on 38 % ja asumisoikeusasuntojen 2 %. Muita vapaarahoitteisia asuntoja, joiden käyttötarkoitusta ei tiedetä, on noin 10 % (Liiteri).

Kuvio 1. Asunnot rahoitus- ja hallintamuodon mukaan 31.12.2024.

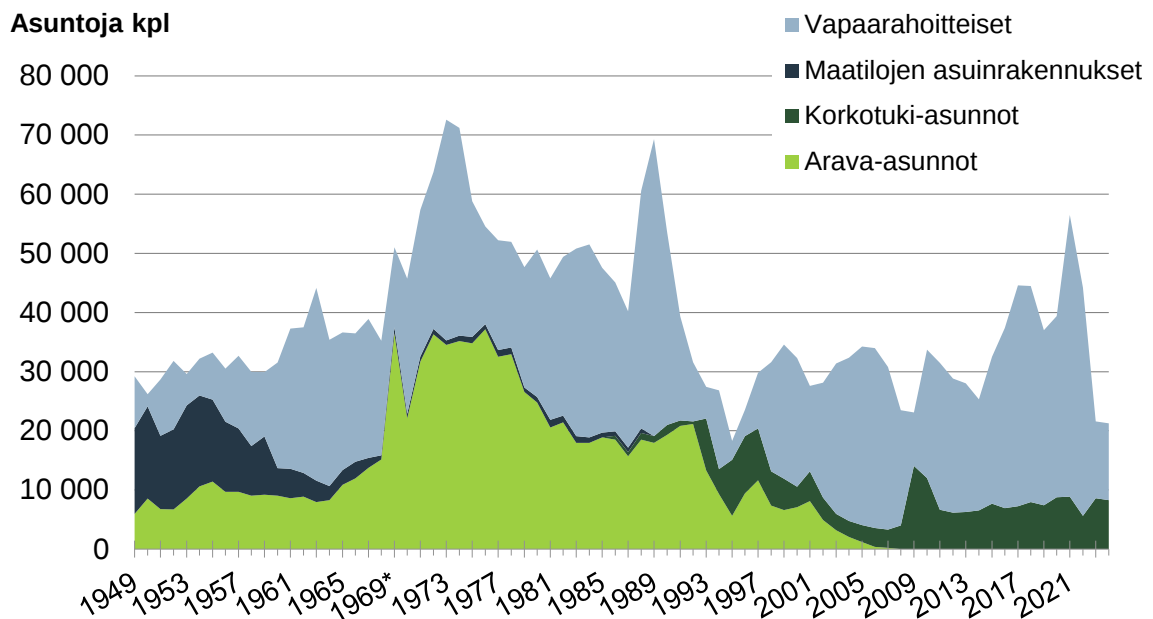


Valtion arava- ja korkotukilainoilla on rakennettu noin 1,1 miljoonaa asuntoa vuodesta 1949 alkaen. Alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaan niistä on ollut

- omistusasuntoja 445 000,
- vuokra-asuntoja 610 000 ja
- asumisoikeusasuntoja 58 000.

Lähes kolmasosa Suomen noin 3,4 miljoonasta asunnosta on rakennettu valtion tuella (kuvio 2).

Kuvio 2. Alkava asuntotuotanto vuosina 1949–2024 rahoitusmuodon mukaan.



2. Valtion tukemien asuntojen määrä vähenee

Valtion tuella rakennettuja, rajoitusten alaisia asuntoja oli vuoden 2024 lopussa yhteensä 403 100. Valtion tukemiin asuntoihin lasketaan arava- tai korkotukilainalla rakennetut asunnot, joihin kohdistuu lakisääteisiä luovuttamista, asukasvalintaa ja/tai vuokranmääritystä koskevia rajoituksia. Kun asunnot vapautuvat rajoituksista, muuttuvat ne tilastoissa vapaarahoitteisiksi vuokra- tai omistusasunnoiksi.

Suomen asuntokannasta 12 % on valtion tukemia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja. Valtion tukemia vuokra-asuntoja on jokaisessa Manner-Suomen 292 kunnassa Kaskista lukuun ottamatta. Ahvenanmaalle ei ole rakennettu valtion tukemia asuntoja.

Valtion tukemia vuokra-asuntoja on 345 500. Vuokra-asunnot jaetaan tavallisiin ja erityisryhmien vuokra-asuntoihin. Tavallisia vuokra-asuntoja on 239 600 ja erityisryhmien asuntoja 105 900. Vuoteen 2014 verrattuna tavallisten vuokra-asuntojen määrä on laskenut 40 000 asunnolla, mutta erityisryhmien asuntoja on lähes 10 000 enemmän. Erityisryhmien asuntoja ovat muun muassa ikääntyneille ja opiskelijoille tarkoitetut asunnot. Muihin erityisryhmiin kuuluvat muun muassa asunnottomat, kehitysvammaiset ja mielenterveyskuntoutujat.

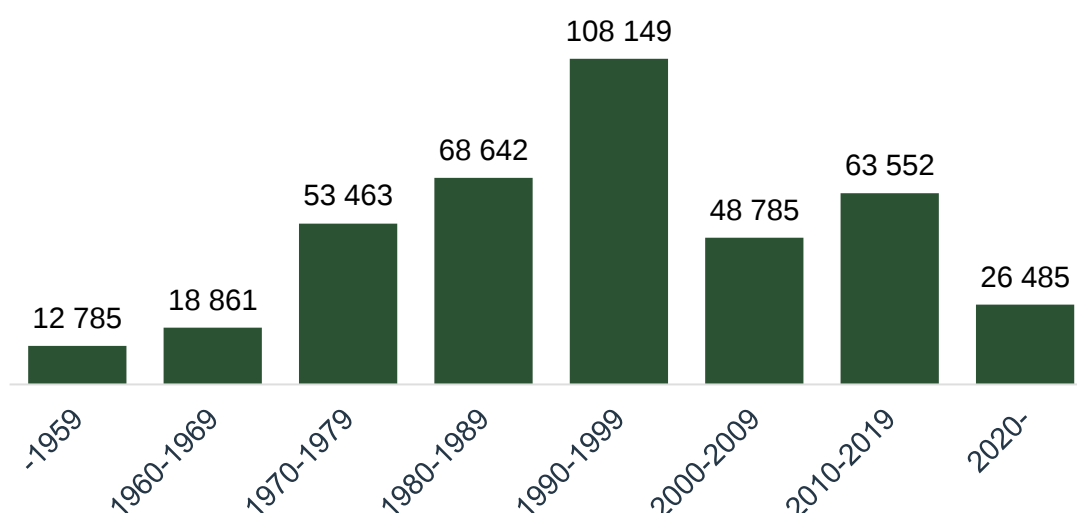
Asumisoikeusasuntoja oli vuoden 2024 lopussa 57 600. Niiden määrä on 10 vuodessa kasvanut yli 17 000 asunnolla (taulukko 1).

Taulukko 1. Valtion tukemat asunnot käyttötarkoituksen mukaan vuonna 2024 ja muutos vuoteen 2014.

Käyttötarkoitus	Asuntoja 2024	Muutos 2014–2024, asuntoa	Muutos 2014–2024, (%)
Tavalliset vuokra-asunnot	239 621	-39 921	-14 %
Erityisryhmien vuokra-asunnot	105 897	9 844	10 %
Asunnot ikääntyneille	51 073	4 686	10 %
Opiskelija-asunnot	40 157	2 095	6 %
Muiden erityisryhmien asunnot	14 667	3 063	26 %
Vuokra-asunnot yhteensä	345 518	-30 077	-8 %
Asumisoikeusasunnot	57 603	17 253	43 %
Valtion tukemat asunnot yhteensä	403 121	-12 824	-3 %

Valtion tukemista rajoitusten alaisista asunnoista 62 % on rakennettu 1990-luvulla. Asunnoista 1990-luvulla rakennettuja on 27 % ja 1980-luvulla rakennettuja 17 % (kuvio 3). Vuokra-asuntojen keskimääräinen rakennusvuosi on 1992 ja asumisoikeusasuntojen 2003.

Kuvio 3. Valtion tukema-asuntokanta rakennusvuoden mukaan 31.12.2024.



2.1. Vuokra-asuntojen omistajat

Kunnat ja niiden vuokrataloyhtiöt omistavat noin 70 % valtion tukemasta asuntokannasta. Tavallisista vuokra-asunnoista kuntaomisteisten yhtiöiden osuus on noin 90 %.

Suurimmat valtion tuella rakennettujen asuntojen omistajat ja niiden omistamat asunnot 31.12.2024 (rajoitusten alaiset asunnot) ovat seuraavat:

• Helsingin kaupungin asunnot	48 400
• TA-Yhtymä (konserni)	20 700
• Asuntosäätiö (konserni)	17 850
• Espoon Asunnot (Espoon kaupunki)	14 800
• Y-säätiö (konserni)	11 400
• Avain Yhtiöt (konserni)	10 320
• VAV (konserni, Vantaan kaupunki)	10 300
• Helsingin opiskelija-asuntosäätiö	9 800

Usealla yleishyödyllisillä vuokrataloyhtiöllä on omistuksessaan myös rajoituksista vapaita vuokra-asuntoja, esimerkiksi Helsingin kaupungin asunnoilla niitä on yli 6 000. TA-yhtymän, Asuntosäätiön ja Avain Yhtiöiden asuntokannasta suurin osa muodostuu **asumisoikeusasunnoista**. Helsingin opiskelija-asuntosäätiö (HOAS) on Suomen suurin opiskelija-asuntoja omistava yhteisö lähes 11 000 asunnolla, joista vajaa 10 000 on rajoitusten alaisia asuntoja.

Suurimmat **vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen** omistajat ovat Kojamo 41 000 asunnolla ja Sato 27 000 asunnolla. Kojamon (aiemmin VVO) ja Saton asunnoista huomattava osa on rakennettu valtion arava- tai korkotukilainalla, mutta niistä suurin osa on vapautunut rajoituksista. Vuoden 2024 lopulla Kojamolla oli vielä noin 600 rajoitusten alaista asuntoa ja Satolla 3 000. Molemmat yhtiöt ovat myyneet pois vanhaa rajoitusten alaista asuntokantaansa. Vuonna 2015 Y-säätiö osti Satolta 760 asuntoa ja seuraavana vuonna Kojamolta (VVO-konsernilta) 8 600 asuntoa.

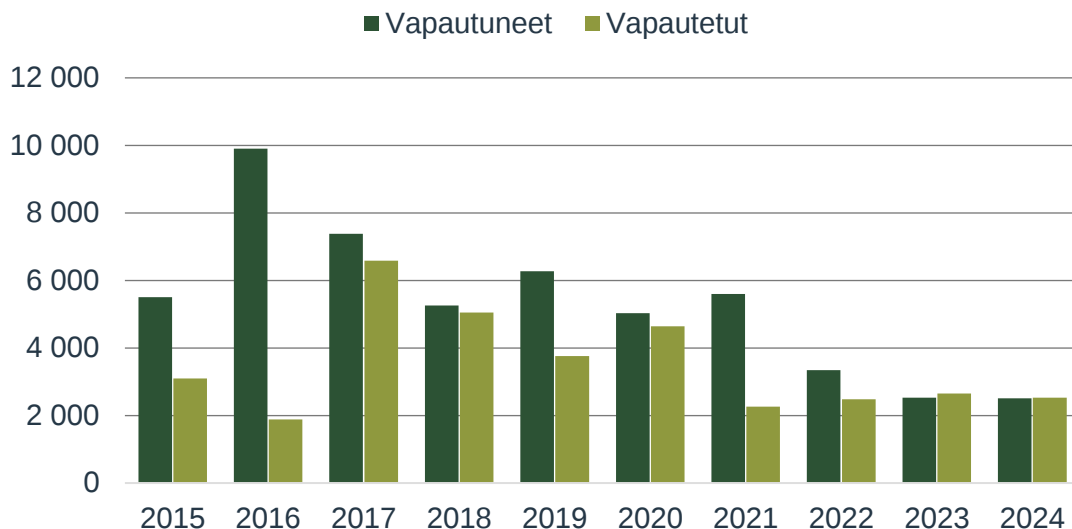
Suomen asuntomarkkinoiden erityispiirre on piensijoittajien suuri osuus vuokra-asunnoista. Vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista arviolta kaksi kolmasosaa on yksityisten piensijoittajien omistuksessa.

2.2. Vapautuneet, vapautetut ja puretut vuokra-asunnot

Valtion tukemat vuokra-asunnot **vapautuvat** rajoituksista, kun kohteeseen liittyvä käyttö- ja luovutusrajoitusaika päättyy. Rajoitusajan pituus riippuu siitä, milloin ja mihin tarkoitukseen laina on myönnetty. Lisäksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (vuoteen 2025 asti Ara) voi myöntää **vapautuksen** rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta ja ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä.

Vuosina 2015–2024 rajoituksista vapautui 53 300 valtion tuella rakennettua vuokra-asuntoa, minkä lisäksi Ara vapautti rajoituksista lähes 35 000 asuntoa (kuvio 2). Vapauttamiset kohdistuvat pääasiassa väestöään menettäviin kuntiin, joissa asuntojen kysyntä on heikkoa. Vapautuneista asunnoista 34 % sijaitsi pääkaupunkiseudulla, mutta vapautetuista asunnoista vain 14 %.

Kuvio 4. Rajoituksista vapautuneet ja vapautetut valtion tukemat asunnot vuosina 2015–2024.

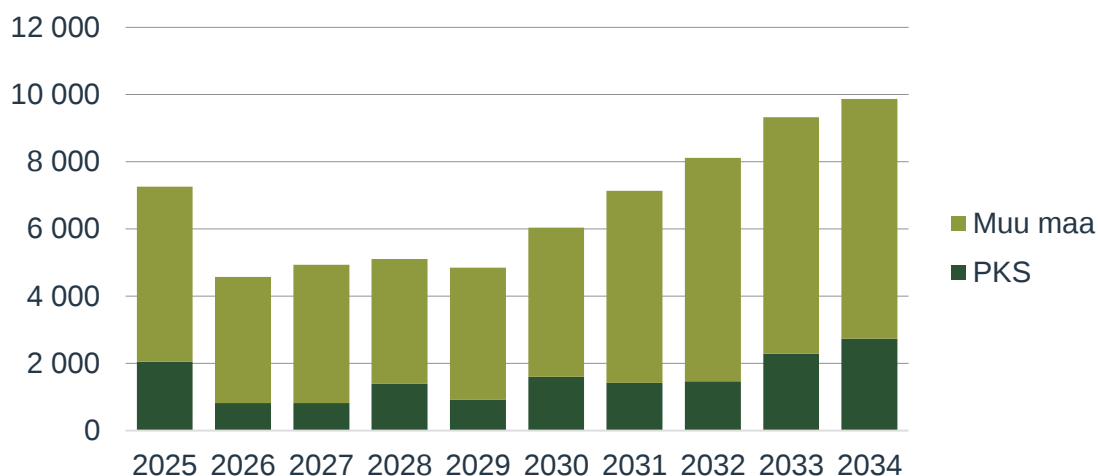


Valtion tukemia vuokra-asuntoja on vuoteen 2025 mennessä vapautunut tai vapautettu rajoituksista yhteensä 193 000. Asunnoista 150 000 (78 %) on edelleen vuokratäytössä. Omistusasuntoina on 19 000 (10 %) ja 24 000 (13 %) asunnon hallintaperuste on muu tai tuntematon.

Omistaja voi myydä rajoituksista vapautuneet asunnot tai jatkaa vuokraamista ilman asukasvalinta- ja vuokranmääritysjärjestelyjä. Asuntojen myynti ei kuitenkaan poista ylitarjontaa, jos asuntojen vuokraamista jatketaan uuden omistajan toimesta. Asuntojen purkaminen on tehokkain keino vähentää ylitarjontaa väestöään menettävillä alueilla. Vuoden 2024 loppuun mennessä Suomesta oli purettu noin 8 000 valtion tukemaa asuntoa. Purkulupaa ja -avustusta haetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

Vuosina 2025–2034 valtion tukemasta asuntokannasta **vapautuu** noin 67 000 asuntoa 288 kunnassa. Niistä 23 % sijaitsee pääkaupunkiseudulla (kuvio 5). Vapautuvista asunnoista 72 % on tavallisia vuokra-asuntoja, 19 % erityisryhmien asuntoja ja 9 % lyhytaikaisen korkotuen asuntoja. Asumisoikeusasunnoissa on pysyvät rajoitukset, joten ne eivät vapaudu rajoituksista, vaikka asuntojen rakentamiseen nostetut lainat on maksettu.

Kuvio 5. Rajoituksista vapautuvat valtion tukemat asunnot vuosina 2025–2034.



2.3. Pienten asuntojen osuus kasvaa hitaasti

Yksinasuvien osuus ja perhekokojen pienentyminen ovat muuttaneet asuntojen kysyntää sekä kasvavissa että taantuvissa kunnissa. Muutoksen takia myös valtion tukeman asuntotuotannon painopistettä on siirretty pienempiin asuntoihin. Uusista erityisryhmien asunnoista suurin osa on yksiöitä. Monessa kunnassa valtion tukema asuntokanta ja huoneistojakauma ovat edelleen 2000-luvun alun tasolla, koska uusia asuntoja rakennetaan vain harvoin kasvukeskusten ulkopuolelle.

Vuonna 2024 asuntojen keskikoko on 51,1 m². Yksiöiden osuus valtion tukemasta asuntokannasta on lisääntynyt viimeisen 10 vuoden aikana 25 %:sta 28 %:iin. Kolme neljäsosaa valtion tukemista asunnoista on yksiöitä tai kaksioita, ja perheasuntojen osuus on yksi neljäsosa (taulukko 2).

Taulukko 2. Huoneistojakauma valtion tukemassa asuntokannassa vuosina 2014 ja 2024. Luvut eivät sisällä ryhmä- ja muita asuntoja, joille ei löydy määriteltä huonelukua.

Huoneluku	2014	Osuus	2024	Osuus
Yksiöt	89 883	24,9 %	91 960	28,2 %
Kaksiot	175 947	48,8 %	153 999	47,2 %
Kolmiot	74 536	20,7 %	63 555	19,5 %
Neliöt ja isommat	20 308	5,6 %	16 968	5,2 %
Yhteensä	360 674	100,0 %	326 482	100,0 %

3. Valtion tukemat asunnot keskittyvät suuriin kaupunkeihin

Pääkaupunkiseudulla sijaitsee kolmasosa valtion tukemista asunnoista. Helsingissä joka viides asunto on valtion tukema. Suurissa, yli 100 000 asukkaan kaupungeissa on 57 % valtion tukemasta asuntokannasta. Viimeisen 10 vuoden aikana valtion tukemien asuntojen määrä on lisääntynyt Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Jyväskylässä, mutta vähentynyt muissa suurissa kaupungeissa (taulukko 3).

Kun tarkastellaan pelkästään tavallisia vuokra-asuntoja, niiden määrä on lisääntynyt vain Espoossa. Muissa suurissa kaupungeissa uusia asuntoja on valmistunut vähemmän kuin vanhoja asuntoja on vapautunut rajoituksista. Tampereella, Turussa, Kuopiossa ja Lahdessa tavallisia vuokra-asuntoja oli vuoden 2024 lopulla yli 20 % vähemmän vuoteen 2014 verrattuna (taulukko 4).

Tarkempaa tietoa valtion tukemasta asuntokannasta löytyy Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkosivuille vuosittain julkaistavasta liitteestä: [Valtion tukema asuntokanta 31.12.2024 \(xlsx\)](#)

Taulukko 3. Valtion tukemat tavalliset ja erityisryhmien vuokra-asunnot sekä asumisoikeusasunnot suurissa kaupungeissa 2024 ja muutos vuoteen 2014.

Kaupunki	2024	Muutos, kpl	Muutos, %
Helsinki	80 948	4 406	5,8
Espoo	29 471	2 058	7,5
Vantaa	23 028	870	3,9
Tampere	22 389	-1 973	-8,1
Turku	19 709	-564	-2,8
Oulu	16 063	-1 546	-8,8
Jyväskylä	16 801	873	5,5
Kuopio	11 383	-1 098	-8,8
Lahti	10 987	-598	-5,2
Suuret yhteensä	230 779	2 428	1,1
Muu maa	172 342	-15 252	-8,1
Yhteensä	403 121	-12 824	-3,1

Taulukko 4. Valtion tukemat tavalliset vuokra-asunnot suurissa kaupungeissa 2024 ja muutos vuoteen 2014.

Kaupunki	2024	Muutos, kpl	Muutos, %
Helsinki	53 011	-3 061	-5,5
Espoo	18 032	101	0,6
Vantaa	14 324	-1 676	-10,5
Tampere	10 718	-3 405	-24,1
Turku	10 107	-3 041	-23,1
Oulu	9 216	-1 942	-17,4
Jyväskylä	7 518	-1 151	-13,3
Kuopio	6 765	-2 007	-22,9
Lahti	5 843	-1 547	-20,9
Suuret yhteensä	135 534	-17 729	-11,6
Muu maa	104 087	-22 192	-17,6
Yhteensä	239 621	-39 921	-14,3

3.1. Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen määrä kasvaa

Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrä alkoi lisääntyä finanssikriisin jälkeen vuonna 2009. Kasvu kiihtyi rakentamisen noususuhdanteessa vuosina 2016–2022. Valmistuneista kerrostaloasunnoista reilusti yli puolet päättyi vuokra-asunnoiksi. Vuonna 2024 vaparahoitteisia vuokra-asuntoja oli koko maassa 942 000.¹ Niiden määrä on 25 vuodessa kasvanut 450 000 asunnolla. Viimeisen

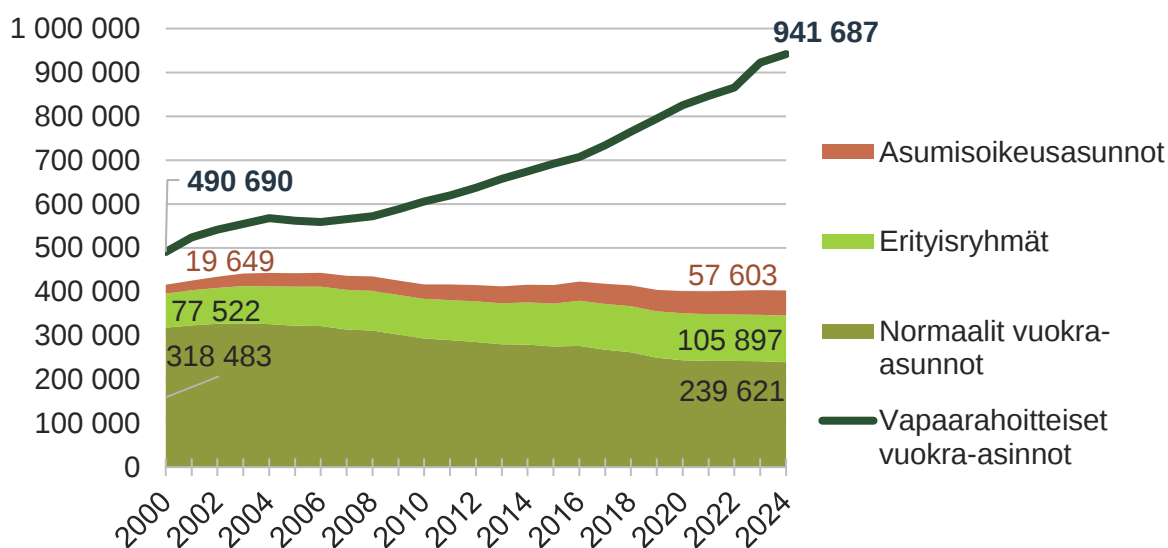
¹ Tilastokeskuksen mukaan vaparahoitteisten vuokra-asunnoissa vakituisesti asuvia asuntokuntia oli 743 476, mikä on noin 185 000 enemmän kuin Liiterin tilastoissa on vaparahoitteisia vuokra-asuntoja. Suuri ero johtuu tilastojen erilaisesta laskentatavasta (luku 6.), muuttuneesta käyttötarkoituksesta, asuntoja käytetään enemmän lyhytvuokraukseen kuin 10 vuotta sitten ja heikosta markkinatilanteesta, minkä takia asuntoja on poikkeuksellisen paljon tyhjänä.

10 vuoden aikana kasvua on ollut 40 % (kuvio 6, sivu 11). Vantaalla ja Espoossa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä on kaksinkertaistunut 10 vuodessa. Tampereella, Turussa, Oulussa, Jyväskylässä ja Kuopiossa kasvua on ollut yli 50 % (taulukko 5).

Taulukko 5. Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot suurissa kaupungeissa vuosina 2014 ja 2024.

Kaupunki	2024	Muutos, kpl	Muutos, %
Helsinki	139 815	36 612	35,5
Espoo	46 735	23 181	98,4
Vantaa	42 348	22 010	108,2
Tampere	66 346	26 408	66,1
Turku	54 740	18 754	52,1
Oulu	41 349	14 341	53,1
Jyväskylä	31 158	11 078	55,2
Kuopio	23 585	8 796	59,5
Lahti	24 689	7 095	40,3
Suuret yhteensä	470 765	168 275	55,6
Muu maa	470 922	98 956	26,6
Yhteensä	941 687	267 231	39,6

Kuvio 6. Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrä 2000-luvulla.



Vuodesta 2014 vuoteen 2024 markkinaehtoisten vuokra-asuntojen osuus Manner-Suomen vuokra-asunnoista nousi 64 %:sta 73 %:iin. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus laski kaikissa kunnissa.

Helsingissä ja Espoossa joka kolmas vuokra-asunto oli vuonna 2024 valtion tukema, muissa suurissa kaupungeissa niiden osuudet jäivät alle 30 %. Vantaalla vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus kohosi 10 vuodessa 53 %:sta 71 %:iin. Suhteellisesti eniten vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on Tampereella, 78 % ja Turussa, 76 % (taulukko 6).

Taulukko 6. Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen osuus vuokra-asunnoista vuosina 2014 ja 2024. Asumisoikeusasunnot eivät ole mukana luvuissa.

Kaupunki	Markkinaehtoiset 2014 (%)	Markkinaehtoiset 2024 (%)
Helsinki	60,2	67,5
Espoo	51,5	67,0
Vantaa	52,8	71,0
Tampere	65,3	78,3
Turku	66,7	76,3
Oulu	63,1	74,4
Jyväskylä	59,5	70,5
Kuopio	55,7	70,9
Lahti	63,2	73,9
Suuret yhteensä	60,3	71,4
Muu maa	67,8	75,0
Yhteensä	64,2	73,2

4. Vuokra-asuminen lisääntyy omistusasumisen kustannuksella

Vuoden 2024 lopulla omistusasunnoissa asui reilu 3,7 miljoonaa henkilöä ja vuokra- tai asumisoikeusasunnoissa vajaa 1,8 miljoonaa henkilöä. Vuokralla asuvien määrä kasvoi 250 000 henkilöllä vuoteen 2014 verrattuna ja omistusasunnossa asuvien määrä pieneni 96 000 henkilöä (taulukko 8).

Vuonna 2024 omistusasunnoissa asui 68 % (71 % vuonna 2014) Manner-Suomen väestöstä, kun vuokralla asuvia oli 32 % (29 % vuonna 2014). Valtion tukemissa vuokra- tai asumisoikeusasunnoissa asui 601 500 henkilöä ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa 1 175 100 henkilöä.

Asuntokunnittain tarkasteltuna omistusasukkaita oli 64 % ja vuokralla asuvia oli 36 %. Vuokralla asuvien asuntokuntien kesikoko oli 1,6 henkilöä ja omistusasunnossa asuvien 1,9 henkilöä.

Taulukko 7. Asukkaiden ja asuntokuntien määrä ja osuus vuokra- ja omistusasunnoissa vuonna 2024.

Asumismuoto	Asukkaita	Osuus asukkaista %	Asuntokuntia	Osuus asunto-kunnista %
Valtion tukemat vuokra- ja asumisoikeusasunnot	601 490	10,9	348 537	11,3
Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot	1 175 134	21,3	766 008	24,8
Vuokra-asunnot yhteensä	1 776 624	32,2	1 114 545	36,1
Omistusasunnot	3 728 354	67,8	1 975 078	63,9
Yhteensä	5 504 978	100,0	3 089 623	100,0

Vuoteen 2014 verrattuna sekä väestön että asuntokuntien määrä on supistunut valtion tukemissa asunnoissa. Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä on lähes tuplaantunut 10 vuodessa. Omistusasunnoissa asuvien määrä on laskenut 2,5 %, mutta asuntokuntien määrä lisääntynyt saman verran. Asuntotuotannon kannalta asuntokuntien muutokset ovat tärkeämpiä, koska ne määrittävät asuntotarpeen.

Taulukko 8. Asukkaiden ja asuntokuntien muutos vuokra- ja omistusasunnoissa vuoteen 2014 verrattuna.

Asumismuoto	Asukasmäärän muutos 2014–2024 (%)	Muutos asuntokunnissa 2014–2024 (%)
Valtion tukemat vuokra- ja asumisoikeusasunnot	-9,1	-4,9
Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot	35,9	45,6
Vuokra-asunnot yhteensä	16,4	40,7
Omistusasunnot	-2,5	1,8
Yhteensä	2,9	18,4

4.1. Valtion tukemien asuntojen asukkaat vähenevät, vanhentuvat ja ”sinkkuuntuvat”

Valtion tukemissa tavallisissa vuokra-asunnoissa asuu 377 000 asukasta. Määrä on vähentynyt 88 000 asukkaalla vuodesta 2014. Erityisasunnoissa asuvien määrä on kasvanut 6 200:lla 124 000 henkilöön. Asumisoikeusasunnoissa asuvia on 100 500, mikä on yli 21 000 henkilöä enemmän kuin vuonna 2014 (taulukko 9).

Taulukko 9. Asukkaat valtion tukemissa asunnoissa vuonna 2024 ja muutos vuoteen 2024.

Asunnon käyttötarkoitus	Asukkaat 2024	Asukasmäärän muutos vuodesta 2014 (henkilöä)	Asukasmäärän muutos vuodesta 2014 (%)
Tavalliset vuokra-asunnot	377 045	-88 092	-18,9
Erityisryhmien asunnot	123 959	6 214	5,3
Asumisoikeusasunnot	100 486	21 433	27,1
Yhteensä	601 490	-60 445	-9,1

Valtion tukemissa asunnoissa asuvien asukkaiden määrä on vähentynyt 10 vuodessa noin 9 %. Asuntokuntien eli samassa asunnossa asuvien henkilöiden määrä on vähentynyt samassa ajassa vain noin 5 %:lla. Eritahtinen muutos johtuu perhekokojen pienenemisestä. Yksinasuvien osuus on 10 vuodessa noussut 56 %:sta 61 %:iin. Kahden hengen asuntokuntien osuus on laskenut 25 %:sta 22 %:iin (taulukko 10).

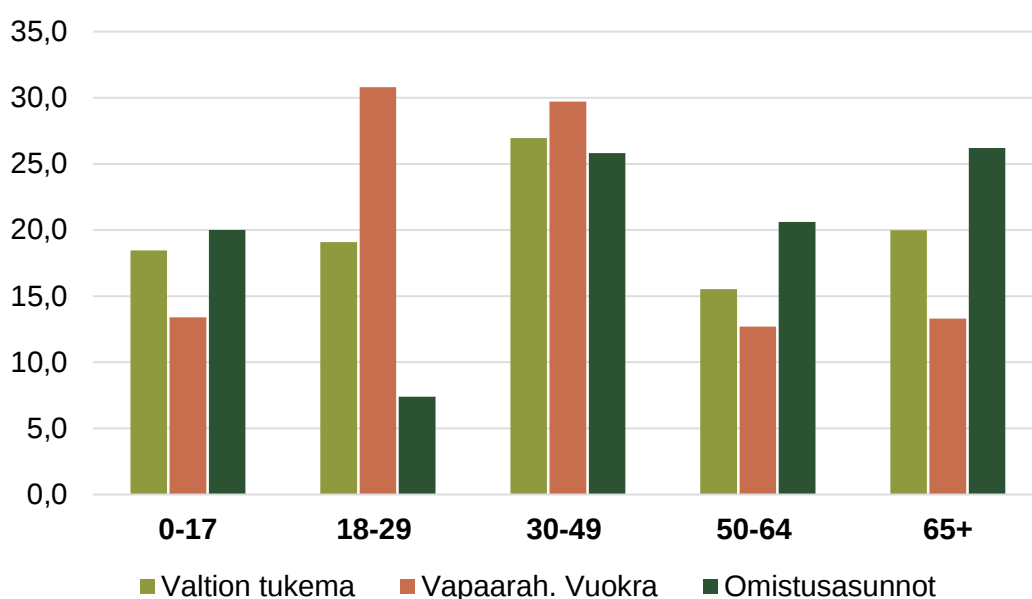
Taulukko 10. Asuntokunnan koko ja osuus (%) valtion tukemissa asunnoissa vuonna 2014 vuonna 2024.

Henkilöitä asunnossa	Asunto-kuntia 2014	Osuus 2014 (%)	Asunto-kuntia 2024	Osuus 2024 (%)
1 henkilö	205 890	56,2	212 431	60,9
2 henkilöä	91 724	25,0	76 494	21,9
3 henkilöä	35 621	9,7	29 856	8,6
4 henkilöä	20 837	5,7	18 283	5,2
5+ henkilöä	12 593	3,4	11 473	3,3
Yhteensä	366 665	100,0	348 537	100,0

Valtion tukemissa asunnoissa suurin ikäluokka on 30–49 vuotiaat 27 %:n osuudella. Muut ikäluokat jakaantuvat tasaisesti 15–20 %:n välille. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suurimmat ikäluokat ovat 18–29-vuotiaat ja 30–49-vuotiaat yhteensä noin 60 %:n osuudella.

Joka neljäs omistusasunnossa asuva on yli 65-vuotias, mutta lähes yhtä suuri osuus on 30–49-vuotiailla. Omistusasuntojen asukkaista 20 % on alaikäisiä lapsia, mikä kertoo lapsiperheiden suosivan omistusasumista. Vuokra-asumisen suosio näkyy selvimmin ikäluokassa 18–29-vuotiaat, joita on omistusasunnossa asuvista vain noin 7 % (kuvio 6).

Kuvio 7. Ikäluokkien osuus asumis- ja hallintamuodon mukaan 2024.



5. Lopuksi

Suomen vuokra-asuntomarkkinat muodostuvat valtion tukemista, rajoitusten alaisista vuokra-asunnoista ja vapaarahoitteisista eli markkinaehtoisista vuokra-asunnoista.

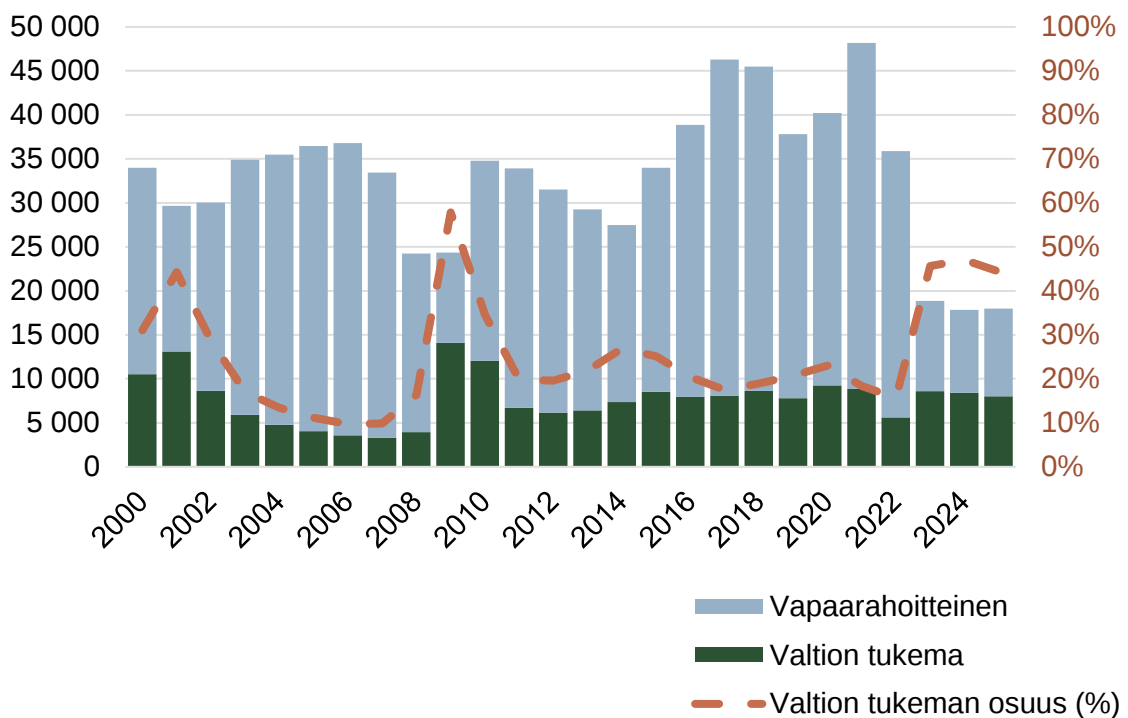
Vuonna 2014 vuokra-asuntoja oli Suomessa 1 050 000, joista valtion tukemia asuntoja 376 000 (36 %). Markkinaehtoisia vuokra-asuntoja 674 000 (64 %). Vuoden 2024 lopussa vuokra-asuntojen määrä oli kasvanut 1 287 000:een. Asunnoista oli valtion tukemia 345 000 (27 %) ja vapaarahoitteisia 942 000 (73 %). Vuonna 2024 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on 92 % enemmän kuin 2000-luvun alussa ja 40 % enemmän kuin 10 vuotta aiemmin (kuvio 6, sivu 11).

Suomessa vuokra-asuminen alkoi yleistyä finanssikriisin (2007–2009) jälkeisinä vuosina. Vuokra-asuntojen tarjontaa nosti pitkäkestoinen rakennusbuumi

vuosina 2016–2022, jolloin aloitettiin 36 000–48 000 asuntoa vuosittain (kuvio 8). Uudistuotanto oli kerrostalovaltaista, samalla asuntojen huoneluku ja keskikoko pienenivät. Erityisen paljon rakennettiin yksiöitä, joista oli ollut pulaa vielä 2010-luvun alussa. Rakentamista vauhditti hyvä tonttitarjonta suurissa kaupungeissa, ennätyksellisen alhainen korkotaso ja vuokra-asuntojen kova kysyntä. Valmistuneista kerrostaloasunnoista suuri osa myytiin asuntosijoittajilla ja -rahastoille.

Sijoittajien kiinnostusta uusiin asuntoihin lisäsi mahdollisuus vähentää yhtiölainan lyhennykset verotuksessa. Kysyntää nosti myös vuoden 2017 asumistukiuudistus, jolloin valtaosa opiskelijoista siirtyi opintotuen asumislisäältä yleisen asumistuen piiriin. Muutos kannusti yksinasuvia opiskelijoita hankkimaan vuokra-asunnon vapailta markkinoilta, mikä lisäsi merkittävästi opiskelijoiden yksinasumista aiempaan verrattuna (Vatt 2024).

Kuvio 8. Asuntoaloitukset 2000-luvulla rahoitusmuodon mukaan (vasen akseli) ja valtion tukeman asuntotuotannon osuus (oikea akseli). Vuosi 2025 on arvio.



Vuonna 2022 asuntotuotanto kääntyi selvään laskuun korkojen ja rakennuskustannusten jyrkän nousun seurauksena. Vuosi 2025 on kolmas vuosi peräkkäin, jolloin alkava tuotanto jää alle 20 000 asuntoon. Määrät ovat 2000-luvun alhaisimpia (kuvio 8).

Valtion tukemia asuntoja on 2000-luvulla rakennettu noin 193 000, joista on rajoitusten alaisia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja yhteensä 174 000. Valtion tuella on rakennettu lisäksi omistusasuntoja (5 700), välimallin vuokra-asuntoja

(7 400) ja takauslainoitettuja vuokra-asuntoja (5 800). Viimeksi mainitut asunnot lasketaan tilastoissa vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi.

Valtion tuella on aloitettu keskimäärin 7 700 asuntoa vuodessa, mikä on 23 % 2000-luvun kokonaistuotannosta. Rakentamisen matalasuhdanteiden aikana jopa puolet asuntoaloituksista on ollut valtion tukemaa tuotantoa. Vuosina 2023–2025 valtion tukeman asuntotuotannon osuus on noin 45 %:iin kokonaistuotannosta.

Uudisrakentamisesta huolimatta valtion tukema asuntokanta on 2000-luvulla supistunut, koska lähes 194 000 asuntoa on vapautunut rajoituksista (126 000) tai vapautettu rajoituksista (68 000). Rajoituksista vapautuneista asunnoista 150 000 (78 %) on edelleen vuokratyössä, mutta tilastoissa ne lasketaan vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi. Vuoden 2024 lopulla niiden osuus vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista oli 16 %.

Viimeisen 10 vuoden aikana valtion tukemien asuntojen määrä on lisääntynyt vain pääkaupunkiseudulla ja Jyväskylässä. Kasvu perustuu asumisoikeus- ja erityisryhmäasuntojen rakentamiseen. Tavallisten vuokra-asuntojen määrä on laskenut kaikissa kunnissa Espoota lukuun ottamatta.

Valtion tukeman asuntotuotannon korkotukivaltuutta leikataan selvästi alemmalle tasolle vuosina 2026 ja 2027. Lisäksi uusien asumisoikeusasuntojen lainoittaminen päättyi vuoteen 2025. Valtion tukeman asuntotuotannon supistuminen näkyy asuntokannassa muutaman vuoden viiveellä ja asuntojen määrä kääntyy laskuun vuodesta 2028 alkaen. Vuonna 2029 valtion tukemien asuntojen määrä putoaa alle 400 000 ensimmäisen kerran 2000-luvulla.

6. Lähteet ja aineiston rajaukset

Selvityksen tiedot ja liitetiedostot on haettu Suomen ympäristökeskuksen (Syke) ylläpitämästä Elinympäristön tietopalvelu **Liiterin asumisen tilastoista**. Tiedot perustuvat Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) Sykelle toimittamiin tietoihin valtion tukemasta asuntokannasta sekä Digi- ja väestötietoviraston Väestötietojärjestelmään. Tiedot ovat vapaasti ja maksutta haettavissa vierailija tunnuksilla Liiteristä: [Siirry Liiteriin \(liiteri.ymparisto.fi\)](https://liiteri.ymparisto.fi)

Liiterin tilastoissa ”*Asunnot rahoitusmuodoittain*” ja ”*Väestö asunnon rahoitusmuodon mukaan*” ovat mukana myös **vailla vakinaista asukasta olevat asunnot**. Niiden hallintamuoto on laskettu **viimeisimmän asukkaan rekisterimerkinnän** mukaan (RHR/VTJ). Laskentasäännön ansiosta tilastoon saadaan mukaan poikkileikkaushetkellä (31.12.) vailla vakinaista asukasta olevat valtion tukemat asunnot sekä vapaarahoitteisista asunnoista kakkosasunnot, lyhytvuokrauksessa olevat asunnot ja vuoden lopulla tyhjänä olevat asunnot. Asuntojen määrä on Liiterin tilastossa suurempi kuin Tilastokeskuksen ”*Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen, asuntokunnan koon mukaan, 2005-2024*”-tilastossa (116e). Vaikka tilastot

poikkeavat toisistaan, aikasarjaverailussa ne antavat samansuuntaisen tuloksen asuntokannan ja asuntoväestön kehityksestä niin valtion tukemien kuin vapaarahoitteisten asuntojen osalta.

Valtion tukemiin asuntoihin ei ole laskettu Finanssikriisin aikaisina elvytysvuosina 2009–2010 lainoitettuja (5–10 vuoden korkotuki) ”**välimallin**” vuokra-asuntoja. Asuntoja valmistui yhteensä 7 429, mutta niihin ei sisälly asukasvalinta- eikä vuokranmääritysrajoitusta. Valtion tukemiin asuntoihin ei myöskään lasketa **takauslainoitettuja** vuokra-asuntoja, joita Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) on myöntänyt vuosina 2011–2023 yhteensä 5 600 asunnon rakentamiseen. Välimallilla ja takauslainalla rahoitetut asunnot lasketaan tilastoissa vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi.

Lyhyellä 10-vuoden korkotuella rahoitetut vuokra-asunnot (vuodesta 2016 alkaen) lasketaan valtion tukemaan asuntokantaan, koska niihin liittyy sekä asukasvalinta- että vuokranmääritysrajoituksia. Lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja on valmistunut noin 5 900 vuoden 2024 loppuun mennessä.

Asuntojen määrää koskevia tietoja (luku 2) on haettu Liiterin ja Varken rekisterien lisäksi yritysten verkkosivuilta.

7. Muut lähteet

- [Varken asuntomarkkinakatsaukset 2025](#)
- [VATT Tutkimukset 194: Vuoden 2017 asumistukiuudistuksen vaikutukset opiskelijoiden asumiseen ja opintoihin \(Kylliäinen, Lyytikäinen, Toikka ja Tuomala 2024\)](#)
- [Ympäristöministeriön selvitys Valtakunnallinen alueiden eriytyminen](#)