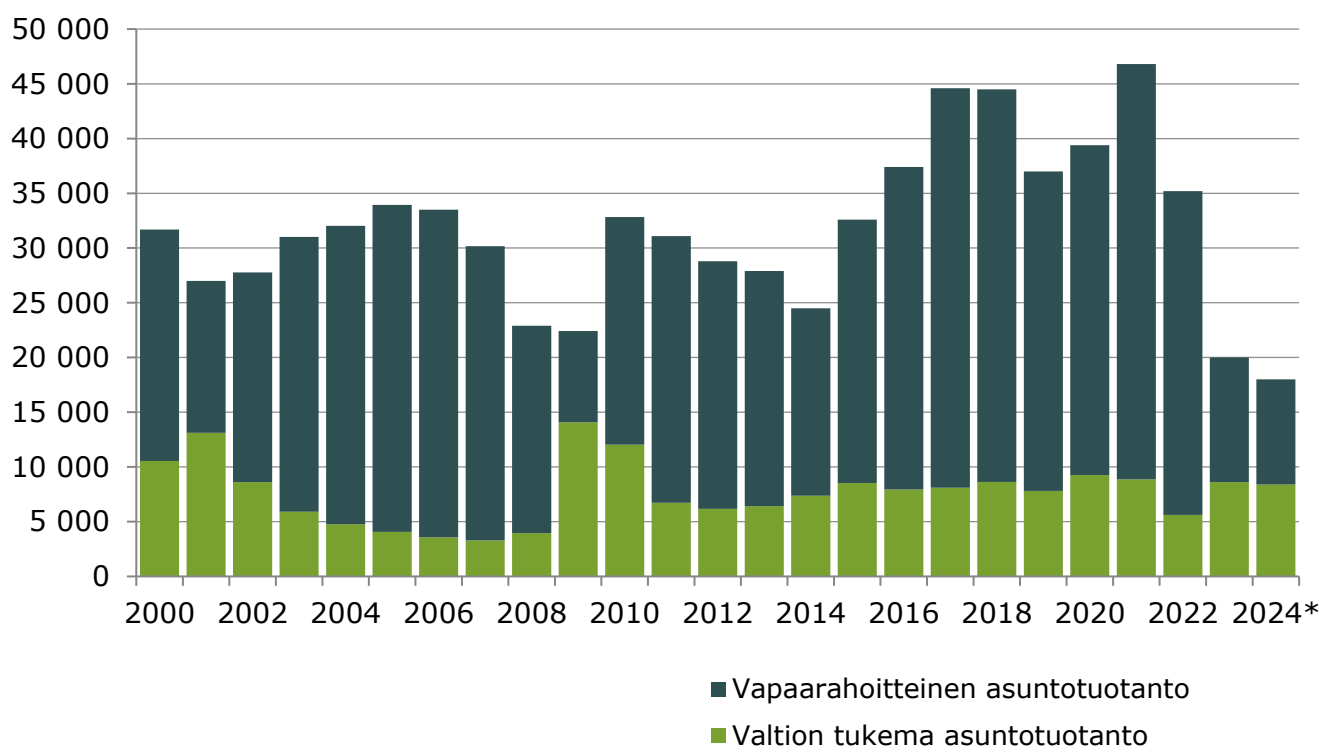


Selvitys 1/2025

Valtion tukema asuntotuotanto 2024



Aloitettu asuntotuotanto 2000–2024 rahoitusmuodon mukaan.

Sisällys

1	Puolet vuoden 2024 asuntoaloituksista valtion tukemaa tuotantoa ..	3
1.1	Valtion tukema tuotanto hankemuodoittain	5
1.2	Valtion tukema uudistuotanto alueittain	6
2	Rakennuskustannukset kääntyivät laskuun	7
3	Asumiskustannukset uusissa valtion tukemissa asunnoissa	8
4	Valtion tukemien asuntojen peruskorjaaminen	9
5	Investointiavustukset erityisryhmille	10
6	Valtion tukema asuntotuotanto tilastoina	11
	Liite 1. Kuvioiden taustatiedot	13

Selvitys 1/2025: Valtion tukema asuntotuotanto 2024

Julkaistu: 23.1.2025
Dnro: ARA-08.00.00-2025-1

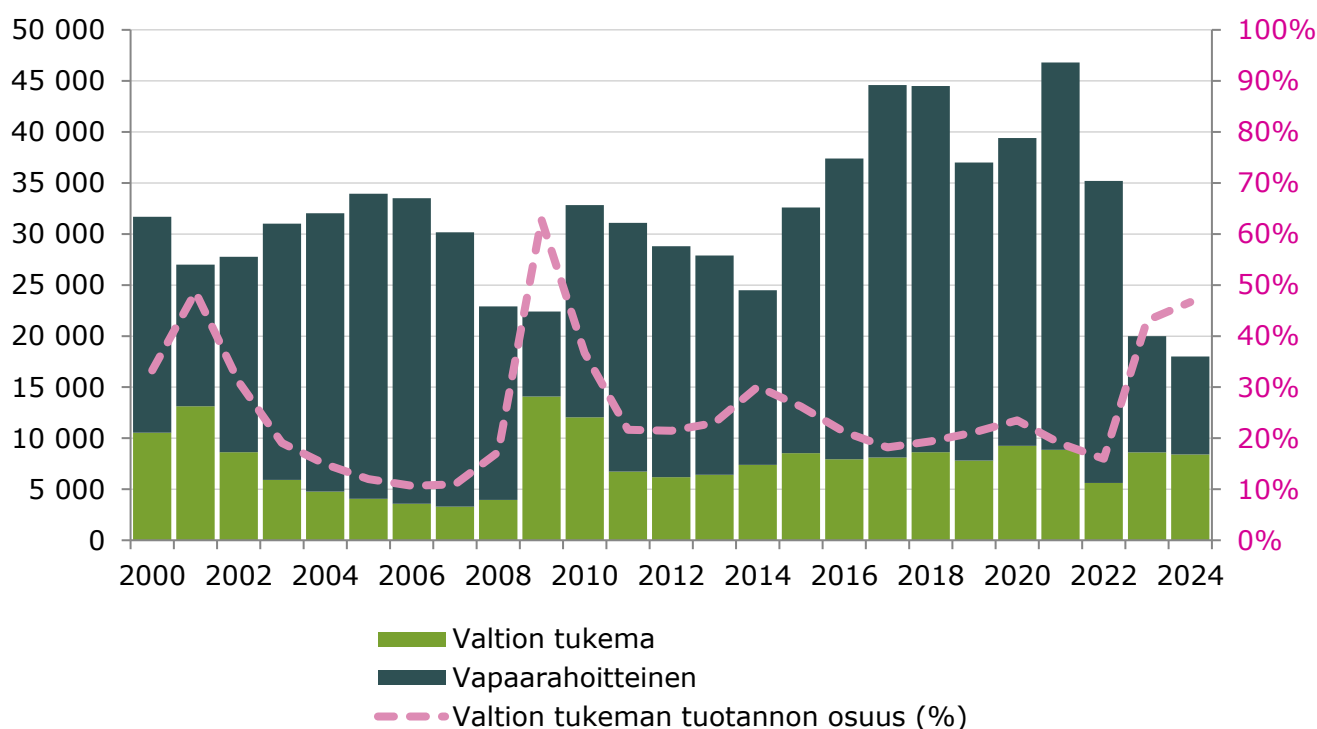
Lisätietoja:

Hannu Ahola, asuntomarkkina-asiantuntija, Ara
Sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ara.fi

1 Puolet vuoden 2024 asuntoaloituksista valtion tukemaa tuotantoa

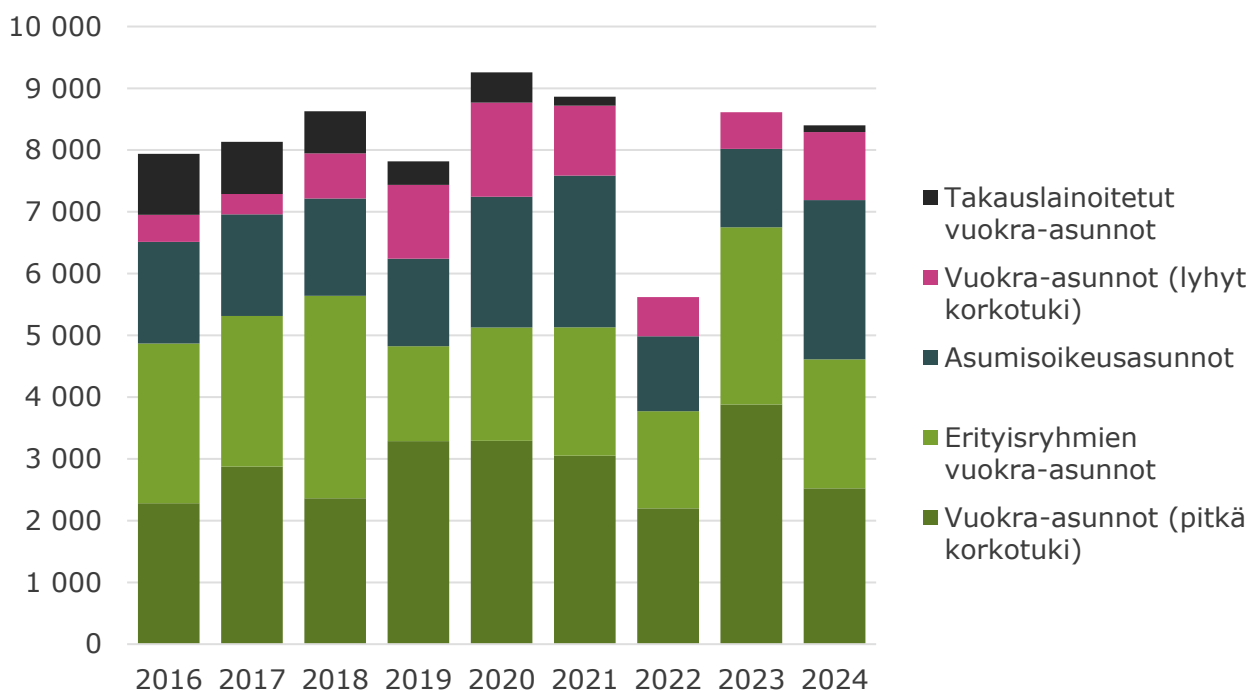
Suomessa on 2000-luvulla aloitettu keskimäärin 32 000 asunnon rakentaminen vuosittain. Valtion tukemaa tuotantoa (*ara-tuotantoa*) on ollut keskimäärin 7 700 asuntoa vuodessa ja sen osuus asuntoaloituksista on ollut 24 %.

Vuosina 2016–2022 rakennettiin paljon keskimääräistä enemmän. Aloituspäämäärät vaihtelivat 35 000–47 000 asunnon välillä vuosittain. Vallitsi sijoitusasuntobuumi, jota vauhdittivat matalat korot. Vuonna 2023 asuntotuotanto kääntyi jyrkkään laskuun rakennuskustannusten ja korkojen noustua nopeasti. Aloitukset putosivat noin 20 000 asuntoon. Matalasuhdanne syveni vuonna 2024, jolloin asuntotuotannossa jäätiin alle 20 000 asunnon. Markkinaehtoisen rakentamisen supistuessa valtion tukeman tuotannon osuus asuntojen aloituksista kohosi lähes 50 %:iin (kuvio 1).



Kuvio 1. Aloitettu asuntotuotanto 2000–2024 rahoitusmuodon mukaan (vasen akseli) ja valtion tukeman tuotannon osuus (oikea akseli).
Lähde: Ara, Tilastokeskus; arvio vuodelle 2024 Ara.

Rakentamisen heikon suhdanteen takia Petteri Orpon hallitus korotti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) korkotukivaltuuden alkuperäisestä 1,5 miljardista eurosta 2,25 miljardiin¹. Samalla päätettiin jatkaa asumisoikeusasuntojen rahoitusta vuoden 2025 loppuun asti.



Kuvio 2. Aloitettu valtion tukema asuntotuotanto 2016–2024 hanke- ja lainamuodon mukaan, asuntojen määrä.

¹ [Valtioneuvoston käyttösuunnitelma kannustaa priorisoimaan nopeasti käynnistyviä asuntorakentamishankkeita vuodelle 2024 \(valtioneuvosto.fi\)](https://valtioneuvosto.fi/valtioneuvoston-tyo-ohjelma-2024)

1.1 Valtion tukema tuotanto hankemuodoittain

Vuoden 2024 valtion tukema tuotanto koostuu **8 400 uudesta asunnosta** ja **4 888 asunnon perusparantamisesta**. Aran lainapäätöksen sai 5 821 vuokra-asuntoa ja 2 579 asumisoikeusasuntoa. Vuokra-asuntojen määrä väheni edellisvuodesta 21 %, mutta asumisoikeusasuntojen määrä kasvoi 103 % (taulukko 1).

Pitkällä 40 vuoden korkotuella lainoitettiin 2 523 tavallista vuokra-asuntoa ja 2 089 erityisryhmien vuokra-asuntoa. Lyhyttä 10 vuoden korkotukea myönnettiin 1 099 vuokra-asunnon rakentamiseen.

Taulukko 1. Valtion tukema uudistuotanto 2023–2024, asunnot hankemuodoittain.

Hankemuoto	2023	2024	Vuosi- muutos	Osuus
Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	3 880	2 523	-35 %	30 %
Vuokra-asunnot erityisryhmille	2 869	2 089	-27 %	25 %
Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	593	1 099	85 %	13 %
Vuokra-asunnot, valtion takauslaina	0	110	..	1 %
Vuokra-asunnot yhteensä	7 342	5 821	-21 %	69 %
Asumisoikeusasunnot	1 270	2 579	103 %	31 %
Valtion tukema asuntotuotanto	8 612	8 400	-2 %	100 %

Kohde- ja kuntakohtaiset tiedot myönnettyistä korkotukilainoista löytyvät Aran verkkosivulta [Myönnetyt korkotukilainat ja investointiavustukset \(ara.fi\)](#).

1.2 Valtion tukema uudistuotanto alueittain

Korkotukilainoitettujen hankkeiden alueellista kohdentumista ohjataan valtioneuvoston vuotuisella käyttösuunnitelmalla, jonka mukaan valtion tukema tuotanto tulee suunnata suurimpiin kasvukeskuksiin ja erityisesti Helsingin seudulle.

Vuoden 2024 valtion tukemasta asuntotuotannosta 84 % kohdistui 7 suurimmalle kaupunkiseudulle, joiden kanssa valtiolla on maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat MAL-sopimukset. Uusista asunnoista 48 % tulee pääkaupunkiseudulle ja Helsingin kehyskuntiin.

Tampereen seudulle suuntautuu 15 % vuoden 2024 valtion tukemasta tuotannosta. Turun seudun osuus on 8 %, Jyväskylän seudun 6 % ja Oulun seudun 4 %. Muiden kuin MAL-kuntien osuus oli 16 % (taulukko 2). Vuoteen 2023 verrattuna valtion tukema tuotanto kasvoi eniten Tampereen (105 %), Jyväskylän (40 %) ja Lahden (36 %) seuduilla.

Taulukko 2. Valtion tukema uudistuotanto alueittain 2023–2024, asuntojen määrä.

Alue	2023	2024	Muutos	Osuus
Pääkaupunkiseutu	4 243	3 583	-16 %	43 %
Helsingin muut MAL-kunnat	389	400	3 %	5 %
Tampereen MAL-kunnat	627	1 283	105 %	15 %
Turun MAL-kunnat	827	659	-20 %	8 %
Oulun MAL-kunnat	403	312	-23 %	4 %
Jyväskylän MAL-kunnat	335	470	40 %	6 %
Kuopion MAL-kunnat	588	153	-74 %	2 %
Lahden MAL-kunnat	166	226	36 %	3 %
Muut kuin MAL-kunnat	1 034	1 314	27 %	16 %
Yhteensä	8 612	8 400	-2 %	100 %

2 Rakennuskustannukset kääntyivät laskuun

Valtion tukemassa tuotannossa painotetaan kilpailutettuja hankkeita. Ara voi hyväksyä myös neuvottelu-urakkana toteutettavia hankkeita, jos niiden kustannus, hinta, laatu ja muut ominaisuudet ovat vastaavia kuin kilpailuhankkeissa.

Vuoden 2024 valtion tukemasta asuntotuotannosta 60 % toteutui kilpailu-urakoina, kun vuotta aiemmin niiden osuus oli 69 %. Asumisoikeushankkeista 60 % oli neuvottelu-urakoita. Niistä monet oli alun perin tarkoitettu omistusasuntohankkeiksi, mutta heikon kysynnän vuoksi ne toteutuvat valtion tukemana tuotantona.

Vuonna 2024 pääkaupunkiseudulla tavallisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen keskimääräinen rakennuskustannus oli 3 702 euroa neliöltä, mikä on 8,4 % vähemmän kuin vuonna 2023. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella rakennuskustannukset olivat keskimäärin 3 287 euroa neliöltä (taulukko 3).

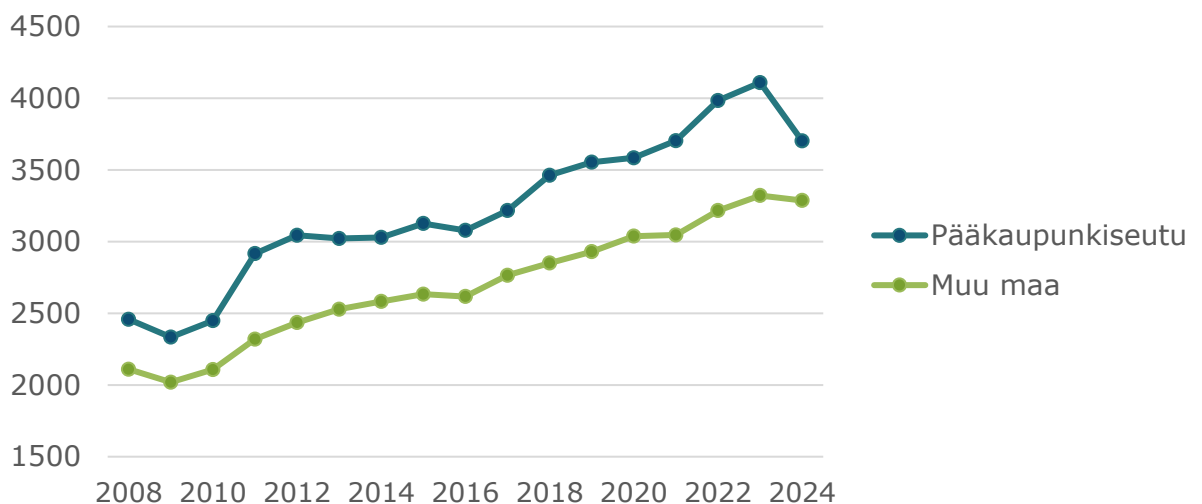
Pääkaupunkiseudulla neuvotteluhankkeet olivat keskimäärin noin 400 euroa kalliimpia neliöltä kuin kilpailuhankkeet. Muualla maassa niiden välillä ei ollut juuri eroa (taulukko 3).

Taulukko 3. Valtion tukeman tuotannon rakennuskustannukset (euroa/m²) kilpailu- ja neuvotteluhankkeissa, tavalliset vuokra- ja asumisoikeusasunnot 2024.

Alue	Rakennuskustannus*	Kilpailuhankkeet	Neuvotteluhankkeet	Kilpailuhankkeiden osuus (%)
Pääkaupunkiseutu	3 702	3 614	4 011	69%
Muu maa	3 287	3 285	3 293	39%
Koko maa	3 491	3 479	3 513	49%

*) Aran hyväksymät rakennuskustannukset, sisältävät alv:n.

Kohdekohtaista tietoa Aran hyväksymistä rakennuskustannuksista löytyy Aran verkkosivulta [Normaalien vuokra- ja aso-asuntojen rakentamisen hinta \(ara.fi\)](https://ara.fi/normaaliin-vuokra-ja-asuntojen-rakentamisen-hinta).



Kuvio 3. Valtion tukeman tuotannon rakennuskustannukset 2008–2024, tavalliset vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot (euroa/m²).

3 Asumiskustannukset uusissa valtion tukemissa asunnoissa

Uusien valtion tukemien asuntojen laskennalliset alkuvuokrat perustuvat rakennuskustannuksiin ja hankinta-arvoon. Valmistuvien asuntojen tulisi olla asumiskustannuksiltaan markkinavuokria edullisempia.

Pääkaupunkiseudulla tavallisten pitkän korkotuen asuntojen alkuvuokrat olivat keskimäärin 18,4 euroa neliöltä. Uusien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet olivat 19,2 euroa neliöltä ja lyhyen korkotuen asuntojen alkuvuokrat 20,7 euroa neliöltä. Pääkaupunkiseudun markkinavuokrat olivat syksyllä 2024 keskimäärin 21,3 euroa neliöltä. (Taulukko 4)

Verrattuna edellisvuoteen uudet pitkän korkotuen vuokra-asunnot kallistuivat pääkaupunkiseudulla 2,0 %. Asumisoikeusasunnot kallistuivat keskimäärin 4,7 %. Lyhyen korkotuen hankkeet olivat 1,8 % edullisempia kuin vuotta aiemmin. Muun maan alkuvuokrien vuosimuutokset ovat suuntaa antavia, koska hankkeiden määrä ja alueellinen jakauma vaihtelevat huomattavasti eri vuosien välillä.

Taulukko 4. Uusien valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen laskennalliset alkuvuokrat (euroa/m²). Vertailu toteutuneisiin ara- ja markkinavuokriin.

Rahoitusmuoto	Pääkaupunki-seutu	Vuosimuutos (pks)	Muu maa	Vuosimuutos muu maa
Pitkä korkotuki*	18,4	2,0 %	15,7	6,3 %
Lyhyt korkotuki*	20,7	-1,8 %	17,8	9,4 %
Asumisoikeus*	19,2	4,7 %	14,2	1,9 %
Ara-vuokra**	14,7	5,6 %	12,1	4,0 %
Markkinavuokra**	21,4	-0,2 %	15,6	3,5 %

*) Asunnot ovat saaneet lainapäätöksen vuonna 2024 ja valmistuvat noin vuoden sisällä päätöksestä. Luvut ovat hankekohtaisia keskiarvoja.

**) Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat, 2024Q3.

4 Valtion tukemien asuntojen peruskorjaaminen

Korkotukilainoilla käynnistettiin 4 888 valtion tukeman asunnon peruskorjaaminen vuonna 2024. Peruskorjattavien asuntojen määrä kasvoi 9 % vuodesta 2023. Peruskorjauksista 48 % kohdistui tavallisiin vuokra-asuntoihin ja 45 % asumisoikeusasuntoihin.

Taulukko 5. Perusparannushankkeiden asuntomäärät ja osuudet asuntotyypeittäin vuosina 2023–2024.

Asuntotyyppi	2023, kpl (osuus)	2024, kpl (osuus)
Erityisryhmien asunnot	856 (19 %)	332 (7 %)
Tavalliset vuokra-asunnot	2 329 (52 %)	2 346 (48 %)
Asumisoikeusasunnot	1 305 (9 %)	2 210 (45 %)
Yhteensä	4 490 (100 %)	4 888 (100 %)

5 Investointiavustukset erityisryhmille

Ara myöntää investointiavustuksia erityisryhmien asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten. Avustuksen tavoitteena on lisätä erityisryhmille soveltuvien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa.

Vuoden 2024 investointiavustuksilla käynnistettiin 3 249 erityisasunnon rakentaminen ja 473 asunnon perusparantaminen. Asunnoista 1 309 oli tarkoitettu ikääntyneille ja 2 286 opiskelijoille (taulukko 6).

Vuoden 2024 investointiavustusvaltuus oli 63 miljoonaa euroa. Avustuksesta 81 % kohdistettiin ikääntyneiden asunnoille, 12 % opiskelija-asunnoille ja 4 % kehitysvammaisten asunnoille.

Avustus asuntoa kohden oli kehitysvammaisilla keskimäärin 90 000 euroa, ikääntyneillä 39 000 euroa ja opiskelijoilla 3 400 euroa.

Taulukko 6. Erityisryhmien investointiavustukset 2024.

Erityisryhmät 2024	Asuntoja kpl (osuus)	Avustus milj. € (osuus)	Avustus/ asunto (€)
Ikääntyneet	1 309 (35 %)	51,1 (81 %)	39 036
Opiskelijat	2 286 (61 %)	7,7 (12 %)	3 367
Kehitysvammaiset	30 (1 %)	2,7 (4 %)	89 979
Muut erityisryhmät	97 (3 %)	1,5 (2 %)	15 524
Yhteensä	3 772 (100 %)	63,0 (100 %)	16 926

Kohdekohtaiset tiedot erityisryhmien investointiavustuksista ovat luettavissa Aran verkkosivulta [Myönnetyt korkotukilainat ja investointiavustukset \(ara.fi\)](#).

6 Valtion tukema asuntotuotanto tilastoina

Selvityksen tiedot on saatu Aran päätöksenteossa käyttämistä sovelluksista ja tietokannoista. Muut tietolähteet on mainittu erikseen. Jos samaan hankkeeseen kohdistuvat rahoituspäätökset ajoittuvat eri kalenterivuosille, näkyy se myös eri tilastojen asuntomäärissä:

- **Valtion tukeman tuotannon asuntomäärät (luku 1)** perustuvat Aran vuoden 2024 aikana tekemiin lainapäätöksiin.
- **Erityisryhmien investointiavustuksen (luku 5)** asuntomäärät perustuvat Aran vuoden 2024 avustuspäätöksiin. Jos hankkeen lainapäätös on tehty eri vuonna kuin avustuspäätös, erityisasuntojen vuositilastojen asuntomäärät poikkeavat toisistaan.
- **Rakennuskustannustilastot** perustuvat Aran osapäätöksen yhteydessä hyväksymiin suunnitelmiin ja rakennuskustannuksiin. Osapäätös edeltää lainapäätöstä.

Luvussa 3 esitetyt alkuvuokrat on laskettu seuraavasti:

- **Pitkä korkotuki ja asumisoikeus:** Alkuvuokraksi on laskettu 1. vuoden laskennallinen asumiskustannus arvioitujen kustannusten perusteella. Lopullinen vuokra tai aso-asunnon käyttövastike määräytyy kohteen valmistuttua. Omistaja voi tasata uuden kohteen vuokria muiden omakustannussäännösten alaisten vuokratalojen kesken.
- **Lyhyt korkotuki:** Alkuvuokra on Aran vahvistama 1. vuoden sitova alkuvuokra. Sitovaa alkuvuokraa voidaan tarkistaa vuosittain kohteen asumisajan alettua. Vuosittainen tarkistus perustuu elinkustannusindeksin vuotuisen muutoksen lisättynä enintään 1,5 prosenttiyksiköllä.
- **Valtion tukemien asuntojen laskennallisiin alkuvuokriin** ei sisälly vesimaksua, sillä ne peritään erikseen todellisen kulutuksen perusteella.

- **Ara- eli valtion tukemien asuntojen vuokrien ja markkinavuokrien** tietolähteenä on Asuntojen vuokrat, 3. neljännes (Tilastokeskus). Ara-vuokrissa on mukana vanhat ja uudet vuokrasopimukset. Markkinavuokriin on mukana vain uudet vuokrasuhteet ja niiden vuosimuutos on laskettu edellisen vuoden keskiarvosta. Tilastokeskuksen julkaisemiin ara- ja markkinavuokriin sisältyvät vesimaksut.

Muita valtion tukemaan tuotantoon liittyviä tilastoja, taulukoita ja kuvioita löytyy Aran verkkosivulta [Tilastoja ja selvityksiä valtion tukemasta tuotannosta \(ara.fi\)](https://ara.fi/tilastoja-ja-selvityksiä-valtion-tukemasta-tuotannosta).

Liite 1. Kuvioiden taustatiedot

Kuvio 1. Aloitettu asuntotuotanto 2000–2024 rahoitusmuodon mukaan.

Vuosi	Valtion tukema	Vapaa-rahoit-teinen	Asuntotuotanto yhteensä	Valtion tuotannon osuus
2000	10 541	21 149	31 690	33 %
2001	13 127	13 869	26 996	49 %
2002	8 620	19 146	27 766	31 %
2003	5 916	25 103	31 019	19 %
2004	4 768	27 251	32 029	15 %
2005	4 065	29 881	33 946	12 %
2006	3 576	29 927	33 503	11 %
2007	3 301	26 874	30 175	11 %
2008	3 958	18 945	22 903	17 %
2009	14 080	8 335	22 415	63 %
2010	12 043	20 790	32 833	37 %
2011	6 725	24 366	31 091	22 %
2012	6 179	22 621	28 800	21 %
2013	6 417	21 483	27 900	23 %
2014	7 380	17 120	24 500	30 %
2015	8 536	24 064	32 600	26 %
2016	7 938	29 462	37 400	21 %
2017	8 107	36 493	44 600	18 %
2018	8 627	35 873	44 500	19 %
2019	7 816	29 184	37 000	21 %
2020	9 259	30 141	39 400	24 %
2021	8 865	37 935	46 800	19 %
2022	5 619	29 581	35 200	16 %
2023	8 612	11 388	20 000	43 %
2024*	8 400	9 600	18 000	47 %

Lähde: Ara & Tilastokeskus.

Kuvio 2. Aloitettu valtion tukema asuntotuotanto 2016–2024 hankemuodoittain.

Hankemuoto	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vuokra-asunnot pitkä korkotuki	2 281	2 875	2 363	3 287	3 292	3 051	2 199	3 880	2 523
Erityisryhmien asunnot	2 588	2 440	3 278	1 538	1 834	2 079	1 573	2 869	2 089
Asumisoikeus-asunnot	1 644	1 616	1 575	1 416	2 118	2 456	1 213	1 270	2 579
Vuokra-asunnot lyhyt korkotuki	438	330	730	1 196	1 523	1 134	634	593	1 099
Takauslainoitettut vuokra-asunnot	987	844	681	379	492	145	-	-	110
Valtion tukema tuotantoyhteensä	7 938	8 105	8 627	7 816	9 259	8 865	5 619	8 612	8 400

Kuvio 3. Valtion tukeman tuotannon rakennuskustannukset 2008–2024, normaalit vuokra-asunnot (pitkä- ja lyhyt korkotuki) ja asumisoikeusasunnot.

Vuosi	Pääkaupunkiseutu	Muu maa
2008	2 458	2 110
2009	2 334	2 019
2010	2 449	2 108
2011	2 916	2 320
2012	3 044	2 435
2013	3 022	2 529
2014	3 029	2 583
2015	3 126	2 633
2016	3 078	2 617
2017	3 216	2 765
2018	3 463	2 850
2019	3 554	2 930
2020	3 585	3 038
2021	3 704	3 046
2022	3 984	3 216
2023	4 109	3 321
2024	3 714	3 287