



Asuntotuotantarve 2025–2045

Terttu Vainio

Asuntotuotantarve 2025–2045

Terttu Vainio
VTT

ISBN 978-951-38-8799-5

VTT Technology 435

ISSN-L 2242-1211

ISSN 2242-122X (Verkkójulkaisu)

DOI: 10.32040/2242-122X.2025.T435

Copyright © VTT 2025

JULKAISIJA – PUBLISHER

VTT

PL 1000

02044 VTT

Puh. 020 722 111

<https://www.vtt.fi>

VTT

P.O. Box 1000

FI-02044 VTT, Finland

Tel. +358 20 722 111

<https://www.vttresearch.com>

Esipuhe

Vuosina 2017–2021 Suomen asuntotuotanto oli ennätysellisen vilkasta. Keskimäärin vuosittain aloitettiin 42 000 asunnon rakentaminen. Väestö- ja aluerakenteen muutosten lisäksi asuntotuotantoa kasvattivat asumistukijärjestelmän muutokset ja poikkeuksellisen matalat korot.

2020-luvun puolivälissä tilanne näyttää täysin toisenlaiselta. Asuntoaloitukset ovat romahtaneet puoleen samaan aikaan kun Suomeen odotetaan aiempaa suurempaa väestönkasvua.

Tämä tutkimus tarkastelee Manner-Suomen ja suurimpien kaupunkiseutujen asuntotuotantotarvetta 20 vuoden aikajänteellä vuoteen 2045 saakka. Lähtökohdina tarkastelussa on Tilastokeskuksen vuonna 2024 julkaisema alueellinen väestöennuste ja sen vaihtoehtona valtiovarainministeriön laatima matalampi ennuste, jossa nettomaahanmuuton määrä on laskettu pitkän aikavälin keskiarvon tasolle.

Asuntotuotantotarveskenaariot on laatinut VTT:n erikoistutkija Terttu Vainio. Tutkimusta ohjasivat hankkeen tilaajien muodostama ohjausryhmä, johon kuuluivat:

Finanssiala ry	Veli-Matti Mattila
Kuntaliitto	Laura Hassi
Kuntarahoitus Oyj	Timo Vesala
Kuntarahoitus Oyj	Aku Dunderfelt
Rakennusteollisuus RT ry	Jouni Vihmo
Rakennusteollisuus RT ry	Merja Vuoripuro
Rakennusteollisuus RT ry	Anu Kärkkäinen
Ympäristöministeriö	Mikko Friipyöli

Sisältö

Esipuhe	1
Yhteenveto	3
1. Asuntotuotantotarpeen ennakointi	4
1.1 Ennakoinnin periaate.....	4
1.2 Kotitaloudet	4
1.3 Alueellinen väestömuutos	7
1.4 Asuntovarauma	7
1.5 Poistuma asuntokannasta	8
2. Väestökehitys	10
2.1 Toteutunut 2005–2025	10
2.2 Väestöennuste 2025–2045	11
3. Asuntotuotanto	15
3.1 Toteutunut asuntotuotanto	15
3.2 Asuntotuotantotarve 2025–2045	16
4. Skenaarioiden arviointi	19
4.1 Herkkyystarkastelu	19
4.2 Ennustevertailu.....	20
Viitteet	22
Liite Asuntotuotantotarve suurilla kaupunkiseuduilla	

Yhteenveto

Asuntotuotantotarve 2025–2045 on laskettu kahden väestöennusteen perusteella samoin periaattein kuin edelliset, vuosina 2011, 2016 ja 2020 julkaistut ennusteet. Lähtökohdina ovat olleet Tilastokeskuksen vuoden 2024 alueellinen väestöennuste ja valtiovarainministeriön talven 2024 taloudellista katsausta varten laadittu ennuste. Tilastokeskuksen väestöennusteissa tulevaisuus oletetaan muutaman edellisen vuoden jatkumoksi. Vuotta 2024 edeltäneen suuren nettomaahanmuuton jatkuminen nostaa Manner-Suomen väestön määrän vuonna 2045 yli kuuden miljoonan henkilön. Matalammassa valtiovarainministeriön käyttämässä ennusteessa väestön määrä jää noin 5,8 miljoonaan henkilöön.

Vilkkaan nettomaahanmuuton toteutuessa Manner-Suomeen olisi rakennettava vuosittain 35 800 asuntoa. Matalamman väestöennusteen toteutuessa tuotantotarve olisi 31 000 asuntoa. Yhteensä tulevan 20 vuoden aikana uusia asuntoja olisi rakennettava 598 000–694 000. Tarve on samalla tasolla kuin edellisen 20 vuoden toteutuma, jonka aikana rakennettiin keskimäärin 33 100 asuntoa vuodessa.

Väestö 2045 milj. hlö	Manner-Suomen asuntotuotantotarve 2025–2045		Suurten kaupunkiseutujen asuntotuotantotarve 2025–2045	
	kpl / 20 vuotta	kpl / vuosi	kpl / vuosi	Osuus Manner-Suomesta
6,0	715 000	35 800	30 700	86 %
5,8	620 000	31 000	26 400	85 %

Määrällisen väestöennusteen lisäksi asuntotuotantotarpeeseen vaikuttavat monet alueelliset tekijät. Vaikka asuntotarjonta vaikuttaisi riittävältä koko maan tasolla, muuttoliike ja väestön kasvun sijoittuminen toisaalle suhteessa asuntotarjontaan lisäävät kysyntää kasvavilla seuduilla ja jättävät asuntoja vaille vakituksia asukkaita väestöään menettävillä alueilla. Väestön kasvun sijoittumisessa ennuste noudattaa Tilastokeskuksen vuoden 2024 ennustetta. Matalammassa ennusteessa väestönkasvua on vähennetty tasaisesti ikäryhmäkohtaisesti alueilla, minne Tilastokeskuksen ennuste on osoittanut väestönkasvua.

Muita asuntotuotantotarpeeseen vaikuttavia tekijöitä ovat kotitalouksien koko ja poistuma asuntokannasta. Näistä kahdesta voimakkaammin asuntotuotantotarpeeseen vaikuttaa kotitalouksien koko. Skenaarioissa oletetaan kotitalouksien koon kutistuvan niin, että vuonna 2045 Manner-Suomen tasolla tarve olisi 53 asuntoa sataa henkilöä kohti. Alueitasolla tarve vaihtelee kotitalouksien rakenteiden ja tulevan väestökehityksen mukaisesti. Manner-Suomen tasolla poistuma asuntokannasta on historiallisen kehityksen mukainen normaalipoistuma eli 0,8 prosenttia vuodessa. Alueitasolla poistuma riippuu asuntokannan ikärakenteesta ja määrästä.

Tarpeeseen nähden matalat asuntotuotantomäärät voivat johtaa seuraavina vuosina tuotantomäärien äkilliseen kasvuun ja hintojen kohoamiseen. Asuntotuotannon voimakkaita suhdannevaihteluita olisi hyvä pyrkiä ehkäisemään ennalta.

1. Asuntotuotantarpeen ennakointi

1.1 Ennakoinnin periaate

Asuntotuotantarpeen ennakoinnin lähtötietoja ovat alueelliset ikäryhmäkohtaiset väestöennusteet ja asuntokanta. Väestöennuste muutetaan asuntokysynnäksi poistamalla siitä lapsen asemassa olevat ja laitoksissa asuvat henkilöt. Jäljelle jääville henkilöille osoitetaan ikäryhmäkohtaisesti perherakenteiden osoittama määrä asuntoja. Perherakenne voidaan pitää viime vuosien toteutuman mukaisena tai siinä voidaan ottaa huomioon odotettu tuleva kehitys.

Asuntotarjonta on olemassa oleva asuntokanta vähennettynä poistumalla. Mikäli asuntokysyntä kasvaa ja ylittää tarjonnan, alueelle osoitetaan lisää asuntoja niin, että sekä poistuma että kasvanut asuntokysyntä tulevat täytetyksi. Mikäli asuntokysyntä vähenee, poistuma korvataan viime vuosien keskimääräisellä tuotannolla.

1.2 Kotitaloudet

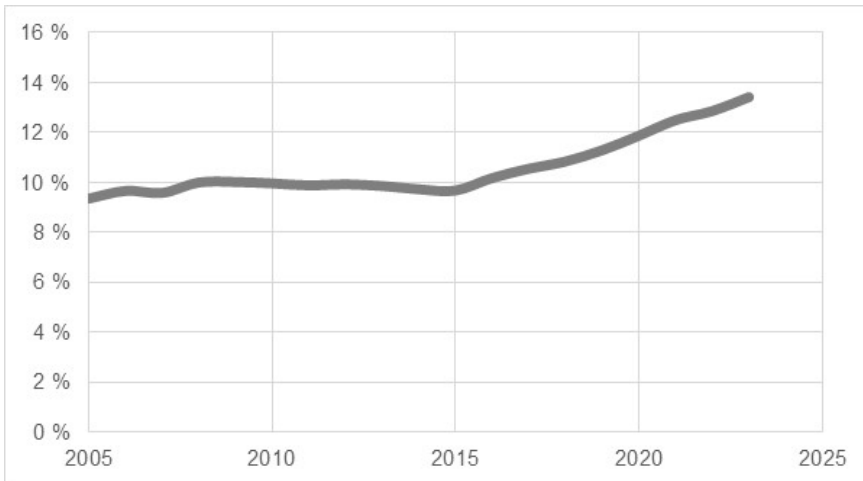
Asuntojen kysyntä johdetaan aikuisväestöstä ja lapsuudenkodeistaan irtaantuneista alaikäisistä henkilöistä. Näitä kutsutaan tässä raportissa kotitalouksiksi. Kotitalouden voivat siis muodostaa useampi tai vain yksi henkilö. Yhtä kotitaloutta kohti tarvitaan yksi asunto.

Alle 19-vuotiaat asuvat pääsääntöisesti lapsuudenkodeissaan. Tästä ikäryhmästä lapsuudenkodistaan irtaantuneiden osuus on kasvanut kuuteen prosenttiin vuonna 2023, kun osuus vuonna 2005 oli neljä prosenttia. Vuoden 2023 tilaston mukaan sataa alle 19-vuotiasta kohti tarvittiin 3,1 asuntoa.

Varhain kodeistaan irtautuvat nuoret ovat pääasiassa 16–18-vuotiaita toisen asteen opiskelijoita. Tämän ikäisistä oman kotitalouden muodostaa jo 13 prosenttia ikäryhmästä (**Kuva 1**). Asumisratkaisuihin on vaikuttanut vuoden 2017 muutos, joka siirsi opiskelijat yleisen asumistuen piiriin. Omillaan asuvien osuus on kasvanut edelleen vuoden 2021 jälkeen, kun oppivelvollisuusikä nostettiin 18 vuoteen.

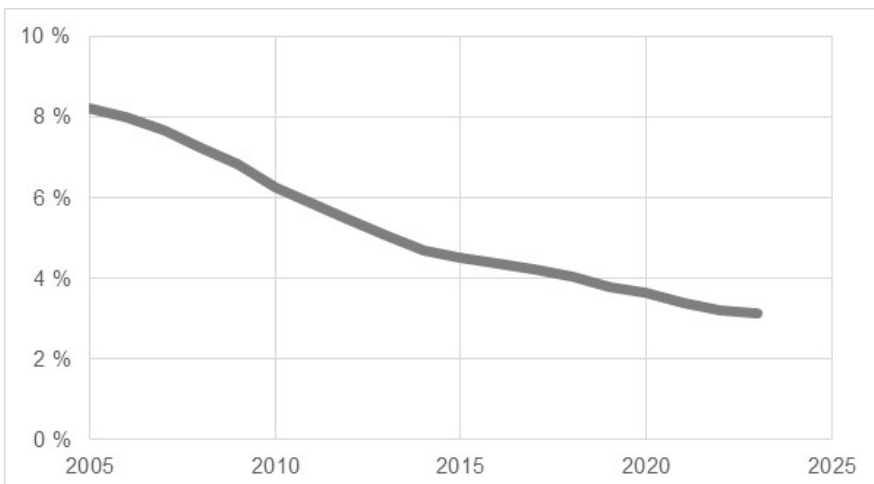
20–24-vuotiaat ovat olleet asuntotarpeen arvioinnissa erityisen kiinnostava ikäryhmä. Aiemmin niukkaa asuntotarjontaa on pidetty esteenä tämän ikäisten itenäistymiselle. Tilanne on muuttunut merkittävästi 20 vuoden aikana. Sataa 20–

24-vuotiasta kohti kotitalouksien määrä on lisääntynyt 46:stä 57:een. Yhden aikuisen talouksien suhteellinen osuus on kasvanut myös 25–64-vuotiaiden joukossa. 65–79-vuotiaiden keskuudessa yksinasuminen on pysynyt ennallaan.



Kuva 1. Lapsuuden kodistaan irtautuneiden 16–18-vuotiaiden osuus ikäryhmästään. Lähde: Tilastokeskus, perheet.

lääkkään väestön asuntotarvetta ovat lisäämässä sekä määrän kasvu että laitostasuminen vähentyminen. Vuonna 2005 yli 80 vuotiaista asui laitoksissa kahdeksan prosenttia, vuonna 2023 osuus oli enää kolme prosenttia (**Kuva 2**).



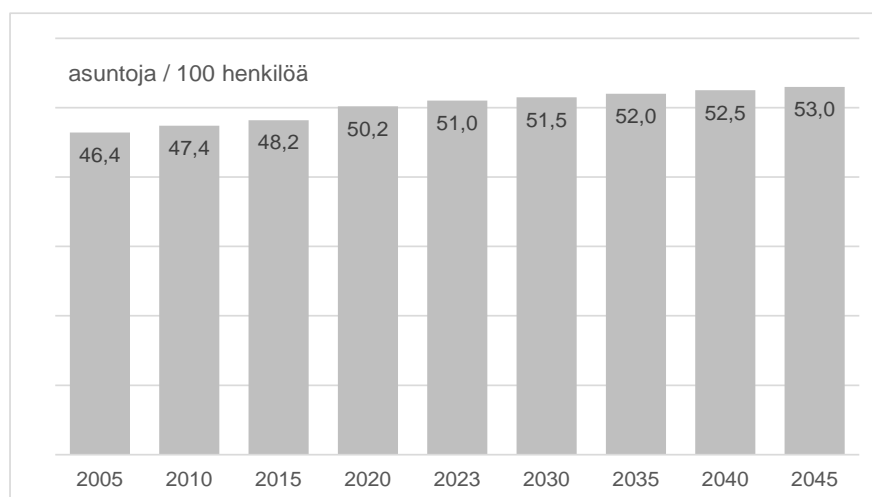
Kuva 2. Laitoksissa asuvien osuus 80 vuotta täyttäneistä. Lähde: Tilastokeskus, perheet.

Edellisten asuntotuotantarve-skenaarioiden yksi oletus oli yksinasumisen yleistyminen niin, että Manner-Suomessa tarvittaisiin vuonna 2030 yhteensä 51 asuntoa sataa asukasta kohden. Tämä taso on saavutettu jo vuonna 2023 (**Taulukko 1**). Vuodesta 2005 pelkästään kotitalouksien koon kutistuminen on kasvattanut kysyntää 12 000 asunnolla per vuosi, 240 000 asunnolla 20 vuodessa.

On todennäköistä, että yksin asuminen yleistyy edelleen. Nuorten irtaantumista kotoa edistää keskiasteen koulutuksen keskittyminen suurempiin yksiköihin. Myös senioreiden asuminen kotona näyttäisi yleistyvän. Yleisen asumistuen leikkaukset huhtikuusta 2024 lähtien ja opiskelijoiden palauttaminen opintotuen asumislisän saajiksi elokuusta 2025 lähtien hidastavat kotitalouksien keskikoon kutistumista. Aiemmin oletettiin, että vuonna 2040 tarvittaisiin 53 asuntoa sataa asukasta kohti. Uusissa skenaarioissa tämä suhde toteutuisi vasta vuonna 2045 (**Kuva 3**).

Taulukko 1. Asuntojen lukumäärä sataa henkilöä kohden ikäluokittain. Lähde: Tilastokeskus, perheet.

	2005	2010	2015	2020	2023	Muutos 2005–2023
–19	2,0	2,2	2,0	2,7	3,1	55 %
20–24	46,0	47,3	48,0	55,1	57,0	24 %
25–34	57,3	57,8	58,1	60,8	61,3	7 %
35–49	59,0	59,5	59,7	60,8	61,0	3 %
50–64	61,0	61,8	62,4	63,1	63,3	4 %
65–79	66,2	65,6	65,2	65,7	66,1	0 %
80–	71,4	72,2	72,3	72,2	72,6	2 %
Yhteensä	46,4	47,4	48,2	50,2	51,0	6 %



Kuva 3. Asuntojen lukumäärä sataa asukasta kohti Manner-Suomessa.

1.3 Alueellinen väestömuutos

Manner-Suomen 293 kunnasta vain 79 kunnan väkiluku kasvoi aikavälillä 2005–2024. Niissä väkiluvun kasvu on lisännyt vakituisesti asuttujen asuntojen määrää yhteensä 430 000 asunnolla, 22 600 asunnolla vuosittain. Väestötappiosta huolimatta myös väestöään menettävissä kunnissa vakituisesti asuttujen asuntojen määrä on lisääntynyt 78 000 asunnolla (**Taulukko 2**).

Taulukko 2. Vakituisesti asutut asunnot. Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

Vakituisesti asutut asunnot	Väestökato-alueilla	Väestövoitto-alueilla	Yhteensä
- lukumäärä 2005	800 000	1 380 000	2 685 000
- lukumäärän muutos 2005–2023	78 000	430 000	534 000
- lukumäärä 2023	877 000	1 808 000	2 685 000
- muutos keskimäärin per vuosi	4 100	22 600	26 700

1.4 Asuntovarauma

Asuntotuotanto on ollut aikavälillä 2005–2023 yli 1,2-kertainen asuntokysynnän kasvuun nähden. Sen lisäksi, että se on vastannut lisääntyneeseen kysyntään, se on myös korvannut poistumaa asuntokannasta ja kasvattanut asuntovaraumaa eli ilman vakituisia asukkaita olevien asuntojen määrää.

Vuoden 2023 tilaston mukaan kotitalouksia oli noin 2,8 miljoonaa, mutta asuntoja noin 3,2 miljoonaa. Vailla vakinaisia käyttäjiä, lyhytaikaisessa käytössä tai Suomessa ei-vakinaisesti asuvien ulkomaalaisten käytössä oli yli 376 000 asuntoa (**Taulukko 3**). Viime vuosina varsinkin lyhytaikaiseen vuokraukseen käytettävien asuntojen määrä on kasvanut.

Taulukko 3. Manner-Suomen varsinaisten asuinrakennusten asunnot ikäluokittain. Lähde: Asunnot ja asuinolot.

	Yhteensä	Vakinaisesti asuttu	Ei vakinaisia asukkaita	
–1959	599 000	490 000	109 000	18 %
1960–69	367 000	314 000	53 000	14 %
1970–79	576 000	504 000	71 000	12 %
1980–89	510 000	462 000	48 000	9 %
1990–99	351 000	324 000	27 000	8 %
2000–09	318 000	298 000	20 000	6 %
2010–19	331 000	303 000	28 000	8 %
2020–23	154 000	135 000	19 000	12 %
Yhteensä	3 206 000	2 830 000	376 000	12 %

Suurissa kaupungeissa on asuntoja vailla vakituisia käyttäjiä vähemmän kuin muualla Manner-Suomessa (**Taulukko 4**). Suurista kaupunkiseuduista asuntoja vailla vakinaisia käyttäjiä on vähiten Tampereella ja Oulussa, molemmissa 8 prosenttia. Eniten vailla vakinaisia käyttäjiä on Seinäjoen seudulla (13 %) ja Vaasan seudulla (14 %).

Taulukko 4. Manner-Suomen asunnot. Lähde: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

	Yhteensä	Vakinaisesti asuttu	Ei vakinaisia asukkaita	
Suuret kaupunkiseudut, 14 kpl - niiden 16 suurta kaupunkia	1 634 000	1 479 000	155 000	9 %
Suuret kaupunkiseudut, 14 kpl - niiden muut kunnat	616 000	549 000	67 000	11 %
Muu Manner-Suomi	956 000	802 000	154 000	16 %
Manner-Suomi yhteensä	3 206 000	2 830 000	376 000	12 %

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilastojen mukaan tyhjien ARA-asuntojen määrä kasvoi tasaisesti vuoteen 2021 saakka, jolloin tyhjiä asuntoja oli 9 300 kpl. Muun muassa ukrainalaisille osoitettujen asuntojen ansiosta tyhjien asuntojen määrä putosi vuonna 2023 noin 6000 asuntoon. Vuonna 2024 asuntoja oli tyhjinä 8700 kpl, 3,6 prosenttia ARA asuntokannasta. Tyhjien asuntojen määrä kasvoi erityisesti pääkaupunkiseudulla.

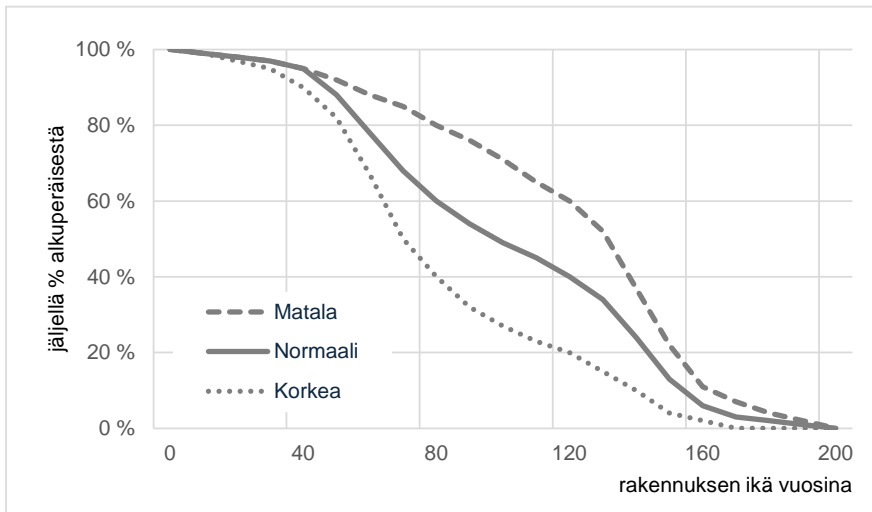
1.5 Poistuma asuntokannasta

Poistuma asuntokannasta on tarkasteluhetkellä olemassa olevan asuntokannan määrän ja alkuperäiseen asuntokannan määrän erotus. Erotus lasketaan ikäluokittain. Tulevaisuuden tarkasteluhetkien poistuma lasketaan samalla tavalla ikäluokittain funktion avulla (

Kuva 4).

Normaalia poistumaa kuvaava funktio on laadittu virallisten, aikavälillä 1950–2018 julkaistujen asuntotuotanto- ja asuntokantatilastojen avulla. Sen rinnalle on tuotettu asiantuntija-arviona korkeaa ja matalaa poistumaa kuvaavat funktiot.

Skenaarioiden tarkasteluhetkellä olevat asunnot on laskettu aluekohtaisesti normaalipoistuman mukaisesti. Manner-Suomen tasolla poistuma on 0,8 prosenttia vuodessa. Aluetasolla poistuma vaihtelee asuntokannan ikärakenteen mukaisesti.

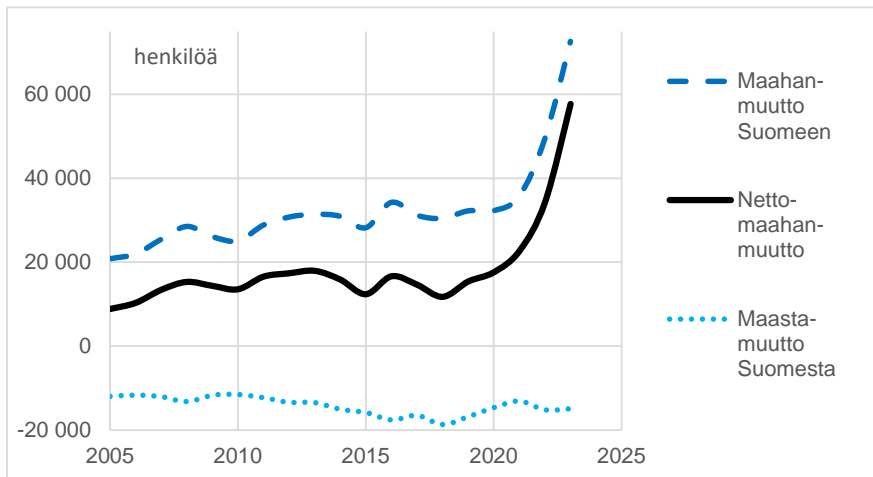


Kuva 4. Jäljellä oleva rakennuskanta rakennuksen iän funktiona. Musta kuvaa historiallista eli normaalipoistumaa, punainen korkeaa poistumaa ja vihreä matalaa poistumaa. Lähde: Modeling Building Stock Development.

2. Väestökehitys

2.1 Toteutunut 2005–2025

Vuoden 2025 alussa Manner-Suomen väkiluku oli 5,6 miljoonaa henkilöä. Vuodesta 2005 vuoteen 2025 Manner-Suomen väkiluku on kasvanut keskimäärin 0,3 prosentin vuosivauhdilla, yhteensä lähes 400 000 henkilöllä. Nettomaahanmuuton osuus väestökasvusta on ollut 365 000 henkilöä. Nettomaahanmuutto on kasvanut pandemian jälkeen voimakkaasti ja poikennut merkittävästi aiempien vuosien kehityksestä (**Kuva 5**).



Kuva 5. Suomen rajat ylittävä muuttoliike 2005–2023. Lähde: Tilastokeskus, Muuttoliike.

Luonnollinen väestönkasvu, Suomen sisäinen muutto ja nettomaahanmuutto ovat keskittäneet väestöä suurimmille kaupunkiseuduille. Kaiken kaikkiaan niiden väestö on lisääntynyt vuodesta 2005 lähes 600 000 henkilöllä. Vuoden 2005 alussa neljän-toista suurimman kaupunkiseudun osuus Suomen väestöstä oli 66 prosenttia ja vuoden 2025 alussa 72 prosenttia (**Taulukko 5**). Väkiluku on kasvanut suhteellisesti eniten Oulun seudulla (+27 prosenttia), Tampereen seudulla (+26 prosenttia) ja Helsingin seudulla (+26 prosenttia). Suurimmista kaupunkiseuduista väestömäärä on supistunut Kouvolan seudulla (-13 prosenttia) ja Porin seudulla (-7 prosenttia).

Taulukko 5. Neljäntoista suurimman kaupunkiseudun osuus Manner-Suomen väestöstä vuosina 2005–2025. Lähde: Tilastokeskus, Väestörakenne.

Manner-Suomi		Suurimmat kaupunkiseudut, 14 kpl		Suurimmat kaupungit, 16 kpl	
		Väkiluku	Osuus	Väkiluku	Osuus
2005	5 210 100	3 439 800	66 %	2 350 000	45 %
2010	5 323 700	3 584 300	67 %	2 445 700	46 %
2015	5 442 800	3 739 500	69 %	2 575 100	47 %
2020	5 495 400	3 866 200	70 %	2 700 400	49 %
2025	5 605 800	4 026 500	72 %	2 845 500	51 %

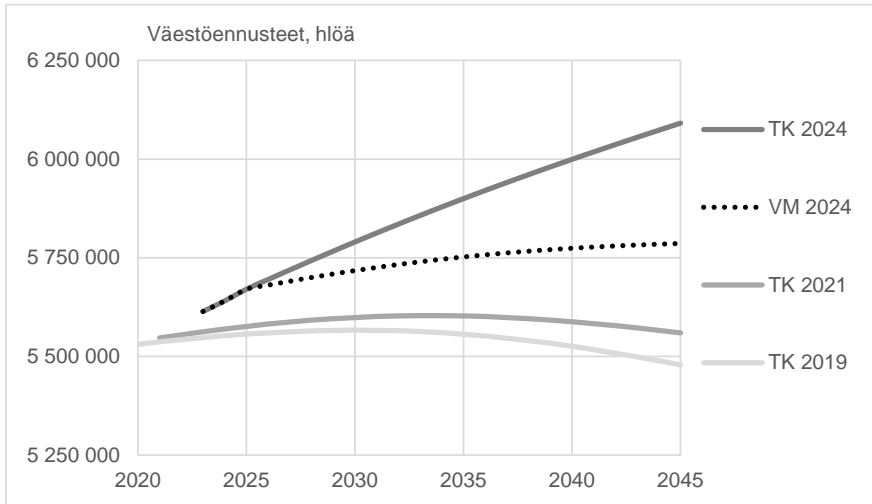
2.2 Väestöennuste 2025–2045

Tilastokeskuksen syksyn 2024 väestöennusteen mukaan Manner-Suomen väkiluku ylittäisi vuonna 2045 kuuden miljoonan asukkaan rajan. Väestönkasvu poikkeaa merkittävästi vuosina 2019 ja 2021 ennakoidusta väestönkasvusta (**Kuva 6**).

Tilastokeskuksen väestöennuste perustuu laatumishetkeä edeltävien vuosien havaintoihin syntyvyydestä ja kuolevuudesta sekä maan sisäisestä ja kansainvälisestä muuttoliikkeestä. Voimakkaan väestönkasvun ajuriksi nousee nettomaahanmuutto, jonka tasoksi on otettu 40 000 henkilöä vuodessa. Nettomaahanmuuton ennusteesta on jätetty pois tilapäisen suojelutarpeen perusteella Suomeen muuttaneet ukrainalaiset.

Tilastokeskuksen väestöennusteessa ei oteta huomioon taloudellisten, sosiaalisten eikä muiden yhteiskunta- tai aluepoliittisten päätösten mahdollista vaikutusta tulevaan väestönkehitykseen. Se osoittaa sen, millainen väestökehitys olisi luvassa, jos viimeaikainen väestökehitys jatkuisi muuttumattomana seuraavat vuosikymmenet.

Valtiovarainministeriö käytti talven 2024 taloudellisessa katsauksessaan matalampaa väestöennustetta, jossa nettomaahanmuutto laskee yli 40 000 henkilöstä reiluun 20 000 henkilöön vuoteen 2029 mennessä.



Kuva 6. Tilastokeskuksen (TK) väestöennusteet eri vuosina ja valtiovarainministeriön (VM) talven 2024 väestöennuste.

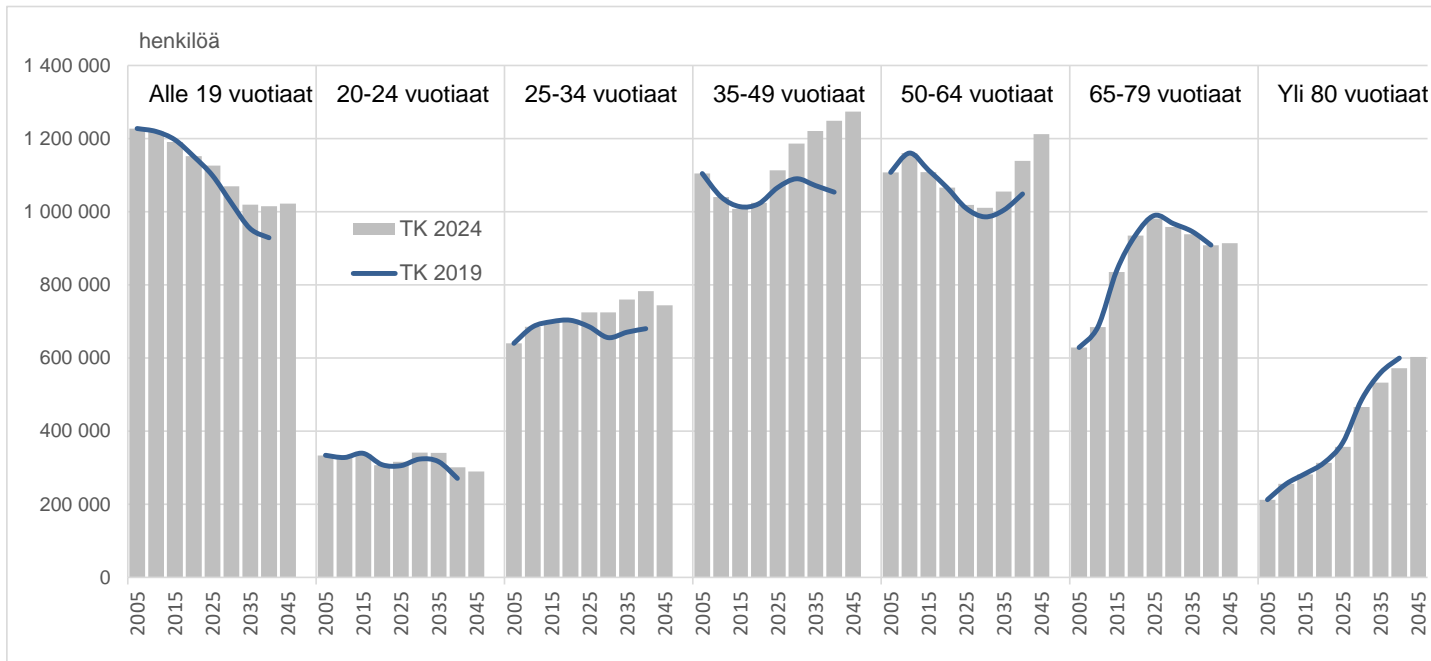
Tilastokeskuksen ennusteen mukaan neljäntoista suurimman kaupunkiseudun väkiluku kasvaisi vuodesta 2025 vuoteen 2045 mennessä 520 000 henkilöllä. Koska suurten kaupunkiseutujen absoluuttisen ja suhteellisen osuuden odotetaan edelleen kasvavan, jää koko Manner-Suomen kasvu 400 000 henkilöön (**Taulukko 6**).

Suurista kaupunkiseuduista eniten väestön kasvua on osoitettu Tampereen seudulle (+19 prosenttia) ja Helsingin seudulle (+16 prosenttia). Suurista kaupunkiseuduista väestö vähenisi eniten Kouvolan seudulla (-14 prosenttia) ja Turun seudulla (-7 prosenttia). Kaikilla 14 suurella kaupunkiseudulla keskuskaupungin väestökehitys on muita kuntia myönteisempi.

Taulukko 6. Neljäntoista suurimman kaupunkiseudun osuus Suomen väestöstä vuosina 2025–2045. Lähde: Tilastokeskus, Väestöennuste.

Manner-Suomi		Suurimmat kaupunkiseudut, 14 kpl		Suurimmat kaupungit, 16 kpl	
		Väkiluku	Osuus	Väkiluku	Osuus
2025	5 639 400	4 074 300	72 %	2 888 000	51 %
2030	5 758 900	4 243 300	74 %	3 042 900	53 %
2035	5 868 700	4 389 800	75 %	3 172 900	54 %
2040	5 968 400	4 513 500	76 %	3 274 700	55 %
2045	6 060 200	4 620 200	76 %	3 358 900	55 %

Ennusteessa oletettu nettomaahanmuutto kääntäisi Manner-Suomen, ja erityisesti kaupunkiseutujen työikäisen väestön, määrän kasvuun. Tämä kompensoisi nykyisen väestön syntyvyyden romahtamisen ja väestön ikääntymisestä johtuvan kuolleisuuden kasvun (**Kuva 7**). Kuvassa on vuoden 2024 ennusteen lisäksi vuoden 2019 ennuste osoittamassa ikäryhmät, joihin on osoitettu väestönkasvua aikavälillä 2025–2045.



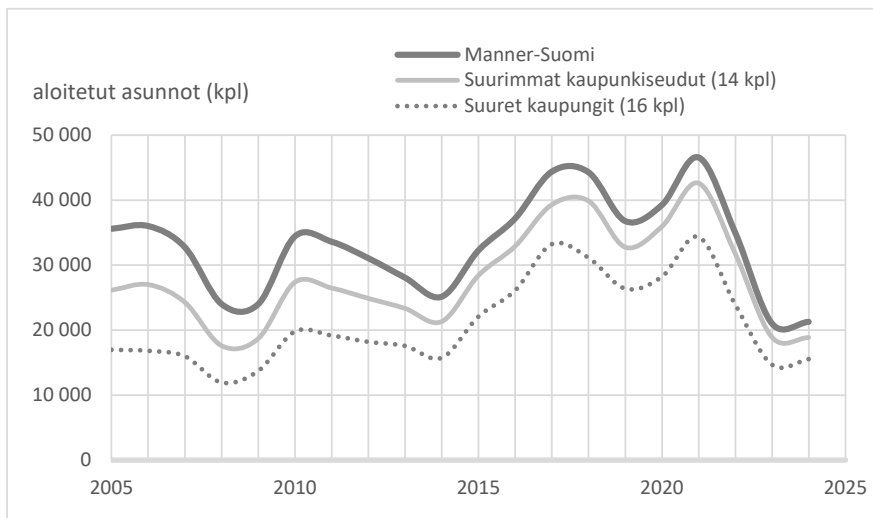
Kuva 7. Asuntotuotantotarve on laskettu kuvan ikäryhmittäin. Harmaat pylväät osoittavat ikäryhmien koon ja tulevat muutokset Tilastokeskuksen vuoden 2024 väestöennusteessa. Sininen viiva osoittaa Tilastokeskuksen vuoden 2019 ennusteen ikäryhmien koon ja ennakoitua muutokset. Lähde: Tilastokeskus, Väestörakenne ja Väestöennusteet 2019 ja 2024.

3. Asuntotuotanto

3.1 Toteutunut asuntotuotanto

Asuntotuotannon määrän vaihtelu on ollut huomattavan suuri kuluneen kymmenen vuoden aikana. Eniten (46 500 kpl) asuntoja aloitettiin vuonna 2021 ja vähiten 2023 (noin 21 000 kpl). Tuotanto on keskittynyt harvalukuisille kaupunkiseuduille ja painottunut pieniin asuntoihin.

Vuoden 2019 väestöennusteen perusteella laadittujen asuntotuotantarveskenaarioiden mukaan tarve oli 30 000–32 000 uudelle asunnolle. Toteutuman keskiarvo vuosina 2000–2024 oli 32 600 asuntoa. Suurimpien kaupunkiseutujen osuus asuntotuotannosta oli vuonna 2005 noin 75 prosenttia ja suurimpien kaupunkien noin 50 prosenttia. Kaupunkiseutujen osuus kasvoi vuoteen 2024 mennessä noin 90 prosenttiin ja suurten kaupunkien noin 75 prosenttiin (**Kuva 8**).



Kuva 8. Aloitetut asunnot. Lähde: Tilastokeskus, Asunto- ja rakennustuotanto.

3.2 Asuntotuotantotarve 2025–2045

Asuntotuotantotarpeen laskennassa lähtökohta on siis alueellinen ja ikäryhmäkoh-tainen väestöennuste. Perherakenteiden perusteella alueellisesta väestöstä muo-dostetaan kotitalouksia, joille osoitetaan asunto. Näiden lisäksi oletetaan, että asun-noista on osa eri syistä vailla vakinaisia asukkaita. Yhteensä nämä muodostavat asuntokysynnän.

Asuntokysyntään vastataan alueellisella asuntotarjonnalla. Tarjonta muodostuu olemassa olevasta asuntokannasta ja uudistuotannosta. Väestöään kasvattavilla kaupunkiseuduilla osa uudistuotannosta korvaa käytöstä poistuvia rakennuksia. Väestökatoalueille on osoitettu poistumaa korvaavaa asuntotuotanto edellisen vii-den vuoden keskiarvon verran. Käytöstä poistuvilla rakennuksilla päättyy joko tek-ninen tai taloudellinen käyttöikä. Erityisesti uusien raideliikennehankkeiden vaiku-tuspiirissä toteutetaan purkavaa uudisrakentamista.

Asuntotuotantotarve 2025–2045 on laskettu kahden väestöennusteen perus-teella. Lähtökohtina ovat olleet Tilastokeskuksen vuoden 2024 alueellinen väestö-ennuste ja valtiovarainministeriön talven 2024 taloudellista katsausta varten laadittu ennuste (**Taulukko 7; Kuva 9**). Valtiovarainministeriön ennuste on jaettu alueille vähentämällä väestönkasvua sieltä, minne Tilastokeskuksen ennusteessa on osoi-tettu väestönkasvua. Vuonna 2045 Suomen väestön määrän oletetaan olevan joko 6,0 tai 5,8 miljoonaa henkilöä.

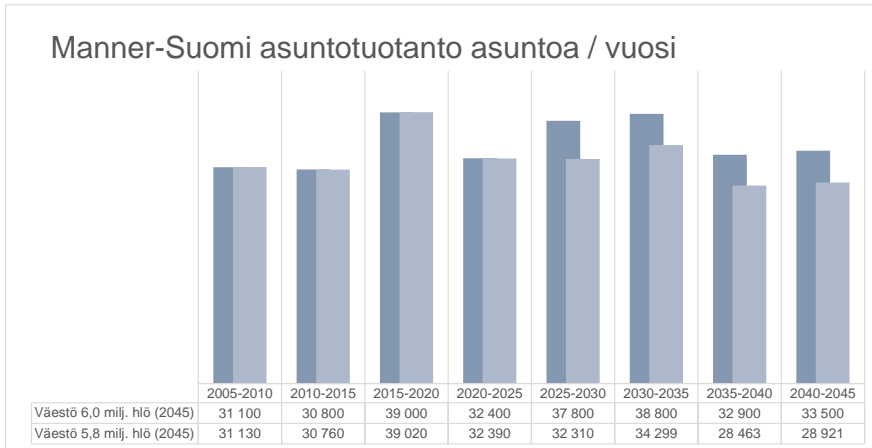
Asuntojen lukumäärä sataa henkilöä kohden kasvatetaan vuoteen 2045 men-nessä niin, että Manner-Suomen tasolla asuntoja olisi 53. Suhdeluku ei ole vakio vaan riippuu aluetasolla kotitalouksien koon historiallisesta kehityksestä ja määräl-lisestä väestöennusteesta.

Poistuman asuntokannasta oletetaan olevan historiallisen kehityksen mukainen (0,8 % vuodessa). Alueen asuntotarpeen ennakoitu kasvu tai supistuminen vaikut-tavat siihen, missä määrin poistuma korvataan uusilla asunnoilla. Väestöään me-nettävillä alueilla vain osa poistumasta korvataan, kasvavilla alueilla poistuma kor-vataan kokonaan uusilla asunoilla. Vuoteen 2045 mennessä tyypilliseen poistu-maikään tulevat 1970-luvulla rakennetut suuret asuntomassat. Varovaisestakin suhteellisesta poistumasta päädytään melko suuriin poistuvien asuntojen lukumää-riin.

Taulukko 7. Manner-Suomen asuntotuotantotarve -skenaarioiden oletukset.

Väestö 2045 milj. hlö	Asuntoja / 100 henkilö, kpl		Poistuma asuntokannasta %	Asuntotuotantotarve 2025–2045	
	2023	2045		kpl/20a	kpl/a
6,0	51	53	0,80	715 000	35 800
5,8	51	53	0,80	620 000	31 000

Väestön kasvu yli kuuden miljoonan henkilön yhdistettynä kotitalouksien koon pienemiseen tuottaa asuntotuotantarpeeksi keskimäärin 35 800 asuntoa vuodessa seuraavan 20 vuoden aikana. Maltillisen väestökasvuennusteen toteutuessa asuntoja olisi rakennettava keskimäärin 31 000 vuodessa.



Kuva 9. Manner-Suomen asuntotuotanto ja tulevan asuntotuotantarpeen vaihteluväli vuositasolla 5-vuotisjaksojen aikana.

Asunnoista 85–86 prosenttia sijoittuisi suurille kaupunkiseuduille. Tosiasia kuitenkin on, etteivät kaikki 14 suurimmista kaupunkiseuduista ole enää kasvavia vaan osa niistä on muuttunut väestötappiollisiksi niin, ettei tuoreimman ennusteen mukaan ole tarvetta asuntokannan kasvattamiseen vaan ainoastaan vanhan rakennuskannan uusimiseen.

Seuraavan sivun taulukossa (**Taulukko 8**) on kaupunkiseutukohtaiset vuosikeskiarvot toteutuneelle asuntotuotannolle (2004–2024) ja ennakoidulle tarpeelle (2025–2045). Suurten kaupunkiseutujen asuntotuotantarvegraafit löytyvät liitteestä.

Taulukko 8. Asuntotuotanto 2005–2024 ja asuntotuotantotarve 2025–2045, keskimäärin kpl/vuosi.

	2005–2024	2025–2045 Väestö 2045: 6,0 milj. hlö	2025–2045 Väestö 2045: 5,8 milj. hlö
SK011 Helsinki	12 640	15 100	13 040
Espoo	3 080	3 130	2 720
Helsinki	4 250	6 540	5 650
Vantaa	2 310	2 330	2 000
SK023 Turku	2 320	2 980	2 540
Turku	1 470	1 950	1 690
SK043 Pori	430	140	100
Pori	330	70	80
SK051 Hämeenlinna	460	550	480
Hämeenlinna	360	430	380
SK064 Tampere	3 680	3 970	3 430
Tampere	2 330	2 680	2 330
SK071 Lahti	930	990	870
Lahti	670	740	650
SK081 Kouvola	160	50	50
Kouvola	160	50	50
SK091 Lappeenranta	390	440	380
Lappeenranta	330	390	340
SK112 Kuopio	1 050	1 080	950
Kuopio	930	1 000	880
SK122 Joensuu	750	600	520
Joensuu	570	460	400
SK131 Jyväskylä	1 450	1 290	1 130
Jyväskylä	1 230	1 110	960
SK142 Seinäjoki	840	590	530
Seinäjoki	590	440	370
SK152 Vaasa	570	650	560
Vaasa	360	480	410
SK171 Oulu	2 230	1 940	1 650
Oulu	1 920	1 680	1 430
Muu Manner-Suomi	5 200	5 100	4 600
MA1 Manner-Suomi	33 100	35 800	31 000

4. Skenaarioiden arviointi

4.1 Herkkyystarkastelu

Skenaarioiden herkkyyttä oletuksille on testattu muuttamalla kotitalouden kokoa ja poistumaa asuntokannasta (**Taulukko 9**).

Skenaarioissa on oletettu, että yksinasuminen lisääntyy ja kasvattaa asuntotarpeen Manner-Suomen tasolla 53 asuntoon sataa asukasta kohti vuoteen 2045 mennessä. Herkkyystarkastelussa on oletettu, että joko yksinasuminen yleistyy historialliseen tahtiin nousten tasolle 56 asuntoa sataa henkilöä kohti vuoteen 2045 mennessä tai vakiintuu vuoden 2023 tasolle 51 asuntoon sataa henkilöä kohti. Nämä oletukset kertovat koko Manner-Suomen tasosta, aluetasolla suhdeluvut riippuvat kotitalouksien rakenteista ja ikäryhmien määrällisestä kehityksestä.

Skenaarioissa poistuman asuntokannasta on oletettu olevan normaali eli historiallisen kehityksen mukainen, Manner-Suomen tasolla 0,8 prosenttia vuodessa. Herkkyystarkastelussa on testattu matalaa poistumaa, joka Manner-Suomen tasolla 0,65 prosenttia vuodessa. Aluetasolla poistuma riippuu asuntokannan määrästä ja ikärakenteesta. Poistuma korvataan täysimääräisesti ainoastaan alueilla, missä asuntotarve kasvaa. Väestöään menettävillä alueilla poistumasta korvataan vain osa.

Herkkyystarkastelussa yksinasumisen yleistymiseen eli asuntotarpeen kasvuun 56 asuntoon sataa henkilöä kohti on yhdistetty matala poistuma. Perusteena on se, että asuntotarpeen kasvaessa olemassa olevaa asuntokantaa hyödynnetään tehokkaammin. Vuoden 2023 kotitalouksien kokoon on yhdistetty normaalipoistuma.

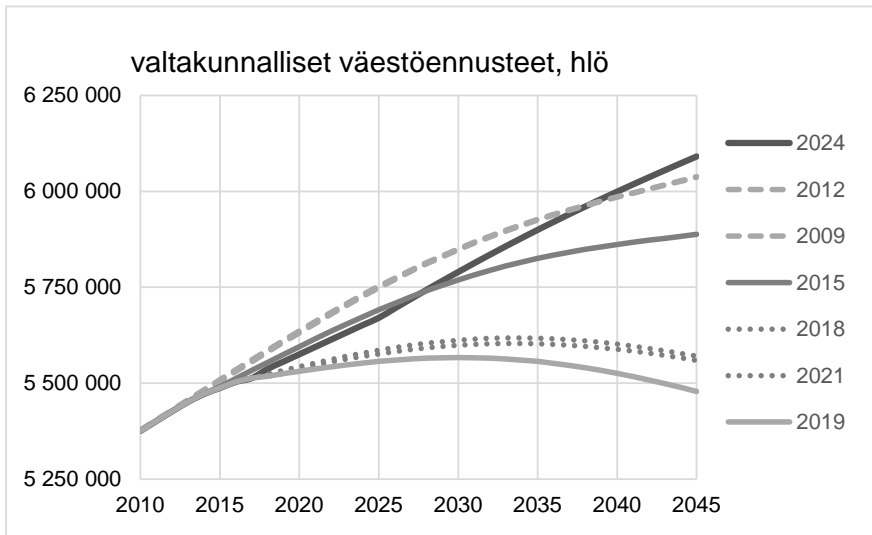
Taulukko 9. Manner-Suomen asuntotuotantotarve -skenaarioiden (rasteroidut rivit) herkkyyks kotitalouksien kokoa ja poistumaa koskeviin oletuksiin.

Väestö 2045 milj. hlö	Asuntoja / 100 henkilö, kpl		Poistuma asuntokannasta %	Asuntotuotantotarve 2025–2045	
	2023	2045		kpl/20a	kpl/a
6,0	51	53	0,80	715 000	35 800
6,0	51	56	0,65	694 000	34 700
6,0	51	51	0,80	674 000	33 700
5,8	51	53	0,80	620 000	31 000
5,8	51	56	0,65	598 000	29 900
5,8	51	51	0,80	588 000	29 400

Herkkyystarkastelun oletuksilla matalamman väestöennusteen keskimääräinen asuntotuotantotarve laskee 1100–1600 asuntoa vuodessa. Korkeamman ennusteen oletusten muutoksilla on hieman suurempi vaikutus, 1100–2100 asuntoa vuodessa.

4.2 Ennustevertailu

Vuosi 2045 on ollut mukana valtakunnallisissa väestöennusteissa vuodesta 2009 lähtien (**Kuva 10**). Vuoden 2009 ja 2012 ennusteet olivat käytännössä sama ennuste. Molemmissa Suomen väkiluku nousi yli 6 miljoonan henkilön. Seuraavassa vuoden 2015 ennusteessa väkilukuennuste putosi 5,9 miljoonaan henkilöön. Vuosien 2018, 2019 ja 2021 ennusteet ovat aiempia ennusteita varovaisempia väestön määrän kehityksen suhteen ja päättyvät noin 5,5 miljoonan henkilön tasolle. Verrattuna viime mainittuihin, vuoden 2024 ennuste vaikuttaa korkealta mutta myös mahdolliselta verrattuna 15 vuoden takaiseen ennusteisiin.



Kuva 10. Tilastokeskuksen valtakunnalliset väestöennusteet 2009–2024. Lähde: Tilastokeskus, Väestöennuste.

Huolimatta merkittävästi korkeammasta väestöennusteesta Asuntotuotantarve 2025–2045 tulokset asettuvat vuoden 2019 väestöennusteen perusteella laadittujen skenaarioiden tasolle (**Taulukko 10**). Lähtökohtana uusissa skenaarioissa ovat korkeammat väestöennusteet, mutta niiden vaikutusta tuotantarpeeseen vähentää vuosien 2017–2021 mittava asuntotuotanto.

Ennustevertailun skenaarioissa poistuma asuntokannasta oletetaan normaaliksi. Skenaarioissa oletetaan myös yksinasumisen yleistyvän, mikä tarkoittaa useampaa asuntoa sataa henkilöä kohti. Tämä kehitys on ollut vuoteen 2023 saakka varsin nopeaa, mutta vuoteen 2045 ulottuvissa skenaarioissa yksinasumisen yleistymistä on hidastettu mm. asumiskijärjestelmään tehtyjen muutosten takia.

Taulukko 10. Asuntotuotantarpeen skenaariot aikaväleille 2020–2040 ja 2025–2045.

	Väestö 2045 (2040)	20 vuodessa, kpl	vuodessa, kpl
2025–2045	6,0 milj. hlö	715 000	35 800
	5,8 milj. hlö	620 000	31 000
2021–2040	(5.5 milj. hlö)	600 000	30 000
	(5,5 milj. hlö)	700 000	35 000

Viitteet

Vainio, Belloni, Jaakkonen, Julin, Vainio (2008) Asuntotuotannon laatumuutokset
https://www.vttresearch.com/sites/default/files/julkaisut/muut/2008/VTT_asuntotuotannon_laatumuutokset.pdf

Vainio, Nuuttila, Mäntylä (2016) Asuntotuotantotarve 2015–2040,
<https://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T247.pdf>

Vainio (2020) Asuntotuotantotarve 2020–2040
<https://cris.vtt.fi/en/publications/asuntotuotantotarve-2020-2040>

Kurvinen, Saari, Heljo & Nippala (2021) Modeling Building Stock Development
<https://www.mdpi.com/2071-1050/13/2/723>

Valtiovarainministeriö (2024) Taloudellinen katsaus, talvi 2024
<https://vm.fi/taloudellinen-katsaus-talvi-2024#/>

Kela / Asumisen tuet <https://www.kela.fi/kelan-etuudet>

Tilastolähteet

Asunnot ja asuinolot, Helsinki, Tilastokeskus <https://stat.fi/tilasto/asas>

Asunto- ja rakennustuotanto, Helsinki, Tilastokeskus <https://stat.fi/tilasto/ras>

Asuntomarkkinakatsaus 1 (2024), Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
<https://www.ara.fi/fi/document/asuntomarkkinakatsaus-12024-vuokra-asunnot>

Muuttoliike, Helsinki, Tilastokeskus, <https://stat.fi/tilasto/muutl>

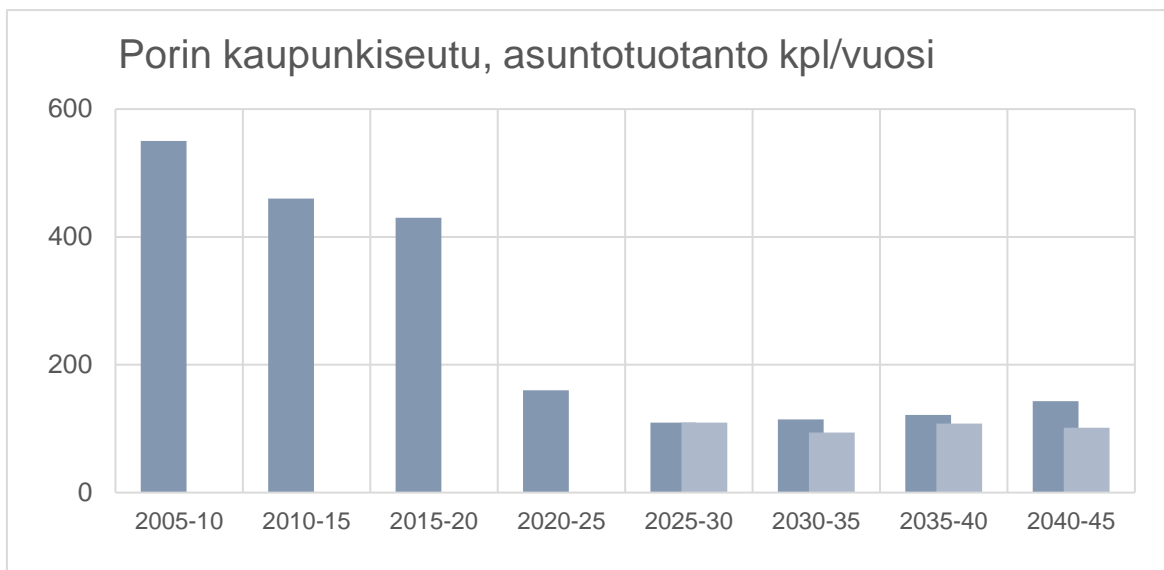
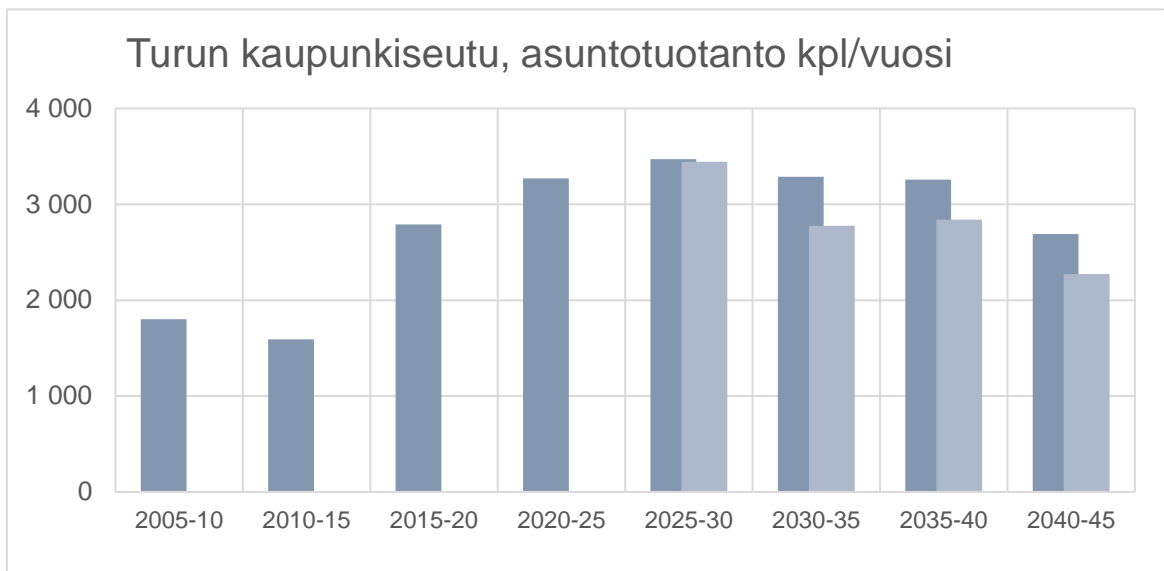
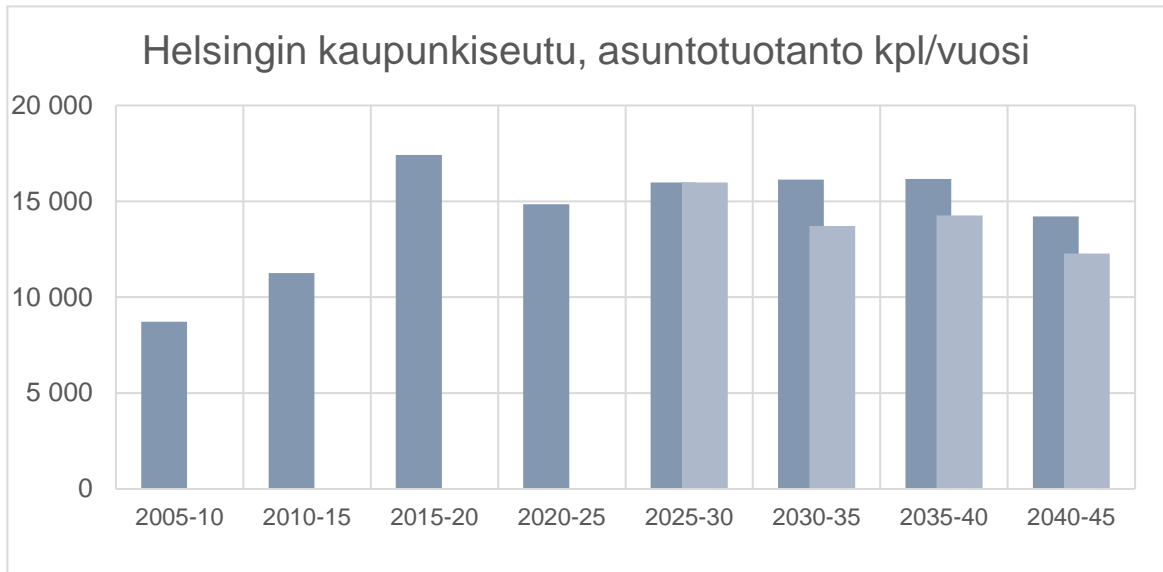
Perheet, Helsinki, Tilastokeskus, <https://stat.fi/tilasto/perh>

Rakennukset ja kesämökit, Helsinki, Tilastokeskus <https://stat.fi/tilasto/rakke>

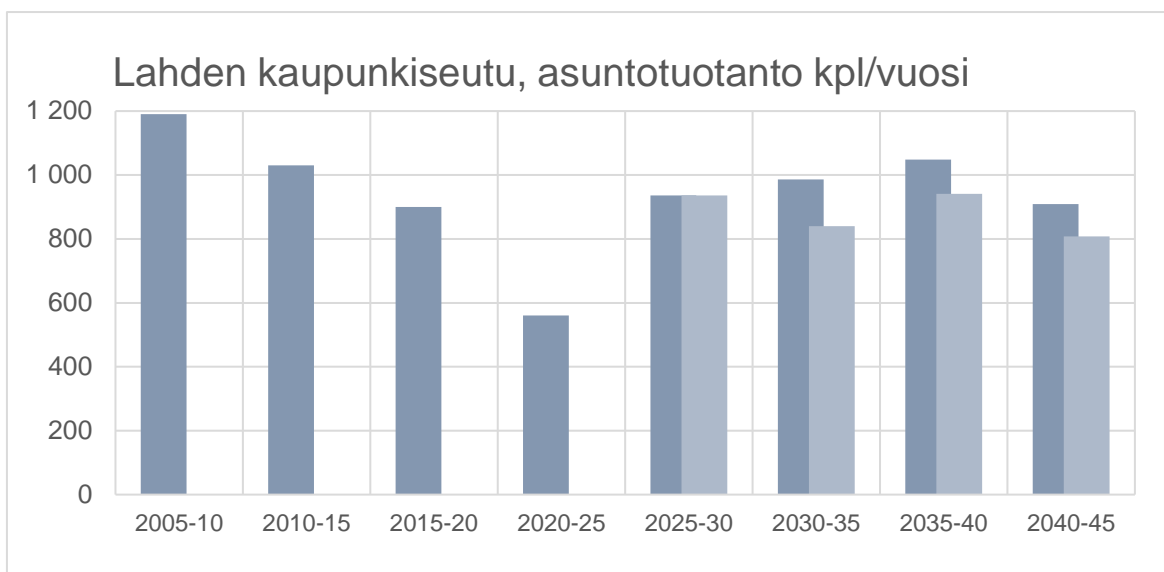
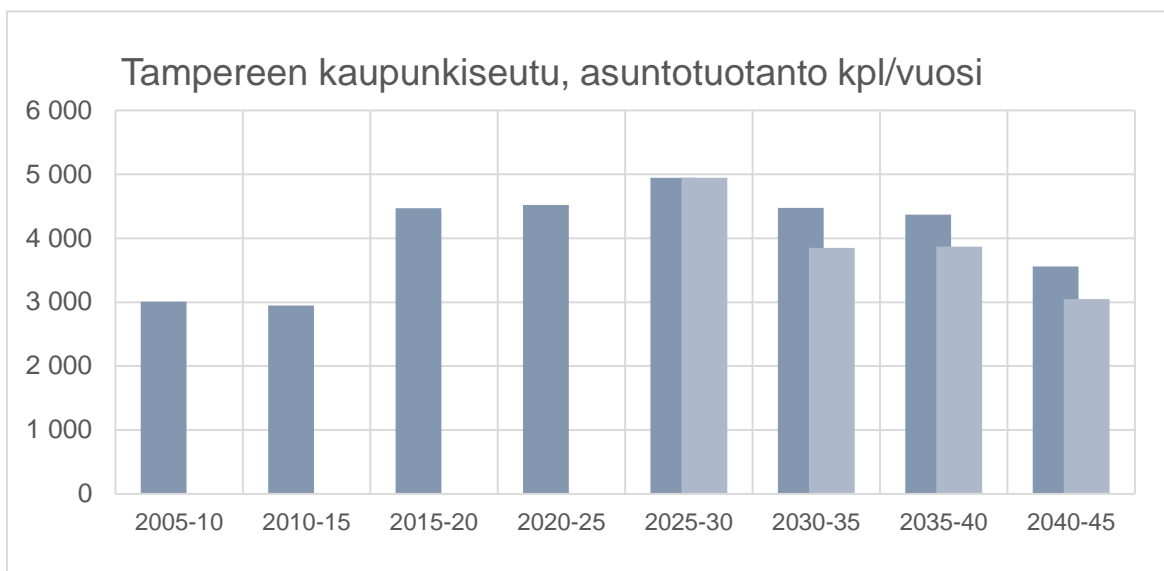
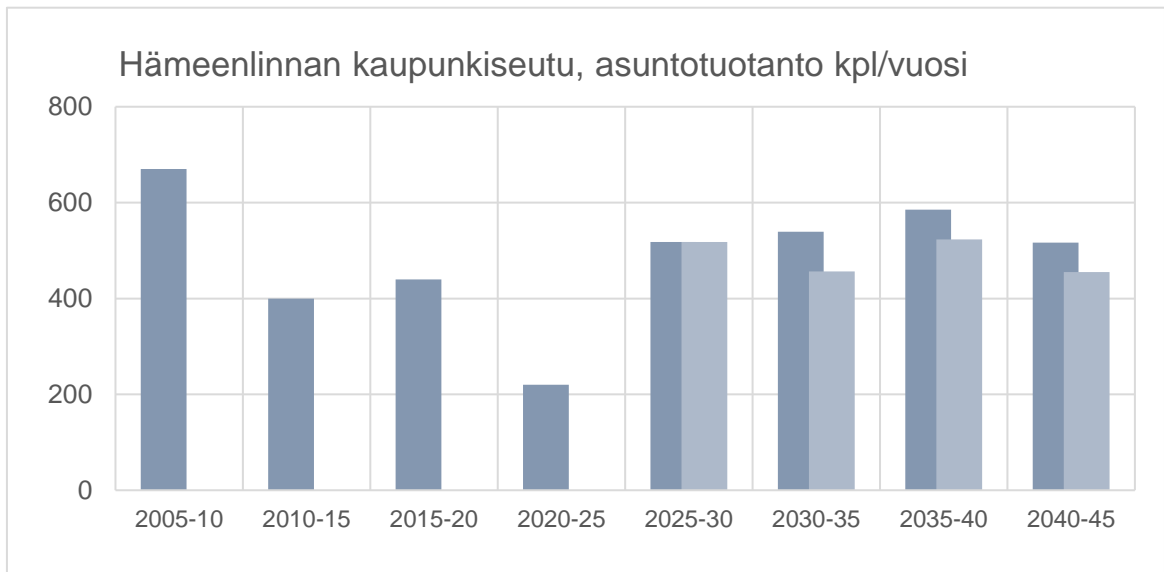
Väestöennuste, Helsinki, Tilastokeskus, <https://stat.fi/tilasto/vaenn>

Väestörakenne, Helsinki, Tilastokeskus, <https://stat.fi/tilasto/vaerak>

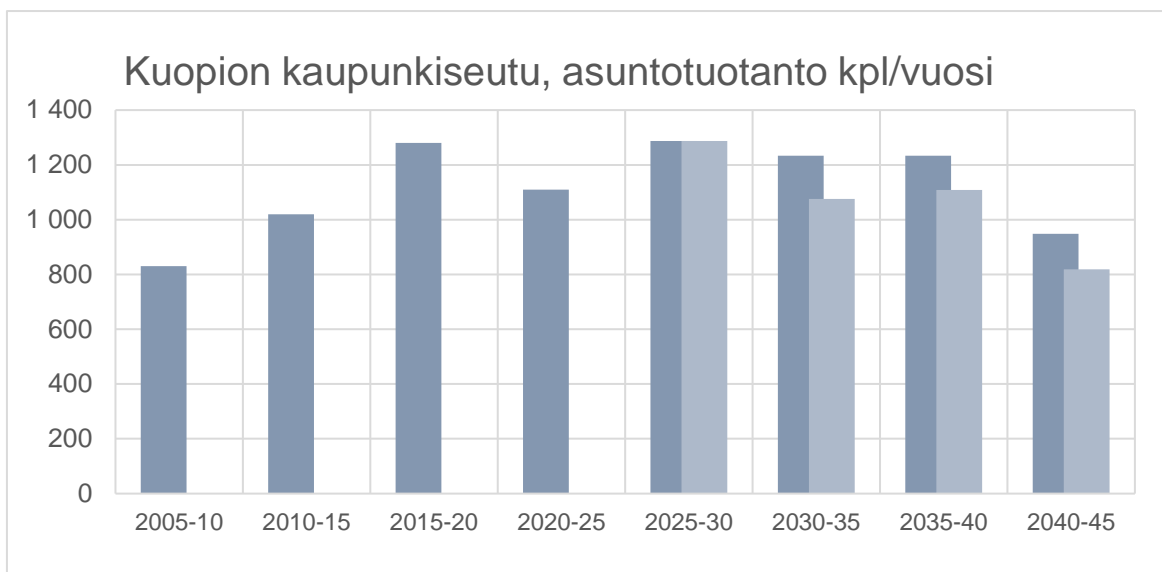
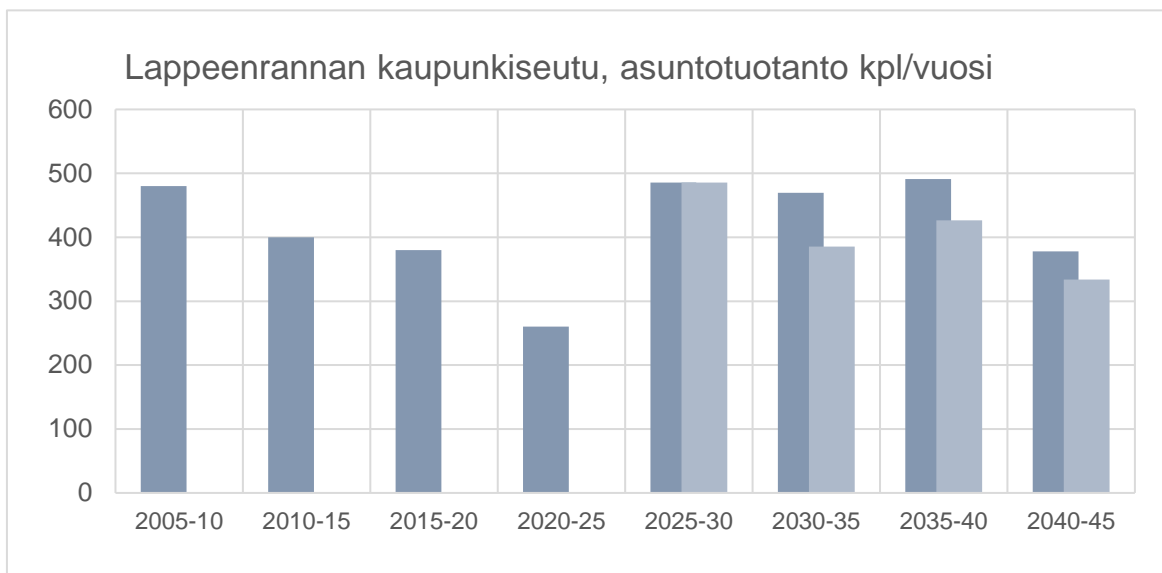
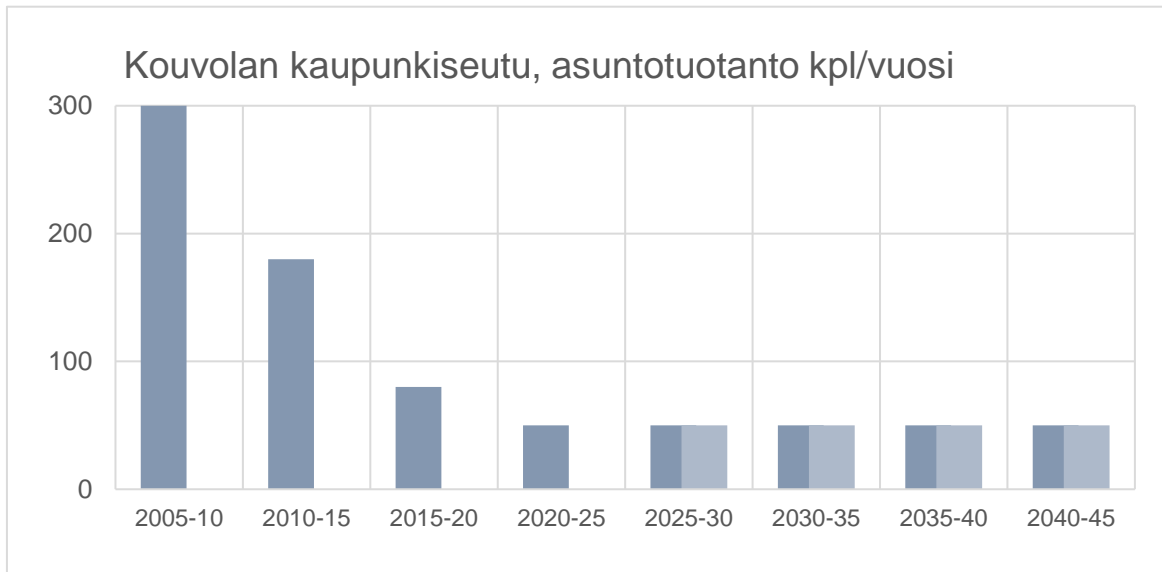
LIITE: ASUNTOTUOTANTO SUURILLA KAUPUKISEUDUILLA 1(5)



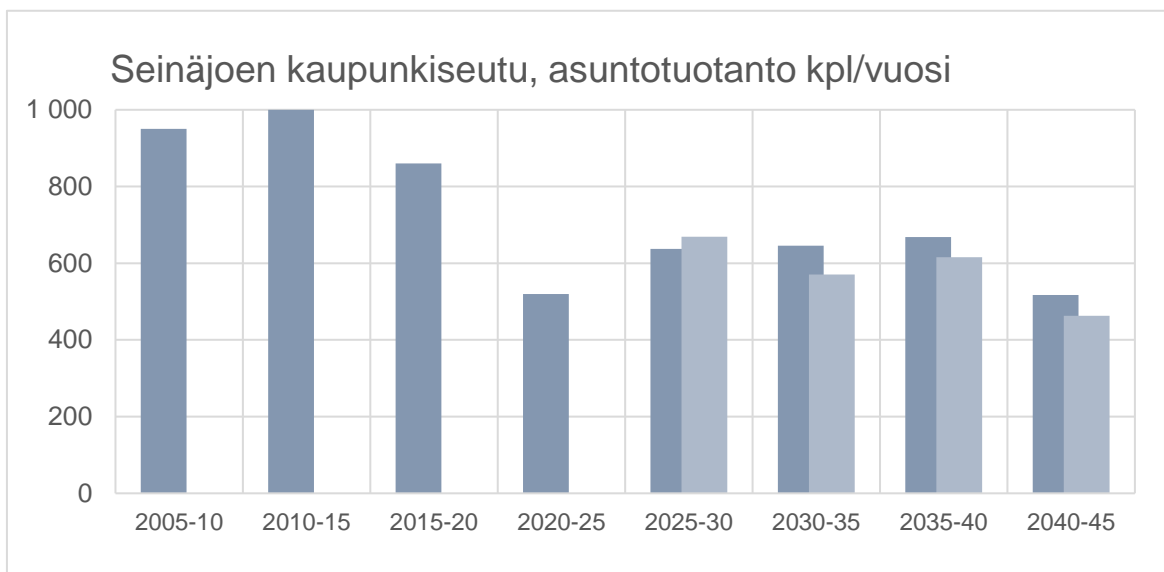
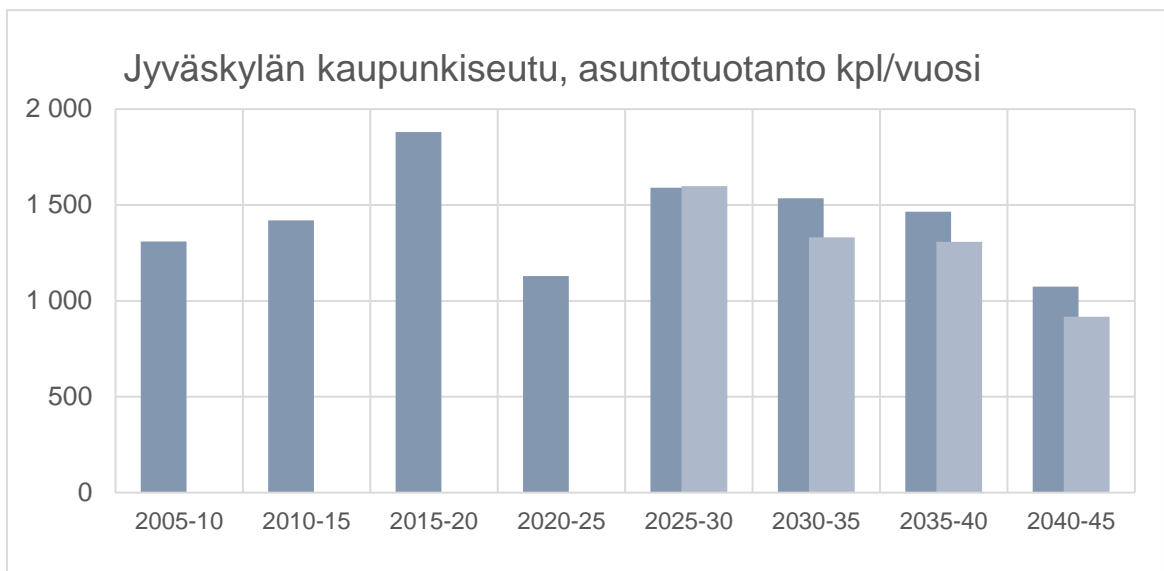
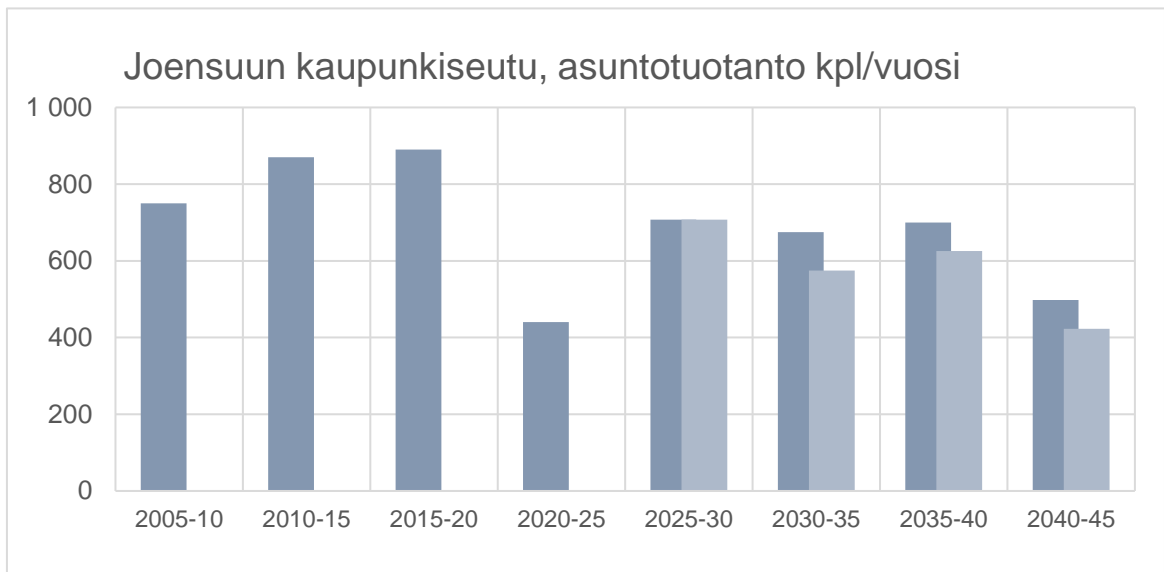
LIITE: ASUNTOTUOTANTO SUURILLA KAUPUNKISEUDUILLA 2(5)



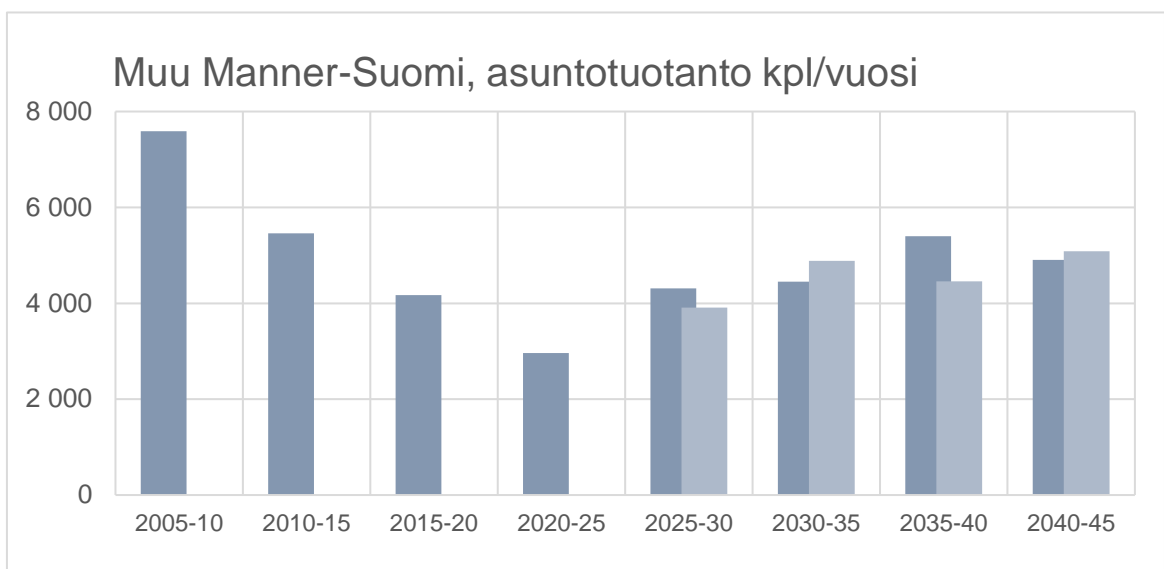
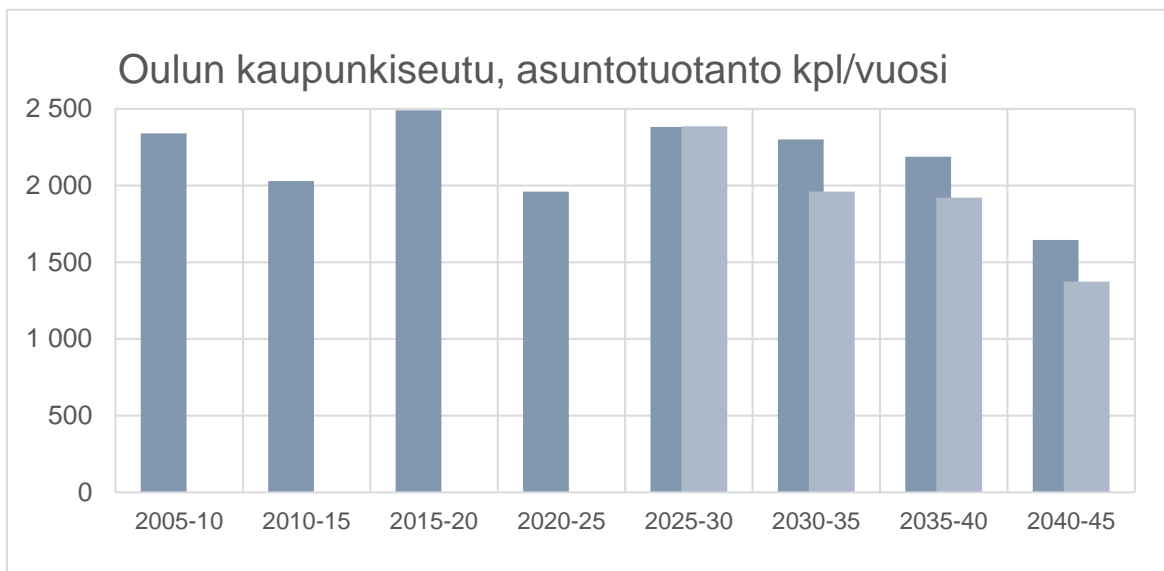
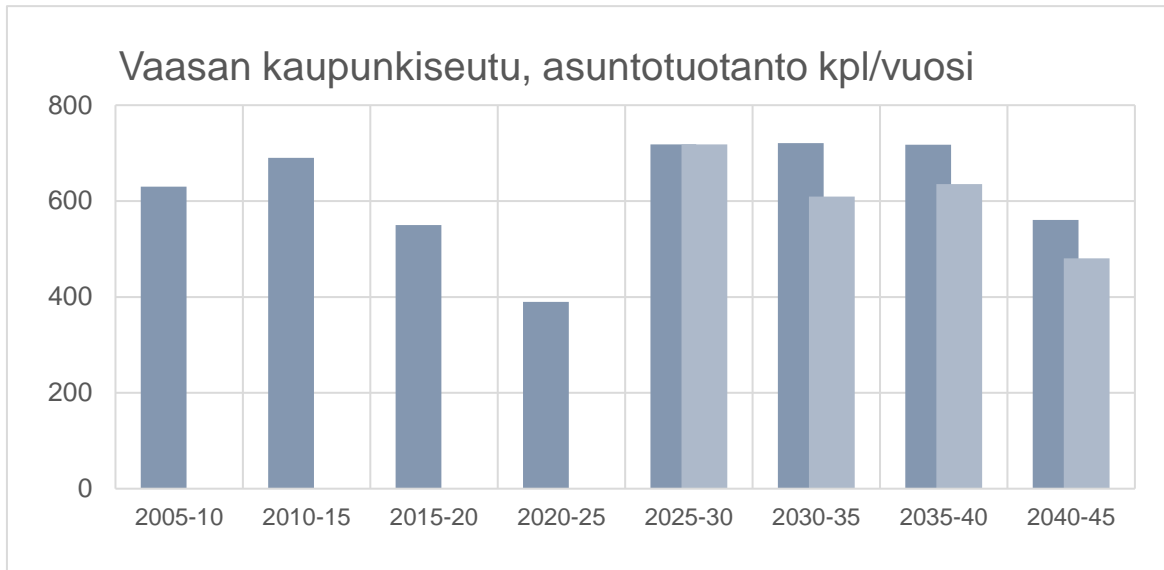
LIITE: ASUNTOTUOTANTO SUURILLA KAUPUKISEUDUILLA 3(5)



LIITE: ASUNTOTUOTANTO SUURILLA KAUPUNKISEUDUILLA 4(5)



LIITE: ASUNTOTUOTANTO SUURILLA KAUPUKISEUDUILLA 5(5)



Nimeke	Asuntotuotantarve 2025–2045
Tekijä(t)	Terttu Vainio
Tiivistelmä	<p>Asuntotuotantarpeen ennakkoinnin lähtötietoja ovat alueelliset ikäryhmäkohtaiset väestöennusteet ja asuntokanta. Väestöennuste muutetaan asuntokysynnäksi poistamalla siitä lapsen asemassa olevat ja laitoksissa asuvat henkilöt. Jäljelle jääville henkilöille osoitetaan ikäryhmäkohtaisesti perherakenteiden osoittama määrä asuntoja.</p> <p>Asuntotarjonta on olemassa oleva asuntokanta vähennettynä poistumalla. Mikäli asuntokysyntä kasvaa ja ylittää tarjonnan, alueelle osoitetaan lisää asuntoja niin, että sekä poistuma että kasvanut asuntokysyntä tulevat täytetyksi. Mikäli asuntokysyntä vähenee, poistuma korvataan viiden viime vuoden keskimääräisellä tuotannolla.</p> <p>Vilkkaan nettomaahanmuuton toteutuessa Manner-Suomeen olisi rakennettava vuosittain 35 800 asuntoa. Matalamman väestöennusteen toteutuessa tuotantarve olisi 31 000 asuntoa. Yhteensä tulevan 20 vuoden aikana uusia asuntoja olisi rakennettava 598 000–694 000. Tarve on samalla tasolla kuin edellisen 20 vuoden toteutuma, jonka aikana rakennettiin keskimäärin 33 100 asuntoa vuodessa.</p>
ISBN, ISSN, URN	ISBN 978-951-38-8799-5 ISSN-L 2242-1211 ISSN 2242-122X (Verkojulkaisu) DOI: 10.32040/2242-122X.2025.T435
Julkaisuaika	Maaliskuu 2025
Kieli	Suomi, englanninkielinen tiivistelmä
Sivumäärä	22 s. + liitt. 5 s.
Projektin nimi	
Rahoittajat	
Avainsanat	
Julkaisija	Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy PL 1000, 02044 VTT, puh. 020 722 111, https://www.vtt.fi/

Title	Demand for new dwelling production in 2025–2045
Author(s)	Terttu Vainio
Abstract	<p>The input data for estimating the need for dwelling production are regional age group-specific population projections and housing stock. The population projection is converted into dwelling demand by removing those who are in the position of a child and living in institutions. The remaining persons are allocated by age group the number of dwellings indicated by family structures.</p> <p>The housing supply is the existing housing stock minus the exit. If demand for housing increases and exceeds supply, more housing will be allocated to the area so that both the exit and increased demand for dwellings will be met. If demand for dwellings decreases, the exit will be replaced by average production in recent years.</p> <p>If there is a high level of net immigration, 35,800 housing units should be built in mainland Finland each year. If the lower population projection is realised, the production need would be 31,000 dwellings. A total of 598,000–494,000 new homes would have to be built over the next 20 years. The need is at the same level as the previous 20 years, during which an average of 33,100 dwellings were built per year.</p>
ISBN, ISSN, URN	ISBN 978-951-38-8799-5 ISSN-L 2242-1211 ISSN 2242-122X (Online) DOI: 10.32040/2242-122X.2025.T435
Date	March 2025
Language	Finnish, English abstract
Pages	22 p. + app. 5 p.
Name of the project	
Commissioned by	
Keywords	
Publisher	VTT Technical Research Centre of Finland Ltd P.O. Box 1000, FI-02044 VTT, Finland, Tel. 020 722 111, https://www.vttresearch.com

Asuntotuotantotarve 2025–2045

Vuoden 2024 väestöennuste arvioi Manner-Suomen väkiluvun kasvavan vuoteen 2045 mennessä yli kuuden miljoonan henkilön. Tämä on paluu 15 vuoden taa, jolloin esillä oli samansuuruisia arvioita väestökehityksestä. Uusinta ennustetta edeltäneissä ennusteissa väestön määräksi arvioitiin 5,5 miljoonaa henkilöä.

Asuntotuotantotarve ei ole suoraan luettavissa väestökehityksestä. Merkityksellisiä tekijöitä kysynnän puolella ovat aikuisten määrän muutos, minkälaisissa kokoonpanoissa ihmiset asuvat vai asuvatko yksin, minne asuntotarve sijoittuu. Tarjontaan vaikuttaa luonnollisesti myös olemassa oleva asuntokanta, miten hyvin se kohtaa tarjonnan ja kuinka paljon se uusiutuu.

Kun asuntotuotantotarpeen lähtökohdaksi otetaan mainittu kuusi miljoonaa henkilöä tai varovaisempi 5,8 miljoonaa henkilöä, asettuu tuotantotarve 31 000-35 800 asuntoon vuosittain seuraavan 20 vuoden aikana. Taso on sama kuin edellisten 20 vuoden aikana, jolloin asuntoja rakennettiin keskimäärin 33 000 vuodessa.

ISBN 978-951-38-8799-5
ISSN-L 2242-1211
ISSN 2242-122X (Verkkajulkaisu)
DOI: 10.32040/2242-122X.2025.T435



beyond the obvious