



# Asuntotuotantarve 2020-2040

Terttu Vainio

# Asuntotuotantotarve 2020-2040

---

Terttu Vainio

Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy

ISBN 978-951-38-8735-3

VTT Technology 377

ISSN-L 2242-1211

ISSN 2242-122X (Verkkójulkaisu)

DOI: 10.32040/2242-122X.2020.T377

Copyright © VTT 2020

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

Viime vuosikymmeninä Suomen asuntotuotannon ajureita ovat olleet kaupungistuminen, väestön kasvu pääasiassa maahanmuuton ansiosta, yhden aikuisen kotitalouksien lisääntyminen, nuorten itsenäistymisen aikaistuminen ja erityisesti miesten eliniän piteneminen.

Aluerakenteen muutoksesta ja kaupungistumista kertoo se, että vuoden 2000 jälkeen 20:n viime vuoden aikana 14 suurimman kaupunkiseudun väkiluku on kasvanut 544 000 henkilöllä. Samaan aikaan koko Manner-Suomen väestökasvu on ollut vain 340 000 henkilöä.

Luonnollisen väestönkasvun sijaan Suomen väkilukua on kasvattanut maahanmuutto. Suomen väestölisäykseen viimeisen 20 vuoden aikana lasketuista henkilöistä 85 prosenttia on syntynyt ulkomailla.

Tässä tutkimuksessa käsitellään Manner-Suomen ja suurten kaupunkiseutujen asuntotuotantarvetta. Suuriin kaupunkiseutuihin kuuluvat työssäkäyntialueet, joiden väestö on enemmän kuin 100 000 asukasta.

Väestökehityksen on oletettu noudattavan Tilastokeskuksen syyskuussa 2019 julkaisemaa väestöennustetta. Kotitalouksien rakenne perustuu toukokuussa 2020 julkaistuihin tilastoihin. Tarkasteluun on käytetty VTT:n asuntotuotantarpeen arviointiin kehitettyä laskentamallia. Tutkimuksen tilaajia edustivat ohjausryhmässä:

Rakennusteollisuus RT	Jouni Vihmo (pj)
Rakennusteollisuus RT	Merja Vuoripuro
Rakennusteollisuus RT	Anu Kärkkäinen
Ympäristöministeriö	Mikko Friipyöli
Kuntarahoitus	Timo Vesala
Kuntarahoitus	Aku Dunderfelt
Kuntarahoitus	Soili Helminen
Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK	Hannu Jouhki
Suomen Hypoteekkiyhdistys	Juhana Brotherus

# Sisältö

<b>Esipuhe</b> .....	<b>3</b>
<b>Yhteenveto</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Väestökehitys</b> .....	<b>7</b>
1.1 Toteutunut 2000–2020 .....	7
1.2 Ennuste 2020–2040 .....	8
1.3 Kansainvälinen muuttoliike.....	9
<b>2. Asuntokysynnän tekijät</b> .....	<b>11</b>
2.1 Väestömuutos ja kotitalouksien koko .....	11
2.2 Alueellinen väestömuutos .....	12
2.3 Asuntovarauma .....	13
<b>3. Asuntotuotanto</b> .....	<b>15</b>
3.1 Toteutunut asuntotuotanto .....	15
3.2 Asuntotuotantotarve .....	16
<b>4. Ennusteen arviointi</b> .....	<b>20</b>
4.1 Lähivuodet.....	20
4.2 Pitkä aikaväli .....	22
4.2.1 Syntyvyys ja kuolevuus.....	22
4.2.2 Maahan- ja maastamuutto .....	23
4.2.3 Kuntien välinen muutto.....	24
4.3 Yhteenveto vuoden 2020 epävarmuuksista .....	24
<b>Viitteet</b> .....	<b>25</b>

## Liitteet

Liite A: Manner-Suomen ja suurien kaupunkiseutujen väestö 2020 ja 2040

Liite B: Asuntotuotanto suurilla kaupunkiseuduilla

## Yhteenveto

Tässä raportissa selvitetään seuraavat asiat:

- 1) Vuosina 2015–2019 toteutuneen asuntotuotannon taso suhteessa ennakoituu tarpeeseen.
- 2) Asuntotuotannon tarve 2021–2040, kun lähtötietona käytetään Tilastokeskuksen syyskuun 2019 alueellista väestöennustetta ja vakioituja asuntotuotantotarpeeseen vaikuttavia tekijöitä.
- 3) Asuntotuotantotarve, jos yhden aikuisen kotitaloudet edelleen yleistyvät.
- 4) Helsingin kaupunkiseudun asuntotuotantotarve nopean väestön kasvun skenaarion toteutuessa.
- 5) COVID-19-epidemian aiheuttaman poikkeustilan vaikutus asuntotuotantotarpeeseen.

Kysymyksiä on tutkittu Tilastokeskuksen tilastojen ja VTT:n asuntotuotantotarpeen ennakkointimallin avulla. Edelliset vastaavat tarkastelut on tehty vuosina 2011 ja 2016. Niissä lähtötietoina käytettiin Tilastokeskuksen vuosien 2009 ja 2015 alueellisia väestöennusteita.

Tilastokeskuksen väestöennusteissa tulevaisuus oletetaan muutaman edellisen vuoden jatkumoksi. Vuotta 2015 edeltänyt heikko taloustilanne näkyi väestöennusteessa kaupungistumisen pysähtymisenä. Tämän vaihtoehdoksi laadittiin edellisessä asuntotuotannon tarpeen ennusteessa väestön sijoittumiselle vaihtoehtoinen strategia, jossa globaalin trendin mukainen kaupungistuminen eteni. Tässä kaupungistumista simuloivassa skenaariossa viiden vuoden asuntotuotantotarpeeksi laskettiin yhteensä 143 000 asuntoa. Manner-Suomessa rakennettiin vuosina 2015–2019 yhteensä 194 000 asuntoa. Kaupungistumisskenaarion mukainen asuntotuotantotarve näyttääkin näin jälkikäteen maltilliselta.

Suomen väestökasvun ennusteita on madallettu ennuste ennusteelta. Syksyn 2019 ennusteen mukaan Suomen väkiluku kääntyisi laskuun 2030-luvun alussa. Vuonna 2040 väkiluku olisi 5,5 miljoonaa henkilöä, suunnilleen sama kuin se on nyt vuonna 2020. Aiemmin odotuksena on ollut väestön kasvaminen 5,8 miljoonaa henkilöön vuoteen 2040 mennessä.

Väestönkasvun pysähtymisestä huolimatta Manner-Suomeen tulisi rakentaa vuosittain vähintään 30 000 asuntoa. Mikäli nuorten aikuisten irtaantuminen lapsuudenkodeistaan aikaistuu ja yhden henkilön kotitalouksien määrä jatkaa kasvuaan,

asuntoja tarvittaisiin vuosittain lisää 35 000. Kaiken kaikkiaan tulevan 20 vuoden aikana uusia asuntoja olisi rakennettava 600 000–700 000.

Asuntotuotanto (as-yks) toteutunut 2001–2020 ja tarve 2021–2040		Manner-Suomi		14 suurinta kaupunkiseutua		
		20 vuoden aikana	vuodessa	20 vuoden aikana	vuodessa	osuus
2001–2020	toteutunut	651 300	32 600	534 200	26 700	82 %
2021–2040	trendiennuste	600 000	30 000	536 000	27 000	90 %
2021–2040	kutistuvat kotitaloudet	700 000	35 000	600 000	30 000	89 %

Helsingin kaupungin kanslia on laatinut Helsingille ja Helsingin seudulle skenaarioita väestökehityksestä. Nopean väestön kasvun skenaario vuoteen 2040 on Helsingille 8 prosenttia ja muille Helsingin seudun kunnille 6 prosenttia korkeampi kuin Tilastokeskuksen väestöennuste. Henkilöinä tämä tarkoittaisi 101 000:ta asukasta ja noin 4 000 asunnon lisäystä Helsingin seudun vuosittaiseen asuntotuotantotarpeeseen. Tämä olisi pois muilta alueilta.

2010-luvun lopun vilkas asuntorakentaminen kääntyi laskuun vuosien 2017–2018 huipputuotannon jälkeen. Asuntotuotannon on ennakoitu olevan 2020-luvun alussa edellisvuosia maltillisempaa. COVID-19-epidemian johdosta pudotus asuntojen aloitusmäärissä voi tapahtua nopeammin ja johtaa matalampiin tuotantomääriin kuin normaalissa taloustilanteessa. Tarpeeseen nähden matalat asuntotuotantomäärät voivat johtaa seuraavina vuosina tuotantomäärien äkilliseen kasvuun. Voimakkaita suhdannevaihteluita olisi hyvä ehkäistä tarvetta vastaavalla tuotannolla.

Pitkän aikavälin määrällinen ennuste perustuu väestöennusteesta johdettuun asuntotarpeeseen. Tarpeeseen vaikuttavia tekijöitä ovat erityisesti yhden aikuisen kotitalouksien yleistyminen, väestön keskittyminen suurille kaupunkiseuduille ja kansainvälinen muuttoliike. COVID-19-epidemia voi joko vahvistaa tai heikentää näiden tekijöiden kehityksen suuntaa.

# 1. Väestökehitys

## 1.1 Toteutunut 2000–2020

Vuoden 2020 alussa Manner-Suomen väkiluku oli 5,5 miljoonaa henkilöä. Vuodesta 2000 vuoteen 2020 Manner-Suomen väkiluku on kasvanut keskimäärin 0,3 prosentin vuosivauhdilla. Ulkomaalaistaustaisten osuus väestökasvusta (340 000 henkilöä) on ollut 90 prosenttia (310 000 henkilöä).

Luonnollinen väestönkasvu, Suomen sisäinen muuttovoitto ja suurin osa netto-maahanmuutosta on keskittännyt väestöä kaupunkiin. Kaiken kaikkiaan kaupunkiväestö on lisääntynyt 542 000 henkilöllä, josta yli puolet on sijoittunut kaupunkien tehokkaasti rakennetuille alueille. Väestö on vähentynyt harvaan asutun maaseudun lisäksi maaseudun paikalliskeskuksissa.

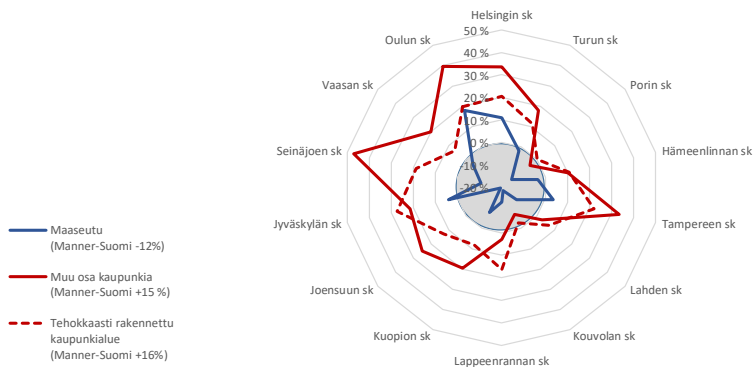
Vuoden 2000 alussa neljäntoista suurimman kaupunkiseudun osuus Suomen väestöstä oli 64 prosenttia ja vuoden 2020 alussa 70 prosenttia (Taulukko 1). Väkiluku on kasvanut suhteellisesti eniten Oulun seudulla (+32 prosenttia), Helsingin seudulla (+23 prosenttia), Tampereen seudulla (+22 prosenttia) ja Jyväskylän seudulla (+20 prosenttia). Väestömäärä on supistunut Lappeenrannan seudulla (–10 prosenttia) ja Porin seudulla (–5 prosenttia).

Kouvolan, Joensuun ja Jyväskylän seuduilla väestönkasvu on sijoittunut tehokkaasti rakennetulle kaupunkialueella. Myös Helsingin, Oulun, Vaasan, Seinäjoen ja Kuopion seuduilla kaupunkiväestö on lisääntynyt, mutta edellisistä poiketen kasvu on sijoittunut kaupunkien ulkokehille (Kuva 1).

**Taulukko 1.** Neljäntoista suurimman seutukunnan osuus Suomen väestöstä vuosina 2000–2020. Lähde: Tilastokeskus, väestörakenne.

	Manner-Suomi	14 kaupunki-seutua	Osuus Manner-Suomesta	Keskus-kaupungit	Osuus Manner-Suomesta
2000	5 146 000	3 303 000	64 %	2 288 000	44 %
2005	5 210 000	3 420 000	66 %	2 364 000	45 %
2010	5 324 000	3 565 000	67 %	2 458 000	46 %
2015	5 443 000	3 721 000	68 %	2 586 000	48 %
2020	5 497 000	3 848 000	70 %	2 709 000	49 %





**Kuva 1.** Neljäntoista suurimman seutukunnan suhteellinen väestökehitys 2000–2020. Sulussa sama tieto koko Manner-Suomesta. Lähde: Tilastokeskus, väestöraenne.

## 1.2 Ennuste 2020–2040

Syksyn 2019 ennusteen mukaan neljäntoista suurimman kaupunkiseudun väkiluku kasvaa vuodesta 2020 vuoteen 2040 mennessä 235 000 henkilöllä. Edellisen 20 vuoden aikana kasvu oli yli kaksinkertainen, 544 000 henkilöä. Suurten kaupunki-seutujen absoluuttinen ja suhteellinen osuus Manner-Suomen väestöstä kasvaa, vaikka kasvu hidastuukin tarkastelujakson loppua kohden (Taulukko 2).

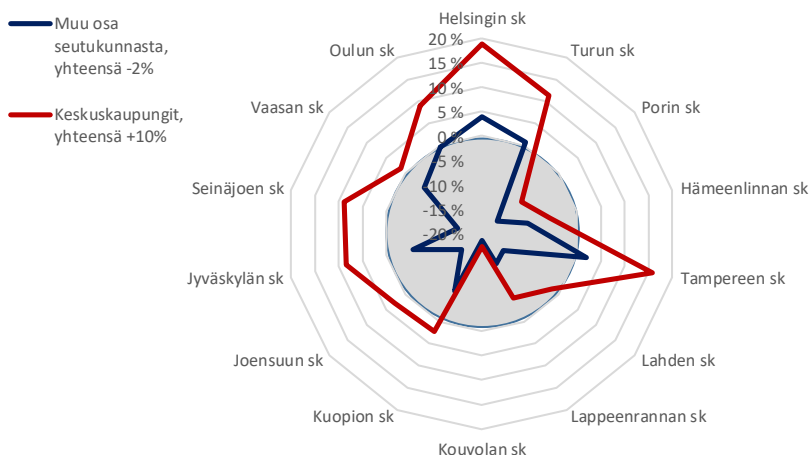
**Taulukko 2.** Neljäntoista suurimman seutukunnan osuus Suomen väestöstä vuosina 2020–2040. Lähde: Tilastokeskus, alueellinen väestöennuste.

	Manner-Suomi	14 kaupunki-seutua	Osuus Manner-Suomesta	Keskus-kaupungit	Osuus Manner-Suomesta
2020	5 497 000	3 847 000	70 %	2 689 000	49 %
2025	5 521 000	3 941 000	71 %	2 807 000	51 %
2030	5 534 000	4 014 000	73 %	2 887 000	52 %
2035	5 527 000	4 062 000	73 %	2 944 000	53 %
2040	5 499 000	4 082 000	74 %	2 973 000	54 %

Ennusteen laatimisen ajankohtaa edeltäneeseen toteutuneeseen väestökehitykseen. Tällä kertaa tätä ajanjaksoa on leimannut hyvä taloustilanne.

Suurista kaupunkiseuduista väestön ennakoitaan kasvavan seuraavan 20 vuoden aikana enää kuudella kaupunkiseudulla, eniten Helsingin (+15 prosenttia) ja Tampereen seuduilla (+10 prosenttia). Muilla kahdeksalla kaupunkiseudulla väestön ennakoitaan supistuvan, eniten Kouvolan (–17 prosenttia) ja Porin seuduilla (–12 prosenttia). Kaikilla 14 kaupunkiseudulla keskuskaupungin väestökehitys on

muuta kuntia myönteisempi. Kasvavilla kaupunkiseuduilla keskuskaupungin väestö kasvaa enemmän ja supistuvissa seutukunnassa supistuu vähemmän tai jopa kasvaa, kuten ennakoitaan kehitykseksi Joensuussa, Seinäjoella ja Vaasassa (Kuva 2).

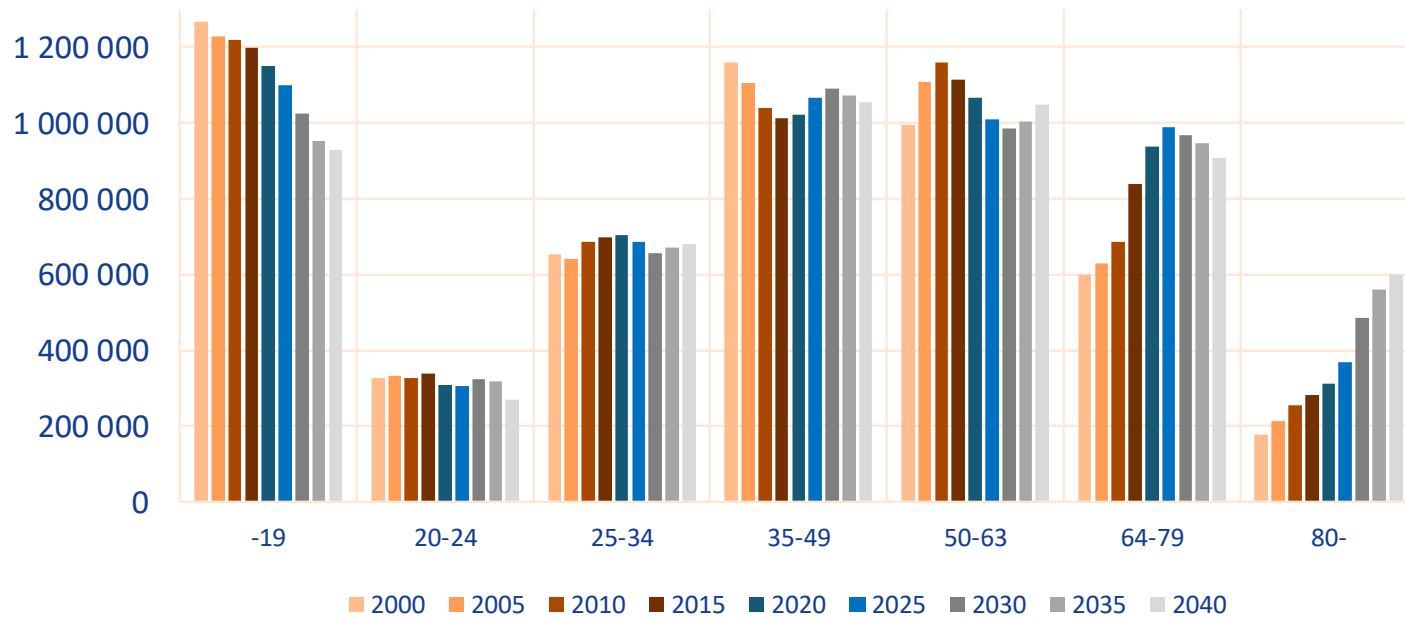


**Kuva 2.** Neljäntoista suurimman seutukunnan suhteellinen väestökehitys 2020–2040. Lähde: Tilastokeskus, alueellinen väestöennuste 2019.

Manner-Suomen ja myös kaupunkiseutujen väestön kasvun hidastumiseen vaikuttavat syntyvyyden romahtaminen ja kuolleisuuden kasvu väestön ikääntyessä. Lasten ja nuorten (alle 19-vuotiaiden) määrän ennakoitaan vähenevän noin 200 000:lla ja ikääntyneimpien (yli 80-vuotiaiden) kasvavan noin 300 000:lla (Kuva 3).

### 1.3 Kansainvälinen muuttoliike

Maahanmuutto on ollut viime vuosina noin 30 000 henkilöä. Maastamuutto pysyi pitkään 12 000 henkilön tasolla, mutta kääntyi kasvuun 2010, ja on ollut viime vuosina 17 000 henkilöä. Nettomaahanmuutto on vaihdellut 13 000–17 000 henkilön välillä. Alueellisessa väestöennusteessa oletuksena on 15 000 henkilön nettomaahanmuutto.



**Kuva 3.** Suomen ikäryhmäkohtainen väestökehitys 2000–2040. Lähde: Tilastokeskus, väestörakenne ja alueellinen väestöennuste 2019.

## 2. Asuntokysynnän tekijät

### 2.1 Väestömuutos ja kotitalouksien koko

Vakituisesti asuttujen asuntojen kysyntä johdetaan aikuisväestöstä ja lapsuudenkodeistaan irtaantuneista alaikäisistä henkilöistä. Näitä kutsutaan tässä raportissa kotitalouksiksi. Kotitalouden voi siis muodostaa useampi tai vain yksi henkilö. Vakiinasti asuttujen asuntojen lisäksi asuntokantaan kuuluvat väliaikaisessa käytössä olevat ja kokonaan tyhjiillään olevat asunnot.

Kotitalouksien asuntokysyntä sataa henkilöä kohti on noussut 20 vuodessa 44 asunnosta 49 asuntoon (Taulukko 3). Pelkästään tästä syystä asuntoja on rakennettu 20 vuoden aikana 290 000, vuositasolla 14 500. Väestömäärän kasvun vaikutus asuntokysyntään on ollut huomattavasti vähäisempi, 20 vuodessa 155 000, vuositasolla 7 800.

Alle 19-vuotiaat asuvat pääsääntöisesti lapsuudenkodeissaan. Tästä ikäryhmästä vain pieni osa irtautuu lapsuudenkodistaan ja muodostaa itsenäisen kotitalouden. Sataa alle 19-vuotiasta kohti talouksien määrä on kasvanut 20 vuodessa 1,5:stä 2,4:een. Paljon toisen asteen oppilaspaikkoja sisältävissä kaupungeissa tämän ikäisten muodostamia kotitalouksia on 2,7–3,0 sataa ikäryhmään kuuluvaa henkilöä kohden.

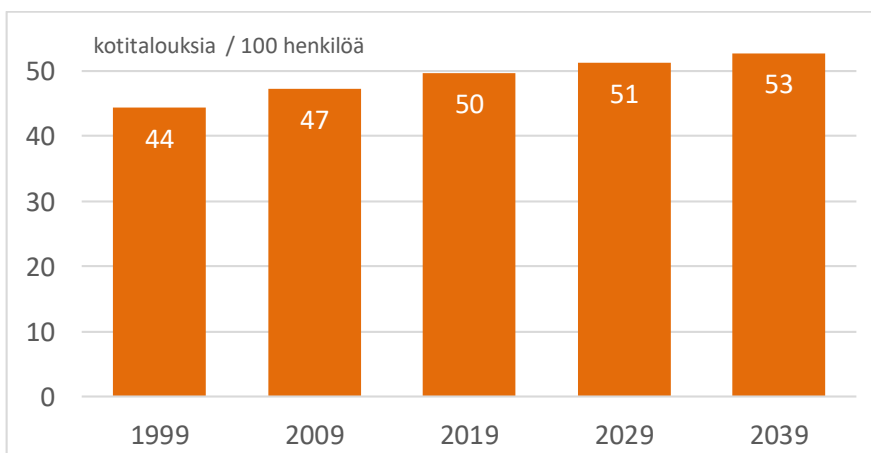
20–24-vuotiaat ovat olleet asuntotarpeen arvioinnissa erityisen kiinnostava ikäryhmä. Niukkaa asuntotarjontaa on pidetty esteenä tämän ikäisten itsenäistymiselle. Tämän ikäryhmän osalla tilanne on muuttunut merkittävästi 20 vuoden aikana. Sataa 20–24-vuotiasta kohti kotitalouksien määrä on lisääntynyt 20 vuodessa 40:stä 51:een.

Eroamiset ovat lisänneet 25–64-vuotiaiden yksinasumista. 65–79-vuotiaiden keskuudessa yksinasuminen on sen sijaan vähentynyt. Mahdollinen syy tähän on miesten elinajan pidentyminen. Kaikkein vanhimpien, yli 80-vuotiaiden, keskuudessa yksinasuminen on pysynyt ennallaan.

**Taulukko 3.** Kotitalouksien lukumäärä sataa henkilöä kohden ikäluokkakohtaisesti. Lähde: Tilastokeskus, perheet.

	1999	2004	2009	2014	2019	Muutos 20 vuodessa
-19	1,6	1,9	2,2	2,1	2,5	53 %
20–24	40,8	44,9	47,4	47,9	53,0	30 %
25–34	55,2	57,0	57,7	58,1	60,1	9 %
35–49	57,6	58,9	59,4	59,6	60,5	5 %
50–64	59,8	60,7	61,7	62,3	63,0	5 %
65–79	67,0	66,3	65,7	65,3	65,5	-2 %
80–	70,0	71,1	71,9	72,3	72,1	3 %
Yhteensä	44,3	46,1	47,2	48,1	49,7	12 %

Yhden henkilön kotitalouksien osuuden kasvu on lisännyt asutuskysyntää väestökasvua enemmän niin suurilla kaupunkiseuduilla kuin myös muualla Suomessa. Mikäli tämä kehitys jatkuu, tarvittaisiin tulevaisuudessa 100:aa henkilöä kohti 53 asuntoa (Kuva 4). Eniten yksinasuvia olisi kaupungeissa.



**Kuva 4.** Kotitalouksien lukumäärä 100 henkilöä kohti suurilla kaupunkiseuduilla ja muualla Suomessa. Lähde: Tilastokeskus, perheet.

## 2.2 Alueellinen väestömuutos

Manner-Suomen 294 kunnasta 146 kunnan väkiluku kasvoi 20 vuoden aikana aikavälillä 1999–2019. Kuntakohtainen väkiluvun kasvu on lisännyt Manner-Suomessa

asuntokysyntää 490 000 asunnolla 20 vuodessa, 24 500 asuntoa vuosittain. Vuosittain näistä vain 1150 asuntoa olisi voitu korvata olemassa olevilla asunnoilla muuttotappioalueilla (Taulukko 4). Perhekoon kutistumisen vaikutus asuntotuotantotarpeeseen on ollut suurempi kuin muuttoliikkeen vaikutus. Vuotuinen asuntotuotantotarve olisi ollut jopa 10 550 vähäisempi, jos nuoret asuisivat lapsuudenkodeissaan kuten 20 vuotta sitten ja aikuiset jakaisivat asunnon yksinasumisen sijaan.

**Taulukko 4.** Väestömuutoksen ja kotitalouden koon vaikutus asuntokysyntään viimeisen 20 vuoden aikana. Lähde: Tilastokeskus, väestörakenne ja perheet.

Kotitaloudet	Väestökato alueilla	Väestövoitto alueilla	Yhteensä
- lukumäärä 1999	421 000	1 844 000	2 265 000
- lukumäärän muutos 1999–2019	-89 000	217 000	128 000
- kotitalouden koon muutos 1999–2019	66 000	273 000	339 000
- lukumäärä 2019	398 000	2 334 000	2 732 000
- muutos yhteensä 1999–2019	-23 000	490 000	
- vuosimuutos	-1 150	24 500	

## 2.3 Asuntovarauma

Viimeisimmän vuoden 2019 tilaston mukaan kotitalouksia (asuntokuntia) oli noin 2,7 miljoonaa, mutta asuntoja hieman enemmän kuin 3 miljoonaa. Vailla vakinaisia käyttäjiä, lyhytaikaisessa käytössä tai Suomessa ei-vakinaisesti asuvien ulkomaa-laisten käytössä oli yli 329 000 asuntoa (Taulukko 5). Viime vuosina uusista asunnoista osan ovat ostaneet sijoittajat lyhytaikaiseen vuokraukseen. Myös näitä asuntoja kirjautuu vailla vakinaista käyttäjää oleviksi asunnoiksi.

**Taulukko 5.** Manner-Suomen varsinaisten asuinrakennusten asunnot ikäluokittain.

	Yhteensä	Vakinaisesti asuttu	Ei vakinaisia asukkaita	
–1959	580 700	490 500	90 200	16 %
1960–69	358 400	312 600	45 800	13 %
1970–79	574 900	508 400	66 500	12 %
1980–89	501 700	457 700	44 000	9 %
1990–99	345 100	319 800	25 300	7 %
2000–09	315 100	294 700	20 400	6 %
2010–19	331 000	294 100	36 900	11 %
Yhteensä	3 007 000	2 678 000	329 000	11 %

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilastojen mukaan tyhjiä ARA-asuntojen määrä on kasvanut kaksinkertaiseksi vuodesta 2011 vuoteen 2018. Viimeisimmän tilaston mukaan tyhjiä ARA-asuntoja oli 2018 noin 9 000, noin 10 prosenttia ARA-asuntokannasta. ARA-asuntojen purkuavustus on nostettu 90 prosenttiin 1.3.2020 lähtien.

Suurista kaupunkiseuduista asuntoja vailla vakinaisia käyttäjiä on vähiten Helsingin seudulla: Helsingissä 8 prosenttia, Espoossa 7 prosenttia ja Vantaalla 8 prosenttia. Tampereella ja Oulussa vailla vakinaisia käyttäjiä on 9 prosenttia asunnoista. Eniten asuntoja vailla vakinaisia käyttäjiä on Vaasassa, 15 prosenttia ja Hämeenlinnassa, 12 prosenttia. Muissa suurissa kaupungeissa osuus on 10–11 prosenttia (Taulukko 6).

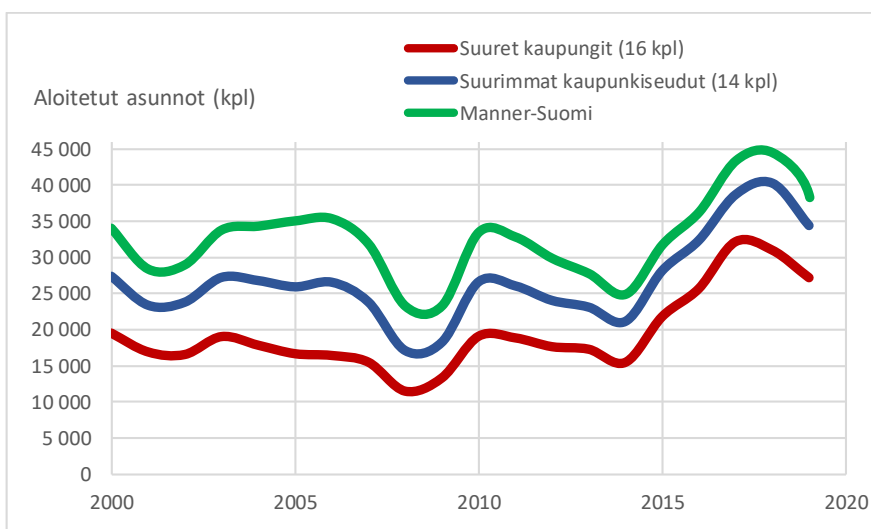
**Taulukko 6.** Asunnot suurilla kaupunkiseuduilla.

	Yhteensä	Vakinaisesti asuttu	Ei vakinaisia asukkaita	
14 kaupunkiseutua - suuret kaupungit	1 516 500	1 373 200	143 300	9 %
14 kaupunkiseutua - muut kunnat	565 300	510 300	55 000	10 %
Muu Suomi	925 200	794 400	130 800	14 %
Yhteensä	3 007 000	2 678 000	329 000	11 %

### 3. Asuntotuotanto

#### 3.1 Toteutunut asuntotuotanto

Asuntotuotanto on ollut viime vuosina huomattavasti ennakoitua vilkkaampaa muun muassa siksi, että väestön kasvu on keskittynyt harvalukuisille kaupunkiseuduille ja yhden aikuisten taludet ovat yleistyneet. Mallinnuksen mukaan 2010-luvun lopulla asuntoja olisi ollut rakennettava vuosittain enintään 30 000, toteutuma on noussut yli 40 000:een, enimmillään jopa 45 000 asuntoon. 14 suurimman kaupunkiseudun osuus asuntotuotannosta on ollut lähes 90 prosenttia ja niiden keskeisten kaupunkien osuus 70 prosenttia aloitetuista asunnoista (Kuva 5).



**Kuva 5.** Valmistuneet asunnot. Lähde: Tilastokeskus, asunto- ja rakennustuotanto.

Syksyn 2015 alueellisen väestöennusteen perusteella laadittiin ennuste suurten kaupunkiseutujen asuntotuotantotarpeesta ajanjaksolla 2016–2040. Väestöennusteessa tuleva kehitys arvioidaan muutaman vuoden toteutuneen kehityksen perusteella. Ennusteen laatimista edeltänyt matalasuhdanne vaikutti väestöennusteeseen mm. siten, että muuttoliikkeen kaupunkeihin oletettiin olevan vähäistä. Vuosille 2015–2019 ennakoitu asuntotuotantotarve jäi 138 000 asuntoon.

Vaihtoehdoksi laadittiin skenaario (143 000), jossa muuttoliike kaupunkeihin kasvaisi. Vuosina 2015–2019 aloitettiin 194 000 asuntoa, joten myös kaupungistumiskehityksen mukainen viiden vuoden tuotantotarve-ennuste ylittyi reippaasti. Asuntotuotannon määrää ennakoitiin pitkällä, 25 vuoden aikajänteellä. Osa viiden vuoden korkeista tuotantomääristä on poissa tulevasta tuotantotarpeesta.



### 3.2 Asuntotuotantarve

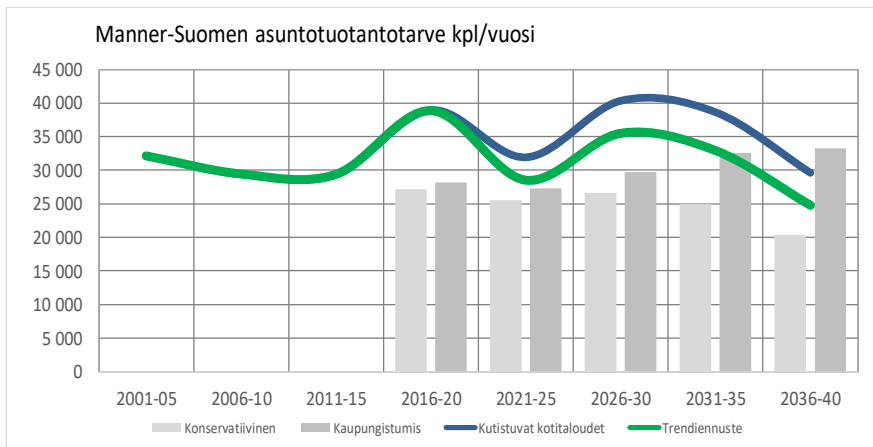
Asuntotuotantarpeen laskennassa lähtökohta on ollut alueellinen väestöennuste. Perherakenteiden perusteella väestöstä muodostetaan kotitalouksia, joille jokaiselle osoitetaan asunto. Näiden lisäksi oletetaan, että asunnoista on osa eri syistä vailla vakinaisia asukkaita. Yhteensä nämä muodostavat asuntokysynnän.

Asuntokysyntään vastataan alueellisella asuntotarjonnalla. Tarjonta muodostuu olemassa olevasta asuntokannasta ja uudistuotannosta. Kasvavilla kaupunkiseuduilla osa uudistuotannosta korvaa käytöstä poistuvia rakennuksia. Käytöstä poistuvilla rakennuksilla päättyy joko tekninen tai taloudellinen käyttöikä. Erityisesti uusien raideliikennehankkeiden vaikutuspiirissä toteutetaan purkavaa uusrakentamista.

Alueen väkiluvun ennakoitu kasvu tai supistuminen vaikuttavat myös poistumaotukseen. Väestöään menettävillä alueilla poistuma rakennuskannasta on pienempi kuin kasvavilla kaupunkiseuduilla. Vuosittain poistuvaksi oletetaan 0,6–0,7 prosenttia asuntokannasta. Vuoteen 2040 mennessä tyypilliseen poistumaikään tulevat 1970-luvulla rakennetut suuret asuntomassat. Maltillisesta suhteellisesta poistumasta päädytään melko suuriin poistuvien asuntojen lukumääriin.

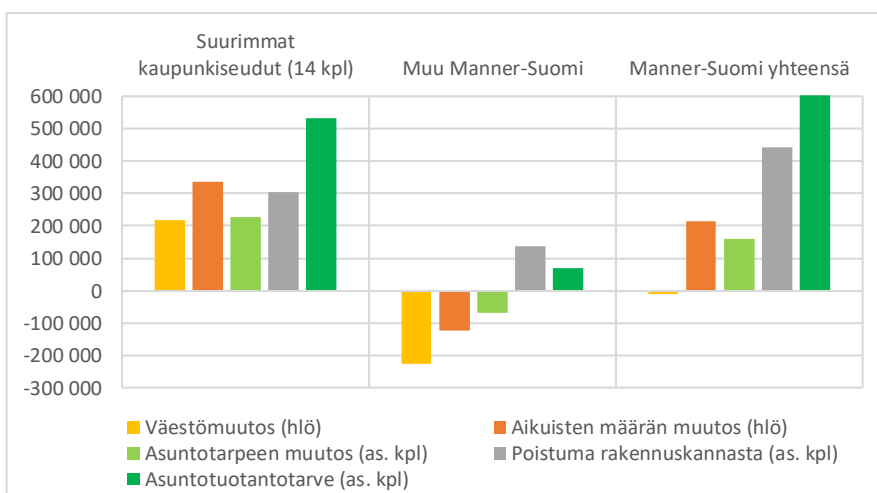
Ennustejaksolla vuoteen 2040 saakka vuoden 2019 alueellisen väestöennusteen perusteella laskettu asuntotuotannon tarve on suurempi kuin vuoden 2015 ennusteen perusteella laskettu tarve. 2010-luvun lopun korkeiden tuotantomäärien takia 2020-luvun alussa asuntotuotannon tarve notkahtaa hetkellisesti (Kuva 6).

Asuntotuotantarpeelle on laadittu kaksi skenaariota. Trendiennusteessa kotitalouden koot pysyvät nykyisellä tasolla ja kutistuvat kotitaloudet -skenaariossa yhden aikuisen kotitalouksien osuus kasvaa.



**Kuva 6.** Manner-Suomen asuntotuotantarve vuosisatasolla 5-vuotisjakson aikana. Vuoden 2019 alueellisen väestöennusteen perusteella laskettu tarve on esitetty viivoilla. Pylväät ovat 2015 väestöennusteen perusteella laaditut skenaariot.

Vuosien 2021-2040 trendiennusteen mukainen asuntotuotantotarve (yhteensä 600 000 asuntoa (vuosittain 30 000 asuntoa), muodostuu siis väestönkasvun keskittymisestä kaupunkiseuduille, yhden aikuisen talouksien lisääntymisestä ja asuntokannasta poistuvien asuntojen korvaamisesta uusilla asunnoilla (Kuva 7). Kuvan trendiennusteessa yhden aikuisen talouksien määrän lisääntyminen johtuu pelkästään väestön ikärakenteesta. Kutistuvat kotitaloudet -skenaariossa asuntotuotantotarvetta lisää myös yhden aikuisen talouksien osuuksien kasvu useissa ikäryhmissä.



**Kuva 7.** Manner-Suomen asuntotuotantotarpeen tekijät eriteltynä.

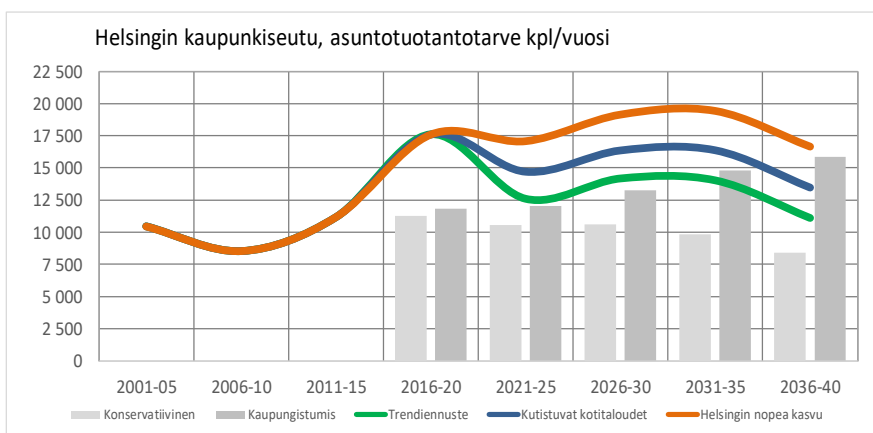
Helsingin kaupunkiseudun asuntotuotantotarpeen laskennassa oletuksena on joko Tilastokeskuksen 2019 ennusteen mukainen väestökehitys (trendiennuste), yhden aikuisen kotitalouksien yleistymisen (kutistuvat kotitaloudet) tai Helsingin kaupungin kanslian nopean väestön kasvun ennuste (Kuva 8).

Helsingin oman ennusteen seutuun luetaan 3 kuntaa vähemmän kuin Tilastokeskuksen Helsingin seutukuntaan. Helsingin ennusteesta ulkopuolelle jäävien kuntien (Karkkila, Lohja, Siuntio) väestökehitys on pidetty Tilastokeskuksen ennusteen mukaisena. Tilastokeskuksen ennusteessa väestönkasvu vuodesta 2019 vuoteen 2040 on 225 000 henkilöä ja Helsingin kaupungin kanslian ennusteessa 336 000 (Taulukko 7).

Mikäli Manner-Suomen väestöennusteesta pidetään kiinni, 101 000 henkilöä olisi pois muilta alueilta. Helsingin seudun tulomuutosta muiden suurten kaupunkiseutujen osuus on neljäsos ja muun Manner-Suomen kuntien kolme neljännestä. Vähennykset jakautuisivat useiden kuntien asuntotuotantotarpeeseen. Suurin vaikutus kohdistuisi Turkuun, Tampereelle ja Lahteen. Helsingin seudun nopean kasvun voi aikaansaada myös kansainvälinen muuttoliike.

**Taulukko 7.** Tilastokeskuksen ja Helsingin kaupungin kanslian Helsingin kaupunkiseudun väestöennusteet.

	Tilastokeskus		Helsingin kaupungin kanslia	Ennusteiden erotus
	2019	2040	2040	
Helsinki	655 300	760 700	821 200	60 500
Helsingin seutu (13 kuntaa)	852 900	978 300	1 018 800	40 500
Kaupunkiseudun muut kunnat (3 kpl)	60 800	55 000	55 000	0
Helsingin seutukunta	156 9000	1 794 000	1 900 800	101 000



**Kuva 8.** Helsingin kaupunkiseudun asuntotuotantotarve vuositasolla viisivuotisjakson aikana. Vuoden 2019 alueellisen väestöennusteen perusteella laskettu tarve on esitetty vihreällä ja sinisellä viivalla. Helsingin kaupungin kanslian väestöennusteen perusteella laskettu tarve on esitetty oranssilla. Pylväät ovat 2016 julkaistun, syksyn 2015 väestöennusteen perusteella laaditut skenaarit.

Muiden suurten kaupunkiseutujen asuntotuotantotarpeen ennusteet löytyvät liitteestä B. Seuraavan sivun taulukossa on vuosikeskiarvot toteutuneelle asuntotuotannolle (2001–2020) ja ennakkoidulle tarpeelle (2021–2040) erikseen suuret kaupunkiseudut kokonaisuutena ja eriteltynä suuret kaupungit (Taulukko 8).

**Taulukko 8.** Asuntotuotannon toteutunut ja odotettu määrä.

	<b>Toteutunut 2000-2020</b>	<b>Trendi- ennuste 2020-2040</b>	<b>Kutistuvat kotitaloudet 2020-2040</b>
Helsingin sk	11 730	13 000	15 200
Espoo	2 670	2 550	2 710
Helsinki	3 910	6 300	6 960
Vantaa	2 340	2 160	2 410
Turun sk	1 910	2 600	2 900
Turku	1 030	1 830	2 010
Tampereen sk	3 350	3 200	3 700
Tampere	1 990	2 200	2 540
Hämeenlinnan sk	510	430	560
Hämeenlinna	380	320	420
Lahden sk	950	750	890
Lahti	660	600	690
Kouvolan sk	220	110	160
Kouvola	190	90	140
Lappeenrannan sk	450	280	340
Lappeenranta	370	270	320
Joensuun sk	780	470	580
Joensuu	590	380	470
Kuopion sk	940	790	1 000
Kuopio	840	720	920
Jyväskylän sk	1 500	1 200	1 500
Jyväskylä	1 270	1 070	1 290
Porin sk	520	300	640
Pori	390	260	470
Seinäjoen sk	910	600	830
Seinäjoki	620	480	600
Vaasan sk	550	590	690
Vaasa	380	460	530
Oulun sk	2 390	1 700	2 100
Oulu	2 010	1 510	1 840
Muu Suomi	5 860	3 900	4 000
<b>Yhteensä</b>	<b>32 600</b>	<b>30 000</b>	<b>35 000</b>

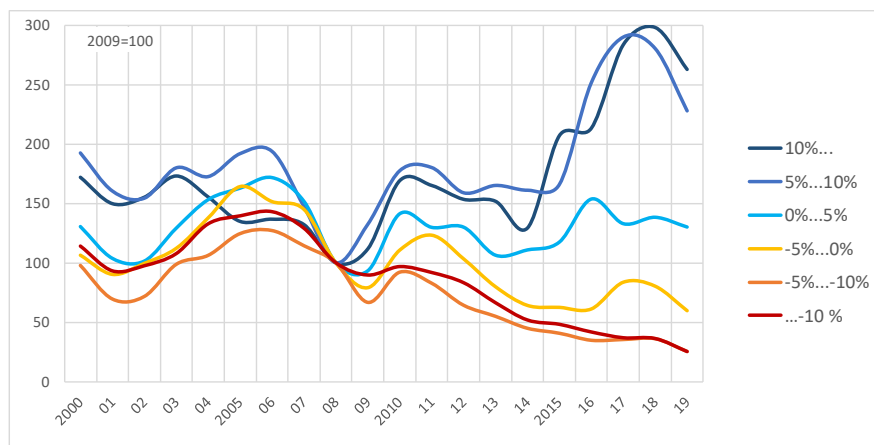
## 4. Ennusteen arviointi

### 4.1 Lähivuodet

COVID-19-pandemia tulee vaikuttamaan merkittävästi Suomen talouteen. Talouden romahduksen ja taantuman vaikutusta lähivuosien asuntotuotantoon voidaan arvioida 2000-luvun lopun finanssikriisin kokemusten perusteella. Alla olevassa kuvassa (Kuva 9) Manner-Suomen kunnat on luokiteltu aikavälin 2009-2019 väestökehityksen mukaan seuraavasti:

a)	Väkiluku kasvoi enemmän kuin 10 %	14 kuntaa	5 % asunnoista
b)	Väkiluku kasvoi 5–10 %	18 kuntaa	6 % asunnoista
c)	Väkiluku kasvoi 0–5 %	37 kuntaa	13 % asunnoista
d)	Väkiluku väheni 0–5 %	49 kuntaa	17 % asunnoista
e)	Väkiluku väheni 5–10 %	64 kuntaa	22 % asunnoista
f)	Väkiluku väheni enemmän kuin 10 %	112 kuntaa	38 % asunnoista

Vertailuvuosi on vuoden 2008 asuntotuotannon aloitukset (2008 = 100). Edeltävien ja seuraavien vuosien asuntotuotannon aloitukset on ilmaistu indeksipisteinä suhteessa vertailuvuoteen.



**Kuva 9.** Uusien asuntojen aloitukset väestömuutokseltaan erilaisissa kunnissa.

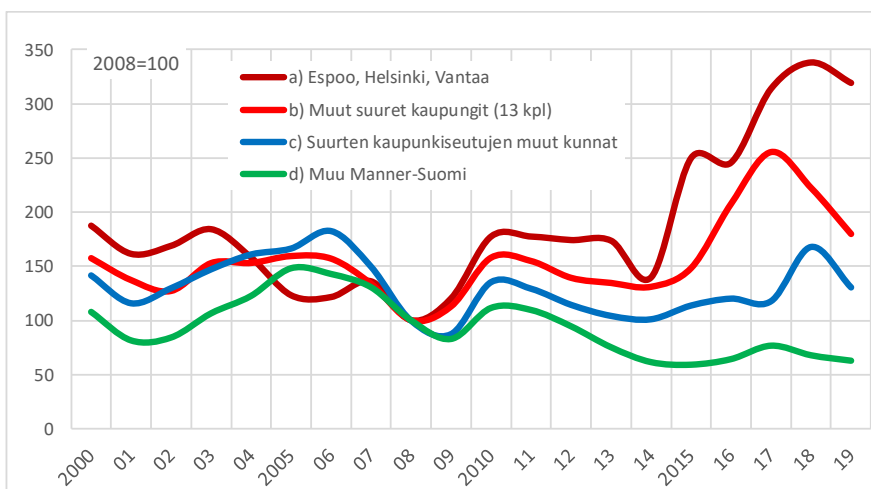
Ennen 2010-luvun lopun finanssikriisiä talous oli vakaalla kasvu-uralla. Asuntoja rakennettiin laajasti tulevaisuuden kuville erilaisilla alueilla. Asuntojen aloitukset romahtivat jo ennen finanssikriisin aiheuttamaa bruttokansantuotteen laskua. Asuntorakentamisessa notkahdus kesti lyhyemmän aikaa kuin taloudessa. Vaihe-eroa selittää osaltaan asuntorakentamisen pitkän kotimaisen jalostusketjun vipuvaikutus. Asuntorakentamisen aloitukset aikaansaavat viiveellä tuotantoa teollisuudessa ja palvelualoilla. Asuntorakentamisen notkahdus jäi lyhyeksi mm. sen takia, että 2009

kehitettiin vuokra-asuntojen välimalli, jonka avulla käynnistettiin huomattava määrä vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

Finanssikriisin jälkeen väestönkasvu ja uusien asuntojen rakentaminen on keskittynyt harvalukuisiin kuntiin. Väestöään menettävissä kunnissa asuntotuotannon aloitusten trendi on ollut laskeva. Pankkien toimintaa alettiin valvoa tarkemmin ja tästä syystä myös asuntolainoituksessa on oltu tarkempia vakuuksien ja jälkimarkkinoiden suhteen.

Seuraavassa kuvassa (Kuva 10) on tarkasteltu samalla periaatteella asuntoaloituksia 14 suurella kaupunkiseudulla ja muualla Manner-Suomessa. Kuvassa tiedot on jäsennetty seuraavasti:

a)	Espoo, Helsinki ja Vantaa	3 kuntaa	27 % asunnoista
b)	Muut suuret kaupungit	13 kuntaa	33 % asunnoista
c)	Suurten kaupunkiseutujen muut kunnat	82 kuntaa	22 % asunnoista
d)	Muu Manner-Suomi	196 kuntaa	18 % asunnoista



**Kuva 10.** Uusien asuntojen aloitukset pääkaupunkiseudun suurissa kaupungeissa, muissa suurissa kaupungeissa, kaupunkiseutujen muissa kunnissa ja muualla Manner-Suomessa. Muut suuret kaupungit ovat Tampere, Turku, Pori, Lahti, Hämeenlinna, Kouvola, Lappeenranta, Kuopio, Joensuu, Jyväskylä, Seinäjoki, Vaasa, Oulu.

2000-luvun alun vakaan talouskehityksen aikana asuntojen rakentaminen lisääntyi suurten kaupunkiseutujen ympärystäkunnissa ja muualla Manner-Suomessa. Espoossa, Helsingissä ja Vantaalla asuntojen aloitukset vähenivät, muissa suurissa kaupungeissa ne säilyivät vakaana. Kaikilla alueilla aloitukset romahtivat jo ennen finanssikriisin aikaansaamaa bruttokansantuotteen laskua. Asuntojen aloitusten

notkahdus oli lyhytaikainen. Notkahduksen jälkeen asuntorakentaminen on keskittynyt suuriin kaupunkeihin. Palatumista normaalille tasolle nopeutti mm. välimallin asuntotuotannon sijoittuminen suuriin kaupunkeihin.

Manner-Suomen asuntojen aloitukset olivat 2010-luvun lopussa ennätyskorkealla tasolla ja kääntyivät laskuun vuosien 2017–2018 huipun jälkeen. COVID-19-epidemia tulee nopeuttamaan aloitettavien rakennushankkeiden määrän vähene mistä ja viemään aloitukset matalammalle tasolle, mitä muuten olisi tapahtunut.

Suomen talous on romahtanut 1990-luvun alussa ja 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen lopussa. 1990-luvun alun romahduksessa rakennusliikkeille jäi mit-tava määrä myymättömiä asuntoja. Ilman Hitas-tuotantoa kerrostalorakentaminen olisi keskeytynyt kokonaan (Vainio, 2008). Asuntokaupan pysähtymisen takia asunnon ostajia jäi ns. kahden asunnon loukkuun tai asunnon hinta laski matalammaksi kuin siihen sijoitettu pankkilaina.

Finanssikriisin aikana 2000-luvun lopussa markkinaehtoisessa asuntotuotantossa keskeytettiin aloitettuja rakennushankkeita, jotta välttyttiin myymättä jääneiltä asunnoilta. Markkinaehtoista tuotantoa korvaamaan aloitettiin vuosina 2009–2010 ennätysellinen määrä asuntoja ARA-rahoituksella. Osa asunto-osakeyhtiöiden omistukseen suunnitelluista kohteista muutettiin ns. välimallin vuokra-asunnoiksi (ARA-tuotanto, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus). Asuntoja myös myytiin ni-pussa sijoittajille ja rahastoille.

Laajalla rintamalla tehdyt nopeat korjaavat toimenpiteet johtivat siihen, etteivät tuotantomäärät vastanneet tarpeeseen. Syy asuntojen suuriin tuotantomääriin 2010-luvulla johtuu osin patoutuneen kysynnän purkamisesta. Asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta parasta olisi turvata tasainen tuotanto. Asuntorakentamisen pysähtyminen johtaa kysynnän patoutumiseen ja aiheuttaa purkautuessaan resurs-seihin nähden liikaa tuotantoa.

## **4.2 Pitkä aikaväli**

Pitkän aikavälin asuntotuotantotarpeen ennusteen lähtökohta on Tilastokeskuksen syksyn 2019 alueellinen väestöennuste. Tilastokeskuksen väestöennuste perustuu laatimishetkeä edeltävien vuosien havaintoihin syntyvyydestä ja kuolevuudesta sekä maan sisäisestä ja kansainvälisestä muuttoliikkeestä.

Ennusteen laatimisessa ei oteta huomioon taloudellisten, sosiaalisten eikä mui-den yhteiskunta- tai aluepoliittisten päätösten mahdollista vaikutusta tulevaan väes-tönkehitykseen. Ennuste siis osoittaa sen, millainen väestökehitys on luvassa, jos viimeaikainen väestökehitys jatkuisi muuttumattomana seuraavat vuosikymmenet.

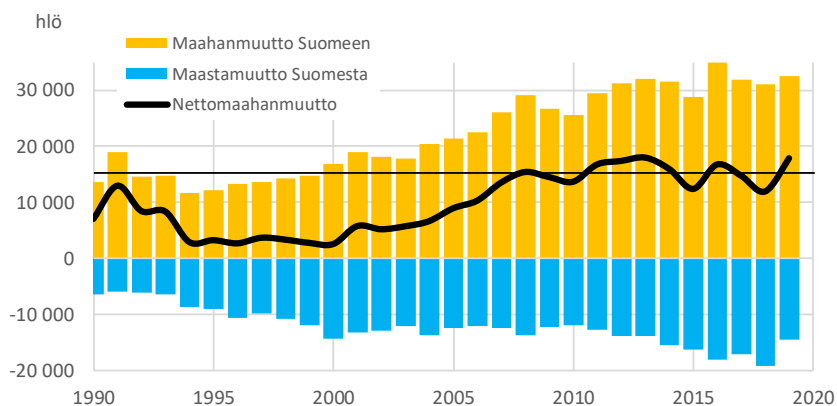
### **4.2.1 Syntyvyys ja kuolevuus**

COVID-19-epidemian vaikutus syntyvyyteen voi olla plus- tai miinusmerkkinen. Tällä ei kuitenkaan ole vaikutusta asuntojen määrälliseen tarpeeseen, sillä nyt ja lähivuosina syntyvistä lapsista suurin osa muodostaa oman asunnon tarvitsevan kotitalouden kuitenkin vasta vuoden 2040 jälkeen.

Väestöennusteiden epävarmuudet ovat joka tapauksessa suuria, ja näihin epävarmuuksiin sisältyy myös COVID-19-epidemian vaikutus kuolevuuteen. Suomessa kuolee vuosittain noin 54 000 ihmistä. Väestöennusteessa kuolemien määrä kasvaa noin yhden prosentin vauhdilla niin, että vuodelle 2040 kuolemien määräksi arvioidaan noin 65 000. Suuri osa Suomessa COVID-19-sairauteen kuolleista (8.6.2020) on ollut iäkkäitä, perussairauksiensa takia riskiryhmiin kuuluvia henkilöitä. Lyhyellä aikavälillä vaikutusta on kompensoimassa se, että epidemian takia voimassa olevat rajoitukset ovat vähentäneet esimerkiksi kausi-influenssaa, liikenneonnettomuuksia ja tapaturmia.

#### 4.2.2 Maahan- ja maastamuutto

Nettomaahanmuutolla on ollut luonnollista väestökasvua suurempi vaikutus Suomen väestökehitykseen. Jo nyt kuolevuus on syntyvyttä suurempaa ja tästä syystä luonnollinen väestökasvu on negatiivinen, vuosittain noin –8 500 henkilöä. Vuonna 2040 sen arvioidaan olevan –23 000. Väestöennusteessa nettomaahanmuutto on vakio, noin 15 000 henkilöä. Se on myös maahanmuuton keskiarvo kuluneella kymmenvuotisjaksolla (Kuva 11).



**Kuva 11.** Suomeen ja Suomesta muutto. Lähde: Tilastokeskus, väestötilasto

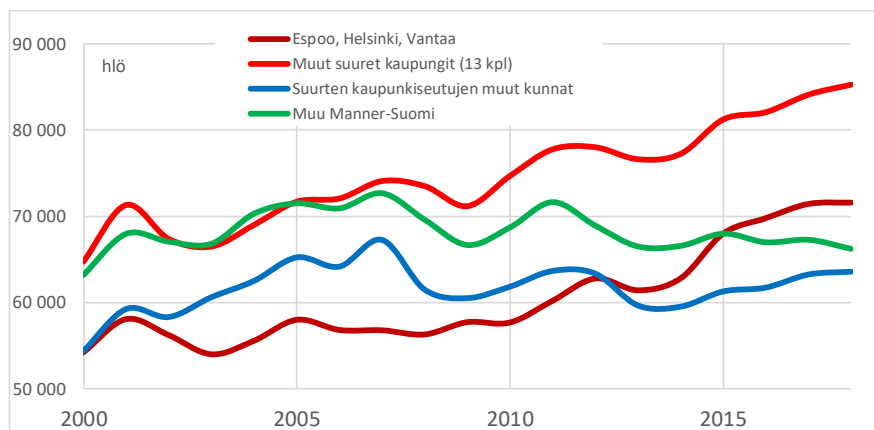
Kansainvälinen muutto on ollut vuodesta 2000 lähtien kasvu-uralla. Finanssikriisin aikana maahanmuutto väheni hetkellisesti vuosina 2008–2009, mutta nousi ennätyslukemiin vuosina 2011, 2012, 2016 ja 2019. Maahanmuutto lisää maastamuuttoa – Suomesta pois muuttavista lähes puolet on ulkomaalaistaustaisia.

Nettomaahanmuutossa ei ole ollut 10 vuoden aikana selkeää trendiä, vaan se on vaihdellut 12 000–18 000 henkilön välillä. Todennäköisesti COVID-19 tulee hiltsemään hetkellisesti sekä maastamuuttoa että maahanmuuttoa. On todennäköistä, että pitkällä aikavälillä sekä maahanmuutto että maastamuutto lisääntyvät.



### 4.2.3 Kuntien välinen muutto

Kuntien välinen muutto on ollut kasvussa 1990-luvun puolesta välistä lähtien. Yhtäjaksoisesti muuton kohteena ovat olleet suuret kaupungit pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta (Kuva 12). Pääkaupunkiseudulla väestönkasvuun vaikuttivat 2000-luvun lopun finanssikriisiin saakka ensisijaisesti luonnollinen väestönkasvu ja kansainvälinen muutto. Kotimaasta pääkaupunkiseudulle kohdistunut muutto voimistui kriisin jälkeen. Kuntien välinen muutto selittää suurten kaupunkien ympäristökuntien ja muun Manner-Suomen asuntotuotannon vilkastumista 2000-luvun alussa.



Kuva 12. Kuntien välisen muuton kohteet. Lähde: Tilastokeskus, väestötilasto.

### 4.3 Yhteenveto vuoden 2020 epävarmuuksista

Tuotantotarpeen laskennassa tarkastellaan ensisijaisesti asumisen perustarpeen tyydyttämistä. Asuntojen käyttäminen matkailuelinkeinoon tai muuhun lyhytaikaiseen vuokraukseen huomioidaan ylimääräisinä asuintoina. COVID-19 arvioidaan vaikuttavan talouteen Suomessa ja Suomelle tärkeissä viennin kohdemaissa. Koska asuntotuotantotarpeen laskennassa ei ole mukana kansantalouden tilasta johdettua komponenttia, COVID-19 vaikutusta ei voi johtaa suoraviivaisesti talouden tilasta. Epidemian vaikutus tulee tarpeeseen vaikuttavien tekijöiden välittämänä.

Asuntotuotantotarpeen laskennan lähtökohtia ovat alueellinen väestörakenne ja väestöennuste sekä useat asumista koskevat tilastot. Itsessään näihin liittyy runsaasti epävarmuuksia. COVID-19 voi joko vahvistaa ja heikentää ilmiöitä, kuten kaupungistumista, asumista yhden aikuisen talouksissa tai kansainvälistä muuttoliikettä.

## Viitteet

Vainio (2008) Asuntotuotannon laatumuutokset

[https://www.vttresearch.com/sites/default/files/julkaisut/muut/2008/VTT\\_asuntotuotannon\\_laatumuutokset.pdf](https://www.vttresearch.com/sites/default/files/julkaisut/muut/2008/VTT_asuntotuotannon_laatumuutokset.pdf)

Vainio (2016) Asuntotuotantotarve 2015–2040,

<https://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T247.pdf>

Vuori & Kaasila (2019) Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2019–2050,

[https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/19\\_10\\_25\\_Tilastoja\\_14\\_Vuori\\_Kaasila.pdf](https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/19_10_25_Tilastoja_14_Vuori_Kaasila.pdf)

### Tilastolähteet

ARA-tuotanto, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

[https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot\\_ ja\\_selvitykset/Asuntomarkkinat](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ ja_selvitykset/Asuntomarkkinat)

Asunnot ja asuinolot, Helsinki, Tilastokeskus <http://www.stat.fi/til/asas/index.html>

Asuntomarkkinakatsaus 1 (2019), Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

[https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot\\_ ja\\_selvitykset/Asuntomarkkinat](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ ja_selvitykset/Asuntomarkkinat)

Koronavirus - ajankohtaista tilastotietoa, Helsinki, Tilastokeskus,

<https://www.stat.fi/ajk/koronavirus/koronavirus-ajankohtaista-tilastotietoa>

Muuttoliike, Helsinki, Tilastokeskus, <https://www.stat.fi/til/muutl/index.html>

Perheet, Helsinki, Tilastokeskus, <https://www.stat.fi/til/perh/index.html>

Rakennukset ja kesämökit, Helsinki, Tilastokeskus

<http://www.stat.fi/til/rakke/index.htm>

Väestöennuste, Helsinki, Tilastokeskus, <http://www.stat.fi/til/vaenn/index.html>

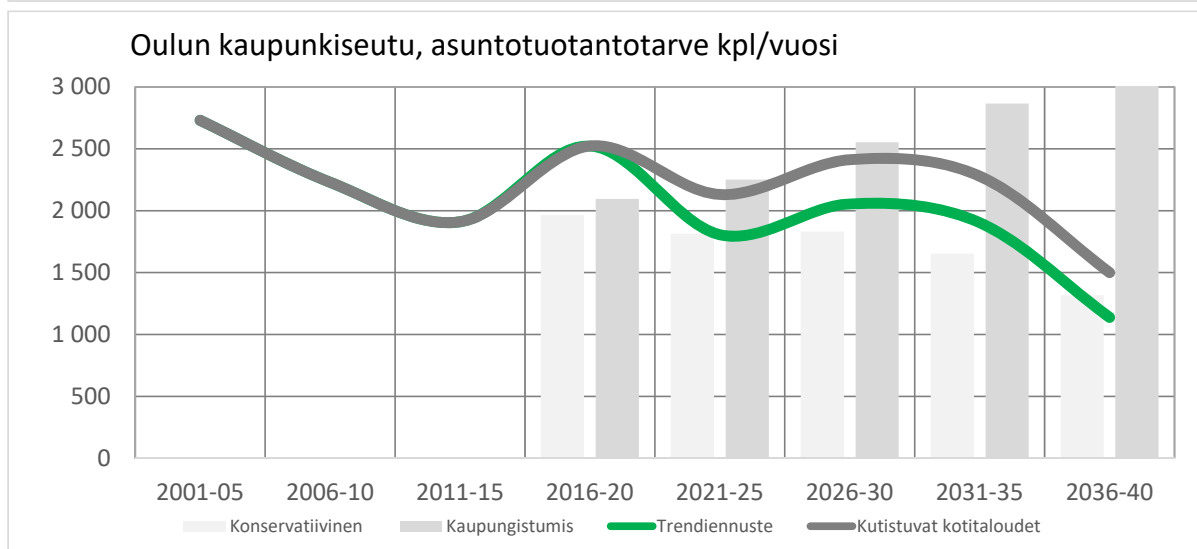
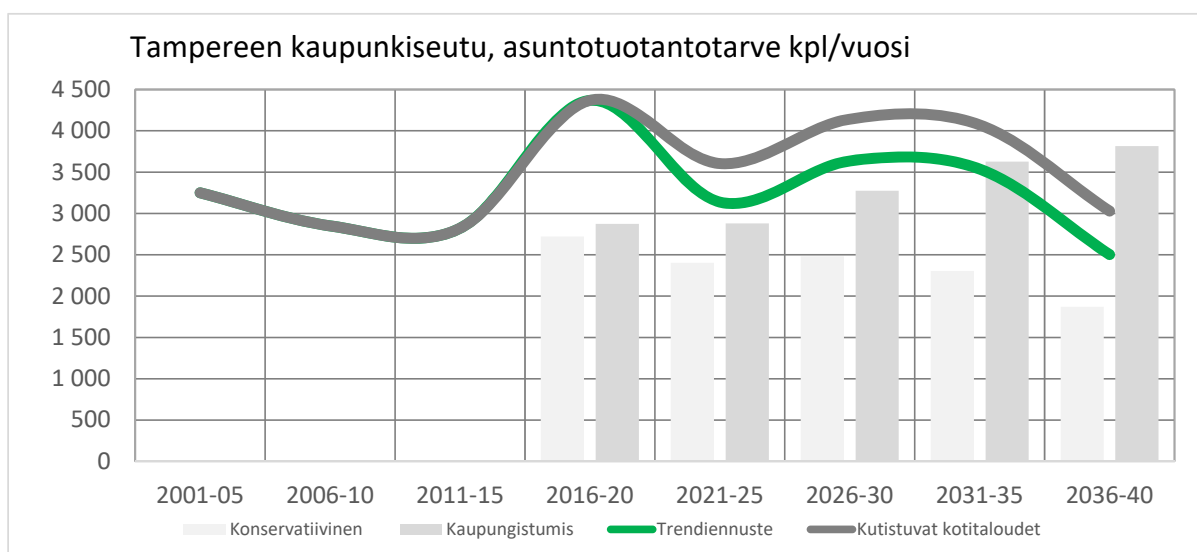
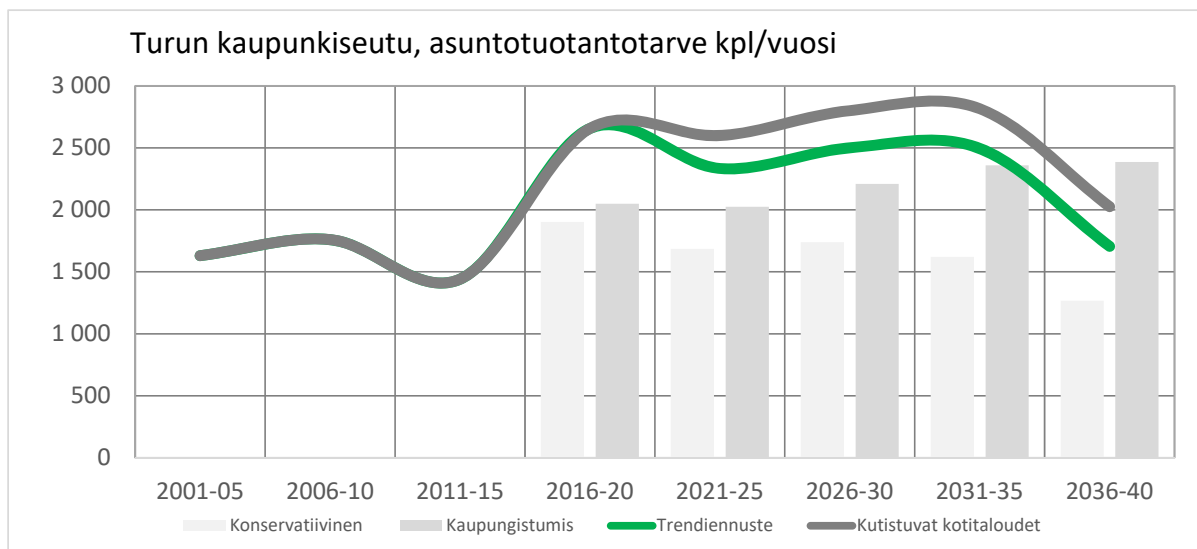
Väestörakenne, Helsinki, Tilastokeskus, <http://www.stat.fi/til/vaerak/tau.html>

## Liite A. Väestöennuste Manner-Suomelle ja 14 suurimmalle kaupunkiseudulle

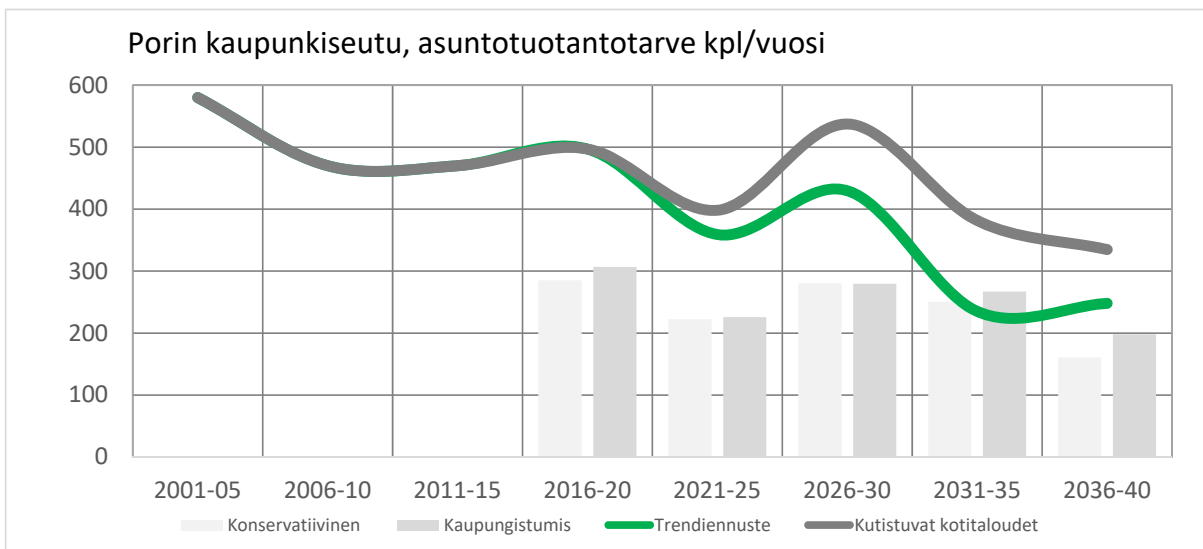
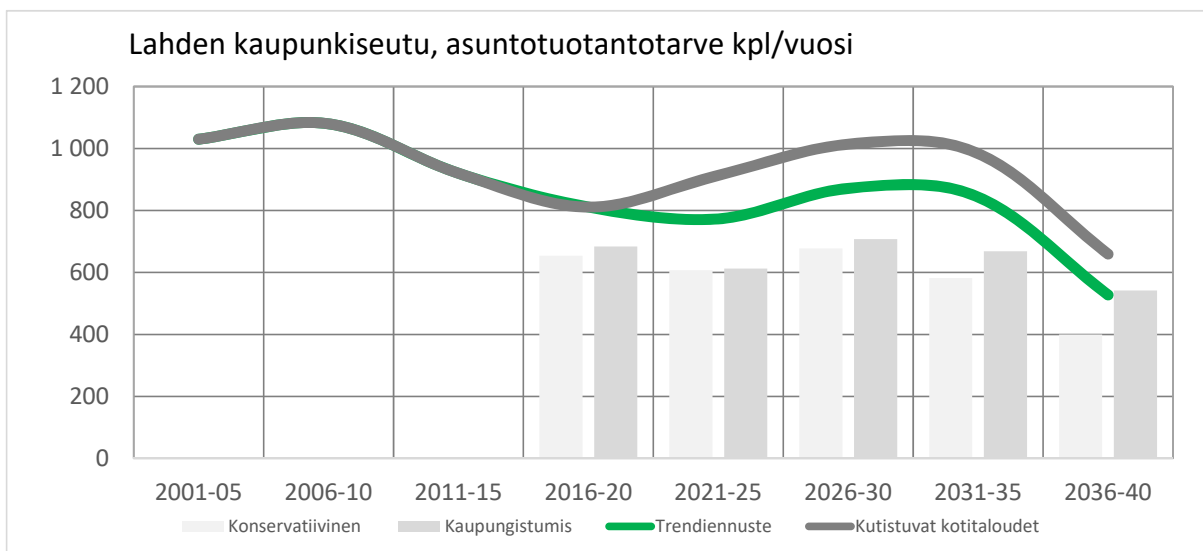
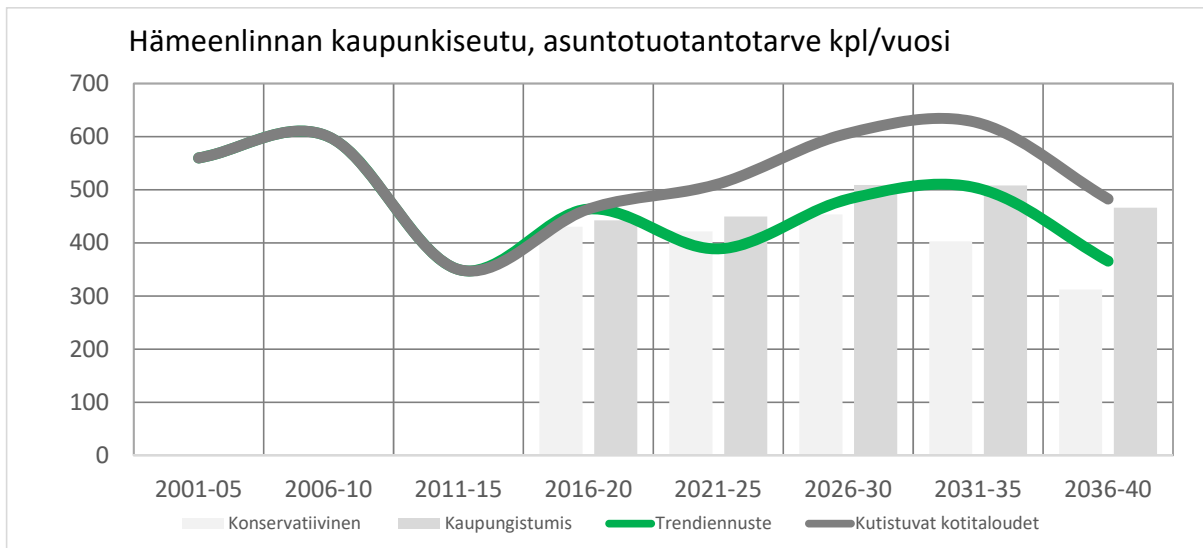
Lähde: Tilastokeskus, alueellinen väestöennuste 2019

	2020	2040	Muutos		2020	2040	Muutos
MA1 MANNER-SUOMI	5500619	5491352	0 %				
<b>SK011 Helsinki</b>	<b>1584518</b>	<b>1793905</b>	<b>13 %</b>	<b>SK071 Lahti</b>	<b>199466</b>	<b>185436</b>	<b>-7 %</b>
Espoo	292052	344217	18 %	Asikkala	8032	7032	-12 %
Helsinki	662389	760700	15 %	Hartola	2658	2002	-25 %
Hyvinkää	46414	45730	-1 %	Heinola	18423	15449	-16 %
Järvenpää	44418	50946	15 %	Hollola	23388	20562	-12 %
Karkkila	8639	7989	-8 %	Kärkölä	4334	3668	-15 %
Kauniainen	9781	11124	14 %	Lahti	120250	117546	-2 %
Kerava	36622	39078	7 %	Orimattila	15944	14329	-10 %
Kirkkonummi	39560	41892	6 %	Padasjoki	2843	2108	-26 %
Lohja	45614	40816	-11 %	Sysmä	3594	2740	-24 %
Mäntsälä	20618	20440	-1 %	<b>SK081 Kouvola</b>	<b>88179</b>	<b>73903</b>	<b>-16 %</b>
Nurmijärvi	43080	45612	6 %	litti	6658	5790	-13 %
Pornainen	4996	4792	-4 %	Kouvola	81521	68113	-16 %
Sipoo	21264	25874	22 %	SK091 Lappeenranta	87997	81252	-8 %
Siuntio	6110	6146	1 %	Lappeenranta	72466	68608	-5 %
Tuusula	38719	39984	3 %	Lemi	3010	2553	-15 %
Vantaa	234987	278937	19 %	Luumäki	4530	3552	-22 %
Vihti	29255	29628	1 %	Savitaipale	3312	2509	-24 %
<b>SK023 Turku</b>	<b>333799</b>	<b>353452</b>	<b>6 %</b>	Taipalsaari	4679	4030	-14 %
Kaarina	34004	36617	8 %	<b>SK112 Kuopio</b>	<b>141117</b>	<b>140853</b>	<b>0 %</b>
Lieto	20011	20741	4 %	Kuopio	119490	120979	1 %
Masku	9462	8633	-9 %	Siilinjärvi	21627	19874	-8 %
Mynämäki	7661	7030	-8 %	<b>SK122 Joensuu</b>	<b>124165</b>	<b>118571</b>	<b>-5 %</b>
Naantali	19381	20042	3 %	Ilomantsi	4729	3199	-32 %
Nousiainen	4662	4159	-11 %	Joensuu	77152	78446	2 %
Paimio	10882	10961	1 %	Juuka	4514	3210	-29 %
Raisio	23902	22550	-6 %	Kontiolahti	14980	14619	-2 %
Rusko	6332	6624	5 %	Liperi	12017	10714	-11 %
Sauvo	2971	2778	-6 %	Outokumpu	6602	5108	-23 %
Turku	194531	213317	10 %	Polvijärvi	4171	3275	-21 %
<b>SK043 Pori</b>	<b>130833</b>	<b>115564</b>	<b>-12 %</b>	<b>SK131 Jyväskylä</b>	<b>187587</b>	<b>194601</b>	<b>4 %</b>
Harjavalta	6881	5673	-18 %	Hankasalmi	4760	3615	-24 %
Huittinen	9898	8484	-14 %	Jyväskylä	143423	153295	7 %
Kokemäki	7023	5744	-18 %	Laukaa	18985	17796	-6 %
Merikarvia	3064	2615	-15 %	Muurame	10356	10719	4 %
Nakkila	5335	4392	-18 %	Petäjävesi	3801	3075	-19 %
Pomarkku	2070	1527	-26 %	Toivakka	2394	2101	-12 %
Pori	83638	75918	-9 %	Uurainen	3868	4000	3 %
Ulvila	12924	11211	-13 %	<b>SK142 Seinäjoki</b>	<b>126808</b>	<b>122254</b>	<b>-4 %</b>
<b>SK051 Hämeenlinna</b>	<b>92851</b>	<b>86422</b>	<b>-7 %</b>	Ilmajoki	12227	11912	-3 %
Hattula	9369	8300	-11 %	Kauhava	15581	12413	-20 %
Hämeenlinna	67210	63384	-6 %	Kurikka	20393	15958	-22 %
Janakkala	16272	14738	-9 %	Lapua	14296	13022	-9 %
SK052 Riihimäki	44351	40296	-9 %	Seinäjoki	64311	68949	7 %
Hausjärvi	8248	7133	-14 %	<b>SK152 Vaasa</b>	<b>101467</b>	<b>99981</b>	<b>-1 %</b>
Loppi	7713	6564	-15 %	Korsnäs	2084	1871	-10 %
Riihimäki	28390	26599	-6 %	Maalahti	5428	4968	-8 %
<b>SK064 Tampere</b>	<b>413343</b>	<b>448568</b>	<b>9 %</b>	Mustasaari	19521	18913	-3 %
Hämeenkyrö	10421	9763	-6 %	Vaasa	67876	68289	1 %
Kangasala	32119	34172	6 %	Vöyri	6558	5940	-9 %
Lempäälä	23574	25172	7 %	<b>SK171 Oulu</b>	<b>254275</b>	<b>268937</b>	<b>6 %</b>
Nokia	33763	34305	2 %	Hailuoto	974	919	-6 %
Orivesi	9034	7972	-12 %	Kempele	18380	19168	4 %
Pirkkala	19596	20258	3 %	Liminka	10386	10550	2 %
Pälkäne	6375	5690	-11 %	Lumijoki	2032	1699	-16 %
Tampere	240744	272611	13 %	Muhos	8971	8167	-9 %
Vesilahti	4367	4172	-4 %	Oulu	206723	222167	7 %
Ylöjärvi	33350	34453	3 %	Tyrnävä	6809	6267	-8 %

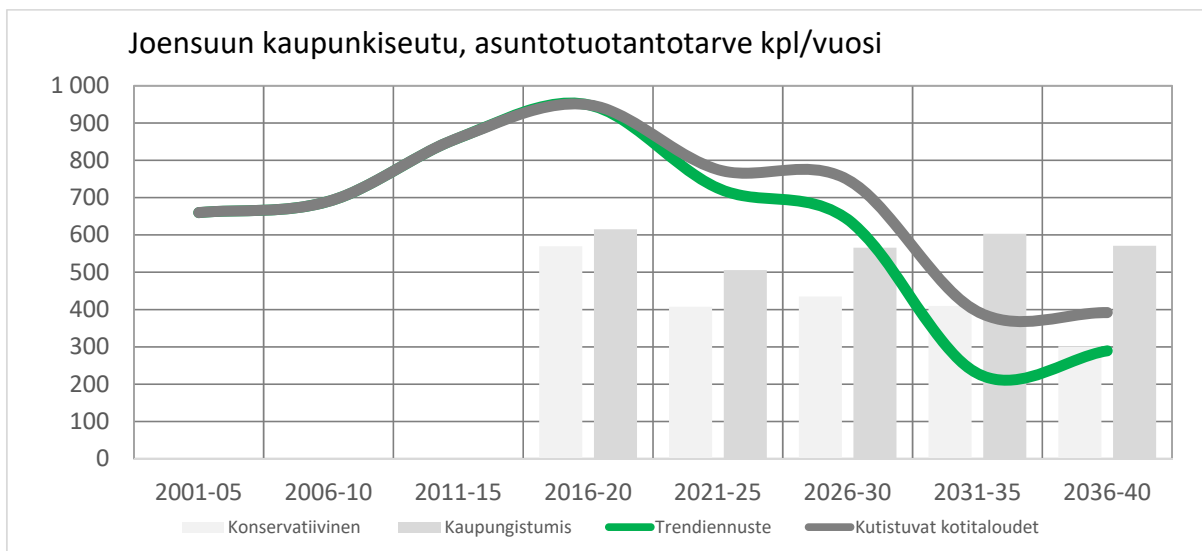
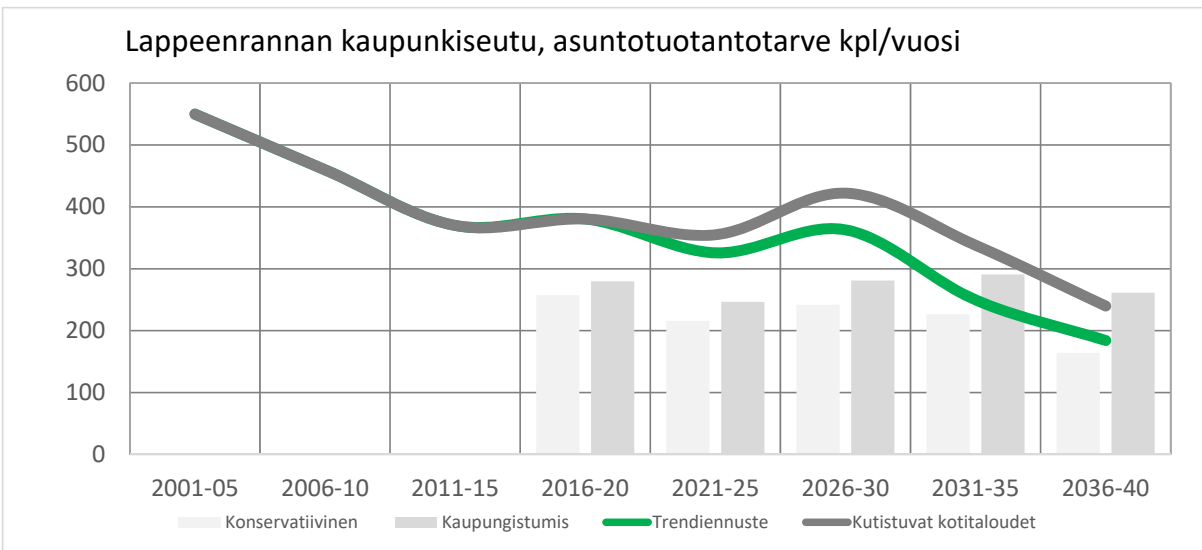
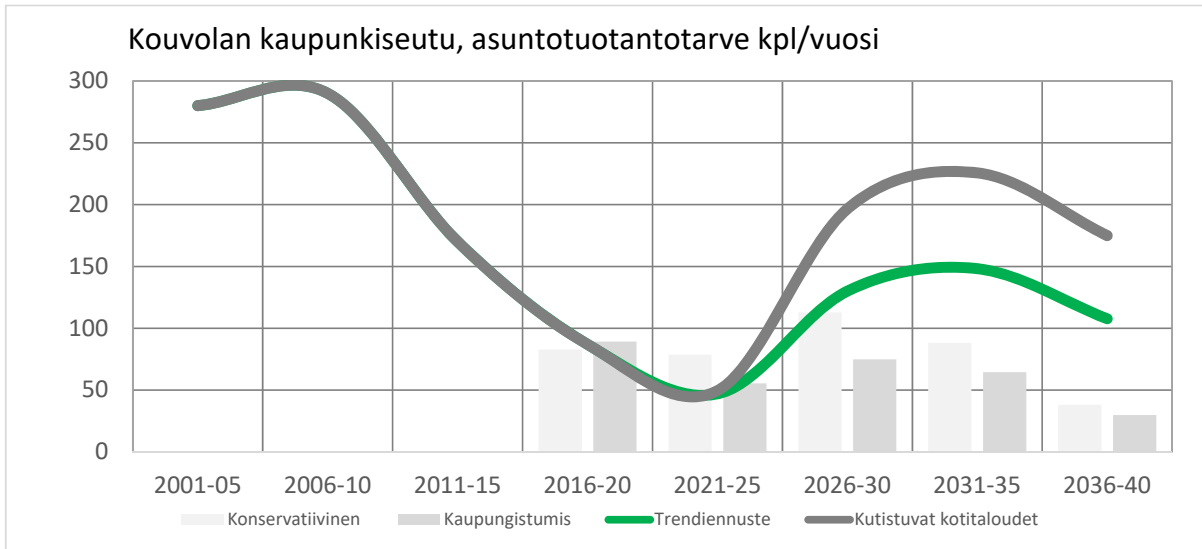
LIITE B. ASUNTOTUOTANTO SUURILLA KAUPUNKISEUDUILLA 1(5)



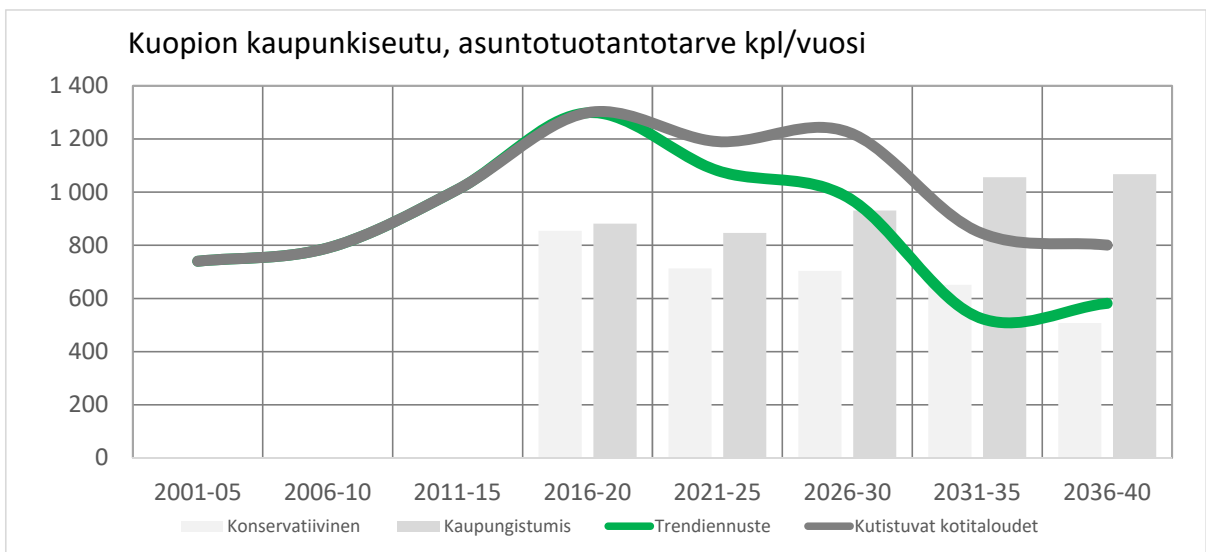
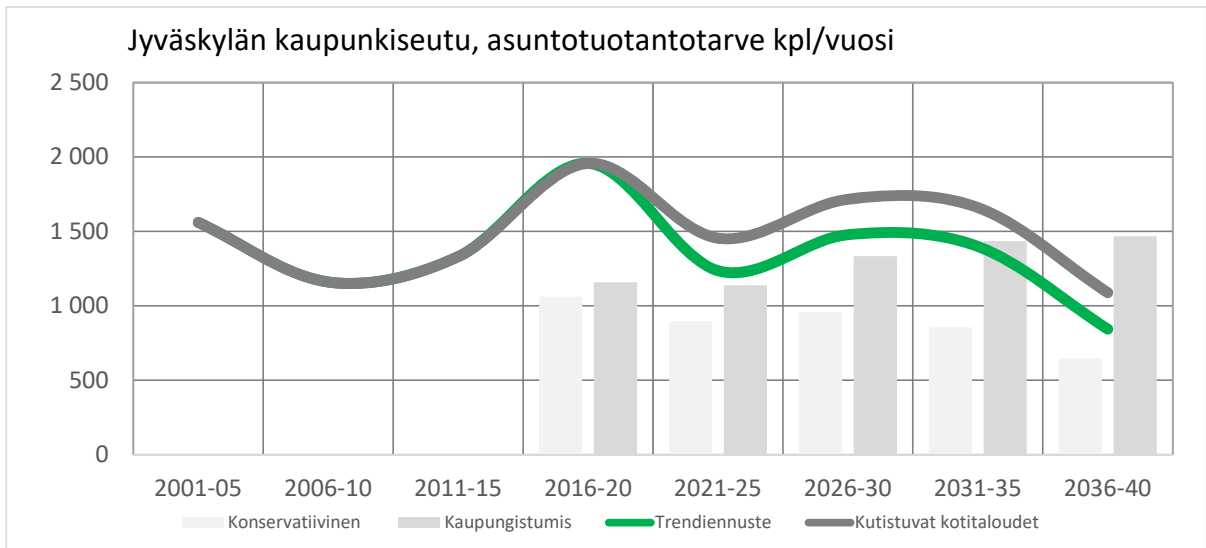
## LIITE B. ASUNTOTUOTANTO SUURILLA KAUPUNKISEUDUILLA 2(5)



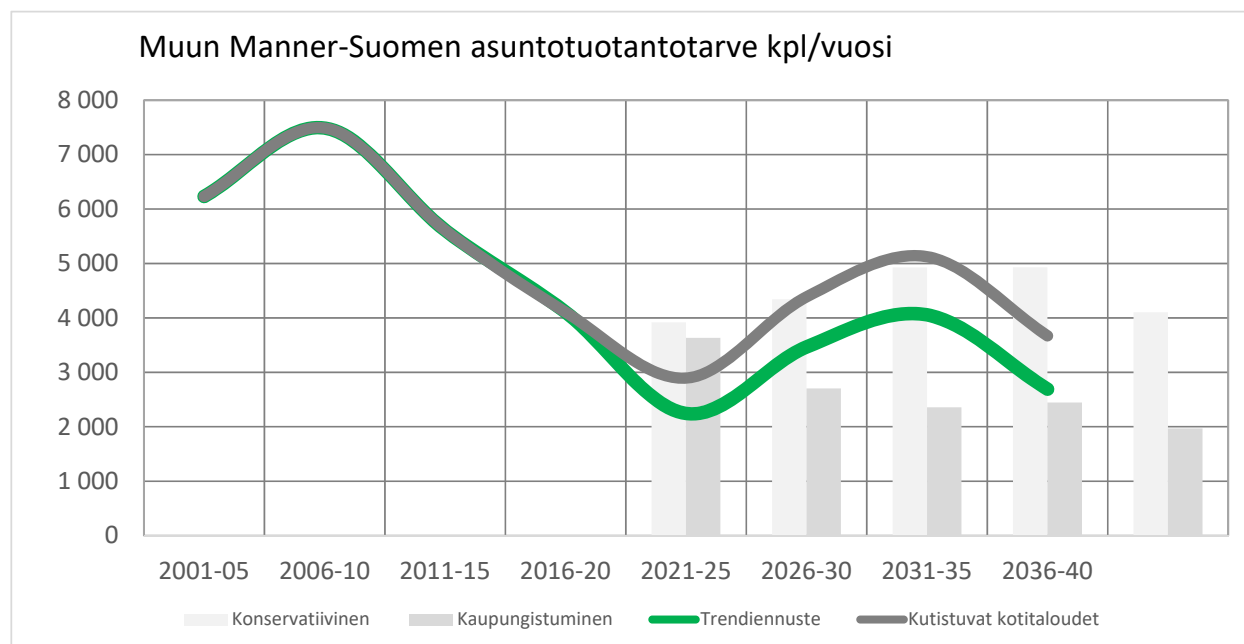
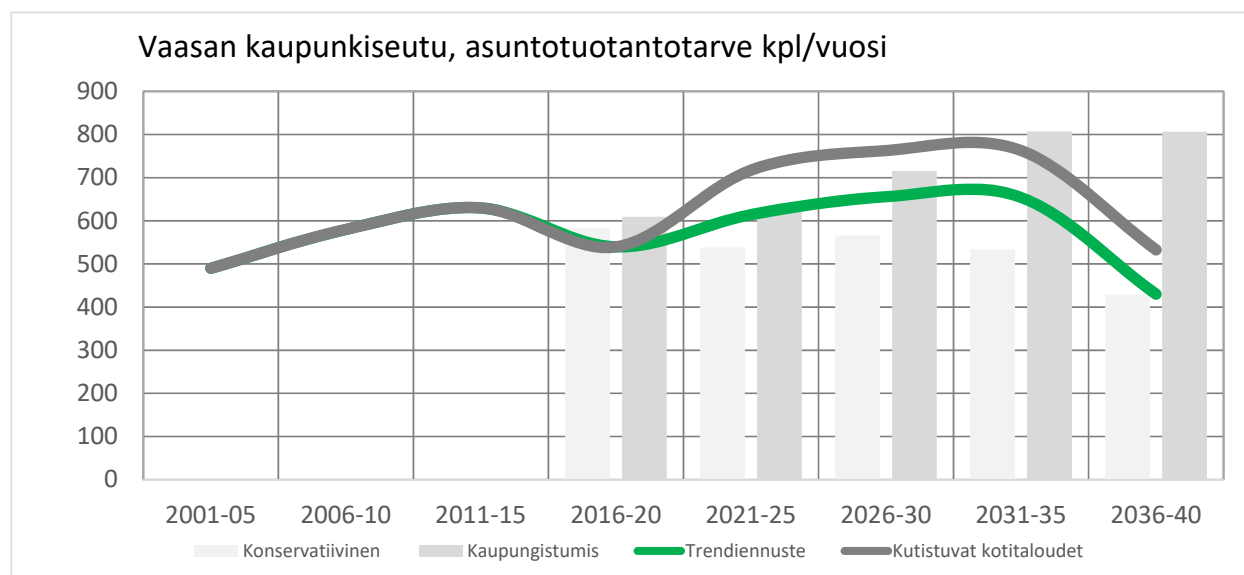
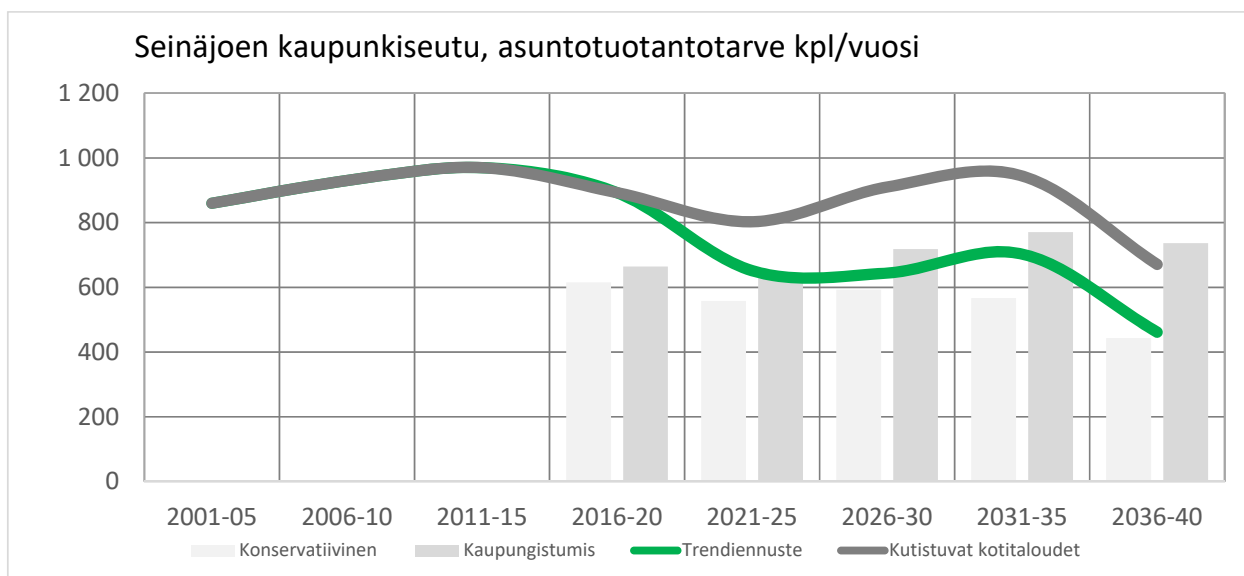
LIITE B. ASUNTOTUOTANTO SUURILLA KAUPUNKISEUDUILLA 3(5)



LIITE B. ASUNTOTUOTANTO SUURILLA KAUPUNKISEUDUILLA 4(5)



## LIITE B. ASUNTOTUOTANTO SUURILLA KAUPUNKISEUDUILLA 5(5)





Nimeke	<b>Asuntotuotantotarve 2020–2040</b>
Tekijä(t)	Terttu Vainio
Tiivistelmä	<p>Tässä raportissa selvitetään seuraavat asiat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Vuosina 2016–2020 toteutuneen asuntotuotannon taso suhteessa ennakoituun tarpeeseen.</li> <li>2) Asuntotuotanto tarve Tilastokeskuksen 2019 alueellisen väestöennusteen perusteella.</li> <li>3) Asuntotuotantotarve, jos yhden aikuisen kotitaloudet edelleen yleistyvät.</li> <li>4) Helsingin kaupunkiseudun asuntotuotantotarve nopean väestön kasvun toteutuessa.</li> <li>5) COVID-19-epidemian aiheuttaman poikkeustilan vaikutus asuntotuotantotarpeeseen.</li> </ol> <p>Kysymyksiä on tutkittu Tilastokeskuksen tilastojen ja VTT:n asuntotuotantotarpeen ennakointimallin avulla. Edelliset vastaavat tarkastelut on tehty vuosina 2011 ja 2016.</p> <p>Manner-Suomessa on rakennettu vuosina 2015–2019 yhteensä 194 000 asuntoa. Se on enemmän kuin ennakoitiin 2015 väestöennusteen perusteella. Väestönkasvun pysähtymisestä huolimatta Manner-Suomeen tulisi edelleen rakentaa vuosittain vähintään 30 000 asuntoa. Mikäli nuorten aikuisten irtaantuminen lapsuudenkodeistaan aikaistuu ja yhden henkilön kotitalouksien määrä jatkaa kasvuaan, asuntoja tarvittaisiin vuosittain lisää 35 000. Kaiken kaikkiaan tulevan 20 vuoden aikana uusia asuntoja olisi rakennettava 600 000–700 000.</p> <p>Helsingin kaupungin kanslia on laatinut Helsingille ja Helsingin seudulle skenaarioita väestökehityksestä. Nopean väestön kasvun skenaario vuoteen 2040 on Helsingille 8 prosenttia ja muille Helsingin seudun kunnille 6 prosenttia korkeampi kuin Tilastokeskuksen väestöennuste. Henkilöinä tämä tarkoittaisi 101 000:ta asukasta ja noin 4 000 asunnon lisäystä Helsingin seudun vuosittaiseen asuntotuotantotarpeeseen. Tämä olisi pois muilta alueilta.</p> <p>2010-luvun lopun vilkas asuntorakentaminen kääntyi laskuun 2017–2018. Asuntotuotannon on ennakoitu olevan edellisvuosia maltillisempaa vuosina 2021–2025. COVID-19-epidemian johdosta pudotus asuntojen aloitusmäärissä voi tapahtua nopeammin ja johtaa matalampiin tuotantomääriin kuin normaalissa taloustilanteessa. Tarpeeseen nähden matalat asuntotuotantomäärät voivat johtaa seuraavina vuosina tuotantomäärien kasvuun. Voimakkaita suhdannevaihteluita olisi hyvä rajoittaa tarvetta vastaavalla tuotannolla.</p>
ISBN, ISSN, URN	ISBN 978-951-38-8735-3 ISSN-L 2242-1211 ISSN 2242-122X (Verkkojulkaisu) DOI: 10.32040/2242-122X.2020.T377
Julkaisuaika	Kesäkuu 2020
Kieli	Suomi, englanninkielinen tiivistelmä
Sivumäärä	25 s. + liitt. 6 s.
Projektin nimi	Asuntotuotanto 2020-2040
Rahoittajat	Ympäristöministeriö, Rakennusteollisuus RT, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK, Kuntarahoitus, Suomen Hypoteekkiyhdistys
Avainsanat	asuminen, asuntorakentaminen, 2040
Julkaisija	Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy PL 1000, 02044 VTT, puh. 020 722 111, <a href="https://www.vtt.fi/">https://www.vtt.fi/</a>

Title	<b>Demand for new dwelling production in 2021–2040</b>
Author(s)	Terttu Vainio
Abstract	<p>This report answers the following questions:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) What is the actual number of dwellings built in 2015–2019 in proportion to need of housing?</li> <li>2) What will be the demand for new dwelling production in 2021–2040 when using Statistic Finland's regional population forecast of autumn 2019 and standardised factors affecting the demand for housing (trend-based forecast) as initial data?</li> <li>3) What will be the need for new dwelling production if the size of households continues to decline (higher number of households)?</li> <li>4) What will be the need for new dwelling production in Helsinki metropolitan area if the rapid population growth scenario comes true?</li> <li>5) What will be the impact of the emergency conditions caused by COVID19 on the long-term need for housing construction?</li> </ol> <p>The questions above were examined with the help of Statistics Finland's statistical data and VTT's forecasting model applied to demand for new dwelling production. The previous studies on the subject, based on initial data provided by Statistic Finland's regional population forecasts of 2009 and 2015, were made in 2011 and 2016.</p> <p>In Mainland Finland, more housing was built between 2015 and 2020 than had been calculated as the need for new dwelling production based on the urbanisation scenario. However, based on the regional population forecast of 2019, the need for new dwellings based on the urbanisation scenario seems moderate.</p> <p>The Finnish population growth forecasts have been lowered forecast by forecast. According to the 2019 forecast, Finland's population would begin to decline in the early 2030s. In 2040, the population would be 5.5 million people, or about the same as it is now, in 2020. Earlier, the population was expected to grow to 5.8 million people by 2040.</p> <p>In spite of the stagnant population growth, in Mainland Finland new dwellings should be built at a rate of at least 30,000 per year. If young adults begin to move out of their childhood homes earlier than they currently do and the number of single-person households continues to increase, the need for new dwelling production would be 35,000 per year. All in all, over the next 20 years we would need to build 600,000-700,000 new dwellings.</p> <p>The City Executive Office, Helsinki, has drawn up population growth scenarios for Helsinki and the Helsinki region. The rapid-growth scenario until 2040 is 8% higher for Helsinki and 6% higher for other Helsinki region municipalities than Statistic Finland's population forecast. In terms of inhabitants, this would mean an addition of 101,000 and need for 4,000 dwellings more in the annual housing production in the Helsinki region. The demand in other areas would reduce accordingly.</p> <p>The housing construction boom of the 2010s began to decline after boom 2017-2018. In 2021-2025, the housing production is predicted to remain more moderate than it has been in the previous years. Due to COVID 19, the drop in the number of new housing projects will be quicker and deeper than it would have been under normal economic circumstances.</p>
ISBN, ISSN, URN	ISBN 978-951-38-8735-3 ISSN-L 2242-1211 ISSN 2242-122X (Online) DOI: 10.32040/2242-122X.2020.T377
Date	June 2020
Language	Finnish, English abstract
Pages	25 p. + app. 6 p.
Name of the project	Asuntotuotanto 2020-2040
Commissioned by	Ympäristöministeriö, Rakennusteollisuus RT, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK, Kuntarahoitus, Suomen Hypoteekkiyhdistys
Keywords	housing; forecast; 2040
Publisher	VTT Technical Research Centre of Finland Ltd P.O. Box 1000, FI-02044 VTT, Finland, Tel. 020 722 111, <a href="https://www.vttresearch.com">https://www.vttresearch.com</a>

## Asuntotuotantotarve 2020-2040

Suomen väestökasvun ennusteita on madallettu ennuste ennusteelta. Syksyn 2019 ennusteen mukaan Suomen väkiluku kääntyisi laskuun 2030-luvun alussa. Vuonna 2040 väkiluku olisi 5,5 miljoonaa henkilöä, suunnilleen sama kuin se on nyt vuonna 2020. Aiemmin odotuksena on ollut väestön kasvaminen 5,8 miljoonaa henkilöön vuoteen 2040 mennessä.

Väestönkasvun pysähtymisestä huolimatta Manner-Suomeen tulisi rakentaa vuosittain vähintään 30 000 asuntoa. Mikäli nuorten aikuisten irtaantuminen lapsuudenkodeistaan aikaistuu ja yhden aikuisen kotitalouksien määrä jatkaa kasvuaan, asuntoja tarvittaisiin vuosittain lisää 35 000. Kaiken kaikkiaan tulevan 20 vuoden aikana uusia asuntoja olisi rakennettava 600 000–700 000.

Uusien asuntojen tarve keskittyy voimakkaasti suurille kaupunkiseuduille, erityisesti pääkaupunkiseudulle. 14 suurimman kaupunkiseudun osuus uusista asunnoista on ollut kuluneen 20 vuoden aikana 82 prosenttia, tulevana 20 vuotena se nousee 90 prosenttiin. Pelkästään Helsingin seudun osuus on 50 prosenttia.

ISBN 978-951-38-8735-3  
ISSN-L 2242-1211  
ISSN 2242-122X (Verkojulkaisu)  
DOI: 10.32040/2242-122X.2020.T377