

Asuntorakentamisen näkymiä

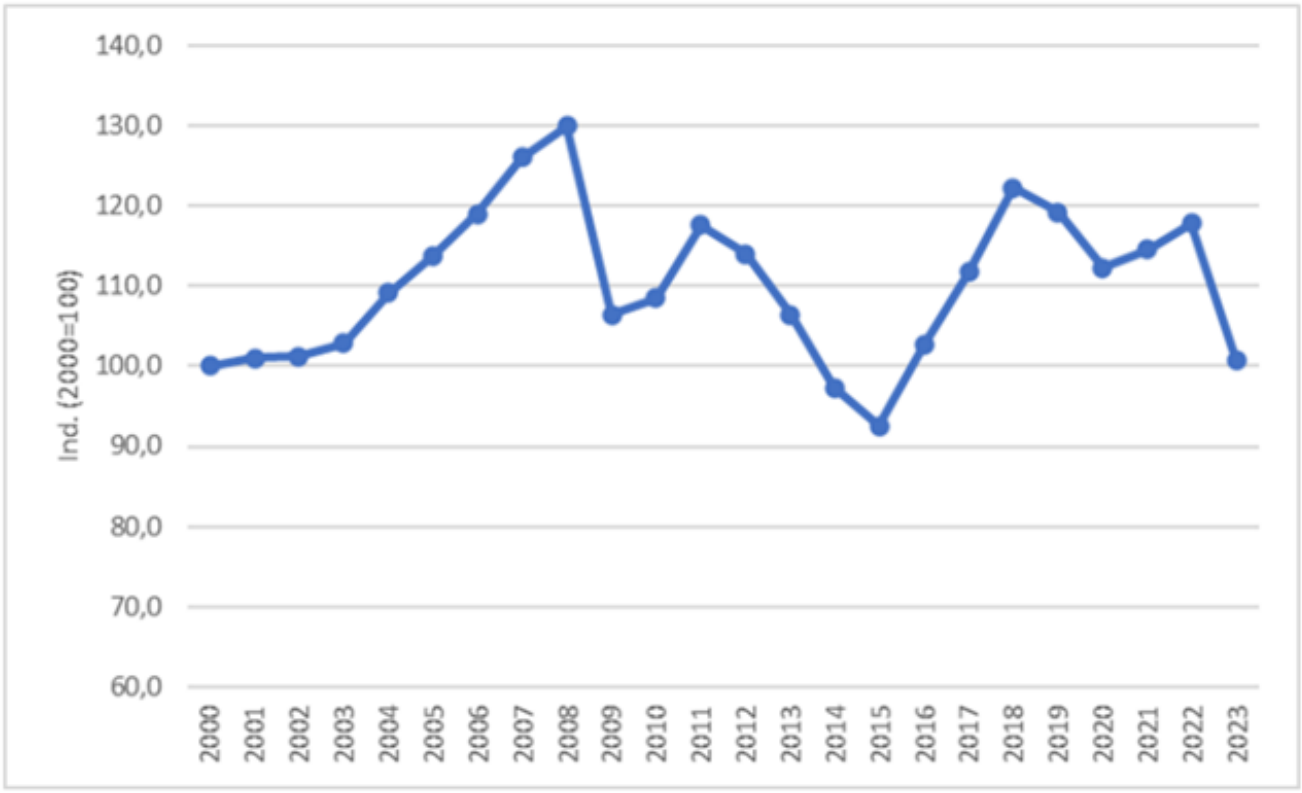
25.4.2025

Asuntorakentaminen odottaa vielä parempia aikoja. Korot ovat laskeneet maltilliselle tasolle, usealla alueella on asuntovajetta, silti asuntokauppa ja rakentaminen eivät ole lähteneet liikkeelle. Tässä artikkelissa pohditaan asuntorakentamista ja asuntorakentamiseen liittyviä talousasioita sekä sitä, miten talous, pankkien toiminta ja EU-direktiivit vaikuttavat asuntorakentamiseen. Tämä artikkeli on osa Kimora-hankkeen 9. uutiskirjettä, ja se on kirjoitettu Kimora-hankkeen rahoituksella.

Asuntorakentaminen

Tällä hetkellä uusien asuntojen tarve on merkittävä. VTT:n helmikuussa 2025 julkaistun Asuntotuotantotarve 2025–2045-selvityksen mukaan maahanmuuton vauhdittama väestönkasvu, kaupungistuminen ja yhden aikuisen talouksien kasvu edellyttävät jopa yli 35 000 uuden asunnon rakentamista vuosittain seuraavien kahden vuosikymmenen aikana. Viime vuosina uusien asuntojen rakentaminen on kuitenkin jäänyt merkittävästi alle tämän tason, mikä on johtanut asuntojen tarjonnan ja kysynnän epätasapainoon. Rakennusteollisuus RT:n mukaan viime vuosina asuntoja on rakennettu alle 20 000 vuodessa. Erityisesti isojen kaupunkiseutujen, kuten Helsingin ja Tampereen, odotetaan kasvavan merkittävästi, mikä lisää asuntojen kysyntää näillä alueilla. Paikalliset tekijät, kuten väestökehitys ja muuttoliike, vaikuttavat asuntorakentamisen tarpeeseen alueellisesti.

Taulukko. Talojen uudisrakentamisen määrä 2000 – 2023, ind. (2000=100) (lähde: Rakennustuotantotilastot, Tilastokeskus).



Etelä-Pohjanmaan rakennushankkeet 2025

Etelä-Pohjanmaalla on käynnissä ja suunnitteilla useita merkittäviä rakennushankkeita, jotka heijastavat maakunnan aktiivista kehitystä ja pyrkimystä vastata yhteiskunnan tarpeisiin. Hankkeet kattavat asumisen, sosiaali- ja terveyspalvelut, koulutuksen, kaupalliset palvelut sekä uusiutuvan energian. Ne osoittavat alueen elinvoimaisuutta ja tulevaisuuteen panostamista.

Seinäjoella rakennetaan uusia opiskelija-asuntoja Jouppilantielle, mikä tukee kaupungin kasvavaa opiskelijamäärää ja koulutuksen saavutettavuutta. Sedu rakentaa uuden kampusalueen Kirkkokadulle kaupungin keskustaan. Alavudella sosiaali- ja terveyskeskuksen rakentaminen etenee suunnitelmien mukaisesti. Rakennustyöt alkavat vuoden 2026 lopulla, ja tilojen arvioidaan valmistuvan vuoden 2028 loppuun mennessä. Lapualle suunnitellaan biokaasulaitosta, joka edistää uusiutuvan energian tuotantoa ja tukee vihreää siirtymää sekä paikallista energiaomavaraisuutta. Lapuan uuden uimahallin rakentaminen alkaa tulevana kesänä, Nammo Lapuan uudet tuotantotilat rakennetaan kahden seuraavan vuoden aikana. Lapuan vuokra-asuntopulaan tulee helpotusta, kun kaupunki rakennuttaa uusia vuokra-asuntoja lisää. Kauhavan kaupungissa rakennetaan uusi K-Supermarket, mikä vahvistaa kaupan palveluita ja vastaa kasvavaan asiakaskysyntään. Kurikan kaupungissa rakennetaan uusi päiväkoti Jyrän alueelle, Kurikantien eteläpuolelle on laadittu myös uusi kaava kerrostaloja ja omakotitaloja varten. Kauhajoelle suunnitellaan laajaa aurinkopuistoa Mustaisnevan ja Rojunnevan alueille. Teuvalla suunnitellaan Siltaneva–Teuva tuulipuistoa, joka on osa laajempaa tavoitetta lisätä uusiutuvan energian tuotantoa.

Etelä-Pohjanmaa on dynaaminen alue, jossa kehitetään aktiivisesti asumista, liike-elämää ja infrastruktuuria. Vaikka rakennushankkeiden aikataulut ja toteutuminen voivat muuttua suunnittelun ja rahoituksen edetessä, maakunta näyttää suuntaa kohti kestävämpää ja paremmin palvelevaa tulevaisuutta.

Talouden vaikutus asuntorakentamiseen

Suomen talouden suhdannetilanne parani viime vuonna, mutta kasvun selvää piristymistä odotetaan edelleen. Inflaation hidastuminen ja korkojen lasku ovat parantaneet kotitalouksien ostovoimaa. Talouden epävarmuus, geopoliittiset riskit ja korkea työttömyys heikentävät kuitenkin edelleen kotitalouksien asunnon ostoaikomuksia. Asuntokauppa on piristynyt pahimmasta kuopasta, mutta on edelleen selvästi normaalitason alapuolella. Korkojen laskiessa, talouskasvun piristyessä ja tulojen kasvun pysyessä kohtuullisena rakentamisen odotetaan elpyvän tänä ja ensi vuonna, vaikka elpyminen on hidasta.

Rakennusalan suhdanneryhmän tuoreessa raportissa todetaan, että rakentaminen lähtee tänä vuonna kasvuun ja kasvu nopeutuu ensi vuonna, kun asuntorakentaminen elpyy. Uusien asuntojen aloitusten odotetaan kääntyvän kasvuun tänä vuonna ja jatkuvan vuonna 2026. Vaikka asuntomarkkinoiden toipumiseen on vielä matkaa, näkymät ovat paranemassa. Rakennusala on kokenut syvän laskusuhdanteen, mutta talouskehityksen epävarmuus varjostaa edelleen elpymistä. Kauppa- ja geopolitiikan nopeat muutokset lisäävät epävarmuutta, mutta patoutunut asuntojen kysyntä, korkotason lasku ja inflaation hidastuminen tukevat rakentamisen elpymistä.

Tänä vuonna asuntorakentamisen elpyminen on hidasta, sillä myymättömien uusien asuntojen määrä on edelleen suuri. Väestönkasvu ja muuttoliike kasvukeskuksiin edistävät ylitarjonnan vähenemistä, mikä luo edellytyksiä uudisrakentamisen laajemmalle käynnistymiselle.

Asuntojen hinnat elävät

Asuntojen hinnat ovat laskeneet merkittävästi, mikä on tuo haasteita monille myyjille. Sp-Koti Urbaanien toimitusjohtaja Janne Paasimies kertoo, että myyjät hakevat liian korkeaa kauppahintaa nykyiseen markkinatilanteeseen nähden, mikä estää monia kauppaneuvotteluja. Ostajat ovat äärimmäisen hintatietoisia eivätkä ole valmiita maksamaan pyydettyjä hintoja, mikä johtaa tingittyihin tarjouksiin.

Sijoittajia kiinnostavien pienten asuntojen kohdalla neuvottelut kariutuvat usein siihen, ettei myyjä ole valmis alentamaan asunnon hintaa ostajan toiveiden mukaisesti. Vuokratontit ovat monelle uuden asunnon ostoa harkitsevalle kaupan este, ihmiset etsivät pääasiassa omalla tontilla sijaitsevia uudisasuntoja.

Uudiskohteiden kauppaa jarruttaa myös se, että ne ovat liian kalliita tähän markkinaan. Ero uusien ja vanhojen asuntojen neliöhinnoissa on kasvanut entisestään vanhojen asuntojen hintojen laskun myötä. Vaikka rakennusliikkeet ovat laskeneet hintoja uudiskohteissa, ei uuden ostaminen houkuttele, jos samalta alueelta löytyy hyvä vanha asunto.

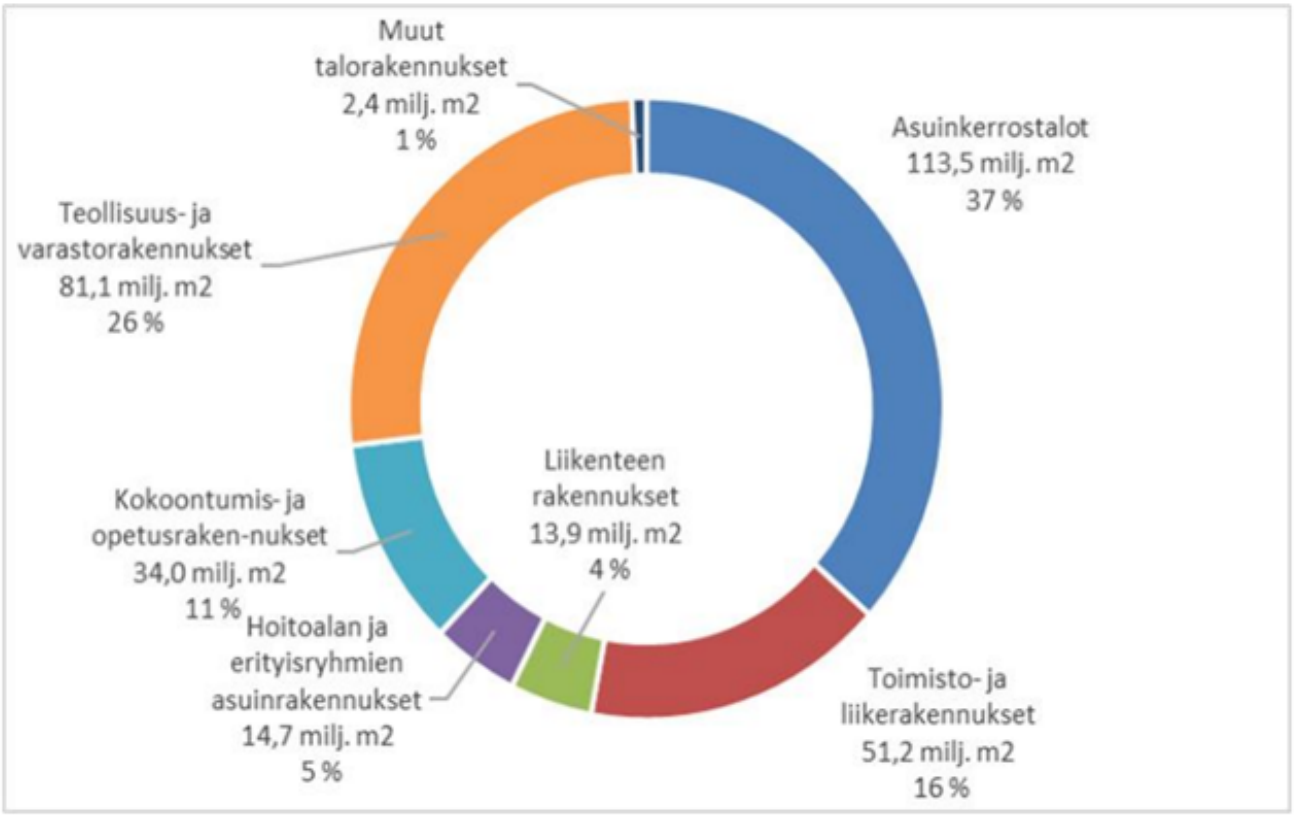
Monet uudisasunnon ostoa harkitsevat ovat huolissaan isoista lainaosuuksista ja riskeistä joutua muiden velkaosuuksien maksajiksi. Syntynyttä hintakuilua ei kurota umpeen hetkessä, ja voi kulua vuosi tai parikin ennen kuin asuntojen hinnat nousevat jälleen taantumaa edeltäneeseen tasoon.

Pankkien toiminta vaikuttaa

Yrityslainojen marginaalit ovat nousseet, vaikka korkotaso tekee monesta investoinnista kannattamatonta. Hyvätkään keskustahankkeet eivät saa lainaa kohtuullisilla ehdoilla, vaikka olisi 50 prosenttia omaa rahaa ja vakuusarvo keskustan uudishankkeelle 60 prosenttia. Asunto-osakeyhtiöt ydinkeskustojen ulkopuolella eivät saa lainaa, vaikka kyse on kansallisvarallisuudesta. Median ja poliitikkojen hiljaisuus ihmetyttää, koska kyseessä on koko Suomen tulevaisuus.

Kiinteistöjen arvon lasku on voimakasta kasvukeskusten ulkopuolella, ja pankkien toiminta pahentaa tilannetta. Pankit vetäytyvät lähes riskittömään lainoitukseen, vaikka suurin osa pankkien rahoitusliikenteestä koskee rakennus- ja kiinteistöalaa. Suomen talous ei pyöri ilman rakentamisen tuomaa talouden aktiviteettia, eikä pankkienkaan tulevaisuus näytä hyvältä ilman rakennusklusterin toimeliaisuutta.

Entisaikojen pankit ja niiden johtajat luottivat ihmisiin ja yrityksiin, mutta nykyinen keskusjohtoinen rahoituspäätösten linja pahentaa tilannetta. Kaukaa johdetuin päätöksin Itä-Suomi näyttää autioituvalta. Kohtuuttomaksi tiukennettu rahoitus ohjaa taloutta ja kiinteistöjen arvokehitystä enemmän kuin tunnistetaan. Suomea ei ole riskittä rahoitettu ja rakennettu hyvinvointiyhteiskunnaksi, eikä sitä pidetä elin-, veto- ja pitovoimaisena ilman rahoitusriskiä. Rahoitus ja rakentaminen ovat toisistaan riippuvaisia talousjärjestelmän osia, mutta pankkisääntely ei tunnista tätä liittoa.



Kuva. Rakennusten (pl. pienasuintalot) kerrosalat (m2) rakennustyypeittäin 2023, kerrosneliöt ja %-osuudet (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus).

EU:n direktiivien vaikutus

EU:n ja kansallisten direktiivien vaikutus asuntorakentamiseen on merkittävä, erityisesti ympäristö- ja energiatehokkuusvaatimusten osalta. Direktiivien tavoitteena on ohjata rakentamista kohti kestävämpiä, vähäpäästöisempiä ja energiatehokkaampia ratkaisuja, vaikka se tuo mukanaan kustannus- ja muutospaineita rakennusalalle.

Yksi keskeisimmistä sääntelyinstrumenteista on rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD), joka asettaa tiukat vaatimukset uusille ja olemassa oleville rakennuksille. Vuoteen 2030 mennessä kaikkien uusien rakennusten tulee olla nollapäästöisiä, ja vuoteen 2050 mennessä koko EU:n rakennuskannan on oltava lähes päästötön. Tämän myötä rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa korostuvat vähäpäästöiset materiaalit, kuten puu ja kierrätysmateriaalit, sekä uusiutuvan energian käyttö.

Myös rakennustuotteiden hiilijalanjäljen arviointi on noussut tärkeäksi osaksi suunnittelua. Suomessa tämä näkyy ilmastoselvityksen pakollisuutena vuodesta 2025 alkaen. Rakentamisessa siirrytään vauhdilla kohti kiertotaloutta: rakennus- ja purkujätteiden kierrätystä tehostetaan, materiaalien elinkaariajattelua painotetaan ja uudelleenkäyttöä edistetään. EU:n taksonomia-asetus tukee tätä kehitystä ohjaamalla rahoitusta kestäviin hankkeisiin.

Pohdintaa

Uusille asunnoille on iso tarve useilla alueilla Suomessa. Tarvitaan erilaisia asuntoja erilaisessa elämänvaiheessa oleville ihmisille. Nuoret tarvitsevat edullisia opiskelija asuntoja, joista on erityisesti pulaa opiskelija alueilla. Yksin asuvia ihmisiä on enemmän, joten tarvitaan pieniä asuntoja ja tietysti myös perheasuntoja. Asuminen tuntuu keskittyvän edelleen keskustoihin ja haja-asutusalueiden asuntokanta rapistuu.

Harmillisesti pankkien toiminta on muuttunut radikaalisti viimeisten vuosien aikana. Rahoituksen saaminen on yhä tiukentuneiden kriteerien jälkeen haasteellista ja vaikuttaa asuntorakentamiseen merkittävästi. Vielä muutama vuosi sitten kannustettiin hyvin yleisesti hankkimaan sijoitusasuntoja ja rahaa melkein jaettiin pankeista. Nyt tilanne on toinen ja tuossa kuprussa monen asunnon hankkijan tilanne on vaikea, kun yhtiölainat pomppasivat ja asuntobusiness ei ollutkaan niin varmaa. Olisiko pankeilta pitänyt vaatia jotain vastuullisuutta tuon ajan rahan jakoon?

Lisäksi EU:n ympäristösääntely ja taksonomia ohjaavat rakentamista yhä selkeämmin kohti kestävyyttä. Rakentamisen tulevaisuus vaatii uudenlaista ajattelua – yhdistellen taloudellista realismia, ympäristötietoisuutta ja innovatiivisuutta. Kysymys kuuluukin: kuinka löydämme tasapainon kestävyyden, talouden ja ihmisten tarpeiden välillä?

Tämä artikkeli on kirjoitettu osana KIMORA-hanketta (Kiertotalouden monet mahdollisuudet rakentamisessa), joka on Euroopan unionin osarahoittama hanke. Hankkeen kesto on 1.1.2023 – 31.7.2025.

Sami Perälä

Kehittämispäällikkö
SEAMK

Matti Ylihärsilä
TKI asiantuntija
SEAMK

Lähteet

Anttonen, K., Pitkänen, P. 2024. Riskejä pelkäävät pankit pelkäävät omaa varjoaankin, ja samalla ne pysäyttävät itselleen tärkeän rakennusalan. Rakennusteollisuus Blogi 21.3.2024. saatavilla 2.4.2025. https://rt.fi/blogi/2024/03/riskeja-pelkaavat-pankit-pelkaavat-omaa-varjoaankin-ja-samalla-ne-pysayttavat-itselleen-tarkean-rakennusalan/

Lyytinen, J. 2025. Rakennusalan suhdanneryhmä: Rakentaminen kääntyy hitaasti kasvuun. Rakennuslehti 27.3.2025. Saatavilla 2.4.2025. https://www.rakennuslehti.fi/2025/03/rakennusalan-suhdanneryhma-rakentaminen-kaantyy-hitaasti-kasvuun/

Lith, P. 2024. Kiinteistöala Suomen kansantaloudessa Raportti kiinteistöalan yritystoiminnasta, markkinoista ja kehityslinjoista 2023-24. Saatavilla 11.4.2025. https://kiinteistotyonantajat.fi/wp-content/uploads/2024/06/kiinteistoala-suomen-kansantaloudessa-2024-yhteenveto.pdfSuunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka

Nord, M. 2025. Asuntokaupat kaatuvat nyt yhteen asiaan: ”Monen myyjän vaikea hyväksyä”. Iltalehti 5.4.2025. Saatavilla 7.4.2025. https://www.iltalehti.fi/asumisartikkelit/a/a68e7747-bd23-4818-8904-5e7fa17e010e

Perälä, S., Autio, V., Tuomisto, J., Ylihärsilä, M. 2025. Pyhäjoen ydinvoimalatyömaa-alueen rakennukset kierrätykseen. SeAMK verkkolehti 10.2.2025. Saatavilla 2.4.2025. https://urn.fi/URN:NBN:fi-fe2025020610355

Pyörre-talo, 2025. Saatavilla 11.4.2025. https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjW38GW4M-MAxUNBhAIHXJzGOAQFnoECAoQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.xn--pyrre-talo-fcb.fi%2F&usg=AOvVaw0Go0wCGo3FD_RQDOme16O0&opi=89978449

Rakentaminen 2025 – 2026. kevät 2025 talousnäkymät. Valtionvariministeriön julkaisuja 2025. Saatavilla 3.4.2025. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/166207/VM_2025_8.pdf?sequence=1&isAllowed=y

RPT Byggfakta. 2025. Saatavilla 7.4.2025. https://rakennushankkeet.rpt.fi/suunnitellut/kaikki/kaikki/etela-pohjanmaa