

# Alueiden eriytymisen tila Suomessa

**12.11.2025 KOVA:n ajankohtaisseminaari**

Mika Ristimäki Ympäristöministeriö, Kestävän rakentamisen ja  
asumisen osasto

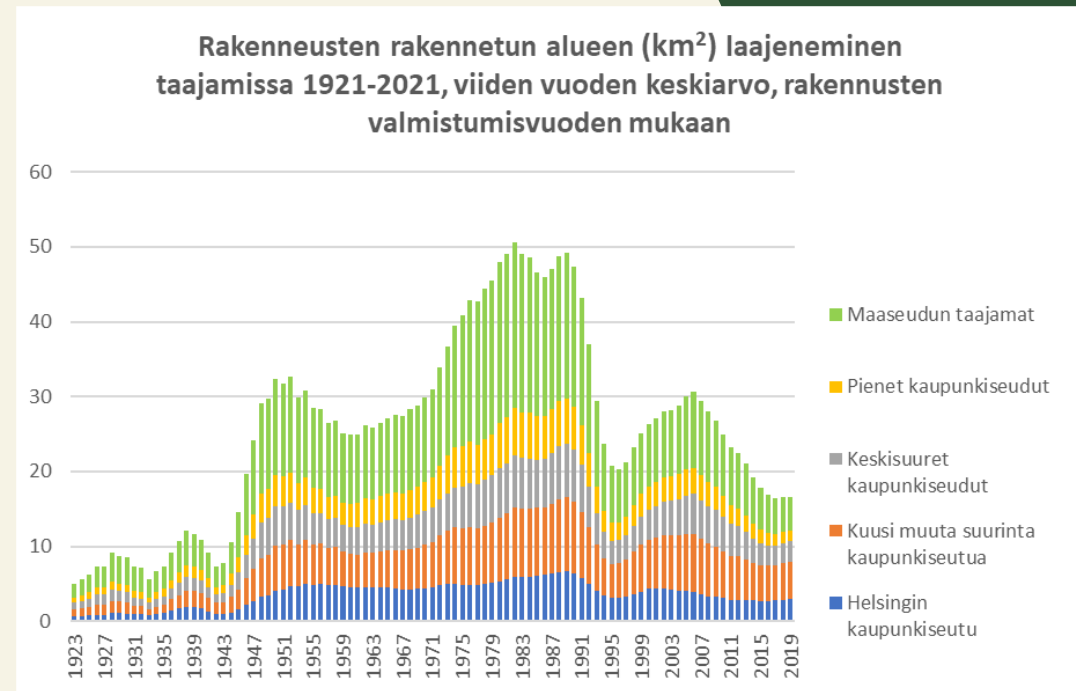
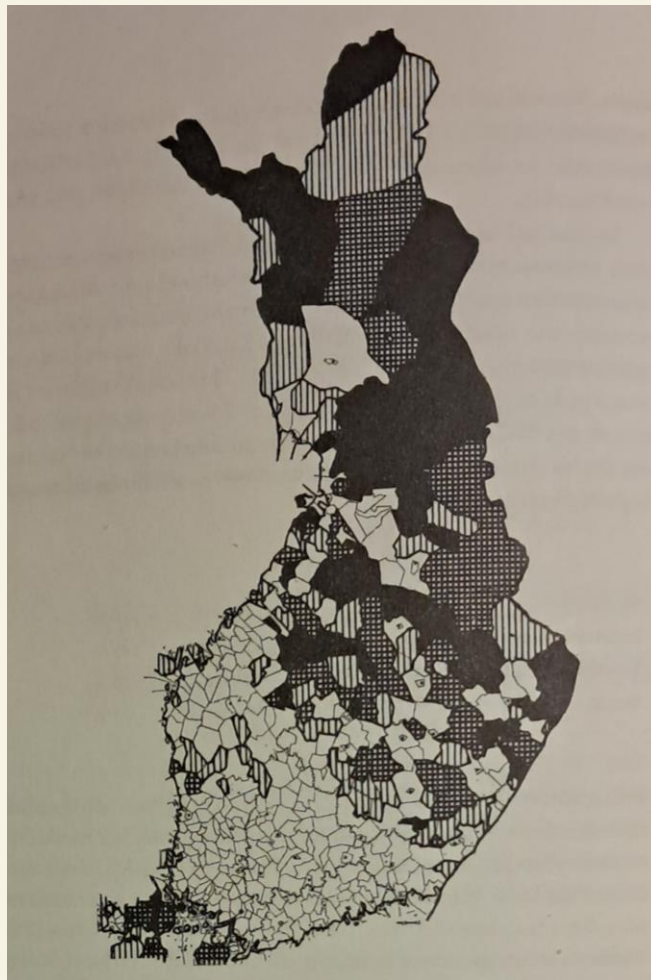


# Valtakunnallinen alueiden eriytyminen - artikkelikokoelma

- Aluerakenteen ja asuinrakennuskannan nykytilan kuvaus sekä ennakkotiedot tulevasta kehityksestä (trendikehityksenä) painottuen väestöltään väheneville alueille.
- Alueiden eriytmisestä analyysi, joka mahdollistaa ratkaisukeinojen kehittämisen
- Alueiden **eriytymisen ratkaisu- sekä sopeutumiskeinot rajattiin pääosin pois, ja niistä laaditaan parhaillaan erillinen muistio jatkohyödyntämistä varten**
- Tarkastelu painottuu **600-30 000 asukkaan taajamiin ja asuntokantaan** - ei juurikaan pientalokantaan eikä haja-asutusalueisiin
- Eriytymiskehitys edellyttää **myös kasvuseutujen kehityksen analyysia sekä yhteiskunnan murrosta tietoyhteiskunnaksi**. Laajemmin toimintaympäristön muutos esitetään alueidenkäytön kehityskuvassa.
- **Artikkelikokoelma, jossa seitsemän artikkelia sekä yhteenveto**
  1. Suomea rakennetaan uudestaan – katsaus menneeseen ja tulevaan (YM)
  2. Alueiden eriytmien taajamien kehityksessä (SYKE)
  3. Alueiden eriytmisen vaikutus vuokra-asuntomarkkinoihin (VARKE)
  4. Seutukaupunkien asumisen tarpeet kyselyn tulokset (YM, KL)
  5. Taloyhtiöiden asuinrakennusten talous- ja korjausnäkökulmat aluekohtaisesti ( Kiinteistöliitto)
  6. Alueellinen koettu elämänlaatu ja muuttoliike Suomessa ( Siirtolaisuusinstituutti)
  7. Kulttuurisen kestävyden näkökulmia alueiden eriytmiseen (YM)
- Yhteenveto ja johtopäätökset alueiden eriytmisestä (YM)



Valtakunnan suunnittelutoimisto teki 1960-luvulla tutkimuksen, jossa Suomen kunnat jaettiin kehitysasteen perusteella. Alikehittyneet alueet oli kartassa merkitty mustalla, ruudulla tai viivoilla. Lähde: Ilmari Hustich, Suomi tänään 3. painos 1969.



Yllä on tarkasteltu rakennusten viemää maankäyttöä nykyisen rakennuskannan valmistumisvuoden perusteella. Tarkastelussa ei ole otettu huomioon liikennealueita tai infrastruktuurin viemää maa-alaa, jotka voivat olla merkittäviä etenkin haja-asutusalueella. Lähde SYKE 2024

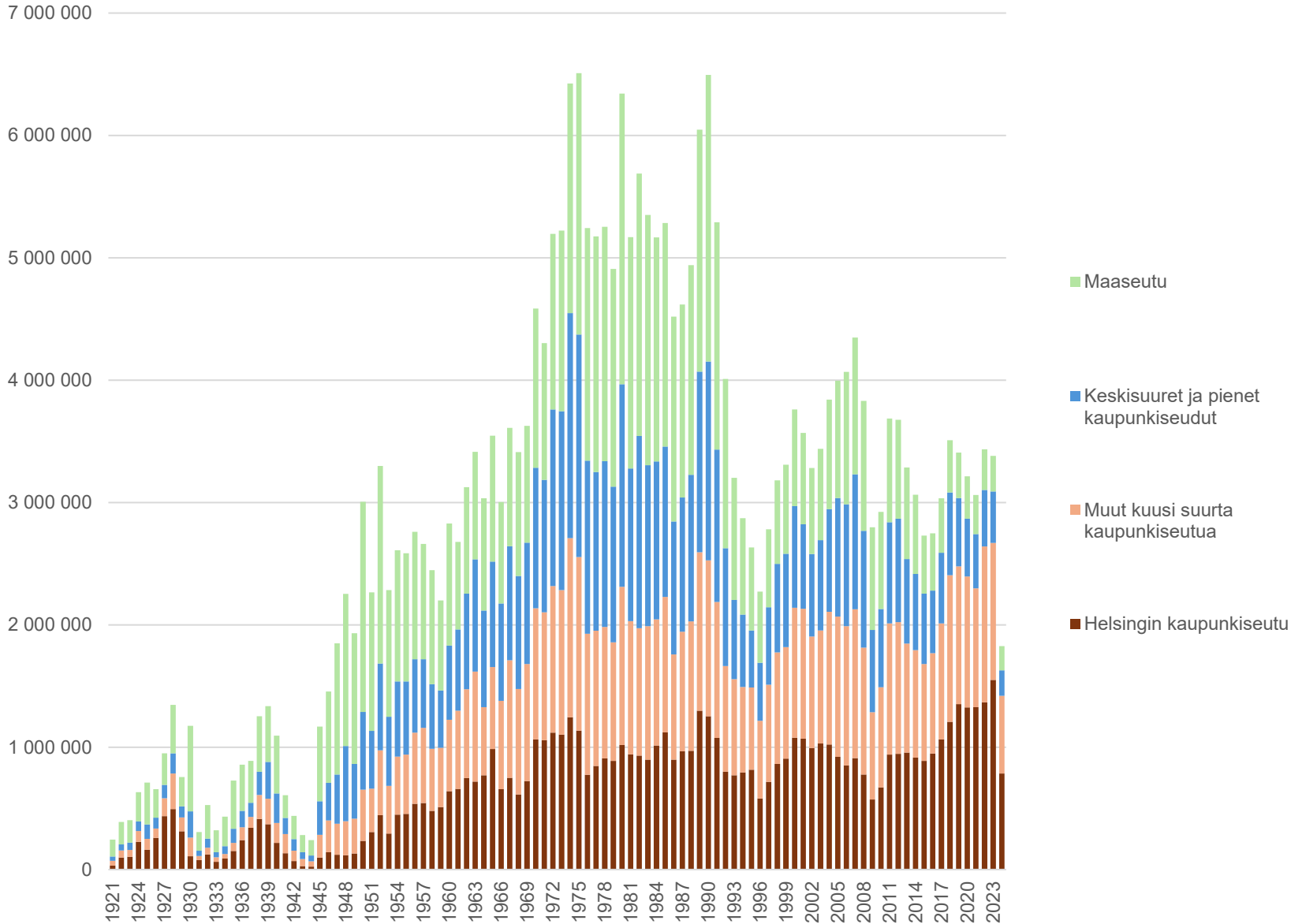
Vasemmalla Markku Lankisen mallin laskelma asuntotuotantotarpeesta ympäristöministeriön eheyttävän suunnittelun neuvottelupäiviltä vuonna 1997. Kotitalouksien keskikoon pieneneminen oletettiin vaikuttavan merkittävimmin tulevaan asuntotarpeeseen. Myös poistuman osuus ennakoitiin suureksi, noin 25%, 2021-2025 jopa yli 40%. Lähde: Suomen Ympäristö nro 147 / 1997.

Taajaman väkiluvun kasvu	Asuntojen huoneisto-alan kasvu (m <sup>2</sup> )
-5%	+19%
±0%	+25%
+5%	+32%
+10%	+38%

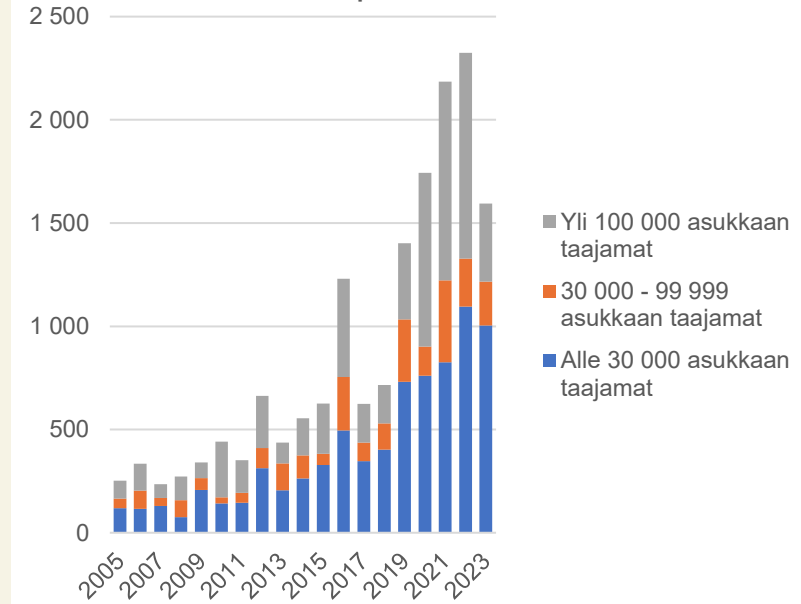
Taulukko 2. Eri muutostekijöiden vaikutus asuntotuotantotarpeeseen vuosina 1996-2025 (Markku Lankinen)

Ajanjakso	Kuinka suuri osa (%) tuotantotarpeesta aiheutuu:			
	poistumasta	asuntokuntakoon pienenemisestä	väestön määrän muutoksesta	varaumasta
	%	%	%	%
1996-2000	25	46	17	12
2001-2005	25	46	17	12
2006-2010	27	55	9	9
2011-2015	27	58	6	9
2016-2020	28	59	2	11
2021-2025	43	55	-7	10

# Asuinrakennusten kerrosala (k-m<sup>2</sup>) valmistumisvuoden mukaan 2024 aikavälillä maaseutu-kaupunkiluokituksen mukaisesti (Syke, Tilastokeskus 2025)



## Purettujen kerros- ja rivitaloasuntojen määrä purkuvuoden mukaan



# Kaupungistumiskehitys suurkaupunkikehitykseksi

Kaupungistuminen jatkuu tulevina vuosikymmeninä, mutta väestön ikääntyminen hidastaa kehitystä. Väestönkasvu maahanmuuton varassa.

Väestön kaupungistumisaste nousee 79 %:iin vuoteen 2050 mennessä.

Kaupungistuminen on entistä enemmän vain suurimpien seutujen kasvua. Seuraavan 20 vuoden väestönkasvusta noin 83 % ennustetaan tapahtuvan neljällä suurimmalla seudulla.

Helsingin ja Tampereen seutujen osuus kaupunkiseutujen kasvusta 68 %. Eteläisen Suomen verkostometropolin rakentuminen jatkuu

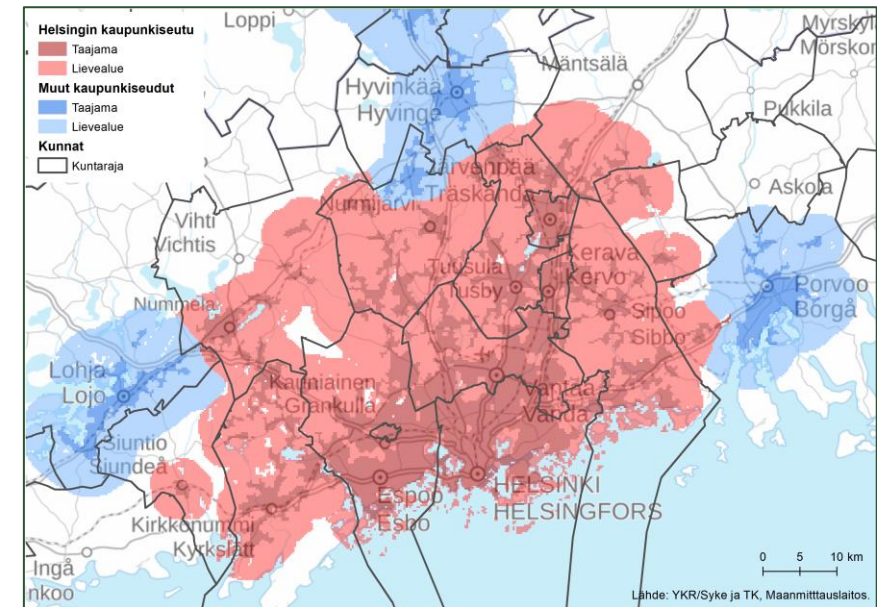
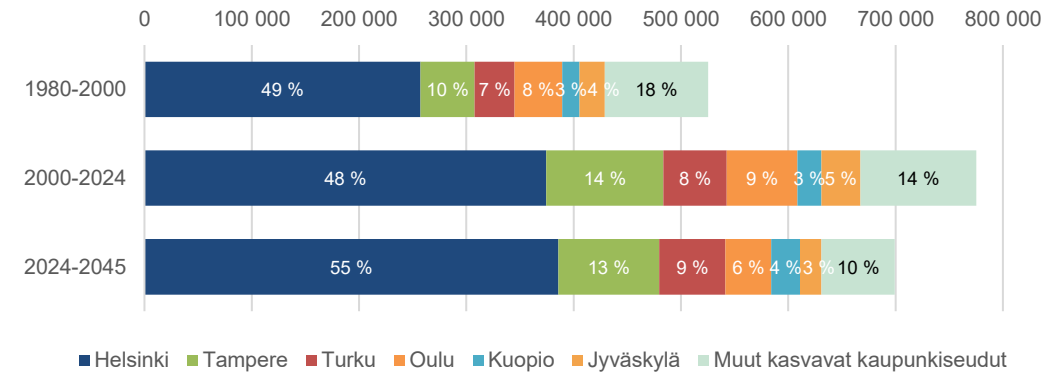
Suomen asuinrakennuskannan markkina-arvo arvioitiin olevan 2020-luvun alussa noin 480 mrd. euroa. Hajautetusti omistetun taloyhtiökannan markkina-arvo on haarukassa 250–300 mrd. euroa. Miltei puolet asuinrakennuskannasta sijaitsee ns. ”kasvukolmion” maakuntien alueilla. Kerrostalokannasta peräti 61 prosenttia. Omakotikannasta kasvukolmiossa vain kolmannes.

v. 2000-24: Asunto-osakkeiden reaaliarvo: Helsinki kantakaup. +70%, Kainuu -30%. Ylläpitokust.ind. +135%, elinkust.ind +56%



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the Environment

Kaupunkiseutujen väestönkasvu ja osuus kaikkien kaupunkiseutujen väestönkasvusta ( 2024 väestöennusteen mukaan)



# Suomi rakentuu uudestaan - eteläisen Suomen verkostometropoli

Informaatioyhteiskuntaan perustuva toiminnallinen monikeskuksinen verkostometropoli laajenee liikkumisen muuttuessa päivittäisestä viikoittaiseksi etä- ja hybridityön sekä nopeiden, hyvän palvelutason joukkoliikennetarjonnan sekä matkaketjujen kehittyessä.

Keskusten välinen työssäkäynti ja asiointi yleistyvät. Yhä erikoistuneimmat työpaikat ja ammatit kohtaavat monipuolisella hyvän saavutettavuuden työmarkkina-alueella. Myös asiointi ja harrastustoiminnot seutuistuvat. Kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutus voimistuu.

PKS:lla työpaikkoja ja palveluita siirtyy kehälle yritysten laajentumismahdollisuuksien ja saavutettavuuden vuoksi.

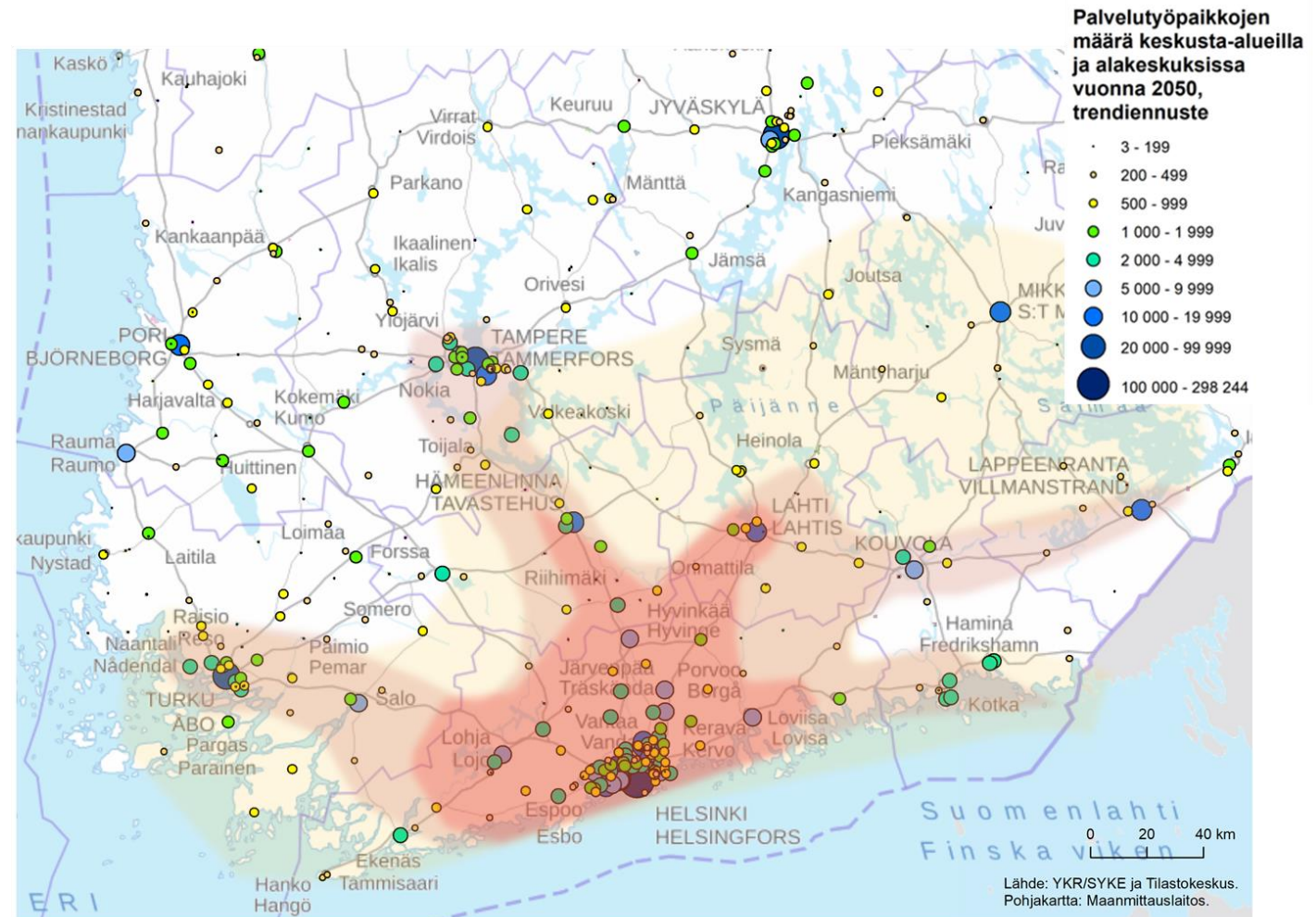
Tunnin etäisyys kansainväliselle lentokentälle

Kehysalueilla verrattain alhaiset asumisen investointikustannukset ja liikkumiskustannukset. Asuntojen hinta ja vakuusarvot suosivat investointeja.

Monipaikkaisuus ja etätyö kytkee verkostometropolia läheisille eteläisen Suomen vapaa-ajan asumisen alueille.

Yhä suurempi osa Suomen keskusverkosta sijoittuu sen vaikutusalueelle.

Alue kansainvälisesti kilpailukykyinen osaajien ja yritysten sijoittumiselle. Olennaista on edistää Suomen eri alueiden kytkeytymistä eteläisen Suomen verkostometropoliin sekä fyysisesti että digitaalisesti.



# Taajamien eriytymisen tarkastelu: 600-29 999 asukkaan taajamien luokittelu kvintiileihin 17 muuttujan vuosien 2015-2023 kehityksen perusteella

- 1. Väestönmuutos** kuvaa alueen elinvoimaisuutta ja palvelun kysyntää.
- 2. Asutokuntien muutos** kuvaa asutokantaan kohdistuvaa kysyntää.
- 3. Vailla vakituisia asukkaita olevien asuntojen osuus** kuvaa vajaakäyttöisen asutokannan osuutta ja riskejä mm. vastikemaksujen saannissa.
- 4. Vailla vakituisia asukkaita olevien asuntojen muutos** kertoo muutoksista asuntojen vajaakäytössä
- 5. Huoneistoalan osuus asuinrakennuksissa** kuvaa sitä, miten paljon muuta tilaa (esim. kivijalkaliiketilaja) rakennuksissa on asuinhuoneistojen lisäksi.
- 6. Rahatulo kulutusyksikköä kohti** kuvaa käytettävissä olevaa tuloa ja mahdollisuuksia esimerkiksi rahoittaa taloyhtiöiden korjauksia.
- 7. Työttömyysaste** kuvaa alueen työmarkkinoiden tilannetta. Korkea työttömyysaste voi aiheuttaa poismuuttoa ja asuntojen vajaakäytön kasvua.
- 8. Työpaikkojen määrän muutos** kuvaa alueen elinkeinokehitystä.

**9. Nettomuutto** kuvaa asutokantaan kohdistuvan kysynnän muutoksia.

**10. Etäisyys pääkaupunkiseudulle / Helsinki-Vantaan lentokentälle** kuvaa alueen asemaa koko maan aluerakenteessa

**12. Etäisyys neljään suurimpaan kaupunkikeskukseen** kuvaa alueen asemaa koko maan aluerakenteessa.

**12. Etäisyys hyvinvointialueen keskukseen**, jossa on laajat sairaalapalvelut, kuvaa alueen erityispalvelujen tarjontaa

**13. Etäisyys kaupunkiseudun keskukseen** kuvaa alueen palvelutarjontaa ja työllistymismahdollisuuksia.

**14. Ranta-alueiden osuus** kuvaa alueen vetovoimaisuutta asuinympäristönä.

**15. Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) ala** kuvaa alueen vetovoimaisuutta

**16. Vapaa-ajan asuinrakennusten määrä suhteessa asutokuntien määrään** kuvaa alueen vetovoimaisuutta ja hyödyntämistä vapaa-ajan käytössä sekä kausiasutuksen tuomaa kysyntää esim. alueen palveluille.

**17. Sijainti lähellä matkailukeskusta tai matkailukohdetta** kuvaa alueen vetovoimaisuutta vapaa-ajan ympäristönä.

# Pienten taajamien kehityksen alueellinen kuva

Yhdistetty kvintiililuokitus: keskiarvo 17 muuttujan luokituksista

Suuntaan antava kuva kehityseroista.

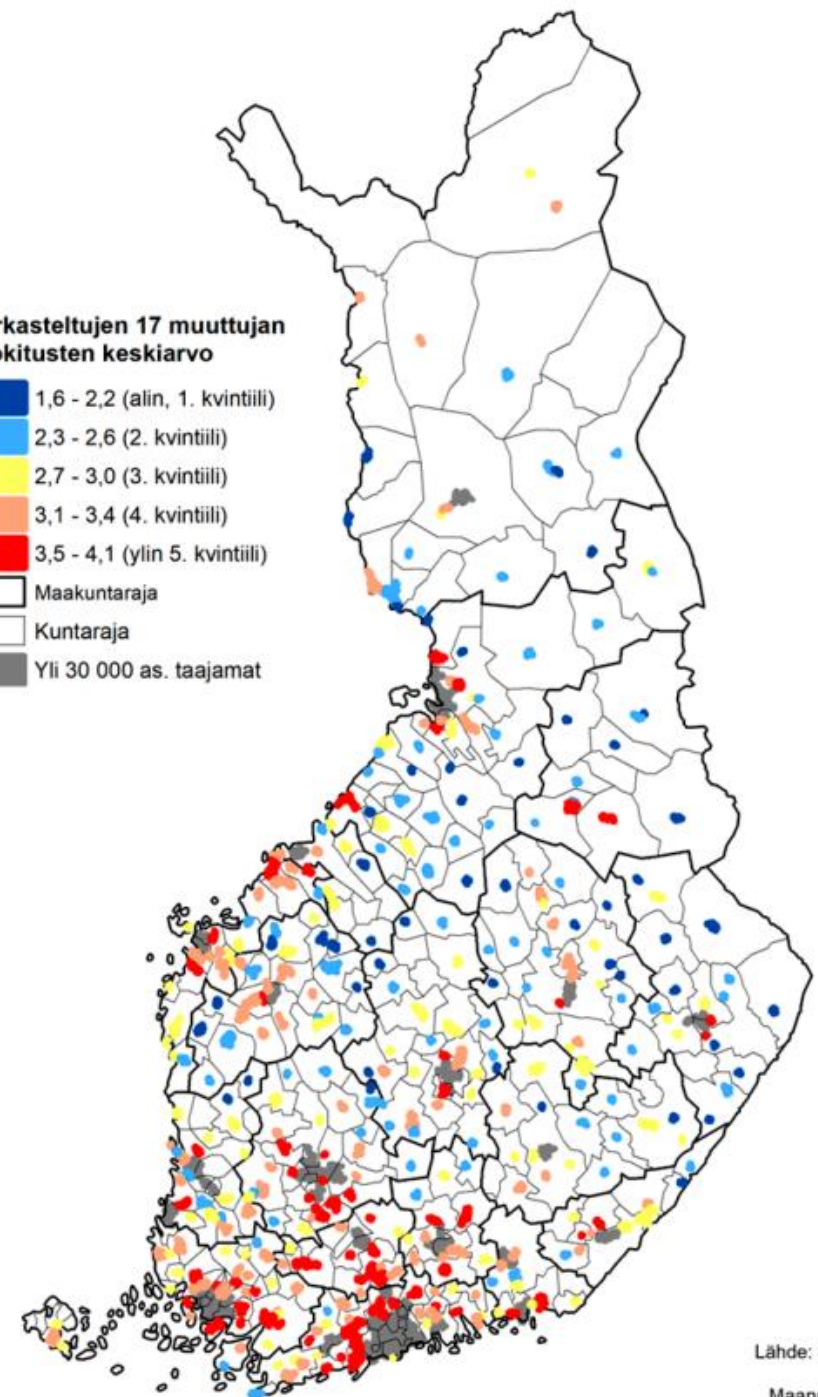
Edullisimman kehityksen taajamat pääosin suurimpien kaupunkien ympärillä

Alimman kvintiilin taajamat sijaitsevat yleensä kauempana kaupunkiseuduista

Melko suuria eroja myös lähekkäisten taajamien välillä

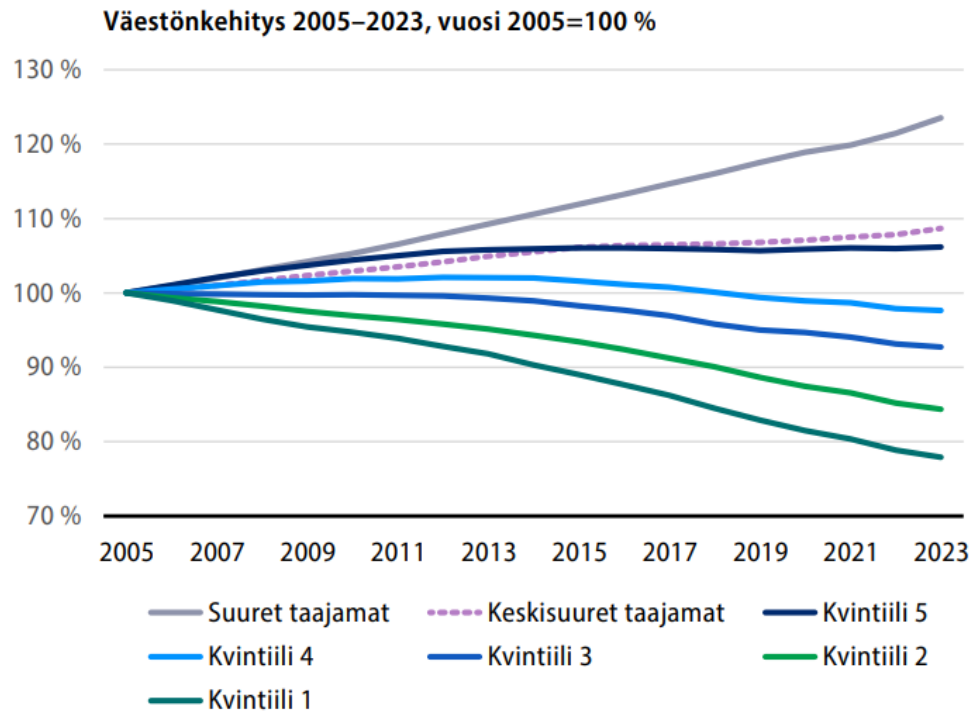
Väestönkehityksen merkitys on suuri, mutta tarkastelu tuo esille myös muiden tekijöiden vaikutuksen.

Tarkasteltujen 17 muuttujan luokitusten keskiarvo

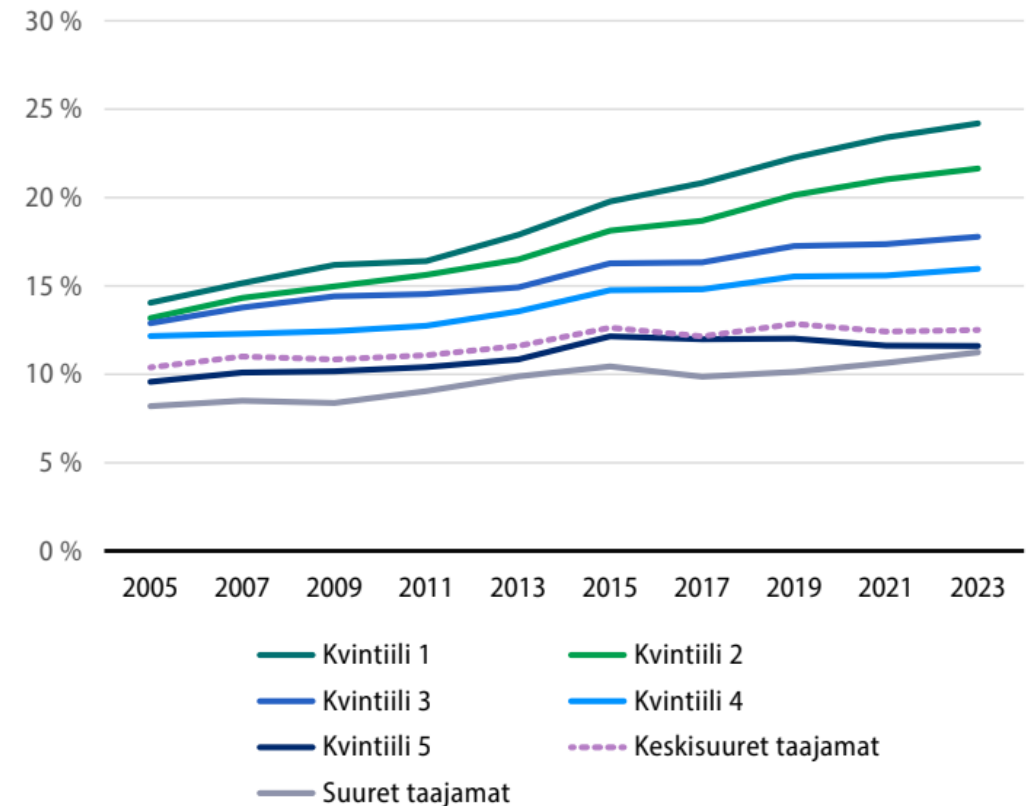


# Etenkin asuntojen tyhjenemisessä erot suotuisimman ja heikoimman kehityksen kvintiilien välillä ovat kasvaneet viimeisen 10 vuoden aikana

**Kuva 3.11** Väestönkehitys 2005–2023 pienten taajamien yhdistetyn kvintiililuokituksen luokissa sekä suurissa (yli 100 000 as.) ja keskisuurissa taajamissa (30 000–99 999 as.).



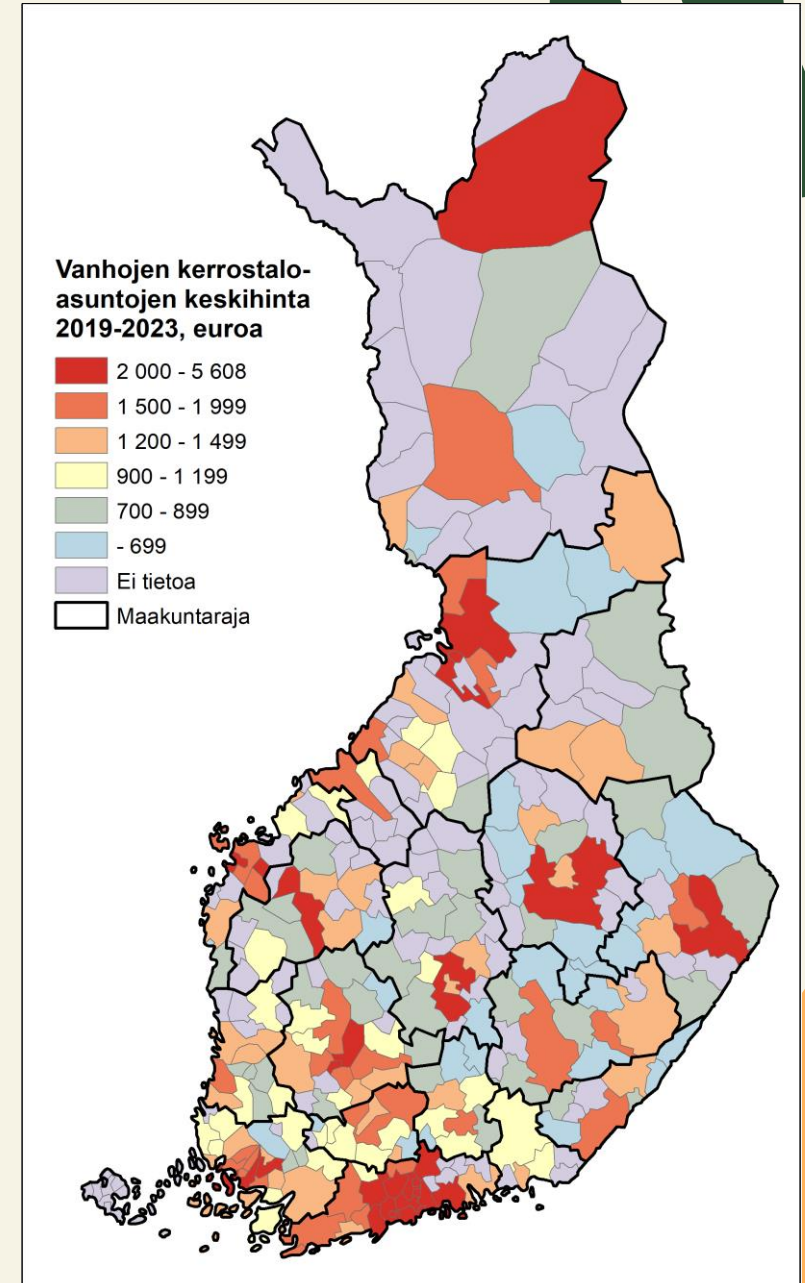
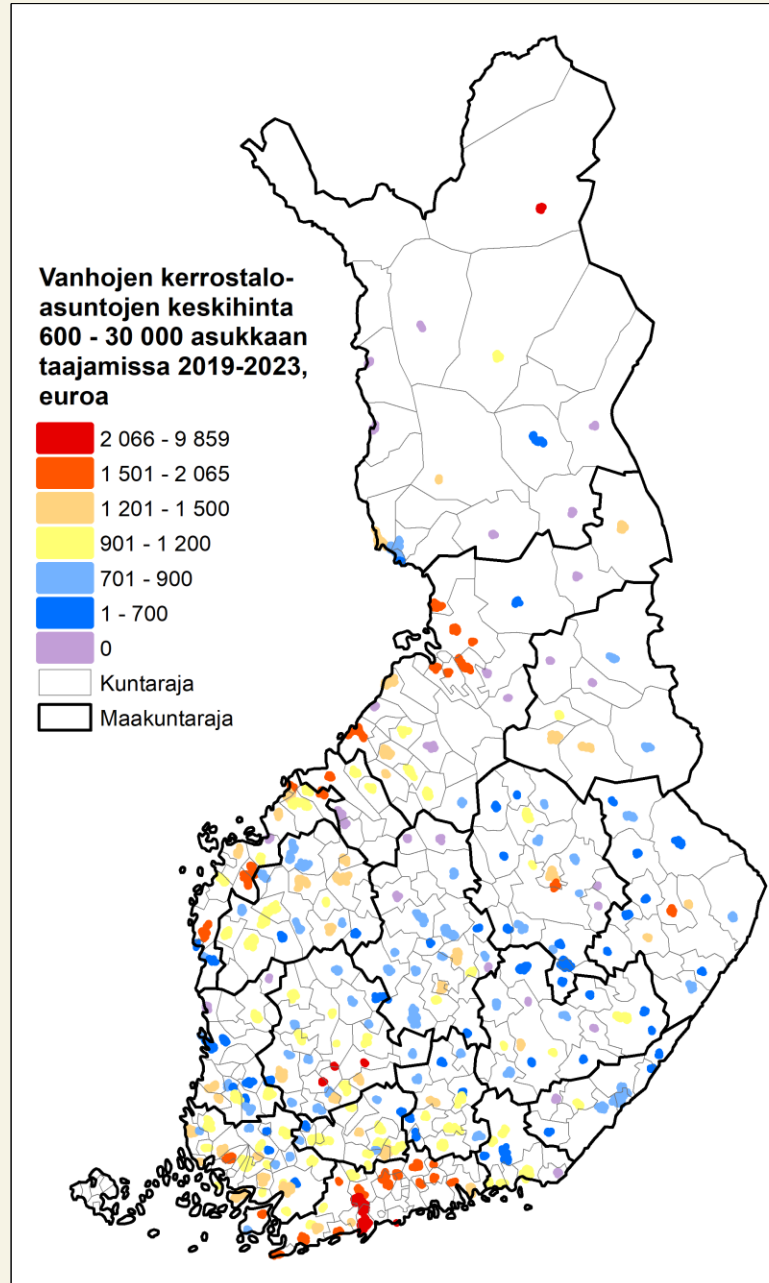
**Kuva 3.12** Vailla vakinaisia asukkaita olevien vanhojen kerros- ja pientaloasuntojen osuus vuosina 2005–2023 pienten taajamien yhdistetyn kvintiililuokituksen luokissa sekä suurissa (yli 100 000 as.) ja keskisuurissa taajamissa (30 000–9 999 as.). Mukana ovat asunnot, jotka sijaitsevat vähintään viisi vuotta aiemmin valmistuneissa taloyhtiöissä.

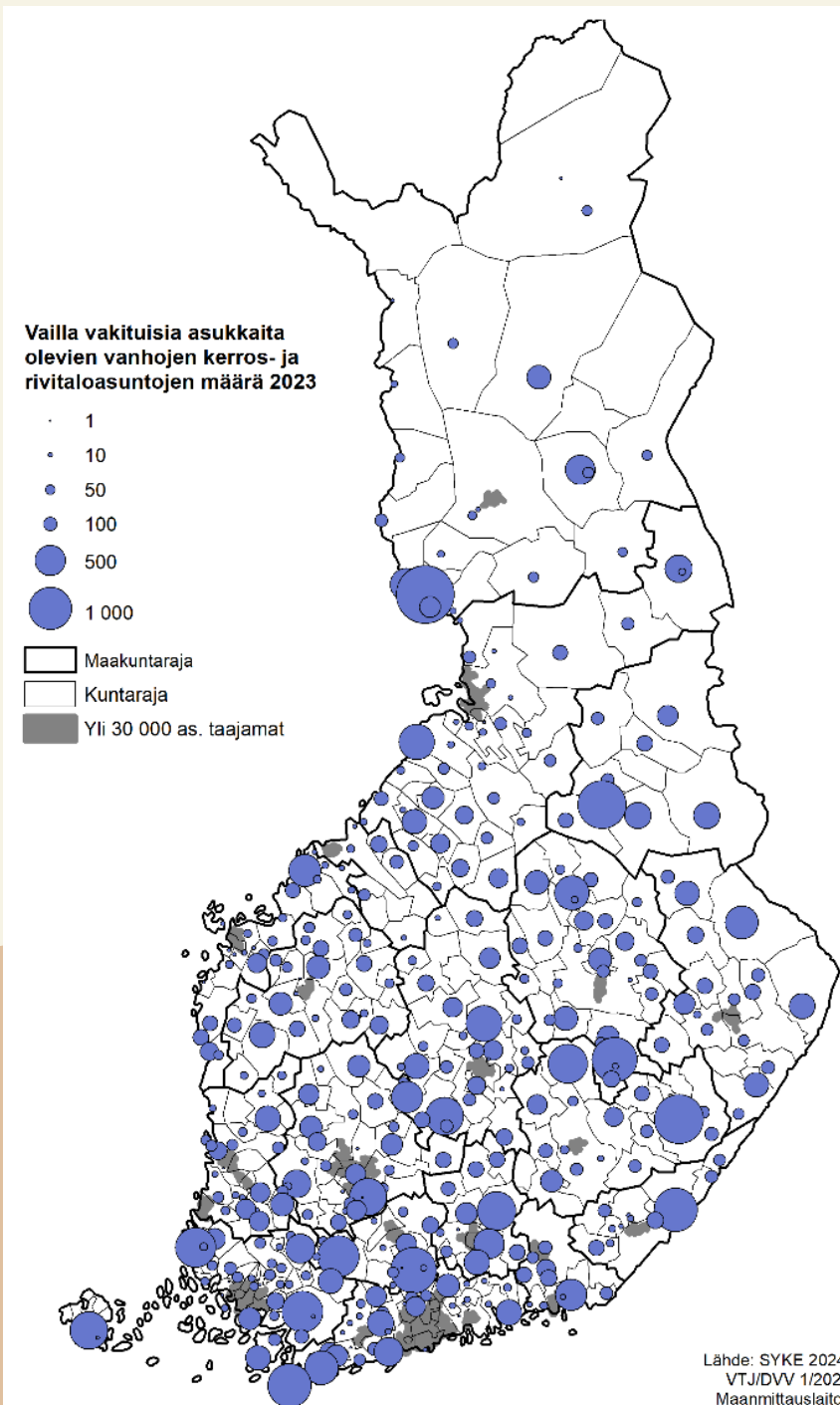


# Asuntojen hinta ja vakuusarvot eriytyvät – tyhjenemiskehitys voimistuu

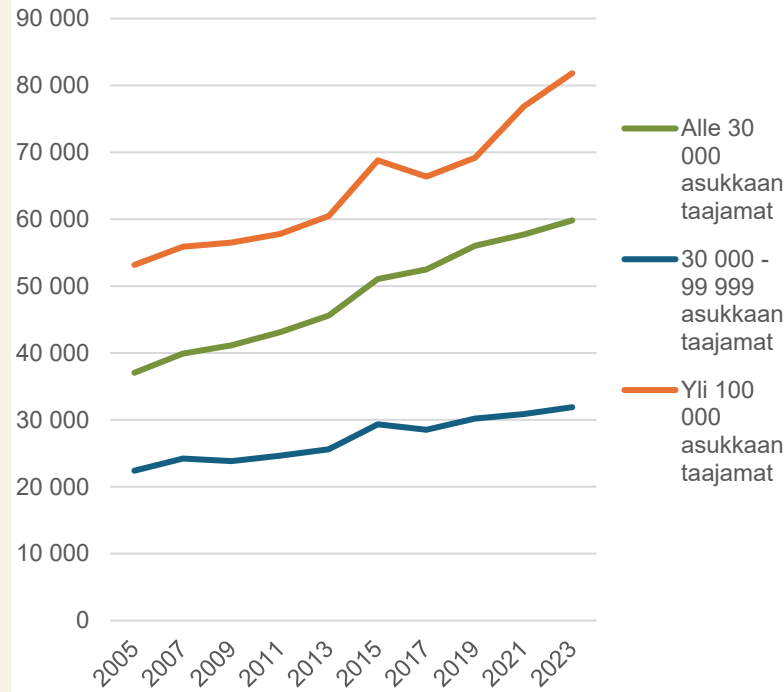
Vanhojen kerrostaloasuntojen keskihinta 600-30 000 asukkaan taajamissa 2019-2023 (vasen) ja kunnittain (oikea). Osassa taajamia ja kuntia kauppojen määrä alittaa tietosuojavaatimuksen ja ne ovat taajamakartassa violetilla ja kuntakartassa harmaalla (SYKE, Tilastokeskus)

Alle 1200 euroa /m<sup>2</sup> asunnoissa peruskorjauksen rahoitusongelma yleistä. Kartan keltaiset ja siniset taajamat.

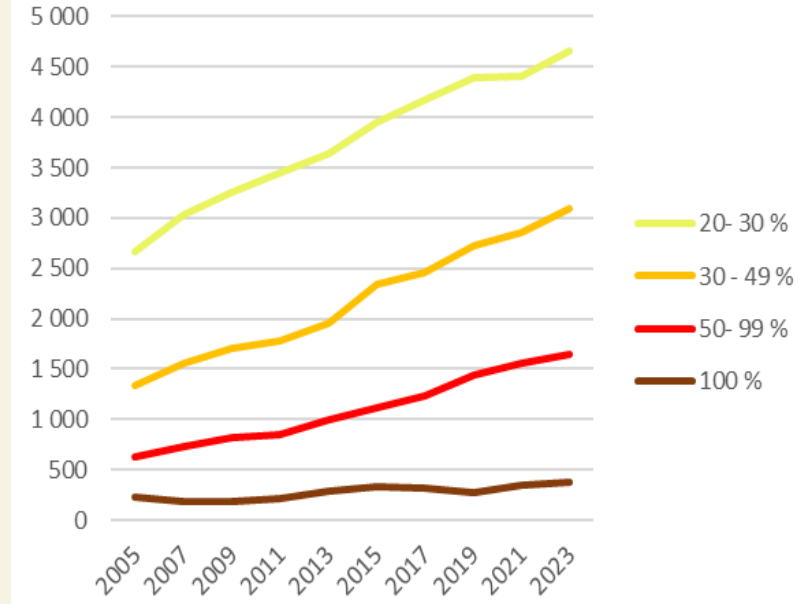




Vailla vakituisia asukkaita olevien vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen määrä 2005-2023



Taloyhtiöiden lukumäärä vailla vakituisia asukkaita olevien asuntojen osuuden mukaan alle 30 000 asukkaan taajamissa vuosina 2005-2023

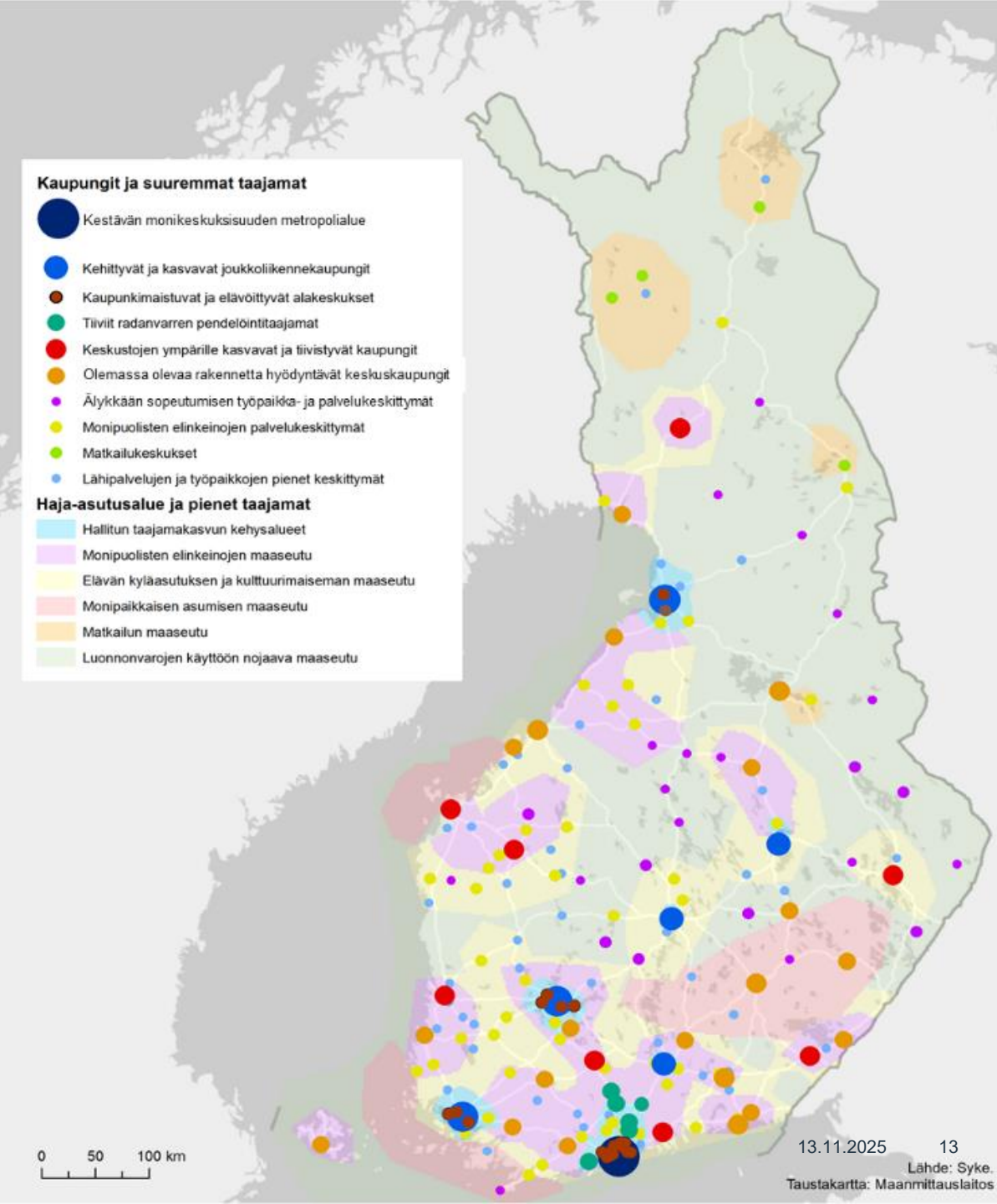


- Alle 30 000 as. taajamissa noin 1 600 taloyhtiötä, joissa vähintään puolet asunnoista on vailla vakituisia asukkaita. Määrä kaksinkertaistunut 2025 jälkeen. Riski kasvaa vastikemaksuihin ja tarvittavien remonttien rahoitukseen
- Seutukaupungeissa vapautuu 2024-2033 rajoituksista 10 600 valtion tukemaa asuntoa jo valmiiksi ylitarjontaa omaaville alueille.
- Purkaminen on edelleen vähäistä verrattuna uudisrakentamisen volyymiin ja matalammalla tasolla kuin asuntojen tyhjeneminen, mutta lähestyy vähitellen tämän suuruusluokkaa
- Suomessa purettu vähemmän asuntoja kuin 1990-luvulla arvioitiin. Seurauksena asuntojen vajaakäyttöisyys on lisääntynyt. Nyt asunto-osakeyhtiölain muutos käynnissä, jossa tavoitteena helpottaa taloyhtiöiden hallittua alasajoa.
- Korjausrakentamisen osuus rakentamista edelleen paljon jäljessä Länsi-Euroopan tasoon nähden.

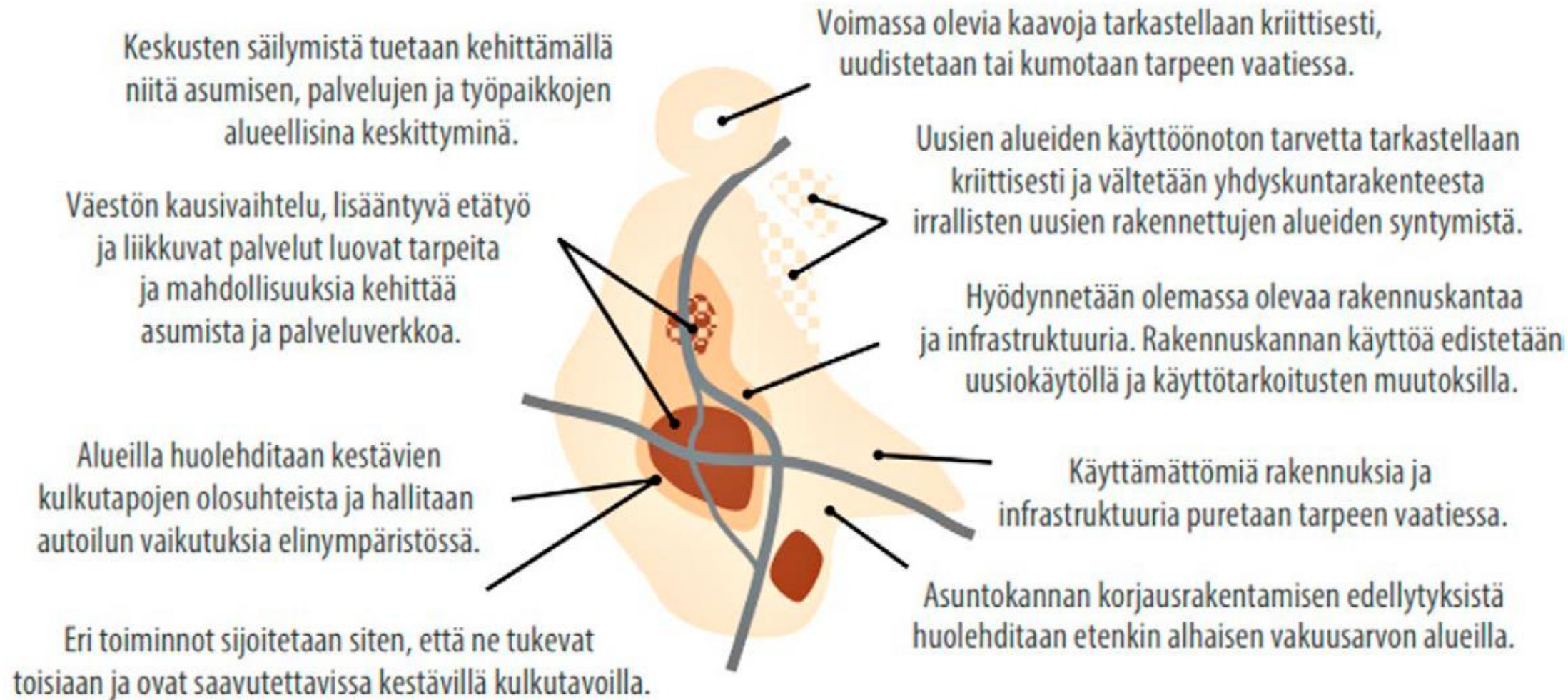
# Kestävä kaupunki- ja yhdyskuntakehitys

Kartalla tunnistettu Suomen erityyppiset kaupungit, suuremmat taajamat ja haja-asutusalue sekä pienet taajamat luokiteltuna alue- ja yhdyskuntarakenteen ominaispiirteiltään. Kehittämistarpeet ja lähtökohdat eroavat. Muutamia nostoja:

- Metropolialueen monikeskuksisuus, jossa kaupunkimaistuvat alakeskukset, tiiviin radanvarren pendelöintitaajamat sekä monipuolisen elinkeinojen palvelukeskittymät ja hallitun taajamakasvun kehysalueet
- Metropolialueen kytkeytyminen tehokkaalla joukkoliikenneyhteydellä Tampereen, Lahden ja Turun kehittyviin joukkoliikennekaupunkiseutuihin monipuolisen elinkeinojen maaseudun ympäröimänä. Verkostometropoli.
- Oulun kehittyvä ja kasvava kaupunkiseutu kehysalueineen, Jyväskylän sekä Kuopion kehittyvät ja kasvavat joukkoliikennekaupungit
- Muut maakuntakeskukset ja isoimmat seutukaupungit joko kasvavat keskustojen ympärille tai hyödyntävät jo olevaa yhdyskuntarakennetta
- Monipuolisen elinkeinojen palvelukeskittymät pikkukaupunkeja, vanhoja kirkonkyliä, teollisuustaajamia joko kaupunkiseudulla tai sen ulkopuolella.
- Voimakkaimmin väestöään menettävät maaseudun keskukset älykkään sopeutumisen työpaikka- ja palvelukeskittymiä
- Matkailukeskukset sekä erilaistuva maaseudun haja-asutus ja pienet taajamat



## Kuva 2.12 Yhdyskuntarakenteen kehittämistarpeita supistuvilla alueilla alueidenkäytön kehityskuvan (Ympäristöministeriö 2024:1) mukaan.



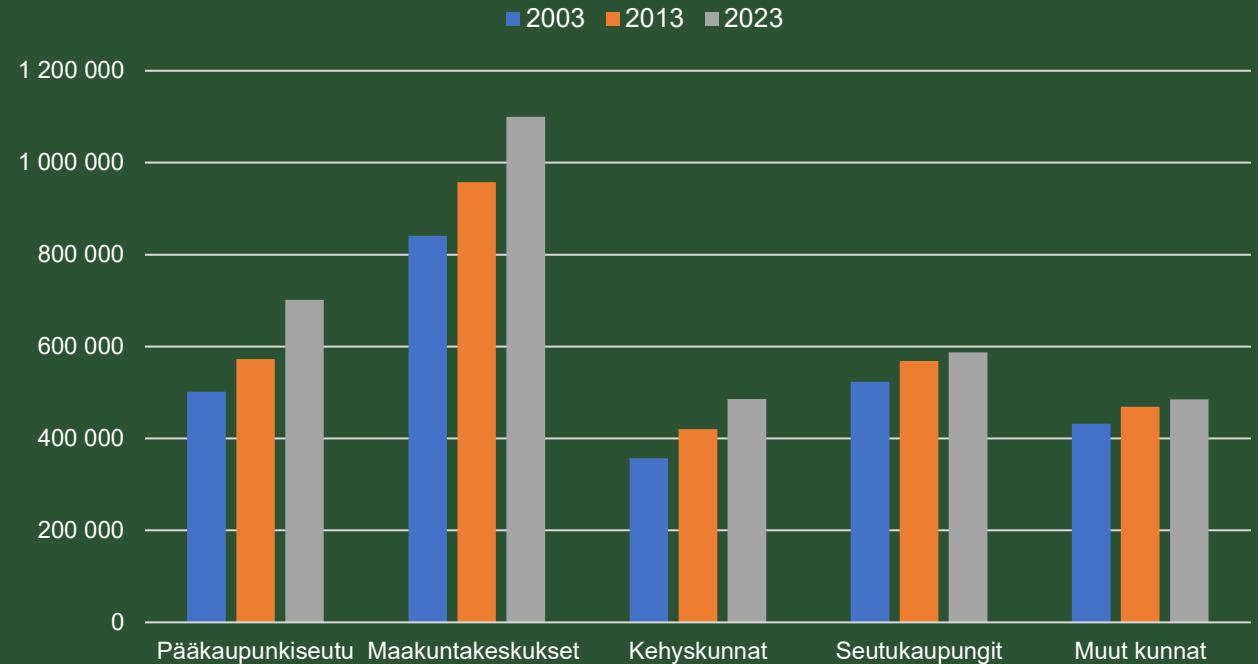


# Alueiden eriytymisen vaikutus vuokra-asuntomarkkinoihin

Seudullinen tarkastelu  
2003, 2013 ja 2023

Asuntomarkkina-asiantuntija Hannu Ahola

Asuntokanta seuduttain



Seudut	Väestönmuutos 2003-2023	Asuntokannan muutos 2003-2023
Pääkaupunkiseutu	28 %	40 %
Maakuntakeskukset	13 %	31 %
Kehyskunnat	17 %	36 %
Seutukaupungit	-10 %	12 %
Muut kunnat	-15 %	12 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>7 %</b>	<b>27 %</b>



# Asuntomarkkinoiden trendit 2000-luvulla

- **Väestön muutos** jakaa kuntia ja seutuja **kasvaviin** tai **väestöä menettäviin**. Väestön muutokset ovat nopeampia kuin asuntokannan muutokset, mikä aiheuttaa ongelmia niin kasvavilla kuin väestöltään vähenevillä seuduilla.

**Väestön ikääntyminen, syntyvyyden lasku, sinkkuuntuminen ja asuntokuntien koon pieneminen** koskevat kaikkia seutuja, väestönmuutoksesta riippumatta.

**Vuokralla-asuminen on yleistynyt** omistusasumisen kustannuksella. Kasvu on tapahtunut markkinaehtoisesti.

Koronavuosina alkanut **etätyön yleistyminen** lisää tilantarvetta (työhuone) sekä loma- ja 2-asuntojen käyttöä eli monipaikkaisuutta.

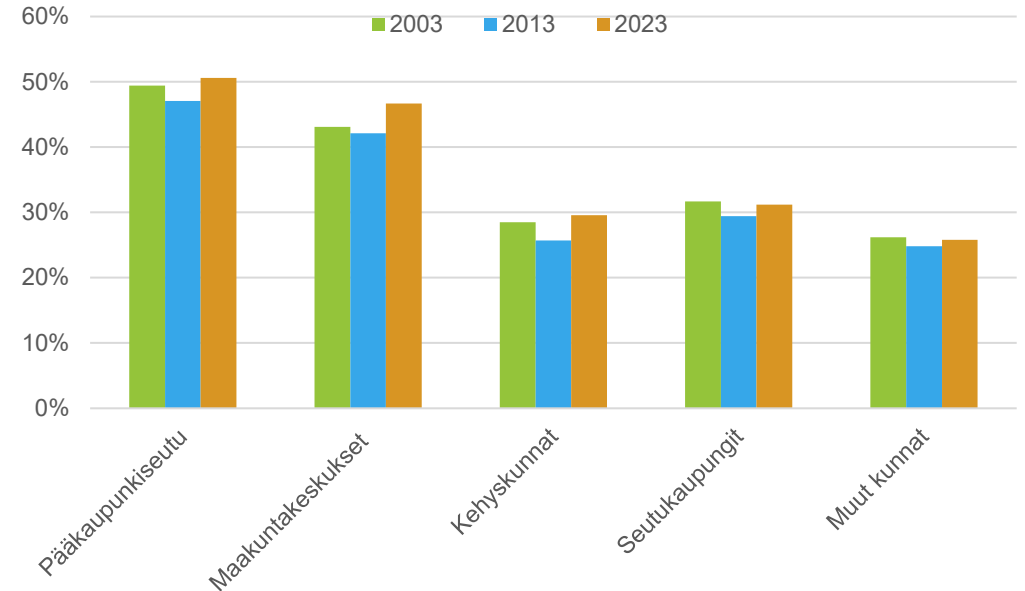
- **Kaupungistuminen ja alueiden eriytyminen** syventää seutujen välisiä eroja.



# Vuokralla asumisen muutokset 2000-luvulla

- **Asuntotuotanto** painottui vuosien 2016–2022 rakennusbuumissa kerrostaloihin ja pieniin vuokra-asuntoihin
  - rakentaminen kasvoi eniten pääkaupunkiseudulla
  - kehyskuntien ja maakuntakeskusten kasvu jatkui
  - seutukaupunkien ja muiden kuntien supistui
- **Vuokra-asuntojen ja vuokralla asuvien osuudet kasvoivat** kaikilla alueilla vuosina 2013–2023.
- **Valtion tukemien asuntojen osuus** vuokra-asunnoista on kutistunut 20 vuodessa **45 %:sta 31 %:iin**

Vuokra-asuntojen osuus



<b>Vuokralla asuvien osuus</b>	<b>2003</b>	<b>2013</b>	<b>2023</b>
<i>Pääkaupunkiseutu</i>	44 %	41 %	44 %
<i>Maakuntakeskukset</i>	34 %	33 %	37 %
<i>Kehyskunnat</i>	22 %	18 %	21 %
<i>Seutukaupungit</i>	23 %	20 %	22 %
<i>Muut kunnat</i>	19 %	17 %	18 %
<i>Manner-Suomi</i>	29 %	27 %	31 %



# Valtion tukema asunto- tuotanto 2000-luvulla

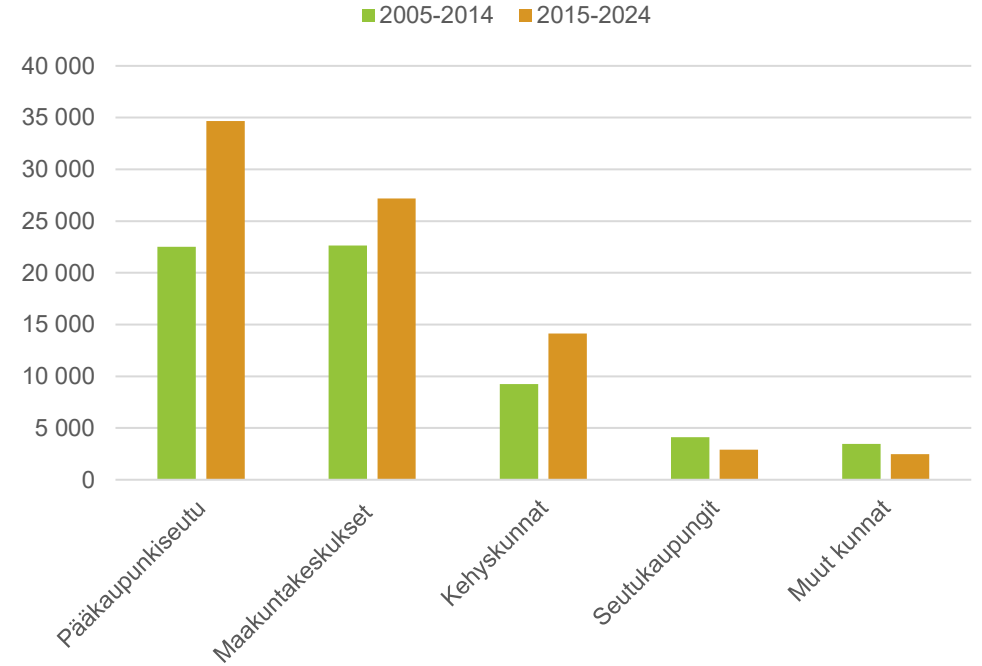
**Keskimäärin 7 700 asuntoa/vuosi, osuus 24 %**

- Laskusuhdanteissa osuus on ylittänyt 50 %
- Rakentamisen painopiste pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa.

**200 000 valtion tukemaa asuntoa on vapautunut tai vapautettu rajoituksista 2000-luvulla - enemmän kuin uusia on rakennettu.**

- Asuntojen määrä on lisääntynyt vain pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa.
- **Normaalien vuokra-asuntojen** määrä on laskenut, asumisoikeus- ja erityisasuntojen määrä on lisääntynyt.
- **Erityisasuntoja** on rakennettu myös kasvukeskusten ulkopuolelle valtion tuella

Valtion tuella rakennetut asunnot



Valtion tukemat asunnot	2003	2013	2023
Pääkaupunkiseutu	119 116	125 219	133 650
Maakuntakeskukset	163 838	156 599	145 923
Kehyskunnat	46 630	44 673	49 873
Seutukaupungit	66 713	49 083	41 115
Muut kunnat	45 171	37 084	33 224
<b>Manner-Suomi</b>	<b>441 468</b>	<b>412 658</b>	<b>403 785</b>
<i>Osuus vuokra-asunnoista</i>	<i>45 %</i>	<i>39 %</i>	<i>31 %</i>



# Asunnot vailla vakinaista asukasta (31.12.)

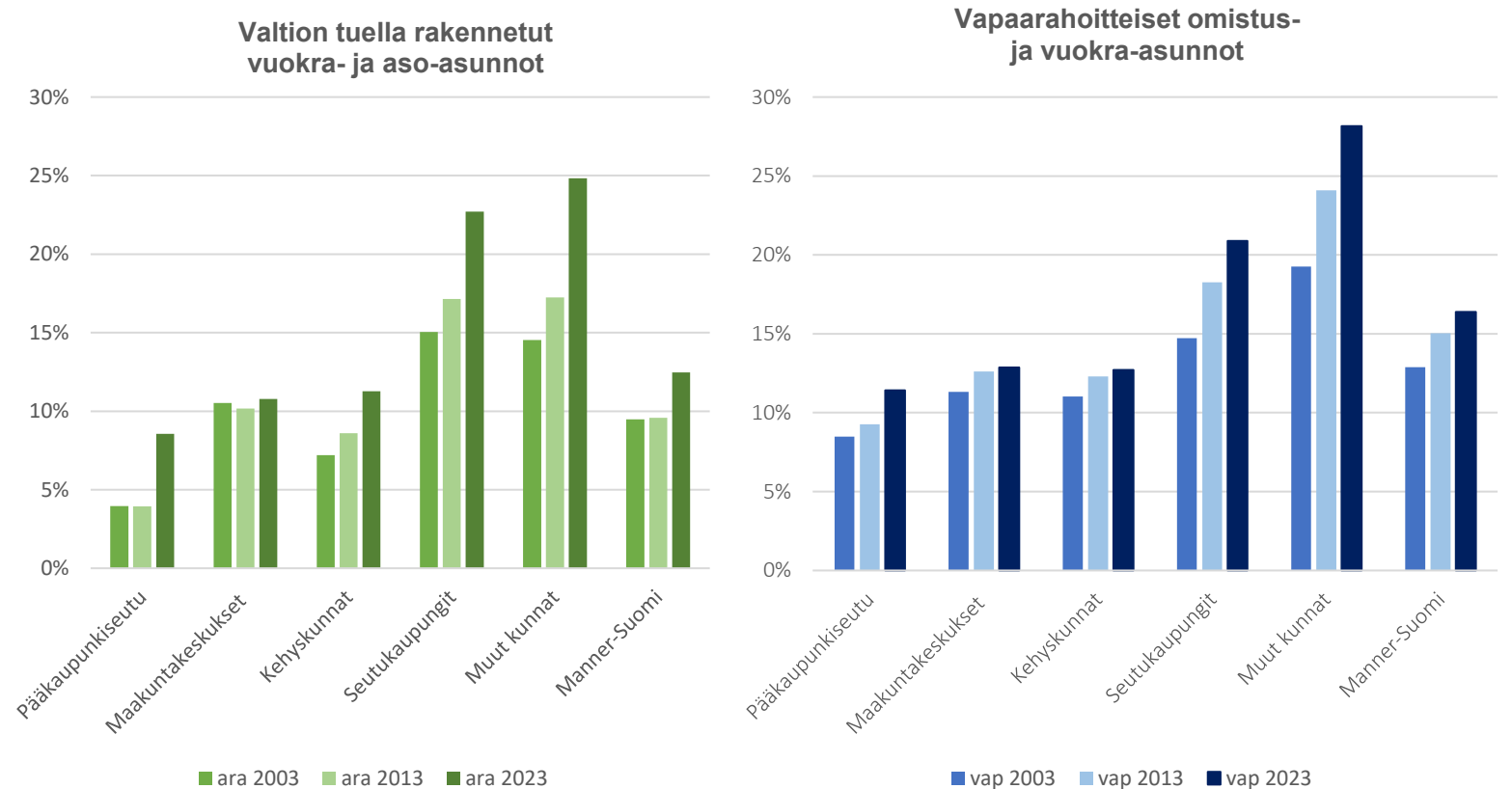
**Asuntojen vajaakäyttö on lisääntynyt 2000-luvulla kaikilla seuduilla sekä vuokra- että omistusasunnoissa**

## Seutukaupungit 2023

- 23 % valtion tukemista
- 21 % vapaarahoitteisista asunnoista oli vailla vakinaista asukasta

## Muut kunnat 2023

- 25 % valtion tukemista
- 28 % vapaarahoitteisista asunnoista oli vailla vakinaista asukasta





# Asuntokannan vajaakäyttö – uhka vai mahdollisuus?

- **Tyhjien tai vailla vakinaista asukasta (VVA)** olevien asuntojen osuus asuntokannasta on kasvanut kaikilla alueilla niin valtion tukemissa kuin vapaarahoitteisissa asunnoissa.
- Yhä suurempi osa ”VVA asunnoista” on osan vuodesta **lyhytvuokrauksessa tai 2-asuntaina** (luotettava tilasto puuttuu).
- **Rajoituksista vapautuneista** vuokra-asunnoista kolme neljäsosaa on edelleen vuokra-asuntaina, mikä heikentää valtion tukemien asuntojen kysyntää ylitarjonnasta kärsivissä kunnissa => **Asuntojen purkaminen on tehokkain tapa vähentää ylitarjontaa**
- Tuoreen tutkimuksen mukaan **Asuntopoliittinen ohjelma** puuttuu suuresta osasta väestöään menettäviä kuntia (*Sopeutuminen haasteena - väestöään menettävien kuntien asuntopoliittikka Suomessa, Rantanen, Lehtonen ja Stranden, Itä-Suomen yliopisto 2025*)



# Taloyhtiöiden asuinrakennusten talous- ja korjausnäköymät aluekohtaisesti

YM, Valtakunnallinen alueiden eriytyminen -  
kutsuseminaari

Helsinki 12.9.2025

Jukka Kero, Pääekonomisti

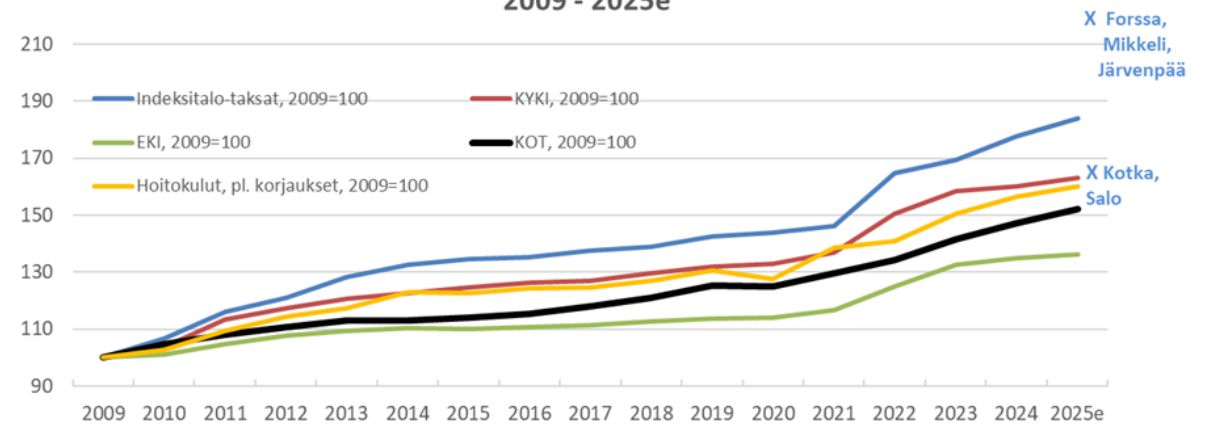
# 1) Johtopäätöksiä taloyhtiöiden kustannuksien ja talouden kannalta

1. Ikärakenne sekä sijaintirakenne muodostaa useita taloudellisia haasteita ylläpidon ja korjausrakentamisen kannalta. **Suurin haaste kohdistunee omakoti- ja rivitalokiinteistöihin heikon väestö- ja talouskehityksen alueilla.**
2. Asunto-osakkeiden (kuten myös omakotikiinteistöjen) arvo-kehitys on ollut erittäin maltillista Suomessa 2000-luvulla, eritoten vuodesta 2009 lähtien. Tämäkin haastaa korjausrakentamista.
3. Kiinteistö kustannusten nousu on ylittänyt reilusti käytettävissä olevien tulojen ja erityisesti kuluttajahintojen kehityksen finanssikriisin jälkeen Suomessa.
  - Erityisen paljon nousua on kohdistunut kunnissa ja sen yhtiöissä päätettäviin kustannuseriin.
4. Osaa asuinrakennuskannasta ei ole taloudellisesti perusteltua korjata teknisen vanhenemisen mukaisesti tulevana vuosina.

# Kustannukset paikallistasolla: Muutamia huomioita

- Kiinteistönomistajan mahdollisuudet ja kyvyt vaikuttaa energian käyttöön ja energiatehokkuuteen muodostavat keskeisen sopeutumistavan niissä kunnissa, joissa kustannusnousu on erityisen suurta.
- Mikäli tätä kykyä ei omistajilla ole, kiinteistön talous on paineessa, kun huomioidaan se, että monissa nopean kustannuskehityksen kunnassa väestönkato ja huono talouskehitys syövät omistajien taloudellista reagoitokykyä.
- Luonnolliset monopolit (kaukolämpö, vesi, sähkö esim.) ovat painottamassa yhä enemmän KIINTEITÄ taksojen osuuksia -> tämä ”tylsyttää” yo. reagoitimahdollisuuksia.
- Kunnilla on omistajina iso vastuu omistamiensa energia- ja muiden yhtiöiden kehittämisessä ja johtamisessa.

Kiinteistö- ja hintaindeksejä sekä käytettävissä olevat tulot  
2009 - 2025e



Lähteet: Tilastokeskus muut paitsi Indeksitalo=Kiinteistöliitto. Kiinteistöliiton arviot vuodelle 2025

## 2) Tarvittavia toimenpiteitä kiinteistövarallisuuden ylläpidon ja korjausten edistämiseksi - **Kiinteistönomistajat**

- Suunnitelmallinen kiinteistönpito – neuvonnan ja avustusten hyödyntäminen
- Korjausten hahmottelu pitkällä aikavälillä, myös rahoituksen osalta
- Korjausten sovittaminen mahdollisuuksiin

## 2) Tarvittavia toimenpiteitä kiinteistövarallisuuden ylläpidon ja korjausten edistämiseksi - **Valtio**

- Asunto-osakeyhtiöiden täytetakauksen revisointi tukemaan korjaustoimintaa niillä alueilla ja tarpeissa, joihin tarvitaan vetoapua
- Asuintalovarauksen parametrien päivittäminen
- Säästötyössä tarkka vaikutusten arviointi: Mikäli säädöksissä kajotaan kiinteistön optimaaliseen ylläpito- ja korjaustoimintaan priorisoimalla (aikataulullisesti) energiaa ja energiatehokkuutta, on ymmärrettävä, että tämä saattaa vaikuttaa merkittävästi koko yhtiön korjaamistoiminnan ja olemassaolon edellytyksiin.

## 2) Tarvittavia toimenpiteitä kiinteistövarallisuuden ylläpidon ja korjausten edistämiseksi - **Kunnat**

- Yhteistyö kiinteistönomistajien ja kira-alan kanssa sekä laajemminkin elinkeinoelämän kanssa. Kaikki tarvitsevat toisiaan, ja esim. asuntojen puute vaikeuttaa työvoiman saatavuutta.
- Energiayhtiöiden ja muiden luonnollisten monopolien omistajaohjaukseen panostettava. Laadukas ja kustannustehokas sekä ajan hammasta kestävä palvelutuotanto, on sekä kiinteistöjen ja asumisen että elinkeinoelämän ja kuntien kannalta välttämätön.

## 2) Tarvittavia toimenpiteitä kiinteistövarallisuuden ylläpidon ja korjausten edistämiseksi – **Kiinteistö- ja rakennusala**

- Hyvien käytäntöjen jakaminen: Sekä virheistä oppiminen että onnistuneista ratkaisuista oppiminen.



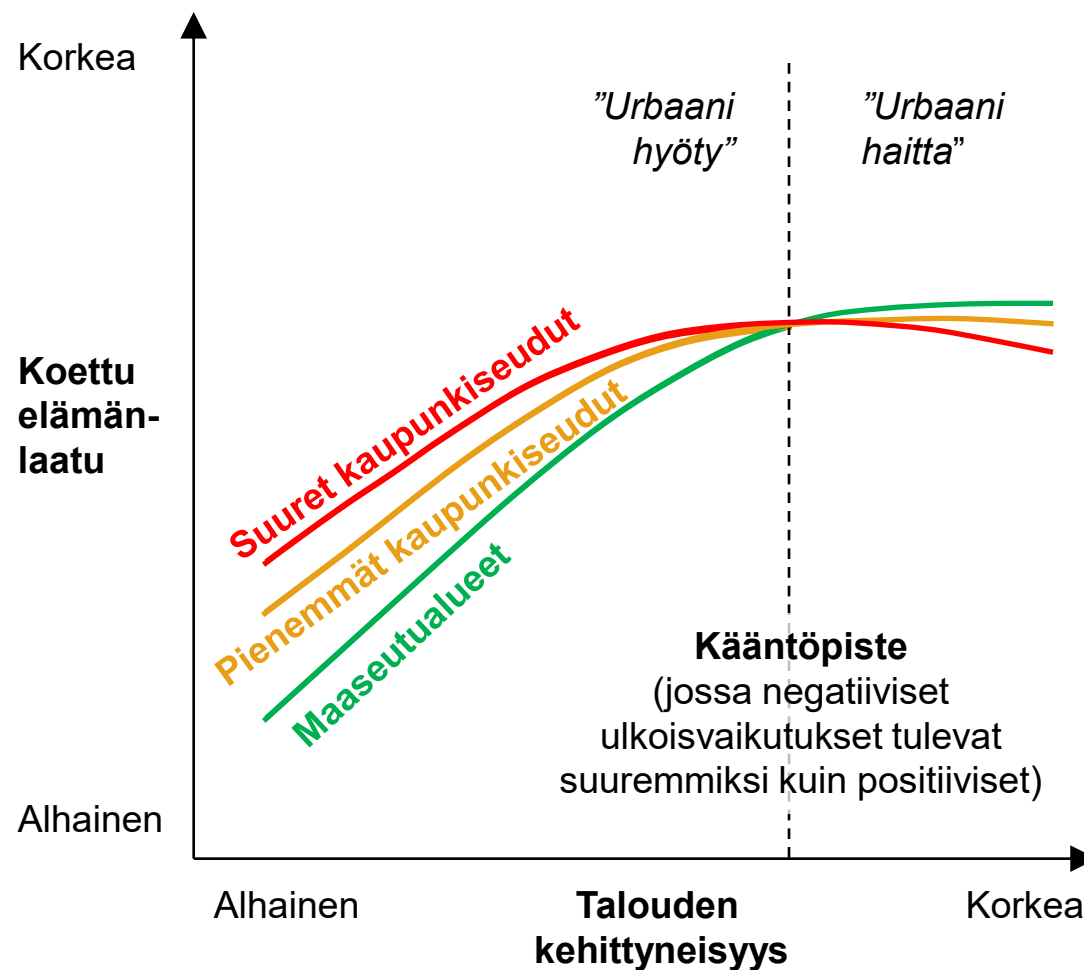
# Elämänlaadun urbaani paradoksi ja muuttoliikkeen vaikutus siihen

Tomas Hanell

TkT, KTM, Vastaava tutkija

*Valtakunnallinen alueiden eriytymisen -kutsuseminaari, 12.9.2025, Helsinki*

# Elämänlaadun urbaani paradoksi



# Kokonaisvaltainen näkökulma rakennuskantaan ja alueelliseen eriytymiseen

Annukka Lyra  
erityisasiantuntija, kulttuuriympäristöt  
ympäristöministeriö, kestävä rakentaminen ja asuminen



# Rakentamisella on mittakaavansa takia painavat ympäristövaikutukset

## Tunnuslukuja

**50 v.**

rakennusten keskimääräinen  
purkuikä



1/3 rakennetun ympäristön osuus  
Suomen ilmastopäästöistä



**50 %**

rakentamisen osuus  
luonnonvarojen  
kulutuksesta

**2.**

eniten jätettä Suomessa syntyy  
rakentamisessa (kaivostoiminnan jälkeen)

Lähde: YM

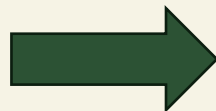
# 45 % rakennuskannasta on rakennettu 1970–90-luvuilla

- Kauden rakennukset on rakennettu nopeasti hyvinvointivaltion mukana: esim. peruskoulu, terveyskeskus, valtionhallinto tai lähiöt maalta muuttaville.
  - Tulee korjattavaksi samanaikaisesti.
- Kun rakennuksen raskaimmat ja suuripäästöisimmät rakennusosat säilytetään, peruskorjauksen materiaalimenekki ja aiheutetut päästöt ovat murto-osa uudisrakennuksen tai purkavan uudisrakentamisen päästöistä. (VTT)
- Muutostahti nopeutuu.
  - Palveluverkkopäätöksillä suora vaikutus asuntokysyntään.
  - Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen pienentää riskiä, ettei rakennettaisi lisää vajaakäyttöiseksi jäävää tilaa.



# Kokonaisvaltainen arviointi on otettava käyttöön erityisesti jos purkaminen on vaihtoehtona.

## Kysymyksiä helpottamaan kokonaisvaltaista arviointia



### Ekologista kestävyyttä arvioivia tekijöitä

Ilmastonmuutoksen hillintä, resurssitehokkuus ja luonnon monimuotoisuus

Arvioi kohteen ja eri kehittämissiivoksi vaihtoehtojen energiankäyttö, materiaalimenekki, materiaalien valmistuksen päästöt ja syntyvä jäte, ilmastopäästöt sekä vaikutukset viherrakenteeseen ja luontokato.

- Miten vähentää ilmastopäästöjä, parantaa energiatehokkuutta ja lisätä uusiutuvaa energiaa?
- Minkälaisia uusia käyttötarkoituksia on kehitettävissä? Riittääkö elinkaaren jatkamiseen, että korjataan vain vauriot?
- Lisääkö muutos tarvetta liikkua autolla?



### Sosiaalista kestävyyttä arvioivia tekijöitä

Paikalliset olosuhteet, yksilöiden ja yhteisöjen tarpeet

Arvioi kohteen ja/tai muutoksen vaikutukset elämänlaatuun, lähivirkistysmahdollisuuksiin, hyvinvointiin ja alueiden eriytymiseen.

- Mitä paikalliset ajattelevat kohteesta ja sen tulevaisuudesta? Tuntevatko he kohteen tarinan?
- Onko kyseessä kohtaamispaikka, jossa on vaikeasti muualle siirtyvää toimintaa?
- Voidaanko kohdetta kehittää siten, että syntyy uusia toiminnan mahdollisuuksia myös nykyisille käyttäjille?



### Kulttuurista kestävyyttä arvioivia tekijöitä

Kulttuurin säilyttäminen, kehittäminen ja uudistaminen

Arvioi kulttuuriarvot ja suojelutarve sekä mitä kohde kertoo historiasta ja yhteiskunnan kehittymisestä.

- Tukeeko muutos kulttuuriperinnön sekä aikakauden rakennustavan ja arkkitehtuurin säilymistä?
- Onko kohde maisemallisesti keskeinen?
- Millaista vaikutusta kohteella on ollut ihmisiin ja yhteisöihin sekä heidän identiteettiinsä? Mahdollistaako ratkaisu merkitysten säilymisen ja uusien muodostumisen?
- Tukeeko muutos kulttuurin uudistumista ja monimuotoisuutta?



### Taloudellista kestävyyttä arvioivia tekijöitä

Taloudellisen toiminnan tasapaino ympäristöllisten ja sosiokulttuuristen näkökulmien kanssa

Arvioi kohteeseen sitoutuneet taloudelliset resurssit ja vaihtoehtojen vaikutukset paikallisesti sekä laajemmin kunta- ja alueluoteen. Varmista, ettei tuottoja tavoitella ympäristön kustannuksella.

- Millaisia taloudellisia panostuksia kohteeseen on käytetty tähän asti? Onko koko elinkaari hahmotettu ympäristövaikutuksineen (korjausvaihe, purkukustannukset jne.)? Onko niitä verrattu purkavan uudisrakentamisen kokonaiskustannuksiin?
- Voidaanko omaisuuden arvoa lisätä käyttötarkoituksen muutoksen, lisä- tai täy33 dennysrakentamisen kautta?

# Nostoja selvityksestä:

- **Valtakunnallinen alueiden eriytyminen on voimistunut ja edelleen voimistumassa.** Kaupungistumiskehitys yhä enemmän suurkaupungistumista. Valtaosassa Suomea väestö vähenee ja yhdyskuntarakenteen toimintojen kantokyky laskee. Kansainvälisesti verrattuna Suomen eriytymiskehitys on ollut voimakasta ja eroaa pohjoismaisesta kehityksestä.
- Informaatioyhteiskunnan myötä yritysten ja ihmisten arjen toiminnot sekä ajankäyttö digitalisoituvat. Eteläisen Suomen verkostometropoli vahvistuu. Supistuvilla alueilla voimistuva kausivaihtelu haastaa yhdyskuntarakenteen sopeutumista.
- Asuntojen vajaakäyttöisyys ja tyhjeneminen voimistuvat. Viimeisen 30 vuoden ennakoituun kehitykseen nähden väestön keskittyminen suurimmille kaupunkiseuduille on ollut voimakkaampaa ja asuntojen purkamisen vähäisempää.
- **Asuntojen ja infrastruktuurin vajaakäyttöisyys kasvaa.** Keskenkäisyydet lisääntyvät. Purkamista tarvitaan autoitumisen välttämiseksi. **Omistajien vastuullinen purkamisen korostuu** asuntomarkkinoiden tervehtyttämiseksi. Purkamisessa huomioitava kiertotalouden sekä kulttuuriympäristön ja sosiaalisten arvojen yhteensovittaminen.
- **Eriytymiskehityksen ytimessä supistuvien alueiden asuntojen vakuusarvojen lasku.** Asuntojen hinnat ja vuokrat laskevat ja niitä rakennetaan sekä peruskorjataan niukasti. **Peruskorjauksen kustannukset ovat usein markkinahintaa korkeammat ja alhaiset vakuusarvot heikentävät rahoitusmahdollisuuksia.**
- **Kolmannes Suomen 90 000 asunto-osakeyhtiöstä sijaitsee alueella, jossa alhainen hintataso haastaa peruskorjauksen järjestämistä. Suurin haaste kohdistuu omakoti- ja rivitalokiinteistöihin heikon väestö- ja talouskehityksen alueilla.** Tilanne korostaa suunnitelmallisen kiinteistönpidon tärkeyttä ja sen osana rahoituksen ennakkovarautumista. Ikärakenne sekä sijaintirakenne muodostaa taloudellisia haasteita ylläpidon ja korjausrakentamisen kannalta.
- Alueiden eriytyminen ( polarisaatio) tunnistettu yhdeksi kolmesta valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden (VAT) tarkistamista vaativasta teemasta, joka vaikuttaa merkittävästi alueidenkäyttöön.
- Alueiden eriytyminen noussut laajasti yhteiskunnalliseen keskusteluun ja siihen reagoiminen edellyttää strategista valmistelua.
- **Asuntojen hintojen kehitys vastaa markkinatilannetta. Hintojen lasku laskee varallisuutta. Välilliset vaikutukset alue- ja kansantalouteen sekä käytettävissä oleviin tuloihin, kulutukseen, investointeihin ja työvoiman liikkuvuuteen.**



# Jatkotoimet

- Valtakunnallisen alueiden eriytymisen **ratkaisu- ja sopeutumiskeinoista laaditaan erillinen YM:n muistio** jatkokehittämistä varten loppuvuoden aikana. Eriytymisselvitys mahdollistaa ratkaisukeinojen kehittämisen ja perustelun sekä edistää **välttämätöntä poikkihallinnollista ja alueellista yhteistyötä**.
- Tulokset kytketään **osaksi alueidenkäytön kehityskuvaa ja sen www-sivustoa**. Toimintaympäristön murros edellyttää jatkuvaa kehityskuvan päivitystä ( tilanne- ja tulevaisuuskuva sekä alue- ja yhdyskuntarakenteen kehittämistarpeet).
- **Alueidenkäytön kehityskuvan päivitys parhaillaan käynnissä. Tulossa myös alueellinen työpaja talven 2025-26 aikana**
- **Alueidenkäytön kehityskuva osa informaatio-ohjausta. Tärkeä myös disinformaation torjunnassa**
- Alueiden eriytymiskehitys tunnistettu useassa ministeriössä yhdeksi tärkeimmistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) uudistamisen teemoista.
- Hyödyntäminen alueellisessa koheesiopolitiikassa ( EU Territorial Cohesion).
- Hyödyntäminen OM:n asunto-osakeyhtiölain uudistuksessa
- Tuloksien hyödyntäminen erityisesti kestävän alueidenkäytön, elinympäristön, asumisen ja rakentamisen ohjauskeinojen kehittämisessä sekä laajemmin poikkihallinnollisesti.



# Kiitokset

”*Tärkeämpää saada edes likimääräisiä vastauksia oikeisiin kysymyksiin kuin tarkkoja vastauksia vääriin kysymyksiin*”

*K. William Kapp*

**Alueidenkäytön kehityskuva:**

<https://ym.fi/alueidenkayton-kehityskuva>

**Valtakunnallinen alueiden eriytyminen -  
artikkelikokoelma:** <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-702-5>

