



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet

# Valtakunnallinen alueiden eriytyminen

Artikkelikokoelma nykytilasta ja tulevaisuudesta

# Valtakunnallinen alueiden eriytyminen

## Artikkelikokoelma nykytilasta ja tulevaisuudesta

Mika Ristimäki ja Heli Mäntylä (toim.)

Ympäristöministeriön kestävä rakentamisen ja asumisen osasto

Mika Ristimäki, Heli Mäntylä, Timo Turunen, Annukka Lyra,

Mikko Friipyöli, Juha-Pekka Maijala, Antti Rehunen, Joni Laurila,

Hannu Ahola, Jukka Kero, Tomas Hanell

**Julkaisujen jakelu**

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston  
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-  
arkivet Valto

[julkaisut.valtioneuvosto.fi](http://julkaisut.valtioneuvosto.fi)

Ympäristöministeriö

This publication is copyrighted. You may download, display and print it for Your own personal use.  
Commercial use is prohibited.

ISBN pdf: 978-952-361-702-5

ISSN pdf: 2490-1024

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2025

## Valtakunnallinen alueiden eriytyminen Artikkelikokoelma nykytilasta ja tulevaisuudesta

### Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:24

#### Julkaisija

Ympäristöministeriö

#### Teema

Rakennettu  
ympäristö

#### Tekijä/t

Mika Ristimäki, Heli Mäntylä, Timo Turunen, Annukka Lyra, Mikko Friipyöli,  
Juha-Pekka Majjala, Antti Rehunen, Joni Laurila, Hannu Ahola, Jukka Kero, Tomas Hanell

#### Toimittaja/t

Mika Ristimäki, Heli Mäntylä

#### Yhteisötekijä

Ympäristöministeriön kestäväan rakentamisen ja asumisen osasto

#### Kieli

suomi

#### Sivumäärä

174

### Tiivistelmä

Väestö- ja työpaikkakehitys keskittyy suurimmille kaupunkiseuduille ja erityisesti toiminnallisesti laajentuvalle Helsingin kaupunkiseudulle samalla, kun valtaosassa maata väestö vähenee ja ikääntyy voimakkaasti. Kehitys eriyttää alue- ja yhdyskuntarakennetta sekä asuntomarkkinoita. Kasvuseuduilla tarvitaan kasvun hallintaa ja väestötappioalueilla sopeutumista alhaisempaan kantokykyyn.

Selvitys tarkentaa valtakunnallisen alueiden eriytymiskehityksen tilanne- ja tulevaisuuskuvaan yhdistämällä ympäristöministeriön alueidenkäytön kehityskuvan tietoja viiteen asiantuntija-artikkeliin.

Eryteisesti väestöään menettävillä alueilla haasteena ovat asuntojen lisääntyvä ylitarjonta ja vajaakäyttö sekä alhaiset asuntojen hinnat. Matalien vakuusarvojen takia peruskorjauksiin on vaikea saada rahoitusta.

Alueiden eriytyminen ajureina on myös digitalisaatio, joka yhtäältä keskittää työpaikkoja suuriin keskuksiin ja toisaalta mahdollistaa etä- tai hybriditoimintojen kautta työnteon, yritystoiminnan sekä useat palvelut väestöään menettäville alueille.

Selvitys on laadittu yhteistyössä Suomen ympäristökeskuksen ja alan asiantuntijoiden kanssa. Selvitys tuottaa tietoa alueidenkäytön ja asumisen lainsäädäntövalmisteluun.

Selvityksen ovat koonneet ympäristöministeriön kestäväan rakentamisen osastolla erityisasiantuntijat Mika Ristimäki ja Heli Mäntylä yhdessä osaston laajan asiantuntijaverkon kanssa.

#### Asiasanat

alueiden eriytyminen, aluerakenne, yhdyskuntarakenne, asuminen, asuntomarkkinat, rakennettu ympäristö, supistuva väestökehitys

#### ISBN PDF

978-952-361-702-5

#### ISSN PDF

2490-1024

#### Julkaisun osoite

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-702-5>

## Den regionala differentieringen på riksomfattande nivå Artikelsamling om nuläget och framtiden

<b>Miljöministeriets publikationer 2025:24</b>	<b>Tema</b>	Byggd miljö
<b>Utgivare</b>	Miljöministeriet	
<b>Författare</b>	Mika Ristimäki, Heli Mäntylä, Timo Turunen, Annukka Lyra, Mikko Friipyöli, Juha-Pekka Maijala, Antti Rehunen, Joni Laurila, Hannu Ahola, Jukka Kero, Tomas Hanell	
<b>Redigerare</b>	Mika Ristimäki, Heli Mäntylä	
<b>Utarbetad av</b>	Avdelningen för hållbart byggande och boende, miljöministeriet	
<b>Språk</b>	finska	<b>Sidantal</b> 174

### Referat

Befolkningsutvecklingen och utvecklingen av arbetstillfällen koncentreras till de största stadsregionerna och i synnerhet Helsingfors stadsregion, som utvidgas funktionellt, samtidigt som befolkningen i största delen av landet minskar och åldras kraftigt. Utvecklingen för med sig en differentiering av region- och samhällsstrukturen samt bostadsmarknaden. I tillväxtregioner behövs kontroll av tillväxten och i områden med befolkningsförlust anpassning till en lägre bärkraft.

Utredningen preciserar läges- och framtidsbilden för den riksomfattande differentieringsutvecklingen i regionerna genom att kombinera uppgifterna om utvecklingsbilden för områdesanvändningen vid miljöministeriet med fem artiklar som skrivits av experter.

I synnerhet i områden där befolkningen minskar är utmaningen ett ökande överutbud och underutnyttjande av bostäder samt låga bostadspriser. På grund av låga säkerhetsvärdena är det svårt att få finansiering för renoveringar.

Den regionala differentieringen drivs också av digitaliseringen, som å ena sidan koncentrerar arbetsplatserna till stora centrum och å andra sidan möjliggör arbete, företagsverksamhet och ett stort antal tjänster via distans- eller hybridfunktioner i områden som förlorar befolkning.

Utredningen har utarbetats i samarbete mellan Finlands miljöcentral och sakkunniga inom området. Utredningen tar fram information för beredningen av lagstiftningen om områdesanvändning och boende.

Utredningen har sammanställts av specialsakkunniga Mika Ristimäki och Heli Mäntylä vid miljöministeriets avdelning för hållbart byggande tillsammans med avdelningens omfattande expertnätverk.

**Nyckelord** regional differentiering, regionstruktur, samhällsstruktur, boende, bostadsmarknaden, byggd miljö, minskande befolkning

**ISBN PDF** 978-952-361-702-5 **ISSN PDF** 2490-1024

**URN-adress** <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-702-5>

## Regional differentiation at the National Level Articles on the current state and future development

<b>Publications of the Ministry of the Environment 2025:24</b>	<b>Subject</b>	Built environment
<b>Publisher</b>	Ministry of the Environment	
<b>Author(s)</b>	Mika Ristimäki, Heli Mäntylä, Timo Turunen, Annukka Lyra, Mikko Friipyöli, Juha-Pekka Majjala, Antti Rehunen, Joni Laurila, Hannu Ahola, Jukka Kero, Tomas Hanell	
<b>Editor(s)</b>	Mika Ristimäki, Heli Mäntylä	
<b>Group author</b>	Sustainable Construction and Housing Department, Ministry of the Environment	
<b>Language</b>	<b>Pages</b>	174
	Finnish	

### Abstract

Population and job development is becoming concentrated in the largest urban regions and especially the growing Helsinki Metropolitan Area, whereas the population in most of the country is shrinking and ageing dramatically. This trend is leading to stark differentiations in regional and urban structures and the housing market. Growing regions need to manage the growth, while regions with shrinking populations need to adapt to a lower carrying capacity.

The report sheds light on the current state and future development of regional differentiation at the national level by combining data from the Ministry of the Environment's Development Perspectives for Land Use in Finland and five articles by experts.

Especially in areas with shrinking populations, the increasing oversupply and underutilisation of dwellings and low housing prices pose a challenge. Low collateral values make it difficult to secure funding for renovations.

Regional differentiation is also driven by digitalisation, which on the one hand centralises jobs in large centres, but on the other hand makes it possible to work, run a business and provide services remotely or in hybrid format in areas with shrinking populations.

The report was compiled together with the Finnish Environment Institute and experts in the field. It provides information to support the drafting of legislation on land use and housing.

The report was compiled by Senior Specialists Mika Ristimäki and Heli Mäntylä from the Sustainable Construction and Housing Department at the Ministry of the Environment together with the department's extensive network of experts.

**Keywords** regional differentiation, regional structure, community structure, housing, housing market, built environment, shrinking population

**ISBN PDF** 978-952-361-702-5 **ISSN PDF** 2490-1024

**URN address** <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-702-5>

# Sisältö

Esipuhe.....	9
<b>1 Johdanto .....</b>	<b>11</b>
<b>2 Suomea rakennetaan uudestaan – katsaus menneeseen ja tulevaan .....</b>	<b>15</b>
2.1 Rakennuskannan ja taajamien tilastollinen tarkastelu – viimeiset sata vuotta .....	15
2.2 Kaupungistuminen yhä enemmän suurkaupungistumista .....	18
2.3 Informaatioyhteiskunnan alue- ja yhdyskuntarakenne.....	25
2.3.1 Fyysisestä palveluverkosta digitaalisiin palveluihin .....	25
2.3.2 Tietointensiiviset toiminnot kasautuvat suurille kaupunkiseuduille .....	27
2.3.3 Eteläisen Suomen verkostometropoli .....	28
2.3.4 Helsingin seudun monikeskustuminen .....	30
2.4 Asuntojen hinta ja alueiden eriytyminen.....	30
2.4.1 Kasvuseutujen asuntojen hinta .....	30
2.4.2 Väestöään menettävien alueiden asuntojen hinta .....	33
2.4.3 Valtion tukeman asuntokannan riskit kasvukeskusten ulkopuolella.....	33
2.5 Väestöään menettävien alueiden yhdyskuntarakenteen sopeutuminen alhaisempaan kantokykyyn .....	35
2.6 Toimintaympäristön muutoksista elinvoimaa väestötappioalueille? .....	37
2.7 Vailla vakinaisia asukkaita olevien asuntojen määrä taajamissa .....	37
2.8 Kerros- ja rivitaloasuntojen tyhjenemiskehitys taajamissa.....	40
2.9 Poistuma rakennuskannassa ja asuinrakennukset.....	44
2.9.1 Poistuneet ja puretut rakennukset .....	44
2.9.2 Purkamisen haasteet väestötappioalueilla .....	50
2.10 Alueiden eriytymisen tilanne ja näkymät Euroopan (EU) ja Itämerialueen viitekehyksessä .....	51
2.11 Tietolähteet ja viittaukset .....	57
<b>3 Alueiden eriytymien taajamien kehityksessä.....</b>	<b>59</b>
3.1 Taajamien eriytymisen tarkastelumenetelmät ja muuttujat.....	59
3.2 Taajamien luokittelu.....	62
3.2.1 Väestön ja asuntokuntien muutos .....	62
3.2.2 Vailla vakinaisia asukkaita olevien asuntojen osuus .....	64
3.2.3 Kivijalkaliiketilat .....	66
3.2.4 Työttömyysaste ja tulotaso .....	68
3.2.5 Työpaikkojen muutos ja nettomuutto .....	70
3.2.6 Valtakunnallinen saavutettavuus.....	72
3.2.7 Maakuntakeskusten ja kaupunkiseutukeskusten saavutettavuus .....	74
3.2.8 Vetovoimaiset ympäristöt.....	76
3.2.9 Taajamien kehityksen eriytyminen yhdistetyn taajamaluokittelun perusteella.....	80
3.2.10 Yhteenvedo taajamien kehityksestä .....	83

<b>4</b>	<b>Alueiden eriytymisen vaikutus vuokra-asuntomarkkinoihin</b>	84
4.1	Kuntien jako asuntomarkkina-alueisiin	84
4.2	Väestön kehitys 2000-luvulla alueittain	86
4.3	Asuntorakentaminen 2000-luvulla	88
4.3.1	Asuntomäärien kehitys alueittain	89
4.3.2	Vuokra-asuntojen lisääntyminen ja vuokralla-asumisen yleistyminen	92
4.3.3	Yhteenveto	94
4.4	Valtion tuella rakennettu asuntotuotanto	94
4.4.1	Valtion tukemien asuntojen rakentaminen alueittain	94
4.4.2	Lyhyen korkotuen vuokra-asunnot	96
4.4.3	Valtion tukema asuntokanta alueittain	97
4.4.4	Valtion tukemien asuntojen markkinatilanne alueittain	99
4.4.5	Asunnot vailla vakinaista asukasta	102
4.4.6	Vapautuneet, vapautetut ja puretut valtion tukemat asunnot	104
4.4.7	Tulevaisuudessa vapautuvat valtion tukemat asunnot	106
4.4.8	Yhteenveto	107
4.5	Vuokrien kehitys alueilla 2014–2024	108
4.5.1	Yhteenveto	110
4.6	Vuokramarkkinoiden näkymät alueittain	111
4.6.1	Pääkaupunkiseutu	111
4.6.2	Maakuntakeskukset ja kehyskunnat	112
4.6.3	Seutukaupungit ja muut kunnat	113
4.7	Tietolähteet ja viittaukset	113
<b>5</b>	<b>Seutukaupunkien asumisen tarpeet kyselyn tulokset</b>	115
5.1	Kyselytutkimus seutukaupungeille	115
5.2	Seutukaupungit ovat talousalueensa keskuksia	115
5.3	Seutukaupunkien nykyinen asuntokanta ja asuntomarkkinat	116
5.4	Vailla vakituista asukasta olevat asunnot	117
5.5	Asuntokannan peruskorjaustarve ja rahoitusmahdollisuudet	118
5.6	Väli aikaisten asuntomuodulien tarve	119
5.7	Seutukaupunkien ehdotuksia asumisen ratkaisuksi	119
5.8	Seutukaupunkien arvio asumisen tulevaisuudesta	120
5.9	Liitteet	121
<b>6</b>	<b>Taloyhtiöiden asuinrakennusten talous- ja korjausnäkymät aluekohtaisesti</b>	123
6.1	Asuinrakennuskannan perusfaktoja Suomessa	123
6.2	Taloyhtiöiden talousnäkymät 2020-luvulla	127
6.3	Asuinrakennuskannan korjausrakentamisen näkymät pitkällä aikavälillä Suomessa	131
6.4	Taloyhtiöiden ylläpidon ja korjaamisen talous ja rahoitus	138
6.5	Johtopäätöksiä taloyhtiöiden kustannuksien ja talouden kannalta	142
6.6	Tietolähteet ja viittaukset	143

<b>7</b>	<b>Alueellinen koettu elämänlaatu ja muuttoliike Suomessa</b> .....	145
7.1	Johdanto .....	145
7.2	Elämänlaadun urbaani paradoksi .....	145
7.3	Elämänlaadun maantieteelliset vaihtelut Suomessa .....	148
7.4	Muuttamisen vaikutus koettuun elämänlaatuun .....	158
7.5	Liitteet .....	160
<b>8</b>	<b>Kulttuurisen kestävyuden näkökulmia alueiden eriytymiseen</b> .....	162
8.1	Rahoituksen ja käyttäjien puute johtaa alueet epätasa-arvoon .....	162
8.2	Hyvinvointi-Suomen rakennusperintö uhattuna .....	163
8.3	Rakennustyypit köyhtyvät siinä missä luontotyytit .....	164
8.4	Purkamisen vaihtoehtoja selvitettävä laajemmin .....	165
8.5	Kulttuuriperintö vahvistaa identiteettiä, resilienssiä ja turvallisuutta .....	167
<b>9</b>	<b>Yhteenveto ja johtopäätökset alueiden eriytymisestä</b> .....	168
9.1	Aluerakenteen eriytyminen voimistuu – digitalisaatiosta ja energiamurroksesta avaimia sopeutumiseen .....	168
9.2	Eriytymiskehityksen ytimessä väestöään menettävien alueiden asuntojen vakuusarvojen reaalin lasku .....	170
9.3	Ei vain asuntojen määrä vaan myös laatu -seutukaupunkien asuntokannan uudistumistarve .....	172
9.4	Voiko kestävyystavoitteet yhdistää purkamiseen? .....	173
9.5	Alueiden eriytymiskehitykseen varautuminen vaatii seurantatietoa ja uusia ratkaisuja .....	174

## ESIPUHE

Rakennettuun ympäristöön vaikuttava toimintaympäristö on muutostilassa. Ilmas-  
tonmuutos ja koko ekologinen kestävyyskriisi, energiamurros, digitalisaatio sekä  
turvallisuuspoliittinen tilanne vaikuttavat rakennetun ympäristön kehittämiseen ja  
edellyttävät sopeutumista muutoksiin. Julkisen talouden kestävyysvaje ja huolto-  
varmuuden korostuminen lisäävät tarvetta etsiä uusia ratkaisuja.

Väestö- ja työpaikkakehitys keskittyy suurimmille kaupunkiseuduille ja erityisesti  
toiminnallisesti laajentuvalle Helsingin kaupunkiseudulle samalla, kun valtaosassa  
maata väestö vähenee ja ikääntyy voimakkaasti. Kehitystrendi eriyttää alue- ja  
yhdyskuntarakennetta sekä asuntomarkkinoita. Kasvuseuduilla hallintatoimilla  
ohjataan kasvua – supistuvilla alueilla puolestaan sopeutumista aiempaa pienem-  
pään väestö- ja työpaikkamäärään.

Valtakunnallisella alueiden eriytymisellä ja sen mahdollisilla ratkaisuvaihtoehdoilla  
on monitahoisia vaikutuksia ihmisiin ja ympäristöön, joten niitä tulee tarkastella  
kokonaisvaltaisen kestävyuden näkökulmista. Vallitseva tilanne kannustaa hake-  
maan myös uusia innovatiivisia ratkaisuja. Nyky- ja tulevaisuustilan jatkuva päi-  
vittäminen antavat lähtökohtia kestäviin kehittämistoimiin toimintaympäristön  
murroksessa.

Ympäristöministeriö julkaisi viime vuonna laajan poikkihallinnolliseen ja alueiden  
vuorovaikutukseen perustuvan näkemyksen alueidenkäytön kehityskuvasta. Se  
sisältää keskeisimmät alue- ja yhdyskuntarakenteen kehittämistarpeet. Valtakunnal-  
linen alueiden eriytymiskehitys tunnistettiin yhdeksi keskeisimmistä rakennettua  
ympäristöä muuttavaksi tekijäksi. Samoin se nousi yhdeksi keskeisimmäksi muutos-  
tekijäksi, kun eri ministeriöt hiljattain arvioivat valtakunnallisten alueidenkäyttöta-  
voitteiden ajantasaisuutta.

Selvityksessä käsitellään valtakunnallisen alueiden eriytymiskehityksen tilanne- ja  
tulevaisuuskuva sekä sen vaikutuksia asumiseen. Selvitystä voidaan osaltaan hyö-  
dyntää alueiden eriytymisen ratkaisu- ja sopeutumiskeinojen kehittämisessä ja tar-  
vittavien kehittämistoimien valmistelussa.

Selvitys on laadittu asiantuntijayhteistyössä ympäristöministeriön kestävän rakentamisen osaston, Suomen ympäristökeskuksen sekä alan johtavien asiantuntijoiden kanssa.

Ympäristöministeriön puolesta välitän suuret kiitokset kaikille selvitystyöhön eri tavoin osallistuneille.

**Teppo Lehtinen**

Ylijohtaja

Ympäristöministeriö, kestävän rakentamisen ja asumisen osasto

# 1 Johdanto

Ympäristöministeriö julkaisi tammikuussa 2024 alueidenkäytön kehityskuvan, joka laadittiin laajassa yhteistyössä alueiden sekä eri ministeriöiden kesken. Yhtenä keskeisenä havaintona tunnistettiin valtakunnallisen aluerakenteen eriytymiskehityksen, polarisaation, voimistuminen. Sen ytimessä on väestö- ja työpaikkakehityksen voimakas keskittyminen suurimmille kaupunkiseuduille ja erityisesti toiminnallisesti laajentuvalle Helsingin kaupunkiseudulle samalla, kun valtaosassa maata väestö vähenee ja ikääntyy voimakkaasti.

Kehitys eriyttää asuntomarkkinoita. Erityisesti väestöään menettävillä alueilla haasteena ovat vakituisesta asumisesta vapautuvien asuntojen lisääntyminen, asuntojen lisääntyvä ylitarjonta ja vajaakäyttö. Seurauksena ovat alhaiset asuntojen hinnat. Matalien asuntojen vakuusarvojen takia peruskorjauksiin on vaikea saada rahoitusta, mikä johtaa peruskorjausten lykkääntymiseen.

Laajemmin rakennemuutoksessa on kyse merkittävän kansallisvarallisuuden; kulttuuriomaisuuden ja rakennetun ympäristön arvon alenemisesta osassa Suomea. Alueiden eriytyminen heikentää mahdollisuuksia hyödyntää koko maan voimavaroja kestävästi. Inhimillisellä tasolla kyse on monien ihmisten merkittävän omaisuuden arvon laskusta, johon liittyy monia muita ongelmia.

Valtakunnallisen eriytymiskehityksen ennustetaan voimistuvan lähivuosina, mikä edellyttää tarkempaa tilanne- ja tulevaisuuskuvaava sen vaikutuksista rakennettuun ympäristöön, erityisesti alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä asumiseen. Tarkempaa kuvaa tarvitaan, jotta kehitykseen voidaan varautua ja sopeutua ja jotta haitallisia seurauksia voidaan torjua ja kehittää ongelmiin kestäviä ratkaisukeinoja. Keskeinen selvitystarve liittyy myös eriytymiskehityksen alueelliseen tunnistamiseen, ja miten voimakasta eriytymiskehitys on eri puolella maata. Kohdistuvatko asuntojen alhaiset vakuusarvot ja korjausrakentamisen rahoitusongelmat syrjäseutujen lisäksi jo laajemmin seutukaupunkeihin tai jopa maakuntakeskuksiin? Myös kasvuseutujen alueella on sijaintoja, joissa asuntojen vakuusarvokehitys on heikkoa, mutta tässä selvityksessä ei tarkastella kasvavien kaupunkiseutujen sisäistä eriytymistä, segregatiota, vaan tarkastellaan ilmiötä laajemmin valtakunnallisella aluetasolla.

Selvityksen ajankohta on otollinen, koska toimintaympäristön viimeaikaiset nopeat muutokset ovat merkittävästi voimistaneet valtakunnallista alueiden eriytymiskehitystä. Takana on poikkeuksellisen pitkän nollakorkoajan myötä voimistunut kasvukeskusten asuntotuotannon kausi, joka on nostanut asuntojen hintoja näillä alueilla. Ero väestöään menettävien alueiden asuntojen hintakehitykseen on suuri.

Kansainvälisen toimintaympäristön viime vuosien äkillinen muutos nosti nopeasti korkotasoa ja inflaatiota. Se lähes pysäytti korkealla tasolla olleen kasvukeskusten asuntotuotannon. Asuntojen ylläpitoa on nyt sekä väestöään menettävillä alueilla että kasvukeskuksissa – tosin eri syistä. Ennakoitavissa on, että alueiden eriytymiskehitys voimistuu entisestään talouden suhdanteen taas kääntyessä positiiviseksi. Tällä hetkellä vanhojen ja uusien asuntojen hintaero on kasvanut erittäin suureksi, mikä osaltaan hidastaa uudistuotannon aloituksia.<sup>1</sup>

Valtakunnallista alueiden eriytymistä tarkastellaan usein aluekehityksen kautta, jossa päähuomio on väestö-, talous- ja työllisyyskehityksessä. Tässä selvityksessä laajennetaan eriytymiskehityksen kuvaa asunto- ja asumiskysymyksiin sekä alue- ja yhdyskuntarakenteen tarkasteluun.

Eriytymiskehityksen ymmärtämiseksi on välttämätöntä ensin tarkastella Suomen kaupungistumista osana sekä alue- ja yhdyskuntarakenteen muutoksia että laajemmin osana *informaatioyhteiskuntakehitystä*, jossa digitaalisuus ja paikkariippumattomuus ovat muuttaneet merkittävästi asukkaiden ja yritysten arkea. Uusimmat *energiaturroksen* kytkeytyvät investoinnit ja *huoltovarmuus* ovat myös nousseet alue- ja yhdyskuntarakenteen ytimeen. Miten toimintaympäristön muutokset vaikuttavat väestöään menettävien alueiden kehitykseen on keskeinen osa alueiden eriytymisen tarkastelua.

Selvityksen painopiste on väestöään menettävien alueiden alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä asumisen tilanne- ja tulevaisuuskuvan tarkentamisessa. Alussa tarkennetaan myös kuvaa asuntojen vajaakäytöstä, asuinrakennusten purkamisesta sekä asuntojen hintatasosta eri puolella Suomea. Selvitys painottuu väestöään menettäviin taajamiin, jossa on edes vähän yhtiömuotoista asumista. Tämän vuoksi selvityksestä on pääosin rajattu pois alle 600 asukkaan taajamat sekä haja-asutusalueet, joiden huomioiminen edellyttäisi laajempaa tarkastelua.

---

1 Rakennusteollisuus, suhdannekatsaus 1/2025.

Selvityksen alkuosaan on koostettu alueidenkäytön kehityskuvan keskeiset nostot eriytymiskehityksestä. Tietoja on myös päivitetty nojautuen uusimpiin väestöennusteisiin. Ensimmäisessä asiantuntija-artikkelissa erikoistutkija Antti Rehunen ja suunnittelija Joni Laurila Sykestä tarkastelevat monipuolisella paikkatietoanalyysillä eriytymiskehitystä keskittyen 600–30 000 asukkaan taajamien tarkasteluun. Kattava 17 muuttujan karttatarkastelu laajentaa usein väestökehitykseen painottunutta tilanne- ja tulevaisuuskuva. Antti Rehunen on myös tuottanut raportin alkuosaan paikkatietoanalyysia asuntojen hintakehityksestä sekä tyhjästä ja puretuista asuinrakennuksista.

Asuntomarkkina-asiantuntija Hannu Ahola Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta tarkastelee asuntomarkkinoiden tilannetta ja kehitystä Suomessa keskittyen maakuntien kakkoskaupunkien, niin sanottujen seutukaupunkien, asuntomarkkinoihin. Tukena tähän ovat ympäristöministeriön, Suomen Kuntaliiton sekä seutukaupunkiverkoston yhteistyönä laaditun seutukaupungeille kohdistetun asuminen koskevan kyselyn tulokset.

Pääekonomisti Jukka Kero Kiinteistöliitosta tarkastelee artikkelissaan taloyhtiöiden ja asuinrakennusten talous- ja korjausnäkyviä aluekohtaisesti. Tarkastelu tuo esiin palkkakehitystä voimakkaamman kiinteistöjen ylläpidon kustannustason nousun ja erot eri alueiden välillä, kuten myös teknisen ja taloudellisen korjaustarpeen. Vastava tutkija Tomas Hanell tarkastelee koettua elämänlaatua kaupungeissa ja maaseudulla tuoden havaintoja kysymykseen kaupungistumisesta ja sen vaikutuksista koettuun elämänlaatuun. Erityisasiantuntija Annukka Lyra ympäristöministeriöstä käsittelee artikkelissaan kulttuuriympäristöjä ja rakennusperintöä osana alueiden eriytymiskehitystä ja kehityksen vaikutuksia kestävyden eri ulottuvuuksiin.

Selvityksen lopussa koostetaan yhteenvedona eriytymiskehityksen asiantuntija-artikkeleiden tulokset ja pyritään tunnistamaan eri näkökulmien yhteisvaikutuksia. Selvityksen laatimisen aikana on myös tunnistettu alueiden eriytymisen ratkaisu- ja sopeutumiskeinoja, joista laaditaan erillinen ympäristöministeriön muistio jatkokehittämistä varten.

Selvitys on osa ympäristöministeriön alueidenkäytön jatkuvaa kehityskuvatyötä ja ministeriön asiantuntijoiden virkanäkemyksensä, joka on laadittu yhteistyössä Suomen ympäristökeskuksen ja muiden alan asiantuntijoiden kanssa. Selvitys tuottaa tietoa alueidenkäytön ja asumisen lainsäädäntövalmisteluun ympäristöministeriössä sekä oikeusministeriössä valmisteilla olevaan asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseen. Selvitys on tarkoitettu hyödynnettäväksi laajasti alueidenkäytön, elinympäristön, asumisen sekä rakentamisen kehittämisessä, erityisesti se sopii valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamiseen. Ratkaisut alueiden eriytymisen

sopeutumiseen edellyttävät poikkihallinnollisia toimia, jonka vuoksi selvitys tarjoaa lähtötietoa myös muiden hallinnonalojen ja eri alueiden alueidenkäyttöä, asumista ja elinympäristöä koskevien tai sivuavien strategioiden ja kehittämistoimien laadintaan.

Selvityksen ovat koonneet ympäristöministeriön kestävän rakentamisen ja asumisen osastolla erityisasiantuntijat Mika Ristimäki ja Heli Mäntylä yhdessä osaston laajan asiantuntijaverkon kanssa. Kansainvälistä eriytymiskehitystä koskevan luvun on laatinut ympäristöneuvos Timo Turunen, Valtion tukeman asuntotuotannon riskiä tarkastelevan luvun on kirjoittanut erityisasiantuntija Mikko Friipyöli ja rakennuskannan poistumaa ja purkamista koskevan luvun rakennusneuvos Juha-Pekka Maijala.

## 2 Suomea rakennetaan uudestaan – katsaus menneeseen ja tulevaan

### 2.1 Rakennuskannan ja taajamien tilastollinen tarkastelu – viimeiset sata vuotta

Vuonna 2024 Suomessa oli Tilastokeskuksen mukaan 3,25 miljoonaa asuntoa. 2000-luvulla on vuosittain rakennettu 20 000 - 40 000 asuntoa, korkeimmillaan jopa yli 40 000 asuntoa. Ei vakinaisesti asuttuja asuntoja on tällä hetkellä lähes 390 000. Tämän selvityksen mukaan ei vakinaisesti asuttujen kerros- ja rivitaloasuntojen määrä kasvaa taajamissa arviolta noin 4 000 asunnolla vuodessa. Kerros- ja rivitaloasuntoja puretaan noin 2 000 asuntoa vuodessa.

Valtakunnallisen alueiden eriytymiskehityksen tunnistamiseksi on tärkeää ensin tarkastella maamme nykyisen rakennuskannan kehitystä pitkällä aikajaksolla, aina 1920-luvulta asti. Tarkastelussa on huomioitu vain nykyinen rakennuskanta ilman purkamistietoa. Myös käytetty kaupunki-maaseutuluokitus kuvaa nykyhetken tilannetta. Pitkä aikasarja esitetään kuvissa 2.1–2.3.

Rakennuskantaa käyttötarkoituksen mukaan tarkasteltaessa kohdistuu huomio 1970–80-lukuihin, jolloin valmistuneiden rakennusten määrä on ollut suurin. Toimisto- ja liikerakentamisen sekä teollisuusrakentamisen määrän kasvu kuvaa hyvin talouden ja elinkeinoelämän kasvua (kuva 2.1) (WSP 2025).

Rakennuskannan ison kokonaisuuden, 1970- ja 80-lukujen asuinrakennuskannan Helsingin seudun ulkopuolisella alueella paljastaa kuva 2.2. Siinä esitetään asuinrakentaminen 1920-luvulta lähtien luokiteltuna nykyhetken kaupunki-maaseutualueluokitukseen. Vastaavasti kuva osoittaa Helsingin seudun asuntorakentamisen osuuden voimakkaan kasvun vuoden 2010 jälkeen. Huomionarvoista on myös vuonna 2024 asuinrakennusten rakentamisen määrän puolittuminen edellisvuoteen verrattuna. Romahdus on ollut yksi nopeimmista itsenäisen Suomen historiassa.

Yhdyskuntarakenteen pitkää kehitystä tiiviimmän maankäytön laajenemisena kuvaa aikasarja, jossa nykyhetken taajamien rakennuskanta on muutettu taajaman maankäytöksi (kuva 2.3). Tarkastelu on tehty käyttäen sama kaupunki-maaseutuluokitusta kuin kuvassa 2.2. Aluetehokkuudeltaan pienempien maaseudun taajamien

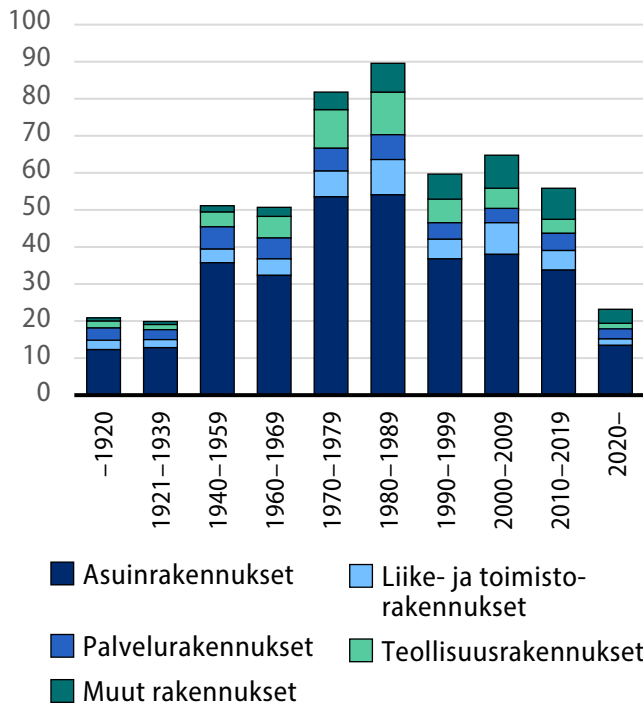
osuus luonnollisesti korostuu. Alueiden eriytymisen näkökulmasta olennaista on maaseudun ja pienten kaupunkiseutujen 1970- ja 80-lukujen taajama-alueiden laajentumisen suuri ala ja osuus koko maan taajamien laajentumisesta. Osin nämä alueet ovat alueita, joihin nyt 2020-luvulla asuntojen vajaakäyttö ja tyhjeneminen paljolti kohdistuvat. Tällä on olennaista merkitystä myös yhdyskuntien infrastruktuurin toimintakyvylle sekä palveluiden kantokyvylle.

Alueiden eriytymisen kannalta keskeistä on myös tunnistaa millainen näkemys aluekehityksestä ja asutokannan kehityksestä arvioitiin olevan 1990-luvun lopussa vuoteen 2025 sekä millaisin perustein. Monet nykyiset suunnitelmat ja voimassa olevat kaavat pohjautuvat tuon ajanjakson näkemyksiin tulevasta kehityksestä. Vuonna 1997 pidetyt ympäristöministeriön valtakunnalliset neuvottelupäivät on hyvin dokumentoitu ympäristöministeriön julkaisuun Suomen ympäristö 147/1997.

Vuonna 1997 arvio tulevasta aluekehityksestä 2020-luvulle oli tapahtunutta kehitystä selvästi tasapainoisempaa, mikä heijastuu myös purkamisen yliarviointiin, koska purkavaa uudisrakentamista on tapahtunut ennakoitua vähemmän. Vuonna 1997 arvioitiin aikavälillä 2020–2025 asuntojen uudistuotantotarpeen perustuvan 43-prosenttisesti rakennusten purkamiseen ja 55-prosenttisesti asumisväljyyden kasvuun. Asutokuntakoon pieneminen nähtiin myös keskeisenä, mutta ei niinkään tapahtuneen syntyvyyden voimakkaan laskun kautta. Kun vuonna 1997 yliarvioitiin tulevien vuosikymmenten purkamisen määrä, näkyy tämä nyt asuntojen vajaakäytön lisääntymisenä. Vakituudesta asumiskäytöstä vapautunut asutokanta on monesti jäänyt kakkosasutokäyttöön tai muuhun käyttöön. Asuntojen lisääntyneen vajaakäyttö yhdessä 1997 ennakoituun tasapainoisempaan aluekehitykseen heijastuu myös kaava-alueiden toteutumisen viivästymisenä. Monelle väestötapioalueelle onkin kertynyt avaamattomia asumisen kaava-alueita, joiden toteutus edellyttää uutta harkintaa toimintaympäristön muutoksen vuoksi.

Vaikka alueidenkäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset tehdäänkin kulloinkin vallitsevan tilanteen näkemysten valossa, osoittaa viimeisen reilun 25 vuoden kehityksen jälkitarkastelu selkeästi suurkaupungistumiskehityksen aliarvioinnin 1990-luvun lopussa. Ennen kaikkea tarkastelu osoittaa nykyisen toimintaympäristön merkittävän muutoksen 2020-luvulla, jonka kehitys alkoi jo 2010-luvulla. Keskeisenä muutostekijänä on ollut informaatioyhteiskunnan muutokset ja sen vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Tätä on tarkemmin kuvattu luvuissa 2.2. ja 2.3 sekä alueidenkäytön kehityskuvassa (Ympäristöministeriön julkaisu 2024:1).

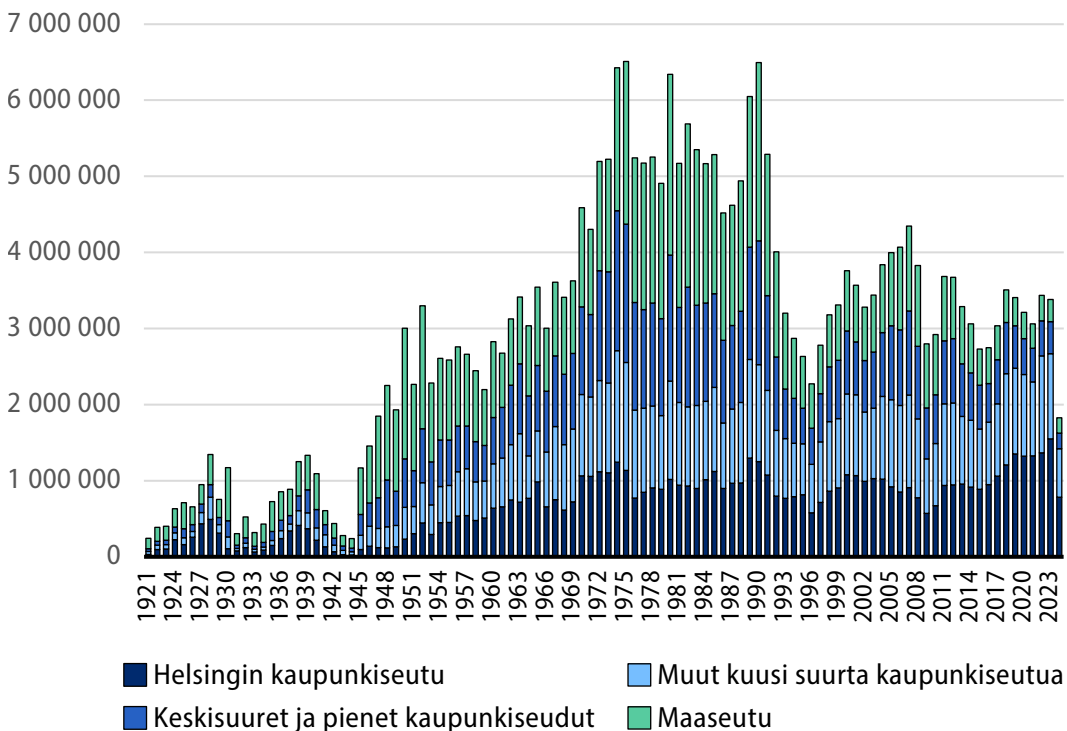
**Kuva 2.1** Rakennuskanta 2023 (kerrosala, milj. k-m<sup>2</sup>). (WSP 2025 ja tilastokeskus).



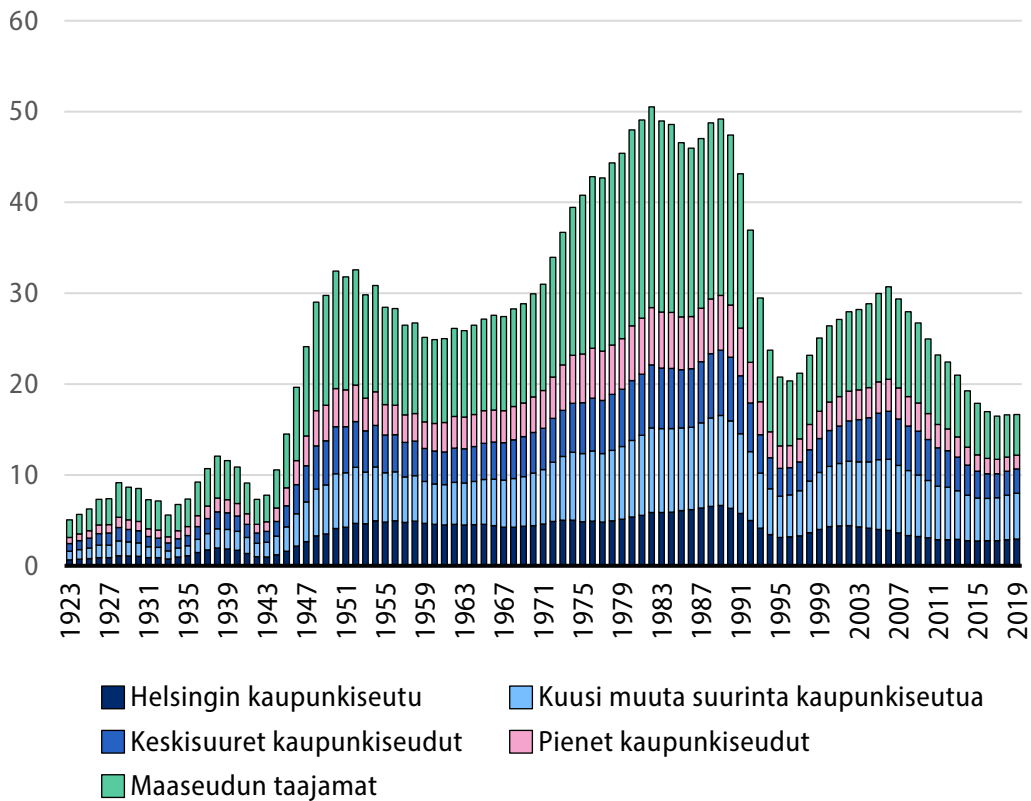
Oheisessa kaaviossa on esitetty rakennuskannan kehitys vuoteen 2023 jakaen määrät tutkimuksessa käytettyjen rakennusten yhdistelmäluokkien mukaan. Kyseessä ovat kaavion ajanjaksoina valmistuneiden rakennusten määrät, jotka ovat edelleen olemassa vuonna 2023.

Valmistuneiden rakennusten määrä on ollut suurin 1970- ja 1980-luvuilla. Asuntoja rakennettiin huomattavasti enemmän kuin edeltävinä tai seuraavina vuosikymmeninä, ja toimisto- ja liikerakentamisen määrän kasvu kuvaa hyvin noiden vuosikymmenten talouden kasvua ja elinkeinoelämän kehitystä.

**Kuva 2.2** Asuinrakennusten kerrosala (k-m<sup>2</sup>) valmistumisvuoden mukaan 2024 aikavälillä 1921–2024 maaseutu-kaupunkiluokituksen mukaisesti (Syke, Tilastokeskus 2025).



**Kuva 2.3** Rakennuskannan mukaan määritellyn rakennetun alueen laajeneminen (km<sup>2</sup>) taajama-alueella 1921–2021. Viiden vuoden keskiarvona rakennusten valmistumisvuoden mukaan luokiteltuna maaseutu-kaupunkiluokituksella (Syke 2025).

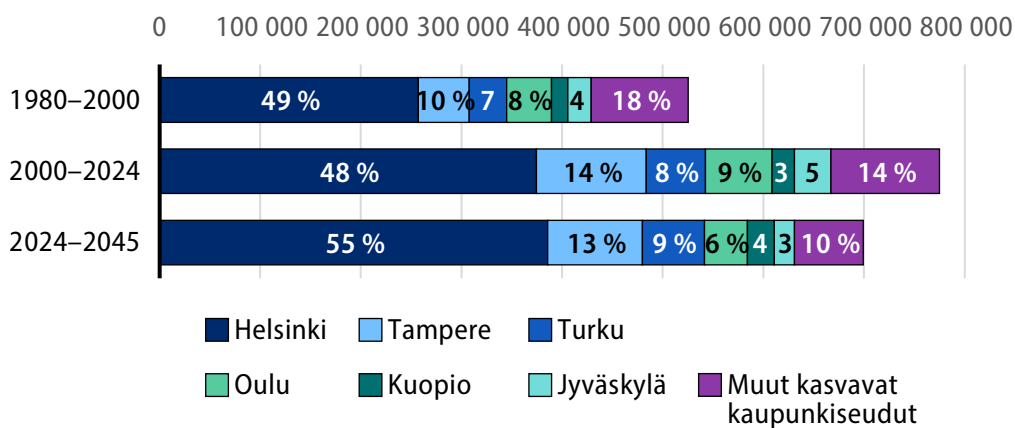


## 2.2 Kaupungistuminen yhä enemmän suurkaupungistumista

Alueidenkäytön kehityskuvan mukaan aluerakenteen eriytymiskehityksen arvioidaan jatkuvan tulevaisuudessa. Tilastokeskuksen vuonna 2024 laatiman 2045 väestöennusteen on Syke muokannut kaupunkiseututarkasteluksi, mikä kuvaa kaupunkiseutujen väestökasvun jakautumista eri kaupunkiseuduille. Vertailuna on jo tapahtunut kaupunkiseutujen väestökehitys aikaväleillä 1980–2000 ja 2000–2024 (kuva 2.4). Analyysin perustella 2000-luvulla voimistunut kaupungistuminen jatkuu tulevana vuosikymmeninä, vaikka väestön ikääntyminen tulee hidastamaan kehitystä. Aiempiin väestöennusteisiin nähden maahanmuuton ennustetaan olevan suurempaa. Kun aikaisemmassa ennusteessa väestö ei juuri kasvanut vuoteen 2040 mennessä, uuden ennusteen mukaan se kasvaa lähes 6,4 prosenttia (yhteensä 360 000 henkilöä) vuosina 2024–2040. Muutos johtuu ennen kaikkea työikäisen väestön maahanmuuton lisääntymisestä, jonka ansiosta työvoimaa voi olla tarjolla huomattavasti enemmän kuin nykyään.

Kaupunkiseutujen tulevaisuusarvion mukaan väestönkasvu keskittyy aikavälillä 2024–2045 aiempaa selkeämmin Helsingin laajalle kaupunkiseudulle (55 % kaupunkiseutujen kasvusta), mikä kuvaa *suurkaupungistumisen* voimistumista. 34 suurimman kaupunkiseudun tulevasta väestönkasvusta noin 83 % sijoittuu neljälle suurimmalle kaupunkiseudulle Helsinkiin, Tampereelle, Turkuun ja Ouluun. Helsingin ja Tampereen seutujen merkittävä osuus (68 %) tulevasta väestönkasvusta korostaa pääradan varren aluerakenteen voimistuvaa kehitystä sekä rakentuvaa eteläisen Suomen verkostometropolia, josta tarkemmin luvussa 2.3.3. Helsingin, Tampereen ja Turun kaupunkiseutujen alueita esitetään kuvassa 2.5. Helsingin kaupunkiseutu kattaa pääkaupunkiseudun lisäksi kehyskuntia ja niin sanottuja kuuma-kuntia.

**Kuva 2.4** Kaupunkiseutujen väestökasvu ja prosenttiosuus kaikkien YKR-kaupunkiseutujen kasvusta 1980–2000, 2000–2024 ja trendiennuste 2024–2045. (Syke, Tilastokeskus).



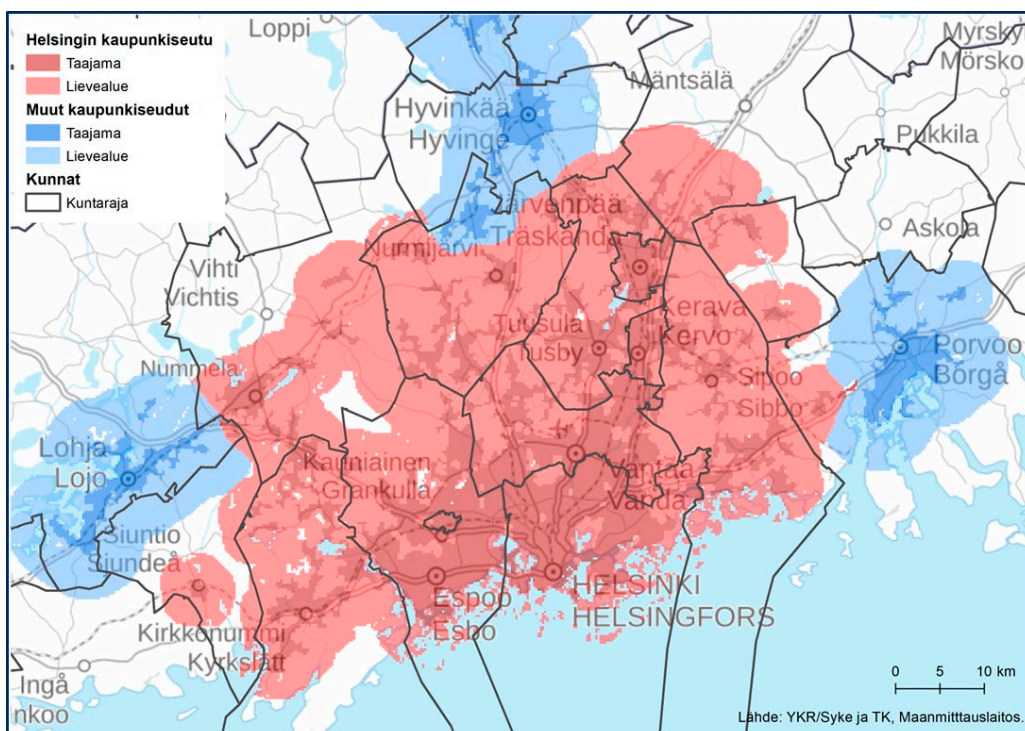
Suurimpien kaupunkiseutujen kehitystä suhteessa koko maan väestökehitykseen esitetään myös kaupunki-maaseutuluokituksen luokituksella (kuva 2.6). Analyysi kuvaa hyvin alueiden eriytymiskehitystä koko Suomen osalta. Maaseudun laskeva väestökehitys jatkuu hitaimmin kaupunkien läheisellä maaseudulla. Verrattaessa ennustettua kaupungistumiskehitystä 2040-luvulle vuoden 2021 ja 2024 väestöennusteiden välillä, kummassakin ennusteessa kaupungistuminen jatkuu, mutta suhteellisesti hieman hidastuen. Uudemmassa väestöennusteessa on aiempaa ennustetta suurempaa maahanmuuttoa.

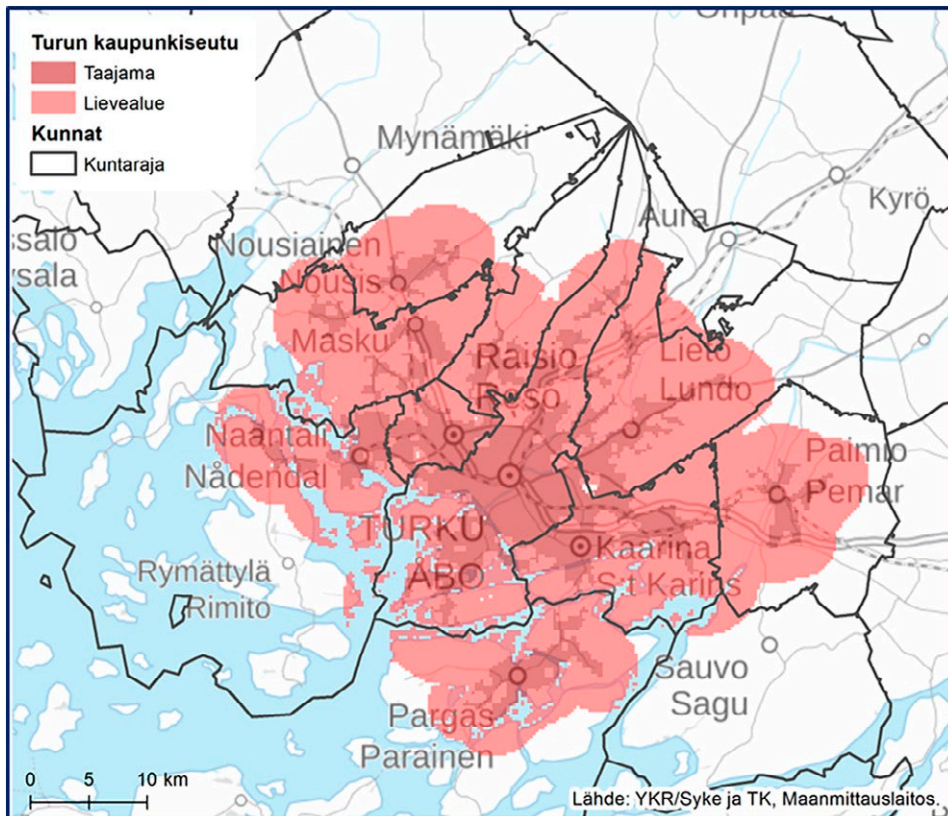
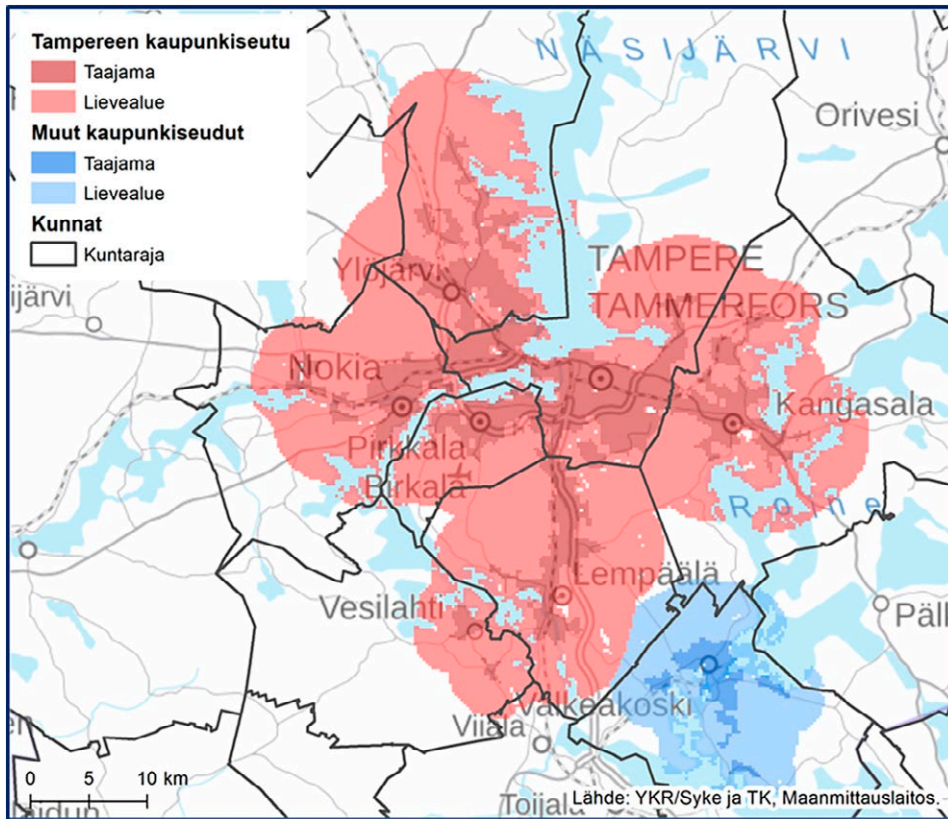
Alueiden eriytymiskehitystä kuvataan koko Suomen osalta muuttoliikkeen (kuva 2.7) ja väestöennusteen vuoteen 2045 (kuva 2.8) avulla. Kuntien välisen muuton ja nettomaahanmuuton kuntakohtainen analyysi osoittaa selvästi suurimpien kaupunkiseutujen ja näiden kehysalueiden vetovoimaa. Huomionarvoista on myös nettomaahanmuuton suuri määrä pääkaupunkiseudulle, joka kuvaa suurkaupungistumiskehityksen suuntaa. Kuntakohtainen väestöennuste paljastaa laajat alueet Suomesta, jossa väestö vähenee erittäin voimakkaasti.

Väestörakenteessa ikääntyneiden määrän kasvu ja matala syntyvyys yhdessä heikentävät huoltosuhdetta lähivuosina nopeasti. 65 vuotta täyttäneitä oli vuoden 2023 lopussa 1,3 miljoonaa. Ennusteen mukaan määrä ylittäisi 1,5 miljoonaa 2040-luvun alussa. Väestönkasvu on jo pitkään ollut maahanmuuton varassa, ja jos emme pysty lisäämään ikääntyvien terveyttä ja toimintakykyä, sosiaali- ja terveydenhuollon menot kasvavat samaa tahtia kuin keski-ikä nousee. Terveiden elinvuosien lisääminen vaatii johdonmukaisia yhteiskunnallisia päätöksiä. (Kestilä L. & Karvonen S. toim 2025).

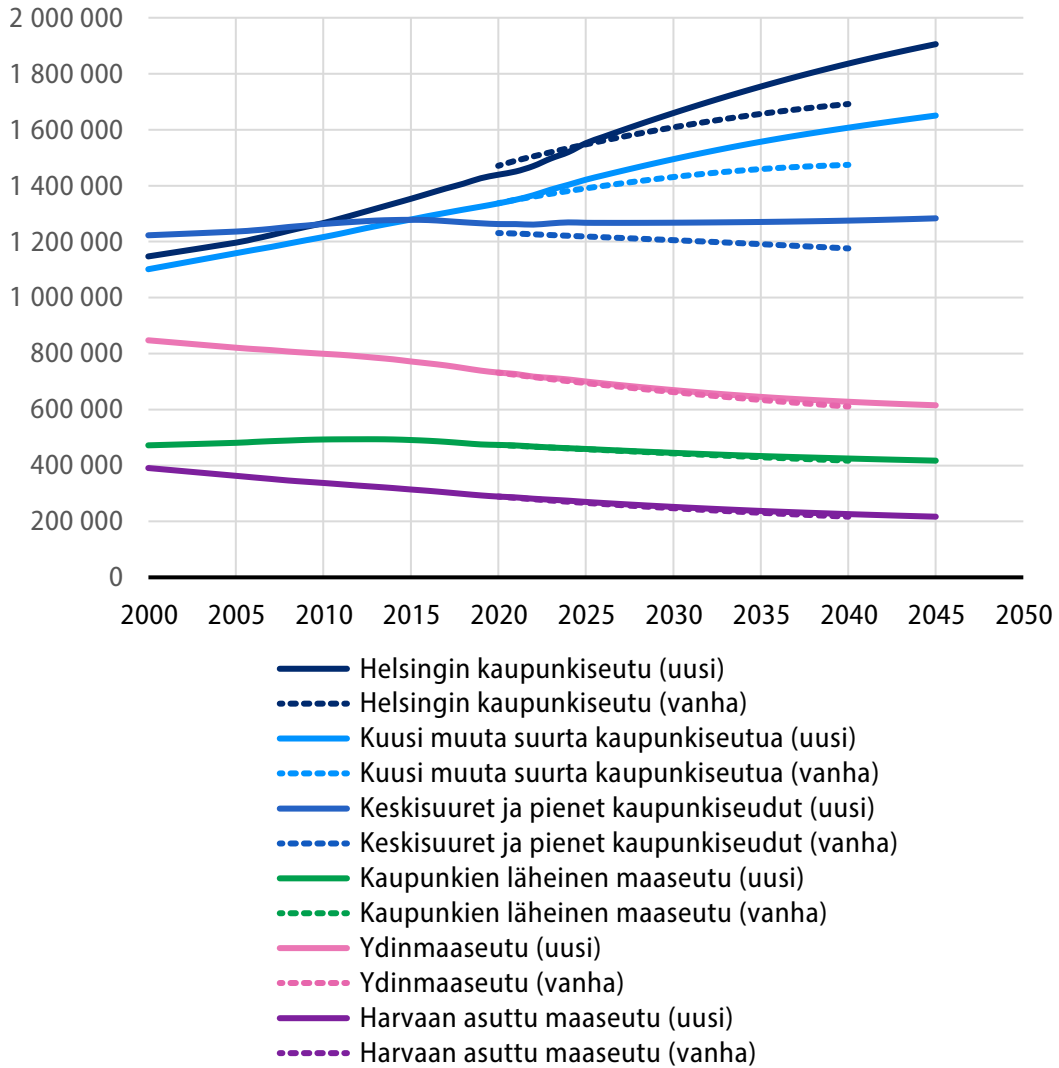
Sosiaali- ja terveystalouden palvelutarpeen on arvioitu kasvavan eniten kasvukeskuksissa Uudenmaan, Pirkanmaan, Varsinais-Suomen, Pohjanmaan ja Pohjois-Pohjanmaan alueilla, joissa ikääntyneiden palvelujen tarpeen lisäksi myös työikäisen väestön palvelutarve kasvaa aiempiin arvioihin verrattuna. Muualla Suomessa väestö vähenee ja palvelutarpeen kasvu johtuu lähes ainoastaan ikääntyneiden hoidon ja vuodeosastohoidon tarpeen kasvusta. (Kestilä L. & Karvonen S. toim 2025).

**Kuva 2.5** Suomen ympäristökeskuksen rajaamat yhdyskuntarakenteen seurannan YKR-kaupunkiseudut Helsingin, Tampereen ja Turun kaupunkiseuduilla. Kaupunkiseudut koostuvat keskustaajamasta, niihin rakenteellisesti ja toiminnallisesti tiiviisti kytkeytyvistä lähitaajamista sekä taajamien lievealueesta. Kaupunkiseudun alue ulottuu useiden kuntien alueelle. Suurimmat seudut ovat monikeskuksisia ja sisältävät pääkeskuksen lisäksi useita taajamakeskuksia ja elinvoimaista haja-asutusaluetta.





**Kuva 2.6** Kaupunki-maaseutuluokitukseen perustuva väestökehitys ja ennuste 2040-luvulle tarkennettuna kaupunkiseutukohtaisesti. Ennuste esitetään sekä vuoden 2021 että 2024 laadittujen Tilastokeskuksen ennusteiden mukaisesti. Uudemmassa väestöennusteessa voimakkaampaa maahanmuuttoa. (Syke, Tilastokeskus).

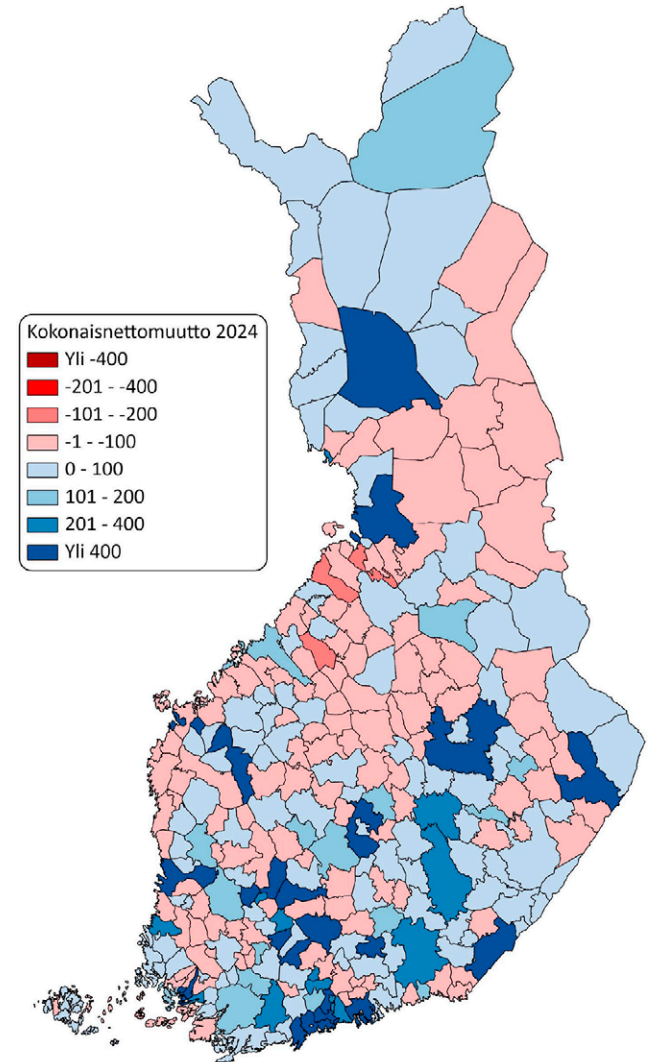


Kuva 2.7 Muuttovetovoima kunnittain kotimaasta ja ulkomailta vuonna 2024.

# MUUTTOVETOVOIMA

## kunnittain kotimaasta ja ulkomailta vuonna 2024

KUNTIEN VÄLINEN NETTOMUUTTO			NETTOMAAHANMUUTTO			KOKONAISNETTOMUUTTO		
SIJOITUS	KUNTA	KOTIMAASTA	SIJOITUS	KUNTA	ULKOMAILTA	SIJOITUS	KUNTA	KOTIMAA + ULKOMAAT
1.	Helsinki	3283	1.	Helsinki	6141	1.	Helsinki	9424
2.	Tampere	2711	2.	Vantaa	3734	2.	Espoo	5425
3.	Espoo	1887	3.	Espoo	3538	3.	Tampere	5371
4.	Turku	1611	4.	Turku	2893	4.	Turku	4504
5.	Tuusula	740	5.	Tampere	2660	5.	Vantaa	3316
6.	Nokia	483	6.	Vaasa	1662	6.	Kuopio	1726
7.	Kangasala	418	7.	Jyväskylä	1549	7.	Jyväskylä	1470
8.	Kuopio	386	8.	Lappeenranta	1420	8.	Vaasa	1468
9.	Pirkkala	202	9.	Lahti	1400	9.	Lahti	1279
10.	Sipoo	171	10.	Kuopio	1340	10.	Oulu	1233
11.	Lohja	151	11.	Oulu	1230	11.	Joensuu	958
12.	Kirkkonummi	129	12.	Joensuu	1203	12.	Tuusula	870
13.	Kaarina	124	13.	Hämeenlinna	740	13.	Lappeenranta	735
14.	Naantali	111	14.	Pori	635	14.	Pori	710
15.	Inari	77	15.	Rovaniemi	613	15.	Nokia	547
16.	Kerava	75	16.	Kouvola	597	16.	Porvoo	506
16.	Pori	75	17.	Seinäjoki	581	17.	Seinäjoki	487
18.	Raisio	67	18.	Kajaani	578	18.	Rovaniemi	465
19.	Jomala	65	19.	Mikkeli	529	19.	Kangasala	460
20.	Orivesi	58	20.	Salo	481	20.	Raisio	441
21.	Heinola	53	21.	Riihimäki	472	21.	Kirkkonummi	431
21.	Porvoo	53	22.	Rauma	468	22.	Hämeenlinna	423
23.	Muurame	50	23.	Järvenpää	467	23.	Rauma	371
24.	Hyvinkää	43	24.	Porvoo	453	24.	Hyvinkää	355
24.	Hämeenkyrö	43	25.	Pieksämäki	448	25.	Mikkeli	336



Lähde: Tilastokeskus, Kuntien ennakkotiedot-tietokanta (vuoden 2024 tiedot ennakkotietoja)  
 Kartta: Niklas Aro 2025, Graafit: Timo Aro 2025

**Kuva 2.8** Tilastokeskuksen väestöennuste kunnittain 2024–2045.

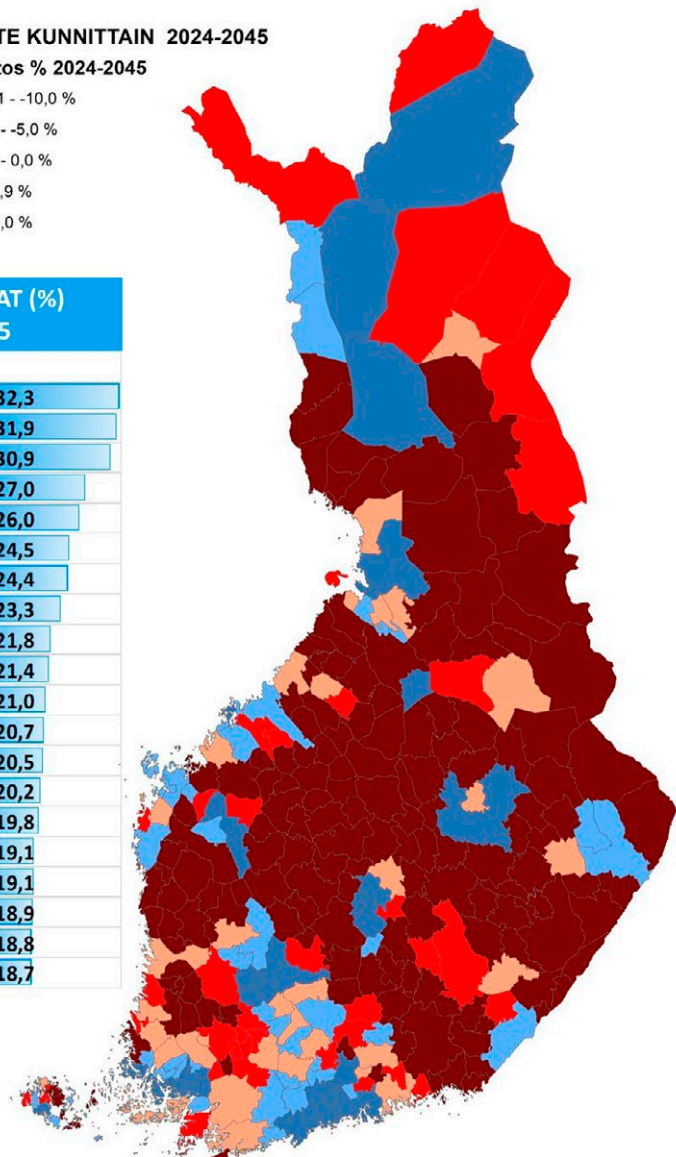
# VÄESTÖENNUSTE KUNNITTAIN VUOSINA 2024-2045

## VÄESTÖENNUSTE KUNNITTAIN 2024-2045

### Suhteellinen muutos % 2024-2045



TOP 20 KASVAVAT KUNNAT (%) VUOSINA 2024-2045		
SIIJOITUS	KUNTA	KASVU %
1.	Espoo	32,3
2.	Luoto	31,9
3.	Sipoo	30,9
4.	Vantaa	27,0
5.	Tuusula	26,0
6.	Kauniainen	24,5
7.	Tampere	24,4
8.	Kaarina	23,3
9.	Helsinki	21,8
10.	Pirkkala	21,4
11.	Kempele	21,0
12.	Järvenpää	20,7
13.	Kirkkonummi	20,5
14.	Nurmijärvi	20,2
15.	Nokia	19,8
16.	Kangasala	19,1
17.	Lempäälä	19,1
18.	Jomala	18,9
19.	Turku	18,8
20.	Kerava	18,7



Lähde: Tilastokeskus, Väestöennuste; väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2024-2045:  
Kartta: Timo Aro 2024

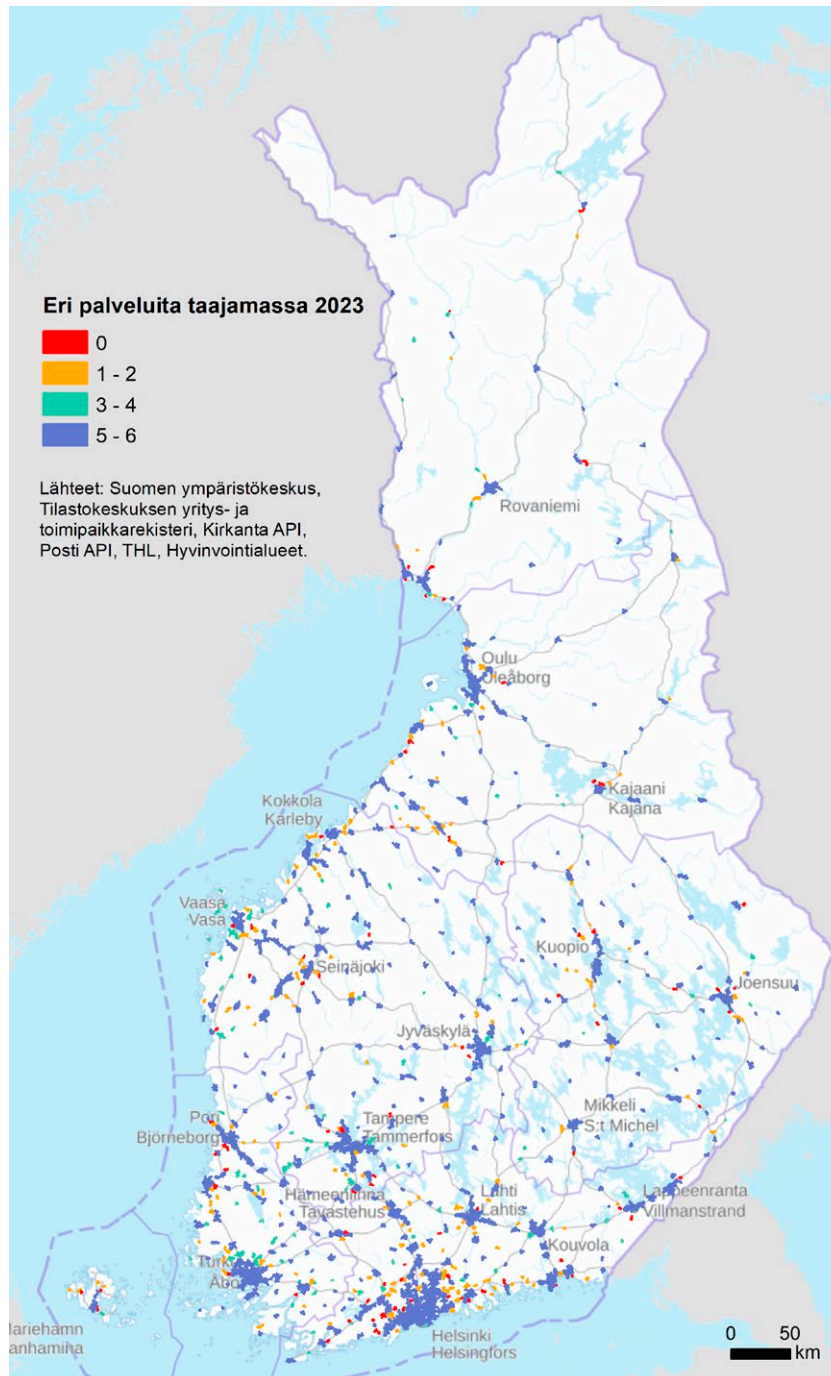
## 2.3 Informaatioyhteiskunnan alue- ja yhdyskuntarakenne

### 2.3.1 Fyysisestä palveluverkosta digitaalisiin palveluihin

Digitalisaatio on muuttanut alue- ja yhdyskuntarakennettamme informaatioyhteiskunnan mukaiseksi. Erityisesti muutos koskee palveluverkkoa. Monet aiemmin fyysiset arjen palvelut ovat muuttuneet digitaaliseksi ja paikkariippumattomiksi tai osittain etäyhteydellä toimiviksi.

Sydessä on laadittu kattava maamme fyysistä palveluverkkoa koskeva kartoitus vuonna 2024. Arjen peruspalveluiden määrää ja monipuolisuutta taajamissa osoitetaan kuvassa 2.9. Osa fyysisistä palveluista on poistunut tai korvautunut digitalisilla palveluilla. Digitaalisuus on tuonut uusia paikkariippumattomia arjen palveluita. Digitaalisten palveluiden saatavuus on kuitenkin rajallinen osalle väestöä. Yhdyskuntarakenteen toiminnan kannalta erityisesti fyysisen kouluverkon ja päivittäistavarakauppojen saavutettavuus ovat tärkeitä. Taajamien kouluverkon ja väestön tulomuuton suhdetta on tarkemmin kuvattu osana 2024 julkaistua valtakunnallista rakentamispaineaineistoa, joka löytyy alueidenkäytön kehityskuvan [www-sivuilta](#). Sosiaali- ja terveystalouden muutos on niin voimakkaassa muutostilassa, että sen saavutettavuuden arvioiminen on tässä yhteydessä vaikeaa. Digitaalisuus kuitenkin mahdollistaa monia sosiaali- ja terveystalouden palveluita ainakin osittain etätoimintoina.

**Kuva 2.9** Kartassa osoitetaan erilaisten palveluiden määrä taajamissa. Arvo viisi tarkoittaa, että taajamasta löytyy kaikki nämä palvelut: Päivittäistavarakauppa, apteekki, kirjasto, uimahalli ja terveysasema. Karttaa voi tarkentaa sähköisessä versiossa osana SYKE:n alueidenkäytön vuosikatsausta osoitteessa <https://storymaps.arcgis.com/stories/d1586c7cc4c042d19d651f5161d0883c>



## 2.3.2 Tietointensiiviset toiminnot kasautuvat suurille kaupunkiseuduille

Teollisuus- ja palveluyhteiskunnan alue- ja yhdyskuntarakenne perustui fyysiseen saavutettavuuteen ja osin siksi sen on totuttu muuttuvan hitaasti. Korona-pandemia kuitenkin nopeutti digitalisaatiota ja muutti arjen toimintoja erityisesti työssäkäyntiä etä- ja hybridityön osalta. Samoin sillä oli vaikutuksia useiden palveluiden ja yritysten toimintatapoihin. Voimakkaimmin työssäkäynnin muutokset näkyvät julkisen hallinnon ja liike-elämän palveluiden toimialaluokissa. Viimeksi mainittu on myös kaupungistumisen ja erityisesti suurkaupungistumisen merkittävin ja kasvavin toimiala. Professori Markku Sotaraudan mukaan ”tutkimus on osoittanut, että erityisesti tietointensiivisillä toiminnoilla on taipumus kasautua suurille kaupunkiseuduille sekä globaalilla että kansallisella tasolla. Ydinalueille kasautuneet pääoma, osaaminen, tieto ja verkostot sekä niille suuntautuvat investoinnit eittämättä tukevat taloudellista kasvua, mutta samalla syventävät alueiden välistä kuilua. Tämä on osaltaan vaikuttanut poliittisten ja sosiaalisten jännitteiden kasvuun useissa maissa”. (Sotarauta et al 2021)

Sotaraudan toimittaman Suomen aluekehityksen skenaariot 2040 mukaan aluekehittämisen piirissä vallitsee suhteellisen selkeä yksimielisyys siitä, että suurten kaupunkien moninaisuus ja dynaamisuus tekevät niistä suotuisan ympäristön tiedon ja osaamisen leviämiseksi ja talouskasvun moottorille. Suuret ja monipuoliset kaupunkiseudut tarjoavat paikallisen toimintaympäristön, jossa kilpailun ja yhteistyön limittyminen, mittakaavaedut ja mahdollisuus erikoistumiseen tuovat kilpailuetua niin yrityksille kuin muillekin organisaatioille. Tästä näkökulmasta kasvukeskus on sellainen alueellinen kokonaisuus, jonne ihmiset ja yritykset uskaltavat sijoittaa omat rahansa, resurssinsa ja tulevaisuutensa. (Sotarauta et al 2021)

Suurkaupungistumiseen liittyy myös se, että väestön keskittymistä voimakkaammin keskittyvät työpaikat. Työpaikkojen kasvua tapahtuu erityisesti tietointensiivisissä palveluissa, jotka painottuvat suurimmille kaupunkiseuduille (Ympäristöministeriö 2024:1). Kaupungistumiskehityksen suurimmat epävarmuudet liittyvät maahanmuuton määrään ja miten maahanmuuttajat sijoittuvat Suomessa. Nähtävissä on myös maahanmuuton kaupungistumista voimistava vaikutus (kuva 2.7.).

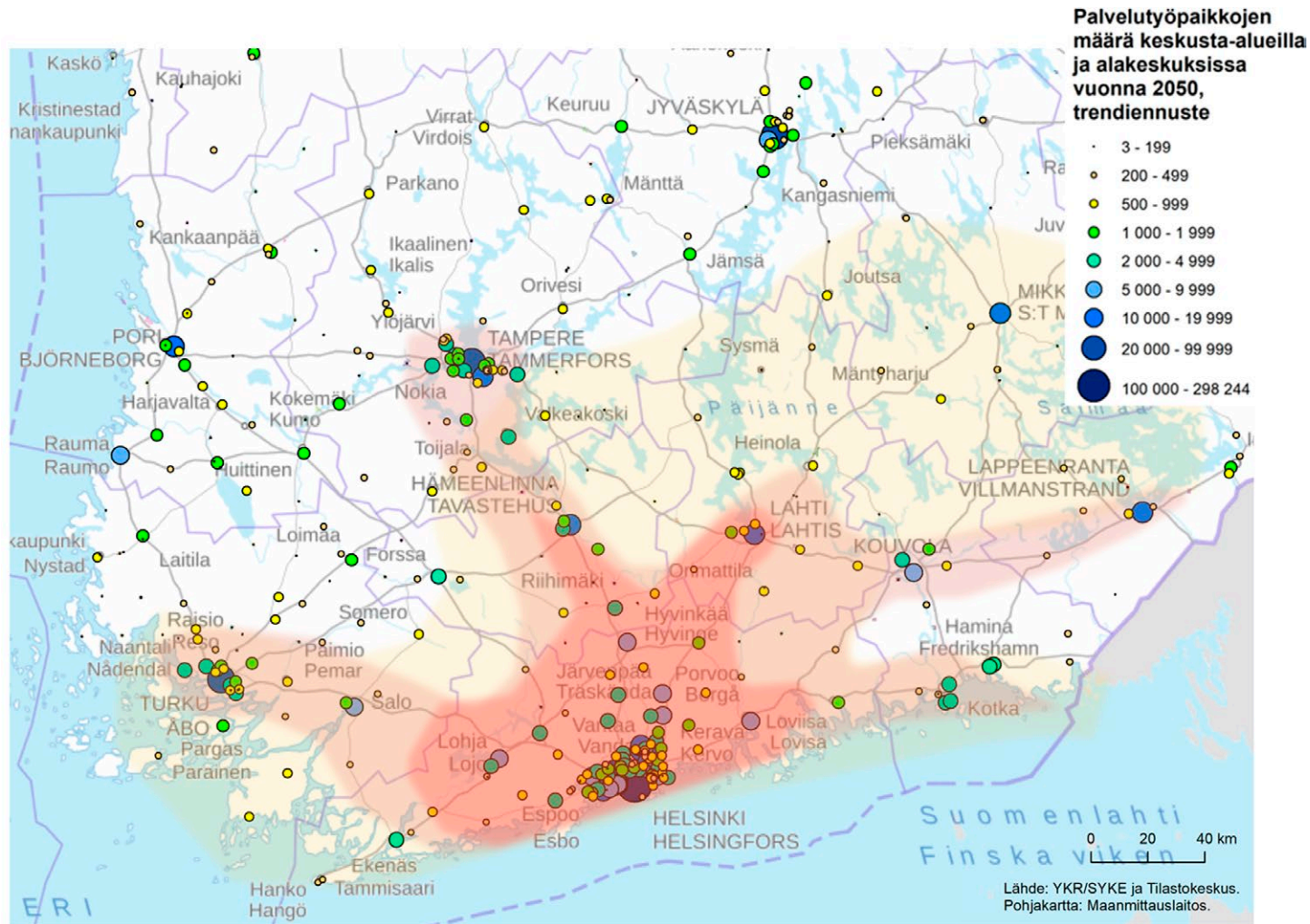
Digitaalisuus korostuu tietointensiivisillä aloilla, mutta se läpäisee kaikki tuotannon ja työnteon sekä palveluiden muutokset. Maaseudulla maatalouden digitalisointuminen on tästä hyvä esimerkki. Informaatioyhteiskunnan yhdyskuntarakenteessa väestöään menettävillä alueilla paikkariippumattomuus korostuu ja mahdollistaa monet arjen toiminnot sekä monet työnteon ja yrittämisen muodot. Paikkariippumattomuus voimistaakin kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta.

### 2.3.3 Eteläisen Suomen verkostometropoli

Informaatioyhteiskunnan paikkariippumattomuuden voimistuminen on muuttamassa kaupungistumista yhä enemmän suurkaupungistumiseksi. Tämä näkyy Suomessa erityisesti Helsingin seudun asunto- ja työmarkkina-alueen laajenemisena, jossa aiemmin päivittäistä työssäkäyntialuetta kuvaa paremmin etä- ja hybridityöhön perustuva viikottainen työssäkäyntialue. Helsingin seutu laajenee ja kytkeytyy hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueilla monipuoliseksi ja monikeskuksiseksi työmarkkina-alueeksi, eteläisen Suomen verkostometropoliksi. Kehitystä todistaa myös Helsingin keskustan asioinnin merkittävä vähentyminen ja asiointiviipymän lyhentyminen, josta tarkemmin seuraavassa luvussa.

Eteläiseen Suomen verkostometropolissa Helsingin, Tampereen, Hämeenlinnan, Lahden ja Turun laajentuneet työssäkäyntialueet kytkeytyvät toisiinsa (kuva 2.10). Alueelle ominaista on hyvä saavutettavuus monipuolisille työmarkkinoille ja hyvät kansainväliset yhteydet. Alue näyttäytyy erityisesti kansainvälisessä vertailussa kilpaillen osaavaan työvoiman keskittymänä pohjoisen Euroopan keskusten kanssa merkittävistä investoinneista. Muissa Pohjoismaissa ei ole vastaavasti mahdollista kytkeä maan suurimpia keskuksia noin tunnin tai kahden etäisyydellä toisiinsa. Eteläisen Suomen verkostometropoli kytkeytyy myös hyvillä yhteyksillä Tallinnan sekä Pietarin talousalueisiin, joista viimeksi mainittuun yhteys nykytilanteessa on toistaiseksi katkennut. Valtakunnallisen aluerakenteen ja aluekehityksen kannalta keskeistä onkin miten Suomen muut keskukset ja alueet kytkeytyvät eteläisen Suomen verkostometropoliin ja hyötyvät näin kansainvälisistä yhteyksistä ja kehityksestä.

**Kuva 2.10** Eteläisen Suomen verkostometropoli Alueidenkäytön kehityskuvan mukaan (ympäristöministeriö 2024:1).



● Päivittäinen työssäkäynti
 ● Viikoittainen työssäkäynti
 ● Viikoittaiset matkat vapaa-ajan asunnolle

## 2.3.4 Helsingin seudun monikeskuksistuminen

Etä- ja hybridityön vaikutus yhdyskuntarakenteeseen näkyy Helsingin seudulla ja erityisesti keskustassa. Alueella on paljon julkishallintoa sekä yritysten pääkontto-reita. Päivittäinen työssäkäynti on merkittävästi vähentynyt. Oy Nortecon Ab:n tuot-taman matkapuhelindata-analyysin mukaan aikavälillä 2019–2024 käyntimäärä Helsingin keskustassa on vähentynyt peräti 33 % (33 miljoonaa käyntiä) (Nortecon 2024). Asiointiviipymä keskustassa on vähentynyt jopa 39 %. Tulos kielii voimistu-neesta etä- ja hybridityöstä sekä verkkokaupan voimistumisesta sekä tottumisesta uuteen asiointikäyttäytymiseen. Myös Helsingin seudun monikeskuksistuminen voimistaa työpaikkojen siirtymistä pois keskustasta muualle kantakaupunkiin ja kehäteiden varteen, johon on hyvä saavutettavuus pääkaupunkiseudun lisäksi laa-jemmin Helsingin seudulta.

Helsingin seutu onkin muuttunut yhä enemmän informaatioyhteiskunnan yhdys-kuntarakenteeksi, jossa etätyön myötä asumisen ja liikkumisen kustannukset ovat muuttuneet. Kantakaupungin ulkopuolisella pääkaupunkiseudulla ja kehyskun-nissa asumisen investointikustannukset ovat merkittävästi alhaisemmat samalla kun työmatkaliikenteen kustannukset ovat etätyön voimistumisen myötä olennai-sesti vähentyneet. Helsingin niemimäinen morfologia osaltaan heikentää saavu-tettavuutta ja voimistaa monikeskuksistumista. Keskustan elävyyden kehittämisen kannalta kehitys on haastavaa ja edellyttää uusia keinoja elävyyden kehittämiseksi vastaamaan muuttuneeseen toimintaympäristöön.

## 2.4 Asuntojen hinta ja alueiden eriytyminen

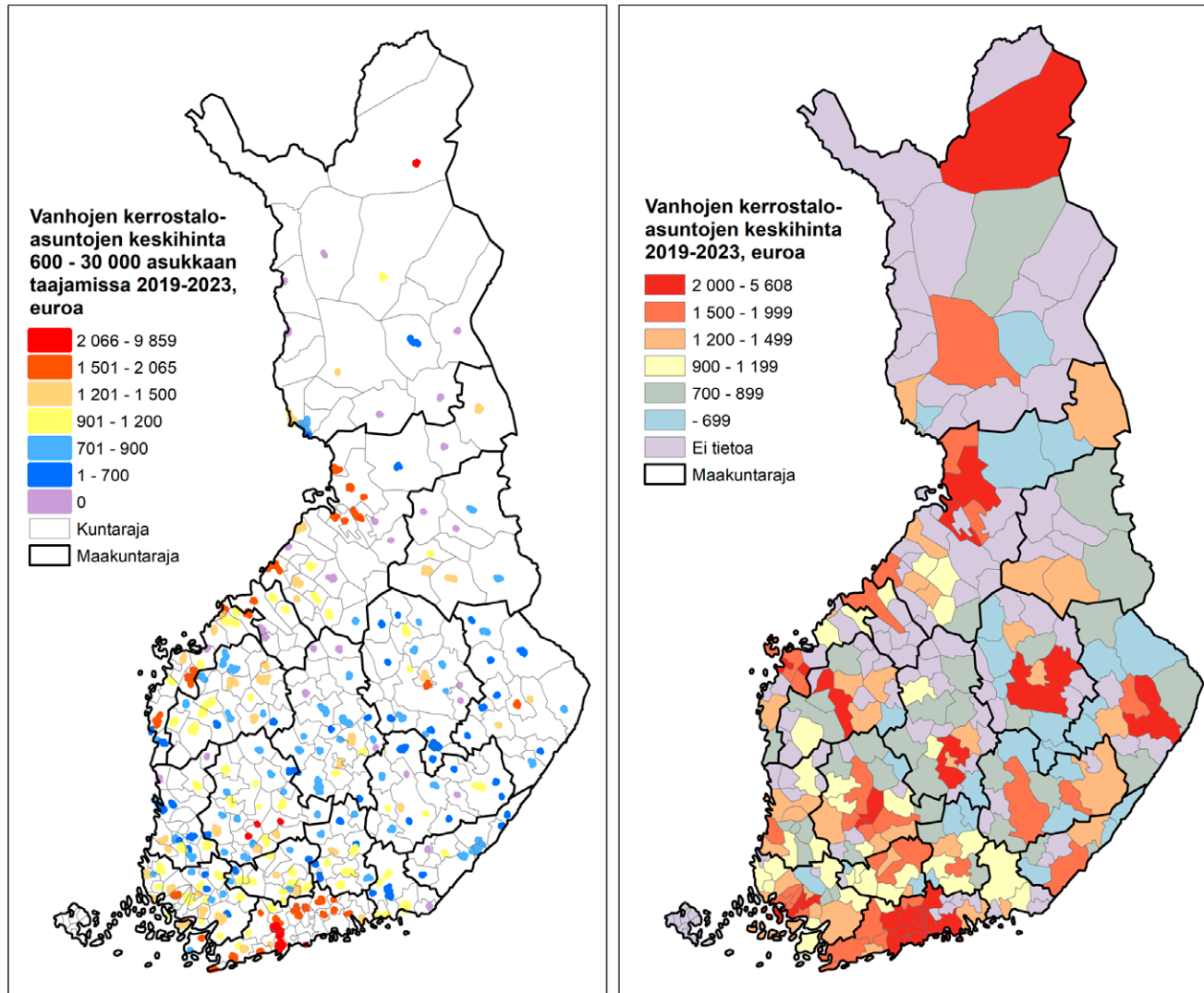
### 2.4.1 Kasvuseutujen asuntojen hinta

Kaupungistumisen ja suurkaupungistumisen myötä Helsingin seudun ja suurimpien kaupunkiseutujen asuntojen hinta pysyy muuhun maahan nähden korkealla tasolla (kuva 2.11. kuntakartta). Tällä on keskeinen vaikutus asumisen investointipäätöksiin, uudisrakentamiseen sekä erityisesti korjausrakentamisen rahoitukseen. Kuvan 2.11 taajamakartta osoittaa 600–30 000 asukkaan taajamien kerrostalohuoneistojen kes-kihinnat. Yli 1 500 euron keskihinnat sijoittuvat pääosin Helsingin ja Oulun seuduille sekä muutamissa tapauksissa suurimpien kaupunkiseutujen lähelle. Näillä alueilla hintataso mahdollistaa paremmat edellytykset korjausrakentamisen rahoitukselle. Korjausrakentamisen neliöhinnat vaihtelevat korjaustarpeen ja alueen hintojen mukaan joten tarkkaa hintaa on vaikea antaa. Yhtenä laajemman peruskorjauksen neliöhintana on kuitenkin yleisesti pidetty 1 000 e/m<sup>2</sup>. Kyseisellä kustannuksella ei koko linjasaneerausta rahoiteta, mutta merkittäviä korjaustarpeita kuitenkin. Olen-naista on arvioida peruskorjauksen hintatasoa suhteessa asunnon neliöhintaan,

joka on keskeinen edellytys korjausrakentamisen rahoitukselle. Arviolta kolmannes Suomen 90 000 asunto-osakeyhtiöstä sijaitsee alueella, jossa alhainen hintataso muodostaa haasteen peruskorjauksen järjestämiselle. Tilanne korostaa suunnitelmallisen kiinteistönpidon tärkeyttä ja sen osana rahoituksen ennakkovarautumista.

Suurimpien kasvuseutujen ja väestöään menettävän alueen asuntojen hintaeron kasvu heikentää myös työvoiman liikkuvuutta sekä ikääntyvän väestön muuttoa lasten ja lastenlasten perään. Kasvavien kaupunkiseutujen kehysalueilla on tunnetusti kaupunkien keskusta-alueita alhaisemmat asumisen investointikustannukset. Hybridityön yleistymisen myötä kaupunkien kehysalueiden työmatkojen liikkumiskustannukset ovat laskeneet. Kehyskuntien alhaisemmat asumisen hinnat sekä alentuneet liikkumiskustannukset mahdollistavat muuton alhaisemman asuntojen hintatason alueelta kaupunkiseuduille. Saman mahdollistavat eteläisen Suomen verkostometropolin alhaisemman asumisen kustannustason keskukset, joista on hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti Helsingin seudun monipuolisille työmarkkinoille.

**Kuva 2.11** Vanhojen kerrostaloasuntojen keskihinta (euroa/m<sup>2</sup>) 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).



## 2.4.2 Väestöään menettävien alueiden asuntojen hinta

Kasvuseutujen ulkopuolella vanhojen kerrostaloasuntojen keskihinta jää laajoilla alueilla alle 1 000 euron neliöhinnan (kuva 2.11). 600–30 000 asukkaan taajamien vanhojen kerrostaloasuntojen keskihintakartta osoittaa selkeästi alle 1 200 euron ja alle 900 euron neliöhinta-alueet, vaikkakin taajamien sisällä vaihtelu on paikoin voimakasta. Alle 1 000 euron neliöhinnan alueilla on vaikeuksia peruskorjauksen rahoitukseen alhaisten vakuusarvojen vuoksi, mikä edelleen lisää peruskorjausvelkaa. Tilanne on hankala, jos kohde olisi teknisesti peruskorjattavissa, mutta rahoituksen takia se on hankalaa, ”taloudellinen korjausvelka muuttuu tekiseksi korjausvelaksi”. Ilmiötä on tarkemmin kuvattu luvussa 6.

## 2.4.3 Valtion tukeman asuntokannan riskit kasvukeskusten ulkopuolella

Valtion tukema asuntorakentaminen on Suomessa ollut merkittävä keino edistää kohtuuhintaista asumista. Kasvukeskusten ulkopuolella ja väestöltään vähenevillä alueilla tähän toimintaan liittyy kuitenkin riskejä, jotka voivat vaikuttaa sekä taloudellisiin, yhteiskunnallisiin että alueellisiin näkökulmiin.

Korkotukilainoitettujen hankkeiden alueellista kohdentumista ohjataan valtioneuvoston vuotuisella käyttösuunnitelmalla, jonka mukaan valtion tukema tuotanto tulee suunnata suurimpiin kasvukeskuksiin ja erityisesti Helsingin seudulle. Vuoden 2024 valtion tukemasta asuntotuotannosta 84 % kohdistui seitsemälle suurimmalle kaupunkiseudulle, joiden kanssa valtiolla on maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat MAL-sopimukset. Uusista asunnoista 48 % rakennettiin pääkaupunkiseudulle ja Helsingin kehyskuntiin.

Väestöltään vähenevillä alueilla asuntojen kysyntä voi alueellisesti olla heikkoa, mikä voi johtaa valtion tukeman asuntokannan vajaakäyttöön. Tämä aiheuttaa taloudellisia tappioita vuokratyöyhtiöille, sillä tyhjät asunnot eivät tuota vuokratuloja, mutta ylläpitokustannukset säilyvät.

Valtion takaamien lainojen maksuviiveet ja mahdolliset luottotappiot voivat olla suurempia alueilla, joissa asuntojen arvo laskee ja taloyhtiöiden talous heikkenee. Valtiokonttorin riskimallin mukaan ongelmat keskittyvät erityisesti väestöltään väheneviin kuntiin.

Kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevien vanhojen valtion tukemien asuntokannan korjausvelka voi kasvaa, koska kiinteistöjen arvo ei tue kalliita remonteja. Lainansaanti korjauksiin on vaikeaa, mikä lisää taloudellista rasitetta. Vanhojen valtion tukemien kohteiden päivittäminen energiatehokkaiksi on kallista, ja kasvukeskusten ulkopuolella kiinteistöjen alhainen arvo tekee investoinneista vaikeampia.

Väestöltään vähenevillä alueilla asuntojen hinnat voivat laskea, mikä heikentää valtion tukemien kohteiden taloudellista kannattavuutta. Tähän voidaan vaikuttaa toimilla kuten asuntojen purkamisella tai myymisellä, mikä tervehdyttää markkinoita, mutta aiheuttaa myös kustannuksia.

Korkojen ja rakennuskustannusten nousu on vähentänyt valtion tukeman asuntotuotannon aloituksia merkittävästi. Tämä vaikuttaa erityisesti kasvukeskusten ulkopuolisiin alueisiin, joissa rahoituksen saatavuus on jo valmiiksi heikompa.

Aravalaina-asiakkaiden pääomista noin 77 % sijaitsee kuntien riskiluokituksella mitattuna erittäin pienen riskin ja pienen riskin kunnissa. Vain pieniosa pääomasta sijaitsee erittäin suuren tai suuren riskin kunnissa, josta suuririskinen kanta on laskenut viime vuosina.

Valtion takausten kuntariskiluokituksen mukaan myös suurin osa (86 %) takausvastuista sijaitsee erittäin pienen riskin tai pienen riskin kunnassa ja vain 14 % takausvastuista sijaitsee kohtalaisen, suuren ja erittäin suuren riskin kunnassa. Suuren ja erittäin suuren riskin kuntien osuus on myös laskenut.

Alueiden ja kuntien sisällä on suuria asuntomarkkinaeroja. Valtion tukeman asuntotuotannon lainoituksessa huomiota kiinnitetään kunnan yleisten näkymien lisäksi, esimerkiksi pitkäkestoiseen tarpeeseen, hyvinvointialueen sitoutumiseen sekä hankkeen sijaintiin kunta- ja yhdyskuntarakenteessa.

Erityisryhmäasumisen osalta merkittävä tekijä on hyvinvointialueiden perustamisen vaikutukset kansallisesti. Sairaanhoidopiirien ja kuntayhtymien muuttuminen hyvinvointialueiksi vuoden 2023 alussa (Laki 616/2021) tarkoitti muun muassa kunnan sote-tilojen vuokraamista siirtymäajaksi hyvinvointialueille 3+1 vuoden sopimuksella, kuntia sitovien sote-sopimusten siirtoa hyvinvointialueille sekä valtionavustusten takaisinperinnästä luopumista. Velvoittavuus kohdentui kuntaomisteisiin kiinteistöihin, mutta ei yhdistysten, säätiöiden tai yritysten valtion tukea saaneisiin erityiskohteisiin.

Tällä hetkellä erityisasuntojen vajaakäytöstä ei ole valtakunnallista tietoa. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) toteuttaa erityisryhmäasuntojen asuntomarkkinakyselyn kesällä ja syksyllä 2025. Selvityksen tavoitteena on saada valtakunnallinen tilannekuva määräajan päättymisen vaikutuksista, tyhjien erityisasuntojen määrästä ja kohteiden käyttötarkoituksesta.

Väestöltään vähenevilläkin alueilla on erityisryhmien asumiseen liittyviä rakentamis- ja peruskorjaustarpeita, joihin voi hakea rahoitusta Varkelta. Lisäksi vajaakäytöllä oleviin valtion tuella rakennettuihin erityisasuntoihin voi hakea käyttötarkoituksen tai käyttäjäryhmän muutosta, rajoituksista vapauttamista tai purkulupaa ja -avustusta sekä Valtiokonttorin akordeja.

## 2.5 Väestöään menettävien alueiden yhdyskuntarakenteen sopeutuminen alhaisempaan kantokykyyn

Aluerakenteen eriytyminen ja suurkaupungistuminen muodostavat kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteen kehitykselle kestävän kasvun ja supistumisen haasteet. Kasvuseuduilla tarvitaan uusia asuntoja samalla kun väestöään menettävillä alueilla on yhä enemmän asuntojen vajaakäyttöä sekä tyhjeneviä asuntoja sekä lisääntyvää asuntojen ylitarjontaa.

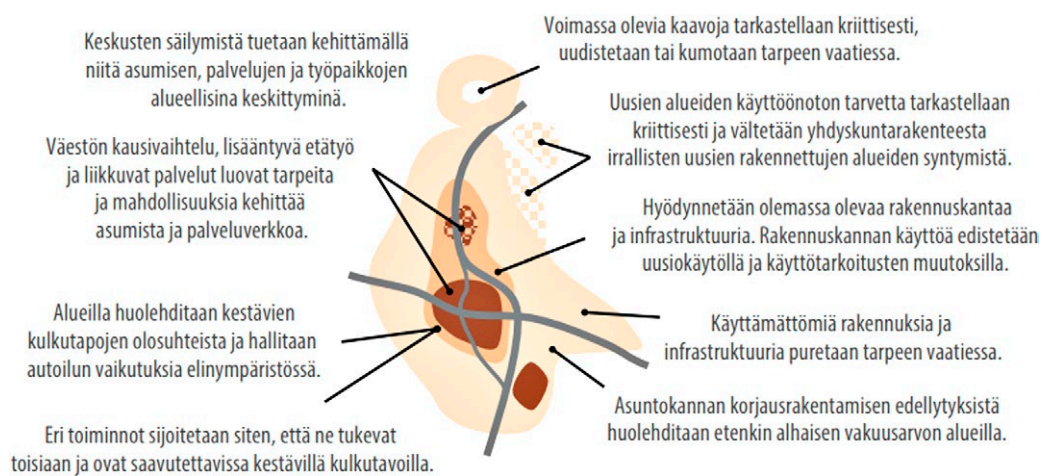
Väestöään menettävillä alueilla infrastruktuurin ja palveluiden kantokyky laskee sekä peruskorjausta vaativaa asuntokantaa on taloudellisesti haastava korjata asuntojen alhaisten hintojen ja vakuusarvojen myötä. Seurauksena on korjausvelan kasvu, mikä edelleen laskee asuntojen hintaa.

”Supistumisen kierteen” seurauksena nykyisen kaltaisen palveluverkon ylläpitäminen vaikeutuu monilla alueilla. Väestöltään vähenevillä alueilla palvelut heikenevät. Tilannetta kärjistää myös itärajan sulkeutuminen, joka on vaikeuttanut entisestään aluekehitystä itäisessä Suomessa.

Yhdyskuntarakenteen kehittäminen väestöään menettävillä alueilla keskittyy rakennuskannan ja infrastruktuurin hyödyntämiseen. Uusia käyttötarkoituksia ja innovatiivisia ratkaisuja on pyrittävä aktiivisesti löytämään tilanteissa, joissa käyttö vähenee tai lakkaa. Viimesijaisena keinona on rakennusten purkaminen, jolla torjutaan autioitumiskehitystä ja sen mukanaan tuomia ongelmia. Kuvaan 2.12 on koottu ympäristöministeriön alueidenkäytön kehityskuvassa tunnistettuja supistuvien alueiden yhdyskuntarakenteen kehittämistarpeita. Voimassa olevia, mutta

avaamattomia tai keskeneräisiä kaava-alueita on syytä tarkastella kriittisesti ja pohtia niiden uudistamista tai kumoamista. Näin vältetään keskeneräisten kaava-alueiden lisääntyminen ja sen mukanaan tuomat ongelmat infrastruktuurille ja palveluille. Väestöään menettävillä alueilla erityisesti huomioitavaa ovat mm. väestön ja työpaikkojen kausivaihtelu, lisääntyvä etätyö ja liikkuvat palvelut.

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



Väestöään menettävillä alueilla digitalisaatio mahdollistaa osaltaan myös sopeutumisen suunniteltua yhdyskuntarakennetta alhaisempaan väestömäärään. Palveluiden digitalisoituminen ja etätyö mahdollistavat osittaisen etätyön kauempana kaupunkien työmarkkinoista. Kakkosasuntoihin perustuvan kausiasuminen oletetaan voimistuvan. Tosin asuntojen alhaiseen hintatasoon ja vakusarvoihin sillä on vähäisempi merkitys. Asuntojen voimakas ylitarjonta ja sen lisääntyminen väestöään menettävillä alueilla pitävät asuntojen hinnat alhaisina.

Asuntojen alhainen hintataso mahdollistaa kuitenkin alhaiset asumisen kustannukset hyvin peruskorjatussa kohtuuhintaisessa asunnossa, jossa taloyhtiö on huolehtinut kunnossapidon ja talouden. Myös sijainnit yhdyskuntarakenteessa, jotka nostavat asunnon arvoa korostuvat entisestään, esimerkiksi hyvän palvelutarjonnan omaavat keskusta-alueet, ranta-alueet ja arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet.

## 2.6 Toimintaympäristön muutoksista elinvoimaa väestötappioalueille?

Toimintaympäristö on nopeasti muuttumassa. Muutosvoimina ovat lähes kaiken toiminnan läpileikaavan digitalisaation lisäksi huoltovarmuus ja energiamurros, jonka keskiössä on päästötön sähkö- ja vetytalous. Tulevaisuustutkijoiden mukaan myös hajautetut järjestelmät, omavaraisuus sekä ruohonjuuritason toiminta voimistuvat (Heinonen S. & Karjalainen J. 2018). Muutokset näkyvät jo alue- ja yhdyskuntarakenteessa ja niitä on myös koottu ympäristöministeriön alueidenkäytön kehityskuvan (2024:1) toimintaympäristön muutoksen kuvaukseen.

Energiamurroksen osalta tuuli- ja aurinkoenergian voimistuminen muuttaa maankäyttöä maaseutualueella. Energiamurrokseen liittyvät kaivannaiset sekä datakeskukset ovat myös merkkejä näistä. Käynnissä oleva turvallisuuspoliittinen tilanne voimistaa omavaraisuuden ja huoltovarmuuden roolia osana alue- ja yhdyskuntarakennetta. Monet väestöään menettävät alueet ovat saaneet energia-, data- ja kaivannaisinvestoinneista merkittävää taloudellista nostetta samalla kun alueen väestö vähenee ja ikääntyy. Kääntyykö alueiden väestökehitys positiivisempaan suuntaan näiden investointien myötä, on vielä epäselvää. Toimiiko edellä mainitut investoinnit missä määrin digitalisaation myötä etäyhteydellä ja automatisaatiolla vai muodostuuko alueille työvoimatarvetta?

Monella väestöään menettävällä alueella kuten osassa Lappia matkailutoiminta oheistoimintoineen on merkittävä talouden veturi. Sillä on ainakin kausiluonteisesti erittäin suuri merkitys alueen elinvoimalle vaikkakin se edellyttää yhdyskuntarakenteen sopeutumista kausivaihteluun. Osa asuntojen vajaakäyttöisyyden lisääntymisestä voidaan korvata lyhytvuokrauksella matkailun ja investointien edellyttämään asuntotarpeeseen. Asuntojen lyhytvuokraus on esimerkki digitalisaation luomista uusista mahdollisuuksista matkailualalla. Sopeutumista voimistuvaan kausivaihteluun ja uusien ratkaisujen innovointia väestöään menettävillä alueilla kutsutaankin *älykkääksi sopeutumiseksi*. Väestötappioalueiden kirjo on kuitenkin suuri, mikä edellyttää paikkaperusteista kehittämistä alueen olosuhteiden mukaan.

## 2.7 Vailla vakinaisia asukkaita olevien asuntojen määrä taajamissa

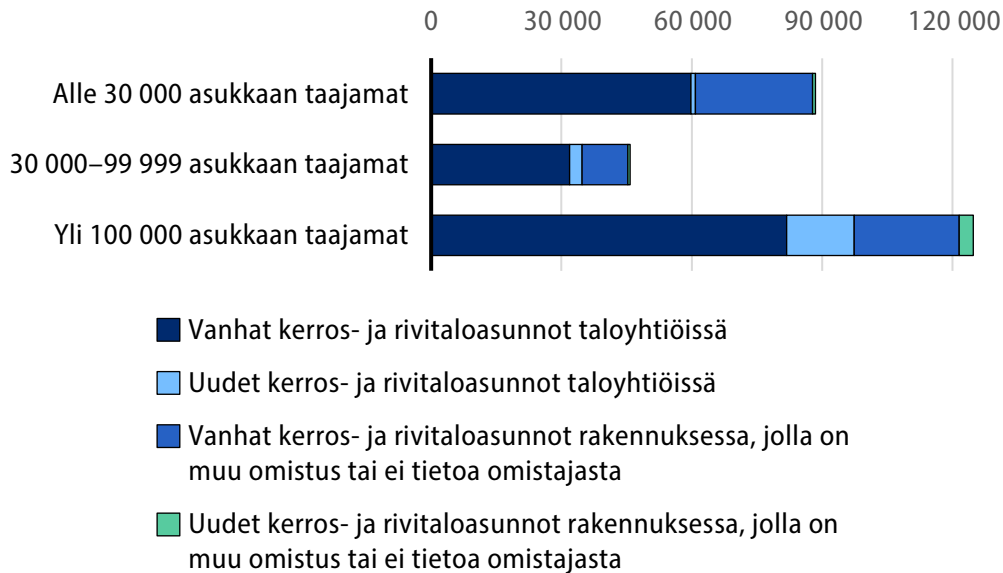
Vailla vakinaisia asukkaita olevia asuntoja oli taajama-alueilla rakennus- ja huoneistorekisterin (RHR) tietojen mukaan vuonna 2023 noin 345 000 kappaletta. Noin 14 % koko maan taajamien asunnoista oli ilman pysyviä asukkaita. Tietty

tyhjilläänolo kuuluu asuntokannan käytön normaaliin vaihteluun, ja osa asunnoista on vailla asukkaita vain lyhyen aikaa. Toiset asunnot ovat vuosia vailla vakinaisia asukkaita. Tässä luvussa tarkastellaan kaikkia vailla vakinaisia asukkaita olevia asuntoja, koska tarkoituksena on luoda kokonaiskuva asuntojen vajaakäytöstä ja tunnistaa muutoksia vailla vakinaisia asukkaita olevien asuntojen määrässä.

Suurin osa taajamien asunnoista on kerros- ja rivitaloasuntoja. Niistä vailla vakinaisia asukkaita oli vuoden 2023 RHR-tietojen mukaan noin 259 000 asuntoa. Määrä on hieman suurempi kuin Tilastokeskuksen tilastoissa, joiden mukaan koko maassa vailla vakinaisia asukkaita oli noin 234 000 kerros- ja pientaloasuntoa. Tilastokeskus on poistanut asuntokannasta asuntoja, jotka eivät tietojen perusteella täytä asunnon kriteerejä huoneistoalan ja keittiön olemassaolon osalta, sekä mahdollisesti myös asuntoja, jotka ovat olleet pitkään kokonaan tyhjillään olleissa asuinrakennuksissa. Tässä laskennassa RHR:n asuntoja ei ole karsittu ominaisuustietojen perusteella, sillä monista vakituiseistikin asutuista asunnoista puuttuu tietoja huoneiston koosta tai keittiön olemassaolosta.

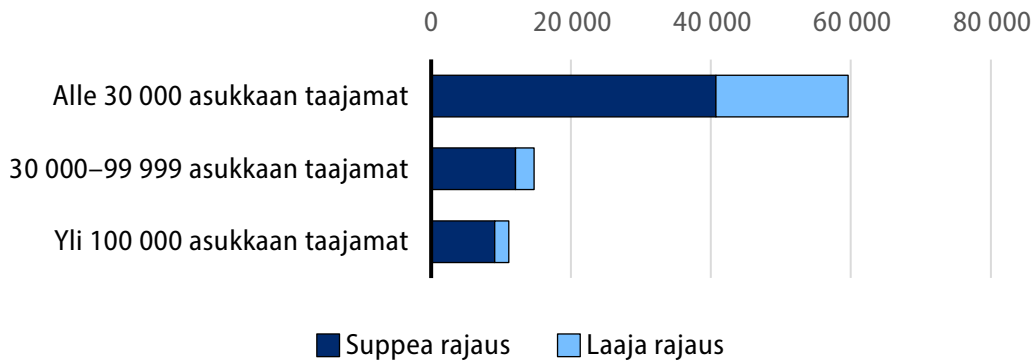
Taajamissa sijaitsevista vailla vakinaisia asukkaita olevista kerros- ja rivitaloasunnoista 193 000 sijaitsee RHR:n perusteella rakennuksessa, joka on omistajatietojen mukaan asunto-osakeyhtiö, asunto-osuuskunta tai kiinteistöosakeyhtiö (Kuva 2.13). Näistä puhutaan jatkossa lyhyesti taloyhtiöissä sijaitsevina asuntoina ja tarkastelu kohdennetaan näihin asuntoihin, koska niissä hajautuneen omistajapohjan vuoksi päätöksenteko eroaa yhden omistajan omistamista rakennuksista. Noin 66 000 vailla vakinaisia asukkaita olevaa asuntoa sijaitsee rakennuksessa, jonka omistaja on jokin muu taho, kuten yksityishenkilö, yritys tai valtion tai kunnan liikelaitos tai omistajasta ei ole tarkemmin tietoa. Vanhoissa, yli viisi vuotta aiemmin valmistuneissa rakennuksissa sijaitsi taajama-alueella 235 000 vailla vakinaisia asukasta olevaa kerros- ja rivitaloasuntoa. Uusissa, alle viisi vuotta sitten valmistuneissa rakennuksissa asuntoja oli 24 000 painottuen suurimpiin taajamiin.

**Kuva 2.13** Vailla vakituisia asukkaita olevien kerros- ja rivitaloasuntojen määrä erikokoisissa taajamissa omistuksen ja iän mukaan vuonna 2023. (YKR/Syke ja Tilastokeskus, VTJ/DVV 2024).



Taajamien tyhjä asuntokanta painottuu kerros- ja rivitaloasuntoihin. Pienemmissä taajamissa on kuitenkin merkittävä määrä myös vailla vakinaisia asukkaita olevia erillispientaloja. RHR-tietojen perusteella vailla vakinaisia asukkaita olevia erillispientalo- ja paritaloasuntoja on taajamissa yhteensä noin 86 000 kappaletta. Näistä noin 70 % sijaitsi alle 30 000 asukkaan taajamissa (Kuva 2.14). Noin 62 000 erillispientalo- ja paritaloasuntoa on ollut asuttuna jossain vaiheessa viimeisen 15 vuoden aikana ja Tilastokeskus laskee ne mukaan asuntokantaan. Noin 24 000 asuntoa on ollut vailla vakinaisia asukkaita yli 15 vuotta, jolloin Tilastokeskus on poistanut ne asuntokannasta.

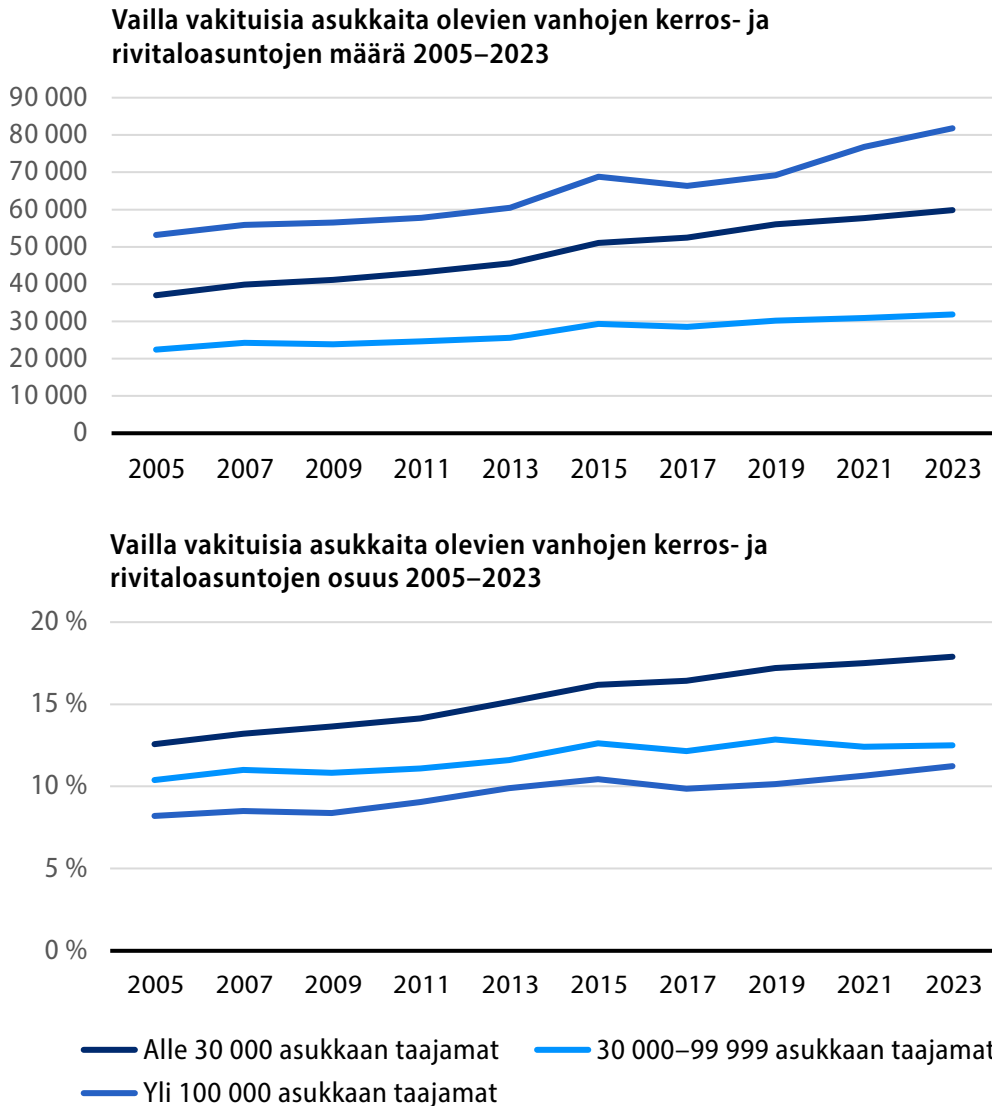
**Kuva 2.14** Vailla vakituisia asukkaita olevien erillispientalo- ja paritaloasuntojen määrä erikokoisissa taajamissa suppean ja laajan rajauksen mukaan vuonna 2023. Suppeassa rajauksessa ovat mukana vain asunnot, jotka ovat olleet asuttuja viimeisen 15 vuoden aikana. Laajassa rajauksessa ovat mukana myös yli 15 vuotta vailla vakinaisia asukkaita olleet talot. (YKR/Syke ja Tilastokeskus, VTJ/DVV 2024).



## 2.8 Kerros- ja rivitaloasuntojen tyhjenemiskehitys taajamissa

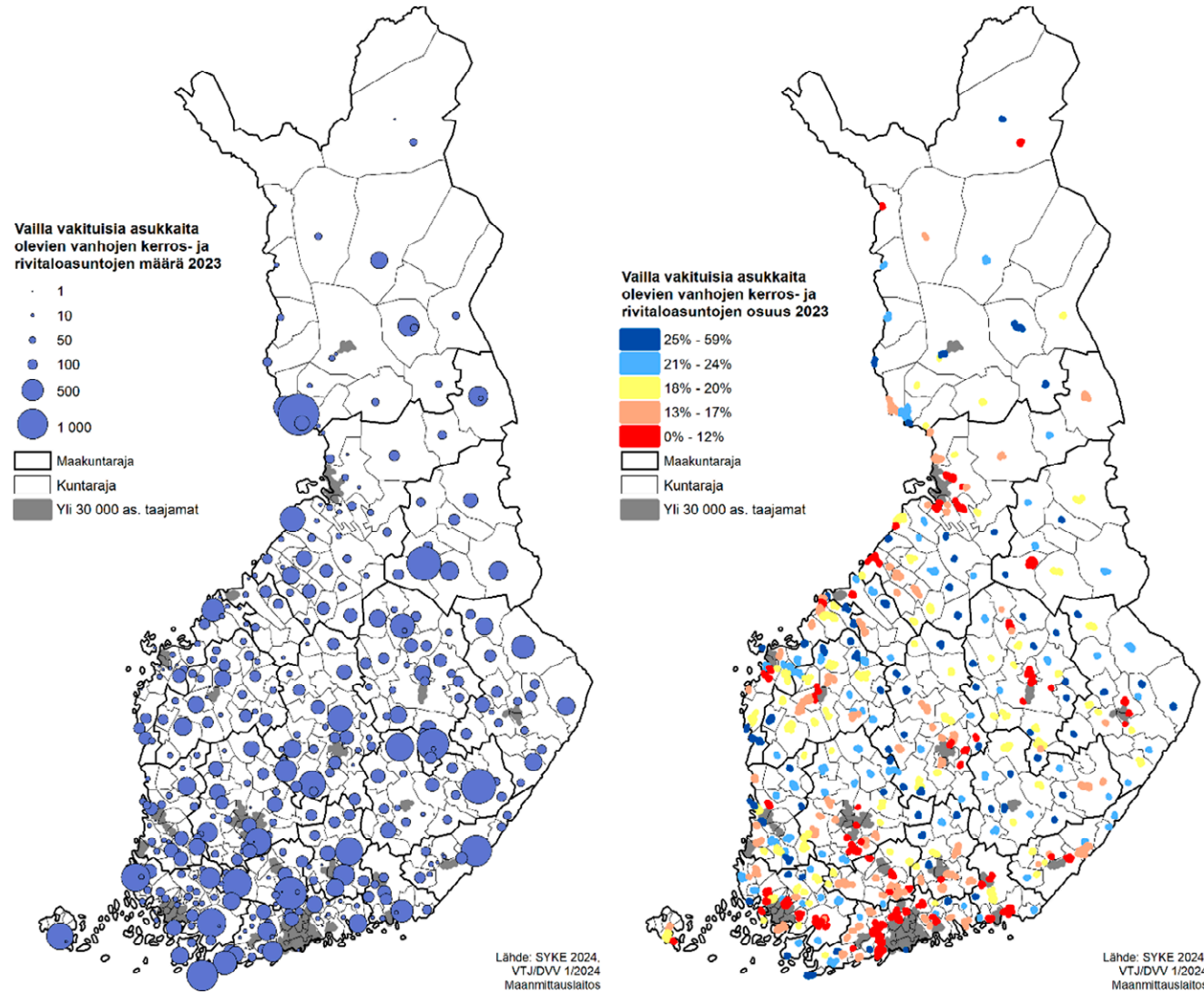
Vailla vakinaisia asukkaita olevien vanhojen taloyhtiöissä sijaitsevien kerros- ja rivitaloasuntojen määrä on kasvanut viimeisen 18 vuoden aikana yli puolella. Kasvu on ollut nopeinta alle 30 000 asukkaan taajamissa (Kuva 2.15). Vailla vakinaisia asukkaita olevien kerros- ja rivitaloasuntojen osuus on noussut nopeimmin pienissä taajamissa, joissa noin 18 % kerros- ja pientaloasunnoista oli vailla vakinaisia asukkaita vuonna 2023. Tyhjillään olo kuuluu asuntokannan normaaliin vaihtuvuuteen, mutta pienissä taajamissa on runsaasti myös muuta tyhjillään oloa. Myös suurissa yli 100 000 asukkaan taajamissa vanhojen asuntojen määrä ja osuus on viime vuosina noussut, mikä on ollut seurausta uudisrakentamisen suuresta määrästä ja asuntonkaupan hiljentymisestä.

**Kuva 2.15** Vailla vakituisia asukkaita olevien vanhojen, taloyhtiöissä sijaitsevien kerros- ja rivitaloasuntojen määrä ja osuus 2005–2023. (YKR/Syke ja Tilastokeskus, VTJ/DVV 2024).



Vailla vakituisia asukkaita olevia vanhoja, taloyhtiöissä sijaitsevia kerros- ja rivitaloasuntoja on pienissä taajamissa lukumääräisesti paljon ympäri maata (Kuva 2.16). Myös Etelä-Suomen taajamissa on paljon tyhjiä kerros- ja rivitaloasuntoja. Suurimmat lukumäärät sijoittuvat pieniin kaupunkeihin. Vailla vakituisia asukkaita olevien vanhojen asuntojen osuus on suurin maakuntien reunoilla sijaitsevilla taajamissa. Viidesosassa 600–30 000 asukkaan taajamia vailla vakinaisia asukkaita olevien asuntojen osuus on yli 25 %.

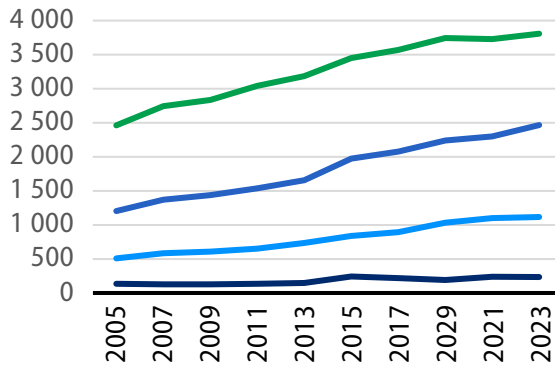
**Kuva 2.16** Vailla vakituisia asukkaita olevien kerros- ja rivitaloasuntojen määrä ja osuus 600–30 000 asukkaan taajamissa 2023.



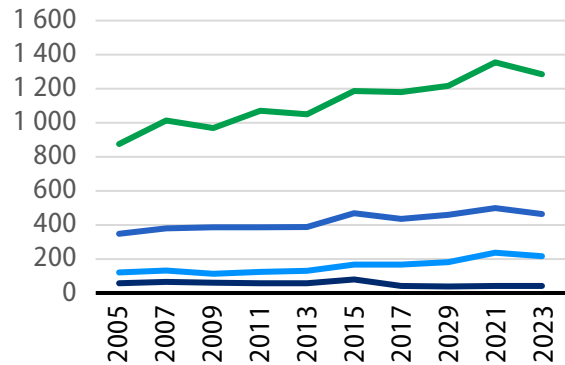
Vailla vakinaisia asukkaita olevien asuntojen lukumäärän kasvu tarkoittaa sitä, että yhä suuremmissa osassa taloyhtiöitä merkittävä osa asunnoista on vailla vakinaisia asukkaita. Pieni määrä taloyhtiöitä on kokonaan asumattomia, mutta niissä voi olla kyse siitä, ettei niitä enää aiotakaan käyttää vakituiseen asumiseen. Sellaisia taloyhtiöitä, joissa 50–99 % asunnoista on vailla vakinaisia asukkaita, on erityisesti pienissä alle 30 000 asukkaan taajamissa ja tällaisten yhtiöiden määrä on yli kaksinkertaistunut vuoden 2005 jälkeen (Kuva 2.17). Samalla lailla pienissä taajamissa on kasvanut sellaisten yhtiöiden määrä, joissa ilman vakituksia asukkaita on 30–49 % asunnoista. Noin 15 %:ssa pienten taajamien yhtiöitä yli 30 % asunnoista on vailla vakituksia asukkaita (Kuva 2.18). Suuri tyhjillään olon määrä lisää riskejä vastikkeiden maksamattomuuteen tai haluttomuuteen rahoittaa välttämättömiä remontteja.

**Kuva 2.17** Taloyhtiöiden lukumäärä vailla vakituksia asukkaita olevien kerros- ja rivitaloasuntojen osuuden mukaan vuosina 2005–2023. Tarkastelussa ovat taloyhtiöissä sijaitsevat vanhat, yli viisi vuotta aiemmin valmistuneet asunnot. (YKR/Syke ja Tilastokeskus, VTJ/DVV 2024).

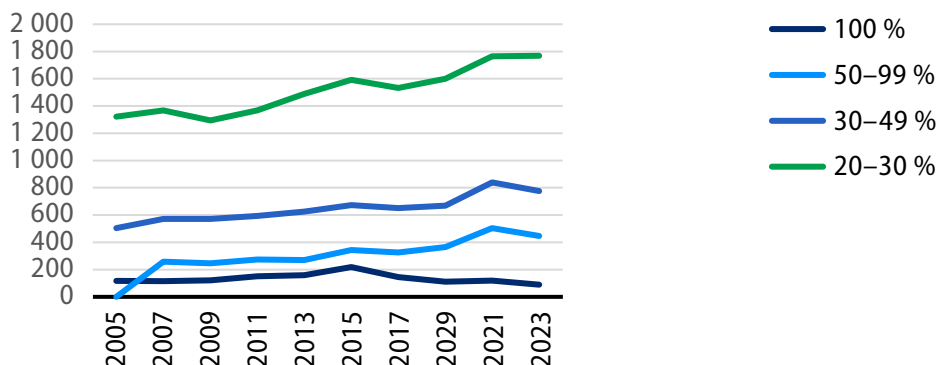
**Taloyhtiöiden lukumäärä vailla vakituksia asukkaita olevien asuntojen osuuden mukaan alle 30 000 asukkaan taajamissa vuosina 2005–2023**



**Taloyhtiöiden lukumäärä vailla vakituksia asukkaita olevien asuntojen osuuden mukaan 30 000–99 999 asukkaan taajamissa vuosina 2005–2023**

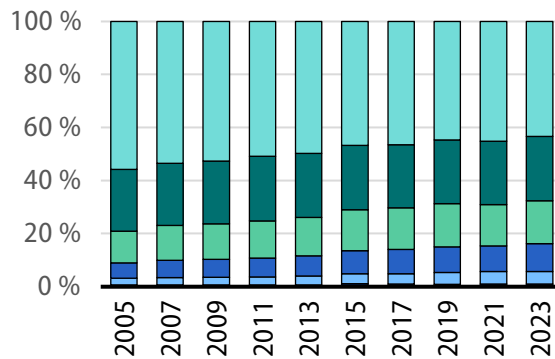


**Taloyhtiöiden lukumäärä vailla vakituksia asukkaita olevien asuntojen osuuden mukaan yli 100 000 asukkaan taajamissa vuosina 2005–2023**

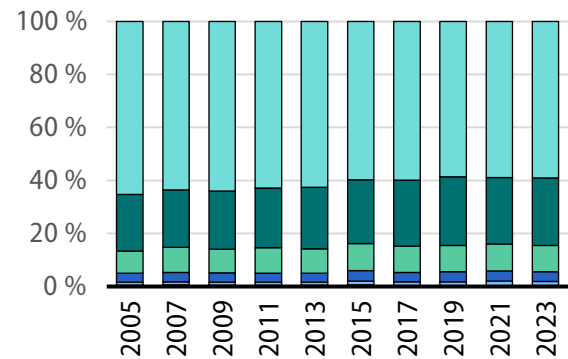


**Kuva 2.18** Taloyhtiöiden jakauma vailla vakinaisia asukkaita olevien kerros- ja rivitaloasuntojen osuuden mukaan vuosina 2005–2023. Tarkastelussa ovat taloyhtiöissä sijaitsevat vanhat, yli viisi vuotta aiemmin valmistuneet asunnot. (YKR/Syke ja Tilastokeskus, VTJ/DVV 2024).

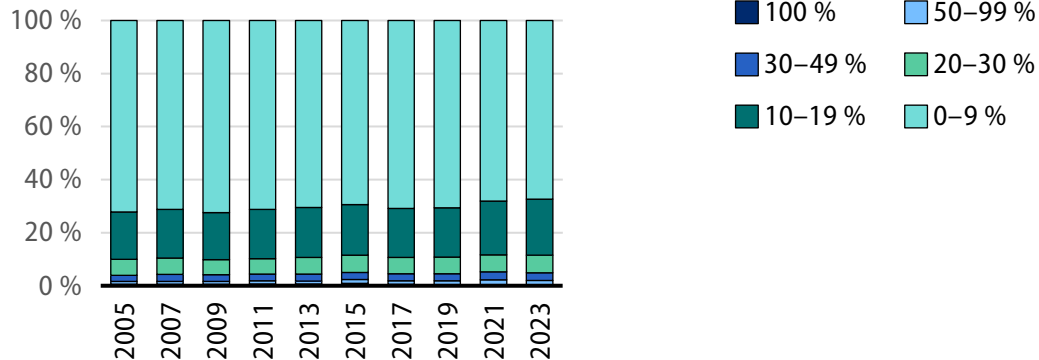
**Taloyhtiöiden jakautuminen vailla vakituisia asukkaita olevien asuntojen osuuden mukaan alle 30 000 asukkaan taajamissa 2005–2023**



**Taloyhtiöiden jakautuminen vailla vakituisia asukkaita olevien asuntojen osuuden mukaan 30 000–90 000 asukkaan taajamissa 2005–2023**



**Taloyhtiöiden jakautuminen vailla vakituisia asukkaita olevien asuntojen osuuden mukaan yli 100 000 asukkaan taajamissa 2005–2023**



## 2.9 Poistuma rakennuskannassa ja asuinrakennukset

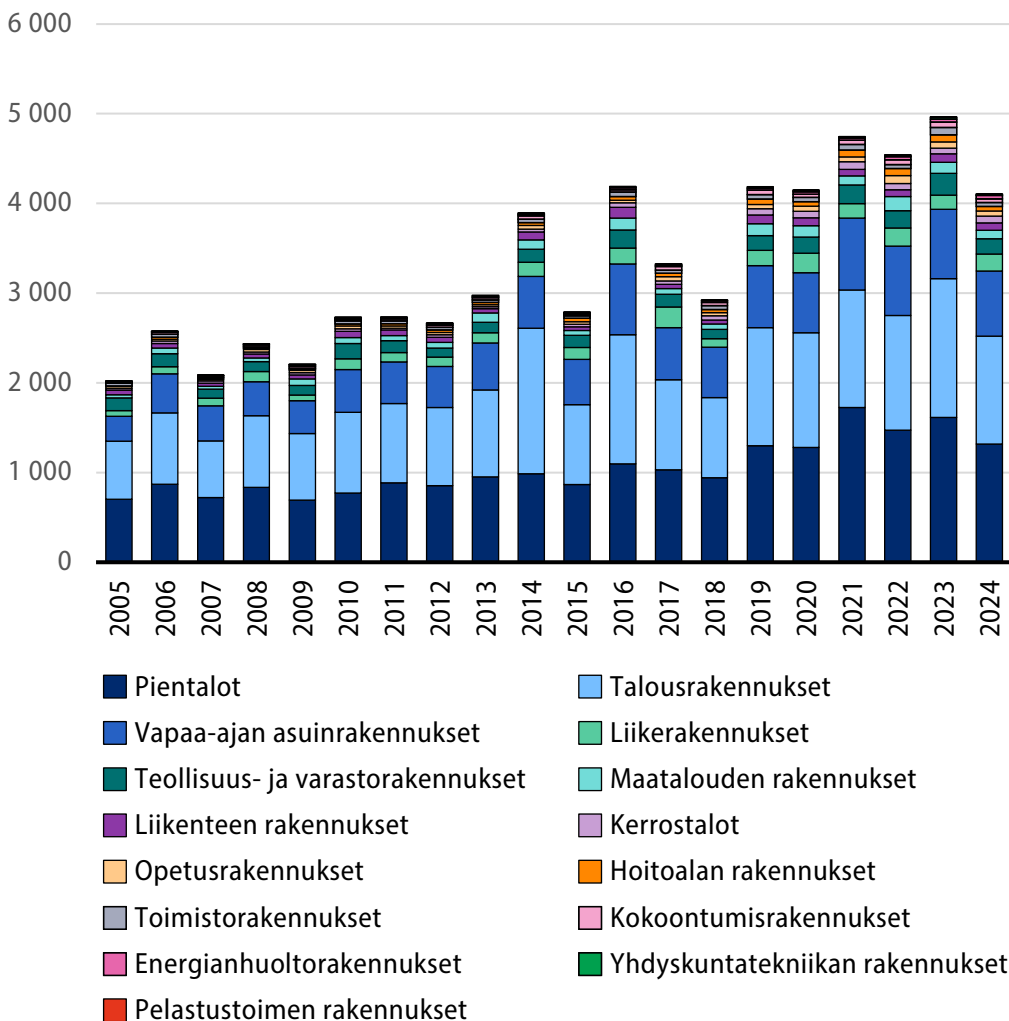
### 2.9.1 Poistuneet ja puretut rakennukset

Rekisteritietojen (RHR) mukaan purettujen ja rakennuskannasta poistuneiden rakennusten lukumäärä on vaihdellut viimeisen viiden vuoden aikana 4 000–5 000 rakennuksen välillä (kuva 2.19). Vastaavasti kerrosalan mukaan laskettuna määrä on vaihdellut 800 000 ja 1 100 000 kerrosneliömetrin välillä (kuva 2.20). Purettujen ja muiden rakennuskannasta poistuneiden rakennusten kerrosala suhteessa

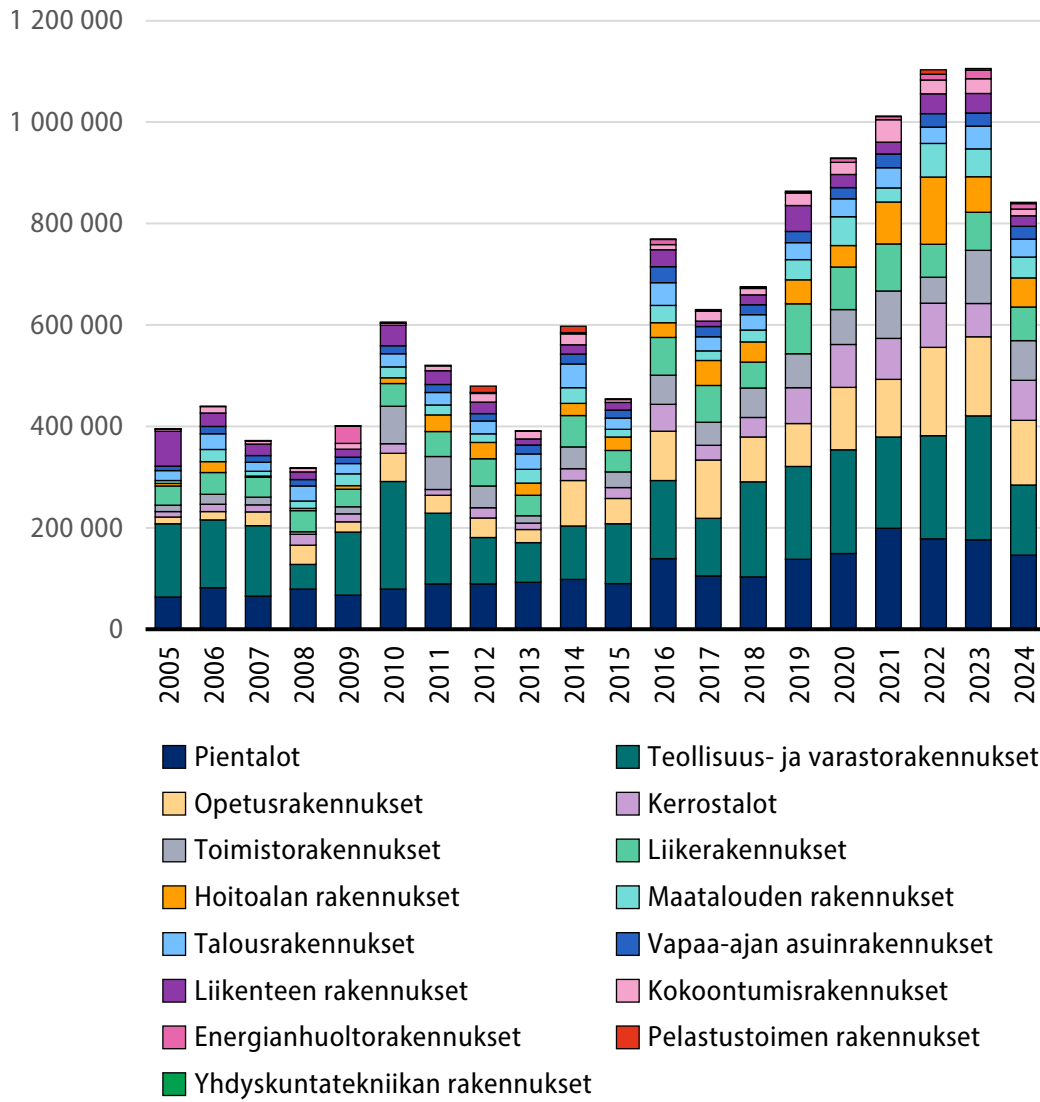
kaikkien rakennusten kerrosalaan on vuodessa alle 0,8 prosenttia (kuva 2.21). Tiedot ovat rakennus- ja huoneistorekisteristä ja tietoihin liittyy epävarmuuksia. Tietoja on kuitenkin pyritty vertailemaan muihin saatavilla oleviin tietoihin ja rekistereiden tulkintaan.

Rakennusten poistuma tarkoittaa rakennusten poistumista rakennuskannasta kokonaan tai rakennuksen poistumista sen aikaisemmasta käyttötarkoituksesta ja siirtymistä toiseen käyttötarkoitukseen. Tarkasteltaessa poistumaa asuinpinta-alan kautta voidaan poistuman koostuvan pääasiallisesti rakennusten purkamisesta, tuhoutumisesta, autioitumisesta tai rakennusten käyttötarkoituksen muutoksesta. Asuntojen lukumäärän kautta tarkasteltuna poistumaa voisi aiheuttaa myös asuntojen yhdistäminen, jolloin asuntojen lukumäärä pienenee.

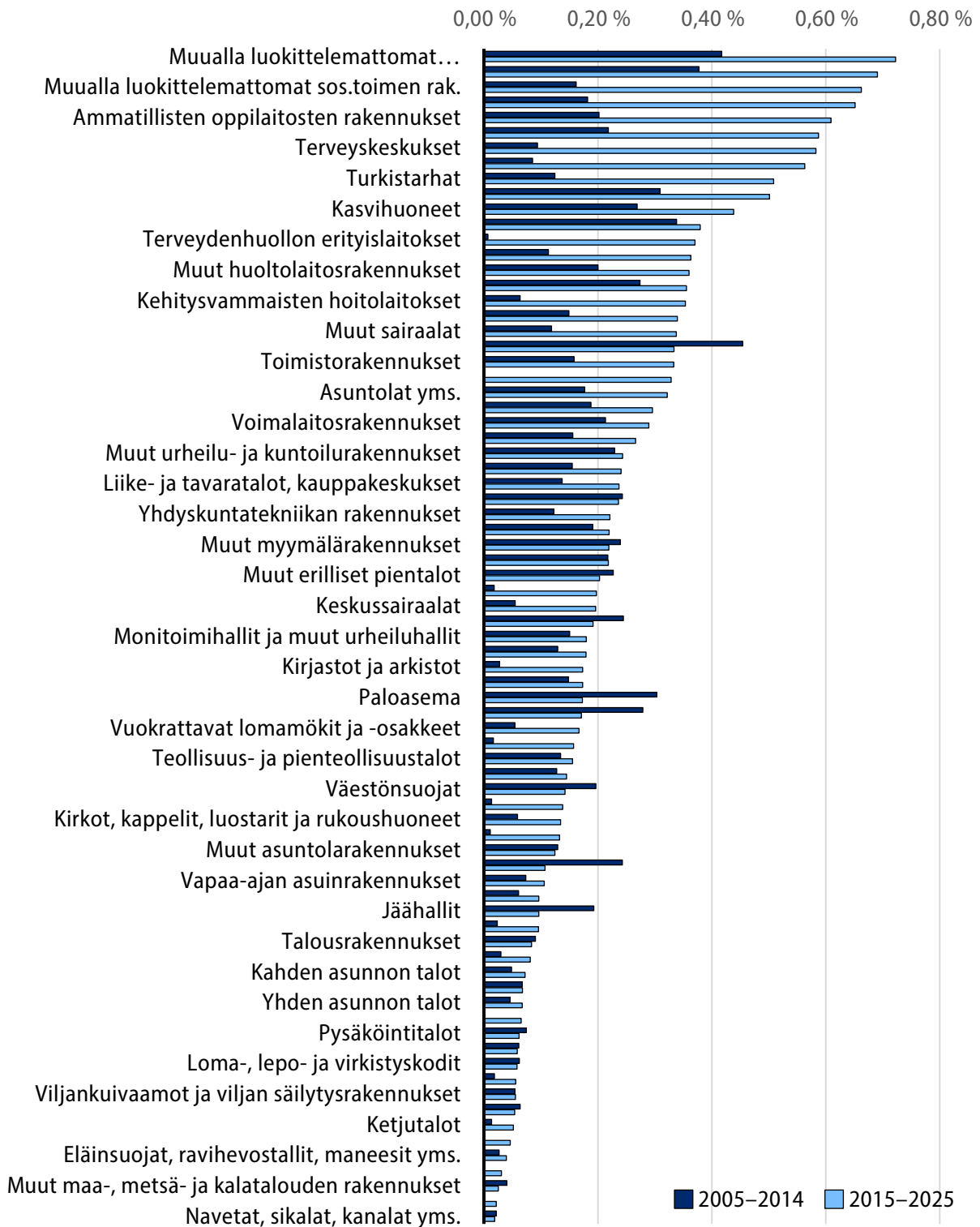
**Kuva 2.19** Purettujen ja muiden rakennuskannasta poistuneiden rakennusten lukumäärä ilmoitusvuoden mukaan.



**Kuva 2.20** Purettujen ja muiden rakennuskannasta poistuneiden rakennusten kerrosala (k-m<sup>2</sup>) ilmoitusvuoden mukaan.



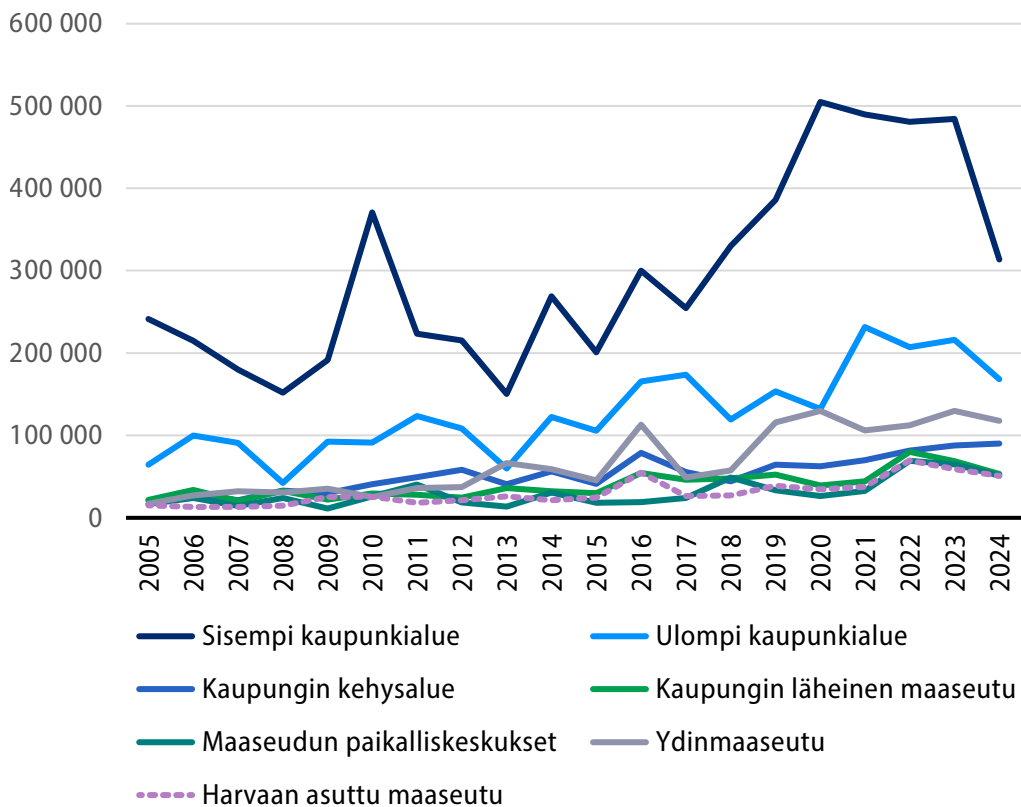
**Kuva 2.21** Purettujen ja muiden rakennuskannasta poistuneiden rakennusten kerrosala suhteessa kaikkien rakennusten kerrosalaan käyttötarkoitukseluokittain, keskiarvo 10 vuoden ajalta määritettynä ilmoitusvuoden mukaan.



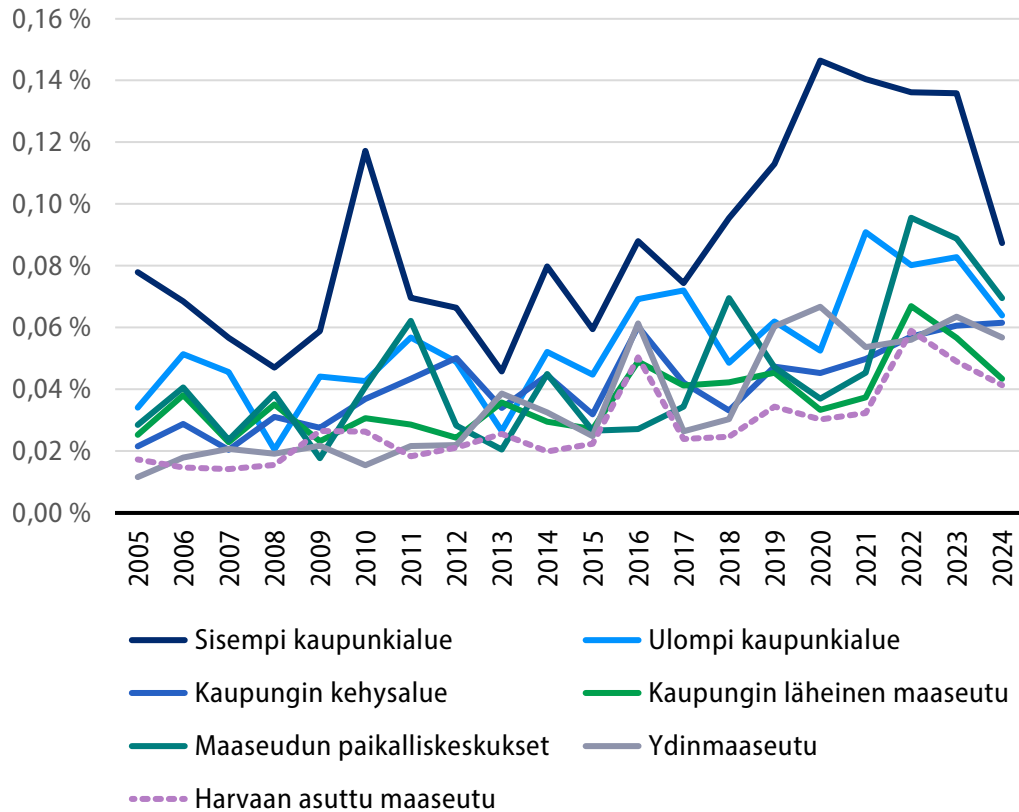
Rakennusten poistumakysymys on vahvasti kytköksissä edellä esitettyjen lukujen sisältöihin muun muassa alueiden elinvoimaan, eritymiseen ja asuntokannan tarpeeseen. Kaikille asunnoille ei välttämättä ole kysyntää tulevaisuudessa, joten niiden korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Päätöksenteon kannalta on keskeistä, miten asuntokysyntä ja -tarjonta kohtaavat tulevaisuudessa eri alueilla. Taloudellisesti perusteltua korjaustarvetta arvioidaan asuinrakennuskantaan alueella kohdistuvan kysynnän ja asuinrakennuskannan muodostaman alueellisen tarjonnan suhteen.

Seuraavissa kuvissa 2.22 ja 2.23 on tarkasteltu kaupunki-maaseutu -luokituksen mukaisen jaotuksen mukaan poistuneiden rakennusten sijoittumista.

**Kuva 2.22** Purettujen ja muiden rakennuskannasta poistuneiden rakennusten kerrosala ilmoitusvuoden mukaan.



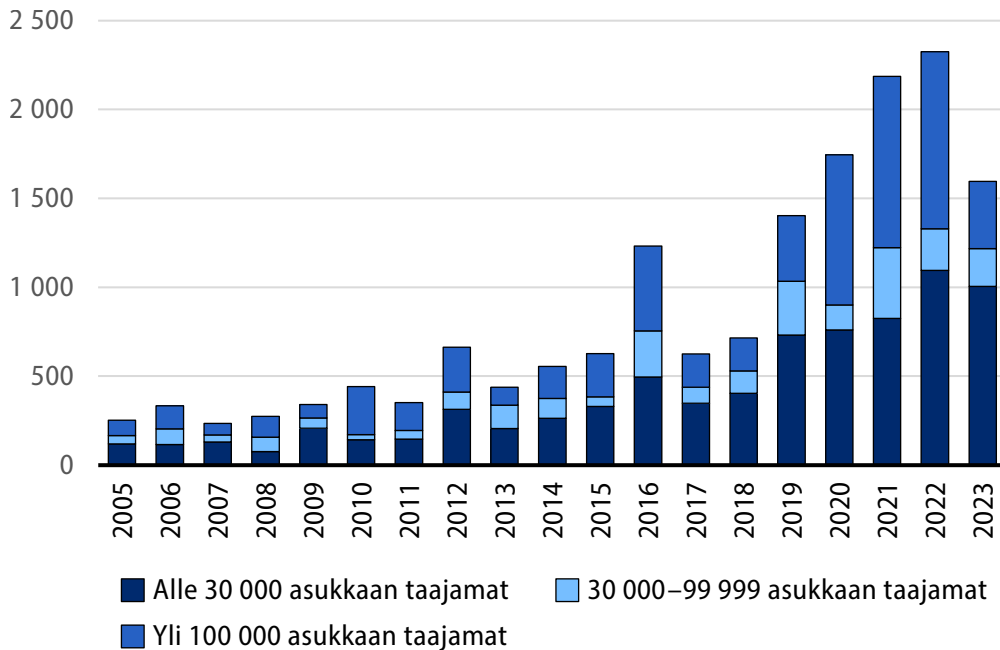
**Kuva 2.23** Purettujen ja muiden rakennuskannasta poistuneiden rakennusten osuus kaikkien rakennusten kerrosalasta ilmoitusvuoden mukaan.



Purkaminen on edelleen vähäistä verrattuna uudisrakentamisen volyymiin ja matalammalla tasolla kuin asuntojen tyhjeneminen, mutta lähestyy vähitellen tämän suuruusluokkaa. Suurissa taajamissa purkaminen liittyy usein uudisrakentamiseen, kun taas pienissä taajamissa on kyse ilman käyttöä jääneiden huonokuntoisten rakennusten purkamisesta, asuntomarkkinoiden tervehtämisestä.

Kerros- ja rivitaloasuntojen purkaminen on yleistynyt selvästi viime vuosina. Vaikka rakennusten purkamista koskevissa tiedoissa on puutteita, suuntaus on kuitenkin selvä. Viime vuosina purettujen asuntojen määrä on ollut noin 2 000 kappaletta vuodessa (Kuva 2.24). Pientaloja on purettu paljon, mutta suhteellinen osuus kaikista pientaloista on pieni. Viime vuosina vailla vakinaisia asukkaita olevien kerros- ja rivitaloasuntojen määrä on kasvanut noin 4 000 asunnolla vuodessa, eli purkaminen vastaa jo noin puolta tyhjenemisen määrästä.

**Kuva 2.24** Purettujen kerros- ja rivitaloasuntojen määrä purkuvuoden mukaan 2005–2023. (YKR/Syke ja Tilastokeskus, VTJ/DVV 2024).



## 2.9.2 Purkamisen haasteet väestötappioalueilla

Valtakunnallisen alueiden eriytymisen näkökulmasta purkaminen on keskeinen tarkasteltava asia. Purkavaa uudisrakentamista käytetään alueiden uudistamistarkoituksissa, mutta monilla alueilla ei ole löydettävissä käyttöä ainakaan vastaavalle asuntovolyymille. Väestöään menettävillä alueilla asuinrakennusten purkaminen liittyy usein tilanteeseen, jossa nykyiseen asuntoon, kerros- tai rivitaloon ei ole kysyntää, eikä peruskorjaus ole mahdollista teknisistä ja/tai taloudellisista syistä johtuen. Purkaminen on vaihtoehto, jos rakennusta tai sen osaa ei voida muuntaa uuteen käyttötarkoitukseen tai jos rakennuksen ylläpitäminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Purkamisella on merkittäviä sosiokulttuurisia ja ympäristövaikutuksia (ks. luku 8), mutta tässä luvussa sitä tarkastellaan ennen kaikkea osaratkaisuna väestöään menettäville alueille.

Väestöään menettävillä alueilla ollaan yhä useammin tilanteessa, jossa teknisesti korjattavissa olevaa kerros- tai rivitaloa ei voida taloudellisista syistä korjata. Korjaukset saattavat korottaa jäljellä olevien asukkaiden kustannuksia kohtuuttomasti. Myös rahoituksen saaminen peruskorjauksiin on hankalaa. Suomen rakennuskannan iästä johtuen suuri joukko esimerkiksi valtion tukemaa rakennuskantaa on jo tullut peruskorjauksen tarpeeseen. Esimerkiksi LVI-järjestelmät vaativat uusimista, ja monissa olisi tarvetta myös hissien jälkiasennukselle.

Remonttien kustannukset tulevat maksettavaksi joko kohteessa asuville tai saman taloyhtiön muiden talojen asukkaille. Jos remontin jälkeen kyseiseen taloon ei riitä kysyntää, taloyhtiön tai yhteisön muiden talojen asukkaat joutuvat maksamaan kyseisen remontin kustannukset vuokran- ja vastikkeenkorotuksina. Omistajan on ratkottava erittäin hankalaa yhtälöä ja huolehdittava vastuullisesti taloyhtiöstä. Käyttötarkoituksen muutokset, rakennusoikeuden siirto parempaan sijaintiin tai kaavamuutos voivat joissakin tapauksissa olla vaihtoehtoina alueen uudistumiselle, mutta alhaisen kysynnän alueella näin on harvemmin.

Purkaminen osaltaan auttaa parantamaan mm. väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinoita, antaa mahdollisuuden parantaa vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä ja mahdollisuuksia kiinteistökannan kehittämiseen sekä toiminnan jatkamiseen. Näitä tavoitteita tukemaan valtion tukeman asuntokannan osalta on mahdollista saada purkuavustusta. Purkamisen yhteydessä purkumateriaalin uusio- käyttö ja hyödyntäminen ovat tärkeitä. Omistajan vastuuseen kuuluu myös, ettei kohdetta ongelmineen myydä omistajalle, joka jättää tarvittavat korjaukset tekemättä. Ei-toivottuna skenaariona on asukkaista tyhjentyneet kiinteistöt, joka saattaa houkutella häiriökäyttäytymistä. Autioituminen tuo joukon uusia ongelmia, eikä tervehdytä alueen asuntomarkkinoita, vaan päinvastoin. Kun purkamiseen päädytään, se kannattaa toteuttaa mahdollisimman pian, jotta rakennuksen osat säästävät ehjinä jatkokäyttöön.

## 2.10 Alueiden eriytymisen tilanne ja näkymät Euroopan (EU) ja Itämerialueen viitekehyksessä

Alueiden eriytyminen tarkoittaa tilannetta, jossa eri alueet kehittyvät eri tahtiin, ja niiden välille syntyy merkittäviä eroja. Tämä ilmiö on vahvasti esillä Euroopan unionin alueellisen koheesion (territorial cohesion) politiikassa ja VASAB:n Itämeren alueen aluesuunnitteluyhteistyössä. Näissä yhteyksissä alueiden eriytymisellä tarkoitetaan taloudellisia, sosiaalisia tai ympäristöllisiä eroja, jotka vaikuttavat alueiden kehitykseen ja kykyyn vastata tulevaisuuden haasteisiin. EU:n alueellisen koheesion politiikan ja VASAB:n yhteistyön tavoitteena on vähentää näitä eroja ja edistää tasapainoista kehitystä kaikilla unionin alueilla. Tässä yhteydessä alueellisella eriytymisellä ei kuitenkaan tarkoiteta kaupunkialueella tapahtuvaa eriytymistä, segregaatia, vaan laajempien alueiden välistä eriytymistä.

Taloudelliset erot Itä- ja Länsi-Euroopan sekä Itä- ja Länsi-Itämeren alueella ovat huomattavia (Kuva 2.25). Maahanmuuton osuus alueen väestökehityksessä eroaa selkeästi Itämeren alueella. Suomen maahanmuutto keskittyy yhä selkeämmin

Uudellemaalle, Pirkanmaalle ja Varsinais-Suomeen ja eroaa Ruotsin kehityksestä, jossa se kohdistuu laajemmalle alueelle. Suomen kehitys maahanmuutossa muistuttaa yhä enemmän Balttian kehitystä kuin Ruotsin.

Itä-Euroopan ja Itämeren itäpuoliset maat, kuten Puola ja Baltian maat, ovat edelleen taloudellisesti heikompia kuin länsipuoliset maat, kuten Suomi ja Norja. Suuret sekä keskisuuret kaupungit, kuten Pariisi, Berliini, Madrid, Helsinki ja Tallinna, ovat taloudellisia keskuksia, joissa on korkea työllisyysaste ja hyvä elintaso. Maaseutalueilla tilanne on usein päinvastainen, ja ne kohtaavat haasteita, kuten väestön vähenemistä ja ikääntymistä. Tosin myös maaseudulla kehitys eriytyy kaupunkien läheisen ja syrjäisen maaseudun välillä.

**Kuva 2.25** Alueiden eriytymistä kuvaavat kartat väestökehityksestä Euroopassa. Vasemmalla väestökehitys Euroopassa aikavälillä 2001–2017 yleistettynä paikallistason tarkasteluun (Atlas for the Territorial Agenda 2030). Oikealla Itämeren alueen maahanmuuton osuus väestökehityksestä aikavälillä 2016–2019 (Nordregio maps).

### Population development in local authorities

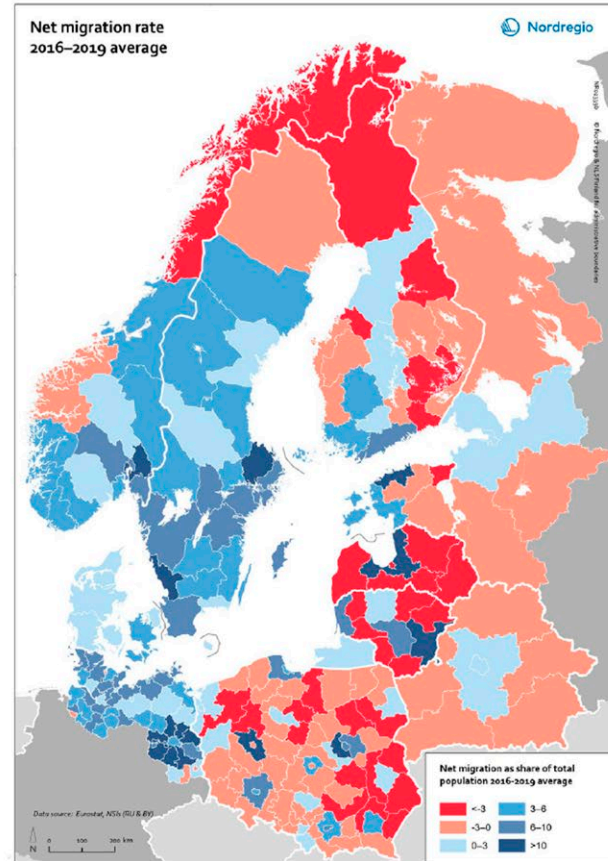
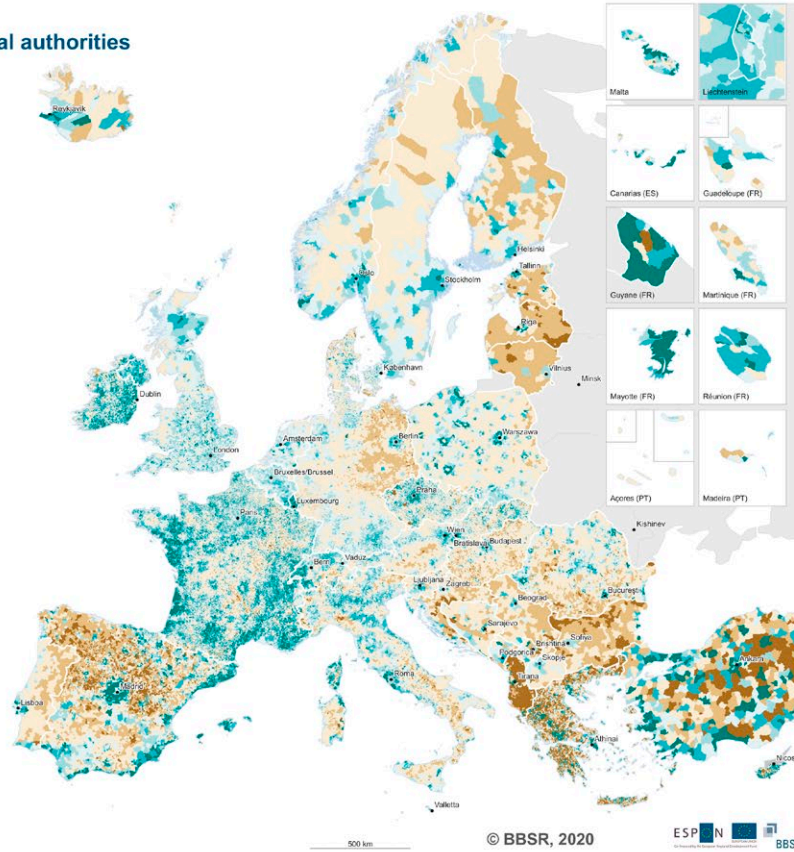
Average annual population development from 2001 to 2017\* in local authorities (LAU)\*\*



\* Population data: 2001, 2017:  
 AT, HR, IT, MT: 2002, 2017; BA: 2001, 2013;  
 FR: 1999, 2016; IE, LT, LV, RO: 2001, 2016;  
 PL: 2002, 2011; KS: 2012, 2017; MK: 2005, 2017;  
 TR: 2009, 2017; EL, CY: 2001, 2011

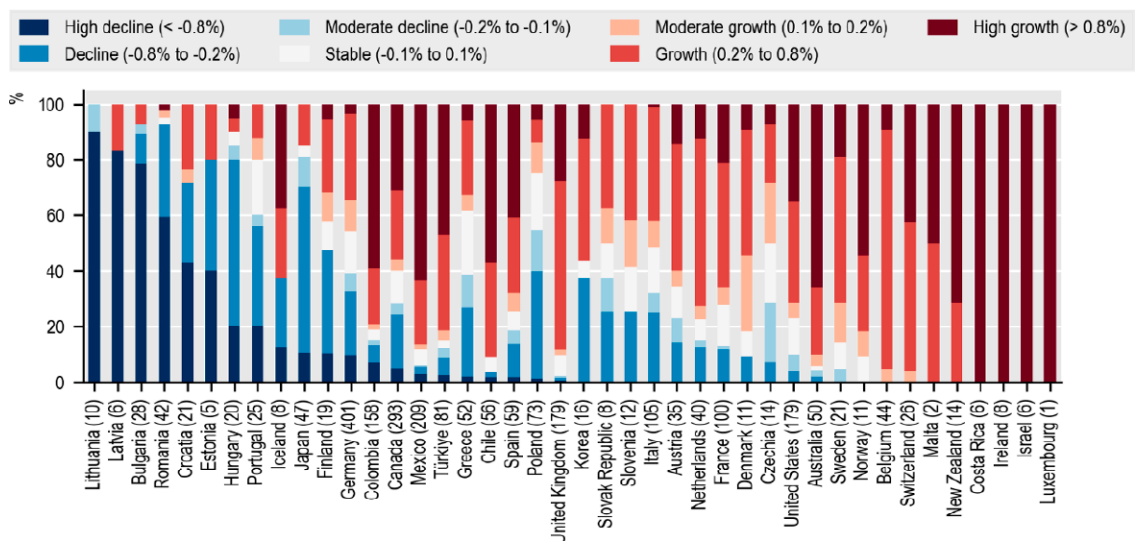
\*\* Local Administrative Units (LAU): local territorial units  
 Equivalent territorial units: AL, BA, KS, RS  
 DK: sogne; EE: vallad/linnad; PT: coelhos;  
 UK: wards

Regions: LAU (2017)  
 Data source: Spatial Monitoring System for Europe;  
 Data origin: national statistical offices  
 population estimates;  
 GIK GeoMarketing for the administrative boundaries

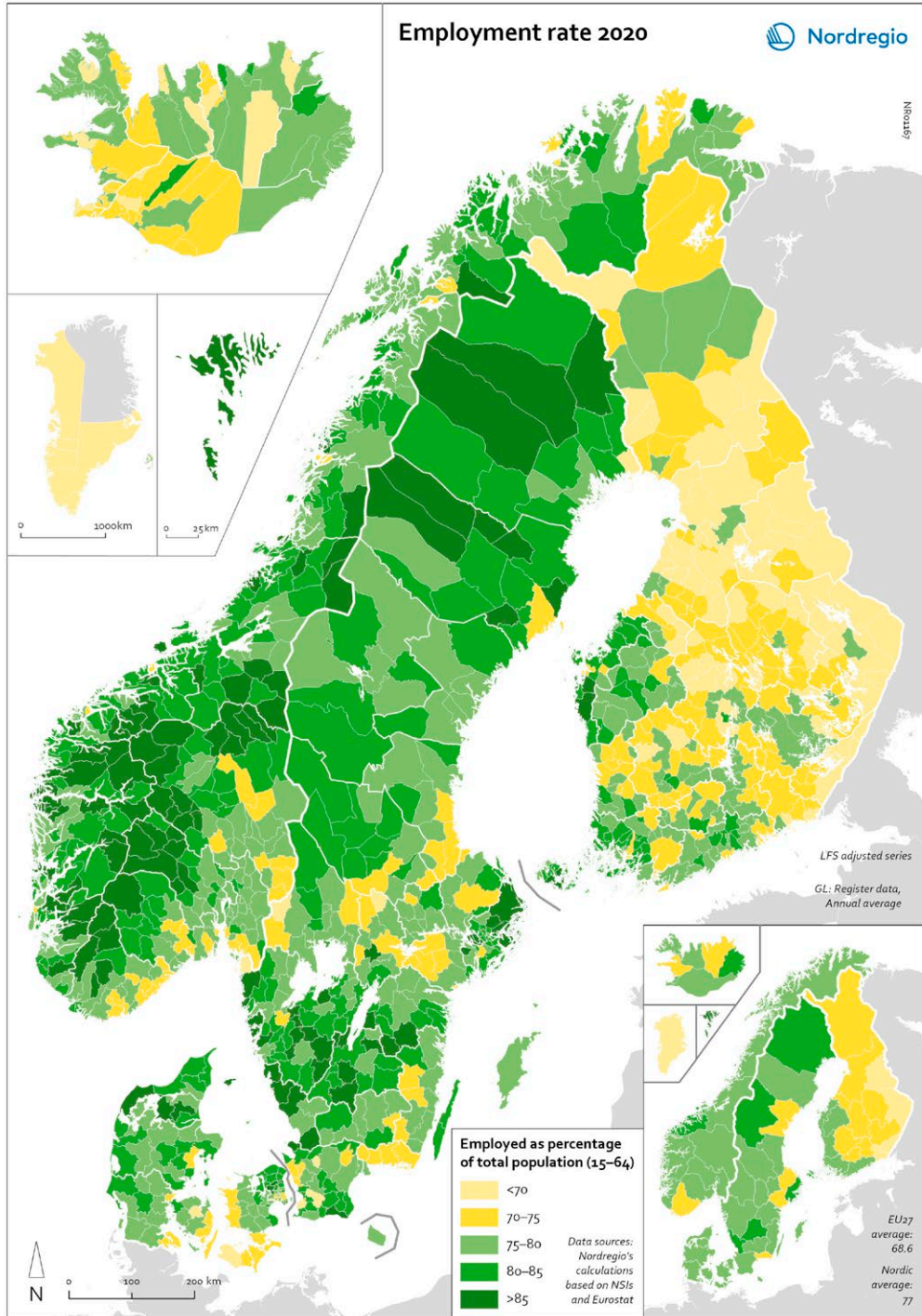


Myös OECD kiinnittää huomiota alueiden eriytymiseen ja supistumisen voimistumiseen yleismaailmallisena ilmiönä, mutta tuo esiin suuret erot eri OECD-maiden välillä (kuva 2.26). Suomi näyttyy tässä viitekehyksessä merkittävänä taloudellisenä keskuksena erityisesti pääkaupunkiseudun osalta. Helsingin seutu on taloudellinen ja sosiaalinen keskus, jossa on korkea työllisyysaste ja hyvä elintaso. Alueelliset erot ovat kuitenkin kasvaneet maan sisällä ja eriytyvä kehitys on Suomessa voimistunut enemmän kuin Euroopassa tai OECD-maissa keskimäärin. Esimerkiksi Itä- ja Pohjois-Suomen alueilla on havaittavissa heikompaa taloudellista kehitystä ja korkeampaa työttömyyttä. Pohjoismaisittain verrattuna erityisesti Itäisen Suomen työllisyysaste on poikkeuksellisen alhainen (kuva 2.27)

**Kuva 2.26** Pylväsdiagrammi esittää, kuinka eri maiden alueet jakautuvat neljään väestökehitysluokkaan: nopea väheneminen (>1 %/v), lievä väheneminen (0–1 %/v), lievä kasvu (0–1 %/v) ja nopea kasvu (>1 %/v). Kuva havainnollistaa alueellisen väestökehityksen eriytymistä: Suomessa suuri osa alueista kuuluu väestöltään taantuviin luokkiin, kun taas esimerkiksi Ruotsissa kasvavien alueiden osuus on selvästi suurempi (OECD).



**Kuva 2.27** Työllisyysaste Pohjoismaissa vuonna 2020. Työllinen työvoima suhteessa työikäiseen väestöön (15–64-vuotiaisiin) (Nordregio 2022).



Sosiaalisen eriytymisen osalta kaupunkialueilla on yleensä parempi pääsy koulutus- ja terveyspalveluihin verrattuna maaseutualueisiin, mikä vaikuttaa asukkaiden elämänlaatuun ja sosiaaliseen koheesioon. Tuloerot ovat kasvaneet monissa EU:n ja Itämeren alueen maissa, mikä luo sosiaalista eriytymistä ja syrjäytymistä erityisesti heikoimmassa asemassa olevien ryhmien keskuudessa. Suomessa koulutuksen ja terveyspalveluiden saatavuus on yleisesti ottaen hyvä, mutta maaseutualueilla näiden palveluiden saatavuus voi olla rajatumpaa.

Ympäristöllinen eriytyminen näkyy ilmastonmuutoksen vaikutusten erilaisuutena eri alueilla. Etelä-Euroopassa ja Etelä-Itämerellä kohdataan enemmän kuumuus- ja kuivuuskausia, kun taas Pohjois-Euroopassa ja Pohjois-Itämerellä voi olla enemmän sademäärän vaihteluita. Alueet, jotka panostavat kestävään kehitykseen ja vihreään teknologiaan, voivat hyötyä taloudellisista mahdollisuuksista, kun taas perinteisiin teollisuusaloihin keskittyvät alueet voivat kohdata haasteita siirtymävaiheessa.

EU:n ja Itämeren alueen politiikat ja strategiat, kuten Territorial Agenda 2030 ja VASAB (Vision and Strategies around the Baltic Sea), pyrkivät vähentämään alueellisia eroja ja edistämään tasapainoista kehitystä. Erityistä huomiota on kiinnitetty siihen, että alueelliset erot ovat viime vuosina kasvaneet, mikä korostaa entistä tehokkaampien ja kohdennetumpien toimenpiteiden tarvetta. Taloudellisen yhdenytymisen näkökulmasta EU:n koheesiorahastot ja aluekehitysrahastot tarjoavat merkittävää rahoitusta infrastruktuuriprojekteille, koulutukselle ja innovaatioille, jotka tukevat alueellista kehitystä. Panostaminen digitaaliseen infrastruktuuriin ja osamiseen voi auttaa alueita hyödyntämään uusia taloudellisia mahdollisuuksia ja vähentämään alueellisia eroja.

Suomi on hyötynyt merkittävästi EU:n rahoituksesta, joka on auttanut tasapainottamaan alueellisia eroja ja tukemaan taloudellista kehitystä erityisesti maaseutualueilla. Sosiaalisen inklusion parantamiseksi investoinnit koulutukseen ja elinikäiseen oppimiseen voivat parantaa työllisyysmahdollisuuksia ja vähentää sosiaalista eriytymistä. Parantamalla terveyspalveluiden saatavuutta ja laatua voidaan edistää sosiaalista koheesiota ja elämänlaatua kaikilla alueilla. Digitalisaatio ja paikkariippumattomuus mahdollistavat etätoimintojen avulla monelle alueelle palveluita, jota aiemmin ei käytännössä ollut saatavilla kuten pankkipalvelut, etäterveyspalvelut, etäopetus, matkatoimistopalvelut. Ympäristön kestävyuden osalta alueet, jotka investoivat uusiutuvaan energiaan, energiatehokkuuteen ja vihreään teknologiaan, voivat hyötyä taloudellisista ja ympäristöllisistä hyödyistä. Kestävän kaupunkikehityksen edistäminen parantaa elämänlaatua kaupungeissa ja vähentää ympäristövaikutuksia.

Alueiden eriytyminen Euroopassa ja Itämeren alueella on monimutkainen haaste, joka vaatii kokonaisvaltaista ja monitasoista lähestymistapaa. EU:n ja VASAB:n tarjoamat kehykset, kuten Territorial Agenda 2030 ja koheesiopolitiikka, ovat keskeisiä työkaluja alueellisen kehityksen edistämiseksi ja erojen kaventamisessa. Nämä strategiat tähtäävät siihen, että kaikki alueet voivat hyötyä kestävästä ja osallistavan kasvun tuomista mahdollisuuksista. Tasapainoisen alueellisen kehityksen saavuttaminen edellyttää yhteistyötä, innovaatioita ja pitkäjänteisiä investointeja. On tärkeää, että alueellisia eroja pyritään jatkuvasti vähentämään ja että kaikkien alueiden potentiaali hyödynnetään täysimääräisesti. Tämä parantaa taloudellista, sosiaalista ja ympäristöllistä hyvinvointia kaikilla alueilla.

## 2.11 Tietolähteet ja viittaukset

- Alueidenkäytön vuosikatsaus 2024 – Palveluiden saavutettavuus. Palsa-hanke. Syke 2024. <http://hdl.handle.net/10138/589253>. Virtuaalinen kartasto: <https://story-maps.arcgis.com/stories/d1586c7cc4c042d19d651f5161d0883c>
- Atlas for the Territorial Agenda 2030. EU. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/EN/publications/ResearchNews/2016-2020/2020-2.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/EN/publications/ResearchNews/2016-2020/2020-2.pdf?__blob=publicationFile&v=3)  
<https://www.atlasta2030.de/en/index.php#c1-1-1>
- Heinonen, Sirkka & Karjalainen, Joni (2018). Sähköistyminen vertaisyhteiskunnassa – uusi tarina Suomen tulevaisuudelle. TUTU-Julkaisuja 1/2018, Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turku. <https://urn.fi/URN:NBN:fi-fe2021042720237>
- Kestilä Laura & Karvonen Sakari (toim. 2025). Ratkaisuja kestävästä yhteiskunnan rakentamiseen. Väestön terveys- ja hyvinvointikatsaus 2025. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos. <https://www.julkari.fi/handle/10024/150756>
- Nordregio (2022). State of the Nordic Region. <https://nordregio.org/wp-content/uploads/2022/03/State-of-the-Nordic-Region-2022.pdf>
- Nordregio maps. [https://nordregio.org/cat\\_maps/2016/](https://nordregio.org/cat_maps/2016/)
- Nortecon (2024). <https://www.kaupantila.fi/p/helsingin-keskusta-elinvoimaisuudesta>
- OECD (2025). *Shrinking Smartly and Sustainably – Spatial Planning, Infrastructure and Housing*. Esitys: Andrés Fuentes Hutfilter, VASAB-webinaari 10.2.2025. [https://vasab.org/wp-content/uploads/2025/01/OECD\\_A.F.Hutfilter.pdf](https://vasab.org/wp-content/uploads/2025/01/OECD_A.F.Hutfilter.pdf)
- Rakennusteollisuus suhdannekatsaus 1/2025. <https://rt.fi/tietoa-alasta/tilastot-ja-suhdanteet/suhdannekatsaukset/>
- Sotarauta Markku, Makkonen Teemu, Moisio Sami, Kurikka Heli (2021). Suomen aluekehityksen skenaariot 2040. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisu 2021:60. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163666>
- WSP (2025). Rakennettu Suomi 2025 – Rakennuskannan alueellinen haavoittuvuus ja resilienssi. 2025. [Rakennettu\\_Suomi\\_Final\\_20250402\\_web\\_3.pdf](https://www.wsp.fi/julkaisut/Rakennettu_Suomi_Final_20250402_web_3.pdf)

Ympäristöministeriö (1997). Eheyttävän suunnittelun haasteet – Neuvottelupäivät ympäristöministeriössä 1997. Toim. Kristiina Koskiahon. Suomen ympäristö 147 /1997.

Ympäristöministeriö (2024). Alueidenkäytön kehityskuva: suuntaa kestäväälle alue- ja yhdyskuntarakenteelle. Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:1.

<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-055-2>

## 3 Alueiden eriytymien taajamien kehityksessä

Kirjoittanut erikoistutkija Antti Rehunen ja suunnittelija Joni Laurila Suomen ympäristökeskuksesta.

### 3.1 Taajamien eriytymisen tarkastelumenetelmät ja muuttajat

Suomen aluerakenteen kehitys on eriytynyttä. Väestönkasvu, uusien työpaikkojen syntyminen ja uudisrakentaminen keskittyvät Suomessa aiempaa harvemmille seuduille. Muilla alueilla kehitys on pääosin supistuvaa. Osalla alueista supistuminen on hidasta ja osalla alueista nopeaa. Alueellisessa kehityksessä on kuitenkin eroja riippuen siitä, mitä ilmiötä tarkastellaan ja mitä mittaria käytetään. Väestön vähenemisestä huolimatta alueilla tarve uusiutua ja vähenevänkin väestökehityksen alueella asuntokantaa kunnostetaan ja jonkin verran rakennetaan uutta. Osa alueista on herkkiä tietyn elinkeinotoiminnan muutoksille, jolloin esimerkiksi vientiteollisuuden heikentynyt kysyntä saattaa aiheuttaa työpaikkojen vähentymisen kautta monia kerrannaisvaikutuksia. Silloin kun monet negatiiviset kehityskulut kasautuvat samalle alueelle, kasvaa riski siihen, että rakennuskannan ja rakennetun ympäristön kuntoa ei pystytä pitämään yllä.

Tässä Suomen ympäristökeskuksessa laaditussa alueellisen eriytymisen tarkastelussa on ollut tavoitteena tunnistaa alueita, joilla on asunto-osakeyhtiön talouden hoitoon suoraan tai epäsuorasti vaikuttavia riskitekijöitä, kuten asuntojen ja toimitilojen vajaakäyttöä ja alentunutta kysyntää sekä muita alueidenkäyttöön liittyviä tekijöitä ja kehityskulkuja, jotka heikentävät alueen taloudellista kehitystä.

Tarkastelu on suuntaa antava, sillä monet paikalliset ja tapauskohtaiset tekijät vaikuttavat siihen, millaisessa tilanteessa taloyhtiöt ovat. Se miten taloyhtiöitä on hoidettu, vaikuttaa paljon niiden tilanteeseen. Pitkäjänteinen hoito sekä suunnitelmallisesti ja ajallaan tehdyt korjaukset vähentävät riskejä yhtäkkisiin ongelmiin. Myös urakoitsijoiden saatavuus tarvittaviin remontteihin ja kilpailutusmahdollisuudet vaikuttavat siihen, miten taloyhtiöt ovat pystyneet toteuttamaan korjaustöitä.

Osa rakennuskannasta on purkukuntoista tai sellaista, että siihen ei ole enää kannattavaa tehdä suuria korjauksia, mutta rakennusta voidaan hyödyntää käyttöiän loppuun tai jossain muussa kuin alkuperäisessä käyttötarkoituksessa.

Tarkastelu kohdentuu suurten ja keskisuurten kaupunkiseututaajamien ulkopuolelle 600–30 000 asukkaan taajamiin, joita on yhteensä 394 kappaletta. Pienimmät alle 600 asukkaan taajamat on jätetty tarkastelusta pois, sillä niissä asutus sijoittuu hyvin pitkälle erillispientaloihin ja yhtiömuotoisen asumisen merkitys on yleensä pieni. Kaupungeista pienemmät alle 30 000 asukkaan taajamat ovat mukana tarkasteluissa, sillä niiden joukossa on useita supistuvia alueita, joiden haasteet ovat monelta osin samankaltaisia kuin pienemmissä taajamissa.

Alueellisen eriytymisen tarkastelu pohjautuu rekisteri- ja paikkatietoihin. Lähtötietoina hyödynnetään väestötietojärjestelmän tietoihin kuuluvaa rakennus- ja huoneistorekisteriä (RHR), yhdyskuntarakenteen seurantatietoja (YKR), muita alueiden käyttöä sekä luonnon- ja kulttuuriympäristöä kuvaavia tietoja ja Suomen ympäristökeskuksen tuottamia aineistoja esimerkiksi saavutettavuudesta. Tuoreimmat käytettävissä olevat seurantatiedot kuvaavat vuoden 2023 tilannetta. Muutosta kuvaavissa muuttujissa kohteena on ollut vuoden 2015 jälkeen tapahtunut muutos.

Tarkastelun kohteena on 17 muuttujaa, joiden kautta on pyritty kuvaamaan väestönmuutoksia, asuntokannan käyttöä, asuinrakennusten ominaisuuksia, aluelatouteen liittyviä tekijöitä sekä erilaisia ympäristön vetovoimaisuuteen liittyviä ominaisuuksia. Pääosa muuttujista kuvaa tilannetta vakituisen asutuksen näkökulmasta. Kausiasuminen on kuitenkin yleistynyt monilla alueilla, ja vapaa-ajan asuntojen lisäksi myös vakituisia asuntoja on jäänyt kakkosasunnoiksi tai muuhun vapaa-ajan käyttöön. Matkailu on osalla alueista tuonut kysyntää asunnoille ja palveluille ja lisännyt alueen elinvoimaa.

Käsitellyt muuttujat ovat seuraavia:

1. **Väestönmuutos** kuvaa alueen elinvoimaisuutta ja palvelun kysyntää.
2. **Asuntokuntien muutos** kuvaa asuntokantaan kohdistuvaa kysyntää. Asuntokuntien eli asuttujen asuntojen määrä voi kasvaa myös vähenevän väestökehityksen alueella, jos asuntokuntien koko samalla pienenee.
3. **Vailla vakituisia asukkaita olevien asuntojen osuus** kuvaa vajaakäyttöisen asuntokannan osuutta. Suuri tyhjien asuntojen osuus taloyhtiöissä voi lisätä ongelmia vastikkeiden maksamisessa, vähentää uudisrakentamisen tarvetta, lisää ylläpitotarpeita ja vaikuttaa kaupunkikuvaan.

4. **Vailla vakituisia asukkaita olevien asuntojen muutos** kertoo siitä, miten nopeita muutoksia asuntojen vajaakäytössä on tapahtunut. Nopeat muutokset voivat aiheuttaa seurauksia taloyhtiöissä ja uudisrakentamisen tarpeessa.
5. **Huoneistoalan osuus asuinrakennuksissa** kuvaa sitä, miten paljon muuta tilaa rakennuksissa on asuinhuoneistojen lisäksi. Muu tila voi olla esimerkiksi kivijalassa sijaitsevaa liiketilaa.
6. **Rahatulo kulutusyksikköä kohti** kuvaa käytettävissä olevaa tuloa ja mahdollisuuksia esimerkiksi rahoittaa taloyhtiöiden korjauksia. Jos käytettävissä olevat tulot ovat pienet, suurten korjauksien rahoittaminen lainalla tai osakaskohtaisilla suorituksilla on haastavaa.
7. **Työttömyysaste** kuvaa alueen työmarkkinoiden tilannetta. Korkea työttömyysaste voi aiheuttaa poismuuttoa ja asuntojen vajaakäytön kasvua.
8. **Työpaikkojen määrän muutos** kuvaa alueen elinkeinokehitystä. Työpaikkamäärän kasvu usein tukee positiivista väestökehitystä ja lisää asuntojen kysyntää.
9. **Nettomuutto** kuvaa asuntokantaan kohdistuvan kysynnän muutoksia.
10. **Etäisyys pääkaupunkiseudulle / Helsinki-Vantaan lentokentälle** kuvaa alueen asemaa koko maan aluerakenteessa ja kansainvälisten yhteyksien saavutettavuutta.
11. **Etäisyys neljään suurimpaan kaupunkikeskukseen** kuvaa alueen asemaa koko maan aluerakenteessa. Hyvin suuri osa väestökasvusta ja uudisrakentamisesta sijoittuu neljälle suurimmalle kaupunkiseudulle, jotka ovat maan laajimpia ja monipuolisimpia työmarkkina-alueita.
12. **Etäisyys hyvinvointialueen keskukseen**, jossa on laajat sairaalapalvelut, kuvaa alueen erityispalvelujen tarjontaa ja työllistymismahdollisuuksia.
13. **Etäisyys kaupunkiseudun keskukseen** (käsittäen vähintään 15 000 as. kaupunkiseututaajamat) kuvaa alueen palvelutarjontaa ja työllistymismahdollisuuksia.
14. **Ranta-alueiden osuus** kuvaa alueen vetovoimaisuutta asuinympäristönä.
15. **Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) ala** kuvaa alueen vetovoimaisuutta asuinympäristönä.
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.

Muuttajat 1–16 on luokiteltu kvintiileihin eli viiteen luokkaan, johon kuuluu yhtä monta taajamaa. Erikokoiset taajamat ovat kukin mukana yhtenä alueena, eikä taajamia painoteta asukasmäärän mukaan. Mikäli jokin ilmiö vaihtelee taajamaan koon mukaan, pienemmät taajamat saavat tässä tapauksessa kokoaan suuremman painoarvon. Muuttuja 14 on luokiteltu vain kahteen luokkaan.

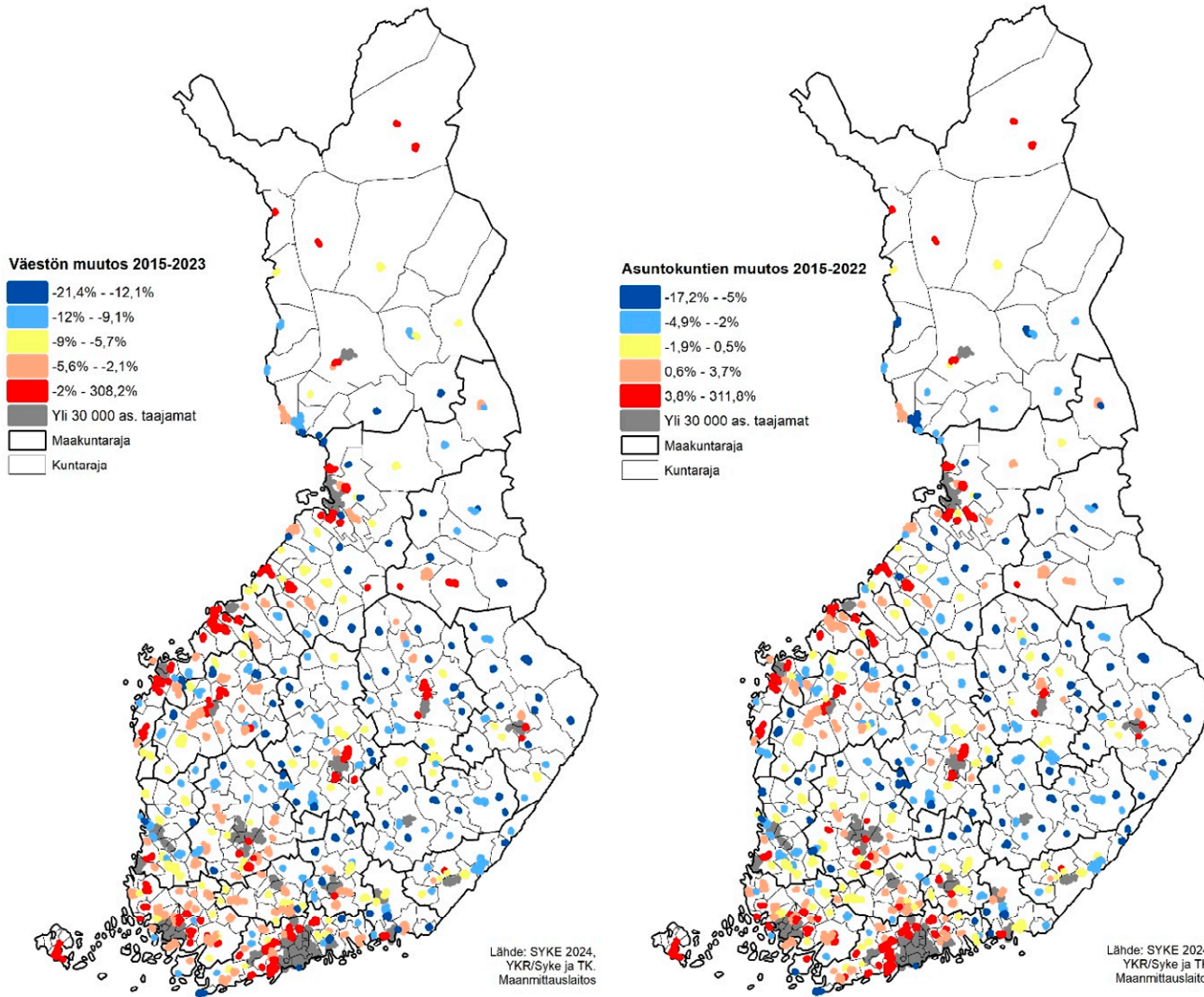
Tarkastelluista 17 muuttujan luokituksesta on lopuksi laskettu keskiarvo. Kvintiiiluokituksessa luokille on annettu pistemäärä välillä 1–5, siten että heikoimmalle luokalle on annettu arvo 1 ja edullisimmalle luokalle arvo 5. Keskiarvo on laskettu muuttujakohtaisista pisteytyksistä. Keskiarvon laskennassa kukin muuttuja on siis saanut saman painoarvon, vaikka muuttajat ovat keskenään varsin erilaisia.

## 3.2 Taajamien luokittelu

### 3.2.1 Väestön ja asutokuntien muutos

Väestön ja asutokuntien muutokset ovat olleet tarkastelluissa taajamissa viime vuosina hyvin samankaltaisia (Kuva 3.1). Suotuisimmin kehittyneet alueet sijaitsevat suurimpien kaupunkiseutujen ympäristössä ja jossain määrin myös keskisuurten kaupunkien läheisyydessä, Pohjanmaan maakunnissa sekä matkailukeskusten yhteydessä. Heikoimman kehityksen alueet sijoittuvat Itä- ja Keski-Suomeen maakuntien reuna-alueille.

**Kuva 3.1** Väestön muutos 2015–2023 ja asuntokuntien (eli käytössä olevien asuntojen) muutos 2015–2022 tarkastelluissa taajamissa.

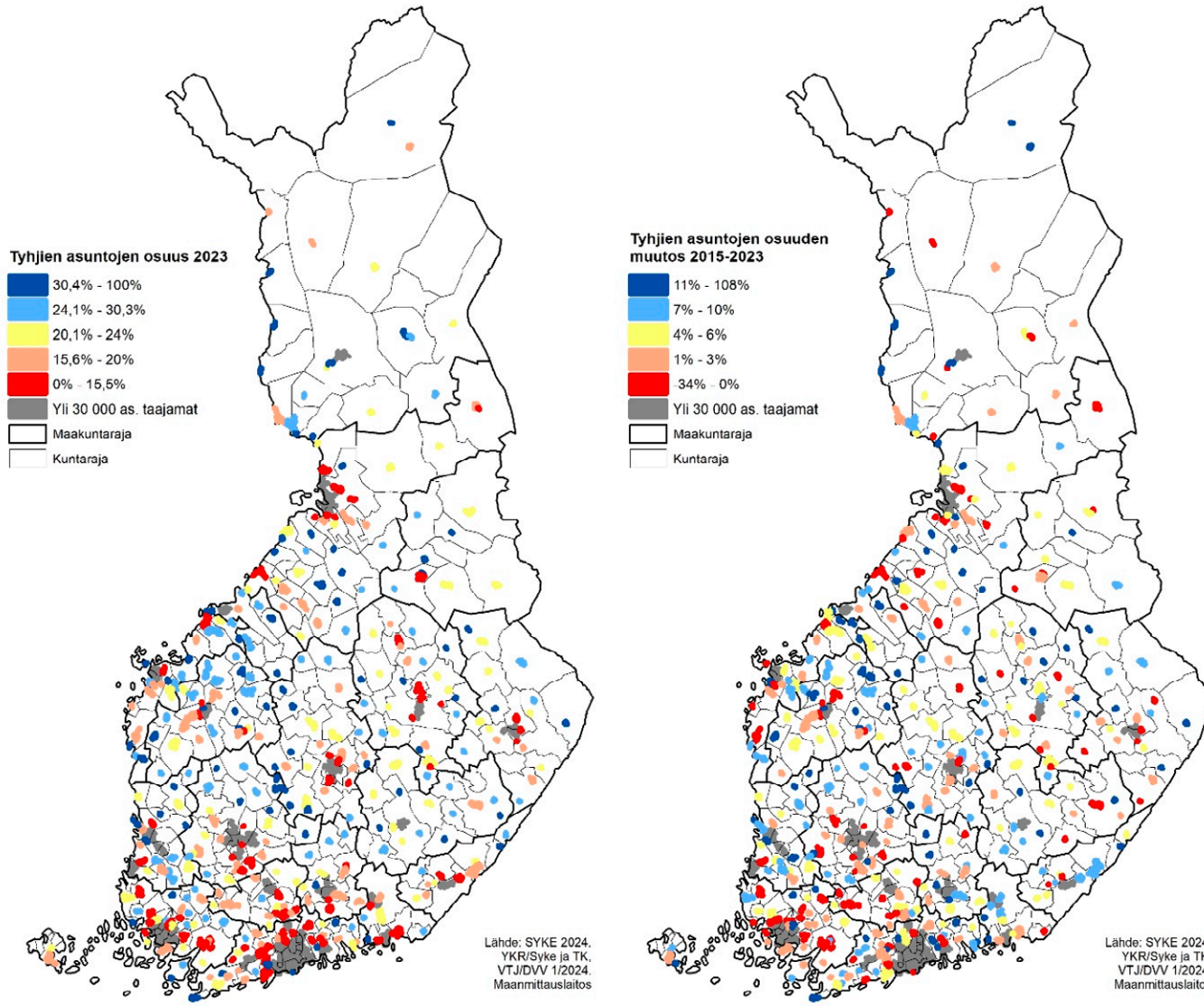


Väestön muutos on negatiivinen hyvin suuressa osassa tarkasteltuja taajamia. Vain 14 %:ssa taajamia asukasmäärä on kasvanut ja kartassa esitetyssä ylimmässäkin kvintiilissä on vähenevän väestön alueita. Asuntokuntien määrä on sen sijaan kasvanut 43 %:ssa tarkasteltuja alueita eli monilla alueilla asuntojen kysyntä on kasvanut väestön kokonaismäärän vähenemisestä huolimatta. Kehitystä selittää asuntokuntien keskikoon pieneneminen ja väestön ikääntyminen, jonka seurauksen lapsiperheiden osuus asuntokunnista on pienentynyt.

### 3.2.2 Vailla vakinaisia asukkaita olevien asuntojen osuus

Vailla vakinaisia asukkaita olevien asuntojen osalta on tarkasteltu sekä osuutta asuntokannasta että osuudessa viime vuosina tapahtuneita muutoksia (Kuva 3.2). Tarkastelussa ovat mukana kaikki rakennus- ja huoneistorekisterissä ilman vakinaisia asukkaita olevat asunnot eli kerros- ja rivitaloasuntojen ohella myös omakotitaloasunnot. Myös pitkään ilman asukkaita olevat asunnot on laskettu mukaan, vaikka Tilastokeskus poistaa yli 15 vuotta asumattomina olleet pientalot aktiivikäytössä olevasta asuntokannasta. Monissa pienissä taajamissa suurin osa asunnoista sijoittuu erillispientaloihin ja tyhjillään oloa on tämän vuoksi tarpeellista tarkastella koko asuntokannan tasolla. Suuri osuus vailla vakinaisia asukkaita olevia omakotitaloja lisää riskiä myös kerros- ja rivitaloasuntojen tyhjenemiselle.

**Kuva 3.2** Tyhjien eli vailla vakinaisia asukkaita olevien asuntojen osuus 2023 ja osuuden muutos %-yksikköinä 2015–2023.



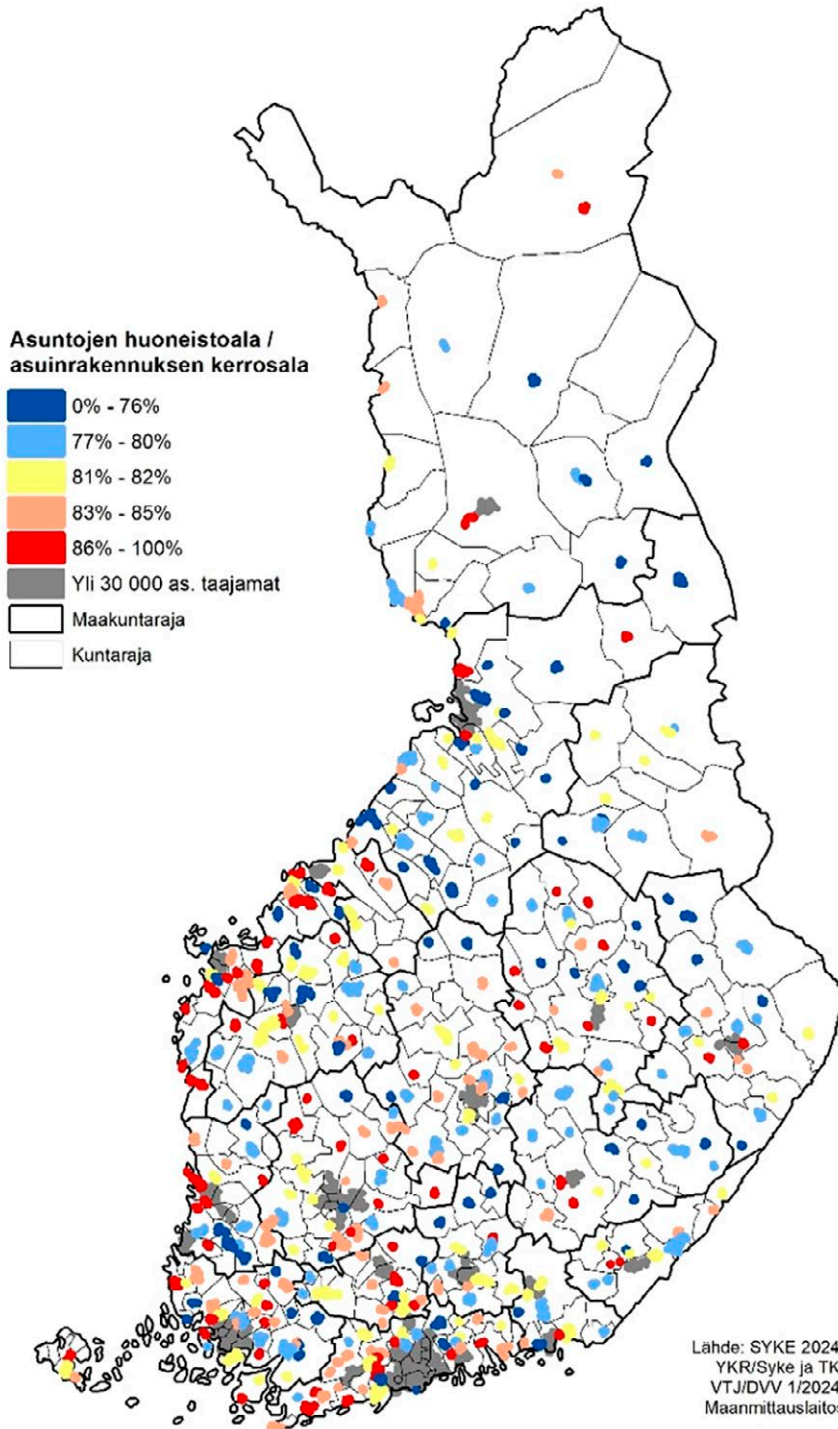
Tyhjien asuntojen suuri osuus voi yksittäisissä taloyhtiöissä lisätä riskiä siihen, että jonkin asunnon osalta yhtiövastikkeita jää maksamatta. Tilanne voi vaihdella paljon taloyhtiöittäin. Suuri osuus taajamassa viittaa siihen, että alueella on paljon taloyhtiöitä, joissa merkittävä osuus asunnoista on vailla vakituisia asukkaita. Vailla vakituisia asukkaita olevien asuntojen osuus on pienin suurten ja keskisuurten kaupunkien lähellä sijaitsevilla taajamissa. Osuus on suurin maakuntien reuna-alueiden pienissä taajamissa. Tyhjien asuntojen osuus on monissa taajamissa varsin korkea, heikoimmassa kvintilissä jopa yli 30 %. Myös suurten kaupunkiseutujen lähellä on yksittäisiä taajamia, joissa tyhjien asuntojen osuus on korkea. Joissakin tapauksissa kyse voi olla myös siitä, että asuntoja käytetään kakkosasuntoina.

Vailla vakituisia asukkaita olevien asuntojen määrä on kasvanut neljässä viidesosassa tarkasteltuja taajamia ja ainoastaan ylimmässä kvintilissä muutos on ollut nolla tai positiivinen. Nopein tyhjeneminen sijoittuu osin samoihin taajamiin kuin tyhjien asuntojen suurin osuus, mutta kuva muutoksista on vaihtelevampi. Joissakin korkean tyhjien asuntojen osuuden taajamissa, osuus on viime vuosina pienentynyt. Myös pääosassa kaupunkiseutujen lähellä sijaitsevia taajamia vailla vakituisia asukkaita olevien asuntojen määrä on viime vuosina kasvanut. Kyse voi olla kakkosasumisen ohella myös siitä, että vanha asuntokanta ei kaikilta osin vastaa uusien asukkaiden tarpeita, tai siitä, että asunto jää tyhjilleen iäkkään asukkaan muutettua hoivakotiin.

### 3.2.3 Kivijalkaliiketilat

Asuinhuoneistojen huoneistoalan osuus asuinrakennuksen kerrosalasta kertoo siitä, miten paljon rakennuksessa on asuinhuoneistojen lisäksi muuta ylläpidettävää tilaa (Kuva 3.3). Kun asuinhuoneistojen pinta-ala suhteessa kerrosalaan on pieni, rakennuksessa on liikehuoneistoja tai muuta tilaa, joka käyttämättä jäädessään voi aiheuttaa rakennuksen ylläpidolle haasteita, jos tilasta ei suoriteta vastiketta tai vuokraa. Toimitiloista ei ole ajantasaista aineistoa olemassa, mutta tällä mittarilla on mahdollista kuvata suuntaa-antavasti toimitilojen määrää. Kivijalkatoimitiloja on rakennettu asuinrakennuksiin melko paljon 1900-luvun loppupuolen vuosikymmeninä, kun kaupan ja muiden palveluiden toimipaikkaverkko oli paljon nykyistä laajempi ja toimipaikat keskikooltaan melko pieniä. Kun palvelut ovat vähitellen keskittyneet entistä suurempiin yksiköihin, vanhoja kivijalkaliiketilajoja on jäänyt merkittävässä määrin tyhjilleen. Muutos on ollut erityisen suuri vähenevän väestön alueella, jossa palvelukysyntä on muutenkin laskenut.

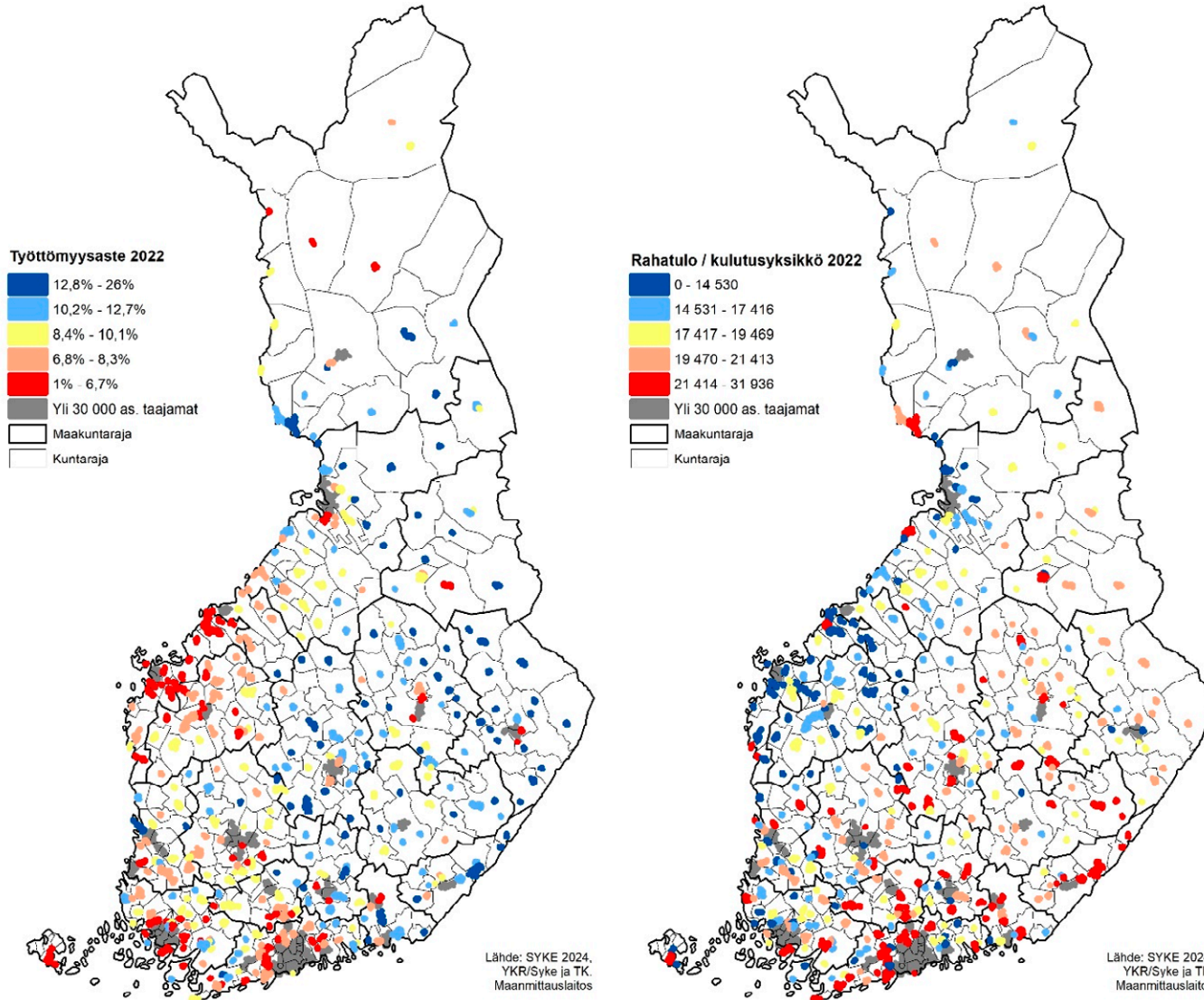
**Kuva 3.3** Asuinhuoneistojen pinta-alan suhde asuinrakennuksen kerrosalaan. Kun asuinhuoneistojen pinta-alan osuus kerrosalasta on pieni, rakennuksessa on liikehuoneistoja tai muuta tilaa, joka käyttämättä jäädessään voi aiheuttaa rakennuksen ylläpidolle haasteita, jos tilasta ei suoriteta vastiketta tai vuokraa.



### 3.2.4 Työttömyysaste ja tulotaso

Työttömyysaste ja asuntokuntien rahatulo kulutusyksikköä kohden kuvaavat aluelouden tilaa tarkastelluilla alueilla (Kuva 3.4). Työttömyysaste on alhaisin suurimpien kaupunkiseutujen lähellä ja Pohjanmaan rannikon maakunnissa ja korkein Itä- ja Keski-Suomen alueella. Esimerkiksi Pohjois-Karjalassa suurin osa taajamista kuuluu työttömyysasteen mukaan heikoimpaan kvintiiliin.

**Kuva 3.4** Työttömyysaste 2022 ja asuntokuntien käytettävissä oleva rahatulo kulutusyksikköä kohden 2022. Kulutusyksikköjen laskennassa kotitalouden ensimmäinen aikuinen saa painon 1, muut yli 13-vuotiaat saavat painon 0,5 ja 0–13-vuotiaat lapset saavat painon 0,3.



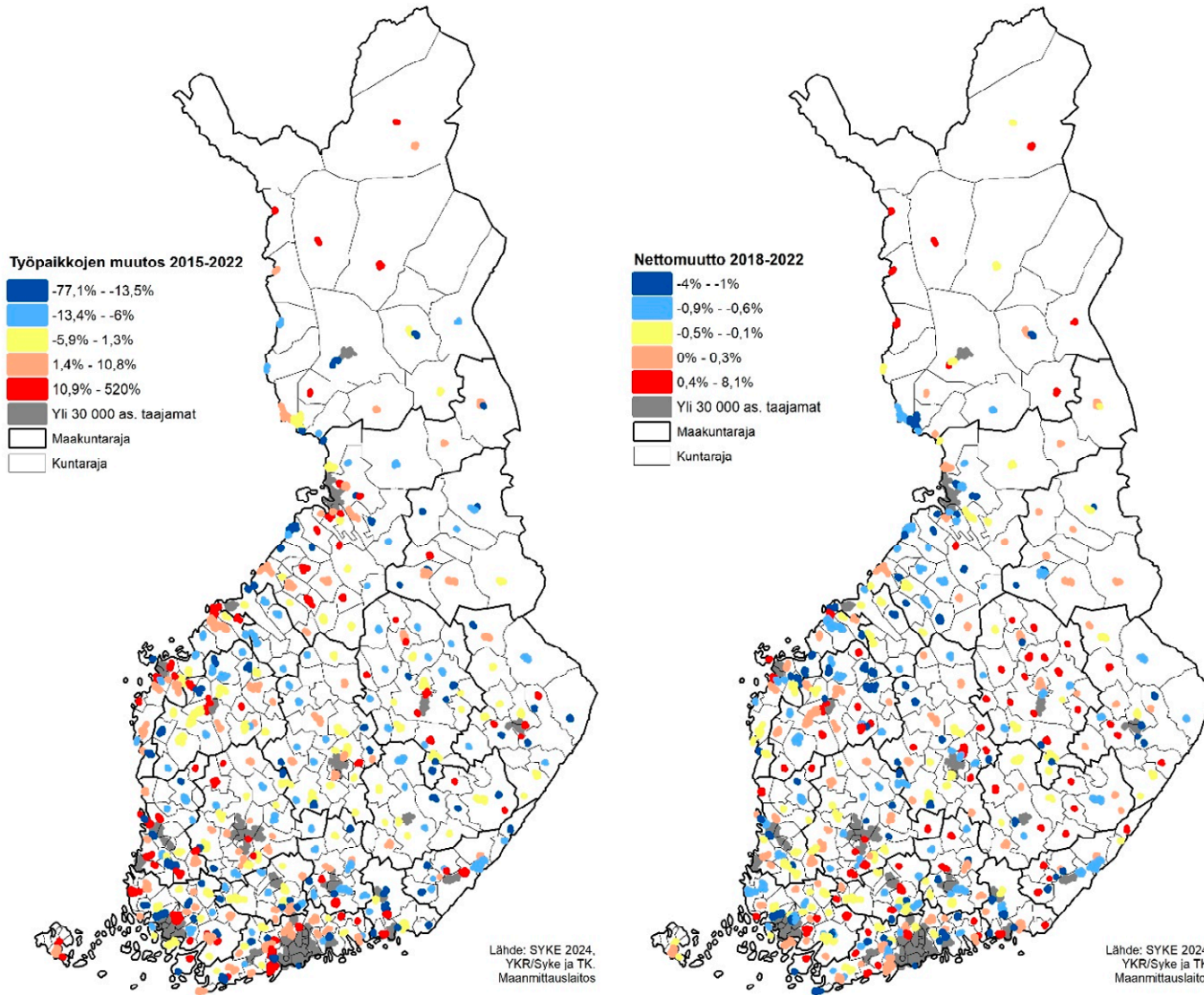
Asuntokuntien rahatulo on esitettyssä kartassa suhteutettu kulutusyksiköiden määrään. Kulutusyksiköjen laskenta ottaa huomioon asuntokunnan koon ja toisaalta sen, että henkilömäärän kasvaessa kulutustarve ei kasva samaa tahtia. Rahatulo kulutusyksikköä kohti on suurin Etelä-Suomen taajamissa, kooltaan suuremmissa taajamissa ja joillakin teollisuuspaikkakunnilla, joissa on oletettavasti enemmän paremmin palkattuja työpaikkoja. Sen sijaan rahatulo kulutusyksikköä kohti jää pienemmäksi monissa Pohjanmaan maakuntien taajamissa, mihin syynä osittain on asuntokuntien suurempi koko.

Työttömyysaste ja rahatulo kulutusyksikköä kohti vaihtelevat alueiden välillä yllättävän erilaisesti. Yksi selittävä tekijä voi olla alueiden erilainen ikärakenne ja nuorten ikäluokkien suurempi koko Pohjanmaan maakunnissa.

### 3.2.5 Työpaikkojen muutos ja nettomuutto

Työpaikkakehityksessä on paljon maakuntien ja seutujen sisäistä vaihtelua, johon voi vaikuttaa yksittäisten toimialojen ja yritysten kehitys taajamissa (Kuva 3.5). Työpaikkatiedoissa on myös sijaintitietojen puutteita ja epätarkkuuksia, jotka joissakin tapauksissa saattavat vääristää muutostietoa, mutta joita on vaikea tunnistaa kattavasti.

**Kuva 3.5** Työpaikkojen määrän muutos 2015–2022 ja nettomuutto 2018–2022.



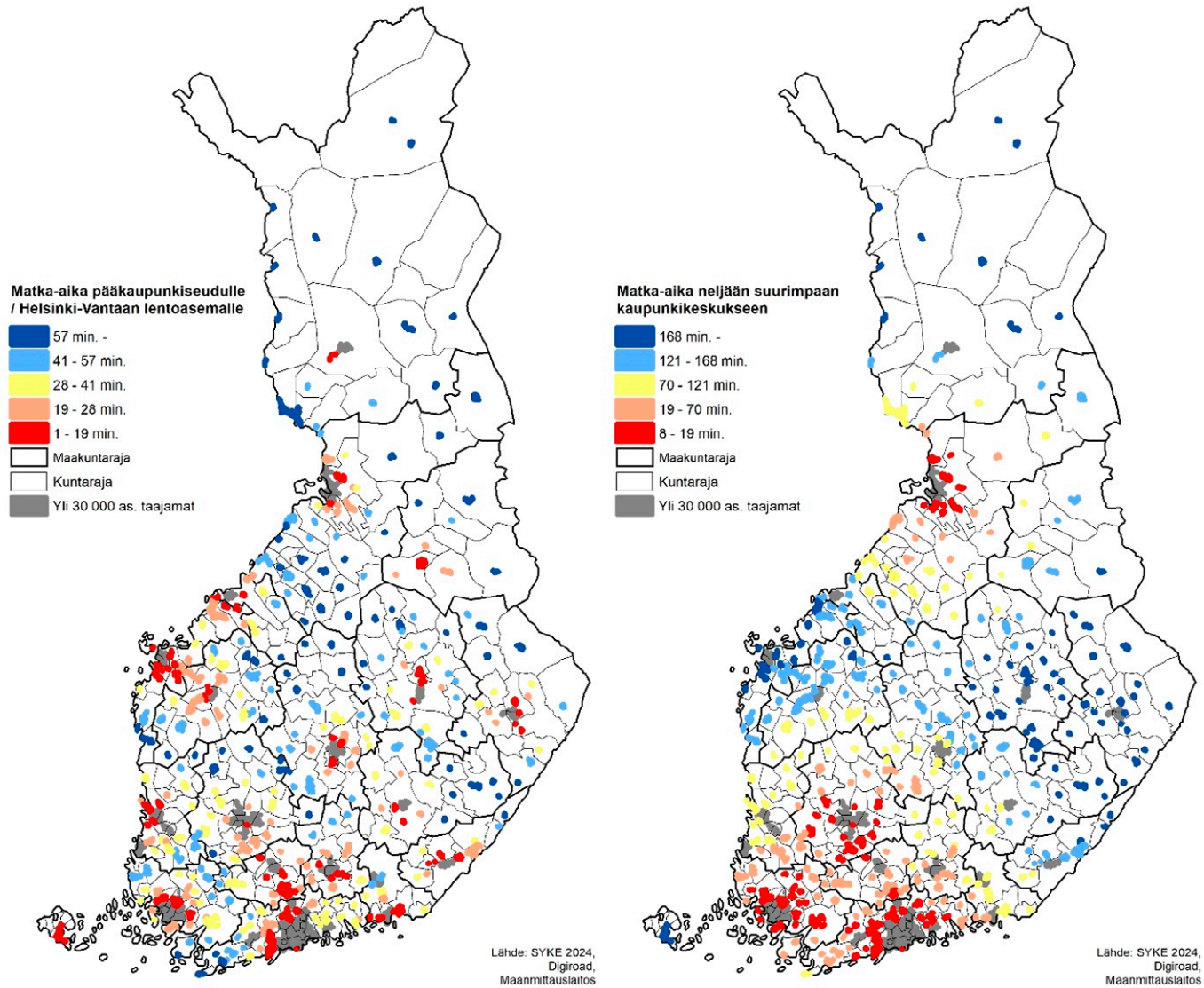
Työpaikkojen määrä on kasvanut viime vuosina noin 44 %:ssa taajamia ja pienentynyt 56 %:ssa taajamia. Kasvavien työpaikkojen taajamia on kaupunkiseutujen lähellä, mutta myös muualla kuten Pohjois-Lapissa. Heikoimman työpaikkakehityksen alueet ovat usein rakennemuutostaajamia ja pieniä taajamia maakuntien reunoilla, mutta myös yksittäisiä kaupunkiseutujen lähellä sijaitsevia taajamia.

Nettomuuttoa on tässä tarkasteltu viimeisen tiedossa olevan viiden vuoden ajanjaksolta. Nettomuutto oli positiivista noin 40 %:ssa tarkasteltuja taajamia ja negatiivista 60 %:ssa taajamia (Kuva 3.5). Positiivisen nettomuuton alueet sijoittuivat hyvin erilaisille alueille, ja kehitykseen on monia paikallisia ja laajempia alueellisia tekijöitä. Itä-Suomessa on monia muuttovoittoa saaneita taajamia, jotka ovat luultavasti keränneet iäkkäitä asukkaita ympäröivältä haja-asutusalueelta. Näissä taajamissa väestön määrä vähenee luonnollisen väestönkehityksen myötä, mutta taajamiin muuttaa uusia ikääntyneitä asukkaita. Negatiivisen nettomuuton taajamista muutetaan pois opiskelupaikan ja työn perässä eikä läheiseltä haja-asutusalueelta mahdollisesti suuntautuva muutto kompensoi kehitystä.

### 3.2.6 Valtakunnallinen saavutettavuus

Valtakunnallista saavutettavuutta on kuvattu kahden eri mittarin kautta (Kuva 3.6). Etäisyys pääkaupunkiseudulle on mitattu matka-aikana henkilöautolla Helsinki-Vantaan lentokentälle, joka maan ainut lentoasema, josta on laajat yhteydet eri puolille Eurooppaa ja muuta maailmaa. Etäisyys neljälle suurimpaan kaupunkikeskukseen on mitattu matka-aikana Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun keskuksiin. Tulevaisuudessa hyvin suuri osa väestökasvusta ja uudisrakentamisesta sijoittuu vain näille kaupunkiseudulle, jolloin myös niitä ympäröiviin taajamiin voi kohdistua rakentamispaineita. Pääkaupunkiseutu ja muut kolme suurinta kaupunkia ovat maan laajimpia ja monipuolisimpia työmarkkina-alueita, jotka ovat kytkeytyneet hyvin myös ympäröiviin keskuksiin. Keskusten lähistöllä on saavutettavissa monipuolisia työ- ja opiskelumahdollisuuksia.

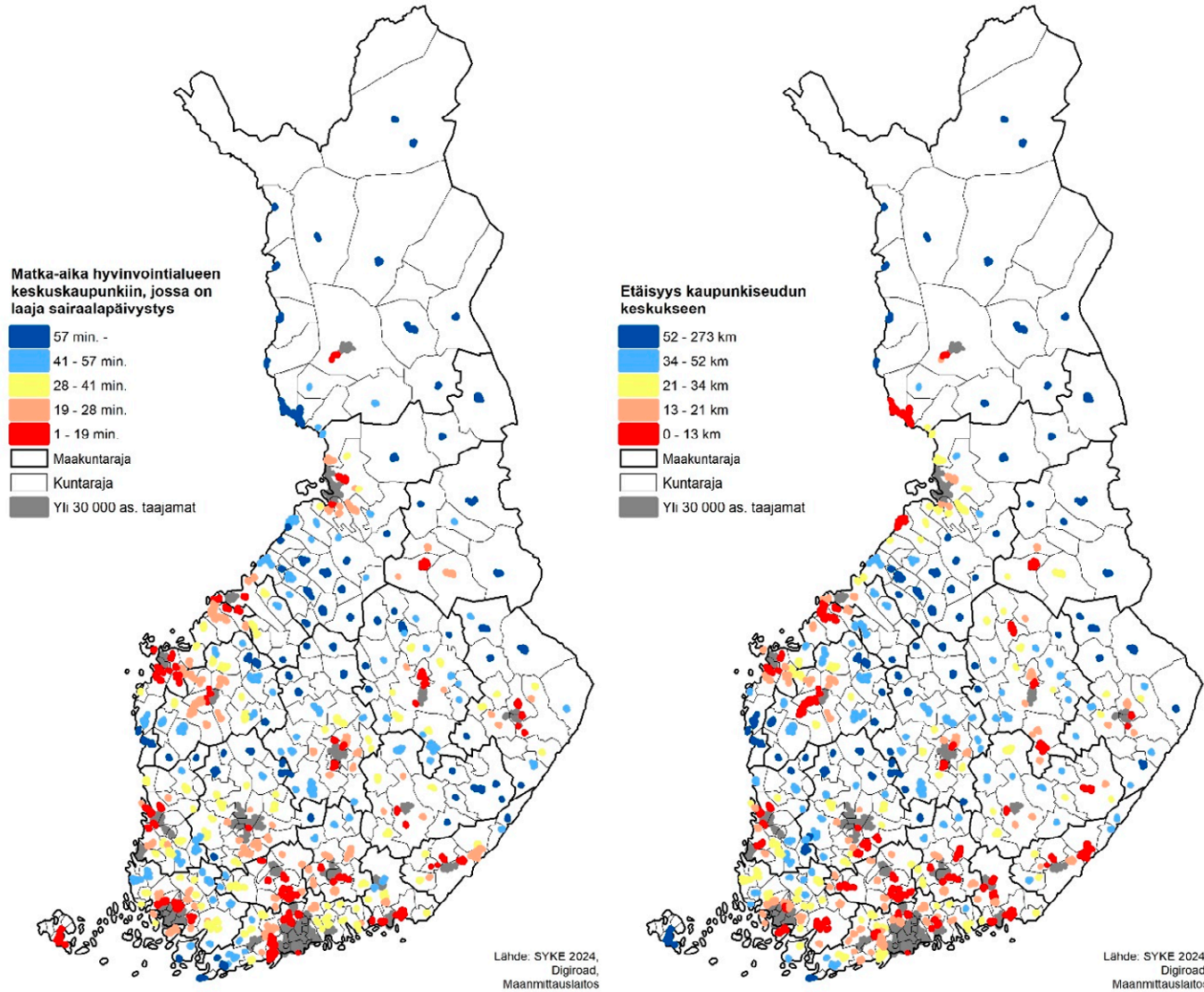
**Kuva 3.6** Etäisyys pääkaupunkiseudulle / Helsinki-Vantaan lentokentälle matka-aikana mitattuna vasemmalla. Etäisyys neljään suurimpaan kaupunkikeskukseen matka-aikana mitattuna oikealla.



### **3.2.7 Maakuntakeskusten ja kaupunkiseutukeskusten saavutettavuus**

Etäisyys maakuntakeskuksiin ja kaupunkiseutukeskuksiin kuvaa taajamien alueellista saavutettavuutta (Kuva 3.7). Maakuntakeskuksissa ja kaupunkiseutukeskuksissa on melko laajat ja monipuoliset työmarkkinat ja palvelutarjonta. Keskuksissa on tyypillisesti saatavilla isojen hypermarkettien ja kauppaketjujen palveluja sekä muita erikoispalveluja.

**Kuva 3.7** Etäisyys hyvinvointialueen keskuksen, jossa on laajat sairaalapalvelut, vasemmalla matka-ajan mukaan tarkasteltuna. Etäisyys kaupunkiseudun keskuksen kilometreissä tietä pitkin oikealla. Kaupunkiseudun keskuksia ovat tässä yhdyskuntarakenteen seurannassa tunnistetut 37 vähintään 15 000 asukkaan keskustaajamat.

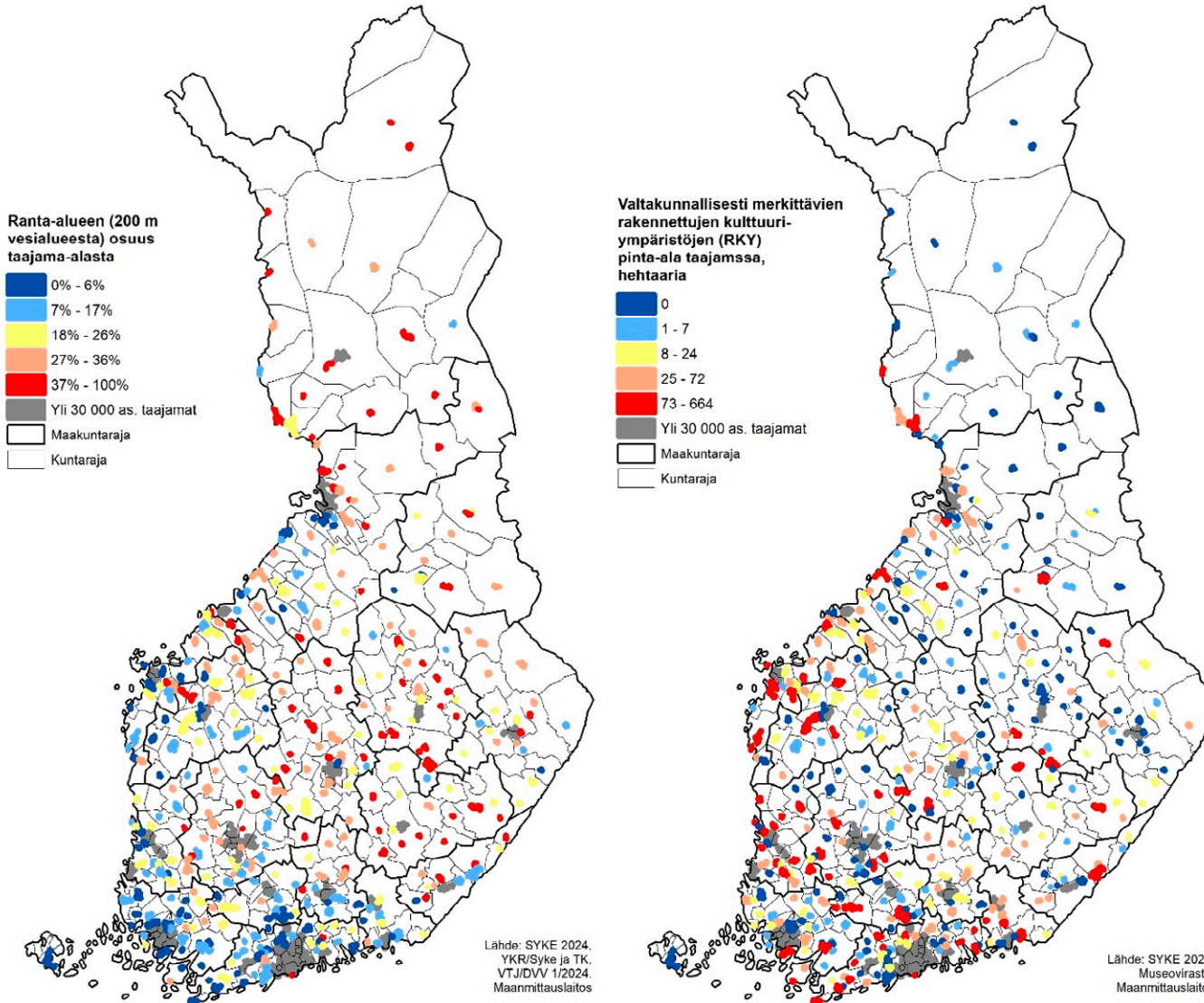


Maakuntakeskuksina on otettu tarkasteluun sellaiset hyvinvointialueiden keskuskaupungit, joissa on laaja sairaalapäivystys ja jotka toimivat synnytyssairaaloina. Maakuntakeskusten saavutettavuus on laskettu matka-aikana autolla. Kaupunkiseudun keskuksia ovat tässä yhdyskuntarakenteen seurannassa tunnistetut 37 vähintään 15 000 asukkaan keskustaajamat. Pienimpiä keskuksia ovat Raahe, Heinola ja Iisalmi. Etäisyys kaupunkiseutukeskuksiin on määritetty kilometreissä.

### 3.2.8 Vetovoimaiset ympäristöt

Ympäristön vetovoimatekijöinä on tarkasteltu ranta-alueiden osuutta taajama-alasta ja valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen pinta-alaa taajamassa (Kuva 3.8). Ranta-alueeksi on rajattu 200 m etäisyydellä yli hehtaarin kokoisista vesialueista sijaitseva alue. Sijainti lähellä rantaa lisää alueen vetovoimaisuutta ja kiinnostavuutta vapaa-ajan asumisen näkökulmasta. Vaikka käytössä ei olisi omaa rantaa, lähellä saattaa olla yhteisessä käytössä olevia uima- ja venepaikkoja.

**Kuva 3.8** Ranta-alueiden osuus taajaman alasta vasemmalla. Ranta-alueeksi on rajattu 200 m etäisyydellä merialueesta, vähintään 1 ha kokoisista järvistä ja vähintään 1 ha kokoisista ja vähintään 20 m leveistä jokialueista sijaitseva ala. Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen pinta-ala taajamassa oikealla. Suuremman pinta-alan on ajateltu merkitsevän sitä, että kohde on laajempi kokonaisuus ja sen vaikutus taajamassa on merkittävämpi.



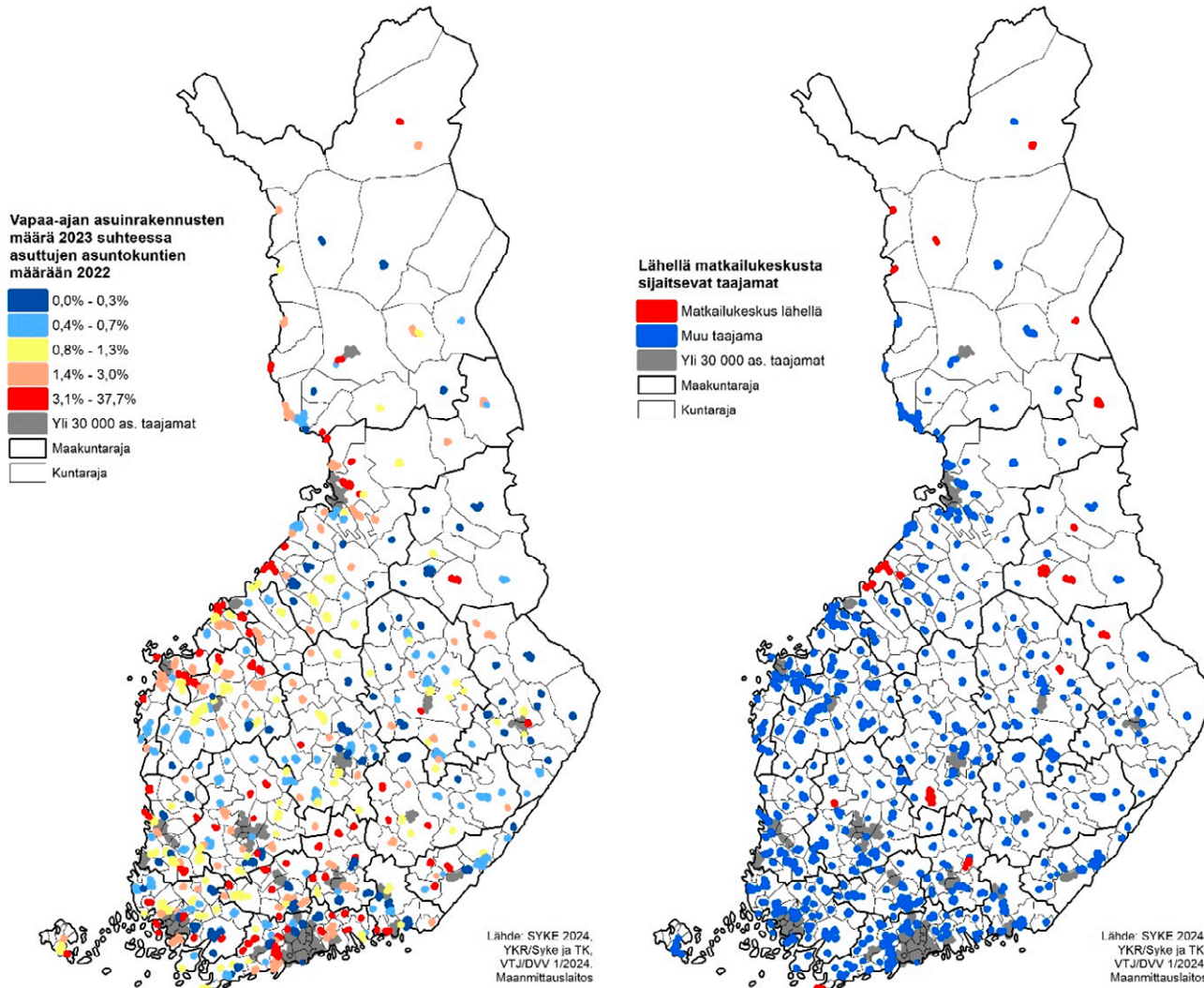
Ranta-alueiden osuus taajamassa on suuri etenkin monissa Järvi-Suomen alueen taajamissa. Monissa niistä ei ole kovin paljon vapaa-ajan asuinrakennuksia itse taajamassa, vaan loma-asutus sijaitsee taajaman ulkopuolella. Tästä huolimatta myös taajamien vailla vakituisia asukkaita olevat asunnot voivat olla kiinnostavia kakko-sasuntokäytössä. Etelä- ja Länsi-Suomen taajamissa ranta-alueen osuus jää pienemmäksi. Vaikka rannikolla meri on suhteellisen lähellä, taajamat ulottuvat enemmän sisämaan suuntaan.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt tuovat taajamiin kulttuurihistoriallista kerrostuneisuutta ja paikallista omaleimaisuutta. Kulttuuriympäristökohteet voivat olla merkittäviä myös matkailun näkökulmasta. Tässä on tarkasteltu kulttuuriympäristöjen pinta-alaa taajamassa. Suuremman pinta-alan on ajateltu merkitsevän sitä, että kohde on laajempi kokonaisuus ja sen vaikutus taajamassa on merkittävämpi. Laajimmat kulttuuriympäristöalueet sijaitsevat Etelä- ja Länsi-Suomen taajamissa.

Vapaa-ajan asuinrakennusten sijoittuminen taajamiin viittaa siihen, että alueella on kysyntää vapaa-ajan asumiselle ja myös vaille vakituisia asukkaita jääneitä asuntoja saatettaisiin käyttää tähän tarkoitukseen (Kuva 3.9). Taajamarajaus on tehty vain vakituisen asutuksen perusteella eikä se ota huomioon vapaa-ajan asutuksen sijoittumista. Osaan taajamista voi liittyä tiivistäkin vapaa-ajan asutusta. Vapaa-ajan asuntojen määrä on tässä suhteutettu taajamien asuntokuntien määrään, koska taajamat ovat kooltaan erilaisia. Vapaa-ajan asuntoja on paljon suhteessa asuntokuntien määrään Uudellamaalla ja muualla Etelä-Suomessa sekä useissa Pohjanmaan maakuntien taajamissa. Järvi-Suomen alueella on paljon vaihtelua taajamien välillä. Osassa taajamia on paljon vapaa-ajan asuntoja, osassa taas vähän. Järvi-Suomessa vapaa-ajan asutus sijaitsee pääosin haja-asutusalueen rannoilla eikä tarvetta rakentaa vapaa-ajan asuntoja aivan taajamien yhteyteen ole ollut. Tiiviimmin rakennetuilla alueilla ja vähemmän vesistöisillä alueilla Etelä- ja Länsi-Suomessa vakituinen ja vapaa-ajan asutus lomittuvat useammin.

Myös matkailukeskuksen läheisyys voi tuoda taajamaan kysyntää vaille vakituisia asukkaita jääneille asunnoille (Kuva 3.9). Matkailukeskukset on tässä tunnistettu kaupunkien ulkopuolelta hiihtokeskuksen tai merkittävän kylpylän sijainnin, majoitusrakennusten kerrosalan ja majoitus- ja ravitsemuksen työpaikkojen perusteella. Kaikkein suurimmille matkailukeskuksille on muodostettu 30 km vyöhyke ja pienemmille keskuksille 10 km vyöhyke. Kartta esittää tarkasteltuja taajamia, jotka sijoittuvat tälle vyöhykkeelle. Tällaisia taajamia on yhteensä 22 kappaletta.

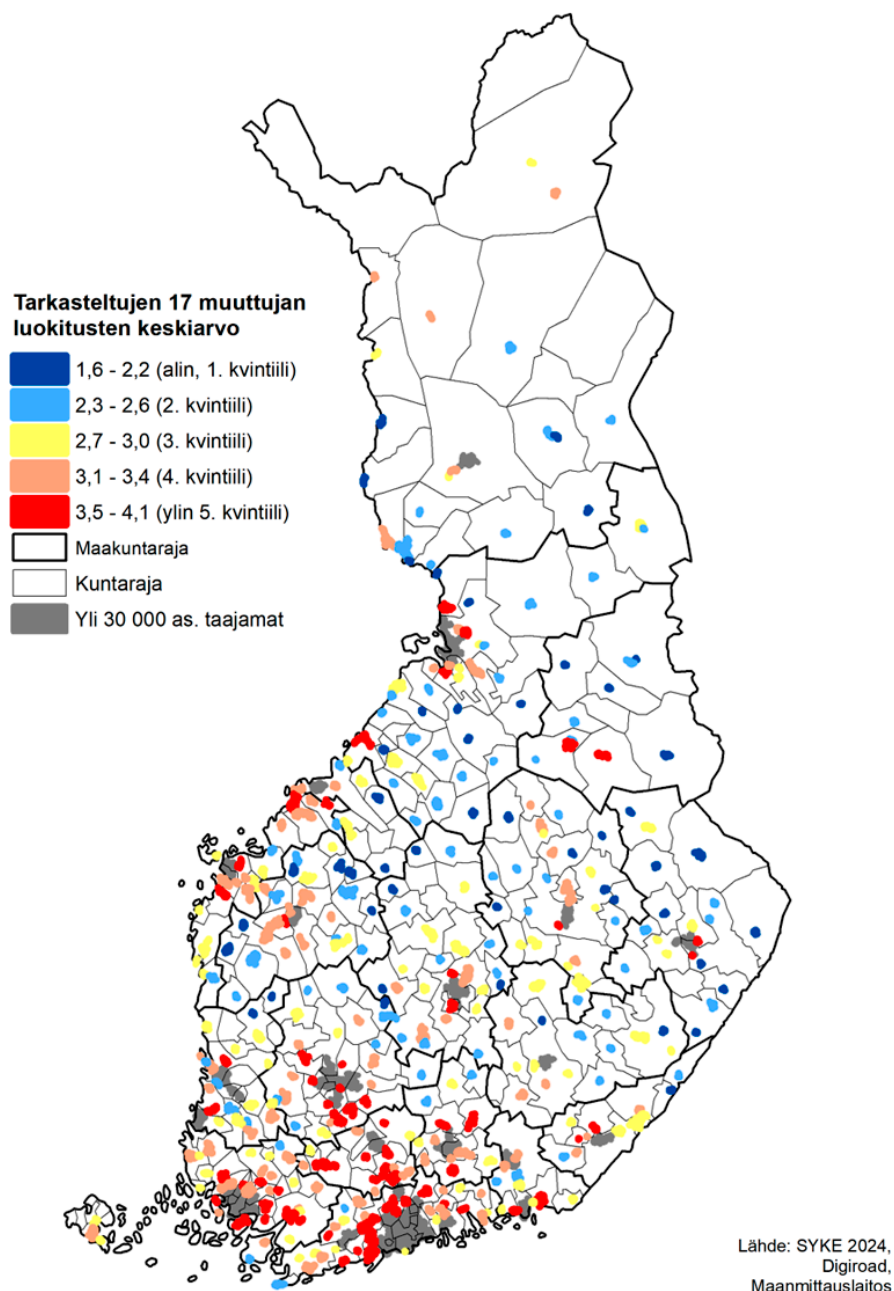
**Kuva 3.9** Vapaa-ajan asuinrakennusten määrän suhde asutokuntien määrään vasemmalla. Kun vapaa-ajan asuinrakennuksia on paljon suhteessa asutokuntiin, taajamassa voidaan ajatella olevan kysyntää vapaa-ajan asunnoille ja myös vailla vakituksia asukkaita olevia vakituksia asuntoja saatetaan käyttää tähän tarkoitukseen. Matkailukeskusten ja -kohteiden lähellä sijaitsevat taajamat oikealla. Matkailukeskukset on tunnistettu hiihtokeskuksen tai merkittävän kylpylän sijainnin, majoitusrakennusten kerrosalan ja majoitus- ja ravitsemuksen työpaikkojen perusteella.



### 3.2.9 Taajamien kehityksen eriytyminen yhdistetyn taajamaluokittelun perusteella

Tarkastelluista 17 muuttujasta voidaan muodostaa yhdistetty taajamaluokitus laskemalla muuttujista keskiarvo (Kuva 3.10). Muuttujat on tässä pisteytetty kvintiileittäin siten, että edullisin luokka on saanut arvon 5 ja vähiten edullinen luokka arvon 1. Matkailukeskusten läheisyys eroaa muista muuttujista. Siinä lähellä matkailukeskusta sijaitsevat taajamat ovat saaneet arvoksi 5 ja muut taajamat arvon 1.

**Kuva 3.10** Yhdistetty luokitus, jossa on laskettu tarkasteltujen 17 muuttujan keskiarvo.



Keskiarvon laskennassa kukin muuttuja on painanut yhtä paljon, koska käytettävissä ei ollut perusteita muuttujien erilaiseen painotukseen. Muuttujat eivät kuitenkaan ole alueellisen kehityksen näkökulmasta yhtä merkittäviä. Myös muuttujien valinta vaikuttaa tulokseen, ja toisenlaisella muuttujavalinnalla olisi saatu hieman erilainen keskiarvoluokitus. Tästä syystä on hyvä ottaa huomioon, että luokitus ei ole tarkka kuvaus alueellisesta kehityksestä, vaan yleisellä tasolla suuntaa-antava. Se antaa kuitenkin monipuolisemman kuvan eriytymiskehityksestä kuin pelkkä väestökehitys.

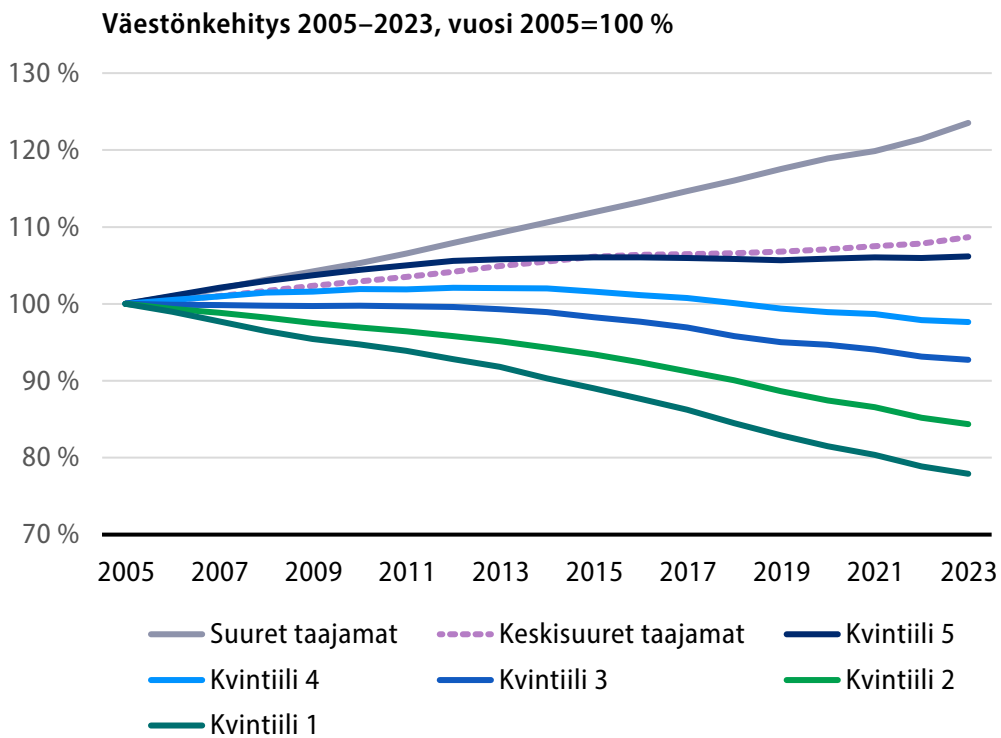
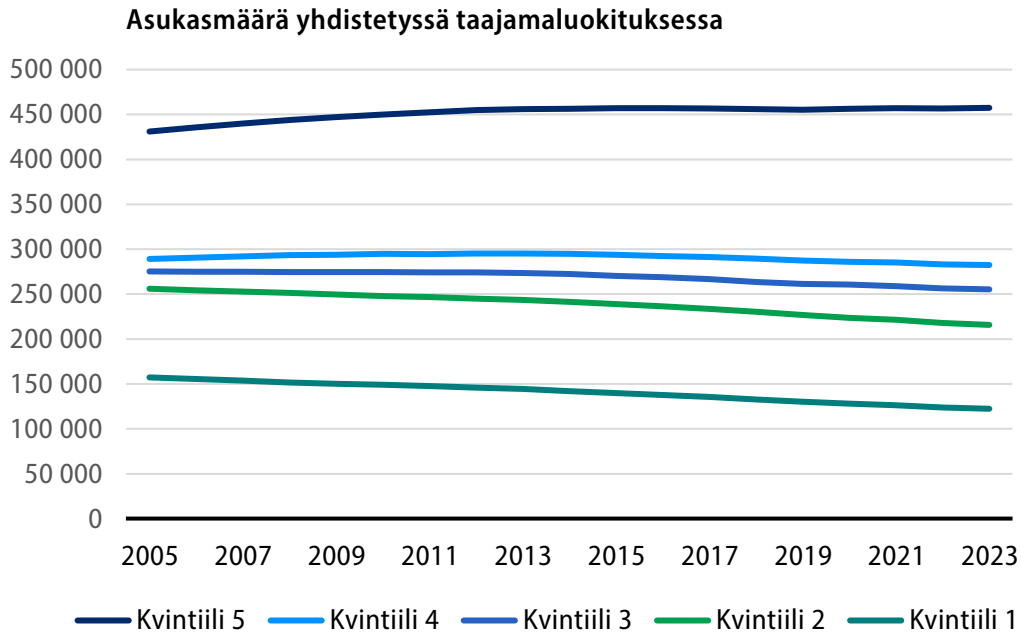
Taajamat on luokiteltu muuttujien keskiarvon perusteella kvintiileihin eli viiteen luokkaan, joissa on yhtä paljon taajamia kussakin. Ylimmän kvintiilin edullisimman kehityksen taajamat sijoittuvat suurimpien kaupunkien ympärille, osin keskisuuren ja pienempien kaupunkien yhteyteen. Erityisesti Helsingin ja Tampereen kaupunkiseutujen yhteydessä on useita ylimmän kvintiilin taajamia. Myös Pohjanmaan maakuntien kaupunkien ympärillä ja Pohjois-Lapissa on useita ylimmän kvintiilin taajamia.

Alimman kvintiilin taajamat sijaitsevat yleensä kauempana kaupunkiseuduista maakuntien reuna-alueilla. Osa alimman kvintiilin taajamista sijaitsee myös suhteellisen lähellä kaupunkiseutukeskuksia esimerkiksi Oulun ja Joensuun kaupunkien alueella. Myös Pohjanmaan maakunnissa on useita alimpaan kvintiiliin kuuluvia taajamia. Melko lähekkäinkin sijoittuvat naapurikuntien taajamat ovat saattaneet luokittua hyvin eri tavoin.

Tässä tarkastelussa väestönkehitys luo suuntaviivoja alueiden kehitysedellytysten ja riskien tarkastelulle, mutta kun huomioon otetaan monia muita muuttujia, kuva muuttuu vaihtelevammaksi. Esimerkiksi Etelä-Savon kaikki tarkastellut taajamat kuuluvat asuntokuntakehityksessä kahteen alempaan kvintiiliin, mutta kaikkien muuttujien keskiarvotarkastelussa maakunnassa on kaikkiin muihin paitsi ylimpään kvintiiliin kuuluvia taajamia.

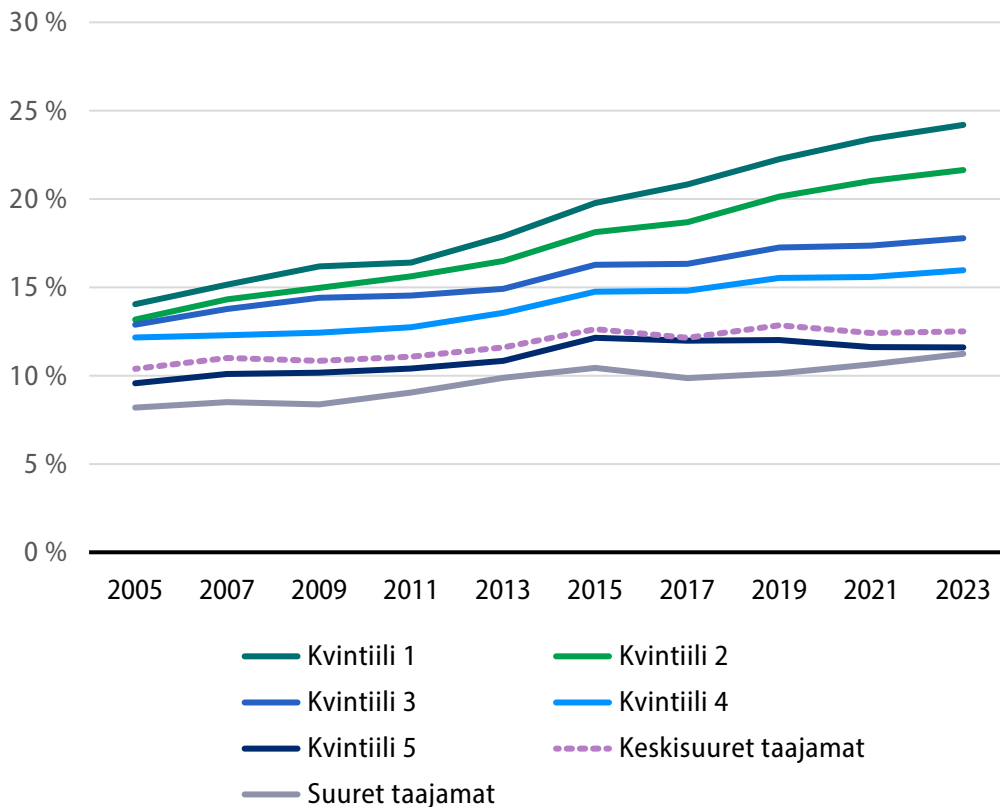
Väestökehitys eroaa merkittävästi toisistaan yhdistetyn luokituksen viiden luokan välillä (Kuva 3.11). Edullisimmassa kvintiilissä väestön määrä on kasvanut loivasti ja kehitys on ollut samantyyppistä kuin keskisuurissa taajamissa yhteen laskettuna. Muissa pienten taajamien kvintiileissä väestön määrä on vähentynyt. Kahdessa alimmassa kvintiilissä kehitys on ollut selvästi heikompaa kuin muissa luokissa.

**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.).



Vailla vakinaisia asukkaita olevien vanhojen kerros- ja pientaloasuntojen osuuden kehitys on ollut yhdistetyssä kvintiililuokituksessa samanlaista kuin väestökehitys (Kuva 3.12). Edullisimmassa kvintiilissä vailla vakinaisia asukkaita olevien asuntojen määrä on pysynyt viime vuodet melko vakiona tai jopa vähentynyt, mutta kasvanut nopeasti erityisesti kahdessa alimmassa kvintiilissä.

**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.



### 3.2.10 Yhteenveto taajamien kehityksestä

Taajamien kehityserot ovat kasvaneet viime vuosikymmeninä ja polarisaatio vaikuttaa jonkin verran kiihtyneen viimeisen kymmenen vuoden aikana. Väestökehitys vaikuttaa eniten taajamien tilanteeseen, mutta myös muut tekijät, kuten elinkeinokehitys, kaupunkikeskusten saavutettavuus ja vetovoimaiset ympäristöt ovat merkittäviä muuttujia. Asuntokannan vajaakäyttö on yleistynyt erityisesti heikoimman kehityksen taajamissa, jotka sijoittuvat tyypillisesti maakuntien reuna-alueille. Joissakin tapauksissa epäedullisen kehityksen taajamia sijaitsee myös suhteellisen lähellä kaupunkiseutua.

## 4 Alueiden eriytymisen vaikutus vuokra-asuntomarkkinoihin

Kirjoittanut asuntomarkkina-asiantuntija Hannu Ahola Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

Väestönkasvu Suomessa jakaantuu epätasaisesti, mikä aiheuttaa huomattavia vaikutuksia kuntien asunto- ja vuokramarkkinoihin. Eri tahtiin kehittyvät alueet eriytyvät toisistaan: kasvaville alueille rakennetaan uusia asuntoja ja vanhoja asuntoja peruskorjataan. Asuntojen hinnat ja vuokrat nousevat. Taantuville alueille uusia asuntoja rakennetaan niukasti ja vanhojen asuntojen peruskorjaaminen on vähäistä. Asuntoja on paljon tyhjillään, ja niiden hinnat ja vuokrat laskevat.

Tässä selvityksessä tarkastellaan vuokra-asuntomarkkinoiden kehittymistä 2000-luvulla 5 erilaisella alueella. Alueiden kehitystä arvioidaan 10 vuoden kehityskulkuina vuosien 2003, 2013 ja 2023 poikkileikkausaineiston perusteella. Valtion tukeman asuntotuotannon ja asuntokannan osuutta ja merkitystä alueiden vuokra-markkinoihin arvioidaan luvussa 4.4.

Toteutuneen kehityksen lisäksi arvioidaan alueiden haasteita ja tulevaisuuden näkymiä 3–5 vuoden perspektiivillä.

### 4.1 Kuntien jako asuntomarkkina-alueisiin

Selvityksessä kunnat on luokiteltu viiteen toisistaan poikkeavaan asuntomarkkina-alueeseen: pääkaupunkiseutuun (4 kuntaa), maakuntakeskuksiin (17 kuntaa), kehyskuntiin (44 kuntaa), seutukaupunkeihin (57 kuntaa) ja muihin kuntiin (171).

Kehyskunnat ja seutukaupungit on valittu Kuntaliiton verkostojen perusteella. Heinola kuuluu molempiin, mutta tässä selvityksessä se lasketaan vain seutukaupunkeihin. Porvoo ei kuulu kumpaankaan Kuntaliiton kaupunkiverkostoon, mutta se on sijoitettu kehyskuntiin. Ahvenanmaan kunnat eivät ole mukana selvityksessä.

Aluejakoon perustava tilastoanalyysi ei suoraan kerro yksittäisen kunnan asuntomarkkinatilanteesta.

**Pääkaupunkiseutuun** kuuluvat *Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen*. Pääkaupunkiseutu muodostaa Suomen ainoan metropolialueen, jonka väkiluku vuoden 2025 alussa oli 1,27 miljoonaa asukasta.

**Maakuntakeskus** on oman alueensa kaupallinen ja hallinnollinen keskus sekä suurin kaupunki väkiluvultaan. Maakuntakeskuksia ovat *Hämeenlinna, Joensuu, Jyväskylä, Kajaani, Kokkola, Kouvola, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Mikkeli, Oulu, Pori, Rovaniemi, Seinäjoki, Tampere, Turku ja Vaasa*.

Listalta puuttuu Helsinki, joka kuuluu pääkaupunkiseutuun.

**Kehyskunniksi** lasketaan Helsingin seudun kehyskunnat eli ns. Kuuma-kunnat sekä Hämeenlinnan, Joensuun, Jyväskylän, Kajaanin, Kuopion, Lahden, Oulun, Seinäjoen, Tampereen, Turun ja Porin kehyskunnat.

Helsingin seudun kehyskuntia ovat *Hyvinkää, Järvenpää, Kirkkonummi, Kerava, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti*.

Muita kehyskuntia ovat *Asikkala, Aura, Eura, Hollola, Hämeenkyrö, Ii, Ilmajoki, Janakkala, Kaarina, Kangasala, Kempele, Kontiolahti, Laukaa, Lempäälä, Leppävirta, Lieto, Liminka, Liperi, Muhos, Muurame, Naantali, Nokia, Orimattila, Orivesi, Pirkkala, Porvoo, Raisio, Rusko, Siilinjärvi, Sotkamo, Tyrnävä, Ulvila, Vesilahti ja Ylöjärvi*.

**Seutukaupunkeja** ovat kaupungit, jotka ovat seutunsa ja talousalueensa keskukset tai keskuspareja, mutta eivät maakuntien keskuksia. Seutukaupunkeja ovat *Akaa, Alajärvi, Alavus, Forssa, Hamina, Heinola, Huittinen, Iisalmi, Ikaalinen, Imatra, Jämsä, Kalajoki, Kankaanpää, Kannus, Kauhajoki, Kauhava, Kemi, Kemijärvi, Keuruu, Kitee, Kokemäki, Kristiinankaupunki, Kurikka, Kuusamo, Laitila, Lapua, Lieksa, Lohja, Loimaa, Loviisa, Mänttä-Vilppula, Nivala, Nurmes, Oulainen, Paimio, Parainen, Parkano, Pieksämäki, Pietarsaari, Raahe, Raasepori, Rauma, Riihimäki, Saarijärvi, Salo, Sastamala, Savonlinna, Somero, Suonenjoki, Tornio, Uusikaupunki, Valkeakoski, Varkaus, Viitasaari, Ylivieska, Ähtäri sekä Äänekoski*.

**Muita kuntia** ovat *Alavieska, Askola, Enonkoski, Enontekiö, Eurajoki, Evijärvi, Haapajärvi, Haapavesi, Hailuoto, Halsua, Hankasalmi, Hanko, Harjavalta, Hartola, Hattula, Hausjärvi, Heinävesi, Hirvensalmi, Humppila, Hyrynsalmi, Iitti, Ilomantsi, Inari, Inkoo, Isojoki, Isokyrö, Jokioinen, Joroinen, Joutsa, Juuka, Juupajoki, Juva, Jämijärvi, Kaavi, Kangasniemi, Kannonkoski, Karijoki, Karkkila, Karstula, Karvia, Kaskinen, Kaustinen, Keitele, Keminmaa, Kemiönsaari, Kihniö, Kinnula, Kittilä, Kiuruvesi, Kivijärvi, Kolari, Konnevesi, Korsnäs, Koski Tl, Kotka, Kruunupyy, Kuhmo, Kuhmoinen, Kuortane, Kustavi, Kyyjärvi, Kärkölä, Kärsämäki, Laihia, Lapinjärvi, Lapinlahti, Lappajärvi, Lemi,*

*Lestijärvi, Loppi, Luhanka, Lumijoki, Luoto, Luumäki, Maalahti, Marttila, Masku, Merijärvi, Merikarvia, Miehikkälä, Multia, Muonio, Mustasaari, Mynämäki, Myrskylä, Mäntyharju, Nakkila, Nousiainen, Närpiö, Oripää, Outokumpu, Padasjoki, Paltamo, Parikkala, Pedersören kunta, Pelkosenniemi, Pello, Perho, Pertunmaa, Petäjävesi, Pielavesi, Pihtipudas, Polvijärvi, Pomarkku, Posio, Pudasjärvi, Pukkila, Punkalaidun, Puolanka, Puumala, Pyhtää, Pyhäjoki, Pyhäjärvi, Pyhäntä, Pyhäranta, Pälkäne, Pöytyä, Rantasalmi, Ranua, Rautalampi, Rautavaara, Rautjärvi, Reisjärvi, Ristijärvi, Ruokolahti, Ruovesi, Rääkkylä, Salla, Sauvo, Savitaipale, Savukoski, Sievi, Siikainen, Siikajoki, Siikalatva, Simo, Siuntio, Sodankylä, Soini, Sonkajärvi, Sulkava, Suomussalmi, Sysmä, Säskylä, Taipalsaari, Taivalkoski, Taivassalo, Tammela, Tervo, Tervola, Teuva, Tohmajärvi, Toholampi, Toivakka, Tuusniemi, Urjala, Utajärvi, Utsjoki, Uurainen, Uusikaarlepyy, Vaala, Vehmaa, Vesanto, Veteli, Vieremä, Vimpeli, Virolahti, Virrat, Vöyri, Ylitornio, Ypäjä.*

## 4.2 Väestön kehitys 2000-luvulla alueittain

Suomen väkiluku on kasvanut 2000-luvulla keskimäärin 0,3 % vuodessa. Hitainta kasvu oli vuosina 2018 ja 2019, jolloin vuosikasvu jäi 0,1 %:iin. Vuonna 2023 väestönkasvu kiihtyi 0,7 %:iin lisääntyneen maahanmuuton seurauksena. Lukua nostivat kotikunnan saaneet ukrainalaiset pakolaiset ja työperäisen maahanmuuton lisääntyminen Aasiasta.

**Taulukko 4.1** Väestömäärät alueittain 2003, 2013, 2023 ja 2033 (ennuste).

Alue	2003	2013	2023	2033
Pääkaupunkiseutu	976 222	1 090 616	1 246 237	1 438 918
Maakuntakeskukset	1 578 897	1 679 115	1 782 490	1 905 264
Kehyskunnat	788 673	877 473	922 729	974 267
Seutukaupungit	1 008 892	979 669	905 020	846 774
Muut kunnat	840 701	795 731	716 834	660 831
<b>Manner-Suomi</b>	<b>5 193 385</b>	<b>5 422 604</b>	<b>5 573 310</b>	<b>5 826 054</b>

**Taulukko 4.2** Väestön muutos (%) 10 vuodessa alueittain 2013, 2023 ja 2033 (ennuste).

Alue	2013	2023	2033
Pääkaupunkiseutu	12 %	14 %	15 %
Maakuntakeskukset	6 %	6 %	7 %
Kehyskunnat	11 %	5 %	6 %
Seutukaupungit	−3 %	−8 %	−6 %
Muut kunnat	−5 %	−10 %	−8 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>4 %</b>	<b>3 %</b>	<b>5 %</b>

Pääkaupunkiseudulla Espoon väestö kasvoi 20 vuodessa 40 %, Vantaan 34 % ja Helsingin 21 %. Maakuntakeskuksista eniten kasvoivat: Oulu 27 %, Tampere 27 %, Seinäjoki 26 % ja Jyväskylä 22 %. Samaan aikaan väestö on supistunut Kouvolassa 13 % ja Mikkelissä sekä Kajaanissa 5 %.

Kehyskunnat kasvoivat nopeasti 2000-luvun alussa, mutta niiden kasvuvauhti on tasoittunut. Vuodesta 2013 lukien väestö lisääntyi 26 kehyskunnassa, eniten Sipoossa (19 %), Kempeleellä (18 %) ja Järvenpäässä (16 %). Samalla ajanjaksolla väestö väheni 15 kehyskunnassa.

Vuosina 2003–2013 väestö lisääntyi 13 seutukaupungissa, mutta viimeisen 10 vuoden aikana vain Paimio ja Ylivieska kasvoivat. Väestö väheni 55 seutukaupungissa, ja väheneminen oli nopeampaa 51 kaupungissa kuin edeltävinä 10 vuotena. Muissa kunnissa kasvavien kuntien määrä putosi 29:sta 11 kuntaan. Väestöään menetti 158 kuntaa, joista 136:ssa väestökato kiihtyi viimeisen 10 vuoden aikana.

Tilastokeskuksen 24.10.2024 julkaiseman väestöennusteen mukaan Suomen väkiluku ylittää 6 miljoonan rajan vuonna 2041. Ennusteen oletuksena on syntyvyyden pysyminen nykyisellä tasolla sekä keskimäärin 40 000 henkilön nettomaahanmuutto vuodessa. Ennusteen mukaan väestön kasvu jatkuu nopeana pääkaupunkiseudulla. Väestö kasvaa myös maakuntakeskuksissa ja kehyskaupungeissa. Seutukaupunkien ja muiden kuntien väestö vähenee, mutta muutos on hieman hitaampaa kuin vuosina 2013–2023 (Taulukko 4.2).

### 4.3 Asuntorakentaminen 2000-luvulla

Asuntoja on rakennettu 2000-luvulla keskimäärin 32 000 asuntoa vuodessa. Rakentamisen suhdanneherkkyydestä kertovat sen suuret vaihtelut. Alle 25 000 asunnon jäätiin vuosina 2008, 2009, 2014, 2023 ja 2024. Poikkeuksellisen pitkäkestoinen rakennusbuumi ajoittuu vuosille 2016–2022, jolloin asuntoja aloitettiin yli 35 000 vuosittain (Kuvio 4.1). Rakentamista vauhdittivat nollakorot, sijoitusasuntobuumi sekä MAL-sopimukset<sup>2</sup>, jotka sisälsivät kuntakohtaisia tavoitteita kaavoitukselle ja asuntotuotannolle.

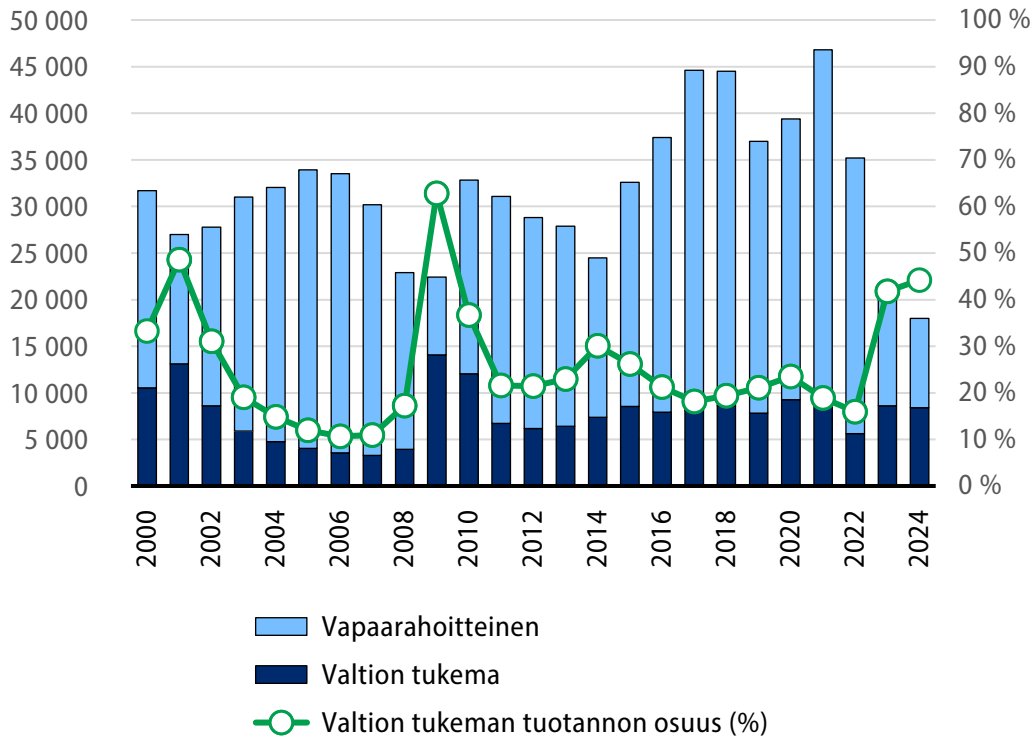
Vuonna 2008 finanssikriisi pyyhkäisi yli Suomen ja markkinaehtoinen rakentaminen romahti. Tilanteen laukaisemiseksi valtion tukeman asuntotuotannon valtuuksia lisättiin ja markkinoille tuotiin uusi kevyesti säännöstelty lyhyen korkotuen vuokra-asuntomalli (välimalli). Elvytyspolitiikan seurauksena valtion tukema asuntotuotanto kohosi vuonna 2009 14 000 asuntoon ja seuraava vuonna vielä 12 000 asuntoon. Vuodesta 2011 alkaen valtion tukeman asuntotuotannon määrä on vaihdellut 5 600–9 000 asunnon välillä (Kuvio 4.1).

Vuonna 2023 vapaarahoitteinen rakennustuotanto romahti 30 000:sta 12 000 asuntoon, ja seuraavana vuonna 10 000 asuntoon. Vuoden 2024 aloitusten kokonaismäärä jäi alle 20 000 asunnon, mikä on 2000-luvun alhaisin lukema. Lähes puolet aloituksista olivat valtion tukemaa asuntotuotantoa.

---

2 Valtion ja suurten kaupunkiseutujen (Helsinki, Tampere, Turku ja Oulu ja vuodesta 2017 Jyväskylä, Kuopio ja Lahti) välisiä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksia.

**Kuvio 4.1** Alkava asuntotuotanto rahoitusmuodon mukaan 2000-luvulla (asuntojen määrä vasen akseli, valtion tukeman asuntotuotannon osuus oikea akseli).



### 4.3.1 Asuntomäärien kehitys alueittain

**Vuosina 2003–2013** asuntojen määrä kasvoi kehyskaupungeissa (18 %) nopeammin kuin pääkaupunkiseudulla (14 %) tai maakuntakeskuksissa (14 %). Asuntomäärät kasvoivat myös seutukaupungeissa (9 %) ja muissa kunnissa (8 %), vaikka niiden väestön kehitys oli jo kääntynyt laskuun.

Omistusasuntojen määrä kasvoi koko maassa 13 %. Vuokra-asuntojen määrä lisääntyi 7 %. Omistusasumisen osuus asuntokannasta kasvoi kaikilla alueilla vuoteen 2003 verrattuna (Taulukot 4.3–4.5).

**Ajanjaksolle 2013–2023** ajoittuu pitkäkestoinen 7 vuoden rakentamisbuumi (2016–2022). Pääkaupunkiseudulla asuntojen määrä kasvoi 22 %. Kehyskunnissa asuntokanta lisääntyi 16 % ja maakuntakeskuksissa 15 %, mutta niiden kasvuvauhti oli samalla tasolla kuin edellisellä jaksolla. Seutukaupunkien ja muiden kuntien asuntokannan kasvu hiipui 3 %:iin.

**Taulukko 4.3** Asuntojen määrän kehitys alueittain 2003, 2013 ja 2023.

<b>Alue</b>	<b>2003</b>	<b>2013</b>	<b>2023</b>	<b>Muutos 2003– 2013</b>	<b>Muutos 2013– 2023</b>
Pääkaupunkiseutu	501 597	573 059	701 828	14 %	22 %
Maakuntakeskukset	840 529	957 569	1 099 541	14 %	15 %
Kehyskunnat	356 777	420 551	485 748	18 %	16 %
Seutukaupungit	523 306	568 499	587 447	9 %	3 %
Muut kunnat	432 460	468 967	485 128	8 %	3 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>2 654 669</b>	<b>2 988 645</b>	<b>3 359 692</b>	<b>13 %</b>	<b>12 %</b>

**Taulukko 4.4** Omistusasuntojen määrän kehitys alueittain 2003, 2013 ja 2023.

<b>Alue</b>	<b>2003</b>	<b>2013</b>	<b>2023</b>	<b>Muutos 2003– 2013</b>	<b>Muutos 2013– 2023</b>
Pääkaupunkiseutu	218 777	255 892	286 585	17 %	12 %
Maakuntakeskukset	411 333	468 701	491 624	14 %	5 %
Kehyskunnat	217 885	266 528	292 956	22 %	10 %
Seutukaupungit	305 148	331 339	330 362	9 %	0 %
Muut kunnat	267 648	285 431	288 878	7 %	1 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>1 420 791</b>	<b>1 607 891</b>	<b>1 690 405</b>	<b>13 %</b>	<b>5 %</b>

**Taulukko 4.5** Vuokra-asuntojen määrän kehitys alueittain 2003, 2013 ja 2023.

<b>Alue</b>	<b>2003</b>	<b>2013</b>	<b>2023</b>	<b>Muutos 2003– 2013</b>	<b>Muutos 2013– 2023</b>
Pääkaupunkiseutu	247 996	269 835	355 259	9 %	32 %
Maakuntakeskukset	362 210	403 410	513 424	11 %	27 %
Kehyskunnat	101 754	108 042	143 758	6 %	33 %
Seutukaupungit	165 798	167 370	183 139	1 %	9 %
Muut kunnat	113 363	116 447	125 157	3 %	7 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>991 121</b>	<b>1 065 104</b>	<b>1 320 737</b>	<b>7 %</b>	<b>24 %</b>

**Taulukko 4.6** Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen kehitys alueittain 2003, 2013 ja 2023.

<b>Alue</b>	<b>2003</b>	<b>2013</b>	<b>2023</b>	<b>Muutos 2003– 2013</b>	<b>Muutos 2013– 2023</b>
Pääkaupunkiseutu	128 880	144 616	221 609	12 %	53 %
Maakuntakeskukset	198 372	246 811	367 501	24 %	49 %
Kehyskunnat	55 124	63 369	93 885	15 %	48 %
Seutukaupungit	99 085	118 287	142 024	19 %	20 %
Muut kunnat	68 192	79 363	91 933	16 %	16 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>549 653</b>	<b>652 446</b>	<b>916 952</b>	<b>19 %</b>	<b>41 %</b>

### 4.3.2 Vuokra-asuntojen lisääntyminen ja vuokralla-asumisen yleistyminen

Nollakorot ja sijoitusasuntohuumi vauhdittivat markkinaehtoisten vuokra-asuntojen rakentamista. Valtion ja suurten kaupunkiseutujen MAL-sopimukset lisäsivät kaavoituksen ja asuntotuotannon edellytyksiä.

Vuokra-asuntojen määrä kasvoi 24 % vuodesta 2013 vuoteen 2023. Nopeinta kasvu oli pääkaupunkiseudulla ja kehyskaupungeissa, joissa vuokra-asuntokanta kasvoi yli 30 %. Maakuntakeskuksissa muutos oli lähes yhtä nopeaa. Vuokra-asuntojen tarjontaa lisäytyi seutukaupungeissa 9 % ja muissa kunnissa 7 % (Taulukko 4.5).

Vuosina 2013–2023 niiden määrä kasvoi pääkaupunkiseudulla 53 %, maakuntakeskuksissa 49 % ja kehyskunnissa 48 %. Seutukaupungeissa markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrä lisäytyi 20 % ja muissa kaupungeissa 16 %. Niiden kasvuvauhti oli samalla tasolla kuin 10 vuotta aiemmin.

Vuokra-asuntojen runsas rakentaminen lisäsi niiden osuutta omistusasumisen kustannuksella. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen osuus ylitti omistusasuntojen osuuden vuonna 2023 (Taulukko 4.7). 10 vuodessa vuokra-asuntojen osuus nousi maakuntakeskuksissa 42 %:sta 47 %:iin ja kehyskunnissa 26 %:sta 30 %:iin. Pääkaupunkiseudun ja maakuntakeskusten vuokra-asuntojen suurta osuutta nostaa opiskelijoiden suuri määrä. Seutukaupungeissa vuokra-asuntojen osuus on vaihdellut 29 %–32 %:n välillä. Muissa kunnissa vuokra-asuntoja on 25 %–26 % asuntokannasta.

Kun tilastoja tarkastellaan **asukkaiden** kannalta, on vuokralla asuminen yleistynyt kaikilla alueilla vuodesta 2013 vuoteen 2023. Nopein muutos on ollut maakuntakeskuksissa, joissa vuokralaisten osuus on lisääntynyt 10 vuodessa 33 %:sta 37 %:iin. Muissa kunnissa vuokralla asuvia oli vain 18 % vuonna 2023 (Taulukko 4.8). Mikäli asukastarkastelu tehdään asuntoväestön sijasta asuntokunnittain, vuokralla-asuvien osuudet olisivat muutaman %-yksikön suurempia kaikilla alueilla.

Tilastoerikoisuus: pääkaupunkiseudulla vuokralla asuvan väestön<sup>3</sup> osuus oli 44 % vuonna 2003 ja 2023, vaikka 20 vuodessa vuokra-asuntojen määrä on kasvanut selvästi omistusasuntoja enemmän. Ilmiötä selittää yhden hengen ruokakuntien ja tyhjien vuokra-asuntojen lisääntyminen, kakkos- ja työsuhdeasuntojen suuri määrä sekä lyhytaikaiseen vuokra-asumiseen käytettävien Airbnb-asuntojen yleistyminen.

**Taulukko 4.7** Vuokra-asuntojen osuus alueittain 2003, 2013 ja 2023.

Alue	2003	2013	2023
Pääkaupunkiseutu	49 %	47 %	51 %
Maakuntakeskukset	43 %	42 %	47 %
Kehyskunnat	29 %	26 %	30 %
Seutukaupungit	32 %	29 %	31 %
Muut kunnat	26 %	25 %	26 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>37 %</b>	<b>36 %</b>	<b>39 %</b>

**Taulukko 4.8** Vuokra-asukkaiden osuus alueittain 2003, 2013 ja 2023.

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

3 Asuntoväestöön lasketaan vakituisesti asunnossa kirjoilla olleet asukkaat vuoden lopulla (31.12). Syken ylläpitämässä elinympäristön tietopalvelu Liiterissä asuntotilastoon lasketaan myös vailla vakinaista asukasta olevat asunnot niiden viimeisimmän käyttötarkoituksen mukaan, vaikka asunnot olisivat olleet vuoden lopulla vailla vakinaista asukasta.

### 4.3.3 Yhteenveto

2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä vallitsi Nurmijärvi-ilmiö: lapsiperheet muuttivat kaupungeista kehyskuntiin isompien ja edullisempien asuntojen perässä. Lisäksi uusia omakotitaloja rakennettiin ympäri Suomea.

Pitkä suotuisa talouskehitys katkesi finanssikriisiin (2008–2009), minkä jälkeen vuokra-asuminen alkoi yleistyä omistusasumisen kustannuksella ja pieniin asuntoihin keskittyvä kerrostalotuotanto syrjäytti pientalorakentamisen.

Pitkäkestoisen rakennusbuumin (2016–2022) aikaan asuntotuotanto keskittyi entistä selvemmin pääkaupunkiseudulle. Myös kehyskuntien ja maakuntakeskusten kasvu jatkui, mutta seutukaupunkien ja muiden kuntien rakentaminen supistui.

Vuosina 2013–2023 vuokra-asuntojen ja vuokralla asuvien osuudet kasvoivat kaikilla alueilla verrattuna omistusasuntoihin ja niissä asuviin.

Valtion tukema asuntotuotanto on 2000-luvulla vaihdellut vuosittain 3 300 ja 14 000 asunnon välillä. Keskimäärin valtion tukeman tuotannon osuus asuntorakentamisesta on ollut 24 %. Rakentamisen laskusuhdanteiden aikana jopa puolet uusien asuntojen aloituksista on ollut valtion tukemaa tuotantoa (Kuvio 4.1).

## 4.4 Valtion tuella rakennettu asuntotuotanto

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) ja sen edeltäjät Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), Valtion asuntorahasto ja Asuntohallitus ovat myöntäneet valtion lainoja, tukia ja avustuksia asumiseen ja rakentamiseen vuodesta 1949 alkaen. Arava- ja korkotukilainoilla on rakennettu 1,1 miljoonaa asuntoa eli lähes kolmasosa Suomen nykyisestä asuntokannasta. Asunnoista noin 500 000 on omistusasuntoja. Vuokra- ja asumisoikeusasuntoja on noin 600 000. Valtion tuella rakennettuja asuntoja on jokaisessa manner-Suomen kunnassa.

### 4.4.1 Valtion tukemien asuntojen rakentaminen alueittain

Valtioneuvosto vahvistaa vuosittain valtion tukemaan asuntotuotantoon käytössä olevan korkotukivaltuuden ja käyttösuunnitelman. Käyttösuunnitelma määrittää millaisia asuntoja rakennetaan ja minne lainoitus kohdennetaan. Korkotukilainojen takaisinmaksuaika on yleensä noin 40 vuotta, joten asunnoille tulee olla kysyntää myös tulevaisuudessa.

Vuosina 2005–2014 aloitettiin noin 60 000 valtion tukemaa asuntoa. Niistä 37 % valmistui pääkaupunkiseudulle ja 36 % maakuntakeskuksiin. Kehyskuntien osuus uusista valtion tukemista asunnoista oli 15 %, seutukaupunkien 7 % ja muiden kuntien 6 % (Taulukko 4.9).

Vuosina 2015–2024 valtion tukema tuotanto kohosi 81 000 asuntoon. Pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa tuotanto lisääntyi yli 50 % edeltävästä jaksosta. Maakuntakeskuksissa kasvua kertyi 20 %. Seutukaupungeissa ja muissa kunnissa valtion tukema asuntotuotanto supistui lähes 30 % vuosiin 2005–2014 verrattuna.

Vuosina 2005–2014 korkotukilainoista 48 % kohdentui pääkaupunkiseudulle. 10 vuotta myöhemmin osuus kohosi 53 %:iin. Samalla ajanjaksolla maakuntakeskusten osuus putosi 30 %:sta 28 %:iin ja kehyskaupunkien kohosi 13 %:sta 15 %:iin. Seutukaupunkien osuus valtion tukemista korkotukilainoista putosi 5 %:sta 2 %:iin ja muiden kuntien 4 %:sta 2 %:iin (Taulukko 4.10).

**Taulukko 4.9** Valtion tukemien asuntojen aloitukset 2005–2014 ja 2015–2024 alueittain.

Alue	2005–2014	Osuus	2015–2024	Osuus	Muutos ed. jaksoon
Pääkaupunkiseutu	22 522	36 %	34 677	43 %	54 %
Maakuntakeskukset	22 627	36 %	27 192	33 %	20 %
Kehyskunnat	9 251	15 %	14 136	17 %	53 %
Seutukaupungit	4 117	7 %	2 914	4 %	–29 %
Muut kunnat	3 463	6 %	2 463	3 %	–29 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>61 981</b>	<b>100 %</b>	<b>81 382</b>	<b>100 %</b>	<b>31 %</b>

**Taulukko 4.10** Valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainat (milj. €) alueittain 2005–2014 ja 2015–2024. Sisältää uudistuotannon, perusparannus- ja hankintalainat sekä takauslainat.

Alue	2005–2014	Osuus	2015–2024	Osuus	Muutos ed. jaksoon
Pääkaupunkiseutu	4 212	48 %	8 335	53 %	98 %
Maakuntakeskukset	2 675	30 %	4 432	28 %	66 %
Kehyskunnat*	1 120	13 %	2 423	15 %	116 %
Seutukaupungit	437	5 %	394	2 %	–10 %
Muut kunnat	340	4 %	294	2 %	–13 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>8 784</b>	<b>100 %</b>	<b>15 878</b>	<b>100 %</b>	<b>81 %</b>

\*) Helsingin seudun kehyskuntien eli Kuuma-kuntien osuus kehyskuntien korkotukilainoista oli 43 % vuosina 2005–2014. Osuus kohosi 52 %:iin vuosina 2015–2024.

#### 4.4.2 Lyhyen korkotuen vuokra-asunnot

Vuonna 2016 otettiin pitkän korkotuen (40 vuotta) rinnalle käyttöön lyhyt korkotuki (10 vuotta). Lyhyt korkotuki on ehdoiltaan kevyemmin säädelty, eikä sen saaminen edellytä hakijalta yleishyödyllisyyttä. Mallin avulla on rakennettu vuokra-asuntoja myös kasvukeskusten ulkopuolelle, ratkaisuna ison teollisuusinvestoinnin tai matkailun kasvun aiheuttamaan vuokra-asuntopulaan. Lyhyellä korkotuella on rakennettu vuoteen 2025 mennessä noin 7 000 asuntoa. Seutukaupunkeihin on valmistunut 400 asuntoa (mm. 7 kohdetta Uusikaupunkiin) ja muihin kuntiin 260 asuntoa (mm. 8 kohdetta Lappiin).

### 4.4.3 Valtion tukema asuntokanta alueittain

**Valtion tukemat asunnot** jaetaan normaaleihin vuokra-asuntoihin, erityisryhmien vuokra-asuntoihin ja asumisoikeusasuntoihin. Vuonna 2003 rajoitusten<sup>4</sup> alaisia, valtion tuella rakennettuja asuntoja oli 442 000. Vuonna 2023 niiden määrä oli 404 000. Valtion tukema asuntokanta on pienentynyt, koska asuntoja on vapautunut tai vapautettu rajoituksista enemmän kuin uusia on valmistunut. Vuodesta 2003 vuoteen 2023:

- normaalien vuokra-asuntojen määrä on pudonnut 328 000 asunnosta 241 000:een
- erityisasuntojen määrä on lisääntynyt 85 000 asunnosta 106 000:een
- asumisoikeusasuntojen määrä on noussut 29 000 asunnosta 56 000:een.

Valtion tukemien asuntojen määrä kasvoi vuodesta 2003 vuoteen 2013 vain pääkaupunkiseudulla ja väheni kaikilla muilla alueilla. Vuodesta 2013 vuoteen 2023 valtion tukema asuntokanta lisääntyi kehyskunnissa 12 % ja pääkaupunkiseudulla 7 %. Niiden määrä laski maakuntakeskuksissa 7 %, seutukaupungeissa 16 % ja muissa kunnissa 10 % (Taulukko 4.11).

Vaikka valtion tukema tuotanto painottuu kasvaville alueille, erityisryhmien asuntoja on rakennettu myös muualle Suomeen. Vuonna 2023 ikääntyneille tarkoitettuja valtion tukemia erityisasuntoja oli enemmän seutukaupungeissa ja muissa kunnissa kuin pääkaupunkiseudulla (Taulukko 4.13).

---

4 Valtion tukemia asuntoja säädellään rajoituksilla, jotka koskevat asuntojen luovutusta, käyttöä, asiakasvalintaa ja vuokranmäärittystä. Tilastoissa valtion tukemiksi asunnoiksi (aiemmin ara-asunnoiksi) ei lasketa rajoituksista vapautuneita asuntoja, jotka muuttuvat tilastoissa vapaarahoitteisiksi vuokra- tai omistusasunnoiksi.

**Taulukko 4.11** Valtion tukemien asuntojen määrän kehitys alueittain 2003, 2013 ja 2023.

Alue	2003	2013	2023	Muutos 2003– 2013	Muutos 2013– 2023
Pääkaupunkiseutu	119 116	125 219	133 650	5 %	7 %
Maakuntakeskukset	163 838	156 599	145 923	–4 %	–7 %
Kehyskunnat	46 630	44 673	49 873	–4 %	12 %
Seutukaupungit	66 713	49 083	41 115	–26 %	–16 %
Muut kunnat	45 171	37 084	33 224	–18 %	–10 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>441 468</b>	<b>412 658</b>	<b>403 785</b>	<b>–7 %</b>	<b>–2 %</b>

**Taulukko 4.12** Valtion tukemat asunnot käyttötarkoituksen ja alueen mukaan 2023.

Alue	Normaalit vuokra- asunnot	Erityisryhmät	Asumisoikeus	Yhteensä
Pääkaupunkiseutu	85 798	22 362	25 490	133 650
Maakuntakeskukset	77 866	49 578	18 479	145 923
Kehyskunnat	29 190	9 517	11 166	49 873
Seutukaupungit	27 065	13 162	888	41 115
Muut kunnat	21 501	11 384	339	33 224
<b>Manner-Suomi</b>	<b>241 420</b>	<b>106 003</b>	<b>56 362</b>	<b>403 785</b>

**Taulukko 4.13** Valtion tukemat erityisasunnot käyttäjäryhmittäin ja alueittain vuonna 2023.

Alue	Ikääntyneet	Opiskelijat	Muut erityisryhmät	Erityisryhmät yhteensä
Pääkaupunkiseutu	6 141	11 485	4 736	22 362
Maakuntakeskukset	17 783	26 430	5 365	49 578
Kehyskunnat	6 900	591	2 026	9 517
Seutukaupungit	10 299	1 466	1 397	13 162
Muut kunnat	9 594	592	1 198	11 384
<b>Manner-Suomi</b>	<b>50 717</b>	<b>40 564</b>	<b>14 722</b>	<b>106 003</b>

#### 4.4.4 Valtion tukemien asuntojen markkinatilanne alueittain

Valtion tukemien vuokra-asuntojen markkinatilannetta arvioidaan vuosittain yhteisöiltä kerättyjen tietojen perusteella. Vuonna 2024 melko kireä markkinatilanne vallitsi 9 kunnassa ja tasapainoinen tilanne 62 kunnassa. Ylitarjontaa esiintyi 177 kunnassa, joista 42 oli seutukaupunkeja ja 109 kuului muihin kuntiin (Taulukko 4.14).

Ylitarjontakunnille on tyypillistä väestön väheneminen ja vanheneva asuntokanta. Lisäksi asuntojen keskikoko on suurempi ja keskivuokra kalliimpi kuin vapaarahoitteisilla vuokra-asunnoilla (Luku 4.5). Näiden tekijöiden seurauksena asuntojen käytöaste on heikko ja tyhjien asuntojen osuus suuri.

**Taulukko 4.14** Valtion tukemien vuokra-asuntojen markkinatilanne alueittain 2024.

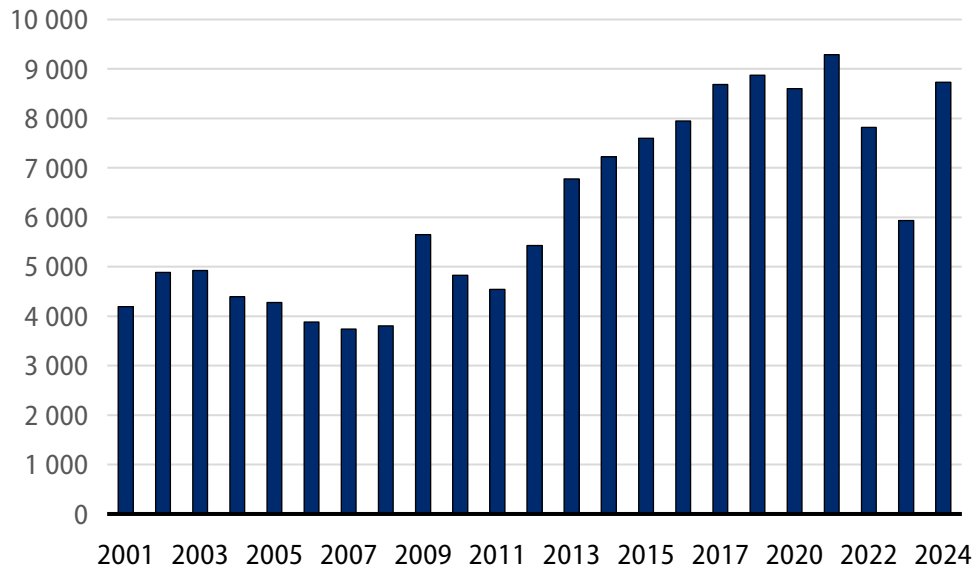
Alue	Melko kireä	Tasapainoinen	Lievää ylitarjontaa	Ylitarjontaa	Ei tietoa
Pääkaupunkiseutu	3	1	0	0	0
Maakuntakeskukset	3	9	5	0	0
Kehyskunnat	2	24	12	5	1
Seutukaupungit	1	12	27	15	2
Muut kunnat	0	16	59	54	42
<b>Manner-Suomi</b>	<b>9</b>	<b>62</b>	<b>103</b>	<b>74</b>	<b>45</b>

**Taulukko 4.15** Tyhjät valtion tukemat vuokra-asunnot ja osuudet alueittain 2014 ja 2024.

Alue	Asunnot 2014	Osuus 2014	Asunnot 2024	Osuus 2024
Pääkaupunkiseutu	47	0,1 %	1 897	2,2 %
Maakuntakeskukset *)	1 774	1,8 %	2 331	3,0 %
Kehyskunnat	784	2,6 %	1 011	3,5 %
Seutukaupungit	2 463	7,0 %	2 006	7,4 %
Muut kunnat	2 155	8,4 %	1 483	6,9 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>7 223</b>	<b>2,6 %</b>	<b>8 728</b>	<b>3,6 %</b>

\*) Kouvolassa oli 220 tyhjää valtion tukema-asuntoa vuonna 2014 ja 419 vuonna 2024.

Valtion tukemia vuokra-asuntoja oli 2000-luvun alussa tyhjänä keskimäärin 4 000–5 000 (Kuvio 4.2). Finanssikriisin jälkeen tyhjien asuntojen määrä lisääntyi aina vuoteen 2021 asti, jolloin niiden määrä ylitti 9 000 asunnon rajan. Vuonna 2022 tyhjien määrä kääntyi jyrkkään laskuun ja putosi alle 6 000 asunnon vuonna 2023. Vajaakäyttöä vähensi 3 700 valtion tukeman asunnon vuokraaminen ukrainalaisille 145 kunnassa.

**Kuvio 4.2** Tyhjät valtion tukemat vuokra-asunnot 2001–2024\*.

\*) Vähintään 2 kuukautta tyhjänä olleet asunnot, luku ei sisällä erityisryhmien asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

Vuonna 2024 tyhjien asuntojen määrä nousi lähes 9 000:een, vaikka ukrainalaisille oli vuokrattu 3 300 asuntoa 141 kunnassa. Vuonna 2024 tyhjien asuntojen määrä lisääntyi poikkeuksellisesti Helsingissä ja muissa isoissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla oli 1 900 tyhjää valtion tukemaa asuntoa (2,2 % asuntokannasta), kun niitä vuotta aiemmin oli vain 227 (0,3 %).

Myös maakuntakeskuksissa ja kehyskunnissa tyhjien asuntojen määrä ja osuus kasvoivat. Seutukaupungeissa tyhjien valtion tukemien asuntojen osuus oli 7,4 %. Niiden tilannetta helpotti ukrainalaisille vuokrattujen asuntojen suuri määrä muihin alueisiin verrattuna (Taulukot 4.15 ja 4.16).

**Taulukko 4.16** Ukrainalaisille vuokratut valtion tukemat asunnot alueittain 2024.

Alue	Kuntia	Valtion tukemia asuntoja
Pääkaupunkiseutu	3	9
Maakuntakeskukset	15	980
Kehyskunnat	28	459
Seutukaupungit	43	1 552
Muut kunnat	52	317
<b>Manner-Suomi</b>	<b>141</b>	<b>3 317</b>

Poikkeuksellisen suuri tyhjen valtion tukemien asuntojen määrä kasvukeskuksissa vuonna 2024 johtui:

- Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen tarjonta kasvoi suurissa kaupungeissa nopeammin kuin asuntokuntien määrä, mikä heikensi myös valtion tukemien asuntojen kysyntää.
- Valtion tukemien asuntojen vuokrat kohosivat vuonna 2024 selvästi markkinavuokria enemmän. Helsingissä valtion tukemien asuntojen vuokrat kohosivat 6,0 %, kun markkinavuokrat pysyivät ennallaan.
- Ukrainalaisten muuttaminen suurimpiin kaupunkeihin on ollut oletettua hitaampaa. Vuoden 2023 lopussa vastaanottokeskuksista oli siirtynyt kotikuntaan noin 15 000 ukrainalaista. Kotikunta oli usein sama kuin mihin oli ensimmäisenä saavuttu. Samaan aikaan vastaanottokeskuksissa asui vielä 16 000–17 000 ukrainalaista, jotka olisivat olleet kotikuntaan oikeutettuja (Maahanmuuttovirasto).

#### 4.4.5 Asunnot vailla vakinaista asukasta

Asuntojen käyttöä voidaan tarkastella myös **vailla vakinaista asukasta** olevien asuntojen osuudella. Tilastossa ovat mukana rajoitusten alaiset valtion tukemat asunnot (vuokra-, erityis- ja asumisoikeus) sekä vapaarahoitteiset omistus- ja vuokra-asunnot. Niiden kohdalla on hyvä huomioida, että työsuhde-, kakkos- ja Airbnb-asunnot kirjautuvat tilastoon, vaikka asuntojen todellinen käyttöaste voi olla korkea.

Valtion tukemien asuntojen vajaakäyttö on lisääntynyt 2000-luvulla koko maassa, mutta alueiden välillä on huomattavia eroja niin osuuksissa kuin kasvuvauhdissa. Seutukaupungeissa ja muissa kunnissa vailla vakinaista asukasta oli joka neljäs valtion tukema asunto vuoden 2023 lopussa (Taulukko 4.17). Vuoden 2023 tilastossa eivät vielä näy ukrainalaiset, joista suurin osa sai kotikunnan vuoden 2024 aikana.

Myös vapaarahoitteisten asuntojen tilanne on heikentynyt 2000-luvulla kaikilla alueilla. Vuonna 2023 pääkaupunkiseudulla 11 % alueen asunnoista oli vailla vakinaista asukasta. Maakuntakeskuksissa ja kehyskunnissa osuus oli 13 %, seutukaupungeissa 21 % ja muissa kunnissa 28 % (Taulukko 4.18).

**Taulukko 4.17** Valtion tukemat asunnot vailla vakinaista asukasta 2003, 2013 ja 2023.

Alue	2003	2013	2023
Pääkaupunkiseutu	4 %	4 %	9 %
Maakuntakeskukset	11 %	10 %	11 %
Kehyskunnat	7 %	9 %	11 %
Seutukaupungit	15 %	17 %	23 %
Muut kunnat	15 %	17 %	25 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>9 %</b>	<b>10 %</b>	<b>12 %</b>

**Taulukko 4.18** Vapaarahoitteiset asunnot vailla vakinaista asukasta 2003, 2013 ja 2023.

Alue	2003	2013	2023
Pääkaupunkiseutu	8 %	9 %	11 %
Maakuntakeskukset	11 %	13 %	13 %
Kehyskunnat	11 %	12 %	13 %
Seutukaupungit	15 %	18 %	21 %
Muut kunnat	19 %	24 %	28 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>13 %</b>	<b>15 %</b>	<b>16 %</b>

#### 4.4.6 Vapautuneet, vapautetut ja puretut valtion tukemat asunnot

Vanhan asuntokannan sopeuttaminen kysyntää vastaavaksi on haastava ja pitkäkestoinen prosessi. Käytettäviä keinoja ovat mm. asuntojen hakeminen rajoituksista vapaaksi, käyttötarkoituksen muutos ja asuntojen purkaminen.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi myöntää asunnoille vapautuksen rajoituksista, jos se edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta, ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja taloudellisia menetyksiä. Yleisin syy vapauttamiselle on se, että asuntoja on tyhjillään eikä tilanteen arvioida muuttuvan. Rajoituksista vapauttaminen edellyttää aina jäljellä olevan arava- tai korkotukilainan takaisin maksamista.

Eniten vapautuksia on myönnetty seutukaupungeissa, joissa vapautettuja valtion tukemia asuntoja on lähes yhtä paljon kuin ajan myötä vapautuneita asuntoja. Vuonna 2023 seutukaupungeissa oli "entisiä" valtion tukemia asuntoja 94 % suhteessa rajoitusten alaiseen asuntokantaan.

**Taulukko 4.19** Rajoituksista vapautuneet ja vapautetut vuokra-asunnot ja niiden osuus tuettuun asuntokantaan verrattuna vuonna 2023.

Alue	Vapautuneet	Vapautetut	Yhteensä	Osuus tuettuun asuntokantaan
Pääkaupunkiseutu	34 903	5 967	40 870	31 %
Maakuntakeskukset	45 903	26 957	72 860	50 %
Kehyskunnat	12 315	6 048	18 363	37 %
Seutukaupungit	20 060	18 578	38 638	94 %
Muut kunnat	11 400	8 090	19 490	59 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>124 581</b>	<b>65 640</b>	<b>190 221</b>	<b>47 %</b>

**Taulukko 4.20** Rajoituksista vapautuneiden vuokra-asuntojen uudet hallintamuodot alueittain vuonna 2023.

Alue	Omistus	Ei tiedossa	Vuokra	Vuokra, osuus
Pääkaupunkiseutu	3 525	6 393	30 952	76 %
Maakuntakeskukset	6 167	7 843	58 850	81 %
Kehyskunnat	2 638	2 297	13 428	73 %
Seutukaupungit	4 860	5 114	28 664	74 %
Muut kunnat	1 813	2 674	15 003	77 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>19 003</b>	<b>24 321</b>	<b>146 897</b>	<b>77 %</b>

Vuonna 2023 entisistä valtion tukemista asunnoista 77 % oli vuokra-asuntoina. Omistusasunnoksi oli siirtynyt vain 10 %. Maakuntakeskuksissa entisistä valtion tukemista asunnoista oli vuokra-asuntoina 81 %, kehyskunnissa 73 %.

Valtion tukemien asuntojen omistajayhteisö voi myydä rajoituksista vapautuneet asunnot tai jatkaa niiden vuokraamista ilman asukasvalinta- ja vuokranmääritys-rajoituksia. Myynti ei kuitenkaan poista asuntojen ylitarjontaa, jos vapautuneet asunnot vuokrataan uuden omistajan toimesta. Usein tehokkaampi tapa on purkaa vaikeasti vuokrattavat rakennukset, jolloin asuntojen tarjonta alueella vähenee.

Purkulupaa ja -avustusta voi hakea Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta ja purkuakordia Valtiokonttorilta. Purkuavustusta voi saada vuokratalon omistajan talouden tervehtyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Vuoden 2023 loppuun mennessä on purettu noin 7 300 valtion tukemaa asuntoa. Seutukaupungeissa on purettu 2 330 asuntoa, mikä vastaa noin 6 % niiden nykyisestä valtion tukemasta asuntokannasta.

**Taulukko 4.21** Purettu valtion tukemat asunnot alueittain ja niiden osuus valtion tukemasta asuntokannasta vuonna 2023.

Alue	2015–2023	Osuus (2023)
Pääkaupunkiseutu	1 157	1,5 %
Maakuntakeskukset	1 998	1,6 %
Kehyskunnat	569	1,5 %
Seutukaupungit	2 331	5,8 %
Muut kunnat	1 242	3,8 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>7 297</b>	<b>2,1 %</b>

#### 4.4.7 Tulevaisuudessa vapautuvat valtion tukemat asunnot

Vuosina 2024–2033 rajoituksista vapautuu lainaehtojen mukaisesti noin 60 000 valtion tukemaa asuntoa. Vapautuminen edellyttää arava- tai korkotukilainojen takaisinmaksua. Seutukaupungeissa vapautuu 10 600 asuntoa, joiden osuus nykyisestä rajoituksen alaisesta asuntokannasta on 26 %. Myös muissa kunnissa vapautuu yli 10 000 asuntoa, ja niiden osuus valtion tukemasta asuntokannasta on 31 %. Pääkaupunkiseudulla tuettu asuntokanta on uudempaa kuin muilla alueilla, joten siellä vapautuvien osuus on vain 10 % nykyiseen asuntokantaan verrattuna.

Rajoitusaikojen päättymisen lisäksi valtion tukemia asuntoja vapautetaan rajoituksista arviolta noin 3 000 asuntoa vuodessa. Nykyisellä vauhdilla asuntoja vapautuu ja vapautetaan yhteensä noin 9 000 asuntoa vuodessa, mikä tarkoittaa noin 90 000 asuntoa vuoteen 2033 mennessä. Valtion tukema asuntokanta pienenee, koska valtion asuntotuotantoa ollaan supistamassa vuosina 2026 ja 2027.

**Taulukko 4.22** Vapautuvat asunnot 2024–2033 alueittain ja niiden osuus valtion tukemasta asuntokannasta vuonna 2023.

Alue	2024–2033	Osuus (2023)
Pääkaupunkiseutu	13 360	10 %
Maakuntakeskukset	18 626	13 %
Kehyskunnat	7 088	14 %
Seutukaupungit	10 559	26 %
Muut kunnat	10 296	31 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>59 929</b>	<b>15 %</b>

#### 4.4.8 Yhteenveto

- 2000-luvulla valtion tukeman asuntotuotannon painopiste on ollut pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Vuoden 2015 jälkeen pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien osuus on entisestään kasvanut.
- Valtion tukemien asuntojen määrä on 2000-luvulla vähentynyt, koska asuntoja on vapautunut rajoituksista enemmän kuin uusia on rakennettu. Normaaliin vuokra-asuntojen määrä on laskenut, mutta asumisoikeus- ja erityisasuntojen määrä on lisääntynyt.
- 2000-luvulla tuettujen asuntojen määrä on lisääntynyt vain pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa. Ikääntyneille tarkoitettuja valtion tukemia asuntoja on kuitenkin rakennettu kaikille alueille.
- Lyhyellä, 10 vuoden korkotuella on rakennettu vuokra-asuntoja myös kasvukeskusten ulkopuolelle, mm. Lappiin ja Uusikaupunkiin.
- Tyhjien tai vailla vakinaista asukasta olevien asuntojen osuus asuntokannasta on kasvanut kaikilla alueilla niin valtion tukemissa kuin vapaarahoitteisissa asunnoissa.
- Rajoituksista vapautuneista vuokra-asunnoista kolme neljäsosaa on jäänyt vuokra-asunnoiksi, mikä on heikentänyt valtion tukemien asuntojen kysyntää ylitarjonnasta kärsivissä kunnissa.
- Asuntojen purkaminen on tehokkain tapa vähentää ylitarjontaa väestöään menettävissä kunnissa.
- Valtion tukea asuntotuotannolle leikataan vuosina 2026 ja 2027. Tuettujen asuntojen määrä vähenee kaikilla alueilla vuoteen 2030 mennessä.

## 4.5 Vuokrien kehitys alueilla 2014–2024

Markkinavuokrien sääntely lakkautettiin Suomessa 1990-luvulla. Vaparahoitteisten asuntojen vuokrat määräytyvät markkinatilanteen mukaan: jos kysyntää on enemmän kuin tarjontaa, vuokrat nousevat ja vastaavasti heikossa kysyntätilanteessa vuokrat laskevat. 2010-luvun alussa pienistä vuokra-asunnoista oli pulaa, ja markkinavuokrat nousivat nopeasti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. 2020-luvulla vuokra-asuntojen niukkuus vaihtui runsaan rakentamisen seurauksena ylitarjonnaksi ja markkinavuokrien nousu pysähtyi.

Valtion tukemissa asunnoissa noudatetaan omakustannuseriaa, jonka mukaan vuokrilla katetaan asuntoihin kohdistuvat kiinteistöhoito- ja lainakulut. Vuokria ei voida laskea, vaikka asunnoille ei ole kysyntää. Tyhjien asuntojen kustannukset ja toteutumatta jääneet vuokratulot heikentävät entisestään valtion tukemien asuntojen vuokrattavuutta ylitarjontakunnissa.

Valtion tukemien asuntojen kohtuuhintaisuutta voidaan arvioida vertaamalla niiden vuokria saman alueen markkinavuokriin. Vuonna 2024 valtion tukemien asuntojen vuokrat olivat pääkaupunkiseudulla 24 % edullisempia kuin markkinavuokrat. (Taulukko 4.24).

Maakuntakeskuksissa eroa oli keskimäärin 8 %, mutta kuntien välillä vaihtelu oli suurta. Tampereella ja Turussa valtion tukemien asuntojen vuokrat olivat 19 % markkinavuokria edullisempia, mutta Porissa markkinavuokrat olivat 9 % edullisempia

Kehyskunnissa valtion tukemien asuntojen vuokrat olivat edullisempia 19 kunnassa ja markkinavuokrat 23 kunnassa. Seutukaupungeissa suhdeluku oli 12–44 markkinavuokrien eduksi. Muissa kunnissa valtion tukemien asuntojen vuokrat olivat edullisempia vain 3 kunnassa.

**Taulukko 4.23** Keskivuokrat (€/m<sup>2</sup>) tuetuissa ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa sekä tuetun vuokran ero markkinavuokraan alueittain vuonna 2014\*.

Alue	Tuetut asunnot	Vapaa-rahoitteiset	Ero markkina-vuokraan
Pääkaupunkiseutu	12,0	15,5	–23 %
Maakuntakeskukset	10,1	11,1	–8 %
Kehyskunnat	10,2	10,2	0 %
Seutukaupungit	8,8	8,9	–1 %
Muut kunnat	8,6	8,1	6 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>10,7</b>	<b>11,6</b>	<b>–8 %</b>

**Taulukko 4.24** Keskivuokrat (€/m<sup>2</sup>) tuetuissa ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa sekä tuetun vuokran ero markkinavuokraan alueittain vuonna 2024\*.

Alue	Tuetut asunnot	Vapaa-rahoitteiset	Ero markkina-vuokraan
Pääkaupunkiseutu	14,8	19,5	–24 %
Maakuntakeskukset	12,3	13,4	–8 %
Kehyskunnat	12,0	11,8	2 %
Seutukaupungit	10,3	9,6	7 %
Muut kunnat	10,1	8,4	21 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>13,3</b>	<b>14,6</b>	<b>–8 %</b>

**Taulukko 4.25** Keskivuokrien muutos vuodesta 2014 vuoteen 2024\*.

Alue	Tuetut asunnot	Vapaa- rahoitteiset
Pääkaupunkiseutu	26 %	26 %
Maakuntakeskukset	21 %	21 %
Kehyskunnat	17 %	16 %
Seutukaupungit	17 %	8 %
Muut kunnat	18 %	4 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>25 %</b>	<b>26 %</b>

\*) Alueen kuntien keskivuokra. Tietolähde Kelan yleisen asumistuen saajien vuokrat elokuussa 2014 ja 2024. Kelan tilastoja käytetty, koska Tilastokeskuksella ei ole kaikkien kuntien vuokratietoja.

Pääkaupunkiseudulla valtion tukemien asuntojen vuokrat ja markkinavuokrat ovat nousseet 26 % viimeisen 10 vuoden aikana, joten vuokrien ero on säilynyt ennallaan. Myös maakuntakeskuksissa ja kehyskunnissa valtion tukemien asuntojen vuokrat ja markkinavuokrat ovat nousseet yhtä nopeasti (Taulukko 4.25).

Seutukaupungeissa valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat kallistuneet keskimäärin 17 %, mutta markkinavuokrat vain 8 %. Muissa kunnissa vuokrien ero on kasvanut vieläkin jyrkemmin, koska valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat nousseet 18 % ja markkinavuokrat vain 4 %. Vuonna 2014 muiden kuntien valtion tukemien asuntojen vuokrat olivat keskimäärin 6 % markkinavuokria kalliimpia, mutta vuonna 2024 eroa markkinavuokrien hyväksi oli jo 21 % (Taulukot 4.23 ja 4.24).

#### 4.5.1 Yhteenveto

- Vuokrien nousu viimeisen 10 vuoden aikana on ollut pääkaupunkiseudulla nopeampaa kuin muualla Suomessa.
- Kasvavilla alueilla valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat edullisempia kuin markkinavuokrat. Vuokrien välinen ero pysynyt samalla tasolla viimeiset 10 vuotta.
- Väestötappioalueilla markkinavuokrat ovat valtion tukemia vuokria edullisempia.
- Viimeisen 10 vuoden aikana valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat kallistuneet väestöä menettävillä alueilla markkinavuokria enemmän.

## 4.6 Vuokramarkkinoiden näkymät alueittain

Aiemmissa luvuissa on kerrottu, miten alueiden vuokra-asuntomarkkinat ovat kehittyneet 2000-luvulla. Keskeinen ajuri muutosten taustalla on ollut väestön muutos, joka on jakanut kuntia ja alueita kasvaviin tai väestöön menettäviin kuntiin. Väestön muutokset ovat nopeampia kuin asuntokannan muutokset, mikä aiheuttaa ongelmia niin kasvavilla kuin väestöltään vähenevillä seuduilla.

Kaikkiin alueisiin vaikuttaneita trendejä ovat olleet väestön ikääntyminen, yhden hengen kotitalouksien kasvu ja asuntokuntien pieneminen. Ikääntyminen on lisännyt esteettömien asuntojen tarvetta. Perheeseen pienentyminen on lisännyt pienten asuntojen tarvetta ja vähentänyt perheasuntojen tarvetta. Vuokralla-asuminen on yleistynyt omistusasumisen kustannuksella. Koronavuosina alkanut etätyön yleistymisen on lisännyt tilantarvetta (työhuone) sekä loma- ja 2-asuntojen käyttöä eli monipaikkaisuutta.

**Kasvavilla alueilla** asuntokysyntään vastataan rakentamalla uusia asuntoja. Rakentamisen pitkän keston ja suhdanneherkkyyden takia sopivaa asuntotuotannon tasoa on kuitenkin vaikea saavuttaa. Noususuhdanteessa rakennetaan liikaa ja laskusuhdanteessa liian vähän. Kun omistusasunnot eivät mene kaupaksi, markkinaehtoinen rakentaminen pysähtyy. Rakennusala elvytetään valtion tukemalla asuntotuotannolla, mikä voi johtaa uusien kaupunginosien vuokratulovaltaistumiseen. Riskiä voidaan pienentää rakentamalla alueelle asumisoikeusasuntoja.

**Väestöään menettävillä alueilla** asuntoja on liikaa, ja ne ovat liian suuria ja huonokuntoisia nykyiseen kysyntään nähden. Asuntojen korjaaminen tai purkaminen on kallista, joten tyhjien tai vajaakäyttöisten asuntojen määrä kasvaa. Pulaa voi kuitenkin olla pienistä ja esteettömistä asunnoista, mutta rahoitusta niiden rakentamiseen tai korjaamiseen on vaikea saada.

### 4.6.1 Pääkaupunkiseutu

Vuokra-asuntojen ylitarjonta alkaa hellittää loppuvuodesta 2025, koska uusia vuokra-asuntoja valmistuu vain valtion tuella. Vuonna 2026 markkinatilanne kiristyy uudistuotannon hitaan käynnistymisen takia. Pääkaupunkiseudun väestön kasvu perustuu jatkossakin ulkomaalaistaustaisten maahanmuuttoon (Tilastokeskus 17.12.2024), mikä lisää vuokra-asuntojen kysyntää.

**Riskit:** kaupunginosat eriytyvät haluttuihin ja vähemmän haluttuihin. Välimallin asumismuotojen lakkautus (asumisoikeus ja Helsingissä hitas-asunnot) syventää kaupunginosien jakautumista omistus- ja vuokratulovaltaisiin. Segregaatio

lisääntyy. Valtion tukemien asuntojen tarjonta vähenee. Asuntojen kalliit hinnat vaikeuttavat työvoiman liikkuvuutta sekä pieni- ja keskituloisten pääsyä asuntomarkkinoille.

**Mahdollisuudet:** Korkeiden korkojen myötä asunnon ostajat ja sijoittajat palaavat asuntomarkkinoille. Uudistuotanto lisääntyy vuodesta 2026 alkaen. Asuinalueiden rakentamista vauhdittaa runsas tonttitarjonta ja raideinvestoinnit. Supistuvasta valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdentuu entistä suurempi osuus pääkaupunkiseudulle. Asuntopulalta vältytään, koska osa asuntokysynnästä kohdistuu kehyskuntiin.

#### 4.6.2 Maakuntakeskukset ja kehyskunnat

Uudistuotannon niukkuus kiristää vuokramarkkinoita nopeimmin kasvavissa kaupungeissa Tampereella ja Turussa vuoden 2025 lopussa. Myös Oulun, Kuopion ja Jyväskylän markkinat kiristyvät vuoden 2026 aikana. Hitaammin kasvavissa kaupungeissa, kuten Lahdessa, Joensuussa ja Hämeenlinnassa tilanne säilyy tasapainoisena. Kouvolassa väestö vähenee, mikä lisää asuntojen ylitarjontaa.

Mikkeli voi saada piristysruiskeen Nato-esikunnan tulosta, mutta sen vaikutukset asuntomarkkinoihin jäävät lyhytaikaiseksi. Kajaaniin on tulossa uusi ja entistä tehokkaampi supertietokonehanke. Kokkolaan on valmistumassa kemiantehdas jalostamaan Kaustiselta louhittavaa litiumia akkuteollisuuden tarpeisiin. Lappeenrantaan on tulossa miljardin euron datakeskus.

Isot teollisuusinvestoinnit lisäävät vuokra-asuntojen tarvetta rakennusvaiheessa, mutta pidemmän aikavälin vaikutukset jäävät usein pieniksi.

**Kehyskuntien** markkinatilanne on sidoksissa keskuskaupunkiin. Suurin osa pääkaupunkiseudun (Kuuma-kunnat), Tampereen ja Turun seudun kehyskunnista kasvaa nopeasti ja tasoittaa osaltaan keskuskaupungin kiristyviä markkinoita. Niidenkin kasvu voi tyrehtyä, jos asuntotuotanto keskittyy vain omistusasuntoihin.

Muiden kehyskuntien markkinatilanne vaihtelee tasapainoisista (mm. Porvoo, Siilinjärvi ja Kontiolahti) selkeään ylitarjontaan (mm. Janakkala, Leppävirta ja Orivesi).

### 4.6.3 Seutukaupungit ja muut kunnat

**Seutukaupunkien ja muiden kuntien** väestö vähenee myös lähivuosina, mutta hieman hitaammin kuin vuosina 2013–2023 (Taulukko 4.2). Asuntojen ylitarjontaa on vaikea välttää väestön vähentyessä ja ikääntyessä. Tyhjänä tai vailla vakinaista asukasta on keskimäärin 25–30 % alueiden asunnoista. Asuntojen vajaakäyttö koskee niin valtion tukemia vuokra-asuntoja kuin vapaarahoitteisia vuokra- ja omistus-asuntoja (Taulukot 4.17 ja 4.18).

**Asuntopoliittinen ohjelma** puuttuu suuresta osasta väestöään menettäviä kuntia (*Rantanen, Lehtonen ja Stranden, Sopeutuminen haasteena – väestöään menettävien kuntien asuntopoliittikka Suomessa, 2025*). Asuntopoliittisen ohjelman puuttuminen voi estää, vaikeuttaa tai hidastaa tarvittavien toimenpiteiden läpivientiä. Sen avulla voitaisiin varmistaa asuntokannan sopeuttamista, monipuolista asuntotarjontaa ja tärkeimpien palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi voidaan edistää monipaikkaisuutta sekä kausi- ja väliaikaista asumista.

## 4.7 Tietolähteet ja viittaukset

Elinympäristön tietopalvelu Liiteri (2003, 2013, 2023). Tilastot. Asuminen.

<https://liiteri.ymparisto.fi/>

Hietala Mikko, Kaleva Hanna, Kumpula Saana, Lahtinen Riitta (2021). Rajoituksista vapautuneet ARA-kohteet 2010–2020. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja, 1/2021. <https://www.varke.fi/fi/document/rajoituksista-vapautuneet-ara-kohteet-2010-2020>

Kuntaliitto – Kehyskuntaverkosto (2024). <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/kaupunkipoliittikka/kehyskuntaverkosto>

Kuntaliitto – Seutukaupungit ja seutukaupunkiverkosto (2024). <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/kaupunkipoliittikka/seutukaupungit-ja-seutukaupunkiverkosto>

Maahanmuuttovirasto (2024). Maahanmuuton tilannekuva Suomessa. [Maahanmuutto Suomeen 1/2024](#).

MDI (2024). Väestöennuste. <https://www.mdi.fi/vaestoennuste/>

Rantanen Topias, Lehtonen Olli, Strandén Max (2025). Sopeutuminen haasteena: väestöään menettävien kuntien asuntopoliittikka Suomessa. Loppuraportti. Itä-Suomen yliopisto. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-61-5478-7>

Tilastokeskus (2024). Uudellemaalle selvästi eniten muuttovoittoa ulkomaalaistaustaisista muualta Suomesta. Tiedote. <https://stat.fi/julkaisu/cln4jgqf73m540avx0mrdmc09>

Tilastokeskus, Statfin tietokanta (2025). Väestö ja yhteiskunta. [https://stat.fi/tup/suoluk/suoluk\\_vaesto.html](https://stat.fi/tup/suoluk/suoluk_vaesto.html)

- Vaattovaara Mari, Vuori Pekka (2023). Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021. Helsingin kaupunki, Tutkimuskatsauksia 2/2023. [https://www.hel.fi/static/kanslia/Kaupunkitieto/23\\_06\\_01\\_Tutkimuskatsauksia\\_2.pdf](https://www.hel.fi/static/kanslia/Kaupunkitieto/23_06_01_Tutkimuskatsauksia_2.pdf).
- Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (2025). Asuntomarkkinakatsaukset. <https://www.varke.fi/fi/tilastot-ja-julkaisut/asuntomarkkinat>
- Vatilo Matti, Mattila Hanna, Jalasto Petri (2022). Edunvalvonnasta yhteisen hyvän tavoitteluun? MAL-sopimusmenettelyn arviointi- ja kehittämiselvitys 2022. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-555-9>
- Ympäristöministeriö (2017). Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukusten ulkopuolella. Työryhmäraportti. Ympäristöministeriön raportteja 23/2017. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4760-9>

## 5 Seutukaupunkien asumisen tarpeet kyselyn tulokset

Kirjoittanut erityisasiantuntijat Heli Mäntylä ja Mika Ristimäki ympäristöministeriöstä.

### 5.1 Kyselytutkimus seutukaupungeille

Kyselytutkimuksen tavoitteena oli saada päivitetty tilanne- ja tulevaisuuskuva väestöään menettävien alueiden asumiseen liittyvistä asioista nopeasti muuttuneessa toimintaympäristössä. Kymmenen avoimen kysymyksen kautta pyrittiin tunnistamaan tärkeimpiä seutukaupunkien nykyhetken ja lähitulevaisuuden asumiseen liittyviä asuntotarpeita (Liite 1). Tavoitteena oli saada asiantuntija-arvio seutukaupungin asuntokannan tilanteesta ja asuntotarpeista. Kysely lähetettiin 57 seutukaupungille ja vastauksia saatiin 27 kappaletta.

### 5.2 Seutukaupungit ovat talousalueensa keskuksia

Seutukaupunkeja ovat kaupungit, jotka ovat seutunsa ja talousalueensa keskuksia (seutukeskus) tai keskuspajia, mutta eivät ole maakuntien keskuksia. Seutukaupungit ovat sujuvan elämän keskuksia, joissa työn ja perheen sekä monipuolisen ja laadukkaan vapaa-ajan yhdistäminen on helppoa ja mutkatonta.

Seutukaupungeilla on talousalueiden keskuksina riittävät resurssit myös omaehtoiseen elinvoiman kehittämistyöhön sekä osaamisensa että taloutensa puolesta. Paikallishallinnon ja -palvelujen järjestäminen kuuluvat kunnan tehtäviin, seutukaupungit ovat kokonsa ja resurssiensa osalta kyvykkäitä vastaamaan asukkaidensa palvelutarpeeseen.

Seutukaupungit lähialueineen kattavat pinta-alaltaan suuren osan Suomesta ja siten mahdollistetaan koko maan elinvoimaisuuden sekä luonnonvarojen ja rakennetun kansallisomaisuuden kestävä hyödyntäminen. Seutukaupunkien avulla Suomi pysyy kattavasti aktiivisena ja asuttuna, mitä vain kasvukeskuksiin keskittyminen ei takaa.

Seutukaupunkiverkoston toiminnassa mukana ovat Akaa, Alajärvi, Alavus, Forssa, Hamina, Heinola, Huittinen, Iisalmi, Ikaalinen, Imatra, Jämsä, Kalajoki, Kankaanpää, Kannus, Kauhajoki, Kauhava, Kemi, Kemijärvi, Keuruu, Kitee, Kokemäki, Kristiinankaupunki, Kurikka, Kuusamo, Laitila, Lapua, Lieksa, Lohja, Loimaa, Loviisa, Mänttä-Vilppula, Nivala, Nurmes, Oulainen, Paimio, Parainen, Parkano, Pieksämäki, Pietarsaari, Raahе, Raasepori, Rauma, Riihimäki, Saarijärvi, Salo, Sastamala, Savonlinna, Somero, Suonenjoki, Tornio, Uusikaupunki, Valkeakoski, Varkaus, Viitasaari, Ylivieska, Ähtäri sekä Äänekoski.

Seutukaupungit lukuina:

- 57 seutukaupunkia
- 909 000 asukasta
- 107 000 yritystä
- 345 000 työpaikkaa

Lähde: Seutukaupungit ja seutukaupunkiverkosto | Kuntaliitto.fi

### 5.3 Seutukaupunkien nykyinen asuntokanta ja asuntomarkkinat

Seutukaupunkien mukaan asuntoja on seutukaupungeissa määrällisesti riittävästi, mutta asunnot eivät välttämättä sijaitse siellä, missä tarve on suurinta, eli keskustoissa, eikä asuntojen laatu vastaa tarpeita. Erityisesti keskustoihin kaivataan enemmän esteettömiä ja siistikuntoisia asuntoja ikäihmisille ja perheille. Pienten, edullisten asuntojen kysyntä on suurinta. Tätä lisää Kelan tukimäärien väheneminen. Niillä paikkakunnilla, joilla on kausityöntekijöitä, pienten vuokra-asuntojen tarve korostuu.

Niissä seutukaupungeissa, joissa on matkailukeskuksia, lyhyt vuokraukseen on asuntokannan kapasiteettia ympäri vuoden runsaasti (keskusten huoneistot ja mökit), mutta sesonkiaikoina sesonkityöntekijöille on hankala löytää kohtuuhintaista asumista, mikä osaltaan hankaloittaa matkailukeskusten rekrytointeja.

Syrjäisten seutukaupunkien teollisella aikakaudella periferinen asema on muuttunut digitaalisen aikakauden alkamisen myötä niin, että seutukaupunki sijaitseekin nykyisin digitaalisen tuotannon keskellä, kun vain digitaalinen saavutettavuus pidetään kunnossa ja kehitetään kulloistenkin kaista-, sähköverkko- ja vasteaika-vaatimusten tasolle (ml. laajan skaalan paikallisen palvelintuotannon uudet vaatimukset sähkönsiirrolle).

Esille nousi myös, että jonkin verran on pulaa laadukkaista vuokra-asunnoista keskusta-alueella, mikä lisää alueen houkuttelevuutta työn perässä muuttaville. Alueelle töihin tulevat eivät uskalla investoida asumiseen vaan suosivat vuokraamista. Seutukaupunkien keskusta-alueille kaivattaisiin uutta asuntorakentamista, erityisesti yksiöistä puutetta. Vanhusten määrä kasvaa ja esteettömille asunnoille olisi tarvetta, jotta SoTe-palveluita voitaisiin tuoda tiiviisti asutulle alueelle kotiin. Infra on paikoin puutteellista (esimerkiksi sähköautojen latauspisteet puuttuvat).

Vuokra-asumisen suosio lisääntyy myös siksi, että oman asunto-osakkeen hankinnan esteenä As Oy -talojen mahdollinen korjausvelka. Lapsiperheet ovat kiinnostuneita ostamaan 2000-luvun omakotitaloja.

## 5.4 Vailla vakituista asukasta olevat asunnot

Erityisesti haja-asutusalueilta löytyy tyhjillään olevia asuntoja. Arvio on, että tyhjien asuntojen määrä kasvaa, jos nyt paikkakunnalla asuvat ukrainalaiset muuttavat pois. Monet perikuntien omistamat omakotitalot ovat tyhjillään, sillä niitä ei myydä tunnesyistä. Useimmiten tyhjenevät omakotitalot jäävät loma-asuntokäyttöön tai lyhytvuokraukseen. Syrjemässä sijaitsevat asunnot jäävät helpommin tyhjäksi. Näkymä lähitulevaisuudessa pysynee samana. Kuitenkin siten, että keskusta-asumisen merkitys korostuu.

Seutukaupungeilta puuttuu kokonaiskuva tyhjien asuntojen määrästä. Arvellaan, että niitä on lähinnä haja-asutusalueiden omakotitaloissa. Tyhjiä asunnoista osa on käytössä kakkosasuntoina tai loma-asuntoina.

Historiallisissa kaupunginosissa on jonkin verran ”kakkosasuntoja”. Se näkyy myös alueen hintatasossa, mikä poikkeaa kaupungin muusta tasosta ylöspäin. Vanhat historialliset rakennukset ovat haluttuja.

Moni seutukaupunkien rakennus jää pystyyn purkamisen sijaan. Purkamista ei nähdä kannattavaksi varsinkaan syrjäseudulla. Hirsitaloja pelastetaan jonkin verran. Tyhjien asuntojen purkutahti on ollut hidas. Yksittäisiä rivitaloja ja kerrostaloja on purettu tarpeen mukaan, mutta tilanne voi muuttua, mikäli tyhjiä ja huonokuntoisia asuntoja kertyy lisää, eikä niiden peruskorjaaminen ole taloudellisesti kannattavaa. Esimerkiksi energiatehokkuusdirektiivi tulee ohjaamaan eri lainsäädäntöjen, kuten nyt RakL:n kautta, purkamisen edistämiseen, jotta tyhjiä tiloja ei lämmitettäisi turhaan.

## 5.5 Asuntokannan peruskorjaustarve ja rahoitusmahdollisuudet

Seutukaupunkien asuntokannan peruskorjaustarve on suurta. Suuri osa kerrostalotuotannosta on rakennettu 1960–70-luvuilla. Näissä kerrostaloissa ei ole hissejä, mikä rajoittaa merkittävästi niiden kiinnostavuutta osto- tai vuokrauskohteina. Muita peruskorjaustarpeeseen vaikuttavia tekijöitä ovat asunto-osakeyhtiöiden taloudelliset resurssit toteuttaa peruskorjauksia, varsinkin jos korjausvelkaa on kertynyt vuosien saatossa merkittävästi.

Hissien rakentamista olemassa olevaan rakennuskantaan pitäisi tukea enemmän. Tästä voisivat valtio ja hyvinvointialueet ottaa vieläkin isompaa roolia. Se olisi sekä inhimillisestä näkökulmasta, että valtion ja hyvinvointialueiden talouden kannalta järkevää. Mitä kauemmin ikääntynyt ihminen voi asua omassa kodissaan, sen parempi.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat ovat jo tällä hetkellä varsinkin pienillä perheillä (1–3 henkilöä) korkeampia kuin Kelan määrittelemät enimmäisvuokrat esim. toimeentulotuessa ja se hankaloittaa peruskorjausten tekemistä, koska silloin vuokria tulisi korottaa vielä lisää ja pienituloisten/vähävaraisten asumiskulut nousevat kohtuuttomiksi.

Heikoimmin hoidetut kiinteistöt, joilla on paljon korjausvelkaa, ovat vaikeuksissa remonttien rahoittamisessa. Asumiskulujen nousu vaikeuttaa remonttien aloittamista, sillä asukkailla ei ole taloudellista mahdollisuutta pääomavastikkeiden nousuun. Energiatehokkuuden parantaminen toisi moneen kiinteistöön säästöä energiakuluihin, jolloin vapautuisi varoja remonttien rahoittamiseen.

Pientalojen perusparannuksissa on keskitytty lämmitysratkaisujen vaihtoon; omakotitaloissa on siirrytty öljylämmityksestä muihin lämmitysmuotoihin, kuten kaukolämpöön, maalämpöön tai lämpöpumppuihin.

Seutukaupungeissa arvioidaan, että pienempiä, esteettämiä asuntoja keskustassa tarvitaan enemmän. Jos ikäihmisille on jatkossa saatavilla toimivia asuntoja, vapauttaa se omakotitalokantaa niitä tarvitsevia lapsiperheitä varten. Tulevaisuudessa uudisrakentaminen on keskittynyt energiätehokkaisiin ratkaisuihin, ja rahoitus tulee olemaan yhdistelmä yksityisiä investointeja ja julkisia tukia, kuten valtion myöntämiä avustuksia.

Tarve olisi rakentaa paljon pieniä, edullisia esteettömiä asuntoja. Sijainti pitää olla kunnan taajamassa, siellä missä on kauppa ja palvelut. Väestön ikääntyminen luo painetta autottomalle asumiselle, asunnon tulisi sijaita rollaattorimatkan päässä maitokaupasta. Tarvitaan myös edullisia pieniä perheille ja yksinasuville sopivia perhe- ja ryhmäasuntoja työpaikkojen ja koulujen lähelle.

Seutukaupungeissa ollaan huolissaan erityisryhmien investointiavustuksen alaspäin, avustuksen väheneminen 120 miljoonasta 15 miljoonaan per vuosi on ankara päätös hallitukselta tilanteesta, missä asukkaat ikääntyvät ja pitäisi tehdä paljon lisää esteettömiä ja yhteisöllisiä asutokokonaisuuksia. Samaan aikaan hyvinvointialueiden kantokyky hoivatyöstä murenee.

## 5.6 Väliaikaisten asuntomoduulien tarve

Monissa seutukaupungeissa ei nähdä tarvetta asuntomoduuleille. On huomattu, että kausityöntekijätkin asuvat mieluummin kotiolosuhteissa. Jos vain tyhjillään olevaa asutokantaa on, sitä voitaisiin hyödyntää korjaamalla kausityöntekijöiden tarpeisiin.

Niillä paikkakunnilla, joissa teollisia investointeja olisi tulossa, nähdään moduulien tarjoavan joustavan ratkaisun lyhytkestoisiin majoitustarpeisiin. Myös kansainvälisten opiskelijoiden tarpeisiin moduuleista voisi olla hyötyä, sillä he opiskelevat Suomessa hyvin pienillä budjeteilla.

## 5.7 Seutukaupunkien ehdotuksia asumisen ratkaisuksi

Noin puolella seutukaupungeista on asuntopoliittinen ohjelma, mutta suurella osalla se on päivittämättä.

Seutukaupungeissa on kysyntää pienille, esteettömille asunnoille. Esimerkiksi keskustan alueella sijaitseva rivitalokaksio autokatoksella on haluttu vaihtoehto, joka soveltuu niin ikääntyneille, nuorille, kuin yksin asuville.

Tarvetta nähdään nimenomaan vanhusten palveluasumisen sijaan virikkeelliselle asumiselle, joka sekoittaa eri ikäluokkia. Tarvitaan eri elämäntilanteisiin ja asutottumuksiin liittyviä asumisenratkaisuja; myös ikäihmiset haluavat väljää asumista ja omia terassiparvekkeita, jotta kotona voi viettää aktiivista elämää. Muuntautumiskykyiset ja energiatehokkaat asunnot taajamien keskustoissa ovat tarpeen. Ne soveltuvat ikäihmisille, perheille, ulkomailta muuttaville perheille sekä opiskelijoille.

Valtion tulee turvata rahoitusmekanismit, joilla kunnat/niiden omistamat yhtiöt voivat huolehtia kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjonnasta. Samoin tarve välimuotoiselle asumiselle (asumisoikeusasunnot) on edelleen olemassa.

Loma-asuntojen ja kakkosasuntojen integroiminen osaksi asuntomarkkinoita voi tarjota lisää joustavuutta erityisesti haja-asutusalueilla.

Vain kauttaaltaan asutettu Suomi on turvallinen Suomi. Maallamme ei ole varaa ajaa ihmisiä pakon edessä asumaan vain kasvukeskuksiin. Ihmisillä tulee olla vapaus valita asuinpaikkansa, samoin yritysten toiminnan pitää olla vakaata ja jatkuvaa, myös seutukaupunkien alueella.

Seutukaupungeissa on paljon vanhoja asuinrakennuksia, jotka ovat käyttöikänsä päässä. Huoneistojakaumasta ja suurista huoneistokoista johtuen rakennusten korjaaminen ei ole taloudellisesti järkevää. Näitä rakennuksia varten tarvitaan tulevaisuudessakin purkuavustuksia, joilla vältetään rakennusten autioituminen.

## 5.8 Seutukaupunkien arvio asumisen tulevaisuudesta

Yleisesti seutukaupungeissa arvioidaan, että asuntoja on määrällisesti riittävästi, mutta asunnot eivät välttämättä sijaitse siellä, missä tarve on suurinta, eli keskuksissa, eikä asuntojen laatu vastaa tarpeita.

Peruskorjaustarve on melko suuri. Erityisesti ikääntyvien huomioiminen edellyttäisi hissi- ja huoneistoremontteja. Myös ikääntyvä pientaloasukas tarvitsisi esteettömyyttä edesauttavia remontteja.

Tarve olisi lisäksi rakentaa pieniä, edullisia esteettömiä asuntoja ja niiden tulisi sijaita kunnan taajamassa. Väestön ikääntyminen luo painetta autottomalle asumiselle. Asuntojen tulisi sijaita lyhyen matkan päässä ruokakaupasta ja muista palveluista. Esteellisissä asunnoissa asuminen aiheuttaa kaatumisriskin. Onnettomuuksien sattuessa joudutaan usein pitkäaikaisille hoivapaikoille.

Hissien rakentamista olemassa olevaan rakennuskantaan pitäisi tukea enemmän. Tähän toivotaan valtiolta lisää panostusta. Mitä kauemmin ikääntynyt ihminen voi asua omassa kodissaan, sen parempi.

Valtion tulisi turvata rahoitusmekanismit, joilla kunnat ja niiden omistamat yhtiöt voivat huolehtia kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjonnasta. Harva työllinen ostaa uudelta paikkakunnalta heti omaa asuntoa, ensin asutaan vuokralla. Vuokra-asuntojen tulisi olla riittävän laadukkaita ja täyttää nykyaikaiset asumiskriteerit.

Erityisryhmien investointiavustuksen väheneminen 120 miljoonasta 15 miljoonaan huolestuttaa seutukaupunkeja. Aasukkaat ikääntyvät ja pitäisi tehdä paljon lisää esteettömiä ja yhteisöllisiä asutokokonaisuuksia. Samaan aikaan koetaan, että hyvinvointialueiden kantokyky hoivatyöstä murenee.

Seutukaupungeissa on paljon vanhoja asuinrakennuksia, jotka ovat käyttöikänsä päässä.

Huoneistojakaumasta ja suurista huoneistokoista johtuen rakennusten korjaaminen ei ole taloudellisesti järkevää. Näitä rakennuksia varten tarvitaan tulevaisuudessakin purkuavustuksia, joilla vältetään rakennusten autioituminen.

## 5.9 Liitteet

### Liite 1: Seutukaupunkikyselyn kysymykset

#### Kysymykset

**Kysymys 1.** Miten nykyinen asuntokanta vastaa seutukaupungin asuntotarpeeseen a) tällä hetkellä ja b) lähitulevaisuudessa (3–10 vuotta)? Tarkenna vastausta erikseen myös seutukaupungin työssäkäyntialueen osalta, jos mahdollista. Voit käyttää apuna ao. teemoja avoimeen vastaukseen: - väestökehitys, esim. ikääntymiseen liittyvä asuntotarve, opiskelijat yms. - maahanmuuttoon liittyvä asuntotarve - teollisiin investointeihin liittyvä asuntotarve - pysyvän, lyhyt vuokrauksen (airbnb), kausiasumisen, väliaikaisasumisen tarve - muiden tekijöiden aiheuttama asuntotarve, tarkenna.

**Kysymys 2.** Onko seutukaupungissa toimivat asuntomarkkinat? Arvio lähitulevaisuudesta sekä omistus- että vuokramarkkinoista (ml. Ara-vuokra-asuntojen tarjonta ja kysyntä)? Vastaako asuntotarpeeseen nyt ja lähitulevaisuudessa?

**Kysymys 3.** Arvio, seutukaupungin tyhjien (vailla vakituisia asukkaita olevien) asuntojen määrästä (tai osuudesta asuntokannasta) talotyypeittäin ja arvio lähitulevaisuuden kehityksestä?

**Kysymys 4.** Arvio, kuinka paljon tyhjästä asunnoista (vailla vakinaisia asukkaita) talotyypeittäin on kakkosasuntokäytössä, loma-asuntokäytössä tai lyhytvuokrauksen piirissä ja arvio lähitulevaisuuden kehityksestä?

**Kysymys 5.** Arvio, kuinka monta tyhjää asuinrakennusta ja asuntoa talotyypeittäin puretaan vuodessa sekä arvio lähitulevaisuudessa?

**Kysymys 6.** Mikä on asuntokannan peruskorjaustarve ja rahoitusmahdollisuudet? Voit käyttää apuna alla olevia teemoja avoimeen vastaukseen: - perusparannukset - energiatehokkuuden parantaminen - käyttötarkoituksen muutokset - ikääntymisen huomioiminen (esteettömyys, mm. hissittömät kerrostalot) - muut peruskorjaustarpeeseen vaikuttavat tekijät.

**Kysymys 7.** Arvio asuntojen uudisrakentamistarpeesta, talo- ja asuntotyypeittäin ja sen rahoitus seuraavan 3–10 vuoden ajalle?

**Kysymys 8.** Onko väliaikaisille asuntomoduuleille seutukaupungissa ja sen työ-  
säkäyntialueella kysyntää ja kuinka paljon? Arvio nykyhetken ja lähitulevaisuuden tarpeista? (Kausityöntekijöiden, teollisten investointien tai muiden vastaavien tarpeet?)

**Kysymys 9.** Onko seutukaupungilla asuntopoliittinen ohjelma ja kuinka ajantasainen se on?

**Kysymys 10.** Ehdotuksia seutukaupungista asumisen ratkaisuksi? Minkälaiselle asuntokannalle on tulevaisuudessa teidän alueellanne kysyntää ja kuinka paljon?

## 6 Taloyhtiöiden asuinrakennusten talous- ja korjausnäkömät aluekohtaisesti

Kirjoittanut pääekonomisti Jukka Kero Kiinteistöliitosta.

### 6.1 Asuinrakennuskannan perusfaktoja Suomessa

Tämä artikkeli pohjautuu enimmäkseen kotitalouksien omistamien taloyhtiöiden näkökulmaan. Tarkastelua on tässä luvussa kuitenkin myös muun asuinrakennuskannan näkökulmasta. Aluetarkastelussa pientalokanta edustaa kaikkein suurimpien kaupunkien ulkopuolella erittäin suurta osuutta, mikä näkyy esimerkiksi asuntovarallisuuden rakenne- ja korjausrakentamistarkasteluissa tärkeänä huomioitavana tekijänä.

Suomessa on runsaat 90 000 asunto-osakeyhtiötä, joista arviolta hieman runsaat 80 000 on kotitalouksien omistamia ns. hajautetun omistuksen taloyhtiöitä. Loput ovat yritysten, esimerkiksi vuokratotalyhtiöiden omistamia asunto-osakeyhtiöitä. Hajautetun omistuksen taloyhtiökannassa on runsaat 1,3 miljoonaa asuntoa. Asukkaiden määrä on tässä kannassa noin 2,5 miljoonaa.

Hieman runsaat puolet kotitalouksilla omistuksessa olevista taloyhtiöistä kuuluu kokoluokkaan 1–9 huoneistoa. Pari-, erillis- ja rivitaloyhtiöiden mediaanikoko lienee noin 10 asuntoa, kun taas kerrostaloissa mediaani nousee runsaaseen 30 huoneistoon.

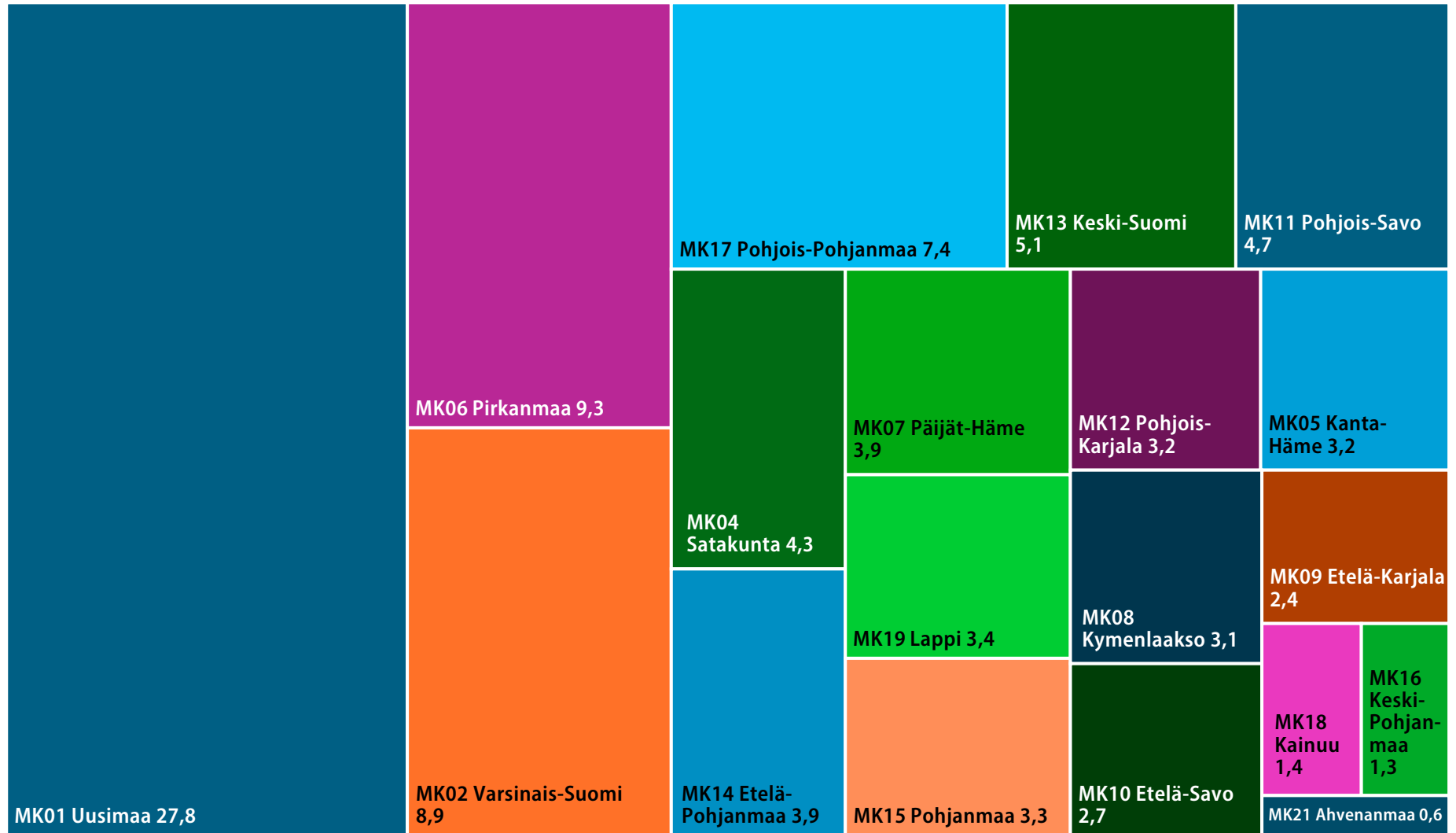
Kerrostalokannassa on paljon 1960- ja 1970-luvulla rakennettuja taloja, rivitalokannassa painottuu taas 1980-luku selvästi kerrostaloja enemmän. Viime vuosina, uudisrakentamis-buumin aikana, rivitaloja on rakennettu vain vähän, kuten myös omakotitaloja.

Koko asuinrakennuskannan markkina-arvo arvioitiin olevan 2020-luvun alussa noin 480 mrd. euroa (Pellervon Taloustutkimus ja Tampereen yliopisto: Asuinrakennusten korjaustarve 2020–2050, vuodelta 2022). Hajautetusti omistetun taloyhtiökannan markkina-arvo on kirjoittajan arvion mukaan haarukassa 250–300 mrd. euroa.

Asuinrakennuskannan kerrosalasta miltei 28 prosenttia sijaitsi Uudellamaalla vuonna 2023. Varsinais-Suomen sekä Pirkanmaan osuus oli molemmilla noin yhdeksän prosenttia. Näin ollen miltei puolet asuinrakennuskannasta sijaitsee tämän niin sanotun kasvukolmion maakuntien alueilla. Kerrostalokannasta näiden kolmen maakunnan osuus on peräti 61 prosenttia.

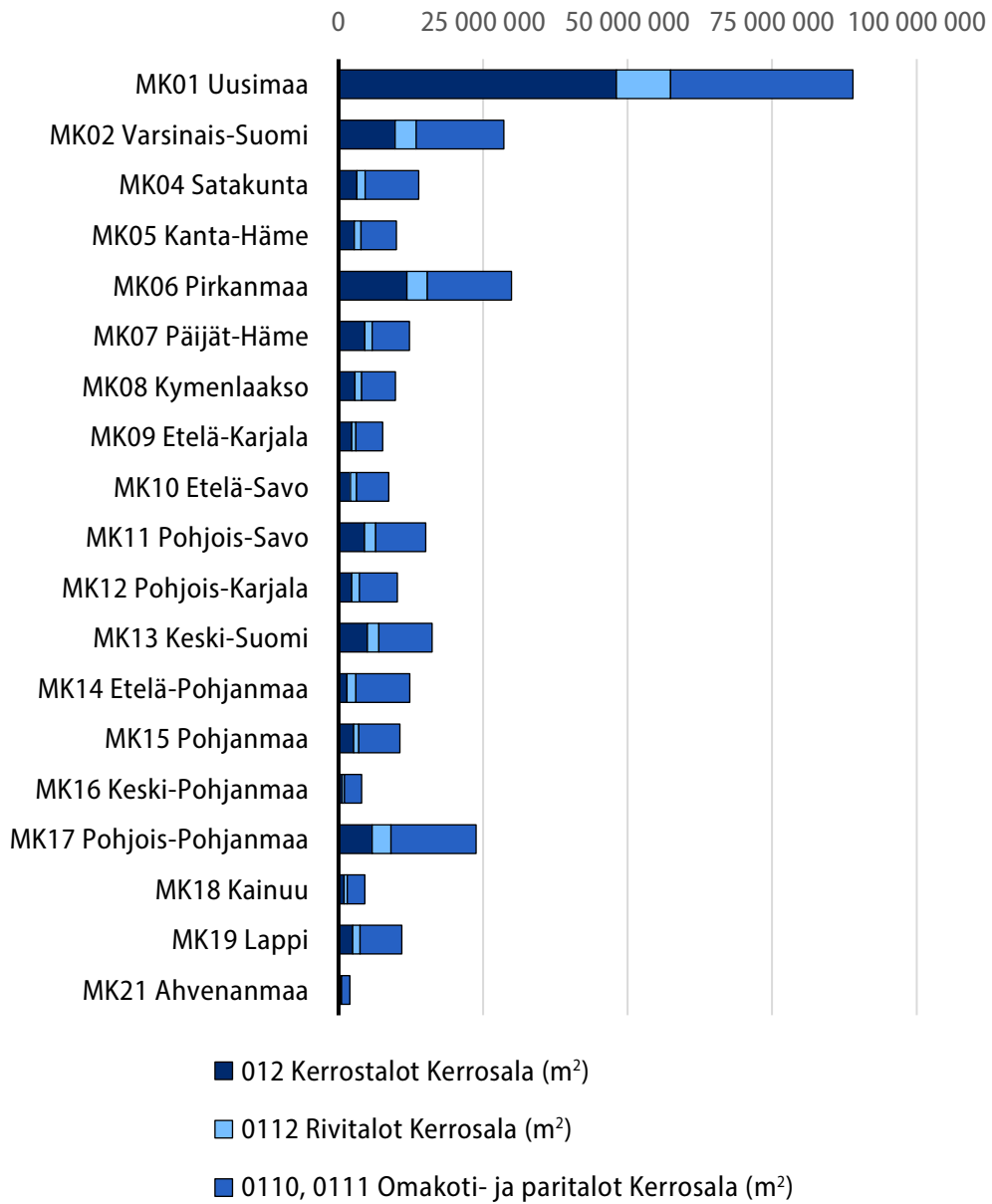
Sen sijaan omakotikannan painopiste on huomattavasti enemmän muualla kuin kasvukolmiomaakunnissa, sillä näiden kolmen maakunnan osuus omakotikannasta oli vain kolmannes. Rivitaloissa kasvukolmiossa suhteellinen osuus oli samaa luokkaa kuin koko maassa.

**Kuvio 6.1** Asuinrakennuskannan suhteellinen jakauma maakuntakohtaisesti 2023, %-osuudet kerrosalasta.



Lähde: Tilastokeskus.

**Kuvio 6.2** Asuinrakennuskannan kerrosala rakennustyyppin ja maakunnan mukaisesti 2023, m<sup>2</sup>.



Lähde: Tilastokeskus.

## 6.2 Taloyhtiöiden talousnäkymät 2020-luvulla

Kiinteistön ylläpitokustannusten nousu on ollut ripeää viimeisen runsaan 20 vuoden aikana. Vuodesta 2000 Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI) on noussut miltei 140 prosenttia, noin 15 prosenttia kotitalouksien käytettävissä olevia tuloja enemmän. Ylläpitokustannusten nousu ryöpsähti nopeaan kasvuun finanssi-kriisin jälkeen 2010-luvun alkuvuosina, ja uudelleen korona-pandemian ja Ukrainan sodan jälkimainingeissa.

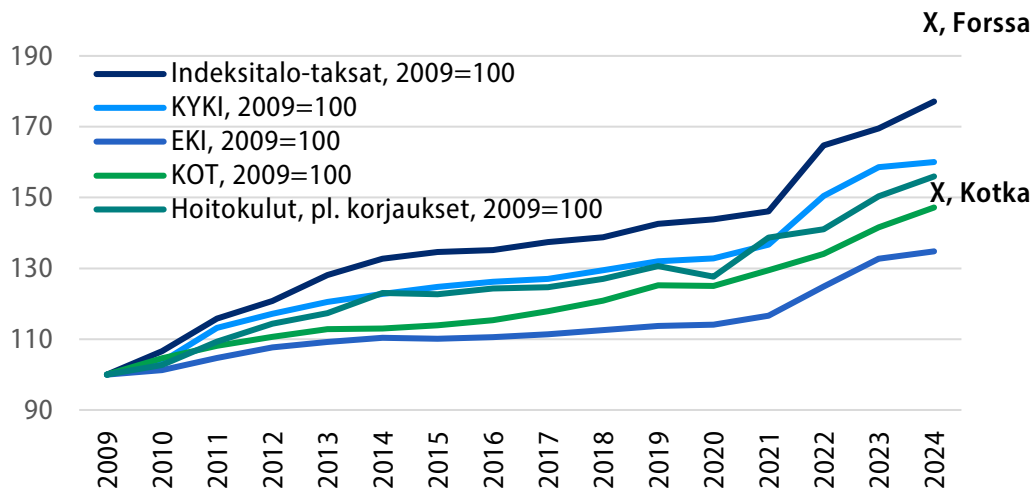
Julkisen talouden talousongelmia on paikattu esimerkiksi energia- ja kiinteistöveroja sekä kunnissa ratkaistavia muita kiinteistötaksoja nostamalla. Osa kuntakohtaisista maksujen nousuista on myös seurausta siitä, että esimerkiksi energia- ja vesilaitosten kustannukset ovat nousseet, ja investointeja laitoksiin on toteutettu. Kyse on yleensä välttämättömästä yhdyskuntatekniikasta, jonka organisointi järjestetään luonnollisen monopolin avulla.

Suomen Kiinteistöliitto vertailee kaupunkikohtaisia kiinteistökustannuksia vuosittain Indeksitalo-nimisellä vertailupalvelulla. Siinä vakiomuotoisen keskustan kerrostalokiinteistön perusteella vertaillaan nykyisin 59 kaupungin taloyhtiöille aiheutuvia kiinteistöveron, kaukolämmön, vesimaksujen, kiinteistösähkön ja jätemaksujen kustannusvaikutusta. Tällä tavoin pystytään arvioimaan kuntakohtaisten vero- ja tariffiratkaisujen osuus taloyhtiöiden hoitokustannuksista.

Kun tarkastellaan kehitystä vuodesta 2009, KYKI-indeksi on noussut noin 60 prosenttia vuoteen 2024, Kiinteistöliiton Indeksitalo-taksat keskimäärin 77 prosenttia. Toisaalta käytettävissä olevat tulot ovat nousseet vain noin 47 prosenttia. Indeksitalon kustannusmuutos osoittaa pelkkien taksojen muutosta. Reaalimaailmassa taloyhtiön hoitokulujen keskimääräiseen kokonaiseurojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen ja taksojen lisäksi energiatehokkuuden ja energiankäytön kehitys, sekä lämmitystarpeen vaihtelut. Tilastokeskuksen Asunto-osakeyhtiöiden taloustilaston perusteella kerrostaloyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut ilman korjauskustannuksia nousivat vuodesta 2009 vuoteen 2024 arviolta 56 prosenttia.

**Kuvio 6.3** Kiinteistökustannusten ja hintojen indeksejä sekä käytettävissä olevat tulot 2009–2024. EKI=Elinkustannusindeksi, KYKI= Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi, KOT=Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot, Hoitokulut, pl. korjaukset= Kerrostaloyhtiöiden hoitokulut ilman korjauskustannuksia, Indeksitalotaksat=Kiinteistöliiton Indeksitalon kustannuserät. X, Forssa ja Kotka=Indeksitalon taksat Forssassa ja Kotkassa.

### Kiinteistö- ja hintaindeksejä sekä käytettävissä olevat tulot 2009–2024



Lähteet: Tilastokeskus muut paitsi Indeksitalo=Kiinteistöliitto.

Taloyhtiöiden hoitokuluja tilastoidaan Asunto-osakeyhtiöiden talous -tilaston avulla, joka on osa Tilastokeskuksen Suomen Virallinen Tilasto -sarjaa. Tässä tilastossa näkyvät myös kulueräkohtaisten menekkien muutokset. Toisin sanoen lämmitystavan vuosikohtaiset vaihtelut, ja rakenteelliset muutokset esimerkiksi energian hankinnassa. Energiatohokkuuden kasvu ja energian ostamisen vähentäminen pienentävät energian ostamiseen menevää kokonaiskustannusta, jota taas vaikkapa kaukolämmön kallistuminen nostaa.

Uusimpien asuinrakennusten lämmityskustannukset ovat huomattavasti vanhempia matalammat rakennetekijöiden seurauksena. Toisaalta uusimmissa rakennuksissa on vanhempia enemmän sähköä käyttäviä laitteita, mikä nostaa sähkökustannusta keskimääräiseen verrattuna. Kaukolämmön rinnalle on tullut paljon muuta talotekniikkaa, mukaan lukien lämpöpumput.

Alla olevasta taulukosta nähdään, kuinka kiinteistöverojen ja muiden kuntakohtaisten kiinteistökustannusten kehitys on vaihdellut suuresti kuntien välillä viimeisen 15 vuoden aikajaksolla. Suurimmillaan kasvu on ollut Kiinteistöliiton 39:n näin pitkältä ajalta mitatun kaupungin kohdalta 110 prosenttia tai ylikin. Tällaisia

kaupunkeja ovat Helsinki ja Forssa. Seuraavaksi suurimmat vertailukustannusten muutokset ovat Mikkelissä, Järvenpäässä, Kouvola ja Seinäjoella, joissa kaikissa nousua hieman yli 100 prosenttia.

Toista ääripäätä edustavat Kotka, Salo ja Kemi, joissa nämä kustannuserät nousivat tarkastelujaksolla vain runsaat 50 prosenttia. Isolta osaltaan erot kuntien välillä tulevat Indeksitalossa kaukolämmön hintojen muutoksista tällä havaintojaksolla. Paikotellen myös kiinteistöveroilla ja vesimaksuilla on ollut iso merkitys.

**Taulukko 6.1** Kuntakohtaisten kiinteistökustannusten muutos 2009–2024.

Vakiomuotoinen keskusta-alueen kerrostalokiinteistö suurelta osin samojen teknisten oletusten mukaisesti havaintojaksolla (muutoksina tarkasteluperiodilla lähinnä jätehuollon astiakoostumukset).

<b>Kaupunki/kunta</b>	<b>%</b>
Forssa	113
Helsinki	110
Mikkeli	108
Järvenpää	106
Kouvola	104
Seinäjoki	101
Porvoo	99
Oulu	94
Lahti	92
Hämeenlinna	87
Savonlinna	86
Kuopio	85
Espoo	85
Tampere	84
Rovaniemi	84
Kerava	84
Hyvinkää	83
Ylöjärvi	81
Heinola	78

<b>Kaupunki/kunta</b>	<b>%</b>
<b>Suomi/keskiarvo</b>	<b>77</b>
Joensuu	77
Nokia	76
Iisalmi	75
Lappeenranta	73
Kokkola	73
Vantaa	72
Imatra	70
Vaasa	68
Varkaus	67
Hamina	67
Rauma	66
Pori	66
Turku	66
Uusikaupunki	65
Jyväskylä	65
Tornio	62
Ylivieska	57
Kemi	53
Salo	52
Kotka	51

Lähde: Kiinteistöliitto, Indeksitalo-vertailut 2009–2024.

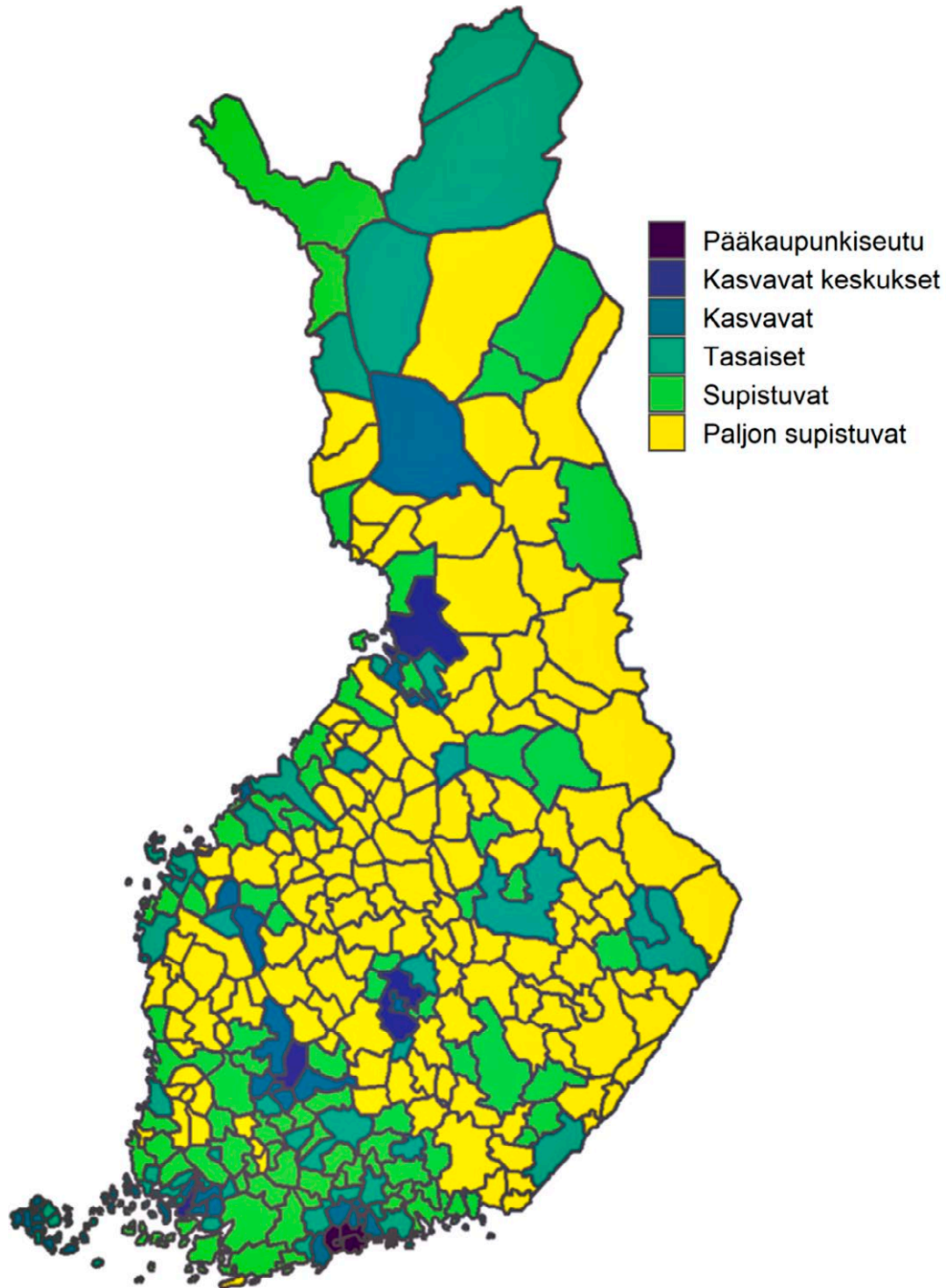
Kiinteistöliiton vertailusta puuttuvat taloyhtiöiden ulkopuolisilta palveluyhtiöiltä tekemät ostot, ja mahdolliset taloyhtiöiden omat menekkeihin vaikuttavat päätökset ja ratkaisut. Myös lämmitystarpeen vaihtelut jäävät vertailun ulkopuolelle. Karkean arvion mukaan Indeksitalo-tyyppisessä taloyhtiössä hieman runsaat puolet taloyhtiöiden hoitokuluista uppoaa tätä nykyä kiinteistöveroihin ja kuntien omistamien organisaatioiden maksuihin. Tämä osuus on ollut isolla osalla kaupunkeja kasvussa viime vuosina.

## 6.3 Asuinrakennuskannan korjausrakentamisen näkymät pitkällä aikavälillä Suomessa

Pellervon taloustutkimus PTT ja Tampereen yliopisto toteuttivat keväällä 2022 pitkän ajan asuinrakennusten korjaustarvetta tarkastelleen tutkimuksen. Tutkimuksessa mallinnettiin koko Suomen asuinrakennuskanta rakennustyyppin, iän ja kuntakohtaisen sijainnin perusteella. Tulevaisuuden skenaarioissa tarkasteltiin ulkoisina tekijöinä keskeisesti väestökehitystä, rakennusten poistumaa, uudisrakentamisen tarvetta, ja asumisväljyyden kehitystä.

Tutkimustulosten mukaan Suomen asuinrakennusten tekninen korjaustarve on tulevina vuosikymmeninä keskimäärin 7,8 miljardia euroa vuodessa vuoden 2021 kustannustasolla tarkasteltuna. Tästä noin 95 prosenttia on taloudellisesti perusteltua, ja loput viisi prosenttia eivät olisi taloudellisesti perusteltuja korjata. Julkaisuun aikoihin korjausinvestointien kokonaismäärän arvioitiin vastaavan melko hyvin vuotuista korjaustarvetta, mutta tarpeen arvioitiin kasvavan tulevaisuudessa, koska rakennuskanta ikääntyy. 1970- ja 1980-lukujen asuinrakennuskantaa on paljon, ja se tulee yhä laajemmin peruskorjausten kohteeksi lähivuosina ja -vuosikymmeninä.

**Kuvio 6.4** Asuinrakennuskannan korjaustarve 2050 -hankkeessa käytetty aluejako kuntakohtaisesti.

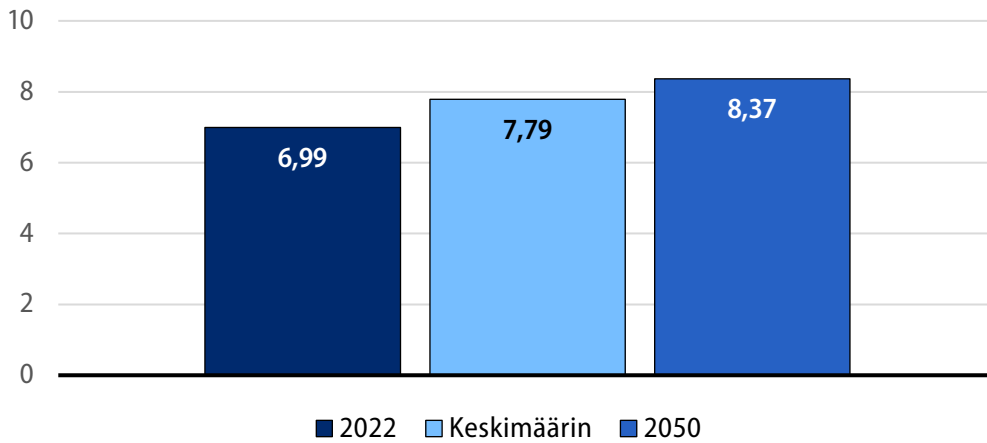


Lähde: Pellervon Taloustutkimus, Tampereen yliopisto (2022), s. 22.

**Kuvio 6.5** Asuinrakennusten korjaustarve vuosittain 2020 – 2050 vuoden 2021 kustannustasolla mitattuna.

### Tekninen korjaustarve

Kustannukset (mrd. €)



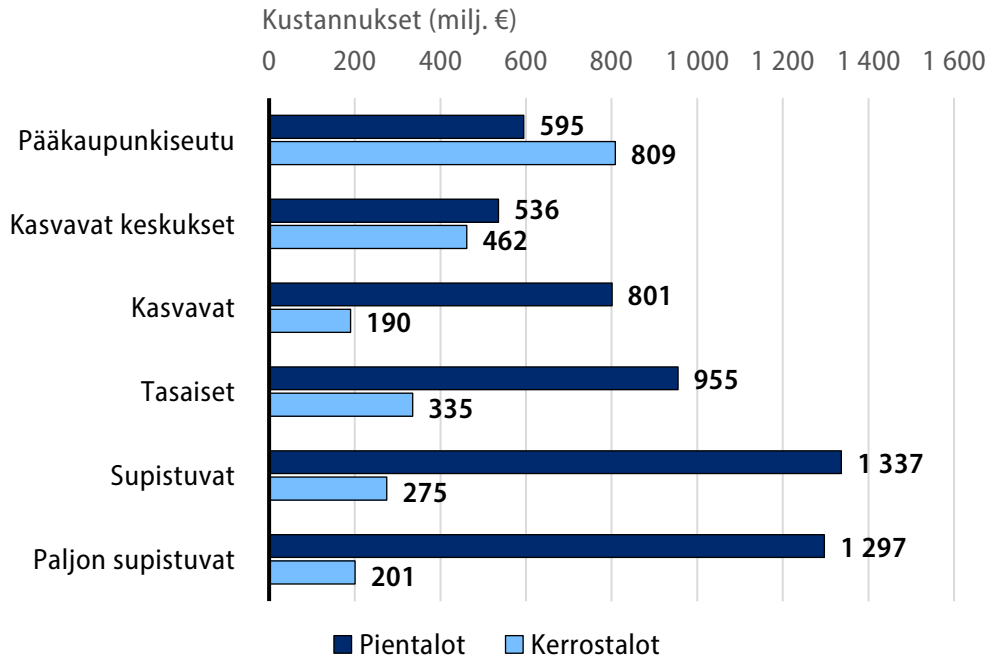
Lähde: Pellervon Taloustutkimus, Tampereen yliopisto (2022).

**Taulukko 6.2** Havaintojaksolla 2020–2050 keskimääräinen tekninen korjaustarve aluekohtaisesti ja vuosittain kerrostalojen ja pientalojen jakautumalla vuoden 2021 kustannustasossa.

Alue	Pientalot		Kerrostalot		Yhteensä		Osuus alueen kannasta	Volyymin muutos 2022–2050
	tuhatta as-m <sup>2</sup>	milj. €	tuhatta as-m <sup>2</sup>	milj. €	tuhatta as-m <sup>2</sup>	milj. €		
<b>Koko Suomi</b>	<b>2 778</b>	<b>5 521</b>	<b>1 295</b>	<b>2 273</b>	<b>4 074</b>	<b>7,79</b>	<b>1,8 %</b>	<b>19 %</b>
Pääkaupunkiseutu	259	595	422	809	681	1,40	1,5 %	32 %
Kasvavat keskukset	247	536	255	462	501	1,00	1,5 %	32 %
Kasvavat	369	801	105	190	474	0,99	1,5 %	42 %
Tasaiset	496	955	209	335	706	1,29	1,7 %	23 %
Supistuvat	695	1 337	172	275	867	1,61	2,0 %	8 %
Paljon supistuvat	713	1 297	133	201	846	1,50	2,3 %	0 %

Lähde: Pellervon Taloustutkimus, Tampereen yliopisto (2022).

**Kuvio 6.6** Keskimääräinen vuotuinen teknisesti perusteltu korjaustarve talotyypeittäin ja alueittain vuoden 2021 kustannustasossa.



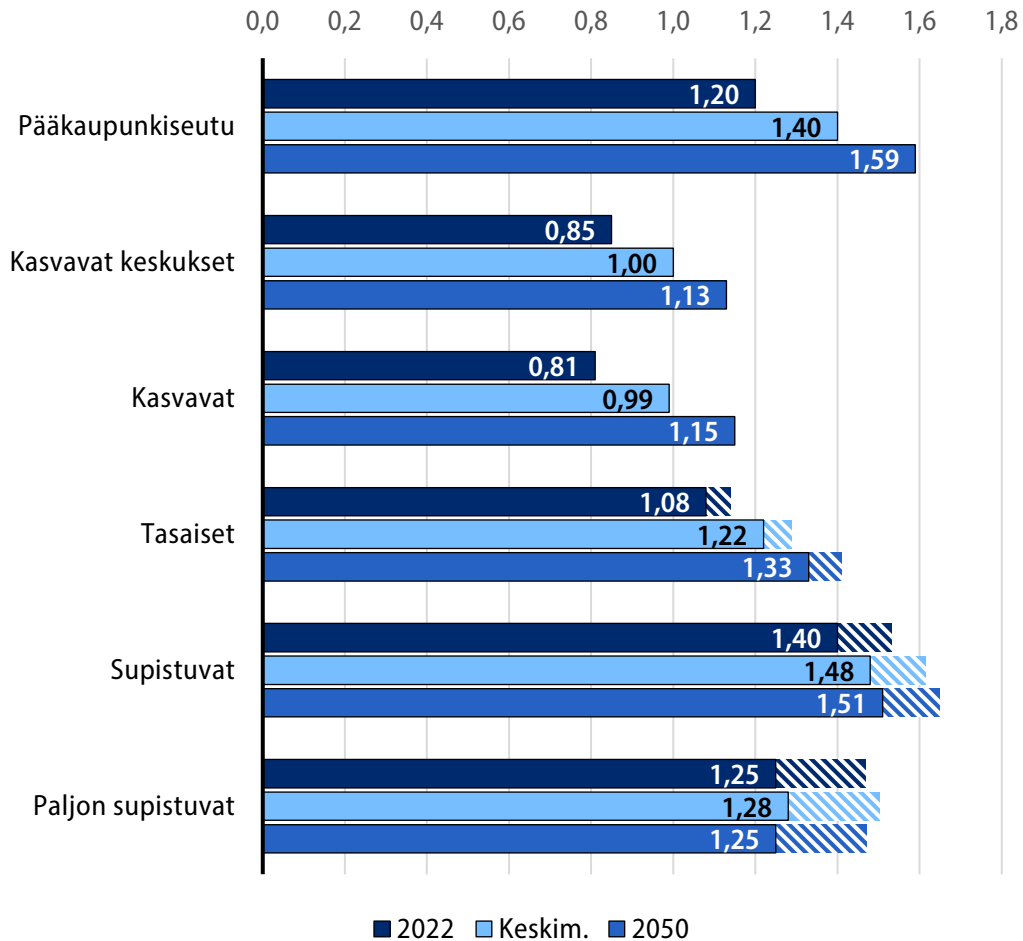
Lähde: PTT, Tampereen yliopisto (2022).

**Taulukko 6.3** Keskimääräinen asuinrakennusten tekninen ja taloudellinen korjaustarve 2020–2050 vuoden 2021 kustannustasossa.

Korjaustarve	milj. as-m <sup>2</sup>	mrd. €	Osuus kannasta
Tekninen	4,07	7,79	1,8 %
Taloudellinen	3,84	7,37	1,7 %
Taloudellisen ero tekniseen	-6 %	-5 %	-0,1 %

Lähde: PTT, Tampereen yliopisto (2022).

**Kuvio 6.7** Keskimääräinen asuinrakennusten tekninen ja taloudellinen korjaustarve aluekohtaisesti 2020–2050 vuoden 2021 kustannustasossa.



Lähde: PTT, Tampereen yliopisto (2022).

Vuoden 2024 tilanteessa 73 prosenttia tästä taloudellisen korjaustarpeen erosta tulee paljon supistuvista ja supistuvista alueista. Näillä alueilla sijaitsee asuinrakennuskannasta 40 prosenttia.

Tutkimuksen perusteella aikavälillä 2022–2050 teknisen korjaustarpeen arvioidaan olevan vuosittain keskimäärin 4,07 miljoonaa asuineliötä, mikä vastaa 1,8 % suhteessa koko asuinrakennuskantaan. Ikääntyvän rakennuskannan vuoksi tarkastelujaksolla arvioidaan olevan nouseva trendi: vuonna 2022 tekninen korjaustarve kosketti 3,66 miljoonaa asuineliötä (1,6 % suhteessa koko asuinrakennuskantaan), mutta vuoteen 2050 mennessä tarve nousee 4,37 miljoonaan asuineliöön (1,9 %

suhteessa koko asuinrakennuskantaan). Euromääräisesti tarkasteltuna tekninen korjaustarve PTT:n ja Tampereen yliopiston tutkimuksessa on havaintojaksolla keskimäärin 7,79 mrd. euroa vuodessa vuoden 2021 kustannustasossa mitattuna.

Suurin osa teknisestä korjaustarpeesta, noin 70 prosenttia, arvioidaan tulevan pientaloista (omakoti-, pari- ja rivitalot). Ainoastaan pääkaupunkiseudulla kerrostalojen korjaustarpeen osuus on tutkimuksessa valitun raportoinnin kohdalla suurempi kuin pientalojen. Muissa kasvavissa keskuksissa osuudet talotyyppin perusteella ovat suurin piirtein saman suuruiset. Kaikilla muilla alueilla pientalojen osuus teknisestä korjaustarpeesta on 74–87 % kustannuksista.

Koko maassa noin 95 % euromääräisestä teknisestä korjaustarpeesta olisi myös taloudellisesti perusteltua ollen keskimäärin 3,84 miljoonaa asuineliötä vuodessa. Tämä vastaa vuosikohtaisesti 1,7 prosenttia asuinrakennuskannasta. Pääkaupunkiseudulla, kasvavissa keskuksissa ja muilla kasvavilla alueilla koko asuinrakennuskannalle oletetaan olevan kysyntää (kannan vuosittaista poistumaa lukuun ottamatta) ja tämän vuoksi tekninen korjaustarve on kokonaisuudessaan taloudellisesti perusteltua.

Väestöltään tasaisesti kehittyvillä, supistuvilla ja paljon supistuvilla alueilla tekninen korjaustarve ei puolestaan ole kokonaisuudessaan taloudellisesti perusteltua, sillä näillä alueilla asuinrakennuksiin kohdistuva kysyntä on olemassa olevan asuinrakennuskannan muodostamaa tarjontaa vähäisempää. Mallinnuksen perusteella väestöltään tasaisesti kehittyvillä alueilla taloudellisesti perustellun korjaustarpeen arvioitiin olevan 95 % teknisestä korjaustarpeesta, supistuvilla alueilla 92 % ja paljon supistuvilla alueilla 85 %.

Tulkintaohjeena korjaustarvehankkeen tuloksiin on hyvä muistaa, mitä parempi taloudellinen yleiskehitys Suomessa vuoteen 2050 tarkasteltuna vallitsee, sitä pienempi on lähtökohtaisesti ero teknisen ja taloudellisen korjaustarpeen välillä. Ja mitä huonompi kehitys taloudessa, sitä suuremmaksi korjaustarvekäsitteiden ero muodostuu. Alueitasolla tämä vaihtelu on vielä korostuneempaa, rakennemuutokset suuntaan ja toiseen näkyvät kiinteistöjen kysyntä–tarjonta-asetelmassa, ja sitä kautta myös arvojen kehityksessä ja rahoitusmahdollisuuksissa.

On muistettava myös se, että myös väestöä menettävillä alueilla on jonkin verran tarvetta uudistuotantoon, sillä esimerkiksi vanhusväestö tarvitsee jonkin verran uusia asuntoja olemassa olevien vanhojen tilalle.

Korjaustarvearvioihin liittyen on myös huomattava, että rakennuskustannusten nousu nostaa teknistä korjaustarvetta kunkin tarkasteluhetken euroiksi. Yllä olevat tutkimuksen tulokset onkin tulkittava kiinteähintaisina arvioina. Taloudellisen ja teknisen korjaustarpeen välisen eron kehityksestä esimerkiksi nopean kustannusnousun olosuhteissa ei voi vetää aivan suoraa johtopäätöstä, mutta sormituntumalta tuloja olennaisesti nopeammin kehittyvät kustannukset lisäävät kuilua teknisen ja taloudellisen korjaustarpeen välillä. Vähintään korjausten rahoitus tulee entistä haastavammaksi, ja ennakkovarautumisen merkitys kasvaa.

## 6.4 Taloyhtiöiden ylläpidon ja korjaamisen talous ja rahoitus

### Asuinrakennuskannan markkina-arvot ja niiden kehitys

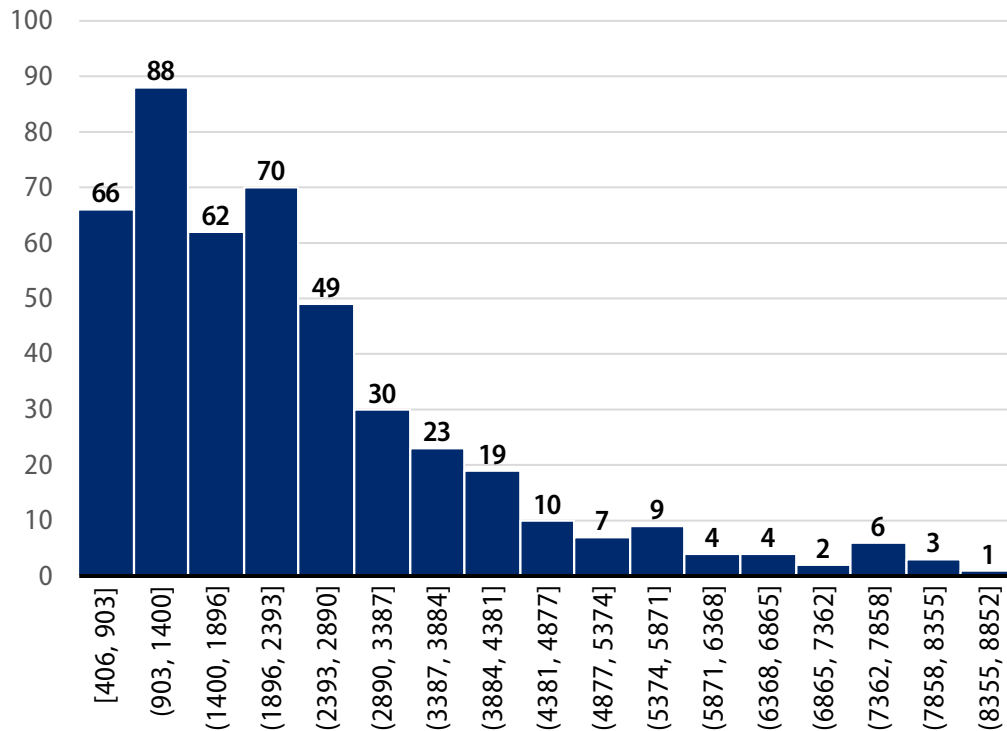
Vanhojen asuinrakennusten arvot ovat kehittyneet viimeisen noin 15 vuoden aikana (2009–2024) huomattavan maltillisesti Suomessa. Se on ollut seurausta ainakin Suomen vaatimattomasta talouskehityksestä ja siitä, että asuntojen uudistuantoa on tullut asuntomarkkinoille erittäin runsaasti kysyntään nähden viimeisen runsaan viiden vuoden aikana. Vanhojen osakehuoneistojen nimellinen hintaindeksi on noussut koko Suomessa keskimäärin noin neljänneksen verran, pk-seudulla reilut 40 ja pk-seudun ulkopuolella vain selvästi alle 10 prosenttia. Vertailun vuoksi: kuluttajahinnat kohosivat samalla ajanjaksolla 35 prosenttia.

### Vakuusarvot sekä korjausrakentamisen sekä ylläpidon haasteet ja mahdollisuudet lähivuosina

Alla olevassa kuviossa on postinumerokohtaiset kerrostalokaksioiden keskihinnat vuodelta 2023. Lukemat ovat niistä osoitteista, joissa kauppvoja on riittävästi tilastossa raportoitavaksi. Mediaanihinta oli postinumerokohtaisesti laskien 1941 euroa/neliö, ja keskiarvo 2 336 euroa/neliö. Postinumeroalueista kolmannes oli alueilla, joissa hinta oli korkeintaan 1 400 euroa neliöltä. Miltei puolet postinumeroalueista kuului vuonna 2023 hintaluokkaan alle 1 900 euroa neliöltä. Tämä osaltaan kuvaa aluekohtaista korjausrakentamisen haastetta.

On kuitenkin muistettava se, että tarkasteltaessa osakehuoneistojen kauppvoja kokonaisuudessaan suurten kaupunkien kauppavolyymit painavat huomattavasti keskilukuja laskettaessa. Vuonna 2023 kerrostaloasuntojen keskihinta oli hieman runsaat 2 900 euroa neliöltä.

**Kuvio 6.8** Histogrammi postinumerokohtaisten kerrostalokaksioden neliöhinnasta vuonna 2023, pylvääät osoittavat postinumeroalueita kullakin neliöhinta-välillä.



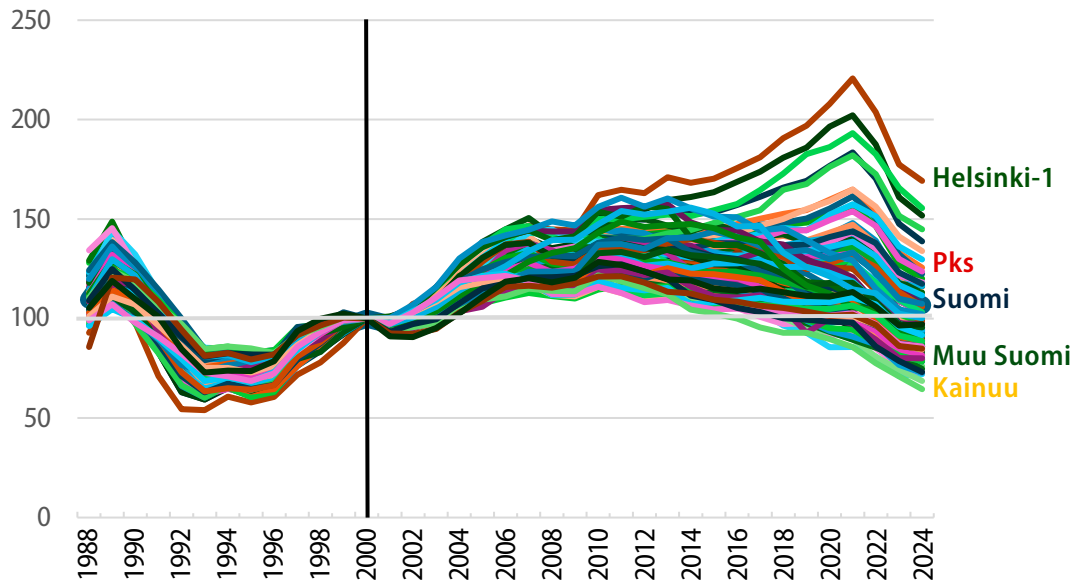
Lähde: Tilastokeskus.

Taloyhtiöiden talous- ja lainansaantahaasteet ovat nostaneet päätään viime vuosina. Asia nousi otsikoihin jo ennen koronapandemiaa ja sotaa Ukrainassa. Koronapandemian alkuaikoina suurimpien kaupunkien ulkopuoliset omakotitalot ja asunto-osakkeet menivät varsin hyvin kaupaksi, ja näidenkin hinnat nousivat nollakorkolainojen siivittäminä. Venäjän tunkeutuminen Ukrainaan laittoi monet tavaroitten ja palveluiden maailmanmarkkinat sekaisin, ja nähtiin ripeä inflaation ja kustannusten sekä lopulta markkinakorkojen nousu. Tämä vaihe vei silloisen hienoisen nousuvireen Suomen asuntomarkkinoilta pois. Vuoden 2022 puolestavälistä alkaen niin osakehuoneistojen kuin omakotitalojen hinnat ovat laskeneet kesään 2024 saakka, ja reaali hinnat vielä tätä selvästi enemmän.

Kun tarkastellaan reaali hintoja pitkällä aikajaksolla (1988–2024), voidaan todeta, että suomalaisten asunto-osakkeiden reaaliarvo on pysynyt keskimäärin paikoillaan. Oheisen kuvion 8 mukaisesti osakehuoneistojen reaali hinta on vuonna 2024 noin 7 – 8 prosenttia vuoden 2000 tasoa korkeampi. Ääripäät ovat perustarkastelussa Helsinki-1-alue, jossa reaali hinta on vuonna 2024 hieman runsaat 70 prosenttia

korkeampi kuin vuonna 2000, ja Kainuu, jossa reaalihinnat ovat keskimäärin peräti noin 30 prosenttia vuoden 2000 tasoa matalampia. Pk-seudun ulkopuolinen Suomi on menettänyt vuoden 2000 reaalitasosta noin seitsemän prosenttia keskimäärin.

**Kuvio 6.9** Vanhojen osakeasuntojen reaalihinnat 1988–2024. Ind. 2000=100.



Lähde: Tilastokeskus.

Vuodesta 2000 vuoteen 2024 kotitalouksien käytettävissä olevat nimellistulot ovat kasvaneet noin 125 prosenttia, lainavelat 350 prosenttia, ja rahoitusvarallisuus hie-man runsaat 200 prosenttia. Vertailun vuoksi todettakoon, että ylläpitokustannusten KYKI-indeksi on noussut vuodesta 2000 noin 135 prosenttia. Kun samaan aikaan Elinkustannusindeksi on noussut noin 56 prosenttia, reaalisesti käytettävissä olevat tulot ovat kasvaneet noin 70, lainavelat miltei 300, ja rahoitusvarallisuus noin 155 prosenttia vuodesta 2000. KYKI-indeksi on noussut siten miltei 80 prosenttia enemmän kuin kuluttajahinnat vuodesta 2000. Kiinteistönpito on kallistunut voimakkaasti, mikä sekä on painanut kiinteistöjen arvoja Suomessa.

Velkojen kasvu on kohdistunut isolla painollaan kasvaviin kaupunkeihin, mitä vastaan myös asuntovarallisuuden arvo on kehittynyt suhteellisesti ottaen parhaiten. Velkojen kasvu on kohdistunut viime vuosina erityisesti asuntomarkkinoille kasvavissa kaupungeissa tulleille/olleille, sekä keskimääräistä nuoremmille kotitalouksille. Velkojen kasvua on tukenut voimakkaasti se, että viimeisen kymmenen vuoden uudisrakentamisbuumin aikana kerrostaloyhtiöt rakennettiin keskimäärin erittäin suurella taloyhtiölainojen osuuksilla. Perinteinen suomalainen malli on

kuitenkin edelleen se, että yhtiölainoja (kuten myös kotitalouksien omia asuntolainoja) lyhennetään säntillisesti, mikä hiljalleen sulattaa kokonaisvelkaantumisen tasoa lähivuosina.

Kiinteistön olosuhteiden kannalta järkevät ratkaisut nousevat arvoonsa niissä tapauksissa, joissa hankkeiden taloudellinen läpivienti on edes jossain määrin haasteellista. Mikäli isompien korjausten rahoitus ei järjesty, asuinrakennuksen käyttöarvo pysyy edelleen ”voimassa”, mutta taloudellinen arvo rapautuu, ja vähitellen hiipuu (siihen asti, kunnes kohde on asuinkelvoton).

Sekä pankkien että Kiinteistöalan järjestöjen tietojen perusteella voidaan arvioida, että lainansaantivaikeuksia on taloyhtiöissä havaittu jonkin verran, mutta ilmiö ei ole ainakaan vielä paisunut laajoihin mittoihin. Kiinteistöliiton Korjausrakentamisbarometrin viime vuosien tulosten perusteella ei yhtään lainatarjousta saaneiden taloyhtiöiden osuus on ollut korkeintaan muutaman prosentin luokkaa. Toisaalta kyselytutkimukset eivät välttämättä tavoita kokonaisuudessaan rahoitusolosuhteiden puolesta haastavinta kiinteistökantaa.

Rakennemuutokset kohtelevat myös tulevana vuosina monia alueita raskaalla kädellä, joten korjausrahoituksen saaminen on useastakin tässä kirjoituksessa mainitusta syystä monissa taloyhtiöissä ja kotitalouksissa vaikeaa. Mikäli yleinen talouskehitys Suomessa kääntyy selvästi viimeisen 15 vuoden kehitykseen verrattuna parempaan päin, tämä hillitsisi rahoitusongelmien laajentumista.

Samalla on todettava kuitenkin myös se, että pääkaupunkiseudun sisälläkin olevissa lähiöissä esiintyy paikoitellen niukkuutta rahoituksen saamisessa, muutenkin kuin teknisesti erittäin huonoon kuntoon ajautuneissa yhtiöissä. Valtaosaltaan tällaiset tapaukset on tähän asti pystytty viemään läpi esimerkiksi tarkennetulla suunnittelulla, varojen ennakkollisella keräämisellä, ja hankkeiden levittämällä pidemmälle ajanjaksolle. Pääkaupunkiseudullakin osakehuoneistojen kauppahinnat voivat jäädä 1 500 euroon neliöltä, jolloin taloyhtiön erittäin laajat korjauspaketoinnit yhdellä kertaa ovat varsin vaikea toteuttaa kokonaan perinteisellä pankkirahoituksella.

## 6.5 Johtopäätöksiä taloyhtiöiden kustannuksien ja talouden kannalta

1. Suomen asuinkiinteistökannan ikärakenne ja maantieteellinen jakautuminen muodostavat useita taloudellisia haasteita asuinrakennuskannan ylläpidon ja tulevaisuuden korjausrakentamisen kannalta.

Huomattava osa asuntokannasta sijaitsee negatiivisen väestönkasvun alueilla ja kunnissa. Näissä kunnissa pientalot (omakotitalot sekä pari- ja rivitalot) muodostavat ison osan asuntokannasta.

2. Suomen asuntovarallisuuden arvokehitys on ollut eurooppalaisittain erittäin maltillista finanssikriisin jälkeen. Vaikkakin uusien omistajien kannalta edulliset asuntojen hinnat ovat hankintaa ajatellen hyvä asia, esimerkiksi korjausrakentamisen kannalta hintojen vaatimaton kehitys näkyy rahoitustilanteissa matalina vakuusarvoina ja rahoitusriskien korostumisena, käytännössä lainarahan saanti on rajallista.

Esimerkiksi vanhojen kerrostalohuoneistojen reaalihintaa on keskimäärin vain hieman vuoden 2000 tasoa korkeampi. Käytännössä siten noin puolet vanhoista kerrostalohuoneistoista on menettänyt reaaliarvoaan viimeisen 25 vuoden aikana. Tämä on asuntomarkkinoille tulevien uusien omistajien kannalta hyvä asia, mutta muodostaa monia haasteita asuinrakennusten nykyisille ja lähivuosien omistajille.

Vakuusarvojen reaalin lasku vaikeuttaa korjausrahoituksen saamista. Arvojen laskua pitää kompensoida esimerkiksi omistajien rahallisella ennakko-varautumisella, sillä rahoituslaitoksien luottopäätökset tehdään yksittäisten lainanhakijoiden hankkeiden riskitarkastelujen jälkeen. Merkittävä osa osakehuoneistojen kannasta on alueilla, joissa neliöhinta on korkeintaan hieman yli toistatuhatta euroa. Tällöin maksimaalinen lainamäärä tässä hintaluokassa nykyisellään ei voi nousta paljoa yli viidensadan euron neliötä kohden, ellei lainahakemuksen tukena ole muita vakuus- tai takuujärjestelyitä.

3. Kiinteistökustannusten nousu on ylittänyt reilusti käytettävissä olevien tulojen ja erityisesti kuluttajahintojen kehityksen finanssikriisin jälkeen Suomessa.

Kiinteistöverojen, kaukolämmön, veden, sähkön ja jätehuollon hinnat ovat nousseet kiinteistön ylläpitokustannusten (KYKI) keskimääräistä nousua nopeammin vuoden 2009 jälkeen. Kunnissa määriteltävät kiinteistökustannukset painavat siten yhä enemmän kiinteistötaloutta. Erot kuntien välillä ovat kuitenkin erittäin suuria.

Kiinteistönomistajan mahdollisuudet ja kyvyt vaikuttaa energian käyttöön ja energiatehokkuuteen muodostavat keskeisen sopeutumistavan niissä kunnissa, joissa kustannusnousu on ollut erityisen suurta. Mikäli tätä kykyä ei omistajilla ole ollut, kiinteistön talous on suuressa paineessa, ottaen huomioon sen, että monissa nopean kustannuskehityksen kunnissa väestökato ja huono talouskehitys ovat syöneet jo lähtökohtaisesti omistajien taloudellista reagoitokykyä.

4. Osaa asuinrakennuskannasta ei ole taloudellisesti perusteltua korjata teknisen vanhenemisen mukaisesti tulevana vuosina.

Tämän osuuden arvioitiin olevan noin 5 % PTT:n ja Tampereen yliopiston vuonna 2022 julkaistun tutkimuksen perusteella. Väestöltään paljon supistuvien ja supistuvien alueiden osuus asuinrakennusten kannasta on noin 40 prosenttia. Ja noin 70 prosenttia taloudellisesti perustelemattomista korjaustilanteista arvioidaan sijaitsevan näinä vuosina juuri näillä samoilla suuralueilla. Haaste koskee tuolloin erityisesti pientalokantaa, mutta myös kerrostalokantaa. Kuntakohtaisesti tilanne vaihtelee erittäin paljon, ja suurimmillaan taloudellisesti perustelematon korjausosuus on jopa kolmannes kaikesta kunnan nykyisestä asuinrakennuskannasta.

Kerrostalokannan vakavat taloudelliset ongelmat ja korjausrakentamisen haasteet ovat hallinnollis-teknisesti varsinkin omakotikantaan verrattuna haastavampi asia. On erinomainen asia, että tähän asiaan on nyt herätty, ja toivon mukaan löydetään käyttökelpoisia ratkaisukeinoja lähivuosina.

## 6.6 Tietolähteet ja viittaukset

**Kurvinen Antti, Huovari Janne, Lahtinen Markus, Sen Tuuli & Saari Arto (2024):**

A dynamic model for estimating the long-term need for repairs and renovations in residential buildings, Building Research & Information, <https://doi.org/10.1080/09613218.2024.2306371>

**Kiinteistöliitto, Isännöinti-liitto (2024):** Ohje taloyhtiöille maksukyvyyn heikentyessä – mitä vaihtoehtoja taloyhtiöllä on? (Ohje Kiinteistöliiton ja Isännöinti-liiton jäsenille).

**Suomen Kiinteistöliitto ry:** Indeksitalo-vertailu, <https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=14860&title=indeksitalo2024>

**Pellervon taloustutkimus, Tampereen yliopisto / Huovari Janne, Kurvinen**

**Antti, Lahtinen Markus, Saari Arto, Sen Tuuli (2022):** Asuinrakennusten korjaustarve 2020–2050, PTT raportteja 276. [https://www.ptt.fi/wp-content/uploads/media/julkaisut/asuinrakennusten-korjaustarve-2020-2050-ptt-raportteja-276\\_.pdf](https://www.ptt.fi/wp-content/uploads/media/julkaisut/asuinrakennusten-korjaustarve-2020-2050-ptt-raportteja-276_.pdf)

**Tilastokeskus:** Tilastot rakennuskannasta, kustannuksista, hinnoista. [www.stat.fi](http://www.stat.fi)

**VTT / Kössi Pihla, Rämä Miika (2024):** Uusiutuvat energialähteet asuntoyhtiöissä. [https://cris.vtt.fi/files/107453623/Uusiutuvat\\_energial\\_hteet\\_asuntoyhti\\_iss\\_.pdf](https://cris.vtt.fi/files/107453623/Uusiutuvat_energial_hteet_asuntoyhti_iss_.pdf)

## 7 Alueellinen koettu elämänlaatu ja muuttoliike Suomessa

Kirjoittanut vastaava tutkija Tomas Hanell Siirtolaisuusinstituutista.

### 7.1 Johdanto

Suomi on jo seitsemäntenä peräkkäisenä vuonna YK:n teettämän Maailman onnellisuusraportin (World Happiness Report) ykkösmaa. Maailman onnellisuusraportissa onnellisuutta ei mitata suoraan yksittäisenä muuttujana, vaan se johdetaan kuuden välillisen indikaattorin avulla, joiden katsotaan kuvaavan eri maiden väestön subjektiivista hyvinvointia ja elämäntyytyväisyyttä. Nämä indikaattorit ovat BKT/asukas; sosiaalisen tuen saanti; terve elinajanodote; vapaus tehdä elämänvalintoja; anteliaisuus; sekä käsitykset korruptiosta.

Toisin kuin yllä, tässä artikkelissa tarkastelen nimenomaisesti koettua elämänlaatua ja eritoten alueellisesta näkökulmasta. Alueellinen perspektiivi on tärkeä, sillä harvat asukkaat voivat samaistua kansalliseen keskiarvoon, ja omaa elämänlaatua arvioidaan usein lähiseudullisessa kontekstissa. Koettu elämänlaatu on yksilötasolla äärimmäisen monitahoinen seikka, johon näillä muutamilla sivuilla ei kyetä pureutumaan kovinkaan syvällisesti. Toivon mukaan artikkeli kuitenkin herättää joitain ajatuksia.

Viiden suurkaupunkiseudun kunnalliset rajaukset selviävät liitteestä 1. Jos muuta ei erikseen mainita, kaikki artikkelissa esitetty tilastotieto pohjautuu Siirtolaisuusinstituutin alueelliseen elämänlaatu- ja muuttokyselyyn. Kyselyn tekniset tiedot löytyvät liitteestä 2. Lopuksi suuret kiitokset artikkelin kieliasun tarkistaneelle Jenni Kyrövaaralle.

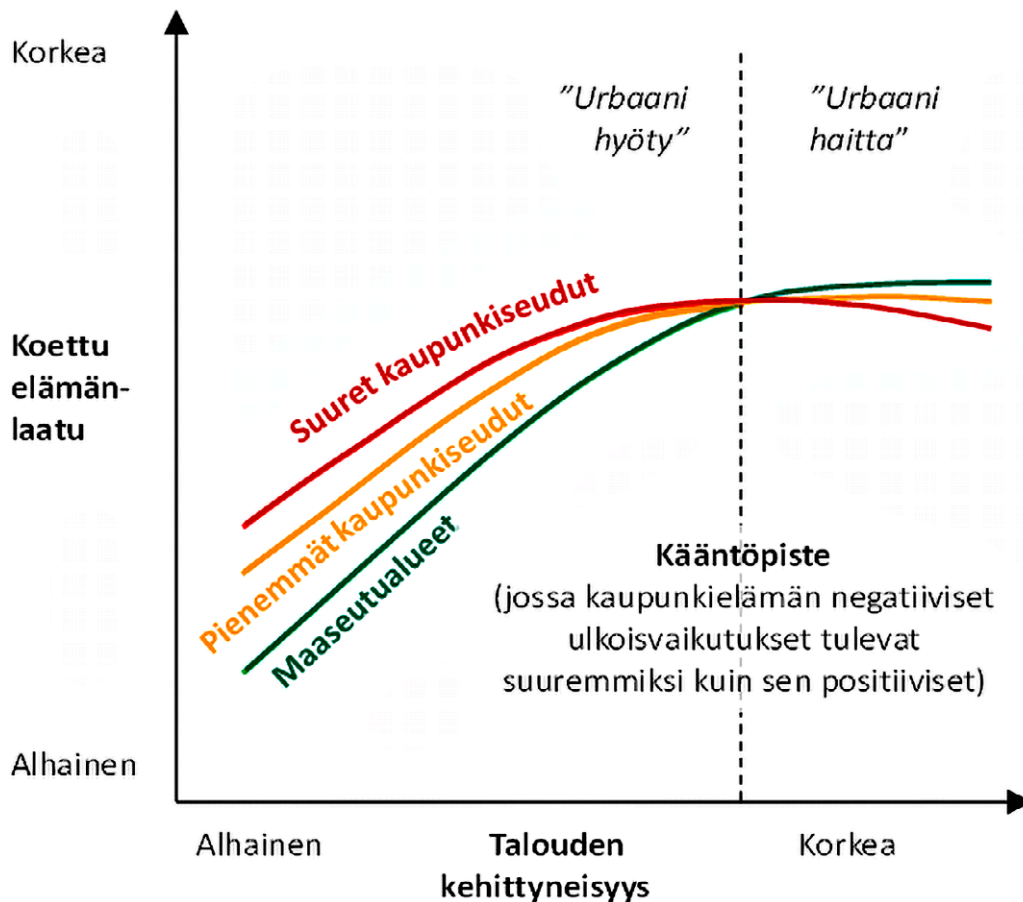
### 7.2 Elämänlaadun urbaani paradoksi

Useimmissa taloudellisesti kehittyneissä maissa elämänlaatu koetaan keskimäärin korkeammaksi maaseutuvaltaisimmilla alueilla kuin suurkaupungeissa (Kuvio 7.1). Tätä ilmiötä on tieteellisessä kirjallisuudessa selitetty kolmella päämallilla, joista ensimmäinen on laajin.

**Asukastiheyden ja elämänlaadun käännteinen suhde.** Kaupungit tarjoavat korkean aineellisen elintason, laajan palveluvalikoiman ja monipuoliset työmarkkinat, mutta niillä on myös haittapuolensa, kuten kalliit ja ahtaat asunnot, ajallisesti pitkät työmatkat, ympäristöhaitat, rikollisuus tai suuremmat sosiaaliset jännitteet. Hyvin toimeentuleva kaupunkilainen voi jossain määrin ostaa itsensä vapaaksi näistä hankaluuksista. Hän investoi suurempaan asuntoon. Hän valitsee asuinpaikan niin, että se on lähellä työpaikkaa ja kaukana ympäristöhaitoista. Hän ostaa kotitalouspalveluja saaden täten enemmän vapaa-aikaa. Ja niin edelleen. Suurella osalla kaupunkilaisista ei kuitenkaan ole tähän varaa ja he joutuvat kärsimään kaupunkielämän kielteisistä seurauksista.

**Kaupunkeihin muutto työ- ja opiskelumahdollisuuksien vuoksi.** Työ- ja opiskelupaikat ovat usein keskittyneet kaupunkeihin, mikä pakottaa monet muuttamaan suurkaupunkialueille. Jos nämä ihmiset olisivat voineet valita, he olisivat ehkä mieluummin jääneet maaseudulle tai pienemmille paikkakunnille, eli muutto tapahtui osittaisen "pakon edessä". Tämän seurauksena nämä suurkaupunkilaiset ovat eniten taipuvaisia uskomaan, etteivät he ole saaneet täyttä osuuttaan elämän onnesta.

**Suurkaupunkien piirteiden vaikutus hyvinvointiin.** Paikan laatu subjektiivisena ilmiönä vaihtelee yksilöiden ja heidän demografisten ja sosioekonomisten ominaisuuksiensa sekä aiempien kokemustensa ja toiveidensa mukaan. Tässä tutkimustratigiassa alueellinen elämänlaatu ei riipu ainoastaan paikan kontekstuaalisesta ympäristöstä eli itse "paikasta", vaan myös "sen asukkaiden ominaisuuksista", jolloin molemmat tekijät yhdessä vaikuttavat keskimääräisesti koettuun elämänlaatuun. Länsimaisissa suurkaupungeissa tämä yhdistelmä on yleensä heikompi kuin maaseutuvaltaisimmilla alueilla.

**Kuvio 7.1** Elämänlaadun1 v. Elämänlaadun urbaani paradoksi.<sup>5</sup>

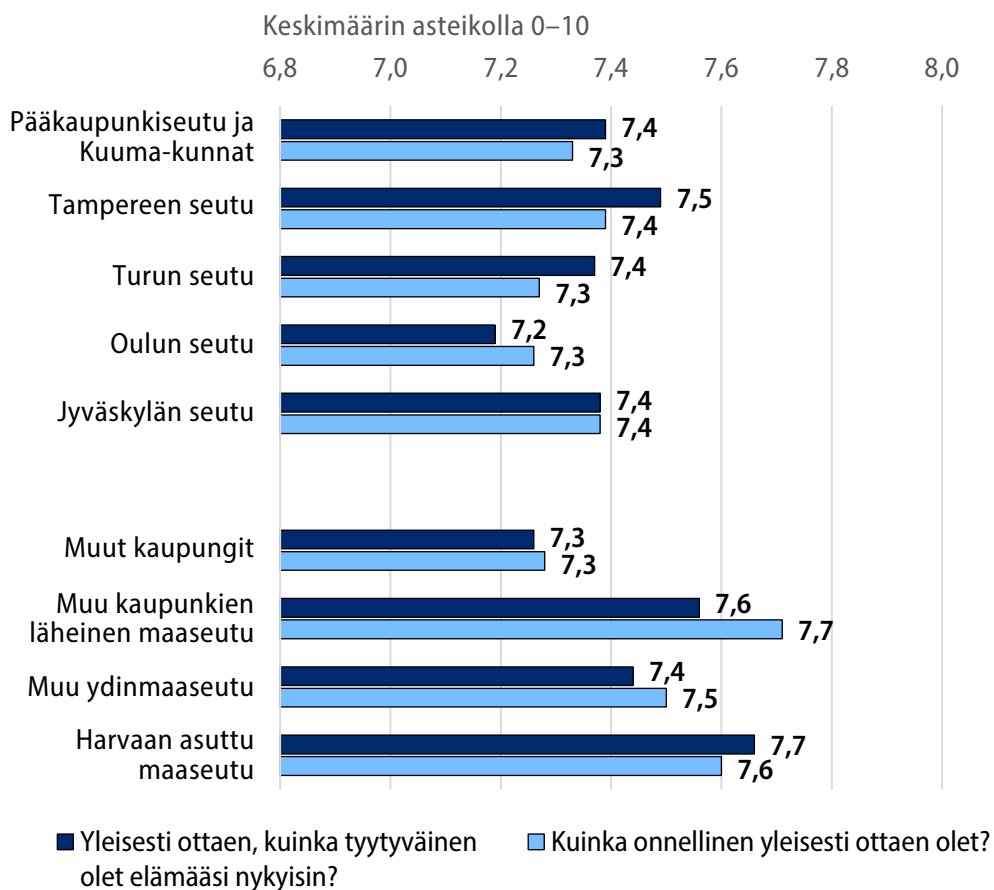
Näiden tekijöiden vuoksi kehittyneiden maiden maaseutualueet tarjoavat asukkailleen keskimäärin hieman korkeampaa elämänlaatua kuin suurkaupungit. Kirjallisuudessa ei kuitenkaan ole kyetty tunnistamaan jotain täsmällistä väestömääräistä rajaa sille, milloin tämä käänköpiste astuu voimaan. Tämä siksi, että kaupungin hallinta – sen toimivuus tai toimimattomuus – vaihtelevat voimakkaasti ja ovat erittäin kontekstisidonnaisia. Miltei jokaisessa läntisessä EU-maassa koettu elämänlaatu on esimerkiksi jokaisen maan pääkaupunkiseudulla alhaisinta tai ainakin hyvin alhaista verrattuna kyseisen maan muihin alueisiin (Eurobarometer 2021. Public opinion in the EU regions) siitä huolimatta, että näiden pääkaupunkiseutujen väestömäärissä on huomattavia eroja.

5 Kirjoittajan mukaelma teoksesta: Morrison, P.S. (2021). Wellbeing and the Region, Figure 2. Teoksessa: Fischer, M.M., & Nijkamp, P. (toim.) Handbook of Regional Science. Springer: Berlin, Heidelberg.

### 7.3 Elämänlaadun maantieteelliset vaihtelut Suomessa

Suomessa elämänlaadun urbaani paradoksi on myös selvästi havaittavissa, vaikkakin eri alueiden tai aluetyyppien väliset erot ovat suhteellisen pieniä, koska Suomi kansainvälisessä vertailussa on erittäin tasa-arvoinen maa. Elämäntyytyväisyydessä ja onnellisuudessa sekä viisi suurinta kaupunkiseutua että pienemmät kaupunkiseudut jäävät keskimäärin hieman jälkeen maaseutuvaltaisimpia alueita (Kuvio 7.2).

**Kuvio 7.2** Keskimääräinen elämäntyytyväisyys ja onnellisuus viidellä suurkaupunkiseudulla ja muilla Syken aluetyypeillä. [Käytetyllä elämäntyytyväisyysasteikolla 0=Erittäin tyytymätön ja 10=Erittäin tyytyväinen. Käytetyllä onnellisuusasteikolla 0=Erittäin onneton ja 10=Erittäin onnellinen. Y-akseli katkaistu.]



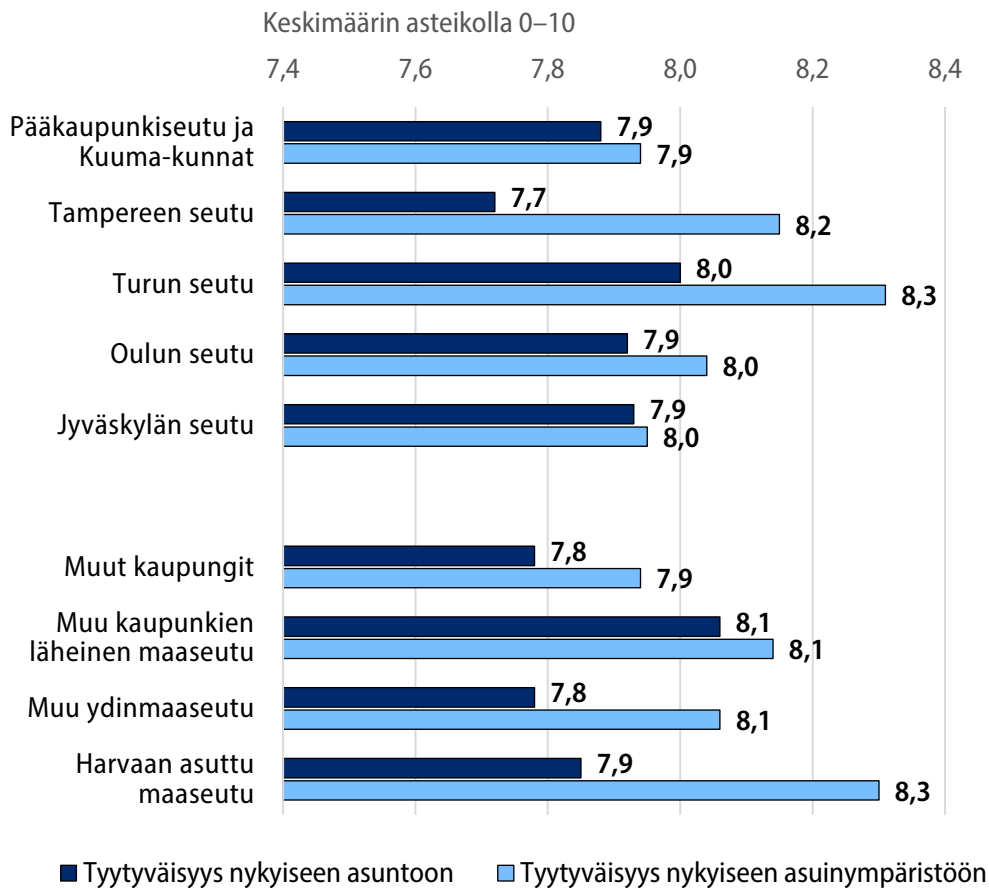
Eritoten (muun kuin viiden suurkaupunkiseudun) kaupunkien läheinen maaseutu erottuu tässä edukseen, mutta koettu elämänlaatu on myös suhteellisen korkea harvaan asutulla maaseudulla. Viidestä suurkaupunkiseudusta keskimääräinen koettu elämänlaatu on korkeinta Tampereella ja alhaisinta Oulussa.

Ihmismaantieteissä pienemmillä paikkakunnilla, jotka sijaitsevat suurkaupunkien saavutettavuusalueella ja joiden asukkaat voivat hyötyä suurkaupungin eduista samalla välttämällä suurkaupungin haittoja, sanotaan olevan lainattua kokoa (engl. *borrowed size*). Esimerkiksi väljempi asuminen tai luonnonläheisyys yhdistettynä lähellä sijaitsevan kaupungin palvelutarjontaan (esim. ooppera, stadionkonsertti, tms.) tai kaupungin monipuolisempiin työmarkkinohin kasvattaa osaltaan elämänlaatua. Mitä ilmeisimmin suomalainen kaupunkien läheinen maaseutu kykenee juuri tähän.

Koska erityisesti ikä korreloi positiivisesti koetun elämänlaadun kanssa, voisi olettaa, että maaseutuvaltaisten alueiden asukkaiden korkeampi keski-ikä osaltaan selittäisi alueellisia eroja. Aineistostamme kuitenkin käy ilmi, että näin ei ole, vaan kaikissa ikäryhmissä jokseenkin sama kuvio toistuu.

Kaupunkien läheisellä maaseudulla ollaan keskimäärin myös kaikkein tyytyväisimpiä omaan asuntoon (Kuvio 7.3). Viidestä suurkaupunkiseudusta Turun seudulla on tyytyväisyys asuntoon korkeinta ja vastaavasti Tampereen seudulla alhaisinta. Yksi mahdollinen selitys tälle on se, että 74 % Tampereen seudun vastaajista asuvat kerrostalossa, kun vastaava luku Turun seudulla on ainoastaan 64 %, ja ennestään tiedämme, että kerrostaloasukkaiden keskimääräinen elämänlaatu on alhaisempi kuin esimerkiksi omakotitalossa asuvilla. Samaa pätee asunnon hallintasuhteeseen, eli omistusasunnoissa asuvilla on keskimäärin korkeampi elämänlaatu kuin vuokra-asunnoissa asuvilla. Juuri Turun seudulla vuokralla asuvien vastaajien osuus on viidestä suurkaupunkiseudusta kaikkein alhaisin.

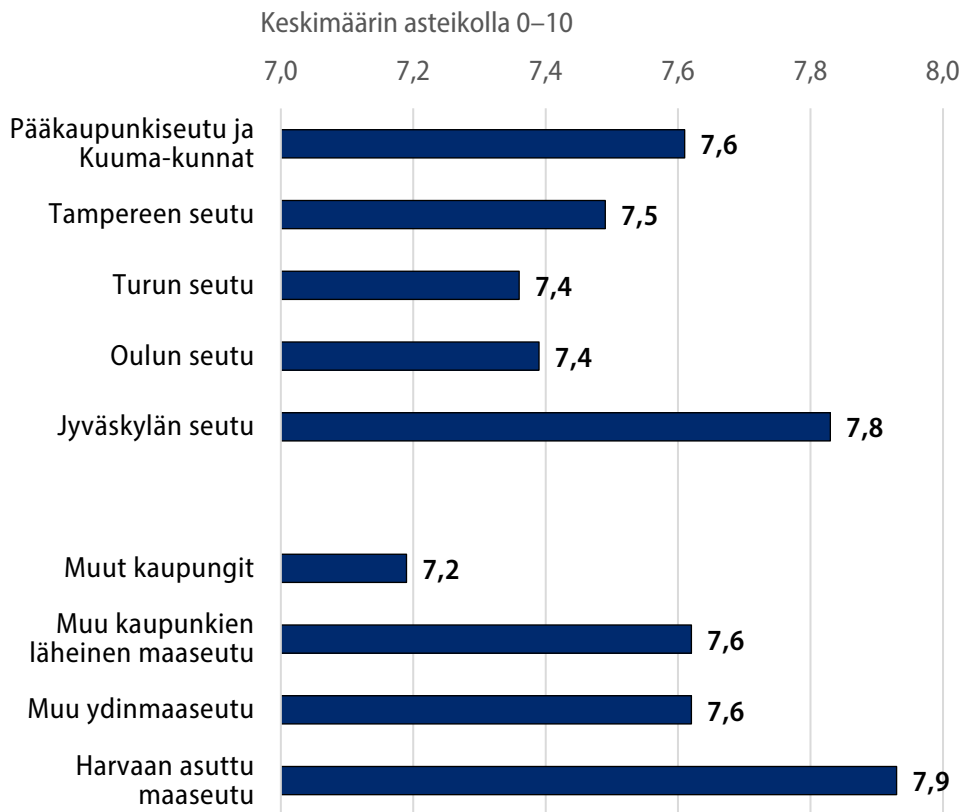
**Kuvio 7.3** Keskimääräinen tyytyväisyys asuntoon ja asuinalueeseen viidellä suurkaupunkiseudulla ja muilla Syken aluetyypeillä. [Mitattu asteikolla 0–10, jossa: 0=Erittäin tyytymätön ja 10=Erittäin tyytyväinen. Y-akseli katkaistu.]



Harvaan asutulla maaseudulla ollaan kaikkein tyytyväisimpiä omaan asuinympäristöön ja vastaavasti vähiten tyytyväisiä pienemmissä kaupungeissa (Kuvio 7.3). Viidestä suurkaupunkiseudusta tyytyväisyys omaan asuinympäristöön on korkeinta Turussa ja alhaisinta pääkaupunkiseudulla. Myös Tampereen seudulla tyytyväisyys asuinympäristöön on varsin korkea.

Tyytyväisyys työhön on yksi yleisen elämänlaadun osa-alueista. Suomessa harvaan asutulla maaseudulla ollaan keskimäärin kaikkein tyytyväisimpiä omaan työhön ja vastaavasti pienemmissä kaupungeissa kaikkein tyytymättömiä (Kuvio 7.4). Viidestä suurkaupunkiseudusta työtyytyväisyys on selvästi korkeinta Jyväskylän seudulla. Erityisen tyytyväisiä (keskimäärin 8,2 asteikolla 0–10) ovat ne työlliset vastaajat, jotka ovat muuttaneet Jyväskylän seudulle viimeisen kahden vuoden aikana.

**Kuvio 7.4** Keskimääräinen tyytyväisyys omaan työhön viidellä suurkaupunkiseudulla ja muilla Syken aluetyypeillä. [Mitattu asteikolla 0–10, jossa: 0=Erittäin tyytymätön ja 10=Erittäin tyytyväinen. Y-akseli katkaistu.]



Tyytyväisyys omaan työhön korreloi vahvasti erityisesti koetun tulojen riittävyyden kanssa. Mitä paremmin vastaaja kokee, että hänen tulonsa riittävät, sen korkeampi on myös hänen tyytyväisyytensä työhön. Viidestä kaupunkiseudusta juuri Jyväskylän seudulla on kaikkein vähiten (1,6 %) sellaisia työllisiä vastaajia, jotka sanovat, että heidän kotitaloutensa rahallisesti tulee toimeen ”suurin ponnistuksin”. Vastaava osuus on esimerkiksi Turun seudulla 8,0 %.

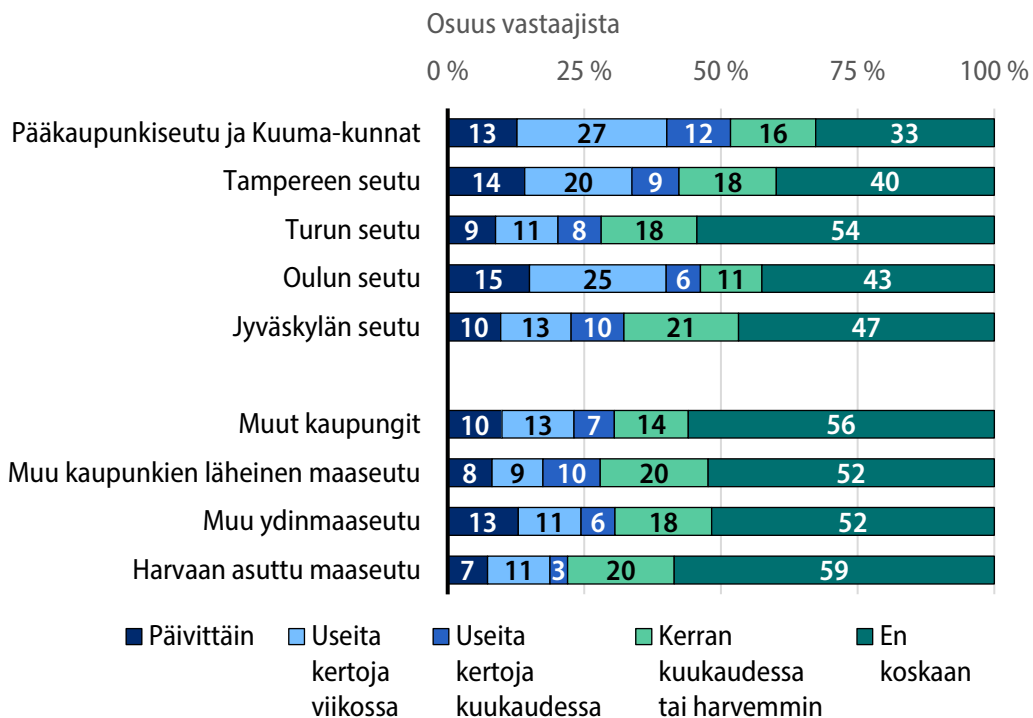
Etätyömahdollisuus vaikuttaa myös vahvasti työtyytyväisyyteen, ja tämän kautta yleiseen elämäntyytyväisyyteen. Ne, jotka eivät tee etätyötä lainkaan ovat kaikkein tyytymättömmimpiä omaan työhönsä, ja ne, jotka tekevät etätyötä useita kertoja viikossa tai vähintään kerran kuukaudessa ovat kaikkein tyytyväisimpiä. Tämä johtunee osittain siitä, minkä tyyppisestä työstä kulloinkin on kysymys. Työn tyyppi ei kuitenkaan selviä aineistostamme. Voisi olettaa, että esimerkiksi manuaalista matalapalkkaista työtä tekevät ovat vähemmän tyytyväisiä työhönsä kuin ne, jotka

tekevät korkeammin palkattua toimistotyötä, jota voi tehdä myös etänä. Tosin tarkasteltaessa koulutusasteen vaikutusta työtyytyväisyyteen ei tällaista yhteyttä aineistossa esiinny.

Etätyötä päivittäin tekevien ja siksi käytännöllisesti katsoen työpaikallaan lainkaan käymättömien keskimääräinen työtyytyväisyys on myös varsin alhainen. Tämä johtunee osittain siitä, että syystä tai toisesta päivittäinen etätyö on oletettavasti suu-  
relle osalle heistä välttämättömyys eikä niinkään vapaaehtoinen valinta. Näin heiltä esimerkiksi puuttuu fyysisen työpaikan sosiaalinen kanssakäynti ja mahdollisesti myös kollegiaalinen tuki. Tätä otaksumaa tukee se, että päivittäin etätyötä tekevillä on aineistossamme kaikkein vähiten työasioiden ulkopuolisia sosiaalisia tapaamisia.

**Kuvio 7.5** Etätyön tekemisen toistumistiheys viidellä suurkaupunkiseudulla ja muilla Syken aluetyypeillä.

**Kuinka usein teet etätyötä kotona tai jossain muussa valitsemassasi paikassa työaikana?**



Etätyön tekemisen mahdollisuutta on jo vuosikymmenien ajan povailtu Suomen maa- ja syrjäseutujen väestönkadon pelastajaksi. Aineistomme valossa asia ei näytä ainakaan vielä toteutuneen (Kuvio 7.5). Päivittäin tai useita kertoja viikossa etätyötä tekevien osuus on pääkaupunki- ja Oulun seuduilla jopa 40 %, kun

vastaava osuus esimerkiksi harvaan asutulla maaseudulla on 19 % ja muun kuin viiden suurkaupunkiseudun kaupunkien läheisellä maaseudulla 17 %. Vastaavasti etätöitä tekevien osuus on myös yllättävän alhainen Turun (20 %) ja Jyväskylän (23 %) kaupunkiseuduilla.

Harvaan asutulla maaseudulla miltei kuusi kymmenestä työllisestä ei lainkaan tee etätöitä. Vastaava luku esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on ainoastaan joka kolmas. Erilaiset elinkeinorakenteet selittänevät suurelta osin yllä kuvailtuja eroja. Kaupunkialueilla esimerkiksi tietointensiiviset työt – joita voi osittain suorittaa myös etänä – ovat keskiössä, kun taas maaseutuvaltaisimmilla alueilla paikkasidonnainen työ on yleisempää. Toinen selittävä tekijä voi olla valokuituverkon saatavuuden voimakkaat alueelliset vaihtelut.

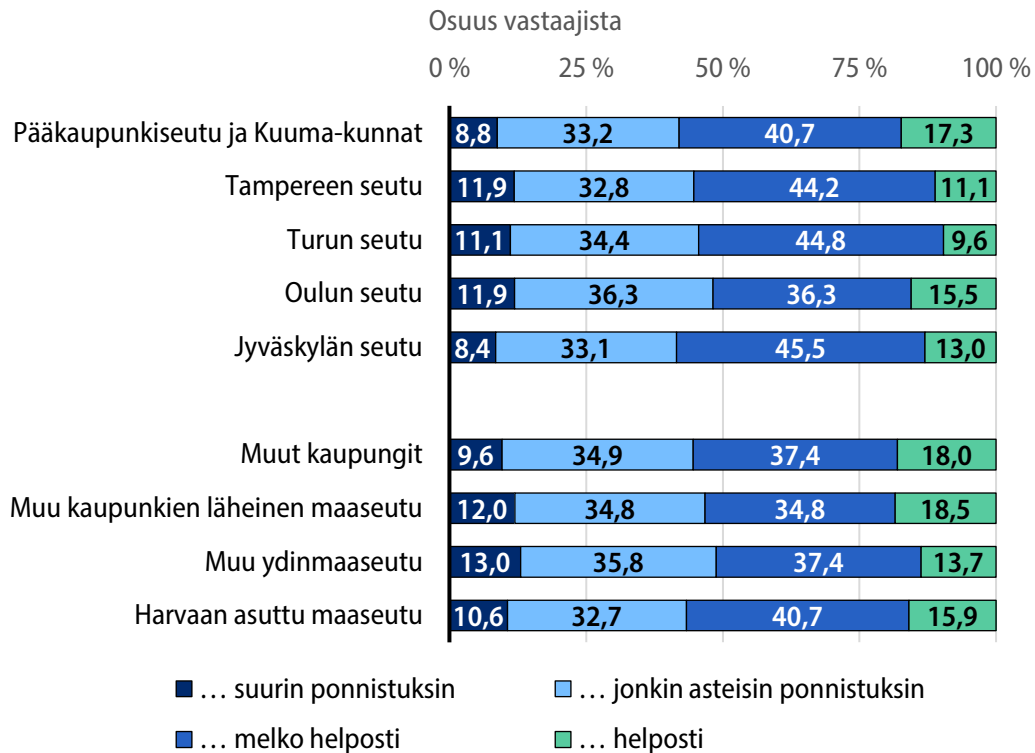
Syy Jyväskylän ja Turun kaupunkiseutujen alhaisen etätöiden osuuteen selittyy osin yllä mainituilla seikoilla. Kotitalouksien valokuituverkon saatavuus esimerkiksi Keski-Suomen maakunnassa (Jyväskylän seutu) vuonna 2023 oli 60 %, kun vastaava luku Uudellamaalla (PK-seutu), Pirkanmaalla (Tampereen seutu) tai Pohjois-Pohjanmaalla (Oulun seutu) oli 71–74 %. Kaupunkiseutujen elinkeinorakenteissa on myös eroja. Varsinais-Suomessa on suhteellisesti eniten ja Keski-Suomessa kolmanneksi eniten teollisuuden työpaikkoja, jotka usein ovat paikkasidonnaisia. Vastaavasti Keski-Suomessa on suhteellisesti eniten koulutukseen liittyviä työpaikkoja, myös ne usein paikkasidonnaisia.

Tulojen koettu riittävyys korreloi yksilötasolla varsin voimakkaasti sekä onnellisuuden että elämäntyytyväisyyden kanssa ( $r=0,37-0,40$ ). Vastaava korrelaatio koetun elämänlaadun ja faktisen tulotason välillä on huomattavasti alhaisempi. Osittaisena selityksenä tälle on eri alueiden vaihteleva hintataso eritoten mitä tulee asumiseen ja liikkumiseen. Jokin tietty rahasumma esimerkiksi ydinmaaseudulla voi riittää mukavaan elämään, mutta vastaava rahamäärä voidaan pääkaupunkiseudulla kokea huomattavan riittämättömämmäksi. Lisäksi alueelliset erot omaisuudessa (joka ei sisälly yhteenlaskettuihin bruttotuloihin) voivat osaltaan vaikuttaa eroon.

Alueiden väliset variaatiot ovat suurimmat mielestään taloudellisesti helposti toimeentulevien osalta (Kuvio 7.6). Suurkaupunkiseuduista näiden henkilöiden osuus on huomattavasti korkeampi pääkaupunkiseudulla (17,3 %) kuin esimerkiksi Turun tai Tampereen kaupunkiseuduilla (9,6 ja 11,1 %). Muista aluetyypeistä helposti toimeentulevia löytyy suhteellisesti eniten muun kuin viiden suurkaupungin kaupunkien läheiseltä maaseudulta (18,5 %).

**Kuvio 7.6** Tulojen koettu riittävyys viidellä suurkaupunkiseudulla ja muilla Syken aluetyypeillä.

**Kun ajatellaan kotitaloutenne kaikkia kuukausituloja, sanoisitteko, että kotitaloutenne tulee toimeen...**

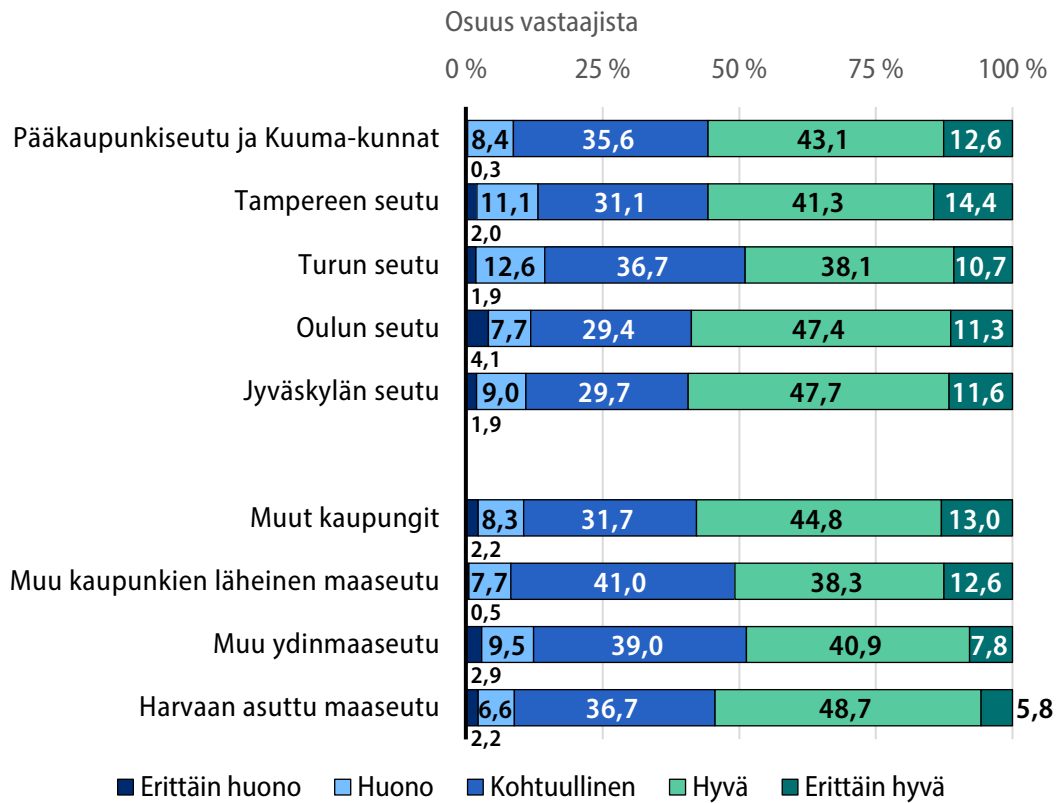


Kaupunkien läheinen maaseutu on tässä suhteessa varsin polarisoitunut, koska "suurin ponnistuksin" toimeentulevien osuus on siellä myös varsin suuri (12,0 %). Yhtenä selityksenä tälle voisi ensi silmäyksellä olla se, että hyvin toimeentulevien muuttajien taloustilanne on suuressa kontrastissa siellä ennestään asuvien asukkaiden talouden kanssa. Kuitenkin, kun aineistossamme vertaa muuttajien ja siellä jo asuneiden koettua toimeentuloa, on juuri kaupunkien läheiselle maaseudulle muuttaneiden koettu toimeentulo huomattavasti *alhaisempi* kuin siellä jo asuvien. Täten selitys voisi mahdollisesti olla se, että kaupunkien läheiselle maaseudulle muuttaneilla asumiskustannukset olisivat korkeammat kuin siellä ennestään jo asuvilla, koska juuri tälle aluetyypille muuttaneet varsin usein rakenttavat itselleen uusia omakotitaloja, joista voi koitua esimerkiksi huomattavia lainanlyhennykskustannuksia.

Viiden suurkaupunkiseudun ja muiden aluetyyppien välillä on myös suhteellisen suuria eroja asukkaiden koetussa terveydessä (Kuvio 7.7). Suurkaupunkiseuduista terveys koetaan keskimäärin parhaimmaksi Jyväskylän ja Oulun kaupunkiseuduilla ja vastaavasti heikoimmaksi Turun seudulla. Asukkaiden ikärakenne selittää osin näitä eroja. Ikä korreloi terveyden kanssa siten, että mitä vanhempi vastaaja, sen heikommaksi hän oman terveytensä kokee. Viidestä suurkaupunkiseuduista nuorimmat vastaajat löytyvät juuri Jyväskylän ja Oulun kaupunkiseuduilta ja vanhimmat vastaavasti Turun seudulta.

**Kuvio 7.7** Koettu terveydentila viidellä suurkaupunkiseudulla ja muilla Syken aluetyypeillä.

### Mikä on terveydentilasi yleisesti ottaen?



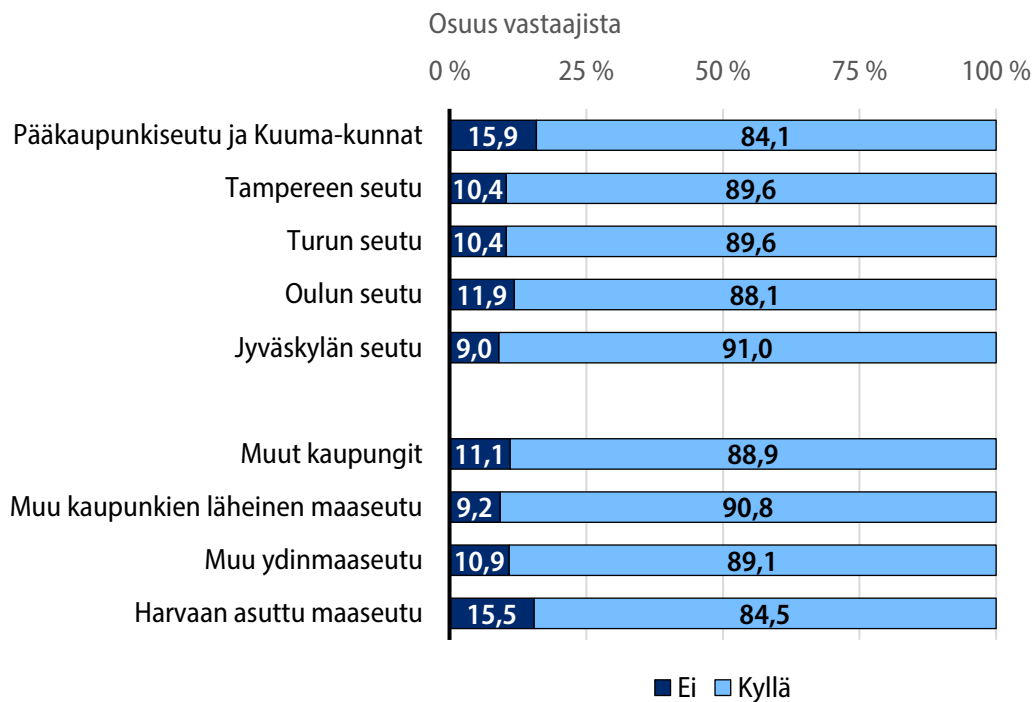
Tampereen kaupunkiseutu on varsin polarisoitunut mitä tulee koettuun terveyteen, koska siellä terveytensä huonoksi tai erittäin huonoksi kokevien osuus on suhteellisen suuri, samalla kun myös terveytensä hyväksi tai erittäin hyväksi kokevien osuus on suuri.

Verrattaessa muita aluetyyppejä, terveys koetaan heikoimmaksi ydinmaaseudulla. Osittain myös tämä selittyy ikärakenteella, koska aineistossamme ydinmaaseudulla asuvat ovat kaikista aluetyypeistä iäkkäimpiä.

Henkilön sosiaalisella turvaverkolla on myös merkittävä vaikutus koettuun elämänlaatuun. Kysyttäessä ”Onko Sinulla joku, jonka puoleen kääntyä, kun tarvitset tukea”, pääkaupunkiseudulla joka kuudennella (15,9 %) vastaajalla ei tällaista henkilöä ole (Kuvio 7.8). Vastaavasti kysyttäessä, ”Kuinka monen henkilön kanssa voit keskustella kaikkein henkilökohtaisimmistakin asioista”, pääkaupunkiseudulla joka kahdeksas vastaaja (12,9 %) mainitsee, että heillä ei ole ainoatakaan tällaista henkilöä. Negatiivisina arvoina yllä mainittu voidaan myös tulkita yksinäisyydeksi, jolla on tutkitusti vahva negatiivinen korrelaatio koetun elämänlaadun kanssa.

**Kuvio 7.8** Henkilökohtainen sosiaalinen turvaverkko viidellä suurkaupunkiseudulla ja muilla Syken aluetyypeillä.

### Onko Sinulla joku, jonka puoleen kääntyä, kun tarvitset tukea?



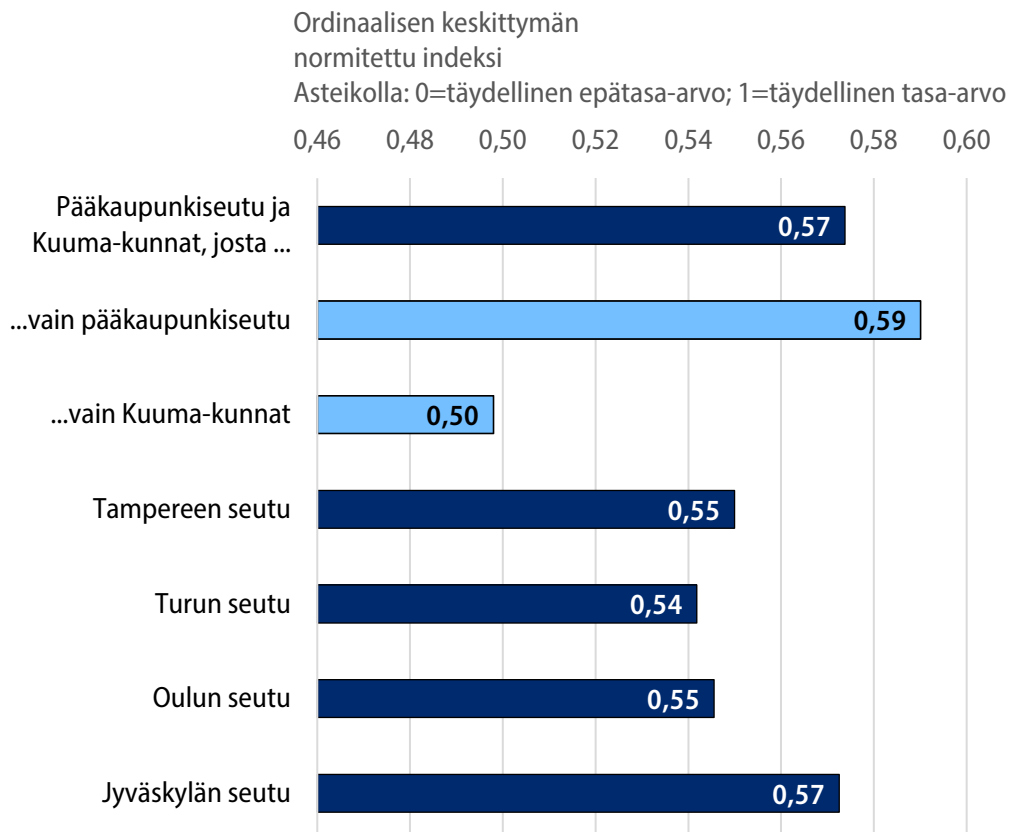
Muilla aluetyypeillä sosiaalisen turvaverkon puute on suurin harvaan asutulla maaseudulla (15,5 %), eli melkein yhtä korkealla kuin pääkaupunkiseudulla. Tämä tuen puute ei selity ikärakenteella, koska ikä ei aineistossamme korreloi lainkaan sosiaalisen turvaverkon saatavuuden kanssa.

Päätteen tarkastelen tässä vielä koetun elämänlaadun tasa-arvoa viidellä suurkaupunkiseudulla. On selkeää tieteellistä näyttöä siitä, että esimerkiksi onnellisuuden tasainen jakauma jonkin alueen sisällä korreloi positiivisesti pienien koulutusta-soerojen tai pienten työttömyyserojen kanssa. Alhaiset elämänlaatuerot ovat myös yhteydessä korkeampaan sosiaaliseen luottamukseen. Vielä julkaisemattoman oman tutkimukseni perusteella, pienet alueelliset erot koetussa elämänlaadussa ovat myös yhteydessä keskimääräisesti korkeaan elämänlaatuun. Toisin sanoen, mitä pienemmät erot koetussa elämänlaadussa, sen parempi kaikille.

Koska koettu elämänlaatu raportoidaan järjestystä ilmaisevalla asteikolla, eivät perinteiset tilastomenetelmät (esim. keskihajonta, variaatiokerroin) ole sopivia mittaamaan elämänlaadun epätasa-arvoa. Sen sijaan esimerkiksi ordinaalisen keskittymän normitettu indeksi soveltuu hyvin mittaamaan tällaisen tietoaineksen hajontaa. Indeksien haarukka on asteikolla 0–1, ja sitä tulkitaan siten, että mitä lähempänä nollaa, sen suuremmat ovat vastaajien väliset erot, ja mitä lähempänä yhtä, sen pienemmät ne ovat. Jos indeksi olisi tasan nolla, tarkoittaisi tämä täydellistä epätasa-arvoa ja vastaavasti, jos indeksi olisi tasan yksi, tarkoittaisi tämä täydellistä tasa-arvoa.

**Kuvio 7.9** Onnellisuuden sisäinen jakautuminen viidellä suurkaupunkiseudulla. [Y-akseli katkaistu.]

### Onnellisuuden kaupunkiseudun sisäinen jakautuminen



Viiden suurkaupunkiseudun kesken onnellisuus jakautuu epätasaisimmin Turun seudulla (Kuvio 7.9). Turun suhteellinen epätasa-arvo onnellisuudessa selittyy lähinnä sillä, että kaikkein onnellisimpien (käytetyllä asteikolla 0–10 ne, jotka vastasivat 10) osuus on kaikkien viiden kaupunkiseutujen vertailussa suurin. Jyväskylän seudulla sekä Pääkaupunkiseutu- ja Kuuma-kunnissa vastaukset ovat vähemmän polarisoituneet, koska niissä erityisesti onnellisimpien joukot ovat esimerkiksi Turun seutuun verrattuna pienemmät, samalla kun onnettomimpien osuus (ne, jotka vastasivat 0) on suunnilleen samalla tasolla kuin Turussa. Kaupunkiseutujen välinen onnellisuuden tasa-arvo korreloi tässä aineistossa positiivisesti keskimääräisen onnellisuuden kanssa ( $r=0,56$ ).

Kun pääkaupunkiseutu ja Kuuma-kunnat jaetaan omiksi osikseen, muodostuu ryhmien välille suuria eroja. Tällä mittarilla onnellisuus jakautuu huomattavasti tasaisemmin pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) kuin Kuuma-kunnissa. Tämä pääasiassa siksi, että kuntien väliset keskimääräiset erot ovat huomattavasti suuremmat Kuuma-kunnissa (asteikolla 0–10 vaihteluvälillä 6,1–7,9) kuin PK-seudulla (vaihteluvälillä 6,6–7,4).

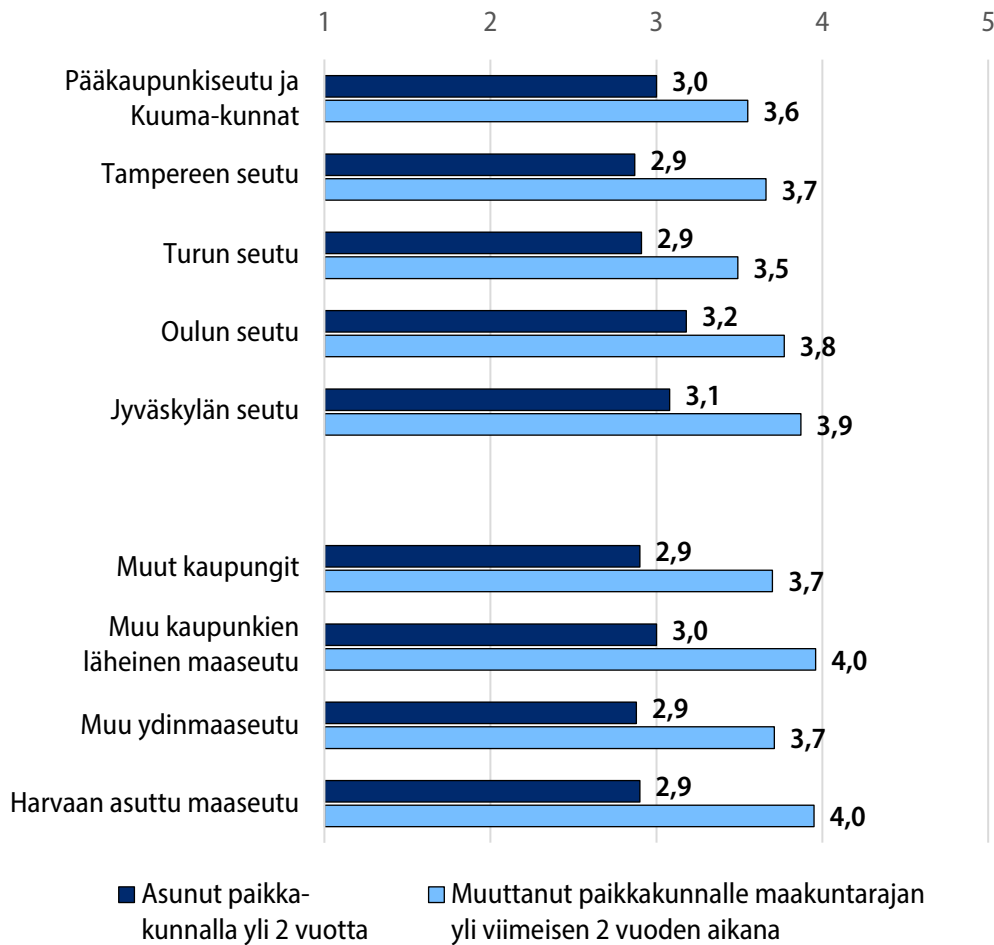
## 7.4 Muuttamisen vaikutus koettuun elämänlaatuun

Kyselyyn vastanneita pyydettiin lopuksi arvioimaan, kuinka paljon heidän koettu elämänlaatunsa on muuttunut viimeisen kahden vuoden aikana. Kysymykset koskivat elämäntyytyväisyyttä ja onnellisuutta.

Tällaisessa kysymyksenasettelussa on sisäänrakennettu ongelma. Muuttopäätöksen tehneet ovat todennäköisesti ennen muuttoa arvioineet, että muuton seurauksena heidän elämänlaatunsa tulee parantumaan. Tilanteessa, jossa näin ei sitten kuitenkaan ole tapahtunut, voivat vastaukset jälkikäteisen rationalisoinnin seurauksena olla vinoutuneita. Ihmiset etsivät usein aktiivisesti näkökulmia, jotka jälkikäteen vahvistavat heidän päätöksensä rationaalisuuden. Vaihtoehtoisia valintoja pidetään epäedullisempina sen jälkeen, kun päätös on tehty. Tieto, joka ei vahvista tehtyä päätöstä tai kyseenalaistaa sen, jätetään huomiotta kognitiivisen dissonanssin välttämiseksi. Myös muutosta aiheutuneet aineelliset tai aineettomat uponneet kustannukset vaikuttanevat objektiivisen arvion tekemiseen. On siis mahdollista, että jotkut vastaajat tiedostamatta yliarvioivat muuton vaikutusta oman koetun elämänlaatunsa kehitykseen. Nämä haasteet mielessä pitäen voimme edetä tutkailemaan, miten maakuntarajan ylittävä muutto on vaikuttanut muuttajien elämänlaatuun.

**Kuvio 7.10** Koetun elämänlaadun muutos viidellä suurkaupunkiseudulla ja muilla Syken aluetyypeillä. [Mitattu asteikolla 1–5, jossa: 1=Heikentynyt paljon; 2=Heikentynyt hieman; 3=EI parantunut eikä heikentynyt; 4=Parantunut hieman; 5=Parantunut paljon]

**Koetko, että tyytyväisyytesi elämään on muuttunut viimeisen kahden vuoden aikana?**



Kaikilla suurkaupunkiseuduilla ja kaikilla muilla aluetyypeillä maakuntarajan yli sinne muuttaneet henkilöt kokevat, että heidän elämänlaatunsa on kahtena kyselyä edeltäneenä vuotena parantunut huomattavasti enemmän kuin jo ennestään siellä asuvilla. Erot ovat niin suuret, että on kohtuullista olettaa, että yllä mainittu jälkikäteen rationalisoinnin vinouma ei niitä selittäne.

Suurkaupunkiseuduista erotus on suurin Jyväskylän ja Tampereen seuduilla, joissa näille seuduille muuttaneet kokevat elämäntyytyväisyytensä kohentuneen huomattavan paljon enemmän suhteessa jo siellä asuvien kokemukseen. Asteikolla 1–5 erotus on keskimäärin +0,8 yksikköä muuttaneiden hyväksi. Kolmella muulla

suurkaupunkiseudulla vastaava erotus on +0,6 yksikköä. Ennestään Tampereen ja Turun seuduilla asuvien elämänlaatu on keskimäärin heikentynyt hieman, kun taas muilla suurkaupunkiseuduilla se on pysytellyt jokseenkin samana.

Muilla aluetyypeillä erityisesti harvaan asutetulle maaseudulle muuttaneet kokevat elämänlaatunsa parantuneen huomattavasti. Erotus siellä jo ennestään asuneihin on keskimäärin jopa +1,1 yksikköä. Myös (muulle kuin viiden suurkaupunkiseudun) kaupunkien läheiselle maaseudulle muuttaneet kokevat, että muutto on vaikuttanut erittäin positiivisesti heidän elämänlaatuunsa.

Muutolla ihmiset ovat hakeneet – ja omasta mielestään myös saaneet – parempaa elämää. Mutta tämä koskee vain suomalaistaustaista väestöä. Ulkomaalaistaustaiselle väestölle Suomen sisäisellä muutolla ei ole ollut vastaavaa vaikutusta elämänlaatuun. Tämä koskee eritoten niitä, joiden molemmat vanhemmat ovat syntyneet Suomen ulkopuolella.

Vastoin yleistä talousteoreettista ”jaloillaan äänestämisen” käsitystä, kyselyyn vastanneet eivät keskimäärin ole muuttaneet sellaisille paikkakunnille, joissa elämänlaatu on Suomessa korkein. Sen sijaan tulomuuttokuntien koettu elämäntyytyväisyys ja onnellisuus ovat keskimäärin 0,3–0,4 yksikköä alhaisemmat kuin niiden kuntien, jonne vastaajat eivät ole muuttaneet. Koko yhteiskunnan näkökulmasta tämä voi vaikuttaa paradoksaaliselta, mutta yksittäisen muuttajan näkökulmasta se ei sitä ole. Muuttamalla ihmiset parantavat omaa koettua henkilökohtaista elämänlaatuunsa enemmän kuin ne, jotka päättävät olla muuttamatta.

## 7.5 Liitteet

### Liite 1 Kaupunkiseutujen kunnallinen rajaus

- **Pääkaupunkiseutu ja Kuuma-kunnat:** Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa (=Pk-seutu), Hyvinkää, Järvenpää, Kirkkonummi, Kerava, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti (=Kuuma-kunnat).
- **Tampereen seutu:** Tampere, Kangasala, Lempäälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Vesilahti ja Ylöjärvi.
- **Turun seutu:** Turku, Kaarina, Lieto, Naantali, Raisio ja Rusko.
- **Oulun seutu:** Oulu, Hailuoto, Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos ja Tyrnävä.
- **Jyväskylän seutu:** Jyväskylä, Hankasalmi, Muurame, Laukaa, Petäjävesi, Toivakka, Uurainen ja Äänekoski.

## Liite 2 Näin Siirtolaisuusinstituutin alueellinen elämänlaatu- ja muuttokysely 2023 toteutettiin

Siirtolaisuusinstituutti vastasi kysymysten muotoiluista ja kyselyn toteutti Taloustutkimus Oy. Elämänlaatuun liittyvät kysymykset ja niiden vastausasteikot ovat aina kun mahdollisia identtisiä Eurooppalaisen sosiaalitutkimuksen (ESS) vastaavista. Tämä mahdollistaa osittaisen vertailun tämän ja ESS:n aineiston välillä.

Väestötietojärjestelmästä saatiin osoitetiedot maakuntarajan yli kahden viimeisen vuoden aikana muuttaneista vähintään 18 vuotta täyttäneistä henkilöistä, joille lähetettiin kirje, missä oli linkki kyselyyn. Näiden lisäksi kysely lähetettiin Taloustutkimus Oy:n paneelin vähintään 18 vuotta täyttäneille henkilöille. Kysely oli avoinna 16.11.–8.12.2023. Kyselystä oli sekä suomen- että ruotsinkielinen versio. Kysely suoritettiin ainoastaan manner-Suomessa, joten Ahvenanmaa ei ole mukana kyselyaineistossa.

Vastaukset jakautuivat niin, että 902 kappaletta tuli väestötietojärjestelmän kautta tavoitetusta vastaajasta ja paneelin kautta vastaavasti 2 321 vastaajaa. Vastaajia oli täten kaikkiaan 3 223, joista 1 046 oli viimeisen kahden vuoden aikana maakuntarajan yli muuttanutta ja 2 177 sellaisia, jotka eivät olleet muuttaneet. Tämä siksi, että myös 144 paneelin kautta tavoitettua vastaajaa kuuluivat muuttajien joukkoon. Vastauksia saatiin kaikkiaan 241 kunnasta, mikä kattaa 82 % kaikista manner-Suomen 293 kunnasta ja kaikki 18 manner-Suomen maakuntaa.

Vastaajista 52,4 % oli naisia, 47,0 % miehiä, 0,4 % muunsukupuolisia ja 0,2 % eivät halunneet sanoa. Vastaajien ikähaarukka oli 18–88 vuotta. Vastaajien ikäryhmäjako myötäili Tilastokeskuksen virallista ikäjakotilastoa, joskin kyselyaineistossa 65 vuotta täyttäneiden osuus oli hieman alhaisempi ja vastaavasti alle 35-vuotiaiden hieman korkeampi. Myös vastaajien koulutusaste mukaili Tilastokeskuksen virallista tilastoa, joskin korkeakouluasteen omaavien vastaajien osuus oli kyselyssä korkeampi kuin todellisuudessa ja vastaavasti ainoastaan perus- tai kansakoulun käyneiden alhaisempi. Myös vastaajien asuinkuntatyyppi (Suomen ympäristökeskuksen kuntajaottelun mukaan) mukailee maan virallista rekisteripohjaista väestötilastoa. Muuttajien osalta tulokuntatyyppi mukailee myös Tilastokeskuksen rekistereitä, sillä poikkeuksella, että aineistossamme kaupungin läheiselle maaseudulle muuttaneita on suhteellisesti vähemmän kuin todellisuudessa. Tämä johtuu siitä, että kaupunkien läheiselle maaseudulle suuntautuva muuttoliike on usein maakunnan sisäistä muuttoa, ja tämä muuttoliike on rajattu aineistomme ulkopuolella.

Jotta otos edustaisi koko manner-Suomen väestöä, painotettiin vastaajat lopuksi iän, sukupuolen, koulutusasteen ja asuinpaikkakunnan mukaan. Tällöin päädyttiin 4 188 vastaajaan, josta 1 095 oli muuttaneita ja vastaavasti 3 093 ei-muuttaneita.

Tässä artikkelissa esitetyt tulokset perustuvat yksinomaan painotettuihin vastauksiin.

## 8 Kulttuurisen kestävyuden näkökulmia alueiden eriytymiseen

Kirjoittanut erityisasiantuntija Annukka Lyra ympäristöministeriöstä.

Ihmisen kädenjälki näkyy käytännössä Suomen joka kolkassa, joten kulttuuriympäristöä on kaikkialla. Eri puolilla maata se muovautuu omaleimaiseksi voimavaraksi, joka rakentaa paikallista, alueellista ja kansallista identiteettiä.

Rikas kulttuuriympäristö ei ole kiinni asukastiheydestä, mutta sen vaaliminen on myös resurssikysymys. Rakennusten kunnostus ja avointen maisemien hoito vaativat rahaa ja käsipareja. Tästä syystä Suomen alueellinen eriytyminen uhkaa saattaa alueet eriarvoiseen asemaan kulttuuriperinnön säilymisessä.

### 8.1 Rahoituksen ja käyttäjien puute johtaa alueet epätasa-arvoon

Suomea velvoittavat kansainväliset sopimukset kulttuuriperinnön suojelemisesta, ja perustuslain 20 §:n 1 momentin mukaan vastuu kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Eduskunta on kiinnittänyt huomiota alueelliseen tasa-arvoon rakennusperintölakia koskevilla lausunnoilla ja mietinnöissä. Keskeinen kanta on, etteivät suojelun taso ja voimavarat saa muodostua erilaisiksi eri puolilla maata.<sup>6</sup>

Ympäristöministeriö ja rakennusperintöasioita koordinoiva Varsinais-Suomen ELY-keskus toteuttivat vuonna 2024 tulevaisuusprosessin. Työssä keskustelutettiin rakennusperintöalan toimijoita ja muodostettiin mahdollisia tulevaisuuskuvia alan kehittymiselle. Huoli alueiden eriytymisestä nousi esiin keskeisenä teemanä, ja suojelun tasossa ja mahdollisuuksissa nähtiin jo epäyhdenvertaisuutta.<sup>7</sup>

6 PeVL 6/2010 vp; PeVL 38/2020 vp; YmVM 9/2020 vp.

7 Turun yliopiston Tulevaisuuden tutkimuksen keskus. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-249-621-8> Tulevaisuustyöhön osallistui noin 140 rakennetun ympäristön ja rakennussuojelun parissa toimivaa.

Tulevaisuustyö toi esiin monta rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen kannalta valoisaa mahdollisuutta myös maaseutualueiden näkökulmasta. Kuitenkin väestöä menettävien alueiden uhkakuvana – ja osin jo toteutuneena tilanteena – on heikot mahdollisuudet suojella rakennusperintöä. Ongelmina ovat ainakin

- rakennusten vaajaikäyttö ja tyhjeneminen esim. palveluverkkopäätösten takia
- vaikeus saada lainaa kunnostuksiin
- korjausrakentamisen ja restauroinnin osaajien pula
- hallinnon resurssit neuvoa ja valvoa rakennussuojelukysymyksissä, avustusten matala taso.

## 8.2 Hyvinvointi-Suomen rakennusperintö uhattuna

Rakennettu kulttuuriympäristö ja suojeltu rakennusperintö painottuvat voimakkaasti Etelä- ja Länsi-Suomeen, jossa on historiallisesti ollut enemmän väestöä ja vaurautta. Rakennusperinnön joukossa on suojeltuja kohteita, erilaisissa inventoinneissa merkittäviksi todettuja sekä suuri määrä arvokkaita kohteita, jotka eivät näy kaavoissa ja luetteloissa. Erityisesti moderni eli toisen maailmansodan jälkeinen rakennuskanta on aliedustettuna inventoinneissa.<sup>8</sup> Siksi rakennusperintöä on tarkasteltava varsinaisia suojeltuja kohteita laajemmin.

Suomen rakennuskannasta yli 90 prosenttia on rakennettu vuoden 1940 jälkeen.<sup>9</sup> Hyvinvointivaltion rakentaminen on synnyttänyt koko maahan kattavan julkisen rakennuskannan: terveysasemia, kouluja, kunnantaloja.<sup>10</sup> Palveluverkon supistuessa niin julkisista kuin yksityisistä palveluista, uusia käyttötarkoituksia olisi löydyttävä merkittävälle joukolle rakennuksia. Osa niistä on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, eikä kaikkien niiden arvoja ole vielä tutkittu.<sup>11</sup>

8 Museovirasto 2024. Valtakunnallisten kulttuuriympäristöinventointien kokonaistarkastelu ja täydentäminen, ympäristöministeriön tilaama esiselvitys.

9 Museovirasto: Modernin rakennuskannan toimenpideohjelma: 14.

10 <https://www.rakennettuhyvinvointi.fi/>

11 Nousiainen, Reetta 2024: Sattuman varassa – ristiriitaisuus rakennussuojelussa. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-86-0180-7>

Voimakkaan rakentamisen aikaan 1960- ja 1970 -luvuilla rakennettiin lukuisia asuinalueita ja lähiöitä palveluineen. Rakennemuutosten alueilla osa lähiöistä on menettänyt palveluja ja suuren osan asukkaista. Sitä huolimatta ne ovat asukkaille merkityksellistä kulttuuriympäristöä, johon liittyy vahvoja identiteettejä ja muita merkityksiä.<sup>12</sup>

### 8.3 Rakennustyytit köyhtyvät siinä missä luontotyypit

Rakennusperinnön suojelu perustuu Suomessa lainsäädäntöön ja eri hallinnon tason viranomaispäätöksiin. Rakennusperintölain tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön ajallisen ja alueellisen monimuotoisuuden turvaaminen, sen ominaisluonteen ja erityispiirteiden vaaliminen sekä sen kulttuurisesti kestävä hoidon ja käytön edistäminen. Kulttuuriympäristöjen vaalimista edistävät myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaiset inventoinnit. Ne tarjoavat tietoa kohteita ja alueita koskevan päätöksenteon pohjaksi ja vaikuttavat laajasti eri viranomaisten toimintaan. Lainsäädännön tavoitteiden ja VAT-inventointien tiedon onnistunut yhteensovittaminen vahvistaa kulttuurista kestävyttä.

Inventoinneissa käytetään jakoa paikallisesti, alueellisesti ja valtakunnallisesti merkittäviin kohteisiin. Paikallisesti merkittävä ei tarkoita niinkään arvoiltaan alemmaa, vaan kohdetta, joka kuvaa tietyn alueen omaa rakennusperintöä. Sen menettämistä ei voida kulttuurisesti kompensoida muualla.

Viimeaikojen lainsäädäntömuutokset ovat kohdelleet eri tason kohteita eri tavoin, vaikei jakoa ole alun perin tarkoitettu merkittävyttä ja säilytettävyyttä arvottavaksi tekijäksi. Uuden rakentamislain tulkintaa on syytä seurata ja tarkastella, lisääntykö paikallisesti merkittäväksi arvioitujen rakennusperintökohteiden purkaminen. Tiivis yhteistyö vastuumuseoiden ja rakennusvalvonnan välillä on välttämätön. On huolehdittava siitä, että kuntien järjestelmissä on tieto myös paikallisesti arvokkaista kohteista ja kohteista, joita ei ole suojeltu.

---

12 Esim. Junnila, Lotta 2019: Lähiökylä. Tutkimus yhteisöllisyydestä ja eriarvoisuudesta.

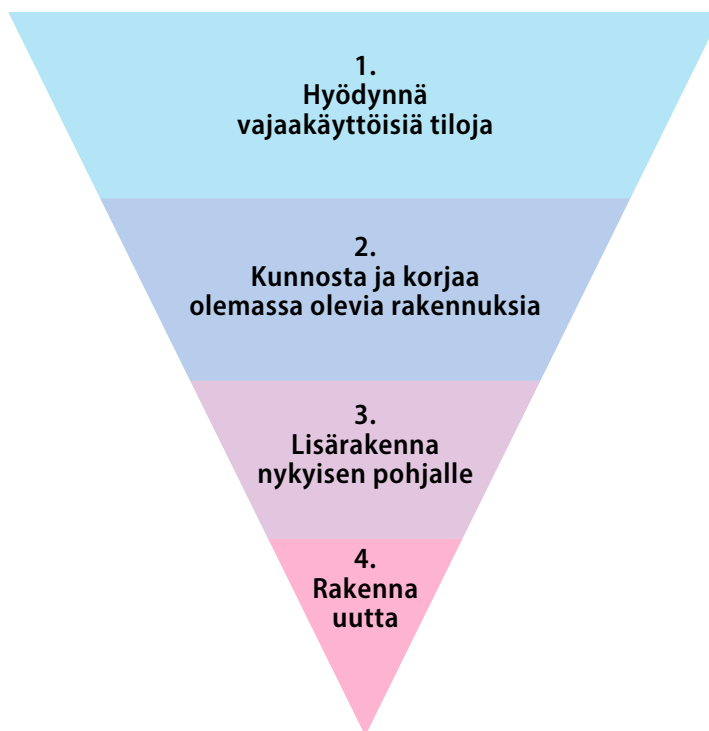
## 8.4 Purkamisen vaihtoehtoja selvittävä laajemmin

Rakennusten kiihtyvä purkaminen on seuraus eriytymisestä. Väestöään menettävillä alueilla purkaminen johtuu tavallisimmin käytön puutteesta, mutta kuntakeskuksissa rakennetaan edelleen myös uutta, jonka alta vanha väistää. Purkamisen vaihtoehdot ja sen laaja-alaiset vaikutukset tulisi aina selvittää perusteellisesti.

Eriyisesti hiljentyvillä alueilla moni kiinteistönomistaja harkitsee purkamista siitä huolimatta, että rakennusten purkaminen hankaloittaa niin kansallisten kuin kuntien hiilineutraalius- ja kiertotaloustavoitteiden saavuttamista. Rakennuksiin on sitoutunut merkittävä määrä materiaaleja ja hiilidioksidia, minkä vuoksi edullisinta on säilyttää olemassa oleva rakennuskanta käytössä.

Resurssitehokkaan rakentamisen hierarkian (kuva 8.1) mukaisesti valtaosa tilatarpeesta tulisi tyydyttää hyödyntämällä vajaakäyttöisiä tiloja sekä korjaamalla ja kehittämällä olemassa olevia rakennuksia. Malli suosittelee lisärakentamista ensisijaisesti nykyisen pohjalle. Kiertotalouden periaatteiden mukaisesti purkutilanteessa syntyvä materiaali on hyödynnettävä ja estettävä näin jätteen syntymistä. Purkamisen tulee olla viimesijainen vaihtoehto, johon päädyttäessä on tarkasteltava myös sosiaalisia ja kulttuurisia vaikutuksia, jotka rakennuksen katoamisesta koituvat.

**Kuva 8.1** Resurssitehokkaan rakentamisen hierarkia. Suomen Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma. Alkuperäinen periaate Matti Kuittinen, Aalto-yliopisto.



Laajamittainen purkaminen muodostaa selkeän uhan kulttuuriperinnön ja -ympäristöjen säilymiselle. Hämeen ELY-keskuksen hankkeessa Kestävä rakennettu ympäristö on osoitettu, että vaihtoehtoja selvitetään usein puutteellisesti tilanteissa, joissa rakennusten purkuun päädytään sen käyttötarkoituksen lakatessa. Esimerkiksi kunnan tai hyvinvointialueen palveluverkkopäätökset jättävät suoraan tyhjiksi esimerkiksi sote-kiinteistöjä ja kouluja ja vaikuttavat välillisesti myös asuntokysyntään. Silti näiden päätösten yhteydessä ei välttämättä huomioida sosiaalisia tai kulttuuriympäristövaikutuksia.<sup>13</sup>

Kiinteistönomistajan päätöksenteon tueksi on talousmittareiden rinnalle otettava ekologiset, kulttuuriset ja sosiaaliset näkökulmat. Mittareita kestävyys- ja ulottuvuuksien osoittamiseen on saatavilla.<sup>14</sup>

Valtion kiinteistöstrategia tunnistaa tilantarpeen vähentymisen ja linjaa, että toimintoja kootaan tarvittaessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpiin kiinteistöihin.<sup>15</sup> Erityisesti julkishallinnon omistajia on haastettava tarkastelemaan tyhjien tilojen problematiikkaa laajasti ja riittävän varhaisessa vaiheessa. Hämeen ELY:n hankkeessa havaittiin, ettei tieto vajaakäyttöisistä tiloista aina leviä tahoille, jotka voisivat niitä hyödyntää.

Tietyillä sijainneilla tyhjät asunnot voivat houkuttaa vapaa-ajanasumista. Toivottua keskusta-asumista voidaan tuottaa kuntakeskuksiin muuntamalla olemassa olevia kiinteistöjä, kuten opetuskäytöstä poistuneita koulukiinteistöjä, asumiseen. Konversioilla voidaan tuottaa myös kaivattuja esteettömiä ja pieniä asuntoja saavutettaville paikoille.<sup>16</sup> Näin vältetään purkamiselta ja uuden rakentamiselta ja säilytetään paikkakunnan rakennusperintöä.

13 Valtioneuvoston hankeikkuna: <https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=YM009:00/2025>

14 Ks. ed. Rönkkö 2024: Sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys rakennetussa ympäristössä.

15 Valtion kiinteistöneuvottelukunnan STRAVA-suositusten mukaan strategisia vajaakäyttöisiä rakennuksia on pyrittävä priorisoimaan valtion kokonaisu- ja huomioiden, kun valtion toimintoja sijoitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-454-7>

16 Esim. Uusihärkälä 2024: <https://aaltodoc.aalto.fi/items/ae9019fa-3430-4d69-afb3-89fc365717c3> ; ks. myös Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen edellykset <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165186>

## 8.5 Kulttuuriperintö vahvistaa identiteettiä, resilienssiä ja turvallisuutta

Kiertotalouden etujen rinnalla on huomioitava sosiaalisesti ja kulttuurisesti arveluttava kehitys, jossa maaseutualueista tulisi eräänlaisia kasvuseutujen resurssipankkeja, josta säilyneet rakennusosat hyödynnetään varakkaammilla ja vilkkaammilla alueilla. Näin siitäkin huolimatta, että esimerkiksi hirsirunkoinen rakennus on perinteisesti tehty siirrettäväksi.

Eriytymistä tapahtuu myös affektiivisella eli negatiivisella tunnepohjaisella tasolla, mikä tuottaa me vastaan ne -asetelmia ja heikentää väestöryhmien välisiä suhteita.<sup>17</sup> Kulttuuriseen kestävyteen sisältyy kysymys siitä, missä ja kenen kulttuuriperintö nähdään suojelun arvoiseksi. Entä miten rakennetun ympäristön kehittäminen tunnistaa uudemmat arvokkaat kohteet ja sen, että kulttuuriperintö muuttuu alati? Turvatuimpia ovat kansallisesti tunnustetut arvokohteet, mutta ihmisten hyvinvoinnin kannalta keskeisiä arkiympäristöjä huomioidaan muutoksissa vähemmän tai ei ollenkaan.

Merkitykselliset paikat ja kulttuuriperintö vahvistavat kansallista identiteettiä sekä paikallista yhteisöllisyyttä ja yhteenkuuluvuuden tunnetta. Ne lisäävät niin yksilön kuin yhteisön resilienssiä eli kykyä selviytyä kriiseistä. Esimerkiksi yhteiskunnan turvallisuusstrategiassa kulttuuriomaisuus tunnistetaan suomalaisten henkisen kriisinkestävyuden ylläpitäjänä. Valtioneuvoston kulttuuripoliittinen selonteko peräänkuuluttaa suunnitelmallisuutta, jolla kehitetään Itä-Suomen ja rajaseutujen kulttuurin resilienssiä vahvistavaa roolia.<sup>18</sup>

Hiljenevien alueiden valtteja ei täysimääräisesti kyetä hyödyntämään kulttuurissa, jossa elinvoima perustuu uuden rakentamiseen ja kasvuun. Maaseutualueet voisivat olla edelläkävijänä kulttuurin muutoksessa ja siinä, kuinka kulttuuriympäristö ja -maisema käännetään veto- ja pitovoiman kannalta ainutlaatuisiksi menestystekijöiksi.

Kansalaisyhteiskunnalle on tarjolla aiempaa suurempaa roolia julkisten palvelujen karsiutuessa. Jatkossa olisi päästävä kiinni syihin, miksi vierekkäisten taajamien kehitys voi poiketa merkittävästikin. Ylläpitääkö tietynlainen asukasrakenne elävää kulttuuriperintöä ja elinvoimaisia asuinympäristöjä? Mikä rooli elävällä ja uusiutumiskykyisellä kulttuuriperinnöllä ja viihtyisällä elinympäristöllä on pitovoimassa?

17 Tunteiden viemää. Affektiivinen polarisaatio ja sen yhteiskunnalliset vaikutukset. 2024 <http://hdl.handle.net/10138/586881>

18 Yhteiskunnan turvallisuusstrategia 2025 <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-762-1>, Kulttuuripoliittinen selonteko 2024 <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-569-6>. Resilienssistä ks. myös kulttuuriperintöstrategia 2023–2030 <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-895-6>.

## 9 Yhteenveto ja johtopäätökset alueiden eriytymisestä

Suomen aluerakenteen eriytymiskehitys on voimistunut vuoden 2010 jälkeen ja väestöennusteen mukaan eriytyminen jatkuu myös tulevaisuudessa. Väestönkasvu, uusien työpaikkojen syntyminen sekä uudisrakentaminen keskittyvät aiempaa harvemmille seuduille, erityisesti Helsingin ja Tampereen seuduille. Väestöään menettävillä alueilla asuntojen hinnat laskevat, ja niitä rakennetaan sekä peruskorjataan niukasti. Peruskorjauksen kustannukset ovat usein markkinahintaa korkeammat, ja alhaiset vakuusarvot heikentävät rahoitusmahdollisuuksia. Kiinteistöpidon kustannusten nousu on ollut myös suurta, joka on painanut kiinteistöjen arvoja.

Selvitykseen on koottu alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä asumisen näkökulmasta valtakunnallisen alueiden eriytymiskehityksen tuorein tilanne- ja tulevaisuuskuva. Lähtötietoina on ollut viime vuonna julkaistu ympäristöministeriön alueidenkäytön kehityskuva sekä siihen liittyvät laajat selvitykset sekä poikkihallinnollinen että alueellinen vuorovaikutusprosessi. Kehityskuvan sisältöä alueellisesta eriytymisestä on tässä selvityksessä tarkennettu alue- ja yhdyskuntarakenteen toimintaympäristön nopeasti tapahtuneiden muutosten kuvauksella sekä asiantuntija-artikkeleilla ja seutukaupungeille suunnatulla asumisen kyselyllä. Lisäksi on tarkennettu tietoa asuntojen vajaakäytöstä sekä tyhjenevien asuntojen tilanteesta alueellisesti ja taloyhtiöissä. Myös vanhojen kerrostalohuoneistojen hintojen alueellista vaihtelua kuvaavat kartat täydentävät kuvaa eriytymiskehityksestä.

### 9.1 Aluerakenteen eriytyminen voimistuu – digitalisaatiosta ja energiamurroksesta avaimia sopeutumiseen

Väestönkasvu keskittyy muutamalle kaupunkiseudulle, erityisesti Helsingin seudulle, jonka osuus 2024–2045 aikavälin 34 kaupunkiseudun yhteisestä väestönkasvusta on trendiennusteen mukaan peräti 55 prosenttia. Kun lisäksi huomioidaan Tampereen, Turun ja Oulun seudut, näille alueille suuntautuu 83 % kaupunkiseutujen väestönkasvusta. Helsingin ja Tampereen seutujen yhteenlaskettu osuus on 68 % kaupunkiseutujen tulevasta väestönkasvusta ja korostaa pääradan varren

aluerakenteen voimistuvaa kehitystä sekä eteläisen Suomen verkostometropoli-kehitystä. Tosin kyse on trendiennusteesta, jossa tuleva väestökehitys voi olla joko vielä keskittävämpää tai aluerakenteellisesti tasapainoisempaa.

Asuntojen hinta- ja vakuusarvokehitys ja arvio sen tulevasta kehityksestä puoltaa väestökehityksen keskittymistä edellämainituille seuduille. Epävarmuuksia aiheuttaa erityisesti maahanmuuton tuleva määrä ja sijoittuminen aluerakenteessa. Väestöään menettävien alueiden asuntojen ylitarjonta on voimistumassa ja se voi entisestään voimistua, mikäli Suomeen päätyneet ukrainalaiset palaavat laajassa mitassa takaisin kotimaahansa Venäjän hyökkäyssodan päättyessä.

Huolimatta voimistuneesta alueiden eriytymisestä, alueidenkäytön kehityskuvassa arvioidaan pääosin maakuntakeskuksiin perustuvan valtakunnallisen aluerakenteen keskusverkon pysyvän koko maan kattavana. Keskusverkon heikkeneminen näkyy erityisesti alemman keskusverkon tasolla, kuntakeskuksissa. Esimerkkinä on kouluverkon harveneminen. Maakunnan ”kakkoskaupungeista”, seutukaupungeista, onkin muodostumassa yhä selkeämmin maaseudun arjen monipuolisimpien peruspalveluiden keskuksia.

Kaupungistuminen on muuttunut informaatioyhteiskuntakehityksen myötä suurkaupungistumiseksi. Helsingin seudun asuin- ja työmarkkina-alue sekä vaikutusalue laajenee viikottaiseen työssäkänttiin perustuvaksi eteläisen Suomen verkostometropoliiksi. Tällä alueella on hyvä veto- ja pitovoima, joka heijastuu asuntojen hintatasoon ja mahdollistaa muuta maata paremmin asuntojen korjausrakentamisen rahoituksen.

Alueiden eriytymisen ajureina ovat väestö- ja asuntokysymyksen lisäksi erityisesti digitalisaatio ja energiamurros. Digitaalisuus korostuu tietointensiivisillä aloilla, ja se läpäisee kaikki tuotannon ja työnteon sekä palveluiden muutokset. Vaikka informaatioyhteiskunta on kytköksissä suurkaupunkikehityksen voimistumiseen, väestöään menettävillä alueilla paikkariippumattomuus korostuu ja mahdollistaa monet arjen toiminnot, työnteon sekä yrittämisen. Paikkariippumattomuus onkin keskeinen sopeutumiskeino alueiden eriytymisen. Käytännössä se näkyy myös voimistuvana kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutuksena.

Energiamurroksen keskiössä on päästötön sähkö- ja vetytalous. Alue- ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta kyse on hajautettujen järjestelmien voimistumisesta, johon liittyy myös omavaraisuuden korostuminen. Turvallisuuspoliittisen tilanteen muutos voimistaa omavaraisuuden ja huoltovarmuuden roolia alue- ja

yhdyskuntarakenteen kehittämisessä. Energiamurroksen vaikutuksista on jo selkeitä merkkejä. Tuuli- ja aurinkoenergian sekä niihin kytkeytyvän tuotannon voimistuminen muuttaa maankäyttöä monella maaseutualueella.

Toimintaympäristön voimakkaat muutokset vaikuttavat myös valtakunnalliseen alueiden eriytymiseen. Monet väestöään menettävät alueet ovat saaneet energia-, data- ja kaivannaisinvestoinneista sekä matkailusta merkittävää taloudellista nostetta samalla kun alueen väestö vähenee ja ikääntyy. Kääntyykö alueiden väestökehitys positiivisempaan suuntaan näiden investointien myötä, on vielä epäselvää. Toimivatko edellä mainitut investoinnit pääosin etäyhteydellä ja automatisaatiolla vai muodostuuko alueille työvoimatarvetta ja siten myös asuntotarvetta? Miten voimistuvaan kausivaihteluun sopeudutaan?

Myös OECD kiinnittää huomiota alueiden eriytymisen ja supistumisen voimistumiseen yleismaailmallisena ilmiönä. Alueelliset erot ovat kasvaneet Suomessa enemmän kuin Euroopassa tai OECD-maissa keskimäärin. Laajeneva Helsingin seutu näyttäytyy kansainvälisessä viitekehyksessä merkittävänä taloudellisena keskuksena. Myös koettu elämänlaatu kehittyneimmissä talouksissa on tutkimusten mukaan maaseudulla hieman korkeampaa kuin suurkaupungeissa. Löytyykö ratkaisuja alueiden eriytymiseen yhä enemmän kaupunkien ja maaseudun kestävästä vuorovaikutuksesta?

## 9.2 Eriytymiskehityksen ytimessä väestöään menettävien alueiden asuntojen vakuusarvojen reaalin lasku

Suomen asuntovarallisuuden arvokehitys on ollut eurooppalaisittainkin erittäin maltillista finanssikriisin jälkeen. Vaikka uusien omistajien kannalta edulliset asuntojen hinnat ovat hankintaa ajatellen hyvä asia, esimerkiksi korjausrakentamisen kannalta hintojen vaatimaton kehitys näkyy rahoitustilanteissa matalina vakuusarvoina ja rahoitusriskien korostumisena. Käytännössä lainarahan saanti on rajallista.

Esimerkiksi vanhojen kerrostalohuoneistojen reaalihintaa on keskimäärin vain hieman vuoden 2000 tasoa korkeampi. Käytännössä siten noin puolet vanhoista kerrostalohuoneistoista on menettänyt reaaliarvoaan viimeisen 25 vuoden aikana. Tämä on asuntomarkkinoille tulevien uusien omistajien kannalta hyvä asia, mutta muodostaa monia haasteita asuinrakennusten nykyisille ja lähivuosien omistajille.

Vakuusarvojen reaalin lasku vaikeuttaa korjausrahoituksen saamista. Arvojen laskua pitää kompensoida esimerkiksi omistajien rahallisella ennakkovarautumisella, sillä rahoituslaitoksien luottopäätökset tehdään yksittäisten lainanhakijoiden hankkeiden riskitarkastelujen jälkeen. Merkittävä osa osakehuoneistojen kannasta on alueilla, jossa neliöhinta on korkeintaan hieman yli tuhat euroa. Tällöin maksimaalinen lainamäärä tässä hintaluokassa nykyisellään ei voi nousta paljokaan yli viidensadan euron neliötä kohden, ellei lainahakemuksen tukena ole muita vakuus- tai takuujärjestelyitä. Arviolta kolmannes Suomen 90 000 asunto-osakeyhtiöstä sijaitsee alueella, jossa alhainen hintataso muodostaa haasteen peruskorjauksen järjestämiselle. Tilanne korostaa suunnitelmallisen kiinteistönpidon tärkeyttä ja sen osana rahoituksen ennakkovarautumista.

Osa asuinrakennuskannasta ei ole taloudellisesti tai käyttötarkoitusten vuoksi perusteltua korjata teknisen vanhenemisen mukaisesti tulevina vuosina. Tämän osuuden arvioitiin olevan noin viisi prosenttia PTT:n ja Tampereen yliopiston vuonna 2022 julkaistussa tutkimuksessa. Väestöltään paljon supistuvien ja supistuvien alueiden osuus asuinrakennusten kannasta on noin 40 prosenttia. Ja noin 70 prosenttia taloudellisesti kannattamattomista korjaustilanteista arvioidaan sijaitsevan näinä vuosina juuri näillä samoilla suuralueilla. Haaste koskee tuolloin erityisesti pientalokantaa, mutta myös kerrostalokantaa. Kuntakohtaisesti tilanne vaihtelee erittäin paljon. Suurimmillaan taloudellisesti perustelematon korjausosuus on jopa kolmannes kaikesta kunnan nykyisestä asuinrakennuskannasta. Löytyykö alhaisten asuntojen hintojen alueille alhaisemman kustannustason korjaumahdollisuuksia?

Kasvaville alueille rakennetaan uusia asuntoja, ja vanhoja asuntoja peruskorjataan. Asuntojen hinnat ja vuokrat nousevat. Väestöään menettävillä alueilla asuntojen hinnat ja vuokrat laskevat, ja niitä rakennetaan sekä peruskorjataan niukasti. Asuntoja on paljon tyhjiillään, ja vajaakäyttöisyys kasvaa. Siihen nähden asuntoja puretaan vähän, vaikka purkamisen on lisääntynyt. Peruskorjauksen kustannukset ovat usein markkinahintaa korkeammat, ja alhaiset vakuusarvot heikentävät rahoitumahdollisuuksia. Kiinteistökustannusten nousu on ylittänyt reilusti käytettävissä olevien tulojen ja erityisesti kuluttajahintojen kehityksen finanssikriisin jälkeen. Asuntojen ylitarjonta-alueille on vapautumassa lisää valtion tukemia vuokra-asuntoja markkinaehtoiseen vuokra-asumiseen, mikä edelleen voimistaa ylitarjontaa ja negatiivista hintakehitystä.

Asuntoja on rakennettu keskimäärin 32 000 vuodessa, mutta rakentamisen määrä on vaihdellut suhdanteiden mukaan. Valtion tukeman tuotannon osuus on ollut merkittävä erityisesti laskusuhdanteiden aikana. Vuonna 2023 vapaarahoitteinen rakennustuotanto romahti, mutta valtion tukema nousi lähes 10 000 asuntoon. Tällä hetkellä vanhojen ja uusien asuntojen hintaero on kasvanut erittäin suureksi, mikä osaltaan hidastaa uudistuotannon aloitusta.

Valtion tukema tuotanto on ollut merkittävä erityisesti laskusuhdanteiden aikana. Näiden asuntojen määrä on vähentynyt, koska vapautuneita on enemmän kuin uusia rakennettuja. Vuokralla asuminen on yleistynyt kaikilla alueilla, ja vuokra-asuntojen osuus on kasvanut merkittävästi.

Tarkemman aluetarkastelun mukaan 600–30 000 asukkaan taajamissa edullisimman kehityksen taajamat sijoittuvat suurimpien kaupunkien ympärille, kun taas heikoimman kehityksen taajamat sijaitsevat yleensä kauempana kaupunkiseuduista maakuntien reuna-alueilla. Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut neljässä viidesosassa tarkasteltuja taajamia. Yksinasuminen lisääntyy. Asuntokuntien määrä on kasvanut 43 prosentissa taajamia, vaikka väestön kokonaismäärä on vähentynyt. Työttömyysaste on alhaisin suurimpien kaupunkiseutujen lähellä ja korkein Itä- ja Keski-Suomen alueella. Rahatulo kulutusyksikköä kohti on suurin Etelä-Suomen taajamissa.

### 9.3 Ei vain asuntojen määrä vaan myös laatu -seutukaupunkien asuntokannan uudistumistarve

Selvityksessä kohdennettiin erityishuomiota seutukaupunkeihin, maakuntien kakkoskaupunkeihin, joissa on paljon väestöään menettäviä kaupunkeja. Seutukaupunkikyselyn tulosten mukaan asuntoja on määrällisesti riittävästi, mutta ne eivät välttämättä sijaitse siellä, missä tarve on suurinta, eli keskustoissa. Asuntojen laatu ei myöskään vastaa tarpeita. Erityisesti keskustoihin kaivataan enemmän esteettömiä ja siistikuntoisia asuntoja ikäihmisille ja perheille. Pienten, edullisten asuntojen kysyntä on suurinta. Pulaa on laadukkaista vuokra-asunnoista keskusta-alueella, mikä lisäisi alueen houkuttelevuutta työn perässä muuttaville. Vuokra-asumisen suosio lisääntyy, eikä omaa asunto-osaketta välttämättä hankita. Tyhjien asuntojen määrä kasvaa erityisesti haja-asutusalueilla.

Tyhjien asuntojen määrä kasvaa, jos ukrainalaiset muuttavat pois paikkakunnalta. Monet perikuntien omistamat omakotitalot ovat tyhjillään, sillä niitä ei monesti-kaan myydä tunnesyistä. Syrjemässä sijaitsevat asunnot jäävät helpommin tyhjäksi. Tyhjistä asunnoista osa on käytössä kakkosasuntoina tai loma-asuntoina. Noin puolella seutukaupungeista on asuntopoliittinen ohjelma, mutta suurella osalla se on päivittämättä. Ratkaisuja pohdittaessa on selvitettävä kohteiden kokonaisvaltaiset arvot ja mahdollisuudet uusiokäyttöön. Joka tapauksessa seutukaupungeissa on paljon vanhoja asuinrakennuksia, joiden korjaaminen ei ole mielekkästä käyttötaroituksen puuttuessa. Näitä rakennuksia varten tarvitaan tulevaisuudessakin purkuavustuksia, joilla vältetään rakennusten autioituminen.

## 9.4 Voiko kestävyystavoitteet yhdistää purkamiseen?

Voimakkaalla väestötappioalueella asuntojen harkittu purkaminen tervehdyttää asuntomarkkinaa ja estää autioitumiskehitystä. Ilmastotavoitteiden ohjaava vaikutusta nähdään kuitenkin jo, ja korjausrakentamisen markkinaosuus on kasvanut uudisrakentamisen tasalle. Uudisrakentamisen määrän voimakas väheneminen vuosina 2023 nosti korjausrakentamisen osuuden uudisrakentamista suuremmaksi (52 %:iin) vuonna 2023. Muissa Pohjoismaissa ja Länsi-Euroopan maissa korjausrakentamisen osuus on selvästi yli puolet, ja osin jopa 70 prosenttia koko markkinasta.<sup>19</sup> Korjausrakentaminen on monissa tapauksissa myös purkavaa uudisrakentamista taloudellisempaa.<sup>20</sup>

Erityistä huomioita on suunnattava tilanteisiin, joissa uutta rakentamista suunnitellaan olemassa olevan tilalle. Näissä tilanteissa on varmistettava, että purkamisen vaihtoehdot selvitetään tarkasti ja laajasti eri tahoja osallistaen. Toisinaan uuden rakentaminen nähdään osoituksena elinvoimasta, vaikka vastaava investointi olemassa olevan rakennuksen korjaukseen saattaa tuottaa omaleimaisemman lopputuloksen. Viitteitä kulttuurinmuutoksesta on olemassa, mitä myös ympäristötavoitteet tukevat. Kunnat ovat havainneet, että esimerkiksi kulttuurikäyttöön valjastetut historialliset teollisuuskiinteistöt luovat houkuttelevia paikkoja niin yritystoiminnalle kuin ihmisille. Historialliseen rakennukseen liittyvät tarinat ja sen ympärille aikojen kuluessa muodostunut yhteisö kääntyvät valteiksi, joita hyödyntämällä voidaan samalla tukea ekologista ja taloudellista kestävyyttä. Virinnyttä kulttuurinmuutosta on edistettävä. Tässä muutoksessa edelläkävijöitä voivat olla alueet, joiden elinvoima ei voi perustua väestön ja talouden kasvuun.

Väestöään menettävillä alueilla purkupaine ei liity niinkään uudisrakentamisen paineeseen, vaan käyttötarkoitusten hupenemiseen. Tällöin purkaminen on tehtävä kiertotalouden periaatteiden mukaisesti siten, että kuorma ympäristölle on mahdollisimman pieni. Oleellista on tunnistaa myös purkamisen peruuttamattomat sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset ja tarvittaessa koottava toimintoja kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpiin rakennuksiin. Äärimmäinen esimerkki on kirkkojen poistaminen käytöstä ja jopa purkaminen, mihin evankelis-luterilainen kirkko on varautunut tuoreessa kulttuuriperintöstrategiassaan. Siinä on huomioitu yhteisön surutyö ja prosessi, jota merkityksellisestä tilasta luopuminen vaatii. Samankaltaista avointa viestintää ja yhteisön huomioimista voi hyödyntää myös sekulaareissa kohteissa.

19 Rakentaminen 2024–2025 – Kevät 2024, VM 2024.  
<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-651-0>

20 Huuhka et al. 2021. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-221-1>

## 9.5 Alueiden eriytymiskehitykseen varautuminen vaatii seurantatietoa ja uusia ratkaisuja

Asiantuntija-artikkeleiden viesti on selkeä, ja selvityksessä esitetyt paikkatietoanalyysit ja tilastot tarkentavat ja laajentavat valtakunnallista alueiden eriytymiskehityksen tilanne- ja tulevaisuuskuva. Alue- ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseen liittyvät toimet ovat ymmärrettävästi painottuneet kasvun hallintaan ja edistämiseen. Taantuva kehitys ja siihen varautuminen sekä sopeutumisen kehittäminen ovat jääneet vähemmälle huomiolle. Toimintaympäristön murroksessa on myös paljon mahdollisuuksia kestäväälle kasvulle. Valtakunnallinen alueiden eriytyminen on kuitenkin tämän selvityksen tulosten perusteella keskeinen osa Suomen tulevaa kehitystä. Olennainen kysymys on, miten mahdollistetaan koko Suomen voimavarojen kestävä hyödyntäminen. Eriytymisen vaikutukset koskevat kaikkia, joko suoraan tai epäsuorasti. Myös ratkaisut edellyttävät laajaa yhteistyötä.

Selvitys paljastaa myös asuntojen ja laajemmin rakennusten sekä infrastruktuurin käyttöasteen ja purkutilastojen puutteita, minkä vuoksi tarkempaa seurantatietoa tarvitaan kehittämistoimien tunnistamiseksi ja kohdentamiseksi. Tilastojen ja paikkatiedon kehittämistä tarvitaan vastaamaan myös nopeasti muuttuvaan toimintaympäristöön. Digitaalisuus ja paikkariippumattomuus haastavat myös tämän selvityksen perusteena olevia paikkatietoja. Yhteen paikkaan sidotut väestö- ja työpaikkatiedot eivät enää yksin riitä kuvaamaan monipaikkaista asumista ja työntekoa. Tarvitaan uusia informaatioyhteiskuntaan soveltuvia alue- ja yhdyskuntarakenteen kehityksen mittareita.

Selvityksen yhteydessä on koottu ratkaisuehdotuksia alueiden eriytymisen torjuntaan, varautumiseen sekä sopeutumiseen. Niistä laaditaan erillinen ympäristöministeriön muistio jatkohyödyntämistä varten.



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet

ISBN: 978-952-361-702-5 PDF  
ISSN: 2490-1024 PDF

Aleksanterinkatu 4–10, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi