

# Valtakunnallinen rakentamispaineaineisto: menetelmät ja tulokset

Uula Saastamoinen, tutkija

Antti Rehunen, erikoistutkija



Suomen ympäristökeskus  
Finlands miljöcentral  
Finnish Environment Institute

# Valtakunnallinen rakentamispaineaineisto

- Tämä aineisto on laadittu Suomen ympäristökeskuksessa ympäristöministeriön rahoituksella.
- Tavoitteena on ollut tuottaa perustietoa rakentamispaineesta asemakaavan ulkopuolisella alueella.
- Tuotettua tietopohjaa voidaan hyödyntää alueiden käytön suunnittelussa, suunnittelun edistämisessä ja säädösvalmistelussa.
- Rakentamispainetta on tässä tulkittu esiintyvän alueella, jolla pyritään toteuttamaan useita rakennushankkeita.
- Tarkastelun kohteena ovat olleet asuinrakennukset ja lomarakennukset eli ei elinkeinotoimintaan, energiantuotantoon tai infrastruktuuriin liittyvä rakentaminen.
- Rakentamispaineesta kertoo usein se, miten paljon alueelle on viime vuosina rakennettu. Tämän lisäksi rakentamispainetta voi esiintyä myös alueella, jossa jokin tietty rajoite on estänyt rakentamisen. Tämän vuoksi on tarpeen arvioida myös potentiaalia, jonka tarjoaa esimerkiksi kaupunkikeskuksen hyvä saavutettavuus.
- Rakentamispaineen tulkinnassa on tarpeen ottaa huomioon myös alueellisia erityispiirteitä.

# Taustaa

- Rakentamispaine kohdistuu yhä suppeammille alueille kasvavilla suurilla kaupunkiseuduilla ja erityiskohteissa (loma-asutus- ja matkailualueet)
- Rakentamispaineella on merkitystä erityisesti asemakaavan ulkopuolisten alueiden suunnittelussa
  - Rakennuslupa voidaan myöntää asemakaava-alueen ulkopuolella suoraan oikeusvaikutteisen yleiskaavan kyläalueille, jos yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvnan myöntämisen perusteena MRL:n 44 §:n mukaisesti. Tämä koskee kuitenkin ainoastaan sellaisia kyläalueita, joihin ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita.
- Tarkempaa ja ajantasaista tietoa rakentamispaineesta on aiemmin puuttunut
- Kuntien sisällä rakentamispaine voi vaihdella paljon, jolloin tarvitaan paikkatietopohjaista tarkastelua ja rakentamispainealueiden esittämistä kartalla.

# Tarkasteltavat mittarit

- Rakentamispainetta tarkastellaan tässä aineistossa eri mittareiden kautta ja tuloksia visualisoidaan karttaesityksinä.
- Keskeisimpinä mittareina käsitellään seuraavia teemoja:
  - Väestönmuutokset
  - Uudisrakentaminen
  - Muuttoliike ja erityisesti tulomuutto
  - Kaupunkikeskusten saavutettavuus
  - Asuinrakennusten tyhjillään olo

# Väestön muutos asemakaava- alueen ulkopuolella



Suomen ympäristökeskus  
Finlands miljöcentral  
Finnish Environment Institute

# Väestönmuutoksen tarkastelutapa

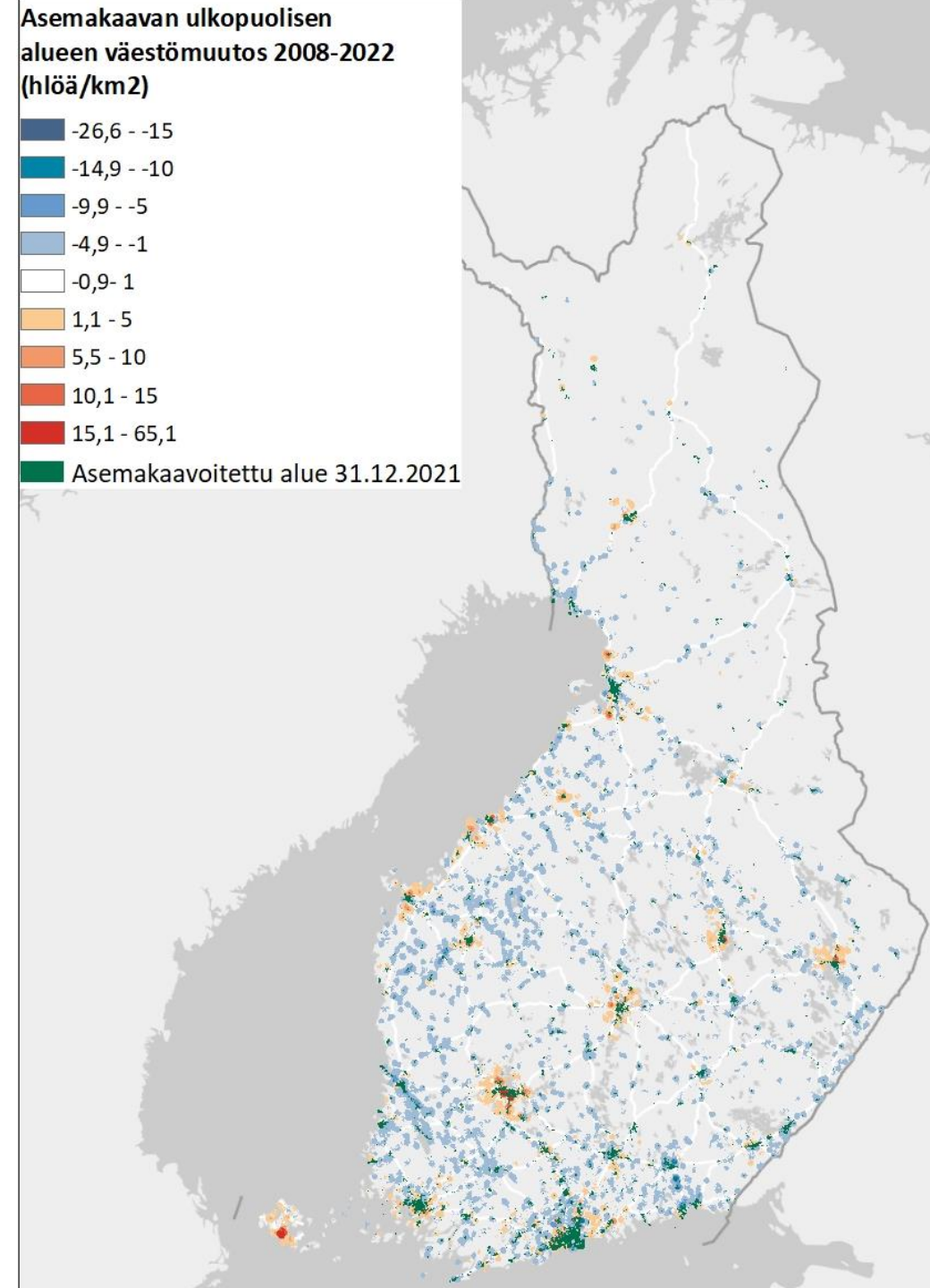
- Väestönmuutos on laskettu YKR:n 250 metriin ruututiedoista
- Tarkastelukohteena ovat uusimman asemakaava-alueen ulkopuoliset ruudut
- Muutoksia on tarkasteltu 15 vuoden ajalta vuosilta 2008-2022 sekä viisivuotisjaksoilta 2008-2012, 2013-2017 ja 2018-2022
- Väestönmuutos on yleistetty laskemalla muutos 3 km etäisyydellä ja esittämällä muutos neliökilometriä kohti
  - Laskettu YKR-ruudun keskipisteeseen, ja on mahdollista, että satunnaisissa ruuduissa on mukana väestöä myös asemakaava-alueelta
- Väestön kasvu kuvaa melko hyvin uudisrakentamisen tarvetta, mutta ei suoraan kerro asuttujen talojen määrän kehityksestä. Perheiden lapsimäärän kasvu näkyy väestönkasvuna, vaikka ei useinkaan tarkoita uudisrakentamista. Samoin asuntokuntien koon pieneneminen esimerkiksi lasten muuttaessa pois kotoa näkyy väestön vähenemisenä, vaikka asuntokuntien määrä ei vähenisikään.
- Jos uusi asutus on joillekin alueille muotoutunut selkäesti tietyinä aikakautena ja koostunut suurelta osin nuorista lapsiperheistä, kehityksessä voi seurata parin vuosikymmenen jälkeen väestön vähenemisvaihe ja asuntokuntarakenteen vähittäinen sekoittuminen
- Pitkään jatkuva väestön väheneminen näkyy ensimmäisenä vailla vakinaista asukkaita olevien talojen määrän kasvuna.
- Väestön väheneminen ei poista uudisrakentamisen tarvetta, sillä vapautuva asuntokanta ei välttämättä vastaa uuden asunnon etsijien tarpeita.

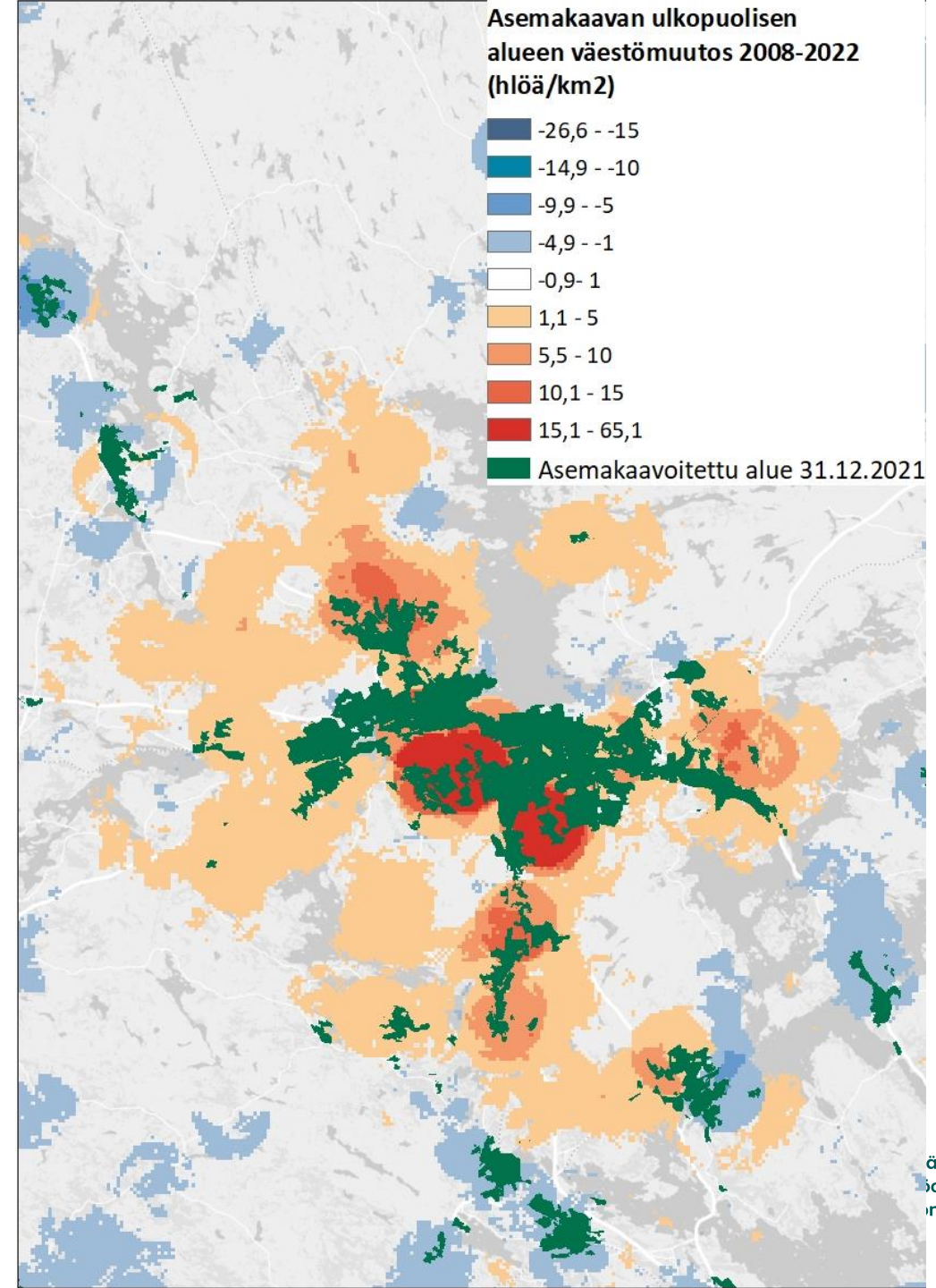
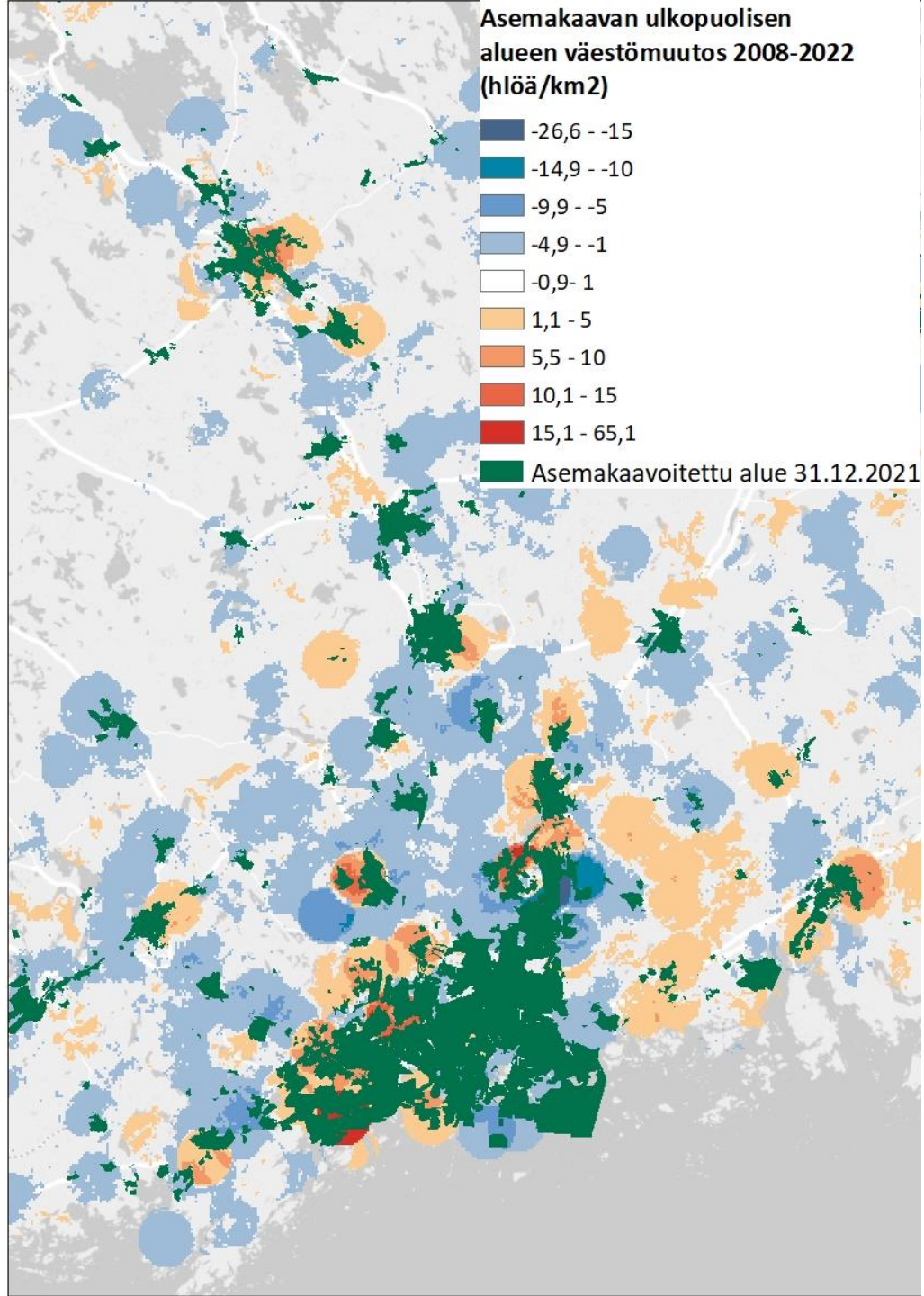


# Väestönkehitys asemakaavojen ulkopuolisella alueella

- Väestönkasvun alueet suurimpien kaupunkien ympärillä.
- Keskisuurten kaupunkien lähellä pieniä kasvavan väestön keskittymiä
- Kasvavan väestön alueet eivät ole yhtenäisiä, vaan myös kasvuseutujen ympärillä on vähenevän väestön alueita.
- Asuntotarjonta asemakaava-alueella voi vaikuttaa ulkopuolisen alueen väestönkehitykseen.
- Asukkaiden ikärakenne, esimerkiksi aiemmin lapsiperhevaltaisten alueiden sukupolvimuutos, näkyy väestön vähenemisenä.

Asemakaavan ulkopuolisen  
alueen väestömuutos 2008-2022  
(hlöä/km<sup>2</sup>)



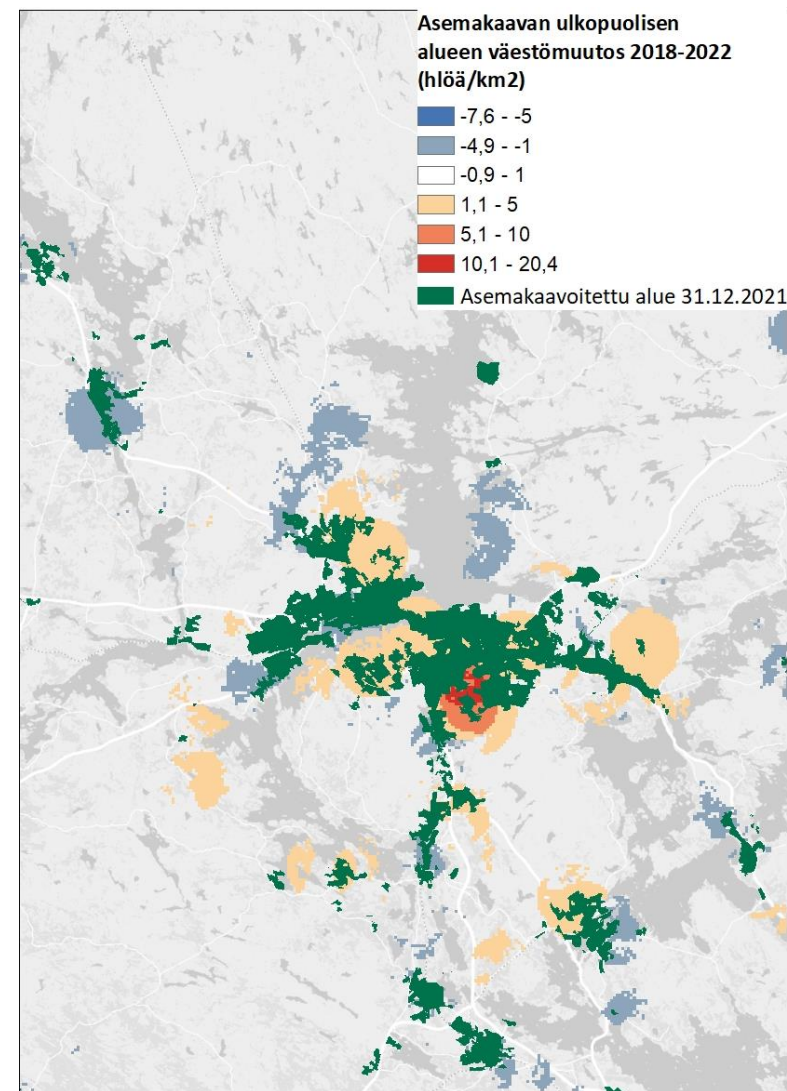
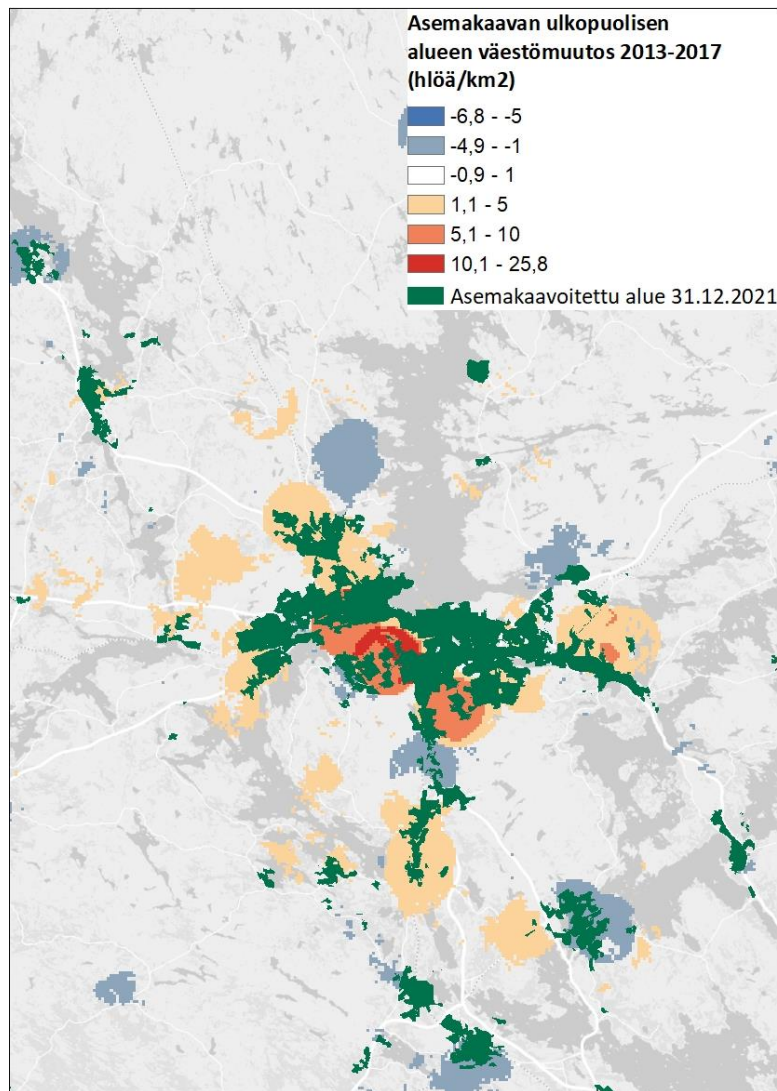
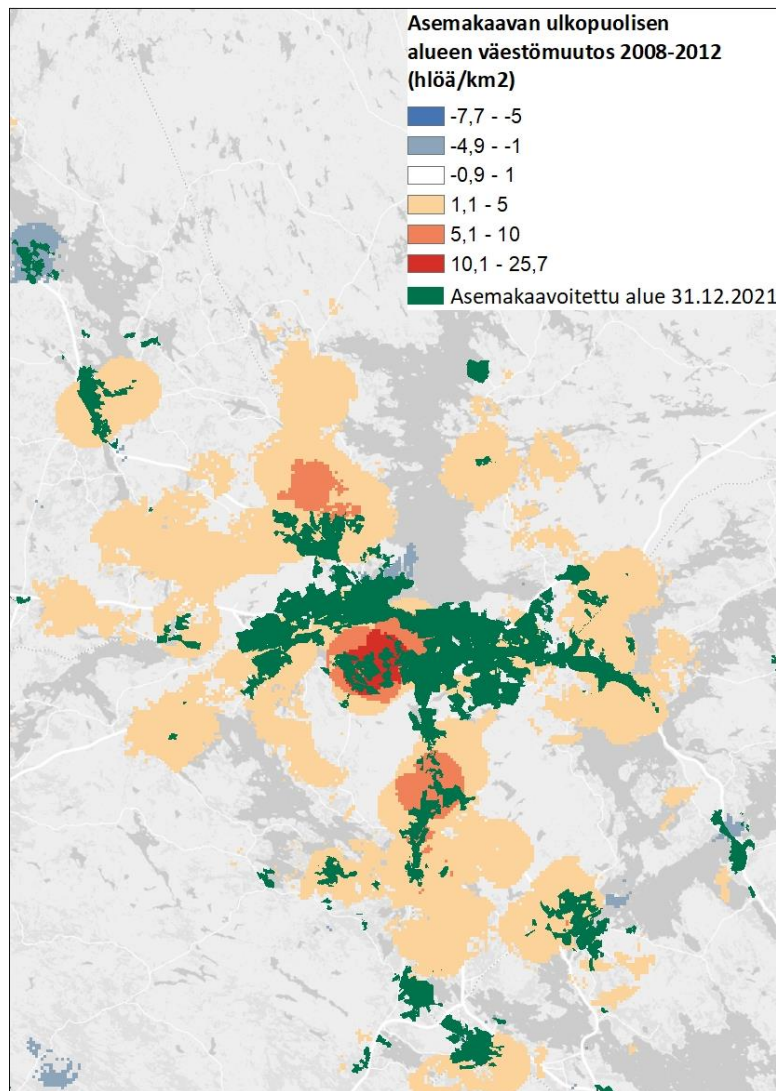




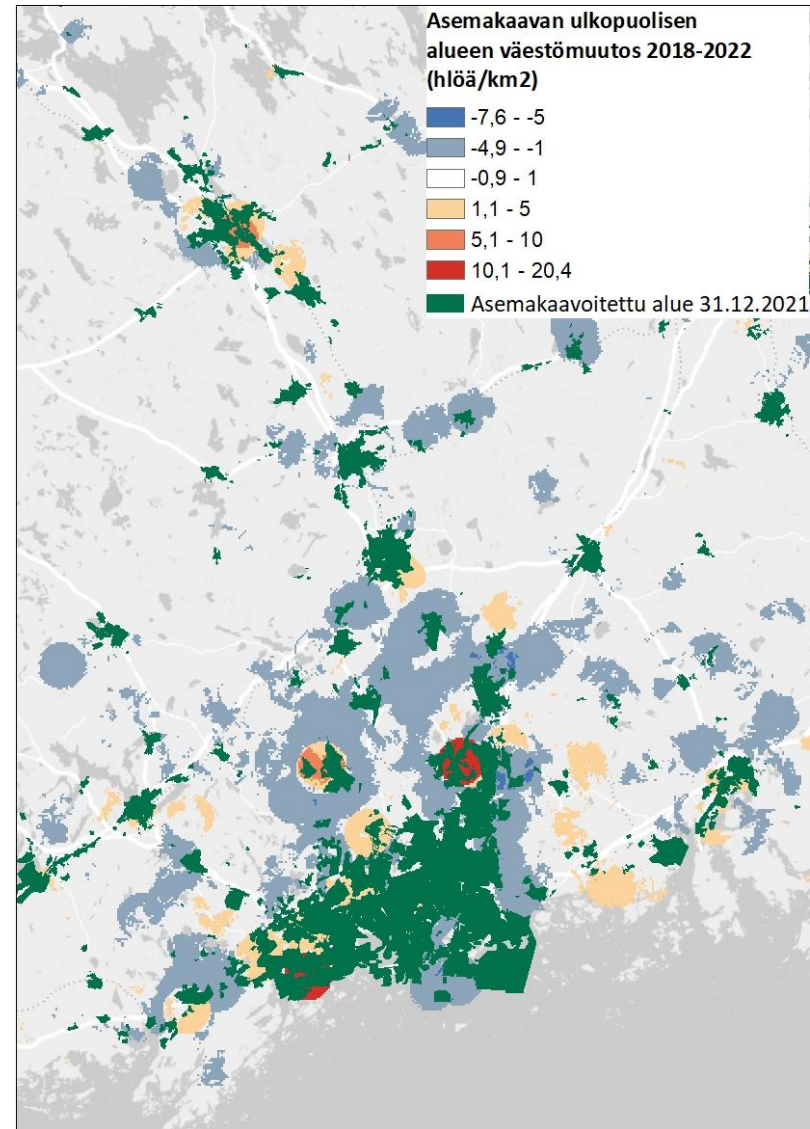
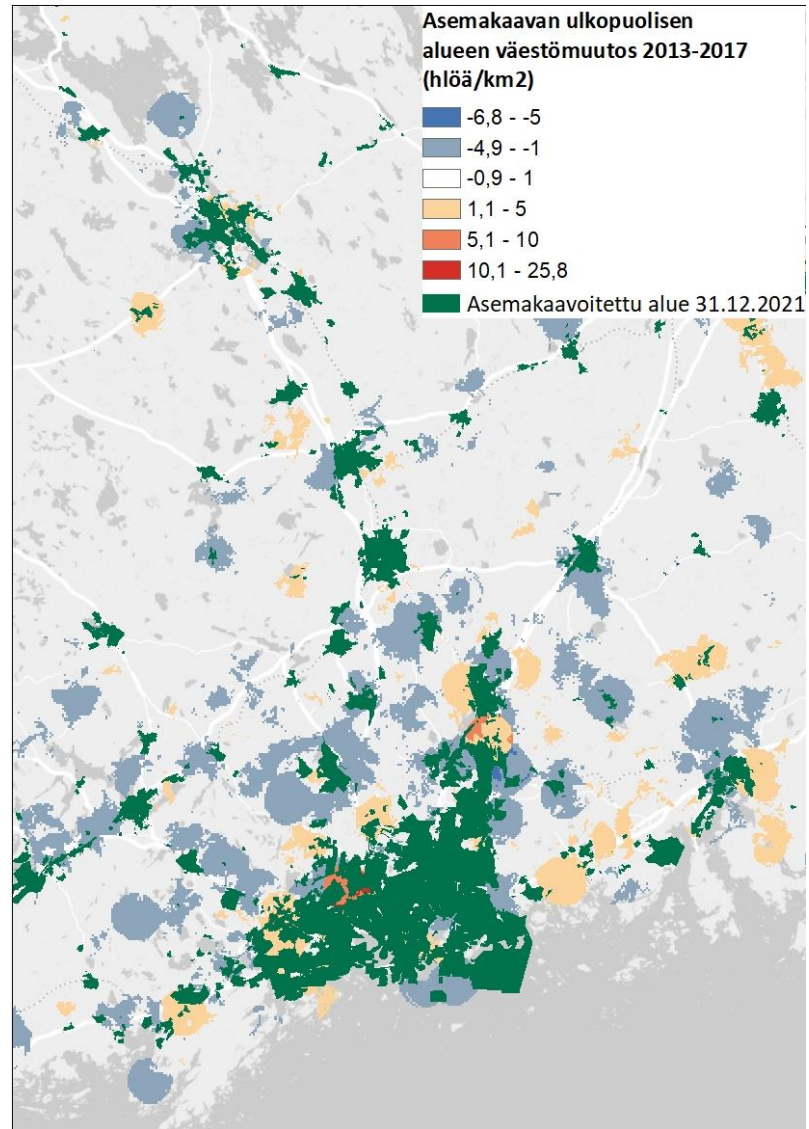
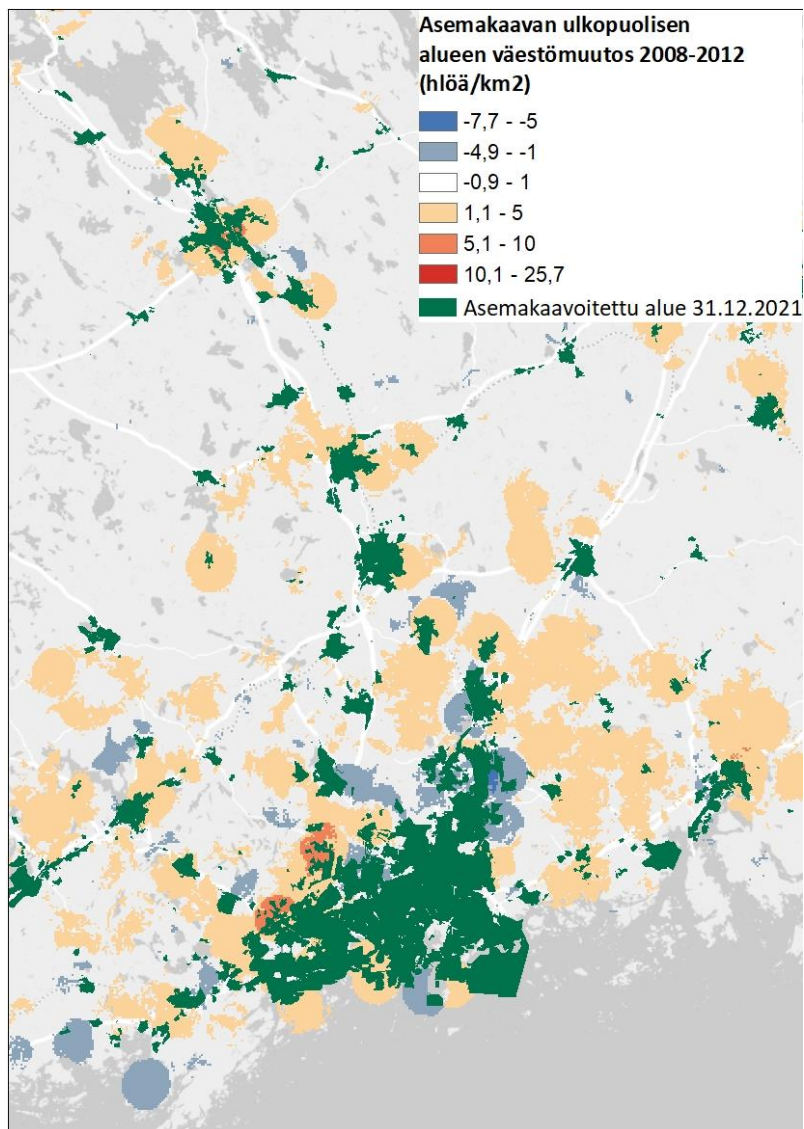
# 5-vuotistarkastelut

- Luonnehtii paremmin väestöä kasvattavia alueita kuin väestöä menettäviä alueita, sillä kasvavilla alueilla suuremmat maksimiarvot
  - Väestö vähentynyt tasaisesti monilla alueilla, kasvu keskittynyt tietyille alueille
- Trendi on, että kasvu keskittyy asemakaava-alueiden läheisyyteen

# 5-vuotistarkastelut – Tampere

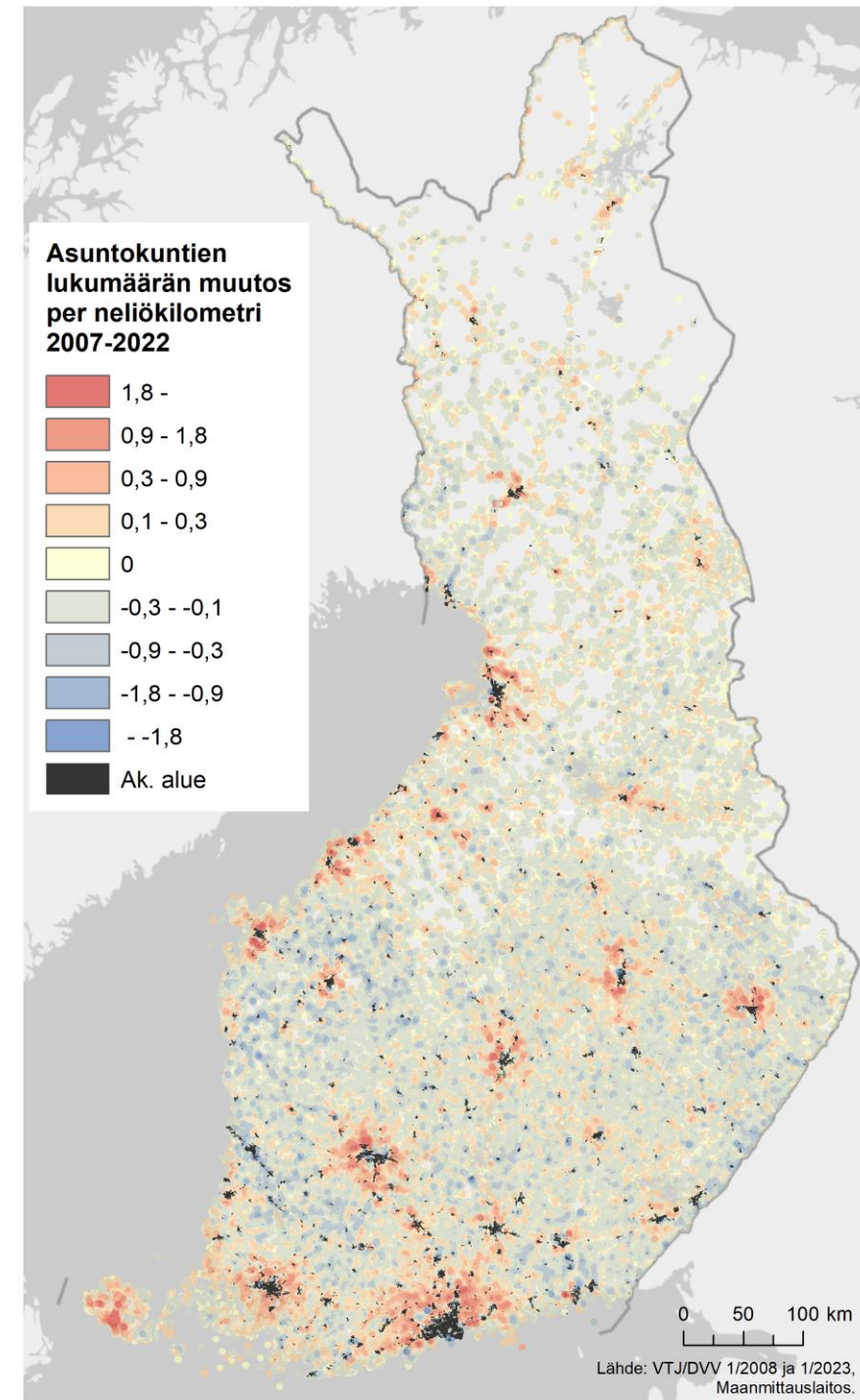


# 5-vuotistarkastelut – PK-seutu

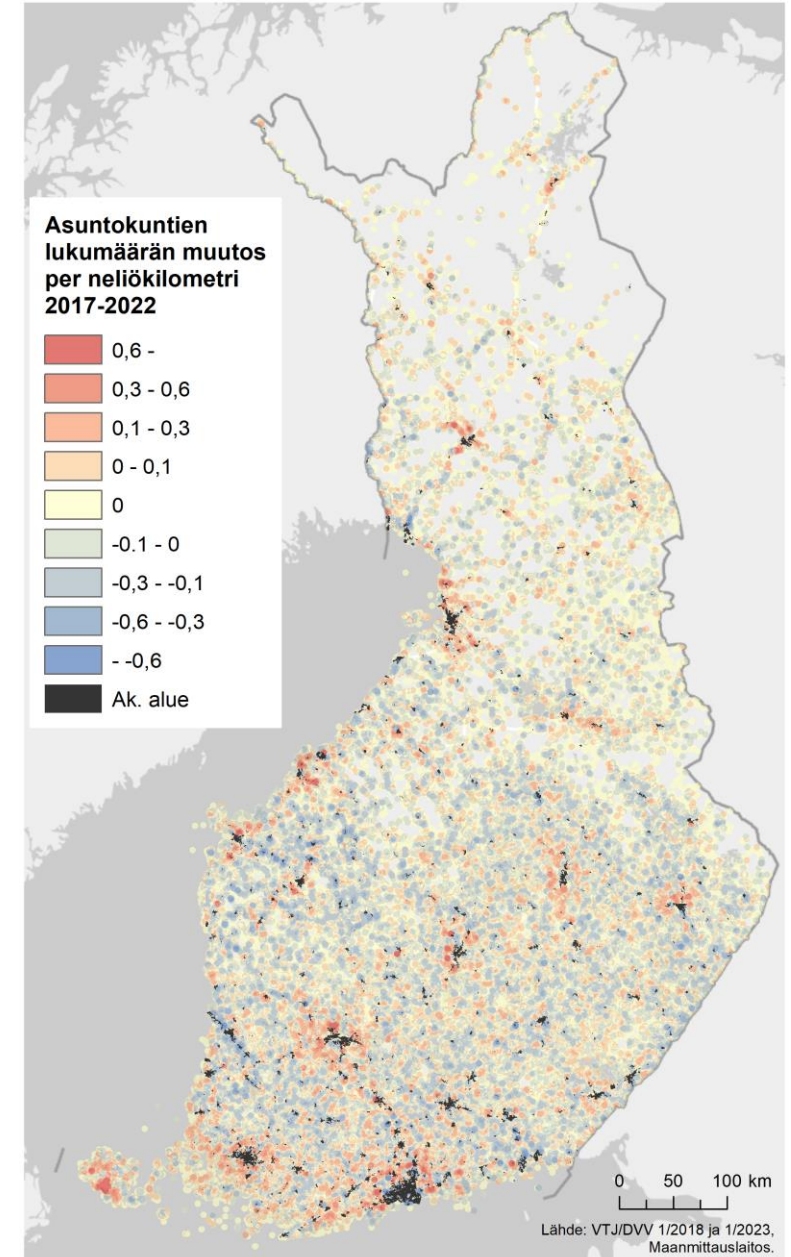
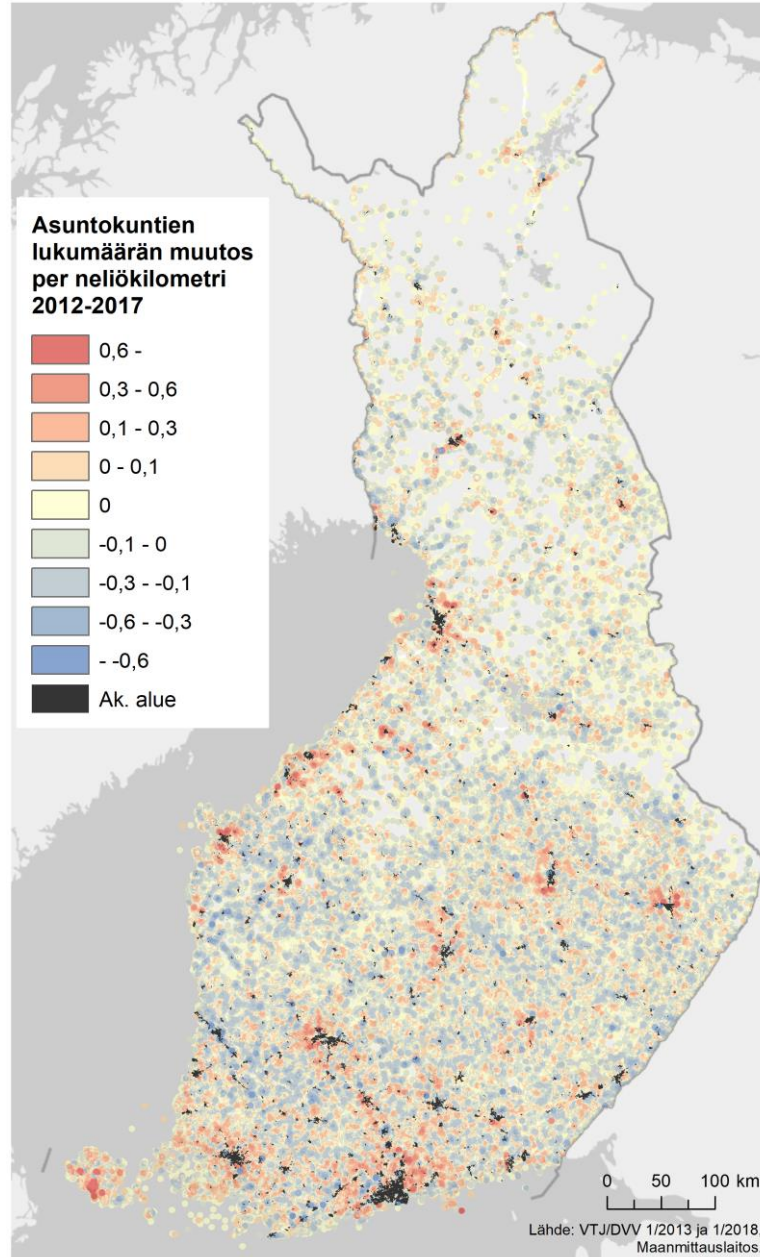
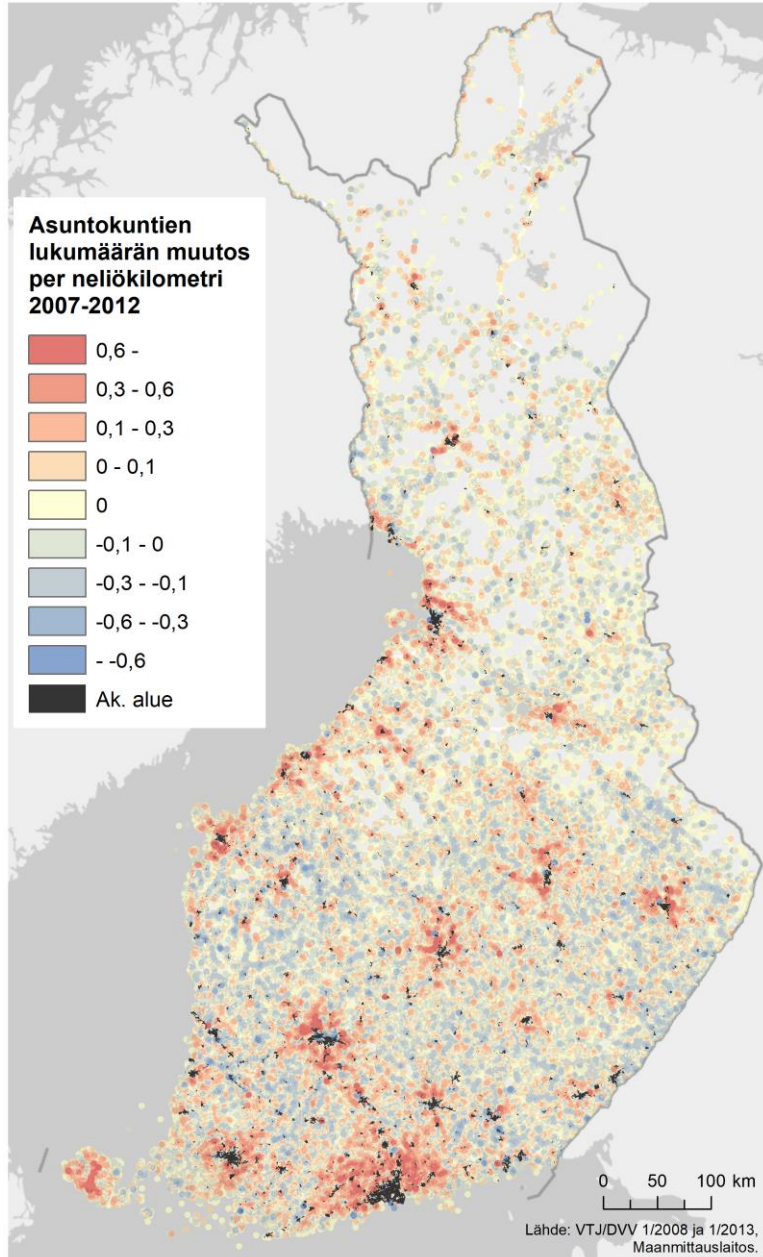


# Asuntokuntien määrän muutos

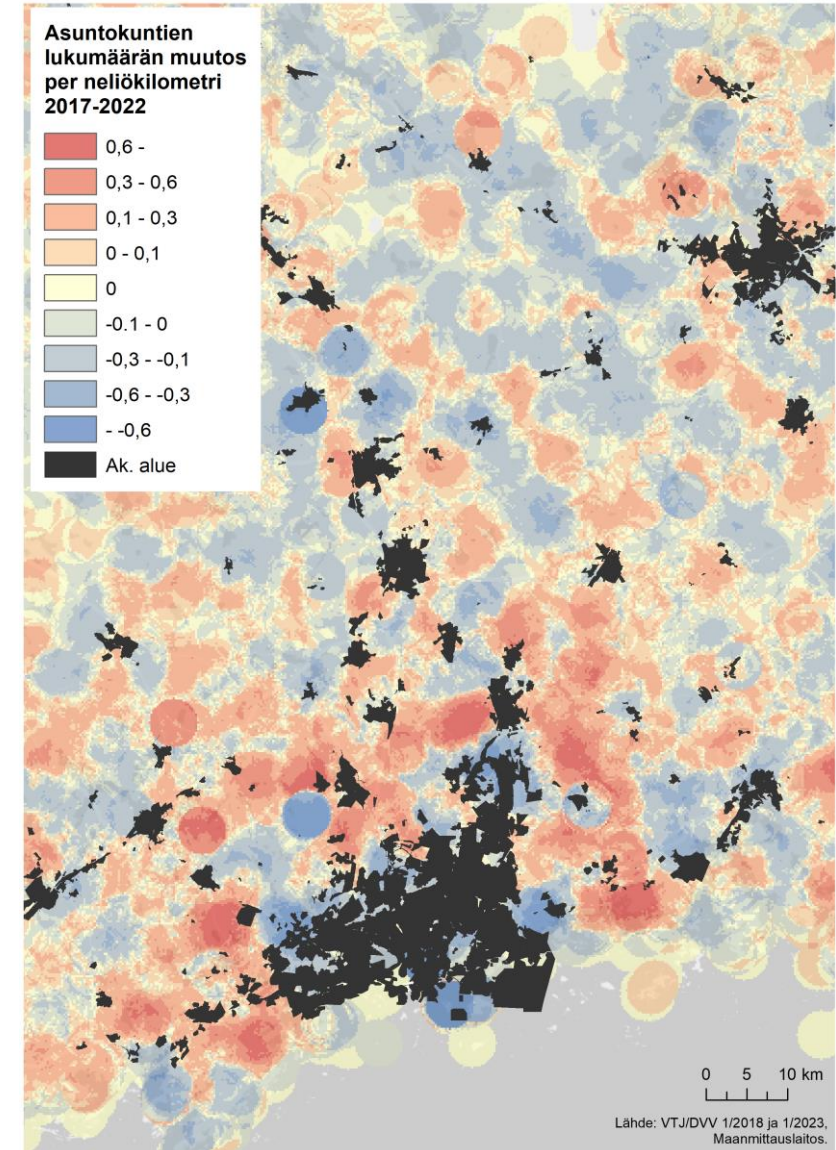
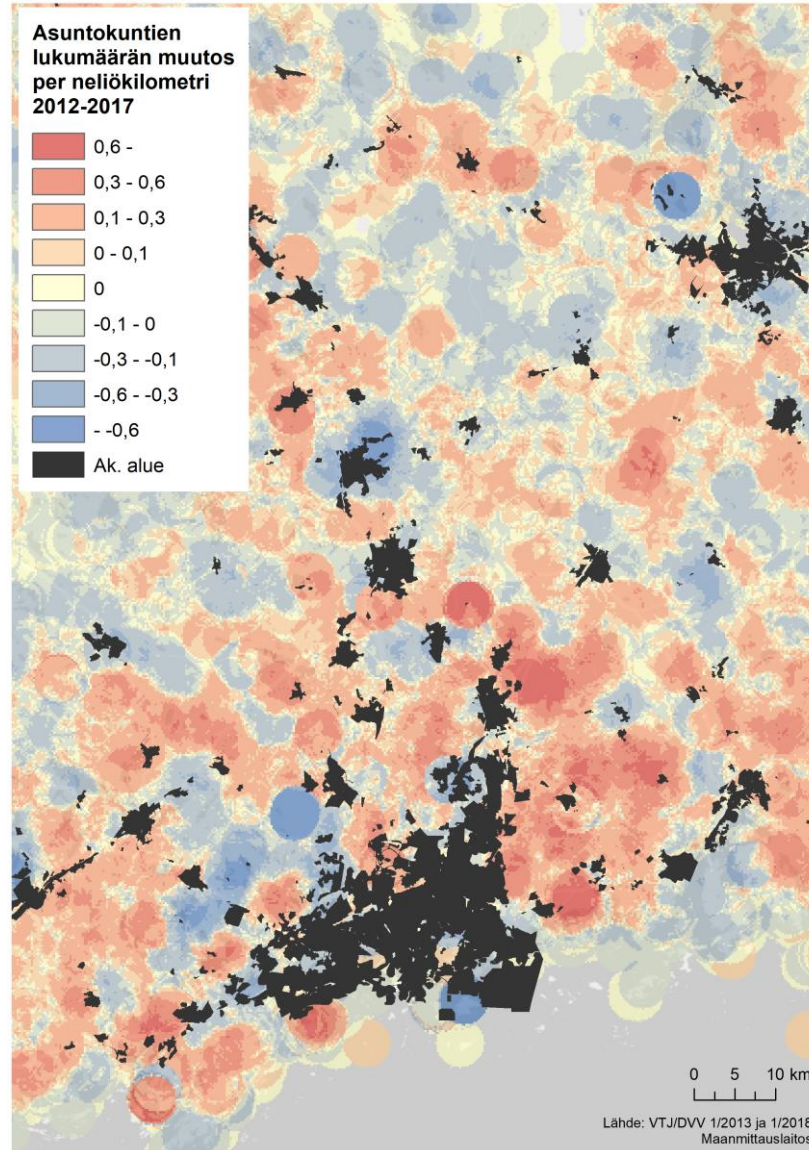
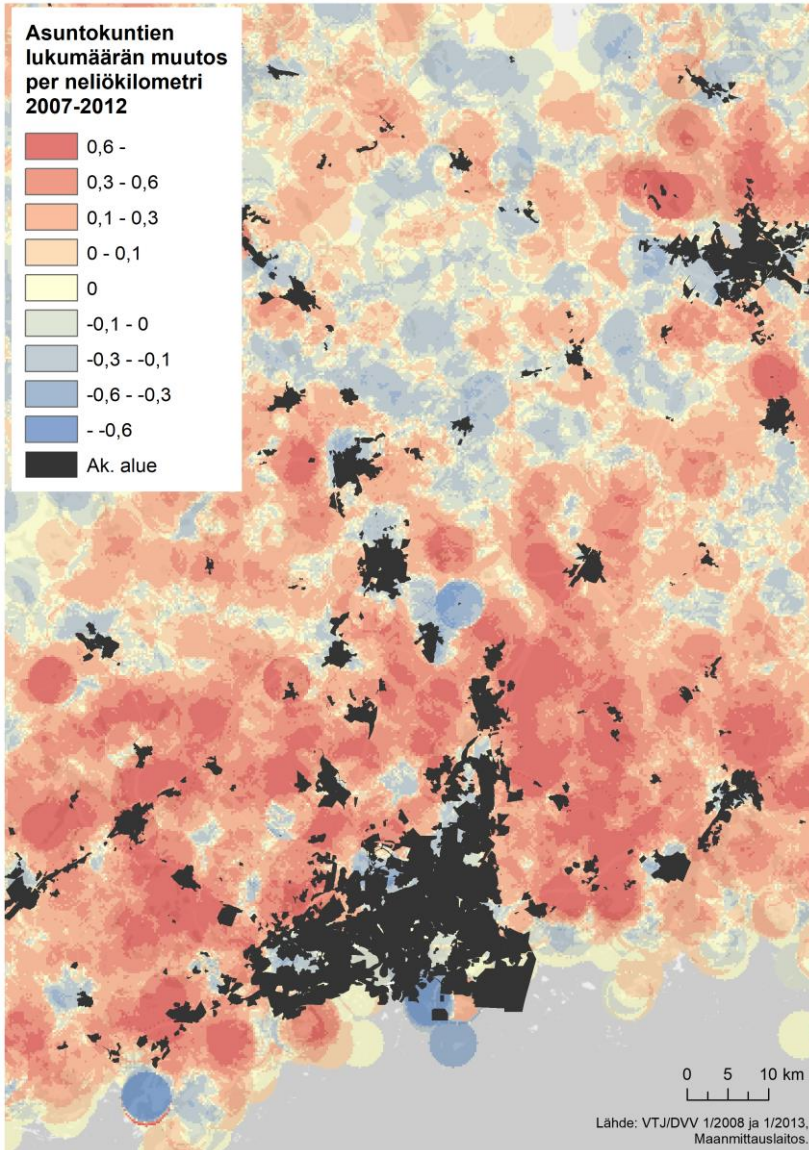
- Asuntokuntien lukumäärä kuvaa väestönmuutoksia tarkemmin asuntokantaan kohdistuvia tarpeita.
- Asuntokuntien määrä on kasvanut monilla väestöään menettävillä alueilla.
- Suurimpien kaupunkiseutujen ympäristössä asuntokuntien määrä on kasvanut laajasti asemakaavan ulkopuolisilla alueilla aikavälillä 2007-2022.
- Keskisuurten kaupunkien ympäristössä asuntokuntien määrän kasvua on tapahtunut vain tietyillä alueilla, kuten yksittäisissä kylissä.
- Muualla asuntokuntien määrä on pysynyt ennallaan tai vähentynyt.

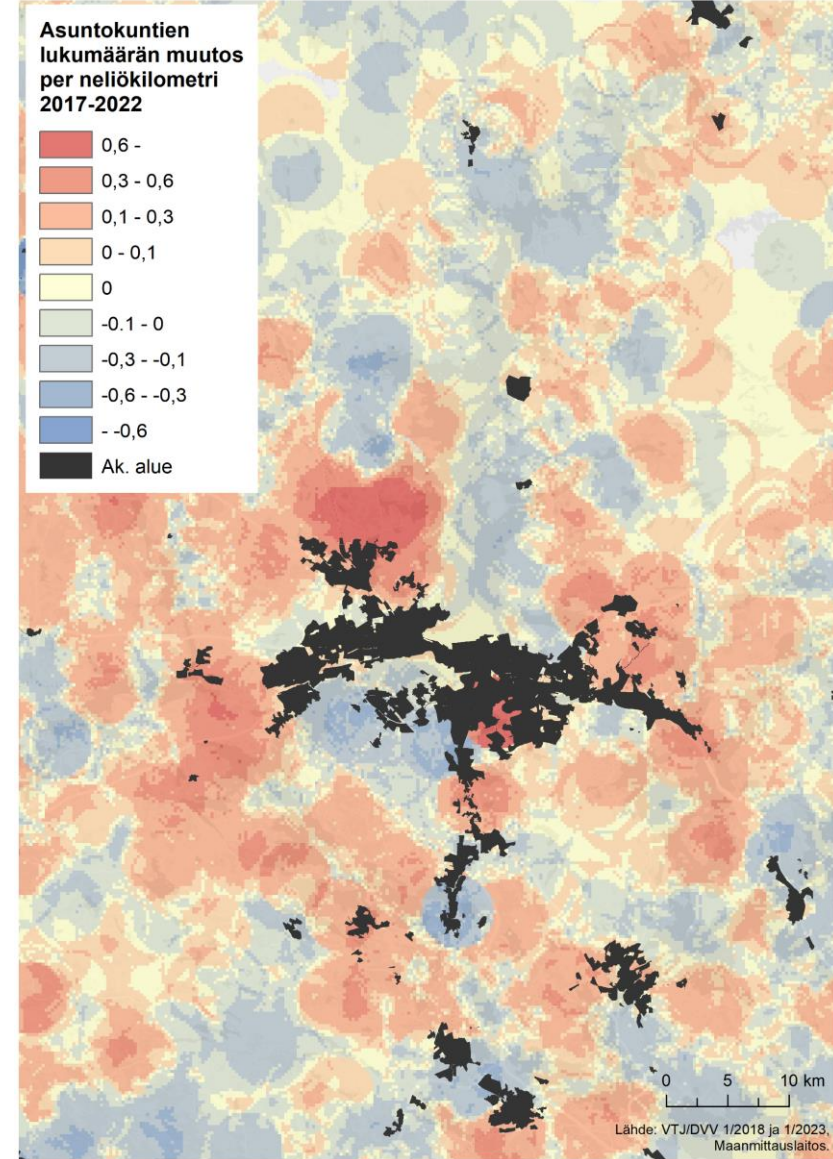
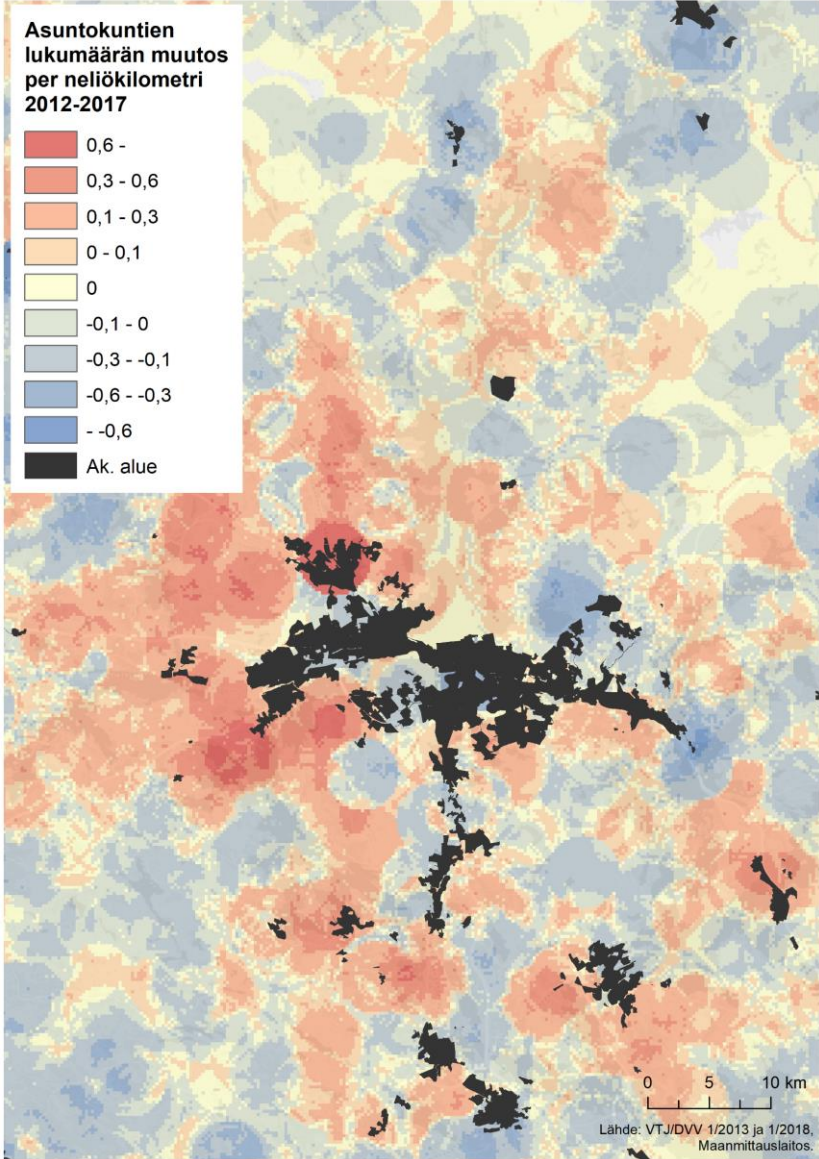
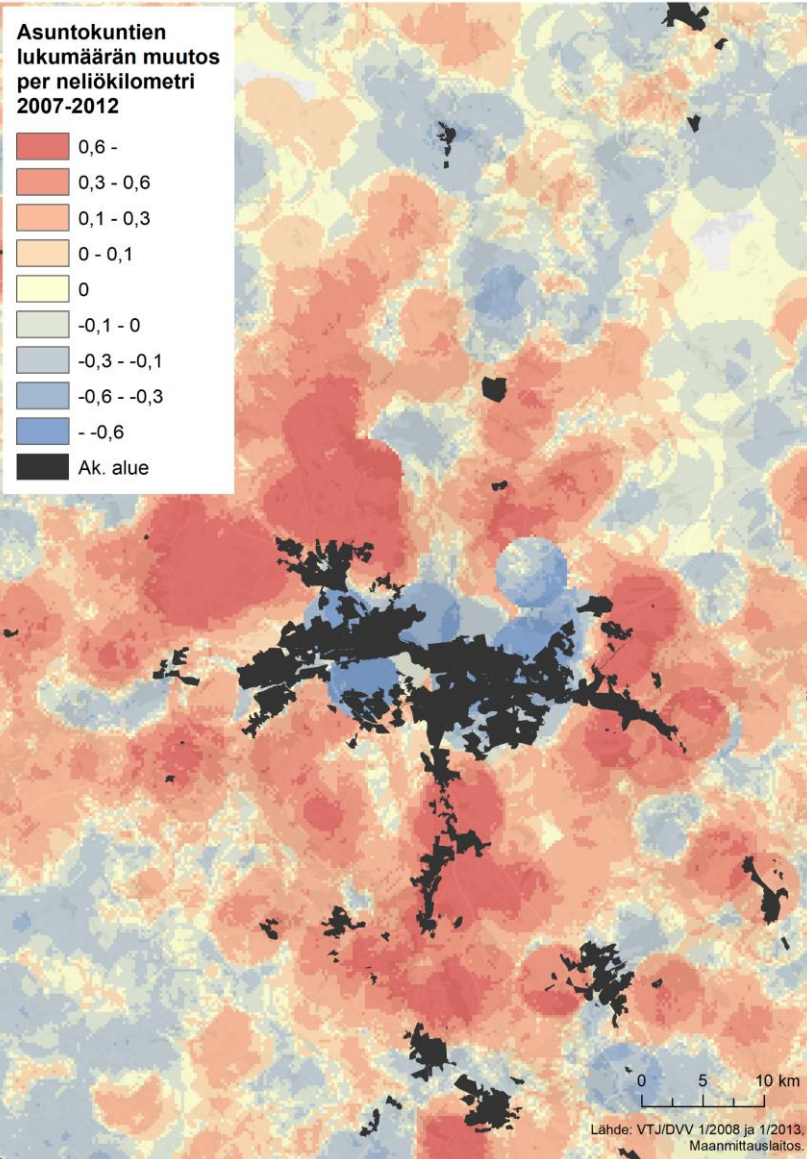


# Asuntokuntien lukumäärän kasvua tapahtuu kaupunkiseutujen liepeillä aiempaa suppeammalla alueella



# Helsingin seudulla kasvavan asuntokuntamäärän alueet ovat pienentyneet ja kasvu on hidastunut.





# Asuinrakennusten rakentaminen asemakaava- alueen ulkopuolella



Suomen ympäristökeskus  
Finlands miljöcentral  
Finnish Environment Institute



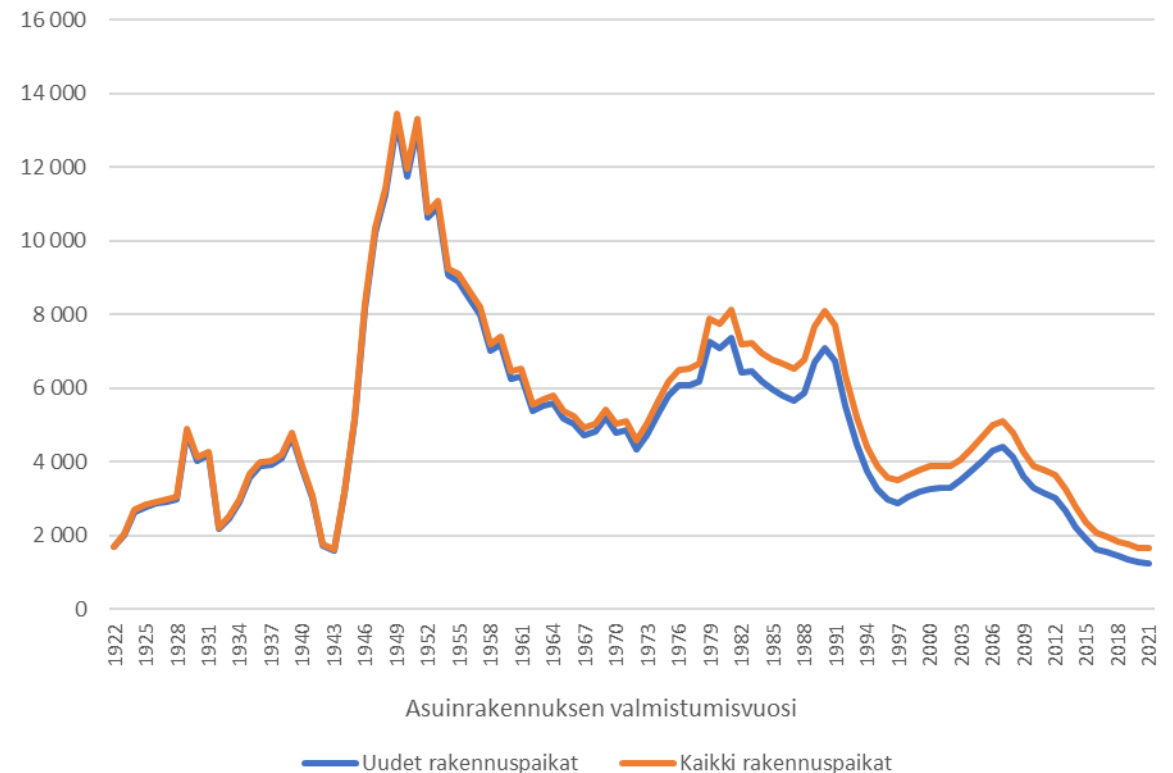
# Asuinrakennusten rakentamisen tarkastelutavat

- Asuinrakennusten rakentamisen lähtötietona on käytetty Digi- ja väestötietoviraston väestötietojärjestelmän (DVV/VTJ) rakennus- ja väestötietoja. Tiedot rakennuksista on peräisin kuntien rakennustarkastuksesta. Rakennusten valmistumisaika perustuu päivämäärään, joka rakennustarkastuksessa on merkitty valmistumisajankohdaksi.
- Karttatarkastelussa on esitetty valmistuneiden asuinrakennusten määrä keskiarvona 3 km kilometrin etäisyydellä ja laskettuna kohti yhden neliökilometrin alaa.
- Uudisrakentamista on tarkasteltu viimeisen 15 vuoden ajalta vuosilta sekä viisivuotisjaksoittain
- Tarkastelu ei ota huomioon rakennuksen kokoa. Myös esim. paritalot on laskettu yhdeksi rakennukseksi.

# Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakentaminen on vähentynyt viime vuosikymmeninä

- Asuinrakentaminen oli sotien jälkeen vilkasta alueella, joka on edelleen asemakaavoittamatonta.
- Vielä 1980-luvulla keskimäärin yli 7 000 asuinrakennusta valmistui alueella, joka on nykyisinkin asemakaavoittamatonta.
- Rakentaminen hidastui selvästi 1990-luvun laman aikana, mutta edelleen 2000-luvun alkuvuosikymmenenä nykyisen asemakaava-alueen ulkopuolelle valmistui keskimäärin reilut 4 000 asuinrakennusta vuodessa.
- Tämän jälkeen asemakaavan ulkopuolinen rakentaminen on vähentynyt ja vuodesta 2017 alkaen asemakaava-alueen ulkopuolelle on valmistunut alle 2 000 asuinrakennusta vuodessa.
- Valtaosa asuinrakennuksista asemakaava-alueen ulkopuolella on sijoittunut uusille rakennuspaikoille. 2000-luvulla noin 20 % asuinrakennuksista on sijoittunut uudisrakennuksiksi jo aiemmin rakennetuille rakennuspaikoille.

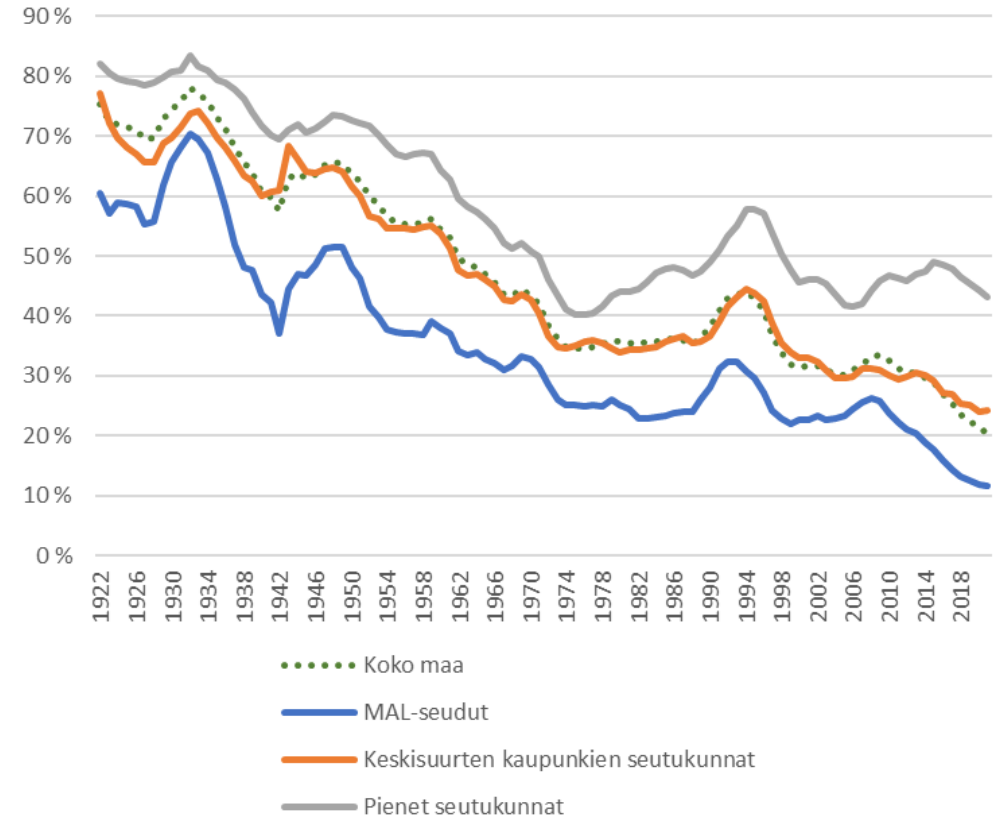
Nykyisen asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien asuinrakennusten lukumäärä valmistumisvuoden mukaan, kolmen vuoden keskiarvo



# Asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvan pientalorakentamisen osuus on pudonnut etenkin MAL-seuduilla

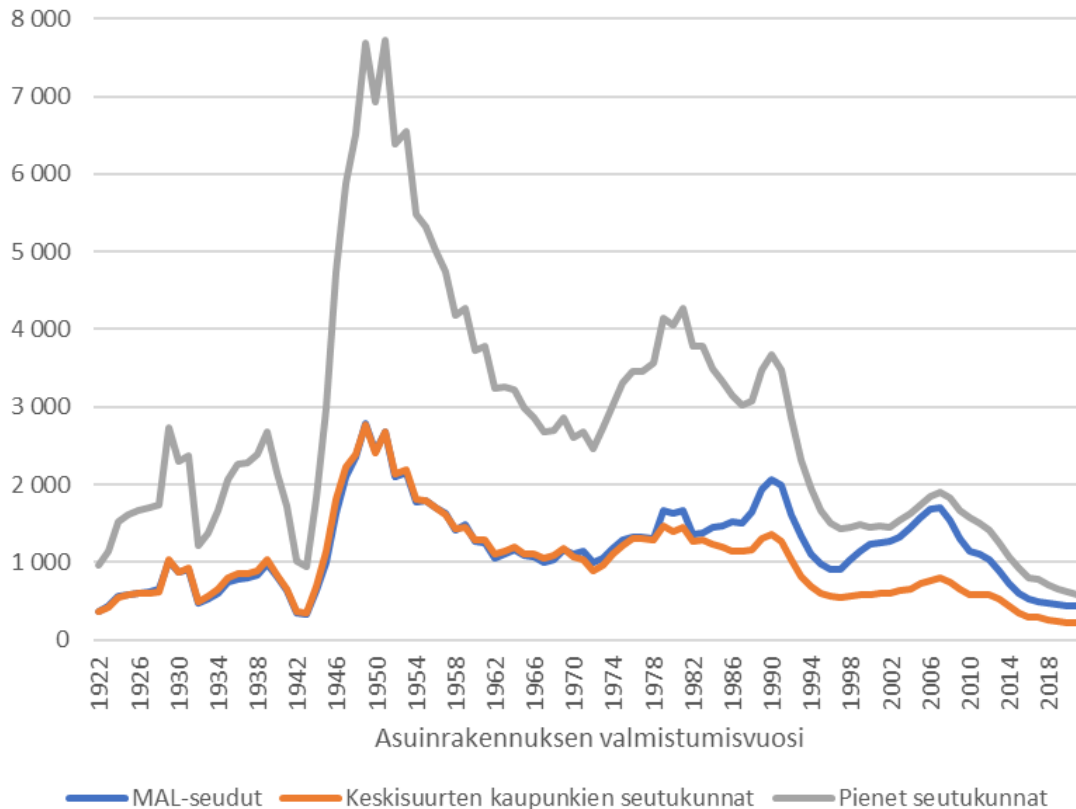
- 2000-luvun aikana asemakaava-alueen ulkopuolisen pientalorakentamisen osuus on pudonnut MAL-seuduilla puolella ja keskisuurten kaupunkien seuduilla reilun neljänneksen.
- Pienillä seutukunnilla asemakaavan ulkopuolisen pientalorakentamisen osuus on säilynyt korkeana.
- MAL-seutuja ovat tässä Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Lahden ja Kuopion MAL-sopimuksien kuntaryhmät.
- Keskisuurten kaupunkien seutukuntia ovat tässä Porin, Hämeenlinnan, Kouvola, Kotka-Haminan, Lappeenrannan, Joensuun, Seinäjoen, Vaasan ja Rovaniemen seutukunnat.
- Pieniä seutukuntia ovat muut seutukunnat.

Nykyisen asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien omakoti- ja paritalojen osuus valmistumisvuoden mukaan 1922-2021, kolmen vuoden keskiarvo



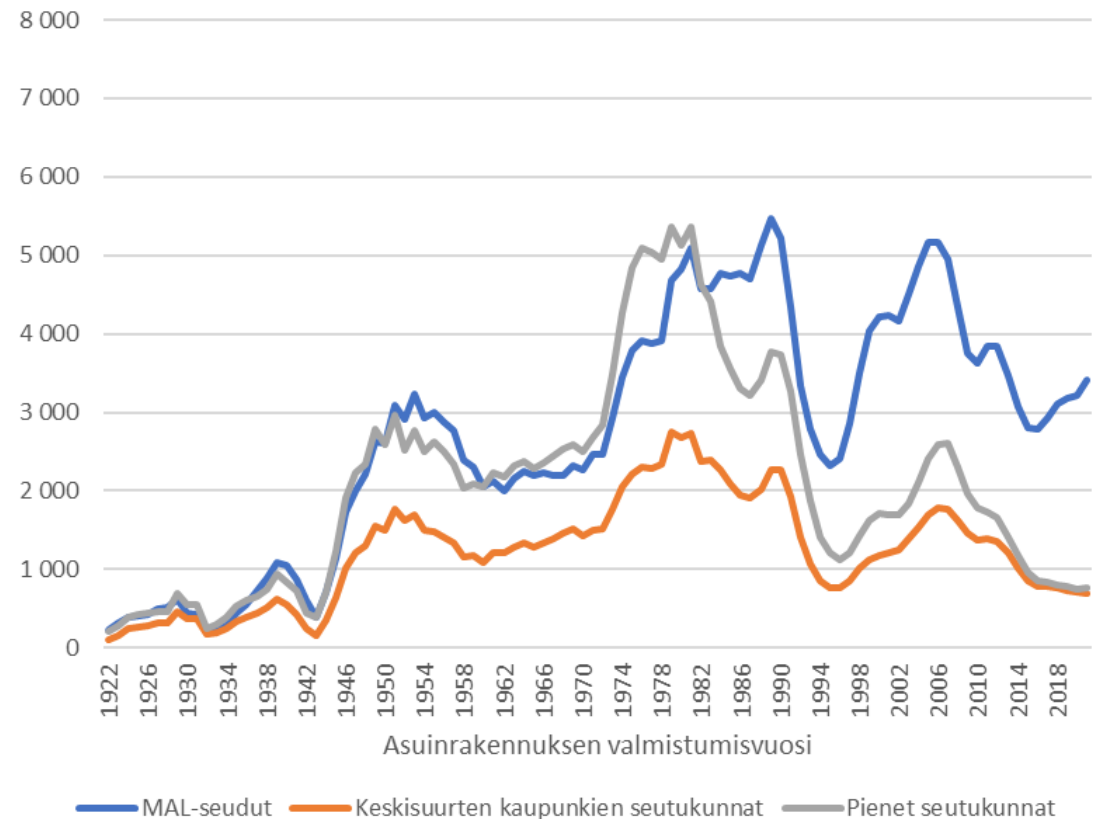
# Asemakaava-alueen ulkopuolella asuinrakennusten rakentaminen on vähentynyt lukumääräisesti kaikenkokoisilla seuduilla.

Nykyisen asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien asuinrakennusten lukumäärä valmistumisvuoden mukaan 1922-2021, kolmen vuoden keskiarvo



# Asemakaava-alueen pientalorakentamisen määrä on pysynyt korkealla tasolla etenkin MAL-seuduilla.

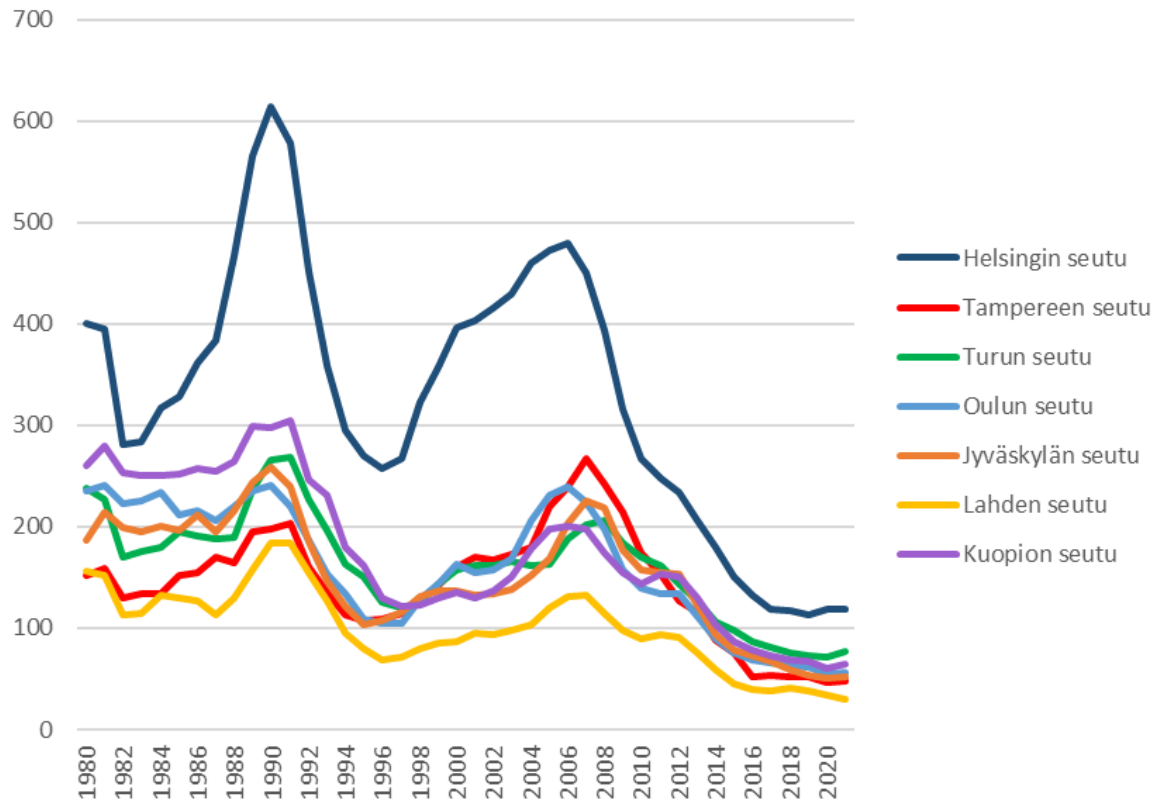
Nykyiselle asemakaava-alueelle sijoittuvien omakoti- ja paritalojen lukumäärä valmistumisvuoden mukaan 1922-2021, kolmen vuoden keskiarvo



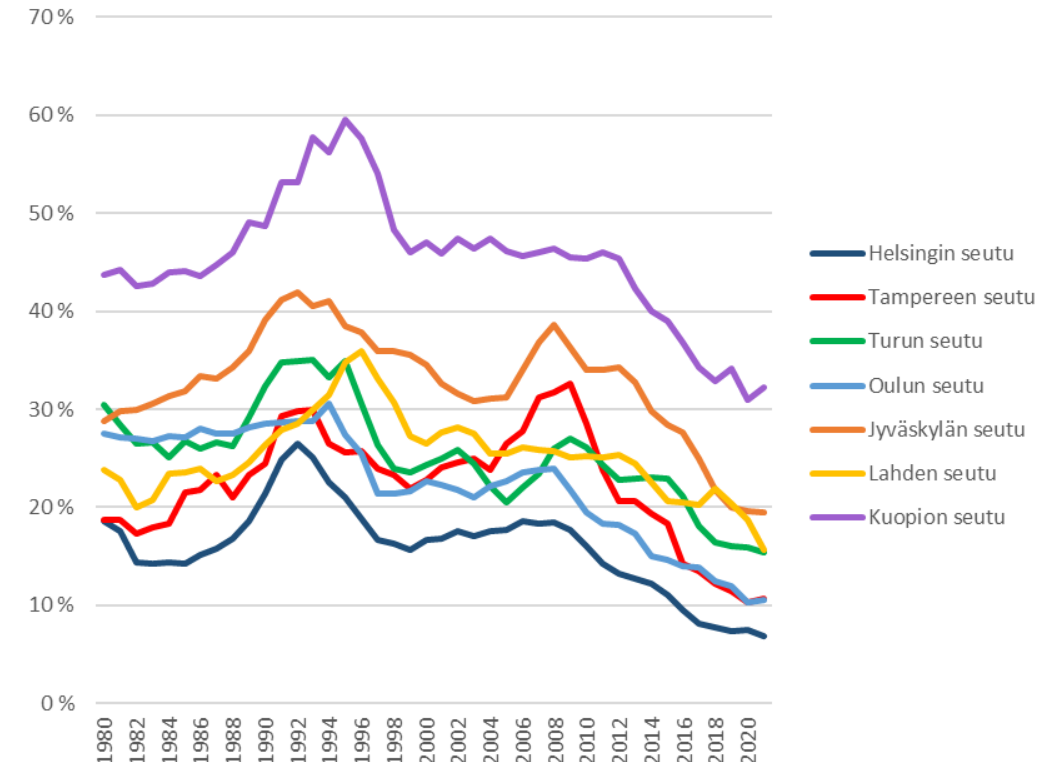
**Viimeisen kymmenen vuoden aikana asemakaavan ulkopuolisessa pientalorakentaminen on pudonnut lukumäärässä pieneen osaan 1980-luvun ja 2000-luvun alun huipuista kaikilla suurimmilla seuduilla.**

**Myös osuus pientalorakentamisesta on pienentynyt kaikilla seuduilla. Kuopion seudulla osuus on suurempi kuin muilla suurilla seuduilla.**

Nykyisen asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien asuinrakennusten lukumäärä valmistumisvuoden mukaan 1980-2021, kolmen vuoden keskiarvo



Nykyisen asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien omakoti- ja paritalojen osuus kaikista omakoti- ja pientaloista valmistumisvuoden mukaan 1980-2021, kolmen vuoden keskiarvo

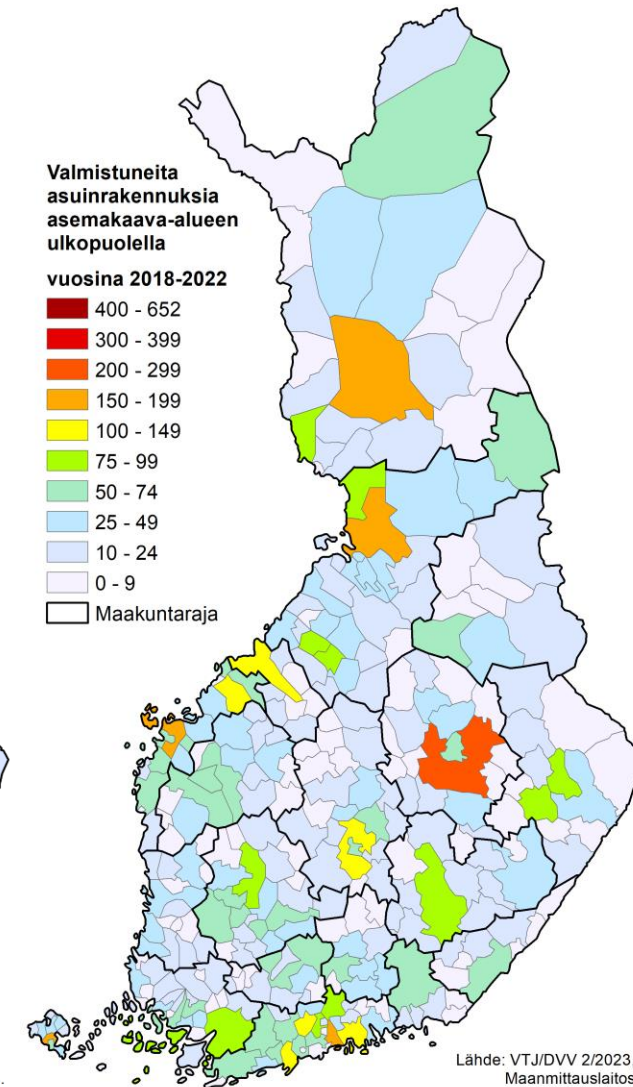
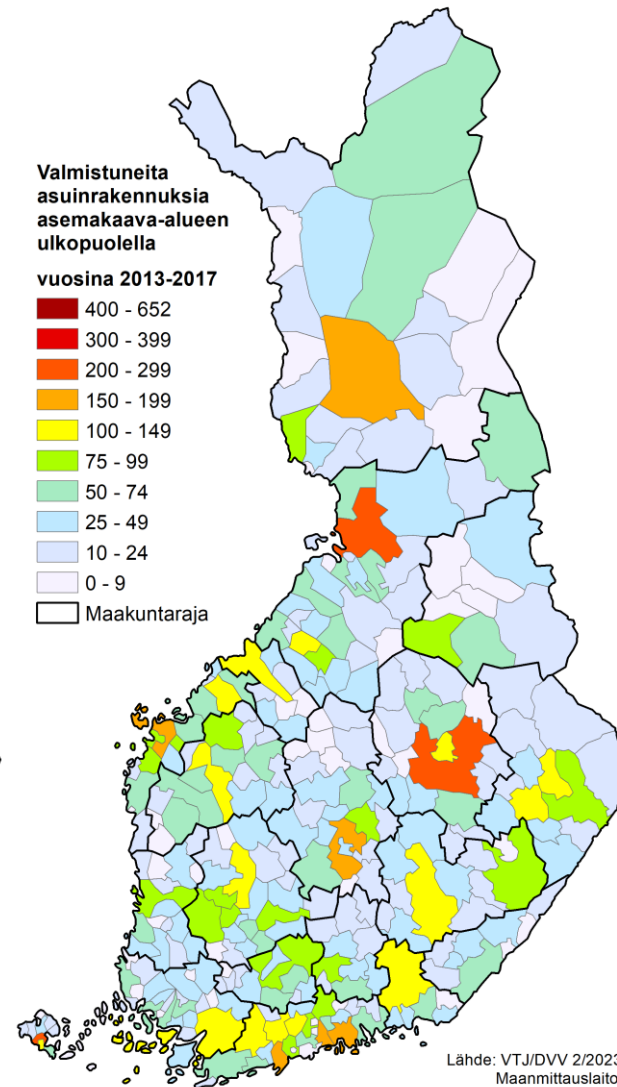
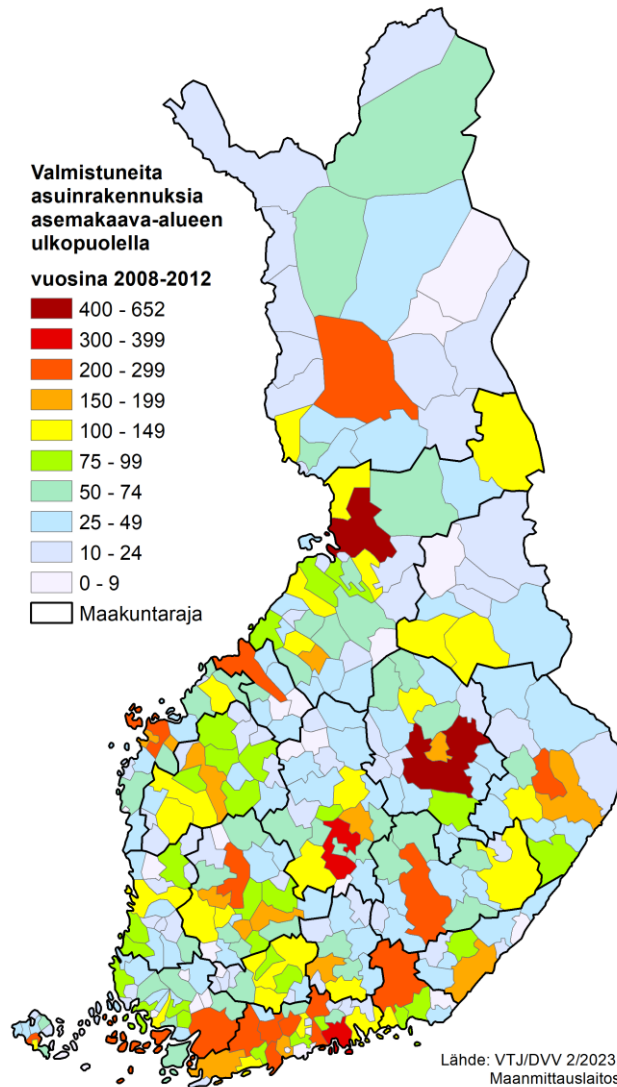
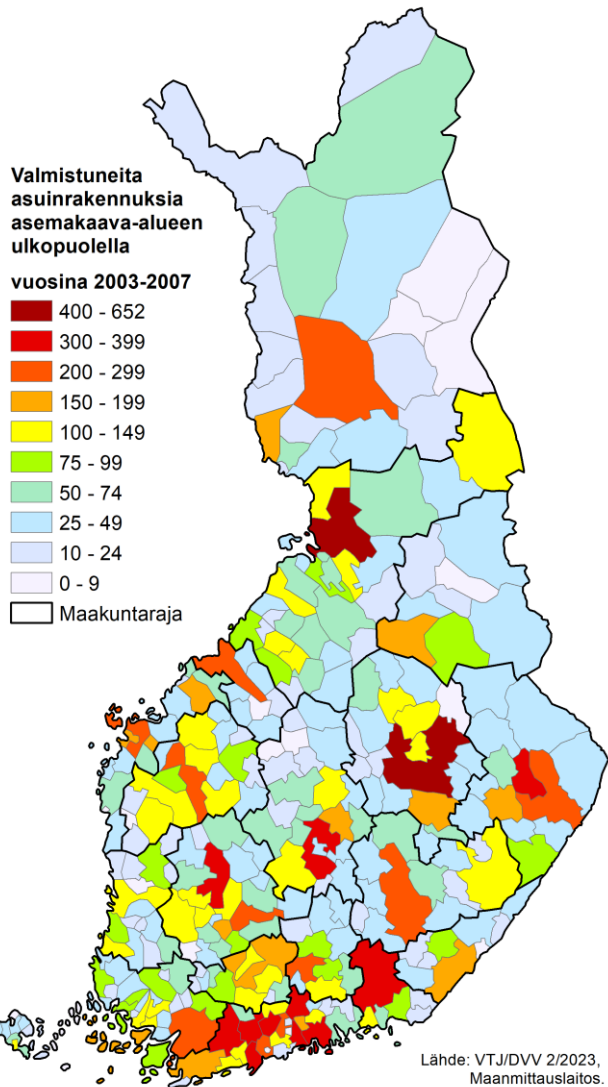


# Asemakaavoitus on vastannut asumistarpeisiin, mikä on vähentänyt rakentamista kaava-alueen ulkopuolelle

- Merkittävä osa uudesta asuinrakentamisesta sijoittuu alueella, joka on asemakaavoitettu 5-15 vuotta sitten. Asemakaavoitus on pystynyt vastaamaan asuntotarpeisiin monilla alueilla.
- Vielä 2000-luvun alussa monet pientaloon muuttajat hakivat tilaa, edullista rakentamispaikkaa ja asemakaavan ulkopuolelle muuttaminen on melko yleistä. Sittemmin kaava-alueen tonttien tarjonta on parantunut ja palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuden merkitys on kasvanut.
- Asemakaavoituksen myötä pieni osa aiemmin asemakaava-alueen ulkopuolelle rakennetuista asuinrakennuksista on myöhemmin päätyneet osaksi kaava-alueita.
  - Vuosina 2000-2007 asemakaava-alueen ulkopuolelle valmistui noin 36 500 asuinrakennusta.
    - Näistä 1 400 sijaitsee alueella, joka on myöhemmin asemakaavoitettu tai kaavatieto on aiemmin puuttunut ja myöhemmin päivittynyt
    - Ja noin 35 100 asuinrakennusta sijaitsee edelleen asemakaava-alueen ulkopuolella
- Asemakaavoitus on tuonut kaava-alueelle myös aiemmin rakennettuja asuinrakennuksia. Osittain kyse voi olla myös kaava-aineistojen täydentymisestä eli vanhempi paikkatietomuotoinen kaavarajaus on puuttunut
  - Alueella, joka on asemakaavoitettu (tai asemakaavatiedot ovat täydentyneet) vuosina 2007-2021 sijaitsee noin 14 200 asuinrakennusta, jotka on rakennettu ennen vuotta 2000.
  - Asemakaavoitus on siis vähentänyt kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien asuinrakennusten määrää keskimäärin noin tuhannella vuodessa vuosina 2007-2021

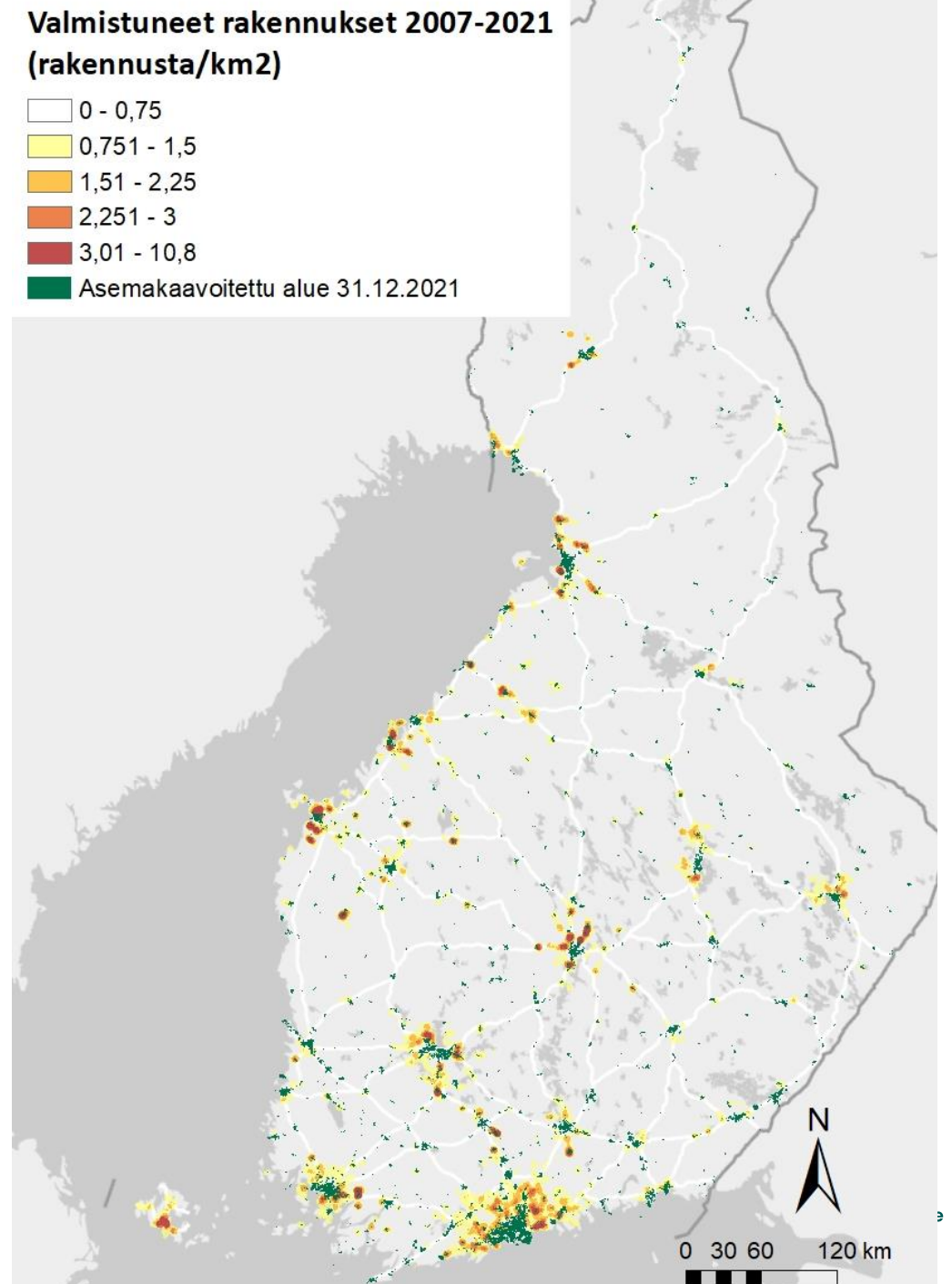
# Nykyisen asemakaava-alueen ulkopuolelle valmistuneiden asuinrakennusten lukumäärä on pudonnut paljon monessa kunnassa

Joissakin pinta-alaltaan laajoissa kunnissa asemakaava-alueen ulkopuolelle rakennetaan runsaasti, mutta hajanaisesti, jolloin ei muodostu tihentymiä eikä laajoja rakentamispaine-alueita.



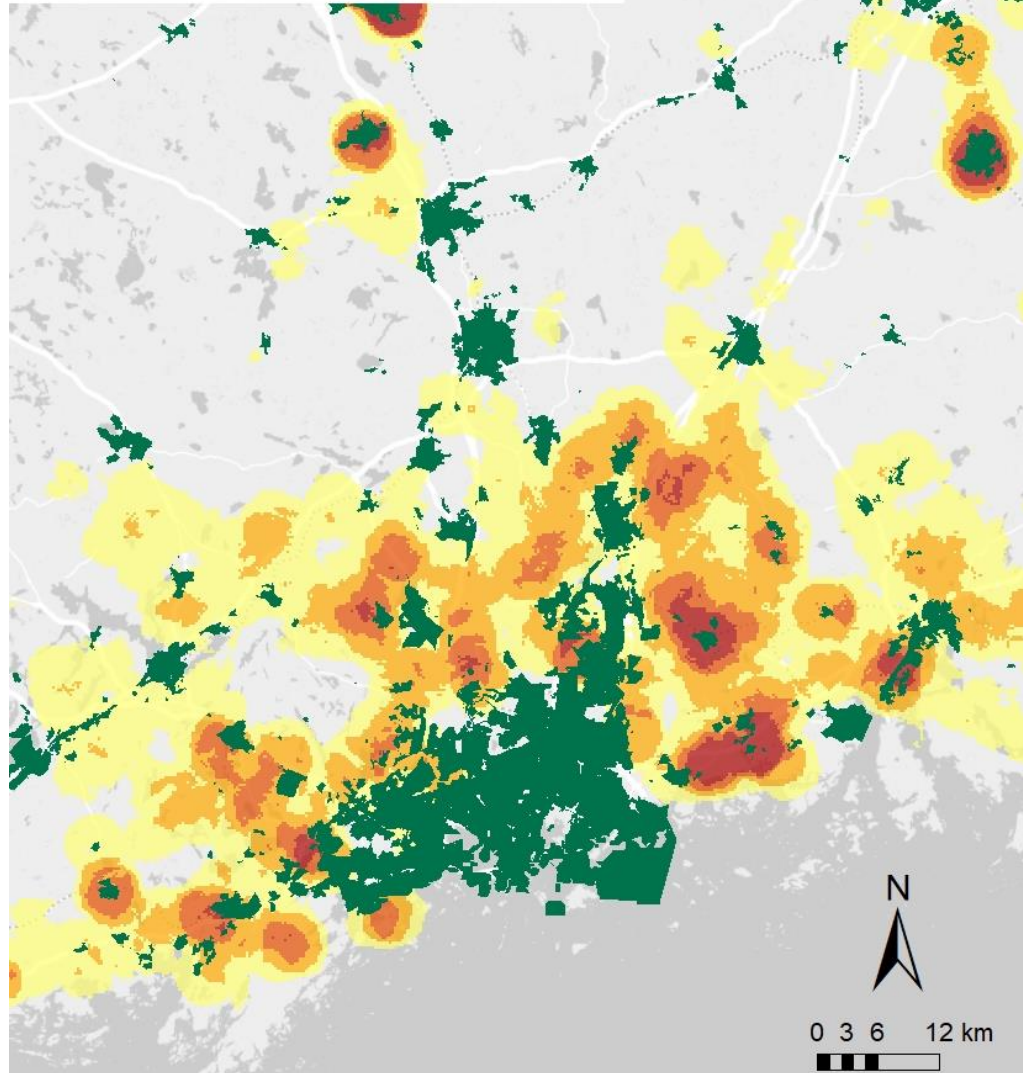
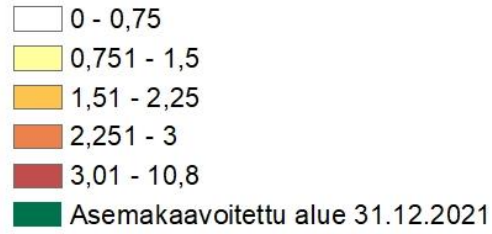
# Asuinrakennusten uudisrakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

- Valmistuneet rakennukset muodostavat selkeitä tihentymävyöhykkeitä suurimpien kaupunkien ympärille.
- Pienemmissä kaupungeissa on pienempiä yksittäisiä uudisrakentamisen keskittymiä.
- Voimakkaan uudisrakentamisen alueet vaihettuvat melko nopeasti matalamman tason rakentamisen alueisiin mentäessä kauemmas seudun keskuksesta.
- Saavutettavuus tietä pitkin ja toisaalta rakentamisen rajoitteet näkyvät uudisrakentamisen sijoittumisessa.

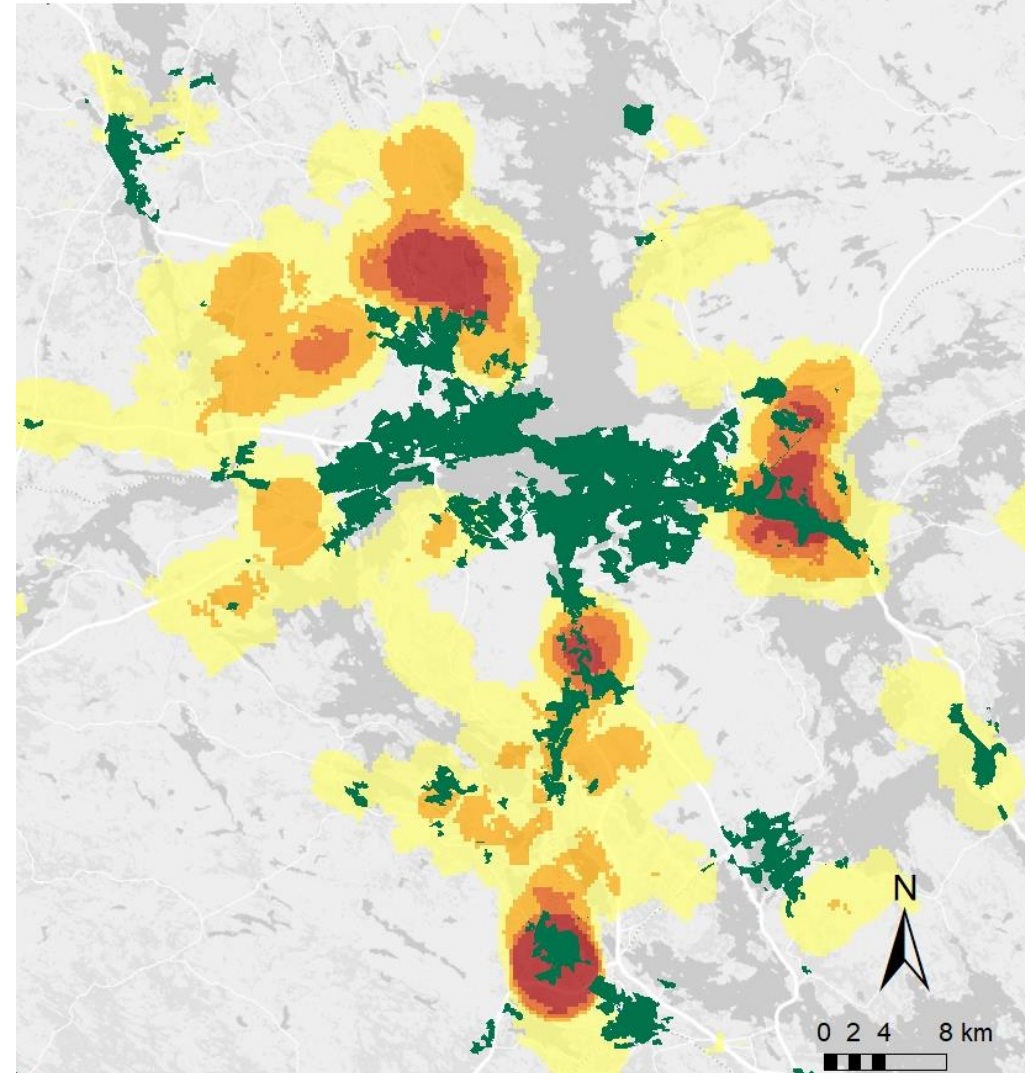
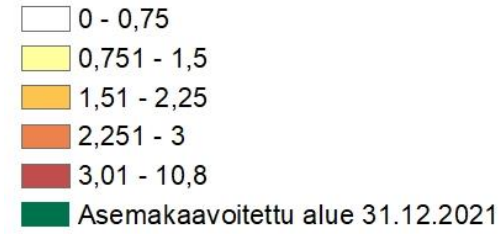




### Valmistuneet rakennukset 2007-2021 (rakennusta/km2)

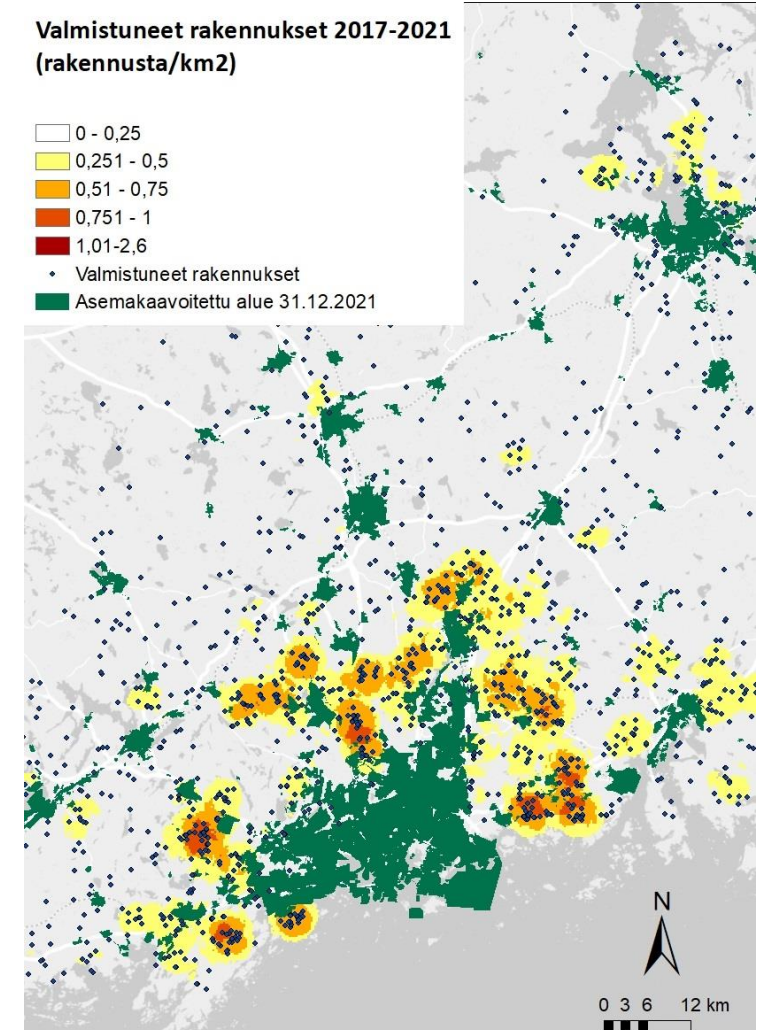
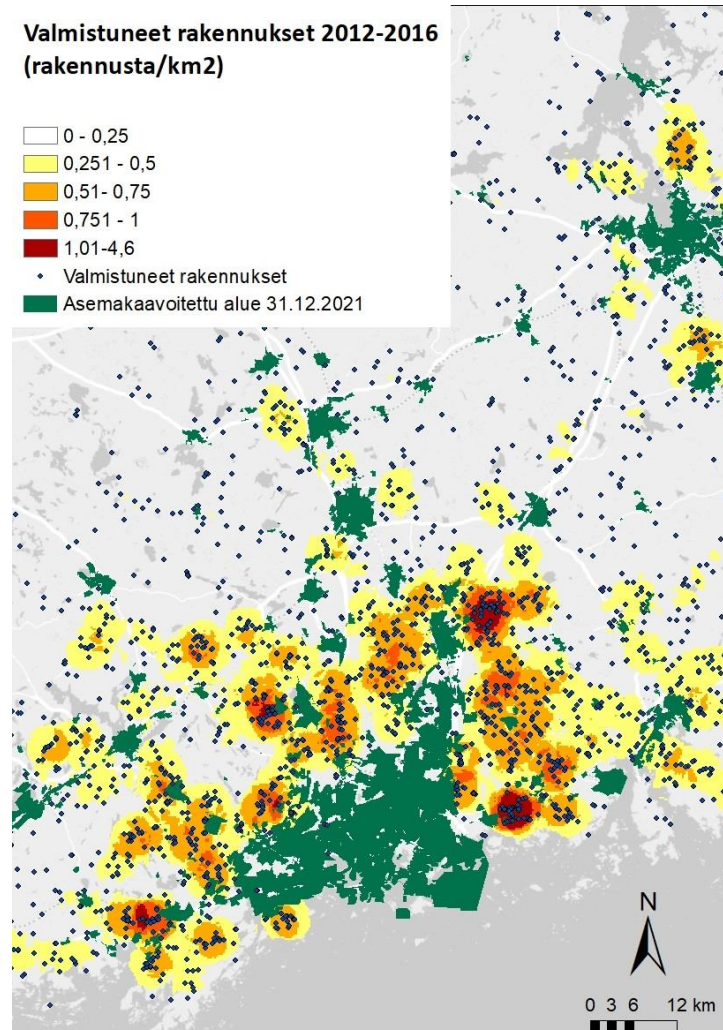
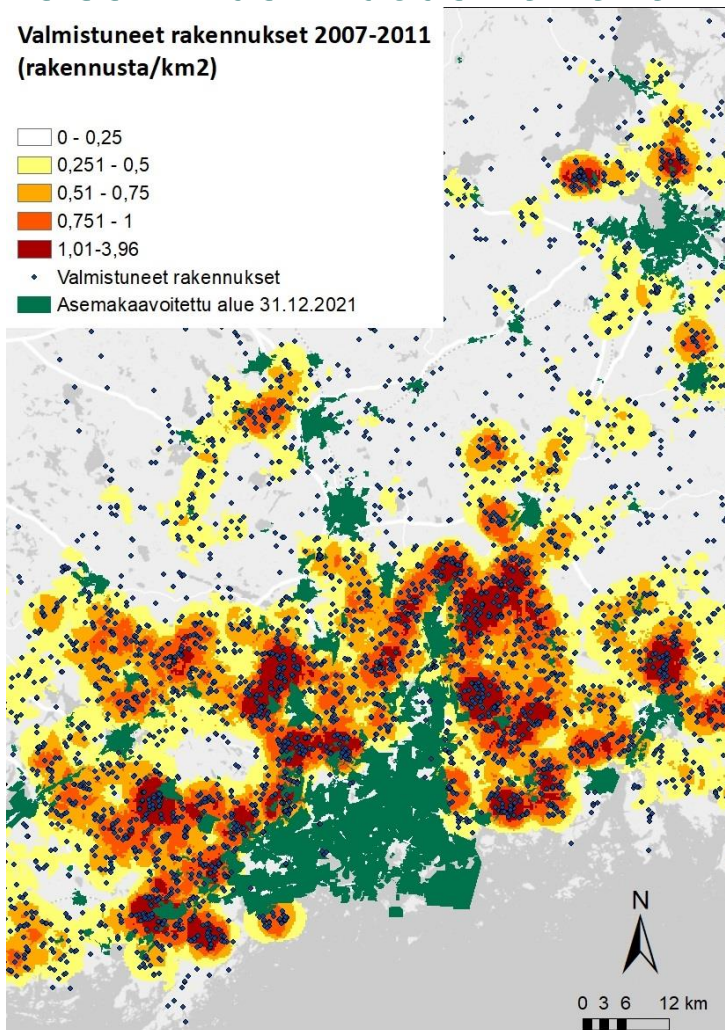


### Valmistuneet rakennukset 2007-2021 (rakennusta/km2)



# Rakentaminen vähentynyt tarkastelujaksolla

- Asuinrakennusten uudisrakentamisen määrä on vähentynyt selvästi vuosien 2007-2021 välillä
- Muutosta selittää asuntorakentamisen painottuminen kerrostalorakentamiseen erityisesti viimeisen viiden vuoden aikana.



# Vapaa-ajan rakentaminen asemakaava- alueen ulkopuolella

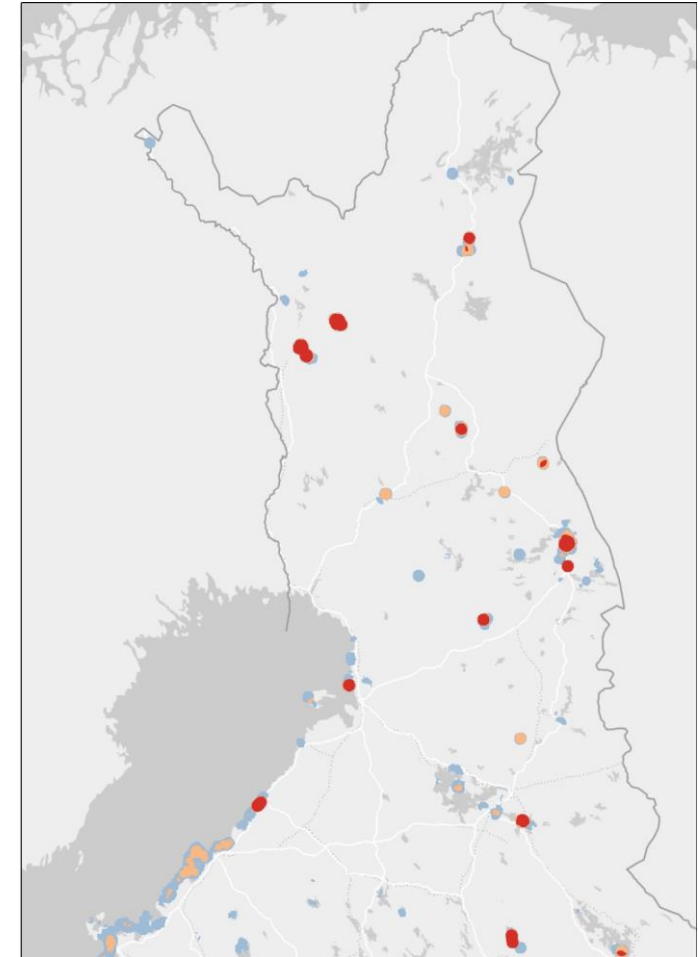
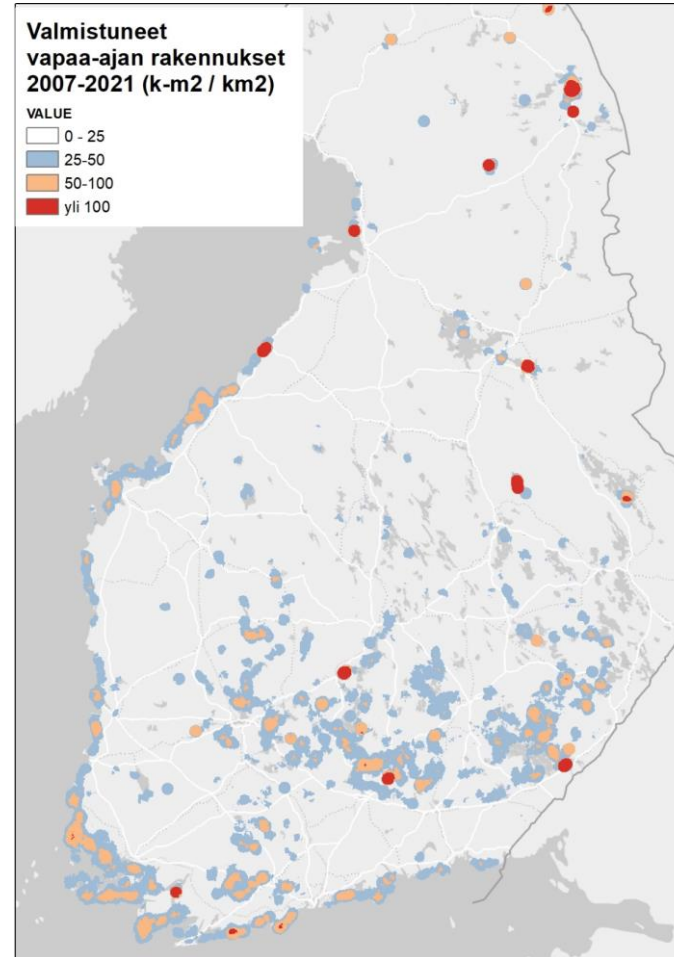


# Vapaa-ajan rakentamisen tarkastelutavat

- Asuinrakennusten rakentamisen lähtötietona on käytetty Digi- ja väestötietoviraston väestötietojärjestelmän (DVV/VTJ) rakennus- ja väestötietoja. Tiedot rakennuksista on peräisin kuntien rakennustarkastuksesta.
- Mukana ympärivuotiseen ja osavuotiseen käyttöön soveltuvat vapaa-ajan asuinrakennukset sekä hotellit ja muut majoitusliikerakennukset.
- Tarkastelu kohdistuu asemakaava-alueen ulkopuolelle, mutta ranta-asemakaavoja ei ole rajattu tarkastelun ulkopuolelle.
- Uudisrakentamista on tarkasteltu 15 vuoden ajalta vuosilta 2007-2021
- Tarkastelukohteena on ollut vapaa-ajan rakennusten kerrosala, joka on laskettu keskiarvona 3 km etäisyydellä ja esitetty kerrosalana per neliökilometri. Kerrosala tuo rakennusten lukumäärää paremmin esille majoituskapasiteetin ja mahdollistaa myös erilaisten majoitusrakennusten tarkastelun yhdessä.

# Vapaa-ajan rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella (mutta sisältäen ranta-asemakaavat)

- Vapaa-ajan asuntojen rakentaminen on vähentynyt aiemmista vuosikymmenistä. Viimeisen 15 vuoden aikana uudisrakentamisen painopiste-alueet ovat rannikolla ja eteläisessä Järvi-Suomessa.
- Lomarakentamisen pienialaiset tihentymät sijoittuvat pääosin matkailukeskusten yhteyteen.
- 



# Tulomuutto asemakaava- alueen ulkopuolella

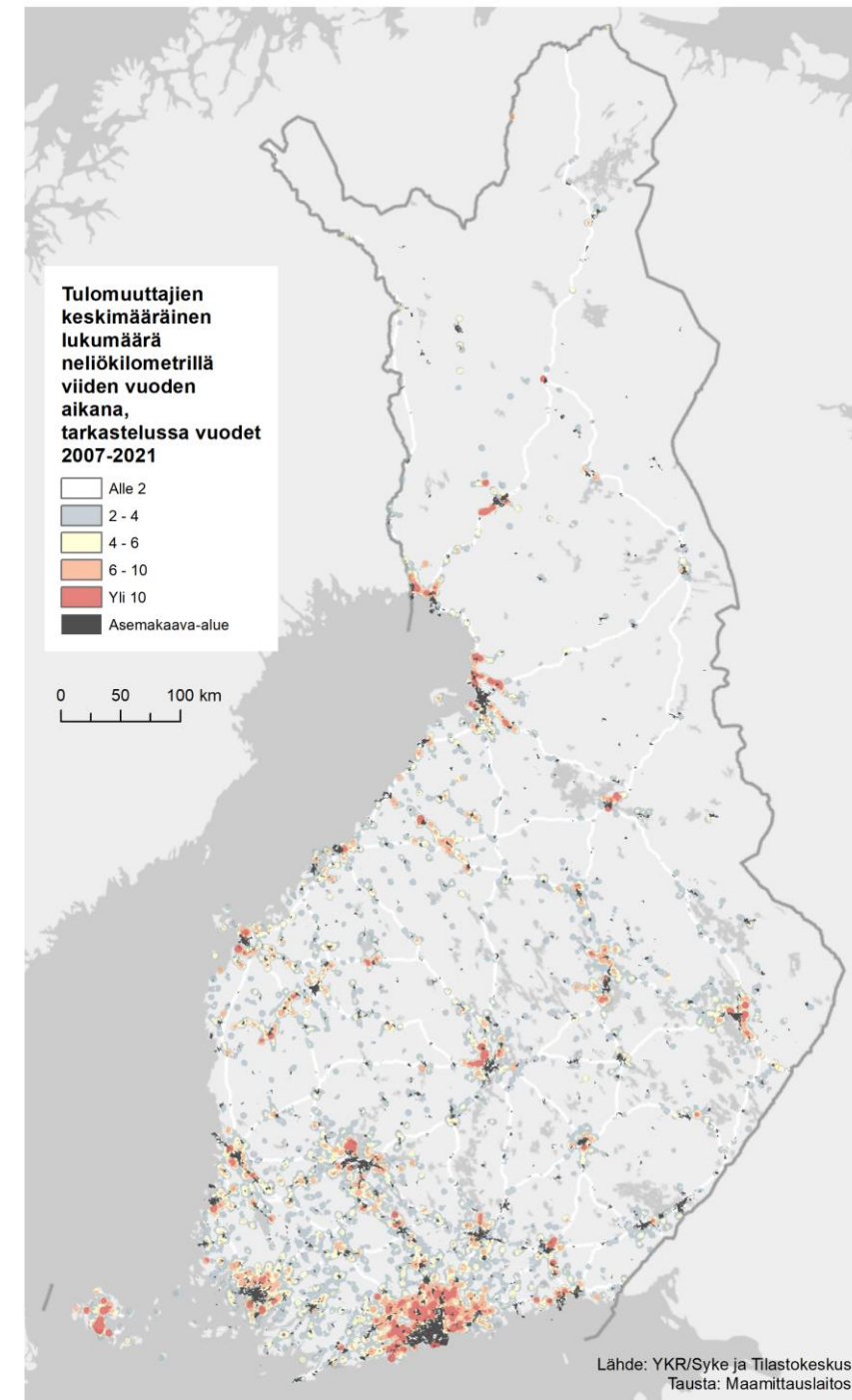


# Tulomuuton tarkastelutavat

- Lähtötietoina ovat YKR:n muuttoliiketiedot 250 m ruudukossa.
- Tarkastelukohteeksi on valittu tulomuutto, koska se kuvaa parhaiten aluetta, jonne kohdistuu asuntokysyntää ja jossa on ollut saatavilla asuntoja. Tätä kautta se kuvaa myös rakentamispainetta.
- Tulomuuton toteutuminen edellyttää joko asuntojen uudisrakentamista tai olemassa olevan asuntokannan vapautumista. Myös nopean asukasvaihtuvuuden alueet voivat erottua korkean tulomuuton alueina, vaikka niillä ei tapahtuisi uudisrakentamista.
- Tulomuuttoon verrattuna nettomuutossa korostuu enemmän lähtömuuton vaihtelu ja asuntokuntien muutokset, jotka peittävät uudisrakentamisen ja tulomuuton. Nettomuuton tarkastelussa esimerkiksi asuntokuntien pieneneminen lasten muuttaessa pois kotoa näkyy muuttotappiona alueilla, jonne kohdistuu myös tulomuuttoa ja uudisrakentamista.
- Tulomuutto on laskettu keskiarvona 3 km etäisyydellä ja esitetty muuttajien määränä neliökilometriä kohden viiden vuoden aikana. Myös 15 vuoden kehitys on suhteutettu keskiarvona viiden vuoden aikajaksolle.
- Tulomuuttoa on tarkasteltu asemakaava-alueen ulkopuolella. Mukaan on otettu sellaiset YKR-ruudut, jotka eivät mistään kohtaan kosketa asemakaava-aluetta. Mukana eivät siis ole ruudut, jotka ovat osin asemakaava-aluetta ja joiden alueella ei ole mahdollista tietää, kohdistuuko muutto kaava-alueelle vai sen ulkopuolelle.

# Tulomuutto asemakaava-alueen ulkopuolella

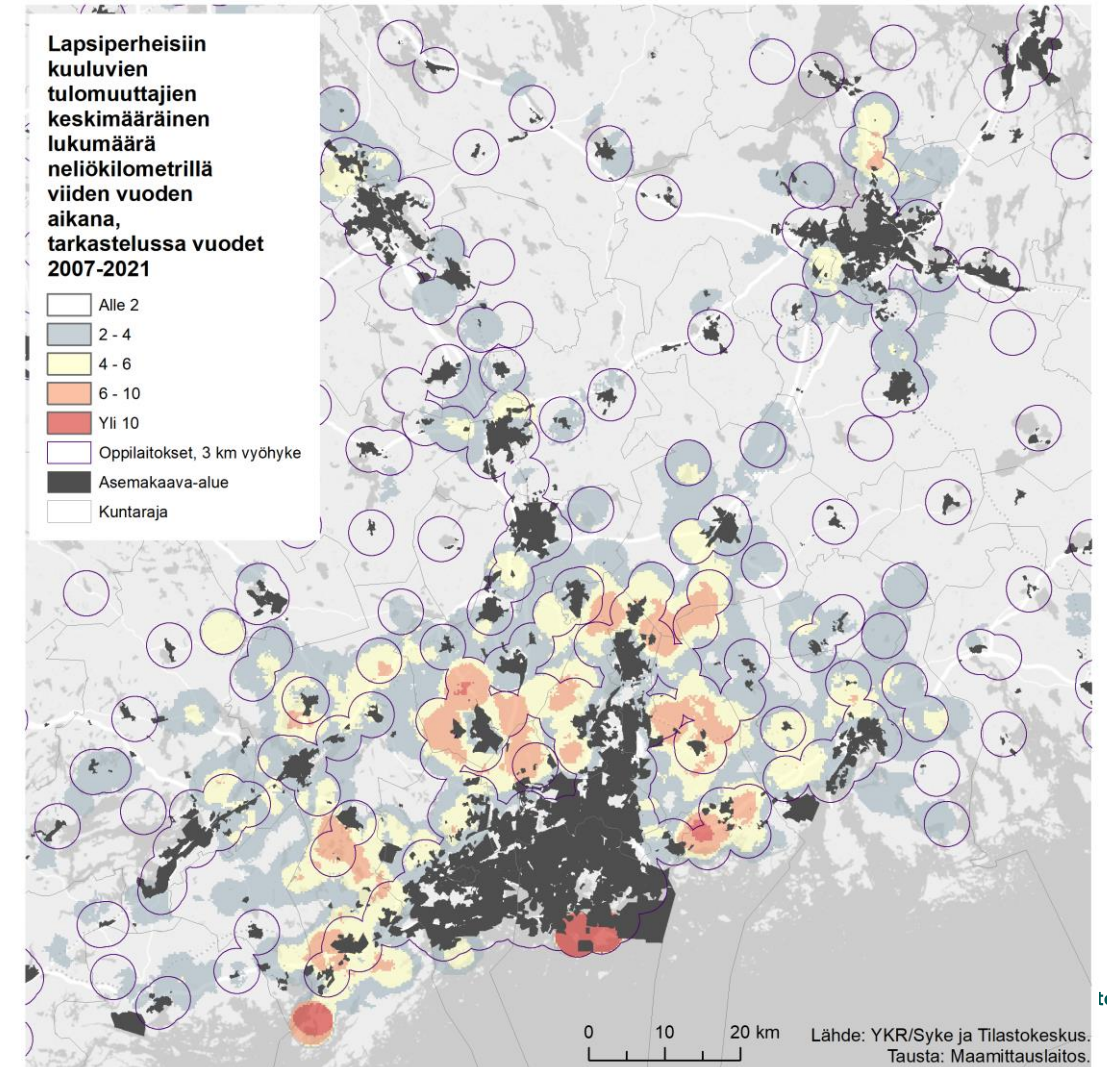
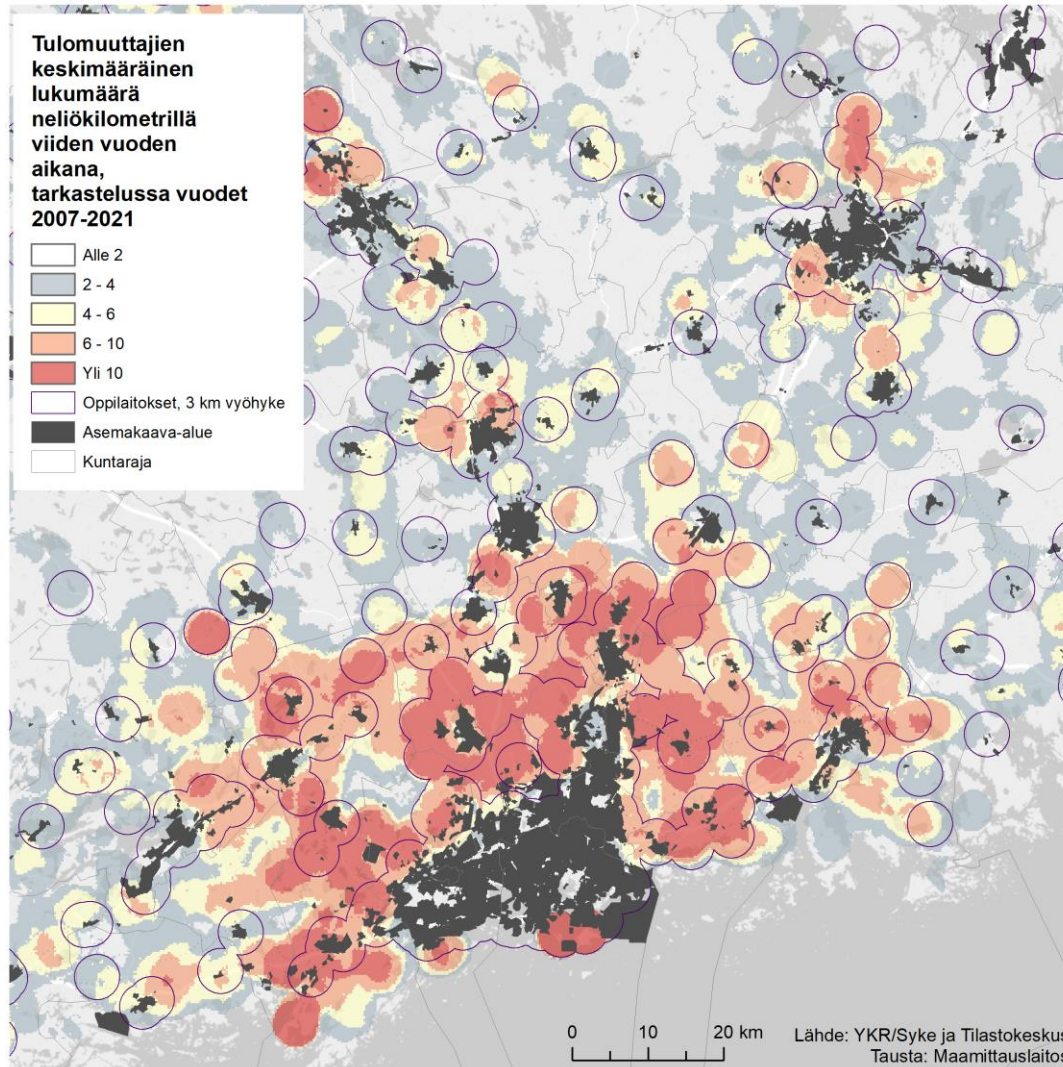
- Tulomuuton tihentymät viimeisen 15 vuoden aikana ovat laajimpia Helsingin seudulla. Myös muissa suurissa kaupungeissa on laajoja tulomuuton keskittymiä kaupunkiseutujen ympärillä.
- Tulomuuton taso vaihtelee myös suurimpien seutujen ympärysalueilla ja tietyt kyläalueet korostuvat.
- Myös väestöään menettävillä kaupunkiseuduilla on joitakin tulomuuton keskittymiä asemakaava-alueen ulkopuolella.
- 





# Tulomuutossa näkyy kouluverkon sijoittuminen

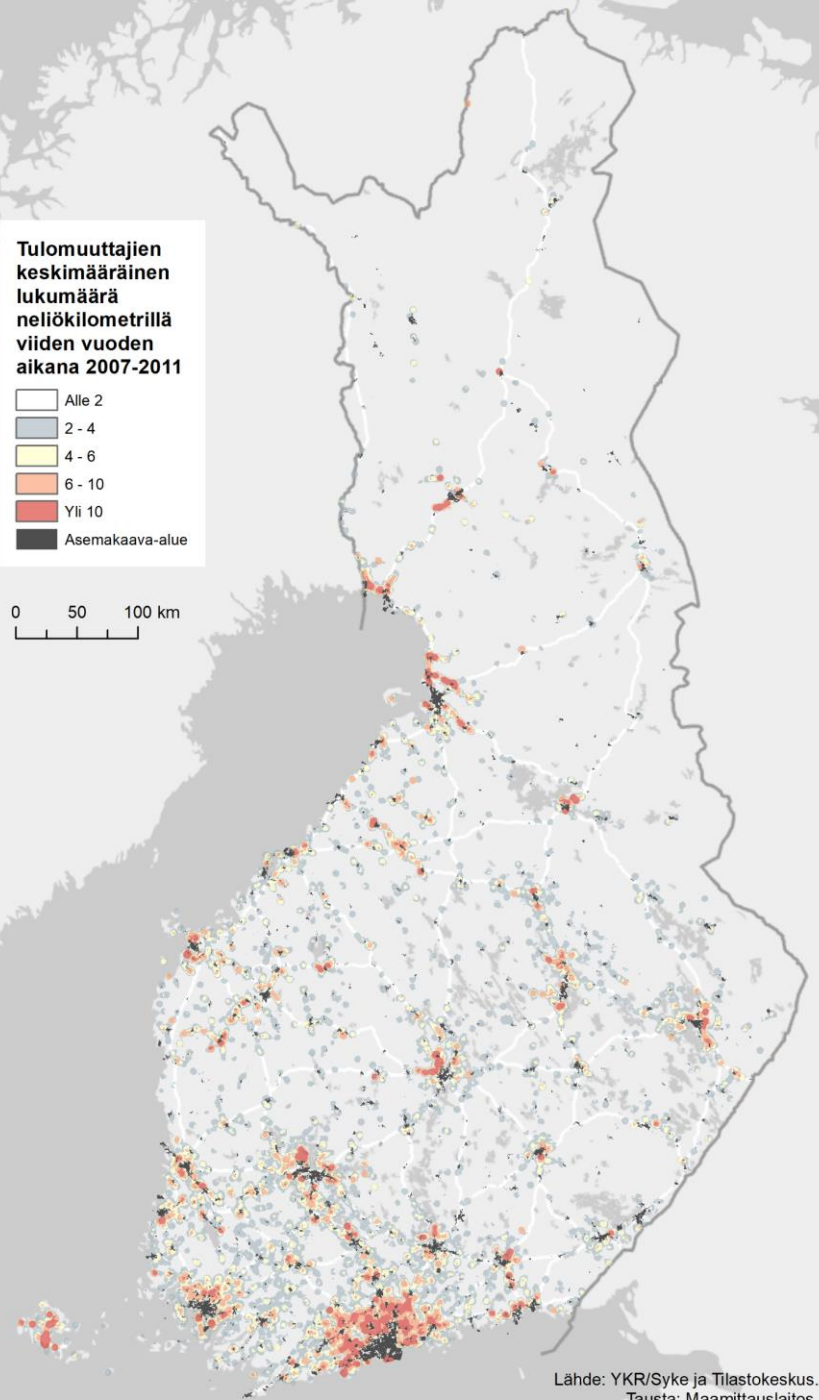
- Kasvavien kaupunkiseutujen ympäristössä tulomuutto suuntautuu suurelta osin alueille, jossa lähin koulu on muutaman kilometrin etäisyydellä



**Tulomuuttajien  
keskimääräinen  
lukumäärä  
neliökilometrillä  
viiden vuoden  
aikana 2007-2011**



0 50 100 km

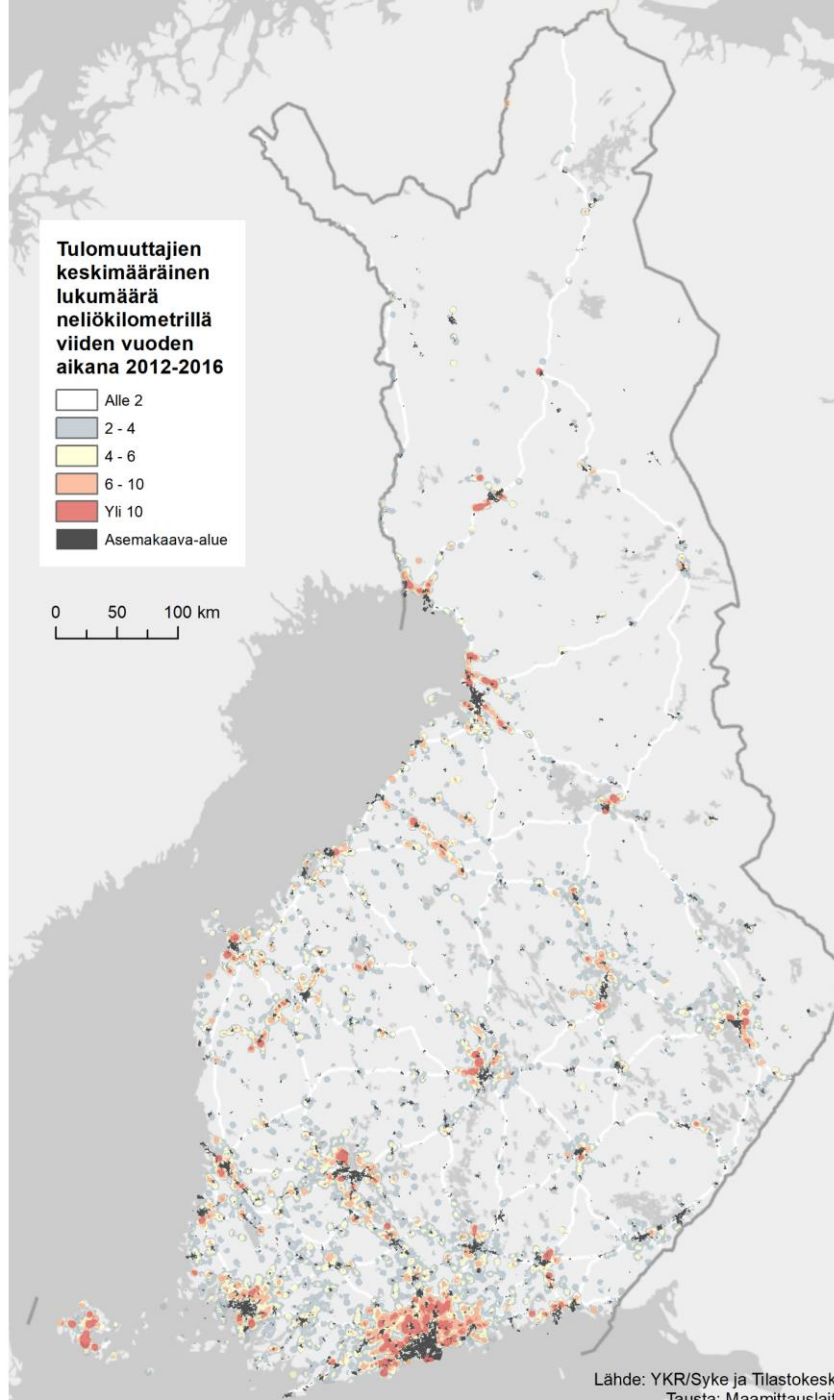


Lähde: YKR/Syke ja Tilastokeskus.  
Tausta: Maamittauslaitos.

**Tulomuuttajien  
keskimääräinen  
lukumäärä  
neliökilometrillä  
viiden vuoden  
aikana 2012-2016**

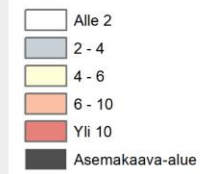


0 50 100 km

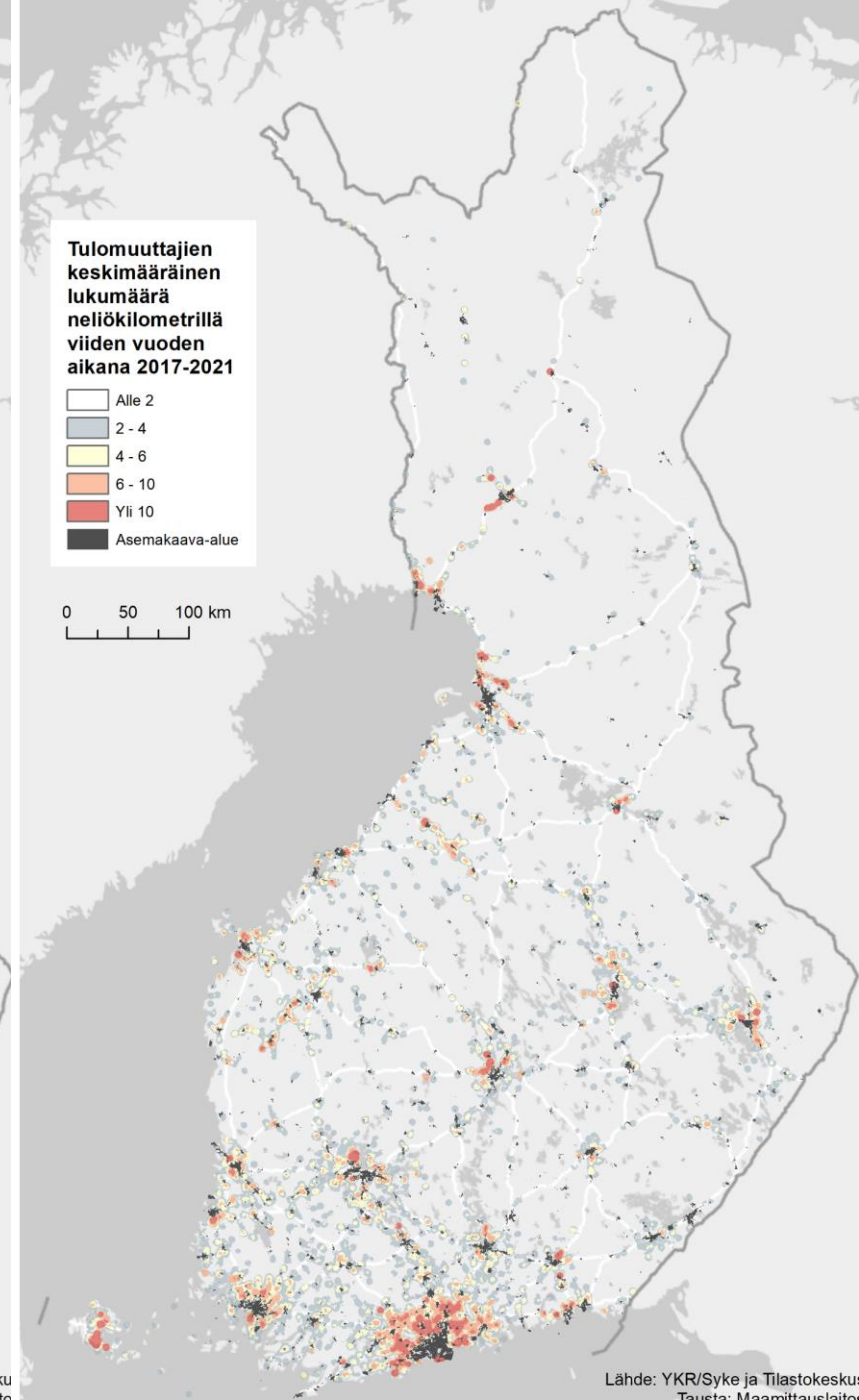


Lähde: YKR/Syke ja Tilastokeskus  
Tausta: Maamittauslaito

**Tulomuuttajien  
keskimääräinen  
lukumäärä  
neliökilometrillä  
viiden vuoden  
aikana 2017-2021**



0 50 100 km



Lähde: YKR/Syke ja Tilastokeskus  
Tausta: Maamittauslaitos

# Tulomuutos muutos 2007-2021

- Voimakkaan tulomuuton alueet asemakaava-alueen ulkopuolella ovat pienentyneet jonkin verran kun verrataan viisivuotisjaksoa 2007-2011 jaksoon 2012-2016 ja jaksoon 2017-2021. Lapsiperheiden tulomuutto on aiempaa rajallisempaa.
- Tulomuuton muutos ei kuitenkaan ole ollut yhtä suuri kuin uudisrakentamisessa. Tulomuutto siis suuntautunut aiempaa enemmän olemassa olevaan rakennuskantaan.
- Tulomuuton tihentymäalueet ovat monilla seuduilla pysyneet eri viisivuotisjaksoilla varsin samanlaisina, mutta monin paikoin on tapahtunut painopisteen siirtymistä lähemmäs seudun keskusta.
- Tulomuuton muutokseen vaikuttavat muuttajien sukupolvet ja heidän asumispreferenssit, taloustilanne ja asuntojen saatavuus ja hintataso.
  - Kehyskunnissa asuntorakentaminen oli 2000-luvun alussa suhteellisesti edullisempaa ja suuria pientaloja rakennettiin monille alueille. Viime vuosina taloustilanne on kiristynyt ja kehyskunnista asemakaavan ulkopuolelta etsivät asuntoa ne, kenellä ei ole varaa omakotitaloon kaupunkialueella.
  - Kehyskuntien sisällä ikääntyneet asukkaat muuttavat haja-asutusalueelta taajamiin palvelujen äärelle. Muualta kehyskuntiin tulevat taas saattavat sijoittua useammin asemakaava-alueen ulkopuolelle.

# Asuntokannan muutos ja pientalojen tyhjeneminen



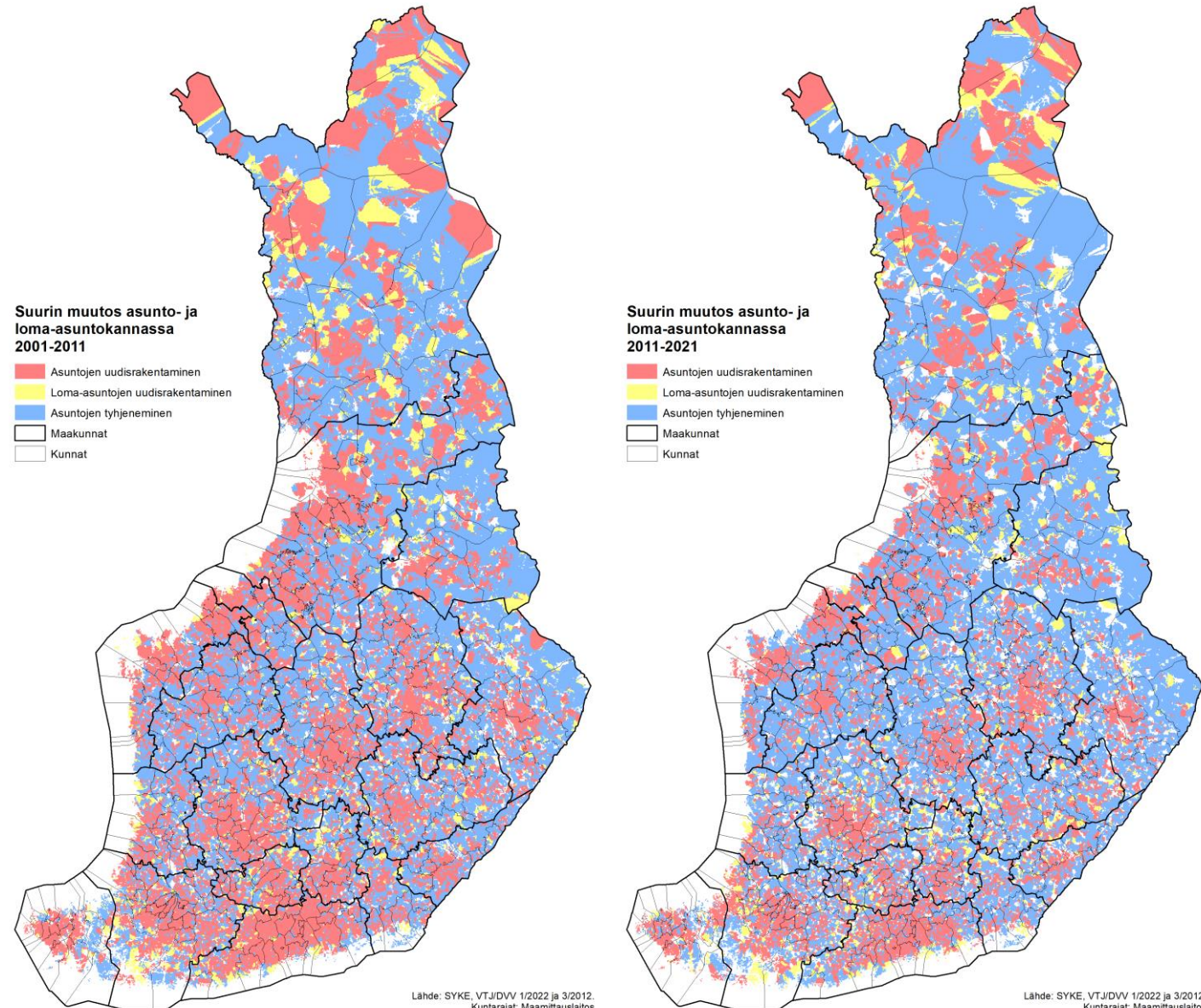
# Asuntokannan muutoksen ja pientalojen tyhjenemisen tarkastelu

- Tarkastelu pohjautuu Digi- ja väestötietoviraston väestötietojärjestelmän (DVV/VTJ) rakennus- ja väestötietoihin, joista Suomen ympäristökeskuksella on vuosittainen aikasarja 2000-2022.
- Tyhjiillään ololla tarkoitetaan asuntoja, joissa ei ole vakituksia asukkaita. Vakituksiset asuinrakennukset, joiden käytössäolotieto on rekisterissä loma-asuminen on tässä luokiteltu vapaa-ajan asunnoksi ei tyhjiillään olevaksi taloksi.
- Asuntokannan muutoksen ja pientalojen tyhjenemisen tarkastelu on tehty kahdella tavalla:
  1. Asuntokannan käyttöä ja pientalojen tyhjenemisen suhteellista kehitystä on tarkasteltu koko maassa 250 m ruudukossa siten, että joka ruudulle on laskettu arvo lähimmistä 30 ruudusta, joissa on rakennuksia. Tulos on yleistetty 1 km ruudukkoon. Tarkastelu tuo esille myös härvaan asuttujen alueiden muutokset ilman pienen havaintomäärän aiheuttamaa satunnaisuutta.
  2. Tyhjien pientalojen lukumäärän muutoksia on tarkasteltu uudisrakentamisen tavoin 250 m ruudukossa laskemalla keskiarvo 3 km etäisyydellä

# Asuntojen tyhjeneminen on uudisrakentamista yleisempää suurimassa osassa maata

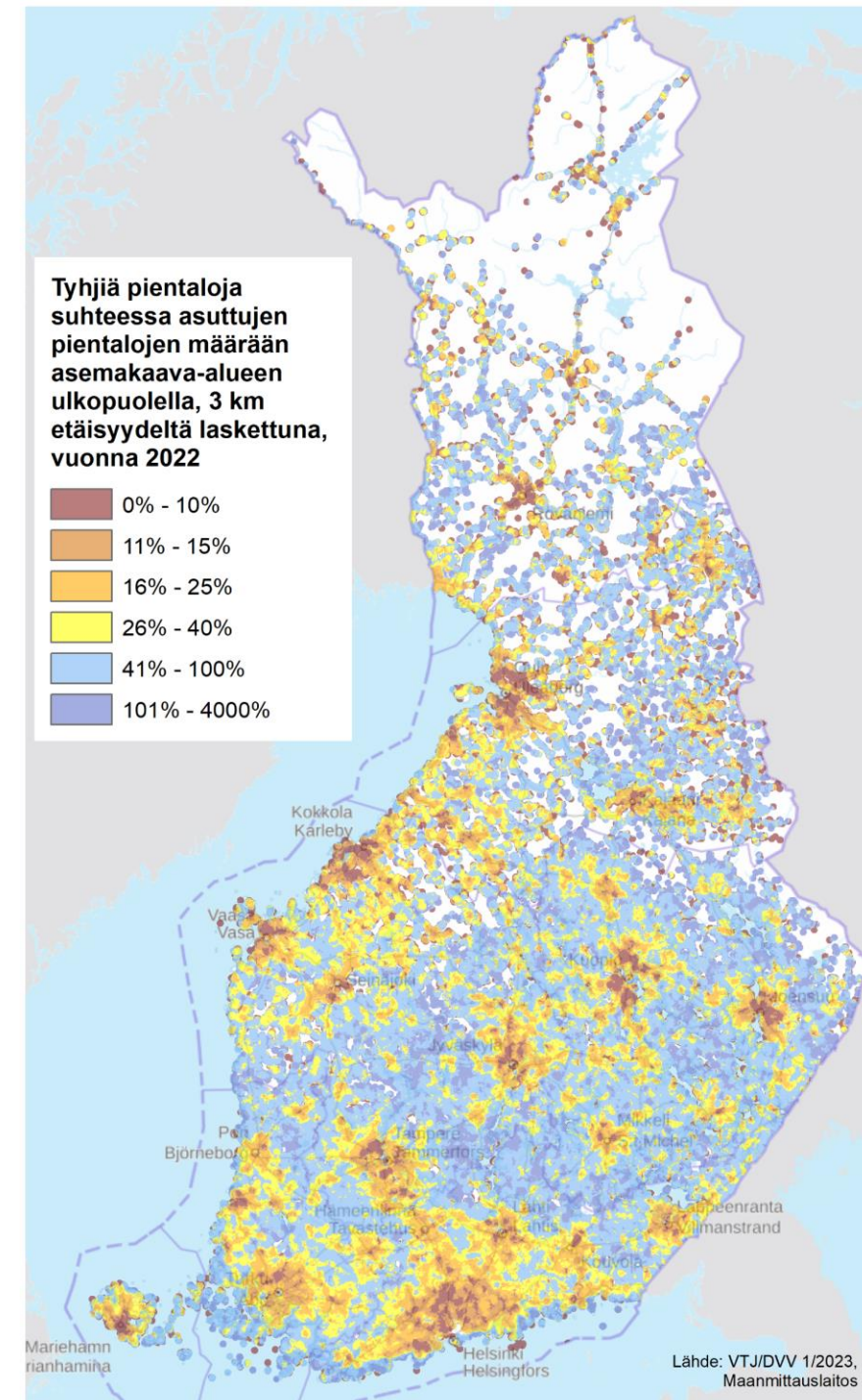
- Uudisrakentaminen on keskittynyt 2010-luvulla aiempaa enemmän vain kaupunkiseutujen yhteyteen.
- Asunto- ja loma-asuntokannan yleisin muutos on yhä laajemmalla alueella asuntojen tyhjeneminen
- Myös kaupunkiseuduilla ja niiden läheisellä maaseudulla on alueita, joilla asuntojen tyhjeneminen on ollut yleisempää kuin uudisrakentaminen

Karttakuvissa on selvitetty asunto- ja loma-asuntokannan yleisin muutos 30 lähimmän rakennetun 250 m ruudun perusteella. Kaupunkiseuduilla yleistys on tehty muutaman neliökilometrin alueelta, harvaan asutulla maaseudulla yleisin muutos on laskettu useiden kymmenien tai jopa satojen neliökilometrien alueelta.



# Runsas tyhjiään oleva pientalokanta pienentää rakentamispainetta

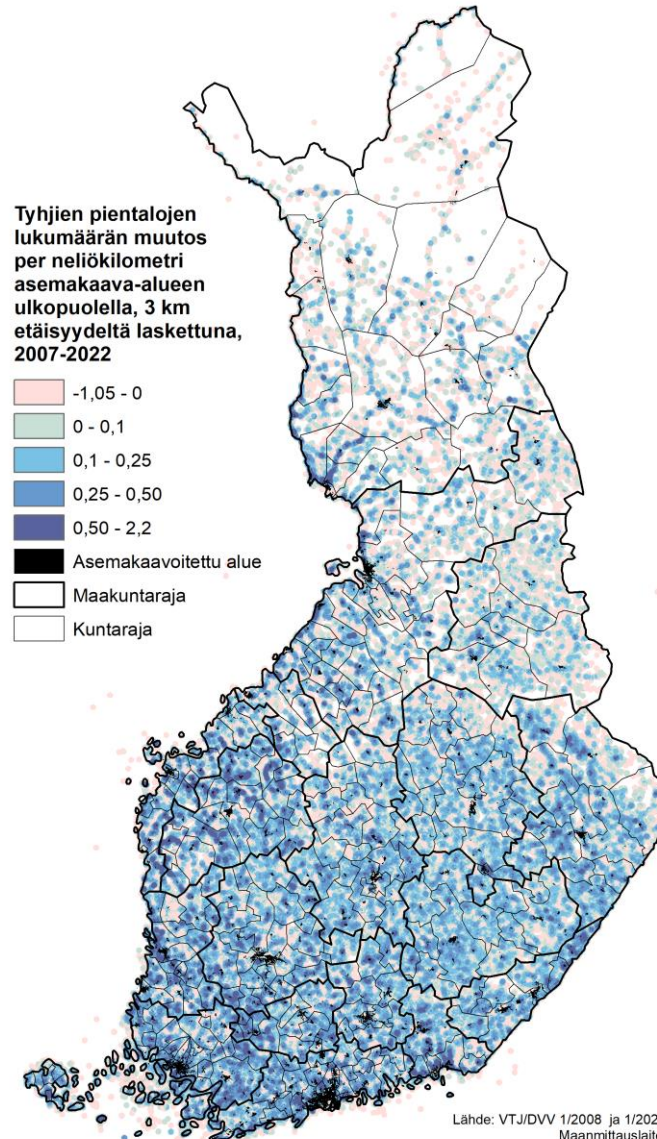
- Vailla vakinaisia asukkaita olevien pientalojen määrää suhteessa asuttuihin pientaloihin voidaan käyttää mittarina tunnistamaan alueita, jossa pientaloja on paljon tarjolla ja uudisrakentamisen tarve on sitä kautta pieni.
- Vanhoja pientaloja jää tyhjilleen myös kasvualueilla, koska vanhat talot eivät vastaa ominaisuuksiltaan nykyisiä käyttötarpeita.
- Tyhjien pientalojen osuus on suurin maakuntien reuna-alueella.
- Osassa syrjäisiä maaseutualueita tyhjien asuinrakennusten määrä on moninkertainen asuttuihin verrattuna eli alueet ovat osittain autioituneet
- Osa tyhjistä pientaloista on jäänyt loma-asumiskäyttöön varsinkin jos ne sijaitsevat lähellä vesistöjä ja kaupunkiseutuja.
- Tarkastelussa ei ole mukana sellaisia vanhoja asuinrakennuksia, joiden viereen samalle tontille on valmistunut uudisrakennus



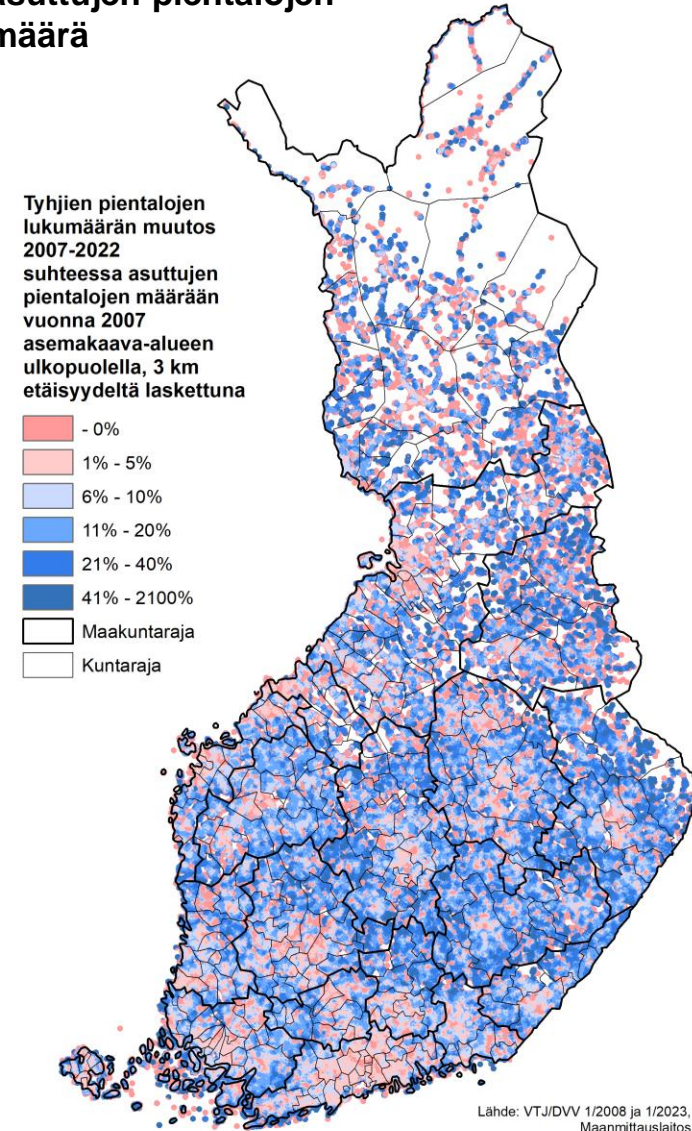
# Pientalojen tyhjeneminen on ollut 2000-luvulla nopeaa lähes koko maassa

- Tyhjeneminen on ollut 2000-luvulla nopeaa monilla maaseutualueilla.
- Osassa syrjäisempiä alueita tyhjentymisen vauhti on hidastunut, koska suurin osa asutuista taloista on jo jäänyt vaille vakinaisia asukkaita
- Tyhjen pientalojen määrä on kasvanut myös kaupunkiseutujen ympäristössä asemakaavan ulkopuolisilla alueilla, joilla on tapahtunut paljon uudisrakentamista.

Lukumäärän muutos 2007-2022

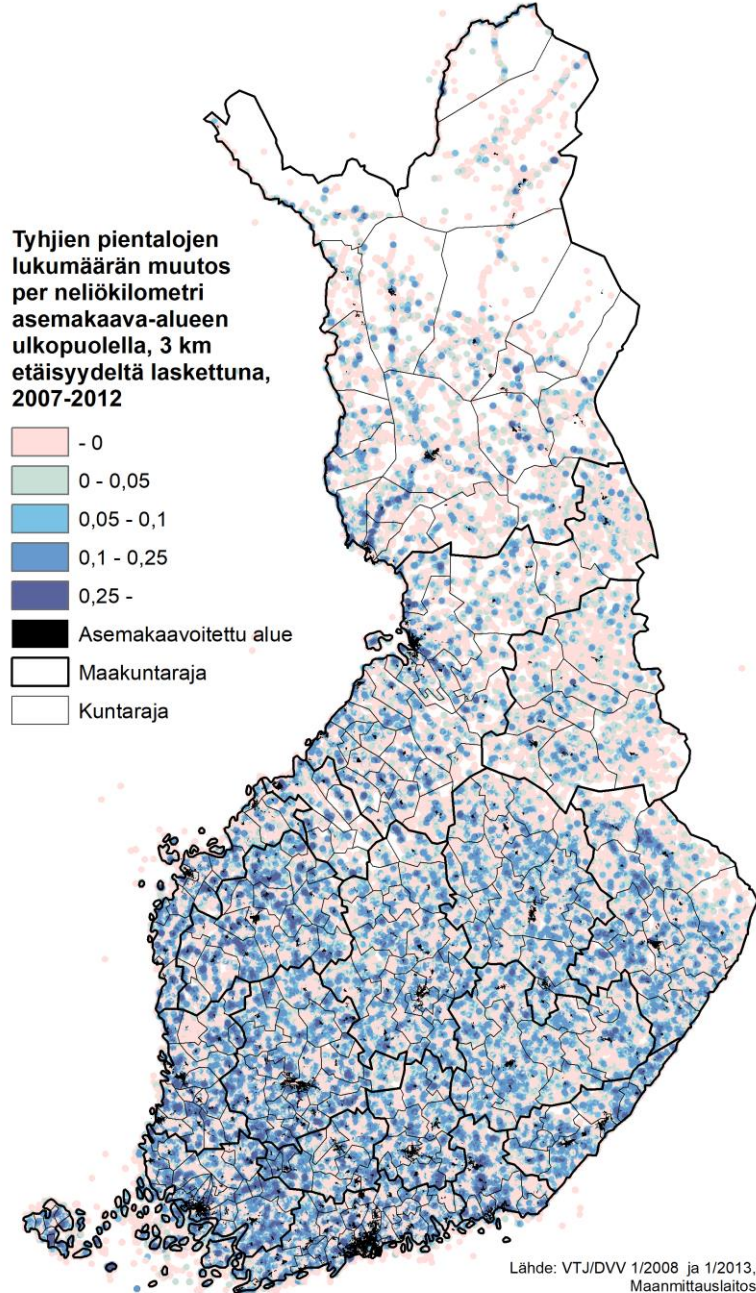


Muutos 2007-2022 / asuttujen pientalojen määrä

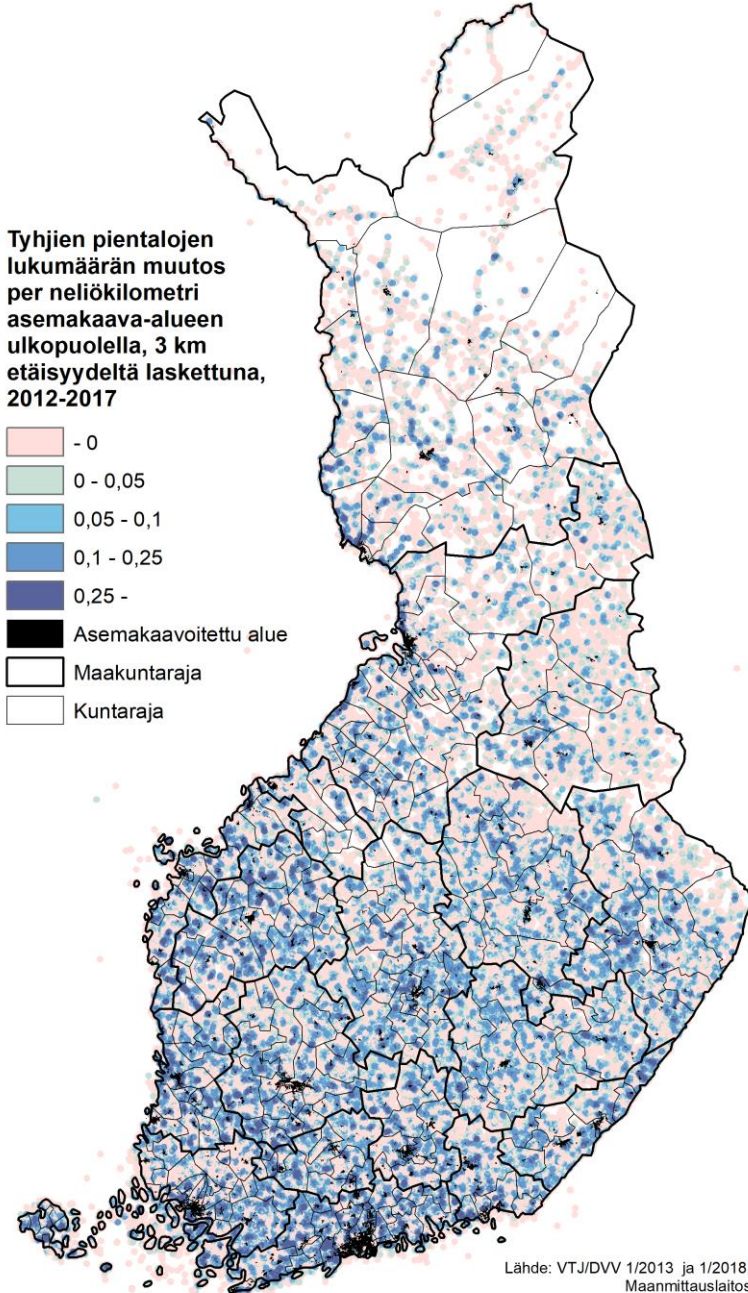




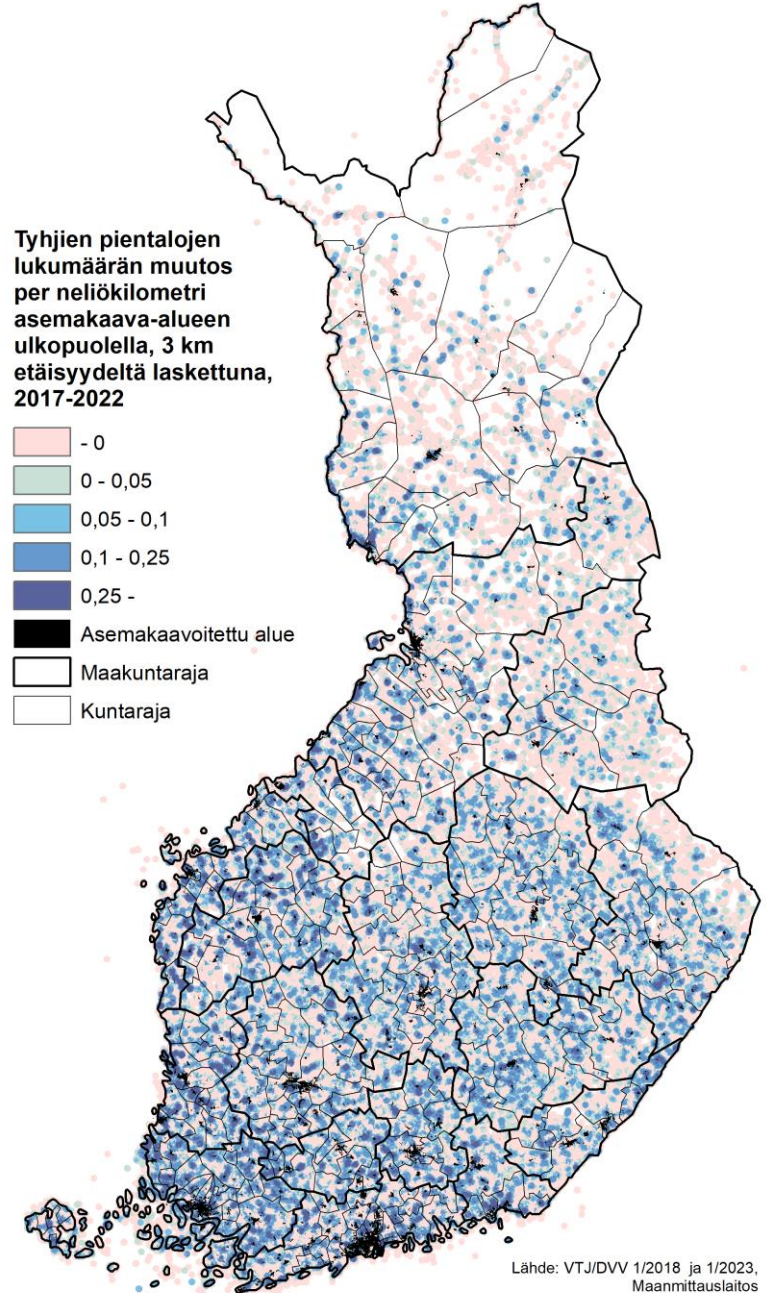
# Tyhjen pientalojen määrän muutos 2007-2012



# Tyhjen pientalojen määrän muutos 2012-2017



# Tyhjen pientalojen määrän muutos 2017-2022

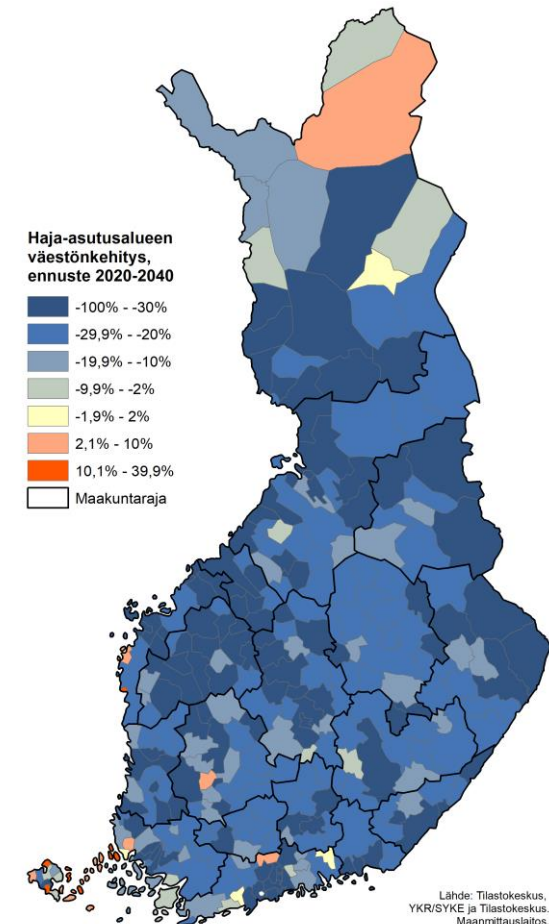
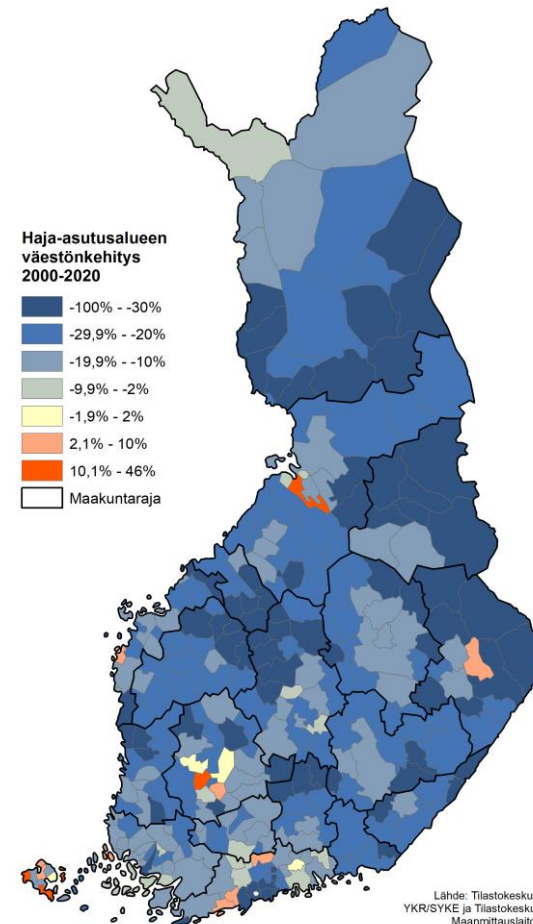
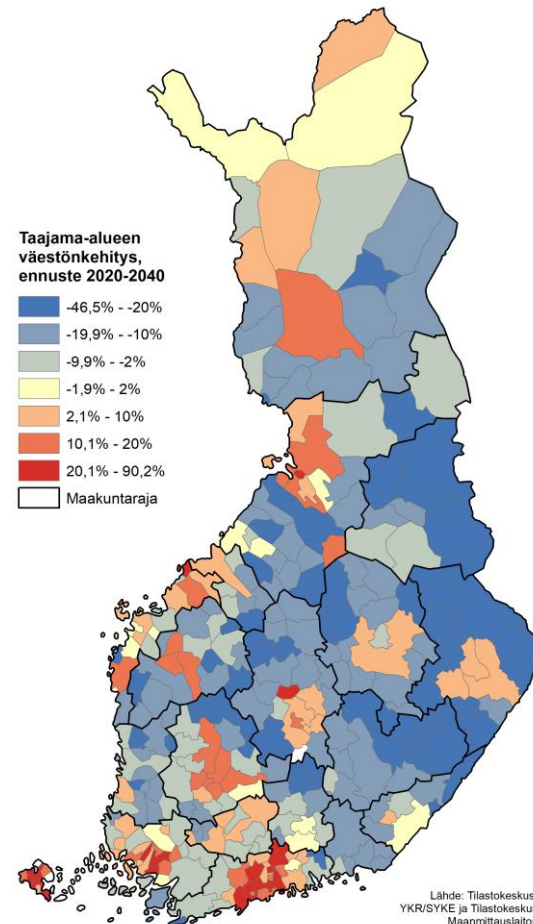
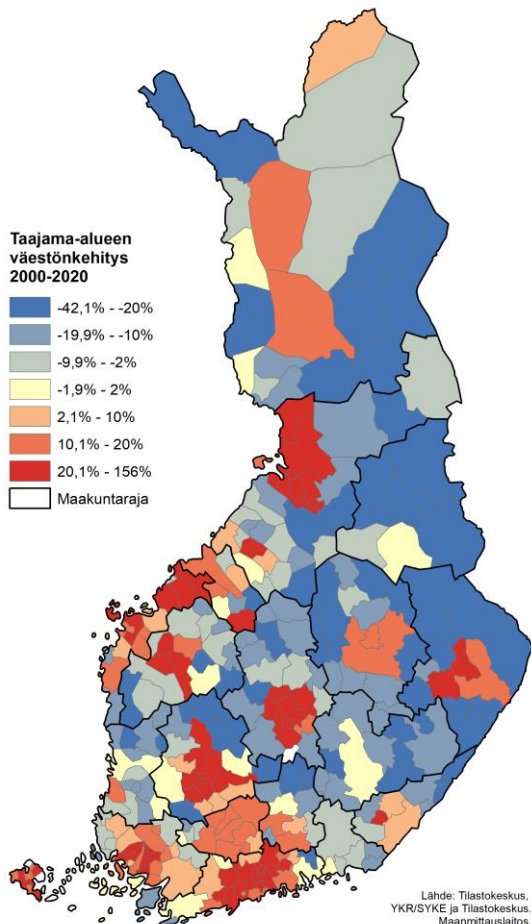


# Väestön tuleva kehitys



# Taajamien ja haja-asutusalueen väestönkehitys 2000-2020 ja ennuste 2020-2040 kunnittain (PerusSkene)

- Taajamistuminen vähentää haja-asutusalueen asukasmäärää myös suurimmilla kaupunkiseuduilla.
- Osa taajama-alueesta on asemakaavoittamatonta harvaa taajama-aluetta.
- Taajamien väestönkasvu keskittyy aiempaa harvempiin kuntiin. Haja-asutusalueen väestönkehitys on aiempaa negatiivisempaa.



# Saavutettavuus

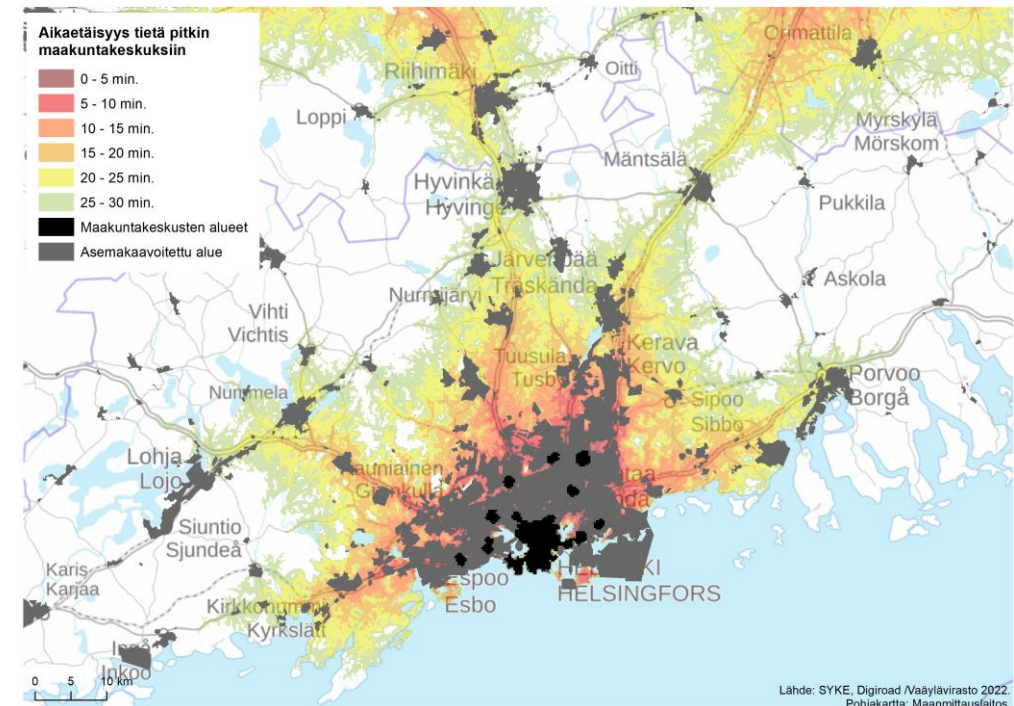
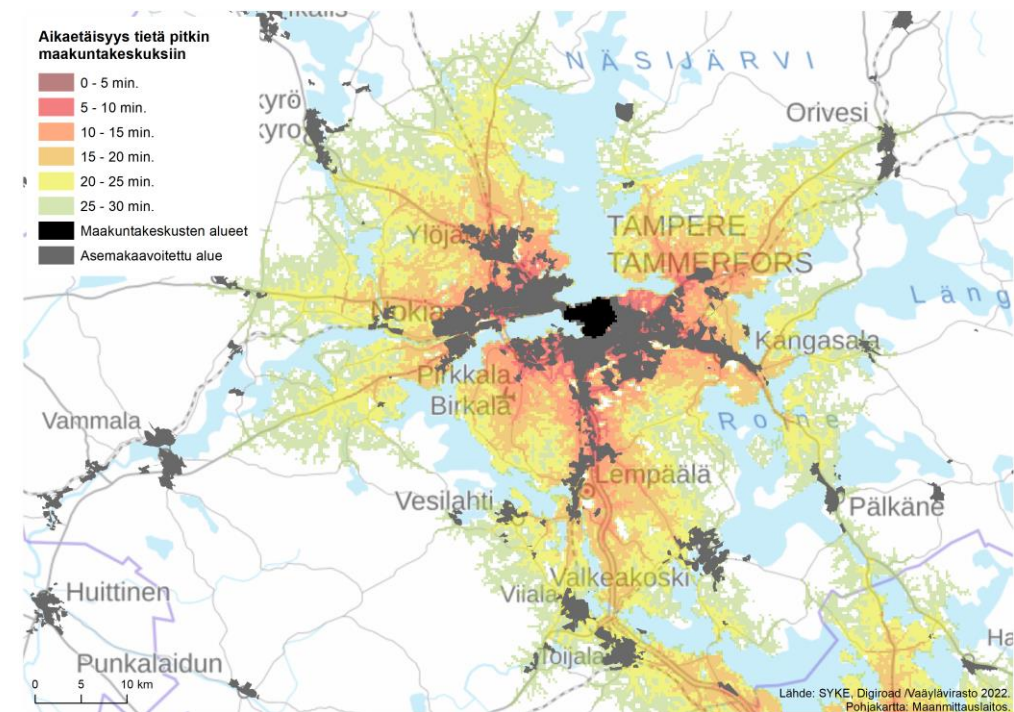


# Saavutettavuuden määrittäminen

- Saavutettavuus on määritetty aikaetäisyytenä tieverkkoa pitkin ottaen huomioon taajamaliikenteen hidasteet.
- Saavutettavuutta on laskettu sekä suhteessa kaupunkiseutujen keskustoihin että pienempiin taajama-alueisiin.

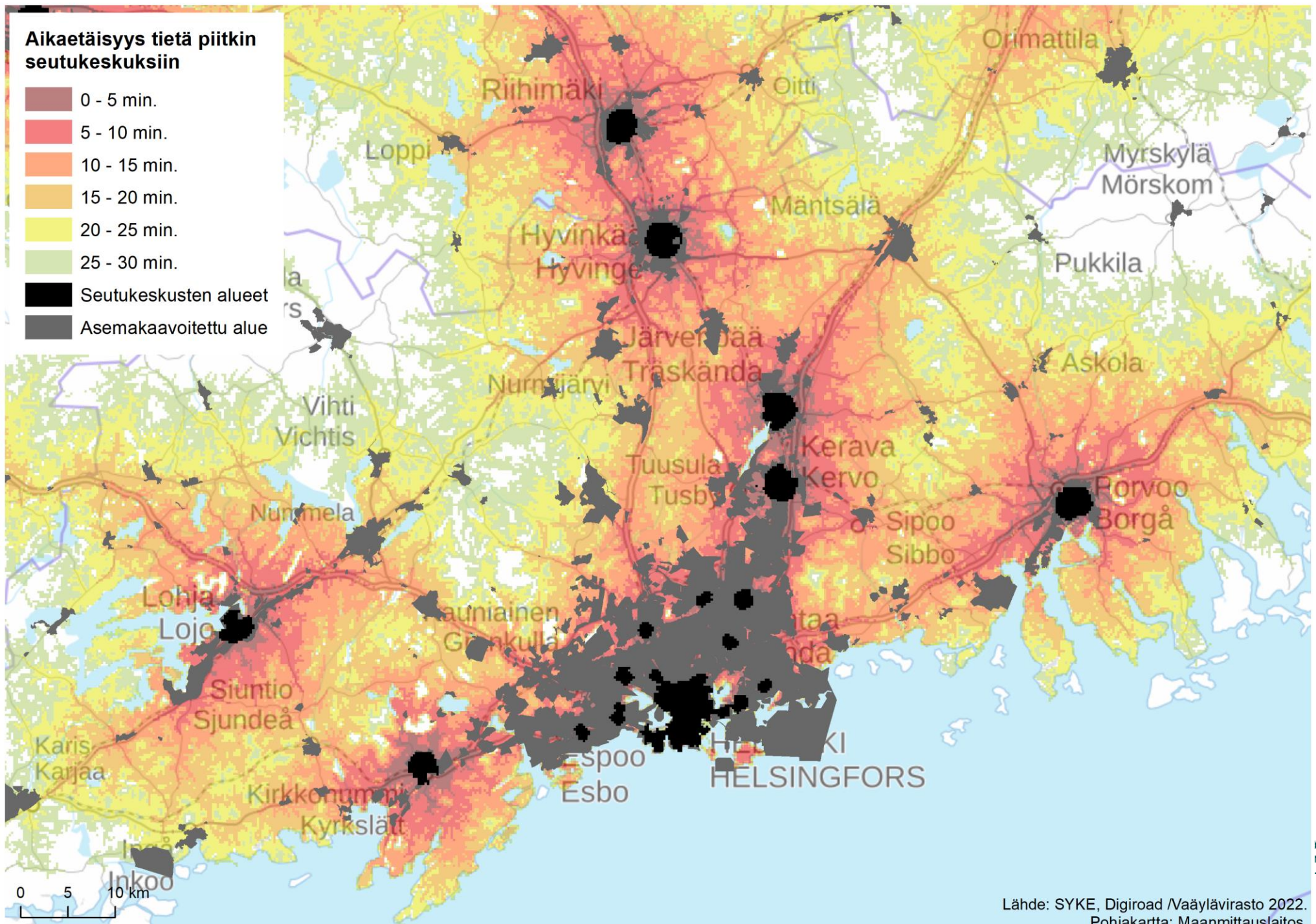
# Saavutettavuus kaupunkiseudun keskukseen

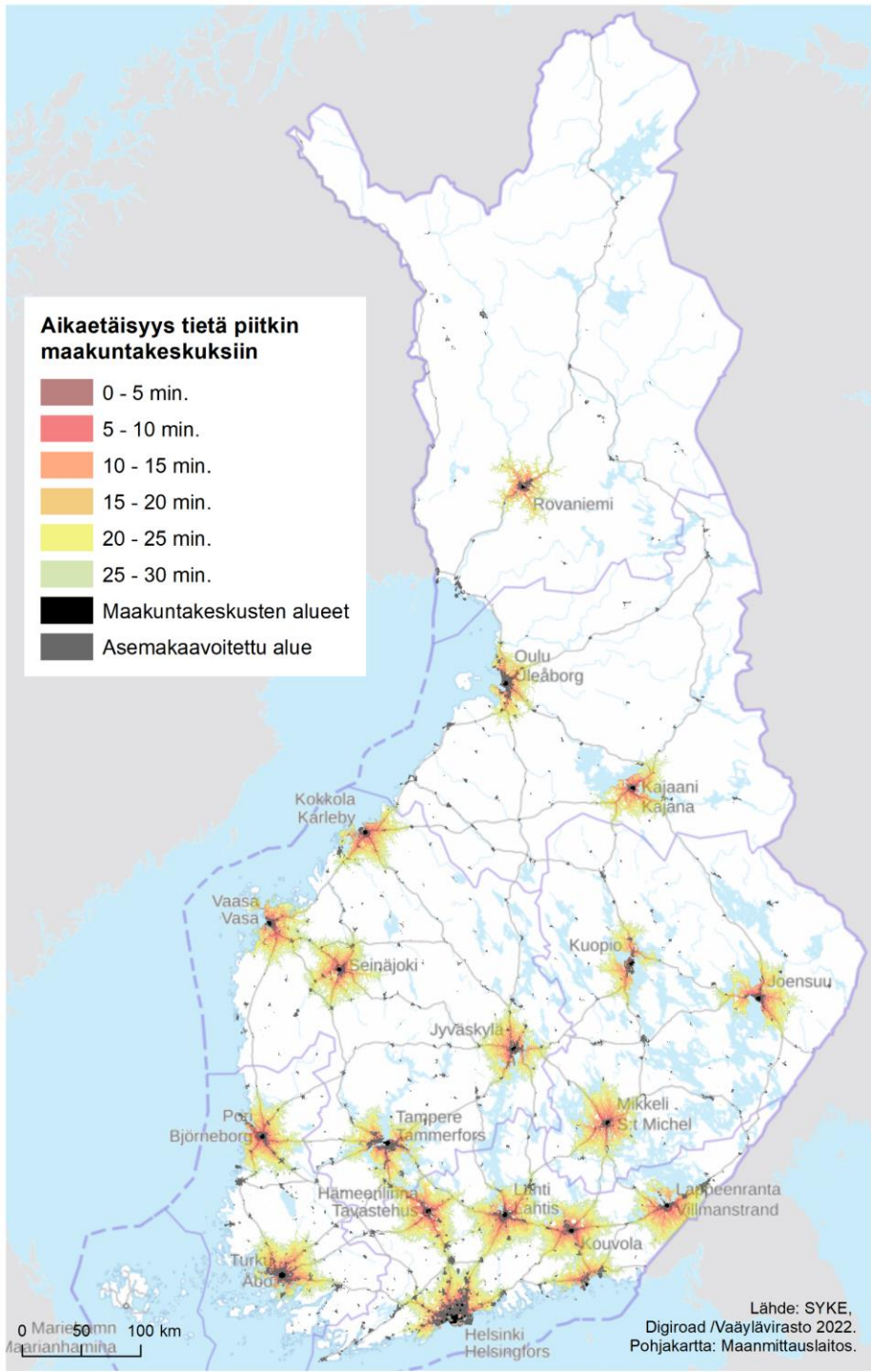
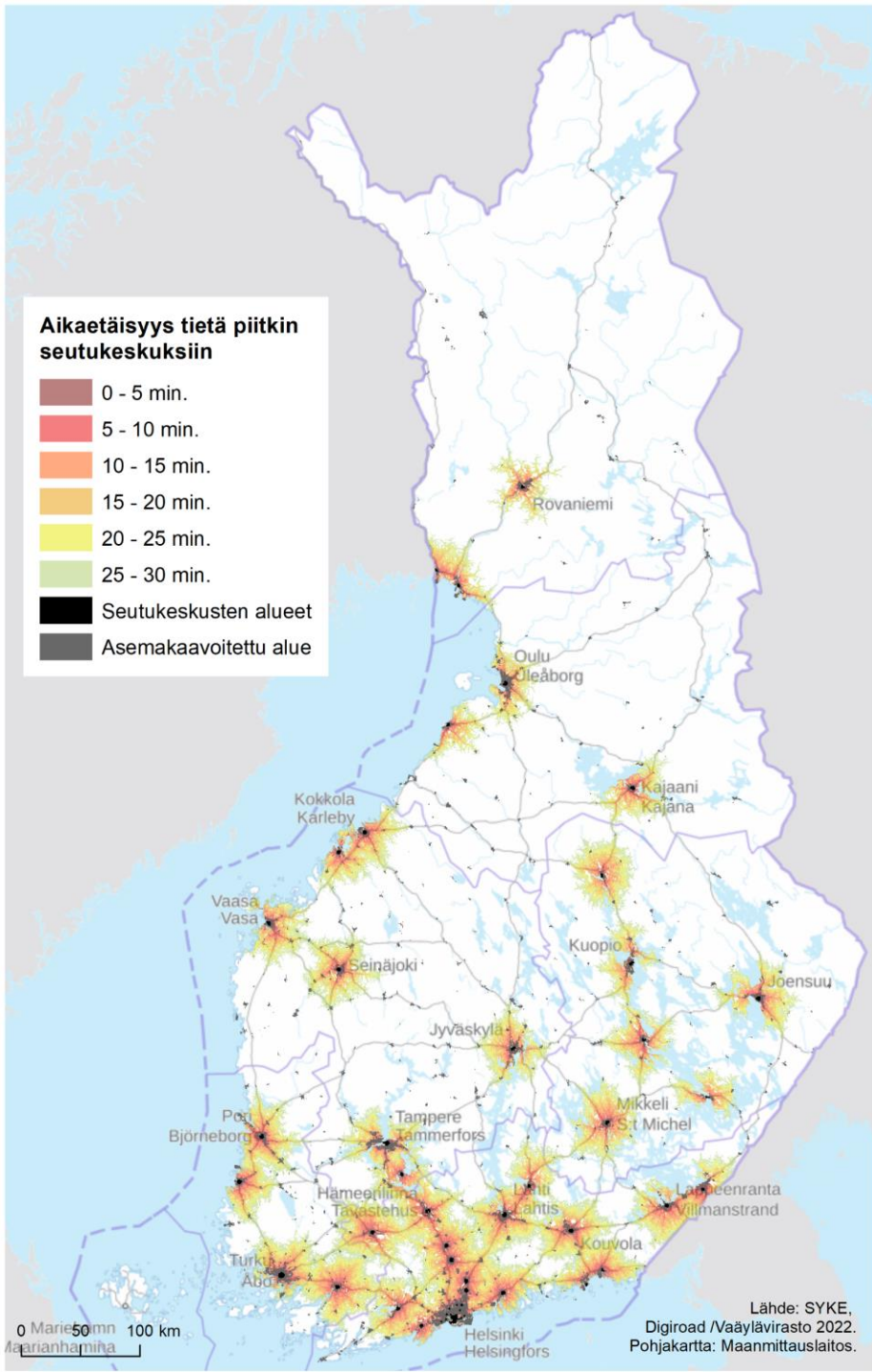
- Suurimmat rakentamispaineet enintään noin 20 minuutin etäisyydellä seudun keskuksesta tai suurimmista työpaikkakeskittymistä.
- Helsingin seudulla vaikutus ulottuu pitemmälle, kun aikaetäisyys mitataan keskustasta ja sen reunavyöhykkeestä, joka vastaa kantakaupunkia. Kehä III:n tienoilta suurin rakentamispaine on 20 minuutin etäisyydellä.
- Aikaetäisyyden ohella suuri merkitys tiestön laadulla. Päätiät muodostavat käytäviä, jotka kokoavat asutusta.
- Melko pienikin muutos aikaetäisyydessä (esim. 20 min. - > 30 min.) voi vähentää merkittävästi rakentamispainetta, jos lyhyemmällä etäisyydellä on riittävästi tarjontaa



### Aikaetäisyys tietä pitkin seutukeskuksiin

- 0 - 5 min.
- 5 - 10 min.
- 10 - 15 min.
- 15 - 20 min.
- 20 - 25 min.
- 25 - 30 min.
- Seutukeskusten alueet
- Asemakaavoitettu alue







# Johtopäätökset



# Keskeisimpiä havaintoja

- Tarkastelut ovat tuoneet esille erot kuntien sisällä. Monissa kunnissa rakentamispaineita vain osassa aluetta. Maaseutualueiden välillä on suuria eroja.
- 2010-luvulla rakentamispainealueet ovat kutistuneet merkittävästi verrattuna aiempaan vuosikymmeneen. Tulevan kehityksen ennakointi korostuu.
- Maaseudun rakentamispaineen määrittelyssä on tarpeen katsoa tulevaa väestökehitystä ja sen kautta tulevaa rakentamistarvetta, ei vain toteutunutta rakentamista.
- Tarvitaan useita analyyseja ja niiden päällekkäistarkastelua, jotta saadaan kokonaiskuva rakentamispaineesta.
- Rakentamispaineeseen vaikuttaa rahoituksen kiristyminen ja markkinahintojen suhde investointikustannuksiin.
- Olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen edellyttää myös strategisia valintoja.

# Rakentamispainealueiden tunnistaminen edellyttää usean mittarin käyttöä

- Rakentamispainetta hyvin kuvaavia mittareita ovat mm. väestön muutokset, uudisrakentaminen, muuttoliike, saavutettavuus sekä asutokannan ja sen käytön muutokset.
- Jokaiseen mittariin liittyy rajoitteita, minkä vuoksi kokonaiskuva rakentamispaineesta saadaan vain useamman mittarin tarkastelulla yhdessä. Rakentamispainetta voidaan tulkita olevan erityisesti alueilla, joilla useampi mittari osoittaa sitä.
  - Väestönmuutokset kuvaavat alueen kehityssuuntaa yleisellä tasolla, mutta muutoksia voi tapahtua ilman että asutokuntien määrä muuttuu, jos asutokuntien koko kasvaa tai pienenee
  - Uudisrakentaminen kuvaa viime vuosien rakentamispaineen toteutumista, mutta erilaiset tekijät voivat joillakin alueilla rajoittaa uudisrakentamista, vaikka painetta siihen olisi
  - Tulomuutto kuvaa alueen vetovoimaa, mutta voi kertoa myös asutokannan nopeasta vaihtuvuudesta
  - Kaupunkikeskusten, työpaikkakeskittymien ja palvelujen saavutettavuus heijastuu alueiden vetovoimaan. Vaikutus ei ole lineaarinen, ja pienetkin erot saavutettavuudessa voivat nykyä suurina eroina väestönkehityksessä ja rakentamisessa.
  - Väestön tuleva kehitys voi poiketa aiemmasta ja esimerkiksi ikääntyminen voi vähentää hajarakentamisen painetta. Väestön tulevan kehityksen arviointi haja-asutusalueella on kuitenkin haastavaa, koska siihen vaikuttaa myös asemakaava-alueiden tonttitarjonta

# Rakentamispaineessa on eroja kuntien sisällä, tulkinnessa on otettava huomioon aineistojen tarkkuus

- Kunnan eri osien välillä on huomattavia eroja rakentamispaineessa ja niiden ajallisissa muutoksissa. Tämän vuoksi tarvitaan paikkatietopohjaisia karttatarkasteluja, joilla voidaan tunnistaa alueellisia painotuksia.
- Rakentamispaineita on keskittynyt erityisesti alueille, jotka sijaitsevat nopeiden yhteyksien päässä suurten kaupunkikeskusten työpaikka- ja palvelukeskittymistä.
- Myös hyvien yhteyksien päässä sijaitsevat kyläkeskukset, joissa on lähikoulu, sekä kuntakeskukseen tai kaupunkeihin hyvin yhteyksissä olevien maanteiden varsille sijoittuvat käytävät monin paikoin kokoavat uudisrakentamista ja tulomuuttoa.
- Asemakaava-alueiden reuna-alueilla on oleellista tunnistaa, mikä osa muutoksista tapahtuu kaava-alueella ja mikä osa niiden ulkopuolella. Varsinkin ruutupohjaisissa seurantatiedoissa ei pystytä erottelemaan ruudun sisällä erikseen kaava-alueita. Tällöin on hyvä ottaa huomioon, että asemakaavan reunaruutujen muutokset voivat sijoittua kaava-alueille tai suunnata tarkastelu vain niihin ruutuihin, jotka eivät osu miltään osin kaava-alueelle.
- Tarkastelussa ei analysoitu asemakaavakynnystä, joka on hyvin paikkasidonnainen.

# Rakentamispainealueet ovat supistuneet viime vuosikymmeninä

- Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakentaminen on pudonnut alle puoleen viimeisen 15 vuoden aikana. Yksittäisissä kunnissa asemakaava-alueen ulkopuolelle on edelleen rakennettu tai haettu lupia runsaasti.
- Asemakaavoitus on vastannut melko hyvin asumistarpeisiin, mikä on suunnannut uudisrakentamista kaava-alueille
- Asuntomarkkinoiden ja asumispreferenssien kehitys vaikuttaa rakentamispaineeseen ja sen sijoittumiseen.
  - Hajarakentaminen sijoittui 2000-luvun alussa laajemmalle alueelle kuin viime vuosina. Aiemmin haettiin tilaa ja edullista tonttia eikä kiinnitetty yhtä paljon huomiota liikkumisen hintaan tai palvelujen saatavuuteen.
  - Asuntojen hintojen nousu keskuskaupungeissa houkuttelee edelleen osaa pientaloa etsivistä asemakaava-alueen ulkopuolelle, mutta sijaintia katsotaan monesti aiempaa tarkemmin.

# Rakentamispaineen ennakoinnissa on kiinnitettävä aiemman kehityksen ohella huomiota tulevaan väestörakenteeseen ja asuntojen käytön muutoksiin

- Tulevaisuuden rakentamispaineita ei voida johtaa suoraan aiemmasta kehityksestä. Väestönkasvun taittuminen, kaupungistumisen eteneminen, maahanmuuton jatkuminen ja väestön ikääntyminen muuttavat tilannetta suhteessa aiempaan.
- Väestönkasvu keskittyy Suomessa aiempaa harvemmillle kaupunkiseuduille. Niilläkin väestönkasvu hidastuu Tilastokeskuksen trendiennusteen mukaan. Entistä isompi osa väestönkasvusta muodostuu maahanmuutosta ja maahanmuuttajataustaisen väestön kasvusta. Kehityksen voi olettaa vähentävän asemakaava-alueen ulkopuolelle kohdistuvaa asuntokysyntää.
- Ikääntymiskehitys vaikuttaa siihen, että haetaan aiempaa enemmän asuntoja palvelujen läheltä.
- Ikääntyneiltä asukkailta vapautuu aiempaa enemmän olemassa olevaa pientalokantaa, mikä vähentää uudisrakentamisen tarvetta, jos asunnot täyttävät asuntoa etsivien vaatimukset. Etenkin pienillä ja keskisuurilla kaupunkiseuduilla sekä maaseutualueilla ikääntyneiltä vapautuvat asunnot vaikuttavat uudisrakentamista vähentävästi. Myöhemmin myös suuremmilla kaupunkiseuduilla vapautuu enenevästi mm. 2000-luvun alussa rakennettua pientalokantaa.

# Uudisrakentamisen edellytykset asemakaavan ulkopuolisella alueella ovat muuttuneet

- Rakentamiskustannusten nopea kasvu, lainakorkojen kohoaminen, haja-asutusalueen asuntojen markkina-arvojen putoaminen ja lainarahoituksen saatavuuden kiristyminen ovat vähentäneet asemakaava-alueen ulkopuolelle kohdistuvaa asuntokysyntää.
- Kysyntää kohdistuu melko uusiin ja hyväkuntoisiin jo rakennettuihin asuntoihin, mutta uudisrakentamisen määrä on pienentynyt.
- Tulevaisuudessa asuntokantaa vapautuu merkittävässä määrin ikääntyviltä asukkailta, mikä osaltaan hillitsee uudisrakentamisen painetta.
- Silloin kun asuinrakennus ollaan hankkimassa omaan pitkäaikaiseen käyttöön, uudisrakentaminen voi edelleen olla varteenotettava vaihtoehto, jos tarjolla olevat vanhat asunnot eivät vastaa tarpeita asunnon koon tai laadun, energiatehokkuuden, energiaratkaisujen tai jonkin muun tekijän osalta.

# Haja-asutusalueen rakennetun ympäristön kehittäminen edellyttää strategisia valintoja

- Asemakaavan ulkopuolisen asuinrakentamisen leviäminen laajasti ympäri kunnan haja-asutusaluetta tuottaa kunnalle ongelmia palvelujen ja kuljetusten järjestämisessä sekä infrastruktuurin rakentamisessa ja ylläpidossa. Laajoille alueille alemman asteen tieverkon ympärille ulottuvia asutustihentymiä on haastava suunnitella toimiviksi kokonaisuuksiksi.
- Rakentamispaineen ja asuntorakentamisen viime vuosina asemakaavan ulkopuolella mahdollistaa hallitumman kehittämisen, jossa voidaan valita tarkemmin, mihin kasvua halutaan suunnata.
- Kyläkouluverkoston, muita lähipalveluja ja paikallisyhteisöjen kokoontumispaikkojen elävyyttä on mahdollista tukea suuntaamalla uudisrakentamista elävimpien kylien yhteyteen tai kyliin suuntautuvien yhteyksien varrelle.
- Infrastruktuurin ylläpidossa saavutetaan säästöjä, jos uusi rakentaminen suunnataan olemassa olevan infrastruktuurin, kuten haja-asutusalueen runkotieverkon, laajakaistayhteyksien sekä mahdollisten vesi- ja viemäriverkostojen yhteyteen. Myös kevyen liikenteen yhteyksiä on mahdollisuus parantaa tärkeimmillä yhteysväleillä, joissa on paljon kävelijöitä ja pyöräilijöitä.
- Liikkuvuuden ja liikenteen muutoksesta johtuen luontevat olemassa olevat nauhamaiset rakenteet voivat olla myös toimivia kuljetusten järjestämisessä jne. Verkostomaiset rakenteet voivat mahdollistaa kohtuullisen edulliset kuljetuskustannukset.



# Suunnittelun kehittäminen asemakaavan ulkopuolisella alueella

- Asemakaavoitus on edennyt hyvin viime vuosikymmeninä ja monissa kunnissa kaavatonttien saatavuus ei ole enää merkittävä syy hakea rakennuspaikkaa asemakaava-alueen ulkopuolelta.
- Joillakin asemakaavan ulkopuolisilla alueilla rakennustiheys voi olla varsin korkea, mutta asemakaavoituksen ei ole ryhdytty alueen hajanaisuuden ja vähittäisen kasvun takia. Tällaisten kohteiden kaavoitusta olisi hyvä harkita, jos alueelle kohdistuu edelleen merkittävästi rakentamispainetta.
- Joissakin kunnissa on toteutettu asemakaava-alueen kaltaista rakentamista seuraten vanhoja rakennussuunnitelmia, jotka eivät ole vahvistamattomina oikeusvaikutteisia.
- Kyläleiskaavoitus soveltuu erityisesti toiminnallisen keskuksen ympärille rakentuvien kyläkokonaisuuksien suunnitteluun ja sitä olisi mahdollista hyödyntää nykyistä enemmän. Kyläleiskaavoitus vie prosessina aikaa ja resursseja, joten se kannattaa suunnata soveltuviin kohteisiin.
- Kantatilatarkastelut yleiskaavoituksessa tuottavat usein hajanaista rakennetta, joka ei tue kyläkeskusten asemaa. Kunnissa käytetään erilaisia edullisuusvyöhyketarkasteluja tunnistamaan alueita, jonne uutta rakentamista olisi hyvä suunnata ja menetelmiä, joiden avulla tehtävien ratkaisujen vaikutuksia on helppo arvioida.

# Jatkoselvitysten ja –tutkimusten aiheita

- Elinkeinotoimintaan, energiantuotantoon ja infrastruktuurin kehittämiseen liittyvät rakentamispaineet
- Kyläasutuksen/hajarakentamisen eheyttämiskohteiden tunnistaminen
- Asemakaavan kynnyksen tarkastelu (ei tutkittu tässä hankkeessa)
- Asemakaava-alueen kehityksen vertailu asemakaavan ulkopuoliseen kehitykseen

# Kiitos!

[uula.saastamoinen@syke.fi](mailto:uula.saastamoinen@syke.fi)

[antti.rehunen@syke.fi](mailto:antti.rehunen@syke.fi)



Suomen ympäristökeskus  
Finlands miljöcentral  
Finnish Environment Institute