



# Tutkittua tietoa pientaloasumisesta

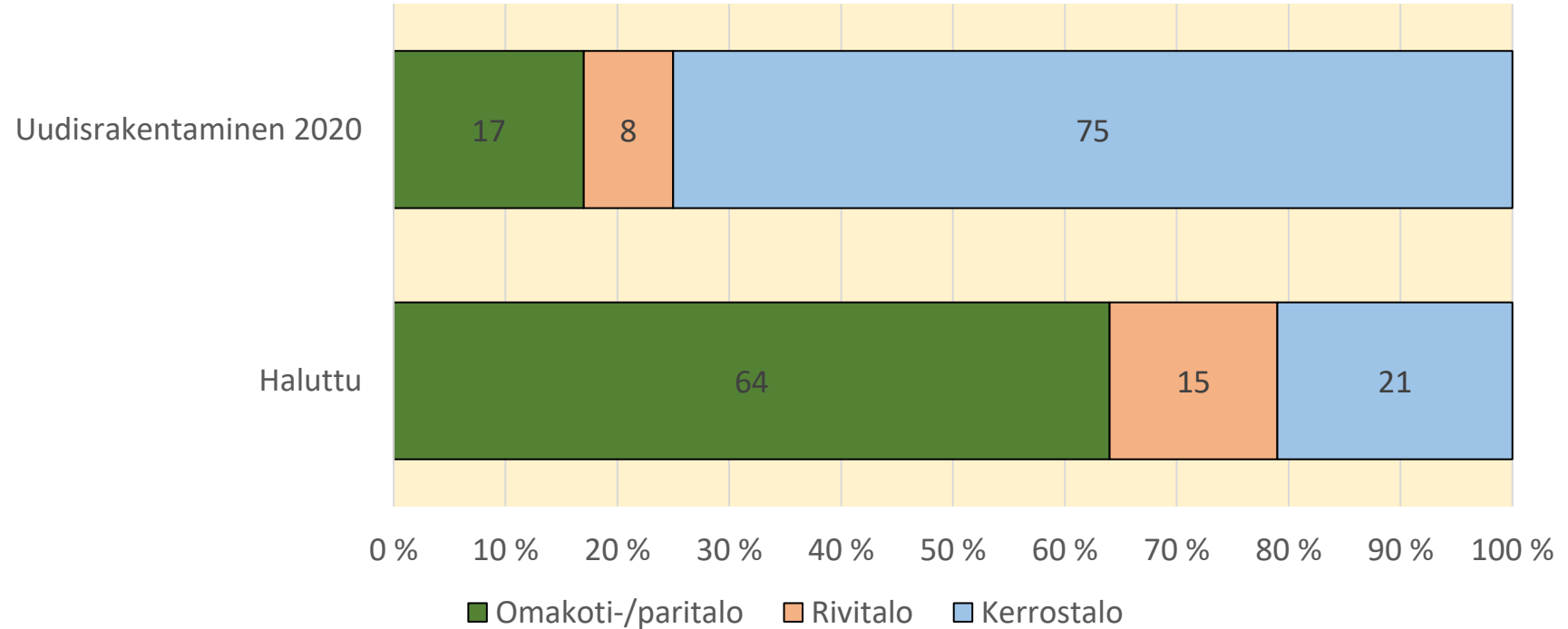
Jaakko Jussila

Rakennustutkimus RTS Oy

Hirsitaloteollisuus seminaari 18.11.2021

# Suomalaiset haluaisivat yli kolminkertaisesti pientaloja nykyrakentamiseen verrattuna.

UUDISRAKENTAMINEN 2020 (%) JA  
HALUTTU ASUNTOKANTA (%)



## HALUTTU ASUMISMUOTO

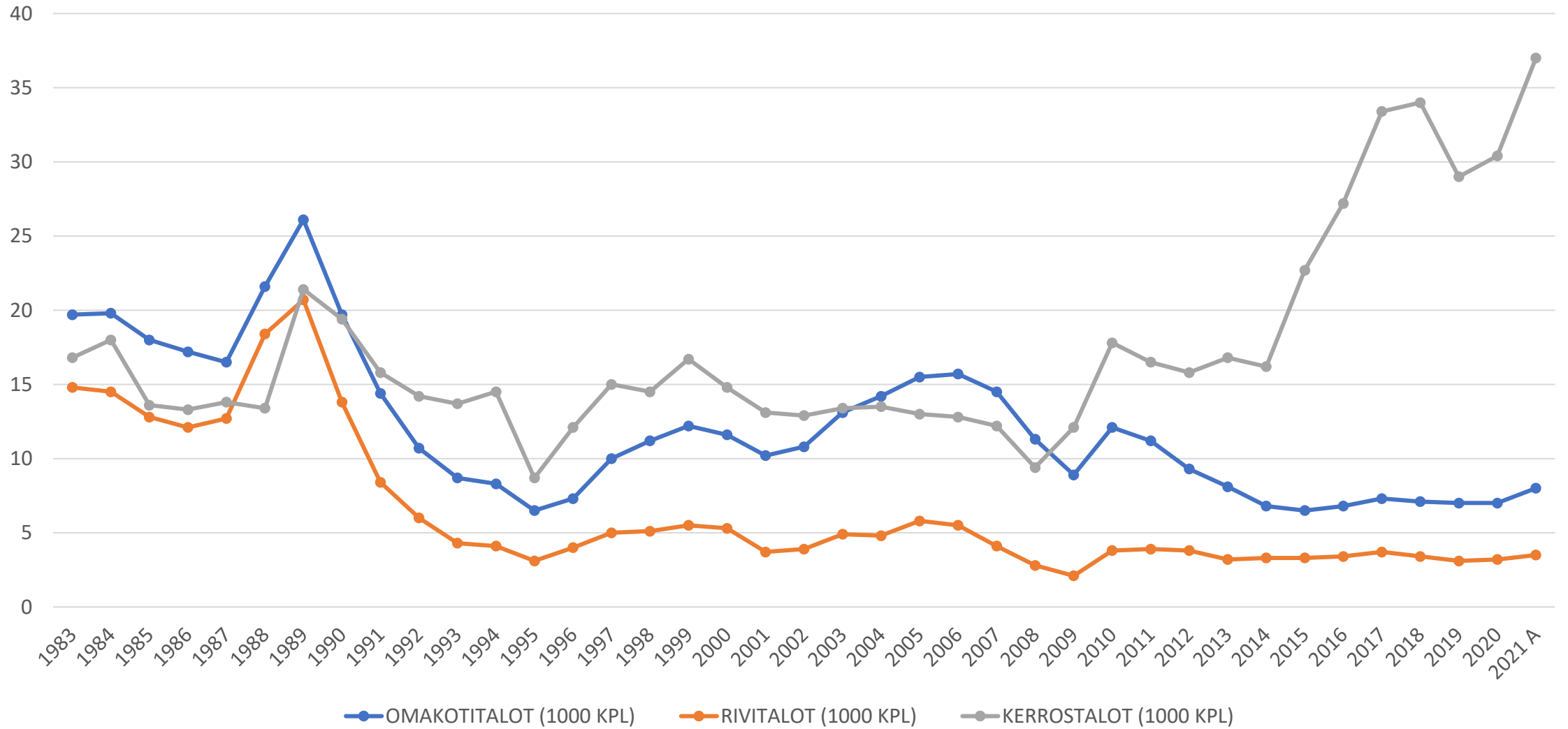
- Suomi Asuu 2021 -tutkimuksessa kysyttiin ”Mikä on asuntotyyppinne nyt” ja ”Minkä tyyppisessä asunnossa haluaisitte asua”?
- Vastaajina 1222 henkilöä keväällä 2021.
- Rakennustutkimus RTS Oy on toteuttanut Suomi Asuu – tutkimussarjaa jo 2000-luvun vaihteesta asti.

### HALUTTAVUUS ASUA OMAKOTI-, PARITALO- TAI RIVITALOASUNNOSSA

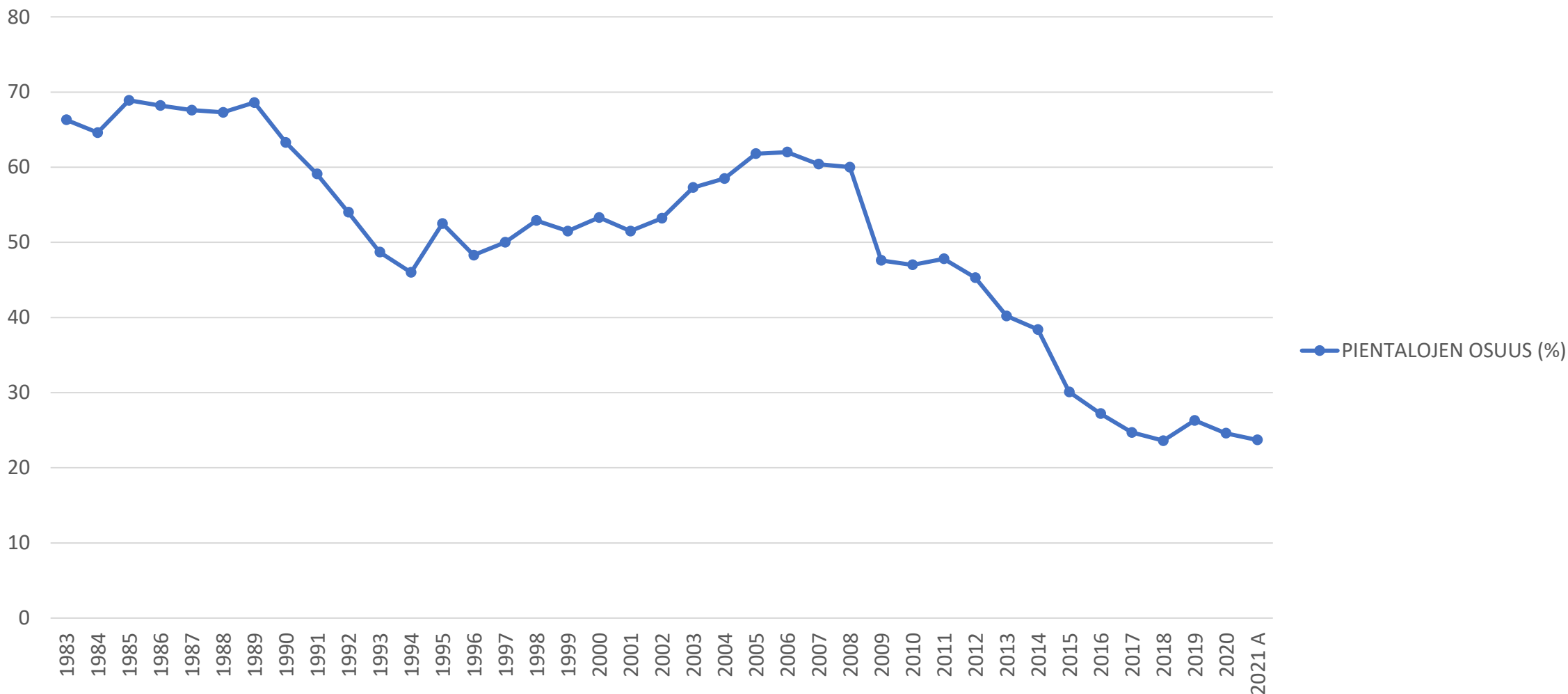
2001	2008	2012	2015	2017	2019	2021
75 %	79 %	74 %	72 %	72 %	72 %	79 %

**Pientalojen houkuttelevuus ei ole juurikaan muuttunut 2000-luvulla.**

# ASUNTOALOITUKSET TALOTYYPEITTÄIN (1983-2021), 1000KPL



## PIENTALOJEN (OMAKOTI+RIVITALOT) OSUUS ASUNTORAKENTAMISESTA 1983-2021



- **PIENTALOASUNTOJEN OSUUS 80-LUVULLA OLI 67%, 90-LUVULLA 53%, 2000-LUVULLA (03-07) 60% JA 2010-LUVULLA 33%.**

# PIENTALOT JA KERROSTALOT - 8 SUURINTA KAUPUNKIA

- Vuonna 2020 aloitettiin 41 000 asuntoa ja niistä pientaloasuntoja oli noin 10 000.
- Asuntotuotanto Suomen 8 suurimmassa kaupungissa vuosina 2000 ja 2020.

VUOSI	PIENTALOJA	KRS-TALOJA
2000	5316	10 861
2020	3467	24 005

- **Koko Suomessakin omakotirakentaminen on 2000-luvulla suunnilleen puoliintunut ja kerrostalotuotanto 2-kertaistunut.**
- **Viimeisin vaihe asuntotyyppikehityksessä on, että suurten kaupunkien monet ympäristökunnat ovat nyt innostuneet kerrostalorakentamiseen.**

# ASUNTORAKENTAMINEN KUNTATYYPEITTÄIN 2000-2020

## – SUURET KAUPUNGIT

ASUNTORAKENTAMINEN KUNTATYYPEITTÄIN 2000-2020					
	Pientalojen osuus	Omakotiasunnot	Rivitaloasunnot	Kerrostaloasunnot	Asunnot yhteensä
11.8.2021	%	Kpl	Kpl	Kpl	Kpl
<b>Suuret kaupungit (8kpl)</b>					
2000	33	3043	2273	10861	16177
2005	42	3543	1797	7428	12768
2010	24	2735	1063	11892	15690
2015	16	1772	1204	15548	18524
2020	13	2358	1109	24005	27472
<b>Suurten kaupunkien ympäristökunnat (38kpl)</b>					
2000	73	2676	1128	1417	5221
2005	75	3151	991	1389	5531
2010	66	2418	822	1697	4937
2015	46	1293	691	2342	4326
2020	39	1490	944	3752	6186

- LÄHDE: Rakennustutkimus RTS Oy ja Tilastokeskus

# ASUNTORAKENTAMINEN KUNTATYYPEITTÄIN 2000-2020 – MUU SUOMI

ASUNTORAKENTAMINEN KUNTATYYPEITTÄIN 2000-2020					
	Pientalojen osuus	Omakotiasunnot	Rivitaloasunnot	Kerrostaloasunnot	Asunnot yhteensä
11.8.2021	%	Kpl	Kpl	Kpl	Kpl
<b>Muut kaupungit ( Yht. 87kpl)</b>					
2000	62	4577	1609	3807	9993
2005	70	6661	2162	3851	12674
2010	63	4773	1686	3872	10331
2015	44	2254	1013	4204	7471
2020	45	1858	615	3033	5506
<b>Muut kunnat (Yht.178 kpl)</b>					
2000	90	2347	561	339	3237
2005	89	3565	669	532	4766
2010	84	2619	429	564	3612
2015	73	1188	396	591	2175
2020	78	942	408	391	1741
<b>Koko maa yhteensä</b>					
2000	53	12643	5571	16424	34638
2005	63	16920	5619	13200	35739
2010	48	12545	4000	18025	34570
2015	30	6507	3304	22685	32496
2020	24	6648	3076	31181	40905

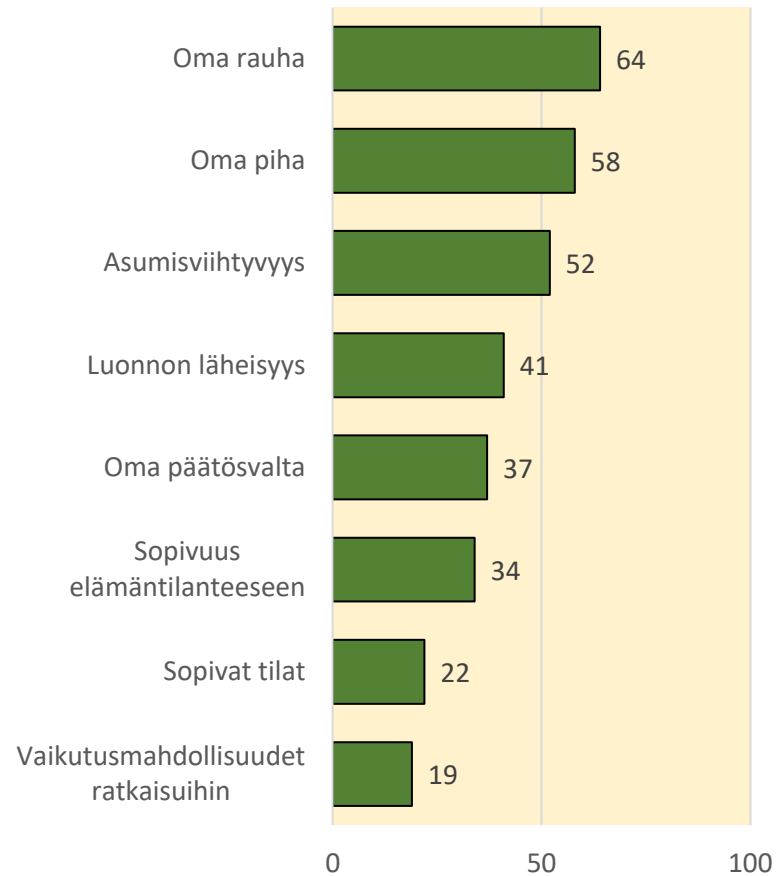
- LÄHDE: Rakennustutkimus RTS Oy ja Tilastokeskus



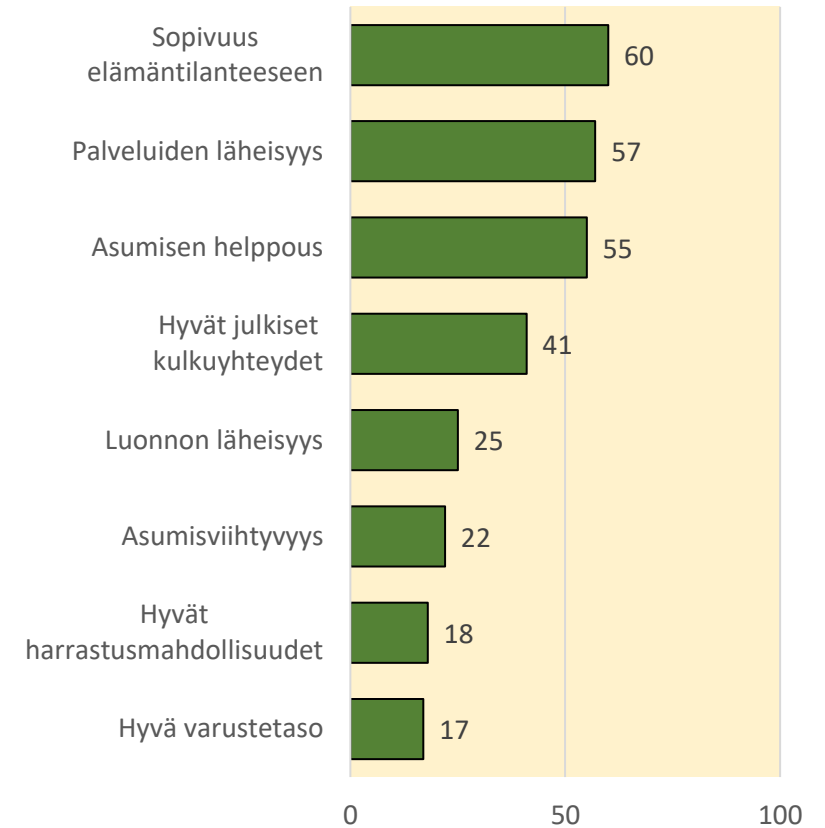
# MIKSI PIENTALOISSA HALUTAAN ASUA?

- Suomi Asuu 2020 tutkimuksessa kysyttiin: ”Miksi haluaisitte asua juuri tässä asuntotyyppissä?”
- Omakotirakentamiselle ja -asumiselle on vankat perusteet.

MIKSI HALUTTAISIIN ASUA OMAKOTITALOSSA 2020 (%)



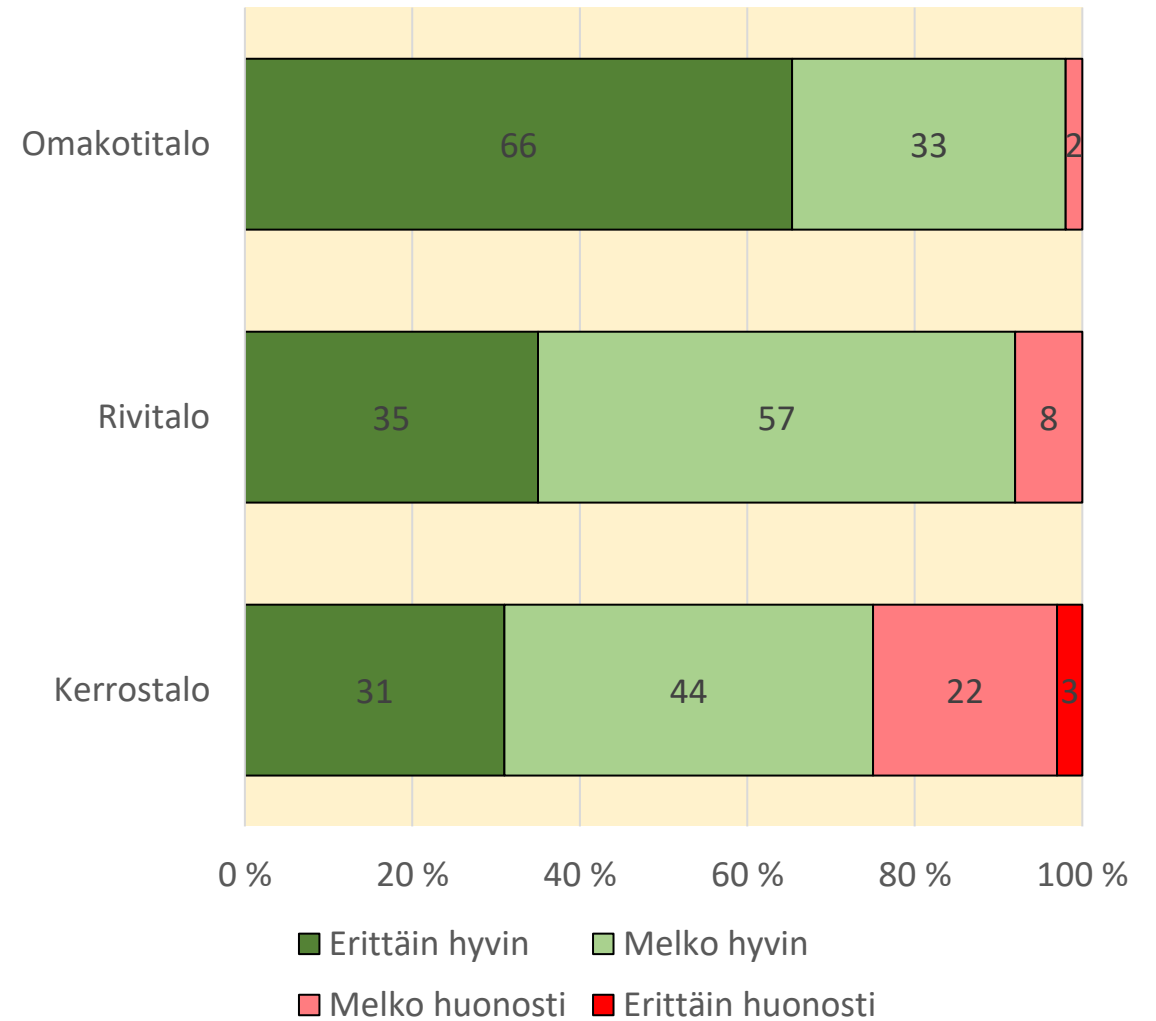
MIKSI HALUTTAISIIN ASUA KERROSTALOSSA 2020 (%)



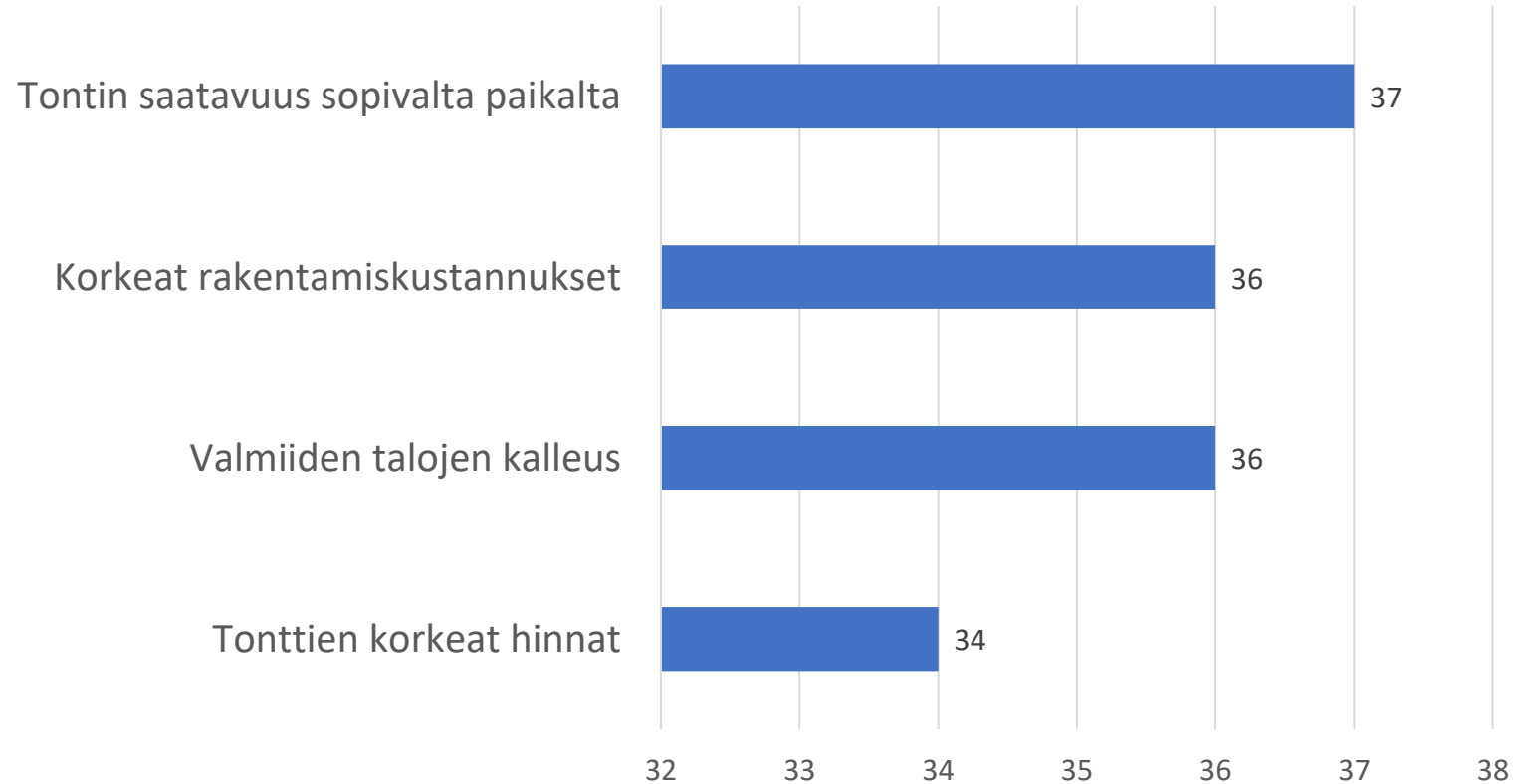
# VIIHTYMINEN NYKYISESSÄ ASUNNOSSA

- Suomi Asuu 2021 -tutkimuksessa kysyttiin; ”Miten hyvin viihdytte nykyisessä asunnossanne?”
- Omakotitaloissa 66 %, rivitaloissa 35 %, kerrostaloissa 31 % asukkaista viihtyy erittäin hyvin. Erityisesti kerrostaloissa huonosti/erittäin huonosti viihtyvien osuus on kasvanut 9 %:sta 25 %:iin edelliseen tutkimukseen verrattuna.

VIIHTYMINEN ASUNNOSSA 2021



## SUURIMMAT ESTEET TAI VAIKEUDET OMAKOTITALON HANKINNALLE (%)



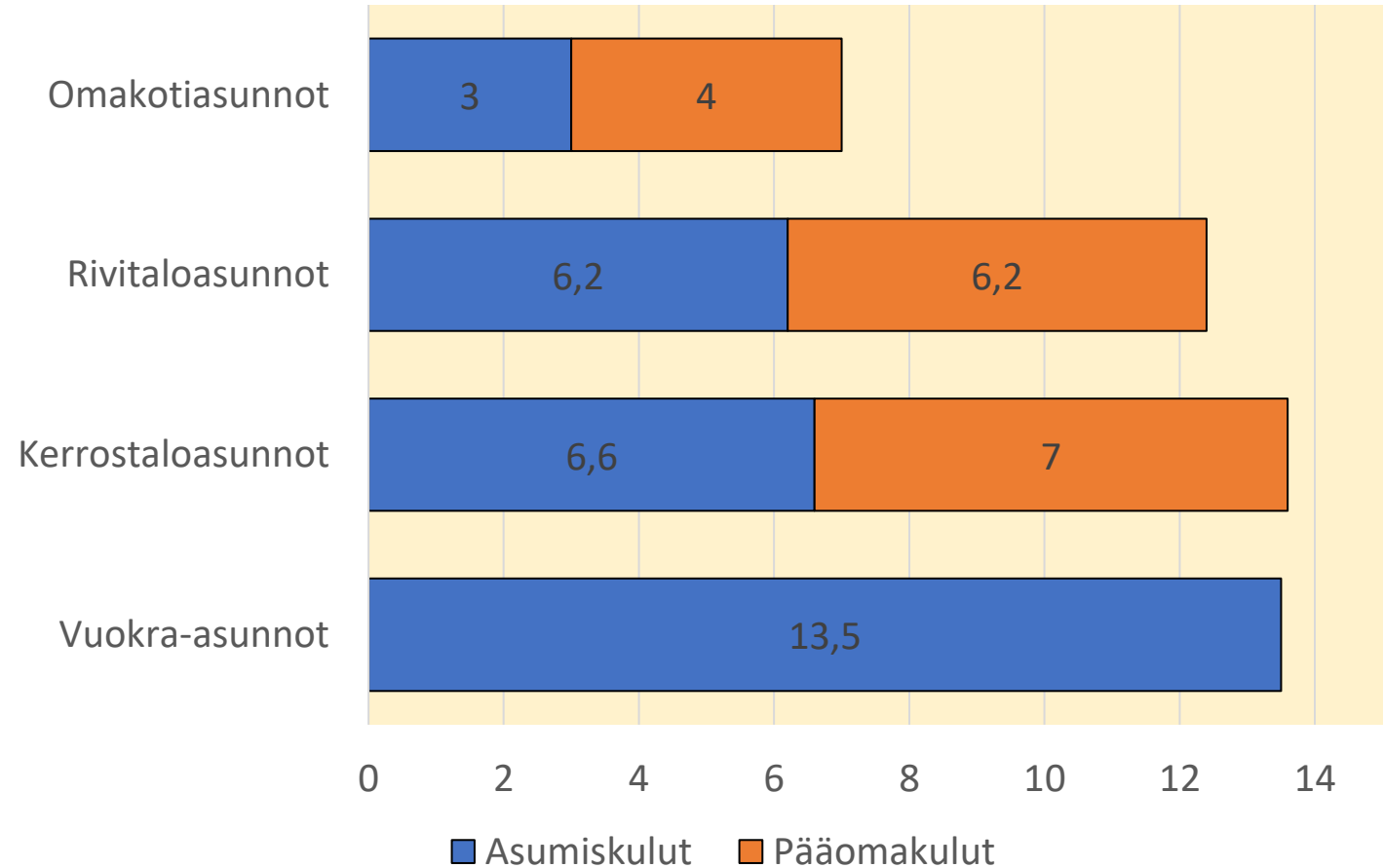
- **Suurimmat esteet uuden pientalon hankinnalle johtuvat pitkälti tonttien heikosta saatavuudesta sopivalta paikalta sekä osin myös tästä johtuvista korkeista talojen ja tonttien hinnoista sekä rakentamisen kalleudesta.**

# Omakotiasukkailla on alhaisimmat asumisen kustannukset

- Suomi Asuu 2021 -tutkimuksessa kysyttiin; ”Paljonko ovat keskimääräiset asumiskulunne kuukaudessa (vuokrat, sähkö, muu energia, vesi, jäte, vakuutukset yms. kulut) ilman pääomakuluja? Entä pääomakulut? (lyhennykset ja korot).
- Vuokra-asuntojen asumiskulu on Tilastokeskuksen tilastoista.
- Omistusasunnoista omakotiasunnoissa huoneistoalaa on keskimäärin 152 m<sup>2</sup>, rivitaloasunnoissa 87 m<sup>2</sup> ja kerrostaloasunnoissa 80 m<sup>2</sup>.



ASUMISKULUT OMISTUS- ja VUOKRA-ASUNNOISSA, €/H-M2 2021



# ARVIO ASUNNON MARKKINAHINNASTA

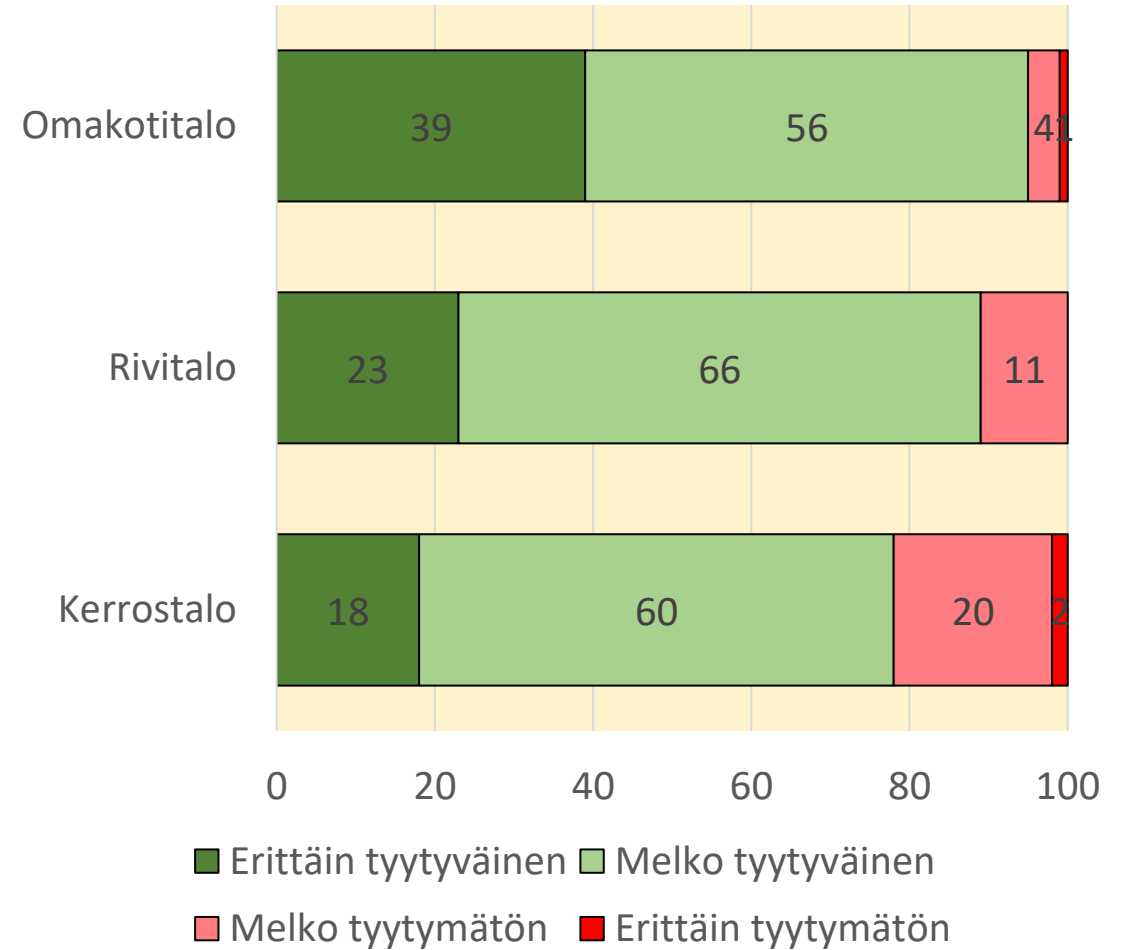
- Suomi Asuu 2021 ja 2019 -tutkimuksissa kysyttiin; ”Arvioikaa asuinhuoneistonne tai asuntonne markkina-arvo?”
- Asuntojen arvioidut markkinahinnat tuhansina euroina ovat asuntotyypistä riippumatta lähellä toisiaan. Neliöhinnat omakotitaloon verrattuna ovat rivitaloissa 1,4-kertaiset ja kerrostaloissa 1,5-kertaiset.

ASUNTOJEN MARKKINAHINTA (ASUKKAAN ARVIO)			
<b>OMAKOTIASUNNOT (N = 389)</b>	2019	2021	
<b>KOKONAISHINTA 1 000 €</b>	249	288	+16 %
<b>EUROA/HUONEISTO-M2</b>	1680	1910	+13,5
<b>RIVITALOASUNNOT (N = 82)</b>			
<b>KOKONAISHINTA 1 000 €</b>	187	222	+11 %
<b>EUROA/HUONEISTO-M2</b>	2150	2670	+24 %
<b>KERROSTALOASUNNOT (N = 90)</b>			
<b>KOKONAISHINTA 1 000 €</b>	196	235	+20 %
<b>EUROA/HUONEISTO-M2</b>	2650	2940	+11 %

# TYTYVÄISYYS NYKYISEEN ASUNTOON

- Suomi Asuu 2021 -tutkimuksessa kysyttiin; ”Miten tyytyväinen olette asuntoon kokonaisuudessaan?”
- Omakotiasukkaista 95 % on tyytyväisiä asuntoonsa kokonaisuudessaan.

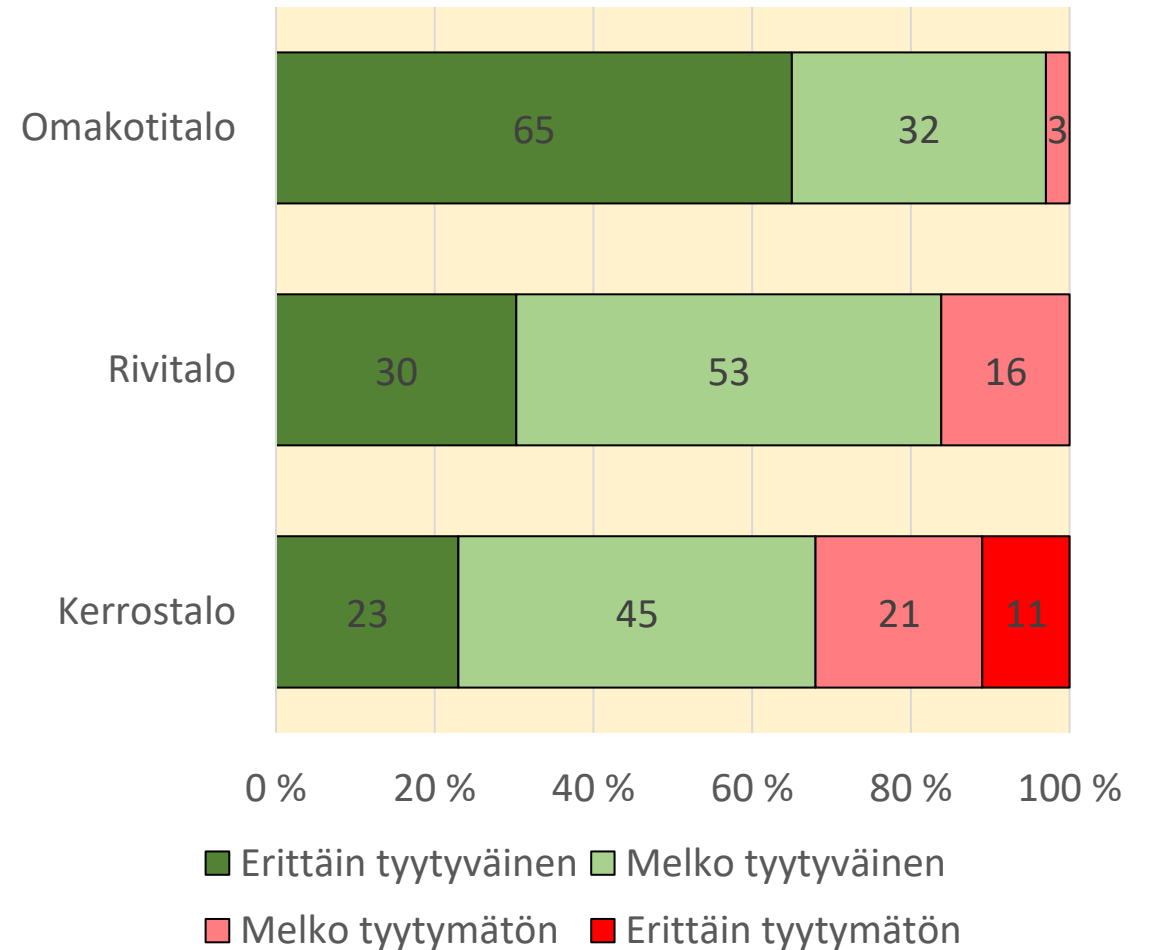
TYTYVÄISYYS ASUNTOON  
KOKONAISUUDESSAAN 2021



# TYTYVÄISYYS NYKYISEEN ASUNTOTYYPPIIN

- Suomi Asuu 2021 -tutkimuksessa kysyttiin; ”Miten tyytyväinen olette nykyiseen asuntotyyppiinne?”
- 97 % omakotiasukkaista on tyytyväinen asuntotyyppiinsä, 65 % erittäin tyytyväisiä.
- Kerrostaloasukkaista 32 % on tyytymättömiä asuntotyyppiinsä, omakotiasunnoista vain 3 %.

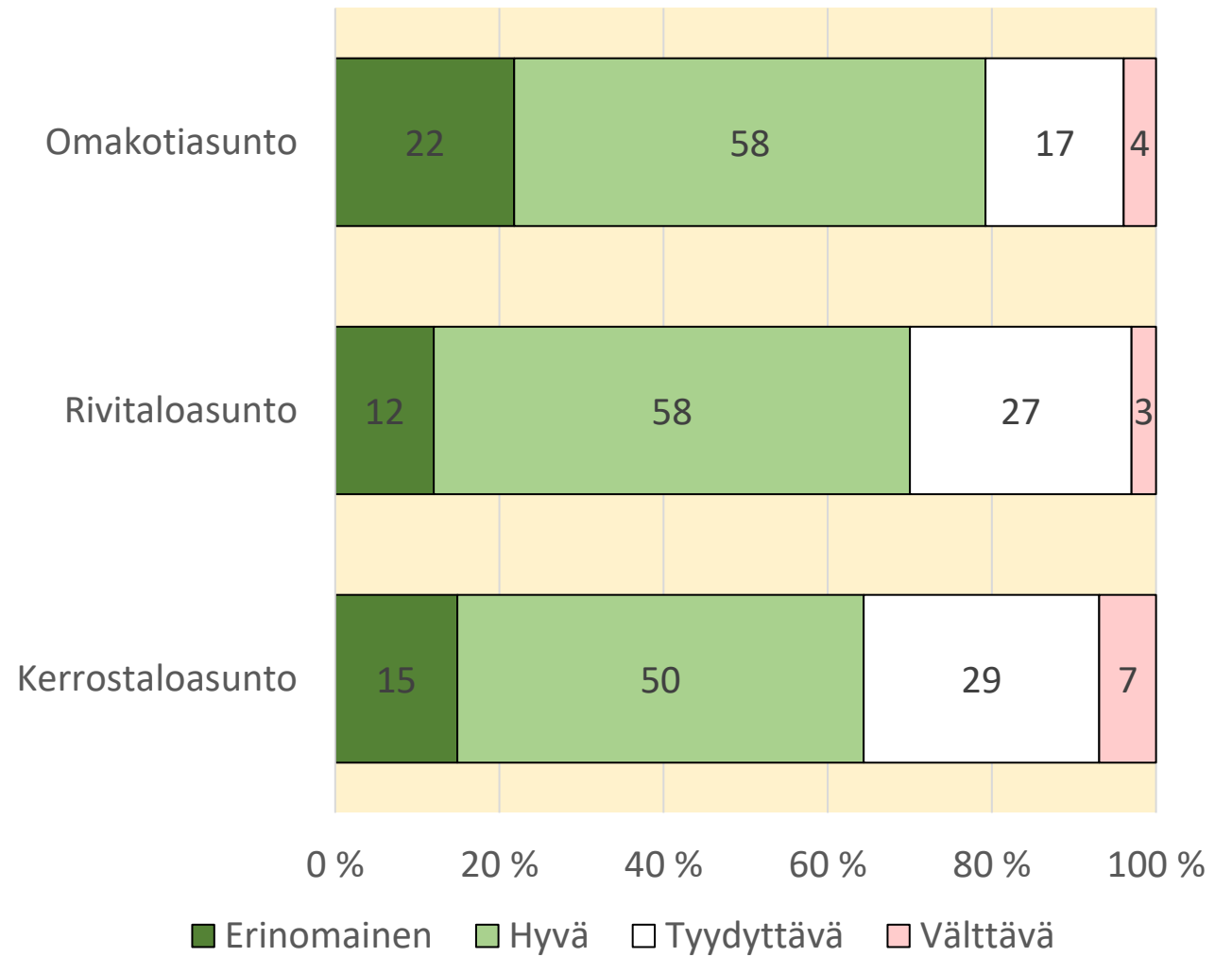
## TYTYVÄISYYS NYKYISEEN ASUNTOTYYPPIIN 2021



# ASUNNON KUNTO

- Suomi Asuu 2021 -tutkimuksessa kysyttiin; ”Millaisessa kunnossa asuntonne ovat asteikolla 1 – 5?” (1 = heikko, 5 = erinomainen).

VAKITUISEN ASUNNON KUNTO (%)





PIENRAKENTAMISELLA  
MERKITTÄVÄT TALOUS- JA  
TYÖLLISYYSVAIKUTUKSET  
- 16 MRD.EUROA JA  
163 000 TYÖPAIKKAA

- Omakotirakentamisen kokonaisarvo v. 2021 on tonttikauppoineen, piharakennuksineen, palvelurakennuksineen ja liikenteen rakennuksina noin 4 Mrd euroa ja työllisyysvaikutuksina 40 000 työpaikkaa.
- Lomarakentamiselle vastaavasti rakentamisen kokonaisarvo mökkeineen, saunoineen piharakentamisena on noin 1Mrd euroa ja 11 000 työpaikkaa.
- Kun pienrakentamisen uudisrakentamiseen, yht. noin 5 Mrd euroa ja 51 000 työpaikkaa, lisätään korjaustoiminta, kaikki kiinteistökaupat ja kiinteistön hoito, päästään kokonaisvaikutusarvioinnissa:
- TALOUSVAIKUTUKSET 16,1 MRD EUROA
- TYÖLLISYYSVAIKUTUKSET 163 500 TYÖLLISTÄ

<b>OMAKOTIRAKENTAMISEN JA ASUMISEN TALOUS- JA TYÖLLISYYSVAIKUTUKSET</b>				
12.8.2021	2021	2021	Kokonais- arvo 2021	Työllisyys kokonaisv vaikutukset.
	Määrä	Keski- kustannu	Milj euroa	
<b>Uudisrakentaminen yhteensä</b>			<b>3317</b>	<b>37386</b>
- Omakotiasunnot	8500	343000	2916	32858
- Piharakennukset	20000	7325	146	1651
-Palvelurakentaminen (päiväkoti, koulu)	8500	11128	95	1066
- Liikenne-, vesihuolto- ja energiaverkon rakentaminen	8500	18909	161	1811
<b>Korjaustoiminta</b>			<b>3752</b>	<b>42281</b>
Omakotiasuntojen korjaukset	447744	8379	3752	42281
<b>Kiinteistökaupat</b>			<b>3686</b>	<b>17694</b>
- Omakotitonttikaupat	5005	82236	412	1976
- Vanhojen omakotikiinteistöjen kaupat	16450	199064	3275	15718
<b>Kiinteistön hoito</b>				
- Kiinteistön huolto	1056000	1031	1089	18617
<b>Verot ja maksut</b>				
-Kiinteistövero	1056000	500	528	6125
<b>Yhteensä</b>			<b>12372</b>	<b>122103</b>

<b>LOMARAKENTAMISEN JA -ASUMISEN TALOUS- JA TYÖLLISYYSVAIKUTUKSET</b>				
12.8.2021	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>Kokonais- arvo 2021</b>	<b>Työllisyys kokonaisv aikutukset.</b>
	Määrä	Keski- kustannu	<b>Milj euroa</b>	
<b>Uudisrakentaminen yhteensä</b>			<b>951</b>	<b>10721</b>
- Talvimökit	2800	175000	490	5522
- Kesämökit	1600	90600	145	1634
-Saunat	7200	27000	194	2191
- Piharakennukset	23000	5300	122	1374
<b>Korjaustoiminta</b>			<b>813</b>	<b>9163</b>
Loma-asuntojen korjaukset	150000	5420	813	9163
<b>Kiinteistökaupat</b>			<b>766</b>	<b>3676</b>
- Loma-kiinteistöjen kaupat	8925	85800	766	3676
<b>Kiinteistön hoito</b>				
- Kiinteistön huolto	710000	887	630	10769
<b>Verot ja maksut</b>				
-Verot ja maksut	710000	859	610	7075
<b>Yhteensä</b>			<b>3770</b>	<b>41403</b>

PIENRAKENTAMISEN  
MERKITTÄVÄLLÄ  
KASVATTAMISELLA KOKO  
RAKENTAMISEN PUUN KÄYTTÖ  
VOIDAAN 2-KERTAISTAA

- Perustuslain 2 Luku ,19§ edellyttää valtiovallalta omatoimisen asumisen järjestämistä.
- Tontin saaminen sopivalta paikalta isommissa kaupungeissa ja jopa ympäristö-kunnissa on ollut ylivoimaisesti suurin rakentamisen este. Tonttien korkeat hinnat ja valmiiden talojen kalleus tuodaan myös usein esille.
- Kahdeksan suurinta kaupunkia teki asuntoja v. 2000 13 000kpl ja 2020 noin 30 000 kpl. Samaan aikaan omakotituotanto laski näissä kaupungeissa 3500:sta noin 2500:aan.
- Kuitenkin pientaloja näiden kaupunkien asuntotuotannosta halutaan olevan yli puolet eli syntynyt on suuri omakotivaje.
- Omakoti- ja loma-asumisen rakentamisen korjaamisen ja ylläpidon arvo on ulkopuolisella/ammattilaisella teetettynä noin 16Mrdeu ja työllisyysvaikutuksiltaan 163 000 työpaikkaa.
- Pienrakentamisen puun käyttö, 2,15Miljm<sup>3</sup>= 2/3 koko puun käytöstä rakentamisessa.
- Puun käytön merkittävä lisääminen edellyttää pienrakentamisen kasvua, puun osuutta ei voi merkittävästi nostaa, koska se on jo 80-90%. Ainoastaan massiivi-puun lisääminen voi tässä jonkin verran auttaa.



Kiitos!

Jaakko Jussila, 0409005610, jaakko.jussila@rti.fi

Rakennustutkimus RTS Oy, [www.suomirakentaa.fi](http://www.suomirakentaa.fi)