



PIENTALORAKENTAMISEN NÄKYMÄT JA KASVUN HAASTEET

Jaakko Jussila, Tutkijatohtori, Helsingin yliopisto
PTT:n ja Hirsitaloteollisuuden syysseminaari 27.-28.11.2025



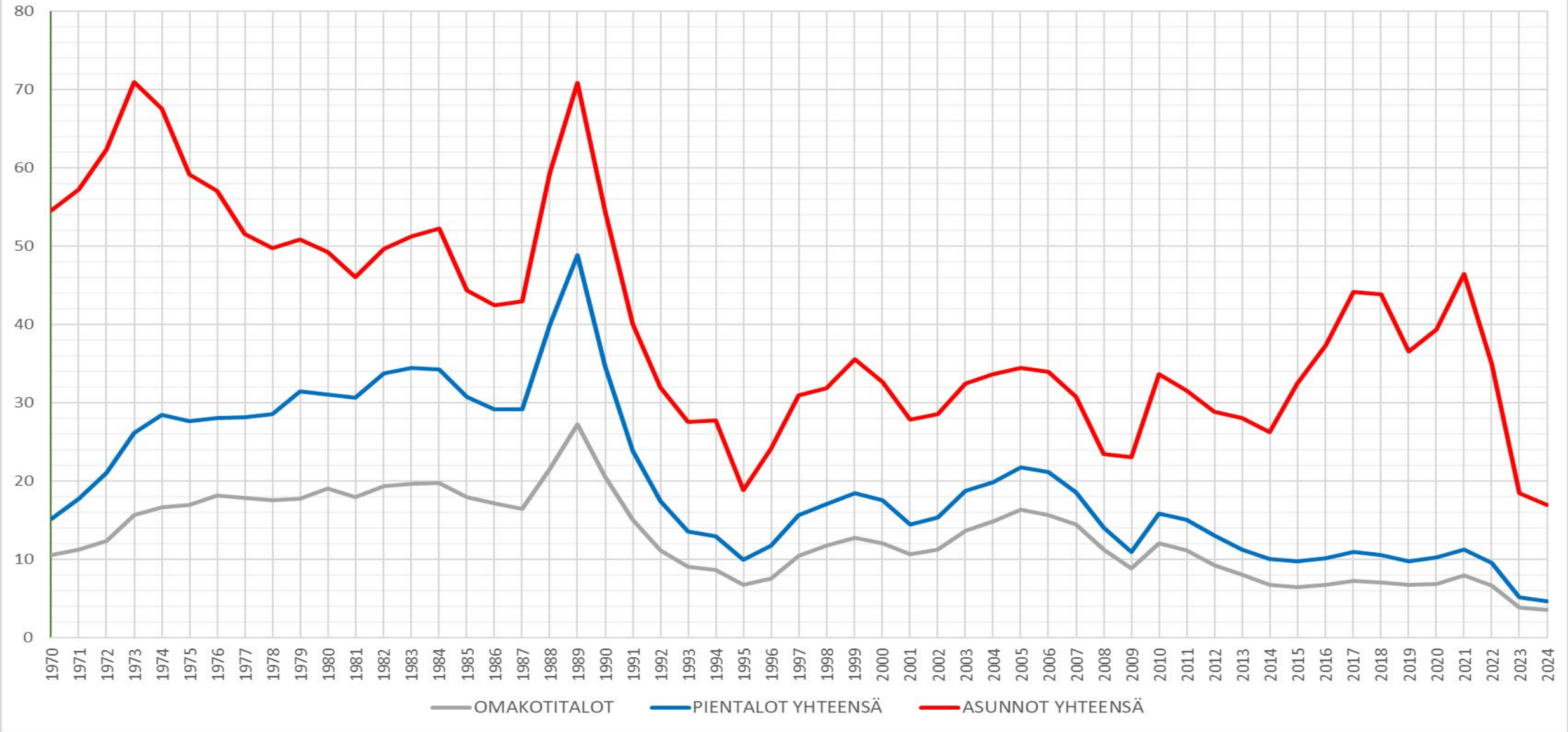
PIENTALORAKENTAMISEN NÄKYMÄT JA KASVUN HAASTEET

TIETOLÄHDE

Rakennustutkimus RTS Oy:

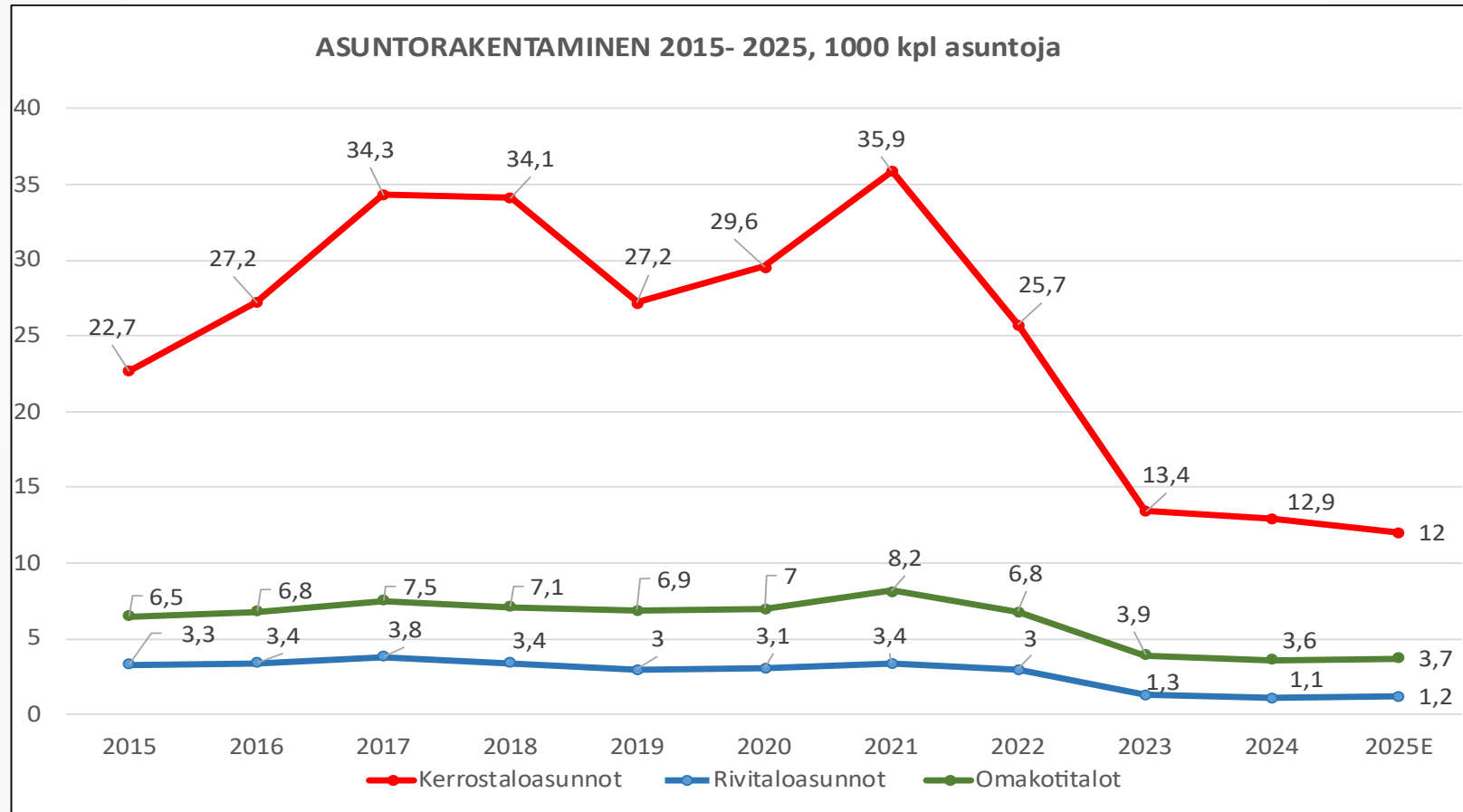
- Talopakettimarkkinat markkinakatsaus 1.11.2025
- Hirsimarkkinat markkinakatsaus 1.11.2025
- Suomi Asuu 2024

ASUNTO- JA PIENTALOALOITUKSET 1970 - 2024 (1000 KPL)





ASUNTORAKENTAMISEN KEHITYS, 2017- 2024 JA ENNUSTE 2025





MARKKINAT MYLLERRYKSESSÄ

- Asuntomarkkinat pilalla – kysyntä – tarjonta, apatia
- Ukrainan sota ja yleinen epävarmuus
- Pankkien varovaisuus: kaupungit vs maaseutu. Vakuusongelmat.
- Vanhojen ja uusien asuntojen hintaero
 - Kalleus: omakotirakentaminen lähenee 500,000 euron keskihintaa.
- Regulaation lisääntyminen ja omatoimisuuden lasku: rakentamisen vaikeutuminen, luvan saannin vaikeus, vaatimukset kasvussa, sertifikaatit yms.
- Omakotirakentamisen heikko tonttitarjonta, erit. kaupungit → pientalot isojen kaupunkien reunamilla (vrt. vetovoimaisimmat kunnat, top3: Pirkkala, Raisio ja Porvoo).



AJUREITA

- Hintapaineet hellittäneet, korkotaso ja inflaatio vakiintuneet
- Nykyinen asuntotuotannon taso ei riitä korvaamaan asuntokannan uusimistarpeita. Noin 30.000-35.000 asuntoa pitkän ajan tavoite.
- Väestö kasvaa, noin 25.000 henkeä/2025 (nettomaahanmuutto, myös syntyvyys pienessä kasvussa).
- Omistusasuminen ja omakotitalo suomalaisten toiveissa. Kysyntäpatoumaa?
- Taloteollisuuden suhdanneodotukset erittäin positiiviset



ASUNTORAKENTAMINEN HANKINTATAVOITTAIN 2017-2025

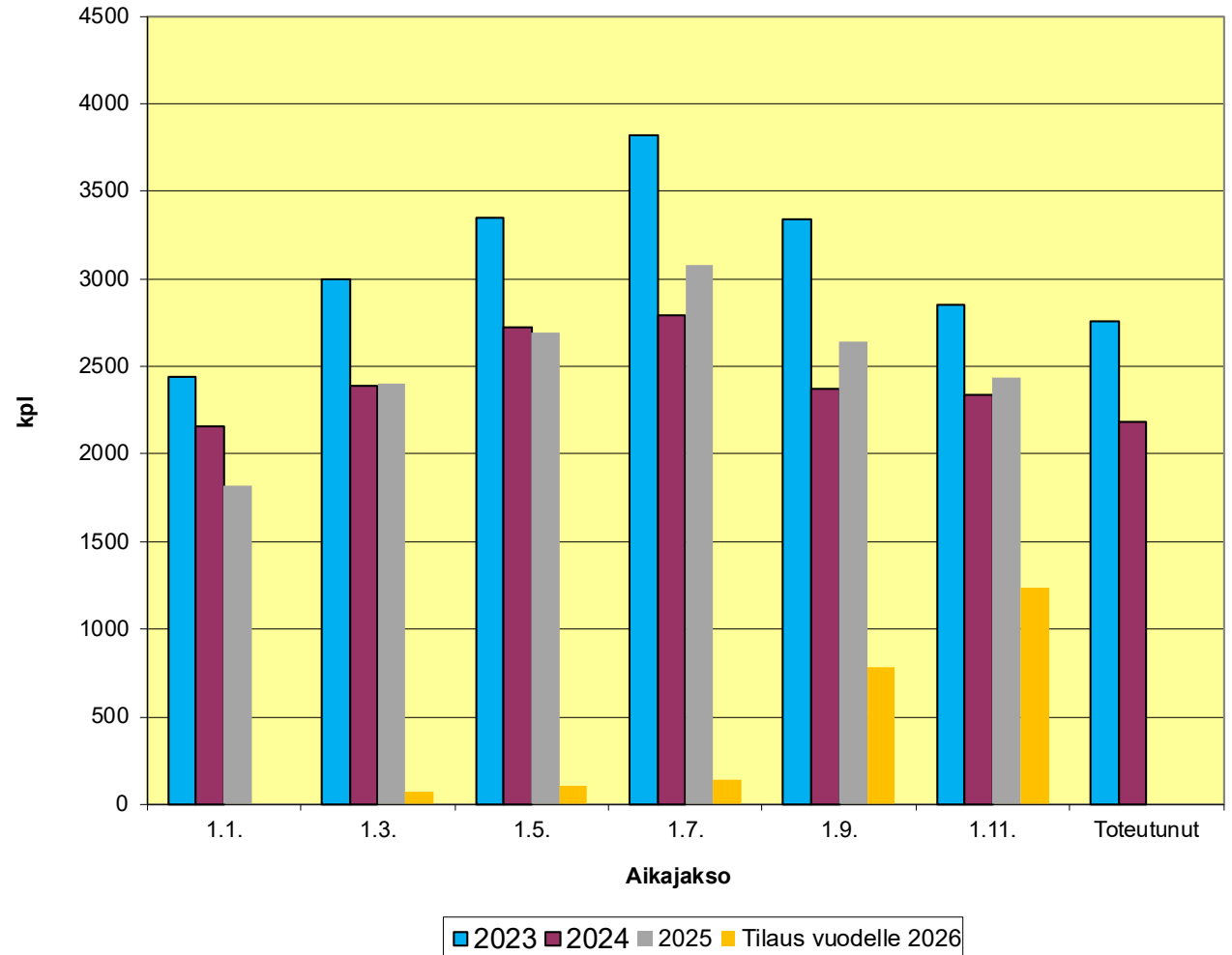
ASUNTORAKENTAMISEN KEHITYS HANKINTATAVOITTAIN 1000KPL									
19.11.2025	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025A
OMAKOTIRAKENTAMINEN									
1. Paikallarakentaminen	0,8	0,6	0,6	0,6	0,7	0,5	0,7	0,7	0,7
2. Talopakettirakentaminen	2,3	2,1	1,9	1,9	2,3	2,1	1,2	1,0	1,0
3. Avaimet käteen–rakennuttaminen	2,4	2,5	2,3	2,3	3,0	2,2	1,1	1,0	1,0
4. Yhtiömuotoinen omakotirakentaminen	1,8	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	1,0	0,9	0,9
Omakotirakentaminen yhteensä	7,5	7,1	6,9	7,0	8,2	6,8	3,9	3,6	3,7
Rivitalorakentaminen	3,8	3,4	3,0	3,1	3,4	3,0	1,3	1,1	1,2
Pientaloasunnot yhteensä	11,3	10,5	9,9	10,1	11,6	9,8	5,2	4,7	4,9
Kerrostaloasunnot yhteensä	34,3	34,1	27,2	29,6	35,9	25,7	13,4	12,9	12,0
Asuntoaloitukset yhteensä	45,6	44,6	37,1	39,7	47,5	35,5	18,6	17,6	16,9
Loma-asunnot	3,1	3,0	3,0	3,2	4,0	3,4	2,5	2,4	2,3
Saunat	4,0	4,0	4,0	4,7	5,0	5,0	3,8	3,8	4,2



TALOMYYNTI

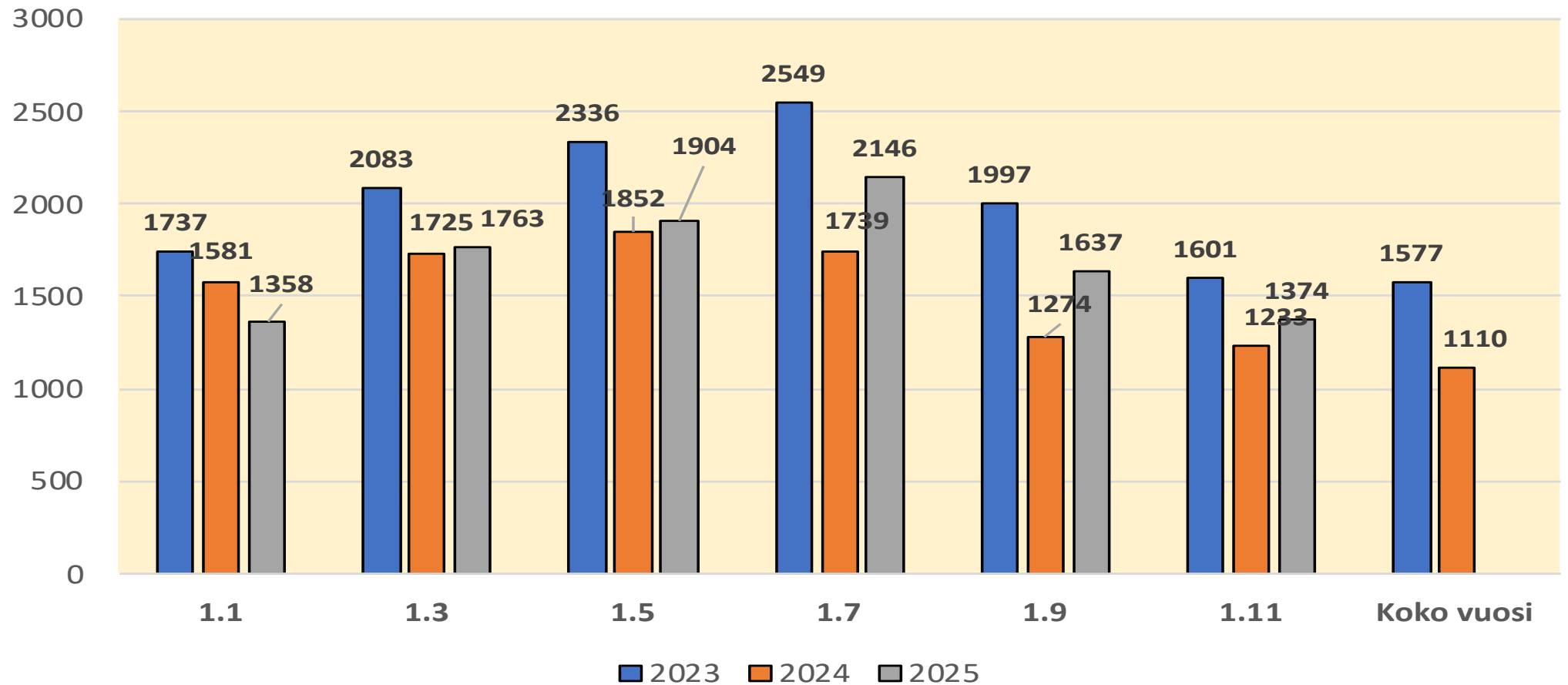
- Talopakettitoimitukset
1.11.25 = 299 Milj.eur ja
2054 kpl. Kasvua +7 %/kpl
ja +6 %/eur
- 1.11. on vuoden 2025
toimituksiin myyty 2438
talopakettia, joista kuluttajille
1957 kpl.
- Euroissa vastaavasti 362 M€
ja kuluttajille 317 M€.

TALOPAKETTIEN MYYNTI KULUVAN VUODEN
TOIMITUKSIIN KPL JA TILAUKSET VUODELLE 2026



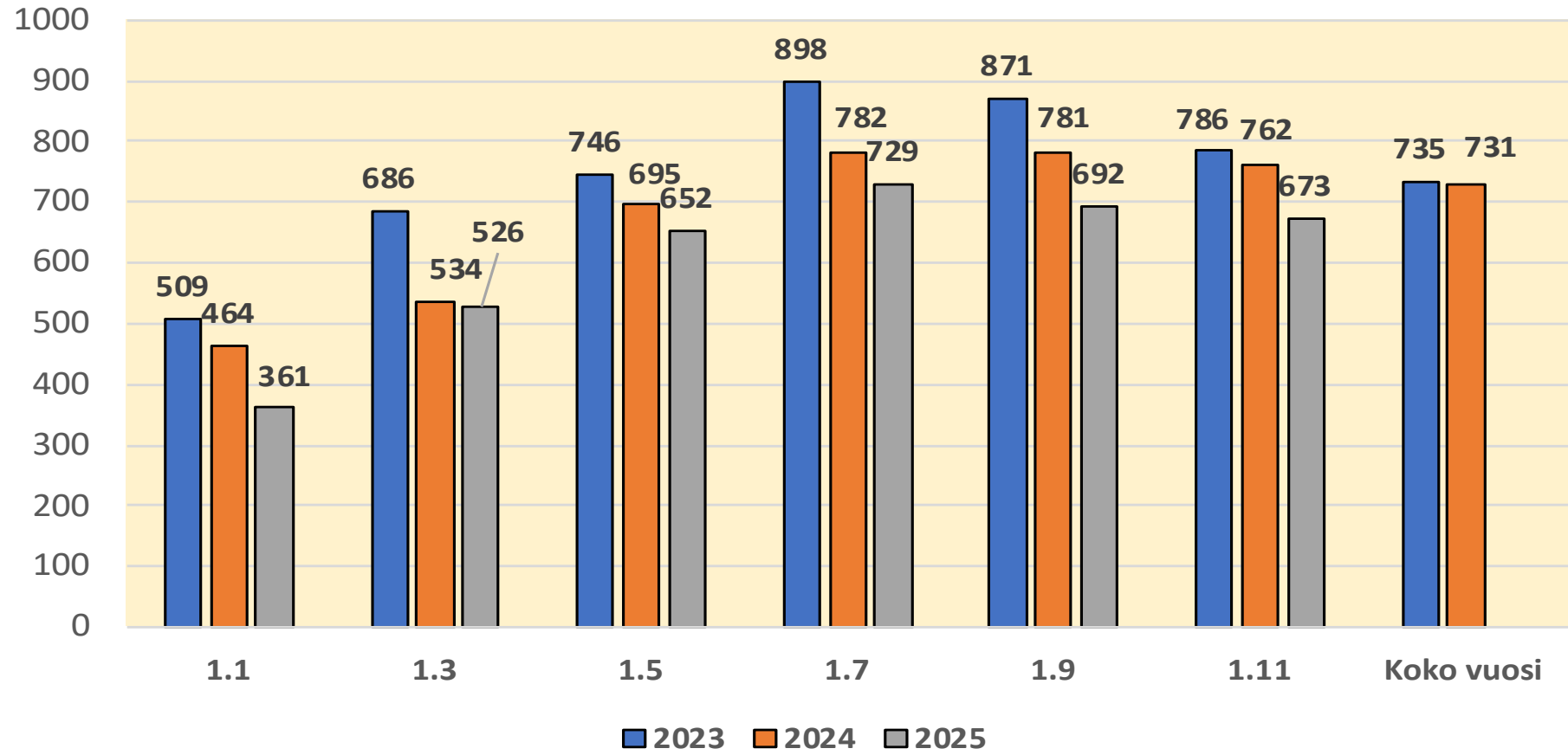


PUUTALOPAKETTIMYYNNTI kpl (kul+proj) kuluvan vuoden toimituksiin 2023-



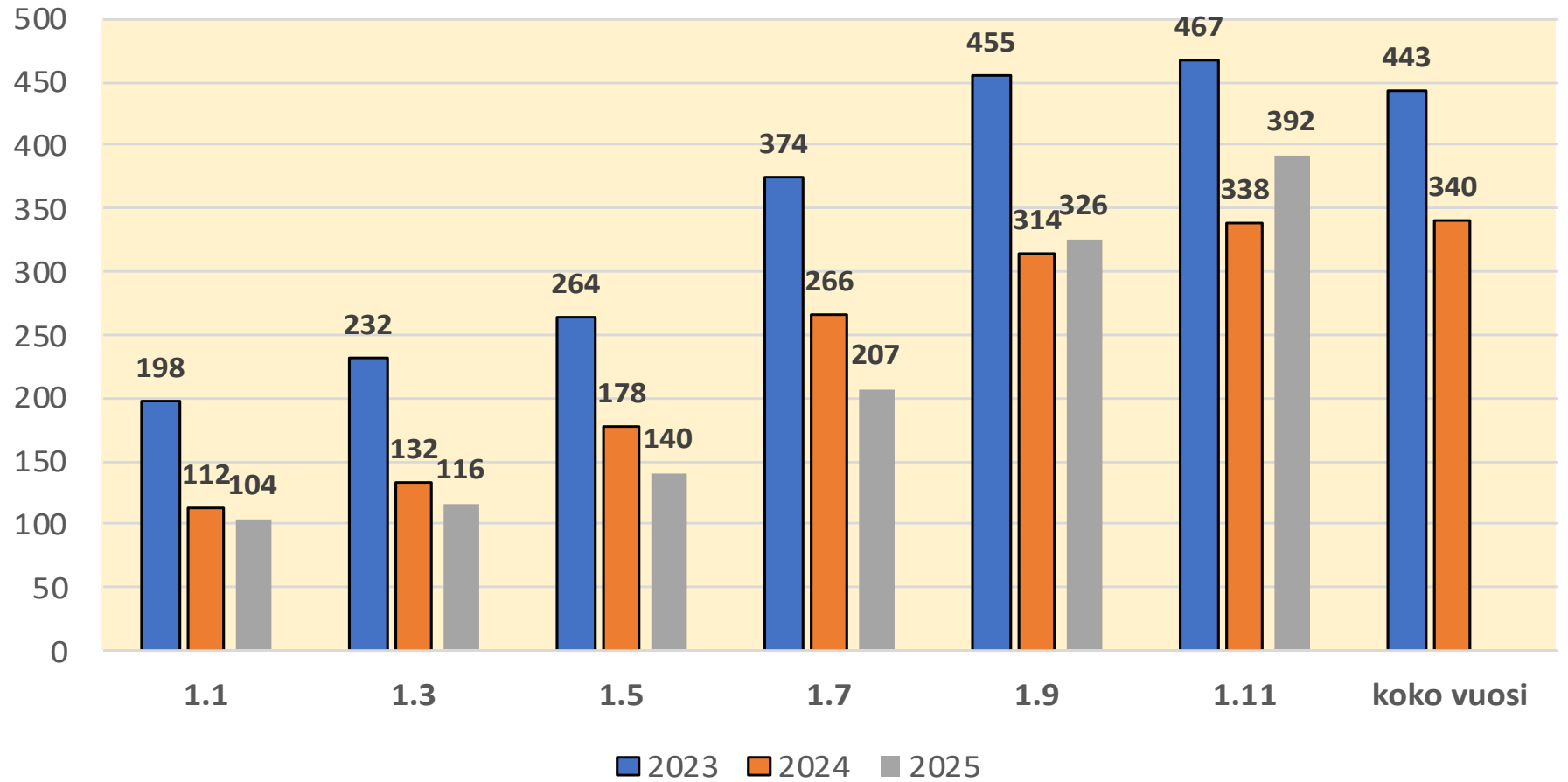


HIRSITALOPAKETTIMYYNTI kpl (kul+proj)kuluvan vuoden toimituksiin 2023-





KIVITALOPAKETTIMYYNТИ kpl (kul+proj) kuluvan vuoden toimituksiin 2023-





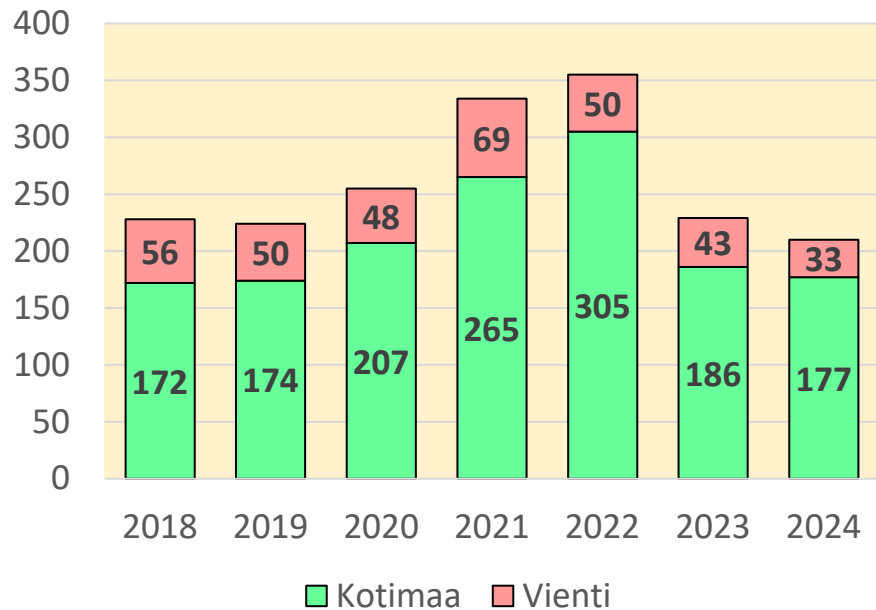
TALOTOIMITUKSET 2022-24 JA TILANNE 1.11.2025

TALOTOIMITUKSET, KULUTTAJAT JA PROJEKTIT YHTEENSÄ MILJ EUR JA KPL						
KULUTTAJA- JA PROJEKTIMYYNTI 1.11.2025	TOIMITUKSET 2022	TOIMITUKSET 2023	TOIMITUKSET 2024	1.11.2024	1.11.2025 MYYTY V. 2025	MUUTOS 1.11.2024-> 1.11.2025 %
MILJOONAA EUROA						
PUUTALOMERKIT	669	305	198	198	250	+26
TEOLLISET HIRSIMERKIT	166	92	90	94	85	-10
KIVITALOMERKIT	71	32	32	28	30	+7
YHTEENSÄ	906	430	321	320	365	+14
KAPPALETTA						
PUUTALOMERKIT	3766	1577	1110	1233	1387	+12
TEOLLISET HIRSIMERKIT	1473	735	731	762	673	-12
KIVITALOMERKIT	725	443	340	338	400	+18
YHTEENSÄ	5963	2756	2180	2334	2460	+5

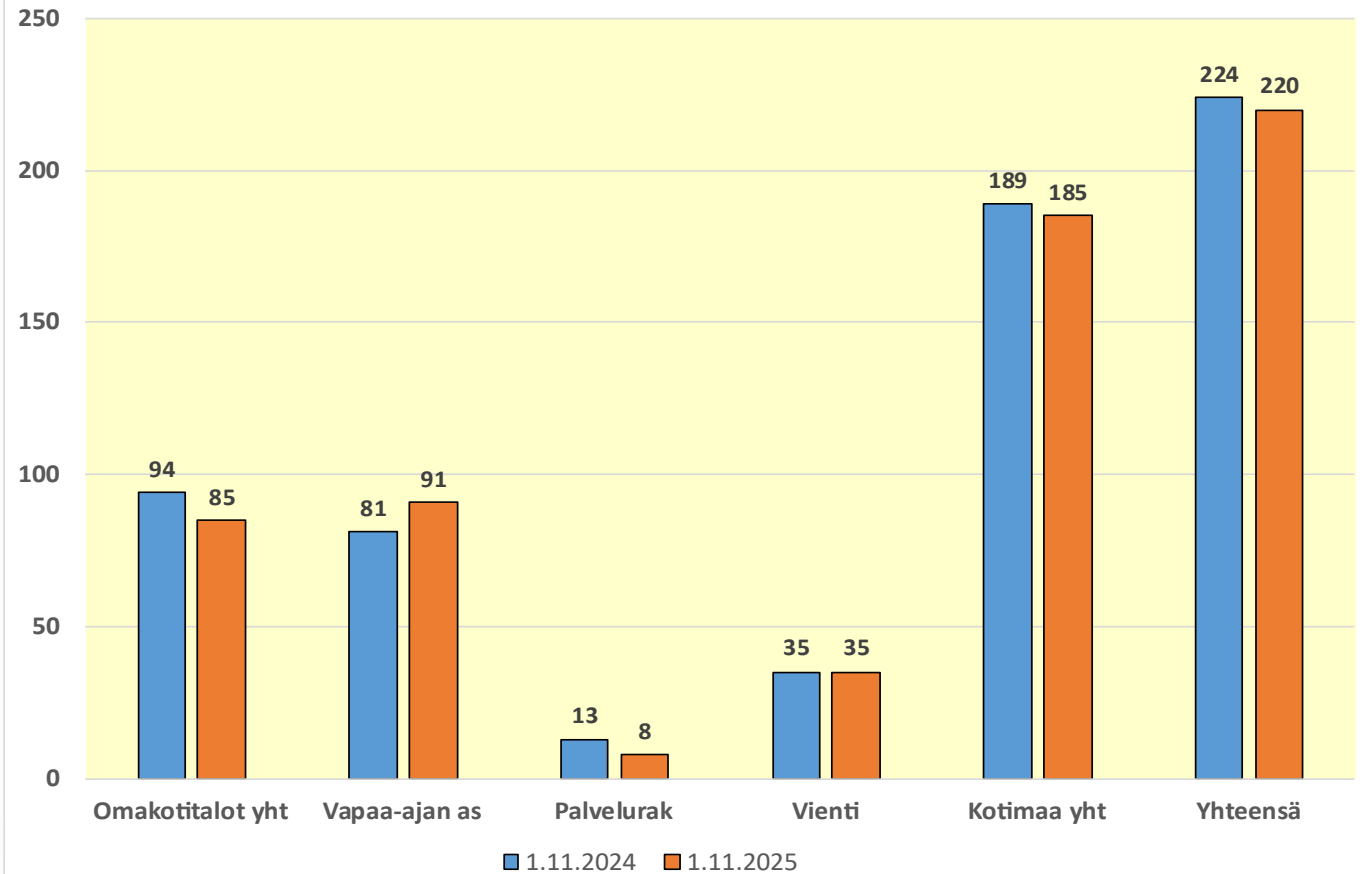


HIRSIMARKKINAT

TEOLLISEN HIRREN LIIKEVAIHTO
MILJOONAA EUROA, ALV 0 %



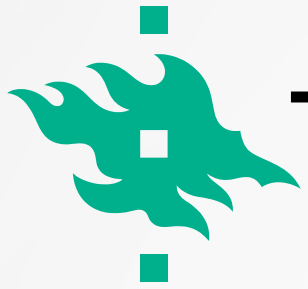
Hirsimarkkinat Milj.eur 1.11.24 ja 1.11.25





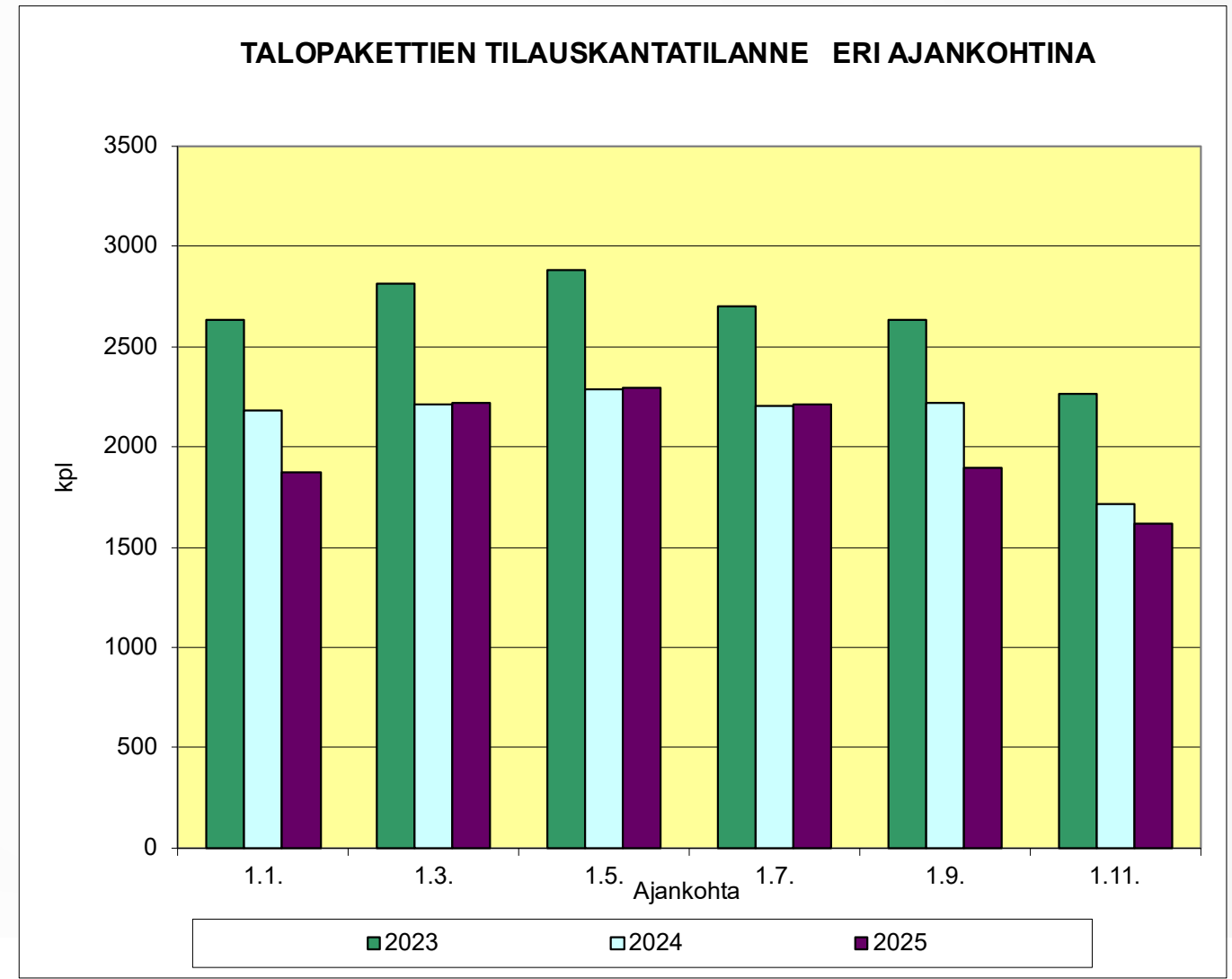
HIRSIRAKENNUSTEN MYYN TI

HIRSIRAKENNUSTEN MYYNTI 2021-2024 JA MUUTOS 1.11.25-1.11.24 (Milj.eur)					
	2021	2022	2023	2024	Muutos 1.11.25-1.11. 24
VAPAA-AJAN RAKENNUKSET*	107	126	84	74	+8 %
OMAKOTITALOT	140	162	92	90	-10 %
RIVITALOT	5	2	2	2	++
PALVELURAKENTAMINEN	11	14	8	12	-40
KOTIMAA YHTEENSÄ	265	305	186	178	-2
VIENTI	69	50	43	34	±0 %
KAIKKI YHTEENSÄ	332	355	229	212	-2 %
VAPAA-AJAN RAKENNUKSET KPL*	3640	3676	2045	1854	+9 %
OMAKOTITALOT YHTEENSÄ KPL	1511	1468	735	731	-12 %



TALOPAKETTIEN TILAUSKANNAN KEHITYS

- 1.11.2025 toimialan tilauskanta yhteensä 1620 omakotitalopakettia (v:lle 2025 tai myöhemmin)
- Tilauskanta tälle vuodelle tai myöhemmin tapahtuviin toimituksiin on noin 5 % pienempi kuin edellisenä vuonna.
- Euroissa toimialan tilauskanta oli 273M€ eli -4 % edellisvuoteen verrattuna.





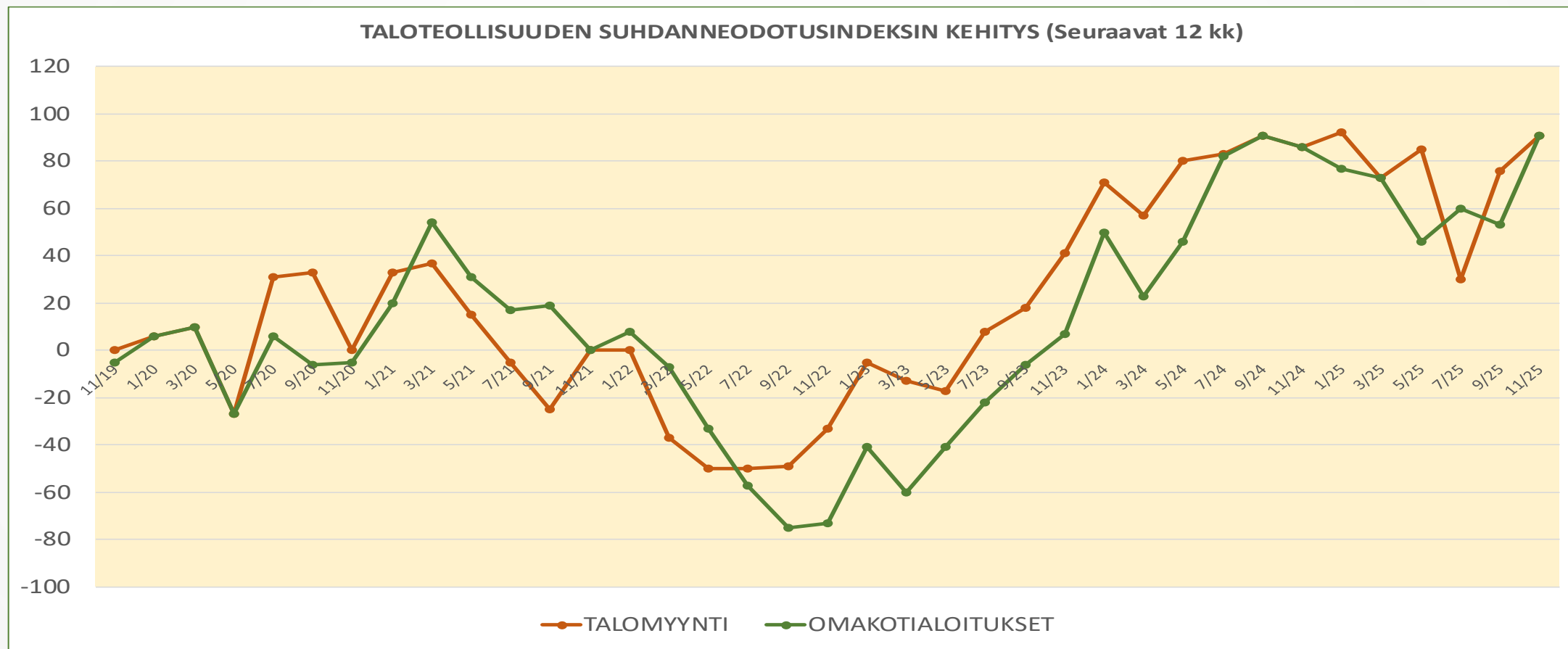
VIENNIN KEHITYS TULLITILASTOJEN MUKAAN

Puisten elementtirakennusten
(sis. myös teollisen hirren)
viennin kehitys (miljoonaa
euroa) tullitilastojen mukaan.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022	2023	2024	2024	2025
											1-8	1-8
SAKSA	5,5	6	7	5	6	6	4,2	2,5	3,3	2,0	1,3	2,9
RUOTSI		8,5	6,5	3,5	3,1	9,2	20,6	15,2	15,4	15,8	10,3	5,3
NORJA		5,9	4,5	4,6	4,3	5,6	8,1	8,1	4,1	1,8	1,3	1,6
MUUT POHJOISMAAT**	8	0,6	1,0	0,9	1,1	1,2	1,1	0,9	0,6	1,4	0,4	0,6
RANSKA	11	7,5	5	2	3	4	3,5	3,3	2,0	1,7	1,1	1,3
ESPANJA		0,8	0,7	1,0	0,06	0,3	0,6	0,6	0,4	0,2	0,1	0,3
VIRO, LATVIA, LIETTUA	2,5	2,5	4	2	4	1	3,3	3,2	2,7	1,8	1,3	1,6
VALKO-VENÄJÄ, UKRAINA, KAZAKHSTAN	1,5	3	4	2	1	1	3,2	3,2	2,9	0,2	0,2	0,4
MUU EUROOPPA	9	7	6	7	8	13,7	16,4	15,4	9,8	5,4	3,9	5,9
VENÄJÄ	13,5	12	10	6	9	16	5,9	5,9	0	0	0	0
JAPANI	8	7	7	7	5	6	5,8	5,8	4,5	4,2	2,6	2,5
MUU KAUKOITÄ	1,5	3	2	2,5	2	3	2,3	2,3	7,4	6,2	5,4	1,5
MUUT MAAT	5	3	2	1,5	2	4	3,4	3,3	4,2	6,4	3,9	3,3
YHTEENSÄ	66	68	60	45	48	72	78,5	69,7	57,4	48,0	31,9	27,4



SUHDANNEODOTUKSET

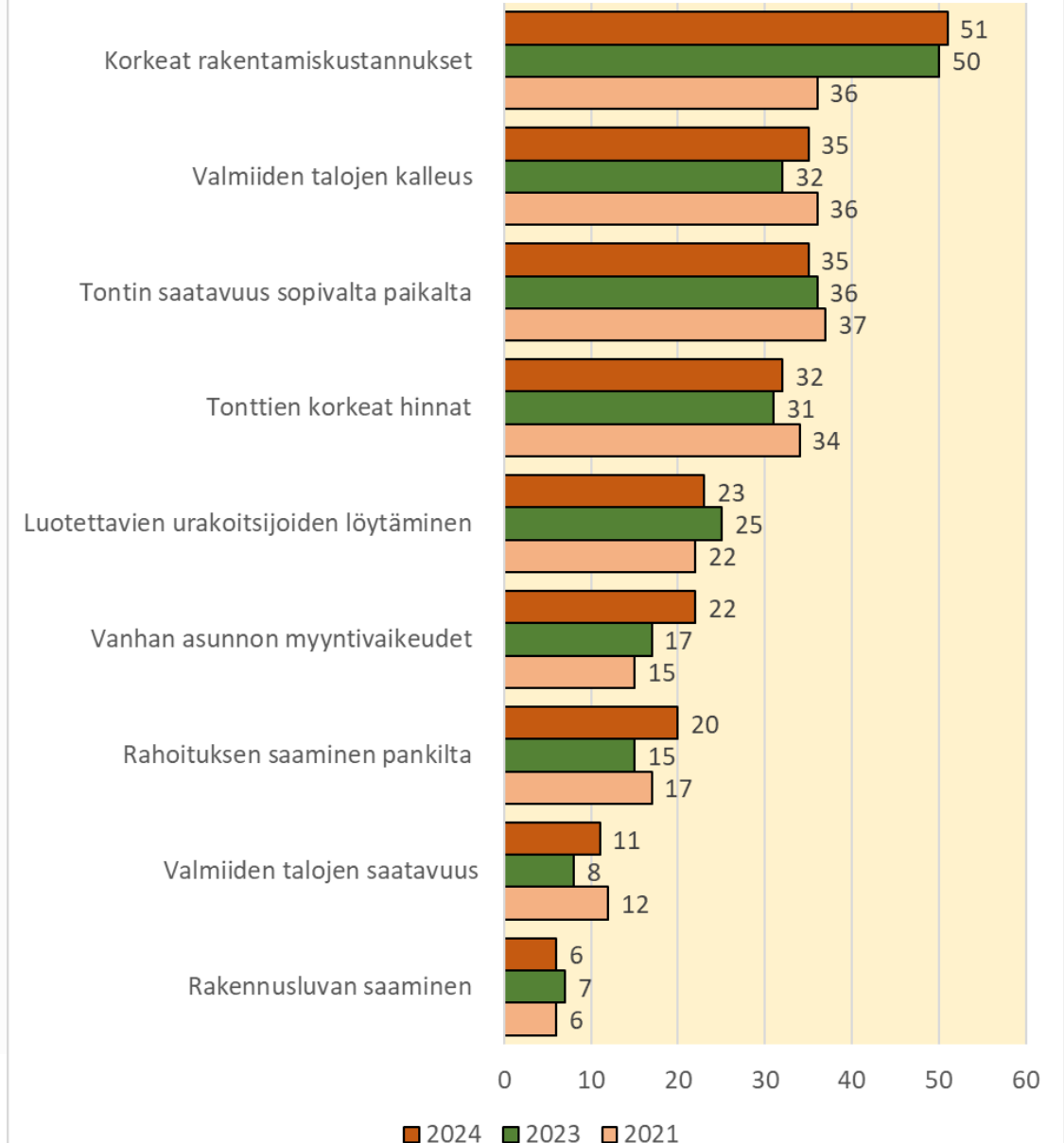




ESTEET JA VAIKEUDET

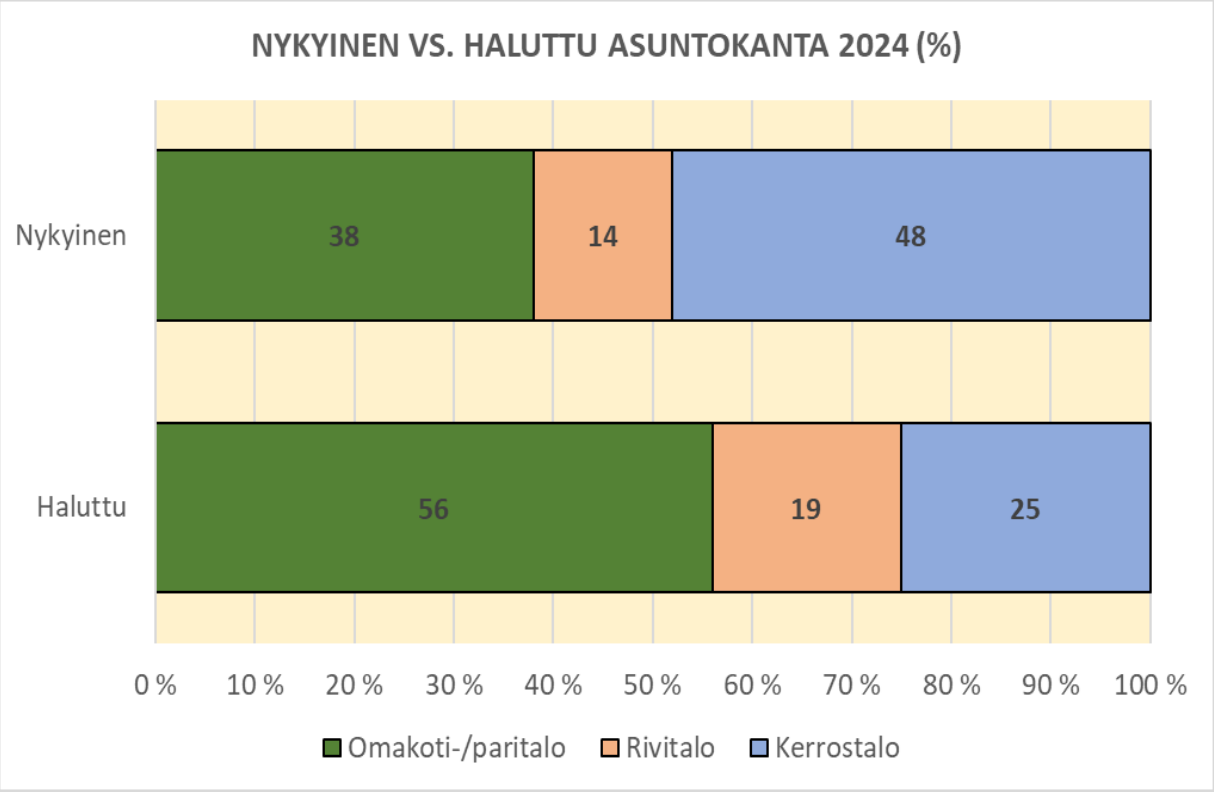
- Korkeat rakentamiskustannukset, vanhan asunnon myyntivaikeudet ja rahoituksen saanti ovat lisääntyneet omakotihankinnan esteinä.

SUURIMMAT ESTEET TAI VAIKEUDET
OMAKOTITALON HANKINNALLE (%)





HALUTTU ASUNTOTYYPPI

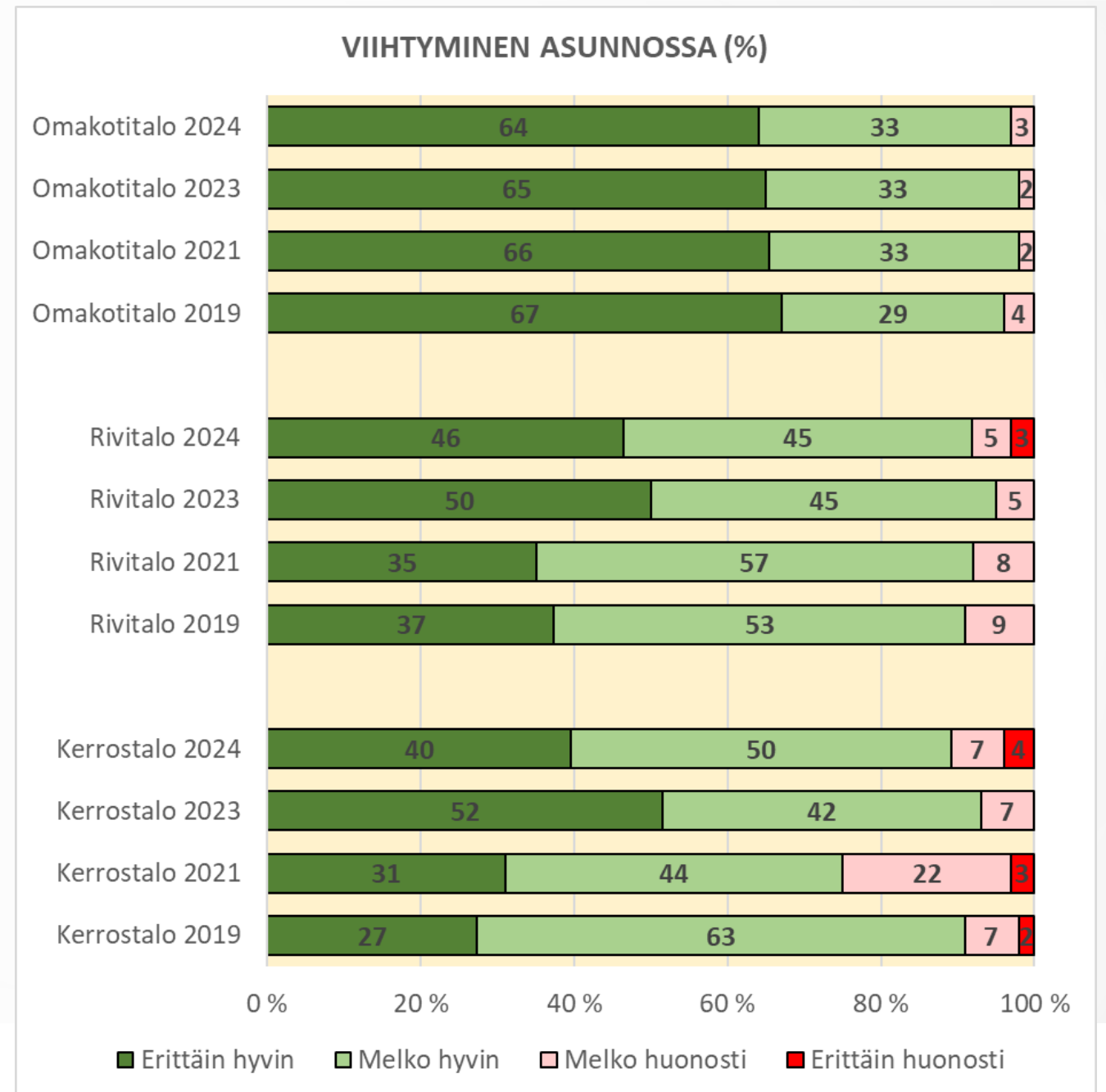


NYKYINEN KANTA VS. HALUTTU ASUNTOTYYPPI								
	NYKYINEN KANTA	HALUTTU KANTA (KAIKKI)						
		2012	2015	2017	2019	2021	2023	2024
	%	%	%	%	%	%	%	%
OMAKOTI- TAI PARITALOASUNTO	38	58	55	59	56	57	54	56
RIVITALOASUNTO	14	16	17	13	16	15	18	19
KERROSTALOASUNTO	48	26	28	28	28	28	28	25
YHTEENSÄ	100	100	100	100	100	100	100	100



VIIHTYVYYS

- Omakotitaloissa viihdytään erinomaisesti.





PUURAKENTAMISEN TUTKIMUKSESTA

- Heikon suhdanteen myötä rahoitus tutkimukseen kotimaassa on tiukassa (valtio, rakentaminen, metsäteollisuus).
- Katse kohti Eurooppalaista viitekehystä:
 - Horisontti-hankkeet 2026-2027: erityisesti New European Bauhaus –teemassa; kestävyys, kauneus ja inklusiivisuus. Globaaleihin haasteisiin vastaaminen, innovaatiot ja Euroopan kilpailukyvyyn parantaminen. Sopivat myös PTT/HTT teemoihin.
 - Metsäkumppanuus: 10 vuotinen metsäsektorin tutkimusrahoitus-ohjelma (noin 250 miljoonaa euroa): innovatiiviset biotaloutta edistävät (rakennus)tuotteet, teknologiat, kiertotalous, standardointi ja regulaatio, markkinadynamiikka ja digitalisaatio.
- WCA Finland: Puurakentamisen tutkimuksessa suomalainen verkostomainen toiminta; yhteistyö ja koordinoituminen opetuksessa ja tutkimuksessa.
- Puutuoteteollisuuden tutkimusagenda 2025-2035: 1) tuottavuuden parantaminen, 2) kehittyvä puumateriaali, 3) uudistuva liiketoiminta,



MITÄ PITÄISI TEHDÄ?



OMAKOTIRAKENTAMISEN HOUKUTTELEVUUDEN LISÄÄMINEN

- Omakotiasumisen arvostuksen puute: rakentajat, viranomaiset, kuluttajat ja koulutus. Enemmän puhetta ja tekoja.
- Pientalot ovat sopiva vaihtoehto myös kaupungistuvaan yhteiskuntaan.
- Asumisen laatua ei osata kunnolla perustella saati hinnoitella. Asumisviihtyvyys, toimivuus, onnellisuus, terveellisyys, kestävyys.
- Tarvittaisiin toimenpiteitä ja viestintää päättäjille omakotiasumisen hyödyistä: ministeriöt, kunnat, rahoituslaitokset, kiinteistöala, asukkaat
 - Viestintä ja vaikuttavuus-strategia
 - Kohderyhmäkohtainen ydinviestit, kanavat ja toteutus – resurssit



ARVONLUONTI ASIAKKAALLE

- Helpompi ja kustannustehokkaampi rakentaminen.
- Tontit, byrokratia ja rahoitus.
- Kaupunkirakentamisen konsepteja: asiakaskunnan laajentaminen; perhetaloista myös pienempien kotitalouksien tarpeisiin.
- Vientimahdollisuudet?



OMAKOTIRAKENTAMISESTA SEURAAVA ”JÄÄNMURTAJADIILI”?

- Omakotirakentajan tunnistaminen ja tunnustaminen yhteiskunnallisena arvonluojana ja talouskasvun moottorina.
- Yksityiset investoinnit, työllisyys- ja verovaikutukset, maaseudun elinvoima (tuotanto & asuminen), viihtyminen
- Omakotirakentamisen arvo yli 1,5 miljardia euroa vuonna 2025.
 - $BKT = C + I + G + X - M$
- Viimeisen 4 vuoden aikana omakotirakentamisen määrän romahdus on supistanut Suomen taloutta noin 6 miljardia euroa.
 - Vastaavasti paluu 6500-7000 asunnon tasolle tarkoittaisi 6 miljardin euron yksityistä investointia noin 4 vuoden aikana.
 - *Jäänmurtajakaupat USA:han noin 6,1 miljardia euroa, toimitukset alkaen 2028->.