

Asuntorakentamisen murros haastaa toimialamme ► muutokseen

Liisa Salmela

Juristi

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry:n
kestävyysraportointityöryhmän ex-puheenjohtaja

Rakennustietosäätiön KIVA (Kiinteistökohtaiset vastuullisuuskriteerit) -toimikunnan ja ESG-
vastuullisuusluokitus -toimikunnan jäsen

2.9.2026

Suuren asuntorakentamisvolyymin vuodet ovat ohi

- ▶ Asuntojen sijoittajakysynnän ennakoidaan jäävän pysyvästi matalammalle tasolle, ja julkisilla varoilla tuettu tuotanto supistuu voimakkaasti. Vapaaehtoisen omistusasuntorakentamisen maltillinen kasvu ei millään muotoa korvaa muiden asuntoaloitusten voimakasta laskua.
- ▶ Yhä harvempi asuntohanke näkee jatkossa päivänvalon. **Nämä hankkeet menevät siis tiukemman seulan läpi kuin aikaisemmin.**
- ▶ Yksi niistä näkökulmista, joista asuntorakennushankkeita nyt ja jatkossa tarkastellaan, on **vastuullisuus**.
- ▶ Rahoittajien lainahanat ovat tiukentuneet, ja niillä on paineita ohjata yhä suurempi osa hankerahoituksestaan vastuullisina pidettyihin hankkeisiin.
- ▶ Houkuttelevuuden, myytävyyden / vuokrattavuuden ja vastuullisuuden sekä tiukentuvan sääntelyn vuoksi taloudellinen yhtälö on yhä vaikeampi saada toimimaan.

Painopiste siirtyy uudisrakentamisesta korjaamiseen

- ▶ Rakennuksia puretaan Suomessa varsin nuorina, jopa selvästi alle 50 vuoden iässä.
- ▶ Kuitenkin korjaaminen on lähes aina vähäpäästöisempää kuin uuden rakentaminen.
- ▶ Uudisrakennuksen energiatehokkuus ei yksin tee siitä vastuullista - rakennusmateriaaleista suurin osa on edelleen neitseellisiä eikä kierrätettyjä, ja näistä aiheutuu niin paljon hiilipäästöjä, että rakennuksen matala energiankulutus ei tätä kompensoi.
- ▶ **Paras vastuullisuusteko on siis tehdä uudisrakennuksista sellaisia, että ne kestävät aikaa.**

Purkusyitä, joihin kunta ei ohjauksellaan voi vaikuttaa (”historialliset syyt”)



innokaupungit

1. Aikanaan tehtyihin suunnitteluratkaisuihin liittyvät rajoitteet
 - ❑ muuntojoustamattomuus: vanhentunut tilakonsepti, jäykkä runko-/kerrosrakenne, vaikea tilojen uudelleenjärjestely jne.
2. Suunnitteluvirheet
 - ❑ virheellinen mitoitus
 - ❑ rakennustekniset ongelmat
3. Rakentamisen huono laatu
 - ❑ rakennusvirheet
 - ❑ heikkolaatuiset ja/tai käyttötarkoitukseensa sopimattomat materiaalit
4. Rakentamisajankohdan jälkeen karttunut tieto terveellisyydestä ja turvallisuudesta
 - ❑ rakennuspaikan ja/tai rakennusmateriaalien sisältämät terveydelle vaaralliset aineet
5. Aikaisemmin toteutettujen korjausten huono laatu ja korjausvirheet

Lähde: HSY:n selvitys rakennusten ennenaikaisesta purkamisesta Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla

Kestävä asuntorakennus

Huolellisesti
suunniteltu ja
ympäristöönsä
sopiva

Muunto-
joustava ja
korjattava

Houkutteleva
vielä
vuosikymmenien
päästä

Materiaalit
kestäviä ja
huollettavia;
kierrätettyjä /
kierrätettäviä
mikäli
mahdollista



Sään ääri-
ilmiöitä,
viistosateita ja
lämpötilan
sahaamista
sietävä

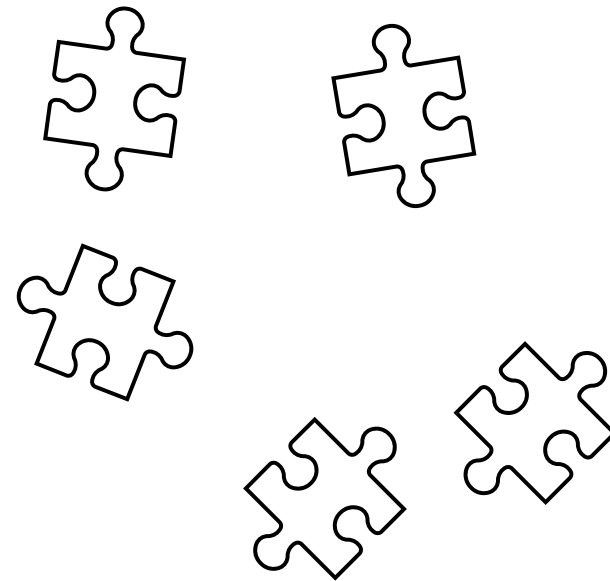
Huolellisesti
suunniteltu ja
ympäristöönsä
sopiva

Piha ja kortteli
tukevat
kaupunki-
vihreyttä ja
biodiversiteettiä

Täyttää
sosiaalisen ja
hallinnollisen
vastuun
vähimmäis-
vaatimukset

Uudisasuntohankkeen kehittämisessä palaset sovittelava yhteen

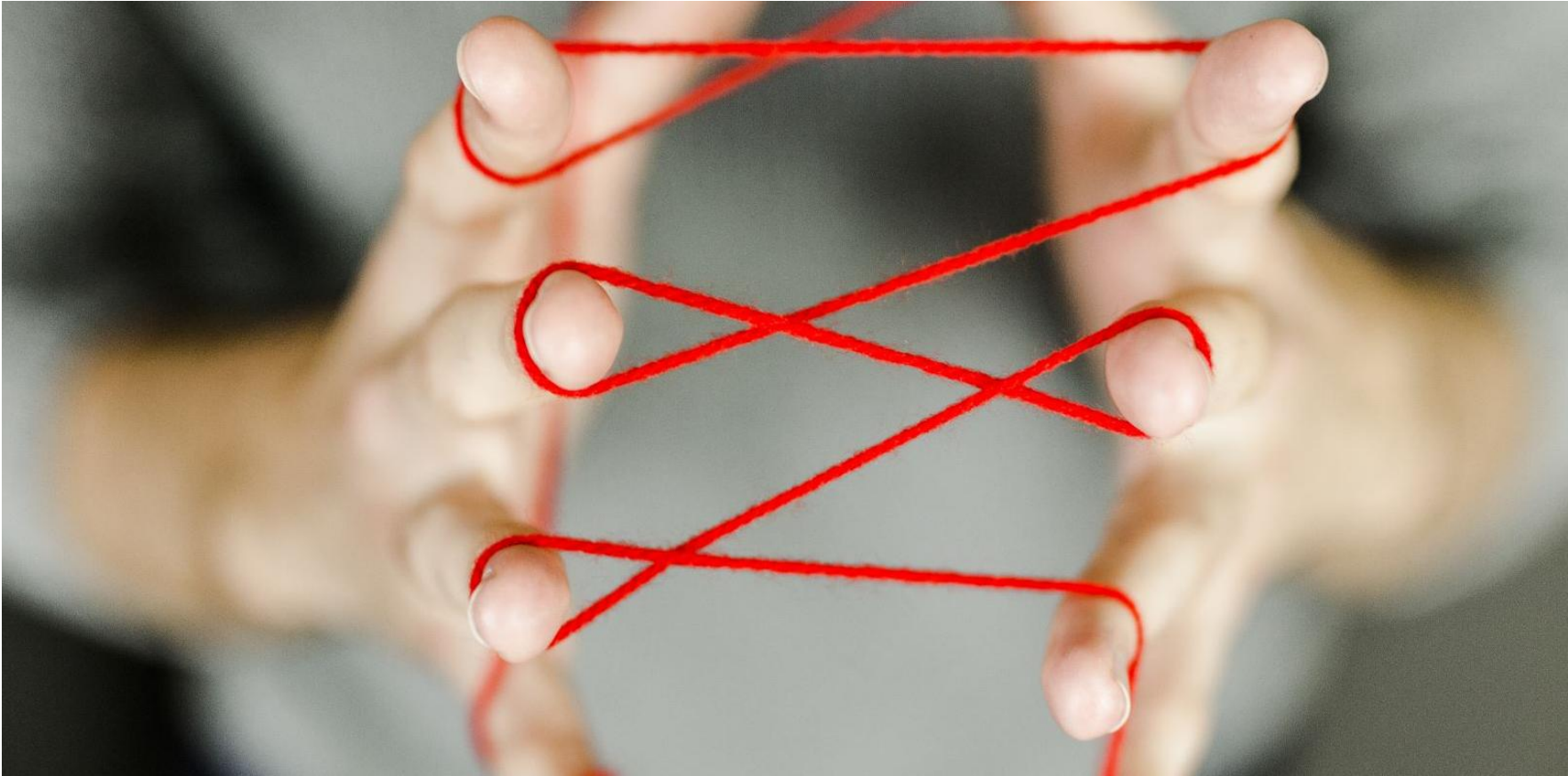
- ▶ Kunnan vaatimukset: Kaava, tontinluovutusehdot, CO2-vaatimukset
- ▶ Olemassa oleva kaupunkirakenne
- ▶ Rahoittajan sekä portinvartija-viranomaisen (Varke ja RaVa) vaatimukset
- ▶ Asukkaiden odotukset ja maksukyky
- ▶ Suunnittelijoiden osaaminen ja käytettävissä oleva aika
- ▶ Taloudellinen yhtälö



Vastuullisuus ei voi tarkoittaa samaa kaikissa hankkeissa

- ▶ Lähes puolet uudisrakennushankkeista toteutetaan Helsingin seudulle. Jos otetaan mukaan Tampere, Turku ja Oulu, kaikesta uudisasuntotuotannosta toteutetaan suuriin kaupunkeihin 70-80 %. Näissä kaikissa on pulaa rakennusmaasta ja kaupunkirakenne jo valmiiksi tiivis.
- ▶ Olemassa oleva tai suunniteltu ympäristö ohjaa rakennuksen massoittelua, kerrosmäärää sekä materiaalivalintoja voimakkaasti.
- ▶ Vastuullisuuden ilmenemismuodot ja mahdollisuudet vaihtelevat hankkeittain.
- ▶ Joissakin hankkeissa kaava mahdollistaa esimerkiksi kaupunkivihreän toteuttamisen paremmin kuin toisissa.
- ▶ ESG-työkalun kehittämisessä kuten KIVA-hankkeessakin olen korostanut sitä, että riittävä joustavuus on tarpeen, koska hankkeet ja niitä rakennuttavat organisaatiot sekä niiden tavoitteet ja prioriteetit ovat erilaisia.

Sama data, joka palvelee vastuullisuutta,
palvelee myös liiketoimintaa



Laadukasta dataa tarvitaan...

- ▶ Älykkäät suunnitelmat ja lupa-asiakirjat
- ▶ Rakennustuotetiedot
- ▶ Materiaalien ja rakennuspaikan hiilijalanjälki
- ▶ Energiankulutuksen seuranta
- ▶ Reaaliaikainen olosuhdeseuranta
- ▶ Ilmastoriskit
- ▶ Luontokartoitukset
- ▶ Korjausten suunnittelu
- ▶ Alihankkijoiden toiminnan seuranta

Mutta yhä edelleen kamppailemme näiden kanssa...

- ▶ Vanhat suunnitelmat pdf-muodossa
- ▶ Puutteelliset, virheelliset ja aukolliset tiedot hajallaan eri järjestelmissä
- ▶ Järjestelmien yhteensopimattomuus ja hajanaisuus
- ▶ Palveluntarjoajien rajalliset edellytykset tuottaa kiinteistönomistajalle tarpeellista dataa

Kestävästi toimiva kiinteistönomistaja ja -kehittäjä

- ▶ Rakentaa vähemmän uudishankkeita, mutta huolellisemmin
- ▶ Katsoo rakennusta koko elinkaaren, ei vain investointikustannuksen kautta
- ▶ Tunnistaa hankkeen todelliset vaikutusmahdollisuudet annettujen reunaehtojen puitteissa
- ▶ Johtaa vastuullisuutta datalla, mutta ei raportoinnin vuoksi, vaan ohjatakseen hankkeita kohti selvästi määriteltyjä tavoitteita
- ▶ Kytkee vastuullisuuden siihen lisäarvoon, jota se voi liiketoiminnalle tuottaa