

Tarjoushintaindeksi

Hintataso tervehtyy – rakentamisen hinnat kääntyvät lievään nousuun

 22.10.2026

Rakentamisen hinnat ovat lievässä nousussa, kun urakkahinnoittelun alennusmyynti vähenee ja ennen pitkää loppuu. Hintoja nostavat myös inflaatio sekä raaka-aineiden saatavuusongelmat. Rakennettavaa ei datakeskuksia sekä teollisuus- ja logistiikkarakentamista lukuun ottamatta ole aiempaa enemmän. Ensi vuoden talvi ja alkukevät ovat lievän hinnannousun aikaa. Mikäli datakeskukset toteutuvat suunnitellusti, voi jo keväällä olla pulaa joistakin tekijöistä ja rakennusmateriaaleista.

Merkittävää talouskasvua ei vuosiin ole ollut sen enempää Euroopassa kuin Suomesakaan. Useat kansantaloustieteilijät ovat luvanneet kuukaudesta toiseen, että matalasuhdanne on jäänyt taakse ja nousukausi alkanut. Merkkeinä tästä on pidetty sitä, että tavaroiden, laitteiden ja koneiden vientimahdollisuudet ovat lupaavia, rakentaminen ehkä kasvamassa, asuntokauppa heräämässä ja myyntihinnat toivottavasti nousussa.

Oikeassa ovat olleet, ettei alemmas oikein enää pääse, joten on ollut aika turvallista sanoa matalasuhdanteen pohjan olevan käsillä. Talouskasvua ei ole ollut, mutta sen sijaan uhat, pelot ja epävarmuus ovat kasvaneet.

Sotivien kansakuntien määrä ja sotien intensiteetti on lisääntynyt, inflaatio on tavoite-tasoa korkeammalla, stagflaatio uhkaa ja teollinen alasajo ja sen seurauksena teollinen työttömyys on suurta. Ääriilikkeet ovat lisänneet kannatustaan ja talouden pitkäjänteistä suunnittelua katkaisevat vaalit useassa länsimaassa lähestyvät. Demokratistisen maailman kuvan lipunkantajana debatoitiin ja sääntelyyn keskittynyt Eurooppa on menettänyt teknologisessa kehityksessä ja maailmantaloudessa yhä enemmän asemaansa.

Onko talouskasvua näköpiirissä?

Jälkikäteinen tilastointi on muuttanut viime vuoden laman kasvuvuodeksi. Kasvun veturina on ollut sinänsä välttämätön puolustautuminen kasvaneita uhkia vastaan. Yritykset saavat tilauksia valtioilta eli kansalaisilta, jotka tilausten takia entisestään velkaantuvat.

Suomen valtion lainojen korot ovat jo puolitoistakertaiset esimerkiksi sisäministeriön menoihin verrattuna.

Bruttokansantuote kasvaa, kun yritysten aktiviteetti tilausten seurauksena paranee. Tuotteiden taas toivotaan jäävän varastoon vaille käyttöä. Euroopan unionin jäsenvaltioiden vähäisestä bruttokansantuotteen noususta merkittävä osa johtuu varustautumisesta. Taloustieteilijä Keynes kuvasi ilmiötä aikanaan sanomalla, että jos valtio hautaisi pulloissa rahaa ja yritykset kaivaisivat ne sieltä, työttömyys vähenisi, yritysten tulokset paranisivat ja bruttokansantuote nousisi.

Euroopan unioni on mahdollistanut jäsenmaille määräämisen jouston finanssipoliittisista menosäännöistä puolustusmenojen kasvattamiseksi. Puolustusmenot lisäävät kuitenkin edelleen julkisia menoja. Vaikka velkaantua voi pitkiäkin aikoja, korot on maksettava ja joskus velkakuplat puhkeavat. Suomen valtion lainojen korot ovat jo puolitoistakertaiset esimerkiksi sisäministeriön menoihin verrattuna. Velkaantumista yritetään hidastaa, mutta velan määrän kasvaessa korot kasvavat ja myös korkotaso nousee luotonantajien alentaessa arvioita velanhoitokyvystä.

Velan kohteella on toki väliä. Rahoitetaanko velalla talouskasvua, tuottavuuden parane- mista vai juoksevia menoja? Velallisen koollakin on väliä. Pienen Suomen julkisen talouden alijäämä horjuttaa kansalaisten uskoa tulevaisuuteen, suuren Ranskan velkaantumisen jatkuminen voi jo muodostaa riskin euroalueen vakaudelle.

Raaka-aineista on pulaa ja inflaatio lisääntyy

Raaka-aineiden hinnat heilahtelevat maailmapoliittikan tapahtumia mukaillen. Välillä kuljetuksia estetään ja sitten taas sallitaan, välillä laitetaan maksuja ja tulleja, jotka kohta perutaan, välillä pelot ja uhat tai niiden poistuminen muuttavat hintoja muuten vain. Öljyn barreli- ja bensiinipumpun litrahinnan seuraamisesta on tullut päivittäistä rutiinia. Trendinä on raaka-aineiden hintojen nousu poliittisten puheiden ja tekojen sekä saatavuusongelmi- en vuoksi.

Vihreä siirtymä ja ilmaston lämpeneminen ovat käsittämättömästi jääneet sotien ja uhkien varjoon, vaikka viime kesä jälleen osoitti, miten fataalista asiasta on kyse. Hiilidioksidivapaa teollisuustuotanto, liikenteen vähentäminen, metsien suojelu, luonnon monimuotoisuu- den palauttaminen, myrskyjen, tuulten ja tulvien tuhojen ennallistaminen — kaikki vaativat tahtoa, paljon rahaa ja uusinwestointeja, mikä kiihdyttää inflaatiota.

Euroopassa inflaatio ei kerro terveestä taloudesta

Kysyntäinflaatio on terveen talouden merkki, kunhan talous vain terveen talouden merkki- nä kasvaisi. Yhdysvalloissa työllisyysaste on korkea ja tuotantokapasiteettia lisätään, joten perusteita hintojen ja korkojen nousulle on. Euroopassa edellisistä vain hinnat ja korot ovat

olleet nousussa. Deindustrialisointi vähentää tuotantokapasiteettia eikä teollisuuden sisäinen murros ja uudistuminen vihreän siirtymän ja digitalisaation suuntaan ole vielä korvannut sitä.

Kysyntäinflaatio syntyy terveessä taloudessa, kun tavaroiden ja palveluiden kysyntä ostovoiman kasvun vuoksi ylittää tarjonnan. Ostovoima taas kasvaa, kun työstä kannattaa maksaa kasvavan kysynnän takia enemmän ja kynnys velan ottamiselle alenee. Korkoja nostetaan kysynnän hillitsemiseksi, jolloin talouden kuumeneminen ja inflaatio toivottavasti pysähtyvät.

Jos inflaatio ei johdukaan talouden kuumenemisesta vaan ulkoisista tekijöistä niin kuin Euroopassa, korkojen noston taloutta hillitsevä vaikutus muuttuukin orastavaa taloutta ja ennestään heikkoa kulutuskysyntää lamaannuttavaksi. Jos valtiolla on riittävän suuret sisämarkkinat, ulkoiset tekijät eivät pääse paljoakaan heiluttamaan talouden dynamiikkaa. Näin on osavaltioista koostuvassa Yhdysvalloissa, mutta ei keskenään ristiriitaiset intressit omaavien kansallisvaltioiden muodostamassa Euroopan unionissa.

Kasvu on orastamassa, mutta epävarmuus jatkuu

Ilmeisen aito orastava kasvu on kuitenkin alkanut niin Euroopassa kuin Suomessakin. Muikin kuin puolustusteollisuuden kysyntä on lisääntynyt ja työllisyys ehkä alkanut kohentua. Loppusyksy näyttää, onko kasvu väliaikaista vai onko sille laaja-alaisempaa perustaa. Kovin optimistisesti tulevaisuuden talouskasvuun ei vielä ole aihetta suhtautua.

Kesän jälkeen kasvuodotukset hieman synkentyivät ja positiivinen työllisyyskehitys hidastui, nyt taas optimismi valtaa alaa. Euroopan valtioiden sisäiset poliittiset ristiriidat ja edelleen lisääntyvä velkaantuminen kuitenkin huolestuttavat. Maailmantilanne näyttää myös kovin sekavalta ja suuntaa hakevalta.

Jokainen uhka ja epäjärjestys on samalla mahdollisuus

Ukraina on jälleen osoittanut, että jokainen sota ja epäjärjestys on ihmisille ja yhteiskunnille uhka ja kärsimys, mutta teknologian kehitykselle mahdollisuus. Maailman mittakaavassa hyvin pienenä kansakuntana Suomi voi ja on alkanut käyttää uhkia mahdollisuutena. Rakennetaan panssareita oman varaston sijasta muille. Tehdään jäänmurtajista sotilaalliseen käyttöön soveltuvia tukemaan ilmaston lämpenemisen aiheuttamaa arktisen alueen varustautumista. Kehitetään vientiin tutkajärjestelmiä, drooneja ja niiden tuhoamisjärjestelmiä muita paremmalla osaamisella.

Pääomat siirtyvät kiinteistöistä teknologiaan

Rahallakin voi tehdä rahaa ja kohentaa kansantaloutta. Suomessa ei perinteisesti ole ollut pääomia sijoitettavaksi, mutta vuosikymmenien aikana niitä on kertynyt. Muodissa on ollut sijoittaa kiinteistöihin ja asuntoihin, joiden pääomatuotot ovat kiinteistökeinottelun ja liiallisen rakentamisen tuottaman ylitarjonnan vuoksi olleet alamaissa. Kun tuottohakui-



Tapa tehdä työtä muuttuu ja työstä voi tulla etuoikeus.

suus on kasvanut ja sijoitussääntelyä purettu, kiinteistöjä on alettu myymään ulkomaisille kiinteistösijoittajille ja sijoittamaan myyntirahat ainakin nyt hyvin tuottaviin teknologiara-hastoihin ja startuppeihin. Samalla tietenkin riskit pääomien sulamisesta ovat kasvaneet.

Tekoälyn huikean nopea kehittyminen mullistaa elämää ja työntekoa ilmeisesti paljon enemmän kuin ymmärretään. Nähtävissä jo on, miten tekoäly voi olla suorittajana eikä vain tiedon lähteenä. Tapa tehdä työtä muuttuu ja työstä voi tulla etuoikeus. Käden taitoja on vaikea ensi aallon tekoälyllä korvata, mutta esimerkkejä jo on korkeampaa koulutusta vaativien työtehtävien siirtymisestä tekoälyn suorittamaksi.

Tekoäly synnyttää uuden rakennustuotteen

Tekoälyn leviämisen ja käytön esteenä on datan jakelu ja sen edellyttämä valtava säh-köntarve. Ratkaisuksi on syntynyt aivan uudenlainen rakennustuote, datakeskus. Ne ovat rakenteiltaan yksinkertaisia massamäärin tietokoneita sisältäviä halleja, joita nykyinen teknologia edellyttää rakennettavaksi suuria määriä. Ne tarvitsevat paljon maa-aluetta, luotettavaa ja kapasiteetiltaan riittävää sähkön infrastruktuuria sekä paljon lämpöä tuotta-vina viileätä ilmastoa ja vesistöjä.

Suomalainen ratkaisu tyhjenevän maaseudun täyttämiseen ja rakennusalan ahdinkoon on toivottaa datajätit tervetulleiksi valloittamaan maailmaa Suomesta käsin.

Kasvuodotuksille on perusteita, onko meillä malttia hyödyntää niitä?

Suomen ja rakennusalan kasvulle on perusteita. Ulkomaisten toimijoiden jätti-investoinnit Suomeen rakennettaviin datakeskuksiin tuovat toivottua työtä rakennusosalle vuosiksi. Sijoitusten tuomassa innostuneessa keskustelussa vähemmälle ovat jääneet tosiasiat hal-lirakentamisen vähäisestä osuudesta suhteessa investointeihin, niiden yksipuolisuudesta suhteessa rakennusalan toimijoihin, vähäisestä työllisyysvaikutuksesta keskusten käytön aikana sekä hallien vaikutuksesta suomalaiseen maisemakuvaan.

Kokonaan eri keskustelu on tietenkin datakeskusten sähkön- ja varavoiman tarve ja miten se tuotetaan, miten ilmastovaikutukset huomioon otetaan ja miten se vaikuttaa ylipäänsä sähkön saatavuuteen ja hintaan Suomessa.

Haahtelan kehittämän Realizer-ohjelmiston mukaan sadalla miljoonalla rakennetaan kolme jalkapallokentällistä datakeskusta, miljardilla jo kolmekymmentä. Siis valtavia halleja aika pienillä rahasummilla verrattuna datakeskusten kokonaisinvestointeihin. Halliraken-

taminen keskittyy muutamiin rakennusosiin kuten maarakentamiseen, vaippa- ja runko-rakenteisiin sekä sinänsä vaativiin teknisiin järjestelmiin.

Rakennusala työllistävät sisävalmistustyöt ovat halleissa vähäisiä, jolloin työllisyysvaikutukset ovat eri ammattiryhmien kesken jakautuneet. Maarakentajista, vaipan tekijöistä, runkoelementeistä, tekniikkaosaajista, nostokapasiteetista ja työmaaparakeista saattaa tulla pulaa, kun taas muurareiden, timpureiden, levyttäjien, laatoittajien, tasoittajien, maalarien ja kalustajien työt ovat datakeskustyoilla tavanomaista talonrakentamista vähäisempiä.

Hallien pystyttämisen lisäksi datakeskusten kokonaisvaikutusten arvioinnissa pitää luonnollisesti ottaa huomioon sähköverkon rakentaminen, kotimaisten hankintojen osuus toimintainvestoinneista ja mahdolliset vaikutukset ympäröivän alueen muuhun yritystoimintaan.

Pellot ja metsät vaihtuvat halleihin?

Suomen kansallisaarteisiin kuuluvasta maalaismaisemasta on perusteltua olla huolissaan. Elinkeinoelämän keskusliiton mukaan Suomessa on ilmoitettu rakennettavaksi yli 140 datakeskusta. Yhteen kuntaan on yhdelle toimijalle tehty 500 hehtaarin maa-aluevaraus ja metsiä on muualla jo hakattu saman verran tulevan rakentamisen tieltä. Mittakaavan ymmärtämiseksi jalkapallokenttä vaatii reuna-alueineen hehtaarin ja täysimittainen golfkenttä harjoitusalueineen ja klubeineen 60 hehtaaria maata.

Käykö niin, että pellot ja metsät vaihtuvat mahdollisimman halvalla rakennettuihin maalaismaisemaa leimaviin halleihin, joiden valvomoissa muutama valvoja seuraa valojen ja näyttöjen vilkkumista?

Uudisrakentaminen on ollut vähäistä

Uudisrakentaminen on ollut vuosia vähäistä johtuen asuntojen ja toimitilojen ylitarjonasta. Tekoäly, etätö sekä sosiaali- ja terveydenhoidon tehostuminen lisäävät tyhjeneviä kiinteistöjä. Pientä heilahtelua rakentamismarkkinoilla on, mutta ei trendinomaista suunnan muutosta.

Tilastokeskuksen mukaan uudisrakentamiselle myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärä kasvoi kesäkuussa edellisvuoden kesäkuusta 8 % ja heinäkuusta heinäkuuhun 16 %. Toisaalta heinäkuussa rakennustuotannon kiinteä arvo oli noin prosentin ja aloitettujen rakennushankkeiden kuutiomäärän liukuva vuosisumma 7 % edellisvuotta pienempi.

Asuntoja valmistui viime vuoden elokuun ja tämän vuoden heinäkuun välisenä aikana noin prosentin enemmän kuin vuotta aiemmin vastaten muutamaa sataa asuntoa. Eli ei juuri mitään, kun asuntoaloitukset ovat muutamassa vuodessa pudonneet viidennekseen huippuvuosista.

Rakennusala on parissa vuodessa sopeuttanut toimintaansa kovalla kädellä vastaamaan pienentyntä volyymiä.

Rakentamisen liikevaihto kasvaa, mutta epätasaisesti

Talonrakentamisen työpäiväkorjattu liikevaihto kasvoi Tilastokeskuksen mukaan elokuussa vuodentakaiseen verrattuna reilut 13 %. Tähän on osaltaan vaikuttanut alennusmyyntien jälkeinen hinnoittelun tervehtyminen sopeutumistoimien seurauksena. Rakentamisen kausitoitettu liikevaihto kuitenkin väheni elokuussa vajaa puoli prosenttia edellisestä kuukaudesta. Rakentamisen elpyminen ei siten ole tasaista, vaikka liikevaihto on vuodentakaista suurempi.

Työllisyyskehitys on vastannut volyymin kehitystä. Työntekijöitä on tarvittu volyymin kasvaessa enemmän, mutta syksyn alkaessa ja liikevaihdon hieman pienentyessä työntekijämääräkin on kääntynyt hienoiseen laskuun.

Haahtela-indeksi osoittaa, että rakentamisen hintataso on alhaalla ja rakennusmarkkinoilla toimivat ovat tiukoilla.

Kovalla kädellä sopeutettu ala katsoo eteenpäin

Rakennusala on parissa vuodessa sopeuttanut toimintaansa kovalla kädellä vastaamaan pienentyntä volyymiä. Sen seurauksena Elinkeinoelämän keskusliiton suhdanneindikaattori on noussut kesäkuussa vuodentakaisesta huomattavasti, elokuussa vähän painunut, mutta syyskuussa taas kohonnut.

Tilauuskanta normaaliin verrattuna on miinuksella sopeutustoimetkin huomioon ottaen, mutta luottamus tulevaan oli syyskuussa jo kohonnut hieman pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolelle ja myös kannattavuudessa on nousua. Inflatorisia hintapaineita pidetään huolestuttavina.

Työllisyydestä on myös huolia, mutta ankarien sopeutustoimien myötä rajoitetusta työvoimapolustakin on raportoitu.

Jos datakeskukset edes osittain toteutuvat suunnitellusti, rakennusala kansantalouden toimialana pärjää ja liikevaihto reilusti kasvaa. Ala on hyvin muuntautumis- ja sopeutumiskykyinen. Kasvu ei jakaudu tasaisesti rakennusalan eri toimijoille eikä työmailla toimivan kotimaisen työvoimatarpeen lisääntyminen ole mitenkään itsestäänselvyys. Datakeskusten rakentaminen on erikoistunutta hallirakentamista. Sitä johtavat ulkomaiset datakeskustojat, jotka mielellään tuovat suomalaista halvempaa ulkomaista perustyövoimaa ja erikoisosaamista vaativaa henkilöstöä suomalaisille työmaille.

Asuntomarkkinan tila on edelleen vaikea. Myymättömiä asuntoja on paljon, uudistuotannon alkamisen ehtona olevia asuntovaroja vähän, myyntihinnat ovat edelleen laskusuunnassa

ja sijoitettuun pääomaan verrattuna kohtuuvuokraa maksavien vuokralaisten löytäminen ei ole helppoa.

Asuntomarkkinan alakulon syyt pitää korjata

Asuntomarkkinan nykytila alkoi poliitikkojen ja taloustieteilijöiden vetoomuksesta lisätä rakentamista niin, että asuntojen tarjonta ylittäisi kysynnän. Tähän tarttuivat rakennuttajat, rakentajat, rahastot, sijoittajat ja kotitaloudet. Vauhtia asuntorakentamiselle antoivat kaa-voitus, tonttien luovutusehdot, velan helppo saatavuus, sen nollakorkoisuus, taloyhtiölainat, korkojen verovähennysoikeus, kiinteistöomaisuuden arvostussäännöt sekä valtion vuokratuki asumiseen.

Pankista otetulla liki nollakorkoisella velalla ja muutaman kymmenen prosentin rahoitus-osuudella pystyi ostamaan sijoitusasunnon, jonka vuokralainen parhaassa tapauksessa sai valtion vuokratukea ja jonka hankkimiseen nostettujen taloyhtiön ja omien velkojen korot sai verotuksessa vuokratuloista vähentää. Nollakorkoiset pankkivelat oli mahdollista myös laittaa asuntorahastoon, jonka osuuksien arvoa nostettiin sitä mukaa kun asuntojen myyntihinnat kohosivat rakentamis- ja sijoitusbuumin kuumentaessa oravanpyörän tavoin markkinoita.

Rakennettavista asunnoista tehtiin entistä pienempiä, koska niitä oli helpompi rahoittaa, ostaa ja vuokrata kuin suurempia. Rakennuskanta vinoutui ja nyt liki koirankoppien kokoisista yksioista haluttaisiin eroon, koska niille ei ole kysyntää.

Moni on jäänyt velkaloukkuihin

Vuokranantajat ry:n mukaan Suomessa on 340 000 yksityistä vuokranantajaa, joista monen ongelmana on kohonneiden korkojen ja yhtiövastikkeiden maksaminen sijoitusasunnosta, jonka vuokraaminen on vaikeutunut. Asuntorahastoissa osa noin 100 000 osuudenomistajasta odottaa poikkeuksellisesti suljettujen rahastojen aukeamista. Se todennäköisesti alentaa asuntojen hintoja entisestään.

Kun asunnot halpenevat tarjonnan ylittäessä kysynnän, hyötyjiä ovat vain kulloisetkin ostajat eli murto-osa asukkaista. Asunnon jo aiemmin hankkineista moni on jäänyt velkaloukkuihin, kun asunnon arvo on alkanut alentua sekä korot ja yhtiövastikkeet nousta.

Pankitkin ovat alkaneet vaatia veloille lisää vakuuksia. Asuntoa ei oikein voi myydäkään, kun asunto menisi, mutta velkaa jäisi. Asunto on usealle elämän suurin velkasijoitus eikä sitä suurten kysyntäalueiden ostohinnoilla ilman yhteiskunnan tukea ja arvonnousua voi useinkaan maksaa takaisin. Siksi halpaa asuntoa ei haluta kuin ostohetkellä. Jo seuraavana päivänä sen toivotaan kallistuvan.

Tyhjät toimitilat ovat monen tekijän summa

Toimitilojen liikarakentamisen syyt juontavat vuosituhannen vaihteeseen, jolloin läpi yrityskentän levisi uskomus, että toimitilat kannattaa omistamisen sijaan vuokrata kiinteistöliike-



Halpaa asuntoa ei haluta kuin ostohetkellä. Jo seuraavana päivänä sen toivotaan kallistuvan.

toimintaan erikoistuneilta ja sijoittaa omistamisesta vapautuvat varat tuottavampaan. Tämä johti vuokramarkkinoiden kasvuun ja vuokratason kohoamiseen kiinteistösijoittajien halutessa sijoituksilleen tuottoa.

Pääkaupunkiseudulla ja muutamissa kasvukeskuksissa tilojen markkinavuokrat ovat nyt kymmeniä prosentteja suuremmat kuin mitä velkarahalla omaan käyttöön rakennettujen tilojen pääomamenot olisivat. Näin suurta tilamenojen kasvua on ollut liki mahdoton saada kompensoitua tilainvestoinneista vapautuneiden varojen tuotoilla.

Halpa ja helposti saatava velkaraha sai sijoittajat ja rakentajat rakentamaan yhä uusia toimitilarakennuksia. Se loi ammattikunnan, jonka tehtävänä oli houkuttaa rakennettava talo riittävän täyteen markkinavuokraa maksavia vuokralaisia. Vuokrattu talo sitten myytiin jo ennen valmistumista kotimaiselle tai ulkomaiselle kiinteistösijoittajalle pääomitetulla markkinavuokralla tuottaen kehittäjille kymmenien prosenttien katteen. Väliä ei ollut sillä, että uuteen taloon tulevat vuokralaiset jättivät taakseen yleensä tyhjää tilaa. Uudet tilat olivat tietenkin paljon kalliimmat kuin vanhat, mutta muuton houkuttelevuutta lisäsivät mahdollisuudet tilatehokkuuden kasvattamiseen, siirtyminen uuteen ympäristöön ja se, ettei tarvinnut ryhtyä saneeraamaan nykytiloja saman tilatehokkuuden saavuttamiseksi.

Etätyö ja tekoäly vähentävät tilantarvetta

Näinhän markkinatalous on tarkoitettukin toimivaksi. Vuokralaiset lähtevät, talo saneerataan ja tehdään siitä uusille vuokralaisille houkutteleva. Tämä toimii talouden kasvassa, jolloin markkinoille tulee jatkuvasti uusia toimitilojen tarvitsijoita. Ensinnäkin korona sulki toimistot ja pakotti julkisten ja yksityisten toimijoiden henkilökunnat opettelemaan työntekoa etänä eli usein kotoa käsin. Sitten tekoäly on alkanut tehdä työtehtäviä ja korvata henkilöstöä. Tekoäly ei tarvitse etätyöpistettä, sosiaali- tai taukotilaa, ei keittiötä tai ruokailua eikä parkkialueita. Tekoäly- ja etätyö ovat vaikea yhdistelmä toimitilojen tarpeelle.

Amerikkalaiset tulevaisuudentutkijat varoittivat jo kymmeniä vuosia sitten, että kaupunkien keskustojen toimistoilla on lähinnä vain sosiaalista käyttöä tulevaisuudessa. Eivät varmaan itsekään uskoneet, että näin voi todella tapahtua.

Yli 800 000 neliötä tyhjää toimistotilaa

Rakli ry:n lokakuussa 2026 julkaiseman Helsinki Research Forumin selvityksen mukaan pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistoalueilla on yli 800 000 neliömetriä tyhjää toi-

mistotilaa, ja kun tarkastelun ulkopuoliset alueet otetaan huomioon, tyhjän tilan kokonaismäärä on tätä suurempi. Ydinkeskustan talojen täyttö- ja käyttöasteet ovat korkeita, kun taas vähän kauempana tilojen vajaakäyttöisyys on kymmeniä prosentteja.

Tyhjien tilojen ongelma ei rajoitu pääkaupunkiseutuun tai kasvukeskuksiin. Sosiaali- ja terveyspalvelujen rahoituskriisi pakottaa hyvinvointialueet rationalisoimaan toimintansa toimitilasuunnittelun ja teknologian avulla. Nähtävissä on eri puolilla Suomea tyhjeneviä hyvinvointialueiden kiinteistöjä. Kun kunnilta on otettu puolet niiden tehtävistä pois ja jäljelle jäävää toimintaa voi tekoälyllä ja etätyöllä tehostaa, kunnantaloja tai teknisiä virastojaakaan ei enää entisessä laajuudessa tarvita.

Tarvitaan uusia ideoita ja avauksia

Asunnot eivät mene kaupaksi ja toimitilat tyhjenevät. Uhkien tapaan ongelmat ovat mahdollisuuksia. Suomen vajaa kuusi miljoonaa ihmistä tarvitsee joka päivä ainakin syyssateessa ja talven kylmyydessä suojaa ulkoilmalta. Pitää voida asua, tehdä töitä ja käyttää palveluja sisätiloissa.

Turisteja tulee Suomeen reilut neljä miljoonaa vuodessa, keskimäärin 3–4 päiväksi. Heillekin pitää tarjota majoittautumista ja palveluja ja mielellään hyviä sellaisia, jotta turismi kasvaisi nykyistä suuremmaksi elinkeinoksi.

Asuntoja on määrällisesti enemmän kuin ruokakuntia, mutta maan sisäisen muuttoliikkeen seurauksena ne ovat osin väärässä paikassa ja huonokuntoisia. Maahanmuuton tai paikkakunnan vaihdon seurauksena pääkaupunkiseudulle tulee vuodessa runsaat 13 000 uutta asukasta ja koko Helsingin seudulle lähes 20 000. Heille tarvitaan vuosittain yli 10 000 asuntoa eli noin puoli miljoonaa neliometriä. Muuttava asukasmäärä tarvitsee uutta julkista ja yksityistä palvelutilaa vuosittain noin 60 000 neliötä. Olemassa olevia asuin- ja palvelutiloja pitäisi myös saneerata toiminnallisen, taloudellisen ja teknisen vanhentuneisuuden takia.

Pelkästään asuminen ja sen liitännäispalvelut tarvitsevat paljon rakentamista, joko uutta tai vanhan korjaamista. Ensin pitää rakentamisen käynnistymisen esteet purkaa. Toiseksi pohtia, miten tulevaisuudessa haluttaisiin asua ja käyttää palveluita ja kolmanneksi kaavoituksen ja rakentamisen sääntely pitää muuttaa uusiin ajatuksiin soveltuviksi. Taloyhtiöiden lainaamisen ehdot ja verotus pitäisi miettiä uudelleen, asuntorahastot pitäisi avata ja antaa asuntomarkkinan tervehtyä sekä arvonnousujen kirjaamiskäytännöt muuttaa. Nollakorkoisuuden on markkinatalous lopettanut.

Asuminen palveluna

Uutena konseptina asumista voisi kehittää palvelun suuntaan (Living as a Service), jossa asumista, majoittumista ja niihin liittyvää tilatarvetta ajateltaisiin kokonaisuutena, jota kaavoitus ja tontinluovutus tukisivat. Miksi jokaiseen asuintaloon pitää rakentaa omat varastot, saunat, pesulat ja kerhotilat, kun ne ja monet muut palvelut voitaisiin tuottaa

Kun asunnon rakentaminen esimerkiksi Jätkäsaassa maksaa noin 2 500 euroa neliöltä, miksi asuntoja myydään lähes 10 000 euron neliöhintaan?

alueellisina palveluina niitä tarvitseville? Ei niin, että asuinrakennuksessa on katutasolla muutama liiketila, vaan niin, että asuminen ja palvelut integroituvat toisiinsa.

Ennen kaikkea pitäisi kysyä: kun asunnon rakentaminen esimerkiksi Jätkäsaassa maksaa Realizer-ohjelmiston mukaan noin 2 500 euroa neliöltä, miksi asuntoja myydään lähes 10 000 euron neliöhintaan? Mistä loput kolme neljänestä muodostuvat, ja voidaanko niihin vaikuttaa?

Jos asumiseen liittyvät lisätilat ja toiminnot tuotettaisiin palveluina, asukas maksaisi niiden käytöstä eikä rakentamisesta. Myös verotuksen rakenne muuttuisi. Asuntoa hankittaessa arvonlisävero maksettaisiin asunnosta ja palveluja käytettäessä palveluista. Asukas saisi siis päättää, mitä asunnon hintaan kuuluu, mistä on asunnon mukana pakko maksaa ja mitä voi hankkia erikseen tarvitessaan. Asuminen palveluna voisi avata aivan uusia mahdollisuuksia alentaa asumisen pääomakustannuksia, luoda palveluille kysyntää ja rikastaa kaupunkikuvaa asumisen ja pienyritystoiminnan integraation tuloksena.

Rakennuskannan pitäisi joustaa

Uudistuminen edellyttää esteiden raivausta. Betonielementteihin perustuva asuinrakentaminen luotiin 1960-luvulla, kun asuntoja piti tuottaa suuria määriä halvalla. Nykyään väliseininä toimivat elementit muodostavat samalla osan rakennuksen kantavasta rungosta, mikä estää tehokkaasti kaiken muunneltavuuden. Vanhoja töölöläistaloja kannattelivat sydänmuurit ja ulkoseinät, mikä tuotti lähes täydellisen muuntojoustavuuden ja mielenkiintoista asuntoarkkitehtuuria.

Tarpeettomiksi jääneiden vanhojen talojen muuttamista asuinkäyttöön taas tehokkaasti estetään muun muassa ääneneristystä koskevilla rakentamismääräyksillä. Kun asumisen tarpeet muuttuvat, rakennuskannan pitäisi joustaa vastaamaan kysyntää. Tyhjänä olevat talot ja asunnot odottavat markkinoilla käyttäjänsä, joka ehkä enenevässä määrin toivoisi uudenlaisia asumisen muotoja ja ratkaisuja.

Huonot rakennukset pitää uskaltaa purkaa

Tyhjentyviä toimistoalueita voisi kaavoittaa kunnianhimoisesti uusin ajatuksin vastaamaan uusia tapoja tehdä töitä ja asua. Tontin omistajille voisi tarjota negatiivista kaavoitusmaksua käyttötarkoituksen tai tontin rajojen siirtyessä omistajan kannalta epäedulliseen suuntaan.

Huonokuntoiset ja tarpeettomat rakennukset pitäisi uskaltaa purkaa. Suomi on täynnä erityisesti 1970-, 1980- ja 1990-luvuilla rakennettuja epäonnistuneita, vaikeasti muunnel-

tavia ja korjattavia vähäkäyttöisiä kiinteistöjä. Puheet vanhan, huonokuntoisen ja tarpeet-
toman säilyttämisestä ja korjaamisesta pitää asettaa omaan arvoonsa. Epäonnistumiset
pitää hyväksyä, mutta niistä pitää oppia.

Paremmalla osaamisella ja harkinnalla maa-alueet, käyttötarkoitukset ja rakennukset
voisivat yhdessä tukea ja kasvattaa kaupunkirakenteen arvoa. Ristiriitaisuudet johtavat ra-
kennusten purkamiseen. Arvon tuottamisen avainsana on pitkäikäisyys. Miten kiinteistöt
pitää muodostaa ja rakentaa, että ne kestäisivät toiminnaltaan, laadultaan, taloudeltaan,
ekologisuudeltaan, vähäpäästöisyydeltään ja kaupunkikuvaltaan aikaa aivan oleellisesti
paremmin kuin nykyiset?

Nyt rakennetaan datakeskuksia

Nyt rakentamisen painopiste on datakeskusrakentamisessa. Ne hajaantuvat joka puolelle
Suomea tuoden rakennettavaa myös muualle kuin pääkaupunkiseudulle tai kasvukeskuk-
siin. Rakentajat taas ovat tottuneet tekemään keikka- ja matkatöitä. Muun rakentamisen
suhdannekuvassa ei ole juurikaan muutosta.

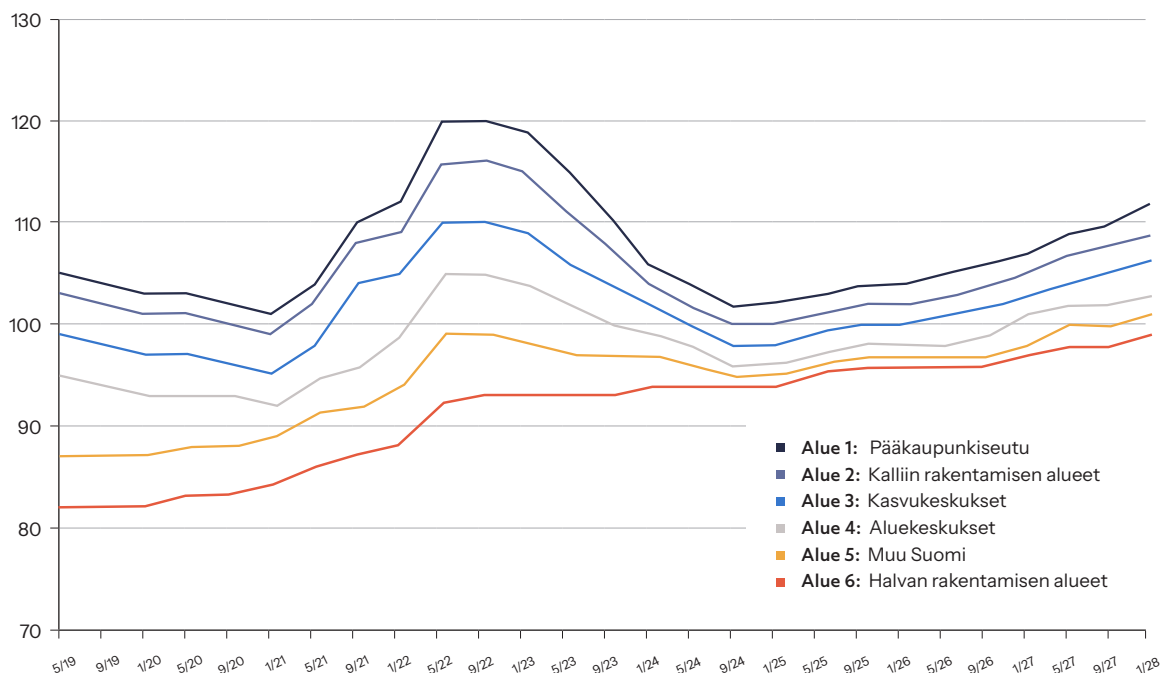
Tänä vuonna hinnat ovat lievässä nousussa lähinnä urakkahinnoittelun alennusmyynnin
vähentyessä ja ennen pitkää loppuessa. Rakennettavaa datakeskuksia sekä teollisuus- ja
logistiikkarakennuksia lukuun ottamatta ei ole aiempaa enemmän.

Ensi vuoden talvi ja alkukevät ovat lievää hinnannousun aikaa. Rakentajien työtilaisuudet
paranevat hitaasti rakennusalan liikevaihdon kasvaessa. Hintataso tervehtyy ja hinnat
nousevat lähinnä inflatorisen kehityksen myötä. Datakeskusten massiivinen toteutumi-
nen saattaa jo keväällä aiheuttaa pulaa joistakin tekijöistä ja rakennusmateriaaleista. ■

HAAHTELA-TARJOUSHINTAINDEKSI ENNUSTE 1/2028

Tarjoushintaindeksin luvut on päivitetty lokakuussa 2026 vastaamaan ennusteen mukaista tasoa 1/2028 saakka.

Tarjoushintaindeksi 1/2028 saakka



Alue	Hintataso									Hintaennuste			
	1/24	5/24	9/24	1/25	5/25	9/25	1/26	5/26	9/26	1/27	5/27	9/27	1/28
Alue 1	106	104	102	102	103	104	104	105	106	107	109	110	112
Alue 2	104	102	100	100	101	102	102	103	104	105	107	108	109
Alue 3	102	100	98	98	99	100	100	101	102	103	104	105	106
Alue 4	99	98	96	96	97	98	98	98	99	101	102	102	103
Alue 5	97	96	95	95	96	97	97	97	97	98	100	100	101
Alue 6	94	94	94	94	95	96	96	96	96	97	98	98	99

Alue 1: Pääkaupunkiseutu
 Alue 2: Kalliin rakentamisen alueet
 Alue 3: Kasvukeskukset
 Alue 4: Aluekeskukset
 Alue 5: Muu Suomi
 Alue 6: Halvan rakentamisen alueet

Haahtela-tarjoushintaindeksin paikkakuntaakohtaiset ja alueelliset pisteluvut sekä ennusteet 1/2027, 5/2027, 9/2027 ja 1/2028 on esitetty oheisissa taulukoissa.

Paikkakunta	Hintataso	Hintaennuste				Indeksialue
	9/2026	1/2027	5/2027	9/2027	1/2028	
ETELÄ-SUOMI						
Helsinki	106,0	107,0	109,0	110,0	112,0	1
Espoo	106,0	107,0	109,0	110,0	112,0	1
Vantaa	106,0	107,0	109,0	110,0	112,0	1
Kauniainen	106,0	107,0	109,0	110,0	112,0	1
Järvenpää	104,0	105,0	107,0	108,0	109,0	2
Kerava	104,0	105,0	107,0	108,0	109,0	2
Sipoo	104,0	105,0	107,0	108,0	109,0	2
Tuusula	104,0	105,0	107,0	108,0	109,0	2
Kirkkonummi	104,0	105,0	107,0	108,0	109,0	2
Hyvinkää	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Vihti	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Nurmijärvi	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Lohja	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Porvoo	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Riihimäki	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Lahti	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Hämeenlinna	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Forssa	99,0	101,0	102,0	102,0	103,0	4
Muu Uusimaa	99,0	101,0	102,0	102,0	103,0	4
Heinola	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Kotka	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Kouvola	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Imatra	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Lappeenranta	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Muu Etelä-Suomi	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
LÄNSI-SUOMI						
Tampere	104,0	105,0	107,0	108,0	109,0	2
Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat	104,0	105,0	107,0	108,0	109,0	2
Nokia	104,0	105,0	107,0	108,0	109,0	2
Turku	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Turkuun rajoittuvat ympäristökunnat	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Naantali	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Raisio	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Valkeakoski	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Jyväskylä	99,0	101,0	102,0	102,0	103,0	4
Jyväskylään rajoittuvat ymp. kunnat	99,0	101,0	102,0	102,0	103,0	4
Sastamala	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Muu Pirkanmaa	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Salo	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Uusikaupunki	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Muu Varsinais-Suomi	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Pori	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Rauma	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Vaasa	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Kokkola	96,0	97,0	98,0	98,0	99,0	6
Pietarsaari	96,0	97,0	98,0	98,0	99,0	6
Seinäjoki	96,0	97,0	98,0	98,0	99,0	6
Muu Länsi-Suomi	96,0	97,0	98,0	98,0	99,0	6

Paikkakunta	Hintataso	Hintaennuste				Indeksialue
	9/2026	1/2027	5/2027	9/2027	1/2028	
ITÄ-SUOMI						
Kuopio	99,0	101,0	102,0	102,0	103,0	4
Joensuu	99,0	101,0	102,0	102,0	103,0	4
Kuopioon rajoittuvat ympäristökunnat	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Mikkeli	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Joensuuhun rajoittuvat ymp. kunnat	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Savonlinna	96,0	97,0	98,0	98,0	99,0	6
Iisalmi	96,0	97,0	98,0	98,0	99,0	6
Varkaus	96,0	97,0	98,0	98,0	99,0	6
Lieksa	96,0	97,0	98,0	98,0	99,0	6
Muu Itä-Suomi	96,0	97,0	98,0	98,0	99,0	6
OULU JA KAINUU						
Oulu	99,0	101,0	102,0	102,0	103,0	4
Ouluun rajoittuvat ympäristökunnat	99,0	101,0	102,0	102,0	103,0	4
Kajaani	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
Raahe	96,0	97,0	98,0	98,0	99,0	6
Muu Oulu ja Kainuu	96,0	97,0	98,0	98,0	99,0	6
LAPPI						
Pello-Kemijärvi -linjan pohjoispuoli	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Kemi	99,0	101,0	102,0	102,0	103,0	4
Tornio	99,0	101,0	102,0	102,0	103,0	4
Rovaniemi	99,0	101,0	102,0	102,0	103,0	4
Muu Lappi	97,0	98,0	100,0	100,0	101,0	5
AHVENANMAA						
Maarianhamina	102,0	103,0	104,0	105,0	106,0	3
Muu Ahvenanmaa	99,0	101,0	102,0	102,0	103,0	4

Alue 1: Pääkaupunkiseutu

Alue 2: Kalliin rakentamisen alueet

Alue 3: Kasvukeskukset

Alue 4: Aluekeskukset

Alue 5: Muu Suomi

Alue 6: Halvan rakentamisen alueet

Ajankohta	Indeksialue					
	Alue 6	Alue 5	Alue 4	Alue 3	Alue 2	Alue 1
1/2019	80,0	85,0	93,0	97,0	101,0	103,0
5/2019	82,0	87,0	95,0	99,0	103,0	105,0
9/2019	82,0	87,0	94,0	98,0	102,0	104,0
1/2020	82,0	87,0	93,0	97,0	101,0	103,0
5/2020	83,0	88,0	93,0	97,0	101,0	103,0
9/2020	83,0	88,0	93,0	96,0	100,0	102,0
1/2021	84,0	89,0	92,0	95,0	99,0	101,0
5/2021	86,0	91,0	95,0	98,0	102,0	104,0
9/2021	87,0	92,0	96,0	104,0	108,0	110,0
1/2022	88,0	94,0	99,0	105,0	109,0	112,0
5/2022	92,0	99,0	105,0	110,0	116,0	120,0
9/2022	93,0	99,0	105,0	110,0	116,0	120,0
1/2023	93,0	99,0	105,0	109,0	115,0	119,0
5/2023	93,0	97,0	102,0	106,0	111,0	115,0
9/2023	93,0	97,0	100,0	104,0	108,0	111,0
1/2024	94,0	97,0	99,0	102,0	104,0	106,0
5/2024	94,0	96,0	98,0	100,0	102,0	104,0
9/2024	94,0	95,0	96,0	98,0	100,0	102,0
1/2025	94,0	95,0	96,0	98,0	100,0	102,0
5/2025	95,0	96,0	97,0	99,0	101,0	103,0
9/2025	96,0	97,0	98,0	100,0	102,0	104,0
1/2026	96,0	97,0	98,0	100,0	102,0	104,0
5/2026	96,0	97,0	98,0	101,0	103,0	105,0
9/2026	96,0	97,0	99,0	102,0	104,0	106,0

Haahtela tarjoushintaindeksin ennuste 1/2027–1/2028

1/2027	97,0	98,0	101,0	103,0	105,0	107,0
5/2027	98,0	100,0	102,0	104,0	107,0	109,0
9/2027	98,0	100,0	102,0	105,0	108,0	110,0
1/2028	99,0	101,0	103,0	106,0	109,0	112,0

Alue 1: Pääkaupunkiseutu
Alue 2: Kalliin rakentamisen alueet
Alue 3: Kasvukeskukset
Alue 4: Aluekeskukset
Alue 5: Muu Suomi
Alue 6: Halvan rakentamisen alueet

Haahtela

Bulevardi 16 B, 00120 Helsinki

Puhelin: 0201101200

(arkisin klo 8.00-16.00)

haahtela.fi