



# Taantuman vaikutus rakennusalaan

Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö  
Rakennus- ja yhdyskuntateknikka, insinööri (AMK)  
2025  
Wiljami Valtonen

Koulutus Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, insinööri  
Tekijä Wiljami Valtonen  
Työn nimi Taantumien vaikutus rakennusalaan  
Ohjaaja Maija Toivonen (HAMK)

Vuosi 2025

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia rakennusalaan eniten vaikuttaneita talouskriisejä, suhdannevaihteluja sekä sitä miten ne ovat vaikuttaneet rakennusalaan yleisesti, mutta erityisesti asuntorakentamiseen. Työssä käsitellään entisiä lamoja, finanssikriisiä, normaalia suhdannetta sekä vuonna 2022 alkanutta taantumaa. Työn ideana ja pääpainona oli tarkastella taantumien vaikutusta asuntorakentamisen hankkeiden määrään ja työllisyyteen. Työssä käsitellään hankkeiden ja rakennuslupien määriä sekä yleistä tilannetta vuosittain. Tämä aihe on ajankohtainen, sillä rakennusala on herkkä suhdannevaihteluille ja sillä on suuri merkitys työllisyyteen sekä kansantalouteen. Työn tavoitteena oli tutkimuksen avulla perehtyä enemmän rakennusalaan vaikuttaneisiin kriiseihin ja löytää näistä yhtäläisyyksiä. Tavoitteena oli saada käsitys kriiseissä vaikuttaneista tekijöistä ja muutoksista. Näiden tulosten avulla tarkoitus oli laatia erilaisia ohjeita ja ideoita tulevien talousongelmien varalle ja niistä elpymiseen sekä riskien minimoimiseen.

Opinnäytetyö toteutettiin tutkimustyönä. Opinnäytetyön teoriaosuutta oli kerätty julkisista tietolähteistä saaduista tilastotiedoista, tutkimuksista ja artikkeleista. Toisena tutkimustapana opinnäytetyössä oli käytetty haastattelututkimusta. Haastateltavina oli rakennusalan asiantuntijoita ja paljon kokemusta omaavia henkilöitä. Haastattelut toteutettiin yksitellen.

Jokaista talouskriisiä on yhdistänyt markkinoiden ylikuumentuminen. Asuntoja on ollut markkinoilla liikaa, jonka seurauksena kaikille ei löydy ostajia ja niitä jää myymättä. Tällöin asuntorakentaminen pysähtyy. Asuntorakentamisen huippuvuosia on pidetty 1990-lukua, jolloin asuntoja valmistui eniten. Laman aikana asuntoaloitukset kuitenkin laskivat lähes 70 %. Vuoden 2022 taantumien aikana laskua on ollut lähes 50 % lähivuosien huipusta. Asuntoaloitukset ovat kuitenkin tippuneet lamavuosia alemmas. Aikaisempiin talouskriiseihin ero ovat ulkopuoliset tekijät. 2020-luvulla muuttujia on ollut todella paljon ja tilanteet ovat epävarmempia kuin koskaan. Ennakointi ja hyvä riskienhallinta takaa parhaat edellytykset taantumasta selviämiseen. Jo varhaisessa vaiheessa tehdyt ratkaisut auttavat yritystä ja työntekijöitä selviämään muutoksista.

Avainsanat Asuntorakentaminen, lama, suhdanne, lomautus  
Sivut 35 sivua ja liitteitä 6 sivua

DP Construction and Civil Engineering, Bachelor of Engineering  
Author Wiljami Valtonen  
Subject The Impact of Recession on the Construction Industry  
Supervisors Maija Toivonen (HAMK)

---

Year 2025

The purpose of this thesis was to examine the most impactful economic crises and cyclical fluctuations affecting the construction industry, as well as how these have influenced the sector in general - particularly housing construction. The thesis addresses past recessions, the financial crisis, normal economic cycles, and the downturn that began in 2022. The main idea and focus of the thesis are to analyze how the recession has affected the number of housing construction projects and employment. The study processes the number of projects and building permits, as well as the overall situation on an annual basis. This topic is timely, as the construction industry is highly sensitive to economic fluctuations and plays a significant role in both employment and the national economy. The aim of the research was to gain a deeper understanding of the crises that have affected the construction sector and to identify similarities among them. The goal was to gain insights into the contributing factors and changes during these crises. Based on the results, the intention was to develop various guidelines and ideas to prepare for future economic problems, to support recovery, and to minimize risks.

This thesis was conducted as a research project. The theoretical part of the thesis was based on data collected from public sources, including statistics, studies, and articles. The second research method used in the thesis was the interview method. The interviewees included experts and highly experienced professionals from the construction industry. The interviews were conducted individually.

A common factor in all economic crises has been an overheated market. There has been an oversupply of housing on the market, leading to situations where not all properties are sold, causing construction activity to halt. The peak years for housing construction were in the 1990s when the most dwellings were completed. During the recession, however, housing starts declined by nearly 70 percent. During the 2022 downturn, the drop has been nearly 50 percent from recent peak levels. However, housing starts have fallen below even the levels seen during the recession years. What differentiates recent crises from past ones are external factors. In the 2020s, the number of variables has been extremely high, and the situation is more uncertain than ever before. Forecasting and solid risk management provide the best conditions for surviving a downturn. Solutions made at an early - stage help both companies and employees to cope and prepare for changes.

Keywords Residential construction, recession, economic cycle, layoff  
Pages 35 pages and appendices 6 pages

# Sisällys

1	Johdanto .....	1
2	Ara- ja vapaarahoitteinen asunto.....	2
3	Taantuma ja sen vaikutukset talouteen .....	2
3.1	Taantumaa ja laman ero .....	2
3.2	Syyt vuoden 2022 taantumalle .....	3
4	Edelliset talousongelmat rakennusalalla.....	3
4.1	1970-luvun öljykriisi.....	3
4.2	1990-luvun lama .....	5
4.3	2008 finanssikriisi.....	7
5	Rakentaminen normaalissa suhdanteessa.....	12
6	Vuoden 2022 taantuma .....	15
6.1	Vaikutus yleisesti rakennusalalla.....	15
6.2	Taantumaa alku .....	17
6.3	Vuosi 2023.....	18
6.4	Vuosi 2024.....	19
7	Lomautukset ja työvoima.....	21
7.1	Lomautusten vaikutus .....	21
7.2	Työvoima .....	22
8	Haastattelututkimus.....	24
8.1	Haastattelujen toteutus .....	24
8.2	Haastattelujen tulokset.....	24
8.2.1	Taantumaa vaikutus hankkeiden aikatauluihin ja suunnitteluihin?.....	25
8.2.2	Miten rahoituksen saaminen on muuttunut? .....	25
8.2.3	Miten resurssien hallinta on muuttunut?.....	26
8.2.4	Mitä uusia toimintatapoja/suunnitteluratkaisuja on kehitetty esimerkiksi kustannuksien säästämiseksi? .....	26
8.2.5	Lomautusten ja irtisanomisten vaikutus? .....	27
8.2.6	Työvoiman saatavuus ja henkilöstön sopeuttaminen .....	27
9	Tutkimustulos.....	28
10	Pohdinta.....	31
	Lähteet.....	33

## Kuvat

Kuva 1. VALMISTUNEET ASUINHUONEISTOT TALOTYYPEITTÄIN VUOSINA 1957–1983 (Niittamo, 1985, s. 15).....	5
Kuva 2. Asuntotuotanto-Bostadsproduktion 1986–1999 (Salminen, 1999, s. 1) .....	6
Kuva 3. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2018) .....	9
Kuva 4. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina kuukausi. (Tilastokeskus, 2025b).....	10
Kuva 5. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina kuukausi. (Tilastokeskus, 2025c) .....	10
Kuva 6. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2025k) .....	12
Kuva 7. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2025j) .....	15
Kuva 8. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2025f) .....	16
Kuva 9. Kriisit osuvat rakentamiseen aina. (Vihmo, 2022).....	17
Kuva 10. Myynti-ilmoitusten lukumäärät ja markkinointiajat alueittain ja talotyypeittäin muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2025g) .....	20
Kuva 11. Valmistuneet asunnot. (Tilastokeskus, 2025h) .....	21
Kuva 12. Rakentamisen työttömyysaste. (Tilastokeskus, 2025i) .....	22
Kuva 13. Rakennustoiminnan työlliset, tuorein Q2 2023. (Valtiovarainministeriö, 2023, s. 33) .....	23
Kuva 14. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2025j) .....	29
Kuva 15. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2025k) .....	29

## Liitteet

Liite 1.	Aineistohallintasuunnitelma
Liite 2.	Tietosuojailmoitus
Liite 3.	Erillisen haastattelun kysymykset

# 1 Johdanto

Rakennusala on yksi Suomen suurimmista talouden vetureista, mutta viime vuosina ala on kohdannut erilaisia haasteita. Rakentamisen suhdanteet reagoivat herkästi taloudellisiin ja poliittisiin muutoksiin maailmalla. Vaikuttavimpia tekijöitä viime vuosina on ollut koronapandemia, korkojen nousu, poliittiset epävarmuudet, rakennuskustannusten nousu ja taloudellinen epävakaus. 2022 vuoden lopussa rakentaminen alkoi hidastumaan materiaalien, energian sekä raaka-aineiden hintojen nousun seurauksena. Tähän suurin yksittäinen tekijä on ollut Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan.

2020-luvun taantuma näyttäytyi eri tavalla rakentamisen eri toimialoilla. Suurimmat hankkeet kuten sairaala-, koulu- ja liiketilahankkeet pitivät rakentamisen osin liikkeessä. Moni rakennusalan yritys on ajautunut ahdinkoon ja noin joka viides lopettaneista rakennusalan yrityksistä ajautui konkurssiin. Konkurssiin ajautuneita yrityksiä on ollut enemmän kuin 2010-luvun taitteen finanssikriisin aikana.

Korkotasot nousivat rajusti, joka vaikutti rakentamisen investointeihin. Erityisesti tämä vaikutti asuntorakentamiseen, jonka volyyymi tippui lähes 40 % vuonna 2023. Asuntorakentamista ylläpiti valtion tuella rakennetut vuokra-asunnot, joiden rakentaminen lisääntyi vuonna 2023. Asuntoaloitukset laskivat matalalle tasolle ja rakennuslupia ei myönnetty paljon. Rakennusalla työllisyys alkoi myös heikentymään ja henkilöstöä jouduttiin lomauttamaan ja irtisanomaan.

Tämän työn tarkoituksena on tutkia rakennusalan taantumaa ja miten se on vaikuttanut erityisesti asuntorakentamiseen. Työssä tarkastellaan entisten talousongelmien yhtäläisyyksiä tämän hetken taantumaan. Tutkimus pohjautuu tilastotietoihin, aiheeseen liittyviin tutkimuksiin sekä asiantuntija haastatteluihin. Lopuksi tarkoituksena on laatia toimintamalli seuraavien talousongelmien varalle ja niistä selviämiseen.

## 2 Ara- ja vapaarahoitteinen asunto

Vapaarahoitteinen asunto tarkoittaa vuokra-asuntoa, joka on rakennettu ilman valtiontukea. Näitä voi omistaa yksityishenkilöiden lisäksi esimerkiksi kunnat ja yhteisöt. Tässä tapauksessa asunnon omistaja määrittelee vuokran hinnan ja ne ovat yleensä suurempia, kuin ARA-vuokra-asunnoissa. Asunnon omistajalla on myös oikeus päättää omista vuokralaisistaan. (Filpus, n.d.)

ARA-asunto tarkoittaa valtion tuella rahoitettuja asuntoja ja näihin liittyy erilaisia rajoituksia. Suurin osa ARA-asunnoista on vuokra-asuntoja. Valtion tuen asunnoille myöntää nykyään valtion tukema asuntorakentamisen keskus. Rajoitukset vaihtelevat riippuen onko vuokra-asunto vai asumisoikeusasunto. Kaikissa valtion tukemissa asunnoissa on kuitenkin rajoitettua jollakin tavalla sitä, kuka saa asunnon. Tällä halutaan varmistaa, että asunnot menevät sellaisille henkilöille ja perheille jotka niitä tarvitsevat. (Ympäristöministeriö, 2025)

Valtion tuella rakennetut ja korjatut rakennukset keskittyvät kasvualueille. Asunnoilla tulee olla myös pitkäaikainen tarve ja hinta- ja vuokratason tulee olla sama kuin yleinen hinta- ja vuokrataso eikä se saa ylittää sitä. Valtion tuella rakennettujen asuntojen täytyy huomioida puurakentamisen edistäminen, vähähiilisyys rakentamisen aikana sekä energiakulutuksen pienentäminen. (Paastela, 2024a)

## 3 Taantuma ja sen vaikutukset talouteen

### 3.1 Taantumien ja laman ero

Taantumalla tarkoitetaan talouden pitkittynyttä hidastumista ja supistumista. Taantumassa työttömyys lisääntyy, taloudellinen tuotanto supistuu ja reaaliensiot alenevat. Taantumien ovat osa taloudensuhdannekiertoa. Tähän yleensä liittyy osakemarkkinoiden, asuntojen ja kiinteistöjen arvonmuutoksien vaihteluita. (Sorri, 2022)

Taantumassa oleminen tarkoittaa sitä, että bruttokansantuote on laskenut kahdella peräkkäisellä vuosineljänneksellä. Toisin sanoen puolen vuoden ajan talous on ollut laskussa. Taantumia on hyvin vaikea ennustaa, joten kun tapahtuu äkillinen laskusuhdanne se vaikuttaa kansantalouteen merkittävästi. Tästä seuraa yleensä yritysten kannattavuuksien väheneminen, lomautusten ja irtisanomisten lisääntyminen. Heikot ajat ja epävarmuus taloudesta saavat kuluttajat miettimään ostopäätöksiä uudelleen ja

säästämään mikäli siihen on mahdollisuus. Tämä on taantumien kannalta huono, sillä se voi vain pahentaa tilannetta. (Ferratum, 2023)

Lamalle ei ole yksiselitteistä määritelmää. Lama tarkoittaa kuitenkin pitkittynyttä taantumaa ja yhtenä raja-arvona sille pidetään 10 % laskua bruttokansantuotteessa. Lamana pidetään myös tilannetta, kun taantuma on kestänyt useamman vuoden ja talous on supistunut kaksi vuotta peräkkäin. Lama on kuitenkin paljon vakavampi talouden tilanne kuin taantuma, joten siinä pitää huomioida myös muita talouden mittareita kuin bruttokansantuote. Mittareina on pidetty työttömyyttä ja kotitalouksien reaalityuloja. Myös konkurssseja sekä rahoituslaitoksen luottotappioita on pidetty mittareina. (Rothovius, 2020)

### **3.2 Syyt vuoden 2022 taantumalle**

Vuonna 2022 alkanut taantuma oli seurausta koronaviruspandemiasta, joka aiheutti tuotantokatkoksia eri aloilla ja sai kulutuksen laskuun. Hallitusten tukipaketeilla aiheutettiin velkojen kasvu sekä inflaatiopaineiden kasautumista. Koronan jälkeen talouskasvu aiheutti inflaation, jonka hillitsemiseksi keskuspankit nostivat ohjaukorkoa. Venäjän hyökkäyssodasta Ukrainaan aiheutui energian ja raaka-aineiden hintojen nousua, joka pahensi inflaatiota. Kiinan talouden hidastuminen on myös ollut vaikuttava tekijä, sillä se on suuri vienti- ja investointimaa, jonka ongelmat vaikuttavat moneen muuhun maahan. Lisäksi myös Lähi-idän konfliktilla on vaikutusta taantumaa, sillä se vaikuttaa muun muassa öljyn sekä kaasun hintaan ja kauppareitteihin. (Spolander, 2023a, ss. 14-21)

Epävarmat ajat, inflaatio ja korkojen nousu ovat saneet aikaan poikkeuksellisen suuren varovaisuuden kuluttajien menoissa. Yrityksien työvoimavähennyksien vuoksi kuluttajat ovat olleet myös varovaisempia hankinnoissaan mahdollisten tulojen menetyksien vuoksi. Varovaisuus hankinnoissa aiheuttaa kysynnän vähenemistä, joka hidastaa talouskasvua entisestään. (Spolander, 2023b, s. 34)

## **4 Edelliset talousongelmat rakennusallalla**

### **4.1 1970-luvun öljykriisi**

Rakennusala kehittyi hurjasti sotien jälkeisinä vuosikymmeninä. Tähän oli syynä muun muassa teollistuminen ja työolosuhteiden parantuminen. Vuonna 1971 muilla aloilla vallitsi paljon työttömyyttä ja kannattavuus laski, mutta rakennusallalla riitti töitä ja asuntoja valmistui 50 000 samana vuonna. Rakennusallalla tämä näkyi kuitenkin muilla toimialoilla

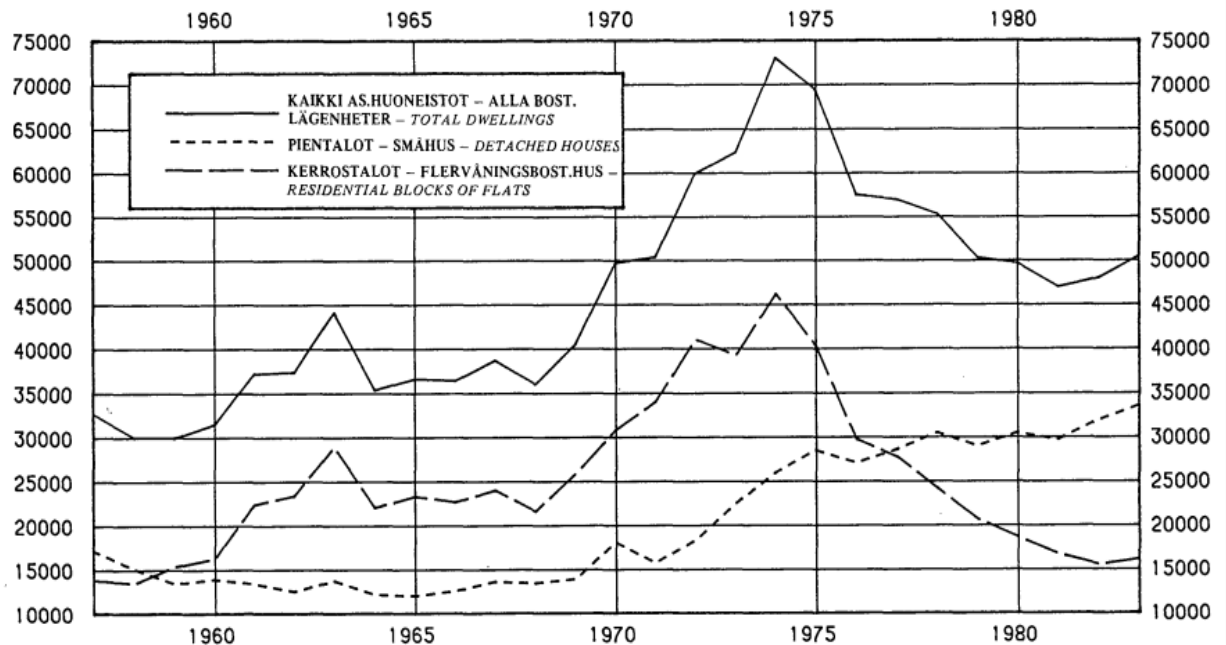
kuin asuntorakentamisessa, sillä aloitusten lukemat olivat laskussa edelliseen vuoteen verrattuna niissä. Vuodet 1973 ja 1974 olivat ennätyskellisiä, sillä asuntoja valmistui vuodessa parhaillaan yli 70 000. Tämän seurauksena tapahtui rakentamisen ylikuumeneminen, asuntojen hintojen nousu sekä pula rakennustarvikkeista ja työvoimasta. Ala oli nousussa aina vuoteen 1975 asti, kunnes tuli ensimmäinen energiakriisi. Tällöin rakentamisen määrä laski noin 50 000 asuntoon vuodessa. (Mölsä, 2016a)

Öljykriisin takia asuntoaloituksia ei ollut mahdollista rahoittaa enempää. Vuonna 1975 asuntohallitus oli myös päättänyt, että kunnilla ei olisi enää oikeutta luovuttaa tonttejaan ilman kilpailua. Tällä päätöksellä pyrittiin päästä parempiin ratkaisuihin rakenteellisesti ja monipuolisempaan kilpailuun. Tällöin oli myös ehdotettu valtion rakennusyrityksen perustamista, mutta sitä vastustettiin sillä RKL ei uskonut sen voivan rakentaa halvemmalla kuin yksityiset yritykset. Vuonna 1978 odotettiin valmistuvan 53 000 asuntoa. Sitä pidettiin kuitenkin liian korkeana, sillä silloin oletettiin kaupungistumisen vähenemistä ja muuttoliikkeen hidastumista. Rakentamisen rauhoittamista pidettiin kuitenkin hyvänä asiana. Ennätys vuosina oli rakennettu niin paljon, että määrä oli ollut laatua tärkeämpää. (Mölsä, 2016b)

1970-luku päättyi lievään taantumaa Suomessa. Tällöin Suomen ulkopuolelle vienti yleistyi. Sen avulla ulkomainen laskutus kaksinkertaistui ja nousi yli miljardiin markkaan vuonna 1977. Neuvostoliittoon rakennettiin Svetogorskia ja Kostamusta jonne Suomesta moni rakentaja lähti rakentamaan. Tämän avulla voitiin maksaa kallistuneet öljylaskut. Vientiprojekti kasvoi sen verran paljon, että rakennusliikkeet tarvitsivat rahoituslaitoksia tukemaan rakentamista. Sen myötä rahoituslaitoksista tuli rakennusliikkeiden osakkaita. Kostamus oli kaikkien aikojen suurin vientiprojekti. Urakka oli yhteensä 3 miljardia markkaa ja se tuntui suomalaisneuvottelijoiden mielestä jopa liian suurelta palalta kakkua. Finn-Stroi aloitti työt vuonna 1977 Kostamuksessa. Projekti työllisti koko sen aikana 1973–1984 vuosina yhteensä 13 500 suomalaista. (Mölsä, 2016c)

Kuvassa 1 Vuosien 1957–1983 aikana valmistuneet asunnot. Kuvasta nähdään kuinka, korkealla rakentaminen oli käynyt muutamassa vuodessa. Alamäki huipusta oli myös äkillinen. Kuvasta nähdään myös, kuinka kerrostalojen suosio kääntyi laskuun ja pientalo rakentaminen pysyi vakaana.

Kuva 1. VALMISTUNEET ASUINUONEISTOT TALOTYYPEITTÄIN VUOSINA 1957–1983 (Niittamo, 1985, s. 15)



## 4.2 1990-luvun lama

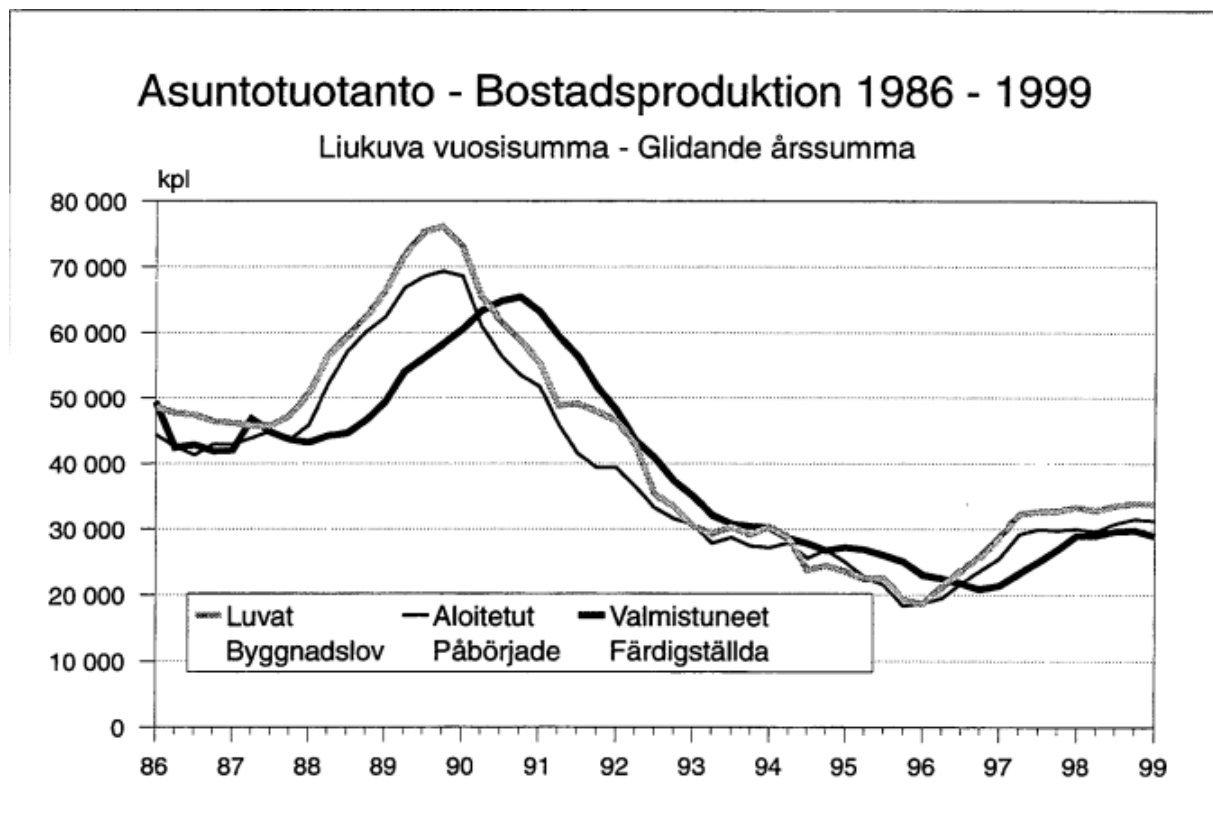
Vuonna 1989 lamasta oli jo varoitettu, mutta varoitukset jätettiin huomioimatta. Asuntojen hinnat olivat nousseet vuosien 1973 ja 1974 hinnoista 40 %. Hintojen uskottiin kuitenkin laskevan seuraavana vuonna reilusti. Vuonna 1990 Suomi lamaantui asunto- ja toimitilarakentamisen ylikuumentuneena. Suomalaisille yritysjohtajille Suomi kävi ahtaaksi ja he halusivat lähteä valloittamaan ulkomaan markkinoita. (Mölsä, 2016d)

Rakentamisen huippu saavutettiin vuonna 1990. Silloin uudistalorakentaminen saavutti yli 70 miljoonaa kuutiometriä lupia ja aloituksia 60 miljoonaa kuutiometriä. Asuntoja valmistui sinä vuonna 60 000 ja niistä 40 000 oli vapaarahoitteisia. Keväällä kiinteistöjen arvonnousuihin ei enää uskottu ja uskottiin, että hinnat ovat liian korkealla. Pienemmät rakennusliikkeet pudottivat hintoja konkurssipelon takia. Osa uskoi, että Suomi ei olisi ollut lamassa vaan, että kyseessä olisi ollut vain taantuma. Suomen rakennusurakoitsijoiden liitto puhui kuitenkin lamasta niiden suhdanne-ennusteessaan vuonna 1991. Lopulta isommatkin rakennusliikkeet alkoivat myymään asuntojaan alennuksilla. Esimerkiksi YIT ja

Haka myivät asuntojaan noin 10–15 % alennuksilla. Työntekijöiden lisäksi mestareita ja insinöörejä irtisanottiin. Heistä ensimmäisenä lähtivät nuorimmat, joka oli tietysti ikävää alan tulevaisuuden kannalta. 1992 työttömiä oli vuoden alussa 30 000 ja vuoden loppuun luku kaksinkertaistui. 1994 työttömiä oli alalla jo 84 000. Moni rakennusliikkeistä meni konkurssiin ja yksi näistä oli Haka. Haka joutui vuonna 1994 likviditeettikonkurssiin, joista suurin syy oli se, kun kiinteistöjä oli ostettu niiden huippuhinnoissa ja myyty tappiolla. Talonrakentamisen aloitusmäärät tippuivat noin 25 miljoonaan kuutiometriin vuosina 1994–1996. Vuonna 1996 suhdannearvioiden ennusteet olivat synkkiä. Oulun rakennusalan diplomi-insinöörikoulutus lopetettiin, sillä alalla työllistymiseen ei enää uskottu. Rakentaminen kääntyi kuitenkin nousuun vuonna 1996. (Mölsä, 2016e)

Kuvassa 2 Asuntotuotannon asuntomäärät kappaleittain. Kuvassa on esitetty asuntojen luvat, aloitetut ja valmistuneet hankkeet kappaleittain. Kuvasta huomataan, kuinka paljon lupia oli liikaa aloitettuihin hankkeisiin nähden.

Kuva 2. Asuntotuotanto-Bostadsproduktion 1986–1999 (Salminen, 1999, s. 1)



Toteutin erillisen haastattelun omilla kysymyksillä. Haastattelin laman aikaan työskennellyttä toimihenkilöä. Hän on koulutukseltaan rakennusinsinööri ja hän työskenteli laman aikaan työvoima-asiamiehenä. Hänen tehtävänsä oli hankkia työntekijöitä. Työntekijöiden palkat olivat karanneet käsistä 1990-luvulla. Parhaimmillaan se saattoi olla

jopa 150 markkaa tunnilta normaalin palkan ollessa 20 markkaa tunnilta. Edes työnjohtajat eivät tienanneet yhtä paljon vaan arviolta puolet siitä mitä parhaat työntekijät saivat. Tällaisista työntekijöistä pyrittiin pääsemään eroon laman aikana, mikäli he eivät ymmärtäneet, että enää ei samoja palkkoja voi maksaa. Osa ymmärsi sen ja osa taas ei. Työmaiden kanssa tehtiin karsintaa ja ammattitaidottomista tekijöistä pyrittiin myös luopumaan ensimmäisenä. Työmaat halusivat pitää hyvistä tekijöistä kiinni, jopa silloin kun he olivat toimeettomina. Riskinä oli että, jos työntekijästä luopui sitä ei välttämättä olisi saanut takaisin. Rakennusalalla oli tällöin jo käytössä lomauttaminen ja ehdollinen irtisanominen. Hakalla oli parhaillaan ollut noin 3000 työntekijää Uudellamaalla, mutta konkurssin aikana jäljellä oli enää noin 500. Lomautuksissa ja irtisanomisissa oli hankalaa alussa noudattaa työntekijän henkilökohtaista irtisanomisaikaa. Jos tätä ei noudatettu, jouduttiin työntekijälle maksamaan irtisanomiskorvauksia. (Henkilökohtainen tiedonanto, 20.12.2024)

Laman aikana rakennusalalle löydettiin tarpeita uudentilaisille osaamisille. Urakoitsijoille ja suunnittelijoille avautui mahdollisuus erikoistua esimerkiksi julkisivuihin tai kosteus- ja homeongelmien tunnistamiseen ja korjaamiseen. Ympäristörakentaminen alkoi kasvamaan ja se tarjosi mahdollisuuksia. Tierakenteisiin alettiin asentamaan erityisrakenteita suojaamaan pohjavettä. Kaatopaikkojen pohjarakenteet olivat puutteellisia, joten se avasi asennusyrityksille uusia mahdollisuuksia. Vuosikymmenen loppupuolella havaittiin, että Suomessa on kymmeniä tuhansia tontteja, joiden maaperä on saastunut ja pitäisi puhdistaa, jotta rakentaminen voitiin sallia. Uusia osaajia ja asiantuntijoita tarvittiin siis lyhyessä ajassa rakennusalan eri osa-alueille. (Tompuri, 2022)

### 4.3 2008 finanssikriisi

Yhdysvalloissa vuosina 2007–2008 asunto- ja kulutusluottojen lyhennyksissä alkoi ilmetä viivästyksiä ja tämän seurauksena luottotappioriskit kasaantuivat amerikkalaisissa pankeissa ja luottolaitoksissa. Tämä heijastui moniin muihin maihin. Espanjassa esimerkiksi vuosia kestänyt asuntorakentamisen buumi pysähtyi ja vei valtion talouden kriisiin. Iso-Britanniassa, Irlannissa ja Baltian maissa ajaututtiin taantumaan. Öljyn hinta laski dramaattisesti vuonna 2008 jonka seurauksena öljyntuottajamaiden talous romahti. Tämä vaikutti erityisesti Venäjään, sillä sen valtiontalous perustuu öljytuloihin. Finanssikriisistä oli tullut globaali ilmiö. Suomessa talonrakentamisen vuotuinen volyyymi oli huipussaan vuonna 2007. Aloitettuja rakennushankkeita oli 52 miljoonaan kuutiometrin edestä. Suomessa oli tällöin alhainen korkotaso, joka ylläpiti kysyntää. Keväällä 2008 Yhdysvalloissa olevat ongelmat todettiin vaaraksi myös Suomen taloudelle. Sen seurauksena rahoitus vaikeutui. (Hyppänen, 2023)

Rakennusyritysten liikevaihdot kasvoivat reilusti vielä vuonna 2007, jolloin kasvu oli noin 20 % luokkaa. Vuosi 2007 oli siihen asti alan huippuvuosi, sitten 1990-luvun jälkeen. Asuntorakentamisen runsaus kääntyi hieman ja painopiste siirtyi muuhun rakentamiseen. Asuinrakentamisen tuotanto alkoi supistumaan huhtikuussa 2007. Aloituspäämien sekä lupien väheneminen indikoi selvästi tuotannon hiipumisesta, ellei loppuvuodesta uusia kohteita olisi aloitettu enemmän. Kaiken kaikkiaan vuonna 2007 aloitettiin 30 800 uuden asunnon rakennustyöt. Asuinrakentaminen oli kasvanut aina vuoteen 2006 asti, jolloin tilanne tasaantui ja lopulta 2007 kääntyi lievään laskuun. Huomioitavaa oli myös se, että omakotitalojen pinta-alat olivat myös alkaneet laskea hieman. Työttömyys väheni reilusti vuonna 2007. (Oikarinen, 2008)

Vuonna 2008 rakentamisen suhdanne kääntyi taas laskuun. Rakennuslupia myönnettiin vähemmän vuoden 2007 lopussa ja aloituksia oli huomattavasti vähemmän vuoden 2008 alussa. Tammi-syyskuussa vuonna 2008 asuntoaloituksia oli 20 800, kun taas sitä edellisenä vuonna aloituksia oli 25 300 samana ajankohtana. Uusien asuntojen kysyntä laski huomattavasti, mistä johtui aloitusten hiipuminen. Tähän oli syynä nousseet hintatasot ja taloudellinen epävarmuus. Talonrakennusyritysten liikevaihto kuitenkin kasvoi heinä-syyskuussa 17,9 % edelliseen vuoteen nähden. Suhdannetilän heikentyminen ei näkynyt vielä vuoden kolmannella neljänneksellä rakennusalan yritysten liikevaihdossa. Tämä johtui siitä, että keskeneräisistä hankkeista laskuttaminen kerrytti liikevaihtoa. Talonrakennusalalla työttömien määrä kääntyi erityisen nopeasti kasvuun. Puolivuotta aiemmin alalla oli pulaa ammattitaitoisesta osaamisesta. Vuodesta 1996 vuoteen 2008 työttömien määrä oli koko ajan vähentynyt. Työttömien määrä oli vähentynyt noin 30 000 henkilöllä. (Taskinen, 2009)

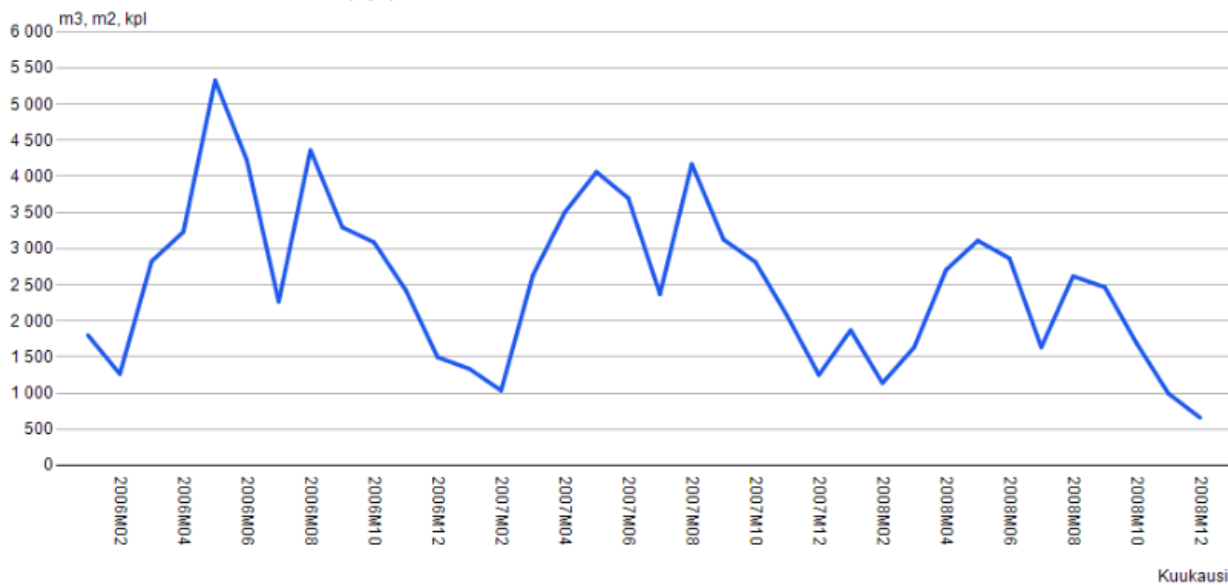
Vuoden 2008 lopussa tilanne oli pahentunut rakennusalalla ja erityisesti asuntorakentamisen puolella. Rakennuslupia myönnettiin asunnoille vain 4400 viimeisellä neljänneksellä, joka oli 27 % vähemmän kuin sitä edellisenä vuonna. Asuntoja tuolloin aloitettiin vain 3500, joka oli 36 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Vuoden lopussa tuotanto oli vähentynyt, joka näkyi yritysten liikevaihdossa. Etenkin talonrakentamisen liikevaihto supistui. Rakennusala työllisti vuoden lopussa 181 000 henkilöä, joista talonrakennusalla oli 137 000 henkilöä. Alalla työskentelevien kokonaismäärää oli vaikea arvioida tuohon aikaan, sillä työllisyystilastoihin ei laskettu vuokratyöntekijöitä. Tämä asia muutettiin vuonna 2009, siten että vuokratyöntekijöiden jakautuminen tilastoitiin toimialoittain. (Oikarinen, 2009)

Vuonna 2008 rakennuslupia myönnettiin 27 061 asunnolle. Koko vuonna asuntoja valmistui 30 542, joka oli 14 % vähemmän kuin aikaisempina vuonna. Lähes puolet valmistuneista asunnoista oli omakotitaloja, 47 %. Rivitaloja niistä valmistuneista asunnoista oli 13 % ja

kerrostaloasuntoja 37 %. Samana vuonna asuntoja aloitettiin rakentamaan 23 476. Aloituksia oli siis melkein 25 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuntolainat olivat tuolloin myös korkealla käyden loppusyksynä lähellä 6 %. Marraskuun aikana korot kuitenkin kääntyivät laskuun, mutta tällä ei ollut välitöntä vaikutusta asuntojen kysyntään. (Mäkelä, 2009)

Kuva 3. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2018)

Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. AA Asuinrakennukset, Aloitetut rakennushankkeet, Asunnot (kpl).



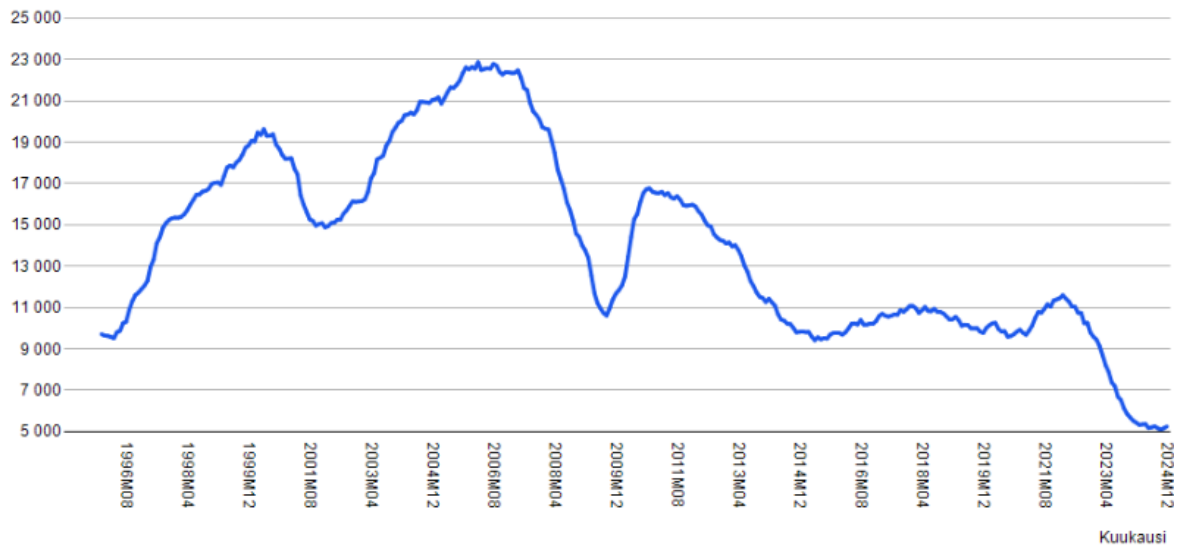
2008 vuoden lopussa rakennusalalla oli 14 200 työtöntä ja vuoden 2009 lopussa työttömiä oli noin 18 800. Vaikka rakennustuotannon väheneminen oli hidastunut ei, asuntorakentaminen ollut vielä toipunut. Rakennuslupia myönnettiin vuonna 2009 noin 27 000 asunnolle. Rakennustöiden aloituksia oli 26 % vähemmän kuin edellisessä vuonna kuutiometreinä. Loppuvuodesta kuitenkin väheneminen hidastui hieman, sillä asuinrakentaminen oli piristynyt osittain. 2000 – luvulla vähentynyt ARA-tuotanto kasvoi reilusti vuonna 2009. Sitä ennen ARA-tuotetut asunnot olivat koko tuotannosta ollut alimmillaan vain 10 %. 2009 kuitenkin ARA-tuotanto nousi 14 000 asuntoon. Yhteensä samana vuonna asuntoja aloitettiin 23 000. (Oikarinen, 2010)

Pientalojen suosio oli noussut 2000-luvun alussa ja niitä rakennettiin enemmän kuin kerrostaloja. Kerrostaloasuntojen aloitukset tippuivat suhteessa pientalojen aloituksiin vähän. Pientalojen aloitukset laskivat noin 12 000 asunnolla, kun taas kerrostalojen aloitukset noin 5000 asunnolla. Kerrostaloja kuitenkin rakennettiin jo valmiiksi niin vähän, että lasku tuntui suurelta. (Tilastokeskus, 2025a)

Kuvassa 4 näkyy, kuinka suosittua pientalorakentaminen oli 1990-luvun lopulla ja 2000-luvun alussa. Finanssikriisin aikana pientalojen kannattavuus laski rajusti ja vuoden 2011 jälkeen niiden suosio on laantunut.

Kuva 4. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina kuukausi. (Tilastokeskus, 2025b)

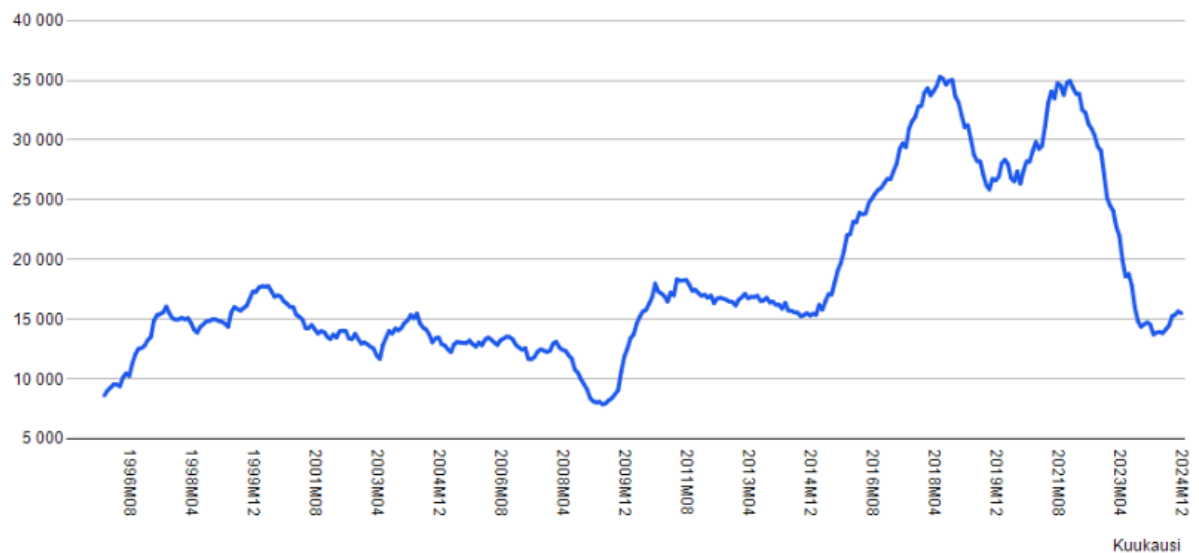
Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. Aloitettut rakennushankkeet, KOKO MAA, 011 Pientalot, Asunnot (kpl), liukuva vuosisumma.



Kuvaa 5 voidaan verrata kuvaan 4 ja nähdään, että kuinka vähän kerrostaloja rakennettiin suhteessa pientaloihin. Finanssikriisin lasku näyttää pienemmältä, kun sitä tarkastellaan kerrostalojen aloituksiin. Finanssikriisin jälkeen kerrostalojen suosio lähti nousuun.

Kuva 5. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina kuukausi. (Tilastokeskus, 2025c)

Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. Aloitettut rakennushankkeet, KOKO MAA, 012 Kerrostalot, Asunnot (kpl), liukuva vuosisumma.



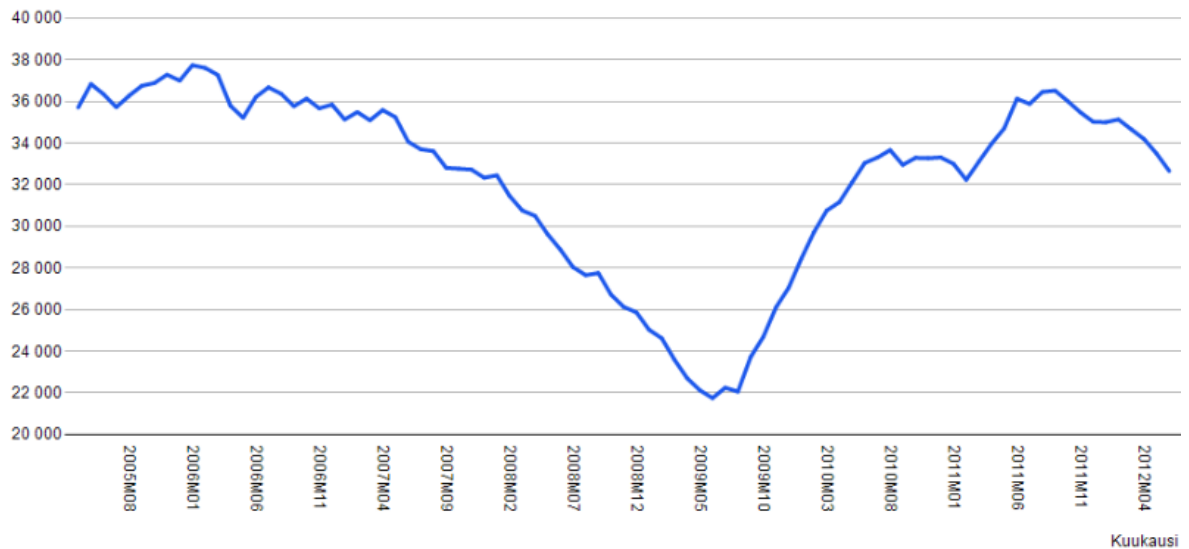
Vuoden 2010 alussa tarve uusien asuntojen rakentamiselle voimistui. Tämä näkyi myös asuinrakentamisen myönnettyissä lupakuutioissa, sillä ne olivat kasvaneet alkuvuonna 40 % edelliseen vuoteen verrattuna samana ajankohtana. Muussa rakentamisessa ne olivat taas laskussa. Vuonna 2009 asuntoja valmistui 22 200, joka oli 27 % vähemmän kuin vuonna 2008. Omakotitaloja näistä valmistuneista asunnoista oli 48 % ja kerrostaloja 38 %, kun taas rivitaloja vain 10 %. (Mäkelä, 2010)

Rakennusalan vuonna 2008 alkanut laskukausi päättyi vuonna 2010. Alkuvuodesta rakennusyritysten liikevaihto oli 8 % tappiolla, mutta tilanne kääntyi vuoden puolella välissä positiiviselle puolelle. Kaikki rakentamisen päätoimialat olivat kasvussa vuoden lopussa. Asuinrakentaminen kasvoi voimakkaasti loppuvuotta kohden ollen noin 50 % positiivisen puolella. Volyymi nousi huippuunsa asuinrakentamisen puolella ja oli korkeammalla kuin ennen taantumaa. Rivi- ja ketjutalonrakentamisen volyymi nousi yli kaksinkertaiseksi ja kerrostalojen nousi 63,3 %. Aloituskutiot olivat noin 38 miljoonaa kuutiometriä koko vuonna aloitetuista rakennuksista. Taantuma näkyi kuitenkin vielä 2010 valmistuneissa rakennuksissa, sillä valmistuneiden rakennusten kutiot olivat laskeneet 16 % sitä edellisestä vuodesta. Asuntorakentamisen puolella kuitenkin kasvua tapahtui asuntojen määrässä, sillä koko vuonna asuntoja valmistui 25 637, joten kasvua oli lähes 15 % edelliseen vuoteen verrattuna. Kerrostaloasuntoja valmistui reilu 33 % enemmän kuin vuonna 2009. ARA-asuntoja valmistui noin 12 000. Uusia asuntoja aloitettiin vuonna 2010 noin 35 000 ja niistä puolet oli kerrostaloasuntoja. Rakennuslupia myönnettiin koko vuonna yli 32 000. Rakennusala työllisti noin 173 000 henkilöä vuonna 2010, mikä oli lähes yhtä paljon kuin vuoden 2009 lopussa. Rakennusalan työttömyystilanne oli selvästi laskussa taantumien aikaiseen työttömyyslukuihin verrattuna. (Isaksson, 2011)

Kuvasta 6 nähdään kuinka vuonna 2006 saavutettiin lähivuosien huippu, jonka jälkeen tilanne hieman rauhoittui. Lasku kuitenkin jatkui voimakkaana aina vuoteen 2009 saakka. Rakennuslupien määrä laski noin 40 %. Luvat nousivat nopeasti vuoden 2006 tasolle.

Kuva 6. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2025k)

Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. Myönnetyt rakennusluvut, KOKO MAA, 01 Asuinrakennukset, Asunnot (kpl), liukuva vuosisumma.



## 5 Rakentaminen normaalissa suhdanteessa

Vuonna 2017 työllisyys vahvistui runsaasti ja kotitalouksilla oli voimakas luottamus talouteen. Tämä näkyi uusien asuntojen kysynnässä kasvuna. Korkotaso oli matala, asuntolainoja sai helposti ja laina-ajat olivat lyhyitä. Tämä vaikutti positiivisesti asuntorakentamiseen. Vuokrien nousuvauhti hidastui ja oli matalin 30 vuoteen. Kerrostaloasuntojen rakentaminen oli kaikista suosituin tarkasteltaessa eri rakennustyyppejä. Pelkästään kerrostaloasuntoja vuonna 2017 aloitettiin 34 700 kappaletta, luku oli suurin 2000-luvulla. ARA-tuotanto lisääntyi vuonna 2017, sillä ARA-asuntoja aloitettiin 560 kappaletta enemmän kuin 2016. ARA-asuntoja aloitettiin vuonna 2017 yhteensä 8600 kappaletta. Pien- ja rivitaloasuntojen aloituksia vuonna 2017 oli noin 10 650 ja näistä noin kaksi kolmasosaa oli pientaloja. Kokonaisuudessaan siis vuonna 2017 asuntoja aloitettiin 45 350 kappaletta. Asuntolainojen keskiporko oli hieman alle % luokkaa. Työllisiä rakennusalalla oli ollut vuoden 2017 viimeisellä neljänneksellä keskimäärin 190 000 henkilöä. Luku oli kasvanut noin 8000 vuoden takaiseen verrattuna. Työttömyysaste oli rakennusalalla tuolloin 7,5 %. (Sontag, 2018, ss. 6-12)

2018 rakentaminen oli noussut voimakkaasti ja kasvua oli tullut vuoden aikana noin 3,5 %. Asuntojen uudisrakentaminen oli erityisesti ollut vilkasta. Vuoden aikana asuntoaloituksia oli ollut noin 44 000–45 000. Uudisasuntotuotanto oli selvästi kannatellut rakentamista, sillä

muut rakentamisen aloitukset oli laskenut 6 %. Asunoja oli valmistunut tammi-maaliskuu välisenä aikana noin 37 300 kappaletta. Valmistuneiden asuntojen rakenne muuttui 2010-luvulla siihen suuntaan, että asuntoja valmistuu enemmän kerrostalo tuotannossa kuin erillistalo tuotannossa. Kaikkien vuonna 2018 aloitettujen rakentamisten kuutiot olivat yhteensä noin 40 milj. Rakennuslupia taas samana vuonna oli myönnetty kuutioissa mitattuna noin 37 milj. Uusia asuntoja oli kuitenkin paljon myymättä ja niiden myyntimäärät kääntyivät laskuun. Konkursseja rakentamisen toimialalla oli ollut yhteensä noin 470 vuonna 2018. Kotitaloudet nostivat asuntolainoja yhteensä noin 1,2 mrd. euron edestä vuonna 2018. Luku ei juurikaan ollut muuttunut vuoteen 2017 verrattuna. Lainojen keskikorko oli vajaan % luokkaa ja laskennallinen marginaali 0,85 %. Korjausrakentaminen oli noussut vuonna 2018 noin yhden %. Vuoden 2018 lopussa rakennusala työllisti yhteensä 208 000 henkilö ja tämä oli 2000-luvun huippu. Avoimia työpaikkailmoituksia oli parhaillaan ollut 6400 ja tämä oli vuoden toisella neljänneksellä. Samana ajankohtana rakennusalan työttömyysaste oli ollut 6,3 %. (Sontag, 2019, ss. 8-27)

Asuntorakentamisen tuotantoa tuki matala korkotaso vuonna 2019. Rakennusalan yritysten tuotantoa tuki maltillinen hintojen nousu alalla ja varsinkin vuonna 2019 vilkas uudisasuntokauppa. Siltikin kuluttajien luottamus omaan talouteen oli varsin matalalla jo tuolloin. Vuonna 2019 asuntoaloituksia oli 38 400, joka oli 6500 asuntoa vähemmän kuin vuonna 2018. Etenkin kerrostaloasuntojen tuotanto oli vähentynyt edelliseen vuoteen verrattuna. Vuokra-asuntojen saatavuus helpottui huomattavasti, sillä niitä tuli tarjolle 22 % enemmän. ARA-asuntoja aloitettiin yhteensä 7900 vuonna 2019. Rakennuslupien määrä oli laskenut edellisestä vuodesta 13 %. Asuntolainoja nostettiin kuitenkin enemmän kuin vuonna 2018 ja asuntolainakanta oli hieman yli 100 mrd. euroa. Lainakannan kasvuvauhti oli kuitenkin hidastunut asuntoyhteisöillä ollen noin 8 %. Vuonna 2019 työllisyystilanne kävi poikkeuksellisen korkealla tasolla työllistäen yli 200 000 henkilöä. Vuoden viimeisellä neljänneksellä sama luku oli enää vain noin 184 000. Avoimia työpaikkoja oli kuitenkin enemmän kuin vuotta aiemmin. Parhaillaan niitä oli noin 6200. Samana vuonna kuitenkin rakennusalan yritykset kokoivat vaikeaksi saada ammattitaitoista työvoimaa. Joulukuussa 2019 oli tehty analyysi asuinrakennusinvestoinneista. Siinä selvisi muun muassa, että asuinrakennusinvestoinnit olivat vähentyneet 18 kertaa ja kasvaneet 25 kertaa vuoden 1975 jälkeen. (Sontag, 2020, ss. 12-36; Valtiovarainministeriö, 2020a, s. 16)

Vuonna 2020 asuntolainoja nostettiin 10 % vähemmän kuin sitä edeltävänä vuonna huhtikuussa. Kuitenkin vuoden ensimmäisellä puoliskolla asuntolainoja nostettiin lähes yhtä paljon, kuin edeltävänä vuonna, mutta kuitenkin hieman vähemmän noin 0,4 %. (Valtiovarainministeriö, 2020b)

Koronapandemia vaikutti odotettua vähemmän rakennusteollisuuteen ja erityisesti asuinrakentamiseen, jonka tuotanto yllätti positiivisesti. Vuoden 2020 marraskuuhun mennessä asuntoaloituksia oli 38 000 kappaletta. Kuutioissa mitattuna asuntoaloitukset olivat kasvussa noin 3 % marraskuuhun mennessä. 2020 vuonna lopulta aloitettiin rakentaa 40 300 asuntoa. Erityisesti vuokra-asuntojen rakentaminen oli vilkasta, sillä 75 % nostetuista taloyhtiölainoista oli vuokra-asunnoille ja loput 25 % omistusasunnoille. Vaikka korona hieman hidasta asuntokaupan käyntiä keväällä oli se silti vilkkaampaa kuin vuonna 2019. Euromääräisesti asuntolainojen kanta oli 104 mrd. euroa vuoden 2020 lopussa. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja oli tullut tarjolle nopeasti enemmän vuoden 2019 lopussa. Vuokra-asuntojen vuokrat olivat pysyneet kohtuullisella tasolla, ja hintojen nousu oli hidastunut vuokra-asunto tarjonnan kasvun myötä. Esimerkiksi vuokraovi-sivustolla vuokrailmoitusten määrä oli lisääntynyt noin 33 % koko maassa edellisvuoteen verrattuna. Pääkaupunki seudulla ilmoitukset olivat lähes kaksinkertaistuneet. ARA-asuntojen tuotanto oli noussut vuonna 2020 18 % edellisvuoteen verrattuna ja vuonna 2020 aloitettiin rakentamaan noin 9300 ARA-asuntoa. Suurin osa ARA-tuotannosta painottui pääkaupunkiseudulle. Ammattimaisen korjausrakentamisen toteutukset olivat vähentyneet vuonna 2020 yli 5 %, mutta omatoimiset sekä itsetehdyt korjaukset olivat nousseet arviolta 3–5 % verran. Työllisyys tilanne oli vuoden lopussa ollut pysynyt samalla tasolla, kuin vuonna 2019. Loppuvuonna työllisiä oli rakennusalalla noin 184 000. Avoimissa työpaikkailmoituksissa oli taas vuoden aikana tapahtunut selkeä muutos, sillä vuoden 2020 lopussa alla oli 2800 avointa työpaikkaa, joka on 10 % vähemmän kuin vuonna 2019. (Valtiovarainministeriö, 2021, ss. 13-33)

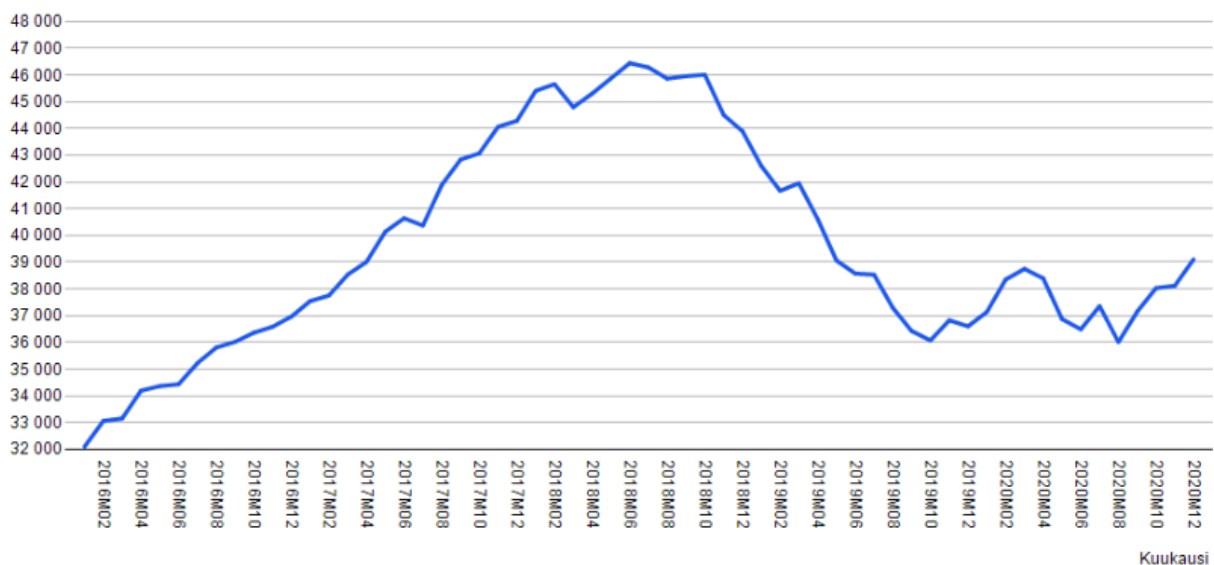
Vuonna 2021 rakentaminen kasvoi ja tätä edisti asuntorakentaminen. Asuntorakentamisen volyyymi kasvoi 10,2 %, kun taas toimitilarakentaminen laski 2,3 %. Asuntoja aloitettiin rakentamaan vuonna 2021 47 807 kappaletta ja asuntoja valmistui 37 500 kappaletta. ARA-asuntoja tuotettiin noin 8900 kappaletta eli laskua oli tapahtunut sillä saralla vuodessa 400 asuntoa. Asunto aloitukset olivat olleet ennätyskorkeat rikkoen edellisen ennätyksen vuodelta 2018. Kerrostaloasuntoa aloitettiin rakentamaan erityisen paljon, sillä niitä oli noin 36 400 kappaletta, kun taas erillispientaloja oli aloitettu noin 11 200 kappaletta. Asuntoaloitukset olivat nousseet nopeasti myös kuutioissa mitattuna, sillä niitä oli vuodenaikana noin 14 miljoonaa. Rakennuslupia asuinrakennuksille oli myönnetty vuoden 2021 aikana 44 700. Korona vaikeutti korjausrakentamista, sillä korjaamista tehdään yleisimmin rakennuksissa, joissa asutaan tai työskennellään. Asuntolainakanta oli myös hieman kasvanut vuodesta 2020 ollen noin 107 mrd. euroa. Keskikorko oli tuolloin 0,78 % luokkaa. Kuluttajien luottamus talouteen alkoi nousta vuoden 2021 alussa ja luottamus oli parantunut edelleen vuoden loppua kohti. Kuluttajilla oli ollut enemmän ostoaikomuksia, joka näkyi asuntokaupan korkeissa kasvuluvuissa niin uusissa ja käytetyissä asunnoissa.

Loppu vuonna kuitenkin ostoaikomukset lähtivät lievään laskuun muualla kuin pääkaupunkiseudulla. Rakennuslalla työskenteli vuonna 2021 noin 189 000 henkilöä. Vuoden viimeisellä neljänneksellä työllisyystilanne oli vähentynyt 3 % vuotta aikaisemmasta. Avoimissa työpaikkailmoituksissa taas oli tapahtunut muutosta positiiviseen suuntaan, sillä avoimia työpaikkoja oli ollut 4616 vuoden 2021 joulukuussa, joka oli 34 % enemmän kuin vuonna 2020. (Sontag, 2022a, ss. 13-33)

Kuvassa 7 esitetään asuntoaloitukset vuodesta 2016 vuoteen 2020. Kuvasta huomataan miltä normaali suhdanne näyttää. Asuntoaloitukset laskivat hieman huipustaan kuten kappaleessa kerrotaan, mutta aloitukset jäivät kuitenkin hyvälle tasolle.

Kuva 7. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2025j)

Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. Aloitettut rakennushankkeet, KOKO MAA, 01 Asuinrakennukset, Asunnot (kpl), liukuva vuosisumma.



## 6 Vuoden 2022 taantuma

### 6.1 Vaikutus yleisesti rakennuslalla

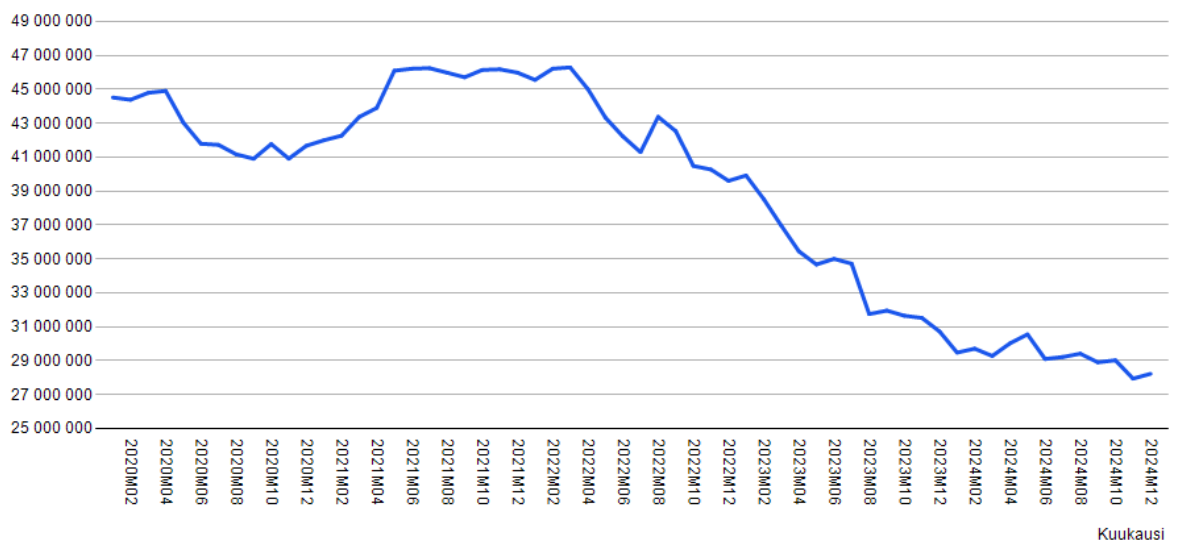
Taantuma näyttäyty rakennusalan toimialoilla eri tavoin. Joillakin toimialoilla se ei ole vaikuttanut niin paljon kuin toisilla. Vielä 2024 yrityksillä oli hankkeita kesken vielä jonkin verran. Erityisesti isoimmat hankkeet kuten sairaalahankkeet, koulut ja liikerakennukset autoivat pitämään rakentamisen osin liikkeessä. Infra-alla taas vuonna 2023 polttoaineiden hinnat nousivat, joka vaikutti osin toimialan kannattavuuteen. Myös kulut nousivat kaluston vuokrissa vaikuttaen maarakentajiin. (Admicom, 2024)

Toimitilarakentaminen ei ollut vähentynyt yhtä paljon kuin asuinrakentaminen ja osittain tämän ansiosta uudisrakentaminen pysyi elossa. Korkeiden nousu ei vaikuta toimitilarakentamiseen läheskään yhtä paljon kuin asuinrakentamiseen. Aloitusten vähentyminen alkoi toimitilarakentamishankkeissa vuoden 2022 keväällä. Tähän suurin syy oli korkeat urakkatarjoushinnat. Jos laskua verrataan 2000-luvun lukemiin ei lasku ollut merkittävän suuri. Maa- ja vesirakentaminen supistui noin 4–5 % vuonna 2022 ja vuonna 2023 se laski vielä noin 3–4 %. Kasvavia osa-alueita maa- ja vesirakentamisen sektorilla olivat katurakentaminen, tietoliikenneverkkojen rakentaminen sekä sähköverkkojen rakentaminen vuonna 2023. Supistuminen jatkui kuitenkin vielä vesihuollossa ja myös sen korjausvelka kasvoi. Myös talonrakentamisen aluetyöt, teollisen tuulivoiman rakentaminen ja kaivosteollisuus työllisti maa- ja vesirakentajia. Kuitenkin maa- ja vesirakentamisen toimialalla oli puutteita kokeneista projektijohtajista, suunnittelijoista sekä työnjohtajista, että koneenkuljettajista. Rakennuskustannukset nousivat vuonna 2022 erittäin voimakkaasti verrattuna sitä edelliseen vuoteen, sillä nousua oli tullut 7,3 % verran. Maarakennuskustannukset taas nousivat noin 14 % verran vuoden takaiseen verrattuna. Tuntuvin kasvu oli öljyn hinnan nousu. (Valtiovarainministeriö, 2023a, ss. 14-29)

Kuvasta 8 huomataan, kuinka paljon rakennusluvut laskivat koko rakennusalaan heti Ukrainan sodan alettua. Kuvassa on esitetty koko rakennusalan rakennusluvut kuutioina mitattuna. Laskua oli tullut noin 37 %.

Kuva 8. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2025f)

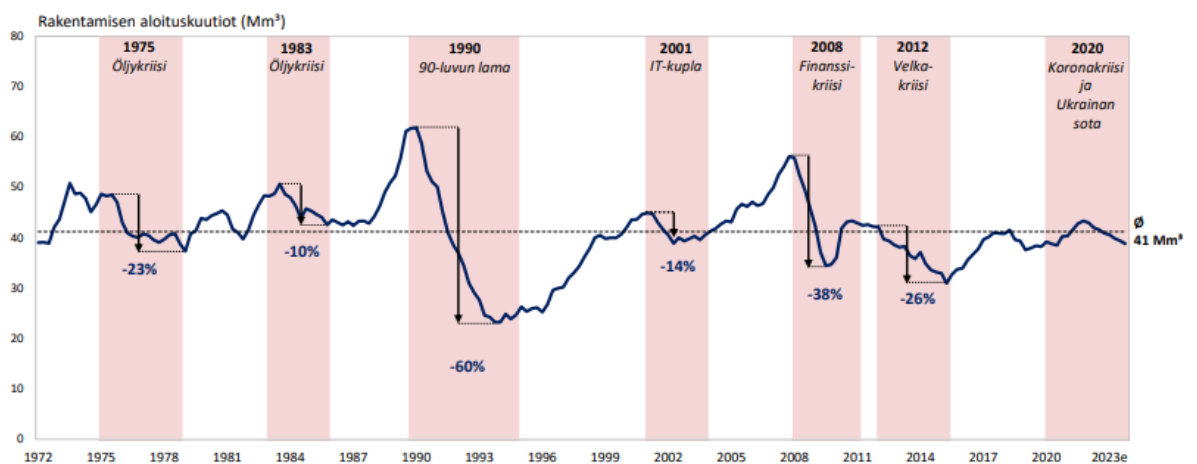
Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. Myönnetty rakennusluvut, KOKO MAA, Yhteensä, Tilavuus (m<sup>3</sup>), liukuva vuosisumma.



Rakennusalan konkurssit lisääntyivät huomattavasti vuonna 2023. Noin joka viides rakennusalan kaikista lopettaneista yrityksistä ajautui konkurssiin. Yhteensä konkurssin tehneitä rakennusalan yrityksiä oli 780. Näissä yrityksissä oli yhteensä yli 4000 henkilötyövuotta. Taso ylitti finanssikriisin aikaisen konkurssitason. Eniten lopettaneita yrityksiä oli asuntorakentamisen toimialan yrityksiä. Korkea konkurssilukema kertoo siitä, että vaikeassa markkinatilanteessa on hankalaa lopettaa yritystoiminta hallitusti. Tämä kertoo myös, että konkurssi on tullut hyvin nopeasti yllätyksenä. Konkurssiin joutuneet yritykset ovat olleet pääsääntöisesti pieniä yrityksiä. Pienten rakennusyritysten toiminta voi päättyä helposti, kun talousolosuhteet vaikeutuvat. Yrityksille ei ole hankkeita ja joutuvat maksuvaikeuksiin. Erikoistuneeseen rakennustoimintaan perustuvat yritykset ovat myös joutuneet vaikeuksiin ja konkurssiin, sillä uusia hankkeita aloitettiin vähemmän. (Kuussaari, 2024)

Kuvassa 9 on selkeä ja hyvä aikajana, joka kuvastaa kriisien aikana tapahtunutta laskua rakennusalan aloituskuutiolla. Kuvassa rakentamista on mitattu aloituskuutiolla. Kuva näyttää myös hyvin kuinka korkealla aloituskuutiot olivat ennen 90-luvun lamaa ja kuinka paljon sen jälkeen laskettiin.

Kuva 9. Kriisit osuvat rakentamiseen aina. (Vihmo, 2022)



## 6.2 Taantuman alku

Merkkejä korkojen noususta alkoi ilmaantua vuonna 2022, sillä talouskasvu kiihtyi ja inflaatio oli epävarmaa. Inflaatio oli noussut tammikuussa 2022 yli 5 % ja Yhdysvalloissa yli 7 %. Alkuvuodesta lyhyet rahamarkkinakorot ja valtion lainat olivat nousseet. Vuonna 2022 ehdotettiin, että asuntoluottojen sekä asuntoyhteisöluottojen enimmäispituus rajoitettaisiin 30 vuoteen. Samalla ehdotettiin, että taloyhtiölainat voivat kattaa enintään 60 % asunnon

velattomasta hinnasta. Näillä oli tarkoitus vähentää taloudellisia riskejä sekä hillitä asunnonaloituksia kasvuseutujen ulkopuolella. (Sontag, 2022b, ss. 10, 11, 60)

Vuoden 2022 ensimmäinen puolisko sujui odotettua paremmin. Vuoden alussa Venäjä aloitti hyökkäyssodan Ukrainaan. Hyökkäyssodan seurauksena energian ja raaka-aineiden hinnat nousivat. Rakentaminen kuitenkin hidastui merkittävästi loppuvuonna 2022. Asuntorakentamisessa volyyymi-indeksi, jolla mitataan vuosimuutosta, oli kääntynyt negatiiviselle puolelle elokuussa 2022. Asuntoaloituksia oli myös ollut vähemmän jo vuoden alussa ja marraskuussa niitä oli 42 000 aloitusta koko vuonna. Koronakriisi oli hidastanut kaupungistumista. Tosin asuntojen kysyntää hieman ylläpiti myös sotaa paenneet ukrainalaiset turvapaikan hakijat. Vuonna 2022 niitä oli tullut Suomeen noin 40 000 henkilöä. Kuluttajien asunnon ostoaikomukset laskivat merkittävästi vuonna 2022 hintojen ja korkojen nousujen vuoksi. Kerrostaloasuntoja tuli reilusti myyntiin vuonna 2022, mutta loppu vuodesta määrät kääntyivät laskuun. Asuntoja oli valmistunut marraskuuhun mennessä noin 35 000 eli sen saralla oltiin melko samoissa lukemissa kuin vuonna 2021. Uusia asuntoja aloitettiin rakentamaan noin 37 000 vuonna 2022. ARA-asuntojen aloitukset vähenivät entisestään, sillä niitä oli vain 5700 aloitusta, mikä tarkoittaa 34 % laskua vuodesta 2021. Asuntolainakanta oli taas kasvanut kotitalouksilla ja oli ollut vuoden 2022 lopussa noin 108,5 mrd. euroa. Asuntolainojen keskiporkko oli noussut reilusti vuodessa, sillä 2022 se oli 3,30 %. Koko vuoden 2022 keskimääräinen rakennusalan työllisten määrä oli 184 000 henkilöä. Avoimia työpaikkoja oli ollut vuoden viimeisellä neljänneksellä noin 23 % vähemmän kuin edellisenä vuonna. Avoimia työpaikkoja oli tällöin ollut keskimäärin 3932. (Valtiovarainministeriö, 2023b, ss. 8-31)

2024 etusijalla olivat sellaiset hankkeet, jotka saataisiin nopeasti liikkeelle. Tällä haluttiin mahdollistaa mahdollisimman suuri hyöty valtion tukemaan asuntorakentamiseen vaikeassa suhdannetilanteessa. Vaikeassa suhdannetilanteessa halutaan ajatella kuitenkin lähivuosia ja varmistaa, että töiden perässä muutto on mahdollista kasvukeskuksissa. Tämän vuoksi valtio on nostanut ARA-lainojen määrää. Haastavassa suhdannetilanteessa valtion tukemalla asuntotuotannolla on tärkeä rooli työllisyyden kannalta. (Paastela, 2024b)

### 6.3 Vuosi 2023

Rakentamisen volyymin laskun syynä vuonna 2023 oli ollut erityisesti korkotason raju nousu, korkea inflaatio, rakennuskustannuksien nousu ja yleisesti heikot talousnäkemät. Asuinrakentamisessa volyyymi on tippunut vuonna 2023 lähes 40 %. Myös korjausrakentamisen volyyymi laski vuonna 2023. Tähän vaikutti materiaalien hintojen nousu, heikko ostovoima kuluttajien puolesta, korkeat korot ja heikko rahoituksen

saatavuus. ARA-tuotanto ylläpiti rakennustuotantoa, sillä se lisääntyi vuoden 2023 jälkimmäisellä puoliskolla. Koko vuonna asuntorakentamisessa asunnonaloituksia oli 23 000, joka oli erityisen korkea kysyntään ja asuntokauppaan nähden. Rakennuslupia myönnettiin samana vuotena marraskuuhun mennessä vajaa 18 000.

(Valtiovarainministeriö, 2024a, ss. 13-15)

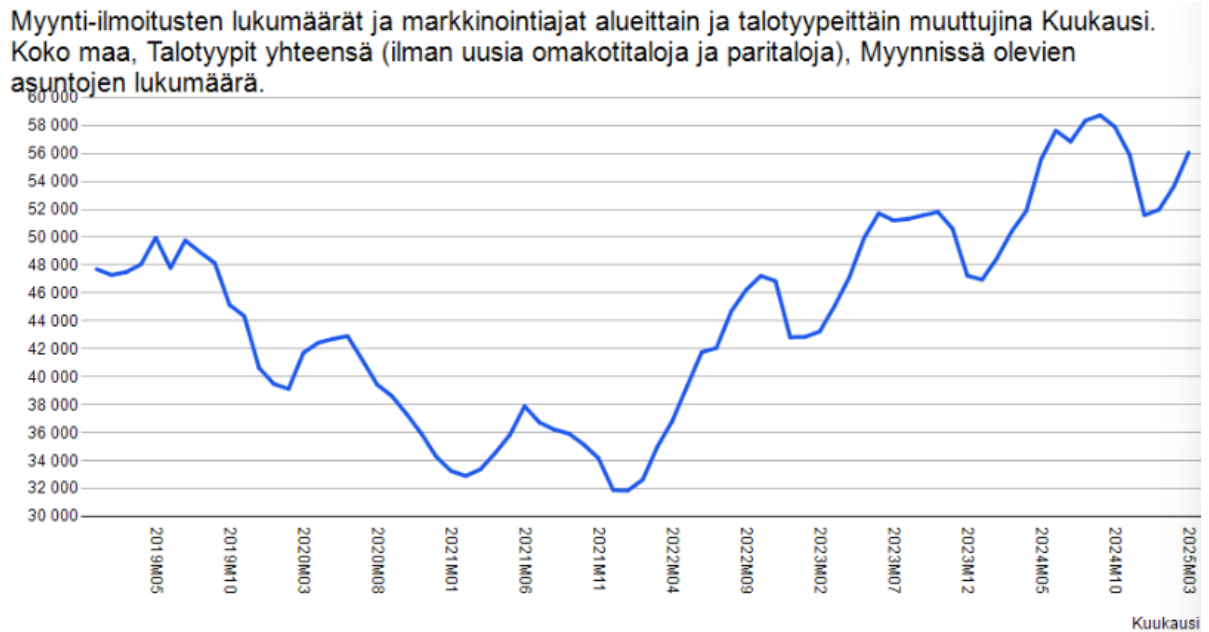
Kuluttajien ostoaikomukset putosivat matalalle loppukesällä vuonna 2023 ostoaikomusten ollen vain 10 prosentilla kuluttajista. Loppuvuodesta aikomuksia oli 12 prosentilla kuluttajista. Rakennuslupia myönnettiin vuonna 2023 keskimäärin 182 000 henkilöä, mikä oli 1,5 % vähemmän kuin vuonna 2022. Erityisesti vuoden loppupuolella työllisyys laski reilusti noin 7 % edelliseen vuoteen verrattuna samana ajankohtana. Avoimien työpaikkojen määrä väheni huomattavasti vuoteen 2022 verrattuna ollen vain 2035 avointa työpaikkaa. Se oli 48 % vähemmän kuin vuonna 2022. Rakennuslupien määrä alkoi laskemaan vuoden 2023 kesällä. Alalla oli paljon lomautettuja, lyhyttä työviikkoa tekeviä ja työttömiä vuoden lopussa. (Valtiovarainministeriö, 2024b, ss. 20-35)

## 6.4 Vuosi 2024

Vuonna 2024 asuntojen hinnat laskivat edelleen paljon, sillä niitä oli valmistunut vuosina 2023 ja 2024 paljon heikkoon markkinatilanteeseen nähden. Kesällä 2024 asuntolainahakemuksia oli alkanut tulemaan hieman enemmän. Silti heinäkuussa asuntolainojen nostot olivat erittäin heikolla tasolla kuluttajilla. Yhtään sen paremmin ei taloyhtiölainoja ei nostettu ja uudet sopimukset olivat matalalla tasolla. Asuntojen aloitusten jarrun yksi syistä on, kun vuosina 2015–2022 nollakoroilla rakennettiin asuntoja yli tarpeiden. Myynnissä on edelleen näitä asuntoja ja koko ajan tulee lisää. Tästä syytä asuntojen hintoja on pakotettu alaspäin niin uusissa kuin käytetyissä asunnoissa. Uusia asuntoja oli vuoden 2024 syyskuun alussa noin 5000 vielä myymättä. Arvioiden mukaan tällaisen määrän purkautumisessa kestää 1,5–2 vuotta, mutta edellytyksenä on, että kaupan käynti kiihtyisi reilusti. ARA-asunnot kaksinkertaistuivat vuoden 2024 kesän lopussa. Niitä aloitettiin noin 9500 asuntoa kun taas vapaarahoitteisia asuntoja aloitettiin vain noin 2000. Asuntojen aloitukset ovat tulleet kahden vuoden aikana 65 % alaspäin. Taloyhtiöille on kertynyt korjausrakentamisen tarpeita, mutta kiinteistönpidon ja asumisen kallistuttua taloyhtiöiden valmiudet aloittaa hankkeita ovat heikentyneet. 2024 uskottiin korjausrakentamisen alkavan elpyä saman vuoden syksyllä sekä vuonna 2025. Tähän vaikutti korkojen lasku, rakentamisen kustannusnousun pysähtyminen sekä yritysten valmiudet tarjouskilpailuissa. (Valtiovarainministeriö, 2024c, ss. 6-8)

Kuvassa 10 esitetään myynnissä olevien asuntojen lukumäärää vuosina 2019–2025 ilman uusia omakoti- ja paritaloja. Kuvasta nähdään, kuinka asuntoja ostettiin paljon korona vuosina, mutta taantuman alettua niitä tuli enemmän myyntiin eikä ostajia ollut.

Kuva 10. Myynti-ilmoitusten lukumäärät ja markkinointiajat alueittain ja talotyypeittäin muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2025g)



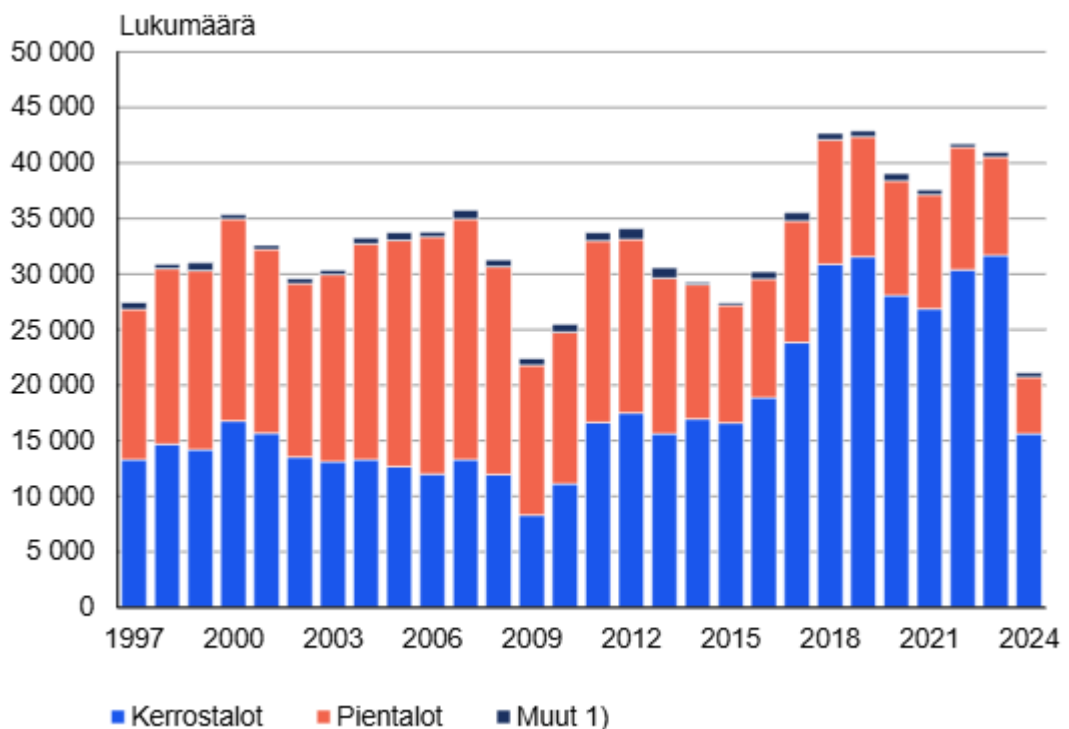
Yleinen harhaluulo on, että koko rakennusallalla olisi samanlainen tilanne kuin asuntorakentamisella. Uusien asuntojen rakentamisen osuus oli kuitenkin vain 12 % kaikkiiin rakentamiseen käytetystä rahasta vuonna 2024. Vastaava luku oli esimerkiksi vuonna 2022 ollut noin 22 %. Käytettyjen asuntojen kauppa oli hieman piristynyt vuoden 2024 aikana korkojen laskun ja matalan inflaation avulla. Uusien asuntojen kauppa taas oli laskenut 9 %. Käytetyissä asunnoissa oli tapahtunut 10 % lasku vuoden 2022 puolenvälin huipusta. Käytettyjen asuntojen hinta määräytyy kysynnän ja tarjonnan mukaan, kun taas uusien asuntojen hinta määräytyy kustannusten mukaan. Vuokra-asunnoista oli edelleen ylitarjontaa, joka oli suurimpia tekijöitä uusien asuntojen vähäiseen rakentamiseen. Uusia vuokra-asuntoja valmistuu kuitenkin tilanteeseen ja markkinaan nähden melko runsaasti vuosien 2024 ja 2025 aikana. Valmistuvista vuokra-asunnoista suurin osa on valtion tukemia. Myynnissä oli vuoden 2025 maaliskuussa 4000 kerros- ja rivitaloasuntoa. Myyntiä on pyritty nopeuttamaan erilaisin eduin ja hintoja alentamalla, mutta kauppa käy silti hiljaisena. Kuluttajien luottamus oli edelleen matala vuoden 2025 alussa, sillä työttömyyslukemat olivat korkealla. Vapaarahoitteisia asuntoja aloitettiin vuoden 2024 aikana noin 18 000 kappaletta ja valtion tukemia asuntoja aloitettiin 8500 kappaletta. Yhteensä 70 % aloitetuista kerrostaloasunnoista oli valtion tukemia. Työllisten määrä koko

rakennusalalla oli laskenut vuoden 2024 lopussa yli 7 % vuotta aikaisempaan. (Valtiovarainministeriö, 2025a, ss. 5-7)

Asuntojen korjausrakentaminen on myös laskenut muutaman viime vuoden aikana. Korjausrakentamisen lasku ei kuitenkaan ole ollut samaa taso kuin uudisrakentaminen. Taloyhtiöiden hoitovastikkeiden kasvu ja kiinteistönpidon hintojen nousu vähentävät taloyhtiöiden aikomuksia korjauksista. Monissa taloyhtiöissä on patoutuneita korjaustarpeita, jotka kuitenkin pitää toteuttaa. (Valtiovarainministeriö, 2025b, s. 8)

Kuvassa 11 valmistuneet asunnot vuosien 1997–2024 ajalta asuntotyypeittäin. Pientalojen rakentaminen oli huomattavasti suositumpaa vuoteen 2009 asti. Sen jälkeen niiden suosio on laantunut joka vuosi yhä enemmän.

Kuva 11. Valmistuneet asunnot. (Tilastokeskus, 2025h)



## 7 Lomautukset ja työvoima

### 7.1 Lomautusten vaikutus

Työvoima väheni yleisesti Suomessa 2023 kesällä huippulukemista. Etenkin yksityisellä sektorilla työllisiä oli huomattavasti vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Taantumaa pidettiin kuitenkin lyhyt aikaisena, joten suurin osa yrityksistä halusi pitää työntekijöistä kiinni, joten lomautuksia ja muita työvoimajoustoja on käytetty paljon. Työllisyysaste laski

myös runsaasti vuoteen 2022 verrattuna, sillä työikäisten määrä lisääntyi maahanmuuton seurauksena ja näin ollen se oli korkein 13 vuoteen vuonna 2023. (Spolander, 2023, s. 59)

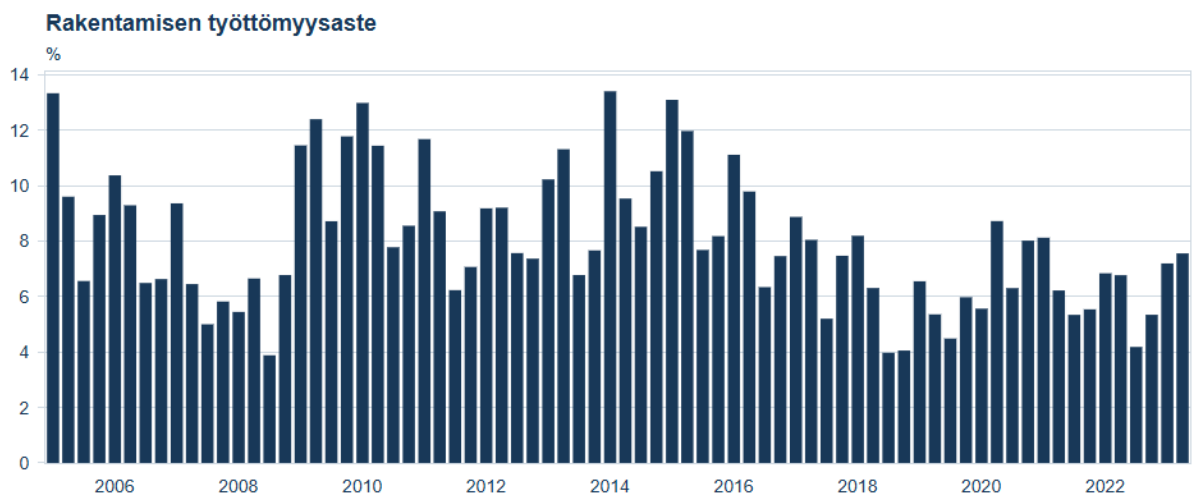
Työnantajat kokevat lomautukset hyvänä vaihtoehtona ja parempana kuin irtisanomisen. Lomautuksilla on mahdollista pitää kiinni hyvistä työntekijöistä, joilla on osaamista. Lomautuksen yksi ongelmista on se, että se saattaa vähentää työllisyyttä, sillä ilman lomautusjärjestelmää osa lomautetuista oli töissä. Toki se voi olla myös työntekijöille parempi ratkaisu kuin irtisanominen. Jos taantuma on todella syvä, silloin lomautusjärjestelmä ei välttämättä toimi kaikissa yrityksissä rahoitusongelmien vuoksi. (Valtiovarainministeriö, 2024d)

## 7.2 Työvoima

Rakennusalalla on viime vuosina ollut parhaillaan lähes 200 000 työllistä, mutta taantuman aikana työlliset uhkaavat tippua alle 160 000. Vuoden 2023 kesän lopussa moni ulkomaalainen palasi takaisin lähtömaihinsa työttömyyden takia. Moni suomalainen on myös jäänyt työttömäksi. Osa työttömäksi jääneestä ei aio palata enää rakennusalalle töihin, joten tilanteen helpottaessa ammattilaisista on pulaa. (Rakennusteollisuus, 2024)

Työttömyys koko rakennusalalla nousi vuoden 2024 aikana korkealle tasolle. Vuoden lopussa työttömyysaste oli 11,3 %. Kuukauden aikana se oli noussut 1,2 %. Työttömyys oli noussut reilusti vuodessa ja kahden vuoden takaiseen verrattuna se oli lähes tuplaantunut. (Kangas, 2025)

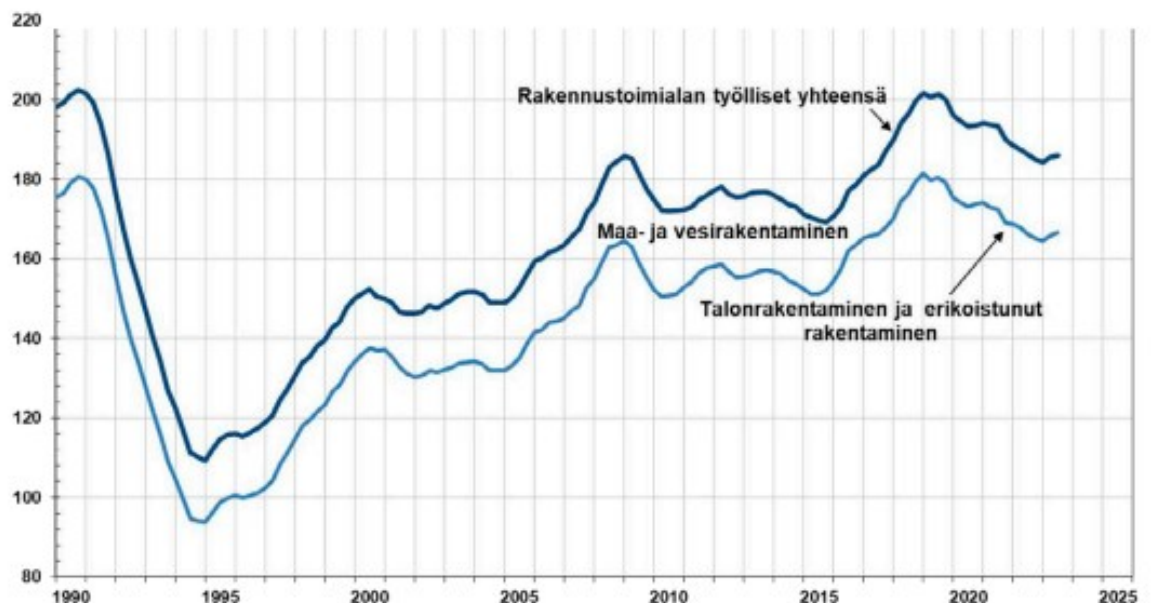
Kuva 12. Rakentamisen työttömyysaste. (Tilastokeskus, 2025i)



Riskejä taantumassa pidetään erityisesti nuorten karkottaminen alalta. Heikot suhdannenäkymät saavat mahdollisia opiskelijoita harkitsemaan koulutusta uudelleen. Alalta saattaa myös poistua paljon nuoria, jotka joko eivät saa töitä, joutuvat lomautetuiksi tai irtisanotuiksi. Tällä tarkoitetaan erityisesti rakennusmestari ja -insinööriopiskelijoita. Uusi rakentamislaki myös hankaloittaa tilannetta entisestään. Uuden rakentamislain (812/2023) myötä pätevyysvaatimukset ovat kiristyneet eivätkä esimerkiksi teknikkokoulutuksen saaneet eivät pysty toimimaan samoissa tehtävissä kuin aikaisemmin ellei jatko kouluttaudu esimerkiksi rakennusinsinööriksi. Rakennusalalla työskentelee tällä hetkellä noin 900 teknikkokoulutuksen saanutta, joista osa toimii vaativan luokan tehtävissä ja osa jopa poikkeuksellisen vaativan luokan tehtävissä. Väestötilastojen mukaan 16–18-vuotiasta 30 000 tulee haihtumaan seuraavan viiden vuoden aikana, joten eri aloilla on kilpailu nuorista tekijöistä, tulee koventumaan. (Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry, 2024)

Kuva 13 kertoo koko rakennusalan työllisten määrän vuosilta 1990–2023. 1990 – laman aikaan työllisyys laski lähes sadallatuhannella henkilöllä. Myös finanssikriisin aikana työllisyys koki jyrkän laskun. Korona vuosien aikana työllisyys laski myös sen huipusta. Taantumien alettua työllisyys laski vuosien 2014–2015 tasolle kuten alemmasta kuvasta huomataan.

Kuva 13. Rakennustoiminnan työlliset, tuorein Q2 2023. (Valtiovarainministeriö, 2023c, s. 33)



## 8 Haastattelututkimus

### 8.1 Haastattelujen toteutus

Haastattelututkimus toteutettiin henkilöhaastatteluina. Jokaista henkilöä haastateltiin erikseen ja heiltä kysyttiin samat haastattelukysymykset. Haastateltavat etsin yritysten nettisivujen kautta ja haastattelut sovin puhelimitse tai sähköpostilla. Haastattelut toteutettiin joko kasvotusten tai teamsin välityksellä. Haastateltavat ovat asuntorakentamisen parissa työskenteleviä henkilöjä. Haastateltavat työskentelivät työpäällikön, toimialajohtajan sekä tuotannonjohdon tehtävissä. Jokainen heistä on työskennellyt asuntorakentamisen toimialalla useita vuosia ja heillä oli kokemusta myös monista muista eri tehtävistä.

Haastattelututkimuksen tarkoituksena oli selvittää 2022 vuoden taantumien suurimpia vaikutuksia ja haasteita asuntorakentamiseen. Haastatteluissa keskityttiin pääosin siihen, miten taantuma on muokannut toimialan toimintatapoja, hankkeiden etenemisiä ja yleistä markkinatilannetta vuodesta 2022 tähän päivään saakka. Lisäksi keskusteluissa vertailtiin nykytilannetta normaaliin suhdannevaihteluun. Tämän avulla selvitettiin millaisia muutoksia ja sopeutumiskeinoja taantumien aikana on otettu käyttöön verrattuna suotuisampiin aikoihin. Tämä myös mahdollisti syvällisemmän ymmärryksen siitä, miten asuntorakentamisen toimijat reagoivat epävarmuuteen ja muuttuneisiin taloudellisiin olosuhteisiin, sekä mitkä toimenpiteet ovat olleet tehokkaimpia taantumien vaikutusten lieventämisessä.

### 8.2 Haastattelujen tulokset

Tuloksissa keskitytään ennen kaikkea haastatteluista esiin nousseisiin yleisiin ja toistuvasti mainittuihin havaintoihin. Näitä yhteneväisiä näkökulmia pidettiin erityisen merkityksellisinä kokonaiskuvan muodostamisessa. Tuloksissa on kuitenkin tuotu esiin myös yksittäisiä poikkeamia tai eroja vastaajien välillä silloin, kun ne tarjosivat olennaista lisätietoa tai havainnollistivat vaikutusten monimuotoisuutta. Kokonaisuudessaan tulokset pyrkivät kuvaamaan alan tilannetta mahdollisimman selkeästi, painottamalla haastateltavien kokemuksia ja havaintoja.

Haastattelujen vastaukset on koottu ja analysoitu jokaisen haastattelukysymyksen kohdalta erikseen. Tulokset esitetään tiivistettyinä yhteenvetoina, joissa keskeiset teemat ja toistuvat näkemykset tuodaan esiin selkeästi ja loogisesti.

### 8.2.1 Taantuman vaikutus hankkeiden aikatauluihin ja suunnitteluihin?

Ukrainan sota ei vaikuttanut heti hankkeisiin selvästi vaan asiat tapahtuivat hieman viiveellä. Yksittäisiä haasteita saattoi olla materiaalien saatavuuksissa. Osa materiaaleista tuli Venäjältä, joten näille tuotteille piti löytää korvaava toimittaja. Taantuma ei ole vaikuttanut niinkään käynnissä oleviin hankkeisiin aikataulun hidastumisena. Päinvastoin hankkeiden läpimenoaikaa koitetaan kiristää, sillä aika on rahaa ja mitä nopeammin hankkeen rakentamisvaiheen saa suoritettua, sitä enemmän säästää. Lyhyet ja ripeät aikataulut ovat yksi avaintekijöistä tarjouskilpailuissa ja niiden voittamisessa vähäisistä hankkeista ja tarjouspyynnöistä.

Suunnittelujen osalta epävarmoja hankkeita ei aleta juuri ollenkaan suunnittelemaan vaan keskittyminen on varmemmissa hankkeissa ja näihin lyödään resursseja kiinni. KVR-hankkeissa on pyritty yhä enemmän käyttämään kustannus- ja tuotantotehokasta suunnittelua. Vaihtoehtoisia tuotteita pyritään löytämään ja esivalmisteluja pyritään hyödyntämään. Gryndaus eli perustajaurakointi eli kuluttajille myytävien kohteiden rakentaminen on käytännössä pysähtynyt kokonaan. Yrityksillä on ollut ihan vain muutama kohde käynnissä haastattelujen aikaan ja nekin olivat juuri valmistumassa. Hankkeita ei pysty aloittamaan, sillä ennakkovarausasteita ei saada tarpeeksi hyvälle tasolle. Vuokra-asuntojen rakentaminen on vähentynyt myös huomattavasti, sillä sijoittajia kiinnostavat uudet valmiit kohteet. Kohteet, joita taantuman aikana on rakennettu ovat olleet suuremmaksi osaksi erityisryhmien asuntorakennuksia eli ARA-rahoitettuja kohteita.

### 8.2.2 Miten rahoituksen saaminen on muuttunut?

Rahoituksen suhteen taantumassa ollaan tarkempia, sillä vaaditaan suurempia ennakkovarausasteita hankkeilta. Kuluttajilla lainan saanti on myös vaikeutunut ja korot ovat nousseet, joten kuluttajien ostoaikomukset ovat hyvin pienet. Asuntolainaa ei myöskään saa yhtä paljon kuin taantumaa ennen. Tämän vuoksi RS-kohteita ei juurikaan rakenneta tällä hetkellä, sillä asunnoille ei ole ostajia ja RS-lainaa ei saa ilman ostajia.

Heti Ukrainan sodan alettua hankkeita saatettiin peruuttaa tai uudelleen kilpailuttaa. Kuluttajien uusien asuntojen ostoaikomuksiin myös vaikuttaa vanhojen asuntojen hintojen lasku. Kuluttajat saavat huomattavasti halvemmallalla muutaman vuoden vanhan asunnon täysin uuteen asuntoon verrattuna. Tilannetta pitkittää se, kun vanhoja asuntoja tulee

markkinoille jatkuvasti enemmän myyntiin. Korkotason lasku 2,5 % on kuitenkin näkynyt kuluttajissa pienenä piristymisenä. Sijoittajalle se on edelleen korkea.

### **8.2.3 Miten resurssien hallinta on muuttunut?**

Laskusuhdanteessa ja taantumassa resursseja on paremmin saatavilla normaalissa markkinatilanteessa. Volyymien lasku tarkoittaa kapasiteetin vapautumista markkinoille. Työvoiman, materiaalien ja esimerkiksi suunnittelijoiden saatavuus on helppoa ja hyvin nopealla aikataululla saatavaa. Esimerkiksi elementtitehtaat pystyvät reagoimaan nopeasti tilauksiin. Työvoiman saatavuus on helpompaa, kuin normaalina aikana ja vaihtuvuus henkilöstössä on vähäistä. Työntekijät ovat entistä sitoutuneimpia työnantajaan.

Yritykset ovat tehneet erilaisia ratkaisuja ja toimenpiteitä henkilöstön suhteen. Osalla on käytössä lomautukset ja osalla henkilöstöä on siirretty yrityksen sisäisesti eri toimialalle. Osassa yrityksistä on pystytty yliresursoimaan työmaita ja projekteja. Myös sellaisia koulutuksia on pystytty hyödyntämään taantumassa, joita ei kiireisinä aikoina voi järjestää. Resurssien käytössä on haasteita tilanteen epävarmuuden suhteen, sillä projektin päättymisen jälkeen ei ole koskaan varmaa lähteekö uutta. Tämän vuoksi pitkäjänteinen resurssointi on vaikeaa.

### **8.2.4 Mitä uusia toimintatapoja/suunnitteluratkaisuja on kehitetty esimerkiksi kustannuksien säästämiseksi?**

Taantumana aikana kustannuksissa on koitettu säästää mahdollisimman paljon ja tuotannosta on pyritty tekemään tehokkaampaa. Yritykset pyrkivät vaikuttamaan suunnitelmiin ja muuttamaan niitä tuotantotehokkaimmiksi. Myös vaihtoehtoisia tuotteita on etsitty. Mikäli tuote vastaa laatuvaatimuksiltaan ja ominaisuuksiltaan suunnitelmissa olleita tuotteita, näitä on saatettu käyttää työssä. Tällä tavoin kustannuksissa ja toimituksissa voidaan säästää aikaa ja rahaa.

Tuotantoa on tehostettu työteknisillä ratkaisuilla erityisesti runkovaiheessa. Runko on koitettu optimoida, sillä se määrittelee pitkälti hankkeen aikataulun ja tehokkuuden. Tahtituotanto on nykyään vakiintunut menetelmä ja rakennusprosessia on koitettua viedä entistä lyhyempään tahtiin.

### 8.2.5 Lomautusten ja irtisanomisten vaikutus?

Vielä vuonna 2022 tilanne oli vakaa ja volyymit korkealla, mutta vuosina 2023 ja 2024 volyymit tippuivat niin alas, että lomautuksiin ja irtisanomisiin jouduttiin turvautumaan. Lomautukset ja irtisanomiset ovat vaikuttaneet eri tavoin eri yrityksissä. Osalla lomautuksia on ollut vain yksittäistapauksina ja toisilla lomautukset ovat olleet laajempia ja systemaattisempia. Yrityksen koko vaikuttaa paljon työvoiman käytettävyyteen. Pienemmissä yrityksissä henkilöstöä on pystytty kierrättämään eri toimialoilla, mutta isommissa yrityksissä on turvauduttu lomautuksiin ja irtisanomisiin. Lomautusten ja irtisanomisten kautta tehokkuutta on lisätty, joten työmäärä on saattanut kasvaa.

Lomautuksia on yleisesti käytetty siinä vaiheessa, kun jokin projekti on päättymässä eikä seuraava ole lähtenyt käyntiin. Tällaisessa tilanteessa henkilöstö yleensä ymmärtää, että kun töitä ei ole niin asialle ei voi mitään. Lomautusten luonne riippuu siitä, onko henkilö työntekijä, toimihenkilö tai ylempitoimihenkilö. Irtisanomisiin on myös jouduttu turvautumaan siitä syystä, kun tajuttiin että tilanne tulee olemaan pidempi aikainen.

### 8.2.6 Työvoiman saatavuus ja henkilöstön sopeuttaminen

Työvoimaa on yleisesti ottaen helpompi saada taantuman aikana. Kaikkiin tehtäviin on helppo löytää tekijöitä, sillä markkinoilla on runsaasti valinnan varaa. Kiireisimpinä vuosina työvoimaa oli vaikeampi saada eikä silloin ollut juuri varaa valita. Tärkeintä oli, että sai edes jonkun tekemään työn. Taantuman aikana osaavaa työvoimaa on siis helpompi löytää. Yritykset ovat rakentaneet vakiintuneita kumppanuuksia ja käyttävät samoja aliurakoitsijoita, joten tuttuja osaavia tekijöitä saa helposti. Mikäli esimerkiksi aliurakoitsija ei ole ennestään tuttu voi hyvien ja heikompien tekijöiden erottelu olla vaikeaa. Opiskelijoiden harjoittelupaikkoja etenkin työnjohtoharjoitteluita on haastavaa järjestää taantuman aikana, sillä työmaita ei juurikaan ole. Nuoriin osaajiin on kuitenkin haluttu panostaa, joten heidän osaltansa työmaita on yliresursoitu.

Henkilöstöä on jouduttu sopeuttamaan tilanteeseen yrityksissä. Henkilöstölle oli oltu avoimia tilanteesta sekä heille oli kerrottu mahdollisista tulevista muutoksista ja toimenpiteistä. Sopeuttamistoimia on pyritty tekemään ennakoitavasti. Joissakin yrityksissä on pystytty pitämään sellaisia koulutuksia, joita ei kiireisinä aikoina kerkeä järjestämään henkilöstölle. Muissakin yrityksissä edelleen pidetään koulutuksia samalla tavalla kuin aikaisemminkin eikä niistä ole tingitty. Epävarmuutta on myös oletettavasti ollut etenkin sellaisilla henkilöillä, jotka ovat tulleet alalle hyvinä aikoina töihin. Heillä on ensimmäistä

kertaa tilanne, jossa työpaikka ei ole itsestäänselvyys. Osa lomautetuista on hakenut vapaaehtoisesti opiskelemaan.

## 9 Tutkimustulos

1970-luvun öljykriisissä, 1990-luvun lamassa, 2008 vuoden finanssikriisissä ja 2022 taantumassa yhtäläisyyksiä oli rakentamisen ylikuumeneminen ennen näitä tapahtumia. Jokaisessa tilanteessa rakennusala on kokenut äkillisen muutoksen markkinassa. Ylirakennettu markkina johtaa myymättömiin asuntoihin, joka puolestaan vaikuttaa uusien asuntojen myynti vaikeuksiin. Tästä seuraa asuntoaloitusten väheneminen, sillä uusille asunnoille ei ole enää ostajia. Tämä on kova isku rakennusalan yrityksille ja työntekijöille. Tilanne johtaa lähes poikkeuksetta lomautuksiin, irtisanomisiin ja konkurssiin. Kaikki nämä kriisit olivat seurausta Suomen ulkopuolisista tekijöistä ja globaaleista vaikeuksista. Suomi kun on pieni maa ja riippuvainen muista isommista valtioista se reagoi herkästi tällaisiin tilanteisiin. Taloudellisen kriisin ero normaaliin laskusuhdanteeseen on rakentamisen äkillinen väheneminen. Laskusuhdanteessa lasku on paljon loivempaa ja tasaista monen vuoden aikana tapahtuvaa laskua. Kriisissä lasku tapahtuu usein jo yhden vuoden aikana saavuttaen todella matalan tason.

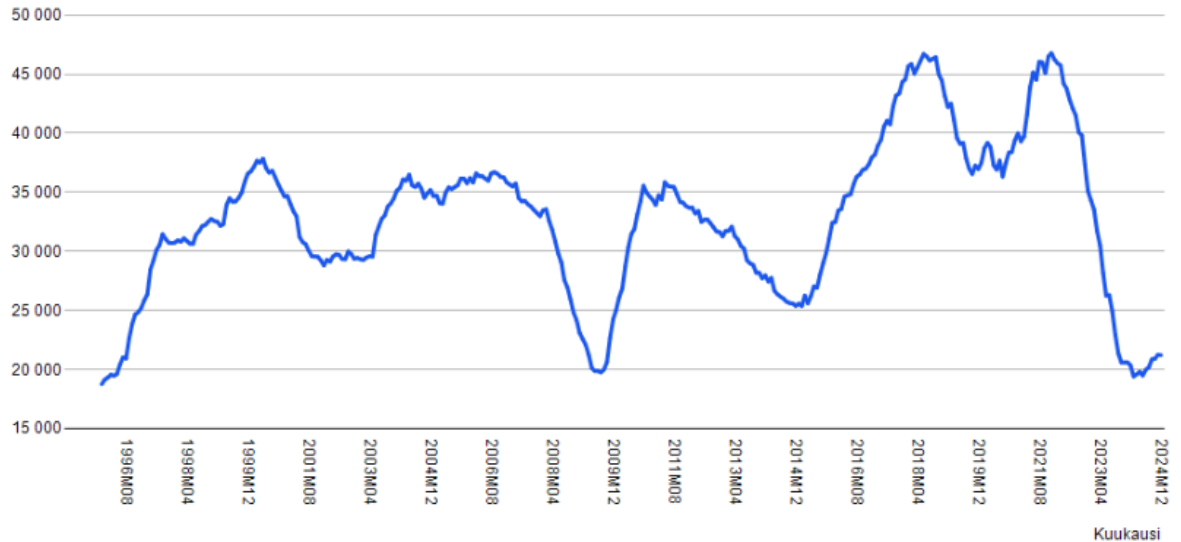
Asuntoaloitukset sekä rakennusluvut ovat tippuneet talouskriisien aikana aina 30–70 %. Öljykriisinaikana aloitukset tippuivat noin 30 % eli asuntoja aloitettiin noin 20 300 kappaletta vähemmän. 1990-luvun laman lukemat olivat omaa luokkaansa, sillä aloitukset putosivat pahimmillaan noin 70 %. Tämä tarkoittaa, että asuntoja aloitettiin lähes 50 000 kappaletta vähemmän kuin parhaimmillaan. Finanssikriisin aikana lasku oli hieman vajaan 40 % luokkaa. Määrällisesti asuntoja aloitettiin siis noin 14 000 kappaletta vähemmän. Vuoden 2022 taantumana aikana aloitukset ovat tippuneet hieman yli 50 % vuoden 2021 aloituksista. Tämä tarkoittaa, että asuntoja on aloitettu hieman vajaa 25 000 vähemmän kuin vuonna 2021. Vaikka 1990-luvun laman aikana laskua oli enemmän, mutta se tapahtui kuitenkin huomattavan pidemmällä aikavälillä. 2022 vuoden taantumana lasku oli hyvin äkillinen ja voimakas verrattuna 1990-luvun lamaan. Asuntojen aloitukset olivat kummassakin tilanteessa alhaisimmillaan melkein samoissa lukemissa.

Kuvassa 14 esitetään vuosien 1995–2024 asuntoaloitukset liukuvana vuosisummana. Siitä nähdään, miten normaali suhdanne vaihtelu eroaa taantumasta asuntoaloituksissa. Asuntoaloitukset tippuivat vuoden 2008 finanssikriisin tasolle vuonna 2023. Asuntoaloitukset olivat olleet myös paljon korkeammalla lähivuosina kuin finanssikriisin aikaan. Kuvassa 15 esitetään vastaavalta ajalta rakennusluvut asunnoille ja siitä nähdään

kuinka myönnetyt rakennusluvut ovat tippuneet reilusti alemmalle tasolle kuin finanssikriisin aikaan.

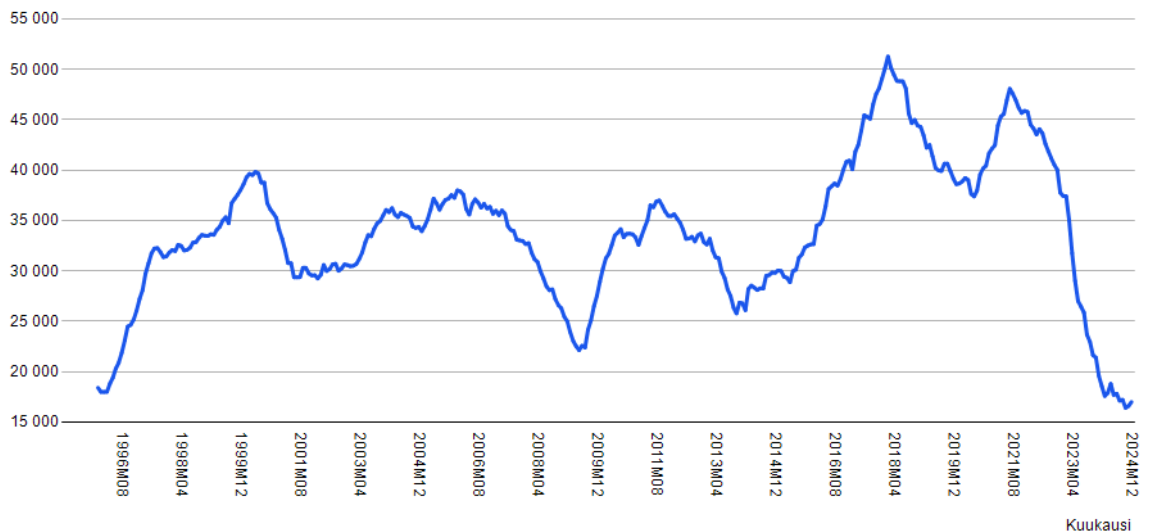
Kuva 14. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2025j)

Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. Aloitettut rakennushankkeet, KOKO MAA, Asunnot (kpl), liukuva vuosisumma.



Kuva 15. Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. (Tilastokeskus, 2025k)

Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi. Myönnetyt rakennusluvut, KOKO MAA, Asunnot (kpl), liukuva vuosisumma.



Jokaista kriisiä on pahentanut markkinoilla vallinnut pelko ja epävarmuus.

Asuntorakentamiseen se vaikuttaa suuresti, sillä asuntomarkkina on riippuvainen siitä, miten kuluttajat, sijoittajat ja rakennusliikkeet näkevät suhdanteen tulevaisuudessa. Tämä näkyy myös vahvassa noususuhdanteessa, sillä kaikilla osapuolilla on luottoa markkinatilanteeseen ehkä jopa hieman liikaa, joten aletaan rakentaa tarpeiden yli. Kuluttajien pelko oman talouden vakaudesta vaikuttaa suoraan asuntojen osto aikomuksiin.

Epävarmoina aikoina sijoittajat ovat myös varovaisia asuntoihin sijoittaessa. Asuntosijoittajat saattavat jopa vetäytyä hankkeista tai lykätä niitä asuntomarkkinan romahduksen pelossa.

Inflaatio on myös merkittävässä roolissa tällaisissa kriiseissä. Sen seurauksena rakennusmateriaalien hinnat nousevat. Keskuspankit nostavat korkoja hillitäkseen hintojen kovaa nousua. Korkeammat korot ovat yksi vaikuttavimmista tekijöistä asuntojen heikkoon kysyntään. Asunnot tulevat kuluttajille kalliiksi, sillä asuntolainojen korot nousevat. Rakennusliikkeiden voi olla myös vaikeampi saada rahoitusta, sillä rahoituslaitokset ovat tarkempia esimerkiksi ennakkovarausasteista. Korko vaikuttaa myös rakentamisaikaan eritavoin. On otettava huomioon kuka rahoittaa rakentamisajan, onko se tilaaja vai urakoitsija. Millaiset ovat maksuerät urakan aikana.

Työttömyysaste nousee merkittävästi tämän kaltaisissa tilanteissa. Rakennusalan volyymien laskiessa yritykset joutuvat lomauttamaan ja irtisanomaan henkilöstöä. Rakennusalan työllisyys on laskenut 208 000 henkilöstä noin 170 000 henkilöön kuuden vuoden aikana. Tämä tarkoittaa noin 38 000 henkilön pudotusta työllisissä. Työvoima pula on myös vaikuttanut näiden kriisien jälkeenkin. Moni on saattanut vaihtaa kokonaan alaa ja osa on jäänyt pitkäaikaistyöttömäksi. Rakennusala elpyy hitaasti, joten vie oman aikansa, kun hankkeet vetävät normaaliin tapaan.

Ero vuoden 2022 taantumalla muihin kriiseihin on siihen vaikuttaneet ja vaikuttavat tekijät. Vuoden 2022 taantumaa vaikuttavia tekijöitä on paljon enemmän, kuin aikaisemmissa kriiseissä. Vaikutukset olivat myös poikkeuksellisen nopeat asuntojen aloituksiin. Tilannetta on myös vaikea ennakoida, sillä tilanteessa on niin paljon eri muuttujia. 1975-luvun öljykriisin aikaan Suomen rakennusliikkeet sai kerrytettyä liikevaihtoa ulkomailla olevista rakennushankkeista. Tämä vähensi konkurssi uhkaa isoimmista rakennusliikkeissä. 1990-luvun laman aikana isoja rakennusliikkeitä kuitenkin kaatui. Silloin yritysten likviditeetti oli kiinni asunnoissa, joiden hinnat laskivat lopulta. Nykyään yrityksissä noudatetaan parempaa riskienhallintaa ja uusia kohteita ei aloiteta ilman riittäviä ennakkovarausasteita. Laman takia koko maan työttömyysaste kaikilla aloilla oli todella alhainen. Asuntolainan saanti oli laman aikaan todella vaikeaa. Tällä hetkellä lainoja kyllä saa, mutta ostoaikomukset ovat historiallisen matalat. Rakentamisen kannattavuus on ollut heikompaa 2022 vuoden taantumassa, kuin 1990-luvun lamassa. Finanssikriisin aikaan rakennettiin enemmän pientaloja suhteessa kerrostaloihin. Viime vuosina kerrostaloasuntoja on rakennettu enemmän, joten asuntoaloitusten lasku näyttäytyy enemmän suurimmissa kaupungeissa. Finanssikriisin aikaan tilanne vaikutti enemmän siis koko maassa.

## 10 Pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli miettiä mahdollisia tapoja selvittää tulevista talouskriiseistä ja etsiä keinoja, joilla niihin voisi varautua. Eri keinoja on mietitty työntekijän näkökulmasta sekä yrityksen näkökulmasta.

Yritysten kannattaa ylläpitää työntekijöiden osaamista koulutuksilla ja valmennuksilla myös nousu suhdanteissa. Tällä voitaisiin varmistaa, että työntekijät ovat helposti siirrettävissä eri toimialoilta toiselle töiden ollessa vähissä. Tarjotaan työntekijöille mahdollisuuksia suorittaa sertifikaatteja ja pätevyyskokeita. Muuttuvasta markkinatilanteesta keskustelu avoimesti yrityksen sisällä on hyvä tapa varoittaa tulevista muutoksista. Yritysten henkilöstölle rehellisyys auttaa ymmärtämään myös tulevia muutoksia paremmin. Henkilöstö osaa myös tällöin varautua mahdollisiin irtisanomisiin ja lomautuksiin. Ongelmat toki voivat tulla hyvinkin yllättäen ilman suurempaa varoitusaikaa. Heti tilanteen tiedostettua olisi kannattavaa siitä kertoa yrityksen sisällä. Yksittäinen työntekijä osaa tällöin suhtautua tilanteeseen sen vaatimalla tavalla ja miettimään omaa taloutta. Tämä voisi vähentää yksittäisen henkilön joutumista taloudelliseen ahdinkoon.

Rakentamisesta voidaan tehdä joustavampaa hyödyntämällä enemmän esivalmisteita ja moduulirakentamista. Urakoiden läpimenoaikoja saataisiin nopeutettua ja tuotanto olisi työmaalla tehokkaampaa ja joustavampaa. Moduuleita ja esivalmisteita voisi toteuttaa ennakkoon, mikäli varastointikapasiteettia löytyy. Tällöin työntekijöitä voidaan siirtää myös tehtaille rakentamaan näitä.

Uudisasuntokysynnän hiipuessa korjausrakentaminen on kannattavampaa. Esimerkiksi rakennusten energiatehokkuuksien parantaminen taantuman aikana voisi olla hyvä idea. Taloyhtiöillä voi olla vaikeuksia saada rahoitusta, mutta pitkällä aikavälillä se on kannattavaa, sillä lämmityskustannuksissa voi tällöin säästää. Myös pientaloissa energiatehokkuuden parantaminen on hyvä ratkaisu jopa taantuman aikana. Rakennuksen voi parhaassa tapauksessa nousta energiatehokkuuden lisäämisen myötä. Arvo ainakin pysyy paremmin markkinassa verrattuna energiatehokkuudeltaan heikkoihin rakennuksiin.

Asuntokysyntää voisi yrittää ennustaa tilastojen ja vanhan datan pohjalta. Tässä voitaisiin hyödyntää tekoälyllistä koneoppia yhä enemmän. Koneopin avulla saataisiin ennusteita mahdollisista muuttujista, joita voi vuosien saatossa tulla. Koneoppi mahdollistaa näiden muuttujien tunnistamisen nopeammin kuin ihminen. Se voisi hyödyntää edellisiä korkotasoja, rakennuslupia ja työllisyystilanteita. Näiden pohjalta se voisi luoda skenaarioita tulevista suhdannetilanteista. Sen voisi ottaa käyttöön esimerkiksi kaupunki tai

kunta, jonka pohjalta se voi määrätä kaavoituksesta ja rakennuslupien määrästä. Ihannetilanne olisi, että valtion tasolla yllirakentamista pystyttäisiin välttämään.

Kriiseihin on erittäin vaikea varautua kokonaan, sillä niiden ennustaminen täysin on lähes mahdotonta. Maailma tarjoaa niin paljon erilaisia muuttujia, joiden vaikutuksia on vaikea lähteä ennustamaan. Riskikartoituksia pystyy tekemään, mutta kriisien pituuksia ei koskaan voi täysin tietää. Nopea päätöksen teko ja reagointi on avainasemassa kriisien aikana.

## Lähteet

- Admicom. (9.1.2024). *Rakennusalan tulevaisuus: näkymät ammattilaisten silmin*. Admicom: <https://www.admicom.com/fi/blogi/rakennusalan-nakymat-ammattilaisten-silmin>
- Ferratum. (5.12.2023). <https://www.ferratumbank.fi/blog/mika-on-lama>. Ferratumbank: <https://www.ferratumbank.fi/blog/mika-on-lama>
- Filpus, L. (n.d.). *Mikä ihmeen ARA-asunto? Miten eroavat huomautus, varoitus ja häätö? Mikä on maksusitoumus?* m2kodit: <https://m2kodit.fi/mika-ihmeen-ara-asunto-miten-eroavat-huomautus-varoitus-ja-haato-mika-on-maksusitoumus/>
- Hyppänen, A. (16.10.2023). *Vuoden 2008 finanssikriisi selitettynä*. Asialinja: [https://asialinja.com/finanssikriisi-2008/#Finanssikriisin\\_syyt](https://asialinja.com/finanssikriisi-2008/#Finanssikriisin_syyt)
- Isaksson, K. (22.3.2011). *Rakentamisen toimialakatsaus IV/2010*. Tilastokeskus: [https://stat.fi/artikkelit/2011/art\\_2011-03-22\\_002.html?s=0](https://stat.fi/artikkelit/2011/art_2011-03-22_002.html?s=0)
- Kangas, I. (24.1.2025). *Rakennusalan työttömyys jälleen selvässä nousussa*. STT info: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/70831753/rakennusalan-tyottomyys-jalleen-selvassa-nousussa?publisherId=4271&lang=fi>
- Kuussaari, M. (20.5.2024). *Konkursseja enemmän kuin finanssikriisissä, mutta rakennusalallakin valtaosa yrityksistä lopettaa hallitusti*. Tilastokeskus: <https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2024/konkursseja-enemman-kuin-finanssikriisissa-mutta-rakennusalallakin-valtaosa-yrityksista-lopettaa-hallitusti>
- Mäkelä, P. (26.6.2009). *Rakentamisen toimialakatsaus I/2009*. Tilastokeskus: [https://stat.fi/artikkelit/2009/art\\_2009-06-26\\_002.html](https://stat.fi/artikkelit/2009/art_2009-06-26_002.html)
- Mäkelä, P. (24.6.2010). *Rakentamisen toimialakatsaus I/2010*. Tilastokeskus: [https://stat.fi/artikkelit/2010/art\\_2010-06-24\\_002.html?s=0](https://stat.fi/artikkelit/2010/art_2010-06-24_002.html?s=0)
- Mölsä, S. (20.3.2016). *Rakentaja on ollut aina vuoristoradalla – rahamarkkinoiden, muuttoliikkeen ja finanssipolitiikan heiteltävänä*. Rakennuslehti: <https://www.rakennuslehti.fi/2016/05/rakentaja-on-ollut-aina-vuoristoradalla-rahamarkkinoiden-muuttoliikkeen-ja-finanssipolitiikan-heiteltavana/>
- Niittamo, O. (2.1985). *Asuntotuotanto 1983*. Tilastokeskus: [file:///C:/Users/35840/Downloads/xras\\_198300\\_1985\\_dig.pdf](file:///C:/Users/35840/Downloads/xras_198300_1985_dig.pdf)
- Oikarinen, J. (27.6.2008). *Rakentamisen toimialakatsaus I/2008*. Tilastokeskus: [https://stat.fi/artikkelit/2008/art\\_2008-06-27\\_002.html?s=0](https://stat.fi/artikkelit/2008/art_2008-06-27_002.html?s=0)
- Oikarinen, J. (27.3.2009). *Rakentamisen toimialakatsaus IV/2008*. Tilastokeskus: [https://stat.fi/artikkelit/2009/art\\_2009-03-27\\_002.html?s=0](https://stat.fi/artikkelit/2009/art_2009-03-27_002.html?s=0)
- Oikarinen, J. (26.3.2010). *Rakentamisen toimialakatsaus IV/2009*. Tilastokeskus: [https://stat.fi/artikkelit/2010/art\\_2010-03-26\\_002.html?s=0](https://stat.fi/artikkelit/2010/art_2010-03-26_002.html?s=0)

- Paastela, K. (29.2.2024). *Ministerin mukaan nyt ollaan rakentamisen laman pohjalla – kasvukeskusten ara-hankkeille tukea*. Verkkouutiset: <https://www.verkkouutiset.fi/a/ministerin-mukaan-nyt-ollaan-rakentamisen-laman-pohjalla-kasvukeskusten-ara-hankkeille-tukea/#87b22ca5>
- Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry. (15.11.2024). *Tiedote: Rakennusmestarien huoli: Taantuma karkottaa nuoret ja sääntely syrjäyttää konkarit*. RKL: <https://www.rkl.fi/tiedote-rakennusmestarien-huoli-taantuma-karkottaa-nuoret-ja-saantely-syrjayttaa-konkarit/>
- Rakennusteollisuus. (21.2.2024). *Rakentamisessa ulkomaalaisten työntekijöiden osuus on viime vuosina kasvanut, mutta akuutti suhdannetilanne on leikannut koko työvoimaa*. Rt: <https://rt.fi/tiedotteet-ja-uutiset/2024/02/rakentamisessa-ulkomaalaisten-tyontekijoiden-osuus-on-viime-vuosina-kasvanut-mutta-akuutti-suhdannetilanne-on-leikannut-koko-tyovoimaa/>
- Rothovius, T. (28.5.2020). *Taantuma vai lama?* Tilastokeskus: <https://stat.fi/tietotrendit/blogit/2020/taantuma-vai-lama>
- Salminen, P. (4.6.1999). *Asuntotuotanto-Bostadsproduktion 1986-1999*. Tilastokeskus: <https://otos.stat.fi/server/api/core/bitstreams/7a89577c-8036-4d1c-a4d2-83469e49ba0f/content>
- Sontag, S. (27.3.2018). *Rakentaminen 2018–2019*. Julkaisut.valtioneuvosto: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160712/VM\\_08\\_2018\\_Rakentaminen%202018%20\\_%202019%20RAKSU.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160712/VM_08_2018_Rakentaminen%202018%20_%202019%20RAKSU.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Sontag, S. (6.2.2019). *Rakentaminen 2019–2020*. Julkaisut.valtioneuvosto: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161357/VM\\_14\\_2019\\_Rakentaminen%202019\\_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161357/VM_14_2019_Rakentaminen%202019_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Sontag, S. (27.2.2020). *Rakentaminen 2020–2021*. Julkaisut.valtioneuvosto: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162103/VM\\_2020\\_17.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162103/VM_2020_17.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Sontag, S. (3.3.2022). *Rakentaminen 2022-2023, kevät 2022*. Julkaisut.valtioneuvosto: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163889/VM\\_2022\\_15.pdf?sequence=6&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163889/VM_2022_15.pdf?sequence=6&isAllowed=y)
- Sorri, P. (30.12.2022). *Taantuma tulee - mitä sitten?* OP Media: <https://www.op-media.fi/op-keski-suomi/taantuma-tulee---mita-sitten/>
- Spolander, M. (19.12.2023). *Taloudellinen katsaus, talvi 2023*. Julkaisut.valtioneuvosto: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165331/VM\\_2023\\_95.pdf?sequence=3&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165331/VM_2023_95.pdf?sequence=3&isAllowed=y)
- Taskinen, K. (14.1.2009). *Rakentamisen toimialakatsaus III/2008*. Tilastokeskus: [https://stat.fi/artikkelit/2009/art\\_2009-01-14\\_002.html?s=0](https://stat.fi/artikkelit/2009/art_2009-01-14_002.html?s=0)
- Tilastokeskus. (25.9.2018). *Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Kuukausi*. Tilastokeskus: [https://pxdata.stat.fi:443/PxWeb/api/v1/fi/StatFin\\_Passiivi/ras/statfinpas\\_ras\\_pxt\\_118r\\_2020m01.px](https://pxdata.stat.fi:443/PxWeb/api/v1/fi/StatFin_Passiivi/ras/statfinpas_ras_pxt_118r_2020m01.px)
- Tilastokeskus. (7.3.2025). *Asuminen ja rakentaminen*. Tilastokeskus: [https://stat.fi/tup/suoluk/suoluk\\_asuminen.html](https://stat.fi/tup/suoluk/suoluk_asuminen.html)

- Tilastokeskus. (30.4.2025). *Myynti-ilmoitustusten lukumäärät ja markkinointiajat alueittain ja talotyypeittäin muuttujina Kuukausi*. Tilastokeskus:  
[https://pxdata.stat.fi:443/PxWeb/api/v1/fi/Kokeelliset\\_tilastot/ilmo/koeti\\_ilmo\\_pxt\\_12si\\_fi.px](https://pxdata.stat.fi:443/PxWeb/api/v1/fi/Kokeelliset_tilastot/ilmo/koeti_ilmo_pxt_12si_fi.px)
- Tilastokeskus. (18.2.2025). *Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina kuukausi*. Tilastokeskus:  
[https://pxdata.stat.fi:443/PxWeb/api/v1/fi/StatFin/ras/statfin\\_ras\\_pxt\\_12fy.px](https://pxdata.stat.fi:443/PxWeb/api/v1/fi/StatFin/ras/statfin_ras_pxt_12fy.px)
- Tilastokeskus. (27.5.2025). *Rakentamisen työttömyysaste*. Tilastokeskus: <https://rt.fi/tietoa-alasta/tilastot-ja-suhdanteet/kuviopankki/tyomarkkinat-kuvaajat/>
- Tompuri, V. (2022). *1990-luku Romahduksesta uuteen nousuun*. Issuu:  
[https://issuu.com/rakennusteollisuusry/docs/rt100\\_historiikki/s/14061046](https://issuu.com/rakennusteollisuusry/docs/rt100_historiikki/s/14061046)
- Valtiovarainministeriö. (10.9.2020). *Rakentaminen 2020–2021, syksy 2020*. Julkaisut.valtioneuvosto:  
[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162424/VM\\_2020\\_63.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162424/VM_2020_63.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Valtiovarainministeriö. (19.2.2021). *Rakentaminen 2021–2022*. Julkaisut.valtioneuvosto:  
<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162867>
- Valtiovarainministeriö. (17.2.2023). *Rakentaminen 2023-2024. Kevät 2023*. Julkaisut.valtioneuvosto:  
[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/164645/VM\\_2023\\_10.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/164645/VM_2023_10.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Valtiovarainministeriö. (30.8.2023). *Rakentaminen 2023-2024. Syksy 2023*. Julkaisut.valtioneuvosto:  
[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165120/VM\\_2023\\_61.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165120/VM_2023_61.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Valtiovarainministeriö. (15.2.2024). *Rakentaminen 2024–2025*. Julkaisut.valtioneuvosto:  
[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165443/VM\\_2024\\_12.pdf?sequence=6](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165443/VM_2024_12.pdf?sequence=6)
- Valtiovarainministeriö. (3.9.2024). *Rakentaminen 2024–2025*. Julkaisut.valtioneuvosto:  
[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165796/VM\\_2024\\_42.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165796/VM_2024_42.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Valtiovarainministeriö. (15.8.2024). *Selvitys: Lomautukset koetaan toimivaksi joustoksi – ne kuitenkin keskittyvät voimakkaasti tietyille aloille ja yrityksiin*. Valtiovarainministeriö: <https://vm.fi/-/194055633/selvitys-lomautukset-koetaan-toimivaksi-joustoksi-ne-kuitenkin-keskittyvat-voimakkaasti-tietyille-aloille-ja-yrityksiin>
- Valtiovarainministeriö. (26.3.2025). *Rakentaminen 2025–2026*. Julkaisut.valtioneuvosto:  
[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/166207/VM\\_2025\\_8.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/166207/VM_2025_8.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Vihmo, J. (3.11.2022). *Rakentaminen navigoi läpi kolmatta kriisiä*. Rakennusteollisuus: <https://rt.fi/wp-content/uploads/2023/11/2022-suhdannekatsaus-satakunta-syksy-esitys.pdf>
- Ympäristöministeriö. (22.2.2025). *Valtion tukemat vuokra-asunnot*. Varke: <https://www.varke.fi/fi/tietoa-meista/mita-valtion-tukemat-asunnot-ovat/valtion-tukemat-vuokra-asunnot>

## Liite 1. Aineistohallintasuunnitelma

Opinnäytetyön nimi: Taantumän vaikutus rakennusalaan

Opinnäytetyön tekijä(t): Wiljami Valtonen

### 1 Opinnäytetyön aineiston kuvaus

Työssä tutkimusaineisto kerätään haastatteluilla, valmiista aineistoista ja tilastoista.

Haastateltavat henkilöt ovat rakennusalalla työskenteleviä tai aiemmin alalla työskennelleitä henkilöitä. Haastattelut äänitetään puhelimella, zoomilla tai teamsilla yms riippuen haastattelutilanteesta. Mikäli haastattelu tapahtuu läsnä, äänitetään ne puhelimella. Tällöin tiedostomuoto on M4A-tiedosto. Mikäli haastattelu tapahtuu etänä, pyritään käyttämään teamsia tai zoomia, mikäli se haastateltavalle sopii. Tällöin tiedostomuoto on MP4.

Haastattelut kirjoitetaan puhtaaksi wordilla. Tiedostomuoto on siis .docx.

Valmiit aineistot, joista tietoa haetaan, tallennetaan niiden linkit wordiin, joissa käytetään HAMKin lähdeviite- ja lähdeluettelo-ohjeita. Tiedostomuoto on .docx.

Tilastot, joita työssä käytetään, tallennetaan kuvakaappauksina wordiin. Tällöin tiedostomuoto on .docx. Mikäli kuvakaappaus tallennetaan tietokoneelle kansioon sen, tiedostomuoto on png. Kuvakaappauksissa käytetään HAMKin lähdeviite- ja lähdeluettelo-ohjeita.

### 2 Aineiston tallennus ja säilytys

Tutkimusaineisto on lähtökohtaisesti täysin julkisista tietolähteistä. Mikäli haastatteluissa kerrotaan sellaista tietoa mikä ei ole julkista se tallennetaan tietokoneelle kansioon ja tietokoneen salasana on vain opinnäytetyön tekijän hallussa.

Puhelimella tehdyt haastattelut tallennetaan icloudiin. Zoomilla tai teamsilla tehdyt haastattelut tallennetaan tietokoneella erilliseen kansioon sekä onedriveen.

Haastatteluaineistot kirjoitettuina ne säilytetään onedrivenessä.

Valmiista aineistoista kerätyt tiedot tallennetaan wordiin linkkeinä HAMKin lähdeviite- ja lähdeluettelo-ohjeita.

Kuvakaappaukset tallennetaan suoraan wordiin tai tietokoneelle kansioon HAMKin lähdeviite- ja lähdeluettelo-ohjeita käyttäen.

Kerättyä aineistoa voi käsitellä myös opinnäytetyön ohjaaja tarvittaessa.

### **3 Aineiston omistajuus**

Aineiston omistaa opinnäytetyön tekijä.

### **4 Aineiston jatkokäyttö työn valmistumisen jälkeen**

Tutkimusaineistoa ei jatko käytetä.

## **Liite 2. Tietosuojailmoitus: Taantumien vaikutus rakennusalaan**

### **Henkilötietojen käsittelyn tarkoitus**

Haastatteluilla selvitetään taantumien vaikutusta rakennusalaan ja miten se on näkynyt haastateltavien näkökulmasta. Opinnäytetyössä ei julkaista haastateltavien henkilöiden nimiä eikä yrityksiä. Haastattelut tehdään kasvotusten tai teamsin välityksellä ja nämä tallennetaan.

### **Yhteyshenkilö tutkimusta koskevissa asioissa**

Wiljami Valtonen

Sähköpostiosoite: [wiljami.valtonen@student.hamk.fi](mailto:wiljami.valtonen@student.hamk.fi)

### **Tutkimuksen suorittaja**

Wiljami Valtonen

### **Käsittelyn oikeusperuste**

Henkilötietojen käsittelyperusteena on suostumus

### **Henkilötietojenkerääminen ja säilytysajat**

Haastattelujen tallenteet säilytetään joko tutkijan puhelimessa tai OneDrivessä riippuen onko haastattelu etänä tai kasvotusten. Tallenteisiin pääsee käsiksi ainoastaan tutkija, jolla on salasana palvelimelle sekä puhelimeen. Tallenteet ja tiedostot säilytetään luottamuksellisesti ainoastaan tutkijan hallussa. Tiedostot hävitetään opinnäytetyön valmistuttua. Haastatteluissa kysytään nimeä, yritystä, koulutusta sekä työtehtävää. Työssä näistä mainitaan ainoastaan työtehtävä.

### **Rekisteröidyn oikeudet ja niiden rajoittaminen**

EU:n yleinen tietosuoja-asetus (2016/679) antaa rekisteröidylle seuraavat oikeudet:

-Oikeus peruuttaa suostumus

Rekisteröidyllä on milloin tahansa oikeus peruuttaa suostumuksensa. Suostumuksen peruuttaminen ei vaikuta ennen suostumuksen peruuttamista suoritetun käsittelyn lainmukaisuuteen. (Artikla 7.)

-Oikeus saada pääsy tietoihinsa

Rekisteröidyllä on oikeus saada rekisterinpitäjältä vahvistus siitä, käsitellään häntä koskevia henkilötietoja. Rekisteröidyllä on oikeus saada pääsy tietoihinsa. Tarkastusoikeudesta voidaan periä maksu tai siitä voidaan kieltäytyä, jos pyynnöt ovat ilmeisen perusteettomia tai kohtuuttomia, erityisesti jos niitä esitetään toistuvasti. (Artikla 12 ja artikla 15.)

-Oikeus tietojen oikaisemiseen

Rekisteröidyllä on oikeus vaatia rekisterissä olevan virheellisen tiedon oikaisemista (artikla 16).

Korjaamispyyntö tehdään kirjallisesti. Joissain tietojärjestelmissä henkilö pystyy myös itse korjaamaan omat tietonsa.

-Oikeus tietojen poistamiseen

Rekisteröidyllä on oikeus vaatia henkilötietojensa poistamista, jos yksi seuraavista toteutuu (artikla 17):

- Henkilötietoja ei enää tarvita niihin tarkoituksiin, joita varten ne kerättiin tai joita varten niitä muutoin käsiteltiin
- Rekisteröity peruuttaa suostumuksen, eikä käsittelyyn ole muuta laillista perustetta

Rekisteröity vastustaa käsittelyä eikä käsittelyyn ole olemassa perusteltua syytä (artikla 21)

- Henkilötietoja on käsitelty lainvastaisesti
- Henkilötiedot on poistettava unionin oikeuteen tai jäsenvaltion lainsäädäntöön perustuvan rekisterinpitäjään sovellettavan lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi;
- Rekisteröidyllä kuitenkin ei ole oikeutta tietojen poistamiseen tutkimuksissa, mikäli tietojen poistaminen todennäköisesti estää kyseisen käsittelyn tai vaikeuttaa sitä suuresti.

-Oikeus käsittelyn rajoittamiseen

Rekisteröidyllä on oikeus käsittelyn rajoittamiseen, jos yksi seuraavista toteutuu (artikla 18):

- Rekisteröity kiistää henkilötietojen paikkansapitävyyden, jolloin käsittelyä rajoitetaan ajaksi, jonka kuluessa rekisterinpitäjä voi varmistaa niiden paikkansapitävyyden
- Käsittely on lainvastaista ja rekisteröity vastustaa henkilötietojen poistamista ja vaatii sen sijaan niiden käytön rajoittamista
- Rekisterinpitäjä ei enää tarvitse kyseisiä henkilötietoja käsittelyn tarkoituksiin, mutta rekisteröity tarvitsee niitä oikeudellisen vaateen laatimiseksi, esittämiseksi tai puolustamiseksi
- Rekisteröity on vastustanut henkilötietojen käsittelyä artikla 21 kohdan nojalla odottaessa sen todentamista, syrjäyttävätkö rekisterinpitäjän oikeudet perusteet rekisteröidyn perusteet.

-Oikeus siirtää tiedot järjestelmästä toiseen

Rekisteröidyllä on oikeus saada koneluettavassa muodossa häntä koskevat henkilötiedot, jotka hän on rekisterinpitäjälle toimittanut, mikäli käsittely perustuu suostumukseen ja käsittely tapahtuu automaattisesti. (Artikla 20.)

-Pyyntö näiden oikeuksien käyttämiseen osoitetaan:

Wiljami Valtonen

[wiljami.valtonen@student.hamk.fi](mailto:wiljami.valtonen@student.hamk.fi)

-Oikeus tehdä valitus

Rekisteröidyllä on oikeus tehdä valitus tietosuojavaltuutetun toimistolle. Lisätietoja <https://tietosuoja.fi/>.

### **Liite 3. Erillisen haastattelun kysymykset**

1. Missä työskentelit. Yritys ja toimiala
2. Miten lama vaikutti työpäiviin
3. Huomasitko lama-aikana muutoksia käytettyjen materiaalien tai suunnitteluratkaisujen suhteen, esimerkiksi kustannusten säästämiseksi?
4. Miten sait pidettyä omasta työpaikasta kiinni vai jouduitko lomautetuksi
5. Mitkä olivat suurimpia haasteita omassa työssä
6. Opitko jotain laman aikana mitä hyödynsit myöhemmin
7. Mitä tekisit nyt toisin
8. Otettiinkö firmassa lamasta oppia ja kehitettiinkö jotain toimintatapoja myöhemmille talousongelmille