

Asunnot
Alamäki jatkuu

Toimitilat
Toivo elää

Korjaaminen
Polarisaatio kiihtyy

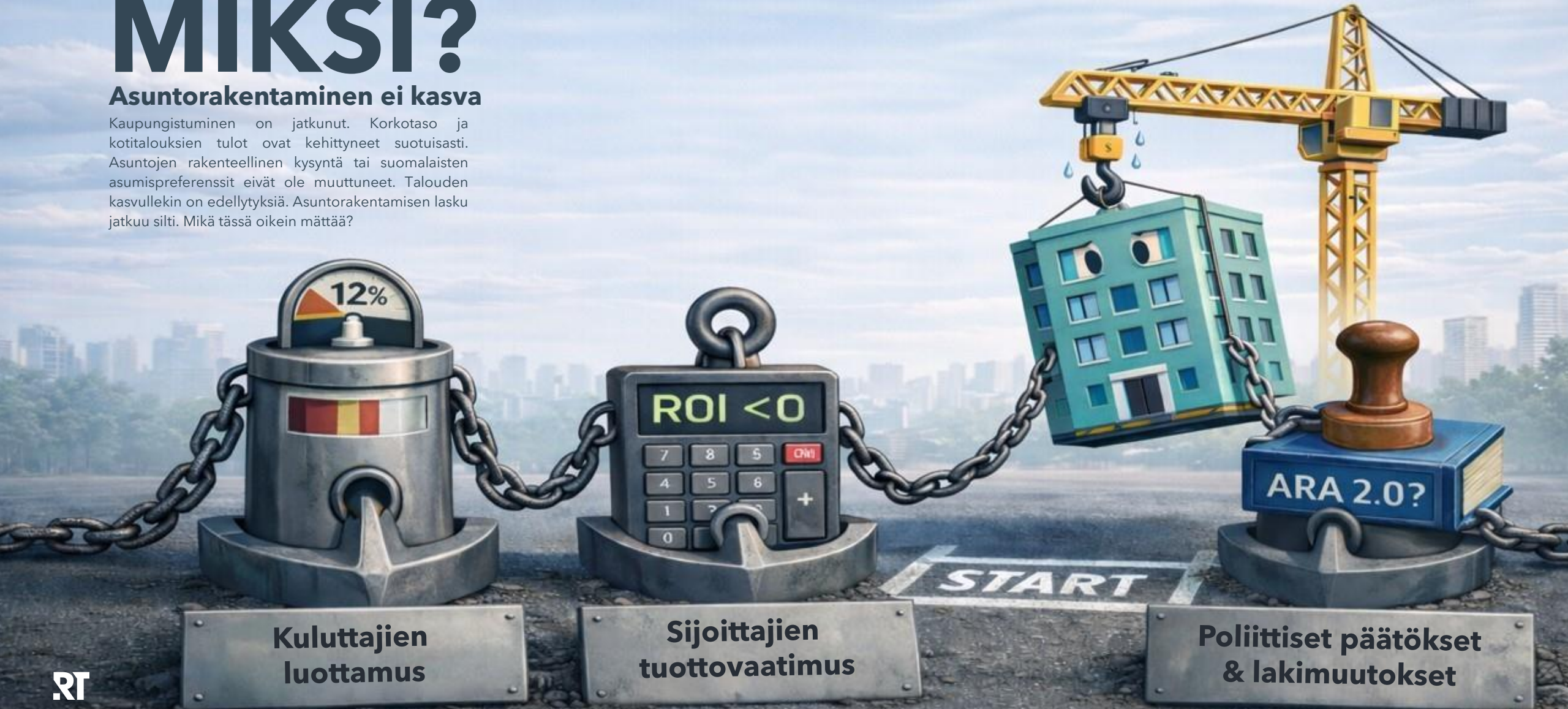
Infra
Vauhti hidastuu

RT suhdannekatsaus
1/2026

MIKSI?

Asuntorakentaminen ei kasva

Kaupungistuminen on jatkunut. Korkotaso ja kotitalouksien tulot ovat kehittyneet suotuisasti. Asuntojen rakenteellinen kysyntä tai suomalaisten asumispreferenssit eivät ole muuttuneet. Talouden kasvullekin on edellytyksiä. Asuntorakentamisen lasku jatkuu silti. Mikä tässä oikein mättää?



"Asuntotuotannon taso ei sopeudu
kaavoituksen tavoitteisiin
tai edes väestökasvuun."

Pääkirjoitus sivu 3

Sisällysluettelo:

Pääkirjoitus:	3
<i>Miksi asuntorakentaminen ei kasva?</i>	
Katsaus rakentamisen ajankohtaisiin teemoihin:	5
<i>Asuntorakentamisen taloudellinen yhtälö on rikki</i>	
Suomen talous:	35
<i>Kuluttajien varassa</i>	
Rakentamisen tilastot:	36
<i>Ei käännettä eikä kasvua alkuvuonna</i>	
Näkymä rakentamiseen 2026-2027:	42
<i>Supistumisesta hitaaseen kasvuun</i>	
Asuntorakentaminen:	45
<i>Alamäki jatkuu</i>	
Toimitilat:	46
<i>Toivo elää</i>	
Korjausrakentaminen:	47
<i>Polarisaatio kiihtyy</i>	
Infrarakentaminen:	48
<i>Vauhti hidastuu</i>	

Miksi asuntorakentaminen ei kasva?

Asuntorakentamisen lamaa on viime vuosina selitetty muutamalla sitkeästi elävällä väitteellä. Amerikkalainen ajattelijana H. L. Mencken kuvasi tällaisia tilanteita osuvasti: ”Jokaiseen monimutkaiseen ongelmaan löytyy ratkaisu, joka on yksinkertainen, selkeä ja väärä.” Asuntorakentamista koskevassa keskustelussa tämä huomio on osunut hyvin kohdalleen.

Väitteitä on riittänyt. Ensimmäisen mukaan rakentajat rakensivat liikaa – tai ainakin vääränlaista. Nyt siitä kärsii koko Suomi. Toisen mukaan uusia asuntoja ei oikeastaan enää tarvita – Suomi on rakennettu valmiiksi. Kolmannen mukaan ongelma on vain korkotasossa: kun korot laskevat, rakentaminen käynnistyy automaattisesti. Neljänneksi sanotaan, että lobbareiden ennusteet ovat pielessä eikä mitään lamaa enää ehkä olekaan. Tai ainakaan se ei ole vielä kestänyt tarpeeksi kauan – siis odotetaan vain. Viides uskoo markkinoiden löytävän tasapainon itsestään, kunhan mitään ei vaan tehdä. Ja lopuksi kuulee sitkeän väitteen, että uudisasunnot eivät mene kaupaksi rakentajien ahneuden takia.

Yhteistä näille väitteille on se, että ne ovat yksinkertaistavia. Asuntorakentamisen ongelmien todellisuus ja yhteys talouteen on monimutkaisempi. Tämän selittämiseen kevään suhdannekatsauksemme pyrkii.

Keskeinen viestimme on tämä: asuntorakentamisessa taloudellinen yhtälö ohjaa volyymia – eivät yhteiskunnalliset toiveet tai määrälliset tavoitteet. Tuotannon taso ei sopeudu kaavoitukseen tai edes väestönkasvuun, vaan kotitalouksien tuloihin ja riskinotto-kykyyn, sijoittajien tuotto-odotuksiin ja rahoituksen saatavuuteen. Asuntopolitiikan näkökulmasta asuntotuotannon taso riippuu lopulta taloudellisesta yhtälöstä, jonka rahamarkkinat, finanssipolitiikka ja sääntely määrittelevät.

Kun kotitaloudet, sijoittajat, rahoittajat ja rakentajat nyt katsovat tuota yhtälöä eri puolilta, lopputulos on kaikille sama: se ei toimi. Kotitalouksille uusi asunto on liian kallis suhteessa vanhaan. Sijoittajille vuokratuotto on heikko ja muuttunut lainsäädäntö kääntää katseita muihin sijoituslajeihin. Pankeille rakentamisen riskikorjattu tuotto uudessa sääntely-ympäristössä ei näyttäydä houkuttelevana. Pankkirahoituksen varassa toimiville rakentajille heikentynyt kustannusrakenne, rahoitus ja lisääntynyt sääntely muodostavat edelleen laskevassa asuntomarkkinassa yhdistelmän, jossa uusien hankkeiden käynnistäminen on lähes mahdotonta. Kun samaan aikaan politiikkamuutokset aiheuttavat epävarmuutta, ja tuettu tuotanto lähes puolittuu tänä ja ensi vuonna, ei asuntorakentamisella ole vielääkään muuta suuntaa kuin alaspäin.

Suomen talouden heikkoudesta on viime aikoina etsitty tuntemattomia tekijöitä ja sen myötä kadonneita verotuloja. Rakentaminen ei ole vain talouden seurausta – se on myös sen perusta. Kadonnut luottamus löytyy sulaneesta asuntovarallisuudesta, ja kadonneet verotulot hiljentyneiltä asuntorakentamisen työmailta. Talouden yhtälö ei toimi ilman rakentamista. Vain maa, jota rakennetaan hyvin, voi hyvin.

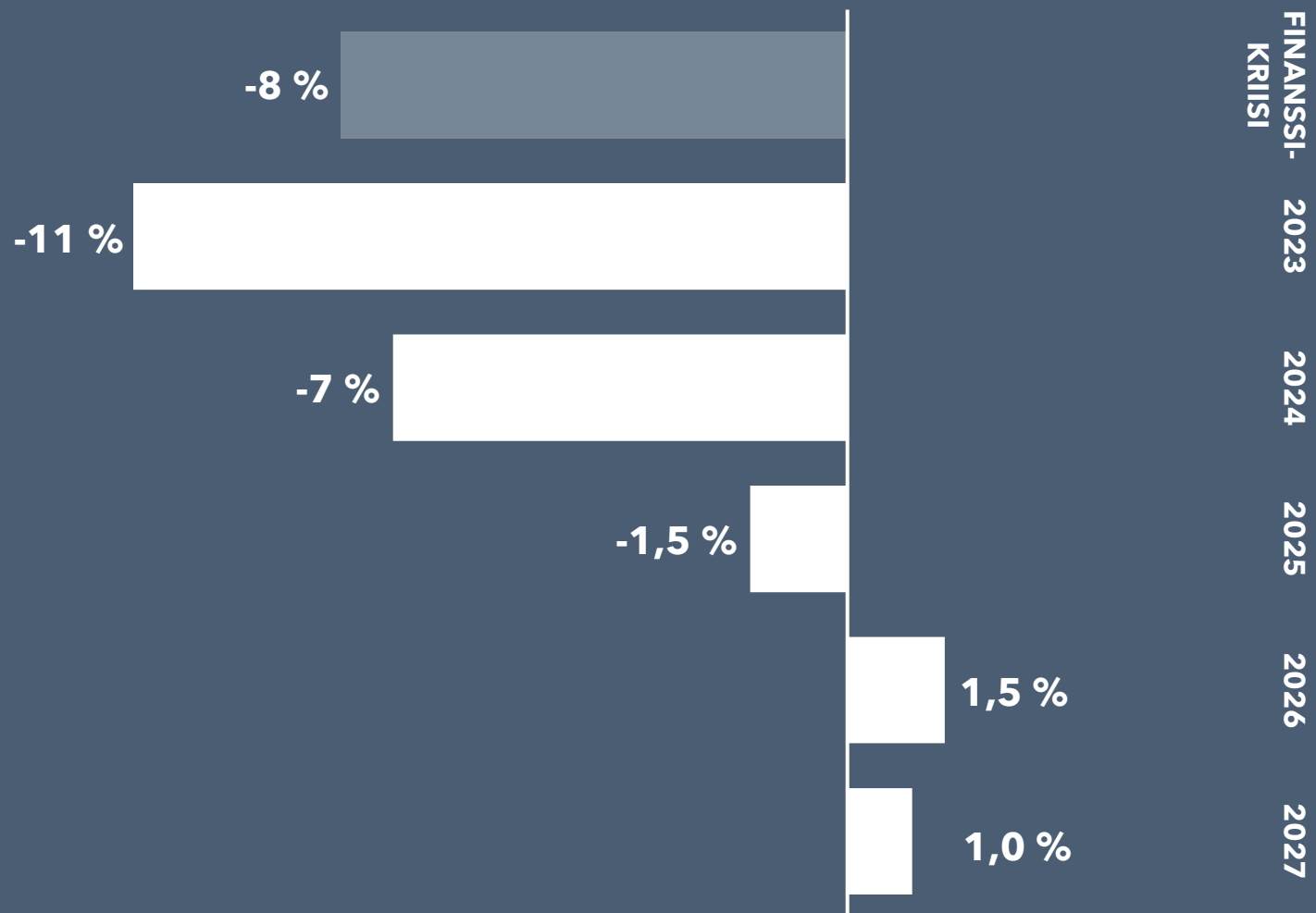
”Jokaiseen monimutkaiseen ongelmaan löytyy ratkaisu, joka on yksinkertainen, selkeä ja väärä.”



Jouni Vihmo
Pääekonomisti
jouni.vihmo@rt.fi
050 5201636
X: @jounivihmo

Maa, jota rakennetaan hyvin, voi hyvin.

Rakentamisen arvonlisäys



Katsaus rakentamisen ajankohtaisiin teemoihin

Asuntorakentamisen taloudellinen yhtälö on rikki

Asuntotuotanto supistui viime vuonna neljännen vuoden peräkkäin jääden vain 16 900 asuntoon. Kysyntä laski kaikissa segmenteissä. Asuntomarkkinoita painaa edelleen heikko kuluttajaluottamus ja rahoitusmarkkinan kiristyminen. Lainaamisen kasvu on osoittanut hidastumisen merkkejä sekä kotimaassa että euroalueella. Laskevien asuntohintojen markkinassa asuntorakentamisen taloudellinen yhtälö pysyy epätasapainossa. Kotitalouksille uuden ja vanhan asunnon hintasuhde ohjaa kysyntää pois uudistuotannosta. Sijoittajille korkea kustannustaso ja heikko vuokratuotto eivät kata riskikorjattua tuottovaatimusta. Pankeille rakentamisen riskikorjattu tuotto uudessa sääntely-ympäristössä ei ole houkutteleva. Rakentajille heikentynyt kustannusrakenne, kiristynyt rahoituksen saatavuus ja lisääntynyt sääntely heikentävät hankkeiden taloudellista yhtälöä. Julkisesti tuettu tuotanto lähes puolittuu tänä vuonna ja jälleen ensi vuonna. Asuntoaloitukset laskevat vuonna 2026 edelleen 15 000 asuntoon ja pysyvät vuonna 2027 suurin piirtein samalla tasolla. Tätäkin heikomman kehityksen riski merkittävä.

Rakentamisen näkymä

Ei kasvua alkuvuonna

Asuntomarkkinat

Hidastumisen merkkejä

Asuntojen uudistuotanto

Lasku jatkuu

Työllisyys

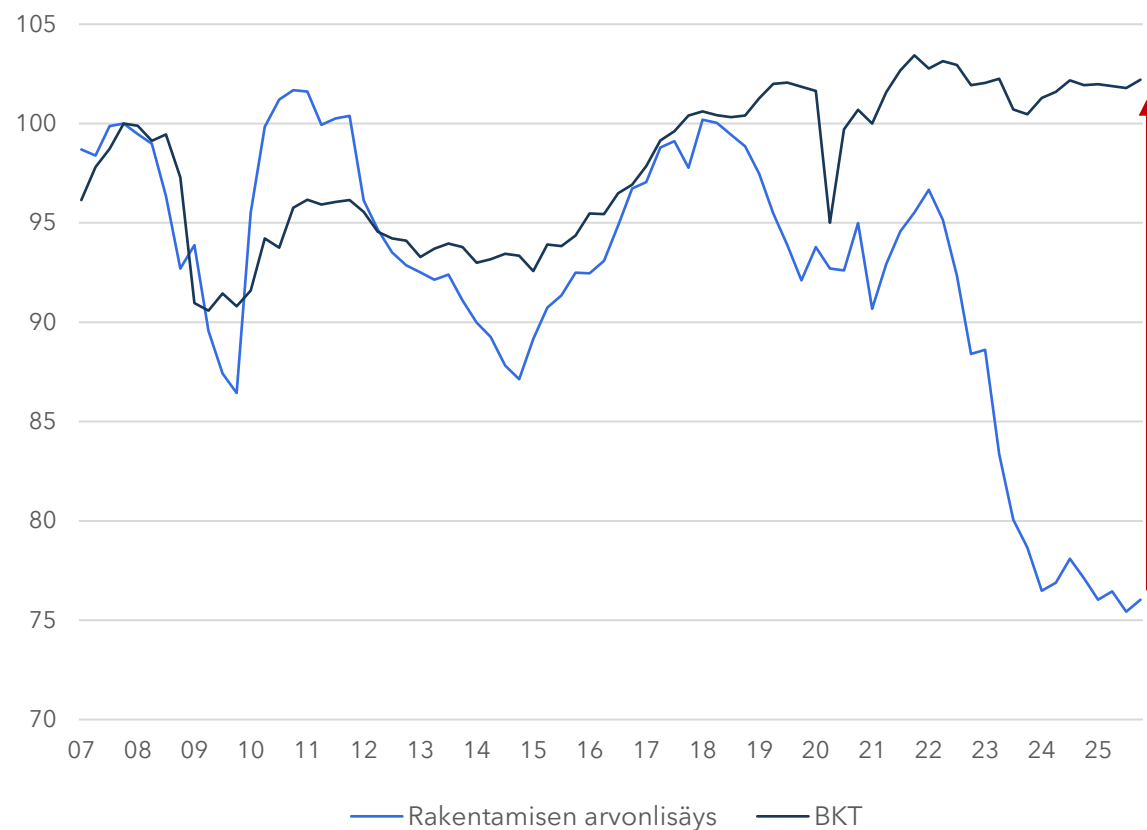
Hidasta paranemista

Rakentaminen ei kasva alkuvuonna

Suomen talous on toistaiseksi mahdollistanut korkeintaan nollakasvua

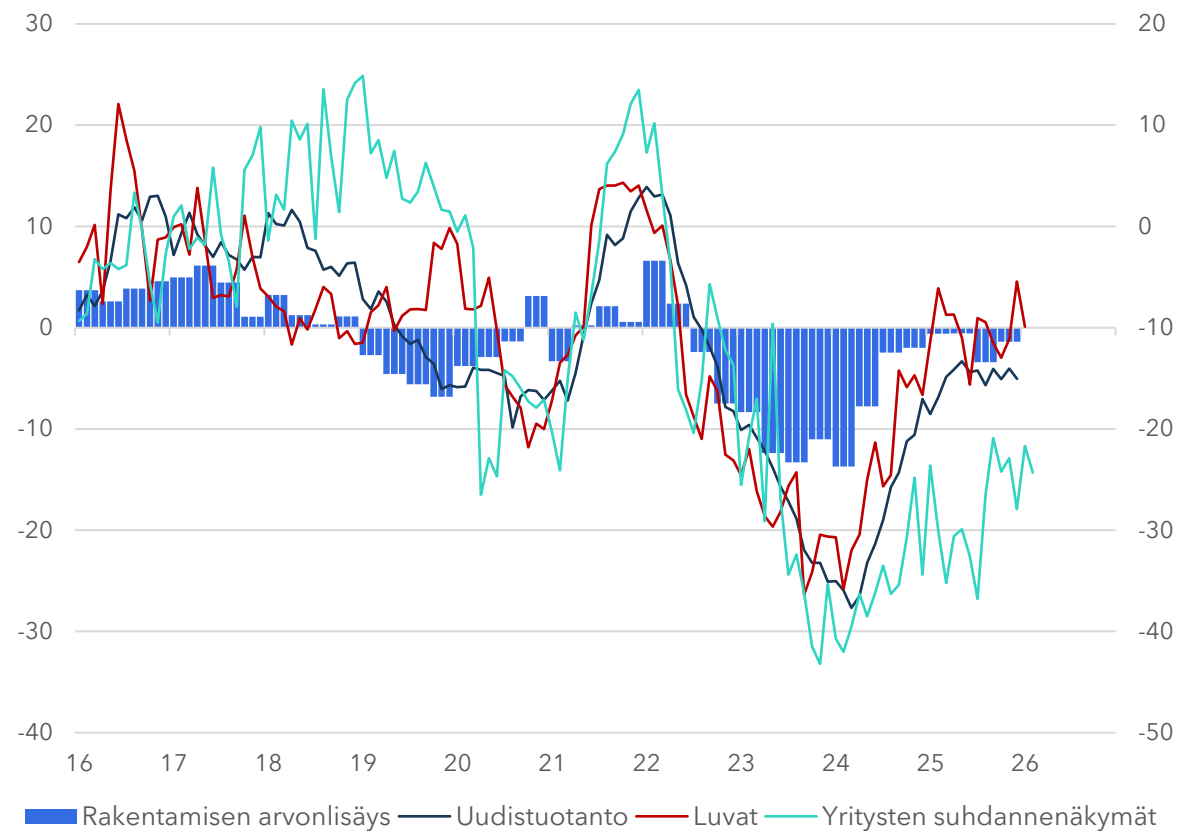
Rakentamisen lasku jatkui loppuvuonna

Indeksi 2007=100



Rakentaminen ei kasva alkuvuonna

Vuosimuutos (%)

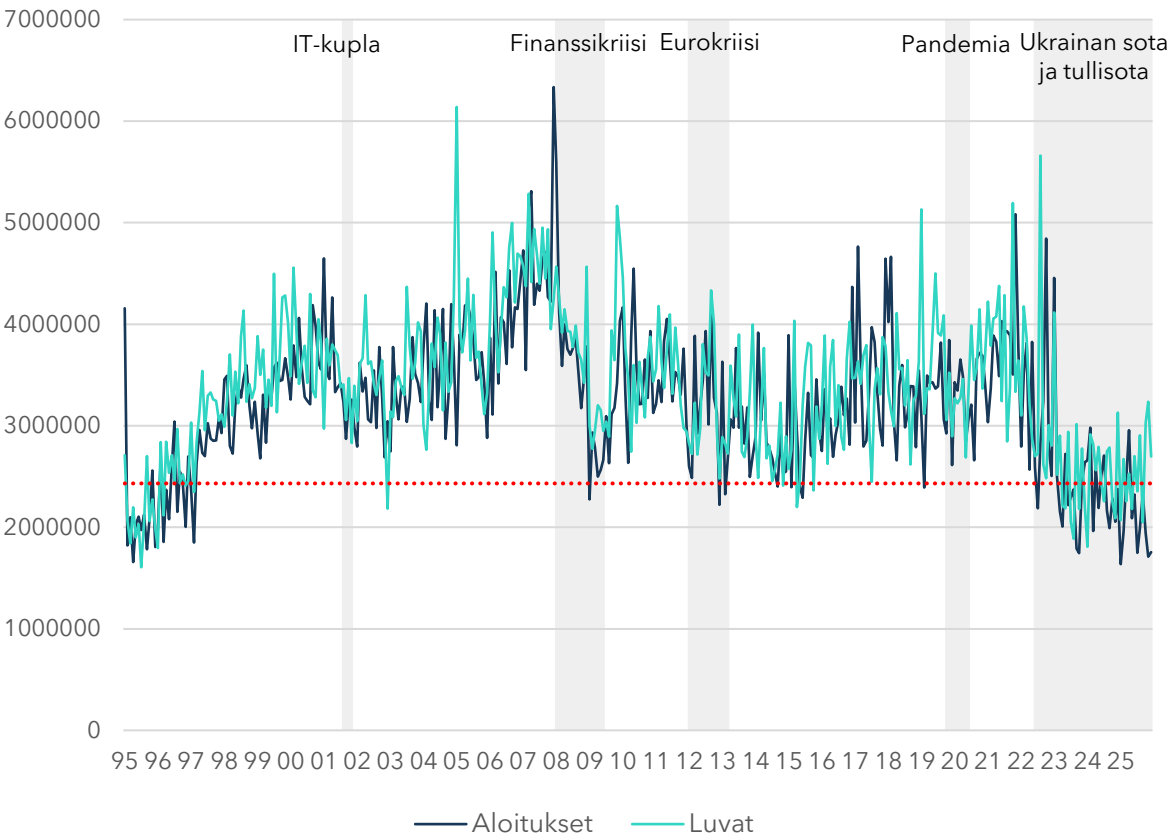


Uudisrakentamisessa ei käännettä

Rakentaminen edelleen tilastohistoriallisen matalalla tasolla myös aikaisempiin kriiseihin verrattuna

Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

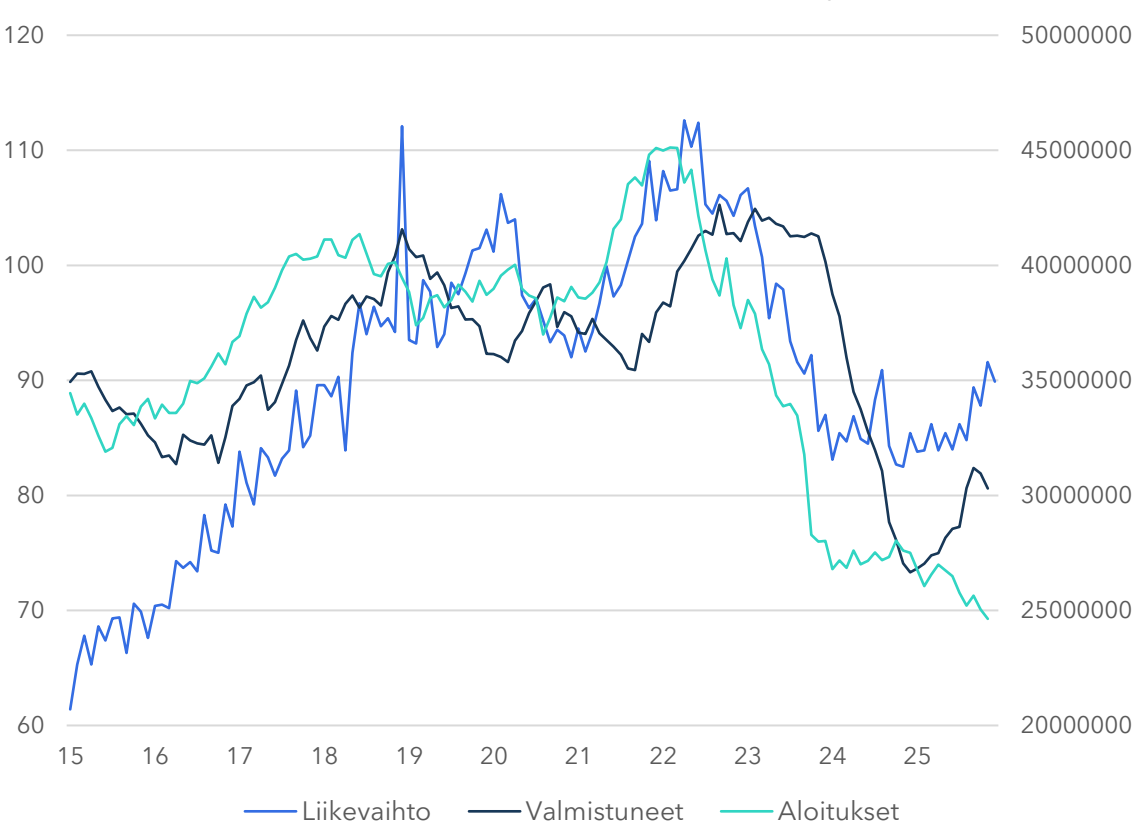
Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)



Liikevaihdon kasvu johtuu pitkälti valmistumisista

Liikevaihto (indeksi)

Valmistuneet ja aloitetut hankkeet (m³)

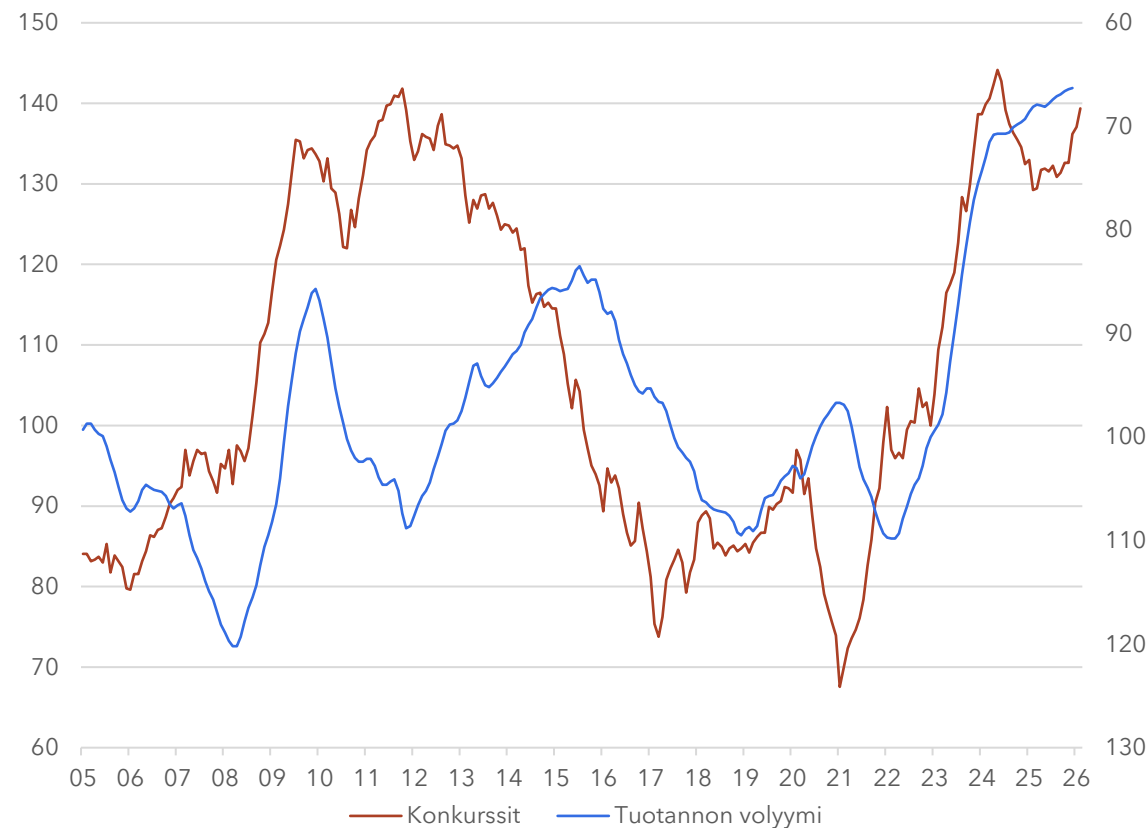


Rakennusalan konkurssien määrä jatkaa korkealla

Yritysten talousluvut paranevat hitaasti

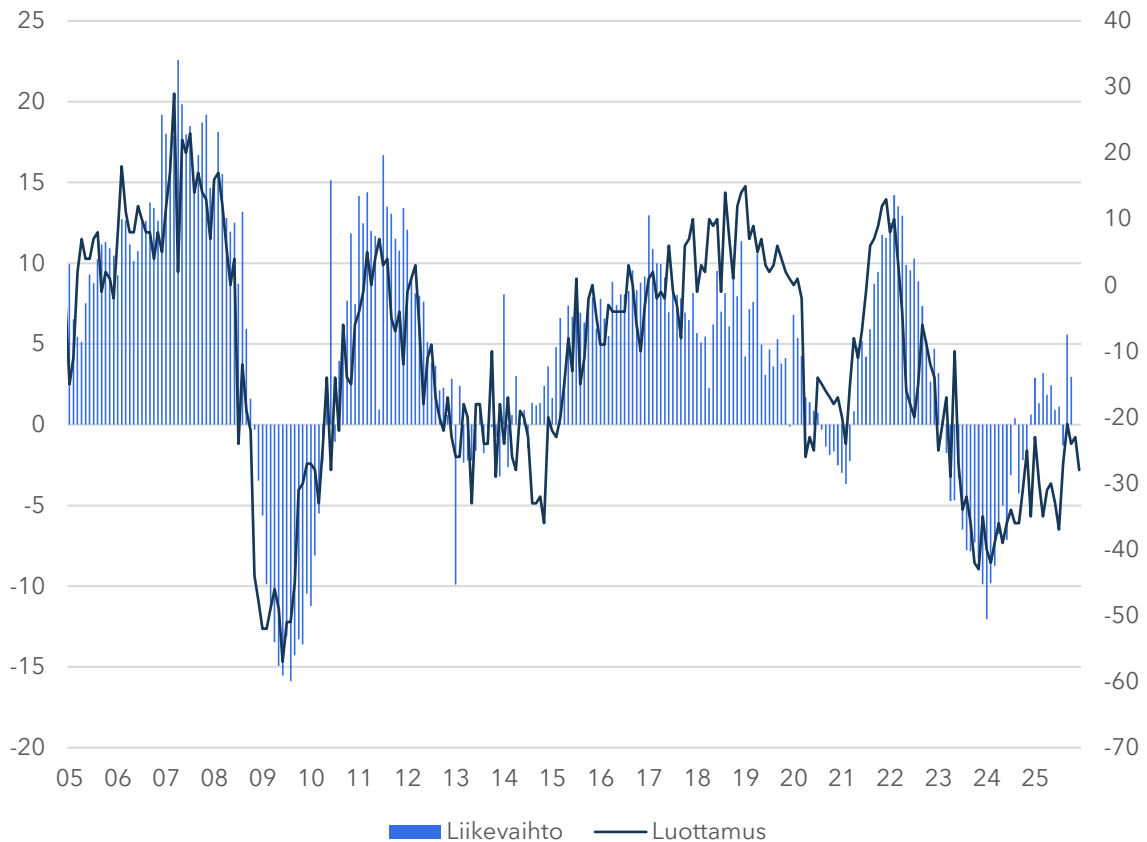
Konkurssien määrä pysyy korkealla

Konkurssit (kpl, vuositaso)



Liikevaihto kehittyy vielä heikosti

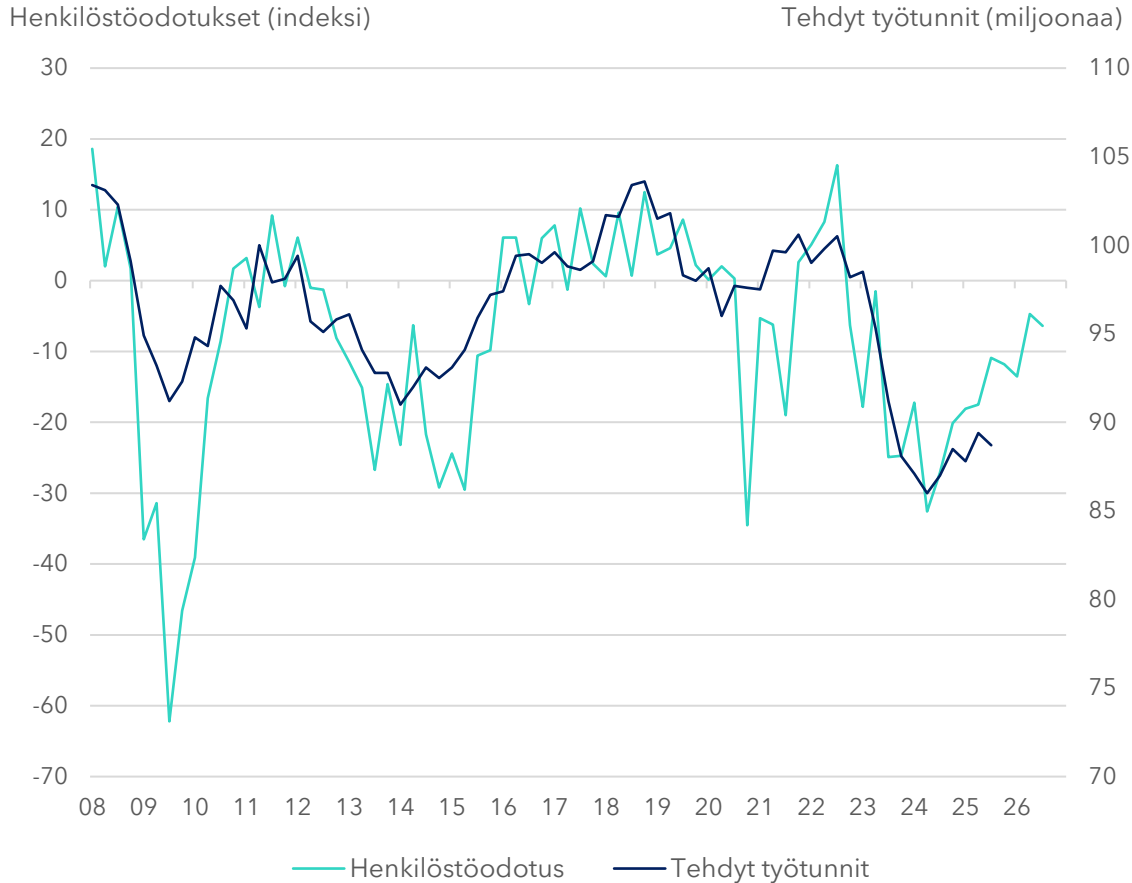
Konkurssit (kpl, vuositaso)



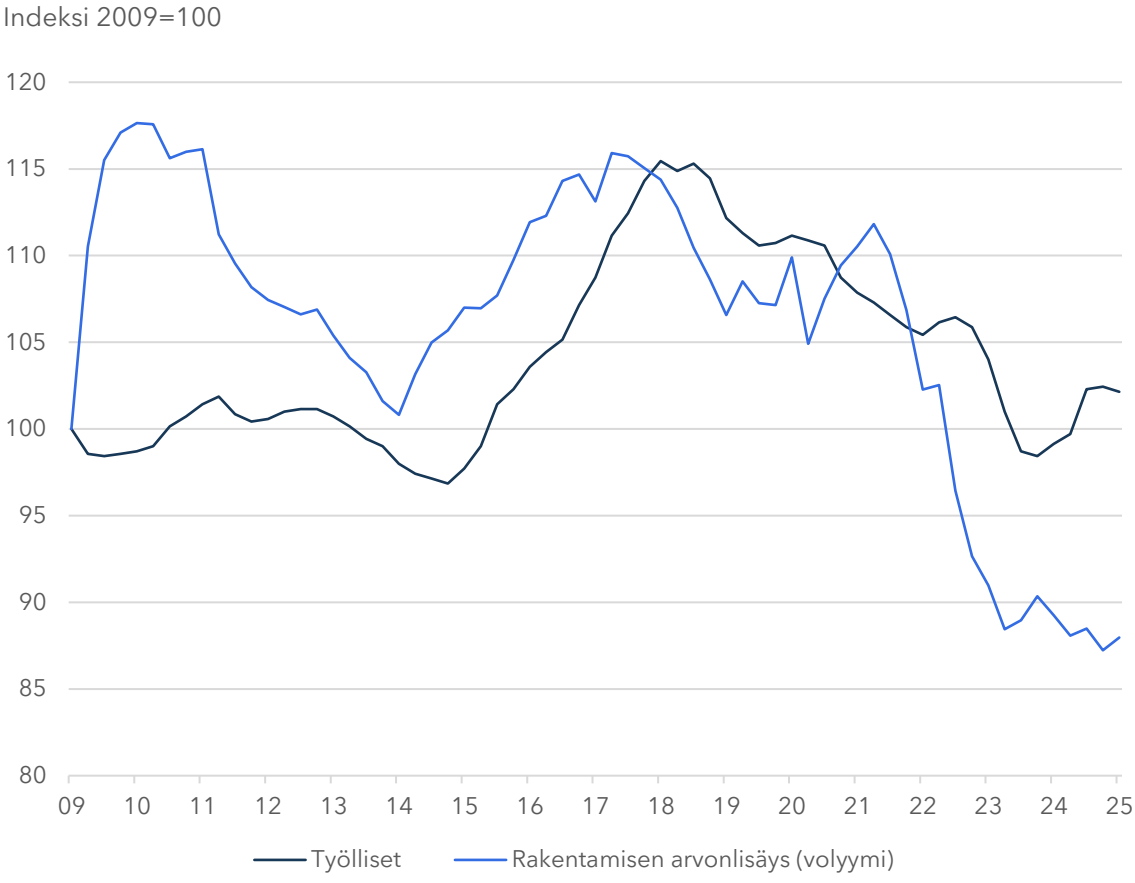
Rakentamisen työllisyys aidon markkinakäänteen varassa

Kotimaisten työntekijöiden työllisyystilanne toipui keväällä

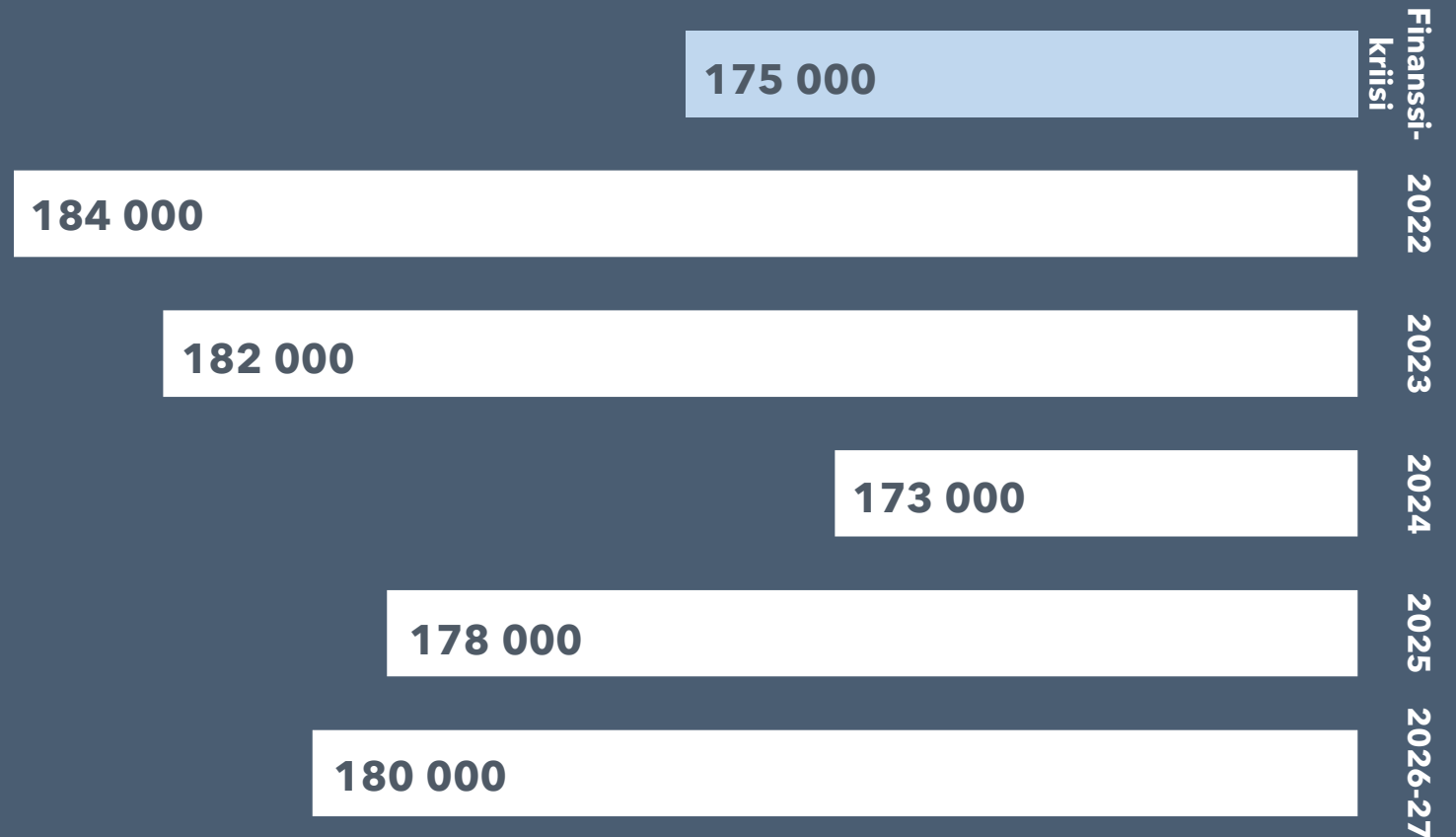
Työllisyysodotukset povaavat työllisyyden kasvua



Rakennustuotanto ei kuitenkaan tue työllisyyttä



Rakentamisen työllisyys



”Rakentamisessa ei ole vielääkään käännettä. Rakentaminen on edelleen tilastohistoriallisen matalalla tasolla.”

Asuntorakentamisen kriisi syntyi rahoitusolojen muutoksista

Asuntorakentamisen kysyntä ei ole heikentynyt demografian tai preferenssien vuoksi

2. RAHOITUSOLOT KIRISTYVÄT

Asuntolainojen, hankerahoituksen ja sijoitusrahoituksen kustannukset nousevat. Kiristynyt sääntely ja riskipainot ohjaavat pankkeja kiristämään luottopolitiikkaa.

6. JULKINEN OHJAUS

EI TOIMI RIITTÄVÄN VASTASYKLISESTI

Kuntien ja valtion ohjaus perustuu nousukauden rakenteisiin eikä toimi vapaarahoitteisen osalta vastasyklisesti, vaan jopa päinvastoin (tontit, tuet, sääntely, ASO&Hitas -ajoitus).

4. KYSYNTÄ JA HINNAT ROMAHTAVAT

- Kuluttajat: maksukyky ja riskinottohalukkuus heikkenevät
- Sijoittajat: tuottovaatimukset eivät täyty
- Pankit: rakentamisen riskikorjattu tuotto ei riitä kiristyneessä sääntelyssä

8. RAKENTEELLINEN KYSYNTÄKRIISI

Tarjonta romahtaa. Asuntorakentaminen suhdannekuoppaan, jota markkina ei kykene itse korjaamaan ilman rahoitusolojen kevenemistä tai ohjausympäristön muutosta.

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2023

2024

2025-26

BASEL III

1

1. RAHAMARKKINASHOKKI

Korko- ja kustannustason nopea ja voimakas nousu sekä rahoitusmarkkinoiden epävarmuus muuttavat asuntorakentamisen perusedellytykset.

3

3. VAKUUSARVOT JA VARALLISUUS HEIKKENEVÄT

Asuntojen hintojen lasku ja epävarmuus heikentävät vakuusarvoja sekä kotitalouksien ja sijoittajien taserakenteita.

5

5. HANKKEIDEN KÄYNNISTYMINEN HIIPUU

Rakennusliikkeiden rahoitus vaikeutuu, pääoma sitoutuu ja uusia hankkeita jää käynnistämättä.

7

7. MARKKINAN JA ALOITUSTEN JÄÄTYMINEN

Uudistuotanto romahtaa. Aloitukset pohjalukemiin, vaikka pitkän aikavälin asuntotarve säilyy.

9

9. TALOUSKASVUN JA KAUPUNGISTUMISEN HIDASTUMINEN

Asuntomarkkinat muodostavat yhden rahapolitiikan välittymiskanavan. Voimakkaat heilahtelut asuntomarkkinoilla voimistavat koko talouden suhdanteita.

Rahoituksen sääntelyn kiristyminen 2008 →

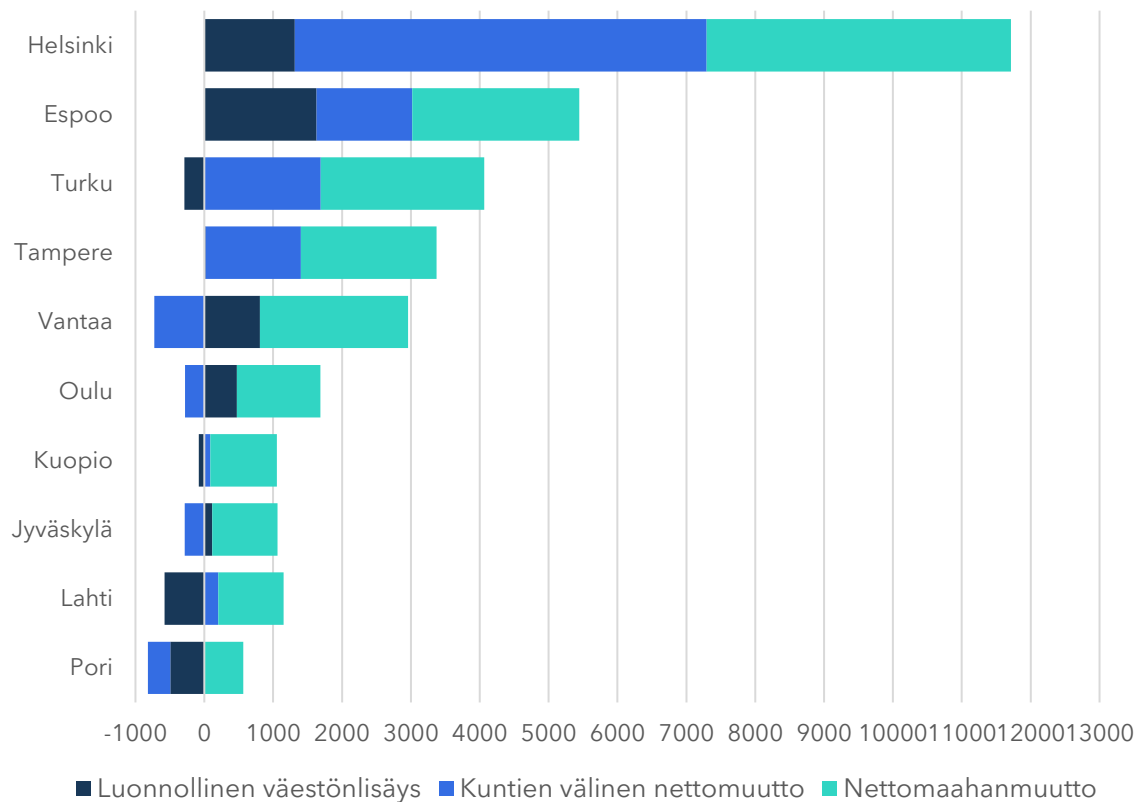
Varke-
elvytys

Demografia ja muuttoliike: kasvu ja liike jatkuu

Väestöennusteita on nostettu selvästi ja asuntotuotantotarve on kasvanut

Kuntien välinen muutto on piristynyt

Väestölisäys 2025 (henkeä)



Nettomaahanmuutto on kasvattanut väkilukua

Väestölisäys (henkeä)

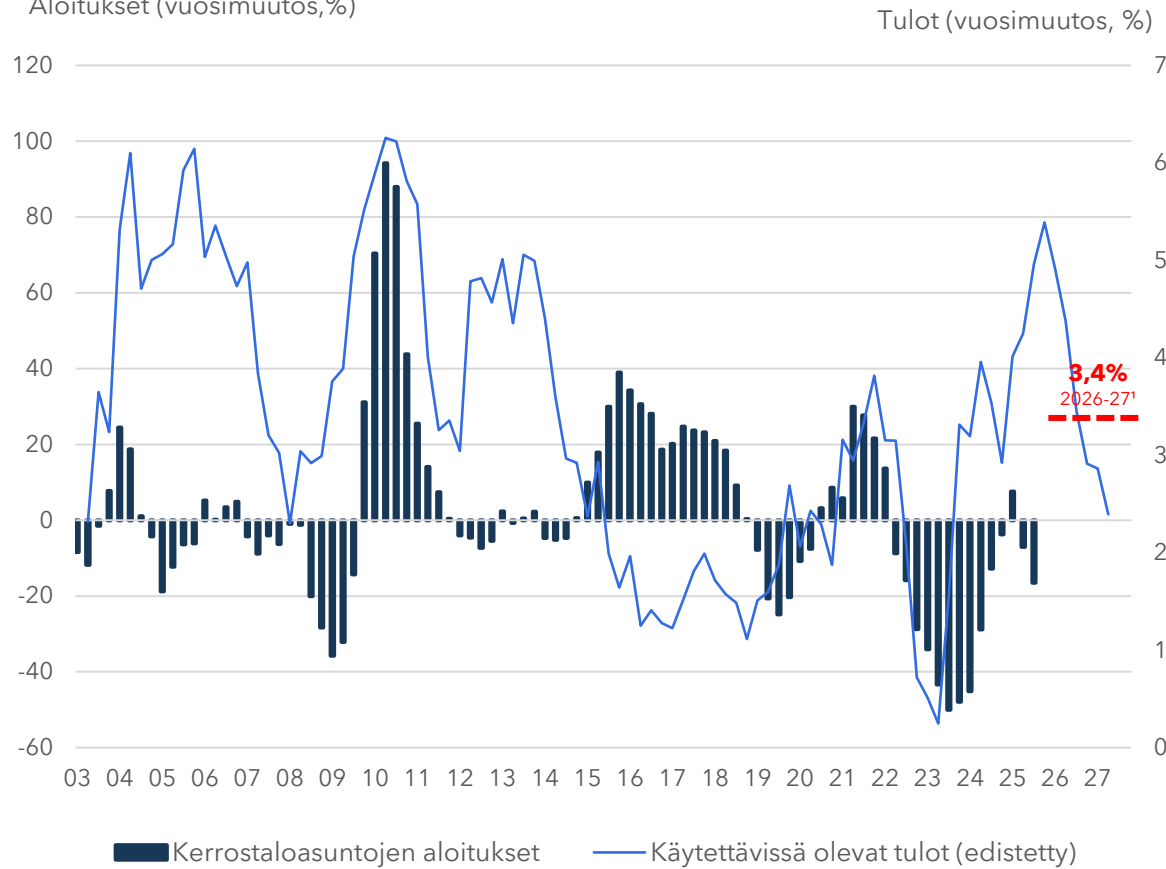


Tulo-odotus: tulotaso kasvaa – Euroopan korkein työttömyys pelottaa

Tulojen kasvun perusteella kerrostalorakentamisen pitäisi olla jo käynnissä

Tulojen kasvu tukee aloituksia

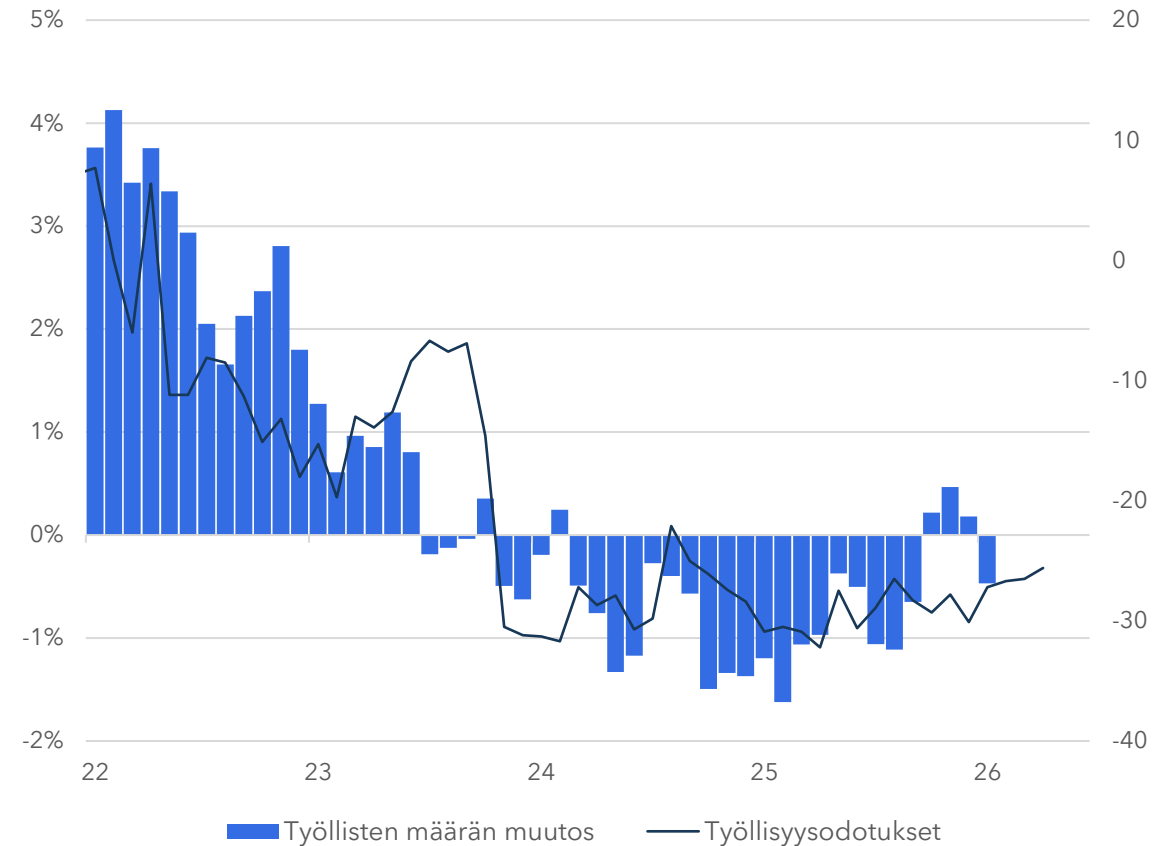
Aloitukset (vuosimuutos, %)



Työmarkkinoiden heikkous ei hellitä

Työlliset (vuosimuutos, %)

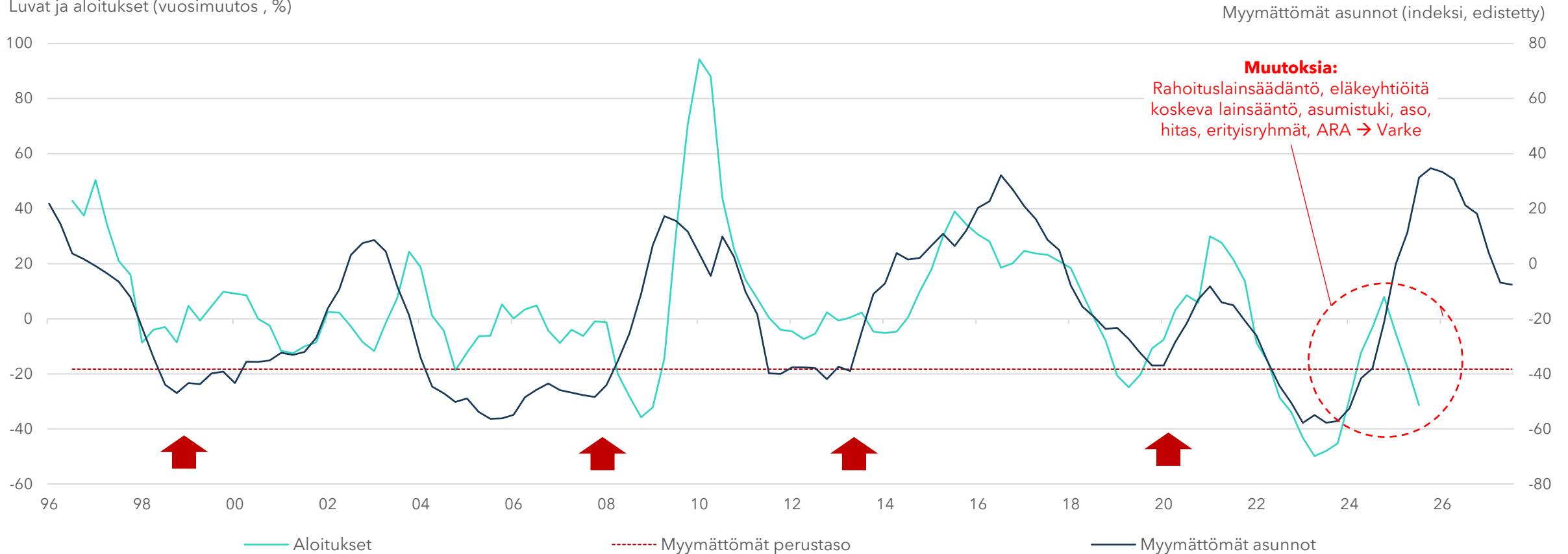
Työllisyysodotukset (indeksi)



Politiikka: historiassa asuntorakentamisen olisi käynnistynyt tai käynnistetty jo viime vuoden alussa

Politiikkamuutokset aiheuttavat epävarmuutta

Luvat ja aloitukset (vuosimuutos, %)

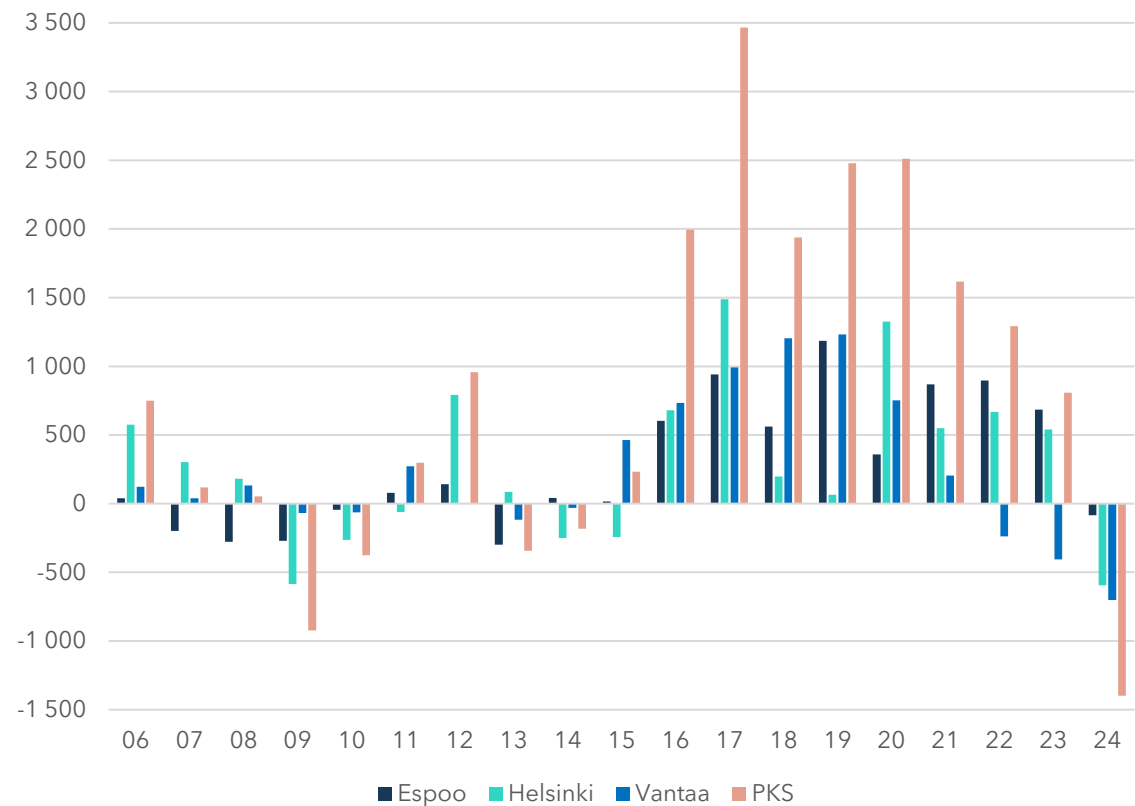


Politiikka: puoli miljardia pois asumistuesta näkyy asuntomarkkinoilla

Muutokset asumistuessa romahduttivat nuorten asuntokuntien määrän

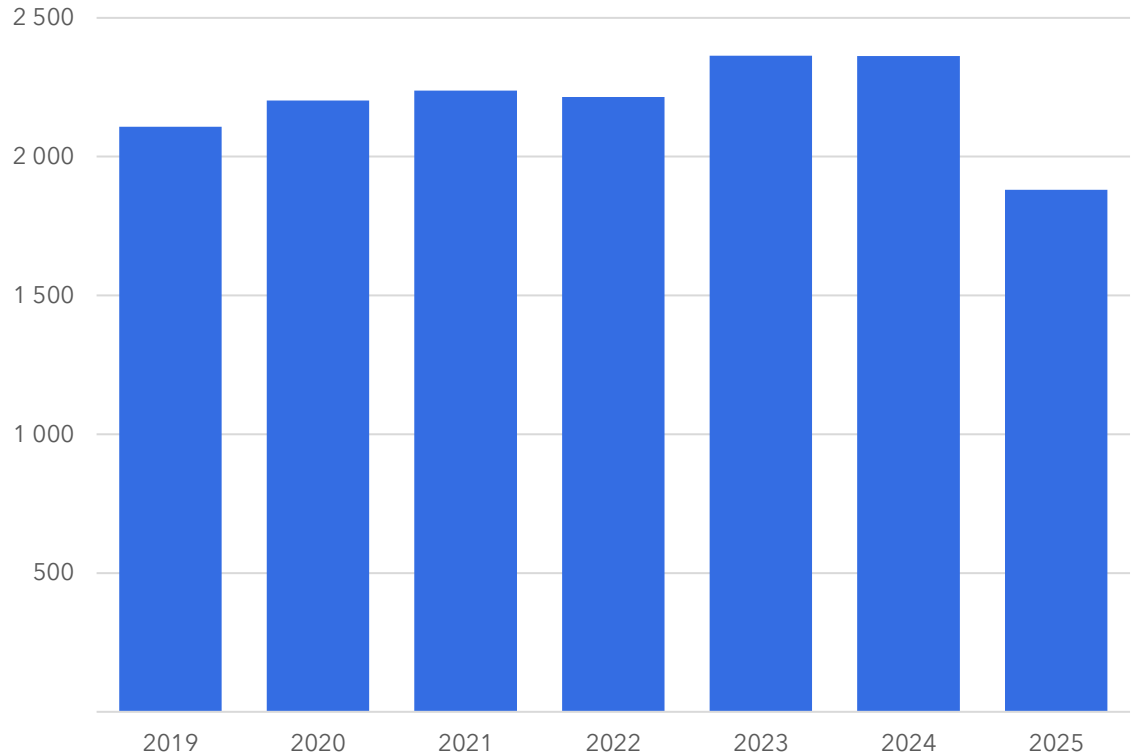
Opiskelijoiden asuntokysyntä romahti

Asuntokunnat vanhin alle 29 vuotta (kpl)



Asumistukimenot pudonneet puoli miljardia euroa

Asumistukimenot (milj. euroa)

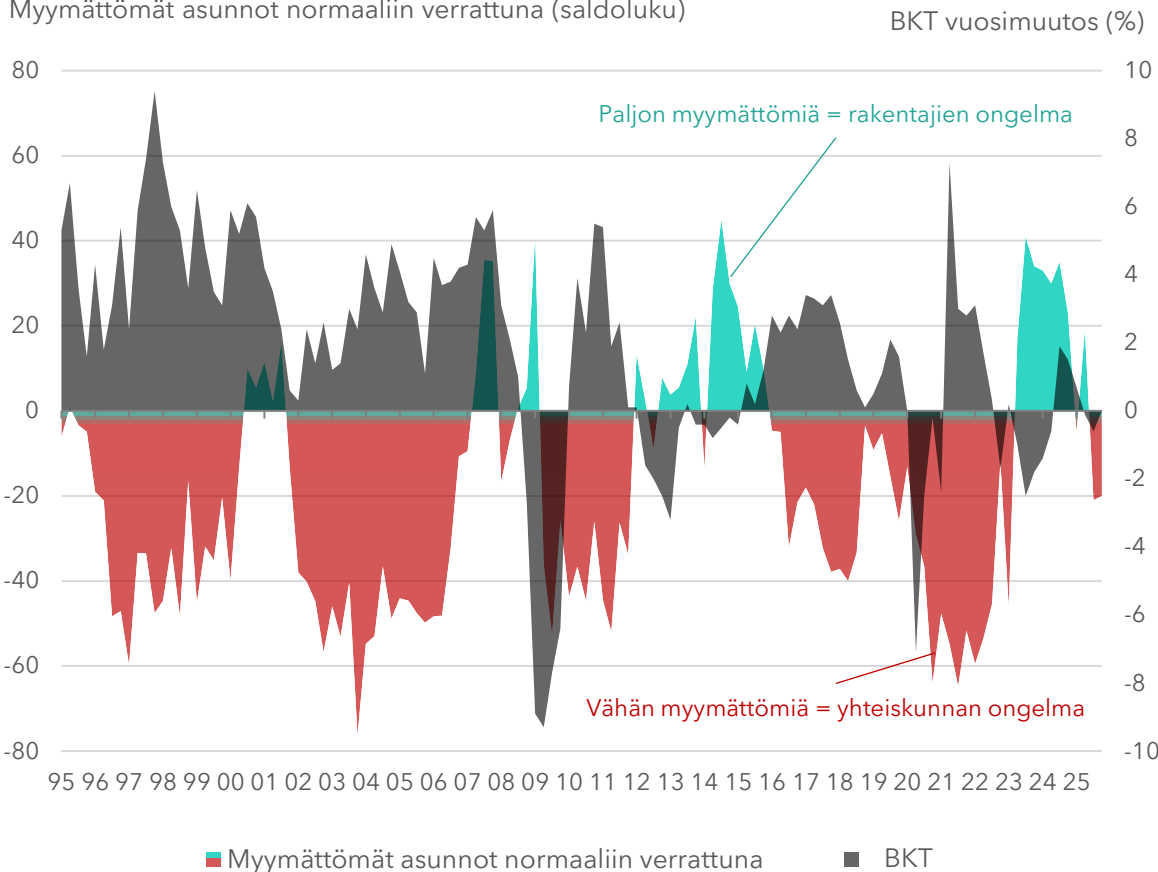


Määrä: valmiiden asuntojen määrä ei ole enää jarru

Niukkuus on kroonisesti asuntorakentamisen suurin ongelma

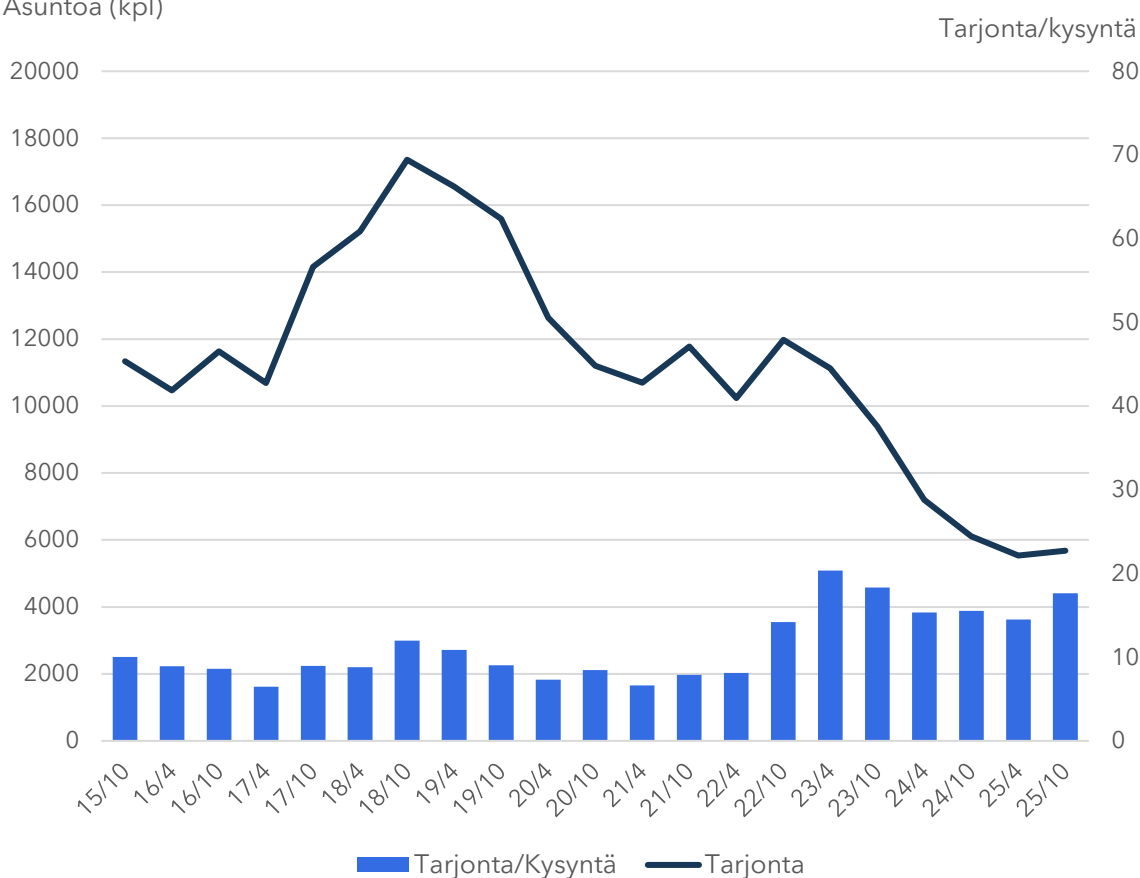
Myytävää on liikaa vain hetken huonossa suhdanteessa

Myyttömät asunnot normaaliin verrattuna (saldoluku)



Uusien myynissä olevien määrät matalalla suhteessa historiaan

Asuntoa (kpl)

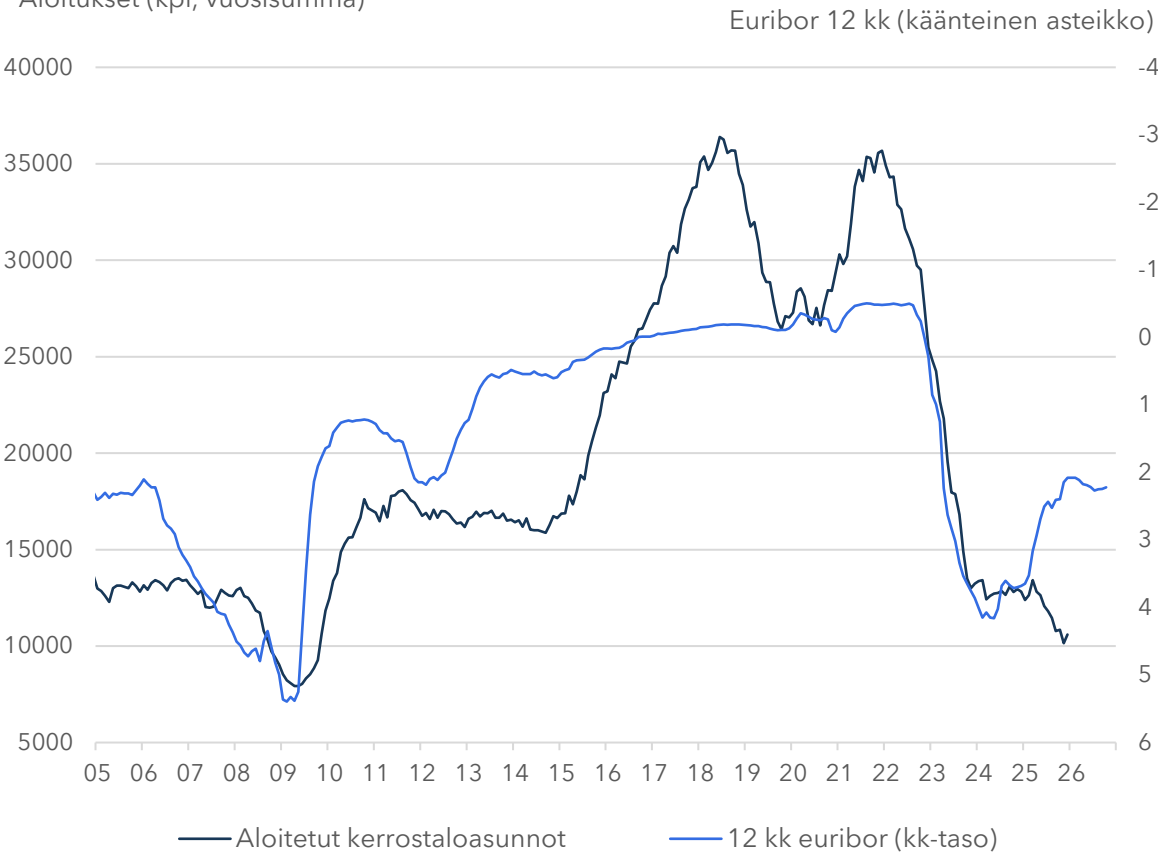


Rahoitus: korko olisi jo mahdollistaja - riskikorjattu tuotto ei enää riitä

Kotimaiset pääomat ovat vähissä ja rakentaminen on pankkirahoituksen varassa

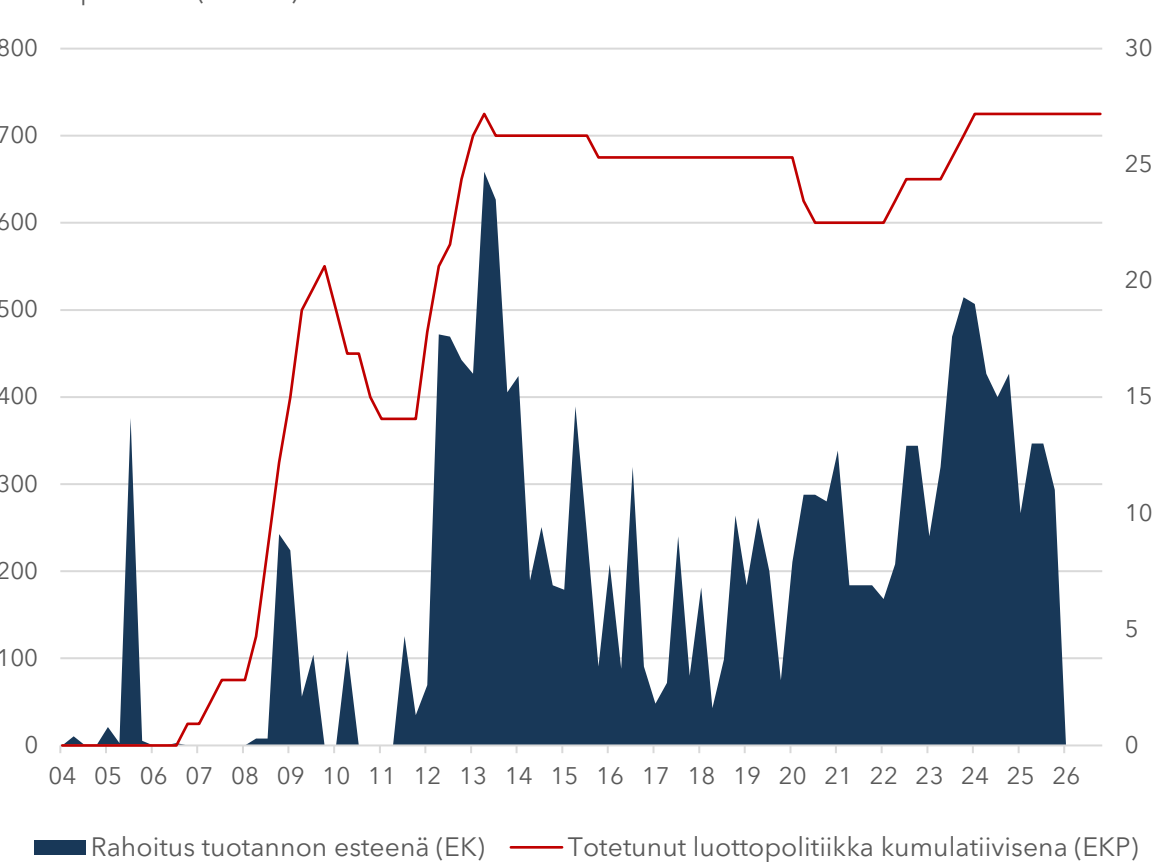
Korkotaso on jo mahdollistava tekijä

Aloitukset (kpl, vuosisumma)



Luottopolitiikka on ennätyskireää

Luottopolitiikka (indeksi)

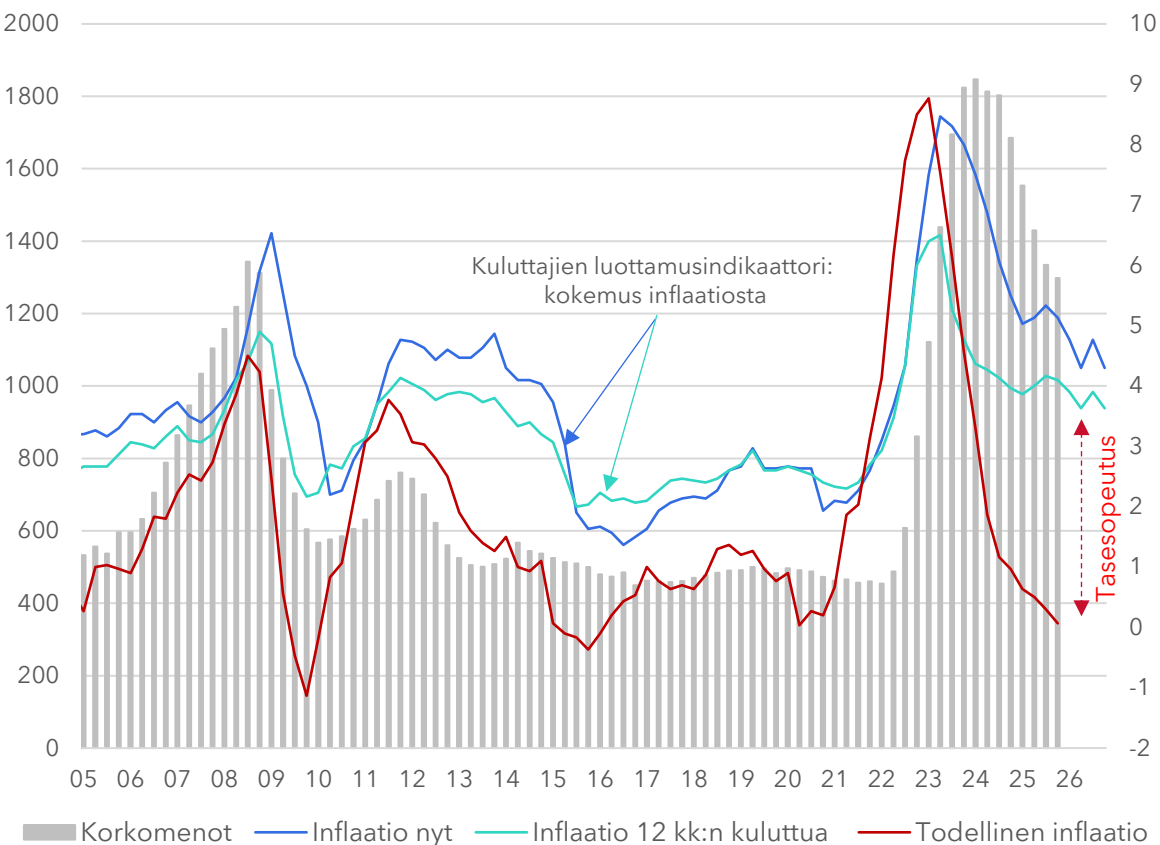


Kotimaiset erityispiirteet: Varallisuus ja kokemus varallisuudesta romahtivat rahoitusolojen muutosten myötä

Kotitalouksien voimakkaita reaktiota selittävät suomalaiset erityispiirteet

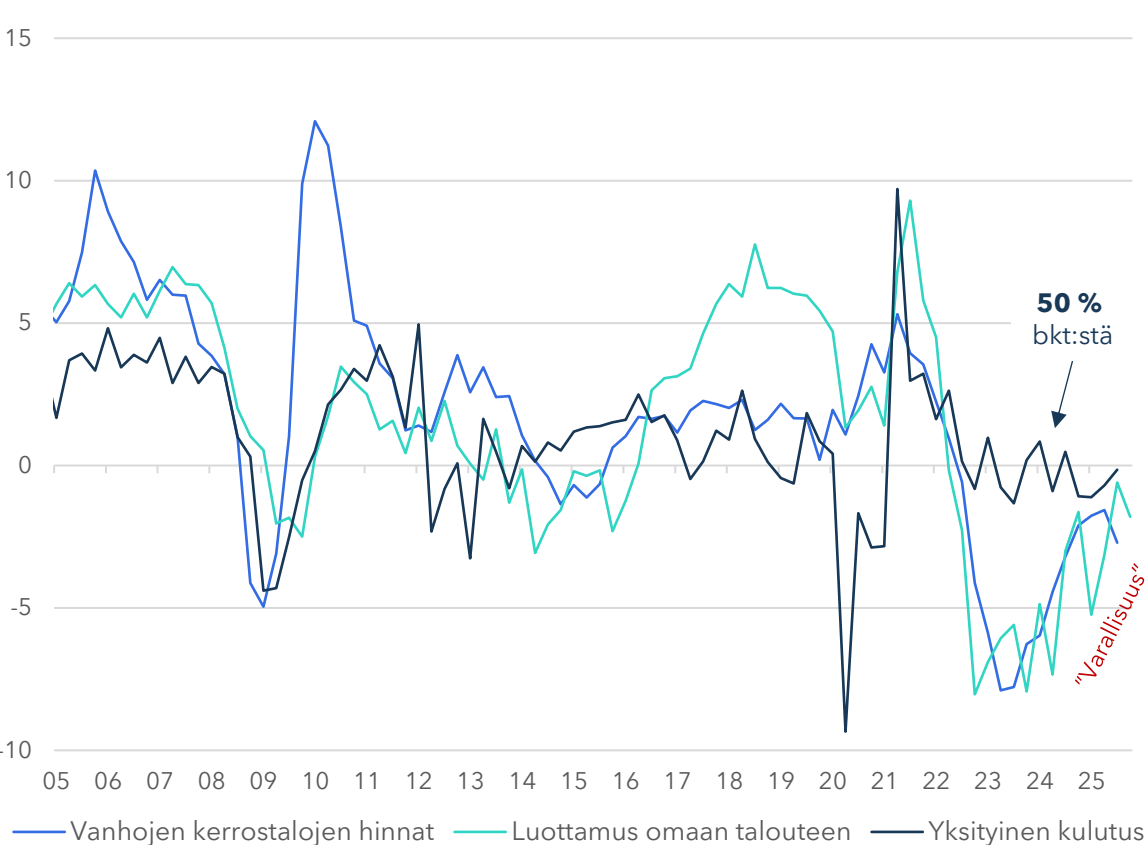
Korkomenojen nousu vahvistaa inflaatiokokemusta

Korkomenot (miljoonaa euroa)



Asuntomarkkinoiden heikkous heijastuu koko talouteen

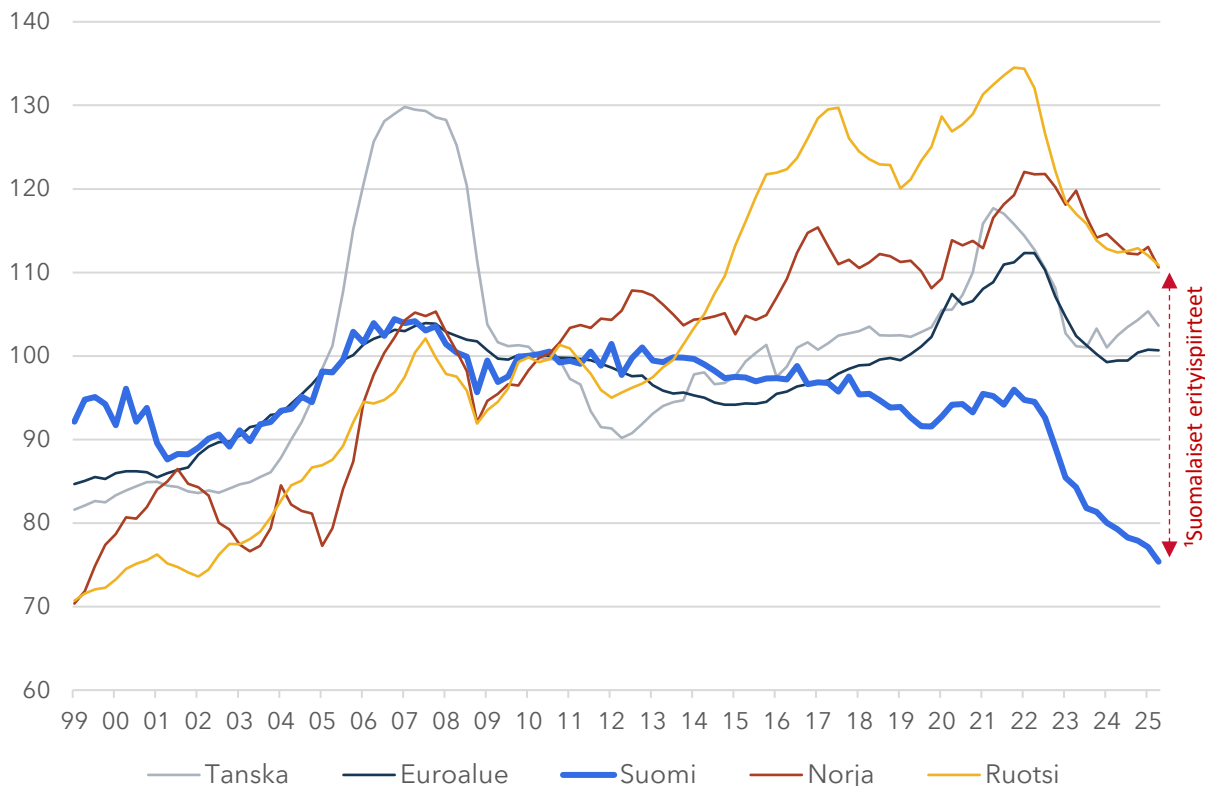
Hintojen muutos (%)



Asuntomarkkinoiden heikko dynamiikka ei riitä uudisrakentamiseen kiristyneestä sääntelystä ja heikentyneestä kustannusrakenteesta johtuen

Euroopan heikoin asuntomarkkina jarruttaa aloituksia

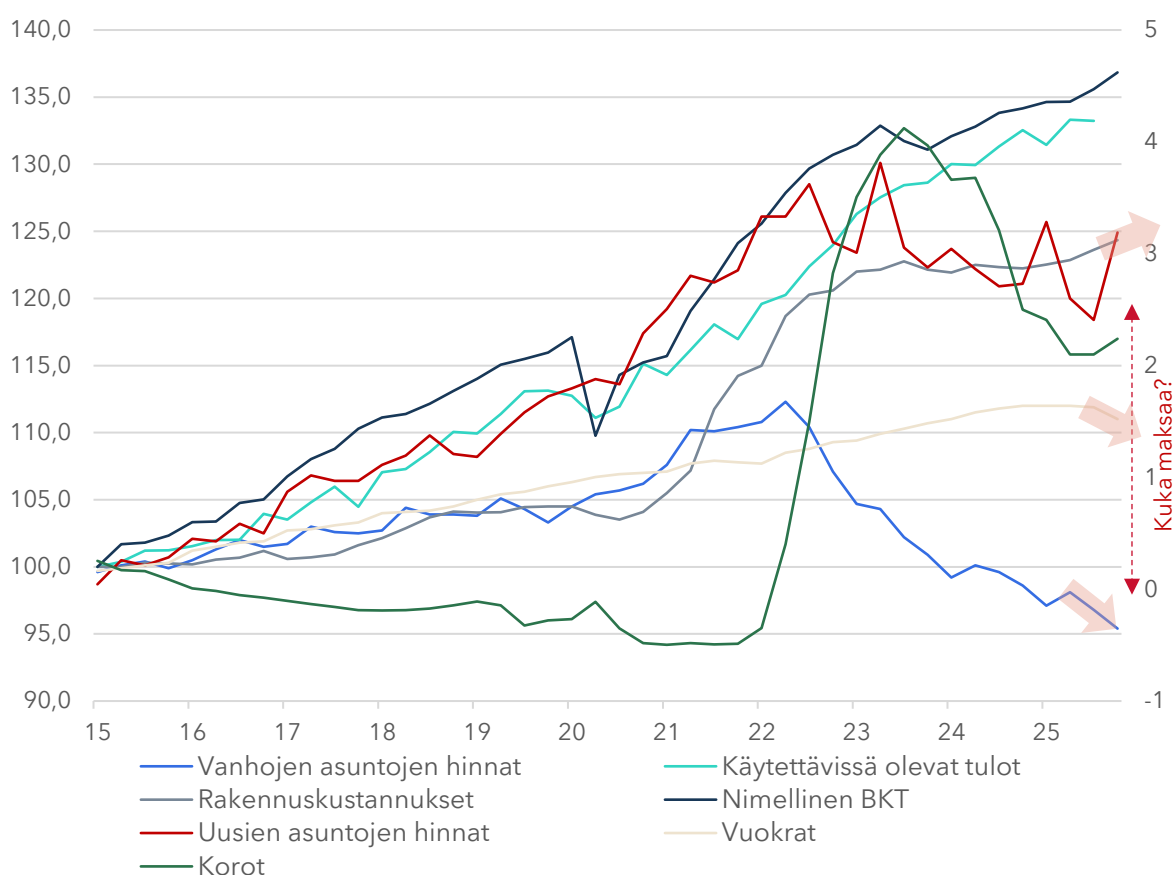
Asuntohinnat suhteessa tuloihin (indeksi 2010=100)



¹ Lyhennyskulttuuri (laina-aika + lyhennysaste) + korkorakenne. Pohjoismaat eroavat selvästi toisistaan asuntolainojen lyhennyskulttuurissa. Lyhennysaste tyypillisesti vaikuttaa hintatasoon ja siten asunnon ostokykyyn- ja haluun.

Uudisrakentamisen yhtälö pysyy lähes mahdottomana

Nimellinen indeksi (2015=100)



Asuntotuotannon lasku jatkuu 2026 ja pysyy heikkona 2027

Taustalla on heikko luottamus, rikkinäinen taloudellinen yhtälö sekä poliittiset päätökset ja lakimuutokset

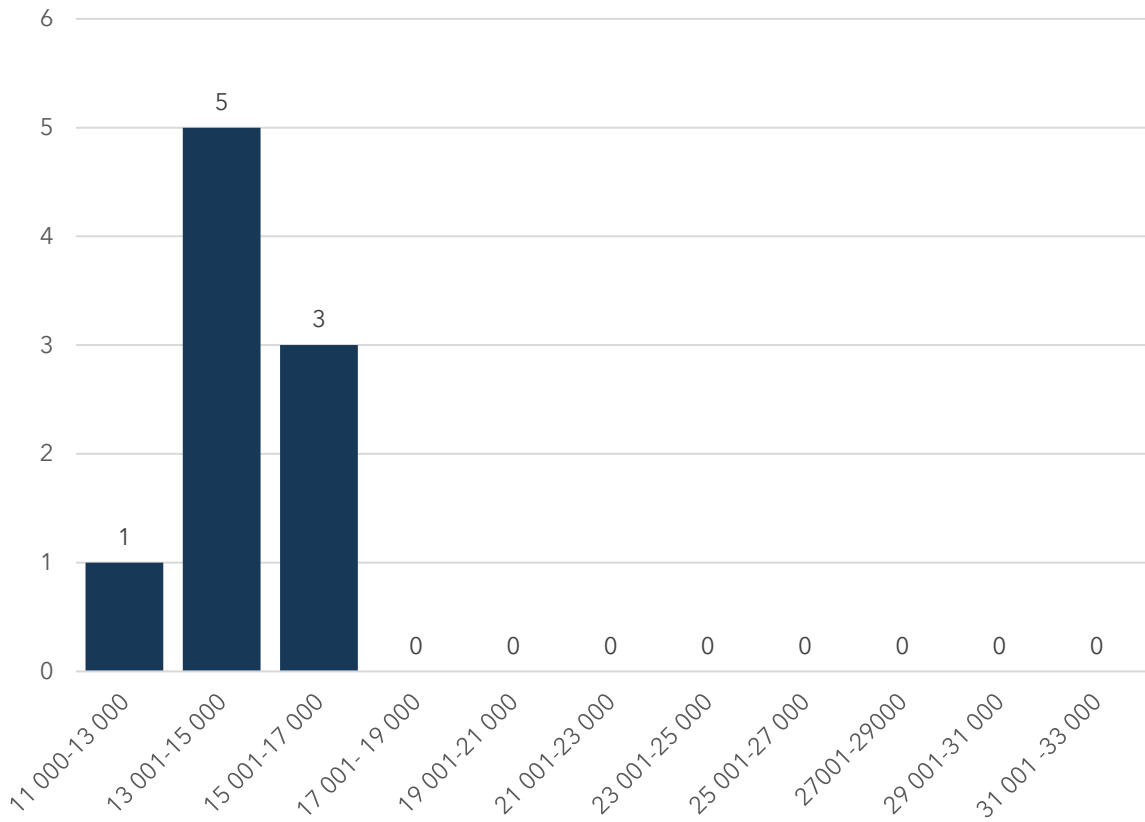
Kysyntä	Toimijat	Normaali-suhdanteessa / kpl	Osuus	Romahduksen Jälkeen / Kpl	Osuus	Ajurit 2026-2027	Ennuste 2026	Ennuste 2027
Vaparahoitteinen kerrostalotuotanto	Kotitaloudet / omistuskerrostalot	3 000 – 5 000	14 %	2 000 – 4 000	18 %	Riskinottohaluttomuus, tasesopeutus, laskevat hinnat, työttömyys, patoutunut kysyntä	Lähes ennallaan matalalla	Voi kasvaa
	Piensijoittajat	1 500 – 2 500	5 %	150 – 250	1 %	Heikko tuotto, laskevat vuokrat ja hinnat, korkeat rakennuskustannukset, runsas tarjonta	Ei aloituksia	Voi kasvaa hieman
	Institutionaaliset sijoittajat	4 000 – 7 000	16 %	250 – 450	2 %	Eläkelainsääd. muutos, laskevat vuokrat/hinnat, korkeat rakennuskustannukset, runsas tarjonta	Ei aloituksia	Ei aloituksia
Tuettu kerrostalotuotanto	Pitkä korkotuki	7 400	24 %	8 300	47 %	Poliittinen päätös valtuuksien pienentämisestä, ARA-Varke -muutos	Supistuu	Supistuu
	Lyhyt korkotuki					Poliittinen päätös valtuuksien pienentämisestä, ARA-Varke -muutos	Supistuu	Supistuu
	Erityisryhmät					Poliittinen päätös valtuuksien pienentämisestä ja asumistuen muutoksista	Supistuu	Supistuu
	Asumisoikeusasunnot					Poliittinen päätös lopettamisesta, ei korvaa, markkina jäätyi	Supistuu	Supistuu
	Hitas					Poliittinen päätös lopettamisesta, ei korvaa	Supistuu	Supistuu
Pientalotuotanto	Kotitaloudet / omistusomakoti- ja paritalot	7 300	29 %	3 800	21 %	Riskinottohaluttomuus, tasesopeutus, laskevat hinnat, työttömyys, patoutunut kysyntä	Lähes ennallaan matalalla	Voi kasvaa
	Kotitaloudet / omistusrivitalot	3 400	12 %	1 300	7 %	Riskinottohaluttomuus, tasesopeutus, laskevat hinnat, työttömyys, patoutunut kysyntä	Voi kasvaa hieman	Voi kasvaa
Tarjonta	Asuntotuotanto = asuntokysyntä, jonka kotitalouksien maksukyky- ja halu ja sijoittajien tuottovaatimus kestävät + julkisen sektorin kysyntä.							

RT kysely: Asuntotuotanto 13000-17000 kappaletta 2026-2027

Tuotanto viitenä vuonna korkeintaan 20 000 asuntoa

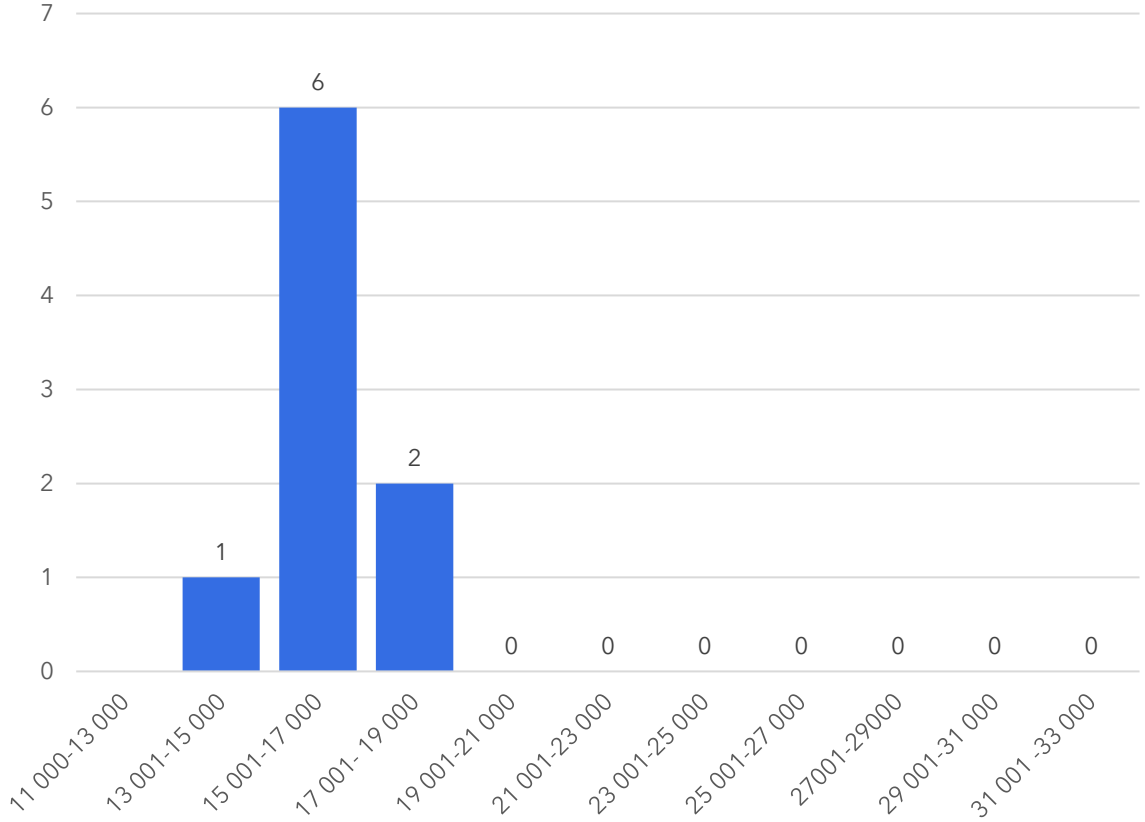
Vuonna 2026 aloitukset viime vuoden tasolla

Kaikki asuntoaloitukset (kpl, vastausten jakauma)



Vuonna 2027 aloitukset voivat kasvaa hieman

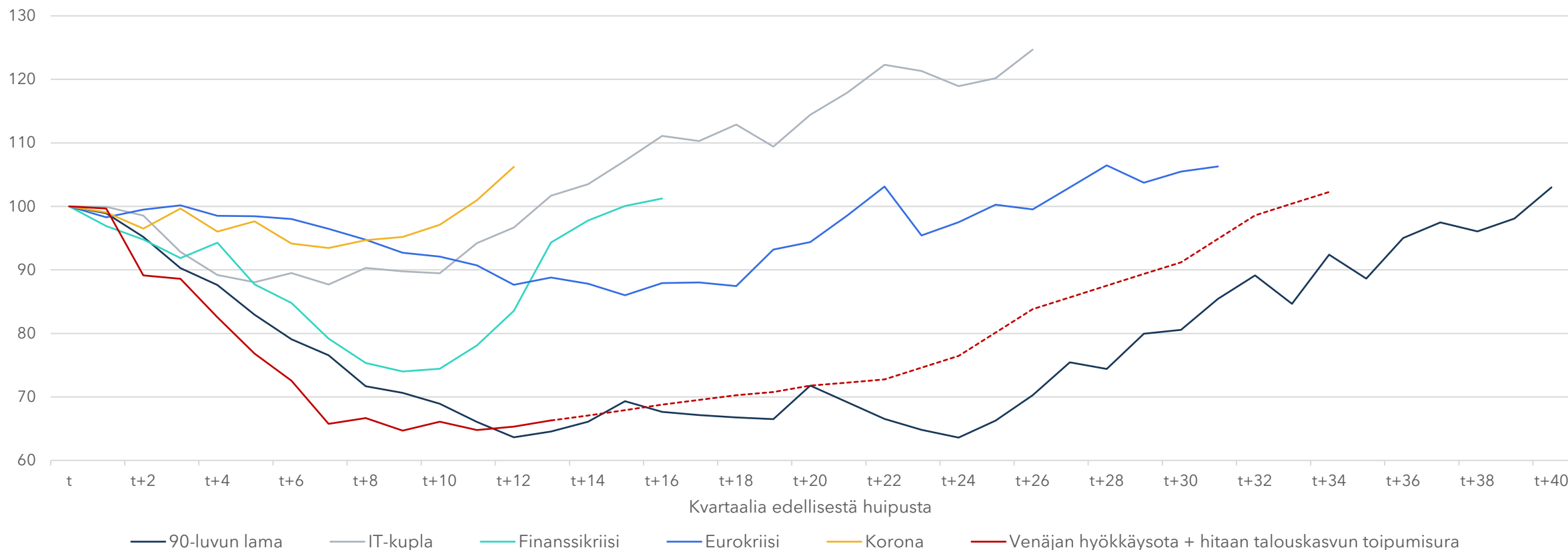
Kaikki asuntoaloitukset (kpl, vastausten jakauma)



Asuntorakentaminen ei käynnisty ilman kovempaa talouskasvua tai ohjausympäristön muutosta

Asuntorakentamisen toipuminen hidasta ilman kovaa talouskasvua tai varavirtaa

Asuntorakentamisen investointisyklit huipusta huippuun

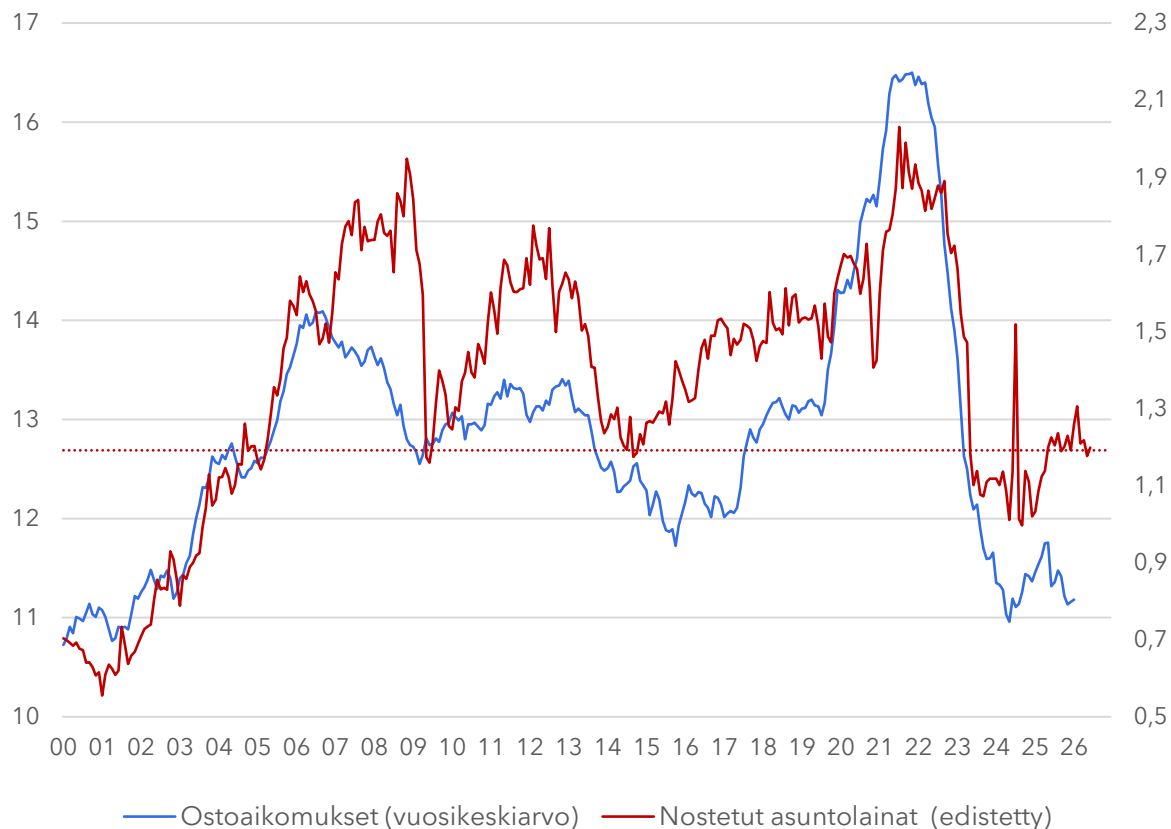


Asuntomarkkinat osoittavat hidastumisen merkkejä

Asuntolainaamisen kasvu hidastuu Suomessa ja euroalueella

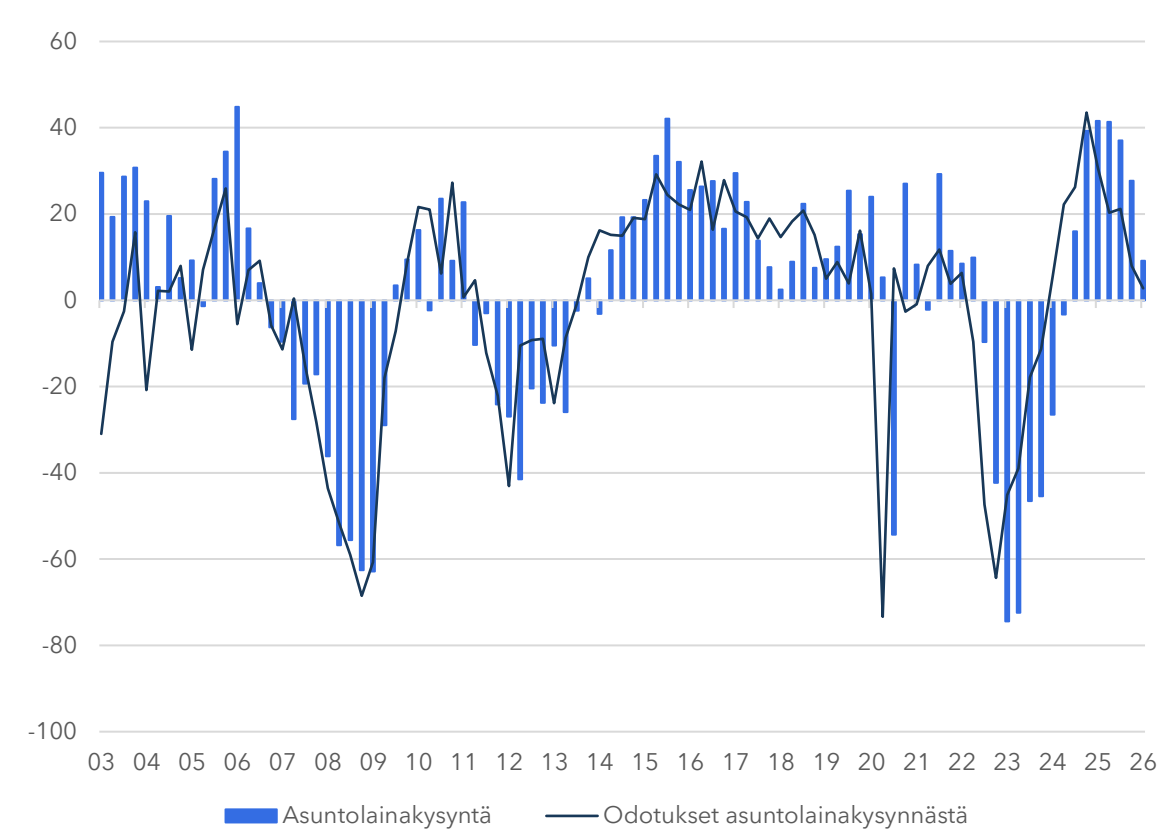
Asuntomarkkinoilla uusia hidastumisen merkkejä

Kuluttajien asunnon ostoaikomus (indeksi)



Asuntolainaaminen hidastuu euroalueella

Indeksi

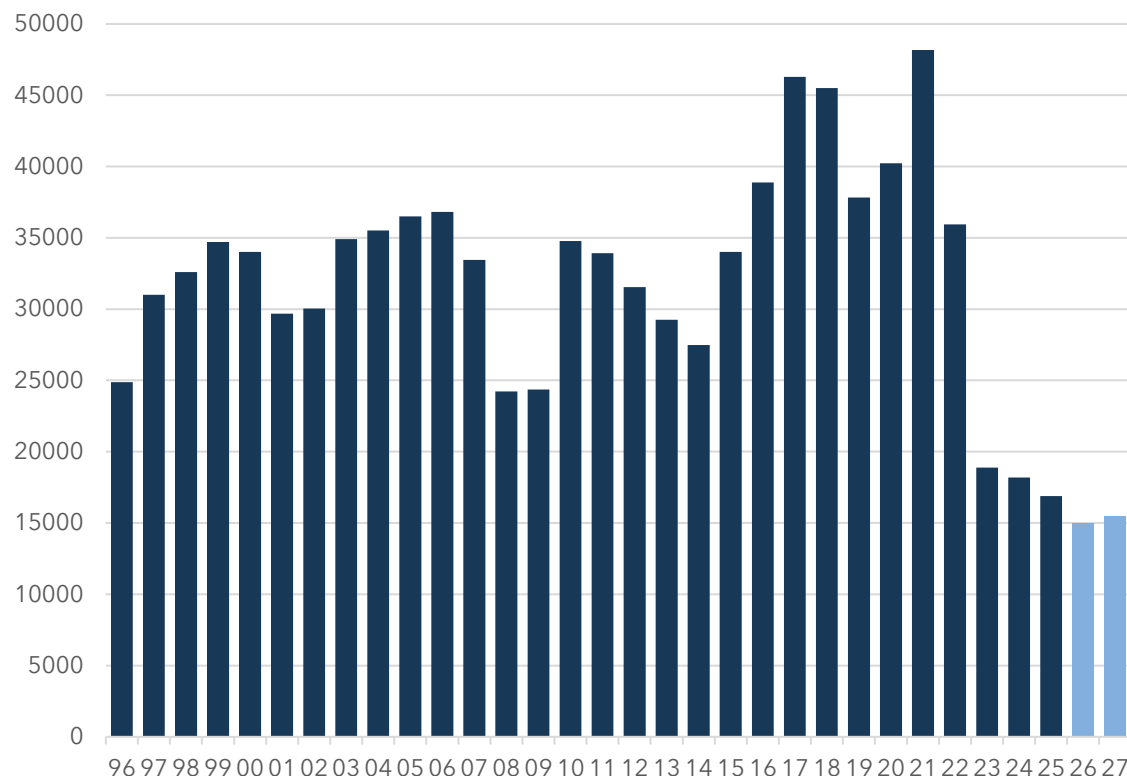


Asuntojen tarjonta on romahtanut 50-luvun tasolle

Asuntomarkkinoiden ja muun talouden välinen poikkeuksellinen epäsuhta hidastaa talouskasvua

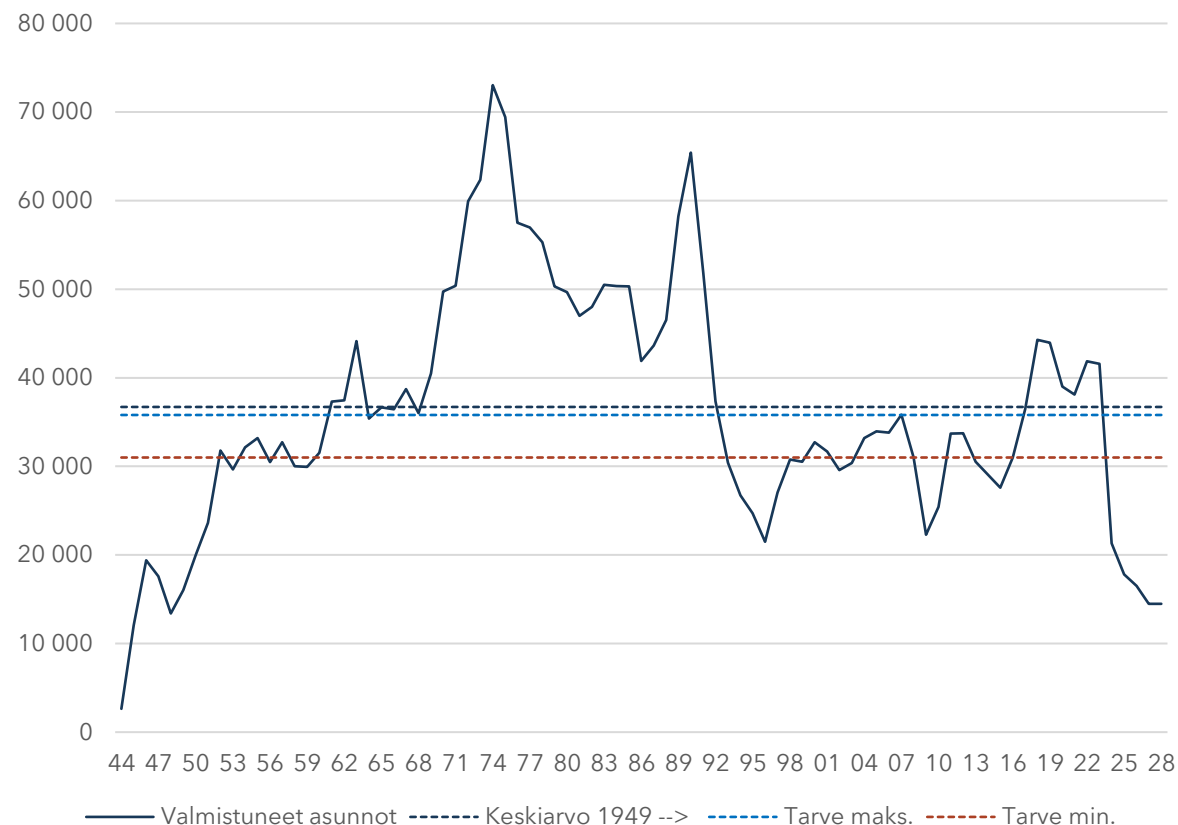
Aloitettujen asuntojen määrä tilastohistorian matalin

Asuntoa (kpl)



Tarjonta on romahtanut

Valmistuneet asunnot (kpl, vuosisumma)



Miksi asuntorakentaminen ei kasva?

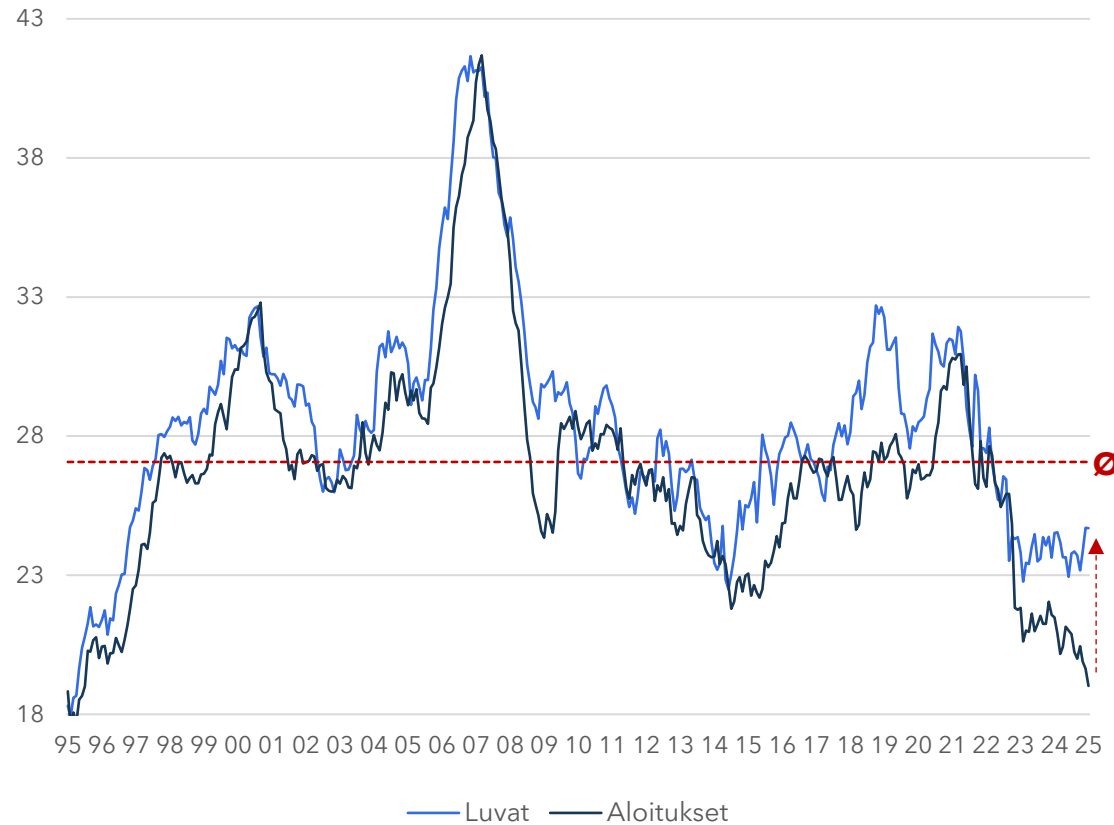
Asuntorakentamisen kysyntä ei ole heikentynyt demografian tai preferenssien vuoksi, vaan rahoitusolojen kautta. Taustalla on korkoympäristön nopea muutos, kustannusrakenteen pysyvä heikkeneminen ja luottamuspuola yhdistettynä kiristyneeseen rahoituksen sääntelyyn, jota vahvistavat kotimaiset erityispiirteet, ja jota institutionaaliset rakenteet eivät ole onnistuneet korjaamaan vastasyklisesti.

Toimitilarakentamisen nykytila surkea - näkymät selvästi paremmat

Kasvua ei ole peruttu - investointipäätöksiä tarvitaan kuitenkin nopeasti lisää

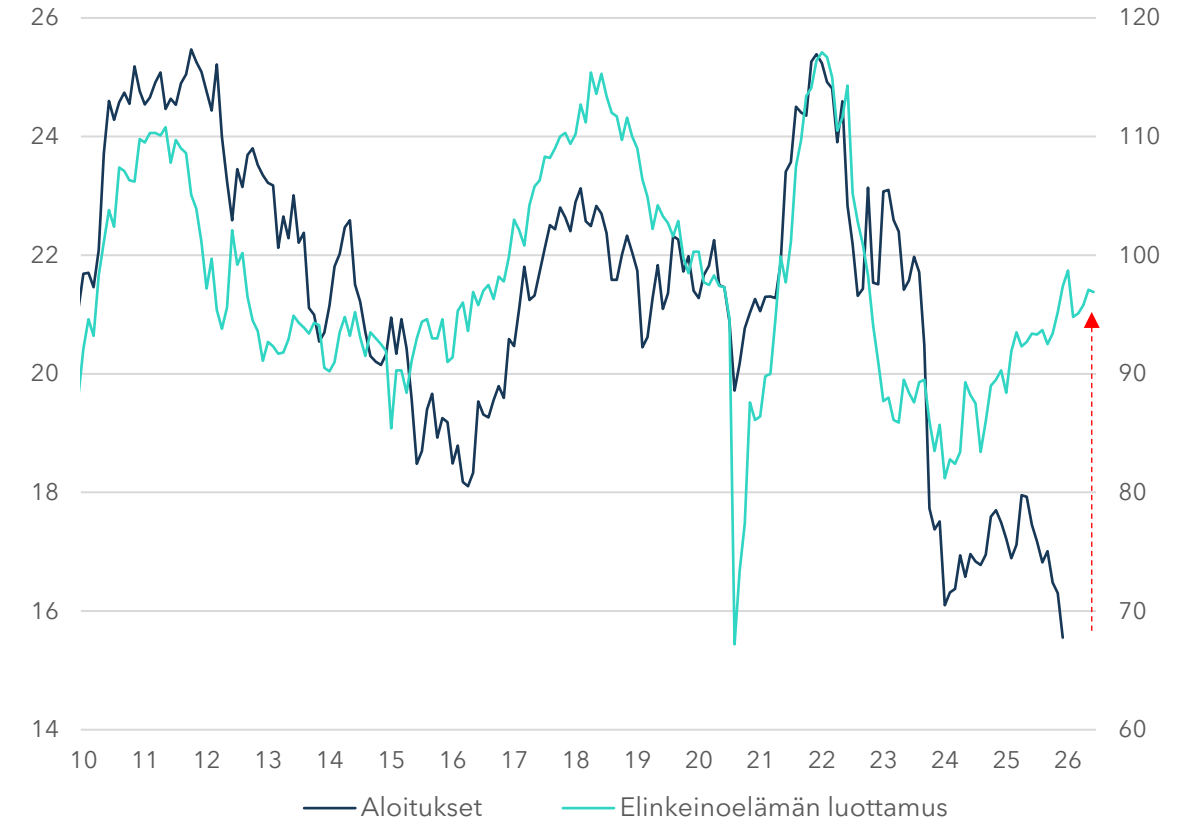
Toimitilojen aloitukset historiallisen matalalla

Miljoonaa kuutiota (m³, vuositaso)



Toimitilat jäivät muun talouden kyydistä

Aloituskuutiot (m³, vuosisumma)

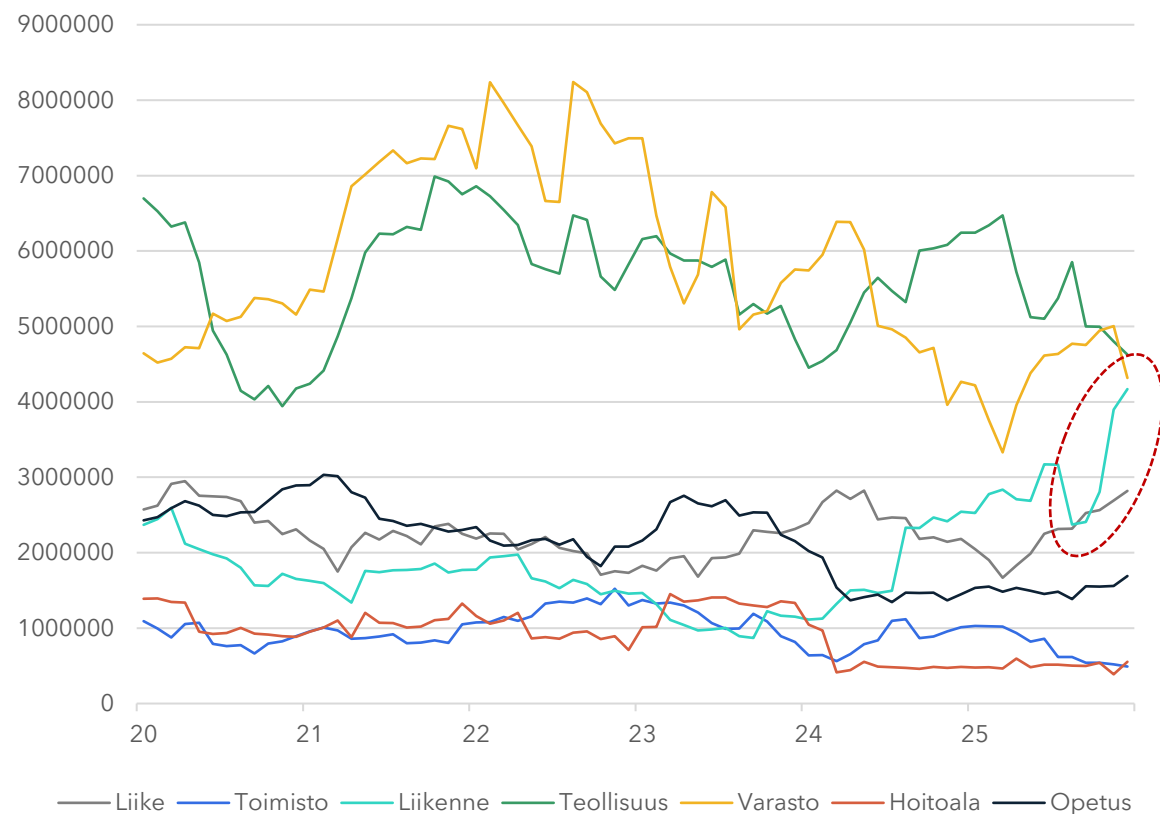


Toimitilarakentamisen tarkempi kuva positiivisempi

Myös lupakehitys on aloituksia selvästi positiivisempi

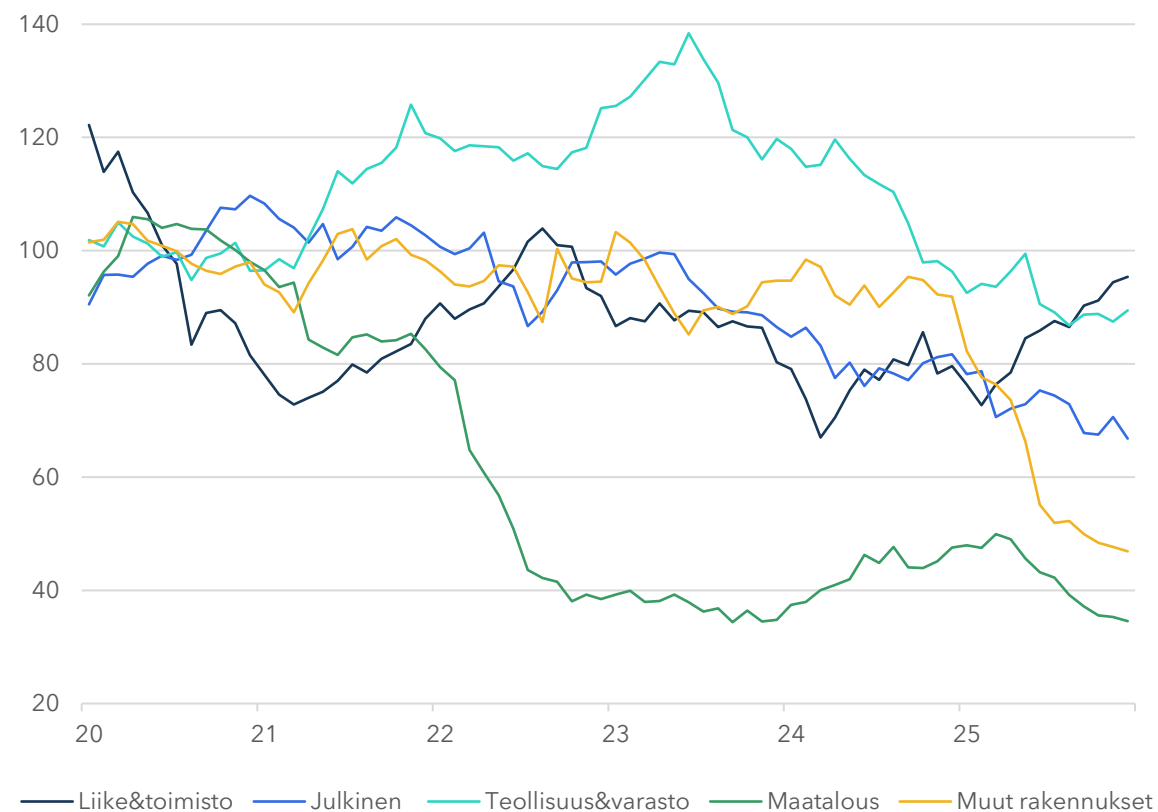
Datakeskusbuumi näkyy vihdoinkin

Luvat (m³, vuosisumma)



Taloudelle toissijaisempi rakentaminen jarruttaa eniten

Tuotannon volyymi (indeksi 2020=100)



Asuntomarkkinoiden heikkous rasittaa koko taloutta

Toimitusjohtaja Aleksi Randell

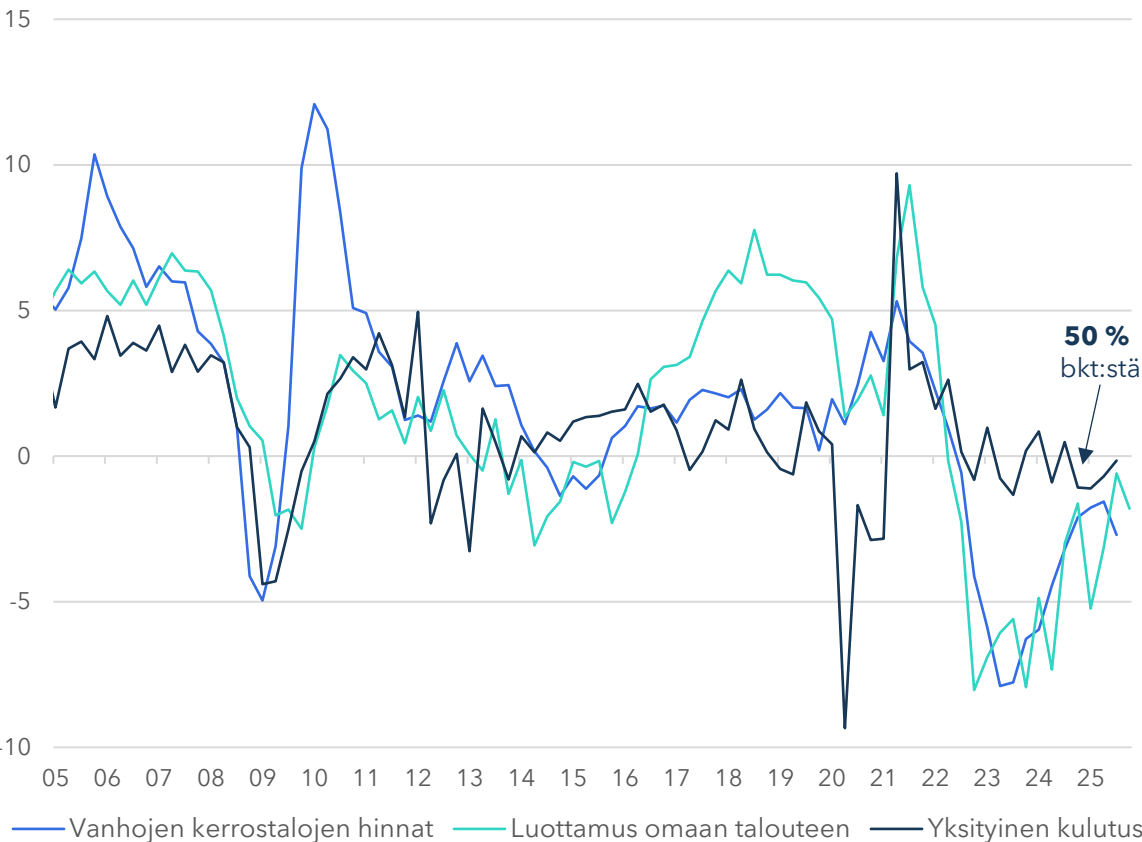
Rakennusteollisuus RT

24.3.2026

Kadonnut luottamus löytyy heikoilta asuntomarkkinoilta ja kadonneet verotulot asuntorakentamisen hiljentyneiltä työmailta

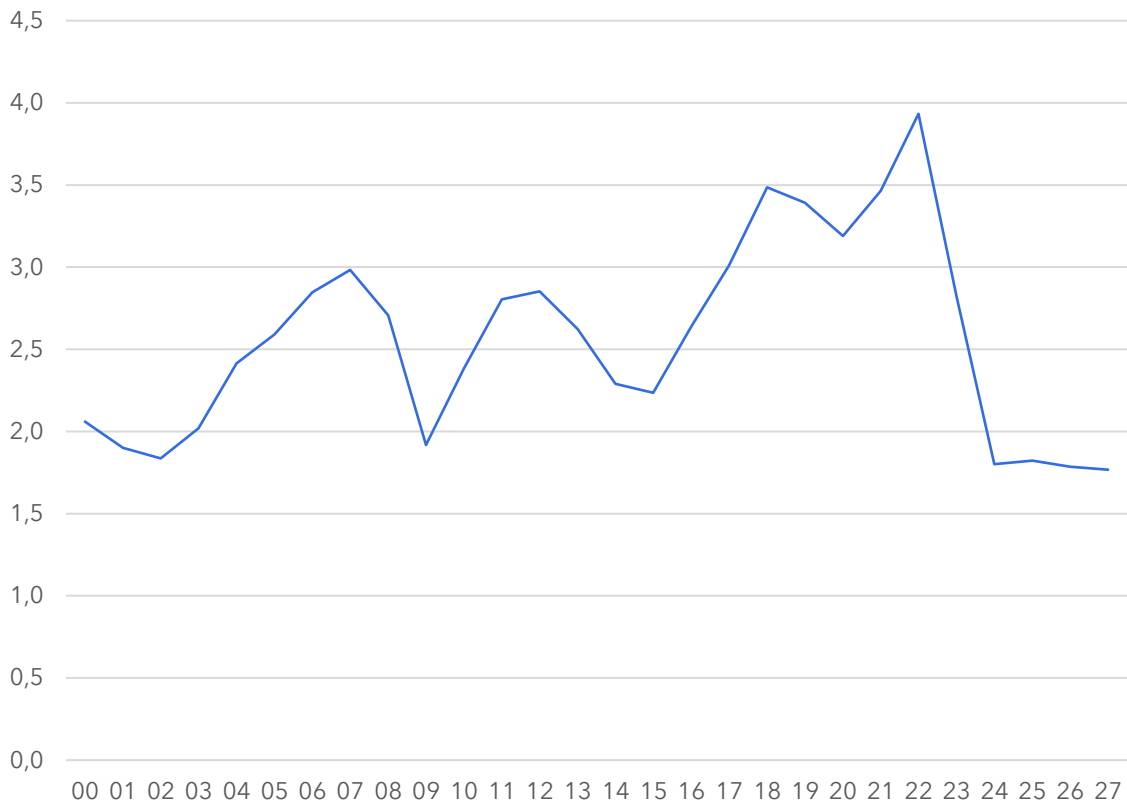
Asuntomarkkinoiden heikkous jarruttaa talouskasvua

Hintojen muutos (%)



Asuntorakentamisen verotulot ovat romahtaneet

Asuntorakentamisen verot ja maksut julkiselle sektorille (mrd. €)



Kysyttävää?

Aleksi Randell

Toimitusjohtaja
aleksi.randell@rt.fi
+358 400 500 822
X: @aleksirandell

Jouni Vihmo

Pääekonomisti
jouni.vihmo@rt.fi
+358 50 5201636
X: @jounivihmo



Katsaus Suomen talouteen ja rakentamisen tilastoihin

Käännne rakentamisessa ja taloudessa jäi toteutumatta

Talouden käänne jäi viime vuonna toteutumatta, vaikka viennissä ja teollisuudessa nähtiin jo merkkejä paremmasta. Talouden kehitys viime vuoden lopulla vahvisti uskoa talouden käännteeseen. Yritystiedustelujen mukaan elinkeinoelämän näkymät ovat vahvistuneet jo lähelle EU:n keskiarvoa. Nykytila on edelleen heikko ja varovaiset näkymät ennakoivat alkuvuoteen vain hidasta elpymistä. Rakentamisen supistuminen jatkui viime vuonna selvästi aiempia vuosia hitaampana. Uudistalonrakentamisen aloitukset vähenivät edelleen vajaa kolme miljoonaa kuutiota ennätysmatalalle tasolle 25 miljoonaan kuutioon. Tulevaa tuotantoa ennakoivat rakennusluvut jäivät kuitenkin edellisen vuoden tasolle 30 miljoonaan kuutioon. Asuntorakentamisessa lasku jatkui. Toimitilojen aloitukset supistuivat voimakkaasti. Korjaaminen kääntyi kasvuun viime vuoden lopulla 9 miinusmerkkisen neljänneksen jälkeen. Infrarakentamisen ennakoitaan kasvaneen tasaisesti. Työmaiden materiaalitoimitusten kääntyminen kasvuun viime vuoden loppupuoliskolla antoi toivoa rakentamisen aidosta kasvukäänteestä. Toimitusten supistuminen kuitenkin jatkui alkuvuonna. Iranin sodan seurausten laajentuminen maailmantalouteen. Toistaiseksi hintashokki on ollut Ukrainan sodan aiheuttamaa energiakriisiä lievempi. Markkinoilla uskotaan edelleen sodan pysyvän rajallisena. Eurooppaan hinnoitellaan kuitenkin jo muutamaa koronnostoa.

Suomen talous

Loppuvuosi ennakoi kasvua

Rakentaminen

Ei kasvua alkuvuonna

Asuntomarkkinat

Hidastumisen merkkejä

Korot

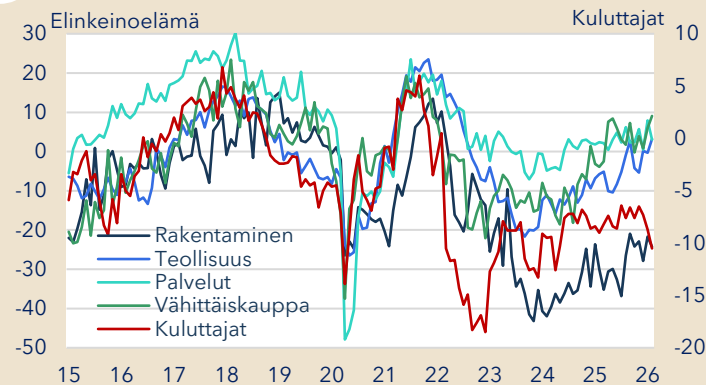
Kiikarissa kaksi koronnostoa

Suomen talous: kuluttajien armoilla - toipuminen pysyy alkuvuonna hitaana

Ennuste 2025-2027 (VM talvi 2025)	Vuosimuutos (%)			
	2025	2026e	2027e	2028e
BKT	0,2	1,1	1,7	1,6
Vienti	2,4	1,3	2,4	2,7
Investoinnit	1,7	6,7	4,1	3,3
Yksityinen kulutus	0,0	1,4	1,8	1,6
Euribor 12 kk	3,3	2,1	1,9	2,0
Kuluttajahinnat	0,4	1,2	1,8	1,9
Ansiotaso	2,9	3,6	3,2	3,2
Työttömyysaste	9,6	9,5	9,1	8,5



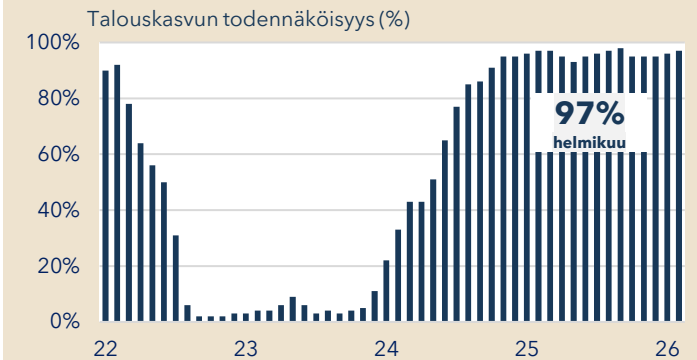
Elinkeinoelämän ja kuluttajien luottamus



Elinkeinoelämän luottamus helmikuussa ennallaan. Kuluttajien luottamus heikkeni entisestään. Arviot inflaatiosta nousivat.



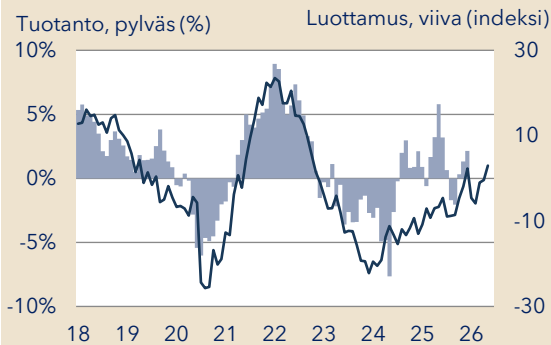
Taloukasvun todennäköisyys



Taloukeitys osoitti viime vuoden lopulla toipumisen merkkejä. Kasvu pysyy alkuvuonna vielä hitaana.



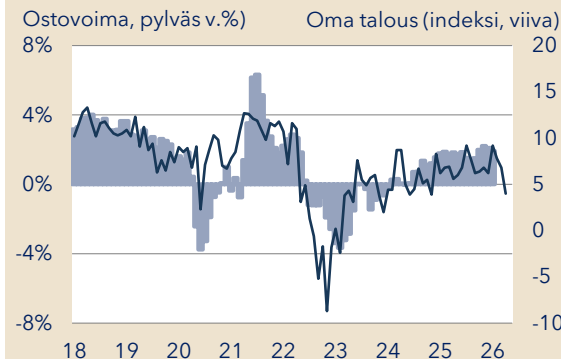
Teollisuus



Teollisuustuotannon näymät ovat ainakin toistaiseksi kohtuulliset.



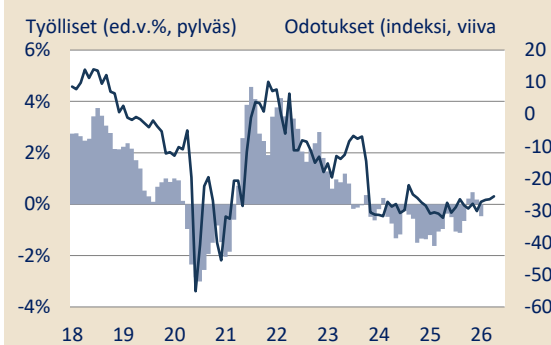
Ostovoima



Ostovoiman vahvistuminen hidastuu. Edellytykset kulutuksen kasvulle ovat kuitenkin olemassa.



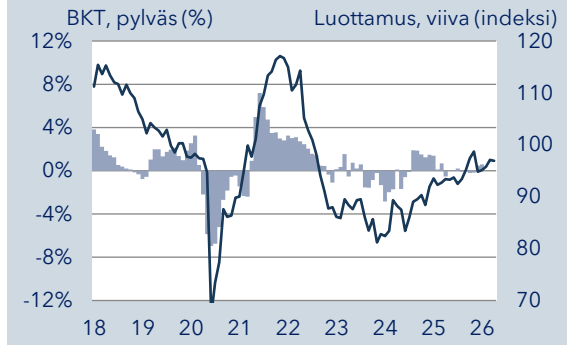
Työmarkkinat



Työmarkkinoiden tilanteessa ei näy paranemisen merkkejä. Työttömyys on Euroopan pahimpia.



BKT

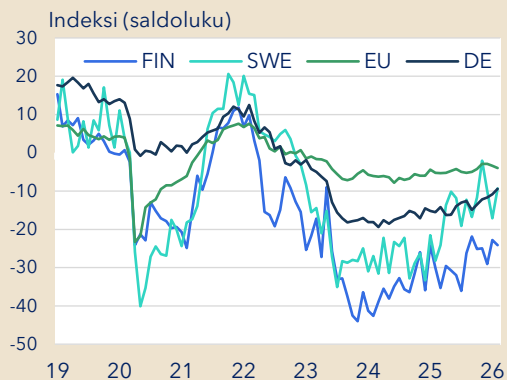


Talous kasvoi viime vuonna 0,2 % edellisvuoteen verrattuna. Kasvun ennakoitaan jatkuvan.

Rakentaminen: Ei käännettä eikä kasvua alkuvuonna



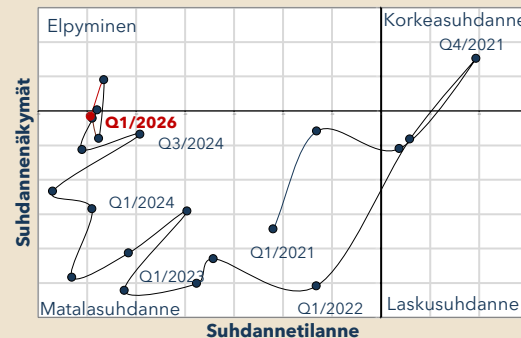
Rakentamisen suhdanne EU



Rakennusyritysten luottamus Suomessa Euroopan häntäpäässä.



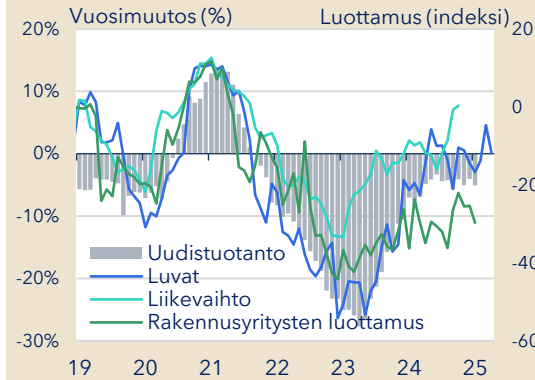
Rakentamisen suhdanne Suomi



Suhdannekello nakuttaa taas matalasuhdanteen puolelle. Myös työllisyyden odotetaan heikkenevän.



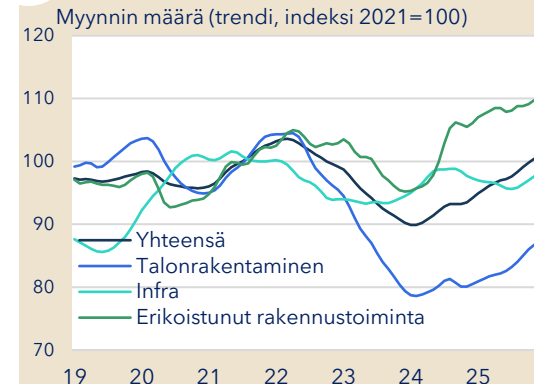
Talonrakentamisen tuotanto



Talonrakentaminen ei kasva alkuvuonna. Liikevaihdon hyvä kehitys hidastuu.



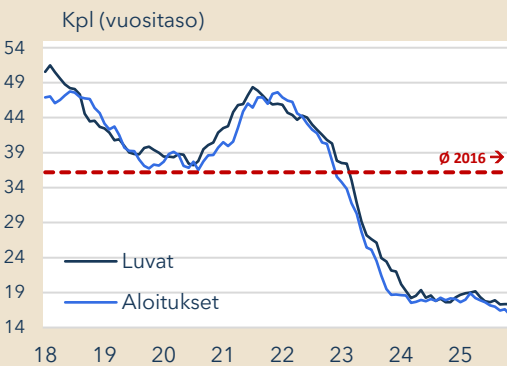
Rakentamisen liikevaihto



Myyntin määrä kasvaa talonrakentamisessa valmistuneiden hankkeiden takia.



Asuntorakentaminen



Lupien ja aloitusten lasku jatkui viime vuonna. Luvat 12/25 3kk liukuva -6 %.



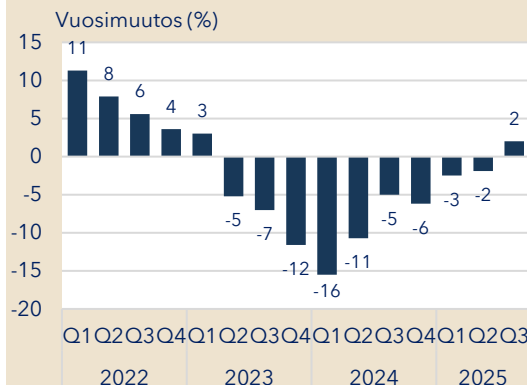
Muu kuin asuinrakentaminen



Luvat viime vuonna prosentin kasvuun. Aloitukset laskivat edelleen. Luvat 12/25 3 kk liukuva 1 %.



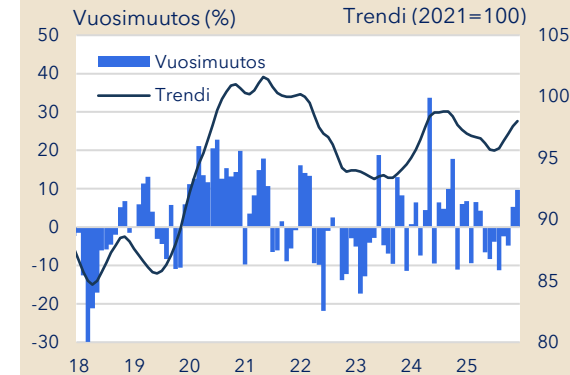
Korjausrakentaminen



Korjausrakentamisen 9 neljännestä jatkunut lasku päättyi viime vuoden lopussa.



Infrarakentaminen

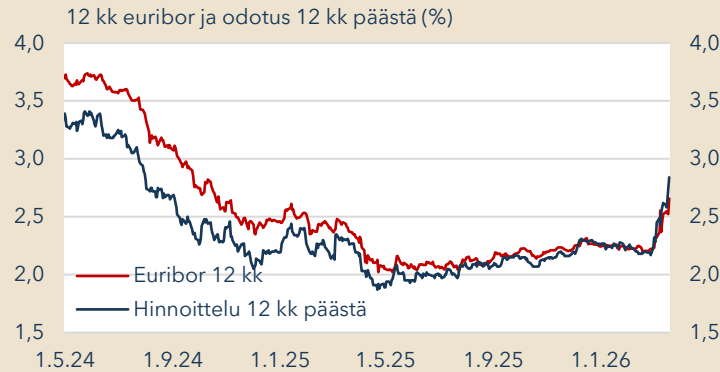


Maa- ja vesirakentamisen määrän trendi viittaa kasvun jatkumiseen.

Asuntolainat: Eurooppaan hinnoitellaan jo kolmea koronnostoa – asuntolainaaminen hidastuu



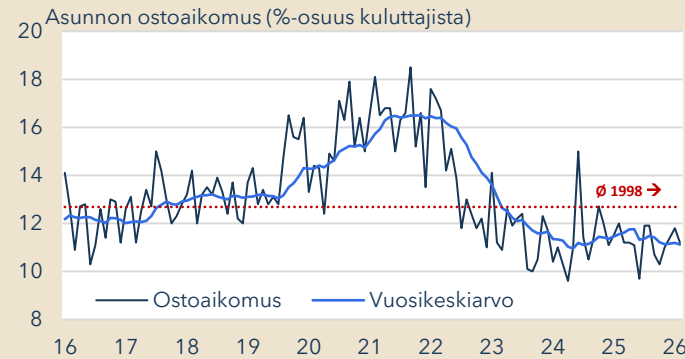
Korko ja korko-odotus



Iranin sota käänsi korko-odotukset nousuun. Eurooppaan hinnoitellaan nyt kolmea koronnostoa kuluvalle vuodelle.



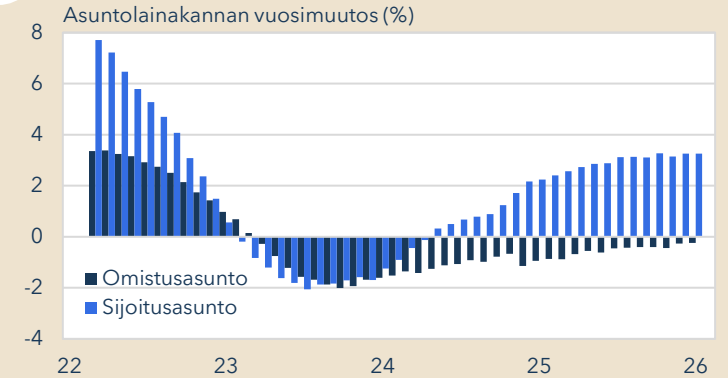
Asunnon ostoaikomukset



Kuluttajien luottamus ja asunnon ostoaikomukset ovat edelleen surkealla tasolla. Isommat ostokset eivät kiinnosta kuluttajia.



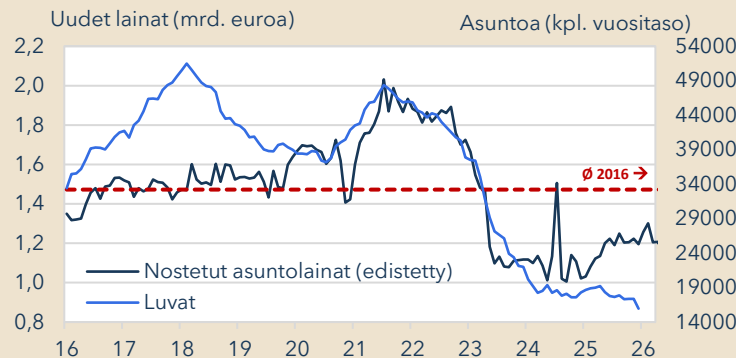
Kotitalouksien asuntolainat tyyteittäin



Kotitalouksien sijoitusasuntolainakannan kasvu jatkui vuoden alussa. Omistusasuntolainakannan lasku voi loppua kohta.



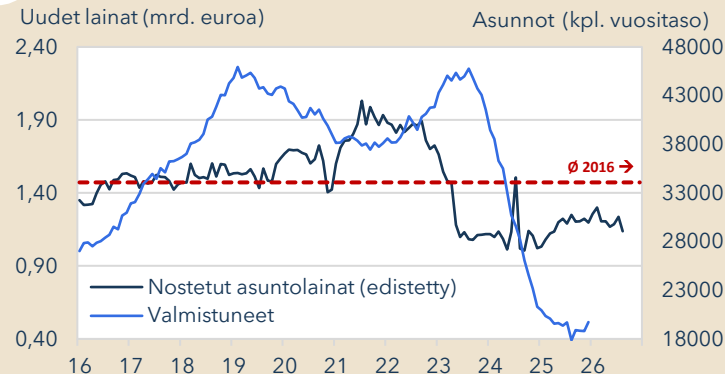
Uudet asuntolainat ja luvat



Uusien asuntolainojen nostojen kasvu näyttää hidastumisen merkkejä sekä Suomessa että euroalueella.



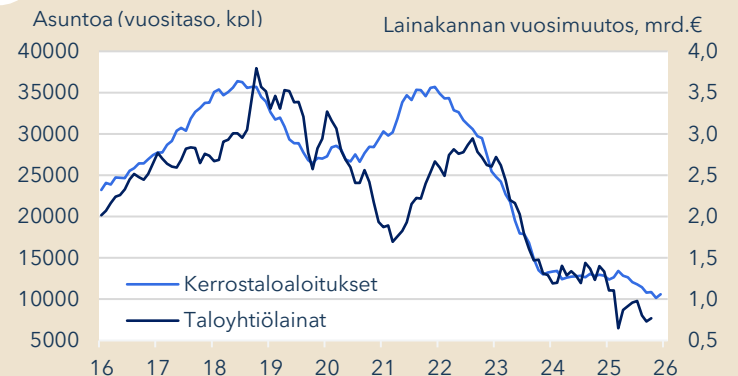
Uudet asuntolainat ja valmistuneet



Asuntojen tarjonta romahtaa. Valmistuneiden asuntojen määrä on pudonnut 90-luvun laman jälkeistä pudotustakin matalammalle tasolle.



Taloyhtiölainat ja kerrostaloaloitukset

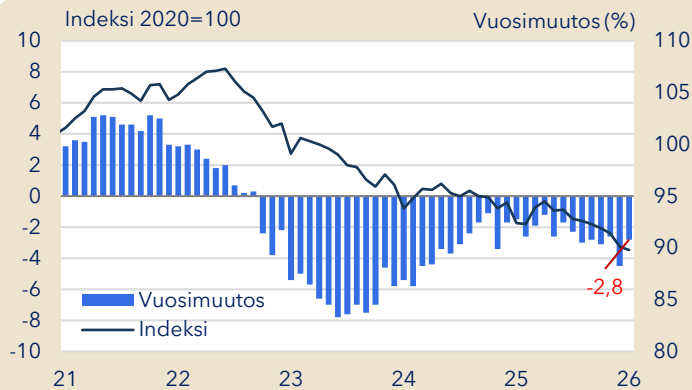


Taloyhtiölainakanta supistuu edelleen. Uudisrakentaminen on vähäistä ja taloyhtiöiden korjaaminen kehittyi heikosti.

Asuntomarkkinat: asuntohintojen ja kauppamäärien lasku jatkui alkuvuonna



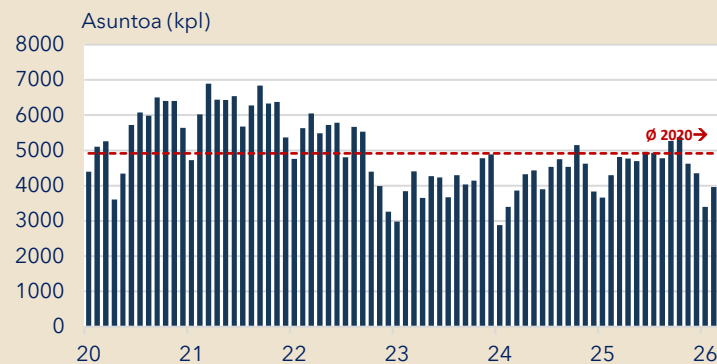
Vanhojen asuntojen hinnat



Hinnat laskivat viime vuonna 2,5 % edellisestä vuodesta. Lasku kiihtyi tammikuussa 2,8 prosenttiin edellisvuoden verrattuna.



Vanhojen asuntojen kauppamäärät



Vanhojen asuntojen kauppa kasvoi viime vuonna 11 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Alkuvuonna tuli taas hieman takapakkia.



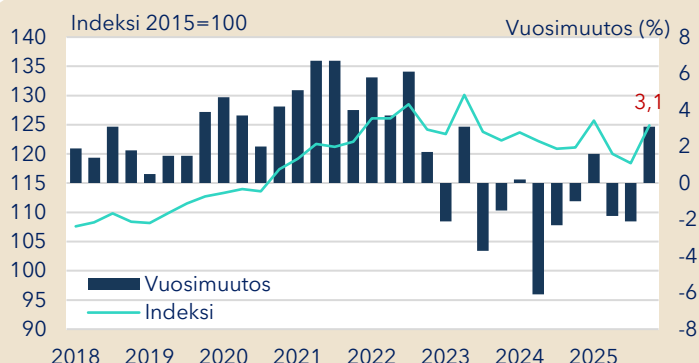
Myyntissä olevat kerrostaloasunnot



Myyntissä olevien asuntojen määrä kääntyi syksyllä pieneen laskuun.



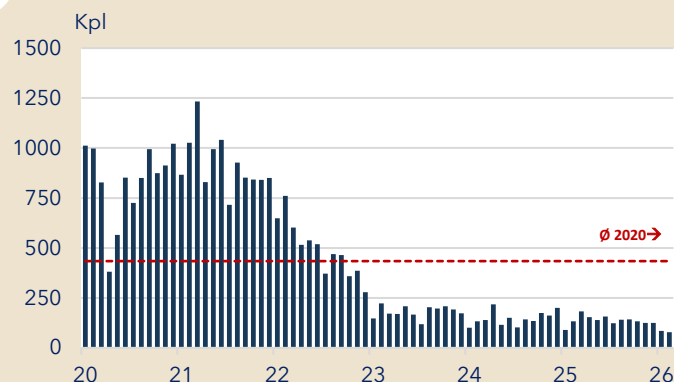
Uusien asuntojen hinnat



Hinnat pysyivät viime vuonna koko maassa edellisen vuoden tasolla ja laskivat pääkaupunkiseudulla 2,4 % edellisvuoden verrattuna.



Uusien asuntojen kauppamäärät



Uudisasuntojen myynti ei piristynyt viime vuonna lainkaan.

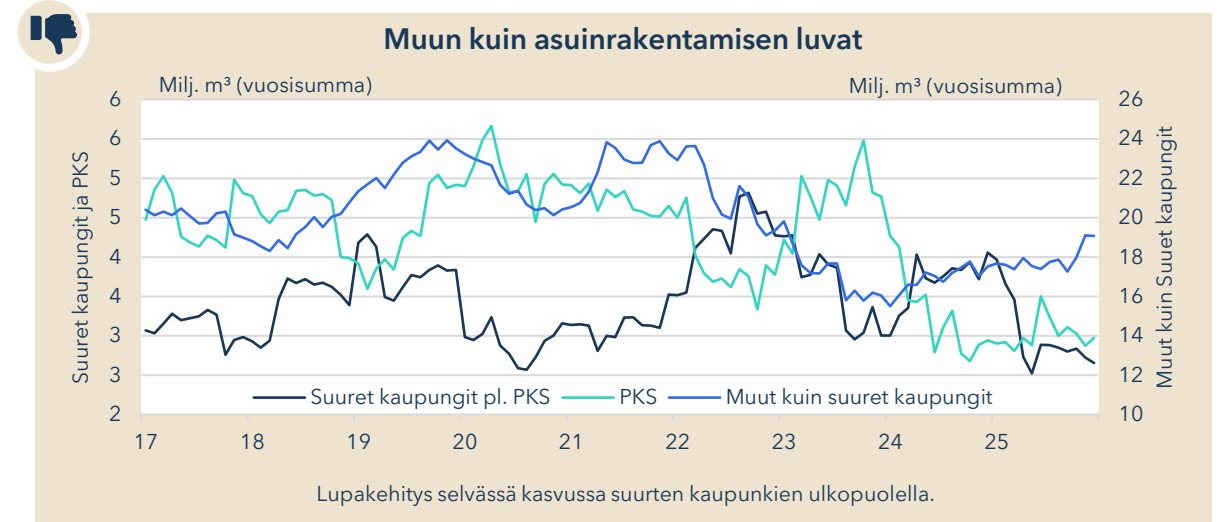
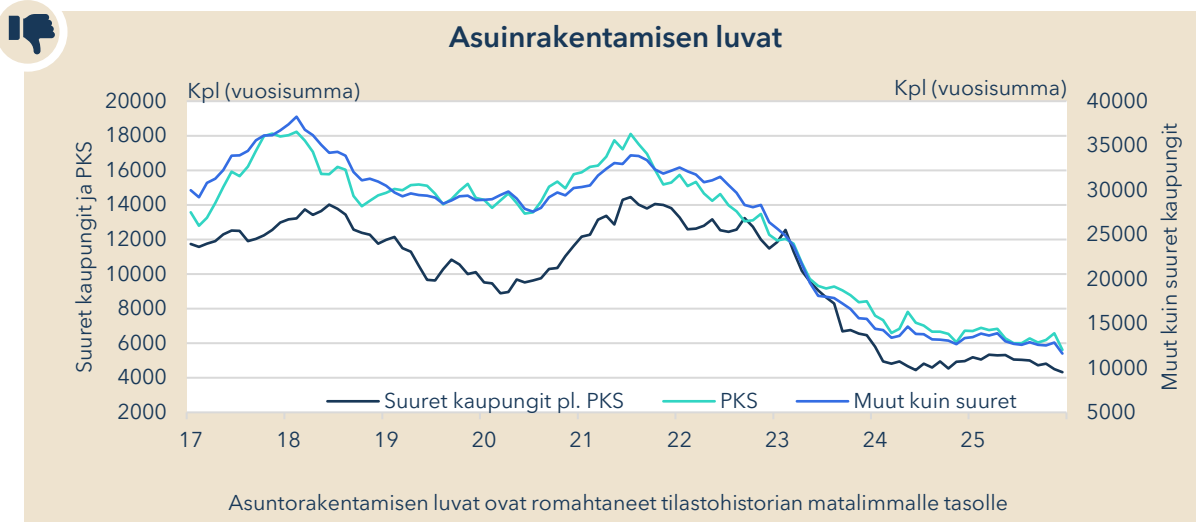
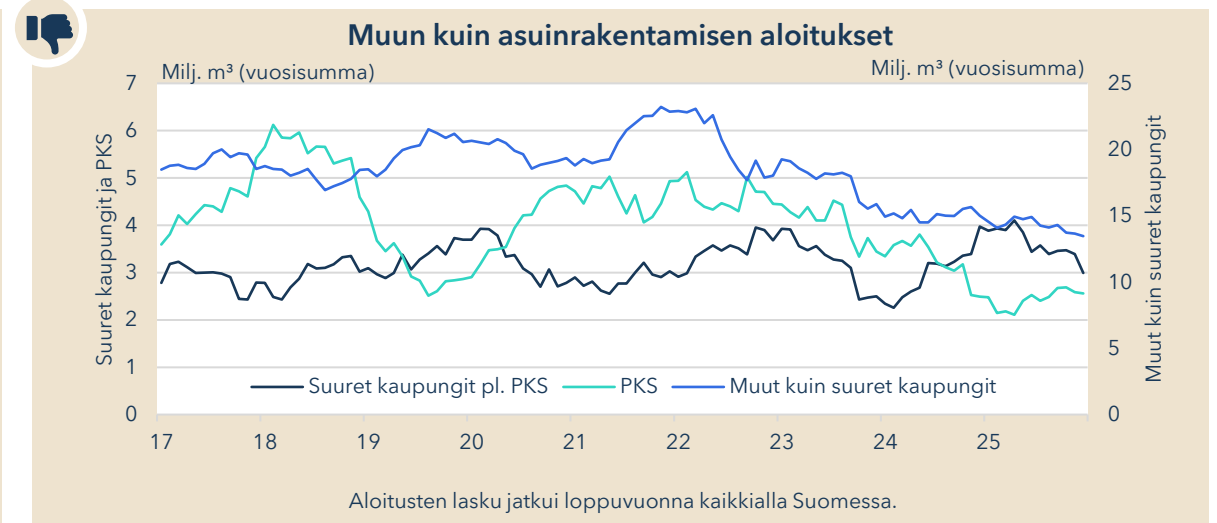
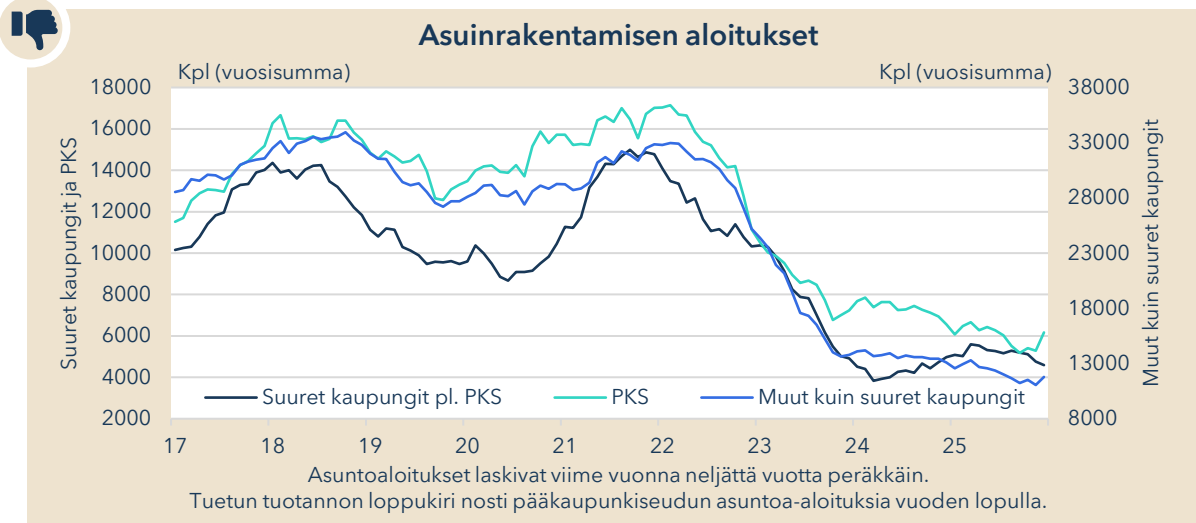


Vuokra-asuntojen tarjonta



Vuokra-asuntojen tarjonta supistui on edelleen runsasta.

Alueellinen näkömä: asuminen luisuu kaikkialla – toimitiloissa kasvua kasvukeskusten ulkopuolella

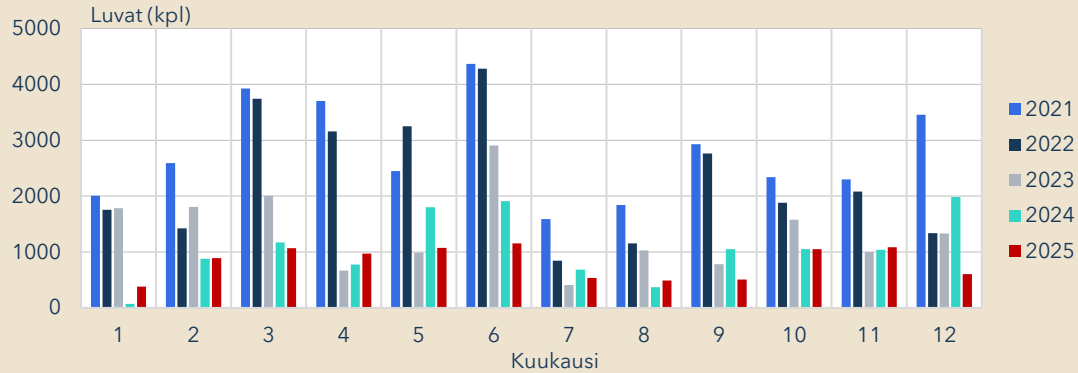


Suuret kaupungit pl. PKS = Jyväskylä, Kuopio, Oulu Tampere, Turku

Kerrostalorakentaminen: lupakehitys heikkoa kaikkialla Suomessa



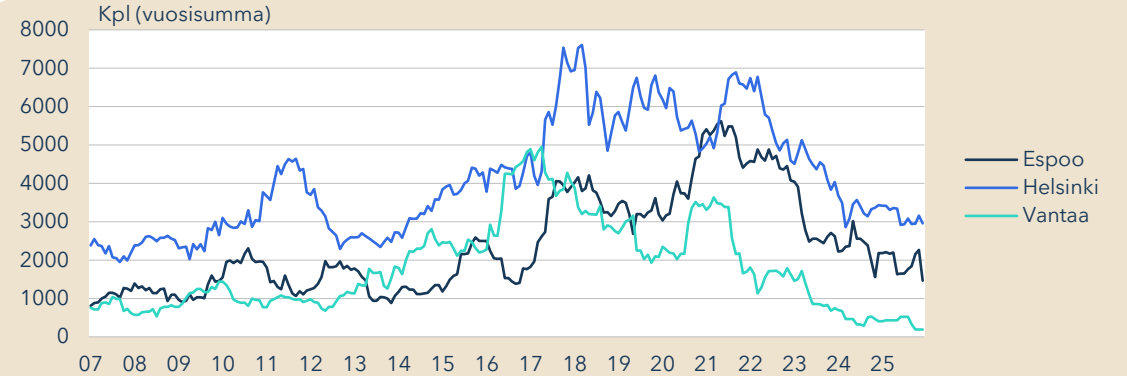
Kerrostalojen luvat kuukausittain koko maassa



Lupien määrä laski viime vuonna edelleen 23 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Uusien lupien määrä on puolittunut pidemmän aikavälin keskiarvoon verrattuna.



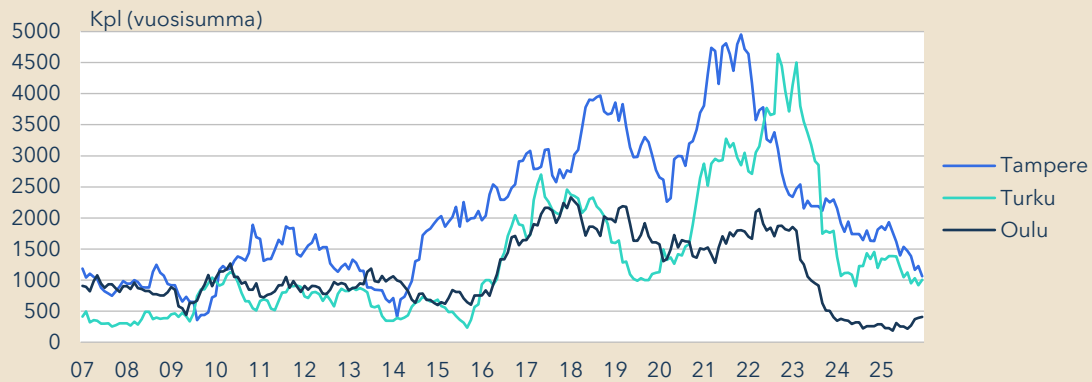
Kerrostalojen luvat pääkaupunkiseudulla



Pääkaupunkiseudun heikkous jatkui viime vuonna. Vantaalla pudottiin joulukuussa vuositasolla vain 190 uuteen lupaan.



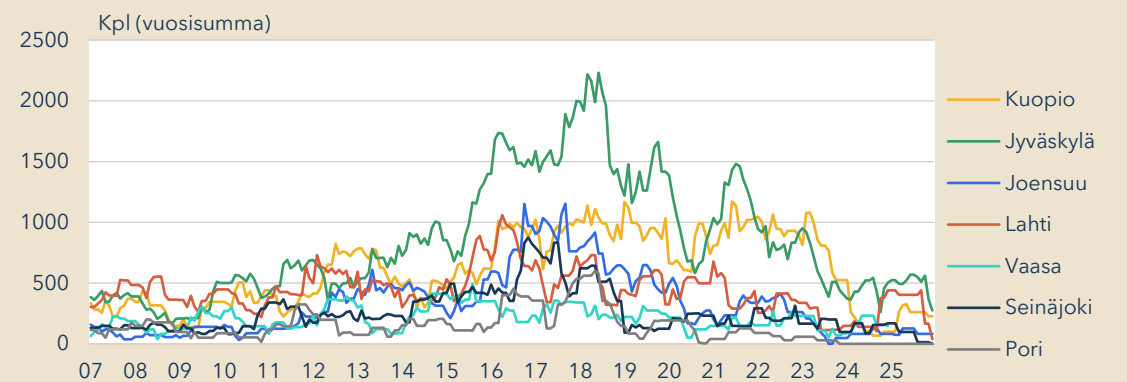
Kerrostalojen luvat isot kasvukeskukset



Turussa ja Tampereella lasku kiihtyi loppuvuonna. Oulussa pieni nousu historialliselta pohjalta.



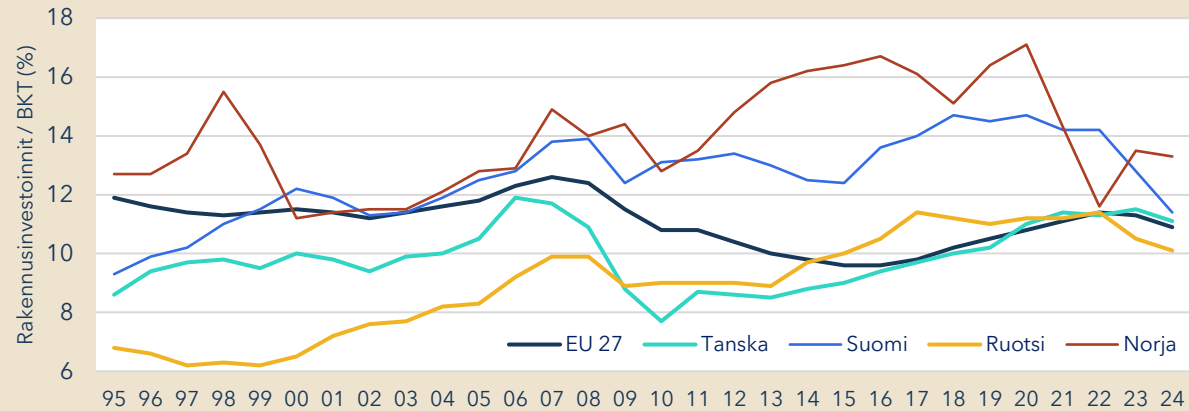
Kerrostalojen luvat pienemmissä kasvukeskuksissa



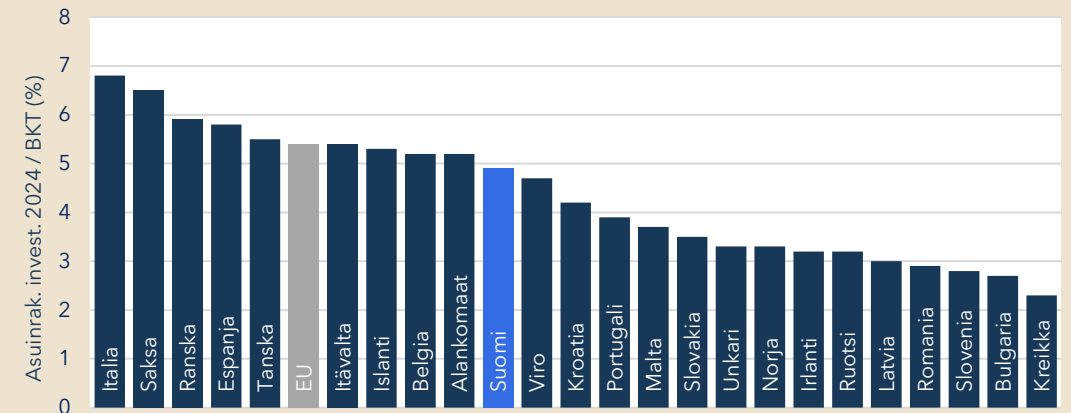
Pienempien kasvukeskusten ahdinko jatkui viime vuonna.

Näkymä investointeihin: asuntoinvestoinnit putoavat kolme kertaa muuta Eurooppaa kovempaa

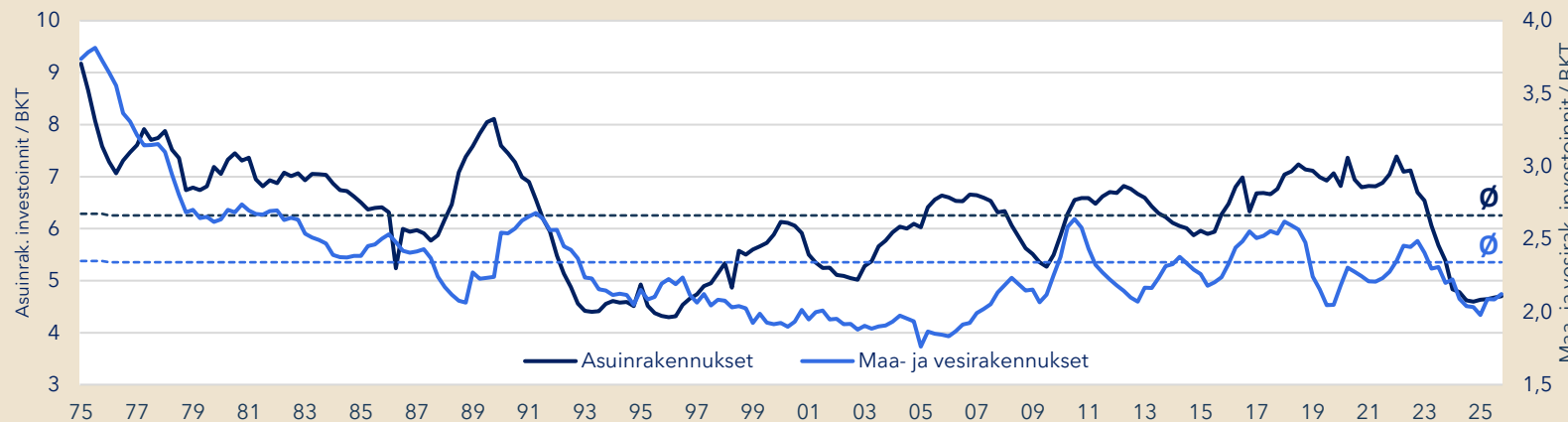
Rakennusinvestoinnit Euroopassa: Suomi putosi EU:n keskiarvon - lasku jatkuu



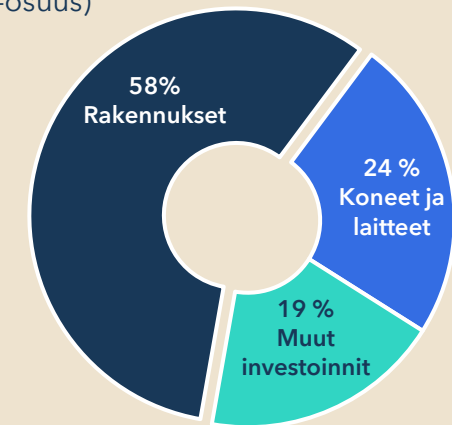
Asuinrakentamisen investoinnit: Suomi romahti alle EU:n keskiarvon



Rakennusinvestoinnit Suomessa: asuntoinvestoinnit romahtivat - infrainvestoinnit matalalla



Kiinteät investoinnit Suomessa
2024 (%-osuus)



Näkymä rakentamiseen vuosille 2026-2027

Supistumisesta hitaan kasvun vaiheeseen

Epävarma talouskehitys ei vielä riitä kunnolliseen käänteeseen. Useat alasuuntaiset tekijät mahdollistavat rakentamiselle toistaiseksi vain hidasta kasvua. Asuntotuotannossa kannattavuusyhtälö on yhä rikki. Asuntotuotanto laskee myös kuluvana vuonna, eikä käänny vielä ensi vuonnakaan kasvuun. Sijoittajakysyntä jää pysyvämmiin matalammalle tasolle, ja julkinen tuotanto supistuu voimakkaasti. Vapaaehtoisen omistusasuntorakentamisen maltillinen kasvu ei korvaa muiden asuntoaloitusten laskua. Investointiedustelut viittaavat yksityisten toimitilahankkeiden kasvuun, mutta merkittävä globaali epävarmuus sekä mahdolliset politiikkamuutokset vihreän siirtymän tavoitteissa voivat hidastaa hankkeita. Datakeskukset nostavat aloituksia vähintään kuluvana vuonna voimakkaasti. Julkiset terveydenhuoltoon, opetukseen ja puolustukseen liittyvät toimitilainvestoinnit kasvavat. Teollisuusrakentamisen kasvaa ensi vuonna. Korjaamista ennakoivat indikaattorit viittaavat heikkoon kehitykseen, ja kasvu jää ennustejaksolla nihkeäksi. Korjaamista hankaloittaa rahoituksen puute ja epävarmuus tilankäytöstä. Infran rakentamisen positiivista näkymää synkentää Iranin sodan aiheuttama kustannuskehityksen arvaamattomuus. Infrarakentaminen kasvaa, mutta vauhti puolittuu.

Asunnot
Alamäki jatkuu

Toimitilat
Toivo elää

Korjaaminen
Polarisaatio kiihtyy

Infra
Vauhti hidastuu

Rakentamisen näkymä 2026-27: supistumisesta hitaan kasvun vaiheeseen

2024
yhteensä
35,0
MRD. €



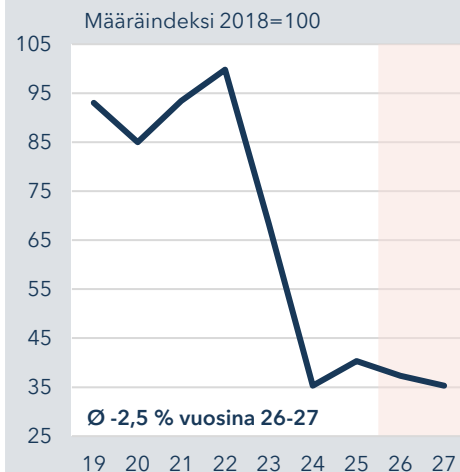
4,0
MRD. €

Asunnot

2024: -33,0 %
2025: 5,2 %
2026: -3,0 %
2027: -1,0 %

Lasku jatkuu

Laskeva asuntomarkkina, korkea kustannustaso ja poliittiset päätökset pitävät asuntorakentamisen laskussa kuluvana vuonna. Ensi vuonna ei vielä nähdä käännettä kasvuun.



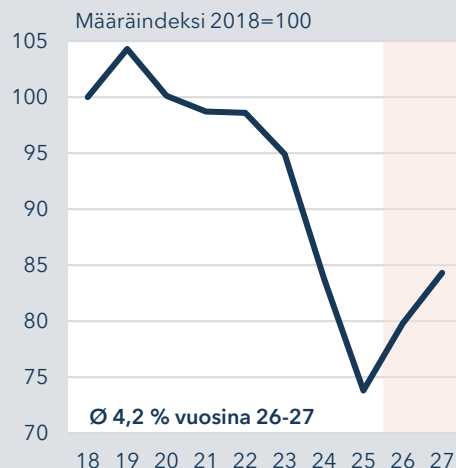
8,2
MRD. €

Muu kuin asuinrakentaminen

2024: -11,1 %
2025: -9,9 %
2026: 6,0 %
2027: 4,5 %

Toivo elää

Perusennuste toimitilarakentamiselle on positiivinen. Epävarmuus Iranin sodan vaikutuksista, tulleista ja vihreän siirtymän etenemisestä voivat muuttaa tilannetta merkittävästi. Datakeskukset vetävät hyvin.



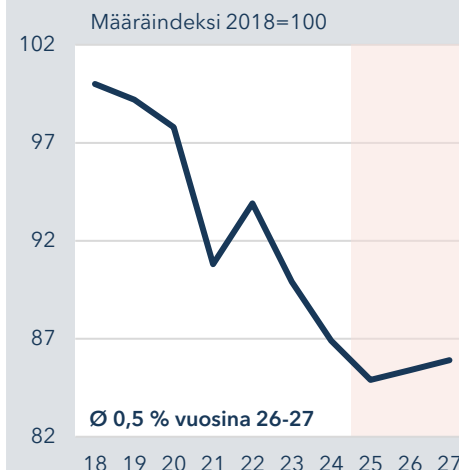
15,6
MRD. €

Korjausrakentaminen

2024: -3,0 %
2025: -2,0 %
2026: 0,5 %
2027: 0,5 %

Polarisaatio kiihtyy

Rahoituksen saannin kiristymisen, alueellinen polarisoituminen ja epävarmuus tilakäytöstä pitävät toipumisen edelleen tahmeana. Näkymä ennustejaksolle on edelleen vaisu.



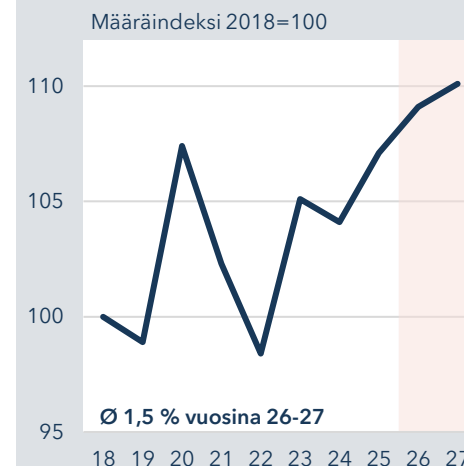
7,2
MRD. €

Maa- ja vesirakentaminen

2024: -1,0 %
2025: 3,0 %
2026: 2,0 %
2027: 1,0 %

Vauhti hidastuu

Julkiset panostukset huoltovarmuuteen ja kilpailukykyyn jatkuvat. Väylien korjausvelan lyhentäminen jatkuu. Ratarakentaminen kasvaa ennustejaksolla selvästi. Yksityisiä investointeja jarruttaa globaali epävarmuus.



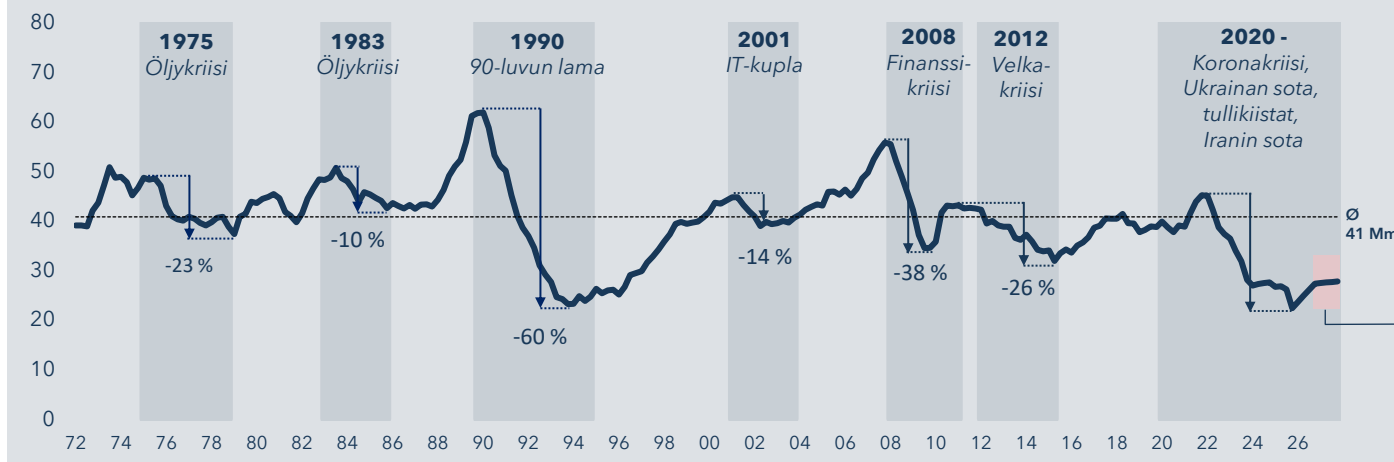
= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2024: -7 % 2025e: -1,5 % 2026e: +1,5 % 2027e: +1,0 %

*kiinteähintainen arvonlisäys
© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste maaliskuu 2026

Näkymä aloitukseen: muu kuin asuinrakentaminen vetää - toipuminen pysyy hitaana

Pitkä aikaväli aloituskuutiot (milj. m³)



2025

-9 %

2026e

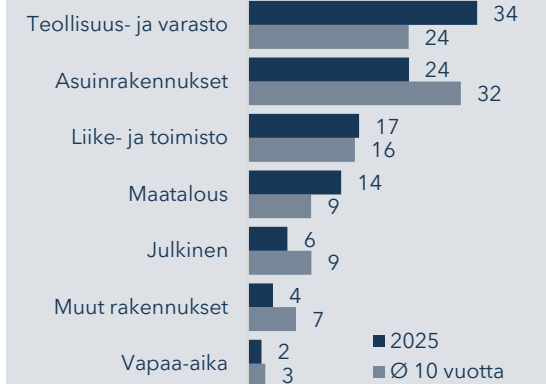
+11 %

2027e

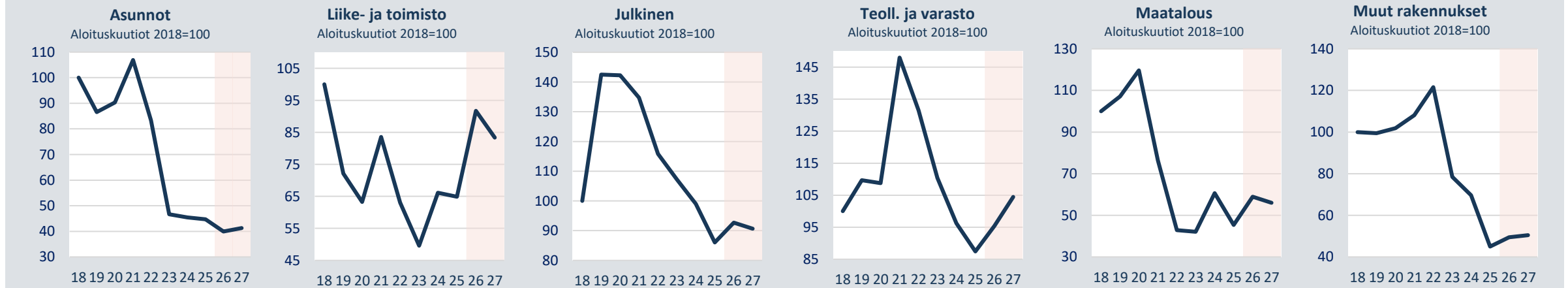
+1 %

Markkinaosuudet (%)

2025



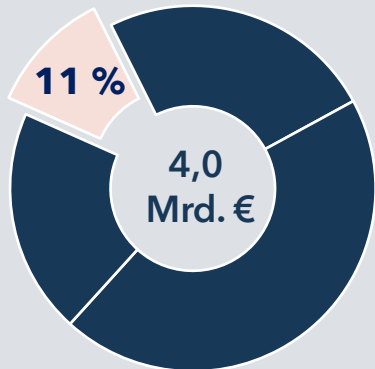
Näkymä rakentamisen lajeihin: Viime vuoden historiallisen matala taso jää taakse



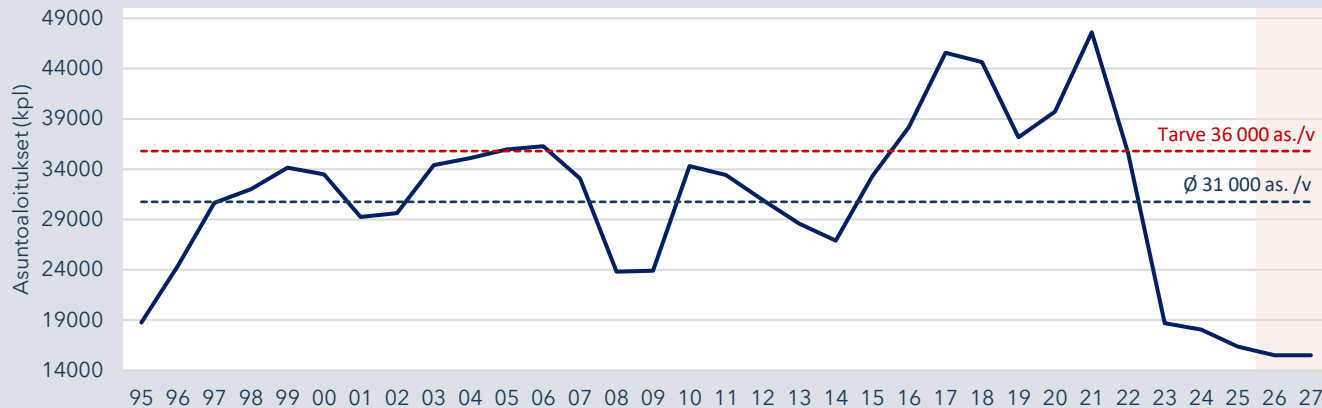
Asuntorakentamisen näkymä: heikko kannattavuus painaa volyymia edelleen laskuun

Markkinaosuus

2024



Pitkä aikaväli: asuntojen kappalemääräiset aloitukset



2025 -11 %

2026e -7 %

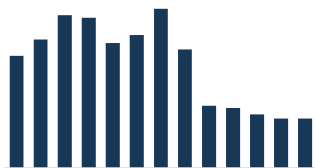
2027e +0,0 %



Asuntoaloitukset

yhteensä (kpl)

2024: 18 200
2025: 16 200
2026: 15 000
2027: 15 000



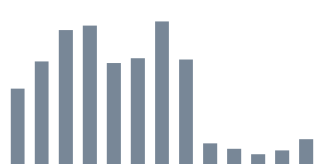
15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27



Kerrostalot

Vaparaohitteiset

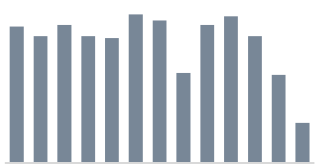
2024: 3 700
2025: 2 700
2026: 3 400
2027: 5 400



15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27

Tuetut

2024: 9 100
2025: 7 900
2026: 5 500
2027: 2 500

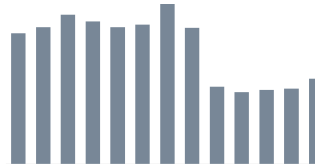


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27



Omakotitalot

2024: 3 600
2025: 3 700
2026: 3 800
2027: 4 300

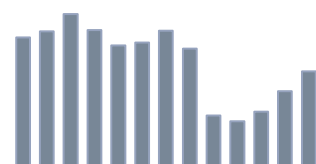


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27



Rivitalot

2024: 1 200
2025: 1 400
2026: 1 900
2027: 2 400

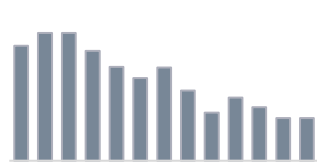


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27



Muut rakennukset

2024: 600
2025: 500
2026: 400
2027: 400

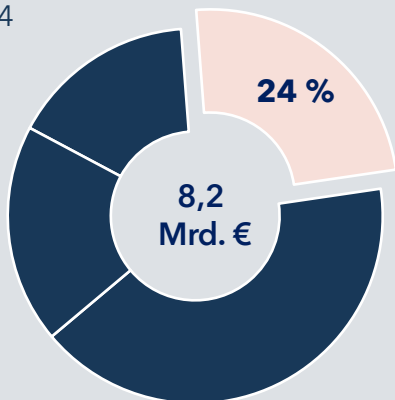


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27

Toimitilarakentamisen näkymä: datakeskukset vetävät – teollisuus mukaan ensi vuonna

Markkinaosuus

2024



Pitkä aikaväli: muun kuin asuinrakentamisen uudistuotannon määrä



2025 -10 %

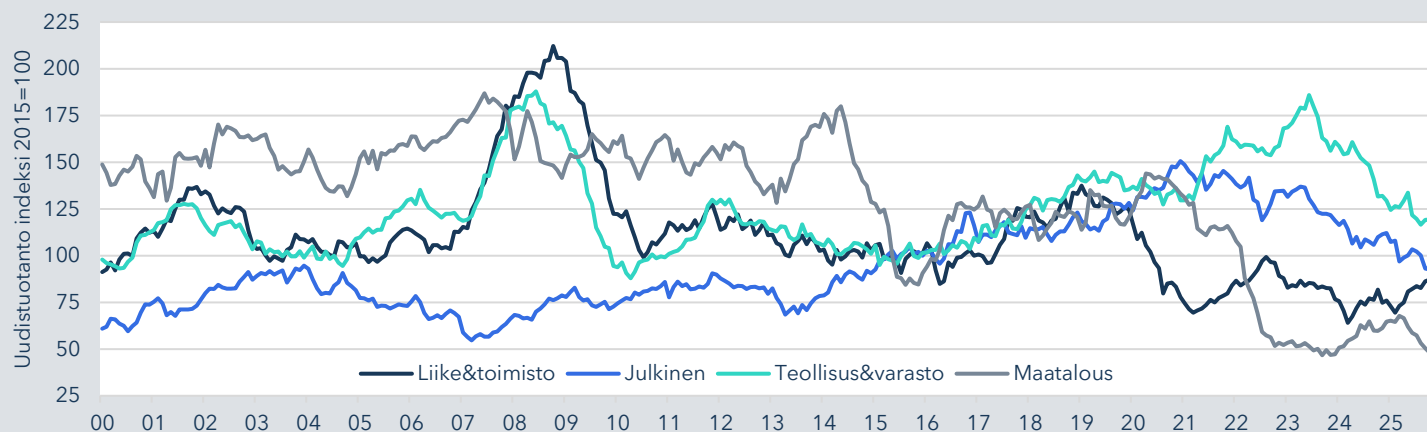
2026e +6 %

2027e +4,5 %

EK investointi- tiedustelu (tammikuu 2026)	Kiinteät investoinnit, miljoonaa euroa ja vuosimuutos (%)				
	2024	2024	2026	24-25 %	25-26 %
Kiinteät investoinnit	5 373	4 770	5 013	-11,2	5,1
Tutkimus- ja kehitysmenot	4 428	4 347	4 436	-1,8	2,0
Yhteensä	9 801	9 117	9 448	-7,0	3,6

Vihreän siirtymän investoinnit: Investointitarpeista on erilaisia arvioita. Ilmastotavoitteiden toteuttamisen edellyttämät investoinnit suomalaisessa teollisuudessa tulevat minimissään ylittämään yhteensä 100 miljardia euroa vuosina 2020-2050 eli 3,3 miljardia euroa vuodessa. Elinkeinoelämän Keskusliiton ylläpitämän vihreän siirtymän hanketietokannan mukaan vireillä oli syyskuussa 2025 yli 309 miljardin euron edestä vihreän siirtymän investointihankkeita. Valtaosa hankkeista on vielä varhaisessa suunnitteluvaiheessa.

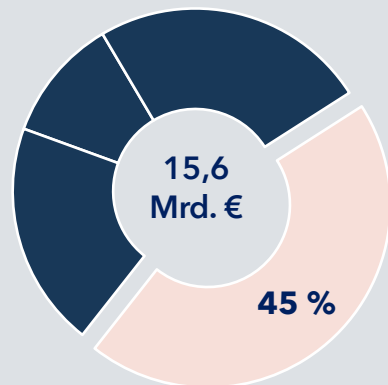
Uudistuotannon määrä: Datakeskusten kasvu näkyy liike- ja toimistorakentamisessa



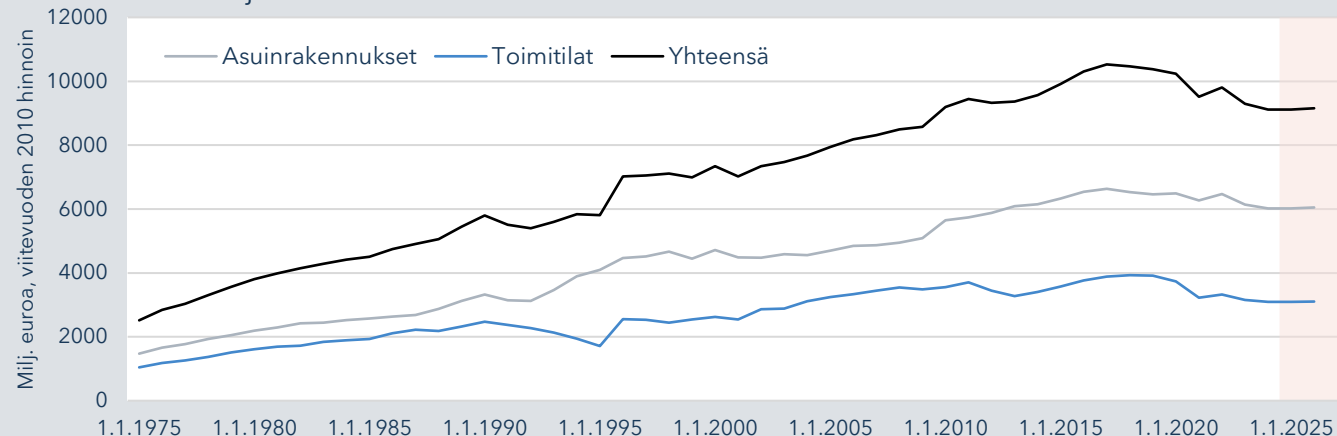
Korjausrakentamisen näkymä: näkymä koko ennustejaksolle vaisu – rahoituksen puute painaa

Markkinaosuus

2024



Pitkä aikaväli: korjausrakentamisen määrä



2025e -2,0 %

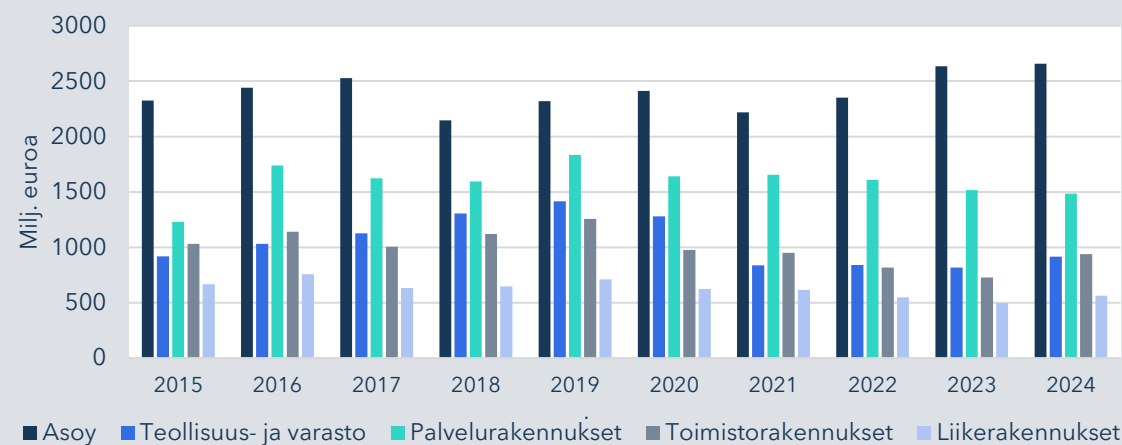
2026e +0,5 %

2027e +0,5 %

Suhdannenäkömät: korjaaminen kääntyi vihdoin pienen kasvuun vuoden 2025 lopulla

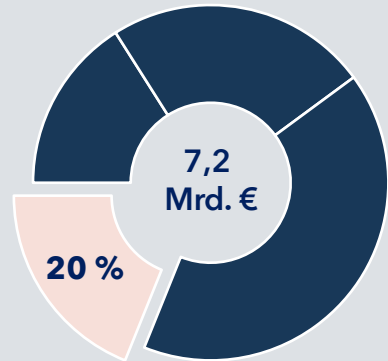


Korjauskustannukset: taloyhtiöiden korjauskustannukset nousussa

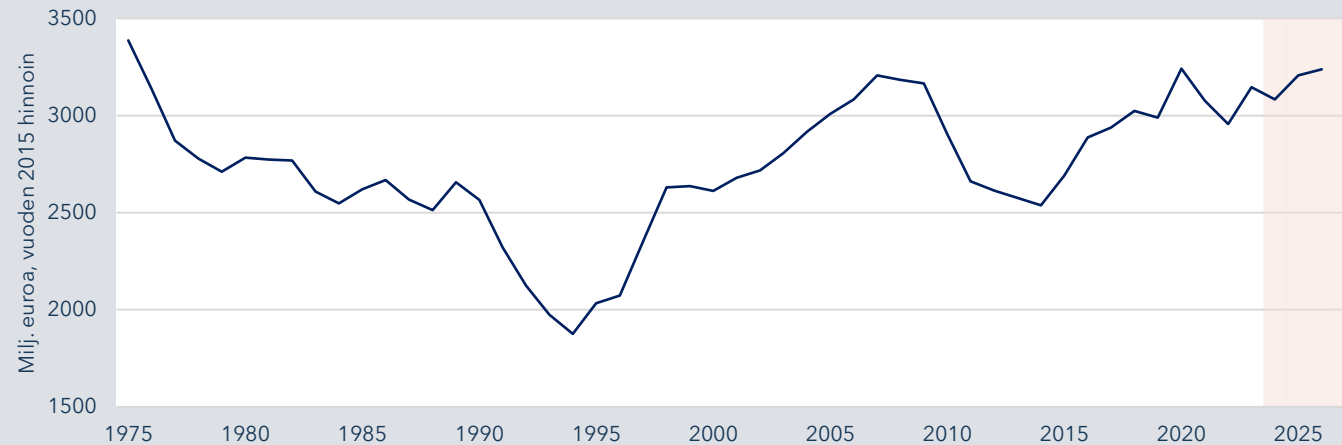


Infrakentamisen näkymä: kasvu voimistuu puhtaan siirtymän ja raidehankkeiden vetämänä

Markkinaosuus
2024



Pitkä aikaväli: maa- ja vesirakentamisen määrä

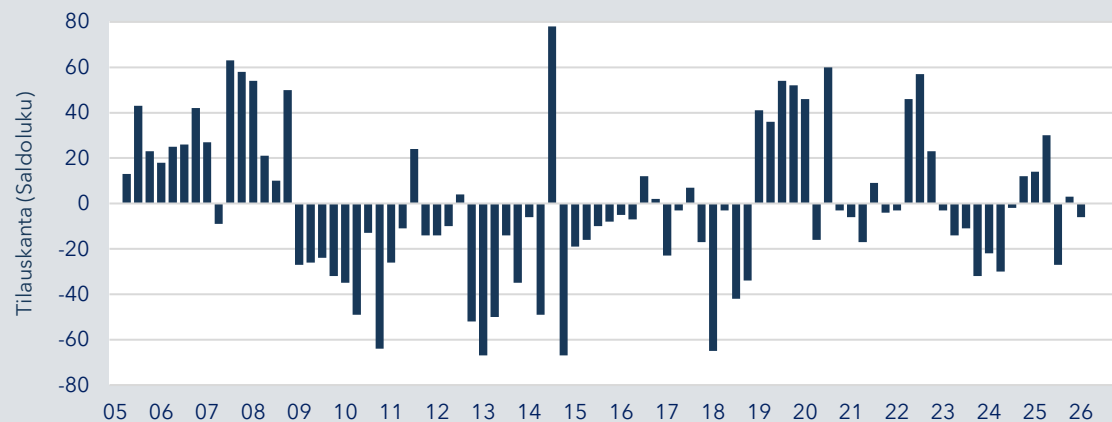


2025e +3 %

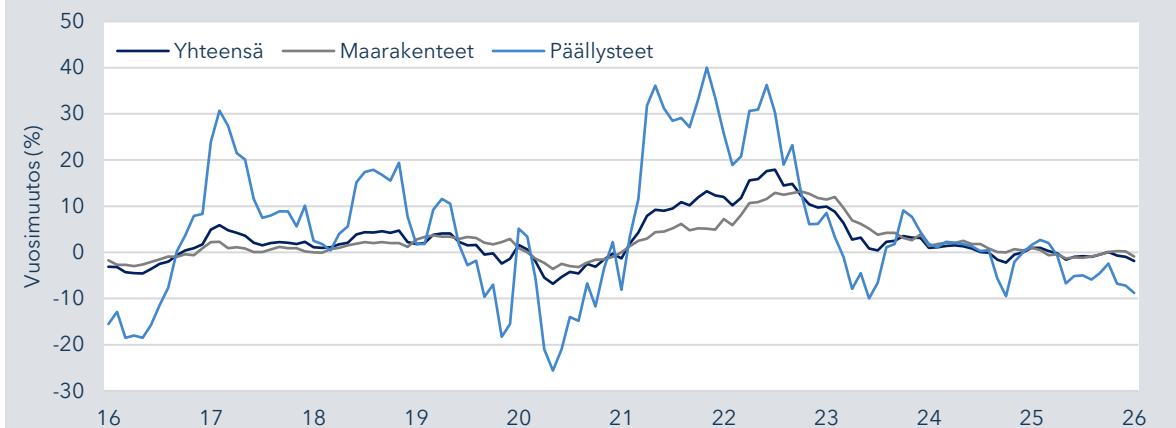
2026e +2 %

2027e +1 %

Suhdannenäkömät: tilauskanta supistuu ainakin hetkellisesti



Kustannuskehitys: Maltillinen kustannuskehitys on vaarassa Iranin sodan vuoksi

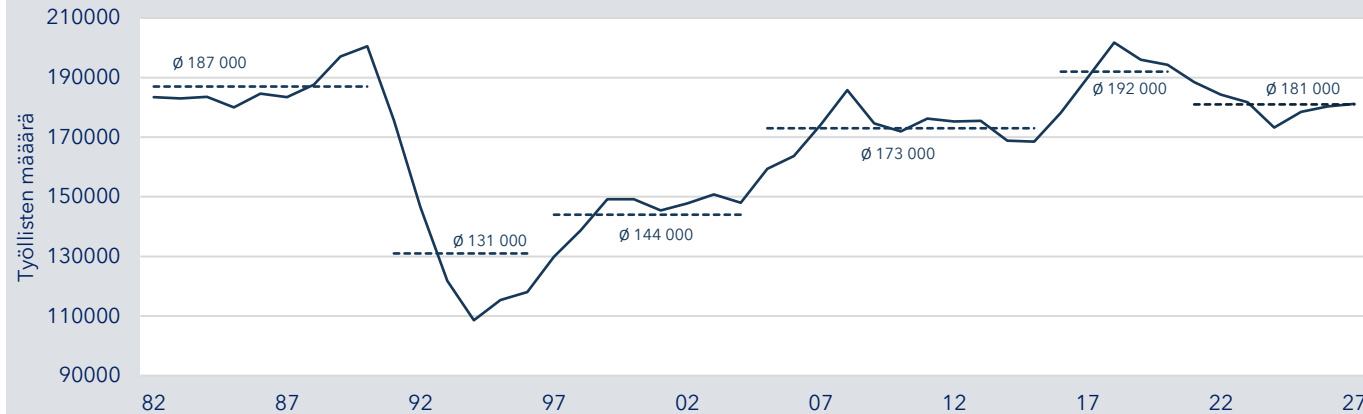


Työllisyyden näkymä: työllisyyden paraneminen vaatii tuotannon volyymin aidon käänteen

Osuus työllisistä
2024



Pitkä aikaväli: työllisyyden kehitys ja tasot

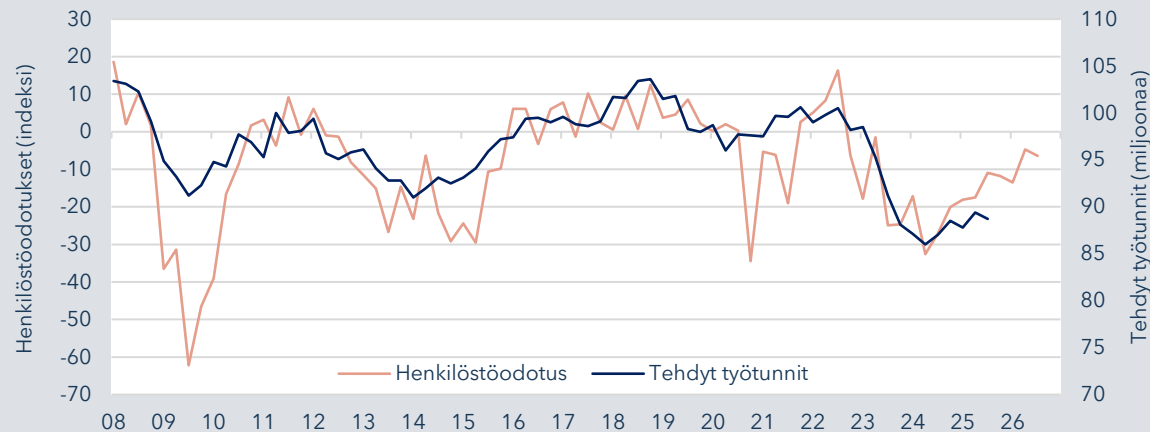


2025 +3 %

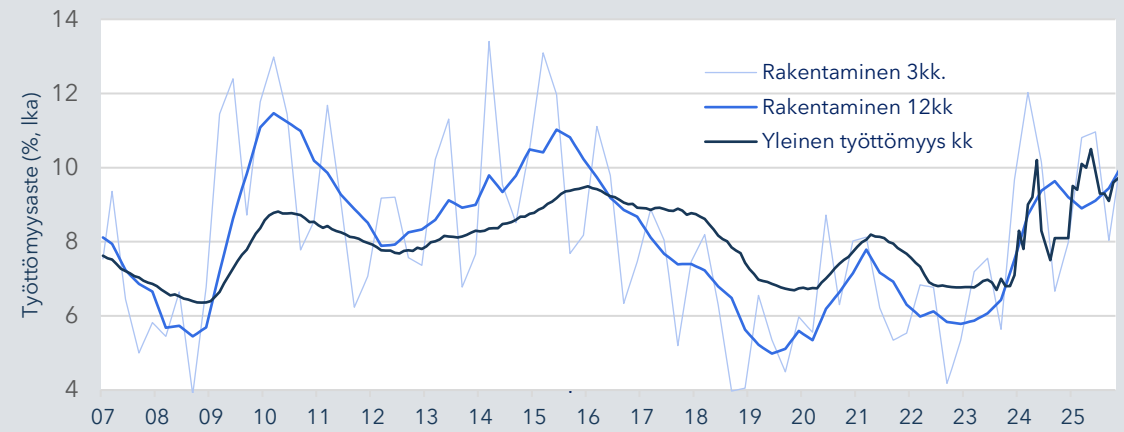
2026e +0,5 %

2027e +1 %

Työllisyysnäkymät: yritykset odottavat työllisyyden paranevan



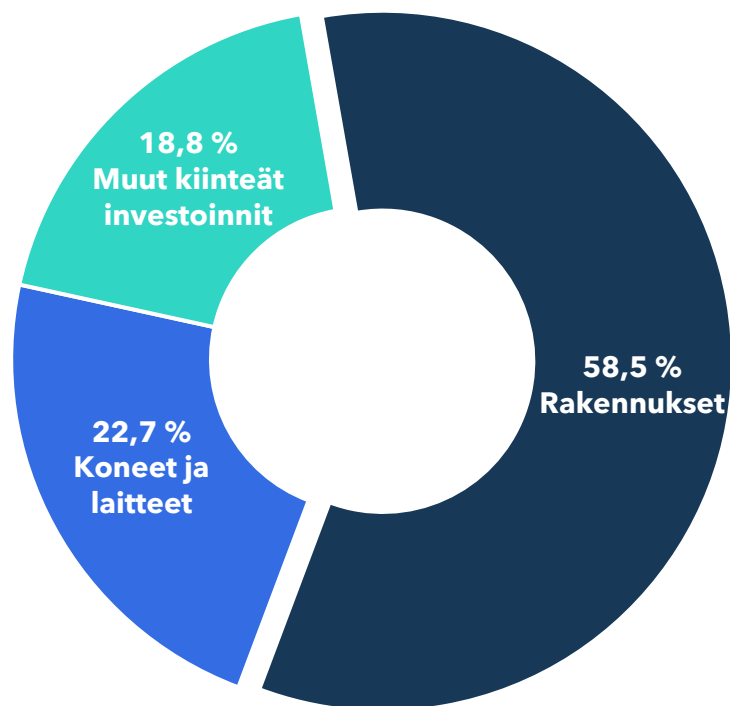
Työttömyys: rakentamisen työttömyys on pysynyt korkealla



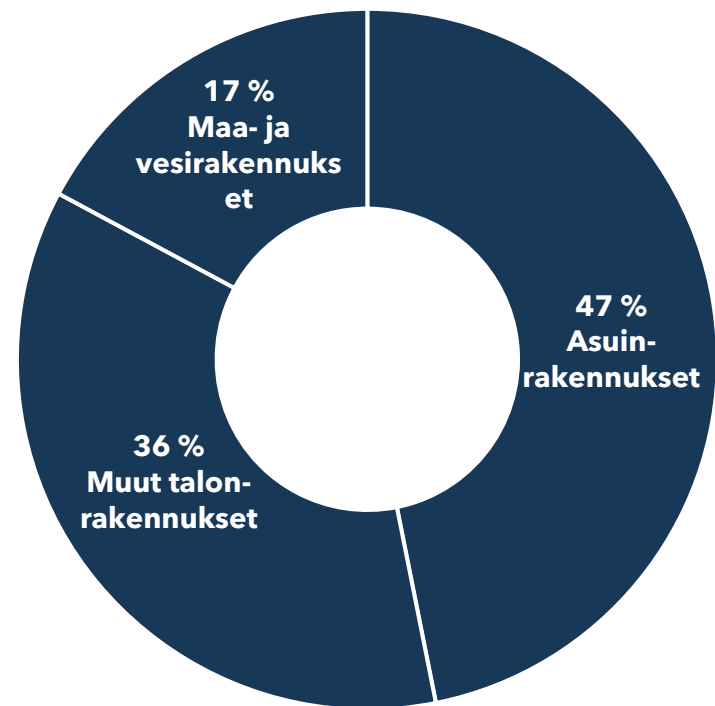
Liitteet

Rakennusinvestoinnit kattavat 60 % kiinteistä investoinneista

Kiinteät investoinnit yhteensä

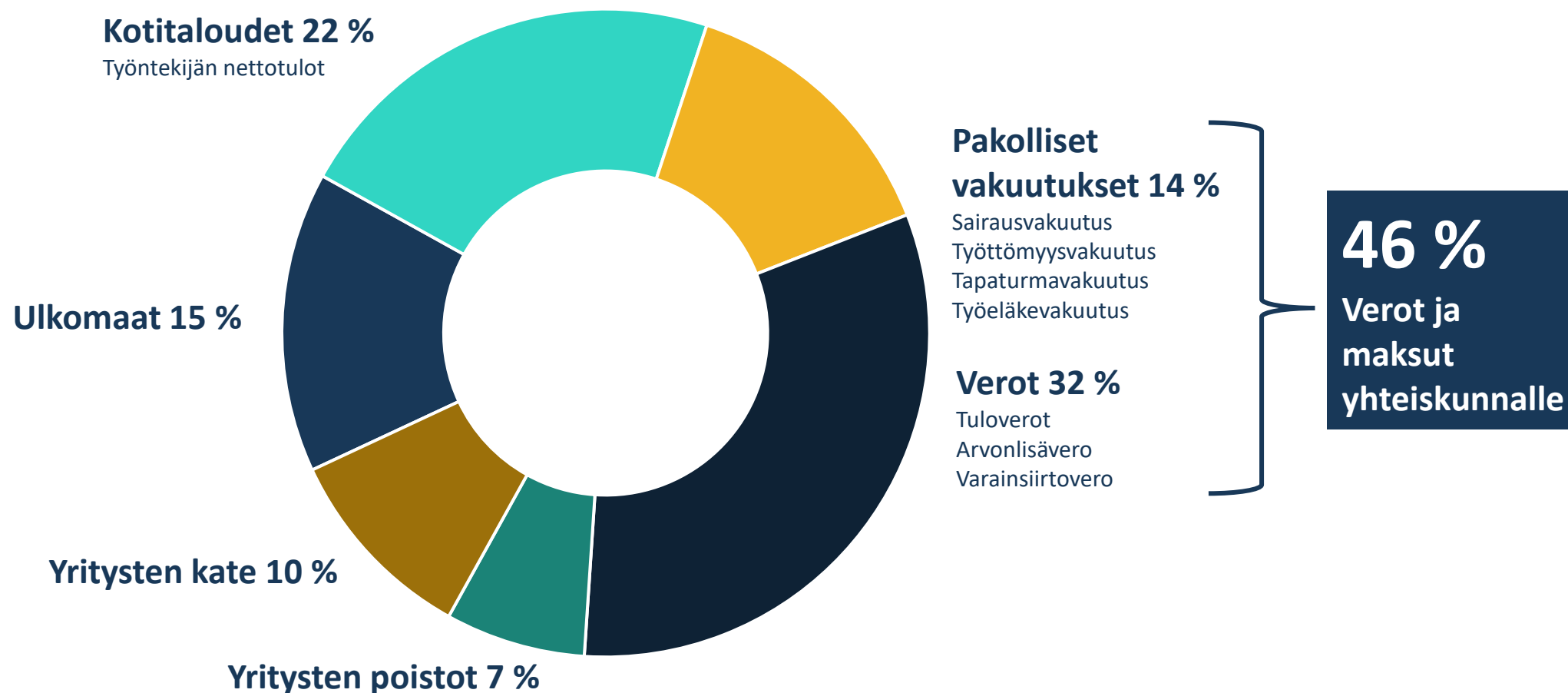


Rakennusinvestoinnit



Rakentaminen on verointensiivistä

Asuntorakentamiseen sijoitetun euron jakautuminen tuloiksi



Investointi rakentamiseen työllistää aina

Miljoonan euron investoinnin työllistävyys rakennusalaalla

		Infrarakentaminen HTV/miljoonaa euroa	Talonrakentaminen HTV/miljoonaa euroa
	Rakennuttaminen, suunnittelu, muut palvelut	3	3
	Työmaalle ostettavat tuotteet ja palvelut	3	5
	Rakentaminen	5	6
	Yhteensä	11	14

Viisi syytä miksi rakentaminen on kestävä taloudellisen kasvun lähde

