

**Asunnot**  
Tarve kasvaa

**Toimitilat**  
Tilaa piristyy

**Korjaaminen**  
Velkakriisissä

**Infra**  
Vetovastuussa

# Kasvun tiellä

Ennuste kaikille rakentamisen lajeille on positiivinen. Kunnollisen kasvun tiellä on kuitenkin vielä paljon esteitä. Talous pysyy politisoituneena ja kasvu hitaana ja epävarmana. Kauppasodan kiristyminen voi painaa Suomen talouskasvun takaisin nolnaan. Rakentamisen elpyminen jää silloin hyvin lyhyeksi.



”Pääomaköyhälle Suomelle kasvua tukeva  
rahoituksen sääntely on elinehto.”

Pääkirjoitus sivu 3

# Sisällysluettelo:

<b>Pääkirjoitus:</b>	3
<i>Kasvun tiellä</i>	
<b>Katsaus rakentamisen ajankohtaisiin teemoihin:</b>	4
<i>Kirittävää riittää</i>	
<b>Suomen talous:</b>	32
<i>Elpyminen jatkuu hitaana</i>	
<b>Rakentamisen tilastot:</b>	34
<i>Tuotanto laskee vielä</i>	
<b>Näkymä rakentamiseen 2025-2026:</b>	40
<i>Elpyminen käynnistyy epävarmuudessa</i>	
<b>Asuntorakentaminen:</b>	43
<i>Tarve kasvaa</i>	
<b>Toimitilat:</b>	44
<i>Tilaa piristyä</i>	
<b>Korjausrakentaminen:</b>	45
<i>Velkakriisissä</i>	
<b>Infrarakentaminen:</b>	46
<i>Vetovastuussa</i>	

# Kasvun tiellä

Me valitsemme nyt kasvun tien. Ennustemme kaikille rakentamisen lajeille on positiivinen. Toisinkin voisi valita. Kunnollisen kasvun tiellä on vielä paljon esteitä. Tuotanto on historiallisen matalalla ja edelleen vasta vaakaliidossa. Talous pysyy läpeensä politisoituneena ja kasvu epävarmana. Kauppasota voi tappaa virinneen talouskasvun ja rakentamisen elpymisen. Ukrainan jälleenrakentaminen voi nostaa rakentamisen kustannukset Suomessakin jo korkealta tasolta pilviin.

Pitkittänyt taantuma on tehnyt rakennusalalla paljon tuhoja. Alan kyky vastata kysyntään on heikentynyt. Tarve uuden rakentamiselle sen sijaan ei ole poistunut. VTT huomautti tuoreessa arviossaan tarpeen ja tarjonnan epäsuhdan voivan johtaa nopeaan hintojen nousuun ja voimakkaaseen asuntotuotannon vaihteluun.

Epävarmuudet ja suhdannevaihtelut ovat rakentajille arkea. Ylitsepääsemättömimmät esteet ovat kuitenkin muualla. Rahoituksen sääntely on kiristynyt talouskasvua uhkaavalle tasolle. Pääomaköyhälle Suomelle kasvua tukeva rahoituksen sääntely on elinehto.

Euroopassa sääntelyn purku on jo täydessä vauhdissa. Nyt on oikea aika tehdä Suomessa sama koko rakentamisen osalta. Olisiko rahoituksen sääntelyn helpottaminen Suomessa realistista? Asuntorakentamisen ja -lainaamisen rahoitusta tarkastellaan Suomessa käytännössä vain makrovakauden näkökulmasta. Vakautta Suomen asuntomarkkinoilta ei kuitenkaan puutu. Ongelma on ymmärryksessä ja luottamuksessa.

Suomessa asumisen hintakehitys on ollut maltillista ja asuntojemme kunto on eurooppalaista kärkikastia. Kotitalouksilla on muihin Pohjoismaihin verrattuna vähän velkaa, ja lainanmaksukulttuuri on tiukka. Pankit ovat vakavaraisia eikä niillä ole luottotappioita asumisesta. Rakennusalan kilpailu toimii hyvin. Uudisrakentamisen asiakastyytyväisyys on tutkitusti korkealla.

Suomella olisi siis varaa keventää sääntelyä ja vapauttaa pääomia vakailta asuntomarkkinoilta koko talouden käyttöön. Tästä huolimatta lainsäätäjä ei luota pankkeihin, asuntolainajaan eikä rakentajaan. Ensimmäisen uskotaan kaatuvan, jos saa rahoittaja kuten haluaa. Toisen epäillään ylivoittavan oman asumistarpeensa. Kolmannen luullaan takovan ylivoittoja tai rakentavan huonoa ilman pilkuntarkkaa sääntelyä.

Tarjonnan pullonkaulat eivät johdu rakennusliikkeistä eikä asumisen hinta selity rakennusliikkeiden katteilla. Asuntomarkkinoiden vauhdittamiseen tarvitaankin kolmen kohdan kasvuohjelma. Asuntolainauksen ja rakentamisen rahoituksen vapausasteita on lisättävä. Vakautta on vaalittava edelleen kehittämällä siihen uusia välineitä valtion avulla. Rahoituksen keventäminen ei myöskään saa nostaa asumisen hintaa. Tämä voidaan välttää purkamalla tarjontarajoitteita eli rakentamisen yksityiskohtaista sääntelyä.

Rakentamisessa ei ole koskaan kyse vain nykyisestä suhdanteesta. Suomessa talouskasvua on väistämättä haettava kaupungeissa syntyvästä tuottavuudesta. Kaupungistuminen on riippuvainen asunnoista ja työvoiman liikkumisesta. Ilman uusia asuntoja kasvukeskuksissa ei ole työvoimaa. Ilman työvoimaa ei ole investointeja. Ilman investointeja ei ole talouskasvua. Maa, jota rakennetaan hyvin, voi hyvin. Muuta tietä onneen ei ole.

”Rakentamisessa ei ole koskaan kyse vain nykyisestä suhdanteesta.”



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

***Maa, jota rakennetaan hyvin, voi hyvin.***

Pääekonomistin katsaus rakentamisen ajankohtaisiin teemoihin

# Kirittävää riittää

Rakentamisen pohjakosketus ajoittui viime vuoden lopulle tuotannon painuttua historiallisen matalalle tasolle. Rakennusyrietysten odotukset tulevasta kääntyivät hienoisesti kasvun puolelle. Talous elpyy edelleen hitaasti eikä rakentamiseenkaan tuotanto vielä kasva. Asuntomarkkinoiden hidas nousujohde jatkuu korkojen laskun ja ostovoiman kasvun tukemana. Toipumisvauhti ei vielä riitä asuntojen uudisrakentamisen kunnolliseen käännteeseen sijoittajakaupan ollessa vasta piensijoittajien varassa. Mahdollisen kauppasodan painaessa talouskasvun nollaan rakentamisen elpyminen siirtyy. Asuntotuotantarpeiden kasvu ja matalat tuotantomäärät voivat johtaa asumisen hinnan kohoamiseen ja äkilliseen tuotantomäärien kasvuun.

---

## Näkymä

Kasvun puolella

## Tuotanto

Ei kunnollista käännettä

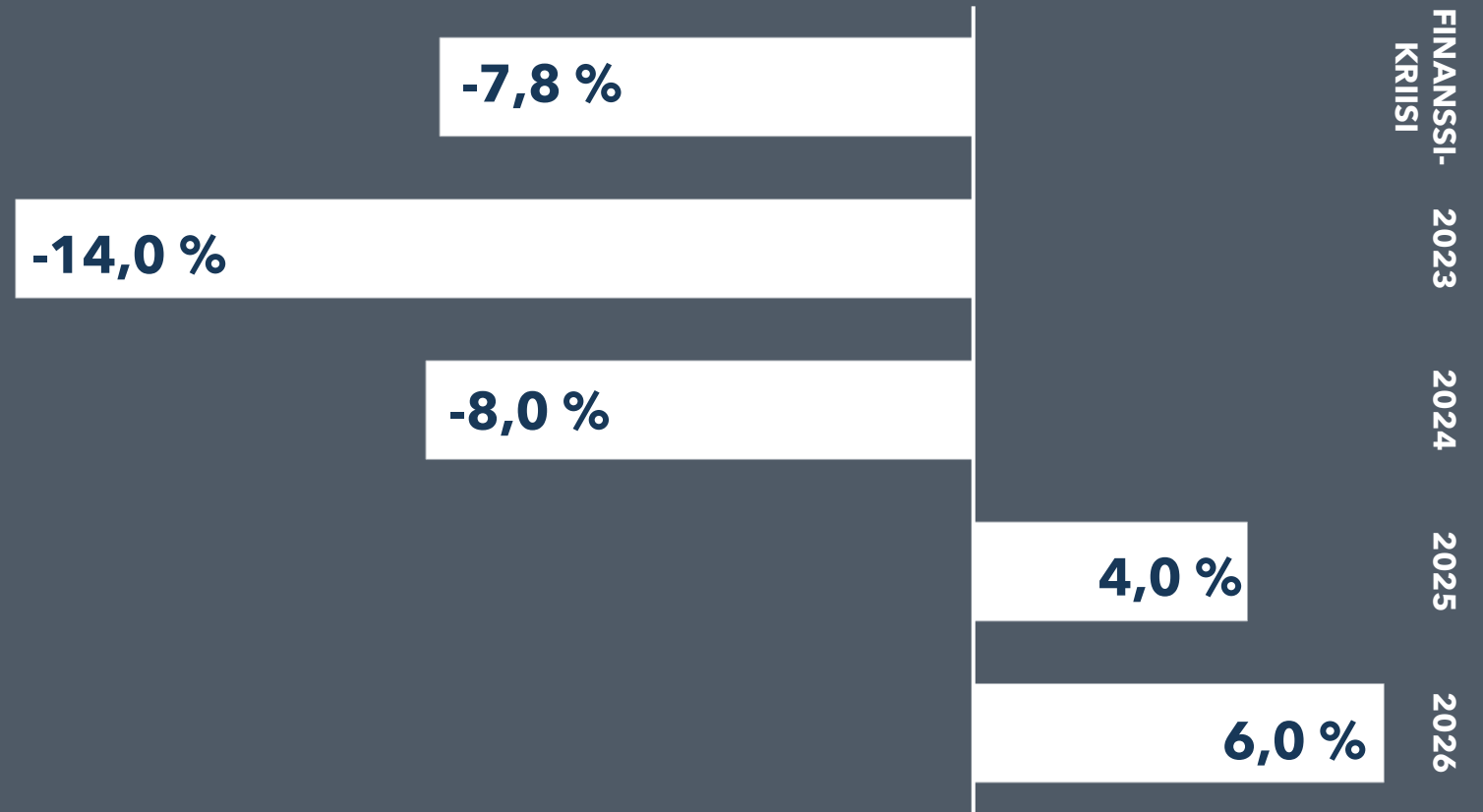
## Asuntomarkkinat

Hidas toipuminen jatkuu

## Asuntojen uudistuotanto

Käynnistyy vasta loppuvuonna

# Rakentamisen arvonlisäys



# KASVUA

+

-

# ESTEITÄ

- +Suhdanteiden elpyminen
- +Odotukset rahapolitiikan kevennyksistä
- +Väestönkasvu

- +Patoutunut kysyntä
- +Taloudellisten puskurien toipuminen
- + Riskinottohalukkuuden kasvu
- + Piensijoittajien paluu
- + Vihreät hankkeet
- + Geopolitiikka
- + Energiasiirtymä

- + Kasvukeskustelu &-halu
- + Työmarkkinauudistukset
- + Kuntien investointihalukkuus

TALOUS

MARKKINA

POLITIIKKA

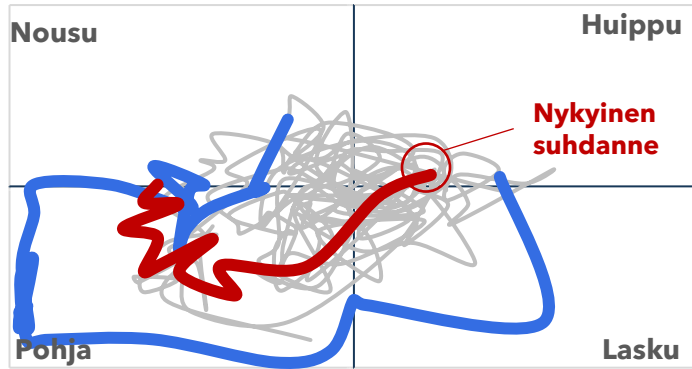
- Kotitalouksien korkomenot
- Työttömyys ja ostovoima ~ heikko luottamus
- Kotimaisen pääoman vähyys
- Suomen ja Euroopan kilpailukyky
- Valtioiden velkakriisi
- Asuntojen ylitarjonta
- Uudistuotannon kustannustaso
- Nousevat rakennuskustannukset
- ARA-tuotannon lasku
- Yritysten heikko tila ja tarjonnan rajoitteet
- Pienemmät pääomat kiinteistömarkkinoilla
- Kauppasota
- Geopolitiikan kiristyminen
- Kotitalousvähennyksen poisto
- Rahoituksen sääntelyn kiristyminen

Talous pysyy politisoituneena ja kasvu epävarmana ja hitaana.  
Ennakoitua hitaampaan ja nopeampaan kysyntään pitää varautua.

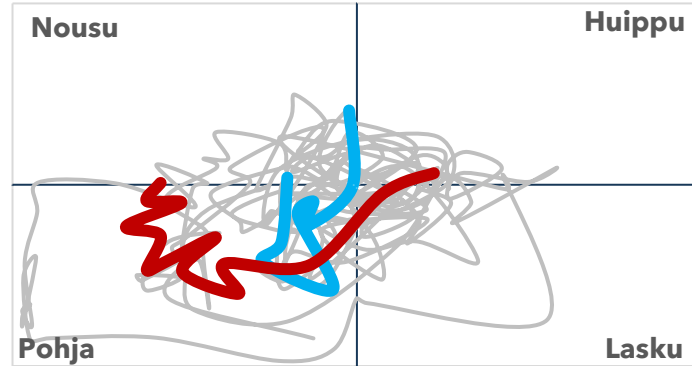
# Rakentamisen pitkä korpitaival päättyi

Vauhtia haettiin vauhtia haettiin finanssikriisiäkin pidemmältä

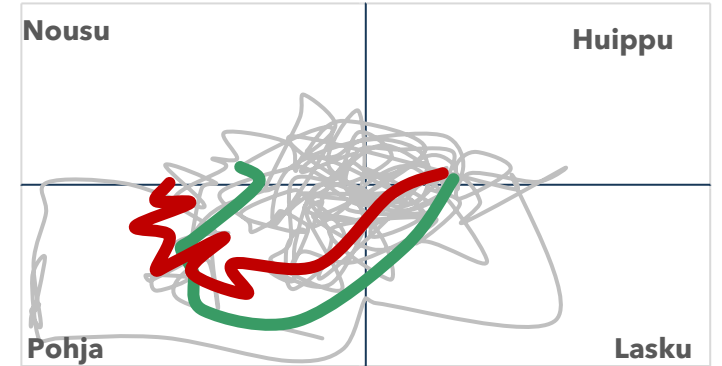
## 90-luvun lama



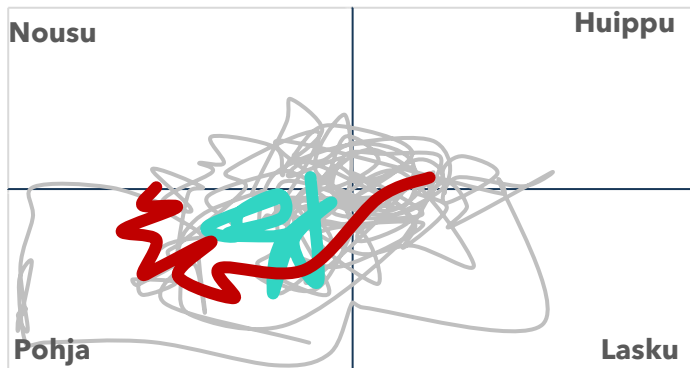
## IT-kupla 2000



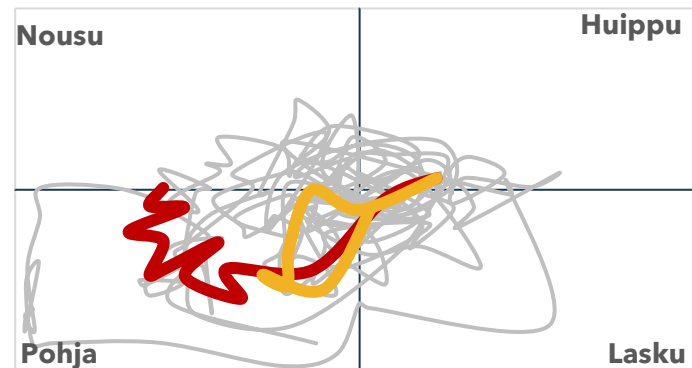
## Finanssikriisi 2007-2009



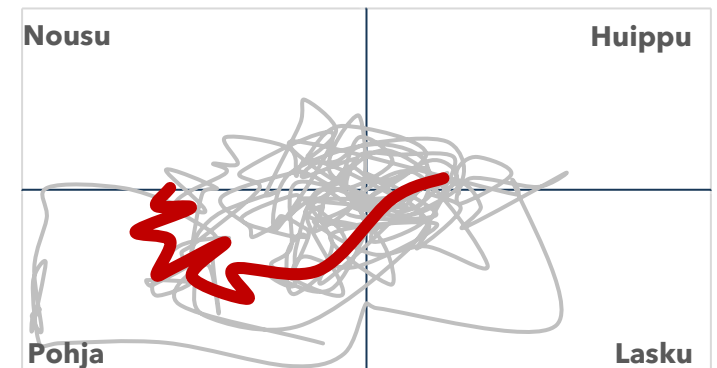
## Eurokriisi 2012



## Koronakriisi 2020



## Ukrainan sota 2022-

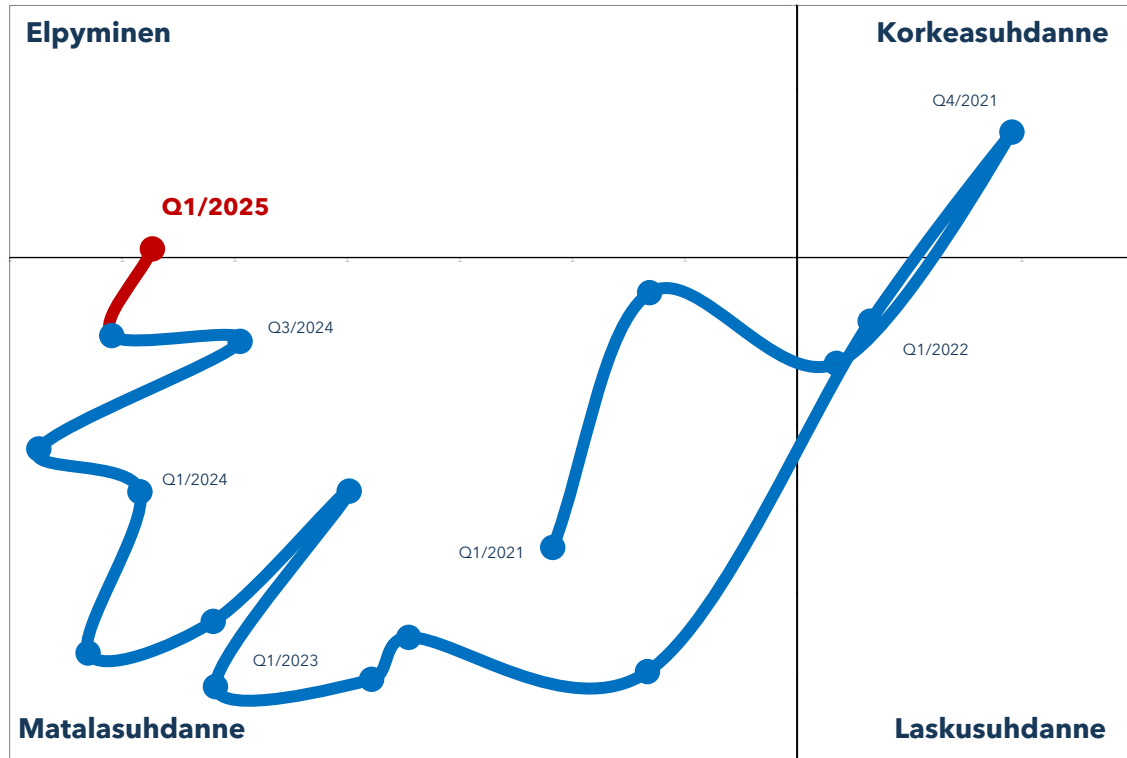


# Luottamus kasvun puolelle tuotannon laskun loiventuessa

Yritykset eivät usko tuotannon kasvavan vielä alkuvuonna

## Periskooppi näkyy pitkän sukelluksen jälkeen

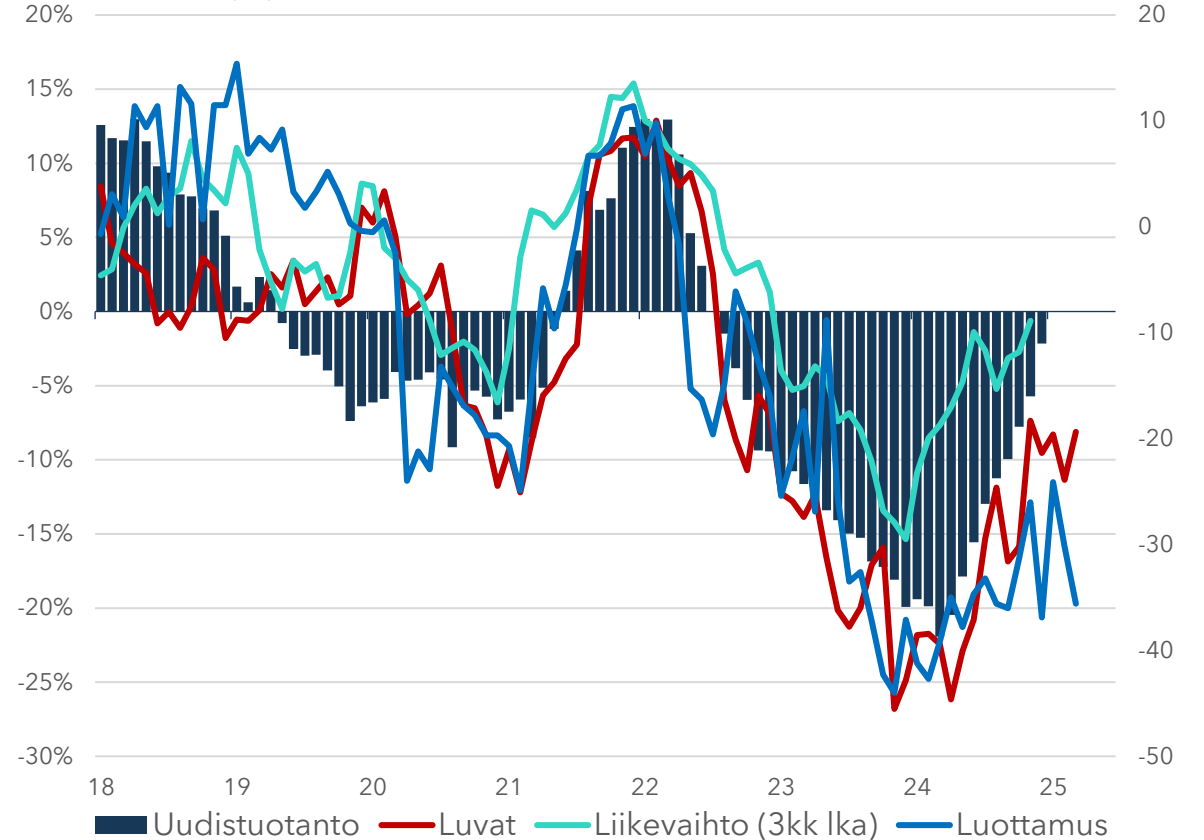
Suhdannekello (indeksi)



## Tuotanto laskee vielä alkuvuonna

Vuosimuutos (%)

Luottamus (indeksi)



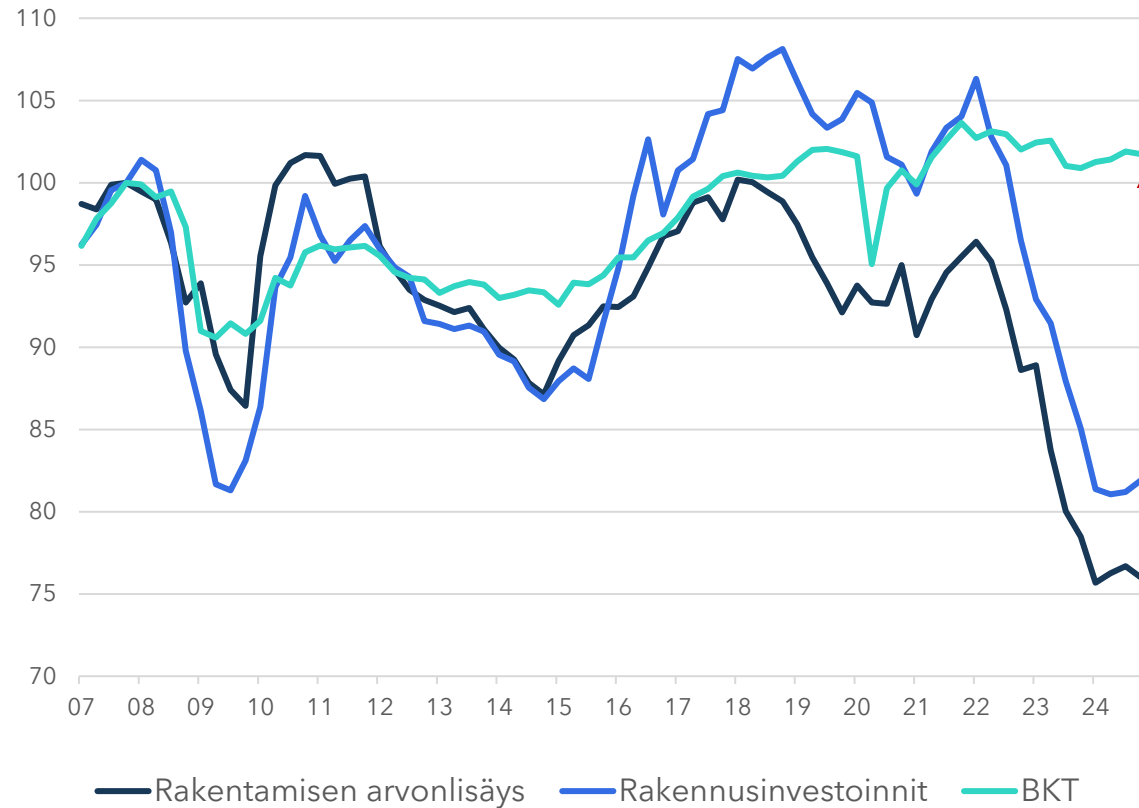


# Kirittävää riittää

Vapaapudotus pysähtyi viime vuoden lopulla

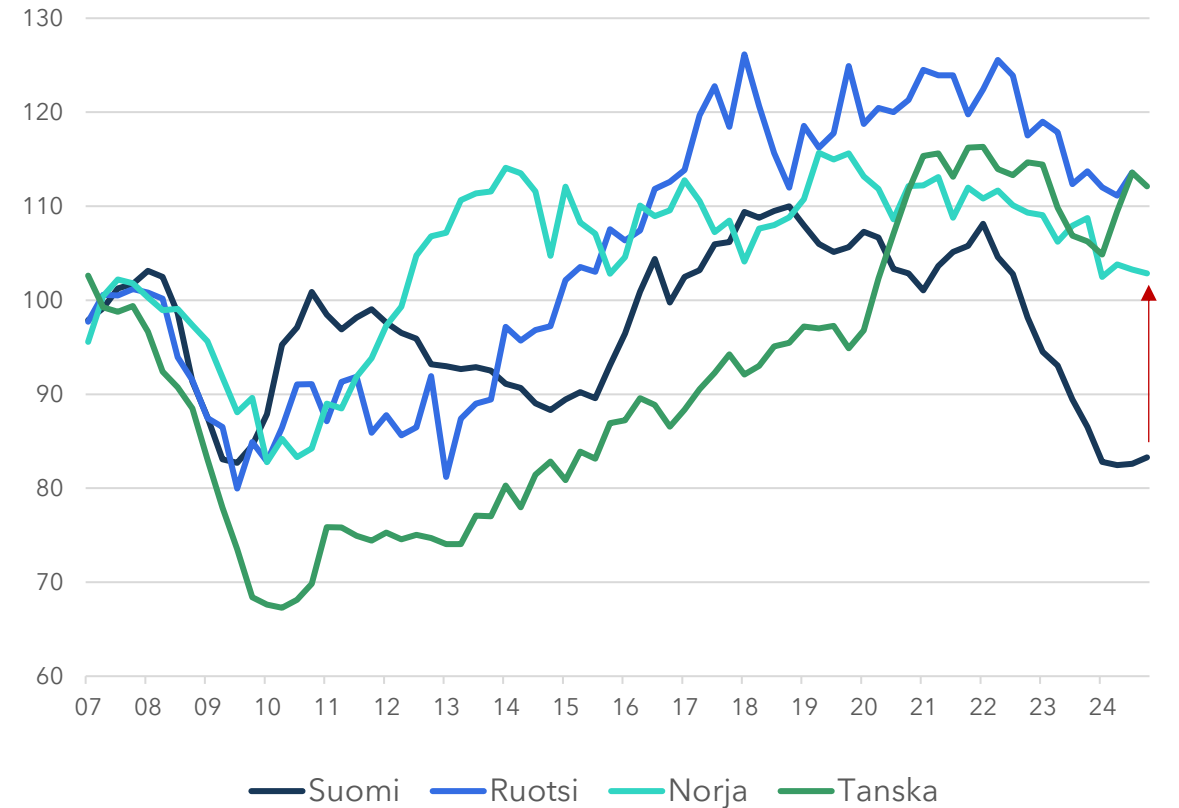
## Rakentaminen ei enää supistu

Indeksi 2007=100



## Suomi pudonnut Pohjoismaiden kelmasta

Rakennusinvestoinnit indeksi 2007=100

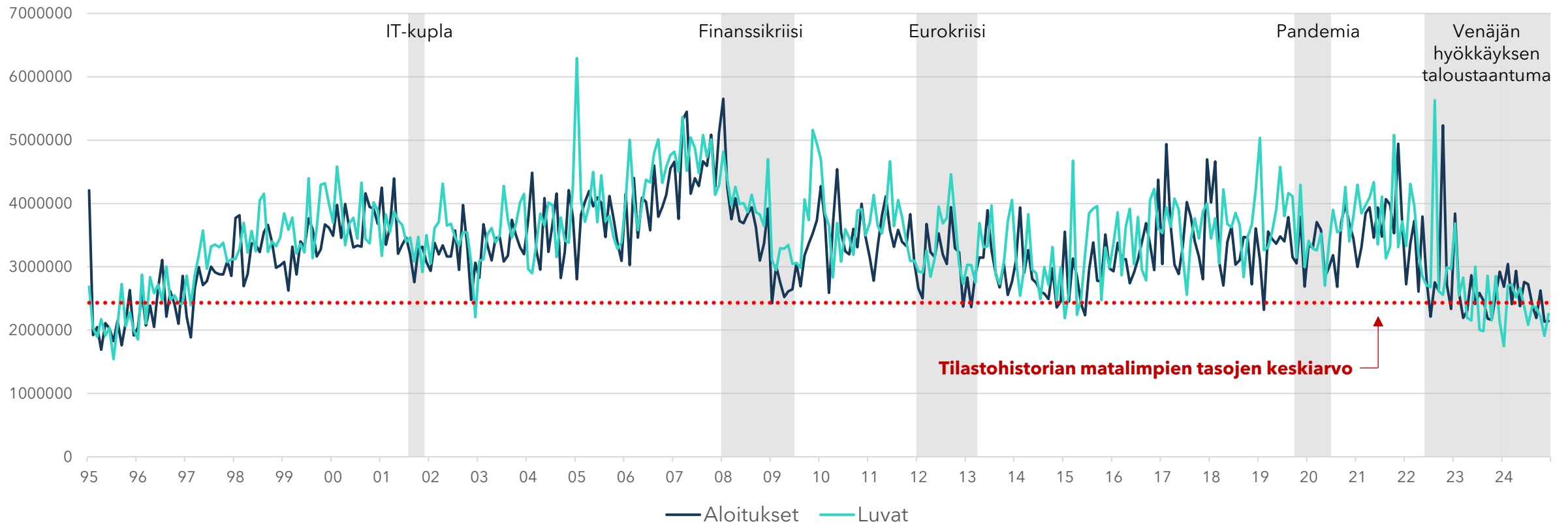


# Kunnollista käännettä ei ole vielä nähty

Uudisrakentaminen edelleen tilastohistoriallisen matalalla tasolla

## Finanssikriisiä matalammalla tasolla

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m<sup>3</sup>)



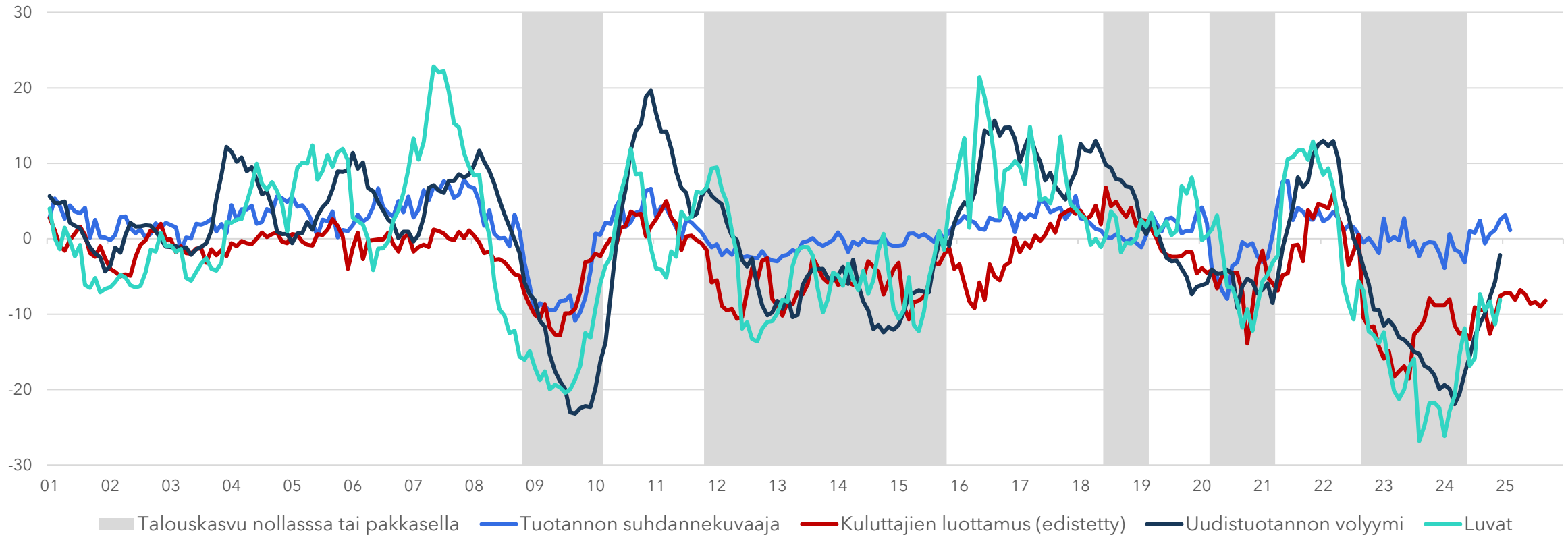
# Kauppasodan painaessa talouskasvun nollaan rakentamisen elpymisen siirtyy

Tuotannossa ei ole vielä nähty kunnollista käännettä

**2020 Koronakriisi**  
Talouskasvun ja työmaiden pysähtyminen  
**2022 Venäjän hyökkäys**  
Materiaali- ja energia- ja kustannusshokki  
**2022-2024 Inflaatio- ja korkoshokki**  
Rakentamisen voimakas taantuma  
**2025 Kauppasota**  
Viennin, investointien ja työllisyyden heikkeneminen ja rakentamisen elpymisen siirtyminen

## Rakentaminen seuraa muuta taloutta

Vuosimuutos (%), luottamus (indeksi)



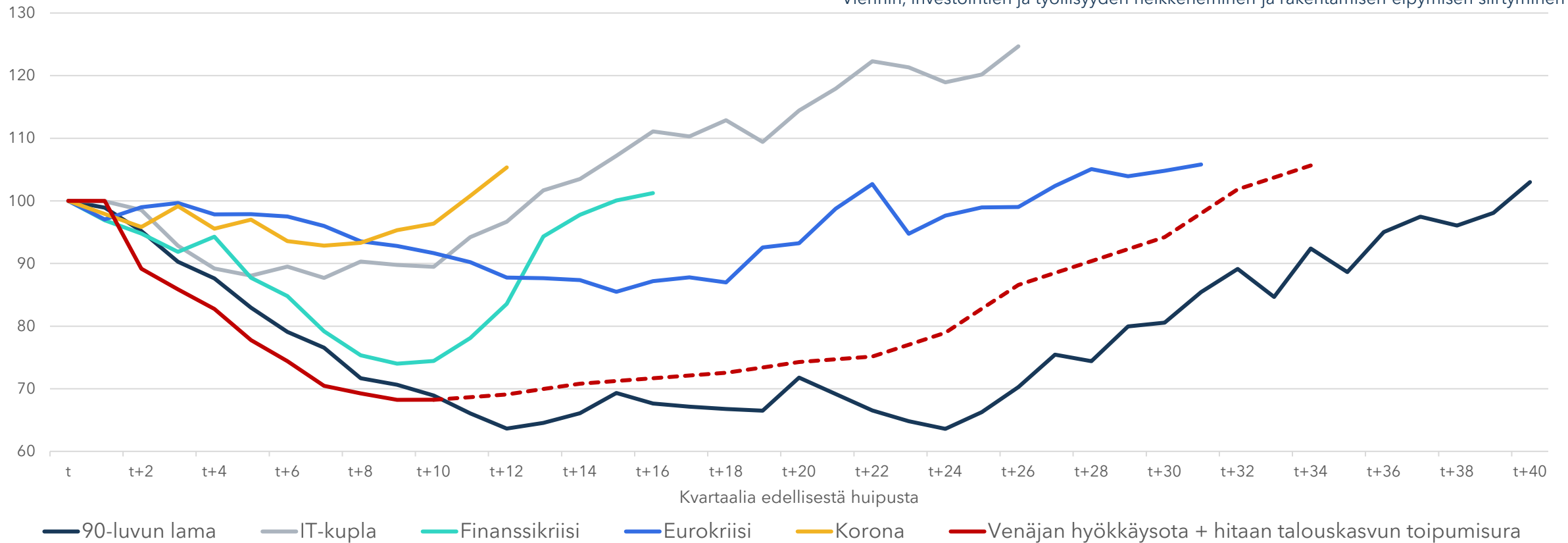
# Asuntorakentaminen ei toivu nopeasti ilman varavirtaa tai kovaa talouskasvua

Heikossa talouskasvussa elpyminen korko- ja inflaatioshokista tulee olemaan hidasta

**2020 Koronakriisi**  
Talouskasvun ja työmaiden pysähtyminen  
**2022 Venäjän hyökkäys**  
Materiaali- ja energia- ja kustannusshokki  
**2022-2024 Inflaatio- ja korkoshokki**  
Rakentamisen voimakas taantuma  
**2025 Kauppasota**

## Rahoitusolojen muutokset heiluttavat asuntorakentamista

Asuntorakentamisen investointisyklit huipusta huippuun

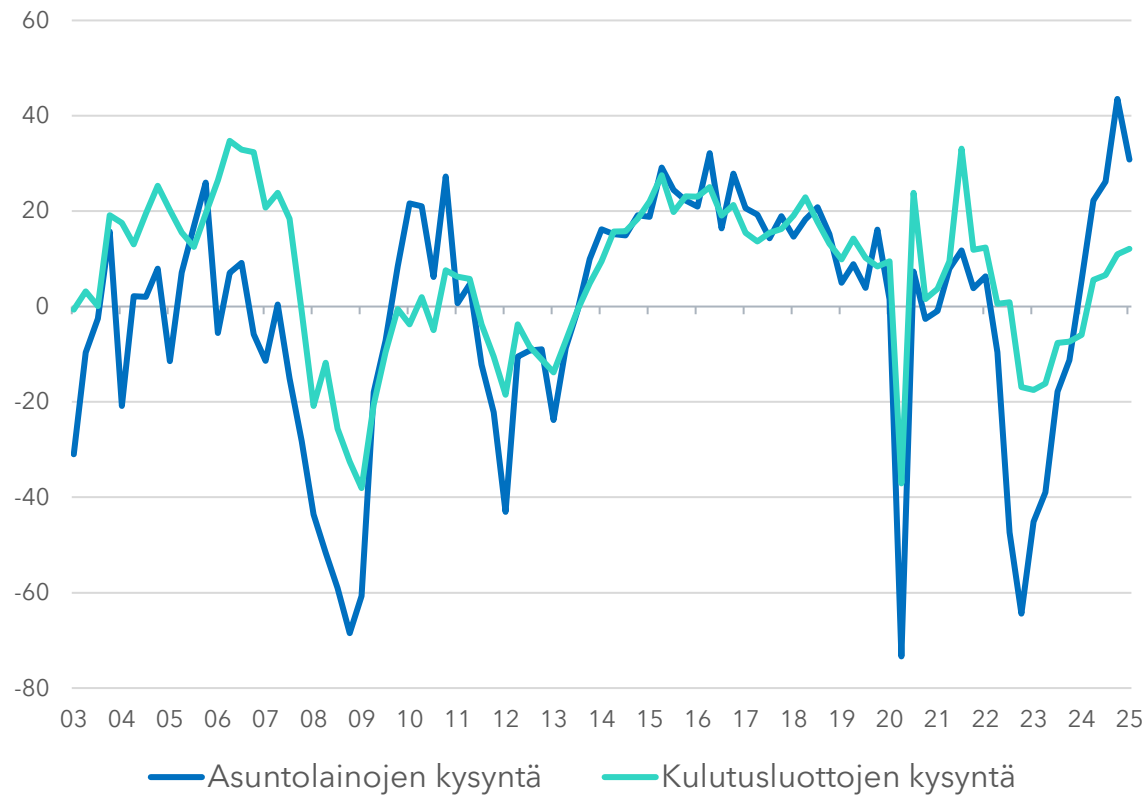


# Korko alkaa olla mahdollistava tekijä

Korontarkistukset alaspäin tuovat kotitalouksille tänä vuonna pari miljardia euroa

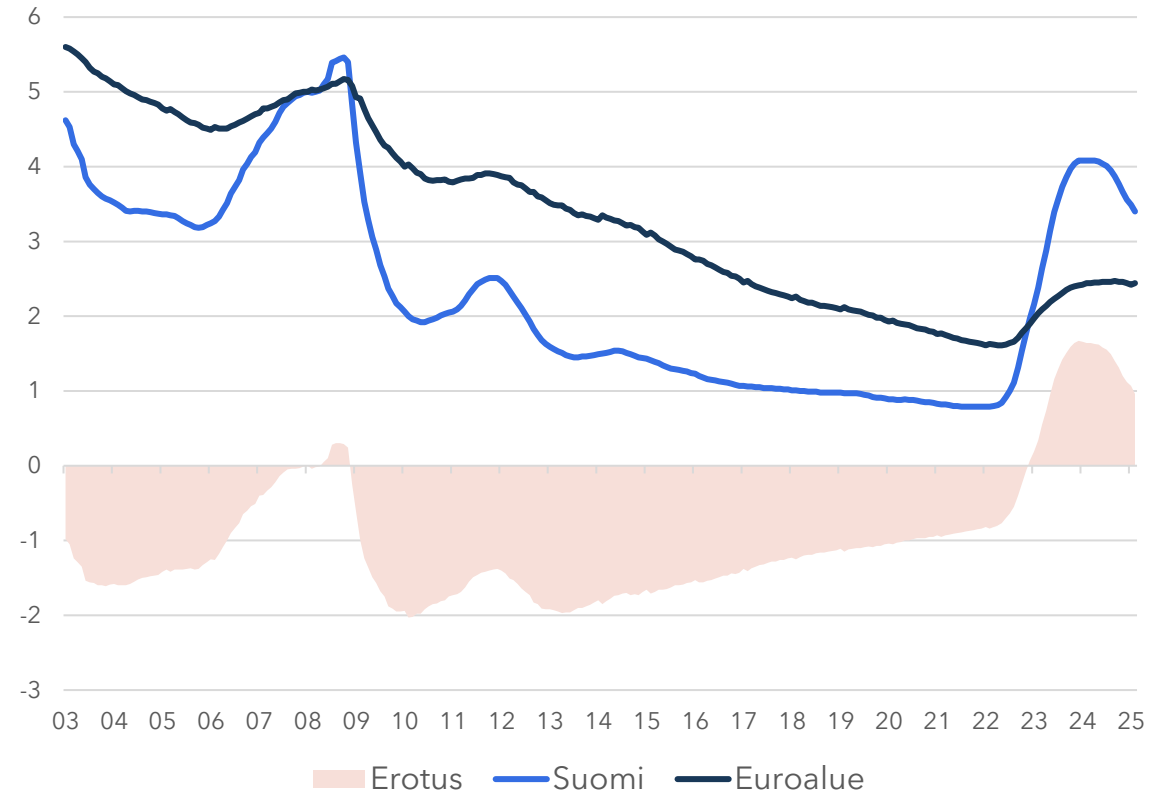
## Asuntolainojen kysyntä kasvaa

Odotukset luottojen kysynnästä euroalueella (indeksi)



## Korkomenot laskevat tänä vuonna 2 mrd. euroa

Asuntolainakannan keskikorko (%)

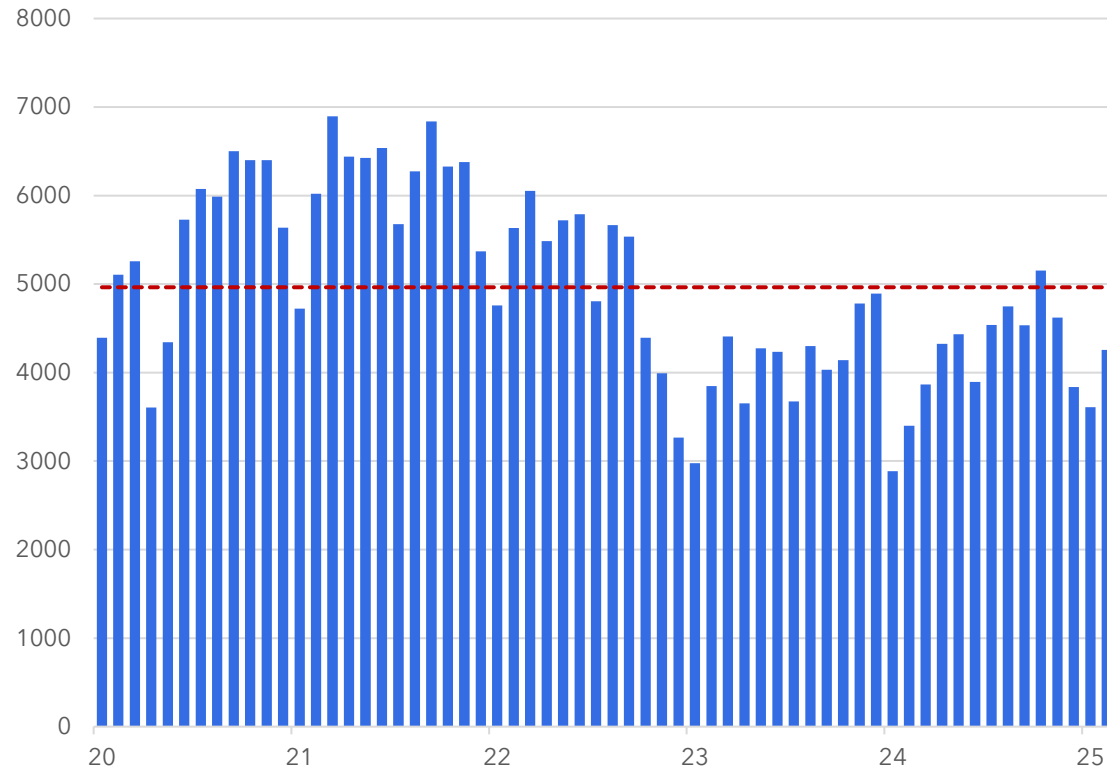


# Asuntomarkkinoiden toipumiselle on edellytykset

Uusien asuntojen kaupan vilkastuminen antaa odottaa

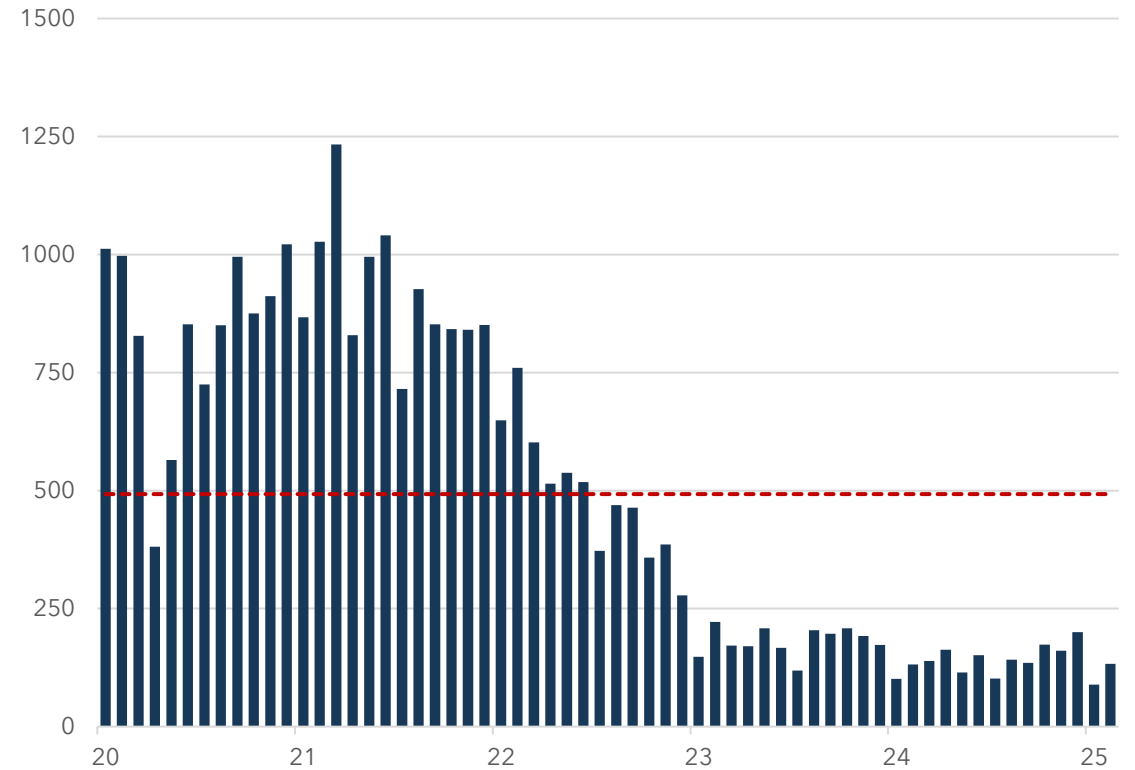
## Vanhojen asuntojen kauppavirkaa

Kauppamäärä (kpl)



## Uusien asuntojen kauppajäissä

Kauppamäärä (kpl)

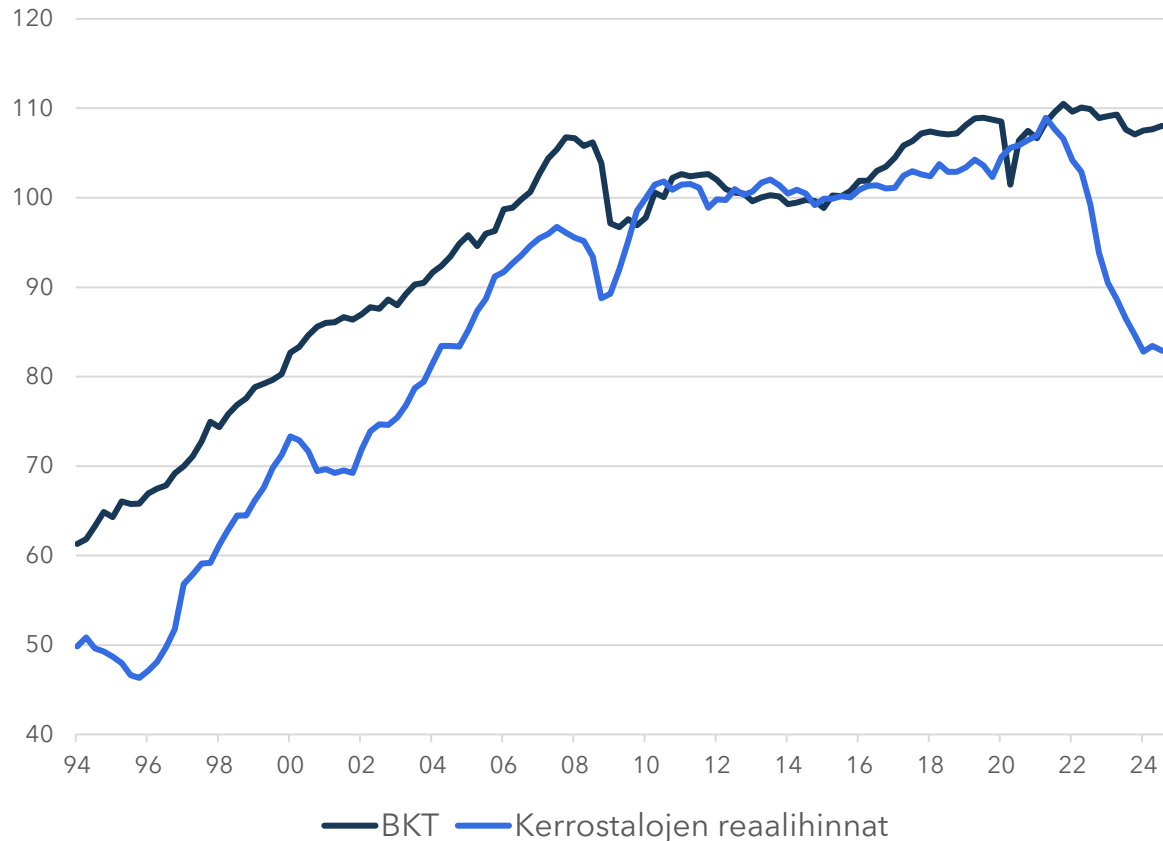


# Asuntomarkkinoiden tilanne on edelleen täysin poikkeuksellinen

Lainaaminen kääntyy kasvuun vasta luottamuksen toipuesssa

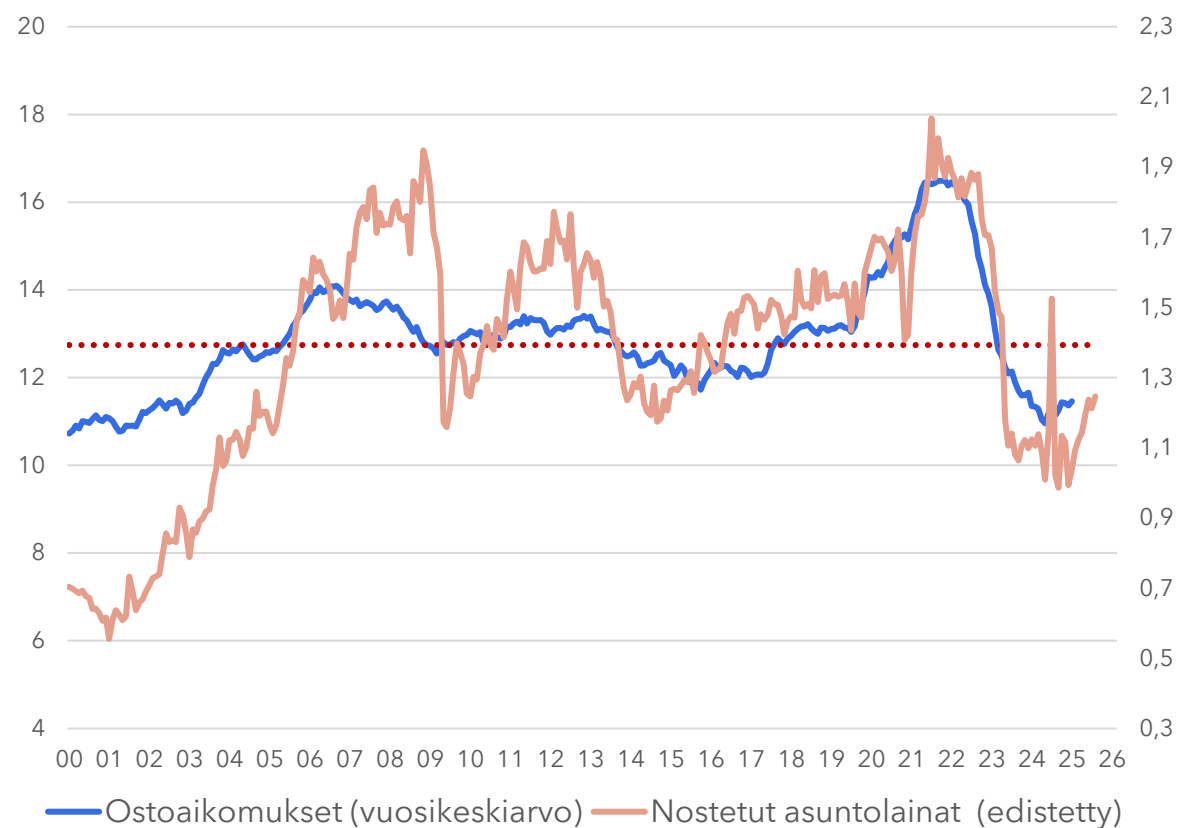
## Asuntomarkkinoilla poikkeuksellinen epäsuhta

Indeksi 2015=100



## Asuntomarkkinat 20 vuoden takaisella tasolla

Asunnon ostoaikomus (indeksi)



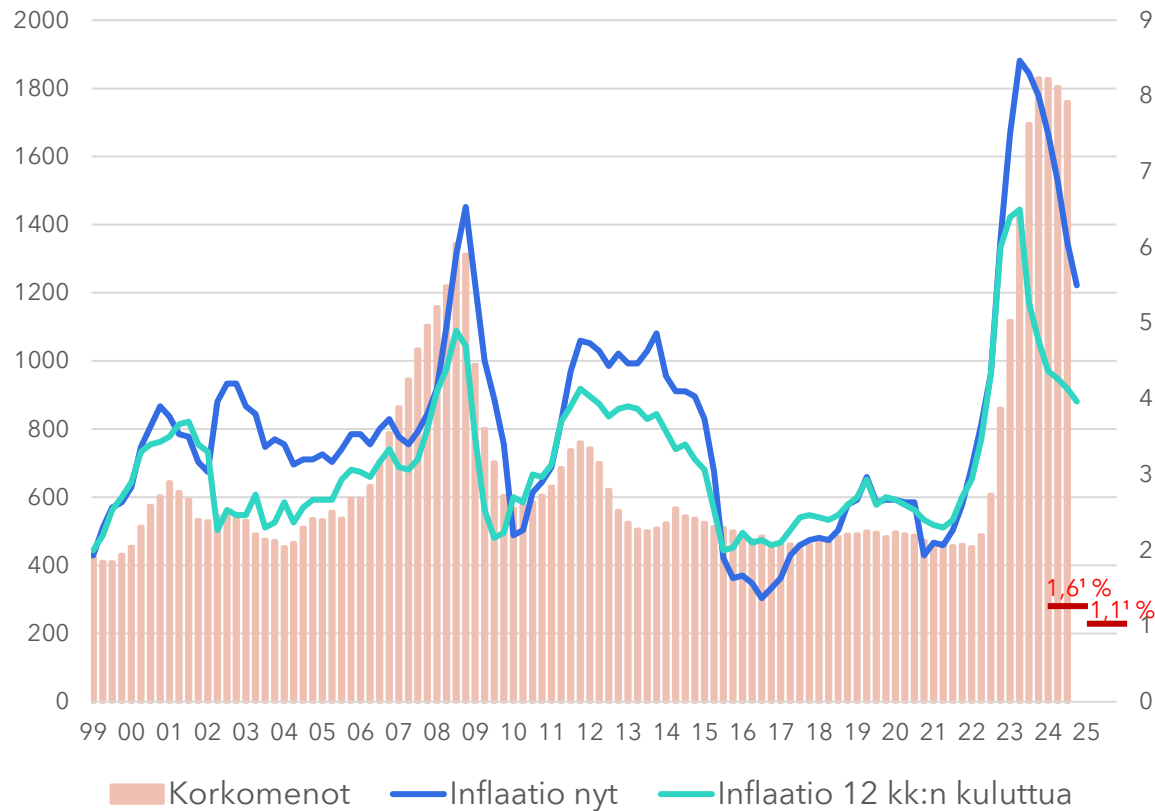
# Korkovähennysoikeus olisi maksanut itsensä takaisin

Korkomenojen historiallisen kova nousu iski kuluttajien tunnelmiin ja talouskasvuun

## Korkomenot sumentavat kuvaa inflaatiosta

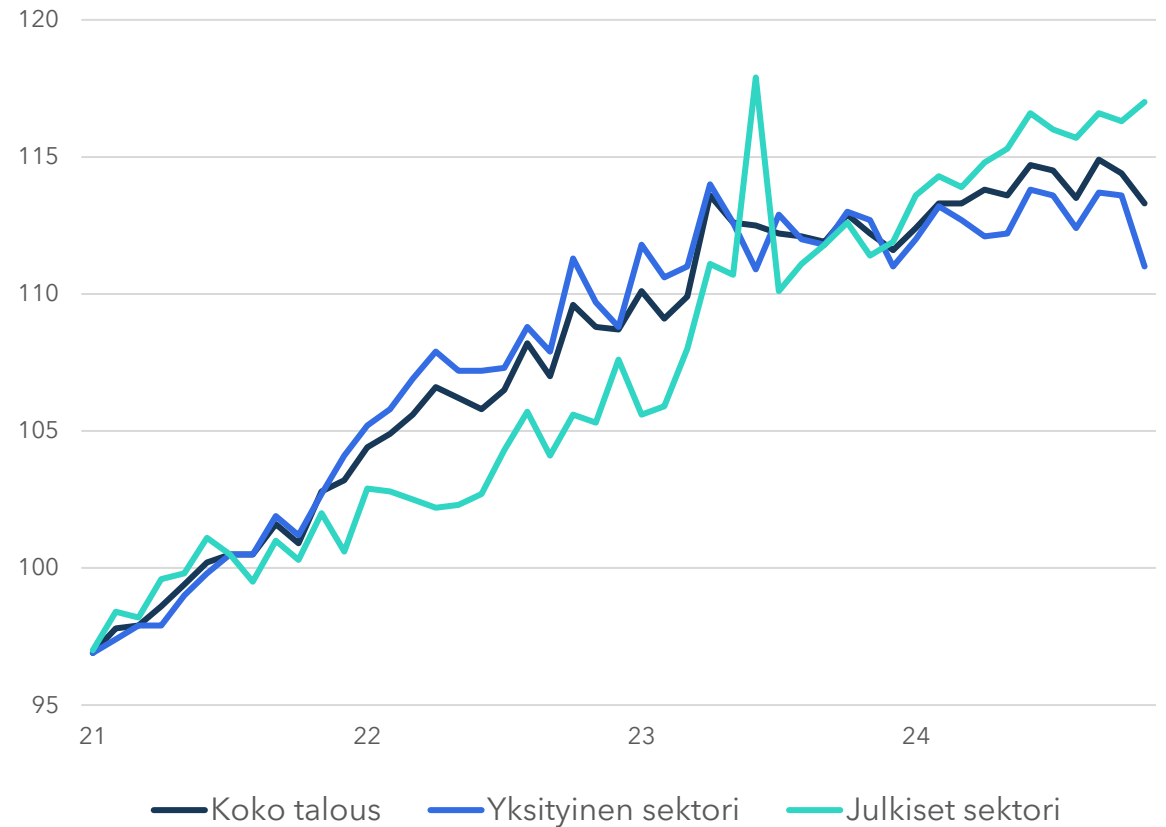
Korkomenot (miljardia euroa)

Inflaatio-% (kuluttajabarometri)



## Palkkasumma kasvaa vain julkisella sektorilla

Palkkasumma (indeksi=2005)



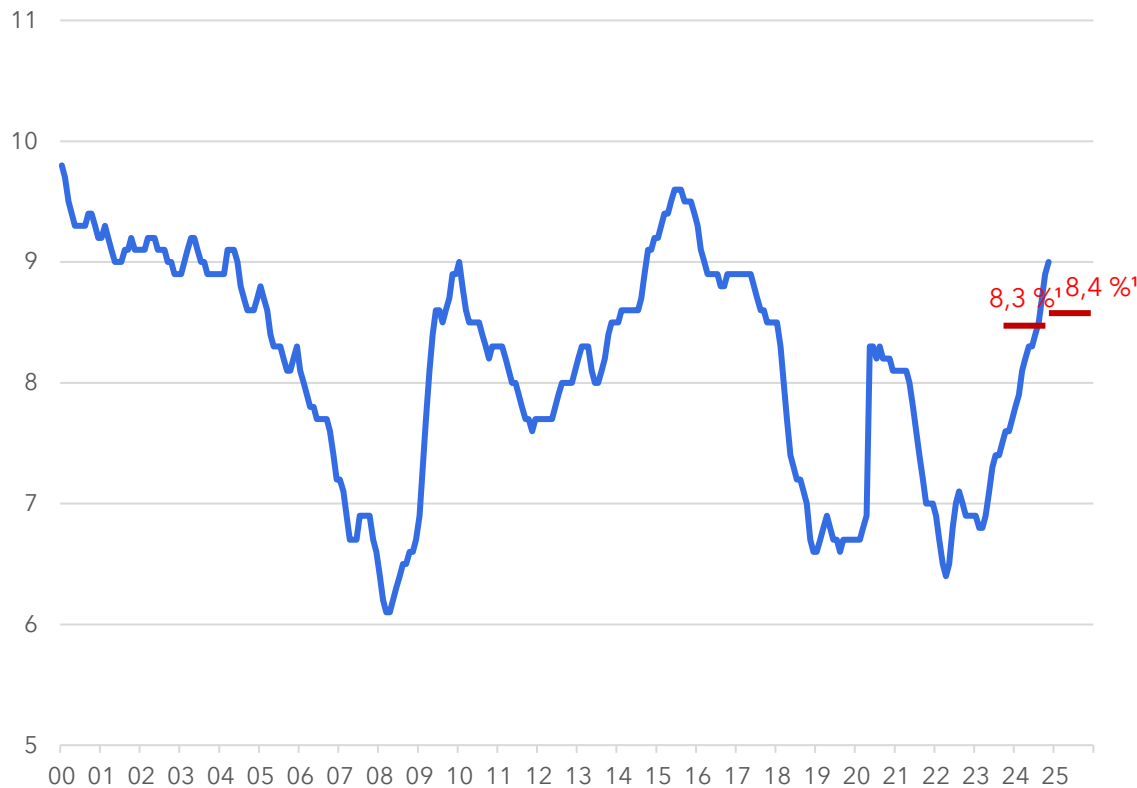


# Jännitys työpaikan suhteen säilyy ja säästäminen pysyy agendalla

Aiemmat säästöt on syöty ja sosiaaliturvan leikkaukset vähentävät kulutusta myös vuonna 2025

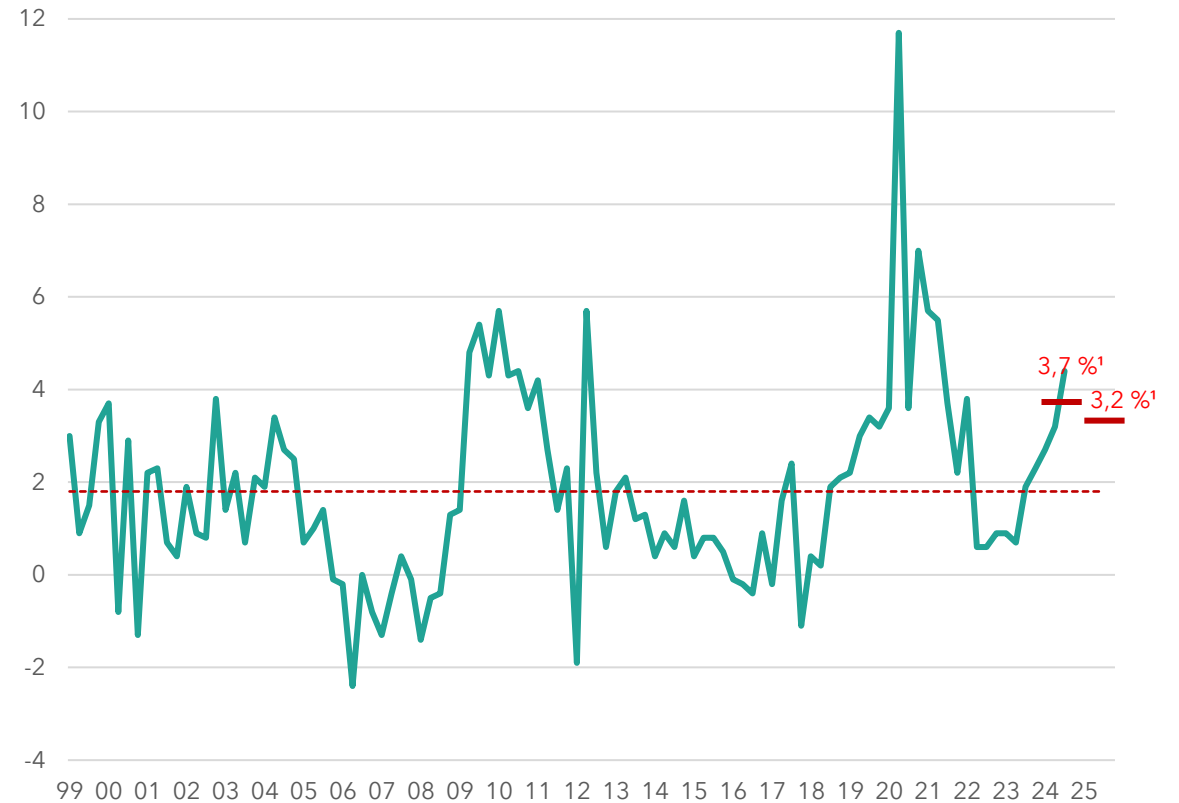
## Työttömyys pysyy ensi vuonna korkealla

Työttömyysaste (%-yksikköä)



## Puskureita kerätään myös ensi vuonna

Säästämisaste (%-yksikköä)



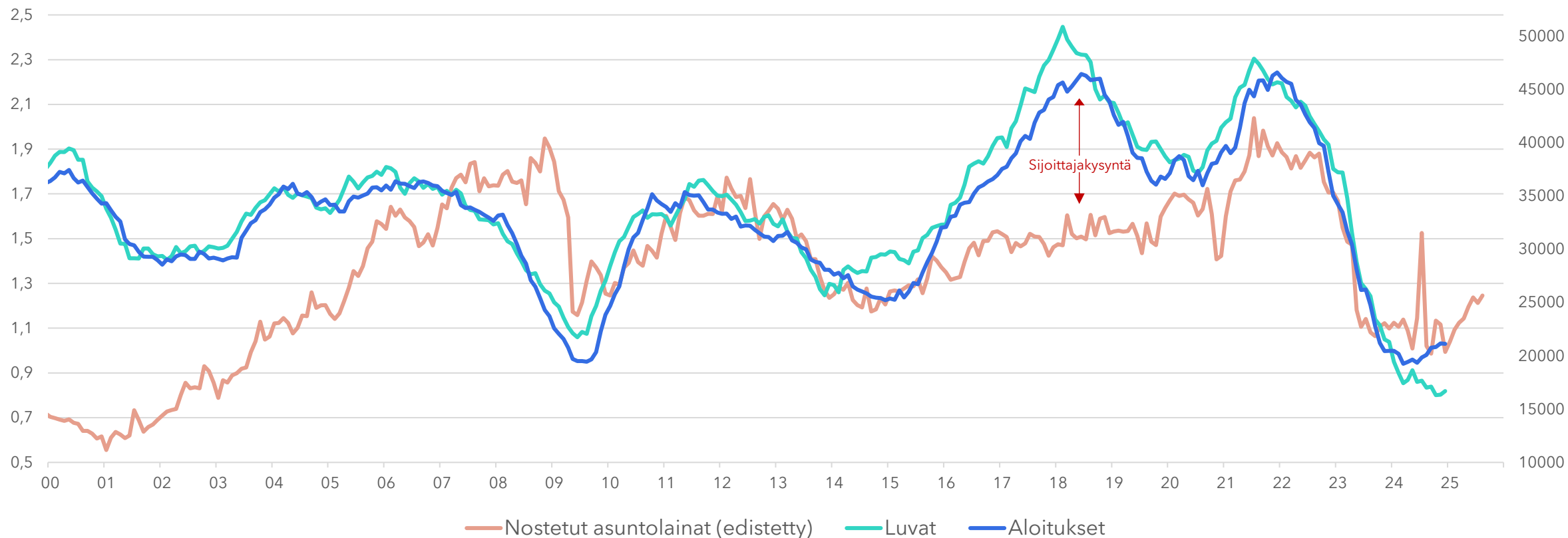
# Kuluttajakysyntä toipuu hitaasti loppuvuotta kohti

Asuntorakentamisen elpyminen siirtyy mikäli työttömyys ei lähde sulamaan loppuvuonna

## Kotitalouksien kysyntä ei riitä kunnolliseen käännteeseen

nostetut asuntolainat (miljardia euroa)

Asuntoa (kpl, vuositaso)

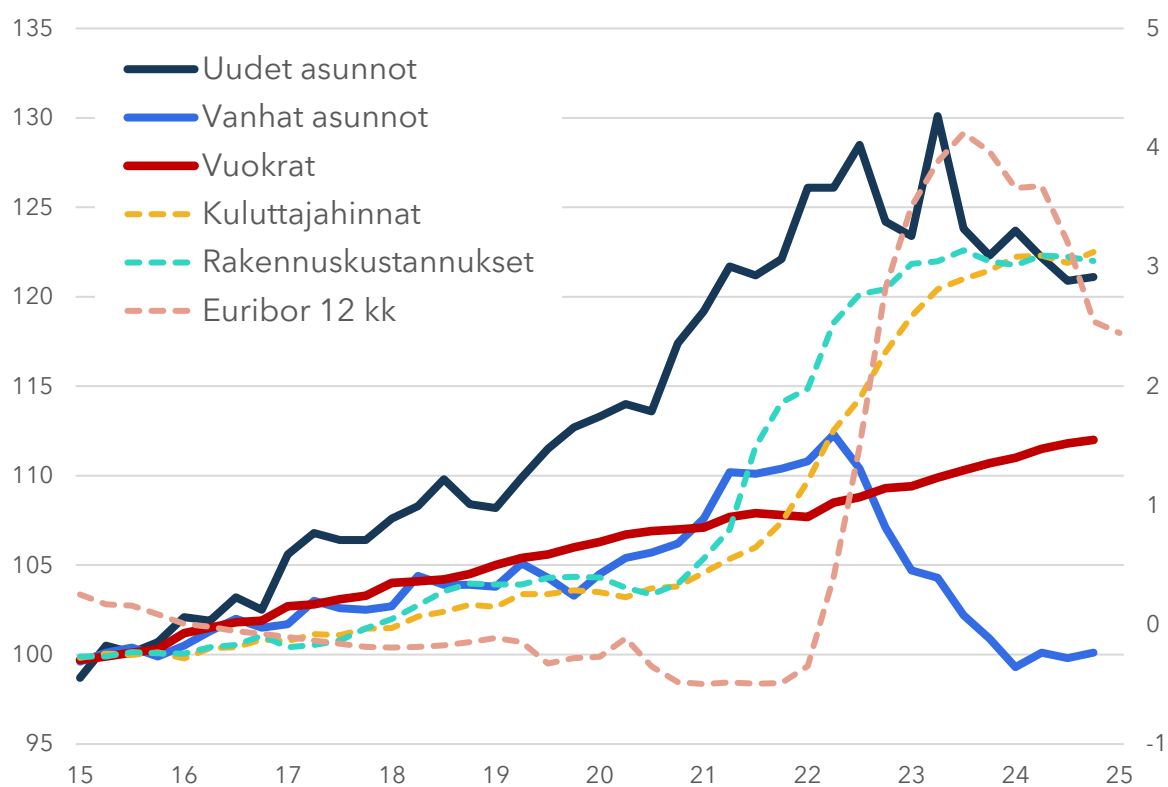


# Sijoittajan yhtälö on vielä levällään

Kiinteistömarkkinoiden pohja ja tuottovaatimusten huippu todennäköisesti kuitenkin jo takana

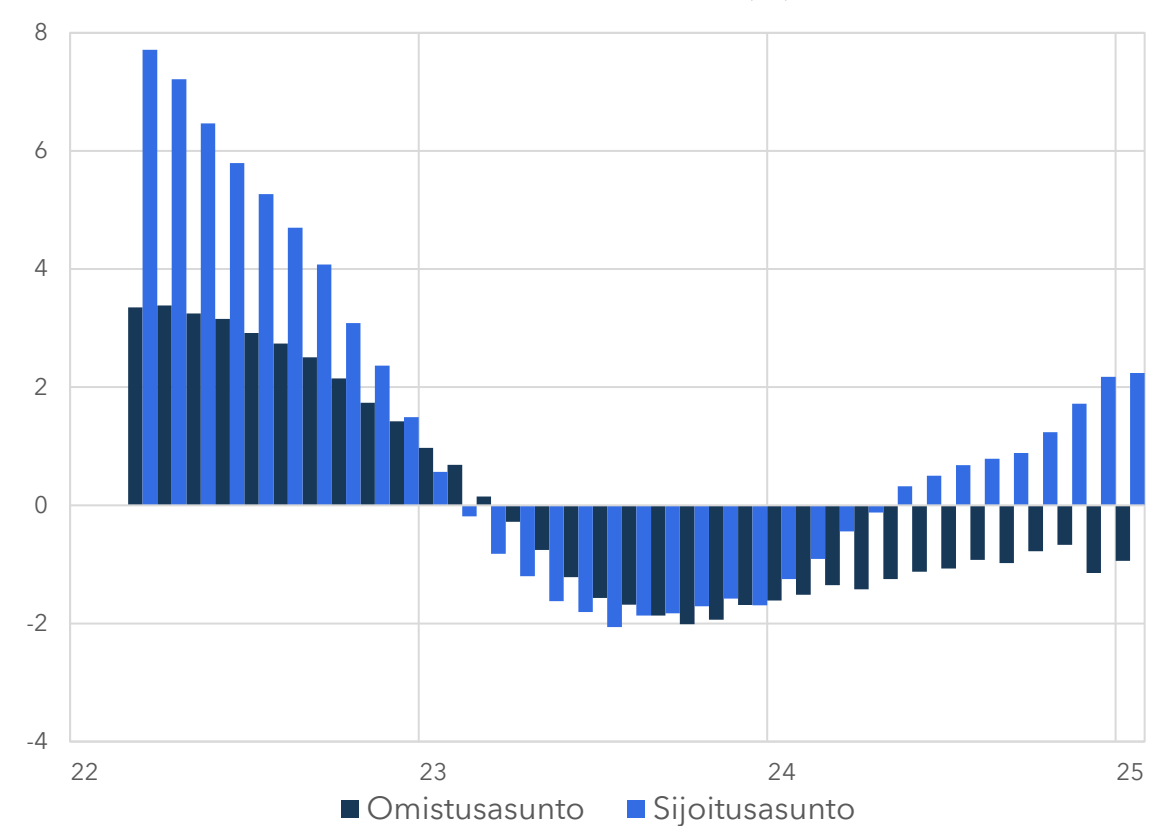
## Asuntosijoittajan yhtälö ei umpeudu

Indeksit 2015=100



## Piensijoittajien kysyntä kasvussa jo lähes vuoden

Kotitalouksien nostetut asuntolainat, vuosimuutos (%)



# Aloitusten lasku loppui ara-tuotannon avulla toistaiseksi

Lupien lasku jatkuu edelleen - toipuminen vapaarahoitteisen varassa hitaana

## Aloitusten pohja löytyi lupien laskiessa edelleen

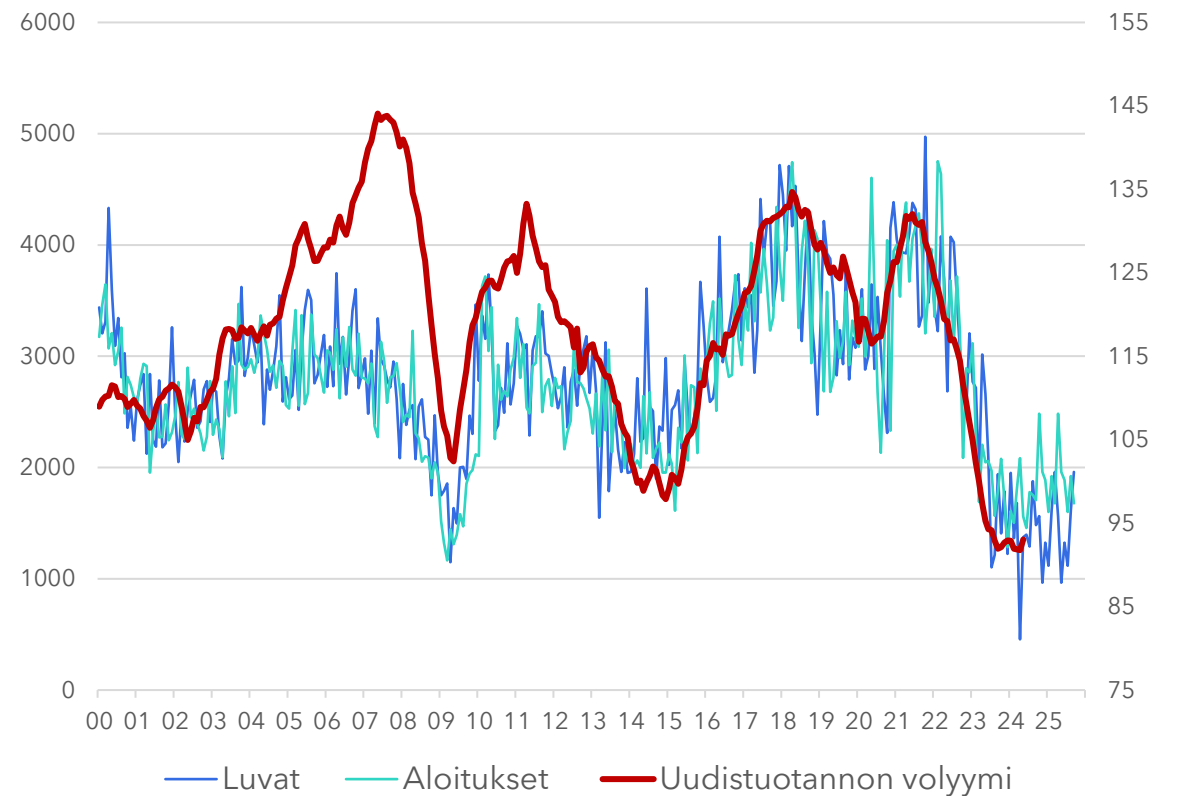
Kerrostaloaloitukset (kpl)



## Uudistuotannon lasku hidastuu toistaiseksi

Asuntotuotanto kausitasoitus (kpl)

Uudistuotanto kausitasoitus (indeksi)

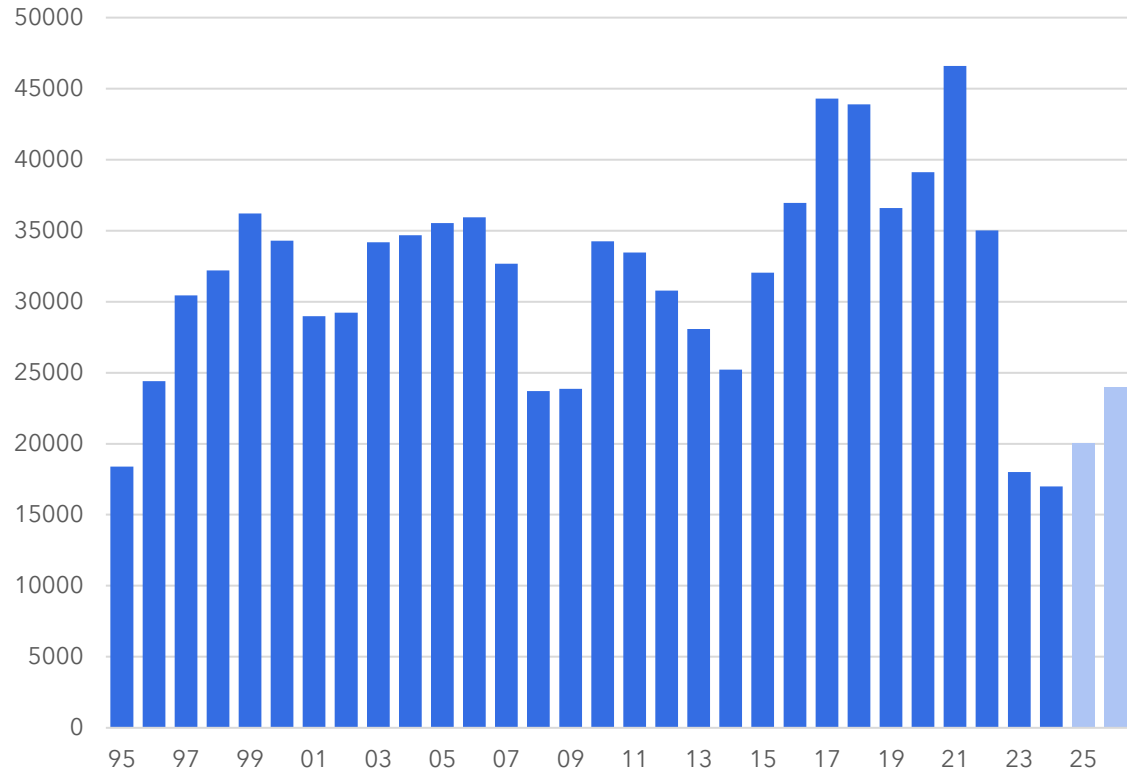


# Asuntotuotanto pysyy matalalla tasolla

Historiallisen heikkojen vertailulukujen takia uudistuotannon toipumisvauhti tyypillinen

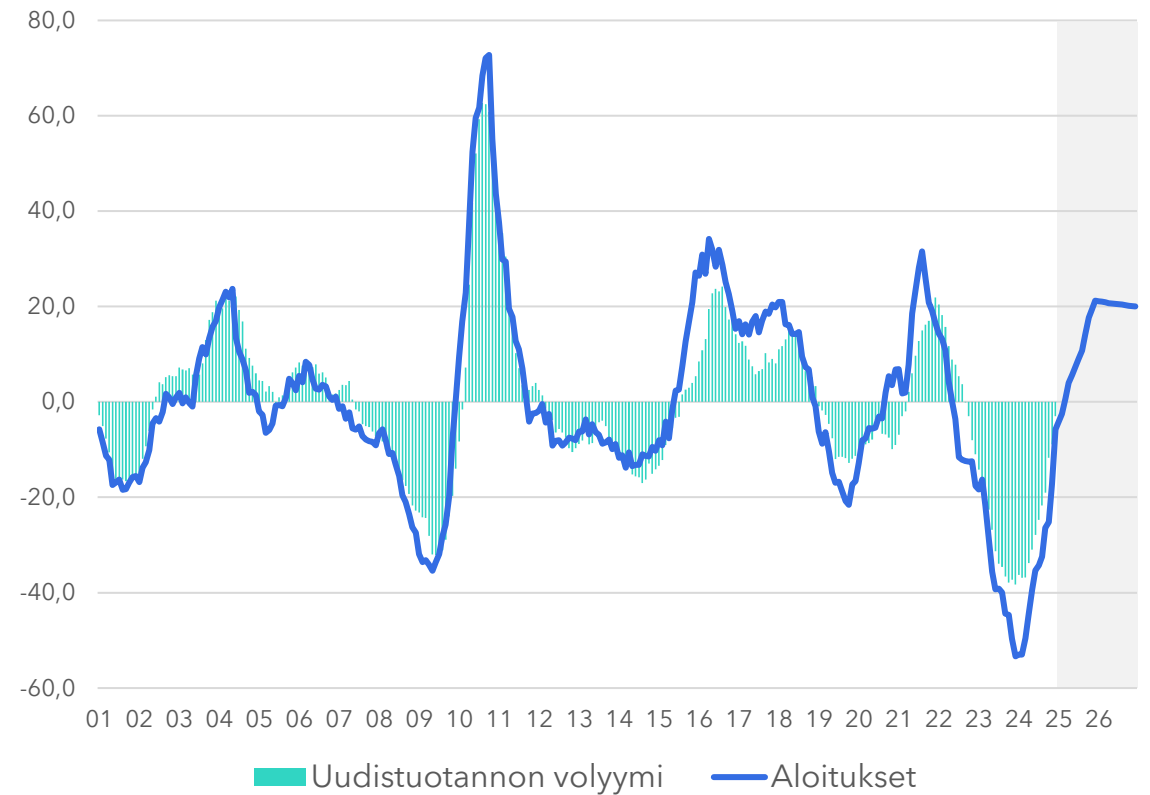
## Asuntoaloitukset kasvavat vain hieman

Asuntoaloitukset (kpl)



## Uudistuotanto kääntyy kasvuun

Vuosimuutos (%)

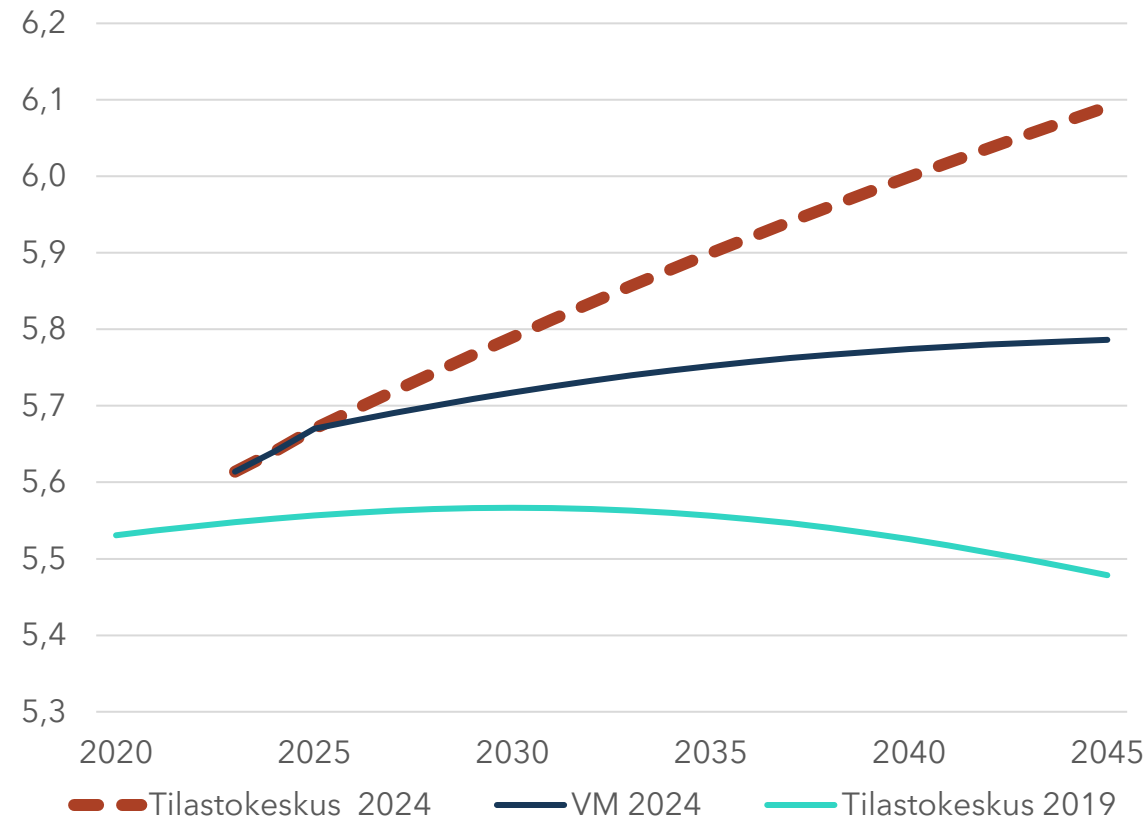


# Asuntotuotantarve kasvaa uusien väestöennusteiden myötä

Tarve edelleen lähes 36 000 asuntoa vuodessa

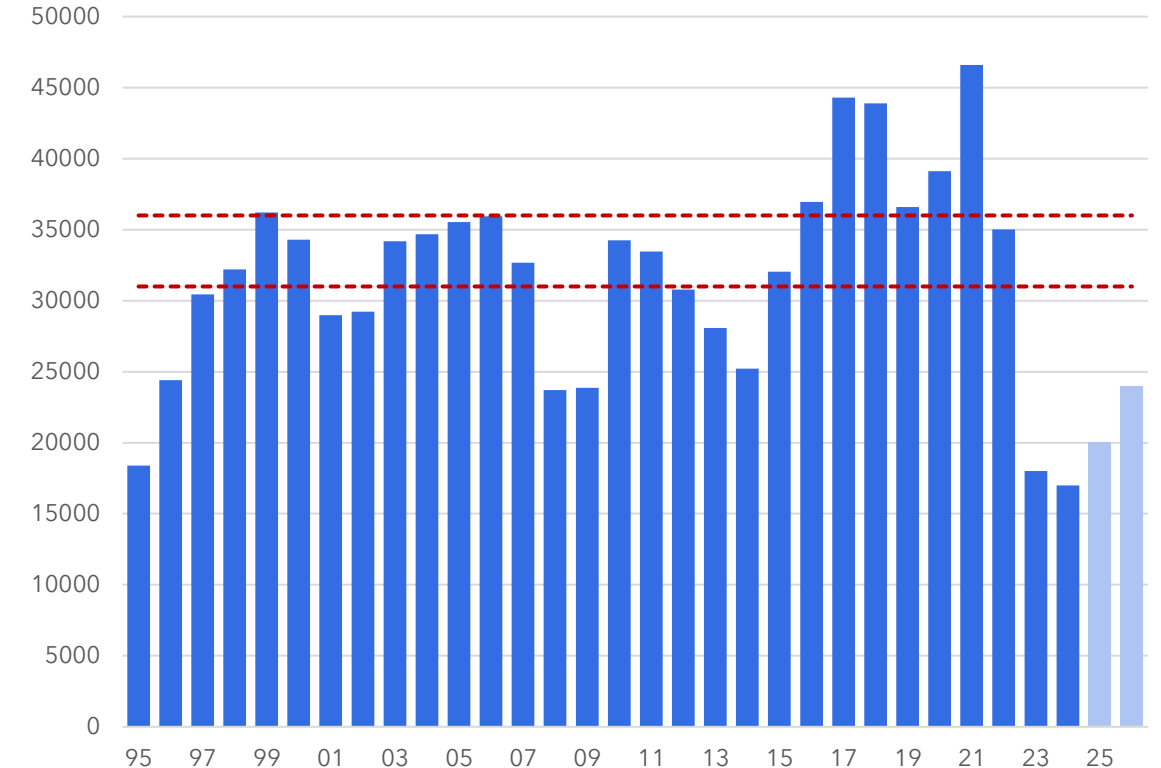
## Väestö kasvaa kaikissa uusissa ennusteissa

Väestöennuste (miljoonaa henkilöä)



## Asuntoaloitukset jäävät tarpeesta

Asuntoaloitukset ja asuntotuotantarve (kpl)

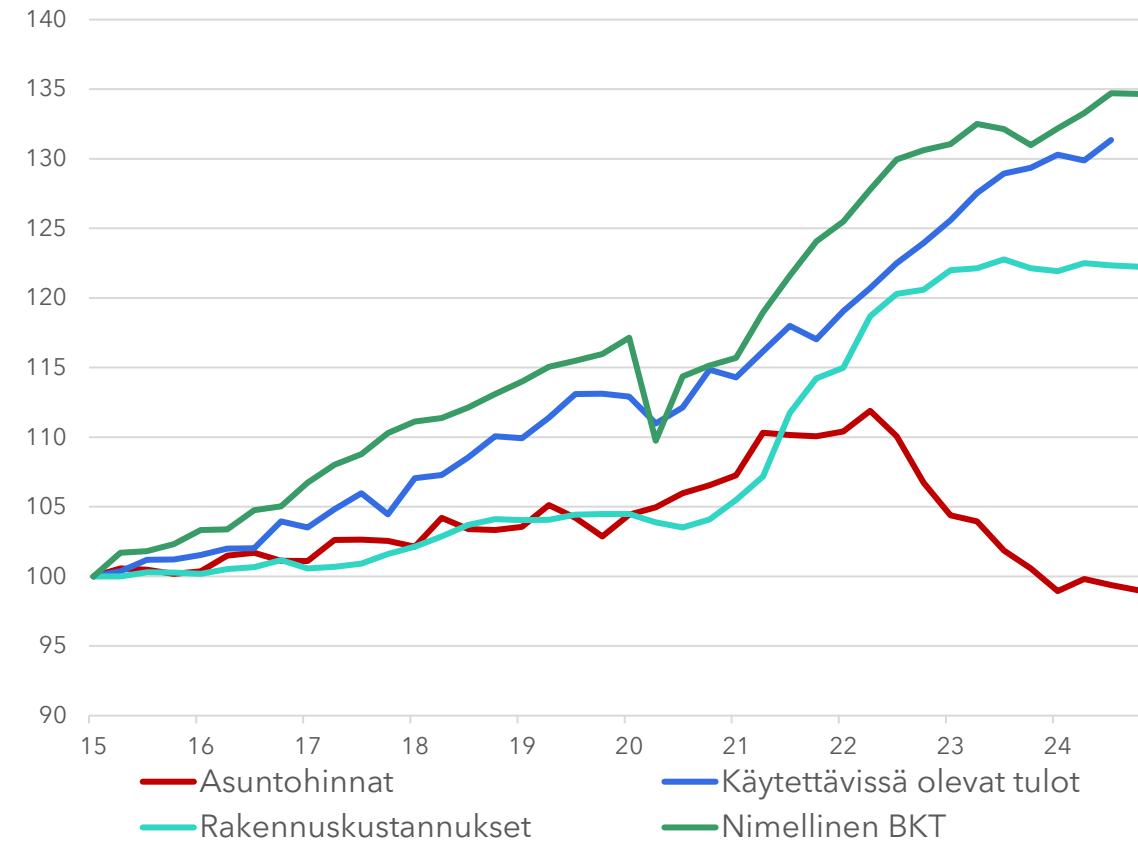


# Riski asumisen hinnan nousulle ja tuotannon voimakkaalle vaihtelulle

Talous on jatkanut kasvuaan ja kotitalouksien tulot eivät ole pudonneet - kustannukset kääntyvät jo uuteen nousuun

## Asumisen hinta suhteessa kysyntätekijöihin matala

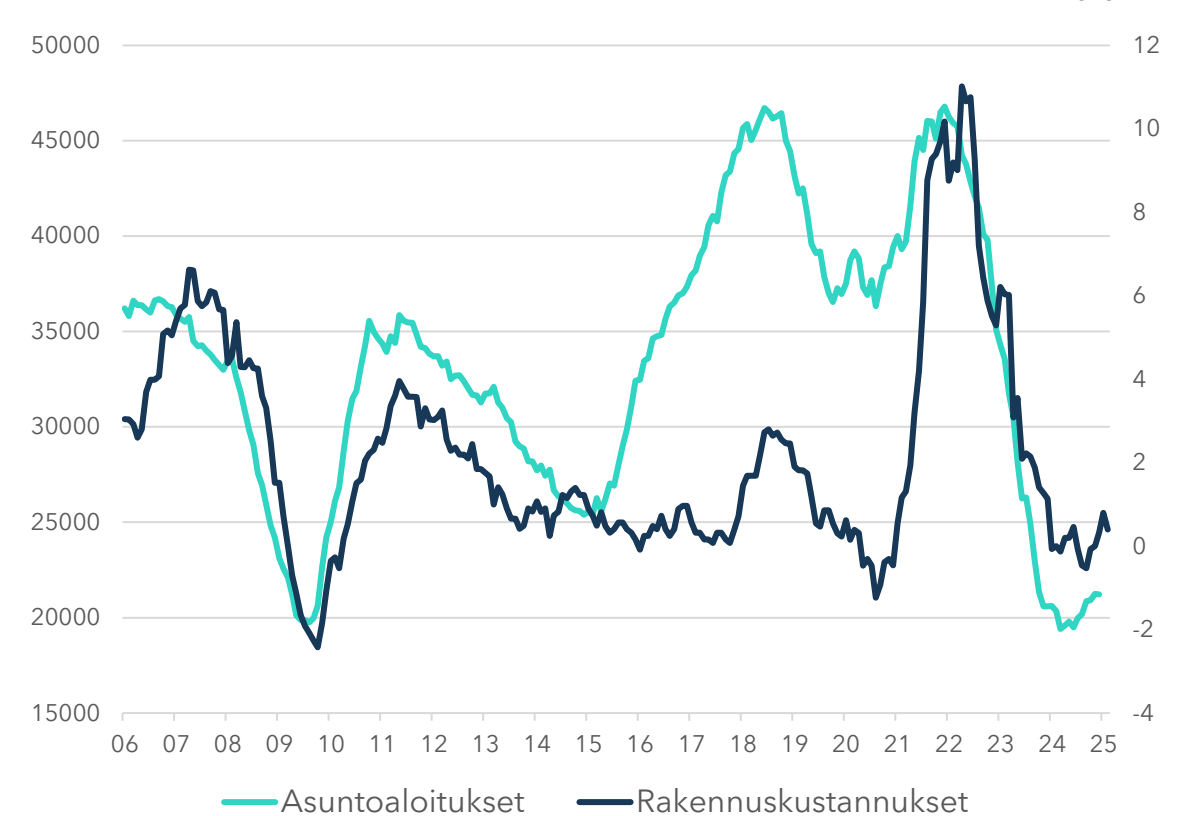
Indeksi 2015=100



## Kustannusten lasku jo takana

Asuntoaloitukset (kpl)

Rakennuskustannukset (y/y%)

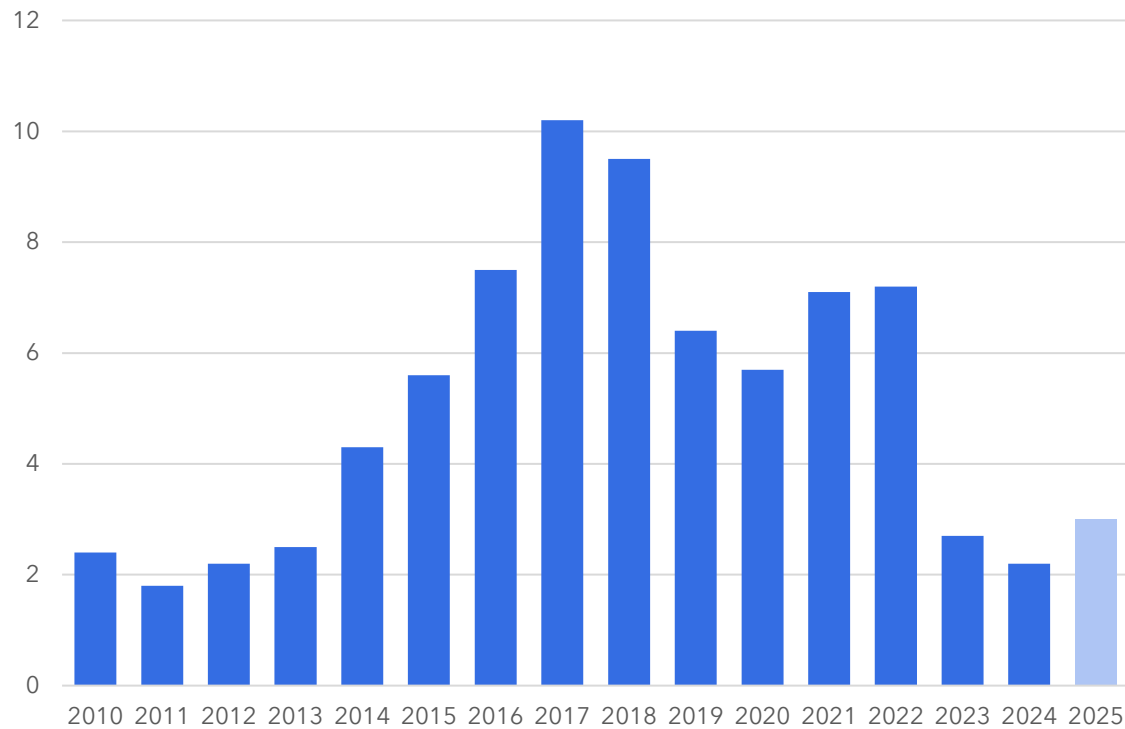


# Tilaa piristystä

Kansainvälisten kiinteistömarkkinoiden pohjat nähty – teollisuuden hankkeet etenevät

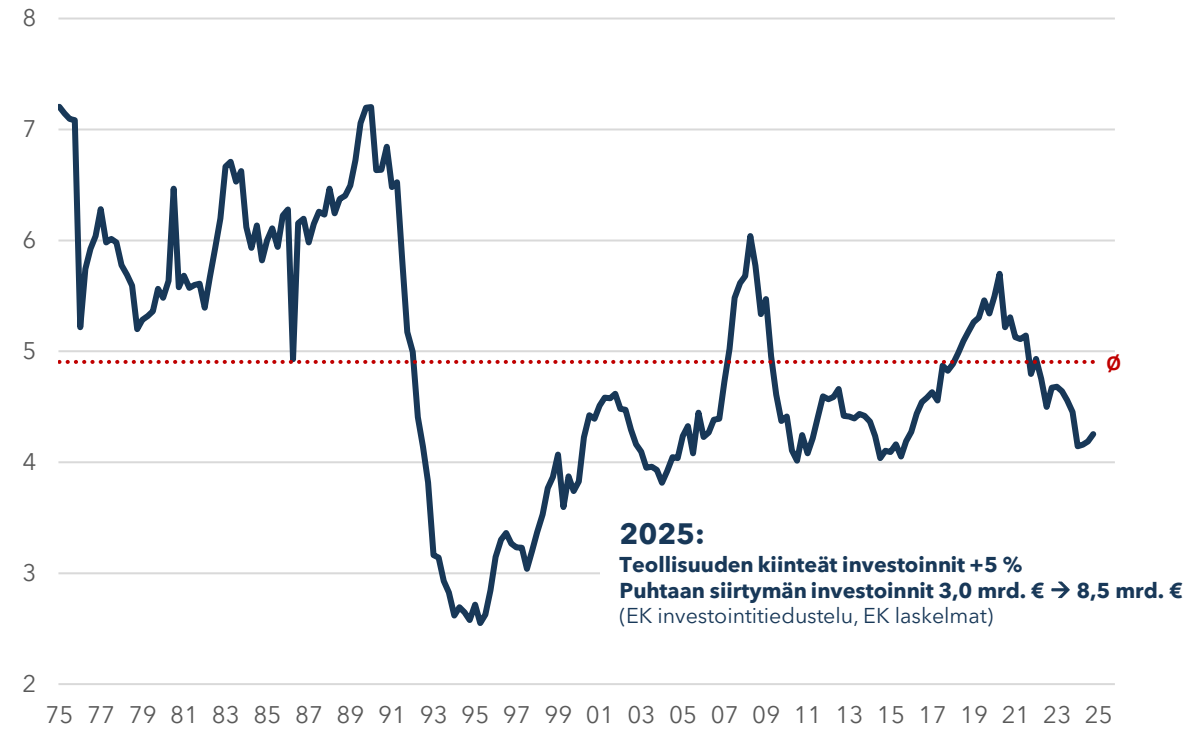
## Kiinteistömarkkinoilla pohjakosketus

Merkittävät kiinteistökaupat ja ennuste 2025 (mrd. €)



## Toimitilainvestoinnit vielä kriisien tasoilla

Investoinnit / BKT



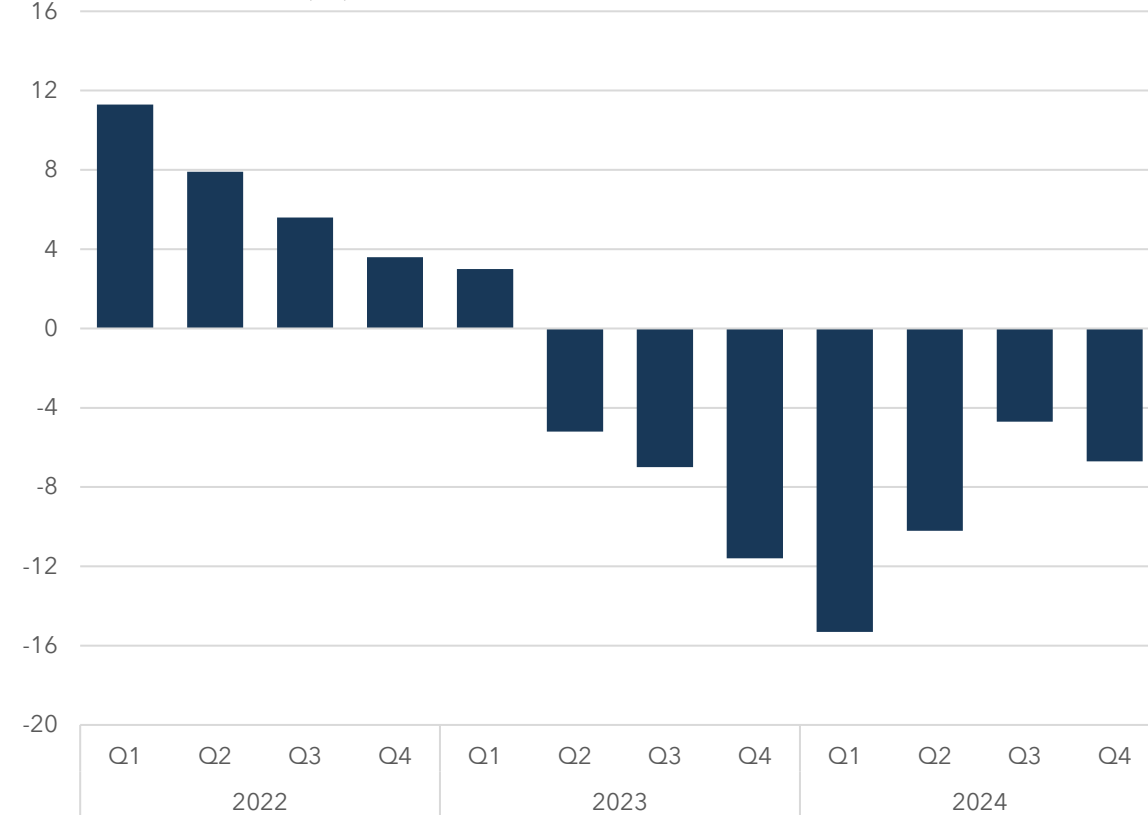


# Infra kannattelee rakentamista

20-luku poikkeuksellisen tahmea korjaamiselle

## Korjaaminen on supistunut seitsemän neljänestä

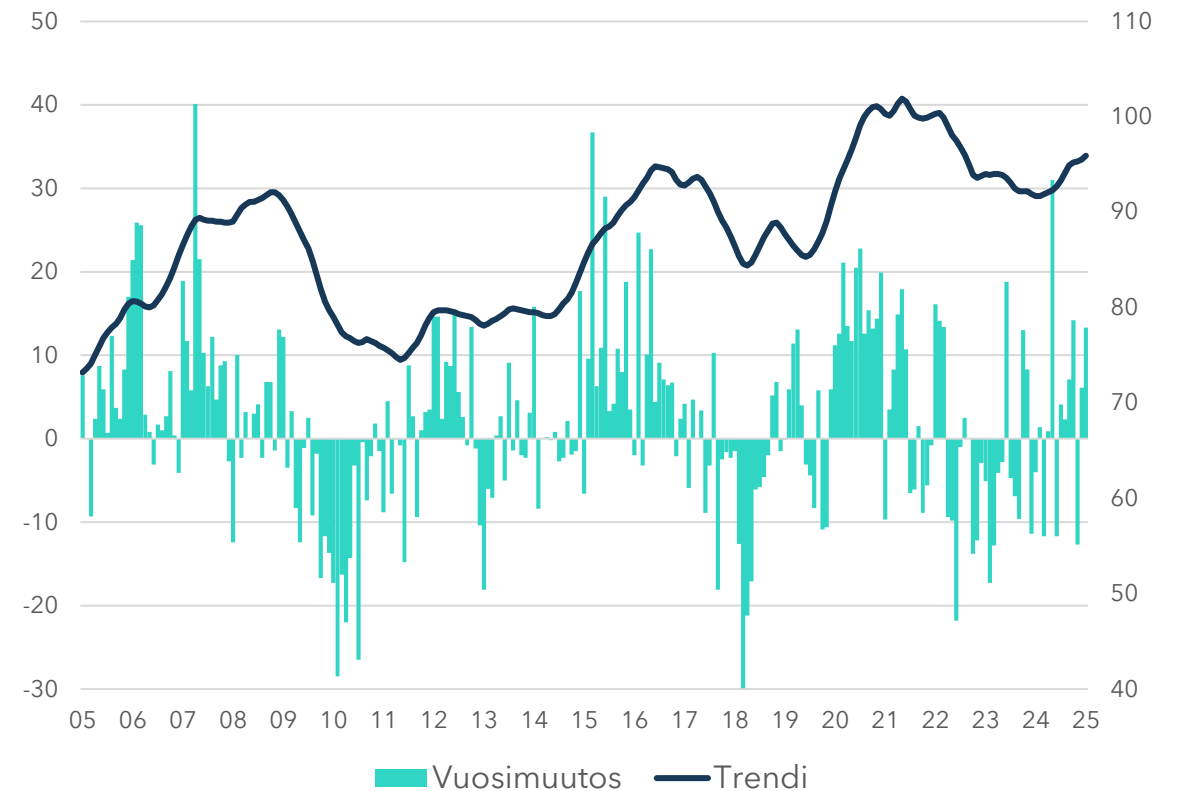
Arvon vuosimuutos (%)



## Infrassa selvä trendikäännö kasvuun

Määrän vuosimuutos (%)

Määrän trendi (2021=100)

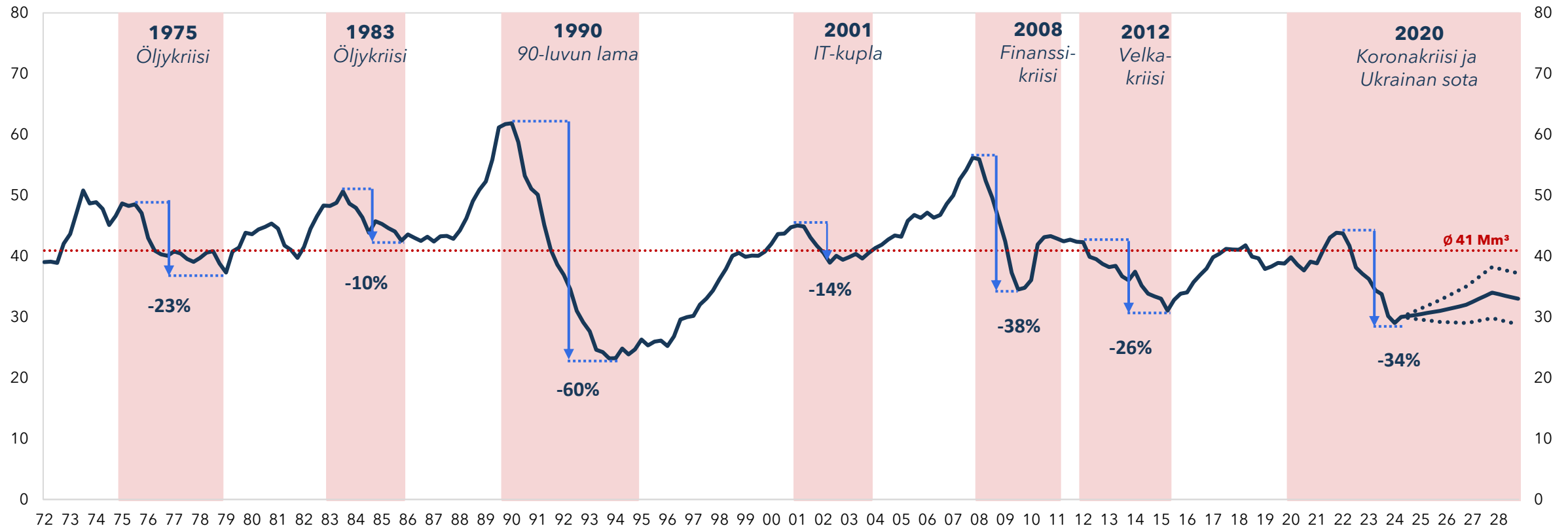


# Rakentamisen taso jää epävarmoina lähivuosina totutusta

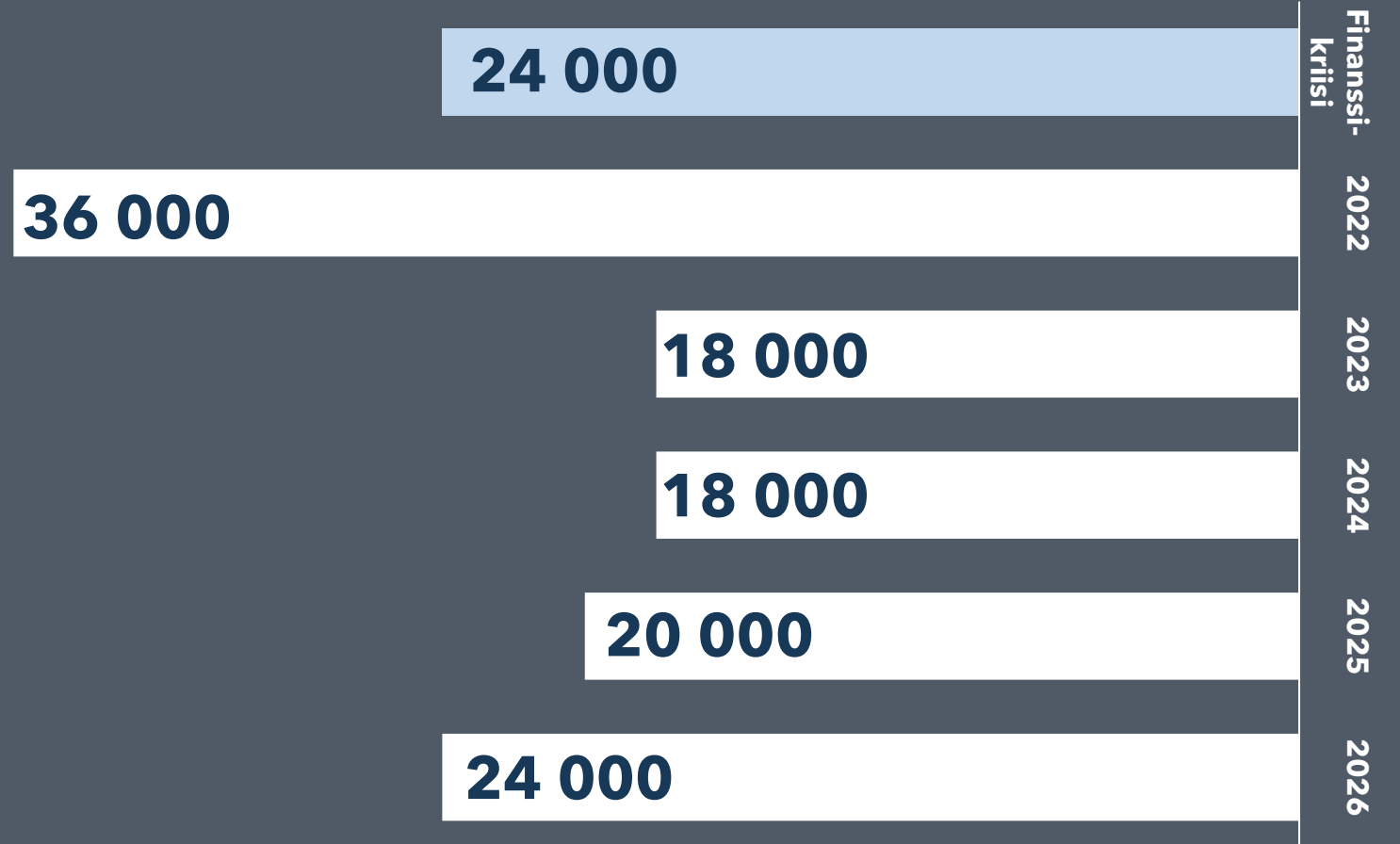
Talous kasvaa hitaasti, korkotaso on aikaisempaa korkeampi ja rahoituksen sääntely on kiristynyt

## Rakentaminen toipuu hitaasti

Aloituskootit (Mm<sup>3</sup>)



# Asuntoaloitukset

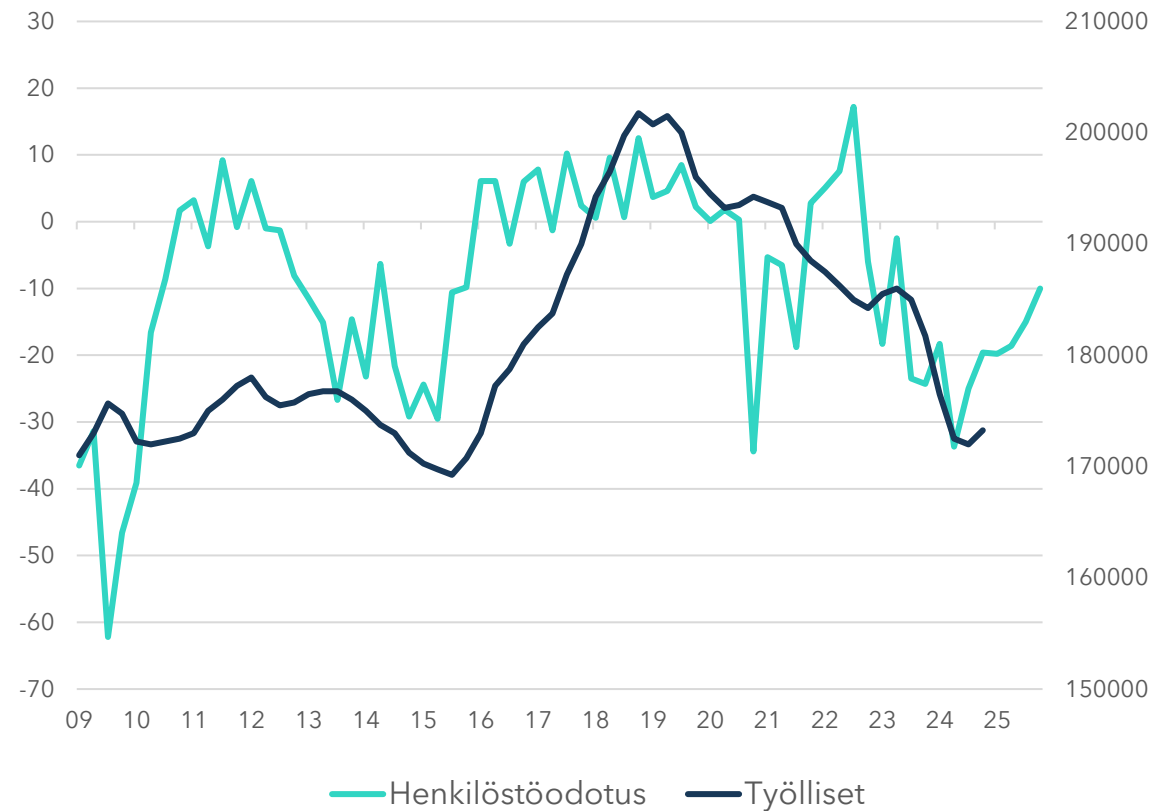


# Rakentamisen työllisyydestä hävinnyt koko nousukausi

Muutokset ulkomaisten työntekijöiden työsuhteissa eivät näy neljänneksitasolla

## Työllisyyden supistuminen hidastuu

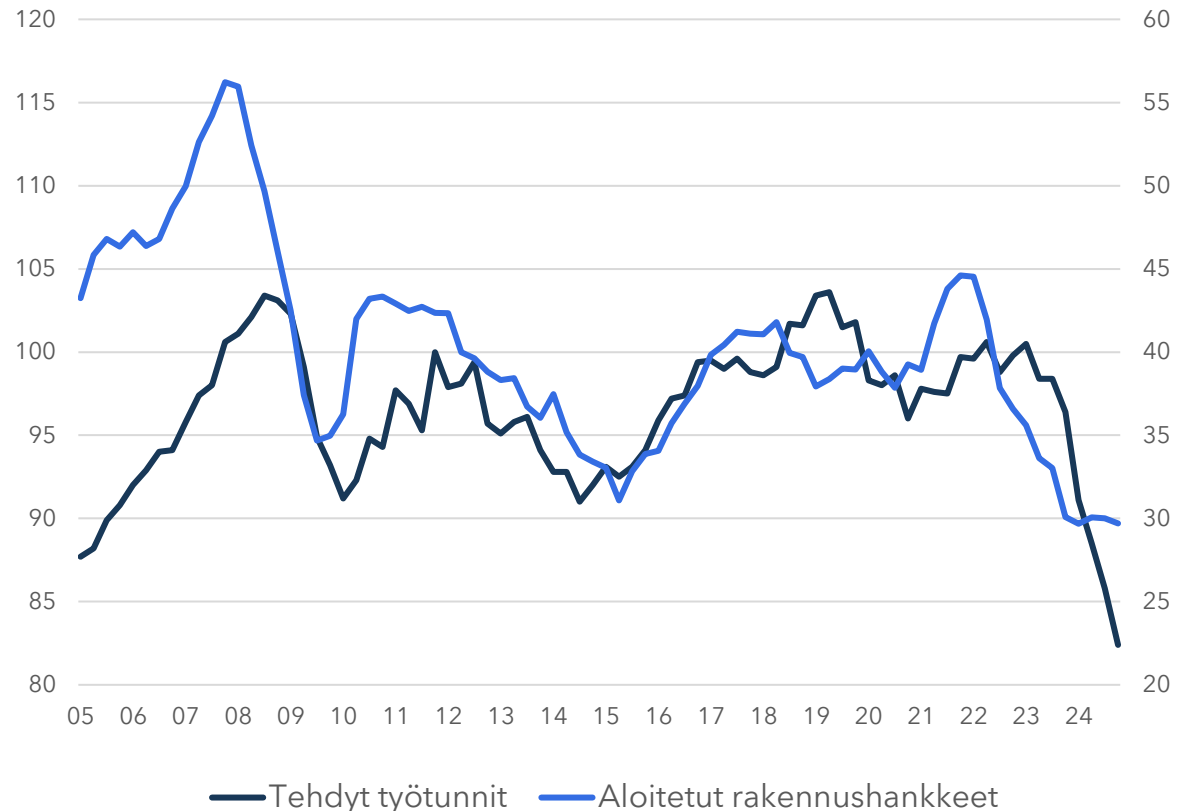
Työlliset (vuositaso)



## Työtuntien supistuminen hidastuu

Tehdyt työtunnit (1 000 000 tuntia)

Aloitukset (milj. m<sup>3</sup>)

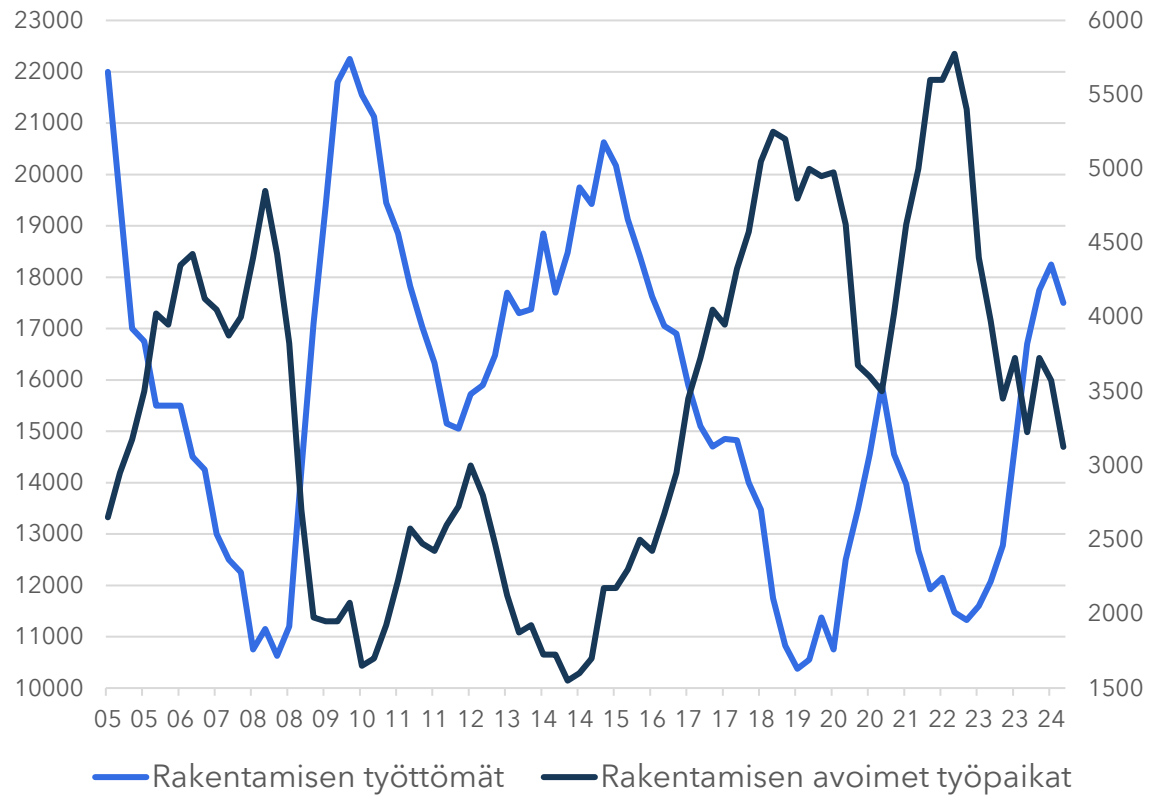


# Työttömyys korkealla ja avoimet työpaikat vähenevät

## Työttömien määrä kasvaa

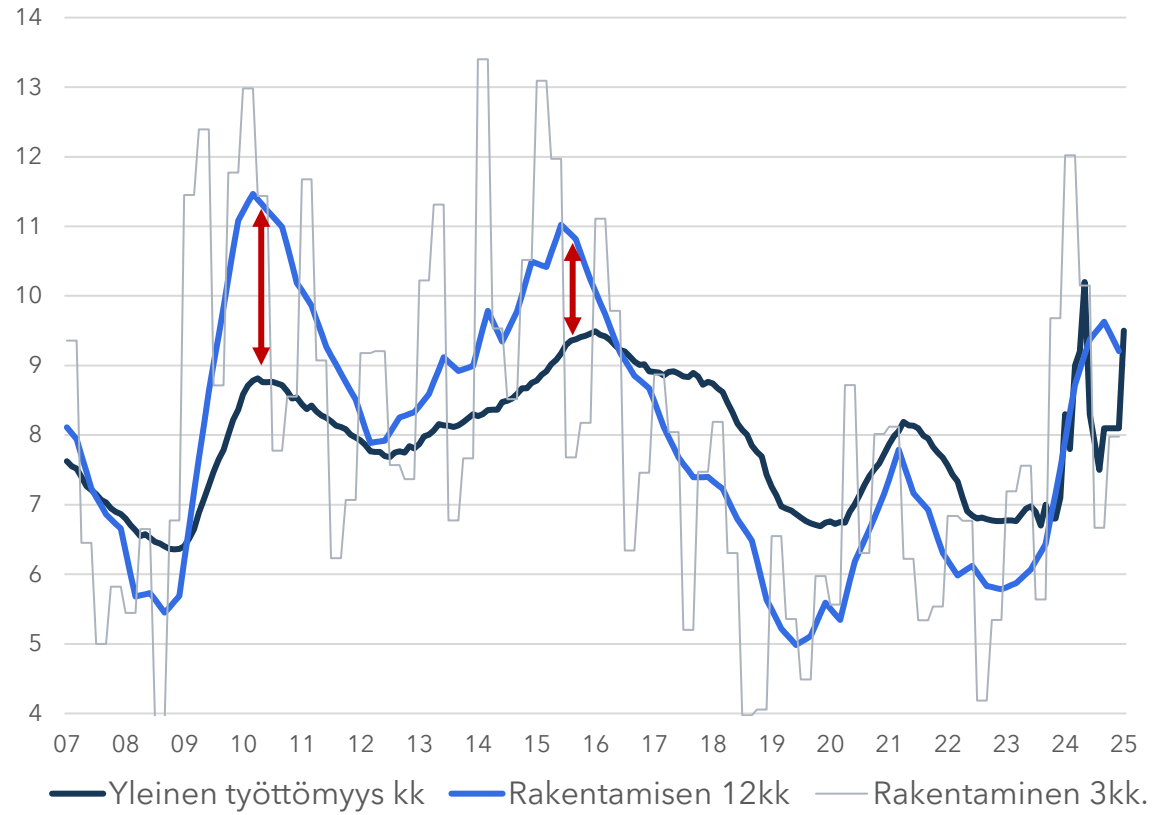
Työttömyysaste (% , 12 kk liukuva keskiarvo)

Avoimet työpaikat (kpl)

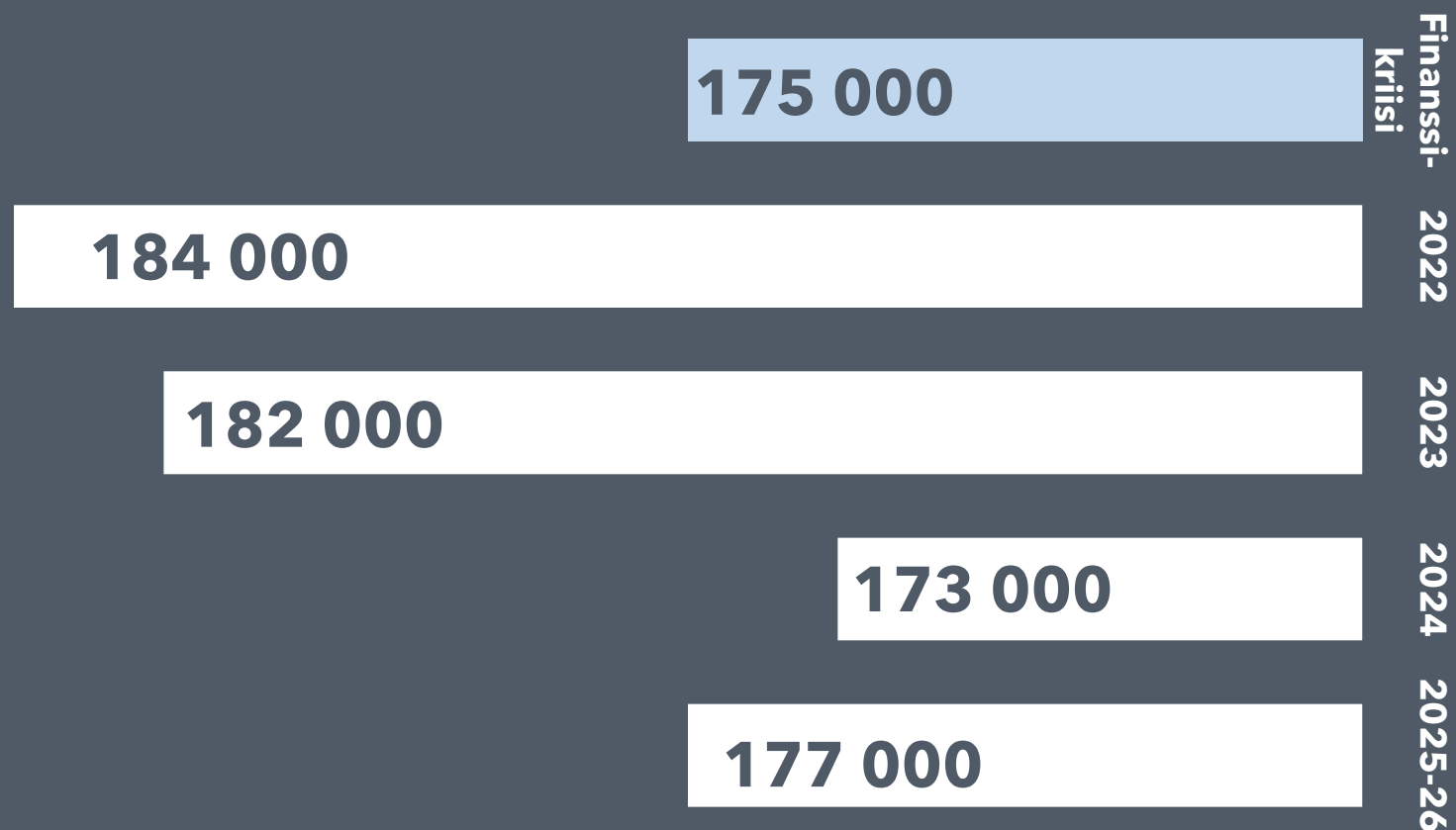


## Rakentamisen työttömyys nousee herkästi

Työttömyysaste (% , 12 kk liukuva keskiarvo)



# Rakentamisen työllisyys



**“Hieman nopeutuvaa maltillista kasvua koko ennustejaksolle”**

Katsaus Suomen talouteen ja rakentamisen tilastoihin

# Hidas toipuminen jatkuu

Suomen talouden hidas toipuminen jatkuu voimakkaasti lisääntyneen epävarmuuden varjostama. Rakentamisen näkymät ovat nousseet kasvun puolelle. Asuntomarkkinoiden nousujohde on jatkunut korkojen laskun ja ostovoiman kasvun tukemana. Toimitilarakentaminen on pohjalla vaakaliidossa. Korjaamisen voimakas supistuminen jatkui koko viime vuoden. Infrarakentamisessa nähtiin selvä trendikäänne jo viime kesänä. Talouskasvun ja rakentamisen voimakkaampi elpyminen edellyttäisi luottamuksen selvää vahvistumista. Mahdollinen kauppasota voi painaa hienoisesti virinneen kasvun takaisin nolnaan.

---

## Talouden luottamus

Kuluttajien armoilla

## Suomen talous

Toipuu hitaasti

## Rakentaminen

Tuotanto laskee vielä

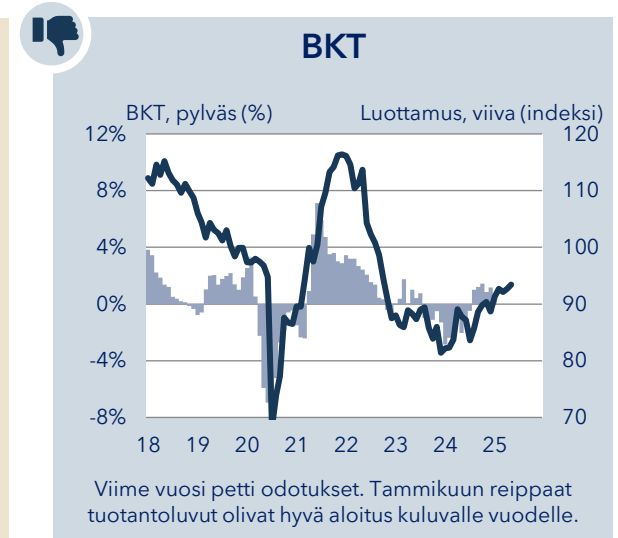
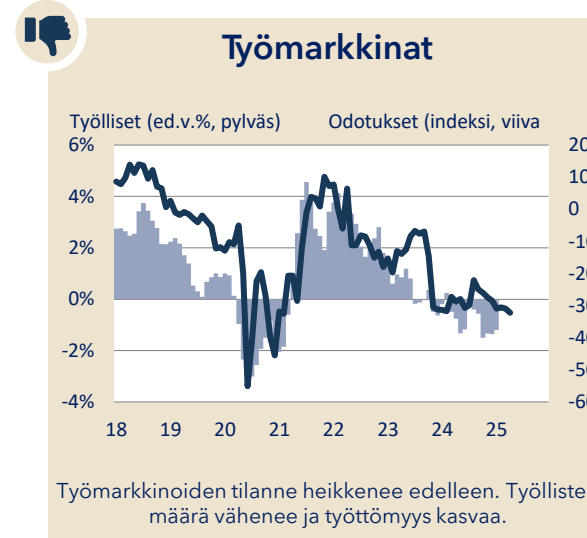
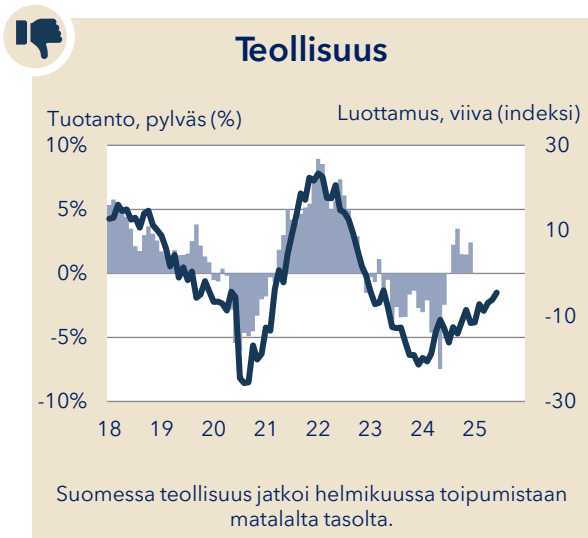
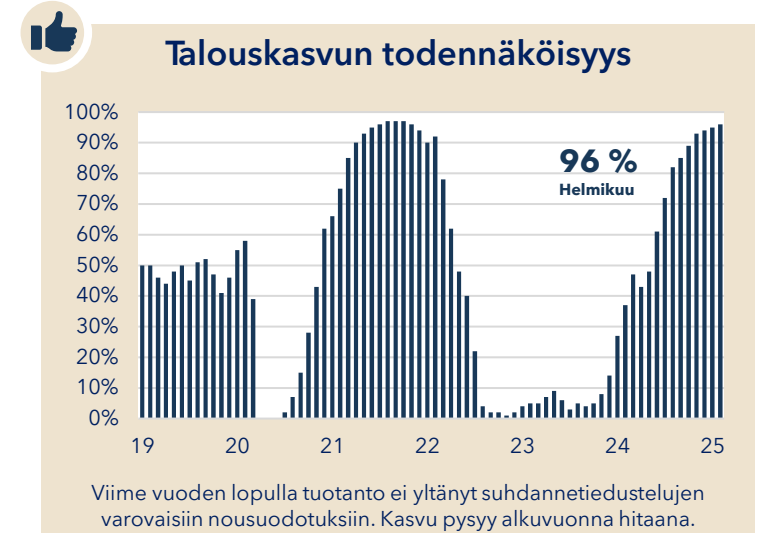
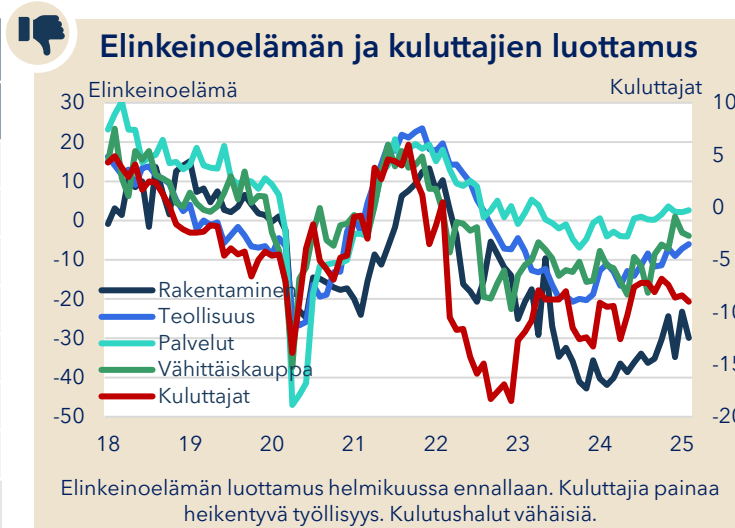
## Asuntomarkkinat

Luottamuksen varassa



# Suomen talous: viime vuoden loppu petti maltilliset odotukset - elpyminen jatkuu hitaana

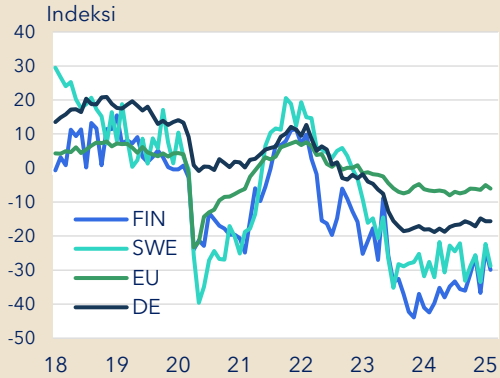
Ennuste 2025-2027 (Etna kevät 2025)	Vuosimuutos (%)			
	2024	2025e	2026e	2027e
<b>BKT</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1,2</b>
Vienti	0,1	5,0	3,3	3,3
Investoinnit	-7,1	4,5	4,0	3,0
Yksityinen kulutus	-0,1	0,5	1,8	1,4
Euribor 12 kk	3,3	2,1	2,0	2,0
Kuluttajahinnat	1,6	0,8	1,6	1,8
Ansiotasotaso	3,1	3,0	3,4	2,9
Työttömyysaste	8,4	8,2	7,9	7,6



# Rakentaminen: näkymä kasvun puolella - tuotanto laskee vielä alkuvuonna



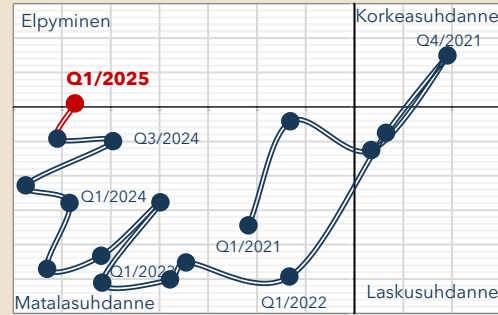
## Rakentamisen suhdanne EU



Rakentamisen luottamus heikkeni EU-alueella. Myös Suomessa tultiin hieman alaspäin.



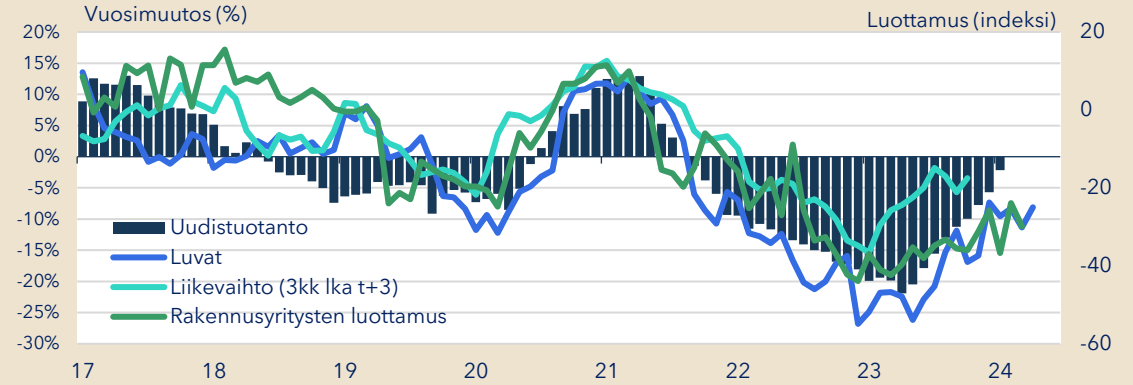
## Yritysten suhdanne 2021-2024



Näkymä alkuvuoteen on jo kasvun puolella. Nykytila on surkeana eikä tuotannon odoteta vielä kasvavan.



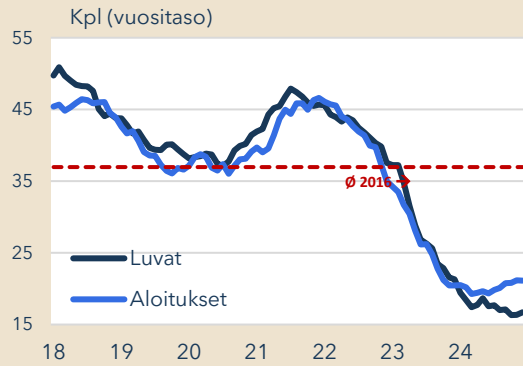
## Talonrakentamisen tuotanto



Rakennusluvut kasvoivat joulukuussa edelliseen vuoteen verrattuna. Uudistuotannon volyyymi päätyi enää 2 prosenttia pakkaselle. Tuotannon ei ennakoita kasvavan vielä alkuvuonna.



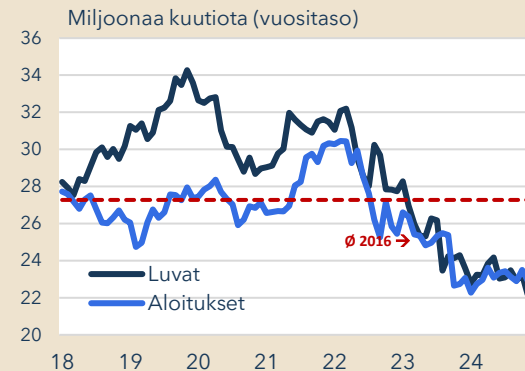
## Asuntorakentaminen



Aloitukset pysyivät kasvussa joulukuussa. Lupien lasku edellisvuoteen jatkui. Luvat 12/24 3kk liukuva -25 %.



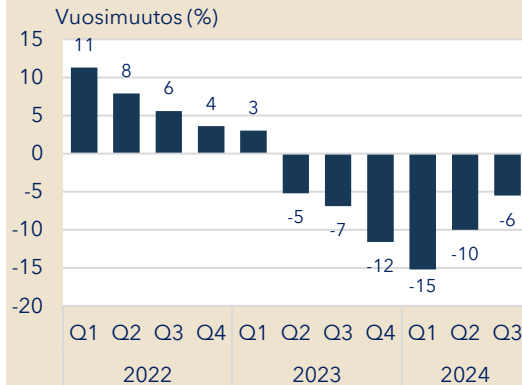
## Muu kuin asuinrakentaminen



Luvat ja aloitukset kyntävät edelleen matalalla. Luvat 12/24 3 kk liukuva -6 %.



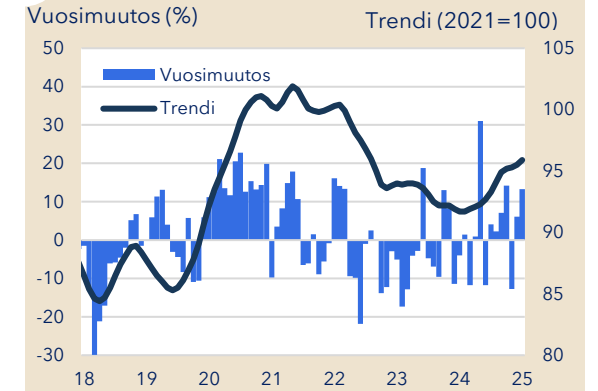
## Korjausrakentaminen



Supistuminen jatkui vuoden kolmannella neljänneksellä. Korjaaminen on supistunut puolitoista vuotta



## Infrarakentaminen



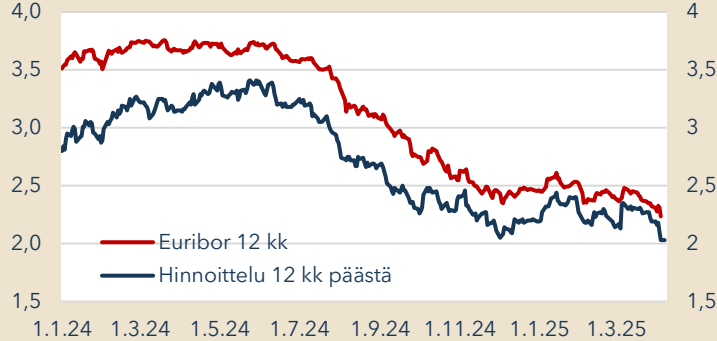
Tammikuussa reipasta kasvua. Myynnin määrä kasvoi 13,3 % edellisvuoteen verrattuna.

# Asuntolainat: korot lähestyvät pohjaa - asuntolainaamisen kasvu jatkuu koko Euroalueella



## Korko ja korko-odotus

12 kk euribor ja odotus 12 kk (%)

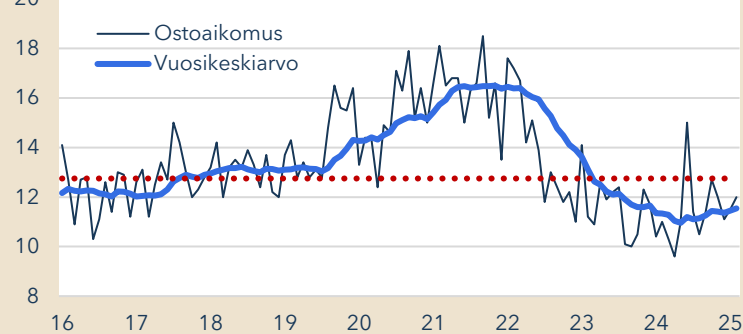


Korkojen laskuvauhti hidastuu. EKP ennakoidaan laskevan korkoja vielä pari kertaa euriborien jäädessä 2 prosentin tuntumaan.



## Asunnon ostoaikomukset

Asunnon ostoaikeisuus 12 kk:n sisällä (%-osuus kuluttajista)

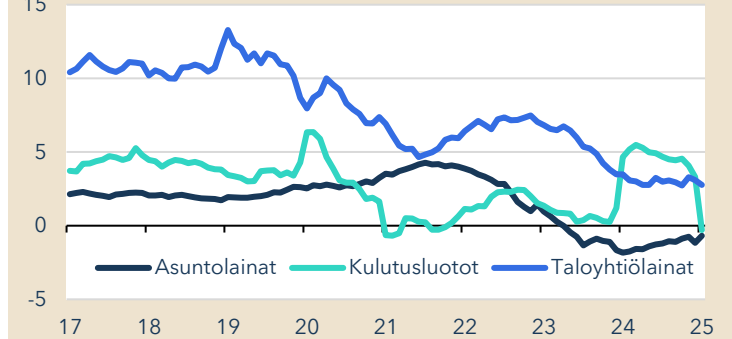


Asunnon ostoaikeuksia edelleen tavanomaista vähemmän. Aikeita kodin peruskorjaamiseen saman verran kuin pitkällä ajalla keskimäärin.



## Kotitalouksien lainat tyypeittäin

Vuosimuutos (%)



Asuntolainakannan supistuminen hidastuu. Taloyhtiölainoissa tultiin tammikuussa alaspäin



## Uudet asuntolainat ja luvat

Uudet lainat (mrd. euroa)

Asuntoa (kpl. vuositaso)



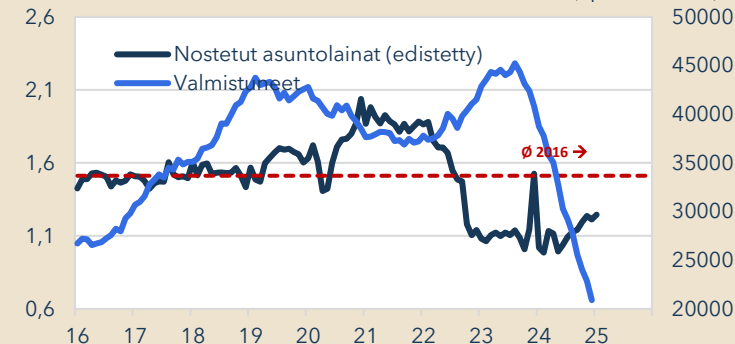
Asuntolainoja nostettiin tammikuussa enemmän kuin kahtena edellisvuotena. Euroalueella kasvua 42 % edellisvuodesta.



## Uudet asuntolainat ja valmistuneet

Uudet lainat (mrd. euroa)

Asunnot (kpl. vuositaso)



Valmistumisia ja aloituksia joulukuussa yhtä vähän. Helmikuun uudisasuntokauppa heikkoa.



## Taloyhtiölainat ja kerrostaloaloitukset

Asuntoa (vuositaso, kpl)

Lainakannan vuosimuutos, mrd.€

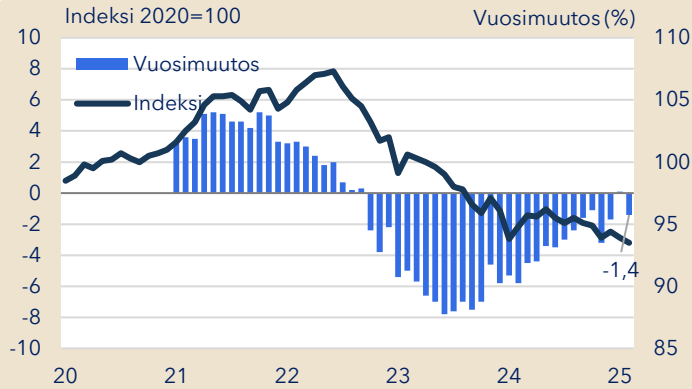


Taloyhtiölainakannan heikko kehitys kertoo vapaarahoitteisen kerrostalorakentamisen ongelmista.

# Asuntomarkkinat: vanhojen asuntojen hinnoissa ei näy vielääkään käännettä



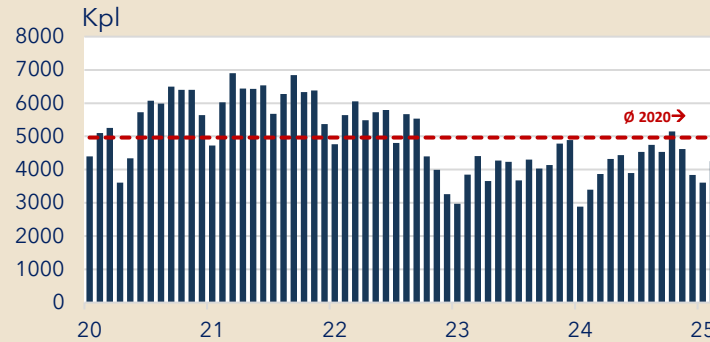
## Vanhojen asuntojen hinnat



Vanhojen asuntojen hinnoissa ei vielääkään näy käännettä. Helmikuussa käännyttiin uudestaan laskuun.



## Vanhojen asuntojen kauppamäärät



Kauppamäärien 25 prosentin kasvu helmikuussa vahvistaa käsitystä vanhojen asuntojen kaupan käännteestä.



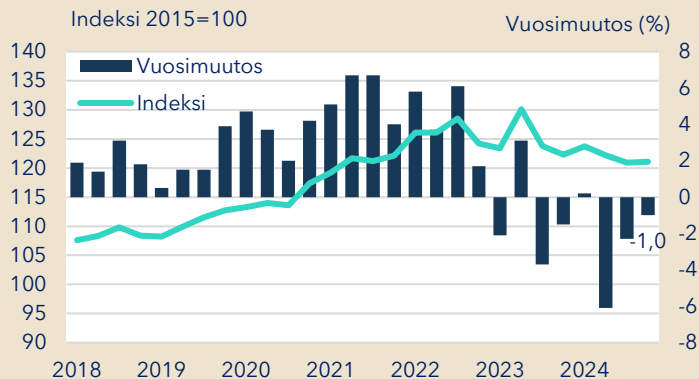
## Myynnissä olevat kerrostaloasunnot



Myynnissä olevien asuntojen määrä kääntyi tammi-helmikuussa uudelleen pieneen kasvuun.



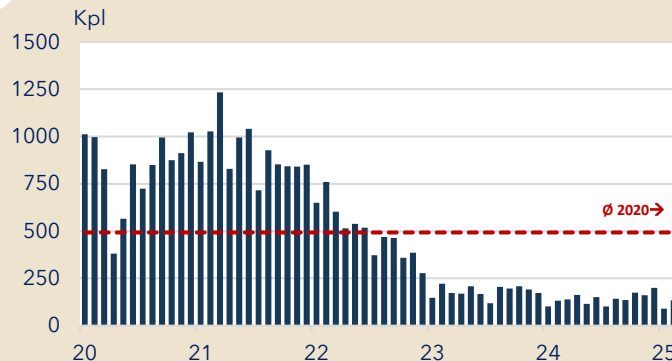
## Uusien asuntojen hinnat



Hinnat laskivat koko maassa viimeisellä neljänneksellä prosentin edellisvuoteen verrattuna. Viime vuonna laskua kertyi yhteensä 2,3 %.



## Uusien asuntojen kauppamäärät



Uudiskohteiden kauppamäärät laskivat helmikuussa edelleen.

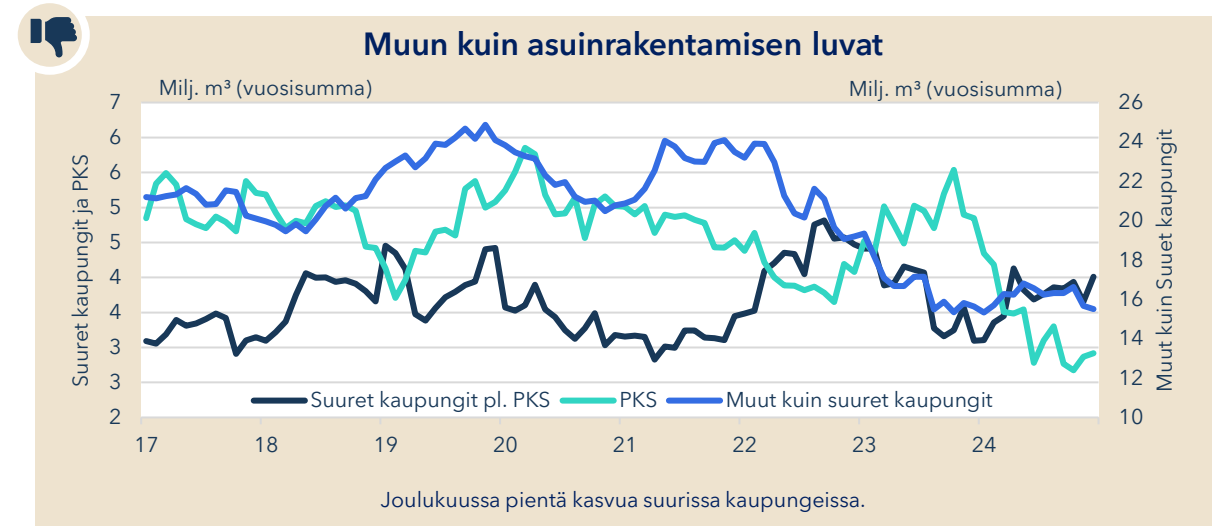
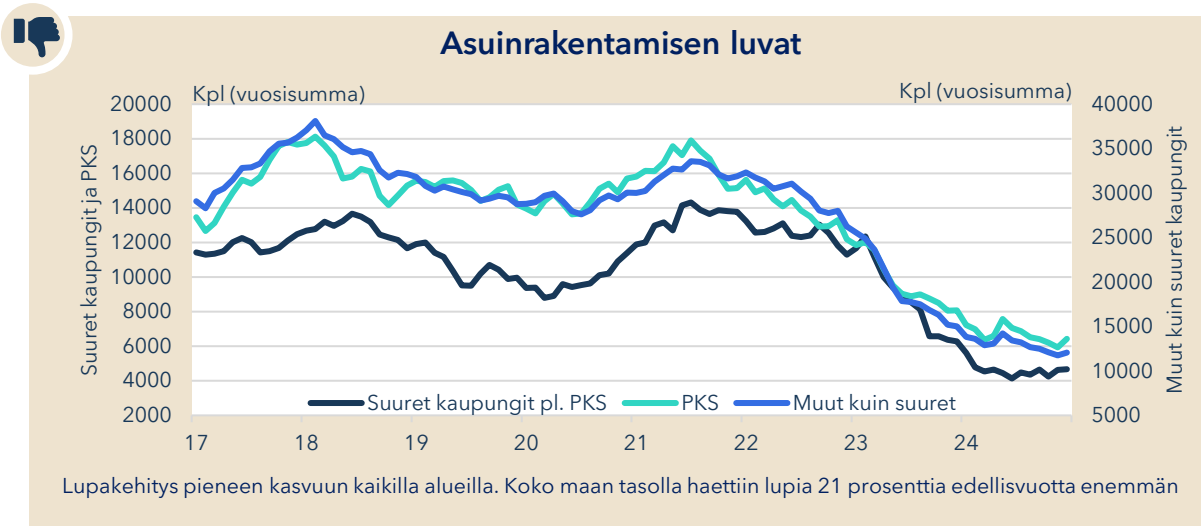
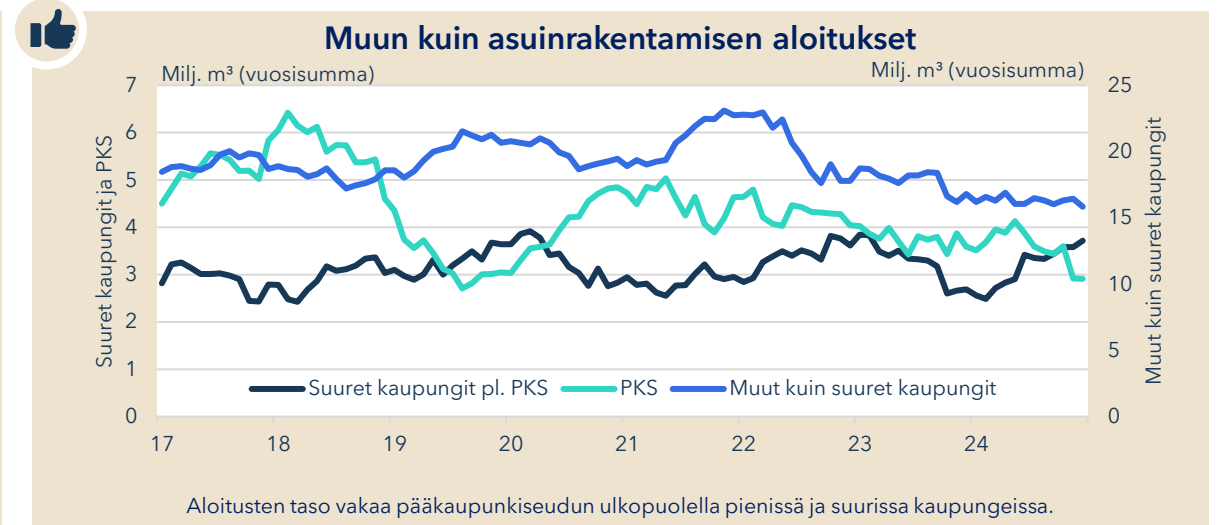
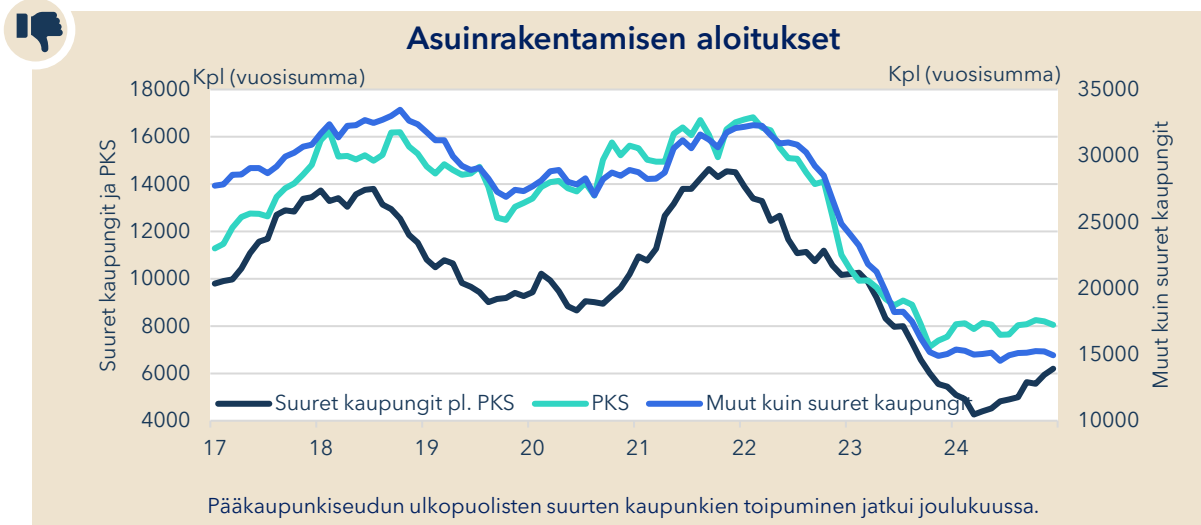


## Vuokra-asuntojen tarjonta



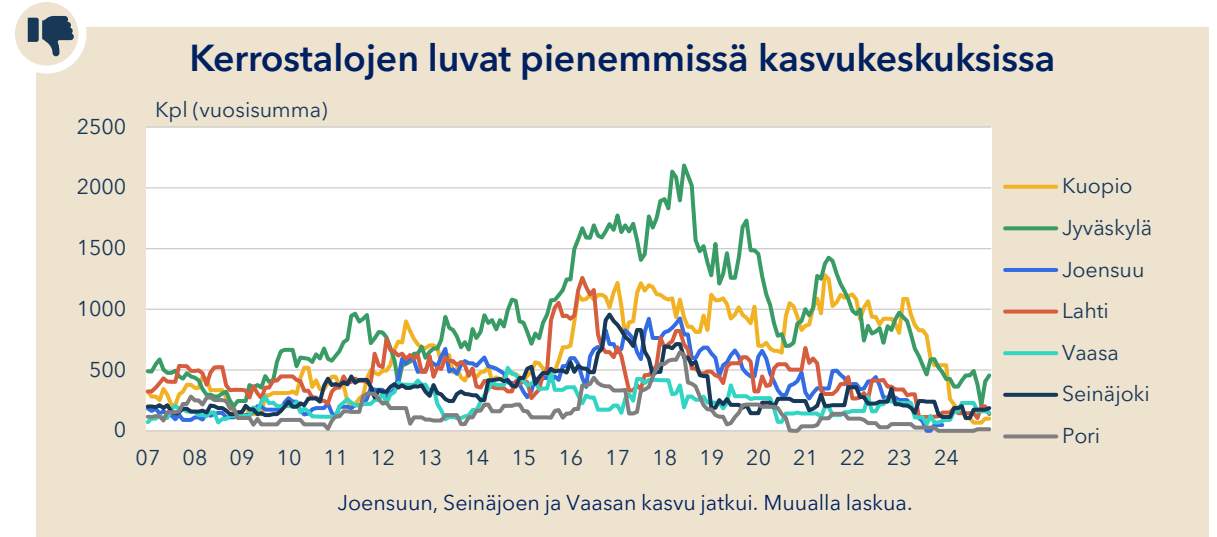
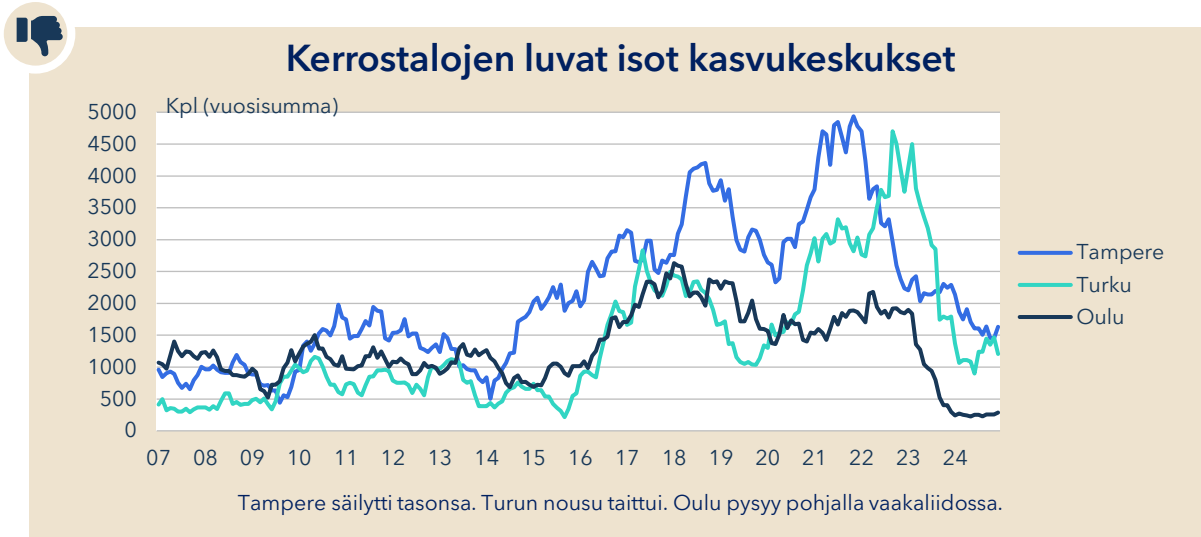
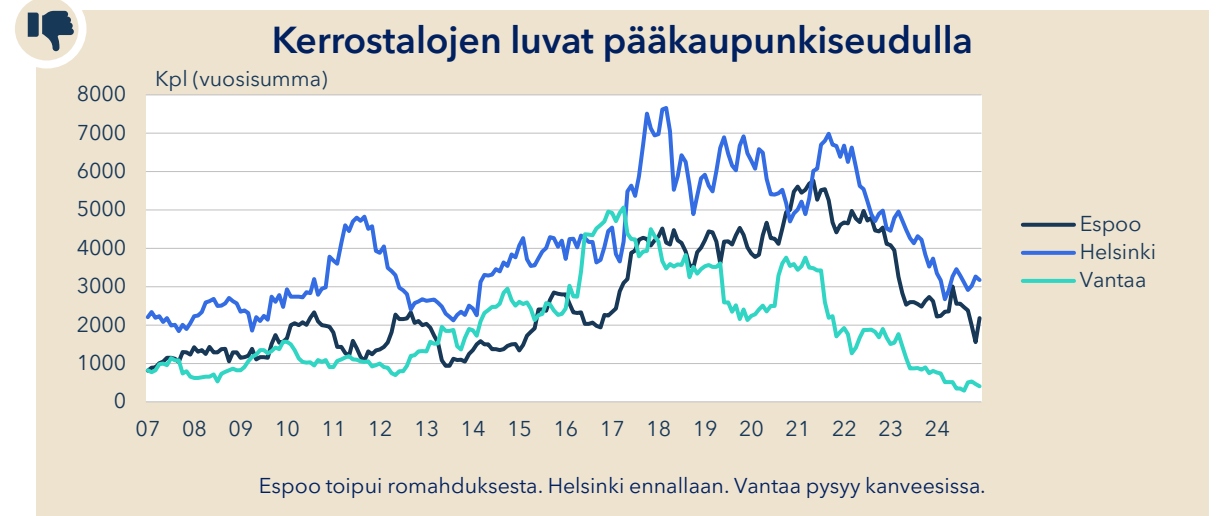
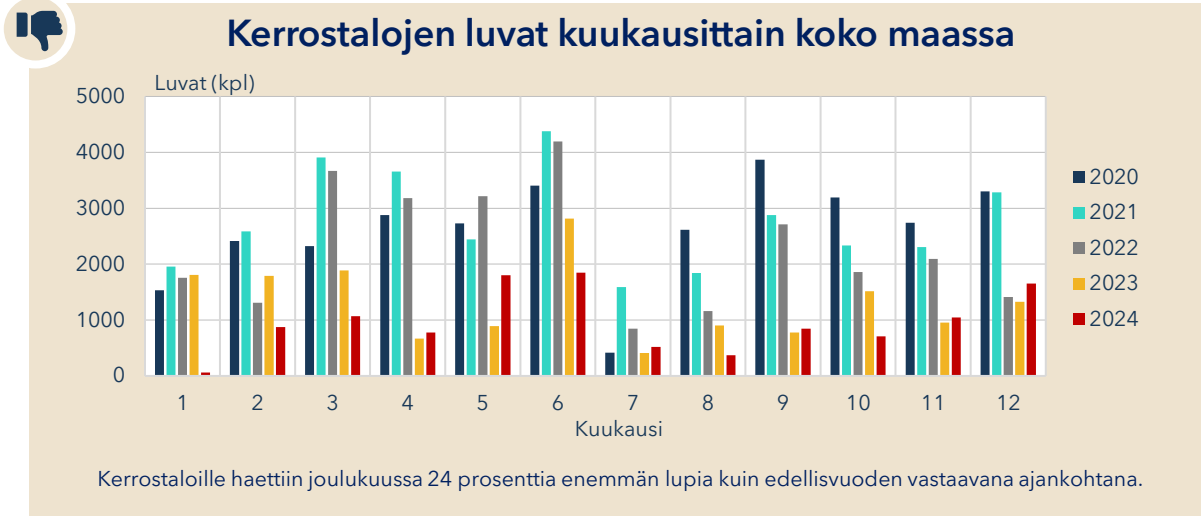
Vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu pysähtyi uudelleen helmikuussa.

# Alueellinen näkömä: Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa kasvua



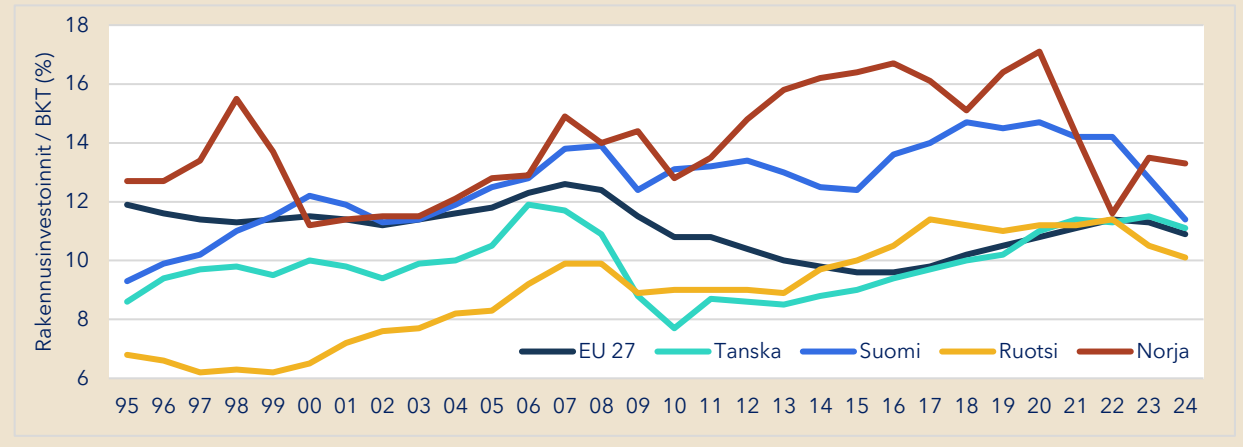
Suuret kaupungit=Jyväskylä, Kuopio, Oulu Tampere, Turku

# Kerrostalorakentaminen: luvissa vahva joulukuu edelliseen kahteen vuoteen verrattuna

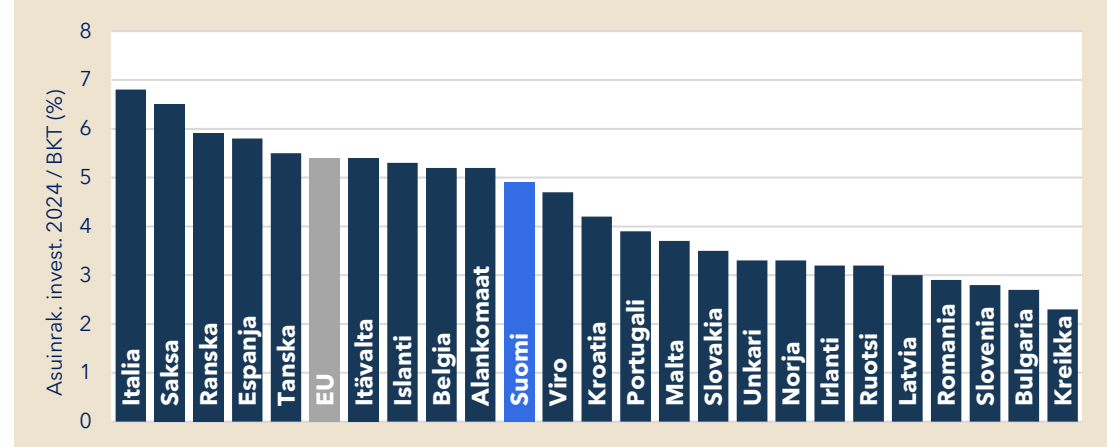


# Näkymä investointeihin: Suomen talous on muuta Eurooppaa riippuvaisempi rakentamisesta

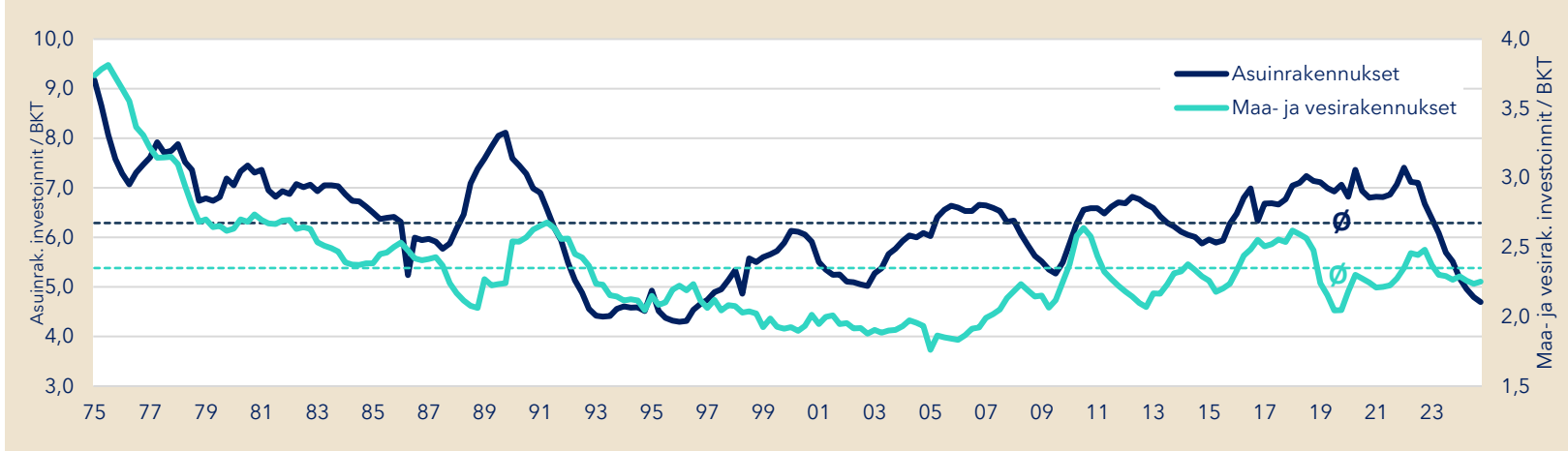
Rakennusinvestoinnit Euroopassa: Suomi putosi muiden joukkoon



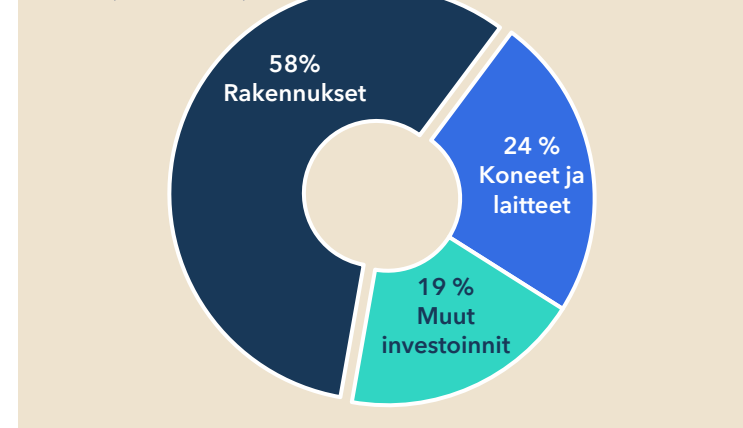
Asuinrakentamisen investoinnit: Suomi romahti alle EU:n keskiarvon



Rakennusinvestoinnit Suomessa: asuntoinvestoinnit romahtivat - infrainvestoinnit kirivät



Kiinteät investoinnit Suomessa 2023 (%-osuus)



## Näkymä rakentamiseen vuosille 2025-2026

# Elpyminen käynnistyy epävarmuudessa

Rakentaminen kasvaa maltillisesti koko ennustejakson elpymisen vauhdittuessa vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Asuntotuotanto elpyy perusennusteessa maltillisesti. Matalat asuntotuotantomäärät voivat talouden luottamuksen vahvistuessa johtaa asumisen hinnan voimakkaampaan kohoamiseen ja tuotantomäärien äkilliseen kasvuun. Toimitilarakentamisen ja infran kasvu vauhdittuvat datan ja turvallisuuden vetämänä. Investointiympäristössä on kuitenkin poikkeuksellisen paljon epävarmuustekijöitä. Korjaamisen kasvu pysyy vaisuna heikoista taloudellisista edellytyksistä johtuen. Työllisyys vahvistuu viiveellä vain hieman. Totuttuun tuotannon tasoon ennustejaksolla ei tulla pääsemään. Rakentamisen heikompaan ja vahvempaan kehitykseen kannattaa varautua. Mahdollinen kauppasota voi painaa hienoisesti virinnee talouskasvun takaisin nolnaan. Rakentamisen ennustekaan ei silloin toteudu.

---

**Asunnot**  
Tarve kasvaa

**Toimitilat**  
Tilaa piristyy

**Korjaaminen**  
Velkakriisissä

**Infra**  
Vetovastuussa



# Rakentamisen näkymä 2025-26: Maltillinen elpyminen käynnistyy epävarmuudessa

2024 yhteensä  
**35,7**  
MRD. €



3,9

MRD. €

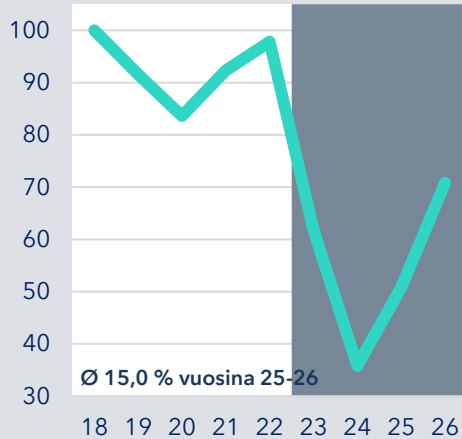
## Asunnot

**2023: -36,0 %**  
**2024: -26,0 %**  
**2025: 10,0 %**  
**2026: 20,0 %**

### Tarve kasvaa

Asuntomarkkinoiden hidas elpyminen vauhdittaa uudisrakentamista maltillisesti vasta loppuvuonna. Tuotanto pysyy kolmatta vuotta matalalla tasolla. Paine suuremmille tuotantomäärille kasvaa.

Määräindeksi 2018=100



8,7

MRD. €

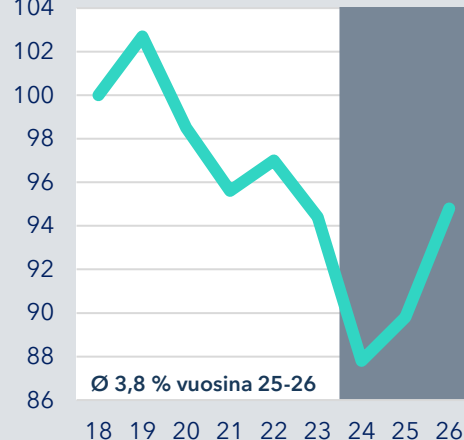
## Muu kuin asuinrakentaminen

**2023: -2,6 %**  
**2024: -6,6 %**  
**2025: 3,5 %**  
**2026: 4,0 %**

### Tilaa piristyy

Kiinteistömarkkinan pohja on käsillä. Teollisuuden hankkeet etenevät turvallisuuden ja datan ajamina. Pysyvämpään kasvuun tarvittaisiin myös uusia investointipäätöksiä sekä kansainvälisten sijoittajien paluu Suomeen.

Määräindeksi 2018=100



15,9

MRD. €

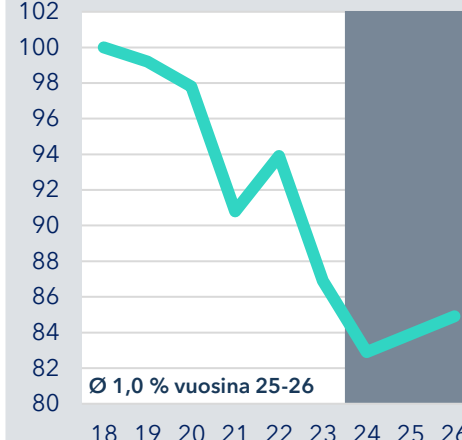
## Korjausrakentaminen

**2023: -7,0 %**  
**2024: -4,0 %**  
**2025: 1,0 %**  
**2026: 1,0 %**

### Velkakriisissä

Rahoituksen saatavuuden heikentyminen jarruttaa hankkeita. Luvassa on vain vaisua kasvua. Korjausvelan kasvu jatkuu etenkin väestöään menettäville alueilla.

Määräindeksi 2018=100



7,1

MRD. €

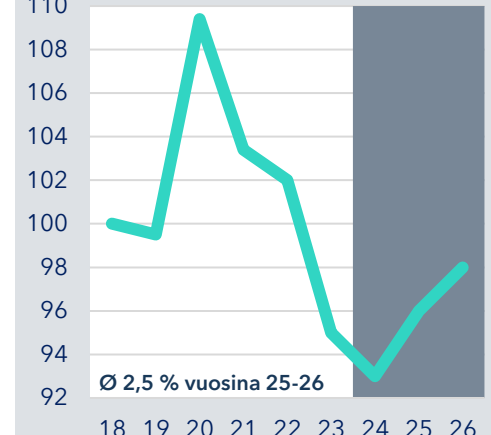
## Maa- ja vesirakentaminen

**2023: -7,0 %**  
**2024: -2,0 %**  
**2025: 3,0 %**  
**2026: 2,0 %**

### Vetovastuussa

Viime vuonna käynnistynyt kasvu nopeutuu. Geopolitiikan ja energiamurroksen ajamien hankkeiden rakentaminen kestää useita vuosia. Toimialan osajaapula kärjistyy.

Määräindeksi 2018=100

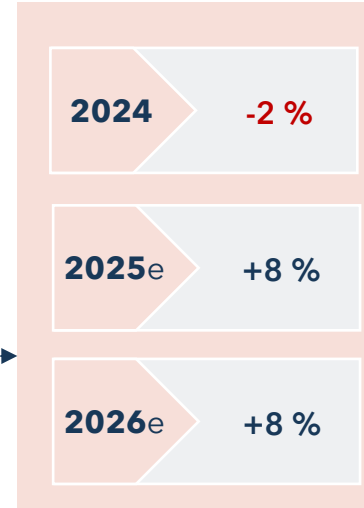
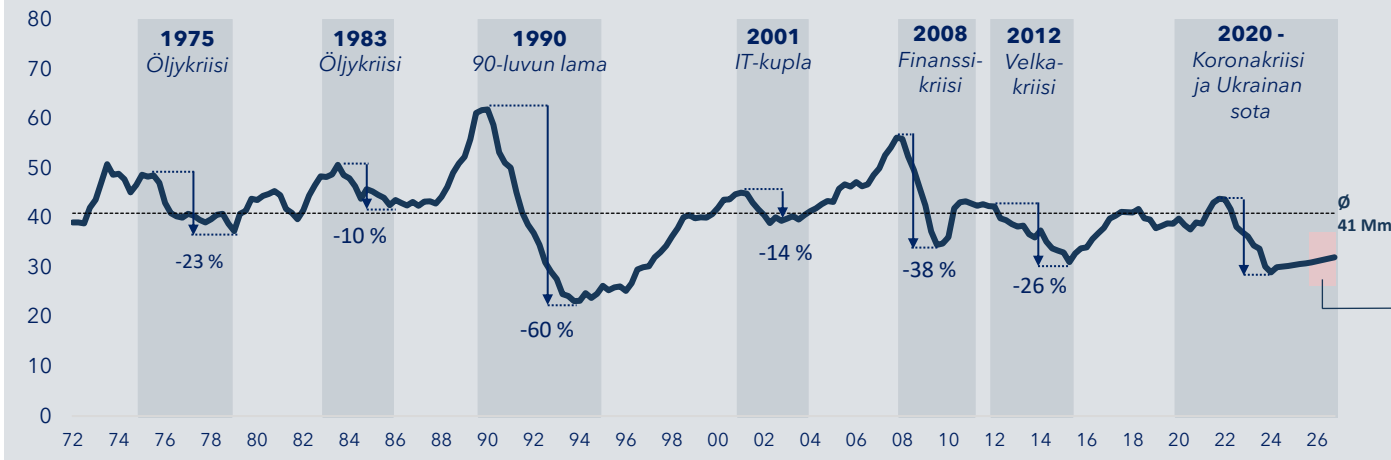


**= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ\*: 2023e: -14 % 2024e: -8 % 2025e: +4 % 2026e: +6,0 %**

\*kiinteähintainen arvonlisäys

# Näkymä aloitukseen: toipuminen jatkuu lähivuosina hitaana – ei paluuta totuttuun tasoon

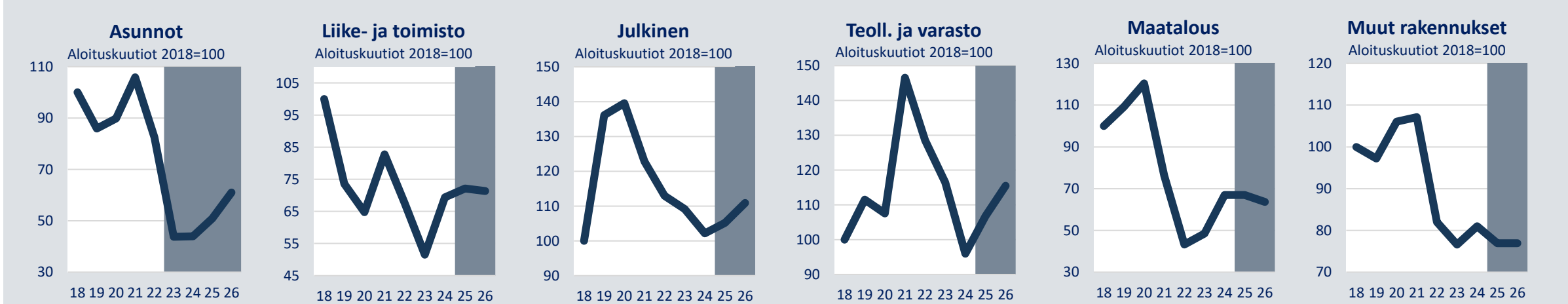
## Pitkä aikaväli aloituskuutiot (milj. m<sup>3</sup>)



## Markkinaosuudet



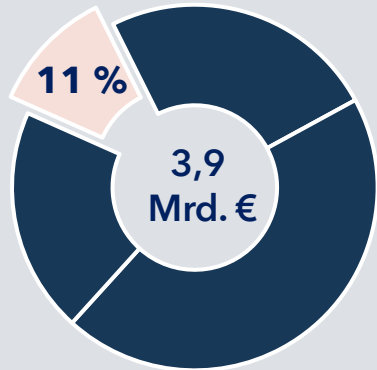
## Näkymä rakentamisen lajeihin: Aloitukset viime vuonna pohjalla vaakaliidossa – Seuraavat vuodet maltillisessa kasvussa



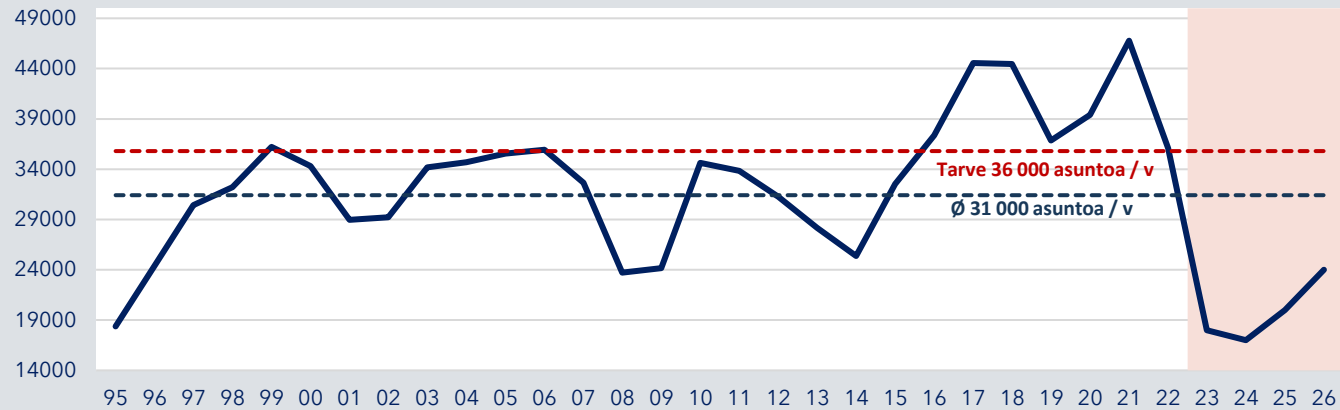
# Asuntorakentamisen näkömä: tuotanto jää tarpeesta neljättä vuotta peräkkäin

## Markkinaosuus

2024



## Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)



2024e -1,5 %

2025e +14 %

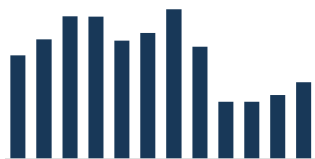
2026e +20 %



### Asuntojen aloitukset

yhteensä (kpl)

2023: 18 000  
2024: 17 600  
2025: 20 000  
2026: 24 000



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



### Kerrostalot

#### Vaparaohitteiset

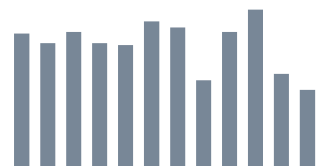
2023: 3 400  
2024: 3 300  
2025: 7 500  
2026: 11 000

#### Tuetut

2023: 8 600  
2024: 9 100  
2025: 6 000  
2026: 5 000



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

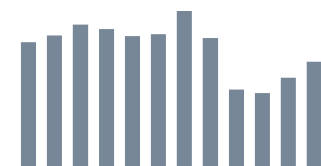


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26



### Omakotitalot

2023: 4 100  
2024: 3 900  
2025: 4 700  
2026: 5 500

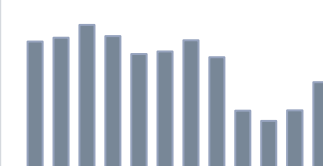


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26



### Rivitalot

2023: 1 600  
2024: 1 100  
2025: 1 600  
2026: 2 300

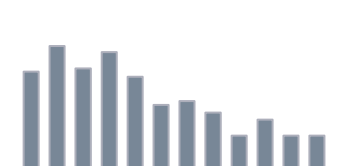


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26



### Muut rakennukset

2023: 200  
2024: 200  
2025: 200  
2026: 200

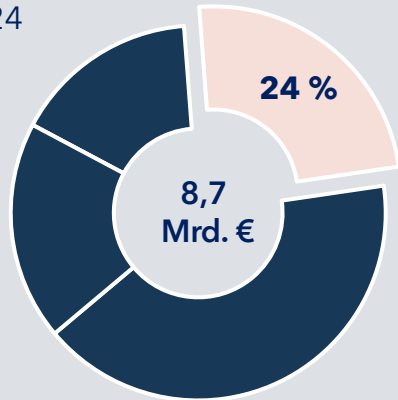


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26

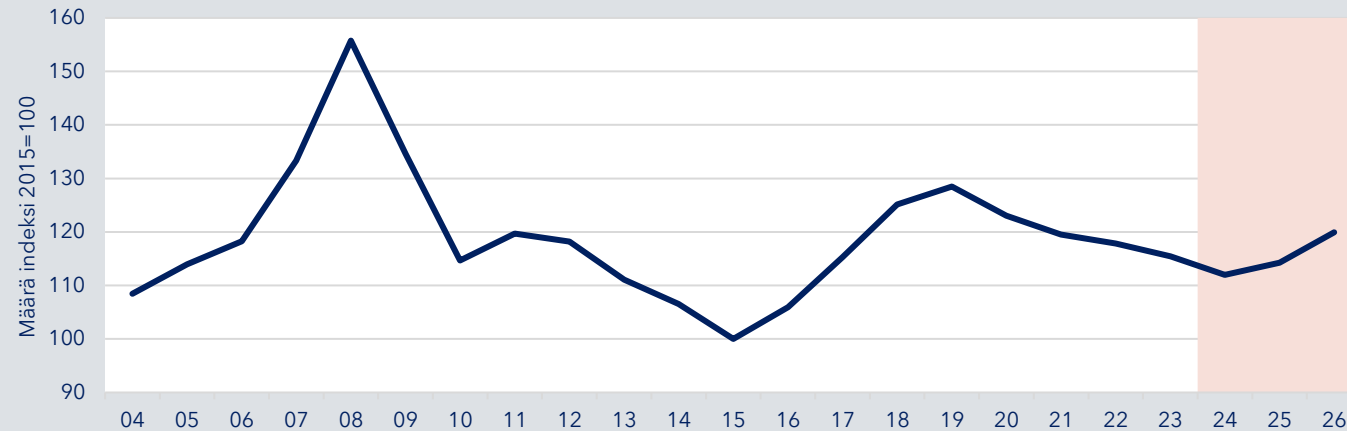
# Toimitilarakentamisen näkymä: Teollisuus ja julkinen kasvuun turvallisuuden ja datan ajamana

## Markkinaosuus

2024



## Pitkä aikaväli muun kuin asuinrakentamisen määrä



2024 -7 %

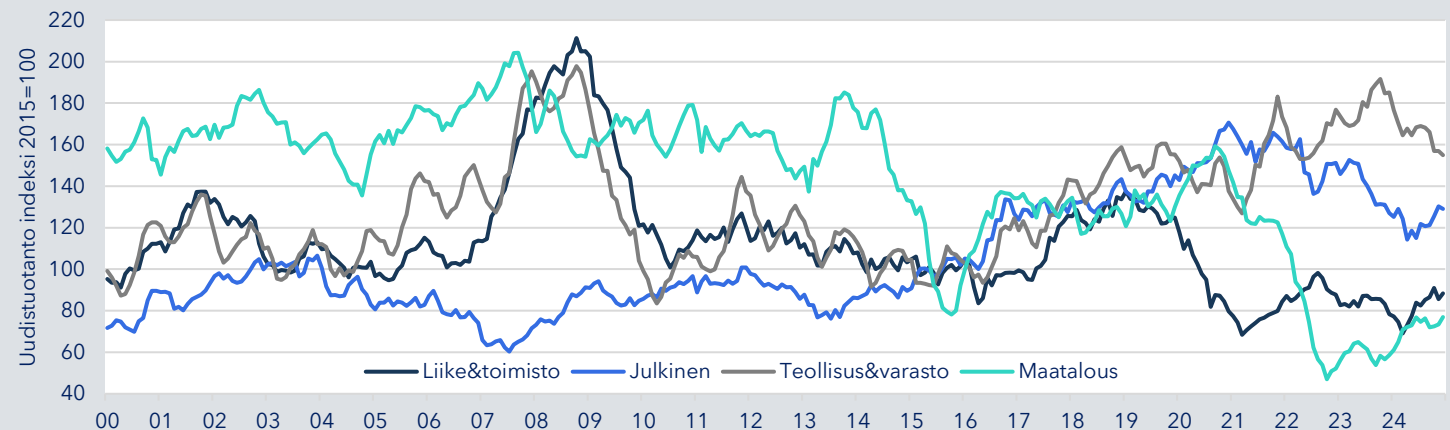
2025e +3,5 %

2026e +4,0 %

EK investointi-tiedustelu (tammikuu 2025)	Kiinteät investoinnit, miljoonaa euroa ja vuosimuutos (%)				
	2023	2024	2025	23-24 %	24-25 %
Kiinteät investoinnit	6133	5509	5782	-10	5
Tutkimus- ja kehityksenot	4189	3853	3931	-8	2
<b>Yhteensä</b>	<b>10 322</b>	<b>9 362</b>	<b>9 713</b>	<b>-9,3</b>	<b>3,7</b>

**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 huhtikuussa 2025 lähes 292 miljardin euron edestä vihreän siirtymän investointihankkeita. Valtaosa hankkeista on vielä varhaisessa suunnitteluvaiheessa.

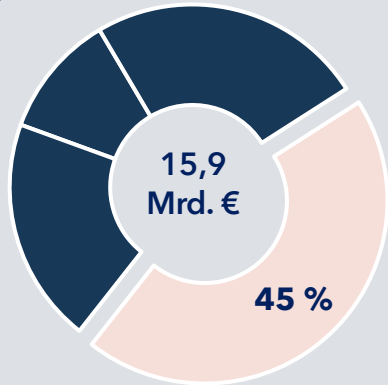
## Uudistuotannon määrä: teollisuus korkealla - liike- ja toimisto ja julkinen kasvuun ensi vuonna



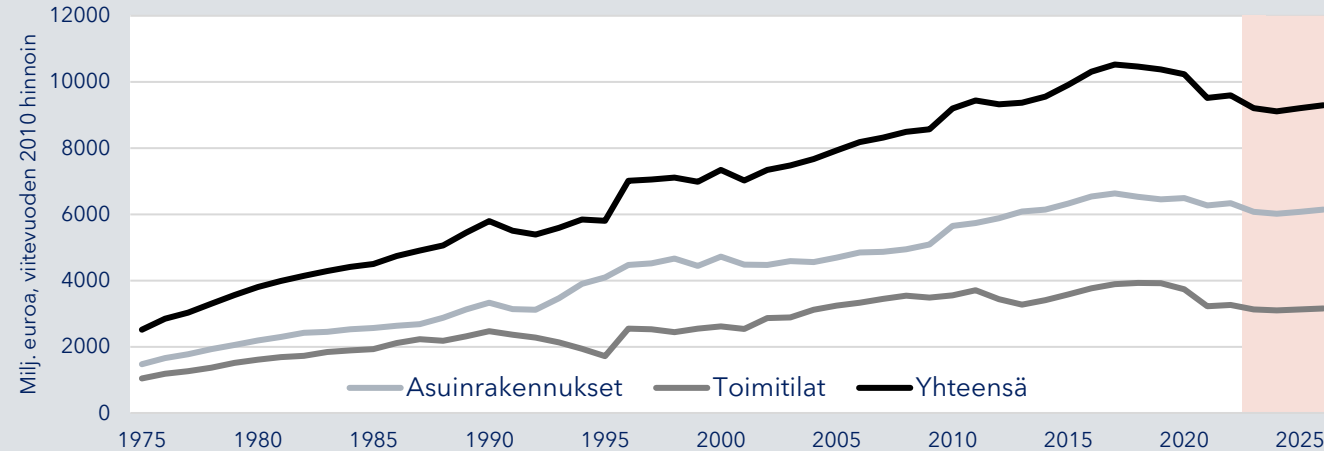
# Korjausrakentamisen näkömä: Näkömä pysyy hitaana – korjausvelka kasvaa rahoituksen puuttuessa

## Markkinaosuus

2024



## Pitkä aikaväli korjausrakentamisen määrä



2024e -4 %

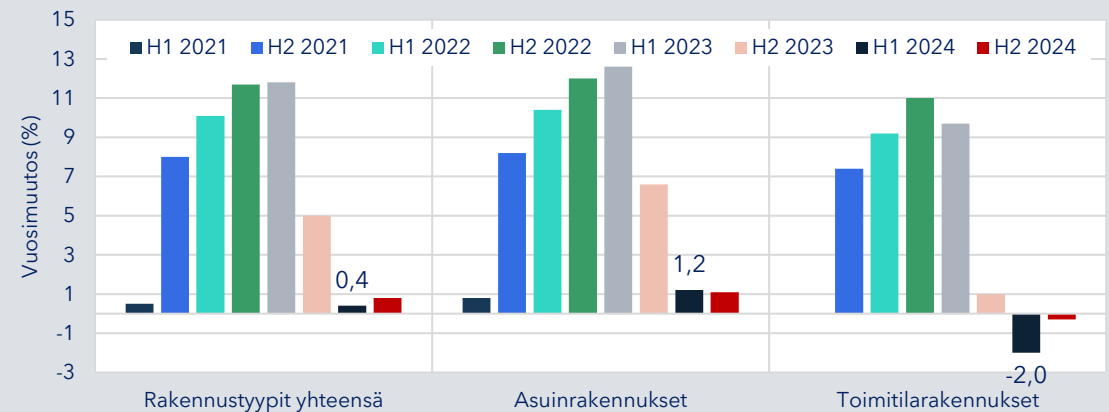
2025e +1%

2026e +1 %

## Suhdannäkymät: voimakas supistuminen jatkuu koko vuoden 2024



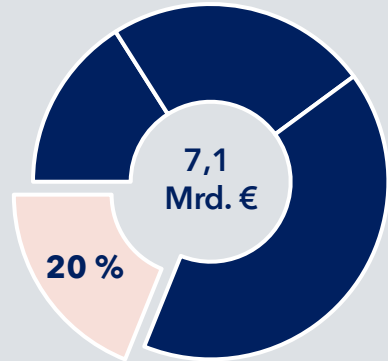
## Kustannuskehitys: voimakas nousu hidastui viime vuonna selvästi



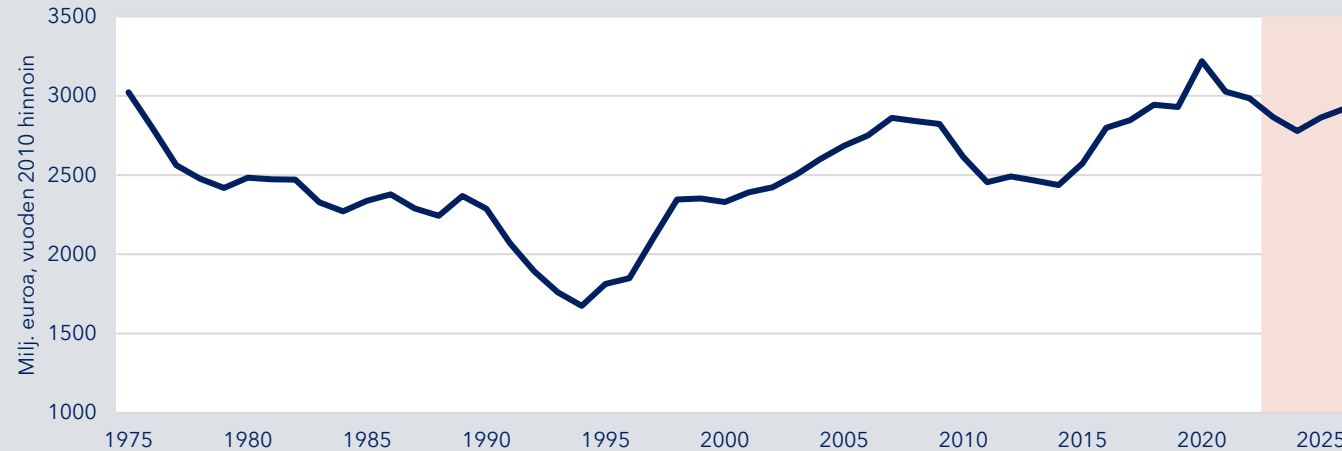
# Infrakentamisen näkömä: pysyvämpää kasvua geopolitiikan ja energiamurroksen tukemana

## Markkinaosuus

2024



## Pitkä aikaväli maa- ja vesirakentamisen määrä

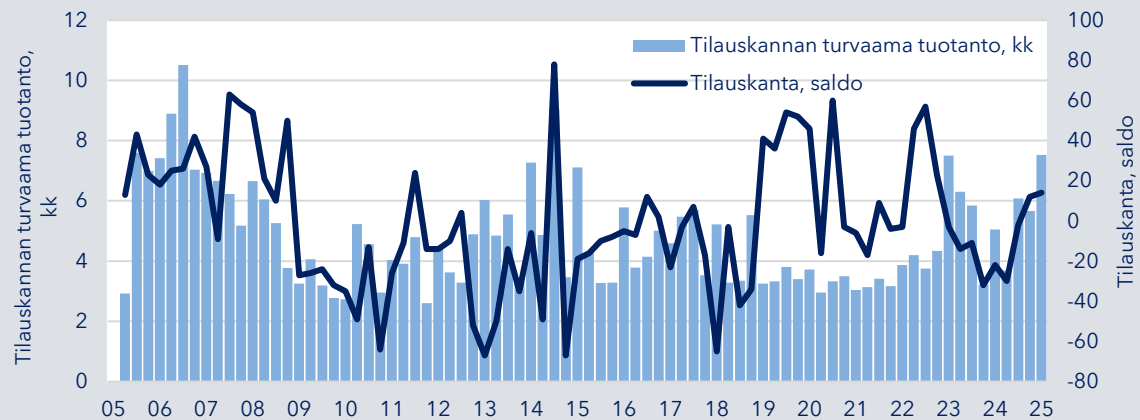


2024e -3 %

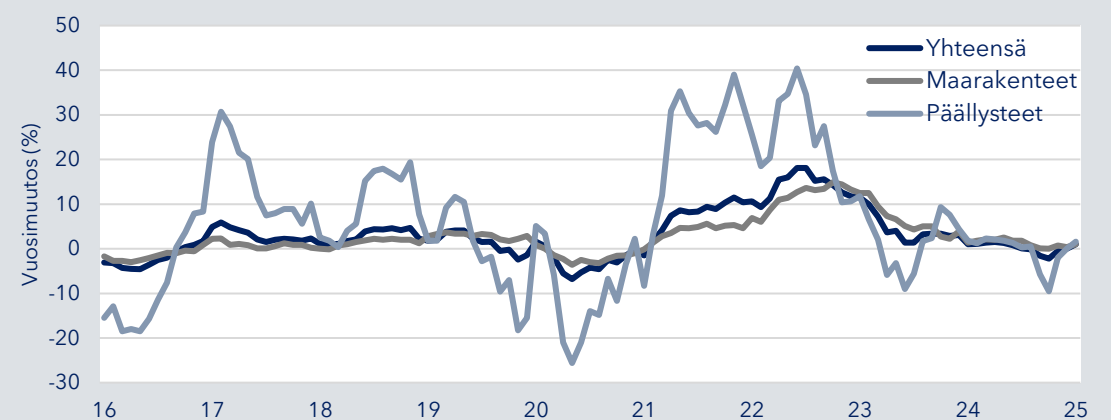
2025e +3 %

2026e +2 %

## Suhdannenäkömät: tilauskanta korkealla - pituus alkuvuoden ennätyslukemissa



## Kustannuskehitys: kustannusten nousu on pysähtynyt



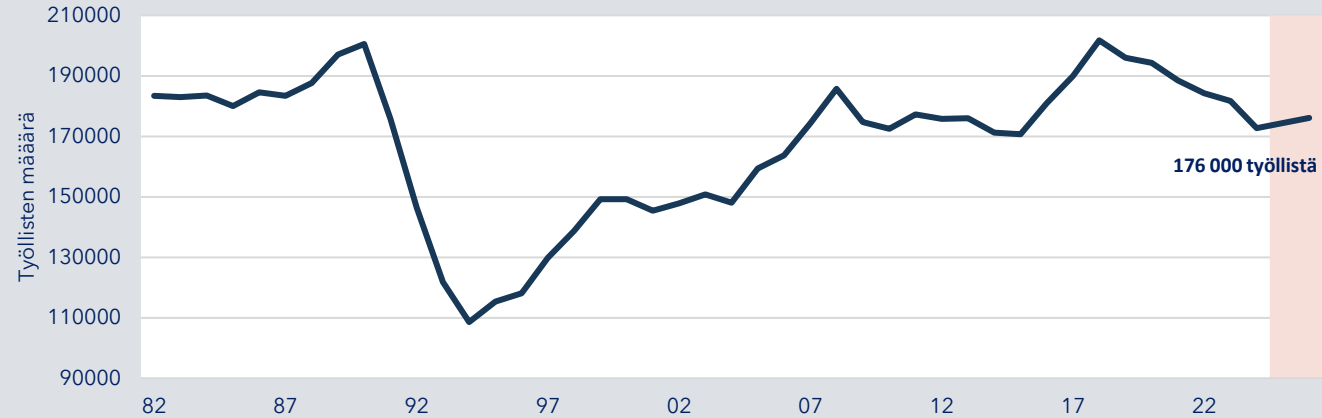
# Työllisyyden näkymä: Työllisyys toipuu maltillisesti ja viiveellä – taso jää kauas huippuvuosista

## Osuus työllisistä

2024



## Pitkä aikaväli työllisyyden kehitys

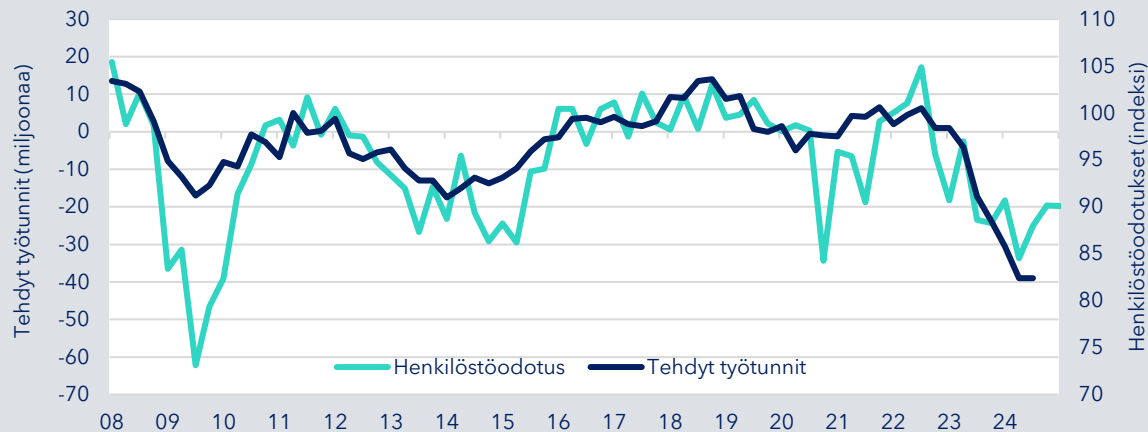


2024 -5 %

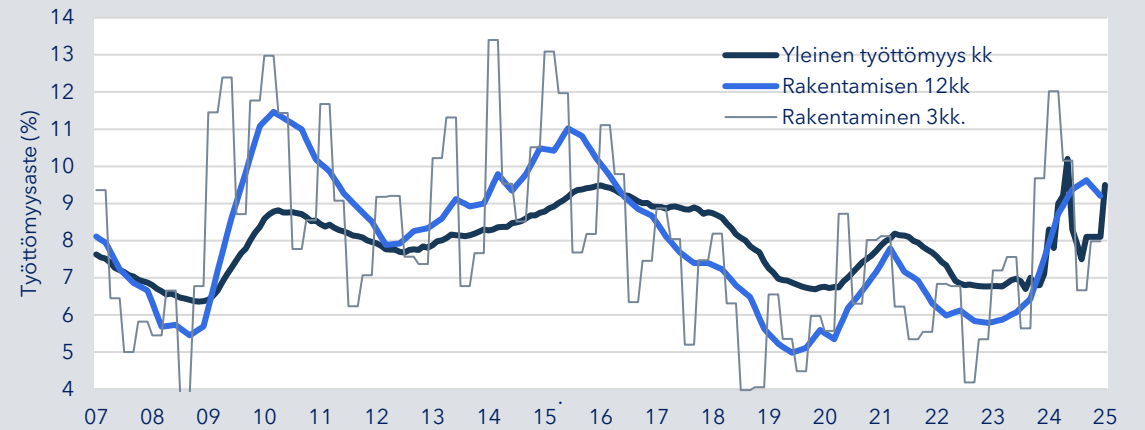
2025e +1 %

2026e +2 %

## Työllisyyden näkymät: Työllisyyden lasku hidastuu



## Työttömyys: Rakentamisen työttömyys on noussut yli muun talouden tason



# Kysyttävää?

**Jouni Vihmo**

Pääekonomisti

[jouni.vihmo@rt.fi](mailto:jouni.vihmo@rt.fi)

+358 50 5201636

X: @jounivihmo





# Asuntorahoituksen saatavuus hidastaa talouskasvua

Suomelle on varaa keventää sääntelyä ja vapauttaa pääomia vakailta asuntomarkkinoilta koko talouden käyttöön

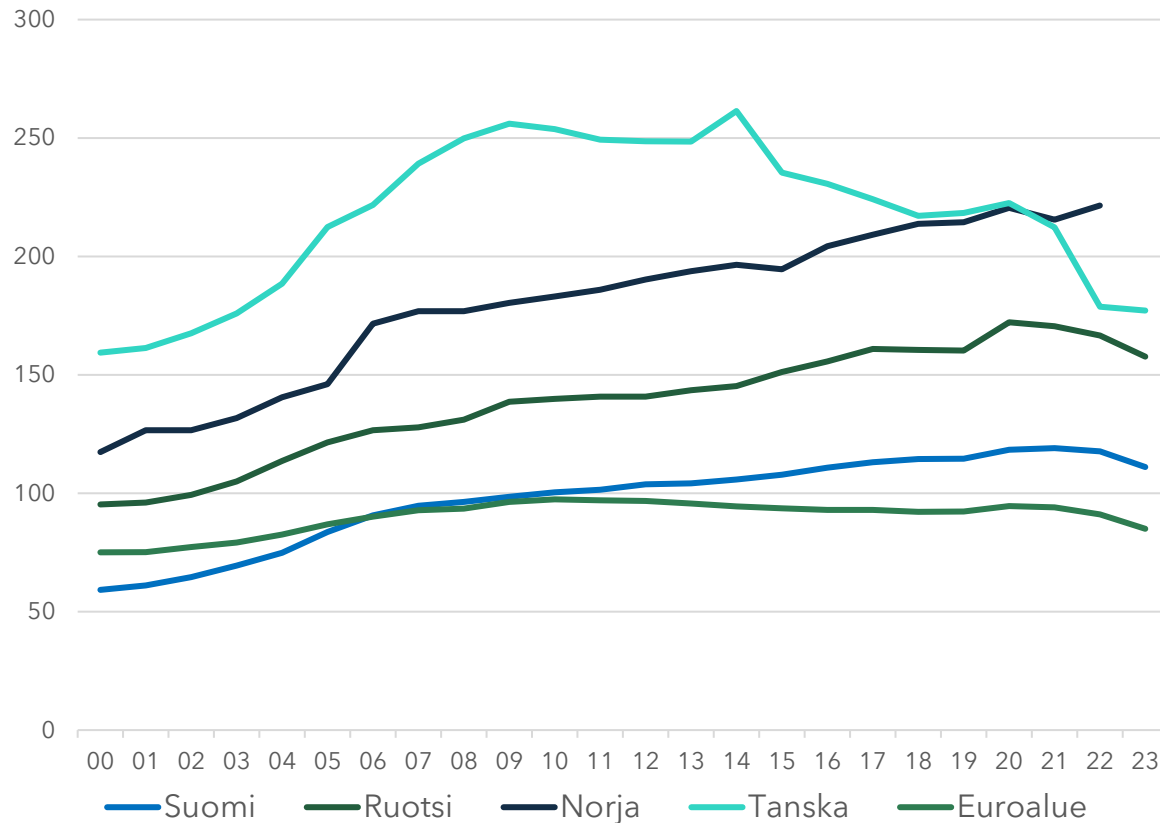
Toimitusjohtaja Aleksi Randell  
9.4.2025

# Kasvua, kulutusta ja kotimaista pääomaa asuntomarkkinoilta

Suomella on pelivaraa vapauttaa pääomia vakailta asuntomarkkinoilta koko talouden käyttöön

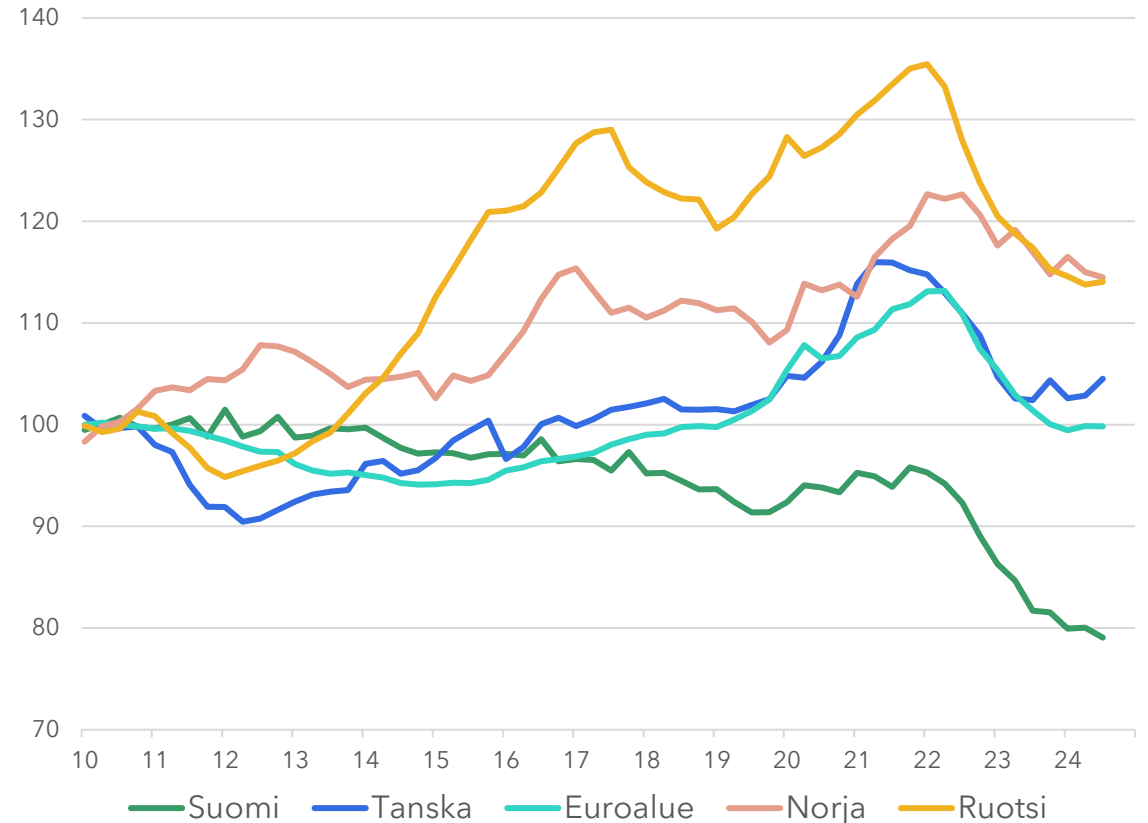
## Suomalaiset eivät ole velkaantuneita

Kotitalouksien velat / nettotulot (%)



## Suomalainen asuntomarkkina on vakaa

Asuntojen hintaindeksi (2010=100)



# Kysyttävää?

**Alexi Randell**

Toimitusjohtaja

[aleksi.randell@rt.fi](mailto:aleksi.randell@rt.fi)

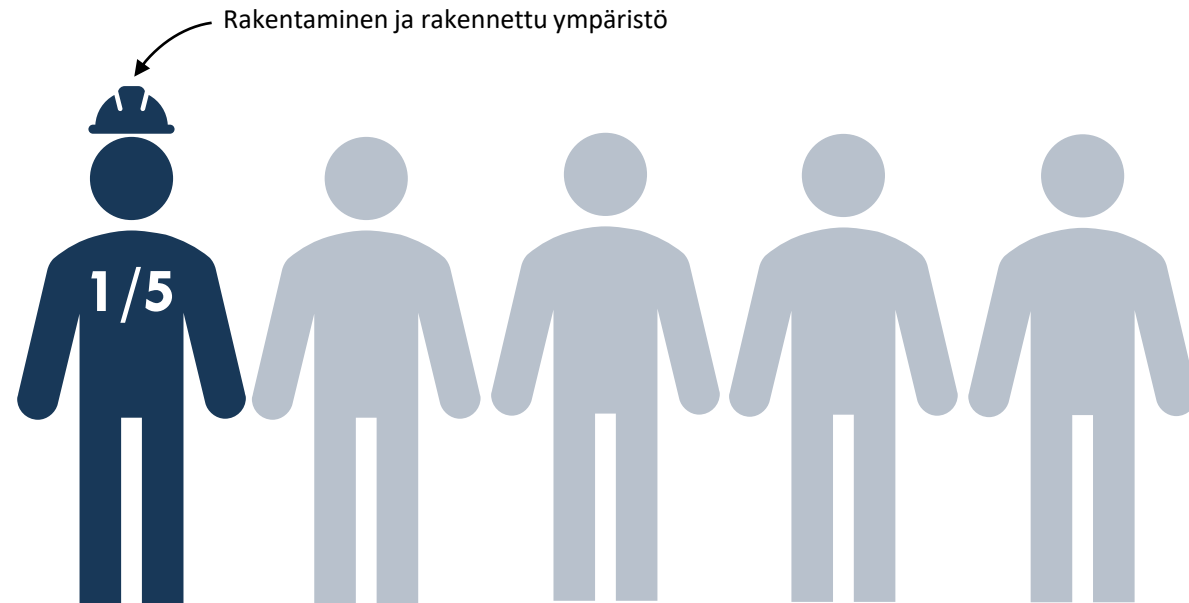
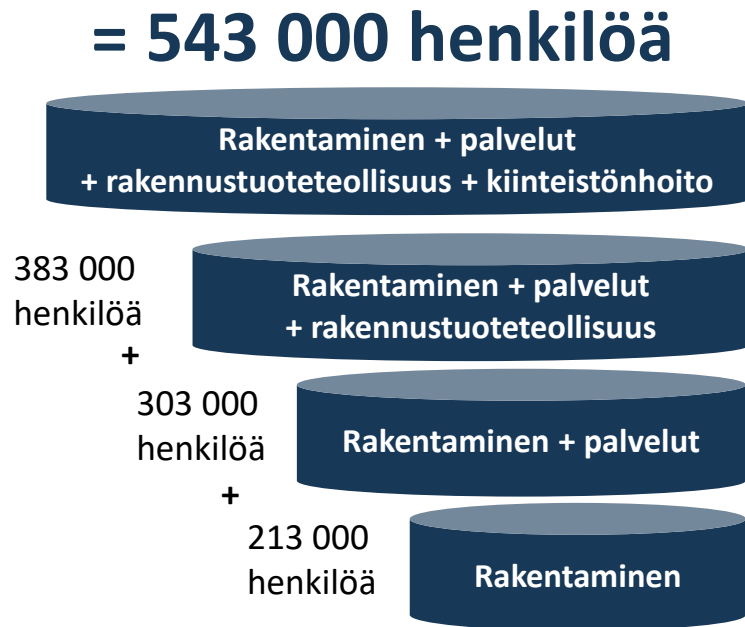
+358 400 500 822

X: @aleksirandell



# Liitteet

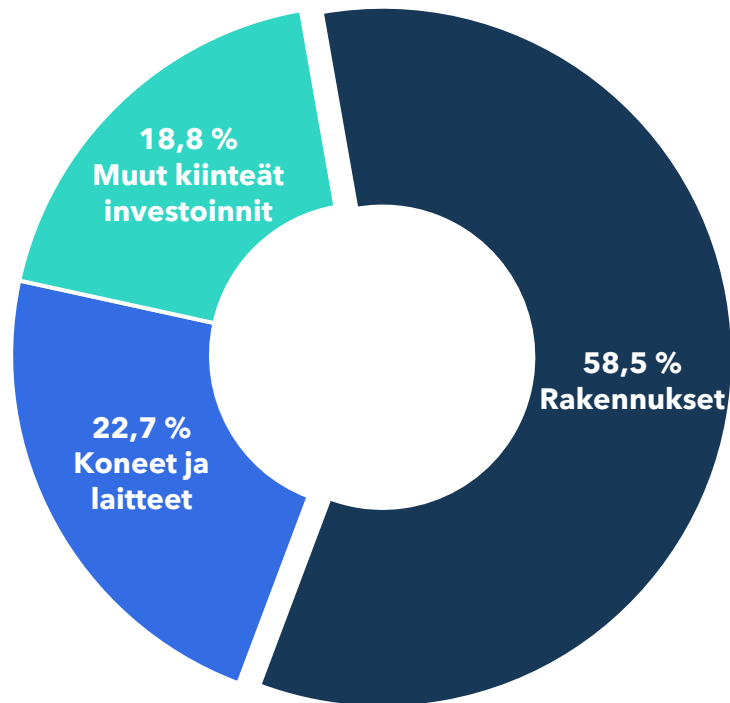
# Joka viides suomalainen työllistyy uuden rakentamisesta tai rakennetun ympäristön hoidosta



Suomessa on noin 2,5 miljoonaa työllistä, joista joka viides työllistyy uuden rakentamisesta tai olemassa olevan kiinteistön hoidosta.

# Rakennusinvestoinnit kattavat 60 % investoinneista

Kiinteät investoinnit yhteensä

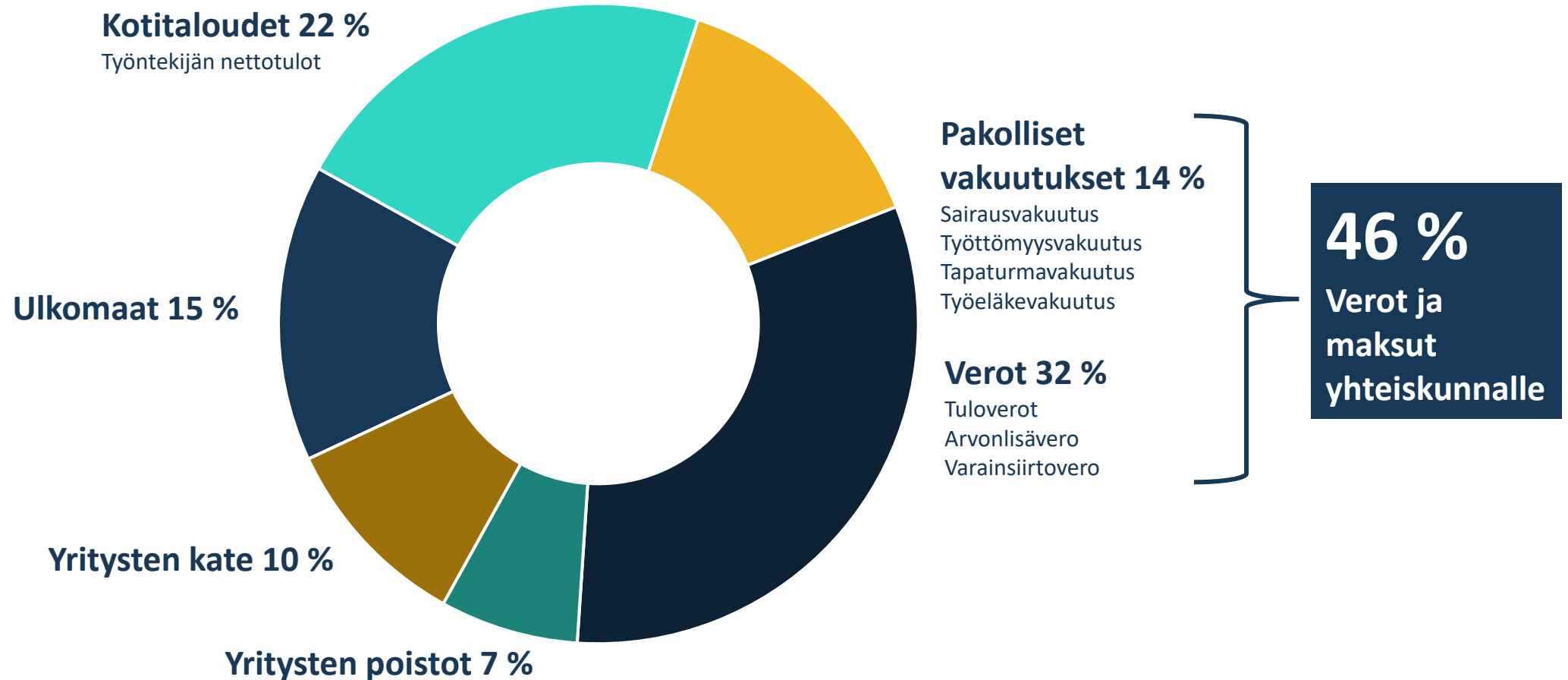


Rakennusinvestoinnit







# Rakentaminen on verointensiivistä

Asuntorakentamiseen sijoitetun euron jakautuminen tuloiksi



# Investointi rakentamiseen työllistää aina

## Miljoonan euron investoinnin työllistävyys rakennusalalla

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



# Viisi syytä miksi rakentaminen on kestävä taloudellisen kasvun lähde



Pitkän aikavälin kasvupotentiaalin hyödyntämiseksi maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) suunnittelu pitää yhdistää ja laajentaa nykyistä kunnianhimoisemmin.