

FIFTY-SIXTY

Talous ja politiikka ovat yllättäneet viime vuosina nopeammin kuin puuska hyppymäessä. Syksyn ennustemme kallistuu edelleen hienoisesti kasvun puolelle. Vauhtia lähdetään kuitenkin kiihdyttämään tilanteessa, jossa ei ole kunnollista näkymää edes hyppyrin nokalle. Nähtäväksi jää kuinka pitkälle hyppy kantaa.



"Voimakkaampaa toipumista
nähdään aikaisintaan vuonna 2027."

Pääkirjoitus sivu 3

Sisällysluettelo:

Pääkirjoitus:	3
<i>Fifty-sixty -tilanteessa</i>	
Katsaus rakentamisen ajankohtaisiin teemoihin:	4
<i>Toipuva asuntomarkkina ei vielä tue uuden rakentamista</i>	
Suomen talous:	41
<i>Nolla kasvussa</i>	
Rakentamisen tilastot:	42
<i>Alkuvuosi petti odotukset</i>	
Näkymä rakentamiseen 2025-2026:	48
<i>Toiveiden varassa odotuksia heikompaa</i>	
Asuntorakentaminen:	51
<i>Pakkoraossa</i>	
Toimitilat:	52
<i>Lähtö viivästyy</i>	
Korjausrakentaminen:	53
<i>Surullinen 20-luku</i>	
Infrarakentaminen:	54
<i>Pysyy kasvussa</i>	

Fifty-sixty -tilanteessa

Legendaarinen urheilija ja kansanvillitsijä Matti Nykänen tunnetaan paitsi huikeista hyppyistään myös lentävistä lausahduksistaan, joiden logiikka ja huumori löytyivät usein rivien välistä. Kun kansansankari Nykänen liiteli mäestä alas 1980-luvulla, koko Suomi pidatti hengitystään – pienikin virhe ponnistuksessa saattoi viedä kymmenen metriä kantamasta.

Talouden kisakatsomossa on nyt sama tunnelma. Alkuvuosi petti odotukset, ja jatko on pitkälti toiveiden varassa. Ennustajat, poliitikot ja sijoittajat odottavat rakentamisesta varmoja vastauksia. Talous ja politiikka ovat kuitenkin yllättäneet viime vuosina nopeammin kuin puuska hyppyrimäessä. Nykänen tiivistä tämän lausahdukseen ”Se on ihan fifty-sixty miten käy.” Juuri siltä nykyinen nollakasvun ja epävarmuuden yhdistelmä näyttää – rakentamisessa voidaan keikahtaa mihin suuntaan tahansa. Jos arvio osuu harhaan, lopputulos menee koko talouden osalta pieleen – ja viime vuosina pieleen on mennyt monella useammin kuin kerran. Se kertoo, ettei rakentamisen lainalaisuuksia ymmärretä tai sitten romahduksen seurauksista ei välitetä.

Nykänen muistutti, että hyppääjä on nokalla aina yksin. Sama tunne on ollut rakennusosalalla: ”up yours”. Muu yhteiskunta on katsomossa. Riskin kantaa rakentaminen. Jos esimerkiksi asuntotuotanto nyt haluttaisiin edes 20 000 aloituksen tasolle, vapaarahoitteisen kerrostalotuotannon vauhtia pitäisi lähteä tuplaamaan tilanteessa, jossa ei näe edes hyppyrin nokalle asti.

Valtakunnassa harrastetaan sitä, mitä valtakunnassa arvostetaan, sanoisi toinen suurmies Platon.

Nykäsen tie maailmanmestariksi osoitti, että pelkillä puheilla ei liidellä huipulle. Keskeistä on usko asiaansa, sitäkin olennaisempaa on valmistautuminen. Kun tietää harjoitelleensa enemmän kuin kukaan muu maailmassa, huonollakin suorituksella ylittää keskivertokyvykkyyden olosuhteista riippumatta.

Koko yhteiskunnalta tarvitaan samaa: etukäteistä valmistautumista ja tasaisempaa suoritusta olosuhteista riippumatta. Tarvitaan yhteinen näkemys rakennusalan suhdannetilanteesta, taudinkuvasta ja siihen nopeasti ja vaikuttavasti toimivista lääkkeistä. Nyt puuttuu kumpikin. Lopputulos on nykyinen kriisi, jonka kaltaista ei pitänyt edes tulla - nyt täytyy varmistaa, ettei vastaava enää toistu. Kun talouden sokkeli eli rakentaminen on kunnossa, koko talous kestää paremmin sekä nousut että laskut.

Syksyn ennustemme kallistuu edelleen hienoisesti kasvun puolelle – mutta ei enempää kuin sixtyn verran. Jälkisyklisyyden takia voimakkaampaa toipumista nähdään aikaisintaan vuonna 2027. Tulee ihan sellainen ”bon voyage” -tunne, että olisi ollut vastaavassa tilanteessa joskus aikaisemminkin.

Rakennusala seisoo jälleen hyppyrin nokalla. Aika lailla yksin. Mutta jonkun on taas hypättävä. Maa, jota rakennetaan hyvin, voi hyvin.

”Valtakunnassa harrastetaan,
mitä valtakunnassa arvostetaan.”



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

Maa, jota rakennetaan hyvin, voi hyvin.

Pääekonomistin katsaus rakentamisen ajankohtaisiin teemoihin

Toipuva asuntomarkkina ei vielä tue uuden rakentamista

Rakentamisen indikaattorit eivät vielä ennakoi kasvua. Odotukset tulevasta ovat kuitenkin vahvistuneet. Kasvukäänteeseen tarvittaisiin nopeasti uusia investointipäätöksiä ja kuluttajaluottamuksen vahvistumista. Asuntomarkkinoiden toipuminen on edelleen kesken. Tuetun asuntotuotannon supistuessa kasvu edellyttäisi vapaarahoitteiselta tuotannolta jättiloikkaa. Taloudelliset edellytykset käänteeseen ovat kuluttajien osalta olemassa. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sijoittajakysyntä pysyy yhä vaisuna. Kaupunkien kasvu hidastuu vääjäämättä.

Näkymä

Ei odotuksia kasvusta

Tuotanto

Ei kunnollista käännettä

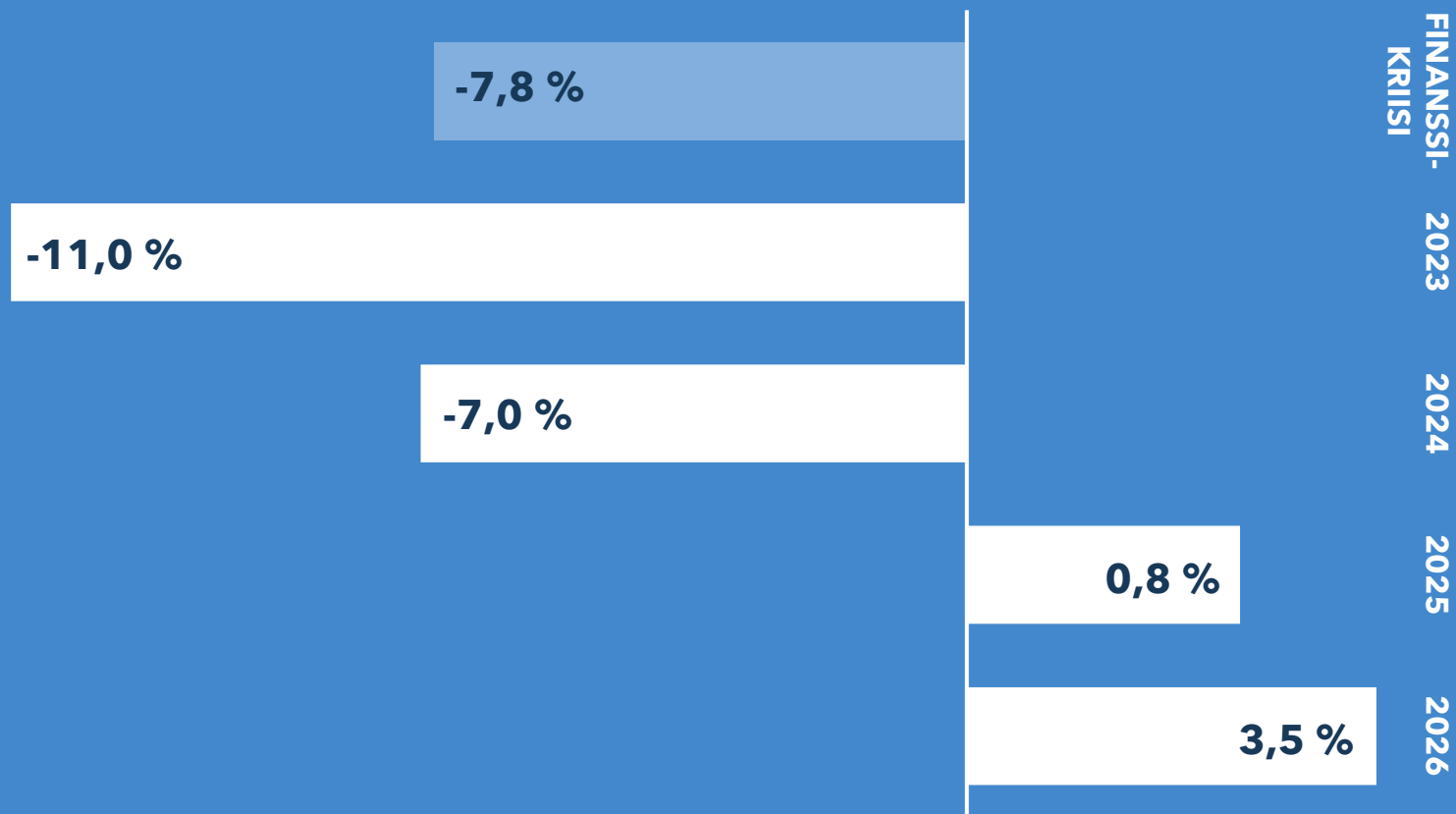
Asuntomarkkinat

Toipuminen on kesken

Asuntojen uudistuotanto

Mahdoton tehtävä

Rakentamisen arvonlisäys



*”Talous ja rakentaminen eivät juurikaan ehdi kasvaa kuluvana vuonna.
Odotukset tulevasta ovat kuitenkin vahvistuneet.”*

Alkuvuosi petti odotukset...

- Talouden nollakasvu alkuvuonna

- Työttömyys ja sen pelko

- Kuluttajien heikko luottamus

- Kotimaisen pääoman vähyys

- Asuntojen runsas tarjonta

- Vanhojen asuntojen hintojen lasku

- Uudistuotannon ja tonttien kustannustaso

- ARA-tuotannon lasku

- Yritysten heikko tila ja tarjonnan rajoitteet

- Kiinteistörahastojen ja vuokranantajien heikko tilanne

- Rahoituksen kv. sääntelyn kiristyminen

- Kotitalousvähennyksen poisto

- Tuetun tuotannon valtuuksien leikkaus



TALOUS

MARKKINA

POLITIikka

...loppuvuonna uskoa parempaan

+Suhdanteiden elpyminen

+Elinkeinoelämän näkymien vahvistuminen

+Ostovoiman kasvu

+Korkomenojen laskun vaikutukset vasta edessä

+Kaupunkien väestönkasvu

+Matala valmistuvien asuntojen määrä

+Patoutunut kysyntä

+kiinteistömarkkinoiden pieni toipuminen

+ Piensijoittajien paluu

+Puhdassiirtymä

+Huoltovarmuus ja kilpailukyky

+ Kauppapolitiikan epävarmuuden hälveneminen

+ Rahoituksen sääntelyn purku

+ Talouden ja työmarkkinoiden uudistukset

+ Kuntien investointihalukkuus

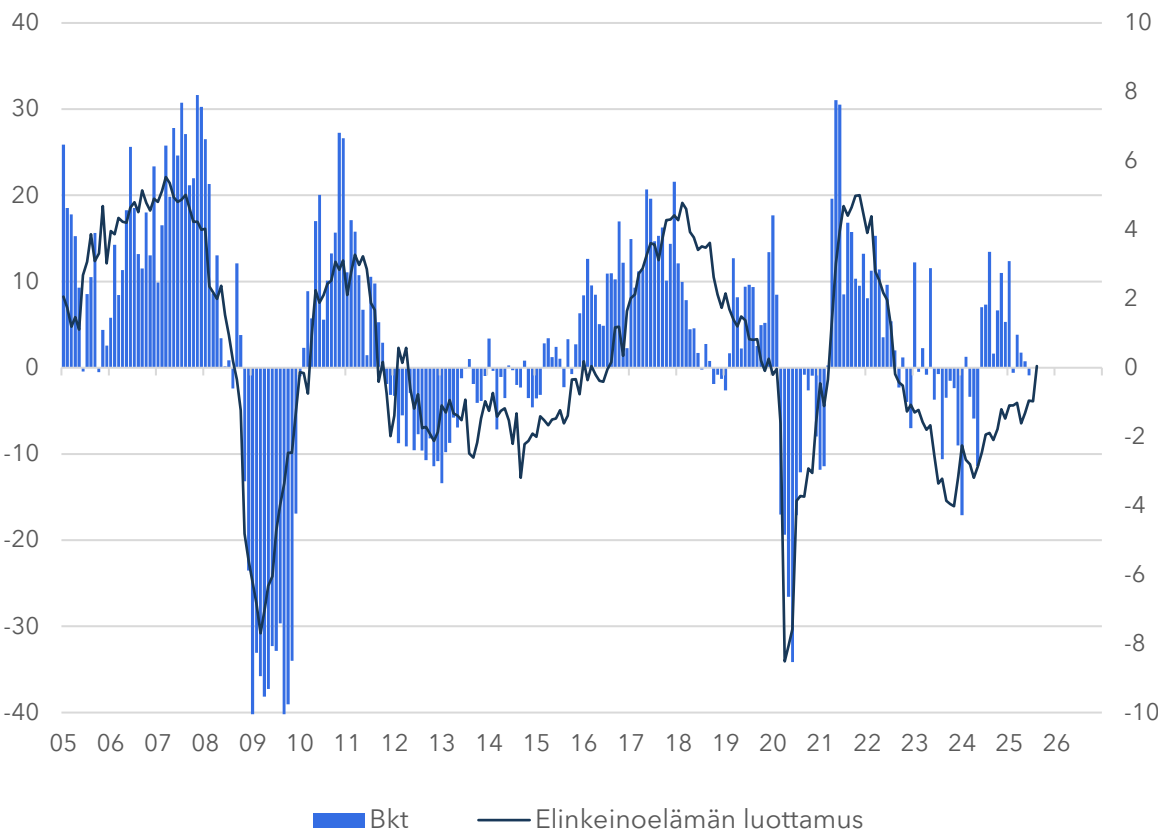
*Epävarmuus jatkuu suurena, mutta todennäköisesti vähenee.
Rakentaminen on jälkisyklistä eikä käännteestä loppuvuonna ei voi antaa takeita.
Ennakoitua hitaampaan ja nopeampaan kysyntään on silti edelleen syytä varautua.*

Luottamusindikaattorit eivät juurikaan ennakoi kasvua

Talouden luottamusta on lisättävä keinolla millä hyvänsä

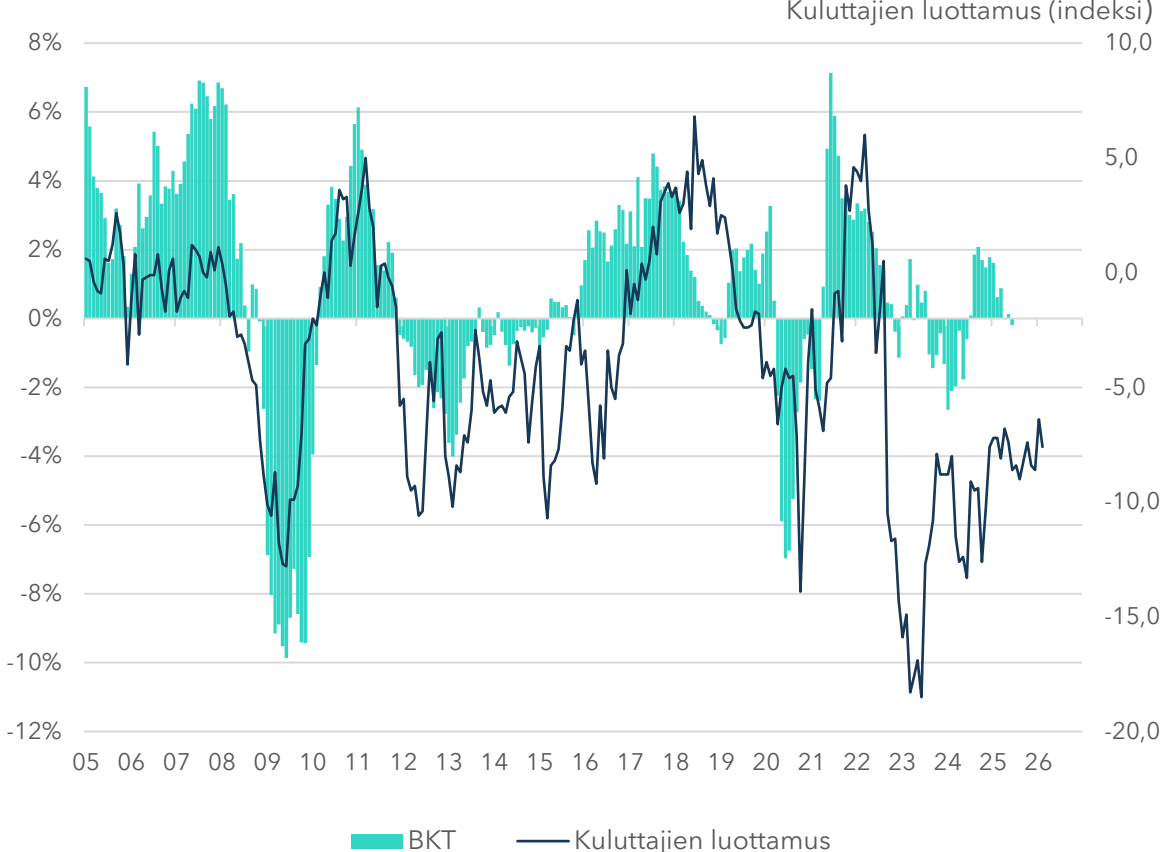
Elinkeinoelämä niukasti kasvun puolelle

Elinkeinoelämän luottamus (indeksi)



Kuluttajien luottamus ei ennakoi toipumista

BKT, vuosimuutos (%)



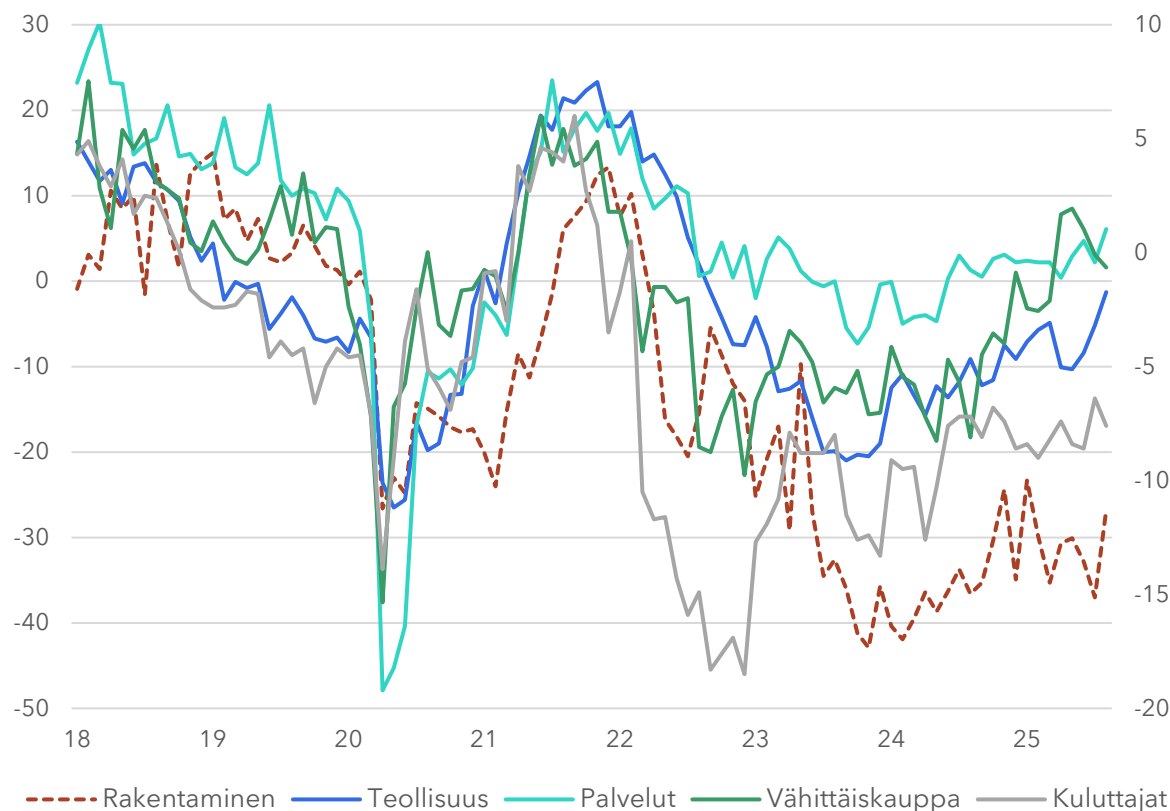
Rakentamisen suhdannekuva edelleen hyvin heikko

Suhdannekuva piristyi elokuussa hieman muun elinkeinoelämän mukana

Yritysten talousluottamus nousi elokuussa

Elinkeinoelämän luottamus (indeksi)

Kuluttajien luottamus (indeksi)



Suomen rakentaminen on jäänyt muiden keltasta

Rakentamisen luottamus indeksi (saldoluku)



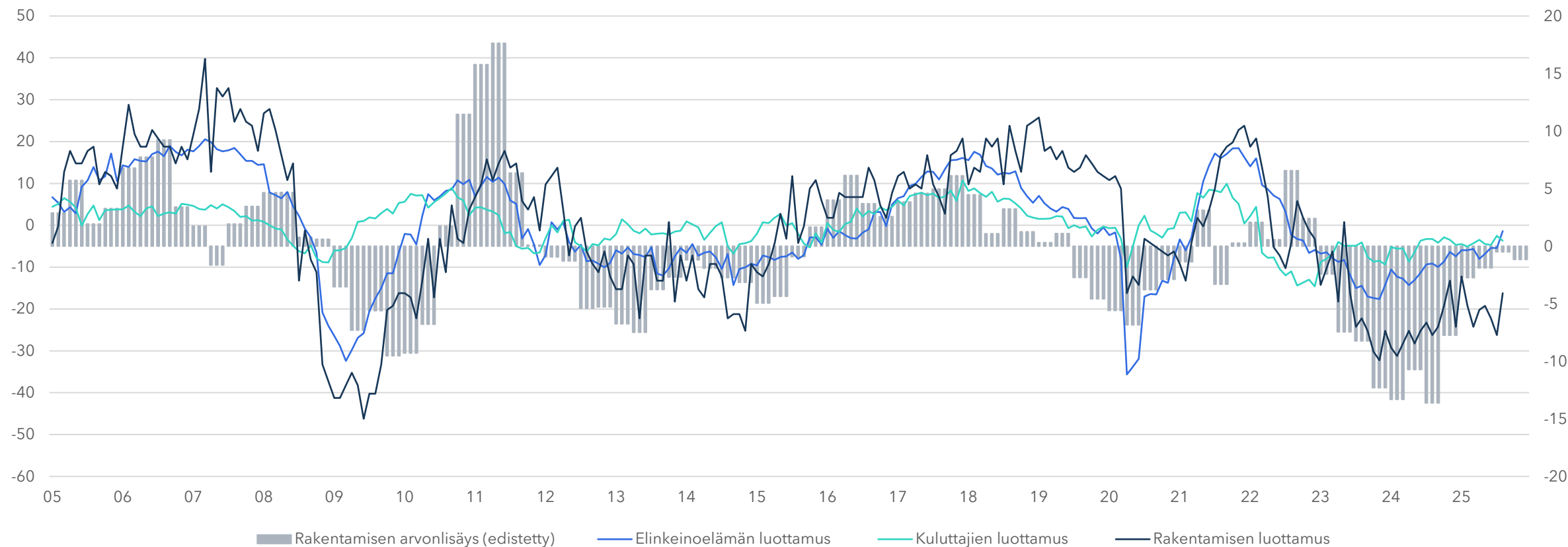
Pientä kasvua vai laskun jatkumista?

Rakentamisen luottamus ennakoi laskua - muun talouden indikaattorit sen sijaan tukevat jo pientä kasvua

Rakentaminen on jälkisyklistä

Luottamusindikaattorit (poikkeama indeksin keskiarvosta)

Arvonlisäys (vuosimuutos, %)

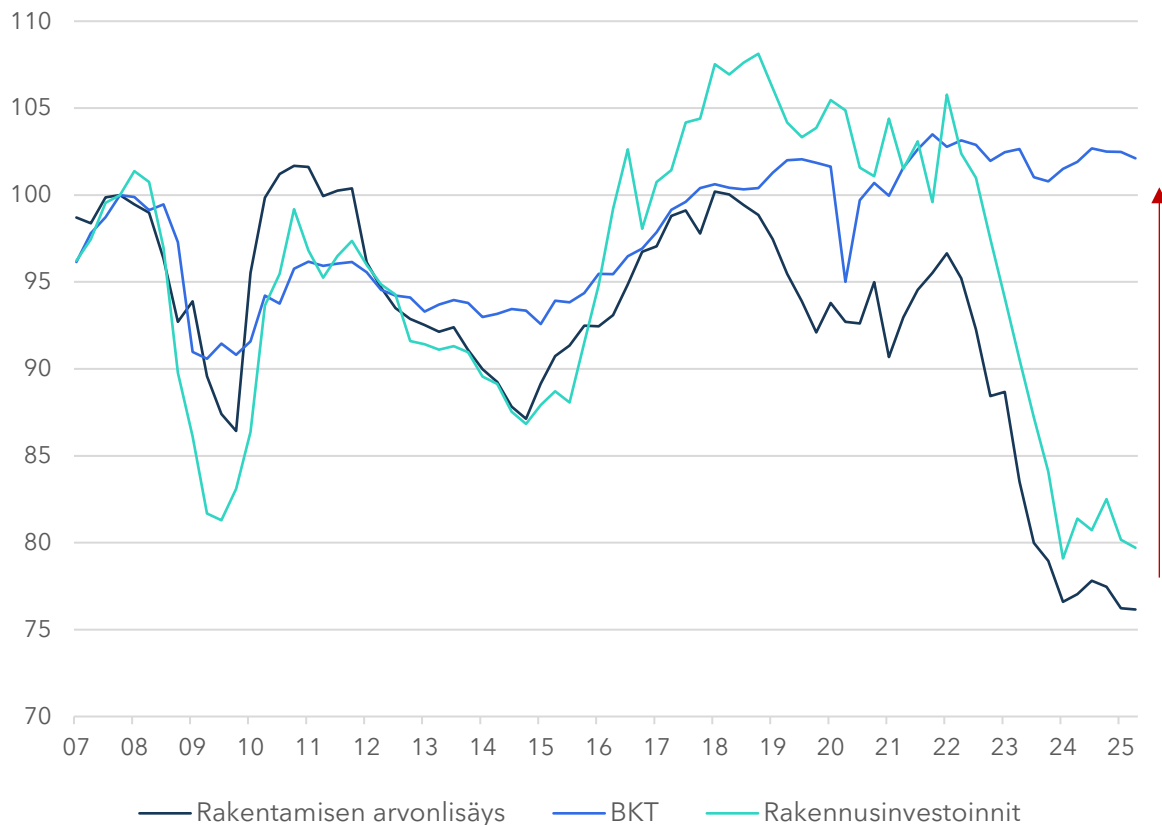


Lasku jatkui toisella neljänneksellä tullikiistojen takia

Toimitilarakentaminen tyssäsi tullikiistoihin – asumisen lasku jatkui yhdeettätoista kvartaalia

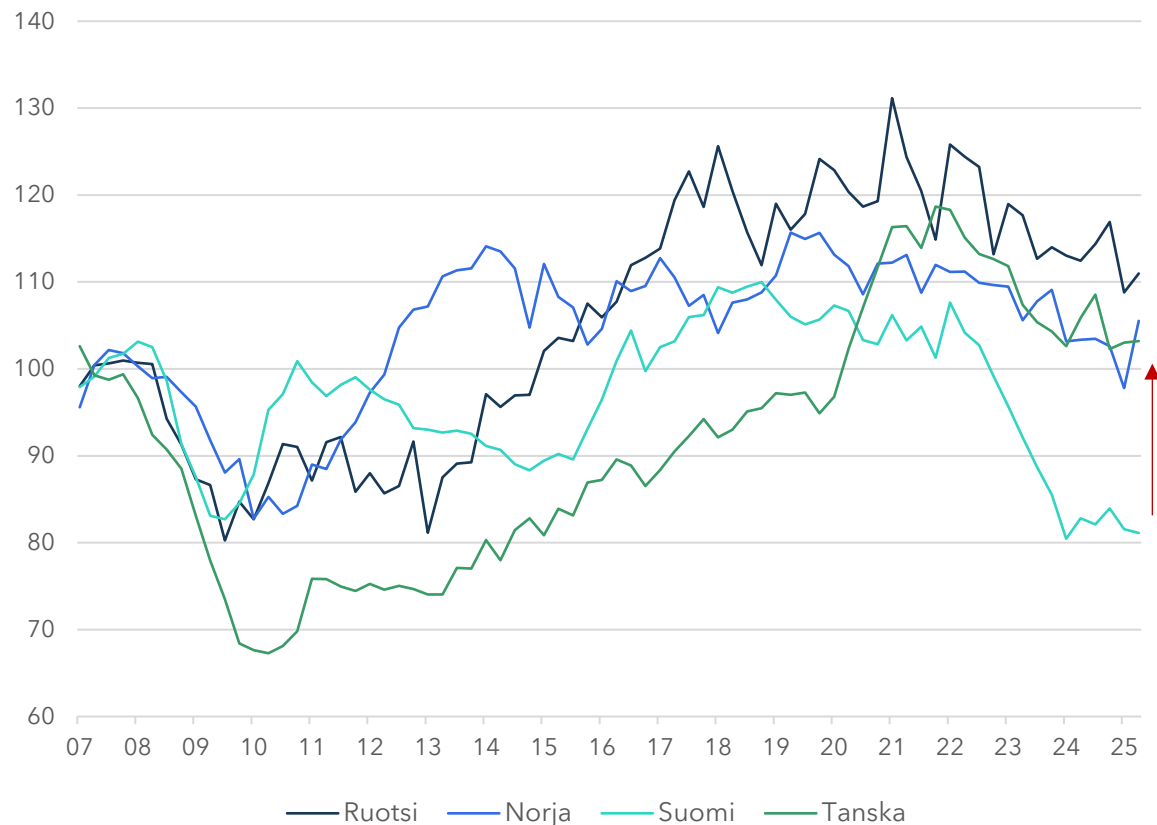
Vapaapudotus on päättynyt

Indeksi 2007=100



Muut Pohjoismaat karkaavat

Rakennusinvestoinnit indeksi 2007=100

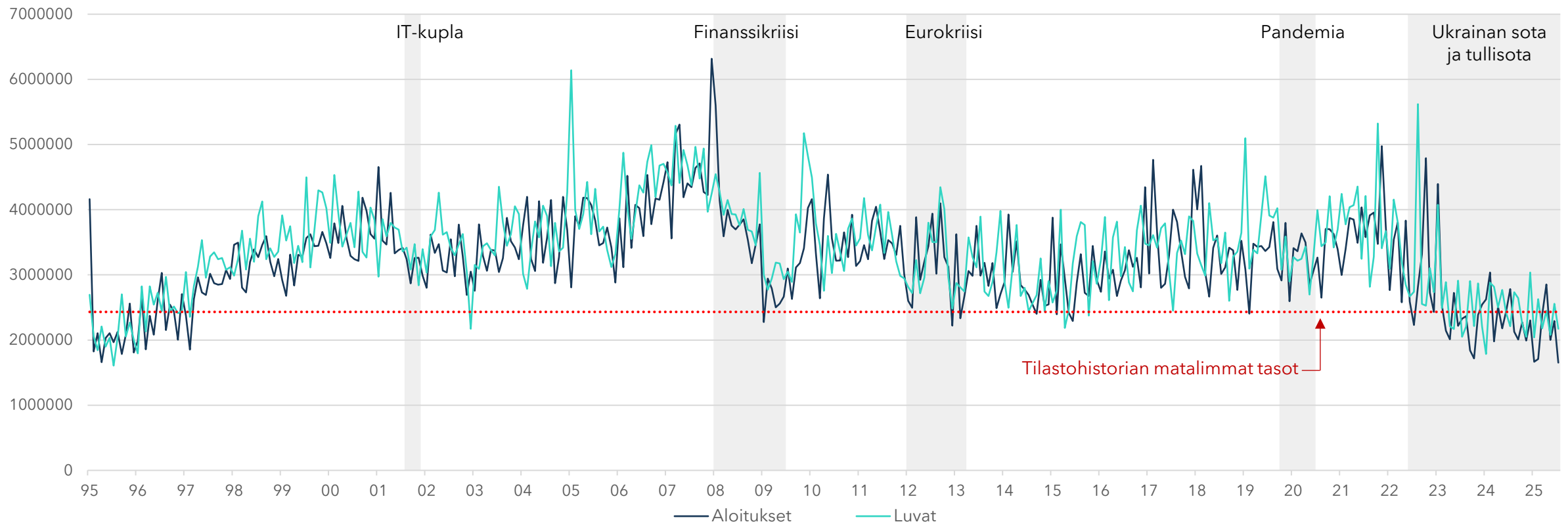


Rakentaminen edelleen tilastohistoriallisen matalalla tasolla

Myös aikaisempiin kriiseihin verrattuna

Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)

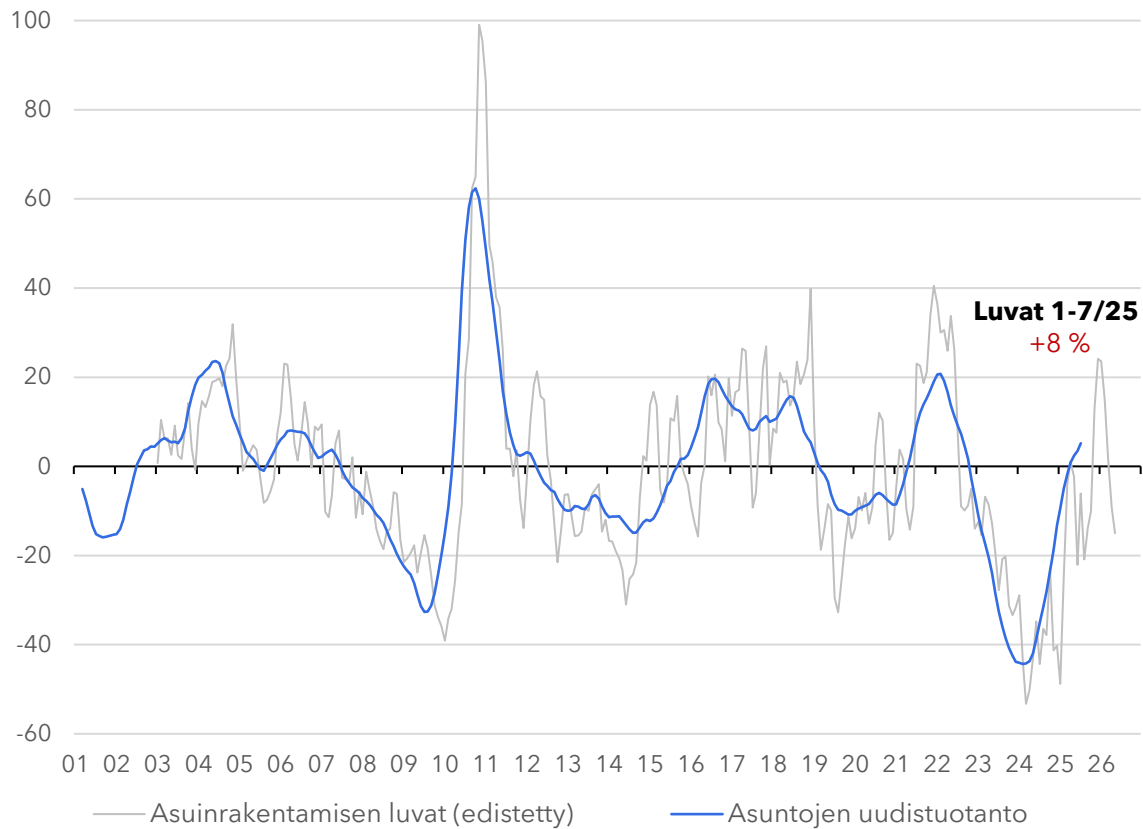


Uudistuotanto ei kasva vielä tänä vuonna

Lupakehitys ennakoi vaisua kehitystä ensi vuoden alkuun asti

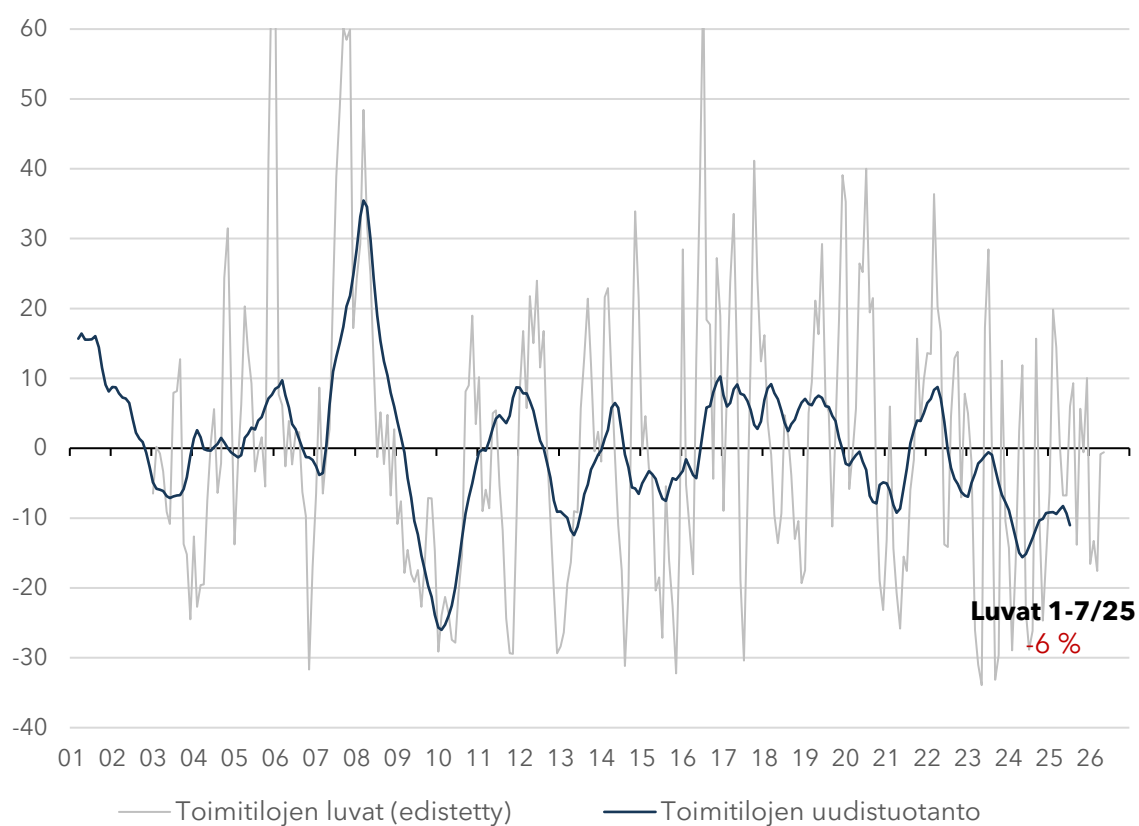
Asuntorakentamisen volyymi voi kasvaa hieman

Lupakuutioiden ja uudistuotannon vuosimuutos (%)



Toimitilat edelleen tukevasti pakkasella

Lupakuutioiden ja uudistuotannon vuosimuutos (%)

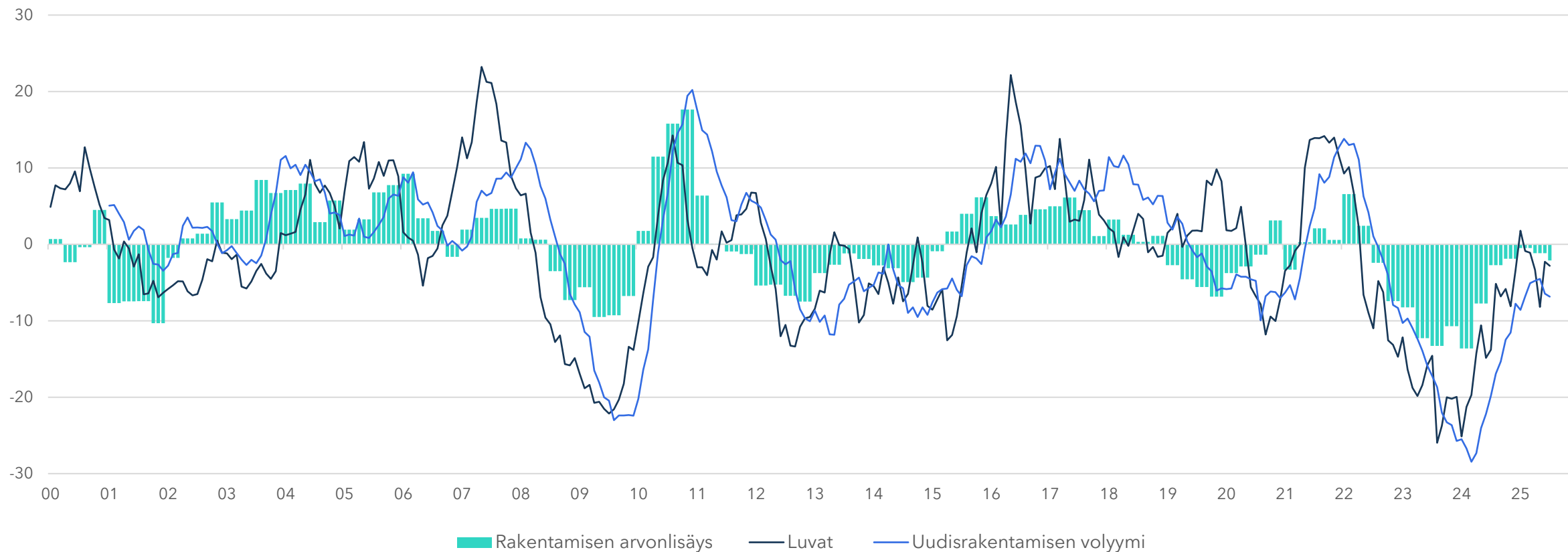


Rakentamisen indikaattorit eivät ennakoi kasvua

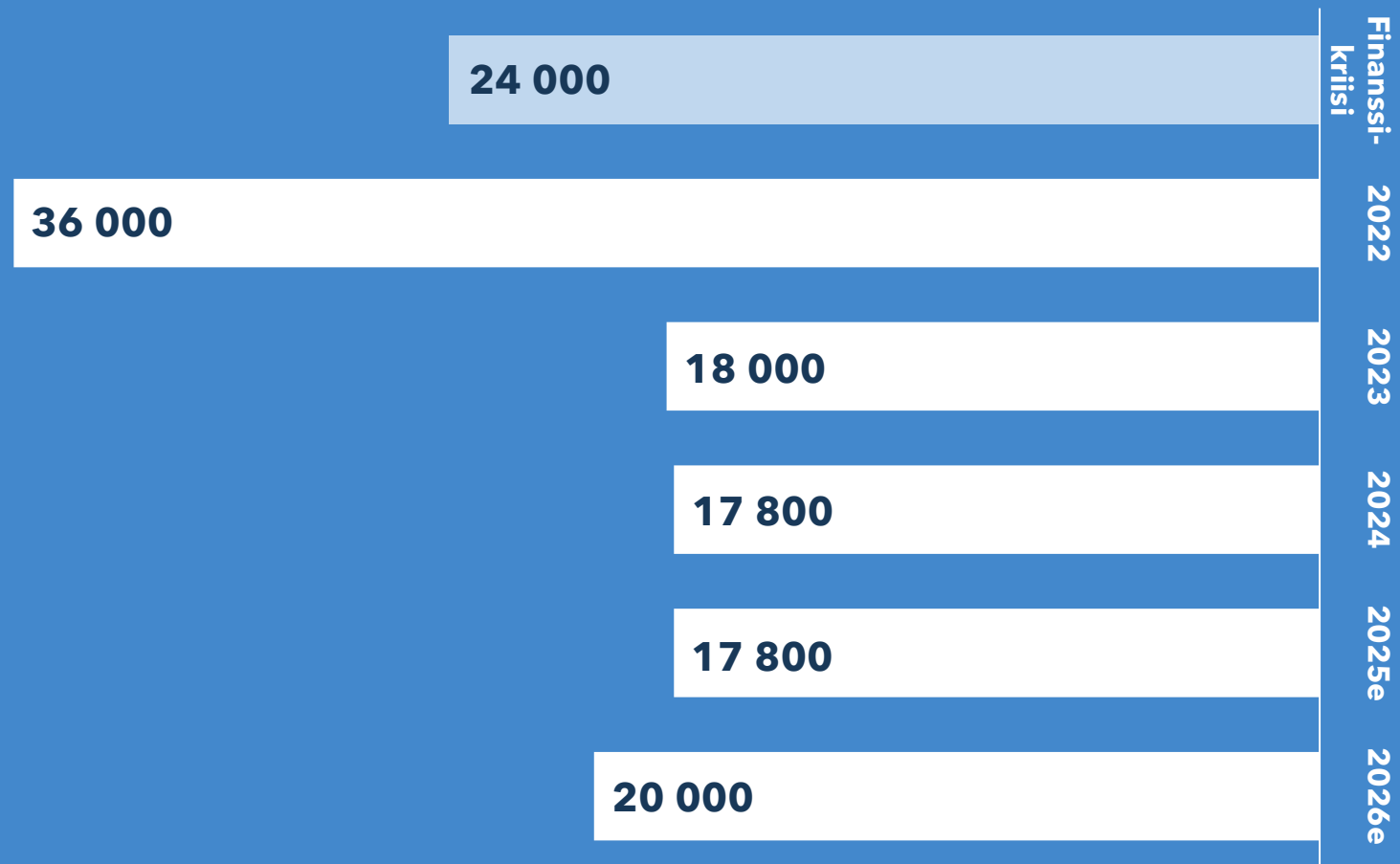
Muun talouden kehitys lupaa hieman parempaa loppuvuotta

Rakentamisen kehitys edelleen heikkoa

Vuosimuutos (%)



Asuntoaloitukset



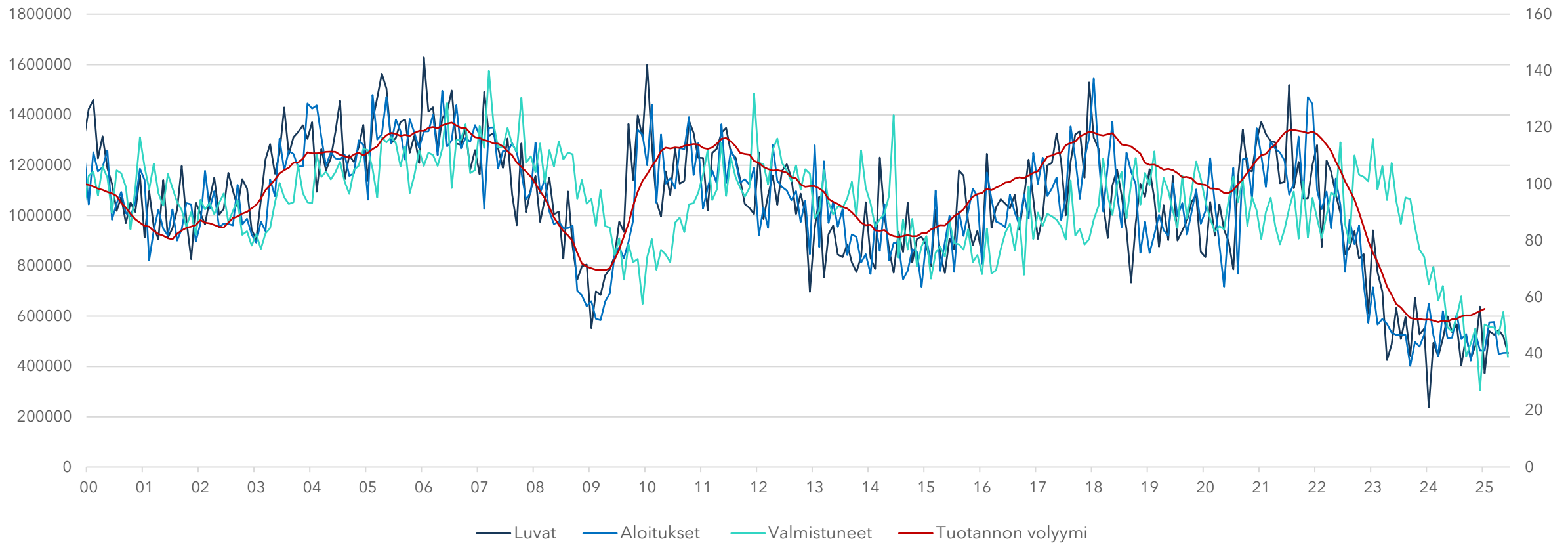
Asuntojen uudistuotanto koukkaa poikkeuksellisen syvältä

Vanhat hankkeet loppuvat ja uudet ovat edelleen vähissä

Asuntotuotanto on pudonnut matalalle

m³, (kausitasoitus)

Volyyymi-indeksi (kausitasoitus)

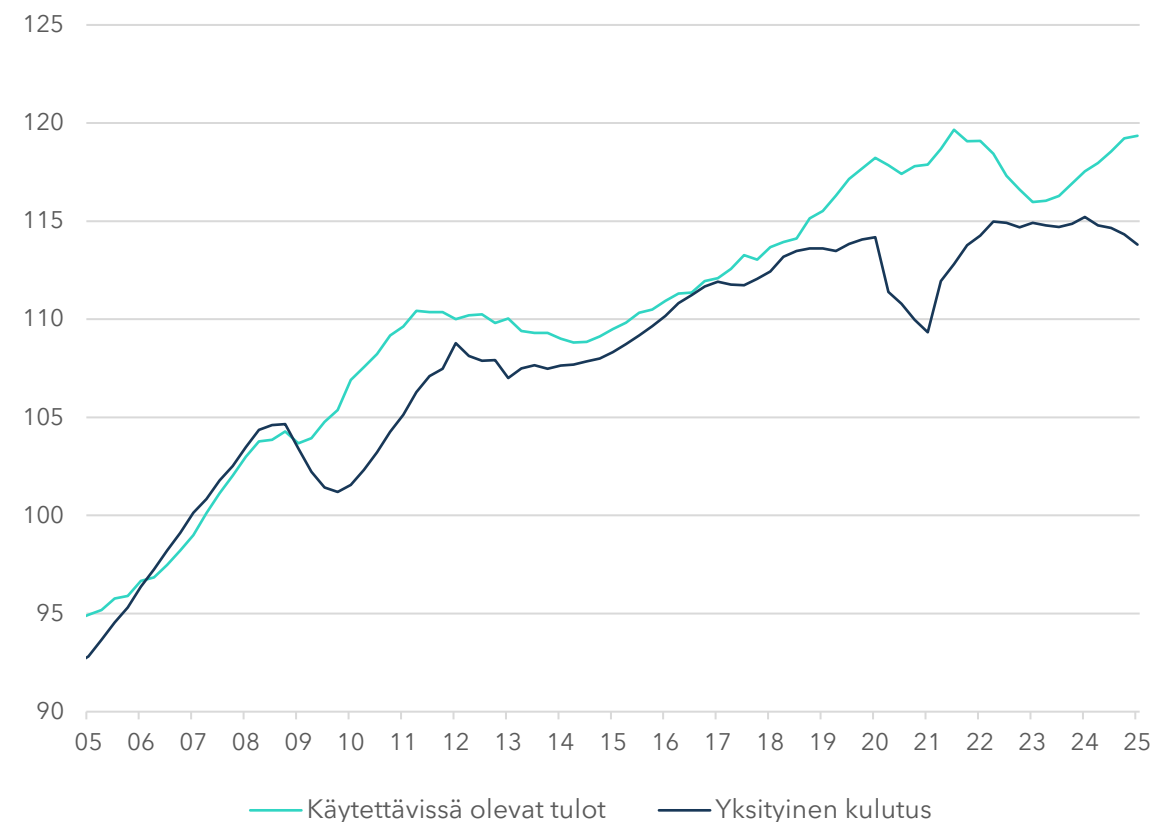


Rahaa on

Se vaan ei välity kulutukseen eikä uudisrakentamiseen

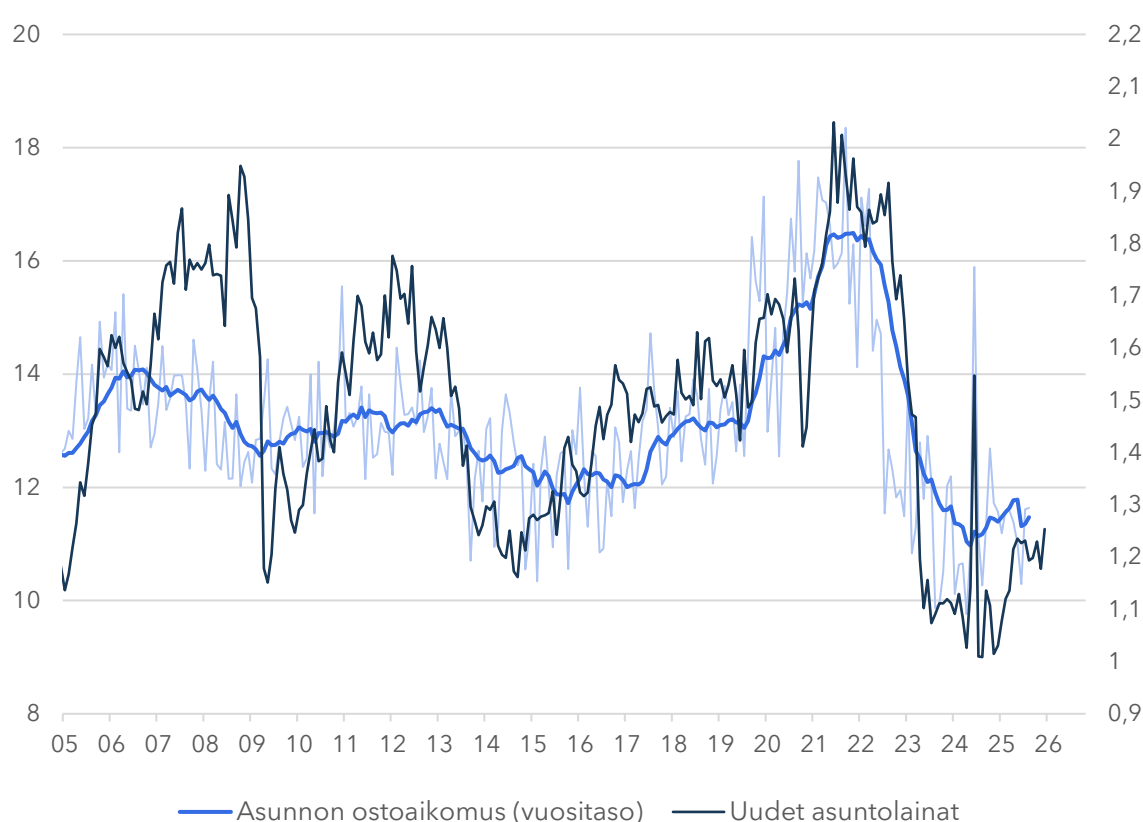
Tulot kasvavat ja kulutus laskee

Mrd. euroa



Lainaamisen kasvu on jatkunut

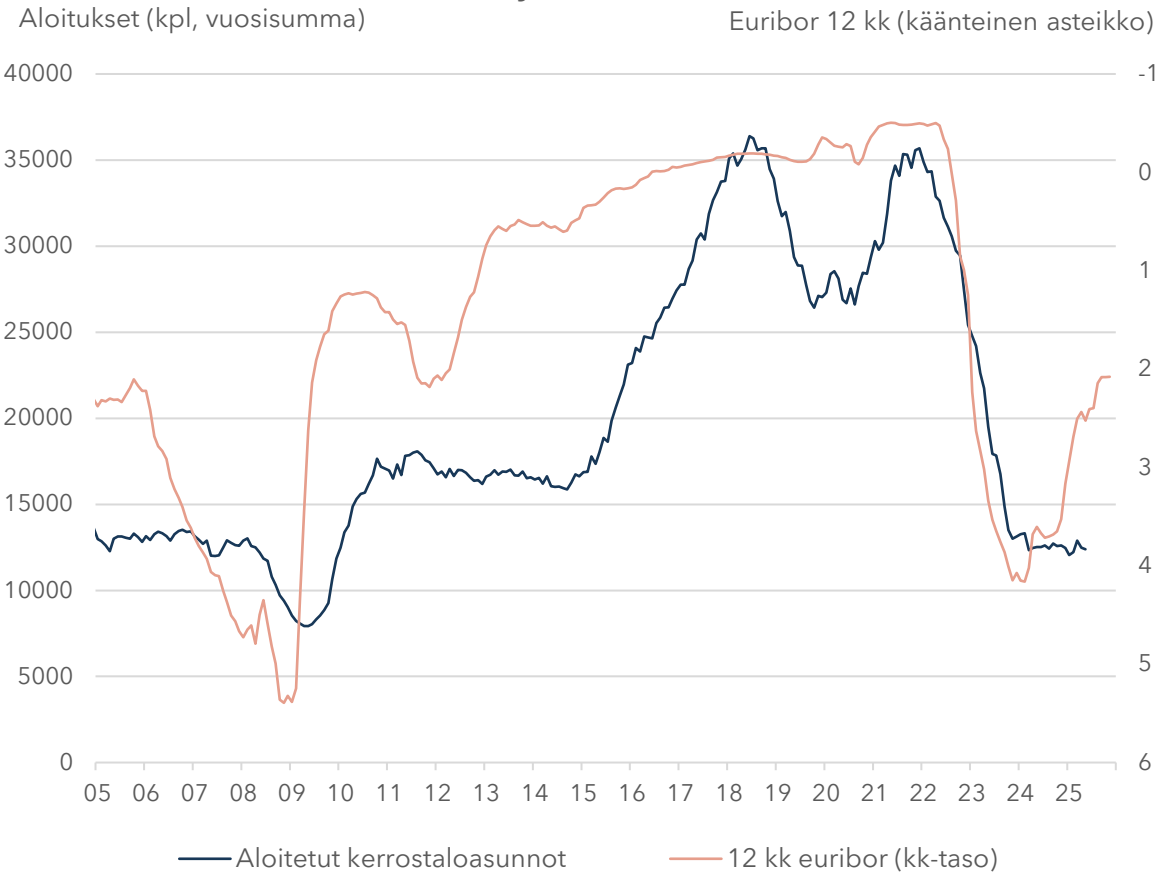
Kuluttajien asunnon ostoaikomus (%-osuus kuluttajista)



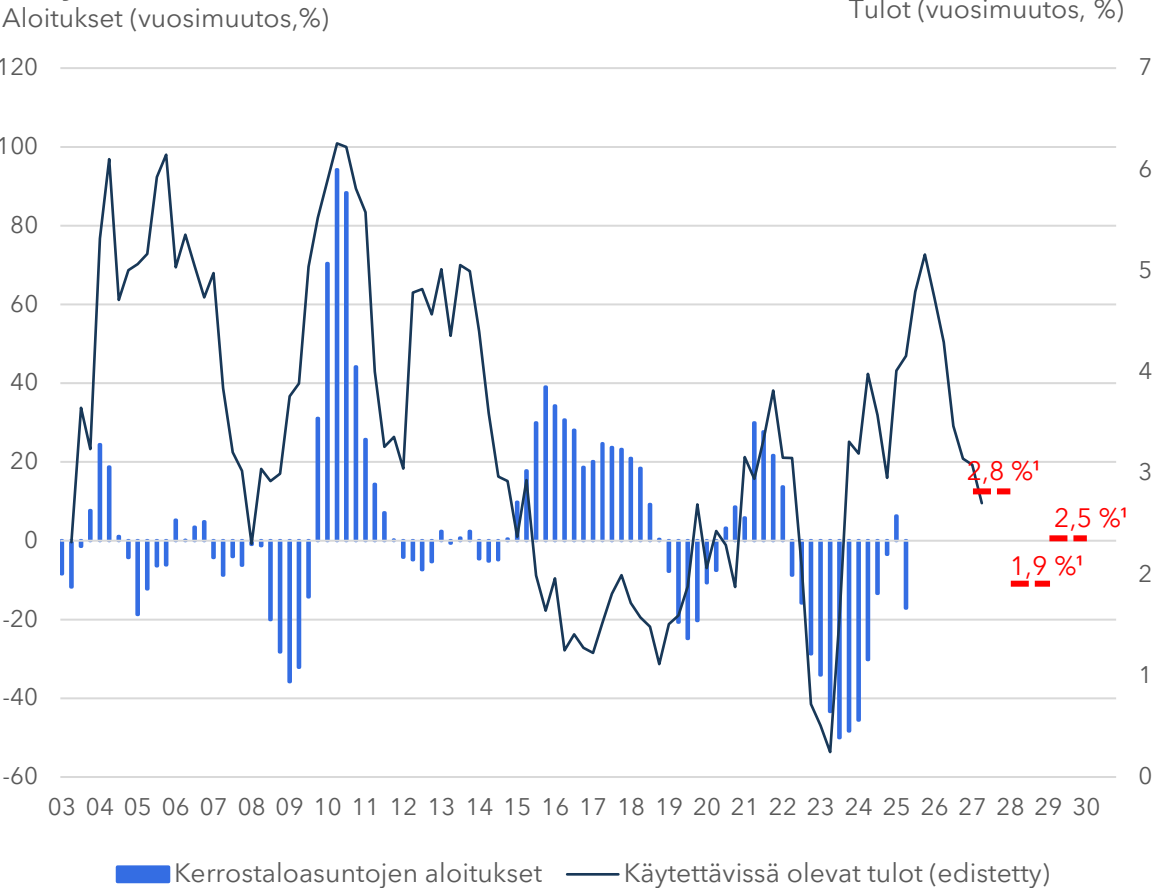
Korot ja tulot tukevat asuntomarkkinaa

Uudistuotannossa ei vaan edelleenkään näy käännettä

Korkotaso on mahdollistava tekijä



Tulojen kasvu tukee aloituksia



Asuntomarkkina ei vielä tue uuden rakentamista

Kauppamäärien ja lainaamisen kasvu ei näy uusien asuntojen aloituksissa

Asuntomarkkinoiden toipuminen on kesken

Asuntokaupat (kpl)

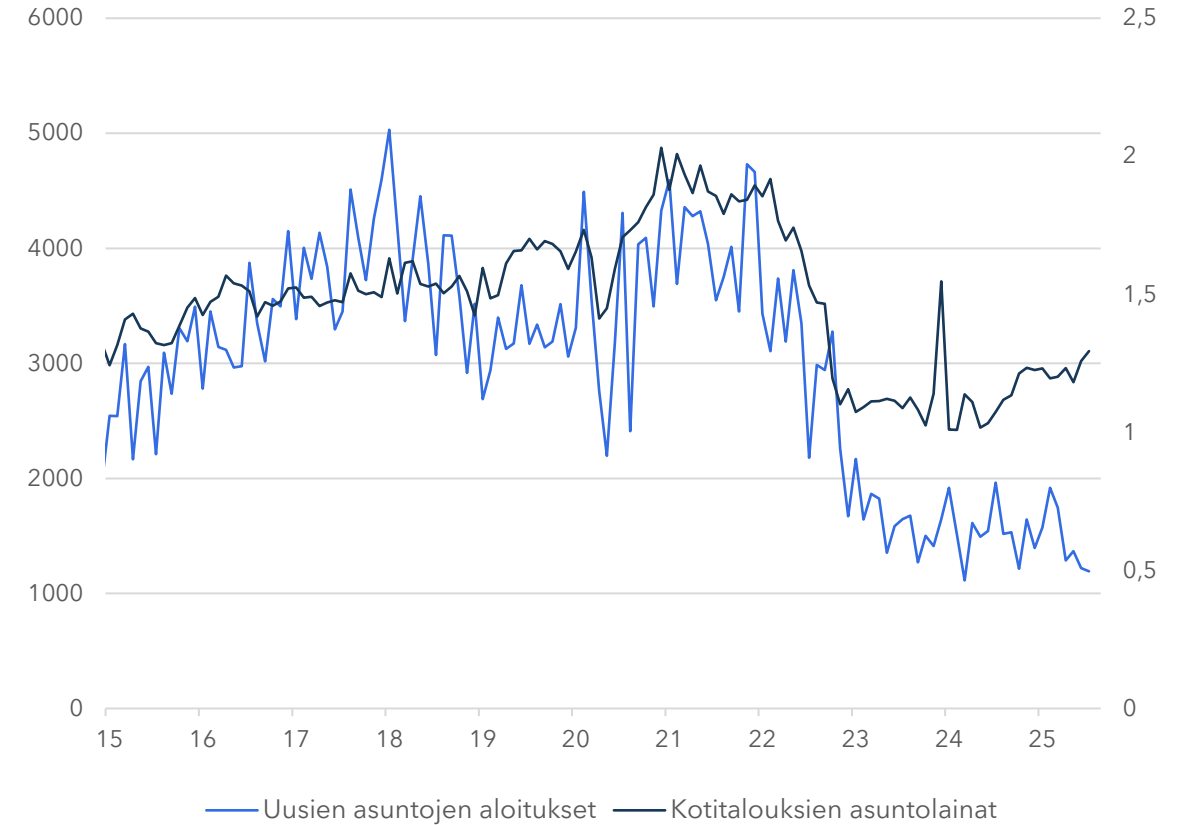
Asuntojen hinnat (indeksi)



Lainaamisen kasvu ei näy uudisrakentamisessa

Aloitukset (kpl)

Asuntolainat (mrd. euroa)

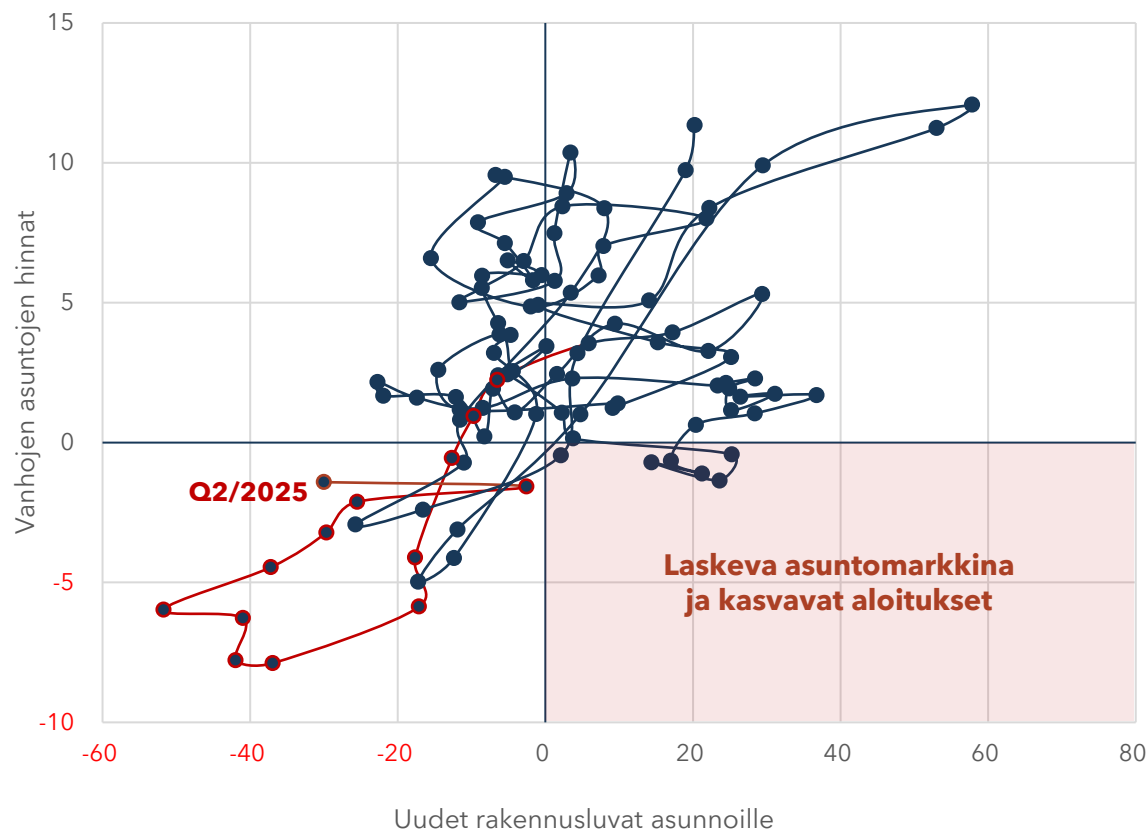


Asuntorakentaminen ei käynnisty laskevassa asuntomarkkinassa ilman varavirtaa

Korkeampiin hintatasoihin palaaminen kestää useamman vuoden

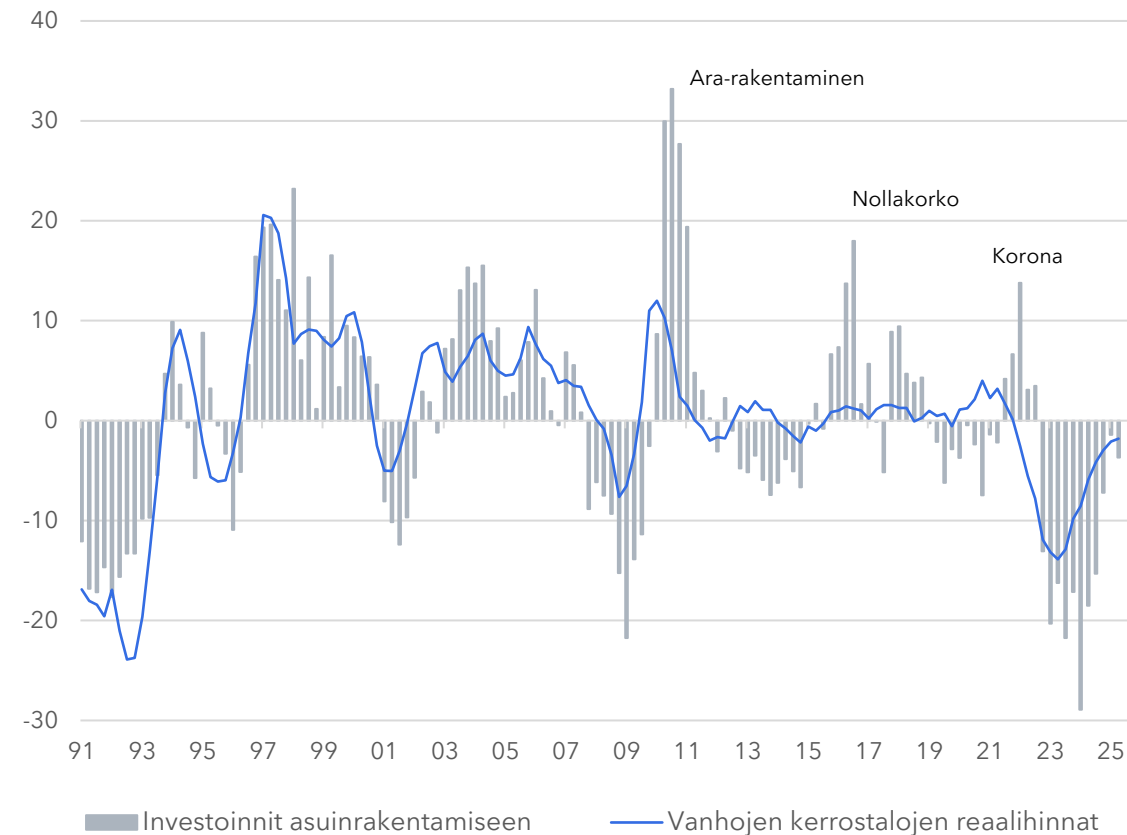
Laskevassa asuntomarkkinassa ei rakenneta

Vuosimuutos (%)



Hinnat laskevat ja investoinnit supistuvat

Vuosimuutos (%)

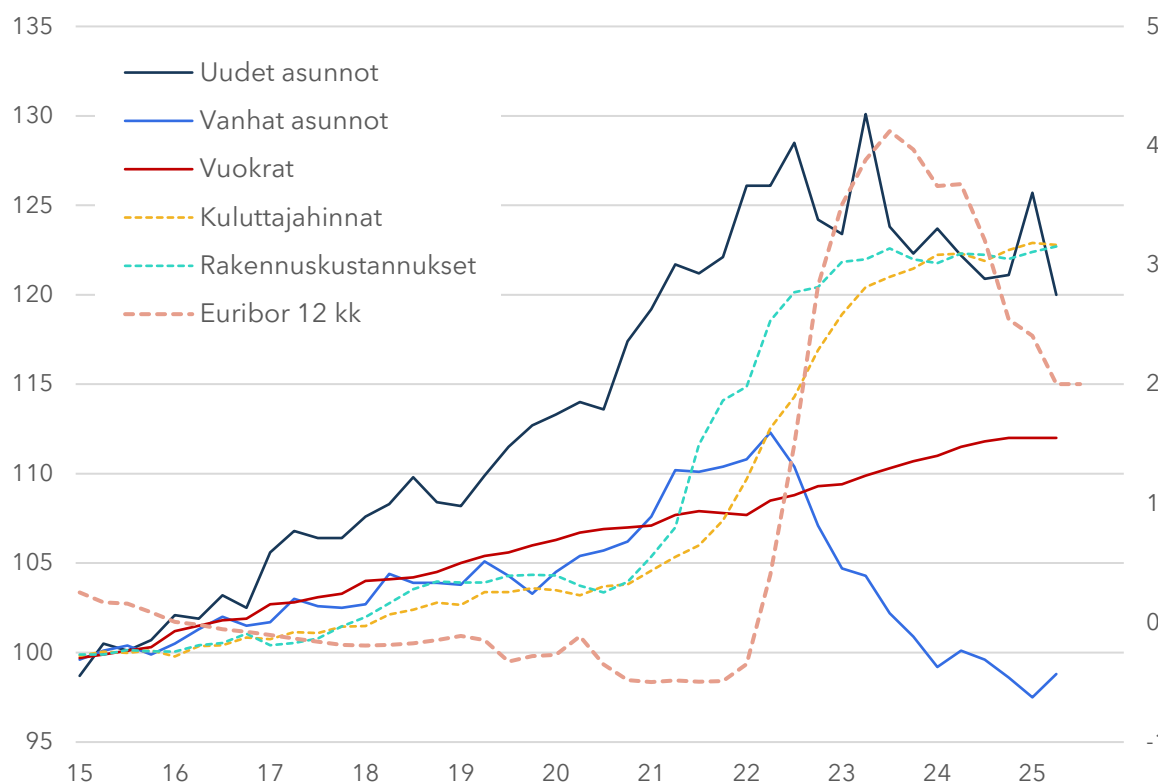


Sijoittajan yhtälö umpeutuu viimeistään asuntovajeeseen

Valtion tukeman tuotannon voimakas supistuminen helpottaa tilannetta

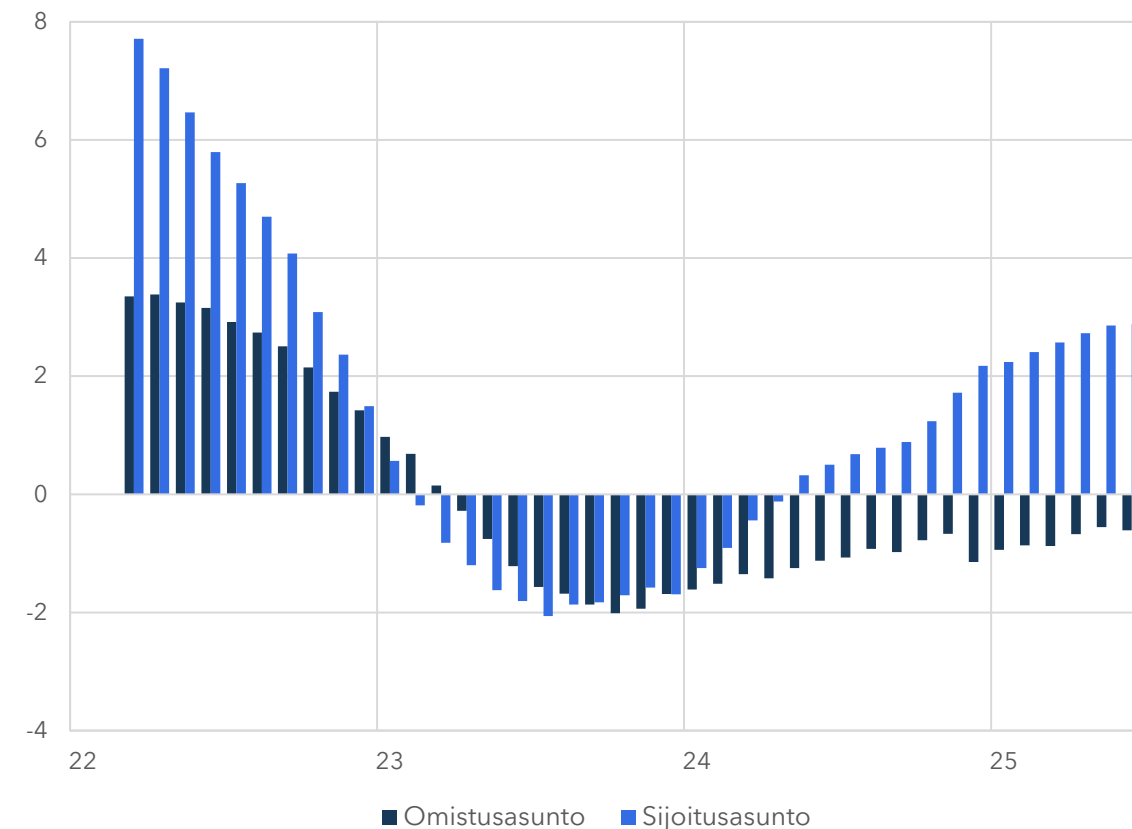
Asuntosijoittajan yhtälö ei umpeudu

Indeksit 2015=100



Piensijoittajien kysyntä kasvussa jo yli vuoden

Kotitalouksien nostetut asuntolainat, vuosimuutos (%)

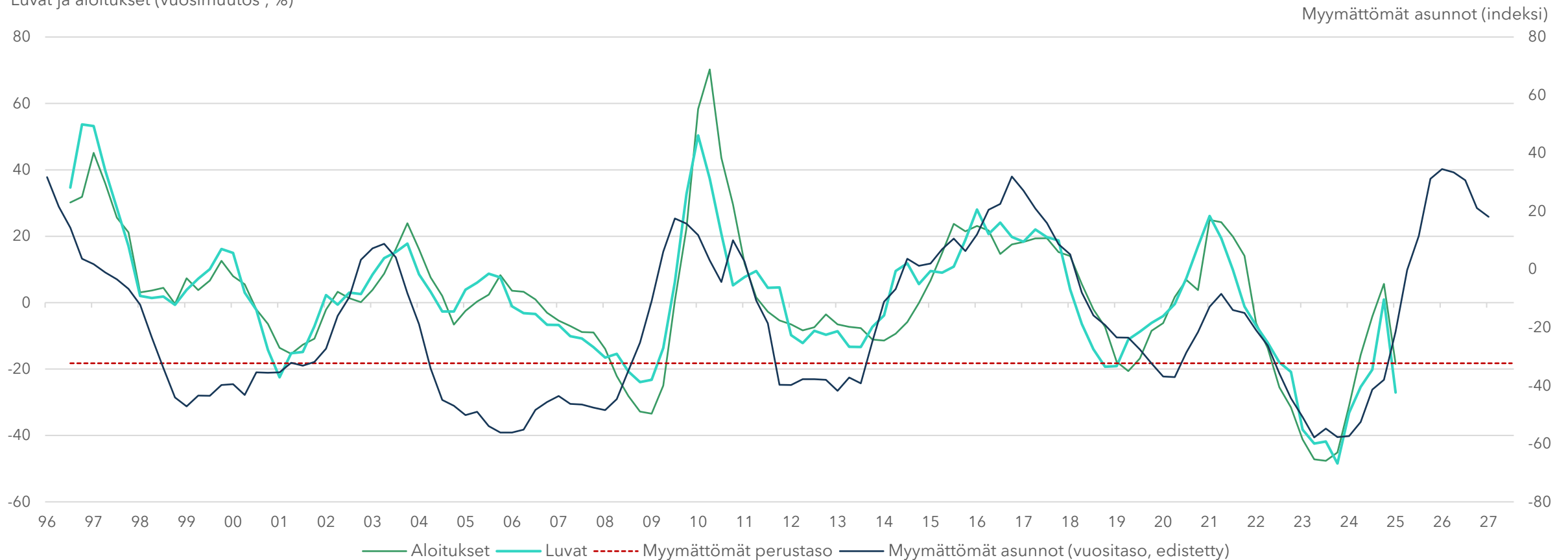


Valmiiden asuntojen määrän ei pitäisi enää jarruttaa

Uusien valmiiden asuntojen myynti on kestänyt odotuksia kauemmin

Uutta ei aloiteta ennen kuin vanhat on myyty

Luvat ja aloitukset (vuosimuutos, %)



Vapaaarahoitteinen vuokratuotanto toipuu hitaasti

Sijoittajan yhtälössä toistaiseksi vain korko on mahdollistava tekijä

Rakennuskustannukset

Rakennuskustannukset ovat nousseet koronan jälkeen 20 prosenttia. Poikkeuksellisen kovasta noususta huolimatta laskua ei ole tapahtunut. Suunta ennemminkin ylöspäin. Tonttien hinnat ovat korkealla.

Rakentamisen kustannustaso on jarruttava tekijä.

Korko

Korkotaso on vakiintunut 2 prosentin tuntumaan ja on tasapainossa inflaation kanssa. Rahoituksen saanti on edelleen vaikeaa.

Korko on mahdollistava tekijä.

Vuokrat

Vuokrat kehittyvät hitaasti ja laskevat pääkaupunkiseudulla. Tarjonta runsasta pääkaupunkiseudulla. Käyttöasteet edelleen matalalla. Asuntojen hintojen lasku jatkuu. Kotimainen pääoma puuttuu.

Asuntomarkkina on jarruttava tekijä.

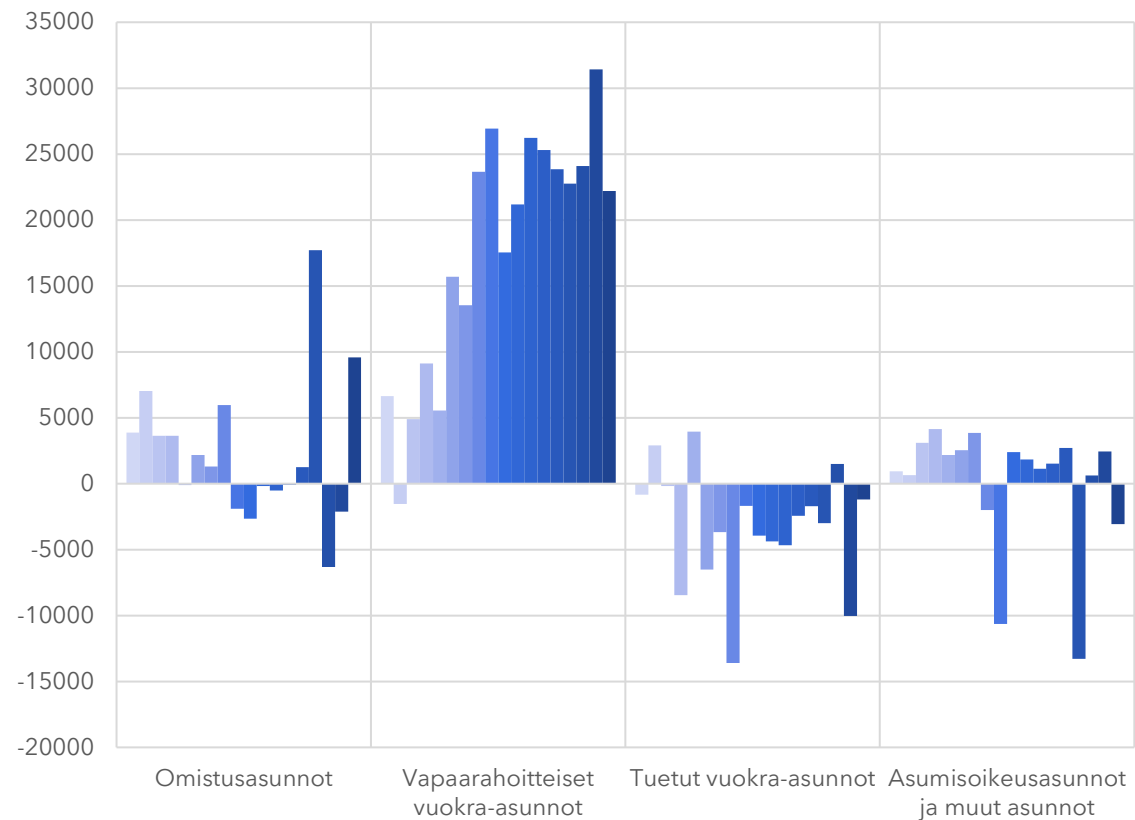


Miten kaupunkien kasvua pidetään yllä ilman riittävää vuokra-asuntotarjontaa?

Nykysuhdanteen heikkous heijastuu jo seuraavalle vaalikaudelle

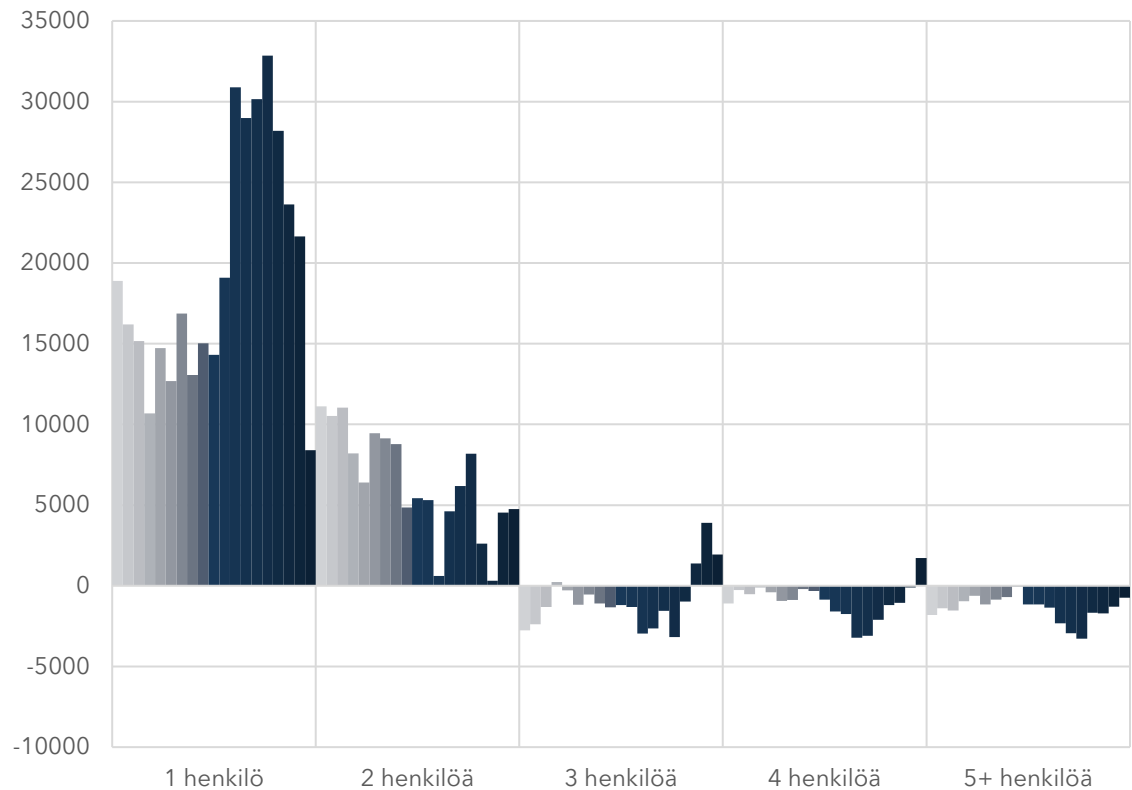
Vapaarahoitteinen vuokratuotanto kasvaa

Asuntokunnat hallintaperusteen mukaan 2006-2023 (muutos, kpl)



Yksin asuvien määrä kasvaa

Asuntokunnat asuntokunnan koon mukaan 2005-2024 (muutos, kpl)

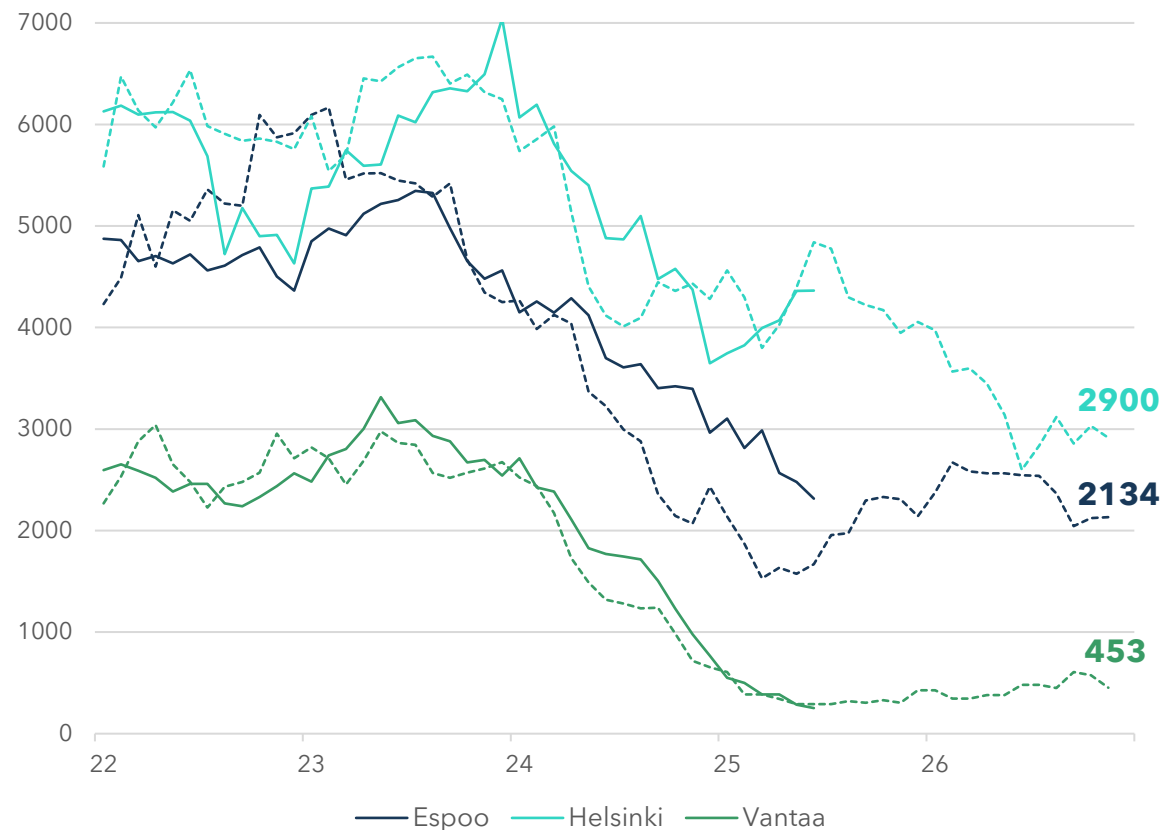


Pääkaupunkiseudun heikkous rasittaa koko Suomea

Vähäiset aloitusmäärät pitävät tarjonnan matalalla myös vuonna 2026-2027

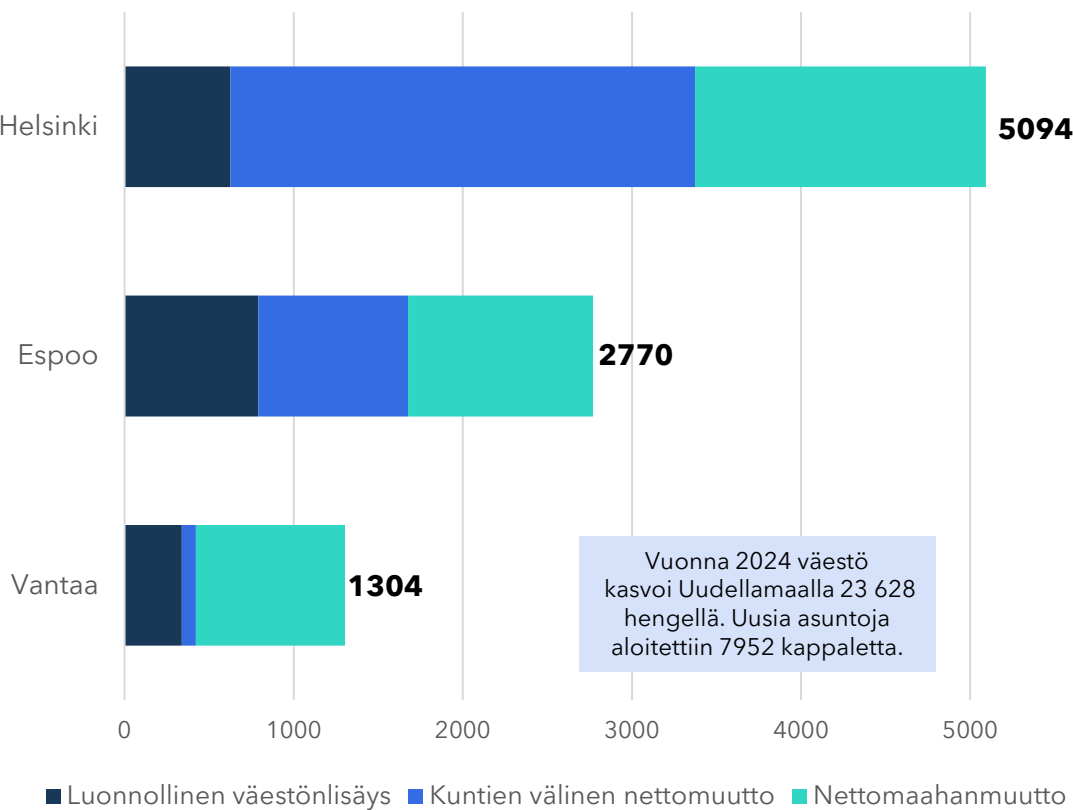
Valmistuvien kerrostalojen määrä ei nouse kriisitasolta

Valmistuneet ja aloitukset t+17 (kpl)



Väestönkasvu jatkuu pääkaupunkiseudulla

Väestönmuutosten ennakkotiedot 1-6/2025

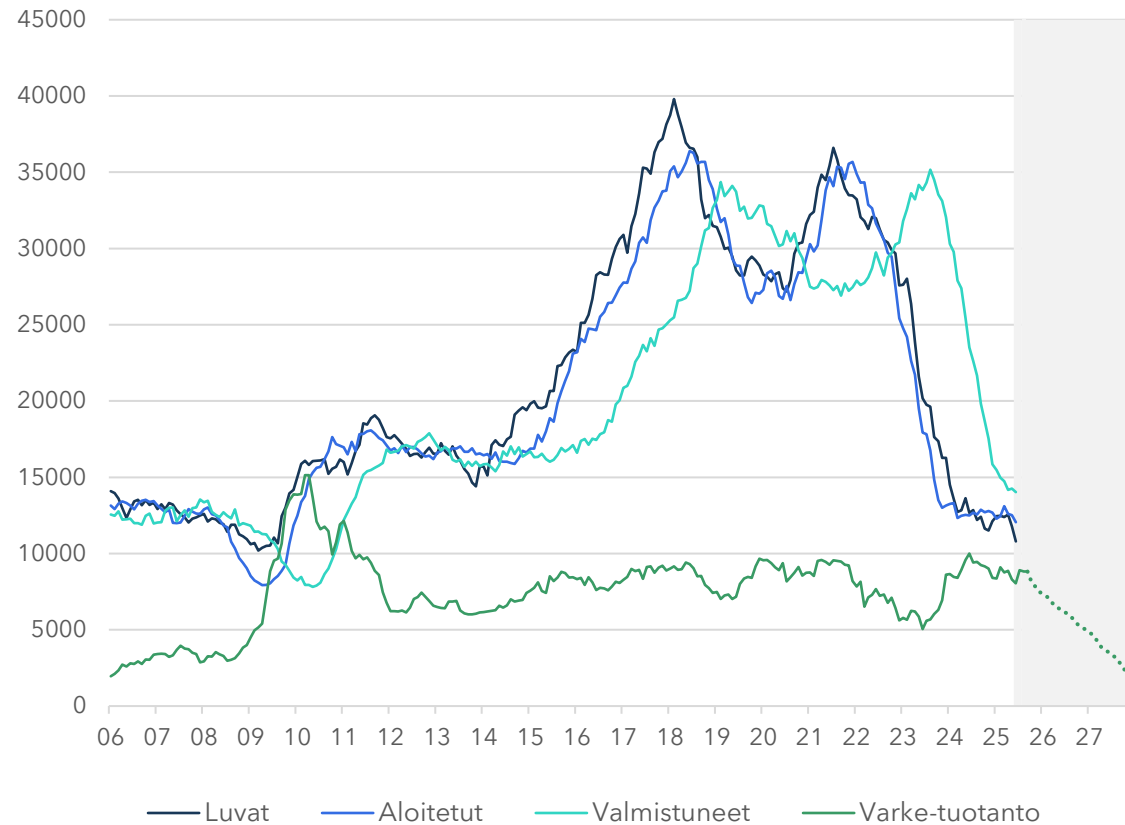


Asuntotuotanto ei kasva kuluvana vuonna

Tuotanto jää neljänä vuonna keskimäärin alle 20 000 asuntoon

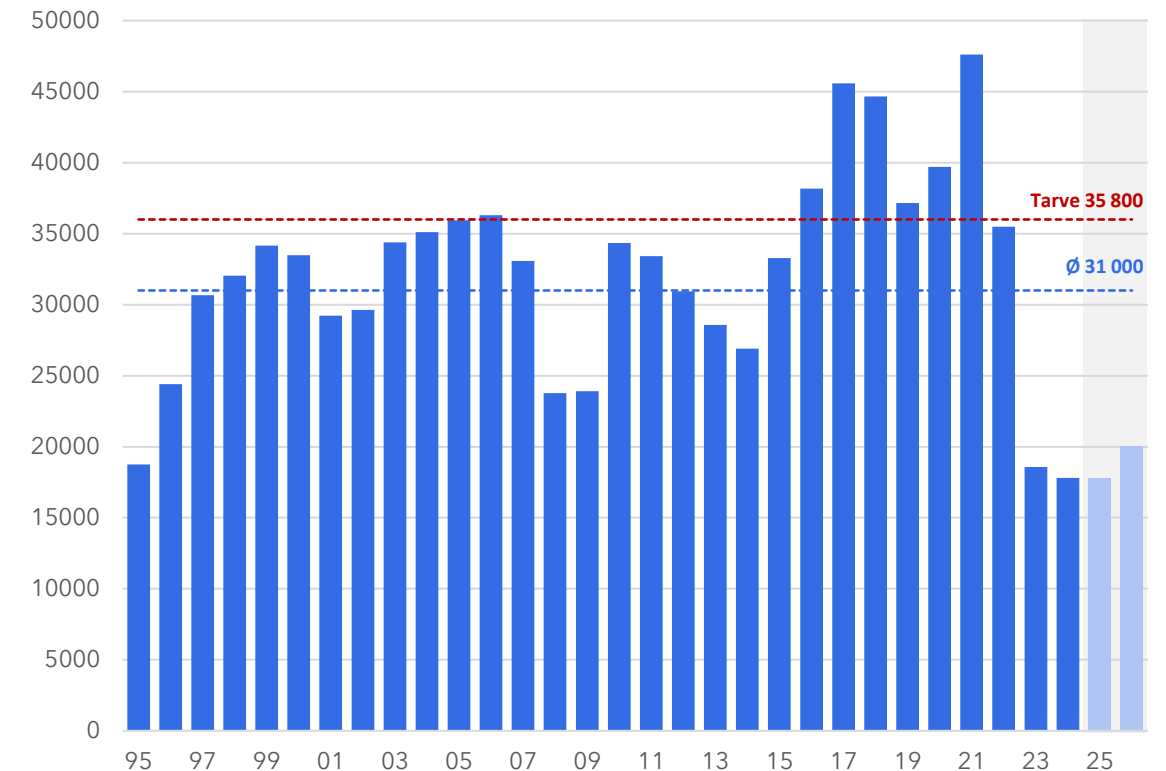
Varke-tuotanto putoaa voimakkaasti

Kerrostaloaloitukset (kpl, liukuva vuosisumma)



Asuntoaloitukset kasvavat vain hieman

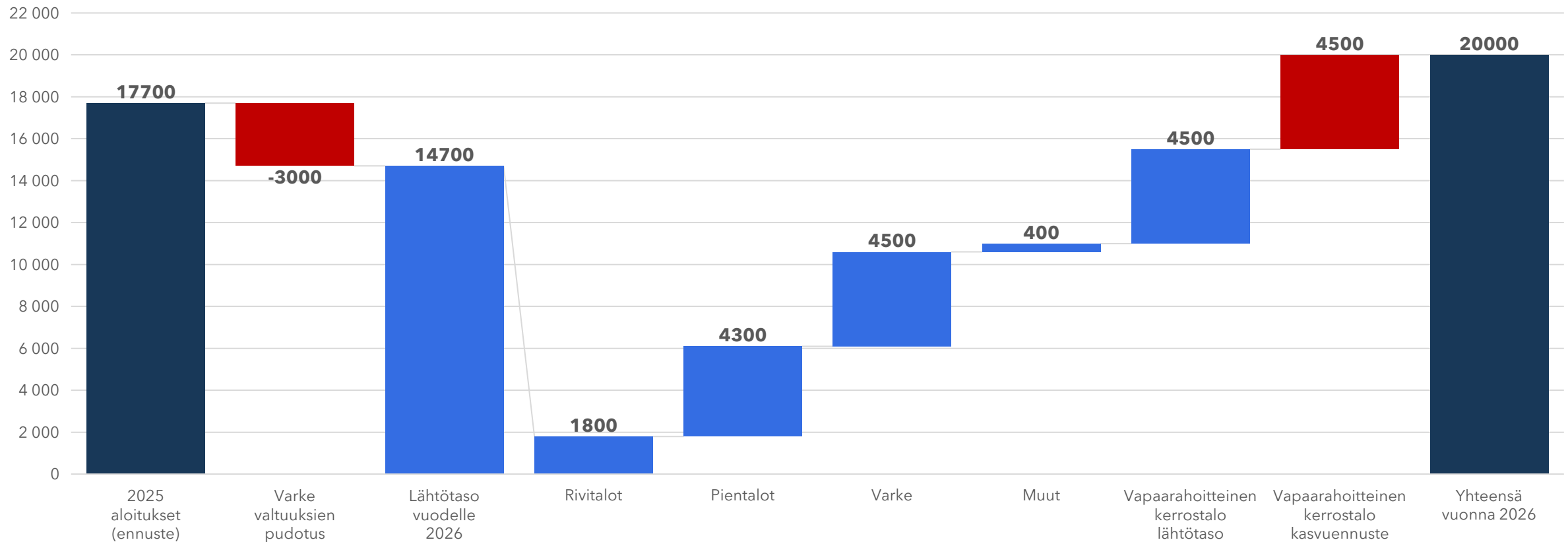
Asuntoaloitukset (kpl)



Asuntotuotannon kasvu edellyttää vapaarahoitteiselta tuotannolta isoa loikkaa epävarmassa taloustilanteessa

Valtion tukeman tuotannon pudotus laskee lähtölavaa

Asuntoaloitukset (kpl)

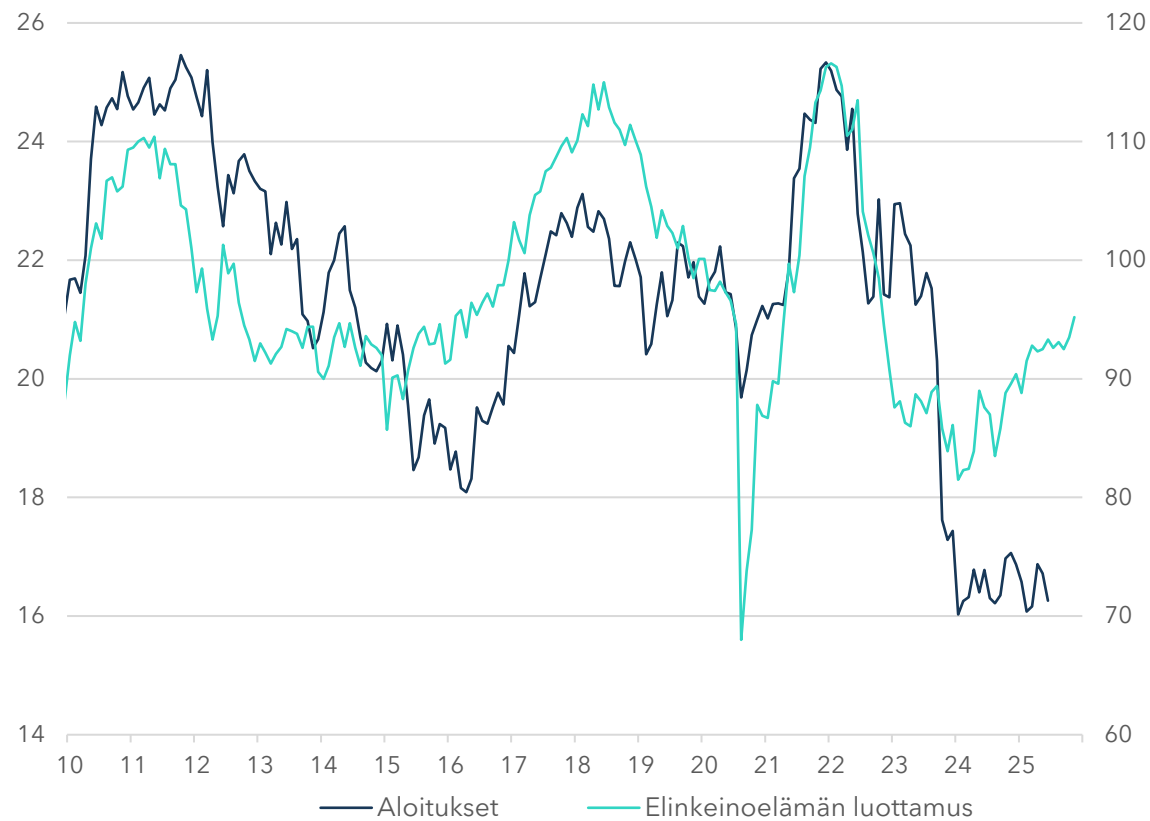


Toimitilarakentaminen myöhästyi lähdöstä

Kasvua ei kuitenkaan ole peruttu

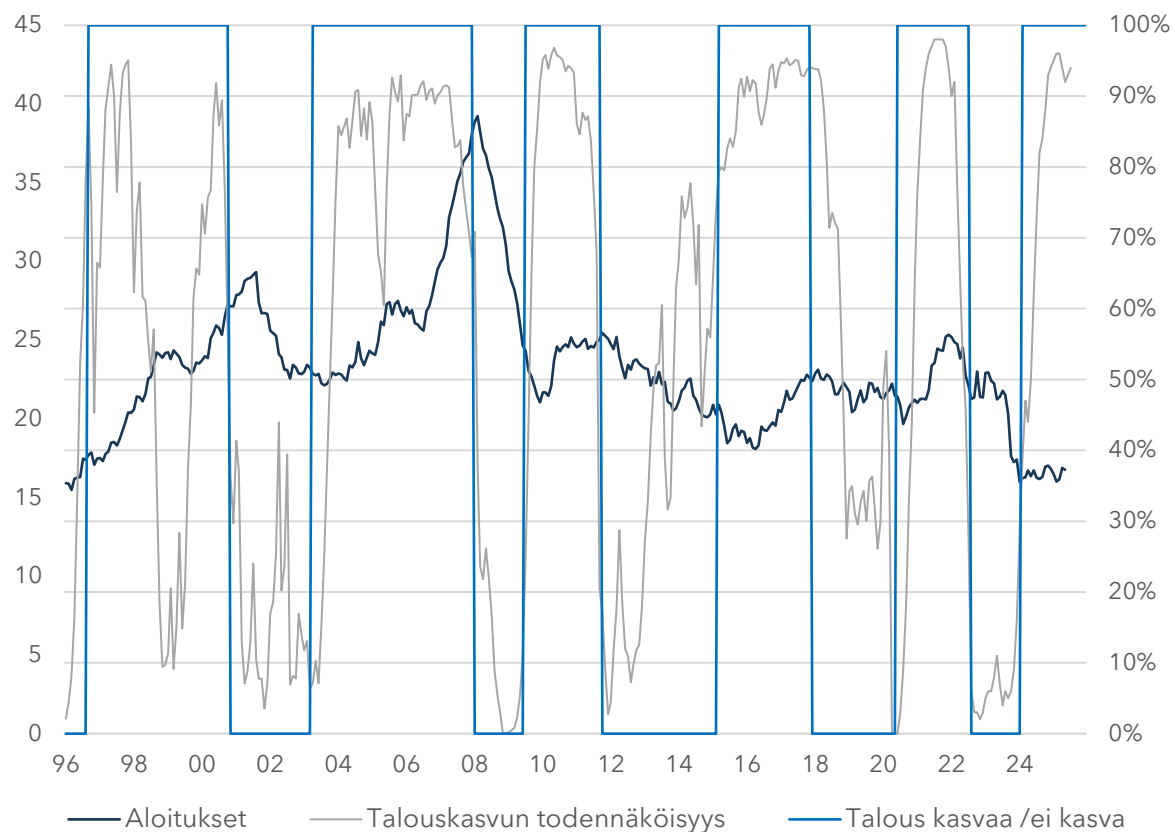
Toimitilat jäivät muun talouden kyydistä

Aloituskoot (m³, vuosisumma)



Toimitilarakentaminen seuraa muuta taloutta

Aloituskoot (m³, vuosisumma)

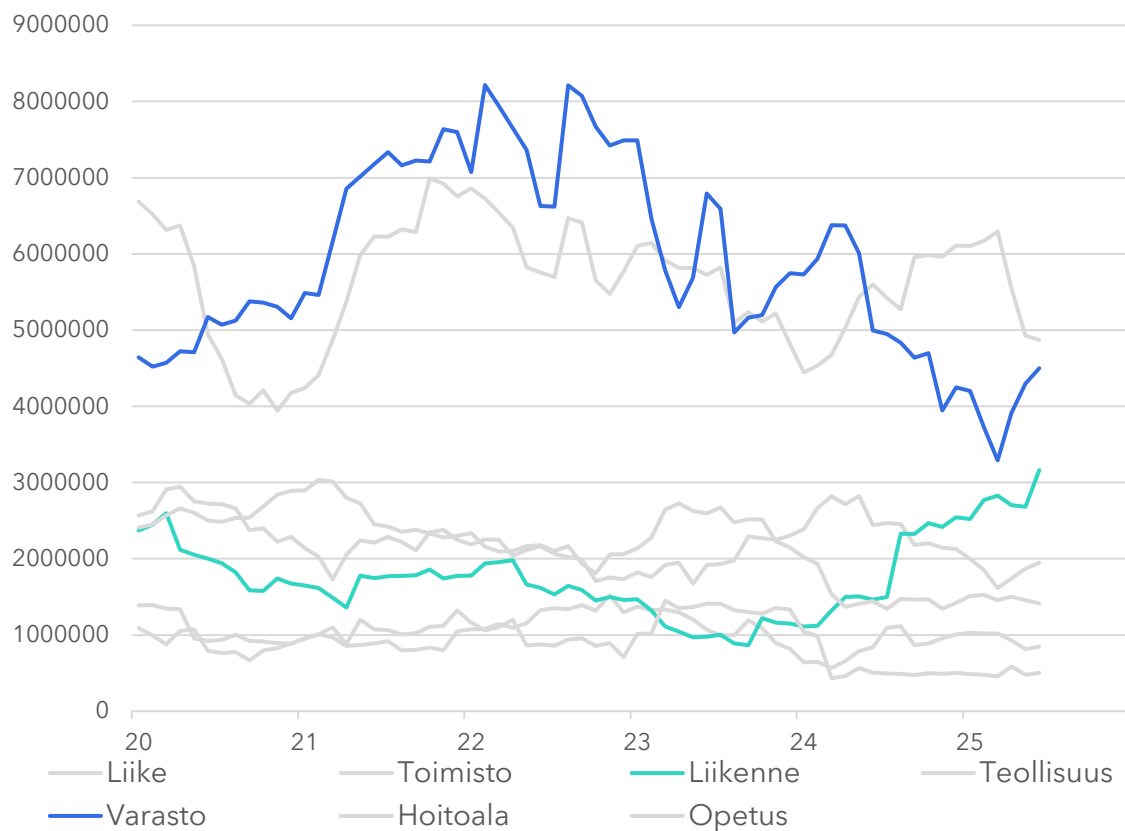


Puhtaan siirtymän investointitahti kiihtyy

Suomella Euroopan puhtainta ja halvinta energiaa ja mahdollisuudet kymmenien miljardien hankkeisiin

Datakeskukset näkyvät vihdoin?

Aloituskulut (m³, vuosisumma)



EK:n dataikkuna: Vihreän siirtymän investoinnit etenevät tänä vuonna odotettuakin paremmin – yli 10 miljardin hankkeet maaliin

20.08.2025



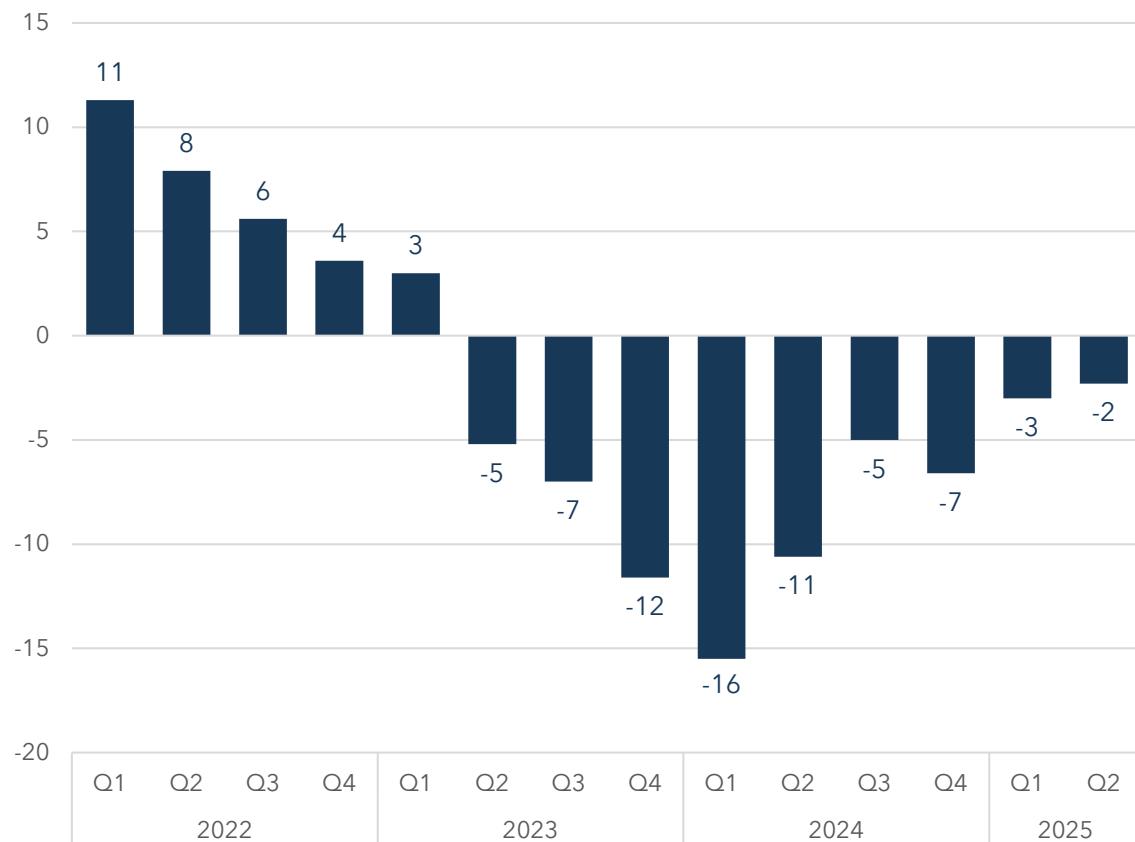
Puhtaaseen energiaan perustuvia investointihankkeita on saatu vuonna 2025 valmiiksi jo 4,2 miljardin euron arvosta. Koko vuoden aikana maaliin odotetaan saatavan yli 10 miljardin hankkeet eli lähes 2 miljardia aiemmin arvioitua enemmän. Talouden kasvukäännne on vihdoin orastamassa ja siksi investointien etenemistä ei pidä vaarantaa tuulivoiman uusilla etäisyyssrajoituksilla tai energiaverojen korotuksilla.

Taloustilanne ja rahoituksen saatavuuden painavat korjaamista

Tilastokeskuksen, Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton kyselyt viittaavat heikkoon kehityksen koko ennustejaksolle

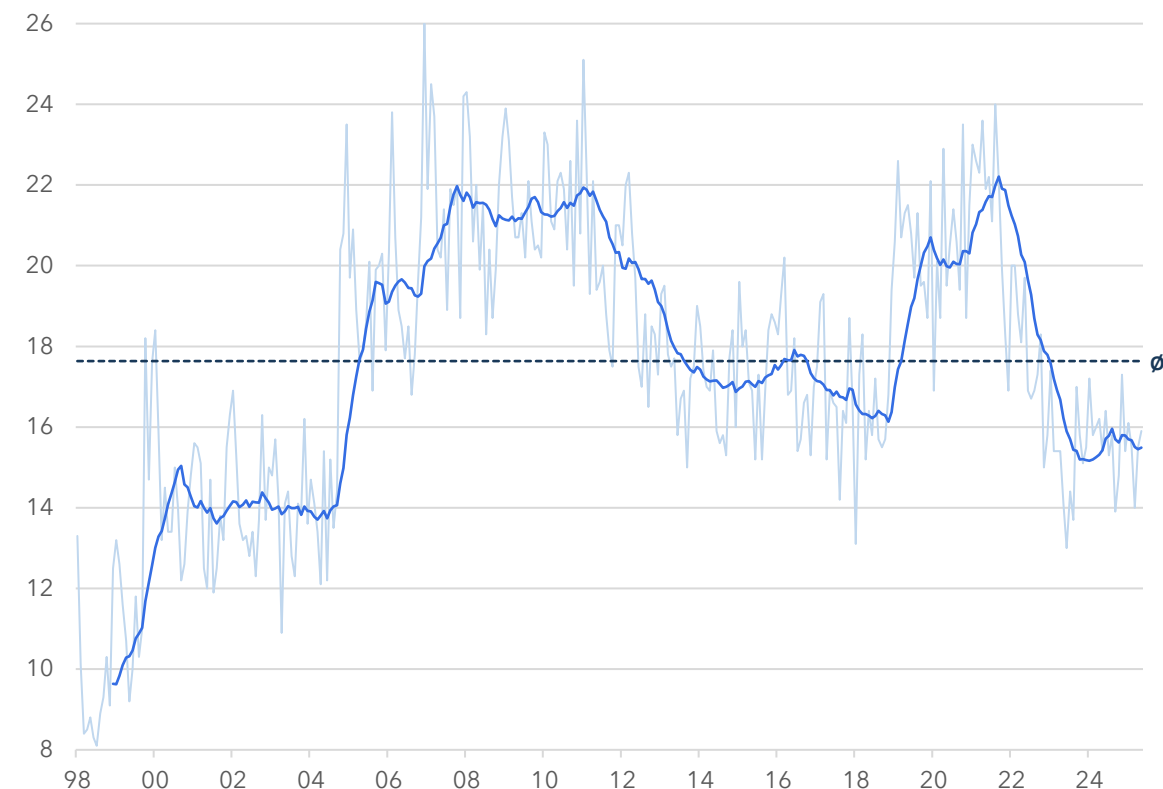
Korjaaminen on supistunut jo 9 kvartaalia

korjausrakentamisen arvo (vuosimuutos, %)



Kotitalouksien korjausaikomukset eivät tue kasvua

Kotitalouksien aikomukset korjata asuntoaan (indeksi)

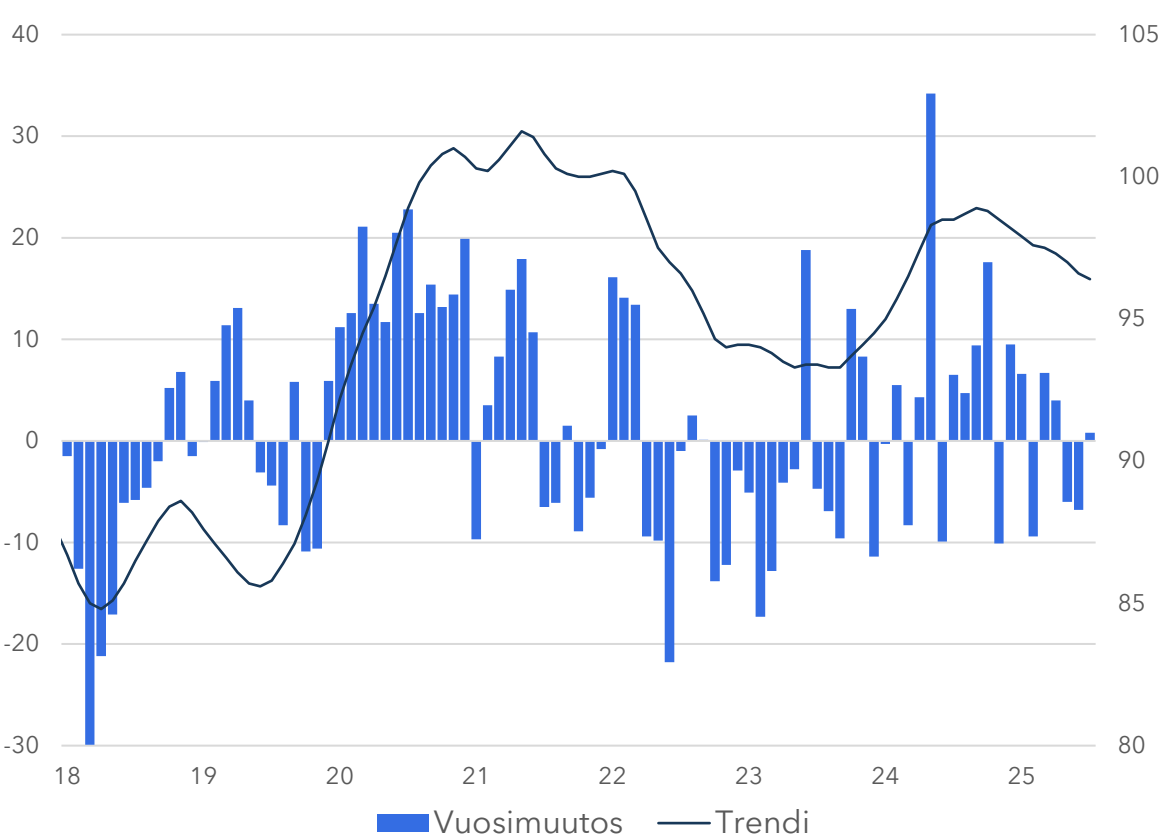


Infrarakentamisen kasvu hidastuu

Suomalainen yhteiskunta kehittyy poukkoillen

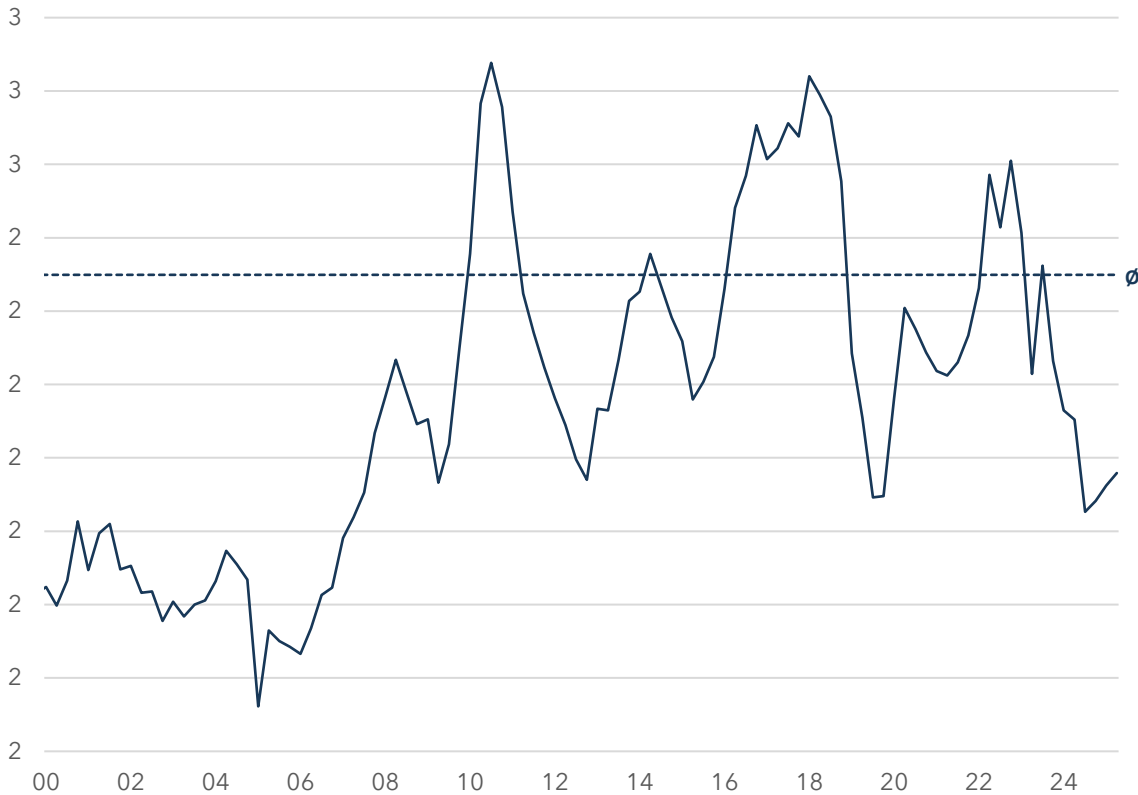
Infrarakentamisen kasvu hidastuu

Maa- ja vesirakentamisen määrä (vuosimuutos, %)

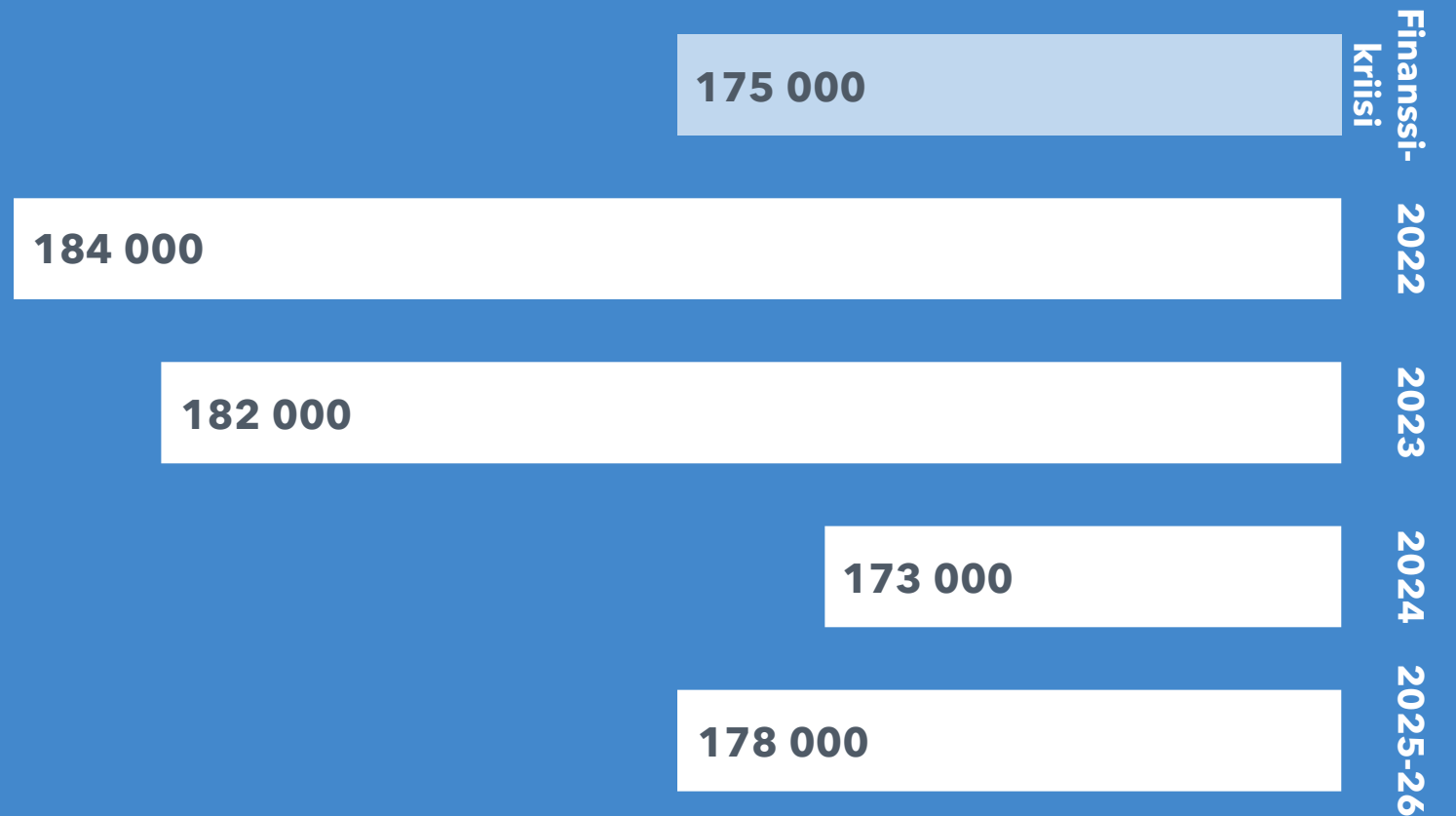


Infran kasvaa poukkoillen

Maa- ja vesirakentamisen investoinnit / BKT



Rakentamisen työllisyys



Rakentamisen työllisyys kasvoi alkuvuonna yllättäen

Jatko tuotannon volyymin käänteen varassa - liikevaihdon kasvu ei lisää työllisyyttä

Yritysten työllisyysodotukset laskuun

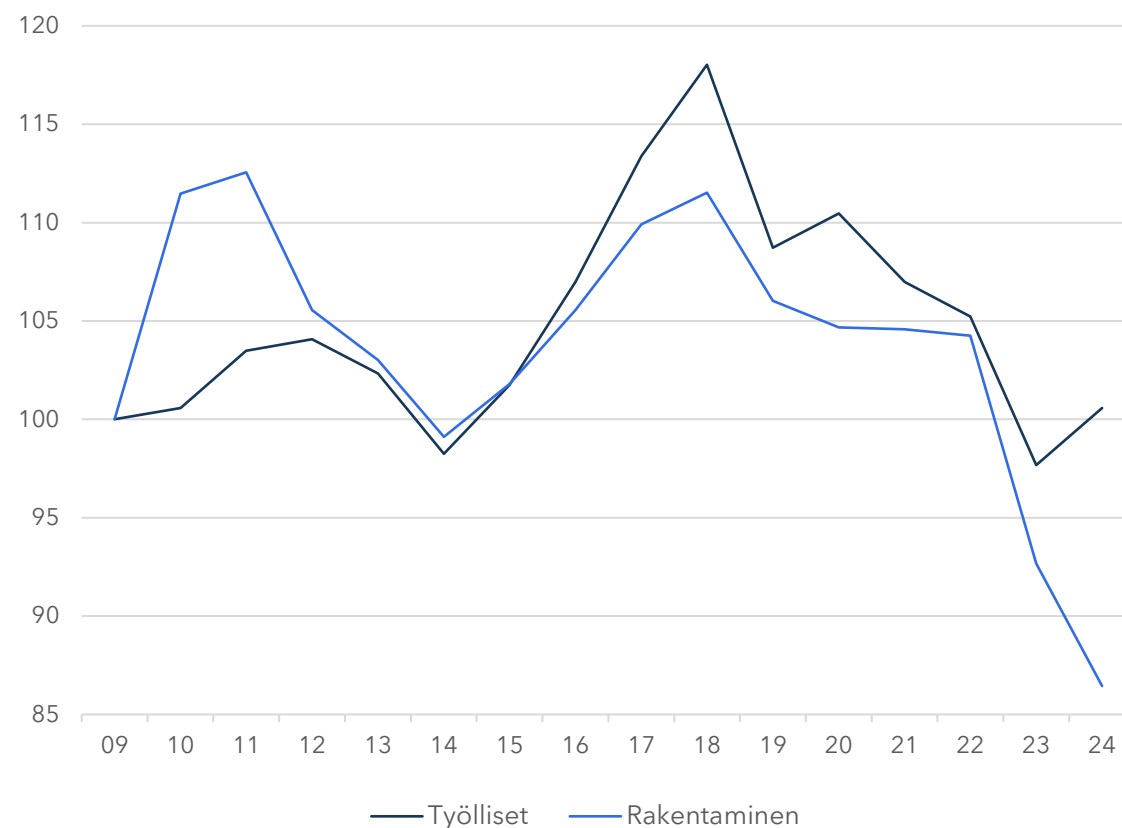
Henkilöstöodotukset (indeksi)

Tehdyt työtunnit (miljoonaa)



Rakennustuotanto ei tue työllisyyttä

Indeksi (2015=100)



Asuntomarkkinoiden heikkous on keskeinen syy talouskasvun hitauteen

Asuntorakentamisen suhdanteita on pakko tasata

Toimitusjohtaja Aleksi Randell

Rakennusteollisuus RT

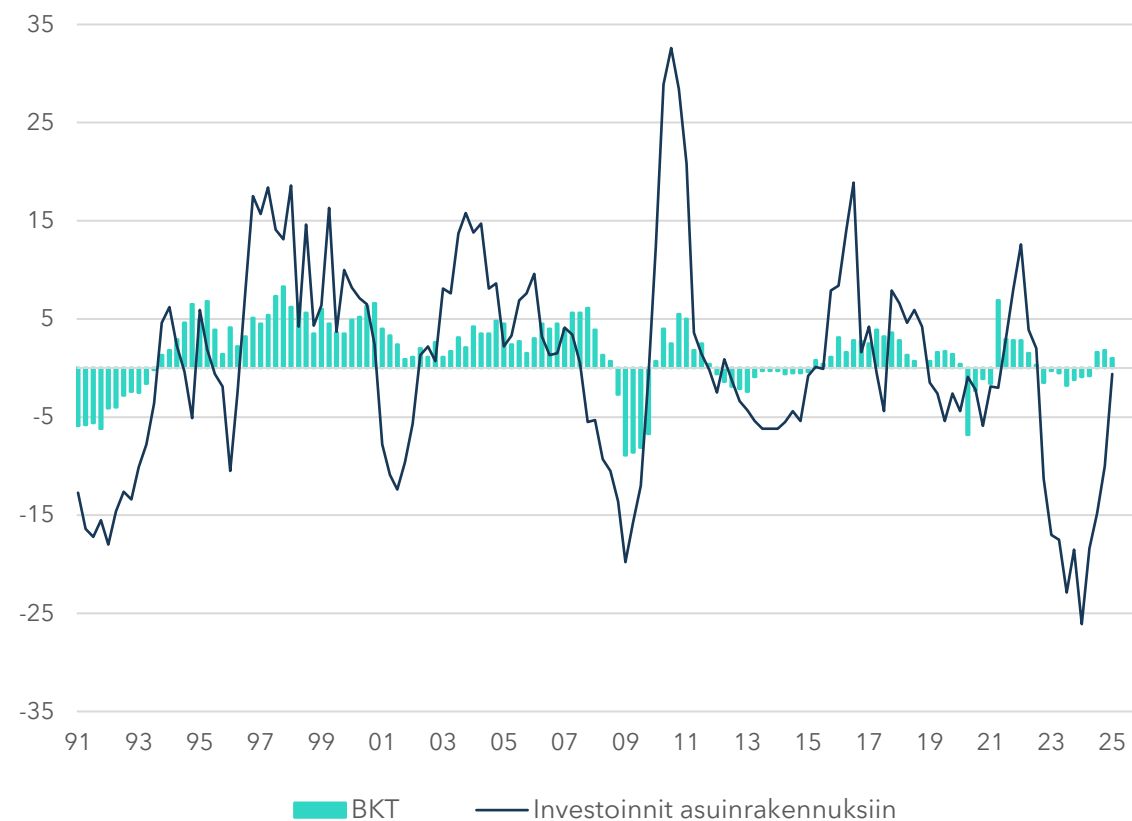
25.9.2025

Tasaisemmasta asuntorakentamisesta hyötyisi koko talous

Suomessa asuntorakentaminen on supistunut nykyisessä taantumassa 3 kertaa muuta Eurooppaa enemmän

Asuntorakentaminen voimistaa suhdanteita

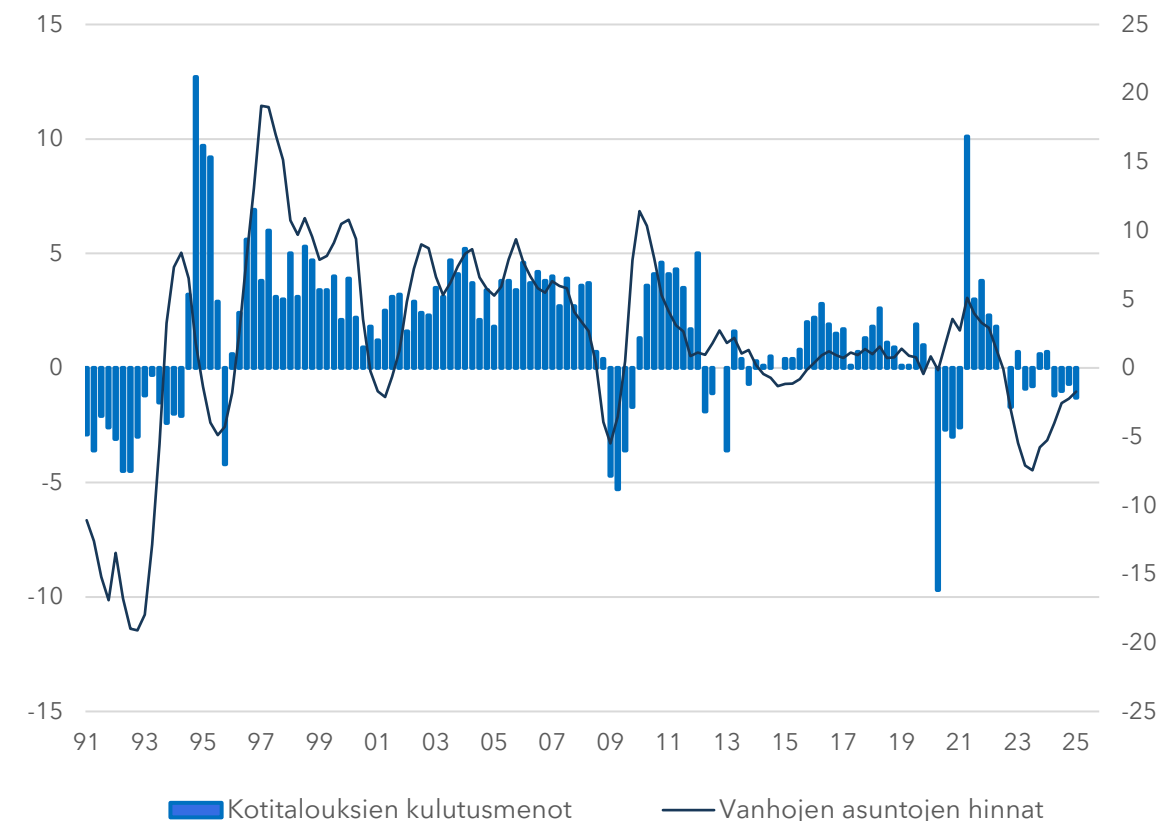
BKT, investoinnit asuinrakennuksiin (vuosimuutos, %)



Asuntomarkkinoiden alakulo jarruttaa taloutta

Kulutusmenot (vuosimuutos, %)

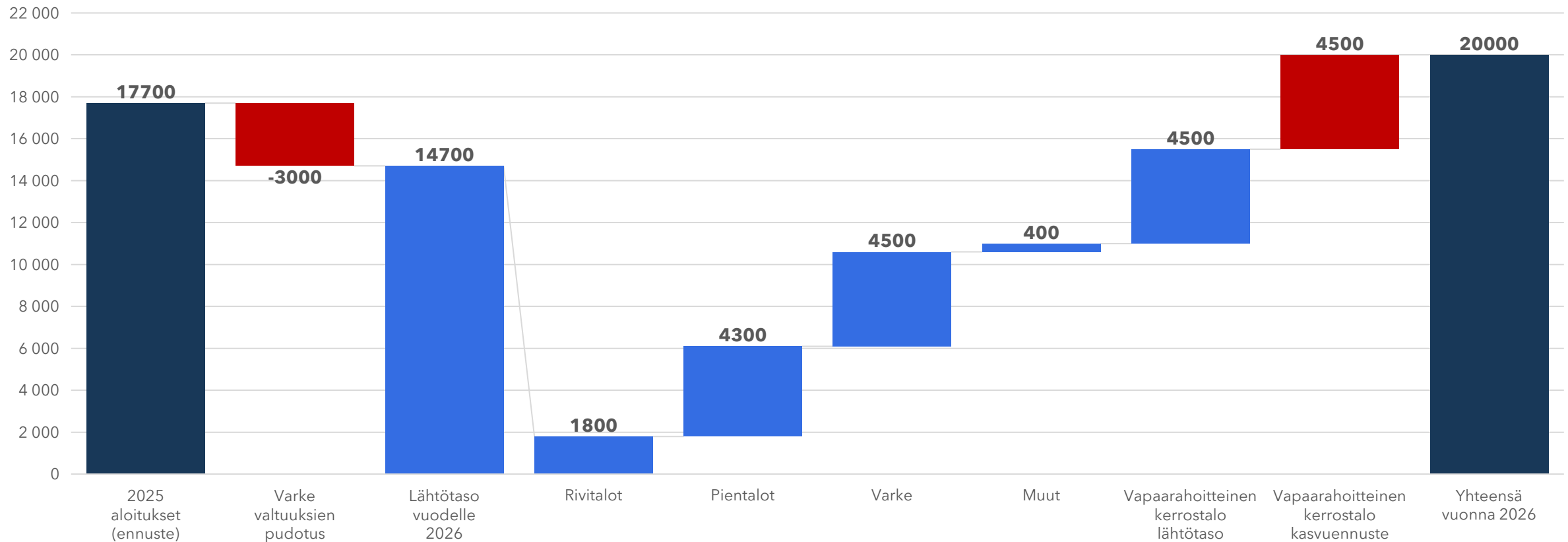
Hinnat (vuosimuutos, %)



Asuntotuotannon kasvu edellyttää vapaarahoitteiselta tuotannolta isoa loikkaa epävarmassa taloustilanteessa

Valtion tukeman tuotannon pudotus laskee lähtölavaa

Asuntoaloitukset (kpl)

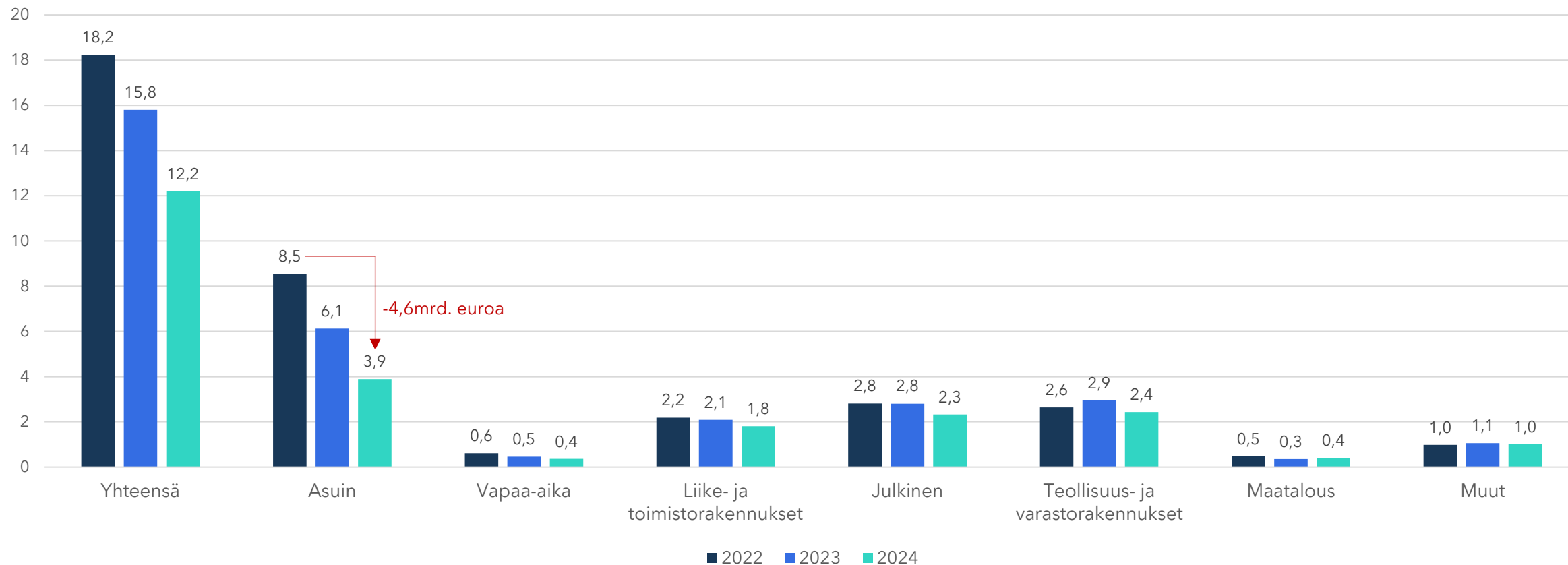


Uudisrakentamisen arvo on pienentynyt 6 miljardia euroa

Asuinrakentamisen verotulot ovat supistuneet 2,1 miljardia euroa

Uudisrakentaminen on romahtanut

Uudisrakentamisen käypähintainen arvo, mrd. euroa

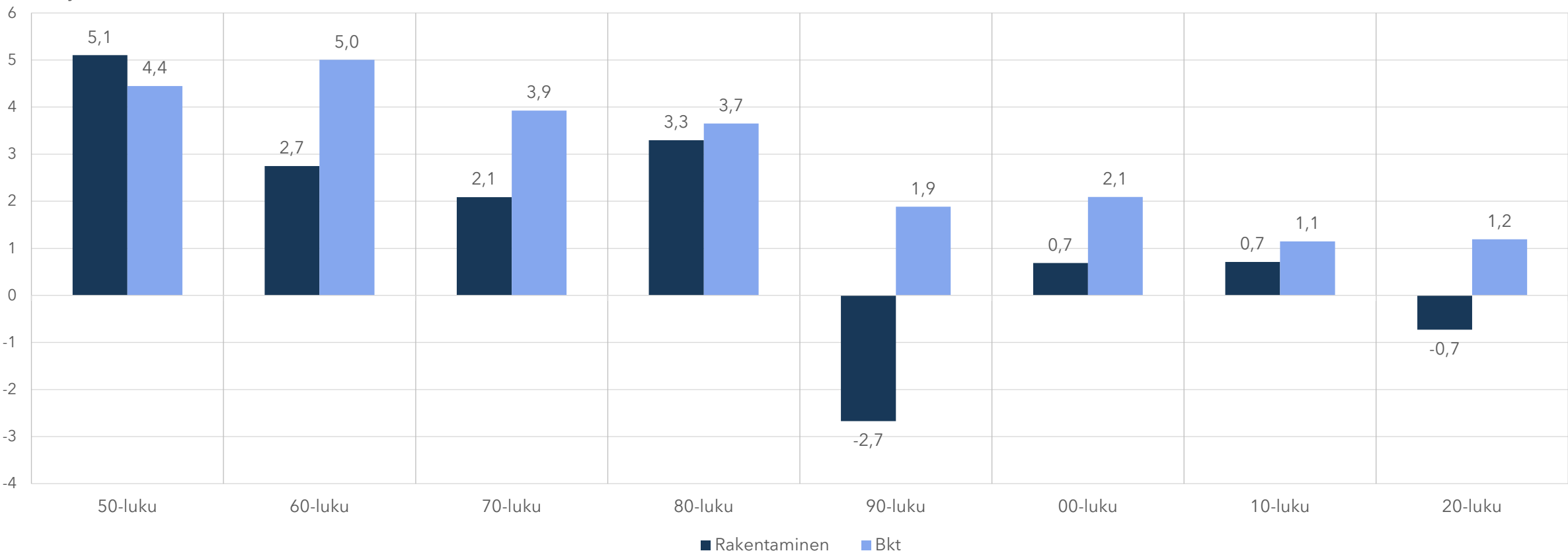


Rakentamisen 20-luku jää heikoksi

Suomea ei ole rakennettu valmiiksi

Kasvu on hiipunut

Vuosikymmenen keskimääräinen muutos (%)



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

Nolla kasvussa

Suomen talous kyntää nollakasvussa. Odotukset tulevasta ovat kuitenkin vahvistuneet. Elinkeinoelämän näkymä jatkaa vahvistumistaan. Kuluttajien luottamus on edelleen hyvin heikkoa. Yksityinen kulutus oli alkuvuoden suurin pettymys. Investoinneissa on nähty pientä piristymistä. Rakentamisen supistuminen jatkui vuoden ensimmäisellä puoliskolla, kun alkuvuoden lievä kasvu hiipui toisella neljänneksellä. Materiaalien toimitukset työmaille kääntyivät laskuun. Asuntojen uudistuotannon volyymi taittui pieneen kasvuun, mutta muussa uudisrakentamisessa lasku kiihtyi selvästi. Uudistalonrakentamisessa ei edelleenkään näy käännettä. Aloitukset ja uudet rakennusluvut pysyivät yhä miinuksella. Korjaaminen laski jo yhdeksännen neljänneksen peräkkäin. Infran kasvu jatkui trendin pehmentyessä selvästi. Työllisyydessä nähtiin tuotannon laskusta huolimatta vähäistä nousua. Rakennusyritysten suhdannekuva on kivunnut heikoimmista lukemista, mutta on yhä hyvin heikko.

Talouden luottamus

Kuluttajien armoilla

Suomen talous

Nollakasvussa

Rakentaminen

Alkuvuosi jäi odotuksista

Asuntomarkkinat

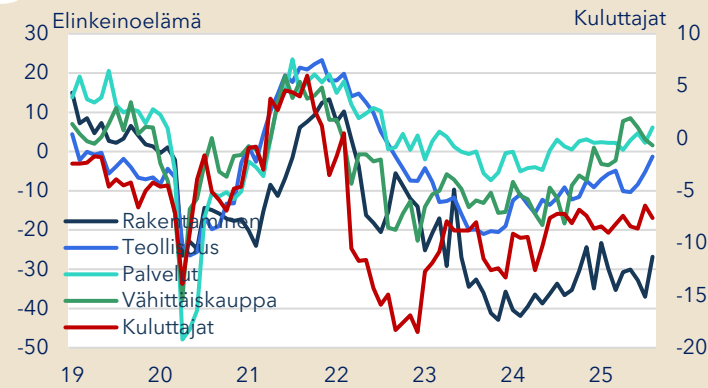
Kauppa käy hintojen laskiessa

Suomen talous: alkuvuosi petti odotukset - elpyminen jatkuu hitaana kuluttajien armoilla

Ennuste 2025-2027 (Etlä syyskuu 2025)	Vuosimuutos (%)			
	2024	2025e	2026e	2027e
BKT	0,4	0,8	1,4	1,2
Vienti	1,7	1,7	1,9	2,4
Investoinnit	-2,0	2,5	5,7	3,3
Yksityinen kulutus	-0,4	-0,5	1,3	1,5
Euribor 12 kk	3,3	2,1	1,9	2,0
Kuluttajahinnat	1,6	0,4	1,2	1,9
Ansiotaso	3,1	2,8	3,1	2,8
Työttömyysaste	8,4	9,3	8,8	8,3



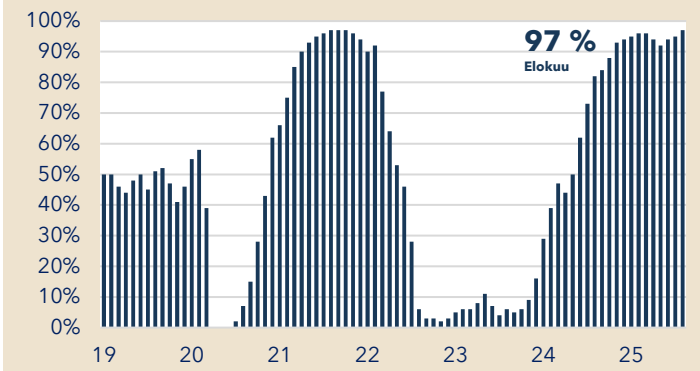
Elinkeinoelämän ja kuluttajien luottamus



Elinkeinoelämän luottamus helmikuussa ennallaan. Kuluttajia painaa heikentävä työllisyys. Kulutushalut vähäisiä.



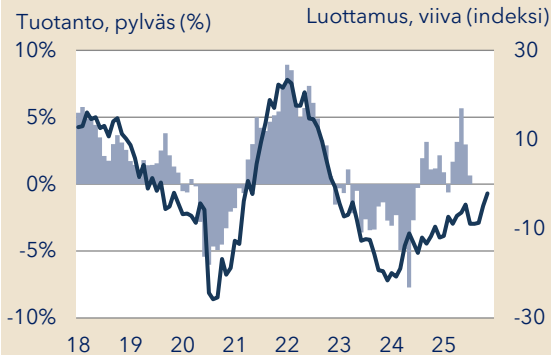
Taloukasvun todennäköisyys



Viime vuoden lopulla tuotanto ei yltänyt suhdannetiedustelujen varovaisiin nousuodotuksiin. Kasvu pysyy alkuvuonna hitaana.



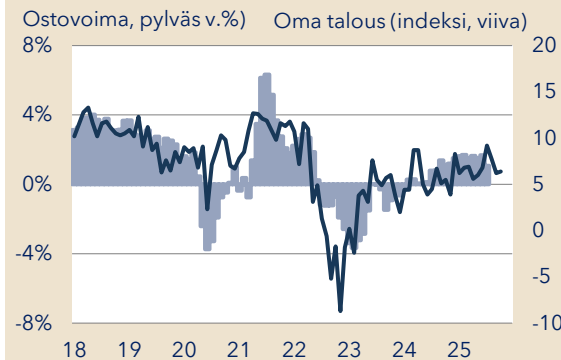
Teollisuus



Teollisuudessa tuotannon kasvu jatkuu. Tilauskanta ja tunnelmat paranevat.



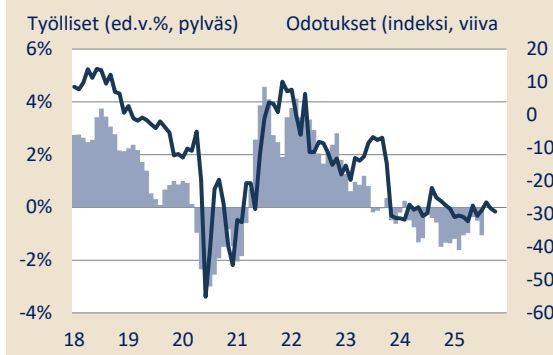
Ostovoima



Ostovoiman kasvu jatkuu. Maksukorttidata kertoo kulutuksen kasvusta kesällä.



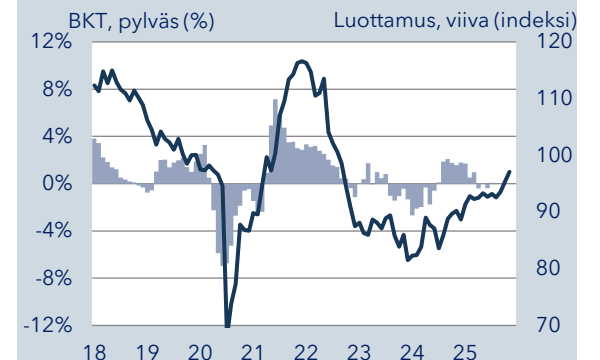
Työmarkkinat



Työmarkkinoiden laskusuhdanne loivenee. Työttömyys on suurta, mutta työllisyysaste on edelleen korkealla.



BKT

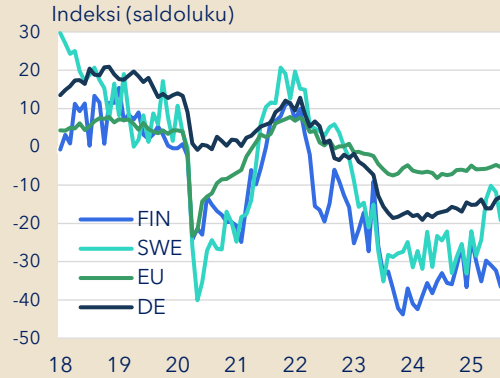


Talous ei kasvanut alkuvuonna lainkaan, odotukset loppuvuodesta ovat vahvistuneet.

Rakentaminen: alkuvuosi jäi matalista odotuksista talonrakentamisen heikkouden takia



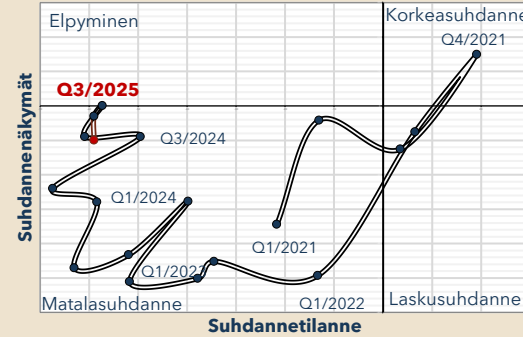
Rakentamisen suhdanne EU



Rakentamisen luottamus heikkeni kesällä uudelleen Suomessa ja Ruotsissa.



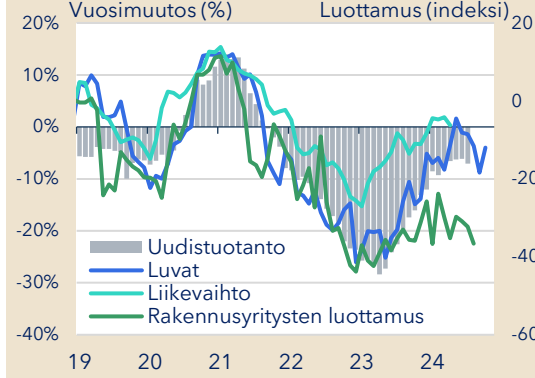
Rakentamisen suhdanne Suomi



Suhdannekello nakuttaa taas matalasuhdanteen puolelle. Myös työllisyyden odotetaan heikkenevän.



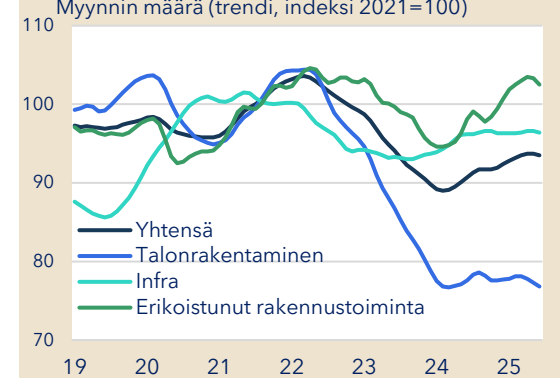
Talonrakentamisen tuotanto



Lupien miinus pieni kesäkuussa. Muut indikaattorit selvässä laskussa. Suhdannekäänne viivästyy.



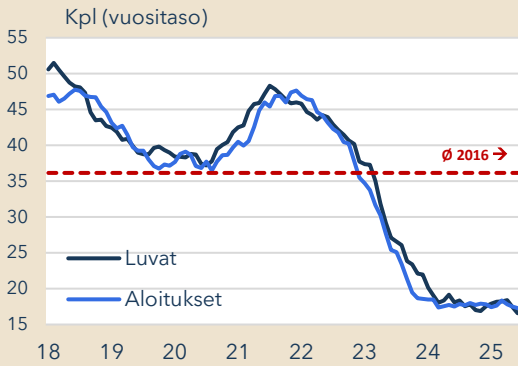
Rakentamisen määrä



Rakentamisen myynnin määrä kasvaa korjaamisen ja infran vetämänä. Talonrakentaminen sakkaa edelleen.



Asuntorakentaminen



Lupien lasku voimistui kesäkuussa. Aloitukset pysyivät nolllak kasvussa. Luvat 6/25 3kk liukuva -6 %.



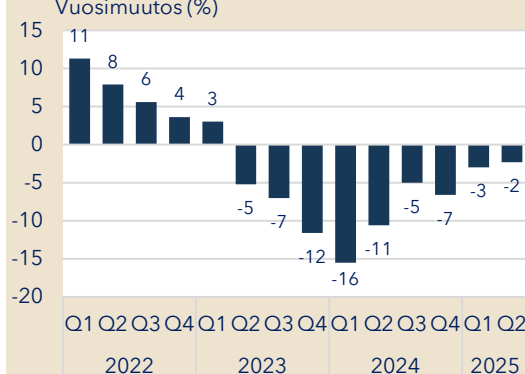
Muu kuin asuinrakentaminen



Lupien ja aloitusten lasku jatkui kesäkuussa. Luvat 6/25 3 kk liukuva -6 %.



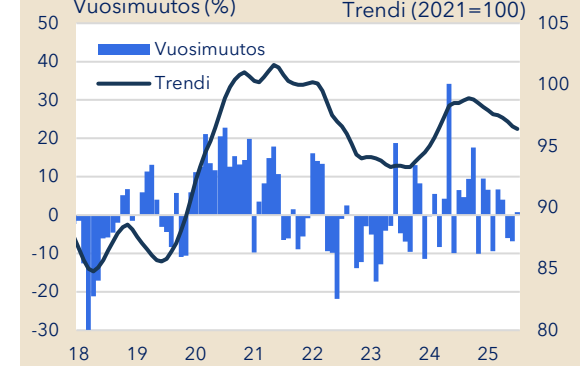
Korjausrakentaminen



Korjausrakentamisen lasku jatkui toisella kvartaalilla. Laskua jo yhdeksän kahdeksan kvartaalia.



Infrarakentaminen

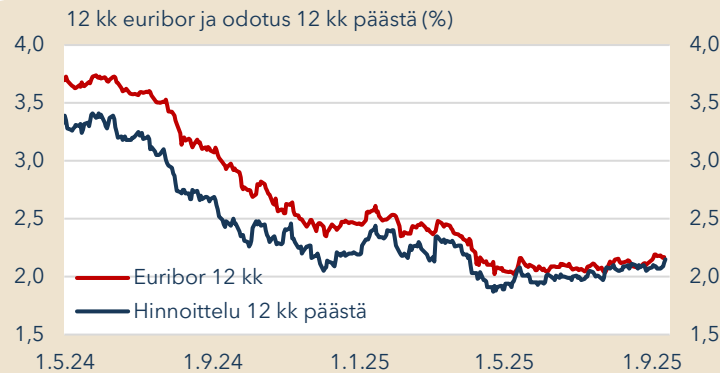


Ensimmäisellä vuosipuoliskolla päästiin prosentin vuosikasvuun. Trendi osoittaa hiipumisen merkkejä.

Asuntolainat: Euroopassa korot vakiintuneet tasapainoiseen 2 prosentin tuntumaan



Korko ja korko-odotus



Markkinat eivät enää juurikaan hinnoitele koronlaskuja Eurooppaan. Jenkeissä laskupaineita.



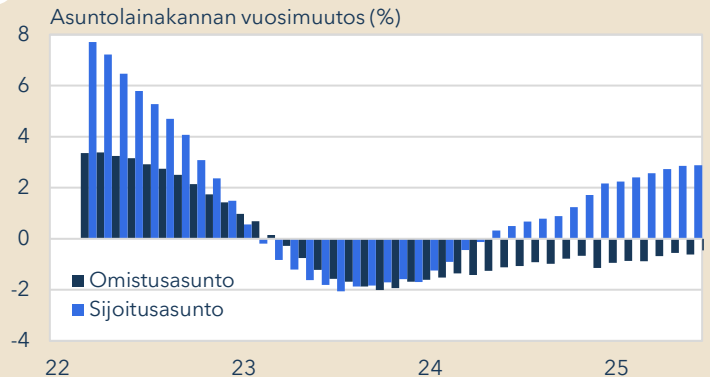
Asunnon ostoaikomukset



Kuluttajien luottamus ja asunnon ostoaikomukset paranivat heinäkuussa hienoisesti ollen kuitenkin edelleen surkealla tasolla.



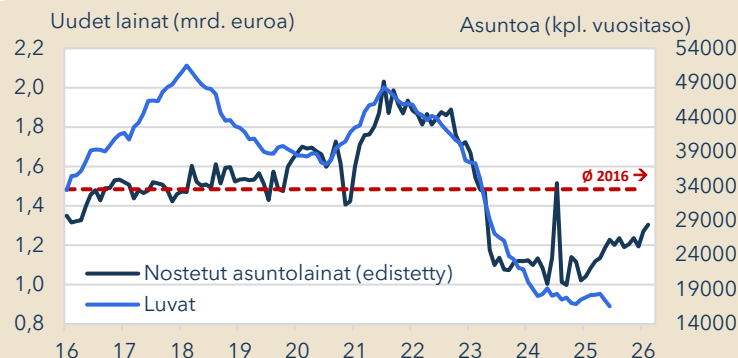
Kotitalouksien asuntolainat tyyteittäin



Kotitalouksien sijoitusasuntolainakannan kasvu jatkui heinäkuussa. Omistusasuntolainakannan lasku sen sijaan jatkui.



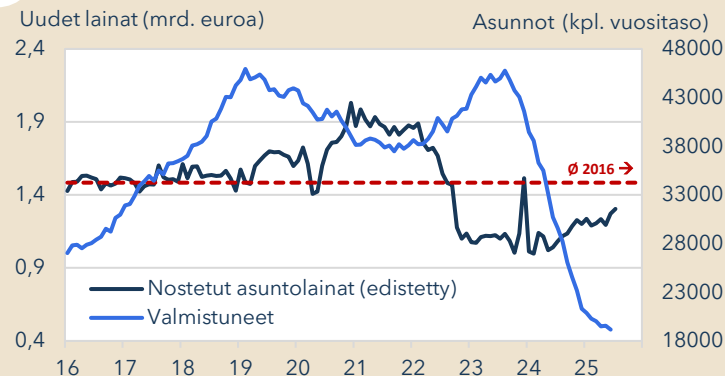
Uudet asuntolainat ja luvat



Uusien asuntolainojen nostojen kasvu jatkui heinäkuussa. Suotuisa kehitys ei näy vielä uudisrakentamisessa.



Uudet asuntolainat ja valmistuneet



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



Taloyhtiölainat ja kerrostaloaloitukset

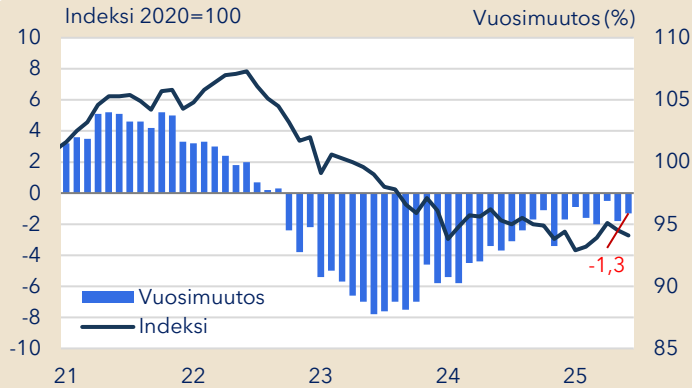


Taloyhtiölainakanta supistui heinäkuussa edelleen voimakkaasti. Uudisrakentaminen on vähäistä ja taloyhtiöiden korjaaminen supistuu.

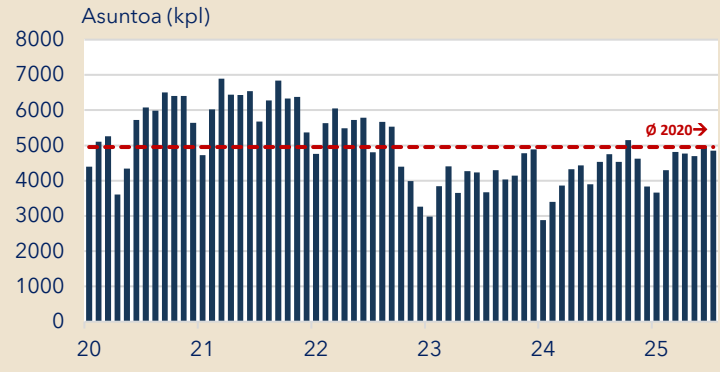
Asuntomarkkinat: asuntojen hintojen lasku jatkuu kauppamäärien kivutessa kohti normaalitasoa



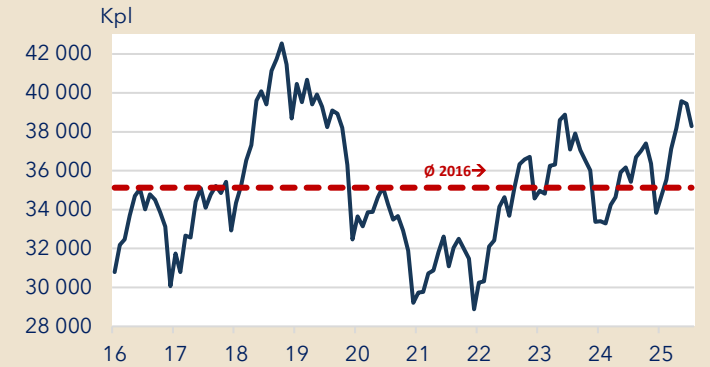
Vanhojen asuntojen hinnat



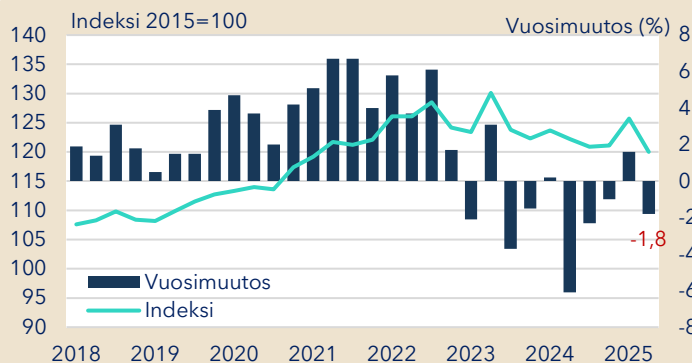
Vanhojen asuntojen kauppamäärät



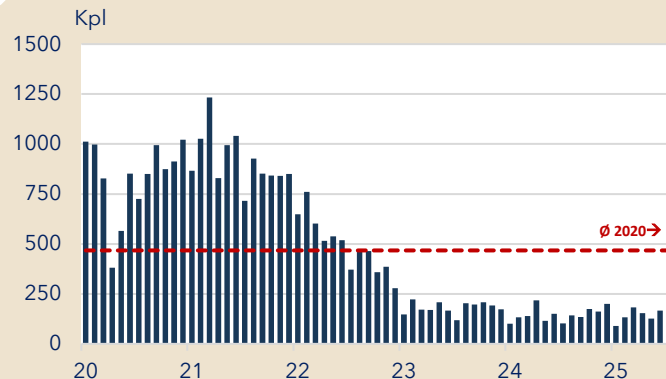
Myyynnissä olevat kerrostaloasunnot



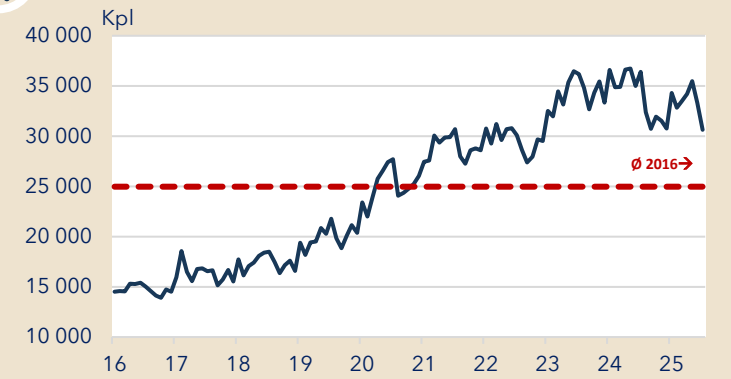
Uusien asuntojen hinnat



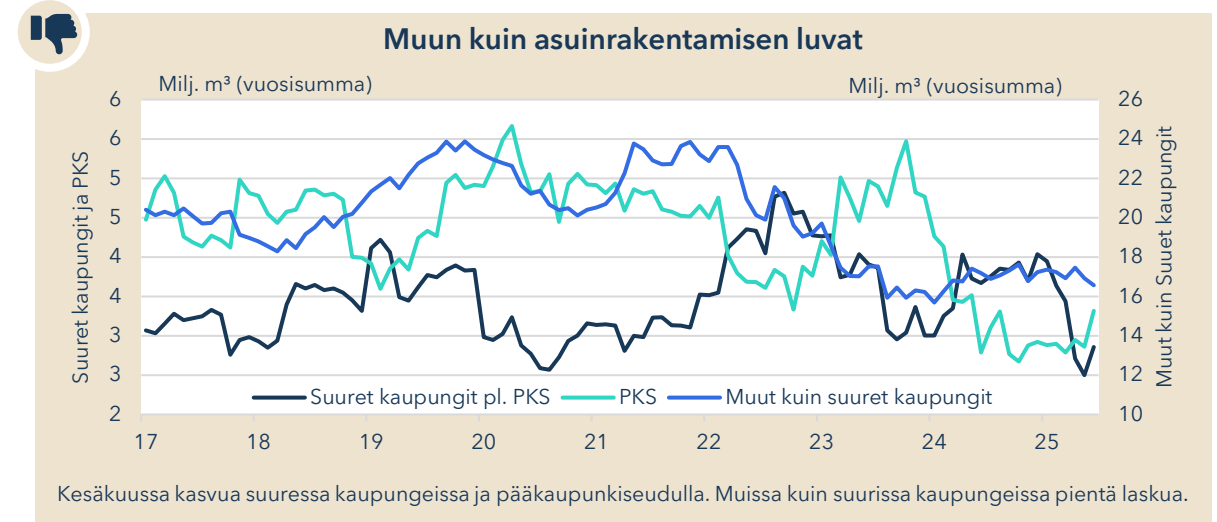
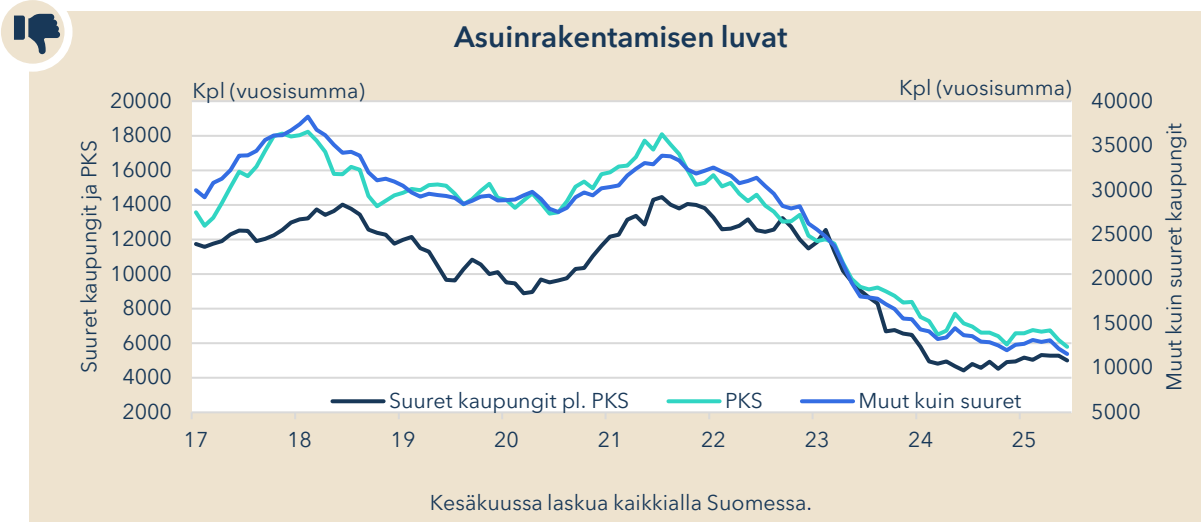
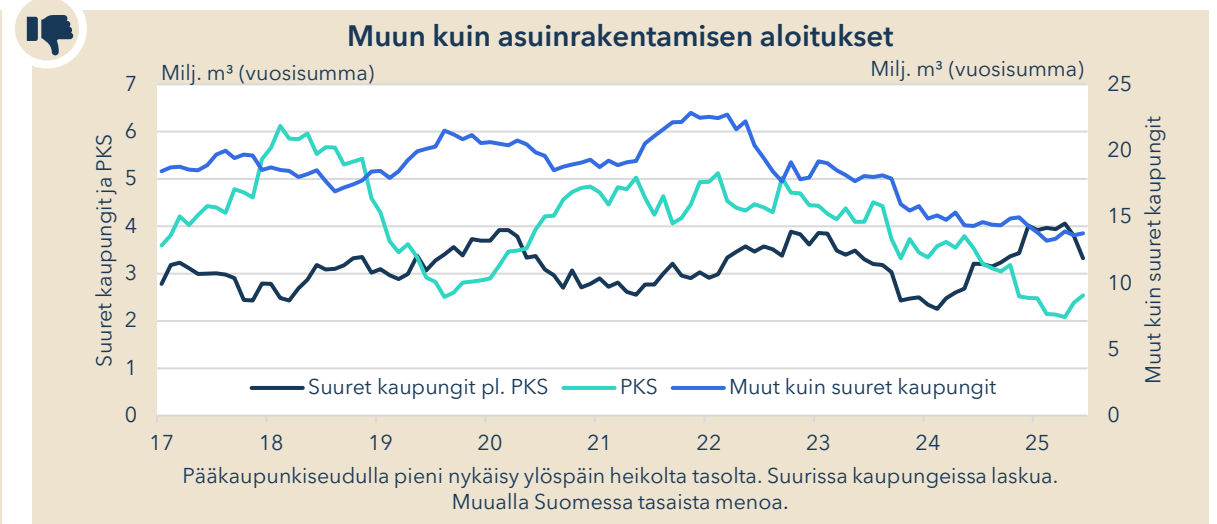
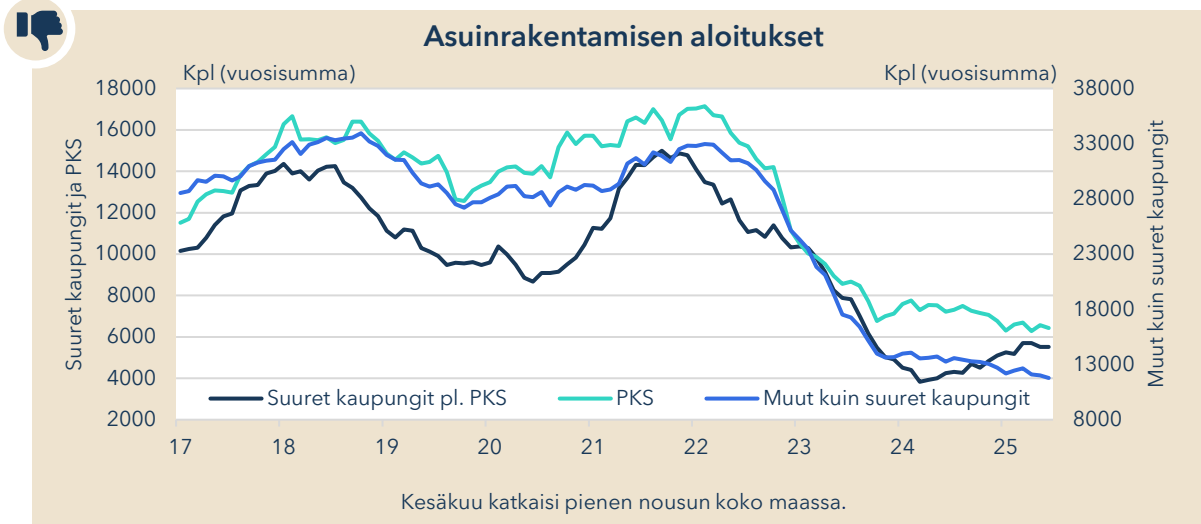
Uusien asuntojen kauppamäärät



Vuokra-asuntojen tarjonta



Alueellinen näkömä: pääkaupunkiseudun asumisen heikkous painaa koko Suomea

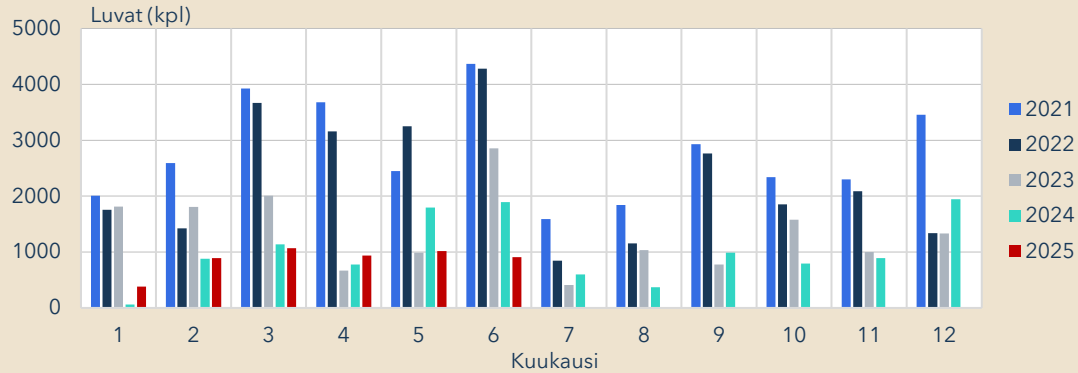


Suuret kaupungit pl. PKS = Jyväskylä, Kuopio, Oulu Tampere, Turku

Kerrostalorakentaminen: Suurten kaupunkien heikko kesäkuu pidensi miinusta



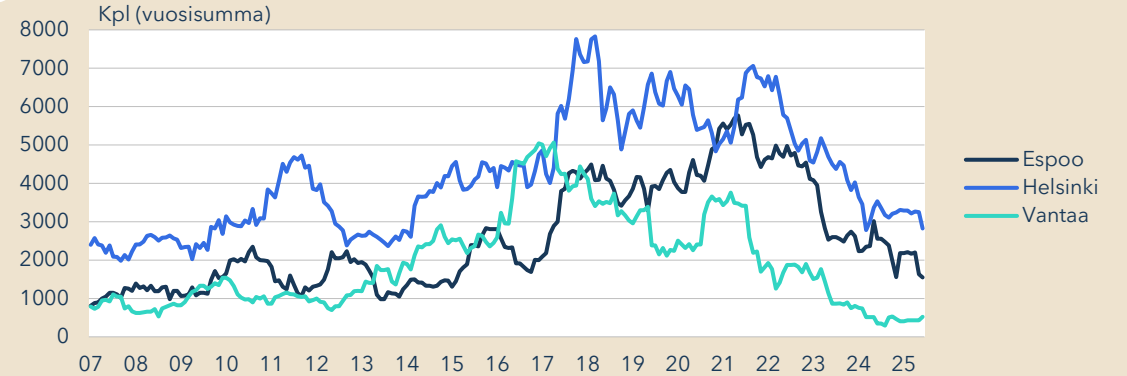
Kerrostalojen luvat kuukausittain koko maassa



Kesäkuun kehitys surkeaa. Lupien määrä laski kesäkuussa 52 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Tammi-kesäkuussa miinusta 61 prosenttia edelliseen viiteen vuoteen verrattuna.



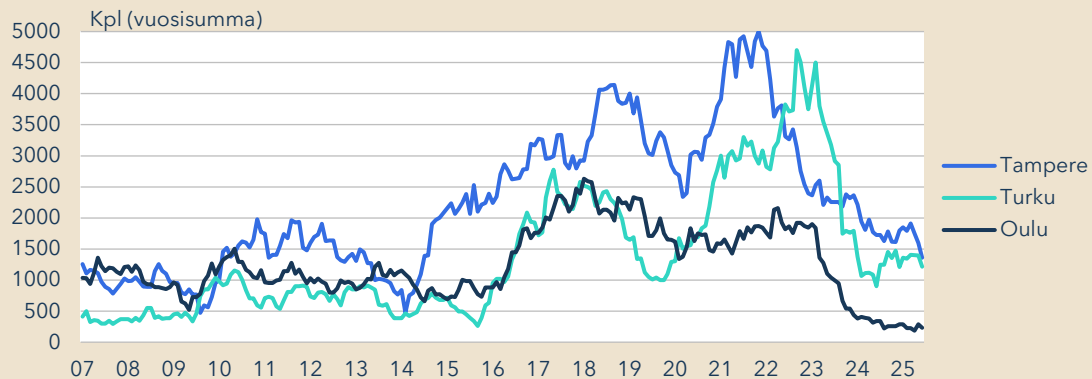
Kerrostalojen luvat pääkaupunkiseudulla



Helsinki ja Espoo sukelsivat kesäkuussa. Vantaalla ei vielä elonmerkkejä.



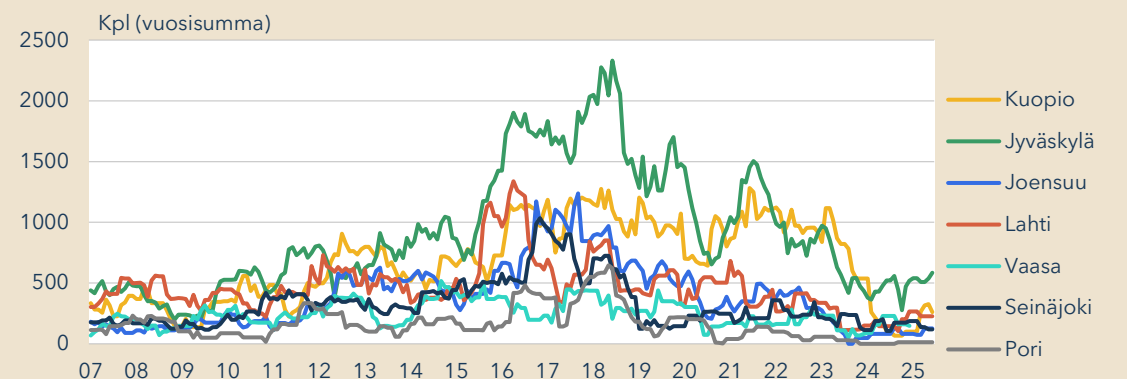
Kerrostalojen luvat isot kasvukeskukset



Tampereella ja turussa heikko kesäkuu. Oulun pieni nykyisy ylöspäin jäi toukokuuhun.



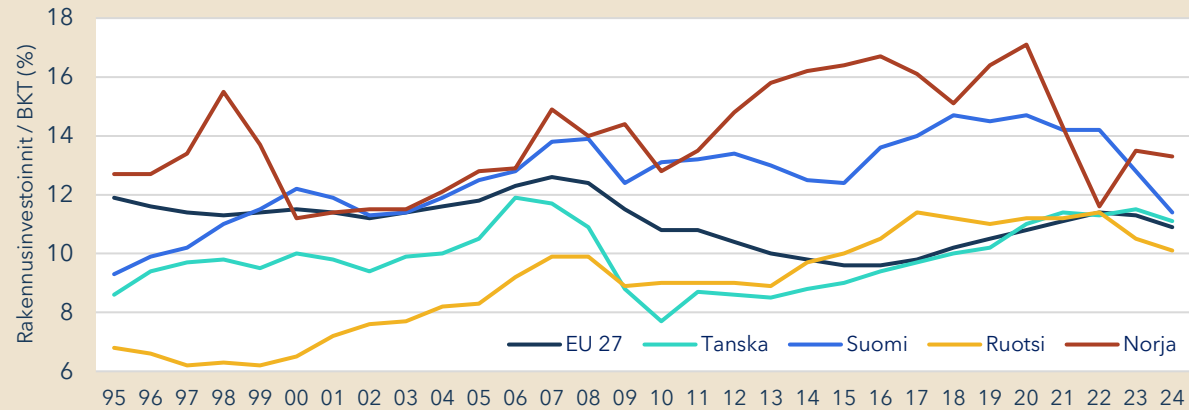
Kerrostalojen luvat pienemmissä kasvukeskuksissa



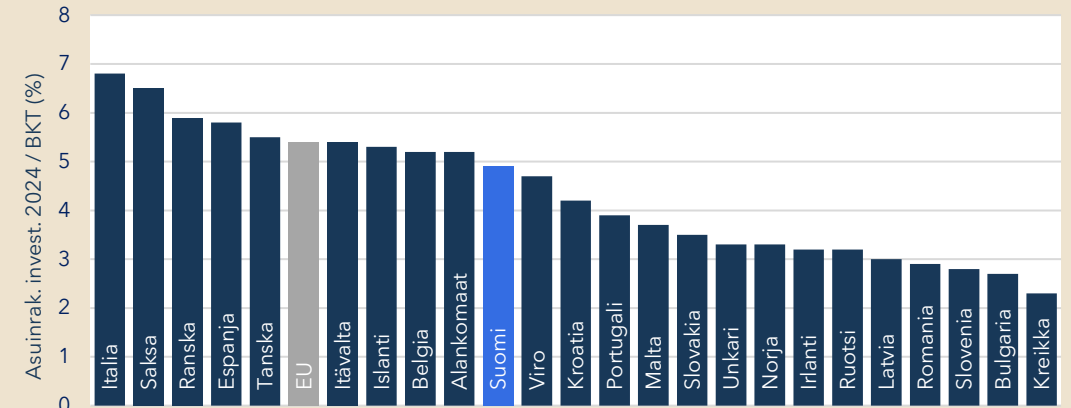
Kesäkuussa kasvua Vaasaa ja Poria lukuun ottamatta.

Näkymä investointeihin: asuntoinvestoinnit putosivat kolme kertaa muuta Eurooppaa enemmän

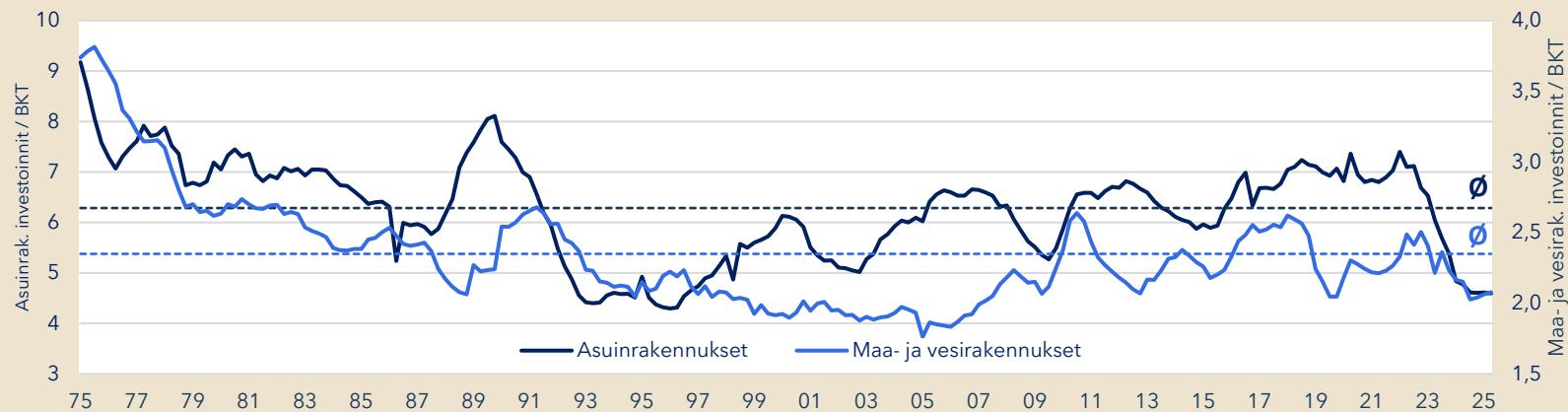
Rakennusinvestoinnit Euroopassa: Suomi putosi muiden joukkoon



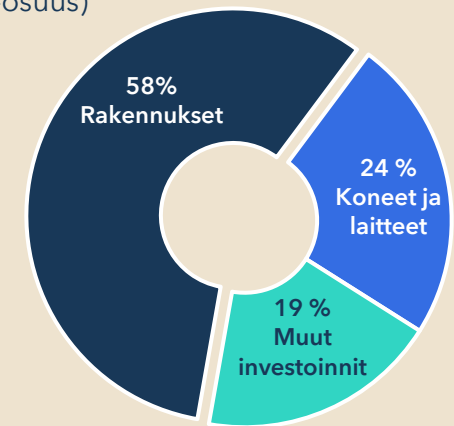
Asuinrakentamisen investoinnit: Suomi romahti alle EU:n keskiarvon



Rakennusinvestoinnit Suomessa: asuntoinvestoinnit romahtivat - infrainvestoinnit matalalla



Kiinteät investoinnit Suomessa 2024 (%-osuus)



Näkymä rakentamiseen vuosille 2025-2026

Toiveiden varassa odotuksia heikompaa

Taloudelliset edellytykset käänteeseen ovat parantuneet. Elinkeinoelämän suhdannenäkymät ovat jatkaneet toipumistaan. Investoinneissa on nähty rakentamista lukuun ottamatta laaja-alainen käänne kasvuun ainakin toistaiseksi. Kotitalouksien ostovoima kasvaa. Korkojen laskun positiiviset vaikutukset ovat yhä edessäpäin. Kuluttajien luottamus on vielä hyvin heikkoa. Vanhojen asuntojen kauppa on kasvussa. Laskevat asuntohinnat kertovat asuntomarkkinoiden toipumisen olevan kuitenkin edelleen kesken. Kuluvan vuoden talouskasvu jää vielä nollan tuntumaan eikä juuri tue rakentamista. Jälkisyklisenä toimialana vahvempaa kasvua rakentamiseen voi odottaa aikaisintaan vuonna 2027. Asuntotuotanto ei käänny kasvuun kuluvana vuonna. Ensi vuonna tuotannon kasvu on kuluttajien luottamuksen ja sijoittajien investointikyvyn toipumiseen liittyvien toiveiden varassa. Muussa kuin asuinrakentamisessa lykkääntyneet investoinnit käynnistyvät vähitellen. Korjaamisen näkymän taituttua uudelleen laskuun korjaaminen supistuu vielä kuluvana vuonna. Infra pysyy kasvussa.

Asunnot
Pakkoraossa

Toimitilat
Lähtö viivästyy

Korjaaminen
Surullinen 20-luku

Infra
Pysyy kasvussa

Rakentamisen näkymä 2025-26: Toiveiden varassa odotuksia heikompaa

2024
yhteensä
35,7
MRD. €



3,9
MRD. €

Asunnot

2023: -31,7 %
2024: -33,0 %
2025: 1,0 %
2026: 12,0 %

Pakkoraossa

Asuntomarkkinoiden toipuminen on kesken eikä vielä tue uudisrakentamista. Tuetun tuotannon supistuessa kasvu edellyttäisi valtavaa loikkaa vapaarahoitteiselta tuotannolta epävarmassa taloustilanteessa.



8,7
MRD. €

Muu kuin asuinrakentaminen

2023: -3,7 %
2024: -12,8 %
2025: -2,0 %
2026: 3,0 %

Lähtö viivästyy

Tullikiistojen siirtämät hankkeet lähtevät käyntiin. Puhdas siirtymä näkyy vihdoinkin rakentamisessa. Pysyvämpään kasvuun tarvittaisiin kuitenkin uusia investointipäätöksiä.



15,9
MRD. €

Korjausrakentaminen

2023: -5,0 %
2024: -2,0 %
2025: -0,5 %
2026: 0,5 %

Surullinen 20-luku

Korjaamisen näkymä taittui uudelleen laskuun. Mitkään indikaattorit eivät tue kunnollista käännettä. Yleensä tasainen kasvu on kääntynyt 20-luvulla parin prosentin laskuksi.



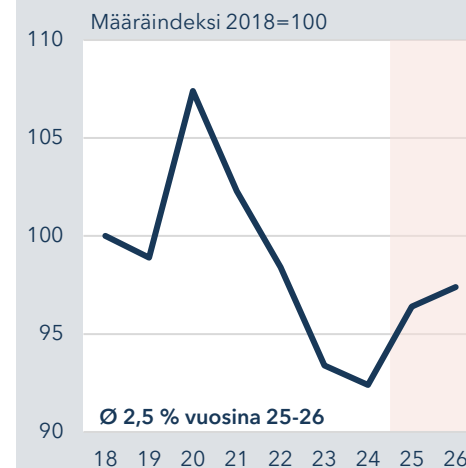
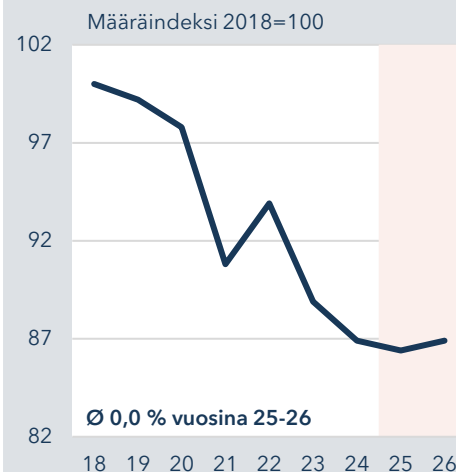
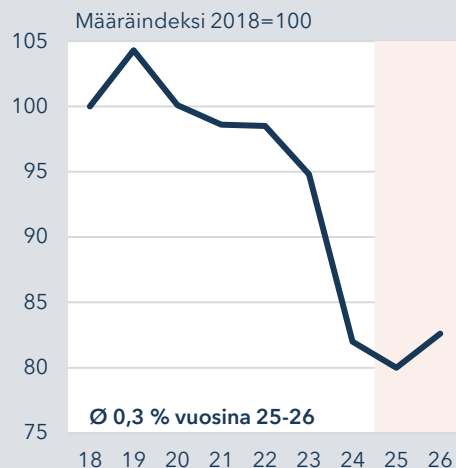
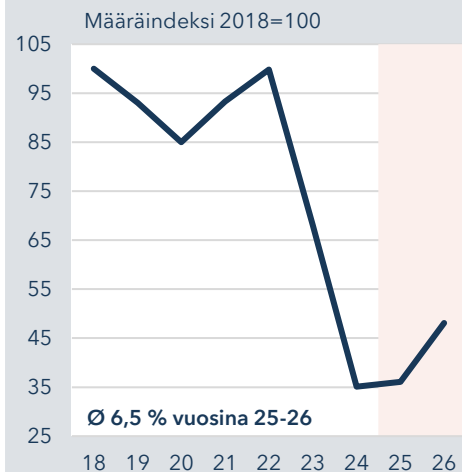
7,1
MRD. €

Maa- ja vesirakentaminen

2023: -7,0 %
2024: -1,0 %
2025: 4,0 %
2026: 2,0 %

Pysyy kasvussa

Viime vuoden kasvu jäi odotuksia heikommaksi. Kuluvana vuonna kasvu voimistuu selvästi puhtaan siirtymän ja raidehankkeiden vetämänä. Ensi vuonna kasvu puolittuu.



= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2023e: -11 % 2024e: -7 % 2025e: +0,8 % 2026e: +3,5 %

*kiinteähintainen arvonlisäys

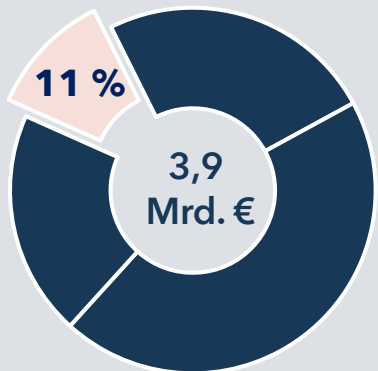
© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2025

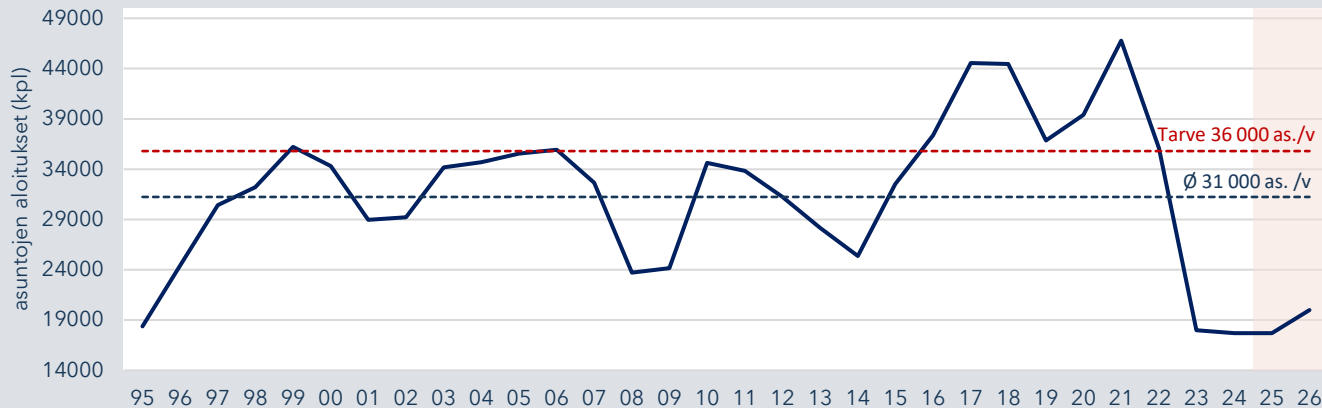
Asuntorakentamisen näköm: laskeva asuntomarkkina ei vielä tue uuden rakentamista

Markkinaosuus

2024



Pitkä aikaväli: asuntojen kappalemääräiset aloitukset



2024 -6 %

2025e +0,0 %

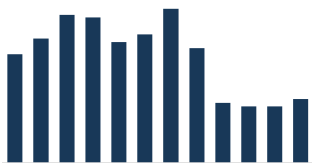
2026e +12 %



Asuntojen aloitukset

yhteensä (kpl)

2023: 18 700
2024: 17 800
2025: 17 800
2026: 20 000



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



Kerrostalot

Vapaaarahoitteiset

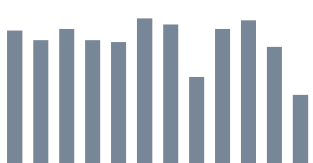
2023: 4 500
2024: 3 400
2025: 4 500
2026: 9 000



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

Tuetut

2023: 8 600
2024: 9 100
2025: 7 500
2026: 4 500

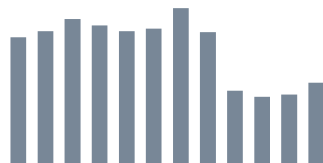


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26



Omakotitalot

2023: 3 900
2024: 3 600
2025: 3 700
2026: 4 300

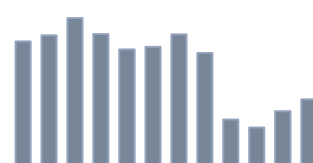


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26



Rivitalot

2023: 1 300
2024: 1 100
2025: 1 600
2026: 1 800

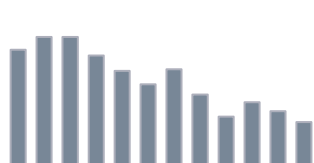


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26



Muut rakennukset

2023: 400
2024: 600
2025: 500
2026: 400

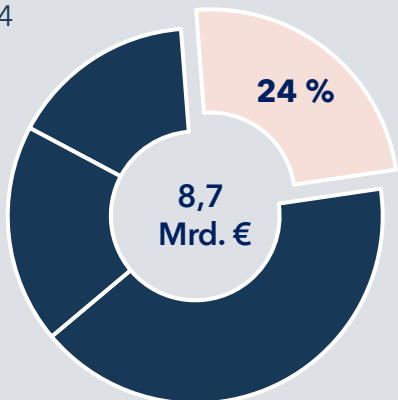


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26

Toimitilarakentamisen näkymä: puhdas siirtymä ja turvallisuus ajavat kasvua ensi vuonna

Markkinaosuus

2024



Pitkä aikaväli: muun kuin asuinrakentamisen määrä



2024 -13 %

2025e -2 %

2026e +3 %

EK investointi- tiedustelu (kesäkuu 2025)	Kiinteät investoinnit, miljoonaa euroa ja vuosimuutos (%)				
	2023	2024	2025	23-24 %	24-25 %
Kiinteät investoinnit	6592	5788	5574	-12	-4
Tutkimus- ja kehitysmenot	4264	4065	4102	-5	1
Yhteensä	10 856	9 853	9 676	-9	-2

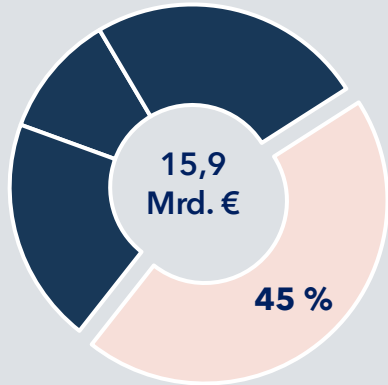
Vihreän siirtymän investoinnit: Investointitarpeista on erilaisia arvioita. Ilmastotavoitteiden toteuttamisen edellyttämät investoinnit suomalaisessa teollisuudessa tulevat minimissään ylittämään yhteensä 100 miljardia euroa vuosina 2020-2050 eli 3,3 miljardia euroa vuodessa. Elinkeinoelämän Keskusliiton 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: julkinen ja teollisuus kasvuun ensi vuonna

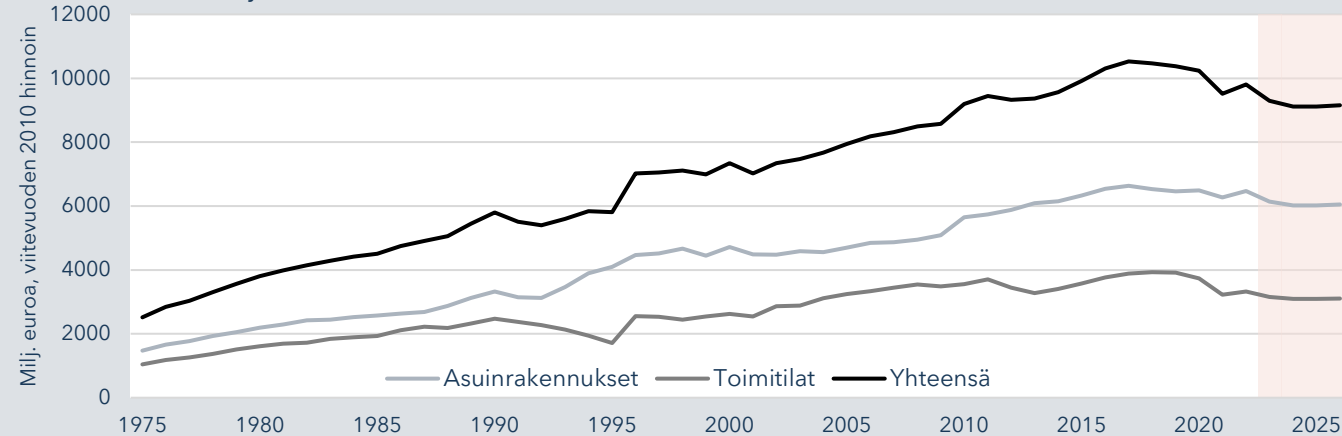


Korjausrakentamisen näkymä: tasainen kasvu vaihtunut laskuun – rahoituksen puute painaa

Markkinaosuus
2024



Pitkä aikaväli: korjausrakentamisen määrä



2024e -2,0 %

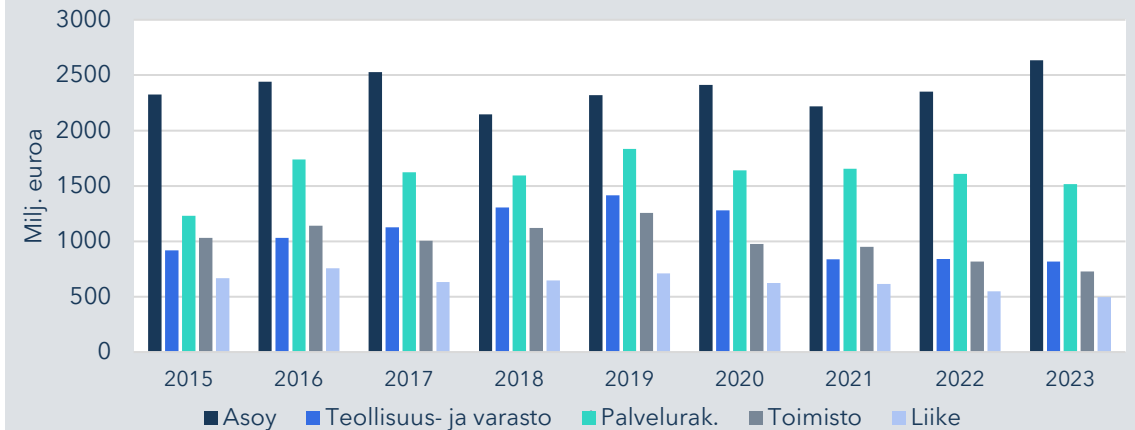
2025e -0,5 %

2026e +0,5 %

Suhdannenäkymät: supistuminen jatkuu koko vuoden 2025 alun

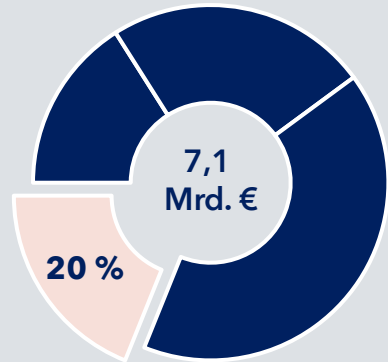


Korjauskustannukset: taloyhtiöiden korjauskustannukset nousussa

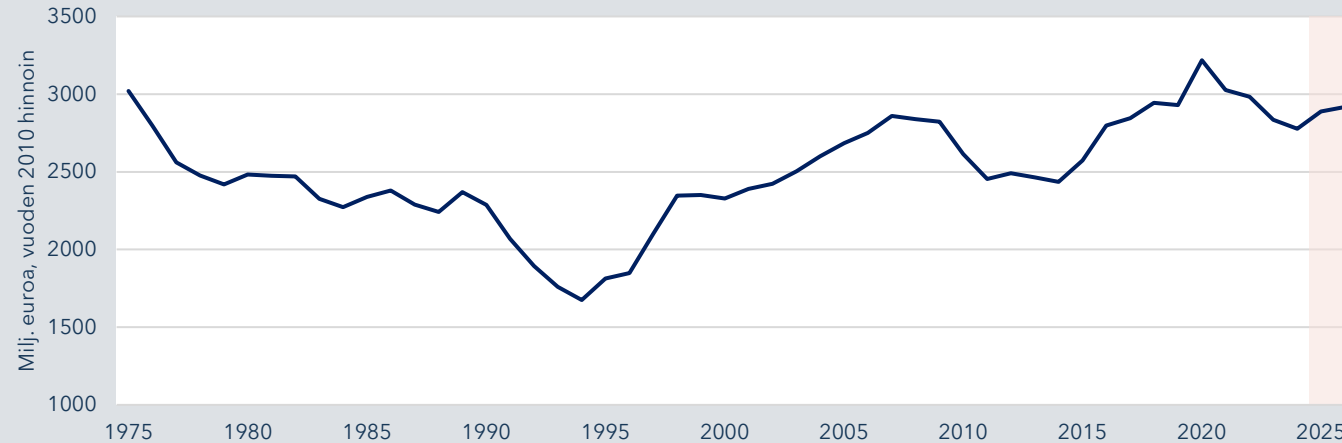


Infrakentamisen näkymä: kasvu voimistuu puhtaan siirtymän ja raidehankkeiden vetämänä

Markkinaosuus
2024



Pitkä aikaväli: maa- ja vesirakentamisen määrä

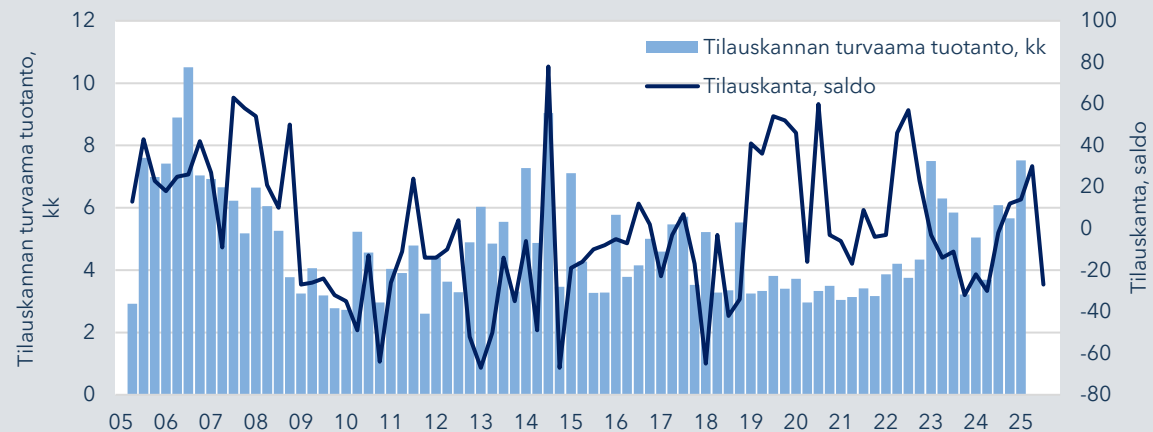


2024e -1 %

2025e +4 %

2026e +2 %

Suhdannenäkymät: tilauskanta korkealla - pituus alkuvuoden ennätyslukemissa



Kustannuskehitys: kustannusten nousu on pysähtynyt



Työllisyyden näkymä: hidas tuotannon kasvu ei mahdollista merkittävää paranemista

Osuus työllisistä
2024



Pitkä aikaväli: työllisyyden kehitys ja tasot

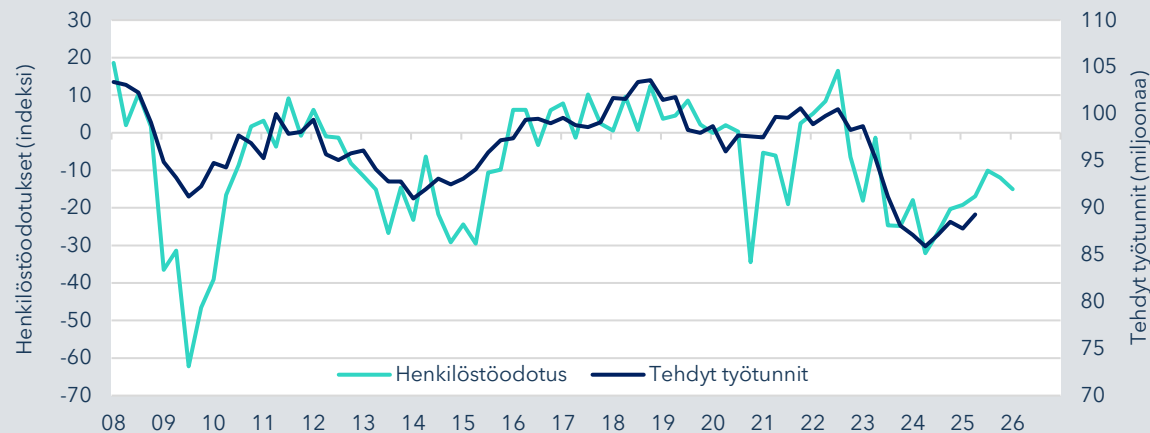


2024 -5 %

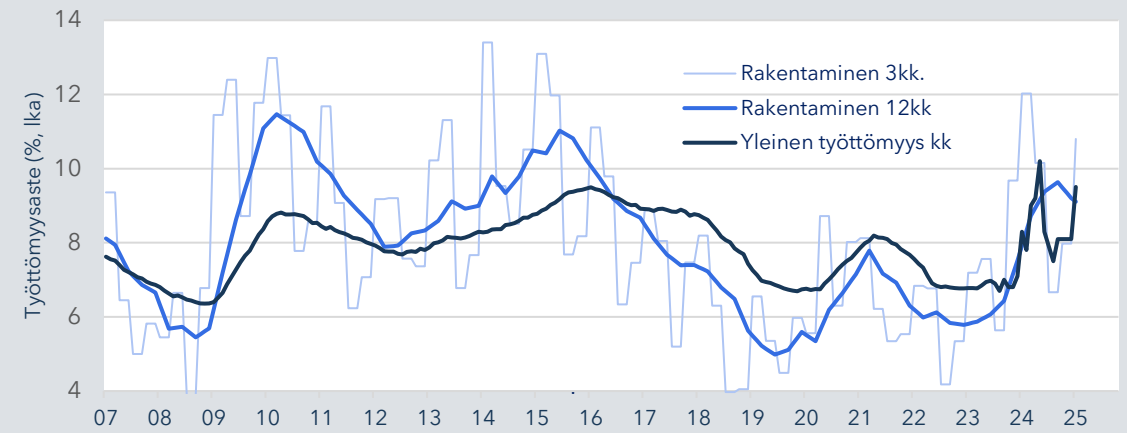
2025e +2 %

2026e +2 %

Työllisyysnäkymät: työllisyyden pieni paraneminen hidastuu



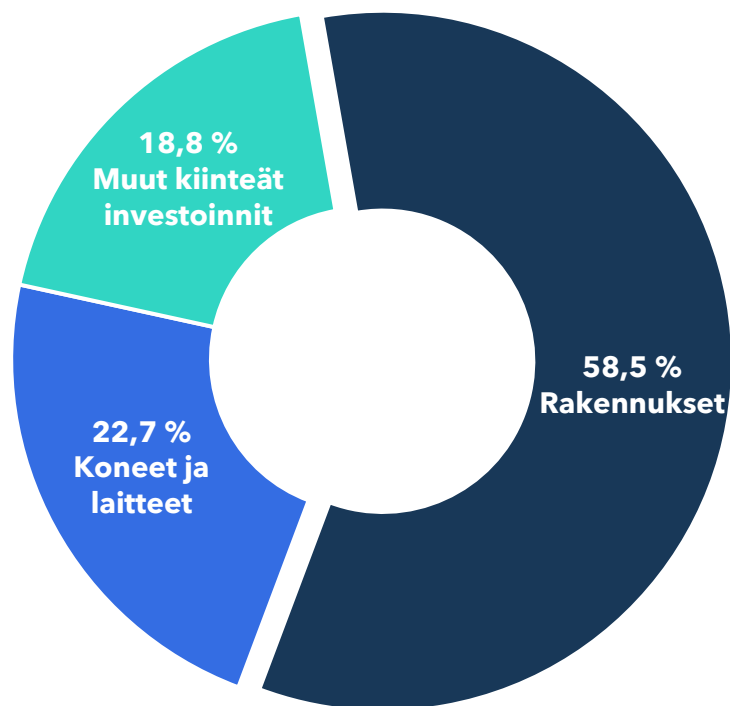
Työttömyys: Rakentamisen työttömyys on noussut yli muun talouden tason



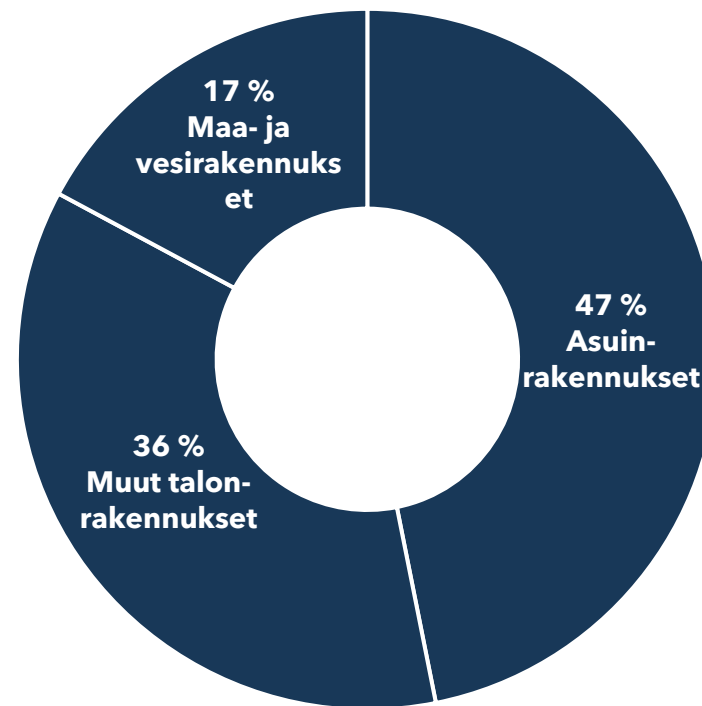
Liitteet

Rakennusinvestoinnit kattavat 60 % kiinteistä investoinneista

Kiinteät investoinnit yhteensä

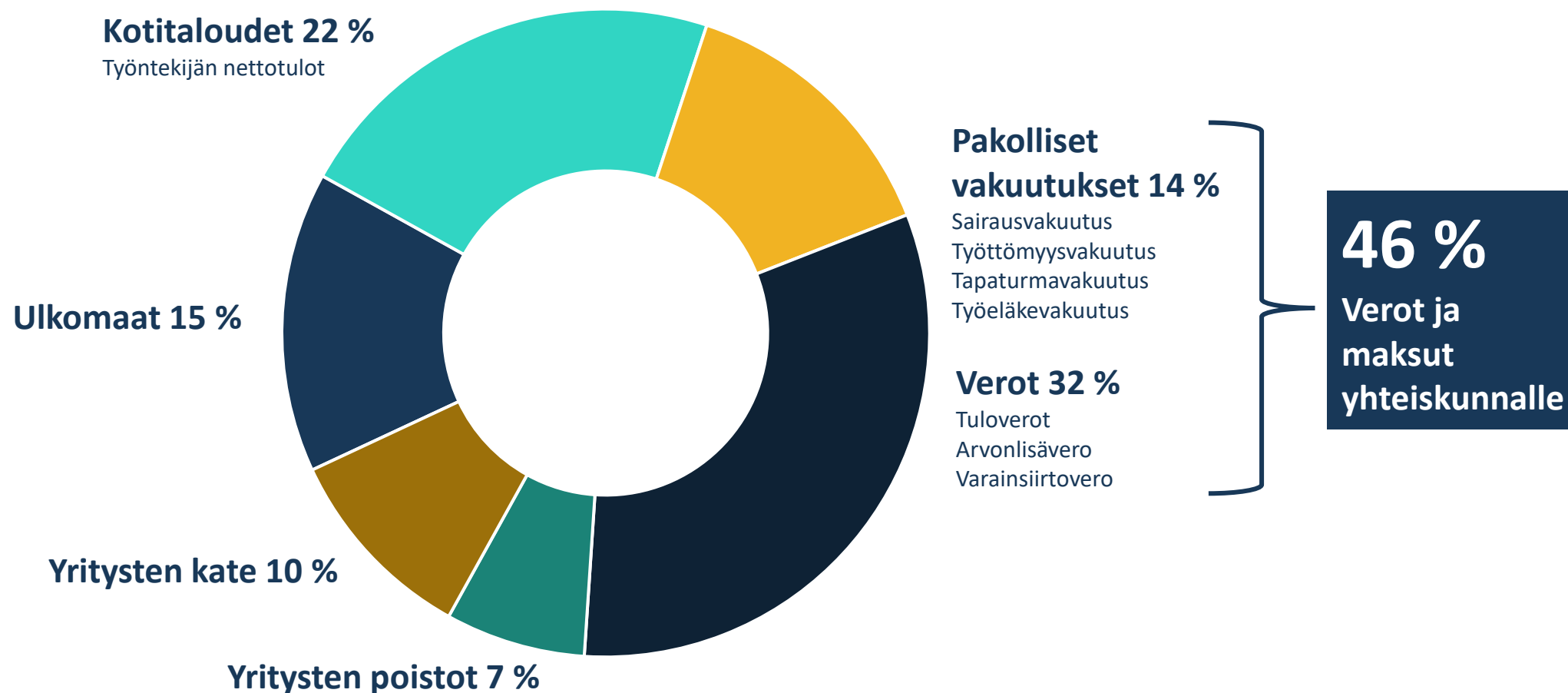


Rakennusinvestoinnit



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

