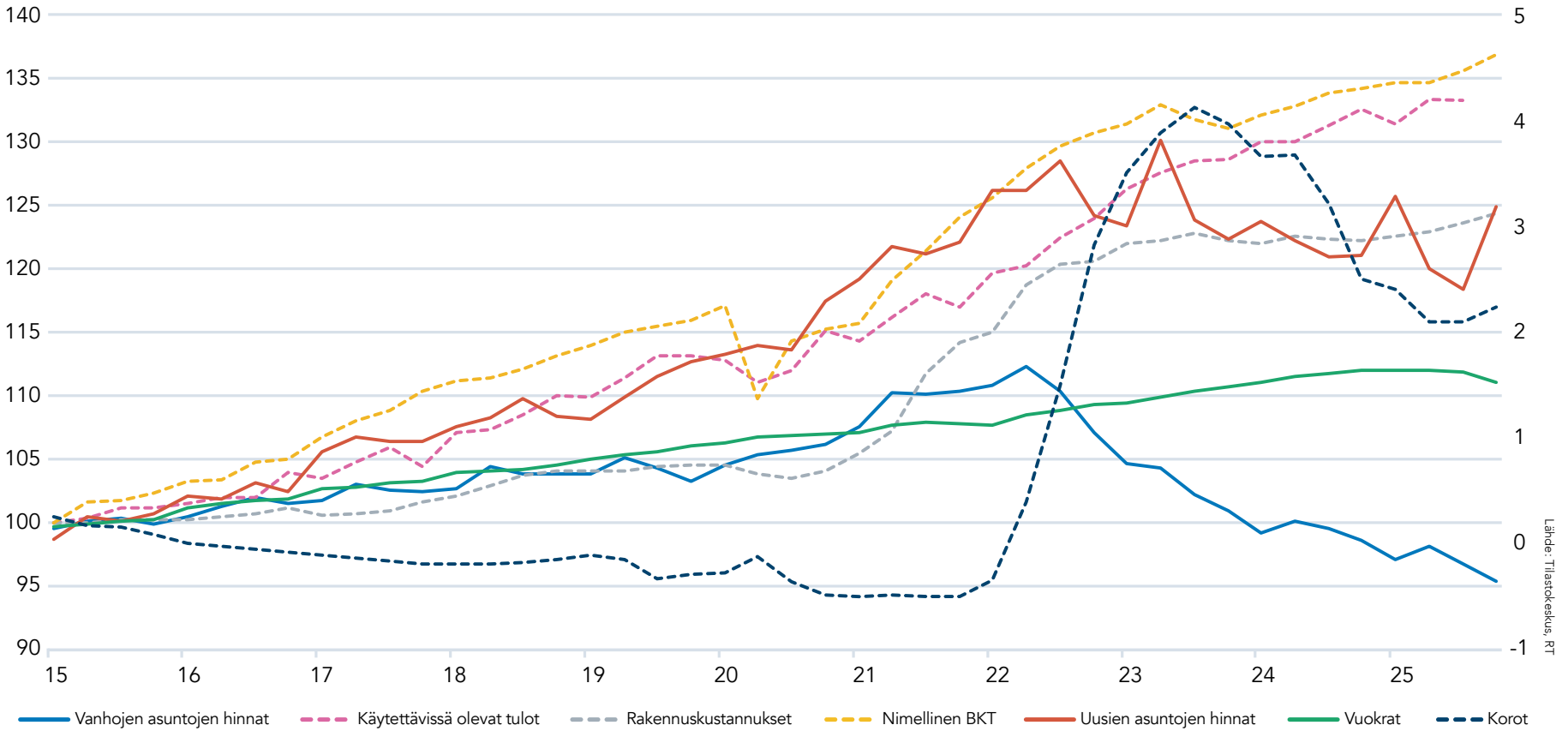


## Asuntojen uudisrakentamisen taloudellinen yhtälö pysyy lähes mahdottomana

Nimellinen indeksi (2015=100)



Hintojen ja vuokrien lasku jatkuu ja heikentää taloudellista yhtälöä koko asunon arvokehityksessä. Kun samaan aikaan rakentamis- ja pääomakustannukset pysyvät koholla, uudisrakentamisen yhtälö pysyy lähes mahdottomana.

### PÄÄKIRJOITUS

# Miksi asuntorakentaminen ei kasva?

**A**suntorakentamisen lamaa on viime vuosina selitetty muutamalla sitkeästi elävällä väitteellä. Amerikalainen ajattelija 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 lobbarien 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 mutkikkaampi. 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 lain-säädäntö kääntää katseita muihin sijoituslajeihin. Pankkeille rakentamisen riskikorjattu tuotto uudessa sääntely-ympäristössä ei näyttäyty 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  
Rakennusteollisuus RT ry  
puh. 050 520 1636  
jouni.vihmo@rt.fi  
www.rt.fi/suhdanteet



### NELJÄ NOSTOA RAKENTAMISEN SUHDANTEESTA

**Asunnot**  
Alamäki  
jatkuu

**Toimitilat**  
Toivo  
elää

**Korjaaminen**  
Polarisaatio  
kiihtyy

**Infra**  
Vauhti  
hidastuu

SUOMEN TALOUS

# Kuluttajan armoilla

Talouden käänne jäi viime vuonna toteutumatta, vaikka viennissä ja teollisuudessa nähtiin jo merkkejä paremmasta. Kasvu edellyttäisi kulutuksen virkoamista ja Iranin sodan aiheuttaman kustannus- ja korkoepävarmuuden poistumista.

Suomen 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. Maailmantalouden ja euroalueen indikaattorit Iranin sotaa edeltävältä ajalta viittasivat myös kasvuun uusista tulleista huolimatta. Iranin sodan seurausten laajentuminen maailmantalouteen polttoaineiden ja ruoan hinnan sekä asuntolainojen korkojen ja yritysten kulujen nousun kautta aiheuttaa epävarmuutta. Toistaiseksi hintashokki on ollut Ukrainan sodan aiheuttamaa energiakriisiä lievempi. Markkinoilla uskotaan edelleen sodan pysyvän rajalliseksi. Eurooppaan hinnoitellaan kuitenkin jo muutamaa koronnostoa.

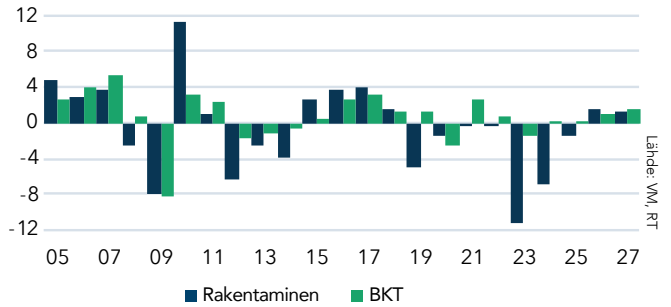
**”Käänne taloudessa edellyttää asuntomarkkinoiden piristymistä.”**

## Asuntorakentamisen vähyys nakertaa investointeja

Kuluttajien heikko luottamus on näkynyt kulutuksen vaimetena jo kolmatta vuotta. Kulutuksen kasvulle on kotimaisia edellytyksiä. Reaaliansioiden kasvun välittyminen talouteen edellyttäisi työttömyyden ja globaalien epävarmuuden vähenemistä sekä asuntovarallisuuden laskun loppumista. Investoinnit kääntyivät viime vuonna kasvuun rakentamista lukuun ottamatta. Puhtaan siirtymän investoinneille ennakoitaan edelleen kasvua. Asuntorakentamisen supistuminen painaa investointeja vielä tänä vuonna. Maailmantalouden kasvun ennustettiin ennen sotaa kiihtyvän reiluun 3 prosenttiin ja euroalueen kasvun 1,5 prosenttiin. Suomessa kasvu jää kuluvana vuonna alle prosenttiin. Ensi vuonna kasvuvauhti voi tuplaantua.

## Rakentaminen ja BKT

Määrän vuosimuutos (%)



Rakentamisen toipuminen jää kituliaaksi.

	2025	2026	2027
Bruttokansantuote, määrän muutos, %	0,2	1,1	1,7
Euribor, 3 kk, %	2,2	2,0	2,0
Ansiotasoindeksi, muutos, %	2,9	3,6	3,2

Lähde: VM (joulukuu 2025)

RAKENTAMINEN YHTEENSÄ

# Hitaaseen kasvuun

Epävarma talouskehitys ei riitä kunnolliseen käännteeseen. Useat alasuuntaiset tekijät mahdollistavat rakentamiselle vain hidasta kasvua. Asuntorakentaminen vähenee edelleen.

Rakentamisen supistuminen jatkui viime vuonna selvästi aiempia vuosia hitaampana. Asuinrakentamisen investoinnit kasvoivat prosentin tuetun tuotannon loppuvuoden kirin ansioista. Muun kuin asuinrakentamisen investoinnit jäivät prosentin verran pakaselle kevään tullikiistojen jälkeen. Liikevaihto kasvoi valmistuneiden hankkeiden määrän kasvun takia.

Uudistalonrakentamisen aloitukset vähenivät edelleen vajaa kolme miljoonaa kuutiota ennätysmatalalle tasolle 25 miljoonaan kuutiota. Tulevaa tuotantoa ennakoivat rakennusluvut jäivät kuitenkin edellisen vuoden tasolle 30 miljoonaan kuutiota.

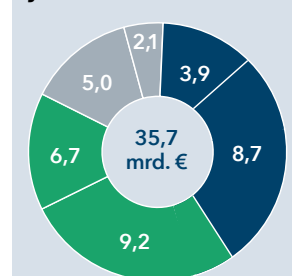
Uudistuotannon volyyymi laski 5 prosenttia muun kuin asuinrakentamisen voimakkaan supistumisen vuoksi. Korjaaminen kääntyi kasvuun viime vuoden lopulla 9 miinusmerkkisen neljänneksen jälkeen. Infrarakentamisen ennakoitaan kasvaneen tasaisesti. Työmaiden materiaalitoimitusten kääntymisen kasvuun viime vuoden loppupuoliskolla antoi toivoa rakentamisen aidosta kasvukäännteestä. Toimitusten supistuminen kuitenkin jatkui alkuvuonna.

## Toipuminen jää kituliaaksi

Rakentamisen käänteen taloudelliset edellytykset paranivat ennen Iranin sotaa. Maailmantalouden ja euroalueen kasvuennusteita nostettiin, ja alkuvuoden kehitystä ennakoivat indikaattorit viittasivat kasvuun. Myös Suomessa kaikki ennustelaitokset ennakoivat Suomen talouden kasvun kiihtyvän tänä ja ensi vuonna.

**”Asuntotuotannossa taloudellinen yhtälö on yhä rikki.”**

## Rakentamisen jakautuminen 2024



<b>Korjausrakentaminen</b>	
Asunnot	9,2 mrd. €
Muu rakentaminen	6,7 mrd. €
<b>Maa- ja vesirakentaminen</b>	
Investoinnit	5,0 mrd. €
Kunnossapito	2,1 mrd. €
<b>Uudisrakentaminen</b>	
Asunnot	3,9 mrd. €
Muu rakentaminen	8,7 mrd. €

Lähde: Tilastokeskus, Forecon Oy

Talouden kasvu on keskeinen edellytys rakentamisen toipumiselle.

Rakentamisessa on tällä hetkellä useita heikkoa talouskasvua merkittävämpiä alasuuntaisia ajureita. Ennakoivien indikaattorien mukaan rakentamisessa ei alkuvuonna nähdä kasvua. Kasvukäänteen todennäköisyys on pienentynyt Iranin sodan alkamisen jälkeen.

## Asuntotuotanto supistuu edelleen

Asuntotuotannossa taloudellinen yhtälö on yhä rikki. Asuntotuotanto laskee myös kuluvana vuonna, eikä käänny vielä ensi vuonnakaan kasvuun. Sijoittajakysyntä jää pysyvämmiin matalammalle tasolle, ja julkinen tuotanto supistuu voimakkaasti. Vapaaehtoisesta omistusasuntorakentamisen maltillinen kasvu ei korvaa muiden asuntoaloitusten laskua.

Investointiedustelut viittaavat yksityisten toimitilainvestointien kasvuun, mutta merkittävä globaali epävarmuus sekä mahdolliset politiikkamuutokset vihreän siirtymän tavoitteissa voivat hidastaa hankkeita. Datakeskukset nostavat kuitenkin aloituksia vähintäänkin kuluvana vuonna voimakkaasti. Julkiset terveydenhuoltoon, opetukseen ja puolustukseen liittyvät toimitilainvestoinnit kasvavat. Toimitilarakentamisen ennakoitaan piristyvän epävarmuudesta huolimatta.

Korjaamista hankaloittaa rahoituksen puute ja epävarmuus tilankäytöstä. Korjaamisen kasvu jää ennustejaksolla nihkeäksi. Infran rakentamisen lähtökohtaisesti positiivista näkymää synkentää Iranin sodan aiheuttama kustannuskehityksen arvaamattomuus. Infrarakentaminen kasvaa, mutta vauhti puolittuu.

## Talonrakentaminen, kaikki rakennukset

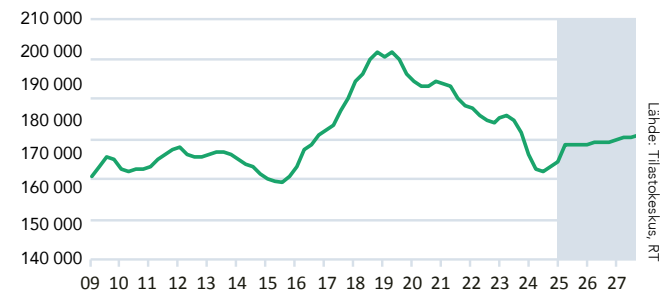
milj m<sup>3</sup>, vuosisumma



Totuttuihin tasoihin ei päästä.

## Rakentamisen työlliset

Henkilöä, vuositaso



Työllisyys toipuu hitaasti.

	2025	2026	2027
<b>Talonrakentamisen käynnistyminen, milj. m<sup>3</sup></b>	25,0	27,5	28,1
Asuinrakennukset	6,0	5,2	5,6
Vapaa-ajan rakennukset	0,5	0,5	0,5
Liike- ja toimistorakennukset	4,1	5,8	5,3
Julkiset palvelurakennukset	3,5	3,7	3,7
Teollisuus- ja varastorakennukset	8,5	9,3	10,2
Maatalousrakennukset	1,5	1,9	1,8
Muut rakennukset	0,9	1,0	1,0
<b>Rakentaminen, määrän muutos, %</b>	-1,5	1,5	1,0
Korjausrakentaminen	-2,0	0,5	0,5
Maa- ja vesirakentaminen	3,0	2,0	1,0
<b>Rakentamisen työllinen työvoima, henkilöä</b>	178 500	179 000	181 000

Lähde: VM (joulukuu 2025), RT

## ASUNTORAKENTAMINEN

# Alamäki jatkuu

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

Asuntotuotanto supistui viime vuonna neljännen vuoden peräkkäin jääden vain 16 900 asuntoon. Kysyntä laski kaikissa segmenteissä. Uudistuotannon volyyymi kasvoi hieman asuntojen keskiköön nousun ja julkisen tuotannon loppukirin ansiosta. Asuntojen hintojen ja vuokrien lasku jatkui. Tarjonta pysyi suhdanteeseen nähden runsaana niin uusissa, vanhoissa kuin vuokra-asunnoissakin. Asuntokauppa ja -lainaaminen kasvoivat. Kuluttajien asunnon ostoaikomuksissa ei nähty käännettä.

Asuntomarkkinoita painaa edelleen korkea työttömyys, heikko kuluttajaluottamus ja rahoitusmarkkinan kiristyminen. Lainaamisen kasvu on osoittanut hidastumisen merkkejä sekä kotimaassa että euroalueella. Hintojen ja vuokrien lasku jatkuu ja heikentää taloudellista kannattavuutta koko arvoketjussa, kun samaan aikaan rakentamis- ja pääomakustannukset pysyvät koholla.

### Sijoittajakysyntä pysähdyksissä

Sijoittajakysyntä pysyy lähes olemattomana vuonna 2026 eikä toimi kysyntäveturina myöskään vuonna 2027. Institutionaalinen sijoituskysyntä käytännössä pysähtyi eläkeyhtiöitä koskevan sääntelymuutoksen jälkeen. Asuntosalkkuja on realisoitu heikossa markkinatilanteessa, mikä viittaa uuden sijoitusasuntotuotannon pysyvän pysähdyksissä vähintään ennustejakson. Myös

**”Käännöksen vaatisean tekijän yhtäaikaisen muutoksen.”**

suuret vuokra-asuntotoimijat ovat ilmoittaneet pidättäytyvänsä uusista aloituksista. Piensijoittajien kassapaineet jatkuvat. Samanaikaisesti opiskelijoiden asumistuen leikkaukset heikentävät opiskelijoiden vuokra-asuntokysyntää.

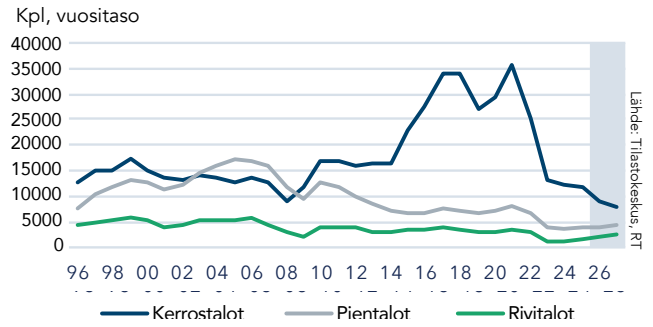
Julkisesti tuettu tuotanto lähes puolittuu tänä vuonna ja jälleen ensi vuonna. Perheasuntojen kysynnässä on nähtävissä vakautumista. Omistuskerrostalo- ja pientalotuotanto voivat kasvaa hieman, mutta eivät paikkaa syntyvää vajetta.

### Taloudellinen yhtälö on rikki

Kasvuja tukevia tekijöitä ovat korkojen lasku, väestönkasvu, vilkastunut kuntien välinen muutto sekä suotuisasti kehittynyt ansiotaso. Rakennusalan kilpailu on kovaa ja tarjoushalukkuus suurta. Kuluttajien laina-ehdoihin suunnitellut helpotukset tukevat kysyntää jatkossa. Asuntotarpeessa tai -preferensseissä ei myöskään ole tapahtunut rakenteellista muutosta. Asuntotuotanto ei kuitenkaan määräydy väestökehityksen tai kaavoitustavoitteiden perusteella, vaan kannattavuuden ehdoilla.

Laskevien asuntohintojen markkinassa taloudellinen yhtälö pysyy epätasapainossa. Kotitalouksille uuden ja vanhan asunnon hintasuhde ohjaa kysyntää pois uudistuotannosta. Sijoittajille korkea kustannustaso ja heikko vuokratuotto eivät kata riskikorjattua tuottovaatimusta. Rakentajille heikentynyt kustannusrakenne, kiristynyt rahoituksen saatavuus ja lisääntynyt sääntely painavat hankkeiden kannattavuutta.

### Asuntoaloitukset



Asuntotuotanto laskee edelleen.

### Asuntolainat



Lainaamisen kasvu osoittaa hidastumisen merkkejä.

Asuntoaloitukset, asuntoja kpl	2025	2026	2027
Kerrostalot	10 597	8 900	8 000
Vaparaohitteiset asunnot	2 697	3 400	5 500
ARA-asunnot	7 903	5 500	2 500
Rivitalot	1 395	1 900	2 500
Omakotitalot	3 740	3 800	4 500
Muut rakennukset	500	400	500
<b>Yhteensä</b>	<b>16 235</b>	<b>15 000</b>	<b>15 500</b>

Lähde: RT

Asuntorakentamisen käänne vaatisean tekijän yhtäaikaisen muutoksen. Asuntoaloitukset laskevat vuonna 2026 edelleen 15 000 asuntoon ja pysyvät vuonna 2027 suurin piirtein samalla tasolla. Heikomman kehityksen riski on merkittävä.

## TOIMITILARAKENTAMINEN

# Toivo elää

Perusennuste on positiivinen. Epävarmuus Iranin sodan vaikutuksista, tulleista ja vihreän siirtymän etenemisestä voi muuttaa tilannetta merkittävästi.

Muun kuin asuntorakentamisen lasku jatkui viime vuonna neljättä vuotta peräkkäin. Yksityisten investointien käänne kasvuun tyssäsi kevään kauppapoliittisiin kiistoihin. Uusien aloitusten supistuminen jatkui 20 vuoden takaiselle tasolle 19 miljoonaan kuution. Uudistuotannon volyymin lasku kiihtyi 10 prosenttiin edellisvuoteen verrattuna. Teollisuudessa ja kiinteistömarkkinoilla nähtiin viime vuonna piristymistä. Yksityisellä sektorilla kasvua syntyi liike- ja toimistorakentamisessa sekä liikenteen rakennuksissa, jota vauhdittivat datakeskukset. Julkisella sektorilla nähtiin kasvua hoito- ja opetusalan rakennuksissa.

**”Datakeskusten rakentaminen kasvaa voimakkaasti.”**

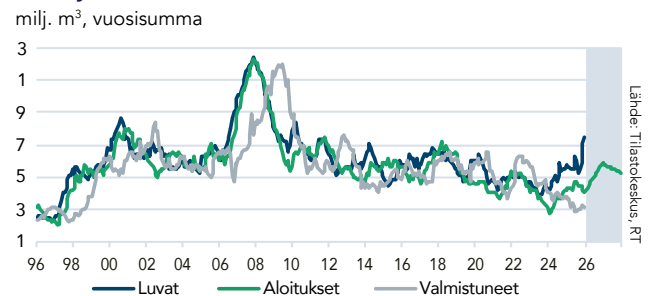
vuonna. Myös erilaisia puhtaan siirtymän investointiaikeita on yhä runsaasti. Kasvuja ennakoidaan syntyvän liikenteen, teollisuuden, julkisen sektorin ja puolustuksen hankkeista. Investointitiedustelujen mukaan tehdasteollisuuden investointien arvioidaan lisääntyvän kuluvana vuonna neljällä prosentilla runsaaseen 9,4 miljardiin euroon. Suomen teollisuusyritysten investointiaste on viime vuosina noussut lähelle eurooppalaista keskitasoa. Pysyvämpään kasvuun tarvittaisiin kuitenkin edelleen uusia investointipäätöksiä.

### Kiinteistömarkkinoilla ulkomainen kysyntä kasvoi

Kiinteistömarkkinan kauppavolyymi vilkastui viime vuonna selvästi. Kaupankäyntiä siivitti varsinkin ulkomaisen, pääosin Pohjoismaisen sijoituskysynnän kasvu. Lakimuutoksesta johtuvat eläkeyhtiöiden isot sijoitusasuntojen myynnit nostivat kauppamääriä ja piristivät markkinaa. Myynti tässä tilanteessa tarkoittaa kuitenkin käytännössä uudisasuntorakentamisen institutionaalisen kysynnän romahtamista. Asuntosijoitusta hidastavat yhä myös runsas tarjonta ja matalat vuokrausasteet. Asuntojen hinnat ja vuokrat laskevat etenkin pääkaupunkiseudulla.

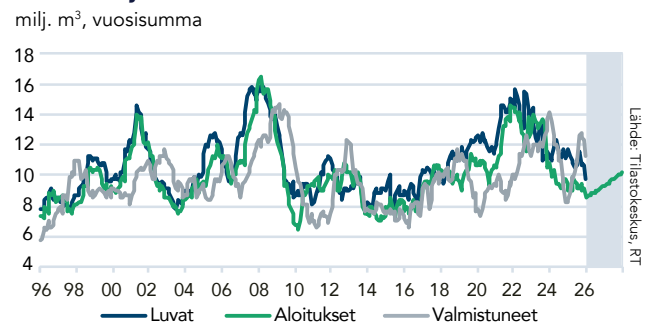
Suomen kiinteistömarkkinat ovat erittäin riippuvaisia kansainvälisistä sijoituksista. Globaali epävarmuus voi muuttaa näkymää ja pääomavirtoja merkittävästi.

### Liike- ja toimistorakennukset



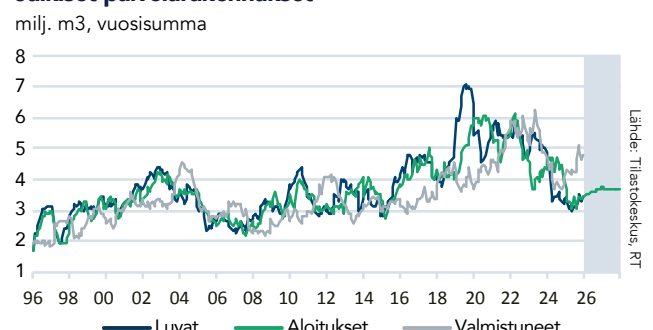
Datakeskukset vetävät nyt hyvin.

### Teollisuus- ja varastorakennukset



Teollisuushankkeet piristyivät ensi vuonna.

### Julkiset palvelurakennukset



Julkiset hankkeet vetävät edelleen.



## KORJAUSRAKENTAMINEN

## Polarisaatio kiihtyy

Korjaaminen kääntyi viime vuoden lopulla pieneen kasvuun vähennyttyään 9 vuosineljännestä peräkkäin. Näkymä ennustejaksolle on edelleen varsin vaisu.

Taloyhtiöiden korjaamista tukevat patoutuneet korjaustarpeet ja talous-tilanteen vakautuminen. Kiinteistömarkkinoiden viime vuonna alkanut toipuminen puolestaan kasvattaa toimitilojen korjaamisen aktiviteettia. Julkisen sektorin korjausinvestointien odotetaan myös pysyvän hyvällä tasolla.

Pienestä toipumisesta huolimatta kokonaisvolyyymi jää yhä selvästi totuttua matalammalle tasolle. Rahoituksen saannin kiristyminen ja alueellinen polarisoituminen, laskevat asuntohinnat ja epävarmuus tilankäytöstä pitävät kehityksen yhä tahmeana. Korjausrakentaminen keskittyy entistä voimakkaammin kasvukeskuksiin.

## Kiinteistömarkkinan toipuminen tukee

Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien asunnon korjausaikomukset eivät ole juuri lisääntyneet vuoden 2023 lopun pohjalukemista, mikä ei tue kotitalouksien korjauskysynnän merkittävää paranemista. Rauta- ja sisustuskauppayhdistyksen mukaan remontoinnin markkina kääntyi kuitenkin kahden vuoden jälkeen 3,6 prosentin kasvuun vuonna 2025. Kasvun odotetaan jatkuvan myös tulevina vuosina. Kiinteistömarkkinoiden ja vanhojen asuntojen kaupan toipumisen odotetaan vauhdittavan korjaamista jatkossa. Etätöiden ja verkkokaupan aiheuttama epävarmuus toimitilakäytössä pitävät kuitenkin kasvun edelleen maltillisena.

## "Putkiremontteja jää entistä enemmän toteutumatta"

## Taloyhtiöiden korjaaminen nolllakasvussa

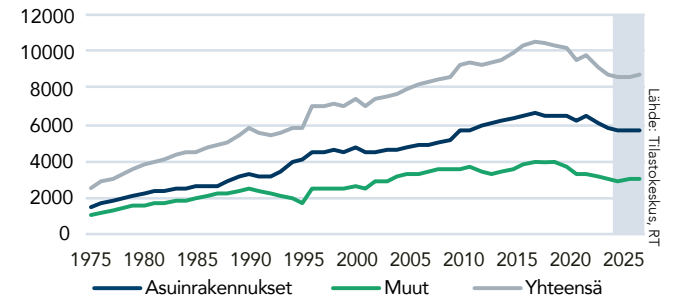
Kiinteistöliiton marraskuun 2025 korjausrakentamisbarometrin mukaan taloyhtiöiden korjaaminen vähentyi viime vuonna entisestään. Näkymät olivat edelleen miinusmerkkiset, mutta paranivat kevään tiedusteluun verrattuna. Tulevia korjaushankkeita on suunnitteilla viime vuotta enemmän. Näkymät olivat positiivisimmat pääkaupunkiseudulla ja Pohjois-Suomessa. Kireissä lainaehdoissa ei nähty käännettä parempaan. Taloyhtiöiden korjausrakentamisen laskuvaihe voi päättyä kuluvana vuonna. Nollakasvua suotuisampi kehitys edellyttäisi vahvempaa talouskasvua ja rahoituksen saatavuuden paranemista.

Isännöintiliiton toukokuun 2025 Putkiremonttibarometrin mukaan rahoituksen saatavuus vaikeuttaa yhä useammin putkiremonttien toteuttamista. Putkiremontteja jää entistä enemmän toteutumatta erityisesti väestöään menettävissä kunnissa. Samalla suppeammat remontit yleistyvät. Muita peruskorjaushankkeita joudutaan myös siirtämään putkiremontin kustannusten takia. Isännöintiliiton kyselyn mukaan energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävien hankkeiden määrä vähenee entisestään. Putkistokorjaukset pysyvät kerrostalojen yleisimpien korjausten joukossa seuraavan 10 vuoden ajan.

Korjaamisen arvo oli vuonna 2024 arviolta 15,9 miljardia euroa. Asuntoja korjattiin 9,2 miljardilla eurolla, ja toimitilojen korjaamiseen käytettiin 6,7 miljardia

## Korjaamisen määrä

Milj. euroa, viitevuoden 2010 hinnoin



Rahoituksen puute hidastaa toipumista.

## Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja

Arvon vuosimuutos (%)



Korjaaminen kääntyi vihdoin kasvuun.

euroa. Korjaamisen osuus koko rakentamisen liike-toiminnasta nousi 45 prosenttiin uudisrakentamisen supistuessa voimakkaasti.

## MAA- JA VESIRAKENTAMINEN

## Vauhti hidastuu

Näkymä pysyy positiivisena. Julkiset panostukset huoltovarmuuteen ja korjausvelan vähentämiseen jatkuvat. Yksityisiä investointeja painaa epävarmuus.

Maa- ja vesirakentamisen suhdanne jäi viime vuoden lopulla aiempia odotuksia hieman heikommaksi. Investoinnit laskivat koko vuonna ennakkotietojen mukaan noin prosentin, mutta kääntyi- vät kasvuun viime vuoden ensimmäisen kvartaalin voimakkaan supistumisen jälkeen. Tilauskannan ja uusien tilausten määrän lasku näyttää jatkuvan tämän vuoden ensimmäisten tiedustelujen mukaan. Urakoitsijoiden tarjoushalukkuus on lisääntynyt ja kapasiteettia on vapaana.

Odotukset kuluvalla vuodelle ovat suhdannetiedustelujen mukaan kuitenkin edelleen myönteiset.

SKOL ry:n helmikuun kyselyn mukaan suunnittelijoiden tilauskanta ja uudet tilaukset kasvavat kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla sekä edelliseen vuoteen että edelliseen neljännekseen verrattuna. Edellisvuoteen nähden kasvua kertyy tilauskannan osalta hieman yli 20 prosenttia, ja uusiin tilauksiin noin 23 prosenttia vuoden takaiseen verrattuna.

## Epävarmuus jarruttaa hankkeita

Julkiset panostukset huoltovarmuuteen ja kilpailukykyyn jatkuvat. Valtion väylien korjausvelan lyhentäminen jatkuu. Ratarakentaminen kasvaa ennustejaksolla selvästi ja nostaa siihen liittyvää katurakentamista. Yksityisiä investointeja jarruttaa edelleen globaali epä-

## "Rahoituksen poukkoilu syö jo saavutettuja hyötyjä."

varmuus. Datakeskusten rakentaminen jatkuu vilkkaana. Aurinko- ja tuulivoimaan, kantaverkkoon ja energianvarastointiin liittyvät investoinnit laajenevat. Vetytalojen hankkeet sen sijaan eivät toistaiseksi ole edenneet. Asuntorakentamisen pohjatöiden määrä supistuu

kuluvana vuonna.

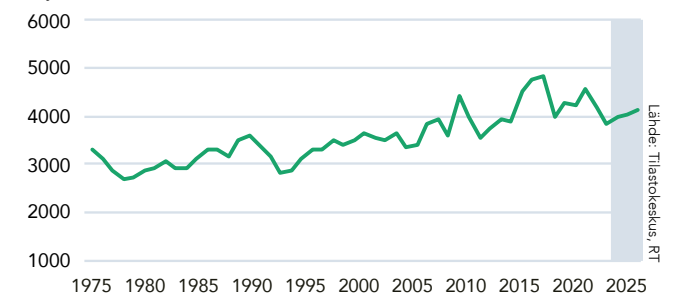
Maa- ja vesirakentamisen kustannukset ovat kehittyneet maltillisesti vuoden 2024 jälkeen. Iranin sodan pitkittymisellä ja laajenemisella voi olla merkittäviä vaikutuksia öljyn hintaan ja maarakentamisen kustannuksiin. Toistaiseksi hintashokki on ollut selvästi Ukrainan sodan aiheuttamaa energiakriisiä lievempi. Öljyn hintafutuuri ennakoivat edelleen hintojen palautumista maltillisille tasoille vuoden loppuun mennessä, mikä viittaisi rajalliseen sotaan ja Hormuzinsalmen avautumiseen.

## Korjausvelka uudelleen kasvuun

Perusväylänpidon 520 miljoonan euron lisärahoitus kuluvalla hallituskaudella pysäytti väylien kunnan heikentymisen kolmeksi vuodeksi. Seuraaviksi kolmeksi vuodeksi suunnitteilla oleva rahoitustason selvä lasku kasvattaisi väyläverkon korjausvelkaa 40 prosentilla. Korjausvelan purkua tulee jatkaa pitkäjänteisesti, sillä väylien rakenteiden kunto ei heikkene tasaisesti vaan

## Maa- ja vesirakentamisen määrä

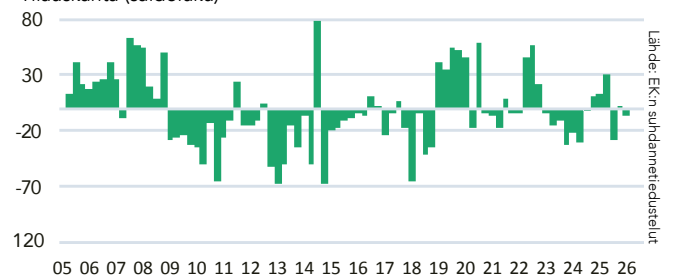
Milj. euroa, viitevuoden 2010 hinnoin



Kasvu jatkuu hieman hidastuen.

## Tilauskanta

Tilauskanta (saldoluku)



Tilauskanta supistuu hetkellisesti.

kiihtyvällä vauhdilla. Väyläverkon kunnan turvaamiseksi rakennusalan tutkimusrahoitus tulee kaksinkertaistaa ja julkisen rahoituksen osuus siitä pitää nostaa kolmanneksen. Tämä edellyttäisi rakennusalan saantoa kansallisista TKI-rahoitusinstrumenteista.