RAKENNUS· TEOLLISUUS

Suhdannekatsaus

SYKSY 2026

Rakentamisen osuus uuden talouden investointiaallosta on merkittävä

	1 ENERGIA	2 SIIRTOVERKOT JA SÄHKÖINFRA	3 DATAKESKUS-KAMPUS	4 DIGITAALINEN INFRASTRUKTUURI	5 TEOLLINEN JATKOJALOSTUS	6 TURVALLISUUS JA HUOLTOVARMUUS
ARVOKETJUN KERROS						
YDINTEHTÄVÄ	• Sähköntuotanto • Uusiutuvat ja ydinvoima • Energiavarastot • Reservimarkkinat	• Kantaverkko ja alueverkot • Sähköasemat • Liittymät ja kapasiteetti	• Laskentakapasiteetti • Jäähdytys ja energiankäyttö • Kriittinen infra	• Kuituverkot ja runkoverkot • Merikaapelit ja yhteydet • Satelliitti- ja 5G-infra	• Teolliset sovellukset ja vienti • Pilvipalvelut ja AI • Ohjelmistot ja data-analytiikka	• Kyberturvallisuus • Kriittinen infrastruktuuri • Puolustusteollisuus • Varavoima ja varautuminen
TUNNISTETTU INVESTOINTI-POTENTIAALI VUOTEEN 2035*	**204 mrd. €** Tuulivoima, ydinvoima, aurinkovoima, vety, biokaasu, akkuvarastot	**17 mrd. €** Fingridin investoinnit, alueverkot, sähköasemat, liittymäinfrastruktuuri	**55 mrd. €** Datakeskusrakennukset, sähköjärjestelmät, jäähdytysratkaisut	**4 mrd. €** Kuituverkon laajennukset, merikaapelit, tukiasemat, datayhteydet	**62 mrd. €** Teolliset investoinnit, pilvi- ja laskentapalvelut, teknologia-alustat	**4 mrd. €** Puolustusvoimien ja Senaattikiinteistöjen investoinnit, suojattu infra, varavoima
RAKENTAMISEN ROOLI	Voimalat, perustukset, sähköasemat, tiet ja satamainfra	Maansiirto, perustukset, sähköasemat, kaapelointi rakennukset	Rakennukset, tekniset järjestelmät ja jäähdytys, turvajärjestelmät	Kaapelointi, maansiirto, putkitukset, antenni- ja tukiasemainfra	Toimitilat, tuotantolaitokset, laboratoriot, testaus ja innovaatiotilat	Suojarakennukset, turvajärjestelmät, varavoimalaitokset

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ – KAIKEN KASVUN EDELLYTYS sähköverkot, tie- ja ratayhteydet, satamat ja logistiikka, datayhteydet, vesihuolto, toimitilat, asumisen ja palveluiden rakennukset, turvallisuusinfra

MIKSI MERKITYS KOROSTUU NYT?

- Geopoliittinen tilanne lisää huoltovarmuuden merkitystä
- Sähköistyminen ja energiasiirtymä edellyttävät valtavia investointeja infraan
- Digitalisaatio ja data luovat uudenlaisen kysynnän kapasiteetille ja yhteyksille
- Teolliset investoinnit ja vientiteollisuus tarvitsevat toimivat toimintaedellytykset
- Alueellinen kehitys edellyttää saavutettavaa, toimivaa ja kestävää rakennettua ympäristöä

Lähde: EK (datatikkuna 14.9.2026), Senaatti-konserni, Traficom, teleyritykset

*Toteutuminen ja rakentamisen osuus vaihtelevat merkittävästi

PÄÄKIRJOITUS

Kasvun uusi kerros rakennetaan nyt

Energiaan ja dataan liittyvä uusi talous synnyttää valtavan investointiaallon. Se rakentuu vanhan talouden ja rakentamisen perinteisen kysynnän päälle uutena kasvun kerroksena ja muuttaa samalla rakennetun ympäristön ja rakentamisen roolia. Hankkeita ja rahaa on valtavasti liikkeellä, mutta niiden sijoittuminen on vielä avoinna.

Sinulla on viisi vuotta aikaa. Sen jälkeen tekoäly tekee työsi sinua paremmin.

Näin arvioi Elon Musk tuoreessa haastattelussaan. Tekoäly voi jo muutamassa vuodessa ylittää ihmiskunnan yhteenlasketun älykkyyden. Eikä tekoäly muuta vain työn tekemistä, vaan tiedon, päätöksenteon, rahan ja yhteiskunnallisen keskustelun rakenteet.

Arvio kehitysvauhdista on kunnianhimoinen. Ehkä liiankin. Olennaisempaa kuin viisi vuotta on kuitenkin aikajänne, joka mitataan vuosissa eikä vuosikymmenissä.

Tähän on syytä pysähtyä. Uuden talouden infrastruktuuri rakennetaan nyt.

Hankkeita on valtavasti. Energiaan, verkkoihin, datakeskuksiin ja teollisuuteen syntyy investointitarpeita, joiden mittakaavaa on vaikea vielä hahmottaa. Suomessakin uuteen talouteen liittyviä hankkeita on tunnistettu jo satojen miljardien eurojen edestä. Suuri osa on vasta suunnitteluvaiheessa, joten niiden sijaintia globaalissa kilpailussa ei ole vielä ratkaistu.

Suomen osalta kysymys on yksinkertainen. Jos Suomessa ei nyt ole tilaa datakeskukselle, sähköverkkoa sen ympärillä, riittävän nopeaa luvitusta tai vakaata poliittista näkymää, investoinnit tehdään muualle. Datakeskus ei silloin ole vain menetetty rakennushanke. Sen mukana menetetään myös osa uuden talouden arvonluonnista.

Edullinen ja puhdas energia on alku. Todellinen arvo Suomelle syntyy vasta, kun energia, laskenta, teollisuus ja osaaminen yhdistetään globaaliin datatalouteen ja muihin megatrendeihin.

Olemme tottuneet ajattelemaan, että uusi talous ja tulevaisuus on tekoälyä, dataa, pilvipalveluita ja algoritmeja. Todellisuudessa tuo pilvi rakennetaan perinteisin keinoin. Datakeskus tarvitsee rakennuksen ja tontin, sähköä, jäähdytystä ja yhteyksiä. Sähkö tarvitsee tuotantoa ja verkkoja. Teollisuus tarvitsee tehtaita ja logistiikkaa. Ja tekijät tarvitsevat koteja ja toimivia kaupunkeja. Investointi tarvitsee ympärilleen toimivan kokonaisuuden.

Tässä rakennettu ympäristö saa uuden merkityksen.

Winston Churchill sanoi Britannian parlamenttitalon jälleenrakentamisesta vuonna 1943: “Me muovaamme rakennettua ympäristöämme, ja sen jälkeen se muovaa meitä”.

Lausahdus sopii tähän aikaan. Rakennettu ympäristö ei ole talouden taustakangas. Se määrittää yhä vahvemmin, mikä taloudessa on mahdollista. Rakentaminen on myös merkittävä osa itse investointia.

Tämä näkyy jo nyt rakentamisessa. Suhdanne on kääntynyt, mutta se ei ole paluuta vanhaan. Rakentamisen kysyntä perustuu aiempaa vähemmän väestönkasvuun, kaupungistumiseen, kulutukseen. Asunnot ja liiketilat eivät katoa mihinkään. Perinteisen kysynnän päälle syntyy nyt uusi kasvun kerros, jonka perustana ovat energia, data ja myös turvallisuus.

Rakentamisen on totuttu seuraavan talouden kasvua. Uudessa taloudessa asia on osittain päinvastoin: talouden mahdollisuudet riippuvat enenevissä määrin siitä, pystymmekö tarjoamaan sille oikeanlaisen rakennetun ympäristön. Tulevaisuus ei tule Suomeen valmiina. Se rakennetaan tälläkin kertaa. Vain maa, jota rakennetaan hyvin, voi hyvin.

”Me muovaamme rakennettua ympäristöämme, ja sen jälkeen se muovaa meitä.”

Jouni Vihmo
pääekonomisti
Rakennusteollisuus RT ry
puh. 050 520 1636
jouni.vihmo@rt.fi
www.rt.fi/suhdanteet

RAKENTAMISEN SUHDANNEKUVA SEKTOREITTAIN

Asunnot	Toimitilat	Korjaaminen	Infra
Toivo heräilee	**Uutta kasvua**	**Hidas käänne vahvistuu**	**Kasvu laajenee**

PÄÄKOHDAT • Investoinnit vetävät • Luottamus vahvistuu • Työttömyys jarruttaa

SUOMEN TALOUS

Kasvu yllätti

Suomen talous on kääntynyt odotettua vahvempaan kasvuun. Työmarkkinoiden ja kuluttajien heikkous rajoittaa edelleen elpymistä.

Merkittävät yläsuuntaiset tilastopäivitykset muuttivat kuvan Suomen talouden pysähtyneisyydestä lähes prosentin kasvuksi vuosina 2024–25. Maailmantalous on myös osoittanut sopeutumiskykyä Iranin sodan aiheuttaman energiakriisin keskellä. Syksyllä tullaan näkemään reippaita korotuksia ennustelaitosten tämän ja ensi vuoden Suomen taloutta koskeviin kasvuennusteisiin.

"Investoinnit ovat yhä vahvin kasvun lähde."

Käänne on todellinen, mutta vajaa

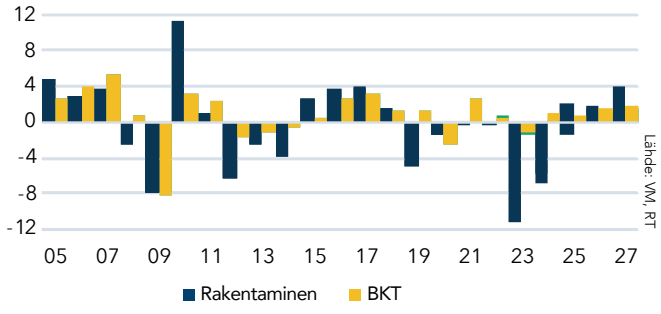
Myös Suomen talouden alkuvuoden kasvu on ollut jopa eurooppalaisessa vertailussa yllättävän vahvaa. Positiivisesta kehityksestä on nyt näyttöä jo kolmelta edelliseltä neljännekseltä. Kasvu ei myöskään ole perustunut vain yhteen erään vaan investointien, viennin ja kulutuksen kasvuun. Yritysten luottamus on vahvistunut ja teollisuuden tilauskanta tukee kasvua. Investoinnit ovat yhä vahvin kasvun lähde.

Kuluttajien luottamus toipuu, mutta on kuitenkin vielä alamaissa. Työmarkkinoiden tilanne on hieman vakiintunut, mutta työttömyyskehitys on edelleen erittäin heikkoa. Asuntomarkkinat jatkavat kulkuaan eri suuntaan kuin muu talous. Asuntohinnat ja asuntokauppa laskevat edelleen. Inflaatio on kiihtynyt 3 prosenttiin ja korko-odotukset ovat kääntyneet nousuun ja välittyneet jo pidemmänkin aikavälin tasapainokorkotasoon, mikä tekee erityisesti rakentamisen rahoitusympäristöstä jälleen epävarmemman.

Makrotalous antaa nyt kuitenkin maailmantaloutta myöten rakentamiselle selvästi aiempaa paremman lähtökohdan. Käänteen lopullinen voimakkuus riippuu siitä, kuinka nopeasti yleinen epävarmuus vähenee ja kasvu välittyy investointipäätöksiin ja työllisyyteen.

Rakentaminen ja BKT

Määrän vuosimuutos (%)



Lähde: VM, RT

Rakentaminen siirtyy veturiksi.

	2025	2026	2027
Bruttokansantuote, määrän muutos, %	0,8	1,6	1,8
Euribor, 12 kk, %	2,2	2,3	2,9
Ansiotasoindeksi, muutos, %	3,1	3,6	3,2

Lähde: VM (syyskuu 2026)

PÄÄKOHDAT • Pohja ohitettu • Tarjonta vähenee • Toivo herää ensin PK-seudulla

RAKENTAMINEN YHTEENSÄ

Epätasaista elpymistä

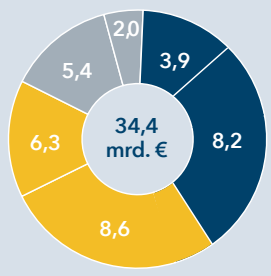
Rakentaminen on kääntynyt kasvuun, mutta kyse ei ole paluusta vanhaan. Elpyminen on epätasaista ja perinteisen kysynnän rinnalle on syntymässä uusi kasvun kerros. Infra vetää, toimitilarakentaminen vahvistuu ja korjaamisessa pohja jää taakse. Asuntorakentaminen jatkaa laskuaan.

Nopeasti parantunut talouskuva ja alkuvuoden odotuksia parempi kehitys näkyvät myös rakentamisessa. Rakentamisessa epävarmuus koskee yhä elpymisen voimakkuutta ja laaja-alaisuutta, jolla rakentaminen voi toipua kovasta pudotuksesta normaalimmalle tuotannon tasolle. Rakentamisen käänne ei vielä tarkoita laaja-alaista kysynnän elpymistä.

Tuotannon kasvu perustuu toistaiseksi ennen kaikkea infran vahvistumiseen ja erikoistuneen rakentamisen kasvuun, kun taas uudistalonrakentamisen lähtötaso on yhä matala. Kysymys ei siksi ole enää siitä, onko rakentamisen pohja ohitettu, vaan siitä kuinka laajaksi ja kestäväksi käänne muodostuu. Käänne ei ole myöskään paluuta aiempaan kysyntärakenteeseen. Perinteisen kysynnän rinnalle on syntymässä uusi kasvun kerros, jota vetävät energia, data ja turvallisuus. Se näkyy erityisesti toimitila- ja infrarakentamisessa ja voi laajentaa rakentamisen kysyntää myös perinteisten kasvukeskusten ulkopuolelle.

"Käänne näyttää olevan todellinen."

Rakentamisen jakautuminen 2025



Korjausrakentaminen
Asunnot 8,6 mrd. €
Muu rakentaminen 6,3 mrd. €

Maa- ja vesirakentaminen
Investoinnit 5,4 mrd. €
Kunnossapito 2,0 mrd. €

Uudisrakentaminen
Asunnot 3,9 mrd. €
Muu rakentaminen 8,2 mrd. €

Lähde: Tilastokeskus, Forecon Oy

Käänne näkyy tilastoissa

Kesän aikana tehdyt tilastorevisiot maa- ja vesirakentamisessa muuttivat myös rakentamisen kehityskuvaa. Vuoden 2024 pohjakosketus muodostui selkeämmin rakentamisen suhdanteen käännepisteeksi. Rakennusyritysten luottamus vahvistui voimakkaasti kesän aikana, mikä vastaa päivittynyttä talouden kuvaa ja jo pitkään parantuneita suhdannenäkymiä.

Elpyminen on jatkunut myös vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Liikevaihtoa nostavat erityisesti infra ja erikoistunut rakennustoiminta. Uudistalonrakentamisessa lupien määrä kääntyi kasvuun viime vuoden lopulla toimitilojen, etenkin datakeskusten, vetämänä.

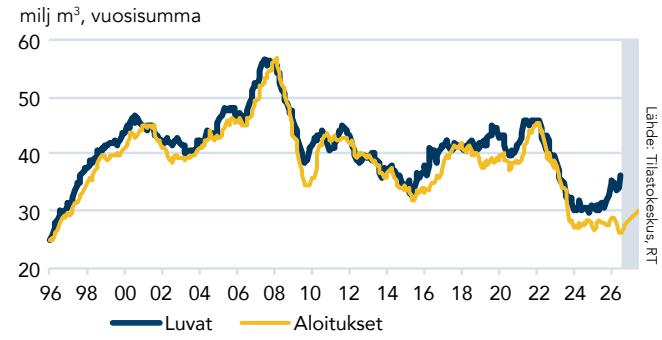
Elpyminen ei jakaudu tasaisesti

Uudistalonrakentamisen luvat ja etenkin aloitukset ovat vielä matalalla tasolla, vaikka toimitilarakentamisen näkymä on vahvistunut datakeskusten ja julkisten hankkeiden vetämänä. Asuntorakentamisen lasku jatkuu, mutta talouden selvästi parantunut kuva voi nostaa ensi vuoden kehitystä hieman aiemmin ennakoitua paremmaksi. Asuntorakentamisen painoarvo on samalla supistunut lähes 9 miljardista vajaaseen 4 miljardiin euroon, eikä se enää yksin määritä rakentamisen suhdannetta.

Korjaamisessa käänne on vielä hidas, kun taas infrainvestointien kasvu on ollut jo voimakasta. Käänne näyttää olevan todellinen, mutta sen nopeutta rajoittavat vielä kustannukset, työvoiman ja laitteiden saatavuus sekä ennen kaikkea rakentamisen eri osien hyvin erilaiset lähtökohdat.

Uudistalonrakentaminen, kaikki rakennukset

milj m³, vuosisumma

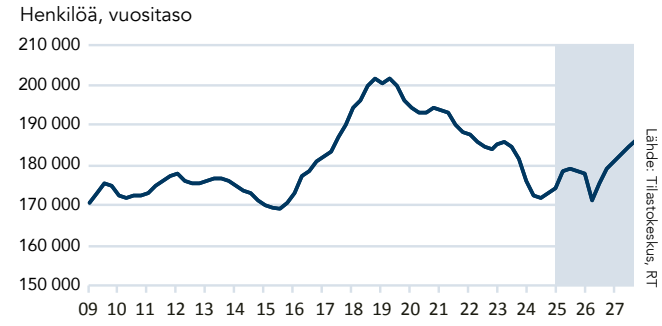


Lähde: Tilastokeskus, RT

Totuttuihin tasoihin ei päästä vieläkään.

Rakentamisen työlliset

Henkilöä, vuositaso



Lähde: Tilastokeskus, RT

Työllisyys toipuu toistaiseksi hitaasti.

	2025	2026	2027
Talonrakentamisen käynnistyminen, milj. m³	27,7	28,3	31,5
Asuinrakennukset	6,3	5,4	5,8
Vapaa-ajan rakennukset	0,5	0,5	0,5
Liike- ja toimistorakennukset	4,7	6,8	8,6
Julkiset palvelurakennukset	4,0	4,5	4,3
Teollisuus- ja varastorakennukset	9,6	8,0	9,0
Maatalousrakennukset	1,6	2,1	2,2
Muut rakennukset	1,0	1,0	1,0
Rakentaminen, määrän muutos, %	1,0	2,0	4,0
Korjausrakentaminen	0,5	0,5	1,0
Maa- ja vesirakentaminen	6,0	4,0	4,0
Rakentamisen työllinen työvoima, henkilöä	178 500	179 000	186 000

Lähde: VM (syyskuu 2026)

PÄÄKOHDAT • Tuotanto supistuu edelleen • Ensi vuonna edellytyksiä hieman parempaan • Riski heikommasta kehityksestä suuri

ASUNTORAKENTAMINEN

Toivo heräilee

Asuntorakentaminen on yhä pohjalla, mutta talouden käänne ja tarjonnan supistuminen alkavat luoda edellytyksiä tuotannolle pääkaupunkiseudulla. Laajaan kasvuun on vielä matkaa.

Asuntorakentaminen on jatkunut historiallisen heikkona. Asuntomarkkinoiden tilanne on heikentynyt alkuvuonna uudelleen. Asuntojen rakenteellinen tarve tai asumispreferenssit eivät ole muuttuneet, mutta rahoituksen, hintojen, kustannusten ja tuottovaatimusten yhtälö ei vieläkään mahdollista riittävästi uudistuotantoa.

"Asuntorakentaminen ei vielä nouse, mutta edellytykset paranevat."

Pohja ei vielä tarkoita käännettä

Asuntomarkkinoiden heikkous on jatkunut ja osin voimistunut alkuvuonna. Asuntokauppa on jälleen hidastunut, hinnat laskevat ja korot ovat nousussa. Sekä kuluttajien ostoaikomukset että asuntolainaaminen ovat yhä matalalla tasolla. Myös sijoittajakysyntä on vaatimatonta. Valtion tukema tuotanto vähenee, mutta hieman odotuksia hitaammin. Asuntokuntien määrän supistuminen asumistukien leikkausten ja opiskelijoiden asumistuen muutosten takia on puolestaan vähentänyt asuntojen kysyntää väliaikaisesti.

Uudisasuntojen aloitukset ovat vähentyneet edellisvuosiakin alhaisemmalle tasolle, ja tämän vuoden aloitusmäärän arvio on noin 15 000 asuntoa. Pitkän aikavälin arvioitu tarve on 31 000 – 36 000 uudisasuntoa vuosittain, mutta ensi vuodesta näyttää tulevan viides perättäinen vuosi alle 20 000 asunnon. Myös asuntorakentamisen volyymin odotetaan yhä supistuvan hieman. Pohja lähestyy, mutta nykyiset kysyntä- ja rahoitusedellytykset eivät vielä tue laaja-alaista käännettä.

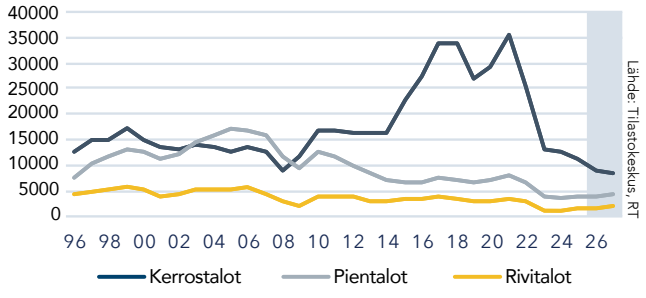
Talouden käänne muuttaa kuvaa

Myynnissä olevien asuntojen määrä on alkanut vähentyä etenkin pääkaupunkiseudulla. Vuokra-asuntojen tarjontakin supistuu selvästi. Väestönkasvu on pysynyt varsinkin pääkaupunkiseudulla kohtuullisen ripeänä ja uusien asuntokuntien ja uudistarjonnan tasapaino edellyttäisi jo uusien asuntojen rakentamista. Asuntorakentamisen käänne alkaa siten todennäköisesti pääkaupunkiseudulta. Uusien asuntojen tarjonta on vähentynyt, mutta asuntoja riittää vielä ainakin kasvavan kysynnän alkuvaiheessa. Joissain pienemmissä kasvukeskuksissa nähdään jo pulaa uusista asunnoista.

Talouden ennakoitua vahvempi kehitys voi nostaa asuntomarkkinoita jo loppuvuodesta, mikä vauhdittaisi asuntorakentamista aiemmin ennakoitua enemmän jo ensi vuonna. Se edellyttäisi kuitenkin työllisyyden paranemista ja vakaampaa korkonäkymää. Asuntolainaamiseen ja asuntorakentamisen rahoitukseen liittyy edelleen suuria pullonkauloja, jotka voivat hidastaa asuntokauppaa ja terveiden hankkeiden käynnistymistä.

Asuntoaloitukset

Kpl, vuositaso



Asuntotuotannon pohja häämöttää.

Asuntolainat

Uudet asuntolainat (mrd. €) Asuntojen luvat (kpl)

Asuntomarkkina ei tue uuden rakentamista.

Asuntoaloitukset, asuntoja kpl	2025	2026	2027
Kerrostalot	11 340	9 000	8 500
Vapaarahoitteiset asunnot	3 437	3 000	5 500
ARA-asunnot	7 903	6 000	3 000
Rivitalot	1 577	1 400	2 100
Omakotitalot	3 846	3 800	4 400
Muut rakennukset	847	800	1 000
Yhteensä	**17 610**	**15 000**	**16 000**

Lähde: RT

PÄÄKOHDAT • Lupaputki vahvistuu • Datakeskukset vetävät • Kasvu on vielä kapeaa

TOIMITILARAKENTAMINEN

Uutta kasvua

Toimitilarakentamisen näkymä on vahva, mutta kasvu on vielä kapealla pohjalla. Datatalous laajentaa investointiaaltoa perinteisen kysynnän ulkopuolelle.

Talonrakentamisen kysyntärakenne on muuttumassa uudenlaisen toimitilarakentamisen suuntaan. Investointihankkeita on valtavasti, mutta rakentamiselle ratkaisevaa on, kuinka laajasti ja nopeasti ne toteutuvat. Viime vuosina nähty riski hankkeiden lykkääntymiselle on pienentynyt. Uuden talouden investointien toteutuminen edellyttää Suomelta myös kykyä tarjota hankkeille niiden tarvitsema rakennettu ympäristö.

"Uusi talous tarvitsee ympärilleen toimivan rakennetun ympäristön."

Lupaus kasvusta

Toimitilarakentamisen luvat kääntyivät viime vuoden lopulla voimakkaaseen kasvuun. Julkinen rakentaminen ja etenkin datakeskukset ovat keskeisimmät veturit. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla luvat kasvoivat, mutta aloitukset ja tuotannon volyymi laskivat vielä. Ilman datakeskusten voimakasta kasvua myös lupakehitys olisi selvästi laskeva.

Lupien ja aloitusten suuri ero tekee kasvun ennusteesta epävarman. Historiassa aloitukset ovat seuranneet lupakehitystä selkeämmin, mutta viime vuosina epävarmuus hankkeiden käynnistymisestä on kasvanut. Datakeskusten vaiheittainen toteutus lisää myös viivettä lupien ja aloitusten välillä. Samalla elinkeinoelämän luottamuksen vahvistuminen ja kiinteistömarkkinoiden käänne tukevat investointien toteutumista.

Uusi investointiaalto laajenee

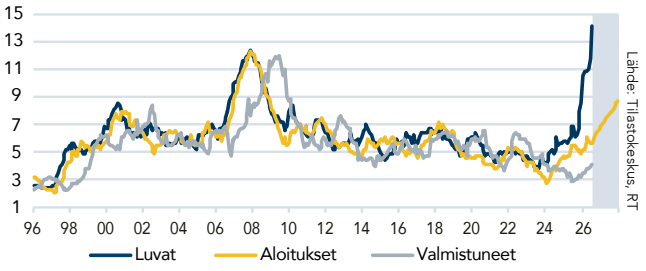
Energiaan, sähköverkkoihin, datakeskuksiin, digitaaliseen infrastruktuuriin, teollisuuteen ja turvallisuuteen liittyvä tunnistettu investointipotentiaali on valtava. Hankkeiden toteutuminen vaihtelee merkittävästi, eikä rakennuslupa ole tae hankkeen aloittamisesta. Vastaavia investointimahdollisuuksia ei kuitenkaan Suomessa ole nähty pitkään aikaan.

Pitkälti uuteen talouteen liittyvä tunnistettu investointipotentiaali on yli 320 miljardia euroa. Tämä ei ole investointiennuste, vaan tällä hetkellä tunnistettujen hankkeiden kokonaismäärä. Poikkeukselista ei ole vain potentiaalin määrä, vaan myös rakenne ja maantieteellinen laajuus. Monet hankkeet sijoittuvat perinteisten kasvukeskusten ulkopuolelle, missä muuta rakentamista ei välttämättä olisi syntymässä. Valtaosa hankkeista liittyy energiasiirtymään, ja hankkeiden toteutuminen ajoittuu pitkälle tulevaisuuteen. Rakentamisen osuus vaihtelee hankeittain, mutta osuus on merkittävä. Esimerkiksi datakeskuksissa arvioimme osuuden olevan 25 prosenttia hankkeen kokonaisarvosta.

Suomen houkuttelevuus investointikohteena on perustunut edulliseen energiaan ja toimivaan rakennettuun ympäristöön sekä vakaaseen ja ennustettavaan yhteiskuntaan. Mahdolliset toteutumisen esteet liittyvät kotimaan politiikkaan ja EU-tason vihreän siirtymän politiikan muutoksiin sekä edelleen geopoliittiseen epävarmuuteen. Jos hankkeita lykätään, lupien kasvu ei muutu täysimääräisesti rakentamiseksi. Toimitilarakentamisen kasvu jää silloin huomattavasti ennustetta heikommaksi.

Liike- ja toimistorakennukset

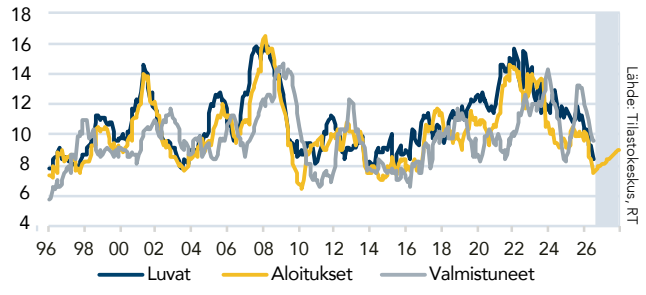
milj. m³, vuosisumma



Datakeskukset muuttavat investointinäkymää.

Teollisuus- ja varastorakennukset

milj. m³, vuosisumma



Teollisuushankkeet piristyvät ensi vuonna.

Julkiset palvelurakennukset

milj. m3, vuosisumma

Julkiset hankkeet vetävät edelleen.

PÄÄKOHDAT • Suunta on oikea • Tarve kasvaa • Rahoitus ratkaisee

KORJAUSRAKENTAMINEN

Hidas käänne vahvistuu

Korjausrakentamisen suunta on positiivinen, mutta rahoituksen heikkous pitää kasvun hitaana ja jakaa markkinaa entistä voimakkaammin.

Korjaaminen kääntyi viime vuoden toisella vuosipuoliskolla kasvuun. Korkeat korjauskustannukset, korot ja rahoituksen saatavuus pitivät alkuvuoden kasvun vaimeana. Korjaustarve on suuri, mutta rahoitusvaikeudet tekevät käänteestä hitaan.

Hyvät talousuutiset tukevat korjausrakentamisen näkymiä. Hallituksen kevään 2026 kehysriihessä sopiman korjausrakentamisen tukipaketin vaikutukset alkavat näkyä vuoden 2027 alusta.

"Rahoitus ratkaisee yhä useammin, mitkä korjaukset toteutuvat."

Rahoitus rajoittaa kysyntää

Kotitalouksien korjausaikeet ovat edelleen erittäin matalalla, alimmillaan sitten 2000-luvun alun. Kiinteistöliiton barometrin mukaan taloyhtiöiden jo virinnyt optimismi on heikentynyt uudestaan. Korjaushankkeita on kuitenkin valmisteltu aiempaa enemmän. Osa hankkeista voi käynnistyä loppuvuonna ja ensi vuonna.

Asumismenojen ja korkojen nousu vähentää taloyhtiöiden kykyä suuriin korjauksiin. Suurempia remontteja lykätään tai niitä toteutetaan suppeampina. Rahoituksen saatavuus vaikuttaa yhä enemmän siihen, mitä hankkeita käynnistetään ja missä laajuudessa.

Rakentamisen suurin markkina kääntyy

Muiden kuin asuinrakennusten korjaaminen on ollut vähäistä. Kiinteistösektorin toipuminen ja tilojen ylitarjonnan supistuminen alkavat lisätä toimitilakorjauksia. Kasvanut korjausvelka pitää potentiaalisen kysynnän korkeana. Julkisen sektorin korjaamisen ennakoidaan pysyvän edelleen kohtuullisella tasolla.

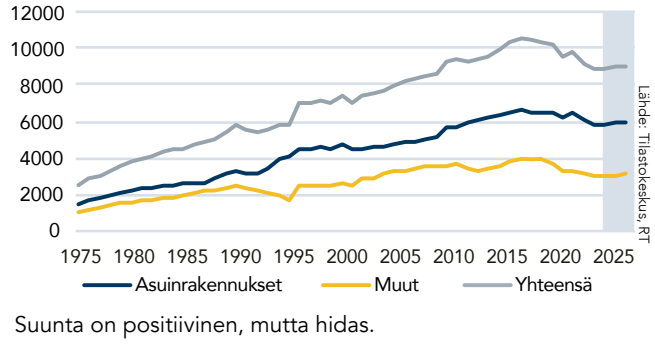
Rahoituksen saanti ja kiinteistöjen käyttötarkoitukseen liittyvä epävarmuus rajoittavat edelleen. Korjaaminen alkaa elpyä ensin siellä, missä kiinteistömarkkinan toipuminen tekee korjauksista jälleen taloudellisesti perusteltuja. Rautakaupan myynnin kasvu viittaa siihen, että pienemmissä korjauksissa käänne on jo käynnissä. Korjausrakentamisen suunta on nyt oikea, mutta voimakkaasta elpymisestä ei vielä ole kysymys.

Korjausrakentamisen arvo oli 14,9 miljardia euroa vuonna 2025. Sen osuus koko rakentamisen arvosta on noussut uudisrakentamista suuremmaksi. Korjaaminen on jo rakentamisen suurin markkina, ja sen merkitys kasvaa edelleen uudisrakentamisen jäädessä aiempaa matalammalle tasolle. Korjaamisen suhdannekäänne on siksi koko rakentamisen näkökulmasta merkittävä, vaikka sen vaikutus tuotannon kasvuun jääkin aluksi hitaaksi. Korjausrakentamisen tarvetta lisäävät vanheneva rakennuskanta, energiatehokkuusvaatimukset, ilmastonmuutos sekä uudenlaiset tilankäytön tarpeet.

Hallitus päätti kehysriihessä korottaa kotitalousvähennystä sekä vauhdittaa rakennusalan nousua määräaikaisella korjausavustuksella. Päätösten vaikutukset alkavat näkyä voimakkaammin vasta vuoden 2027 alusta alkaen.

Korjaamisen määrä

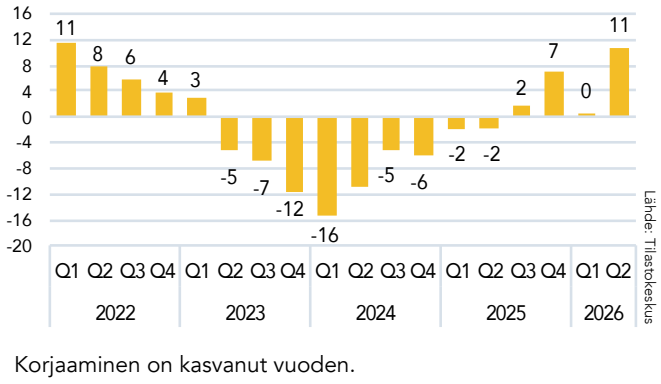
Milj. euroa, viitevuoden 2010 hinnoin



Suunta on positiivinen, mutta hidas.

Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja

Arvon vuosimuutos (%)



Korjaaminen on kasvanut vuoden.

PÄÄKOHDAT • Kasvu voimistuu • Kysyntä laajenee • Korjausvelka kasvaa

MAA- JA VESIRAKENTAMINEN

Kasvu laajenee

Infrarakentamisen kysyntä kasvaa energian, datan ja turvallisuuden vetämänä. Perusväylänpidon näkymä heikkenee voimakkaasti.

Maa- ja vesirakentamisen investoinnit ovat kasvaneet tasaisesti vuoden 2024 lopulta lähtien. Viime vuonna kasvua kertyi 11 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Kuluvan vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla kasvu oli 12 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Kasvu ei ole vain suhdannekäänne, vaan kertoo myös rakenteellisista muutoksista infran investointitarpeissa.

"Perusväylänpidon rahoitus ei saa jäädä investointiaallon varjoon."

Investointiaalto laajentaa kysyntää

Kasvava infrakysyntä ei enää synny vain väestönkasvusta ja liikenteestä, vaan yhä enemmän energiasta, datasta ja turvallisuudesta. Uuden talouden kysyntä ulottuu myös perinteisten kasvukeskusten ulkopuolelle.

Ennustejaksolla kantaverkon vahvistaminen kiihtyy, kun sähköverkkokapasiteettia tarvitaan uusiutuvaan tuotantoon, sähköistymiseen ja datakeskuksiin. Datakeskusten pohja- ja aluetöiden kasvu jatkuu ja aurinkovoiman rakentaminen kiihtyy. Myös tuulivoiman rakentamisen taloudelliset edellytykset ovat paranemassa. Huoltovarmuuden investoinnit lisäävät kysyntää ja puolustukseen liittyvät hankkeet kasvavat.

Julkinen kysyntä tukee kasvua

Raidehankkeiden kasvu jatkuu ja vivuttaa myös muuta kaupunki-infran rakentamista. Kilpailukykyyn ja saavutettavuuteen liittyviin investointeihin odotetaan kasvua, ja ratarakentaminen pysyy hyvällä tasolla. Myös väylien rakentaminen jatkuu.

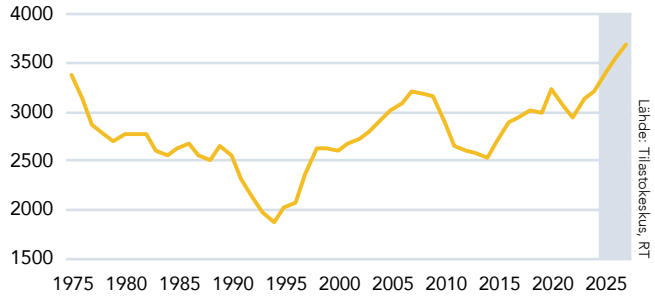
Samalla perusväylänpidon näkymä heikkenee. Korjausvelka kasvaa voimakkaasti, ja perusväylänpidon lisärahoituksen päättyessä väylien korjaaminen vähenee olennaisesti vuonna 2027. Rahoituksen supistuminen yli 160 miljoonalla eurolla tarkoittaa selvää heikennystä väylien käyttäjien arkeen ja korjausvelan kääntymistä uudelleen kasvuun. Välttämättömiä korjauksia lykätään tulevien päättäjien ratkaistavaksi. Ratkaisu edellyttäisi rahoitustason nostoa, sen sitomista indeksiin sekä väyläalan TKI-ohjelman perustamista.

Infrasektorin kysyntää jarruttavat öljyn hinnan ja päällystyskustannusten voimakas nousu sekä tulevan kustannuskehityksen epävarmuus. Myös yksityisen sektorin investoinneissa esiintyy edelleen globaalia epävarmuutta, mutta taloudellinen riski hankkeiden siirtymiselle on pienentynyt.

Elinkeinoelämän keskusliiton tiedustelun mukaan infra-alan yritysten tilauskanta kasvoi voimakkaasti vuoden kolmannella neljänneksellä hieman heikomman alkuvuoden jälkeen. Suunnittelijoiden kotimaan tilauskanta ja uudet tilaukset jatkoivat kasvuaan.

Maa- ja vesirakentamisen määrä

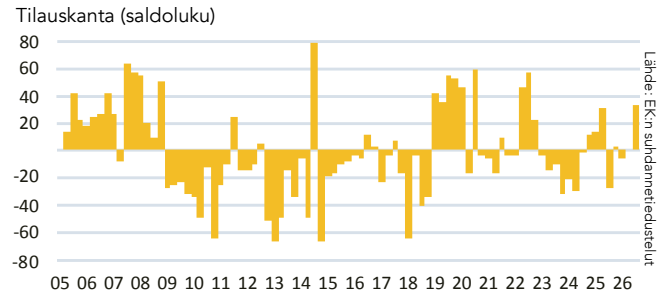
Milj. euroa, viitevuoden 2015 hinnoin



Energia, data ja huoltovarmuus vetävät.

Tilauskanta

Tilauskanta (saldoluku)



Tilauskanta kasvoi heikomman alkuvuoden jälkeen.

Viennin puolella tilauskanta kehittyi selvästi heikommin. Infrarakentamisen näkymä on selvästi positiivinen koko ennustejaksolle.

Maa- ja vesirakentaminen kasvoi vuonna 2025 noin 7,4 miljardiin euroon. Investointien arvo kasvoi 5,4 miljardiin euroon ja korjaamisen arvo pysyi ennallaan 2,0 miljardissa eurossa. Koko infrarakentamisen arvo on yli 9 miljardia euroa.