

Valtionvarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto

**Asuntomarkkinoiden ja rakennusalan tilannekuva 2025-2026,
valtion tukeman asuntotuotannon ja korjausrakentamisen linja
vallitsevassa rakennusalan suhdannetilanteessa, keskeiset TAE:n
muutokset ja kipupisteet**

Rakennusteollisuus RT ry

Anu Kärkkäinen

8.10.2025

Rakennusteollisuus RT ry

- Rakennusteollisuus RT on elinkeinoelämän järjestö, joka edustaa rakennus-alan yrityksiä elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa. RT-liittoyhteisöön kuuluu kuusi toimialaa: Talonrakennusteollisuus, Infra, Rakennustuoteteollisuus, LVI-tekniinen urakointi, Talotekninen teollisuus ja kauppa sekä Pinta. RT on yksi Elinkeinoelämän keskusliiton (EK) suurimmista jäsen-järjestöistä RT:n jäseninä ovat kaikki keskeiset talonrakennustoimintaa, rakennustuoteteollisuutta ja erikoisurakointia harjoittavien yritysten järjestöt Lähes 3 000 jäsenyritystä, joiden palveluksessa noin 60 000 henkilöä ja liikevaihto on yhteensä 20 miljardia euroa.

Poimintoja RT:n suhdannekatsauksesta 25.9.2025

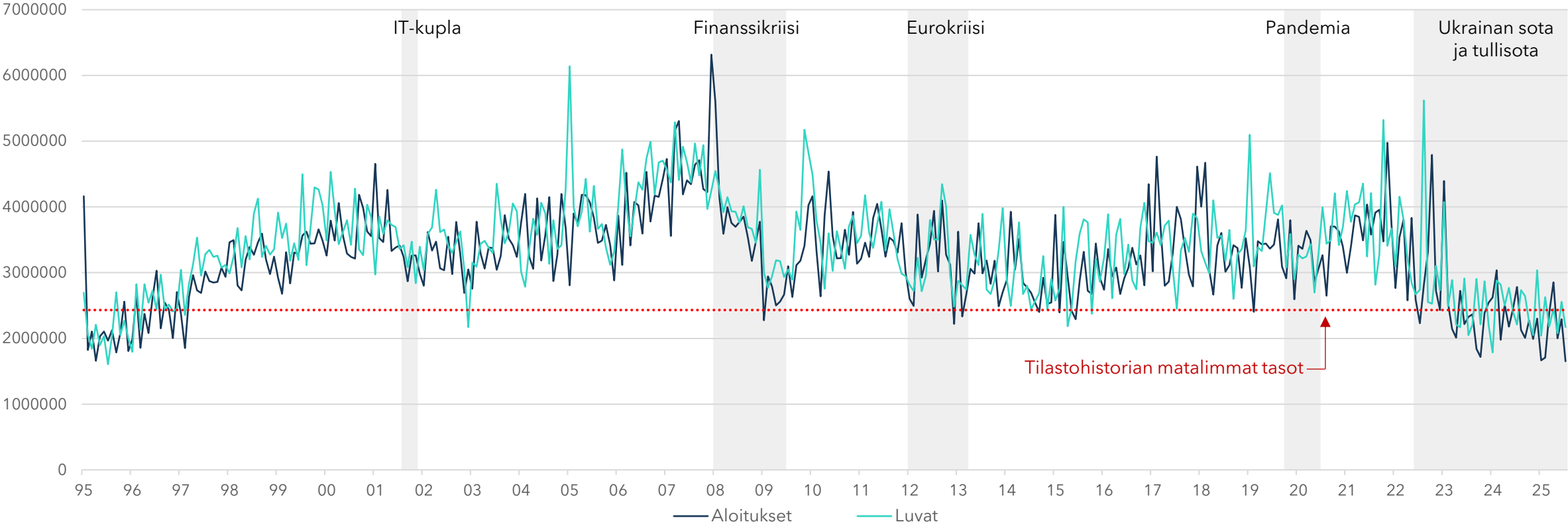
Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen suhdannetila

Rakentaminen edelleen tilastohistoriallisen matalalla tasolla

Myös aikaisempiin kriiseihin verrattuna

Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)



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

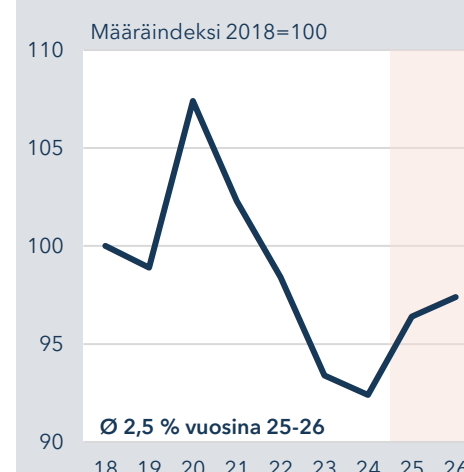
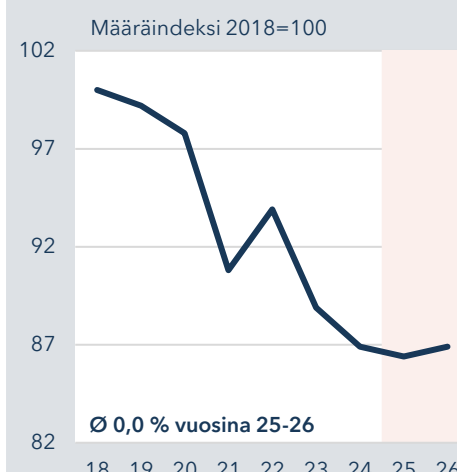
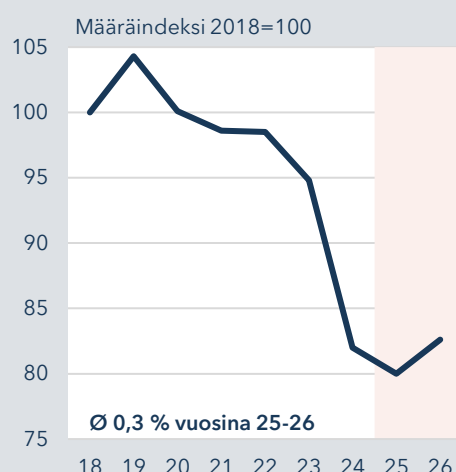
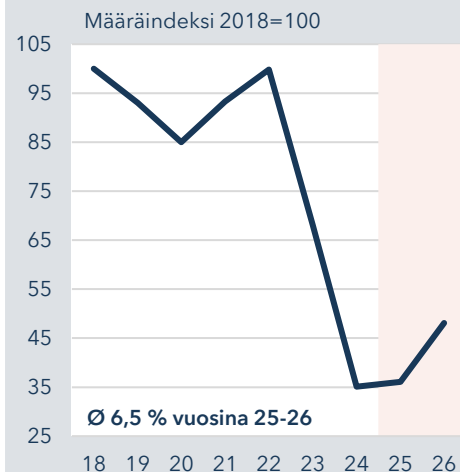
MRD. €

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

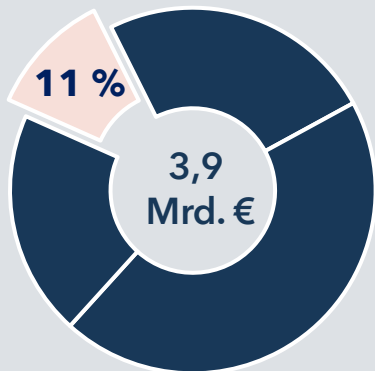
© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2025

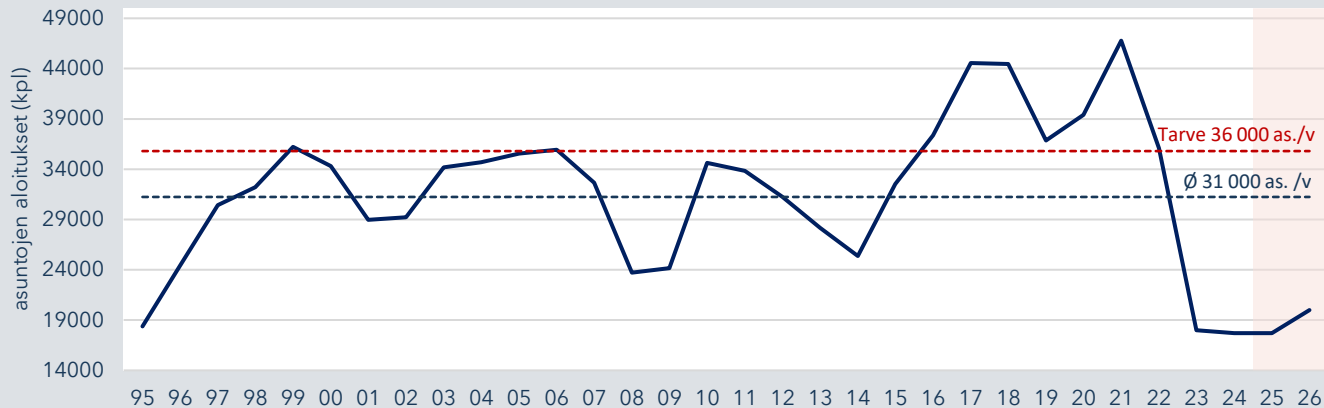
Asuntorakentamisen näköm: laskeva asuntomarkkina ei vielä tue uuden rakentamista

Markkinaosuus

2024



Pitkä aikaväli: asuntojen kappalemääräiset aloitukset



2024 -6 %

2025e +0,0 %

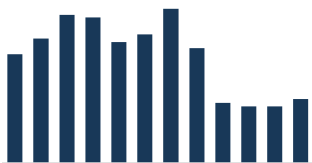
2026e +12 %



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

Vaparaohitteiset

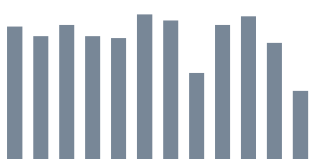
2023: 4 500
2024: 3 400
2025: 4 500
2026: 9 000



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

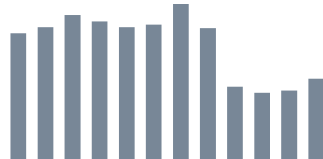


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26



Omakotitalot

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

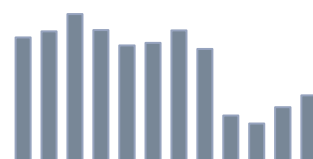


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26



Rivitalot

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

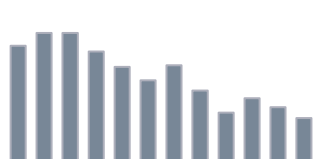


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26



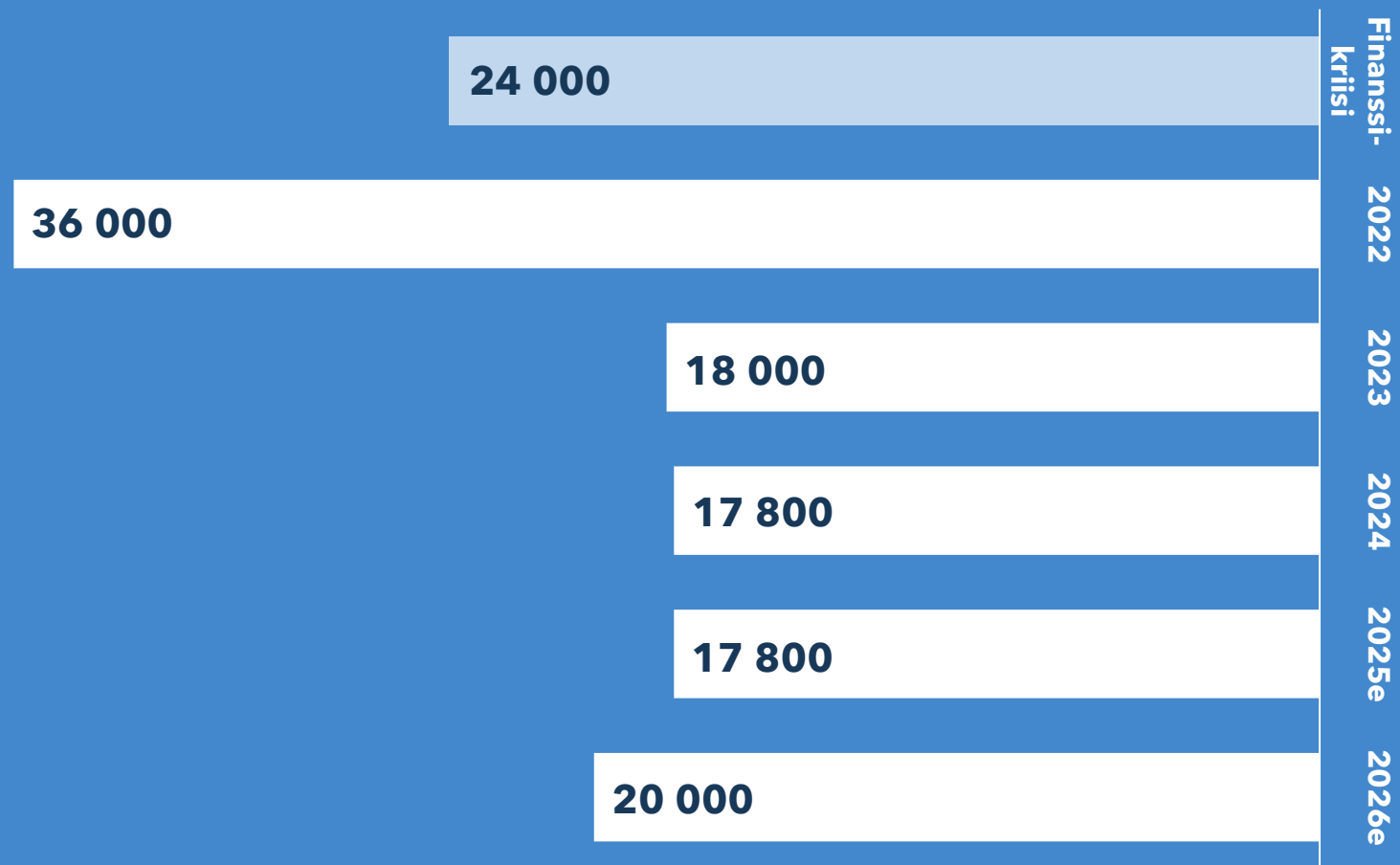
Muut rakennukset

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



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

Asuntoaloitukset

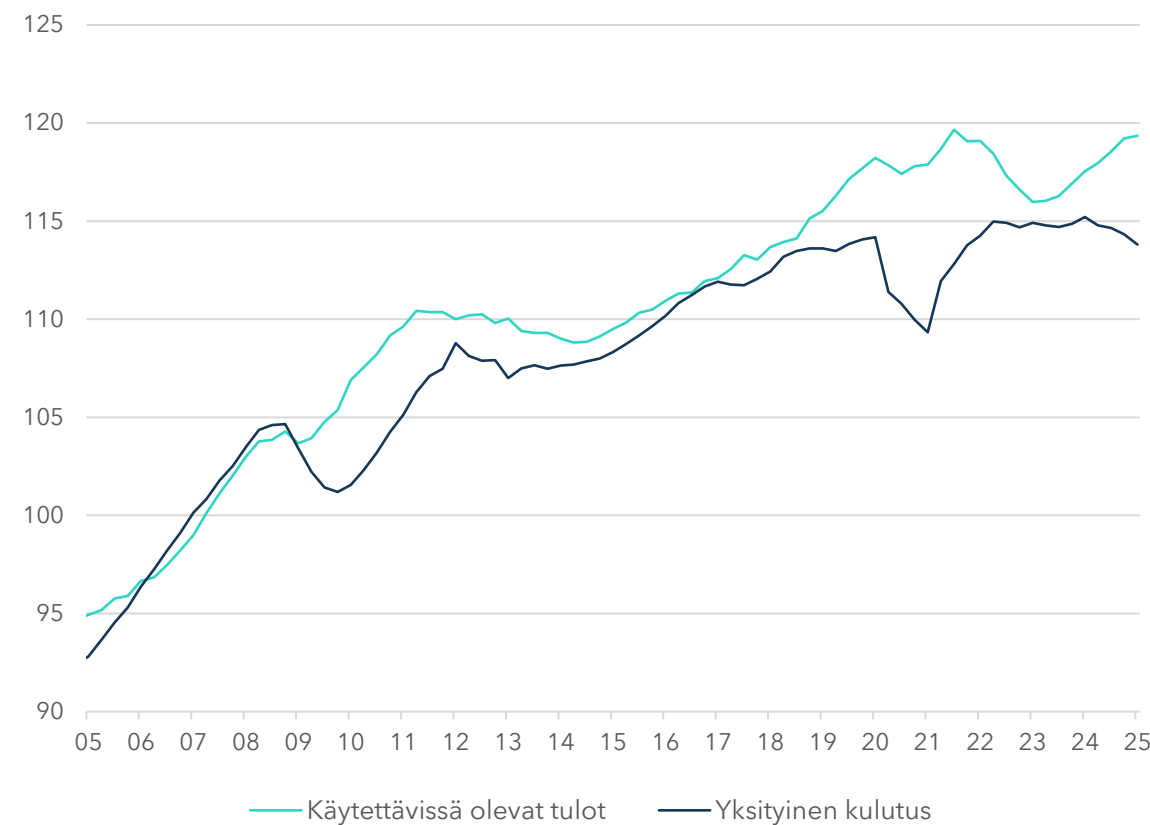


Rahaa on

Se vaan ei välity kulutukseen eikä uudisrakentamiseen

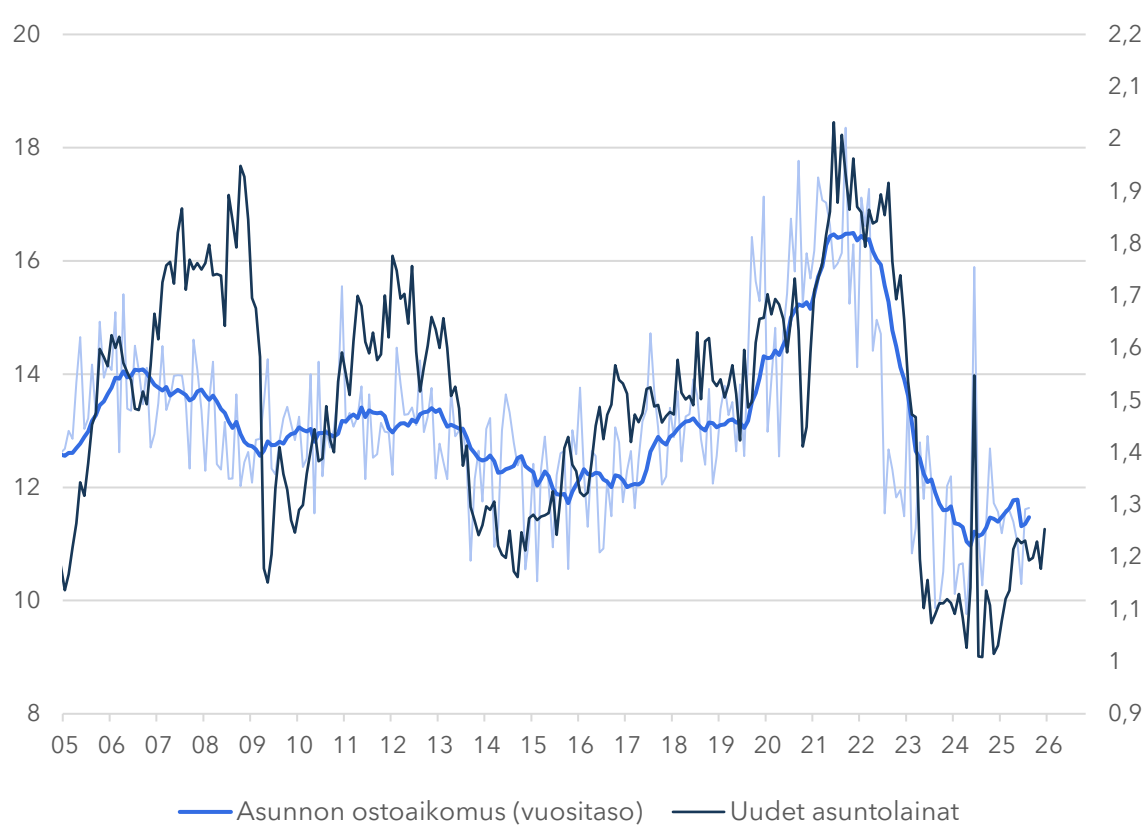
Tulot kasvavat ja kulutus laskee

Mrd. euroa



Lainaan kasvun jatkuu

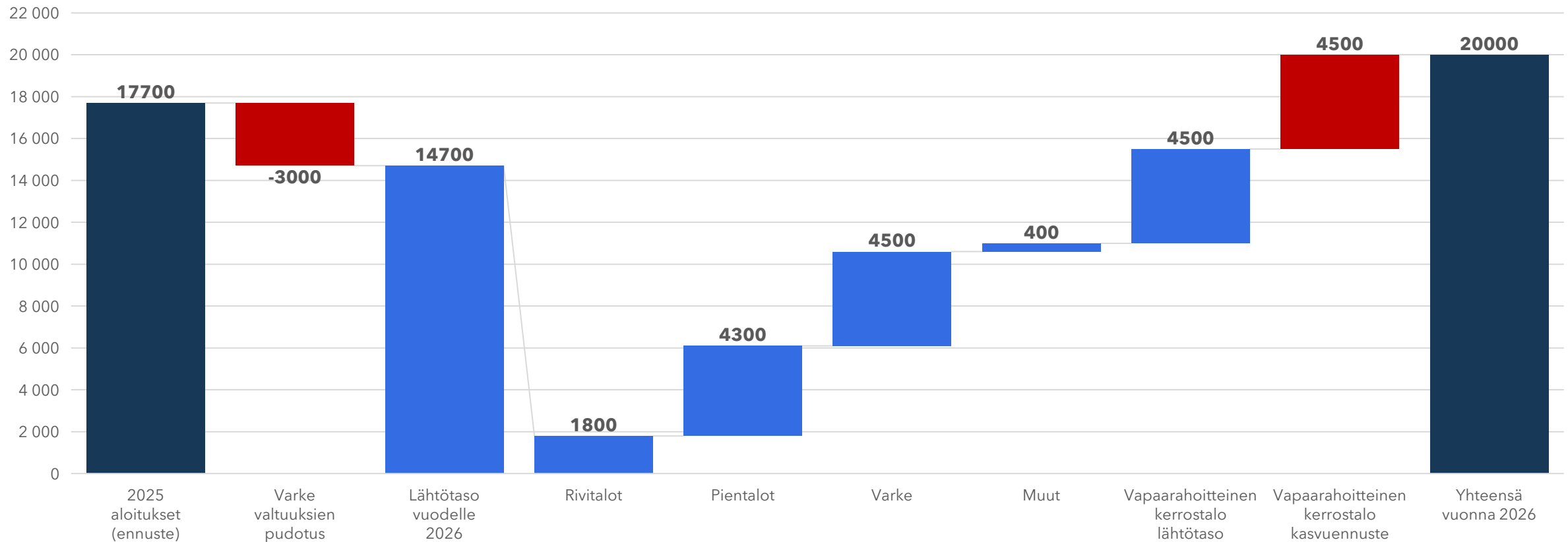
Kuluttajien asunnon ostoaikomus (%-osuus kuluttajista)



Asuntotuotannon kasvu edellyttää vapaarahoitteiselta tuotannolta isoa loikkaa epävarmassa taloustilanteessa

Valtion tukeman tuotannon pudotus laskee lähtölavaa

Asuntoaloitukset (kpl)

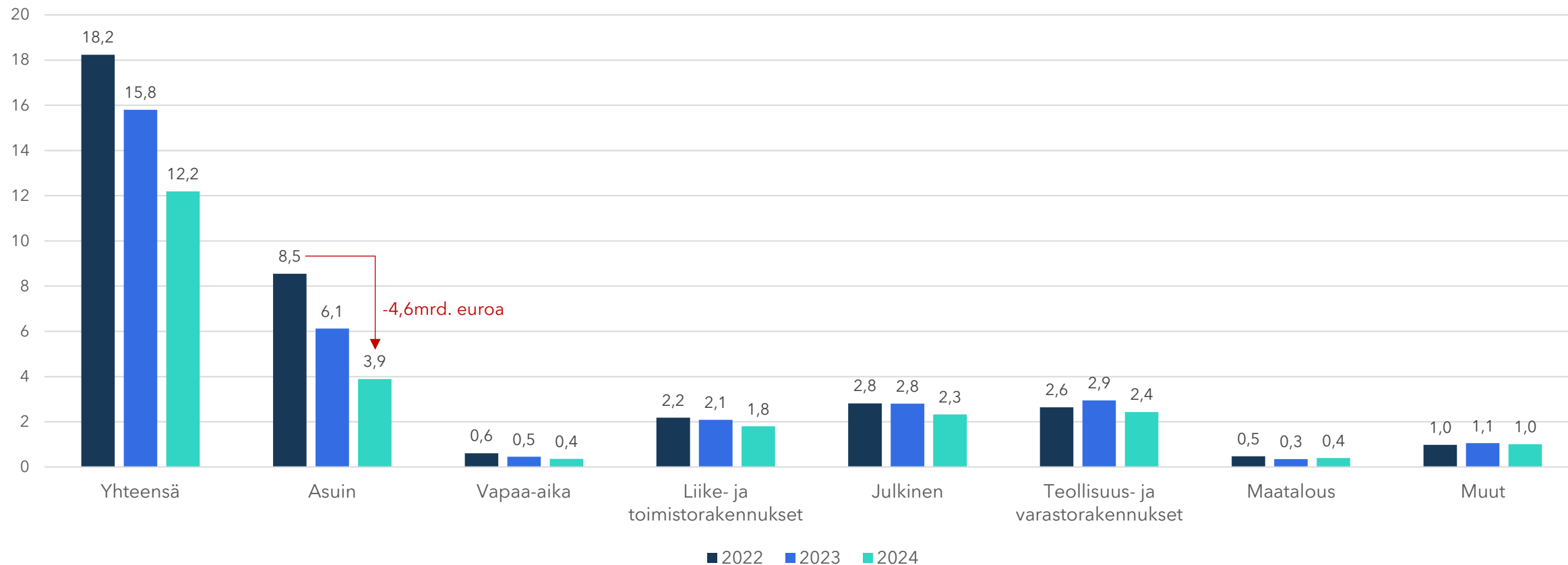


Uudisrakentamisen arvo on pienentynyt 6 miljardia euroa

Asuinrakentamisen verotulot ovat supistuneet 2,1 miljardia euroa

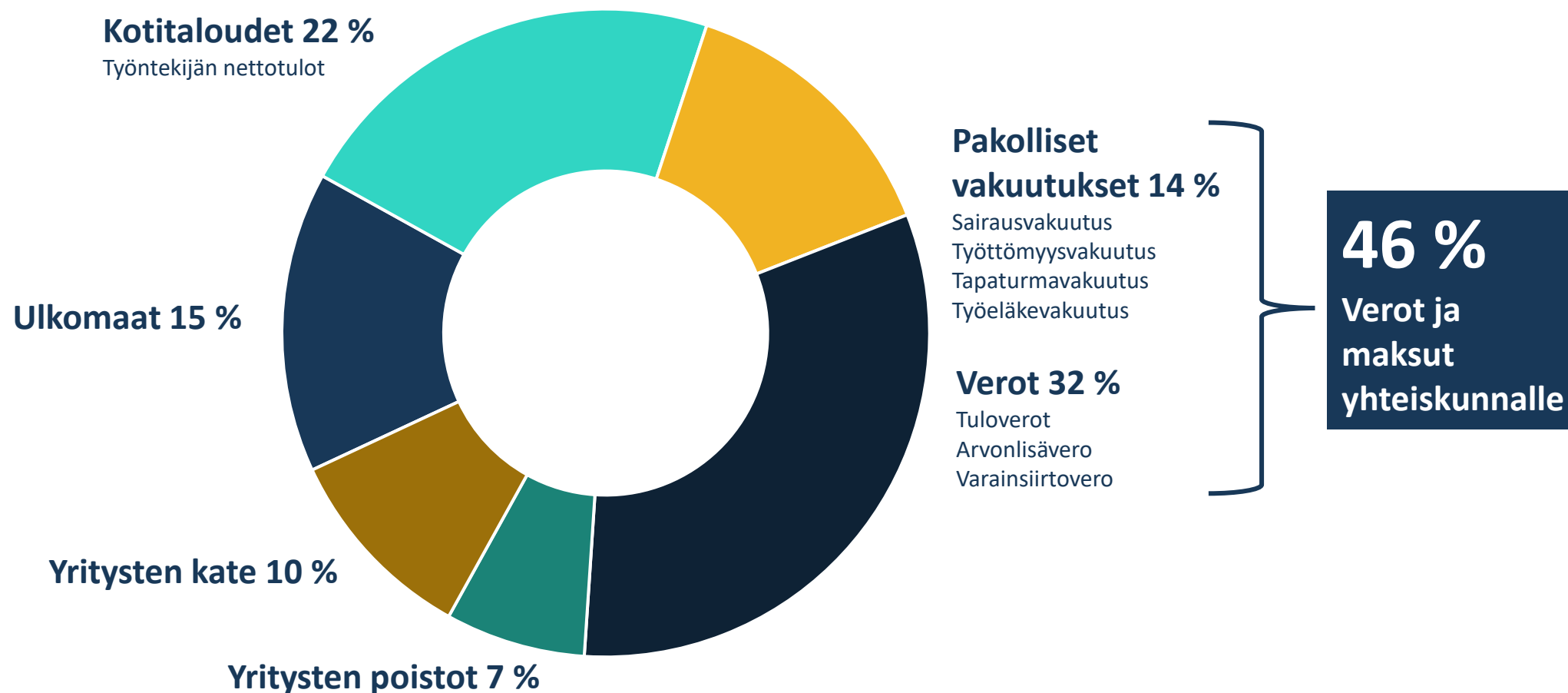
Uudisrakentaminen on romahtanut

Uudisrakentamisen käypähintainen arvo, mrd. euroa

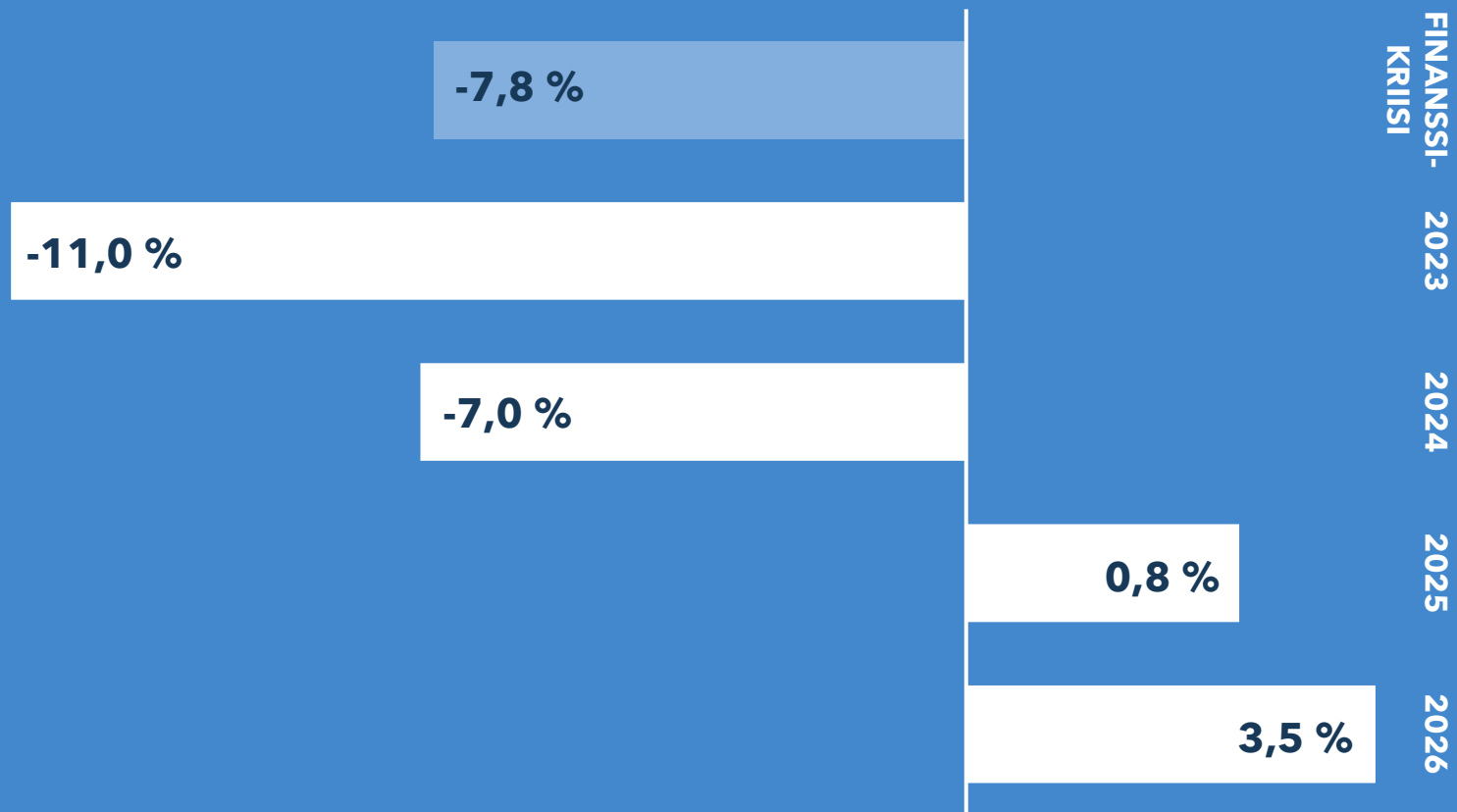


Rakentaminen on verointensiivistä

Asuntorakentamiseen sijoitetun euron jakautuminen tuloiksi



Rakentamisen arvonlisäys

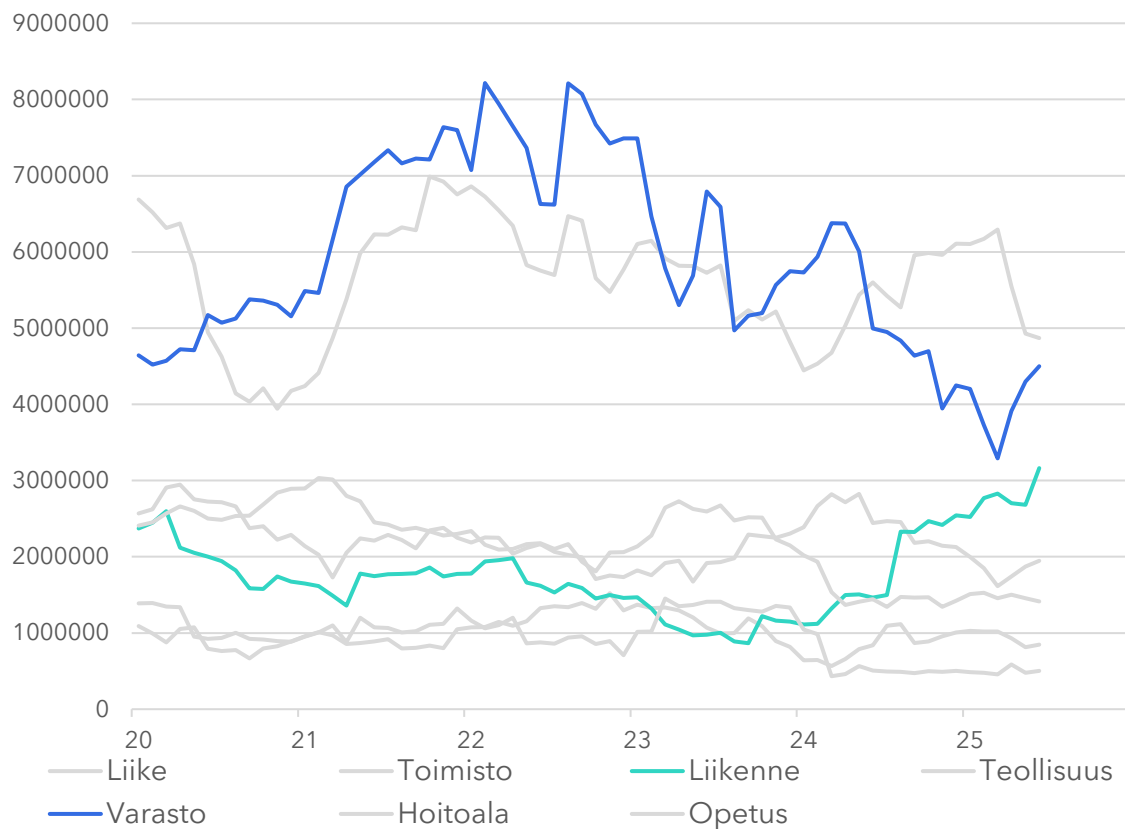


Puhtaan siirtymän investointitahti kiihtyy

Suomella Euroopan puhtainta ja halvinta energiaa ja mahdollisuudet kymmenien miljardien hankkeisiin

Datakeskukset näkyvät vihdoinkin?

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 vihdoinkin orastamassa ja siksi investointien etenemistä ei pidä vaarantaa tuulivoiman uusilla etäisyyssrajoituksilla tai energiaverojen korotuksilla.

Asuntotuotannosta

- Asuntotuotanto jakautuu Suomessa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA/Varke).
 - Suomessa arvioidaan aloitettavan tänä vuonna 2025 noin 17.800 asuntoa, josta ns. ARA-asuntoja noin 7.500 ja vapaarahoitteisia asuntoja 10.300. Vapaarahoitteisista asunnoista noin 3.700 omakotitaloja. Rivitalot 1.600. Vapaarahoitteiset kerrostalot 4.500.
 - RT:n ennuste: Vuonna 2025 arvioidaan aloitettavan yhteensä 17.700 asunnon rakentaminen Suomessa.
 - Asuntotuotanto jää neljänä vuonna peräkkäin 20.000 asuntoon.
- VTT:n Asuntotuotantotarve 2025-2045 -selvityksessä on arvioitu muun muassa alueellisten väestöennusteiden perusteella, kuinka paljon uusia asuntoja tulee rakentaa ja minne. Asuntotuotantotarveselvityksen mukaan Suomeen tarvitaan yli 31 000- 35 000 uutta asuntoa vuosittain, eli yhteensä noin 700 000 asuntoa vuoteen 2045 mennessä. .

Tuetun tuotannon valtuudet ja ehdot

- Takausvaltuus alenee vuodelle 2026 merkittävästi huomioiden myös heikko suhdannetilanne – riittävyyttä tulisi arvioida uudelleen
 - TA-esityksen mukaan valtion korkotukilainojen hyväksymisvaltuus 1.135 milj.euroa.
 - Lisäksi budjetissa on takauslaina tavallisten vuokratalojen rakentamiseen 300.000 euroa.
 - Avustukset erityisryhmille 15 milj.euroa.
- Vuonna 2027 hyväksymisvaltuudet alenevat – tulee tarkastella uudelleen ennakoidusti vuoden 2026 alussa, jotta tieto tulee riittävän ajoissa rakennuttajatahoille
- Tuetussa tuotannossa korostuvat takausmallien ehdot – omavastuukoron suuruus, hyväksyttävät rakennuskustannukset, aloitusvuokra, korjauksiin varautuminen jne.
- Tällä vaalikaudella tavoitteena on ollut, että valtion takausvastuut pienenevät
- Lyhyempien korkotukimallien käytön hyötynä olisi pääomien nopeampi kiertäminen ja valtuuksien nopeampi vapautuminen, joka mahdollistaisi
 - Omavastuukoron alentaminen, joka helpottaisi alkuvuokraan pääsyä
 - Saataisiin enemmän asuntoja siihen tarkoitukseen, johon niitä on tarkoitus rakentaa
 - Ehtojen tulee täyttää EU:n sääntelyn ehdot – edellyttää asukasvalintaa

Vapaaarahoitteinen asuntotuotanto ei lähde vieläkään

- Korkojen lasku ja tulojen nousun pitäisi tukea asuntomarkkinaa mutta uudistuotannossa ei vieläkään näy käännettä. Taloudelliset edellytykset käänteeseen ovat kuluttajien osalta olemassa.
- Kauppamäärien ja lainaamisen kasvu ei näy uusien asuntojen aloituksissa
- Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen sijoittajakysyntä pysyy yhä vaisuna.
- Uusien valmiiden asuntojen myynti on kestänyt odotuksia kauemmin eikä uusia aloiteta ennen kuin vanhat on myyty
- Tuetun asuntotuotannon supistuessa kasvu edellyttäisi vapaaarahoitteiselta tuotannolta jättiloikkaa.
- Miten kaupunkien kasvua pidetään yllä ilman riittävää vuokra-asuntotarjontaa?

Asuntorahoituksen saatavuudessa (RS) markkinapuute

- Ns. Basel-sääntelyn vuoksi asuntorahoitukseen sovelletaan uusia ohjeita, jotka ovat lisänneet asuntorakentamisen rahoituksen riskipainovaatimuksia pankeille kun rakennusliike hakee lainaa uudistalokohteelle
 - Rakennusliikkeiden mahdollisuus saada RS-rahoitusta on vaikeutunut
 - Pankeilla tiukat ennakkovarausvaatimukset RS-rahoitukselle uusiasuntohankkeissa
 - Kuluttajien luottamuksen puuttuessa hankkeita ei voi käynnistää etupainotteisesti
 - Edellä mainituista syistä tarjontaa tulee olemaan hyvin vähän edelleenkin vuosina 2026-208
-
- Asuntorakentaminen ei käynnisty laskevassa asuntomarkkinassa ilman varavirtaa
 - RT esittää RS-rahoitukseen rakennusaikaista takausta taloyhtiölainoille tms. omistusasumisen välimallia

Asuntorahoituksen linjauksista ja asuntorakentamisen rahoituksen edistämisestä

- Kannatamme kevään 2025 kehysriihen linjauksia liittyen kuluttajien asunto-lainojen pituuteen ja taloyhtiölainojen käytön lievennyksiin (laki luottolaitostoiminnasta):
 - Nostetaan asuntolainojen enimmäiskesto 30 vuodesta 35 vuoteen tukemaan säästämistä ja sijoittamista.
 - Taloyhtiölainojen osalta pidetään voimassa nykysääntely, mutta mahdollistetaan asetuksella muuttaa suhdannetilanteen mukaan enimmäisluotto-osuutta (60–70 %), lyhennysvapaan kesto (1–2 vuotta) sekä enimmäislaina-aikaa (30–35 vuotta).
- Lisäksi YM:n ja VM:n johdolla ollaan käynnistämässä selvitysryhmä etsimään ratkaisuja asumisen ja rakentamisen rahoittamisen pullonkauloihin sääntelyä sujuvoittamalla. Selvitysryhmä tekee yhteistyötä oikeusministeriön asuntokauppalain valmistelun kanssa.

Korjausrakentamisen tukeminen

- RT esittää 100.000 euron määrääikaista suhdanneluonteista korjausavustusta asuntoyhteisöille
- RT esittää, että asunto-osakeyhtiöiden perusparantamislainojen takauksia koskeva laki avataan ja takausehtoja parannetaan
 - Talousarviossa vuodelle 2026 on osoitettu jälleen 100 me asunto-osakeyhtiötalojen perusparantamislainoille.
 - ARA on voinut myöntää vuodesta 2015 asunto-osakeyhtiötiloille perusparantamislainaa, jossa on valtiontakaus.
 - Järjestelmän ehdot tulee uudistaa toimivammaksi, koska takausta ei käytetä, sillä tuki ei kohdistu oikein. Tällä hetkellä takauksen ehdot täyttävät lähinnä ne taloyhtiöt, jotka saavat muutoinkin lainaa myös markkinaehtoisesti.
- Kotitalousvähennyksen nostaminen ja käytön laajentaminen taloyhtiöiden remontteihin tukisi korjausrakentamista ja torjuisi harmaata taloutta.

Yhteenveto Rakennusteollisuuden esityksistä

- Asuntorakentaminen:
 - Esitämme hyväksymisvaltuuksien riittävyyden uudelleenarviointia vuodelle 2026 suhdannetilanteesta johtuen
 - Esitämme, että vuoden 2027 hyväksymisvaltuuksia tarkastellaan vuoden 2026 alussa uudelleen
 - Esitämme lyhyen korkotukimallin ehtojen tarkastelua; omavastuukoron alentamista
 - Kannatamme kevään 2025 kehysriihen linjauksia liittyen kuluttajien laina-aikojen pidentämiseen ja taloyhtiölainojen sääntelyyn keventämiseen
 - Esitämme vapaarahoitteiseen uudisasuntotuotantoon taloyhtiölainoille rakennusaikaista takausta
- Korjausrakentaminen:
 - Esitämme 100 000 euron suhdanneluonteista määräaikaista korjausavusta asuntoyhteisöille
 - Esitämme asunto-osakeyhtiöiden perusparantamislainojen takausehtoja koskevan lainsäädännön avaamista ja ehtojen parantamista
 - Esitämme kotitalousvähennyksiin korotuksia rakennusalan tukemiseksi

Lisätietoja:

anu.karkkainen@rt.fi, puh. 050 3376699

*Maa,
jota rakennetaan hyvin,
voi hyvin*