

Rakennusalan suhdannetilanne ja toimet tilanteeseen vastaamiseksi

Ympäristöministeriön johdolla toiminut asuntorahoituksen selvitysryhmä (1.10.2025 – 27.2.2026) laati osana toimeksiantoaan tilannekuvan asuntomarkkinoiden, asuntorakentamisen ja asuntorahoituksen nykytilasta. Selvitysryhmän osallistuivat valtiovarainministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, oikeusministeriö, Finanssivalvonta, Finanssiala, Kiinteistöliitto, Rakli ja Rakennusteollisuus.

Alla selvitysryhmän raportin tiivistelmä (luvut 4.1 – 4.6) rakennusalan ja asuntomarkkinoiden tilannekuvasta. Selvitysryhmän raportti perustuu helmikuun 2026 tilanteeseen. Oleellimmat tapahtumat rakennusalan ja asuntomarkkinoiden kannalta helmikuun jälkeen ovat olleet Iranin tilanteesta johtuva öljynhinnan ja inflaatio-odotusten nousu, jonka odotetaan johtavan korkotason nousuun. Korkojen nousun vaikutus olisi heikentävä rakentamisen määriin ja asuntokauppaan.

Selvitysryhmän raportissa analysoitiin noin 20 – 30 toimenpide-ehdotusta asuntomarkkinoiden toimivuuden parantamiseksi. Analyysit löytyvät selvitysryhmän raportin sivuilta 51 -76. (Selvitysryhmän raportti: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/items/055079b3-0c10-4d5f-97c2-c08a71a3f3a6>)

4.1 Omistusasuntomarkkinat

Asuntomarkkinoiden kehitys on ollut heikkoa vuonna 2022 alkaneen markkinakorkojen jyrkän nousun jälkeen. Asuntojen ylitarjonta kysyntään nähden, kuluttajien epäluottamus talouden kehitykseen, pelko työttömyydestä ja oman talouden tasapainottaminen velkojen takaisinmaksulla ja säästämällä ovat jarruttaneet markkinoiden elpymistä. Vuonna 2025 kauppamäärissä on tapahtunut jo varovaista kasvua, mutta asuntojen hinnat ovat olleet edelleen laskussa. Uusien ja vanhojen asuntojen hintaero leventyi edelleen vuonna 2025, mikä on jarruttanut uudiskohteiden myyntiä. Alueelliset hintaerot ovat pysyneet suurina. Suomen asuntomarkkinat ovat olleet eri kriiseissä (1980-luvun rahoitusmarkkinoiden vapautus, 1990-luvun lama, finanssikriisi ja Venäjän hyökkäyssota) volatiileja, mikä ei ole kenenkään etu.

4.2 Vuokra-asuntomarkkinat

Vuokramarkkinoilla vallitsee vuokra-asuntojen ylitarjonta tämän hetken kysyntään nähden monissa suurissa kaupungeissa, selkeimmin pääkaupunkiseudulla. Vapaarahoitteista vuokra-asuntoa vaihtavien tai vapaarahoitteiseen vuokra-asuntoon muuttavien tilanne on parantanut, kun vapaita asuntoja on aiempaa enemmän ja vuokrat ovat nousseet kuluttajahintoja vähemmän. Vuokranantajien tuotot ovat alentuneet asuntohintojen alenemisen, tyhjinä olevien asuntojen suuren määrän sekä hitaan vuokrakehityksen takia. Asuntohintojen alentuminen on toisaalta myös parantanut vuokra-asuntosijoittamisen mahdollisuuksia asuntokannassa, ja ainakin suurimmilla vuokranantajilla käyttöasteet ovat pääkaupunkiseudulla toipuneet. Sen sijaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uudisrakentamiselle ei niiden korkean hintatason takia ole kysyntää.

4.3 Asuntojen tarve

Vuosien 2018–2023 määrällisesti suuri asuntorakentaminen on lyhyellä aikavälillä aiheuttanut ylitarjontaa pääkaupunkiseudulla ja osin muissa suurissa kaupungeissa. Ylitarjonta poistuu vähitellen asuntokuntien määrän lisääntyessä suhteessa uudistuotantoon. Myös asuntojen poistumalla ja asuntokuntatilastossa näkymättömillä ilmiöillä (kakkosasunnot, lyhytvuokraus) on tässä roolinsa. Kun asuntomarkkinat tasapainottuvat, asuntotuotantotarve palaa VTT:n analyysin kehikkoon. Koska asuintalon rakentamisen aikajänne on noin pari vuotta, tärkeää olisi pystyä arvioimaan

uudisrakentamisen asuntokysyntää paitsi koko maan tasolla niin etenkin alueellisesti aiempaa paremmin. Vaarana on asuntomarkkinoiden kuumentuminen tarjonnan jäädessä liian pieneksi.

4.4 Asuntorakentaminen

Rakentamisen määrä väheni 6 % vuonna 2024. Rakentamisen lasku jatkui vuonna 2025 mitattuna rakennustoimialan lisäarvolla, mutta hidastui aiemmista vuosista. Uudisrakennusten aloituksissa ja luvissa ei nähty käännettä parempaan. Forecon ennustaa kasvun kiihtyvän selvästi vuonna 2026 ja jatkuvan hitaampana vuonna 2027. Vuonna 2026 kasvua olisi 7 % ja vuonna 2027 2 %.

Rakennusteollisuus arvioi, että koko rakentamisen kasvu on maltillista 1–2 prosenttia.

Asuntorakentaminen laskisi edelleen hieman, eikä kasva myöskään vuonna 2027 ainakaan merkittävästi. Rakli arvioi, että rakentamisen tuotannon arvo kääntyy noin 3–7 prosentin kasvuun 2026. Toimitila- ja infrarakentamisenparantuneet näkymät ajavat kasvua. Asuntorakentamisen näkymät ovat edelleen heikot.

Asuntoaloitukset ovat enemmän kuin puolittuneet vuoden 2021 n. 46 000 asunnon huippulukemista. Nykyinen taso on vajaa 18 000 asuntoa ja määrä on pysynyt suunnilleen ennallaan vuosina 2023–2025. Asuntotarjonta ylittää nyt kysynnän, ja uusien asuntojen kysyntä on heikkoa.

Asuntorakentamisen kannalta lähivuosien keskeisiä myönteisiä tekijöitä ovat talouden kääntyminen kasvuun, väestönkasvu suurissa kaupungeissa sekä vakaa korkotaso. Väestönkasvu painottuu suuriin kaupunkeihin, joissa kysynnän kasvu vähentää tehokkaasti ylitarjontaa. Uusien myymättömien asuntojen tarjonta on kuitenkin supistunut vuodesta 2019 asti. Tilastohistoriaan peilaten määrä ei ole poikkeuksellisen korkea. Uusia aloituksia jarruttaa erityisesti heikko kysyntä. Forecon ennakoii asuntorakentamisen aloitusten kasvavan vain hieman vuonna 2026, aloitusennuste on tasolla 19 000 asuntoa. Määrä kasvaa vuonna 2027 reiluun 22 000 asuntoon ja vuonna 2028 29 000 asuntoon. Rakennusteollisuuden mielestä arvioissa pitäisi huomioida paremmin mm. institutionaalisten sijoittajien muutoksia (mm. eläkeyhtiöiden vetäytyminen suorista investoinneista) sekä korkotukivaltuuksien voimakasta supistumista vuodesta 2025 vuoteen 2027, ja lisäksi muutokset opiskelijoiden asumistuessa sekä asuntokuntien kehityksessä. Rakennusteollisuus arvioi, että aloitukset vuodelle 2026 ovat 15 000 tasolla, eikä merkittävää kasvua ole myöskään vuonna 2027. Rakli arvioi asuntojen aloitusmäärän jäävän noin 15 000–17 000 asuntoon vuonna 2026. Uudisrakentamisessa asuntojen keskikoko on ollut nousussa, jolloin volyyymilla mitattuna uudisasuntorakentamisen taso kehittyy asuntomääriä positiivisemmin.

Asuntojen korjaamiseen käytetään tällä hetkellä selvästi enemmän rahaa kuin uusien asuntojen rakentamiseen. Korjausrakentamisen arvo v. 2024 oli 9 mrd. € ja uudisrakentamisen arvo reilu 4 mrd. €. Asuntokorjaukset kääntyvät myös kasvuun vuonna 2026, joka Rakennusteollisuuden arvion mukaan olisi maltillista.

Työllisen työvoiman määrä rakentamisessa on vähentynyt noin 30 000 työllisellä eli n. 15 prosenttia huippuvuosista. Rakentamisen käänne kasvuun alkaa Foreconin mukaan näkyä työllisyyden paranemisena vuonna 2026. Vuosikasvu vuonna 2026 jää pienemmäksi kuin rakentamisen volyymin kasvu ja on noin 5 prosenttia. Kasvu jatkuu vuosina 2027 ja 2028. Rakennusteollisuus näkee, että merkittävää työllisyyden paranemista ei ole näkyvissä ilman rakentamisen merkittävää käännettä.

4.5 Asuntorahoitus

Asuntomarkkinoiden heikkona jatkunut kehitys on heijastunut asuntolainojen vaisuna kysyntänä korkojen laskusta huolimatta. Vuoden 2025 lopussa asuntolainakannan supistuminen päättyi ja kotitalouksilla on samaan aikaan uusia asuntolainasopimuksia useita miljardeja enemmän kuin uusia nostettuja lainoja. Viitekorot eivät todennäköisesti laske tänä vuonna, mutta korkonäkymä on vakaa.

Kotitalouksien asuntolainojen korkomarginaalit ovat olleet viime vuosina loivassa laskussa huolimatta pankkien lisäpääomavaatimusten kasvusta. Tämä voi heijastaa muiden tekijöiden ohella sitä, että pankit ovat kohdentaneet luotonantoaan vähäriskisemmille asiakkaille. Asuntoyhteisölainojen marginaalissa on ollut heilahtelua, mutta ei selvää trendiä. Marginaaleihin vaikuttavat monet tekijät ml. varainhankinnan kustannukset ja kilpailu. Rakennusteollisuus ja Finanssiala ovat arvioineet, että uusi sääntely voi vaikuttaa RS-lainoituksen ehtoihin ja saatavuuteen ja voi kasvattaa vaatimusta rakennusliikkeiden oman pääoman määrälle hankkeissa. Työ- ja elinkeinoministeriön kyselyssä rahoittajien mukaan regulaatio, kuten ADC-vakavaraisuussääntely, voi hidastaa rakentamista.

Finanssivalvonnan mukaan uuden CRR3-sääntelyn ja sitä täsmentävien Euroopan pankkiviranomaisen ohjeiden ja Fivan MOKin myötä RS-rahoituksen vakavaraisuuskäsittely selkiytyy ja yhdenmukaistuu. Valtiovarainministeriö ja Finanssivalvonta ovat arvioineet, että sääntelyn vaikutukset rahoituksen hintaan ovat vähäisiä. Pankit sovelsivat aiemmin RS-rahoitukseen lähtökohtaisesti 100 %:n riskipainoa, kun Finanssivalvonnan tulkinnan mukaan spekulatiivisen kiinteän omaisuuden rahoitukseen (jonka määritelmä vastaa RS-rahoituksen luonnetta) olisi tullut soveltaa 150 % riskipainoa. Myyntisopimusten määrää ei käsitelty erikseen, eikä niiden määrällä siis ollut vaikutusta spekulatiivisen rahoituksen riskipainoihin. CRR3-sääntelyn myötä ADC-vakavaraisuussääntely tunnistaa RS-rahoituksen luonteen ja mahdollistaa aiempaa spekulatiivisen omaisuuden rahoitusta alemmat 100 % riskipainot tietyin ehdoin, mm. kun myyntisopimusten osuus kaikista sopimuksista saavuttaa 50 % rajan.

4.6 Korjausrakentaminen

Käytettävissä olevien tietojen perusteella teknisesti tarpeellisia korjauksia ei asuintaloissa kaikilta osin enää tehdä joko päätösperusteisesti tai siksi, että korjaukseen ei saada lainarahoitusta. Ongelma näyttää kyselytutkimusten perusteella pahentuneen viime vuosina. Isännöintiliiton kyselyn perusteella tärkeimmät syyt korjausten toteuttamatta jättämiseen ovat osakkaiden ja hallituksen haluttomuus tehdä korjauksia sekä korjausten korkea hinta ja rahoituksen heikko saatavuus sekä tukien ja avustusten puute. Taustalla vaikuttaa vahvasti etenkin asuntokannan ikääntyminen ja siitä johtuva korjaustarpeen lisääntyminen sekä asuntokysynnän väheneminen monilla alueilla, jolloin tyhjien asuntojen määrä on lisääntynyt ja asuntojen hinnat ovat laskeneet. Lisäksi asuinkiinteistöjen hoitokustannukset ovat nousseet.