RAKENNUS·
TEOLLISUUS

Eduskunnan ympäristövaliokunta
Talousarvio 2026 (HE 99/2025)

Rakennusteollisuus RT ry
Anu Kärkkäinen
30.9.2025

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-tekninen 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.

© Rakennusteollisuus RT

Poimintoja RT:n suhdannekatsauksesta 25.9.2025

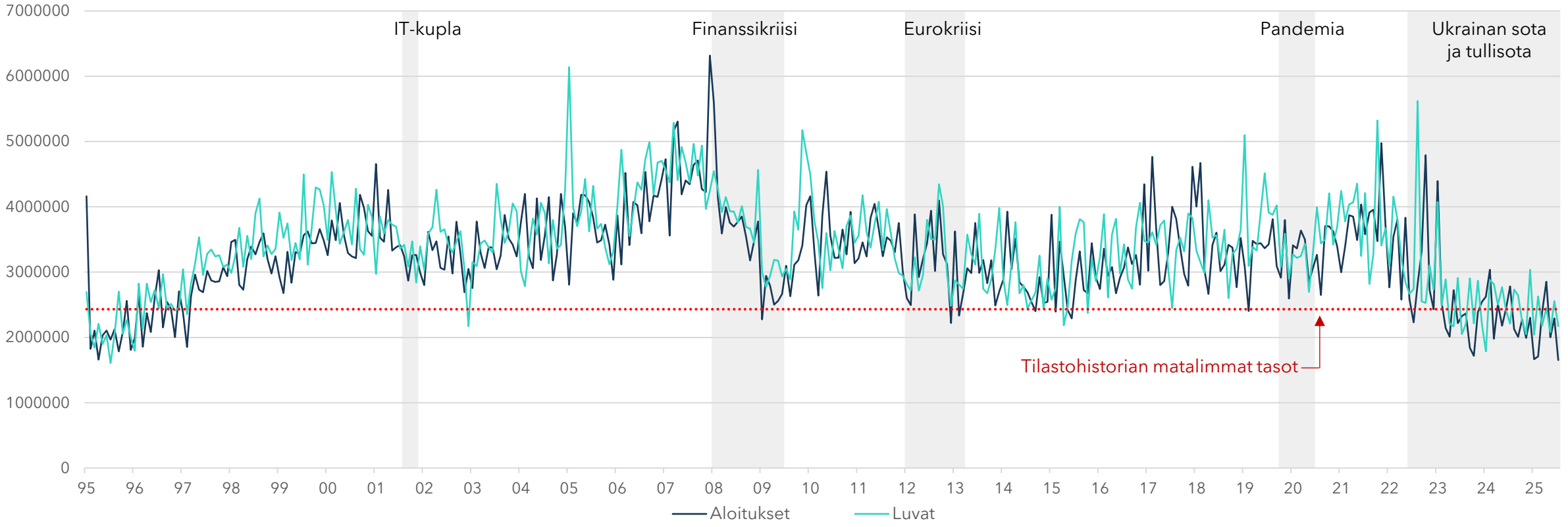
© Rakennusteollisuus RT

Rakentaminen edelleen tilastohistoriallisen matalalla tasolla

Myös aikaisempiin kriiseihin verrattuna

Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)



© Rakennusteollisuus RT
Lähde: Tilastokeskus, RT

Rakentamisen näkymä 2025-26: Toiveiden varassa odotuksia heikompaa

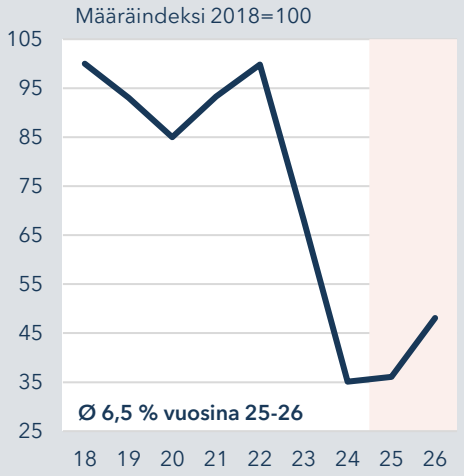
2024 yhteensä 35,7 MRD. €

Asunnot

3,9 MRD. €

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.



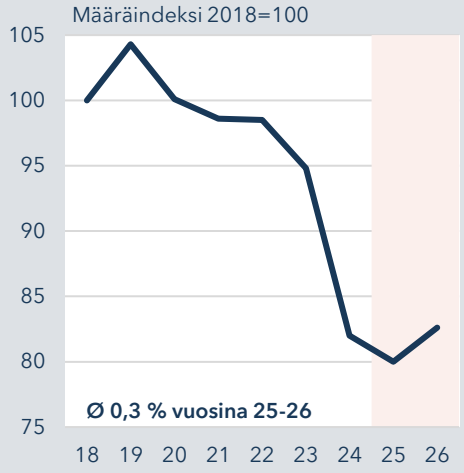
+

Muu kuin asuinrakentaminen

8,7 MRD. €

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

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



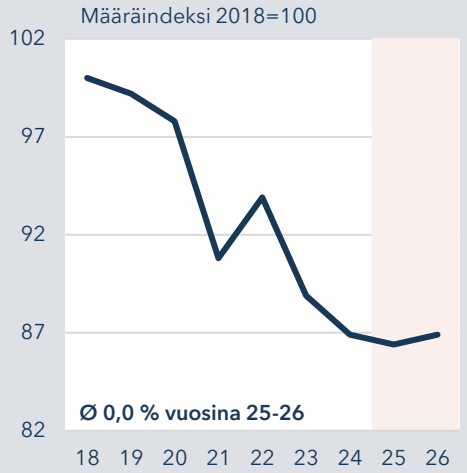
+

Korjausrakentaminen

15,9 MRD. €

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.



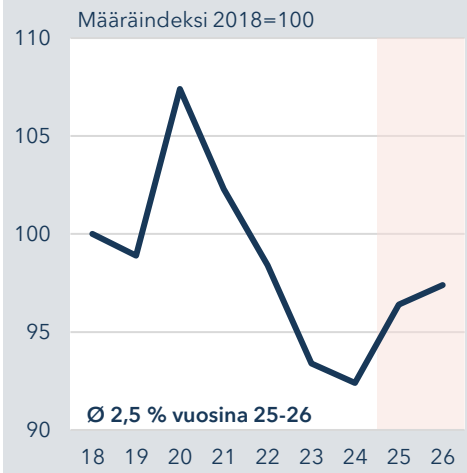
+

Maa- ja vesirakentaminen

7,1 MRD. €

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.



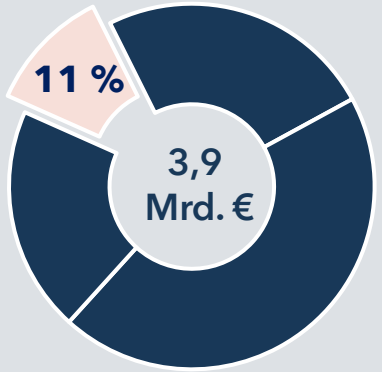
= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2023e: -11 % 2024e: -7 % 2025e: +0,8 % 2026e: +3,5 %

*kiinteähintainen arvonlisäys

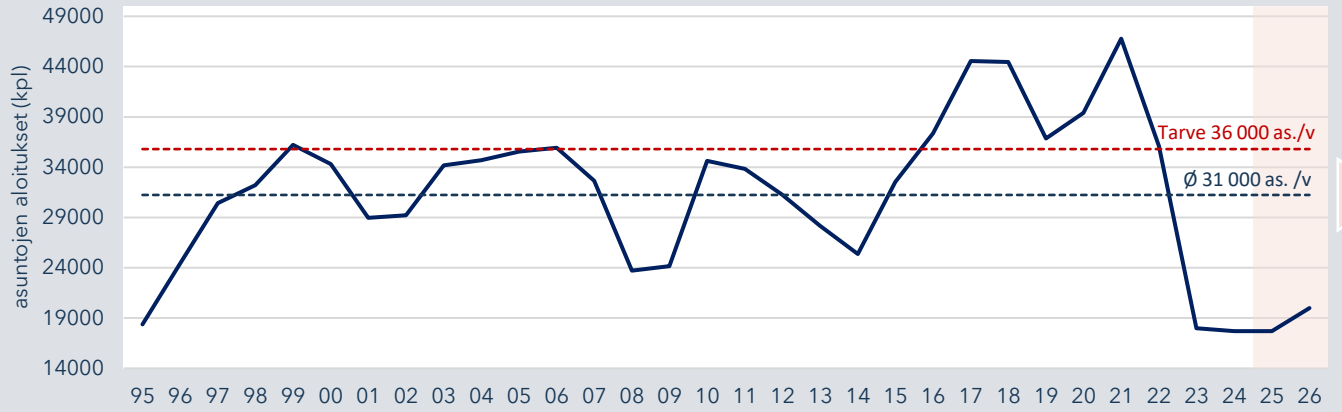
© Rakennusteollisuus RT
Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2025

Asuntorakentamisen näkymä: laskeva asuntomarkkina ei vielä tue uuden rakentamista

Markkinaosuus
2024

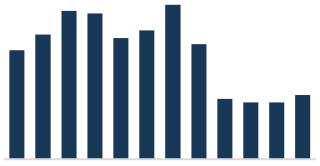


Pitkä aikaväli: asuntojen kappalemääräiset aloitukset



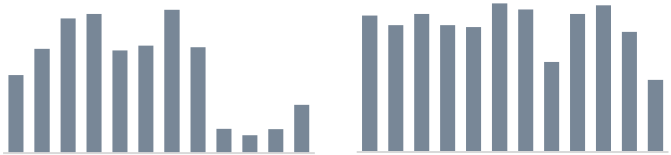
2024	-6 %
2025e	+0,0 %
2026e	+12 %

Asuntojen aloitukset
yhteensä (kpl)
2023: 18 700
2024: 17 800
2025: 17 800
2026: 20 000



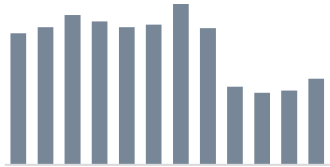
Kerrostalot

Vapaarahoitteiset	Tuetut
2023: 4 500	**2023:** 8 600
2024: 3 400	**2024:** 9 100
2025: 4 500	**2025:** 7 500
2026: 9 000	**2026:** 4 500



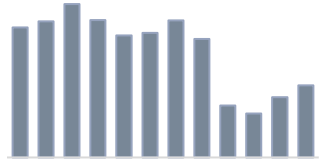
Omakotitalot

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



Rivitalot

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



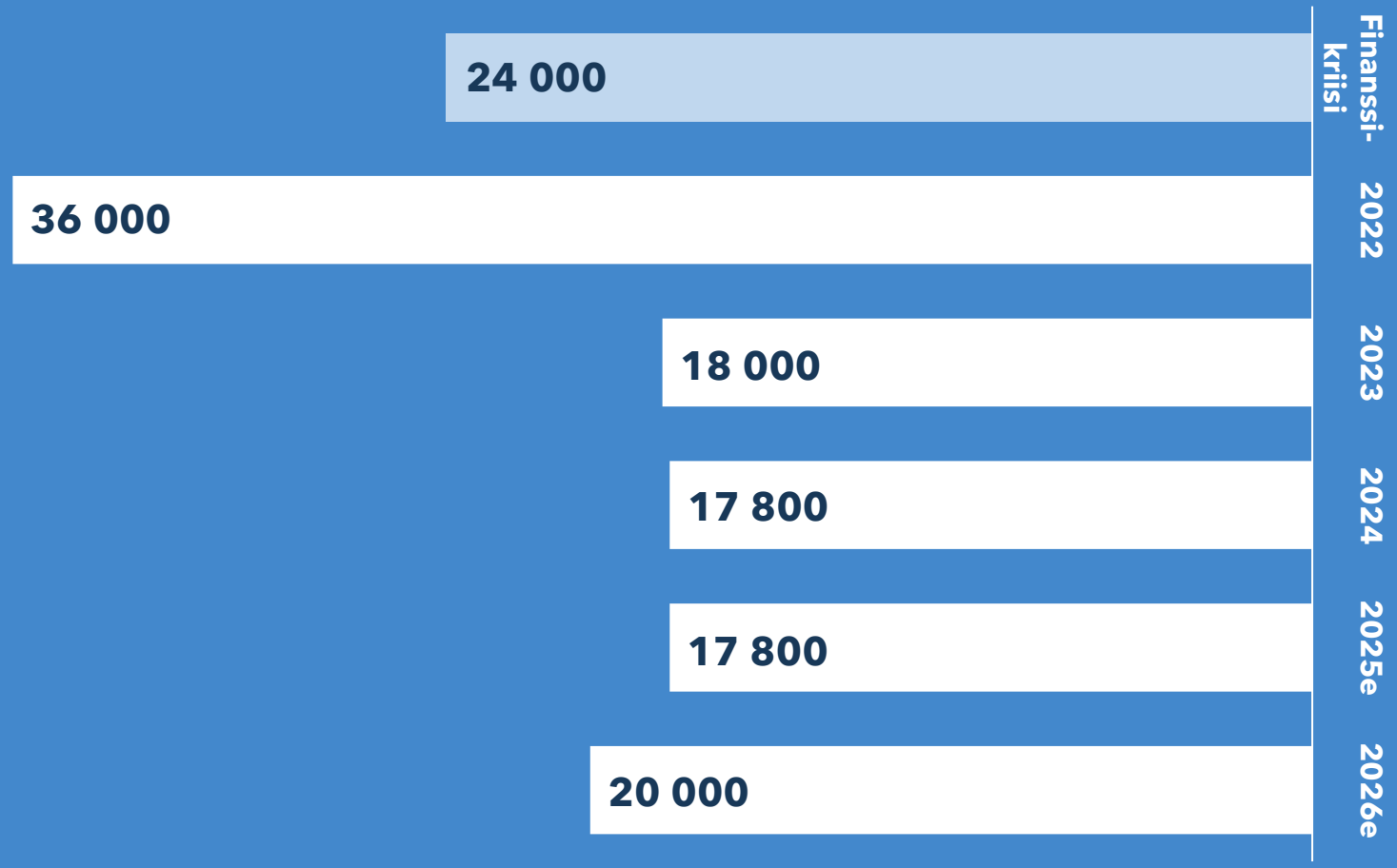
Muut rakennukset

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



© Rakennusteollisuus RT
Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2025

Asuntoaloitukset



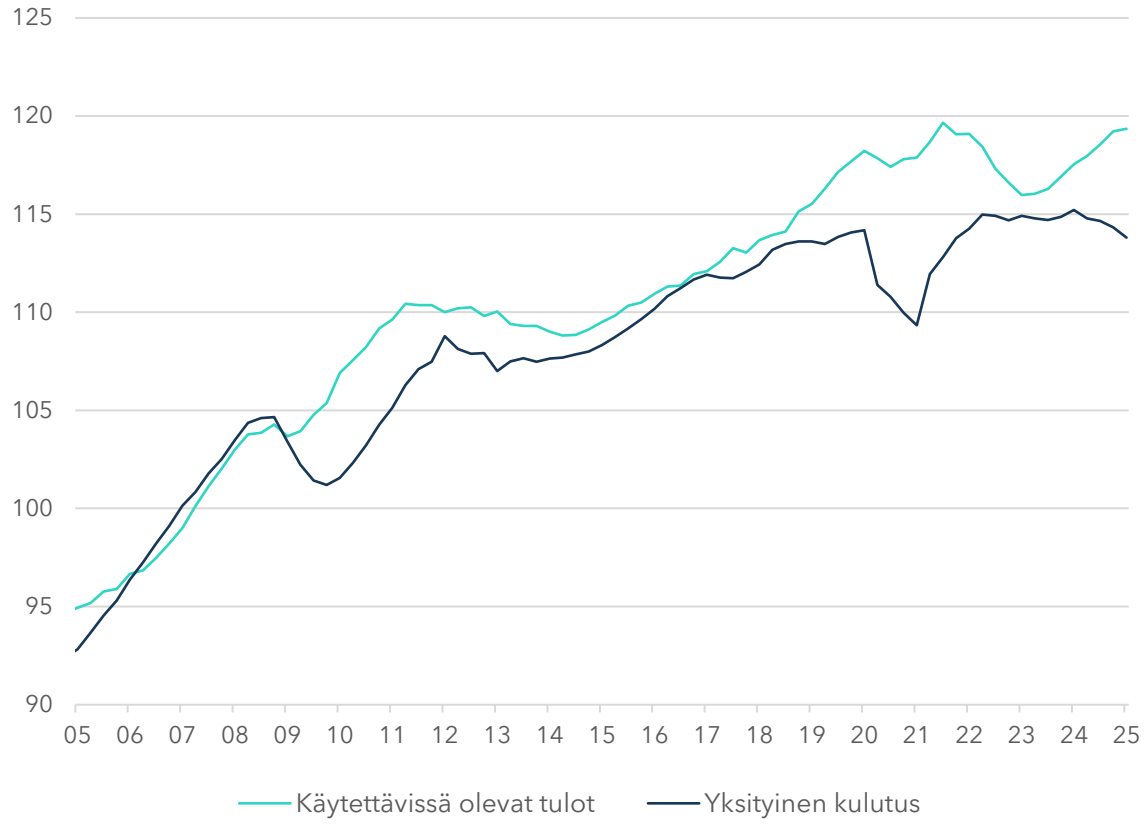
© Rakennusteollisuus RT

Rahaa on

Se vaan ei välity kulutukseen eikä uudisrakentamiseen

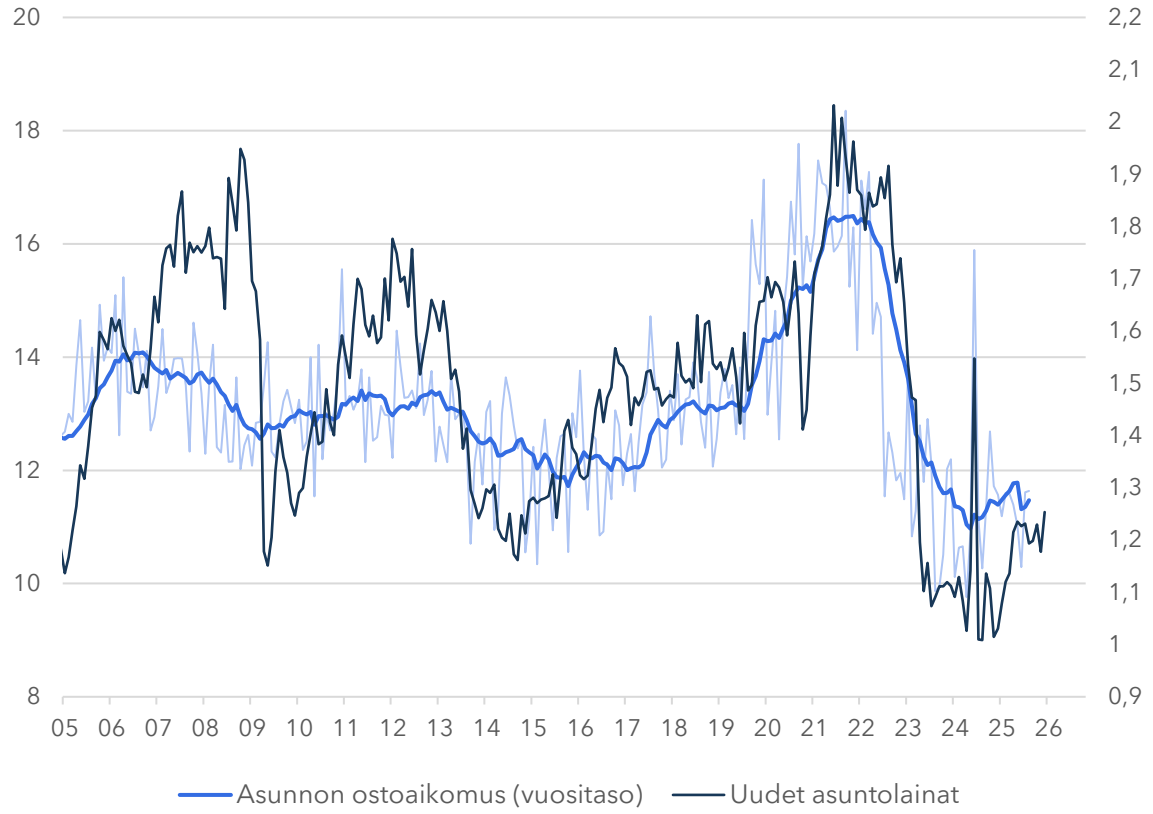
Tulot kasvavat ja kulutus laskee

Mrd. euroa



Lainaamisen kasvu on jatkunut

Kuluttajien asunnon ostoaikomus (%-osuus kuluttajista)



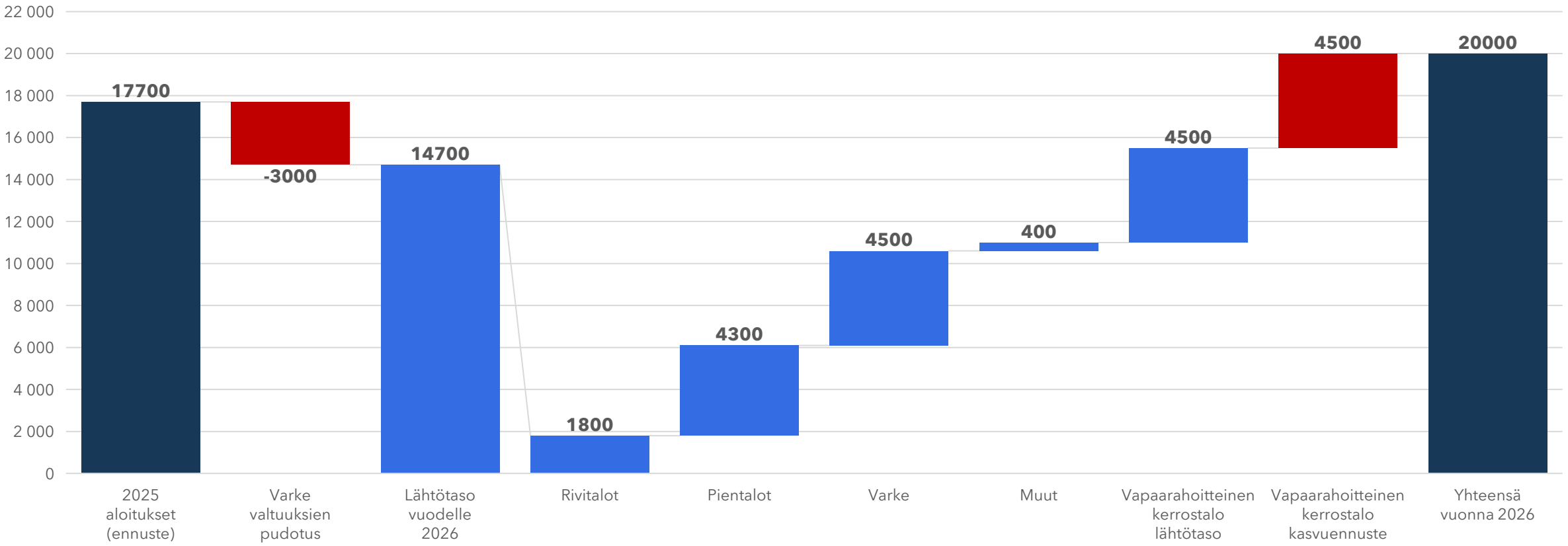
© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki

Asuntotuotannon kasvu edellyttää vapaarahoitteiselta tuotannolta isoa loikkaa epävarmassa taloustilanteessa

Valtion tukeman tuotannon pudotus laskee lähtölavaa

Asuntoaloitukset (kpl)



© Rakennusteollisuus RT

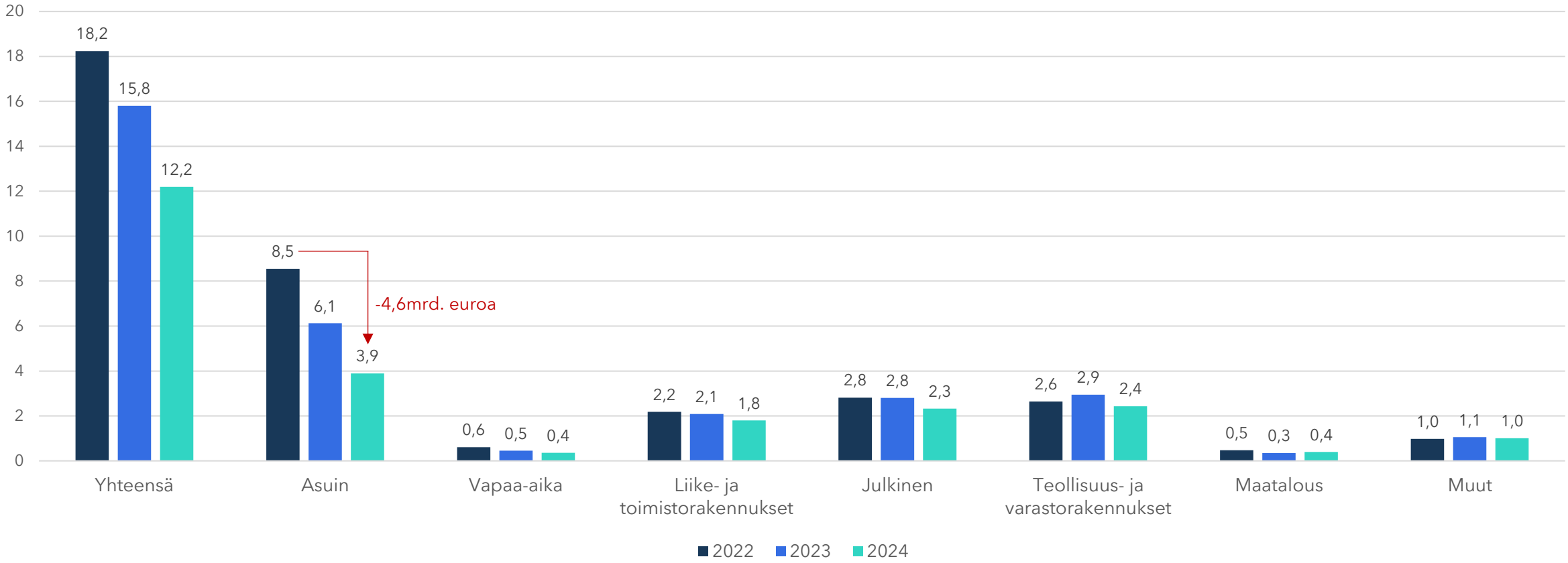
Lähde: Tilastokeskus, Varke, RT

Uudisrakentamisen arvo on pienentynyt 6 miljardia euroa

Asuinrakentamisen verotulot ovat supistuneet 2,1 miljardia euroa

Uudisrakentaminen on romahtanut

Uudisrakentamisen käypähintainen arvo, mrd. euroa

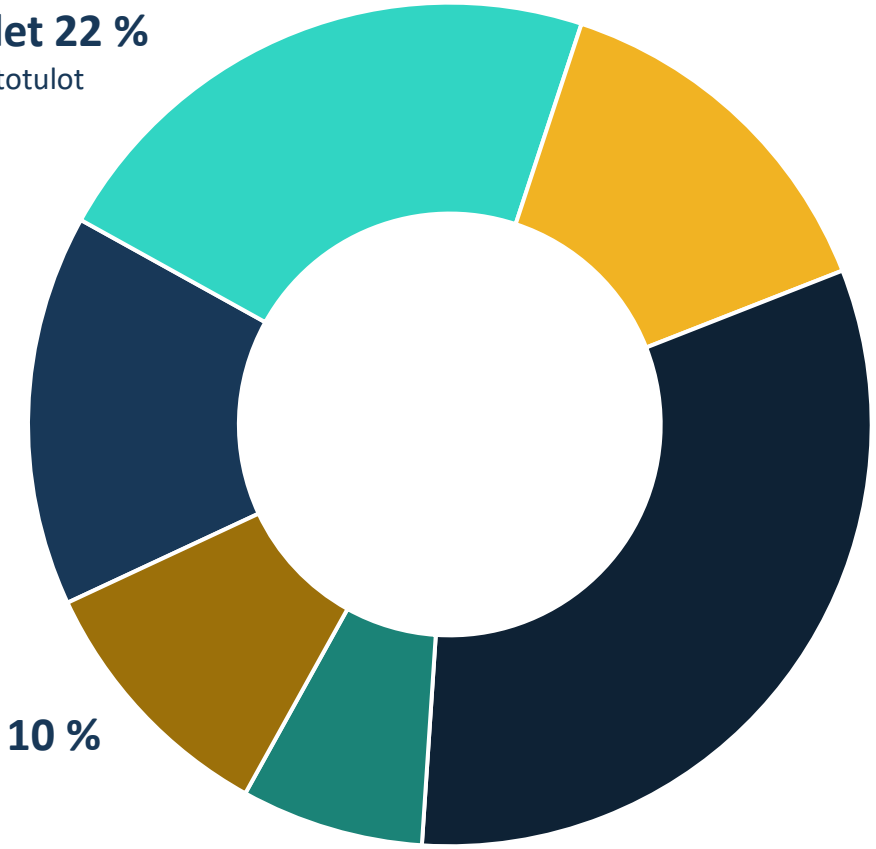


© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus, VTT

Rakentaminen on verointensiivistä

Asuntorakentamiseen sijoitetun euron jakautuminen tuloiksi



Kotitaloudet 22 %
Työntekijän nettotulot

Ulkomaat 15 %

Yritysten kate 10 %

Yritysten poistot 7 %

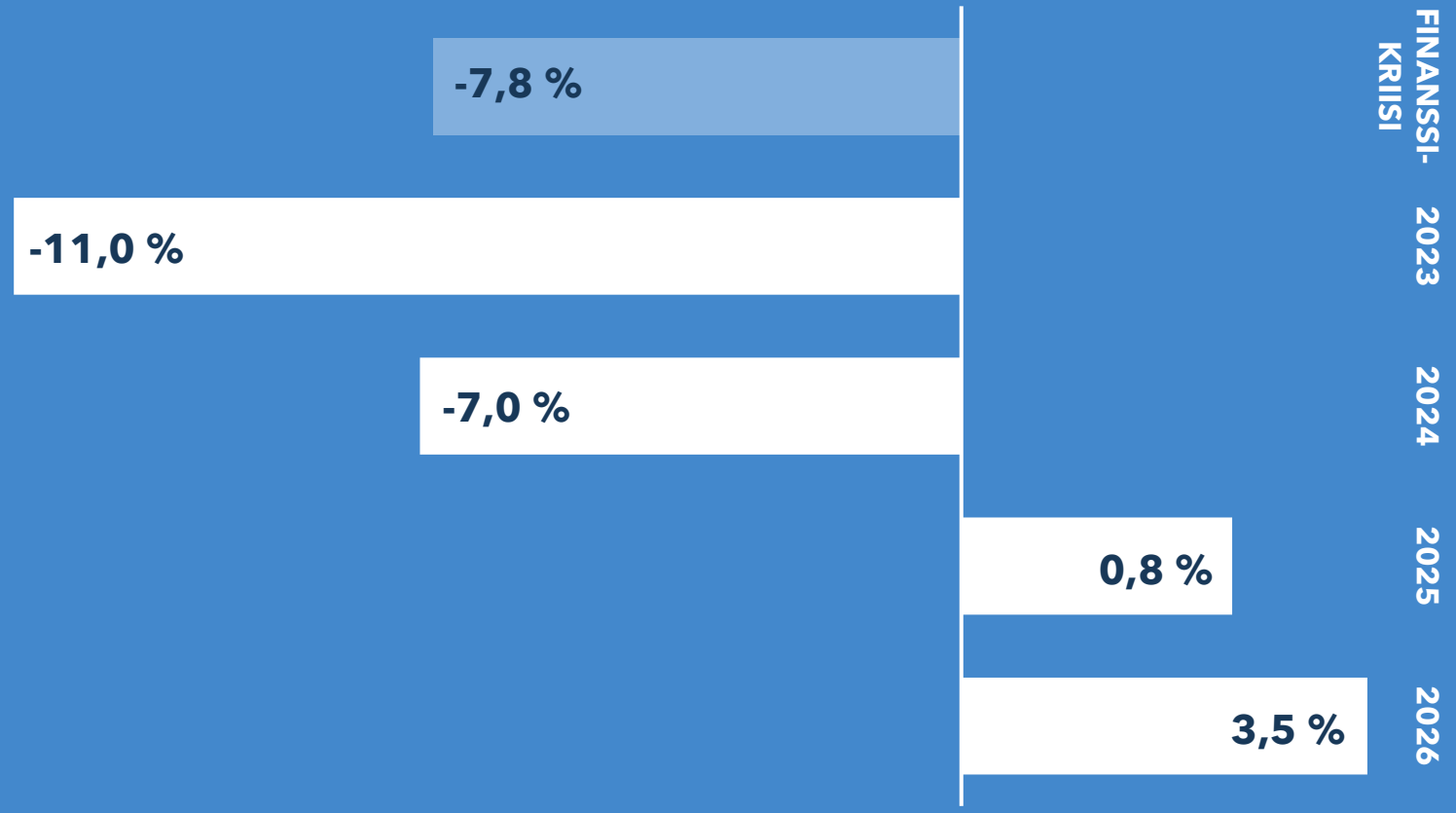
Pakolliset vakuutukset 14 %
Sairausvakuutus
Työttömyysvakuutus
Tapaturmavakuutus
Työeläkevakuutus

Verot 32 %
Tuloverot
Arvonlisävero
Varainsiirtovero

46 %
Verot ja maksut yhteiskunnalle

© Rakennusteollisuus RT
Lähde: VTT (2021), Tilastokeskus

Rakentamisen arvonlisäys



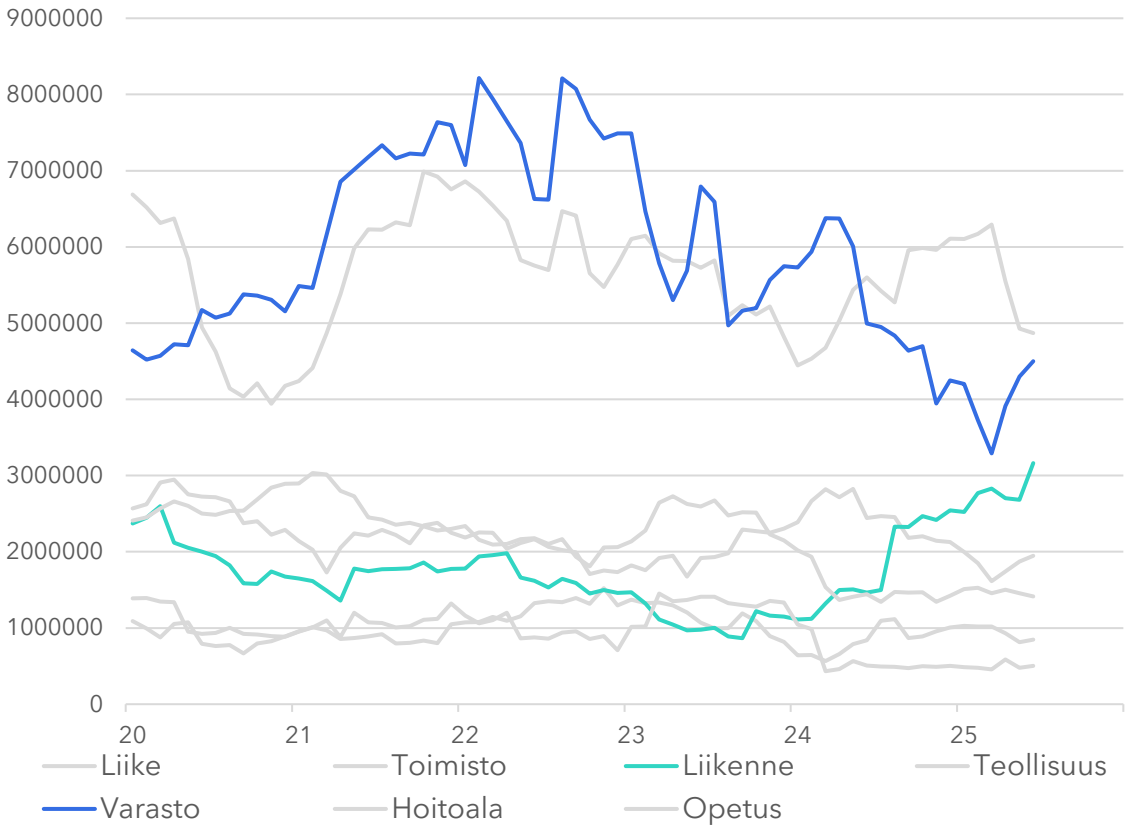
© Rakennusteollisuus RT

Puhtaan siirtymän investointitahti kiihtyy

Suomella Euroopan puhtainta ja halvinta energiaa ja mahdollisuudet kymmenien miljardien hankkeisiin

Datakeskukset näkyvät vihdoin?

Aloituskuutiot (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 kasvukäänne on vihdoin orastamassa ja siksi investointien etenemistä ei pidä vaarantaa tuulivoiman uusilla etäisyysrajoituksilla tai energiaverojen korotuksilla.

© Rakennusteollisuus RT
Lähde: Tilastokeskus, EK

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. .

© Rakennusteollisuus RT

Tuetun tuotannon

- TA-esityksen mukaan valtion korkotukilainojen hyväksymisvaltuus vuonna 2026 1.135 Me
  - Vuonna 2027 hyväksymisvaltuus alenee – tulee tarkastella vuonna 2026 uudelleen!!
- Lisäksi takauslaina tavallisten vuokratalojen rakentamiseen
- Avustukset erityisryhmille 15 me

- 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
  - Saataisiin enemmän asuntoja siihen tarkoitukseen, johon niitä on tarkoitus rakentaa
  - Ehtojen tulee täyttää EU:n sääntelyn ehdot – edellyttää asukasvalintaa

- Myös Varken toimintatapoja rahoituspäätöksiin liittyen tulee tarkastella rahoituspäätösten nopeuttamiseksi

© Rakennusteollisuus RT

Vapaarahoitteisen asuntotuotannon edellytyksistä

- 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
- Vapaarahoitteisten 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 vapaarahoitteiselta tuotannolta jättiloikkaa.
- Miten kaupunkien kasvua pidetään yllä ilman riittävää vuokra-asuntotarjontaa?

© Rakennusteollisuus RT

Asuntorahoituksen saatavuudessa korostuu EU:n pankkisääntely

- Ns. Basel-sääntelyn vuoksi asuntorahoitukseen sovelletaan uusia ohjeita, jotka ovat lisänneet asuntorakentamisen rahoituksen riskipainoja 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 vuosina 2026-208

- Asuntorakentaminen ei käynnisty laskevassa asuntomarkkinassa ilman varavirtaa
- RT esittää RS-rahoitukseen rakennusaikaista takausta taloyhtiölainoille

© Rakennusteollisuus RT

Asuntorahoituksen linjauksista ja asuntorakentamisen rahoituksen edistämisestä

- Pidämme hyvänä kevään 2025 kehysriihen linjauksia, joita edistetään lailla 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 kestoa (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.

© Rakennusteollisuus RT

Korjausrakentaminen

- Epävarma taloustilanne ja rahoituksen saatavuuden ongelmat painavat korjaamista alas
- Asunto-osakeyhtiöiden perusparantamislainojen ehtoja tulee parantaa!
  - Talousarviossa vuodelle 2026 on osoitettu jälleen 100 me asunto-osakeyhtiötalojen perusparantamislainoille.
  - ARA on voinut myöntää vuodesta 2015 asunto-osakeyhtiötaloille 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.

© Rakennusteollisuus RT

Liikenne- ja viestintäministeriön hallinnonala

© Rakennusteollisuus RT

Liikenne- ja viestintäministeriön hallinnonala

- Määrärahat liikenne- ja viestintäverkkoihin laskevat 86 miljoonalla eurolla, mikä merkitsee 4 prosentin laskua vuoden 2025 varsinaiseen talousarvioon.
- Vaikka hallituksen investointiohjelman (hallitusohjelman liite E) korjausvelkarahoitusta suunnataan perusväylänpitoon vielä 118 miljoonaa euroa vuonna 2026 (200 miljoonaa euroa vuonna 2025), tippuu perusväylänpidon rahoitus 193 miljoonalla eurolla, mikä merkitsee 12 prosentin laskua vuoden 2025 varsinaiseen talousarvioon.
- Perusväylänpidon määrärahan lasku näkyy erityisesti liikenneväylien parantamisinvestointien rahoituksessa, mikä romahtaa vuoden 2025 varsinaisen talousarvion 121,7 miljoonasta eurosta 19,1 miljoonaan euroon vuonna 2026.

- Rakennusteollisuus RT on huolissaan perusväylänpitoon kohdistettavan määrärahan laskusta vuodelle 2026 sekä käynnissä olevan Liikenne 12 -ohjelman rahoitussuunnitelmaan sisältyvästä perusväylänpidon vakavasta määrärahapuutteesta vuosille 2027–2029.

© Rakennusteollisuus RT

Liikenne ja viestintäministeriön hallinnonala

- Perusväylänpidon määrärahalla on suora yhteys väylien kuntoon ja esimerkiksi vuosittain päällystettävien maanteiden päällystyspituuteen. Kun vuonna 2024 hallitusohjelman liitteen E korjausvelkapaketista kohdistettiin 250 miljoonaa euroa korjausvelan vähentämiseen, päällystettiin maanteitä yli 4 000 kilometriä. Tänä vuonna korjausvelan vähentämisen (HO:n liitteen E korjausvelkapaketti) rahoituksen ollessa 200 miljoonaa euroa, päästään päällystyspituudessa 3 100 kilometriin. Korjausvelkarahoituksen (HO:n liitteen E korjausvelkapaketti) tippuessa 118 miljoonaan euroon, jää päällystysmäärä ensi vuonna selvästi alle kolmeen tuhanteen kilometriin. Väyläviraston asiantuntija-arvion mukaan maanteiden korjausvelan kasvun pysäyttävä päällystysmäärä on 4 000 kilometriä vuodessa.
- Rakennusteollisuus RT muistuttaa, että vaikka maanteiden korjausvelan kasvu on saatu tämän hallituskauden alussa paremmin hallintaan, ei korjausvelkamäärärahoja ole riittänyt esimerkiksi rataverkon eikä siltojen korjausvelan kasvun taittamiseen. Liian pieneksi jäävällä korjausvelkamäärärahalla on suora vaikutus tulevien vuosien määrärahatarpeeseen. Kun nyt säästetään korjausvelkarahoituksessa eikä kyetä tekemään parantamisinvestointeja oikea-aikaisesti, joudutaan muutaman vuoden kuluttua tekemään entistä suurempia ja kalliimpia korjausvelkatoimenpiteitä väyläverkon kunnossapitämiseksi.

© Rakennusteollisuus RT

Liikenne- ja viestintäministeriön hallinnonala

- Korjausvelkamäärärahan epätasaisuudella ja pitkäjänteisyyden puutteella on myös erittäin suuri merkitys väyläverkosta huolehtivien yritysten toimintaan. Toiminnan volyymin vaihdellessa vuosittain kymmeniä prosentteja on resurssien (esim. työvoima, koneet, TKI-panostukset) hallinta erittäin haasteellista ja johtaa esimerkiksi tilanteisiin, jossa yhtenä vuotena henkilöstöä joudutaan irtisanomaan ja seuraavana vuotena rekrytoimaan huomattavat määrät lisää. Osaavan henkilöstön saaminen ja kouluttaminen alalle, jossa on näin suuret vuosittaiset vaihtelut, on huomattavan hankalaa. Myös TKI-investoinnit sekä investoinnit koneisiin ja laitteisiin sisältävät huomattavia riskejä, kun varmuutta investointien takaisinmaksuaikataulusta ei pitkäjänteisyyden puutteen vuoksi ole.
- Väyläverkon kunto vaikuttaa suoraan myös yksityisiin investointeihin. Mitä huonommassa kunnossa väyläverkko on, sitä heikompi on sen palvelutaso ja sitä todennäköisemmin myös väyläverkkoa tarvitsevat yksityiset investoinnit jäävät toteutumatta. Tällä puolestaan on negatiivisia vaikutuksia kansantalouteen.

© Rakennusteollisuus RT

Liikenne- ja viestintäministeriön hallinnonala

- Kehittämisinvestoinnit

- Kehittämisinvestointeihin kohdistettava määräraha nousee selvästi vuoden 2026 varsinaisessa talousarviossa vuoden 2025 varsinaiseen talousarvioon verrattuna. Väyläverkon kehittämiseen panostetaan 70 miljoonaa euroa (+17 %) enemmän kuin vuonna 2025 ja avustuksiin liikenne- ja viestintäverkkoihin panostetaan 52 miljoonaa euroa (+120 %) enemmän kuin vuonna 2025.

- Panostukset ovat seurausta mm. hallitusohjelman määräaikaiseen investointiohjelmaan (liite E) sisältyvistä kehittämisinvestoinneista. Momentilta 30. Avustukset liikenne- ja viestintäverkkoihin rahoitetaan mm. Helsingin, Vantaan ja Tampereen raitioteiden rakentamisen valtionosuutta.

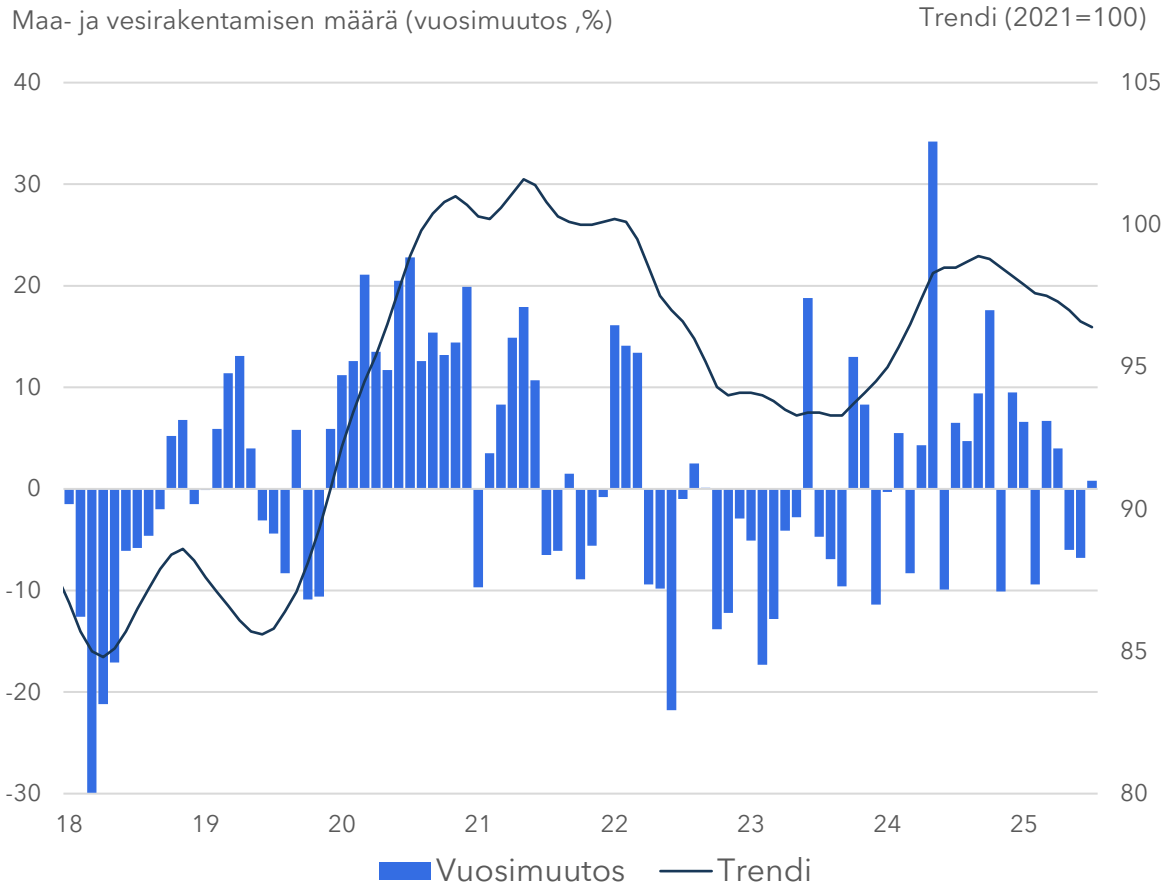
© Rakennusteollisuus RT

Infrarakentamisen kasvu hidastuu

Suomalainen yhteiskunta kehittyy poukkoilen

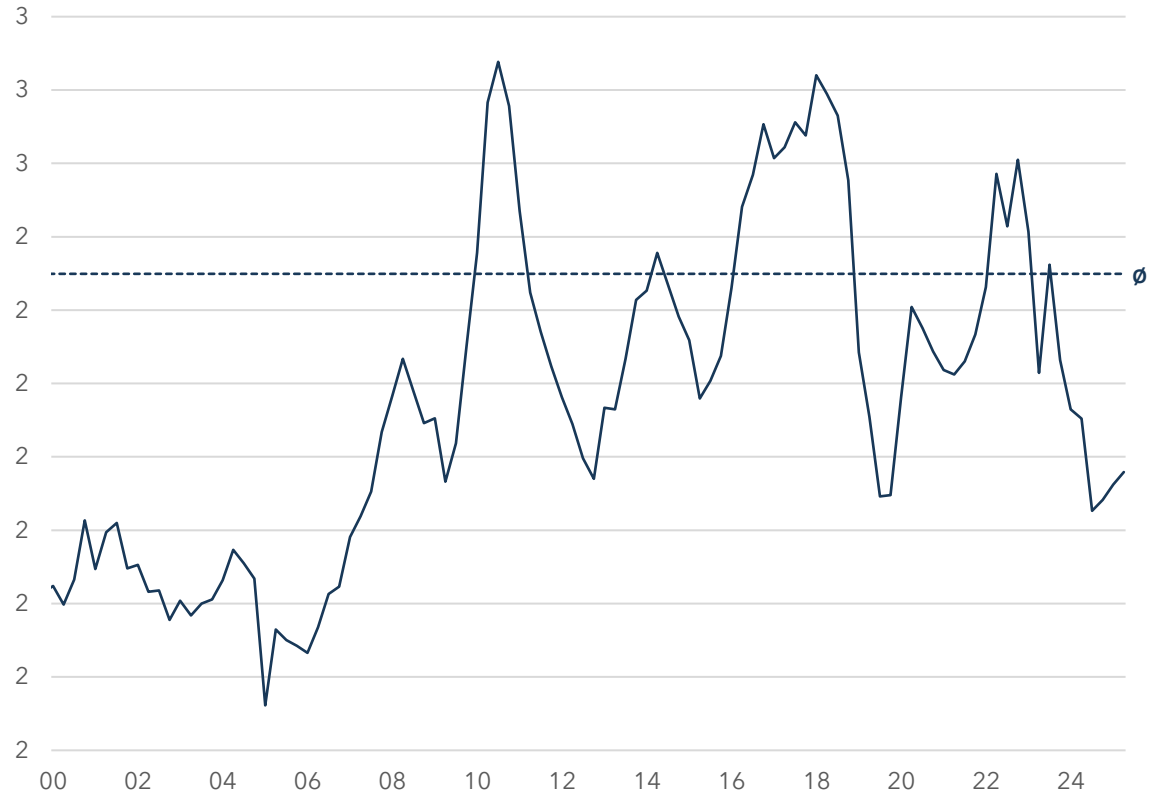
Infrarakentamisen kasvu hidastuu

Maa- ja vesirakentamisen määrä (vuosimuutos ,%)



Infran kasvaa poukkoillen

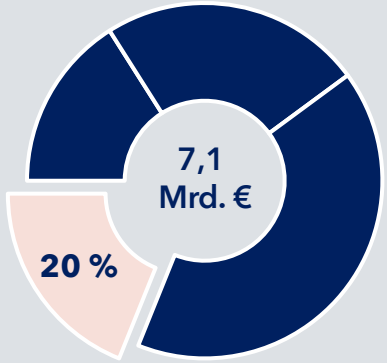
Maa- ja vesirakentamisen investoinnit / BKT



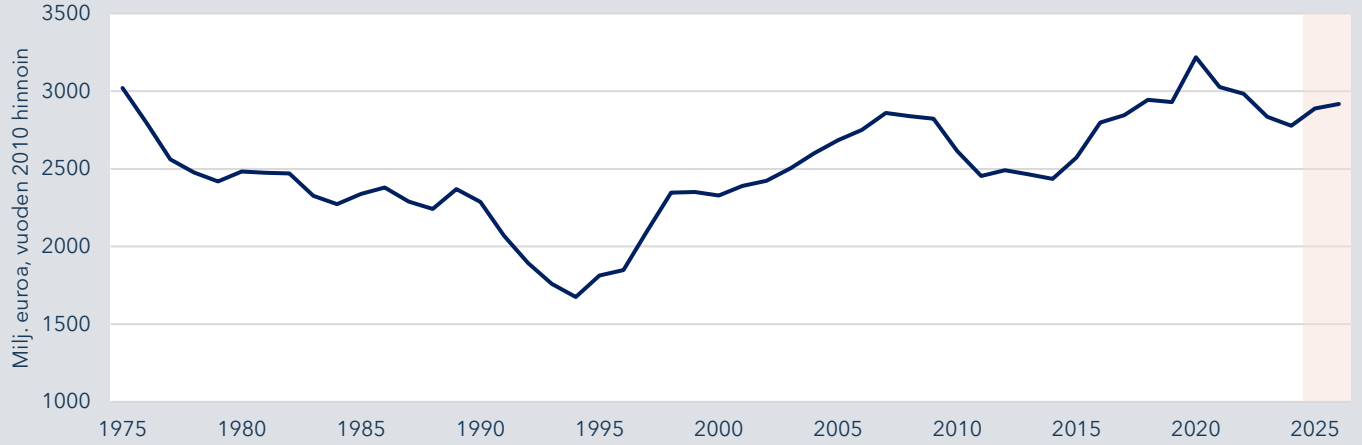
© Rakennusteollisuus RT
Lähde: Tilastokeskus

Infrakentamisen näkymä: kasvu voimistuu puhtaan siirtymän ja raidehankkeiden vetämänä

Markkinaosuus
2024



Pitkä aikaväli: maa- ja vesirakentamisen määrä

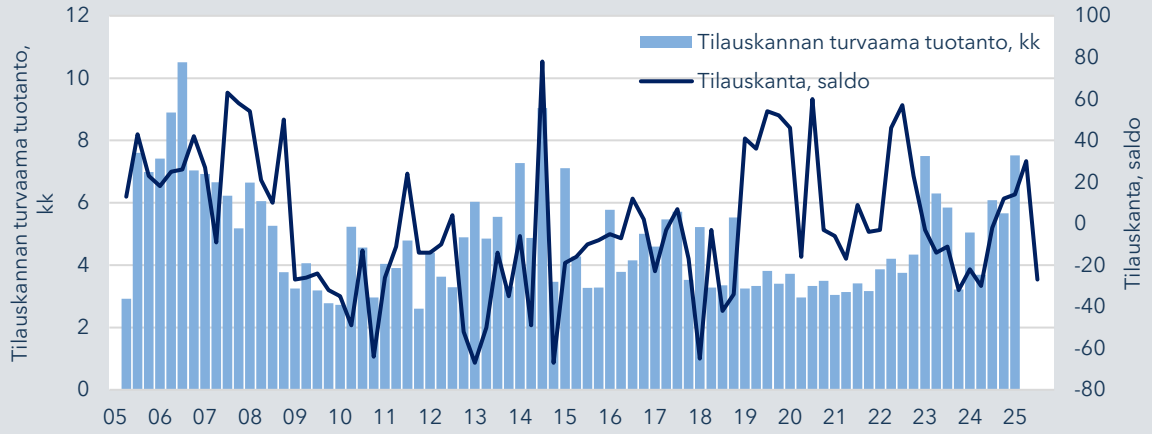


2024e -1 %

2025e +4 %

2026e +2 %

Suhdannenäkymät: tilauskanta korkealla - pituus alkuvuoden ennätyslukemissa



Kustannuskehitys: kustannusten nousu on pysähtynyt



© Rakennusteollisuus RT
Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2025