Asuntomarkkinoiden ja rakennusalan tilannekuva

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle 8.10.2025

Juho Keskinen
Pääekonomisti

Suomen talous toipuu tunnustellen

- Suomen talous taittui viime vuonna taantumasta. **Globaalit kriisit kiusaavat, ja euroalueen heikentynyt kasvunäkymä kangistaa kauppaa.** Tulevaisuuden kasvumahdollisuudet liittyvät etenkin vihreän siirtymän investointeihin, riskit taas kansainväliseen kauppaan, USA:n politiikkaan ja kriiseihin.

- **Työttömyys kasvaa vielä hetken aikaa** kuluvana vuonna ja konkurssikehitys herättää huolta, mutta **korkojen laskusuunta ja kohoavat ansiot tuovat myös tukea** Suomen talouteen.

- **Kuluttajien odotus Suomen taloudesta ja työttömyyskehityksestä on pysynyt suhteellisen pessimistisenä.** Yritysten luottamus ei ole romahtanut, mutta kuluva vuosi näyttää hyvin heikolta rakennusalalla. Teollisuuden tilauskanta kasvaa, samalla kuluttajien luottamus on pysynyt heikkona. Asuntojen hinnat laskivat yhä elokuussa. Kiinteistörahastojen riskit ovat olleet julkisen keskustelun keskiössä, vaikutus rajoittuu keskeisimmin rakentamiseen.

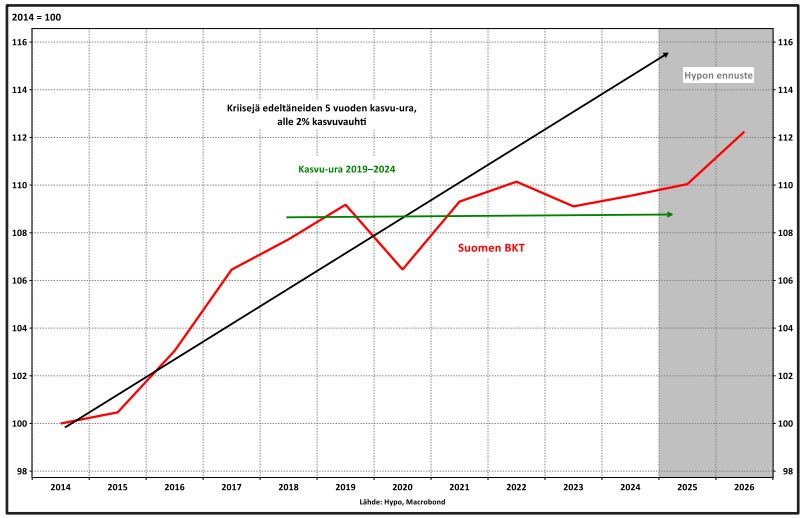
- Talouden sopeutus on ollut hallituksen agendalla. **Heikko väestökehityksen pitkän aikavälin näkymä, korkomenot ja puolustusmenojen lisäykset vaivaavat julkista taloutta**.

- **Arvio vuosien 2026–2027 talouskasvusta 1,5 % – 2 % vuodessa.** Korkotaso asettuu kahden prosentin tuntumaan, työmarkkinat toipuvat, mutta rakenteelliset haasteet ja julkisen talouden sopeutus pysyvät agendalla.

Suomen talous pähkinänkuoressa

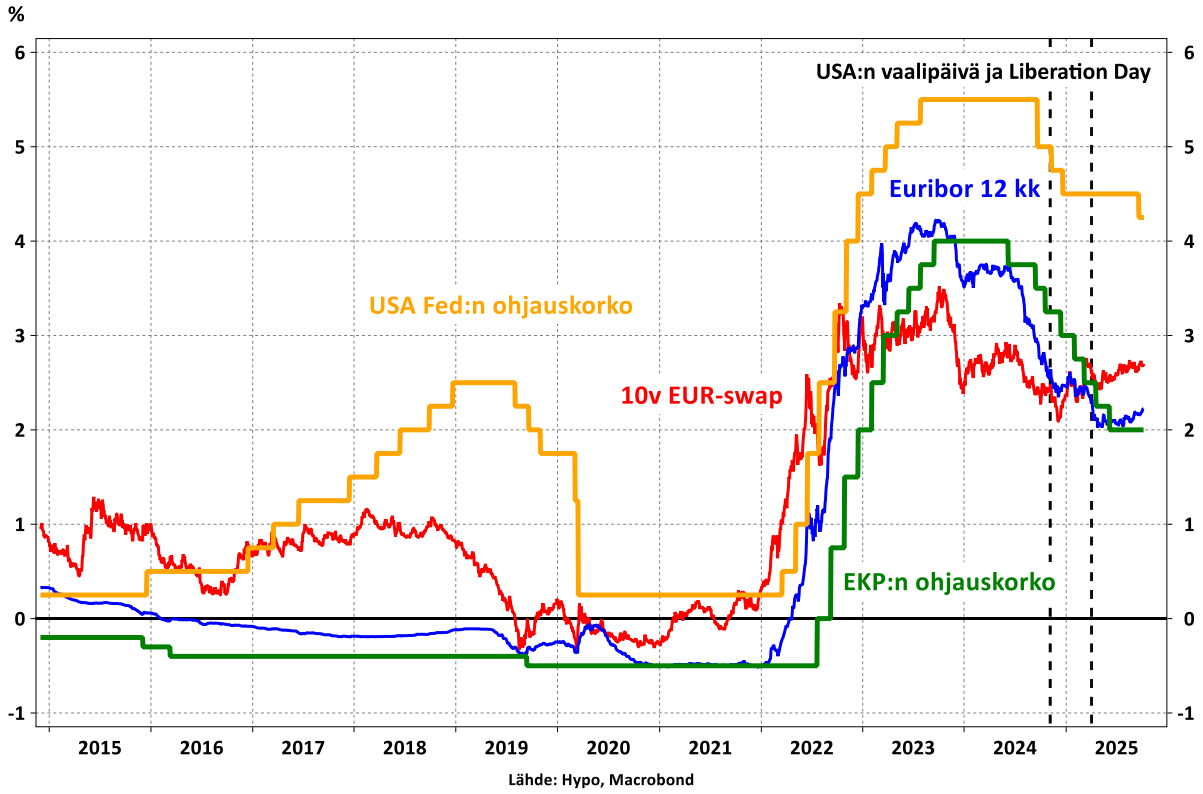
				Ennuste, päivitetty 7/25	
Talouden indikaattorit	2022	2023	2024	2025	2026
BKT, volyymin muutos-%	0,8	-0,9	0,4	1,0	2,0
Työttömyysaste, %	6,8	7,2	8,4	8,7	8,0
Ansiotaso, vuosimuutos-%	2,4	4,3	3,1	3,0	3,0
Inflaatio, KHI, %	7,1	6,2	1,6	0,5	2,0
Asuntojen hinnat, vuosimuutos-%	0,5	-6,5	-3,5	0,5	3,0
Euribor 12kk, %	3,3	3,5	2,5	2,1	2,1

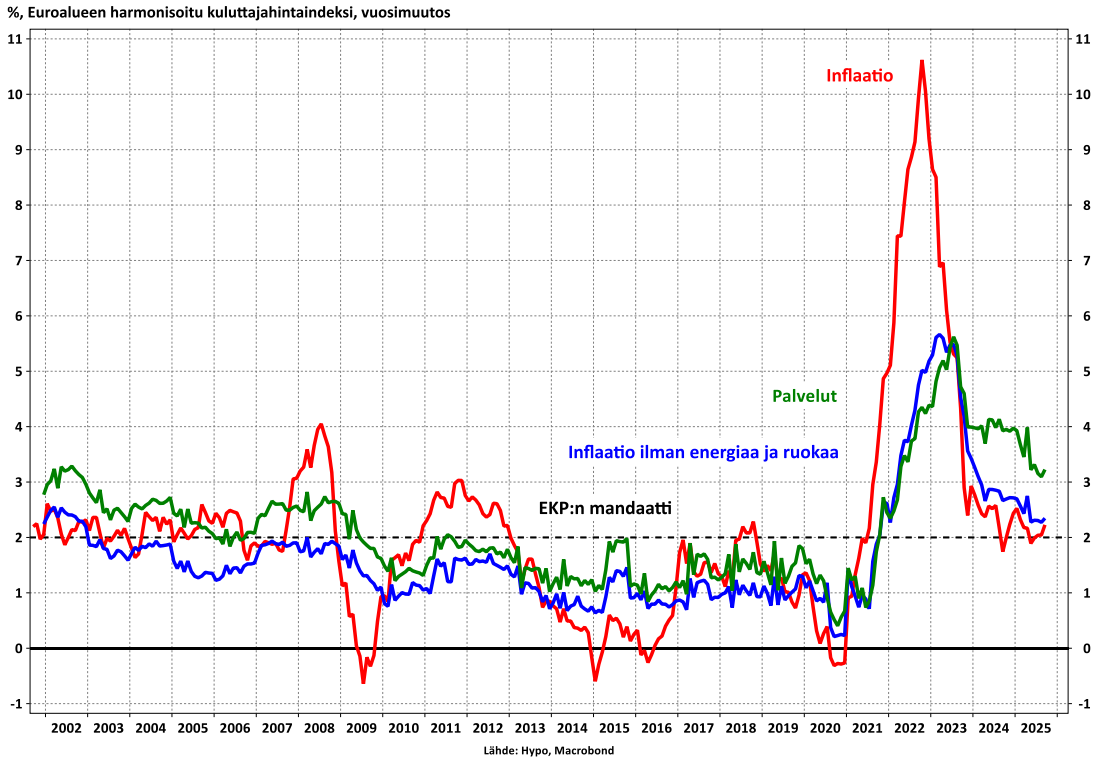
Talous kasvaa kuluvana vuonna



Korot asettuvat kahteen

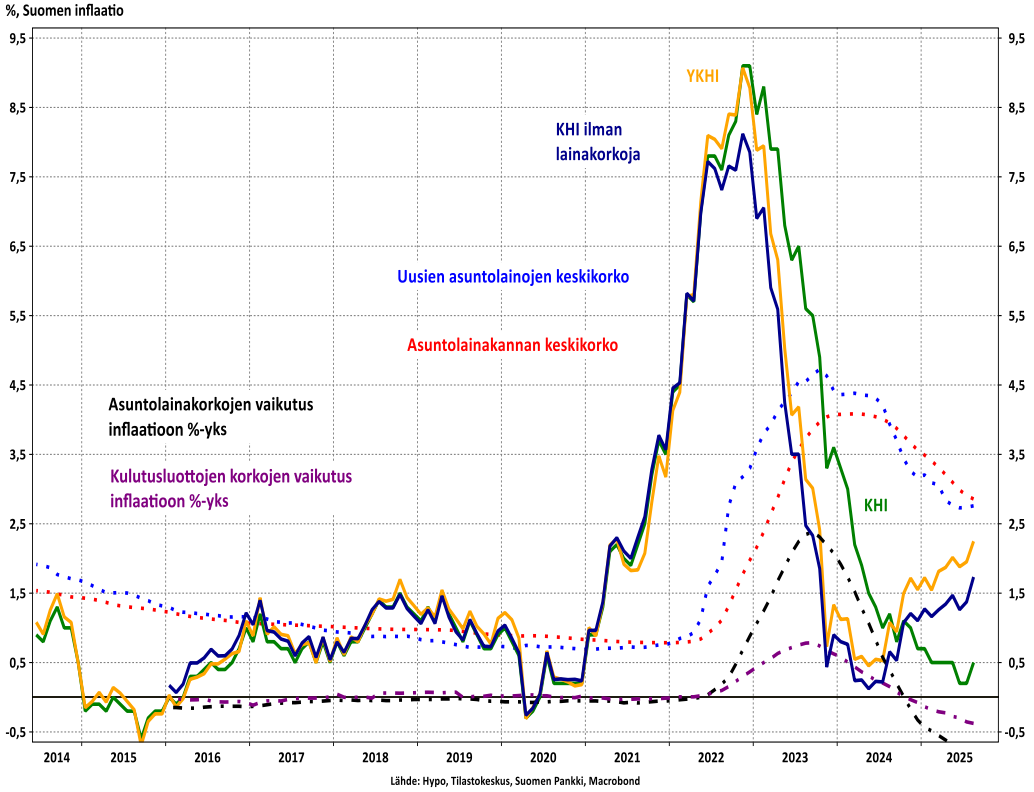
Inflaation lasku kertoo samalla euroalueen heikosta kasvusta

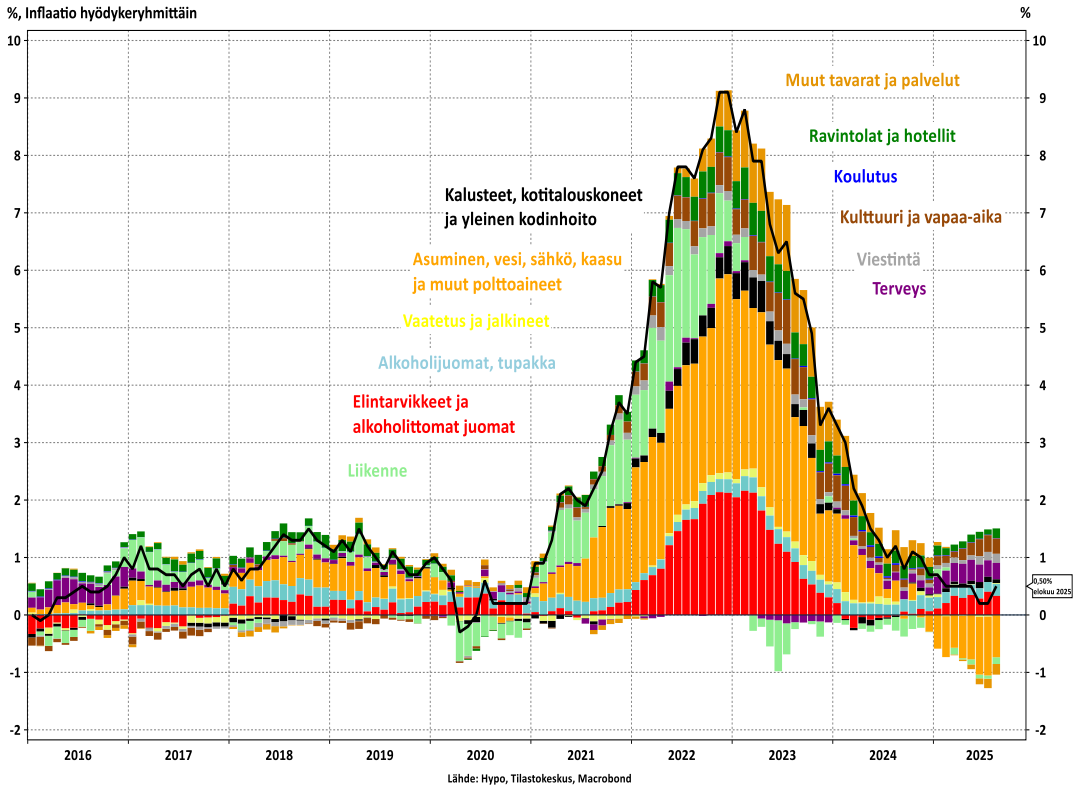




Inflaatio auttamatta liian hidasta

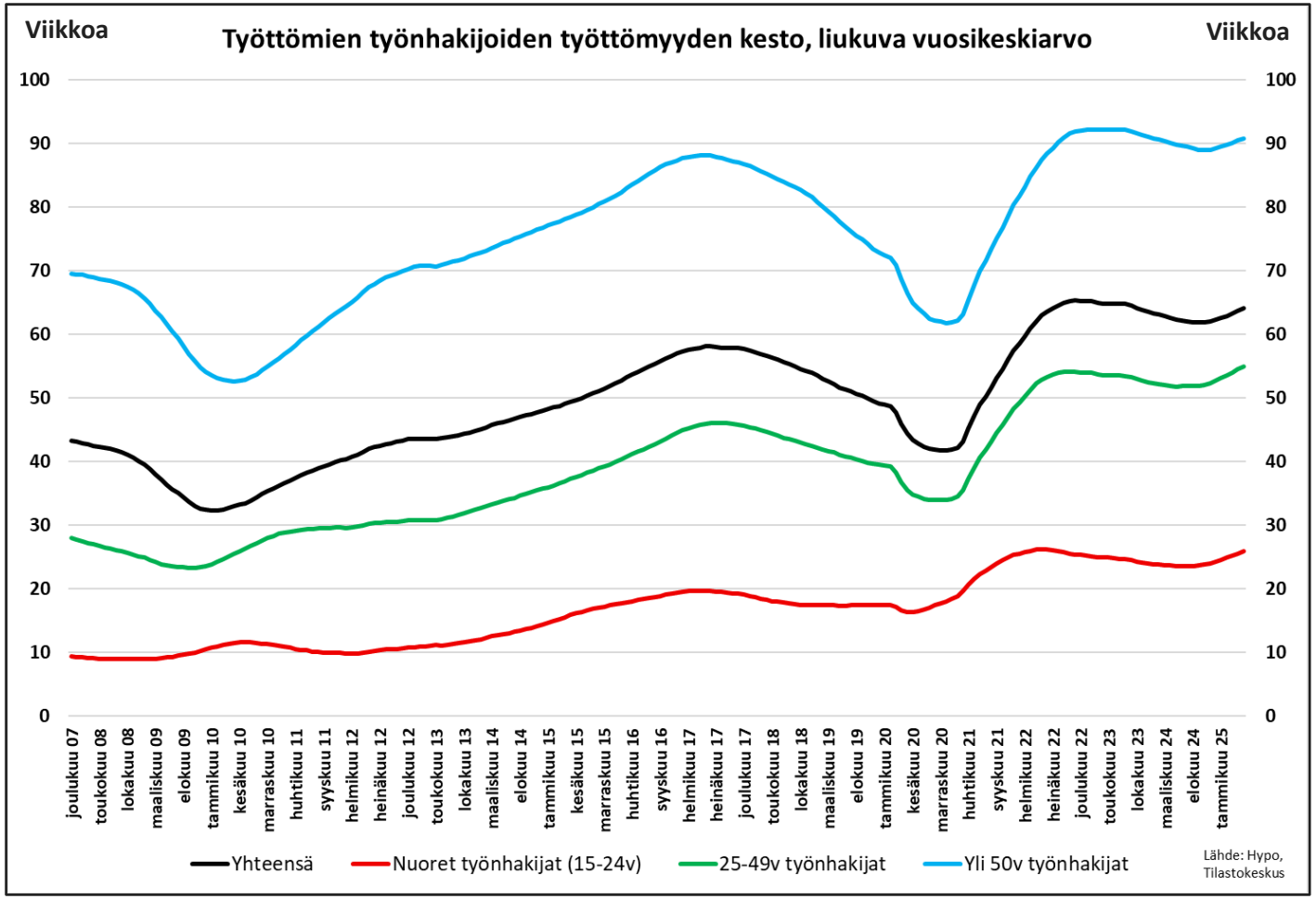
Asuntovelallisten inflaatio on painunut miinukselle, kun asuinkustannukset ovat laskeneet yhteensä kymmenen kuukauden ajan.





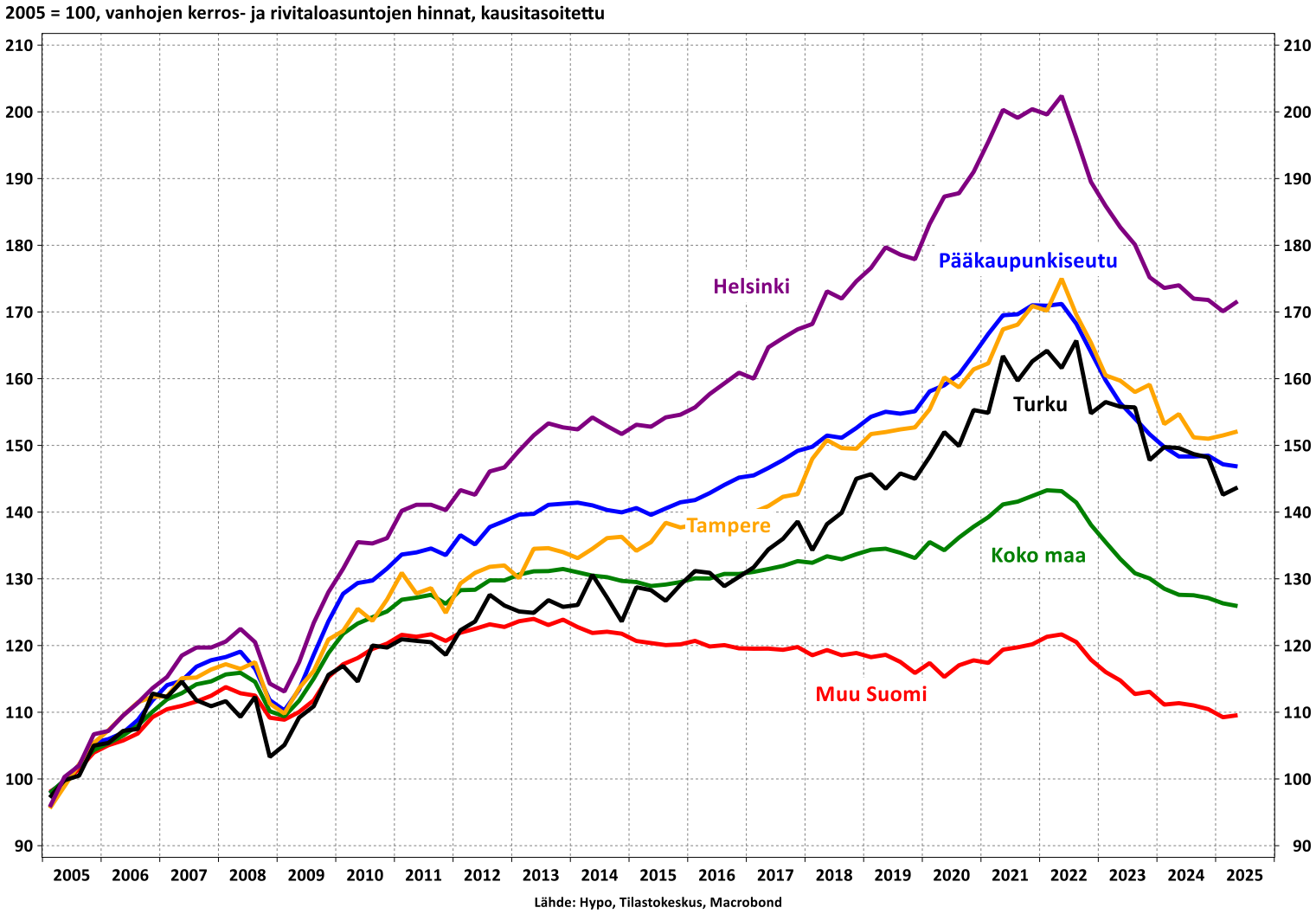
Työnhakuun kuluu yli vuoden päivät

Pitkäaikaistyöttömien määrä kohoaa uhkaavasti. Työmarkkinoiden tilanne on kuitenkin mainettaan parempi – työttömyysaste antaa yksin jo turhankin pessimistisen kuvan.



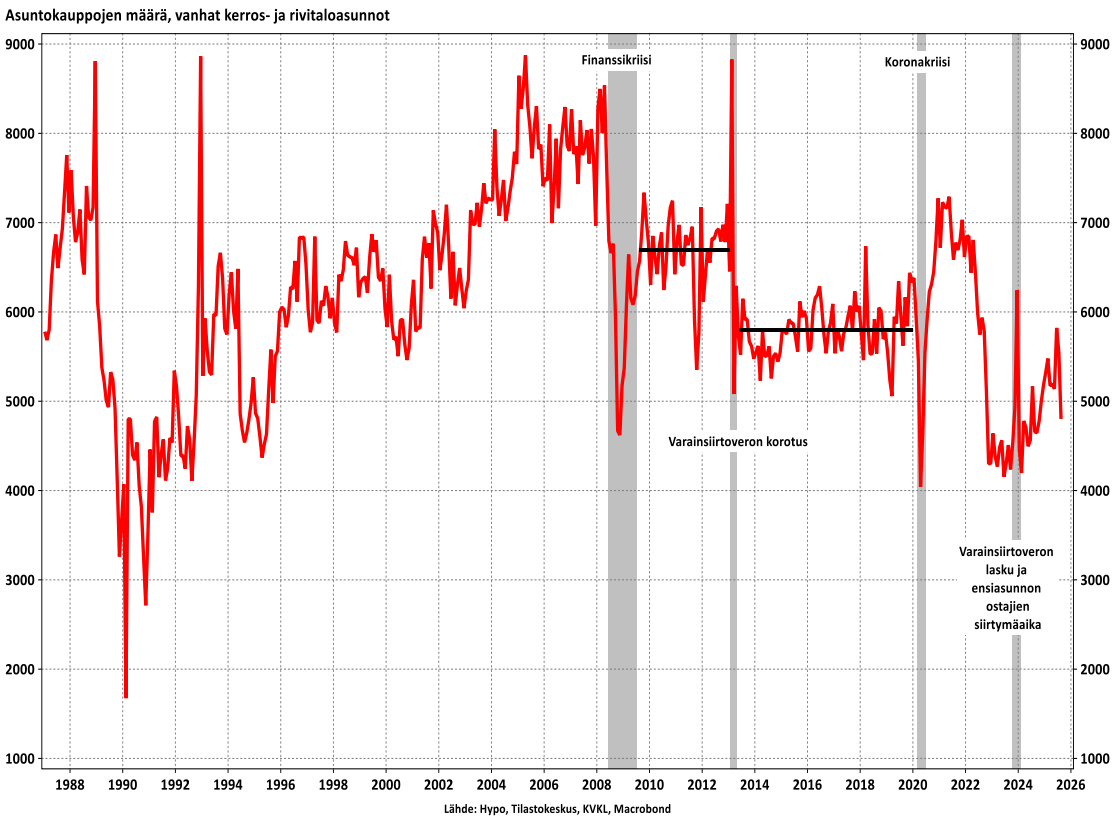
Hinnat matelevat vielä tänä vuonna

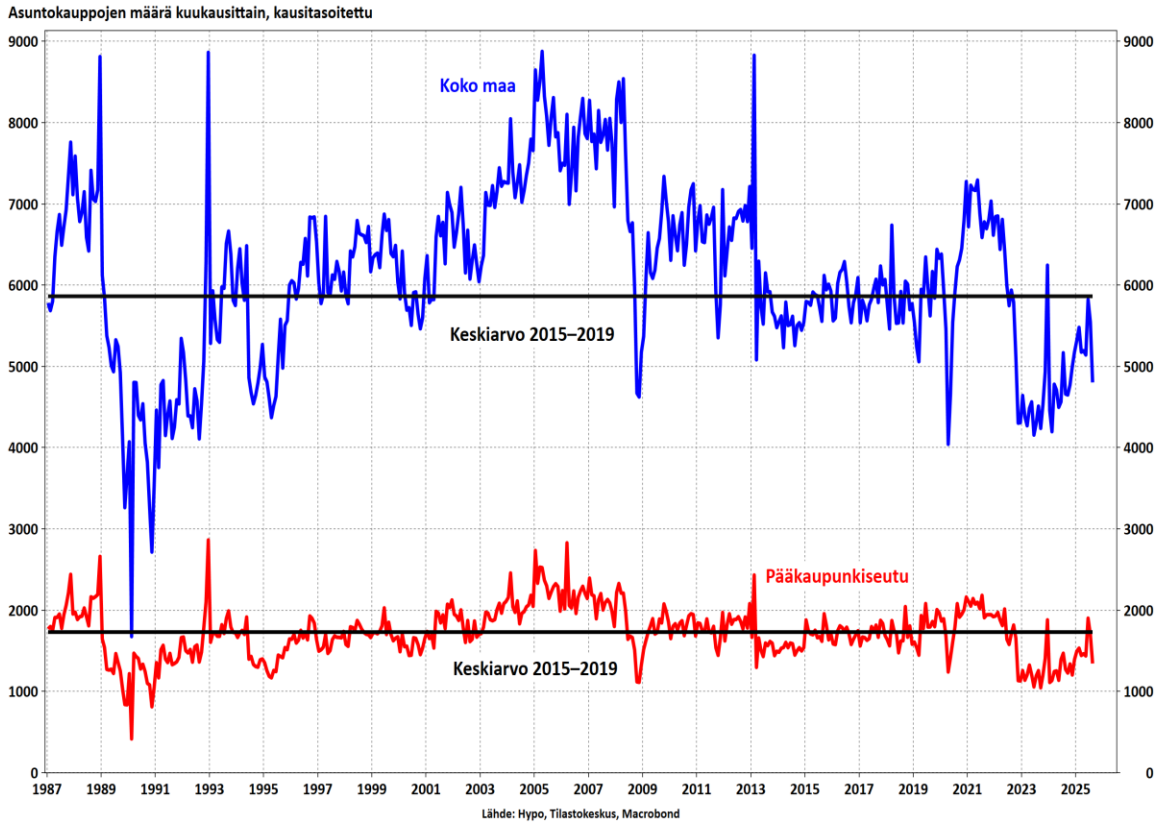
Ennusteessa hinnat nousevat ensi vuonna pk-seudulla ja koko maassa



Asuntokauppa jatkaa kasvussa

Kauppoja solmitaan jo likipitäen vuosien 2015–2019 tahdissa

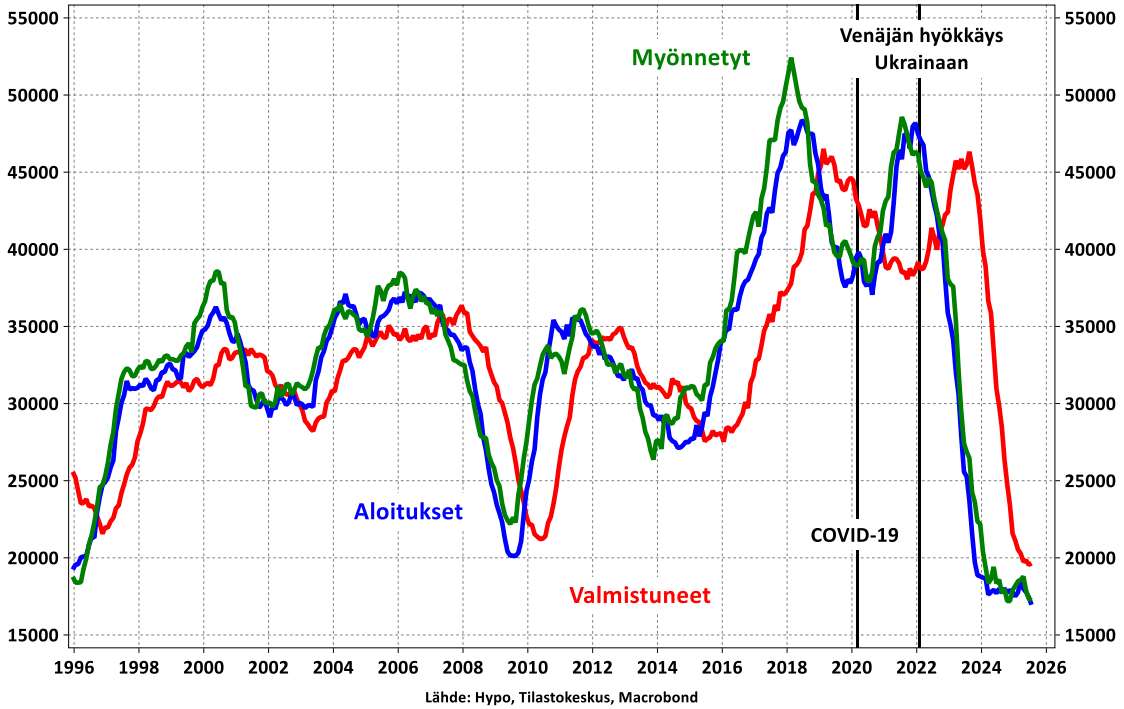




Rakentaminen elpyy vasta ensi vuonna

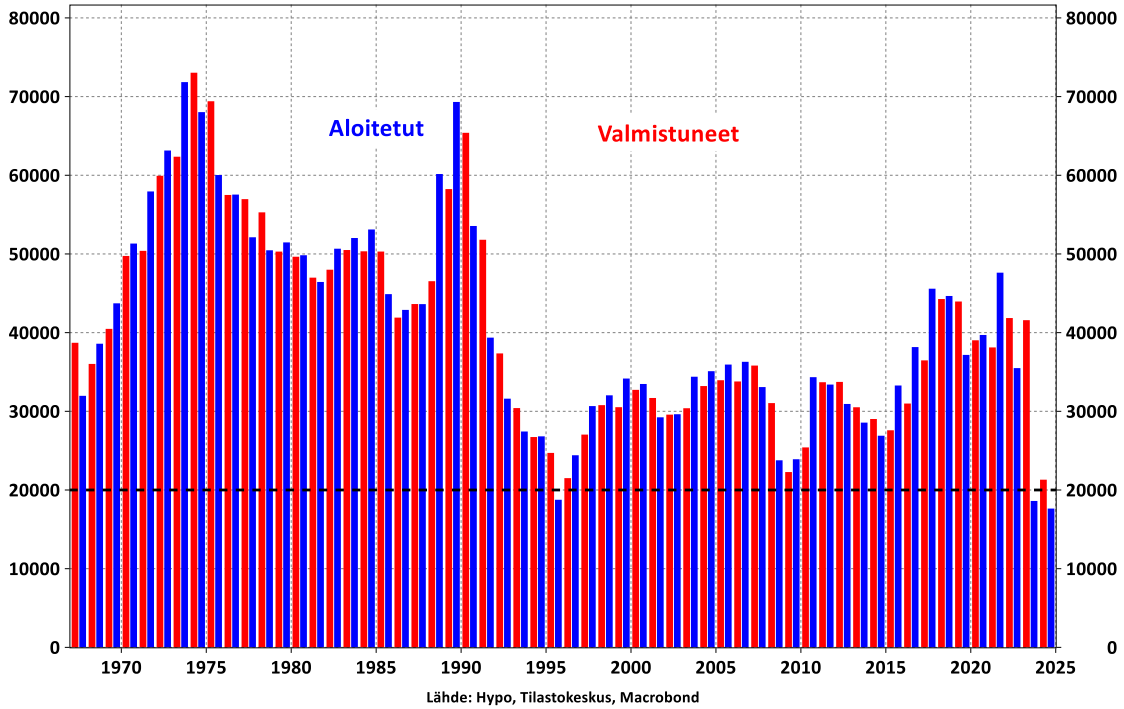
Asuntoja valmistuu tänä vuonna tilastohistorian pienin määrä

kpl, liukuva vuosisumma, asuinrakentaminen Suomi



Lähde: Hypo, Tilastokeskus, Macrobond

kpl, asuntorakentaminen

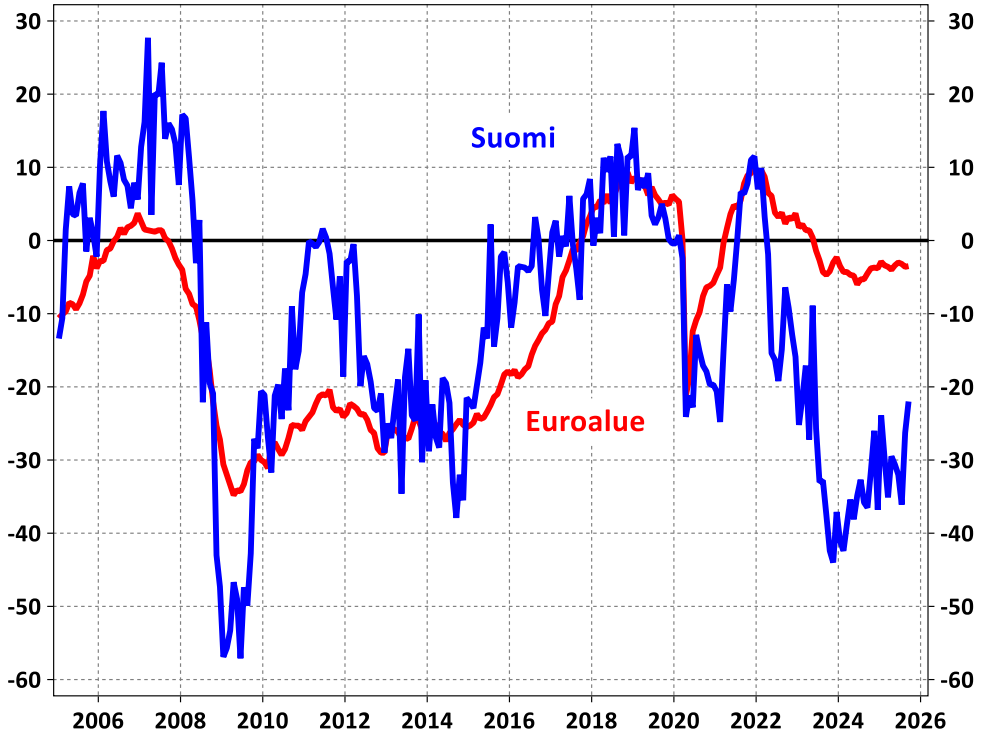


Lähde: Hypo, Tilastokeskus, Macrobond

Rakennusalan luottamus rakoilee yhä

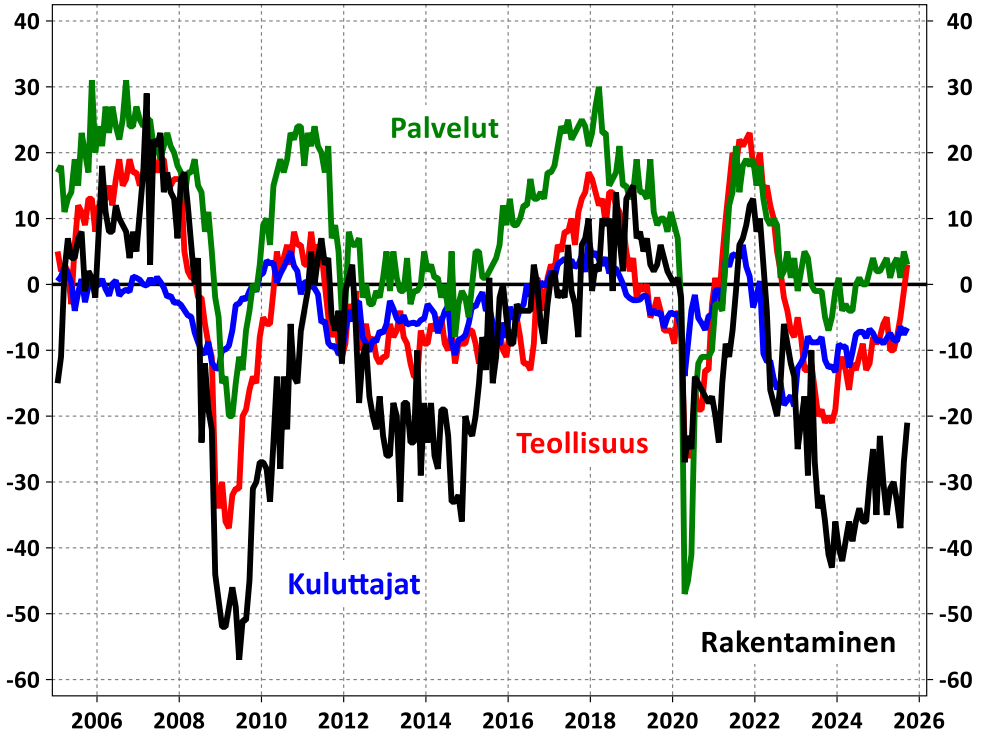
Pieni käänne parempaan jo nähty

Saldoluku, rakennusalan luottamusmittari, kausitasoitettu



Lähde: Hypo, Macrobond

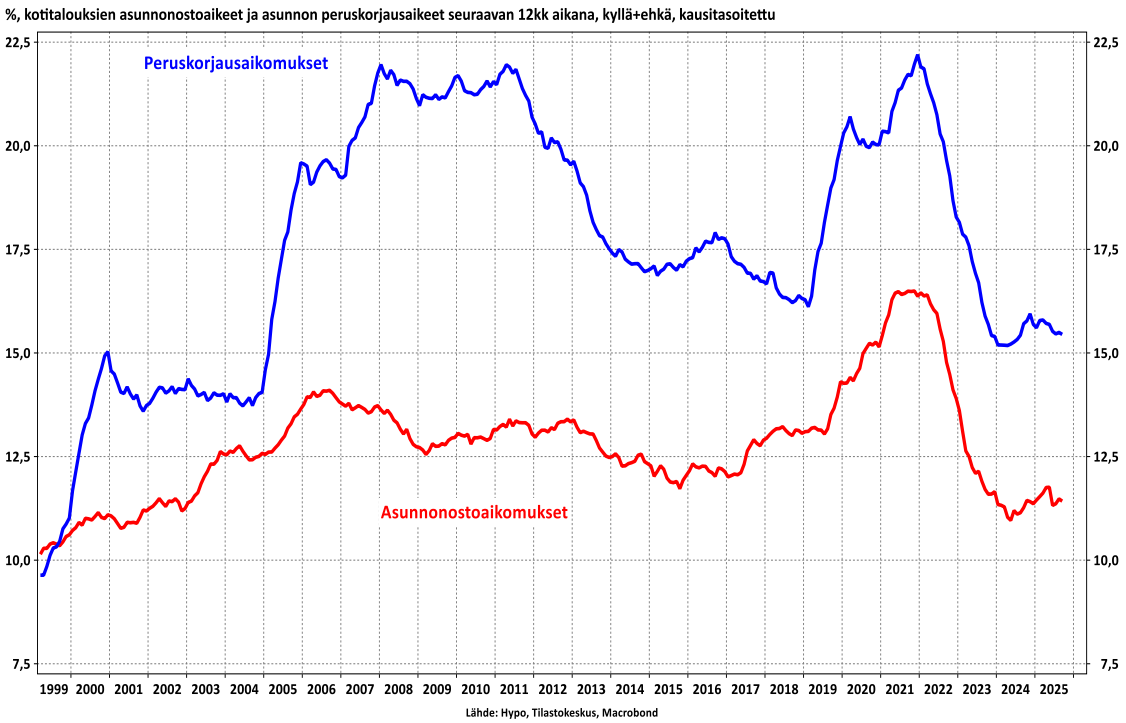
Saldoluku, luottamusmittari

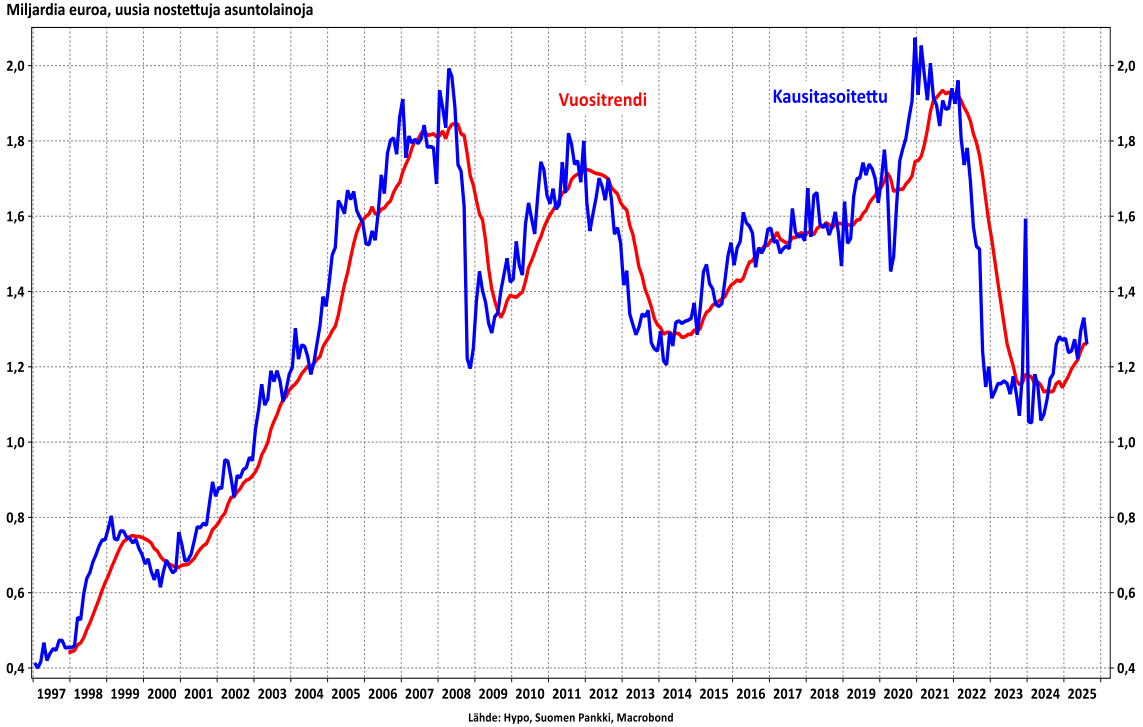


Lähde: Hypo, Macrobond

Varovaisuus vallitsee vielä, lainanostot silti kasvussa

Suomen asuntolainakannan supistuminen päättyy lähikuukausina

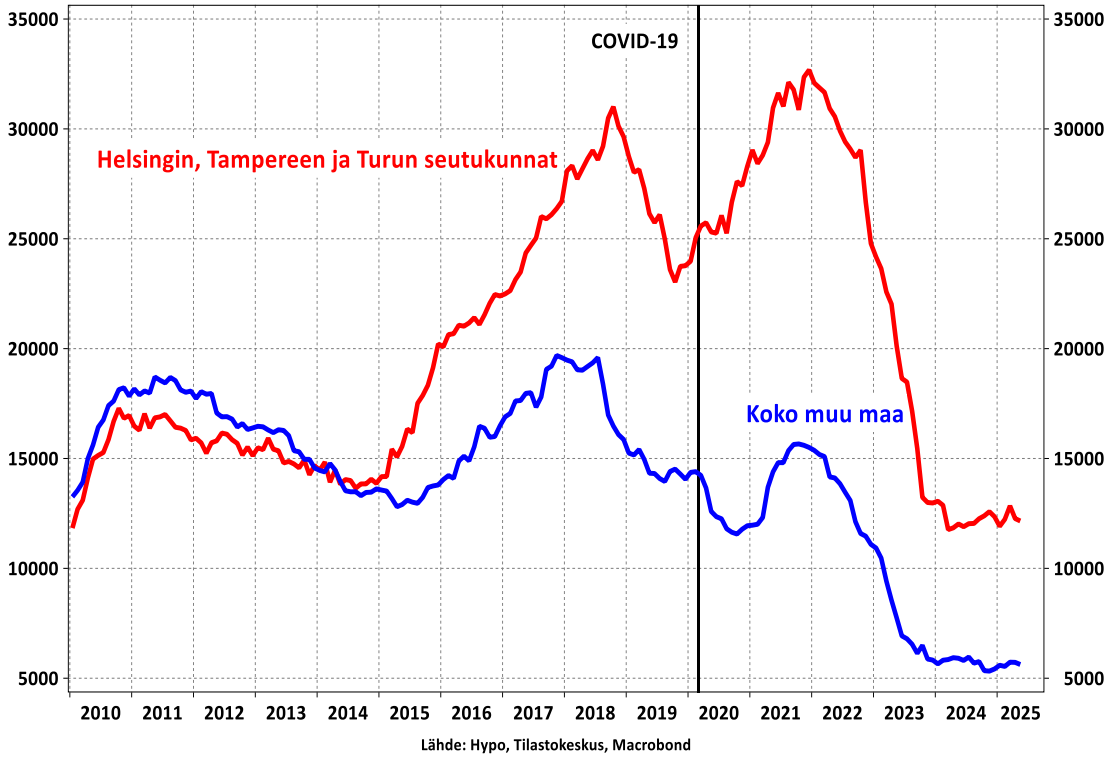




Asuntorakentaminen keskittyy yhä vahvemmin

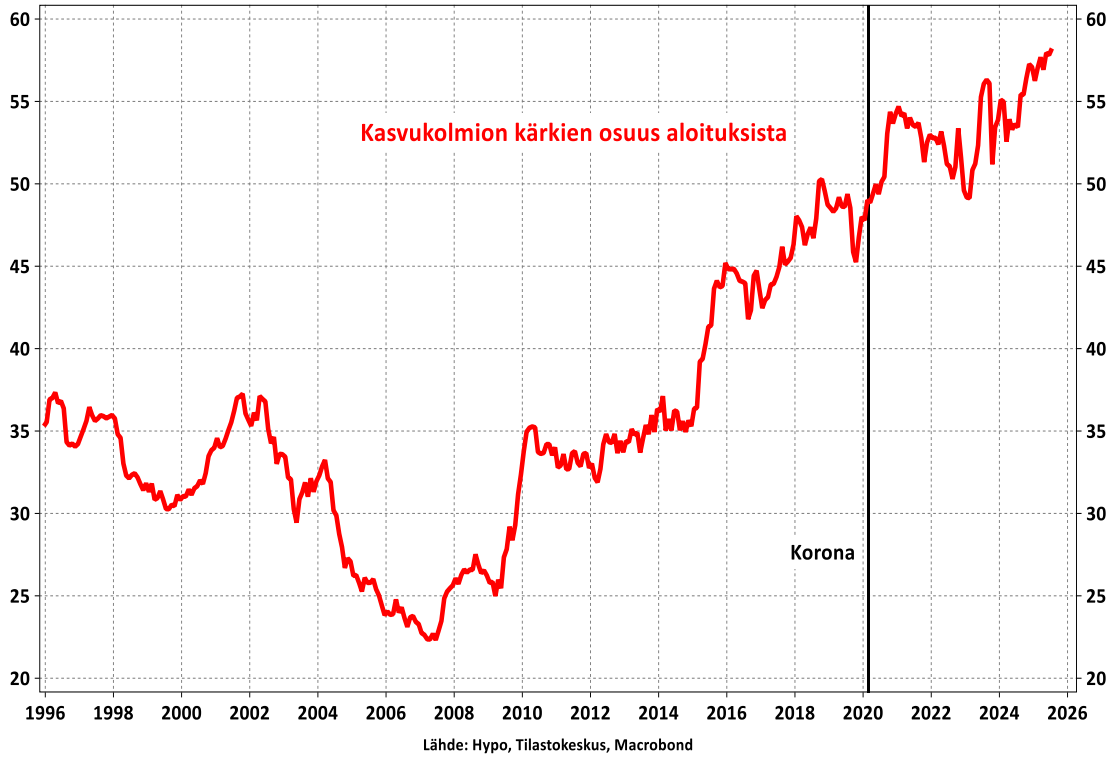
Rakentaminen on keskittynyt matalasuhdanteessakin kasvukaupunkeihin

kpl, liukuva vuosisumma, Asuntoaloitukset



Lähde: Hypo, Tilastokeskus, Macrobond

kpl, asuntoaloitukset, pk-seutu, Tampere ja Turku suhteessa koko maan aloituksiin

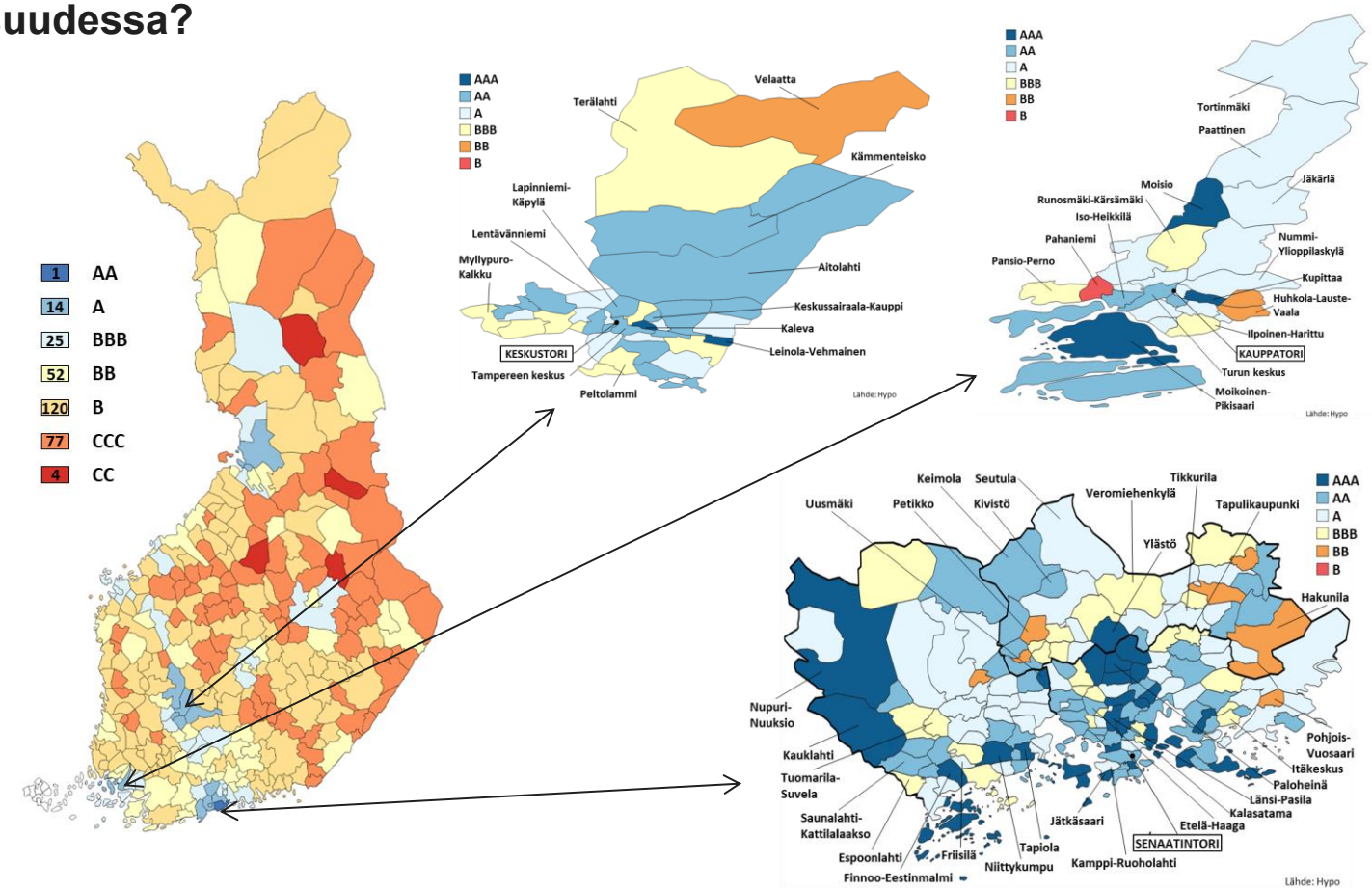


Lähde: Hypo, Tilastokeskus, Macrobond

Asuntoluottoluokitus kertoo asuntomarkkinoiden eriytymisestä

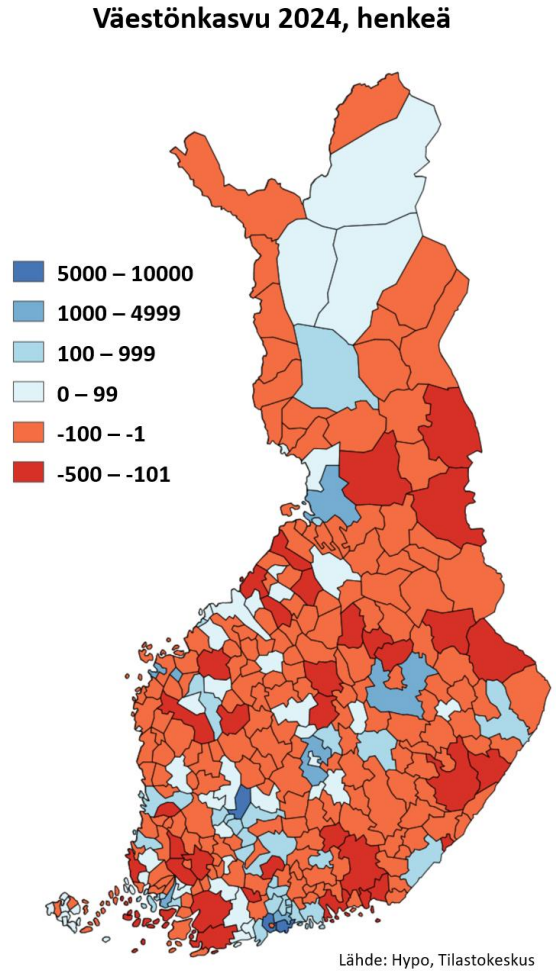
Miten vakuusarvot kehittyvät tulevaisuudessa?

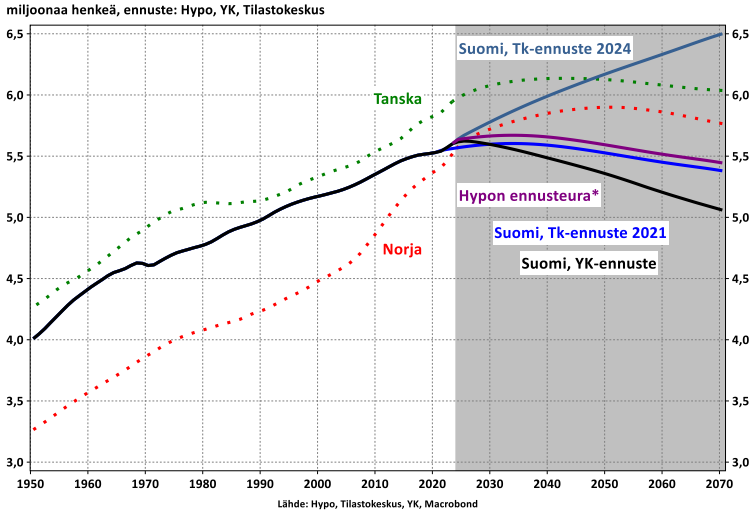
- **Hypon Asuntoluottoluokitus arvioi Suomen asuntomarkkina-alueita asuntorahoittajan näkökulmasta.** Riskit vaihtelevat merkittävästi eri alueiden välillä Suomessa.
- **Malli sisältää useita muuttujia,** kuten asuntojen hinnat, asuntokaupat, väestörakenteen, ympäristön, tulojen kasvun, rikollisuuden sekä etäisyyden yliopistollisiin sairaaloihin.
- **Yli kolme miljoonaa suomalaista ja yli 1,7 miljoonaa asuntoa sijaitsee vähintään BBB-luokituksen saavassa 40 kunnassa**, jotka vastaavat vain 14:ää prosenttia manner-Suomen kunnista. Vähintään BBB-luokitukseen yltävien kuntien väestöosuus on 56 prosenttia.
- **Luokitus uudistuu muuttuvan lainsäädännön myötä**, ja esimerkiksi arvioitaessa kuntatalouden riippuvuutta julkisesta rahasta on huomioitava valtionosuuksien lisäksi hyvinvointialueille siirtynyt kustannuspaine alueen asukasta kohden. Tulevia säästöjä kohdistetaan todennäköisesti alueille, jonne käytetty euro on kohdistunut suhteessa pienemmälle joukolle palveluiden käyttäjiä.
- **Kansallisen terveysindeksin uusi työkyvyttömyysindeksi** kuvaa työkyvyttömyyseläkkeeseen, sairauspäivärahaan ja ammatilliseen kuntoutukseen liittyviä alueellisia eroja.
- Asuntokauppa, kuntatalous ja tulokehitys selittävät osaltaan luokitusten heikkenemisiä. **Vaikka julkista taloutta korjataankin, on sen nykyinen kehityssuunta silti väärä ja riskit Suomen luottoluokituksen laskulle kasvaneet.**

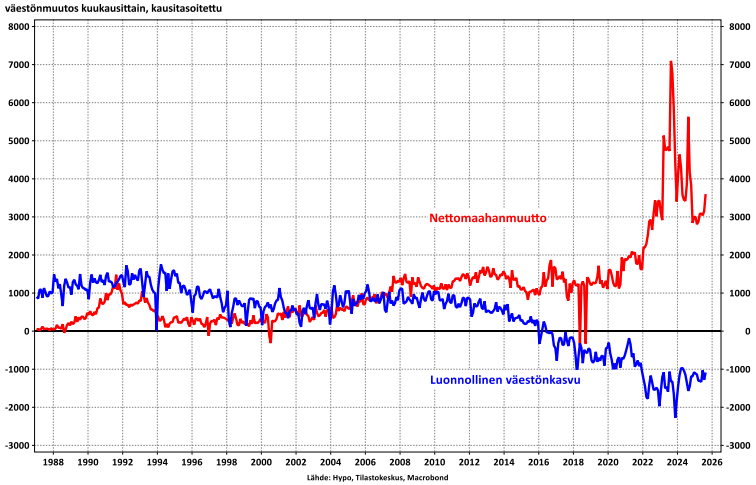


Väestönkasvu nojaa vieraskielisiin 1/2

Syntyvyys sukeltaa, mutta maahanmuutto kannattelee kasvua. Jatkossa asuntoja tarvitaan enemmän vieraskieliselle väestölle, jonka perhekoko on suurempi, mutta asumisväljyys pienempi

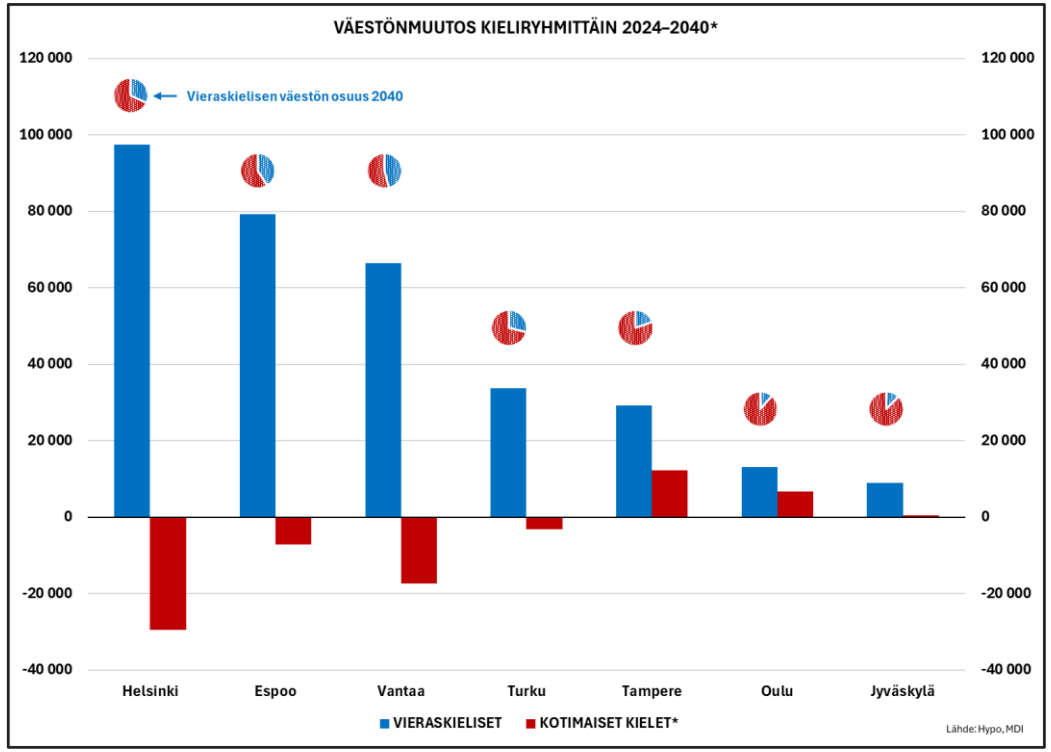


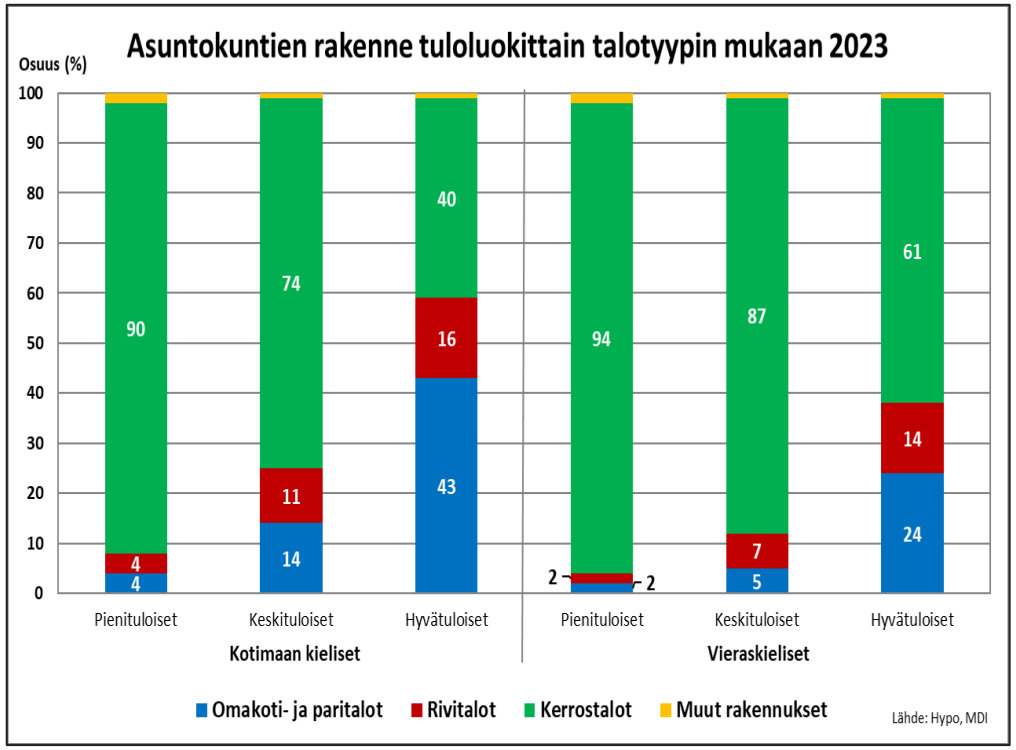




Väestönkasvu nojaa vieraskielisiin 2/2

Mallilaskelma kuvaa yksinkertaisesti, miten asumisen rakenne suurissa kaupungeissa muuttuu väestönkasvun myötä, jos eri kieliryhmien erot asumisessa säilyvät tulevaisuudessa nykyistä vastaavina.





Kommentit talousarvioesitykseen

- Asuntorakentaminen on nojannut viime vuodet poikkeuksellisen vahvasti tuettuun rakentamiseen – korkotukivaltuuksien lasku on perusteltua suhdanteen parantuessa
  - Vastasyklisyys ja suhdanteiden tasaus järkevää, mutta asumisen tarjontatuet johtavat helposti asuntojen heikkoon kohdentumiseen, asukaslukitusefektiin, yksityisen tuotannon syrjäytymiseen ja julkisen talouden kuormittumiseen.
  - Rakentamisen suhdannetilanne kohenee 2027 mennessä. Tarjonta supistuu ja väestönkasvu takaa kysynnän suurimmissa kaupungeissa. Asuntopulan sijaan kohtaamme parin vuoden päästä niukkuutta kasvualueilla, mikä kohottaa paitsi asuntojen hintoja, myös uusia asuntoaloituksia.
  - Rakennusalaa voi tukea myös tehokkaasti hinnoitellulla tonttitarjonnalla, nopeilla rakennuslupaprosesseilla, normienpurulla, ARA-tuotannon vapailla urakkamuodoilla tai varainsiirtoveron alennuksella.
- Lainsäätäjän voima on rajallinen suhdanteisiin verrattuna. Rakennusalan ja yritysten tuotantokapeikot liittyvät voimakkaasti heikkoon kysyntään, eivätkä niinkään rahoituksen saantiin tai raaka-ainepulaan. Rahoitusta saa alue-, kohde- ja asiakaskohtaisin ehdoin.

Epävarmuus vaivaa vieläkin – osin perusteetta

- Talous taapertaa, mutta kääntyy kasvuun ostovoiman kohentuessa ja koronlaskujen välittyessä velallisille. Kotitalouksien talletuskanta on kasvanut korkeimmilleen koskaan, ja kotitalouksien velkaantuneisuus laskenut alimmilleen yhdeksään vuoteen.
- Työmarkkinoiden ahdinko huolettaa – osa-aikatyö yleistyy, pitkäaikaistyöttömyys kasvaa korkeimmilleen historiassa.
- Asuntojen hinnat kääntyvät nousuun ensi vuonna. Tarjontaa on vieläkin, mutta aloitukset jäävät nyt selvästi jälkeen pidemmän aikavälin tarpeesta.
- Asuntoja valmistuu nyt tilastohistorian pienin määrä. Aloitukset kasvavat selvemmin vasta ensi vuonna. Korjausrakentaminen on laskenut uudisasuntorakentamista vähemmän.
- Maahanmuutto muokkaa asumisen tarpeita – suurempia perhekoteja tarvitaan kaupunkeihin.

Vastuunrajoitus

Tähän esitykseen sisältyvät ja sen esittelyn yhteydessä suullisesti tai muutoin annetut tiedot, kannanotot, analyysit, arviot ja suositukset (”Tiedot”) perustuvat julkisiin lähteisiin ja esittäjän omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Esittäjä voi muuttaa Tietoja sekä omia näkemyksiään ja mielipiteitään ilman ennakkoilmoitusta. Tietojen hyödyntäminen tapahtuu kaikilta osin hyödyntäjän omalla vastuulla. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserniin kuuluvat yhtiöt eivät takaa Tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä eivätkä vastaa vahingoista, joita Tietojen käyttämisestä voi käyttäjälle tai kolmannelle taholle seurata. Tietoja ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoksi taikka suositukseksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline.

Esityksen tai sen osan kopioiminen tai suora lainaaminen on kielletty ilman Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lupaa.