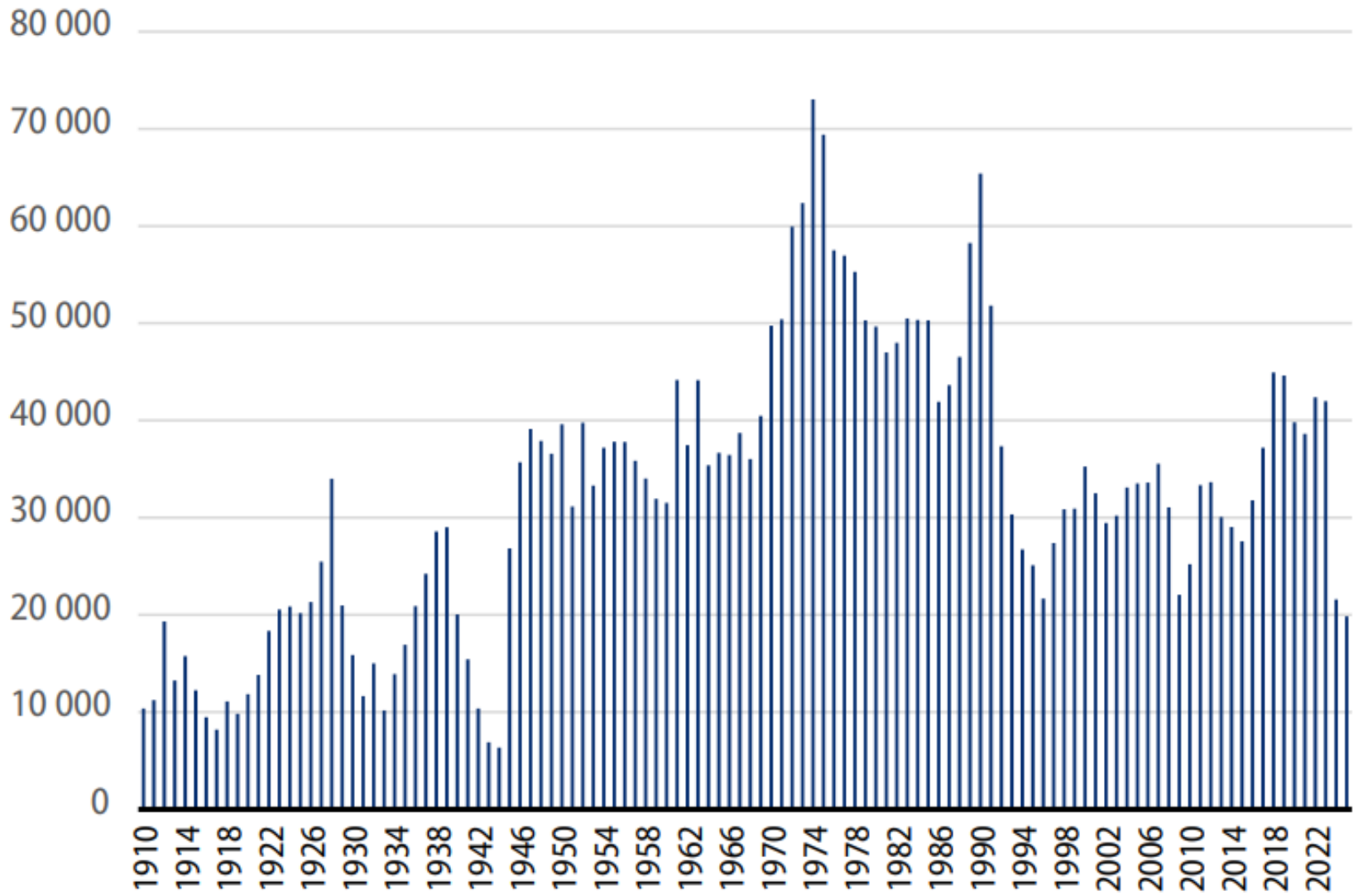
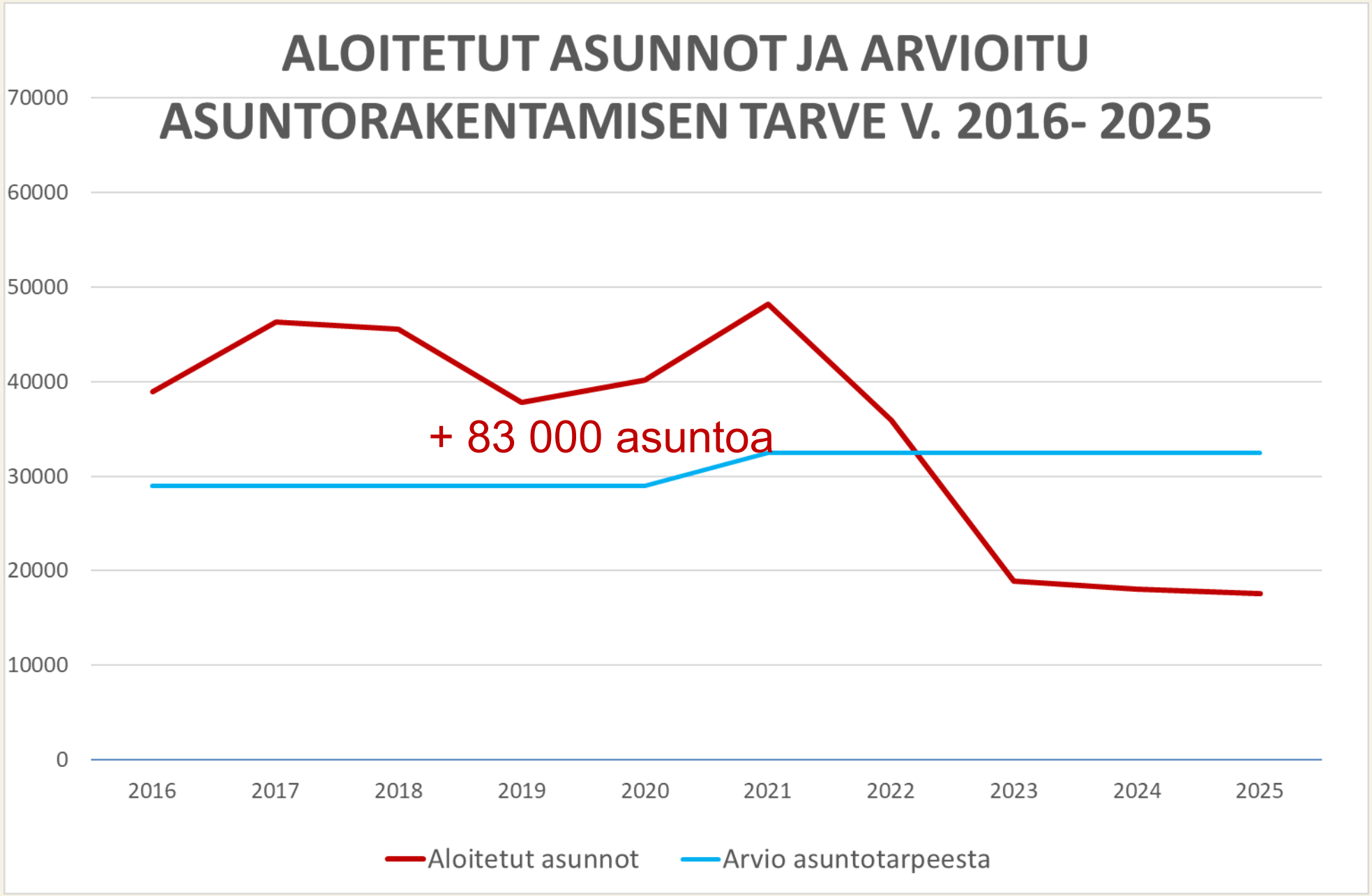
Rakennusalan suhdannetilanne ja toimet tilanteeseen vastaamiseksi

Asunto- ja ympäristöjaosto 10.6.2026

Timo Tähtinen, ympäristöministeriö

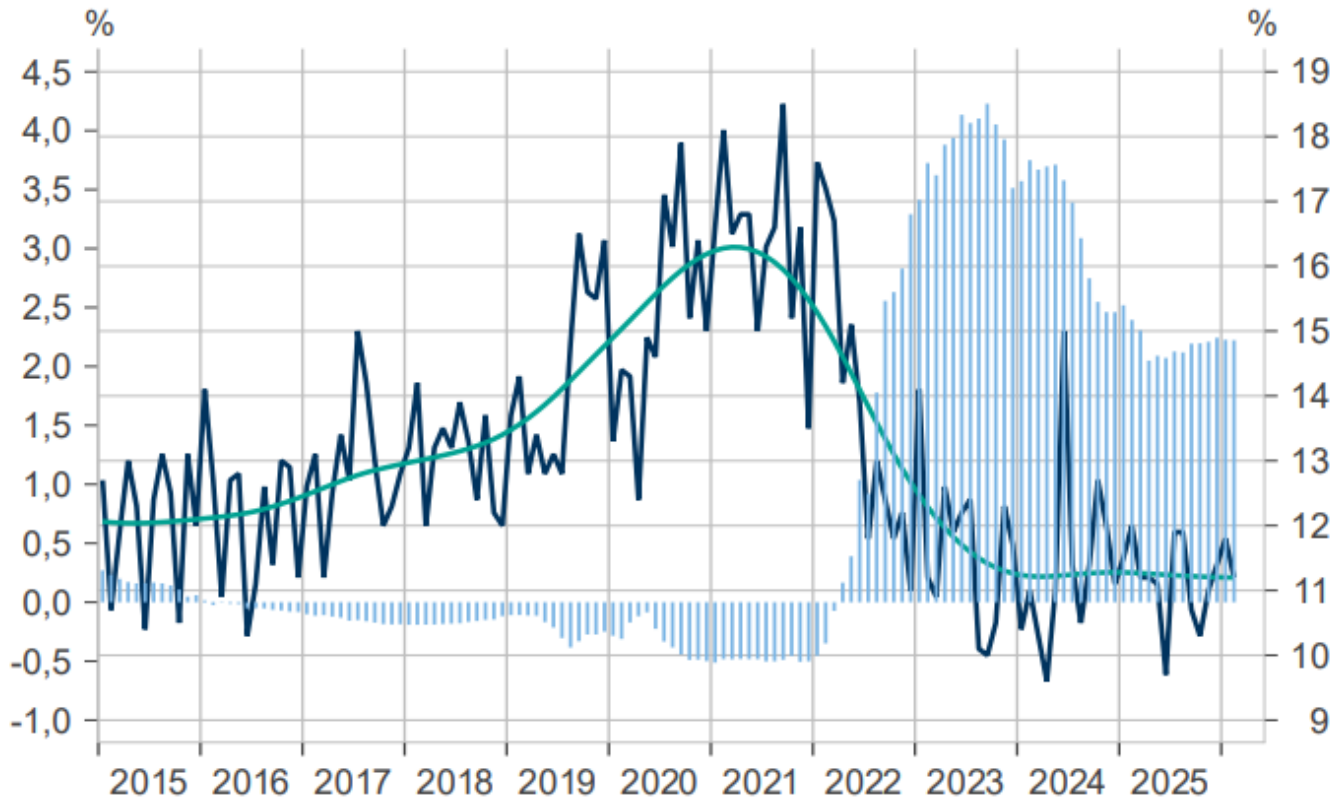
Kuvio 16. Valmistuneet asunnot 1910–2025. Lähde: Eero Heikkonen, Tilastokeskus




ALOITETUT ASUNNOT JA ARVIOITU ASUNTORAKENTAMISEN TARVE V. 2016- 2025
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
+ 83 000 asuntoa
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
Aloitetut asunnot
Arvio asuntotarpeesta

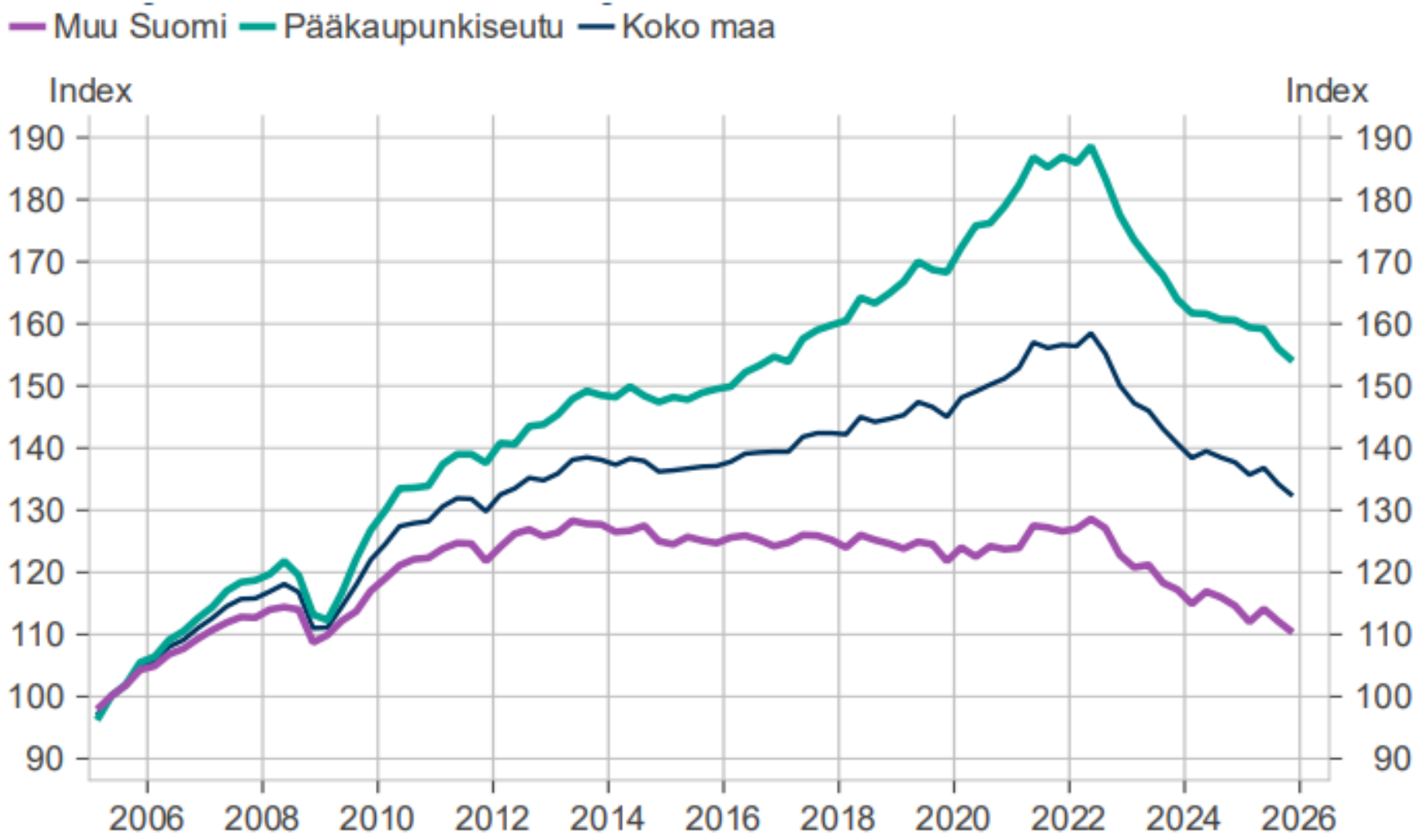
Venäjän hyökkäyssodasta seurannut inflaatio ja korkojen nousu pysäyttivät asuntokaupan

Kuvio 1. Asunnonostoaikeet ja 12 kuukauden euribor. (Aikomus viiva/oikea asteikko, 12 kk korko pylväät/vasen asteikko) Lähde: Tilastokeskus, VM, Macrobond

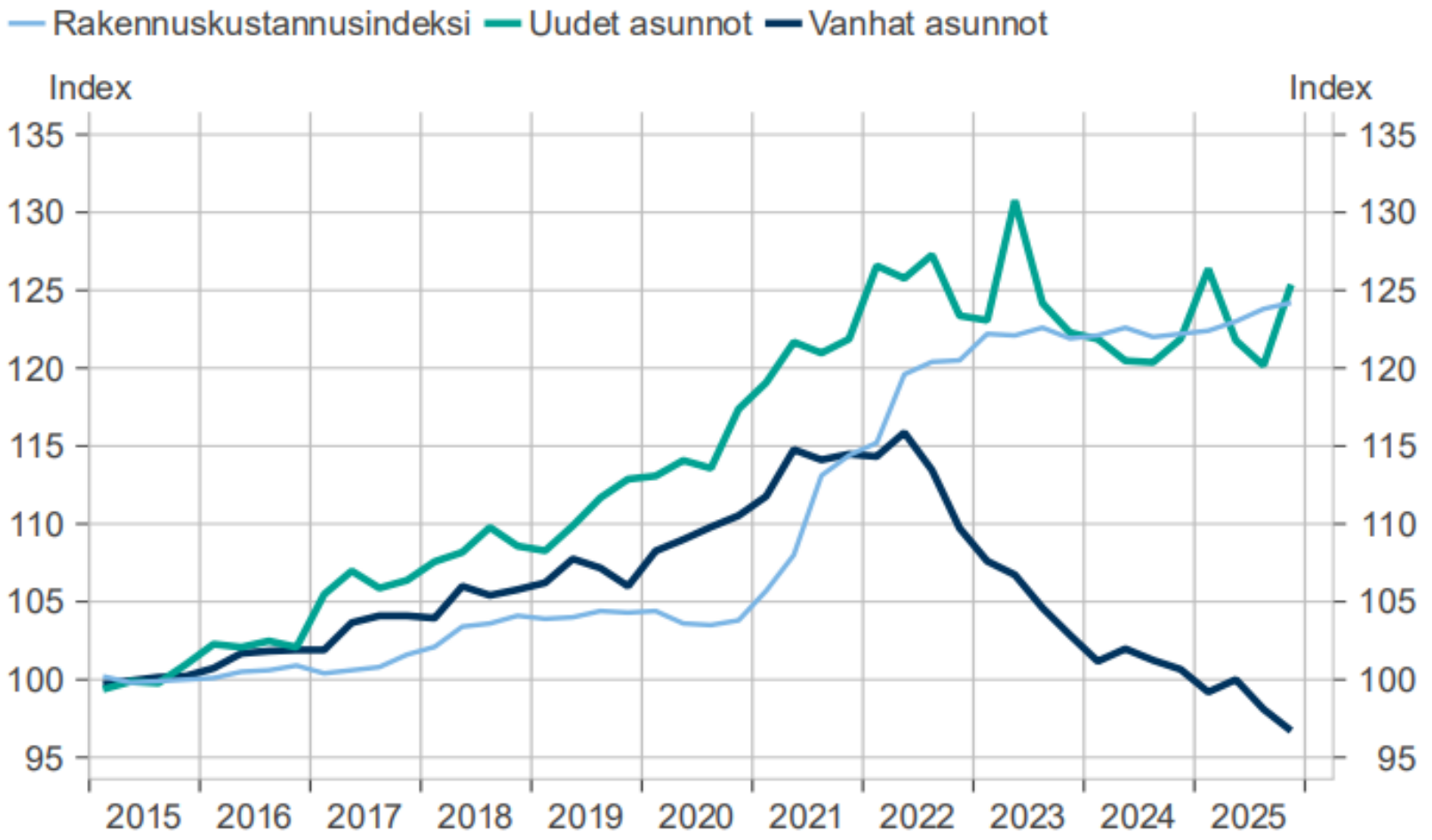


Osake-asuntojen kaupat (Tilastokeskus)		
Vuosi	Uudet asunnot	Vanhat asunnot
v. 2019	11 312 kpl	64 628 kpl
v. 2020	9 791 kpl	71 365 kpl
v. 2021	10 724 kpl	82 865 kpl
v. 2022	5 594 kpl	70 630 kpl
v. 2023	2 050 kpl	55 486 kpl
v. 2024	1 778 kpl	55 938 kpl
v. 2025	1 408 kpl	56 654 kpl

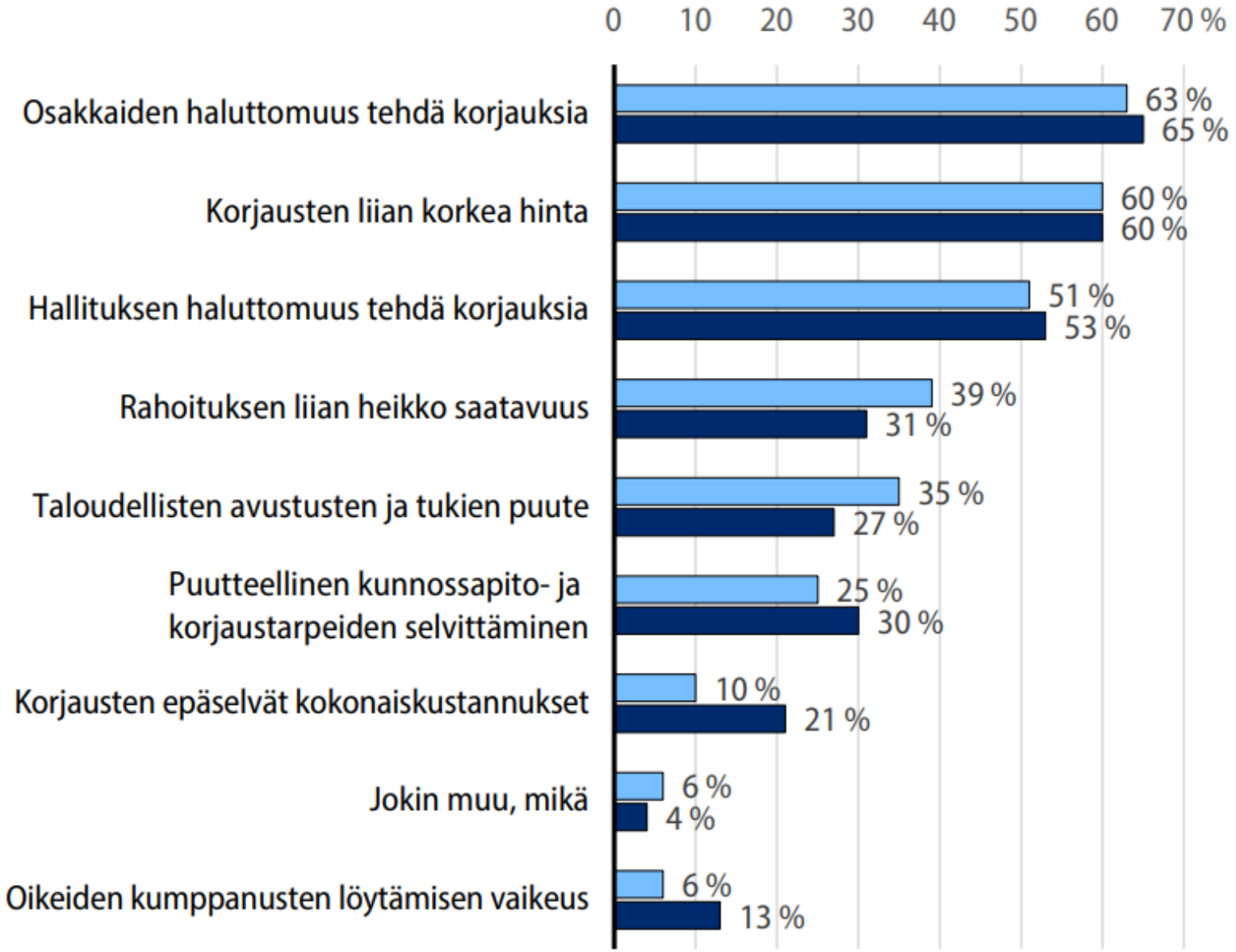
Kuvio 3. Vanhojen asuntojen hintakehitys eri alueilla, 2005 = 100.
Lähde: Tilastokeskus, VM, Macrobond



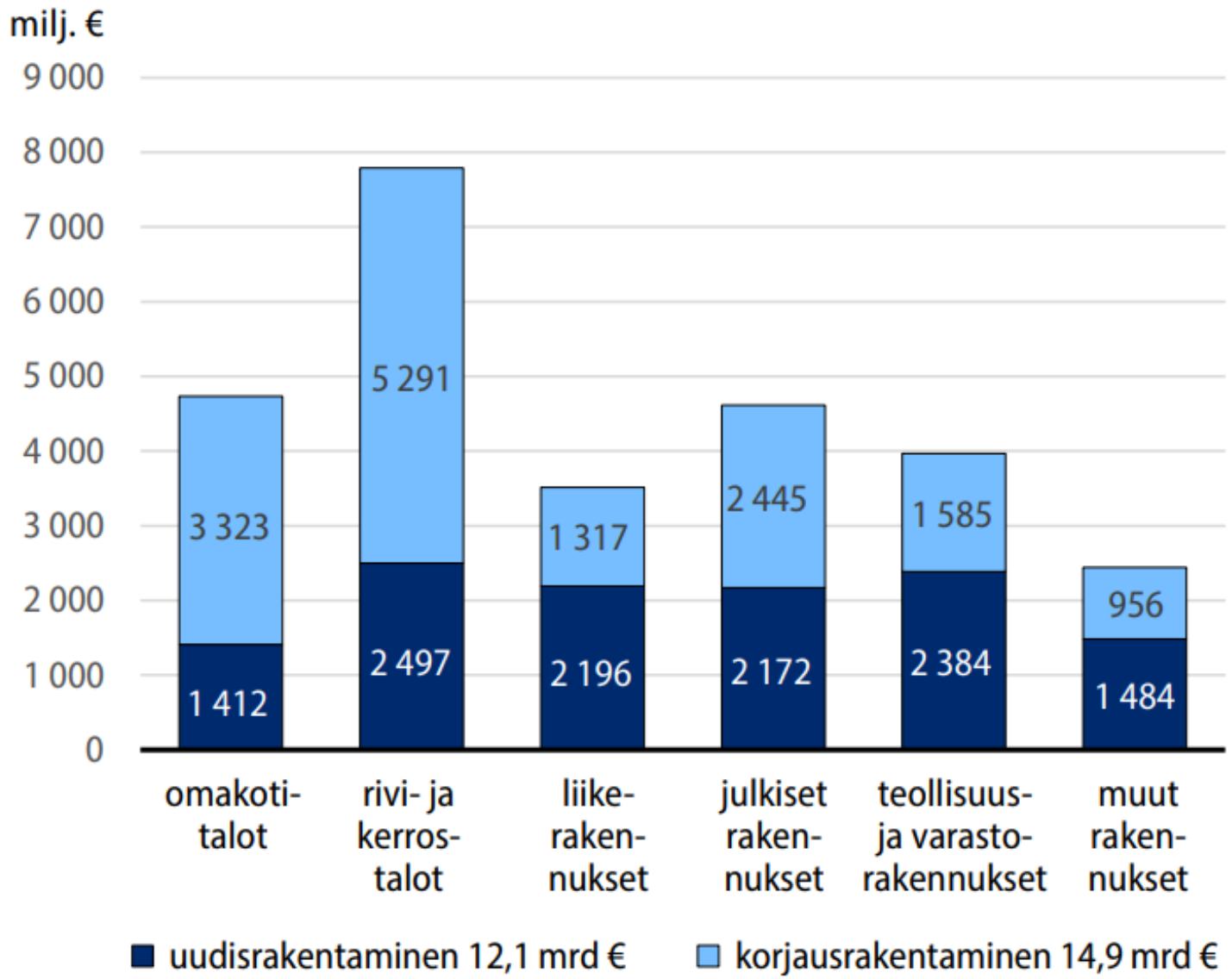
Kuvio 2. Vanhojen ja uusien asuntojen hinnat ja rakennuskustannukset.
Lähde: Tilastokeskus, VM, Macrobond:



Kuvio 21. Mitkä syyt ovat isännöitsijän arvion mukaan vaikuttaneet korjausten tekemättä jättämiseen? Lähde: Isännöintiliitto: Talous- ja isännöintiyritysbarometri 2025



Kuvio 12. Talonrakentamisen arvo vuonna 2025. Lähde: Tilastokeskus, Forecon Oy



Asuntorakentamisen suhdannetilanne

- Vuosina 2017- 2022 aloitettiin keskimäärin noin 42 000 asuntoa/vuodessa, kun arvioitu rakentamistarve on ollut noin 30 000 asuntoa/vuosi
- Tärkein tekijä runsaalle asuntorakentamiselle oli v. 2016 negatiiviseksi kääntynyt euribor-korkotaso
- Venäjän hyökkäyssodasta seurannut inflaatio, korkojen nousu ja taloudellinen epävarmuus romahduttivat asuntorakentamisen v. 2023.
- Uudelle asuntorakentamiselle ei nyt ole kysyntää
  - Hintataso on korkea suhteessa vanhaan asuntokantaan
  - Uusia asuntoja myymättä jonkin verran ja myynti hidasta
  - Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat laskeneet ja osin myös vuokrat
- Korjausrakentaminen on pysynyt suhteellisen vakaana
- Rakentamisen työllisyys palannut aikaan ennen nollakorkoa (noin 170 000 – 175 000 työllistä)
- Toimitilarakentaminen on viime syksystä alkaen kasvanut ja rakentamisen odotetaan kokonaisuudessaan kasvavan tänä vuonna (liikenteen rakentaminen (datakeskukset), julkinen rakentaminen

Hallitukset päätökset kehysriihessä

Korjausrakentaminen

- Määräaikainen asuinrakennusten korjausavustus, 110 milj. euroa v. 2026-27. (LTA 25 Me)
- Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen parantaminen, siten että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärän osuutta nostetaan 70 prosenttiin nykyisestä enintään 50 %:sta kohteen käyvästä arvosta ja takauslainan osuutta nostetaan 80 prosenttiin nykyisestä 70 %:sta
- Selvitetään ja mahdollisuuksien mukaan valmistellaan asuintalovarauksen korottamista 130 euroon/m2
- Kotitalousvähennyksen enimmäismäärää nostetaan 2100 euroon. Kotitalousvähennyksen vähennysprosenttia korotetaan 35 %:sta 40 %:iin.

Asuntomarkkinat

- ASP-asuntolainan enimmäislainamäärä nostetaan 95 prosenttiin hankintahinnasta. ASP-lainan takaisinmaksuajan enimmäispituus yhtenäistetään muun asuntolainasääntelyn mukaan 40 vuoteen.
- Nostetaan valtion takaaman omistusasuntolainan enimmäislainamäärän 85 prosentista 90 prosenttiin hankintahinnasta ja valtiontakauksen enimmäispituus 40 vuoteen.
- Nostetaan asetusmuutoksella taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuutta 60 %:sta enintään 70 %:iin asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta, pidentää lyhennysvapaan kestoa 12 kuukaudesta enintään 24 kuukauteen sekä enimmäistakaisinmaksuaikaa 30 vuodesta 40 vuoteen.