RAKENNUS·
TEOLLISUUS

Eduskunnan ympäristövaliokunta Talousarvio 2027 (HE 175/2026 vp)

Teema: Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Anu Kärkkäinen, johtaja, Rakennusteollisuus RT
29.9.2026

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

Ennakkopoimintoja Rakennusteollisuus RT:n tulevasta suhdannekatsauksesta

RT:n suhdannekatsaus julkistetaan 7.10.2026

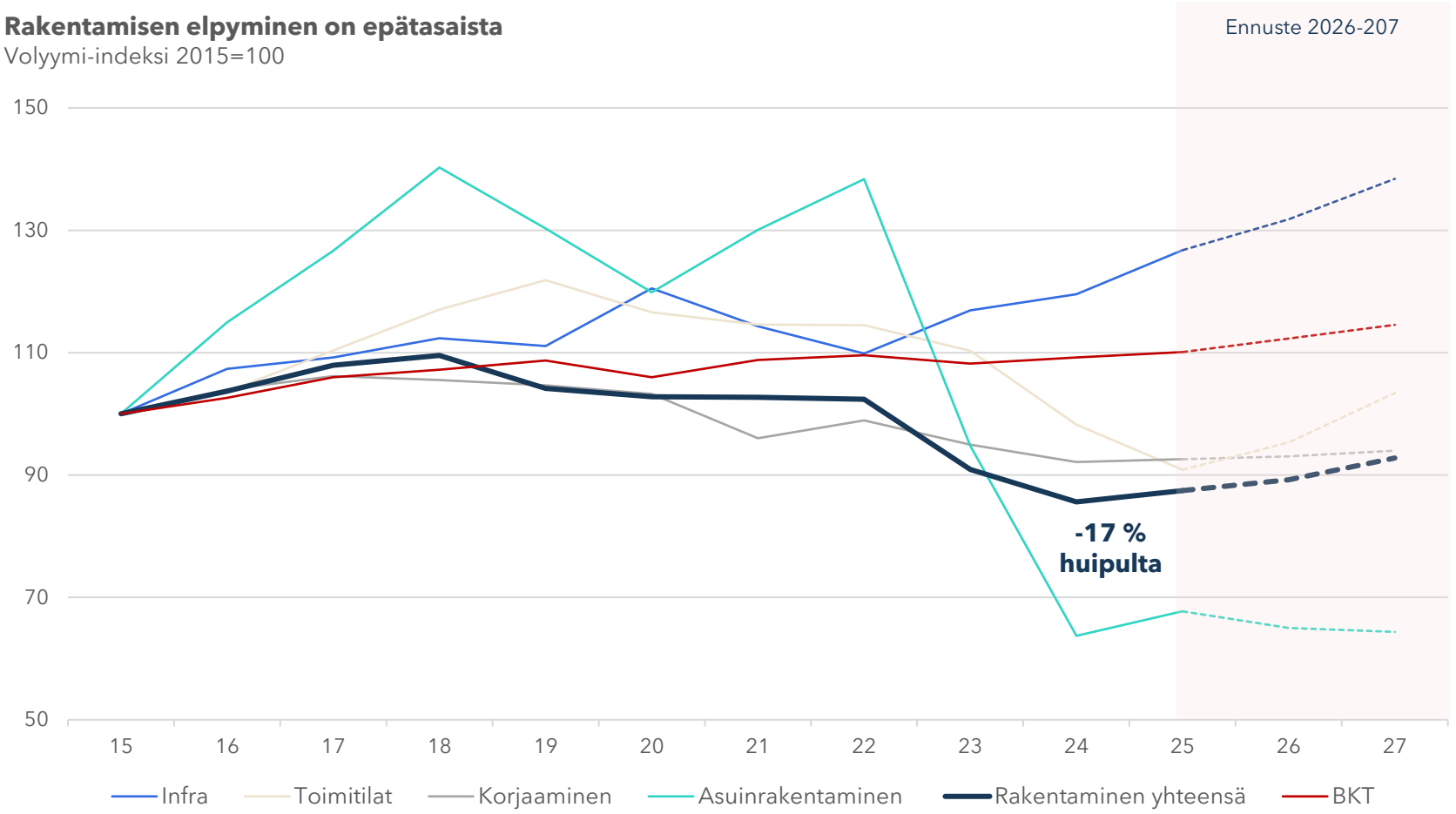
© Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen sykli on kääntynyt, mutta se ei ole paluuta vanhaan

Epävarmuus koskee vielä vauhtia ja laaja-alaisuutta, jolla rakentaminen voi toipua normaalimmalle tasolle

Rakentamisen elpyminen on epätasaista

Volyymi-indeksi 2015=100



Käänne ei ole paluuta vanhaan

Perinteisen kysynnän rinnalle syntyy uusi kasvun kerros

Infra
- Vahvin näkymä, kysyntä laajenee
- Energia, data, huoltovarmuus, puolustus

Toimitilat
- Heikko nykytila – vahva näkymä
- Datatalous, julkiset hankkeet

Korjaaminen
- Suunta positiivinen
- Rahoitus jarruttaa käännetä

Asuntorakentaminen
- Historiallisen heikko taso
- Lasku jatkuu

Rakentaminen yhteensä
- Käänne on käynnissä, mutta elpyminen on epätasaista

Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste (lokakuu 2026)

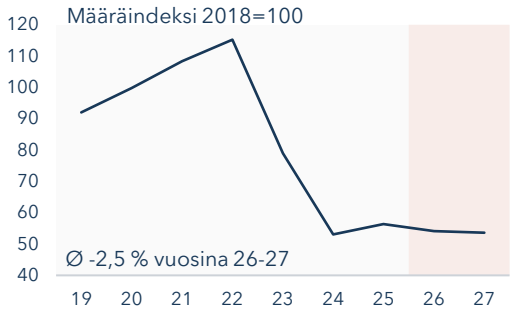
Rakentamisen näkymä 2026-27: epätasaista elpymistä uuden talouden vetämänä

2025 yhteensä 34,4 MRD. €

ASUNNOT
Toivo heräilee

2024: -32,8 %
2025: +6,3 %
2026: -4,0 %
2027: -1,0 %

3,9 MRD. €

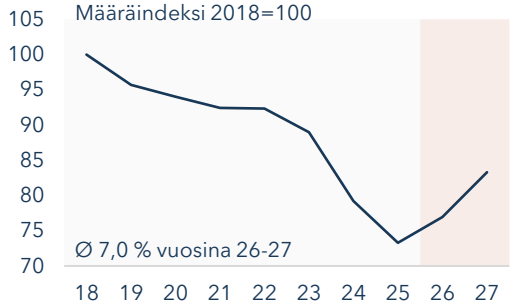


↘ Tuotanto pysyy pohjalla, mutta talouden käänne ja tarjonnan supistuminen alkavat luoda edellytyksiä tulevalle tuotannolle pääkaupunkiseudulla. Laajempaan kasvuun on vielä matkaa.

TOIMITILAT
Uutta kasvua

2024: -11,1 %
2025: -7,5 %
2026: +5,0 %
2027: +8,0 %

8,2 MRD. €

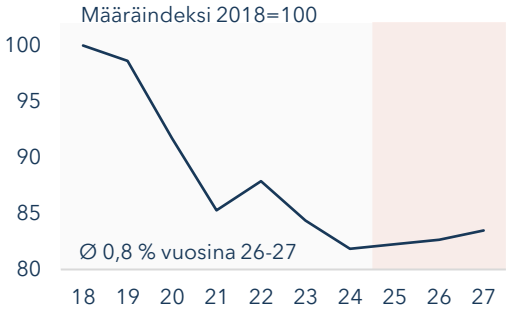


↗ Datatalous ja geopolitiikka laajentavat investointiaaltoa perinteisen kysynnän ulkopuolelle. Toimitilarakentamisen näkymä vahvistuu, mutta kasvu on vielä kapealla pohjalla.

KORJAAMINEN
Hidas käänne vahvistuu

2024: -3,0 %
2025: +0,5 %
2026: +0,5 %
2027: +1,0 %

14,9 MRD. €



↗ Suunta on positiivinen.Rahoituksen heikkous pitää suurimman rakentamisen lajin kasvun edelleen hitaana ja jakaa markkinaa entistä voimakkaammin.

INFRA
Kasvu laajenee

2024: +2,3 %
2025: +6,0 %
2026: +4,0 %
2027: +4,0 %

7,4 MRD. €



↗ Kysyntä laajenee energian, datan ja turvallisuuden vetämänä. Kasvu ei ole vain suhdannekäänne, vaan kertoo myös rakenteellisista muutoksista investointitarpeissa.

RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*

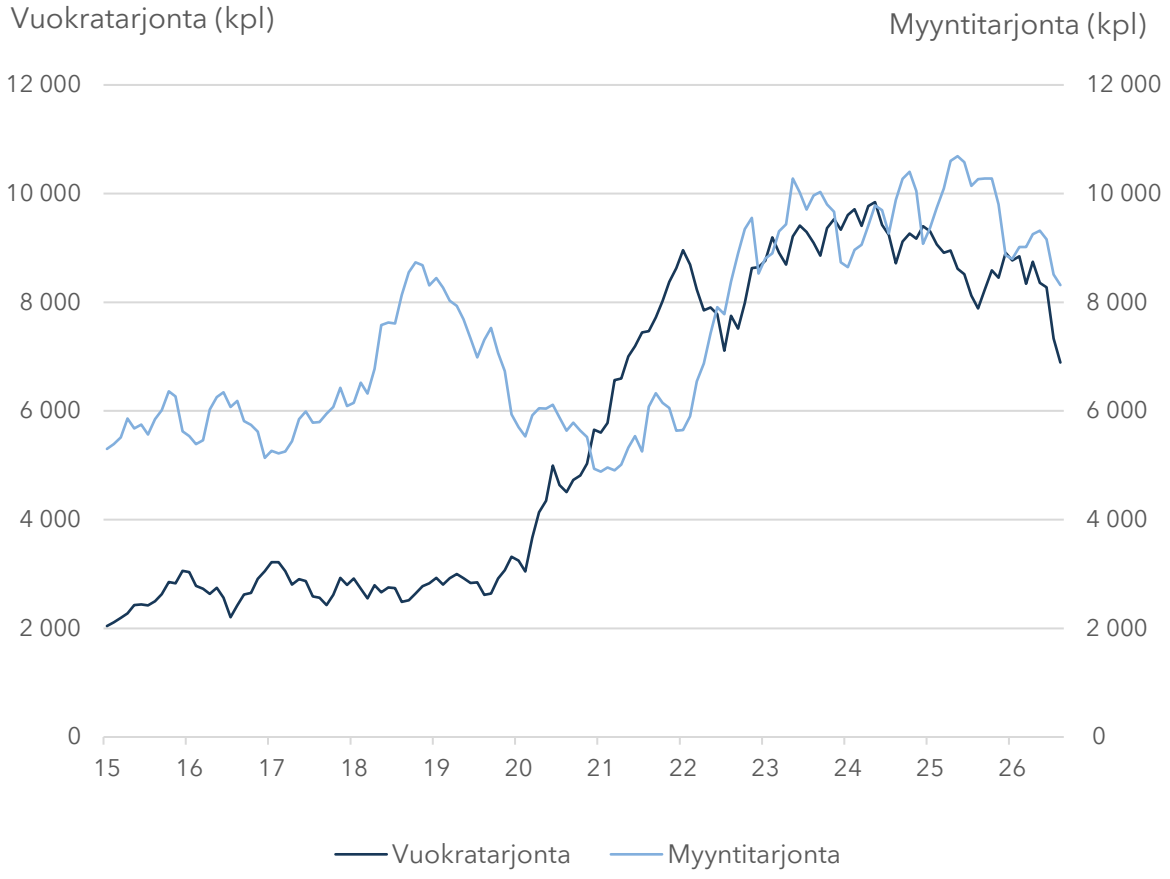
2024	→	2025	→	2026e	→	2027e
-6,0 %		+2,2 %		+2,0 %		+4,0 %

Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste lokakuu 2026

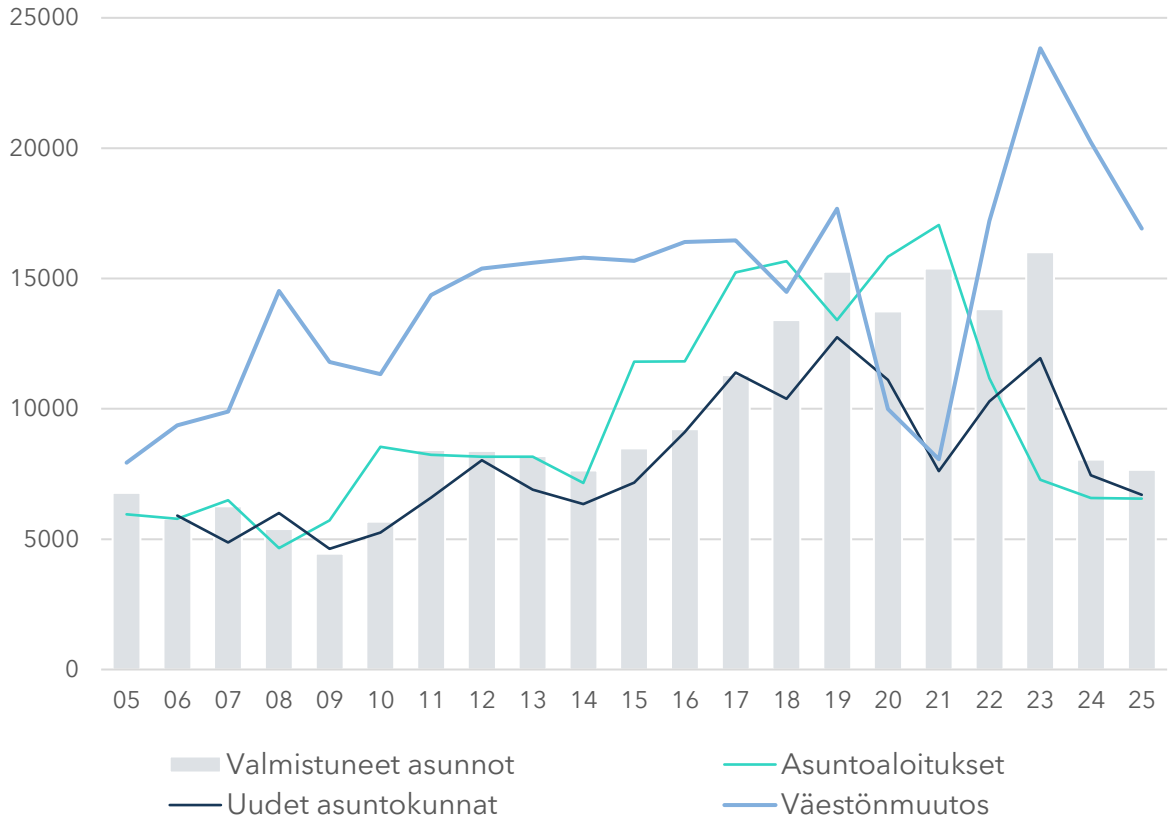
Asuntorakentamisen elpymiselle syntyy vähitellen tilaa pääkaupunkiseudulla

Supistuva tarjonta ja kasvava väestö vahvistavat edellytyksiä käänteelle

Pääkaupunkiseudun myynti- ja vuokratarjonta vähenee



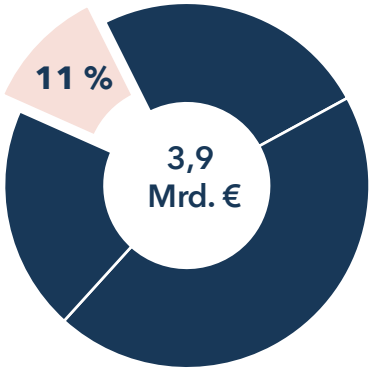
Väestö kasvaa asuntotuotantoa nopeammin



Lähde: Tilastokeskus, Almainsights

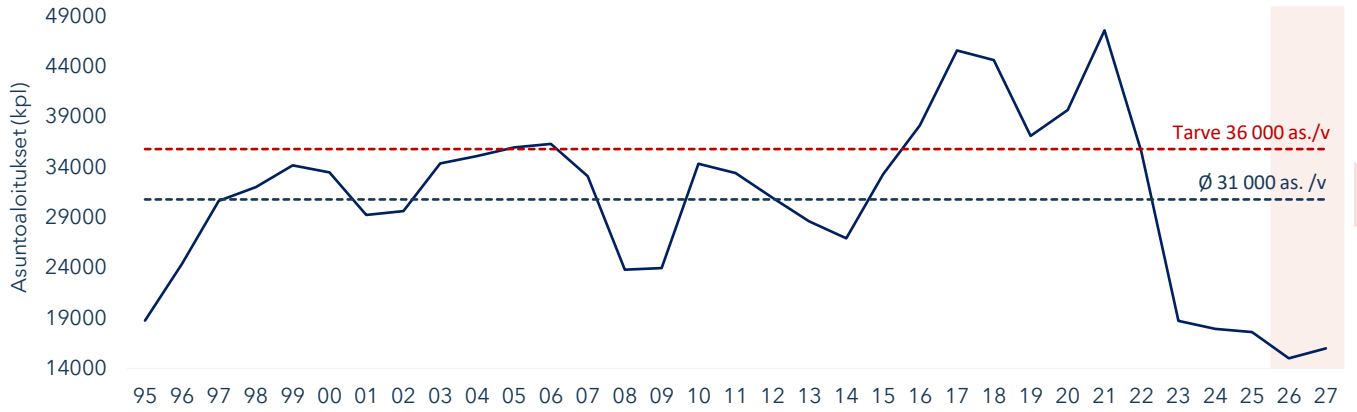
Asuntorakentaminen: talouskasvu ja tarjonnan supistuminen tekevät tilaa tulevalle käänteelle

MARKKINAOSUUS
2025



Rakennusmarkkinan heikoin kehitys

PITKÄ AIKAVÄLI asuntojen kappalemääräiset aloitukset

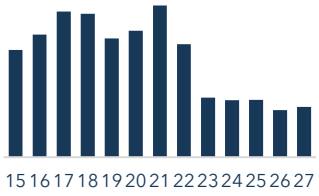


ASUNTOALOITUKSET

2025	**-1,7 %**	vs. 2024
2026e	**-15 %**	vs. 2025
2027e	**+7 %**	vs. 2026

ASUNTOALOITUKSET
yhteensä pl. muut (kpl)

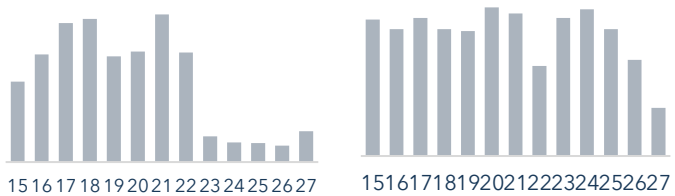
2024: 17 900
2025: 17 500
2026: 15 000
2027: 16 000



KERROSTALOT

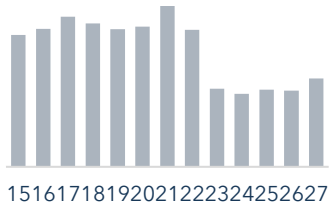
Vapaarahoitteiset
2024: 3 600
2025: 3 400
2026: 3 000
2027: 5 500

Tuetut
2024: 9 100
2025: 7 900
2026: 6 000
2027: 3 000



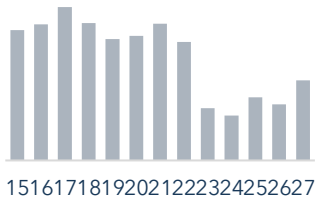
OMAKOTITALOT

2024: 3 600
2025: 3 800
2026: 3 800
2027: 4 400



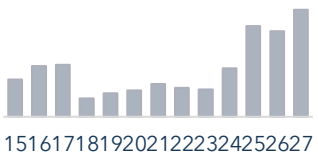
RIVITALOT

2024: 1 100
2025: 1 600
2026: 1 400
2027: 2 100



MUUT RAKENNUKSET
(erityisryhmät ja asuntolat)

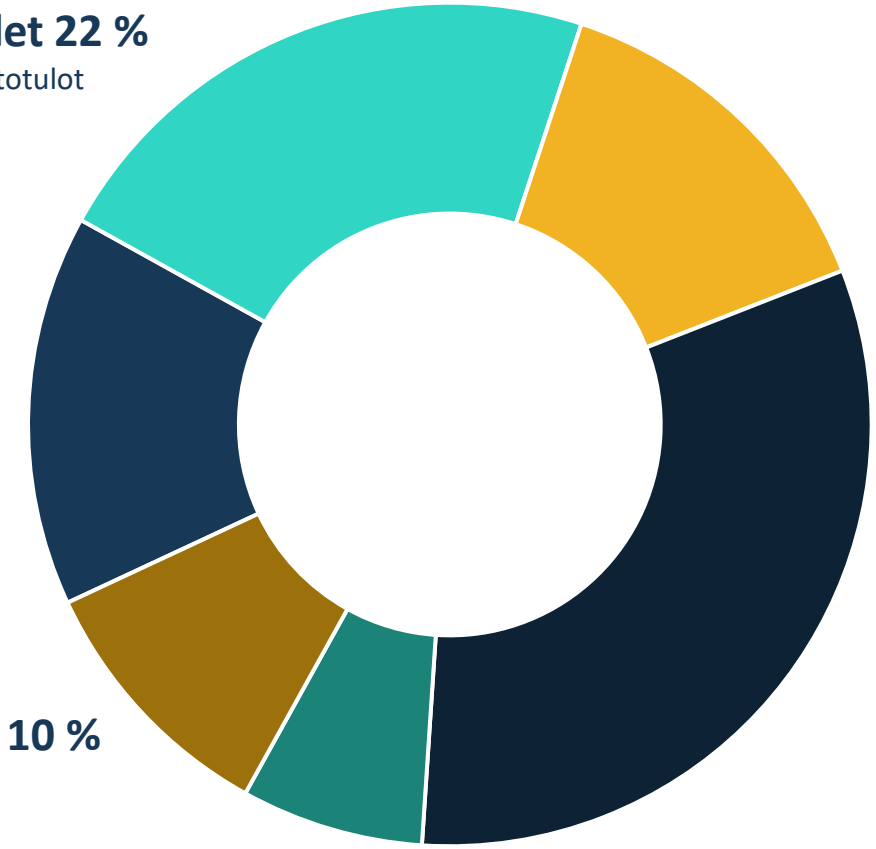
2024: 500
2025: 800
2026: 800
2027: 1 000



Lähde: Tilastokeskus, VTT, RT ennuste lokakuu 2026

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

Asuntotuotannosta

- Asuntotuotanto jakautuu Suomessa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja valtion tukemaan asuntotuotantoon (Varke).
  - Suomessa arvioidaan aloitettavan tänä vuonna 2026 noin 15.000 asuntoa, josta ns. Varke-asuntoja noin 6.000 ja vapaarahoitteisia asuntoja 9.000. Vapaarahoitteisista asunnoista noin 3.800 omakotitaloja. Rivitalot 1.400. Vapaarahoitteiset kerrostalot 3.000 asuntoa.
  - **RT:n ennuste: Vuonna 2027 arvioidaan aloitettavan yhteensä 16.000 asunnon rakentaminen Suomessa.**
  - Kokonaistuotannon määrään vaikuttaa Varke-valtuuksien pieneneminen 1.135 Me eurosta 500 Me euroon ja että, vapaarahoitteisen asuntotuotannon nousu on määrällisesti pieni.

- 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 merkitys

- TA-esityksen mukaan valtion korkotukilainojen hyväksymisvaltuus vuonna 2027 on 500 me (vuonna 2026 1.135 Me).
- TA-esityksen mukaan hyväksymisvaltuus tavallisten vuokratalojen rakentamiseen 100.000 (vuonna 2026 = 300.000 Me). Ns. 20 vuoden takauslaina.
- **RT:n mielestä pidemmällä aikavälillä edellä mainitut valtuudet ovat liian pienet ottaen huomioon, ettei vapaarahoitteinen tuotanto ole käynnistynyt.**
- Tuetussa asuntotuotannossa korostuvat takausmallien ehdot – omavastuukoron suuruus, hyväksyttävät rakennuskustannukset, aloitusvuokra, korjauksiin varautuminen, käytetyt urakkamallit jne.
  - Ongelmana, on, ettei Varke hyväksy hankkeissa yleisesti käytössä olevia urakkamalleja (allianssi, neuvottelu-urakka).
  - Lisäksi Varke asettaa omia vaatimuksia hankkeissa, jotka vaatimukset ylittävät lain, asetusten ja kaavoituksen vaatimukset ja joilla voi olla kustannusvaikutuksia hankkeissa.
  - Varken vaatimukset eivät ole läpinäkyviä ja ennakoitavia.
- **RT: Varken erilaisista vaatimuksista tulee tehdä erillinen selvitys.**
- **RT esittää selvitettäväksi eurooppalaisen kohtuuhintaisen asumisen suunnitelman mukaisten rahoitusmahdollisuuksien hyödyntämistä Suomessa.**

© Rakennusteollisuus RT

Asuntotuotannon käynnistymiseen vaikuttaa asuntokauppalain säännökset

- Uudiskohteen rakentaminen käynnistyy kun kohteessa on riittävä määrä ennakkovarauksia, jolloin pankit myöntävät kohteelle rahoitusta.
  - Ennakkovaraus ei sido ostajaa.
- Rahoituksen saatuaan rakennusliike käynnistää kohteen - asettaa turva-asiakirjat ja ryhtyy tekemään ennakkovaraajien kanssa sitovia kauppoja.
  - Ostaja voi Suomessa peruuttaa sitovan kaupan ennen asunnon hallinnan luovutusta ilman mitään syytä.
  - Ostaja on velvollinen korvaamaan myyjälle kaupan peruuntumisesta aiheutuneen vahingon – käytännössä syntynyttä vahinkoa on ollut vaikea näyttää.
- Ruotsissa hankkeen rahoitus perustuu sitovaan ennakkomyyntiin, jossa ostaja sitoutuu asuntoon jo varhaisessa vaiheessa. Ostaja voi irtautua ennakkosopimuksesta vain laissa erikseen säädetyissä tilanteissa.
- **RT: Myös Suomessa sitovan kaupan peruuttamisen edellytyksenä tulisi olla laissa mainitut syyt esim. sosiaaliset syyt. Vapaa kaupan peruutusoikeus synnyttää riskiä myös muille ostajille.**

© Rakennusteollisuus RT

Asuntorakentamisen rahoituksen saatavuuteen liittyen tehty tai vireillä hyviä muutoksia

- Taloyhtiölainojen osalta lakiin otettu joustomahdollisuus (asetuksella):
  - taloyhtiölainan enimmäisluotto-osuutta nostettu 60 prosentista 70 prosenttiin,
  - lyhennysvapaan kestoa on pidennetty 1 vuodesta 2 vuoteen
  - enimmäislaina-aikaa pidennetty 40 vuoteen.
- Asuntolainojen enimmäiskesto pidennetty kuluttajansuojalaissa 40 vuoteen.
- Lakimuutokset koskien asuntosäästöjärjestelmää ASP vireillä.
  - Esitykset: ASP:ssa laina-aika 40 vuotta, omarahoitusosuus 5 prosenttia ja valtiontakauksen suuruus 95 prosenttia.
  - Esitys on ollut lausunnolla.
  - **RT kannattaa muutoksia**
  - **RT esittää, että ASP:n valtiontakauksen määrää tulisi nostaa 60.000 eurosta 120.000 euroon**.

© Rakennusteollisuus RT

Epävarma taloustilanne ja taloyhtiöiden rahoituksen saatavuuden ongelmat painavat korjaamista alas

- Asunto-osakeyhtiöiden perusparantamislainojen valtiontakauksen ehtoja ollaan parantamassa. Lakiesitys ollut lausunnolla 23.9.2026 saakka.
  - Laki ollut voimassa vuodesta 2015 ja takausta on käytetty yhden kerran.
  - **RT kannattaa esitettyjä muutoksia:**
    - Takauslainan määrää nostetaan 70 prosentista 80 prosenttiin
    - Takauslainan ja muiden lainojen määrä voi olla 70 prosenttia kohteen käyvästä arvosta nykyisen 50 prosentin sijaan.
  - **RT esittää, että lainasta maksettava 2 prosentin takausmaksu alennetaan 0,5 prosenttiin.**
- VN asetus asuinrakennusten korjausrakentamisen avustus vuosille 2026–2027
  - Avustus yhteensä 110 Me vuosille 2026-2027. Avustus 4000 euroa per asunto.
  - RT: Pidämme hyvänä avustusta mutta avustus tulisi olla laajemmin käytettävissä energiatehokkuutta edistäviin hankkeisiin.

© Rakennusteollisuus RT

Muuta lainsäädäntöön liittyvää

- RT pitää tärkeänä, että maankäyttö- ja rakennuslain pohjalta laadittavat kaikki lait tulevat hyväksytyksi vielä tällä hallituskaudella:
  - Rakentamislain tuunaussarja
  - Alueidenkäyttölaki
  - Yhdyskuntakehittämislaki
  - Yhdyskuntarakentamislaki

© Rakennusteollisuus RT

Liikenne- ja viestintäministeriön hallinnonala

© Rakennusteollisuus RT

Perusväylänpidon rahoitustaso nostaa korjausvelan pilviin

- Määrärahat liikenne- ja viestintäverkkoihin laskevat noin 116 miljoonalla eurolla, mikä merkitsee 5,3 prosentin laskua vuoden 2026 varsinaiseen talousarvioon.
- Suurin yksittäinen huomio kiinnittyy perusväylänpidon määrärahatasoon, joka tippuu noin 147 miljoonaa eurolla.
  - Samaan aikaan väylänpidon kustannukset ovat nousseet jyrkästi 2020-luvulla. Esimerkiksi päällystyskilometrin keskimääräinen kustannus Väylävirastolle on noussut noin 80 % vuoden 2020 alusta.
  - Pienenevä määräraha yhdistettynä kohonneisiin kustannuksiin nostaa väyläverkon korjausvelan pilviin.
  - Päällystetyllä tieverkolla tämä tarkoittaa, että kun vielä vuonna 2024 teitä päällystettiin yli 4 000 km, ensi vuonna jäätäneen kilometrimäärään, joka alkaa ykkösellä.



© Rakennusteollisuus RT

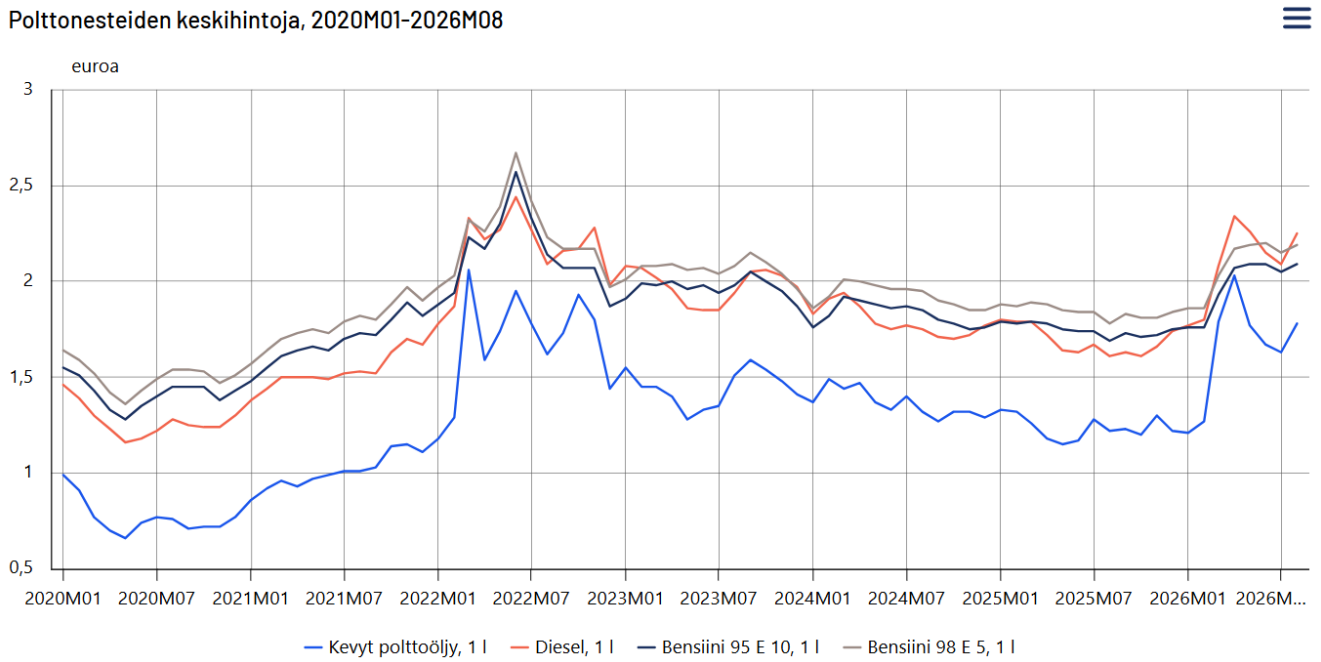
Rakennusteollisuus RT:n ehdotukset tulevalle hallituskaudelle

- Nostetaan perusväylänpidon rahoitus 1,8 miljardiin euroon vuodessa ja sidotaan rahoitus kustannuskehitykseen, jotta korjausvelan kasvu pysähtyy.
- Varataan pääväylien modernisointiin vähintään 0,7 miljardia euroa vuodessa. Parannetaan laatutasoa ja kapasiteettia, sujuvoitetaan logistiikkaketjuja sekä vauhditetaan digitalisaatiota, automaatiota ja raskaan liikenteen lataus- ja jakeluinfraa.
- Nostetaan kansainvälisten yhteyksien kehittäminen Suomen strategiseksi kärkihankkeeksi ja EU-politiikan keskeiseksi tavoitteeksi. Laaditaan pitkän aikavälin strategia, joka priorisoi kehitettävät yhteydet ja avaa niiden hyödyt sekä rahoitus- ja toteutusmallit.
- Rahoitustason noston mahdollistamiseksi varmistetaan liikenteen verokertymä uudistamalla liikenteen veropohja käyttövoimaneutraaliksi ja nykyistä enemmän väylien todelliseen käyttöön ja siitä saatuun hyötyyn perustuvaksi.

© Rakennusteollisuus RT

Työkonealan yritykset ongelmissa ilman toimia

- Kevyen polttoöljyn hinta on noussut tasolle, jolla se oli Venäjän hyökättyä Ukrainaan keväällä 2022.
- Ratkaisuehdotukset
  1. **Otetaan käyttöön** vuonna 2022 toimivaksi osoittautunut **polttoainetuki**, joka koostui kuljetusyrityksille maksettavasta kuljetustuesta ja työkoneyrityksille maksettavasta polttoöljytuesta. https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/korvaus-ja-vahinkopalvelut/polttoainetuki/
  2. **Lasketaan** yritysten maksamaa **polttoaineveroa** väliaikaisesti.
  3. **Nopeutetaan ammattidieselin käyttöönottoa, korotetaan palautettavaa summaa** ja **laajennetaan** esitys **koskemaan** myös **kevyttä polttoöljyä**.



Lähde: Tilastokeskus. Huom! Kuvassa ei näy hintamuutokset 9/2026. (https://stat.fi/fi/julkaisu/cmfazpnqj2qs907w5hjiveyuc)

© Rakennusteollisuus RT