



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Rakentaminen 2026–2027

Kevät 2026

Talousnäkymät

VALTIOVARAINMINISTERIÖN JULKAISUJA – 2026:11

Julkaisujen jakelu

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-
arkivet Valto

julkaisut.valtioneuvosto.fi

Rakentaminen 2026-2027 : Kevät 2026

Julkaisija Valtiovarainministeriö

Julkaisusarja- ja numero Valtiovarainministeriön julkaisuja 2026:11

Teema Talousnäkömät

Tekijät Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU)

ISBN pdf 978-952-367-384-7

ISSN pdf 1797-9714

Julkaisun osoite <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-384-7>

Tekijänoikeus- ja käyttöoikeustiedot CC BY 4.0

Asiasanat talousnäkömät, rakentaminen, suhdannevaihtelut, suhdannepolitiikka, taloussuhteet

Taitto Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2026

Sisältö

1	Rakentaminen yhteensä.....	3
2	Asuinrakentaminen	6
3	Toimitilarakentaminen.....	10
4	Maa- ja vesirakentaminen.....	13
5	Rakennustuoteteollisuus.....	16
6	Työllisyys.....	17
	Liite 1: Kuviot – Maaliskuu 2026	18

1 Rakentaminen yhteensä

Suomen rakennusalan näkymät vuosille 2026–2027 ovat vahvasti kahtiajakoiset ja uusien geopoliittisten riskien, kuten Lähi-idän kriisin ja sitä seuraavan energiahintojen nousun, varjostamat. Maaliskuussa 2026 julkaistut talousennusteet ovat leikkanneet vuoden 2026 BKT-kasvuennusteita. Kasvun ennakoidaan jatkuvan hieman hitaampana. Miinusmerkkisiä ennusteita ei ole esitetty. Kasvun ennakoidaan kiihtyvän vuonna 2027.

Toimitilarakentaminen, erityisesti datakeskusten ja puolustushallinnon hankkeiden vetämänä, toimii rakentamisen moottorina ja ylläpitää kasvua kuluvan vuoden aikana. Samaan aikaan asuntorakentaminen laahaa yhä perässä ylitarjonnan, tuki-leikkausten ja heikon kuluttajaluottamuksen vuoksi, ja sen odotetaan tukevan koko alan elpymistä kunnolla vasta vuonna 2027.

Asuntokaupan ja uudisrakentamisen elpymistä hidastavat tällä hetkellä käytettyjen ja uusien asuntojen poikkeuksellisen suuri hintaero, valmiiden asuntojen ylitarjonta sekä kuluttajien heikko luottamus. Näiden lisäksi markkinoita painaa geopoliittisista riskeistä kumpuava yleinen epävarmuus, joka heijastuu suoraan korko-odotuksiin ja pitää yllä asunnonostajien varovaisuutta. Myös vuokra-asuntomarkkinoilla on ylitarjontaa, mikä vähentää yksityisten sijoittajien kysyntää asunnoista. Tänä vuonna asuntorakentamista laskee myös valtion tukeman asuntorakentamisen vähentyminen.

Asuntorakentamisen näkymät pysyvät vaimeina vielä vuonna 2026, ja asuntoaloi-tusten ennakoidaan asettuvan suurin piirtein edellisvuoden tasolle. Rakentamisen volyymia tukee tänä vuonna kuitenkin hieman se, että valmistuvat asunnot ovat neliömäärältään keskimäärin aiempia suurempia. Alan ennustetaan elpyvän ja tukevan koko rakentamisen kasvua vahvemmin vasta vuonna 2027.

Asuntorakentaminen painottuu yhä vahvasti suuriin kaupunkeihin ja erityisesti pää-kaupunkiseudulle, vaikka näillä alueilla on edelleen runsaasti uusien asuntojen yli-tarjontaa. Niissä väestö kasvaa edelleen nopeasti, mutta toinen tärkeä tekijä, uusien asuntokuntien määrä on pienentynyt mm. yleiseen asumistukeen ja opiskelijoiden tukiin tehtyjen leikkausten takia. Asuntorakentamisen määrä pysyy lähivuosina selvästi pitkän aikavälin tarvetta alemmalla tasolla.

Asuntojen korjausrakentaminen on laskenut viime vuosina selvästi vähemmän kuin uudisrakentaminen ja korjausrakentamiseen käytetään tällä hetkellä selvästi enemmän rahaa kuin uudisrakentamiseen. Asuntokorjaukset kääntyvät kasvuun vuonna 2026. Korkojen lasku on ollut hyvin tärkeä taloyhtiöille, kohentanut yhtiöiden taloutta ja parantanut edellytyksiä korjaushankkeiden käynnistymiselle. Korkojen suotuisa kehitys näyttäisi päättyneen ja korot ovat lähteneet maaliskuun 2026 aikana kasvuun ja odotukset ovat edelleen kasvusuuntaisia. Taloyhtiöiden ongelmana on lainansaanti erityisesti kasvukeskusten ulkopuolella, kun asuntojen hinnat ja vakuusarvot ovat pudonneet, eikä hintojen odoteta pidemmälläkään aikavälillä juurikaan kasvavan. Kuluttajien omatoimisia korjausaikeita on edelleen selvästi keskimääräistä vähemmän. Rautakaupan myynti kääntyi kuitenkin kasvuun vuoden 2025 aikana.

Toimitilarakentaminen toimii tällä hetkellä koko rakennusalan kasvuveturina. Sen volyyymi ei ole viime vuosien aikana supistunut läheskään yhtä voimakkaasti kuin asuntorakentamisen, ja vuonna 2025 sektorilla nähtiin jo selkeä käänne kasvuun. Kasvuvauhti kiihtyi vuoden 2025 loppua kohden, ja sen ennakoidaan voimistuvan edelleen vuonna 2026 sekä pysyvän vahvalla tasolla myös vuonna 2027. Vaikka potentiaalisia hankeaihoita on markkinoilla runsaasti, kohoava korkotaso ja maaliskuussa kasvanut taloudellinen epävarmuus jarruttavat investointipäätösten syntymistä. Toimitilarakentamisen näkymiä ovat tukeneet elinkeinoelämän kohentunut luottamus ja vientitilausten elpyminen. Riskinä on kuitenkin Iranin sodan pitkittymisen kasvattama epävarmuus päätöksenteossa. Lähivuosien kasvun erityisen merkittävänä ajureina toimivat datakeskusrakentamisen voimakas vilkastuminen sekä huoltovarmuuteen ja puolustukseen liittyvät mittavat rakennushankkeet. EUn panostus kriinkestävyyden ja omavaraisuuden parantamiseen alkaa myös näkyä Suomen rakentamisessa, eniten toimitila- ja infrarakentamisessa.

Rakennuskustannukset ovat kääntynyt jälleen kasvuun, ja rakentamisen tarjoushintojen ennustetaan seuraavan perässä. Kustannusindeksi nousi poikkeuksellisen voimakkaasti vuosina 2021–2023, yhteensä noin 18 prosenttia. Tämän jälkeen indeksi pysyi melko vakaana aina kesään 2025 saakka, mutta on sen jälkeen lähtenyt uudelleen nousuun erityisesti palveluiden ja työ kustannusten kallistumisen myötä. Nyt kuluvan vuoden 2026 aikana myös tarjoushintojen ennakoidaan kääntyvän jälleen nousu-uralle.

Valtion tukemien ARA- ja Varke-asuntojen rakennuskustannukset ovat laskeneet merkittävästi vuoden 2023 huipun jälkeen. Laskusuunta on jatkunut myös alkuvuonna 2026: maaliskuun puolivälissä kustannukset olivat keskimäärin 1,2 prosenttia alhaisemmat kuin vuotta aiemmin. Tarjouksia on saatu edelleen runsaasti kuvaten asuinrakentamisen vähäisyyttä.

Maa- ja vesirakentamisen volyymien ennakoitaan kasvavan 1–2 prosenttia vuonna 2026, mutta kasvu on pysähtymässä vuonna 2027. Toimialan kehitystä varjostavat kansainväliset kriisit ja öljyn hinnan nousupaineet, jotka heijastuvat suoraan kustannuksiin ja päälylystysmahdollisuuksiin. Kustannuskehitys on tällä hetkellä kaksijakoista: vaikka rakentamisen kokonaisindeksi on laskenut, ylläpidon kustannukset ovat nousussa.

Rakennustuoteteollisuus kärsii yhä pitkittyneestä laskusuhdanteesta, mikä näkyy heikkona työllisyytenä ja supistettuna kapasiteettina. Vaikean viime vuoden jälkeen ilmassa on kuitenkin varovaisia merkkejä käännteestä. Suhdanneodotukset ovat yhä positiivisen puolella, alan kannattavuus on elpymässä ja teollisuuden investointien odotetaan kasvavan tänä vuonna jopa 17 prosenttia.

Rakennusalan työllisten määrä on laskenut huippuvuosista noin 15 prosenttia, ja vuonna 2025 alalla työskenteli keskimäärin vajaat 180 000 henkilöä, joskin tilastoista puuttuu merkittävä osa tilapäisestä ulkomaisesta työvoimasta. Orastavan kasvun ennakoitaan kääntävän työllisyyden muutaman prosentin nousuun loppuvuoden aikana. Tämän myönteisen kehityksen arvioidaan jatkuvan maltillisena myös vuonna 2027, seuraten rakentamisen volyymien kasvua viiveellä.

Rakentamisen toimialan konkurssiin ajautuneiden yritysten määrä kasvoi hieman vuonna 2025, mutta toisaalta niissä työskennelleiden työntekijöiden määrä oli huomattavasti alhaisempi kuin vuotta aikaisemmin konkurssiin joutuneissa yrityksissä. Vastaava kehityssuunta on jatkunut myös vuoden 2026 alussa.

2 Asuinrakentaminen

Kuluttajien heikko luottamus, asuntojen ylitarjonta sekä uusien ja vanhojen asuntojen välinen suuri hintaero hidastavat asuinrakentamisen toipumista.

Asuntorakentamisen suhdanne on ollut viime vuosina heikko kaikissa Pohjoismaissa. Asuntoaloitusten määrä putosi vuoden 2021 huippulukemista vuoteen 2025 tultaessa rajummin Suomessa, jossa laskua kertyi yli 60 prosenttia. Vertailun vuoksi Ruotsissa pudotus oli vajaa 60 prosenttia, Tanskassa 45 prosenttia ja Norjassa hieman yli 35 prosenttia, kun taas koko Euroopan tasolla lasku jäi alle 25 prosenttiin.

Vaikka asuntorakentaminen kääntyi varovaiselle kasvu-uralle muissa Pohjoismaissa jo vuoden 2025 aikana, Suomi jäi tästä kehityksestä jälkeen. Muissa Pohjoismaissa kasvun odotetaan jatkuvan vahvistuvana vuosina 2026 ja 2027. Suomessa asuntorakentamisen näkymät pysyvät edelleen vaimeina vuoden 2026 ajan, ja merkittävemmän kasvun ennakoidaan käynnistyvän vasta vuoden 2027 kuluessa.

Geo- ja kauppapoliittiset epävarmuustekijät heijastuvat voimakkaasti asuntokauppaan ja aloitusennusteisiin. Asuntomarkkinat reagoivat perinteisesti herkästi suhdanteiden ja odotusten muutoksiin molempiin suuntiin. Kuluttajien aktiviteettitaso asuntomarkkinoilla jatkui matalana vuoden 2026 tammi- ja helmikuussa. Kuluttajien luottamus heikkeni selvästi maaliskuussa 2026, mutta asunnon ostoaikomukset lisääntyivät hieman ja alkavat lähestyä normaalia tasoa. Käytettyjen asuntojen hinnat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan mukaan, mutta uusien asuntojen hinnat rakennus- ja tonttikustannusten perusteella. Käytettyjen asuntojen hinnat ovat laskeneet vuodesta 2021 lähtien. Kun huomioidaan inflaation vaikutus, asuntojen reaali hinnat ovat pudonneet vuoden 2021 huipputasolta noin 25–30 prosenttia. Tämän poikkeuksellisen voimakkaan pudotuksen myötä käytettyjen asuntojen reaali hinnat ovat laskeneet vuoden 2003 tasolle. Käytettyjen kerrostaloasuntojen keskimääräiset reaaliset neliöhinnat laskivat Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2025 pääkaupunkiseudulla 2,8 ja muualla maassa 3,3 prosenttia vuotta aiemmasta. Käytettyjen asuntojen kauppa kasvoi vuonna 2025 11 prosenttia, mutta uusien kauppa väheni 12 prosenttia.

Asuntorakentamisen hyvin heikko tilanne on luonut mielikuvan koko rakentamisen olevan vastaavassa tilanteessa. Vuonna 2025 uusien asuntojen rakentamisen osuus koko rakentamiseen käytetystä rahamäärästä oli 11 prosenttia. Osuus on puolittunut vuodesta 2022, jolloin se oli 22 prosenttia. Muilla rakentamisen sektoreilla on mennyt selvästi paremmin.

Kuluttajien asuntoihin kohdistuva ostovoima on parantunut selvästi parin viime vuoden aikana, kun asuntolainojen korot ja asuntojen hinnat ovat pudonneet ja kuluttajien yleinen ostovoima on parantunut ja paranee edelleen. Ostovoiman kasvu ei ole kuitenkaan toistaiseksi näkynyt kuluttajien asunnon ostoaikeissa.

Vuosien 2015–2022 vilkas asuntorakentaminen taittoi pitkään jatkuneen vuokra-asuntopulan vuoteen 2021 mennessä. Sen jälkeen asuntomarkkinoilla on vallinnut vuokra-asuntojen ylitarjonta, joka jatkuu yhä. Vuokra-asuntojen ylitarjontaa ylläpitää myös asumistukiin tehdyt leikkaukset, erityisesti opiskelijoiden siirtyminen takaisin asumislisän piiriin, mikä on vähentänyt yksiöiden kysyntää ja hidastanut asuntokuntien määrän kasvua.

Uusien asuntojen aloituksia hidastaa myös valmiiden myymättömien uusien asuntojen suuri määrä. Määrä on supistunut hitaasti ja oli maaliskuun 2026 alussa tasolla 3 000 asuntoa. Asuinrakentaminen painottuu yhä enemmän suuriin kaupunkeihin, koska maahanmuutto ja kuntien välinen muutto näihin kaupunkeihin on edelleen suurta. Asuntotuotannon matala taso ja väestönkasvu vähentävät lähivuosina asuntojen ylitarjontaa ja lisäävät uusien asuntojen kysyntää. Laskennallinen uusien asuntojen tarve lähivuosina on tasolla 25 000–30 000 asuntoa vuodessa. Tarve tyydytty lähivuosina jo rakennetuista asunnoista, mutta uusien rakentaminen alkaa vauhdittua vuoden-parin sisään, koska ylitarjonta purkautuu melko nopeasti kasvavissa kaupungeissa.

Vuokra-asuntojen runsas tarjonta on keskeinen syy uusien asuntoaloitusten vähäisyyteen. Markkinoille valmistui vuosina 2024–2025 huomattava määrä kohteita, joiden rakentaminen alkoi sijoittajavetoisesti vuoden 2022 lopulla. Vuosina 2025–2026 valmistuvat uudet asunnot ovat pääosin valtion tukemia. Vaikka sijoittajakysyntä on alkanut piristyä vuonna 2025, se kohdistuu ensisijaisesti käytettyihin asuntoihin. Markkinatilanne onkin voimakkaasti kahtiajakoinen.

Vaparaohitteinen asuntotuotanto on edelleen hyvin vähäistä. Asuntoaloitusten määrä oli vuonna 2025 reilu 17 000 asuntoa mikä oli kahta edellistä vuotta pienempi lukema. Valtion tukemien asuntojen aloitusmäärä vuonna 2025 oli vajaan 8 000 asunnon tasolla ja niiden osuus kerrostaloasuntojen aloituksista oli yli 65 prosenttia. Vaparaohitteisten kerrostaloasuntojen aloitusten ennakoidaan kasvavan

hieman vuonna 2026. Rakennusyrietykset käynnistävät niitä, jotta niillä olisi tarjontaa 1–1½ vuoden kuluttua, jolloin kysynnän ennakoidaan olevan nykyistä vilkkaampaa. Suurten institutionaalisten vuokra-asuntoyhtiöiden asuntoaloitukset ovat olleet hyvin vähäisiä viime vuosina. Asuntokauppaa, sekä ostoja että myyntejä on tehty käytetyistä asunnoista. Aloituksia jarruttaa vuokra-asuntojen ylitarjonta erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Asuntoaloitusten ennakoidaan vuonna 2026 pysyvän suunnilleen vuoden 2025 tasolla ja kääntyvän kasvuun vuonna 2027. 2020-luvun alun määriin ei ole lähitulevaisuudessa paluuta.

Vuonna 2026 omakotitalojen ja rivitaloasuntojen aloitusmäärien ennakoidaan kasvavan selvästi nopeammin kuin kerrostalojen. Viimemainittuun vaikuttaa valtion tukemien kerrostaloaloitusten vähenevä määrä vuonna 2026 sekä valmiiden myymättömien pientaloasuntojen pienempi määrä. Vanhan asunnon myyntivaikeudet ovat jarruttaneet pientalorakentamista ja lainan saantia, mutta tilanne on parantunut vanhojen asuntojen kaupan lisääntyessä.

Asuntojen korjausrakentaminen kasvaa hitaasti lähivuosina

Vuonna 2025 asuntojen korjausrakentaminen kääntyi pieneen kasvuun (0,2 %). Elpyminen on hidasta, sillä taloyhtiöiden taloustilanne on edelleen kireä ja kuluttajilla on vähän korjausaikeita.

Kerrostalojen korjaaminen on asuntokorjausten suurin segmentti, osuus on yli 40 % asuntokorjaamisesta. Hankkeita on lähtenyt käyntiin hieman aiempaa enemmän ja lykkääntyneitä hankkeista saatu käyntiin. Patoutunut kysyntä ja taloustilanteen parantuminen eivät kuitenkaan ole riittäneet kääntämään korjausrakentamista selkeään kasvuun. Asuntojen korjausrakentaminen on vähentynyt viime vuosina, mutta pudotus on ollut huomattavasti loivempaa kuin uudisrakentamisen puolella. Tästä johtuen olemassa olevien talojen korjaamiseen käytetään tällä hetkellä selvästi enemmän rahaa kuin uusien asuntojen rakentamiseen. Vuonna 2026 asuntokorjaamisen ennakoidaan kääntyvän vain lievään kasvuun. Alan pitkän aikavälin kasvupaineita ylläpitää jatkuvasti paisuva korjausvelka. Toimenpiteet painottuvat edelleen vahvasti välttämättömiin talotekniikkakorjauksiin, mutta markkinalle tuovat lisäpotkua enenevässä määrin erilaiset energiakorjaukset, joiden volyymin odotetaan kasvavan jatkossa. Kokonaisuutena asuntokorjaamisen elpyminen on kuitenkin hidasta, ja kasvun arvioidaan jäävän vähäiselle, noin prosentin tasolle myös vuonna 2027.

Isännöinti-ilto Talousbarometrin mukaan taloyhtiöt ovat laittaneet remontti-hankkeita jäihin taloudellisten syiden takia. Vuosina 2022–2025 on kertynyt paljon korjausvelkaa. Kiinteistönpidon ja asumisen kallistuminen sekä taloyhtiöiden kustannusten kasvu ovat heikentäneet taloyhtiöiden valmiuksia aloittaa korjaushankkeita. Korjausten tekemättä jättämiseen ovat vaikuttaneet eniten osakkaiden ja hallituksen haluttomuus tehdä korjauksia sekä korjausten liian korkea hinta. Talousbarometriin vastanneet isännöitsijät eivät ennakoivat myöskään korjaamisen piristymistä vuoden 2026 aikana.

Kotitalouksien taloustilanne on parantunut, mutta korjausaikeita on edelleen selvästi keskimääräistä vähemmän. Peruskorjausaikeita on ollut hyvin vähän vuosina 2023–2025. Vuoden 2025 kotitalousvähennyksen leikkaus ei näkynyt suoraan kuluttajien korjausaikeuksissa, jotka säilyivät edellisvuoden tasolla. Maaliskuussa 2026 kuluttajien peruskorjausaikeukset vähenivät.

Asuntokaupan vähyys ja vähäisemmät muutot leikkaavat yhä kuluttajien korjausrakentamista.

Rauta- ja sisustuskauppa RASI:n mukaan rautakaupan myynti kääntyi viime vuonna 3,6 prosentin kasvuun. Myyntivolyymit ovat kuitenkin edelleen selvästi jäljessä koronaa edeltävästä tasosta. Kasvun ennakoidaan jatkuvan vuonna 2026, mutta positiivinen kehitys edellyttää kuluttajien luottamuksen vahvistumista ja nykyistä ennakoitavampaa toimintaympäristöä.

Korjausrakentaminen tulee kasvamaan keskipitkällä aikavälillä uudisrakentamista enemmän. Korjaamisenkin kasvu painottuu jatkossa kasvaville kaupunkiseuduille. Kaupungistumisen seurauksena kasvava osa väestökatoalueiden rakennuskannasta jää tyhjilleen. Asuntojen käyttöasteet ja arvot laskevat vähenevän väestön alueilla, minkä seurauksena korjauksiin on vaikea saada rahoitusta. Alueelliset erot korjaamisen kehityksessä tulevat korostumaan jatkossa.

3 Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentaminen on kannatellut uudistalonrakentamista vuosina 2023–2025. Toimitilarakentaminen on korkojen noususta huolimatta pysynyt kohtuullisella, 2000-luvun matalasuhdanteiden tasolla, kun asuntorakentaminen on ollut viime vuosina vähäisintä 2000-luvulla.

Uusien toimitilarakennusten volyymi väheni selvästi vuosina 2023 ja 2024, yhteensä n. 20 prosenttia, mutta kuitenkin merkittävästi vähemmän kuin asuinrakennusten (yli 60 %). Korkeat korot vaikeuttivat toimitilainvestointeja ja sitä kautta hankkeita on siirtynyt, vaikka hankeaihoita on ollut hyvä määrä.

Toimitilarakentamisen kasvunäkymät ovat parantuneet erityisesti vuoden 2025 lopulla. Sodat, geopoliittinen ja kauppapoliittinen epävarmuus sekä Suomen ja vientimaiden talouskasvun hitaus jarruttavat kuitenkin edelleen investointipäätöksiä.

Toimitilarakennusten aloitusmäärä kasvoi reilu 10 prosenttia vuonna 2025. Parantuneet talousnäkymät, vakaa korkonäkymä ja laskeneet urakkahinnat luovat edellytyksiä sekä lykätuille että uusille hankkeille. Toimitilarakentamisen määrän ennakoidaan kasvavan vuonna 2026 reippaasti loppuvuonna 2025 käynnistettyjen ja vuonna 2026 tehtävien uusien aloitusten ansiosta.

Datakeskusten rakentamisen nopea vilkastuminen toimii toimitilarakentamisen veturina vuonna 2026. Myös teollisuus-, liike- ja julkinen rakentaminen ovat kasvussa. Naton jäsenyys on kasvattanut erityisesti puolustusvoimien ja teollisuuden rakentamis- ja infrahankkeiden määrää. Toimistojen kysyntä ja käyttöaste ovat tällä hetkellä matalalla tasolla. Käytetyistä tiloista on ylitarjontaa, mutta uudet vaatimukset täyttävistä uusista toimistohankkeista hyvien liikenneyhteyksien varrelle on kysyntää.

Yritysten luottamus tulevaisuuteen on parantunut ja on kohtuullisella tasolla.

Julkisten palvelurakennusten rakentaminen on ollut aktiivista viime vuosina, mutta nykyisen hallituksen tekemät leikkaukset velkaantumisen vähentämiseksi näkyvät sekä kuntien että valtion rakennusinvestointien vähenemisenä. Kiinteistösiioittajien

tilanne on parantunut loppuvuonna 2025, mutta Iranin tilanne ja sen jatkuminen ja talousvaikutukset saattavat kuitenkin lykätä suunniteltuja hankkeiden käynnistämispäätöksiä.

Vuonna 2027 toimitilarakentamisen määrän kasvu jää pieneksi ja pysyy vuoden 2026 hyvällä tasolla. Laskua on kaikissa talotyypeissä toimisto- ja liikerakennuksia lukuun ottamatta. Julkisen rakentamisen määrä vähenee selvästi.

Myös toimitilojen korjausrakentaminen jatkuu vaisuna

Toimitilojen korjausrakentaminen kasvoi 2020–2022, mutta kääntyi laskuun vuonna 2023 ja väheni edelleen hieman vuonna 2024. Vuonna 2025 korjaaminen väheni pari prosenttia. Ainoastaan toimistojen ja maatalousrakennusten korjaaminen olivat kasvussa.

Vuonna 2026 toimitilojen korjaaminen vähenee edelleen hieman matalalta tasoltaan. Vuonna 2027 toimitilarakennusten korjaamisen alamäki päättyy, mutta jää nollakasvutasolle

Korjaustarvetta on paljon. Hintojen nousu, kiinteistönpidon kustannusten nousu sekä rahoituksen saatavuus ovat lykänneet monia hankkeita.

Toimitiloissa on paljon muutostarpeita koronan vauhdittamien työtapamuutosten vuoksi. Toimitilojen houkuttelevuutta tulee parantaa, jotta työntekijöitä saataisiin takaisin työpaikalle. Monet työnantajat ovat kasvattaneet työntekijöidensä läsnäolovaatimuksia.

Toimitilakiinteistöjen pudonneet hinnat ovat heikentäneet kiinteistösijoitusyritysten taloudellista tilannetta. Kiinteistökaupat olivat pohjalukemissa vuonna 2024 ja alkuvuonna 2025, mutta määrä kasvoi reippaasti loppuvuonna 2025. Kauppojen määrä kasvoi 50 prosenttia koko vuonna 2025.

Toimitilojen omistajilla on runsaan ylitarjonnan takia tarvetta parantaa tilojensa kilpailukykyä sekä vuokrattavuutta vastaamaan nykyisiä vaatimuksia, jolloin tilojen korjaaminenkin alkaa vilkastua. Korjaushankkeiden rahoituksen saanti on kuitenkin vaikeaa nykyisessä ylitarjontatilanteessa.

Julkisten rakennusten korjaaminen muodostaa toimitilakorjausten suurimman yksittäisen sektorin, ja vireillä onkin tällä hetkellä runsaasti mittavia hankkeita.

Kunnat ovat historiallisen kiinteistömurroksen edessä. Kuntaliitto on arvioinut, että jopa kolmannes kuntien sote-kiinteistöistä, noin kaksi miljoonaa kerrosneliometriä, uhkaa jäädä vaille käyttöä. Kuntien vaikeutunut taloustilanne sanelee pitkälti sen, onko näitä rakennuksia mahdollista peruskorjata muuhun käyttöön sopiviksi. Etenkin pienemmissä kunnissa edessä laaja purkuaalto, sillä vaihtoehtoisia markkinoita ei juuri ole, eivätkä vanhat sote-tilat taivu helposti uusiin tarpeisiin. Kuntien kiinteistöhaasteita ja tilatarpeiden sopeuttamista syventävät entisestään väestön ikääntyminen ja lasten määrän väheneminen.

4 Maa- ja vesirakentaminen

Kansainväliset kriisit Lähi-idässä ja Ukrainassa luovat epävarmuutta maailmantalouteen. Erityisesti öljyn hinnan mahdollinen nousu uhkaa nostaa kustannuksia ja hidastaa orastavaa talouskasvua. Maa- ja vesirakentamisen volyymin ennakoidaan kasvavan 1–2 prosenttia vuonna 2026. Kasvun taustalla vaikuttavat erityisesti vihreän siirtymän investoinnit sekä liikenneinfran hankkeet. Ensi vuonna maa- ja vesirakentamisen kasvu pysähtyy.

Liikenne 12 -suunnitelma on päivitetty vuonna 2025. Siinä on esitetty liikennejärjestelmän suunnitelma ja kehitys vuosille 2026–2037. Suunnitelman mukaan väyläverkon korjausvelka on kasvanut viime vuosina hitaasti ja vuoden 2025 alussa tiestön korjausvelka oli noin 2,6 miljardia euroa, rautateiden 1,6 miljardia euroa ja vesiväylien 29 miljoonaa euroa. Korjausvelan kasvu saatiin pysäytettyä vuoden 2024 lisärahoituksen ansiosta, mutta korjausvelan hidas kasvu on jatkumassa. Liikenne 12 -suunnitelman mukaan perusväylänpito vähenee vuonna 2026, mikäli korjausvelan lyhentäminen ei saa rahoitusta lisää budjetoituun 118 miljoonaan euroon. Sama kehitys jatkuu 2027. Väylien kehittämisrahoitus kasvaa 2026 ja kasvaa edelleen 2027.

Vuonna 2026 raideliikennesuunnitelman rakentaminen kasvaa aiempien vuosien rahoituspäätösten avulla sekä rata- että raitiotieverkossa. Tampere ja pääkaupunkiseutu investoivat voimakkaasti raitiotieihin. Käynnissä ovat mm. Vantaan pikaraitiotie, Tampereen raitiotie Sori-Partola ja Kauppi-Niihama, Helsinki–Riihimäki-radon 2. vaihe, Espoon kaupunkirata, Tampereen ratapiha sekä rautatieliikenteen kulunvalvontajärjestelmän uusiminen. Alkamassa ovat Oulun henkilöratapiha, Savon rata Kouvola–Kuopio, Liminka–Oulu-kaksoisraide, pääradan peruskorjaus Riihimäki–Tampere ja valmistumassa on Turku–Kupittaa-kaksoisraide.

Vuoden 2026 budjetissa on maanteiden kehitysinvestointeihin hieman enemmän rahaa kuin 2025. Käytettävissä oleva tienpidon rahoitus kohdennetaan pääosin vilkkaimmin liikennöidylle tieverkolle, joten korjausvelka kasvaa pääosin vähäliikenteisellä tieverkolla. Vähäliikenteisiä teitä on yli 50 000 kilometriä, ja näiden kunnon pitäminen riittävällä tasolla ei ole mahdollista nykyisellä rahoituksella. Lähivuosien haasteena ovat vähäliikenteisten teiden ohella erityisesti sillat, joiden korjaustarpeet lisääntyvät vuosi vuodelta, kun 1960–1980-luvuilla rakennetut

sillat tulevat peruskorjausikään. Lisäksi valtion budjetista rahoitetaan vuonna 2026 noin 100 miljoonalla eurolla aiemmin valmistuneiden maantiehankkeiden elinkaarikustannuksia.

Katuverkoston rakentaminen oli korkealla tasolla 2010-luvulla, ja taso säilyi vuoteen 2024 saakka. Vuonna 2026 katuinvestoinnit kasvavat edelleen kuudessa suurimmassa kaupungissa mutta supistuvat 7.–20. suurimpien kaupunkien supistaessa katuinvestointejaan.

Liikenneverkkojen kehittämisen rinnalla korostuu energiainfrastruktuurin merkitys, jossa keskeisenä tavoitteena on sektori-integraatio eli eri energiajärjestelmien yhdistäminen toisiaan tukeviksi kokonaisuuksiksi. Käytännössä tämä tarkoittaa sähkö-, lämpö-, kaasu- ja liikennesektorien kytkemistä yhteen niin, että ne voivat tasapainottaa toistensa kulutus- ja tuotantopiikkejä. Suomessa tätä kehitystä vauhdittaa erityisesti vetyinfrastruktuurin rakentaminen, joka mahdollistaa teollisuuden, liikenteen ja lämmityksen joustavan liittämisen sähkö-, kaukolämpö- ja kaasuverkoihin. Investoinnit tähän uuteen siirtorakenteeseen tuovat koko energiajärjestelmään kaivattua tehokkuutta, joustavuutta ja resilienssiä, mikä on välttämätöntä vihreän siirtymän ja huoltovarmuuden varmistamiseksi.

Maa- ja vesirakentamisen vihreän siirtymän hankkeita ovat mm. tuulivoima, aurinkovoima, vety sekä energiavarastot. Suunniteltuja hankkeita on runsaasti, mutta suunnittelu ja luvitus ovat olleet hitaita. Ukrainan ja Lähi-idän kriisit hidastavat hankkeita. Vihreän siirtymän hankkeilla on myös voimakas vaikutus Suomen sähkökantaverkon rakentamiseen. Tavoitteena on rakentaa Suomeen kansallinen vetyverkko. Vetyverkon suunnittelu on aloitettu 2024 reittikeskusteluilla maakunnittain. Tuloksena on linjausvaihtoehdot, jotka perustuvat vedyn siirtotarpeeseen Suomessa. Siihen liittyvät myös vedyn siirtotarpeet Itämeren alueella. Maakaasuverkoston rakentaminen on pysähtynyt, eikä maakaasua toimiteta Venäjältä Suomeen. Suomeen tuodaan nesteytettyä LNG-maakaasua rannikon terminaalien kautta.

Fingridin kehittämissuunnitelmassa 2026–2035 investoinnit sähkönsiirron kantaverkkoon kasvavat 5,2 miljardiin euroon. Osana kantaverkon kehittämissuunnitelmaa Fingrid vahvistaa Suomen sisäistä sähkönsiirtokykyä ja rajasiirtoyhteyksiä. Kantaverkko käsittää voimajohtoja ja sähköasemia. Metsälinja- ja Järvininja-voimajohtoyhteydet ja verkon siirtokykyä lisäävät innovatiiviset tekniset ratkaisut varmistavat riittävää siirtokapasiteettia Pohjois- ja Etelä-Suomen välillä ja edesauttavat Suomen pitämistä yhtenä hinta-alueena. Kantaverkon vahvistamisen lisäksi maiden välisiä rajasiirtoyhteyksiä vahvistetaan yhdessä Ruotsin kanssa Aurora Line -sähkönsiirtoyhteyden avulla.

Maatuulivoiman rakentaminen on supistunut voimakkaasti ennätysvuodesta 2024. Tällä hetkellä vain Keski- ja Etelä-Pohjanmaalla on merkittäviä tuulivoima-alueita rakenteilla. Maatuulivoimaa on suunnitteilla merkittävästi, mutta siihen vaikuttaa valmisteilla olevan alueidenkäyttölain määräys tuulivoimalan etäisyydestä asutukseen maakuntakaavojen ulkopuolella. Suunnitteilla on myös merituulivoimaa, mutta ainoa merkittävä merituulivoimala-alue on Porissa. Tuulivoimakapasiteettia oli käytössä 2025 lopussa yhteensä 9433 MW. Tästä valmistui 2025 aikana 1033 MW. Tuulivoiman osuus Suomen sähköenergiantuotannosta on merkittävä, koska esimerkiksi Suomen viiden ydinvoimalan kapasiteetti on 4440 MW.

Vuoden 2025 lopussa Suomen teollinen aurinkovoimakapasiteetti oli yhteensä 352 MW. Suunnitteilla olevia aurinkovoimaloita on yli 26 000 MW. Suomessa on valmisteilla lukuisia hybridihankkeita, joissa yhdistyy tuuli, aurinko ja myös energian varastointi. Kaukolämpöverkon rakentaminen liittyy uudistalonrakentamisen määrään. Vuosina 2023–2025 uudistalonrakentaminen on vähentynyt merkittävästi ja tämä on vaikuttanut myös kaukolämmön rakentamiseen.

Vesihuoltoinvestoinnit ovat kääntyneet kasvuun 2026. Nykyään investoidaan myös varavesilaitoksiin. Suurimpia investointeja ovat varavesilaitos Turkuun, Oulun pohjavedenottamo sekä alavesisäiliö, Jyväskylän vesitorni sekä Nokian uusi jätevedenpuhdistamo. Käynnissä on edelleen Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitoksen perusparannus. Suunnitteilla on Lappeenrantaan jätevedenpuhdistamo.

Lentoliikenne on vaikeuksissa edelleen, kun Venäjän yli ei voida lentää Aasiaan eikä Aasian vaihtomatkustus Helsinki-Vantaan kautta ole palautunut korona-aikaa edeltävälle tasolle. Maakuntien pienten lentoasemien liikenne on pitkälti ulkomaisten yhtiöiden varassa, ja tilanteen ennustetaan jatkuvan haastavana läpi vuoden 2026. Vuonna 2025 Suomen lentoasemien matkustajamäärä saavutti 20,4 miljoonaa ja kasvoi 4,4 prosenttia vuodesta 2024. Tämä ei kuitenkaan ole pelastanut maakuntien lentoasemien tilannetta, koska vain Helsinki-Vantaan ja Lapin lentoasemien matkustajamäärät kasvoivat.

Maa- ja vesirakentamisen kustannuskehitys oli tammikuussa 2026 päättyneen 12 kuukauden jakson aikana kaksijakoista. Siinä missä kokonaisindeksi laski 1,9 prosenttia, ylläpidon kustannukset nousivat vastaavana aikana 1,9 prosenttia. Lisäksi on huomioitava, että öljyn hinnanmuutoksilla on suora ja voimakas vaikutus tuleviin päällystysmääriin, mikä heijastuu välittömästi tieverkon kunnostusmahdollisuuksiin.

5 Rakennustuoteteollisuus

Elinkeinoelämän keskusliiton suhdannebarometrin mukaan rakennustuoteteollisuuden suhdannetilannetta koskevat arviot olivat hyvin vaihteita tammikuussa 2026. Eteenpäin katsovat suhdanneodotukset ovat myös vaimentuneet, mutta ovat edelleen hieman positiiviset. Kysyntä on edelleen alhaista valtaosalla vastaajista, mutta kannattavuuden parantumisessa nähtiin myönteisiä merkkejä. Tuotannon odotetaan pysyvän hienoisessa nousussa. Rakentamisen pitkittynyt laskusuhdanne on näkynyt myös rakennustuoteteollisuudessa, jossa tuotannon lasku on ollut laaja-alaista ja tuotantokapasiteettia on supistettu. Rakennustuoteteollisuus työllistää arviolta noin 80 000 henkilöä. Työllisyys on heikentynyt rakentamisen suhdanteen mukana.

Talotekninen teollisuus ja kauppa Talteka ry:n mukaan LVI-tekniikan tuotteiden tukumyynnin arvo väheni vuonna 2025 edelleen vajaan prosentin edelliseen vuoteen verrattuna.

EK:n tammikuun 2026 investointiedustelun mukaan rakennustuoteteollisuuden toimialalla kiinteät investoinnit olivat vuonna 2024 yhteensä 262 miljoonaa euroa. Vuonna 2025 investoinnit laskivat 27 prosenttia 192 miljoonaan euroon. Vuodelle 2026 ennustetaan 17 prosentin kasvua, ja investointien arvon nousua 224 miljoonaan euroon.

6 Työllisyys

Rakennusalan työllisen työvoiman määrä on vähentynyt huippuvuosista noin 25 000 henkilöllä, mikä vastaa lähes 15 prosentin laskua. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalalla oli vuonna 2025 keskimäärin vajaat 180 000 työllistä.

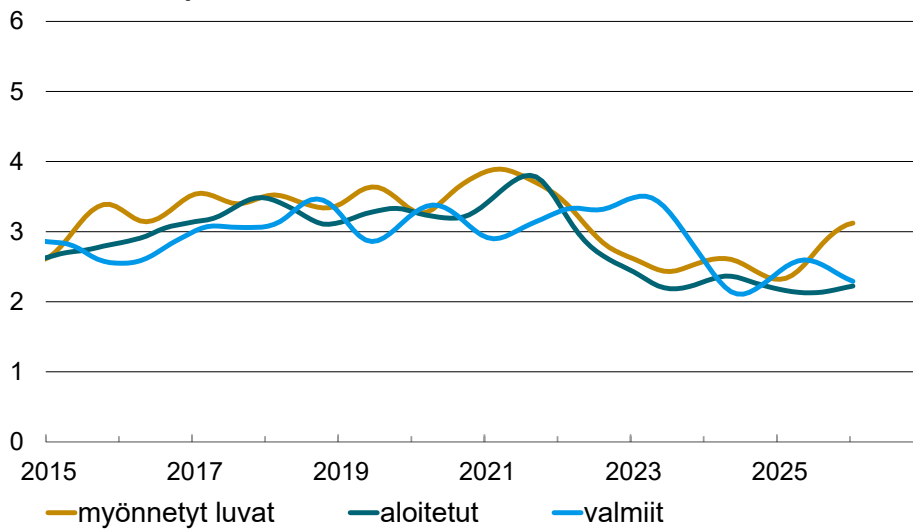
Työllisyystilastojen tulkinnassa on huomioitava ulkomaisen työvoiman merkittävä osuus. Rakennusteollisuus RT:n arvioiden mukaan noin 20 prosenttia alan työntekijöistä on ulkomaalaisia. Virallinen työvoimatutkimus kattaa vain Suomessa vakituisesti asuvat henkilöt, eikä se sisällä tilapäisesti maassa oleskelevia työntekijöitä. Tämän vuoksi tilastotiedot eivät ole täysin kattavia alan todellisesta työvoimamäärästä.

Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakentamisen työllisyys kasvoi voimakkaasti vuoden 2025 alkupuoliskolla. Syksyä kohden kasvu kuitenkin pysähtyi, ja viimeisellä vuosineljänneksellä työntekijämäärä kääntyi jo lievään laskuun edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan nähden. Loppuvuoden hiipumisesta huolimatta rakennusalan työllisten määrä kasvoi koko vuoden 2025 osalta kokonaisuudessaan lähes kolme prosenttia vuodesta 2024. Rakentamisen kasvun ennakoidaan alkavan näkyä työllisyyden paranemisena vuoden 2026 aikana. Työllisyyden vuosikasvun arvioidaan olevan muutaman prosentin luokkaa, mikä on linjassa rakentamisen volyymin kasvun kanssa. Työllisyyden kasvun odotetaan jatkuvan vuosina 2027 ja 2028.

Liite 1: Kuviot – Maaliskuu 2026

Koko talonrakennustuotanto

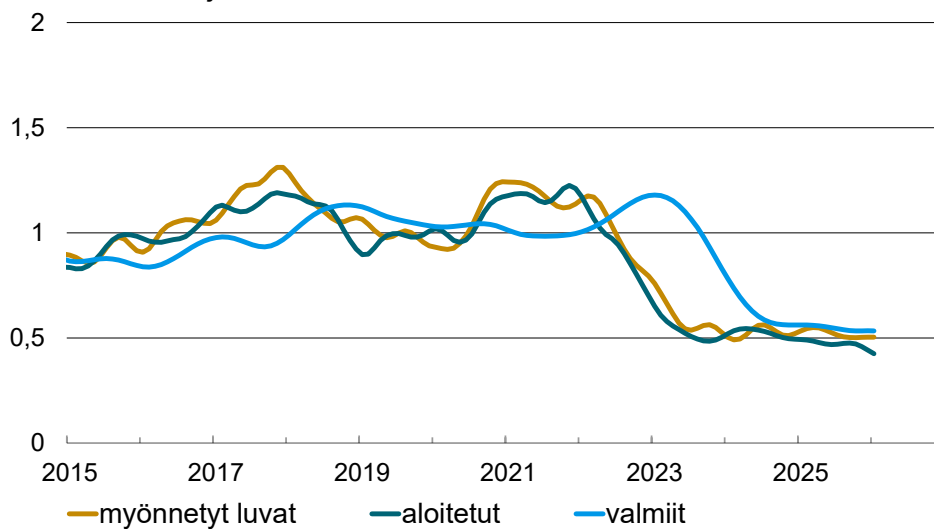
Trendi, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus, VM

Asuinrakennukset

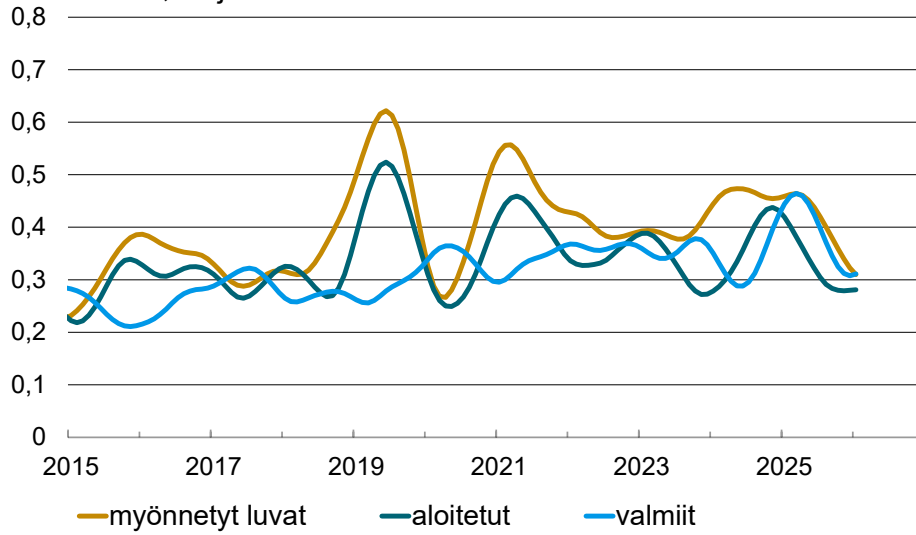
Trendi, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus, VM

Teollisuusrakennukset

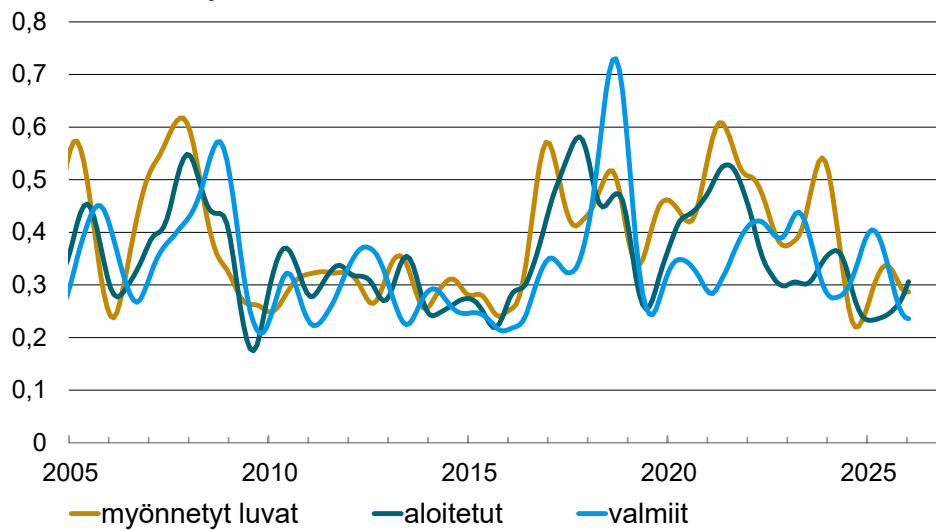
Trendi, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus, VM

Varastorakennukset

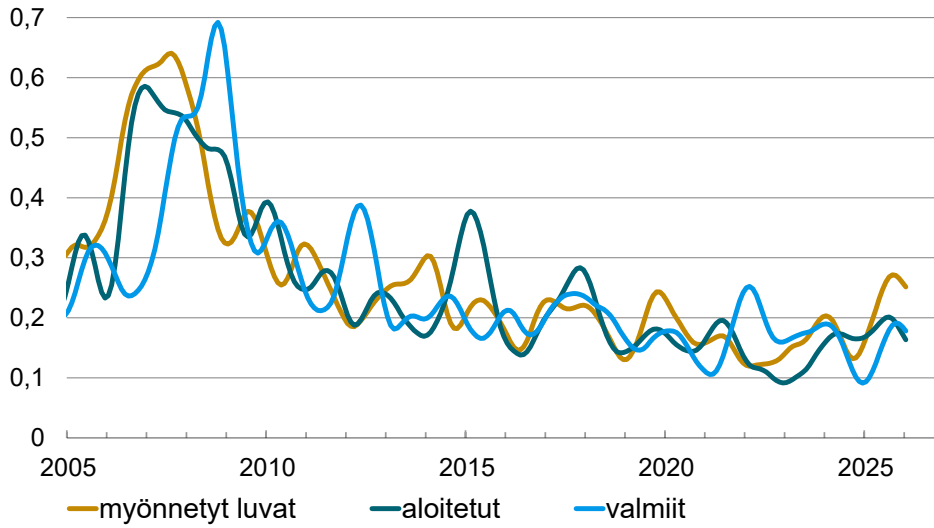
Trendi, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus, VM

Liikerakennukset

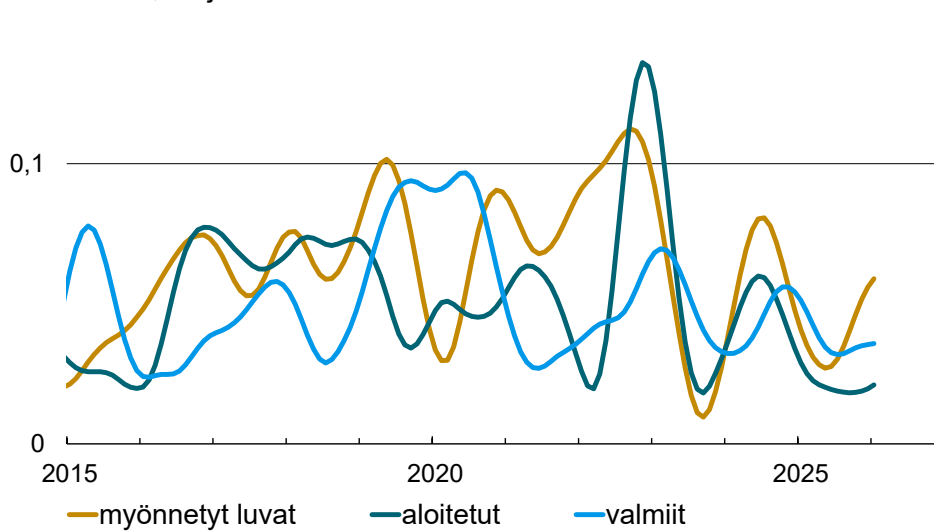
Trendi, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus, VM

Toimistorakennukset

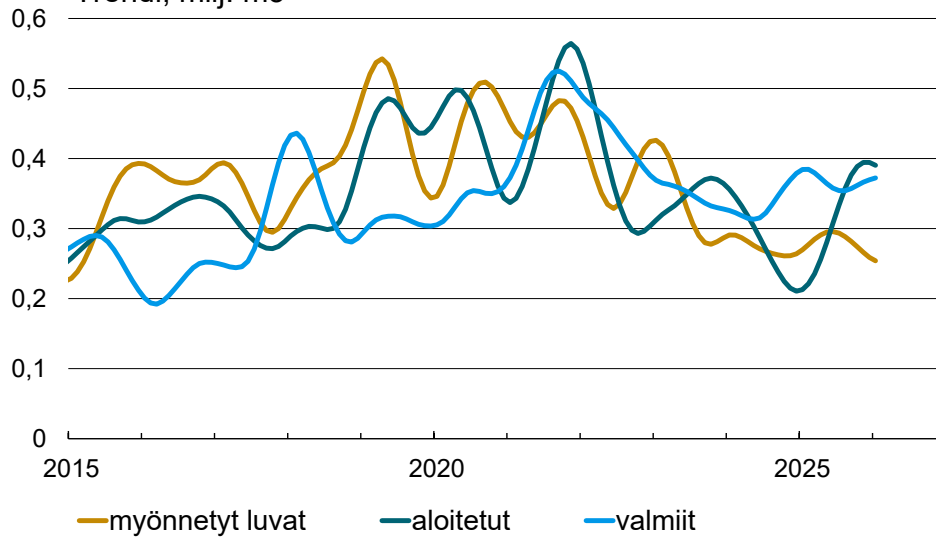
Trendi, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus, VM

Julkiset palvelurakennukset

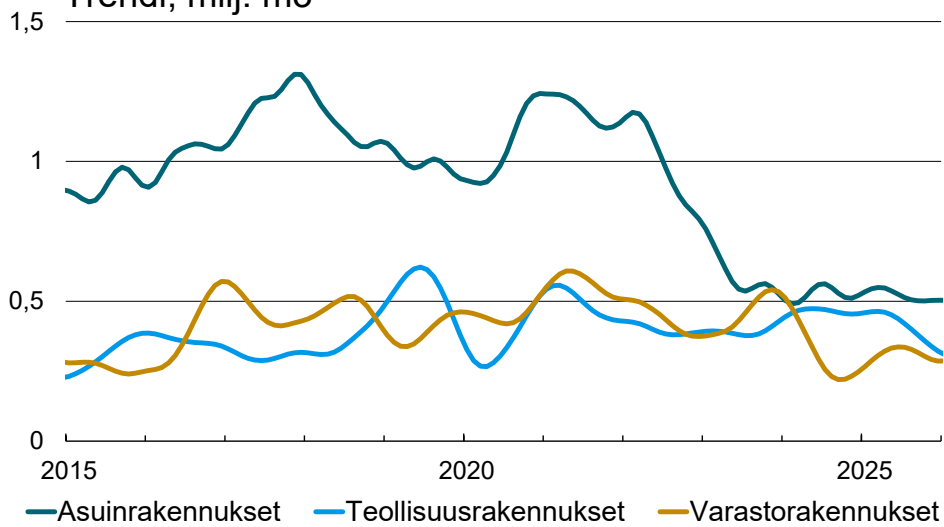
Trendi, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus, VM

Myönnettyt rakennusluvut

Trendi, milj. m³

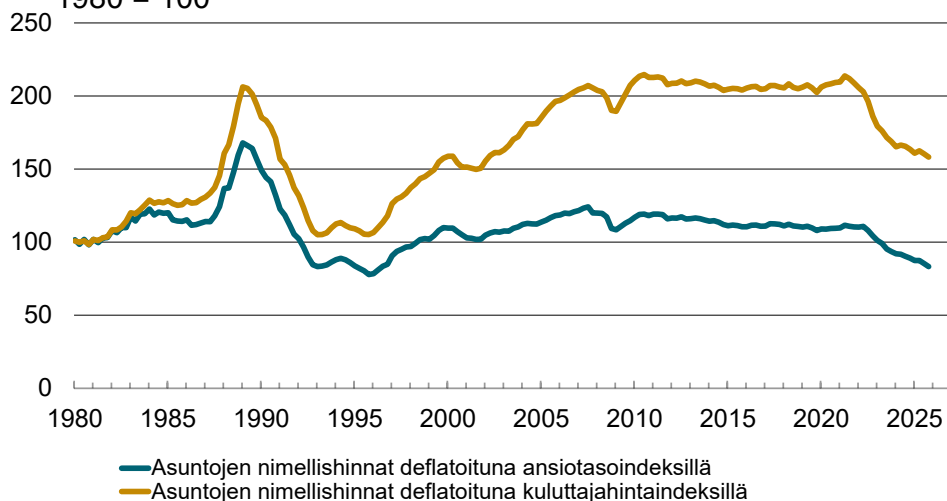


Lähde: Tilastokeskus, VM

Asuntojen hinnat

neljännesvuosittain

1980 = 100

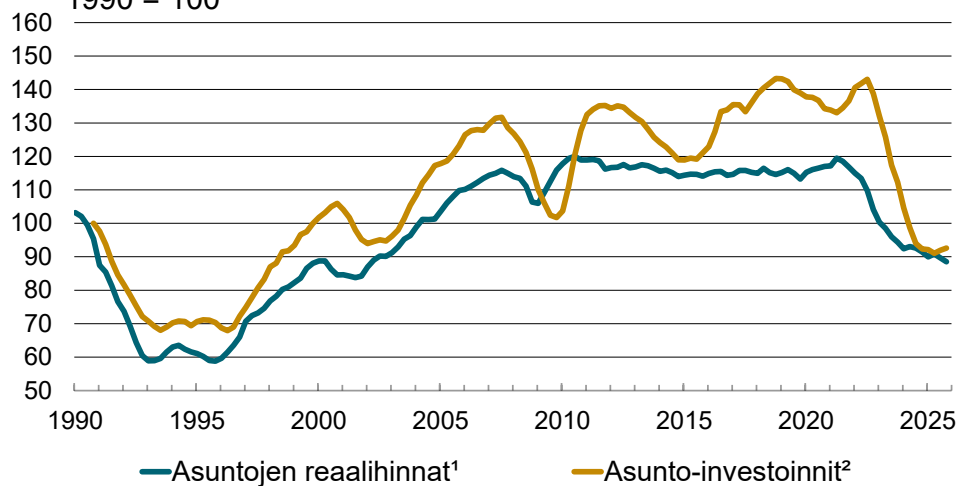


Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen reaalihiinat ja asuntoinvestoinnit

neljännesvuosittain

1990 = 100



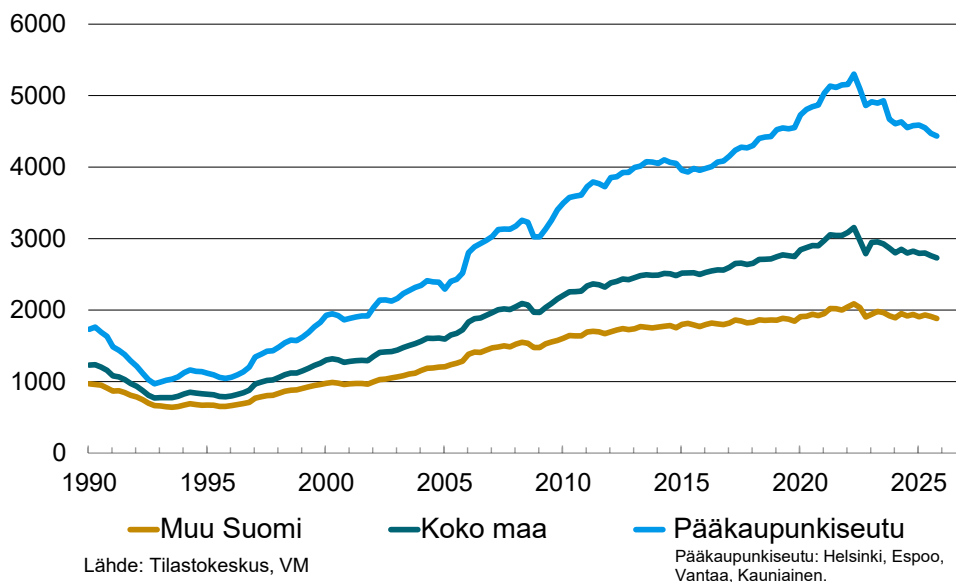
Lähde: Tilastokeskus

1) Koko maan vanhojen kerrostalojen hinnat, deflaoituna kuluttajahintaindeksillä

2) 4 neljänneksen liukuva keskiarvo

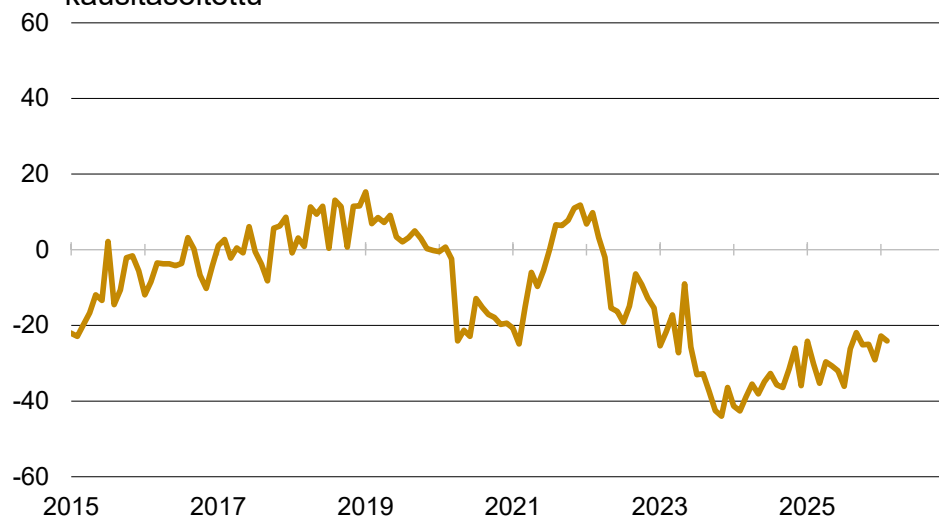
Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

Vanhat osakehuoneistot, euroa / m²



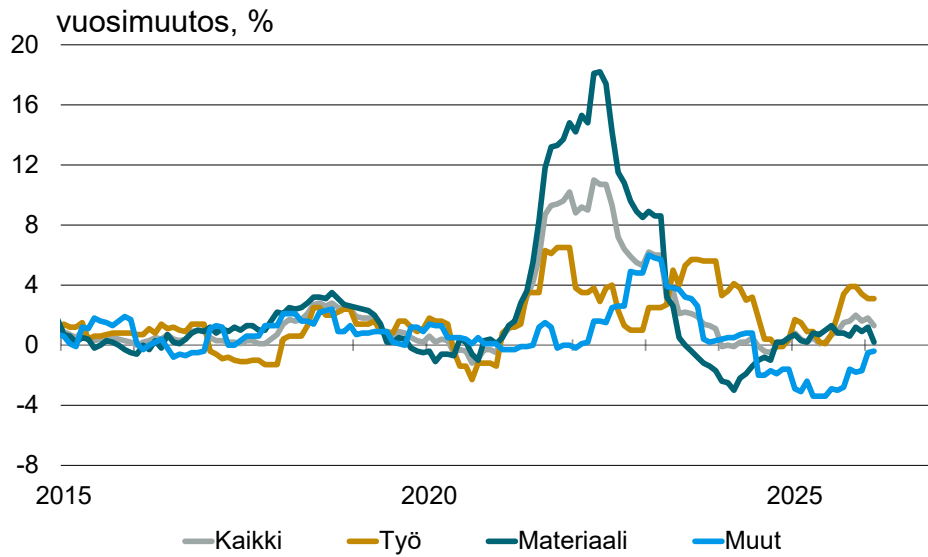
Rakentamisen luottamusindikaattori

kausitasoitettu



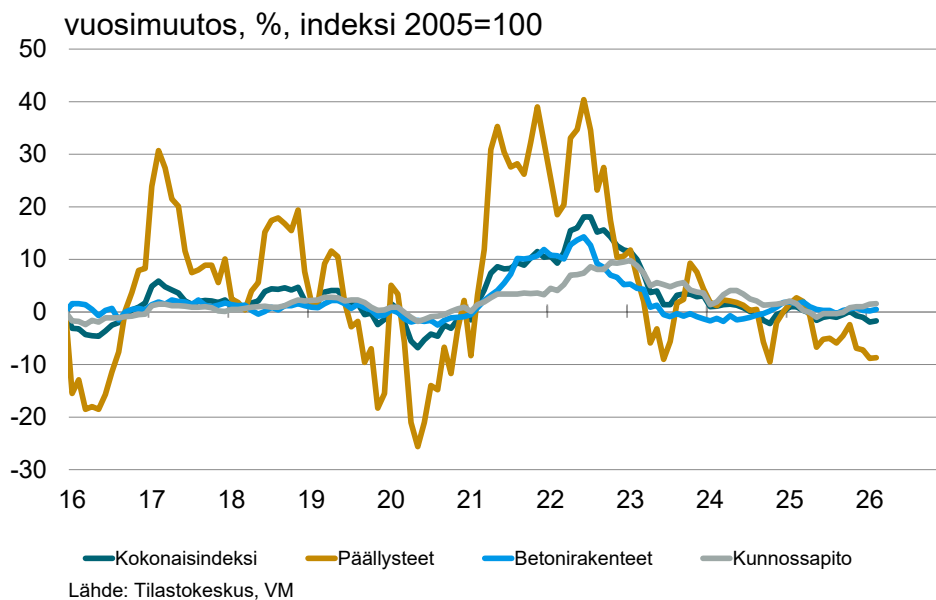
Lähde: EK, Euroopan komissio (Business and Consumer Survey)

Rakennuskustannukset alierittäin

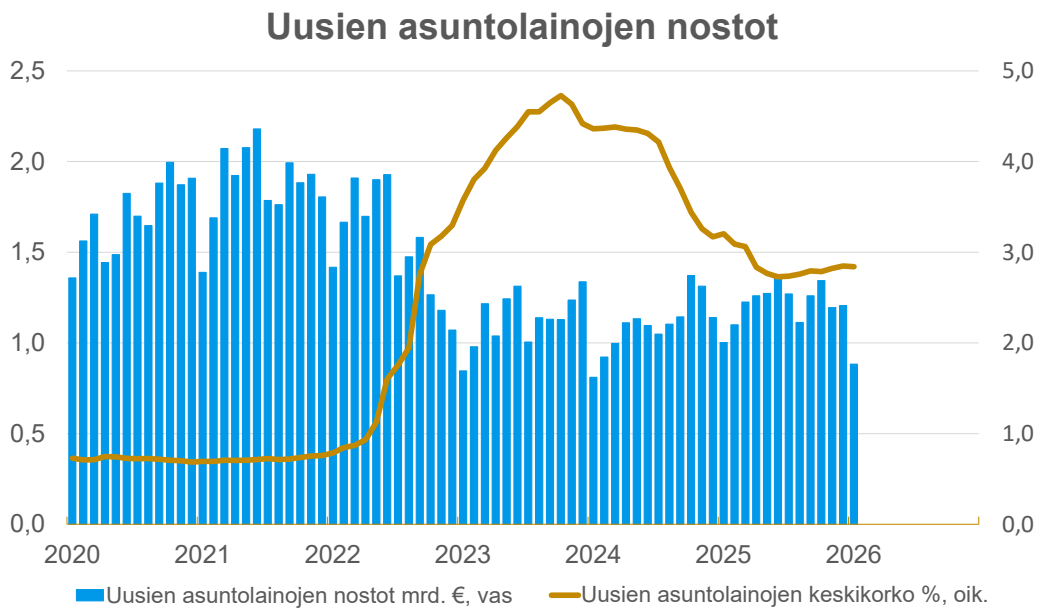


Lähde: Tilastokeskus

Maarakennuskustannusindeksi



Lähde: Tilastokeskus, VM



Lähde: Suomen Pankki



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

VALTIOVARAINMINISTERIÖ
Snellmaninkatu 1 A
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 0295 160 01
vm.fi

ISSN 1797-9714 (pdf)
ISBN 978-952-367-384-7 (pdf)

Maaliskuu 2026