

Rakentamisen markkinakatsaus

Puumarkkinapäivä 2025

30.10.2025

Markku Riihimäki

Forecon Oy

@MarkkuRiihimaki

#Euroconstruct

#ForeconFI



Forecon

Powered by Hubexo

Rakentamisen ennustepalveluita koko Euroopan alueelta

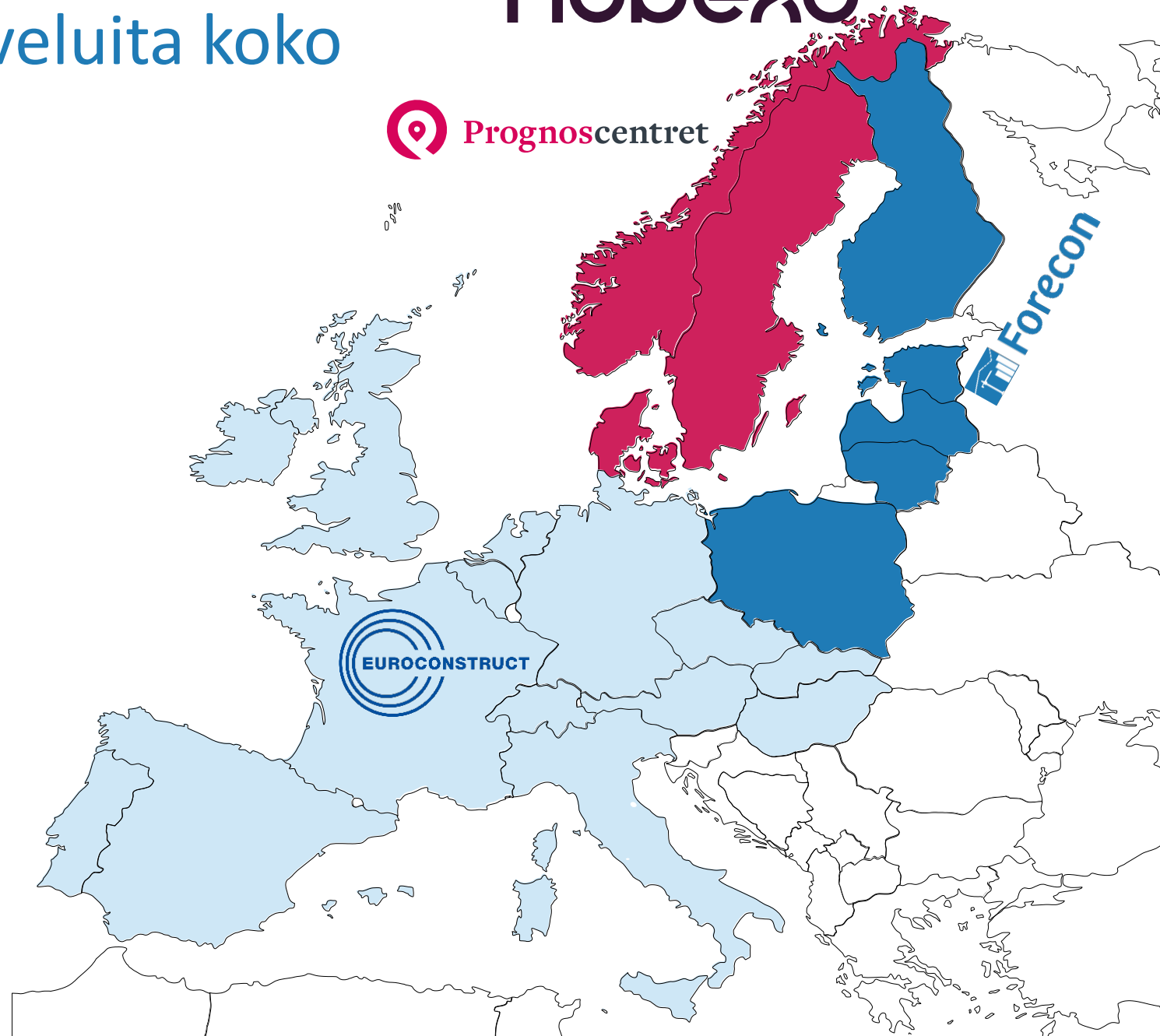
hubexo

 Prognoscentret

 Forecon

 EUROCONSTRUCT

- Rakentamisen ennustepalveluita koko Itämeren alueella
 - Yhteistyössä sisaryritystemme kanssa Norjassa, Ruotsissa ja Tanskassa (Prognoscenteret) palvelemme asiakkaitamme tarjoamalla tietoa ja ennusteita koko Itämeren alueelta.
- Euroconstruct®-verkoston jäsen
 - Olemme osa Euroconstruct-verkostoa.
 - Analyysimme kattavat 19 eurooppalaista maata.
- Hubexo
 - Osa Hubexo konsernia
 - Byggfakta Group nimi muutettiin lokakuussa 2024 Hubexo:ksi

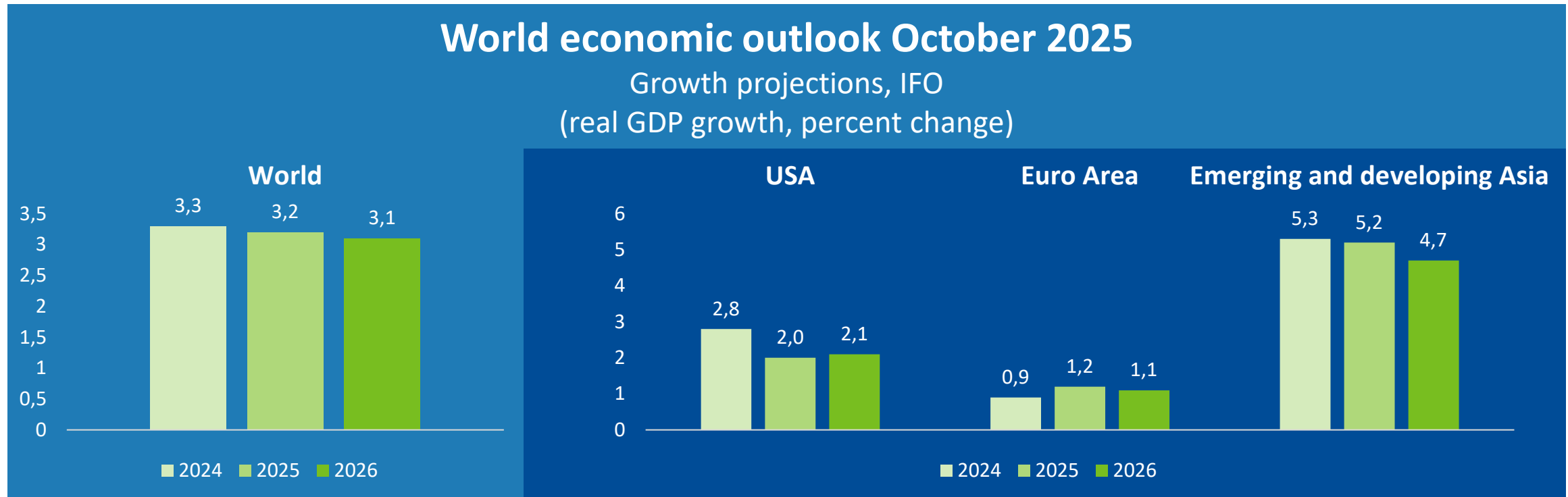


Rakentamisen näkymät

1. Talouden näkymät
2. Rakentamisen näkymät Suomessa
3. Rakentamisen näkymät Euroopassa
4. Puurakentamisen tilanne
5. Rakentamisen hintojen kehitys
6. Kustannusindeksi

Maailmantalouden kasvu pysyy vakaana

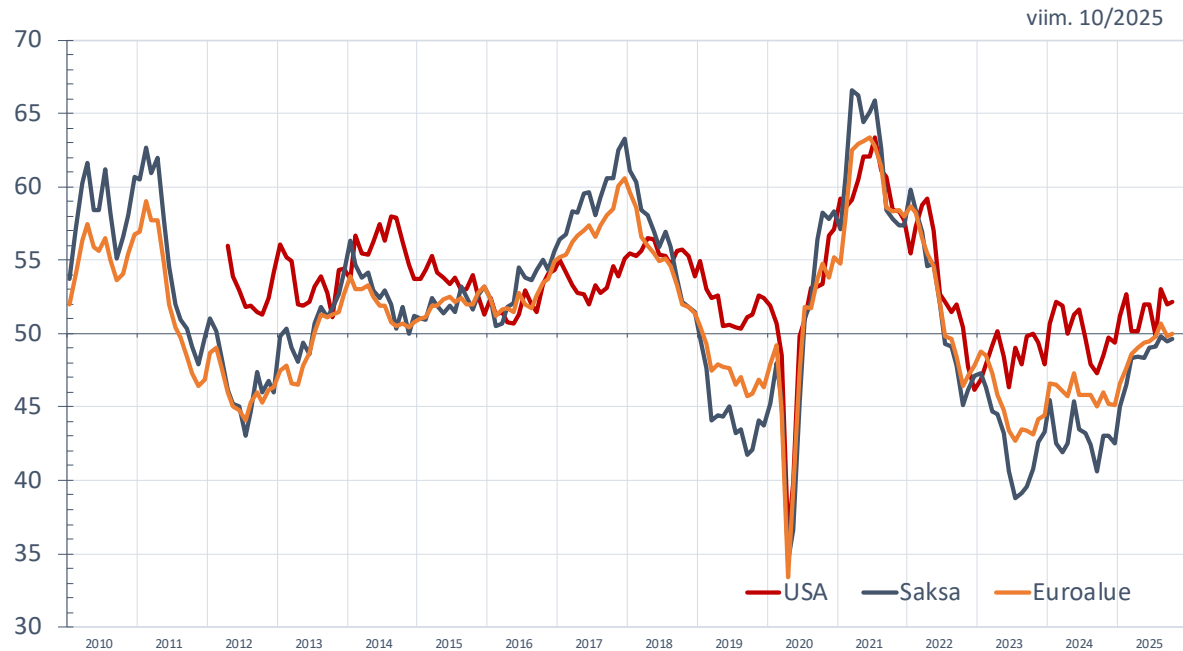
- Kaikki isot maat kasvavat, mutta Saksan kasvu hyvin hidasta, jopa nollassa tänä vuonna
- EU-alueella kasvu piristyy hitaasti ja on yhä 1 %:n luokkaa



Palvelut kasvavat, myös teollisuus kasvun kynnyksellä

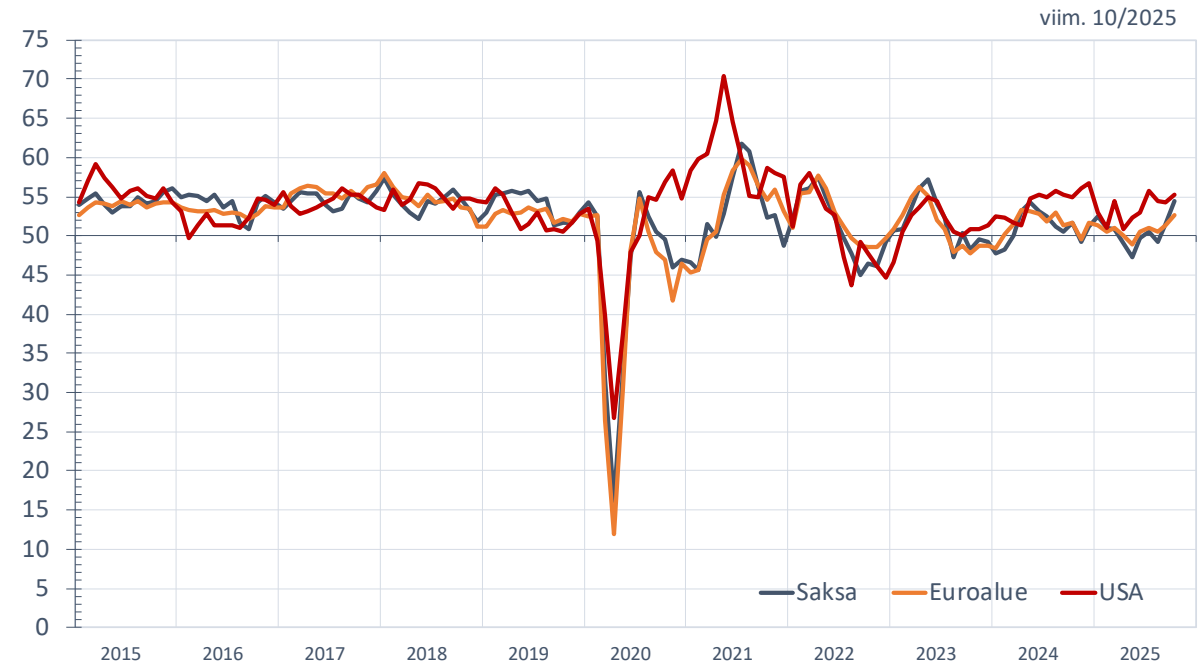
- Palveluiden ostopäällikköindeksit hyvällä tasolla ja pienessä nousussa
- Teollisuuden indeksi Euroalueella tasan 50 pisteessä

Teollisuuden ostopäällikköindeksit



Lähde: S&P Global

Palveluiden ostopäällikköindeksit

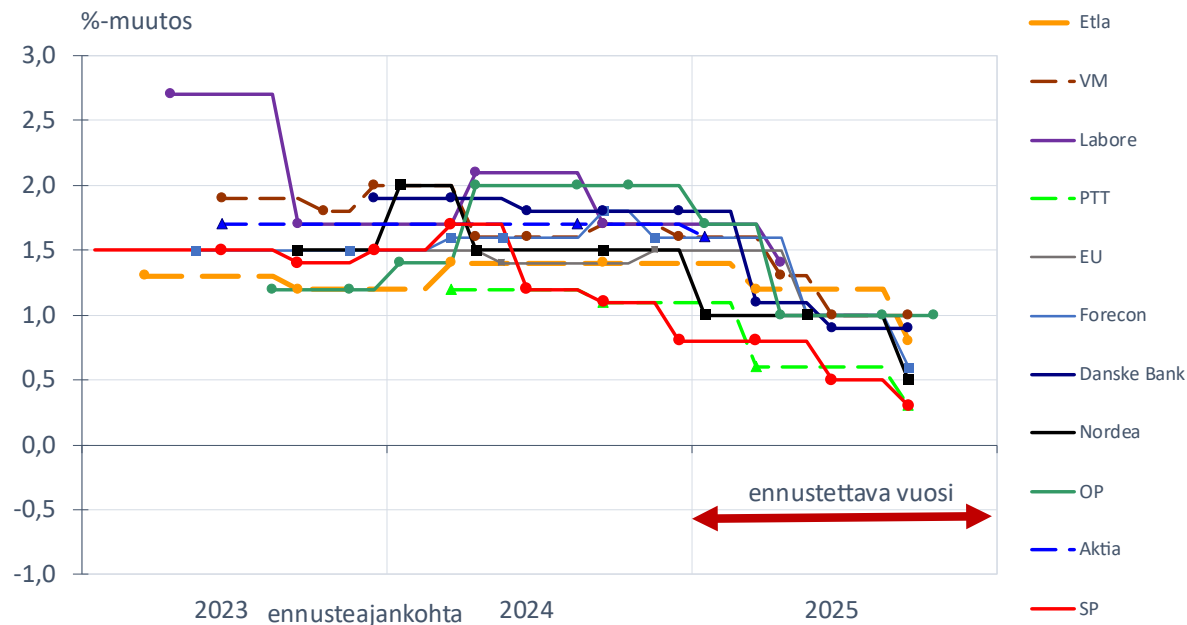


Lähde: S&P Global

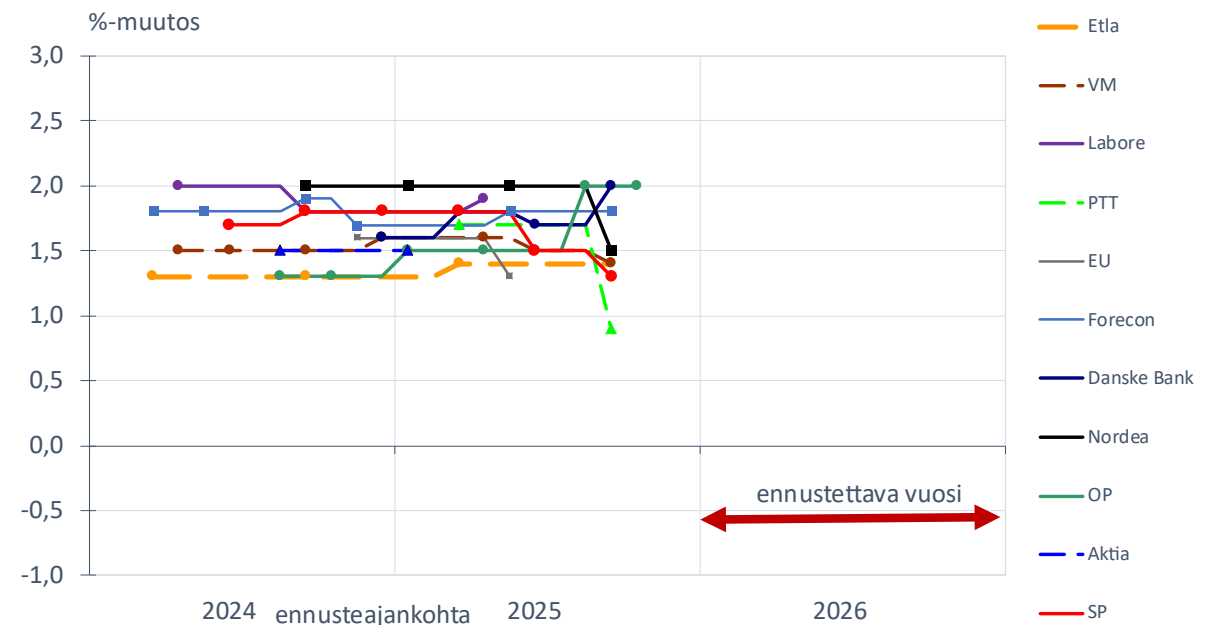
Heikko alkuvuosi on pudottanut v. 2025 talousennusteita

- Vuonna 2025 talous kasvaa noin +0,6 %. Rakentaminen elpyy odotettua heikommin, investoinnit kasvavat.
- Talous kasvaa jo voimakkaammin 2026 (+1,8 %). Myös asuntorakentaminen alkaa toipua selvemmin.

vuosi 2025



vuosi 2026



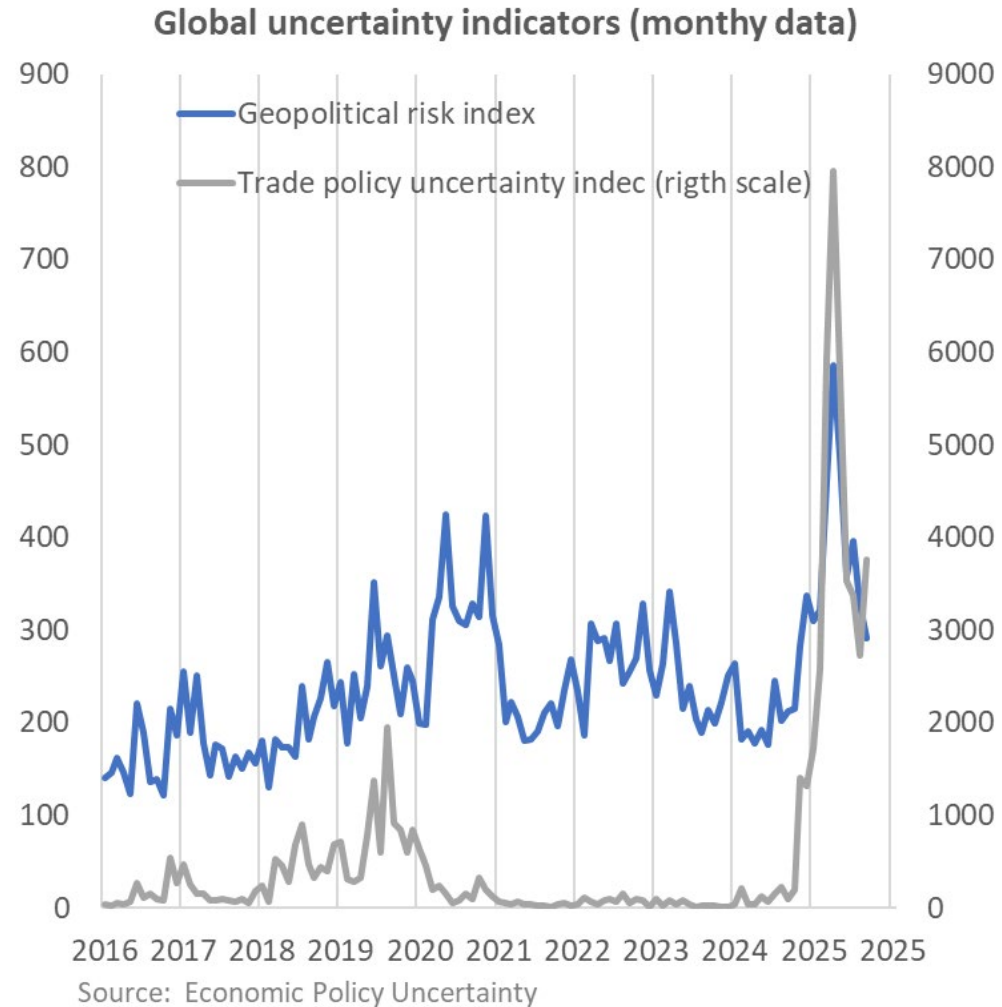
2025: +0,3..+1 %

2026: +0,9...+2 %

Painotettu luottamus on noussut kaksi vuotta, mutta on edelleen melko heikko

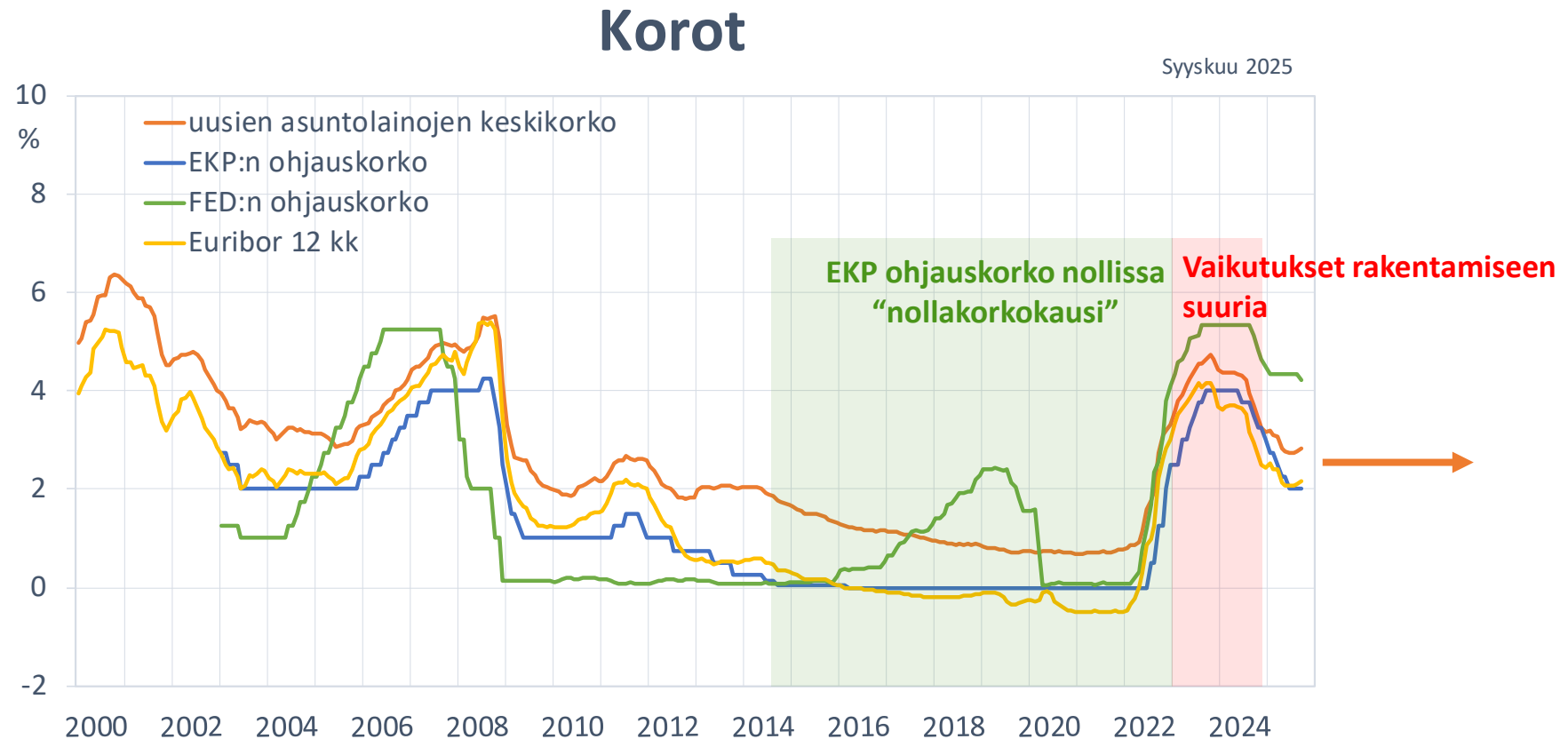


Epävarmuus on edelleen suurta, mutta hieman hellittänyt



EKP:n koronlaskut saattavat olla ohi, Fed aloittanut laskut

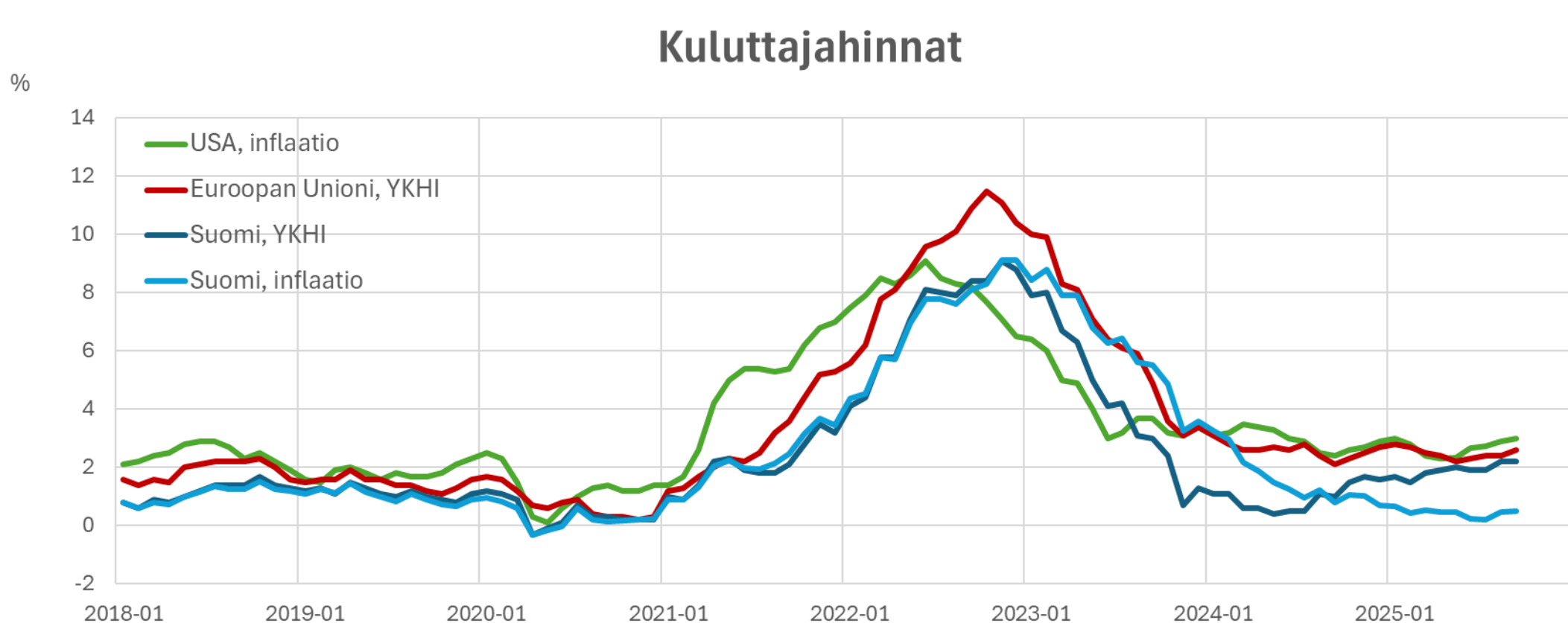
- EKP laski korot 2 %:iin kesäkuussa ja on pitänyt korot ennallaan sen jälkeen
- Foreconin arvion mukaan EKP:n korkoja vielä mahdollisesti lasketaan, mutta ”tämä taso” koroissa säilynee pidempään. Fedin uskotaan vielä laskevan korkoja.



Lähde: Suomen Pankki

Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi

– Inflaatio tavoitteessa, lievää nousua viime kuukausina



Lähteet: U.S. Bureau of Labor Statistics, Eurostat ja Tilastokeskus

Rakentamisen näkymät

1. Talouden näkymät
2. Rakentamisen näkymät Suomessa
3. Rakentamisen näkymät Euroopassa
4. Puurakentamisen tilanne
5. Rakentamisen hintojen kehitys
6. Kustannusindeksi

Mikä on rakentamisen suhdannetilanne syksyllä 2025?

- Punaisella alueet, jolloin suhdanne on ollut keskiarvon 100 alapuolella
- Nykyinen suhdannetilanne on edelleen hyvin heikko

IT-kuplan jälkeinen
aika 2000–2001

Rakentamisen
nousukausi 2003–
2008

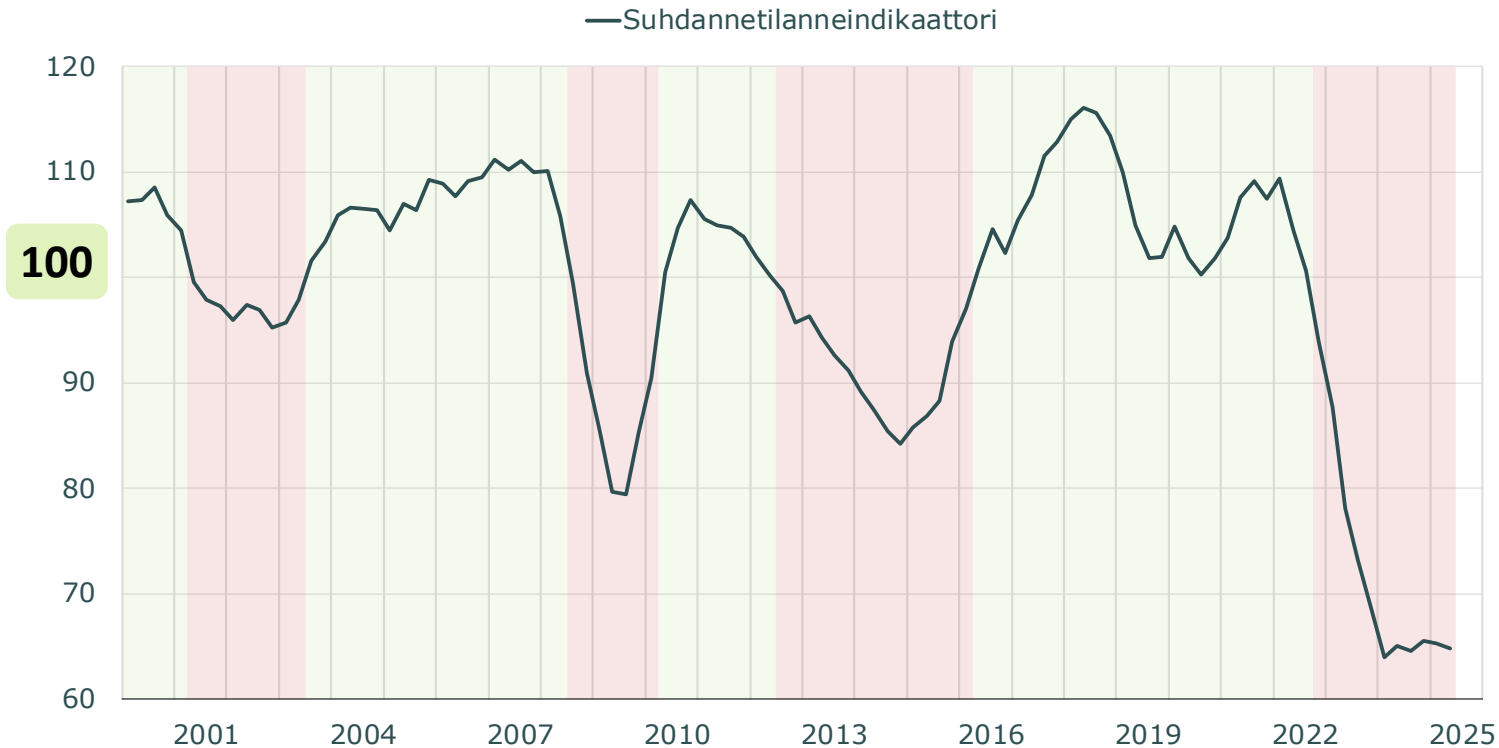
Finanssikriisi 2008–
2010

Euroalueen velkakriisi
2011–2014

Rakentamisen
korkeasuhdanne
2015–2021

Koronakriisi ja
Ukrainan sota 2021–
2022

Foreconin rakentamisen suhdannetilanneindikaattori



Lähde: Tilastokeskus, Forecon

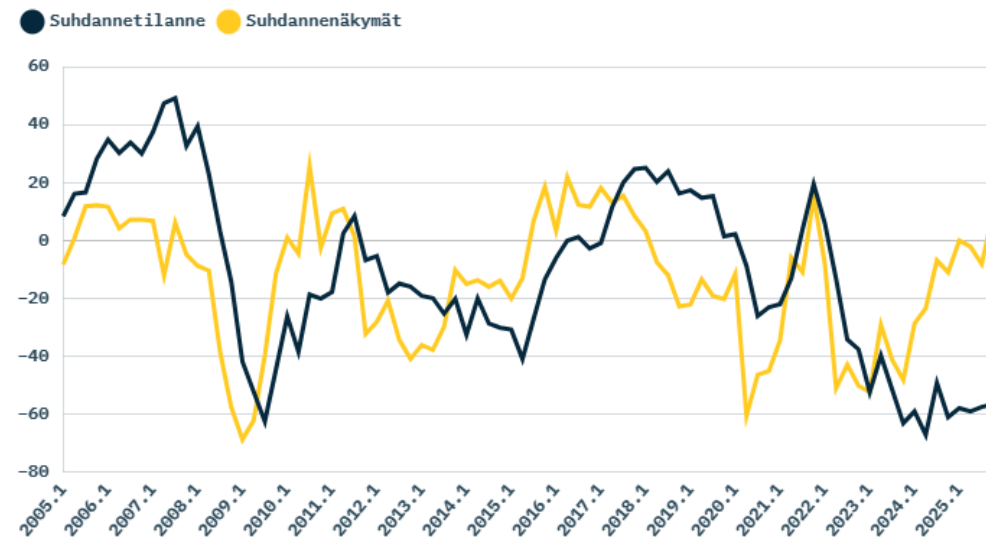
Rakentamisen tilannekuva lokakuussa 2025

lähde: Ek:n Suhdannebarometri

Rakentamisen suhdanteet lokakuussa 2025

Päivitetty 27.10.2025

Kausitasoitettu saldoluku



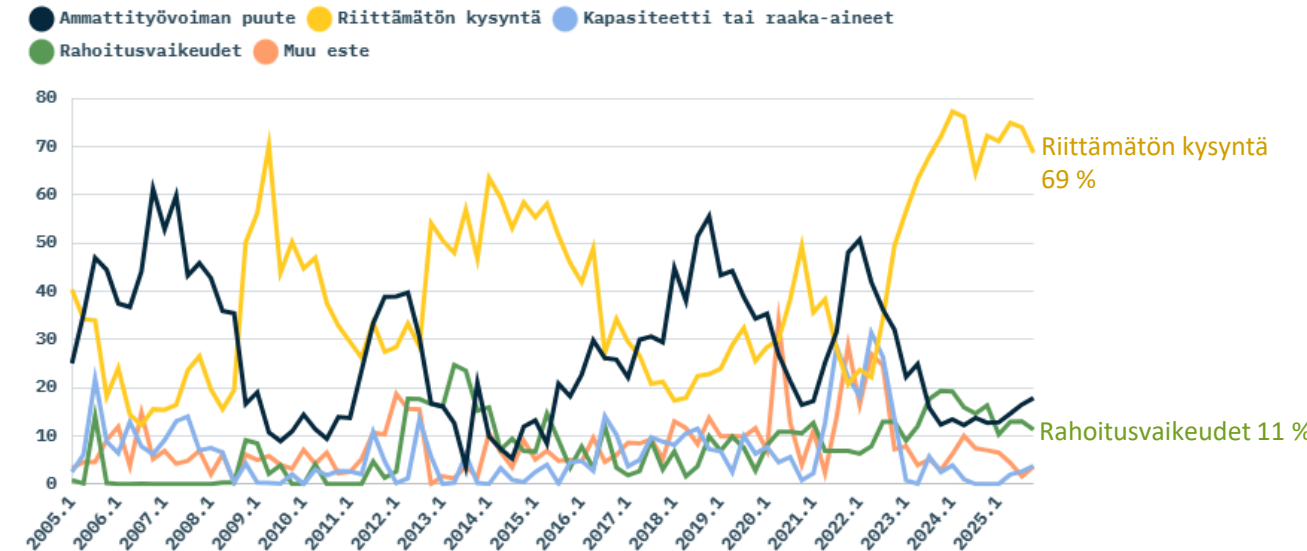
EK: "Rakentamisen hyvin heikkojen suhdanteiden arvioidaan hieman kohentuvan lähikuukausien aikana."

Näkymät ovat olleet kasvusuuntaiset vuoden 2023 lopulta, mutta kasvu ei ole toteutunut.

Rakentamisen kasvun esteet lokakuussa 2025

Päivitetty 27.10.2025

Osuus vastanneista, %



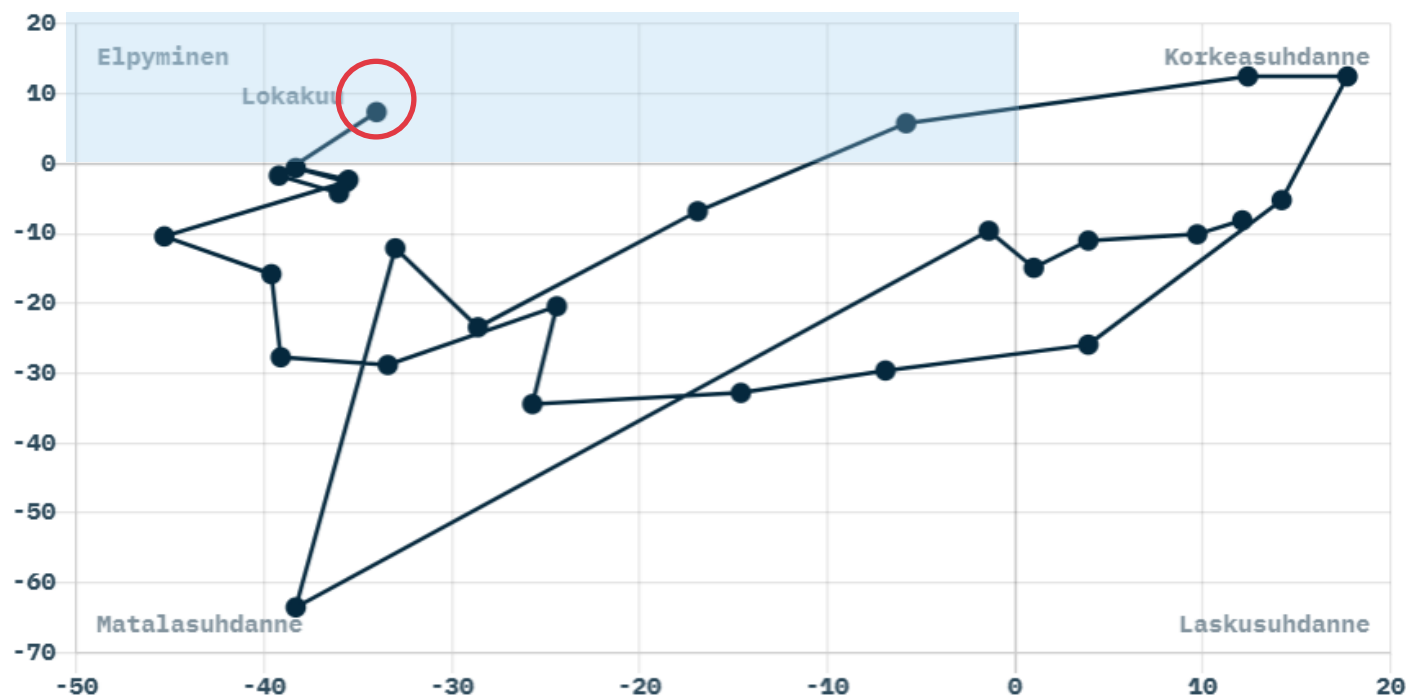
EK: "Lähes 70 % rakennusyrityksistä arvioi heikon kysynnän rajoittavan toimintaa. Samaan aikaan myös ammattityövoimapulaa ja rahoitusvaikeuksia esiintyy osalla yrityksistä, ja työvoimapula jopa vähän yleistyi alkukesään verrattuna."

EK:n suhdannebarometri 10/2025

Elinkeinoelämän suhdanteet lokakuussa 2025

Päivitetty 27.10.2025

Suhdannetilanne (x-akseli) vs. suhdannenäkymät (y-akseli), saldoluku
1/2019-10/2025



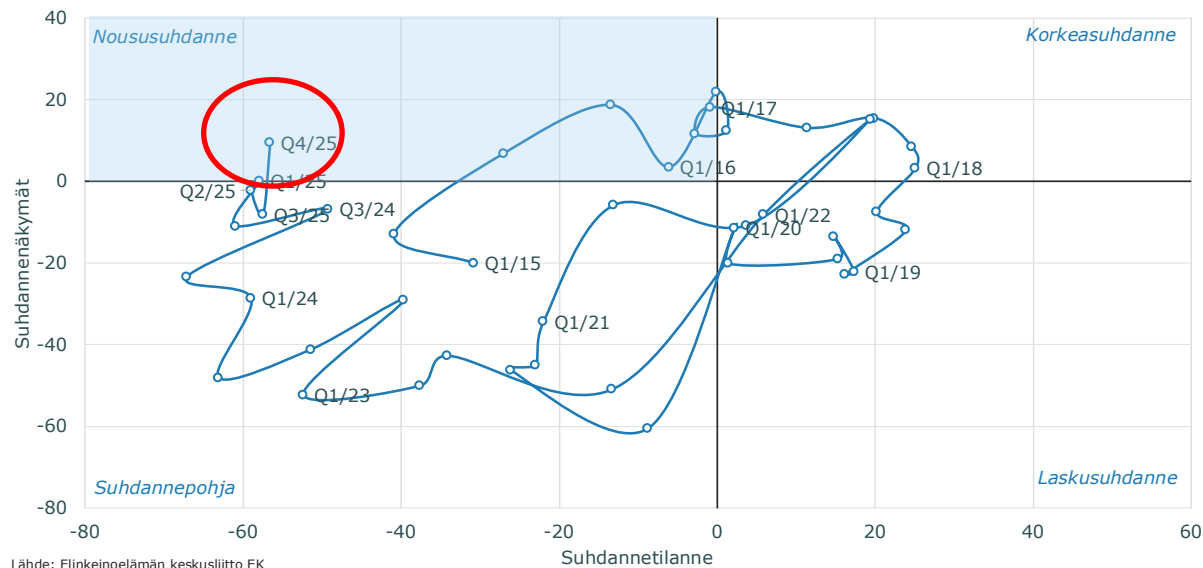
Lähde: EK Suhdannebarometri (Macrobond)



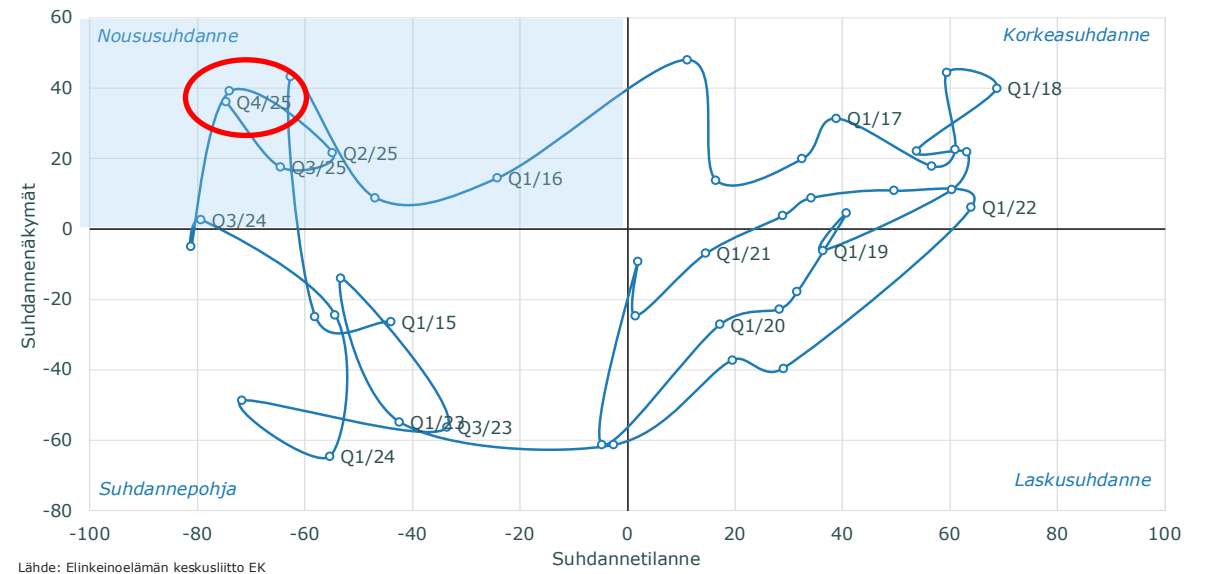
Rakentamisen suhdannekello

Suhdannetilanne (x-akseli) vs. suhdannenäkymät (y-akseli), saldoluku

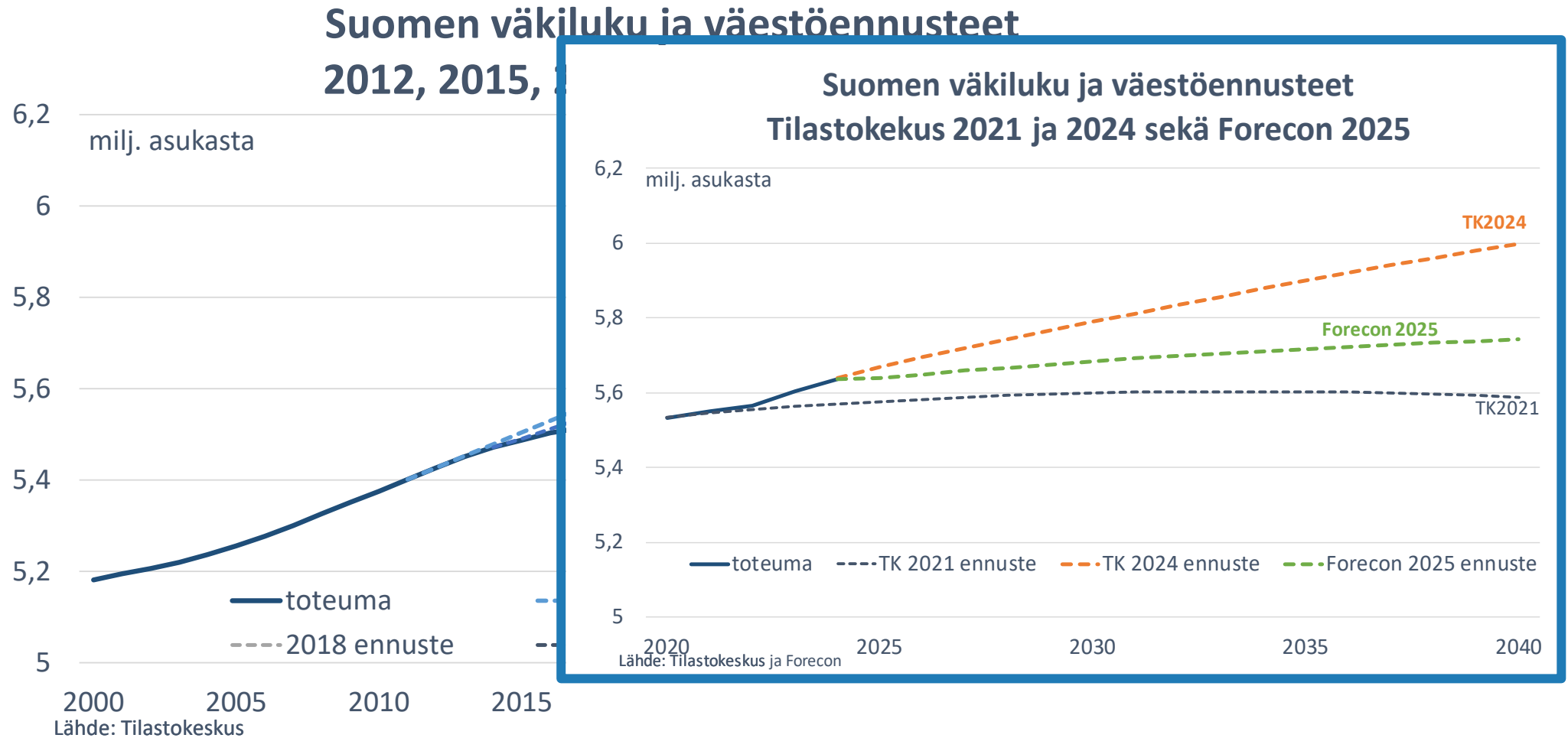
Rakentaminen



Rakennustuoteteollisuus



Uusi väestöennuste nousi paljon aiemmasta

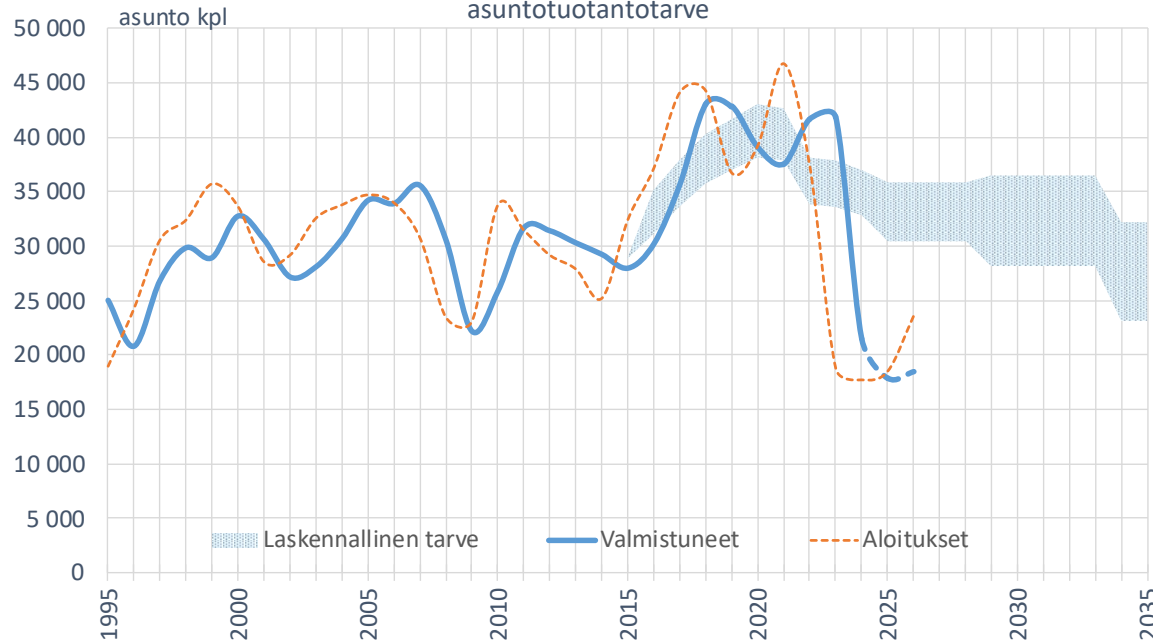


Asuntotuotanto ei yllä lähivuosina tarpeenmukaiselle tasolle

- Asuinrakentaminen keskittyy yhä enemmän suuriin kaupunkeihin
- Suurten kaupunkien väestönkasvu jatkuu, mutta on myös hidastunut

Koko Suomi

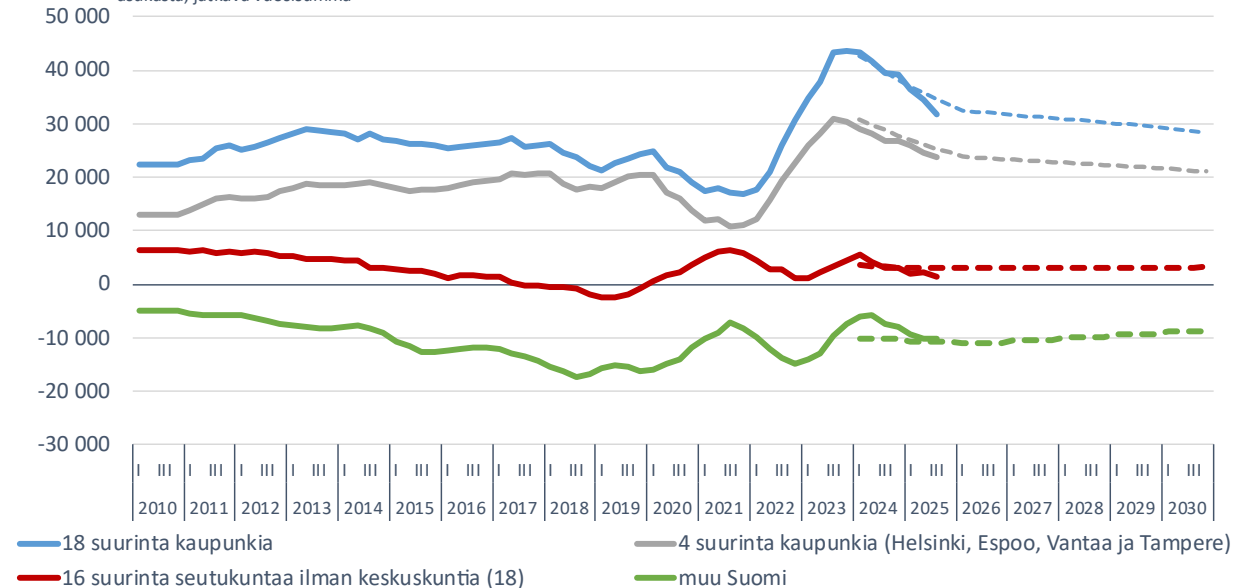
asuntotuotantotarve



Lähde: Tilastokeskus, väestöennusteja laskelmat Forecon Oy

Suomi väestönlisäys

asukasta, jatkuva vuosisumma



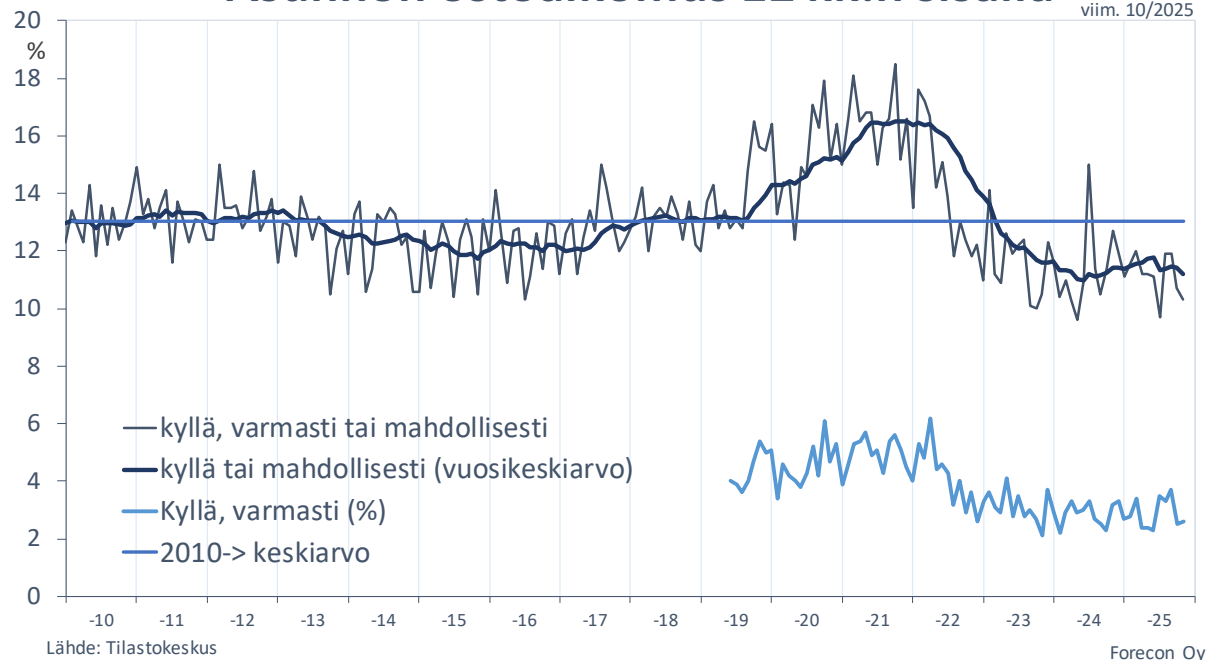
— 18 suurinta kaupunkia — 4 suurinta kaupunkia (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Tampere) — muu Suomi

Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste2024, toteuma 3q25 asti

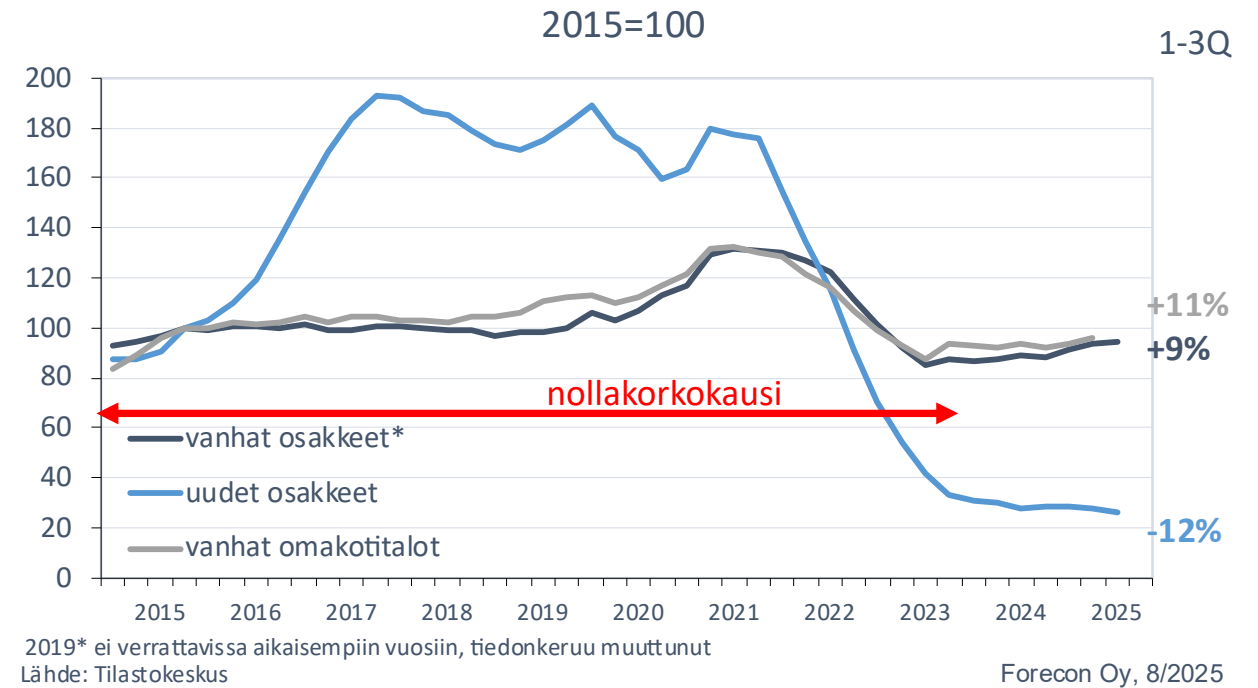
Kuluttajilla on normaalia vähemmän asunnon ostoaikeita

- Käytettyjen asuntojen kauppa on piristynyt ja piristyminen jatkuu
- Uusien asuntojen kauppa on edelleen hyvin pientä, ei muutosta
- Korkojen lasku ja paraneva ostovoima vauhdittavat asuntokauppaa, kunhan kuluttajien luottamus paranee

Asunnon ostoaikomus 12 kk:n sisällä

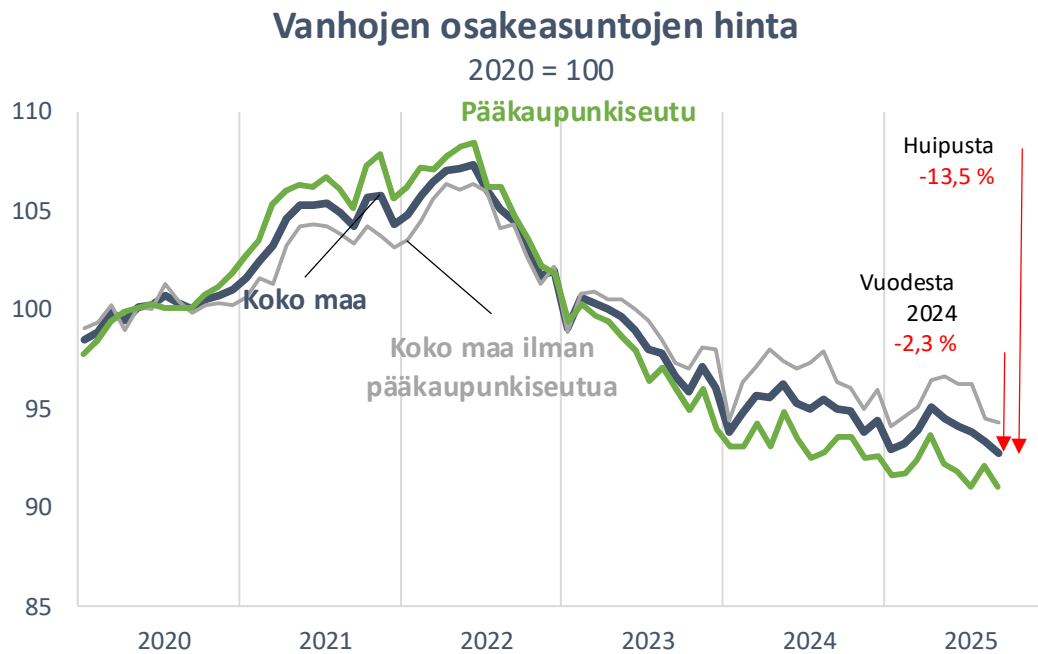


Asuntokauppojen lukumäärä Suomessa

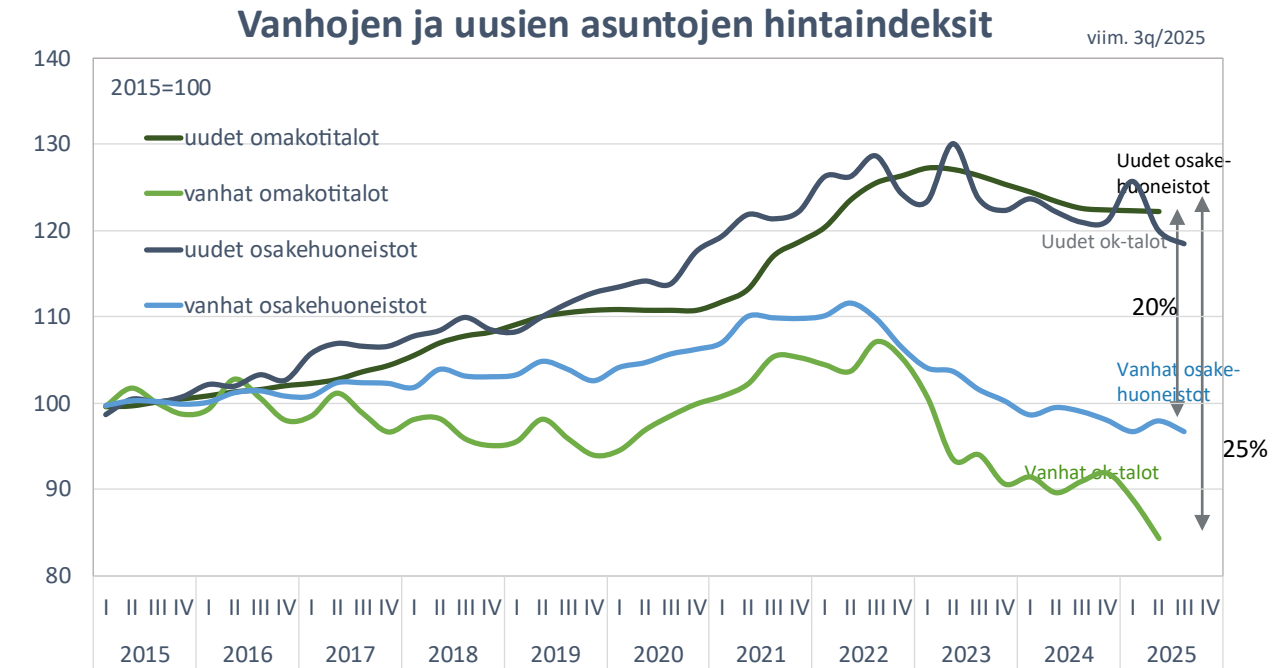


Käytettyjen asuntojen hintojen lasku on kasvattanut hintaeroa uusiin

- Hinnat laskeneet huipulta n. 13,5 % koko maassa, eniten pääkaupunkiseudulla
- Uusien ja vanhojen osakeasuntojen hintaero on kasvanut n. 20 prosenttia, ok-taloissa n. 25 prosenttia



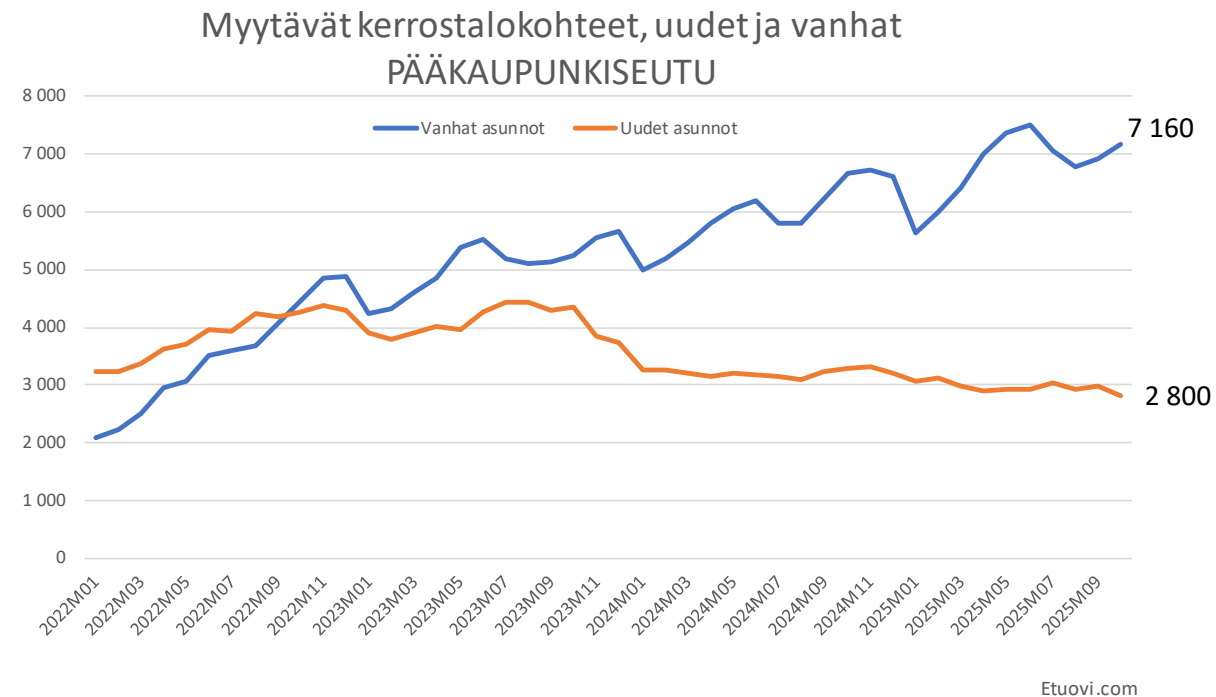
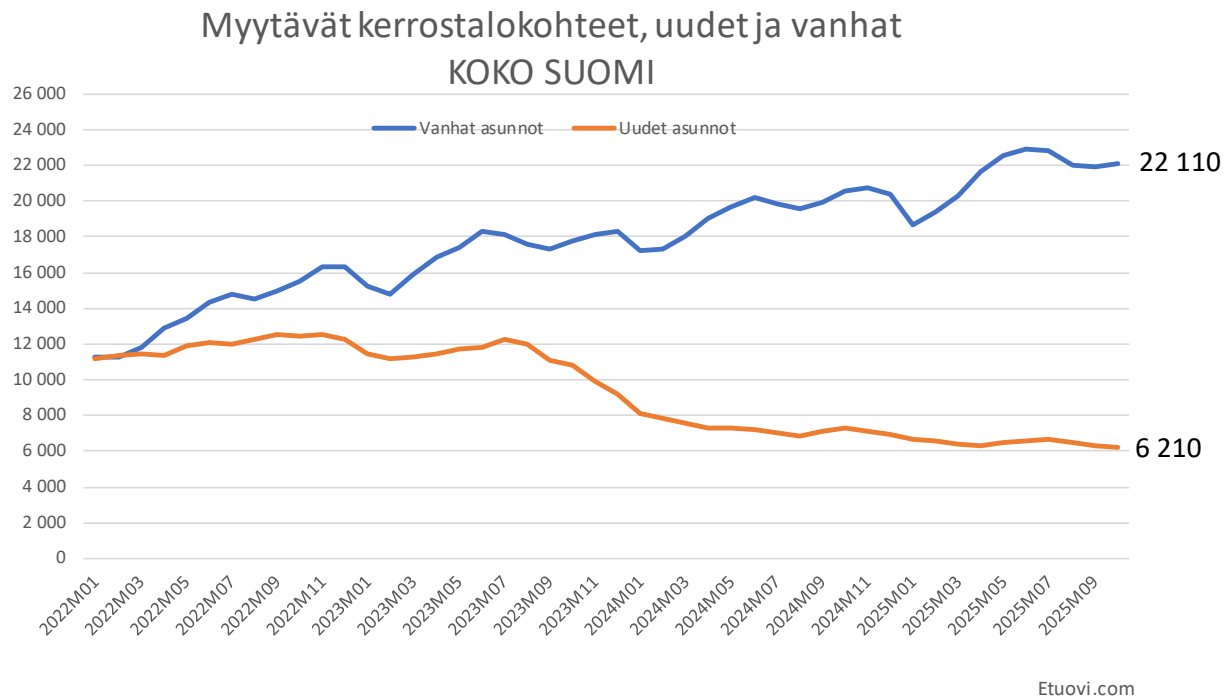
Lähde: Tilastokeskus, viim. 9/2025



Lähde: Tilastokeskus

Myynnissä olevat uudet ja vanhat kerrostaloasunnot koko maa ja pääkaupunkiseutu

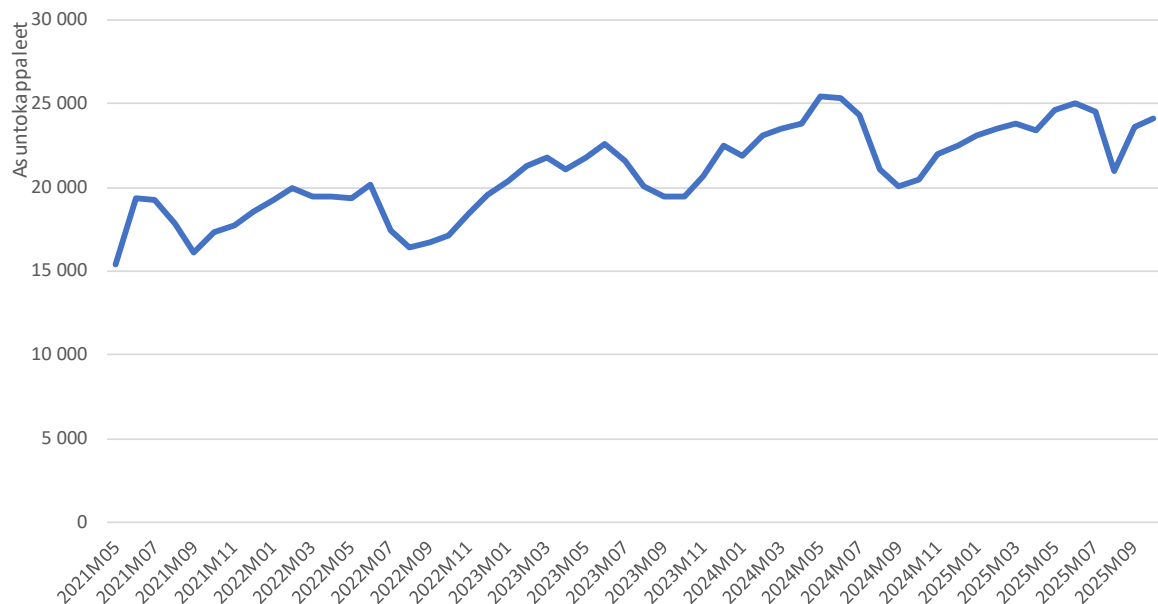
- Myynnissä olevista uusista asunnoista on valmistuneita koko maassa 45 % ja pääkaupunkiseudulla 55 %
- Käytettyjä asuntoja on tullut lisää myyntiin koko maassa ja määrä on korkea



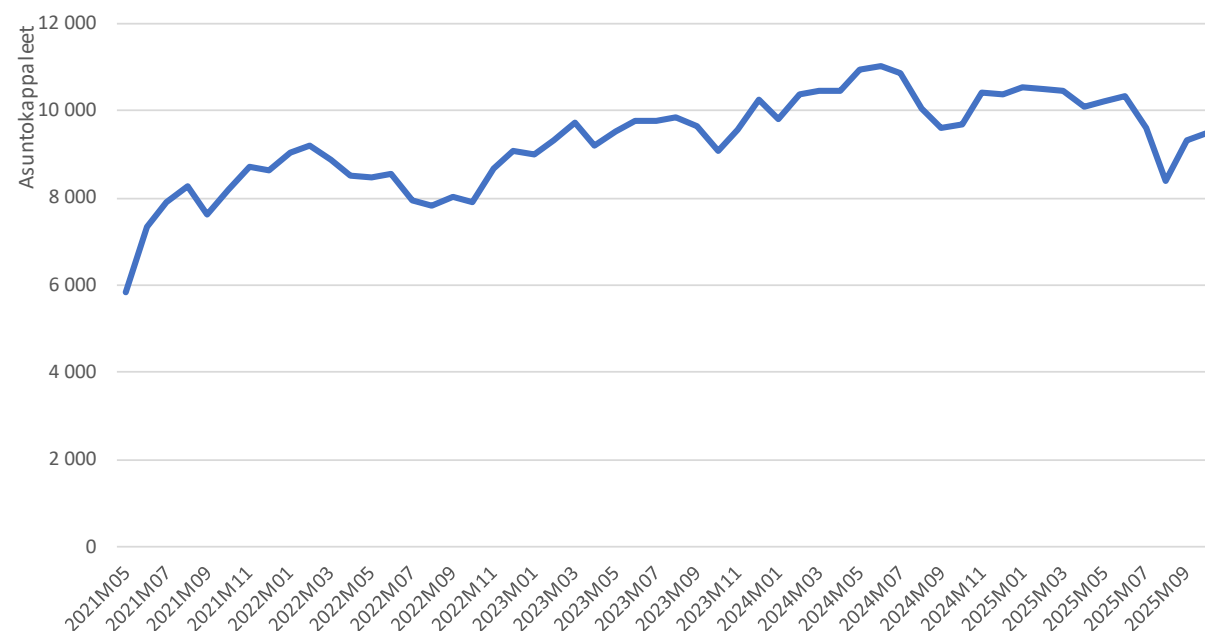
Vuokratarjonta on yhä suurta

– Kerrostaloasunnoista on ylitarjontaa erityisesti PK-seudulla

Kerrostalojen vuokra-asuntotarjonta koko maa



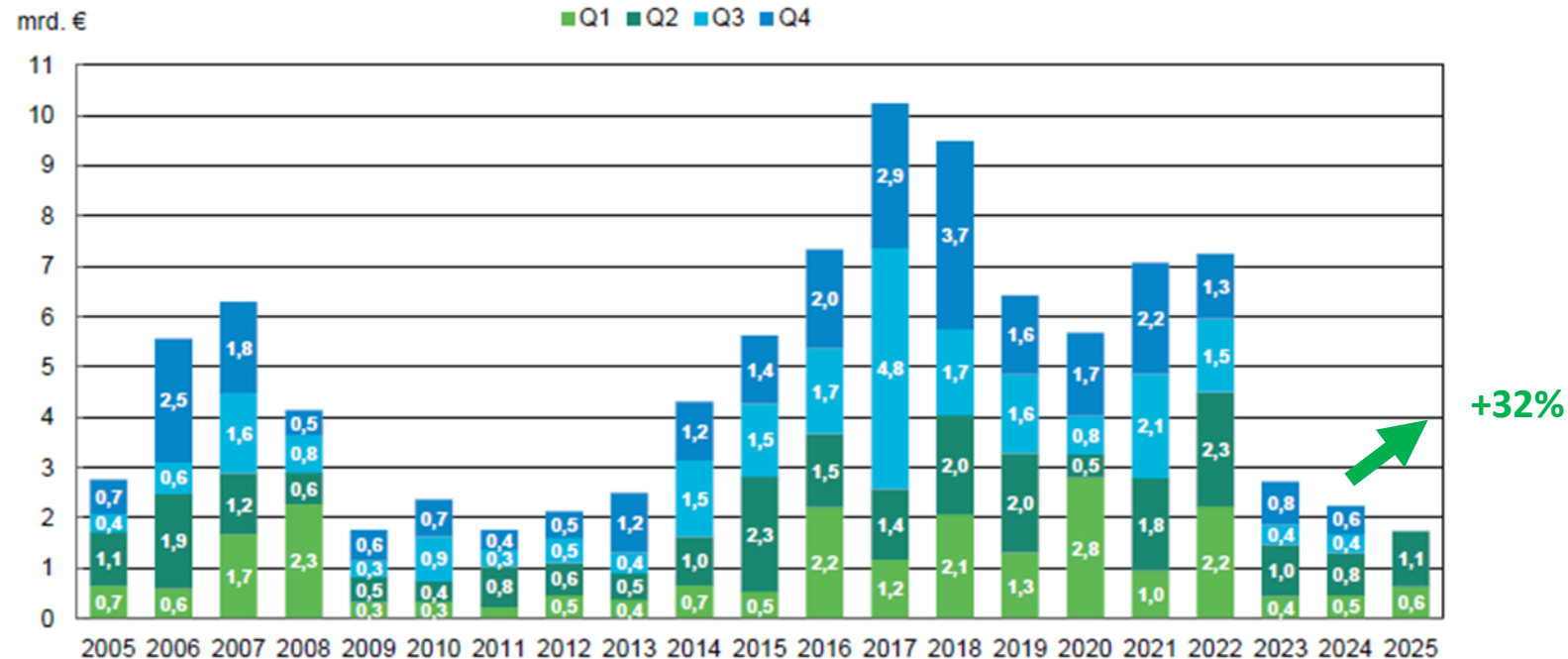
Kerrostalojen vuokra-asuntotarjonta PKS



Kiinteistökauppavolyymit piristyvät hitaasti

- Sijoittajamarkkina hidastui selkeästi 2023 ja oli vielä hiljaisempi vuonna 2024.
- Alkuvuonna 2025 volyymi nousi hieman vuodentakaisesta.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa
Tuorein Q2 2025



Lähde: KTI 8/2025

30.10.2025

Puumarkkinapäivät: Rakentamisen markkinakatsaus

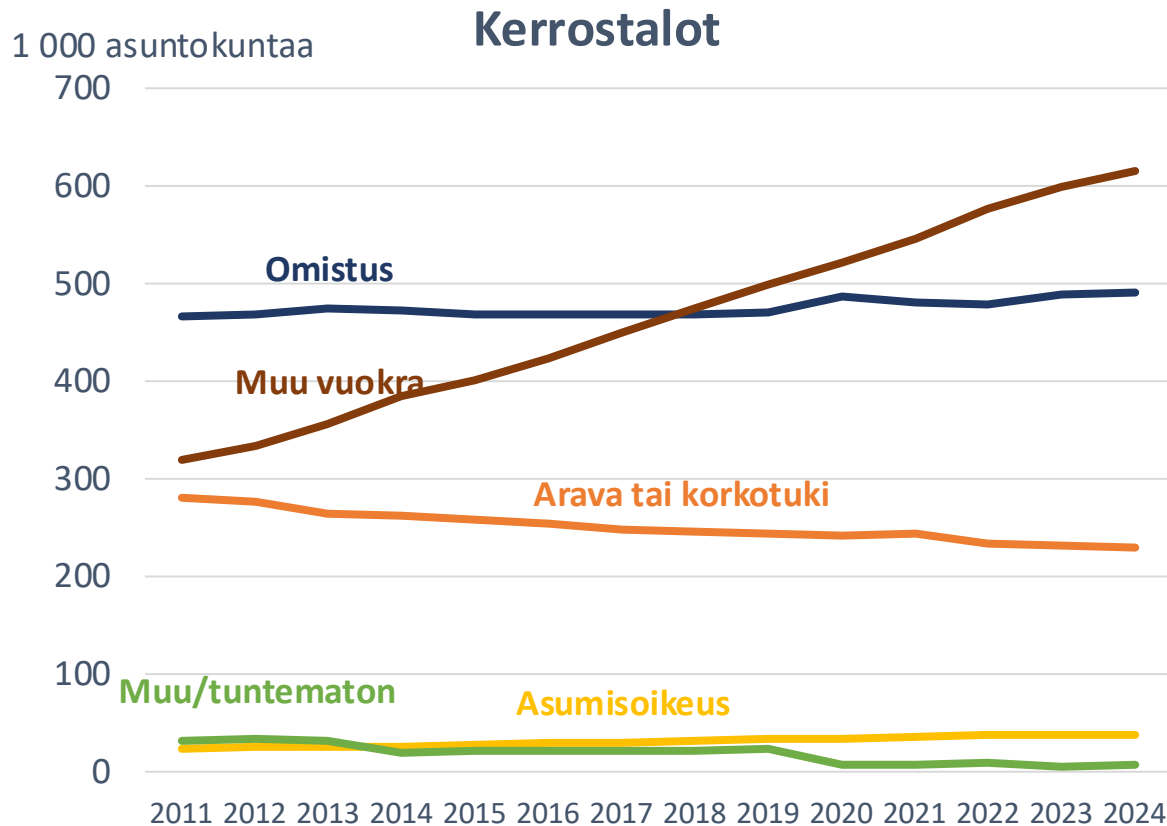
Lähde: KTI Transaktioseuranta



Forecon
Powered by Hubexo

Vaparaahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä on lähes tuplaantunut vuodesta 2010

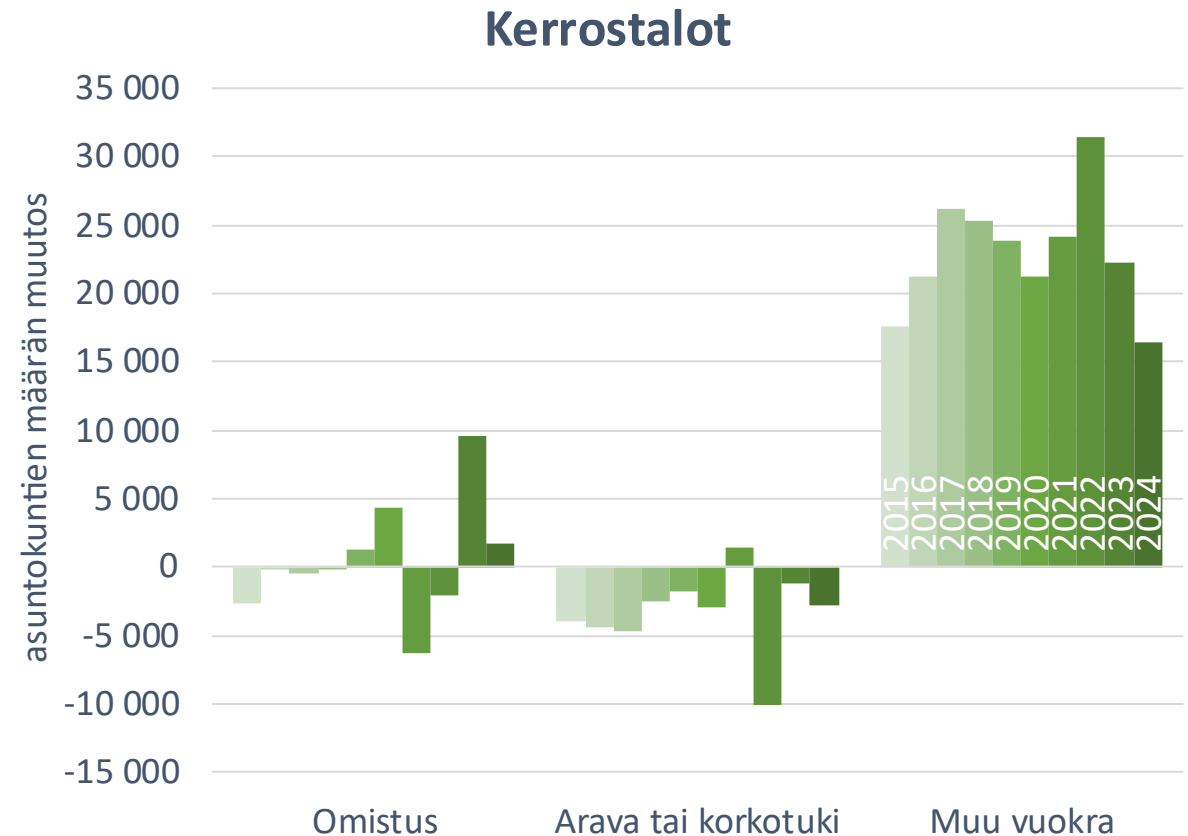
– Kasvua on ollut vuoden 2016 jälkeen vuosittain 20 000...30 000 asuntokuntaa per vuosi



Lähde: Tilastokeskus

30.10.2025

Puumarkkinapäivät: Rakentamisen markkinakatsaus



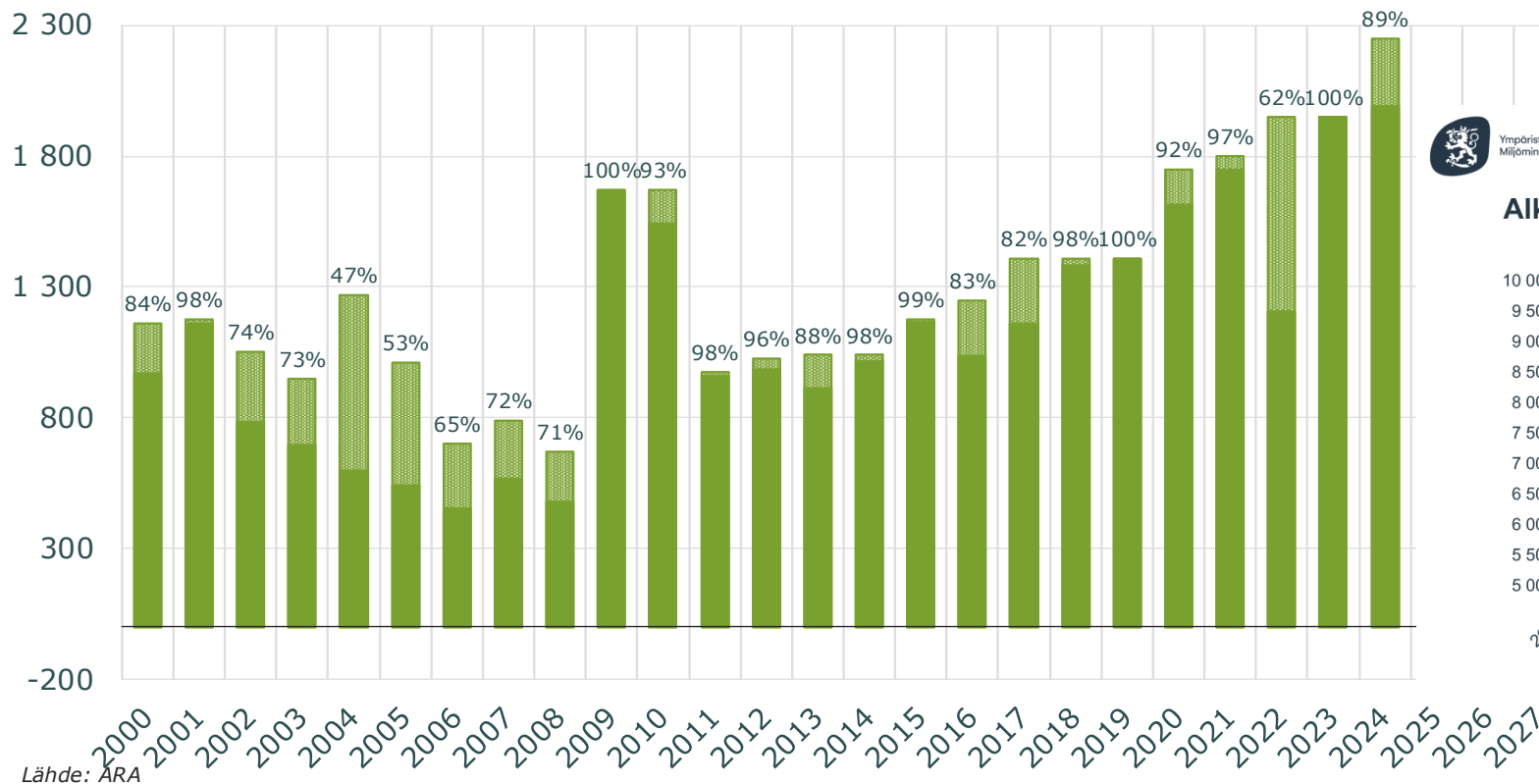
ARA-tuotanto vähenee tulevina vuosina

– Valtaosa kerrostaloaloituksista vuosina 2023 ja 2024 oli valtion tukemia kohteita

ARA korkotukivaltuus

Käyvät hinnat

Korkotukivaltuus Käytetty korkotukivaltuus



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

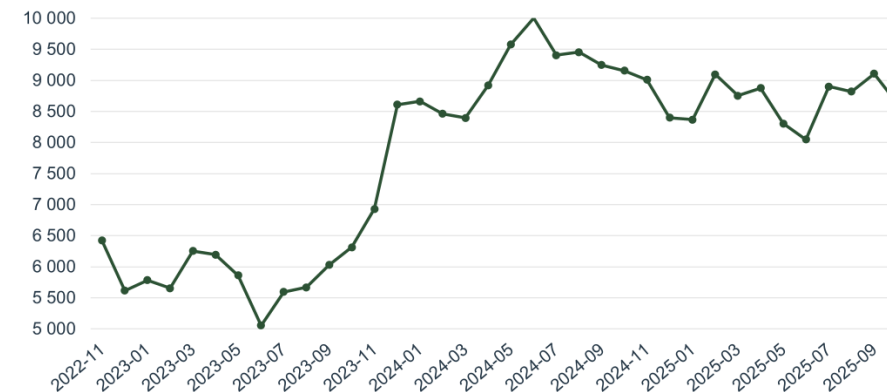
Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

27.10.2025

Alkavat valtion tukemat asunnot

Liukuva vuosisumma

8 634 -7%
Vuosi muutos



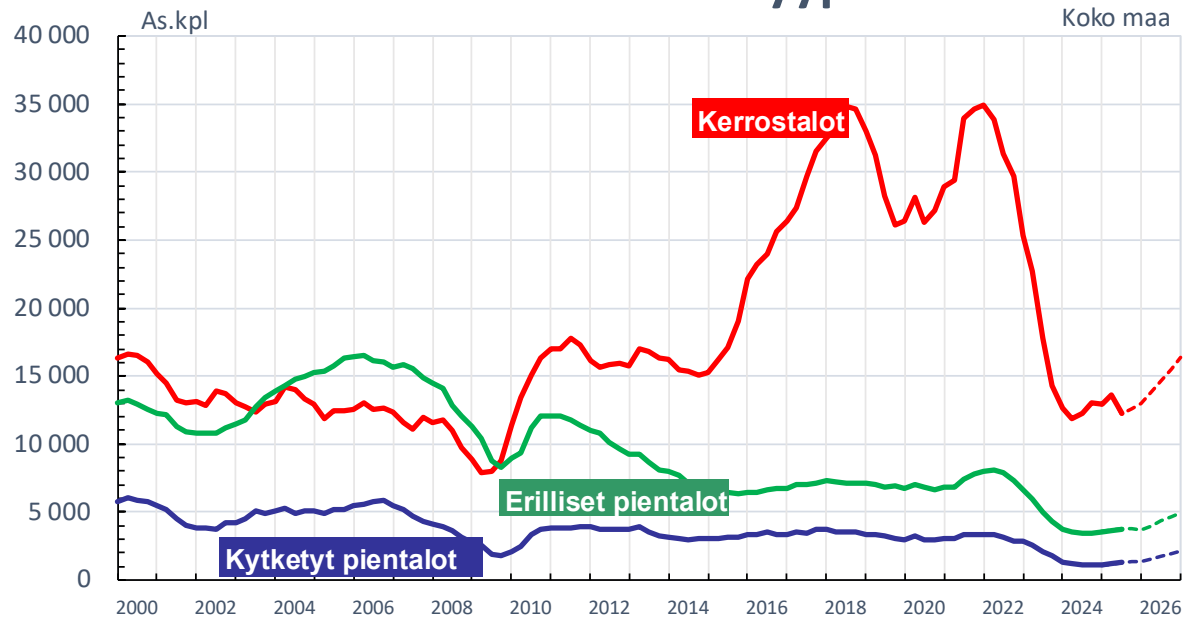
30.10.2025

Puomarkkinapäivät: Rakentamisen markkinakatsaus

Asuntoaloituksissa suuri pudotus

– Aloitukset kääntymässä kasvuun, valmistumiset vähentyneet, matala taso jatkuu.

Asuntoaloitukset talotyypeittäin

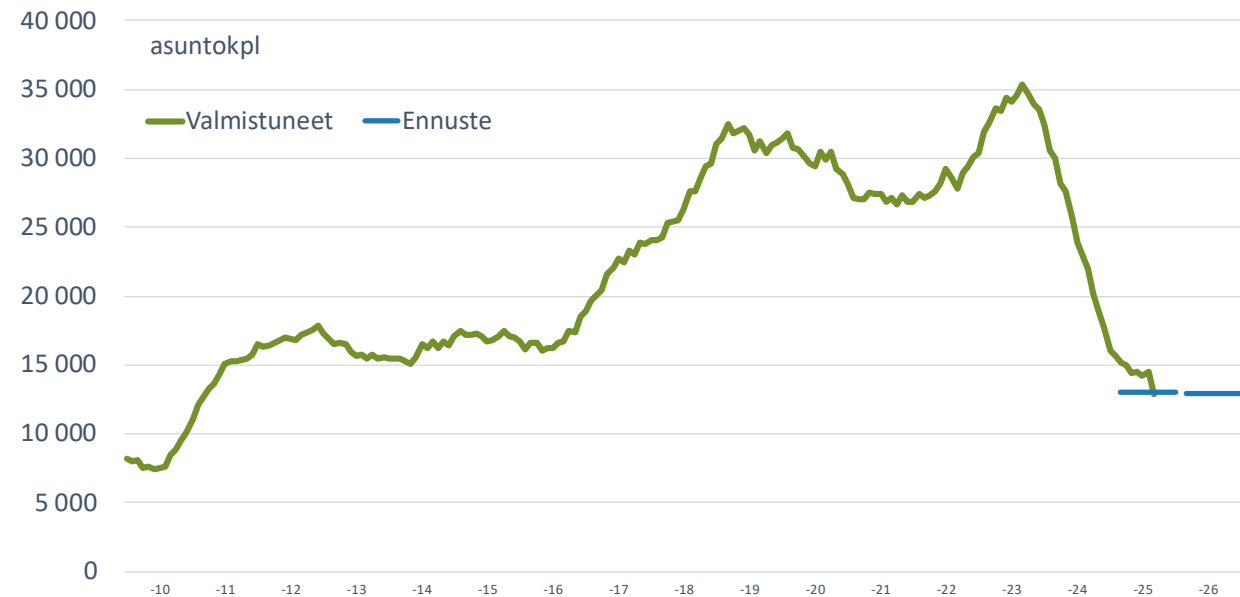


Lähde: Tilastokeskus, ennuste Forecon 10/2025

Jatkuva vuosiarvo

Kerrostalot, koko maa

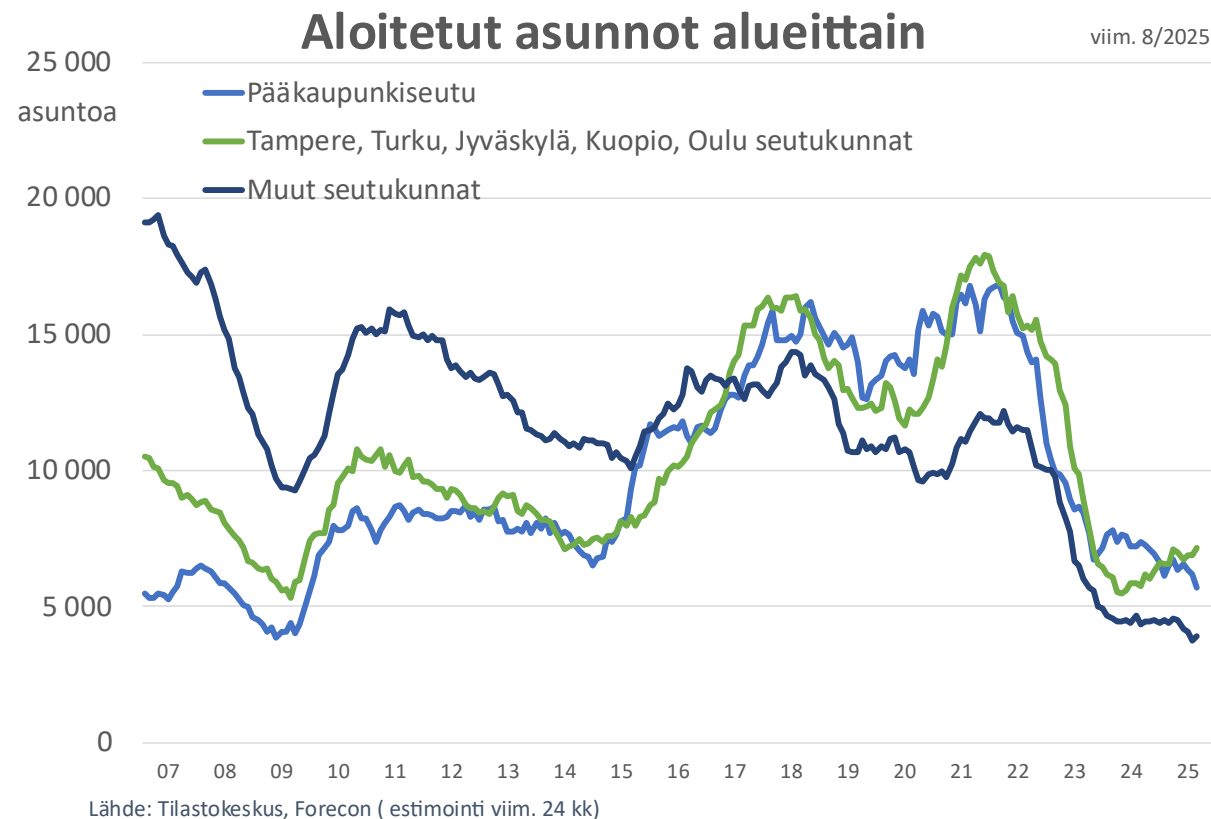
viim. 8/2025



Lähde: Tilastokeskus, Forecon

Aloitusten lasku pysähtynyt

– Luvissa ei vielä suurta käännettä parempaan



Lähde: Tilastokeskus

Suomessa valtavasti vihreän investoinnin hankkeita (EK:n lista)

- Yksittäisiä hankkeita jo 1 115 kpl, käynnistys tai investointipäätös tehty 37 mrd.€ hankkeista
- Rakentamisen rooli datakeskuksissa n. 20...30 %

Suomessa vireillä yli 307mrd€ investoinnit

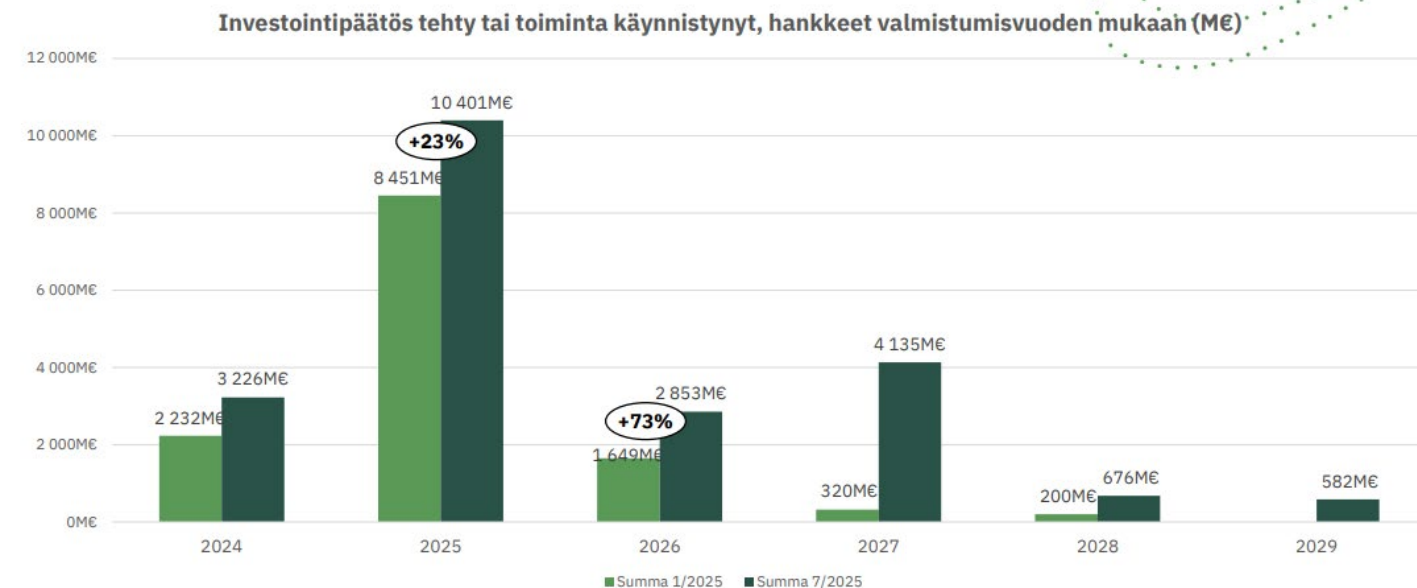
Teema	Summa (M€)
Merituulivoima	98 290M€
Maatuulivoima	94 941M€
Vety	28 044M€
Datakeskus	20 245M€
Siirtoverkko	15 797M€
Akkuteknologiat	8 346M€
Biojalostamo	7 202M€
Metallien valmistus	6 354M€
Aurinkovoima	5 603M€
Mineraalisektori	4 145M€
Biotuotteet	3 743M€
Energiavarasto	3 733M€
Lämpöpumput	3 619M€
Fossiilisten korvaaminen	2 985M€
Muut	2 953M€
Kiertotalous	1 775M€
Ydinvoima	1 415M€
Kasvipohjaiset ruokatuotteet	1 102M€
Biokaasu	944M€
Hiilidioksidin talteenotto ja käsittely	903M€

5 11.8.2025

30.10.2025

Puumarkkinapäivät: Rakentamisen markkinakatsaus

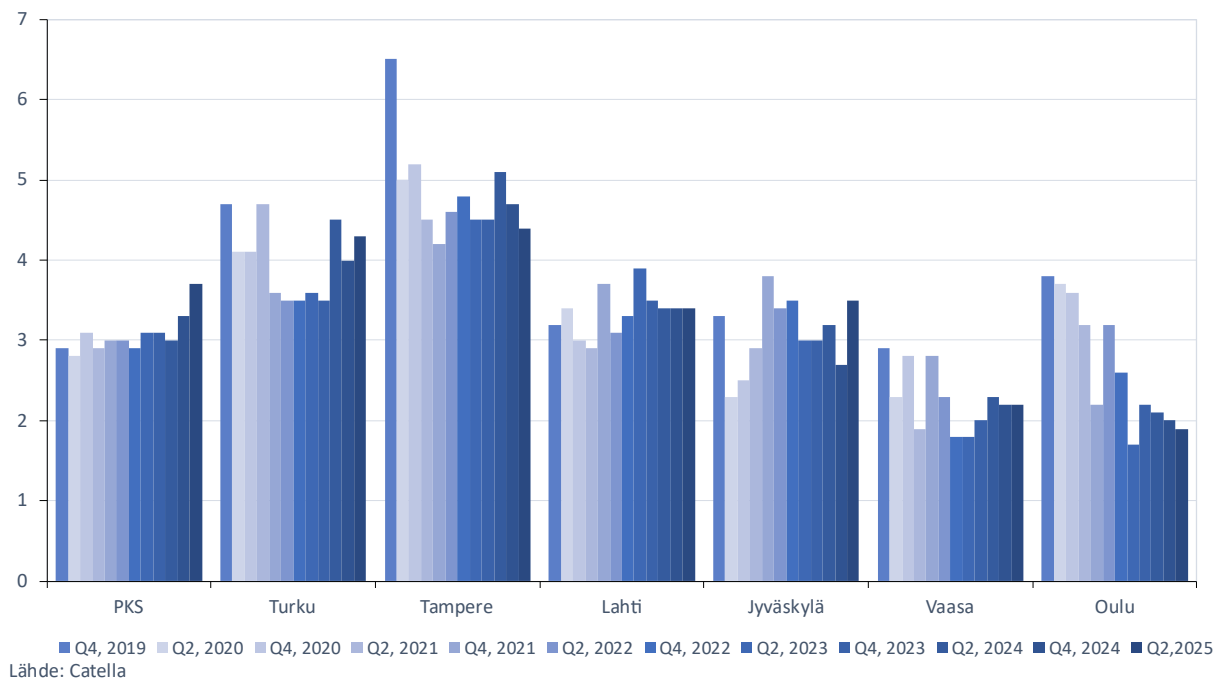
Vuonna 2025 investointiluvut ovat kasvaneet lupaavasti



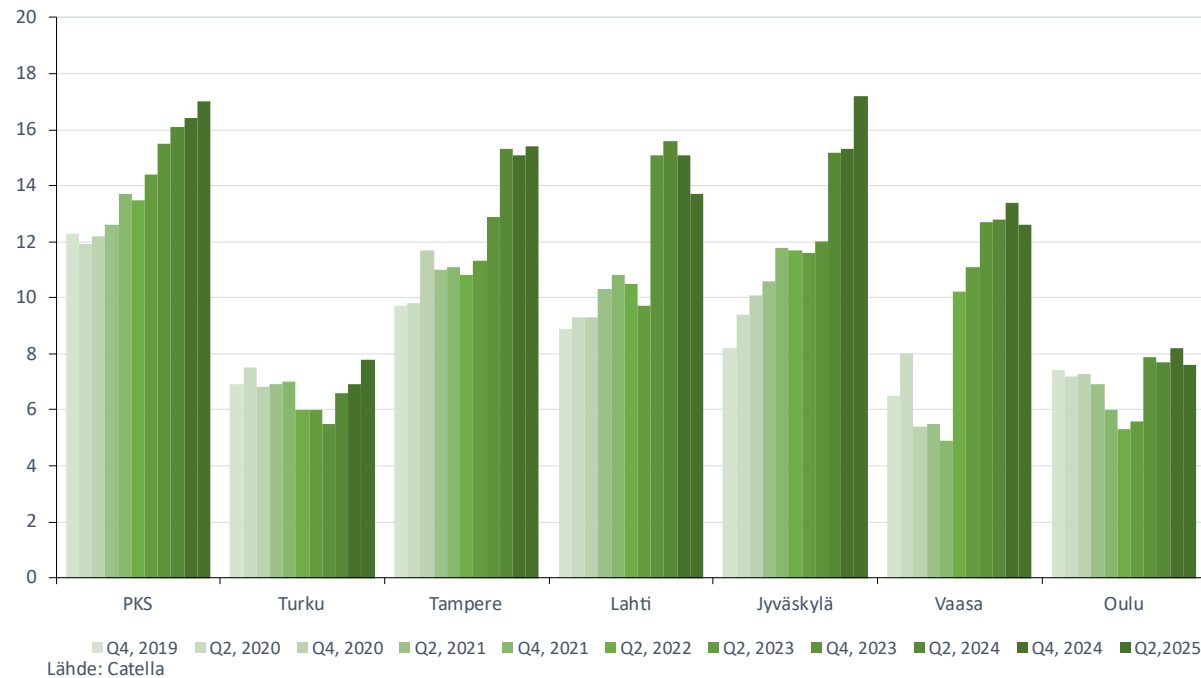
10 11.8.2025

Vajaakäyttöasteet kasvaneet viime aikoina ja paikoin suuria

Liiketilojen vajaakäyttöaste

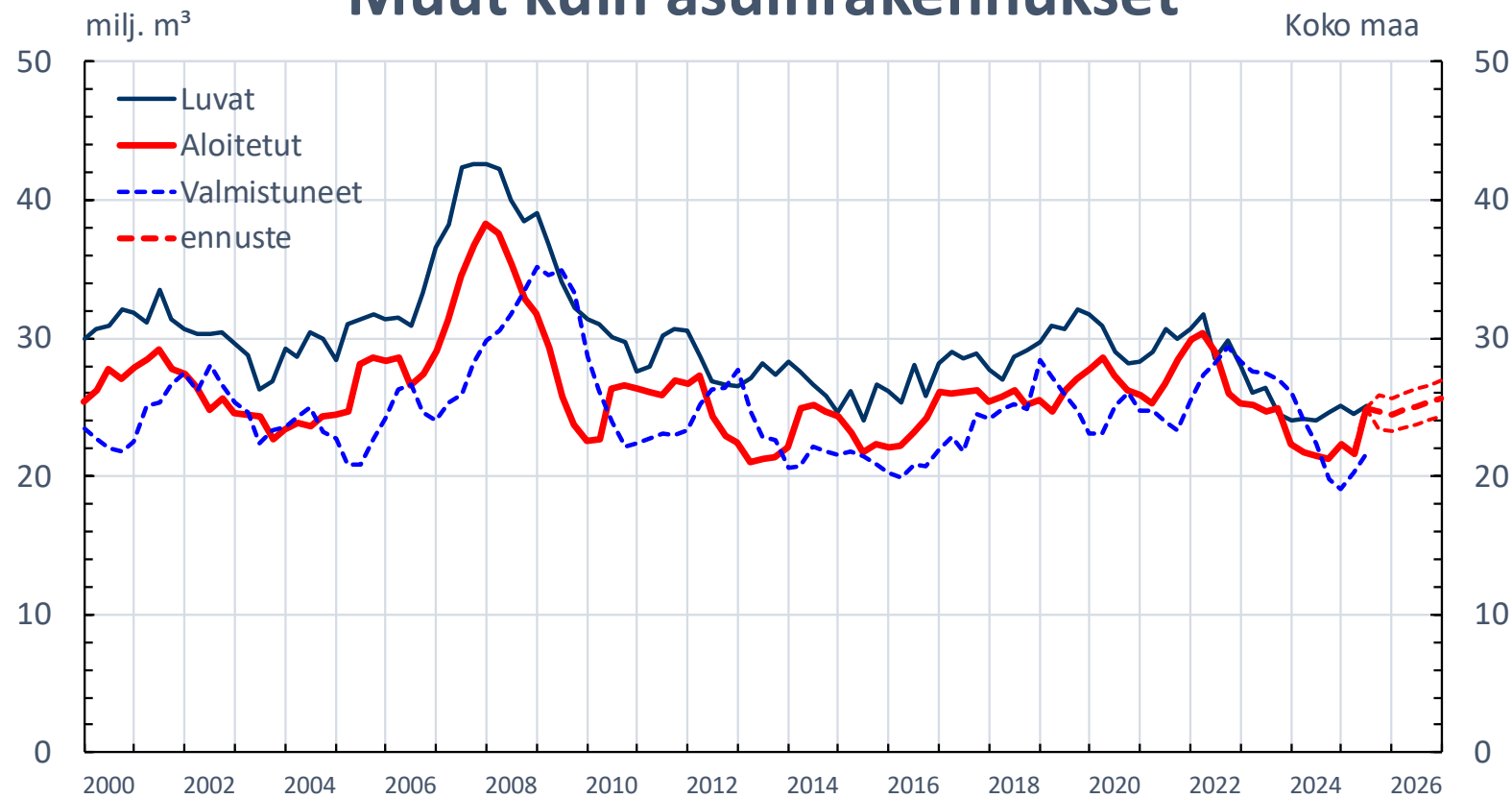


Toimistotilojen vajaakäyttöaste



Toimitilarakentaminen on tasapainottanut uudistalonrakentamista

Muut kuin asuinrakennukset



Lähde: Tilastokeskus, ennuste Forecon 10/2025

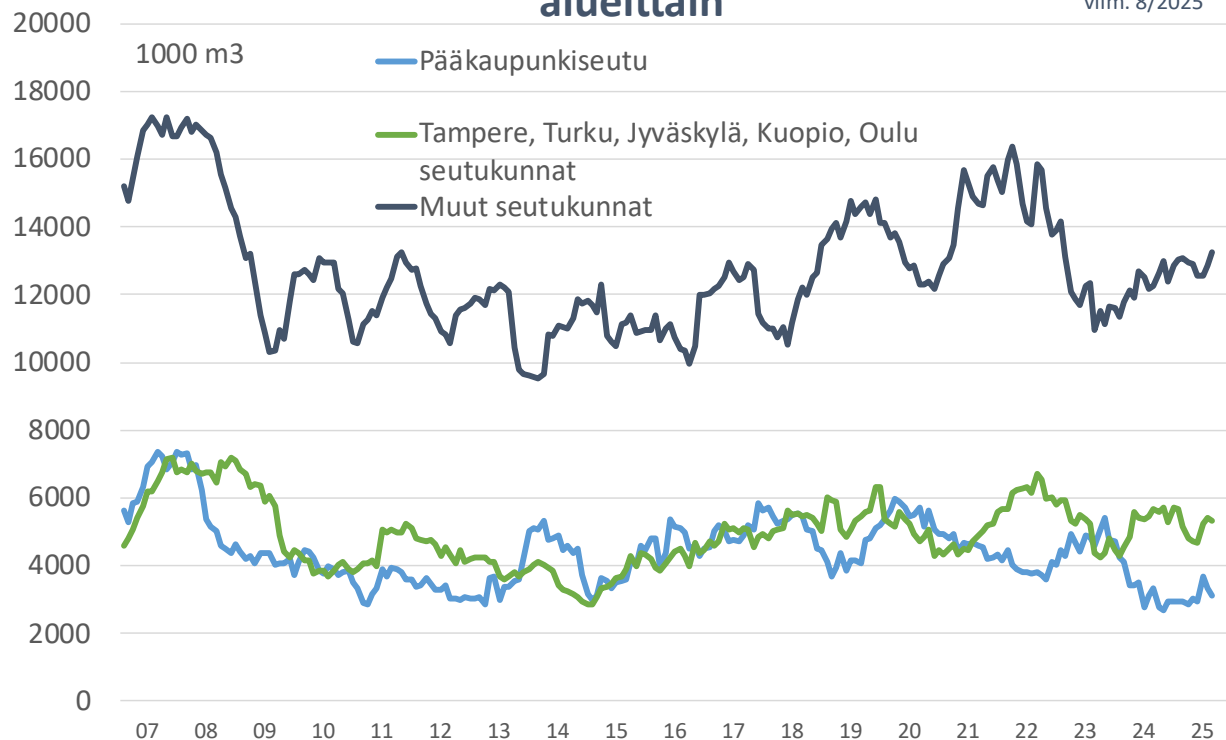
Jatkuva vuosiarvo

Toimitilarakentamisen alueelliset näkymät paranemassa

– Luvat kääntyneet kasvuun, näkyy aloituksissa viiveellä

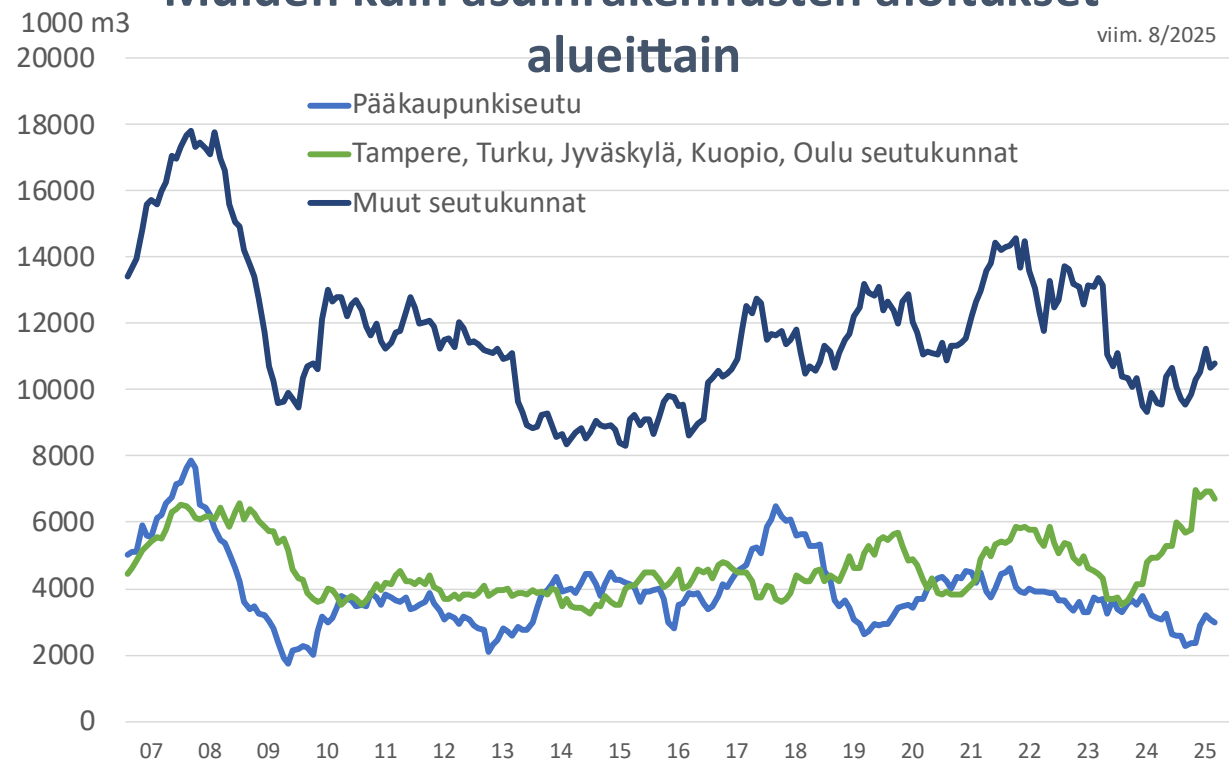
Rakennusluvut muille kuin asuinrakennuksille alueittain

viim. 8/2025



Muiden kuin asuinrakennusten aloitukset alueittain

viim. 8/2025

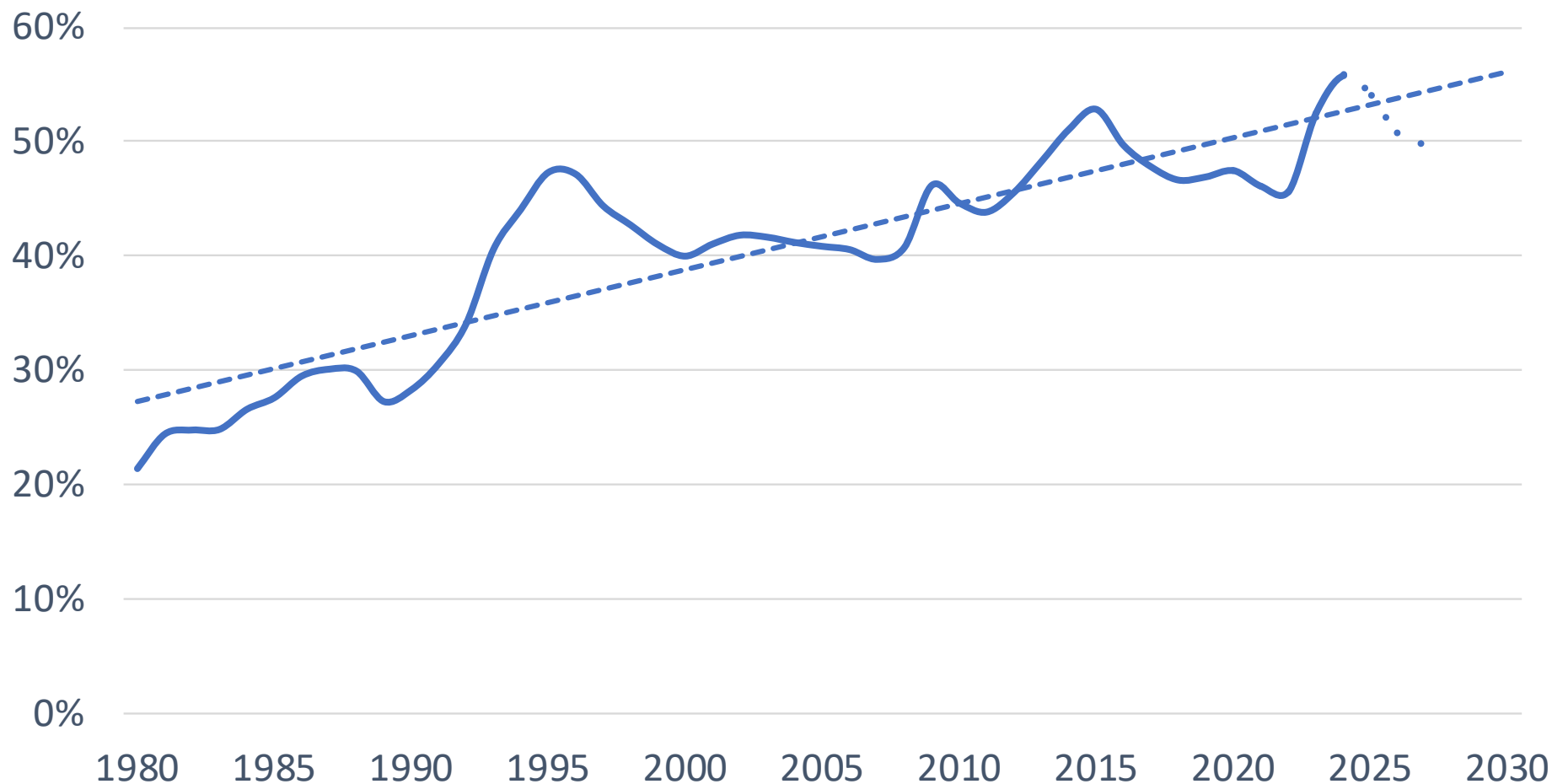


Lähteet: Tilastokeskus, Forecon

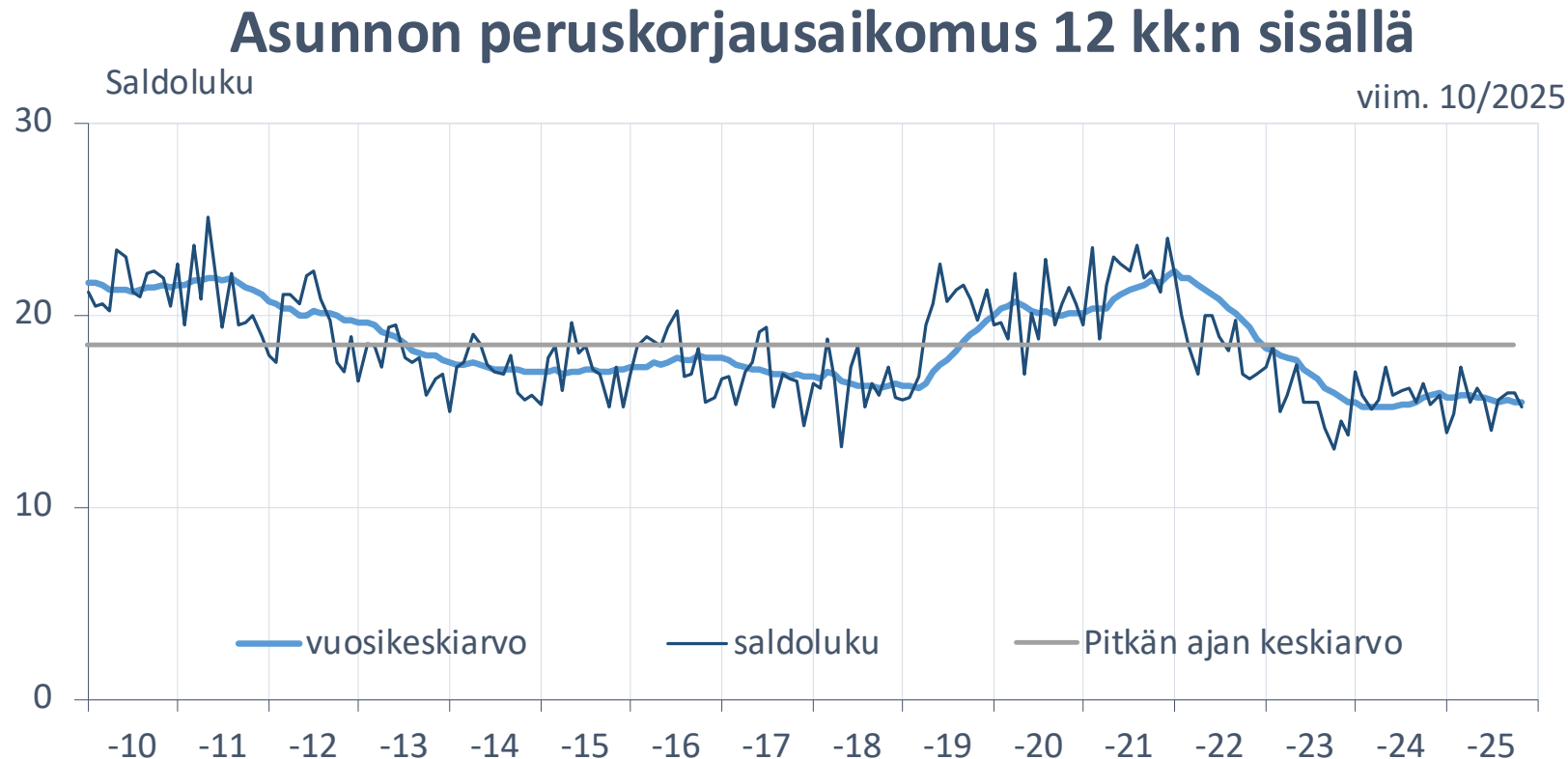
30.10.2025

Puumarkkinapäivät: Rakentamisen markkinakatsaus

Korjausrakentamisen osuus talonrakentamisesta nousee



Kuluttajien aikomukset asunnon peruskorjaamiseen ovat yhä tavanomaista alemmalla tasolla



Lähde: Tilastokeskus

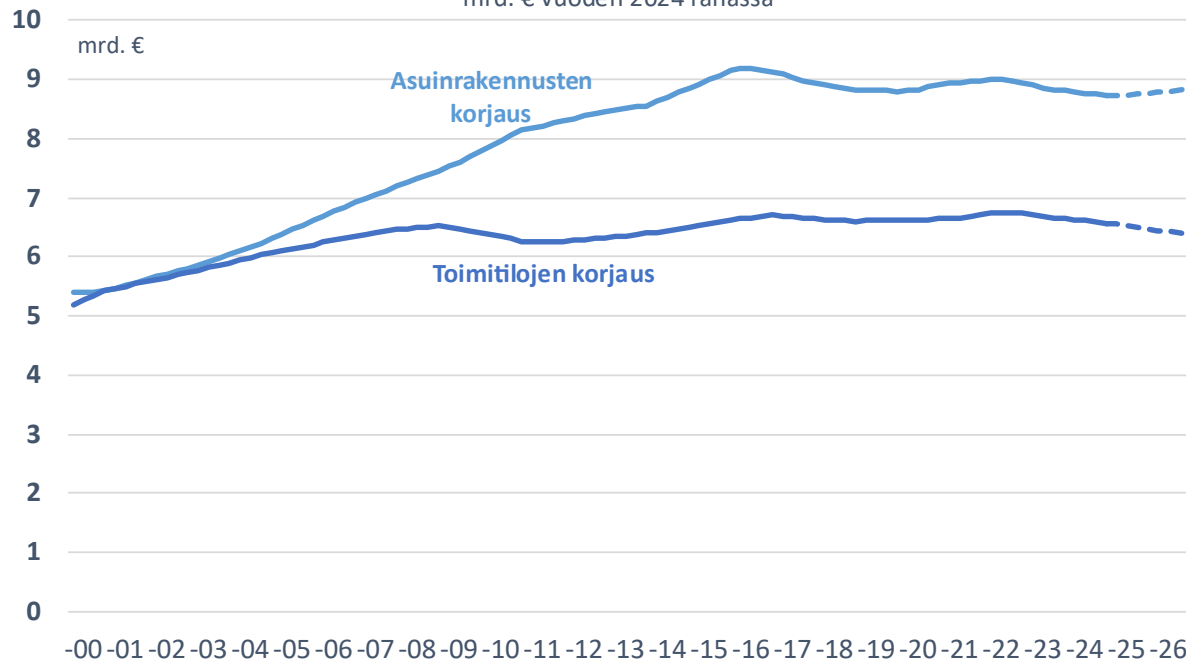
Forecon Oy

Korjausrakentaminen laskussa, mutta kääntyy kasvuun

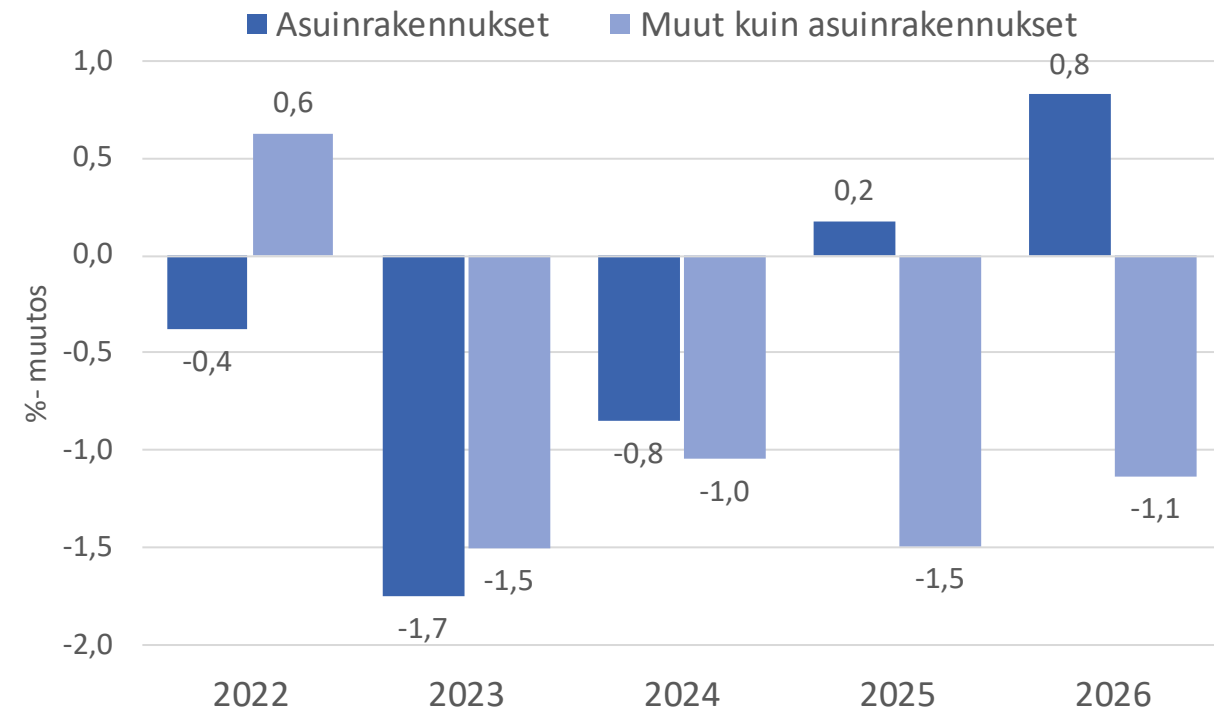
– Ammattimaisen korjaamisen lasku on taittumassa

Korjausrakentamisen arvo sektoreittain

mrd. € vuoden 2024 rahassa

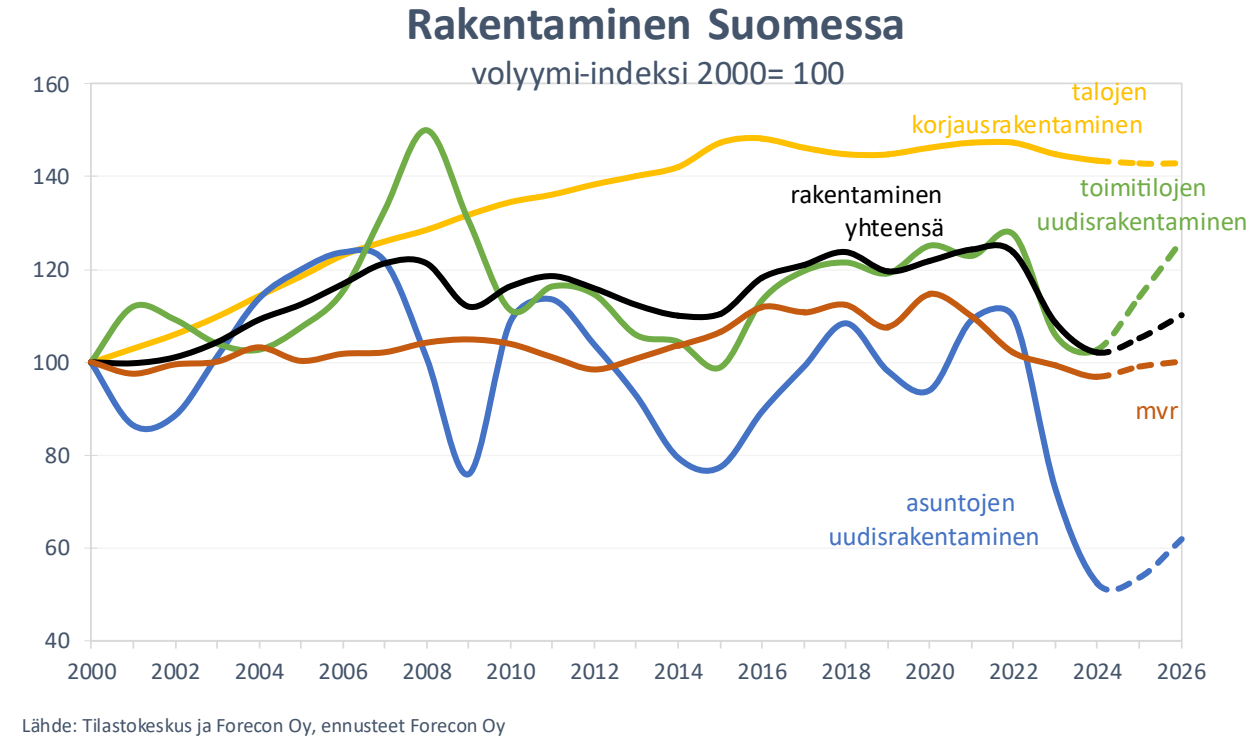
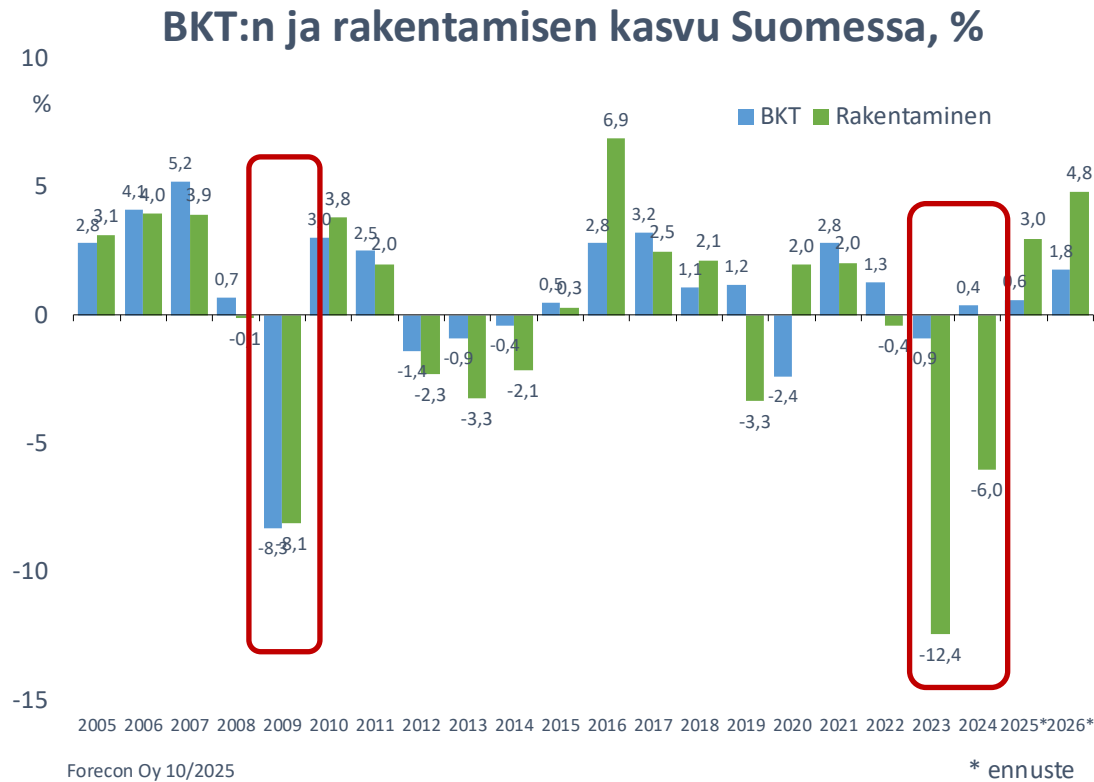


Korjausrakentamisen muutos vuosina 2022-2026



Rakentamisen määrä kääntyy lievään kasvuun

- Rakentamisen vähenemisestä huolimatta BKT ei romahtanut, toisin kuin aiemmissa kriiseissä
- Toimitilarakentaminen selvisi asuinrakentamista paremmin



Eri rakentamissektoreiden volyymikehitys 2023...2026

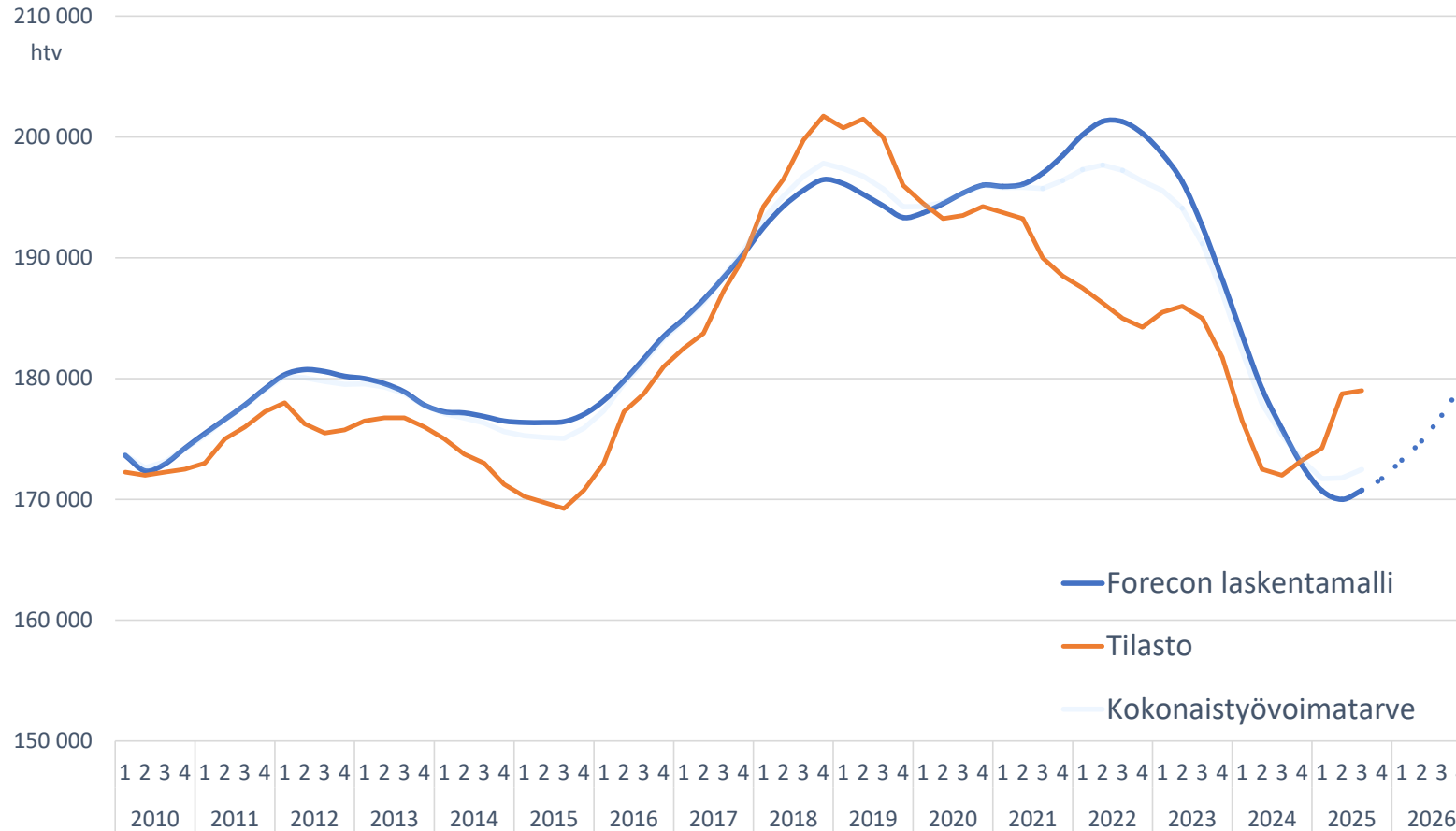
RAKENTAMISEN MÄÄRÄN KEHITYS SUOMESSA 2023...2026

	Tuotannon arvo 2024 mrd €	2023 %	2024 %	2025 %	2026 %
Asuntojen uudisrakentaminen	4,0	-35	-29	1	15
Muut uudisrakentaminen	8,3	-17	-4	11	11
Uudisrakentaminen yhteensä	12,3	-25	-14	8	12
Korjausrakentaminen	15,6	-1,6	-0,9	-0,5	0,0
Talonrakentaminen yhteensä	27,9	-14	-7	3	6
Maa- ja vesirakentaminen	7,2	-3	-2	2	1
Rakentaminen yhteensä	35,1	-12	-6	3	5

Lähteet: Tilastokeskus, Forecon Oy:n ennusteet ja laskelmat
Forecon Oy, lokakuu 2025

Työvoiman määrä laskenut 30 000 htv:llä huipusta

Työvoima rakentamisessa - Suomi



Lähde: Tilastokeskus, Forecon

Rakentamisen näkymät

1. Talouden näkymät
2. Rakentamisen näkymät Suomessa
3. Rakentamisen näkymät Euroopassa
4. Puurakentamisen tilanne
5. Rakentamisen hintojen kehitys
6. Kustannusindeksi

Euroopan rakentaminen pysynyt hyvällä tasolla

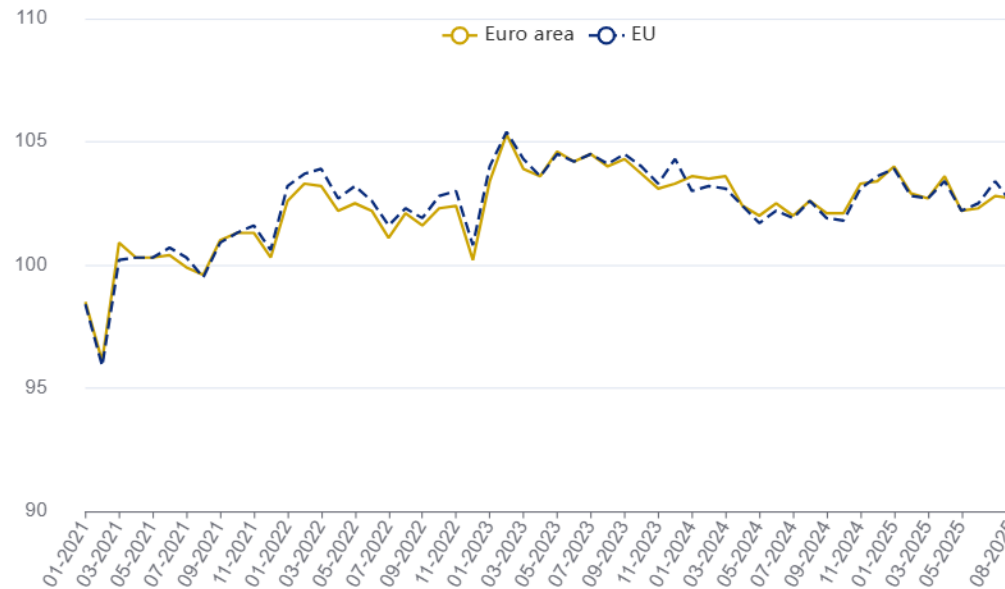
– Maltillinen lasku vuonna 2023

Euroopan rakennustuotannon volyymikehitys

Production in the construction sector

2021=100, seasonally adjusted series

tuorein elokuu 2025

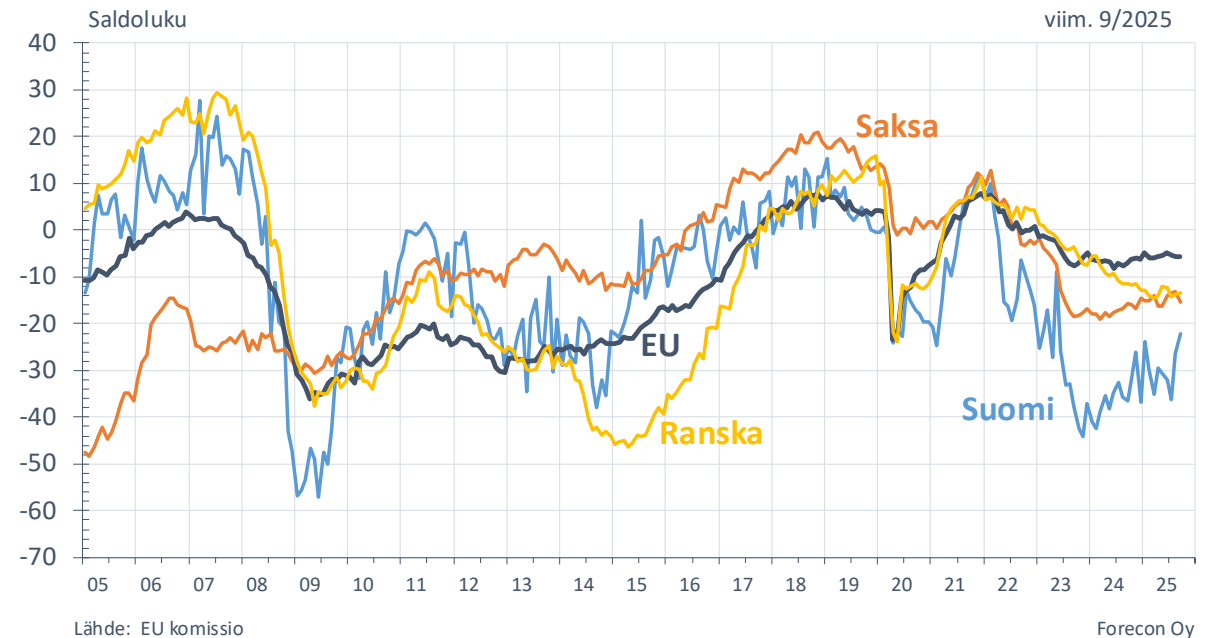


eurostat

30.10.2025

Puumarkkinapäivät: Rakentamisen markkinakatsaus

Rakentajien luottamusindikaattorit



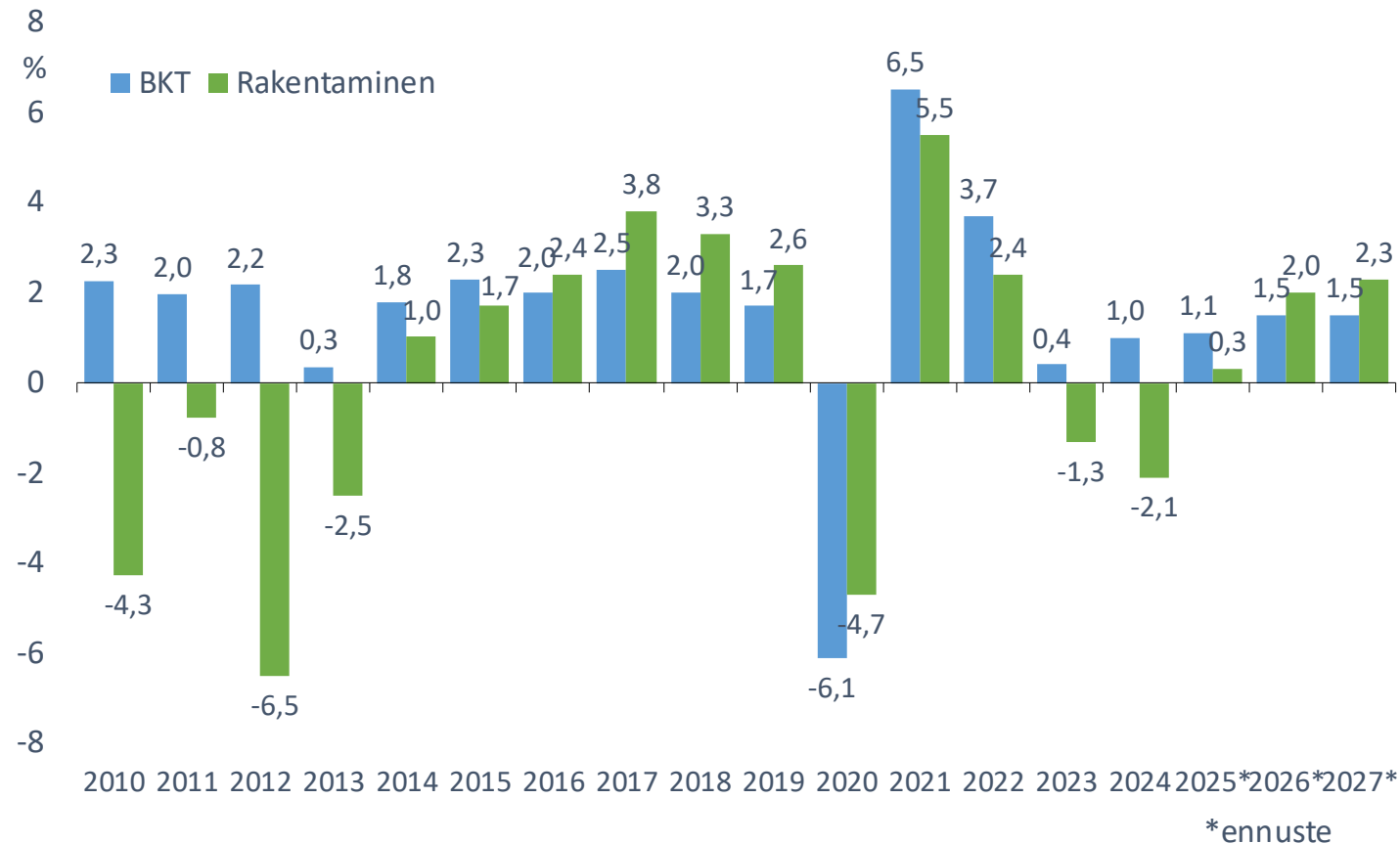
Lähde: EU komissio

Forecon Oy

EUROCONSTRUCT:n ennusteet Euroopan rakentamiselle

– Kesäkuu 2025, uudet ennusteet vuoteen 2028 julkaistaan 25.11.2025

BKT:n ja rakentamisen kasvu Euroopassa, %



BKT:n ja rakentamisen kasvu on heikkoa 2025-26. Näkymä kuitenkin paranee.

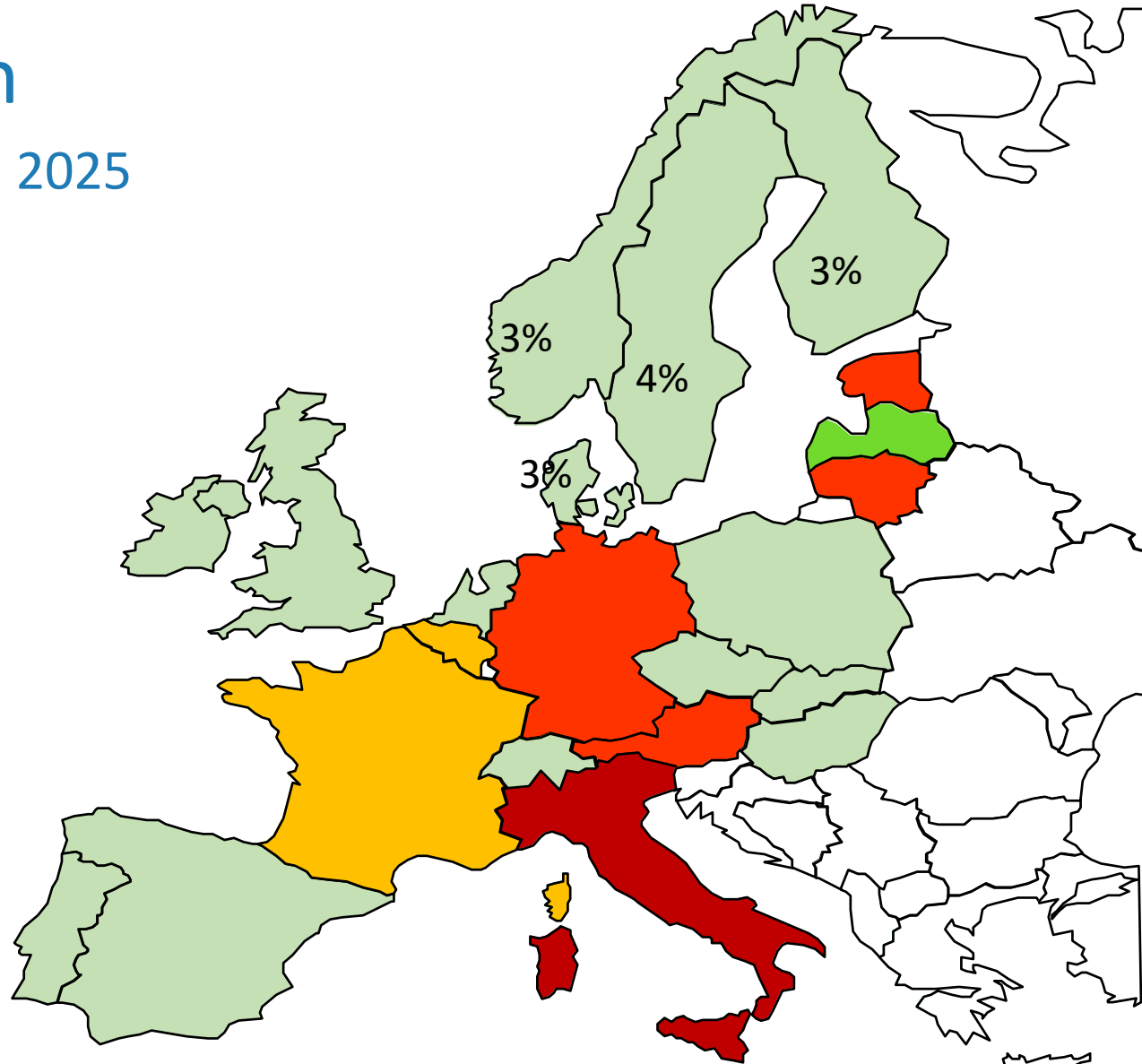
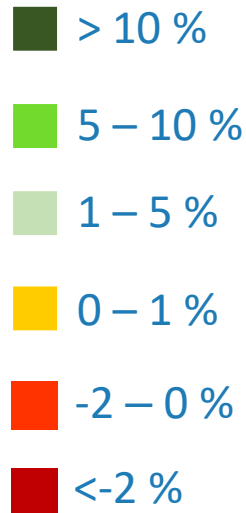
EUROCONSTRUCT® 6/2025

30.10.2025

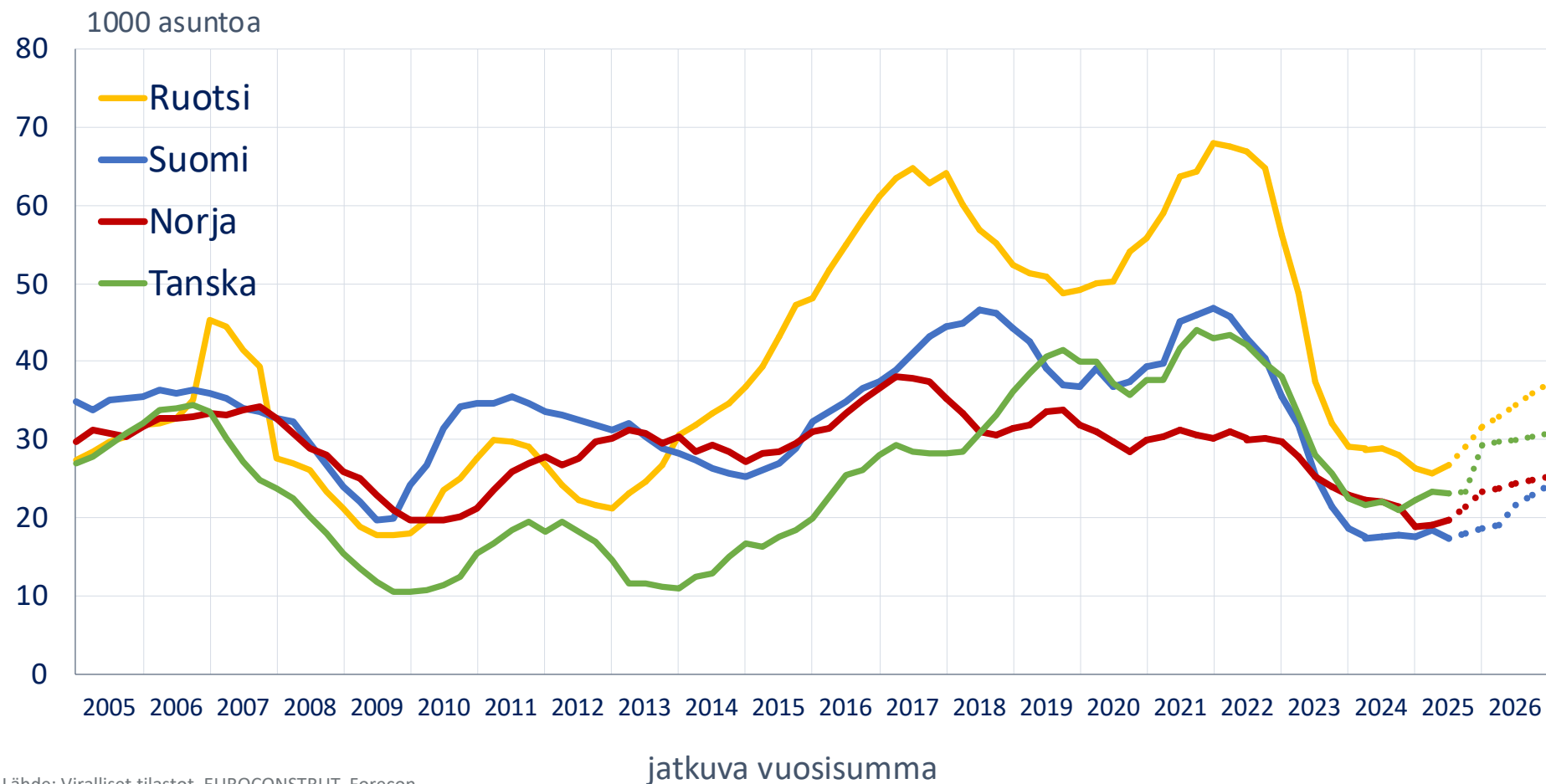
Puumarkkinapäivät: Rakentamisen markkinakatsaus

Koko rakentaminen

Rakentamisen kasvu vuonna 2025

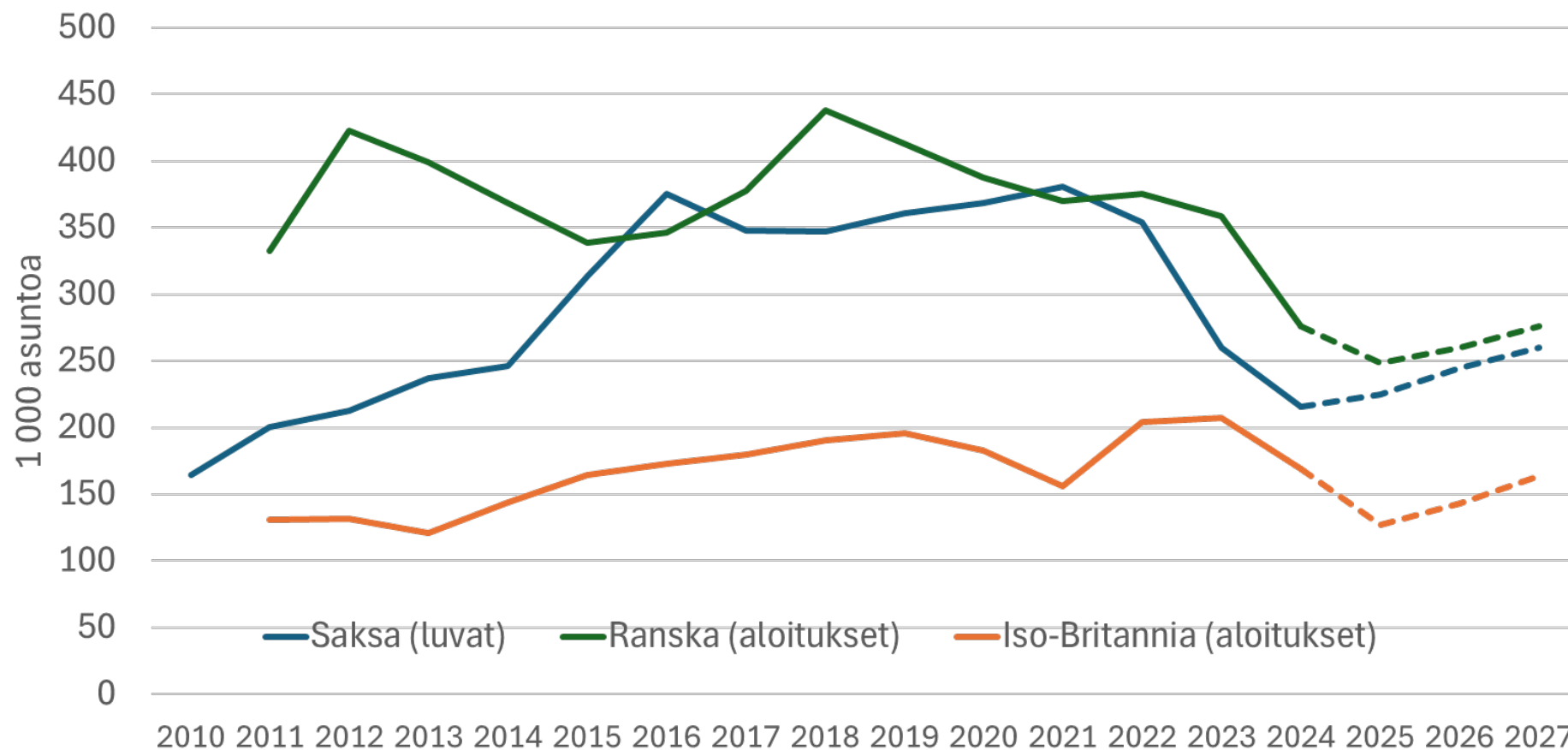


Asuntoaloitukset Pohjoismaissa



Lähde: Viralliset tilastot, EUROCONSTRUT, Forecon

Asuntoaloitukset Saksassa (luvat), UK:ssa ja Ranskassa



Lähde: Euroconstruct, June 2025

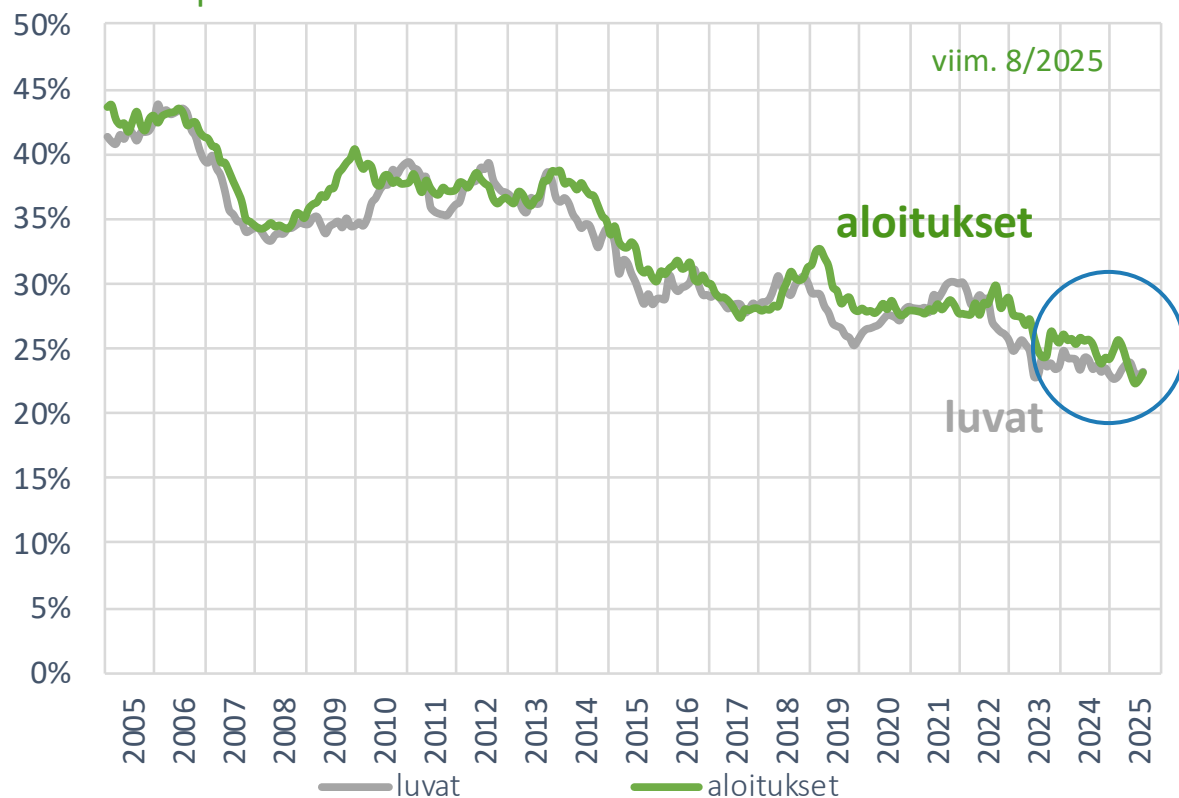
Puurakentamisen tilanne

1. Talouden näkymät
2. Rakentamisen näkymät Suomessa
3. Rakentamisen näkymät Euroopassa
4. Puurakentamisen tilanne
5. Rakentamisen hintojen kehitys
6. Kustannusindeksi

Puurunkoisten osuus koko uudistalonrakentamisessa on ollut laskusuunnassa 2000-luvulla

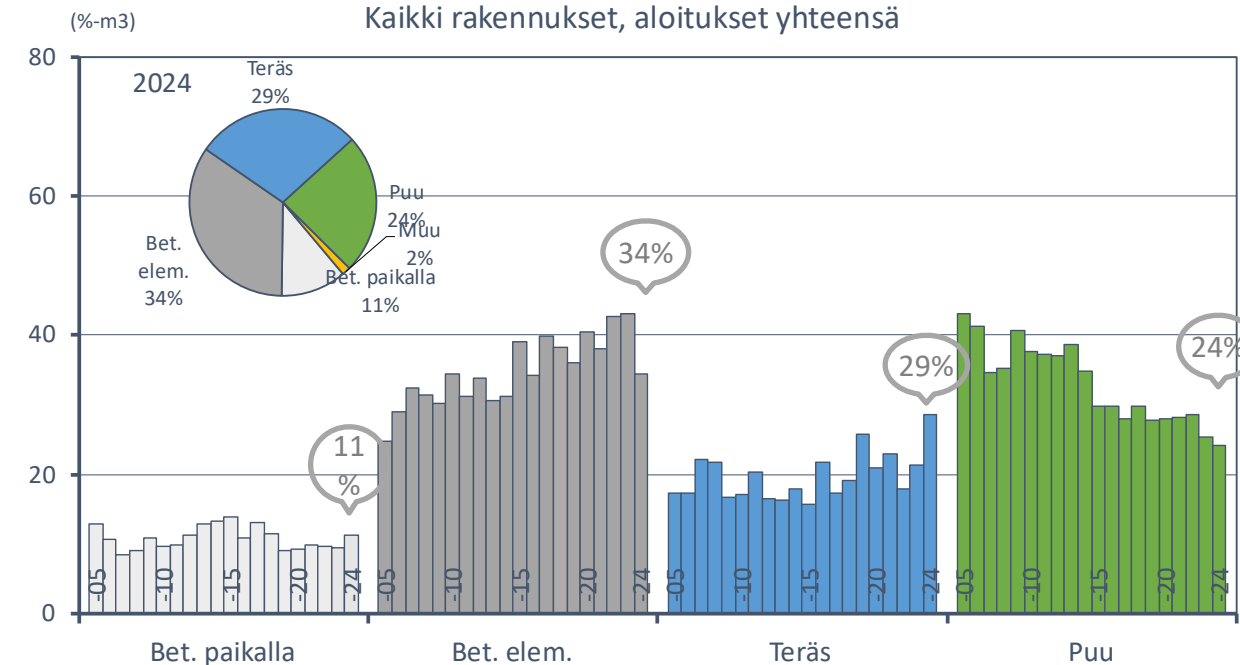
Kaikki rakennukset, koko maa

puurunkoisten rakennusten osuus tilavuudesta



Runkomateriaalit uudistalonrakentamisessa vuosina 2005 - 2024

Kaikki rakennukset, aloitukset yhteensä



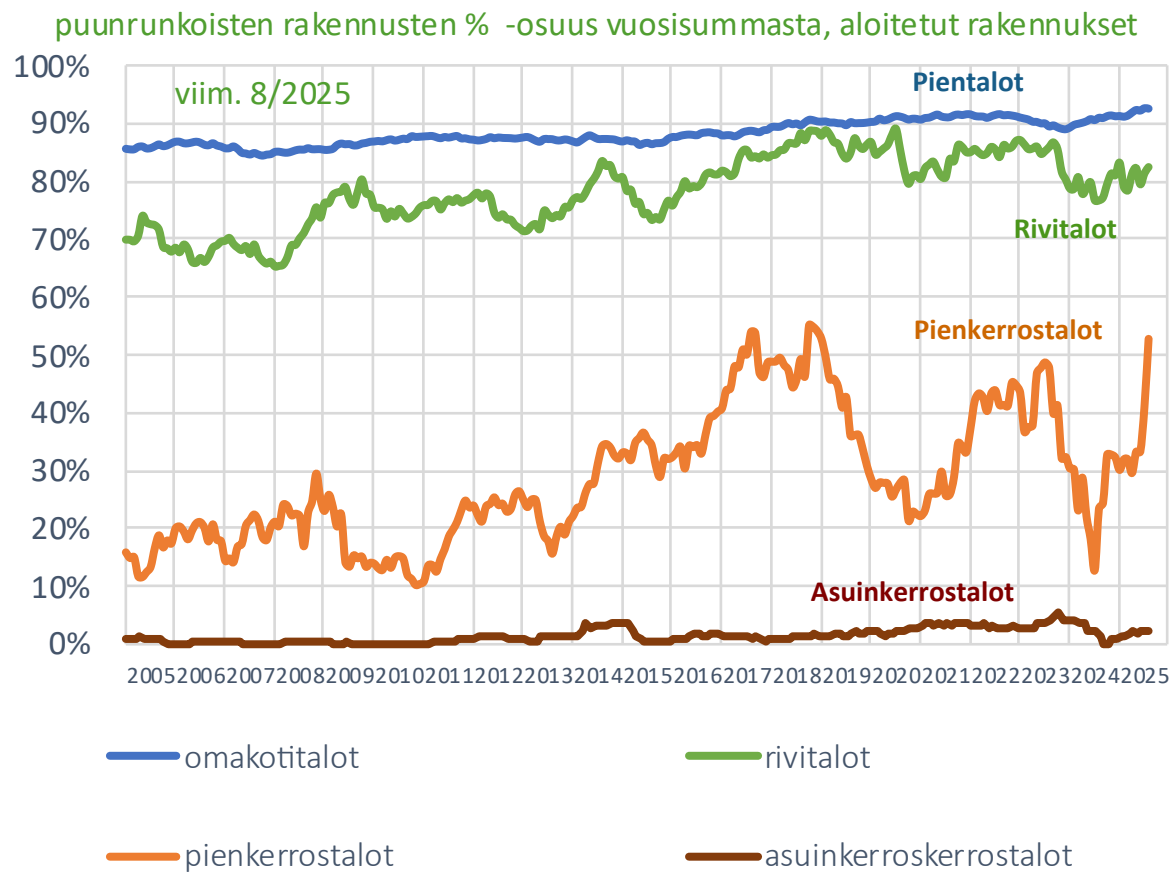
Lähde: Tilastokeskus ja Forecon

Copyright © Forecon Oy 2025

Puurunkoisten osuus eri rakennustyypeissä

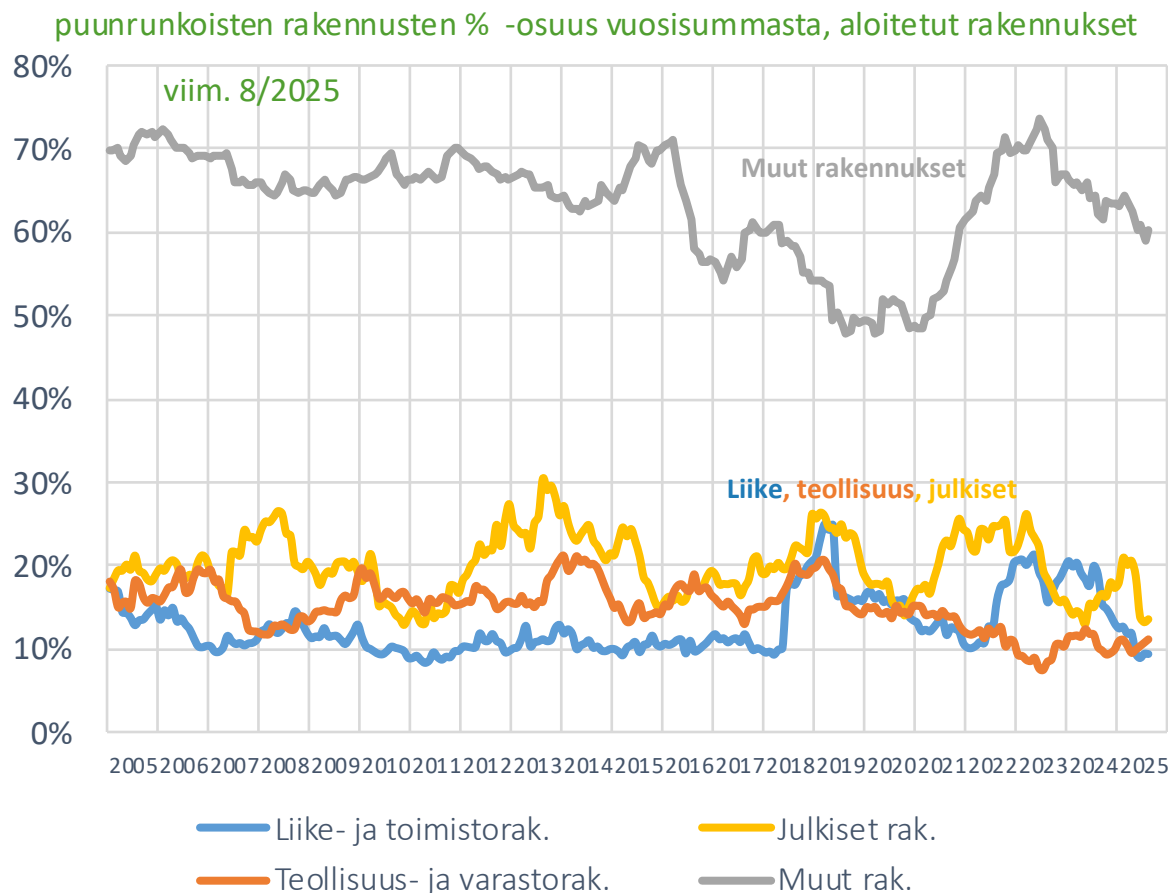
- Talotyyppikohtaiset materiaalien markkinaosuudet uudisrakentamisessa ovat vaihtuneet tyypillisesti hitaasti
- Toimitilapuolella suuret yksittäiset hankkeet heiluttavat markkinaosuuksia

Asuinrakennukset



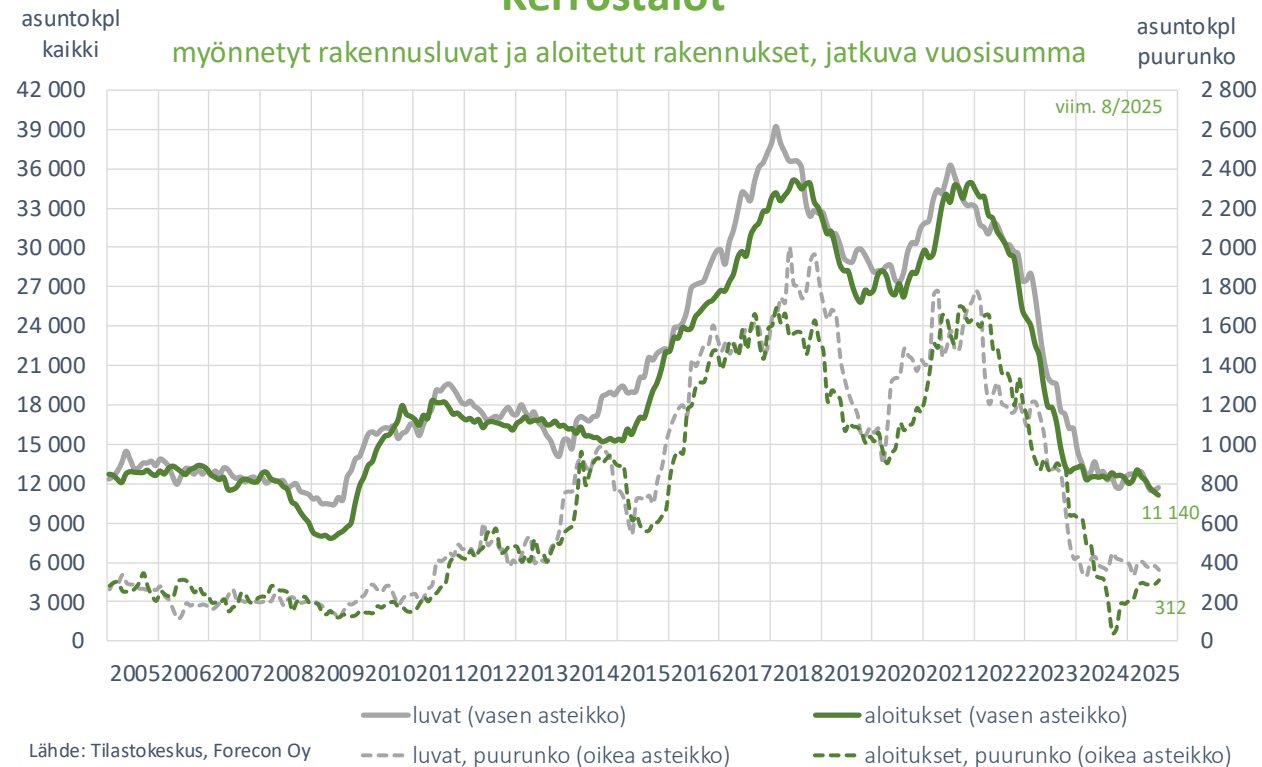
Lähde: Tilastokeskus, Forecon

Toimitilat



Puun rooli kerrostalorakentamisessa pudonnut

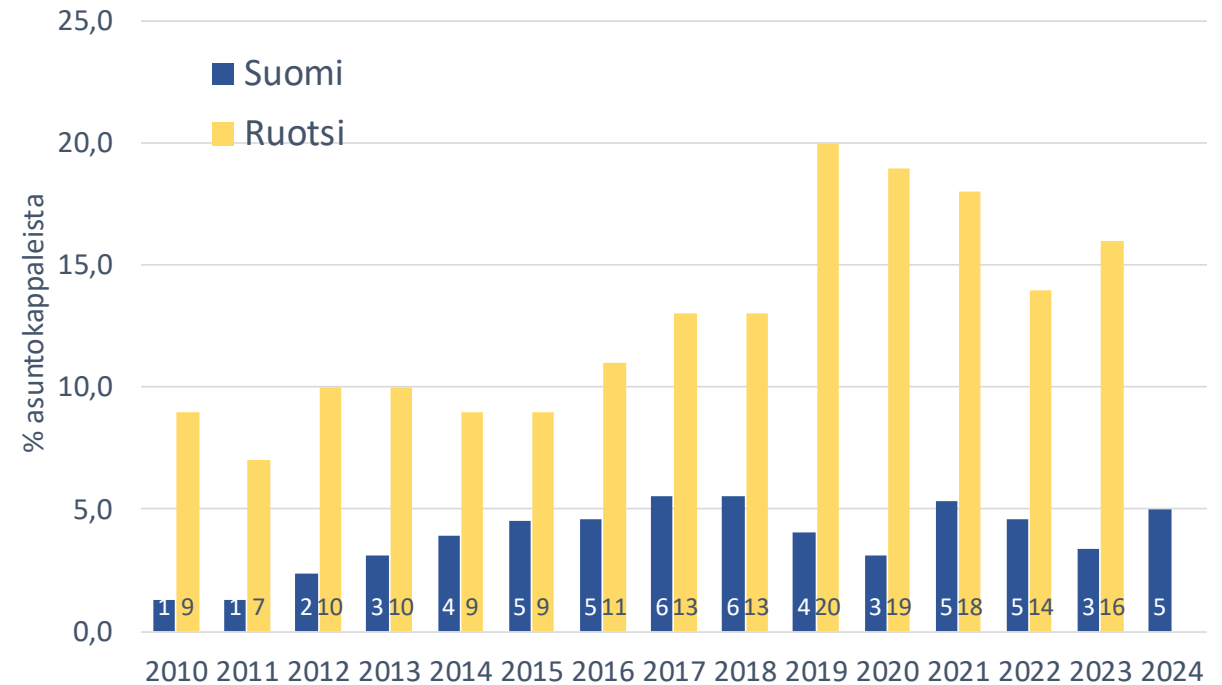
Kerrostalot



Puurunkoisten markkinaosuuden kehitys %

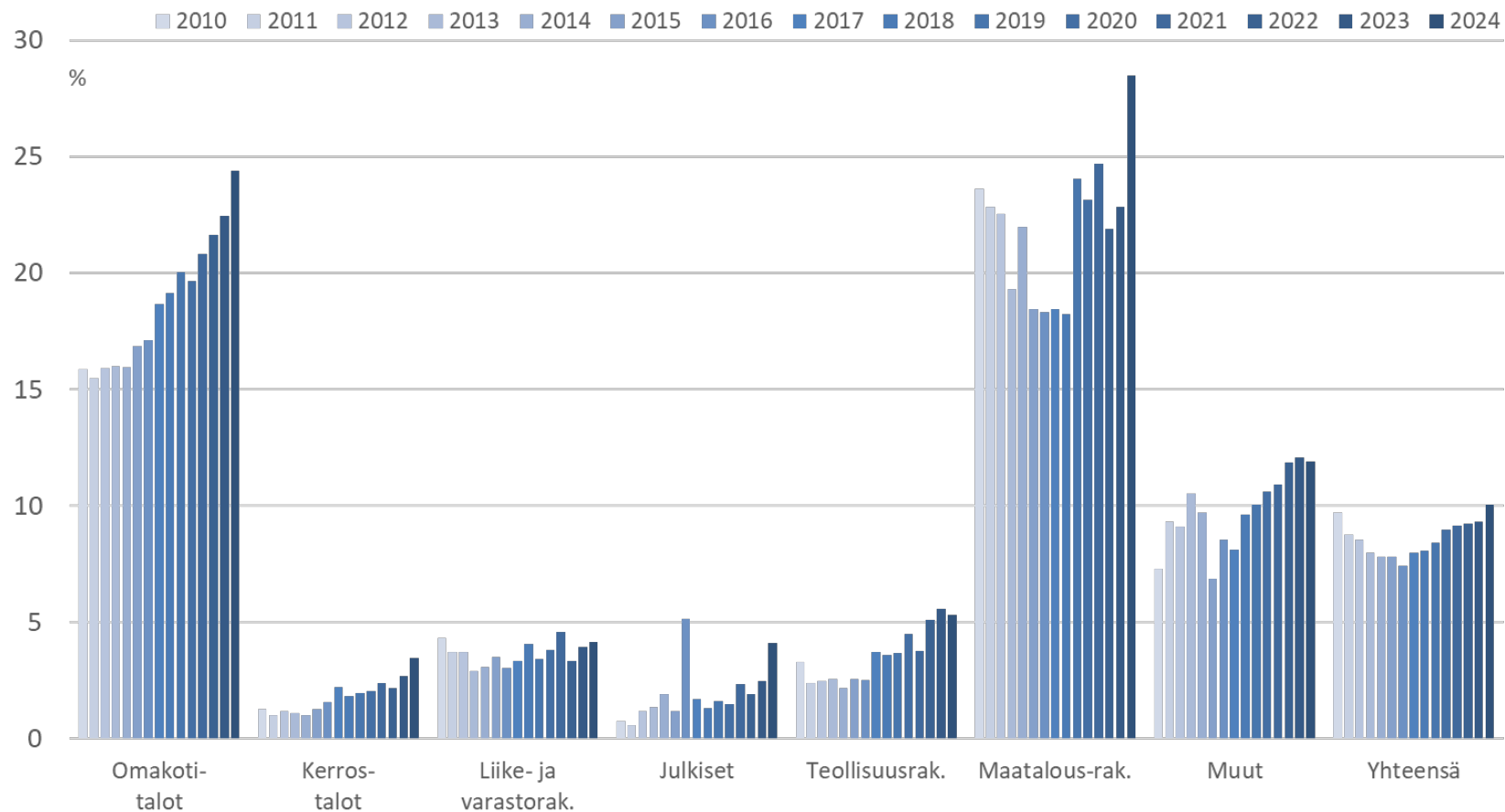
	2020	2021	2022	2023	2024	2025(1-8kk)
- rakennusluvista	4,5	5,2	4,2	2,6	3,2	2,9
- aloitetuista	4,0	4,7	4,8	4,9	1,5	2,24

Puurunkoisten asuinkerrostalojen markkinaosuus (valmistuneet)



Lähteet: Tilastokeskus, SCB, TMF, Forecon Oy

Puurungon osuus valmistuneissa rakennuksissa Saksassa, % - tilavuudesta

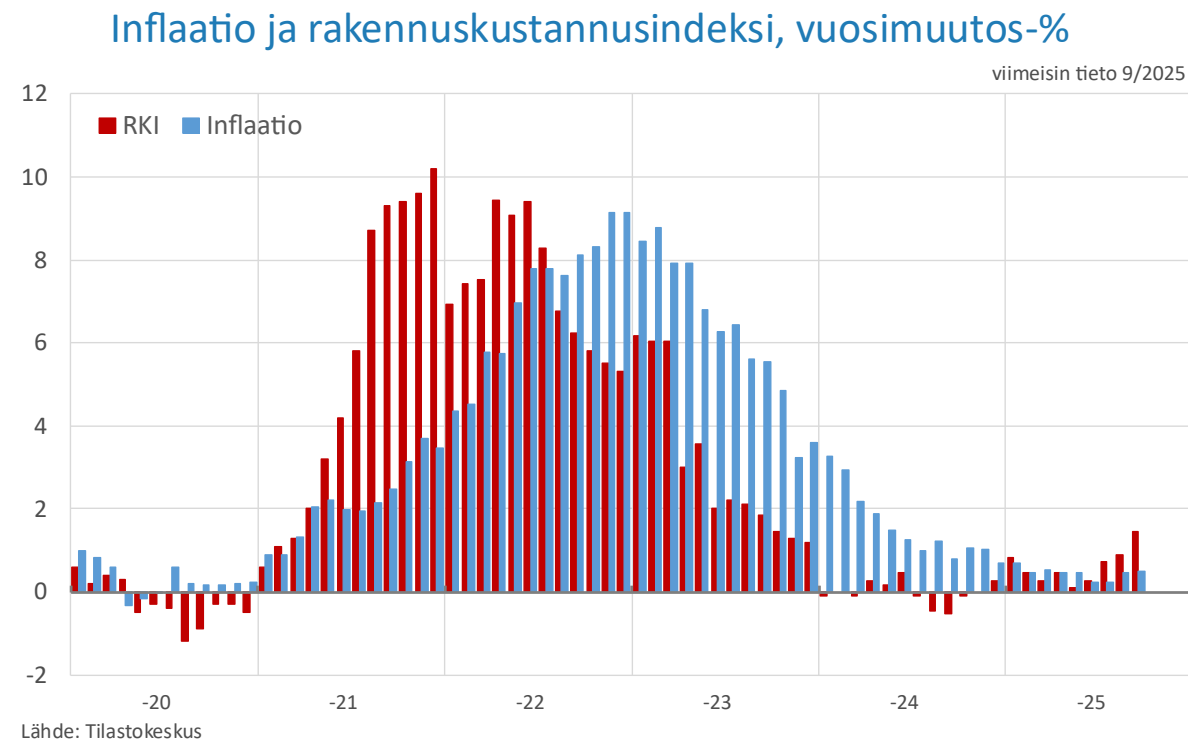
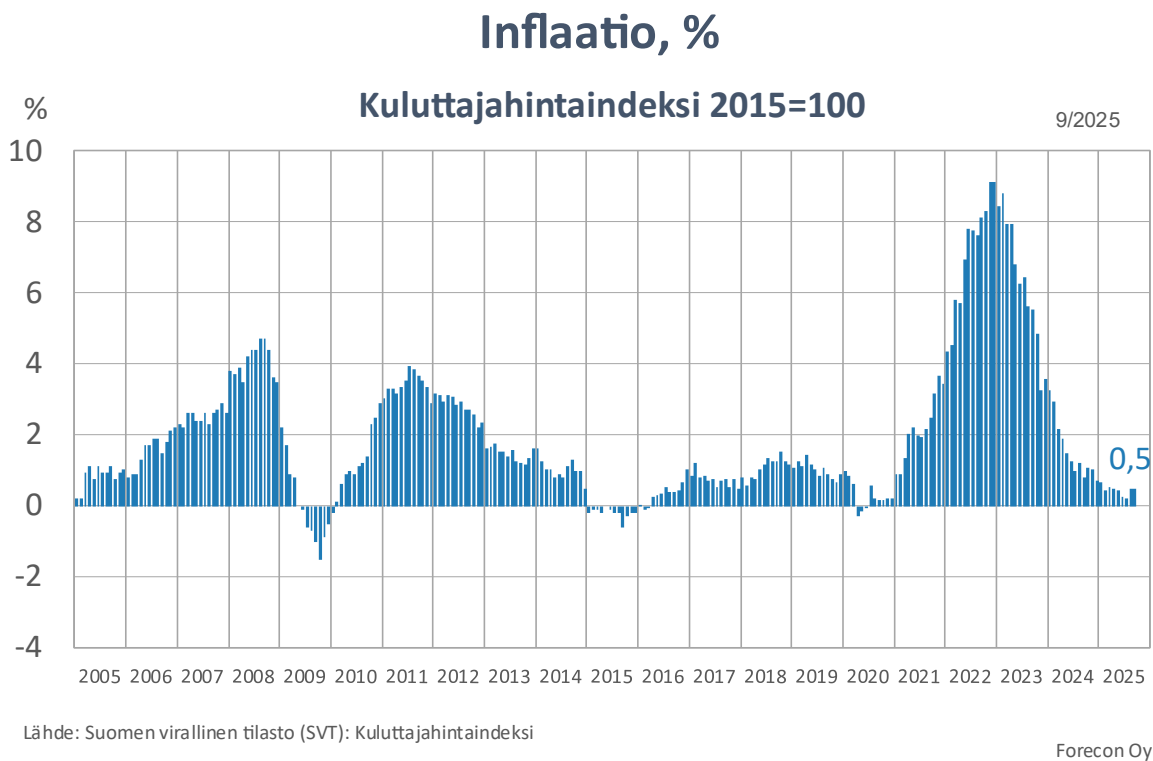


Lähde: Statistisches Bundesamt

Rakentamisen hintojen kehitys

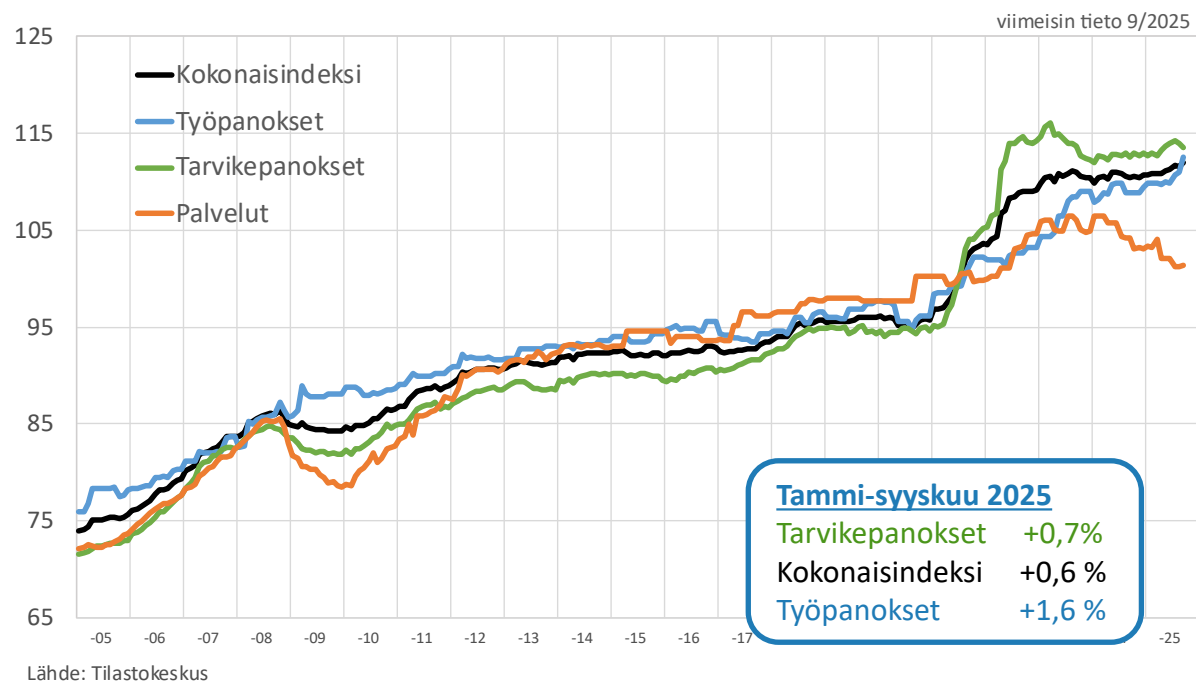
1. Talouden näkymät
2. Rakentamisen näkymät Suomessa
3. Rakentamisen näkymät Euroopassa
4. Puurakentamisen tilanne
5. Rakentamisen hintojen kehitys
6. Kustannusindeksi

Rakennuskustannusindeksi hyvin pienessä kasvussa, inflaatio koetaan todellisuutta korkeammaksi

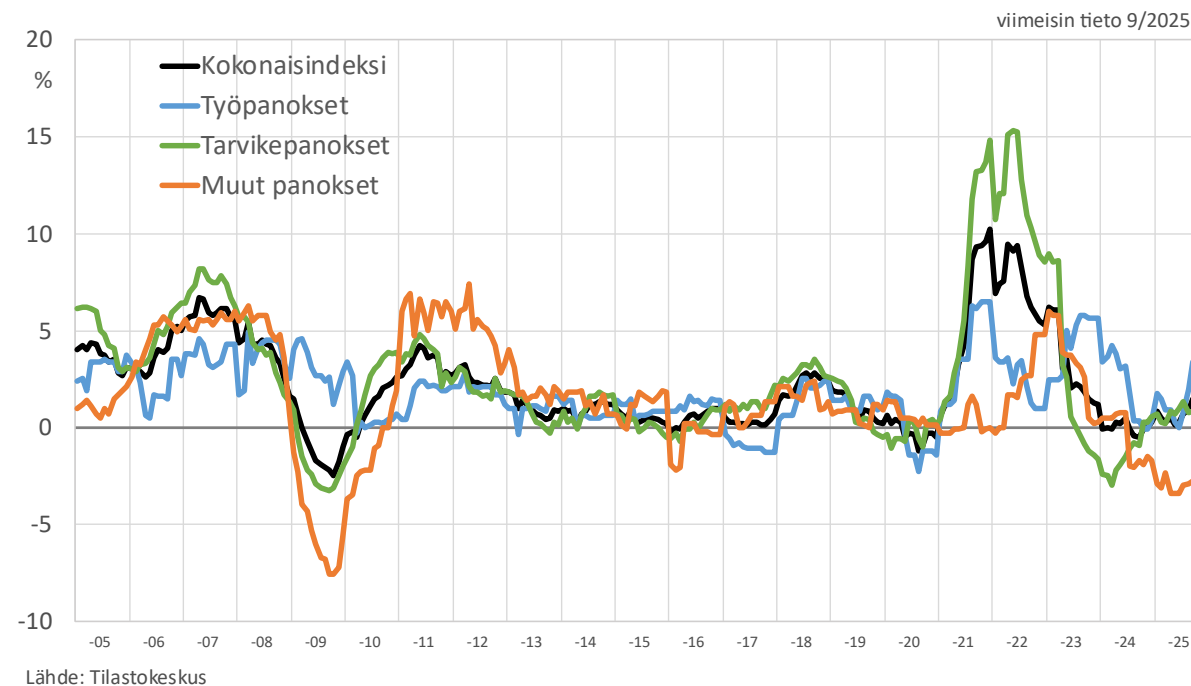


Tarvikkeiden hinnoissa pientä nousua

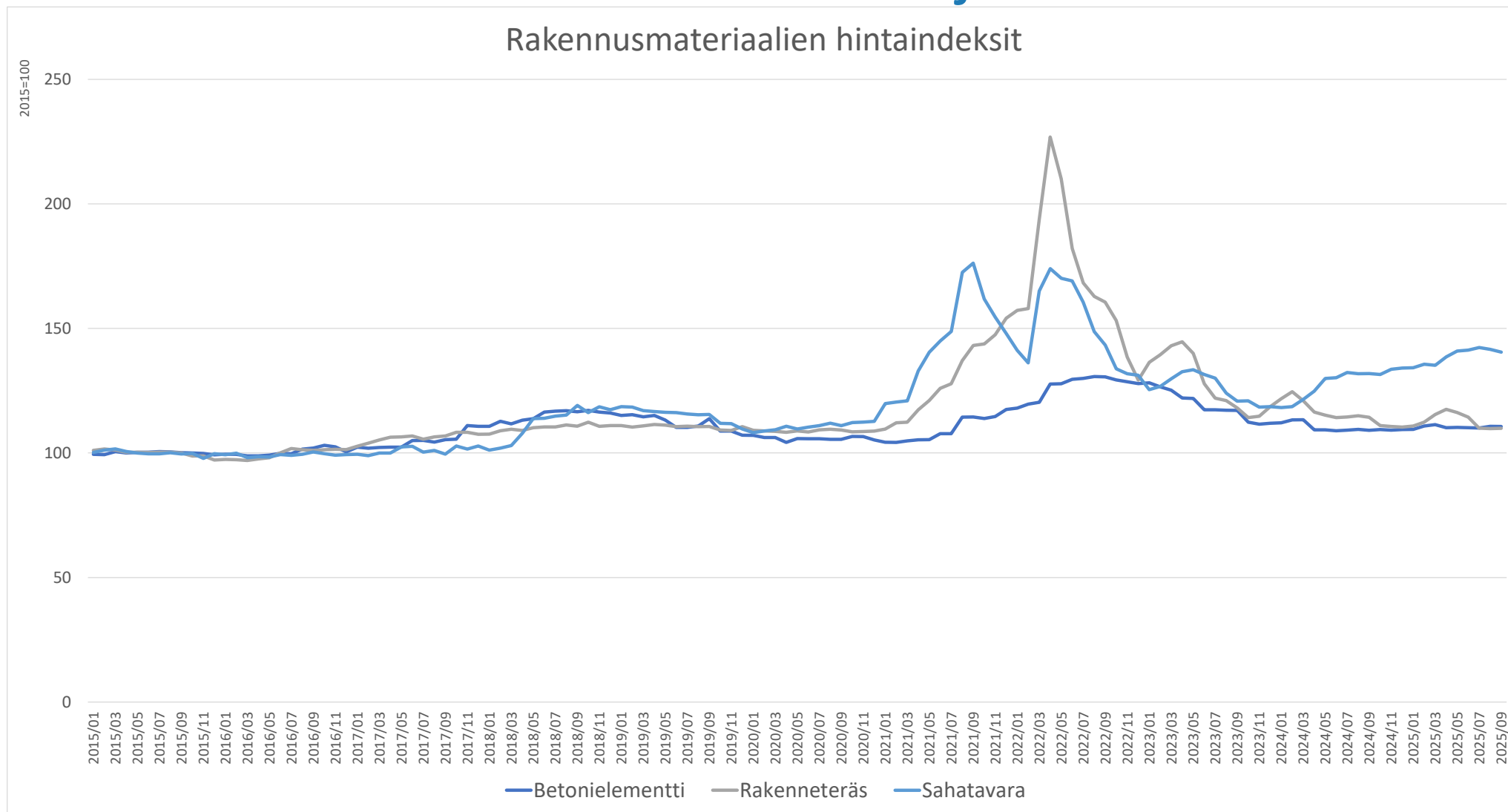
Rakennuskustannusindeksi 2021=100



Rakennuskustannusindeksi 2021=100

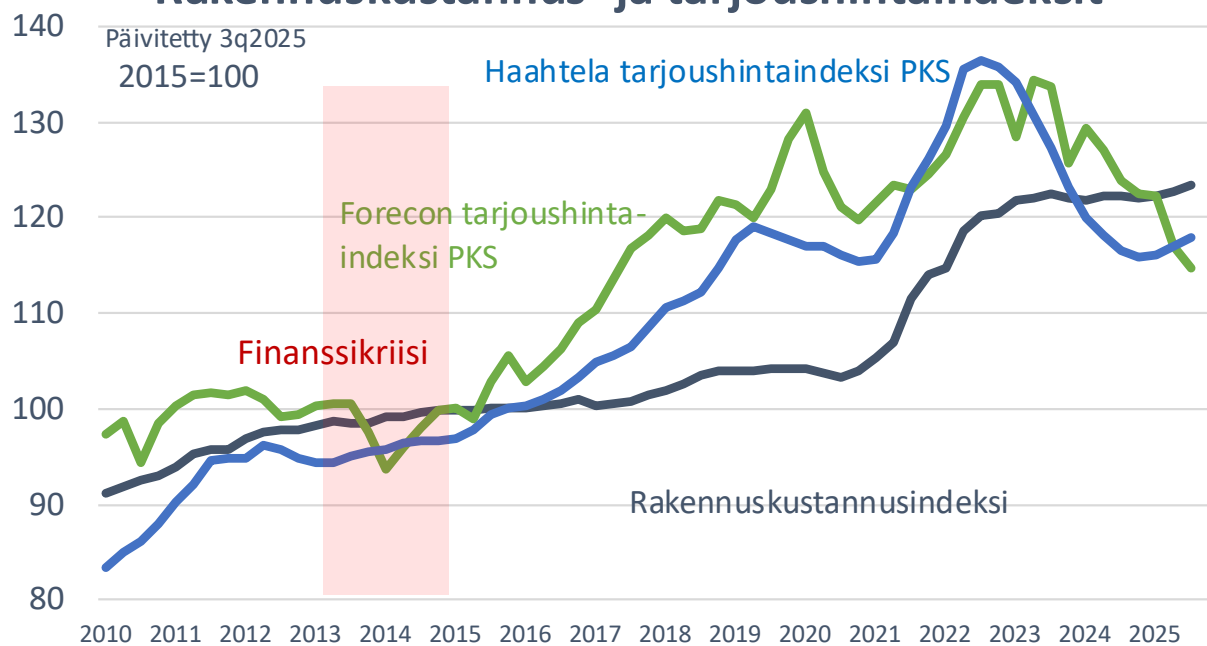


Sahatavaran hinta muita materiaaleja korkeammalla



Rakennuskustannusten taso pysyy korkeana, tarjoushinnat ovat olleet vielä laskussa

Rakennuskustannus- ja tarjoushintaindeksit



Lähteet: Tilastokeskus, Forecon, Haahtela

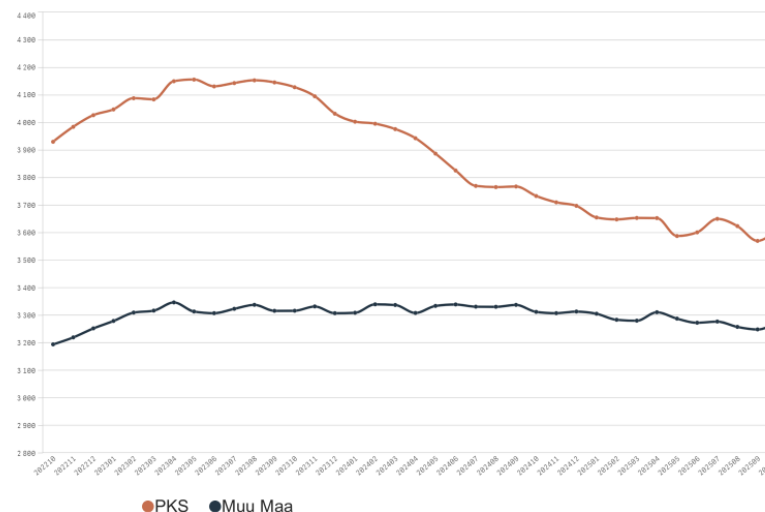
ARA-tuotannon rakennuskustannus (€/as.m²)



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntotuotannon keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Valtion tukeman asuntotuotannon rakennuskustannus (€/as.m²)



PKS 12 kk
3 617 -3,1%
Muutos ed. 12 kk

Muu maa 12 kk
3 278 -1,0%
Muutos ed. 12 kk

HELSINKI	3 724	-3,5%
ESPOO	3 560	0,5%
VANTAA	3 268	-13,2%
KEHYSKUNNAT	3 242	-3,4%
TAMPERE	3 310	-3,4%
TURKU	3 189	-0,1%
JYVÄSKYLÄ	3 254	1,7%
KUOPIO	3 113	4,5%
LAHTI	3 219	13,2%

Kustannus- indeksi

1. Talouden näkymät
2. Rakentamisen näkymät Suomessa
3. Rakentamisen näkymät Euroopassa
4. Puurakentamisen tilanne
5. Rakentamisen hintojen kehitys
6. **Kustannusindeksi**

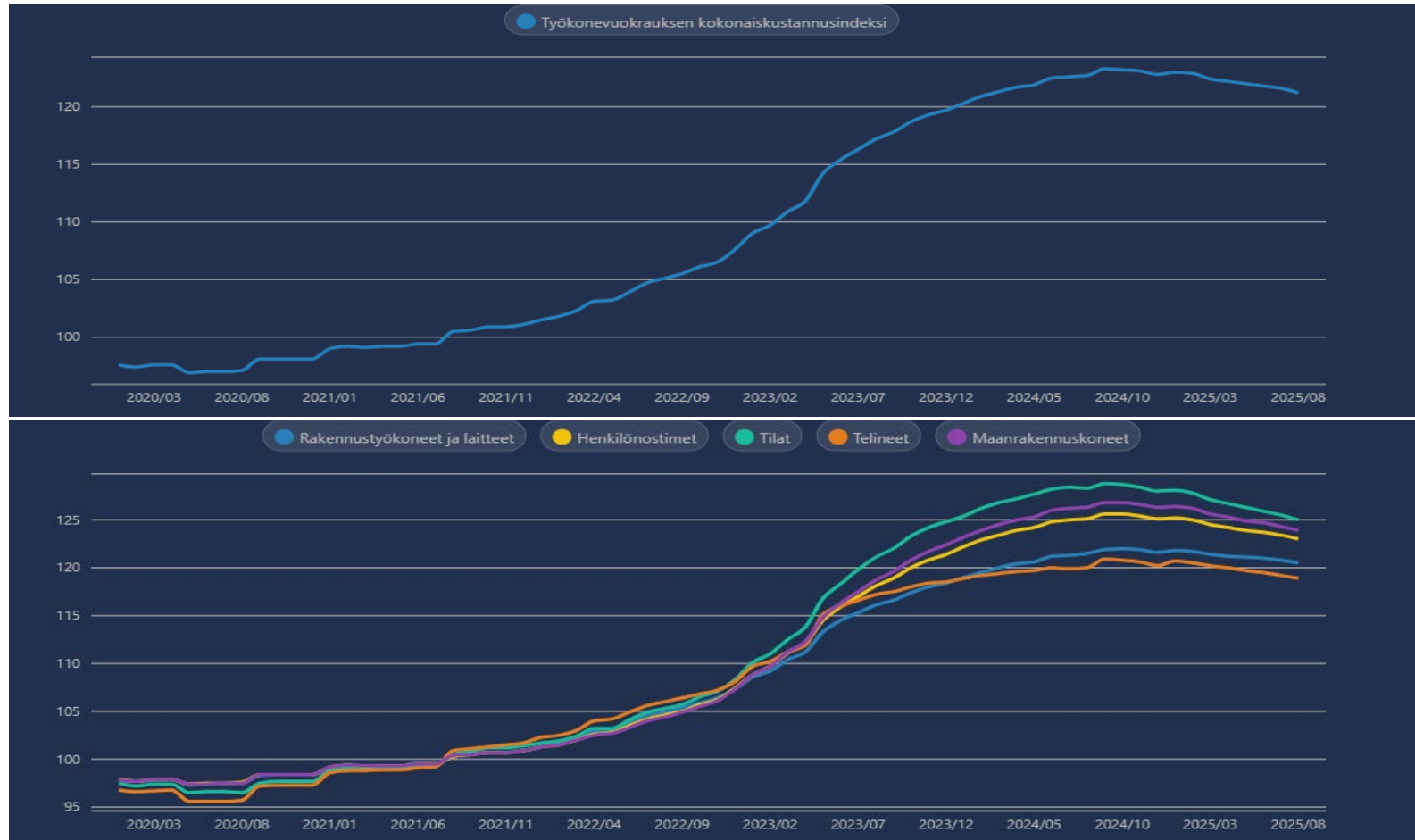
Betonin kustannusindeksi

– Vuosinousu 5,6% elokuussa



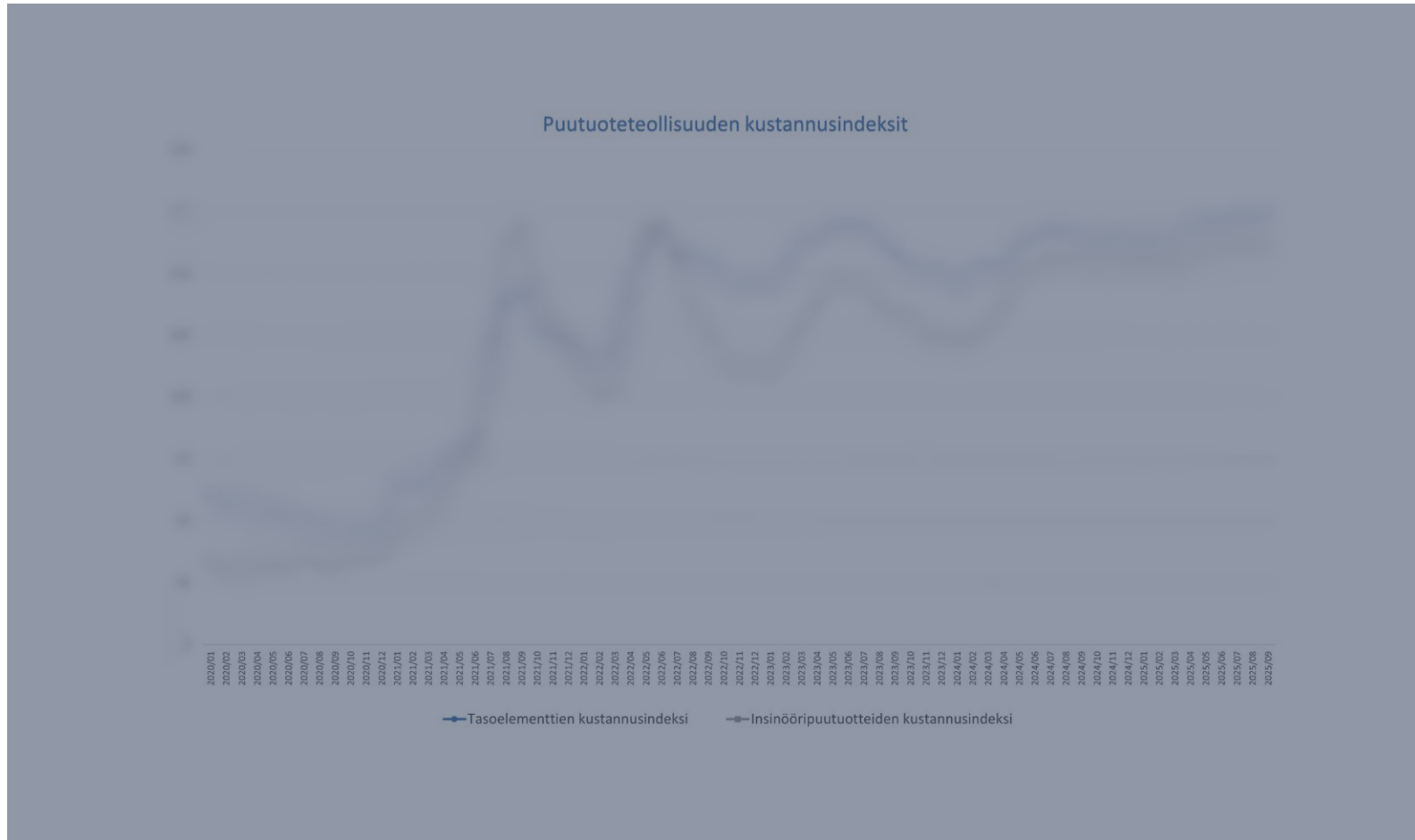
Työkonevuokrauksen kustannusindeksi, syyskuu 2025

– Indeksien loiva lasku on jatkunut



Puutuotteiden kustannusindeksi on tulossa

- Insinööripuutuotteet
- Tasoelementtien kustannusindeksi



Johtopäätöksiä

- Talouskasvu hidasta, mutta nopeutuu ensi vuonna.
- Työttömyys on korkealla, luottamus on pysynyt heikkona ja globaalit kriisit ylläpitää epävarmuutta, kuluttajat varovaisia.
- Korot ovat laskeneet kohtuulliselle tasolle ja tämä taso jatkuu. Tukee rakentamista ja asuntomarkkinaa.
- Asuntomarkkinat piristyvät hitaasti ja alkuvuosi 2025 on ollut vaikea. Tarjonta pysynee korkealla.
- Uusien asuntojen rakentaminen on vaisua, koska asuntojen ylitarjonta jatkuu ja sulaa hitaasti
- Investoinnit kasvavat ja investointiaikomuksia on hyvin paljon
- Rakentamisen elpyminen on ollut odotettua hitaampaa. Asuinrakentaminen elpyminen on ottanut takapakkia ja aloitusten taso on hyvin matala tällä hetkellä.
- Toimitilarakentaminen on piristynyt ja aloituksia on ollut paljon ja kasvavasti alkuvuonna 2025
- Rakennuskustannusindeksi on kääntynyt hyvin pieneen nousuun ja kustannustaso pysyy korkealla.

Kiitos!



Forecon
Powered by Hubexo