

Raklin suhdannekatsaus

syksy 2025

- Suomen talous ei kasvanut vuoden alkupuoliskolla – loppuvuodesta nähdään varovaista positiivista kasvua
- Yhdysvaltojen ja EU:n tullisopimuksella merkittäviä vaikutuksia Suomen talouteen ja kiinteistö- ja rakentamisalaan
- Rakentamisen ennustetta on heikennetty ja kasvu jää vaisuksi 2025
- Asuinrakentaminen toipuu odotettua hitaammin – osa kasvusta siirtyy ensi vuodelle
- Kiinteistösijoitusmarkkina selvässä kasvussa alkuvuoden aikana



Tiivistelmä:

- Euroalueen talouskasvu kiihtyy tulevina vuosina, vaikka kauppapoliittinen epävarmuus on varjostanut alkuvuoden näkymiä.** Raklin arvion mukaan euroalue kasvaa kuluvana vuonna hieman EKP:n ennusteen mukaista 0,9 prosenttia kasvuvauhtia nopeammin. Raklin arvion mukaan EKP pitää korot 2,00 prosentissa loppuvuoden ajan erityisesti, jos talouskehitys jatkuu hienoisesti positiivisella puolella, inflaatio pysyy tavoitetason tuntumassa ja kauppapoliitikassa ei tapahdu suuria yllätyksiä.
- Suomen talouden toipuminen takkuu ja kasvu jää kuluvana vuonna alle prosenttiin.** Suomen taloudessa alkaa kuitenkin olla kasvun aineksia ja loppuvuodesta nähdään varovaista positiivista kasvua. Globaali epävarmuus alkaa hellittää, vienti ja investoinnit alkavat vetää paremmin ja yksityinen kulutus elpyy. Ensi vuonna Suomen kasvu kiihtyy yli euroalueen keskimääräisen tason.
- Raklin teema: Yhdysvaltojen ja EU:n välisellä tullisopimuksella olisi merkittäviä vaikutuksia Suomen talouteen sekä kiinteistö- ja rakentamisalan ("KIRA-ala") näkymiin.** Tullimaksujen korottaminen 15 prosenttiin hidastaa Suomen viennin kasvua. Kuitenkin kauppapoliittinen epävarmuus hälvenee sopimuksen myötä, mikä tukisi talouskasvua loppuvuodesta eteenpäin. Asuntomarkkinassa epävarmuuden hälveneminen piristäisi kuluttajaluottamusta ja tukisi asuntokaupan piristymistä. Samalla Suomen rakennusinvestoinnit voisivat saada sopimuksen myötä tarvittavaa nostetta, kun epävarmuus hälvenee ja talousnäkymät paranevat. Kiinteistösiirtomarkkinassa epävarmuuden pienentyminen ja loppuvuoden paremmat talousnäkymät saattaisivat vauhdittaa kaupankäyntiä.
- Rakentamisen kuluvan vuoden ennustetta on laskettu ja rakentamisen odotetaan nyt kääntyvän noin 2,5–3,0 prosentin kasvuun 2025.** Rakentamisen kehitys on ollut odotettua heikompaa alkuvuoden aikana ja osa aiemmin ennustetusta kasvusta lykkäytyy ensi vuoden puolelle. Kuluvan vuoden heikompia lukuja ajaa erityisesti asuinrakentamisen alkuvuoden odotettua heikompi kehitys. Kuitenkin paremmat talousnäkymät, keveämmät rahoitusolot, tilojen liikatarjonnan purkautuminen ja kysynnän piristyminen vetävät rakentamisen hitaasti kasvun puolelle. Raklin rakennuttamisen barometrin syksyn 2025 vastaajat suunnittelevat merkittäviä rakennusinvestointeja seuraavalle 12 kuukaudelle.
- Suomen kiinteistösiirtomarkkina on kääntynyt kasvuun kahden hyvin hiljaisen vuoden jälkeen.** Ulkomaisten sijoittajien aktiivisuuden kasvu ajoi pitkälti alkuvuoden kiinteistökauppavolyymin kasvua. Kuluvan vuoden transaktiovolyymien ennustetaan nousevan noin 4 miljardiin euroon eli 80 prosenttia korkeammaksi kuin viime vuonna. Kasvu tukevat talouden asteittainen vahvistuminen, korkotason lasku, kansainvälisten pääomien asteittainen kasvu ja näköpiirissä olevien loppuvuoden transaktioiden määrä.



Lisätietoa:

Julia Ruotsi
Pääekonomisti
p. 050 327 3660
julia.ruotsi@rakli.fi

1) Yhdysvaltojen tullisopimukset ja epävarmuuden hälveneminen parantavat euroalueen ja Suomen talousnäkymiä loppuvuodesta eteenpäin

IMF on nostanut maailmantalouden kasvuennustettaan. Alkuvuodesta nähty tulleeihin varautuminen, Yhdysvaltojen odotettua matalammat tullimaksut, rahoitusmarkkinoiden elpyminen sekä keskeisten talouksien kasvua tukevat finanssipoliittiset toimet ovat parantaneet näkymiä. Heinäkuun ennusteen mukaan maailmantalous kasvaa noin 3,0 prosenttia 2025 ja 3,1 prosenttia 2026 (taulukko 1). Maailmantalouden kehitys oli odotettua vahvempaa alkuvuoden aikana, vaikka kehitystä ajoivat väliaikaiset tekijät, kuten varautuminen tuleviin korkeampiin tullimaksuihin. Kansainvälisen kaupan ja investointien kasvu ajoi maailmantalouden ennustettua korkeampaan kasvuun ensimmäisen kvartaalin aikana, vaikka esimerkiksi yksityisen kulutuksen kasvu oli vaikea keskeisillä talousalueilla. Maailmankaupan kasvu ja tulleeihin varautuminen hiipuivat todennäköisesti toisen kvartaalin aikana.¹

1) Maailman, euroalueen ja Suomen talousennusteet

BKT (vuosikasvu, %)	2024	2025e	2026e
Maailmantalous	3,3	3,0	3,1
Yhdysvallat	2,8	1,9	2,0
Kiina	5,0	4,8	4,2
Intia	6,5	6,4	6,4
Japani	0,2	0,7	0,5
Euroalue	0,8	0,9	1,1
Suomi	0,4	0,5	1,5

Lähde: IMF, EKP, Suomen Pankki, Tilastokeskus

Yhdysvaltojen tullimaksut ovat uusimpien sopimusten valossa asettumassa alhaisemmiksi kuin mitä vielä huhtikuussa oletettiin. Kauppapoliittinen epävarmuus on hieman hälventynyt Yhdysvaltojen solmimien kauppasopimusten myötä ja kauppasodan eskaloitumiselta saatetaan välttyä, vaikka kauppaneuvottelut ovat vielä pahasti kesken. Osakemarkkinat ovat toipuneet sekä Yhdysvalloissa että muualla maailmassa tullisopimusilmoitusten ja odotettua paremman talousdatan ansiosta. Globaalin inflaation hidastuminen ja matalampi korkotaso tukevat taloudellista aktiiviteettiä.

Euroalueen talouskasvu kiihtyy tulevina vuosina, vaikka kauppapoliittinen epävarmuus on varjostanut alkuvuoden näkymiä. Tullimaksut ja epävarmuus jarruttavat viennin, investointien ja yksityisen kulutuksen kasvua kuluvana vuonna. Yritysten ja kuluttajien luottamus on pysynyt melko heikkona, vaikka alkuvuoden aikana nähtiin hienoista kasvua. Kuitenkin euroalueen talouskasvu kiihtyy hieman tulevina vuosina. Matalampi korkotaso vahvistaa yksityistä kulutusta ja investointeja. Vahva työmarkkinatilanne ja kuluttajien reaalityulojen kasvu tukevat yksityistä kulutusta. Epävarmuus alkaa hälvetä ja keskeisten talouksien elvyttävä finanssipoliittikka tukee euroalueen kasvua lyhyellä aikavälillä. EKP:n kesäkuun ennusteen mukaan euroalueen talous kasvaa noin 0,9 prosenttia 2025, 1,1 prosenttia 2026 ja 1,3 prosenttia 2027.²

Euroalueen talouskehitys on yllättänyt positiivisesti alkuvuodesta, vaikka kasvu hidastuikin toisen kvartaalin aikana. Ensimmäisen kvartaalin vahvempaa kasvua ajoi osittain yritysten varautuminen tuleviin kansainvälisen kaupan esteisiin. Kuitenkin myös toisen kvartaalin aikana pysyttiin hienoisesti positiivisen kasvun puolella. Ostopäällikköindeksien ennakkotietojen mukaan euroalueen taloudellinen aktiiviteetti pysyi elokuussa edelleen hienoisesti kasvun puolella.³

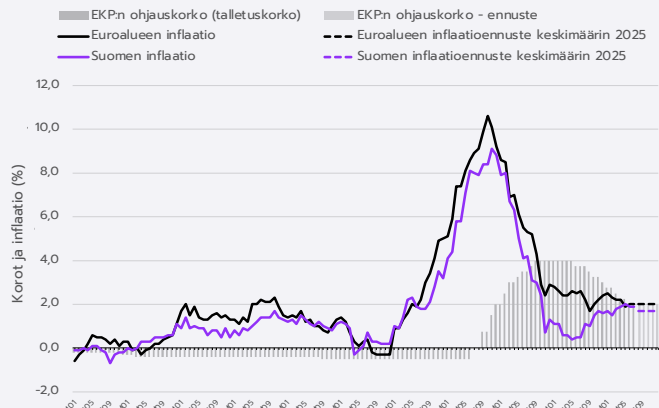
Raklin arvion mukaan euroalueen talous kasvaa kuluvana vuonna hieman EKP:n ennustamaa 0,9 prosentin kasvuvauhtia nopeammin. Maailmantalouden odotettua nopeampi kasvu, euroalueen alkuvuoden vahva talouskehitys ja EU:n tullisopimus Yhdysvaltojen kanssa saattavat nostaa koko vuoden kasvun

¹ Rakli, IMF.

² EKP.

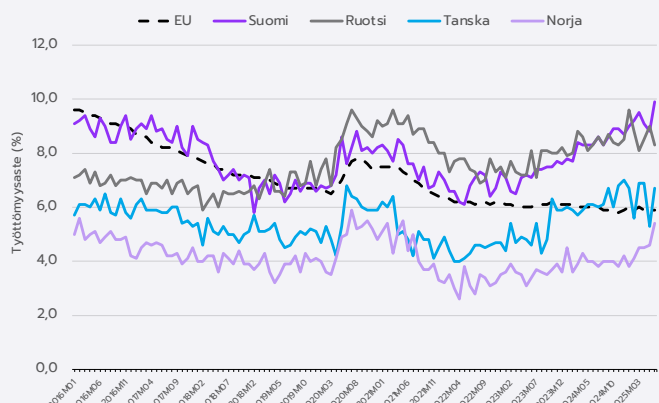
³ Rakli, IMF, Eurostat, S&P Global.

2) Euroalueen ja Suomen inflaatio ja EKP:n ohjauskorko



Lähde: Rakli, Suomen Pankki, Eurostat

3) Maavertailu – Työttömyysaste Euroopassa ja Pohjoismaissa 1/2016 – 6/2025



Lähde: Eurostat

odotettua korkeammaksi. Arvioimme, että EKP saattaa tehdä syksyllä pienen yläsuuntaisen korjauksen ennusteeseensa.

Maailman ja euroalueen talousennusteisiin liittyy sekä ylä- että alasuuntaisia riskejä. Kauppasodan uusi eskaloituminen muodostaa keskeisen alasuuntaisen riskin. Lisäksi geopoliittiset jännitteet voivat heikentää talouskasvua, aiheuttaa häiriöitä globaaleihin toimitusketjuihin ja nostaa raaka-aineiden hintoja. Toisaalta kauppa- ja geopoliittisen epävarmuuden nopea hälveneminen voisi tukea talouskasvua odotettua enemmän.⁴

Rakli ei odota suuria muutoksia EKP:n ohjauskorkoon loppuvuoden aikana. Euroalueen inflaatio on hidastunut EKP:n tavoitteen mukaiseksi kesä-heinäkuussa (kuvio 2). Palveluinflaatio on vihdoin hidastunut, palkkapaineet hellittäneet ja energian hinnat vaikuttavat inflaatioon laskevasti. Euron vahvistuminen lisää osaltaan alasuuntaisia hintapaineita. Inflaation hidastumisen lisäksi odotettua vahvempi talouskehitys tuki EKP:n päätöstä pitää ohjauskorko 2,00 prosentissa heinäkuussa. Raklin arvion mukaan EKP pitää korot 2,00 prosentissa loppuvuoden ajan erityisesti, jos talouskehitys jatkuu hienoisesti positiivisella puolella, inflaatio pysyy tavoitetason tuntumassa ja kauppapolitiikassa ei tapahdu suuria yllätyksiä.

Tuoreiden tietojen mukaan Suomen talous ei kasvanut vuoden alkupuoliskolla. Toisella kvartaalilla talous supistui verrattuna edelliseen kvartaaliin ja ensimmäisellä kvartaalilla nähtiin nollakasvua⁵. Talous toipuu hitaasti ja kasvaa kulvana vuonna alle prosentin. Kauppapolitiittiset jännitteet ja taloudellinen epävarmuus ovat heikentäneet Suomen kasvunäkymiä ja hidastavat erityisesti viennin ja investointien elpymistä. Yksityisen kulutuksen kasvua hidastaa heikon kuluttajaluottamuksen lisäksi haastava työmarkkinatilanne. Vaikka kuluttajien tilanne on parantunut selvästi, kun palkat ovat nousseet inflaatiota nopeammin ja lainanhoitokulut ovat pienentyneet, on tämä näkynyt alkuvuoden aikana lähinnä säästämisen lisääntymisenä.⁶

⁴ Rakli, IMF, EKP.

⁵ Tilastokeskuksen neljännesvuositiedot tarkentuvat usein jälkikäteen.

⁶ Rakli, Tilastokeskus, Suomen Pankki, Nordea.

Suomessa työttömyys on edelleen huomattavasti EU:n keskimääräistä tasoa korkeammalla (kuvio 3). Suomen talouskasvu on jäänyt euroaluetta ja muita Pohjoismaita heikommaksi viime vuosina. Työttömyys reagoi talouskasvuun viiveellä ja Suomen muuta Eurooppaa vaisempi talouskehitys Ukrainan kriisin alkamisen jälkeen näkyy Suomen heikommassa työmarkkinatilanteessa. Suomessa työttömyys alkaa vähentyä hiljalleen ensi vuodesta eteenpäin, kun talouskasvu vahvistuu ja yritysten palkkausaikeet lisääntyvät.⁷

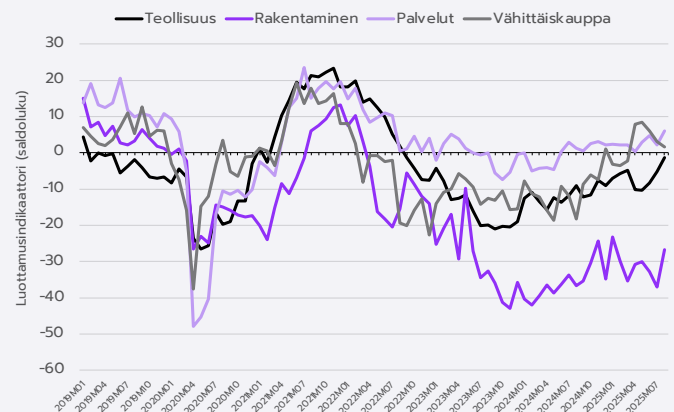
Elinkeinoelämän luottamus kohentui elokuussa, mutta kuluttajien luottamus pysyi heikolla tasolla (kuviot 4 ja 5). Teollisuuden, rakentamisen ja palveluiden luottamus parani elokuussa edelliskuukaudesta. Ainoastaan vähittäiskaupassa nähtiin laskua. Suomalaisyriyten suhdannekuva on alkanut elpyä ja tuotannon odotetaan kasvavan lähikuukausina. Rakentamisen luottamus on edelleen merkittävästi alle pitkän aikavälin keskiarvotason. Rakennusyritysten tilauskanta on normaalia heikommalla tasolla, vaikka kohentui hieman edelliskuukaudesta. Kuluttajien luottamus oli heikkoa elokuussa. Näkemykset oman ja Suomen talouden tilasta sekä työttömyydestä heikkenivät. Asunnon osto- ja peruskorjausaikeet pysyivät matalalla tasolla verrattuna pitkän aikavälin keskiarvoihin, vaikka pohjalukemista on noustu hieman ylöspäin.⁸

Suomen taloudessa alkaa kuitenkin olla kasvun aineksia, jotka näkyvät loppuvuoden talouskasvussa. Loppuvuodesta eteenpäin globaali epävarmuus alkaa hellittää, vienti ja investoinnit alkavat vetää paremmin ja yksityinen kulutus elpyy. Matalampi korkotasoa ja elinkeinoelämän luottamuksen elpyminen tukevat investointien toipumista. Yksityinen kulutus vahvistuu, kun kuluttajaluottamus kasvaa ja työmarkkinatilanne alkaa hitaasti kohentua. Vuoden jälkipuoliskolla nähdään varovaista positiivista kasvua. Ensi vuonna Suomen kasvu kiihtyy yli euroalueen keskimääräisen tason.

⁷ Eurostat, Euroopan komissio, Suomen Pankki, Tilastokeskus, TEM.

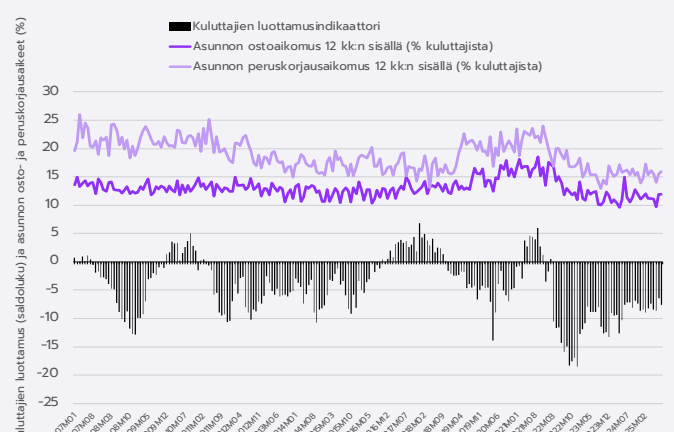
⁸ EK, Tilastokeskus.

4) Elinkeinoelämän luottamus 1/2019 – 8/2025



Lähde: Elinkeinoelämän keskusliitto (EK)

5) Kuluttajien luottamus ja asunnon osto- ja peruskorjausaikeet 1/2007 – 8/2025



Lähde: Tilastokeskus

Miten Yhdysvaltojen ja EU:n välinen tullisopimus vaikuttaa Suomen talouden ja KIRA-alan näkymiin?

EU ja Yhdysvallat julkaisivat 21.8.2025 puitesopimuksen [tästä eteenpäin "tullisopimus"], jossa linjattiin osapuolien välisen kauppasopimuksen tarkemmista periaatteista. Sopimus on jatkoa 27.7.2025 sovitulle alustavalle sopimukselle, jossa määriteltiin EU:n ja Yhdysvaltojen välisen kaupan ehdot. Tullisopimuksen mukaan Yhdysvallat asettaa 15 prosentin tuontitullit EU:n tuonnille. Tietyille strategisille tuotteille asetetaan alhaisemmat⁹ tullimaksut. Samalla EU sitoutuu poistamaan tullimaksut Yhdysvaltojen teollisuustuotteilta ja varmistamaan tietyille maatalous- ja kalatuotteille pääsyn EU:n markkinoille. Lisäksi EU on tehnyt sitoumuksia tehdä merkittäviä investointeja Yhdysvaltoihin ja ostaa yhdysvaltalaisista energiaa. Euroopan komissio on aloittanut puitesopimuksen toimeenpanon lainsäädännöllisen valmistelun elokuun lopussa. Vaikka sovitut tullitaso jää EU:n tavoitteista, tullit jäävät merkittävästi alle Trumpin uhkaamien tasojen, joiden oli määrä astua voimaan 1.8.2025, mikäli sopimusta ei olisi syntynyt. Sopimus vähentää, mutta ei

poista kauppapoliittista epävarmuutta, koska neuvottelut ovat vielä kesken.

Rakli on arvioinut¹⁰ Yhdysvaltojen ja EU:n tullisopimuksen keskeisiä vaikutuksia Suomen talouteen ja KIRA-alaan (kuvio 6). Euroalueen näkökulmasta tullisopimuksen kokonaisvaikutus talouskasvuun on epäselvä. Odotettua korkeampi 15 prosentin tullimaksu heikentää euroalueen talousnäkymiä verrattuna tilanteeseen, jossa tullit pysyvät aikaisempien vuosien matalalla tasolla. 90-päivän tullitauon aikana tullimaksut EU:n tuonnille Yhdysvaltoihin olivat väliaikaisesti 10 prosentissa. Ennen kauppapoliittikan kiristymistä tullimaksut EU:n tuonnille Yhdysvaltoihin olivat keskimäärin vain noin 1,5 prosenttia 2023¹¹. Kaupan esteiden kasvu hei-

¹⁰ Vaikutusarvion taustaoletukset: tullisopimuksessa sovitut kaupan ehdot jäävät suurelta osin voimaan, vaikka neuvottelut ovat kesken. Arviossa huomioidaan 29.8.2025 mennessä tapahtuneet kauppapoliittikan muutokset. Arvioimme ainoastaan keskeisiä taloudellisia vaikutuksia. Korostamme, että puitesopimus ei nyky muodossaan ole laillisesti sitova.

¹¹ Bruegel.

⁹ Yhdysvaltojen suosituimmusehdon mukaiset tullit ("MFN tariffs").

6) Vaikutusarvio: Yhdysvaltojen ja EU:n välisen tullisopimuksen keskeiset vaikutukset Suomen talouden ja kiinteistö- ja rakentamisalan näkymiin*

Kaupan ehdot ennen tullisopimusta 90-päivän tullitauon mukaiset ehdot	Kaupan ehdot tullisopimuksen jälkeen 21.8.2025 julkaistun puitesopimuksen mukaiset ehdot	Indikaattori	Tullisopimuksen keskeiset lyhyen aikavälin vaikutukset Verrattuna tilanteeseen, jossa sopimusta ei synny ja kauppapoliittinen epävarmuus jatkuu alkuvuoden tapaan korkeana
10% tuontitullit EU:n tuonnille Yhdysvaltoihin. - Tietyille strategisille tuotteille nolattullit. - Kauppapoliittinen epävarmuus pysyy korkeana erityisesti 2025.	15% tuontitullit EU:n tuonnille Yhdysvaltoihin. - Tietyille strategisille tuotteille alhaisemmat tullimaksut. - EU ei aseta vastatulleja Yhdysvaltojen tuonnille EU:hun. Yhdysvallat sitoutuu alentamaan autotulleja EU:n tuonnille. - EU sitoutuu ostamaan yhdysvaltalaisista energiaa ja tekemään mittavia investointeja Yhdysvaltoihin. - Oletamme, että myös muiden maiden jo sovitut tullisopimukset jäävät suurelta osin voimaan ja vähentävät kauppapoliittista epävarmuutta. - Kauppapoliittinen epävarmuus hälvenee, mutta ei poistu kokonaan.	Euroalueen talouskasvu	- Tullisopimuksen kokonaisvaikutus euroalueen talouskasvuun jää pieneksi. - Aiempaa korkeammat tullimaksut heikentävät euroalueen viennin kasvua. - Kuitenkin sopimuksen syntyminen vähentää kauppapoliittista epävarmuutta ja kulutuksen kasvua. - Uskomme, että euroalueen talouskasvu vahvistuu hieman verrattuna EKP:n perusennusteeseen.
		Suomen talouskasvu	- Tullisopimuksen kokonaisvaikutus Suomen talouskasvuun on epävarma. - Aiempaa korkeammat tullimaksut heikentävät Suomen kasvua. - Kuitenkin sopimuksen syntyminen vähentää kauppapoliittista epävarmuutta ja kauppasodan riskiä. Tämä tukee erityisesti investointien ja yksityisen kulutuksen kasvua. - Uskomme, että kokonaisvaikutus Suomen talouskasvuun jää pieneksi ja että Suomen talous kasvaa hieman Suomen Pankin perusennustetta nopeammin 2025.
		Suomen vienti	- Korkeammat tullimaksut heikentävät Suomen viennin näkymiä. Vaikutus näkyy sekä suorassa viennissä Yhdysvaltoihin että epäsuorasti globaalien toimitusketjujen välityksellä. - Euron vahvistuminen syventää tullimaksujen haitallista vaikutusta euroalueen yritysten kilpailukykyyn.
		Suomen yksityiset investoinnit	- Epävarmuuden hälveneminen parantaa Suomen investointien näkymiä. Yritysten näkymät selkenevät, luottamus paranee ja uskaltaen taas investoida. - Jos EU ei aseta vastatulleja Yhdysvaltojen tuonnille, pienenee tuonti-inflaation kiihtymisen ja siten koronnostojen riski euroalueella. Matalampi korkotaso on avainasemassa investointien toipumisen kannalta.
		Suomen yksityinen kulutus	- Epävarmuuden hälveneminen tukee kuluttajaluottamuksen ja yksityisen kulutuksen elpymistä loppuvuoden aikana. - Jos EU ei aseta vastatulleja Yhdysvaltojen tuonnille, pienenee tuonti-inflaation kiihtymisen ja siten koronnostojen riski euroalueella. Matalampi korkotaso ja hitaampi inflaatio tukevat ostovoiman ja yksityisen kulutuksen kasvua.
		Suomen kiinteistö- ja rakentamisala: Asuntomarkkina	- Asuntomarkkinassa tullisopimuksen vaikutukset näkyvät hälventyneen epävarmuuden kautta. Loppuvuodesta talouden parempi vire ja epävarmuuden hälveneminen tukisivat kuluttajien luottamuksen kasvua, mikä tukisi esimerkiksi asuntokaupan piristymistä. - Lisäksi jos EU ei aseta vastatulleja, pienenee tuonti-inflaation ja korkojen nousun riski euroalueella. Matalampi korkotaso ja hitaampi inflaatio tukevat asuntomarkkinan elpymistä.
		Suomen kiinteistö- ja rakentamisala: Rakentaminen	- Epävarmuuden hälveneminen ja kauppasodan välttäminen tukisivat rakentamisen elpymistä. Kuluttajat ja yritykset uskaltaisivat taas investoida uusiin tiloihin, ylimääräistä tarjontaa purkautuisi nopeammin markkinalta ja rakentaminen lähtisi elpymään. - Jos EU ei aseta vastatulleja, vältetään tuonti-inflaation kiihtyminen ja mahdollinen rakennuskustannusten kasvu ja korkojen nousu euroalueella, jotka jarruttaisivat rakentamisen haurasta toipumista. Lisäksi matalampi korkotaso on avainasemassa rakentamisen elpymisen kannalta.
		Suomen kiinteistö- ja rakentamisala: Kiinteistösijoitusmarkkina	- Epävarmuuden hälveneminen ja paremmat talousnäkymät toisivat lisänostetta Suomen kiinteistösijoitusmarkkinaan. - Jos Yhdysvaltojen poliittinen tilanne jatkuu epävakana, saattaa osa kansainvälisten sijoittajien kysynnästä kääntyä Eurooppaan ja siten myös Suomeen. - Jos EU ei aseta vastatulleja ja vältetään kauppasodan eskaloituminen, pienenee tuonti-inflaation kiihtymisen ja siten korkotason nousun riski euroalueella. Matalampi korkotaso on avainasemassa kiinteistösijoitusmarkkinan elpymisen kannalta.

Lähde: Rakli, EKP, Suomen Pankki, Newsec.

*Arvioimme 21.8.2025 julkistetun Yhdysvaltojen ja EU:n välisen puitesopimuksen lyhyen aikavälin vaikutuksia. Euroopan komissio on aloittanut puitesopimuksen toimeenpanon lainsäädännöllisen valmistelun, mutta neuvottelut yksityiskohdista ovat vielä kesken.

kentää eurooppalaisten yritysten vientiä ja kilpailukykyä Yhdysvaltojen markkinoilla. Samalla dollarin heikentymisen odotetaan jatkuvan loppuvuoden aikana. Euron vahvistuminen syventää tullimaksujen haitallisia vaikutuksia eurooppalaisille vientiyrityksille. Tullimaksujen vaikutus eurooppalaisyritysten kilpailukykyyn saattaa kuitenkin jäädä odotettua pienemmäksi, koska myös yhdysvaltalaisyriyten kilpailukyky kärsii korkeista tulleista globaalien arvoketjujen välityksellä. Yhdysvaltalaiset yritykset käyttävät tuotannossaan paljon tuotuja väli tuotteita ja raaka-aineita, joiden kustannukset nousevat Yhdysvaltojen tullisopimusten myötä.

Korkeampien tullimaksujen negatiivinen vaikutus talouskasvuun kumoutuu osittain sillä, että kauppapoliittinen epävarmuus hälvenee, EU ei aseta vastatulleja Yhdysvaltojen tuonnille ja välttää toistaiseksi kauppasodan eskaloitumiselta. Näiden riskien pienentyminen tukee yritysten ja kuluttajien luottamuksen ja siten investointien ja kulutuksen toipumista. Tarkempi tieto siitä, miltä kaupan ehdot saattavat näyttää, jo itsessään luo varmuuden tunnetta yrityksille ja kotitalouksille, vaikka neuvottelut ovatkin kesken. Nämä tekijät vaikuttavat positiivisesti talouskasvuun. Arvioimme, että epävarmuuden hälvenemisen positiivinen vaikutus dominoi, ja että euroalueen talouskasvu jää hieman EKP:n kesäkuun 0,9 prosentin ennustetta¹² korkeammaksi 2025.¹³

Tullisopimuksen ja pienentyneen kauppasodan riskin myötä pidämme yhä todennäköisempänä, että EKP pitää ohjauksen 2 prosentissa syyskuussa. Samalla EU:n pidättäytyminen vastatoimista pienentää tuonti-inflaation kiihtymisen riskiä. Euron vahvistumisella on myös euroalueen inflaatiota hidastava vaikutus. Jos talouskasvu pysyy kohtuullisena, inflaatio lähellä 2 prosenttia ja tullisopimuksessa sovitut ehdot jäävät voimaan, EKP:llä ei ole kannusteita muuttaa korkotasoa.

Suomessa tullisopimuksen vaikutukset näkyvät toisaalta korkeampien tullimaksujen ja toisaalta epävarmuuden hälvenemisen ja kauppasodan riskin pienentymisen kautta. Tullimaksujen korottaminen 15 prosenttiin hidastaa Suomen viennin kasvua. Suomelle saattaa kohdistua haittaa Yhdysvaltojen suoran viennin lisäksi globaalien arvoketjujen välityksellä, jos Suomi esimerkiksi toimittaa väli tuotteita maahan, joka vie kyseisiä väli tuotteita sisältäviä lopputuotteita Yhdysvaltoihin. Jos kyseisen maan kauppa Yhdysvaltojen kanssa estyy tai vähenee, Suomen viemien väli tuotteiden kysyntä laskee. Kaupan esteiden kasvun lisäksi euron vahvistuminen suhteessa dollariin heikentää suomalaisyritysten kilpailukykyä dollarimääräisillä markkinoilla ja syventää tullimaksujen negatiivisia vaikutuksia. Kuitenkin Suomen tavaraviennin arvo Yhdysvaltoihin oli viime vuonna noin 9,6 prosenttia Suomen kaikesta tavaraviennistä, joten tullimaksujen vaikutus jää rajalliseksi.¹⁴

Korkeampien tullimaksujen negatiivinen vaikutus kumoutuu osittain sillä, että epävarmuuden hälveneminen tukee talouskasvua. Sopimuksen syntyminen vähentää kauppapoliittista epävarmuutta. Tämä tukee yritysten ja kuluttajien luottamuksen ja siten investointien ja yksityisen kulutuksen toipumista. Lisäksi jos EU ei aseta vastatulleja Yhdysvaltojen tuonnille, pienenee tuonti-inflaation kiihtymisen ja koronnostojen riski euroalueella. Matala inflaatio ja matalammat korot tukevat kuluttajien ostovoiman ja yksityisen kulutuksen kasvua. Matalampi korkotaso on myös avainasemassa investointien toipumisen kannalta. Nämä tekijät tukevat talouskasvua. Tullisopimus parantaa Suomen talouden loppuvuoden näkymiä verrattuna tilanteeseen, jossa sopimusta ei olisi syntynyt. Raklin arvion mukaan Suomen talous kasvaa hieman Suomen Pankin kesäkuun 0,5 prosentin ennustetta¹⁵ nopeammin 2025.

Tullisopimus vaikuttaa KIRA-alaan erityisesti epävarmuuden hälvenemisen, kauppasodan riskin pienentymisen ja kohentuneiden talousnäköymien kautta. Taloudellinen ja kauppapoliittinen epävarmuus on varjostanut KIRA-alaan näkymiä alkuvuoden aikana. Luottamusindikaattorit ovat pysyneet heikkoina, yritykset ja kuluttajat eivät ole halunneet investoida uusiin tiloihin, tilojen liikatarjontaa ei ole juuri purkautunut markkinalta ja rakentaminen on kehittynyt odotettua heikommin.

Asuntomarkkinassa epävarmuuden hälveneminen saattaisi piristää kuluttajaluottamusta ja tukea asuntokaupan piristymistä. Kauppapoliittinen epävarmuus, vaisu talouskasvu ja heikko työmarkkinatilanne ovat pitäneet kuluttajat varovaisina ja asunnonostoaikeet matalalla alkuvuoden aikana. Loppuvuodesta talouden parempi vire, epävarmuuden hälveneminen ja kauppasodan riskin pienentyminen tukisivat kuluttajaluottamuksen paranemista. Tämä toisi lisänostetta asuntokauppaan. Samalla jos EU ei aseta vastatulleja Yhdysvaltojen tuonnille, pienenee tuonti-inflaation kiihtymisen riski euroalueella. Hintojen nousu voisi pakottaa EKP:n nostamaan korkoja tilanteessa, jossa euroalueen talouskasvu on heikkoa. Matalampi korkotaso ja hitaampi inflaatio kasvattavat kuluttajien ostovoimaa ja vauhdittavat asuntomarkkinan toipumista.

Epävarmuuden hälveneminen ja paremmat talousnäköymät tukisivat rakennusinvestointien odotettua elpymistä. Suomen heikko talouskehitys ja lisääntynyt epävarmuus ovat heikentäneet suhdannevetoisen rakennusalan alkuvuoden kehitystä. Kauppasodan välttäminen olisi keskeistä rakentamisen toipumisen kannalta. Epävarmuuden hälvetessä kuluttajat ja yritykset uskaltaisivat taas investoida uusiin tiloihin, ylimääräistä tarjontaa purkautuisi nopeammin markkinalta ja rakentaminen lähtisi elpymään. Paremmat talousnäköymät ja yritysten ja kuluttajien luottamuksen palautuminen ovat avainasemassa asuin- ja toimitilarakentamisen kysynnän elpymisen kannalta. Samalla, jos EU ei aseta vastatulleja, pienenee tuonti-inflaation kiihtymisen ja siten koronnostojen riski euroalueella. Rakennuskustannusten ja inflaation kiihtyminen viivästyttäisi rakennushankkeiden käynnistymistä ja siten rakentamisen haurasta toipumista Suomessa. Lisäksi matalampi korkotaso on avainasemassa rakentamisen elpymisen kannalta. Matalampi inflaatio ja alhaisempi korkotaso tukevat myös kuluttajien ostovoiman kasvua, mikä heijastuu kuluttajavetoisten alojen tuotteiden ja esimerkiksi liiketilojen ja tuotannollisten tilojen kysyntään.

Kiinteistösijoitusmarkkinassa kauppapoliittisen epävarmuuden pienentyminen ja paremmat talousnäköymät saattaisivat vauhdittaa kaupankäyntiä. Epävarmuuden hälveneminen tukisi sekä kotimaisten että ulkomaisten sijoittajien luottamuksen ja sijoituskysynnän piristymistä loppuvuodesta eteenpäin. Lisäksi Yhdysvaltojen epävakaa poliittinen tilanne saattaisi kääntää osan kansainvälisten sijoittajien kysynnästä vaihtoehtoisin kohteisiin. Jos kansainvälisiä rahavirtoja ohjautuu aikaisempaa enemmän Eurooppaan, Suomen turvallinen ja vakaa toimintaympäristö saattaisi houkutella sijoituksia haastavassa maailmantilanteessa. Samalla sopimus pienentää riskiä siitä, että sijoittajien riskipreemiot alkaisivat nousta nykyistä jyrkemmin. Kauppasodan aiheuttama epävarmuus saattaisi nostaa pitkiä korkoja, kiinteistösijoitusten rahoituskustannuksia ja siten sijoittajien tuottovaatimuksia. Epävarmuuden hälveneminen ja samalla matalammat markkinakorot pienentävät sitä riskiä, että tuottovaatimusten nousu jatkuisi loppuvuodesta. Lisäksi, jos EU ei aseta Yhdysvaltojen tuonnille vastatulleja, pienenee tuonti-inflaation kiihtymisen ja siten korkotason nousun riski euroalueella. Matalampi korkotaso on avainasemassa kiinteistösijoitusmarkkinan elpymisen kannalta.¹⁶

Toisaalta euron vahvistuminen saattaisi heikentää euromääräisten kiinteistösijoitusten houkuttelevuutta kansainvälisen sijoittajan näkökulmasta. Kuitenkin Suomen markkinan toimijoista suurin osa on eurooppalaisia ja pohjoismaisia sijoittajia, jotka eivät tee valintaa euro- ja dollarimääräisten sijoitusten välillä. Tästä syystä odotamme, että euron revalvoitumisen vaikutus jää melko pieneksi. Samalla Yhdysvaltojen ja euroalueen välinen korkoero tukee eurooppalaisia sijoituksia verrattuna dollarimääräisiin.

¹⁶ Rakli, Newsec.

¹² EKP:n kesäkuun ennusteen taustaoletukset: Yhdysvaltojen huhtikuussa asetama 10 prosentin yleinen tuontitulli jää voimaan 2025–2027, kauppapoliittinen epävarmuus pysyy korkeana ja EU ei aseta vastatulleja Yhdysvaltojen tuonnille.

¹³ Rakli, Oxford Economics.

¹⁴ Rakli, Tulli, Suomen Pankki.

¹⁵ Suomen pankin kesäkuun ennusteen taustaoletukset: Yhdysvaltojen huhtikuussa asettama 10 prosentin yleinen tuontitulli jää voimaan 2025–2027, kauppapoliittinen epävarmuus pysyy korkeana 2025 ja EU ei aseta vastatulleja Yhdysvaltojen tuonnille.

2) Rakentamisen kuluvaan vuoden kasvuennustetta heikennetty – kauppasodan varjo ulottuu myös kotimaiselle, suhdannevetoiselle alalle

Euroopassa rakentaminen toipuu hitaasti ja kuluvalle vuodelle ennustetaan vain 0,3 prosentin kasvua. Ostopääliköindeksin ennakkotietojen perusteella euroalueen rakentamisen heikko kehitys jatkui kesän aikana. Suomessa rakentamisen tuotantoindeksi kyntää edelleen pitkälti alle euroalueen keskimääräisen tason, vaikkakin pohjalukemista on tultu aavistus ylöspäin (kuvio 7). Myös rakentamisen luottamus on Suomessa merkittävästi alle euroalueen keskimääräisen tason (kuvio 8), vaikka EK:n tuoreiden tilastojen perusteella luottamus kohentui Suomessa elokuun aikana. Asuinrakentaminen on vähentynyt viime vuosina merkittävästi kaikissa Pohjoismaissa. Kuitenkin Suomessa ja Ruotsissa asuinrakentamisen pudotus on ollut jyrkempi, mikä selittää osaltaan rakentamisen kokonaistuotantoindeksin heikompaa kehitystä. Pohjoismaista Tanskan talouskasvun ja rakentamisen

kehitys erottuvat selvästi edukseen. Vahvan talouskasvun lisäksi suuret infrarakentamishankkeet sekä hallituksen tukitoimet ovat tukeneet Tanskan rakentamisen kasvua.¹⁷

Suomessa rakentamisen kehitys on ollut odotettua heikompaa alkuvuoden aikana ja osa aiemmin ennustetusta kasvusta lykkäytyy ensi vuoden puolelle. Talous ei kasvanut vuoden alkupuoliskolla ja kohonnut epävarmuus jarrutti rakentamisen elpymistä. Heikko taloustilanne, tilojen liikatarjonta, kohooneet rakennuskustannukset ja vaisu kysyntä ovat pitäneet asuin- ja toimitilarakentamisen heikolla tasolla. Yrityksillä ja kotitalouksilla ei ole ollut halukkuutta investoida uusiin tiloihin.¹⁸ Kuitenkin paremmat talousnäkymät, keveämmät rahoitusolot, tilojen liikatarjonnan purkautuminen ja kysynnän pirstyminen vetävät rakentamisen hitaasti kasvun puolelle.

Kokonaisuudessaan rakentamisen kuluvaan vuoden ennustetta on heikennetty ja osa kasvusta siirtyy ensi vuoden puolelle. Rakentamisen tuotannon arvon odotetaan nyt kasvavan 2,5–3,0 prosenttia 2025 ja 7 prosenttia 2026. Kuluvaan vuoden heikompia lukuja ajaa erityisesti asuinrakentamisen odotettua heikompi kehitys alkuvuoden aikana. Myös toimitilarakentamisen puolella alkuvuosi on lähtenyt vaisusti käyntiin. Korjausrakentamisen kasvu jää lähelle nollaa 2025 ja 2026.¹⁹ Raklin rakennuttamisen barometrin tuoreiden tulosten perusteella rakentamista vaikeuttavat seuraavan 12 kuukauden aikana eniten Suomen talousnäkymät, kysynnän puute ja vaisu sijoittajakysyntä (kuvio 9). Samalla rakentamista edistää lähinnä saatujen tarjousten määrä ja laatu.

Pääkaupunkiseudulla rakentamisen näkymät ovat muuta maata heikommät. Asuntojen ja toimitilojen liikatarjonta on jarruttanut rakentamista ja nollakorkoaikana rakennettua ylimääräistä tarjontaa sulatellaan edelleen. Pääkaupunkiseudun rakentaminen jää noin 1–2 prosenttia miinukselle 2025. Kuitenkin vähentynyt epävarmuus alkaa vauhdittaa rakentamisen kysyntää loppuvuodesta eteenpäin ja ensi vuonna kasvu kiihtyy hieman koko maata nopeammaksi. Muissa suurissa kaupungeissa ja suurten kaupunkien ulkopuolella asunto- ja toimitilarakentamisen alkuvuoden kehitys on ollut hieman myönteisempää.²⁰

Rakentamisen liikevaihdon määrä kääntyi kasvuun joulukuussa 2024 ja kasvu on jatkunut tammi-kesäkuussa 2025. Kasvu on peräisin erikoistuneesta rakentamisesta ja maa- ja vesirakentamisesta. Talonrakentamisen, erityisesti uudistalonrakentamisen, liikevaihto on ollut edelleen miinuksella alkuvuoden aikana. Rakentamisen työllisyyden pahin kuoppa alkaa olla takanapäin. Työllisyys on edelleen matalalla tasolla, mutta tammi-kesäkuussa työllisten määrän liukuva vuosisumma on kääntynyt hienoiseen kasvuun. Samalla rakentamisen konkurssien liukuva vuosisumma kääntyi touko-heinäkuussa hienoiseen laskuun verrattuna edelliseen kuukauteen ja vuodentakaiseen.²¹

Raklin rakennuttamisen barometrin vastaajat suunnittelevat edelleen merkittäviä rakennusinvestointeja tulevalle vuodelle. Euromääräisesti kyselyyn vastanneet rakennuttajat suunnittelevat noin 3,1 mrd euron²² investointeja seuraavalle 12 kuukaudelle. Nämä suunnitellut investoinnit jakautuvat kuvion 10 mukaisesti. Uudis-

¹⁷ Euroconstruct, S&P Global, Tilastokeskus.

¹⁸ Rakli, Forecon, Tilastokeskus.

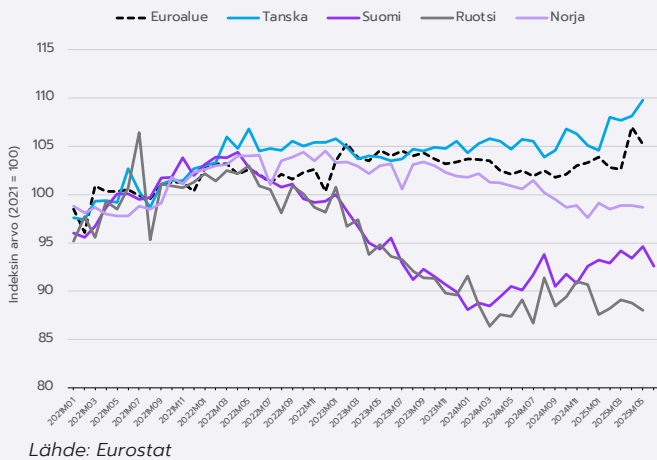
¹⁹ Rakli, Forecon (ennusteet).

²⁰ Forecon.

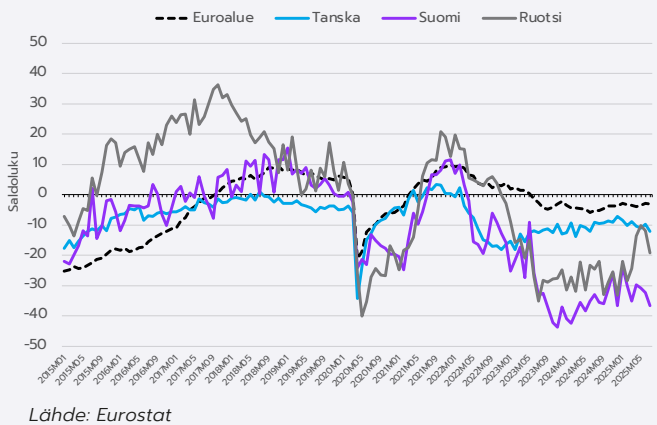
²¹ Tilastokeskus.

²² Luku viittaa kyselyyn vastanneiden 36 rakennuttajan suunnittelemiin investointeihin, ei koko toimialan investointeihin.

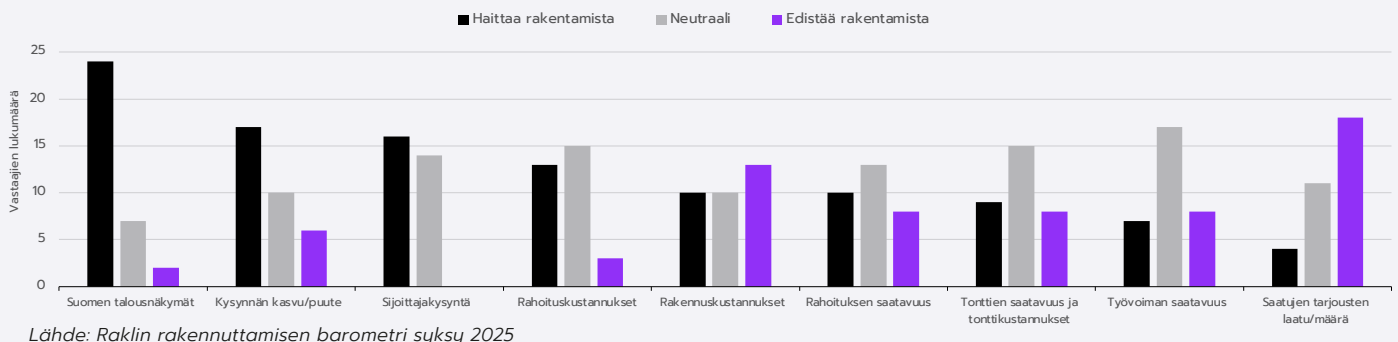
7) Rakentamisen tuotantoindeksi 1/2021 – 5/2025



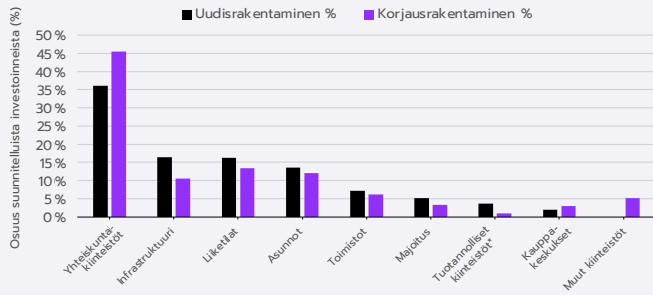
8) Rakentamisen luottamusindikaattori 1/2015 – 7/2025



9) Rakentamisen määrään vaikuttavat tekijät seuraavan 12 kk aikana – Raklin rakennuttamisen barometri syksy 2025



10) Rakennusinvestointien jakautuminen kiinteistötyyppien välillä – Raklin rakennuttamisen barometri syksy 2025



Lähde: Raklin rakennuttamisen barometri syksy 2025
* Teollisuus-, varasto- ja logistiikkakiinteistöt.

rakentamisen investoinnit painottuvat yhteiskuntakiinteistöihin, infrastruktuuriin ja liiketiloihin. Korjausrakentamisen puolella painopiste on yhteiskuntakiinteistöissä, liiketiloissa ja asunnoissa. Kuluva vuoden kevääseen verrattuna suurempi osa vastaajista aikoo nyt investoida yhteiskuntakiinteistöjen uudis- ja korjausrakentamiseen, kun taas asuntojen osuus on laskenut molempien osalta. Barometrin vastaajat arvioivat myös sitä, millaisille alueille rakentaminen keskittyy tulevaisuudessa (kuvio 11). Vastaajat arvioivat, että rakentaminen kasvaa kaupunkien ydinkeskustoissa ja ydinkeskustojen lähialueilla seuraavan 12 kuukauden aikana. Kehyskunnissa rakentamisen uskotaan vähentyvän.

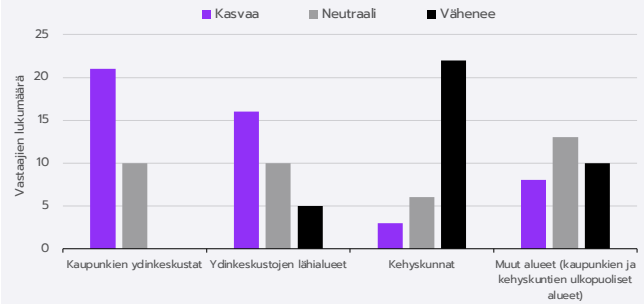
Rakentamisen pitkän aikavälin näkymät ovat Suomessa valoisamat kuin mitä nykyinen kehitys antaa ymmärtää. Väestönkasvu jatkuu Suomessa edelleen voimakkaana, vaikka kasvu on hie-maan hidastunut. Kasvu kohdistuu suuriin kaupunkiin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle. Tammi-huhtikuun aikana pääkaupunkiseudun väestönkasvu ajoivat sekä kuntien välinen nettomuutto että maahanmuutto. Muiden suurten kaupunkien²³ väestönkasvu oli ainoastaan maahanmuuton varassa ja kuntien välinen nettomuutto oli negatiivista. Väestökasvun odotetaan jatkuvan melko voimakkaana myös seuraavan 20 vuoden ajan, mikä kasvattaa asuin-, toimitila- ja infra-rakentamisen kysyntää pitkällä aikavälillä.

Asuinrakentaminen matelee edelleen pohjalukemissa ja toipuminen tapahtuu odotettua hitaammin. Alkuvuosi on lähtenyt odotettua heikommin liikkeelle. Epävarma taloustilanne, asuntojen liika-tarjonta, korkeat rakennuskustannukset ja asuntomarkkinan hidas toipuminen ovat jarruttaneet asuinrakentamista alkuvuoden aikana. Kuitenkin syksystä odotetaan vilkkaampaa, jos epävarmuus hälve-nee ja hankkeita saadaan käynnistettyä odotusten mukaisesti. Matala korkotaso tukee toipumista ja suhdannetilanne alkaa kääntyä kas-vun puolelle, vaikka suurempi talouden tuki ajoittuikin ensi vuo-delle. Viime vuonna Suomessa aloitettiin vain noin 17 700 asuntoa. Kuluvan vuoden ennustetta on alennettu ja odotamme aloitusmää-rän nousevan nyt noin 19 500 aloitukseen 2025. Vuoden 2026 aloi-tusmääräksi ennustetaan 25 300 asuntoa.²⁴

Asuinrakentamiselle myönnetty rakennusluvat, aloitukset ja val-mistuneet hankkeet olivat heinäkuussa kaikki miinuksella sekä edel-liskuukauteen että edellisvuoteen nähden (kuvio 12). Sekä vuokra-että omistusasuntojen tarjontaa on edelleen paljon markkinalla ja tarjontaa riittää pitkälle ensi vuodelle. Kuitenkin liikatarjontatilanne koskee lähinnä pääkaupunkiseutua ja muualla Suomessa vastaavaa ongelmaa ei juuri esiinny. Liikatarjonnan lisäksi asuinrakentamista hidastavat vauva talouskehitys, korkeat rakennuskustannukset sekä uusien ja vanhojen asuntojen korkea hintaero. Korkealla pysytelleet rakennuskustannukset (kuvio 13) yhdistettynä uudisasuntojen hintojen laskupaineisiin tuovat haasteita uudisrakentamisen kannattavuuteen. Uudisasunnot eivät mene helposti kaupaksi ja keskeinen syy on se, että hintaero vanhoihin asuntoihin on kasvanut historiallisen suureksi. Vaikka vanhojen asuntojen hinnat ovat laskeneet voimakkaasti, rakennusliikkeet ovat olleet usein haluttomia myymään uusia asuntoja alennettuun hintaan.

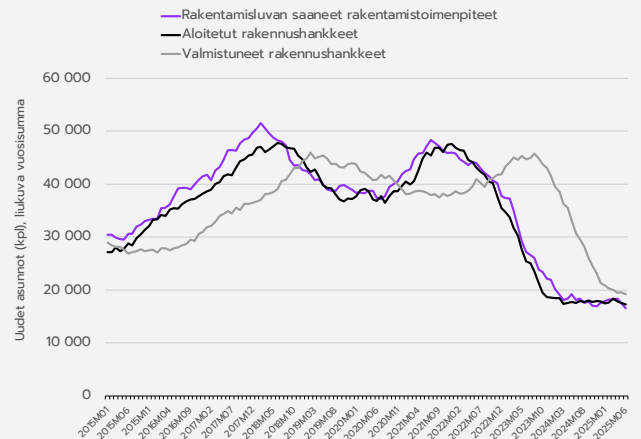
Kysyntäpuolella suurten kaupunkien voimakas väestönkasvu alkaa sulattaa omistus- ja vuokra-asuntojen tarjontaa. Asunto-kauppa on pirstunut alkuvuoden aikana ja heinäkuussa nähtiin jäl-leen kasvua verrattuna vuodentakaiseen (kuvio 14). Asunnon ostoa motivoi tällä hetkellä matalampi korkotaso, käytettävissä olevien tulojen kasvu sekä se, että asuntohintojen pohjakosketus näyttää ole-

11) Rakentamisen kehittyminen alueittain – Raklin rakennuttamisen barometri syksy 2025



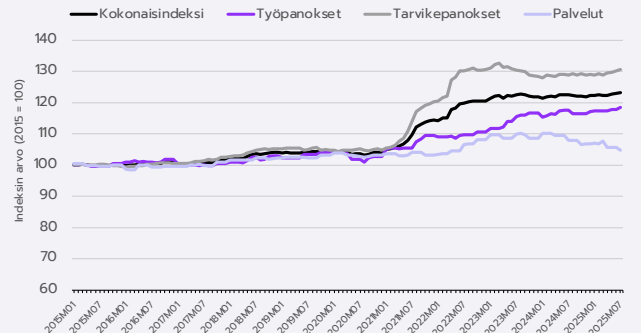
Lähde: Raklin rakennuttamisen barometri syksy 2025

12) Asuinrakentaminen 1/2015 – 6/2025



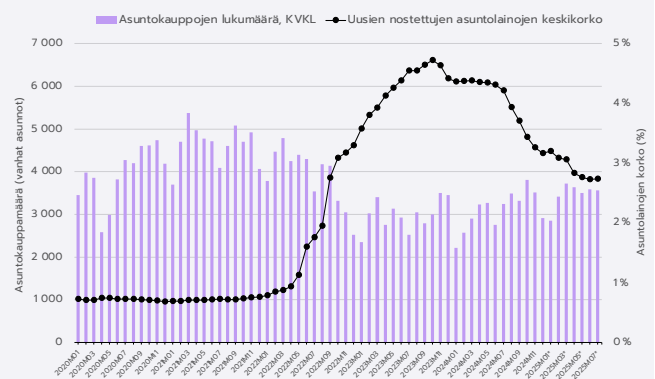
Lähde: Tilastokeskus

13) Rakennuskustannusindeksi 1/2015 – 7/2025



Lähde: Tilastokeskus

14) Asuntokauppamäärä ja uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko 1/2020 – 7/2025

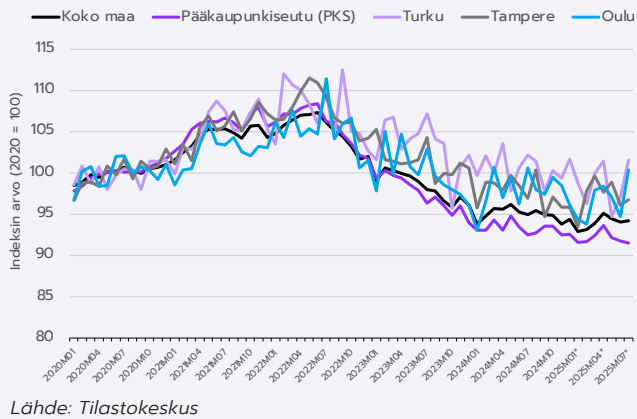


Lähde: Tilastokeskus, KVVL, Suomen Pankki

²³ Turku, Tampere, Oulu, Lahti, Kuopio, Jyväskylä ja Pori.

²⁴ Rakli, Forecon.

15) Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit 1/2020 – 7/2025



van käsillä. Kuluttajilla on patoutuneita asunnon osto- ja vaihtotarpeita, jotka ovat lähteneet purkautumaan alkuvuoden aikana. Asuntokaupan positiivisesta vireestä huolimatta vanhojen osakeasuntojen hinnoissa ei vielä nähdä käännettä, vaikka heinäkuussa hinnat eivät enää laskeneet koko maan tasolla (kuvio 15). Pääkaupunkiseudulla asuntojen liikatarjonta painaa asuntohintojen ja vapaarahoitteisten vuokrien kehitystä, kun muissa suurissa kaupungeissa kehitys on vahvempaa. Kokonaisuudessaan alkuvuoden aikana asuntohinnat olivat miinuksella, mutta loppuvuodesta eteenpäin asuntokaupan piristymisen, liikatarjonnan purkautuminen ja vähäinen rakentaminen alkavat luoda hintojen nousupaineita. Raklin arvion mukaan asuntohintojen nousu jää kuluvana vuonna keskimäärin lähelle nollaa ja suurempi hintojen nousu ajoittuu ensi vuoden puolelle.²⁵

Matalampi korkotaso, suhdannetilanteen kohentuminen ja piristynyt kuluttajakysyntä alkavat hitaasti tukea asuinrakentamisen käynnistymistä. Suhdannetilanne paranee, asuntojen kysyntä elpyy ja matalampi korkotaso tukee rakentamisen toipumista. Pitkällä aikavälillä asuinrakentamisen kysyntänäkymissä on valoa. Maahanmuutto ja kaupungistuminen ajavat suurten kaupunkien väestönkasvua. Väestönkasvu ja asuntokuntien koon pieneneminen kasvattavat asuntojen tarvetta seuraavan 20 vuoden aikana. VTT:n asuntotuotantotarve-ennusteen mukaan Suomeen tarvittaisiin 31 000–35 800 uutta asuntoa vuosittain vuoteen 2045 mennessä skenaariosta riippuen. Foreconin ennusteen perusteella Suomeen valmistuu huomattavasti asuntotarpeen mukaista määrää vähemmän asuntoja ainakin vielä 2025 ja 2026.²⁶

Toimitilarakentamisen ennakoitaan kasvua, vaikka alkuvuosi on lähtenyt vaisusti käyntiin. Toimitilarakentaminen on kannatellut rakentamista viime vuosina. Kuitenkin myös toimitilapuoli kärsii heikosta suhdannetilanteesta ja kuluvan vuoden kehitys jää hieman odotettua heikommaksi. Toimitilojen kysyntä on jäänyt vaisuksi alkuvuoden aikana. Heikko talous-

kehitys, elinkeinoelämän vaisut työllisyyssodotukset ja yritysten heikko luottamus ovat heikentäneet yritysten halukkuutta ja mahdollisuuksia investoida uusiin tiloihin.

Kuitenkin toimitilarakentamisen ennakoitaan yhä kääntyvän kasvuun 2025. Matalampi korkotaso, parempi suhdannetilanne ja yritysten investointien kasvu tukevat toimitilarakentamisen elpymistä. Toimitilarakentamisen tuotannon arvon ennakoitaan kasvavan noin 6 prosenttia 2025, kun vielä keväällä ennustettiin noin 8 prosentin kasvua. Suurempi kasvu ajoittuuakin näillä näkymin ensi vuoden puolelle, jolle ennustetaan noin 20 prosentin kasvua.²⁷

Kesäkuun myönnettyissä rakennusluvuissa nähtiin kasvua liiketiloissa, toimistoissa, julkisissa palvelurakennuksissa sekä varastorakennuksissa verrattuna edelliskuukauteen (kuvio 16). Kuitenkin vuodentakaiseen verrattuna toimitilojen rakennusluvut olivat miinuksella toimistoja lukuun ottamatta. Kesäkuun aloituksissa nähtiin kasvua liiketiloissa, julkisissa palvelurakennuksissa ja varastoissa verrattuna edelliskuukauteen (kuvio 17).²⁸

Pääkaupunkiseudulla tammi-toukokuun aloitusmäärissä nähtiin miinusta ja lupamäärä polki paikallaan. Kesäkuun luvissa ja aloituksissa nähtiin kasvua, jota ajoi teollisuusrakentaminen. Voimassa olevia rakennuslupia on melko runsaasti varastossa mahdollistaen uusia aloituksia. Loppuvuoden aloituksiin ennakoitaan maltillista kasvua. Kokonaisuudessaan pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisen volyymien odotetaan jäävän miinukselle 2025.

Korjausrakentamisen kehitys jää kuluvana vuonna vaisuksi.

Remonttien korkea hintataso, kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu, aikaisempia vuosia korkeammat korot ja kuluttajien heikko luottamus ovat jarruttaneet korjaamista. Myös rahoituksen saaminen on vaikeutunut, mikä vaikuttaa taloyhtiöiden korjaushankkeisiin. Kokonaisuudessaan kuluvalla vuodelle odotetaan noin 0,4 prosentin kasvua. Ensi vuonna korjaamisen kasvu piristyy hieman (+0,9 %). Ennustetta on pudotettu hieman alaspäin. Korjaustarpeita ja -velkaa on paljon ja korjausrakentamisessa on kasvupaineita. Elpymisen on hidasta, sillä taloyhtiöiden taloustilanne on edelleen kireä. Kotitalouksien taloustilanne on parantunut, mutta heikko kuluttajaluottamus jarruttaa korjausaikeita. Kuluttajien luottamuksen selkeä nousu lisäisi myös korjausrakentamisen kysyntää, mutta toistaiseksi monet epävarmuustekijät ovat pitäneet luottamuksen ja korjausaikeukset matalalla.

Kuluttajakorjaamiseen ei odoteta kasvua, mutta ammattimaisen korjaaminen kääntyy hienoiseen kasvuun 2025. Taloyhtiöiden talous on kohentunut, remonttien hintojen nousu on pysähtynyt ja tarjouksia saa hyvin. Korjojen lasku vauhdittaa korjaushankkeiden käynnistymistä. Talouden epävarmuus aiheuttaa kuitenkin edelleen varautuneisuutta. Korjaaminen painottuu yhä talotekniikkakorjauksiin, mutta myös energiaan liittyvät korjaus- ja muutostyöt kasvavat jatkossa. Myös toimitilojen korjaaminen jatkuu vaisuna vuosina 2025 ja 2026, vaikka korjaustarpeita olisi paljon. Potentiaalia kasvuun olisi, mutta korkeat rakennuskustannukset, laskusta huolimatta edelleen korkeat korot, tilojen ylitarjonta ja kiinteistökauppojen vähäinen määrä näkyvät korjauskysynnässä.

Infrarakentamisen arvioidaan kääntyvän noin 5 prosentin kasvuun 2025. Viime vuonna infrarakentamisessa nähtiin nollakasvua. Julkisen sektorin heikko taloustilanne, Suomen ja maailman-

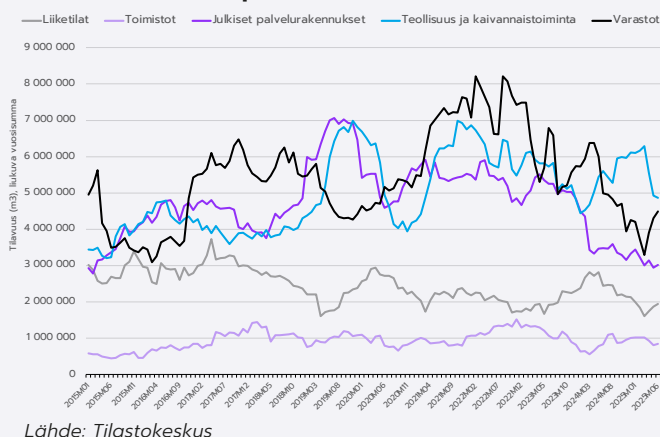
²⁵ Rakli, Tilastokeskus.

²⁶ Rakli, Tilastokeskus, MDI, VTT, Forecon.

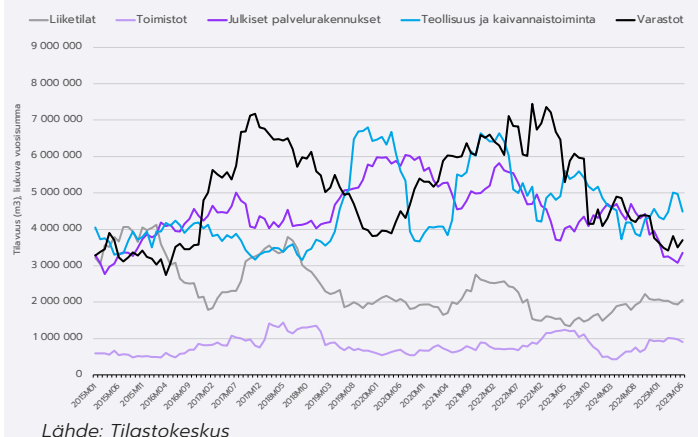
²⁷ Forecon.

²⁸ Tilastokeskus.

16) Toimitilat – Rakentamisluvan saaneet toimenpiteet 1/2015 – 6/2025



17) Toimitilat – Aloitetut rakennushankkeet 1/2015 – 6/2025



talouden epävarmat näkymät sekä korkea korkotaso hidastivat kasvua. Kuluvana vuonna infrarakentaminen kääntyy kasvuun. Raideinvestoinnit ajavat kasvua, mutta myös esimerkiksi maantie-, katu-, tietoliikenne- ja tuulivoimainvestoinnit pysyvät korkealla tasolla 2025. Ensi vuonna infrarakentamiseen ennustetaan noin 0,5 prosentin kasvua.²⁹

3) Suomen kiinteistösijoitusmarkkinan kuluvan vuoden ennustetta on nostettu huomattavasti – alkuvuodesta nähtiin jo vahvaa kasvua

Euroopan kiinteistösijoitusmarkkina kääntyi jo viime vuonna kasvuun. Kuluvan vuoden alussa sijoitusaktiiviteetti on hieman hidastunut ja luottamusindikaattoreissa nähtiin käänne heikompaan suuntaan. Kauppasota, geopoliittiset jännitteet ja maailmantalouden epävarmuus painavat kiinteistösijoitusmarkkinan näkymiä ja sijoittajien luottamusta. INREV:in eurooppalaisen listaamattoman kiinteistösijoitusmarkkinan nykytilannetta kuvaava Consensus Indicator heikkeni kesäkuussa edellisestä kvartaalista, mutta pysyi kuitenkin yli 50 raja-arvon, mikä viittaa markkinan kasvuun. Kuluvan vuoden toisen kvartaalin kaupankäynnin kasvu hidastui hieman edellisestä kvartaalista. Kuitenkin huhti-kesäkuun transaktiovolyymi kasvoi noin 8 prosenttia vuodentakaisesta. Monet sijoittajat odottivat Yhdysvaltojen kauppaneuvottelujen lopputuloksia ja lykkäsivät sijoituspäätöksiään. Loppuvuodesta eteenpäin kauppapöytäkirjat ja toimintaympäristön selkiytyminen tukevat sijoittajien luottamuksen kohentumista ja transaktiovolyymien kasvua. Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymiin odotetaan kasvua 2025 ja 2026.³⁰

Suomessa kiinteistökauppavolyymi on kääntynyt kasvuun kahden hyvin hiljaisen vuoden jälkeen. KTI:n tilastojen mukaan tammi-elokuun³¹ aikana tehtiin enemmän kiinteistökauppoja kuin koko viime vuoden aikana yhteensä (kuvio 18). Ulkomaisten kiinteistösijoittajien aktiivisuuden kasvu ajoi pitkälti alkuvuoden kiinteistökauppavolyymien kasvua. Ulkomaisten sijoittajien osuus kauppavolyymista oli elokuun puolivälissä noin 59 prosenttia, kun kotimaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden osuus oli noin 18 prosenttia ja kiinteistörahojen hieman yli 10 prosenttia. Erityisesti pohjoismaisia ja eurooppalaisia sijoittajia on aktivoitunut Suomen markkinassa. Eniten kauppaa on tehty tänä vuonna asunto-, yhteiskunta- ja liikekiinteistöistä. Elokuun puolivälissä sekä vuokra-asuntojen että yhteiskuntakiinteistöjen osuus kokonaisvolyymista oli 26 prosenttia. Toimistokiinteistöjen kaupankäynti on edelleen varsin vähäistä.³²

Kuluvan vuoden transaktiovolyymien kasvuennustetta on nostettu. Newsec on korottanut kuluvan vuoden transaktiovolyymien ennusteen noin 4 miljardiin euroon (aiemmin 3 miljardia euroa). Tämä tarkoittaa 80 prosentin kasvua vuoteen 2024 verrattuna. Kuluvan vuoden kasvua tukevat talouden asteittainen vahvistuminen, korkotason lasku, kansainvälisten pääomien asteittainen kasvu ja näköpiirissä olevien loppuvuoden transaktioiden määrä. Markkinoiden epävarmuus, erityisesti maailmankaupan ja sijoittajien riskinottohalukkuuden osalta, saattaa edelleen aiheuttaa volatiliteettia ja viivästyttää päätöksentekoa. Kokonaisvuodessaan sentimentti viittaa kuitenkin aktiivisempaan sijoitusmarkkinaan.³³

Asunnot, yhteiskuntakiinteistöt ja liikekilat ovat olleet sijoittajien suosiossa alkuvuodesta. Vuokra-asunnot kiinnostavat edelleen sijoittajia. Tarjontaa on yhä paljon erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta loppuvuodesta kasvukeskusten voimakas väestönkasvu alkaa sulattaa ylimääräistä asuntotarjontaa. Samalla

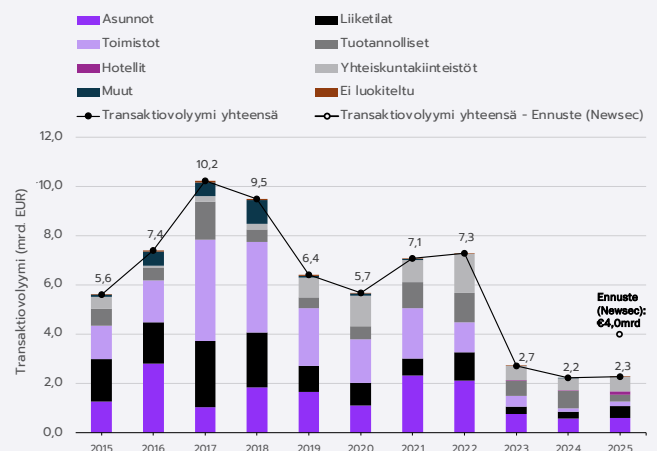
rakentaminen on vähäistä. Nämä tekijät tukevat suurten kaupunkien vuokrien ja käyttöasteiden kasvua. Pääkaupunkiseudun vuokra-markkinassa nähdään pirstumisen merkkejä ja käyttöasteissa kasvua, vaikka vapaarahoitteiset vuokrat polkevat yhä paikallaan (kuvio 19). Muista suurista kaupungeista erityisesti Tampereella käyttöasteiden ja vuokrien kehitys on ollut pääkaupunkiseutua vahvempaa.³⁴

Yhteiskuntakiinteistöjen transaktiovolyymi on kasvanut alkuvuoden aikana. Sijoittajien kiinnostus kohdistuu kasvukeskuksiin, joissa väestönkasvu on vahvaa ja tilankysynnän odotetaan pysyvän korkeana. Alkuvuodesta nähtiin muutama suuri liikekilatransaktio. Sijoittajia kiinnostavat lähinnä ruoka- ja halpakauppavetoiset kohteet. Toimistomarkkinassa sijoittajien kiinnostus on heräämässä, vaikka transaktioaktiiviteetti oli alkuvuodesta varsin vaisua. Yritykset etsivät laadukkaita tiloja halutuilta sijainneilta ja parhaimpien prime-kiinteistöjen kysyntänäkymät ovat valoisat. Sijoittajat suhtautuvat tällä hetkellä varovaisemmin tuotannollisiin kiinteistöihin johtuen osittain siitä, että vajaakäyttöasteet ovat nousseet. Kuitenkin sektorin pitkän aikavälin näkymät ovat positiiviset.³⁵

³⁴ Newsec, Retta, KTI.

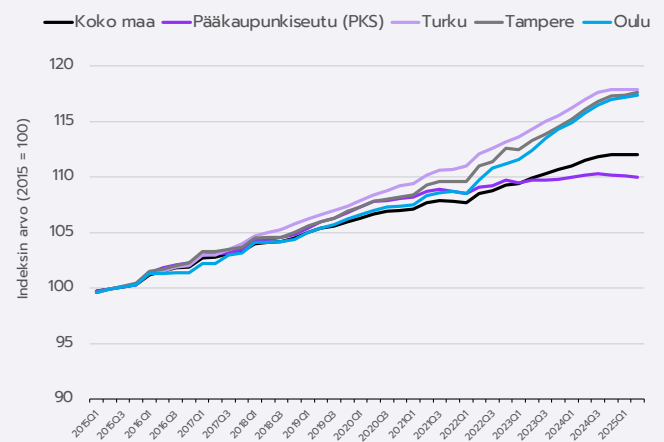
³⁵ Newsec, KTI.

18) Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymi 2015–2025



Lähde: KTI, Newsec (ennuste)

19) Vapaarahoitteisten asuntojen vuokraindeksit Q1/2015 – Q2/2025



Lähde: Tilastokeskus

²⁹ Infrasuhdanteet, TAMK, Forecon, VM Raksu.

³⁰ INREV, Savills.

³¹ Sisältää KTI:n tietokantaan 18.8.2025 -mennessä kirjatut transaktiot.

³² KTI.

³³ KTI, Newsec.

Katsaus tarkastelee ensisijaisesti pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakentamismarkkinoita rakennuttajien ja kiinteistönomistajien näkökulmasta. Lähtöaineistona ovat olleet muun muassa Nordea Pankki Suomi Oy:n aineistot, RPT Byggfakta Oy:n hanketiedot, Forecon Oy:n mallinnusmenetelmät ja tiedostot, KTI Kiinteistötieto Oy:n markkinatietokannat, Rakennusteollisuus RT:n tiedostot, Newsecin aineistot sekä yleiset talousennusteet.

Raklin Rakennuttamisen barometri toteutettiin jäsenistölle lahetettuna sähköisenä kyselynä elokuussa 2025. Kyselyyn osallistui 36 rakennuttajaa. Kyselyaineisto on maantieteellisesti kattava, sillä vastaajajoukon rakennuttajat toimivat kaikissa Suomen maakunnissa. Suurin osa vastaajajoukon rakennuttajista edustaa yksityisen sektorin sijoittajia, julkisia toimijoita, kuntia/kaupungeja sekä yksityisen sektorin käyttäjäomistajia.