

# Raklin suhdannekatsaus

kevät 2025

- Suomen talous virkoo hitaasti – maailmankaupan jännitteet heikentävät kasvunäkymiä
- Rakentaminen kääntyy Suomessa noin 4 prosentin kasvuun 2025
- Kaikille rakentamisen sektoreille ennustetaan kasvua
- Asuntojen kysyntänäkymät ovat valoisat – tarjontapuolen toipuminen takkuua
- Toimitilarakentamiseen luvassa kasvua 2025 ja 2026
- Rakennuttajat uskovat omien rakennusinvestointiensa kasvavan noin 20 prosenttia tulevina kuukausina (Raklin rakennuttamisen barometri)



# Tiivistelmä

- Maailmantalouden näkymät ovat vakiintuneet ja talouskasvu asettuu reiluun 3 prosenttiin tulevina vuosina. Viime vuosien kriisien pitkittyneet vaikutukset näkyvät talouskasvussa. Kauppapoliittisten riskien kasvu hidastaa investointien ja viennin toipumista. Euroalueelle ennustetaan 1,1 prosentin kasvua 2025 ja kasvu kiihtyy 1,4 prosenttiin 2026. Euroalueen inflaatio hidastuu lähelle EKP:n tavoitetasoa 2025 aikana. Raklin arvion mukaan euroalueen korkotasoa laskee noin 2,25 prosenttiin kuluvan vuoden loppuun mennessä.
- Trumpin hallinnon poliittisten muutosten mittakaava ja ajoitus on edelleen epäselvä. Kuitenkin arvioidaan, että kauppapolitiikka kiristyy, maahanmuuttopolitiikka tiukentuu ja henkilö- ja yritysverohelpotuksia jatketaan kuluvan vuoden jälkeenkin. Trumpin kampanjassa viitattiin myös siihen, että uusi hallinto tulee asettamaan yleiset tuontitullit kaikkien maiden tavara-kaupalle. Poliittikkamuutokset pääsääntöisesti hidastavat Yhdysvaltojen talouskasvua ja kiihdyttävät inflaatiota. Yhdysvallat on Suomelle tärkeä kauppakumppani. Kauppapolitiikan kiristyminen ja epävarmuuden lisääntyminen hidastavat Suomen vientiä ja heikentävät talouskasvuennustetta.
- Suomen talous kääntyy kuluvana vuonna noin 0,8 prosentin kasvuun ja kasvu kiihtyy noin 1,8 prosenttiin 2026. Matalampi korkotasoa tukee investointien ja yksityisen kulutuksen elpymistä. Työllisyystilanne on heikko kuluvana vuonna. Lisäksi kuluttajien luottamus on edelleen heikolla tasolla ja epävarmuus työpaikasta tekee kuluttajista varovaisia ostopäätöksissään. Investoinnit kääntyvät myös kasvuun, kun yritysten luottamus alkaa palautua, suhdannetilanne kohenee ja korkotasoa laskee. Kuluvan vuoden vientiin ennustetaan kasvua, kun Suomen keskeisten vientimarkkinoiden talouskasvu piristyy ja maailmankauppa heräilee.
- Suomessa rakentamisen määrä kääntyy kokonaisuudessaan noin 4 prosentin kasvuun 2025. Suomen talousnäkyvien kohentuminen sekä keveämmät rahoitusolot tukevat toipumista vaikeiden vuosien jälkeen. Kaikille rakentamisen sektoreille ennustetaan kasvua kuluvalla vuodelle.
- Asuntojen kysyntänäkymät ovat valoisat ja samalla tarjontapuolen toipuminen takkuu. Asuinrakentaminen toipuu hitaasti, kun suhdannetilanne kohenee, asunto-kauppa käynnistyy ja liikatarjontaa poistuu markkinoilta. Toimitilarakentaminen on kannatellut rakentamista vaikean suhdannetilanteen yli. Toimitilarakentamisen kasvu jatkuu viime vuotta voimakkaampana 2025 ja 2026.
- Toisin kuin Euroopassa, Suomen kiinteistösiijoitusmarkkinassa ei nähty käännettä viime vuonna. Kuluvan vuoden aikana käännytään vihdoinkin kasvuun. Kuluvan vuoden alkupuoliskolla saatetaan nähdä pientä piristymistä viime vuoteen nähden, mutta käänne ajoittuu pääosin kuluvan vuoden jälkipuoliskolle.



## Lisätietoa:

### Julia Ruotsi

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

## 1) Kuluttajat ylläpitävät maailman ja euroalueen talouskasvua

Maailmantalouden näkymät ovat vakiintuneet ja talouskasvu asettuu reiluun 3 prosenttiin tulevina vuosina (taulukko 1).

### 1) Maailman, euroalueen ja Suomen talouskasvuennusteet

BKT-kasvu (%)	2024	2025e	2026e
Maailma*	3,2	3,3	3,3
Euroalue**	0,7	1,1	1,4
Suomi***	-0,2	0,8	1,8
Yhdysvallat*	2,8	2,7	2,1
Japani*	-0,2	1,1	0,8
Kiina*	4,8	4,6	4,5
Intia*	6,5	6,5	6,5

Lähde: \*IMF, \*\*EKP, \*\*\*Suomen Pankki, Tilastokeskus

Viime vuosien kriisien pitkittyneet vaikutukset näkyvät talouskasvussa ja kasvu jatkuu alle pitkän aikavälin keskimääräisen tason. Globaali inflaatio hidastuu lähelle tavoitetasoa ja keveämpi rahapolitiikka tukee toipumista. Kuluttajat ylläpitävät globaalia kasvua, kun alhaisempi korkotasoa ja reaaliitulojen kasvu tukevat yksityisen kulutuksen elpymistä. Ostopöytäindeksien mukaan palvelut ylläpitävät edelleen globaalia kasvua. Kuitenkin palveluiden kasvuvauhti on hidastumassa ja teollisuus palasi kasvun puolelle.<sup>1</sup> Maailmankaupan kasvun odotetaan piristyvän kuluvana vuonna, vaikka kansainvälisen kaupan esteiden ja kauppapoliittisten riskien kasvu hidastavat maailmankaupan ja investointien toipumista.

Maailmantalouden kasvuennusteiden riskit painottuvat alasuuntaan. Poliittinen epävarmuus, kauppapolitiikan tiukentuminen, geopoliittiset jännitteet, sitkeä inflaatio ja ilmastonmuutoksen aiheuttamat haasteet ovat keskeisiä alasuuntaisia riskejä. Protektionismin kasvu saattaa hidastaa investointien toipumista, heikentää kauppavirtoja ja luoda häiriöitä toimitusketjuihin. Tämä heikentäisi lyhyen ja keskipitkän aikavälin talouskasvua. Geopoliittiset jännitteet ja erityisesti Lähi-idän ja Ukrainan kriisien eskaloituminen voisivat haitata kasvua, kansainvälistä kauppaa ja nostaa ruuan ja energian hintoja.<sup>2</sup> Toisaalta esimerkiksi odotettua nopeampi inflaation hidastuminen mahdollistaisi keskuspankkien nopeammat koronleikkaukset, joka voisi johtaa voimakkaampaan talouskasvuun. Lisäksi suurten valtioiden kysynnän odotettua nopeampi piristyminen voisi tukea nopeaa talouskasvua.<sup>3</sup>

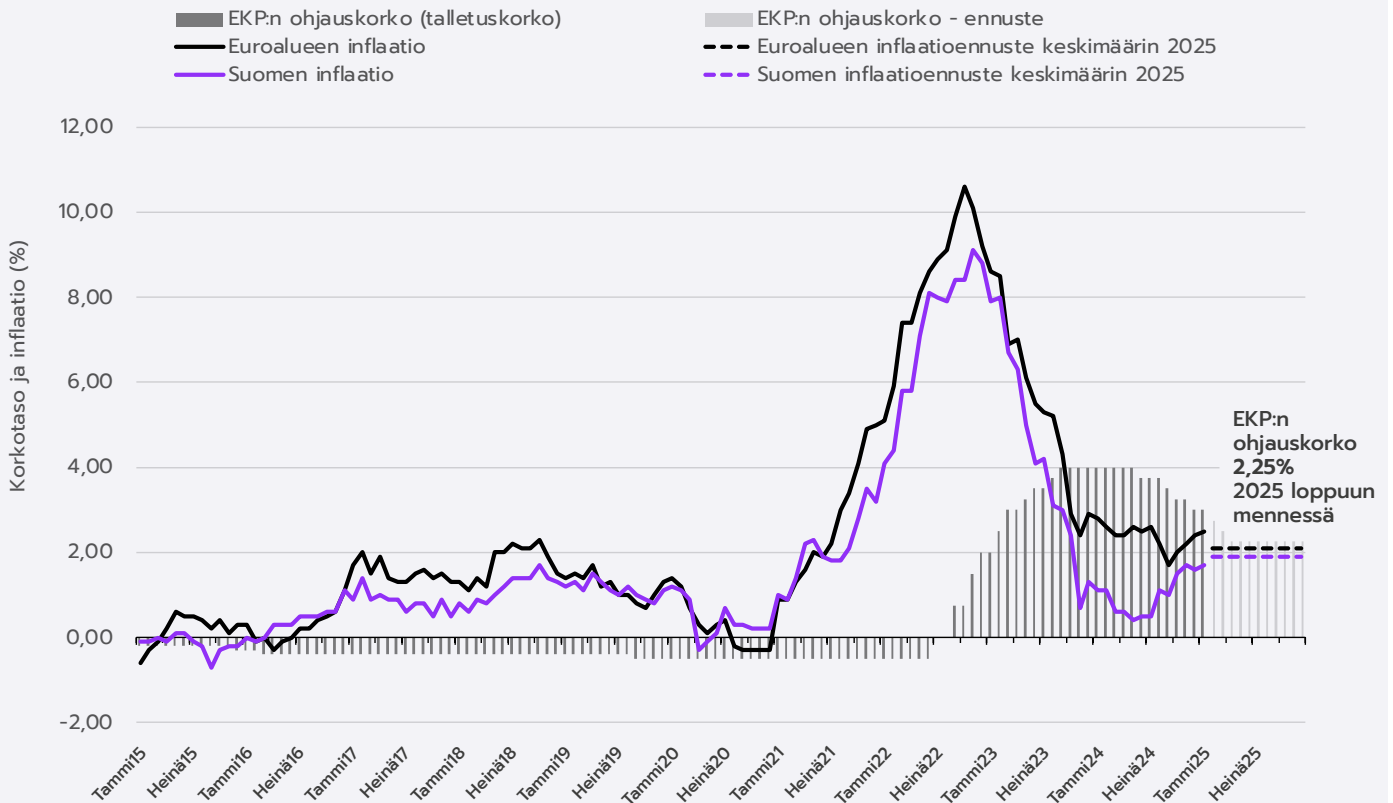
Talousnäkymät vaihtelevat edelleen merkittävästi alueittain. Yhdysvaltojen ja Kiinan kaltaisten talousveturien kasvu hidastuu ja useissa muissa maissa, kuten Japanissa ja euroalueella, kasvu kiihtyy hieman. Yhdysvaltojen talous kasvoi voimakkaasti 2024 yksityisen kulutuksen ja investointien ajamana. Loppuvuodesta Yhdysvaltojen talouskasvu osoitti hienoisia hidastumisen merkkejä. Uusien työpaikkojen määrä on ollut pidempään hienoisessa laskussa ja työttömyys hienoisessa nousussa. Yhdysvaltojen talouskasvu jatkuu vahvana, mutta hidastuu hieman 2,7 prosenttiin 2025 ja edelleen 2,1 prosenttiin 2026. Yksityinen kulutus tukee tulevien vuosien kasvua. Kuitenkin yksityisen kulutuksen kasvu on tasaantunut, kun kotitaloudet sopeuttavat kulutustaan heikenevään työmarkkinatilanteeseen ja käytettävissä olevien

<sup>1</sup> IMF, World Bank, Nordea, S&P Global.

<sup>2</sup> IMF, World Bank.

<sup>3</sup> IMF, World Bank.

## 2) Suomen ja euroalueen inflaatio ja EKP:n ohjaukorko



Lähde: Rakli, Suomen Pankki, Eurostat, ECB Survey of Professional Forecasters

tulojen kasvun hidastumiseen. Sekä kuluttajien että yritysten luottamusindikaattorit myös heikkenivät huomattavasti helmikuussa. Investointien ei odoteta tuovan viime vuoden tapaan yhtä voimakasta nostetta talouskasvuun.<sup>4</sup> Yhdysvalloissa inflaatio kiihtyi tammikuussa 3 prosenttiin ja Trumpin hallinnon toimet saattavat myös rajoittaa Fedin mahdollisuuksia laskea korkoja kuluvan vuoden aikana.

Kiinan talouskasvu pysyi verrattain korkealla tasolla 2024, mutta taloudessa kytee edelleen merkittäviä ongelmia. Kuluttajien luottamus ja ostohalukkuus pysyivät heikolla tasolla. Kiinteistömarkkinan vaikeudet jatkuvat ja asuntohintojen alamäki jatkui loppuvuodesta, tosin loivempaan. USA:n kauppapoliittiset toimet ja kauppasodan uhka painavat näkymiä kuluvana vuonna. Kiinan talouden ennustetaan kasvavan noin 4,6 prosenttia 2025. Marraskuussa voimaan astunut hallituksen tukipaketti osittain kumoaa kauppapoliittikan kiristymisen ja kiinteistömarkkinan alamäen pitkittymisen vaikutuksia.<sup>5</sup>

Euroalueen talouskasvu hidastui noin 0,7 prosenttiin 2024. Yksityisen kulutuksen ja investointien kasvu oli vaisua ja vienti oli heikkoa viime vuoden jälkipuoliskolla. Geopoliittiset jännitteet ja poliittiset epävarmuustekijät heikentävät euroalueen kasvunäkymiä ja talouskasvun toipuminen tulee jatkumaan hitaana. Kuluttajien luottamus on edelleen heikolla tasolla ja epävarmuus heikentää kuluttajien ostohalukkuutta.<sup>6</sup>

**Euroalueella talouskasvu pysyy melko vaisuna, mutta kiihtyy kuitenkin 1,1 prosenttiin 2025 ja edelleen 1,4 prosenttiin 2026.** Vahvistuva yksityinen kulutus, ulkoisen kysynnän pirstyminen ja keveämmät rahoitusolot kiihdyttävät euroalueen kasvua tulevina vuosina. Keveämmät rahoitusolot tukevat kotimaisen kysynnän ja investointien elpymistä. Reaalipalkkojen odotetaan nousevan, työttömyys laskee historiallisen alhaiselle tasolle ja työmarkkinatilanne on vahva. Euroalueen viennin uskotaan vahvistuvan, kun ulkoinen kysyntä kasvaa maailmantalouden ja maailmankaupan elpymässä. Kuitenkin Yhdysvaltojen mahdolliset tullimaksut tuovat

euroalueen ulkomaankaupan näkyymiin epävarmuutta ja lisääntynyt globaali ja euroalueen sisäisistä tekijöistä johtuva epävarmuus painaa ennustetta alaspäin.<sup>7</sup>

Ostopäällikköindeksien perusteella euroalueen tuotanto kääntyi hienoiseen kasvuun tammikuussa 2025. Yritysten kasvuodotukset ovat parantuneet seuraavalle 12 kuukaudelle ja luottamusindikaattori nousi korkeimmalle tasolle sitten heinäkuun 2024. Teollisuusyritysten luottamus oli korkeammalla tasolla kuin palveluyritysten ensimmäistä kertaa kolmeen vuoteen. Kuitenkin euroalueen kasvu on osittain hataralla pohjalla, koska uudet tilaukset supistuvat edelleen hienoisesti ja euroalueen tuotteiden ulkoinen kysyntä on heikkoa.<sup>8</sup>

Euroalueen inflaation ennustetaan hidastuvan EKP:n 2 prosentin keskipitkän aikavälin inflaatiotavoitteen tuntumaan kuluvan vuoden toisesta kvartaalista eteenpäin. Euroalueen inflaatio oli tammikuussa 2,5 prosenttia (vs. 2,4% joulukuussa 2024). Energian hintojen negatiivinen vaikutus poistui ja energian hinnoissa nähtiin kasvua, kun esimerkiksi ruuan, alkoholin ja tupakan hintojen nousuvauhti hidastui. Energian hintojen vaikutuksen odotetaan pysyvän pääosin negatiivisena kuluvana vuonna. Palkkojen nousupaineet pienenevät, palveluinflaatio alkaa heikentää ja rahapolitiikan viiveellä tapahtuvat inflaatiota hidastavat vaikutukset alkavat näkyä kuluttajainnoissa.<sup>9</sup>

**Raklin arvion mukaan euroalueen korkotasoo laskee noin 2,25 prosenttiin kuluvan vuoden loppuun mennessä** (kuvio 2). EKP laski talletuskoron 2,75 prosenttiin tammikuussa 2025. Ennustamme kuluvalla vuodelle vielä ainakin kaksi 25 peruspiirteen koronlaskua. EKP:n arvion mukaan euroalueen luonnollinen korkotasoo on 1,75–2,25 prosenttia<sup>10</sup>. Jos euroalueen talous heikkenee odotettua enemmän tai jos inflaatio alkaa kiihtyä odotettua nopeammin, EKP voi laskea korkoja lähemmäs haarrukan alarajaa.

<sup>7</sup> EKP, Nordea, World Bank.

<sup>8</sup> S&P Global.

<sup>9</sup> EKP.

<sup>10</sup> [https://www.ecb.europa.eu/press/economic-bulletin/focus/2025/html/ecb.ebbox202501\\_08%7E3be5a005f9.en.html](https://www.ecb.europa.eu/press/economic-bulletin/focus/2025/html/ecb.ebbox202501_08%7E3be5a005f9.en.html)

<sup>4</sup> IMF, World Bank.

<sup>5</sup> IMF, Nordea.

<sup>6</sup> EKP, IMF.

## Trumpin hallinnon politiikkamuutosten taloudelliset vaikutukset – miten ne heijastuvat Suomen talouteen?

Trumpin hallinnon poliittisten muutosten mittakaava ja ajoitus on edelleen epäselvä. Kuitenkin arvioidaan, että kauppapolitiikka kiristyy, maahanmuuttopolitiikka tiukentuu ja vuonna 2017 voimaan astuneita verohelpotuksia jatketaan ja asetetaan mahdollisesti uusia helpotuksia henkilö- ja yritysverotukseen.<sup>11</sup> Trumpin hallinto on jo kiristänyt Kiinan, Meksikon ja Kanadan tavaratuonnin tullimaksuja merkittävästi ja kyseiset maat ovat asettaneet Yhdysvalloille vastatulleja. Trumpin vaalikampanjassa viitattiin myös siihen, että uusi hallinto tulee asettamaan yleiset tuontitullit kaikkien maiden tavarakaupalle. Tullimaksujen korottaminen, kauppasodan eskaloituminen ja maahanmuuton väheneminen todennäköisesti kiihdyttäisivät inflaatiota, pitäisivät Fedin korot korkeammalla pidempään ja heikentäisivät Yhdysvaltojen talouskasvua. Lisäksi verokevennykset heikentäisivät julkisen talouden tilaa jo entisestään.

Yhdysvalloissa tullen negatiivinen vaikutus näkyy ensin kiihtyvänä inflaationa, kun tuontihinnat nousevat. Keskuspankki joutuu pitämään korkotason korkeammalla pidempään, kuin mitä aikaisemmin odotettiin. Tämä hidastaa Yhdysvaltojen talouskasvua. Euroalueella epävarmuus ja talousnäkyminen heikentyminen saattaa motivoida EKP:tä tekemään ylimääräisiä koronlaskuja ja korkoero Yhdysvaltojen ja euroalueen välillä kasvaa edelleen. Korkeampi korkotaso Yhdysvalloissa vahvistaa dollaria suhteessa euroon. Lisäksi tullimaksujen nostaminen vahvistaa dollaria suhteessa euroon, kun tuonti Yhdysvaltoihin vähenee ja ulkomaisen valuutan kysyntä vähenee<sup>12</sup>. Suomen kannalta euron heikkeneminen suhteessa dollariin osittain kumooa tullen nostamisen vaikutusta, kun Suomen viennin hintakilpailukyky paranee.<sup>13</sup>

Maahanmuuton rajoittaminen vähentää työvoiman tarjonnan määrää. Vaikutus näkyy Yhdysvalloissa erityisesti ulkomaisesta työvoimasta riippuvilla aloilla, kuten rakennus-, hoiva- ja ravitsemusalalla. Tämä laskisi Yhdysvaltojen tuotantopotentiaalia ja nostaisi inflaatiota, kun talous sopeutuu uuteen työvoiman tarjonnan määrään. Toisaalta verokevennykset toisivat todennäköisesti nostetta Yhdysvaltojen talouskasvuun. Kokonaisuudessaan Trumpin hallinnon esitetyillä toimilla on kuitenkin sekä Yhdysvaltojen että maailman talouskasvua heikentävä vaikutus, koska tullimaksujen ja työllisten määrän vähentymisen vaikutus dominoi.<sup>14</sup>

World Bankin estimaattien mukaan Yhdysvaltojen kaikkiin kauppakumppaneihin kohdistuvien tariffien nostaminen 10 prosenttiyksiköllä leikkaisi maailman talouskasvuennustetta 0,2 prosenttiyksiköllä 2025, verrattuna perusennusteeseen. Tämän arvion oletus on kuitenkin se, että muut maat eivät tee vastatoimia. Muiden maiden vastaavansuuruiset vastatullit nostaisivat kokonaisvaikutuksen noin 0,3 prosenttiyksiköön.<sup>15</sup>

Euroopassa vienti kärsii tullimaksujen, lisääntyneen epävarmuuden ja heikomman ulkoisen kysynnän takia. Euroalueen talouskasvu jää hitaammaksi verrattuna tilanteeseen, jossa tullimaksuja ei tule. EKP saattaa laskea korkotasoa vastauksena tulleihin, mikä heikentää myös valuuttakurssia. Heikompi euro ei kuitenkaan kumoa tullen korotuksista viennille aiheutuvaa haittaa.<sup>16</sup>

Trumpin kampanjassa esitetyt yleiset tuontitullit kaikkien maiden tavarakaupalle aiheuttaisivat Suomeen sekä suoria että epäsuoria negatiivisia vaikutuksia. Suomen kannalta Yhdysvaltojen yleiset tullit vaikeuttaisivat Suomen vientiä, heikentäisivät suomalaisyritysten kilpailukykyä Yhdysvaltojen markkinoilla ja heikentäisivät suomalaisten vientituotteiden ulkoista kysyntää.

Yhdysvallat on Suomelle tärkeä kauppakumppani ja Euroopan maiden jälkeen Suomen suurin vientimaa. Suomen viennistä Yhdysvaltoihin noin 70 prosenttia on tavaroita ja 30 prosenttia on palveluita.<sup>17</sup> Yhdysvaltojen osuus Suomen kaikesta tavaraviennistä on kasvanut viime vuosina (kuvio 3). Suomi vie Yhdysvaltoihin pääasiassa pääomahyödykkeitä, kuten koneita ja laitteita. Yhdysvaltojen investoinnit ovat kasvaneet voimakkaasti viime vuosina ja suomalaisyritysten viemien pääomahyödykkeiden kysyntä on ollut vahvaa. Tämä on osittain kompensoinut heikompa talouskasvua muissa Suomen keskeisissä kauppakumppaneissa, kuten Saksassa ja Ruotsissa.<sup>18</sup> Viime vuoden tammi-marraskuun lukujen perusteella Suomen tava-

raviennin arvo Yhdysvaltoihin oli lähes 6,3 miljardia euroa eli noin 9,5 prosenttia Suomen kaikesta tavaraviennistä. Yhdysvallat on myös Suomen suurin ylijäämäinen kauppakumppani. 2024 ylijäämää muodostui erityisesti metsäteollisuuden, teollisuuden koneiden ja laitteiden, kojeiden, mittareiden ja öljyalosteiden kaupasta<sup>19</sup>.

Tavaravientiin kohdistuvat tullimaksut heikentäisivät viennin kasvumahdollisuuksia suoraan. Lisäksi tavaravientiin liittyy usein palveluvientiä, jolloin myös palveluvienti kärsii. Uusi kauppasota, maailman ja euroalueen hitaampi talouskasvu sekä epävarmuuden lisääntyminen vähentäisivät myös suomalaisten tuotteiden ulkoista kysyntää, kun ulkomaiset yritykset investoivat vähemmän. Suomen vienti koostuu suurelta osin investointihyödykkeistä ja väli-tuotteista, joten epävarmuuden lisääntyminen heikentäisi näiden tuotteiden kysyntää.<sup>20</sup>

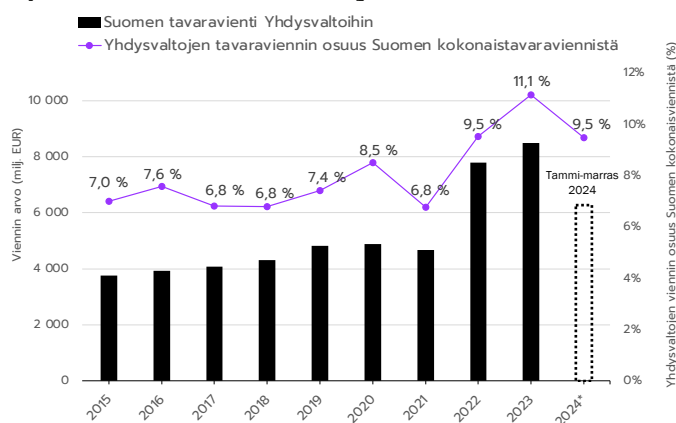
Suomen ulkomaankaupan riippuvuutta Yhdysvalloista ei kuitenkaan voida määrittellä ainoastaan vientitilastojen perusteella. Maailmankaupan arvoketjut ovat usein globaaleja ja epäsuorat kauppalinkit eivät näy kahdenvälisissä kauppatilastoissa. Suomelle saattaa kohdistua haittaa globaalien arvoketjujen 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.

Suomen Pankki on arvioinut Trumpin kauppapolitiikan vaikutuksia Suomen talouskasvuun (taulukko 4). Laskelmassa tarkastellaan tilannetta, jossa Yhdysvallat asettaa 60 prosentin tullit Kiinan tavaratuonnille ja 10 prosentin yleiset tullit maailman tavaratuonnille. Lisäksi laskelmassa huomioidaan muiden maiden vastatoimet sekä globaalin epävarmuuden lisääntyminen. Yhdysvaltojen tulleilla on varsin pieni vaikutus Suomen talouskasvuun. Tullimaksut heikentäisivät Suomen Pankin vuoden 2025 perusennustetta vain 0,1 prosenttiyksiköllä. Kuitenkin kun huomioidaan muiden maiden vastatullien ja kauppapolitiittisen epävarmuuden vaikutus, negatiivinen vaikutus nousee 0,5 prosenttiyksiköön. Lisäksi Suomen työmarkkinan elpyminen lykkääntyisi, kun talouskasvu jäisi odotettua pienemmäksi kuluvana vuonna. Epävarmuuden hälvetessä haitallinen vaikutus talouskasvuun vähenee ja kokonaisuudessaan vaikutukset Suomen talouteen jäävät vähäisiksi 2026 ja 2027.

<sup>19</sup> Tulli.

<sup>20</sup> Suomen Pankki, Nordea.

### 3) Suomen tavaravienti Yhdysvaltoihin 2015–2024



\*Vuoden 2024 tilastot saatavilla tammi-marraskuulle 2024 raportin kirjoittamisen aikana. Lähde: Tullin ULJAS-tietokanta.

### 4) Yhdysvaltojen kauppapolitiikan kiristymisen vaikutus Suomen talouteen

Suomen BKT-ennuste (%)	2025e	2026e	2027e
Perusennuste (Suomen Pankki, joulukuu)	0,8	1,8	1,3
Vaihtoehtoinen ennuste – Yhdysvaltojen kauppapolitiikan kiristyminen ja vastatoimet	0,3	1,7	1,2
Muutos	-0,5	-0,1	-0,1

Lähde: Suomen Pankki

<sup>11</sup> World Bank, CBRE.

<sup>12</sup> Vastaavasti muiden maiden vastatullit Yhdysvaltojen tuonnille heikentävät dollaria suhteessa euroon, ceteris paribus.

<sup>13</sup> World Bank, Suomen Pankki, PTT.

<sup>14</sup> World Bank, PTT.

<sup>15</sup> World Bank.

<sup>16</sup> World Bank, PTT, CBRE.

<sup>17</sup> Suomen Pankki.

<sup>18</sup> Nordea.



## 2) Suomen talous toipuu hitaasti – kuluvana vuonna aavistuksen positiivisen kasvun puolelle

**Suomen talous toipuu odotettua hitaammin.** Viime vuoden talouskasvu jää noin 0,2 prosenttia miinukselle (taulukko 5). Alkuvuosi oli selvästi miinuksella, mutta vuoden jälkipuoliskolla talous on ollut ennakkotietojen mukaan kasvussa. Nettovienti ja julkinen kulutus tukivat kasvua, mutta investoinnit supistuivat edelleen voimakkaasti ja yksityisen kulutuksen kehitys oli heikkoa.

Talous kääntyy kuitenkin kuluvana vuonna kasvun puolelle. Suomen Pankin ennusteen mukaan Suomen talous kääntyy kuluvana vuonna noin 0,8 prosentin kasvuun ja kasvu kiihtyy noin 1,8 prosenttiin ensi vuonna eli Suomen kasvuvauhti ylittää euroalueen keskimääräisen kasvuvauhdin.<sup>21</sup> Eri tahojen ennusteet vaihtelevat 0,8–1,8 prosentin välillä vuodelle 2025.

Korkotaso laskee ja tukee investointien ja yksityisen kulutuksen elpymistä. Kuluttajien käytettävissä oleville tuloille alkaa kuulua hyvää, kun inflaatio pysyy alle 2 prosentissa, lainanhoitokulut laskevat ja palkankorotukset ovat keskimäärin noin 3,8 prosenttia kuluvana vuonna. Kuitenkin työttömyys nousi Suomessa 8,7 prosenttiin joulukuussa 2024, kun vastaava luku oli euroalueella keskimäärin 6,3 prosenttia<sup>22</sup>. Työllisyystilanne jatkuu heikkona kuluvana vuonna. Lisäksi kuluttajien luottamus on edelleen heikolla tasolla ja epävarmuus työpaikasta tekee kuluttajista varovaisia ostopäätöksissään. Tämä hidastaa yksityisen kulutuksen kasvua kuluvana vuonna. Työllisyystilanne kuitenkin kohenee loppuvuodesta eteenpäin ja yksityisen kulutuksen kasvu kiihtyy.<sup>23</sup>

Viime vuonna viennin kehitys oli vaisua, vaikka erityisesti palveluviennissä nähtiin positiivisia merkkejä loppuvuodesta. Kuluvan vuoden vientiin ennustetaan kasvua, kun Suomen keskeisten vientimarkkinoiden talouskasvu piristyy ja maailmankauppa heräilee. Keveämpi rahapolitiikka lisää globaalia taloudellista aktiviteettia ja siten myös suomalaisten investointihyödykkeiden ulkoista kysyntää. Kuitenkin suurin osa Suomen viennistä menee euroalueelle ja euroalueen vaisu talouskasvu hidastaa Suomen viennin kasvua vielä 2025.<sup>24</sup>

Kasvuennusteeseen liittyy kuitenkin riskejä, jotka painottavat ennustettua hitaamman kasvun suuntaan. Kauppapoliittinen epävarmuus ja geopoliittiset jännitteet voivat hidastaa Suomen talouden ja erityisesti viennin kasvua odotettua enemmän. Lisäksi epävarmuus saattaa hidastaa yksityisen kulutuksen ja investointien toipumista. Toisaalta keskustelut Ukrainan tilanteesta ovat käynnissä ja oikeudenmukaisen rauhansopimuksen aikaansääminen olisi voimakas yläsuuntainen riski.<sup>25</sup>

<sup>21</sup> Suomen Pankki, Forecon.

<sup>22</sup> Eurostat.

<sup>23</sup> Suomen Pankki, PTT.

<sup>24</sup> Suomen Pankki, Nordea.

<sup>25</sup> Suomen Pankki, Nordea.

## 5) Suomen talouden ennuste

Muutos (%)	2024e	2025e	2026e	2027e
Euroalueen BKT	0,7	1,1	1,4	1,3
Suomen BKT	-0,2	0,8	1,8	1,3
Työttömyysaste (%)	8,3	8,7	8,2	7,7
Inflaatio*	1,0	1,9	1,5	1,7
Yksityinen kulutus	-0,3	0,5	1,5	1,2
Yksityiset kiinteät investoinnit	-10,6	0,9	6,7	4,6
Suomen vienti	-0,3	2,7	2,7	2,9
Suomen tuonti	-1,1	2,2	3,5	3,0
Suomen vientimarkkinoiden kasvu	1,7	2,9	3,0	2,9

\*Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi.  
Lähde: Suomen Pankki, Tilastokeskus

**Investoinnit kääntyvät myös kasvuun, kun yritysten luottamus alkaa palautua, suhdannetilanne kohenee ja korkotaso laskee.** Tuotannolliset investoinnit olivat heikolla tasolla viime vuonna, kun teollisuuden ja palveluiden kysyntä oli vaisua. Kapasiteetin käyttöasteet olivat matalalla erityisesti teollisuudessa ja taloudellinen epävarmuus heikensi investointihalukkuutta. Investointien ennustetaan kääntyvän vihdoin kasvuun kuluvana vuonna.<sup>26</sup> Rakentamisen heikko tilanne näkyi viime vuoden investointituluvuissa. Investointeja erityisesti painanut asuinrakentaminen alkaa hitaasti kääntyä kasvun puolelle kuluvan vuoden loppupuolelta eteenpäin.

Pitkään jatkunut heikko suhdannetilanne painaa yrityksiä. Tilastokeskuksen tammikuun konkurssitilastoissa nähdään edelleen nouseva trendi ja työttömyys nousee kuluvan vuoden aikana. Kuitenkin suhdannetilanne alkaa hitaasti kohentua. Elinkeinoelämän luottamusindikaattoreissa nähtiin hitaasti nouseva trendi viime vuoden jälkipuoliskolla. Helmikuussa teollisuuden ja palveluiden luottamus kohentui verrattuna edelliseen kuukauteen, mutta rakentamisen ja vähittäiskaupan luottamus laski hieman (kuvio 6)<sup>27</sup>

Suomessa inflaatio hidastui viime vuonna 1 prosenttiin eli selvästi alle EKP:n 2 prosentin inflaatiotavoitteen. Veronkorotukset nostavat kuluttajahintoja 2025. Tulevina vuosina suhdanteen vahvistuminen ja kotimaisen kulutuskysynnän piristyminen ylläpitävät maltillista inflaatiota 2026 ja 2027.<sup>28</sup>

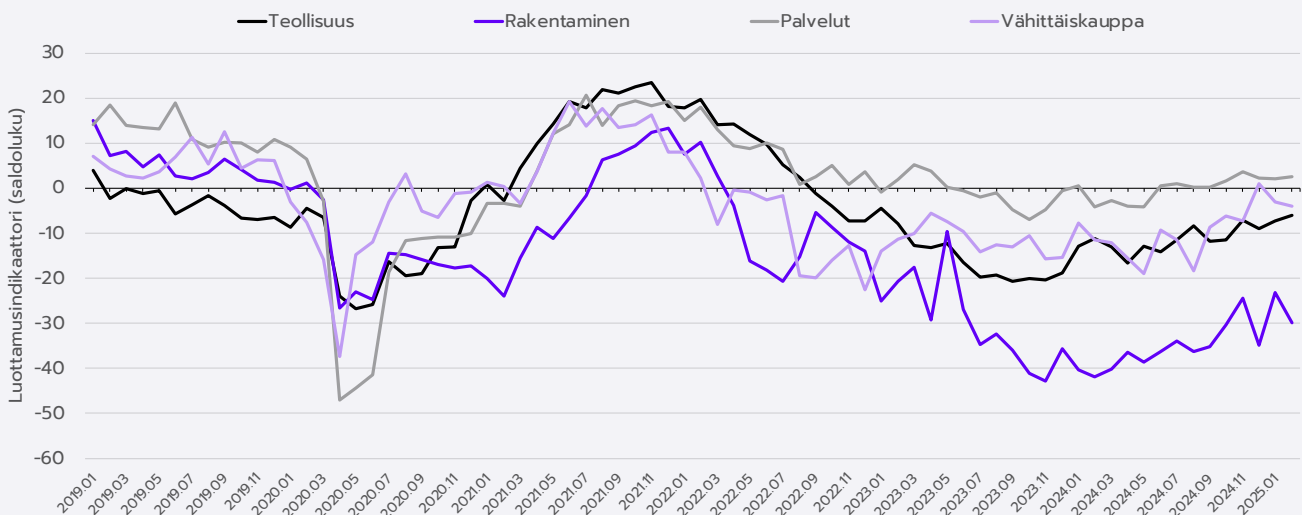
**Asuntomarkkinan näkymät ovat vihdoinkin valoisat kuluvalla vuodelle ja asuntokauppa piristyy.** Matalampi korkotaso

<sup>26</sup> Suomen Pankki, Nordea.

<sup>27</sup> EK.

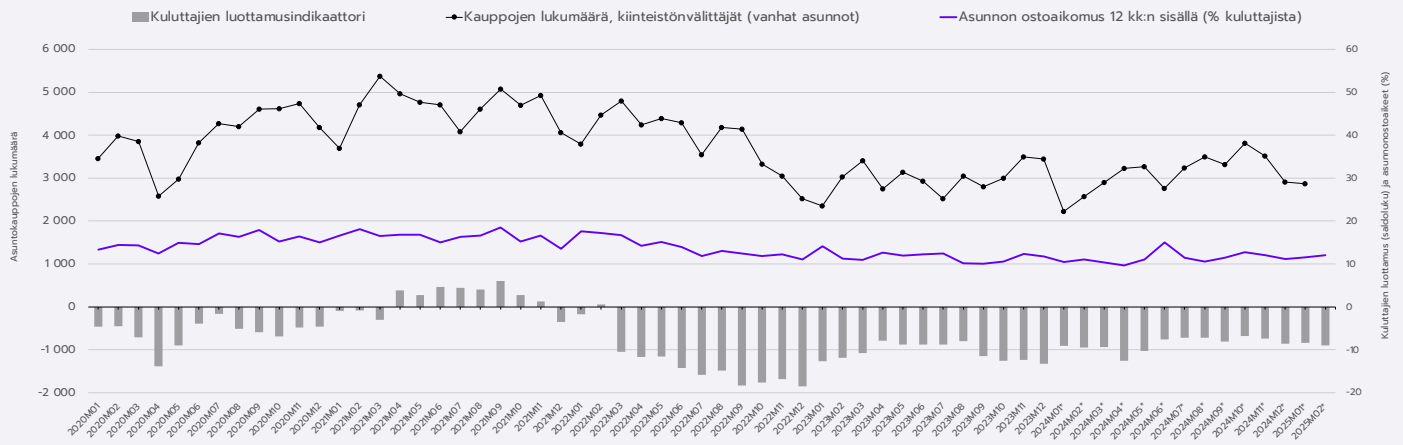
<sup>28</sup> Suomen Pankki.

## 6) Elinkeinoelämän luottamusindikaattorit 1/2019–2/2025



Lähde: EK

## 7) Asuntokaupamäärät ja kuluttajien luottamus 1/2020–2/2025



Lähde: Tilastokeskus, KVKL

ja kuluttajien tilanteen kohentuminen tuovat nostetta asuntomarkkinaa. Kuluttajien käytettävissä oleville tuloille alkaa kuulua hyvää, kun palkankorotukset ovat noin 3,8 prosenttia<sup>29</sup>, inflaatio pysyy keskimäärin alle 2 prosentissa ja lainanhoitokustannukset pienenevät. Lisäksi kuluttajilla on patoutuneita asunnon osto- ja vaihtotarpeita, jotka alkavat purkautua asuntokaupoilla. Asuntokaupassa nähtiin positiivinen käänne tammikuussa verrattuna vastaavaan ajanjaksoon aikaisempina vuosina (kuvio 7). Käytettyjen asuntojen kauppa oli selvässä kasvussa, mutta uusien asuntojen kauppa pysyi pohjalukemissa. Syynä on käytettyjen asuntojen hintojen voimakas lasku, mikä on kasvattanut uusien ja vanhojen välisen hintaeron historiallisen suureksi. Kaupaksi menevät tällä hetkellä käytetyt, hyväkuntoiset asunnot, joissa sekä hinta että sijainti ovat kohdillaan.

Kuluttajien luottamus on kuitenkin edelleen heikolla tasolla. Asunnonostoaikeet pysyvät myös kohtalaisen matalalla tasolla, vaikka helmikuussa nähtiin hienoinen positiivinen liike verrattuna edelliseen kuukauteen. Korkojen lasku ja ostovoiman kasvu on toistaiseksi näkynyt heikosti kuluttajien luottamuksessa. Kuluttajat tottuivat pitkään nollakorko- ja alhaisiin korkoihin vuosina 2015–2022 ja nyt pitää tottua reilun 2 prosentin korkoihin. Usko tulevaan talouskehitykseen on edelleen heikkoa ja työttömyys nousee kuluvan vuoden aikana. Pelko työpaikan menettämisestä tekee kuluttajista varovaisia suurissa ostopäätöksissä. Suhdannetilanteen kohentuessa myös työttömyys alkaa laskea loppuvuodesta eteenpäin ja kuluttajien luottamus kasvaa.

Asuntohintojen alamäki on tasaantunut ja matalampi korkotaso tuki asuntokaupan käynnistymistä jo viime vuonna. Kuluvana vuonna asuntokauppa virkistyy ja asuntojen hinnat kääntyvät kasvuun. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen ennustetaan nousevan koko maassa keskimäärin 1,5 prosenttia 2025.<sup>30</sup> Kuluttajien käytettävissä olevien tulojen kasvu, matalampi korkotaso ja vahva kysyntä kääntävät erityisesti suurten kaupunkien asuntohinnat kasvuun. Toisaalta hintojen kasvua jarruttaa se, että omistusasuntojen tarjontaa on edelleen paljon (kuvio 8). Myynti-ilmoitusten määrä kääntyi laskuun viime vuoden lopussa. Lasku johtui suurelta osin kausivaihtelusta, vaikkakin ilmoituksissa nähtiin aikaisempia vuosia suurempaa miinusta loka-joulukuussa. Tämä saattaa olla alustava merkki siitä, että liikatarjontaa alkaa purkautua.

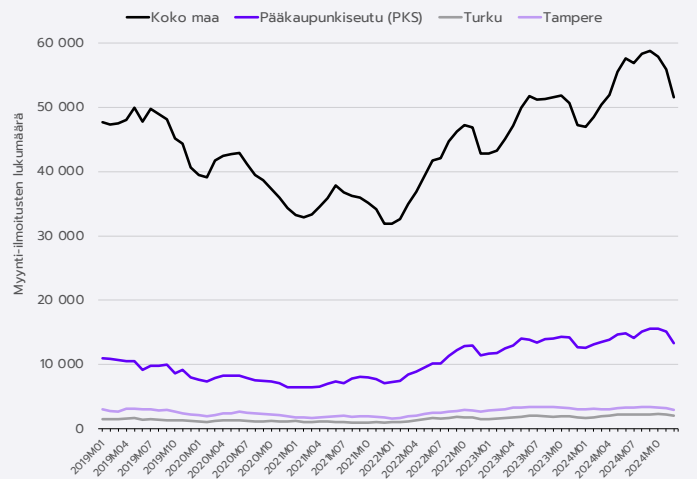
## 3) Rakentaminen kääntyy Suomessa noin 4 prosentin kasvuun 2025

**Rakentamisen toipuminen takkuaa euroalueella.** Euroconstruc-tin joulukuun 2024 ennusteen mukaan rakentaminen supistui 2,4 prosenttia vuonna 2024. Rakentamisen ennustetaan kääntävän noin 0,6 prosentin kasvuun 2025 ja kasvu kiihtyy vajaan 2 prosenttiin 2026. Asuinrakentamisen alamäki on syvempi

<sup>29</sup> PTT.

<sup>30</sup> PTT.

## 8) Myynti-ilmoitusten määrä 1/2019–12/2024



Lähde: Tilastokeskus.

Tilastokeskuksen aineisto perustuu Oikotien verkkopalvelun asuntojen myynti- ja vuokra ilmoituksiin.

ja toipuminen tapahtuu myös hitaammin. Uusien asuntojen rakentaminen väheni 9 prosenttia vuonna 2024. Kuluvalla vuodelle ennustetaan nollakasvu ja positiiviseen kasvuun päästään vasta vuonna 2026 (+3,5%).<sup>31</sup>

Ostopääällikköindeksien mukaan euroalueen rakentamisen aktiiviteetti supistui edelleen tammikuussa, vaikkakin supistumisvauhti hidastui. Ostopääällikköindeksin lukema indikoi aktiiviteetin supistumista, mutta nousi verrattuna joulukuuhun. Kysyntä oli edelleen heikkoa ja uudet tilaukset vähenivät. Tammikuun aineistojen perusteella euroalueen rakennusyritykset olivat edelleen pessimistisiä kuluvan vuoden aktiiviteetin suhteen.<sup>32</sup>

**Suomessa rakentamisen määrä kääntyy kokonaisuudessaan noin 4 prosentin kasvuun 2025 ja kasvu kiihtyy noin 7 prosenttiin 2026<sup>33</sup>.** Viime vuonna rakentamisen tuotannon arvo väheni noin 6 prosentilla. Keskeisiä syitä rakentamisen alamäelle olivat heikko talous- ja työllisyyskehitys, yritysten ja kuluttajien heikko luottamus tulevaisuuteen, edelleen korkeat korot sekä asuntojen ja toimitilojen yltärinta. Kiinteistö- ja rakentamisaikaa vastaa noin 17 prosenttia Suomen bruttokansantuotteesta ja noin 20 prosenttia työllisyydestä<sup>34</sup>. Tästä syystä rakentamisen alamäki on painanut Suomen viime vuosien talouskasvulukuja ja alan työllisyyden vähentyminen on heikentänyt koko maan työllisyytilannetta. Talousnäkyvät alkavat kuitenkin kohentua ja tuovat vetoa-

<sup>31</sup> Euroconstruct, Forecon.

<sup>32</sup> S&P Global.

<sup>33</sup> Forecon.

<sup>34</sup> ROTI 2023 -raportti.

puu suhdannevetoiselle rakennusosalalle. Paremmat talousnäkymät ja keveämmät rahoitusolot tukevat toipumista vaikeiden vuosien jälkeen. Kaikille rakentamisen sektoreille ennustetaan kasvua kuluvalle vuodelle.

Rakentamisen liikevaihdon pohja alkaa vihdoinkin olla takana. Tilastokeskuksen rakentamisen liikevaihtotilastoissa nähtiin joulukuussa 2024 aavistus positiivista kasvua verrattuna edelliseen kuukauteen sekä vuodentakaiseen. Rakentamisen luottamusindikaattori on myös hitaasti piristynyt viime vuoden puolivälistä eteenpäin (kuvio 6). Suomessa rakentaminen on kuitenkin erittäin suhdanneherkkää ja toipuminen on riippuvaista Suomen tulevasta talouskehityksestä, johon liittyy epävarmuustekijöitä.

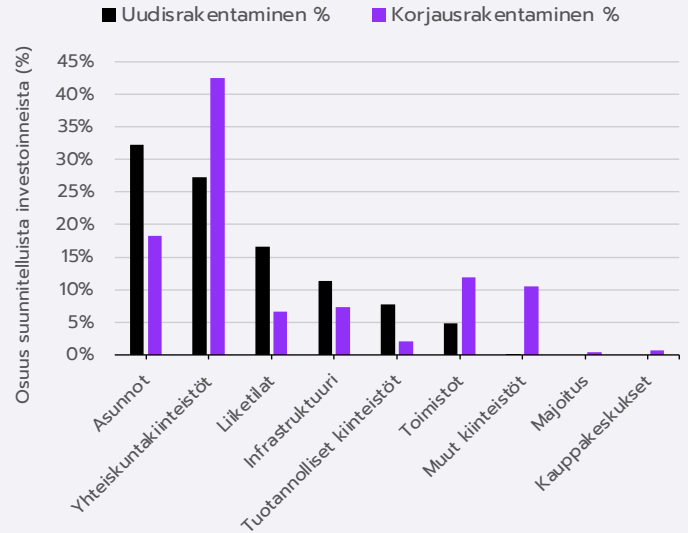
Pääkaupunkiseutu kärsii muuta maata enemmän asuntojen ja toimitilojen ylitarjonnasta, mikä näkyy nyt vuorostaan rakentamisen muuta maata heikompana kehityksenä vuonna 2025. Asunto- ja toimitilopuolella on runsaasti ylitarjontaa sekä myytävissä että vuokrattavissa asunnoissa.

**Rakennuttajat ovat nyt optimistisempia omien rakennusinvestointiensä kehityksen suhteen.** Raklin Rakennuttamisen barometrin kevään tulosten mukaan vastaajat uskovat omien rakennusinvestointiensä kasvavan noin 20 prosenttia seuraavan 12 kuukauden aikana verrattuna vuodentakaiseen, kun vastaava luku oli noin 9 prosenttia syksyllä 2024. Euromääräisesti vastaajat suunnittelevat noin €2,5mrd euron investointeja tulevalle vuodelle<sup>35</sup>. Nämä suunnitellut investoinnit jakautuvat kuvion 9 mukaisesti. Uudisrakentamisen investoinnit painottuvat asuntoihin, yhteiskuntakiinteistöihin sekä liiketiloihin. Korjausrakentamisen puolella painopiste on yhteiskuntakiinteistöissä ja asunnoissa.

Rakennuttamisen barometrin vastaajat arvioivat myös tulevaan rakentamiseen määrään vaikuttavia tekijöitä (kuvio 10). Rakentamista estävinä tekijöinä nähdään rahoituskustannusten nousu, Suomen epävarmat talousnäkymät sekä edelleen korkealla tasolla olevat rakennuskustannukset. Raklin Rakennuttamisen barometrin mukaan rakentamista puolestaan edistää saatujen tarjousten laatu ja määrä sekä työvoiman saatavuus. Rakennuskustannukset ovat pysytelleet korkealla tasolla ja aiheuttavat haasteita rakennusliikkeiden kannattavuudelle. Haahtelan tarjoushinta- ja tarjousmäärän mukaan tarjoushinnat ovat kuitenkin laskeneet viime vuoden aikana verrattuna vuoteen 2023.

<sup>35</sup> Luku viittaa kyselyyn vastanneiden 32 rakennuttajan suunnittelemiin investointeihin, ei koko toimialan investointeihin.

## 9) Rakennusinvestointien jakautuminen kiinteistötyyppien välillä – Raklin Rakennuttamisen barometri kevät 2025



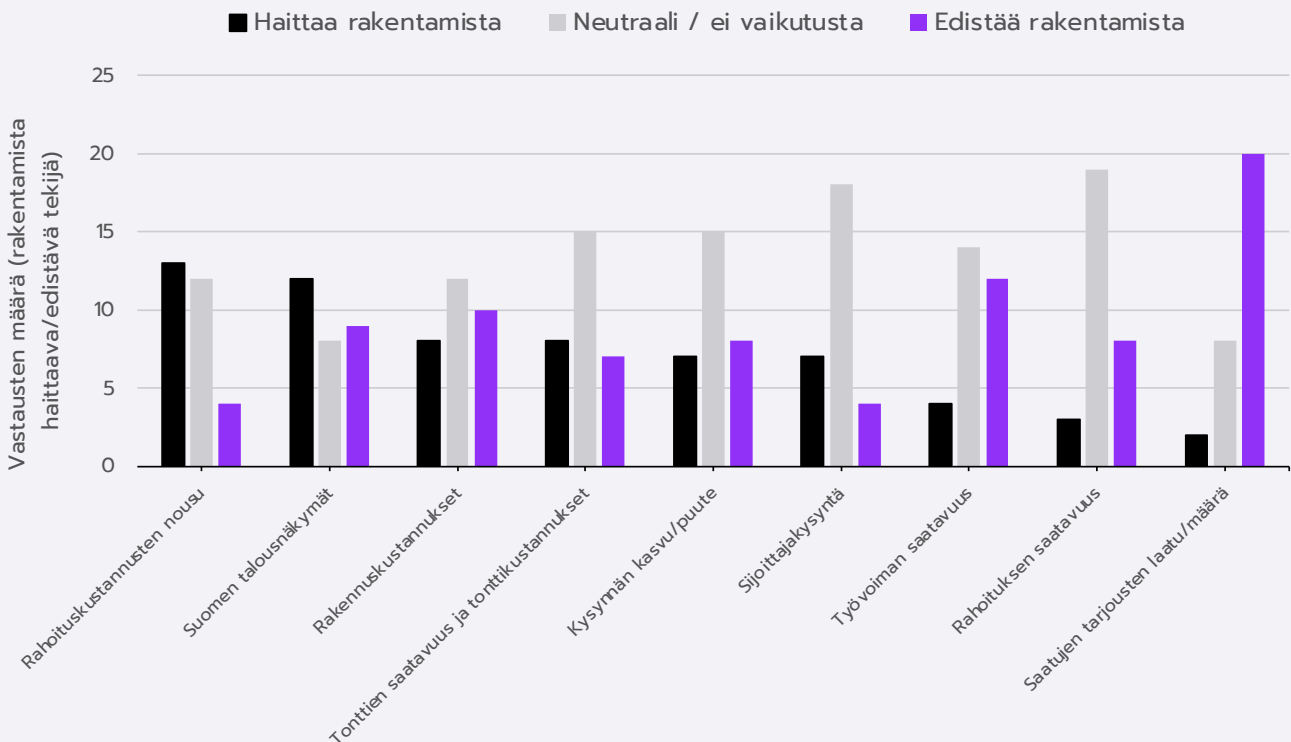
Lähde: Raklin Rakennuttamisen barometri kevät 2025

## Asuinrakentaminen

**Asuinrakentaminen toipuu hitaasti ja asteittain, kun asunto- ja liiketarjontaa poistuu markkinoilta.** Asuntojen kysyntänäkymät ovat positiiviset ja tarjonnan toipuminen takkaa. Maahanmuutto on kiihdyttänyt Suomen väestönkasvua voimakkaasti vuosina 2023 ja 2024 ja suurten kaupunkien väestönkasvun ennustetaan pysyvän voimakkaana tulevina vuosina. Kasvukeskusten voimakas väestönkasvu alkaa syödä asuntojen ylitarjontaa kuluvana vuonna ja asuntohinnat kääntyvät kasvuun. Suurissa kaupungeissa maahanmuutto ja maan väliset muuttoliikkeet kasvattavat asuntojen tarvetta 2040-mennessä<sup>36</sup>.

<sup>36</sup> MD:n Suomi 2040 -selvitys.

## 10) Rakentamisen määrään vaikuttavat tekijät seuraavan 12kk aikana – Raklin Rakennuttamisen barometri kevät 2025



Lähde: Raklin Rakennuttamisen barometri kevät 2025

Tarjontapuolella ei kuitenkaan nähdä vielä käännettä (kuvio 11) ja asuntojen liikatarjonnan purkautumisessa kestää. Asunnoille myönnettyjen rakennuslupien ja rakennusaloitusten alamäki on pysähtynyt ja viime vuoden joulukuun rakennusluvissa nähdään hienoista kasvua. Kuitenkin kyseisen tilaston luvut saattavat korjaantua alaspäin jälkikäteen. Keskeinen syy uusien asuntojen hyvin pieneen aloitusmäärään sekä koko maassa että pääkaupunkiseudulla on asuntojen ylitarjonta. Sekä myytävien että vuokrattavien asuntojen tarjonta ylittää kysynnän.

**Kuitenkin asuinrakentamisen ennustetaan kääntyvän hienoiseen kasvuun kuluvana vuonna ja asuntopuoli alkaa hitaasti nousta syvän kuopan pohjalta.** Viime vuonna Suomessa aloitettiin noin 17 700 asuntoa. Kuluvana vuonna aloitusmäärä nousee 22 000 asuntoon ja 2026 aloitukset nousevat noin 27 400 asuntoaloiutukseen.<sup>37</sup> Hienoisesta kasvusta huolimatta aloitusmäärät jäävät merkittävästi alle nollakorkovuosien tason.

Haastavasta tilanteesta huolimatta Raklin Rakennuttamisen barometrin vastaajat suunnittelevat tekevänsä asuntoinvestointeja 2025. Eromääräisesti vastaajat suunnittelevat noin €593 miljoonan investointeja asuntoihin seuraavan 12 kuukauden aikana. Vastaajien uudisrakentamisen investoinneista yli 32 prosenttia suuntautuu asuntoihin ja korjausrakentamiselle vastaava luku on yli 18 prosenttia (kuvio 9). Suunnitelluista investoinneista yli puolet suuntautuu asuntojen uudisrakentamiseen ja loput korjausrakentamiseen.

Rakli uskoo asuinrakentamisen mahdollisen käänteen ajoittuvan kuluvan vuoden jälkipuoliskolle, jolloin saatetaan nähdä asteittaista piristymistä asuinrakentamisessa. Asuinrakentamisen tilanteeseen liittyy kuitenkin paljon epävarmuutta. Vaikka Suomen suhdannenäkymät ovat parantuneet ja kuluvalle vuodelle ennustetaan kasvua, ennusteseen liittyy paljon epävarmuutta ja riskit painottuvat alasuuntaan. Omistus- ja vuokra-asuntojen liikatarjonnan purkautuminen tapahtuu hitaasti ja rakennuskustannukset ovat myös edelleen korkealla tasolla.

## Toimitilarakentaminen

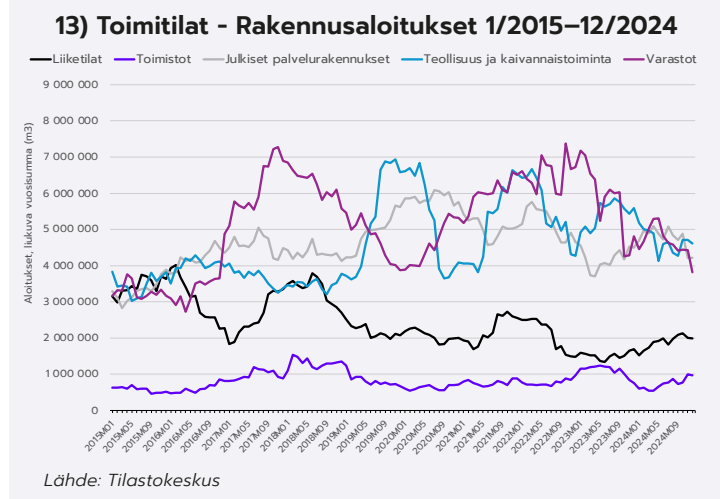
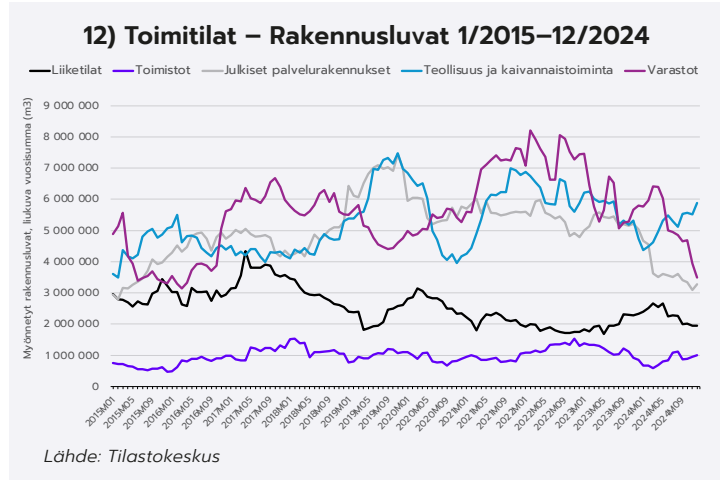
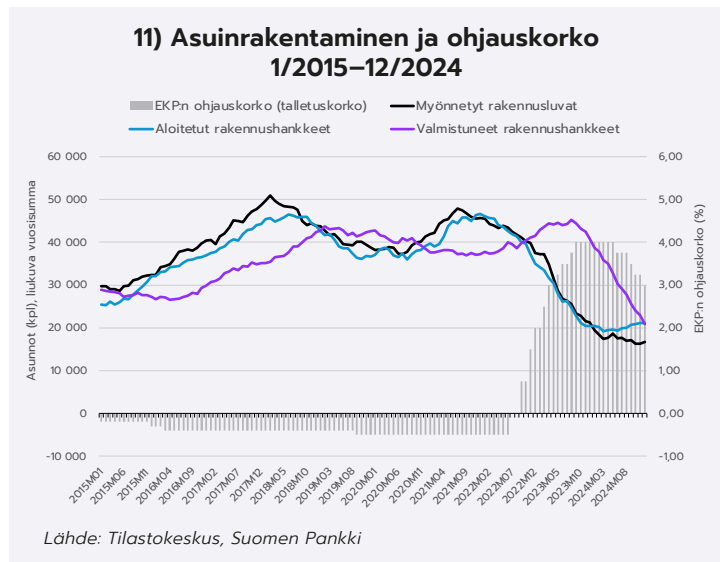
**Toimitilarakentaminen oli hienoisesti kasvun puolella jo viime vuonna. Kasvu kiihtyy 2025 ja 2026.** Toimitilarakentamisen määrä kasvaa noin 8 prosentilla 2025<sup>38</sup>. Kasvua ajaa keveämmät rahoitusolot, talouden kääntyminen kasvuun ja yritysten investointien kasvu. Kokonaisuudessaan toimitilarakentaminen on kannatellut vaikeuksissa olevaa rakennusala asuinrakentamisen alamäen yli. Toimitilarakentamisen rakennuslupia ja aloituksia on kuvattu kuvioissa 12 ja 13. Toimistojen myönnettyissä rakennusluvuissa ja aloituksissa nähdään positiivinen trendi viime vuoden alusta eteenpäin. Myös teollisuusrakennuksille myönnettyissä luvissa nähtiin nousua viime vuonna. Toisaalta varastoille ja julkisille palvelurakennuksille myönnetty luvat ovat vähentyneet merkittävästi viime vuoden alusta eteenpäin. Myös liiketilöiden rakennusluvuissa nähtiin hienoista kasvua viime vuonna, joka tasaantui loppuvuodesta. Sekä toimistojen että liiketilöiden rakennusaloituksissa nähtiin kasvua viime vuonna, kun taas varastojen ja julkisten palvelurakennusten aloitukset laskivat.

Pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisen veturina on toiminut julkinen palvelurakentaminen. Suurten sairaaloiden rakentaminen jatkuu, mutta uusia hankkeita käynnistetään vähemmän. Tulevalla puolivuotiskaudella käynnistettäväksi suunniteltuja liike- ja toimistorakennushankkeita on edellisvuotta enemmän.

## Korjausrakentaminen

**Korjausrakentamisen merkitys on viime vuosina korostunut Suomen rakentamisessa.** Uudistalonrakentamisen rajun vähenevän takia talojen korjausrakentamiseen käytetään suhteessa enemmän rahaa kuin uudisrakentamiseen. Korjausrakentamisen määrä väheni Suomessa 1,5 prosenttia vuonna 2023 ja 1 prosentin vuonna 2024. Myös Raklin Rakennuttamisen barometrin vastaajien suunnittelemat investoinnit painottuvat korjausrakentamiseen (52%) seuraavan 12 kuukauden aikana, kun uudisrakentamiseen kohdistuu alle puolet investoinneista (48%).

Korjausrakentamista ovat jarruttaneet korkeat korot, kuluttajien heikko tulevaisuudenusko, remonttien korkea hintataso, kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu sekä remonttilainojen saatavuus. Kuitenkin korjausrakentamisen määrän ennakoimaan kääntyvän pieneen kasvuun vuosina 2025 ja 2026, vaikkakin



toipuminen on hidasta. Korjausrakentamisen kasvunäkymät ovat melko heikot vuodelle 2025. Kuluttajien asunnon korjausaikomukset ovat pysyneet matalalla tasolla, vaikka helmikuussa nähtiin nykäys positiivisempaan suuntaan. Sekä asuin- että toimitilakiinteistöjen puolella rahoituksen saatavuus korjausrakentamiseen on ongelmalla.

## Maa- ja vesirakentaminen

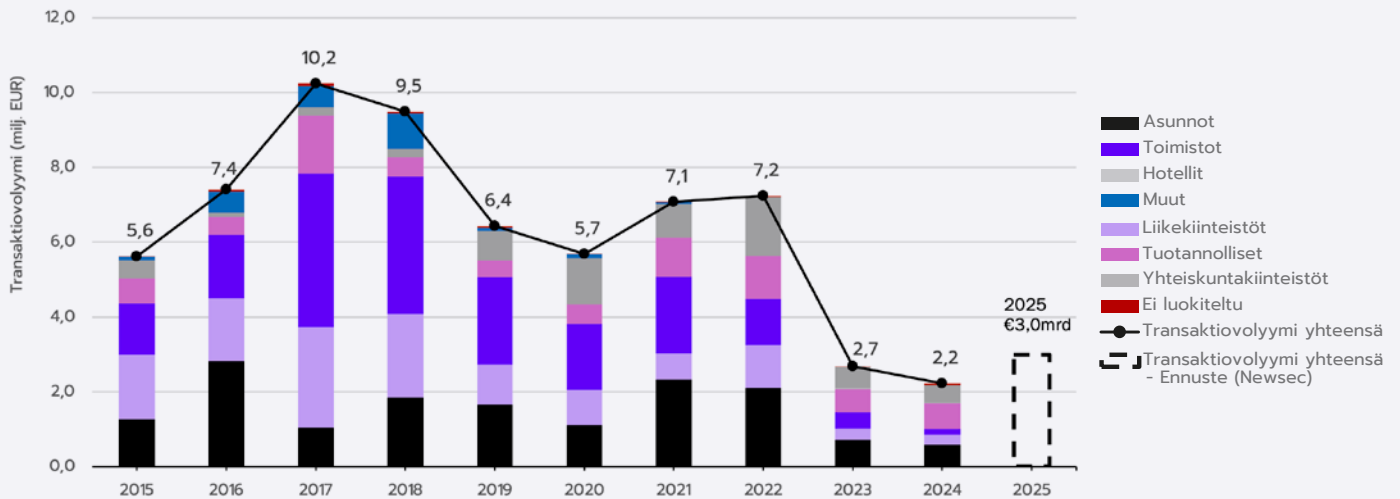
**Infrarakentaminen supistui noin 4 prosentilla 2024, mutta kääntyy kuluvana vuonna noin 3 prosentin kasvuun.** Viime vuoden lasku koski sekä investointeja että kunnossapitoa. Supistumiseen vaikutti erityisesti julkisen sektorin heikko taloustilanne, Suomen ja maailmantalouden epävarmat näkymät sekä korkea korkotaso. Infrarakentamisen suurimmat sektorit pysyivät joko ennallaan tai supistuivat viime vuonna. Tietyillä sektoreilla, kuten tuulivoimainvestoinneissa sekä katujen ja alueiden esirakentamisessa nähtiin

<sup>37</sup> Forecon.

<sup>38</sup> Forecon.



## 14) Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymi 2015-2025



Lähde: KTI ja Newsec

kuitenkin kasvua jo viime vuonna. Foreconin ennusteen mukaan infrarakentaminen kääntyy noin 3 prosentin kasvuun 2025. Raideinvestoinnit ajavat kasvua, mutta myös esimerkiksi katu-, tietoliikenne- ja tuulivoimainvestoinnit pysyvät korkealla tasolla kuluvan vuoden aikana.<sup>39</sup>

## 4) Kiinteistösijoitusmarkkinassa odotetaan kasvun merkkejä

**Eurooppalaisen kiinteistösijoitusmarkkinan käänne tapahtui jo viime vuonna ja kuluvalla vuodelle odotetaan jälleen positiivista kasvua.**<sup>40</sup> Tuoreen kansainvälisen tutkimuksen<sup>41</sup> mukaan eurooppalaisten sijoittajien markkinanäkemykset ovat muuttuneet positiivisemmiksi verrattuna vuodentakaiseen. 29 prosenttia sijoittajista uskoo, että kiinteistöihin allokoituu aiempaa enemmän varoja seuraavan kahden vuoden aikana, kun vastaava luku oli vain 16 prosenttia vuoden 2024 alussa. 29 prosenttia uskoo, että allokaatio ei muutu. 41 prosenttia uskoo, että kiinteistöihin allokoituu vähemmän varoja, kun vastaava luku oli 43 prosenttia viime vuoden alussa. INREV:in Consensus-indikaattorin tulokset viittaavat siihen, että sijoitusmarkkinan piristyminen jatkuu Euroopassa. Sijoittajien mukaan korkotasoa on tärkein vuoden 2025 kiinteistösijoituksia määrittävä tekijä Euroopassa<sup>42</sup>. Myös ilmastonmuutos ja geopolittiset riskit nähdään keskeisinä tekijöinä.

**Suomen kiinteistösijoitusmarkkinassa ei nähty käännettä viime vuonna** (kuvio 14). KTI:n aineistojen mukaan kiinteistökauppavolyymi jäi noin 2,2 miljardiin euroon viime vuonna. Tuotannolliset kiinteistöt olivat vuoden 2024 vaihdetuina kiinteistösektori 31 prosentin osuudella kokonaisvolyymista. Asuntokiinteistöjen osuus kokonaisvolyymista oli noin 26 prosenttia ja yhteiskuntakiinteistöjen osuus hieman yli viidennes. Toimistokiinteistöjen

kauppavolyymi jäi sekä prosenteissa että euroissa mitattuna historiallisen matalaksi.<sup>43</sup>

Ulkomaisten kiinteistösijoittajien osuus kauppavolyymista laski vuoden 2023 59 prosentista 46 prosenttiin 2024. Netto-ostot pysyivät kuitenkin selvästi positiivisina, sillä ulkomaiset sijoittajat ostivat Suomessa kiinteistöjä noin miljardilla eurolla vuoden 2024 aikana ja vastaavasti myivät noin 400 miljoonalla eurolla. Kotimaiset kiinteistörahastot kääntyivät entistä selkeämmin nettomyyjiksi, ja olivat suurin myyjäryhmä. Etenkin erikoissijoitusrahastot olivat vahvasti myyntilaidalla.<sup>44</sup>

**Newsecin ennusteen mukaan kiinteistösijoitusmarkkina kääntyy kuluvan vuoden aikana kasvuun.** Kiinteistökauppavolyymi nousee viime vuoden 2,2 miljardista eurosta 3 miljardiin euroon 2025. Kuluvan vuoden alkupuoliskolla saatetaan nähdä piristymistä viime vuoteen nähden, mutta käänne ajoittuu pääosin kuluvan vuoden jälkipuoliskolle. Sekä ulkomaisia että kotimaisia sijoittajia on aktivoitunut markkinalla. Sijoittajien kysyntä keskittyy tällä hetkellä asuntoihin ja tuotannollisiin kiinteistöihin, mutta markkinan aktivoituessa kysyntää saatetaan kohdistua enenevässä määrin myös muihin sektoreihin.<sup>45</sup> CBRE:n tutkimuksen mukaan pohjoismaiset sijoittajat näkevät myyjien ja ostajien hintanäkemyserot, taloudellisen epävarmuuden sekä vuokraisten heikon tilankysynnän markkinan suurimpina haasteina 2025.

Useat indikaattorit viittaavat kuitenkin sijoittajakysynnän piristymiseen 2025. Ammattimaisten sijoittajien keskuudessa nähdään kasvavaa optimismia ja aikeet palata markkinalle ovat nousussa.<sup>46</sup> Rakli-KTI Toimitilabarometrin syksyn 2024 vastaajat uskovat sekä ulkomaisen että kotimaisen sijoittajakysynnän piristyvän seuraavan 12 kuukauden aikana. Viime vuoden lopussa Raklin Vuokra-asuntobarometrin tulosten mukaan vuokra-asuntosijoittamisen houkuttelevuutta ennakoiva mittari oli edelleen kasvussa eli vuokra-asuntosijoittamisen ennakoidaan piristyvän kuluvan vuoden aikana.

<sup>39</sup> Forecon, VM Raksu, Infrasuhdanteet 2024–2025.

<sup>40</sup> CBRE.

<sup>41</sup> INREV Investment Intentions 2025.

<sup>42</sup> INREV Investment Intentions 2025.

<sup>43</sup> KTI.

<sup>44</sup> KTI.

<sup>45</sup> Newsec, CBRE.

<sup>46</sup> Newsec, CBRE.

Katsaus tarkastelee ensisijaisesti pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakentamismarkkinoita rakennuttajien ja kiinteistönomistajien näkökulmasta. Lähtöaineistona ovat olleet muun muassa Nordea Pankki Suomi Oyj: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 lähetettynä sähköisenä kyselynä tammi-helmikuussa 2025. Kyselyyn osallistui 32 rakennuttajaa. Kyselyaineisto on maantieteellisesti kattava, sillä vastaajajoukon rakennuttajat toimivat kaikissa Suomen maakunnissa. Suurin osa vastaajajoukon rakennuttajista edustaa yksityisen sektorin sijoittajia, julkisia toimijoita, kuntia/kaupunkeja sekä yksityisen sektorin käyttäjäomistajia.