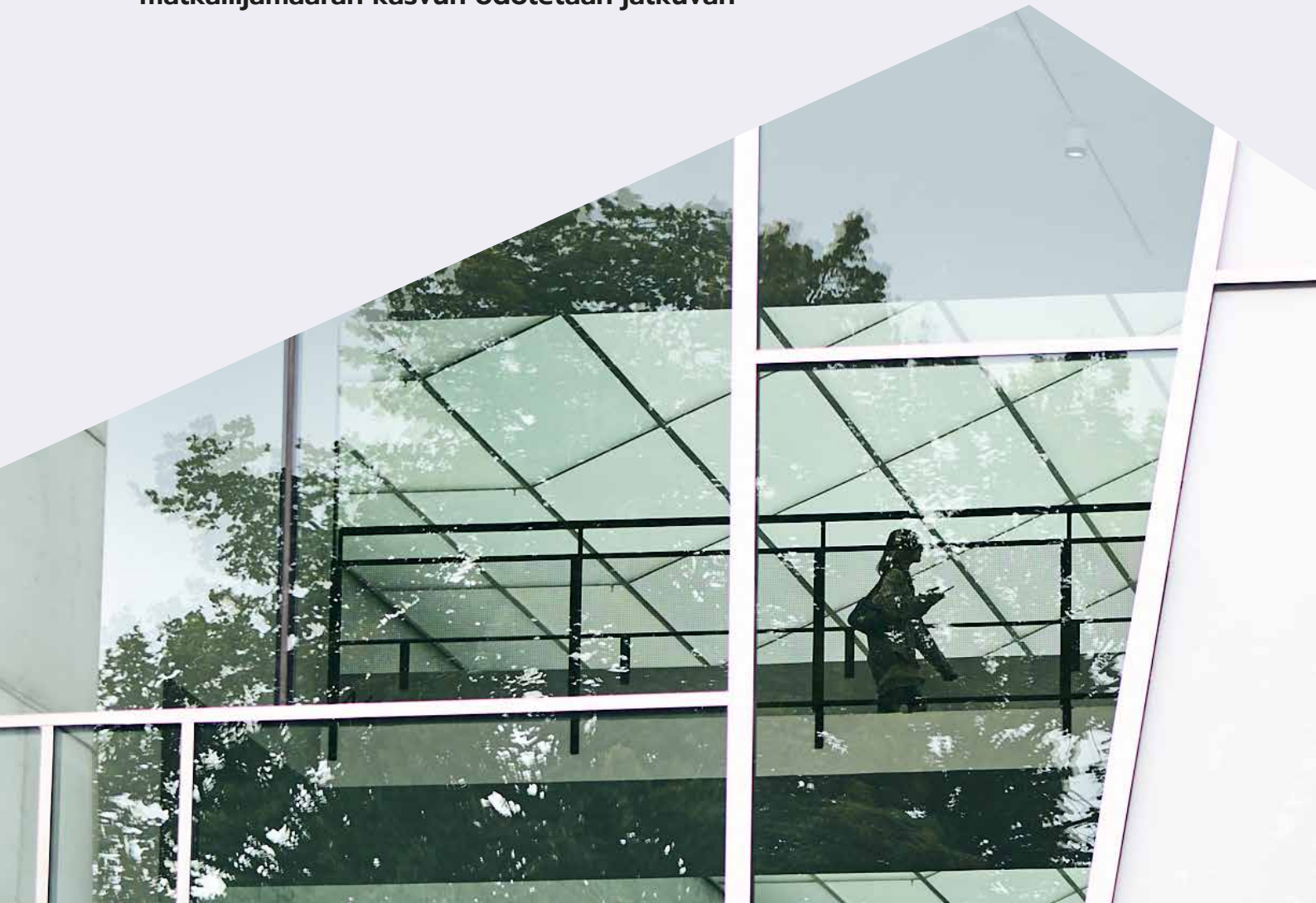


Raklin toimitilamarkkinakatsaus

syksy 2025

- EKP:ltä ei odoteta koronlaskuja lähiaikoina
- Suomen talouden piristyminen lykkäytyy ensi vuoteen
- Toimistomarkkina olisi kaivannut suhdanteen tukea
- Liiketilojen kiinteistökauppavolyymi kasvussa
- Tuotannollisten kiinteistöjen tilakysyntä vaisua – näkymät kuitenkin valoisat
- Suomen hotellimarkkina on piristynyt – matkailijamäärän kasvun odotetaan jatkuvan



Tiivistelmä:

- **Euroalue:** Euroalueen talous on kestänyt Yhdysvaltojen tullimyllerryksen yllättävän hyvin. Talouskasvu pysyi positiivisena myös kolmannella kvartaalilla ja inflaatio tavoitteen tuntumassa. EKP:ltä ei odoteta enempää koronlaskuja lähiaikoina.
- **Suomen talous:** Suomen kuluvan vuoden talouskasvu-ennustetta on taas heikennetty. Talouskehitys oli odotettua heikompaa alkuvuoden aikana ja talouskasvun ennustetaan jäävän 0,3 prosenttiin. Talouden kasvupotentiaali alkaa realisoitua ensi vuoden puolella ja talouskasvu kiihtyy 1,3 prosenttiin 2026 ja 1,7 prosenttiin 2027. Investoinnit ovat kääntyneet kasvuun ja yritysten suhdannenäkymät ovat kohentuneet syksyn aikana. Työmarkkinassa nähtiin ensimmäisiä merkkejä siitä, että työttömyyden kasvu saattaa olla pysähtynyt. Ensi vuonna yritysten ja kuluttajien luottamus paranee, vienti ja investoinnit tukevat kasvua ja yksityisen kulutuksen kasvu kääntyy positiiviseksi.
- **Toimistot:** Toimistomarkkina ei saanut talouskasvusta toivottua tukea kuluvan vuoden aikana. Odotettua heikompaa talouskasvu ja heikkenevä työllisyystilanne vähentävät toimistotilojen kysyntää vielä 2025. Samalla etätyökäytännön vakiintuminen on osaltaan vähentänyt toimistotilojen kysyntään liittyvää epävarmuutta. Toimistovuokrausmarkkina on piristynyt prime-kiinteistöjen osalta. Parhaiden kiinteistöjen tilankysynnän, vuokrien ja käyttöasteiden kehitys on vahvaa. Kääntöpuolella heikommilla sijainneilla tai heikompi-kuntoisissa tiloissa vuokraus on haasteellista ja vajaakäyttö korkealla. Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttö kasvoi edelleen kolmannen kvartaalin lopussa. Kuitenkin Grade A -toimistotilojen vajaakäyttö on huomattavasti alhaisempaa.
- **Liiketilat:** Alkuvuoden aikana heikko suhdannetilanne, vaisu kuluttajaluottamus ja yksityisen kulutuksen miinusmerkki jarruttivat vähittäiskaupan tuotteiden ja siten liiketilojen kysynnän piristymistä. Ensi vuonna suhdannetilanne alkaa tukea liiketilamarkkinan elpymistä. Liiketilasektorilla polariisaatio syvenee ja menestyjät erottuvat yhä selvemmin joukosta. Kauneuden ja hyvinvoinnin sekä kuntoilun ja urheilun palveluita tarjoavat yritykset erottuvat edukseen. Liiketilojen vajaakäyttö on kuitenkin pysynyt matalalla heikosta markkinakehityksestä huolimatta. Rakli-KTI Toimitilabarometrin mukaan pääkaupunkiseudun liiketilavuokrat nousivat syksyllä kevääseen verrattuna. Lisäksi liiketilojen transaktiovolyymi on piristynyt selvästi. Sijoittajakysyntä kohdistuu eniten päivittäistavara- ja halpakauppa-vetoiin kohteisiin sekä kauppakeskuksiin.
- **Tuotannolliset kiinteistöt:** Kuluvana vuonna yritysten taloudellinen tilanne, Suomen heikko suhdannekehitys ja globaalit epävarmuustekijät näkyvät tuotannollisten kiinteistöjen heikossa tilakysynnässä. Kuitenkin vahvistuva suhdannenäkymä tukee vuokrausaktiiviteetin piristymistä ja vajaakäyttö alkaa vähentyä kuluvasta vuodesta eteenpäin. Suurten kaupunkien vajaakäyttöasteet ovat nousseet vuodentakaiseen verrattuna. Kuitenkin pääkaupunkiseudun tuotannollisten kiinteistöjen vuokrissa nähtiin kasvua syksyllä. Prime-kiinteistöjen kysyntä on vahvaa ja käyttöasteet korkealla. Heikommilla sijainneilla ja heikompi-kuntoisissa tiloissa vuokralaisten löytäminen on haastavampaa.
- **Raklin teema – Suomen hotellimarkkina:** Hotellien kysyntä on piristynyt Suomessa. Hotelliyöpymisten määrä kasvoi alkuvuoden aikana ja kasvun odotetaan jatkuvan loppuvuodesta eteenpäin. Kysyntä on piristynyt erityisesti Helsingissä, mutta lisääntynyt tarjonta jarruttaa huonehintojen ja käyttöasteiden kehitystä. Helsingissä hotellien keskimääräinen käyttöaste jäi kuluvan vuoden toisella kvartaalilla selvästi alle muiden Pohjoismaisten pääkaupunkien. Rovaniemellä markkina on huomattavasti tasapainoisempi ja huoneiden hinnat sekä RevPAR (liikevaihto per huone) ovat selkeästi muita matkailukaupunkeja korkeammalla. Monessa kaupungissa hotellihuoneiden hinnat, RevPAR ja käyttöaste ovat edelleen alle koronaa edeltävien vuosien tason, vaikka kuluvana vuonna kehitys on myönteistä.



Lisätietoa:

Julia Ruotsi

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

1) Euroalueen talouskasvu pysyi positiivisena alkuvuoden aikana – Suomen talouden piristyminen lykkäytyy ensi vuoteen

Euroalueen talouskasvu yllätti positiivisesti alkuvuoden aikana ja EKP on nostanut kuluvan vuoden kasvuennustettaan (taulukko 1). Vaikka talouskasvu on vielä vaisua, euroalue on kestänyt Yhdysvaltojen tullimyllerryksen yllättävän hyvin. Ostopäällikköindeksien mukaan euroalueen teollisuuden ja palveluiden tuotannon kasvu jatkui lokakuussa. Alkuvuoden kohonnut epävarmuus hidasti talouskasvua ja heilutteli euroalueen ulkomaankauppaa. Kuitenkin Yhdysvaltojen ja EU:n 21.8.2025 julkaisema tullisopimus vähentää osaltaan epävarmuutta, mutta ei täysin poista kauppapolitiikkaan liittyviä riskejä. Talouskasvun odotetaan vahvistuvan tulevina vuosina. Euroalueen sisäistä kysyntää tukevat kuluttajien ostovoiman kasvun ja vahvan työmarkkinatilanteen vauhdittama yksityisen kulutuksen kasvu sekä julkisten infra- ja puolustusinvestointien lisääntyminen. Matalampi korkotaso tukee yritysten investointien ja kuluttajakäynnin piristymistä. Samalla euroalueen vientituotteiden ulkoinen kysyntä alkaa piristyä ja tuo toivottua tukea talouskasvuun 2027.¹

Raklin arvion mukaan on yhä todennäköisempää, että EKP ei enää laske ohjauskorkoa lähiaikoina (kuvio 2). Euroalueen hidastunut inflaatio ja odotettua pirteämpi talouskasvu eivät anna aihetta jatkaa rahapolitiikan sopeuttamista pidemmälle. Euroalueen talouskasvu on pysynyt ennakkotietojen mukaan varovaisen positiivisena kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana. EKP:n neuvoston syyskuun lausuntojen ja tuoreimman talousdatan perusteella on todennäköistä, että ohjauskorko pysyy 2 prosentissa ainakin ensi vuoteen asti, ellei maailmantaloudessa, euroalueen talousnäkymissä tai inflaatiossa tapahdu yllättäviä muutoksia. Markkina odottaa korkojen nousevan hieman tulevina vuosina, mutta pysyvän 2–3 prosentin tuntumassa.

Euroopassa valtion velkakirjojen korot ovat pysytelleet Yhdysvaltojen alapuolella johtuen EKP:n ja Fedin rahapolitiikan välisistä eroista (kuvio 3). Markkinan odotukset euroalueen pitkistä koroista ovat hienoisessa nousussa. Saksan ja Suomen 10 ja 30 vuoden valtiolainojen korot ovat nousseet tammi-lokakuun välillä. Velkakirjojen tarjonnan määrän kasvu ja se, että keskuspankki on siirtynyt valtion velkakirjojen osto-ohjelmista purkamaan velkakirjaomistuksiaan, nostaa euroalueen valtiolainojen ja swap-sopimusten korkoja. Yksityiset sijoittajat vaativat sijoituksilleen korkeampaa tuottoa. Samalla pitkiä korkoja saatava nostaa se, että markkina ei enää odota EKP:ltä koronlaskuja lähiaikoina sekä se, että talousnäkyminen on kohentunut kevään jälkeen. Euroopan valtioiden julkisen talouden tilaan liittyvät huolet nostavat 10 ja 30 vuoden valtiolainojen korkoja, myös Suomessa. Saksan valtion velkakirjojen korkojen nousuun heijastuvat myös Saksan elvyttävä finanssipolitiikka ja talouskasvun odotettu vahvistuminen tulevina vuosina. Suomen valtion velkakirjojen korkojen kehitystä selittävät pääosin Suomen ulkopuoliset tekijät, eli euroalueen korko-odotukset sekä yleinen valtionlainakorkojen kehitys Euroopassa. Suomen maariski on pysynyt maltillisena. Kuitenkin Ukrainan sota on nostanut Suomen maariskiä hieman ja korkoero Eurooppaan on pysynyt hieman sotaa edeltäviä vuosia korkeammalla. Yhdysvalloissa talouskasvu on hidastunut ja Fed jatkoi rahapolitiikan keventämistä syys- ja lokakuussa. Näistä tekijöistä johtuu kuluvana vuonna nähty hienoisesti laskeva trendi Yhdysvaltojen pitkissä koroissa.²

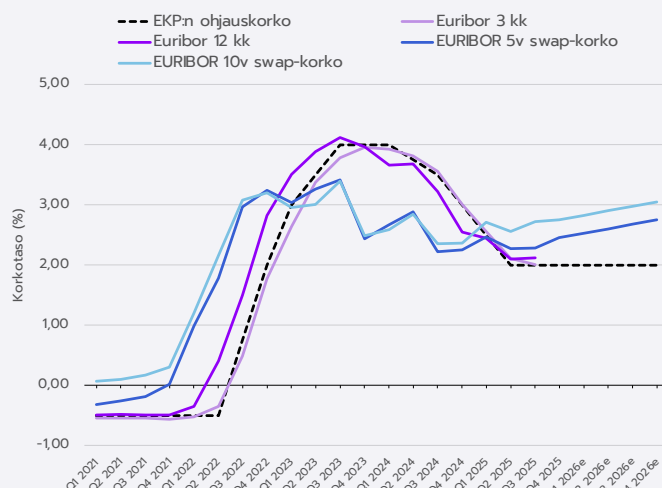
Suomen kuluvan vuoden talouskasvuennustetta on taas heikennetty. Talouskehitys oli odotettua heikompaa alkuvuoden aikana ja Suomen Pankki ennustaa kuluvalla vuodelle nyt vain 0,3 prosentin kasvua (taulukko 1). Toistaiseksi Suomen Pankin arvio on keskeisistä talousennusteista synkin ja muut kuluvan vuoden ennusteet vaihtelevat 0,5–1,0 prosentin välillä. Kauppapolitiittiset jännitteet ja taloudellinen epävarmuus ovat heikentäneet Suomen kasvunäkymiä ja hidastavat erityisesti viennin ja investointien elpymistä. Yksityisen kulutuksen kasvu lykkäytyy ensi vuodelle. Kuluttajien heikosta luottamuksesta ja työmarkkinatilanteesta johtuen ostovoiman kasvu on kääntynyt säästämiseksi alkuvuoden aikana. Samalla hallituksen tekemät leikkaukset jarruttavat osaltaan kulutuksen elpymistä.³

1) Euroalueen ja Pohjoismaiden talousennusteet

Muutos (%)	2024	2025e	2026e	2027e
Euroalueen BKT	0,8	1,2	1,0	1,3
Suomen BKT	0,4	0,3	1,3	1,7
Ruotsin BKT	0,8	1,2	2,5	2,2
Norjan BKT	0,6	2,0	1,8	1,7
Tanskan BKT	3,5	1,8	2,3	1,9

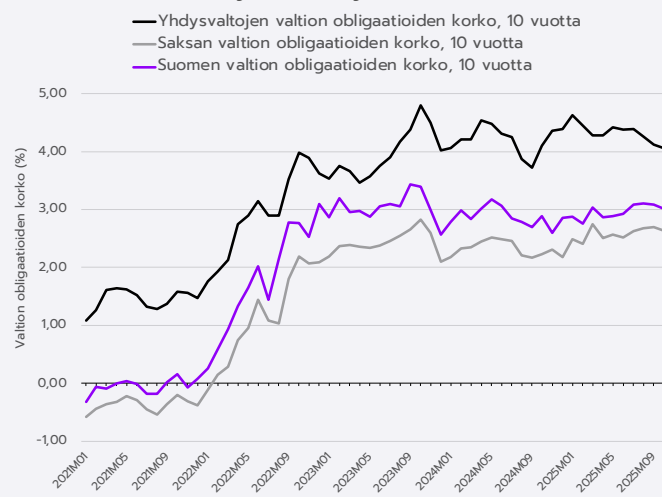
Lähde: EKP, Suomen Pankki (Suomen ennuste), Nordea (Ruotsin, Norjan ja Tanskan ennusteet)

2) Euroalueen keskeisiä korkoja 2021–2026



Lähde: Rakli, Suomen Pankki, Handelsbanken, Nordea (swap-korkojen ennuste 17.10.2025)

3) Yhdysvaltojen, Saksan ja Suomen valtiolainojen korkoja 1/2021–10/2025



Lähde: Suomen Pankki, FRED, OECD

Suomen talouskasvun odotetaan kuitenkin kääntyvän positiiviseksi. Loppuvuodesta eteenpäin yritysten ja kuluttajien luottamus paranee, mikä tukee investointien ja yksityisen kulutuksen kasvua. Suomen vienti kasvaa, kun keskeisten vientimarkkinoiden talouskasvu elpyy. Kasvava tuotanto kääntyy lopulta työvoiman tarpeeksi ja työttömyys alkaa vähentyä. Talouden kasvupotentiaali alkaa realisoitua vasta ensi vuoden puolella ja talouskasvu kiihtyy 1,3 prosenttiin 2026 ja 1,7 prosenttiin 2027.⁴

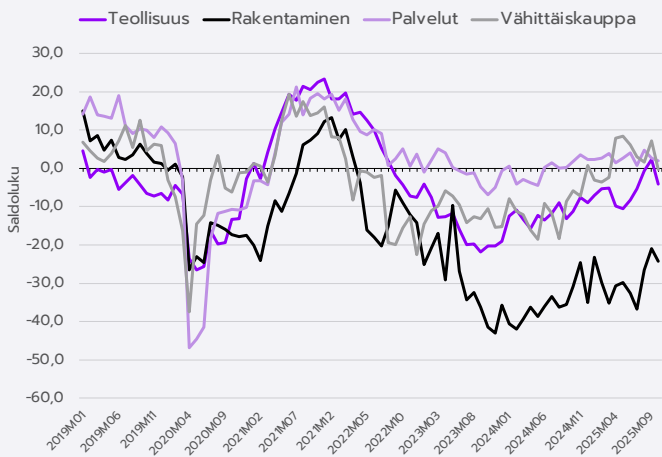
¹ Rakli, Suomen Pankki, S&P Global.

² Suomen Pankki, OP, Nordea, DWS.

³ Rakli, Suomen Pankki, VM.

⁴ Rakli, Suomen Pankki, VM.

4) Elinkeinoelämän luottamus 1/2019–10/2025



Lähde: Elinkeinoelämän keskusliitto (EK)

Alkuvuosi on lähtenyt alavireisesti liikkeelle. Ensimmäisellä neljänneksellä talous ei kasvanut ja toisella talous supistui 0,4 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Ennakkotietojen mukaan myös kolmannen kvartaalin talouskasvu on todennäköisesti jäämässä aavistuksen miinukselle (-0,1%). Ensimmäisellä neljänneksellä talouskasvua tuki varautuminen korkeampiin tullimaksuihin sekä viennin kasvu ja toisella neljänneksellä lisääntyneet investoinnit. Toisella neljänneksellä nettovienti kääntyi negatiiviseksi. Yksityinen kulutus supistui alkuvuoden aikana.⁵

Investoinnit ovat kääntyneet kasvuun 2024 lopusta eteenpäin. Tuotannollisten investointien kasvu on jatkunut vakaana alkuvuoden aikana. Rakentamisen pahin kuoppa on takanapäin. Kuitenkin asuin- ja muiden rakennusten investoinnit ovat pysyneet alkuvuoden aikana pakkasella verrattuna vuodentakaiseen. Maa- ja vesirakennusinvestoinneissa nähtiin miinusta ensimmäisellä kvartaalilla, mutta voimakasta kasvua toisella kvartaalilla. Kokonaisuudessaan rakentamisen kasvu jää lähelle nollaa kuluvana vuonna ja käännettä joudutaan vielä odottamaan. Euroalueen ja Suomen julkisten puolustusinvestointien kasvu tukee osaltaan Suomen talouskasvua tulevina vuosina.⁶

⁵ Tilastokeskus.

⁶ Rakli, Tilastokeskus.

Työmarkkinassa nähtiin ensimmäisiä merkkejä siitä, että työttömyyden kasvu saattaa olla pysähtynyt. Syyskuun aikana kausitasoitettu työttömyysaste pieneni aavistuksen edellisestä kuukaudesta. Kuitenkin on aikaista puhua käänteestä. Konkursien määrä kasvaa Suomessa edelleen.

Yritysten suhdannenäkymät ovat kohentuneet syksyn aikana. Elinkeinoelämän keskusliiton (EK) lokakuun suhdannebarometrin mukaan teollisuuden ja rakentamisen suhdannetilanne on kohentunut lokakuussa. Seuraavan 12 kuukauden suhdanneodotukset ovat parantuneet kesän jälkeen ja elpymisen odotetaan jatkuvan loppuvuodesta. Palvelualoille ennakoidaan vaisua kasvua. Vaikka elinkeinoelämän luottamusindikaattorit heikkenevätkin hieman lokakuussa edellisestä kuukaudesta, alkuvuoden trendi on edelleen nouseva (kuvio 4). Teollisuuden ja vähittäiskaupan luottamuksessa nähtiin tuntuvampi alasuuntainen liike ja rakentamisessa sekä palveluissa pienempi alasuuntainen korjaus. Teollisuuden tuotanto-odotukset heikkenivät lähikuukausille ja rakentamisen tilauskanta supistui.⁷

2) Toimistomarkkina ei ole saanut tarvittavaa tukea talouskasvusta – kuitenkin halutuimmassa kiinteistöissä vuokrien nousu on vahvaa ja käyttöasteet korkealla

Toimistomarkkina ei saanut talouskasvusta toivottua tukea kuluvan vuoden aikana. Taloudellinen ja geopolitiittinen epävarmuus on hidastanut toimistomarkkinan toipumista. Odotettua heikompi talouskasvu ja heikko työmarkkinatilanne vähentävät toimistotilojen kysyntää vielä 2025. Kuitenkin Suomen talous kääntyy hitaasti positiiviseen kasvuun ja viiveellä reagoiva työllisyyden kasvu alkaa tukea toimistomarkkinan elpymistä ensi vuodesta eteenpäin. Kuluvan vuoden markkina-aktiviteetti on jäämässä kokonaisuudessaan varovaiseksi, koska epävarmuus hidastaa tilankäyttäjien päätöksentekoa. Samalla tilankäyttäjien kysyntätrendit ja tuleva väestö- ja toimistotyöllisten määrän kehitys muovaavat Suomen toimistomarkkinaa.⁸

Etätyökäytäntöjen vakiintuminen on osaltaan vähentänyt toimistotilojen kysyntään liittyvää epävarmuutta. Yritykset hakevat edelleen pienempää ja laadukkaampaa tilaa halutuilta sijainneilta.

⁷ EK.

⁸ Rakli, Tilastokeskus, Retta, JLL.

5) Toimistomarkkinaan vaikuttavia keskeisiä tunnuslukuja

Suomen talouden avainlukuja – ennusteet 2025, 2026 ja 2027

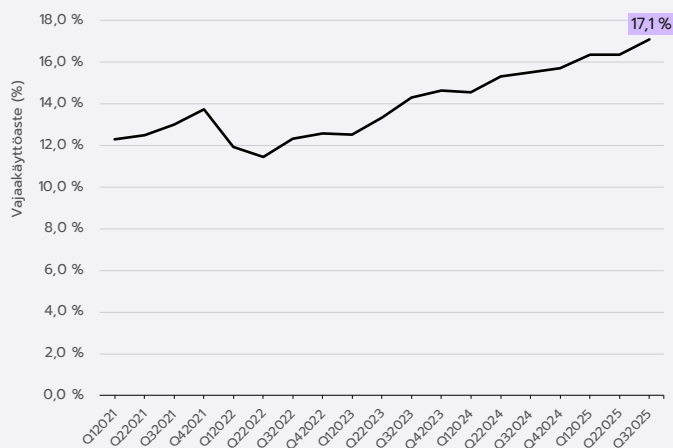
	2024	2025e	2026e	2027e
BKT-kasvu (%)	0,4	0,3	1,3	1,7
Työttömyysaste, 15–74-vuotiaat (%)	8,4	9,4	9,2	8,6
Väestöennuste	5 640 527	5 670 224	5 694 785	5 719 048
Väestönlisäys per vuosi	39 342	29 699	24 528	24 283

Muita toimistosektoriin vaikuttavia avainlukuja

	Ennuste 2026						
	Helsinki	Espoo	Vantaa	Tampere	Turku	Oulu	Jyväskylä
Väestöennuste 2026	706 283	335 439	261 724	268 969	210 662	222 209	152 152
Väestöennuste (väestönlisäys 2026)	9 146	6 304	4 164	4 250	2 602	2 291	1 315
Työpaikkojen määrä	442 528	145 305	137 364				
	Toteutuneet luvut – syksy 2025						
	17,1 % (PKS, Helsinki Research Forum Q3 2025)			15,4 % (Catella)	7,8 % (Catella)	7,6 % (Catella)	17,2 % (Catella)
Tilakanta (m ² , Catella)	8 430 000 (PKS)			940 000	880 000	680 000	410 000
Bruttovuokrataso (€/m ² /kk)	42,7	28,3	22,7	24,2	22,6	20,5	18,8
Vuokrien kasvu (kasvuennuste 12 kk päähän, %)	2,4 %	1,1 %	-2,1 %	1,4 %	0,9 %	1,9 %	0,2 %
Nettotuottovaatimus	5,5 %	6,5 %	7,4 %	7,1 %	7,5 %	7,7 %	8,4 %
Nettotuottovaatimus 12 kk päästä (ennuste, %)	5,3 %	6,4 %	7,3 %	7,0 %	7,4 %	7,7 %	8,3 %

Lähde: Suomen Pankki, Tilastokeskus, Helsinki Research Forum (Q3 2025), Rakli-KTI Toimitilabarometri syksy 2025, Catella, HSY (työpaikkaprojektio, keskittyvän kasvun skenaario)

Helsinki Research Forum: 6) Pääkaupunkiseudun keskeisten toimistoalueiden vajaakäyttöaste Q1/2021–Q3/2025



Lähde: Helsinki Research Forum

Helsinki Research Forum: 7) Pääkaupunkiseudun keskeisten toimistoalueiden keskimääräinen ja Grade A -vajaakäyttöaste

Alue	Vajaakäyttöaste	Vajaakäyttöaste – Grade A
Aviapolis	18,8 %	15,1 %
CBD	16,1 %	13,6 %
Hakaniemi	11,9 %	9,9 %
Kalasatama	19,3 %	6,6 %
Keilaniemi	13,4 %	6,8 %
Leppävaara	20,1 %	11,3 %
Otaniemi	19,8 %	5,3 %
Pasila	9,3 %	7,2 %
Pitäjänmäki	27,3 %	25,6 %
Ruoholahti	15,5 %	1,6 %
Sörnäinen	28,4 %	
Vallila	20,1 %	5,6 %
SBD	13,4 %	7,1 %
Yhteensä	17,1 %	9,8 %

Lähde: Helsinki Research Forum

vajaakäyttö on huomattavasti alhaisempaa, vaikka myös Grade A -tilojen vajaakäyttö nousi hieman edellisestä kvartaalista. Grade A -tilojen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli 9,8 prosenttia. Matalin vajaakäyttöaste nähtiin syyskuun lopussa Ruoholahden, Otaniemen ja Vallilan Grade A-toimistotiloissa. Taloustilanteesta ja hybridityön aiheuttamista haasteista johtuen toimistojen vajaakäytön odotetaan edelleen nousevan tulevina vuosina.¹¹

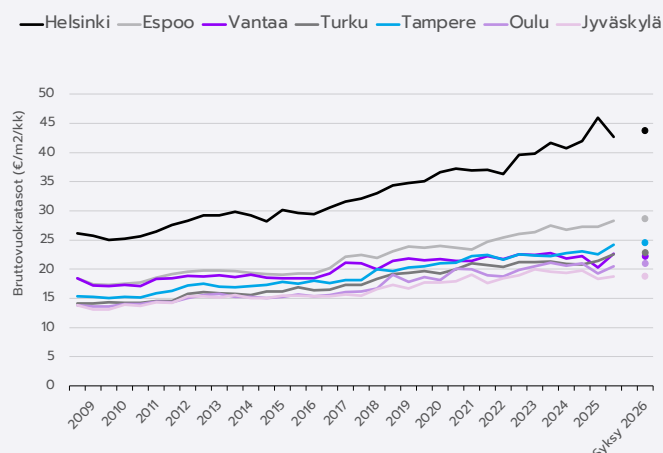
Helsingin toimistovuokrissa nähtiin syksyllä laskua. Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten mukaan Helsingin keskustan prime-toimistokiinteistöjen vuokrat laskivat noin 7,2 prosenttia syksyllä 2025 verrattuna kevääseen 2025 (kuvio 8). Muiden suurten kaupunkien vuokrissa nähtiin hienoista nousua. Kuitenkin toimistovuokrien ennustetaan nousevan ainoastaan Helsingin keskustassa, kun muissa suurissa kaupungeissa vuokrien odotetaan laskevan seuraavan 6 kuukauden aikana. Helsingin prime-toimistojen nettotuottovaatimukset ovat pysyneet muita Pohjoismaisia pääkaupunkeja korkeammalla tasolla vuodesta 2022 eteenpäin. Prime-toimistojen nettotuottovaatimuksissa nähtiin kuitenkin syksyllä hienoista laskua lähes kaikissa suurissa kaupungeissa kevääseen verrattuna. Helsingin prime-toimistojen nettotuottovaatimus oli syksyllä 5,5 prosenttia. Ainoastaan Espoossa ja Vantaalla tuottovaatimus nousi. Kaikkien suurten kaupunkien nettotuottovaatimusten odotetaan hieman laskevan syksyyn 2026 mennessä.¹²

Toimistorakentaminen on pysynyt heikolla tasolla tammi-elokuun aikana (kuvio 9). Sekä rakennusluvut että aloitukset olivat elokuussa miinuksella edelliseen kuukauteen ja vuodentakaiseen verrattuna.

¹¹ Helsinki Research Forum, Newsec.

¹² Rakli, KTI, Cushman & Wakefield, Newsec, JLL.

8) Bruttovuokratasot – toimistot keskusta-alueilla

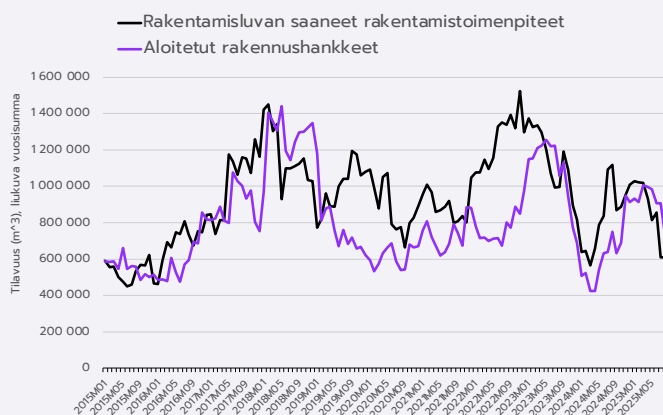


Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri syyskuu 2025

Vaikka monet työnantajat ovat nostaneet läsnäolosuhteita, toimistotilan kokonaistarve on yhä koronapandemiaa edeltävää tasoa matalammalla ja tilankäyttäjien portfoliot ovat pienentyneet.⁹ Toimistomarkkinan polarisaatio kiristyy, kun tilantarve pienenee. Toimistovuokrausmarkkina on piristynyt prime-kiinteistöjen osalta. Halutuilla sijainneilla ja hyväkuntoisissa toimistokiinteistöissä tilakysyntä on vahvaa ja vuokrat ja käyttöasteet kasvussa. Kääntöpuolella heikommilla sijainneilla tai heikompi-kuntoisissa tiloissa vuokraus on haasteellista ja vajaakäyttö korkealla. Suuressa osassa toimistotilakannasta vuokralaisten löytäminen on vaikeaa ja vuokrien kehitys heikkoa.¹⁰

Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttö kasvoi edelleen (kuvio 6). Helsinki Research Forumin aineistojen perusteella pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistoalueilla keskimääräinen vajaakäyttöaste nousi syyskuun lopussa 17,1 prosenttiin (vs. 16,4 prosenttia Q2). Keskeisillä toimistoalueilla oli noin 750 000 neliometriä tyhjää tilaa eli noin 27 500 neliötä enemmän kuin edellisen kvartaalin lopussa. Vajaakäyttö oli korkealla erityisesti Sörnäisten ja Pitäjänmäen alueilla (taulukko 7). Samalla Grade A -kiinteistöjen

9) Toimistot – rakennusluvut ja aloitukset 1/2015–8/2025

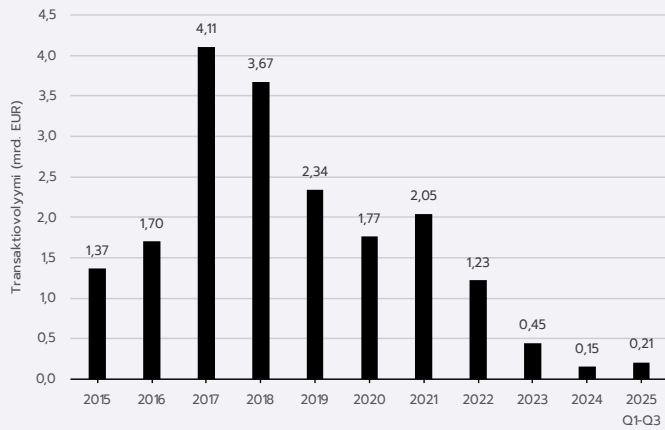


Lähde: Tilastokeskus

⁹ Rakli, JLL, Newsec, CBRE, Helsingin kaupunki.

¹⁰ Rakli, JLL, Newsec, CBRE, Helsingin kaupunki.

10) Transaktiovolyymi – toimistot



Lähde: KTI

Toimistomarkkinan sijoitusaktiiviteetti on piristynyt hieman, vaikka kokonaisvolyymi on edelleen matalalla tasolla (kuvio 10). Toimistojen osuus kiinteistösijoitusmarkkinan kokonaisvolyymista on edelleen pienentynyt kuluvana vuonna. Sijoittajien kiinnostus kohdistuu laadukkaimpiin tiloihin keskeisten osamarkkinoiden parhailla sijainneilla. Kotimaisten sijoittajien aktiivisuus on pysynyt vaisuna, mutta erityisesti ruotsalaisia sijoittajia on aktivoitunut Suomen toimistomarkkinassa. Nykyinen hinnoittelutaso tarjoaa sijoittajille mahdollisuuksia. Helsingissä toimistojen arvot ovat laskeneet muita Pohjoismaita enemmän. Samalla prime-kohteiden vajaakäyttö on verrattain matalalla ja vuokrien nousu vahvaa. Keveämmät rahoitusolot ja kiinteistösijoitusmarkkinan yleinen piristyminen tuovat nostetta myös toimistomarkkinan sijoituksiin.¹³

Helsingin toimistomarkkinan pidemmän aikavälin näkymissä on valopilkkuja. Voimakas väestön ja toimistotyöllisyyden kasvu, osaavan työvoiman saatavuus ja yritysten panostukset

¹³ KTI, JLL, Newsec, CBRE.

parhaimpiin sijainteihin tukevat Helsingin seudun prime-kiinteistöjen kysyntää. Toimistotyöllisyyden kasvun ennakoidaan pysyvän poikkeuksellisen voimakkaana pääkaupunkiseudulla. Oxford Economics ennustaa Helsinkiin eurooppalaisessa vertailussa kaikkein korkeinta toimistotyöllisyyden kasvua vuosille 2025–2029. Helsinkiin, Manchesteriin, Dubliniin ja Tukholmaan odotetaan voimakasta toimistotyöllisyyden kasvua, kun esimerkiksi Ateenan, Hampurin, Bukarestin ja Sofian kehityksen odotetaan jäävän heikoksi.¹⁴

3) Liiketilatransaktiot selvässä kasvussa – polarisaatio kiristyy ja sijoittajien kiinnostus keskittyy päivittäistavara- ja halpakauppavetoisiin kohteisiin ja kauppakeskuksiin

Alkuvuoden heikko suhdannetilanne, vaisu kuluttajaluottamus ja yksityisen kulutuksen miinusmerkki jarruttivat liiketilojen kysynnän piristymistä. Liiketilamarkkinassa nähdään yhä jako menestyvän ruoka- ja halpakaupan ja vaikeuksissa olevan erikoiskaupan välillä. Kuluttajien varovaisuus näkyy vähittäiskaupan kysynnässä ja kuluttajat keskittyvät edelleen välttämättömyyshyödykkeisiin ja edullisempiin tuotteisiin. Päivittäistavarakauppavetoisten liiketilojen kysynnän, vuokrien ja käyttöasteiden kehitys on vahvaa. Ensi vuonna suhdannetilanne alkaa tukea liiketilamarkkinan elpymistä, kun työmarkkinatilanne kohentuu, kuluttajien luottamus paranee ja yksityinen kulutus kääntyy kasvuun. Kuluttajien kysyntää alkaa hitaasti siirtyä myös hintavampiin tuotteisiin, mikä tukee erikoiskaupan elpymistä.¹⁵

Liiketilasektorilla polarisaatio syvenee ja menestyjät erottuvat yhä selvemmin joukosta. Halpakauppojen asiakasmäärät ja myynnit ovat edelleen kasvussa. Kauneuden ja hyvinvoinnin sekä kuntoilun ja urheilun palveluita tarjoavat yritykset erottuvat

¹⁴ Rakli, Oxford Economics. Oxford Economicsin analyysissä ei tarkastella eri maiden eriävien etätöötrendien vaikutuksia. Hybridityöskentelystä johtuen toimistotyöllisyyden kasvu ei välttämättä näy suoraan toimistolla käyvien työntekijöiden määrän kasvuna.

¹⁵ Rakli, Newsec, JLL.

11) Liiketilamarkkinaan vaikuttavia keskeisiä tunnuslukuja

Suomen talouden avainlukuja – ennusteet 2025, 2026 ja 2027

	2024	2025e	2026e	2027e
BKT-kasvu (%)	0,4	0,3	1,3	1,7
Yksityinen kulutus (%)	-0,4	0,3	1,7	1,8
Työttömyysaste, 15–74-vuotiaat (%)	8,4	9,4	9,2	8,6
Väestöennuste	5 640 527	5 670 224	5 694 785	5 719 048
Väestönlisäys per vuosi	39 342	29 699	24 528	24 283

Muita liiketilasektoriin vaikuttavia avainlukuja

	Ennuste 2026						
	Helsinki	Espoo	Vantaa	Tampere	Turku	Oulu	Jyväskylä
Väestöennuste 2026	706 283	335 439	261 724	268 969	210 662	222 209	152 152
Väestöennuste (väestönlisäys 2026)	9 146	6 304	4 164	4 250	2 602	2 291	1 315
	Toteutuneet luvut - syksy 2025						
Vajaakäyttö (% Catella)	3,7 % (PKS)			4,4 %	4,3 %	1,9 %	3,5 %
Tilakanta (m², Catella)	3 990 000 (PKS)			1 160 000	980 000	820 000	970 000
	Helsinki (keskusta)		Vantaa (Tikkurila)				
Bruttovuokrataso (€/m²/kk)	106,2		35,9				
Vuokrien kasvu (kasvuennuste 12 kk päähän, %)	2,2 %		1,0 %				
Nettotuottovaatimus	5,6 %		6,9 %				
Nettotuottovaatimus 12 kk päästä (ennuste, %)	5,5 %		6,8 %				

Lähde: Suomen Pankki, Tilastokeskus, Rakli-KTI Toimitilabarometri syksy 2025, Catella

edukseen. Samalla muodin alan sekä kahvila- ja ravintola-alan haasteet jatkuivat alkuvuoden aikana. Vähittäiskaupan trendit luovat haasteita, erityisesti korkeampien vuokratasojen liiketilan-käyttäjille, kaupunkikeskustoissa ja kauppakeskuksissa. Pitkän aikavälin haasteet, kuten verkkokaupan kasvu ja kuluttajien preferenssien muutokset muovaavat edelleen liiketilamarkkinaa.¹⁶

Kuluttajien luottamus pysyi heikkona lokakuussa (kuvio 12). Geopoliittinen ja taloudellinen epävarmuus, kireät rahoitusolot ja heikko työmarkkinatilanne ovat painaneet kuluttajien luottamusta. Näkemykset nykyisestä oman ja Suomen talouden kehityksestä heikkenivät lokakuussa selvästi. Lisäksi näkemykset työttömyydestä heikkenivät sekä omalla kohdalla nyt että Suomessa 12 kuukauden kuluessa.¹⁷

Liiketilojen vajaakäyttö on pysynyt matalalla heikosta markkinakehityksestä huolimatta. Catellan syksyn 2025 tilastojen mukaan pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäyttö oli keskimäärin 3,7 prosenttia kuluvan vuoden toisella kvartaalilla, kun vastaava luku oli viime vuoden viimeisellä kvartaalilla 3,3 prosenttia. Vajaakäytön odotetaan nousevan kuluvan vuoden viimeisellä kvartaalilla. Tampereella, Turussa ja Oulussa vastaavat luvut olivat 4,4 prosenttia, 4,3 prosenttia ja 1,9 prosenttia ja vajaakäytön ei odoteta kasvavan.¹⁸

Liiketilojen vuokrausmarkkina on pysynyt aktiivisena syksyllä ja vuokrissa nähtiin hienoista nousua. Rakli-KTI Toimitilabarometrin syksyn 2025 tulosten mukaan Helsingin keskustan ja Vantaan Tikkurilan liiketilojen vuokrat nousivat hieman syksyllä kevääseen verrattuna (kuvio 13). Helsingin keskustaa lukuun ottamatta suurten kaupunkien liiketilavuokriin odotetaan hienoista laskua seuraavan 6 kuukauden aikana. Helsingin keskustan liiketilojen nettotuottovaatimukset nousivat muita Pohjoismaisia pääkaupunkeja korkeammalle tasolle, kun korot alkoivat nousta 2022. Helsingin keskustan ja Vantaan Tikkurilan tuottovaatimukset laskivat kuitenkin aavistuksen kuluvan vuoden syksyllä kevääseen verrattuna. Laskun odotetaan jatkuvan syksyyn 2026 mennessä.¹⁹

Kauppakeskusten myynti- ja kävijämäärät olivat kasvussa kuluvan vuoden toisella kvartaalilla. Myynti kasvoi noin 1,6 prosenttia vuodentakaisesta. Voimakkainta myynnin kasvua nähtiin pääkaupunkiseudun kauppakeskuksissa (2,1%), kun muualla Suomessa nähtiin alle prosentin kasvua. Kokonaisuudessaan vuoden alkupuoliskon myynnit jäivät Suomessa aavistuksen plussalle (0,4%) vuodentakaiseen verrattuna. Kauppakeskusten kävijämäärä kasvoi toisella kvartaalilla 1,5 prosenttia vuodentakaisesta. Myös kävijämäärä kasvoi pääkaupunkiseudulla voimakkaimmin, kun muualla Suomessa kasvu jäi lähes vuodentakaiselle tasolle.²⁰ Pääkaupunkiseudulla kauppakeskuksissa sijaitsevien liiketilojen käyttöaste oli noin 96 prosenttia kesäkuun lopussa, kun muissa suurissa kaupungeissa käyttöaste oli yli 97 prosenttia.²¹

Kauppakeskusten kehitykseen vaikuttavat liiketilamarkkinan trendien lisäksi esimerkiksi kauppakeskuksen kunto, sijainti ja alueelliset tekijät. Pääkaupunkiseudulla liikenteen solmukohtissa sijaitsevat uudemmat kauppakeskukset houkuttelevat kävijöitä ja kilpailevat selkeästi ydinkeskustan kanssa. Lisäksi alueen elinvoimaisuus on merkittävä tekijä. Raklin elinvoimaindeksin tilastojen perusteella alueen elinvoimaisuus selittää osaltaan yksittäisten kauppakeskusten myynti- ja kävijämäärälukuja.²²

Liiketilarakentamiselle myönnettiin aavistuksen enemmän rakennuslupia huhti-heinäkuussa verrattuna edelliskuukauteen, vaikka vuodentakaiseen verrattuna ollaan edelleen miinuksella (kuvio 14). Elokuussa luvat olivat kuitenkin miinuksella sekä edelliskuukaudesta että vuodentakaisesta. Liiketila-aloituksissa nähtiin pientä laskua heinä-elokuussa verrattuna edelliskuukauteen.

Liiketilojen transaktiovolyymi on piristynyt selvästi alkuvuoden aikana (kuvio 15). Kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana liiketilojen kiinteistökauppavolyymi nousi noin 530 miljoonaan euroon eli korkeammalle kuin viime vuoden volyyymi yhteensä (noin 270 miljoonaa euroa). Sijoittajakysyntä kohdistuu eniten päivittäistavaravetoisiin kohteisiin ja big box -kiinteistöihin sekä kauppakeskuksiin.²³

¹⁶ Retta, Newsec, JLL.

¹⁷ Rakli, Tilastokeskus.

¹⁸ Catella.

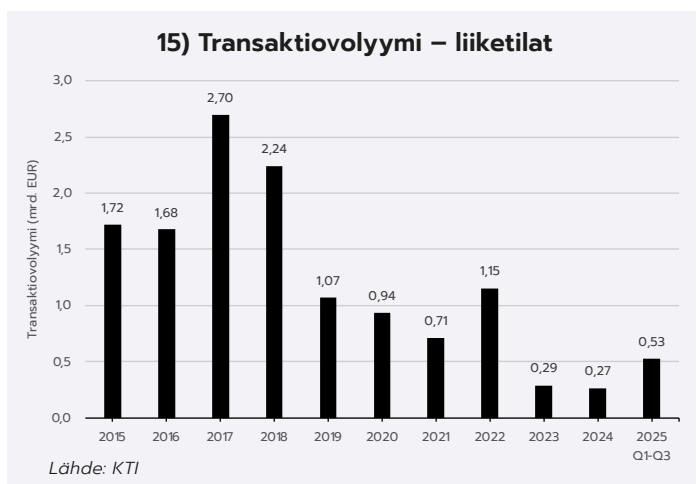
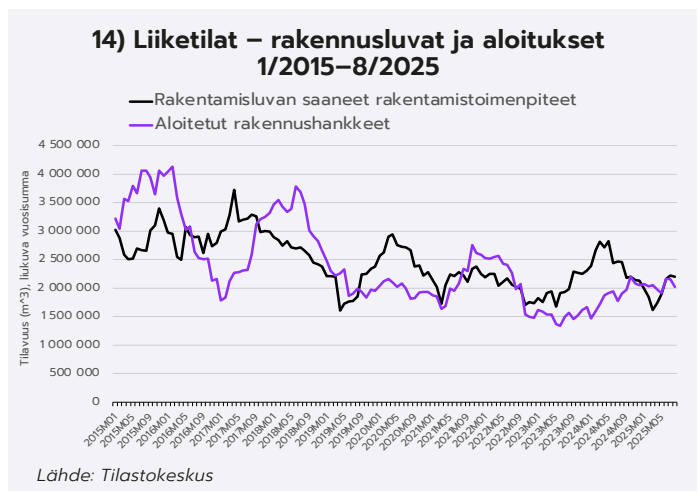
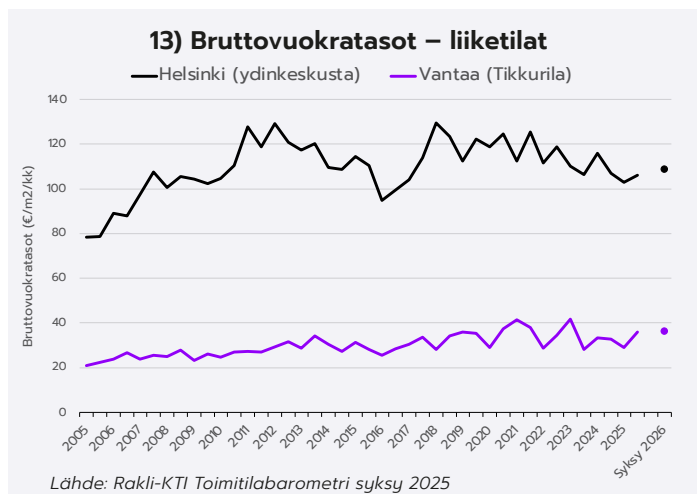
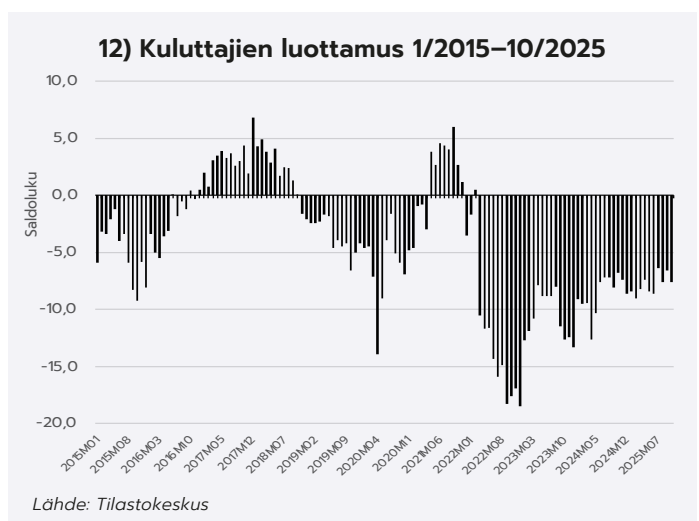
¹⁹ Rakli, JLL, Rakli-KTI Toimitilabarometri syksy 2025.

²⁰ KTI, KKY.

²¹ KTI.

²² Rakli, Retta.

²³ JLL, Newsec.



16) Tuotannollisten kiinteistöjen markkinaa vaikuttavia keskeisiä tunnuslukuja

Suomen talouden avainlukuja – ennusteet 2025, 2026 ja 2027				
	2024	2025e	2026e	2027e
BKT-kasvu (%)	0,4	0,3	1,3	1,7
Yksityinen kulutus (%)	-0,4	0,3	1,7	1,8
Vienti (%)	0,1	1,9	1,7	2,8
Työttömyysaste, 15–74-vuotiaat (%)	8,4	9,4	9,2	8,6
Väestöennuste	5 640 527	5 670 224	5 694 785	5 719 048
Väestönlisäys per vuosi	39 342	29 699	24 528	24 283

Muita tuotannollisten kiinteistöjen sektoriin vaikuttavia avainlukuja							
Ennuste 2026							
	Helsinki	Espoo	Vantaa	Tampere	Turku	Oulu	Jyväskylä
Väestöennuste 2026	706 283	335 439	261 724	268 969	210 662	222 209	152 152
Väestöennuste (väestönlisäys 2026)	9 148	6 304	4 164	4 248	2 603	2 291	1 313
Toteutuneet luvut – syksy 2025							
Vajaakäyttö (%; Catella)	4,9 % (PKS)			4,6 %	4,3 %	1,4 %	3,3 %
Tilakanta (m ² , Catella)	8 120 000 (PKS)			2 170 000	2 270 000	1 610 000	1 260 000
	Helsinki (Pitäjänmäki ja Herttoniemi)		Vantaa (Aviapolis)				
Bruttovuokrataso (€/m ² /kk)	12,4		12,4				
Vuokrien kasvu (kasvuennuste 12 kk päähän, %)	1,5 %		1,9 %				
Nettotuottovaatimus	7,0 %		6,1 %				
Nettotuottovaatimus 12 kk päästä (ennuste, %)	6,8 %		6,0 %				

Lähde: Suomen Pankki, Tilastokeskus, Rakli-KTI Toimitilabarometri syksy 2025, Catella

4) Tuotannollisten kiinteistöjen markkina odottaa suhdannetilanteen kohentumista – lyhyen ja pitkän aikavälin näkymissä kuitenkin valoa

Talousnäkymien piristyminen tukee tuotannollisten kiinteistöjen (teollisuus-, varasto- ja logistiikkakiinteistöt) markkinakehitystä tulevina vuosina. Kuluvana vuonna yritysten taloudellinen tilanne, Suomen heikko suhdannekehitys sekä kauppasota ja muut globaalit epävarmuustekijät näkyvät tuotannollisten kiinteistöjen aikaisempia vuosia heikommassa tilakysynnässä. Samalla modernia tuotannollista tilaa on rajallisesti saatavilla ja prime-kiinteistöjen kysyntänäköymät ovat pysyneet hyvinä. Lisäksi esimerkiksi pääkaupunkiseudulla vapaata, tuotannollisille kiinteistöille soveltuvaa tonttimaata, on niukasti saatavilla. Vahva kysyntä ja sopivien kiinteistöjen rajallinen tarjonta ovat antaneet nostetta kiinteistöjen vuokriin keskeisillä sijainneilla. Prime-kiinteistöjen kysyntä on vahvaa ja käyttöasteet korkealla erityisesti kasvukeskusten lähialueilla. Heikommilla sijainneilla ja heikompikuntoisissa kiinteistöissä vuokralaisten löytäminen on haastavampaa.²⁴

Tuotannollisten kiinteistöjen pitkän aikavälin näkymät ovat kuitenkin valoisat. Yritysten tavoitteet optimoida toimitusketjuja tukevat modernien logistiikkakiinteistöjen kysyntää. Lisäksi taloustilanne alkaa hitaasti tukea markkinakehitystä. Talouskasvun piristyminen, yksityisen kulutuksen kasvu ja vienti tukevat tuotannollisten kiinteistöjen kysynnän ja käyttöasteiden kasvua ensi vuonna. Samalla Euroopan maiden puolustusinvestointien kasvu saattaa tuoda Suomen logistiikkakiinteistöjen tilakysyntään nostetta tulevina vuosina. Pidemmällä aikavälillä tuotannollisten tilojen kysyntää ylläpitää verkkokaupan kasvu ja suurten kaupunkien voimakas väestönkasvu.²⁵

²⁴ Rakli, Newsec, CBRE, Cushman & Wakefield.

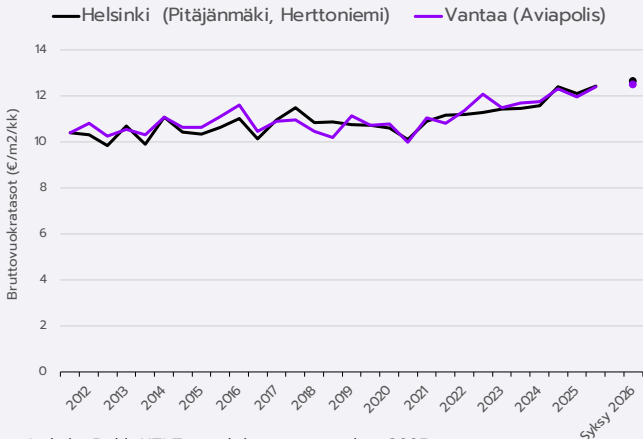
²⁵ Rakli, Newsec, CBRE, Cushman & Wakefield, Helsingin kaupunki.

Heikko taloustilanne on painanut vuokramarkkinaa, mutta vahvistuva suhdanne tukee vuokrausaktiviteetin piristymistä ja vajaakäyttö alkaa vähentyä kuluvasta vuodesta eteenpäin²⁶. Tuotannollisten tilojen vajaakäyttö on pysynyt verrattain matalalla tasolla, vaikka suurimpien kaupunkien vajaakäyttöasteet nousivat syksyllä. Catellan syksyn 2025 aineistojen perusteella pääkaupunkiseudun teollisuus- ja logistiikkatilojen vajaakäyttö oli toisella kvartaalilla keskimäärin 4,9 prosenttia, kun vastaava luku oli viime vuoden viimeisellä kvartaalilla 4,3 prosenttia. Tampereella, Turussa ja Oulussa vastaavat luvut olivat 4,6 prosenttia, 4,3 prosenttia ja 1,4 prosenttia. Suurten kaupunkien vajaakäyttöön ei kuitenkaan odoteta kasvua.²⁷

²⁶ CBRE.

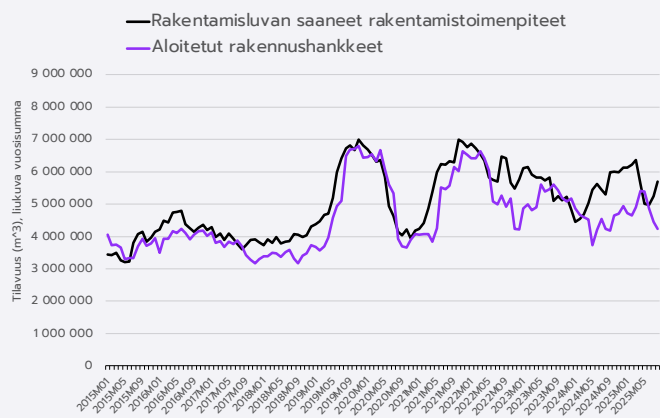
²⁷ Catella.

17) Bruttovuokratasot – tuotannolliset tilat



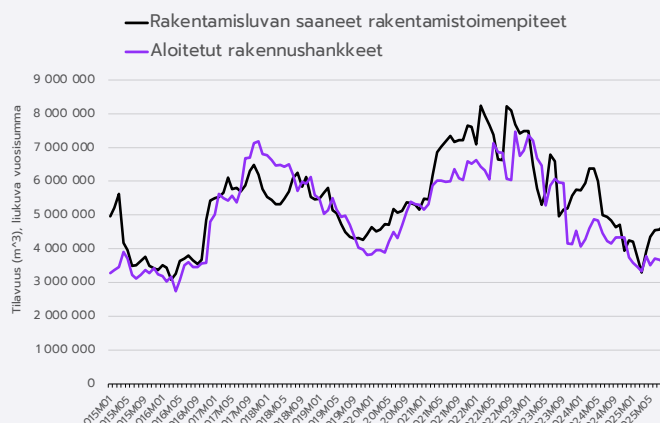
Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri syksy 2025

18) Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset – rakennusluvat ja aloitukset 1/2015–8/2025



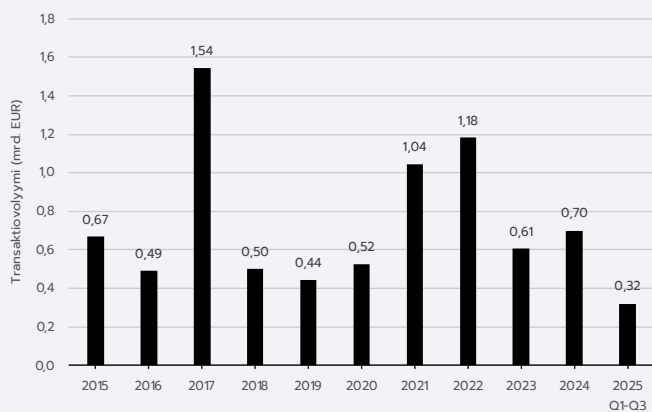
Lähde: Tilastokeskus

19) Varistorakennukset – rakennusluvat ja aloitukset 1/2015–8/2025



Lähde: Tilastokeskus

20) Transaktiovolyymi – tuotannolliset kiinteistöt



Lähde: KTI

Pääkaupunkiseudun tuotannollisten kiinteistöjen vuokrissa nähtiin kasvua syksyllä 2025. Rakli-KTI Toimitilabaronetrin tulosten perusteella tuotannollisten tilojen vuokrissa nähtiin kasvua sekä Helsingin Pitäjänmäen ja Herttoniemen että Vantaan Aviapoliksen alueilla kuluvan vuoden syksyllä kevääseen verrattuna (kuvio 17). Suurten kaupunkien tuotannollisten tilojen vuokriin odotetaan edelleen nousua seuraavan 6 kuukauden aikana, vaikkakin vuokraennusteen saldolut ovat laskeneet viimeisen parin vuoden aikana. Syksyllä tuotannollisten tilojen nettotuottovaatimukset nousivat hieman Helsingin Pitäjänmäen ja Herttoniemen alueilla kevääseen verrattuna. Vantaan Aviapoliksen alueella tuottovaatimukset laskivat hieman. Tuotannollisten kiinteistöjen nettotuottovaatimuksiin odotetaan hienoista laskua syksyyn 2026 mennessä.

Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennusluvuissa nähtiin kasvua heinä-elokuussa sekä edelliskuukaudesta että vuodentakaisesta (kuvio 18). Aloituksissa nähtiin pientä alamäkeä touko-elokuussa verrattuna edelliseen kuukauteen. Varistorakentamiselle myönnettyissä rakennusluvuissa nähtiin kasvua huhti-elokuussa verrattuna edelliseen kuukauteen ja suurin alamäki vaikuttaa pysähtyneen (kuvio 19). Aloitusmäärä on toistaiseksi alhainen.

Tuotannollisten kiinteistöjen transaktiovolyymien kehitys jäi vaisuksi alkuvuoden aikana (kuvio 20). Kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kauppavolyymi oli noin 320 miljoonaa euroa eli vain 13 prosenttia kokonaiskauppavolyymistä (vs. 31% 2024). Sijoittajat suhtautuvat tuotannollisiin kiinteistöihin varovaisesti. Noussut vajaakäyttö on hidastanut sijoittajakysynnän kasvua. Samalla modernien ja hyvillä sijainneilla sijaitsevien tuotannollisten kiinteistöjen tarjonta on melko vähäistä. Kokonaisuudessaan sijoittajien luottamuksen odotetaan piristyvän ensi vuoden puolella, kun taloustilanne paranee ja globaalit epävarmuustekijät hellittävät.²⁸

²⁸ Newsec, CBRE, KTI Markkinakatsaus syksy 2025.

5) Raklin teema – Suomen hotellimarkkina: Hotellien kysyntä nousussa erityisesti Helsingissä – Rovaniemen markkina kuitenkin tasapainoisempi ja huonehinnat muita kaupunkeja korkeammalla

Suomen hotellimarkkina on piristynyt kesän aikana verrattuna vuodentakaiseen. Hotelliyöpymiset ovat palanneet lähes koronapandemiaa edeltävälle tasolle (kuvio 21). Hotelliyöpymisten liukuva vuosisumma kääntyi koko maan tasolla hienoiseen kasvuun touko-elokuussa verrattuna vuodentakaiseen. Tätä ajoi ulkomaisten matkailijoiden yöpymisten kasvu. Ulkomaisten matkailijoiden hotelliyöpymisten määrän liukuva vuosisumma oli

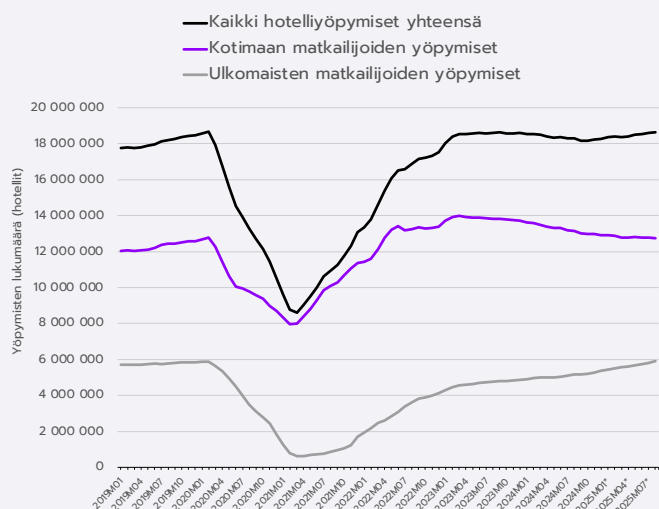
koko maan tasolla 14,0–14,5 prosentin kasvussa touko-elokuussa verrattuna vuodentakaiseen. Ulkomaan matkailijoiden yöpymisten määrän liukuva vuosisumma ylittikin elokuussa pandemiaa edeltävän tason. Samalla kotimaan matkailun taso jäi elokuussa edelleen aavistuksen koronaa edeltävän tason alapuolelle. Kotimaan matkailu nousi yli koronaa edeltävän tason aika nopeasti pandemian jälkeen, vaikka kotimaan matkailijamäärä on ollut loivassa laskussa 2023 alusta eteenpäin.

Euroopasta tulevien matkailijoiden yöpymisten määrän kasvu ajoi ulkomaan matkailijamäärän kasvua alkuvuoden aikana. Myös Aasiasta ja Amerikasta tuleva matkailu on ollut selkeässä kasvussa tammi-elokuussa verrattuna vuodentakaiseen. Yksittäisistä maista, kuten Saksasta, Iso-Britanniasta, Japanista, Yhdysvalloista ja Italiasta tulevien matkailijoiden yöpymiset ovat lisääntyneet merkittävästi alkuvuoden aikana.²⁹

Helsingissä matkailijoiden yöpymisten määrä on pitkälti ylittänyt koronapandemiaa edeltävän tason (kuvio 22). Myös Rovaniemen, Tampereen ja Turun matkailu on noussut selvästi yli pandemiaa edeltävän tason. Helsingissä hotelliyöpymiset kasvoivat tammi-elokuussa noin 8,7 prosenttia verrattuna vuodentakaiseen. Vantaalla ja Espoossa nähtiin myös vahvaa kasvua alkuvuoden aikana.

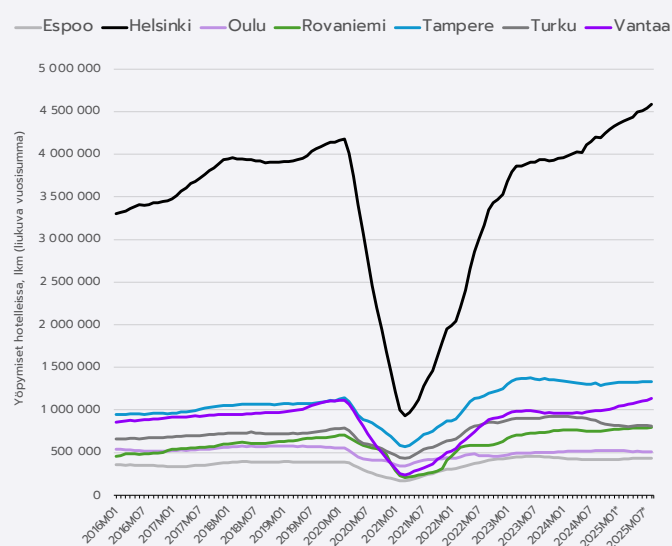
Hotellihuoneiden keskihinnat ovat Rovaniemellä selkeästi muita suuria kaupunkeja korkeammalla (kuvio 23). Hotellihuoneiden keskihinnan liukuva keskiarvo on muita suuria kaupunkeja korkeammalla. Parhaimman sesongin aikana tammikuussa 2025 huonehinta nousi 310,71 euroon. Hotellihuoneiden keskihintojen kehitys on ollut vaisua ja monessa suuressa kaupungissa ollaan lähes vuoden 2019 tasolla. Viime vuosien korkea inflaatio ei juuri näy hotellihuoneiden hinnoissa. Helsingin hotellioiden keskihinnat ovat nousseet aavistuksen yli koronapandemiaa edeltävän tason.

21) Hotelliyöpymisten määrä – kotimaiset ja ulkomaiset matkailijat 1/2019–8/2025



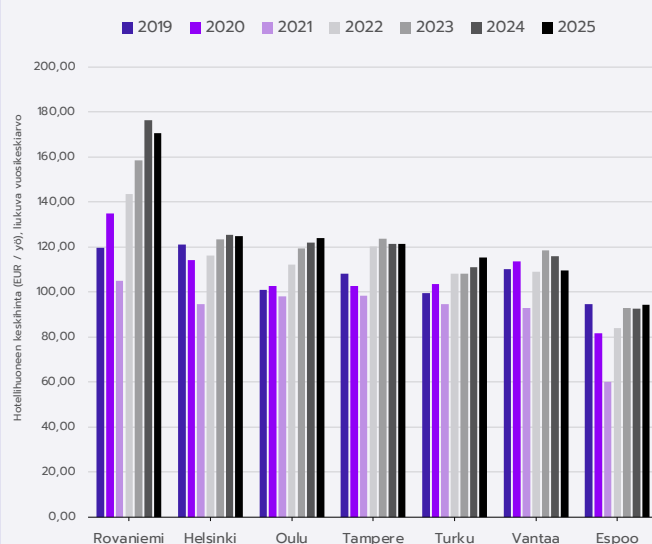
Lähde: Tilastokeskus

22) Hotelliyöpymisten määrä 1/2016–8/2025



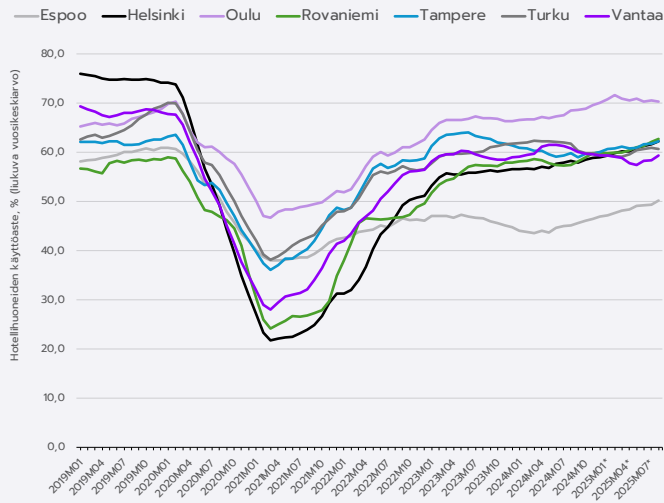
Lähde: Tilastokeskus

23) Hotellihuoneen keskihinta 2019–2025



Lähde: Tilastokeskus

24) Hotellien huonekäyttöaste (%) 1/2019–8/2025



Lähde: Tilastokeskus

Espoossa hintakehitys on vielä vaisumpaa ja Vantaalla hotellihuoneiden keskimääräinen hinta on laskenut viime vuosina.

Monessa kaupungissa käyttöaste on edelleen alle koronaa edeltävien vuosien tason. Hotellien huonekäyttöasteet ovat parantuneet merkittävästi koronapandemian jälkeen, vaikka palautuminen on ollut hidasta (kuvio 24). Alhaiset käyttöasteet luovat edelleen haasteita kannattavuudelle. Kuitenkin matkailukaupunkien käyttöasteet vaihtelevat paljon sesongin mukaan. Helsingissä käyttöaste nousi reiluun 80 prosenttiin elokuussa ja Rovaniemellä nähtiin 97 prosentin käyttöaste talvisesongin aikana joulukuussa 2024.

Vaikka hotellihuoneiden kysyntä on lisääntynyt, Suomessa käyttöasteet ovat edelleen Pohjoismaisessa vertailussa heikolla tasolla johtuen lisääntyneestä hotellitarjonnasta. Samalla Suomeen kohdistuva matkailu on edelleen vaisummalla tasolla muihin Eurooppaan ja Pohjoismaihin verrattuna. Venäläisten matkustajavirtojen tyrehtyminen ja Venäjän ilmatilan sulkeminen ovat osaltaan pienentäneet Venäjän ja Aasian matkailijamääriä.³⁰

Kuitenkin kotimaisen ostovoiman kasvu sekä taloustilanteen kohentuminen ja kuluttajaluottamuksen kasvu voivat tukea käyttöasteiden kehitystä tulevina vuosina. Helsingissä hotellien keskimääräinen käyttöaste jäi kuluvan vuoden toisella

kvartaalilla selvästi alle muiden Pohjoismaisten pääkaupunkien. Rovaniemellä hotellihuoneiden käyttöasteen liukuva vuosikeskiarvo on noussut voimakkaasti ja ylittänyt koronaa edeltävän tason. Suurista kaupungeista Oulun hotellihuoneiden keskimääräinen käyttöaste on ylittänyt muut suuret kaupungit jo useana vuotena.³¹

Rovaniemellä, Tampereella, Turussa ja Oulussa RevPAR (liikevaihto per huone) on noussut takaisin pandemiaa edeltävälle tasolle. Käyttöasteiden vaisusta kehityksestä johtuen hotellien RevPAR on palautunut Suomessa hitaasti pandemian jälkeen.³² Kuitenkin kaikkien suurten kaupunkien RevPAR on noussut koronapandemian jälkeisestä kuopasta. Tämä on suurelta osin seurausta matkailun ja käyttöasteiden elpymisestä. Rovaniemen RevPAR on noussut pandemian jälkeen merkittävästi yli muiden suurten kaupunkien. Pääkaupunkiseudulla RevPAR on edelleen alle pandemiaa edeltävän tason, vaikkakin Espoossa ja Helsingissä kuluvan vuoden tammi-elokuussa RevPAR:it nousivat verrattuna vuodentakaiseen. Myös Tampereella ja Turussa nähtiin hienoista plussaa kesän aikana verrattuna vuodentakaiseen.³³

Pääkaupunkiseudun hotellihuoneiden vaisumpi hintakehitys johtuu osittain siitä, että pääkaupunkiseudulle on valmistunut paljon hotellikapasiteettia viime vuosina. Hotellihuoneiden määrä on noussut noin 54 prosenttia viimeisen 10 vuoden aikana. Pääkaupunkiseudulla hotellihuoneita oli kuluvan vuoden ennakkotietojen perusteella tällä hetkellä noin 19 500, kun vastaava luku oli noin 12 700 vuonna 2015. Rovaniemellä hotellihuoneiden määrä on noussut noin 44 prosenttia ja Tampereella ja Turussa huomattavasti vähemmän. Rovaniemellä hotellihuoneita on ennakkotietojen mukaan noin 1 900 tänä vuonna, kun vastaava luku oli noin 1 300 vuonna 2015. Rovaniemellä uutta hotellikapasiteettia on valmistunut pääkaupunkiseutua maltillisemmin suhteessa hotellien kysynnän kasvuun. Rovaniemen hotelliöypymisten määrä on noussut noin 63 prosentilla viimeisen 10 vuoden aikana, kun pääkaupunkiseudulla yöpymisten määrä on noussut vain noin 32 prosenttia.

³¹ Rakli, Newsec, Tilastokeskus, Benchmarking Alliance, Nordic Hotel Consulting.

³² Newsec.

³³ Rakli, Tilastokeskus, Retta.

³⁰ Rakli, Tilastokeskus, Newsec.

6) Kiinteistösijoitusmarkkinan hyvä vire jatkui kolmannella kvartaalilla – tilastot viittaavat sijoittajakysynnän jatkuvan vahvana tulevina kuukausina

Suomessa kiinteistösijoitusmarkkinan hyvä vire jatkui kolmannella kvartaalilla. KTI:n tilastojen mukaan kolmannen kvartaalin kiinteistösijoitusvolyymi ylsi vajaaseen 700 miljoonaan euroon, eli noin 80 prosenttia korkeammaksi verrattuna vuodentakaiseen. Kokonaisuudessaan tammi-syyskuun transaktiovolyymi ylsi 2,5 miljardiin euroon (kuvio 25). Ulkomaisten kiinteistösijoittajien aktiivisuuden kasvu ajoi pitkälti alkuvuoden kiinteistökauppavolyymin kasvua. Erityisesti pohjoismaisia ja eurooppalaisia sijoittajia on aktivoitunut Suomen markkinassa. Eniten kauppaa tehtiin asunto-, yhteiskunta- ja liikekiinteistöistä. Geopolitiikka ja muu toimintaympäristön epävarmuus ohjaa sijoittajakysyntää vakaamman tilakysynnän sektoreille. Toimistokiinteistöjen kaupankäynti on edelleen varsin vähäistä.³⁴

Kuluvalle vuodelle ennustetaan noin 80 prosentin transaktiovolyymin kasvua viime vuoteen verrattuna. Newsecin ennusteen mukaan kuluvin vuoden transaktiovolyymi nousee noin 4,0 miljardiin euroon. Tämä tarkoittaa 80 prosentin kasvua vuoteen 2024 verrattuna. Kasvun odotetaan jatkuvan ensi vuonna, joskin hieman maltillisempaan. Kuluvin vuoden aktiiviteettia tukevat sijoittajaluottamuksen kohentuminen, rahoituksen parempi saatavuus, matalampi korkotaso, hinnoittelunäkemyksen lähentyminen sekä kansainvälisten sijoittajien aktivoituminen.³⁵

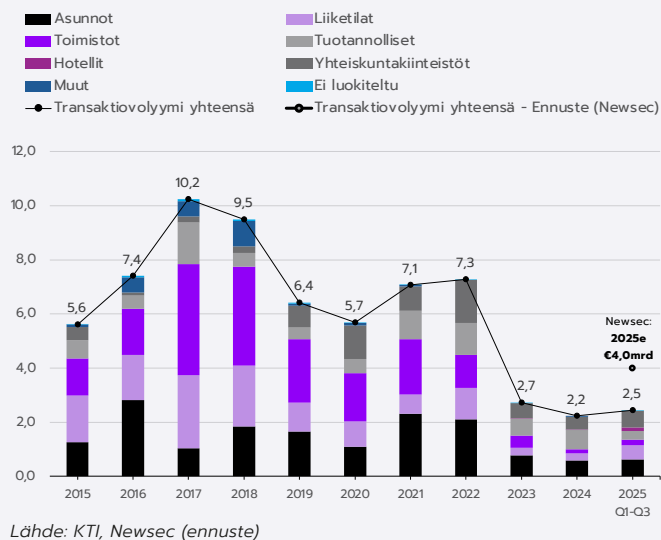
Kokonaisuudessaan sentimentti viittaa aktiivisempaan sijoitusmarkkinaan. Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella sekä ulkomaiseen että kotimaiseen sijoittajakysyntään odotetaan kasvua seuraavan 12 kuukauden aikana (kuvio 26). Ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluku nousi tilastohistorian korkeimmalle tasolle. Vastaajat uskovat transaktioiden lisääntyvän kaikilla toimitilasektoreilla.³⁶

³⁴ KTI Markkinakatsaus syksy 2025.

³⁵ Newsec.

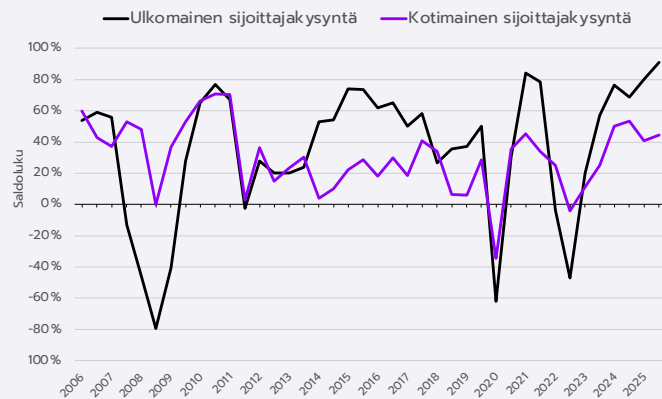
³⁶ KTI, Newsec, Rakli-KTI Toimitilabarometri.

25) Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymi 2015–2025



Lähde: KTI, Newsec (ennuste)

26) Kotimaisen ja ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluvut



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri syksy 2025

Rakli-KTI Toimitilabarometrin kysely toteutettiin lokakuussa 2025. Kyselyyn osallistui 47 kiinteistömarkkinoiden asiantuntijaa.