



**ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, 23.3.2026**

# **TURUN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT**

---

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry  
KTI Kiinteistötieto Oy

- ▶ **KIINTEISTÖKAUPPAVOLYymi KÄÄNTYI SELVÄÄN KASVUUN VUONNA 2025**
- ▶ **VAPAARAHOITTEINEN VUOKRA-ASUNTORAKENTAMINEN ON HYVIN VÄHÄISTÄ**
- ▶ **TURUN ASUNTOVUOKRAT JA VUOKRA-ASUNTOJEN KÄYTTÖASTEET PIENESSÄ NOUSUSSA**
- ▶ **TOIMITILAKYSYNNÄN KEHITYSODOTUKSET TURUSSA MUITA KASVUKESKUKSIA POSITIIVISEMPIÄ KAIKILLA SEKTOREILLA**

Turun seudun kiinteistökauppavolyymi nousi vuonna 2025 yli 400 miljoonaan euroon, ja oli suurista kaupunkiseuduista toiseksi korkein pääkaupunkiseudun jälkeen. Kaupankäynnin odotetaan kasvavan myös tänä vuonna. Rakentamisen volyymit ovat puolestaan edelleen laskeneet. Uusien asuntojen aloitukset jäivät Turussa matalimmalle tasolle kymmeneen vuoteen. Valtaosa rakenteilla olevista vuokra-asuntohankkeista on valtion tukemaa tuotantoa. Vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat kääntyneet Turussa pieneen kasvuun ja KTI:n uusien asuntovuokrien indeksi nousi Turussa vuoden 2025 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla. Toimistoissa tyhjän tilan määrä puolestaan kasvoi vuonna 2025, mutta vajaakäyttö on yhä vähäistä moniin muihin suuriin kaupunkeihin verrattuna. Paikalliset asiantuntijat uskovat tilakysynnän kehittyvän positiivisesti sekä toimisto-, liike- että tuotannollisissa tiloissa.

Suomen talous on kehittynyt edelleen nihkeästi. Bruttokansantuotteen volyymin muutos oli vuonna 2023 negatiivinen, ja vuosina 2024 ja 2025 muutos on ollut nollan tuntumassa. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vienti kasvoi vuonna 2025 noin kolmella prosentilla, ja investoinnit kääntyivät pieneen kasvuun laskettuaan kahtena edellisenä vuonna voimakkaasti. Työttömyysaste on kuitenkin noussut EU-maiden kärkipäähän ja kuluttajien luottamus pysynyt heikkona, joten yksityisen kulutuksen muutos jäi edelleen hieman negatiiviseksi, mikä heikensi talouskasvua. Vuonna 2026 yksityisen kulutuksen odotetaan kuitenkin kääntyvän kasvuun ja ennustelaitosten BKT-kasvuennusteet liikkuvat 1-1,5 prosentin välillä. Talouskehitykseen liittyy kuitenkin paljon epävarmuuksia, kuten Iranin sodan kesto ja seuraukset sekä muut geopoliittiset tapahtumat.

Työttömien määrä kasvoi Suomessa voimakkaasti vuosina 2024 ja 2025. Toisaalta työllisten määrä ei ole laskenut yhtä paljon, joten työttömien määrän kasvu johtuu osittain työvoiman tarjonnan kasvusta. Tilastokeskuksen mukaan Suomen työttömyysaste oli 10,4 prosenttia tammikuussa 2026. Työttömyys kasvoi vuonna 2025 kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukainen Turun työttömyysaste oli 14,9 prosenttia tammikuussa 2026, joka oli 0,3 prosenttiyksikköä edellisen vuoden tammikuuta vuotta korkeampi lukema. Turussa oli työnvälitystilaston mukaan noin 15 700 työtöntä työnhakijaa tammikuussa 2026, mikä oli noin 700 henkilöä enemmän kuin vuotta aiemmin. Vuosimuutos oli kuitenkin pienempi kuin edellisenä vuonna, jolloin työttömien määrä kasvoi Turussa yli 2400 henkilöllä.

### **Nettomuutto Turkuun pysyi voimakkaasti positiivisena vuonna 2025**

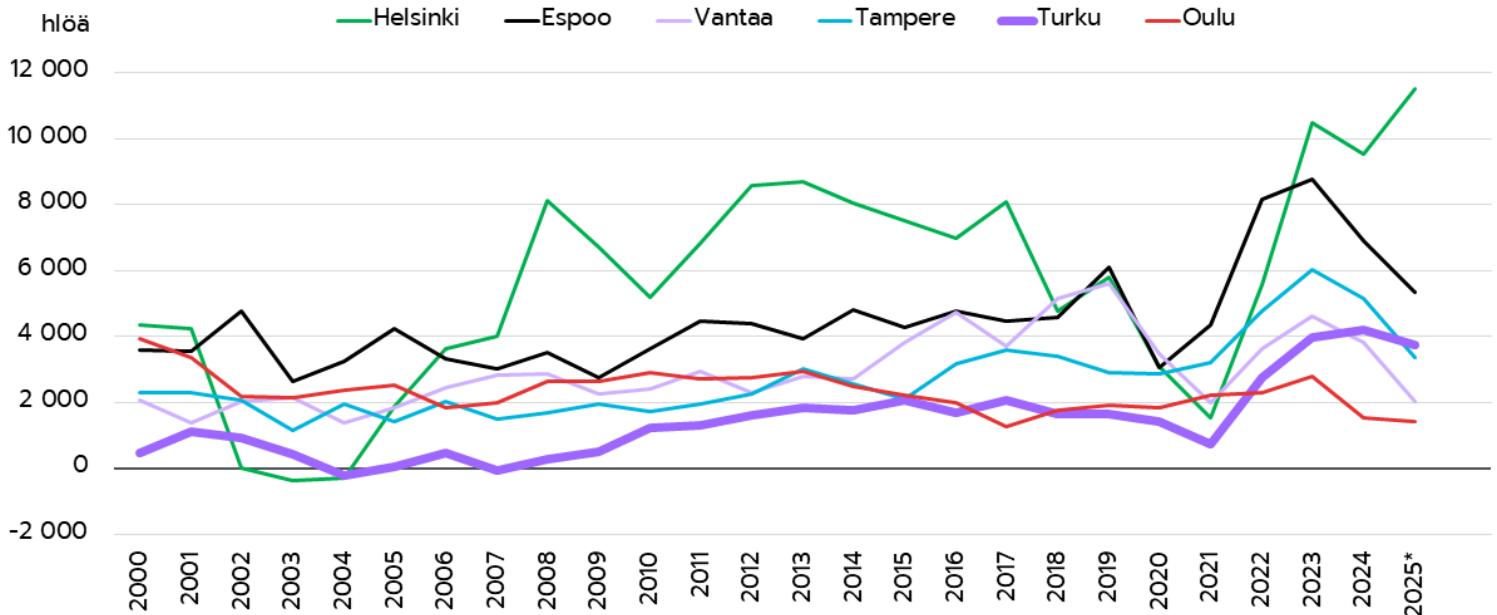
Turun väkiluku on kasvanut voimakkaasti vuosina 2023–2025. Tilastokeskuksen

ennakkotilaston mukaan kaupungin väkiluku kasvoi vuonna 2025 yli 3700 asukkaalla. Kasvu oli hieman pienempää kuin vuosina 2023 ja 2024, mutta Turun väestönkasvu oli vuonna 2025 ensimmäistä kertaa moneen vuosikymmeneen voimakkaampaa kuin Tampereella, jossa väkiluku kasvoi alle 3400 asukkaalla. Suomen kaupungeista Turun väestö kasvoi siis kolmanneksi eniten Helsingin ja Espoon jälkeen.

Turun nettomuutto oli neljättä vuotta peräkkäin vahvasti positiivinen, mutta luonnollinen väestönlisäys pysyi miinuksella. Nettomaahanmuutto kasvatti Turun väkilukua Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan vuonna 2025 vajaalla 2400 henkilöllä, joka oli noin 500 henkilöä edellisvuotta vähemmän. Suomen sisäinen nettomuutto puolestaan hieman kasvoi lähes 1700 henkilöön. Luonnollinen väestönlisäys oli samalla tasolla kuin vuonna 2024, eli sen vaikutus kaupungin väkilukuun oli noin -300 henkilöä. Vuoden 2025 lopussa Turussa oli Tilastokeskuksen mukaan lähes 210 000 asukasta ja koko Turun seutukunnan väkiluku kasvoi vuoden aikana noin 4500 henkilöllä 356 000 asukkaaseen.

Turun seutukunnan muista kunnista väestönkasvu oli toista vuotta peräkkäin voimakkainta Raisiossa, jossa asukasluvu kasvoi Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan 325 henkilöllä vuonna 2025. Naantalissa väkiluvun kasvu kiihtyi noin 260 asukkaaseen vuonna 2025. Naantalin väkiluku on noussut jo hyvin lähelle Lietoa, jossa väestönkasvu jäi pieneksi. Turun suurimman naapurikunnan, lähes 37 000 asukkaan Kaarinan, väkiluku kasvoi edellisiä vuosia maltillisemmin, alle 150 asukkaalla. Muista Turun seutukunnan kunnista Maskun, Nousiaisten ja Paimion väkiluvut kasvoivat, mutta Mynämäen, Ruskon ja Sauvon väkiluvut hivenen laskivat viime vuoden aikana.

## Väkiluvun vuosimuutos suurimmissa kaupungeissa



\*ennakkotieto

Lähde: Tilastokeskus

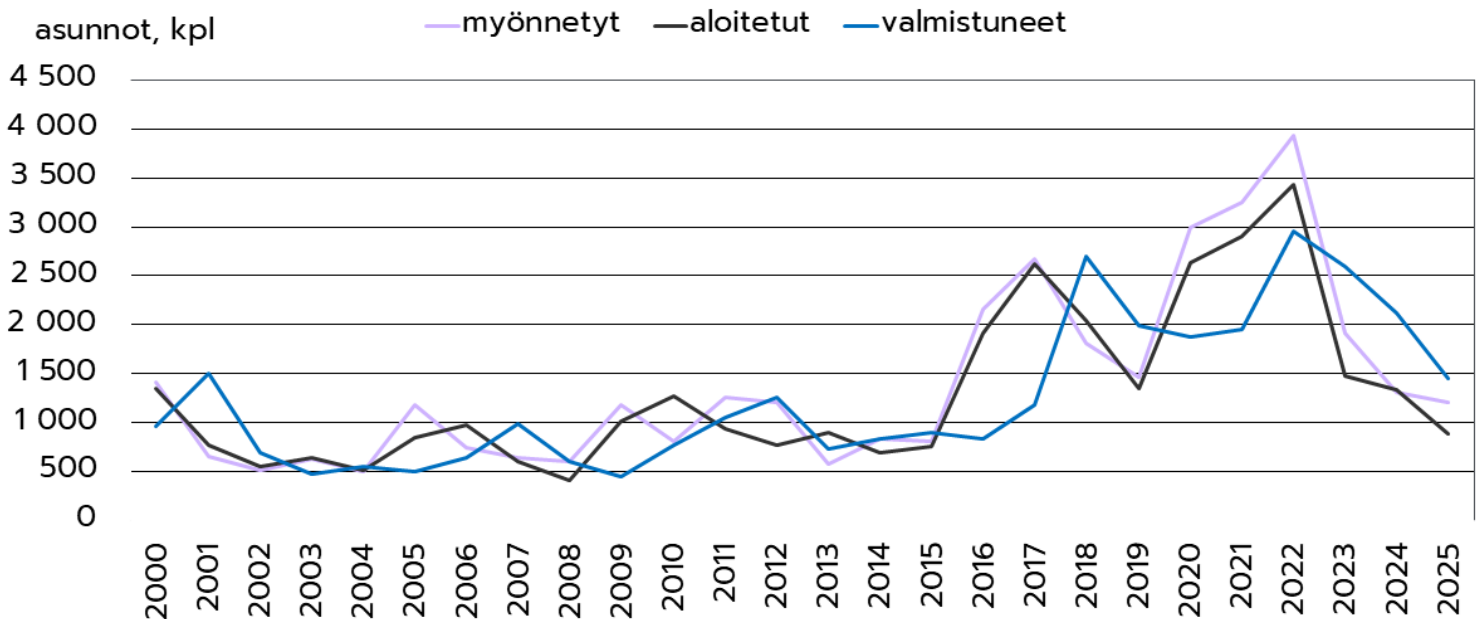
## Rakentaminen

### Asuntorakentamisen volyymien lasku jatkui sekä Turussa että koko maassa

Rakentamisvolyymien kehityksellä on merkittävä vaikutus kansantalouden investointien kehitykseen, joten rakentamisen hyytyminen on osaltaan vaikuttanut viime vuosien heikkoon BKT-kasvuun. Koko Suomessa on aloitettu nyt kolmena peräkkäisenä vuonna alle 20 000 asunnon rakentaminen, kun vuosina 2015–2022 aloitettiin vuosittain 34 000–48 000 asuntoa. Tilastokeskuksen alustavien tilastojen mukaan vuonna 2025 aloitettiin alle 17 000 asuntoa, mikä oli vielä vähemmän kuin kahtena edellisenä vuonna. Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä laski edelleen vuonna 2025 noin 16 300 asuntoon, eli noin 13 prosenttia edellisestä vuotta matalammaksi. Kahden edellisen vuoden vähäisten aloitusmäärien johdosta myös valmistuneiden asuntojen määrä laski vuonna 2025 alle 20 000 asuntoon, ensimmäistä kertaa 2000-luvun aikana.

Merkittävää kasvua asuntorakentamiseen ei ole odotettavissa myöskään tänä vuonna, sillä valtion tukeman tuotannon määrä on supistumassa, eikä vapaarahoitteisen tuotannon odoteta nykyisessä taloustilanteessa kasvavan merkittävästi. Tämän vuosikymmenen alkuvuosien voimakkaan rakentamisen perintönä tyhjien asuntojen määrä kasvoi merkittävästi, mikä myös hidastaa uusien hankkeiden aloittamista. Rakli arvioi maaliskuussa 2026 julkaistussa suhdannekatsauksessaan, että asuntojen aloitusmäärä jää 15 000–17 000 asuntoon vuonna 2026.

Turussakin asuntorakentamisen volyymien lasku jatkui vuonna 2025. Aloitusten, lupien ja valmistuneiden asuntojen määrät olivat Turussa huipussaan vuonna 2022. Sen jälkeen suunta on ollut etenkin aloituksissa ja luvissa voimakkaasti alaspäin, kun valmistuneiden määrä on laskenut luonnollisesti viiveellä. Myönnettyjen asuinrakennuslupien määrä laski edellisen vuoden hieman yli 1300 asunnosta vuonna 2025 noin 1200 asuntoon. Aloitusten määrä putosi puolestaan Tilastokeskuksen alustavien

**Asuntorakentaminen Turussa**

\*Edellisten 24 kuukauden aloitettujen tilastot ovat alustavia.

Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

tietojen mukaan yli 30 prosentilla alle 900 asuntoon[1]. Sekä aloitusten että lupien määrät olivat viime vuonna matalimpia vuoden 2015 jälkeen. Turkuun valmistui viime vuonna vajaat 1500 asuntoa, mikä oli Suomen kaupungeista neljänneksi eniten Helsingin, Espoon ja Tampereen jälkeen. Myös myönnettyjen lupien ja aloitettujen asuntojen määrässä Turku oli Suomen kaupungeista neljännellä sijalla vuonna 2025.

Turun seutukunnan muihin kuntiin valmistui ennakkotiedon mukaan vuonna 2025 yhteensä 548 asuntoa, kun vuonna 2024 vastaava luku oli 498 asuntoa. Kaarina valmistui hieman yli 150 asuntoa, Raisioon ja Naantaliin hieman vähemmän. Turun suurista naapurikunnista Liedossa valmistuneiden asuntojen määrä jäi edellisen vuoden tavoin noin 60 asuntoon. Turun kehyskunnista selvästi eniten myönnettyjä asuntolupia ja asuntoaloituksia oli vuonna 2025 Raisiossa, jossa myönnettiin lupa yli 260 asunnolle ja aloitettiin 250 asunnon rakentaminen. Raisio sijoittui sekä myönnettyjen lupien että aloitettujen asuntojen määrässä 13. sijalle Suomen kunnista viime

vuonna, vaikka asukasluvulla mitattuna Raisioon vasta Suomen 40. suurin kunta.

### **Vaparaahoitteinen vuokra-asuntorakentaminen hyvin vähäistä Turun seudulla**

Vuokra-asuntojen tarjonta kasvoi Turussa 2020-luvun alkuvuosina voimakkaasti, mutta vuonna 2025 uusien vuokra-asuntojen aloituksetkin jäivät vähäisiksi. KTL:n rakennushanketilastojen mukaan Turun seudulla aloitettiin vuonna 2025 vain hieman yli 400 vuokra-asunnon rakentaminen kokonaan vuokratyösköön tuleviin rakennuksiin, mikä oli alle puolet edelliseen vuoteen verrattuna.

Vaparaahoitteisten vuokra-asuntohankkeiden määrä on jäänyt kaikkialla pääkaupunkiseudun ulkopuolella vuosina 2024 ja 2025 hyvin

[1] Tilastokeskuksen luvut saattavat toisinaan poiketa kaupunkien omista tilastoista.

Tilastokeskuksen rakennustuotannon tilastotiedot perustuvat kuntien rakennusvalvontaviranomaisten Digi- ja väestötietovirastolle toimittamiin ilmoituksiin rakennusluvanvaraisista rakennushankkeista ja rakennusvaiheista.

pieneksi, ja Turun seudunkin uusista vuokra-asuntoaloituksista selkeä enemmistö on ollut valtion tukemaa tuotantoa. Vielä vuonna 2023 valtion tukeman tuotannon osuus aloitetuista vuokra-asunnoista oli Turun seudulla vain 30 prosenttia, mutta parina viime vuonna osuus on noussut yli 80 prosenttiin. Uusia hankkeita on käynnistänyt etenkin TVT Asunnot, jolla on rakenteilla useita asuintaloja eri puolilla Turkua. Myös Avain Yhtiöt sekä Niamin ja Kuuskotien yhteisyritys Novus Family Homes aloittivat uusia vuokra-asuntohankkeita Turun seudulla viime vuonna. KTI:n rakennushanketilastojen mukaan Turun seudulla oli helmikuussa 2026 rakenteilla hieman yli tuhat vuokra-asuntoa, joista 82 prosenttia oli valtion tukemaa tuotantoa.

Vuokra-asuntojen osuus koko vakinaisesti asutusta asuntokannasta on Turussa Suomen korkein, ja osuus on edelleen kasvanut. Vuoden 2024 lopussa vuokra-asuntoja oli Tilastokeskuksen mukaan Turun asuntokannasta 53,1 prosenttia (52,7 prosenttia vuonna 2023). Myös Tampereella ja Helsingissä vuokra-asuntojen osuus vakinaisesti asutuista asunnoista ylittää 50 prosenttia, kun koko maassa vuokra-asuntojen osuus on keskimäärin 36 prosenttia.

### **Merkittäviä yhteiskuntakiinteistöjä rakenteilla, toimisto- ja liikerakentaminen yhä vähäistä**

Toimisto- ja liikekiinteistöjen rakentamisvolyymit ovat pysyneet Turun seudulla matalina, mutta tuotannollisten kiinteistöjen rakentaminen on ollut hieman aktiivisempaa. Merkittävin vuonna 2025 valmistunut toimitilakiinteistö oli Kaarinan Raadelmaan rakennettu Okartekin 13 500 neliön muovitehdas. Lisäksi Turun seudulle valmistui muutama pienempi tuotannollinen kiinteistö. Vuonna 2025 valmistui myös Åbo Akademin säätiön rakennuttama Astra-uudisrakennus yliopiston läheisyyteen ja Herttuankulmaan uusi K-Supermarketin kiinteistö. Vuoden 2026 alussa Turun seudulla

oli tuotannollisia kiinteistöjä rakenteilla vajaan 30 000 neliön verran. Esimerkiksi Logianin omistukseen tuleva 15 000 neliön logistiikka- ja tuotantorakennus, jonka vuokralaiseksi tulee ABB, on rakenteilla Raisiossa. Merkittävin käynnissä oleva liikekiinteistöjen uudisrakennushanke on Naantalin uusi Prisma, ja myös Turun keskustaan aiotaan avata Prisma Wiklundin korttelin peruskorjaushankkeen valmistuessa.

Erilaisten yhteiskuntakiinteistöjen rakentaminen on puolestaan suhteellisen vilkasta muutaman suuren projektin ansiosta. Itäharjulla Kupittaaan aseman lähistöllä on rakenteilla 14 000 neliön sairaala- ja lääkärikeskusrakennus ja myös TYKSin T-sairaalan laajennus on käynnissä samalla alueella. Keskustassa rakennetaan musiikkitalo Fuugaa, joka valmistuu syksyllä 2026.

Merkittävimpana uutena hankekokonaisuutena on alkuvuodesta 2026 liikkeelle lähtenyt Kupittaaan kärjen kumppanuushanke, joka yhdistää Kupittaaan ja Itäharjun kaupunginosat keskustamaiseksi kokonaisuudeksi. Kumppanuushankkeen osapuolina ovat Turun kaupunki, YIT, Lundén Architecture Company ja Renell Käppi Arkkitehdit, ja hanketta johtaa Turun teknologia- ja tiedepuisto Oy. Mittava aluehanke on käynnistynyt noin 22 000 neliön Taito-kampuksen rakentamisella sekä infratöillä. Itäharjun puolelle nouseva Turun ammatti-instituutin Taito-kampus on kampusrakennus noin kolmelle tuhannelle opiskelijalle. Infrahankkeessa toteutetaan muun muassa Helsinginkadun ja rautatien ylittävä joukkoliikennekansi, pysäköintilaitos ja Taito-kampuksen viereen rakennettava Vipusenaukio. Toinen seudun merkittävä kehityshanke on Rasion keskustan laaja-alainen kehittäminen, joka on käynnistymässä E18-tien ja Valtatie 8:n tunneli- ja liittymärakentamisella.

## KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

### Suomen kiinteistökauppavolyymi lähes kaksinkertaistui vuonna 2025

Ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäynti vilkastui vuoden 2025 aikana selkeästi. KTI:n seurannan mukaan koko vuoden kiinteistökauppavolyymi ylsi noin 4,4 miljardiin euroon, eli lähes kaksinkertaiseksi edelliseen vuoteen verrattuna[2]. Kaupankäynti kiihtyi vuoden loppua kohden, ja vuoden viimeisen neljänneksen kauppavolyymi kohosi 1,9 miljardiin euroon. Myös alkuvuonna 2026 on jo tehty useita merkittäviä kiinteistökauppoja.

Osittain kauppavolyymin kasvuun vaikuttivat erilaiset kiinteistönomistajayhtiöiden rakennejärjestelyt ja myyjien taloudelliset haasteet, mutta kaupankäynti on muutenkin piristymässä. Korkonäkymät ovat jossain määrin vakiintuneet ja myyjien ja ostajien hintanäkemykset ovat lähentyneet toisiaan. Kauppavolyymien kasvua on siivittänyt varsinkin ulkomaisen sijoituskysynnän kasvu. Ulkomaisten kiinteistösijoittajien osuus vuoden 2025 kauppavolyymista nousi 60 prosenttiin, ja vuoden aikana myös useampi uusi ulkomainen sijoittaja teki ensimmäiset investointinsa Suomen kiinteistömarkkinoille. Etenkin ruotsalaiset ja norjalaiset sijoittajat ovat tehneet viime aikoina paljon kiinteistökauppoja Suomessa. Kotimaiset toimijaryhmät olivat puolestaan nettomyyjiä viime vuonna. Kiinteistörahastojen haasteet ja tulossa oleva eläkeuudistus ovat osaltaan vaikuttaneet kotimaisten sijoittajien ostojen vähäisyyteen viime aikoina. Helmikuussa 2026 julkaistiin kuitenkin kahden kotimaisen sijoittajan välinen jättikauppa, jossa eläkeyhtiö Varma myy koko vuokra-asuntosalkkunsa listatulle kiinteistösijoitusyhtiö Kojamolle[3] noin 900 miljoonalla eurolla.

Eniten kauppaa tehtiin viime vuonna julkisten palvelujen tuottamiseen käytettävistä yhteiskuntakiinteistöistä, joiden kauppavolyymi oli yli 1,3 miljardia euroa ja osuus kokonaisvolyymista 30 prosenttia.

Asuntokiinteistöjen osuus kokonaisvolyymista oli 22 prosenttia ja liikekiinteistöjen osuus 17 prosenttia. Liikekiinteistöjen kaupankäynti oli vuosina 2023 ja 2024 vähäistä, mutta viime vuonna niiden kauppavolyymi yli kaksinkertaistui edellisestä vuodesta ja nousi lähes 800 miljoonaan euroon. Volyymin kasvuun vaikuttivat osaltaan pari suurta kauppaa Turun seudulla.

Toimistokiinteistöjenkin kaupankäynti kasvoi edellisestä vuodesta, mutta niiden volyymi jäi yhä poikkeuksellisen matalaksi, alle 500 miljoonaan euroon. Edellisenä vuonna sektoritilaston kärkipaikkaa pitäneet tuotannolliset kiinteistöt, erilaiset varasto-, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt, olivat puolestaan ainoa sektori, jolla euromääräinen kauppavolyymi laski edelliseen vuoteen verrattuna. Kauppojen lukumäärällä mitattuna tuotannollisista kiinteistöistä tehtiin kuitenkin eniten kauppoja vuonna 2025, mutta kaupat olivat keskimääräiseltä kooltaan pienehköjä. Kuluvan vuoden alussa tälläkin sektorilla on kuitenkin jälleen tehty merkittäviä salkkukauppoja.

### Turun seutu nousi toiselle sijalle eri kaupunkiseutujen kiinteistökauppavolyymissa

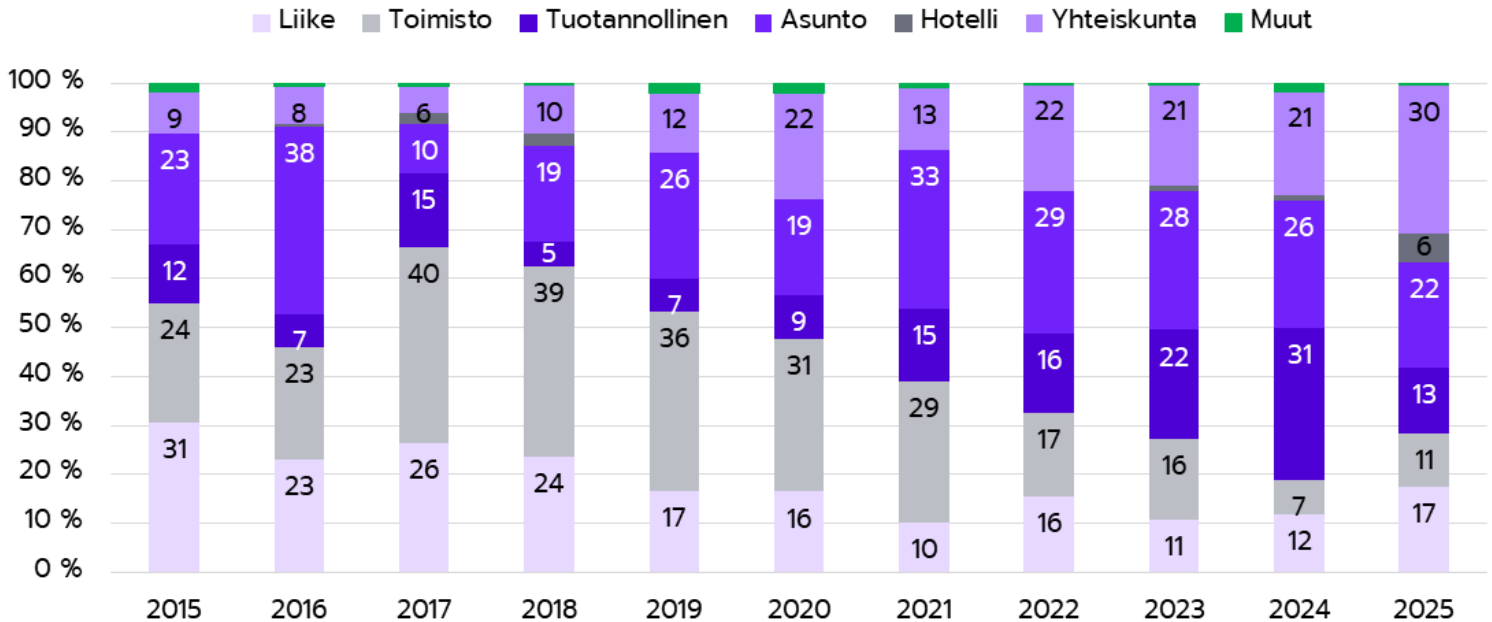
Turun seudulla ammattimaisten kiinteistökauppojen volyymi kasvoi vuonna 2025 prosentuaalisesti vieläkin voimakkaammin kuin koko maassa. KTI:n tilastojen mukaan Turun seudulla tehtiin kauppoja noin 420 miljoonalla eurolla, kun edellisenä vuonna vastaava luku oli 120 miljoonaa euroa. Turun seutu nousikin kauppavolyymitilastoissa toiseksi suurimmaksi kaupunkiseuduksi ensimmäistä kertaa vuoden 2019 jälkeen.

*[2] KTI laskee kaupankäyntivolyymiin mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Esimerkiksi tonttikaupat ja sisäiset järjestelyt eivät sisälly lukuihin.*

*[3] Kojamo muutti nimensä Lumo Kodit Oyj:ksi maaliskuussa 2026.*

**Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistösektoreittain**

% kauppahinnoista, koko Suomi



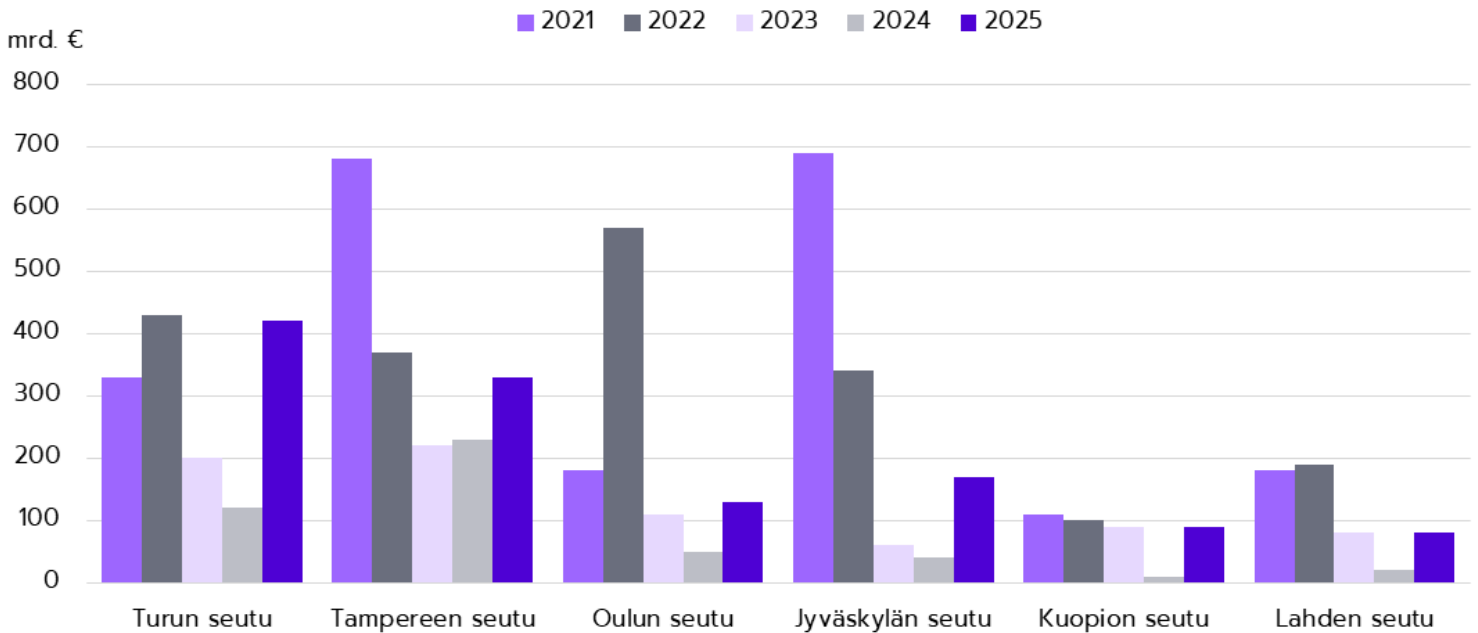
Lähde: KTI Transaktioseuranta

Pääkaupunkiseutu oli kauppatilastoissa tuttuun tapaan ylivoimainen ykkönen yli 2,1 miljardin euron vuosivolyymilla, mutta Tampereen seutu jäi Turun taakse noin 350 miljoonan euron kauppavolyymilla. Jyväskylän ja Oulun seuduilla kauppavolyymit olivat 100–200 miljoonan euron välissä, ja Kuopiossa ja Lahdessa kiinteistökauppoja tehtiin hieman alle sadalla miljoonalla eurolla vuonna 2025. Kaikilla näillä kaupunkiseuduilla volyymit nousivat vuoteen 2024 verrattuna.

KTI tilastoi vuoden aikana Turun seudulla noin 20 yli miljoonan euron ammattimaista kiinteistökauppaa. Suurimmat kaupat tehtiin kauppakeskuskiinteistöistä. CBRE Investment Managementin hallinnoima rahasto myi kauppakeskus Skanssin sijoittajaryhmälle, jossa suurimpana sijoittajana oli Swiss Life Asset Managersin hallinnoima rahasto. Aiemmin 50 prosentin osuuden kauppakeskus Myllystä omistanut Turun Osuuskauppa puolestaan osti SOK:n osuuden kauppakeskuksesta, ja omistaa nyt kauppakeskuksen kokonaan. Vuoden kolmas merkittävä liikekiinteistökauppa Turun

seudulla tehtiin kesällä Kaarinassa, kun Kesko osti Nordisk Rentingiltä K-Citymarket Ravattulan kiinteistön.

Muillakin kiinteistösektoreilla tehtiin vuoden aikana isoja kauppia. Turun Teknologia-kiinteistöt osti opetus- ja toimistotiloja sisältävän Arken-kiinteistön Åbo Akademien säätiöltä noin 43 miljoonalla eurolla. Ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö Balder osti puolestaan Original Sokos Hotel Kupittaa kiinteistön paikalliselta Rausanteelta ja TK-Säätiösijoitus investoi 230 autopaikan Kulttuuriparkkiin. Tuotannollisella sektorilla suurimman kaupan teki Logian, joka hankki noin 15 000 neliön logistiikka- ja teollisuusrakennuksen Raisiosta. Turun seudulla sijaitsevia asunto- ja yhteiskuntakiinteistöjä myytiin vuoden aikana myös osana isoja salkkukauppoja, jossa omistajaa vaihtoi useita kiinteistöjä eri puolilla Suomea. Esimerkiksi norjalainen Public Property Invest osti Turun seudulta hoivakiinteistöjä osana isompia salkkukauppoja.

**Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kasvukeskuksissa**

Lähde: KTI Transaktioseuranta

Kiinteistökauppavolyymien kasvun odotetaan jatkuvan tänä vuonna. Helmikuussa 2026 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa[4] Turun paikalliset asiantuntijat ennakoivat toimitilakiinteistöjen kauppavolyymien edelleen kasvavan Turun seudulla vuoden 2026 aikana. Viime vuosien tavoin kaupankäyntinäkömät olivat positiivisimpia tuotannollisissa kiinteistöissä, joiden kauppavolyymien kasvua ennakoi kaksi kolmasosaa Turun seudun vastaajista. Liike- ja toimistokiinteistöjen kaupan kasvua ennakoi noin puolet vastaajista ja kaupankäynnin laskua noin 15–20 prosenttia vastaajista. Myös Tampereen, Oulun ja Jyväskylän seuduilla kaupankäyntiodotukset olivat Alueellisessa toimitilabarometrissa pääosin positiivisia. Tampereella odotukset olivat kaikilla kiinteistösektoreilla muita kaupunkeja positiivisempia.

**Toimitilakiinteistöjen tuottovaatimukset ovat pääosin tasaantuneet**

Korkonäkymien tasaannuttua kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat myös tasaantuneet

ja osin kääntyneet pieneen laskuun etenkin parhaissa kohteissa. Voimakasta tai laaja-alaista tuottovaatimusten laskua ei kuitenkaan vielä ole todistettu. Sijoittajakysyntä on edelleen valikoivaa ja tuottovaatimuserot erilaisten kohteiden välillä suuria.

**Valtakunnallisessa Rakli-KTI**

Toimitilabarometrissa[5] suurten kaupunkien keskustatoimistojen tuottovaatimukset nousivat vielä keväällä 2025, mutta laskivat hieman kaikissa kaupungeissa viime syksyn kyselyssä.

[4] KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seuduilla toimiville kiinteistöalan ammattilaisille. Alueellisen toimitilabarometrin kysymyksiin vastasi talvella 2026 yhteensä 50 asiantuntijaa. Turun seudun kysymyksiin vastasi 14 asiantuntijaa.

[5] KTI toteuttaa yhteistyössä Raklin kanssa kahdesti vuodessa Rakli-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Barometria on tehty vuodesta 1995 lähtien. Lokakuussa 2025 barometriin vastasi 47 asiantuntijaa.

Rakli-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Turun keskustan hyvä sijaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi lokakuussa 2025 keskimäärin 7,4 prosenttia. Helmikuussa 2026 Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat arvioivat Turun keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimuksen kuitenkin paljon matalammaksi, keskimäärin 6,6 prosenttiin, eli jopa puoli prosenttiyksikköä edellisen vuoden kyselyä matalammaksi. Valtakunnallisen ja alueellisen kyselyn eroa saattaa selittää sekä ajallinen ero että toisistaan poikkeava vastaajakunta. Kupittaalla lasku oli maltillisempaa, ja siellä toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi arvioitiin keskimäärin 7,1 prosenttia. Sekä keskustassa että Kupittaalla toimistokiinteistöjen tuottovaatimusten odotettiin pysyvän ennallaan vuoden 2026 aikana. Alueellisen toimitilabarometrin vastaajamäärät ovat kuitenkin pienehköjä, joten vastausten keskiarvot heiluvat enemmän kuin valtakunnallisessa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa.

Liikekiinteistöjenkin keskimääräinen tuottovaatimus laski Alueellisessa toimitilabarometrissa Turun keskustassa 7,0 prosenttiin, joka oli 0,4 prosenttiyksikköä viime vuotta matalampi. Haunisten alueella liikekiinteistöjen tuottovaatimus nousi hieman 7,7 prosenttiin, ja Skanssin seudulla pysyi ennallaan 7,9 prosentissa. Turun seudun varasto- ja teollisuuskiinteistöissä tuottovaatimukset laskivat 0,3–0,4 prosenttiyksikköä lähelle kahdeksaa prosenttia. Paikalliset vastaajat ennakoivat liikekiinteistöjen tuottovaatimusten pysyvän melko ennallaan vuonna 2026, mutta tuotannollisissa kiinteistöissä laskun odotetaan jatkuvan.

### **Turun seudun sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto pysyi ennallaan vuonna 2025**

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksin[6] kokonaistuotto nousi

3,5 prosenttiin vuonna 2025.

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen lasku jatkui vuonna 2025, mutta arvojen lasku oli kolmea edellistä vuotta loivempaa. Nettotuottoaste nousi keskimäärin 5,1 prosenttiin sekä parantuneiden käyttöasteiden että laskeneiden markkina-arvojen tukemana. Eri kiinteistösektoreista parasta tuottoa tarjosivat edellisen vuoden tapaan tuotannolliset kiinteistöt, joiden kokonaistuotto nousi 7,2 prosenttiin. Tuotannollisten kiinteistöjen arvomuutos oli ainoana kiinteistösektorina positiivinen, ja sektorin kokonaistuottoa tukee myös muita sektoreita selkeästi korkeampi nettotuottoaste. Muilla kiinteistösektoreilla markkina-arvojen lasku jatkui. Matalin kokonaistuotto oli jälleen toimistokiinteistöissä, joiden kokonaistuotto jäi 0,4 prosenttiin. Yhteiskuntakiinteistöjen kokonaistuotto oli 6,2 prosenttia, ja liikekiinteistöjen 4,8 prosenttia. Asunto- ja hotelli kiinteistöt tuottivat keskimäärin hieman yli kolme prosenttia vuonna 2025.

Turun seudun sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto oli KTI Kiinteistöindeksissä yhtä korkea kuin koko maassa, eli 3,5 prosenttia vuonna 2025. Arvot laskivat hieman voimakkaammin kuin koko maassa, reilulla kahdella prosentilla, mutta nettotuottoaste oli toisaalta korkeampi, kuuden prosentin paikkeilla. Turun seudun tuottoasteet olivat samalla tasolla myös vuonna 2024. Koko maan lukujen tavoin myös Turun seudulla liikekiinteistöjen kokonaistuotto oli vuonna 2025 vuokra-asuntokiinteistöjä ja toimistoja korkeampi.

*[6] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvomuutoksesta. Vuoden 2025 aineistossa oli Turun seudulta mukana 172 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli noin 2,3 miljardia euroa.*

## VUOKRAMARKKINAT

Etätyöskentelyn kasvu, työskentelytapojen muutokset ja heikko taloustilanne ovat muokanneet toimistomarkkinoita voimakkaasti 2020-luvulla. Lukuisat yritykset ovat pienentäneet tilankäyttöään, ja muuttaneet selvästi aiempaa pienempiin toimitiloihin. Etenkin huonompilaatuisten ja syrjemmällä sijaitsevien toimistokiinteistöjen vajaakäyttöhaasteet ovat yhä kasvaneet.

### **Toimistojen vajaakäyttöaste kasvoi Turussa, tilakysynnän odotukset positiivisia**

Turussa toimistojen vajaakäyttöaste on säilynyt useimpia muita suuria kaupunkeja matalampana, vaikka se kasvoi Catellan tilastojen mukaan vuoden 2025 aikana noin kahdella prosenttiyksiköllä. Vuoden lopussa Turun toimistotiloista oli Catellan mukaan tyhjiään 9,1 prosenttia, joka vastasi noin 80 000 tyhjää toimistoneliötä. Suurista kaupungeista matalin toimistojen vajaakäyttöaste oli Catellan mukaan Oulussa, jossa kahdeksan prosenttia toimistoista oli tyhjiään. Muissa suurissa kaupungeissa toimistojen vajaakäyttöasteet ovat huomattavasti korkeampia: Tampereella noin 14 prosenttia, pääkaupunkiseudulla yli 18 prosenttia ja Jyväskylässä peräti 19 prosenttia vuoden 2025 lopussa. Myös sekä liike- että tuotannollisten tilojen vajaakäyttöasteet nousivat Catellan mukaan viime vuonna Turussa jonkin verran, ja niiden vajaakäyttöasteet olivat vuoden lopussa 4,5 prosentin tuntumassa.

KTI:n Alueellisessa toimitilabarometrissa Turun seudun tilakysynnän ja vajaakäytön näkymät olivat kaikilla toimitilasektoreilla positiivisia ja myös kautta linjan muita kasvukeskuksia parempia. Paikalliset vastaajat uskoivat etenkin toimistojen ja tuotannollisten tilojen kysynnän kasvuun vahvasti, ja myös liiketilojen tilakysyntäodotusten saldoluku oli positiivinen. Suurin muutos viime vuoden kyselyyn nähtiin toimistoissa, joiden tilakysyntäodotukset olivat

vielä talvella 2025 hieman miinuksella (saldoluku -7), mutta tänä talvena selkeästi yli puolet vastaajista odotti Turun toimistojen tilakysynnän lisääntyvän (+57).

Turun seudun vastaajista 50–60 prosenttia odotti myös vajaakäytön vähenevän kaikilla näillä kolmella toimitilakiinteistösektorilla tulevan vuoden aikana. Toisaalta vajaakäytön kasvua ennakoitiin toimistoissa noin 15 prosenttia vastaajista, ja liike- ja tuotannollisissa tiloissa reilu viidennes.

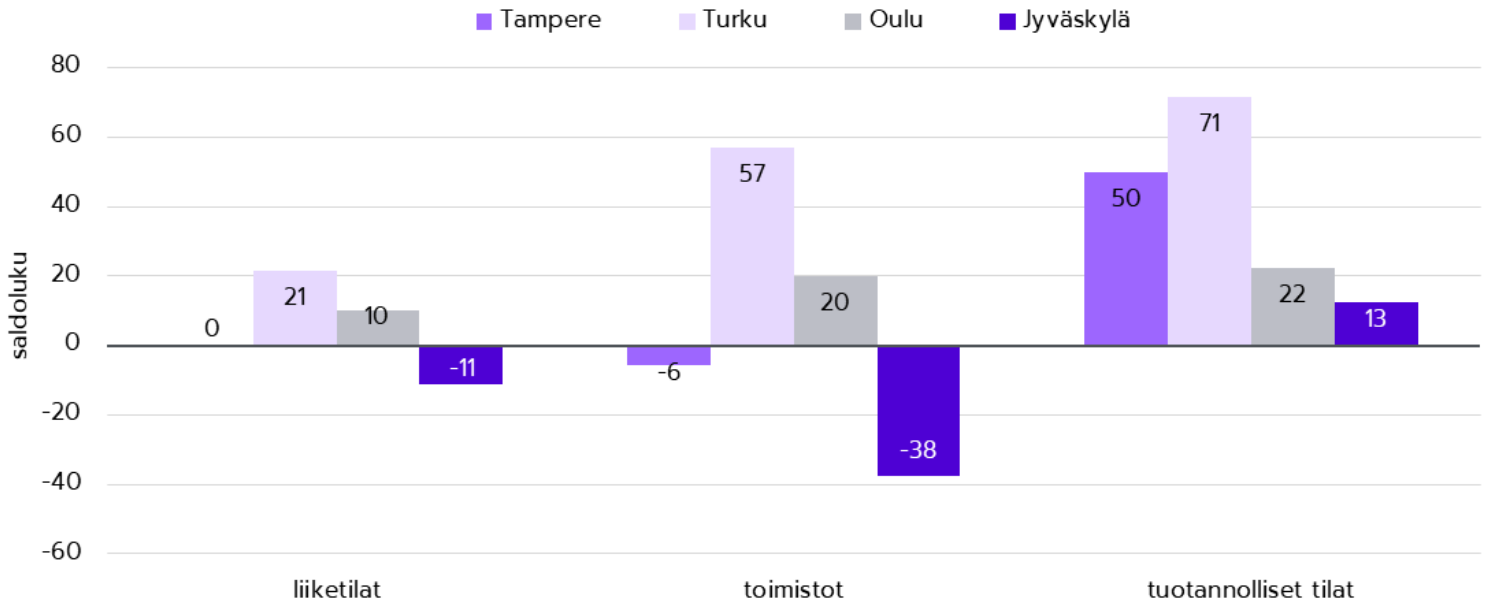
### **Toimistovuokrien kehitysodotukset samalla tasolla keskustassa ja Kupittalla**

Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Turun keskustassa sijaitsevan laadukkaan toimistotilan markkinavuokraksi keskimäärin 24,3 €/m<sup>2</sup>/kk ja Kupittalla 23,0 €/m<sup>2</sup>/kk. Keskustassa barometrin vastausten keskiarvo nousi viime talven kyselyyn verrattuna yli eurolla, mutta Kupittalla se pysyi ennallaan. KTI:n vuokratietokannassa Turun ydinkeskustassa kaupunginosien VI ja VII toimistotilojen mediaanineliövuokra on pysynyt 18 euron tuntumassa, mutta parhaiden tilojen neliövuokrat ovat huomattavasti korkeampia, ja keskustan neliövuokrien yläkvartiili lähentelee 25 euroa.

Turun toimistovuokraodotuksissa ei juurikaan ollut muutosta edellisen talven barometrikyselyyn nähden. Noin 35–40 prosenttia vastaajista arvioi ydinkeskustan ja Kupittaa-ltäharjun toimistovuokrien nousevan, ja vuokrien laskua ei näillä alueilla ennakoitunut lähes kukaan. Turun naapurikuntien keskustoissa suurempi osa vastaajista puolestaan odotti toimistovuokrien laskevan, kuten muutaman edellisen vuodenkin kyselyissä.

**Tilakysynnän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana**

Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutu, saldoluvut



*Saldoluku = tilakysynnän kasvuun ja tilakysynnän pienenemiseen uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii tilakysynnän kasvavan.*

*Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2026*

**Turun keskustan ja Haunisten liiketilavuokrien odotetaan nousevan**

Alueellisessa toimitilabarometrissa vastaajien keskimääräinen arvio Turun keskustan liiketilan neliövuokrasta laski alle 30 euroon, mutta parhaiden tilojen neliövuokrat ovat huomattavasti korkeampia. KTI:n vuokratietokannassa Turun ydinkeskustan kaupunginosissa VI ja VII sijaitsevien liiketilojen mediaanineliövuokra on 40 euron tuntumassa ja yläkvartiili on vaihdellut 60 euron molemmin puolin. Liiketilavuokraodotukset olivat Alueellisessa barometrissa viime vuoden tavoin positiivisia ydinkeskustassa (saldoluku +21) ja Raisiossa Haunisten alueella (+33). Skanssin alueella yhtä moni vastaaja odotti vuokrien nousevan kuin laskevan, joten liiketilavuokraodotusten saldoluku nousi siellä tasan nolnaan edellisten vuosien negatiivisista luvuista. Länsikeskuksen/Mälikkälän alueella ja Turun ympäristökuntien keskustoissa liiketilavuokraodotukset pysyvät sitkeästi negatiivisina.

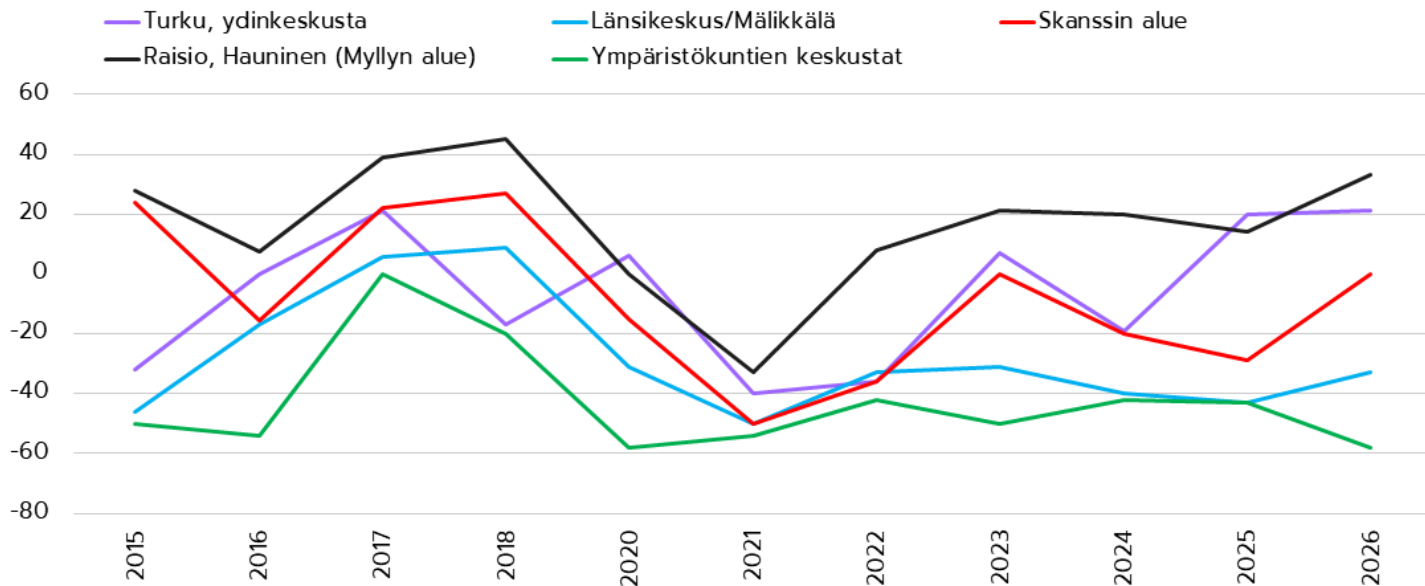
Barometrin vastaajat arvioivat tuotannollisten tilojen vuokrien pääsääntöisesti pysyvän ennallaan tai hieman nousevan eri puolilla Turun seutua. Vahvimmat nousuodotukset olivat Biolaakso-Lauste-Skanssi -alueella sekä Kaarinassa Krossin ja Nummenniityn alueilla. Näillä osamarkkinoilla kolmannes vastaajista ennakoii vuokrien nousua ja vuokraodotusten saldoluku oli +25.

**Turun vuokra-asuntojen käyttöaste kääntyi nousuun**

Vuokra-asuntojen käyttöasteet paranivat useimmissa suurissa kaupungeissa vuoden 2025 aikana, kun asuntorakentamisen volyymit pysyivät matalina ja väestönkasvu jatkui. KTI:n seuraamassa asuntokannassa, joka sisältää koko Suomessa yli 100 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, käyttöaste oli joulukuussa 2025 koko maassa 94,1 prosenttia, eli lähes kaksi prosenttiyksikköä korkeampi kuin vuotta aiemmin. Turussakin vuokra-asuntojen

**Liiketilavuokrien kehitysodotukset**

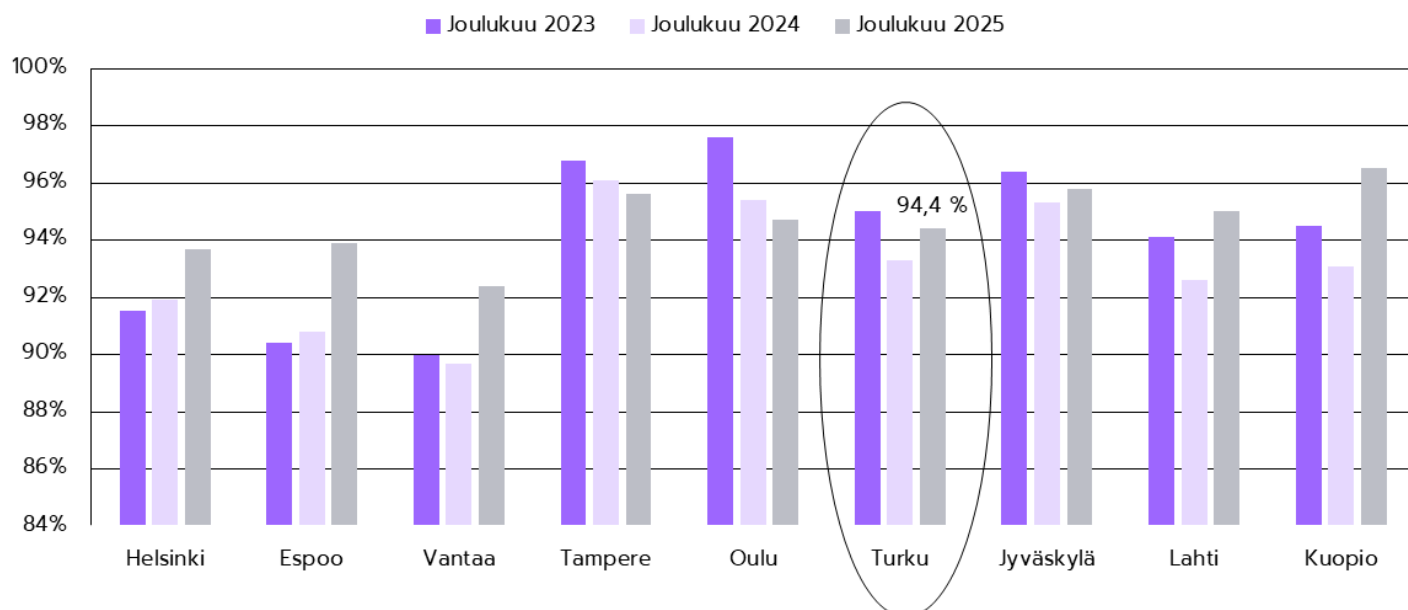
Saldoluvut



Saldoluku = vuokrien nousuun ja vuokrien laskuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus.

Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoi vuokrien nousevan.

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri

**Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen käyttöasteet suurissa kaupungeissa**

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri

käyttöaste kääntyi kasvuun vuoden aikana. KTI:n tietokannan kattamista Turun vuokra-asunnoista oli joulukuun 2025 alussa vuokrattuna 94,4 prosenttia, kun vuotta aiemmin vastaava luku oli 93,3 prosenttia.

Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen käyttöasteet nousivat selkeästi etenkin kevään ja kesän aikana, mutta kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa käyttöaste oli vuoden lopussa edelleen Turkuja matalampi. Muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa vuokra-asuntojen käyttöasteet olivat puolestaan joulukuussa hieman Turkuja korkeampia, ja vaihtelivat Oulun 94,7 ja Kuopion 96,5 prosentin välillä.

#### **Turun asuntovuokrien vuosimuutos oli muita suuria kaupungeja positiivisempi**

Turussa, kuten muissakin suurissa kaupungeissa, asuntovuokrien nousuvauhti on hidastunut viime vuosina runsaan tarjonnan ja heikon taloustilanteen painamana. Vuoden 2025 ensimmäisellä puoliskolla KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava asuntovuokraindeksi laski hivenen Turussa, mutta jälkimmäisellä vuosipuoliskolla indeksi kääntyi nousuun. Syys-joulukuussa alkaneissa sopimuksissa asuntovuokraindeksi nousi Turussa 1,5 prosenttia verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Yksiöissä ja kaksioissa vuokrat nousivat suurempia asuntoja voimakkaammin.

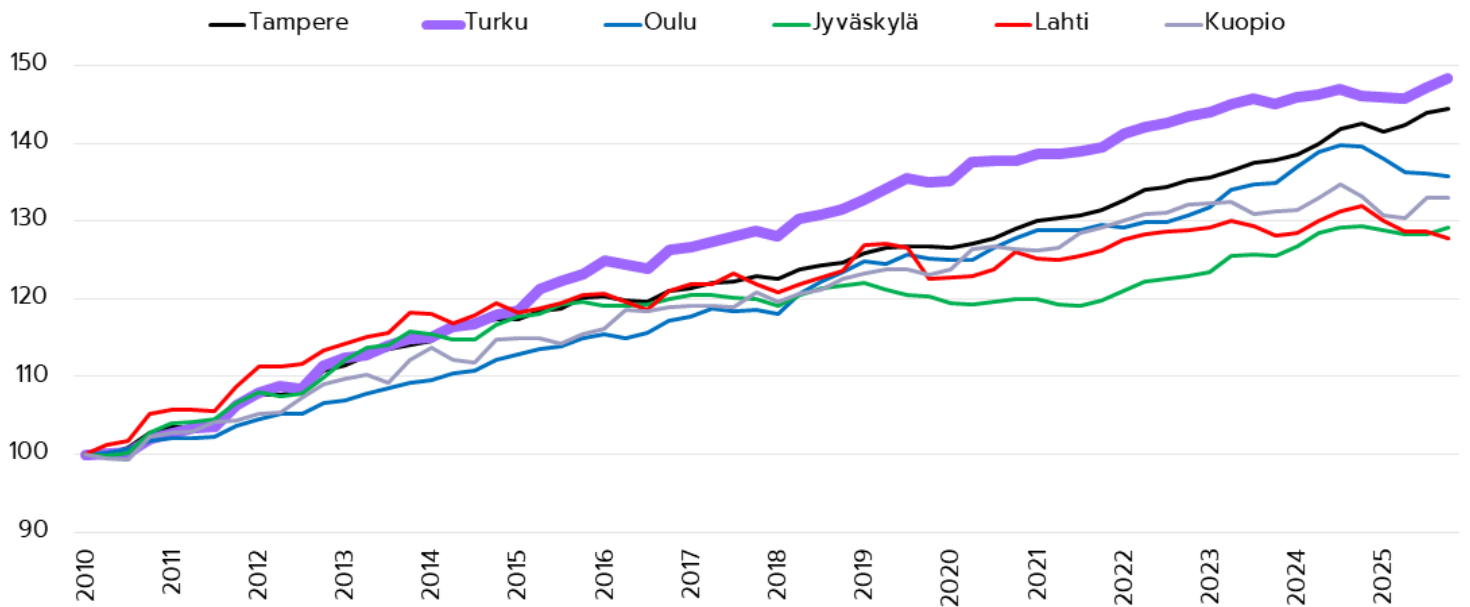
Turun vuosimuutos oli suurista kaupungeista kaikkein positiivisin. Muista suurista kaupungeista KTI:n asuntovuokraindeksien vuosimuutos oli syys-joulukuussa positiivinen vain Tampereella (+1,2 %) ja Espoossa (+0,3 %). Muissa kaupungeissa asuntovuokrat laskivat. Voimakkainta vuokrien lasku oli Oulussa ja Lahdessa, joissa kummassakin uusien vuokrasopimusten indeksin vuosimuutos asettui -3 prosentin tuntumaan. KTI:n asuntovuokratietokannassa koko Turun mediaanivuokra oli yksiöissä 22,5 €/m<sup>2</sup>/kk, kaksioissa 17,5 €/m<sup>2</sup>/kk ja kolmioissa 16,3 €/m<sup>2</sup>/kk joulukuussa 2025. KTI:n tietokantaan sisältyy Turussa noin 7 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

Asuntomarkkinoiden ammattilaiset ennakoivat Turun asuntovuokrien nousevan myös tänä vuonna. Marraskuussa 2025 toteutetussa Raklin vuokra-asuntobarometrissa[7] hieman yli 40 prosenttia vastaajista ennakoi yksiöiden ja kaksioiden vuokrien nousevan seuraavien 12 kuukauden aikana Turussa. Kolmioissa ja sitä suuremmissa vuokra-asunnoissa yli puolet ennakoi vuokrien nousua.

*[7] Rakli on tehnyt vuodesta 2009 lähtien Raklin vuokra-asuntobarometria, joka on valtakunnallinen asuntomarkkinoiden ammattilaisille suunnattu kysely. KTI toteuttaa kyselyn Raklin toimeksiannosta kahdesti vuodessa. Syksyllä 2025 barometriin vastasi 64 asiantuntijaa.*

**KTI Asuntovuokraindeksit, uudet sopimukset**

Pääkaupunkiseudun ulkopuoliset yli 100 000 asukkaan kaupungit



Indeksi Q1 / 2010 = 100, vapaa vuokranmääritys, uudet vuokrasopimukset

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot