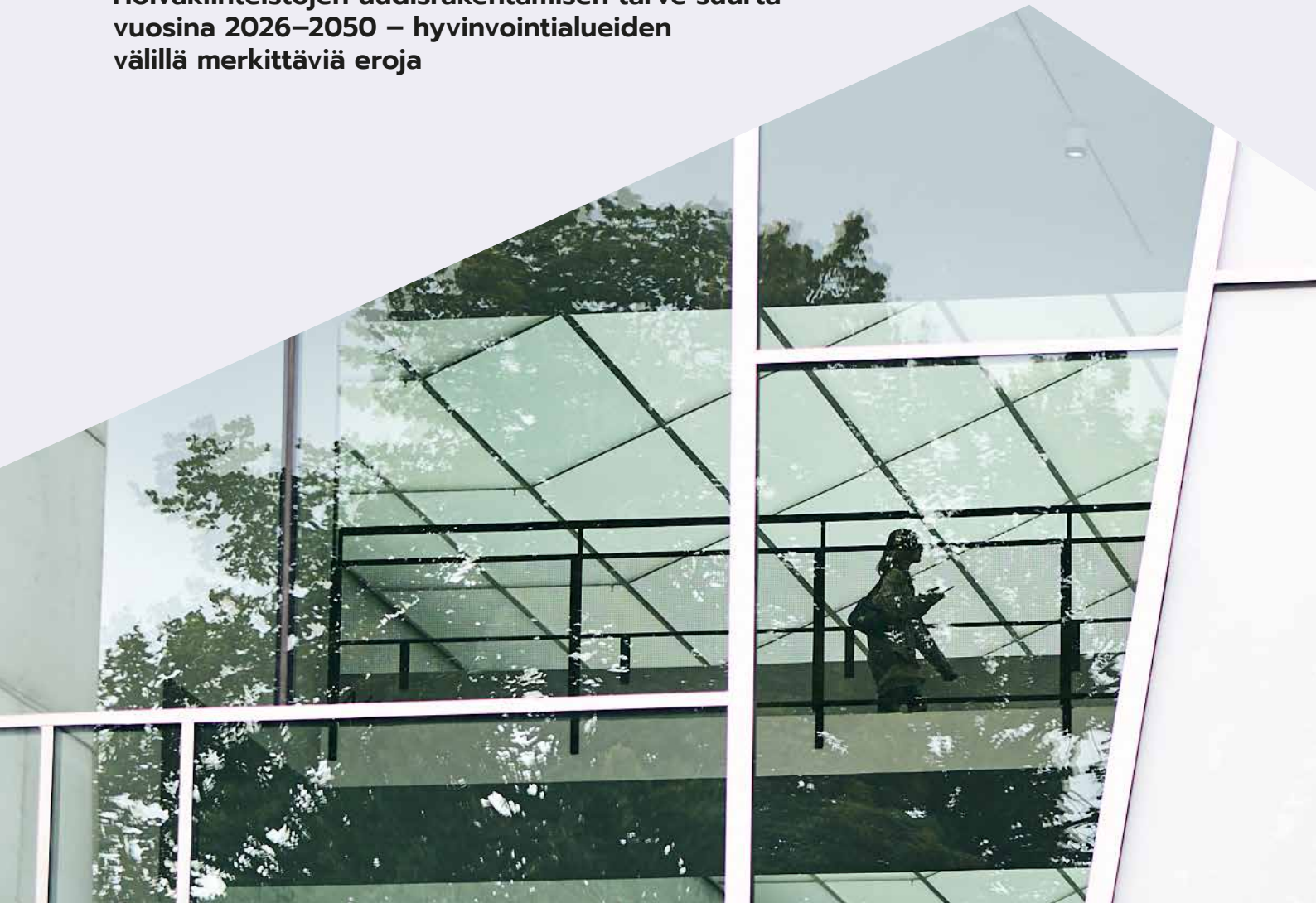


Toimitilamarkkinakatsaus kevät 2026

20.5.2026

- Suomen talouskasvu vahvistui kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä
- Lähi-idän tilanteen aiheuttama epävarmuus, kohonnut inflaatio ja koronnostot saattavat jarruttaa talouskasvua loppuvuodesta
- Piristynvä talouskasvu alkaa tukea toimitomarkkinaa – markkina kuitenkin yhä hyvin polarisoitunut
- Yksityisen kulutuksen piristymisen tukee liiketilamarkkinan toipumista
- Tuotannollisten tilojen vuokrat laskussa Raklin tilastoissa – pitkän aikavälin näkymät valoisat
- Hoivakiinteistöjen uudisrakentamisen tarve suurta vuosina 2026–2050 – hyvinvointialueiden välillä merkittäviä eroja



Tiivistelmä:

- **Euroalue:** Lähi-idän tilanne on tuonut jälleen uuden varjon euroalueen kuluvaan vuoden talousnäkyymiin. Euroalueen talouden odotetaan nyt kasvavan 0,9 prosenttia 2026 ja 1,3 prosenttia 2027. Nouseva inflaatio saattaa pakottaa EKP:n nostamaan korkoja vaisun talouskasvun tilanteessa. Raklin arvion mukaan EKP toteuttaa loppuvuodesta kaksi koronnostoa, mikäli Iranin ja Yhdysvaltojen välisissä rauhanneuvotteluissa ja Hormuzinsalmen avaamisessa ei löydy ripeää ratkaisua, euroalueen inflaatio pysyy yli EKP:n tavoitetason ja talouskasvu aavistuksen positiivisella puolella.
- **Suomen talous:** Suomen talouskasvu oli vahvaa ja muuta euroaluetta nopeampaa kuluvaan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla. Kokonaisuudessaan ennakoimme kuluvalle vuodelle viime vuotta vahvempaa talouskasvua. Yksityinen kulutus piristyy, vaikkakin korkeampi inflaatio ja koronnostot hidastavat ostovoiman kasvua loppuvuodesta. Myös yksityisiin ja julkisiin investointeihin ja vientiin odotetaan kasvua 2026. Toisaalta Iranin sotaan, Ukrainan sotaan ja Yhdysvaltojen tullipolitiikkaan liittyvä epävarmuus sekä inflaation ja korkojen nousu varjostavat talousnäkyymiä ainakin vielä kuluvaan vuoden ajan.
- **Toimistot:** Toimistosektorilla vuokrausmarkkina on piristynyt ja talouskasvu alkaa hitaasti tukea tilakysyntää. Kuitenkin työmarkkinatilanteen toipuminen tulee olemaan hidasta ja toimistomarkkinan polarisaatio syvenee edelleen. Pääkaupunkiseudulla prime-toimistokiinteistöjen näkymät ovat huomattavasti muuta toimistokantaa valoisimmat. Parhaimpien kiinteistöjen kysynnän odotetaan pysyvän vahvana ja samalla modernien tilojen vähäinen saatavuus ylläpitää vuokrien kehitystä. Kääntöpuolella heikommassa toimistokannassa vuokraus on haasteellista ja vajaakäyttö korkealla.
- **Liiketilat:** Yksityisen kulutuksen orastava kasvu tukee liiketilamarkkinan kehitystä 2026. Kuitenkin kohonnut epävarmuus, korkojen ja inflaation nousu ja heikko työmarkkinatilanne saattavat edelleen jarruttaa yksityisen kulutuksen ja siten liiketilojen kysynnän kehitystä. Suurten kaupunkien liiketilojen vajaakäytössä nähtiin keväällä hienoista nousua, vaikka vajaakäyttö on edelleen matalalla tasolla. Helsingin keskustan liiketilojen vuokrausmarkkina on pysynyt aktiivisena ja kevään vuokrissa nähtiin hienoista nousua syksyyn 2025 verrattuna.
- **Tuotannolliset kiinteistöt:** Suomen paremmat talousnäkymät ja erityisesti yksityisen kulutuksen ja viennin piristyminen tukevat tuotannollisten kiinteistöjen markkinakehitystä tulevina vuosina. Prime-kiinteistöjen kysyntä- ja vuokranäkymät ovat pysyneet hyvinä ja vajaakäyttö matalalla. Samalla heikommilla sijainneilla ja heikompikuntoisissa kiinteistöissä vuokralaisten löytäminen on haastavampaa. Tuotannollisten tilojen vuokrissa nähtiin keväällä laskua sekä Helsingin Pitäjämäen ja Herttoniemen että Vantaan Aviapoliksen alueilla viime vuoden syksyyn verrattuna. Tuotannollisten kiinteistöjen pitkän aikavälin markkinanäkymät ovat kuitenkin positiiviset.
- **Raklin teema – Suomen hoivakiinteistömarkkina:** Hoivapalveluiden kysyntä kasvaa Suomessa merkittävästi vuoteen 2050 mennessä. Iäkkään väestön palveluasumisen kysyntä kasvaa erityisen voimakkaasti 2030-luvulla, kun suuret ikäluokat saavuttavat 85 vuoden iän. Hyvinvointialueet vastaavat iäkkäiden palveluiden järjestämisestä omilla alueillaan. Hyvinvointialue voi tuottaa hoivapalveluita itse tai ostaa niitä yksityiseltä sektorilta ja muilta palveluntuottajilta. Yksityisen sektorin osuus kaikista iäkkäiden palveluasumisen asiakkaista on kasvanut selvästi 2000-luvulla ja julkisen sektorin puolestaan pienentynyt selvästi. Raklin tilaaman tuoreen MDI:n selvityksen mukaan hoivatilojen kysynnän kasvu kasvattaa hoivatilojen uudisrakentamisen tarvetta merkittävästi 2050 mennessä. Uudisrakentamisen tarve vaihtelee 667 000–1 650 000 kerrosneliön eli noin 13 300–33 000 asumishuoneiston välillä skenaariosta riippuen. Uudistuotannon tarpeessa on kuitenkin merkittäviä eroja hyvinvointialueiden välillä.



Lisätietoa:

Julia Ruotsi

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

1) Lähi-idän tilanne varjostaa euroalueen talousnäkyymiä – Suomen talouskasvu muuta euroaluetta vahvempaa kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla

Vaikka euroalueen talous kasvoi sitkeästi viime vuonna, Lähi-idän tilanne on tuonut jälleen uuden varjon kuluvan vuoden näkyymiin. Iranin sota vaikuttaa euroalueen talouteen erityisesti kohonneen epävarmuuden, inflaation kiihtymisen ja korkojen nousun kautta. Öljyn ja maakaasun sekä energian hintojen nousu kiihdyttävät euroalueen inflaatiota. Tämä saattaa pakottaa EKP:n nostamaan korkoja vaisun talouskasvun tilanteessa. Lisääntynyt epävarmuus, korkeampi inflaatio ja mahdolliset koronnostot heikentävät kuluttajien ostovoiman kasvua. Samalla epävarmuus ja nouseva korkotaso voivat heikentää yritysten investointihalukkuutta.

Kuitenkin euroalueen talouteen ennustetaan maltillista, mutta positiivista kasvua 2026. Kriisin keston ja laajuuteen liittyy paljon epävarmuutta ja siksi myös kokonaisvaikeus euroalueen inflaatioon, korkotasoon ja talouskasvuun on epäselvä. EKP:n maaliskuun ennusteen perusskenaariossa euroalueen talouden odotetaan kasvavan 0,9 prosenttia 2026 ja 1,3 prosenttia 2027 (taulukko 1). Joulukuun ennusteeseen verrattuna kuluvan vuoden ennusteesta on leikattu 0,3 prosenttiyksikköä vuodelle 2026 ja 0,1 prosenttiyksikköä vuodelle 2027. Kuitenkin EKP:n vakavassa skenaariossa euroalueen talouskasvu saattaisi hidastua jopa 0,4 prosenttiin kuluvana vuonna.

Euroalueen talouskasvu jäi ennakkotietojen mukaan vaisuksi (0,1%) kuluvan vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana. Ostopäällikköindeksit viittaavat kasvun hidastumiseen toisella kvartaalilla. Loppuvuodesta eteenpäin yksityinen kulutus kasvaa ripeän reaalitylojen kasvun ja vahvan työmarkkina-tilanteen tukemana. Lisäksi julkiset investoinnit puolustukseen ja infrastruktuuriin tukevat kasvua. Toisaalta euroalueen vienti kasvaa kuluvana vuonna viime vuotta vaisummin. Euroalueen tuotteiden ulkoinen kysyntä kuitenkin piristyy jälleen 2027 ja 2028.²

EKP on suhtautunut kohonneeseen inflaatioon maltillisesti ja piti korkotason ennallaan huhtikuussa. Toistaiseksi inflaatio- ja korkonäkymä ei ole yhtä synkkä kuin Ukrainan kriisin aikana (kuvio 2). Huhtikuussa euroalueen inflaatio nousi ennakkotietojen mukaan 3,0 prosenttiin ja Suomessa 2,3 prosenttiin. Energian hinnan nousu ajoi euroalueen inflaation kiihtymistä, kun taas muut yhdenmukaistetun kuluttajahintaindeksin erät kehittyivät maltillisemmin. Energian hintojen nousun vaikutus muihin hyödykkeisiin tapahtuu kuitenkin viiveellä. EKP:n tuleviin korkopäätöksiin vaikuttaa keskeisesti se, kuinka pitkäkestoiseksi ja laajaksi Iranin kriisi jää, kuinka suuren vaikutuksen energian hintojen nousu aiheuttaa muiden hyödykkeiden hintoihin, ja miten palkkavaatimukset kehittyvät loppuvuodesta. EKP:n kuluvan vuoden mahdolliset koronnostot tulisivat Suomen talouskasvun elpymisen kannalta liian aikaisin. Kuitenkin kohonnut inflaatio todennäköisesti pakottaa EKP:n kiristämään rahapolitiikkaa. Raklin arvion mukaan EKP toteuttaa loppuvuodesta kaksi koronnostoa, mikäli Iranin kriisissä ei nähdä yllättävän ripeää ratkaisua, inflaatio pysyy koholla ja euroalueen talouskasvu hitusen positiivisella puolella. Kuitenkin Hormuzinsalmen avautuminen ja konfliktin ratkeaminen odotettua nopeammin saattaisivat vähentää koronnostojen tarvetta.

Suomen talous kasvoi 0,9 prosenttia kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä eli selvästi muita euromaita

¹ EKP:n vakavassa skenaariossa energiasokki on pitkäkestoisempi ja epävarmuus suurempaa kuin perusennusteissa. Inflaation odotetaan kiihtyvän 4,4 prosenttiin 2026, kun perusennusteissa inflaation oletetaan jäävän keskimäärin 2,6 prosenttiin.

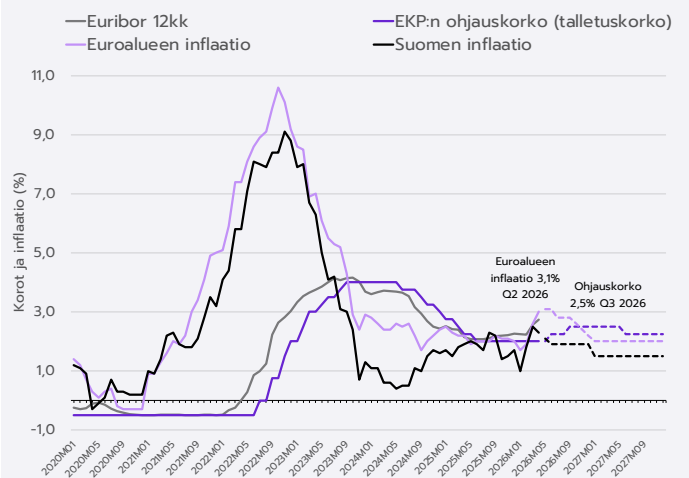
² EKP, Eurostat, S&P Global.

1) Euroalueen ja Suomen talusennuste 2025–2028

	Talouskasvuennuste	2025	2026e	2027e	2028e
Euroalue	BKT-muutos (%), perusskenaario	1,5	0,9	1,3	1,4
	BKT-muutos (%), joulukuun 2025 ennuste	1,4	1,2	1,4	1,4
Suomi	BKT-muutos (%), perusskenaario	0,2	0,6	1,4	1,5
	BKT-muutos (%), joulukuun 2025 ennuste	0,2	0,8	1,7	1,5

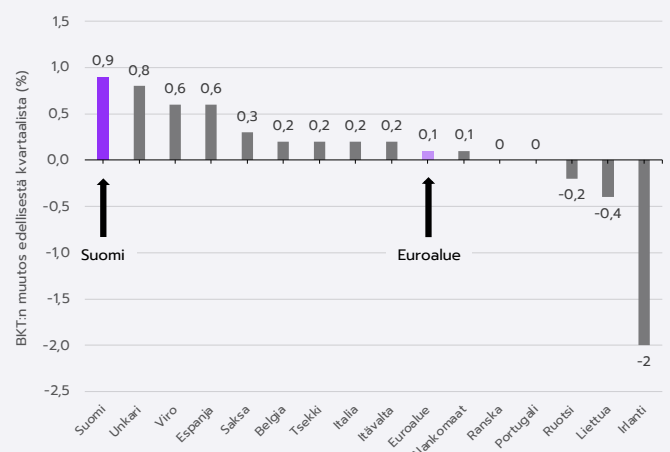
Lähde: EKP, Suomen Pankki

2) Euroalueen inflaatio ja korkotaso 2020–2027



Lähde: Rakli, Suomen Pankki, Eurostat, EKP

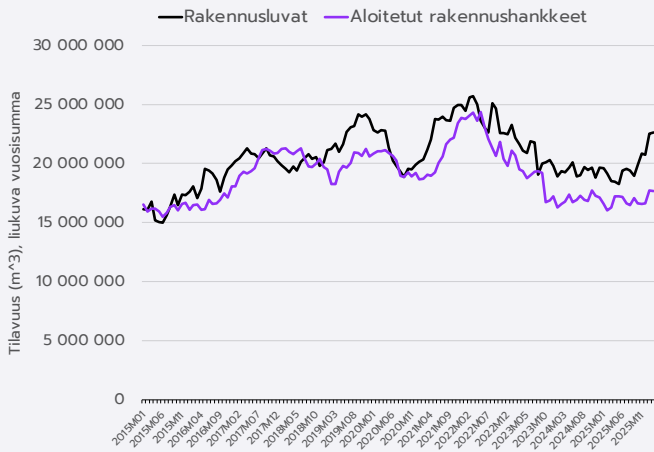
3) Euroalueen ja Suomen talouskasvu (ennakkotieto) Q1 2026



Lähde: Eurostat

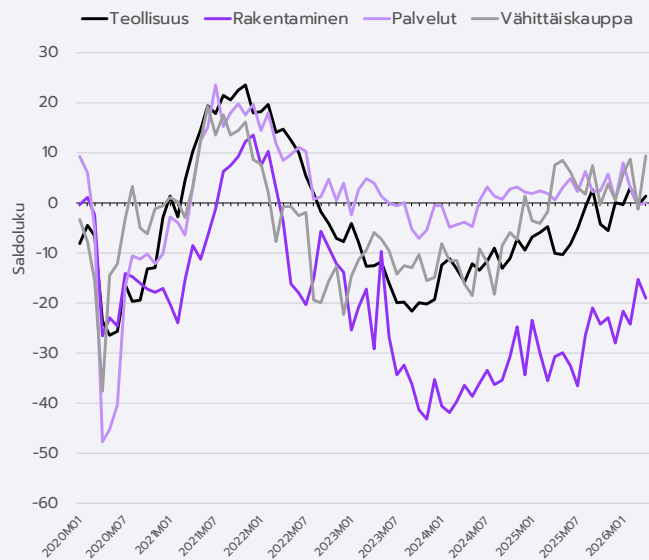
voimakkaammin (kuvio 3). Suomen talouskasvun ennakoidaan kokonaisuudessaan vahvistuvan tulevina vuosina. Suomen Pankki ennusti maaliskuussa noin 0,6 prosenttia kasvua kuluvalla vuodelle. Raklin näkemyksen mukaan talouskasvu jää kuitenkin hie-män tätä korkeammalle ja Suomen Pankki saattaa tehdä ennusteeseensa yläsuuntaisen korjauksen kesäkuussa. Keskeisten

4) Toimitilat yhteensä – Rakennusluvut ja aloitukset 1/2015–2/2026



Lähde: Tilastokeskus

5) Elinkeinoelämän luottamus 1/2020–4/2026



Lähde: Elinkeinoelämän Keskusliitto (EK)

tahojen³ kuluvan vuoden ennusteet eroavat toisistaan merkittävästi (0,5–1,5%). Yksityinen kulutus on kasvanut alkuvuoden aikana. Kasvun ennakoidaan jatkuvan loppuvuodesta, joskin ostovoiman kasvu jää hieman odotettua vaisummaksi johtuen inflaation kiihtymisestä ja korkojen noususta. Lisäksi yksityiset ja julkiset investoinnit ja vienti tukevat talouskasvua kuluvana vuonna. Iranin sotaan, Ukrainan sotaan ja Yhdysvaltojen tullipolitiikkaan liittyvä epävarmuus sekä inflaation ja korkojen nousu ovat keskeisiä talouskasvua jarruttavia tekijöitä. Suomen keskeisten vientimarkkinoiden talouskasvun ja investointien odotettua vaisumpi kehitys saattavat varjostaa Suomen viennin näkymiä.⁴

Yksityisiin investointeihin odotetaan kasvua 2026. Teollisuus- ja aineettomien investointien kasvun odotetaan jatkuvan. Myös rakentamiseen odotetaan positiivista, mutta maltillista kasvua. Raklin arvion mukaan asuinrakentaminen jää kuluvana vuonna miinukselle edellisvuoteen verrattuna. Toimitilarakentamiseen sen sijaan odotetaan kasvua. Toimitiloille myönnettyjen rakennuslupien määrä oli selvästi aloituksia korkeammalla helmikuussa ja aloituksilla on edellytyksiä lähteä nykyistä voimakkaampaan kasvuun (kuvio 4). Erityisesti datakeskuksille myönnetty rakennusluvut olivat kasvussa alkuvuoden aikana. Kuitenkin epävarmuus, mahdolliset koronnotot ja rakennuskustannusten nousu saattavat heikentää yritysten investointihalukkuutta ja siten hidastaa toimitilarakentamisen kasvua.⁵

Elinkeinoelämän luottamus vaikuttaa keskeisesti siihen, uskaltavatko yritykset investoida uusiin tiloihin. Elinkeinoelämän luottamus on hiljalleen kohentunut viimeisen kahden vuoden aikana ja huhtikuussa nähtiin jälleen aavistus nousua edelliskuukauteen verrattuna (kuvio 5). Vähittäiskaupan ja teollisuuden luottamus kohentui ja palveluyritysten luottamus pysyi lähes ennallaan. Samalla rakennusalan luottamus heikkeni edelliskuukaudesta.

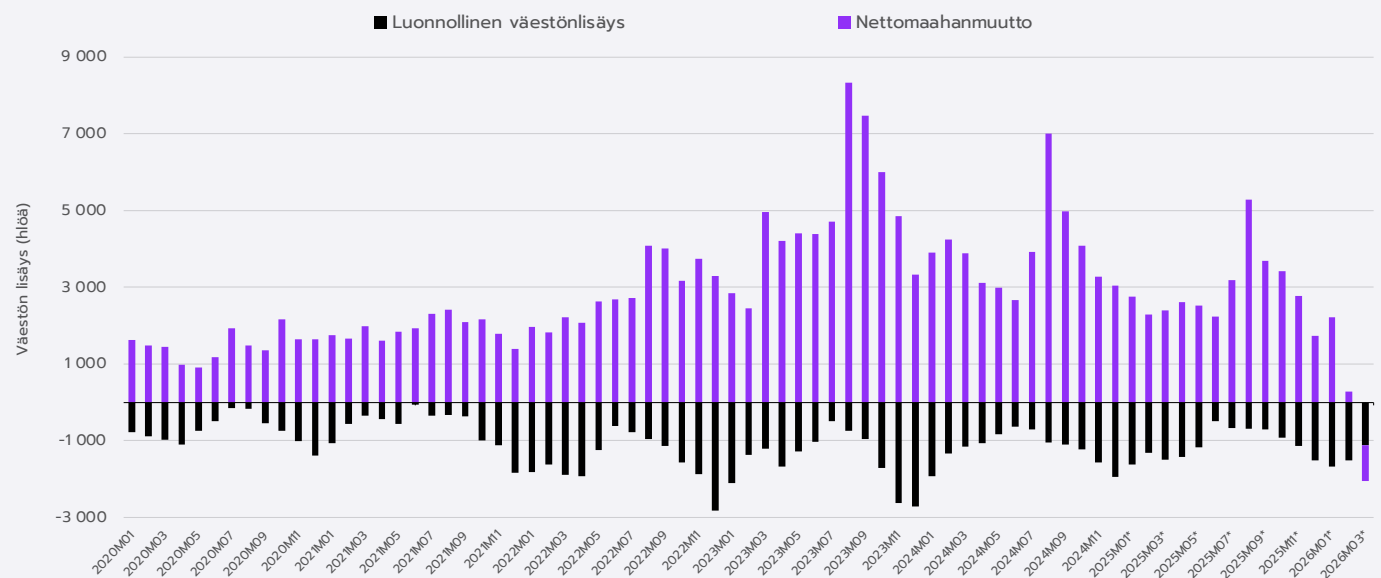
Ennakkotietojen mukaan Suomen väestönkasvu kääntyi miinukselle alkuvuoden aikana. Maahanmuutto jäi negatiiviseksi maaliskuussa ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2018 (kuvio 6). Suomen väestö väheni helmi-maaliskuun aikana edelliskuukausiin verrattuna, mutta vuodentakaiseen verrattuna väkiluku kasvoi edelleen.

³ Suomen Pankki, VM, Nordea, OP, Danske Bank, PTT, Etla.

⁴ Rakli, Suomen Pankki, Nordea.

⁵ Rakli, Suomen Pankki, Tilastokeskus, OP.

6) Suomen väestönkasvu 2020–2026



Lähde: Tilastokeskus

*Ennakkotieto.

2) Elpyvä talouskasvu alkaa hitaasti tukea toimistomarkkinaa – kuitenkin markkinan polarisaatio syvenee edelleen ja vain pieni osa markkinasta alkaa elpyä

7) Toimistomarkkinaan vaikuttavia keskeisiä tunnuslukuja

Suomen talouden avainlukuja – Ennusteet 2026, 2027 ja 2028

	2025	2026e	2027e	2028e
BKT-kasvu (%)	0,2	0,6	1,4	1,5
Työttömyysaste, 15–74-vuotiaat (%)	9,7	10,2	9,7	9,2
Väestöennuste	5 652 881	5 694 785	5 719 048	5 742 996
Väestönlisäys per vuosi	16 910	24 528	24 283	23 951

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						
Vajaakäyttö (%)	18,1% (PKS, Helsinki Research Forum Q1 2026)			13,9% (Catella Q4 2025)	9,1% (Catella Q4 2025)	8,0% (Catella Q4 2025)	19,0% (Catella Q4 2025)
Tilakanta (m ² , Catella)	8 420 000 (PKS)			950 000	880 000	680 000	430 000
Bruttovuokrataso (€/m ² /kk)	45,7	28,1	20,7	22,3	20,0	21,6	20,0
Vuokrien kasvu (kasvuennuste 12 kk päähän, %)	1,4 %	-0,6 %	-0,9 %	1,1 %	0,0 %	0,5 %	0,0 %
Nettotuottovaatimus	5,6 %	6,4 %	7,7 %	7,4 %	7,6 %	8,1 %	8,7 %
Nettotuottovaatimus 12kk päästä (ennuste, %)	5,6 %	6,4 %	7,8 %	7,3 %	7,6 %	8,1 %	8,7 %

Lähde: Suomen Pankki, Tilastokeskus, Helsinki Research Forum (Q1 2026), Rakli-KTI Toimitilabarometri kevät 2026, Catella, HSY (työpaikkaprojektio, keskittyvän kasvun skenaario)

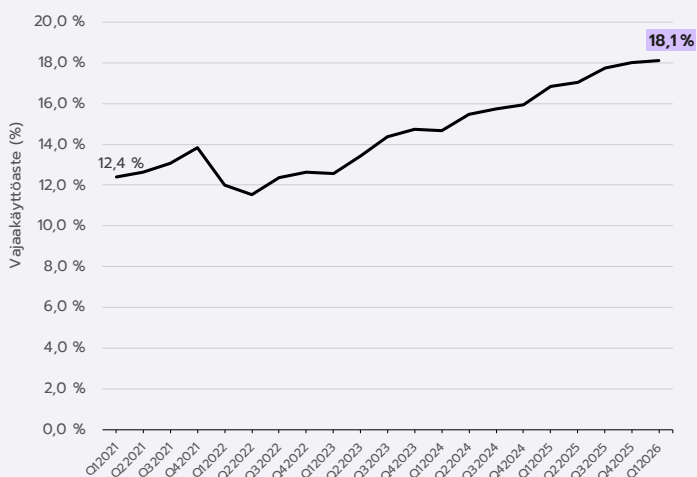
Toimistosektorilla vuokrausmarkkina on pirstunut ja elpyvä talouskasvu alkaa hitaasti tukea tilakysyntää. Kuitenkin talouskasvu näkyy työmarkkinoilla viipeellä ja maaliskuussa tilanne oli edelleen heikko. Työttömien määrä kasvoi ja työllisten määrä väheni maaliskuussa vuodentakaisesta. Konkurssien määrä kasvoi huhtikuussa vuodentakaisesta yritysten määrällä mitattuna, mutta laski henkilöstön määrällä mitattuna. Samalla toimistomarkkinan polarisaatio syvenee edelleen. Prime-toimistokiinteistöjen näkymät ovat huomattavasti muuta toimistokantaa valoisimmat. Pääkaupunkiseudun parhaimpien kiinteistöjen kysynnän odotetaan pysyvän vahvana ja samalla

modernien tilojen vähäinen saatavuus ylläpitää vuokrien kehitystä. Samalla heikomman toimistokannan näkymät ovat vaisut ja vajaakäyttö korkealla.⁶

Pääkaupunkiseudulla toimistotilojen vajaakäyttö kasvaa edelleen. Kuitenkin vajaakäytön kasvuvauhti hidastui kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla, jolloin pääkaupunkiseudun keskeisten toimistotilojen keskimääräinen vajaakäyttö nousi 18,1 prosenttiin, kun vastaava luku oli edellisellä kvartaalilla 18,0 prosenttia ja vuosi sitten 16,8 prosenttia (kuvio 8). Korkeimmat vajaakäyttöasteet löytyivät Sörnäisistä, Pitäjänmäeltä,

⁶ Rakli, Tilastokeskus, Inna, JLL.

8) Helsinki Research Forum – Pääkaupunkiseudun keskeisten toimistoalueiden vajaakäyttöaste Q1 2021-Q1 2026



Lähde: Helsinki Research Forum



9) Pääkaupunkiseudun keskeisten toimistoalueiden vajaakäyttöaste Q1 2026

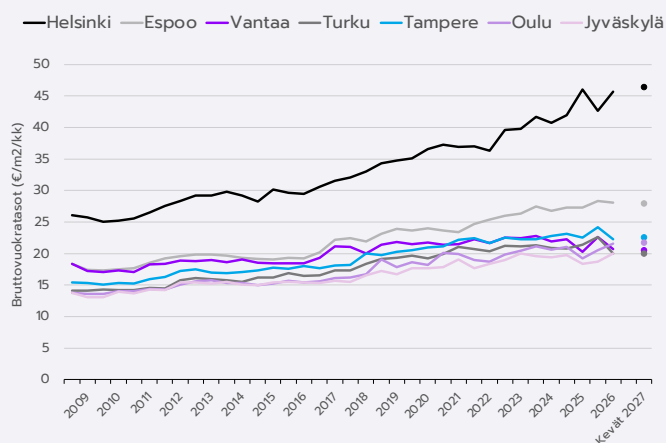
Alue	Vajaakäyttöaste
Aviapolis	18,8 %
- Grade A	19,5 %
CBD	16,5 %
- Grade A	13,9 %
Hakaniemi	13,1 %
- Grade A	7,7 %
Kalasadama	23,6 %
- Grade A	9,4 %
Keilaniemi	11,7 %
- Grade A	2,4 %
Leppävaara	19,5 %
- Grade A	9,5 %
Otaniemi	15,9 %
- Grade A	1,4 %
Pasila	11,1 %
- Grade A	6,8 %
Pitäjänmäki	26,9 %
- Grade A	26,1 %
Ruoholahti	19,2 %
- Grade A	4,5 %
Sörnänen	30,3 %
Vallila	22,7 %
- Grade A	5,5 %
SBD	14,6 %
- Grade A	7,9 %
Kaikki yhteensä	18,1 %
- Grade A yhteensä	10,1 %

Lähde: Helsinki Research Forum

Kalasadamasta ja Vallilasta (kuvio 9). Pasilassa, Keilaniemessä ja Hakaniemessä vajaakäyttö on huomattavasti alhaisempi. Kuitenkin parhaimpien Grade A -kiinteistöjen keskimääräinen vajaakäyttöaste on merkittävästi kokonaisvajaakäyttöä matalammalla tasolla (10,1%).

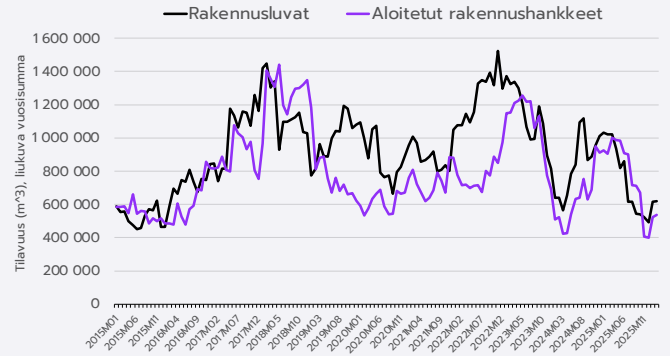
Pääkaupunkiseudulla prime-toimistokohteiden vuokrausmarkkina on piristynyt. Yritykset hakevat edelleen pienempää, modernia tilaa halutuilta sijainneilta. Kääntöpuolella heikommilla sijainneilla tai heikompiin kuntosissa tiloissa vuokraus on haasteellista ja vajaakäyttö korkealla. Laadukkaampien ja heikompien tilojen vuokratasot ovat eriytyneet viimeisen 15 vuoden aikana. Rakli-KTI Toimitilabarometrin kevään tulosten mukaan Helsingin, Jyväskylän ja Oulun prime-toimistovuokrissa nähtiin keväällä nousua viime vuoden syksyyn verrattuna (kuvio 10). Seuraavan 6 kuukauden aikana suurista kaupungeista ainoastaan Helsingin keskustan toimistovuokriin ennakoidaan nousua. Modernia, laa-

10) Bruttovuokratasot – Toimistot keskusta-alueilla



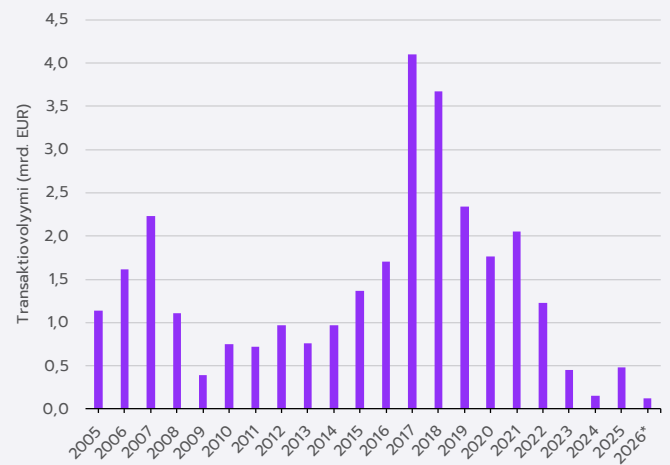
Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri kevät 2026

11) Toimistot – Rakennusluvut ja aloitukset 1/2015–2/2026



Lähde: Tilastokeskus

12) Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiiovolyymi: Toimistot



Lähde: KTI

*Kuluvan vuoden kauppavolyymissä mukana kaikki KTI:n palveluun 8.5.2026 mennessä kirjatut kiinteistökaupat.

dukasta toimistotilaa on niukasti tarjolla, mikä tukee vuokrakehitystä kuluvasta vuodesta eteenpäin. Prime-toimistojen nettotuottovaatimusten nousu jatkui suurissa kaupungeissa Espoota lukuun ottamatta. Vuodesta 2023 eteenpäin Helsingin prime-toimistojen nettotuottovaatimukset ovat nousseet muita pohjoismaisia pääkaupunkeja korkeammalle tasolle. Helsingin toimistojen nettotuottovaatimukset nousevat edelleen, kun verrokkimaiden pääkaupungeissa kehitys on ollut tasaista tai jopa laskevaa.⁷

Toimistorakentaminen on pysynyt matalalla tasolla tammi-helmikuussa (kuvio 11). Vaikka tammikuussa rakennusluvuissa ja aloituksissa nähtiin nousua edelliseltä vuodelta, on toimitilarakentamisen taso edelleen tuntuvasti miinuksella verrattuna vuodentakaiseen.

Toimistosijoitusmarkkinalla käännettä ei vielä nähdä. Viime vuonna toimistosijoitusmarkkinan sijoitusvolyymi pysyi suuressa kuvassa matalana, vaikkakin edellisvuoteen verrattuna nähtiin selvää kasvua (kuvio 12). Korkea vajaakäyttö ja heikko taloustilanne pitivät toimistosijoitusmarkkinan sijoitusaktiiviteetin vaimena. Tammi-toukokuun⁸ transaktiiovolyymi jäi myös alhaiseksi (noin 130 miljoonaa euroa). Kuitenkin Helsingin vahvat elinvoimaisuustekijät ja muita Pohjoismaita nopeammin laskeneet markkina-arvot tarjoavat sijoittajille mahdollisuuksia. Sijoittajia ja tilakäyttäjää tulevat jatkossakin kiinnostamaan ESG-vaatimukset täyttävät modernit kohteet parhailta sijainneilta. Samalla kohonnut epävarmuus, heikko työmarkkinatilanne ja yritysten tilakysynnän hidas piristymisen jarruttavat edelleen sijoitusaktiiviteetin kasvua 2026.⁹

⁷ Rakli, Rakli-KTI Toimitilabarometri, Newsec, CBRE, Inna, Helsingin kaupunki, JLL, KTI.

⁸ Kuluvan vuoden kauppavolyymissä mukana kaikki KTI:n palveluun 8.5.2026 ennessä kirjatut kiinteistökaupat.

⁹ KTI, Inna, JLL.

3) Yksityisen kulutuksen kasvu antaa nostetta liiketilojen kysyntään, mutta Iranin sota saattaa varjostaa ostovoiman kehitystä loppuvuoden aikana

13) Liiketilamarkkinaan vaikuttavia keskeisiä tunnuslukuja

Suomen talouden avainlukuja - Ennusteet 2026, 2027 ja 2028

	2025	2026e	2027e	2028e
BKT-kasvu (%)	0,2	0,6	1,4	1,5
Yksityinen kulutus (%)	-0,1	1,1	1,9	1,9
Työttömyysaste, 15–74-vuotiaat (%)	9,7	10,2	9,7	9,2
Väestöennuste	5 652 881	5 694 785	5 719 048	5 742 996
Väestönlisäys per vuosi	16 910	24 528	24 283	23 951

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 – Q4 2025						
Vajaakäyttö (% Catella)	4,0 % (PKS)			4,7 %	4,5 %	2,0 %	3,8 %
Tilakanta (m ² , Catella)	4 000 000 (PKS)			1 180 000	990 000	830 000	980 000
	Helsinki (keskusta)			Vantaa (Tikkurila)			
Bruttovuokrataso (€/m ² /kk)	109,4			24,2			
Vuokrien kasvu (kasvuennuste 12 kk päähän, %)	1,9 %			-0,8 %			
Nettotuottovaatimus	6,0 %			7,3 %			
Nettotuottovaatimus 12kk päästä (ennuste, %)	5,8 %			7,3 %			

Lähde: Suomen Pankki, Tilastokeskus, Rakli-KTI Toimitilabarometri kevät 2026, Catella

Suomen talouskasvun ja yksityisen kulutuksen orastava piristyminen alkavat tukea liiketilamarkkinan kehitystä kuluvasta vuodesta eteenpäin. Kuitenkin korkojen ja inflaation nousu jarruttavat hieman kuluttajien ostovoiman kasvua ja heikko työmarkkinatilanne ja vaisu kuluttajaluottamus saattavat hidastaa yksityisen kulutuksen kasvua loppuvuodesta. Kuluttajaluottamus painui aiempia kuukausia heikommalle tasolle huhtikuussa (kuvio 14). Kuluttajien näkemykset oman talouden ja Suomen talouden tilasta heikkenivät merkittävästi. Epävarmuus ja korkojen nousu saattavat myös heikentää yritysten halukkuutta investoida uusiin tiloihin.¹⁰

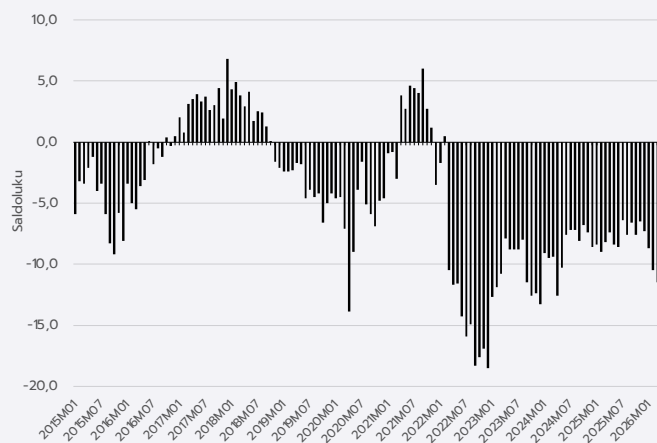
Liiketilamarkkinassa polarisaatio syvenee. Ruoka- ja halpakaupan hyvä vire ja toisaalta erikoiskaupan haasteet jatkuvat. Päivittäistavarakauppavetoisten liiketilojen kysynnän, vuokrien ja käyttöasteiden kehitys on vahvaa. Halpakauppojen asiakasmäärät ja myynnit ovat edelleen kasvussa. Kauden, hyvinvoinnin ja urheilun palveluita tarjoavat yritykset erottuvat myös edukseen. Samalla muodin alan sekä kahvila- ja ravintola-alan haasteet jatkuivat alkuvuoden aikana. Pitkän aikavälin haasteet, kuten verkkokaupan kasvu ja kuluttajien preferenssien muutokset muovaavat edelleen liiketilamarkkinaa. Vähittäiskaupan trendit luovat haasteita erityisesti korkeampien vuokratasojen tilankäyttäjille kaupunkikeskuksissa ja kauppakeskuksissa.¹¹

Liiketilojen vajaakäytössä nähtiin keväällä hienoista nousua, vaikka vajaakäyttö on edelleen matalalla tasolla. Catellan kevään 2026 tilastojen mukaan pääkaupunkiseudun liike-

tilojen vajaakäyttö oli keskimäärin 4,0 prosenttia viime vuoden viimeisellä kvartaalilla, kun vastaava luku oli viime vuoden toisella kvartaalilla 3,7 prosenttia. Vajaakäytön odotetaan pysyvän vakaana kuluvan vuoden toisella kvartaalilla. Tampereella, Turussa ja Oulussa vastaavat luvut olivat 4,7 prosenttia, 4,5 prosenttia ja 2,0 prosenttia. Vajaakäytön ei odoteta kasvavan alkuvuoden aikana.¹²

¹² Catella.

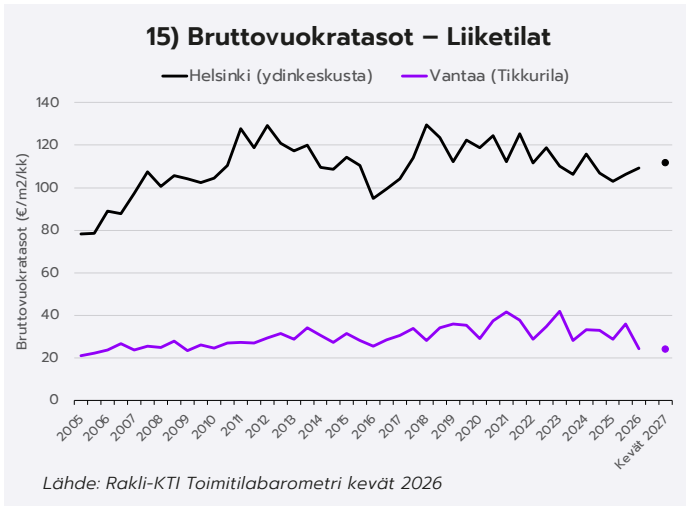
14) Kuluttajien luottamus 1/2015–4/2026



Lähde: Tilastokeskus

¹⁰ Rakli, Tilastokeskus.

¹¹ Rakli, JLL, Newsec.



Käyttöaste oli pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kaupungeissa 98,3 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 96,5 prosenttia.¹³

Liiketiloiille myönnettyissä rakennusluvuissa nähdään selvää kasvua viime vuoden alusta eteenpäin (kuvio 16). Helmikuussa rakennusluvut ja aloitukset lisääntyivät verrattuna vuodentakaiseen, vaikka edelliskuukauteen nähden oltiin aavistus miinuksella.

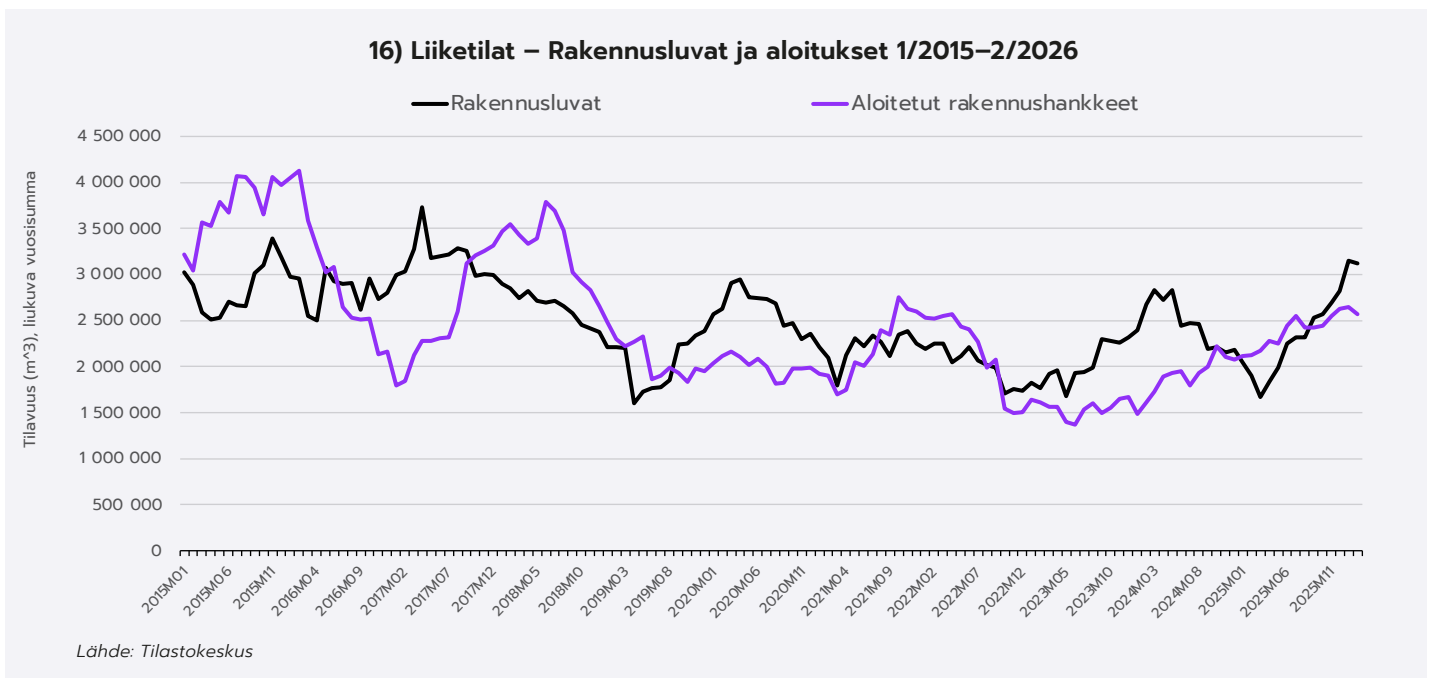
Liiketilojen transaktiiovolyymi lähes kolminkertaistui viime vuonna verrattuna edellisvuoteen (kuvio 17). Sijoittajien kiinnostus kohdistui lähinnä päivittäistavaravetoisiin ja big box -kiinteistöihin, mutta myös pienemmissä määrin kauppakeskuksiin ja high street -kohteisiin. Kansainvälisten sijoittajien kysyntä liiketilasektoria kohtaan oli vahvaa ja erityisesti ruotsalaisia sijoittajia aktivoitui viime vuonna. 89 prosenttia transaktiiovolyymistä kohdistui pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin kohteisiin.¹⁴

¹³ KTI, KKY.

¹⁴ KTI Markkinakatsaus kevät 2026, Newsec, CBRE.

Helsingin keskustan liiketilojen vuokrausmarkkina on pysynyt aktiivisena ja kevään vuokrissa nähtiin hienoista nousua viime syksyyn verrattuna (kuvio 15). Rakli-KTI Toimitilabarometrin kevään 2026 tulosten mukaan Helsingin keskustan liiketilavuokrat nousivat hieman syksyyn verrattuna, kun Vantaan Tikkurilan vuokrissa nähtiin laskua edelliskuukaudesta. Surujen kaupunkien liiketilavuokrien uskotaan nousevan seuraavan 6 kuukauden aikana Helsingin ydinkeskustaa lukuun ottamatta. Helsingin ydinkeskustan ja Vantaan Tikkurilan tuottovaatimukset nousivat kuluvan vuoden keväällä viime vuoden syksyyn verrattuna. Tuottovaatimusten odotetaan laskevan aavistuksen kevääseen 2027 mennessä. Helsingin ostoskatujen prime-liiketilojen nettotuottovaatimukset ovat JLL:n tietojen mukaan nousseet yli muiden pohjoismaisten pääkaupunkien vuodesta 2020 lähtien ja eriytyminen on vain vahvistunut viimeisen muutaman vuoden aikana.

Kauppakeskusten myynti- ja kävijämäärissä nähtiin kasvua viime vuonna. KTI:n tilastojen mukaan kauppakeskusten myynnit kasvoivat 1,4 prosenttia ja kävijämäärä 2,0 prosenttia 2025. Myynnin kasvua ajoivat kauneuden ja terveyden tuotteet ja palvelut, kahvilat ja ravintolat sekä kaupalliset palvelut. Toisaalta erityisesti muodin ja asusteiden sekä viihteen ja vapaa-ajan palveluiden myyntiluvut olivat selvästi miinuksella. Kauppakeskusten keskimääräinen käyttöaste nousi viime vuoden viimeisellä kvartaalilla 96,4 prosenttiin, kun vastaava luku oli vuosi sitten 96,1 prosenttia.



4) Tuotannollisten kiinteistöjen vuokrien kehitys jäi keväällä heikoksi – markkina saa kuitenkin nostetta yksityisen kulutuksen ja viennin kasvusta

18) Tuotannollisten kiinteistöjen markkinaan vaikuttavia keskeisiä tunnuslukuja

Suomen talouden avainlukuja – Ennusteet 2026, 2027 ja 2028

	2025	2026e	2027e	2028e
BKT-kasvu (%)	0,2	0,6	1,4	1,5
Yksityinen kulutus (%)	-0,1	1,1	1,9	1,9
Vienti (%)	4,1	2,4	2,7	2,7
Työttömyysaste, 15–74-vuotiaat (%)	9,7	10,2	9,7	9,2
Väestöennuste	5 652 881	5 694 785	5 719 048	5 742 996
Väestönlisäys per vuosi	16 910	24 528	24 283	23 951

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)	9 146	6 304	4 164	4 250	2 602	2 291	1 315
	Toteutuneet luvut – Q4 2025						
Vajaakäyttö (% Catella)	4,9 % (PKS)			4,7 %	4,3 %	1,2 %	3,5 %
Tilakanta (m ² , Catella)	8 150 000 (PKS)			2 170 000	2 270 000	1 620 000	1 270 000
	Helsinki (Pitäjänmäki ja Herttoniemi)			Vantaa (Aviapolis)			
Bruttovuokrataso (€/m ² /kk)	11,4			11,8			
Vuokrien kasvu (kasvuennuste 12 kk päähän, %)	1,8 %			0,8 %			
Nettotuottovaatimus	7,0 %			6,2 %			
Nettotuottovaatimus 12kk päästä (ennuste, %)	6,9 %			6,2 %			

Lähde: Suomen Pankki, Tilastokeskus, Rakli-KTI Toimitilabarometri kevät 2026, Catella

Suomen paremmat talousnäkymät ja erityisesti yksityisen kulutuksen ja viennin piristyminen tukevat tuotannollisten kiinteistöjen (teollisuus-, varasto- ja logistiikkakiinteistöt) kysynnän ja käyttöasteiden kasvua lähivuosina. Viime vuonna Suomen vaisu talouskehitys, geopoliittiset jännitteet ja kohonnut epävarmuus heikensivät tilakysyntää. Kuitenkin prime-kiinteistöjen kysyntä- ja vuokranäkymät ovat pysyneet hyvinä ja vajaakäyttö matalalla. Modernien tilojen rajallinen tarjonta ja samalla sopivan tonttimaan rajallinen saatavuus tukevat prime-vuokrien kehitystä keskeisillä sijainneilla. Heikommilla sijainneilla ja heikompiin kiinteistöissä vuokralaisten löytäminen on haastavampaa.¹⁵

Pitkän aikavälin trendit tukevat tuotannollisten kiinteistöjen markkinanäkymiä. Yritysten tavoitteet optimoida toimitusketjuja tukevat modernien logistiikkakiinteistöjen kysyntää. Samalla verkkokaupan kasvu ja väestönkasvu ylläpitävät tuotannollisten kiinteistöjen tilakysyntää erityisesti suurten kaupunkien läheisyydessä.¹⁶

Tuotannollisten tilojen vajaakäyttö pysyi vakaana viime vuoden viimeisellä kvartaalilla. Catellan kevään 2026 aineistojen perusteella pääkaupunkiseudun teollisuus- ja logistiikkatilojen

vajaakäyttö oli viime vuoden viimeisellä kvartaalilla keskimäärin 4,9 prosenttia. Tampereella, Turussa ja Oulussa vastaavat luvut olivat 4,7 prosenttia, 4,3 prosenttia ja 1,2 prosenttia. Suurten kaupunkien vajaakäyttöön ei odoteta kasvua. Tulevina vuosina vahvistuva suhdanne tukee vuokrausaktiiviteetin piristymistä ja vajaakäyttöasteet alkavat hitaasti laskea.¹⁷

Tuotannollisten tilojen vuokragehitys oli heikkoa keväällä 2026. Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten mukaan tuotannollisten tilojen vuokrissa nähtiin laskua sekä Helsingin Pitäjänmäen ja Herttoniemen että Vantaan Aviapoliksen alueilla kulu- van vuoden keväällä verrattuna viime vuoden syksyyn. Suurten kaupunkien tuotannollisten tilojen vuokriin odotetaan kuitenkin hienoista nousua seuraavan 6 kuukauden aikana, vaikkakin vuokraennusteen saldoluvut ovat laskeneet viimeisen parin vuoden aikana. Tuotannollisten tilojen nettotuottovaatimukset ovat pysyneet melko vakaina viimeisen vuoden ajan Helsingin Pitäjänmäen ja Herttoniemen sekä Vantaan Aviapoliksen alueilla. Vakaan kehityksen odotetaan jatkuvan alkuvuoden aikana.

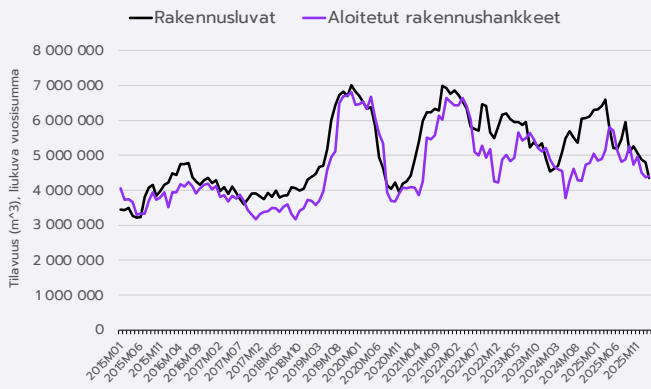
Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennusluvut ja aloitukset olivat edelleen miinuksella tammi-helmikuussa sekä

¹⁵ Rakli, Newsec, CBRE, Cushman & Wakefield.

¹⁶ Rakli, Newsec, CBRE, Helsingin kaupunki.

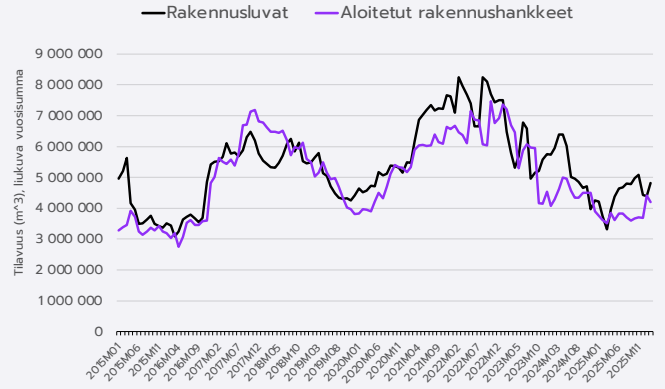
¹⁷ Rakli, Catella.

19) Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset – Rakennusluvut ja aloitukset 1/2015–2/2026



Lähde: Tilastokeskus

20) Varistorakennukset – Rakennusluvut ja aloitukset 1/2015–2/2026



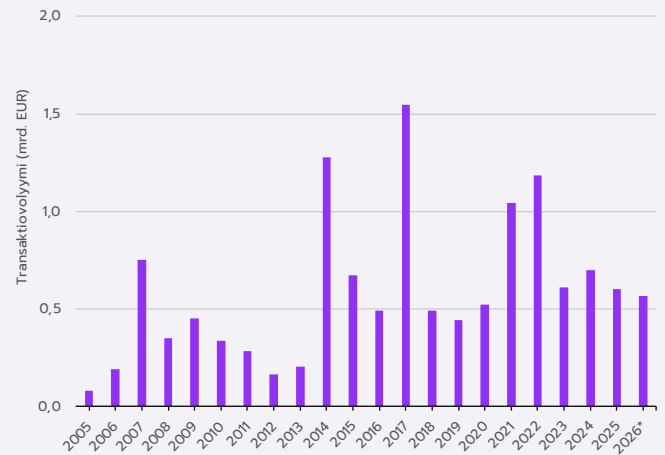
Lähde: Tilastokeskus

edelliskuukauteen että vuodentakaiseen verrattuna (kuvio 19). Varistorakentamiselle myönnettyissä rakennusluvuissa nähtiin pientä nousua helmikuussa (kuvio 20).

Tuotannollisten kiinteistöjen transaktiiovolyymin kehitys jäi viime vuonna noin 14 prosenttia miinukselle verrattuna vuodentakaiseen (kuvio 21). Sijoittajien kysyntä painottui pienteollisuus- ja varastokohteisiin. Kuitenkin KTI:n tilastojen mukaan tuotannolliset kiinteistöt tuottivat kaikista kiinteistösektoreista korkeinta kokonaistuottoa (7,2%) 2025. Toisin kuin muilla kiinteistösektoreilla, tuotannollisten kiinteistöjen arvonmuutos oli positiivinen viime vuonna. Lisäksi voimakas nettotuottojen kasvu tuki kokonaistuottojen kasvua.¹⁸

¹⁸ KTI, Newsec.

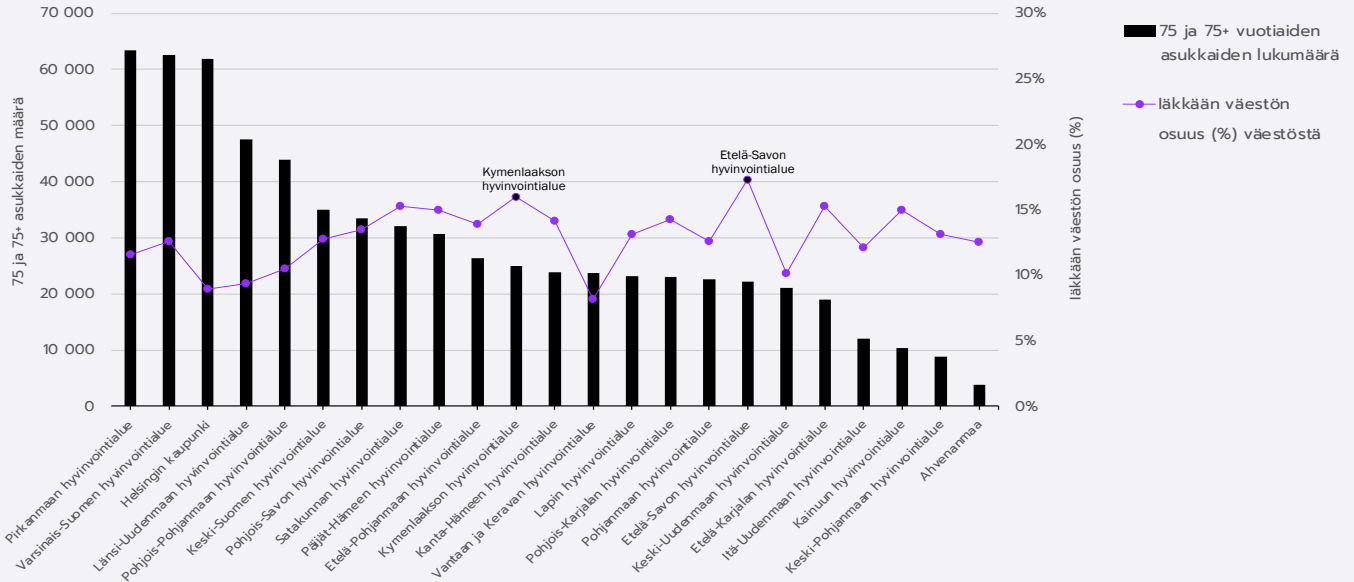
21) Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiiovolyymi: Tuotannolliset



Lähde: KTI

5) Raklin teema – Hoivakiinteistöjen markkina: Hoivatilojen uudisrakentamisen tarve kasvaa merkittävästi 2050 mennessä. Tarve on suurinta Helsingin, Pirkanmaan, Länsi-Uudenmaan, Varsinais-Suomen ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueilla

22) Iäkkään väestön määrä hyvinvointialueittain vuonna 2025



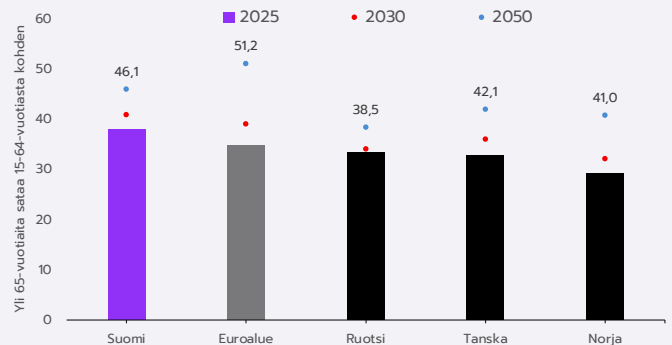
Lähde: Tilastokeskus

Hoivapalveluiden kysyntä kasvaa Suomessa merkittävästi tulevana vuosina. 75-vuotiaan ja sitä vanhemman väestön määrä on lisääntynyt Suomessa huomattavasti 2000-luvulla. 75-vuotiaiden ja sitä vanhempien osuus koko väestöstä on myös noussut vuoden 2000 6,6 prosentista 11,9 prosenttiin vuonna 2025. Tilastokeskuksen väestöennusteen perusteella luku kasvaa noin 13,2 prosenttiin 2030 ja 14,7 prosenttiin 2045. Hyvinvointialueiden hoivan tarpeen ja kapasiteetin välillä on kuitenkin merkittäviä eroja. Viime vuoden lopussa 75-vuotiaista ja tätä iäkkäämpää väestöä oli määrällisesti eniten Pirkanmaan, Varsinais-Suomen, Helsingin kaupungin ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueilla (kuvio 22). Yli 75-vuotiaiden osuus hyvinvointialueen koko väestöstä oli selvästi keskimääräistä korkeampaa Etelä-Savon ja Kymenlaakson hyvinvointialueilla.

Eurooppalaisessa ja pohjoismaisessa vertailussa Suomen jyrkästi kasvava hoivan tarve erottuu joukosta. Suomen vanhushuoltosuhde¹⁹ on kiivennyt 2010- ja 2020-luvulla euroalueen ja verrokkimaiden ohi. Huoltosuhteen ennustetaan olevan selvästi Ruotsia, Tanskaa ja Norjaa korkeammalla vuonna 2050, mutta kuitenkin aavistuksen alle euroalueen keskimääräisen tason (kuvio 23).²⁰

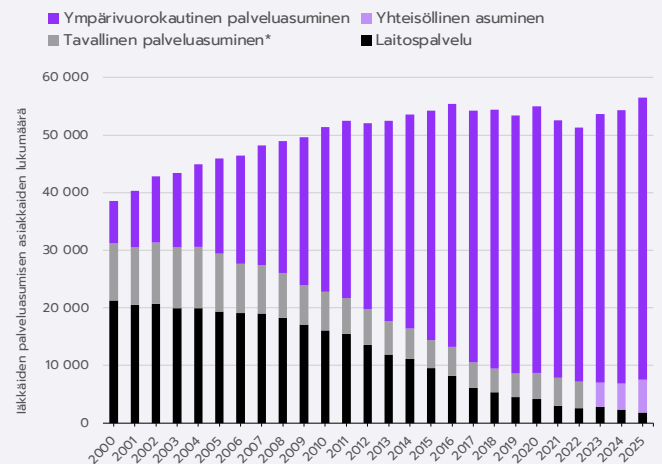
Iäkkään väestön palveluasuminen kysyntä kasvaa erityisen voimakkaasti 2030-luvulla, kun suuret ikäluokat saavuttavat 85 vuoden iän. Ympäri vuorokautisen hoivan asiakasmäärä on kasvanut Suomessa räjähdysmäisesti 2000-luvulla (kuvio 24). Samalla laitospalveluiden osuus on pienentynyt voimakkaasti. Ympäri vuorokautisen palveluasuminen asiakkaiden määrä on lisääntynyt kaikilla hyvinvointialueilla ja kehityksen ennakoidaan jatkuvan. Hyvinvointialue Hali ry:n ("Hali") arvio mukaan ympäri vuorokautisen hoivan kysyntä kasvaa voimakkaimmin 2030-luvulla, jolloin suuret ikäluokat saavuttavat

23) Maavertailu – Vanhushuoltosuhte



Lähde: Rakli, Eurostat

24) Iäkkäiden palveluasuminen – Asiakkaiden määrä palvelutyypeittäin 2000–2025



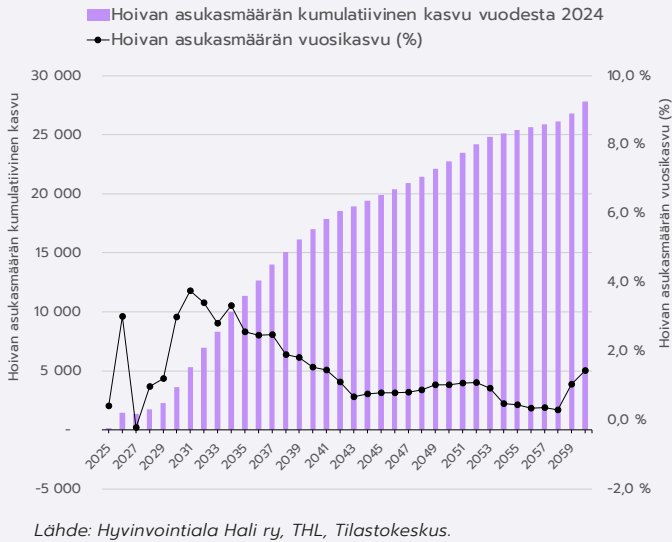
Lähde: THL (Sotkanet)

*Tavallinen palveluasuminen muuttui yhteisölliseksi asumiseksi vuoden 2023 alusta eteenpäin.

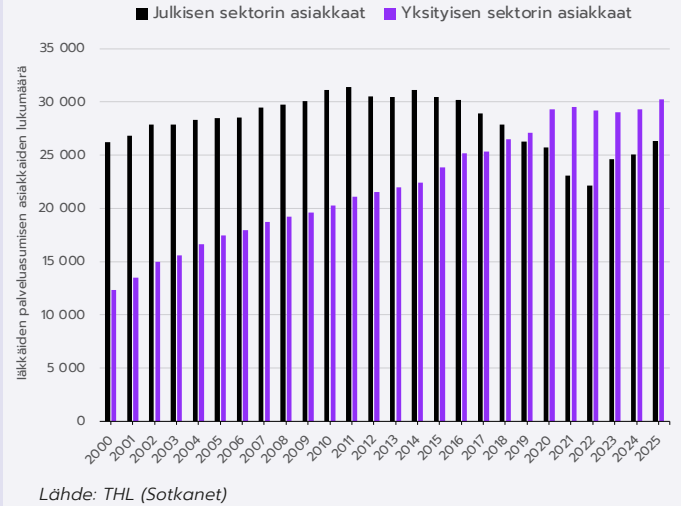
¹⁹ Vanhushuoltosuhte ilmaisee kuinka monta 65-vuotiasta ja tätä vanhemmaa henkilöä on sataa 15–64-vuotiasta kohti.

²⁰ Eurostat.

25) Ikäihmisten ympärivuorokautisen hoivan tarve 2025–2060



26) Iäkkäiden palveluasuminen – Yksityisen ja julkisen sektorin toimijoiden asiakkaiden määrä 2000–2025



85-vuoden iän (kuvio 25)²¹. Ympärivuorokautisen hoivan asukasmäärän ennakoitaan kasvavan yli 2 prosentin vauhtia 2030–2037, jonka jälkeen kasvu pysyy maltillisempuna, mutta positiivisena vuoteen 2060 asti.²²

Hyvinvointialueet vastaavat iäkkäiden palveluiden järjestämisestä omilla alueillaan ja kattavat myös suuren osan hoivapalveluiden kustannuksista. Hyvinvointialue voi tuottaa hoivapalveluita itse tai ostaa niitä yksityiseltä sektorilta ja muilta palveluntuottajilta. Hyvinvointialueet ovat siirtyneet ostamaan aikaisempaa suuremman osan hoivapalveluista yksityiseltä sektorilta. Muutos johtuu suurelta osin siitä, että hyvinvointialueilla ei ole ollut mahdollisuutta lisätä hoivakapasiteettiaan vastaamaan ikääntyvän väestön ja kasvavan hoivapalveluiden kysynnän tarpeisiin. Taustalla oli myös tavoite tuoda julkisten palveluiden rinnalle yksityisiä toimijoita lisäämään innovatiivisuutta ja uusia toimintatapoja. Lisäksi Halin tilastojen mukaan yksityinen sektori pys-

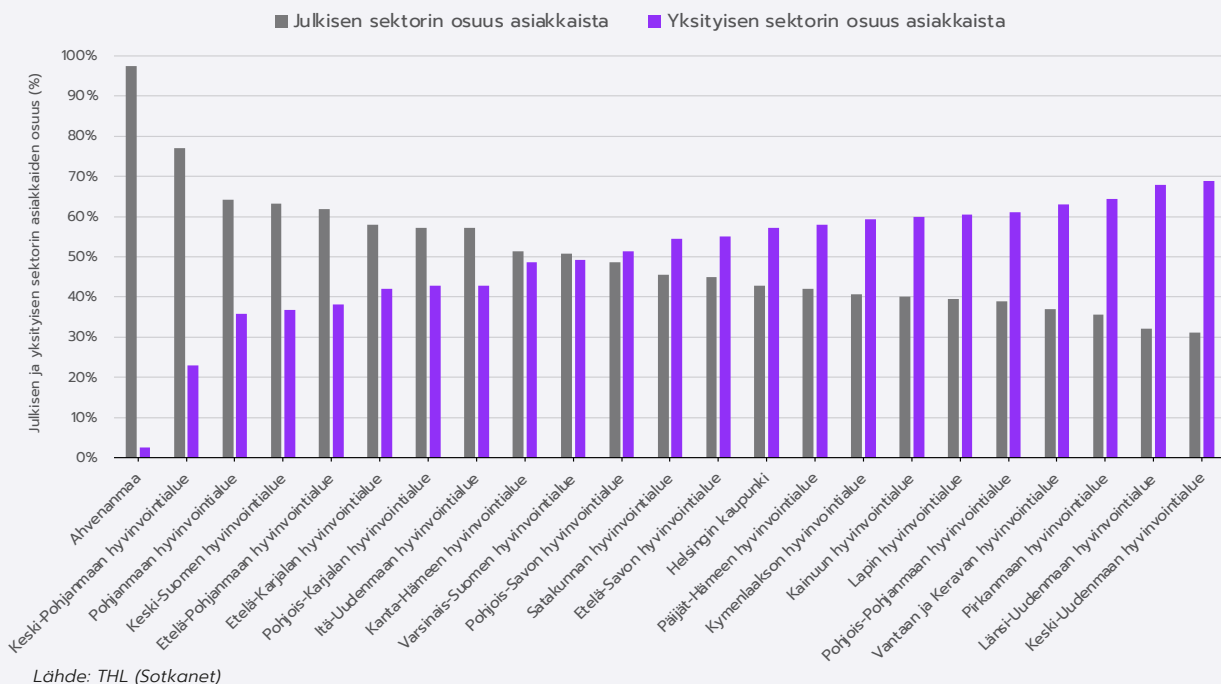
tyy tuottamaan hoivapalveluita keskimäärin edullisemmin kustannuksin kuin julkinen sektori. Vuonna 2023 julkinen sektori tuotti hoivapalveluja keskimäärin noin 21 prosenttia kalliimmalla kuin yksityinen sektori.²³

Yksityisen sektorin osuus hoivapalveluiden tuotannosta on kasvanut merkittävästi 2000-luvulla (kuvio 26). Vuonna 2000 yksityisen sektorin osuus kaikista iäkkäiden palveluasumisen asiakkaista oli noin 32 prosenttia, kun vuonna 2015 vastaava luku nousi noin 44 prosenttiin ja vuonna 2025 luku oli jo selvästi yli puolet (53%). Hyvinvointialueiden välillä on kuitenkin merkittäviä eroja (kuvio 27). Yksityisten toimijoiden asiakkaiden osuus kaikista asiakkaista on yli 60 prosenttia Keski- ja Länsi-Uudenmaan, Pirkanmaan, Vantaan ja Keravan, Pohjois-Pohjanmaan ja Lapin hyvinvointialueilla. Toisaalta esimerkiksi Ahvenanmaalla ja Keski-Pohjanmaalla vastaava osuus on huomattavasti alhaisempi (2% ja 23%). Kokonaisuudessaan Pirkanmaan, Varsinais-Suomen ja Helsingin kaupungin hyvinvointialueilla on määrällisesti eniten iäkkäiden palveluasumisessa asiakkaita.²⁴

²¹ Hali, THL, Tilastokeskus. Laskelmassa oletetaan, että yli 85-vuotiaiden hoivan asukkaiden osuus kyettäisiin painamaan 14 prosenttiin vastaavan ikäisestä väestöstä nykyisestä 15 prosentista. Lisäksi oletetaan, että 75–84-vuotiaiden osuus painettaisiin 2,5 prosenttiin nykyisestä 3,4 prosentista.
²² THL (Sotkanet), YM, Nordic Healthcare Group.

²³ THL, Attendo, Hali, Työ- ja elinkeinoministeriö.
²⁴ THL (Sotkanet).

27) Iäkkäiden palveluasuminen hyvinvointialueittain – Yksityisen ja julkisen sektorin asiakkaat vuonna 2025



28) Hoivakiinteistöjen uudisrakentamisen tarve 2025–2050

	Skenaario 1: Palvelutarve pysyy nykytasolla	Skenaario 2: Palvelutarve vähenee 10%	Skenaario 3: Palvelutarve vähenee 25%	Skenaario 4: Palvelutarve kasvaa 5%
Uudisrakentamisen tarve 2050 mennessä (kerrosneliönä*), ml. poistuma	1 480 000	1 140 000	667 000	1 650 000
Uudisrakentamisen tarve 2050 mennessä (asumishuoneistoina, 50m ²), ml. poistuma	29 600	22 800	13 300	33 000

Lähde: MDI

*Taulukun muutos kertoo uudisrakentamisen tarpeen kasvun vuoden 2025 lähtötasoon verrattuna.

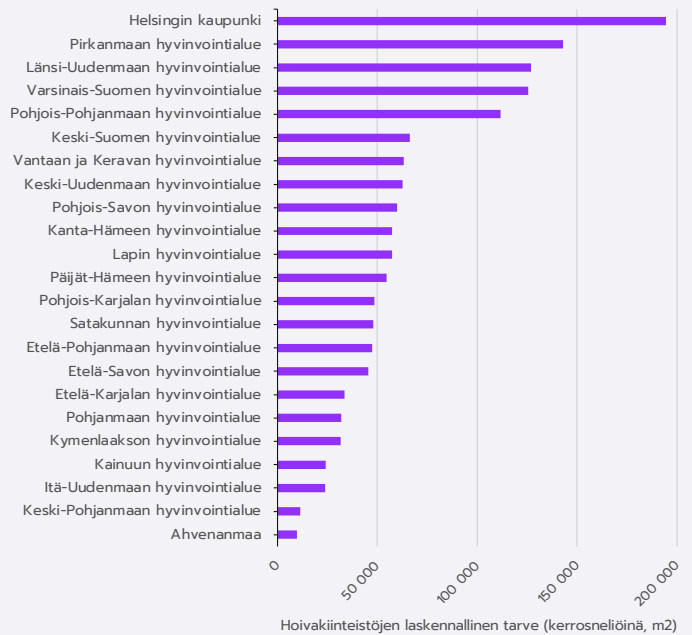
Raklin tilaamassa tuoreessa MDI:n selvityksessä tarkastellaan Suomen hoivakiinteistöjen pitkän aikavälin kysyntää ja tarjontaa. Arvio pohjaa MDI:n vuoden 2025 väestöennusteeseen, jonka mukaan väestö kasvaa maltillisesti vuoteen 2050 mennessä. Maahanmuutto ajaa väestönkasvua vielä 2030-luvulla, mutta tästä eteenpäin Suomen väestö alkaa vähentyä. Hyvinvointialueiden väestönkasvussa on kuitenkin merkittäviä eroja. Väestönkasvu on voimakasta Uudenmaan hyvinvointialueilla ja melko voimakasta Pirkanmaalla sekä Varsinais-Suomessa. Muilla hyvinvointialueilla väestö pääosin vähenee, varsinkin Itä-Suomessa.²⁵

Etenkin iäkäs väestö kasvaa nopeasti. Yli 84-vuotiaiden määrä kasvaa ennustejakson aikana kaikilla hyvinvointialueilla. Tämä kasvattaa hoivakiinteistöjen tarvetta vuoteen 2050 mennessä. MDI on arvioinut tulevaisuuden hoivakiinteistöjen tarvetta hyvinvointialueittain neljän skenaarion kautta. Perusskenaariossa oletetaan, että palvelutarve säilyy nykyisellä tasolla eli että kullakin alueella vastaava osuus samanikäisestä väestöstä tarvitsee eri ikkävien asumispalveluita²⁶. Lisäksi kahdessa vaihtoehtoisessa skenaariossa oletetaan, että palvelutarve laskee 10 prosentilla ja 25 prosentilla. Palvelutarpeen lasku voi johtua esimerkiksi siitä, että hyvinvointialueet lisäävät kotihoidon määrää tai siitä, että iäkkään väestön kunto säilyy parempana nykyistä pidempään. Neljännessä skenaariossa oletetaan puolestaan, että palvelutarve lisääntyy 5 prosentilla. Hyvinvointialueiden asumispalveluiden asiakasmäärän oletetaan kasvavan noin 30 000 henkilöllä vuoteen 2050 mennessä. Suurin osa kasvusta ajoittuu 2030- ja 2040-luvuille.

Hoivapalveluiden kysynnän kasvu kasvattaa hoivatilojen uudisrakentamisen tarvetta merkittävästi aikavälillä 2026–2050. Lisäksi myös poistuma kasvattaa uudisrakentamisen tarvetta. Nykyinen hoivakiinteistöjen kanta on 3,15 miljoonaa kerrosneliötä. Jos palvelutarve säilyy nykyisellä tasolla, uudisrakentaminen kasvaa jopa noin 1,48 miljoonalla kerrosneliöllä vuoteen 2050 mennessä (taulukko 28). Tämä vastaa noin 29 600 asukaspaikkaa²⁷. Suurin laskennallisen tilatarpeen kasvu ajoittuu 2030-luvun vaihteeseen. Kuitenkin jo 10 prosentin lasku palvelutarpeesta laskee uudisrakentamisen tarpeen 1,14 miljoonaa neliöön eli noin 22 800 asukaspaikkaan. Jos palvelutarve laskee 25 prosentilla, uusien hoivatilojen tarve laskee 667 000 neliöön (noin 13 300 asukaspaikkaa). Kääntäen palvelutarpeen lisääntyminen nostaisi uusien hoivatilojen tarvetta merkittävästi. Jo 5 prosentin lisäys palvelutarpeesta nostaa uudisrakentamisen tarpeen 1,65 miljoonaa kerrosneliöön eli noin 33 000 asukaspaikkaan.²⁸

Hoivakiinteistöjen uudisrakentamisen tarve eroaa kuitenkin merkittävästi hyvinvointialueittain (kuviot 28 ja 29). Hoivakiinteistöjen uudisrakentamisen tarve on kerrosneliöillä mitattuna suurinta Helsingissä, Pirkanmaalla, Länsi-Uudenmaan, Varsinais-Suomen ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueilla vuosina 2026–2050²⁹. Näillä alueilla on merkittävää rakentamisen tarvetta myös poistuman ulkopuolella, vaikka palvelutarve vähenee merkittävästi. Pienten tai palvelutarpeeltaan vähenevien hyvinvointialueiden uudisrakentamisen tarve on huomattavasti

29) Hyvinvointialueiden hoivakiinteistöjen laskennallinen tilatarve yhteensä vuosina 2026–2050 Skenaario 1: Palvelutarve pysyy nykytasolla



Lähde: MDI

vähäisempää. Uudisrakentamisen tarve liittyy näillä alueilla lähinnä poistuman korvaamiseen.³⁰

Hoivakiinteistöjen valoisa pitkän aikavälin kysyntänäkymät, pitkät vuokrasopimukset ja inflaatio suojaattu kassavirta houkuttelevat sijoittajia. Kiinteistösijoittajien kiinnostus hoivakiinteistöjä kohtaan on ollut voimakasta viimeisen 10 vuoden aikana. Haastavien vuosien jälkeen kiinteistösijoitusmarkkina kääntyi kasvuun viime vuonna ja yhteiskuntakiinteistöt olivat sijoittajien suosiossa. Kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymi nousi kokonaisuudessaan 4,4 miljardiin euroon 2025, josta hoivakiinteistöjen osuus oli noin 700 miljoonaa euroa eli noin 16 prosenttia. Kuluvan vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana hoivakiinteistöjen kauppvoja tehtiin 40 miljoonan euron edestä.

³⁰ Rakli, MDI.

²⁵ MDI.

²⁶ Eli kun väestö saavuttaa tietyn iän, on palvelutarve nykytilanteen mukaista.

²⁷ Oletuksena, että yksi asumishuoneisto on karkeasti arvioituna noin 50 m² kokoinen.

²⁸ Rakli, MDI.

²⁹ Skenaariossa 1, jossa palvelutarve pysyy nykytasolla.

Rakli-KTI Toimitilabarometrin kysely toteutettiin huhtikuussa 2026. Kyselyyn osallistui 48 kiinteistömarkkinoiden asiantuntijaa.