Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Raklin toimitilamarkkinakatsaus

10.11.2026

- **Euroalueen inflaatio kiihtyi ennakkotietojen mukaan 4,0 prosenttiin lokakuussa**
- **Suomen talous kasvoi 0,5 prosenttia kolmannella kvartaalilla – kuluvan vuoden ennuste aiempia vuosia valoisampi**
- **Toimistomarkkinassa polarisaatio syvenee, mutta suhdanteen kohentuminen voi tuoda pientä nostetta tilakysyntään ja käyttöasteisiin**
- **Liiketilamarkkina odottaa yksityisen kulutuksen selvempää piristymistä**
- **Teollisuuden ja tavaraviennin hyvä vire sekä suuret investointihankkeet tukevat tuotannollisten tilojen kysyntää tulevina vuosina**



Tiivistelmä:

- **Euroalueen talouskasvu pysyi positiivisena (+0,4%) kuluvan vuoden kolmannella kvartaalilla**. EKP:n perusskenaariossa talouskasvu jää kuluvana vuonna 0,9 prosenttiin ja kiihtyy ensi vuonna 1,4 prosenttiin. Yksityisten investointien ja yksityisen kulutuksen kasvu hidastuvat hieman kuluvana vuonna. Toisaalta viennin kasvu, teknologiainvestoinnit sekä julkiset investoinnit infrastruktuuriin ja puolustukseen tukevat euroalueen talouskasvua. Lähi-idän konflikti on lisännyt epävarmuutta ja nostanut inflaatio- ja korko-odotuksia euroalueella. Euroalueen inflaatio kiihtyi lokakuussa ennakkotietojen mukaan 4,0 prosenttiin. EKP piti kuitenkin korot muuttumattomina lokakuussa. Toistaiseksi energian hintojen nousu ei ole laajamittaisesti levinnyt muiden hyödykkeiden hintoihin tai palkkoihin euroalueella.
- **Suomen talouskasvu pysyi positiivisena koko alkuvuoden.** Talous kasvoi kolmannella kvartaalilla ennakkotietojen mukaan 0,5 prosenttia. Suomen talouden ennuste on valoisampi kuin moneen vuoteen. Talouteen ennakoidaan kokonaisuudessaan kuluvana vuonna 1,7 prosentin ja ensi vuonna 1,6 prosentin talouskasvua. Alkuvuoden kasvua ovat kiihdyttäneet erityisesti viennin hyvä vire sekä yksityiset investoinnit. Lähi-idän tilanteen aiheuttama epävarmuus sekä euroalueen inflaation ja korkojen kehitys ovat keskeisiä alasuuntaisia riskejä kasvulle.
- **Talouskasvun piristyminen, yritysten luottamuksen kohentuminen ja hitaasti elpyvä työmarkkinatilanne tuovat hienoista tukea toimistomarkkinaan kuluvasta vuodesta eteenpäin**. Samalla erot halutuimpien ja heikompien tilojen vuokrissa ja vajaakäytössä kasvavat. Helsinki Research Forumin tilastojen mukaan pääkaupunkiseudun keskeisten toimistotilojen vajaakäyttö nousi 18,6 prosenttiin kuluvan vuoden kolmannella kvartaalilla, kun vastaava luku oli vuosi sitten 17,8 prosenttia. Toisaalta parhaimpien Grade A -tilojen vajaakäyttö laski 8,9 prosenttiin. Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten mukaan Helsingin keskusta-alueella toimistovuokrat laskivat kuluvan vuoden syksyllä kevääseen verrattuna. Muissa suurissa kaupungeissa vuokrat nousivat. Pääkaupunkiseudun toimistotilojen kysynnän arvioidaan kuitenkin hieman piristyneen kesän jälkeen. Modernia, laadukasta toimistotilaa on niukasti tarjolla, mikä tukee parhaimpien kohteiden vuokrakehitystä tulevina vuosina.
- **Liiketilojen kysynnän piristyminen odottelee yksityisen kulutuksen selvempää kasvua.** Liiketilamarkkina alkaa myös saada tukea Suomen talouskasvun, kuluttajien luottamuksen ja yksityisen kulutuksen piristymisestä. Toistaiseksi yksityisen kulutuksen vaisu kehitys sekä globaalit epävarmuustekijät ja korkojen nousu jarruttavat liiketiloja vuokraavien yritysten tuotteiden kysyntää ja halukkuutta investoida uusiin tiloihin. Kuluttajien luottamus sukelsi jälleen lokakuussa. Heikko työmarkkinatilanne ja huolet inflaation ja korkojen noususta jarruttavat yhä kulutuksen kehitystä. Liiketilamarkkinassa ruoka- ja halpakaupan hyvä vire ja toisaalta erikoiskaupan haasteet jatkuvat. Kauneuden ja hyvinvoinnin tuotteita sekä kaupallisia palveluita[1] tarjoavat yritykset erottuvat myös edukseen. Kauppakeskusten liiketilojen käyttöasteet pysyivät toisella kvartaalilla korkealla ja myynti- ja kävijämäärät kasvussa.
- **Piristyvä suhdannetilanne ja erityisesti teollisuuden hyvä vire, tavaraviennin veto ja suuret datakeskus- ja energiahankkeet tukevat tuotannollisten tilojen, eli teollisuus-, varasto- ja logistiikkakiinteistöjen, kysynnän kasvua tulevina vuosina.** Kuitenkin tilakysynnän kasvu seuraa suhdannetta viiveellä, joten käyttöasteet ja vuokrat eivät vielä heijasta kysynnän paranemista. Pääkaupunkiseudun vajaakäyttö nousee lähikuukausina, kun suuria vuokrasopimuksia päättyy, ja kääntyy laskuun vasta vahvistuvan suhdanteen myötä. Rakentaminen on matalalla ja sopivaa tonttimaata on niukasti saatavilla keskeisillä osamarkkinoilla, mikä tukee modernien tilojen kysynnän ja vuokrien kehitystä. Viimeisen 12 kuukauden aikana teollisuus- ja varastorakennuksia on valmistunut kasvukolmion keskeisistä osamarkkinoista eniten[2] Kirkkonummelle, Tuusulaan, Raisioon ja Tampereelle.

[1] Kaupallisiin palveluihin kuuluu esimerkiksi pankkien, vakuutusyhtiöiden, matkatoimistojen, pesuloiden, suutareiden, pukuvuokraamoiden, auton huoltoa tarjoavien yritysten, postin, kiinteistönvälitysalan ja eläinlääkäreiden palvelut.
[2] Kuutiomäärällä mitattuna.



Lisätietoa:

Julia Ruotsi

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

1) Suomen talouskasvu pysyi ennakkotietojen mukaan positiivisena myös kolmannella kvartaalilla – kuluvan vuoden talouskasvu-ennuste myönteisempi kuin moneen vuoteen

Euroalueen talouskasvu pysyi positiivisena kolmannella kvartaalilla (kuvio 1). Tuoreet ostopäällikköindeksit viittaavat euroalueen talouskasvun jatkuneen lokakuussa, vaikkakin aikaisempiin kuukausiin verrattuna kasvuvauhti hidastui hieman. Yksityisten investointien ja yksityisen kulutuksen kasvu hidastuvat hieman kuluvana vuonna. Energian hintojen ja korkojen nousu syövät kuluttajien ostovoimaa ja siten hidastavat yksityisen kulutuksen kasvua. Kotimaisen kysynnän ennakoidaan kuitenkin toipuvan ripeästi ensi vuodesta eteenpäin nousevien reaalipalkkojen ja vahvan työmarkkinatilanteen tukemana. Toisaalta euroalueen vienti on kehittynyt odotettua paremmin alkuvuoden aikana. Lisäksi talouskasvua tukevat teknologiainvestoinnit sekä julkiset investoinnit infrastruktuuriin ja puolustukseen. Myös yksityisten investointien ennakoidaan piristyvän Lähi-idän tilanteen rauhoittuessa.[3]

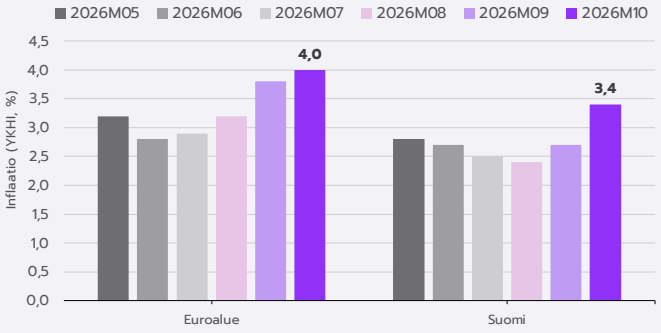
Lähi-idän konflikti on lisännyt epävarmuutta ja nostanut inflaatio- ja korko-odotuksia euroalueella. EKP on muodostanut skenaarioita Lähi-idän konfliktin taloudellisista vaikutuksista euroalueen talouteen (kuvio 2). Perusskenaariossa talouskasvu jää kuluvana vuonna 0,9 prosenttiin ja kiihtyy ensi vuonna 1,4 prosenttiin. EKP:n vakavimmassa skenaariossa öljyn ja maakaasun hintasokki on huomattavasti perusskenaariota voimakkaampi ja pitkäkestoisempi, epävarmuus on koholla pidempään ja sokki leviää voimakkaammin reaalipalkkoihin ja muiden hyödykkeiden hintoihin. Tässä skenaariossa euroalueen talouskasvun arvioidaan hidastuvan 0,8 prosenttiin 2026 ja 0,4 prosenttiin 2027.[4]

Inflaatiopaineet kiihtyvät euroalueella. Lokakuussa euroalueen inflaatio nousi ennakkotietojen mukaan 4,0 prosenttiin ja Suomessa 3,4 prosenttiin (kuvio 3). Euriborit ovat seurailleet alkuvuodesta melko tiiviisti raakaöljyn hintakehitystä (kuvio 4). 10 vuoden valtionlainojen korot ovat nousseet viime kuukausina voimakkaasti. Inflaatio- ja korko-odotusten nousun lisäksi monessa euromaassa huolta aiheuttavat julkisen velan kasvu sekä julkisen sektorin kyky sopeuttaa julkista taloutta. EKP nosti ohjauskoron 2,50 prosenttiin syyskuussa ja piti korot muuttumattomina lokakuussa. Toistaiseksi energian hintojen nousu ei ole laajamittaisesti levinnyt muiden hyödykkeiden hintoihin tai palkkoihin euroalueella. EKP:n odotetaan nostavan ohjauskorkoa joulukuussa, varsinkin jos energian hintojen nousu alkaa näkyä muiden hyödykkeiden hinnoissa.

Suomen talouden ennuste on valoisampi kuin moneen vuoteen. Suomen talous kasvoi ensimmäisellä kvartaalilla 0,7 prosenttia, toisella 0,4 prosenttia ja kolmannella ennakkotietojen mukaan 0,5 prosenttia. Talouteen ennakoidaan kokonaisuudessaan kuluvana vuonna 1,7 prosentin ja ensi vuonna 1,6 prosentin talouskasvua. Alkuvuoden kasvua ovat kiihdyttäneet erityisesti

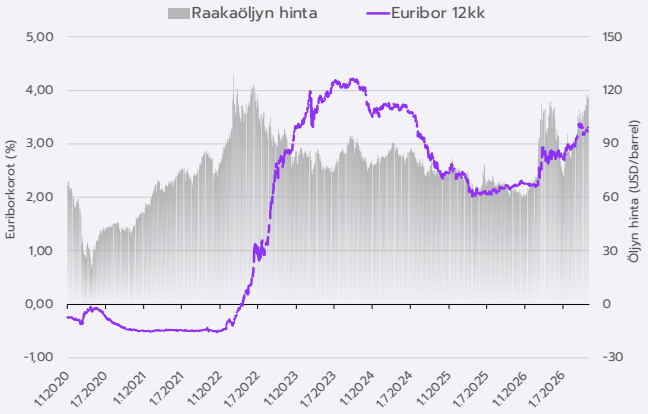
[3] *IMF, S&P Global.*
[4] *EKP.*

3) Euroalueen ja Suomen inflaatio viimeisen 6kk aikana



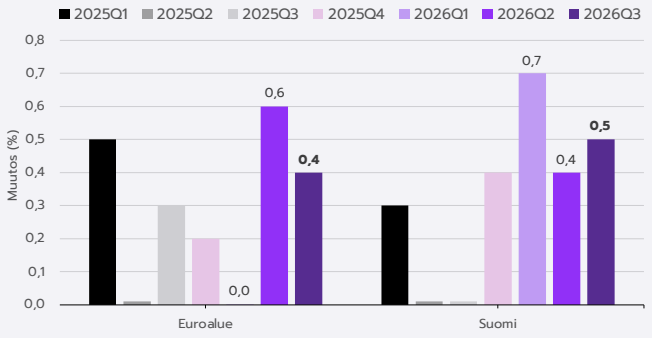
Lähde: Eurostat

4) Öljyn hinta ja euriborkorot 1/2020–10/2026



Lähde: Suomen Pankki, Teknologiateollisuus (alkuperäinen lähde: Macrobond, Brent)

1) BKT:n muutos edelliseen neljännekseen Q1/2025–Q3/2026



Lähde: Eurostat

2) EKP:n skenaariot Lähi-idän konfliktin taloudellisista vaikutuksista

	BKT				Inflaatio (YKHI)			
%-muutos vuoden-takaisesta	A) Perus-skenaario	B) Suotuisa* skenaario ("Milder scenario")	C) Haitallinen skenaario ("Adverse scenario")	D) Vakava skenaario ("Severe scenario")	A) Perus-skenaario	B) Suotuisa* skenaario ("Milder scenario")	C) Haitallinen skenaario ("Adverse scenario")	D) Vakava skenaario ("Severe scenario")
2026	**0,9**	0,9	0,9	0,8	**3,0**	2,9	3,1	3,3
2027	**1,4**	1,5	1,1	0,4	**2,5**	1,9	3,2	5,4
2028	**1,5**	1,6	1,4	1,4	**2,1**	1,8	2,3	3,2

Lähde: EKP
**Perusskenaarioon verrattuna suotuisampi skenaario.*

viennin hyvä vire sekä yksityiset investoinnit. Maailmankaupan piristyminen alkukevään notkahduksen jälkeen tukee Suomen tavaraviennin ja teollisuustuotannon kasvua. Yksityisen kulutuksen kasvu on ollut maltillista alkuvuonna ja kuluttajaluottamus notkahti jälleen lokakuussa. Globaalit riskitekijät ja erityisesti Lähi-idän tilanteen sekä euroalueen inflaation ja korkojen kehitys ovat keskeisiä alasuuntaisia riskejä Suomen talouskasvulle.[5]

Piristynyt talouskasvu ei vielä näy työmarkkinoilla. Työttömien määrä lisääntyi (+18 000) kolmannella kvartaalilla verrattuna vuodentakaiseen, vaikkakin samalla myös työllisten määrä lisääntyi (+7 000) hieman. Työttömyysasteen trendi oli syyskuussa 10,5 prosenttia ja työllisyysasteen trendi 75,8 prosenttia. Työllisyys on kuitenkin tilastohistoriaan nähden varsin korkealla. EK:n lokakuun Suhdannebarometrin mukaan tuotannon määrään ja myös pienemmissä määrin henkilöstön määrään ennakoidaan kasvua lähikuukausina. Konkurssien määrä kasvoi syyskuussa vuodentakaisesta yritysten määrällä mitattuna, mutta laski aavistuksen henkilöstön määrällä mitattuna.[6]

Elinkeinoelämän luottamus vaikuttaa keskeisesti siihen, uskaltavatko yritykset investoida uusiin tiloihin. Elinkeinoelämän luottamus heikentyi hieman lokakuussa, mutta luottamusindikaattorit ovat yleisesti ottaen edelleen korkealla tasolla. Alkuvuoteen nähden yritysten luottamus on parantunut selvästi ja päätoimialojen liikevaihdot olivat tammi-elokuussa selvässä nousussa. EK:n Suhdannebarometrin mukaan yritysten suhdannetilanne oli lokakuussa hieman keskimääräistä heikompi, mutta suhdanteen kohentumisen ennakoidaan jatkuvan lähikuukausina.[7]

[5] *Rakli, Suomen Pankki, OP, Nordea.*

[6] *Tilastokeskus, EK.*

[7] *Rakli, EK.*

5) Toimistomarkkinaan vaikuttavia keskeisiä tunnuslukuja

Suomen talouden avainlukuja – Ennusteet 2026 ja 2027

	2025	2026e	2027e
BKT-kasvu (%)	0,8	1,7	1,6
Työttömyysaste, 15-74-vuotiaat (%)	9,7	10,4	9,8
Väestöennuste	5 652 881	5 694 785	5 719 048
Väestönlisäys per vuosi	16 910	24 528	24 283

Muita toimistosektoriin vaikuttavia avainlukuja

	Helsinki	Espoo	Vantaa	Tampere	Turku	Oulu	Jyväskylä
Väestö Q3 2026*	702 754	329 178	253 704	266 205	212 964	218 329	150 225
Alkuvuoden väestönmuutos*	8 412	3 474	767	2 854	3 345	842	337
Vajaakäyttö (%)	18,6% (PKS, Helsinki Research Forum Q3 2026)			14,4% (Catella Q2 2026)	10,0% (Catella Q2 2026)	7,9% (Catella Q2 2026)	18,3% (Catella Q2 2026)
Tilakanta (m^2, Catella)	8 400 000 (PKS)			950 000	880 000	680 000	430 000
Bruttovuokrataso (€/m^2/kk)	42,5	29,5	21,6	23,0	22,9	22,4	20,3
Vuokrien kasvu (kasvuennuste 12 kk päähän, %)	3,5 %	0,3 %	-1,0 %	-0,2 %	-0,4 %	-0,6 %	-2,7 %
Nettotuottovaatimus	5,7 %	6,9 %	7,4 %	7,6 %	7,8 %	8,2 %	9,0 %

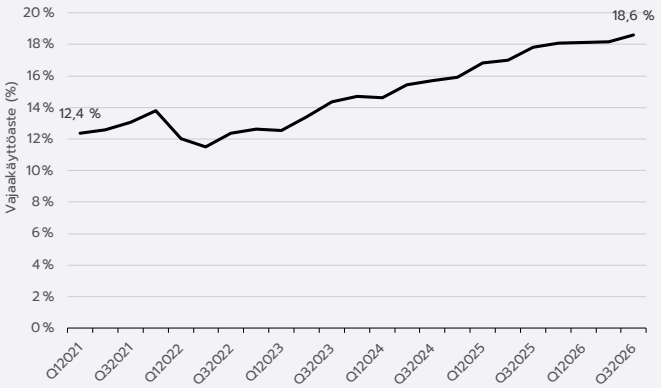
**Ennakkotieto.*
Lähde: Suomen Pankki, Tilastokeskus, Helsinki Research Forum (Q3 2026), Rakli-KTI Toimitilabarometri syksy 2026, Catella

2) Toimistomarkkinan tilanne edelleen heikko – suhdanteen kohentuminen, yritysten luottamuksen kasvu ja työllisyyden kasvu voivat tulevina vuosina tuoda pientä nostetta vuokrausaktiviteettiin

Talouskasvun piristyminen, yritysten luottamuksen kohentuminen ja hitaasti elpyvä työmarkkinatilanne tuovat hienoista tukea toimistomarkkinaan kuluvasta vuodesta eteenpäin. Vähäinen rakentaminen ja tilakäyttäjien kohentunut luottamus alkavat hitaasti tukea liikatarjonnan hienoista purkautumista. Samalla markkinan polarisaatio syvenee edelleen ja erot halutuimpien ja heikompien tilojen vuokrissa ja vajaakäytössä kasvavat. Yritykset hakevat edelleen pienempää, ESG-vaatimukset täyttävää, modernia tilaa halutuilta sijainneilta. Prime-toimistokiinteistöjen kysyntänäkymät ovat huomattavasti muuta toimistokantaa valoisammat. Pääkaupunkiseudun parhaimpien kiinteistöjen kysynnän odotetaan pysyvän vahvana ja samalla modernien tilojen vähäinen saatavuus ylläpitää vuokrien kehitystä. Kääntöpuolella heikomman toimistokannan kysyntä on vaisua, vuokrien kehitys heikkoa ja vajaakäyttö korkealla.[8]

[8] *Rakli, JLL, Inna, Cushman & Wakefield, Newsec.*

6) Helsinki Research Forum – Pääkaupunkiseudun keskeisten toimistoalueiden vajaakäyttöaste Q1/2021-Q3/2026



Lähde: Helsinki Research Forum

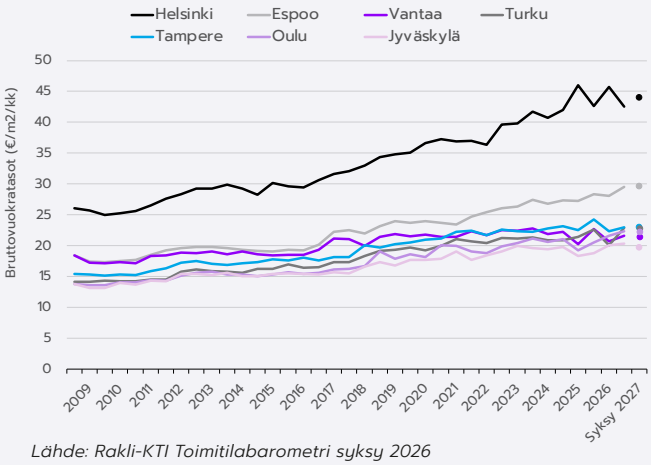
Pääkaupunkiseudun keskeisten toimistotilojen vajaakäyttö nousi 18,6 prosenttiin kuluvan vuoden kolmannella kvartaalilla, kun vastaava luku oli vuosi sitten 17,8 prosenttia (kuvio 6). Korkeimmat vajaakäyttöasteet löytyivät Sörnäisistä,

7) Helsinki Research Forum: Pääkaupunkiseudun keskeisten toimistoalueiden vajaakäyttö

Alue	Vajaakäyttöaste
Aviapolis	**22,6 %**
- Grade A	18,2 %
CBD	**16,4 %**
- Grade A	12,4 %
Hakaniemi	**16,5 %**
- Grade A	3,5 %
Kalasatama	**24,1 %**
- Grade A	9,5 %
Keilaniemi	**11,6 %**
- Grade A	2,4 %
Leppävaara	**20,3 %**
- Grade A	11,0 %
Otaniemi	**15,4 %**
- Grade A	5,5 %
Pasila	**9,2 %**
- Grade A	5,6 %
Pitäjänmäki	**28,1 %**
- Grade A	22,3 %
Ruoholahti	**20,4 %**
- Grade A	1,7 %
Sörnäinen	**30,6 %**
Vallila	**22,8 %**
- Grade A	5,9 %
SBD	**15,8 %**
- Grade A	6,1 %
Kaikki yhteensä	**18,6 %**
- Grade A yhteensä	**8,9 %**

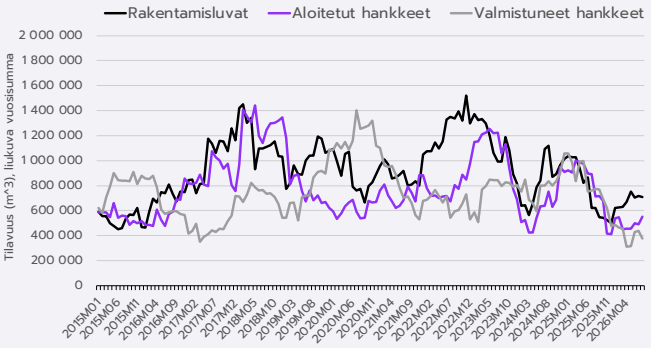
Lähde: Helsinki Research Forum

8) Bruttovuokratasot – Toimistot keskusta-alueilla



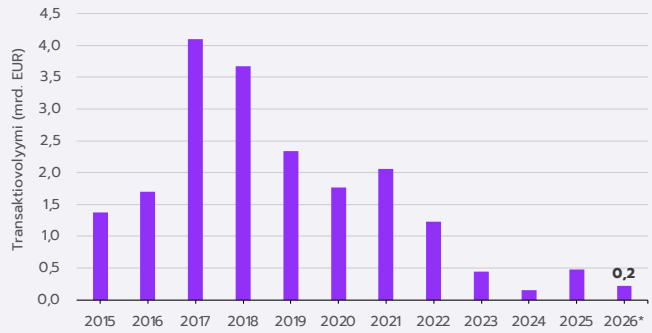
Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri syksy 2026

9) Toimistot – Rakentamisluvat, aloitukset ja valmistuneet hankkeet 1/2015–8/2026



Lähde: Tilastokeskus

10) Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymi – Toimistot 2015–2026*



**Kuluvan vuoden kauppavolyymissä mukana Q1–Q3 2026.*
Lähde: KTI

Pitäjänmäeltä, Kalasatamasta, Vallilasta ja Aviapoliksen alueelta (kuvio 7). Matalimmat vajaakäyttöasteet löytyivät Pasilasta ja Keilaniemestä. Kuitenkin parhaimpien Grade A -kiinteistöjen keskimääräinen vajaakäyttöaste on merkittävästi kokonaisvajaakäyttöä matalammalla tasolla. Grade A -tilojen vajaakäyttö laski 8,9 prosenttiin kolmannella kvartaalilla, kun se oli vuosi sitten 10,7 prosenttia. Kokonaisuudessaan vajaakäyttöasteissa voidaan nähdä aavistus laskua ensi vuodesta eteenpäin, kun kohentuva talous- ja työllisyystilanne ja tilakäyttäjien piristyvä kysyntä sulattavat hieman ylimääräistä tarjontaa. Vuokrausmarkkinan piristyminen koskee lähinnä Grade A -kiinteistöjä.[9]

Rakli-KTI Toimitilabarometrin syksyn tulosten mukaan Helsingin keskusta-alueella toimistojen keskineliövuokrat laskivat hieman kevääseen verrattuna, mutta vuodentakaiseen verrattuna nykyisten vuokrataso pysyi melko vakaana (kuvio 8). Muissa suurissa kaupungeissa vuokrat nousivat kevääseen verrattuna. Kuitenkin kevääseen verrattuna suurempi osa vastaajista odottaa Helsingin prime-vuokrien nousevan seuraavan 6 kuukauden aikana. Pääkaupunkiseudun toimistotilojen kysynnän arvioidaan hieman piristyneen kesän jälkeen. Modernia, laadukasta toimistotilaa on niukasti tarjolla, mikä tukee parhaimpien kohteiden vuokrakehitystä tulevina vuosina. Prime-toimistojen nettotuottovaatimusten nousu jatkui keväällä suurissa kaupungeissa Vantaata lukuun ottamatta. Helsingissä nousuvauhti kuitenkin hidastui syksyllä. Vuodesta 2023 eteenpäin Helsingin prime-toimistojen nettotuottovaatimukset ovat nousseet selvästi muita pohjoismaisia pääkaupunkeja korkeammalle tasolle. JLL:n tilastojen mukaan ero muihin Pohjoismaihin on revennyt erityisesti viime vuosina ja alkuvuodesta.[10]

Korkea tarjonta ja vaisu kysyntä painavat yhä toimistorakentamista (kuvio 9). Aloitettujen ja valmistuneiden hankkeiden taso oli elokuussa edelleen tuntuvasti miinuksella verrattuna vuodentakaiseen.

Toimistojen sijoittajakysyntä on yhä vaisua ja transaktiovolyymi jäi tammi-syyskuun aikana 5 prosenttiin kokonaisvolyymistä (kuvio 10). Vahvistuva talous- ja työmarkkinatilanne sekä Helsingin vahvat elinvoimaisuustekijät ja muita Pohjoismaita nopeammin laskeneet markkina-arvot voivat tuoda pientä nostetta sijoittajakysyntään kuluvasta vuodesta eteenpäin. Toisaalta kohonnut epävarmuus, korkea vajaakäyttö ja yritysten tilakysynnän hidas piristyminen jarruttavat yhä sijoitusaktiviteetin kasvua.[11]

[9] *Helsinki Research Forum, JLL.*
[10] *Rakli, Rakli-KTI Toimitilabarometri, JLL.*
[11] *KTI, Inna, JLL.*

11) Liiketilamarkkinaan vaikuttavia keskeisiä tunnuslukuja

Suomen talouden avainlukuja – Ennusteet 2026 ja 2027

	2025	2026e	2027e
BKT-kasvu (%)	0,8	1,7	1,6
Työttömyysaste, 15-74-vuotiaat (%)	9,7	10,4	9,8
Yksityinen kulutus (%)	-1,1	1,5	2,0
Ansiotaso (%)	3,1	3,1	2,5
Väestöennuste	5 652 881	5 694 785	5 719 048
Väestönlisäys per vuosi	16 910	24 528	24 283

Muita liiketilasektoriin vaikuttavia avainlukuja

	Helsinki	Espoo	Vantaa	Tampere	Turku	Oulu	Jyväskylä
Väestö Q3 2026*	702 754	329 178	253 704	266 205	212 964	218 329	150 225
Alkuvuoden väestönmuutos*	8 412	3 474	767	2 854	3 345	842	337
Vajaakäyttö (%, Catella)	4,1% (PKS)			4,8 %	4,4 %	3,2 %	4,2 %
Tilakanta (m^2, Catella)	4 030 000 (PKS)			1 180 000	990 000	850 000	990 000

	Helsinki (keskusta)	Vantaa (Tikkurila)
Bruttovuokrataso (€/m^2/kk)	94,1	30,5
Vuokrien kasvu (kasvuennuste 12 kk päähän, %)	1,4 %	-0,9 %
Nettotuottovaatimus	6,2 %	7,6 %

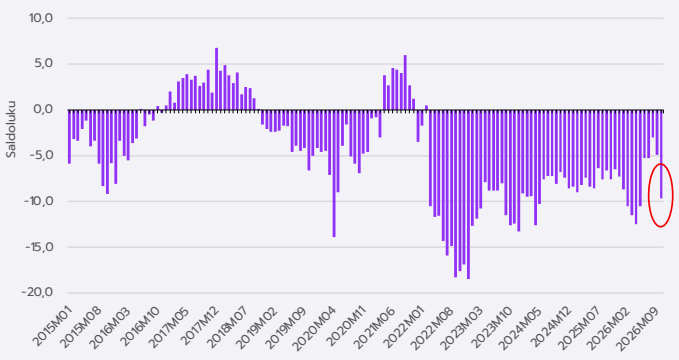
**Ennakkotieto.*
Lähde: Suomen Pankki, Tilastokeskus, Nordea (yksityisen kulutuksen ja ansiotason ennusteet), Rakli-KTI Toimitilabarometri syksy 2026, Catella

3) Liiketilojen kysynnän piristyminen odottelee yksityisen kulutuksen selvempää kasvua

Suomen talouskasvun, kuluttajien luottamuksen ja yksityisen kulutuksen piristyminen alkavat tukea liiketilamarkkinan kehitystä kuluvasta vuodesta eteenpäin. Toistaiseksi yksityisen kulutuksen maltillinen kasvu sekä globaalit epävarmuustekijät ja korkojen nousu jarruttavat liiketiloja vuokraavien yritysten tuotteiden kysyntää ja halukkuutta investoida uusiin tiloihin. Pitkän aikavälin trendit, kuten verkkokaupan kasvu ja kuluttajien preferenssien muutokset muovaavat edelleen liiketilamarkkinaa.

Kuluttajien luottamus sukelsi jälleen lokakuussa (kuvio 12). Erityisesti luotto Suomen talouden ja oman talouden kehitykseen heikentyi edelliskuukaudesta. Työmarkkinatilanne, polttoaineiden hintojen nousun ja inflaation kiihtyminen ja korkojen nousu painavat kuluttajien tunnelmia ja yksityistä kulutusta. Toistaiseksi kuluttajat ovat melko varovaisia. Arviomme mukaan yksityisellä kulutuksella on edellytyksiä kasvaa nykyistä nopeammin ensi vuodesta eteenpäin. Palkkojen ennakoidaan kasvavan hieman inflaatiota nopeammin 2027 ja samalla säästämisasteen ennakoidaan laskevan hieman kuluvan vuoden tasoon verrattuna.[12]

12) Kuluttajien luottamus 1/2015–10/2026



Lähde: Tilastokeskus

Heikon taloustilanteen jälkeen kulutuksen kasvu lähtee yleensä matalan ja keskitason hintapisteen tuotteista kohti kalliimpia tuotteita. Suhdanteen käänne ei vielä näy kuluttajaluottamuksessa tai esimerkiksi kestokulutustavaroiden, autojen tai omistusasuntojen kuluttajakysynnässä. Liiketilamarkkinassa ruoka- ja halpakaupan hyvä vire ja toisaalta erikoiskaupan haasteet jatkuvat. Päivittäistavara- ja halpakauppavetoisten toimijoiden asiakasmäärissä ja myynneissä nähtiin pääsääntöisesti kasvua alkuvuoden aikana. Samalla tilakysynnän, vuokrien ja käyttöasteiden kehitys on vahvaa. Kauneuden ja hyvinvoinnin tuotteita ja kaupallisia palveluita[13] tarjoavat yritykset erottuvat myös edukseen. Toisaalta muodin, sisustuksen, elektroniikan ja viihde- ja vapaa-ajan palveluiden haasteet jatkuvat.[14]

Liiketilojen vajaakäyttöaste on matalalla tasolla. Catellan tilastojen mukaan pääkaupunkiseudun liiketilojen vajaakäyttö oli keskimäärin 4,1 prosenttia kuluvan vuoden toisella kvartaalilla, kun vastaava luku oli viime vuoden viimeisellä kvartaalilla 4,0 prosenttia. Tampereella, Turussa ja Oulussa vastaavat luvut olivat 4,8 prosenttia, 4,4 prosenttia ja 3,2 prosenttia (viime vuoden lopussa 4,7 prosenttia, 4,5 prosenttia ja 2,0 prosenttia).

[12] Rakli, Suomen Pankki, Tilastokeskus, Nordea, OP.
[13] Kaupallisiin palveluihin kuuluu esimerkiksi pankkien, vakuutusyhtiöiden, matkatoimistojen, pesuloiden, suutareiden, pukuvuokraamoiden, auton huoltoa tarjoavien yritysten, postin, kiinteistönvälitysalan ja eläinlääkäreiden palvelut.
[14] Rakli, JLL, Newsec, Tilastokeskus, Suomen Kauppakeskusyhdistys (KKY).

Vajaakäytön ei odoteta kasvavan suurissa kaupungeissa loppuvuoden aikana.[15]

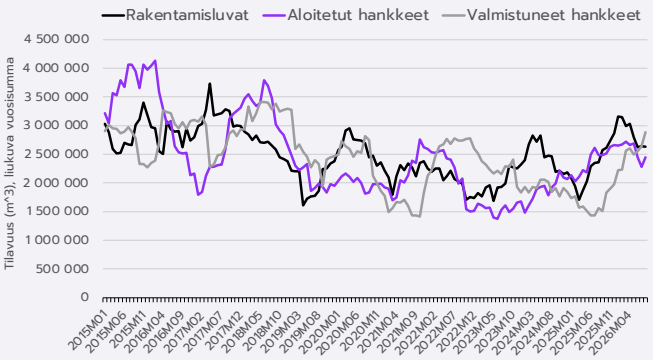
Helsingin ydinkeskustan liiketilojen vuokrat ovat laskeneet viime vuosina. Rakli-KTI Toimitilabarometrin syksyn 2026 tulosten mukaan Helsingin keskustan liiketilavuokrat laskivat selvästi syksyllä kevääseen verrattuna, kun taas Vantaan Tikkurilan vuokrissa nähtiin pientä nousua kevääseen verrattuna. Kuitenkin vastaajien näkemykset vuokrien tulevasta kehityksestä ovat muuttuneet optimistisemmiksi. Suurten kaupunkien liiketilavuokrien uskotaan pääsääntöisesti nousevan seuraavan 6 kuukauden aikana Oulua, Jyväskylää ja Turkua lukuun ottamatta. Helsingin ydinkeskustan tuottovaatimus nousi syksyllä 6,22 prosenttiin ja Vantaan Tikkurilan 7,59 prosenttiin, kun vastaavat luvut olivat vuosi sitten 5,62 prosenttia ja 6,89 prosenttia. Helsingin ostoskatujen prime-liiketilojen nettotuottovaatimukset ovat JLL:n tietojen mukaan nousseet yli muiden pohjoismaisten pääkaupunkien vuodesta 2020 lähtien. Ero muihin pääkaupunkeihin on vain suurentunut viimeisen muutaman vuoden aikana.

Kauppakeskusten myynti- ja kävijämäärissä nähtiin kasvua alkuvuodesta. KTI:n tilastojen mukaan kauppakeskusten myynnit kasvoivat 1,9 prosenttia ja kävijämäärä 1,7 prosenttia tammi-kesäkuussa. Myynnin kasvua ajoivat kaupalliset palvelut, kauneuden ja terveyden tuotteet, kahvilat ja ravintolat sekä vapaa-ajan tuotteet. Toisaalta erityisesti viihteen ja vapaa-ajan palveluiden sekä sisustamisen ja kodintarvikkeiden myyntiluvut olivat miinuksella. Kauppakeskusten liiketilojen keskimääräinen käyttöaste oli kuluvan vuoden toisella kvartaalilla 96,2 prosenttia eli samalla tasolla kuin vuosi sitten. Käyttöaste oli pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kaupungeissa 98,7 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 96,2 prosenttia.[16]

Liiketilahankkeita valmistui kesän aikana huomattavasti viime vuotta enemmän (kuvio 13). Rakennuslupien ja aloitusten kehitys oli kuitenkin vaisumpaa kesä-elokuussa.

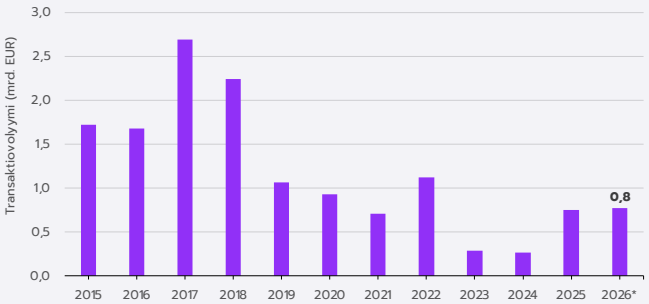
Liiketilojen transaktiovolyymi ylitti kuluvan vuoden syyskuussa koko viime vuoden volyymin (kuvio 14). Alkuvuoden aikana sijoittajien kiinnostus on kohdistunut päivittäistavarakauppavetoisiin kohteisiin ja big box -kiinteistöihin, sekä pienemmässä määrin myös kauppakeskuksiin. Kansainvälisten sijoittajien kysyntä liiketilasektoria kohtaan oli vahvaa ja erityisesti ruotsalaiset sijoittajat ovat olleet aktiivisia alkuvuodesta.[17]

13) Liiketilat – Rakentamisluvat, aloitukset ja valmistuneet hankkeet 1/2015–8/2026



Lähde: Tilastokeskus

14) Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymi – Liiketilat 2015–2026*



**Kuluvan vuoden kauppavolyymissä mukana Q1–Q3 2026.*
Lähde: KTI

[15] *Catella.*
[16] *KTI, KKY.*
[17] *JLL, Newsec, KTI Markkinakatsaus syksy 2026, Newsec, CBRE.*



Teema:

4) Raklin teema – tuotannollisten kiinteistöjen markkina: Suomen kohentunut suhdannetilanne ja erityisesti teollisuuden ja tavaraviennin hyvä vire ja suuret investointihankkeet tukevat tuotannollisten tilojen kysynnän kasvua, mutta vaikutus näkyy viiveellä

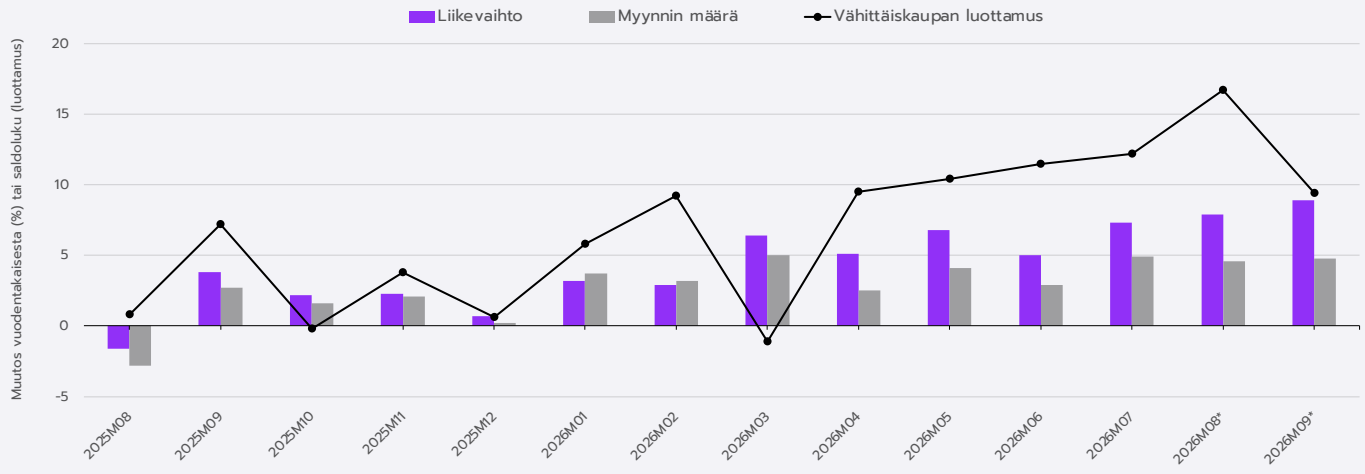
Suomen suhdanne on parantunut, mikä alkaa näkyä tuotannollisten tilojen markkinalla parempana vuokralaiskysyntänä erityisesti pienteollisuudessa ja kevytlogistiikassa. Tavaraviennin ja teollisuuden hyvä vire tulevat antamaan nostetta tuotannollisten tilojen kysyntään. Kuitenkin tilakysynnän kasvu seuraa suhdannetta viiveellä, joten käyttöasteet ja vuokrat eivät vielä heijasta kysynnän paranemista. Elinkeinoelämän luottamus on lokakuun pienestä laskusta huolimatta edelleen hyvällä tasolla ja yritykset uskaltavat virkeämmän talouskasvun myötä investoida uusiin tiloihin. Pääkaupunkiseudun vajaakäyttö nousee tulevina kuukausina, kun suuria vuokrasopimuksia päättyy, ja kääntyy laskuun vasta vahvistuvan suhdanteen myötä. Rakentaminen on matalalla ja sopivaa tonttimaata on niukasti saatavilla keskeisillä osamarkkinoilla, mikä tukee modernien tilojen kysynnän ja käyttöasteiden kehitystä.

Vähittäiskaupan kehityksestä riippuvaisten logistiikka- ja varastotilojen kysynnän piristyminen odottaa yhä yksityisen kulutuksen selvempää kasvua ja verkkokauppaostojen piristymistä. Toistaiseksi yksityisen kulutuksen kasvu on maltillista. Yksityisen kulutuksen piristyminen ja vähittäiskaupan kasvu alkavat tukea tuotannollisten kiinteistöjen kysyntää varsinkin ensi vuodesta eteenpäin. Yksityisen kulutuksen ennakoidaan kasvavan tänä vuonna 1,5 prosenttia ja ensi vuonna 2,0 prosenttia[18]. Vähittäiskaupan liikevaihdot, myynnit ja luottamus olivat tammi-syyskuussa selvässä kasvussa (kuvio 15). Pitkän aikavälin trendit ylläpitävät tuotannollisten kiinteistöjen kysyntää tulevina vuosina. Yritysten tavoitteet optimoida toimitusketjuja tukevat modernien logistiikkakiinteistöjen kysyntää. Samalla verkkokaupan kasvu ja väestönkasvu kasvattavat tuotannollisten tilojen kysyntää erityisesti suurimpien kaupunkien läheisyydessä.[19]

Ellei globaalilta suunnalta tule uusia yllätyksiä, viennin ja teollisuuden positiivisen kehityksen ennakoidaan jatkuvan loppuvuodesta eteenpäin ja tukevan teollisuus-, logistiikka- ja varastotilojen kysyntää. Tavaraviennissä nähtiin elo-

[18] *Nordea.*
[19] *Rakli, Newsec.*

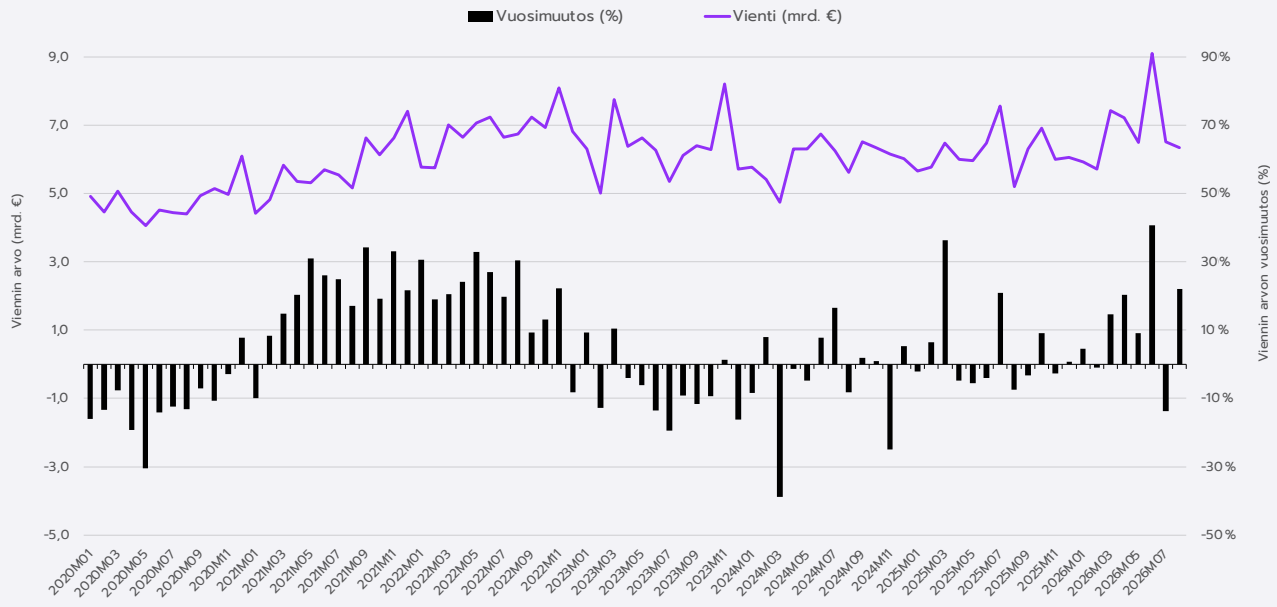
15) Vähittäiskaupan liikevaihto, myynnin määrä ja luottamus 8/2025–9/2026



Lähde: Tilastokeskus, EK

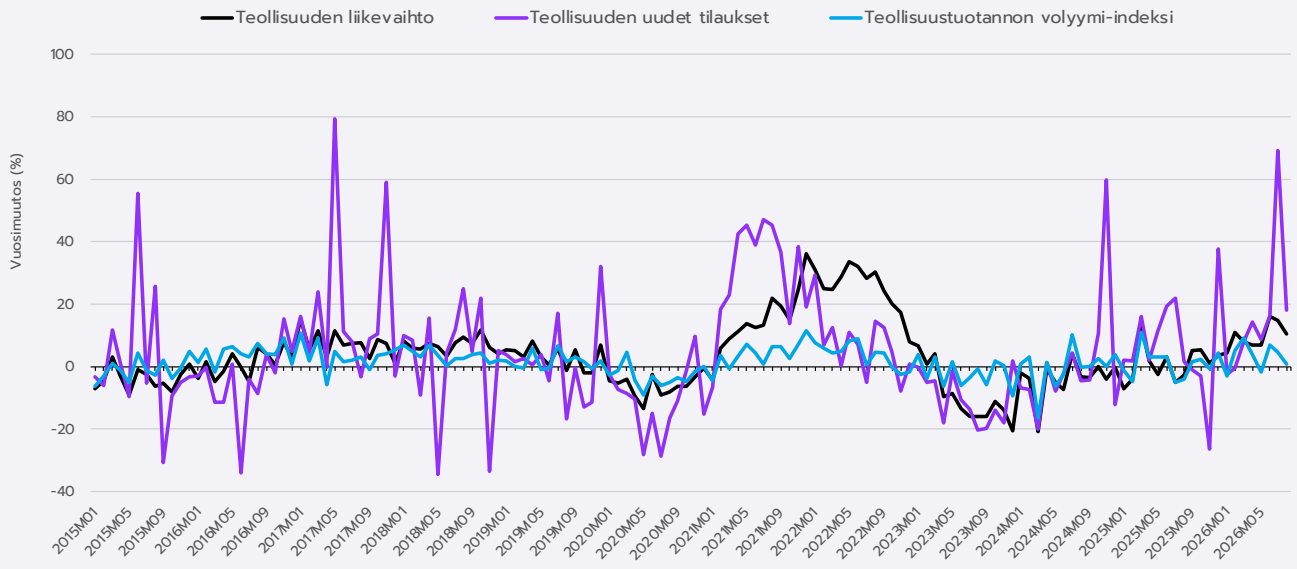


16) Tavaroiden vienti 1/2020–8/2026



Lähde: Tulli, Uljas-tilastotietokanta

17) Teollisuustuotanto, teollisuuden liikevaihto ja uudet tilaukset 1/2015–8/2026



Lähde: Tilastokeskus

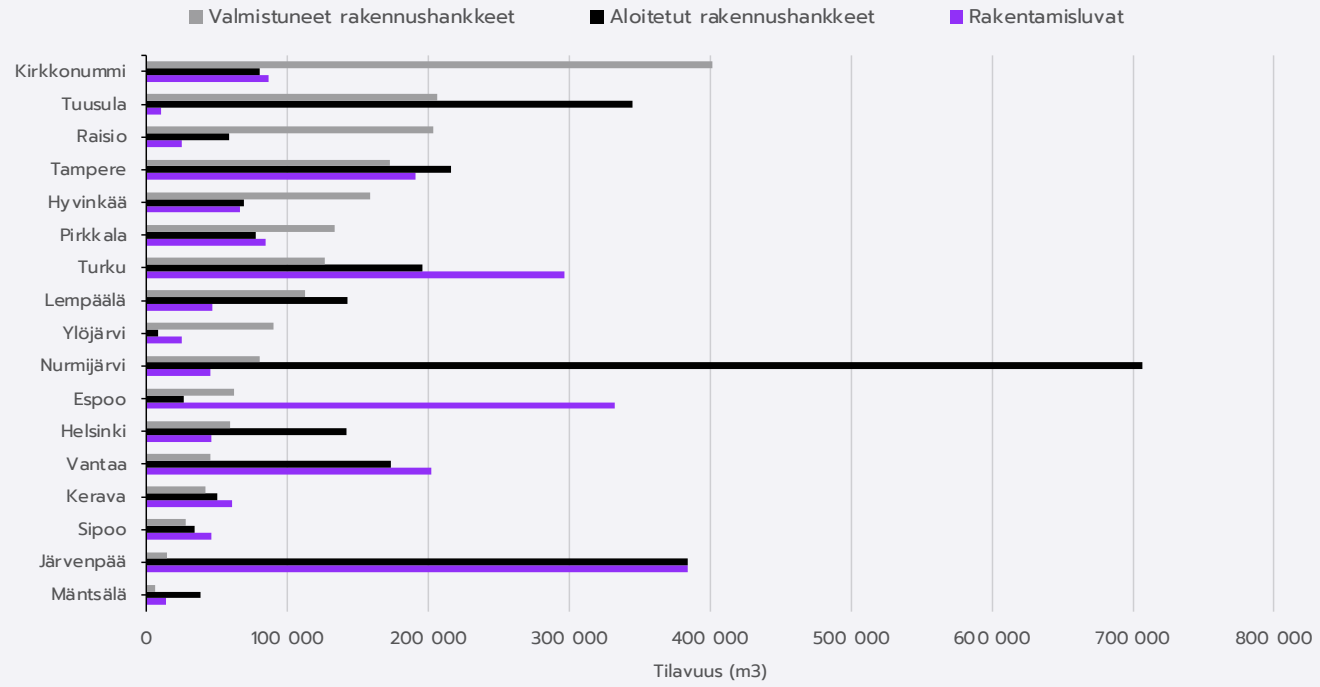
kuussa kasvua verrattuna vuodentakaiseen (kuvio 16). Viennin kasvua tukevat kuluvana vuonna risteilijöiden ja jäänmurtajien vahva kysyntä, teollisuustuotteiden viennin kasvu sekä polttoaineiden viennin arvon kasvu. Tavaravientiin ennakoidaan vahvaa kasvua myös loppuvuodelle. Lisäksi teollisuuden uudet tilaukset, liikevaihto ja teollisuusyritysten luottamus ovat kohentuneet selvästi alkuvuoden aikana (kuvio 17). EK:n Suhdannebarometrin mukaan teollisuuden suhdannenousu on jatkunut alkusyksyn aikana ja nousun ennakoidaan jatkuvan myös tulevan 12 kuukauden aikana.[20]

Suuret investointihankkeet tukevat jo markkinakehitystä. Datakeskus- ja energiahankkeiden määrän kasvu lisäävät rakentamisen sekä teollisuus-, varasto- ja logistiikkatilojen kysyntää. Datakeskushankkeet tuovat rakentamis- ja operointivaiheen aikana nostetta energiaa, infrastruktuuria sekä erikoismateriaaleja ja komponentteja tuottavien toimijoiden tuotteiden kysyntään. Tämä kasvattaa varasto-, logistiikka- ja teollisuustilojen kysyntää tulevina vuosina. Myös puolustusmenojen kasvu ja NATO-jäsenyyden myötä käynnistyneet puolustushankkeet kasvattavat tuotannollisten tilojen kysyntää. Nämä sijoittuvat pääasiassa pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Lisäksi pienten ja keskisuurten terveysalan ja lääketeollisuuden toimijoiden sekä startup-yritysten tilakysynnässä nähdään kasvua.

Erityisesti pienteollisuuden ja kevytlogistiikkakiinteistöjen kysyntä on piristynyt. Yritykset hakevat erityisesti pientä ja keskisuurta tuotannollista tilaa. Noin 80 prosenttia tuotannollisten tilojen kiinteistökannasta sijaitsee kasvukolmion alueella. Valtaosa kysynnästä kohdistuu pääkaupunkiseudulle Kehä III:n läheisyyteen. Alueella on myös vapaita tuotannollisia tiloja, lähinnä vanhempaa kantaa, mutta käyttäjiä kiinnostavat lähinnä uudemmat, modernit tilat. Alue on lisäksi melko täyteen rakennettu ja

[20] *Rakli, Tilastokeskus, Tulli (Uljas-tietokanta), Nordea, OP, EK, Suomen Pankki.*

18) Teollisuus- ja varastorakennukset
– Rakentamisluvat, aloitetut ja valmistuneet hankkeet viimeisen 12 kk aikana



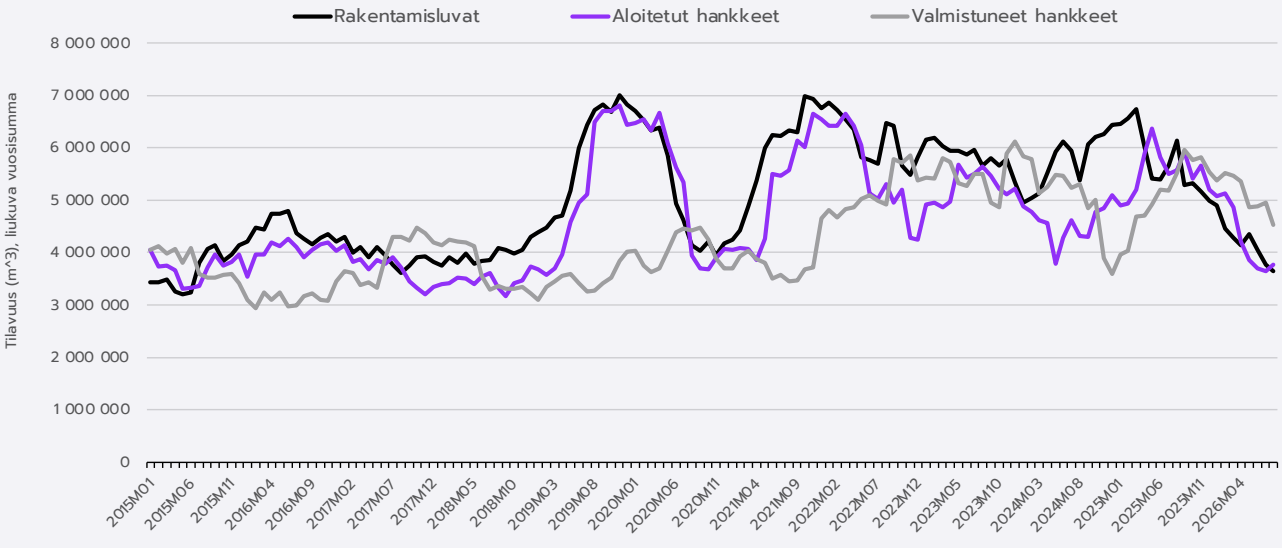
Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

vapaana olevaa tonttimaata on niukasti. Uudisrakentaminen keskittyykin tästä syystä hieman kaukaisempiin alueisiin, kuten Tuusulan, Keravan ja Sipoon alueille ja tulevaisuudessa myös mahdollisesti entistä enemmän Järvenpään ja Nurmijärven alueille. Pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereen seudun, kuten Pirkkalan, Lempäälän ja Nokian, alueilla tuotannollisten kiinteistöjen kysynnän ennakoidaan pysyvän vahvana. Turun seudulla kysyntä on vaisumpaa ja keskittyy lähinnä varasto- ja logistiikkatiloihin. Työvoiman saatavuus vaikuttaa myös keskeisesti sijaintipäätöksiin ja yritykset hakeutuvat lähelle hyviä kulkuyhteyksiä.

Teollisuus- ja varastorakennuksia oli elokuun tietojen mukaan valmistunut kasvukolmion keskeisistä tuotannollisten tilojen osamarkkinoista eniten[21] **Kirkkonummelle, Tuusulaan, Raisioon ja Tampereelle viimeisen 12 kuukauden aikana** (kuvio 18). Kuitenkin aloitettuja hankkeita oli kasvukolmion keskeisillä alueilla käynnissä kuutiomäärällä mitattuna eniten Nurmijärvellä, Tuusulassa, Järvenpäässä ja Tampereella. Kokonaisuudessaan tuotannollisten tilojen rakentaminen on melko matalalla tasolla vuosiin 2020–2024 verrattuna. Koko maan tasolla teollisuuden ja kaivannaistoiminnan tammi-elokuun rakentamisluvat eivät lupaa kasvua tuleville kuukausille (kuvio 19).

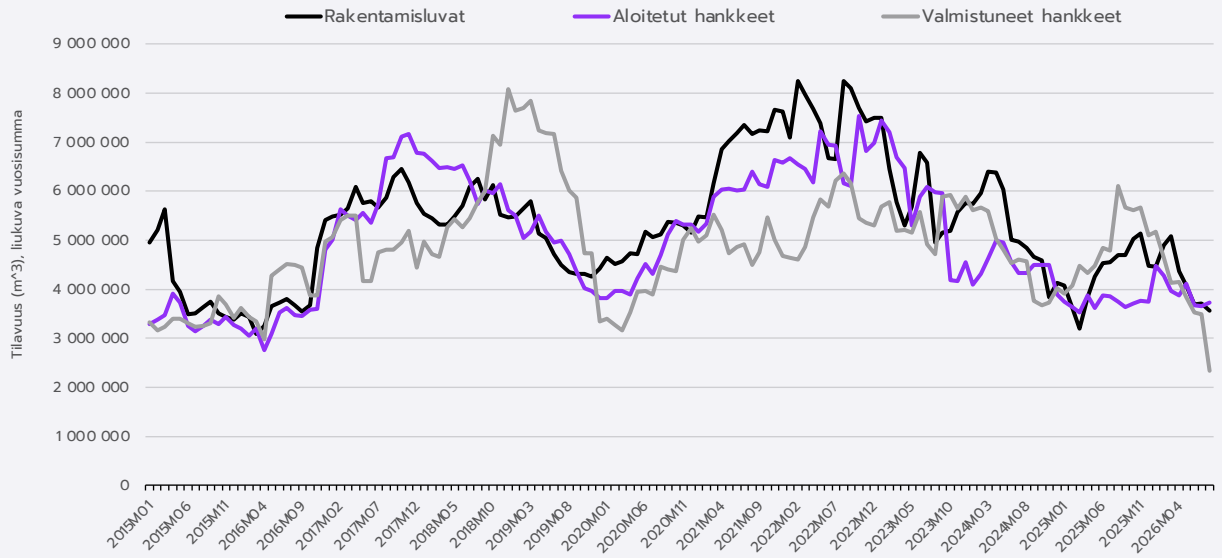
[21] *Kuutiomäärällä mitattuna.*

19) Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset
– Rakentamisluvat, aloitukset ja valmistuneet hankkeet 1/2015–8/2026



Lähde: Tilastokeskus

20) Varastorakennukset – Rakentamisluvat, aloitukset ja valmistuneet hankkeet 1/2015–8/2026



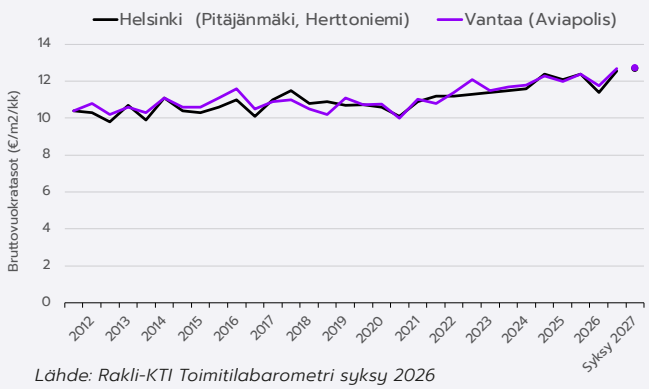
Lähde: Tilastokeskus

Myös varastorakentamisen rakentamisluvat, aloitukset ja valmistuneet hankkeet ovat olleet laskussa kesän aikana (kuvio 20).

CBRE:n tilastojen mukaan pääkaupunkiseudun tuotannollisten tilojen vajaakäyttöaste pysyi 5,6 prosentissa kuluvan vuoden kolmannella kvartaalilla. Kuitenkin vajaakäytön odotetaan keskimäärin nousevan pääkaupunkiseudulla tulevina kuukausina, kun suuria vuokrasopimuksia päättyy. Pääkaupunkiseudun modernien, uudempien logistiikkatilojen vajaakäyttö oli hyvin matalalla tasolla kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla. Spekulatiivista kehittämistä ei juuri tehdä eli uudiskohteissa vuokralainen on usein valmiina ennen hankkeen käynnistämistä. Pienempien, nuorten vuokralaisten on usein vaikea päästä uudiskohteisiin kiinni, koska kasvuyrityksillä ei ole pitkää tasehistoriaa ja uudiskohteiden omistajat eivät välttämättä hyväksy nuoria yrityksiä kantaviksi vuokralaisiksi. Vanhemmissa logistiikkatiloissa vajaakäyttö oli korkeammalla esimerkiksi Koskelon, Juvanmalmin ja Hyvinkään alueilla kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla. Tietyillä alueilla vajaakäyttöastetta nostaa myös kiinteistökannan rakenne. Esimerkiksi alueilla, joilla on paljon suuria yli 4 000 neliön tiloja, yksikin vapaa tila voi nostaa vajaakäyttöastetta merkittävästi.[22]

Tuotannollisten tilojen vuokrien nousu on ollut inflaation ja kustannusten kehitykseen nähden vaisua viime vuosina. Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten mukaan tuotannollisten tilojen vallitseva keskimääräinen vuokrataso nousi hieman sekä Helsingin Pitäjänmäen ja Herttoniemen että Vantaan Aviapoliksen alueilla kuluvan vuoden syksyllä verrattuna kuluvan vuoden kevääseen (kuvio 21). Kuitenkin viime vuosina vuokrien kehitys on ollut melko tasaista. Pelkkien logistiikkatilojen osalta koko pääkaupunkiseudun ja pääkaupunkiseudun kehyskuntien kaikkien sopimusten mukaiset keskineliövuokrat pysyivät alkuvuodesta melko vakaina KTI:n tilastoissa (kuvio 22). Kokonaisuudessaan tuotannollisten tilojen vallitsevan vuokratason kehitys on ollut vaisua inflaation ja kustannusten kehitykseen nähden. Toistaiseksi olemassa oleviin vuokrasopimuksiin ei ole voitu tehdä indeksikorotuksia varsinkaan kohteissa, joissa vajaakäyttö on koholla. Tilakysynnän piristyminen alkaa näkyä vuokrissa viiveellä. Vallitseva keskimääräinen vuokrataso ja uusien vuokrasopimusten mukaiset vuokrat eivät vielä heijasta kysynnän piristymistä. Uudiskohteissa pyyntivuokriin voidaan jo tehdä lähes indeksin mukaisia korotuksia, mutta samalla vuokralaisinsentiivien käyttö on kuitenkin yleistä. Tulevina vuosina modernien, ESG-vaatimukset täyttävien, tilojen rajallinen tarjonta ja samalla sopivan tonttimaan rajallinen saatavuus tukevat prime-vuokrien kehitystä keskeisillä sijainneilla. Heikommilla sijainneilla ja heikompikuntoisissa kiinteistöissä vuokralaisten löytäminen on haastavampaa.[23]

21) Bruttovuokratasot – Tuotannolliset tilat



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri syksy 2026

22) Logistiikkatilojen vuokrat – Pääkaupunkiseutu ja kehyskunnat 2021–2026*

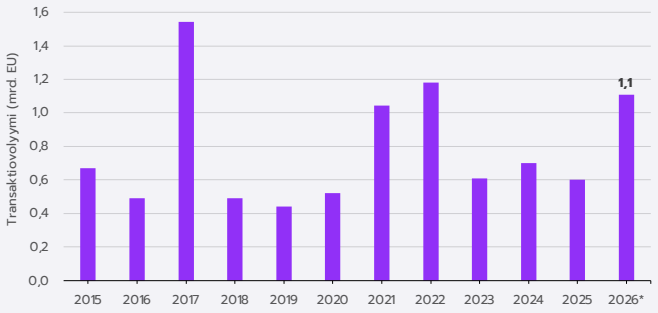


Lähde: KTI
**Maaliskuun 2026 mukaiset tiedot.*

Tuotannollisten tilojen nettotuottovaatimukset ovat pysyneet melko vakaina viimeisen vuoden ajan. Pitkien korkojen nousu ja pääoman kallistuminen nostavat useimpien kiinteistösektorien tuottovaatimuksia lähikuukausina.[24] Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten mukaan Helsingin Pitäjänmäen ja Herttoniemen tuotannollisten kiinteistöjen tuottovaatimus nousi syksyllä aavistuksen 7,06 prosenttiin. Vantaan Aviapoliksen alueella tuottovaatimus nousi 6,45 prosenttiin. Tuottovaatimuksiin odotetaan

22 CBRE.
[23] Rakli, KTI, CBRE, JLL, Newsec, Cushman & Wakefield.
[24] Rakli-KTI Toimitilabarometri, CBRE, Newsec.

23) Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymi – Tuotannollisten kiinteistöt 2015–2026*



**Kuluvan vuoden kauppavolyymissä mukana Q1–Q3 2026.*
Lähde: KTI

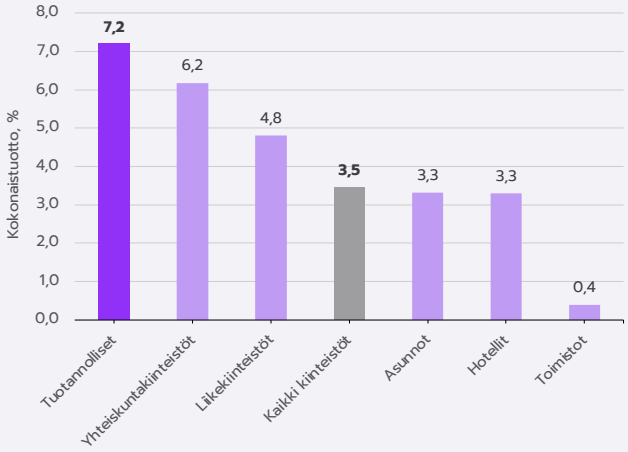
pientä laskua ensi vuoden syksyyn mennessä. Laskupotentiaali on kuitenkin rajallista kohonneiden korkojen ympäristössä.

Tuotannollisten kiinteistöjen sijoittajakysyntä on piristynyt ja sijoitusvolyymiin ennakoidaan kasvua. Kuluvan vuoden transaktiovolyymi nousi syyskuussa 1,1 miljardiin euroon eli noin 84 prosenttia yli koko viime vuoden tason (kuvio 23). Suurten logistiikkasalkkujen myynnit kattoivat tänä vuonna valtaosan tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymistä. Tuotannollisten tilojen osuus kokonaistransaktiovolyymistä on noussut heikon viime vuoden jälkeen. Ulkomaiset sijoittajat, varsinkin ruotsalaiset, mutta myös pienemmissä määrin ranskalaiset ja saksalaiset sijoittajat, ovat aktivoituneet tällä sektorilla. Ruotsissa kilpailu kohteista on kiristynyt ja Suomen markkinalla houkuttelevat Ruotsia korkeammat tuottotasot. Vaikka korkojen nousu hillitsee jossain määrin sijoittajakysyntää, tuotannollisten kiinteistöjen lyhyen ja pitkän aikavälin sijoittajakysynnän odotetaan pysyvän vahvana.[25]

[25] *CBRE, KTI Markkinakatsaus syksy 2026.*

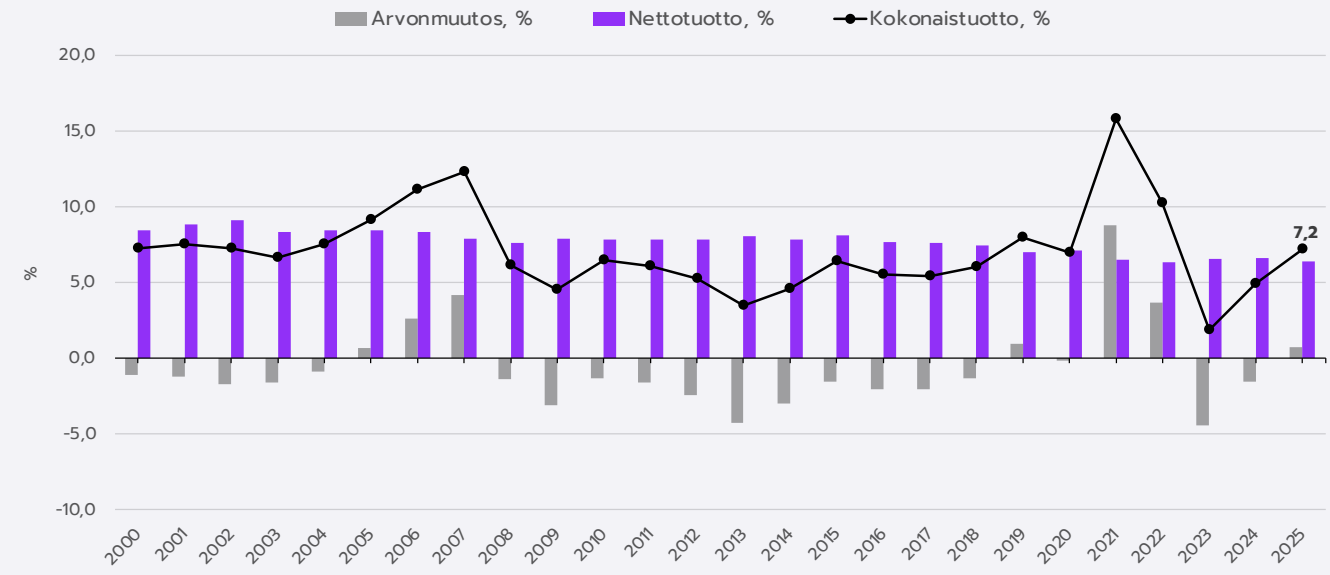
Viimeisen 25 vuoden aikana logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöt ovat tarjoilleet sijoittajille vahvoja kokonaistuottoja (kuvio 24). Viime vuonna tuotannolliset kiinteistöt tuottivat kaikista kiinteistösektoreista korkeinta kokonaistuottoa (7,2%) (kuvio 25). Nettotuotoissa nähtiin vahvaa kasvua ja toisin kuin kaikilla muilla sektoreilla, myös arvonmuutos pysyi positiivisena. Nousevat korot hillitsevät kuluvan ja ensi vuoden arvonnousua ja nettotuotot ajavat kokonaistuottojen kasvua. Tuotannollisten tilojen sisällä erot ovat kuitenkin merkittäviä. Teollisuuskiinteistöt tuottivat viime vuonna hieman logistiikkatiloja ja varastoja parempia kokonaistuottoja sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa.

25) Suorien kiinteistösijoitusten tuottoasteet kiinteistösektoreittain 2025



Lähde: KTI

24) Tuotannollisten kiinteistöjen tuottoasteet 2000–2025



Lähde: KTI

Rakli-KTI Toimitilabarometrin kysely toteutettiin lokakuussa 2026. Kyselyyn osallistui 42 kiinteistömarkkinoiden asiantuntijaa.