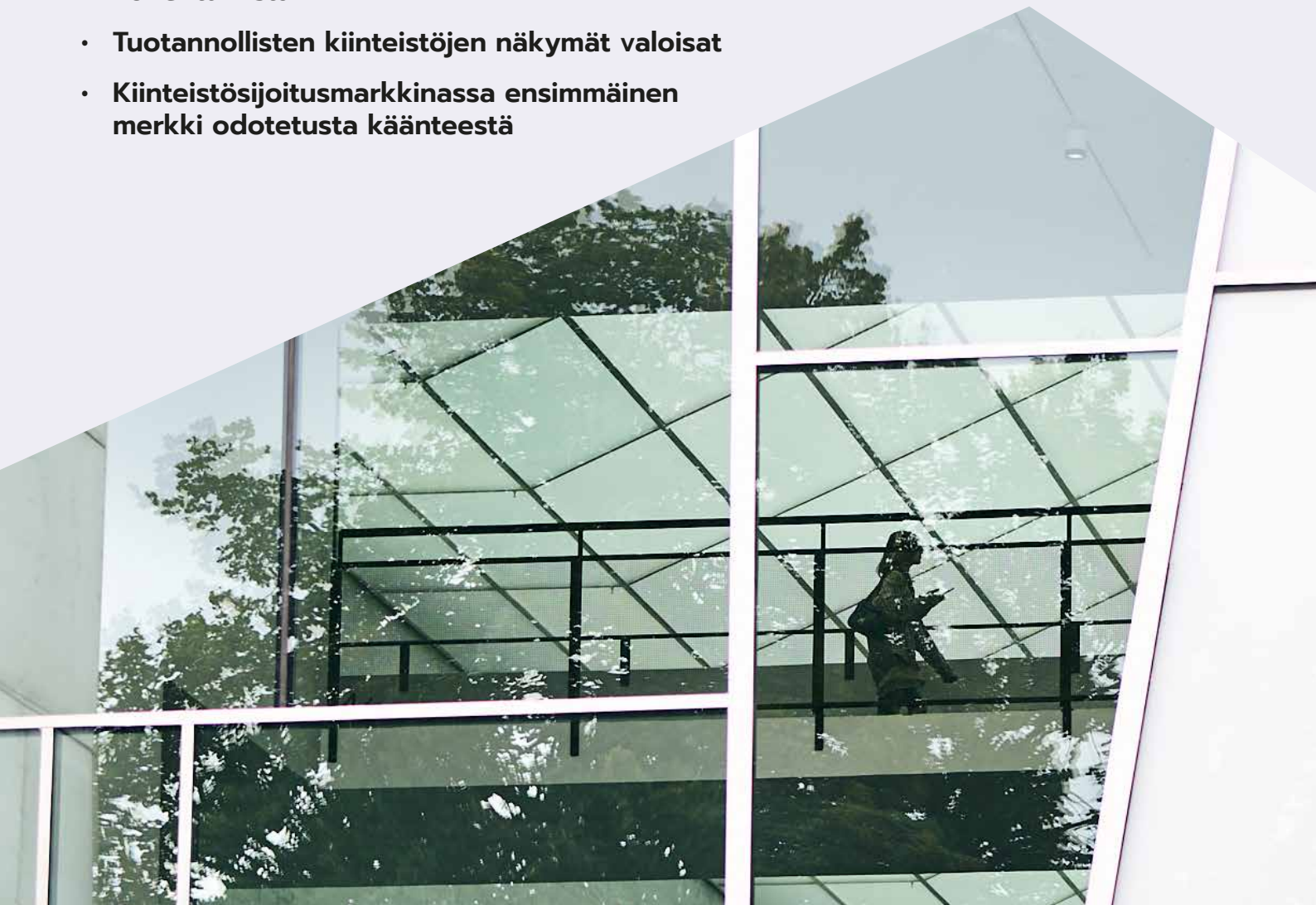


Raklin toimitilamarkkinakatsaus

kevät 2025

- Kauppasodan uhka heikentää euroalueen ja Suomen kasvunäkymiä
- Toimistomarkkinan parhaissa kohteissa tilankysyntä ja vuokrien kasvu vahvaa
- Helsinkiin ennustetaan Euroopan korkeinta toimitustyöllisyyden määrän kasvua tuleville vuosille
- Liiketilamarkkinan elpyminen vaatii suhdanteen, kuluttajaluottamuksen ja työmarkkinatilanteen kohentumista
- Tuotannollisten kiinteistöjen näkymät valoisat
- Kiinteistösijoitusmarkkinassa ensimmäinen merkki odotetusta käännteestä



Tiivistelmä

- **Euroalueella** geopoliittinen ja taloudellinen epävarmuus hidastavat talouden toipumista odotettua enemmän 2025. Yhdysvaltojen kauppapolitiikka painaa euroalueen viennin ja investointien kasvunäkymiä. Euroalueen tuotteiden kilpailukyvyn haasteet jatkuvat, mikä osaltaan painaa myös viennin kasvumahdollisuuksia. Kuitenkin euroalueen talouskasvun uskotaan piristyvän 2025 ja 2026 yksityisen kulutuksen ja matalamman korkotason ajamana. Raklin arvion mukaan EKP toteuttaa vielä ainakin yhden 25 peruspisteen koronlaskun kuluvana vuonna.
- **Suomen talouden** elpyminen on odotettua hitaampaa. Yhdysvaltojen kauppapolitiikka ja geopoliittiset jännitteet hidastavat Suomen talouden elpymistä. Suomen talouskasvun ennustetaan kuitenkin kääntyvän positiiviseksi 2025 ja kasvu kiihtyy yli euroalueen kasvuvauhdin 2026. Matalampi korkotaso tuo nostetta monen toimialan toipumiseen ja tukee investointien elpymistä. Kuluttajien ostovoimaan odotetaan kasvua ja yksityinen kulutus elpyy, vaikka kuluvan vuoden työmarkkina-tilanne heikentää kuluttajien tilannetta.
- **Suomen toimistomarkkinan** kehitystä ajaa taloudellinen epävarmuus, trendit tilankäytön tarpeissa ja tuleva väestö- ja toimistotyölistien määrän kehitys. Suhdanne kääntyy kasvuun ja viiveellä reagoiva työllisyystilanne alkaa kohentua ensi vuonna ja tukee toimistomarkkinan elpymistä. Markkinan polarisaatio syvenee. Toimistovuokrausmarkkina on piristynyt parhaiden prime-kiinteistöjen osalta, joiden tilankysyntä on vahvaa. Halutuimmissa kohteissa toimistokiinteistöistä ollaan valmiita maksamaan korkeitakin vuokria. Kääntöpuolella heikompi kuntoisten tai heikommilla sijainneilla sijaitsevien tilojen vuokraus on haasteellista ja vajaakäyttö korkealla. Kokonaisuudessaan Helsingin toimistomarkkinassa on lähivuosina näkyvissä valopilkkuja. Väestönkasvu tulee pysymään voimakkaana ja Helsinkiin ennustetaan voimakasta toimistotyöllisyyden kasvua.
- **Liiketilamarkkina** on kärsinyt heikosta suhdanteesta. Pitkän aikavälin haasteet, kuten verkkokaupan kasvu ja kuluttajien preferenssien muutokset, muovaavat edelleen markkinaa. Kuluttajien luottamuksen palautuminen on ollut hidasta ja nouseva työttömyys tekee kuluttajista varovaisia kulutuspäätöksissään. Liiketilavuokrien kehitys on ollut vaisua, mutta vajaakäyttö on pysynyt alhaisena suurissa kaupungeissa. Kuitenkin liiketilojen tilankysyntään odotetaan kasvua 2025, kun suhdanteen tilanne kohenee ja yksityinen kulutus piristyy. Kuluttajaluottamuksen palautuminen on keskeinen tekijä vähittäiskaupan, ja siten liiketilojen tilankysynnän elpymisen kannalta. Liiketilamarkkinassa nähdään yhä jako menestyvän ruoka- ja halpakaupan ja vaikeuksissa olevan erikoiskaupan välillä.
- **Tuotannollisten kiinteistöjen** näkymät ovat muita toimitilasektoreita valoisammat. Lyhyellä aikavälillä yritysten tavoitteet optimoida toimitusketjuja tukevat modernien logistiikkakiinteistöjen kysyntää. Lisäksi taloustilanteen kohentuminen, viennin elpyminen ja yksityisen kulutuksen piristymisen tukevat tuotannollisten kiinteistöjen kysynnän ja käyttöasteiden kasvua 2025. Pidemmällä aikavälillä tuotannollisten tilojen kysyntää ylläpitää verkkokaupan kasvu ja suurten kaupunkien voimakas väestönkasvu. Vahva tilankysyntä ja sopivien kiinteistöjen rajallinen tarjonta ovat antaneet nostetta keskeisillä sijainneilla sijaitsevien kiinteistöjen vuokriin. Nettotuottovaatimukset ovat pysyneet toimistoja ja liiketiloja vakaampana Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella.
- **Kiinteistösijoitusmarkkinassa** nähtiin ensimmäinen merkki odotetusta käänteestä, kun transaktiovolyymi kääntyi positiiviseen kasvuun ensimmäisellä neljänneksellä 2025. Sijoittajakysynnän odotetaan elpyvän kuluvan vuoden aikana. Tätä tukee erityisesti matalampi korkotaso, rahoituksen saatavuuden parantuminen, hintanäkemyserojen kaventuminen sekä kansainvälisten sijoittajien aktivoituminen. Vuosina 2025 ja 2026 kiinteistökauppavolyymeiksi ennustetaan 3,0 ja 3,75 miljardia euroa, kun vastaava kokonaisvolyymi jäi viime vuonna alle 2,3 miljardiin euroon. Yhdysvaltojen kauppapolitiisilla toimilla voi olla sekä negatiivisia että positiivisia vaikutuksia Suomen kiinteistömarkkinan riippuen skenaariorista. Lyhyellä aikavälillä kauppasodan eskaloituminen heikentäisi todennäköisesti euroalueen ja Suomen talouskasvua, lisäisi epävarmuutta ja rahoitusmarkkinoiden epävakautta ja nostaisi riskipreemioita.



Lisätietoa:

Julia Ruotsi

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

1) Kauppasota ja lisääntynyt epävarmuus varjostavat euroalueen ja Suomen kasvunäkymiä

Geopoliittiset jännitteet ja kauppasodan uhka hidastavat euroalueen talouden toipumista odotettua enemmän 2025. Yhdysvaltojen kauppapolitiikka painaa euroalueen viennin ja investointien kasvunäkymiä. Euroalueen tuotteiden kilpailukyvyyn haasteet jatkuvat, mikä osaltaan heikentää viennin kasvumahdollisuuksia. Kuitenkin euroalueen talouskasvun uskotaan piristyvän 2025 ja 2026 (taulukko 1). Yksityinen kulutus ajaa euroalueen kasvua. Kuluttajien näkökulmasta reaali-palkkojen kasvu, suhteellisen vahva työmarkkinatilanne ja keveämmät rahoitusolot luovat edellytyksiä kulutuksen kasvulle. Vahvistunut ostovoima voi kääntyä suuremmaksi kulutukseksi. Toisaalta epävarma geopoliittinen ja taloudellinen tilanne voi kannustaa kuluttajia varovaisuuteen ja säästämiseen kuluttamisen sijaan.¹

Taulukossa 1 esitetty euroalueen talouskasvuennuste huomioi ainoastaan Yhdysvaltojen ja Kiinan kahdenväliselle kaupalle helmikuussa julkistettujen tariffit sekä kauppapolitiikan epävarmuuden lisääntymisen ensimmäisiä vaikutuksia. Euroalueen talouden ennustetaan kasvavan 0,9 prosenttia 2025 ja 1,2 prosenttia 2026, kun vastaavat ennusteluvut olivat joulukuun 2024 ennusteen mukaan 1,1 prosenttia 1,4 prosenttia². Kuitenkin kauppasota on eskaloitunut helmikuun jälkeen ja euroalueen ja Yhdysvaltojen väliselle kaupalle on asetettu uusia esteitä. Tuoreiden arvioiden³ mukaan Yhdysvaltojen huhtikuussa ilmoittamat tullimaksut ja muiden maiden vastatoimet hidastaisivat toteutuessaan euroalueen talouskasvua skenaariosta riippuen noin 0,1–0,6 prosenttiyksikköä vuosittain verrattuna tulevien vuosien perusennusteeseen. Eskaloituvan kauppasodan negatiivinen vaikutus perusennusteisiin jäisi noin 0,1–0,4 prosenttiyksikön välille vuosittain 2025 ja 2026. Kuitenkaan nämä arviot eivät huomioi kaikkia riskejä ja laajempia vaikutuksia, kuten vaikutusta kuluttajien ja yritysten luottamukseen ja siten yksityiseen kulutukseen ja investointeihin. Tästä syystä kauppasodan vaikutukset voivat muodostua esitettyä suuremmiksi.

Euroalueen inflaatio lähestyy EKP:n keskipitkän aikavälin 2 prosentin tavoitetasoa (kuvio 2), kun palkkapaineet hellittävät ja kireän rahapolitiikan viiveellä tulevat vaikutukset alkavat näkyä kuluttajahinnoissa. Myös sitkeä palveluinflaatio alkaa hellittää tulevina kuukausina. 2026 inflaatio jää heilumaan 2 prosentin tuntumaan.⁴ Huhtikuun ennakkotietojen perusteella euroalueen inflaatio pysyi 2,2 prosentissa.

EKP päätti laskea ohjauskoron 2,25 prosenttiin huhtikuussa. Geopoliittiset jännitteet ja alkuvuoden kauppapolitiittinen epävarmuus todennäköisesti vahvistivat EKP:n päätöstä laskea korkotasoa. Epävarmuuden lisääntyminen ja kansainvälisen kaupan esteiden kasvu uhkaavat heikentää euroalueen talouskasvunäkymiä odotettua enemmän. EKP:n tulevat korkopäätökset ovat hämärtyneet entisestään. EKP ei ole sitoutunut ohjauskorkojen suhteen mihinkään tiettyyn käyrään, vaan pitää todennäköisesti tulevaisuudessa kiinni siitä, että päätökset tehdään dataperusteisesti erikseen jokaisessa kokouksessa. Euroalueen inflaatio- ja talousdatan lisäksi EKP seuraa Yhdysvaltojen kauppapolitiikan kehittymistä, joka on heikosti ennustettavissa. Raklin mukaan EKP toteuttaa vielä ainakin yhden 25 peruspisteen koronlaskun kuluvana vuonna. EKP:n arvion mukaan euroalueen luonnollinen korkotasoa on 1,75–2,25 prosenttia⁵. Jos euroalueen talous heikkenee odotettua enemmän, tai jos inflaatio alkaa hidastua odotettua nopeammin, EKP voi laskea korkoja haarukan alarajan tuntumaan.

Yhdysvaltojen eskaloitunut kauppapolitiittinen tilanne ja geopoliittiset jännitteet hidastavat Suomen talouden elpymistä. Epävarmuus on lisääntynyt sitten Raklin alkukevään suhdannekatsauksen. Suomen talouden ennustetaan edelleen kääntyvän positiiviseen kasvuun 2025 (taulukko 1). Kasvu vahvistuu 2026 ja ylittää euroalueen keskimääräisen kasvuvauhdin. Matalampi korkotasoa tuo nostetta monen toimialan toipumiseen ja tukee investointien kasvua. Kuluttajien käytettävissä olevat tulot kasvavat johtuen matalasta inflaatiosta, kohtuullisista palkankorotuksista ja alhaisemmista lainanhoitokuluista. Tämä tukee yksityisen kulutuksen kasvua. Kuitenkin heikko työmarkkinatilanne

¹EKP, Nordea.

²EKP.

³Oxford Economics, ING, Peterson Institute for International Economics.

⁴EKP.

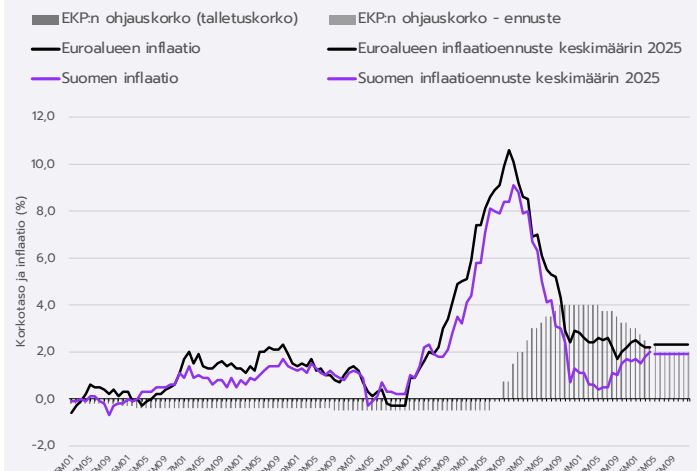
⁵https://www.ecb.europa.eu/press/economic-bulletin/focus/2025/html/ecb.ebb0-x202501_08%7E3be5a005f9.en.html

1) Suomen talouden ennuste

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

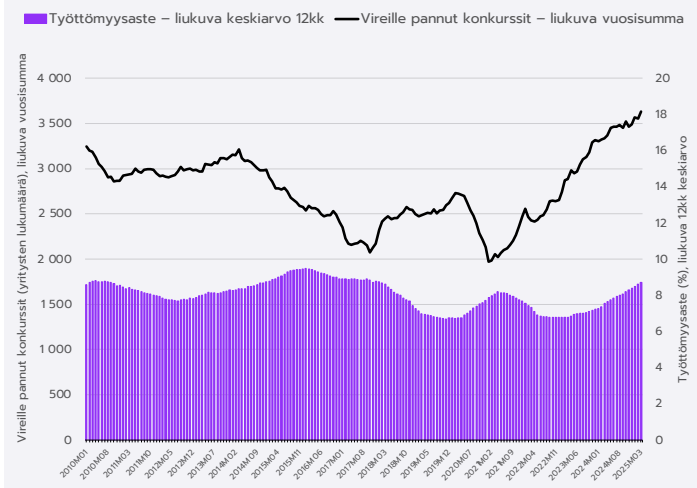
*Maaliskuun 2025 väliennuste. Lähde: Suomen Pankki, EKP

2) Suomen ja euroalueen inflaatio ja EKP:n ohjauskorko



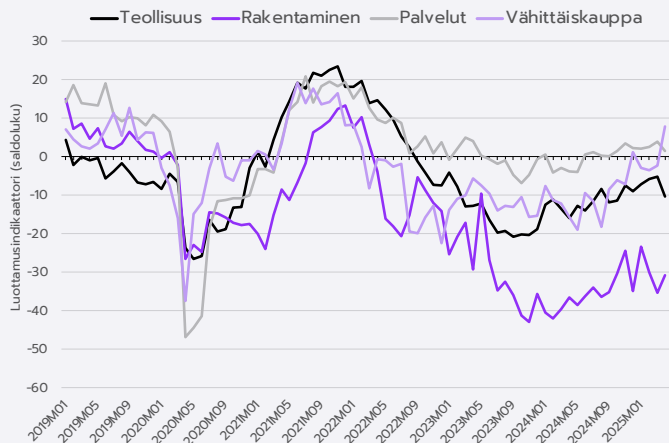
Lähde: Rakli, Suomen Pankki, Eurostat, ECB Survey of Professional Forecasters

3) Vireille pantujen konkurssien määrä ja työttömyysaste 1/2010–3/2025



Lähde: Tilastokeskus

4) Elinkeinoelämän luottamusindikaattorit 1/2019–4/2025



Lähde: EK

heikentää kuluttajien tilannetta ja voi tehdä kuluttajista varovaisia kulutuspäätöksissään.

Työllisyystilanne heikkenee edelleen kulvana vuonna ja vuoden 2025 työttömyysennustetta on heikennetty edelleen (nyt lähes 9 prosenttia)⁶. Pitkään jatkunut heikko suhdannetilanne painaa yrityksiä ja näkyy työttömyystilastoissa viiveellä (kuvio 3). Yritysten vireille pantujen konkurssien määrä on kasvanut merkittävästi viime vuosina. Alkuvuoden tilastoissa 12 kuukauden liukuva konkurssin tehneiden yritysten määrä on noussut yli 3 600 yritykseen. Konkurssitilastojen lukemat ylittävät jo merkittävästi finanssikriisin aikaiset tasot.

Sekä tuotannollisten että rakennusinvestointien ennustetaan kääntyvän hitaaseen positiiviseen kasvuun 2025. Tuotannolliset investoinnit olivat heikolla tasolla viime vuonna, kun teollisuuden ja palveluiden kysyntä oli vaisua. Kapasiteetin käyttöasteet

⁶Suomen Pankki.

olivat matalalla erityisesti teollisuudessa ja taloudellinen epävarmuus heikensi investointihalukkuutta. Rakentamisen heikko tilanne näkyi viime vuoden investointiluvuissa. Investointeja erityisesti painanut asuinrakentaminen alkaa hitaasti kääntyä kasvuun kuluvan vuoden loppupuolelta eteenpäin. Viime vuoden T&K-investointien supistumisen odotetaan jäävän väliaikaiseksi ja kuluvana vuonna käännytään takaisin kasvuun osittain julkisen tuen siivittämänä. Kokonaisuudessaan investointien kasvua tukee kulu- vasta vuodesta eteenpäin yritysten luottamuksen palautuminen, kohentunut suhdannetilanne ja matalampi korkotaso. Lisääntynyt globaali epävarmuus hidastaa investointien toipumista ja kauppasodan eskaloituminen heikentäisi esimerkiksi kone- ja laiteinvestointien kasvua.⁷

Suomen keskeisten vientimarkkinoiden kasvu kiihtyy ja tuo vetoapua Suomen ulkomaankauppaan. Kuitenkin kauppapoliittiset jännitteet ja euroalueen hidas talouskasvu jarruttavat Suomen viennin kasvumahdollisuuksia 2025. Suomen vienti alkoi heräillä jo viime vuonna ja vientiin ennustetaan positiivista kasvua kuluvalla vuodelle palveluviennin vetämänä.⁸

Elinkeinoelämän luottamus on kohentunut hitaasti viime vuoden aikana (kuvio 4). Kuitenkin huhtikuussa teollisuuden ja palveluiden luottamus heikkeni selvästi edellisluokaukseen verrattuna. Toisaalta vähittäiskaupan luottamus kohentui selvästi. Rakentamisen luottamusindikaattorissa nähtiin myös hienoista nousua, vaikka indikaattori on edelleen pitkälti alle pitkän aikavälin keskiarvotason. Rakentamisen tilauskanta kohentui hieman normaaliin verrattuna ja henkilöstöodotuksissa nähtiin myös pieni parannus, vaikka molemmat saldolut ovat edelleen vahvasti pakkasen puolella.

Kokonaisuudessaan talousennusteiden riskit painottuvat alasuuntaan. Trumpin hallinnon kauppapoliittiset toimet saattavat pyyhkiä pois merkittävän osan Suomen kuluvan vuoden talouskasvusta⁹. Muut geopoliittiset riskit, kuten Ukrainan ja Lähi-idän konfliktit, lisäävät yritysten ja kuluttajien epävarmuuden tunnetta ja voivat siten heikentää esimerkiksi yksityistä kulutusta, investointeja ja Suomen vientiä ennustettua enemmän.

⁷Suomen Pankki, Nordea, OP.

⁸Suomen Pankki, Nordea.

⁹Suomen Pankki, Raklin suhdannekatsaus kevät 2025.

2) Prime-toimistokiinteistöjen kysyntä ja vuokrakehitys on vahvaa – heikompi kuntosissa kiinteistöissä ja syrjäisemmällä alueella vajaakäyttö kasvaa

5) Toimistomarkkinaan vaikuttavia keskeisiä tunnuslukuja

Suomen talouden avainlukuja - ennusteet 2025 ja 2026

| | 2024 | 2025e | 2026e |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| BKT-kasvu (%) | -0,2 | 0,8 | 1,8 |
| Työllisyysaste, 20-64-vuotiaat (%) | 76,7 | 76,3 | 76,5 |
| Väestöennuste | 5 640 527 | 5 670 224 | 5 694 785 |
| Väestönlisäys per vuosi | 37 452 | 29 697 | 24 561 |

Muita toimistosektoriin vaikuttavia avainlukuja

| | Ennuste 2025 | | | | | | |
|--|--|---------|---------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| | Helsinki | Espoo | Vantaa | Tampere | Turku | Oulu | Jyväskylä |
| Väestöennuste 2025 | 697 135 | 329 135 | 257 560 | 264 721 | 208 059 | 219 918 | 150 839 |
| Väestöennuste (väestönlisäys 2025) | 10 441 | 7 056 | 4 704 | 4 609 | 2 900 | 2 503 | 1 460 |
| Työpaikkojen määrä | 431 977 | 136 875 | 129 775 | | | | |
| | Totetutuneet luvut - kevät 2025 | | | | | | |
| Vajaakäyttö (%) | 16,2 % (PKS, Helsinki Research Forum Q1 2025) | | | 15,1 % (Catella) | 6,9 % (Catella) | 8,2 % (Catella) | 15,3 % (Catella) |
| Tilakanta (m², Catella) | 8 420 000 (PKS) | | | 940 000 | 880 000 | 660 000 | 410 000 |
| Bruttovuokrataso (€/m²/kk) | 46,0 | 27,3 | 20,3 | 22,5 | 21,4 | 19,3 | 18,3 |
| Vuokrien kasvu (kasvuennuste 12 kk päähän, %) | 2,8 % | 2,5 % | 0,1 % | 1,1 % | 8,0 % | 0,0 % | -0,9 % |
| Nettotuottovaatimus | 5,5 % | 6,4 % | 7,3 % | 7,3 % | 7,5 % | 8,0 % | 8,6 % |
| Nettotuottovaatimus 12kk päästä (ennuste, %) | 5,3 % | 6,2 % | 7,2 % | 7,2 % | 7,4 % | 8,1 % | 8,7 % |

Lähde: Suomen Pankki, Tilastokeskus, Helsinki Research Forum (Q1 2025), Rakli-KTI Toimitilabarometri kevät 2025, Catella, HSY (työpaikkaprojektio, perusskenaario)

Taloudellinen epävarmuus, tilankäyttäjien kysyntätrendit ja tuleva väestö- ja toimistotyöllisten määrän kehitys muovaavat Suomen toimistomarkkinaa.¹⁰ Hitaasti elpyvä suhdanne ja heikkenevä työllisyystilanne vähentävät toimistotilojen kysyntää vielä 2025. Kuitenkin Suomen talous kääntyy positiiviseen kasvuun kuluvan vuoden aikana. Viiveellä reagoiva työllisyystilanne alkaa kohentua ensi vuonna ja tukee toimistomarkkinan elpymistä.

Taloudellisen epävarmuuden lisäksi etätö vähentää yhä toimistotilojen kysyntää. Vaikka läsnäolotyön määrä on kasvussa ja monet yritykset ovat nostaneet toimistosuosituksiaan, toimistotilan kokonaistarve on edelleen koronapandemiaa edeltävää tasoa matalammalla. Tilantarve vähenee ja yritykset hakevat hyvillä palveluilla varustettuja laadukkaampia tiloja paremmilta sijainneilta. Tiloilta haetaan usein joustavuutta ja helppokäyttöisyyttä sekä ratkaisuja helpottamaan arkea. Toimistot nähdään enenevässä määrin kohtaamispaikkana ja yhteistyön keskuksina, joissa rakennetaan vahvaa yrityskulttuuria ja positiivista työnte-
kijäkokemusta. JLL:n kyselytutkimuksen mukaan tärkeimmät syyt suomalaisten työntekijöiden tulla toimistolle ovat yhdessä kolle-
gojen kanssa työskentely, esihenkilön tai tiimin tapaaminen sekä sosiaalinen kanssakäyminen.¹¹

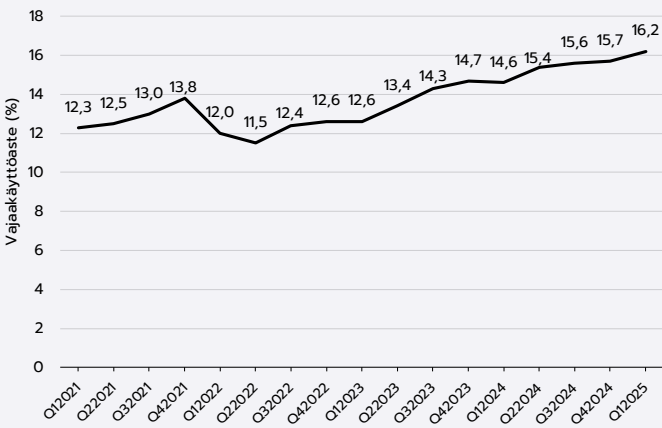
Tilantarpeen pienentyessä toimistomarkkinan polarisaatio kiristyy. Halutuilla sijainneilla ja hyväkuntoisissa toimistokiinteis-
töissä vuokrat ja käyttöasteet ovat kasvussa. Toimistovuokraus-
markkina on piristynyt prime-kiinteistöjen osalta ja parhaiden
kiinteistöjen tilankysyntä on vahvaa. Halutuimmissa kohteissa toi-
mistokiinteistöistä ollaan valmiita maksamaan korkeitakin vuok-
ria. Toimistomarkkinan kääntöpuolella heikommilla sijainneilla tai
heikompikuntoisten kiinteistöjen tilojen vuokraus on haasteel-
lista ja vajaakäyttö korkealla. Suuressa osassa toimistotilakan-
nasta vuokralaisten löytäminen on vaikeaa ja vuokrien kehi-
tys heikkoa.¹²

Helsingin toimistomarkkinan pidemmän aikavälin näkymissä on valopilkkuja. Väestönkasvu tulee pysymään voimakkaana
tulevina vuosina. Osaavan työvoiman saatavuus pääkaupunki-
seudulla ja yritysten panostukset parhaimpiin sijainteihin tuke-
vat Helsingin seudun prime-kiinteistöjen kysyntää. HSY:n työ-
paikkaprojektion mukaan Helsingin seudulla¹³ oli keväällä 2024
noin 800 000 työpaikkaa¹⁴. Peruskenaariossa työpaikkojen määrä
kasvaisi vuonna 2040 noin 911 000 ja nopean kasvun skena-
ariossa lähes 980 000 työpaikkaan. Työpaikkojen kasvua rajoit-
taa pidemmällä aikavälillä väestön ikääntyminen, heikko synty-
vyys ja siten työllisten määrän kääntyminen laskuun. Kuitenkin
Uudella maalla työllisyyden kasvun edellytykset ovat paremmalla
tasolla kuin monella muulla Suomen alueella, koska väestö on
keskimääräistä nuorempaa. Lisäksi työpaikat sijoittuvat palve-
lutoimialoille, joissa myös tuottavuuden kasvu on ollut voimak-
kaampaa. Projektion mukaan toimialaluokista työpaikkojen kas-
vu ajaa liike-elämän palvelut, informaatio- ja rahoitusala sekä
julkinen hallinto ja hyvinvointipalvelut.¹⁵

Pidemmällä aikavälillä Oxford Economics ennustaa¹⁶ Helsin-
kiin eurooppalaisessa vertailussa kaikkein korkeinta toimistotyöl-
lisyyden kasvua vuosille 2025–2029.¹⁷ Toimistotyöllisten määrän
ennustetaan kasvavan lähes 2 prosenttia vuosittain aikavälillä
2025–2029. Helsinkiin, Manchesteriin, Dubliniin ja Tukholmaan
odotetaan korkeinta toimistotyöllisyyden kasvua, kun esimer-
kiksi Ateenan, Hampurin, Bukarestin ja Sofian kehityksen odo-
tetaan jäävän heikoksi.

Helsinki Research Forumin aineistojen perusteella pääkau-
punkiseudun toimistotilojen keskimääräinen vajaakäyttö kas-
vaa edelleen. Pääkaupunkiseudun vajaakäyttö nousi kuluvan
vuoden ensimmäisellä kvartaalilla 16,2 prosenttiin (kuvio 6)¹⁸
eli 0,5 prosenttiyksikköä korkeammaksi verrattuna edelliseen
kvartaaliin. Maaliskuun lopussa pääkaupunkiseudun keskeisillä
toimistoalueilla tyhjää toimistotilaa oli 708 000 neliometriä.

6) Pääkaupunkiseudun keskeisten toimistoalueiden*
vajaakäyttöaste Q1 2021 – Q1 2025



Lähde: Helsinki Research Forum
*Espoon osalta tarkastelualueeseen kuuluu Keilaniemi, Leppävaara ja Otaniemi. Vantaan tarkastelualueeseen kuuluu Aviapolis

7) Pääkaupunkiseudun keskeisten toimistoalueiden
keskimääräinen ja Grade A -toimistojen vajaakäyttö

| Alue | Toimisto- neliöt | Tyhjillään olevat | Vajaakäyttö- aste |
|--------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Aviapolis | 187 815 | 39 356 | 21,00 % |
| - Grade A | 32 419 | 3 029 | 9,30 % |
| CBD | 638 896 | 98 586 | 15,40 % |
| - Grade A | 286 022 | 33 057 | 11,60 % |
| Hakaniemi | 170 586 | 22 374 | 13,10 % |
| - Grade A | 23 409 | 2 633 | 11,20 % |
| Kalasatama | 203 673 | 36 986 | 18,20 % |
| - Grade A | 64 804 | 1 977 | 3,10 % |
| Keilaniemi | 220 632 | 17 211 | 7,80 % |
| - Grade A | 53 000 | 2 216 | 4,20 % |
| Leppävaara | 265 633 | 50 045 | 18,80 % |
| - Grade A | 38 825 | 4 159 | 10,70 % |
| Otaniemi | 174 865 | 37 152 | 21,20 % |
| - Grade A | 17 100 | 901 | 5,30 % |
| Pasila | 464 562 | 41 440 | 8,90 % |
| - Grade A | 56 948 | 4 084 | 7,20 % |
| Pitäjännäki | 360 782 | 88 144 | 24,40 % |
| - Grade A | 33 602 | 8 605 | 25,60 % |
| Ruoholahti | 376 883 | 61 783 | 16,40 % |
| - Grade A | 55 985 | 2 272 | 4,10 % |
| Vallila | 464 787 | 93 443 | 20,10 % |
| - Grade A | 134 318 | 5 514 | 4,10 % |
| SBD | 693 682 | 83 648 | 12,10 % |
| - Grade A | 103 281 | 7 930 | 7,70 % |
| Sörnäinen | 153 738 | 37 560 | 24,40 % |

Lähde: Helsinki Research Forum

¹⁰Retta.
¹¹Rakli, Newsec, JLL, CBRE, Helsingin kaupunki.
¹²Newsec, CBRE, Helsingin kaupunki.
¹³Helsingin seudun kaikki 14 kuntaa. Ennuste saatavilla myös koko Uudellemaalle.
¹⁴Eli alueella työssäkäyvää.
¹⁵HSY.
¹⁶<https://www.oxfordeconomics.com/resource/office-employment-in-cities-is-resilient-but-risks-remain/>
¹⁷Analyysissä ei tarkastella eri maiden eriävien etätötrendien vaikutuksia. Hybridityöskentelystä johtuen toimistotyöllisyyden kasvu ei välttämättä näy suoraan toimistolla käyvien työntekijöiden määrän kasvuna.
¹⁸HRF ei kuitenkaan tarkastele koko markkinaa, vaan ainoastaan keskeisiä toimistoalueita, joten todellinen vajaakäyttö on tätäkin suurempaa.

Taulukko 7 kuvaa keskeisten toimistoalueiden yleistä vajaakäyt-
töä ja kunkin alueen "Grade A" -toimistokiinteistöjen vajaakäyt-
töastetta. Tulosten perusteella kuluvan vuoden ensimmäisen
kvartaalin vajaakäyttö oli yli 20 prosenttia Pitäjännäen, Sörnäis-
ten, Otaniemen, Aviapoliksen ja Vallilan toimistokiinteistöissä.
Kuitenkin monilla alueilla "Grade A" -toimistokiinteistöjen vajaa-
käyttö oli merkittävästi alhaisempaa. Esimerkiksi Kalasataman,
Ruoholahden, Vallilan ja Keilaniemen vajaakäyttö oli alle 5 pro-
sentissa. Kokonaisuudessaan Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulos-
ten mukaan toimistojen vajaakäytön odotetaan lisääntyvän koko
maassa seuraavan 6 kuukauden aikana.

Helsingin keskustan prime-toimistokiinteistöjen vuokrat yllättivät yläsuuntaan keväällä 2025. Korkealaatuisten kiinteistöjen kysyntä oli vahvaa, mikä johti prime-kohteiden voimakkaaseen vuokrien kasvuun¹⁹. Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella Helsingin keskustan prime-kohteiden bruttovuokratasot nousivat ennustettua enemmän keväällä 2025 (kuvio 8). Kevään kuukausittainen bruttovuokrataso nousi 46 euroon per neliömetri, kun vastaajat ennustivat syksyllä vastaavan vuokran nousevan vain reiluun 43 euroon kuluvaan vuoden aikana. Turussa nähtiin myös hienoista nousua toimistovuokrissa. Muissa suurissa kaupungeissa vuokrat laskivat keväällä 2025 verrattuna syksyyn 2024. Vuokraennusteiden saldolukujen perusteella vastaajat uskovat toimistovuokrien kasvuun ainoastaan Helsingissä ja Tampereella seuraavan 6 kuukauden aikana. Toimistojen nettotuottovaatimukset ovat nousseet odotettua enemmän keväällä 2025 verrattuna syksyyn 2024 (kuvio 9). Helsingin nettotuottovaatimus nousi 5,51 prosenttiin. Vielä syksyllä vastaajien odotukset kuluvaan vuoden nettotuottovaatimuksille olivat matalammalla. Nettotuottovaatimuksiin odotetaan kuitenkin hienoista laskua kasvukolmion prime-toimistoissa keväääseen 2026 mennessä.

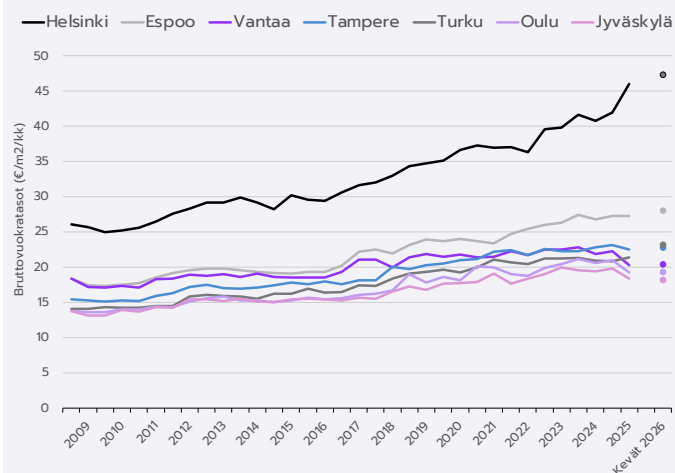
Helsingin ydinkeskustan ja muiden alueiden väliset erot kasvavat etisestään sekä kysynnän että vuokrien nousun osalta. Ydinkeskustan laadukkaiden kiinteistöjen vuokrien odotetaan nousevan edelleen. Parhaimpia toimistotiloja on niukasti saatavilla ja keskustan korkealaatuiset rakennukset kiinnostavat sekä tilankäyttäjyrityksiä että sijoittajia. Grade A -toimistojen kysyntä on vahvaa ja vuokrat kasvavat voimakkaasti. Heikompileatuissa kiinteistöissä vuokrakehitys on heikkoa ja vajaa-käyttöasteet kasvavat edelleen.²⁰

Kuvio 10 kuvaa toimistotilojen toimistorakentamisen myönnettyjä rakennuslupia ja aloituksia²¹. Toimistokiinteistöjen rakentamisessa nähdään kasvua viime vuoden keväästä eteenpäin. Sekä lupien että aloitusten määrä kasvoi joulukuussa verrattuna vuodentakaiseen. Tilankäyttäjien kiristyvät vaatimukset ylläpitävät toimistotilojen uudis- ja korjausrakentamista halutuilla sijainneilla, joilla vuokrien kehitys ja toimistotilan kysyntä-näkymät ovat vahvat²². Pääkaupunkiseudun toimistorakentamiseen odotetaan vain hienoista kasvua 2025. Useita hankkeita on lykätty johtuen epävarmasta markkinatilanteesta. Vähemmän halutuilla sijainneilla vajaakäyttö on korkealla. Esimerkiksi Pitäjänmäen, Sörnäisten, Otaniemen, Aviapoliksen ja Vallilan toimistokiinteistöissä 2025 ensimmäisen kvartaalin vajaakäyttö oli yli 20 prosenttia. Nämä alueet tarjoavat mahdollisuuksia käytötarkoituksen muutoksille esimerkiksi asuin- tai muuhun käyttö-tarkoitukseen.²³

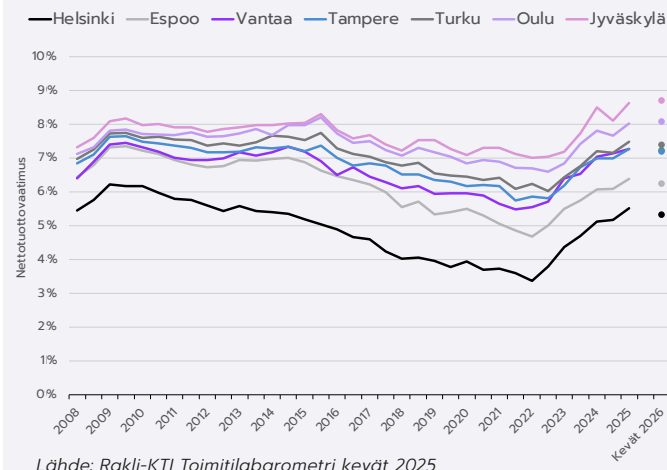
Toimistot eivät ole olleet sijoittajien suosiossa viime vuosien aikana. Kiinteistösijoitusmarkkinassa transaktiivolyymit ovat pysyneet historiallisen matalalla ja toimistojen markkina-arvoja on korjattu merkittävästi alaspäin. Euroopassa prime-toimistomarkkinan sijoitusaktiiviteetissa nähdään jo piristymisen merkkejä. Samalla toisarvoisten kiinteistöjen kysyntä on heikkoa. Hybridityön murros on edelleen keskeinen haaste. Kuitenkin Euroopan keskeisten prime-markkinoiden aktiiviteetti on piristymässä. Hintanäkemyserot ovat kaventuneet, vuokrien kehitys on vahvaa ja vajaakäyttö vakiintunut. Suomessa toimistojen sijoitusaktiiviteetti oli edelleen heikolla tasolla viime vuonna. Toimistosektorin sijoittajakysyntää painanut epävarmuus lisääntyi entisestään. Rahoituksen saatavuus heikensi kysyntää ja velkamarkkina suhtautui toimistoihin varauksella. Tilankysynnän epävarmat näkymät nostavat toimistojen tuottovaatimuksia kiinteistösijoitusmarkkinassa. Toimistomarkkina nähdään edelleen muita sektoreita riskisempänä. Sekä kotimaisten että ulkomaisten sijoittajien suunnalta kiinnostus toimistoihin on vaisua. Lisäksi ostajien ja myyjien hintanäkemykset eroavat edelleen.²⁴

Kuluvana vuonna matalampi korkotaso, rahoituksen saatavuuden helpottuminen sekä kiinteistösijoitusmarkkinan yleinen piristyminen saattavat tuoda hienoista nostetta myös toimistomarkkinan sijoituksiin. Toimistomarkkinan pitkän aikavälin

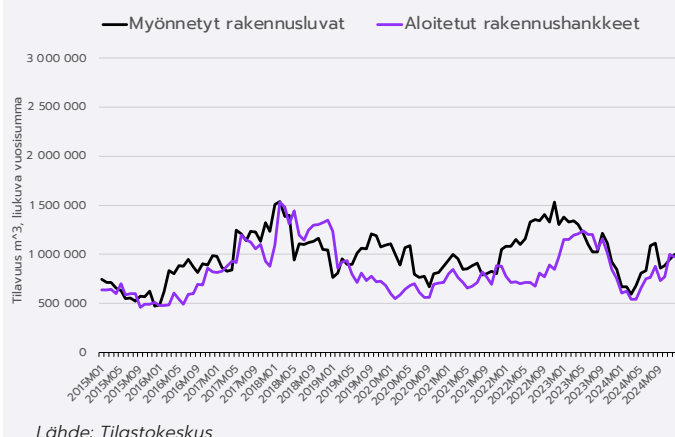
8) Bruttovuokratasot – toimistot keskusta-alueilla



9) Nettotuottovaatimukset – prime-toimistot keskusta-alueilla



10) Toimistot – myönnetty rakennuslupa ja aloitukset 1/2015–12/2024



näkymissä on valoa ja nykyinen hinnoittelutaso voi avata sijoittajille mahdollisuuksia. Helsingissä toimistojen arvot ovat laskeneet muita Pohjoismaita enemmän. Prime-kohteiden vajaakäyttö on verrattain matalalla ja vuokrien nousu vahvaa, joten toimistomarkkinalta löytyy myös merkittäviä sijoitusmahdollisuuksia. Sijoittajien ja tilankäyttäjien kysyntä keskittyy yhä enemmän moderneihin tiloihin keskeisten osamarkkinoiden parhailla sijainneilla.²⁵

²⁵Newsec, CBRE.

¹⁹Cushman & Wakefield.

²⁰Newsec, CBRE.

²¹Tilastokeskuksen vuoden 2025 rakentamisen tilastojen julkaisun viivästyisestä johtuen käytössämme ei ollut kuluvaan vuoden rakentamisen tilastoja kirjoittamishetkellä.

²²Helsingin kaupunki.

²³CBRE, Helsinki Research Forum.

²⁴Newsec, CBRE, Helsinki Research Forum, Retta, Helsingin kaupunki, KTI.

3) Liiketilamarkkinaan nostetta kohentuneesta taloustilanteesta – heikko kuluttajaluottamus ja työmarkkinatilanne keskeisiä haasteita 2025

11) Liiketilamarkkinaan vaikuttavia keskeisiä tunnuslukuja

| Suomen talouden avainlukuja - ennusteet 2025 ja 2026 | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|
| | 2024 | 2025e | 2026e |
| BKT-kasvu (%) | -0,2 | 0,8 | 1,8 |
| Yksityinen kulutus (%) | -0,3 | 0,5 | 1,5 |
| Työttömyysaste, 15-74-vuotiaat (%) | 8,4 | 8,9 | 8,4 |
| Väestöennuste | 5 640 527 | 5 670 224 | 5 694 785 |
| Väestönlisäys per vuosi | 37 452 | 29 697 | 24 561 |

Muita liiketilasektoriin vaikuttavia avainlukuja

| | Ennuste 2025 | | | | | | |
|---|--------------------------------|---------|-----------------------|-----------|---------|---------|-----------|
| | Helsinki | Espoo | Vantaa | Tampere | Turku | Oulu | Jyväskylä |
| Väestöennuste 2025 | 697 135 | 329 135 | 257 560 | 264 721 | 208 059 | 219 918 | 150 839 |
| Väestöennuste (väestönlisäys 2025) | 10 441 | 7 056 | 4 704 | 4 609 | 2 900 | 2 503 | 1 460 |
| | Toteutuneet luvut – kevät 2025 | | | | | | |
| Vajaakäyttö (% , Catella) | 3,3 % (PKS) | | | 4,7 % | 4,0 % | 2,0 % | 2,7 % |
| Tilakanta (m², Catella) | 4 000 000 (PKS) | | | 1 150 000 | 980 000 | 810 000 | 970 000 |
| | Helsinki (keskusta) | | Vantaa (Tikkurila) | | | | |
| Bruttovuokrataso (€/m²/kk) | 103,0 | | 28,9 | | | | |
| Vuokrien kasvu (kasvuennuste 12 kk päähän, %) | 0,6 % | | 2,0 % | | | | |
| Nettotuottovaatimus | 5,7 % | | 7,2 % | | | | |
| Nettotuottovaatimus 12kk päästä (ennuste, %) | 5,6 % | | 7,1 % | | | | |

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

Heikko suhdannetilanne on varjostanut liiketilamarkkinan näkymiä. Inflaation jyrkkä nousu ja korkea korkotaso painoivat viime vuosien kuluttajakysyntää. Kuluttajien luottamus on ollut heikolla tasolla ja luottamuksen palautuminen on ollut hidasta. Pitkään jatkunut heikko suhdannetilanne nostaa työttömyyttä vielä kuluvana vuonna ja painaa kuluttajien tilannetta. Lisäksi pitkän aikavälin haasteet, kuten verkkokaupan kasvu ja kuluttajien preferenssien muutokset muovaavat edelleen markkinaa.²⁶

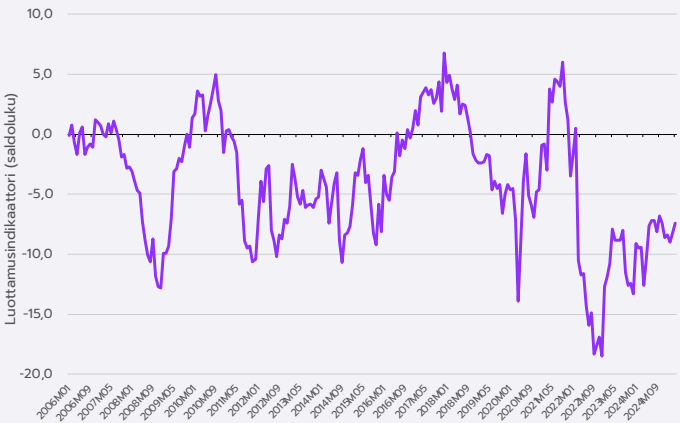
Kuitenkin Suomen talouskasvu kääntyy kuluvana vuonna positiiviseksi. Liiketilojen tilankysyntään odotetaan kasvua 2025, kun suhdannetilanne kohenee, kuluttajien käytettävissä oleville tuloille alkaa kuulua hyvää ja yksityinen kulutus piristyy. Yksityisen kulutuksen kasvu tukee vähittäiskaupan piristymistä ja siten liiketilojen tilankysynnän elpymistä.²⁷ Toisaalta heikko työllisyystilanne ja epävarmuus työpaikan menettämisestä ja taloustilanteesta tekee kuluttajista varovaisia kulutuspäätöksissään. Geopoliittinen ja taloudellinen epävarmuus ja kireät rahoitusolot ovat painaneet kuluttajien luottamusta (kuvio 12). Huhtikuussa kuluttajien luottamus kohentui aavistuksen edelliseen kuukauteen verrattuna. Näkemykset oman talouden tilasta kohentuivat, mutta usko Suomen talouskehitykseen tällä hetkellä ja 12 kuukauden päästä heikkenivät. Lisäksi näkemykset työttömyydestä heikkenivät omalla kohdalla ja Suomessa 12 kuukauden päästä. Kuluttajaluottamuksen palautuminen on keskeinen tekijä vähittäiskaupan elpymisen ja siten myös liiketilojen tilankysynnän kannalta.

Liiketilojen vuokrissa nähdään laskeva trendi, mutta vajaakäyttö on pysynyt matalalla heikosta markkinakehityksestä huolimatta. Catellan kevään 2025 tilastojen mukaan liiketilojen vajaakäyttö on pääkaupunkiseudulla 3,3 prosenttia, Tampereella 4,7 prosenttia ja Turussa 4,0 prosenttia. Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella sekä pääkaupunkiseudun että muun Suomen liiketilojen vajaakäyttöön odotetaan hienoista kasvua seuraavan 6 kuukauden aikana.

²⁶Rakli, Helsingin kaupunki.

²⁷Rakli, Newsec, CBRE, Cushman & Wakefield.

12) Kuluttajien luottamus 1/2006–4/2025



Lähde: Tilastokeskus

Liiketilojen heikko tilankysyntä näkyy vuokramarkkinassa. Liiketilamarkkinassa nähdään yhä jako menestyvän ruoka- ja halpakaupan ja vaikeuksissa olevan erikoiskaupan välillä. Vähittäiskaupan trendit luovat haasteita erityisesti korkeampien vuokratasojen liiketilankäyttäjille kaupunkikeskustoissa ja kaupakeskuksissa. Päivittäistavarakauppavetoisten liiketilojen kysyntä ja vuokrien kehitys on vahvempaa.²⁸ Rakli-KTI Toimitilakatsauksen kevään 2025 tulosten mukaan liiketilojen bruttovuokrat laskivat Helsingin keskustassa noin 3,6 prosenttia verrattuna syksyyn 2024. Vantaan Tikkurilassa neliövuokrat laskivat noin 12 prosenttia. Vuokrien kehitys on ollut heikkoa, mikä on painanut liiketilojen markkina-arvoja.²⁹ Kuitenkin barometrin vas-

²⁸Rakli, Helsingin kaupunki.

²⁹Helsingin kaupunki.

taajat odottavat hienoista nousua liiketilavuokriin Helsingissä (keskustan ulkopuolella), Espoossa ja Tampereella seuraavan 6 kuukauden aikana. Muihin suurien kaupunkien vuokriin odotetaan laskua. Helsingin keskustan ja Vantaan Tikkurilan liiketilojen nettotuottovaatimukset ovat nousseet odotettua enemmän keväällä 2025 verrattuna syksyyn 2024 (kuvio 13). Vielä syksyllä vastaajien odotukset kuluvan vuoden nettotuottovaatimuksista olivat matalammalla.

Kauppakeskusten myynti- ja kävijämäärät olivat kasvussa Q4 2024 edelliseen kvartaaliin sekä vuodentakaiseen verrattuna, vaikkakin kasvuvauhti hidastui hieman 2023 verrattuna. 50 kauppakeskusta kattavan KKY:n aineiston perusteella kauppakeskusten myynti kasvoi viime vuoden neljännellä kvartaalilla 1,3 prosenttia ja kävijämäärä 4,4 prosenttia vuodentakaisesta. Inflaatiokorjattu myynnin muutos jäi kuitenkin aavistuksen negatiiviseksi verrattuna vuodentakaiseen. Lisäksi tilastoissa nähdään merkittäviä eroja liiketilatyypin perusteella. KTI:n myyntitilastojen perusteella kauneuden ja hyvinvointipalveluiden, kauneuden ja terveyden tuotteiden, kahviloiden & ravintoloiden sekä päivittäistavaroiden & tavaratalojen myynnissä nähtiin positiivista kasvua Q4 2024 edelliseen kvartaaliin verrattuna. Kauneuden ja hyvinvointipalveluiden myynti kasvoi voimakkaasti, mikä näkyi myös toimialan vuokrattavien tilojen osuuden kasvussa. Toisaalta myyntiluvut olivat miinuksella kaupallisissa palveluissa, vapaa-ajan tuotteissa, sisustamisessa ja kodin tarvikkeissa, viihteen ja vapaa-ajan palveluissa sekä muodissa ja asusteissa. Kauppakeskusten liiketilojen käyttöasteet ovat kasvussa sekä suurissa kaupungeissa että koko maan tasolla. Viime vuoden neljännän kvartaalin kauppakeskusten käyttöaste oli pääkaupunkiseudulla 96,1 prosenttia, muissa suurissa kaupungeissa 97,5 prosenttia ja muualla Suomessa 94,8 prosenttia.³⁰

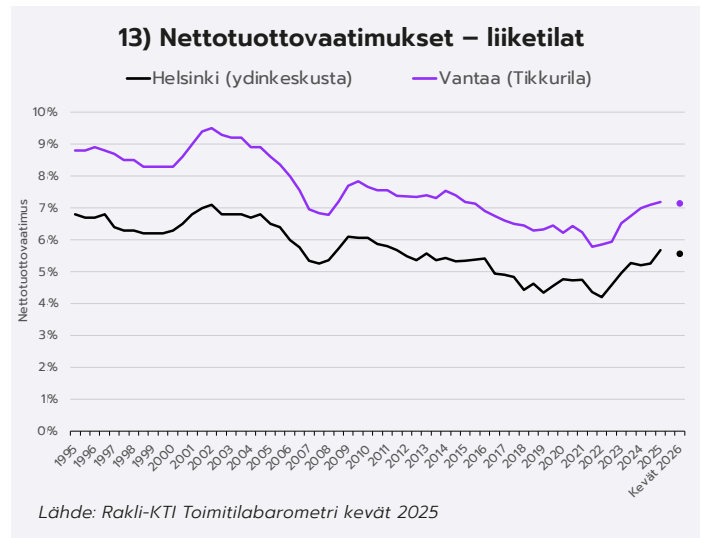
Tarjontapuolella liiketilarakentaminen on kehittynyt vaisusti viime vuoden loppupuolella (kuvio 14). Liiketiloiille myönnetty rakennusluvat kääntyivät laskevalle trendille viime vuoden kevään jälkeen. Aloitukset kääntyivät myös hienoiseen laskuun viime vuoden lopussa. Liiketilarakentaminen on kehittynyt vaisusti viime vuosina ja uudet hankkeet painottuvat vähittäis-

kaupan yksiköihin. Viime vuonna valmistuneet liiketilahankkeet olivatkin suurelta osin päivittäistavarakaupan kohteita. Ruoka-kauppaketjut ovat investoineet uusiin tiloihin joko rakennuttamalla uutta tai sijoittamalla olemassa oleviin tiloihin.³¹

Eurooppalaisten sijoittajien liiketilojen kysyntä on heräämässä, mikä voi vaikuttaa tulevan sijoitusaktiiviteetin piristymiseen myös Suomessa. Suomessa sijoittajakysynnässä nähdään jo piristymisen merkkejä. Kysyntä kohdistuu eniten päivittäistavarakauppavetoisiin kohteisiin ja big box -kiinteistöihin. Kokonaisuudessaan liiketilojen transaktiovolyymiin odotetaan kasvua 2025. Taloustilanteen kohentuminen on keskeistä elpymisen kannalta. Matalampi korkotaso tukee sijoitusaktiiviteetin elpymistä ja houkuttelee sijoittajia markkinoille. Markkinalla nähdään myös merkkejä ruotsalaisten sijoittajien aktivoitumisesta.³²

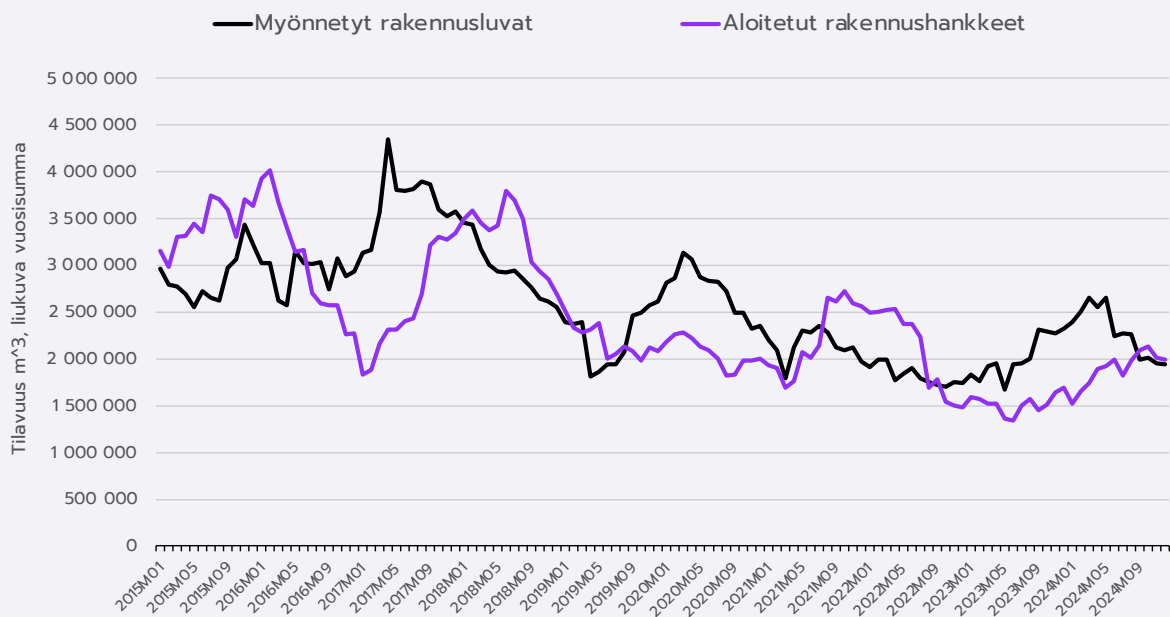
³¹Retta, Newsec, Helsingin kaupunki.

³²Rakli, Newsec, CBRE.



³⁰KTI, KKY.

14) Liiketilat – myönnetty rakennusluvat ja aloitukset 1/2015–12/2024



Lähde: Tilastokeskus

4) Valoisammasta taloustilanteesta tukea tuotannollisten kiinteistöjen markkinaaan – verkkokaupan ja väestön kasvu ylläpitävät kysyntää pitkällä aikavälillä

15) Tuotannollisten kiinteistöjen markkinaaan vaikuttavia keskeisiä tunnuslukuja

Suomen talouden avainlukuja - ennusteet 2025 ja 2026

| | 2024 | 2025e | 2026e |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| BKT-kasvu (%) | -0,2 | 0,8 | 1,8 |
| Yksityinen kulutus (%) | -0,3 | 0,5 | 1,5 |
| Vienti (%) | -0,3 | 2,7 | 2,7 |
| Työttömyysaste, 15-74-vuotiaat (%) | 8,4 | 8,9 | 8,4 |
| Väestöennuste | 5 640 527 | 5 670 224 | 5 694 785 |
| Väestönlisäys per vuosi | 37 452 | 29 697 | 24 561 |

Muita tuotannollisten kiinteistöjen sektoriin vaikuttavia avainlukuja

| | Ennuste 2025 | | | | | | |
|---|---|---------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Helsinki | Espoo | Vantaa | Tampere | Turku | Oulu | Jyväskylä |
| Väestöennuste 2025 | 697 135 | 329 135 | 257 560 | 264 721 | 208 059 | 219 918 | 150 839 |
| Väestöennuste (väestönlisäys 2025) | 10 441 | 7 056 | 4 704 | 4 609 | 2 900 | 2 503 | 1 460 |
| | Toteutuneet luvut – kevät 2025 | | | | | | |
| Vajaakäyttö (% Catella) | 4,3 % (PKS) | | | 3,9 % | 3,3 % | 2,0 % | 3,2 % |
| Tilakanta (m², Catella) | 8 140 000 (PKS) | | | 2 130 000 | 2 270 000 | 1 530 000 | 1 260 000 |
| | Helsinki (Pitäjänmäki ja Herttoniemi) | | Vantaa (Aviapolis) | | | | |
| Bruttovuokrataso (€/m²/kk) | 12,1 | | 12,0 | | | | |
| Vuokrien kasvu (kasvuennuste 12 kk päähän, %) | 2,1 % | | 3,0 % | | | | |
| Nettotuottovaatimus | 6,8 % | | 6,2 % | | | | |
| Nettotuottovaatimus 12kk päästä (ennuste, %) | 6,7 % | | 6,1 % | | | | |

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

Heikko suhdannetilanne on asettanut myös tuotannollisten kiinteistöjen (teollisuus-, varasto- ja logistiikkakiinteistöt) sektorille omat haasteensa. Yritysten taloudellinen tilanne oli haastava 2024 ja Suomen heikko suhdannekehitys näkyi tuotannollisten kiinteistöjen aikaisempia vuosia heikommassa tilankysynnässä. Kuitenkin modernien, laadukkaiden tuotannollisten tilojen kysyntänäkymät ovat pysyneet hyvinä ja kuluvan vuoden tilankysyntään odotetaan kasvua. Vahva kysyntä ja sopivien kiinteistöjen rajallinen tarjonta ovat antaneet nostetta kiinteistöjen vuokriin keskeisillä sijainneilla. Yritykset hakevat laadukasta tilaa hyvien liikenneyhteyksien varrelta. Modernia, korkealaatuista tuotannollista tilaa on verrattain vähän saatavilla. Lisäksi esimerkiksi pääkaupunkiseudulla vapaata, tuotannollisille kiinteistöille soveltuvaa tonttimaata on niukasti saatavilla halutuilla sijainneilla. Tilankäyttäjää kiinnostavat monipuoliset lastausmahdollisuudet, riittävä tilakorkeus ja riittävän suuri piha-alue. Prime-kiinteistöjen kysyntä on vahvaa ja käyttöasteet korkealla erityisesti kasvukeskusten läheisyydessä. Heikommilla sijainneilla ja heikompikuntotissa kiinteistöissä vuokralaisten löytäminen on haastavampaa.³³

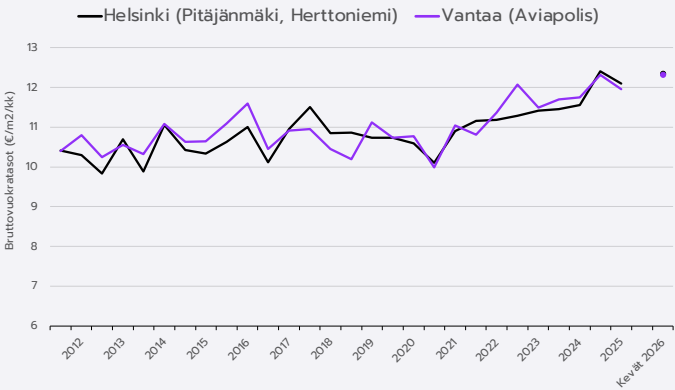
Tuotannollisten kiinteistöjen lyhyen ja pitkän aikavälin näkymissä on valoa. Lyhyellä aikavälillä yritysten tavoitteet optimoida toimitusketjuja tukevat modernien logistiikkakiinteistöjen kysyntää. Yritykset hakevat tilaa keskeisiltä osamarkkinoilta ja ESG-vaatimukset korostuvat yhä useammin vuokraneuvotteluissa. Lisäksi taloustilanne alkaa tukea markkinakehitystä. Taloustilanteen kohentuminen, viennin elpyminen ja korkeampi kuluttajien ostovoima tukevat tuotannollisten kiinteistöjen kysyntää ja käyttöasteiden kasvua 2025. Kuitenkin kauppapoliittinen epävarmuus tuo haasteita lyhyellä aikavälillä, mikä luo yleisen epävarmuuden lisäksi riskejä viennin odotettua hitaammalle elpymiselle. Pidemmällä aikavälillä tuotannollisten tilojen kysyntää ylläpitää verkkokaupan kasvu ja suurten kaupunkien voimakas väestönkasvu.³⁴

Tuotannollisten tilojen vajaakäyttö on edelleen verrattain matalalla tasolla, vaikka suurimpien kaupunkien vajaakäyttöasteet ovat

³³Rakli, Newsec, CBRE, Cushman & Wakefield.

³⁴Rakli, CBRE, Cushman & Wakefield.

16) Bruttovuokratasot – tuotannolliset tilat



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri kevät 2025

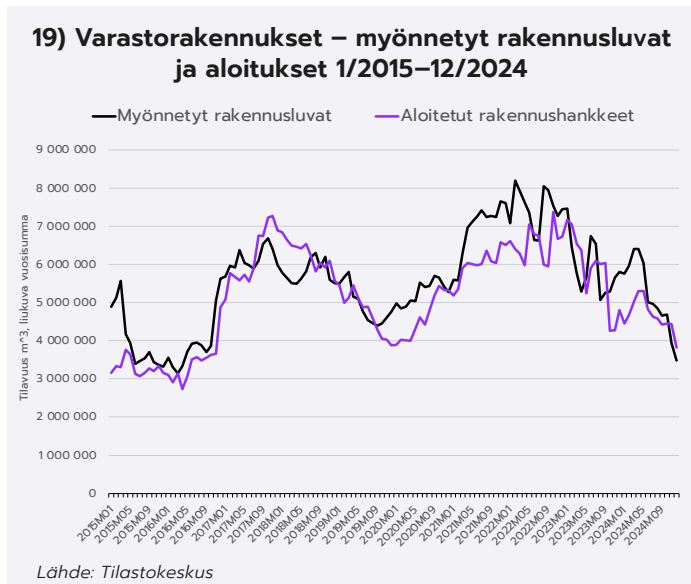
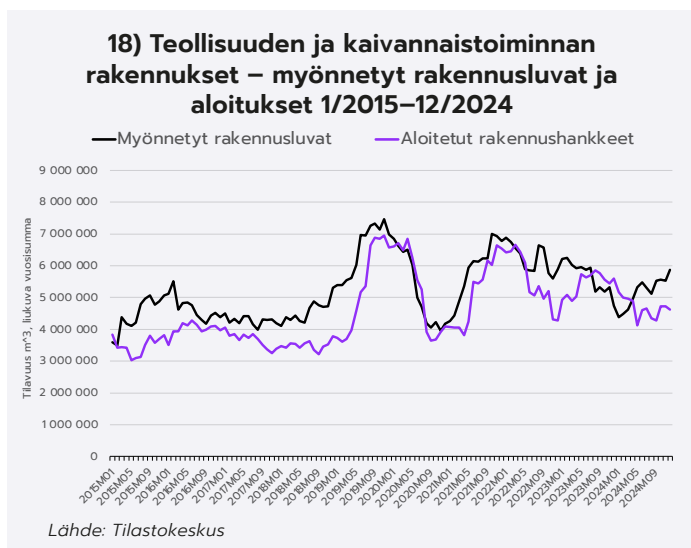
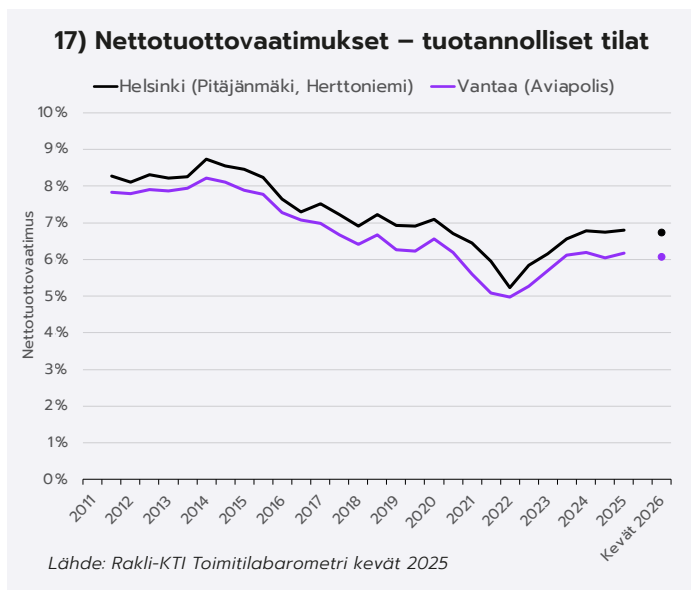
nousseet viime vuoden syksyyn verrattuna. Heikko taloustilanne on painanut vuokramarkkinaa. Kuitenkin vahvistuva suhdannenäkymä tukee vuokrausaktiviteetin piristymistä ja vajaakäyttö alkaa vähentyä kuluvasta vuodesta eteenpäin³⁵. Catellan kevään 2025 aineistojen perusteella pääkaupunkiseudun teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen vajaakäyttö on 4,3 prosenttia, Tampereella 3,9 prosenttia ja Turussa 3,3 prosenttia. Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella tuotannollisten kiinteistöjen vajaakäytön odotetaan pysyvän vakaana seuraavan 6 kuukauden aikana.

Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella tuotannollisten tilojen vuokriin ennakoitiin kasvua vielä syksyllä 2024. Kuitenkin tuoreiden kevään 2025 tulosten perusteella sekä Helsingin Pitäjänmäen ja Herttoniemen että Vantaan Aviapoliksen vuokrat ovat laskeneet syksyyn verrattuna (kuvio 16). Myös 6 kuukauden vuokraennusteen saldoluvut ovat heikentyneet, vaikka kokonai-

³⁵CBRE.

suudessaan tuotannollisten tilojen vuokriin odotetaan edelleen kasvua kaikissa suurissa kaupungeissa. Hidastunut inflaatio ja hitaasti vahvistuva talouskasvu pitävät vuokrien kasvun maltillisena kuluvana ja ensi vuonna.

Tuotannollisten kiinteistöjen nettotuottovaatimukset ovat vakiintuneet viime kvartaalien aikana. Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella Helsingin Pitäjänmäellä ja Herttoniemessä sekä Vantaan Aviapoliksen alueilla nettotuottovaatimukset nousivat edelleen aavistuksen keväällä 2025 verrattuna



syksyyn 2024 (kuvio 17). Nousu oli huomattavasti maltillisempaa verrattuna toimistoihin ja liiketiloihin. Tuotannollisten kiinteistöjen tuottovaatimuksiin odotetaan hienoista laskua kevääseen 2026 mennessä.

Tuotannollisten kiinteistöjen rakentaminen on pysynyt melko vilkkaana viime vuosien aikana. Teollisuus- ja kaivannaistoiminnan kiinteistöille myönnetyissä rakennusluvuissa nähdään positiivinen trendi viime vuoden aikana (kuvio 18). Varastorakentaminen on ollut runsasta vaikeiden viime vuosien läpi, mutta viime vuoden aikana varastoille myönnetty rakennusluvat ja aloitukset ovat olleet laskussa (kuvio 19). Kuluvana vuonna tuotannollisten kiinteistöjen rakennusvolyyymiin odotetaan hienoista kasvua. Useiden suurien projektien odotetaan valmistuvan 2025³⁶.

Tuotannolliset kiinteistöt oli kiinteistösijoitusmarkkinan vaihdetuksi viime vuonna ja sijoittajakysyntä on säilynyt vahvana. Tuotannolliset kiinteistöt olivat ainoa sektori, jonka transaktiivolyymissa nähtiin positiivista kasvua 2024 edellisvuoteen verrattuna. Tällä hetkellä sijoittajakysyntä kohdistuu lähinnä kasvukolmion lähialueille. Kuitenkin modernien ja hyvillä sijainneilla sijaitsevien tuotannollisten kiinteistöjen tarjonta on melko vähäistä. Lisäksi noussut vajaakäyttö saattaa hidastaa sijoittajakysynnän kasvua. Keveämpien rahoitusolojen ja suhdanteen tilanteen kohentumisen odotetaan tukevan sektorin toipumista 2025 eteenpäin ja sijoitusvolyyymiin odotetaan kasvua.³⁷

5) Suomen kiinteistösijoitusmarkkina kääntyi vihdoin kasvuun Q1 2025 – kasvun odotetaan pysyvän positiivisena loppuvuoden aikana

Eurooppalainen kiinteistösijoitusmarkkina kääntyi vahvaan kasvuun jo viime vuoden puolella. Kiinteistösijoitusvolyyymi kasvoi 21 prosenttia vuoteen 2023 verrattuna. Kuluvana vuonna Euroopan sijoitusvolyyymiin ennustetaan vahvaa kasvua, kun ostajien ja myyjien hintanäkemykset alkavat kohtaamaan paremmin. Kuitenkin geopolittiset jännitteet, rahoitusmarkkinan epävakaus ja odotettua heikompi talouskasvu saattavat hidastaa toipumista. Kiinteistöalan ammattilaisten mukaan keskeisiä Euroopan kiinteistömarkkinaan vaikuttavia huolenaiheita 2025 ovat globaali poliittinen epävarmuus, Ukrainan ja Lähi-idän konfliktien eskaloituminen, Euroopan talouskasvun hidastuminen ja sääntelyn kiristyminen.³⁸

Euroopasta poiketen Suomen vuoden 2024 kiinteistökauppavolyymi jäi miinukselle edellisvuoteen verrattuna. Kireä rahoitusmarkkinatilanne, ostajien ja myyjien hintanäkemyserot sekä ostajien vähäinen määrä hidastivat transaktiivolyymien kasvua. Kansainvälisten sijoittajien aktiviteetti oli myös odotettua heikompi. Kuitenkin sijoittajakysynnän odotetaan elpävän ja paremmat suhdannenäkymät vetävät muun Euroopan tapaan myös Suomen kiinteistösijoitusmarkkinan kasvuun 2025. Matalampi korkotaso ja rahoituksen parempi saatavuus, hintanäkemyserojen kaventuminen sekä kansainvälisen sijoittajakysynnän lisääntyminen tukevat elpymistä. Alhaisempi korkotaso lisää kiinteistösijoitusten houkuttelevuutta verrattuna korkosijoituksiin ja kaventaa myyjien ja ostajien välisiä hintanäkemyseroja.³⁹

Kokonaisuudessaan Suomen kiinteistösijoitusmarkkinaan odotetaan kasvua. Newsecin ennusteen mukaan kuluvana vuonna käännetään positiiviseen kasvuun. Kuluvan vuoden transaktiivolyymiksi ennustetaan 3,0 miljardia euroa, kun viime vuoden vastaava kokonaisvolyyymi jäi alle 2,3 miljardiin euroon.⁴⁰ Ensi vuonna transaktiivolyymien ennustetaan nousevan 3,75 miljardiin euroon.

Yhdysvaltojen kauppapolitiittiset toimet voivat vaikuttaa Suomen kiinteistösijoitusmarkkinaan monen eri kanavan kautta ja vaikutukset voivat olla positiivisia tai negatiivisia skenaariosta riippuen. Yhdysvaltojen tulevaan kaupapolitiikkaan ja muiden maiden vastatoimiin liittyy paljon epävarmuutta. Lyhyellä aikavälillä kauppasodan eskaloituminen saattaisi heikentää euroalueen ja Suomen talouskasvua ja haittaisi kiinteistömarkkinan kehitystä erityisesti lisääntyneen epävarmuuden, rahoitusmarkkinoiden

³⁶Newsec, CBRE, Helsingin kaupunki.

³⁷Newsec, CBRE, KTI Markkinakatsaus kevät 2025.

³⁸Rakli, ULI Emerging Trends in Real Estate 2025, CBRE, BNP Paribas.

³⁹Rakli, CBRE, Catella.

⁴⁰Newsec.

epävakauden ja korkeampien riskipreemioiden kautta. Talouskasvun hidastuminen ja epävarmuuden lisääntyminen voisi heikentää sijoitusaktiiviteettia sekä euroalueen että Suomen tasolla. Epävarmuus saattaisi nostaa sijoittajien riskipreemioita, mikä voisi hidastaa sijoitusaktiiviteetin toipumista Suomessa ja vaikeuttaa osaltaan esimerkiksi kehityshankkeiden rahoitusta. Lisäksi kauppasodan on arvioitu kiihdyttävän Yhdysvaltojen inflaatiota, mikä saattaisi nostaa hintoja myös euroalueella tuonti-inflaation kautta. Korkeampi inflaatio ja siten pidempään korkea euroalueen korkotaso voisivat hidastaa Suomen kiinteistösijoitusmarkkinan toipumista.⁴¹

Toisaalta jos Yhdysvaltojen politiikkatoimet ja lisääntynyt epävarmuus johtaisivat kansainvälisten investointien vähenemiseen Yhdysvalloissa, tämä voisi kääntää osan kansainvälisten sijoittajien kysynnästä Suomen kaltaisen vakaan markkinan sijoituskohteisiin. Lisäksi kauppasodan on ennustettu pääsääntöisesti vahvistavan dollaria suhteessa euroon⁴². Kansainvälisten sijoittajien näkökulmasta vahvempi dollari voisi lisätä euroalueen kiinteistösijoitusten houkuttelevuutta, mikä parantaisi suomalaisten kohteiden kilpailukykyä⁴³. Eurooppalaisessa vertailussa Suomen talouskasvun ennustetaan ylittävän euroalueen keskimääräisen talouskasvun 2026, mikä voisi edelleen tukea suomalaisen kiinteistösijoitusmarkkinan houkuttelevuutta.

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinassa nähtiin ensimmäinen heräämisen merkki (kuvio 20). Vuoden 2025 ensimmäisen kvartaalin transaktiovolyymi nousi noin 630 miljoonaan euroon eli 33 prosenttia korkeammaksi verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuosi sitten. Yhteiskuntakiinteistösektori oli ensimmäisen kvartaalin vaihdetuin sektori (27 % kokonaisvolyymistä), mutta kauppvoja tehtiin merkittävä määrä myös liiketila- ja tuotannollisten kiinteistöjen sektoreilla (25 % ja 18 %). Asuntosektorin kaupat kattoivat 13 prosenttia kokonaisvolyymistä ja toimistojen volyyymi jäi 12 prosenttiin.⁴⁴

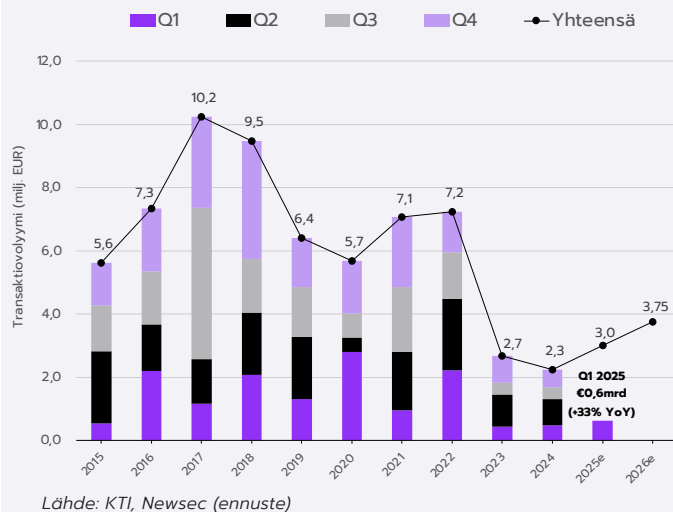
Suomessa sijoittajakysynnän odotetaan alkuvuodesta eniten tuotannollisiin kiinteistöihin ja asuntoihin. Kuitenkin myös yhteiskuntakiinteistöjen ja liiketilojen kysynnässä nähdään kasvupotentiaalia⁴⁵. Rakli-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella sekä ulkomaiseen että kotimaiseen sijoittajakysyntään odotetaan kasvua seuraavan 12 kuukauden aikana (kuvio 21). Kuitenkin näkemykset kotimaisen sijoittajakysynnän lisääntymisestä ovat hieman heikentyneet verrattuna syksyyn 2025, kun taas ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvuun uskoo yhä suurempi osuus vastaajista. 88 prosenttia barometrin vastaajista uskoo, että kiinteistösijoitusmarkkinan tilanne on parempi 12 kuukauden kuluttua nykyhetkeen verrattuna. Tämä on selkeästi optimistisin lukema 10 vuoteen. Transaktioiden uskotaan lisääntyvän kaikilla toimitilasektoreilla. Kuitenkin suurempi osuus vastaajista uskoo toimistojen ja liiketilojen kauppavolyymien kasvuun, kun taas tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymien kasvuun uskoo syksyn barometriin verrattuna hieman pienempi osuus vastaajista.

Tiettyjen sijoittajaryhmien haasteet hidastavat kauppavolyymien kasvumahdollisuuksia kuluvana vuonna. Kiinteistösijoitusrahastojen ja -yhtiöiden rahoitustilanne on aiempaa kireämpi. Viime vuonna erityisesti avoimien kiinteistörahoitosten haasteet toivat epävarmuutta markkinaan. Erikoissijoitusrahastot muuttivat kiinteistömarkkinalla netto-ostajista nettomyyjiksi. Markkina odottaa kansainvälisten sijoittajien paluuta markkinoille, mitä ei vielä nähty odotetulla tavalla viime vuonna. Ulkomaiset sijoittajat arvioivat Suomen markkinan tarjoamia mahdollisuuksia verrattuna muihin maihin. Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinan piristymisen lupaa positiivisempaa kehitystä myös Suomeen.⁴⁶

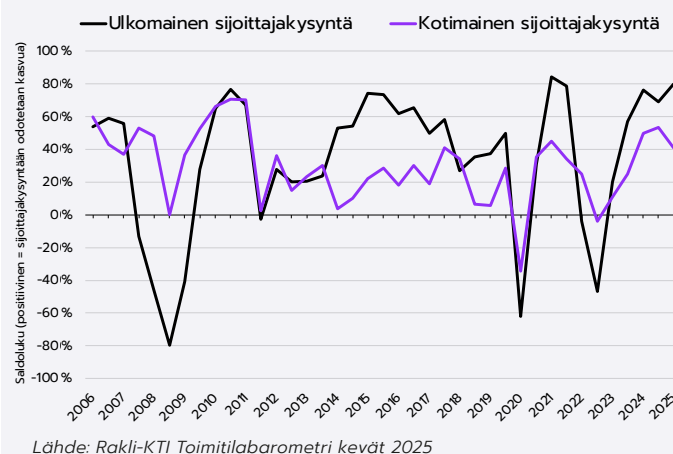
Institutionaalisille sijoittajille muut omaisuususerät saattavat näyttää aikaisempaa houkuttelevammilta kiinteistöihin verrattuna. Eläkeuudistuksen on arvioitu vaikuttavan negatiivisesti eläkeyhtiöiden kiinteistösijoituksiin. Uudistuksen uskotaan vaikuttavan nimenomaan suomalaisiin kiinteistöihin kohdistuviin sijoituksiin. Vaikka uudistuksen on määrä tulla voimaan vasta 2027, uudistus saattaa jo vaikuttaa eläkeyhtiöiden halukkuuteen lähteä mukaan uusiin kiinteistöhankkeisiin. Kuvio 22 kuvaa eläkeyhtiöiden kiinteistösijoituksia 2005–2024⁴⁷. Kiinteistösijoitusmarkkinan yleinen

alamäki näkyy myös eläkeyhtiöiden kiinteistösijoituksissa 2022–2023. Kuitenkin eläkeyhtiöiden kiinteistösijoitusten alamäki on tasaantunut 2023 kolmannen kvartaalin jälkeen. Vaikka kuviossa esitetyt muutokset johtuvat osittain arvon muutoksista ja osittain myynneistä ja ostoista, näemme kuitenkin suuntaa antavia merkkejä siitä, että eläkeyhtiöt eivät ole ainakaan täysin hylkäämässä kiinteistöjä.

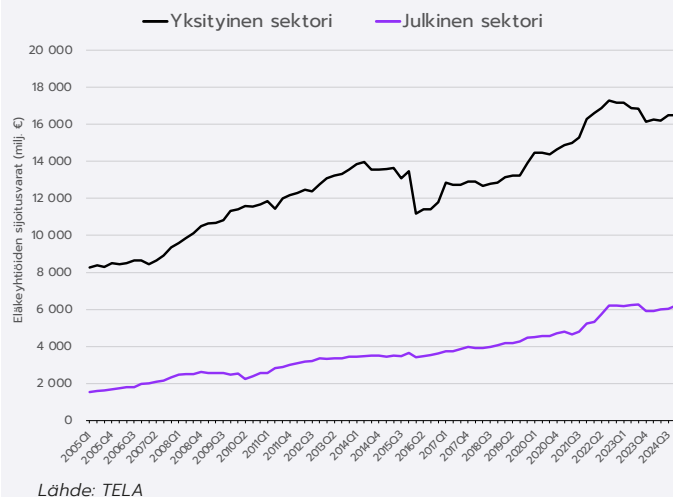
20) Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymi 2015–2026



21) Kotimaisen ja ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluvut



22) Työeläkevakuuttajien kiinteistösijoitukset Q1/2004–Q4/2024



⁴¹Rakli, Newsec, Peterson Institute for International Economics.

⁴²Esimerkiksi Peterson Institute for International Economics.

⁴³Newsec

⁴⁴KTI

⁴⁵Newsec.

⁴⁶Helsingin kaupunki, Newsec, KTI Markkinakatsaus kevät 2025.

⁴⁷TELA.