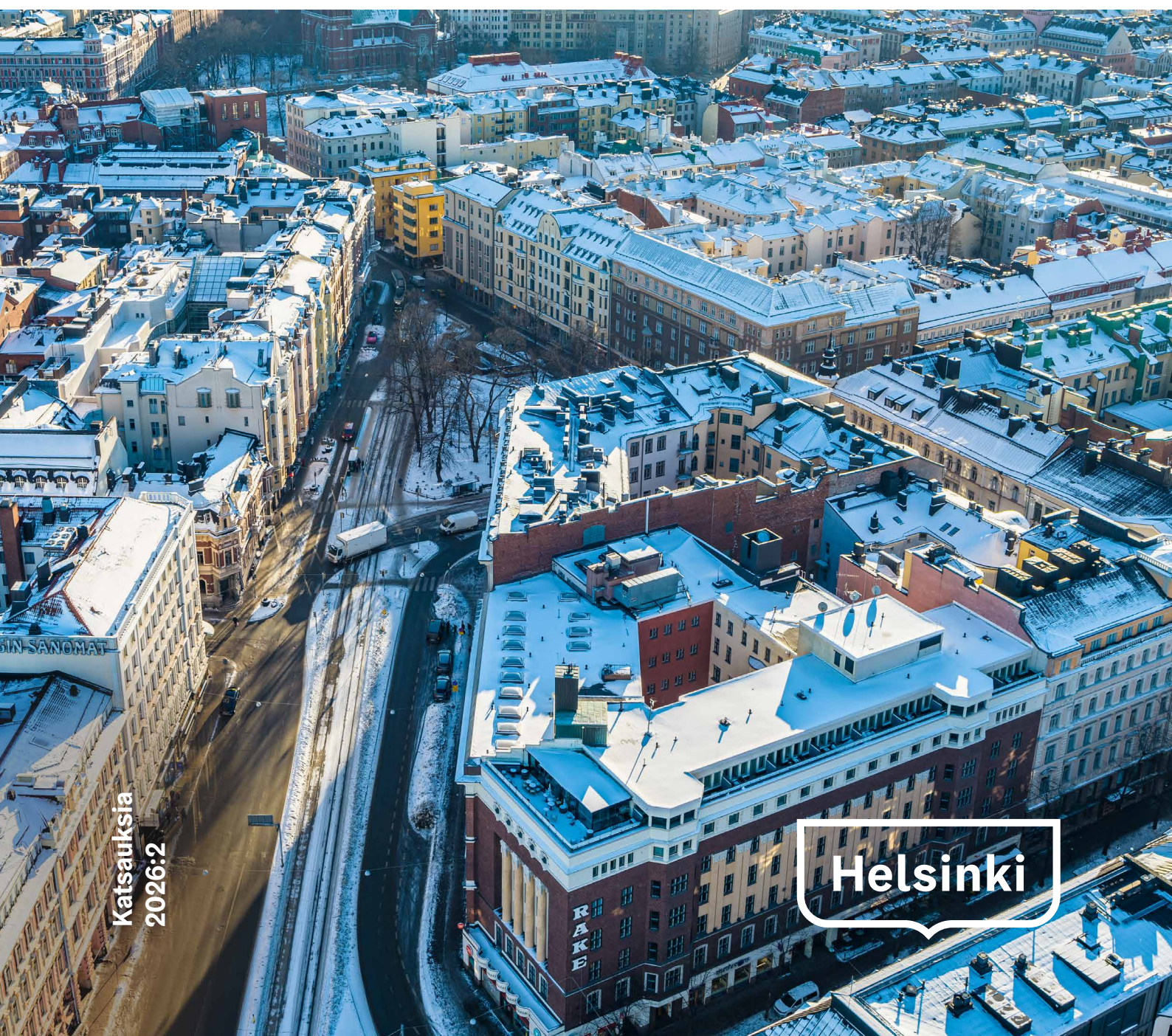


Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2025/2026

Hanna Kaleva, Saana Kumpula, Perttu Rantanen



Katsauksia
2026:2

Helsinki

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2025/2026

Hanna Kaleva, Saana Kumpula, Perttu Rantanen

Tiedustelut

Hanna Kaleva, KTI Kiinteistötieto Oy
p. 040 5555 269
etunimi.sukunimi(at)kti.fi

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitietopalvelut

Osoite

PL 550, 00099 Helsingin kaupunki
(Työpajankatu 8)

Internet

www.hel.fi/kaupunkitieto

Tilaukset, jakelu

p. 09 310 43297
kaupunkitieto@hel.fi

Kuviot ja kartat

KTI Kiinteistötieto Oy, Checkpoint Oy

Kannen kuva

© Tuukka Ylönen / Helsingin kaupunki

Taitto

Checkpoint Oy

Saavutettavuus

Kuvioiden datat saa saavutettavassa muodossa osoitteesta
kaupunkitieto(at)hel.fi

Verkojulkaisu

ISSN 0000000000000

Sisällys

| | |
|--|-----------|
| Tiivistelmä: Kiinteistömarkkinat piristyivät vuoden 2025 loppua kohden..... | 4 |
| 1. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanne ja näkymät | 5 |
| Kiinteistökauppojen volyymi nousi yli neljään miljardiin euroon | 5 |
| Pääkaupunkiseudun osuus vuoden kiinteistökaupoista oli noin puolet | 7 |
| Yhteiskuntakiinteistöt nousi vuoden vaihdetuimmaksi kiinteistösektoriksi | 8 |
| Ulkomaisten sijoittajien aktiivisuuden kasvu nosti kiinteistökauppavolyymiä | 10 |
| Parhaiden kiinteistökohteiden tuottovaatimukset tasaantuneet | 12 |
| 2. Toimitilavuokramarkkinat: toimitilamarkkinoiden tilanne haastava, liike- ja tuotannollisten tilojen markkinat vakaat | 14 |
| Toimistot..... | 14 |
| Toimistotilojen tarve vähenee, vuokrat paineissa | 14 |
| Vajaakäyttö lyö uusia ennätyksiä..... | 18 |
| Toimistorakentamisen volyymit hiljenemässä | 19 |
| Liiketilat..... | 21 |
| Liiketilavuokramarkkinoiden tilanne vakaa | 21 |
| Pääkaupunkiseudun isojen kauppakeskusten tilanne edelleen muita vahvempi | 23 |
| Tuotannolliset kiinteistöt | 25 |
| Tuotannollisten kiinteistöjen markkinatilanne vakaa | 25 |
| 3. Teema-artikkeli | 27 |
| Helsingin ydinkeskustan toimitilamarkkinat murroksessa | 27 |
| Ydinkeskustan toimitotarjonta on pääosin laadukasta ja omistuspohja monipuolinen | 29 |
| Toimistomarkkinoiden haasteet ulottuvat nyt myös ydinkeskustaan | 31 |
| Liiketilamarkkinat sopeutuneet jo vuosia..... | 32 |
| Ydinkeskustan kiinteistökaupat jääneet viime vuosina harvalukuisiksi | 33 |

Tiivistelmä: Kiinteistömarkkinat piristyivät vuoden 2025 loppua kohden

Kiinteistömarkkinoiden tunnelma alkoi piristyä vuoden 2025 loppua kohden lähes kolme vuotta jatkuneen alakulon jälkeen. Koko vuoden kiinteistökauppavolyymi nousi 4,4 miljardiin euroon, eli lähes kaksinkertaiseksi edellisen vuoden ennätysmatalista lukemistaan. Kaupankäyntiä siivitti etenkin ulkomaisen sijoituskysynnän kasvu. Suomen kiinteistöjen suhteellinen houkuttelevuus vahvistui keskeisimpiin verrokkimaihin nähden, kun kiinteistöjen arvot Suomessa ovat sopeutuneet alaspäin ja toisaalta suuremmilla markkinoilla parhaiden kiinteistöjen hinnoittelu lähti kiristymään vuoden aikana.

Vilkastuvilla kiinteistömarkkinoilla sijoittajien mielenkiinto kohdistui ennen kaikkea yhteiskunta- ja asuntokiinteistöihin, jotka vastasivat yhteensä yli puolta koko vuoden kokonaisvolyymistä. Perinteisistä toimitilakiinteistösektoreista liikekiinteistöjen sijoituskysyntä vilkastui, mutta toimitokiinteistöjen osuus koko kauppavolyymistä pysyi matalana.

Pääkaupunkiseudun osuus vuoden 2025 kiinteistökauppavolyymistä oli hieman alle 50 prosenttia. Muuttuvat kiinteistösektoripainot vaikuttavat osaltaan myös kiinteistö-sijoitusmarkkinoiden maantieteelliseen jakaumaan: tällä hetkellä epäsuosiossa olevien toimitokiinteistöjen markkinat painottuvat vahvasti pääkaupunkiseudulle, kun taas suurempien volyymien yhteiskunta-, asunto- ja liikekiinteistöissä sijoittajien mielenkiinto jakaantuu tasaisemmin ympäri Suomen.

Vuokramarkkinoilla hankalin tilanne on toimitiloissa, joiden vajaakäyttöaste nousi pääkaupunkiseudulla jälleen uuteen ennätykseen, ja oli Helsinki Research Forumien mukaan yli 18 prosenttia vuoden 2025 lopussa. Toimitilojen vuokranäkymä on parhaiskakin kohteissa korkeintaan vakaa. Etätyön kasvun ja muuttuvien tilankäytön tapojen ohella myös heikko taloustilanne painaa toimitokysyntää. Liiketilamarkkinoilla vuokranäkymät ovat vakaita tai hieman negatiivisia, mutta käyttöaste pysyttelee vahvana.

Suomen toimitilamarkkinoiden perinteisesti arvostetuimman alueen – Helsingin ydinkeskustan – rooli ja tilanne kiinteistömarkkinoilla muuttuu. Toimitilakysynnän väheneminen on kasvattanut vajaakäyttöä myös ydinkeskustassa, ja kulutuskysynnän muutos vaikuttaa liiketiloihin. Keskustassa on meneillään tai suunnitteilla useampia merkittäviä kehityshankkeita, joiden tavoitteena on parantaa keskusta-alueen elinvoimaa.

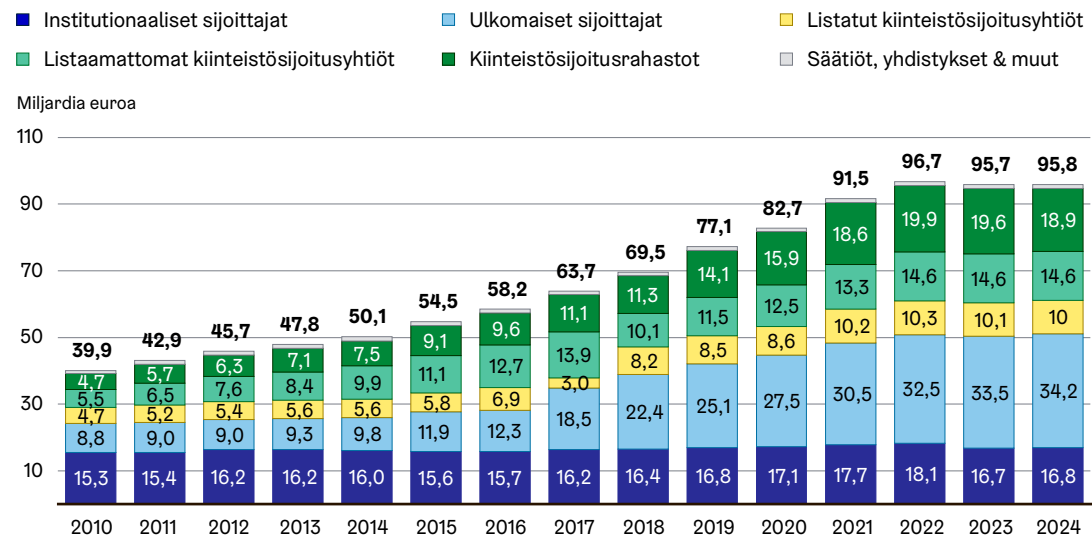
1. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanne ja näkymät

Kiinteistökauppojen volyymi nousi yli neljään miljardiin euroon

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymi painui korkojen nousun ja globaalien taloudellisten epävarmuuden painamana ennätysmataliin lukemiin vuosina 2023 ja 2024. Epävarmuus ja alavireisyys leimasivat pitkälti myös vuotta 2025, mutta vuoden loppua kohden kiinteistömarkkinoiden aktiviteetti lähti selkeään nousuun. Markkinoiden nousua tukivat sekä talouden odotettu käänne parempaan että kiinteistösijoitusmarkkinoiden vilkastuminen useissa keskeisissä Suomen verrokkimaissa.

Muutamat viime vuodet ovat jälleen osoittaneet Suomen kiinteistömarkkinoiden alttiuden kansainvälisten pääoma- ja kiinteistösijoitusmarkkinoiden heilahteluille. Suomen kiinteistömarkkinat ovat useimpia muita läntisen Euroopan maita riippuvaisemmat kansainvälisistä sijoittajista. Kansainvälisten sijoittajien osuus Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaisvarallisuudesta nousi vuoden 2010 22 prosentista reilusti yli kolmanneksen vuoteen 2024 mennessä. Samalla aikavälillä markkinoiden kokonaisko-ko yli kaksinkertaistui (kuvio 1: Suomen kiinteistömarkkinoiden koko ja toimijarakenne).

Kuvio 1. Suomen kiinteistömarkkinoiden koko ja toimijarakenne.



Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset, KTI:n arviot)

Ulkomaisten sijoittajien vaikutus Suomen kiinteistömarkkinoiden likviditeettiin on myös merkittävä. Korkeiden kaupankäyntivolyymien vuosina 2015–2022 ulkomaisten sijoittajien osuus vuotuisesta kokonaisvolyymistä oli useina vuosina yli puolet ja korkeimmillaan jopa yli 70 prosenttia. Keskeisistä verrokkimaista esimerkiksi Ruotsissa ulkomaisten sijoittajien osuus on merkittävästi pienempi, useina vuosina alle kolmanneksen tasolla. Globaalien kiinteistösijoitusmarkkinoiden käänne ja hinnoittelun jyrkkä muutos vuoden 2022 jälkeen ohjasi globaalien sijoittajien mielenkiinnon vahvasti suurimmille ja likvideimmille markkinoille, joilta oli arvojen laskun myötä löydettävissä entistä houkuttelevampia sijoituskohteita. Tällä oli suuri hiljentävä vaikutus Suomen kaltaiselle pienelle ja syrjäiselle kiinteistömarkkinalle. Merkittävämpiä määriä kansainvälistä pääomaa on Suomen markkinoille odotettavissa vasta, kun hinnoittelu

suuremmilla markkinoilla jälleen kiristyy, mitä kautta Suomen suhteellinen houkuttelevuus paranee. Vuoden 2025 loppupuoli osoitti jo selkeitä ulkomaisen kysynnän kasvun merkkejä.

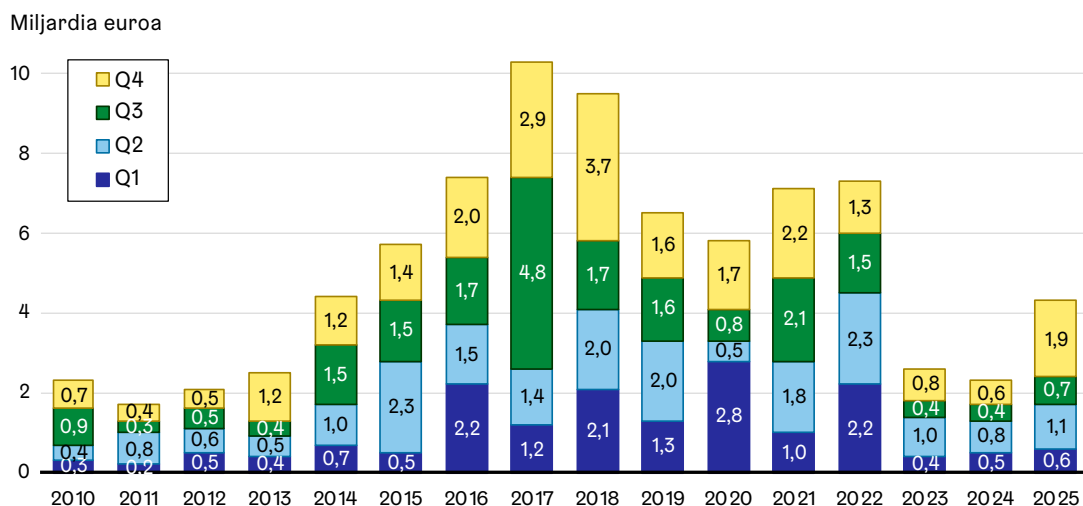
Ulkomaisten sijoittajien suuren osuuden kääntöpuolena on kotimaisten pääomälähteiden vähäisyys. Lisäksi useisiin suomalaisiin sijoittajaryhmiin kohdistuu nykytilanteessa paineita, jotka hidastavat kiinteistöinvestointeja. Eläkevakuutusyhtiöiden uudistuva sääntely on ohjaamassa lisää pääomia osakemarkkinoille ja vastaavasti vähentämässä kiinteistösijoittamisen suhteellista houkuttelevuutta. Kiinteistörahastosegmentissä puolestaan avoimien kiinteistörahastojen pääomavirrat kääntyivät negatiivisiksi korkojen nousun myötä vuonna 2022, kun sijoittajien lunastuspyynnöt ylittivät sisään tulevien uusien sijoitusten määrän. Tarve lunastusten rahoittamiselle siirsi rahastot kiinteistömarkkinoilla vahvasti myyntilaidalle. Ennätysmatalan sijoituskysynnän markkinatilanne teki kuitenkin hallittujen myyntien toteuttamisesta hankalaa aina vuoden 2025 loppupuolelle asti. Listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden määrä ja volyyymi on niin ikään Suomessa varsin pieni, Helsingin pörssissä on nykytilanteessa listattuna vain kaksi merkittävämpää kiinteistösijoitusyhtiötä – asuntoihin sijoittava Kojamo ja kauppakeskuksiin keskittyvä Citycon – ja nekin ovat viime vuosina olleet kiinteistömarkkinoilla vahvasti myyntilaidalla kiinteistösijoitussalkkujensa strategiaan kuulumattomien kohteiden karsimiseksi ja rahoitusrakenteensa vahvistamiseksi.

Koko vuoden 2025 kiinteistökauppojen volyyymi kohosi lopulta 4,4 miljardiin euroon eli lähes kaksinkertaiseksi vuoden 2024 ennätysmataliin lukemiin verrattuna (kuvio 2). Ensimmäisen vuosipuoliskon volyyymi jäi alle 1,8 miljardiin euroon, eli koko vuoden volyyymistä 60 prosenttia kertyi vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Vuoden viimeisen neljänneksen 1,9 miljardin euron kauppavolyyymi oli korkein kvartaalivolyyymi sitten vuoden 2022 alkupuoliskon.

Sekä kiinteistökauppojen keskimääräinen koko että lukumäärä nousivat vuonna 2025 edelliseen vuoteen verrattuna. Kun vuonna 2024 KTI:n Transaktioseurannassa kirjattiin 175 yli miljoonan euron ammattimaisten sijoittajien kiinteistökauppaa, nousi vuoden 2025 lukumäärä yli 250:een, ja kauppojen keskikoko nousi alle 13 miljoonasta eurosta yli 17 miljoonaan euroon.

Kiinteistökaupparakennetta leimasivat monet pitkään vireillä olleet, usein myyjä-osapuolten haasteellisiin rahoitustilanteisiin liittyvät transaktiot, jotka mahdollistuivat sijoitusmarkkinoiden kysynnän hiljalleen viritessä. Vastaavasti kysyntäpuolella liikkeellä olivat erityisesti houkuttelevasti hinnoiteltuja sijoituskohteita etsivät sijoittajat.

Kuvio 2. Kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymi Suomessa vuosineljänneksittäin



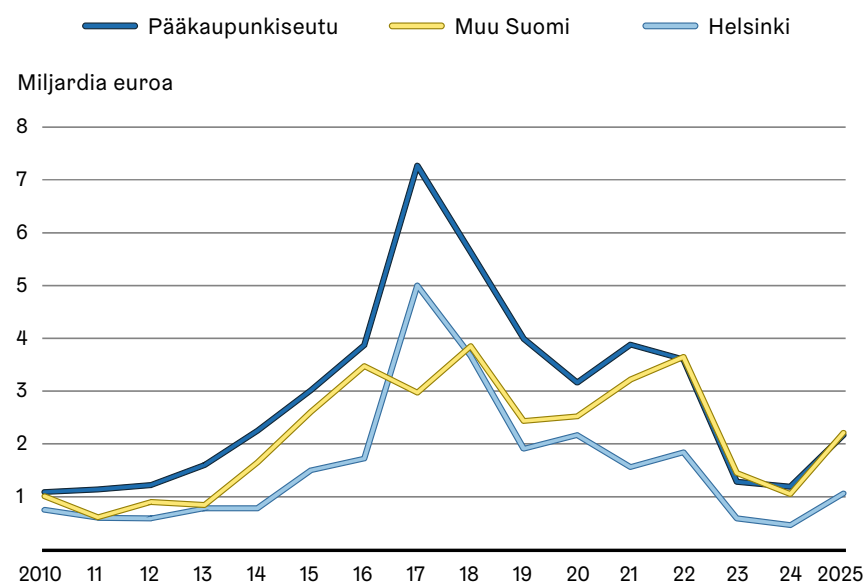
Lähde: KTI

Pääkaupunkiseudun osuus vuoden kiinteistökaupoista oli noin puolet

Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden laaja ja monipuolinen toimijapohja sekä muita alueita parempi likviditeetti houkuttelee seudulle monia yksinomaan suurimpiin kaupunkeihin keskittyviä ulko- ja kotimaisia sijoittajia. Seudun vahva väestönkasvu myös tukee tilakysyntää useimmilla kiinteistösektoreilla. Toisaalta eri kiinteistösektoreiden houkuttelevuus on viime vuosina kehittynyt siten, että sijoituskysyntä on heikointa sektoreilla, jotka painottuvat pääkaupunkiseudulle – erityisesti toimistokiinteistöissä – ja toisaalta vahvinta sektoreilla, joissa kysyntä ohjautuu tasaisemmin ympäri Suomen, kuten yhteiskunta-, asunto- ja liikekiinteistöissä. Pääkaupunkiseudun laadukas ja markkina-arvoiltaan muuta maata korkeampi kiinteistökanta kuitenkin ylläpitää seudun vahvaa asemaa kiinteistömarkkinoilla.

Pääkaupunkiseudun merkittävien kiinteistökauppojen vuoden 2025 volyymi nousi 2,2 miljardiin euroon eli reilusti yli kaksinkertaiseksi edelliseen vuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudun osuus koko maan kauppavolyymistä pysytteli 50 prosentissa, eli hyvin lähellä viimeisten muutamien vuosien keskimääräistä tasoaan (kuvio 3). Viimeisen viiden vuoden aikana Helsingin osuus kaikista pääkaupunkiseudun kaupoista on vaihdellut 40 ja 50 prosentin välillä.

Kuvio 3. Kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymi: Helsinki, pääkaupunkiseutu ja muu Suomi



Lähde: KTI

Parista edellisestä vuodesta poiketen vuonna 2025 nähtiin muutamia suuria, satojen miljoonien eurojen kokoluokkaan nousevia kiinteistösalkkukauppoja, joista useimmissa oli kiinteistökohteita sekä pääkaupunkiseudulta että muualta Suomesta. Viiden suurimman kaupan joukkoon nousee yksi Helsingin ydinkeskustaan sijoittuva kauppa, jossa eläkevakuuttaja Keva kumppaneineen osti Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan omistaman Ylvan kiinteistökannan. (taulukko 1)

Taulukko 1. Suurimmat toimitilakiinteistökaupat pääkaupunkiseudulla 2025

| Kohde | Käyttö-tarkoitus | Ajankoh-ta | Osoite | Hinta (milj. €) | Ostaja | Myyjä |
|---|---------------------------------------|------------|-----------------------|-----------------|---|--|
| Hotelli- ja asunto-kiinteistö | Hotelli, asunto | Q1 / 2025 | Helsinki, Kallio | | Niam | Ylvan ja Varman yhteisyritys |
| Cleantech Garden | Yhteiskunta, toimisto | Q1 / 2025 | Espoo, Kivenlahti | 80 | Suohki (omistaja Infranode) | NCC |
| Toimisto- ja liikekiinteistö (Relex Solution-sin pääkonttori) | Toimisto, liike | Q2 / 2025 | Espoo, Otaniemi | 79 | Public Property Invest ASA | HGR Property Partners Oy |
| Toimisto- ja terveyskeskuskiinteistö | Yhteiskunta, toimisto | Q2 / 2025 | Vantaa, Tikkurila | 63 | Public Property Invest ASA | Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskunta-kiinteistöt |
| Niittykummun koulu ja toimistokiinteistö | Yhteiskunta, toimisto | Q2 / 2025 | Espoo, Niittykumpu | 44 | Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskunta-kiinteistöt | Varma |
| The Hotel Maria | Hotelli | Q2 / 2025 | Helsinki, Kruununhaka | | M&L Group | Samla Capitalin hallinnoimat rahastot |
| Kalasadaman terveys- ja hyvinvointikeskus | Yhteiskunta | Q3 / 2025 | Helsinki, Kalasadama | 100 | VVT Property Fund II Ky | Deka Immobilien Investment GmbH:n hallinnoima rahasto |
| Kiinteistö Oy Mastolan Keskusvarasto | Tuotannollinen | Q4 / 2025 | Vantaa, Hakkila | | CapMan Social Real Estate | Kokoelma-keskus Ky |
| Keskustakiinteistö | Hotelli, liike, toimisto, yhteiskunta | Q4 / 2025 | Helsinki, Kluuvi | 188 | Kevan, Mrecin ja HGR:n yhteisyritys | Ylva |
| Logistiikkakiinteistö (DHL) | Tuotannollinen | Q4 / 2025 | Vantaa, Veromies | | SICORE Real Assets | Pontos Group Urban Partners (NSF III) |

Lähde: KTI

Yhteiskuntakiinteistöt nousi vuoden vaihdetuimmaksi kiinteistösektoriksi

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden viimeaikainen kehitys on ohjannut sijoituskysynnän painopistettä osin uudella tavalla, kun perinteisesti suurimman toimitilakiinteistösektorin eli toimistojen tilakysyntä on etätyön kasvun ja heikon taloustilanteen myötä heikentynyt ja vastaavasti tilakysynnän näkymät pysyvät vahvoina etenkin asunto- ja yhteiskuntakiinteistösektoreilla, joita tukevat niin kaupungistuminen kuin demografian kehityskin.

Vuoden 2025 vaihdetuimmaksi kiinteistösektoriksi nousi ensimmäistä kertaa julkisten palvelujen tuottamiseen käytetyt yhteiskuntakiinteistöt, joiden osuus vuoden kokonaisvolyyymistä oli 31 prosenttia (kuvio 4). Sektorin kauppavolyymiä nosti etenkin aivan vuoden lopulle ajoittunut vuoden suurin kiinteistökauppa, jossa pohjoismainen Public Property Invest ASA osti SBB:n kiinteistösalkun. Yhteiskuntakiinteistösektorilla tehtiin myös muutamia suuria yksittäisten kiinteistökohteiden kauppvoja, joista monet sijoittuivat pääkaupunkiseudulle, kuten Kalasadaman terveys- ja hyvinvointikeskus, Kivenlahden Cleantech Garden sekä Niittykummun koulu- ja toimistokiinteistö. Pääkaupunkiseudun kaikista vuoden 2025 kiinteistökaupoista yhteiskuntakiinteistöjen osuus oli 25 prosenttia.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin kiinteistösektori, asuntokiinteistöt, on monena viime vuotena pitänyt hallussaan vaihdetuimman sektorin asemaa. Vuoden 2025 kokonaiskauppavolyymistä niiden osuus oli 21 prosenttia. Vuoden suurimmat asuntokiinteistösalkkukaupat julkistettiin kesällä, joista toisessa Kojamo myi lähes 2 000 asuntoa amerikkalaislähtöisen Apollon hallinnoimille rahastoille ja toisessa Erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuotto myi SATOLle noin 1 000 asuntoa. Kummassakin salkkukokonaisuudessa oli asuntoja sekä pääkaupunkiseudulta että muista suurimmista kaupungeista. Pääkaupunkiseudun asuntokiinteistömarkkinoille saatiin myös loppuvuodesta uusi ulkomainen toimija, kun norjalaislähtöisen Storebrandin rahasto osti kahdella kaupalla vajaat 400 vuokra-asuntoa Espoosta. Uusi avaus oli niin ikään Mandatumin ja Morgan Stanley Real Estate Investingin uusi yhteisyritys, joka osti joulukuussa seitsemän eri puolilla pääkaupunkiseutua sijaitsevaa asuntokiinteistöä. Kaikkiaan pääkaupunkiseudun asuntokiinteistöjen kauppavolyymi nousi noin 600 miljoonaan euroon.

Liikekiinteistömarkkinoilla jo vuosia vallinnut alavire hellitti vuonna 2025 ja sektorin kauppavolyymi nousi yli 700 miljoonaan euroon edellisen vuoden alle 300 miljoonasta eurosta. Kauppaa käytiin ennen kaikkea erilaisista super- ja hypermarket- sekä tilaa vievän kaupan niin kutsutuista big box -kiinteistöistä. Näiden kiinteistöjen sijoituskysyntä hajaantuu ympäri Suomen. Sektorin merkittävin uusi tulokas vuonna 2025 oli ruotsalaislähtöinen Prisma Properties, joka osti usealla kaupalla noin 20 kiinteistöä, joista kuitenkin vain yksi sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun liikekiinteistökaupoissa ostajina oli kirjava joukko kotimaisia ja ulkomaisia sijoittajia. Pitkästä aikaa kauppooja tehtiin myös merkittävämmistä kauppakeskuskiinteistöistä, mutta tällä sektorilla suurimmat kaupat osuivat Turun alueelle. Helsingin keskustassa merkittävä määrä liiketilaa vaihtoi omistajaa Kevan kumppaneineen hankkimassa Ylväkokonaisuudessa. Pääkaupunkiseudun kaikista kiinteistökaupoista liikekiinteistöjen osuus oli selkeästi maan keskimääräistä tasoa matalampi, vain noin kahdeksan prosenttia.

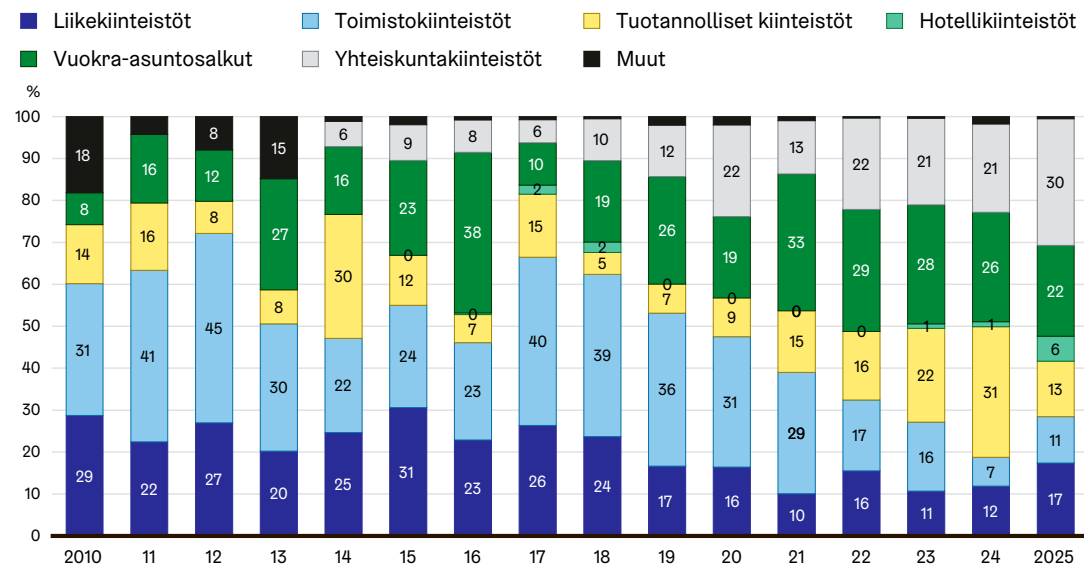
Toimistokiinteistöt ovat varallisuusarvoltaan kiinteistösijoitusmarkkinoiden toiseksi suurin sektori, mutta niiden osuus ja painoarvo on pudonnut nopeasti viime vuosina, kun etä- ja hybridityö ovat vähentäneet kokonaistilatarvetta ja kasvattaneet toimistokiinteistösijoittamisen riskejä. Toimistokiinteistöjen kauppavolyymi on vähäisen sijoituskiinnostuksen takia jäänyt muutamina viime vuosina jäänyt historiallisen matalaksi. Vuonna 2025 toimistokiinteistöjen kauppavolyymi nousi euromääräisesti noin kolminkertaiseksi verrattuna edellisen vuoden ennätysmataliin lukemiin. Niiden osuus kokonaisvolyymistä jäi kuitenkin edelleen varsin matalaksi, noin 10 prosenttiin. Merkittävässä osassa vuoden 2025 toimistokiinteistökauppoja kohteeseen tai kokonaisuuteen sisältyi myös muiden käyttötarkoitusten tiloja, kuten liike- tai julkisia palvelutiloja. Vuoden merkittävimmät toimistokiinteistökaupat sijoittuivat edelleen pääkaupunkiseudulle. Suurimmasta toimistokiinteistökaupasta vastasi pohjoismainen Public Property Invest, joka hankki rakenteilla olevan toimisto- ja liikekiinteistökohteen Otaniemestä. Kiinteistön myyjä oli HGR Property Partners ja sen päävuokralaiseksi on tulossa ohjelmistoyhtiö Relex Solutions. Pääkaupunkiseudun osuus koko maan toimistokiinteistökaupoista oli yli 60 prosenttia.

Tuotannolliset kiinteistöt ovat olleet muutaman viime vuoden suosikkikiinteistösektori. Vuonna 2025 niiden kiinteistökauppavolyymi kuitenkin ainoana sektorina laski edelliseen vuoteen verrattuna ja niiden osuus kokonaisvolyymistä putosi 13 prosenttiin. Sektorin pääkaupunkiseudun transaktiot olivat valtaosin pienehköjä yksittäisten kiinteistökohteiden kauppooja.

Merkittävämpien hotellikiinteistöjen kauppavolyymi jäi useana vuonna lähelle nolaa, kun koronapandemia, Ukrainan sota sekä pääkaupunkiseudun nopeasti kasvanut

hotellitarjonta heikensivät sektorin tilannetta ja näkymiä. Myös tällä sektorilla nähtiin käänne vuonna 2025, kun pääkaupunkiseudulle kirjattiin muutamia merkittävämpiä hotellikiinteistökauppoja. Näistä kahden suurimman – Kruununhaan Hotelli Marian sekä ydinkeskustan Grand Hansa-hotellin – taustalla oli tosin myyjän heikko rahoitusilanne.

Kuvio 4. Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistösektoreittain, koko Suomi



Lähde: KTI

Ulkomaisten sijoittajien aktiivisuuden kasvu nosti kiinteistökauppavolyymiä

Ulkomaisten sijoittajien aktiviteetin lasku oli yksi keskeinen matalan kiinteistökauppavolyymien selittäjä vuosina 2023 ja 2024. Odotukset kansainvälisen sijoituskysynnän kasvusta alkoivat viritä jo vuoden 2024 aikana. Nämä odotukset eivät kuitenkaan toteutuneet ja ulkomaisten sijoittajien kiinteistöostot Suomessa jäivät noin yhteen miljardiin euroon vuonna 2024, eli matalammalle tasolle kuin kertaakaan sitten vuoden 2013. Vuonna 2025 ulkomaisten sijoittajien kiinteistöhankintojen määrä yli 2,5-kertaistui ja nousi lopulta 2,6 miljardiin euroon. Tämä vastasi noin 60 prosenttia koko vuoden kokonaisvolyymistä, mikä oli korkein osuus sitten vuoden 2018.

Ulkomaisten sijoittajien uudet investoinnit Suomeen ylittivät jälleen selkeästi myyntien määrän, joka jäi noin yhteen miljardiin euroon. KTI:n transaktio seurannassa ulkomaisten sijoittajien netto-ostot ovat olleet positiivisia jokaisena vuotena vuodesta 2003 alkaen, jolloin ensimmäiset merkittävät ulkomaiset sijoittajat tulivat markkinoille.

Muista Pohjoismaista tulevat sijoittajat näyttelevät merkittävää roolia Suomen kiinteistömarkkinoilla. Vuonna 2025 pohjoismaalaisten sijoittajien osuus kaikista ulkomaisten sijoittajien Suomessa tekemistä kiinteistöhankinnoista nousi jälleen reilusti yli 50 prosenttiin. Myös vuoden 2025 aikana markkinoille tuli myös kokonaan uusia pohjoismaisia toimijoita. Näistä merkittävimpiä olivat useilla kaupoilla liikekiinteistöjä eri puolilta Suomea hankkinut Prisma Properties sekä aivan loppuvuodesta Suomeen ensimmäiset asuntokiinteistösihtousensa tehnyt Storebrandin rahasto. Aivan vuoden lopulla myös Ruotsin pörssiin listattu kiinteistösihtousyhtiö Catena ilmoitti suunnittelevansa ensimmäisiä sijoituksiaan suomalaisiin logistiikkakiinteistöihin. Jo pidempään

Suomessa toimineita, salkkujaan vuonna 2025 kasvattaneita sijoittajia ovat esimerkiksi ruotsalaistaustaiset Cibus Real Estate, Balder, Hemsö, Stendörren, Niam ja Sagax, jotka kukin jatkoivat sijoituksiaan omien strategioidensa mukaisille kiinteistösektoreille. Muista Pohjoismaista lähtöisin olevia sijoittajia ovat esimerkiksi norjalaistaustaiset, yhteiskuntakiinteistöihin sijoittavat Public Property Invest ja Kinland sekä Tanskasta lähtöisin oleva Urban Partners, joka aiemmin tunnettiin nimellä Nrep.

Muista ulkomaisista sijoittajaryhmistä muualta Euroopasta tulevien sijoittajien osuus jäi vajaan 20 prosenttiin ja Euroopan ulkopuolelta lähtöisin olevien noin 28 prosenttiin. Jälkimmäisessä ryhmässä merkittävin uusi tulokas vuonna 2025 oli amerikkalaistaustaisen Apollon hallinnoimat rahastot, jotka yhdessä suomalaisen kumppaninsa Avant Capital Partnersin kanssa ostivat kesällä Kojamolta vajaan 2 000 asuntoa reilun 240 miljoonan euron kauppahinnalla.

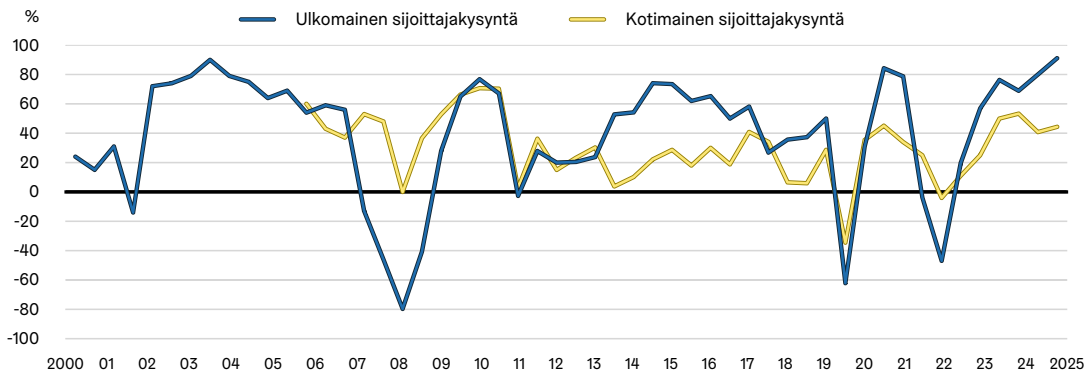
Kotimaisista sijoittajaryhmistä etenkin kiinteistösiirto-rahastojen investointiaktiiviteetti jatkoi jyrkkää pudotustaan. Suomalaisen erikoissijoitusrahastojen pääomavirratt ovat olleet negatiivisia jo kolme vuotta peräkkäin, kun sijoittajien esittämät osuuksien lunastusvaatimukset ovat selkeästi ylittäneet uusien sijoitusten määrän. Vuoden 2025 aikana markkinoiden vähittäinen vilkastuminen mahdollisti useille erikoissijoitusrahastoille kiinteistöjen hallitun myynnin. Kaikkiaan kotimaisten kiinteistörahastojen kiinteistöjen myyntien volyymi ylsi noin 800 miljoonaan euroon. Valtaosa näistä oli erikoissijoitusrahastojen toteuttamia myyntejä. Vastaavasti ostopuolella rahastojen hankintojen volyymi oli noin 450 miljoonaa euroa, mutta tästä valtaosa oli muiden kuin erikoissijoitusrahastojen investointeja.

Kotimaisista toimijaryhmistä aktiivisimpia olivat edellisen vuoden tapaan kiinteistösiirtoyhtiöt, joiden osuus koko vuoden transaktiovolyymistä oli 14 prosenttia. Tämä ryhmä on sekä kiinteistösektori- että alueprofiililtaan varsin kirjava joukko toimijoita, ja tehdyt kaupat pääosin kooltaan suhteellisen pieniä.

Suomalaiset instituutiosijoittajat ovat jo vuosia esiintyneet vain harvakseltaan kiinteistökaupparakennuksilla ostajan roolissa. Poikkeuksen tästä tekee julkisen sektorin eläkkeitä hoitava Keva, joka jatkoi aktiivisesti hankintojaan myös vuonna 2025. Kevan uudet kiinteistösiirtohankinnat kuitenkin rekisteröityvät tilastoissa muihin toimijakategorioihin, koska ne on viime vuosina tehty valtaosin eri kumppaneiden kanssa perustettujen yhteissijoitusrakenteiden kautta. Vuonna 2025 merkittävin esimerkki tällaisesta rakenteesta oli Kevan yhdessä konsulttiyhtiö Mrecin ja kiinteistökehitysyritys HGR Property Partnersin kanssa perustama yritys, joka hankki loppuvuodesta Ylvan Helsingin keskustan kiinteistövarannon.

Kiinteistösiirto- ja kiinteistökehitysmarkkinoiden ammattilaisten näkemyksiä kartoittavassa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijoiden odotukset kiinteistökauppavolyymien kiristymisestä ovat olleet varsin vahvoja jo vuoden 2023 lopulta alkaen, mutta odotukset alkoivat toteutua käytännössä vasta pari vuotta myöhemmin. Positiiviset odotukset vahvistuivat edelleen syksyllä 2025 tehdyssä barometrikyselyssä, jossa ulkomaisten sijoittajien sijoituskysyntää kuvaava saldoluku nousi kaikkien aikojen ennätyslukemiinsa ja oli 91. Kotimaisten sijoittajien sijoituskysyntäodotusten saldoluku pysytteli melko vakaana, mutta huomattavasti maltillisempaan reiluun 40:seen (kuvio 5).

Kuvio 5. Ulkomaisen ja kotimaisen sijoittajakysynnän kehitys



Saldoluku = sijoittajakysynnän lisääntymistä ennakoivien vastaajien osuuden ja sijoittajakysynnän vähenemistä ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi sijoittajakysynnän lisääntyvän.

Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

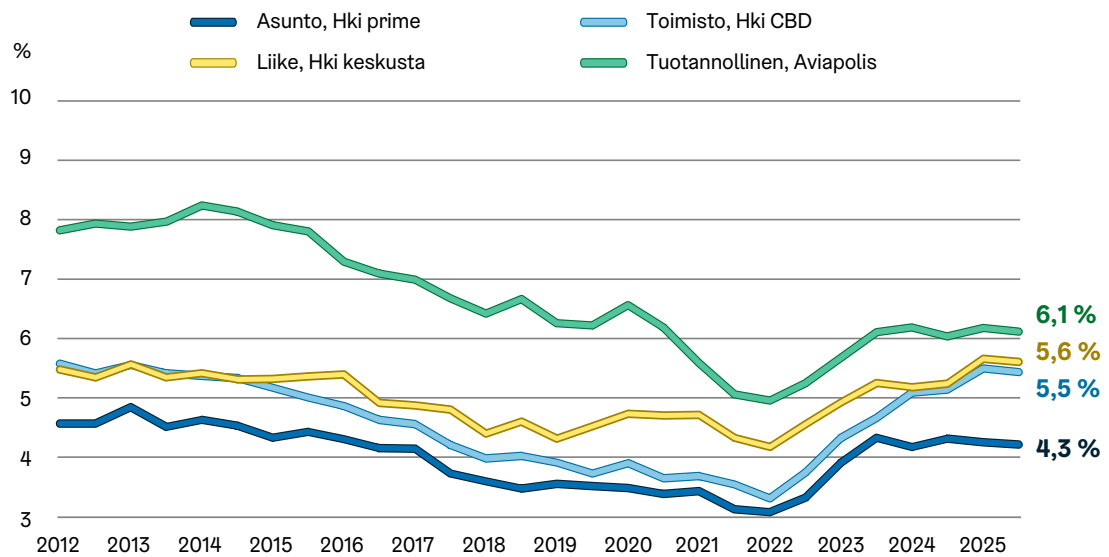
Parhaiden kiinteistökohteiden tuottovaatimukset tasaantuneet

Nollakorko-aika painoi kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset kaikkien aikojen matalimmille tasoilleen, ja korkojen nousu siivitti ne vuorostaan nopeaan nousuun vuoden 2022 loppupuolelta lähtien. Sijoittajien tuottovaatimusten nousun seurauksena sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat kaikilla kiinteistösektoreilla vuosina 2023 ja 2024. Parhaiden kohteiden tuottovaatimukset alkoivat osoittaa vakiintumisen merkkejä vuoden 2024 loppupuolella, mutta hiljainen ja valikoiva sijoituskysyntä kasvatti riskipreemioita ja korosti eroja riskittömäksi koettujen ja riskillisempien kiinteistösektoreiden ja -kohteiden välillä.

Vuoden 2025 aikana virinnyt sijoituskysyntä on entisestään vakiinnuttanut tuottovaatimuksia ja kiinteistöjen hinnoittelua sijoitusmarkkinoilla. Lokakuussa 2025 toteutetussa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa hyvä sijaintisen helsinkiläisen asuntokiinteistön tuottovaatimus pysyi vakaana reilussa neljässä prosentissa. Myös lentokentän alueen hyvälaatuisen tuotannollisen kiinteistökohteen tuottovaade oli samalla tasolla kuin muutamissa edellisissä kyselyissä, hieman yli kuusi prosenttia.

Helsingin keskustan liike- ja toimistokiinteistöjen tuottovaatimusten nousupaineet sen sijaan hellittivät vasta myöhemmin, ja kummallekin sektorille kirjattiin nousua vielä keväällä 2025. Syksyn kyselyssä toimistojen tuottovaatimus noteerattiin 5,5, ja liikekiinteistön 5,6 prosenttiin, eli vain hivenen kevään lukemia matalammiksi (kuvio 6). Aivan parhaiden toimisto- ja liikekiinteistöjen aidoista markkinaehtoisista kaupoista ei kuitenkaan edelleenkään ole juurikaan saatavissa evidenssiä todellisiin kauppoihin perustuvista tuottovaatimuksista, ja siksi niiden hinnoittelu on pitkälti tapauskohtaista ja perustuu osapuolten välisiin neuvotteluihin, joihin puolestaan vaikuttavat myyjien ja ostajien toimijakohtaiset tilanteet ja strategiat.

Kuvio 6. Nettotuottovaatimuksia pääkaupunkiseudulla

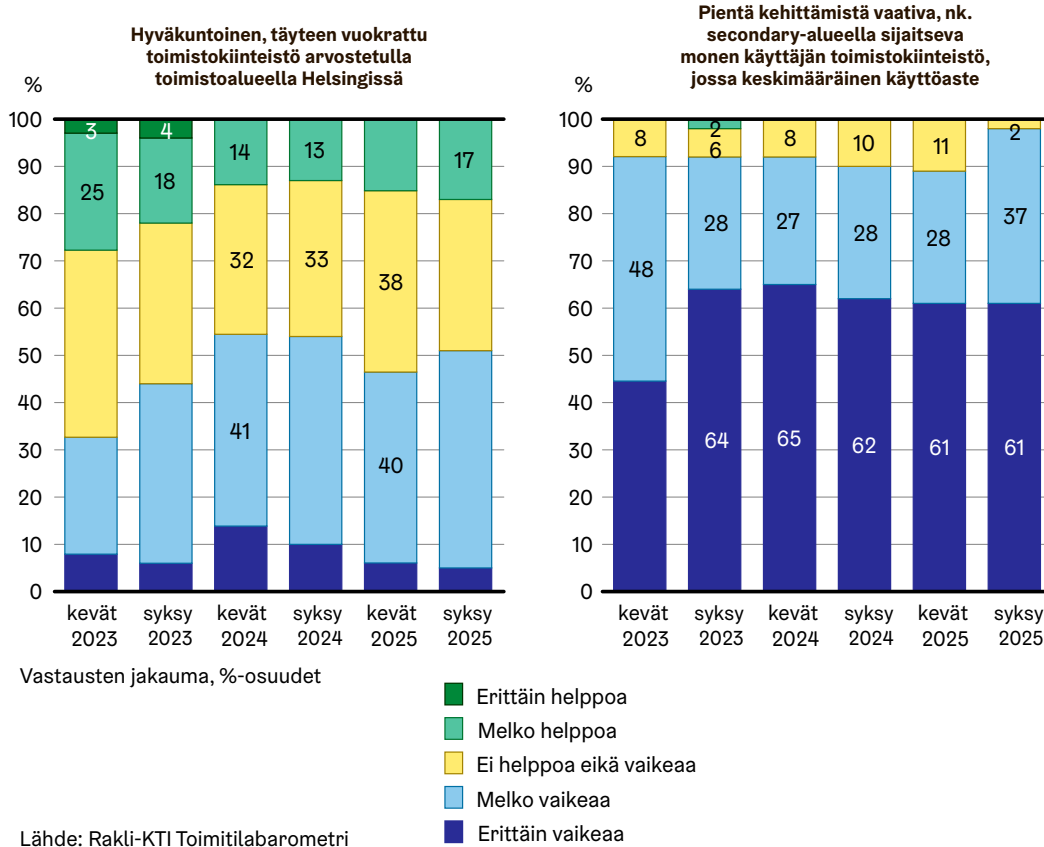


Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

Edelleenkin melko hiljaisilla kiinteistömarkkinoilla hinnanmuodostus on erityisen haasteellista riskillisemmissä kohteissa, joihin kohdistuu nykyisessä markkinatilanteessa vain rajattua kysyntää. Haasteet ovat suurimpia toimistokiinteistöissä, joissa laatu- ja riskiluokkien erot kärjistyvät jatkuvasti. Riskillisemmille, niin kutsutuille secondary-toimistokohteille löytyy hyvässäkin suhdanteessa potentiaalisia ostajia melko rajatusti. Syksyn Rakli-KTI Toimitilabarometrissa yli puolet vastaajista arvioi edelleenkin jopa laadukkaan ja täyteen vuokratun, niin kutsutun prime-toimistokiinteistön myynnin nykytilanteessa vaikeaksi tai erittäin vaikeaksi. Secondary-kohteissa vastaava osuus jatkoi edelleen nousuaan ja oli nyt peräti 98 prosenttia. Vielä vuosi sitten prime-kohteiden likviditeettiin odotettiin selkeää parannusta seuraavan vuoden aikana, mutta tämä odotus ei siis vuonna 2025 toteutunut. Myös syksyn 2025 kyselyssä prime-toimistokohteen myynnin odotettiin helpottuvan tulevan vuoden aikana, mutta secondary-kohteissa enemmistön odotukset pysyttelevät pessimistisinä, ja vain neljännes vastaajista odottaa tilanteeseen helpotusta (kuvio 7). Käytännössä sijainniltaan ja/tai laadultaan heikompien toimistokohteiden heikko likviditeetti näkyi vuoden 2025 kiinteistömarkkinoilla muutamina erittäin matalaan hintaan tehtyinä transaktioina, kun pitkään kohteitaan markkinoineet myyjät realisoivat omistuksiaan.

Kuvio 7. Prime- ja secondary-toimistokiinteistön myynnin helppous

Mikäli olisitte myymässä seuraavia kohteita, kuinka vaikeaa / helppoa arvoisitte myynnin olevan nykyisessä markkinatilanteessa? Mm. myyntiajan, potentiaalisten ostajien lukumäärän ja kaupan ehtojen näkökulmasta



2. Toimitilavuokramarkkinat: toimistotilamarkkinoiden tilanne haastava, liike- ja tuotannollisten tilojen markkinat vakaat

Toimistot

Toimistotilojen tarve vähenee, vuokrat paineissa

Toimistotilojen tarve on aiempaa monimuotoisempien työskentelytapojen seurauksena vähentynyt jo pitkään. Koronapandemian jälkeen etä- ja hybridityöskentelyn määrä on jäänyt pysyvästi korkealle tasolle – Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2023 joka kauden työntekijän pääasiallinen työntekopaikka oli oma koti, kun viittä vuotta aiemmin vain 4 prosenttia työntekijöistä työskenteli kotonaan. Yhä suurempi osuus työntekijöistä tekee töitä ainakin osin etänä, ja etänä työskentelevistä työntekijöistä yli puolet ilmoitti vuonna 2023 tekevänsä työtä pääosin kotonaan. Etänä työskentelevien työntekijöiden osuus kaikista työntekijöistä on Suomessa Euroopan kärkipaikoilla.

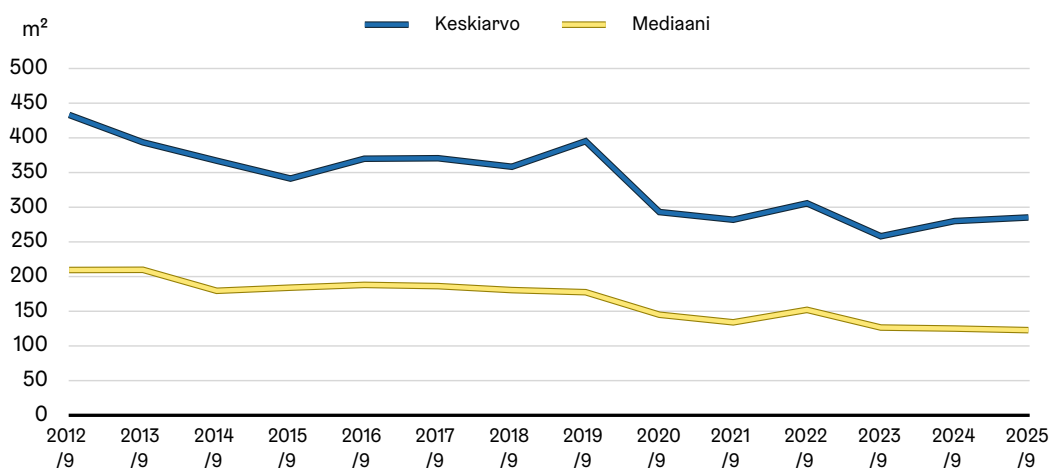
Yritykset ovat vuosien mittaan sopeuttaneet tilankäyttöään muuttuneisiin toimintamalleihin. Muutos vie aikaa, koska omalle organisaatiolle sopivia toimintamalleja – ja niitä tukevia tiloja – on haettu vähitellen, ja lisäksi olemassa olevat vuokrasopimukset vaikuttavat sopeutumisen ajoitukseen. Keskustelu etä- ja läsnätyön eduista ja haitoista sekä yritysten että työntekijöiden kannalta on käynyt kiivaana aina pandemiavuosista lähtien. Vaikka useimmat organisaatiot edellyttävät työntekijöiltään ainakin osittaista läsnäoloa toimistolla, on joustava hybridityö tullut jäädäkseen. Uudet työskentelytavat vaikuttavat paitsi tarvitun tilan määrään, myös sen laatuun, kun yhä suurempi osa työajasta toimistolla vietetään erilaisissa fyysisissä tai virtuaalisissa palaverissa kollegojen, asiakkaiden tai muiden sidosryhmien kanssa. Lisäksi niin työnantajat kuin työntekijätkin ovat yhä vaativampia sekä itse tilojen että niiden sijainnin ja ympäristön tarjoamien palvelujen suhteen.

Toimistotilamarkkinoilla yritysten muuttuvat tarpeet näkyvät tyhjien toimistotilojen määrän nopeana kasvuna ja kärjistyvänä polarisaationa. Kaikkein parhaimpien sijaintien ja laatuun kohteiden vuokrattavuus pysyttelee edelleen kohtuullisena, kun taas heikompiin tiloihin vuokralaisten löytyminen on jo vuosia ollut vaikeaa tai lähes mahdotonta. Vuokramarkkinoilla polarisaatio näkyy ennen kaikkea vuokratasojen kärjistyneenä eriytymisenä sekä erilaisten vuokralaisten houkuttelemiseksi käytettyjen kannustimien, kuten vuokravapaiden kuukausien tai määräaikaisten vuokranalennusten yleistymisenä. Nykytilanteessa myös heikko yleinen taloustilanne vähentää tilatarvetta, kun työntekijämäärä monissa yrityksissä vähenee.

Tilankäyttäjien kiristävät vaatimukset ovat aivan viime aikoihin saakka ylläpitäneet toimistojen uudisrakentamista, ja vaikka tilatarjontaa on yritetty sopeuttaa alaspäin käyttötarkoituksen muutosten kautta, on tyhjien tilojen määrä kivunnut vuosi vuodelta suuremmaksi. Viimeisten parin vuoden aikana uusien hankkeiden määrä on kuitenkin vähentynyt sekä tilamarkkinoiden alakulon että toimistokiinteistöjen heikon sijoitusmarkkina-aseman takia.

Yksi tilatarpeen vähenemisen selkeä indikaattori vuokramarkkinoilla on vuokrattujen tilojen keskikoon pieneneminen. KTI:n ylläpitämässä ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistamien kiinteistöjen vuokratietokannassa uusien toimistovuokrasopimusten keskimääräinen koko on pienentynyt selkeästi 2020-luvun aikana. Kun vielä reilu vuosikymmen sitten uusissa vuokrasopimuksissa tilakoon mediaani oli 210 neliötä, oli se vuonna 2025 alkaneissa vuokrasopimuksessa 123 neliötä. Samana ajanjaksona uusien vuokrasopimusten tilakoon keskiarvo putosi yli 430 neliöstä 285 neliöön (kuvio 8)

Kuvio 8. Pääkaupunkiseudun toimistojen uusien vuokrasopimusten (12 kk) keskikoko



Lähde: KTI

Tilatarpeen vähetessä myös vuokratasot ovat paineissa. Uusia vuokrasopimuksia neuvoteltaessa vuokralaisen neuvotteluasema on vahva. Kilpailutilanteessa vuokralaisten muuttohalukkuutta vähentää myös nykyisten vuokranantajien halu pitää kiinni nykyisistä vuokralaisistaan, mikä näkyy vuokranalennuksina tai tilojen laadun parantamisena. Uusien vuokrasopimusten vuokratasot pysyttelevät parhaissa kohteissa parhaimmillaan vakaina ja heikompien tilojen vuokrat joustavat alaspäin.

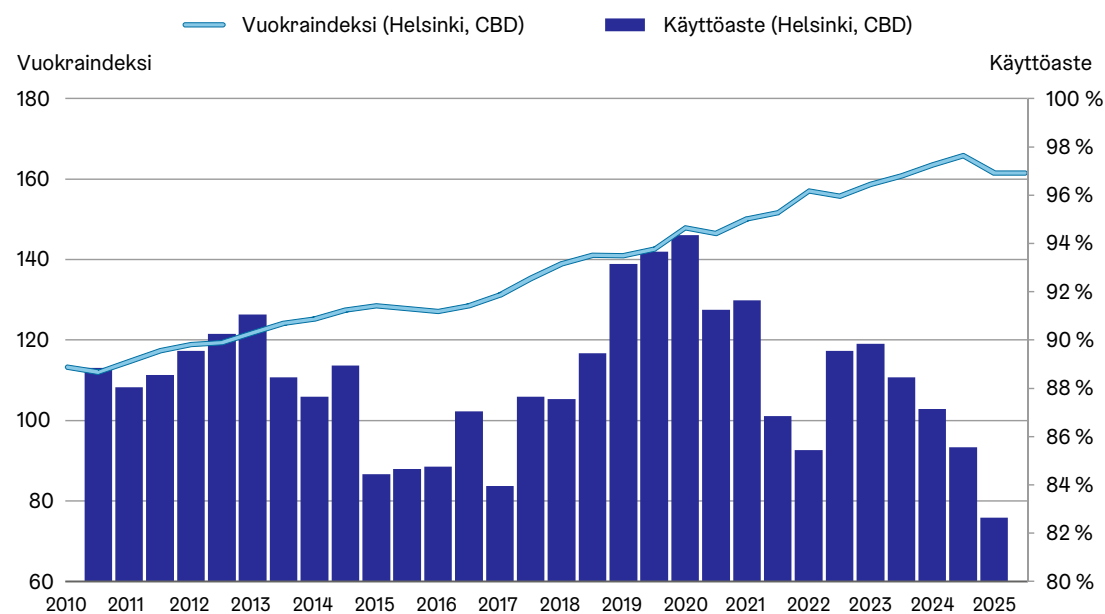
KTI:n Helsingin ydinkeskustan (CBD, Central Business District, kuva 1) uusien toimistovuokrasopimuksien kuvaava indeksi laski syyskuun 2024 ja elokuun 2025 välillä alkaneissa sopimuksissa 2,6 prosenttia (kuvio 9). Uusia vuokrasopimuksia alkoi kuitenkin verraten vähän ja etenkin kalleimpien tilojen sopimuksia oli aineistossa erittäin vähän.

Helsingin ydinkeskustassa syyskuun 2024 ja elokuun 2025 välisenä aikana alkaneissa uusissa toimistovuokrasopimuksissa neliövuokrien mediaani ja keskiarvo pysyivät melko vakaina edelliseen vuoteen verrattuna, noin 34 eurossa. Sen sijaan uusien vuokrasopimusten yläkvartiilivuokrataso putosi parin edellisen vuoden reilusti yli 40 eurosta 37,50 euroon.

Kaikissa syyskuun ensimmäisen päivän tilanteessa voimassa olleissa ydinkeskustan toimistotilojen vuokrasopimuksissa vuokratasojen tunnusluvut olivat useita euroja korkeampia kuin viimeisen vuoden aikana alkaneissa uusissa sopimuksissa, eli uusia sopimuksia solmittiin koko sopimuskantaa matalampaan tasoon. Koko voimassa olevan vuokrasopimuskannan mediaani- ja keskiarvovuokrat olivat 37–38 euron tuntumassa ja yläkvartiili 43 euroa neliöltä. Kaikki tunnusluvut olivat joko samalla tasolla tai hitusen matalampia kuin vuosi sitten.

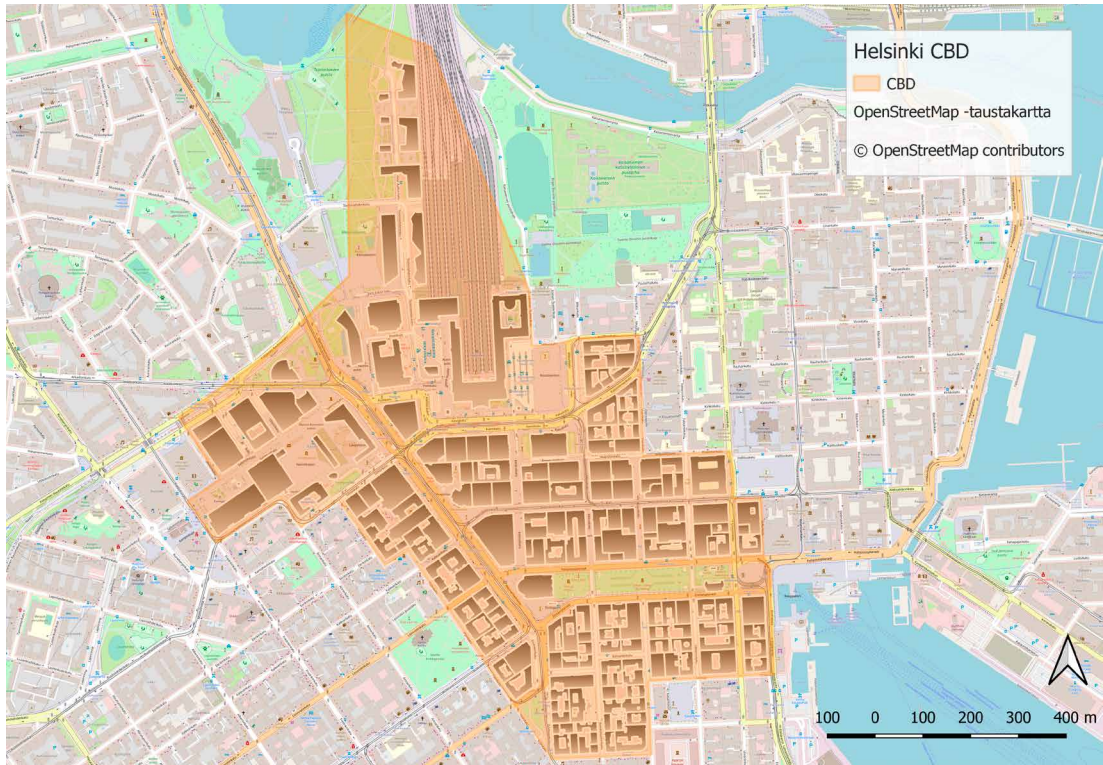
Yksi ydinkeskustan toimistotilamarkkinoiden nykytilanteen ilmentymä on vilkas korjaus- ja uudisrakentaminen: kauppakeskus Forumin kupeeseen on valmistumassa uusi toimistotalo Signe, ja useat vanhat ydinkeskustan toimistot ovat läpikäyneet tai -käymässä perusteellisen peruskorjauksen. Suuret investoinnit kuvaavat kasvavaa tarvetta tilojen laatutason nostamiseen niiden vuokrattavuuden turvaamiseksi.

Kuvio 9. Helsingin ydinkeskustan toimistovuokraindeksi ja käyttöaste



Lähde: KTI

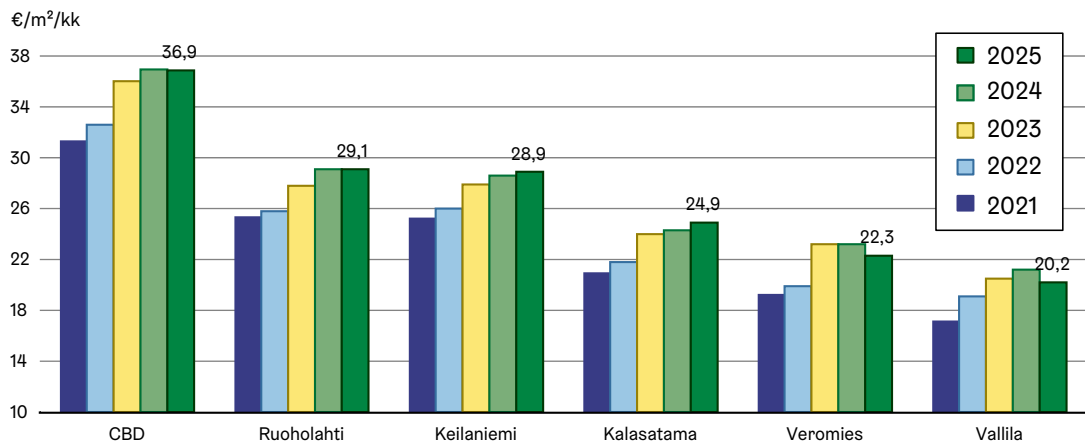
Kuva 1. Helsingin ydinkeskusta-alue, toimistotilat



Additions to the map by KTI. Maanmittauslaitos & ESRI Finland LITE open data, licenced under CC BY 4.0
Lähde: KTI

Myös useimmilla muilla pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistoalueilla vuokrat joko pysyttelivät paikoillaan tai laskivat hienoisesti syyskuun 2024 ja 2025 välisenä aikana (kuvio 10). KTI:n vuokratietokannassa Keilaniemen ja Ruoholahden kaikkien voimassa olleiden toimistovuokrasopimusten vuokrat nousivat reippaasti 2023 ja 2024 sekä indeksikorotusten että uusien sopimusten vahvojen vuokratasojen tukemana. Vuoden 2025 syyskuussa vuokrat olivat kuitenkin molemmilla alueilla lähes täsmälleen samalla tasolla kuin vuotta aiemmin. Vallilassa ja lentokentän alueen Veromiehen kaupunginosassa vallitseva vuokrataso laski edelliseen vuoteen verrattuna. Monilla alueilla keskimääräiset vuokratasot laskevat, kun vanhempia korkeampien vuokrien sopimuksia päättyy, ja tila jää joko tyhjäksi tai vuokrataan uudelleen aiempaa matalampaan vuokratasoon.

Kuvio 10. Toimistotilojen mediaanivuokrat pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistoalueilla, kaikki vuokrasopimukset



Lähde: KTI

Vajaakäyttö lyö uusia ennätyksiä

Tilakysynnän pienetessä toimistotilojen vajaakäyttöongelma jatkaa pahenemistaan – huolimatta siitä, että toimistotilatarjonta on viimeisen kymmenen vuoden aikana pienentynyt, kun tilojen poistuma on käyttötarkoituksen muutosten kautta ylittänyt uudistuotannon volyymin. Kiinteistöalan johtavien konsulttien, KTI:n ja Raklin muodostama Helsinki Research Forum on määritellyt pääkaupunkiseudun keskeisimmät toimisto-osamarkkinat ja seuraa niiden tilakannan ja vajaakäytön kehitystä vuosineljänneksittäin.

Helsinki Research Forumin määrittelemien toimisto-osamarkkinoiden vajaakäyttöaste nousi vuoden 2025 lopussa 18 prosenttiin, kun se vielä vuoden 2024 lopussa oli 15,9 prosenttia (taulukko 2). Neliömääräisesti tyhjää tilaa oli vuoden lopussa näillä alueilla yhteensä yli 790 000 neliötä, eli noin 100 000 neliötä enemmän kuin vuotta aiemmin. Eurooppalaisten pääkaupunkien vertailussa pääkaupunkiseudun vajaakäyttö on kaikkein korkein – konsulttiyhtiö JLL:n mukaan vuoden 2025 loppupuolella toiseksi korkein vajaakäyttö, hieman yli 14 prosenttia, löytyi Tukholmasta, kun taas esimerkiksi Oslossa vajaakäyttö oli vain hieman yli kuusi prosenttia.

Helsinki Research Forumin seuraamista toimisto-osamarkkinoista vajaakäyttö pysyttelee sitkeästi korkeimpana Pitäjänmäen alueella, jossa oli vuoden lopussa tyhjillään yli 28 prosenttia toimistotilakannasta. Sörnäisten vajaakäyttöaste nousi vuoden 2025 aikana lähes yhtä korkeisiin lukemiin, ja myös Leppävaarassa tyhjillään oli yli 20 prosenttia toimistotarjonnasta. Merkittävistä toimisto-osamarkkinoista matalin vajaakäyttölukema kirjattiin viime vuoden tapaan Pasilan alueella, mutta sielläkin vajaakäyttöaste ylitti nyt 10 prosenttia. Helsingin ydinkeskustan vajaakäyttö nousi vuoden 2025 aikana yli 18 prosenttiin, kun vuoden lopussa tyhjää toimistotilaa oli jo lähes 118 000 neliötä. Ydinkeskustan ulkopuolisella keskusta-alueella (SBD, niin kutsuttu secondary business district) vajaakäyttöaste oli vuoden lopussa hieman yli 15 prosenttia, eli kuusi prosenttiyksikköä edellisen vuoden loppua korkeampi.

Helsinki Research Forum erotteli tilastoissaan vuoden 2025 aikana ensimmäistä kertaa laadukkaan, niin kutsutun Grade A -tilakannan seuraamillaan toimisto-osamarkkinoilla. Tilastot ilmentävät osaltaan toimistotilamarkkinoiden kärjistyvää polarisaatiota. Koko seurattua tilakannasta Grade A -tarjontaa on vain hieman yli 20 prosenttia, ja sen osuus vaihtelee merkittävästi osamarkkinoiden välillä. Eniten laadukasta tilakantaa löytyy ydinkeskustan alueelta, jossa sen osuus on 44 prosenttia koko tilakannasta. Ydinkeskustan laadukkaastakin tarjonnasta oli kuitenkin tyhjillään yli 14 prosenttia vuoden 2025 lopussa. Kaikkien seurattujen osamarkkinoiden Grade A -tilakannan vajaakäyttöaste oli keskimäärin 9,9 prosenttia.

Taulukko 2. Pääkaupunkiseudun keskeiset toimisto-osamarkkinat (Q4/2025)

| Alue | Toimistoneliöt | Tyhjillään olevat | Vajaakäyttöaste % |
|-----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Aviapolis | 187 815 | 32 837 | 17,5 % |
| CBD | 641 534 | 117 604 | 18,3 % |
| Hakaniemi | 169 568 | 19 778 | 11,7 % |
| Kalasadama | 215 173 | 40 894 | 19,0 % |
| Keilaniemi | 220 632 | 31 314 | 14,2 % |
| Leppävaara | 265 633 | 56 635 | 21,3 % |
| Otaniemi | 171 415 | 28 052 | 16,4 % |
| Pasila | 464 562 | 49 230 | 10,6 % |
| Pitäjänmäki | 358 301 | 101 956 | 28,5 % |
| Ruoholahti | 376 883 | 73 542 | 19,5 % |
| Sörnäinen | 164 300 | 45 214 | 27,5 % |
| Vallila | 464 289 | 88 099 | 19,0 % |
| SBD | 692 672 | 105 517 | 15,2 % |
| Kaikki yhteensä | 4 392 778 | 790 671 | 18,0 % |

Lähde: Helsinki Research Forum

Helsinki Research Forumin seuranta kattaa yksinomaan yllä olevassa taulukossa 2 listatut alueet. Lisätietoja Helsinki Research Forumin seurannasta löytyy osoitteesta rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/helsinki-research-forum/.

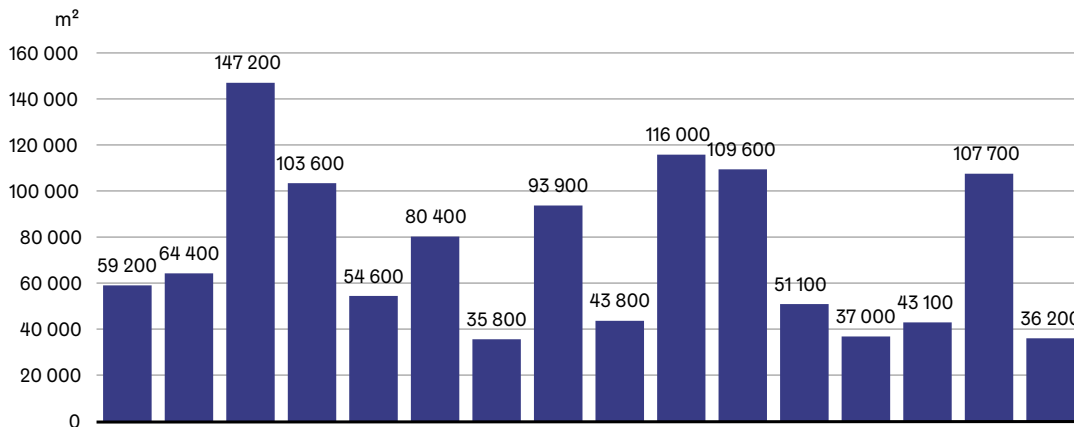
Toimistorakentamisen volyymit hiljenemässä

Tyhjän tilan suuresta määrästä huolimatta toimistojen uudisrakentaminen on jatkunut viime vuosina melko vilkkaana. Vuosina 2016–2025 uutta toimistotilaa valmistui pääkaupunkiseudulle keskimäärin noin 67 000 neliötä vuodessa. Vuonna 2025 valmistuneiden tilojen määrä jäi reiluun 36 000 neliöön (kuvio 11). Merkittävimmät valmistuneet uudishankkeet olivat SRV:n rakennuttama ja Niamin omistama Kalasadaman Horisontti sekä Senaatti-kiinteistöjen Kaartinkaupunkiin rakennuttama Suojelupoliisin uusi toimistotalo. Lisäksi pääkaupunkiseudulla – etenkin ydinkeskustassa ja sen liepeillä – valmistui useita merkittäviä toimistojen peruskorjaushankkeita.

Vuoden 2025 lopussa rakenteilla oli noin 105 000 uutta toimistoneliötä. Vuonna 2026 valmistuvien toimistojen määrä nousee lähes 50 000 neliöön, kun esimerkiksi ydinkeskustan Signe, Keilaniemen Portti sekä Otaniemeen nouseva Relex Solutionin uusi toimistorakennus valmistuvat. Myöhempinä vuosina valmistuvia käynnissä olevia hankkeita ovat Pasilaan nousevat eläkeyhtiö Varman yli 40 000 neliön The Node -toimistotorni sekä Skanskan 15 000-neliöinen Firdo.

Nyt käynnissä olevien hankkeiden valmistuttua uuden markkinoille tulevan toimistotilan määrä näyttäisi kuitenkin hiipuvan. Vuoden 2025 alkupuoliskolla aloitetut Firdo ja Otaniemessä sijaitseva Relex Solutionsin käyttöön tuleva rakennus olivat ai-noat koko vuonna aloitetut merkittävämmät toimistokäyttöön tulevat hankkeet. Muil-ta osin pieniä määriä toimistotilaa aloitettiin pääosin muuhun käyttötarkoitukseen – kuten tuotannolliseen tai yhteiskuntapalvelukäyttöön – tarkoitettuihin rakennuksiin.

Kuvio 11. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet toimistokiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala

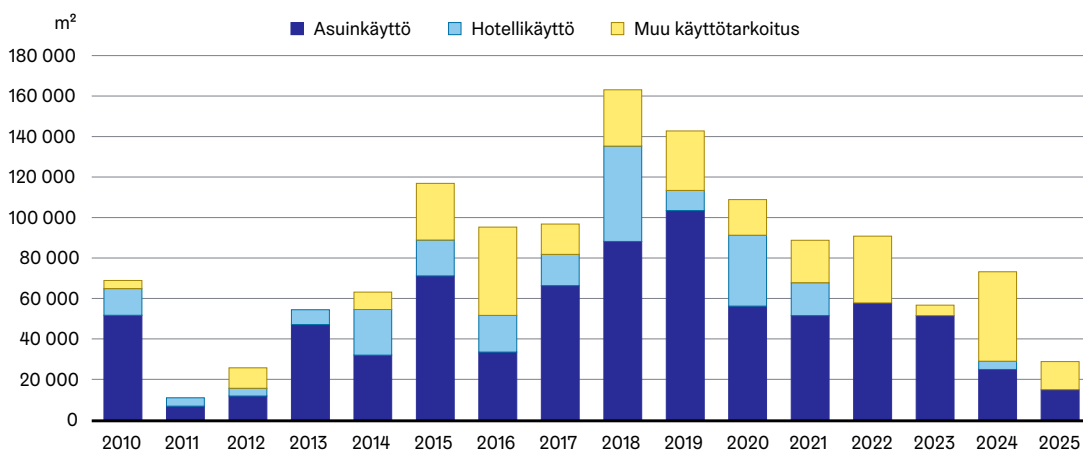


Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Vuosina 2016–2025 toimistotilaa on erilaisten käyttötarkoituksen muutoshankkeiden myötä pääkaupunkiseudulla poistunut tarjonnasta vuosittain noin 95 000 neliötä (kuvio 12). Konversiohankkeista noin 45 prosentissa vanha toimistorakennus on muunneltu uuteen käyttötarkoitukseen, ja hieman yli puolessa vanha rakennus on purettu ja sen tilalle on rakennettu uusi, eri käyttötarkoituksen rakennus.

Konversiohankkeissa suurimmassa osassa, neliömääräisesti lähes 60 prosentissa vanhoja toimistokohteita on muunneltu asuntokäyttöön joko olemassa olevien rakennusten muutoshankkeiden tai purkamisen ja uudisrakentamisen kautta. Ydinkeskustassa useita toimistorakennuksia on muutettu myös hotellikäyttöön, ja muilla alueilla vanhat toimistotilat ovat löytäneet uusiokäyttöä esimerkiksi opetus-, terveydenhuolto- tai asumispalvelukäytössä. Viime vuosina rakentamisen ja asuntomarkkinoiden haasteellinen tilanne on kuitenkin vaikuttanut myös käyttötarkoituksen muutoksiin. Vuonna 2025 ilmoitettujen toimistokonversiohankkeiden määrä jäi pääkaupunkiseudulla alle 29 000 neliöön.

Kuvio 12. Toimistojen käyttötarkoituksen muutokset pääkaupunkiseudulla, vuokrattava ala



Projektit jaetaan vuosille sen ajankohdan mukaan, jolloin niitä ei tarjota toimistokäyttöön; eli kun uusi suunnitelma on vahvistettu / muutosprojekti on aloitettu. Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Liiketilat

Liiketilavuokramarkkinoiden tilanne vakaa

Kuluttajakäyttäytymisen sekä vähittäiskaupan suuret muutokset ovat jo yli vuosikymmenen haastaneet liiketilamarkkinoiden kehitystä. Lisäksi viime vuosina ensin koronapandemia ja sen jälkeen varsin vaisusti kehittynyt yksityinen kulutus ovat painaneet liiketilamarkkinoita edelleen. Yksityiseen kulutukseen on odotettu kasvua jo jonkin aikaa, mutta kasvu jäi toteutumatta myös vuonna 2025. Vuodelle 2026 yksityisestä kulutuksesta odotetaan jälleen piristysruisketta talouteen, mutta kasvuun liittyy edelleen epävarmuutta korkean työttömyyden ja kuluttajien heikon luottamuksen takia.

Kuluttajakäyttäytymisen ja vähittäiskaupan trendit vaikuttavat eri tavoin erityyppisiin liiketiloihin ja -kiinteistöihin. Muutosten vaikutus on ollut suurin kaupunkikeskustojen ja kauppakeskusten kalleimmissa liiketiloissa. Päivittäiseen asiointiin ja palveluihin nojautuvien liiketilojen – esimerkiksi hyper- ja supermarketkiinteistöjen sekä halpatavaratalojen – tilanne on vahvempi sekä vuokra- että kiinteistösijoitusmarkkinoilla.

Muuttuva kulutuskäyttäytyminen ja käyttäjätarve muokkaa etenkin kaupunkikeskustojen ja kauppakeskusten liiketilojen vuokralaisrakennetta. Erityisesti perinteisesti merkittävä muodin ja asusteiden toimiala on vähentänyt reippaasti tilankäyttöään viimeisen vuosikymmenen aikana. Tilankäyttöään kasvattavia käyttäjätoimialoja ovat puolestaan esimerkiksi kauneuden ja terveyden tuotteet, kauneus- ja hyvinvointipalvelut, erilaiset halpatjetut ja -tavaratalot sekä kahvilat ja ravintolat, joiden keskimääräinen vuokranmaksukyky on muodin ja asusteiden toimialaa heikompi. Muuttuvien asiakastarpeiden palveleminen edellyttää myös liiketilojen jatkuvia kehitys- ja korjaustoimenpiteitä.

Liiketilojen vuokriin on jo pitkään kohdistunut laskupaineita. Alavireiset vuokraodotukset ovat painaneet liikekiinteistöjen markkina-arvoja, ja korkojen nousu kiihdytti muutosta edelleen. Liikekiinteistöjen markkina-arvojen keskimääräinen vuosimuutos on KTI Kiinteistöindeksissä ollut -2,5 prosenttia vuosina 2015–2024. Kauppakeskustiinteistöjen arvot ovat laskeneet muun tyyppisiä liikekiinteistöjä enemmän.

Rakli-KTI Toimitilabarometrissa liiketilojen vuokraodotukset ovat viimeiset 2–3 vuotta pysytelleet melko vakaina, kun enemmistö vastaajista odottaa vuokrien pysyttelevän ennallaan. Lokakuussa 2025 toteutetussa kyselyssä vuokraodotusten saldolutut pysyivät kuitenkin useimmilla alueilla negatiivisena, kun hieman suurempi osuus odotti vuokrien ennemmin laskevan kuin nousevan. Vain Helsingin keskustassa saldoluku kohosi viimeisimmässä kyselyssä hitusen positiiviseksi, kun vuokrien nousua ennakoiti 26 ja laskua 21 prosenttia vastaajista. Pääkaupunkiseudun kaupungeista liiketilavuokraodotukset pysyivät negatiivisimpana Vantaalla, jossa vuokrien ennakoiti laskevan hieman yli 30 prosenttia vastaajista, eikä nousuun uskonut kuin muutama vastaaja (kuviokuva 13).

Vähittäiskaupan heikosta kehityksestä ja vuokramarkkinoiden alavireisestä tunnelmasta huolimatta liiketilojen käyttöasteet ovat pysytelleet vahvoina. KTI:n vuokratietokannassa koko pääkaupunkiseudun liiketilojen käyttöaste oli hieman yli 92 prosenttia syyskuun 2025 tilanteessa, eli noin 1,5 prosenttiyksikköä matalampi kuin vuotta aiemmin. KTI:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen kauppakeskuseurannassa pääkaupunkiseudun kauppakeskusten liiketilojen käyttöaste oli syyskuun lopussa 96,3 prosenttia, eli hieman korkeampi kuin vuotta aiemmin.

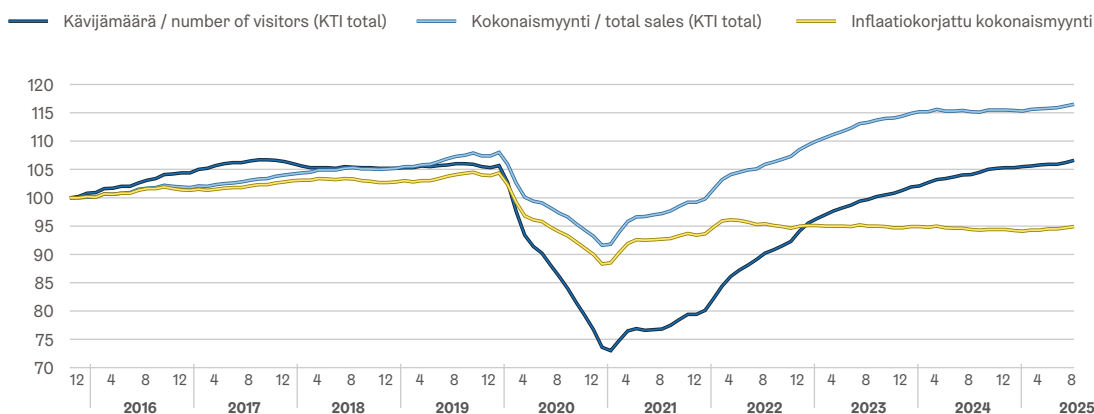
Pääkaupunkiseudun isojen kauppakeskusten tilanne edelleen muita vahvempi

KTI:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen myynti- ja kävijäindeksien mukaan koko Suomen kauppakeskusten myynti ja kävijämäärät piristyivät vuoden 2025 aikana. Lokakuun 2024 ja syyskuun 2025 välisellä 12 kuukauden tarkastelujaksolla kauppakeskusten kokonaisymyynnin nimellinen vuosikasvu oli 1,1 prosenttia ja kävijöitä oli 2,4 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Vuoden 2025 kolmannen neljänneksen myynti oli puolestaan 2,3 prosenttia ja kävijämäärä 2,7 prosenttia suurempi kuin edellisen vuoden vastaavalla ajanjaksolla.

Pääkaupunkiseudun suuret, liikenteen solmukohtissa sijaitsevat kauppakeskukset kärsivät koronapandemiasta selvästi muita kauppakeskuksia enemmän. Niiden toipuminen on ollut verrattain hidasta johtuen esimerkiksi etätyön vähentämästä liikkumisesta, jota kautta luontaisia kävijöitä on keskuksissa ollut vähemmän. Viimeisen vuoden aikana pääkaupunkiseudun kauppakeskusten kehitys on kuitenkin ollut koko maan keskimääräistä kehitystä vahvempaa ihmisten lisääntyneen liikkumisen myötä.

KTI:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen pääkaupunkiseudun kävijäindeksin pisteluku ylitti koronaa edeltävän tasonsa vuodenvaihteessa 2024–25, kun muualla maassa kävijöitä on edelleen vähemmän kuin ennen vuotta 2020. Suuriin kävijämääriin perustuvissa isoissa pääkaupunkiseudun keskuksissa keskimääräinen kertaostos on kuitenkin huomattavasti muuta maata pienempi, ja siksi muualla Suomessa kokonaisymyynti toipui pääkaupunkiseutua nopeammin. Pääkaupunkiseudulla sekä myynti että kävijämäärä kasvoivat vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä tasan prosenttiyksikön enemmän kuin koko maassa keskimäärin, eli myynti oli 3,3 prosenttia ja kävijämäärä 3,7 prosenttia suurempi kuin edellisen vuoden vastaavalla ajanjaksolla (kuvio 14).

Kuvio 14. Kauppakeskusten myynti- ja kävijäindeksit pääkaupunkiseudulla



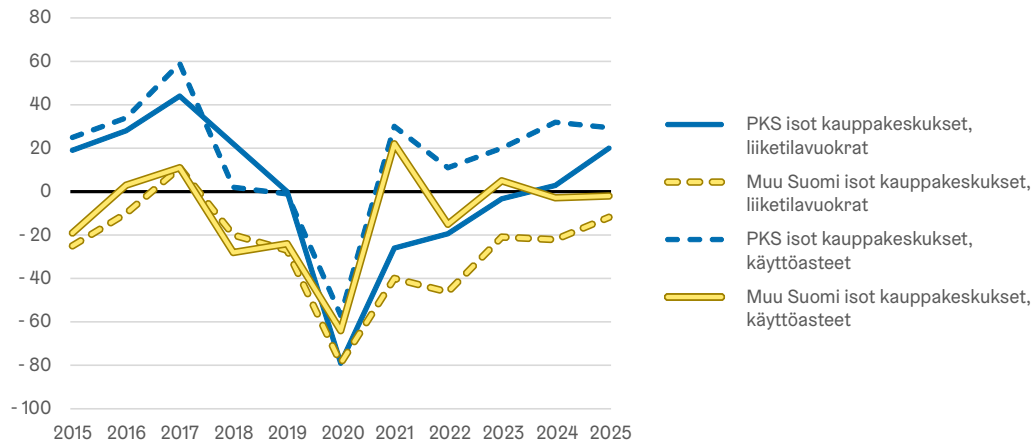
12 kuukauden liukuva keskiarvo, 2015=100

Lähde: KTI ja Suomen Kauppakeskusyhdistys

KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistykselle loppuvuodesta 2025 toteuttamassa Kauppakeskusbarometrikyselyssä kauppakeskusten alueelliset erot ovat edelleen merkittäviä. Viime vuosien tapaan odotukset olivat positiivisimpia pääkaupunkiseudun suurissa kauppakeskuksissa, joiden menestystä tukee niin hyvä sijainti ja saavutettavuus kuin asiakkaita laaja-alaisesti houkutteleva tuote- ja palveluvalikoimakin. Barometrisa kolme neljäsosaa vastaajista odotti pääkaupunkiseudun suurten kauppakeskusten myynnin kasvavan vuoden 2026 aikana ja kävijämäärien kasvuun uskoi reilusti yli 80 prosenttia vastaajista. Odotukset olivat edellisen vuoden kyselyä positiivisempia.

Tästä huolimatta enemmistö vastaajista odottaa kauppakeskusten liiketilavuokrien pysyvän ennallaan tulevan vuoden aikana. Lähes kolmannes vastaajista uskoo kuitenkin vuokrien nousuun, mikä nosti pääkaupunkiseudun isojen kauppakeskusten vuokraodotusten saldoluvin positiiviseksi, kun taas muualla Suomessa sekä pääkaupunkiseudun pienemmissä keskuksissa vuokraodotusten saldoluvin pysyttelevät sitkeästi negatiivisina. Myös käyttöasteiden positiiviseen kehitykseen uskotaan vain pääkaupunkiseudun suurissa kauppakeskuksissa (kuvio 15).

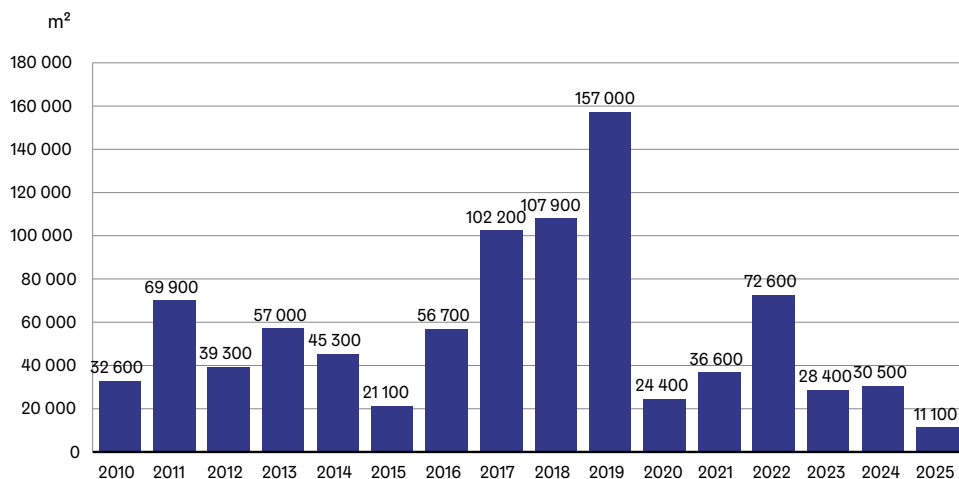
Kuvio 15. Kauppakeskusten vuokrien ja käyttöasteiden kehitysnäkymät



Saldoluku = vuokrien / käyttöasteiden nousua ennakoivien vastaajien osuuden ja vuokrien / käyttöasteiden laskua ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldolukujen ollessa positiivisia suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousua ja käyttöasteiden kasvua. Isoilla kauppakeskuksilla viitataan kyselyssä yli 40 000 liiketilaneliön keskuksiin. Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistys / Kauppakeskusbarometri 2025

Uusien liiketilojen rakentamisen volyymit pysyttelevät matalina niin pääkaupunkiseudulla kuin muuallakin Suomessa ja vähäinen rakentaminen keskittyy yksinomaan pienempiin kaupan yksiköihin. Vuonna 2025 pääkaupunkiseudulle valmistui ennätysellisen vähän, vain noin 11 000 uutta liiketilaneliötä. Vuoden lopussa rakenteilla oli noin 44 000 neliötä uusia liiketiloja, joista suuri osa sijaitsee osana muihin käyttötarkoituksiin rakentuvissa kohteissa. Merkittävin liiketilakäyttöön tuleva hanke on keväällä 2026 valmistuva Keskon Colosseum-hanke Vantaan Kivistössä (kuvio 16).

Kuvio 16. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet liikekiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala



Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Tuotannolliset kiinteistöt

Tuotannollisten kiinteistöjen markkinatilanne vakaa

Tuotannollisten kiinteistöjen sektoriin kuuluu erilaisia logistiikka-, varasto- ja tuotanto-kiinteistöjä. Tuotannollisten kiinteistöjen suosiota ja asemaa kiinteistösijoitusmarkkinoilla on viime vuosina vahvistanut niin verkkokaupan kasvu kuin globaalien tuotanto- ja toimitusketjujen murroskin. Sektorin suhteellista asemaa on parantanut myös muiden toimitilasektorien haasteellinen markkinatilanne. Vuoden 2025 aikana tuotannollisten kiinteistöjen vuokra- ja sijoitusmarkkinanäkymät ovat kuitenkin suhteellisesti hieman heikentyneet. Tuotannollisten kiinteistöjen osuus kiinteistösijoitusmarkkinoista on myös verraten pieni, KTI:n arvioiden mukaan noin kahdeksan prosenttia koko kiinteistösijoitusvarallisuudesta. Tuotannollisten kiinteistöjen asemaa sijoitusmarkkinoilla vahvistavat sektorille tyypilliset pitkät, kiinteistön omistajalle vakaan ja inflaatio suoja- tun tuoton takaavat vuokrasopimukset.

Tuotannollisten kiinteistöjen nettotuottotaso on muita toimitilasektoreita korkeampi, mikä on osaltaan turvannut sektorin asemaa nollakorkoajan päätyttyä, kun preemio verrattuna korkotasoon pysytteli positiivisena. Vantaan Aviapoliksen alue on yksi Suomen keskeisimmistä tuotannollisten kiinteistöjen osamarkkinoista. Syksyn 2025 Rakli-KTI Toimitilabarometrissa alueen tuotannollisen kiinteistön nettotuottovaatimus noteerattiin 6,1 prosenttiin. Viime vuosien vahvan sijoituskysynnän tukemana tuotannollisten kiinteistöjen tuottovaatimusten nousu pysähtyi huomattavasti muita toimitilasektoreita aiemmin, jo vuoden 2023 lopulta alkaen.

Tuotannollisten kiinteistöjen rakentaminen on ollut 2020-luvun ensimmäisellä puoliskolla varsin vilkasta vahvan tila- ja sijoituskysynnän siivittämänä. Uutta tuotannollista tilaa on rakennettu etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin Helsingin seudun kuntiin. Hankkeissa kehittäjinä on ollut niin rakennusliikkeitä, kiinteistösijoittajia kuin käyttäjäyrityksiäkin.

Vuonna 2025 pääkaupunkiseudulle valmistuneiden tuotannollisten tilojen volyymi putosi edellisen vuoden yli 90 000 neliöstä noin 35 000 neliöön. Suurin valmistunut hanke oli loppukesällä lentokentän alueelle valmistunut 16 000 neliön DHL:n logistiikkakeskus, jonka Pontos ja Urban Partners ostivat alkuvuodesta Avia Real Estatelta osana yhtiön omistusjärjestelyjä. Kohde myytiin joulukuussa eteenpäin saksalaislähtöiselle SICORE Real Assetsille.

Pääkaupunkiseudun ulkopuoliselle Helsingin seudulle uutta tuotannollista tilaa valmistui lähes yhtä paljon kuin edellisenä vuonna, yli 150 000 neliötä. Suurimmat valmistuneet hankkeet olivat Keskon Hyvinkäälle kehittämä lähes 90 000 bruttoneliön logistiikkakohde, jonka pääkäyttäjät ovat Onninen ja K-Auto, sekä Posti Kiinteistöjen Järvenpään valmismunut Transval Groupin käyttöön tullut varastokiinteistö.

Suurten hankkeiden valmistuttua rakentamisen volyymit ovat myös tuotannollisten kiinteistöjen sektorilla laskemassa. Vuoden 2025 lopussa uutta tuotannollista tilaa oli koko Helsingin seudulla rakenteilla hieman yli 160 000 neliötä, eli yli 40 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Tästä pääkaupunkiseudun osuus oli hieman alle 30 prosenttia. Suurimmat käynnissä olevat hankkeet ovat datakeskuksia, joita nousee esimerkiksi Microsoftille Espooseen ja Kirkkonummelle sekä Nebius DC:lle Mäntsälään. Perinteisemmistä tuotannollisten kiinteistöjen hankkeista suurin käynnissä oleva kohde on Tuusulaan rakenteilla oleva Lehtipiste-konsernin käyttöön tuleva vajaan 15 000 neliön logistiikkakiinteistö.

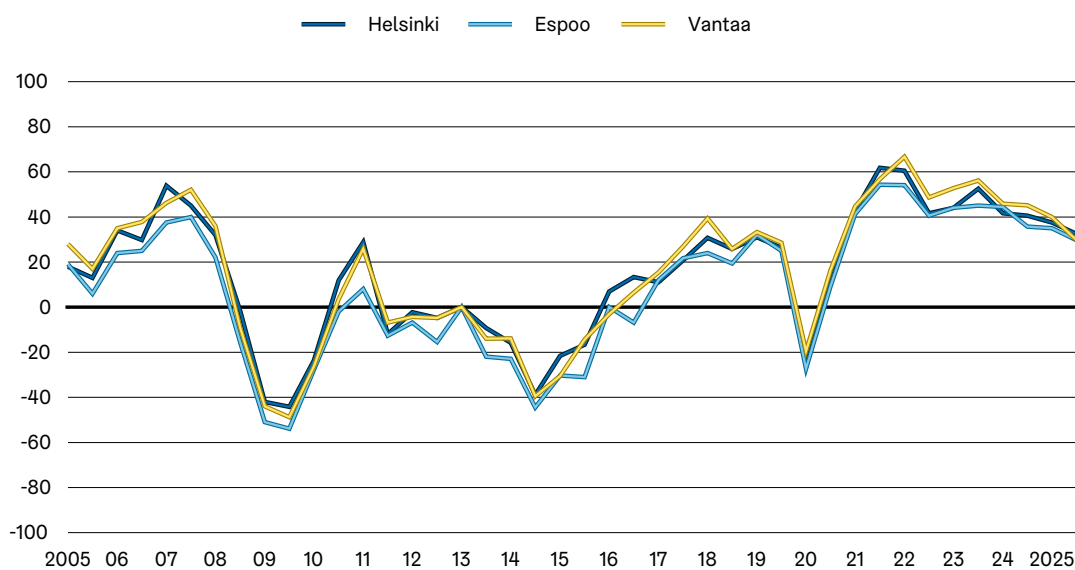
Tuotannollisten tilojen vuokramarkkina on viime vuosina näyttänyt huomattavasti toimisto- ja liiketiloja positiivisempänä. Vakaiden vuokralaisten pitkiin vuokrasopimuksiin on pystytty 2022 kiihtyneen inflaation myötä tekemään myös indeksikorotuksia, mikä on osaltaan turvannut sijoittajien kassavirtaa. Vuoden 2025 aikana tuotannollisten tilojen

vuokramarkkinoiden tunnelma kuitenkin kääntyi talouskehityksen alavireisyyden sekä kasvaneen tilatarjonnan haastamana aavistuksen aiempaa vähemmän positiiviseksi.

Syksyn Rakli-KTI Toimitilabarometrissa hieman yli puolet vastaajista odotti pääkaupunkiseudun tuotannollisten tilojen vuokratason pysyvän ennallaan tulevan vuoden aikana. Kun noin 40 prosenttia vastaajista arvioi vuokrien jatkavan nousuaan, ja laskua ennakoivien osuus jäi alle 10 prosenttiin, pysyivät vuokraodotusten saldoluviut kuitenkin selkeästi positiivisina – joskin hieman muutamien viime vuosien huippulukemia maltillisempina (kuvio 17).

KTI:n toimitilavuokratietokannassa pääkaupunkiseudun logistiikkatilan neliövuokrien keskiarvo on viime vuosina noussut 10 euron tuntumaan ja yläkvartiilivuokrataso vajaa-seen 12 euroon neliöltä.

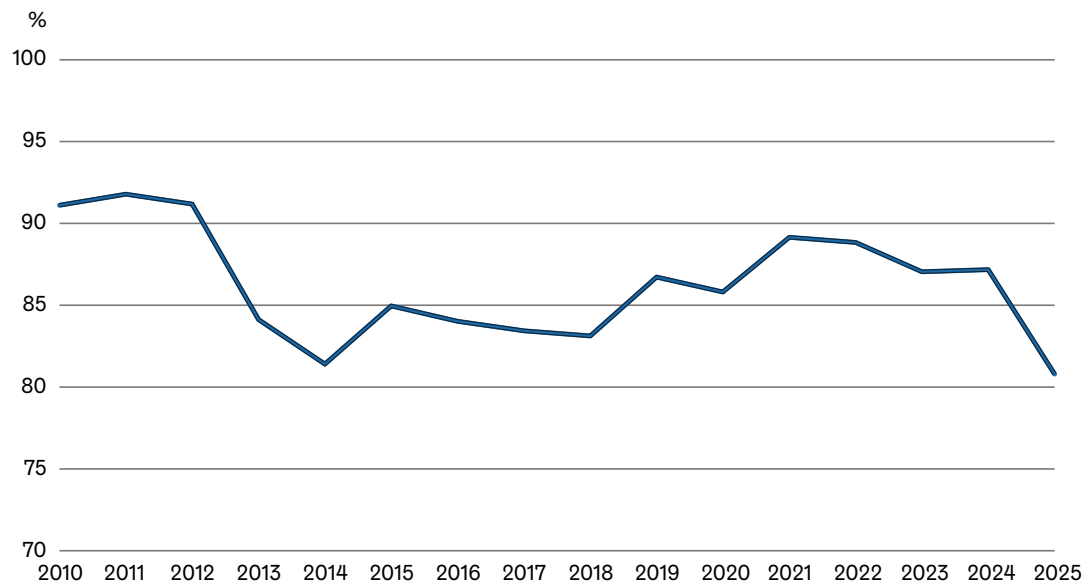
Kuvio 17. Tuotannolliset tilojen vuokraodotusten saldoluviut pääkaupunkiseudulla, seuraavat 6 kk



Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista ennakoi vuokrien nousua. Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

Pääkaupunkiseudun tuotannollisten tilojen käyttöasteetta painaa lähinnä pienempien, tyyppisesti toimisto- tai liiketilojen takavarastoina palvelevien tilojen heikohko kysyntä. Suurempien kokoluokkien tilojen käyttöaste pysyttelee KTI:n vuokratietokannassa 0 prosentin tuntumassa (kuvio 18). Rakli-KTI Toimitilabarometrissa pääkaupunkiseudun tuotannollisten tilojen käyttöasteodotusten saldoluku painui vuoden 2025 aikana aiempia vuosia matalammaksi. Syksyn kyselyssä noin neljännes vastaajista odotti käyttöasteen paranevan ja noin viidennes heikkenevän tulevan vuoden aikana.

Kuvio 18. Tuotannollisten tilojen käyttöasteen (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI

3. Teema-artikkeli

Helsingin ydinkeskustan toimitilamarkkinat murroksessa

Helsingin ydinkeskustalla on ainutlaatuinen rooli ja merkitys Suomen toimitilamarkkinoilla. Pinta-alaltaan suhteellisen pienellä ja rajatulla niemellä sijaitseva alue on perinteisesti ollut Suomen arvostetuin toimistomarkkina-alue, arvokkain liikepaikka-alue, keskeisin kulttuuri- ja hallintorakennusten sijainti sekä ulko- ja kotimaisten matkailijoiden suosituin kohdealue.

Viime vuosien kehitys on kuitenkin haastanut ydinkeskustan kiinteistö- ja tilamarkkinoita ennennäkemättömällä tavalla. Verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen muutos alkoivat nakertaa kalleimpien liikepaikkojen asemaa jo 2010-luvun taitteessa. Teknologian kehitys ja etätyö ovat koko 2000-luvun muokanneet toimistotilojen käyttöä, ja koronapandemia kärjisti ja kiihdytti kehitystä. Ydinkeskustan parhaat toimistot pitivät kuitenkin pintansa muiden alueiden kustannuksella – aivan viime vuosiin asti. Viime aikoina ydinkeskustassakin toimistotilojen vajaakäyttö on kuitenkin kasvanut rajusti ja huippuvuokrien kehitys on tasaantunut yritysten tilatarpeen vähetessä ja talouden alavireen jatkuessa. Ukrainan sodan vaikutukset näkyvät Suomen ja etenkin Helsingin matkailussa, mikä vaikuttaa ennen kaikkea hotellien kysyntään, mutta vahvasti myös ydinkeskustan vähittäiskauppaan sekä ravintola- ja muihin palveluihin. Oma vaikutuksensa on myös julkisen sektorin – sekä valtion että kaupungin – tilankäytön muutoksella ja tehostamisella, minkä seurauksena erilaisten hallinto- ja muiden julkisten palvelurakennusten tarve muuttuu, ja vanhoja tiloja jää tyhjilleen samaan aikaan kun uusia rakennetaan toisaalle.

Ydinkeskustan merkittävimpiä kiinteistönomistajia ovat kotimaiset eläkevakuuttajat Ilmarinen ja Keva sekä amerikkalaisen rahastojätti Blackstonen omistama Sponda, jotka kukin omistavat useita merkittäviä keskustan maamerkkikiinteistöjä. Erityisesti Keva on muutaman viime vuoden aikana kasvattanut keskustan omistuksiaan hankkimalla Stockmannin tavaratalokiinteistön vuonna 2022 ja Ylvan keskustaomistukset vuoden 2025 lopulla. Myös lähes kaikilla muilla kotimaisilla instituutiosijoittajilla on

omistuksia ydinkeskustassa, mutta lähinnä yksittäisissä kohteissa. Kotimaisista kiinteistörahastoista Exilionilla on merkittäviä omistuksia rautatieaseman kupeessa.

Keskeisimpänä kiinteistömarkkina-alueena Helsingin keskusta on jo pitkään houkuttellut myös kansainvälistä pääomaa, ja Blackstonen ohella myös useilla muilla ulkomaisilla sijoittajilla on merkittäviä omistuksia ydinkeskustassa, kuitenkin valtaosin yksittäisissä kohteissa. Keskustan kauppakesuksista Spondan omistamien Forumin ja Citycenterin ohella myös Kamppi ja Kluuvi ovat jo pitkään olleet ulkomaisessa omistuksessa. Toimistokiinteistöissä esimerkiksi saksalaislähtöiset Union Investment ja Deka Immobilien ovat sijoittaneet useampaankin merkittävään keskustan kiinteistöön. Tämän lisäksi lukuisilla ulkomaisilla sijoittajilla on hallussaan yksittäisiä merkittäviä toimistokohteita ydinkeskustan alueella.

Aiemmin vahva käyttäjäomistajien merkitys on keskustassa vähentynyt viime vuosikymmeninä ja valtaosa kiinteistökannasta on nykyisellään ammattimaisten kiinteistösijoittajien hallussa. Käyttäjyryityksistä HOK-Elannolla on edelleen merkittäviä omistuksia keskustan liike- ja hotelli-kiinteistöissä. Helsingin kaupungin kiinteistöomistukset keskittyvät etenkin Kauppatorin ja Senaatintorin ympäristöön. Valtion Senaatti-kiinteistöjen hallinto- ja ministeriökiinteistöjä sijaitsee lähinnä Eteläesplanadilla ja muualla Kaartinkaupungin alueella.

Helsingin ydinkeskustan nykytilaa leimaa tarve sekä kaupunkiympäristön että yksittäisten kiinteistöjen aktiiviselle kehittämiselle. Useat yksityiset kiinteistönomistajat ovat viime vuosina investoineet merkittävästi keskustan kiinteistöjen perusparannus- ja korjaushankkeisiin kaikilla kiinteistösektoreilla. Ydinkeskustassa on nähty myös suuria käyttötarkoituksen muutosinvestointeja, joista 2020-luvun merkittävimpiä esimerkkejä ovat Scandic Grand Central ja Grand Hansa -hotellit rautatieaseman kupeessa. Aivan kaupungin ytimessä on käynnissä myös poikkeuksellinen uudisrakennushanke, jossa Sponda rakentaa uutta Signe-toimistorakennusta vanhan puretun 1960-luvun rakennuksen tilalle Forumin kauppakeskuksen yhteyteen.

Ydinkeskustan merkittävin tämänhetkinen kehityssuunnitelma on Elielin aukion ja Asema-aukion Uusi Eliel -hanke, jossa kaupunki ja ympäristön kiinteistönomistajat pyrkivät parantamaan alueen viihtyisyyttä, toimivuutta ja elinvoimaisuutta. Alueelle on suunnitteilla vajaan 28 000 neliön toimisto- ja palvelurakennus Klyyga. Hankkeeseen liittyy myös huomattava määrä niin kevyen, julkisen kuin yksityisenkin liikenteen uudelleenjärjestelyjä. Uudistuksen ensimmäisten vaiheiden arvioidaan alkavan aikaisintaan vuonna 2029.

Toinen suuri ja ajankohtainen keskustan kehityshanke on Eteläsataman alue, jonka uudistamisella pyritään parantamaan Helsingin ydinkeskustan vetovoimaa ja elinvoimaisuutta. Makasiinirantaan nousee uusi arkkitehtuuri- ja designmuseo sekä vuonna 2022 järjestetyn suunnittelukilpailun voittanut, neljästä rakennuksesta koostuva Saaret-hanke, joka sisältää hotelli-, toimisto- ja liiketilaa. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto päättää alueen asemakaavoista kesällä 2026. Alustavan aikataulun mukaan arkkitehtuuri- ja designmuseo sekä Saaret-hankkeen ensimmäinen vaihe valmistuvat 2030-luvun taitteessa. Alueen kehittäminen on sidoksissa Eteläsataman laivaliikenteen siirtymiseen Katajanokalle ja Länsisatamaan. Länsisataman liikennemäärien lisääminen edellyttää Jätkäsaaren liikennejärjestelyjen kehittämistä, ja tätä kautta Eteläsataman alueen kehittäminen on sidoksissa myös Länsisataman ja Länsiväylän välisen tunnelin etenemiseen.

Ydinkeskustan toimistotarjonta on pääosin laadukasta ja omistuspohja monipuolinen

Toimistomarkkina-alueena Helsingin ydinkeskusta (CBD, Central Business District) käsittää valtaosan Kluuvin kaupunginosasta sekä keskustanpuoleisia osia Etu-Töölön, Kampin ja Kaartinkaupungin alueista (kuva 1).

Kiinteistöalan johtavien konsulttien, Raklin ja KTI:n muodostaman Helsinki Research Forumin mukaan Helsingin ydinkeskustan toimistotarjonta kattaa vajaat 140 rakennusta ja hieman yli 640 000 neliötä. Ydinkeskustan osuus koko pääkaupunkiseudun toimistotilarajonnasta on noin kahdeksan prosenttia. Vaikka ydinkeskustan toimistotilakanta sijoittuu pääosin varsin iäkkääseen rakennuskantaan, on se laadultaan keskimäärin melko hyvää, kun vahva tilakysyntä ja korkeat vuokratasot ovat mahdollistaneet kiinteistöjen asianmukaiset peruskorjaus- ja -parannusinvestoinnit. Ydinkeskustan toimistojen houkuttelevuutta ylläpitää myös hyvä julkisen liikenteen saavutettavuus sekä alueen ylivoimainen palvelutarjonta.

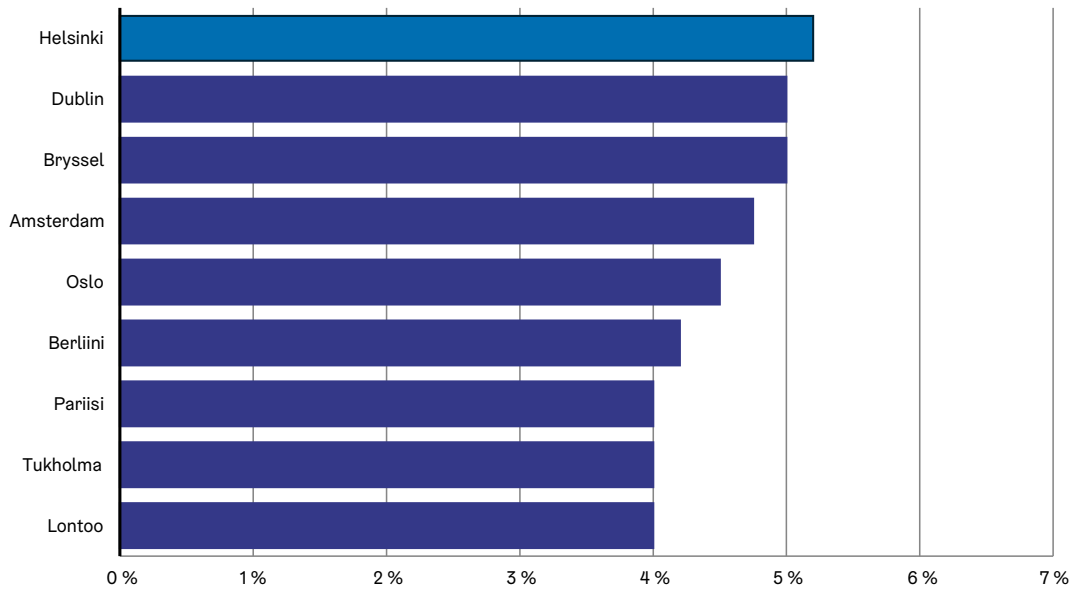
Helsinki Research Forumin luokittelussa ydinkeskustan toimistotilakannasta 44 prosenttia saa niin kutsutun Grade A-luokituksen, kun forumin seuraamassa koko pääkaupungin tilakannassa vastaava osuus jää reiluun 20 prosenttiin. Ydinkeskusta-alueen toimistojen laatu- ja sitä kautta vuokratasoja määrittää ennen kaikkea mikrosijainti ja tilojen kunto ja imago. Muista alueista poiketen kohteiden ikä ei vaikuta hinnoitteluun merkittävästi, koska huomattava osa kalleimmista tiloista sijaitsee vanhoissa arvostetuissa toimistokohteissa.

Ydinkeskusta-alueen aiemmin lähes kiistatonta ykkösasemaa suurten yritysten pääkonttorien sijaintipaikkana on viimeisen parin vuosikymmenen aikana haastettu yhä vahvemmin. Etenkin Keilaniemi, Ruoholahti sekä aivan viime vuosina myös Pasila ovat enenevästi houkutteleet sekä kotimaisia että kansainvälisiä käyttäjäyrityksiä. Näiden alueiden houkuttelevuutta vahvistavat kasvava moderni tilakanta sekä paranevat liikenneyhteydet.

Ydinkeskusta-alueellakin on viime vuosina nähty poikkeuksellisesti sekä merkittäviä toimistojen uudisrakennushankkeita että mittavia, uudenveroisia tiloja tuottavia peruskorjausprojekteja. Viime vuosien merkittäviä uudisrakennushankkeita ovat esimerkiksi konsulttityhtiö EY:n uudet tilat Korkeavuodenkadulla sekä Suojelupoliisin kohde Fabianinkadulla. Uutta toimistotilaa on nousemassa aivan kaupungin ytimeen Mannerheimintiellä Spondan Signe-hankkeen myötä. Esimerkkejä viimeisten parin vuoden merkittävistä peruskorjausprojekteista ovat Spondan kohteet Korkeavuorenkadulla, Kasarmikadulla ja Mannerheimintiellä sekä Ilmarisen projektit Aleksanterinkatu 13:ssa sekä Pääpostitalossa.

Ydinkeskustan prime-toimistokiinteistöä pidetään usein tietynlaisena kiinteistömarkkinoiden perusverrokkikohteena, jonka tunnuslukuja – esimerkiksi tuottovaatimuksia, vuokria ja vajaakäyttöä - vertaillaan myös kansainvälisesti. Helsingin ydinkeskustan toimistojen tuottovaatimus sijoittuu tyypillisesti Tukholmaa korkeammaksi, eli sijoitusten keskimääräinen riskitaso arvioidaan Helsingissä Tukholmaa korkeammaksi. Tähän vaikuttaa ennen kaikkea markkinoiden heikompi likviditeetti, mutta myös viime aikoina kasvanut tilakysynnän epävarmuus ja korkea vajaakäyttö. Helsingin ydinkeskustan tuottovaatimus asettuu nykyisellään selkeästi myös Kööpenhaminaa ja Osloa korkeammaksi (kuvio 19). Helsinkiä korkeampia tuottovaatimuksia löytyy esimerkiksi Baltian ja itäisen Keski-Euroopan pääkaupungeista.

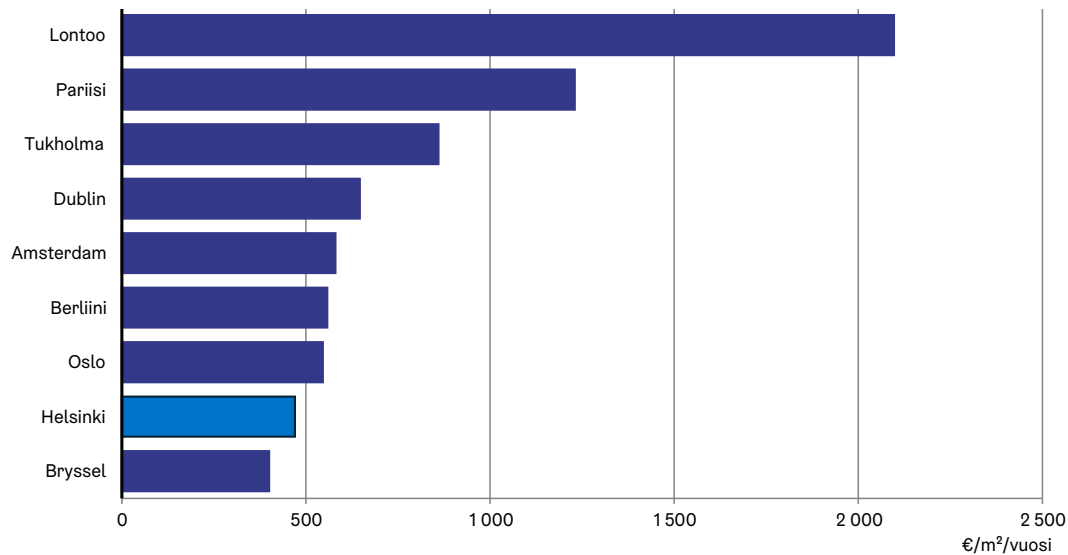
Kuvio 19. Toimistojen nettotuottovaatimukset Euroopassa, Q3/2025



Lähde: KTI, JLL

Vastaavasti vuokratasojen vertailussa Helsinki näyttäyty useimpia eurooppalaisia verrokkimaitaan edullisempänä. Helsingin ydinkeskustan noin 470 euron vuotuinen nettovuokrataso on noin 45 prosenttia Tukholmaa ja 15 prosenttia Osloa matalampi (kuvio 20).

Kuvio 20. Toimistojen vuokratasot Euroopassa



Lähde: KTI, JLL

Helsingin ydinkeskustan toimistojen vuokrat ovat kuitenkin suomalaisessa kontekstissa korkeita, noin 25–30 prosenttia korkeampia kuin seuraavaksi kalleimmilla alueilla Keilaniemessä ja Ruoholahdessa. Edullisempiin alueisiin ja heikompileatuiseen kantaan verrattuna ydinkeskustan vuokrat voivat olla kaksin- tai jopa kolminkertaisia.

Toimistomarkkinoiden haasteet ulottuvat nyt myös ydinkeskustaan

Kasvava vajaakäyttö ja polarisaatio ovat vaivanneet pääkaupunkiseudun toimistotilamarkkinoita jo 15 vuotta ja koronapandemia kärjisti näitä haasteita entisestään. Ydinkeskustan toimistojen vuokratasot pitivät kuitenkin hyvin pintansa aina viime vuoteen asti, kun parhaat sijainnit ja tilat houkuttelivat maksukykyisiä vuokralaisia. Vuoden 2025 aikana yritysten vähenevä tilatarve alkoi enenevästi ulottaa vaikutuksiaan myös ydinkeskustaan.

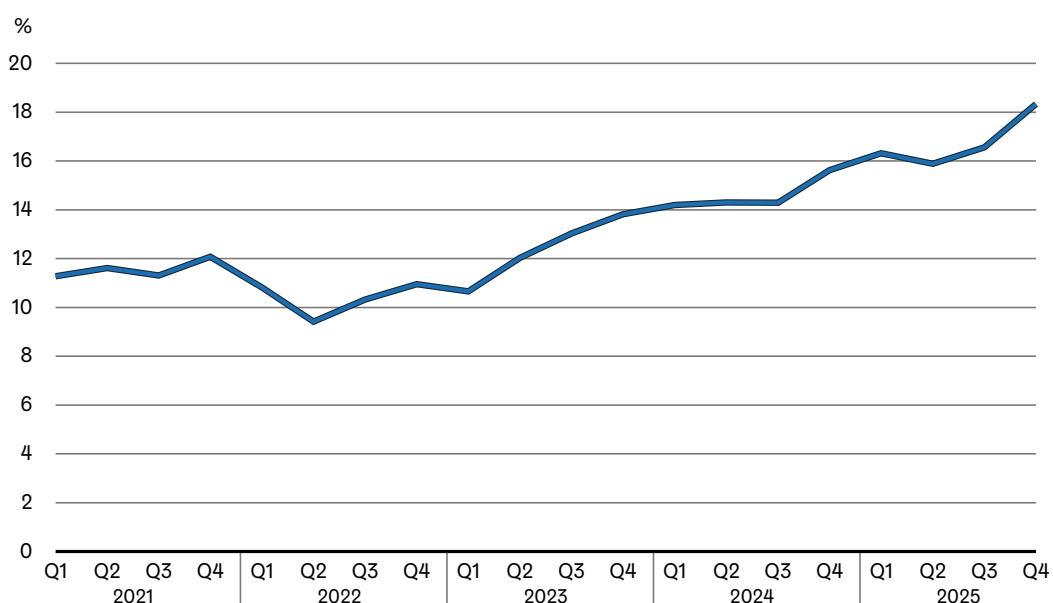
Ydinkeskustan parhaista toimistotiloista kirjattiin huippuvuokria vuoden 2024 lopulla ja 2025 alussa. KTI:n vuokratietokannassa ydinkeskustan uusissa vuokrasopimuksissa korkeimmat neliövuokrat tilastoitiin vuonna 2024, jolloin alkaneiden sopimusten yläkvartiilitaso ylitti 45,50 euroa neliöltä. Rakli-KTI Toimitilabarometrissa kaikkien aikojen korkein arvio ydinkeskustan toimiston neliövuokrasta, 46 euroa neliöltä, noteerattiin kevään 2025 kyselyssä. Aivan parhaista kohteista ja tiloista sopimuksia on solmittu vielä tätä selkeästi korkeampaan tasoon. Kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten yläkvartiilitaso oli korkeimmillaan 43,50 euroa neliöltä keväällä 2025.

Vuoden 2025 aikana ydinkeskustan vuokramarkkinat kuitenkin hiljenivät ja uusia sopimuksia alkoi verraten vähän ja valtaosin keskustan halvemmilla mikrosijainneilla ja kohteissa. Syksyn 2024 ja 2025 välillä alkaneissa uusissa vuokrasopimuksissa yläkvartiilitaso jäi 37,50 euroon neliöltä. Uusien sopimusten aiempaa matalampi taso ja korkeiden vuokratasojen sopimusten päättyminen laskivat koko sopimuskannan vuokratunslukuja siten, että syksyllä 2025 kaikkien voimassa olleiden vuokrasopimusten mediaani- ja yläkvartiilitunnusluvut olivat noin 50 senttiä matalampia kuin keväällä 2025.

Helsinki Research Forumin raportoima vajaakäyttöaste nousi vuoden 2024 lopun 15,6 prosentista yli 18 prosenttiin vuonna 2025 eli korkeammaksi kuin koskaan aiemmin (kuvio 21). Vuoden lopussa tyhjillään oli lähes 118 000 ydinkeskustan toimistoneliötä.

Ydinkeskustan alueella on runsaasti tyhjillään myös korkealaatuista, forumin niin kutsuttuun Grade A -tilakantaan luokittelemaa toimistotilaa. Grade A -luokan tilaa on Helsinki Research Forumin mukaan CBD-alueella kaikkiaan hieman yli 300 000 neliötä. Tästä oli vuoden lopussa tyhjillään yli 42 000 neliötä, eli 14 prosenttia tilakannasta.

Kuvio 21. Helsingin ydinkeskustan toimistojen vajaakäytön kehitys



Lähde: Helsinki Research Forum

Liiketilamarkkinat sopeutuneet jo vuosia

Ydinkeskusta on perinteisesti maan kalleinta liiketila-aluetta, johon on keskittynyt kaikkien korkealaatuisin vähittäiskaupan tarjonta. Keskustan liiketilojen merkittäviä käyttäjiä ovat perinteisesti esimerkiksi muodin ja asusteiden, design-tuotteiden, ravintoloiden ja muiden palvelujen toimialat. Keskustan liiketilojen elinvoima on riippuvainen alueen ihmisvirroista ja kyvystä houkutella maksukykyisiä kuluttajia niin Suomesta kuin ulkomailtakin.

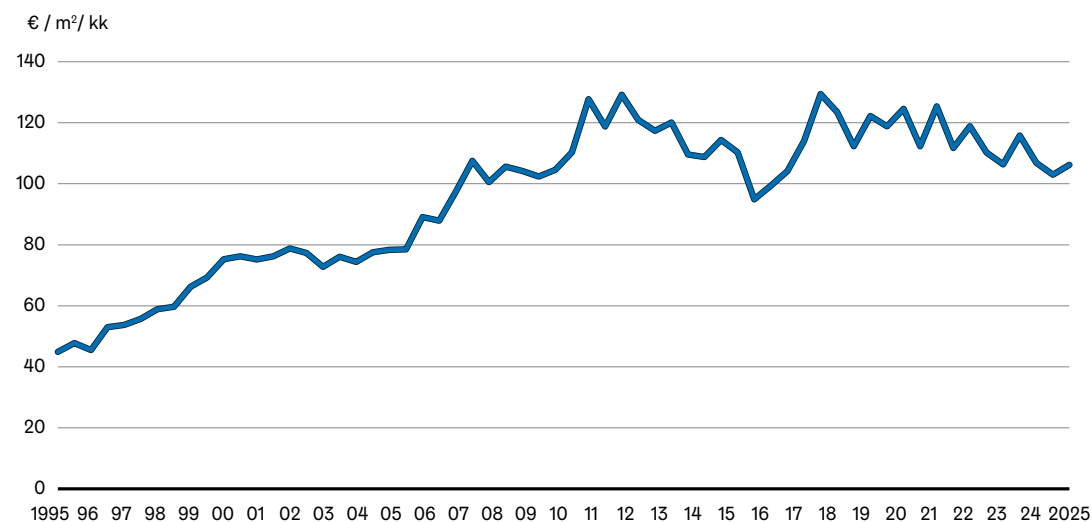
Ydinkeskustan arvokkaimmat niin kutsutut high street -liikepaikat sijoittuvat Pohjoisesplanadille ja Aleksanterinkadulle sekä näiden välisille poikkikaduille. Lisäksi korkealuokkaista liiketilaa on ydinkeskustassa tarjolla Kampin ja Forumin kauppakeskuksissa sekä päärautatieaseman ympäristössä. Näiden alueiden tarjonnasta muodostuu KTI:n niin kutsuttu ydinkeskustan liiketilojen ykkösalue.

Liiketilamarkkinoilla tilankäytön murros alkoi jo 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen lopulla verkkokaupan lähtiessä merkittävään kasvuun. Koronapandemian pysäyttämät ihmisvirrat hiljensivät kaupunkikeskustan hetkellisesti lähes kokonaan. Etätyö on osaltaan vaikuttanut ydinkeskustan arkipäivien ihmisvirtoihin, ja Ukrainan sodan seurauksena vähentynyt matkailu on niin ikään kolhinut ydinkeskustan liiketilamarkkinaa. Suuri vaikutuksensa on myös talouden alavireen vaikutuksilla yksityiseen kulutukseen.

Muutokset ovat vaikuttaneet voimakkaimmin etenkin muodin ja asusteiden toimialalla, jonka tilankäyttö on vähentynyt merkittävästi niin kauppakeskuksissa kuin kadunvarsien liiketiloissakin. Perinteisesti korkean vuokranmaksukyvyyn toimialan vähentäessä tilankäyttöään tilalle on tullut runsaasti palveluja – esimerkiksi kahviloita, ravintoloita sekä terveyteen ja hyvinvointiin liittyviä palveluja. Ydinkeskustan parhailtakin liikepaikoilta löytyy nyt enenevästi myös aiemmin harvinaisia halpatavarataloja erilaisine tuotevalikoimineen.

Rakli-KTI Toimitilabarometrissa keskustan prime-liiketilán vuokranoteeraukset saavuttivat tähänastisen huipputasonsa, noin 130 euroa neliöltä vuonna 2012. Koronapandemian jälkeen näkemyksissä palattiin hetkellisesti 120 euron yläpuolelle, mutta viimeisten parin vuoden kyselyissä keskiarvo on liikkunut 100 ja 110 euron välillä (kuvio 22).

Kuvio 22. Helsingin ydinkeskustan prime-liiketilán bruttovuokra



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

KTI:n vuokratietokannassa ydinkeskustan liiketilojen vuokratasojen hajonta on suurta ja tunnusluvut vaihtelevat sen mukaan, minkä tasoista tiloista tietokantaan on saatu sopimuksia. Vuokrasopimusten yläkvartiilitaso on korkeimmillaan noussut jopa yli 200 euroon etenkin pienemmissä tiloissa. Vuoden 2025 aikana ydinkeskusta-alueen kaikkien liiketilavuokrasopimusten yläkvartiili jäi alle 95 euroon, mutta tunnuslukujen laskuun vaikuttaa osaltaan tietokannan kattavuuden lievä heikkeneminen.

Tyhjää liiketilaa on ydinkeskustassa haasteista huolimatta edelleen verraten vähän, ja KTI:n tietokannassa liiketilojen käyttöaste on koronapandemian aikaisen notkahduksen jälkeen pysytellyt viime vuosina 94–95 prosentin tuntumassa. Nykyhetken liiketilamarkkinaa leimaa suuri tarve tilojen muutoksille vuokralaisen vaihtuessa, mistä johtuen tilat ovat pois käytöstä muutostöiden ajan. Siksi mielikuva tyhjien liiketilojen määrästä voi joskus olla todellisuutta suurempi. Vuokralaisen vaihtuessa myös tilojen kokoa voidaan muokata tarpeen mukaan suuremmaksi tai pienemmäksi, ja siksi tyhjien tilojen tyyppittely niiden sijainnin, koon tai laadun mukaan on liiketiloissa haastavaa.

Ydinkeskustan kiinteistökaupat jääneet viime vuosina harvalukuisiksi

Ydinkeskusta-alueen kiinteistöjen sijoittajapohja on monipuolinen ja mielenkiinto laaja-alaista, ja siksi keskusta-alueen kiinteistöjen likviditeetti on tyypillisesti muita alueita parempi. Koska keskustan kiinteistökannan painopiste kiinteistösektoreilla, jotka ovat viime vuosina olleet ison murroksen kohteena – toimisto-, liike- ja hotelli-kiinteistöissä, on Helsingin keskustan kiinteistöjen markkina-asema ja likviditeetti heikentynyt 2020-luvun aikana dramaattisesti. Tässä mielessä viime vuodet poikkeavat esimerkiksi 2010-luvun alun hiljaisista kiinteistökauppavuosista, jolloin keskustan prime-kohteiden tarjoamat mahdollisuudet kiinnostivat sijoittajia, ja ydinkeskusta-alueen kaupat vastasivat monina vuosina merkittävää osuutta matalasta kauppavolyymistä.

Ydinkeskustan kauppatilastoihin on viime vuosina saatu kirjattua vain muutamia kauppoja, joita niitäkin useimpia leimaa tiettyjä myyjätahoon tai muihin tekijöihin liittyviä erityispiirteitä. Lisäksi julkisuudessa on ollut tietoja joidenkin merkittävien keskustakiinteistöjen omistajien myyntihaluista. Koska kohteille ei ole kuitenkaan löytynyt omistajaa tyydyttävää sijoituskysyntää, ovat kaupat jääneet toistaiseksi toteutumatta tai ainakin niiden prosessit ovat viivästyneet merkittävästi.

Vuoden 2025 ydinkeskustan ainoa mittaluokaltaan merkittävä, lähes 190 miljoonan euron kiinteistökauppa saatiin pitkän prosessin jälkeen maaliin loppuvuodesta, kun Keva yhdessä kumppaniensa HGR Property Partnersin ja Mrecin kanssa osti suurten kiinteistökehityshankkeidensa takia talousvaikeuksiin ajautuneen Ylvan keskustakiinteistöt. Kauppaan sisältyivät Kaivokadulla ja Mannerheimintiellä sijaitsevat Vanha ylioppilastalo, Kaivotalo, Citytalo ja Grand Hansa -kokonaisuus sisältäen Uuden ylioppilastalon. Aivan vuoden lopulla kirjattiin keskustassa myös toinen kauppa, kun Alma Property Partners ja Cobbleyard ostivat Senaatti-kiinteistöiltä pitkään myynnissä olleen Apollo-toimistokiinteistön Eteläesplanadilta 16 miljoonalla eurolla. Aiemmin syksyllä Cobbleyard Real Estate yhdessä HCP Bricks -rahaston kanssa osti myös Uschakoffin talon Pohjoisesplanadilta Helsingin kaupungilta – myös tätä kohdetta oli markkinoitu myytäväksi jo varsin pitkään.

Vuonna 2024 varsinaiselle CBD-alueelle ei kirjattu yhtään merkittävää kiinteistökauppaa. Aivan ydinkeskustan lievealueilla omistajaa vaihtoi Fabianinkatu 9:n toimistokiinteistö. Edelliselle vuodelle kirjattiin Tennispalatsin kiinteistön kauppa, jossa ostajana oli ruotsalaislähtöinen rahastomanageri Niam, sekä Kasarmikadulla sijaitseva pienehkö hotelli-kiinteistö. Myös Malminkadun Voimatalosta tehtiin kauppa vuonna 2023, mutta sekin sijaitsee hivenen CBD-alueen rajojen ulkopuolella.

Vuosina 2020–2022 nollakorot siivittivät edelleen kiinteistökauppaa, mutta vaikka näiden vuosien kauppavolyymit ylittivät moninkertaisesti niitä seuraavien vuosien tason, kirjattiin ydinkeskusta-alueelle noinkin vuosina vain muutamia merkittäviä transaktioita. Keva hankki Stockmannin tavaratalokiinteistön omistukseensa vuonna 2022 noin 400 miljoonan euron kauppahinnalla. Myös tätä kohdetta oli markkinoitu jo pitkään ja myyjän rahoitusvaikeudet vaikuttivat kaupan taustalla. Moniin vuosiin merkittävin aidosti markkinalähtöinen, kahden täysin vapaaehtoisen osapuolen välillä solmittu ydinkeskustan toimistokiinteistökauppa julkistettiin niin ikään vuonna 2022, kun pohjoismainen Nrep – joka nykyisin tunnetaan nimellä Urban Partners – hankki lähes 15 000-neliöisen toimistokiinteistön Eteläesplanadi 2:sta saksalaiselta Allianz Real Estatelta.

Taulukko 3. Esimerkkejä Helsingin ydinkeskustan kiinteistötransaktioista 2021–2025

| Kohde | Käyttö-tarkoitus | Ajan-kohta | Osoite | Hinta (milj. €) | Ostaja | Myyjä |
|----------------------------------|---------------------------------------|------------|--------------------------------------|-----------------|--|------------------------|
| Toimistokiinteistö (osa) | Toimisto | Q2 / 2021 | Kasarmikatu 23 | | Cobbleyard Real Estaten edustamat sijoittajat | Handelsgillet |
| Stockmannin tavaratalokiinteistö | Liike | Q1 / 2022 | Mannerheimintie 1 | 400 | Keva | Stockmann |
| Toimistokiinteistö | Toimisto | Q4 / 2022 | Eteläesplanadi 2 | 116,3 | Nrep | Allianz Real Estate |
| Hotellikiinteistö | Hotelli | Q3 / 2023 | Kasarmikatu 40 | | Slättö Förvaltningin hallinnoima rahasto | Yksityiset sijoittajat |
| Tennispalatsi | Yhteiskunta, liike | Q4 / 2023 | Fredrikinkatu 65 | 30 | Niam | Helsingin kaupunki |
| Ushakoffin talo | Toimisto | Q3 / 2025 | Pohjoisesplanadi 19 | 9,9 | Erikoissijoitusrahasto HCP Bricks, Cobbleyard Real Estate Oy | Helsingin kaupunki |
| Keskustakiinteistö | Hotelli, liike, toimisto, yhteiskunta | Q4 / 2025 | Mannerheimintie 3–5, Kaivokatu 10–12 | 188 | Kevan, Mrecin ja HGR:n yhteisyrittäjä | Ylva |
| Toimistokiinteistö (Apollo) | Toimisto | Q4 / 2025 | Eteläesplanadi 10 | 16 | Alma Property Partners, Cobbleyard Real Estate | Senaatti-kiinteistöt |

Lähde: KTI

Helsinki