

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2024/2025

Hanna Kaleva, Saana Kumpula, Perttu Rantanen



Tilastoja
2025:2

Helsinki

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2024/2025

Hanna Kaleva, Saana Kumpula, Perttu Rantanen

Tiedustelut

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

Katja Vilkama, Helsingin kaupunki,
kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut
p. 050 4028766
etunimi.sukunimi(at)hel.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

Kannen valokuva

© Antti Pulkkinen / Helsingin kaupunki

Kuviot ja kartat

KTI Kiinteistötieto Oy ja Lotta Haglund

Taitto

Lotta Haglund

Saavutettavuus

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

Verkkojulkaisu

ISSN 2954-176X

Sisällys

Tiivistelmä: Kiinteistömarkkinoiden alakulo jatkui vuonna 2024.....	4
Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanne ja näkymät	5
Kiinteistökauppojen volyymi ylsi vain hieman yli kahteen miljardiin euroon	5
Pääkaupunkiseudun osuus vuoden kiinteistökaupoista jälleen yli 50 prosenttia...	6
Tuotannolliset kiinteistöt nousivat vuoden vaihdetuimmaksi sektoriksi	7
Ulkomaisten sijoittajien osuus jäi viime vuosia matalammaksi	9
Parhaiden sektoreiden ja kohteiden tuottovaatimukset tasaantumassa	11
Toimitilavuokramarkkinat: toimisto- ja liiketilavuokramarkkinoiden tilanne haastava, tuotannollisten tilojen kysyntä vahvaa	13
Toimistot.....	13
Liiketilat	19
Tuotannolliset kiinteistöt	23
Teema-artikkeli.....	25
Tilankäytön muutos ravistelee toimistokiinteistömarkkinoita	25

Tiivistelmä: Kiinteistömarkkinoiden alakulo jatkui vuonna 2024

Kiinteistömarkkinat pysyttelivät hiljaisina koko vuoden 2024 ja kauppavolyymi jäi jopa edellistä vuotta matalammaksi. Vaikka korot kääntyivät selkeään laskuun ja rahoituksen pahimmat pullonkaulat hieman hellittivät vuoden aikana, painoi kiinteistöjen hinnoittelun epävarmuus likviditeettiä edelleen. Vähäisestä sijoituskysynnästä merkittävä osuus kohdistui ennen kaikkea asunto- ja tuotannollisiin kiinteistöihin.

Toimisto- ja liiketilojen vuokramarkkinoita painaa sekä nykyinen heikko taloustilanne että tilankäytön pidemmän aikavälin muutos. Keskustelu asiantuntijatyön optimaalisista etä- ja läsnätyön malleista kiihtyi vuoden 2024 aikana. Vaikka yhä useammassa yrityksessä läsnätyön osuus on kasvussa, vähenee toimistotilojen kokonaistarve, kun etätyön määrä näyttää jäävän pysyvämmin melko korkealle tasolle ja tilojen tehokkuuteen ja laatuun panostetaan entistä enemmän. Pienenevä tilakysyntä kohdistuu kaikkein parhaisiin sijainteihin ja laadukkaimpiin tiloihin. Pääkaupunkiseudun toimistotilojen sitkeästi korkeana pysytellyt vajaakäyttö nousi vuoden 2024 aikana edelleen. Tilankäytön laskeva ja epävarma näkymä nostaa toimistokiinteistöjen tuottovaateita sijoitusmarkkinoilla.

Liiketilamarkkinoilla vuokranäkymät pysyttelevät edelleen alavireisinä, kun sekä suhdannetilanteen heikentämä kuluttajaluottamus että kulutuskäyttäytymisen muutos painavat vähittäiskauppaa. Kulutuskysynnän muutos haastaa edelleen lähinnä erikoiskauppaa, kun taas päivittäistavara- ja halpakaupan näkymät pysyvät vakaampina. Liiketilojen käyttöasteet pysyttelevät edelleen melko korkeina etenkin suurimmilla kaupunkiseuduilla.

Tuotannollisten kiinteistöjen tilanne pysyttelee edelleen toimitilasektoreista positiivisimpana. Erilaisten tuotanto- ja varastokiinteistöjen kysyntä on sekä sijoitus- että vuokramarkkinoilla suhteellisen vahvaa. Sektorin tilakysyntää tukee sekä vähittäiskaupan muutos että tuotanto- ja toimintaketjujen kehitys. Vakaiden tilakysyntänäkymien ansiosta tuotannollisten kiinteistöjen laskivat hienoisesti vuoden 2024 loppupuolella.

Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntojen tarjonta jatkoi kohtuullisen reipasta kasvuun vielä vuonna 2024. Tarjonnan kasvaessa vajaakäyttö pysytteli korkeana ja vuokrien nousu varsin maltillisena. Uusien aloitusten romahdus vaimentaa tarjonnan kasvun lähitulevaisuudessa, mikä väestönkasvun jatkuessa korjannee nykyisen ylitarjontatilanteen ja kääntää myös vuokrat ripeämpään nousuun.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden tilanne ja näkymät

Kiinteistökauppojen volyyymi ylsi vain hieman yli kahteen miljardiin euroon

Kiinteistökauppojen volyyymi on pysytellyt ennätysmatalana aina vuoden 2022 lopulta lähtien. Kiinteistömarkkinoiden sopeutuminen korkojen nousuun on vienyt runsaasti aikaa, kun ostajien ja myyjien on ollut muuttuneessa rahoitusympäristössä vaikeata löytää yhteistä näkemystä kiinteistöjen arvoista ja hinnoista. Kiinteistömarkkinoiden kokonaiskoko suhteutettuna vuoden 2023 kauppavolyyymi putosi jopa finanssikriisin jälkeisiä kituliaita vuosia matalammaksi, ja vuoden 2024 volyyymi jäi vielä 18 prosenttia edellistä vuotta matalammaksi.

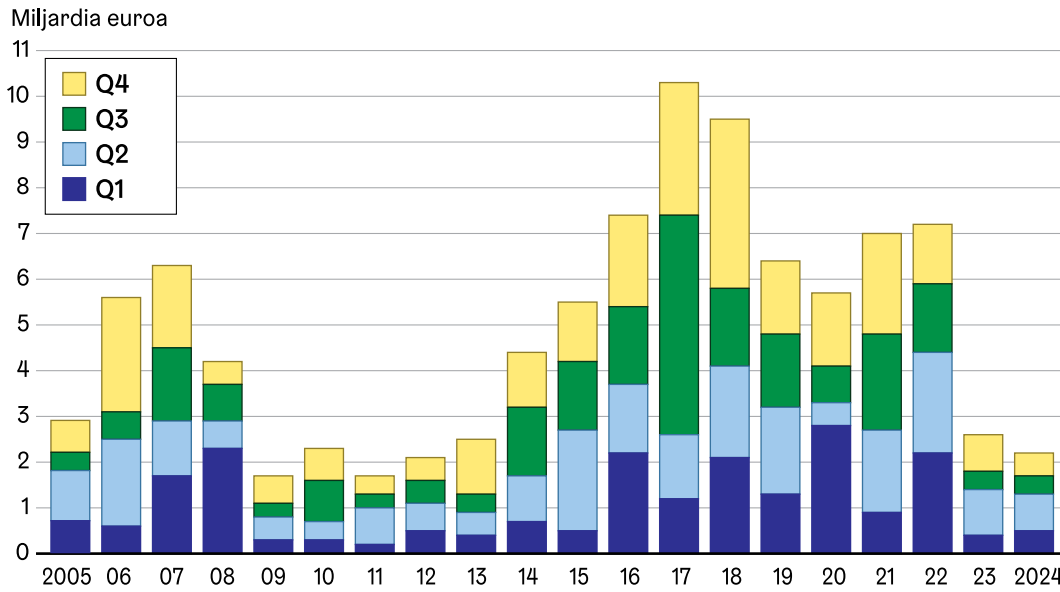
Kiinteistökauppavolyymin odotetaan korkojen vakiintumisen ja laskun myötä hiljalleen elpyvän. Monilla sijoittajaryhmillä on kuitenkin kauppaa-aktiiviteettia hidastavia esteitä: kiinteistösijoitusrahastoilla ja -yhtiöillä pääomien saanti on huomattavasti aiempaa haasteellisempaa ja olemassa olevien lainojen uudelleenrahoitus kalliimpaa. Instituutiosijoittajille muut varallisuuslajit näyttävät nyt aiempaa houkuttelevampina ja kiinteistöalokaatioita haastaa myös arvostusten epävarmuus. Ulkomaiset sijoittajat puolestaan arvioivat Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden tarjoamia tuotto-riskimahdollisuuksia suhteessa muihin maihin. Tässä mielessä markkinoiden elpymiselle syntyy edellytyksiä keskeisimpien verrokkimaiden kaupankäynnin vilkastumisen myötä, mistä on jo selkeitä merkkejä. Myyjäpuolella päätöksentekoa helpottanee arvostusten korjaantuminen ja vakiintuminen, kun kauppvoja voidaan tehdä lähelle viimeisimpien arviokirjojen tasoa.

Vuoden 2024 kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymi jäi lopulta vain 2,2 miljardiin euroon (kuvio 1). Ensimmäisen vuosipuoliskon volyyymi oli 1,3 miljardia euroa. Näin matala puolivuotisivolyymi on viimeksi kirjattu vuonna 2013. Toinenkaan vuosipuolisko ei lopulta kyennyt lunastamaan keväällä vallinnutta vahvaa uskoa kaupankäynnin elpymiseen, ja kolmannen neljänneksen volyyymi päättyi edellisvuoden tasolle 0,4 miljardiin euroon ja vuoden viimeinen kvartaali puolestaan 0,5 miljardiin euroon, joka oli lähes 40 prosenttia edellistä vuotta matalampi.

Viimeksi näin matala vuotuinen kaupankäyntivolyyymi on kirjattu vuodelta 2012. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko on nykyisellään kuitenkin noin kaksinkertainen verrattuna 2010-luvun alkupuolen tilanteeseen, eli suhteellisesti vuosien 2023 ja 2024 volyymit jäävät historiaan kaikkien aikojen matalimpina lukemina.

Kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymiä pienentää sekä merkittävien kiinteistökauppojen lukumäärän että keskimääräisen koon jyrkkä pudotus. Kun vilkkaimpina vuosina KTI:n Transaktio seurantaan kirjattiin 300–350 yli miljoonan euron sijoituskiinteistökauppaa, jäi lukumäärä vuosina 2023 ja 2024 alle 200 kauppaan. Kauppojen keskimääräinen koko oli isojen salkku- ja yrityskauppojen siivittämänä korkeimmillaan vuonna 2017 noin 34 miljoonaa euroa, kun taas vuonna 2024 kauppvoja tehtiin huomattavasti pienemmistä kokonaisuuksista ja keskipakko jäi alle 15 miljoonaan euroon.

Kuvio 1. Kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymi Suomessa vuosineljänneksittäin



Lähde: KTI

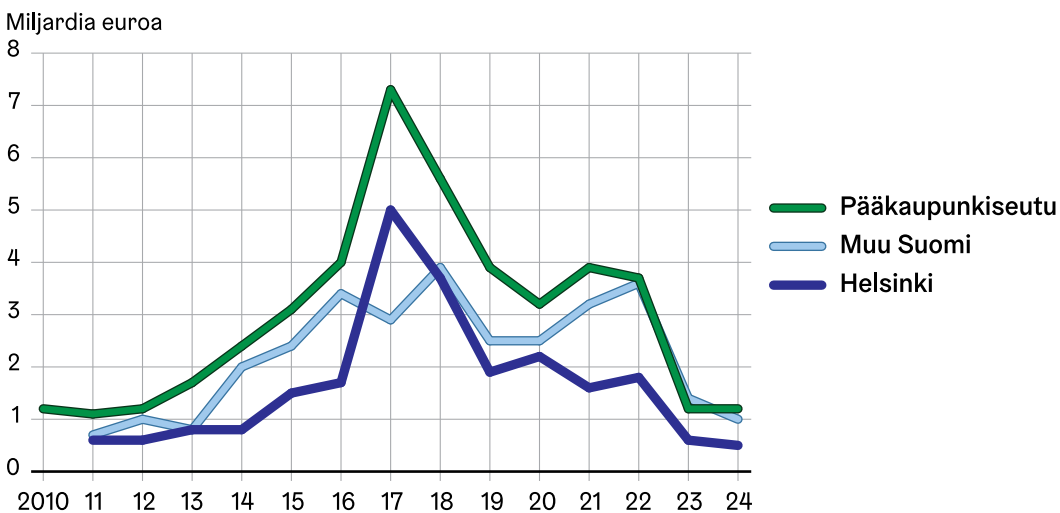
Pääkaupunkiseudun osuus vuoden kiinteistökaupoista jälleen yli 50 prosenttia

Pääkaupunkiseudun vahva kasvu siivittää tilakysyntää useimmilla kiinteistösektoreilla ja seudun muita alueita parempi likviditeetti houkuttelee myös yksinomaan suurimpiin kaupunkeihin keskittyviä ulko- ja kotimaisia sijoittajia. Pääkaupunkiseudun kiinteistökanta on keskimäärin muuta maata laadukkaampaa ja kohteiden koot suurempia, mikä myös osaltaan korostaa seudun merkitystä ja roolia Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla.

Pääkaupunkiseudun merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi oli 1,2 miljardia euroa vuonna 2024, eli lähes samalla tasolla kuin edellisenä vuonna. Suhteellisesti seudun osuus koko maan volyyymistä nousi 54 prosenttiin eli selkeästi vuotta 2023 korkeammaksi (kuvio 2).

Niin pääkaupunkiseudulla kuin muuallakin Suomessa vuoden kauppavolyymi muodostui valtaosin yksittäisten kiinteistökohteiden tai pienehköjen salkkukokonaisuuksien kaupoista. Vuoden suurimmatkin kaupat jäivät 100–150 miljoonan euron haarukkaan.

Kuvio 2. Kiinteistökauppojen kokonaisvolyyymi: Helsinki, pääkaupunkiseutu ja muu Suomi



Lähde: KTI

Lukumääräisesti eniten pääkaupunkiseudulla tehtiin kauppoja asuntokiinteistöistä, joita ostettiin sekä yksittäisinä kohteina että pienehköinä salkkukokonaisuuksina. Sekä liike- että toimistokiinteistöistä solmittiin koko vuoden aikana vain muutamia yksittäisten kohteiden kauppoja, joista valtaosa oli varsin pieniä. Tuotannollisten kiinteistöjen osuutta volyyymistä nosti koko vuoden suurin salkkukauppa – 22 kohteen ja 135 miljoonan euron kokonaisuus, josta valtaosa sijaitsee pääkaupunkiseudulla (taulukko 1).

Taulukko 1. Suurimmat toimitilakiinteistökaupat pääkaupunkiseudulla 2024

Kohde	Käyttö-tarkoitus	Ajan-kohta	Sijainti	Hinta (milj. €)	Ostaja	Myyjä
Logistiikka-kiinteistö	Tuotannol-linen	Q1 / 2024	Vantaa		Barings Real Estate Advisersin hallinnoima rahasto	Tuntematon ulkomainen sijoittaja
Retail Park Bredis	Liike-kiinteistö	Q1 / 2024	Espoo		Swiss Life Asset Managementin hallinnoima rahasto	Erikoissijoitusrahas-to eQ Liikekiinteistöt
Kauppakeskus Sinikallio	Liike-kiinteistö	Q1 / 2024	Espoo		Kesko Oyj	Erikoissijoitusrahas-to eQ Liikekiinteistöt
Retail Park Vantaanportti	Liike-kiinteistö	Q1 / 2024	Vantaa		Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj	Erikoissijoitusrahas-to eQ Liikekiinteistöt
Kauppakeskus Niitty	Liike-kiinteistö	Q2 / 2024	Espoo		HOK-Elanto	Erikoissijoitusrahas-to OP-Vuokratuotto
Koy Helsingin Satamakaari 24 (51 %)	Tuotannol-linen	Q2 / 2024	Helsinki	17	Keskinäinen Eläke-vakuutusyhtiö Ilmarinen	Nurminen Logistics
22 tuotannollis-ta kiinteistöä	Tuotannol-linen	Q2 / 2024	Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Muu	135	Blackstonen hallinnoima rahasto	Aktiivihallit Ky (Aktiivitulojen ja Nrep perustama yhteis-työryitys)
Logistiikka-kiinteistö	Tuotannol-linen	Q3 / 2024	Vantaa		Logian	DEAS Asset Mana-gementin hallinnoi-ma rahasto
Kaksi logistiikka- ja teollisuuskkiinteistöä	Tuotannol-linen	Q4 / 2024	Vantaa		UrbanLight	Nordea Henkivakuu-tus Suomi Oy
Fab9	Toimisto	Q4 / 2024	Helsinki		Colony	KanAm Grund Groupin hallinnoima rahasto

Lähde: KTI

Tuotannolliset kiinteistöt nousivat vuoden vaihdetuimmaksi sektoriksi

Vuokra-asuntokiinteistöjen osuus koko Suomen ammattimaisista kiinteistösijoitusmarkkinoista on kasvanut ripeästi viime vuosina ja on nykyisellään reilusti yli kolmanneksen. Asuntokiinteistöt olivat myös kiinteistökauppamarkkinoilla vaihdetuimman sektorin vuosina 2021-2023.

Vuoden 2024 kiinteistökauppavolyyymissä asuntokiinteistöt jäivät kuitenkin tuotannollisten kiinteistöjen alapuolelle vuoden viimeisinä kuukausina ja niiden osuus asettui lopulta 26 prosenttiin (kuva 3). Euromääräisesti asuntokiinteistöjen kauppavolyymi jäi edellisen vuoden tasostaan ja oli vain noin 600 miljoonaa euroa. Vuoden suurimmasta asuntokiinteistökaupasta vastasi ruotsalaislähtöisen Slättö Förvaltningin hallinnoima rahasto, joka osti reilut 500 asuntoa sisältävän kiinteistösalkun Erikoissijoitusrahasto OP Vuokratuotolta. Asuntojen lukumäärällä mitattuna kahdessa seuraavaksi suurimmassa kaupassa kohteena oli kummassakin noin 250 asuntoa, myyjänä eQ:n hallin-

noima Oivat Kaupunkikodit -rahasto sekä ostajina Siriuksen sekä Catellan hallinnoimat rahastot. Kolmen suurimman asuntokiinteistökaupan kohteista valtaosa sijaitsi pääkaupunkiseudulla ja lisäksi mukana oli kohteita Tampereelta ja Turusta. Myös seuraavaksi suurimmissa kaupoissa omistajaa vaihtoi yli 200 asuntoa, kun Sirius ja Slättö hankkivat kumpainenkin reilut 200 asuntoa – ensin mainittu Toivo Groupilta uudiskohteita Järvenpäässä ja Kirkkonummella ja jälkimmäinen Merimieseläkekassalta kolme Helsingissä ja Vantaalla sijaitsevaa kohdetta.

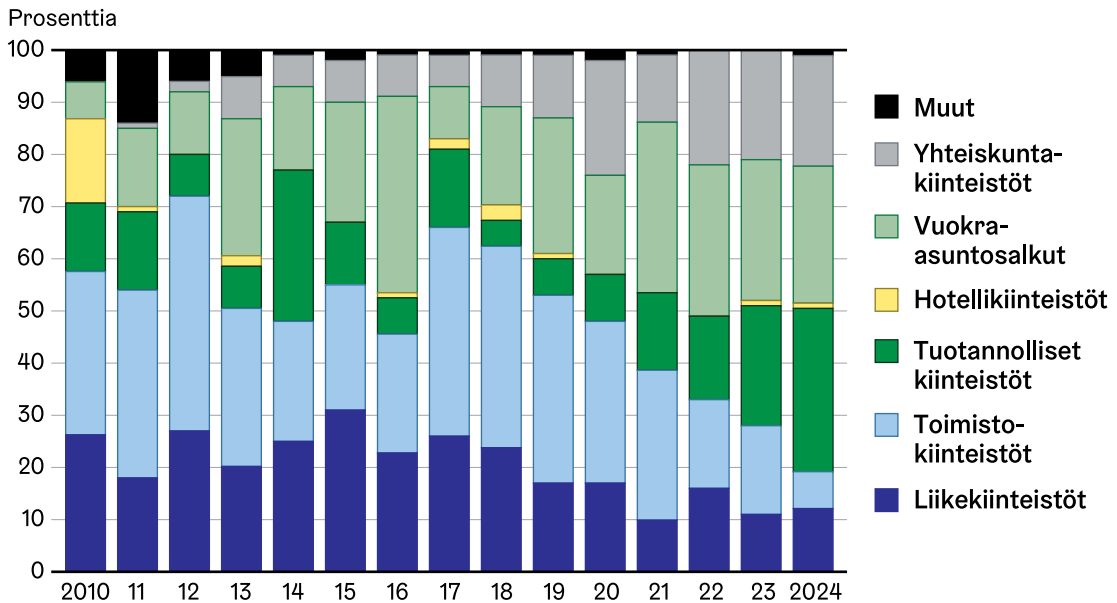
Toimistokiinteistöt ovat kiinteistösijoitusmarkkinoiden toiseksi suurin sektori, mutta niiden osuus ja painoarvo on pudonnut nopeasti viime vuosina. Kokonaistilatarvetta vähentävä etä- ja hybridityö on kasvattanut toimistokiinteistösijoittamisen riskejä ja vähentänyt toimistokiinteistöjen suosiota sijoitusmarkkinoilla. Vuonna 2024 toimistokiinteistöillä käytiin kauppaa vähemmän kuin koskaan aiemmin, ja koko vuoden volyymi jäi alle 150 miljoonaan euroon. Volyyymi muodostui yksinomaan yksittäisistä ja pääosin varsin pienistä kohteista. Poikkeuksellisesti vuoden suurin toimistokiinteistökauppa solmittiin pääkaupunkiseudun ulkopuolella, kun VVT Property Fund II Ky osti Spondalta Tampereen Ratinassa sijaitsevan 13 000 neliön modernin toimistokohteen. Pääkaupunkiseudulla puhtaita toimistokiinteistökauppoja tehtiin vain neljästä pienehköstä kohteesta, ja niistäkin useimmat edellyttävät kehitys- ja korjaustoimenpiteitä.

Liikekiinteistömarkkinoita jo useita vuosia vaivannut alavire jatkui myös vuonna 2024. Liikekiinteistöjen vuotuinen kauppavolyymi jäi toimistojen tapaan jopa edellistä vuotta matalammaksi ja asettui vajaan 300 miljoonaan euroon. Neliömääräisesti mitattuna kolmessa suurimmassa kaupassa myyjänä oli jokaisessa eQ:n hallinnoima erikoissijoitusrahasto, jolta Julius Tallberg Kiinteistöt osti Retail Park Vantaanportin, Swiss Lifen hallinnoima rahasto Retail Park Brediksen Laajalahdesta sekä Kesko Sinikallion kauppakeskuksen Mankkaalta ja Citymarket-kiinteistön Salosta. Pääkaupunkiseudulla omistajaa vaihtoi lisäksi kauppakeskus Niitty, jonka erikoissijoitusrahasto OP-Vuokra-tuotto myi HOK-Elannolle.

Verkkokaupan kasvu ja toimitusketjujen muutos on kasvattanut tuotannollisten kiinteistöjen houkuttelevuutta kiinteistösijoitusmarkkinoilla globaalisti viime vuosina. Koronapandemia sekä geopoliittiset jännitteet ovat osaltaan siivittäneet sektorin kasvua. Tuotannollisten kiinteistöjen sijoitusmarkkina on Suomessa perinteisesti melko pieni, mutta sektorin volyymit ovat kasvaneet viime vuosina. Tuotannolliset kiinteistöt olivat ainoa kiinteistösektori, jolla kauppavolyymi kasvoi vuonna 2024 edelliseen vuoteen verrattuna. Tuotannollisilla kiinteistöillä käytiin kauppaa yhteensä noin 700 miljoonan euron arvosta ja ne olivat vuoden vaihdetuin kiinteistösektori. Sektorin volyymiä siivitti koko vuoden suurimmaksi jäänyt kiinteistösalkkukauppa, jossa Blackstonen Mileway-rahasto osti Aktiivihallit Ky:n 22 tuotannollisen kiinteistön salkkukokonaisuuden 135 miljoonalla eurolla. Myyjänä kaupassa olivat Nrep sekä salkkua hallinnoinut Aktiivitalat. Suomen tuotannolliset kiinteistöt ovat viime aikoina houkuttelleet myös kokonaan uusia toimijoita, joista vuoden 2024 aikana aktiivisia olivat esimerkiksi Baringsin hallinnoima logistiikkakiinteistöihin sijoittava yhteisyritys rakenne, Kevan ja Mrecin Logian, Ethos Capitalin Ethos Light Industrial Strategies I Ky sekä Alma Property Partnersin ja Alea Partnersin yhteisyritys Urban Light. Myös ruotsalaislähtöiset Slättö Forvaltning, Stendörren Fastigheter sekä Logistea olivat aktiivisia kiinteistökauppamarkkinoilla vuonna 2024.

Muutamana viime vuonna voimakkaasti kasvaneella yhteiskuntakiinteistösektorilla kauppavolyymi laski merkittävästi vuonna 2024 ja jäi alle 500 miljoonaan euroon. Myös sektorin suhteellinen osuus jäi selkeästi muutamien vuosien takaisesta ja oli 21 prosenttia. Sektorille tuli kuitenkin loppuvuodesta kokonaan uusi toimija, kun Norjan pörssiin listattu Public Property Invest osti vuodenvaihteessa Espoosta kaksi koulu-kiinteistöä. Hotelli-kiinteistöjen merkittäviä kauppoja ei ole viime vuosina nähty ja myös vuonna 2024 sektorin kauppavolyymiksi kirjattiin puhdas nolla euroa.

Kuvio 3. Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistösektoreittain



Lähde: KTI

Ulkomaisten sijoittajien osuus jäi viime vuosia matalammaksi

Suomen kiinteistömarkkinoilla ulkomaisten sijoittajien painoarvo on useimpia muita maita suurempi, ja varsin pieneksi jäänyt kansainvälisten sijoittajien aktiviteetti oli yksi keskeinen matalan kiinteistökauppavolyymin selittäjä vuonna 2024. Vielä keväällä markkinoilla oli vahva usko ulkomaisten sijoittajien aktiviteetin kasvuun loppuvuoden aikana. Ulkomaisten sijoittajien kiinteistöostot kuitenkin vähenivät vuoden 2023 1,6 miljardista eurosta 1,0 miljardiin euroon vuonna 2024. Ulkomaisten sijoittajien osuus koko vuoden volyymistä jäi 45 prosenttiin, kun se keskimäärin on ollut yli 50 prosenttia viimeisen vuosikymmenen aikana.

Vaikka ulkomaisten sijoittajien uudet investoinnit Suomeen vähenivät, ylittivät ne kuitenkin jälleen selkeästi myyntien määrän, joka jäi vain 0,4 miljardiin euroon. KTI:n transaktioseurannassa ulkomaisten sijoittajien netto-ostot ovat olleet positiivisia jatkaisena vuotena vuodesta 2003 alkaen, jolloin ensimmäiset merkittävät ulkomaiset sijoittajat tulivat markkinoille.

Suurin pudotus nähtiin muista Pohjoismaista tulevien sijoittajien transaktioissa, joiden volyymi putosi vuoden 2023 0,9 miljardista eurosta 0,5 miljardiin euroon vuonna 2024. Pääosin ruotsalaislähtöiset sijoittajat olivat kuitenkin edelleen aktiivisia Suomessa ja hankkivat etenkin tuotannollisia ja liikekiinteistöjä sekä asuntokohteita. Tuotannollisia kiinteistöinvestointeja tekivät esimerkiksi Stendörren, Slättö sekä Urban Light. Liikekiinteistömarkkinoilla puolestaan muun muassa Cibus Real Estate sekä Trophi Fastigheter tekivät uusia hankintoja muutaman vuoden tauon jälkeen. Muista Pohjoismaista tulevien sijoittajien osuus kaikista ulkomaisten sijoittajien transaktioista oli yli 50 prosenttia. Kauppojen aiempia vuosia pienempi keskikoko kuitenkin pudotti kokonaisvolyyymiä.

Sekä muualta Euroopasta että Euroopan ulkopuolelta tulevien sijoittajien osuus ulkomaisista sijoituksista oli noin 20 prosenttia. Jälkimmäisessä ryhmässä ainoa merkittävä transaktio oli Milewayn logistiikkakiinteistösalvuhankinta.

Kotimaisista sijoittajaryhmistä etenkin kiinteistöinvestointirahastojen investointiaktiiviteetti jatkoi jyrkkää pudotustaan. Suomalaisten erikoissijoitusrahastojen pääomavirrat kääntyivät negatiivisiksi vuonna 2023 ja myös vuonna 2024 sijoittajien esittämät

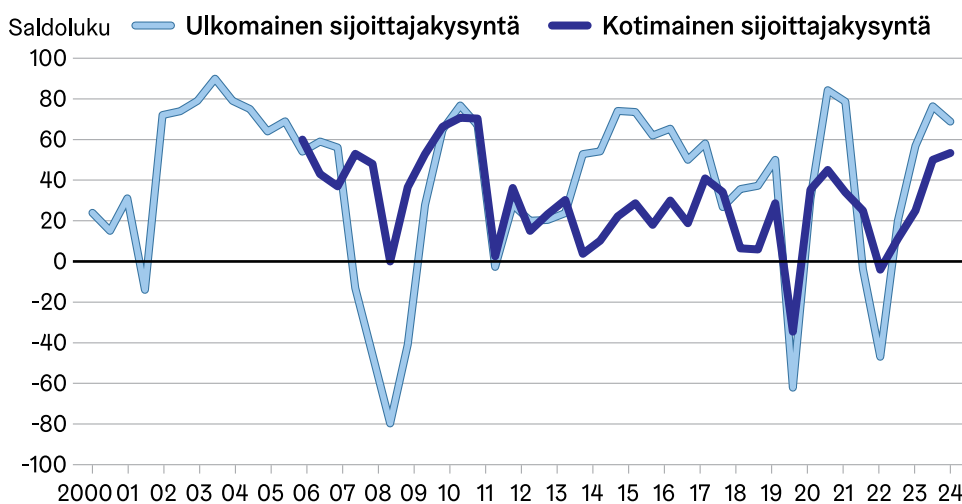
osuuksien lunastusvaatimukset ylittivät selkeästi uusien sijoitusten määrän. Vuonna 2024 kaikkien kotimaisten kiinteistörahastojen kiinteistöostojen määrä jäi vielä edellistä vuotta matalammaksi, vain noin 300 miljoonaan euroon. Lunastusten rahoittamiseksi erikoissijoitusrahastot ovat lisänneet kiinteistömyyntejään ja vuonna 2024 ne muuttuivat kiinteistömarkkinoilla netto-ostajista nettomyyjiksi. Kaikkien kotimaisten rahastojen 600 miljoonaan euroon kiinteistömyynnit nostivat kotimaisten rahastojen osuuden myyntipuolella 28 prosenttiin koko volyymistä.

Kiinteistösijoitusyhtiöt olivat kotimaisista sijoittajaryhmistä aktiivisimpia vuonna 2024 noin 16 prosentin osuudellaan koko transaktiovolyymistä. Tämänkin ryhmän kokonaisvolyymi jäi kuitenkin matalaksi ja koostui pääosin varsin pienistä yksittäisistä kaupoista. Suomalaisista instituutiosijoittajista ostajana kiinteistökauppamarkkinoilla esiintyivät vain eläkevakuutusyhtiö Elo, joka osti kaksi olemassa olevaa ja kaksi rakenteilla olevaa asuntokiinteistöä sekä Ilmarinen, joka investoi tuotannolliseen kohteeseen Vuosaarissa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden ammattilaisten näkemyksiä kartoittavassa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijoiden odotukset kiinteistökauppavolyymien piristymisestä ovat olleet varsin vahvoja jo vuoden 2023 lopulta alkaen. Aktiviteetin odotettu kasvu on kuitenkin toistaiseksi antanut odottaa itseään. Syksyllä 2024 tehdyssä barometrikyselyssä ulkomaisten sijoittajien sijoituskysyntää kuvaava saldoluku heikkeni aavistuksen kevääseen verrattuna, mutta oli kuitenkin edelleen varsin korkea, 69. Kotimaisten sijoittajien sijoituskysyntäodotukset sen sijaan jatkoivat edelleen nousuaan ja saldoluku oli 53 (kuvio 4).

Velkarahoituksen hinnan nousu ja saatavuuden kiristyminen on ollut viimeisten parin vuoden aikana yksi keskeinen kiinteistökauppojen syntymistä hidastava tekijä. Vuoden 2024 aikana velkarahoituksen pahimmat pullonkaulat kuitenkin hellittivät, ja Rakli-KTI Toimitilabarometrissa yli 60 prosenttia vastaajista arvioi lokakuussa pankkirahoituksen saatavuuden periaatteessa edistävän tai ainakin mahdollistavan kiinteistökauppojen syntymistä lähitulevaisuudessa. Rahoitusta saa kuitenkin kohtuullisin ehdoin edelleenkin vain parhaisiin kohteisiin. Lisäksi rahoituksen melko korkeana pysytellyt hinta ei ole mahdollistanut kauppojen syntymistä nykyisillä tuottovaatimustasoilla. Sikäli korkojen lasku tukee osaltaan investointiaktiivisuuden kasvua. Sijoituskysynnän kasvua tukisi osaltaan myös talouskasvun odotettu viriäminen, joka vahvistaisi vuokrannousuodotuksia ja tätä kautta kiinteistöjen arvoja.

Kuvio 4. 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

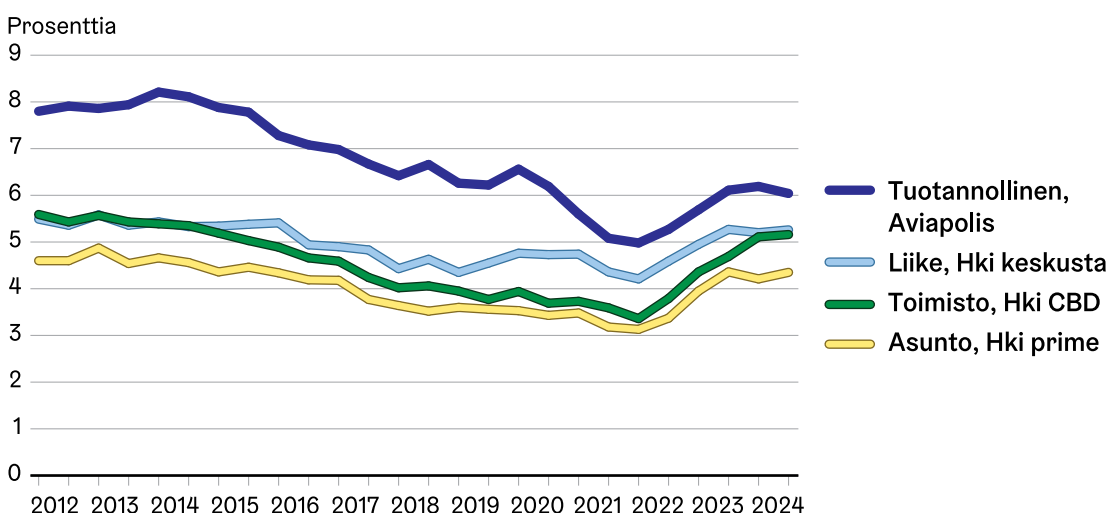
Parhaiden sektoreiden ja kohteiden tuottovaatimukset tasaantumassa

Kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset lähtivät nousuun kaikkien aikojen matalimmilta tasoiltaan vuoden 2022 loppupuolella ja nousu jatkui koko vuoden 2023. Kohonneet tuottovaatimukset painoivat kaikkien kiinteistösektoreiden arvomuutoksen selkeästi negatiiviseksi vuonna 2023. Korkojen tasaantumisen ja laskun myötä myös kiinteistöjen tuottovaatimukset osoittivat selkeitä vakiintumisen merkkejä vuoden 2024 aikana. Rahoitus- ja sijoitusmarkkinaympäristön muutoksen myötä erot vähäriskisten ja riskillisempien kiinteistösijoitusten välillä ovat kuitenkin kasvaneet ja tuottovaatimusten kehitys on ollut erilaista eri kiinteistösektoreilla ja -alueilla. Hiljaisilla kiinteistökauppa-markkinoilla aito markkinaevidenssi todellisista tuottovaatimuksista on kuitenkin hyvin vähäistä, ja paras markkinatieto on saatavilla lähinnä kaupan olevien kohteiden hintapyyntöistä ja niihin saaduista tarjouksista – jotka eivät siis ole kuitenkaan useinkaan johtaneet varsinaiseen kauppaan.

Kiinteistösijoituskysynnän muutokset kohtelevat rajummin tilakysynnän muutoksen runtelemaa toimistokiinteistösektoria. Keväällä 2022 Helsingin keskustan hyvälaatuisen toimistokiinteistön nettotuottovaatimukseksi noteerattiin Rakli-KTI Toimitilabarometrissa matalimmillaan 3,4 prosenttia (kuvio 5). Syksyyn 2024 mennessä taso oli noussut 5,2 prosenttiin korkojen nousun ja sektorin kasvaneiden riskipreemioiden siivittämänä. Toimistokiinteistöissä nousu on selkeästi jyrkempää kuin muilla sektoreilla, ja ainoana sektorina toimistojen nettotuottovaatimukset myös jatkoivat selkeää nousuaan vuoden 2024 aikana.

Helsingin keskustan liikekiinteistön tuottovaatimukseksi noteerattiin Rakli-KTI Toimitilabarometrissa 5,3 prosenttia syksyllä 2024. Liikekiinteistöjen tuottovaatimus on viimeisen kahden vuoden aikana noussut barometrissa huomattavasti toimistoja maltillisemmin, vain hieman yli yhdellä prosenttiyksiköllä. Näin pieni ero liike- ja toimistokiinteistöjen tuottovaatimuksissa on nähty viimeksi vuonna 2014. Hyväsijaintisen helsinkiläisen asuntokohteen tuottovaatimus oli barometrissa 4,4 prosenttia syksyllä 2024, eli samalla tasolla kuin vuotta aiemmin. Sijoittajien suosiossa olevien tuotannollisten kiinteistöjen nettotuottovaatimus lähti hienoiseen laskuun vuonna 2024. Aviapoliksen alueen tuotannollisen kiinteistön tuottovaade oli tasan kuusi prosenttia syksyllä 2024, kun se vielä keväällä oli 0,2 prosenttiyksikköä korkeampi.

Kuvio 5. Nettotuottovaatimuksia pääkaupunkiseudulla

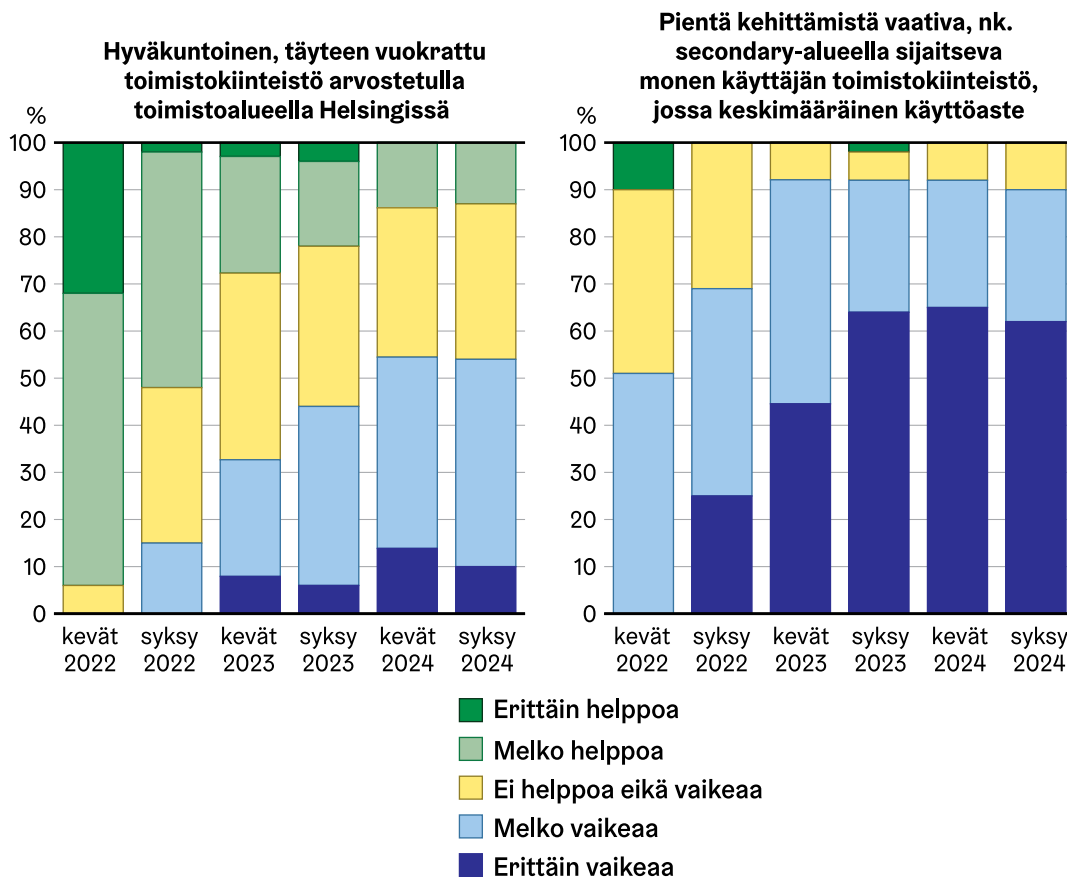


Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

Hiljaisilla kiinteistömarkkinoilla hinnanmuodostus on erityisen haasteellista riskillisemmissä kohteissa, joihin kohdistuu nykyisessä markkinatilanteessa vain hyvin vähän kysyntää. Haasteet ovat suurimpia toimistokiinteistöissä, joissa laatu- ja riskiluokkien erot korostuvat. Riskillisemmille, niin kutsutuille secondary-toimistokohteille löytyy hyvässä suhdanteessa potentiaalisia ostajia melko rajatusti, ja nykyisen kaltaisessa markkinatilanteessa niiden likviditeetti heikkenee entisestään. Rakli-KTI Toimitilabarometrissa yli puolet vastaajista arvioi jopa laadukkaan ja täyteen vuokratun, niin kutsutun prime-toimistokiinteistön myynnin nykytilanteessa vaikeaksi tai erittäin vaikeaksi, ja secondary-kohteissa vastaava osuus oli peräti 90 prosenttia. Lähes 60 prosenttia vastaajista kuitenkin arvioi, että vuoden päästä prime-kohteen myynti olisi helpompaa tai selkeästi helpompaa kuin nyt. Secondary-kohteissa sen sijaan 60 prosenttia ennakoii myynnin olevan vuoden päästä yhtä vaikeaa kuin nyt, ja yli 10 prosenttia ennakoii sen muuttuvan vielä nykyistäkin hankalammaksi (kuvio 6).

Kuvio 6. Prime- ja secondary-toimistokiinteistön myynnin helppous

Mikäli olisitte myymässä seuraavia kohteita, kuinka vaikeaa / helppoa arvioisitte myynnin olevan nykyisessä markkinatilanteessa? Mm. myyntiajan, potentiaalisten ostajien lukumäärän ja kaupan ehtojen näkökulmasta Vastausten jakauma, %-osuudet



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

Toimitilavuokramarkkinat: toimisto- ja liiketilavuokramarkkinoiden tilanne haastava, tuotannollisten tilojen kysyntä vahvaa

Toimistot

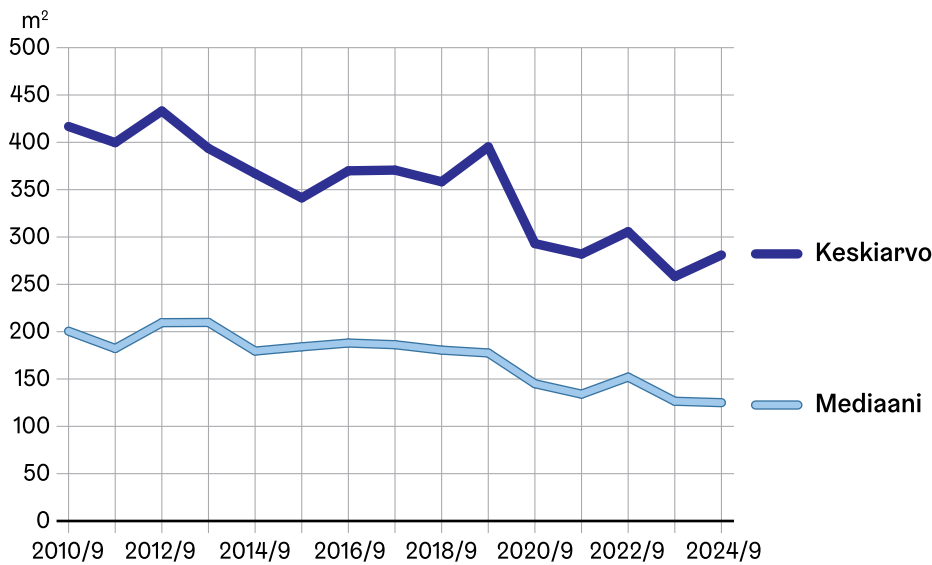
Toimistotilarave pienenee

Toimistotilojen tarve ja käyttö ovat olleet rajussa muutoksessa koronapandemian ja sen jälkeisten vuosien ajan. Pandemia tyhjensi toimistot ja opetti kertaheitolla lähes kaikki organisaatiot ja työntekijät toimimaan hajautetusti ilman fyysistä läsnäoloa. Vaikka normaali työskentely toimistoilla on ollut mahdollista jo useamman vuoden ajan, näyttää selvältä, että paluuta koronaa edeltäviin työskentelymalleihin ei ole. Keskustelu etä- ja läsnätyön hyödyistä ja haasteista – sekä yritysten että työntekijöiden kannalta – on käynyt kiivaana viime vuosina ja kiihtynyt entisestään vuoden 2024 aikana sekä Suomessa että kansainvälisesti.

Yritysten muuttuvat tilankäytön tavat näkyvät toimitilamarkkinoilla selkeästi. Suurin vaikutus on nähtävissä jo pitkään vallinneen toimistokiinteistömarkkinoiden polarisaation kärjistymisenä: samaan aikaan kun parhaiden tilojen kysyntä on vahvaa ja vuokrat nousujohteisia, heikompien sijaintien ja kohteiden vuokraaminen on entistä haastavampaa ja vajaakäyttö kasvussa. Tilankäyttäjien kiristyvät vaatimukset ylläpitävät uudisrakentamista sekä myös vanhojen kohteiden peruskorjauksia niillä alueilla, joilla tilakysyntä ja vuokratasot mahdollistavat mittavat investoinnit.

Yksi tilankäytön muutoksen selkeä ilmenemismuoto on yritysten tilatarpeen väheneminen: kun toimistolla on keskimäärin aiempaa vähemmän ihmisiä, riittää vähempikin tila, mutta tuottavuuden parantamiseksi ja työntekijöiden houkuttelemiseksi tilojen laatuun kiinnitetään entistä enemmän huomiota. KTI:n seuraamassa ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistamien kiinteistöjen vuokratietokannassa uusien toimistovuokrasopimusten keskimääräinen koko on pienentynyt selkeästi 2020-luvun aikana. Kun vielä reilu vuosikymmen sitten uusissa vuokrasopimuksissa tilakoon keskiarvo oli reilu 400 neliötä, oli se vuonna 2024 pudonnut 280 neliöön. Samana ajanjaksona tilojen mediaanikoko putosi reilusti yli 180 neliöstä 125 neliöön (kuvio 7).

Kuvio 7. Pääkaupunkiseudun toimistojen uusien vuokrasopimusten (12 kk) keskikoko



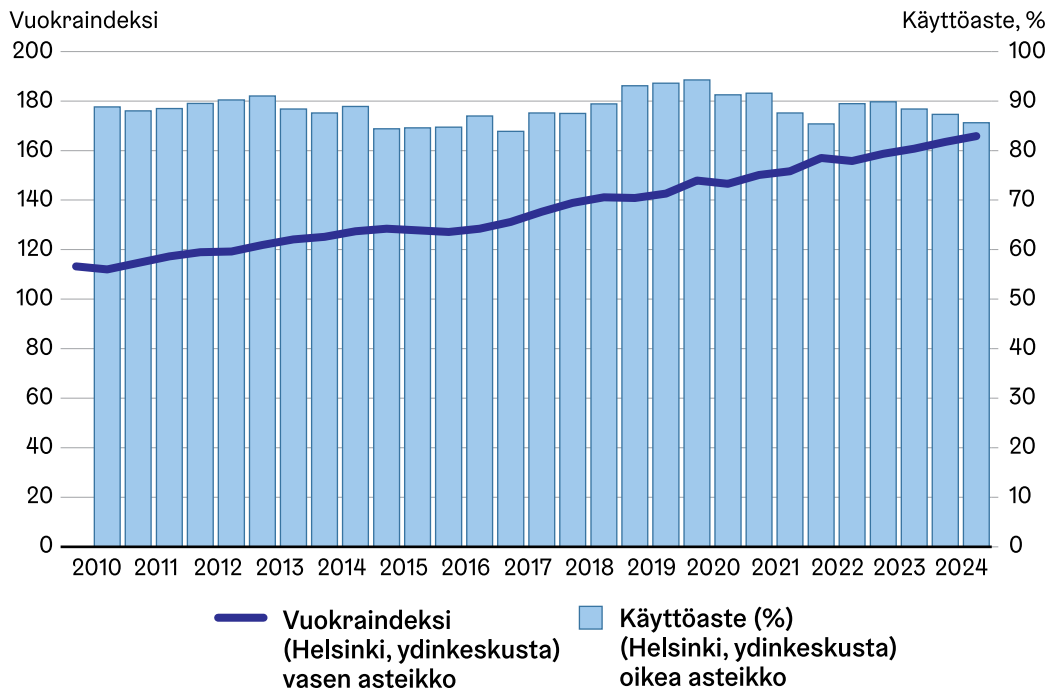
Lähde: KTI

Muuttuvan tilankäytön seurauksena nousevia vuokria nähdään vain parhailla alueilla ja niilläkin vain parhaissa kohteissa, ja samaan aikaan yhä suurempaa osaa tilakannasta ei saa vuokrattua millään hinnalla. KTI:n Helsingin ydinkeskustan (CBD, Central Business District, kuva 1) uusien toimistovuokrasopimusten vuokratasoja kuvaava indeksi nousi syyskuun 2023 ja elokuun 2024 välisenä aikana 3,1 prosenttia (kuvio 8). Uusia vuokrasopimuksia alkoi kuitenkin verraten vähän ja niissä vuokratasojen hajonta on melko suurta.

Helsingin ydinkeskustassa syyskuun 2023 ja elokuun 2024 välisenä aikana alkaneiden uusien toimistovuokrasopimusten mediaanivuokrataso oli hieman alle 35 euroa neliöltä, kun se vuotta aiemmin oli 33 euron tuntumassa. Uusien sopimusten neliövuokrien yläkvartiilitaso nousi reilusti yli 42 euroon neliöltä. Kaikissa syyskuun ensimmäisen päivän tilanteessa voimassa olleissa ydinkeskustan toimistovuokrasopimuksissa mediaanivuokrataso nousi 43 euroon ja mediaanivuokra 37 euroon neliöltä, kun vuotta aiemmin vastaavat luvut olivat noin euron matalampia.

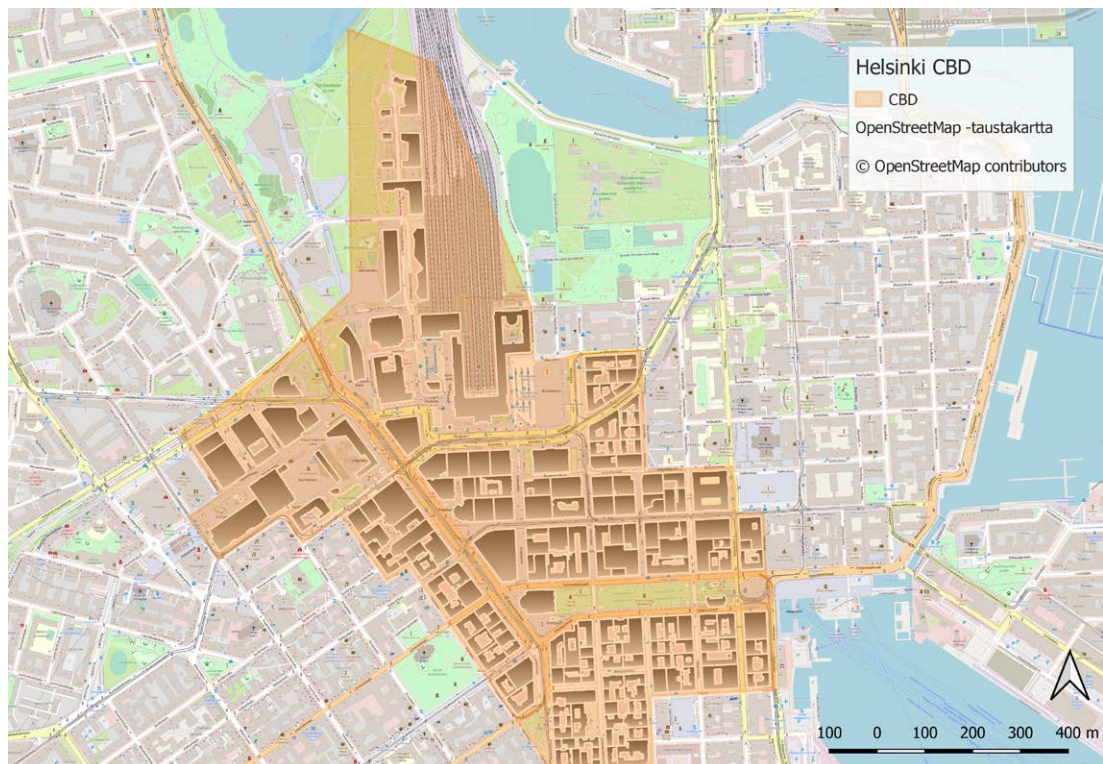
Yksi ydinkeskustan toimistotilamarkkinoiden nykytilanteen ilmentymä on vilkas korjaus- ja uudisrakentaminen: kauppakeskus Forumin kupeeseen on nousemassa kokonaan uusi toimistotalo Signe, ja useat vanhat ydinkeskustan toimistot ovat läpikäyneet tai -käymässä perusteellisen peruskorjauksen. Suuret investoinnit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

Kuvio 8. Helsingin ydinkeskustan toimistovuokraindeksi ja käyttöaste



Lähde: KTI

Kuva 1. Helsingin ydinkeskusta-alue, toimistotilat

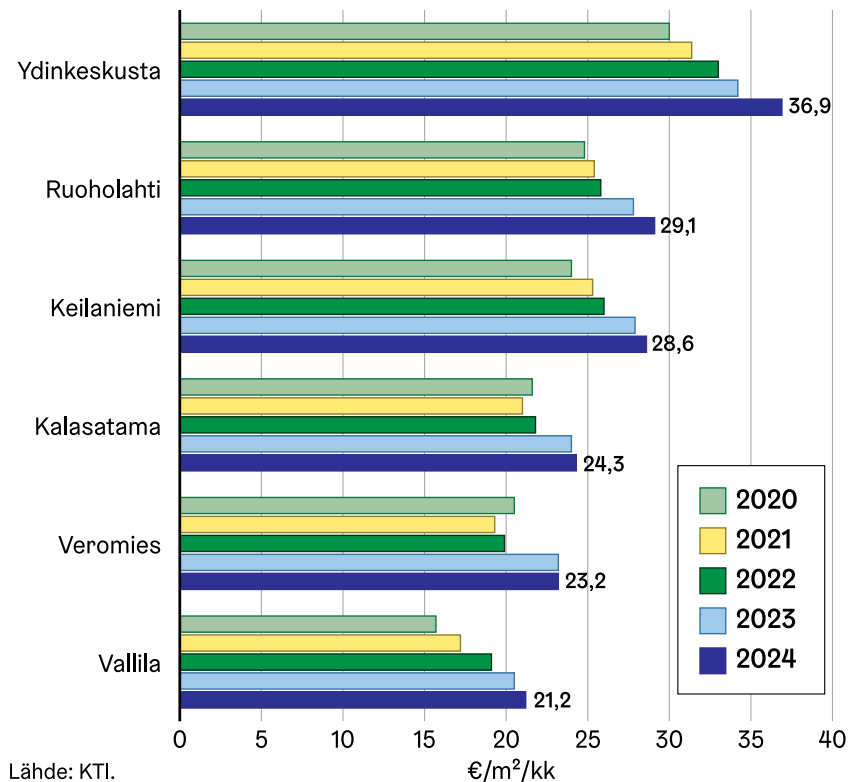


Lisäykset karttaan KTI. Maanmittauslaitos & ESRI Finland LITE open data, lisensoitu CC BY 4.0 -lisenssillä.

Lähde: KTI

Myös monilla muilla pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistoalueilla vuokrat nousivat syyskuun 2023 ja 2024 välisenä aikana (kuvio 9). KTI:n vuokratietokannassa merkittävää nousua nähtiin esimerkiksi Ruoholahdessa ja Keilaniemessä. Molemmilla osamarkkinoilla uusia vuokrasopimuksia alkoi KTI:n seurannassa verraten vähän ja niiden vuokratasot ovat olleet koko voimassa olevaa sopimuskantaa hieman matalampia, joten vuokrien nousu johtuu näin ollen pääosin voimassa oleviin sopimuksiin tehdyistä indeksikorotuksista.

Kuvio 9. Toimistotilojen mediaanivuokrat pääkaupunkiseudun keskeisillä toimistoalueilla, kaikki vuokrasopimukset



Vajaakäyttöhaasteet pahenevat edelleen

Kokonaistilatarpeen vähetessä ja uudisrakentamisen jatkuessa kohtuullisen vilkkaana pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöongelma jatkaa pahenemistaan – huolimatta siitä, että käyttötarkoituksen muutosten kautta melko suuri määrä toimistoja myös poistuu tarjonnasta vuosittain. 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 Forumien määrittelemien toimisto-osamarkkinoiden vajaakäyttöaste oli vuoden 2024 lopussa 15,4 prosenttia, kun se vuotta aiemmin oli vielä hieman alle 15 prosenttia (taulukko 2). Neliömääräisesti tyhjää tilaa oli vuoden lopussa näillä alueilla yhteensä 662 000 neliötä, eli lähes 25 000 neliötä enemmän kuin vuotta aiemmin.

Helsinki Research Forumien seuraamista toimisto-osamarkkinoista korkein, yli 25 prosentin vajaakäyttöaste oli vuoden lopussa Pitäjänmäen alueella. Vajaakäyttö ylitti 20 prosenttia myös Sörnäisissä, Otaniemessä ja Vallilassa. Merkittävimmistä toimistomarkkina-alueista alle 10 prosentin vajaakäyttöaste kirjattiin vuoden lopun tilanteessa vain Pasilan sekä ydinkeskustan ulkopuolisilla keskustan kaupunginosien alueilla (SBD, niin kutsuttu secondary business district). Aivan ydinkeskustassa tyhjän toimistotilan määrä nousi vuoden 2023 lopun tilanteen 89 000 neliöstä lähes 99 000

neliöön vuoden 2024 aikana, ja vuoden lopussa tyhjiään oli 15,5 prosenttia ydinkeskustan toimistotiloista.

Taulukko 2. Pääkaupunkiseudun keskeiset toimisto-osamarkkinat (Q4/2024)

Alue	Toimistoneliöt	Tyhjiään olevat	Vajaakäyttöaste %
Aviapolis	187 815	32 356	17,2
CBD	638 896	98 747	15,5
Hakaniemi	170 586	19 461	11,4
Kalasadama	203 673	35 309	17,3
Keilaniemi	220 632	22 306	10,1
Leppävaara	265 633	49 285	18,6
Otaniemi	170 850	35 804	21
Pasila	464 562	42 684	9,2
Pitäjänmäki	360 782	92 039	25,5
Ruoholahti	376 883	58 708	15,6
Sörnäinen	153 738	34 962	22,7
Vallila	404 140	82 492	20,4
SBD	689 680	57 495	8,3
Kaikki yhteensä	4 307 870	661 649	15,4

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/.

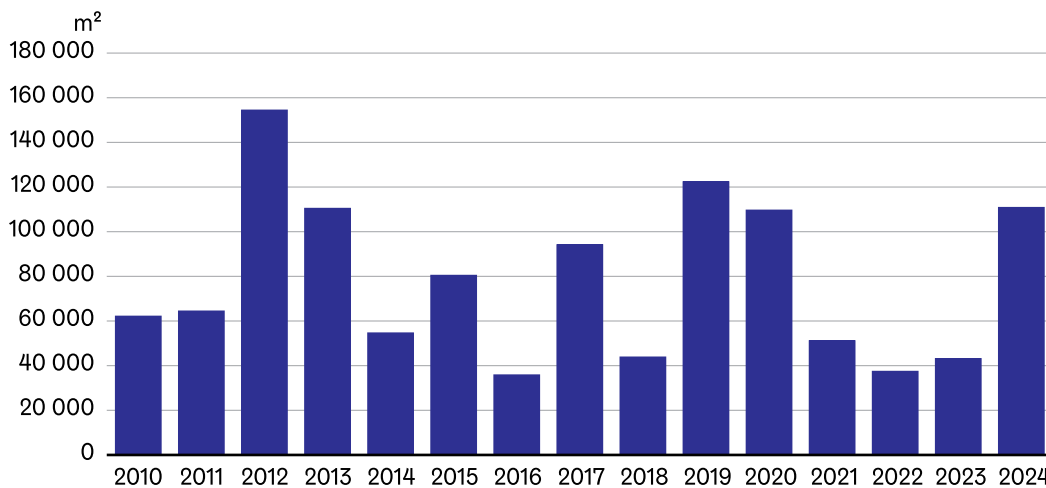
Uusia toimistotiloja rakennetaan kohtuullisen vilkkaasti

Pääkaupunkiseudulla on Tilastokeskuksen mukaan toimistorakennuskantaa kaikkiaan vajaat 9 miljoonaa neliötä. Catellan arvion mukaan vuokrattavaa toimistopinta-alaa on vajaat 8,4 miljoonaa neliötä. Tyhjiään siitä oli vuoden 2024 lopulla reilusti yli 1,3 miljoonaa neliötä.

Tyhjän tilan suuresta määrästä huolimatta toimistojen uudisrakentaminen on jatkunut viime vuosina melko vilkkaana. Vuosina 2014–2023 uutta toimistotilaa valmistui pääkaupunkiseudulle keskimäärin vajaat 67 000 neliötä vuosittain. Vuonna 2024 uusien toimistotilojen määrä nousi suurten valmistuvien hankkeiden siivittämänä korkeammaksi kuin kertaakaan sitten vuoden 2012, yli 125 000 neliöön (kuvio 10). Vuoden aikana valmistuneita merkittävimpiä uudishankkeita olivat NCC:n WeLand Ruoholahdessa, Nordean uudet tilat Aleksis Kiven kadulla, Hartelan rakennuttama Ilmalan Aura sekä Varman omistukseen valmistunut Katajanokan Laituri.

Haasteellisesta markkinatilanteesta huolimatta myös uusia merkittäviä toimistohankkeita on käynnistetty ja vuoden 2024 lopussa rakenteilla oli yli 90 000 uutta toimistoneliötä. Näistä vuonna 2025 on valmistumassa kuitenkin vain noin 20 000 neliötä, ja tästä keväällä valmistuvan SRV:n rakennuttaman ja Niamin omistukseen tulevan Kalasadaman Horisontin osuus on noin puolet. Kaksi suurinta vuoden 2024 lopussa käynnissä olevaa toimistohanketta rakentuvat kumpikin Varman omistukseen: vuonna 2026 valmistuva Keilaniemen Portti sekä Pasilaan nouseva jättihanke The Node, jossa on vuokrattavaa alaa yli 40 000 neliötä. Loppuvuodesta 2026 ydinkeskustan toimistotilarajonta kasvaa lähes 17 000 neliöllä Spondan Signe-hankkeen valmistumisen myötä. Vuodenvaihteessa Skanska ilmoitti aloittavansa tammikuussa Pasilaan 14-kerroksisen Firdo-tornin rakentamisen, joka nostaa rakenteilla olevan toimistotilan määrän jälleen reilusti yli 100 000 neliöön. Uusien rakennushankkeiden lisäksi käynnissä on useampia merkittäviä peruskorjaushankkeita, jotka niin ikään kasvattavat laadukkaan toimistotilan tarjontaa etenkin ydinkeskustassa ja sen liepeillä.

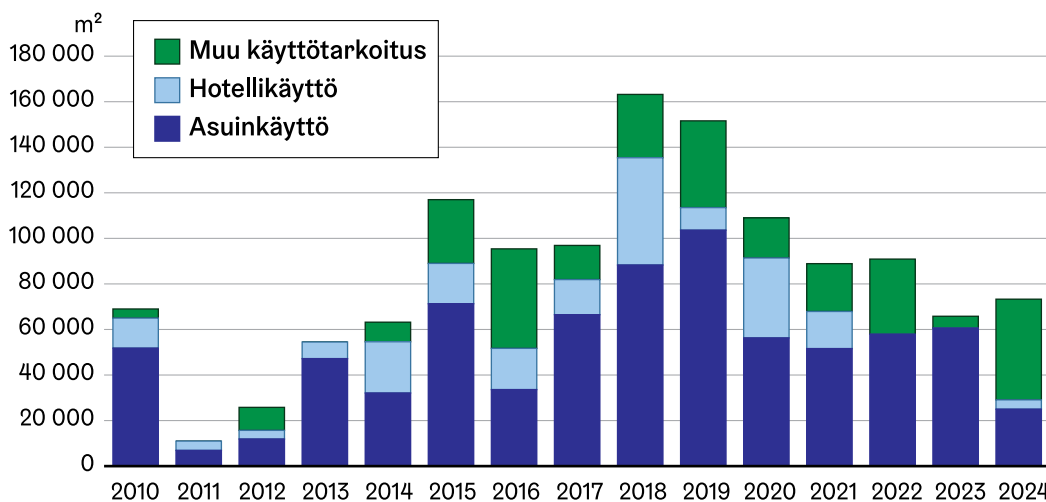
Kuvio 10. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet toimistokiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala



Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Vuosina 2015–2024 toimistotilaa on erilaisten käyttötarkoituksen muutoshankkeiden myötä pääkaupunkiseudulla poistunut tarjonnasta vuosittain reilut 100 000 neliötä (kuvio 11). Konversiohankkeita on tehty runsaasti Helsingin keskustassa ja sen liepeillä, ja tällöin tyypillisimpiä uusia käyttötarkoituksia ovat olleet hotelli- ja asuntohankkeet. Keskustan ulkopuolella konversiohankkeita tehdään etenkin alueilla, joiden houkuttelevuus toimistoalueena on heikentynyt, ja uuden käyttötarkoituksen määrittää sijainnin ja kaavan tarjoamat mahdollisuudet. Markkinatilanteen muutoksen myötä kuitenkin myös konversiohankkeiden volyyymi on viimeisen parin vuoden aikana pudonnut. Vuonna 2024 uusia hankkeita julkistettiin noin 73 000 neliötä. Noin puolessa hankkeista olemassa oleva toimistorakennus kehitetään uuteen käyttötarkoitukseen ja toisessa puolessa vanha rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uutta tilaa, tyypillisimmin asuntoja. Helsingin keskustassa on parhaillaan käynnissä yksi hotellikonversio.

Kuvio 11. 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

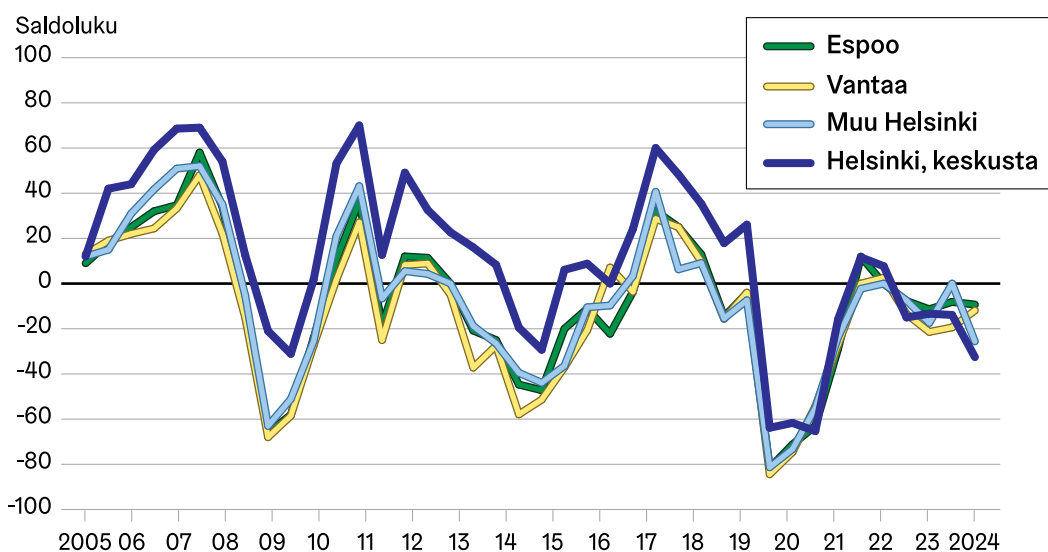
Liiketilojen vuokramarkkinan muutos jatkuu

Myös liiketilamarkkinoiden tilanteeseen vaikuttavat parhaillaan sekä pidemmän aikavälin rakenteelliset muutokset että nykyinen talous- ja suhdannetilanne. Liiketilamarkkinoilla verkkokaupan kasvu, vähittäiskaupan muutos sekä kuluttajakäyttäytymisen ja -preferenssien kehitys aloittivat rakenteellisen muutoksen jo 2010-luvun taitteessa ja koronapandemia toi vuosikymmen myöhemmin kehitykseen oman murroskohtansa. Viimeisten parin vuoden aikana inflaatio ja sitä seurannut korkojen nousu sekä haastava talous- ja työllisyystilanne ovat heikentäneet kuluttamisen ja kaupan edellytyksiä. Vuodelle 2024 odotettu yksityisen kulutuksen kasvu jäi lopulta toteutumatta, mutta vuonna 2025 kulutuksen odotetaan hienoisesti piristyvän. Vähittäiskaupan trendit vaikuttavat eri tavoin erityyppisiin liiketiloihin ja -kiinteistöihin: suurimpia haasteita nähdään edelleen kalleimpien vuokratasojen liiketiloissa kaupunkikeskustoissa ja kauppakeskuksissa, kun taas päivittäiseen asiointiin ja palveluihin nojautuvien tilojen tilanne on vahvempi sekä vuokra- että kiinteistösijoitusmarkkinoilla.

Liiketilavuokramarkkinoilla kehitys on näkynyt jo pitkään alavireisinä vuokraodotuksina, jotka ovat osaltaan painaneet liikekiinteistöjen markkina-arvoja. Lokakuussa 2024 toteutetussa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa asiantuntijoiden odotukset olivat negatiivisia kaikilla kyselyn kattamilla pääkaupunkiseudun osamarkkinoilla. Helsingin keskustassa lähes 40 prosenttia vastaajista ennakoii liiketilavuokrien laskevan seuraavan puolen vuoden aikana. Muualla Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla selkeä enemmistö odotti vuokrien pysyvän ennallaan, mutta myös näillä alueilla laskuun uskovia vastaajia oli enemmän kuin nousua odottavia (kuvio 12).

Toisin kuin toimistomarkkinoilla, liiketilojen käyttöasteet ovat haasteista huolimatta pysytelleet melko vahvoina. KTI:n vuokratietokannassa pääkaupunkiseudun liiketilojen käyttöaste oli lähes 94 prosenttia syyskuun 2024 alun tilanteessa. KTI:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen yhteisessä kauppakeskuseurannassa pääkaupunkiseudun kauppakeskusten keskimääräinen liiketilojen käyttöaste oli kolmannen vuosineljänneksen lopussa 95,5 prosenttia.

Kuvio 12. Rakli-KTI Toimitilabarometri: liiketilavuokrien kehitys, tulevat 6 kk



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

Helsingin ydinkeskustan parhaiden liikepaikkojen aluerajaus on toimistoja selkeästi pienempi (kuva 2). KTI:n vuokratietokannassa Helsingin ydinkeskustassa on viimeisen vuoden aikana alkanut uusia liiketilavuokrasopimuksia verraten vähän ja keskimäärin hieman edullisemmista tiloista. Ydinkeskustan uusissa liiketilavuokrasopimuksissa keskiarvovuokra oli noin 81 euroa ja yläkvartiilivuokrataso hieman yli 100 euroa neliöltä syyskuun 2023 ja elokuun 2024 välisenä aikana alkaneissa sopimuksissa. Ydinkeskustan kaikissa syyskuussa 2024 voimassa olevissa vuokrasopimuksissa tunnusluvut olivat uusia sopimuksia korkeampia: keskiarvo reilut 85 ja yläkvartiili yli 107 euroa neliöltä.

Kuva 2. Helsingin ydinkeskusta-alue, liiketilat



Lisäykset karttaan KTI. Maanmittauslaitos & ESRI Finland LITE open data, lisensoitu CC BY 4.0-lisenssillä.

Lähde: KTI

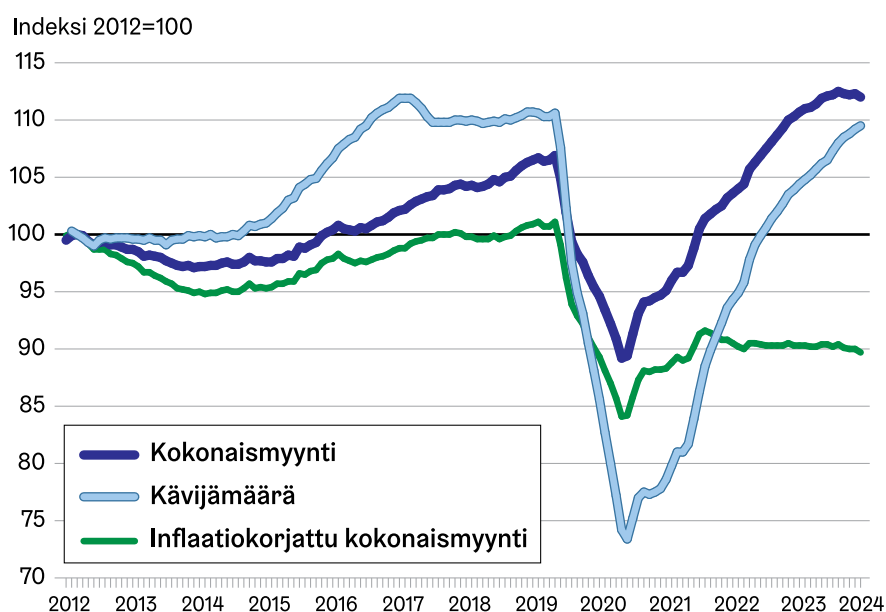
KTI:n vuokratietokannassa ydinkeskustan liiketila-alueen käyttöaste jopa nousi hienoisesti viimeisen vuoden aikana ja oli yli 94 prosenttia syyskuun 2024 tilanteessa.

Muuttuvat käyttäjätarpeet muokkaavat myös ydinkeskustan liiketilatarjontaa ja vuokralaisrakennetta. Erityisesti perinteisesti merkittävä muodin ja asusteiden toimiala vähentää tilankäyttöään. Tilankäyttöään kasvattavia käyttäjätoimialoja ovat puolestaan esimerkiksi kauneuden ja terveyden tuotteet, kauneus- ja hyvinvointipalvelut, erilaiset halpaketit ja -tavaratalot sekä kahvilat ja ravintolat, joiden keskimääräinen vuokramaksukyky on muodin ja asusteiden toimialaa heikompi. Muuttuvien asiakastarpeiden palveleminen edellyttää myös liiketilojen jatkuvia kehitys- ja korjaustoimenpiteitä.

Pääkaupunkiseudun isojen kauppakeskusten näkymät edelleen vahvoja

Pääkaupunkiseudun joukkoliikenteen solmukohdissa sijaitsevien kauppakeskusten kävijämäärät kärsivät pahimpia kolhuja koronapandemian aikana, kun ihmisten liikuminen väheni dramaattisesti. KTI:n ja Suomen Kauppakeskusyhdistyksen myynti- ja kävijäindeksien mukaan pääkaupunkiseudun kauppakeskusten kävijämäärä ei ole edelleenkään aivan noussut koronaa edeltävälle tasolle. Myynti-indeksi sen sijaan ylitti nimellisesti vuoden 2020 alun tasonsa alkuvuodesta 2023. Vuonna 2024 pääkaupunkiseudun kauppakeskusten kokonaismyynnin kehitys oli kuitenkin varsin vaisua, ja nimellisesti myynti-indeksi nousi lokakuun 2023 ja syyskuun 2024 välisellä rullaavalla 12 kuukauden tarkastelujaksolla pääkaupunkiseudulla 1,5 prosenttia. Reaalisesti myynti kuitenkin laski 0,7 prosenttia (kuvio 13)

Kuvio 13. Kauppakeskusten myynti- ja kävijäindeksit pääkaupunkiseudulla

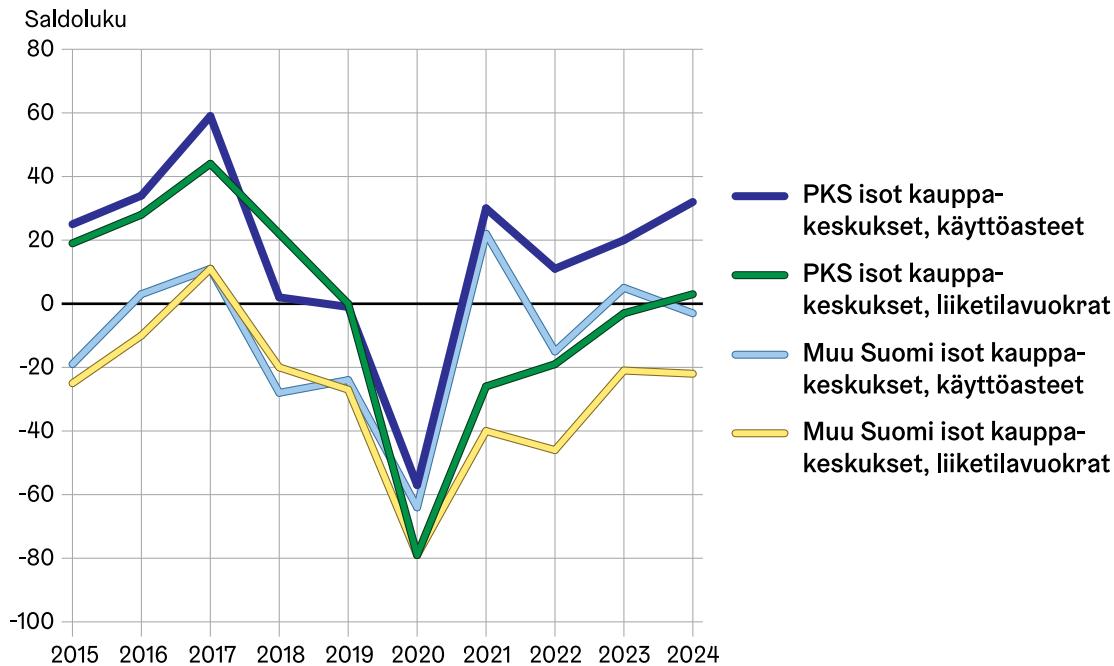


12 kuukauden liukuva keskiarvo, 2012=100

Lähde: KTI ja Suomen Kauppakeskusyhdistys

KTI:n Suomen Kauppakeskusyhdistykselle loppuvuodesta 2024 toteuttaman Kauppakeskusbarometrin mukaan kauppakeskusten väliset alueelliset ja muut erot ovat edelleen merkittäviä. Kaikkein positiivisin tilanne ja näkymä on pääkaupunkiseudun suurissa, tyypillisimmin liikenteen solmukohdissa sijaitsevilla kauppakeskuksilla, joissa myynti- ja kävijäodotukset ovat selkeästi vahvempia kuin pääkaupunkiseudun pienemmissä sekä muiden alueiden kauppakeskuksissa. Kuitenkin myös pääkaupunkiseudun suurissa keskuksissa liiketilojen vuokraodotukset ovat korkeintaan vakaat. Muualla kauppakeskusvuokriin odotetaan enemmän laskua kuin nousua. Pääkaupunkiseudun suurten kauppakeskusten käyttöaste näkymät ovat sen sijaan edelleen varsin vahvat ja noin 40 prosenttia barometrin vastaajista odottaa liiketilojen käyttöasteen vahvistuvan edelleen tulevan vuoden aikana (kuvio 14). Pääkaupunkiseudun pienemmissä keskuksissa sekä muualla Suomessa myös käyttöastehaasteiden odotetaan kasvavan.

Kuvio 14. Kauppakeskusten vuokrien ja käyttöasteiden kehitysnäkymät



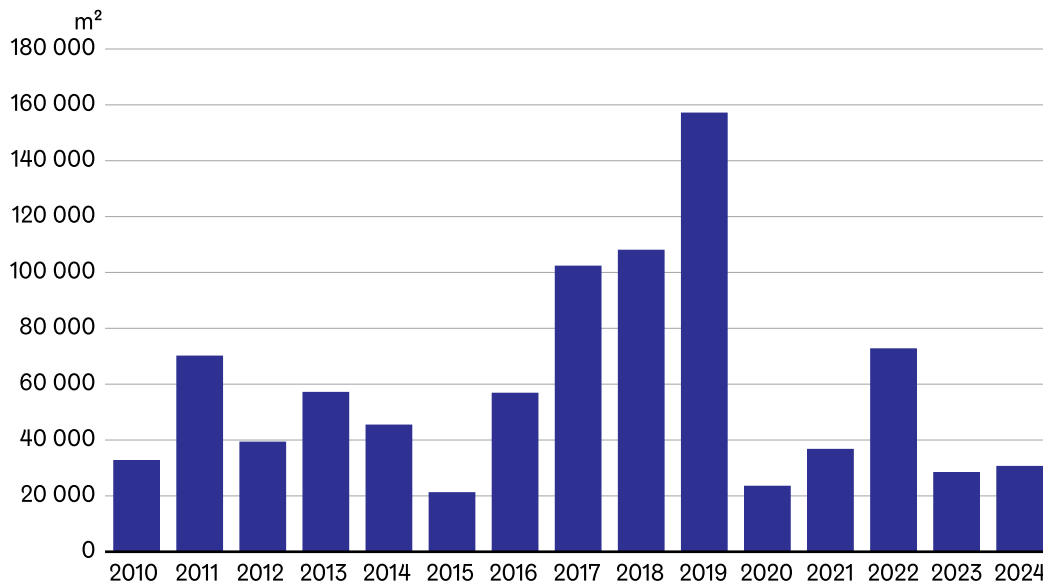
Saldoluku = vuokrien / käyttöasteiden nousua ennakoivien vastaajien osuuden ja vuokrien / käyttöasteiden laskua ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldolukujen ollessa positiivisia suurempi osa vastaajista arvioi vuokrien nousua ja käyttöasteiden kasvua. Isoilla kauppakeskuksilla viitataan kyselyssä yli 40 000 liikelaneliön keskuksiin.

Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistyksen / Kauppakeskusbarometri 2024

Uusia liiketiloja on viime vuosina rakennettu pääkaupunkiseudulla hyvin verkkoisesti ja rakentaminen on painottunut pääosin pienempiin kaupan yksiköihin. Myös vuonna 2024 uusia liikelahankkeita valmistui vain muutama, ja niissä oli uutta vuokrattavaa liikepinta-alaa yhteensä alle 30 000 neliötä (kuvio 15). Suurin valmistuneista hankkeista oli Vantaan Tammiston reilun 8 000 bruttoneliön Power-myymä, jonka omistaja on eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen.

Vuoden lopussa rakenteilla oli alle 25 000 uutta liikelaneliötä. Suurin käynnissä oleva hanke on Keskon Kivistön rakennuttama, vuonna 2026 avattava reilun 12 000 bruttoneliön Colosseum-liikekeskus, johon pääkäyttäjäksi tulee Citymarket.

Kuvio 15. Pääkaupunkiseudulle valmistuneet liikekiinteistöjen uudishankkeet, vuokrattava ala



Lähde: KTI, RPT Byggfakta Oy

Tuotannolliset kiinteistöt

Tuotannollisten kiinteistöjen tilanne edelleen muita toimitilasektoreita vahvempi

Tuotannollisten kiinteistöjen sektoriin kuuluu erilaisia logistiikka-, varasto- ja tuotanto-kiinteistöjä. Tuotannollisten kiinteistöjen suosio ja asema kiinteistösijoitusmarkkinoilla on vahvistunut viime vuosina. Sektorin suosion yksi keskeinen ajuri on verkkokaupan kasvu, joka muuttaa tavaravirtojen kulkua ja kasvattaa erilaisten varasto- ja jakelutilojen tarvetta. Myös geopolitiittiset jännitteet vaikuttavat globaalilla tasolla raaka-aine- ja tavaravirtoihin sekä tuotanto- ja jakeluketjuihin ja näiden tilatarpeisiin.

Tuotannollisten kiinteistöjen asemaa kiinteistösijoitusmarkkinoilla vahvistaa myös sektorille tyypilliset pitkät vuokrasopimukset. Muita sektoreita vahvemman tilakysynnän sekä jo lähtökohtaisesti korkeamman nettotuottotason ansiosta tuotannolliset kiinteistöt ovat myös selvinneet korkojen noususta suhteellisesti pienemmin vaurioin.

Rakli-KTI Toimitilabarometrissa Vantaan Aviapoliksen tuotannollisen kiinteistön nettotuottovaatimus noteerattiin tasan kuuteen prosenttiin syksyllä 2024. Toisin kuin muilla toimitilakiinteistösektoreilla, tuottovaatimus laski vuoden 2024 aikana. Muutoinkin korkojen nousun vaikutus oli selkeästi maltillisempaa kuin toimisto- ja liikekiinteistöissä: sektorin kaikkein matalin tuottovaatimusnoteeraus kirjattiin tasan viiteen prosenttiin keväällä 2022.

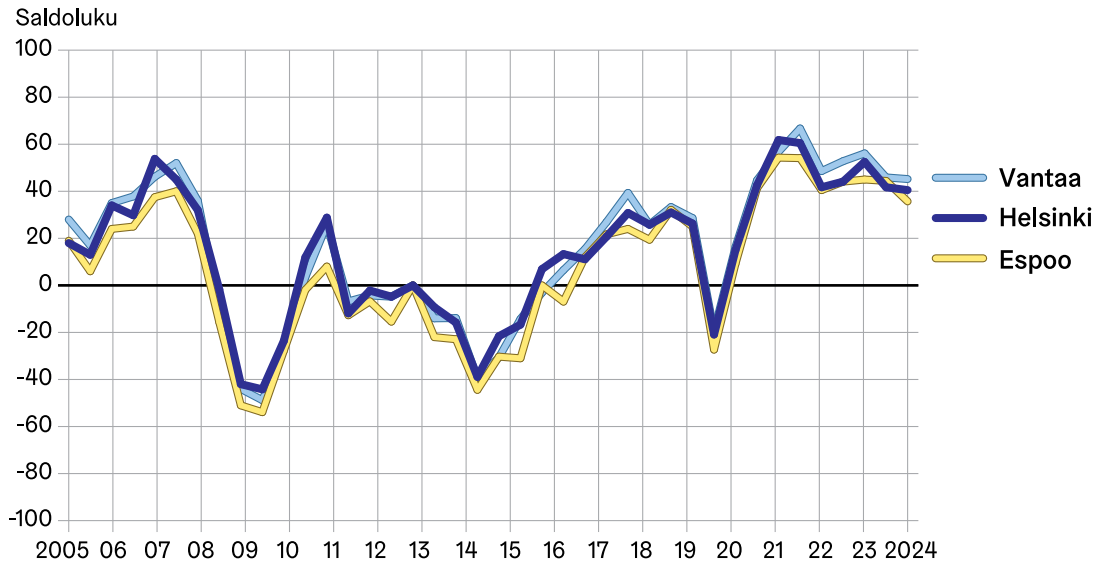
Tuotannollisten kiinteistöjen rakentaminen on viime vuosina ollut vilkasta. Rakentamisen painopiste on viimeisen parin vuoden aikana keskittynyt pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin Helsingin seudun kuntiin. Vuonna 2024 pääkaupunkiseudulle valmistui vajaat 95 000 neliötä uutta tuotannollista tilaa, josta Vantaan Koivuhaassa sijaitsevan Okmeticin tuotantokiinteistön osuus oli lähes puolet. Seuraavaksi suurin hanke oli Lommilaan vuoden lopulla valmistunut Ikean jakelukeskus.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Helsingin seudulla uutta tilaa valmistui vuonna 2024 yli 140 000 neliötä. Suurin hanke oli Sipoon Bastukärriin valmistunut DHL:n logistiikkakeskus, jonka omistaa Allianz Real Estate. Toiseksi suurin hanke oli Nrepin omistukseen valmistunut Alfaroc Logisticsin kohde Tuusulassa.

Vuoden 2024 lopussa uutta tuotannollista tilaa oli koko Helsingin seudulla rakenteilla runsaat 280 000 neliötä. Tästä pääkaupunkiseudun osuus oli vajaat 30 prosenttia. Suurimmat uudishankkeet ovat vahvasti käyttäjävetoisia: suurin käynnissä oleva hanke on Keskon Hyvinkäälle rakennuttama Onnisen ja K-Auton käyttöön tuleva kohde. Pääkaupunkiseudun merkittävimpiä hankkeita ovat Vantaan Martinlaaksoon ja Espoon Hepokorpeen nousevat datakeskukset.

Tuotannollisten tilojen vuokramarkkina näyttäyty selkeästi toimisto- ja liiketiloja positiivisempänä. Lokakuun 2024 Rakli-KTI Toimitilabarometrissa 40–50 prosenttia vastaajista ennakoivat tuotannollisten tilojen vuokrien nousevan pääkaupunkiseudun kaupungeissa seuraavan puolen vuoden aikana. Vaikka nousuun uskovien vastaajien osuus oli hieman edellistä kevättä pienempi, pysyivät vuokraodotusten saldoluvut pääkaupunkiseudulla edelleen selkeästi positiivisina (kuvio 16). Myös vajaakäyttöennusteet pysyttelevät barometrissa positiivisina.

Kuvio 16. Tuotannolliset tilojen vuokraodotusten saldoluvut pääkaupunkiseudulla, seuraavat 6 kk

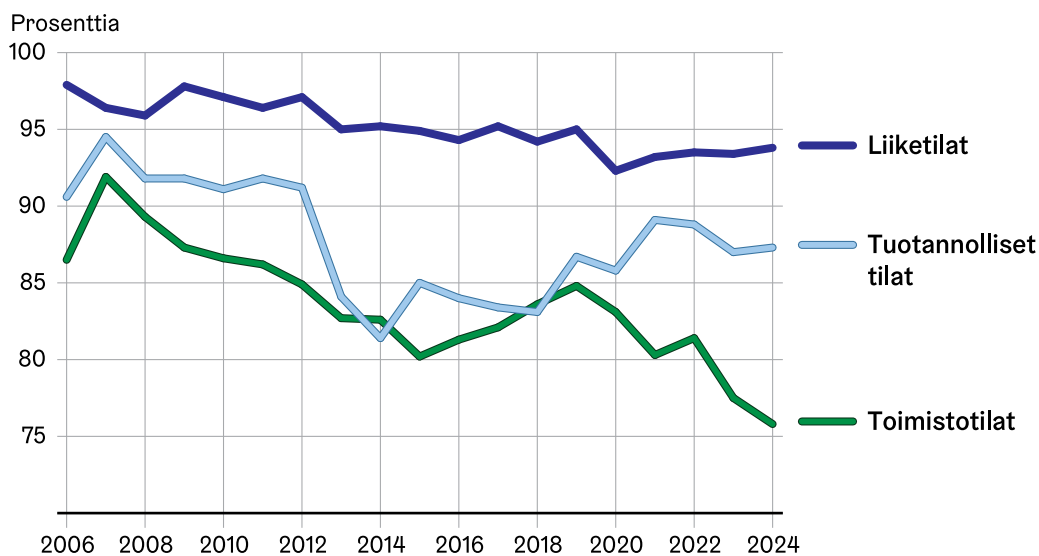


Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista ennakoivat vuokrien nousua.

Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

KTI:n vuokratietokannassa pääkaupunkiseudun logistiikkatilojen mediaanineliövuokra nousi vuoden 2024 aikana ja oli tasan 10 euroa kaikissa syyskuun 2024 tilanteessa voimassa olevissa vuokrasopimuksissa. Usein vahvemmin erikoistuneissa teollisuustiloissa mediaanivuokra oli yli kaksi euroa neliöltä korkeampi. Keskimääräinen tilakoko on KTI:n tietokannassa logistiikkatiloissa huomattavasti teollisuustiloja suurempi. Tuotannollisten tilojen käyttöaste pysyi vuoden 2024 aikana vakaana reilussa 87 prosentissa (kuvio 17).

Kuvio 17. Toimitilojen käyttöasteiden (%) kehitys pääkaupunkiseudulla



Lähde: KTI

Teema-artikkeli

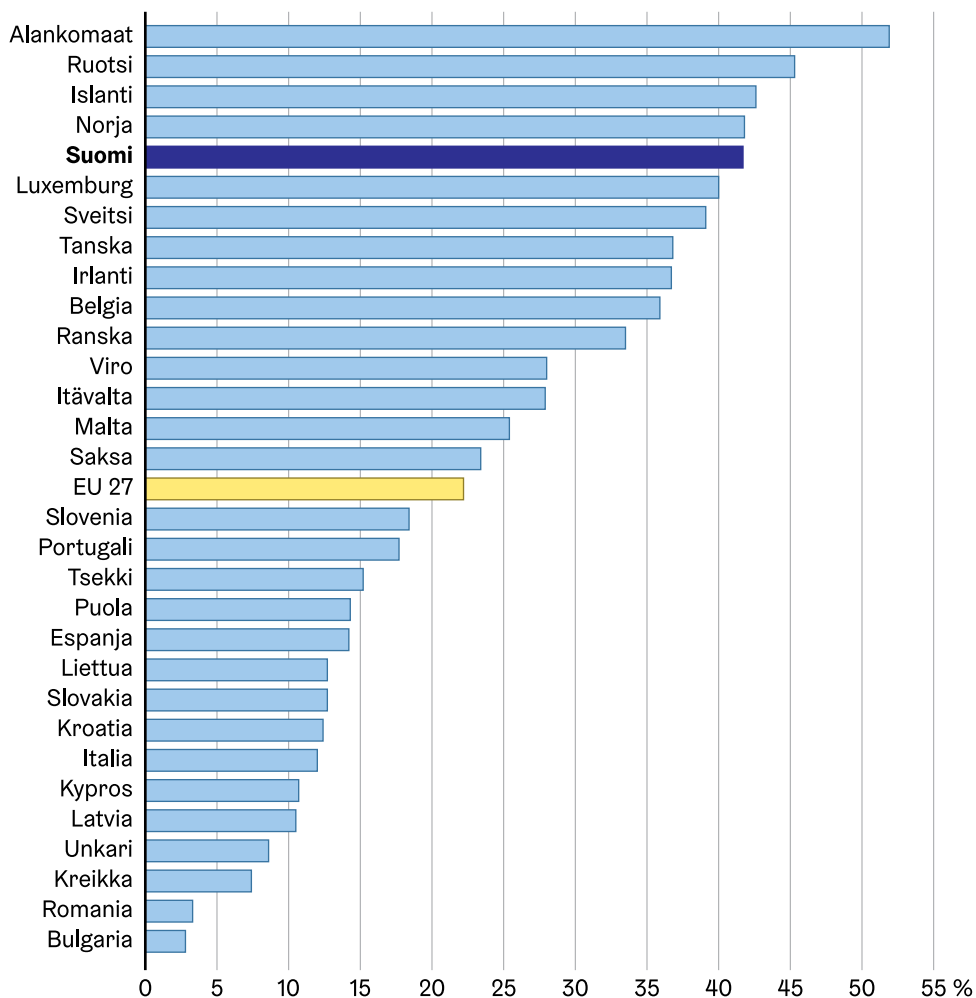
Tilankäytön muutos ravistelee toimistokiinteistömarkkinoita

Toimistotilojen käyttö on viime vuosina muuttunut rajusti. Murros näkyy toimistomarkkinoilla tyhjen tilojen määrän kasvuna, haluttujen ja ei-haluttujen toimistokohteiden ja -tilojen erojen korostumisena sekä tilojen vuokraamisen kasvavina haasteina. Tilankäytön muutos nakertaa myös toimistokiinteistöjen perinteisesti vahvaa suhteellista asemaa kiinteistösijoitusmarkkinoilla, ja parin viime vuoden aikana toimistokiinteistöjen riskipreemiot ovat nousseet, markkina-arvot laskeneet useimpia muita sektoreita jyrkemmin ja kauppavolyymit ovat romahtaneet.

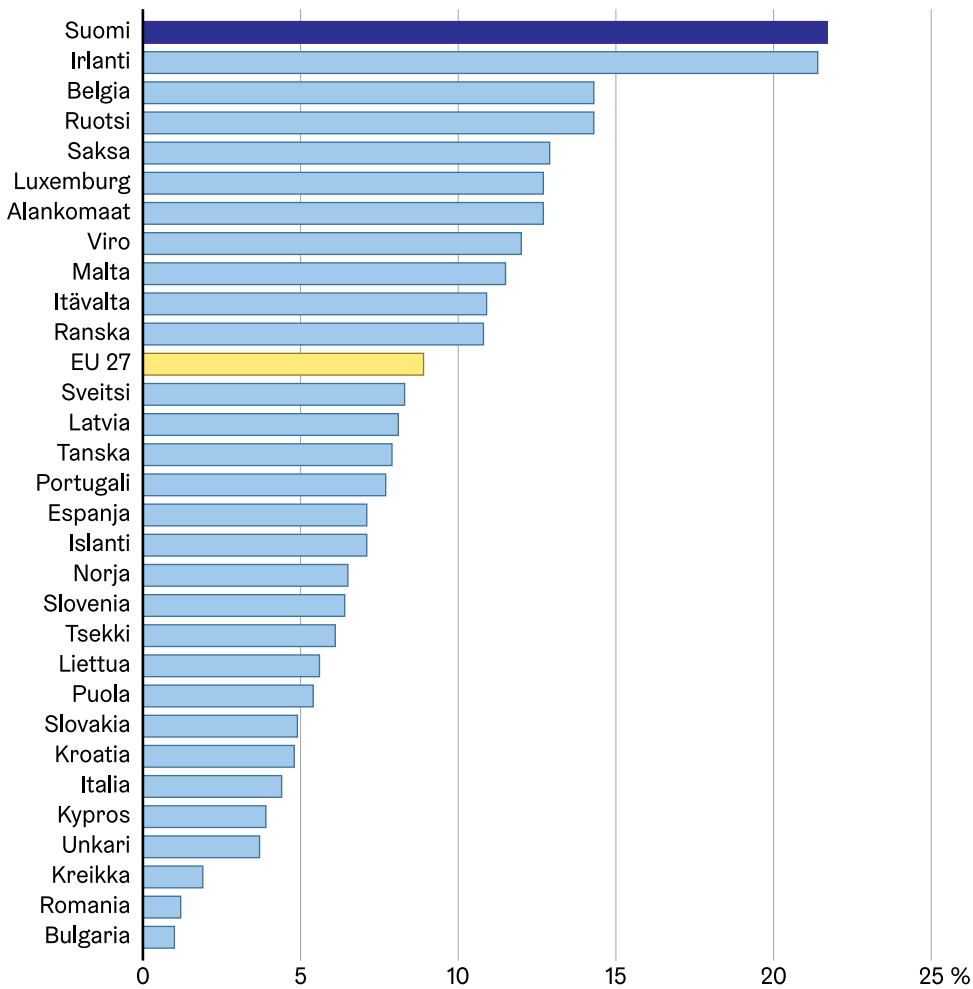
Suurin – mutta ei ainoa – ajuri tilankäytön muutokselle oli koronapandemia, joka kasvatti etätyön osuutta ja muokkasi yritysten työskentelymalleja ja toimintatapoja. Pandemiasta on kulunut jo vuosia, mutta tilankäytön sopeutuminen muutokseen on edelleen kesken. Muutoksen nopeutta hidastaa sekä organisaatioiden halu hakea itselleen ja työntekijöilleen parhaita etä- ja läsnätyön malleja että päätöksentekoa ja sen ajoitusta sääntelevät vuokrasopimukset.

Suomalaisten yritysten toimintamallit olivat melko joustavia jo ennen pandemiaa. Siksi tilankäytön muutos on joiltakin osin ollut monia muita maita lievempää. Toisaalta myös paluu läsnätyöhön on ollut monia maita hitaampaa, ja vähintään satunnaisesti etätöitä tekevien työntekijöiden osuus on vakiintunut 40 prosentin vaiheille, millä osuudella Suomi on kärkipäässä etätöiden määrässä eurooppalaisessa vertailussa (kuvio 18 ja kuvio 19).

Kuvio 18. Kotoa ainakin joskus työskennelleiden osuus työllisistä EU-maissa, 15–64-vuotiaat, 2023



Kuvio 19. Säännöllisesti kotoa työskennelleiden osuus työllisistä EU-maissa, 15–64-vuotiaat, 2023



Lähde: Eurostat, Labour Force Survey

Toimistotilojen käyttöä leimaa nykytilanteessa organisaatioiden halu löytää liiketoiminnan etuja ja työntekijöiden preferenssejä parhaalla mahdollisella tavalla yhteensovitavia toimintamalleja. Keskustelu etä- ja läsnätyön eduista ja haitoista – sekä yritysten että työntekijöiden näkökulmasta – on ollut vilkasta vuoden 2024 aikana. Yhtenä keskustelun siivittäjänä on ollut suurten globaalien yritysten kuten Amazonin päätökset siirtyä kokonaan läsnätyöhön. Useimmissa yrityksissä on haettu tätä joustavampia erilaisia hybridityöskentelymalleja, joissa edellytetään tiettyä määrää – usein 2–3 päivää – läsnätyöskentelyä viikoittain.

Läsnätyön keskeisimmiksi hyödyiksi mainitaan useimmiten yhteistyö kollegojen tai muiden sidosryhmien kanssa, tehokas kommunikaatio ja hiljaisen tiedon siirtyminen sekä lisääntynyt työn tuottavuus. Etätyöskentelyn edut liittyvät puolestaan esimerkiksi työmatkoilta säästyneeseen ajankäyttöön, parempaan keskittymiseen sekä työ- ja vapaa-ajan yhteensovittamisen paranemiseen. Toisaalta etätyön haitoista kuten yksinäisyydestä, heikosta työhön sitoutumisesta ja organisaation ja itsensä johtamisen haasteista puhutaan nyt aiempaa enemmän. Siksi monet yritykset pyrkivät nyt määrätietoisesti lisäämään läsnätyön määrää. Lisääntyneellä läsnätyöllä pyritään vahvistamaan sekä työyhteisön yhteisöllisyyttä että työntekijöiden henkilökohtaista ammatillista kehitystä.

Myös teknologian kehitys sekä mahdollistaa että kiihdyttää toimistotyön muutosta. Erilaisia etätyön mahdollistavia teknologioita otettiin kiihtyvällä vauhdilla käyttöön pandemian aikana. Toinen työelämää mullistava ajuri on tekoäly, jonka arvioidaan olevan

teolliseen vallankumoukseen verrattava muutosvoima tulevien vuosien aikana. Muutoksen suuruutta ja aikataulua on kuitenkin toistaiseksi vaikea arvioida. Aiemmista teknologisista murroksista poiketen tekoälyn vaikutusten arvioidaan olevan suurimpia korkeakoulutetun työvoiman ja tietotyön ammattiteissa. Tekoälyn odotetaan muuttavan toimenkuvia kaikilla tietotyön alueilla: toisaalla työvoiman tarve vähenee etenkin monissa rutiiniluonteisissa tehtävissä, ja toisaalta korkean osaamisen vaativissa tehtävissä kilpailu työntekijöistä kasvaa. Tekoälyä kehittävien ja siihen liiketoimintansa pohjaavien yritysten sijaintipäätöksiä ohjaa sekä asiantuntevan työvoiman, tekoälyn edellyttämän energian että kumppaniverkoston läheisyys. Näiden yritysten laatuksiteerit tiloille ovat myös tyypillisesti korkeita. Toisaalta tekoälyn avulla liiketoimintaansa tehostavien yritysten tilatarpeen odotetaan puolestaan pienenevän.

Tilankäytön muutos näkyy toimistotilamarkkinoilla monin tavoin

Yhä useammassa suomalaisyrityksessä työntekijöitä yritetään houkuttaa toimistolle paitsi erilaisin määräyksin myös pehmeämmin keinoin. Käytössä on erilaisia toimintamalleja – vaikkapa yhteisiä aterioita tai virkistys- ja muita tapahtumia. Myös toimitilojen houkuttelevuudella nähdään olevan suuri rooli työntekijöiden houkuttelemisessa. Työympäristön tulee tarjota hyvät edellytykset niille tehtäville, joita toimistoille tullaan tekemään, oli se sitten yhteistyötä kollegojen tai asiakkaiden kanssa, keskittymistä vaativaa työskentelyä tai etä- ja lähityöntekijöitä palvelevia hybridikokouksia. Lisäksi toimitilojen tulee tarjota mahdollisuuksia myös epävirallisempiin kohtaamisiin ja yhä useammin yritykset haluavat tarjota myös erilaisia työntekijöiden hyvinvointia tukevia palveluja, kuten liikunta-, kahvila- tai ravintolatiloja.

Työntekijöiden houkuttelemiseksi toimitilojen laatuun kiinnitetään kasvavaa huomiota. Globaalin konsulttiyhtiö CBRE:n vuonna 2024 toteuttamassa Office Occupier Sentiment Surveyssä kartoitettiin yritysten toimitilojen valintakriteereitä. Toimitilojen sijaintikriteereissä tärkeimmiksi nousivat saavutettavuus julkisella liikenteellä, lähiympäristön tai rakennuksen tarjoamat ravintolapalvelut sekä liikuntapalvelut. Toimitilakohteen valinnassa tärkeimmiksi kriteereiksi mainittiin rakennuksen vastuullisuus-, eli niin kutsutut ESG-ominaisuudet (environmental, social, governance), polkupyörien säilytystilat, pysäköintimahdollisuudet sekä erilaiset ulkotilat kuten terassit tai vihreät ympäristöt (Taulukko 3).

Taulukko 3. Kolme tärkeintä sijainnin ja toimitilakohteen valintakriteeriä

Valintakriteerit	Sijainti	Toimitilakohte
1	Saavutettavuus julkisella liikenteellä	Vastuullisuustekijät
2	Ravintolapalvelut	Polkupyörien/skoottareiden säilytystilat
3	Liikuntapalvelut	Pysäköintimahdollisuudet

Lähde: CBRE, Office Occupier Sentiment Survey 2024

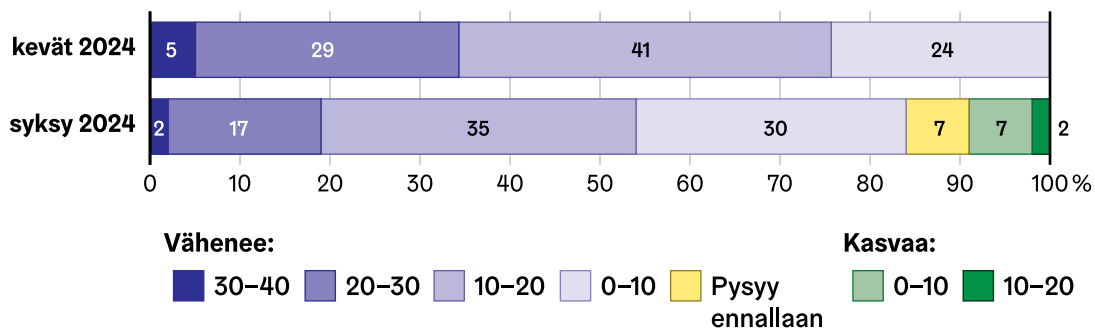
Kun tilojen sijainti- ja laatuvaatimukset tiukkenevat, niiden hinta helposti nousee. Entistä kalliimpien yksikköhintojen vaikutusta pyritään hillitsemään tilojen määrää vähentämällä, mihin lisääntynyt etätö antaa hyviä mahdollisuuksia. Samaisessa CBRE:n tutkimuksessa lähes 60 prosenttia vastanneista eurooppalaisyrityksistä ilmoitti vähentäneensä tilankäyttöään viimeisen kolmen vuoden aikana. Lähes samansuuruinen osuus vastaajista ilmoitti tilankäyttönsä vähenevän seuraavien kolmen vuoden aikana. Tyypil-

lisin arvio tilatarpeen vähenemisestä oli 10–30 prosenttia, mutta reilusti yli 10 prosenttia vastaajista ennakoivat tilankäyttönsä vähenevän yli 30 prosenttia.

Kun tiloja käytetään entistä vähemmän, mutta niiden yksikköhinta on usein aiempaa korkeampi, muuttuvat myös tilankäyttöä ohjaavat mittarit. CBRE:n tutkimuksen mukaan toimistotilojen neliövuokran merkitys tilankäytön mittarina on vähentynyt selkeästi, ja sen sijaan huomio kiinnittyy tilojen käyttöasteeseen ja tilatehokkuuteen. Laatumittareista korostuvat työntekijöiden ja johdon tyytyväisyys tiloihin.

Samansuuntaisia arvioita toimistotilatarpeen vähenemisestä on saatu myös Suomessa. Syksyn 2024 Rakli-KTI Toimitilabarometrissa yli 80 prosenttia vastaajista arvioi toimistotilojen kokonaistarpeen vähenevän pääkaupunkiseudulla seuraavien kolmen vuoden aikana. Lähes 20 prosenttia arvioi tilatarpeen pienenevän 20 prosenttia tai enemmän (kuvio 20).

Kuvio 20. Toimitilantarpeen kehitysodotukset seuraavien kolmen vuoden aikana pääkaupunkiseudulla

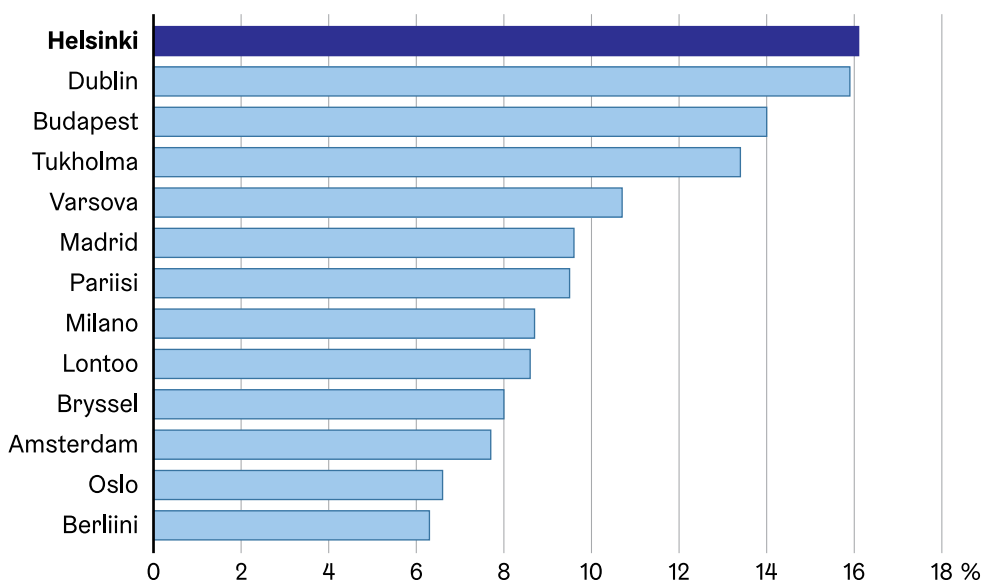


Toimistomarkkinoilla eriytyminen korostuu ja vajaakäyttö kasvaa

Tilatarpeen vähenemisen myötä pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttö on kääntynyt kasvuun viimeisen parin vuoden aikana. Suuri osa yritysten muutoista tapahtuu aiempaa pienempiin mutta useimmiten sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan laadukkaampiin tiloihin. Yritysten kiristyvät vaatimukset ylläpitävät uudisrakentamista, ja samaan aikaan yhä suurempi määrä toimistotiloja ja -rakennuksia jää pysyvästi tyhjilleen. Käyttötarkoituksen muutosten kautta tapahtuva poistuma ei riitä hillitsemään kasvavaa vajaakäyttöä.

Pääkaupunkiseudun toimistojen yli 15 prosentin vajaakäyttöaste on eurooppalaisessa vertailussa varsin korkea (kuvio 21). Kokonaistilankäytön pienenemisen myötä sen arvioidaan myös jatkavan kasvuaan edelleen. Suomalaistyöntekijöiden useimpia muita maita suurempi etätyöskentelyn määrä korostaa haastetta edelleen.

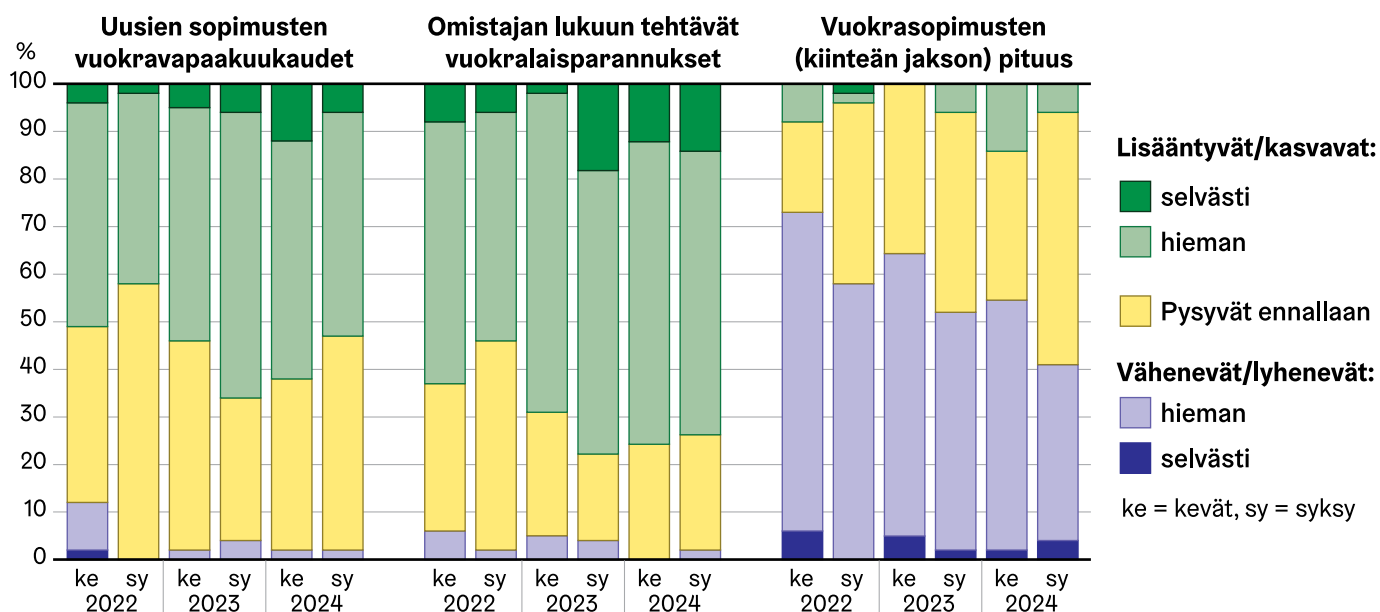
Kuvio 21. Toimistojen vajaakäyttöasteet Q3/2024



Lähde: JLL ja Catella (Helsinki)

Vähenevä tilankäyttö kiristää toimistovuokramarkkinoiden tilannetta entisestään. Vuokrattavuus säilyy hyvänä vain harvoissa, kaikkein parhaiden sijaintien laadukkaimmissa kohteissa. Toisaalla vuokralaisten houkuttelemiseksi edellytetään entistä enemmän erilaisia toimenpiteitä. Erilaiset toimistovuokraukseen liittyvät trendit nousevat selkeästi esiin Rakli-KTI Toimitilabarometrissa. Barometrissa yli puolet vastaajista arvioi syksyllä 2024, että toimistotilojen vuokrauksessa yleisimmin käytettyjen taloudellisten kannustimien, sopimuskauden alun vuokravapaiden kuukausien merkitys on kasvussa. Yli 40 prosenttia vastaajista arvioi myös, että sopimusten kiinteän osuuden pituudet jatkavat lyhenemistään. Sopimukseen tuodaan entistä useammin myös muita joustavuselementtejä, esimerkiksi tilojen vähentämiseen liittyviä optioita. Tilojen pitäminen houkuttelevana edellyttää vuokranantajilta myös entistä suurempia investointeja, jotka ovat usein mahdollisia vain parhailla sijainneilla. Barometrissa lähes kolme neljästä vastaajasta arvioi, että omistajan lukuun tehtävien vuokralaisparannusten määrä jatkaa kasvuaan (kuvio 22).

Kuvio 22. Toimistojen vuokrasopimusehtojen ja -rakenteiden kehitysodotukset seuraavan 12 kk aikana



Tilankäytön muutos heikentää toimistokiinteistöjen asemaa sijoitusmarkkinoilla

Toimistokiinteistöt ovat perinteisesti olleet kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin toimitilakiinteistösektori niin Suomessa kuin useimmissa muissakin maissa. Toimistokiinteistöillä on ollut suuri paino esimerkiksi instituutiosijoittajien kiinteistösijoitussalkussa ja sektorilla toimii myös useita erikoistuneita kiinteistösijoitusyhtiöitä ja -rahastoja. Tilankäytön muutos ja tilatarpeen väheneminen kasvattaa toimistokiinteistösektorin riskejä ja painaa kiinteistöjen markkina-arvoja sekä vähentää sektorille allokoitujen pääomien määrää.

Toimistokiinteistöjen aseman heikkenemisestä on Suomen kiinteistömarkkinoilla paljon evidenssiä muutamien viime vuosien ajalta. Toimistokiinteistöjen kaupankäyntivolyymit painuivat vuosina 2023 ja 2024 historiallisen matalille tasoille sekä absoluuttisesti että suhteellisesti mitattuna. Toimistokiinteistöjen markkina-arvot laskivat KTI Kiinteistöindeksissä kaikista sektoreista eniten, lähes 12 prosenttia, vuonna 2023 ja myös viiden ja kymmenen vuoden keskimääräiset vuotuiset arvonmuutokset ovat negatiivisia. Toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset ovat myös jatkaneet nousuaan vuoden 2024 aikana, kun muilla sektoreilla tuottovaateet jo vakiintuivat tai lähtivät hienoiseen laskuun.

Samankaltaisia trendejä on nähtävissä myös kansainvälisesti. Konsulttiyhtiö PWC:n ja Urban Land Institutin vuotuisessa Emerging Trends in Real Estate Europe 2025 -tutkimuksessa nähtiin jo monin paikoin kiinteistömarkkinoiden elpymisen merkkejä, mutta erilaisten toimistokiinteistöjen houkuttelevuus pysytteli eri kiinteistösektorien välisessä vertailussa aivan häntäpäässä. Parhaita mahdollisuuksia arvioitiin olevan datakeskus-, energiainfra-, erilaisissa asunto- sekä logistiikka- ja varastokiinteistöissä. 28 eri kiinteistösijoitustyyppin välisessä vertailussa erilaiset toimistokohteet löytyivät sijoilta 22–28. Toimistokiinteistöistä parhaita, mutta vertailussa erittäin heikkoja mahdollisuuksia nähtiin joustavissa toimistotilaratkaisuissa sekä keskustatoimistoissa (sijat 22 ja 23). Vastaavasti business park- ja keskustojen ulkopuoliset toimistokohteet jäivät vertailun kahdelle viimeiselle sijalle (taulukko 4). Kiinteistösijoitusmarkkinoiden rakennemuutoksen suuruutta korostaa se, että toimistokiinteistöjen kanssa heikoimmille sijoituksille jäivät erilaiset liikekiinteistökohteet, joiden osuus on perinteisesti niin ikään ollut kiinteistösijoitusmarkkinoilla varsin merkittävä.

Taulukko 4. Eri kiinteistösektorien yleinen näkymä, arvosana

Sijoitus	Kiinteistösektori	Arvosana
1	Datakeskukset	4.63
2	Uuden energian infrastruktuuri	4.55
3	Opiskelija-asuminen	4.23
4	Logistiikkakiinteistöt	4.09
5	Vaparaohitteiset vuokra-asunnot	4.06
...		
22	Flexible/coworking-toimistot	3.24
23	Keskustatoimistot	3.22
24	Keskustan liiketilat	3.05
25	Keskustan kauppakeskukset	2.87
26	Keskustan ulkopuoliset liiketilakohteet	2.78
27	Business parkit	2.75
28	Keskustan ulkopuoliset toimistokohteet	2.10

Asteikko 1=erittäin heikko – 5=erinomainen

Lähde: PWC & Urban Land Institute, Emerging Trends in Real Estate Europe 2025