

Kiinteistömarkkinakatsaukset

Toimistomarkkina Q1 2025: Haasteiden alla piilee myös potentiaalia



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalyytikko
anton.takkavuori@rettamanagement.fi
 0400 853 528

rettamanagement.fi/markkinakatsaukset

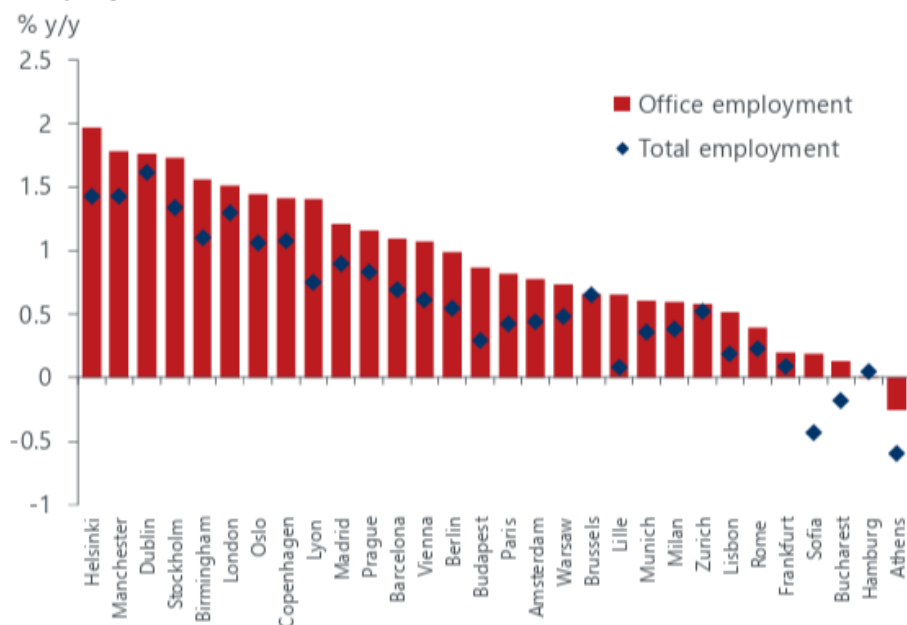
Toimistotilojen vuokramarkkinoihin vaikuttavat sekä taloudellinen epävarmuus että pitkän aikavälin muutokset tilankäytön tarpeissa. Epäselvät näkymät tulevaisuuden tilakysynnässä olivat osaltaan nostamassa toimistokiinteistöjen tuottovaateita korkojen nousun rinnalla viime vuosina. Aika kuitenkin parantaa haavoja. Oxford Economics ennustaa, että Helsingin toimistotyöllisyyden kasvu tulee olemaan Euroopan kaupungeista nopeinta seuraavien viiden vuoden aikana (Lähde: [Office employment in cities is resilient, but risks remain | Oxford Economics](#)).

Yleisesti työpaikkakehitystä Suomessa leimaa voimakkaat suhdannevaihtelut. Suomen työmarkkinoilla suurimmat notkahdukset työpaikkojen määrässä ovat liittyneet 1990-luvun lamaan, vuoden 2008 finanssikriisiin ja vuoden 2020 koronapandemiaan. Vaikka lama-aikojen vaikutukset olivat pitkäkestoisia ja heijastuivat laajalti talouteen, myöhemmistä kriiseistä on toivuttu suhteellisen nopeasti, ja työpaikkakasvu on jatkunut jo heti shokkia seuranneena vuonna. Uudellamaalla ja erityisesti Helsingissä talouden sekä työllisyyden pitkän aikavälin kasvuedellytykset ovat vahvat, ja myös keskipitkän aikavälin näkymät vaikuttavat lupaavilta.

"Jousitus pehmentää töyssyt, ja suunta säilyy kohti koillista, työpaikkamäärän kehityksen kasvaessa Helsingissä myös tulevaisuudessa sekä keskipitkällä että pitkällä aikavälillä. Toimistomarkkinoiden kannalta on positiivista, että toimistotyöllisyyden kasvun ennakoidaan jatkuvan Helsingissä nopeampana kuin kokonaistyöllisyyden ja sijoittuvan Euroopan kärkijoukkoon. Erityisesti liike-elämän palveluiden, informaatioteknologian, rahoitusalan sekä julkisen hallinnon ja hyvinvointipalveluiden odotetaan olevan merkittäviä kasvun vetureita HSY:n mukaan. Koko pääkaupunkiseudun vetovoimaa korostaa lisäksi se, että Vantaa ja Espoo ovat lähes kolminkertaistaneet työpaikkamääränsä vuodesta 1980", summaa Retta Managementin kiinteistöanalyytikko **Anton Takkavuori** toimistomarkkinan ajureita.

- Sektorin transaktiovolyymi on painunut pohjalukemiin. Hinnanmuodostus on erityisen haasteellista riskillisemmissä kohteissa.
- Oxford Economics ennakoii Helsingin johtavan toimistotyöllisyyden kasvua Euroopassa seuraavan viiden vuoden aikana parantaen keskipitkän aikavälin näkymiä.
- Lyhyellä aikavälillä epävarmuus on edelleen koholla. Käänteen ajoitus ja mittakaava on vielä epävarma.

Employment, 2025-29



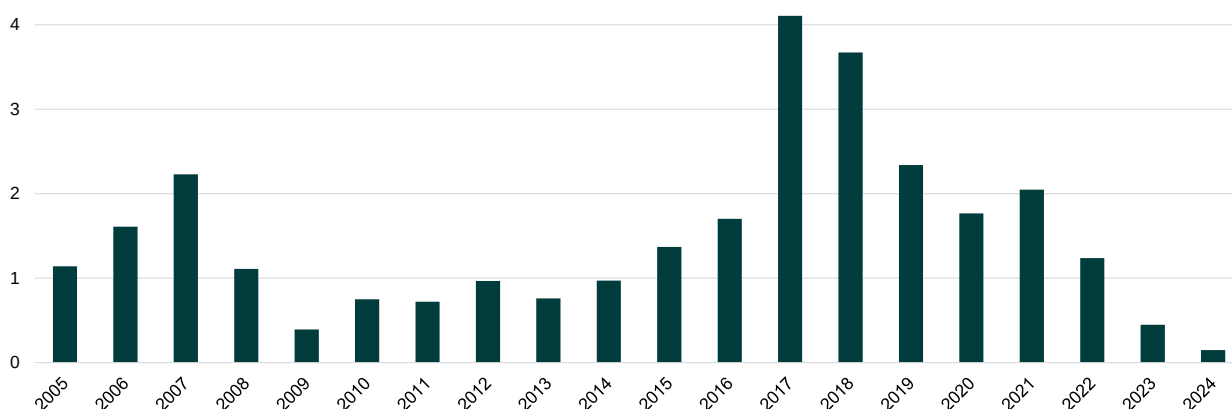
Source: Oxford Economics

Transaktiot pohjalukemissa

Kysynnän yleinen epävarmuus on painanut toimistokiinteistöjen markkina-arvoja. KTI:n mukaan vuonna 2024 toimistokiinteistöjen tuottovaatimukset jatkoivat nousuaan, vaikka muilla kiinteistösektoreilla ne alkoivat vakiintua tai jopa laskea. Tämä kehitys heijastui markkina-arvoihin, ja toimistokiinteistöjen arvot laskivat viime vuonna enemmän kuin muiden sektoreiden. Tämä ilmentää sektorin epävarmuutta ja kasvanutta riskiprofiilia.

Helsingin keskustan prime-toimistotilojen tuottovaatimukset nousivat 3,4 prosentista 5,2 prosenttiin vuoden 2024 syksyyn mennessä Rakli-KTI Toimitilabarometrin mukaan. Samalla toimistokiinteistöjen kaupankäynnin volyymi laski vuosina 2023 ja 2024 tilastohistorian alimmille tasoille. Sektorin likviditeetti on ollut erittäin vähäistä, ja merkittäväksi haasteeksi on noussut aktiivisten ostajien vähäisyys.

Toimistokiinteistöjen kauppavolyymi (mrd. EUR)



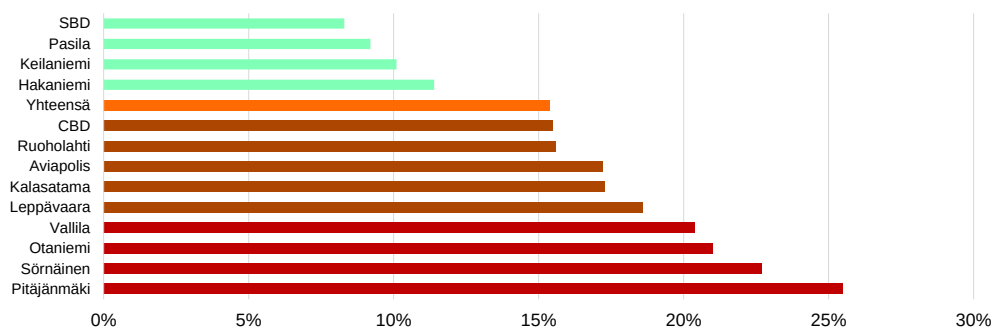
Lähde: KTI

Vaikka toimistomarkkinan riskiprofiili on yhä koholla, siihen voi liittyä myös merkittäviä mahdollisuuksia. Lisäksi haastavassa markkinatilanteessa myyjien myyntihalukkuus saattaa kasvaa, mikä voi puolestaan johtaa pyyntihintojen laskuun. Tämä parantaisi ostajan neuvotteluvoimaa avaten houkuttelevia mahdollisuuksia potentiaalisille ostajille.

Lyhyellä aikavälillä edelleen epävarmuutta

Helsinki Research Forumin mukaan pääkaupunkiseudun keskeisten toimisto-osamarkkinoiden vajaakäyttöaste oli vuoden 2024 lopussa 15,4 prosenttia, mikä on hieman korkeampi kuin vuotta aiemmin, jolloin luku oli vielä hieman alle 15 prosenttia. Vuokrien nousu on ollut seurausta pääasiassa voimassa oleviin sopimuksiin tehdystä indeksikorotuksista. Raklin mukaan myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella monissa suurissa kaupungeissa toimistojen vajaakäyttö on kasvanut merkittävästi viime vuosina.

Pääkaupunkiseudun keskeisten toimistoalueiden vajaakäyttöaste 2024 Q4



Helsingin ydinkeskustan toimistotilamarkkinoilla korjaus- ja uudisrakentaminen on vilkasta, ja suuret investoinnit heijastavat kasvavaa tarvetta parantaa tilojen laatutasoa vuokrattavuuden varmistamiseksi. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimistotilojen valmistuminen on kuitenkin pysynyt vähäisenä suurimmissakin kaupungeissa.

Toimistotilojen vuokrauksessa on selkeästi havaittavissa kasvava joustavuuden trendi. *Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2024/2025* -julkaisun mukaan yhä useammat vuokrasopimukset sisältävät joustavia ratkaisuja, kuten optioita tilan vähentämiseen. Toimistotilojen vuokramarkkinoilla yleisesti käytettyjen taloudellisten etujen, kuten sopimuskauden alussa tarjottavien vuokravapaiden merkitys on yhä korostunut.

"Toimistotilojen laatu vaikuttaa merkittävästi vuokratasoihin ja vajaakäyttöasteisiin. Syksyn Rakli-KTI Toimitilabarometrin mukaan lähes 75 prosenttia vastaajista uskoo, että omistajan lukuun tehtävien vuokralaisparannusten määrä kasvaa. Olikin odotettua, että KTI:n mukaan omistajien kulut kasvoivat viime vuonna edelleen, kun vuokralaisten houkuttelevuus ja pitäminen edellytti entistä enemmän toimenpiteitä", summaa Takkavuori toimistokiinteistöjen markkinatilannetta.

Lisätietoja:

Anton Takkavuori
Kiinteistöanalytikko
Retta Management
anton.takkavuori@rettamanagement.fi
Puh. 0400 853 528

*Luvut perustuvat Oxford Economicsin, KTI:n, Raklin, Helsinki Research Forumin ja HSY:n julkaisemiin tilastoihin sekä Helsingin kaupungin *Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2024/2025* -julkaisuun.

**Voit tilata myös räätälöityjä
markkinakatsauksia!**

www.rettamanagement.fi/markkinakatsaukset



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalytikko

anton.takkavuori@rettamanagement.fi

0400 853 528