

# Markkinakatsaukset

## Hotellimarkkina 2026: Käsikirjoitus pitää ja tarina etenee



**Anton Takkavuori**

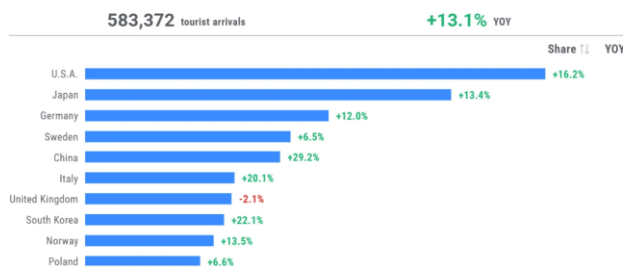
Kiinteistöanalyttikko  
anton.takkavuori@inna.fi  
0400 853 528

[inna.fi/markkinakatsaukset](https://inna.fi/markkinakatsaukset)

Koronavuosien jälkeen hotellimarkkina on kehittynyt oikeaan suuntaan vuosi vuodelta. Yöpymisten kokonaismäärä nousi viime vuonna ennätyskorkealla. Samalla ulkomaisten yöpymisten määrä ylitti ensimmäistä kertaa vuoden 2019 tason. Matkailun kasvu näkyi erityisesti sesonkien ulkopuolella. Kevään 2025 välisesongin aikana yöpymiset kasvoivat koko maassa 16 % ja pääkaupunkiseudulla jopa 24 %. Myös Lapissa matkailun ympärivuotisuus vahvistui kesäkauden yöpymisten kasvun myötä, mikä on ollut alueen tavoite jo pitkään.

Kansainvälisen kysynnän vahvistumisen taustalla ovat globaalit trendit. Suomi on hyötynyt viileistä kesistä, vahvasta talvimatkailutarjonnasta sekä luonnon, väljyyden ja turvallisuuden vetovoimasta. Suomi on tällä hetkellä Pohjoismaiden johtava kongressimaa. Lisäksi Helsingissä yli 25 000 osallistujan tapahtumien määrä tuplaantunut edellisvuodesta. Matkailun näkymät pysyvätkin vahvoina. Lentomatrustusennuste ennakoii ulkomaisen matkailun kasvun jatkuvan voimakkaana kesällä 2026. Kesä–elokuun aikana ulkomaisen lentomatrustuksen Suomeen arvioidaan kasvavan 13 % edellisestä verrattuna.

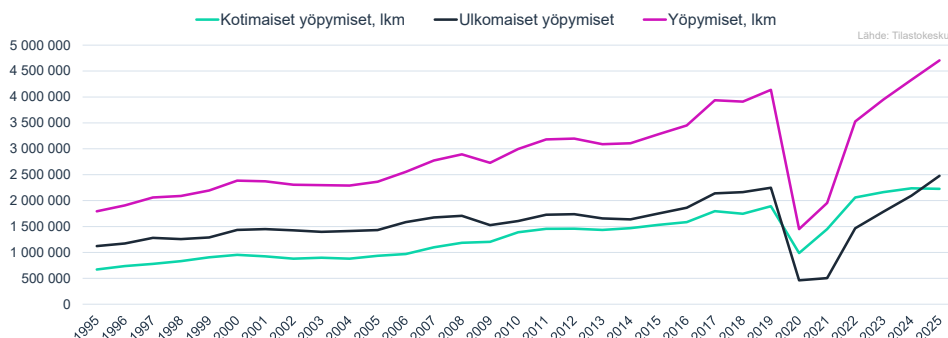
- Hotelliyöpymisten kokonaismäärä nousi vuonna 2025 ennätyskorkealla. Matkailun kasvu on kahden viime vuoden aikana tullut kokonaan ulkomaisista matkailijoista.
- Globaalit trendit suosivat pohjoisia kohteita, mikä näkyy tilastoissa. Viileämpiin ja vähemmän ruuhkaiisiin matkakohteisiin suuntautuva coolcation-ilmio on vahvistunut.
- Kotimaan matkailu on hieman vähentynyt viime vuosina. Taloustilanteen vahvistuessa sekä liikematrustuksessa on edelleen huomattavaa kasvupotentiaalia.



Kuva: Ennuste lentomatrustuksesta Suomeen kesä–elokuun 2026 aikana sekä top 10 lähtömarkkinaa, Amadeus / Destination Gateway.

”Suomeen suuntautunut ulkomainen matkailu kasvoi viime vuonna selvästi ja nopeammin kuin Euroopassa keskimäärin, kertoo Visit Finland. Matkailun kasvu onkin kahden viime vuoden aikana tullut kokonaan ulkomaisista matkailijoista. Suomessa ulkomaisten matkailijoiden yöpymiset kasvoivat viime vuonna 12 %. Pohjoismaissa kasvu oli keskimäärin 11 %, kun yleisesti Euroopassa kasvu jäi vain kolmeen prosenttiin. Viileämpiin ja vähemmän ruuhkaiisiin kohteisiin suuntautuva coolcation-ilmio on vahvistunut. Globaalit trendit suosivatkin pohjoisia kohteita, mikä näkyy myös tilastoissa”, kiteyttää **INNA**n kiinteistöanalyttikko **Anton Takkavuori** hotellimarkkinaa.

### Rekisteröityjen yöpymisten kehitys Helsingissä

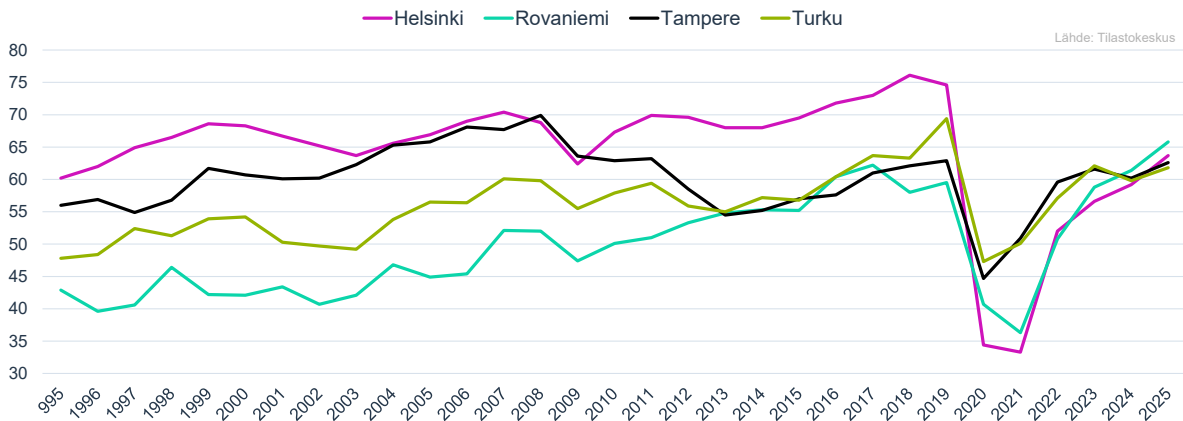


## Etelässä vielä matkaa hunajapurkille, pohjoisessa vauhti kiihtyy

Viime vuonna Helsingissä kirjattiin kaikkien aikojen ennätysmäärä yöpymisiä, ja yöpymisvolyymit ovat kokonaisuutena palautuneet koronapandemian aiheuttamasta notkahduksesta. Käyttöasteiden kehitys Helsingissä heijastaa kuitenkin ennen kaikkea hotellihuoneiden merkittävää tarjonnan kasvua vuosina 2019–2024. Tilastokeskuksen mukaan Helsingin hotellien huonekäyttöaste oli vielä vuonna 2019 hieman alle 75 prosenttia, kun taas vuonna 2025 se oli 63,7 prosenttia.

Uusien hotellihankkeiden kehittäminen Helsingissä on rauhoittunut merkittävästi, mikä tukee olemassa olevan hotellikannan markkina-asemaa. Samaan aikaan ulkomaisten yöpymisten kasvun jatkuessa huonekäyttöasteiden nousun voidaan nähdä olevan perusteltu kehityssuunta Helsingissä.

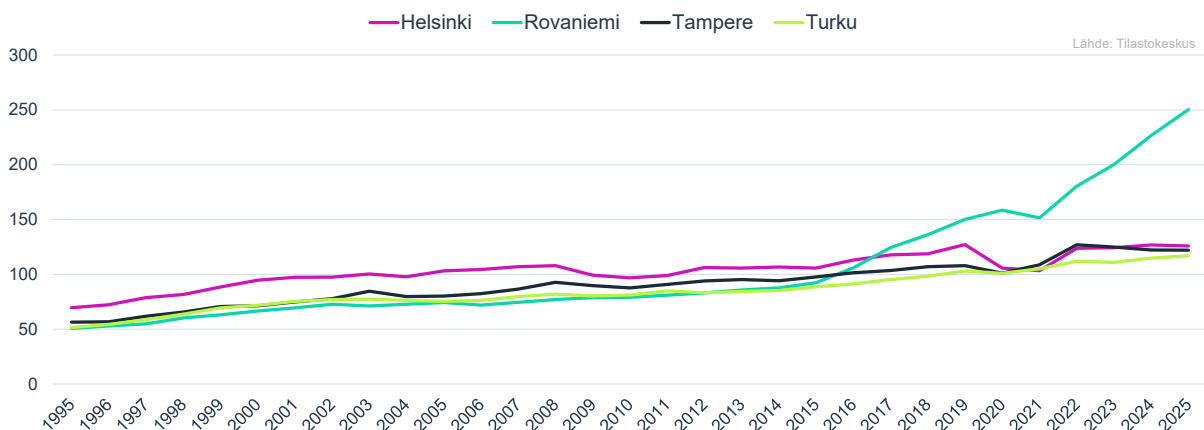
### Hotellien huonekäyttöaste kaupungeittain, %



Pirstynyt huonekäyttöaste on tukenut maltillista RevPARin (Revenue per Available Room) kasvua keskeisimmissä matkailukaupungeissa. Sen sijaan ADR:n (Average Daily Rate, keskihuonehinta) kehitys vaihtelee selvästi eteläisten ja pohjoisten matkailukaupunkien välillä. Helsingissä keskihuonehinta on edelleen ollut paineessa, kun taas Rovaniemellä ja laajemmin Lapin markkinassa sekä keskihuonehinta että hotellihuoneiden käyttöaste ovat kehittyneet varsin positiivisesti.

Maakunnittain tarkasteltuna hotellihuoneen keskihinnat nousivat viime vuonna eniten Lapissa, jossa hotellihuoneen keskihinta oli vuonna 2025 noin 207 euroa. Rovaniemellä keskihinnat olivat tätäkin selvästi korkeammalla tasolla. Rovaniemi ja muut Lapin markkinat ovatkin pärjänneet selvästi keskimääräistä markkinaa paremmin.

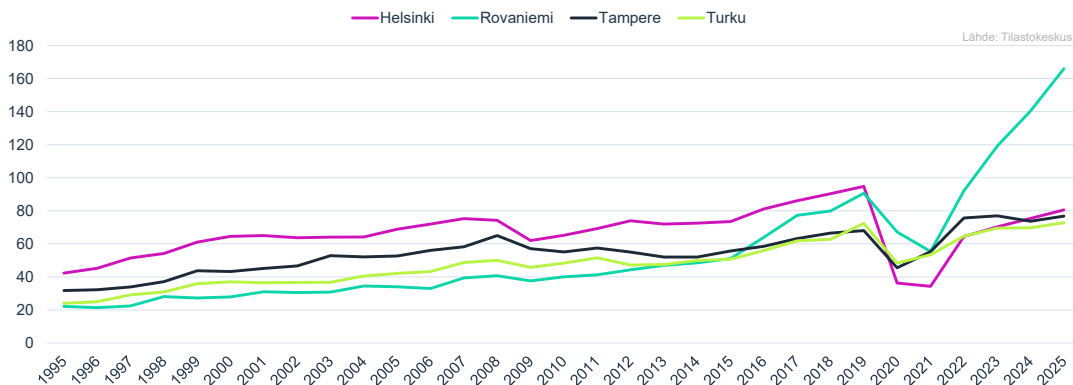
### Hotellihuoneen keskihinta



Kokonaisuudessaan RevPAR kehittyi myönteisesti keskeisissä matkailukaupungeissa vuonna 2025. Etelä-Suomessa kasvu on perustunut pitkälti käyttöasteen nousuun, kun taas keskihuonehinta on polkenut paikoillaan esimerkiksi Helsingissä jo pidempään. Vaikka PKS:n markkinassa hotellihuoneiden kysyntä on vahvistunut vuosi vuodelta koronan jälkeen, hinnoitteluvoimaa on edelleen rajallisesti. Keskeinen seurattava trendi on, johtaako kysynnän vahvistuminen seuraavina vuosina vihdoin myös keskihuonehinnan nousuun.

Puolestaan Rovaniemellä sekä keskihuonehinta että käyttöaste ovat kasvaneet. Tämä näkyy RevPARin muuta markkinaa jyrkempänä kasvutrendinä, ja RevPAR onkin kehittynyt Rovaniemellä selvästi muuta markkinaa vahvemmin. Helsingissä RevPAR ei ole vielä yltänyt koronapandemiaa edeltäneelle tasolle, vaikka kehityssuunta on ollut viime vuosina positiivinen.

## RevPAR, EUR

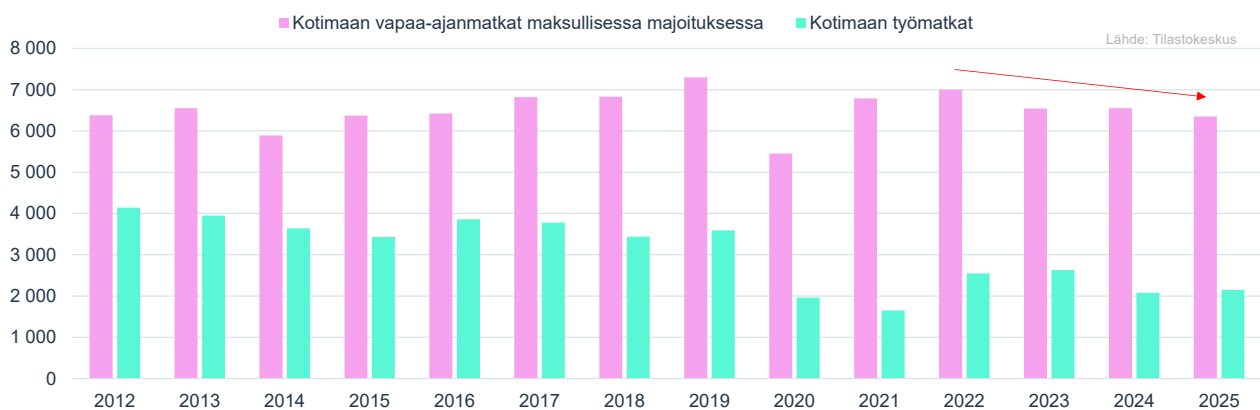


### Kotimaan matkailun kasvu odottaa lähtöä

Kotimaisten matkailijoiden yöpymisten määrän muutokset olivat melko pieniä vuonna 2025 edellisvuoteen verrattaessa, kertoo Tilastokeskus. Ilman ulkomaista kysyntää matkailun kokonaismarkkina olisi kuitenkin laskussa, sillä kotimaan matkailu on hieman vähentynyt. Kotimaisten matkailijoiden osuus majoitusyöpymisissä on erityisen korkea Helsingin ja Lapin ulkopuolella, missä se ylittää pääsääntöisesti 80 prosenttia. Kotimainen kuluttaja onkin matkailualalle ensisijaisen tärkeä tarkasteltaessa Suomen hotellimarkkinaa kokonaisuudessaan.

"Ulkomaisten yöpymisten osalta näkymät tulevaan huippusesonkiin ovat myönteiset. Kotimaan matkailu on kuitenkin edelleen eräänlainen villikortti. Viime kuukausina kotimaisten yöpymisten määrä on pysynyt edellisvuoden tasolla, ja katseet kohdistuvatkin jo heinäkuuhun, jolloin kotimainen matkailukysyntä saavuttaa tyypillisesti vuoden huippunsa. Kun matkailijoita vierailee ympäri vuoden, palvelut pysyvät kannattavina ja niiden kehittäminen on mahdollista. Matkailun vaikutukset näkyvät mm. työpaikkoina, palvelutarjontana ja kaupunkien elinvoimana. Matkailun ympärivuotista kysyntää tukee osaltaan työmatkailu, joka tasoittaa matkailun kausivaihteluita. Taloustilanteen vahvistuessa sekä kotimaan matkailussa että liikematkustuksessa on edelleen merkittävää kasvupotentiaalia", summaa **Takkavuori**.

## Suomalaisten matkailu Yön yli matkoja, tuhatta matkaa



Katsauksessa käytetyt lähteet: Visit Finland, Tilastokeskus

**Voit tilata myös räätälöityjä  
markkinakatsauksia!**

[www.inna.fi/markkinakatsaukset](http://www.inna.fi/markkinakatsaukset)



**Anton Takkavuori**

Kiinteistöanalyttikko  
anton.takkavuori@inna.fi  
0400 853 528