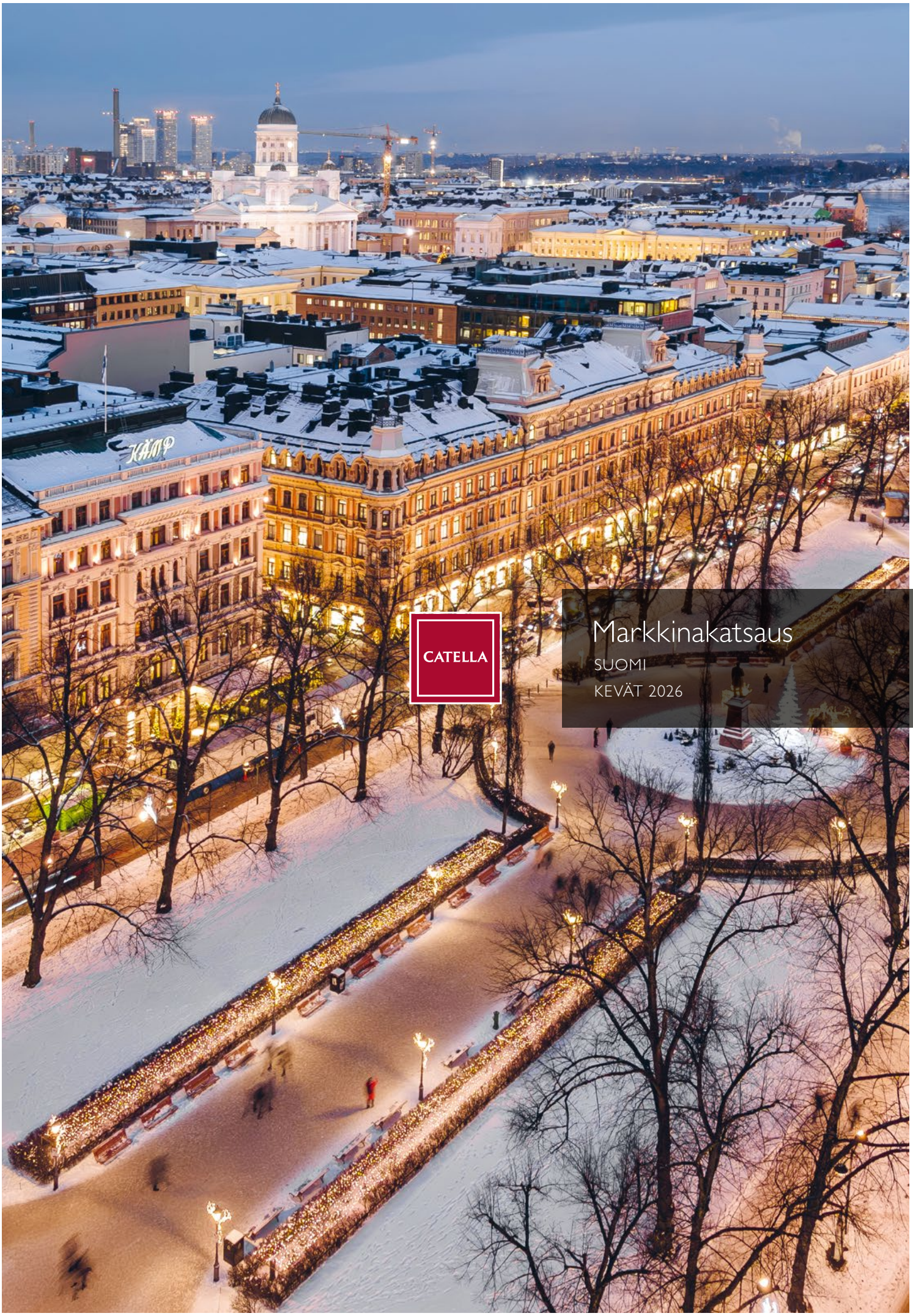


CATELLA

Markkinakatsaus

SUOMI

KEVÄT 2026

Sisältö

JOHDANTO

2 Catella lyhyesti
3 Pääkirjoitus
4 Investointimarkkina
7 Transaktioita Suomessa 2025
8 Euroopan toimistomarkkinat
10 CREDI

TOIMITILAMARKKINAT

11 Pääkaupunkiseutu
14 Tampere
16 Turku
18 Oulu
20 Lahti
22 Jyväskylä
24 Vaasa
26 Muut kasvukeskukset

MUUTA

28 Suomen kiinteistömarkkinat
29 Esimerkkejä transaktioista 2025
30 Esimerkkejä referensseistä
31 Yhteystiedot

RICS

Arviointiyksikön palveluvalikoimaan kuuluvat myös RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) -arviointistandardin mukaiset arvioinnit.

Kansikuva:
©Vastavalo / Olli Aalto

Catella lyhyesti

Catella-konserni toimii taloudellisena neuvonantajana ja varainhoitajana erikoistuen kiinteistömarkkinoihin. Catellalla on johtava asema kiinteistösektorilla ja vahva paikallinen edustus Euroopassa. Catellan kiinteistösektorin neuvonantopalvelut Suomessa kattavat seuraavat toimialat: Transaktiopalvelut, Capital Markets -palvelut, Arviointi- ja konsultointipalvelut, Vuokrauspalvelut kasvukeskuksissa ja Asset Management -palvelut. Catellan palveluksessa on noin 500 henkilöä 12 eri maassa. Suomessa Catella on johtava neuvonantaja kiinteistömarkkinoilla työllistäen 38 ammattilaista neljällä paikkakunnalla.

Transaktiopalvelut
- Yksittäisten kohteiden ja portfolioiden myynti
- Myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyt
- Ostoneuvonanto
- Kiinteistökehitysprojektien neuvonanto

Capital Markets -palvelut
- Rahoitusneuvonanto
- Oman pääoman hankinta
- Pääomarakenteen uudelleenjärjestelyt

Arviointi- ja konsultointipalvelut
- Auktorisoidut lausunnot (AKA, KHK ja RICS)
- Yksittäisten kiinteistöjen arviointi
- Portfolioiden arviointi ja analysointi
- Toimitiloihin liittyvät strategiset ja taloudelliset selvitykset
- Markkinavuokra-analyysit
- Markkina-alueanalyysit

Vuokrauspalvelut kasvukeskuksissa
- Toimitilavuokraus
- Vuokrausneuvonanto ja tilavertailu
- Projektivuokraus ja kampanjointi
- Vuokralaisedustus

Asset Management -palvelut
- Räätälöity kiinteistövarainhoito
- Kiinteistökehittäminen
- Investment Management
- Vuokraus ja myynti



Pääkirjoitus

Uusi markkinasykli on alkanut

Suomen transaktiomarkkina palasi eloon kahden hyvin vaisun vuoden jälkeen ja lopulta volyymi yli tuplaantui viime vuodesta ja päätyi noin 4,4 miljardiin euroon. Sijoittajien markkinaluottamus on parantunut ja uskoa tulevaisuuteen löytyy jälleen.

Kiinteistöt sijoitustyyppinä ovat selvinneet läpi korkojen nousun ja geopoliittisten huolenaiheiden aiheuttaman kriisin. Operatiivisesti suuri osa tilatyypeistä on selvinnyt kohtuullisen hyvin ja hyvät kiinteistöt ovat tuottaneet omistajilleen vakaata ja inflaatiosuojattua kassavirtaa.

Yhteiskuntakiinteistöt ja liikekiinteistöt vaihdetuimmat tilatyypit

Erityisesti pitkät vuokrasopimukset vahvojen vuokralaisten kanssa ovat osoittaneet arvonsa myös heikommassa markkinatilanteessa. Tämä näkyi yhteiskunta- ja liikekiinteistöjen kysynnän kasvuna. Yhteiskuntakiinteistöillä käytiin kauppaa lähes 1,5 miljardin euron arvosta ja liikekiinteistöillä noin 1,2 miljardin euron arvosta, vastaten yhdessä yli 60 % osuutta kokonaisvolyymistä vuonna 2025. Yhteiskuntakiinteistöjen osalta löytyy segmenttiin keskittyviä aktiivisia core-sijoittajia ja liikekiinteistöjen osalta monet yleissijoittajat, jotka usein sijoittavat core+ -tyyppisellä pääomalla, ovat suosineet liikekiinteistöjä muiden tilatyyppien kustannuksella.

Näiden lisäksi myös asuinkiinteistöjen volyymi kasvoi erityisesti Apollon ja Saton isojen portfoliokauppojen ansiosta ja päätyi lopulta yli 800 miljoonan euron tasolle, kun taas teollisuuskiinteistöissä volyymi, noin 500 miljoonaa euroa, jäi hieman viime vuoden tasosta. Toimistokiinteistöjen osalta volyymi kasvoi, mutta jäi edelleen matalalle noin 300 miljoonan euron tasolle ja aktiiviset ostajat ovat lähinnä olleet value add -sijoittajia.

Kansainvälisten sijoittajien osuus volyymista yli 60 %

Kansainväliset sijoittajat olivat erityisen aktiivisia vuonna 2025. Aktiivisimmat toimijat olivat pohjoismaisia listattuja yhtiöitä kuten PPI, Prisma Properties, Balder ja Hemsö. Ulkomaisista rahastoista aktiivisia olivat muun muassa Swiss Life, Kinland, Northern Horizon ja Storebrand sekä Apollon ja Morgan Stanleyn value add -rahastot.

Kotimaisista sijoittajista aktiivisin oli Keva, jonka yhteenlasketut sijoitukset olivat arviolta yli 300 miljoonaa euroa. Muita aktiivisia kotimaisia sijoittajia olivat VVT, CapMan ja omistajakäyttäjät kuten Kesko/K-Kauppiasliitto ja paikalliset osuuskaupat. Sen sijaan kotimaiset erikoissijoitusrahastot olivat edelleen nettomyyjiä.



PETTERI KOKKO
Toimitusjohtaja
+358 (0)40 8222 580
petteri.kokko@catella.fi

Näkymät vuodelle 2026

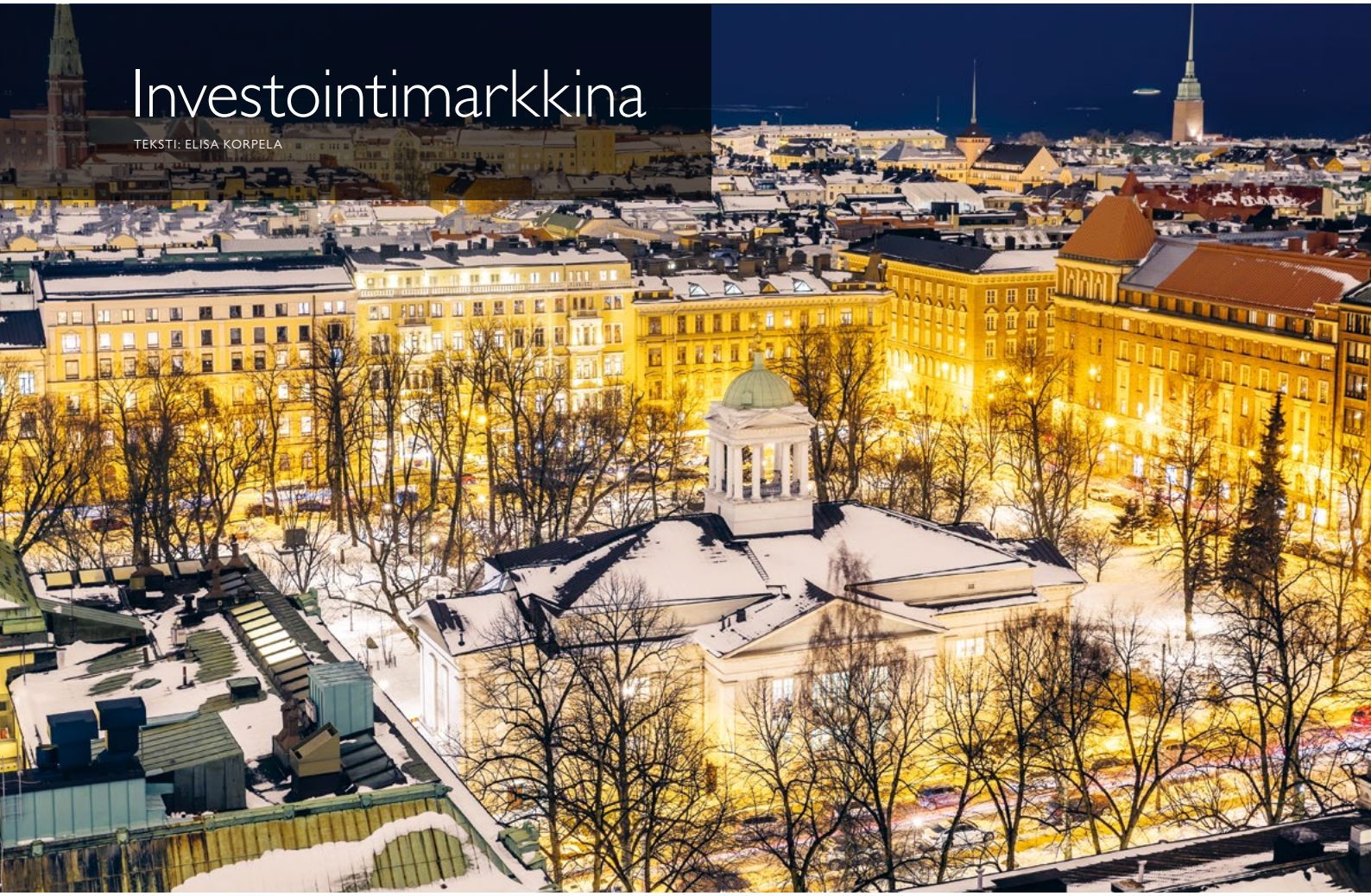
Näyttäisi siltä, että kiinteistösijoitusmarkkinan pohjakosketus on takanapäin ja laadukkaiden kohteiden osalta transaktiohinnat tasaantuivat vuonna 2025. Lisäksi markkinaa tukee inflaation rauhoittuminen sekä keskipitkän aikavälin korkonäkymän stabiloituminen, mikä näkyy yhä useammin ostajien ja myyjien hintanäkemyksien kohtaamisena transaktioiden yhteydessä. Suurin sijoittajien huolenaihe liittyy Suomen heikkoon talouskasvuun, mikä näkyy kiinteistömarkkinassa heikkona vuokrakasvuna ja matalina käyttöasteina tietyissä tilatyypeissä.

Vuonna 2025 myös vieraan pääoman rahoittajien luottamus kiinteistösijoituksia kohtaan parani huomattavasti ja lainarahaa saa paremmilla ehdoilla kuin viime vuosina. Oman pääoman rahoituksen keruu on edelleen haastavampaa kuin nollakorkoaikana ja useat rahastot ovat jääneet tavoitteistaan rahastojensa tavoitekokojen osalta. Kuitenkin kiinteistösijoittamisen houkuttelevuudesta kertoo se, että uusia rahastoja saadaan kerättyä, vaikka ne olisivatkin tavoitettaan pienempiä.

Todennäköisesti teemasijoittaminen vahvan kassavirran ja megatrendien tukemiin tilatyyppeihin jatkuu myös vuonna 2026 ja kiinteistömarkkinan polarisaatio hyvien ja heikompien kohteiden välillä säilyy. Markkinaluottamuksen paranemisesta todisti myös isojen transaktioiden paluu, kun viime vuonna toteutettiin yhteensä kahdeksan yli 100 miljoonan euron transaktiota. Uskommekin, että myös vuonna 2026 sijoittajilta löytyy sekä luottamusta että pääomia hyviin kohteisiin.

Investointimarkkina

TEKSTI: ELISA KORPELA



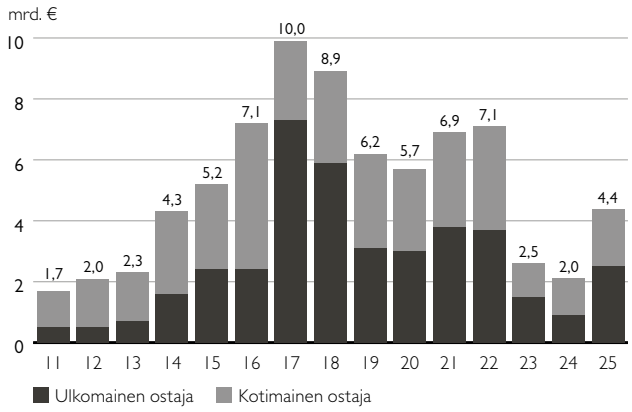
©My Helsinki / Yiping Feng and Ling Ouyang

Transaktiovolyymi kääntyi kasvuun

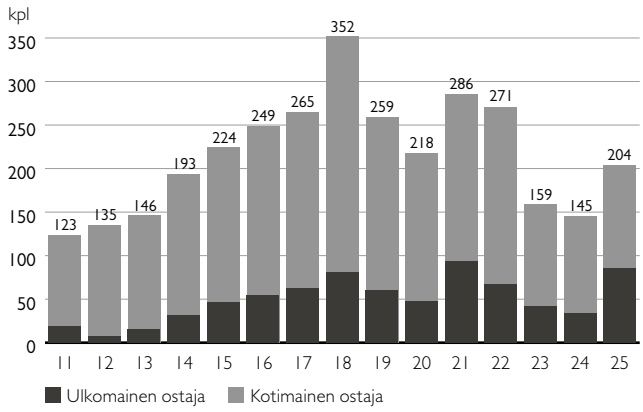
Kahden hyvin hiljaisen vuoden jälkeen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan kaupankäyntivolyymi kääntyi kasvuun ja päätyi lopulta 4,4 miljardiin euroon. Markkina oli jo vuoden ensimmäisellä puoliskolla edellistä vuotta aktiivisempi, kun volyymi oli 1,6 miljardia euroa. Lisäksi aktiviteetti kasvoi loppuvuotta kohti, ja toisen vuosipuoliskon volyymi oli 2,8 miljardia euroa.

Euromääräisesti volyymi yli tuplaantui edellisvuodesta, 2024, mutta lukumäärällisesti kauppoja tehtiin noin 40 % edeltävää vuotta enemmän. Vuoden aikana nähtiinkin useampia yli 100 miljoonan euron kauppoja, kun vuonna 2024 näitä tapahtui vain yksi.

Transaktiovolyymi Suomessa



Kauppojen lukumäärä Suomessa



Pohjoismaiset listatut yhtiöt olivat aktiivisia

Vuonna 2025 ulkomaisten ostajien osuus kokonaisvolyymistä kasvoi edeltävästä vuodesta ja oli yli 60 %. Ulkomaiset sijoittajat ostivat kohteita 2,8 miljardin euron edestä nettohankintojen ollessa noin 1,4 miljardia euroa. Ulkomaisista sijoittajista aktiivisimpia olivat norjalaiset ja ruotsalaiset listatut yhtiöt, kuten Public Property Invest, Prisma Properties, Balder ja Cibus. Kokonaisuudessaan pohjoismaisten sijoittajien osuus ulkomaisten sijoittajien volyymistä oli lähes 70 %, ja esimerkiksi saksalaisten sijoittajien hankinnat olivat edelleen hyvin vähäisiä.

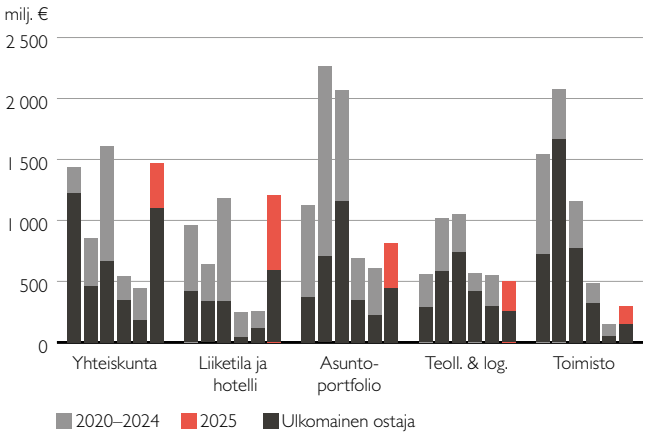
Kotimaisista sijoittajista aktiivisimpana erottui Keva, joka hankki Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan (HYY) kiinteistökokonaisuuden 187,8 miljoonalla eurolla, sekä asuntoportfolion Helsingin kantakaupungista Svenska Litteratursällskapetilta. Näiden lisäksi Keva toteutti hankintoja vuoden aikana perustettujen yhteisyritysten Suomen Hallikiinteistöjen ja Eden Asuntojen kautta.

Yhteiskuntakiinteistöt nousivat vaihdetuimmaksi tilatyypiksi

Vuonna 2025 yhteiskuntakiinteistöillä käytiin kauppaa noin 1,5 miljardin euron edestä, ja tilatyypin osuus vuoden kokonaisvolyymistä oli 33 %. Kyseessä on ensimmäinen kerta, kun yhteiskuntakiinteistöillä on käyty tilatyypeistä eniten kauppaa vuoden aikana.

Yhteiskuntakiinteistöjen transaktiovolyymia nosti vuoden 2025 suurin yksittäinen kauppa, jossa SBB:n Suomen omistukset myytiin Oslon pörssiin listatulle Public Property Investille (PPI). Kauppa käsitti yhteensä 144 kohdetta Suomessa. PPI toimi vuoden aikana ostajana myös viidessä muussa yhteiskuntakiinteistöjen kaupassa. Näistä suurin oli Tikkurilan asemalla sijaitsevan lääkärikeskus- ja toimitilakokonaisuuden hankinta eQ Yhteiskuntakiinteistöt- ja eQ Liikekiinteistöt -erikoissijoitusrahastoilta 63 miljoonalla eurolla. Kohteen ankkurivuokralaisena toimii Mehiläinen.

Transaktiovolyymi tilatyypeittäin 2020–2025



Vuoden toiseksi suurin yhteiskuntakiinteistökauppa tapahtui kesällä, kun VVT Kiinteistösijoituksen hallinnoima rahasto osti Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskuksen 100 miljoonalla eurolla Deka Immobilienin rahastolta. Merkittävänä ostajana oli myös Nordisk Renting, joka hankki Tampereen kaupungilta Pirkanmaan hyvinvointialueelle vuokratun Tipotien sosiaali- ja terveysaseman 43 miljoonalla eurolla ja Jyväskylästä Keski-Suomen hyvinvointialueelle vuokratun kokonaisuuden 60 miljoonalla eurolla.

Liike- ja hotellikiinteistöillä käytiin toiseksi eniten kauppaa

Liike- ja hotellikiinteistöjen volyymi nousi 1,2 miljardiin euroon, mikä vastasi noin 27 %:n osuutta kokonaisvolyymistä. Liiketiloilla käytiin kauppaa 890 miljoonan euron edestä ja hotellikiinteistöillä 320 miljoonan euron edestä. Suurin yksittäinen kauppa tapahtui, kun K-kauppiasliitto osti AMF Tjänstepensionin osuuden Keskon myymälöitä omistavasta kiinteistösijoitusyhtiö Mercadasta. Lisäksi vuoden aikana toteutui kaksi kauppakeskusten myyntiä Turussa, kun Swiss Life Asset Managers Nordicin omistama rahasto osti Kauppakeskus Skanssin yhdessä Trevian Asset Managementin kanssa, ja Turun Osuuskauppa hankki 50 % osuuden Kauppakeskus Myllystä.

Näiden kauppojen lisäksi valtaosa liiketilojen volyymista muodostui päivittäistavara- ja big box -myymälöiden kaupoista. Aktiivisimpana ostajana oli Prisma Properties, joka toteutti ensimmäisen hankintansa Suomessa kesällä ostamalla Ylivieskaan Citymarketille ja Rustalle rakennettavan liikekiinteistön. Vuoden aikana Prisma Properties oli ostajana kuudessa muussakin kaupassa, joista suurin oli kymmenen Keskon päivittäistavaramyymälän osto 59 miljoonalla eurolla. Vuoden aikana nähtiin myös hotellikiinteistöjen kauppoja edellisvuosia enemmän, kun esimerkiksi Hotelli Maria, Lyyra-kortteliin kuuluva Citybox-hotelli ja Oulun torille rakentuva Scandic go -hotelli myytiin.

Asuntojen osuus kokonaisvolyymista oli 19 %

Asunnot olivat vuosina 2020–2024 vaihdetuin tilatyyppi, mutta vuonna 2025 se jäi vertailussa kolmanneksi noin 800 miljoonan euron volyymillaan. Asuntoportfolioiden volyymi kasvoi kuitenkin vuoteen 2024 verrattuna ja kysyntä säilyi vahvana. Vuoden kaksi suurinta kauppaa toteutuivat, kun Apollo ja Avant Capital Partners hankkivat 1 944 asunnon portfolion Kojamolta 242 miljoonalla eurolla, ja Sato hankki 1 000 asunnon portfolion OP Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolta.

Muita aktiivisia ostajia olivat Storebrand Real Estate, joka hankki asuntoja Espoosta noin 80 miljoonalla eurolla, Morgan Stanleyn ja Mandatumin perustama asuinkohteisiin sijoittava yhteisyritys ja Keva, joka hankki 181 asuntoa Helsingin kantakaupungista ja 113 asuntoa pääkaupunkiseudulta Taalerin kanssa perustetun yhteisyrityksen Eden Asuntojen kautta.

Toimistojen aktiviteetti edelleen vähäinen, teollisuus- ja logistiikkakohteiden kysyntä säilynyt vahvana

Toimistojen kaupankäyntivolyymi jäi edelleen alhaiseksi volyymin ollessa 300 miljoonaa euroa, eli vain 7 % kokonaisvolyymistä. Merkittävimmät toimistokaupat olivat HYY:n keskustakiinteistöjen myynti, johon sisältyi myös Grand Hansa -hotelli, sekä PPI:n hankkima Relex Solutionsin pääkonttoriksi rakentuva toimistokohde Otaniemestä 79 miljoonalla eurolla. Muilta osin toimistokaupat koostuivat pääasiassa kehityskohteista, joissa hinnoittelu jää matalaksi.

Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen volyymi laski 9 % edellisvuodesta mutta säilyi 500 miljoonan euron suuruusluokassa. Kauppojen lukumäärällä mitattuna tilatyyppi säilytti asemansa vaihdetuimpana tilatyyppinä.

Tuottovaatimusten kehitys tasaantui

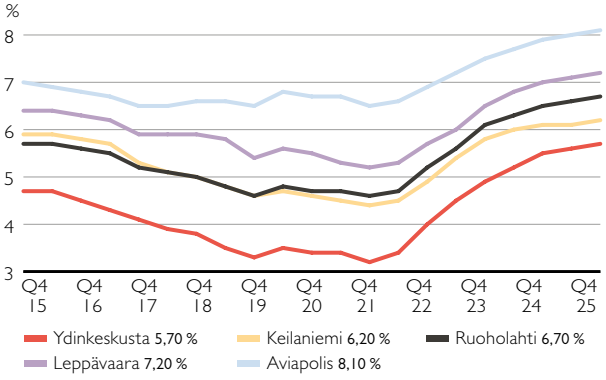
Tuottovaatimusten kehitys tasaantui vuoden aikana muun muassa inflaatio- ja korkonäkymän stabiloitumisen myötä. Toimistojen prime-tuottovaatimus nousi vuoden aikana 0,2 %-yksikköä ja oli vuoden lopulla 5,7 %. Neljän vuoden takaisesta ennätysmatalasta tasosta nousua on tullut 2,5 %-yksikköä. Riskipreemio suhteessa Suomen 10-vuotisen valtiolainan korkoon oli vuodenvaihteessa noin 2,9 %-yksikköä, mikä ylittää 2000-luvun keskiarvon.

Myös muissa tilatyypeissä tuottovaatimusten kehitys oli maltillista. Liikekiinteistöjen prime-tuottovaatimus nousi 0,2 %-yksikköä vuoden aikana ja oli neljännellä kvartaalilla 6,0 %. Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen prime-tuottovaatimus laski 0,2 %-yksikköä tasolle 5,5 % ja asuntojen osalta nähtiin hyvänä säilyneen sijoittajakysynnän avittamana 0,1 %-yksikön lasku tasolle 4,3 %.

Kaupankäynti aktivoitui useissa tilatyypeissä

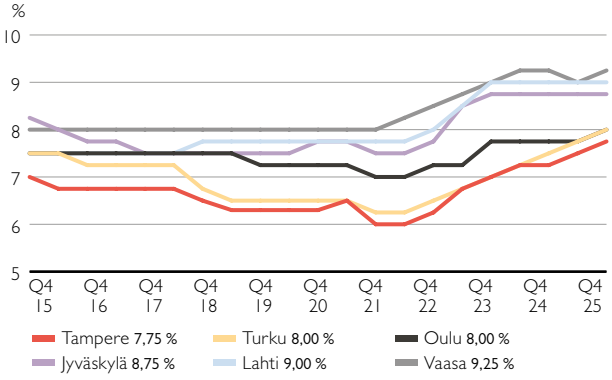
Odotettu transaktiomarkkinan piristyminen tapahtui vuoden aikana, kun kauppaa käytiin lähes kaikilla tilatyypeillä edellisvuotta enemmän. Vuoden aikana sijoittajakysyntää riitti pääkaupunkiseudun ja kasvukeskusten asuntoportfolioihin sekä vahvojen ankkurivuokralaisten kohteisiin niin yhteiskunta-, liike- kuin logistiikkakiinteistöissäkin. Sen sijaan toimistokiinteistöjen volyymi jäi kasvusta huolimatta edelleen matalaksi, kun korkea vajaakäyttö ja vuokrauksen haastavuus ovat saaneet sijoittajat varovaisiksi. Tämä luo epävarmuutta transaktiomarkkinaan toimistokiinteistöjen ollessa merkittävä osa kaupallisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta. Samalla uskomme, että kiinnostus vahvan kassavirran kohteisiin säilyy hyvänä.

Prime-toimistojen tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla



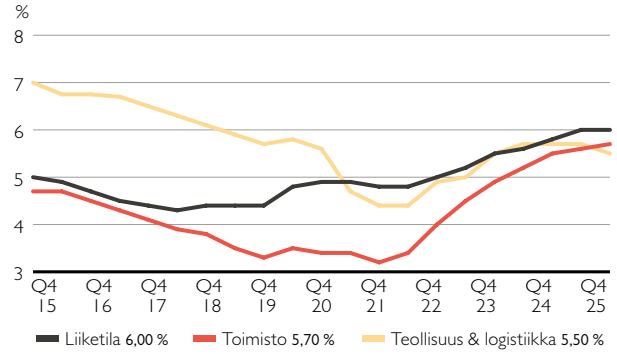
Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

Prime-toimistojen tuottovaatimukset kasvukeskuksissa



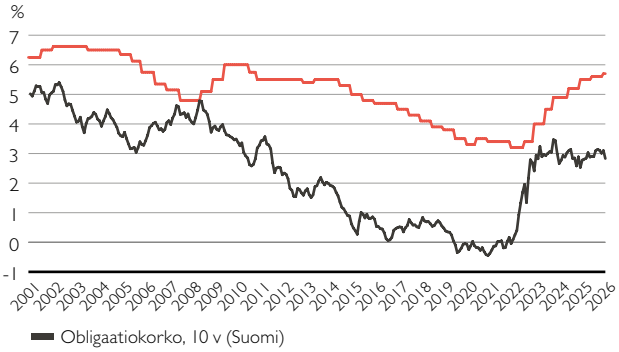
Pitkät vuokrasopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,7 %-yksikköä.

Prime-tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla



Pitkät vuokrasopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.

Yield gap, Helsinki prime-toimistotuottovaatimus vs. Suomen valtion 10 v obligaatiokorko



Lähde: Catella, Suomen Pankki

Transaktioita Suomessa 2025

Portfoliotransaktioita Suomessa

Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Mercada (33 % osuus)	Useita	AMF	K-kauppiasliitto	n/a	Q1	Liike
Avia Real Estate Oy (51 % osuus)	Vantaa	Urban Partners & Pontos	Finavia	n/a	Q1	Useita
Otaniemen ala-aste	Espoo	eQ	PPI	37	Q1	Yhteiskunta
6 hoivakiinteistön portfolio	Useita	OP	Aedefica	38	Q2	Yhteiskunta
120 asunnon portfolio	Helsinki	Nordea	United Bankers	n/a	Q2	Asunto
1 944 asunnon portfolio	Useita	Kojamo	Apollo	242	Q3	Asunto
1 000 asunnon portfolio	Useita	OP	Sato	n/a	Q3	Asunto
SBB:n Suomen omistukset	Useita	SBB	PPI	n/a	Q4	Yhteiskunta
HYY:n keskustakiinteistöt	Helsinki	HYY/Ylva	Keva	188	Q4	Toimisto
Lippulaivan 275 asunnon portfolio	Espoo	Citycon	Storebrand Real Estate	62	Q4	Asunto
10 kiinteistön portfolio	Useita	Kesko	Prisma Properties	59	Q4	Liike
150 asunnon portfolio	Espoo, Helsinki, Vantaa	Mandatum	Morgan Stanley	70	Q4	Asunto

Transaktioita pääkaupunkiseudulla

Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Cleantech Garden	Espoo	NCC	Suohki	80	Q1	Yhteiskunta
Lyyra-korttelin hotelli-ja asuinosa	Helsinki	HYY/Ylva ja Varma	NIAM	n/a	Q1	Hotelli
Uudenmaan kasarmi	Helsinki	HGR	PPI	28	Q1	Yhteiskunta
Relexin uusi pääkonttori	Espoo	HGR	PPI	79	Q2	Toimisto
Toimisto- ja terveydenhuolto -kiinteistö	Vantaa	eQ	PPI	63	Q2	Yhteiskunta
Logistiikkakeskus	Espoo	Heinon Tukku	Tristan	n/a	Q2	Teollisuus
Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus	Helsinki	Deka Immobilien	VVT	100	Q3	Yhteiskunta
Hotelli Maria	Helsinki	Samla Capital	M&L Group	n/a	Q3	Hotelli
Niittykummun koulu	Espoo	Varma	eQ	n/a	Q3	Yhteiskunta
Kokoelmakeskus Ky	Vantaa	Kokoelmakeskus Ky:n sijoittajat	Capman	n/a	Q4	Yhteiskunta
DHL:n logistiikkakeskus	Vantaa	Urban Partners & Pontos	Sicore Real Assets	n/a	Q4	Logistiikka
Eteläesplanadi 10 – toimistokiinteistö	Helsinki	Senaatti-kiinteistöt	Alma & Cobbleyard	16	Q4	Toimisto

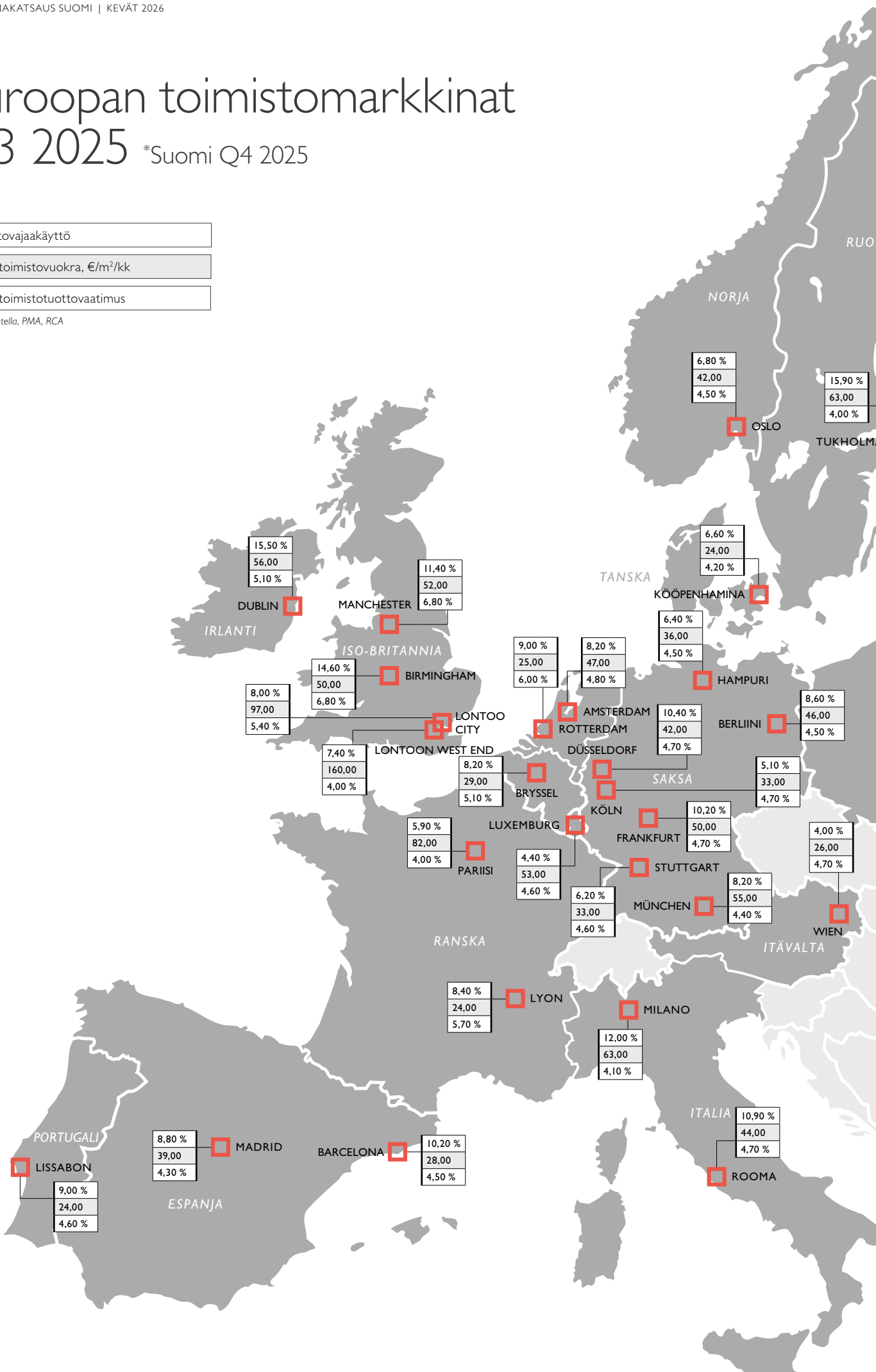
Transaktioita muissa kaupungeissa

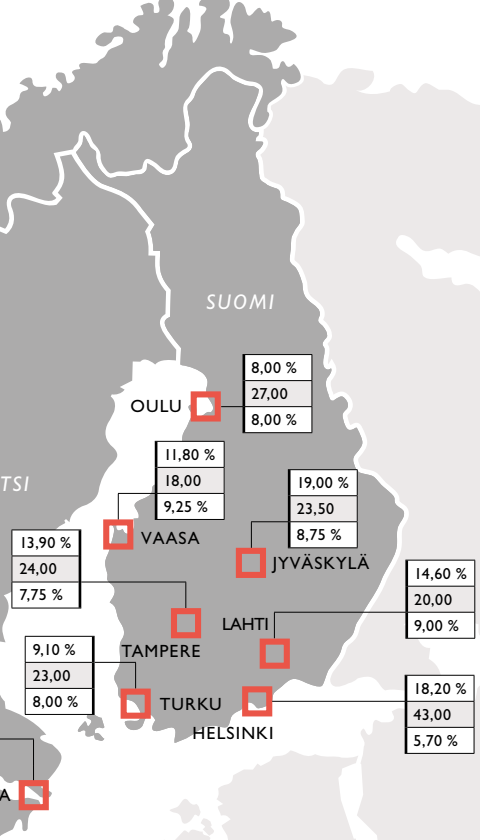
Kohde	Sijainti	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Kauppakeskus Skanssi	Turku	CBRE	Swiss Life & Trevian	n/a	Q1	Liike
Ahlsell logistiikkakeskus	Hyvinkää	Savills	Swiss Life	60	Q1	Logistiikka
Kauppakeskus Mylly (50 % osuus)	Turku	SOK	Turun Osuuskauppa	n/a	Q2	Liike
Kaksi yhteiskuntakiinteistöä	Jyväskylä	Investors House & Ovaro	Nordisk Renting	60	Q2	Yhteiskunta
Pienteollisuuskiinteistö	Hämeenlinna	eQ	Logistea	25	Q2	Logistiikka
Toimistokiinteistö	Tampere	n/a	Tahoma	n/a	Q2	Toimisto
Sosiaali- ja terveysasema	Tampere	Tampereen kaupunki	Nordisk Renting	43	Q3	Yhteiskunta
Prisma Hyrylä	Tuusula	Nrep	Cibus	40	Q3	Liike
Oulun torihotelli	Oulu	SRV	Balder Finland	n/a	Q3	Hotelli
Liikekeskus	Ylivieska	WasaGroup	Prisma Properties	21	Q3	Liike
Arken yliopistokiinteistö	Turku	Åbo Akademin säätiö	Turun Teknologiakiinteistöt	43	Q4	Yhteiskunta
Seminaarin koulu	Hämeenlinna	CapMan	Hemsö	n/a	Q4	Yhteiskunta
Sokos Hotel Kupittaa	Turku	Rausanne	Balder Finland	n/a	Q4	Hotelli

Euroopan toimistomarkkinat Q3 2025 *Suomi Q4 2025

Toimistovajaakäyttö
Prime-toimistovuokra, €/m²/kk
Prime-toimistotuottovaatimus

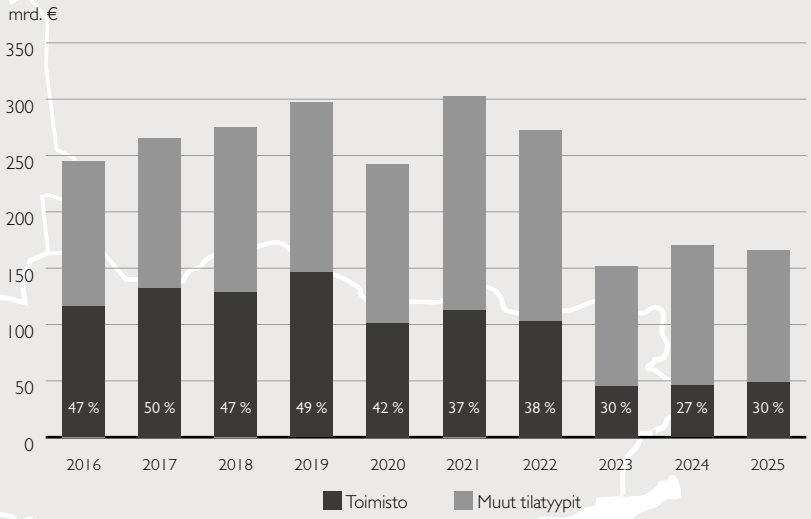
Lähteet: Catella, PMA, RCA







Transaktiovolyymi Euroopassa 2016–2025



Catella CREDI kiinteistörahoituskysely – Q4 2025

TEKSTI: LAURI RUOKONEN JA EEDIT NISSILÄ

CREDI
CATELLA REAL ESTATE DEBT INDICATOR

CREDI-pääindeksi saavutti mittaushistorian korkeimman lukeman

CREDI-pääindeksi nousi edelliseen mittaukseen verrattuna ja pysyi selvästi yli 50 pisteen tason, mikä indikoi paranevaa markkinaa, päätyen lukemaan 66,6. Kyseessä on koko mittaushistorian korkein indeksiluku, mikä korostaa kiinteistörahoitusmarkkinan selkeää piristymistä syksyn aikana. Huomionarvoista on myös se, että CREDI-indeksi ylitti nyt jo neljättä kertaa peräkkäin 50 pisteen tason. Näin pitkä paranevan markkinan jakso on nähty viimeksi vuosien 2013–2015 aikana, jolloin toivuttiin euroalueen velkakriisistä. Syksyn tilannetta kuvaava indeksi, 71,2 pistettä, on odotuksia kuvaavan indeksin yläpuolella (62,0 pistettä), mikä viittaa markkinan vakaantumiseen.

Pankkirahoituksen saatavuus parantunut ja marginaalit laskeneet

Yli puolet vastaajista koki rahoituksen saatavuuden parantuneen syksyn aikana, ja noin kolmannes odottaa tilanteen kehittyvän edelleen positiiviseen suuntaan kevään aikana. Rahoittajat olivat kuitenkin vastauksissaan sijoittajia maltillisempia syksyn toteutuneen kehityksen ja kevään näkymien osalta.

Osaindekseistä selkein parannus nähtiin marginaaleissa: yli 80 % vastaajista totesi marginaalien laskeneen syksyn aikana. Seuraavan kuuden kuukauden näkymät olivat kuitenkin varovaisempia, ja noin 60 % vastaajista oli sitä mieltä, että kevään aikana marginaaleissa ei tapahtuisi enää merkittäviä muutoksia. Näkemykset rahoituksen saatavuudesta erosivat hieman pankkien ja sijoittajien välillä, mutta marginaalien kehityksessä vastaajat olivat varsin yhteneväisiä.

Valtaosa vastaajista ei nähnyt luototusasteissa syksyn aikana merkittäviä muutoksia ja odottaa niiden pysyvän pääosin ennallaan myös kevään aikana. Sijoittajat olivat rahoittajia optimistisempia sekä toteutuneen kehityksen että tulevien näkymien osalta. Kaikki rahoittajavastaajat arvioivat, ettei luototusasteissa tapahdu kevään aikana muutoksia, kun 40 % sijoittajista odottaa niiden nousevan. Syksyn kehitys jakoi rahoittajien näkemyksiä, ja osa heistä arvioi luototusasteiden nousseen syksyn aikana.

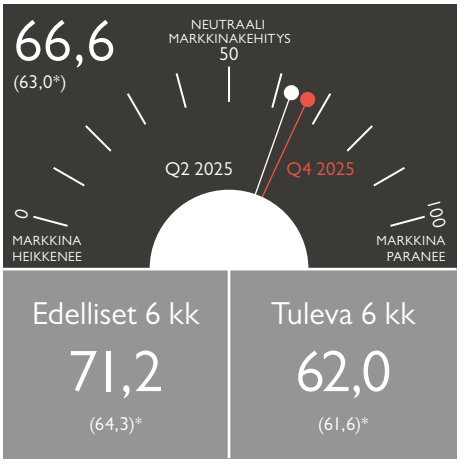
Maturiteettien osalta hieman yli 65 % arvioi niiden pysyneen ennallaan syksyn aikana ja odottaa jatkuvan samalla tasolla myös keväällä. Noin kolmannes koki maturiteettien pidentyneen, minkä seurauksena osaindeksi nousi mittaushistorian korkeimpaan 63,6 pisteeseen. Syksyn kehitystä koskevissa arvioissa sijoittajat ja rahoittajat olivat pitkälti samalla linjalla, kun taas kevään näkymissä sijoittajat olivat hieman rahoittajia optimistisempia ja osa sijoittajista uskoo maturiteettien pidentymiseen.

Pankkien ulkopuolisen rahoituksen osalta vastaajat olivat selvästi aiempia huippuvuosia maltillisempia. Yli 60 % vastaajista ei nähnyt tässä osaindeksissä muutoksia syksyn aikana, ja myös kevään osalta noin 50 % odottaa markkinan säilyvän vakaana. Osaindeksin aiempaa maltillisempia tuloksia selittänee ainakin osittain pankkirahoituksen saatavuuden paraneminen, minkä seurauksena vaihtoehtoisten rahoitusratkaisujen tarve on toistaiseksi pienentynyt.

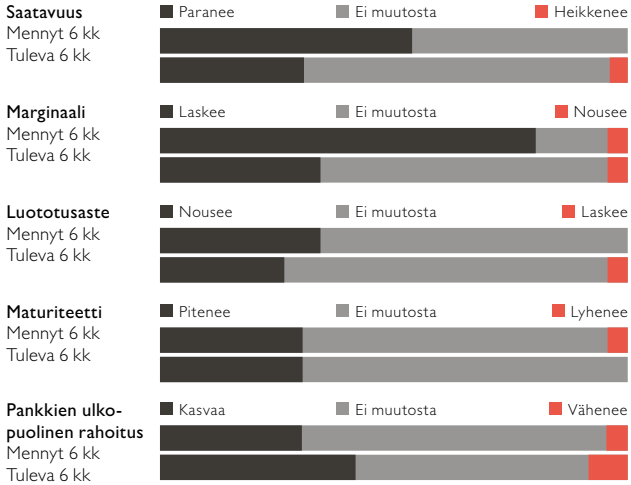
Rahoitusehdot laadukkaisiin kohteisiin parantuneet selvästi

Vuosi 2025 oli kiinteistörahoitusmarkkinassa elpymisen aikaa. Perinteisen pankkirahoituksen saatavuus ja hinnoittelu laadukkaisiin kohteisiin paranivat selvästi. Transaktiomarkkinan ollessa edelleen verrattain hiljainen, suurin osa syksyn merkittävistä rahoitusjärjestelyistä liittyi uudelleenrahoituksiin, joista esimerkkeinä voidaan mainita suurten kauppakeskusten Triplan ja Sellon uudelleenrahoitukset. Kehityshankkeiden rahoittaminen on sen sijaan edelleen haastavaa, ja rahoittajat suuntaavat rahoitusta mieluiten kassavirtaa tuottaviin kohteisiin.

CREDI-pääindeksi



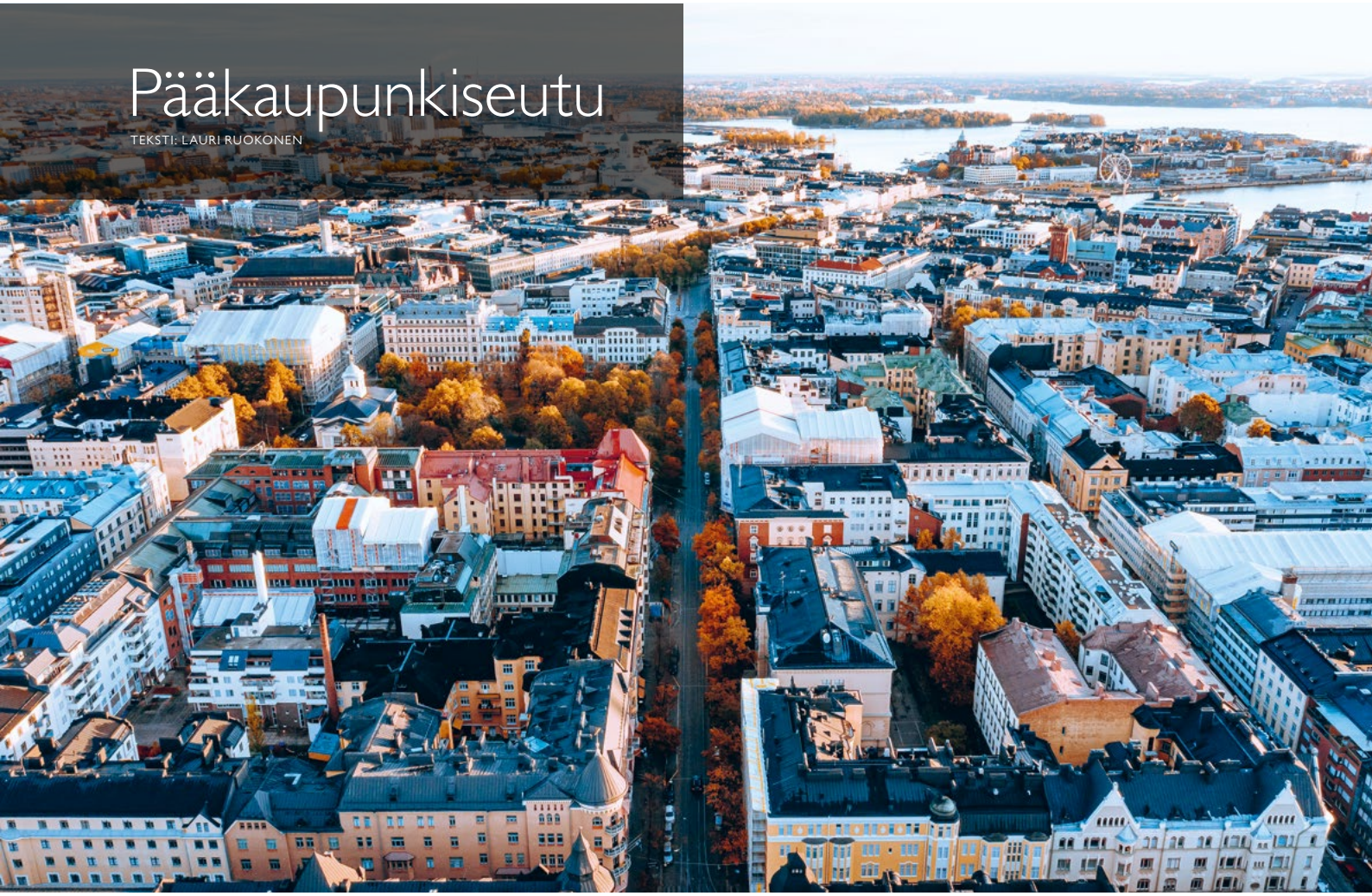
* = Q2 2025



Catellan CREDI-tutkimus (Catella Real Estate Debt Indicator) on kiinteistörahoitusmarkkinoita käsittelevä indikaattori. CREDI koostuu puolivuosittain eteenpäin ja taaksepäin kiinteistörahoitusta mittaavista indikaattoreista, jotka tarkastelevat kiinteistörahoituksen eri osa-alueita. CREDI on toteutettu kyselytutkimuksena kiinteistösijoittajille ja kiinteistörahoittajille. Vastausten pohjalta sekä käyttäen julkista markkinatietoa on laadittu CREDI-indeksit, jotka kuvaavat kiinteistörahoitusmarkkinoiden muutoksia osa-alueittain menneelle ja tulevalle kuudelle kuukaudelle. Indeksien neutraaliluku on 50, joka indikoi stabiilia tilaa markkinassa.

Pääkaupunkiseutu

TEKSTI: LAURI RUOKONEN



©Helsingin Kaupunkii / Jussi Hellsten

Halpakaupat ja päivittäistavarakauppa suoriutuvat vahvasti

Helsingin ydinkeskustan liiketilojen vajaakäyttö säilyi matalalla tasolla ollessa vuoden lopussa 5,2 %. Suurimpia vuoden 2025 aikana uutisoituja muutoksia keskustan liiketilamarkkinassa on urheilukauppaketju XXL:n lippulaivamyymälän muutto kauppakeskus Kluuvista Citycenteriin alkuvuodesta 2026 sekä halpakauppaketju Rustan myymälän avautuminen Kaisa-talon katutasoon myös alkuvuodesta 2026. Rustan alta tiloista pois muuttanut kirjakauppa Rosebud Sivullinen löysi uudet tilat Posti-talosta ja toinen tiloissa toiminut vuokralainen, Masku, päätti toimintansa Helsingin keskustassa. Aleksanterinkadun ja Keskuskadun kulmaan puolestaan muutti ruotsalainen urheiluvaateliike ICIW ja entisen H&M:n tilan toiseen kerrokseen Aleksanterinkatu 48:n S-Pankki.

Ydinkeskustan prime-liiketilojen vuokra laski syksyllä 95 €/m²/kk tasolle (100 €/m²/kk). Ydinkeskustan liiketilavuokrien trendi on ollut laskeva jo pidemmän aikaa johtuen ydinkeskustan vetovoiman heikentymisestä liiketilasijaintina. Heikentymiselle ei ole yhtä selvää syytä vaan se on pikemminkin usean tekijän summa. Isossa kuvassa liiketilamarkkinaa on rokottanut niin verkkokaupan suosion kasvaminen kuin myös pitkään jatkunut heikko taloussuhdanne ja kuluttajien matala luottamus talouteen. Haasteita Helsingin ydinkeskustassa on puolestaan aiheuttanut useiden suurten kauppakeskusten valmistuminen keskustan ulkopuolelle 2010-luvulla ja toisaalta aasialaisten sekä venäläisten turistien määrän selvä vähentyminen huippuvuosista.

Nykyisessä markkinaympäristössä voittajiksi ovat nousseet päivittäistavara- ja halpakauppaketjut. Erityisesti halpakaupat ovat viime vuosina laajentuneet aktiivisesti Suomen kaupunkikeskustoihin. Aiemmin ne sijaitsivat tyypillisesti kehäteiden varsilla, mutta nykyään Helsingin keskustassa toimii jo kaksi Tokmannia, viisi Normalia ja yksi Saiturinpörssi. Lisäksi Rusta avaa uuden liikkeen Kaisa-taloon keväällä.

Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen prime-vuokrien nousu pääkaupunkiseudulla jatkuu

Käyttäjäkysyntä pääkaupunkiseudun teollisuus- ja logistiikkatiloja kohtaan on säilynyt vahvana, mikä näkyy matalana 4,9 % vajaakäyttöasteena. Vahva kysyntä on heijastunut myös prime-vuokraan, joka nousi 13 €/m²/kk tasolle. Pääkaupunkiseudulla merkittävin vuonna 2025 valmistunut hanke oli DHL:n 16 000 brm² logistiikkakeskus Aviapoliksessa. Syksyllä Mäntsälään puolestaan valmistui Tokmannin 30 000 neliö-

metrin logistiikkakeskuksen toinen vaihe. Tokmannin Mäntsälän hanke on erinomainen esimerkki siitä, kuinka erityisesti logistiikkakohteita on viime vuosina valmistunut merkittäviä määriä pääkaupunkiseudun ulkopuolelle kehyskuntiin. Tällä hetkellä kehyskunnissa on KTI:n mukaan noin 123 000 neliömetriä teollisuus- ja logistiikkahankkeita rakenteilla siinä missä pääkaupunkiseudulla hankkeita on rakenteilla noin 51 000 neliömetriä.

Pääkaupunkiseudun asuntojen ylitarjonta purkautuu hiljalleen

Siinä missä monissa Euroopan suurissa kaupungeissa on ollut asuntopulaa, on pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoita puolestaan leimannut ylitarjonta viime vuosina. Aktiivisen rakentamisen vuosina 2017–2023 pääkaupunkiseudun asuntokanta kasvoi noin 90 000 asunnolla, kun taas asuntokuntien määrä lisääntyi noin 75 000:lla, mikä johti noin 15 000 asunnon ylitarjontaan. Ylitarjonnan voidaan kuitenkin odottaa purkautuvan lähivuosina, kun väestönkasvu jatkuu ja uudistuotanto pysyy matalana. Vapaarahoitteisten asuntojen rakentaminen on vähentynyt, ja ARA-tuotantoa rajoittavat pienentyneet korkotukivaltuudet sekä asumisoikeusasuntojen rakentamisen päättyminen. Viime vuosina ARA-rakentamisen osuus kokonaisuudistuotannosta on ollut noin 40–50 %.

Ylitarjonnan vuoksi pääkaupunkiseudun vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat yhä aiempaa matalammalla tasolla, vaikka nousua pohjalukemista onkin jo nähty. Vuokrien kasvu pääkaupunkiseudulla on edelleen hidasta, mutta ylitarjonnan purkautuessa tulevina vuosina vuokrien kasvu tulee vahvistumaan ja käyttöasteet palaavat kohti normaalia noin 96–97 % tasoa. Viime vuosien kova kilpailu vuokralaisista on tuonut vuokra-asuntomarkkinoille uusia käytäntöjä, kuten vuokra-alennuksia ja muita vuokralaiskannustimia, joita aiemmin on totuttu näkemään lähinnä toimitilamarkkinoilla.

Pääkaupunkiseudulla vapaata toimistotilaa historiallisen paljon

Pääkaupunkiseudun toimistojen vuokramarkkinan tilanne jatkui haasteellisena myös vuoden 2025 aikana erityisesti työskentelytapojen murroksen ja Suomen heikon taloustilanteen vuoksi. Vapaan toimistotilan määrän kasvu jatkui syksyn aikana ja vuoden lopussa vapaata toimistotilaa oli noin 1,5 miljoonaa neliömetriä. Tämä vastaa 18,2 % vajaakäyttöastetta, mikä on kaikkien aikojen korkein taso. Toimistojen vajaakäyttöasteet useilla toimistoalueilla ovat jo 20 % tuntumassa ja tämän yli. Tarjontaa on siis runsaasti ja vuokrien kasvu myös parhaiden tilojen osalta on hidastunut vuoden aikana.

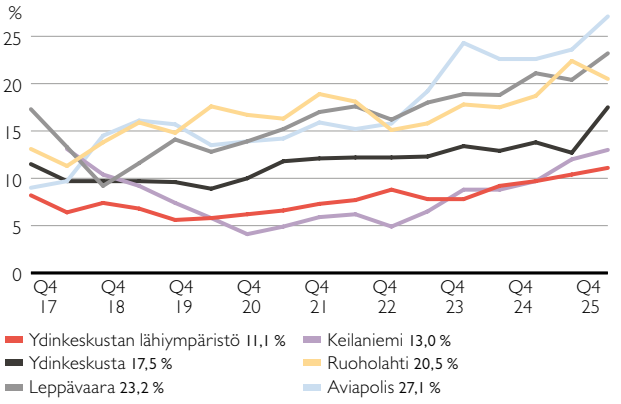
Kova kilpailu toimistovuokralaisista Helsingin ydinkeskustassa

Helsingin ydinkeskustan toimistojen vuokramarkkina oli aktiivinen vuonna 2025, vaikka kilpailu vuokralaisista on edelleen erittäin kovaa. Vapaata tilaa on melko paljon tarjolla ja ydinkeskustan toimistotilojen vajaakäyttöaste on 17,5 %. Laaja tarjonta painoi keskimääräistä prime-vuokraa alaspäin ja se laski noin 43 €/m²/kk tasolle. Yksittäisistä huippukohteista käyttäjät ovat olleet valmiita maksamaan kovempiakin neliövuokria.

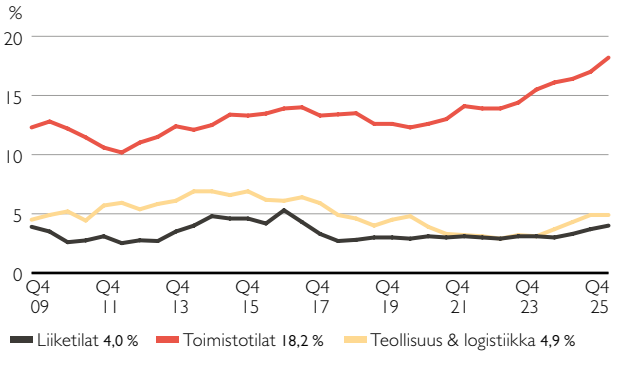
Vuoden aikana erityisesti useat finanssialan yritykset ja asianajotoimistot joko solmivat vuokrasopimuksia uusista tiloista tai jatkoivat sopimuksiaan nykyisissä tiloissaan. Asianajotoimistoista Bird & Bird ilmoitti muuttavansa vuonna 2027 valmistuvaan Spondan Signe-toimistotaloon ja Castrén & Snellman, Hannes Snellman sekä HPP päätyivät jatkamaan vuokrasopimuksiaan nykyisissä tiloissaan Eteläesplanadilla ja Bulevardilla. Kotimaisista pankeista S-Pankki ja Uudenmaan Osuuspankki puolestaan kertoivat muuttavansa Aleksanterinkadulle, ja teknologiayhtiö Solita ilmoitti muuttavansa Eteläesplanadilta Citycenteriin. Merkittävä keskustan ulkopuolelta keskustaan muuttanut toimija oli Postitaloon paluunsa tehnyt Posti.

Vuonna 2025 ydinkeskustassa käynnistyi myös uusia toimistokehityshankkeita. Sponda aloitti kesäkuussa Mannerheimintie 6:n mittavan peruskorjaushankkeen, jossa Boston Consulting Groupille saneerataan noin 4 100 neliömetrin toimitilat. Hankkeen on tarkoitus valmistua vuoden 2027 alussa. Lisäksi Fennia ja S-Pankki ilmoittivat käynnistävänsä vuoden loppupuolella Fabian 8 -toimistokiinteistön noin 9 600 brm² peruskorjaus- ja laajennusprojektin. Pääkäyttäjäksi tulee DNB Bank ASA, joka keskittää Suomen toimintonsa kohteeseen. Hankkeen on määrä valmistua vuoden 2027 lopussa.

Pääkaupunkiseudun toimistovajaakäyttöaste osamarkkinoittain



Pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste tilatyypeittäin





Rakenteilla olevat hankkeet kevät 2026

HELSINKI
1. Signe
2. The Node
3. Firdo

ESPOO
4. Keilaniemen Portti
5. Microsoft datakeskus Hepokorvenkallio
6. Cleantech Garden
7. RELEX Solutions HQ

VANTAA
8. Kuninkaanmäen datakeskus

Vajaakäyttöasteet ja vapaan tilan määrä pääkaupunkiseudulla	Vajaakäyttöaste (%) Q4 25	Q2 25	Vapaat tilat (m²) Q4 25	Q2 25
HELSINKI				
Liiketilat	4,8	4,1	98 000	84 000
Toimistotilat	18,2	16,8	1 058 000	978 000
Teollisuus & logistiikka	3,4	2,2	118 000	78 000
ESPOO				
Liiketilat	2,3	2,1	23 000	20 000
Toimistotilat	17,1	16,7	286 000	278 000
Teollisuus & logistiikka	4,8	6,1	62 000	79 000
VANTAA				
Liiketilat	4,1	4,6	40 000	43 000
Toimistotilat	19,2	18,5	182 000	175 000
Teollisuus & logistiikka	6,6	7,3	223 000	244 000

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinat	Ylempi bruttovuokrataso Q4 25 €/m²/kk	Primetuottovaatimus Q4 25 %	Tyhjän tilan määrä Q4 25 m²	Vajaakäyttöaste Q4 25 %
Helsingin keskusta				
- Helsingin ydinkeskusta (CBD)	43,00	5,7	106 000	17,5
- Ydinkeskustan lähiympäristö	31,50	6,1	85 000	11,1
Hakaniemi – Sörnäinen	29,00	6,8	82 000	19,9
Vallila – Kalasatama	27,00	6,9	152 000	22,1
Pasila	30,00	6,4	85 000	19,2
Ruoholahti	27,00	6,7	77 000	20,5
Keilaniemi	31,00	6,2	30 000	13,0
Otaniemi – Pohjois-Tapiola	24,00	7,2	49 000	21,7
Tapiola	23,00	7,3	17 000	13,4
Matinkylä – Niittykumpu	20,00	8,3	37 000	22,1
Leppävaara	25,00	7,2	60 000	21,1
Aviapolis	21,00	8,1	63 000	27,1
Pääkaupunkiseutu			1 531 000	18,2

- Pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 %-yksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 %-yksikköä.
- Efektiivinen bruttovuokra €/m²/kk (ALV 0%), uudet vuokrasopimukset.

Tampere

TEKSTI: LEENA SMEDS



©Visit Tampere / Marko Kallio

Keskustan toimistomarkkina vahvistunut

Tampereen ydinkeskusta on vakiinnuttanut asemansa kaupungin vetovoimaisimpana ja halutuimpana toimistosijaintina. Kuluneen vuoden aikana kysyntä on kohdistunut erityisesti laadukkaisiin ja moderneihin toimistotiloihin vaikka yritykset sopeuttavat edelleen tilankäyttöään etä- ja lähityön tarpeita vastaaviksi. Keskustaan sijoittuvat myös puolustusteollisuuden toimijat, jotka painottavat keskeistä sijaintia, saavutettavuutta ja yhteistyökumppaneiden läheisyyttä.

Uutta toimistotilaa on suunnitteilla. Pohjola Vakuutus rakennuttaa Hatanpäälle suunnitellun, noin 9 000 neliömetrin suuruisen toimistohankkeen, jonka rakentaminen alkaa vuonna 2026. Hankkeen yhteydessä rakennetaan noin 370 autopaikan pysäköintilaitos palvelemaan alueen kasvavaa tarvetta. Rakennuksen arvioidaan valmistuvan samanaikaisesti Pirkkalan raitiotielinjan kanssa, mikä palauttaa alueen liikenteellisen toimivuuden normaalitasolle.

Liiketiloissa positiivinen vire

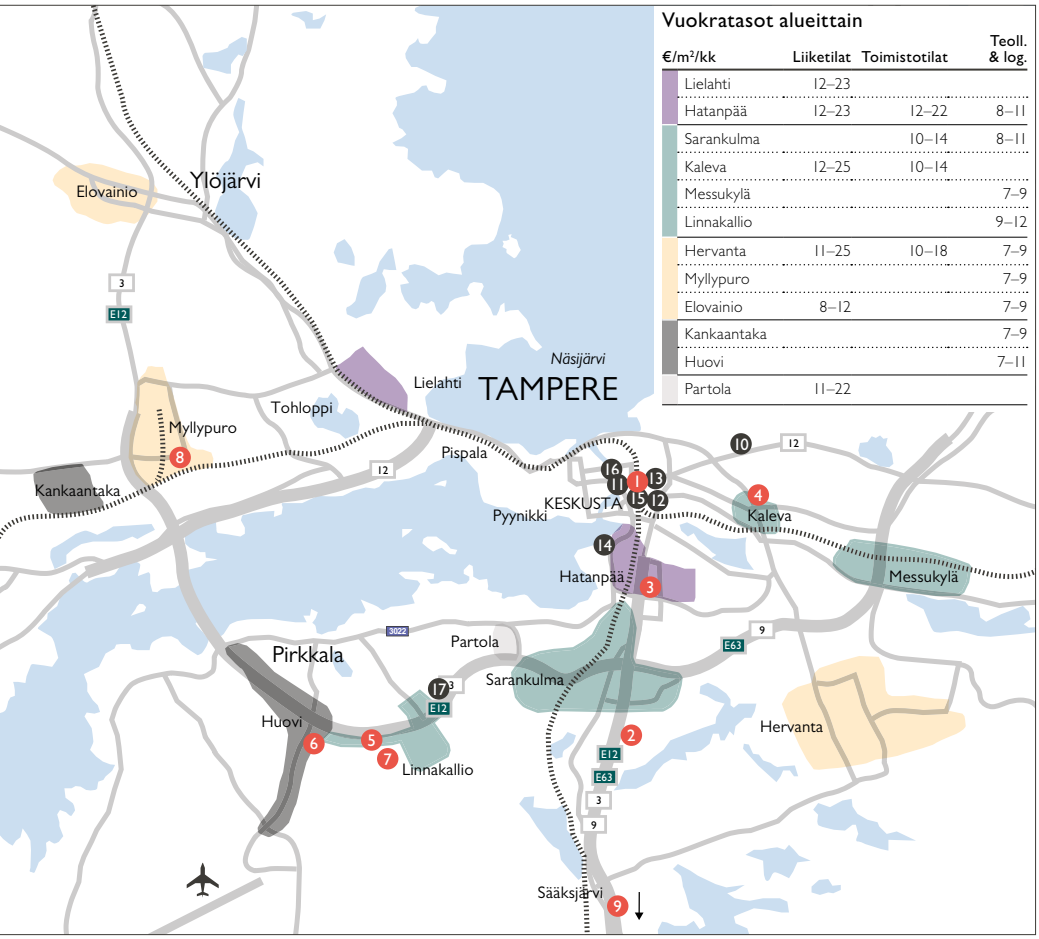
Liiketilojen vuokrakysyntä on ollut vilkasta erityisesti big box -liikealueilla. Pirkkalan Partolaan ovat avanneet myymälänsä Jula ja Lager157, ja Stadium Outlet on ilmoittanut avaavansa liikkeen alueelle. Lielahteen on tulossa Rusta sekä Clas Ohlson. Ylöjärven Elovainossa avattiin loppuvuodesta Julan myymälä, ja Kangasalan Lentolaan suunnitellaan Puuilon myymälää. Kaikki edellä mainitut toimijat sijoittuvat olemassa oleviin kiinteistöihin.

Nokian Viholassa pitkään tyhjillään olleet tilat saatiin vuokrattua Rustalle remontin jälkeen. Tampereen ydinkeskustassa Nokia Arenan viereinen entinen kasinotila sai uuden käyttäjän GOGO-kuntosalin avatessa alueelle uuden toimipisteen. Pirkkalaan on ilmoittanut sijoittuvansa myös Kärkkäinen, jonka uutta suurmyymälää on kaavailtu Linnakallioon. Myymälän on arvioitu valmistuvan noin vuoden kuluessa.

Hotellimarkkina on kohdannut haasteita kapasiteetin ja kysynnän kausiluonteisuuden vuoksi, mutta uusia konsepteja on tuotu markkinoille. Finlaysonin alueelle avattiin Uumen Hotelsin kapselihotelli. Uutta hotellitarjontaa on suunnitteilla Hämeenkatu 11:n uudisrakennukseen sekä Tornihotelli 2 -hankkeeseen nykyisen Tornihotellin viereen. Hotellitoimintaa on kaavailtu myös Frenckelliin ja Itsenäisyydenkadun Visio 24 -hankkeeseen.

Teollisuus- ja logistiikkatilojen kysyntä tasaista

Teollisuus- ja logistiikkatilojen kysyntä on pysynyt hyvänä ja vajaakäyttöaste matalana, vaikka uutta tilaa on rakennettu tasaiseen tahtiin. Kysytyimpiä ovat edelleen Kehätien varrella sijaitsevat, hyvin saavutettavat tontit. Kuluvana vuonna valmistuu useita hankkeita, kuten Plugitin noin 5 100 neliömetrin pääkonttori Pirkkalan Ruutanankorven alueelle, JIS Automationin noin 4 400 neliömetrin toimitilat Jasperintielle sekä Lapin Kumin noin 3 000 neliömetrin hallitilat. Lempäälän Marjamäki on kasvattanut suosiotaan yritysten



Vuokratasot alueittain

€/m²/kk	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Lielahti	12–23		
Hatanpää	12–23	12–22	8–11
Sarankulma		10–14	8–11
Kaleva	12–25	10–14	
Messukylä			7–9
Linnakallio			9–12
Hervanta	11–25	10–18	7–9
Myllypuro			7–9
Elovainio	8–12		7–9
Kankaantaka			7–9
Huovi			7–11
Partola	11–22		

RAKENTEILLA OLEVA HANKE

1. Asemakeskus
2. Metso Lokomotion
3. Poliisitalo ja Keskuspaloasema
4. Hakametsän Sport Campus
5. Plugit Tuotanto- ja toimistorakennus
6. JIS Automation Tuotanto- ja toimistorakennus
7. Lapin Kumi myymälärakennus
8. Hetitec Toimitilat
9. Emballator Toimitilat

SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

10. TAYS M-rakennus kehitysvaihe
11. Hämeenkatu Hotelli
12. Hämpin Parkin laajennus
13. Visio-24
14. Hatanpää Toimisto
15. Tornihotelli 2
16. Frenckell toimisto- ja hotellihanke
17. Kärkkäinen myymälähalli

Keskusta

Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat (ei koske radanvarren aluetta)	60
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	24
Liiketilat	25
Toimistotilat	17
Liiketilat	20
Toimistotilat	16



sijoittumiskohteena. Alueelle valmistuu Emballatorin uudet 8 100 neliömetrin tilat.

Kiinteistökauppojen määrä nousussa – kohteita monipuolisesti

Kuluneen vuoden aikana toteutui useampi kiinteistökauppa. Jo pitkään hoiva- ja sotekohteet ovat olleet myyntitilastojen kärkipäässä ja suurimpana yksittäisenä kauppana oli Tampereen kaupungin myymä Tipotien sosiaali- ja terveysasema Nordisk Rentingille 43,0 miljoonalla eurolla.

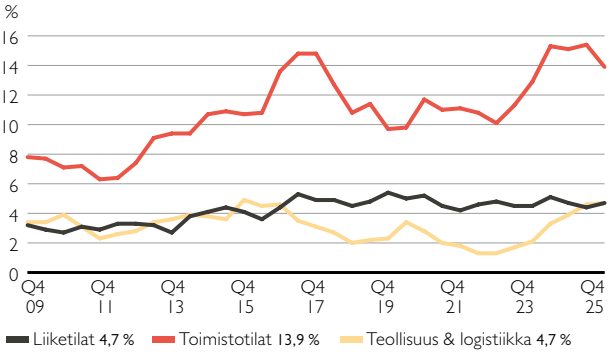
Kappalemääräisesti eniten tehtiin kauppaa light industrial- ja logistiikkakiinteistöistä. Nekalassa omistajaa vaihtoi entinen RTV:n kiinteistö ja Vehmaisissa light industrial-kohde myytiin Helkama-Kiinteistöille. Lisäksi Tampereella useampi kohde oli portfoliokaupan osana yksittäisten kauppojen lisäksi. Myös toimistot ovat kiinnostaneet. Viime vuonna omistajaa vaihtoi Naulakatu 3:ssa sijaitseva toimistokiinteistö. Kaiken kaikkiaan kauppoja on toteutunut aiempaa enemmän ja odotuksissa on transaktiomarkkinan pitkään toivottu käänne.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Vapaat tilat, m²	55 000	133 000	102 000
Prime-tuottovaatimus, %	7,50	7,75	7,75
Prime-vuokra, €/m²/kk	60,00	24,00	10,00

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Tampereella

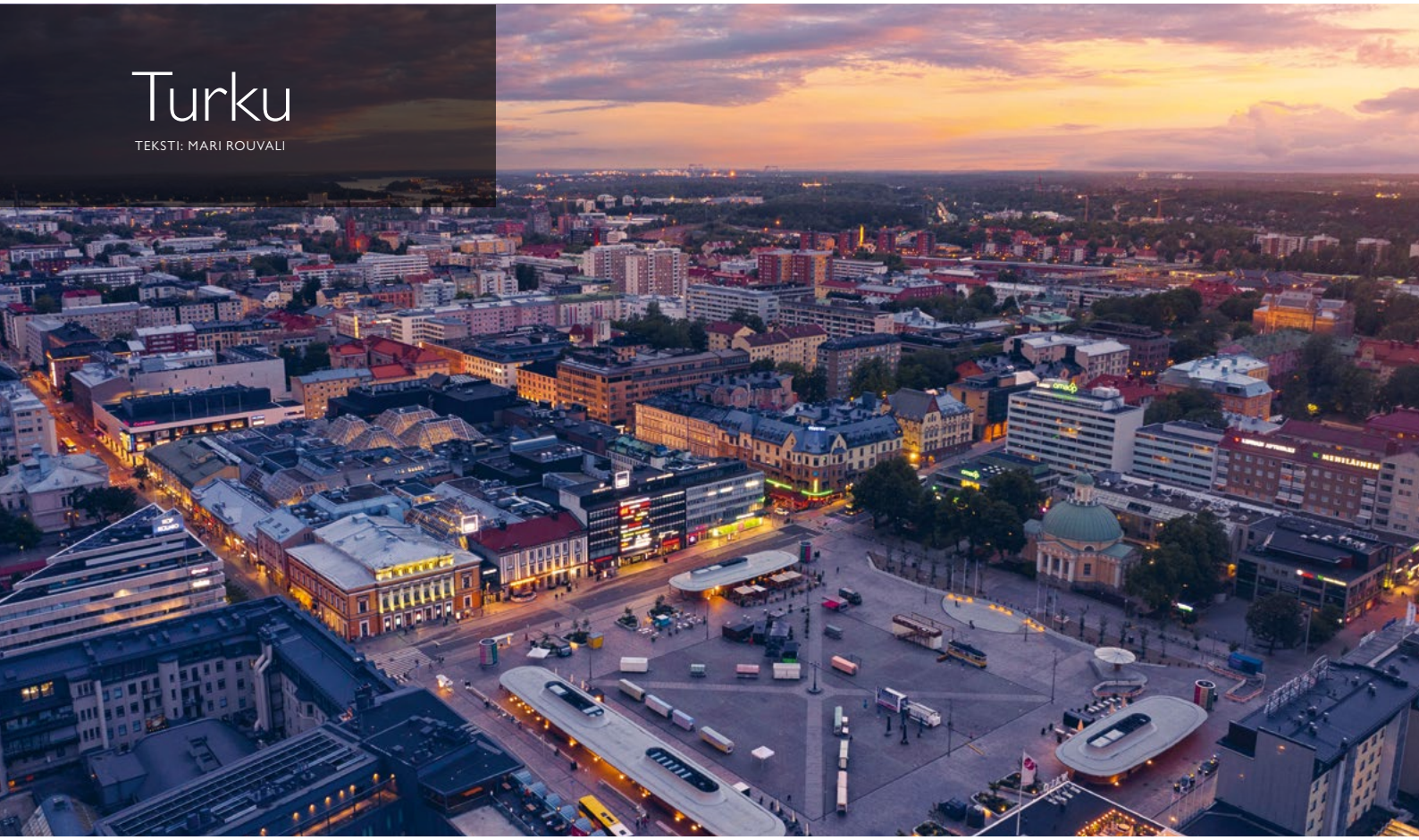


Transaktioita Tampereella 2025

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Liike- ja varastokiinteistö	Koy ARIF I Holding 11	Koy Ahlmanintie 61	n/a	Q1	Teollisuus
Toimistokiinteistö	n/a	Tahoma	n/a	Q2	Toimisto
Tuotanto- ja toimistokiinteistö	Brand Toimitilat	Helkama Kiinteistöt	n/a	Q2	Teollisuus
Sosiaali- ja terveysasema	Tampereen kaupunki	Nordisk Renting	43	Q3	Yhteiskunta
3 big boxia Lielahdesta	Ilmarinen	Julius Tallberg-Kiinteistöt	n/a	Q4	Liike
64 vuokra-asuntoa	Pirkan Opiskelija-asunnot (POAS)	Sijoitusasunnot.com	n/a	Q4	Asunto

Turku

TEKSTI: MARI ROUVALI



©istockphoto / Marcus Lindstrom

Toimistotilojen markkina hakee tasapainoa

Turun toimistojen vajaakäyttöaste nousi yli prosenttiyksikön ja on nyt 9.1 %. Kehitys heijastaa sitä, että toimistomarkkinat hakevat tasapainoa kysynnän ja tarjonnan välillä.

Kupittaan kärki -alueen kehitys vauhdittaa markkinaa pitkällä aikavälillä. Alueelle rakentuvan Taito-kampuksen rakennustyöt käynnistyivät alkuvuonna 2026 rakennusluvan valmistuttua. Kahdeksankerroksinen kampus tarjoaa koulutilat noin 3 000 opiskelijalle. Kampuksen viereen rakennetaan Helsinginkadun ja junaradan ylittävä joukkoliikennekansi, joka yhdistää Kupittaan ja Itäharjun alueet. Kokonaisuuden arvioidaan valmistuvan vuoden 2028 loppuun mennessä. Kupittaan kärki -hankkeen myötä Kupittaan aseman ympärille rakentuu asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymä.

Liiketilat uudistuvat keskustassa

Keskustan liiketilamarkkina kehittyy. Turun Osuuskauppa uudistaa Sokos Wiklundia, ja kortteliin sijoittuvat uudet toimijat, Prisma ja kuntokeskus Elixia. Kauppahallin peruskorjaus on käynnistymässä, ja käyttäjille etsitään parhaillaan väistötiloja. Ratapihan alueelle rakennetaan Logohub-asemarakennus, johon sijoittuu asemapalvelujen lisäksi pysäköintiä sekä muun muassa autovuokraamo ja Sale-myymälä. Kupittaalle rakennetaan Terveystalon uutta sairaalarakennusta, jonka on määrä valmistua 2027.

Turun alueen kauppakeskuksissa on aloittanut uusia toimijoita. Hansassa vapautuneisiin tiloihin tulivat Kekäle, Kicks ja Rituals. Myllyssä XXL siirtyi uusiin tiloihin ja Fazer avasi kahvilan. Naantalin Karvetin alueelle rakentuu uusi Prisma, johon sijoittuvat lisäksi Jysk, leipomo ja kuntosali.

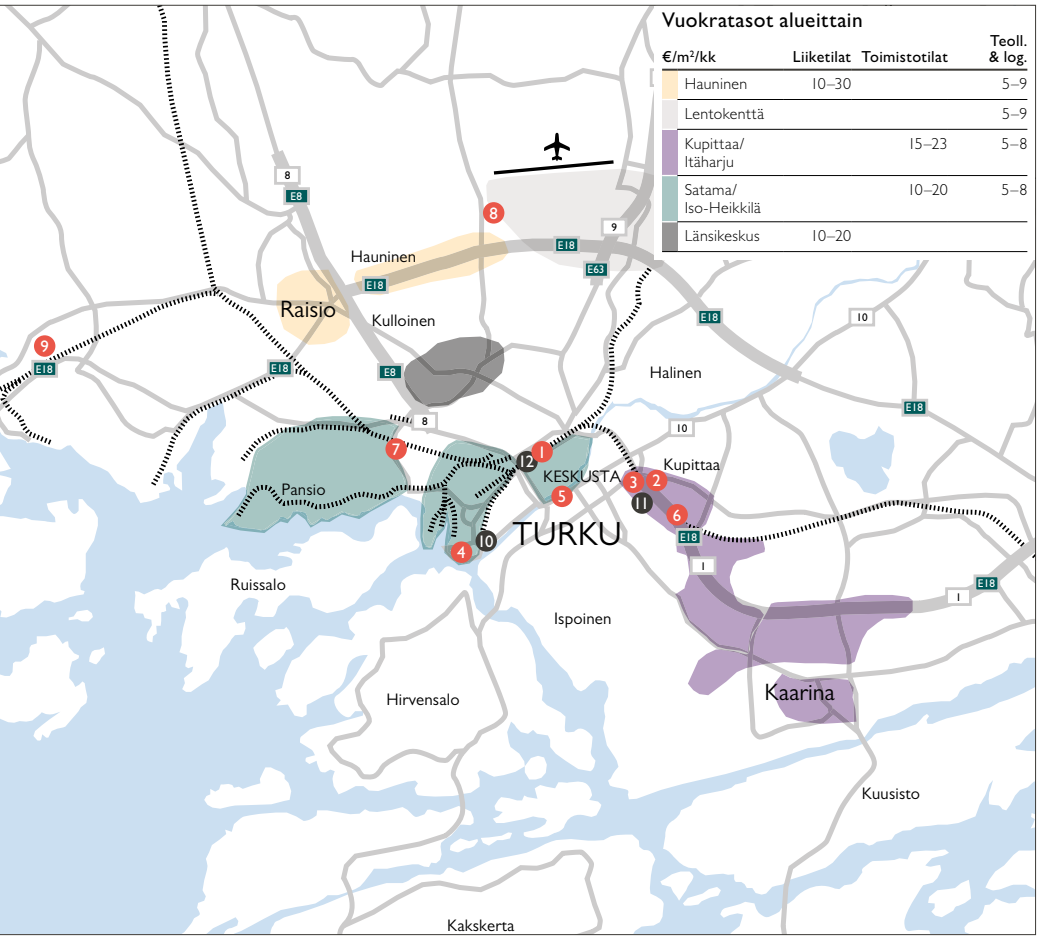
Investointeja teollisuus- ja logistiikkamarkkinoilla

Teollisuus- ja logistiikkatilojen vajaakäyttöaste on pysynyt alhaisena, ollen noin 4.3 %. Kiinalaisen Atoman Semiconductorin 50 miljoonan euron tehdashanke on rakenteilla Turun Aerotiellä. Raisioon rakennetaan 15 000 neliömetrin teollisuuskiinteistö ABB:n pitkäaikaiseen käyttöön, ja Hiab investoi 19 miljoonaa euroa Raision tehdaslaajennukseen. Hankkeet tukevat alueen teollista vetovoimaa.

Transaktiomarkkina aktivoitunut

Viime vuona Turun seudulla toteutettiin useita kiinteistökauppoja. Merkittävimpiä olivat kauppakeskus Skanssin myynti Swiss Life Asset Managers Nordicin omistamalle rahastolle ja Trevian Asset Managementille sekä Kauppakeskus Myllyn siirtyminen kokonaisuudessaan Turun Osuuskaupan omistukseen, kun se aiemmin oli SOK:n ja TOK:n yhteisomistuksessa.

TKU-Rakennus myi kehittämänsä noin 15 000 neliömetrin tuotanto- ja logistiikkakiinteistön Raision alueelta Logianille. Kohteen pitkäaikaisena vuokralaisena on ABB. Åbo Akademin



RAKENTEILLA OLEVA HANKE

1. LogoHub
2. Taito-kampus
3. Terveystalo Kupittaa
4. Sataman yhteisterminaali
5. Musiikkitalo
6. High Tech Centre 5
7. Artukaisten liikuntakeskittymä
8. ABB Raisio
9. Prisma Naantali

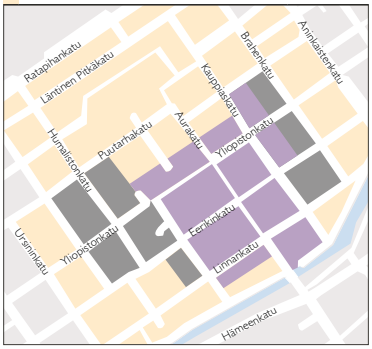
SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

10. Historian museo
11. Kupittaan Kärki –kansihanke
12. Ratapihan elämyskeskus

Keskusta

Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	45
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	23
Liiketilat	30
Toimistotilat	16
Liiketilat	20
Toimistotilat	13



säätiö myi Arken-opetusrakennuskokonaisuuden Turun Teknologiakiinteistöille 43 miljoonan kauppahinnalla. Kohteessa on pitkä vuokrasopimus Åbo Akademin kanssa. Rausanne myi loppuvuonna 2025 Original Sokos Hotel Kupittaan kiinteistön Balder Finlandille. Kohteessa oli pitkä vuokrasopimus TOK:n kanssa. Hotellirakennus valmistui vuonna 2020 ja siinä on 196 hotellihuonetta.

Turun Satamaa kehitetään

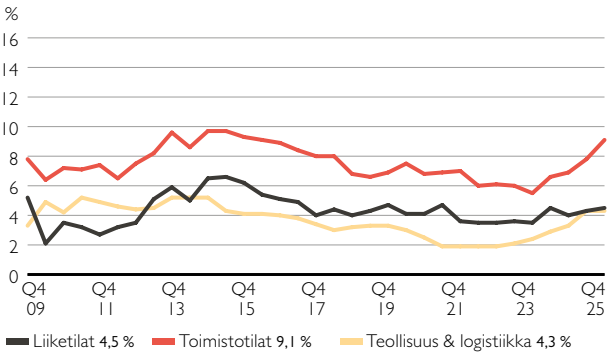
Turun Satamassa käynnistyi laaja uudistustyö. Alueen uuden yhteisterminaalin rakennustyöt alkoivat alkuvuonna 2025, ja niiden arvioidaan kestävän kaksi vuotta. Yhteisterminaali tulee palvelemaan kaikkia Turkuun säännöllisesti liikennöiviä matkustajalaivoja ja se korvaa Viking Linen ja Tallink Siljan nykyiset terminaalit. Rakennus sijoittuu nykyiselle matkustajasataman alueelle ja kolmikerroksisen rakennuksen kokonaispinta-ala on yli 10 000 neliömetriä.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Vapaat tilat, m²	44 000	80 000	98 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,00	8,00	7,75
Prime-vuokra, €/m²/kk	45,00	23,00	9,00

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Turussa



Transaktioita Turussa 2025

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Petrean kuntoutuskeskus	Kela	Jatke	n/a	Q1	Yhteiskunta
Kauppakeskus Skanssi	CBRE	Swiss Life & ja Trevian	n/a	Q1	Liike
Logistiikka- ja tuotantorakennus	TKU-Rakennus	Logian	n/a	Q2	Teollisuus
Kauppakeskus Mylly (50 % osuus)	SOK	Turun Osuuskauppa	n/a	Q2	Liike
K-Citymarket Ravattula	Nordisk Renting	Kesko	n/a	Q3	Liike
Kulttuuriparkki	YIT	TK Säätiösijoitus	n/a	Q3	Muu
Arken yliopistokiinteistö	Åbo Akademin säätiö	Turun Teknologiakiinteistöt	43	Q4	Yhteiskunta
Sokos Hotel Kupittaa	Rausanne	Balder Finland	n/a	Q4	Hotelli

Oulu

TEKSTI: JUKKA UUSITALO



©Oulun kaupunki / Sanna Krook

Keskustassa pula moderneista toimistotiloista

Keskustassa on tällä hetkellä selvä pula moderneista toimistotiloista. Parhaat ja nykyaikaisimmat kohteet ovat käytännössä täyteen vuokrattuja, ja alkuvuoden aikana on vapautumassa vain yksittäisiä huoneistoja. Prime-tilojen vuokrataso jatkaa nousuaan, vaikka etätyökulttuuri heijastuu tilojen käyttöön. Etätyön myötä yritysten siirtyminen pienempiin tiloihin ja entistä keskeisemmille sijainneille jatkuu myös tulevaisuudessa. Tämä kehitys mahdollistaa monille jopa säästöjä vuokrakuluissa, vaikka neliövuokra nousee. Ruskossa Nokialta vapautuvat tilat tulevat nostamaan merkittävästi toimistotilojen vajaakäyttöastetta Oulussa vuoden 2026 aikana, mutta niillä ei ole vaikutusta ydinkeskustan käyttöasteeseen.

Liiketilojen kysyntä valikoivaa

Keskustan kivijalkaliiketilojen kysyntä on erittäin valikoivaa sekä koon että sijainnin osalta, ja kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen on heikkoa. Kysyntä kohdistuu edelleen erityisesti kävelykatujen varsilla sijaitseviin, noin 80–150 neliömetrin liiketiloihin. Vajaakäyttöaste on pysynyt alhaisena ja vuokrataso vakaana.

Teollisuus- ja varastotiloista niukkuutta

Teollisuus- ja varastotilojen osalta pääsy moderneihin tiloihin edellyttää usein uudisrakentamista. Vajaakäyttö on kokonaisuutena vähäistä ja kohdistuu pääosin epäkurantteihin, teknisesti vanhentuneisiin tiloihin. Uudiskohteiden vuokratasot ovat rakennuskustannusten nousun seurauksena selvästi vanhempaa tilakantaa korkeammat.

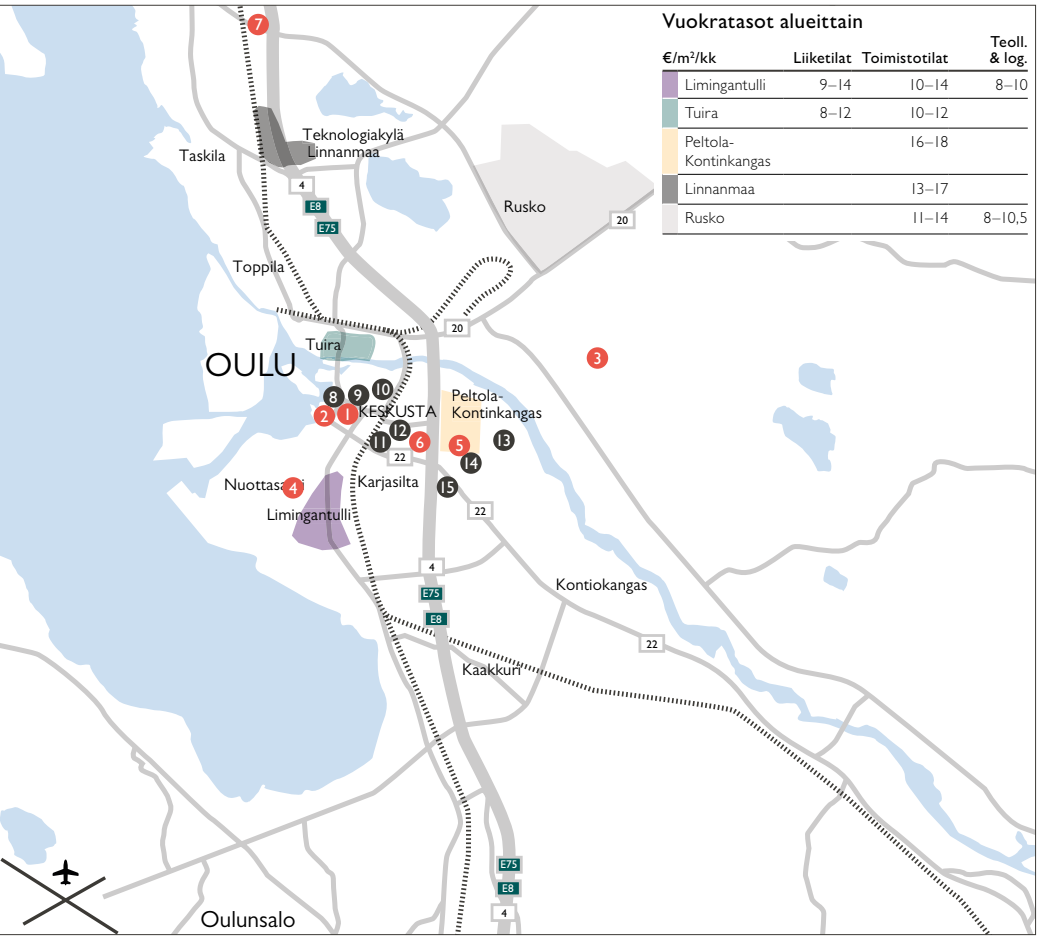
Ruotsalaiset valtaavat markkinaa

Suomalaisten suurten kiinteistösijoittajien pysyessä passiivisina ruotsalaiset sijoittajat ovat vahvistaneet asemaansa Oulun markkinoilla. Balder osti kesällä torihotellihankkeen SRV:ltä ja keväällä Karjasillan Verstaan liikekiinteistön Hartelalta. Lisäksi Balder on hankkinut Ruskosta teollisuus- ja varastokiinteistöjä osana portfoliokauppaa.

Syksyllä Nordika osti liikekiinteistön Kaakkurin liikekeskuksesta osana portfoliokauppaa, ja loppuvuodesta 2025 Prisma Properties hankki Oulun Ritaharjun K-Supermarketin kymmenen kohteen portfoliokaupassa. Lisäksi Oulussa toteutui useita 2–4 miljoonan euron arvoisia teollisuus-, varasto- ja hoivakiinteistökauppoja. Kauppojen lukumäärä kasvoi, mutta kokonaisvolyymin arvioidaan pysyvän vuoden 2024 tasolla, sillä myydyt kohteet olivat keskimäärin aiempaa pienempiä.

Useita hankkeita käynnistynyt

Oulun keskusta kehittyy useiden merkittävien hankkeiden myötä. Pohjolan Osuuspankin uuden toimitalon ja yläkerroksiin sijoittuvien asuntojen rakentaminen etenee, ja torihotelli valmistuu kesällä 2026 ruotsalaisen Balderin toimiessa sijoittajana. Heinäpään jalkapallostadionia hidastaneet valitukset on



Vuokratasot alueittain

€/m²/kk	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Limingantulli	9–14	10–14	8–10
Tuira	8–12	10–12	
Peltola-Kontinkangas		16–18	
Linnanmaa		13–17	
Rusko		11–14	8–10,5

RAKENTEILLA OLEVA HANKE

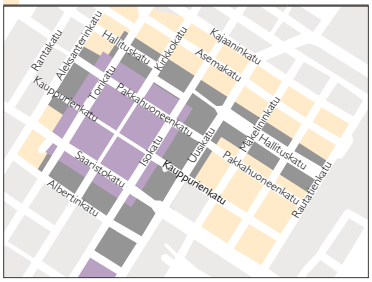
1. Osuuspankin uudisrakennus
2. Torihotelli
3. Jääkärikankaan monitoimitalo
4. Heinäpään jalkapallostadion
5. Yliopistollisen sairaalan uudishanke
6. Raksilan vesiliikuntakeskus
7. Ritaportin liikealue

SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

8. Terwa tower
9. Toimistohankkeita Kasarmintiellä
10. Vankila alueen kehittäminen
11. Asemakeskushanke
12. Raksilan areenahanke
13. Kastellin liikekeskus
14. Oulun Yliopiston hanke
15. OSAO:n kampushanke

Keskusta
Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	50
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	27
Liiketilat	18
Toimistotilat	18
Liiketilat	15
Toimistotilat	17



hylätty ja rakentaminen käynnistyi kesällä. Yliopistollisen sairaalan uudisrakentaminen jatkuu ja ensimmäisiä vaiheita on jo otettu käyttöön. Raksilan vesiliikuntakeskuksen rakentaminen alkoi vanhan uimahallin purkamisella, ja noin 80 miljoonan euron hankkeen arvioidaan valmistuvan vuonna 2029.

Käynnissä olevien hankkeiden lisäksi Oulussa on suunnitteilla myös suurempia kokonaisuuksia. Oulun yliopisto päätti uuden kampuksen rakentamisesta Kontinkankaalle ja Linnanmaan kampuksesta luopumisesta seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Raksilan areenahanke etenee, kun kaupunki valitsi kumppanikseen Trevianin ja SRV:n muodostaman ryhmittymän. Rakentamisen on tarkoitus alkaa vuonna 2028 ja valmistua vuonna 2030 osana laajempaa aluekehitystä. Lisäksi suunnitteilla ovat Arinan Terwa Tower -hotellihanke sekä Senaatin myynnissä oleva Myllytullin entinen vankila-alue.

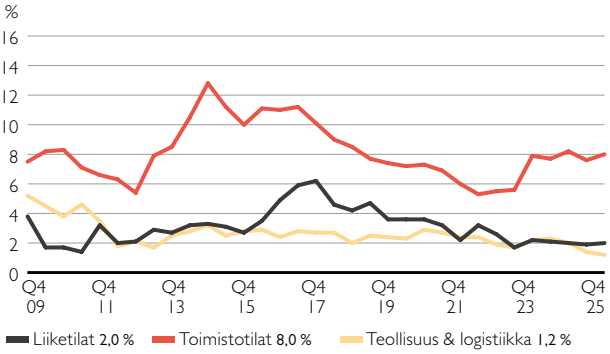
Keskustan ulkopuolella Ritaportin liikealueen rakentaminen käynnistyi kesällä katu- ja infratöillä. Alueen merkittävimmiksi toimijoiksi ovat tulossa Keskon uusi Citymarket sekä ruotsalaisen Bilteman tavaratalo.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Vapaat tilat, m²	17 000	55 000	19 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,00	8,00	8,50
Prime-vuokra, €/m²/kk	50,00	27,00	10,00

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Oulussa

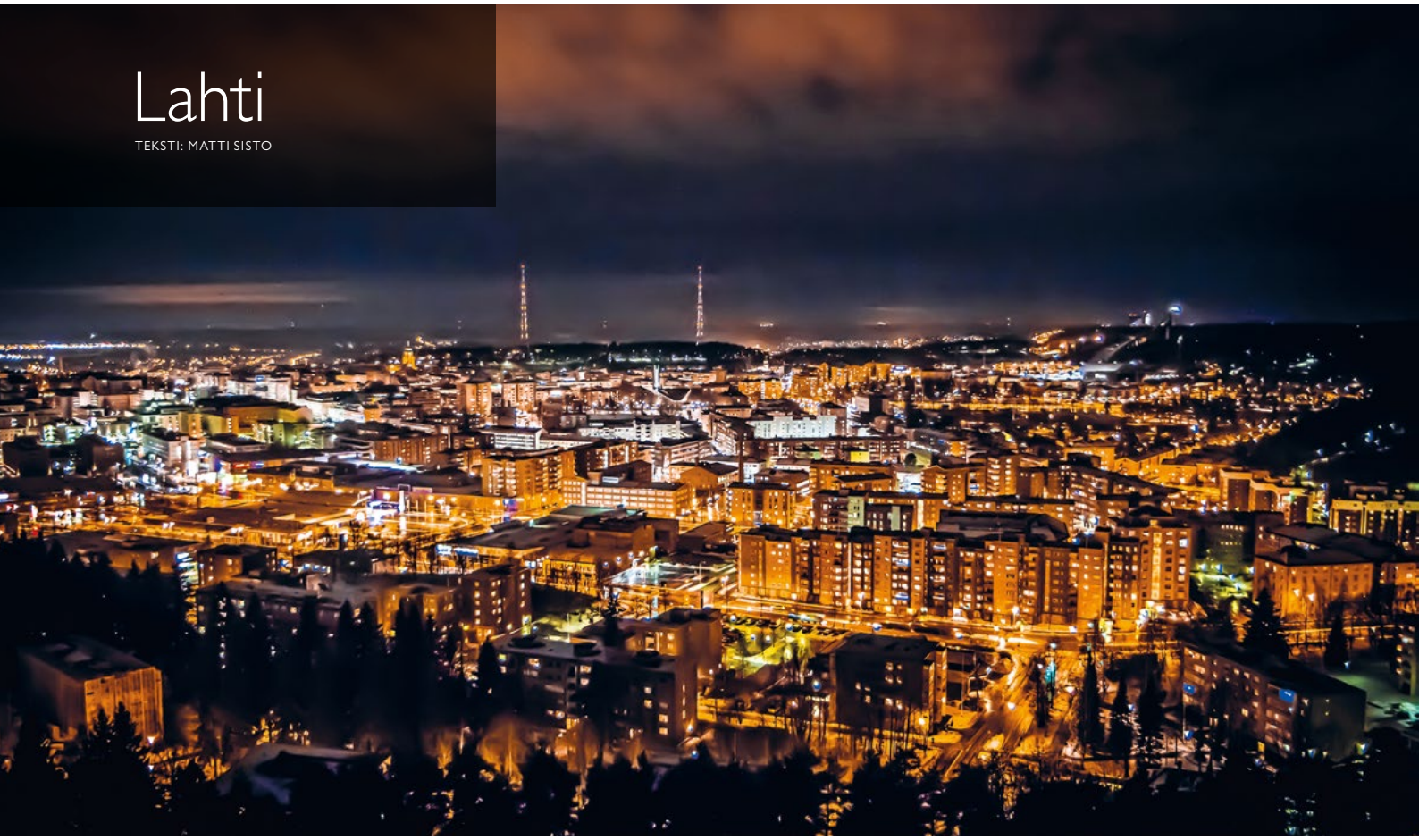


Transaktioita Oulussa 2025

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Toimitilakiinteistö	Hartela	Balder Finland	n/a	Q2	Liike
Oulun torihotelli	SRV	Balder Finland	n/a	Q3	Hotelli
Hoivakoti	Toivo Group	Cofinimmo	4	Q4	Yhteiskunta
Pienteollisuuskiinteistö	United Bankers	n/a	n/a	Q4	Teollisuus

Lahti

TEKSTI: MATTI SISTO



©Lahden kaupunki

Toimistomarkkina etsii uutta suuntaa

Matkakeskuksen kupeessa sijaitsevan BW Towerin tyhjeneminen jatkui, kun Lahden kaupunki siirsi päävuokralaisena toimintonsa muualle viime vuoden lopulla. Samalla lähialueella entisen oikeustalon tontille suunnitellaan jälleen uutta toimistotaloa, edellisen hankkeen kariuduttua koronapandemian seurauksena. Mikäli vuokrausastetavoitteet saavutetaan, vajaan 7 000 neliömetrin toimistotalo voisi valmistua vuonna 2027. Lähempänä keskustaa sijaitseva entisten poliisi- ja virastotalojen kokonaisuus on sen sijaan käyttöikänsä päässä, eikä laajamittaista paluuta toimistokäyttöön pidetä todennäköisenä.

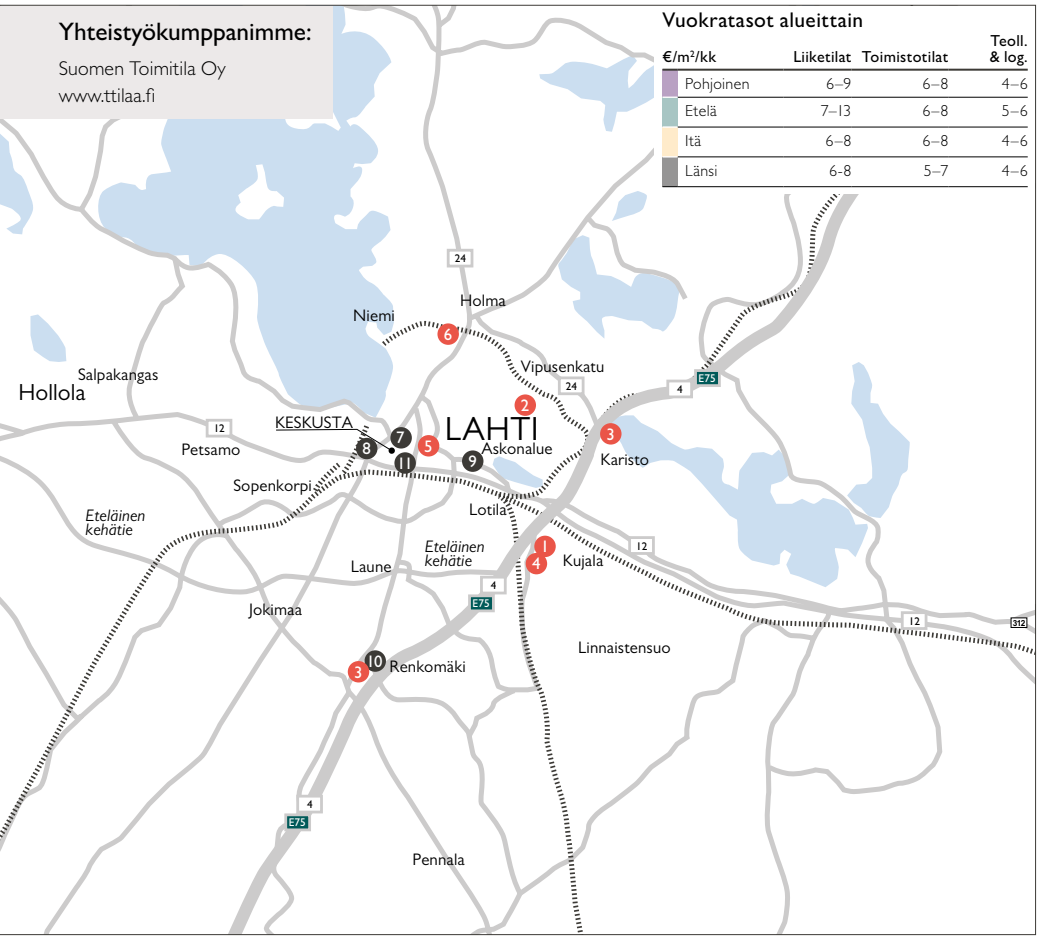
Liiketilamarkkina vilkastumassa useilla alueilla

Liiketilamarkkinassa kehitys on ollut selvästi toimistomarkkinaa aktiivisempaa. Paavolan uusi noin 9 500 neliömetrin Citymarket avautui marraskuussa, ja Suomen vanhimmasta Citymarketista tuli samalla yksi maan uusimmista. Renkomäkeen valmistuu maaliskuussa Osuuskauppa Hämeenmaan liikerakennuksen laajennuksen yhteydessä Powerin noin 2 300 neliömetrin myymälä. Lidl saneeraa entisiä Penopen tiloja uudeksi myymäläksi ja avaa Karistoon toisen, noin 2 000 neliömetrin marketin alkukesällä. Ruolan ostoskeskuksen paikalle suunniteltu uudisrakennus on edelleen kaavoitusvaiheessa, ja Renkomäestä puretun entisen Plantagenin tontille odotetaan uutta, aiempaa monikäyttöisempää liikerakennusta.

Holman kauppakeskittymään on rakenteilla yli 7 000 neliömetrin liikekiinteistö, johon Puuilo, Rusta ja Jysk muuttavat loppukesästä 2026 alkaen. Lisäksi alueella on käynnissä kaavatyö, joka mahdollistaisi Prisman laajentumisen jopa 24 000 neliömetriin. Terveystalo rakennuttaa parhaillaan noin 4 000 neliömetrin tilojaan kauppakeskus Trioon. Nastolan Kauppakaaren alueella on varattu kaksi tonttia uusille liikerakennuksille. Kysyntä on piristynyt, vaikka tyhjää liiketilaa on edelleen myös keskeisillä paikoilla.

Teolliset investoinnit vahvistavat kaupungin asemaa

Teollisella sektorilla viime vuoden merkittävimmät uutiset olivat Fazerin suklaatehdasinvestointi ja DayOnen datakeskushanke. Kaupunki myi Fazerille 34 hehtaarin tontin noin 6,5 miljoonalla eurolla, ja noin 400 miljoonan euron tehdashanke käynnistyi viime kesänä. Tehtaan on määrä valmistua vuonna 2028. Kiveriöön rakentuva noin 40 000 neliömetrin datakeskus on kokonaisarvoltaan 1,2 miljardia euroa, ja sen ensimmäinen vaihe valmistuu vuonna 2027. Lisäksi Volvo Finland on ostanut tontin raskaan kaluston huoltokeskusta varten, jonka se aikoo keskittää entistä laajemmin Lahteen. Lotilassa rakennetaan myös tiloja Penopelle, jonka 1 500 neliömetrin tilat valmistuvat elokuussa.



RAKENTEILLA OLEVA HANKE

1. Fazerin suklaatehdas
2. DayOnen datakeskus
3. Lidl-marketit
4. Volvo Truck Center
5. Terveystalon tilat Triossa
6. Holman ketjumyymälät

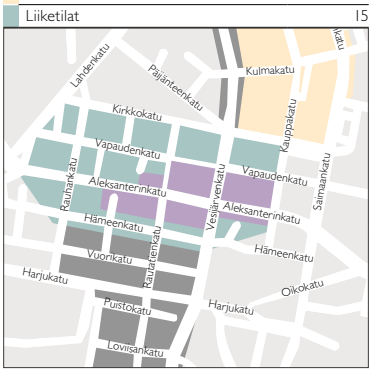
SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

7. Alatorin tornihotelli
8. Vesiliikuntakeskus
9. Lidl Ruola
10. Uudisrakennus entisen Plantagenin tontille
11. Assi Aisti -toimistotalo

Keskusta

Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	35
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	19
Liiketilat	12
Toimistotilat	9
Liiketilat	12
Liiketilat	15



Investointimarkkina monipuolistuu

Investointimarkkinassa ovat heränneet myös muut kuin julkiset tahot, vaikka nekin ovat edelleen aktiivisia. Lahden kaupunki myi Salpausselän koulun 8 700 neliömetrin rakennuksen tontteineen Hemsölle, ja kaupungin 20 vuoden vuokrasopimuksen myötä kauppahinta oli noin 17 miljoonaa euroa. Keskustassa pitkään myynnissä ollut Rajasen kulman asuin- ja liikekiinteistö siirtyi paikalliselle kehittäjälle, joka on käynnistänyt kohteessa laajan saneerauksen. Kaupunki on päättänyt ostaa tulevaisuuden tarpeita varten Senaatti-kiinteistöjen eri yhtiöiltä Hennalasta ja Radanvarresta yhteensä noin 35,6 hehtaarin maa-alueet 2,2 miljoonalla eurolla. Soteuudistuksen myötä kaupungin-hallitus päätti myydä Niemen pelastusaseman tontteineen hyvinvointialueelle 2,5 miljoonalla eurolla.

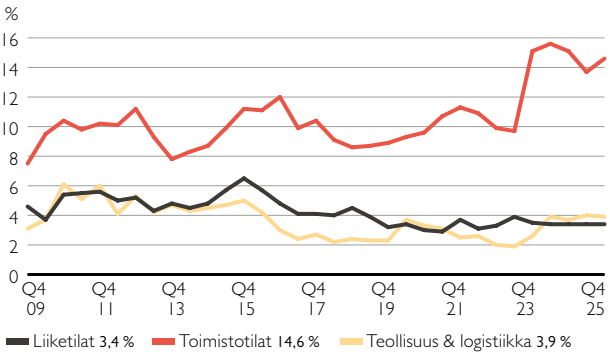
Historiallisen suuret investoinnit, niiden tuomat työpaikat sekä yliopiston kasvavat panostukset ja opiskelijamäärät vahvistavat Lahden kehitysnäkymiä. Kaupungin tulevaisuus näyttää pitkästä aikaa selvästi aiempaa valoisammalta.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Vapaat tilat, m²	27 000	41 000	78 000
Prime-tuottovaatimus, %	9,00	9,00	8,50
Prime-vuokra, €/m²/kk	35,00	20,00	7,00

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Lahdessa



Transaktioita Lahdessa 2025

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
Salpausselän peruskoulu	Lahden kaupunki	Hemsö	17	Q3	Yhteiskunta
Rajasen kulman arvokiinteistö	JHE-Kiinteistösijoitus	Yksityinen	n/a	Q3	Asunto
Puhelinkeskus (kehityskohde asunnoiksi)	Finda Telecoms	Päijät-Hämeen Kiinteistökehitys	n/a	Q4	Muu

Jyväskylä

TEKSTI: MIKKO HIRVI



©Visit Jyväskylä / Atacan Ergin

Laatu korostuu toimistomarkkinoiden piristyessä

Jyväskylän toimitilamarkkina on piristynyt kesälomakauden jälkeen, ja yritykset ovat aktivoituneet oma-aloitteisesti kartoittamaan uusia toimitilaratkaisuja. Tämä näkyy erityisesti toimistomarkkinan varovaisena elpymisenä ja luottamuksen vahvistumisena. Kysyntä kohdistuu erityisesti moderneihin ja korkeatasoisiin tiloihin, joissa henkilöstön viihtyvyys ja työympäristön toimivuus ovat etusijalla. Epävarma taloustilanne ja uudenlainen tilankäyttö pitävät vuokrasopimusten kestot jonkin verran lyhyempinä kuin pandemiaa edeltävinä aikoina. Jyväskylässä ei ole näkyvissä uusia toimistohankkeita, joten kohonneet laatuvaatimukset korostavat kiinteistönomistajien valmiutta saneerata vanhaa kantaa, mikä usein ratkaisee vuokrauspäätöksiä.

Keskusta ja kauppapaikat murroksessa

Liiketilojen suurin vaihtuvuus on keskittynyt Jyväskylän ydinkeskustaan Kompassin ympäristöön. Kauppakeskus Forumin uudistettu ilme sekä sinne sijoittuneet liikkeet, kuten Yliopiston Apteekki, Eurokangas, KappAhl ja Halonen, ovat lisänneet keskustan vähittäiskaupan houkuttelevuutta ja herättäneet alan toimijoiden kiinnostuksen. Keskustan ulkopuolella olevien kauppapaikkojen vetovoima heijastuu edelleen ydinkeskustan liiketilojen kysyntään. Ydinkeskustan kehittäminen ja vetovoiman lisääminen edellyttävät tiivistä yhteistyötä kiinteistönomistajien, Jyväskylän kaupungin ja yrittäjien kesken sekä yhteistä näkemysmuutosta.

Seppälän liikealueen vetovoima on säilynyt vahvana. Kansainväliset vähittäiskauppaketjut hakevat aktiivisesti jalansijaa alueelta, ja uudishankkeiden odotetaan käynnistyvän vuonna 2026. Puuilo, Kamux ja Autotarvike ovat jo sijoittuneet tai sijoittumassa uusiin tiloihin.

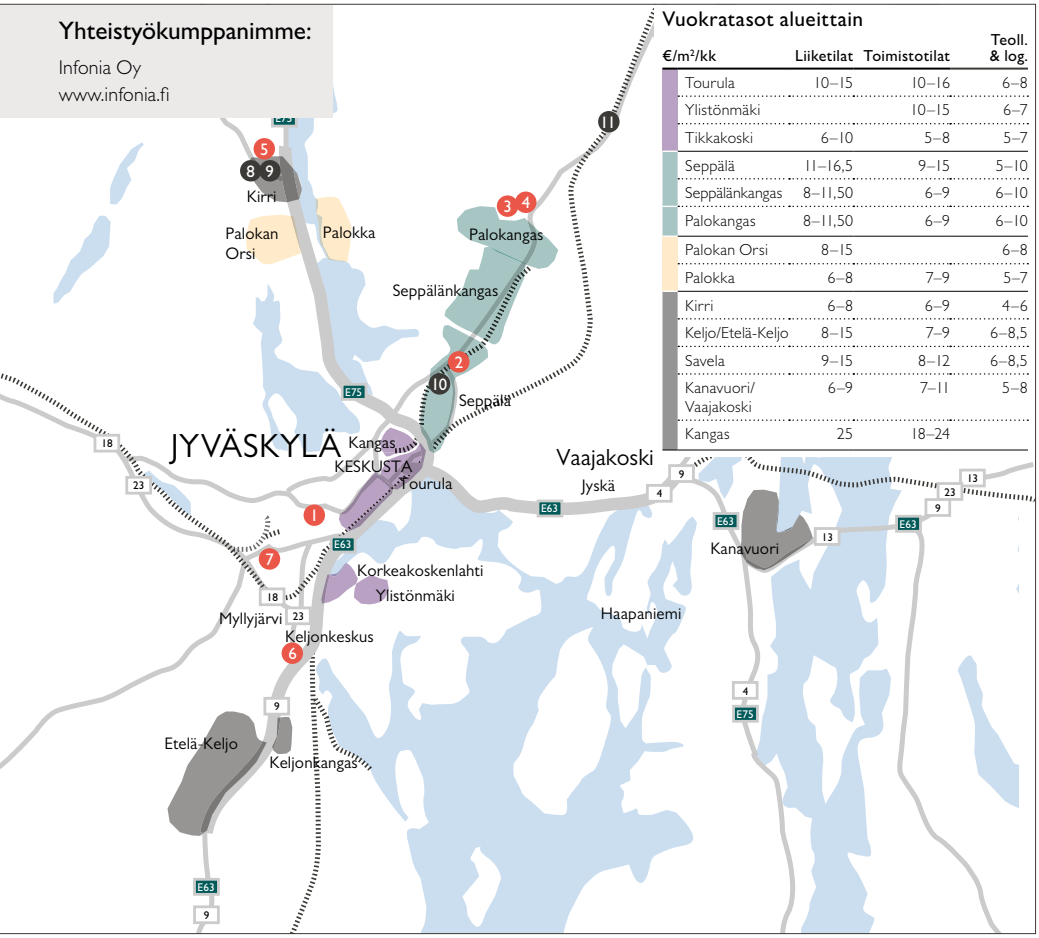
Teollisuus- ja varastotiloissa vakaata kysyntää

Teollisuus- ja varastotilojen kysyntä on pysynyt kokonaisuutena maltillisena ja kohdistuu pääosin pieniin ja keskisuuriin halli- ja varastotiloihin yritysten muutostarpeisiin. Uusia hankkeita on kuitenkin suunnitteilla erityisesti puolustusteollisuuden tarpeisiin. Senopille sekä Nammolle rakennetaan Seppälänkankaalle uudet puolustusteollisuuden tuotantolaitokset, ja hankkeita suunnitellaan myös Lintukankaan uudelle kaava-alueelle. Jyväskylän kaupunki on myynyt teollisuustontin Fluiconnectille, joka on ilmoittanut käynnistävänsä uusien tilojen rakentamisen. Myös Konnegroup ja Lindab selvittävät mahdollisuuksia sijoittua alueelle.

Investointimarkkina elpymässä

Vuoden 2025 merkittävin kiinteistökauppa Jyväskylässä toteutui keskussairaala-alueella, jossa Nordisk Renting hankki laajan yhteiskuntakiinteistön noin 60 miljoonan euron kauppahinnalla, myyjinä toimivat Investors House ja Ovaro. Kohde on kokonaisuudessaan vuokrattu Keski-Suomen hyvinvointialueelle pitkällä vuokrasopimuksella. Toisena merkittävänä kauppana

Yhteistyökumppanimme:
Infonia Oy
www.infonia.fi



Vuokratasot alueittain

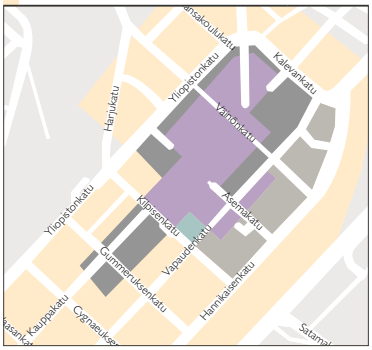
€/m²/kk	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Tourula	10–15	10–16	6–8
Ylistönmäki		10–15	6–7
Tikkakoski	6–10	5–8	5–7
Seppälä	11–16,5	9–15	5–10
Seppälänkangas	8–11,50	6–9	6–10
Palokangas	8–11,50	6–9	6–10
Palokan Orsi	8–15		6–8
Palokka	6–8	7–9	5–7
Kirri	6–8	6–9	4–6
Keljo/Etelä-Keljo	8–15	7–9	6–8,5
Savela	9–15	8–12	6–8,5
Kanavuori/ Vaajakoski	6–9	7–11	5–8
Kangas	25	18–24	

RAKENTEILLA OLEVA HANKE
1. Hippos-hanke
2. Jyväskylän Autotarvike
3. Nammo kranaatinkuoritehdas
4. Senopin tuotantotilat
5. Fluiconnectin tuotantotilat
6. Autoklinikka
7. Kukkula

SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE
8. Lindabin tuotantotilat
9. Konnegroup tuotantotilat
10. Gummerustalo II
11. Toyota Gazoo Racing – Teknologiakeskus

Keskusta
Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	38
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	23,5
Liiketilat	14
Toimistotilat	14
Liiketilat	11
Toimistotilat	12



Northern Horizon osti Laptilta 60-paikkaisen hoivakodin, jonka on määrä valmistua vuoden 2026 loppuun mennessä.

Garmin hankki kesällä Seppälän Vasarakadulta kaksi, yhteensä noin 1,1 hehtaarin suuruista, vierekkäistä tonttia, joille on suunnitteilla uusi teknologia- ja tutkimuskeskus. Ydinkeskustassa omistajaa vaihtoi loppusyksystä puolet kauppakeskus Jyväskeskuksesta, kun Keski-Suomen Osuuspankki myi osuutensa paikalliselle kiinteistösijoittajalle Business Networkille.

Uudisrakennushankkeita käynnistymässä

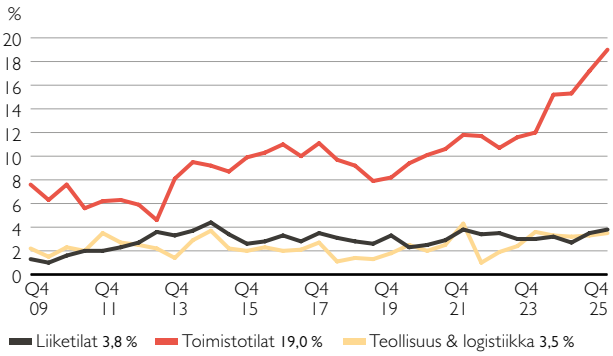
Vuodelle 2026 odotetaan useita uudisrakennushankkeita, muun muassa Puuilon ja Fluiconnectin projekteja. Pitkään valmisteltu Hippos-hanke on käynnistynyt ja muodostaa yli 200 miljoonan euron kokonaisuudellaan yhden Jyväskylän merkittävimmistä rakennushankkeista vuosikymmeniin. Loppuvuodesta 2025 Keljoon valmistui uusi Puuilon myymälä, ja sen viereen on parhaillaan rakenteilla Autoklinikan uusi toimipiste.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Vapaat tilat, m²	37 000	81 000	44 000
Prime-tuottovaatimus, %	8,75	8,75	9,00
Prime-vuokra, €/m²/kk	38,00	23,50	10,00

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Jyväskylässä

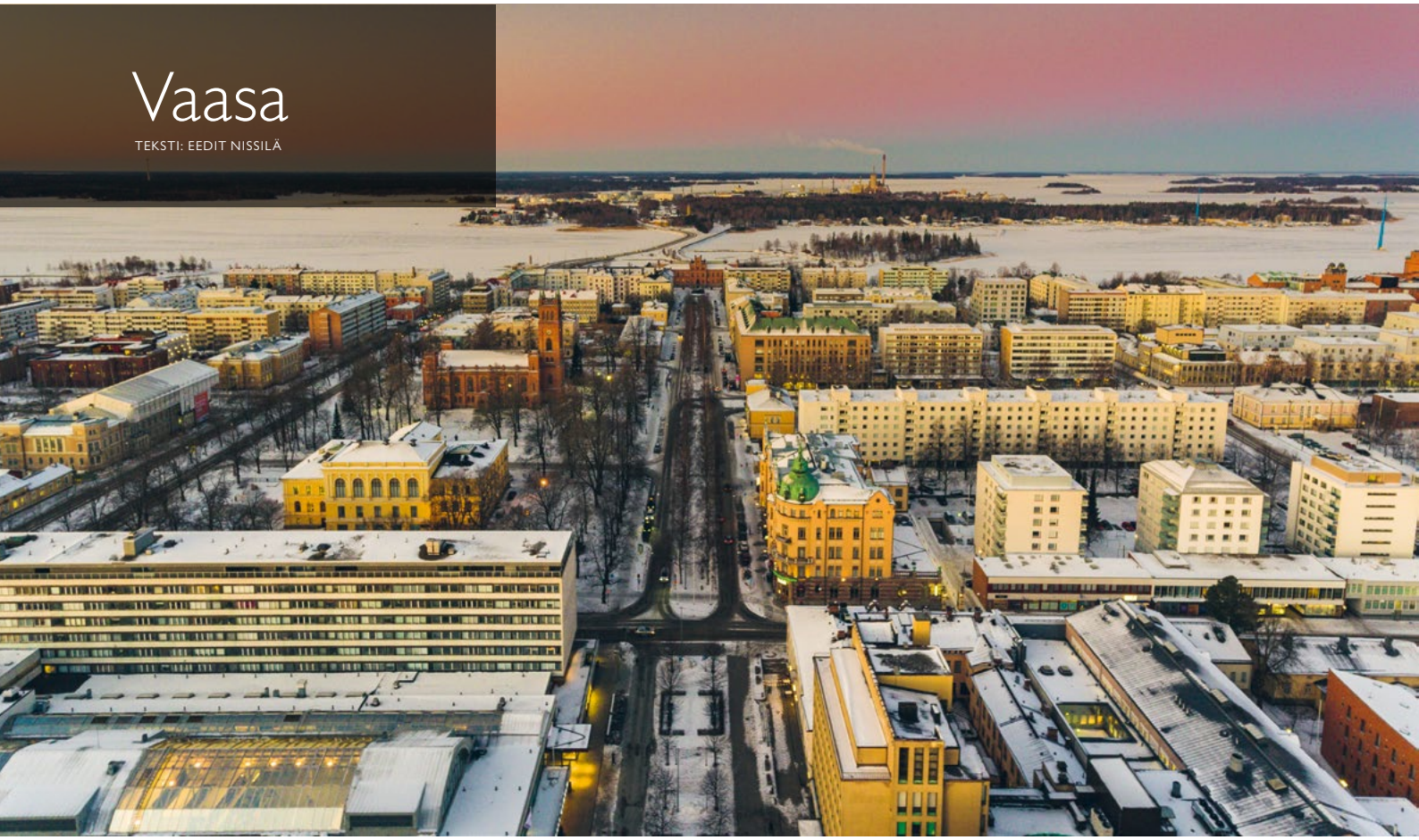


Transaktioita Jyväskylässä 2025

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
83 asunnon portfolio	n/a	Sijoitusasunnot.com	n/a	Q1	Asunto
Kaksi yhteiskuntakiinteistöä	Investors House & Ovaro	Nordisk Renting	60	Q2	Yhteiskunta
Toimitilakiinteistö	Koy Jyväskylän Vasarakatu 5-7	Garmin Jyväskylä	n/a	Q3	Logistiikka
35 asunnon portfolio	Lappeenrannan Palvelukeskusäätiö	Sijoitusasunnot.com	n/a	Q3	Asunto
Kauppakeskus Jyväskeskus (50 % osuus)	OP Keski-Suomi	Business Network	n/a	Q4	Liike
16 asunnon portfolio	S-Pankki	Samla Asunnot	n/a	Q4	Asunto
Hoivakoti	Lapti	Northern Horizon	n/a	Q4	Yhteiskunta
Liikekiinteistö	Ovaro	Yksityinen	2,5	Q4	Liike

Vaasa

TEKSTI: EEDIT NISSILÄ



©Vaasan kaupunki / Mikael Matikainen

Vaasan tilakannassa kasvua

Vaasan kiinteistömarkkinaa leimaa vahva teollinen ja logistinen veto, jota tukevat yksityisen sektorin investoinnit ja kehityshankkeet. Kaupungin kasvupotentiaali nojaa erityisesti energia- ja teknologiasektoriin, joiden merkittävimmät kiinteistöinvestoinnit ja kehityshankkeet painottuvat Hitachi Energyn kampusalueelle, Wärtsilän Vaskiluodon alueelle sekä GigaVaasan teollisuusalueelle.

Tilakannan kehitystä ovat viime vuosina tukeneet useat valmistuneet ja valmistumisvaiheessa olevat hankkeet. Original Sokos Hotel Royalin laaja peruskorjaus valmistui vuodenvaihteessa, ja hotelli avautui helmikuussa 2026. Kivikiilan toimitilahanke on valmistunut, ja alueen jatkokehitys etenee uusien toimijoiden sekä asemakaavamuutoksen kautta. Lisäksi Palosaarella valmistui loppuvuodesta 2025 uusi opiskelija-asuntokohde, joka lisäsi alueen asuntotarjontaa ja vastasi opiskelijavetoiseen kysyntään.

Hankkeet tukevat kaupunkirakenteen muutosta

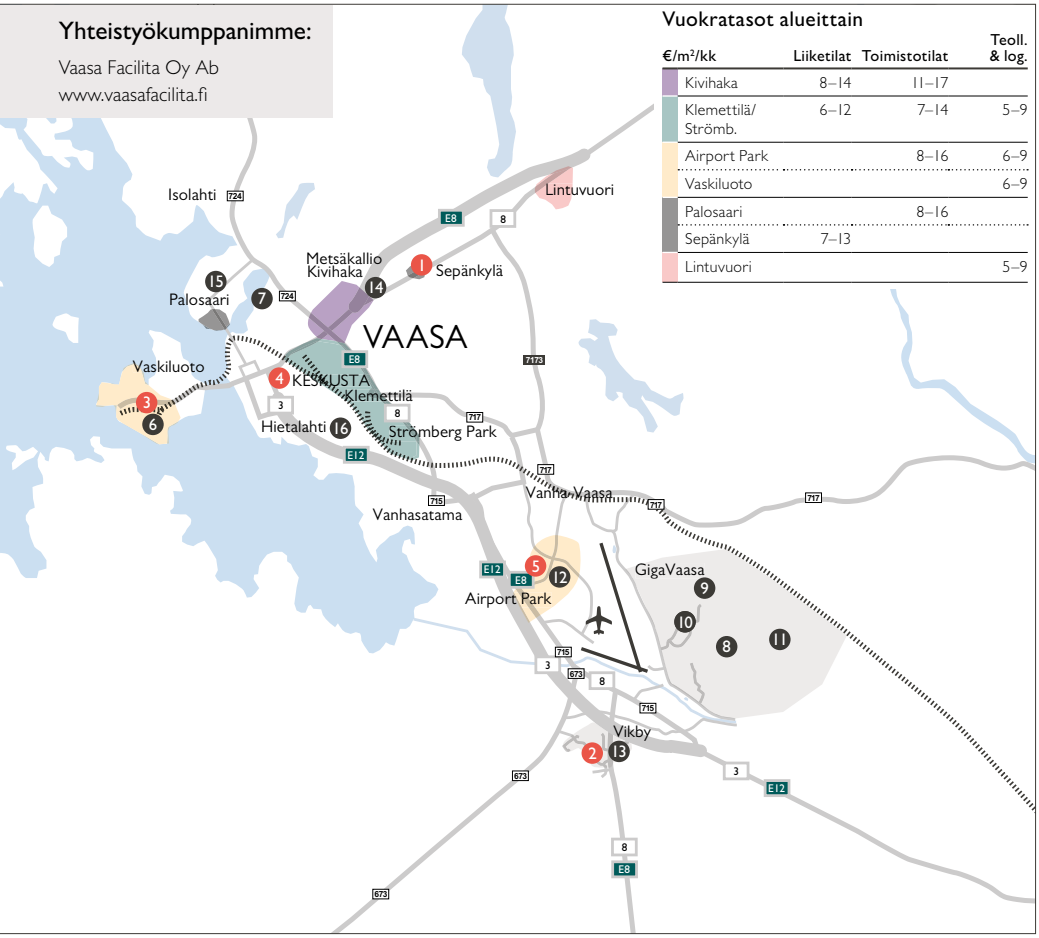
Käynnissä olevien ja suunnitteilla olevien hankkeiden kautta Vaasan kaupunkirakenne kehittyy asumisen sekä toimitilojen osalta. Ravilaakson kerrostalohanke etenee kohti rakentamisvaihetta alkuvuodesta 2026 ja painottuu erityisryhmien asumiseen. Palosaarelle on suunnitteilla uusia opiskelija-asuntokohteita, jotka muodostavat Vaasan opiskelija-asuntosäätiön historian laajimman kokonaisuuden ja lisäävät alueelle yli 200 uutta asuntoa. Rauhankatu 24:n toimistotalon peruskorjaus ja laajennus valmistuvat keväällä 2026. Kohteeseen keskitetään kaikki Nordean Vaasan toiminnot.

Elinkeinoelämän näkökulmasta keskeisiä hankkeita ovat erityisesti energia- ja teknologiasektoriin liittyvät investoinnit. Hitachi Energyn kampus on yksi Vaasan seudun merkittävimmistä käynnissä olevista rakennushankkeista ja sen arvioidaan valmistuvan vuonna 2027. Hitachin kampuksen yhteydessä olevaa WasaGroupin Vikby II -aluetta kehitetään ja tavoitteena on 60–100 miljoonan euron kiinteistöinvestoinnit. Lisäksi Hitachin alueelle suunnitellaan jatkokehitystä, joka tukee pitkän aikavälin yrityskasvua ja toimitilakysyntää.

Wärtsilän Vaskiluodon toimistokeskuksen toinen rakennusvaihe valmistuu vuonna 2026, ja seuraavan laajennusvaiheen odotetaan käynnistyvän alkuvuodesta 2026. Vaskiluodon työpaikka-alueella vireillä oleva asemakaavamuutos mahdollistaa satama-, energia- ja toimistotoimintojen laajenemisen. Wärtsilän siirrettyä toimintonsa Vaskiluotoon, Vöyrinkaupungin entiselle konepaja-alueelle on laadittu uusi asemakaava, ja alueen kehittämisen on määrä käynnistyä vuonna 2026.

GigaVaasan alueella FCDC:n datakeskushanke on edennyt rakennusvaiheeseen ja on yksi Vaasan merkittävimmistä suunnitteilla olevista investoinneista. Vaasa Airport Parkissa Williamsson Transportille rakennettavat uudet logistiikkatilat tukevat alueen kasvavaa kuljetus- ja tuotantotoimintaa. Lisäksi

Yhteistyökumppanimme:
Vaasa Facilita Oy Ab
www.vaasafacilita.fi



Vuokratasot alueittain

€/m²/kk	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Kivihaka	8–14	11–17	
Klemettilä/ Strömb.	6–12	7–14	5–9
Airport Park		8–16	6–9
Vaskiluoto			6–9
Palosaari		8–16	
Sepänkylä	7–13		
Lintuvuori			5–9

RAKENTEILLA OLEVA HANKE

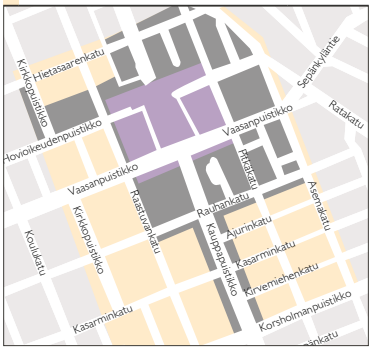
1. Mustasaaren keskuskoulun 2. vaihe
2. Hitachin tuotanto- ja teknologiakampus
3. Wärtsilän teknologiakeskuksen laajennus
4. Rauhankatu 24 peruskorjaus ja laajennus
5. Williamsson Transportin uudet logistiikkatilat

SUUNNITTEILLA OLEVA HANKE

6. Vaskiluodon kehittäminen
7. Vöyrinkaupungin uusi alue
8. Epsilon Advanced Materials anodimateriaalitehdas
9. T1 Energy anodimateriaalitehdas
10. FCDC datakeskushanke
11. Shanshan anodimateriaalitehdas
12. Tarhaajantie 5 tuotanto ja varastotilat
13. Vikby II –alue
14. Kivikiilan asemakaavamuutos
15. Palosaaren opiskelija-asunnot
16. Ravilaakson kerrostalohanke

Keskusta
Ylempi bruttovuokrataso €/m²/kk

Liiketilat	37,5
Toimistotilat (moderni/saneerattu)	18
Liiketilat	18
Toimistotilat	14
Liiketilat	13
Toimistotilat	13



Tarhaajantie 5:een suunnitellaan 4 800 neliömetrin tuotanto- ja varastokiinteistöä.

Transaktiot Vaasassa

Vaasan kiinteistömarkkinoilla toteutui vuonna 2025 useita transaktiota. Toisella vuosineljänneksellä Nordika laajensi Suomen toimintaansa hankkimalla portfolion, joka koostui kolmesta kasvukeskuksissa sijaitsevasta vähittäiskaupan suuryksiköstä. Yksi kohteista sijaitsee Vaasan Kivihaassa ja on Tokmannin käytössä.

Vuoden viimeisellä neljänneksellä paikalliset kiinteistösijoittajat VP Facilities, Kvadraten ja Famdell myivät Balder Finlandille Primo Finlandin käytössä olevan tuotanto- ja toimistokiinteistön Vaasa Airport Parkin alueella. Kaupan kohteena oli noin 11 000 neliömetrin suuruinen kiinteistö.

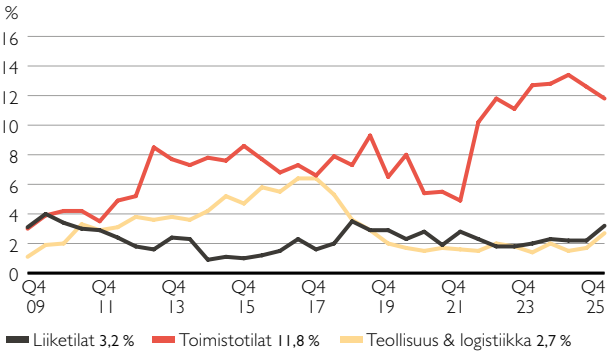
Lisäksi Wärtsilä osti loppuvuodesta 2025 Vaskiluodon tehtaan läheisyydestä teollisuuskiinteistön Axelsborgilta.

Vapaat tilat, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat

	Liiketilat	Toimistotilat	Teoll. & log.
Vapaat tilat, m²	17 000	37 000	23 000
Prime-tuottovaatimus, %	9,00	9,25	9,00
Prime-vuokra, €/m²/kk	37,50	18,00	8,50

Vuokratasot poislukien uudiskohteen ensivuokraukset

Vajaakäyttöasteet Vaasassa



Transaktioita Vaasassa 2025

Kohde	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
3 big box -kiinteistöä	S-Pankki	Nordika	n/a	Q2	Liike
Primo tuotantotilat ja toimistot	Famdell, Kvadraten ja VP Facilities	Balder Finland	n/a	Q4	Teollisuus
Teollisuusrakennus	Oy Axelsborg Ab	Wärtsilä	n/a	Q4	Teollisuus

Muut kasvukeskukset

TEKSTI: EEDIT NISSILÄ



©Kuopion kaupunki

Kuopion keskustaa kehitetään

Kuopion kiinteistömarkkinassa toteutui useita kauppoja. Paikallisesti keskeisimpiin kauppoihin lukeutui Senaatti-kiinteistöjen omistaman kasarmikorttelin myynti, jossa kohteet siirtyivät paikallisten toimijoiden, Rakennustyö Salmisen, Stockposin ja Rakennus Airin omistukseen. Lisäksi Kesko hankki Koy Iso-Valkeisen tontit ja hotellirakennukset Päivärannasta ja hakee alueelle kaavamuutosta rautakauppaa varten.

Keskustan kehitystä tukee Vuorikatu 21:n kiinteistön myynti Novapolikselle, mikä mahdollistaa uuden toimitilakiinteistön rakentamisen. Hankkeen ankkurivuokralaisena toimii Mehiläinen. Kuopioon suunnitellaan myös muita uusia toimitiloja ja hoivapalveluita. Savilahteen rakennetaan opiskelija-asuntoja, Neulamäkeen uusi S-market ja Hoivatilat sekä Attendo toteuttavat uuden hoivakodin, joka valmistuu vuoden 2026 lopussa. Kaupungin vetovoimaa vahvistavat myös YIT:n ja Polarnoden suunnittelemat datakeskushankkeet.

Kehityshankkeet ja investoinnit aktivoituneet Lappeenrannassa

Lappeenrannassa toteutui ja käynnistyi investointeja, jotka tukevat kaupungin kehittymistä. Leirin alueella Onvest Development myi liikekiinteistön, jonka noin 1 400 neliömetrin tilat on vuokrattu Onniselle. Vähittäiskaupan tarjonta laajenee, kun Jula avaa uuden tavaratalon Lappeenrantaan vuoden 2026 aikana.

Keskustassa kaupunki ja Eekoo Kiinteistöt kehittävät kauppatorin aluetta 20 miljoonan euron investoinnilla. Lisäksi Voisalmeen rakennetaan uusi monitoimitalo koululle, päiväkodille ja kirjastolle. Hankkeen rakentamisen on määrä käynnistyä keväällä 2026. Kasvunäkymiä tukee myös Polarnoden suunnittelema miljardiluokan datakeskushanke.

Poriin suunnitellaan datakeskuksia

Porin kiinteistömarkkinassa ei tehty merkittäviä transaktioita vuonna 2025. Markkinakehitystä tukevat kuitenkin käynnissä ja suunnitteilla olevat hankkeet erityisesti hoiva- ja datakeskussektoreilla. Plus Hoivakodit rakentaa Attendolle uuden hoivakiinteistön, jonka on määrä valmistua kesällä 2026. Julkisen rakentamisen puolella Hartelan toteuttama uusi oikeustalo Senaatti-kiinteistöille on valmistunut.

Norjalainen datakeskuspalveluja tarjoava ASP DC on hankkinut Kupariteollisuuspuistoon suunnitellun 300–400 megawatin datakeskushankkeen. Hankkeeseen liittyy jopa 1,65 miljardin euron investointi ja noin 37 hehtaarin laajuinen alue. Rakentaminen on määrä alkaa vuonna 2026. Lisäksi Polarnode suunnittelee Poriin mittavaa datakeskushanketta.

Rovaniemellä useita kiinteistötransaktioita

Rovaniemen investointimarkkina oli edellisvuotta aktiivisempi. Merkittävimpiin kauppoihin kuului Pörhö Kiinteistöjen auto-

Transaktioita muissa kasvukeskuksissa 2025

Kohde	Kaupunki	Myyjä	Ostaja	Hinta (M€)	Kvartaali	Tilatyyppi
24 vuokra-asuntoa ja 29 autopaikkaa	Kuopio	Kojamo	Rakennustyö Salminen	n/a	Q1	Asunto
Autokauppakiinteistö	Rovaniemi	Pörhö Kiinteistöt	Kiinteistö oy Aviakaari	n/a	Q1	Liike
Liikekiinteistö	Rovaniemi	Ahman Pesä	Rovaniemi Teollisuustie	n/a	Q1	Liike
Kuopion kasarmikortteli	Kuopio	Senaatti-kiinteistöt	Rakennustyö Salminen, Stockpos, Rakennus Air	n/a	Q2	Muu
Liikekiinteistö	Rovaniemi	Koy Vapaudentie 1-5	Rakennusliike Jouko Pesonen	n/a	Q2	Liike
Päivittäistavarakauppa	Rovaniemi	Ravintola Ounas	Kesko	n/a	Q2	Liike
Viisi Tokmannia	Eurajoki, Kuopio, Pälkäne, Sipoo, Sodankylä	Tokmanni	Cibus	21,6	Q3	Liike
Liikekiinteistö	Lappeenranta	Onvest Development	n/a	n/a	Q3	Liike
Kaksi hoivakiinteistöä	Rovaniemi, Järvenpää	Toivo Group	Cofinimmo	11,0	Q3	Hoiva
Liikekiinteistö	Kuopio	Tekova	Kielo	13,7	Q4	Liike
Liikekiinteistö	Kuopio	Keskisuomalainen	KPY Novapolis	n/a	Q4	Liike
Hotelli Iso-Valkeinen	Kuopio	Koy Iso-Valkeinen	Kesko	n/a	Q4	Hotelli
Kaksi liikekiinteistöä	Pietarsaari, Seinäjoki	Investors Partners	Prisma Properties	8,7	Q4	Liike
Logistiikkakeskus	Seinäjoki	Huhtala Logistics	Balder Finland	n/a	Q4	Logistiikka

Rakennushankkeet muissa kasvukeskuksissa

Hanke	Kaupunki	Rakennuttaja	Pääurakoitsija	Valmistuminen	Tilatyyppi
Pirtin alakoulu	Kuopio	Kuopion kaupunki	Jalon Rakentajat	H1 2026	Yhteiskunta
Savilahden opiskelija-asunnot, 2. vaihe	Kuopio	Kuopas	Skanska	H1 2026	Asunto
Kaksi Onninen Mega Express -myymälää	Rovaniemi, Oulu	Kesko	n/a	H1 2026	Liike
Ideapark laajennus	Seinäjoki	Ideapark	Teräselementti	H1 2026	Liike
Myllymäen tavaratalo	Lappeenranta	Jula	n/a	H1 2026	Liike
Kolme hoivakotia	Kuopio, Seinäjoki, Turku	Hoivatilat/Attendo	SSA Rakennus/Lapti	H2 2026	Yhteiskunta
S-market Neulamäkii	Kuopio	PeeÄssä	n/a	H2 2026	Liike
Hoivakoti	Pori	Plus Hoivakodit/Attendo	Rakennuspalvelut Lindholm	H2 2026	Yhteiskunta
Hotelli Santa Clausin laajennus	Rovaniemi	Sava-Group	Rave Rakennus	H2 2026	Hotelli
Korkalovaaran hoivakoti	Rovaniemi	Cofinimmo	Toivo Group	H2 2026	Yhteiskunta
Hoivakoti	Seinäjoki	Plus Hoivakodit/Mainiokodit	Rakennus K. Karhu	H1 2027	Yhteiskunta
Kirkkokadun kampus	Seinäjoki	Sedu	Rakennus K. Karhu	H2 2027	Yhteiskunta
Voiska-monitoimitalo	Lappeenranta	Lappeenrannan kaupunki	Rakennusliike U. Lipsanen	H2 2027	Yhteiskunta

kaupan kiinteistön myynti Aviakaarelle 3,5 miljoonalla eurolla. Lisäksi tehtiin useita liikekiinteistö- ja päivittäistavarakaupan kauppoja, joissa ostajina olivat Kesko ja paikalliset sijoittajat.

Rakentamisessa korostuvat matkailu, palvelut ja infrastruktuuri. Hotel Santa Claus laajenee 100 huoneella ja Scandic Pohjanhovin peruskorjaus valmistui loppuvuodesta 2025. Myös Finavian lentoaseman terminaalilaajennus valmistui loppuvuodesta, ja Onninen avaa Mega Express -myymälän kesällä 2026. Toivo Group rakentaa hoivakodin Rovaniemelle Cofinimmon tilauksesta.

Seinäjoki panostaa hoivaan ja palveluihin

Seinäjoen kiinteistömarkkinassa kaupankäynti oli vuoden 2025 aikana maltillista. Prisma Properties hankki Investor Partnersilta Puuilon liikekiinteistön Seinäjoelta osana laajempaa portfoliokauppaa. Lisäksi Balder Finland hankki Seinäjoelta 11 000 neliömetrin logistiikkakiinteistön Huhtala Logisticsilta, joka jäi kohteeseen vuokralaiseksi Keskon ja Halpahallin kanssa.

Julkiset ja yksityiset hankkeet painottuvat hoivaan ja kaupalliseen kehitykseen. Hoivatilat ja Attendo toteuttavat uuden hoivakodin, joka valmistuu 2026, ja Mehiläisen Mainiokotien hoivakoti valmistuu 2027. Ideapark hakee lisää rakennusoikeutta jopa 20 000 neliölle. WasaGroup toteutti Onniselle uuden myymälän, joka valmistui kesällä 2025. Sedu rakentaa Kirkkokadun kampuksen pääosin paikallisin voimin, vahvistaen kaupungin koulutustarjontaa. Kokonaiskustannukset hankkeelle ovat noin 30 miljoonaa euroa ja sen on määrä valmistua vuoden 2028 alussa.

Suomen kiinteistömarkkinat Kevät 2026



	Helsinki (PKS)	Tampere	Turku	Oulu	Lahti	Jyväskylä	Vaasa
TOIMISTOT (Q4 2025)							➡ Ennuste (Q2 2026)
Tilakanta (m²):	8 420 000	950 000	880 000	680 000	280 000	430 000	310 000
Vajaakäyttöaste (%):	18,2 ↗	13,9 ↗	9,1 ↗	8,0 ↗	14,6 ↗	19,0 ↗	11,8 ↗
Prime-tuottovaatimus (%):	5,70 ➡	7,75 ➡	8,00 ➡	8,00 ➡	9,00 ➡	8,75 ➡	9,25 ➡
Prime-vuokra (€/m²/kk):	43,00 ➡	24,00 ➡	23,00 ➡	27,00 ➡	20,00 ➡	23,50 ➡	18,00 ➡
LIIKETILAT (Q4 2025)							➡ Ennuste (Q2 2026)
Tilakanta (m²):	4 000 000	1 180 000	990 000	830 000	790 000	980 000	530 000
Vajaakäyttöaste (%):	4,0 ➡	4,7 ➡	4,5 ➡	2,0 ➡	3,4 ➡	3,8 ➡	3,2 ➡
Prime-tuottovaatimus (%):	6,00 ➡	7,50 ➡	8,00 ➡	8,00 ➡	9,00 ➡	8,75 ➡	9,00 ➡
Prime-vuokra (€/m²/kk):	95,00 ➡	60,00 ➡	45,00 ➡	50,00 ➡	35,00 ➡	38,00 ➡	37,50 ➡
TEOLLISUUS & LOGISTIIKKA (Q4 2025)							➡ Ennuste (Q2 2026)
Tilakanta (m²):	8 150 000	2 170 000	2 270 000	1 620 000	1 980 000	1 270 000	870 000
Vajaakäyttöaste (%):	4,9 ➡	4,7 ➡	4,3 ➡	1,2 ➡	3,9 ➡	3,5 ➡	2,7 ➡
Prime-tuottovaatimus (%):	5,50 ➡	7,75 ➡	7,75 ➡	8,50 ➡	8,50 ➡	9,00 ➡	9,00 ➡
Prime-vuokra (€/m²/kk):	13,00 ➡	10,00 ➡	9,00 ➡	10,00 ➡	7,00 ➡	10,00 ➡	8,50 ➡

Prime-tuottovaatimusten osalta käytetään seuraavia määritelmiä:
- Alkutuotto. Hyvä sijainti kohdemarkkinassa. Hyväkuntoinen rakennus. Ei uudiskohde.
- **Liiketilat:** Esimerkiksi kauppakeskus tai muu liikekiinteistö, jossa pääasiassa tunnettuja kansallisia tai kansainvälisiä vuokralaisia. 3–5 vuoden painotettu vuokrasopimusmaturiteetti.
- **Toimistotilat:** Vakaat päävuokralaiset, 3–5 vuoden painotettu vuokrasopimus-maturiteetti.
- **Teollisuus & logistiikka:** Keskikokoinen rakennus. Yhden käyttäjän kohde. Vakaa yritys vuokralaisena 5–7 vuoden sopimuksella.
- Erityisen pitkät sopimukset laskevat tuottovaatimustasoa Helsingin ydinkeskustassa tällä hetkellä arviolta 0,1–0,5 prosenttiyksikköä ja muilla alueilla 0,1–0,7 prosentti-yksikköä.

Prime-vuokrien osalta käytetään seuraavia määritelmiä:
- Efektiiviset bruttovuokrat. Hyvä sijainti kohdemarkkinassa. Hyväkuntoinen tila. Ei uudiskohde.
- **Liiketilat:** Katutasossa sijaitseva noin 150 m²:n liiketila.
- **Toimistotilat:** Noin 500 m²:n tila pk-seudulla, noin 300 m²:n tila kasvukeskuksissa.
- **Teollisuus & logistiikka:** Noin 1 000–3 000 m²:n tila.

Transaktiovolyymi ei sisällä kiinteistösijoitusyhtiöiden päivittäistä osakevaihtoa.

Esimerkkejä Catellan transaktioista 2025

Toimistokiinteistön myynti Helsingin ydinkeskustassa

Catella toimi Senaatti-kiinteistöjen taloudellisena neuvonantajana Eteläesplanadi 10:ssä sijaitsevan toimistokiinteistön myynnissä. Ostajana toimi Alma Property Partnersin ja Cobbleyard Real Estaten perustama yhteisyritys, ja kauppahinta oli 16 miljoonaa euroa. Vuonna 1910 valmistunut rakennus on toiminut muun muassa hotelli-, ravintola- ja teatterikäytössä sekä viimeksi oikeusministeriön tiloina. Kohteeseen on suunnitteilla laaja peruskorjaus, ja se säilyy pääosin toimistokäytössä.



Asuntoportfolion myynti Helsingissä

Catella toimi Svenska litteratursällskapet i Finlandin (SLS) neuvonantajana viiden Helsingissä sijaitsevan asuinkiinteistön myynnissä Kevalle. Kohteet sijaitsevat Punavuoressa, Töölössä ja Kruununhaassa osoitteissa Iso Roobertinkatu 12 ja 14, Mechelininkatu 4, Runeberginkatu 50 sekä Mariankatu 10. Kokonaisuuteen kuuluu 181 vuokra-asuntoa sekä noin kymmenen liiketilaa, ja se muodostaa merkittävän keskusta-asumisen portfolion.



Yliopistokiinteistön myynti Turussa

Catella toimi Åbo Akademin säätiön neuvonantajana Arken yliopistokiinteistön myynnissä Turun keskustassa Aurajoen varrella. Ostajana oli Turun Teknologiakiinteistöt Oy, ja kauppahinta oli noin 43 miljoonaa euroa. Kohde on vuokrattu noin 20 vuoden sopimuksella Åbo Akademille. Rakennuskokonaisuus käsittää opetustiloja, toimistoja, kirjaston sekä 59-paikkaisen pysäköintihallin, ja vuokrattava ala on noin 15 100 neliömetriä.



Hotellikiinteistön myynti Oulun keskustassa

Catella toimi SRV:n taloudellisena neuvonantajana Oulun Torihotellin myynnissä Balder Finlandille sekä hankkeen loppuun rakentamista koskevassa sopimuksessa. Rakennustyöt käynnistyivät uudelleen syksyllä 2025 ja kohde valmistuu kesällä 2026. Vuokrattava ala on noin 6 500 neliömetriä. Kiinteistöön avautuu 144 huoneen Scandic Go -hotelli sekä ravintola- ja tapahtumatilakokonaisuus, ja pysäköinnistä vastaa Aimo Park Finland Oy.



Yhteiskuntakiinteistökokonaisuuden myynti Jyväskylässä

Catella toimi Investors House Oyj:n ja Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n neuvonantajana näiden myydessä yhteiskuntakiinteistökokonaisuuden Nordisk Renting Oy:lle. Kohde sijaitsee Jyväskylän keskussairaala-alueella ja sen vuokrattava ala on noin 17 600 neliömetriä. Kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu Keski-Suomen hyvinvointialueelle vuoteen 2041 ulottuvalla pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kauppahinta oli noin 60 miljoonaa euroa.



Esimerkkejä referensseistä

CORPORATE FINANCE & TRANSACTIONS

2025 SLS SVENSKA LITTERATURSÄLLSKAPET I FINLAND Sale of five residential buildings in Helsinki city centre to Keva 181 apts.	2025 K SLB of 10 grocery stores to Prisma Properties € 59 million	2025 ÅBO AKADEMIN SÄÄTIÖ Sale of university property to Turku Technology Properties € 43 million	2025 Investors House Ovaro Kiinteistösijoitus Sale of Central Hospital property in Jyväskylä to Nordisk Renting € 60 million
2025 SENAATTI Sale of office property in Helsinki CBD to Alma and Cobbleyard € 16 million	2025 SRV Sale of hotel property in Oulu to Balder Finland 6,500 sq.m	2025 PANKKI Letting of S-Bank's new premises in Helsinki CBD 2,000 sq.m	2025 FOREIGN INVESTOR Sale of office property in Tampere to Tahoma 14,600 sq.m
2025 POAS Sale of residential property in Tampere to Sijoitusasunnot.com 64 apts.	2025 PANKKI Sale of residential property in Jyväskylä to Samla Capital 16 apts.	2024 ILMARINEN Sale of social infrastructure portfolio in HMA to eQ 13,900 sq.m	2024 Sale of two modern properties in Helsinki region to Logian 32,500 sq.m

VALUATION & CONSULTING

2025 asuntosäätiö Valuation of residential portfolio in Finland 18,000 apts.	2025 Helsinki Zonal pricing of residential plots in Helsinki 60 districts	2025 LOGICOR Industrial & logistics market monitoring in Finland 14,000,000 sq.m	2025 LÄHITAPIOLA Annual valuation of residential portfolios in Finland 160,000 sq.m
2025 TALLBERG Annual valuation of commercial property portfolio in Finland 130,000 sq.m	2025 TOIVO Annual valuation of residential portfolio in Finland 50,000 sq.m	2025 turva Annual valuation of real estate portfolio in Finland 12,100 sq.m	2025 VOAS Valuation of residential property in Vaasa 14,500 sq.m

Yhteystiedot

Catella Property Oy

Petteri Kokko
Managing Director,
Head of Corporate Finance
+358 (0)40 8222 580

CORPORATE FINANCE & TRANSACTIONS

HELSINKI

Petteri Kokko
Managing Director,
Head of Corporate Finance
+358 (0)40 8222 580

Petteri Heikkinen
Head of Sales and Letting
+358 (0)40 7301 669

Markus Juvala
+358 (0)50 3737 540

Erkki Hakala
+350 (0)50 3625 768

Jon Nyström
+358 (0)40 5890 253

Lauri Ruokonen
+358 (0)40 5806 404

Eedit Nissilä
+358 (0)50 470 1225

Paavo Kuosmanen
+358 (0)50 327 8030

TAMPERE

Sami Saraste
+358 (0)50 3014 455

Pertti Miettinen
+358 (0)40 0624 801

Annina Niemi
+358 (0)40 4812 220

Päivi Metsänoja
+358 (0)50 5555 135

TURKU

Sami Matara
+358 (0)50 0408 667

OULU

Pekka Laurila-Harju
+358 (0)50 5841 303

Mervi Loukusa
+358 (0)50 3437 795

VALUATION & CONSULTING

HELSINKI

Vesa Kiviluoto
Head of Valuation and Consulting
+358 (0)40 7636 232

Pertti Raitio
+358 (0)50 0546 105

Sini Vedenoja
+358 (0)40 0538 542

Lauri Hoffren
+358 (0)50 4903 703

Elisa Korpela
+358 (0)40 5718 078

Evert Reponen
+358 (0)44 5288 858

Emma Onnela
+358 (0)44 0805 202

Diana Theman
+358 (0)50 331 7930

TAMPERE

Leena Smeds
+358 (0)40 8306 291

TURKU

Sami Matara
+358 (0)50 0408 667

Mari Rouvali
+358 (0)50 9116 110

OULU

Jukka Uusitalo
+358 (0)40 4870 222

Catella Asset Management Oy

Robert Karlsson
Managing Director
+358 (0)50 5347 486

ASSET MANAGEMENT

Jyrki Konsala
Interim Head of Investment Management
+358 (0)50 4654 720

Iiro Nurkkala
+358(0)50 4668 879

Tiina Holmström
+358 (0)50 3671 808

Jermu Kujanpää
+358 (0)44 2190 393

Jussi Artema
+358 (0)40 0490 09

Fanni Hirvinen
+358 (0)50 4429 300

Teemu Pykälämäki
+358 (0)40 3559 813

Tomi Nieminen
+358 (0)50 4705 337

Elis Wilenius
+358 (0)50 4362 012

SÄHKÖPOSTI:
etunimi.sukunimi@catella.fi



Catella Property Oy & Catella Asset Management Oy
Aleksanterinkatu 46 A, 5. krs | 00100 Helsinki
Puh. 010 5220 100 | info@catella.fi

MUUT TOIMISTOT SUOMESSA

Tampere Hämeenkatu 13b A | 33100 Tampere
Turku Linnankatu 11 B | 20100 Turku
Oulu Kirkkokatu 6, 5. krs | 90100 Oulu

CATELLA PROPERTY OY – KOONNUT: EEDIT NISSILÄ / CATELLA PROPERTY OY – LAYOUT: MIKA KAUTTO – PAINO: GRANO OY