

# Kevät | 2025

# TREVIAN

## Markkinanäkemys

Tähän markkinanäkemykseen on kirjattu Trevianin johdon näkemykset ja arviot markkinan kehitymisestä perustuen alan markkinadataan, omissa liiketoiminnassa havaittuihin trendeihin sekä pitkäaikaiseen alan kokemukseen.

**Suomen ammattimainen kiinteistömarkkina on kulkemassa kohti parempia aikoja. Kotimaisille eläkeyhtiöille on avautunut mahdollisuuksia käyttää velkavipua kiinteistösijoituksissaan. Tämä luo vahvempia edellytyksiä markkinan kasvulle ja vakaudelle. Yhdysvalloissa on komennettu virkamiehiä takaisin toimistoille, ja myös Ruotsissa iso pankki on komentanut kaikki työntekijät takaisin läsnätyöhön – tämä viestii globaalin talouden muutoksista. Kuluvan vuoden aikana oletamme EKP:n laskevan korkoja useampaan otteeseen, mikä tuo lisää tukea taloudelle. Vaikka vuosi 2024 ei saavuttanutkaan kaikkia sille asetettuja odotuksia, ilmassa on nyt useita merkkejä siitä, että talouden ja kiinteistömarkkinan elpyminen on näköpiirissä.**

Viime vuonna totuimme monellakin tapaa odotteluun, myös transaktioprosessien kanssa. Prosessit, joissa olimme osallisina, venyivät monista erinäisistä syistä, mutta keskeisin tekijä oli, ettei kenelläkään ollut kiire. Viime vuonna rahoituksen marginaalit laskivat, tänä vuonna ennakoimme korkosuojauskien hintojen laskevan ohjauksen laskun myötä. Tämä avaa mahdollisuuksia velkavivun hyödyntämiseen myös alhaisimman tuoton kohteissa. Vuoden edetessä jää nähtäväksi, miten eläkeyhtiöt aikovat soveltaa heille myönnettyjä mahdollisuuksia käyttää velkaa kiinteistösijoituksissaan.

Vuosi 2025 merkitsee käännekohtaa. Suomi on siirtymässä elpymisvaiheeseen yhdessä muiden Pohjoismaiden kanssa. Odotamme pääomavirtojen vahvistuvan erityisesti asuin-, logistiikka- ja liiketilakohteisiin. Yhä useampi kansainvälinen sijoittaja näkee Suomen erittäin potentiaalisena kohteena infrasijoituksille. Sijoituslikviditeetin palaaminen ja lainaehtojen parantuminen antavat hyvät eväät sijoitusten lisääntymiselle. Uudet ja olemassa olevat sijoittajat tulevat markkinoille erilaisilla strategioilla.

Näemme jo kasvua core-sijoittajien kiinnostuksessa, kun viime aikoina markkinat ovat painottuneet enemmän value-add-puolelle. Suomi tarjoaa tänä vuonna houkuttelevia mahdollisuuksia monelle erilaiselle kiinteistösijoitusstrategialle.

Pitkällä aikavälillä Suomen fundamentit ovat edelleen vahvat, ja tyypillisesti tuottotaso on esimerkiksi Ruotsia korkeampaa. Erityisesti toimistojen osalta ennustamme tuottotason eron olevan suurempi kuin koskaan, mutta liiketilojen osalta havaittavissa ei ole samanlaisia eroja. Tuottotasot tasoittuvat yleensä ajan mittaan, jos rahoitusolosuhteet ovat samankaltaisia.

Tämä voi tarjota hyviä sijoitusmahdollisuuksia ydinkeskustan toimistoissa, kun sijoittajien suosima yield shift voi olla merkittävä.

### LIIKETILAMARKKINA OSOITAA ELPYMISTÄ ERITYISESTI KAUPPAKESKUKSISSA

Liiketilat ovat tehneet paluun sijoitusluokkana. Varsinkin kauppakeskukset suoriutuvat hyvin ja niiden myyntiluvut ovat olleet kasvussa, mikä on hyvä uutinen niiden omistajille. Trevianin hallinnoimissa kauppakeskuksissa on saavutettu historiallisen korkeita käyttöasteita sekä kävijämäärien kasvua. Kauneuden ja terveyden palveluiden rooli erikoiskauppaa tukevana toimialana kasvaa edelleen kaupunkikeskustoissa sijaitsevista kauppakeskuksista. Myös ravintolat sekä viihde- ja vapaa-ajan palvelut nähdään tärkeinä toimialoina tulevaisuudessakin, vahvistaen erikoiskaupan keskittymien vetovoimaa.

Alkanut vuosi tulee olemaan mielenkiintoinen myös vuokra-asuntomarkkinassa. Hyvätuloisten vuokralaisten siirtymisiä tuetuista asunnoista vapaarahoitteisiin tullaan näkemään tuettujen asuntojen asukkaiden tulorajojen valvonnan kiristyessä. Yhdistettynä lähes olemattomaan vapaarahoitteisten asuntojen rakentamiseen tämä antaa hyvät lähtökohdat vuokranantajille korottaa vuokria tänä vuonna. Viime vuonna Suomessa aloitettiin vain noin 2 000 vapaarahoitteisen kerrostaloasunnon rakentaminen. Tämä luku koostuu sekä omistus- että vuokra-asunnoista. Toivomme, että RT osuu oikeaan ennusteessaan, jonka mukaan tänä vuonna aletaan rakentamaan jopa 7 500 vapaarahoitteista kerrostaloasuntoa.

Trevianilla on käynnissä myös omia asuntorakennushankkeita. Tänä vuonna tulemme rakennuttamaan vuokratyöhön tarkoitettuja rivitaloasuntoja, jotka varustelemme erittäin tasokkain, koska haluamme, että vuokralaiset viihtyvät ja nauttivat asunnoistaan. Tällä strategialla vastaamme myös markkinoiden tarpeisiin.

# Kevät | 2025

# TREVIAN

## Markkinanäkemys

Tähän markkinanäkemykseen on kirjattu Trevianin johdon näkemykset ja arviot markkinan kehittämisestä perustuen alan markkinadataan, omissa liiketoiminnassa havaittuihin trendeihin sekä pitkäaikaiseen alan kokemukseen.



## FEATURE

*Kirjoittaja: Jukka-Pekka Joensuu*

### INFRASTRUKTUURIHANKKEET HOUKUTTELEVAT KANSAINVÄLISIÄ SIOITTAJIA

Suomen vetovoima datakeskussijoitusten osalta on voimakkaassa kasvussa. Sekä Microsoft että Google ovat ilmoittaneet merkittävistä investoinneista mm. Muhokselle, Kajaaniin ja Kirkkonummelle. Näiden lisäksi Poriin ja Seinäjoelle on suunnitteilla datakeskusinvestointeja noin kahden miljardin euron edestä. Datakeskusinvestointien vahvana ajurina on tekoälyn globaali kehitys ja siihen liittyvät investoinnit.

Suomen kiinnostavuus suuren luokan infrastruktuurihankkeissa tulee nousemaan entisestään seuraavien vuosien aikana. Runsas tarjonta uusiutuvan energian lähteissä yhdistettynä turvalliseen sekä investointiystävälliseen ympäristöön houkuttelevat markkinaa entisestään enemmän myös kansainvälisiä sijoittajia.

Euroopassa datakeskusmarkkina on muodostunut Irlannin ja keskeisen Euroopan talouskeskuksiin (ns. FLAP, eli Frankfurt, Lontoo, Amsterdam, Pariisi) yritystoiminnan keskittymisen ja Irlannin suotuisan investointipolitiikan ansiosta. Suomi on tässä markkinassa vielä Euroopan keskeisimpiä alueita jäljessä, mutta Suomen kiinnostavuus on merkittävästi lisääntymässä.

Tämä johtuu pääosin realisoitumattomasta potentiaalista, johon teknologiajätit ovat katseensa suunnanneet. Viileä ilmasto, edullinen, kattava ja luotettava uusiutuvan energian tuotanto sekä sujuvat viranomaisprosessit ovat tunnistettuja kilpailuetuja. Datakeskukset yhdistettynä omaan energiantuotantoon tai energiavarastoon luovat kiinnostavia sijoitusmahdollisuuksia.

Valtio on näyttämässä vihreää valoa datakeskushankkeiden kaavoitus- ja lupaprosessien helpottamiselle. Eräs merkittävimpiä valtteja Suomessa on lisäksi hyvä dataverkkoinfrastruktura sekä Fingridin vahva kantaverkko, joka mahdollistaa suurten datakeskustoimijoiden sähkönsaannin uusiutuvien energiamuotojen lisäksi.

Loikkaus fossiilisen energian tuotannosta uusiutuvaan energiaan on luonut haasteita tasaiselle sähkön hinnoittelulle ja nostanut esiin kysymyksen sähkön riittävydestä. Sähkön tuotannon huoltovarmuus on luonut energiamarkkinoille uuden segmentin, energiavarastoinnin, ja tällä hetkellä useita BESS-hankkeita (Battery Energy Storage System) on käynnissä.

Haasteena näissä hankkeissa on sähkön reservimarkkinoiden saturaaion ennustettavuus, joka luo näköesteen nykyhetken ja tulevaisuuden tuottojen ennustamiselle. Paikallisten julkisten toimijoiden sähköverkot sekä energiavoimalat ovat olleet ja tulevat olemaan kiinnostavia kohteita infrastruktuurisijoittajille.

## LUE LISÄÄ

*Trevian laajentaa liiketoimintaansa infrastruktuurihankkeisiin datakeskuksista alkaen*

*Trevianin vuosi 2024 – kova työ, uudistuminen ja innovatiivisuus tuottivat onnistumisia usealla kiinteistöliiketoiminnan sektorilla*

## SIJOITUS

## VUOKRAUS

KIINTEISTÖ-SEKTORI	NYKYHETKI	TULEVAISUUS	NYKYHETKI	TULEVAISUUS
ASUNNOT	Uudiskohteiden kuluttajakauppa on vähäinen. Portfoliokauppoja on tehty tasaisesti viime kesästä alkaen, mutta niiden kokoluokat ovat olleet pienempiä verrattuna aiempiin vuosiin.	Korkojen lasku helpottaa ostajien ja myyjien lähentymistä. Myös vertailukauppojen lisääntyminen vauhdittaa kaupankäyntivolyyymiä valmiiden kohteiden vetämänä.	Vajaakäyttö on edelleen historiallisesti poikkeuksellisen korkea, mutta viime aikoina suunta on ollut parempaan päin.	Vähentyvä uudistuotanto nostaa käyttöasteita tänä vuonna ja kääntää vuokratasoja vähitellen ylöspäin. Alueelliset kehityssuunnat tulevat olemaan suuria.
TOIMITILAT	Toimistoille on tällä hetkellä hyvin rajattua kysyntää, ja monet toimijat haluaisivat keventää portfolioidensa toimistopainoa. Ostajia on vähän, mutta myyjät eivät halua myydä liikaa alle arviokirjojen. Ensimmäiset toimistokaupat indikoivat sitä, että arviokirjojen ja markkinoiden todellisten kauppojen välillä on vielä merkittävä ero.	Kysyntä hyville toimistoille alkaa vähitellen elpyä, mutta tarjontapuoli dominoi markkinoita. Tänä vuonna myyjät joutuvat lähtökohtaisesti myymään selvästi alle arviokirjojen, jos kauppa halutaan saada aikaan. Polarisatio hyvien ja heikkojen alueiden sekä kohteiden välillä kasvaa.	Suosituimmilla toimistosijainneilla käyttöasteet ja vuokratasot ovat pysyneet kohtuullisella tasolla. Maakunnissa kaupunkikeskusta-sijaintien kysyntä on vahvistunut. Haastavilla sijainneilla käyttöasteiden ylläpitämiseksi on tarjottava enemmän joustavuutta, kannustimia ja alempia vuokratasoja.	Hyvillä sijainneilla ja julkisella liikenteellä saavutettavissa olevat toimitilat säilyttävät suosionsa. Sopimusehtojen ja tilojen joustavuuden sekä vastuullisuuden merkitys korostuvat entisestään. Vaikeiden kohteiden osalta kohteiden kannattavuus tulee olemaan koetuksella laskevien vuokrien, vuokralaismuutostöiden ja CAPEXien jälkeen.
LOGISTIIKKA	Transaktiivolyyymi on laskenut vähemmän suhteessa muihin kiinteistötyyppeihin. Markkinalla on kiinnostusta core- sekä value-add-kohteisiin.	Transaktiomarkkina tulee pysymään kohtuullisen likvidinä. Datapisteitä löytyy muihin sektoreihin verrattuna selvästi paremmin ja markkinassa on useita toimijoita.	Logistiikkakohteissa indeksoinnit näkyvät vuokrissa. Markkinassa toisiaan vastaavien kohteiden vuokratasoissa saattaa olla merkittäviäkin eroja. Hyvillä sijainneilla käyttöaste on korkea.	Vuokralaisia kiinnostavat ESG-toimenpiteet yhä enemmän. Rakentamisen kustannusten lasku helpottaa uusien kohteiden rakentamisen aloittamista. Tarjonnan runsas kasvu lisää heikon kannan vajaakäyttöä jonkin verran.
LIIKETILAT	Päivittäistavara-kohteet, joissa on pitkä vuokrasopimus, herättävät edelleen sijoittajien mielenkiinnon. Vaativimmatkin kohteet herättävät yhä enemmän kiinnostusta. Kokonaisuudessaan liikelisäsektori on vilkastunut, ja markkinoilla on ollut runsaasti kohteita. Erityisesti aktiivisesti manageratut, hyvillä sijainneilla sijaitsevat korkealla käyttöasteella olevat kauppakeskukset kiinnostavat.	Retail-sektorin kohteiden kiinnostus kasvaa, osittain toimistosektorin heikkojen näkymien avittamana. Hyvilläkin kohteilla tuottotasot voivat olla selvästi korkeampia kuin beds, sheds & meds -kategoriassa, johon valtaosa sijoittajista on nyt keskittynyt.	Käyttöasteet ovat yleisesti ottaen korkeat. Kauppakeskuksissa vuokratasoja määrittää kävijämäärät, myynnin kasvunneusteet ja sektorikohtainen kuluttajakysyntä. Muotoimiala keskittyy yhä selkeämmin isoihin ja keskisuuriin kauppakeskuksiin. Pienemmissä kauppakeskuksissa erikoiskauppa saa synergiaa yhä useammin mm. kauneuden ja terveyden palveluista sekä ravintola- ja kahvilatoimijoista, jotka osaltaan tuottavat kävijävirtoja. Päivittäistavara-kauppa generoi edelleen vahvasti suuria kävijävirtoja ja tilaa vievän kaupan liiketilakysyntä on melko vilkasta.	Liikelilojen kysyntää määrittää yhä vahvemmin naapurustosta ja lähialueelta saatava synergia ja kävijävirtojen kehitys. Päivittäisasiointivetoiset keskittymät ja keskukset säilyvät vahvoina, erikoiskauppa keskittyy yhä useammin suurten kävijävirtojen varrelle katutasoon. Palveluiden rooli kauppakeskuksissa kasvaa tuoden kaupan toimijoille synergiaa. Käytetyn tavarankauppa on osa liikelilamarkkinaa.

## KIRJOITTAJAT



Kim Sars  
Head of Investment Management  
[kim.sars@trevia.fi](mailto:kim.sars@trevia.fi)

Kasper Joukama  
Transactions Manager  
[kasper.joukama@trevia.fi](mailto:kasper.joukama@trevia.fi)

Elisa Loitto  
Head of AM Sales  
[elisa.loitto@trevia.fi](mailto:elisa.loitto@trevia.fi)

Jussi Raitaniemi  
Head of AM Operations  
[jussi.raitanieni@trevia.fi](mailto:jussi.raitanieni@trevia.fi)

## OTA YHTEYTTÄ

Trevian Asset Management on suomalainen, avainhenkilöidensä omistama toimitiloihin, vähittäiskauppaan, asuinkiinteistöihin, logistiikkaan ja datakeskuksiin keskittyvä kiinteistösijoitus- ja kiinteistövarainhoitoyhtiö. Tarjoamme täyden palvelun varainhoitoa ja strukturoituja sijoituspalveluita sijoituksen koko elinkaaren ajalle. Yrityksen palvelut on suunnattu erityisesti institutionaalisille kiinteistösijoittajille, pankeille sekä muille ammattimaisille sijoittajille. Trevianilla on hallinnoitavanaan 1,2 miljardin euron kiinteistövarallisuus.  
[www.trevian.fi](http://www.trevian.fi)

Käyntiosoite: Erottajankatu 2, 3. kerros, 00120 Helsinki  
Postiosoite: Uudenmaankatu 1-5, 00120 Helsinki

[info@trevia.fi](mailto:info@trevia.fi)  
+358 10 581 3830

TREVIAN