

Syksy | 2025 TREVIAN Markkinanäkemys

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

SUOMEN KIINTEISTÖMARKKINA ELPYY – PARHAAT KOHTEET KERÄÄVÄT SIOITTAJIA NOPEASTI

Suomen kiinteistömarkkina on osoittanut selkeitä elpymisen merkkejä vuonna 2025. Transaktiovolyymit ovat kääntyneet nousuun, sijoituslikviditeetti on vahvistunut ja ulkomaisten sijoittajien kiinnostus kasvussa. Kehitys kertoo markkinoiden palautuneesta luottamuksesta – kaikki viittaa siihen, että aktiviteetti tulee selvästi ylittämään viime vuoden tason. Tämä luo vahvan pohjan kiinteistösektorin positiiviselle vireelle, jonka uskomme markkinadatan jatkossa vahvistavan.

Euroopan ja Pohjoismaiden viime vuonna alkanut transaktiovolyymien elpyminen alkaa nyt näkyä vahvasti myös Suomen kiinteistömarkkinassa. Asuntosektorista odotetaan nousevan yksi vuoden 2025 keskeisimmistä kasvun vetureista. Vaikka rakentamisen kustannustaso on yhä korkealla Venäjän hyökkäyssodan jälkeisen jyrkän nousun jälkeen, uudisrakentaminen on käynnistymässä varovaisesti. Muuttovoittoalueet tarjoavat kysynnälle kestävän pohjan ja vauhdittavat rakentamisen elpymistä, mikä edelleen vahvistaa asuntosektorin kysynnän ja tarjonnan tasapainoa.

Liiketilamarkkinan aktiviteetti on selvässä nousussa, mutta pääomat suuntautuvat nyt entistä tarkemmin valikoituihin, korkealaatuisiin kohteisiin. Pitkien vuokrasopimusten tarjoama vakaus tekee näistä kohteista erityisen houkuttelevia sijoittajille.

Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan on vahvistunut selvästi. Maa nähdään yhä useammin houkuttelevana kohteena niin kiinteistö- kuin infrastruktuurisijoituksille. Rahoitusmarkkinoiden olosuhteiden paraneminen ja lainaehto- keventyminen vauhdittavat sijoitusaktiivisuuden kasvua. Sekä Suomessa jo toimivat että uudet toimijat hakevat kohteita päivitettyjen tai täysin uusien strategioiden pohjalta.

Myös core-sijoittajien kasvava kiinnostus kertoo vahvasta luottamuksesta Suomen vakaaseen toimintaympäristöön. Monipuolinen kiinteistömarkkina tarjoaa mahdollisuuksia eri strategioille, mikä tekee Suomesta houkuttelevan kohteen laajalle sijoittajajoukolle.

Suomen kiinteistömarkkinan pitkän aikavälin fundamentit pysyvät vahvoina, ja tuottotasot ovat edelleen kilpailukykyisiä, erityisesti muihin Pohjoismaihin verrattuna. Prime-toimistojen tuottotasoero Ruotsiin nähden on historiallisen suuri, ja tyypillisesti tuottotasot eri markkinoiden välillä lähentyvät ajan myötä, kun rahoitusolosuhteet ovat samankaltaiset.

Uskomme, että parempien kohteiden vuokrausfundamenttien asteittainen vahvistuminen Suomessa käynnistää tuottoeron pienenemisen, mikä luo houkuttelevia mahdollisuuksia erityisesti sijoittajille, jotka hyödyntävät yield shift -strategioita, kun Suomen prime-toimistojen tuottotasot lähestyvät muiden Pohjoismaiden tasoa. Liiketilasegmentissä ei sen sijaan tällä hetkellä havaita vastaavia tuottotasoeroja, mikä viittaa markkinan tasapainoisempaan hinnoitteluun.

Vuoden 2025 toinen puolisko tuo mukanaan houkuttelevia mahdollisuuksia eri kiinteistösijoitusstrategioille. Markkinoiden polarisaatio korostaa entistä enemmän strategista otetta: kasvukeskuksiin ja hyvin hoidettuihin kohteisiin sijoittaminen tarjoaa sekä vakautta että tuottoa, kun taas syrjäisemmällä alueella riskit pysyvät edelleen korkeina.

LUE LISÄÄ

Microsoft, Google ja muut teknologiajätit rakentavat merkittäviä keskuksia eri puolille maata, kun digitaalisen kehityksen kolmas aalto tekee datakeskuksista osan kriittistä infrastruktuuria. Tekoälyyn liittyvä panostukset ovat lisääntyneet merkittävästi ja Euroopassa suunnitellaan jo huomattavia uusia investointeja. Trevian on vastannut muutokseen laajentamalla infrastruktuurisijoittamiseen ja käynnistänyt ensimmäiset datakeskushankkeensa osana uutta digitaalisen infrastruktuurin kokonaisuutta.



[Datakeskukset ja tekoäly muuttavat teollisuuden – Trevian mukana rakentamassa uuden digitaalisen aikakauden infrastruktuuria](#)

SIJOITUS

VUOKRAUS

KIINTEISTÖ-SEKTORI	NYKYHETKI	TULEVAISUUS	NYKYHETKI	TULEVAISUUS
ASUNNOT	Uudiskohteiden kuluttajakauppa elpyy hiljalleen, ja olemassa olevien kohteiden kauppa on selvästi vilkastunut.	Paremmat rahoitusehdot helpottavat kaupankäyntiä. Valmiiden kohteiden kysyntä ja vakaat näkymät tekevät asunnoista houkuttelevan omaisuusluokan.	Vajaakäyttö on edelleen historiallisesti korkea, mutta kehitys on ollut viime aikoina myönteistä.	Uudistuotannon hidas palautuminen nostaa käyttöasteita ja vuokratasoja vähitellen. Alueelliset erot säilyvät merkittävänä.
TOIMITILAT	Toimistoille on rajattua kysyntää, ja moni haluaa keventää toimistopainoa. Ensimmäisiä kauppia on tehty, mutta arviokirjojen ja markkinahintojen välillä on edelleen merkittävä ero.	Kysyntä hyville toimistoille palautuu vähitellen, mutta tarjontaa on runsaasti. Kauppa vaatii usein alle arviokirjan hinnan, ja markkinoiden polarisaatio hyvien ja heikkojen kohteiden välillä kasvaa.	Suosituimmilla sijainneilla käyttöasteet ja vuokrat pysyvät kohtuullisina. Maakuntien kaupunkikeskustat vahvistuvat. Haastavilla sijainneilla käyttöastetta ylläpidetään joustavuudella, kannustimilla ja alhaisemmilla vuokrilla.	Hyvien sijaintien toimistot säilyttävät kysyntänsä. Sopimusten joustavuus ja vastuullisuus korostuvat. Vaikeiden kohteiden kannattavuus on haasteellista laskevien vuokrien, vuokralaismuutostöiden ja CAPEXin jälkeen.
LOGISTIIKKA	Transaktiomarkkina on laskenut vähemmän kuin muilla sektoreilla. Ostajia löytyy sekä prime- että value-add-kohteille.	Markkina pysyy suhteellisen aktiivisena, sillä ostajia löytyy prime ja value-add segmentille nykyhinnoilla. Datapisteitä on muihin sektoreihin verrattuna hyvin ja ostajia on useita.	Pitkien sopimusten indeksoinnit heijastuvat vuokratasoihin, mutta saman osamarkkinan toisaan vastaavien kohteiden välillä voi olla merkittäviä eroja. Käyttöaste riippuu pitkälti sijainnista ja muuntojoustavuudesta. Erityissegmentit, kuten puolustusteollisuus, alkavat näkyä markkinassa, mutta analyysitila on rajallinen.	Vuokralaiset kiinnittävät yhä enemmän huomiota kiinteistöjen ESG-toimenpiteisiin. Rakentamisen kustannusten lasku helpottaa uusien kohteiden aloittamista, mutta tarjonnan kasvu voi lisätä heikompien kiinteistöjen vajaakäyttöä.
LIIKETILAT	Päivittäistavarakohteet pitkällä vuokrasopimuksella kiinnostavat sijoittajia edelleen, ja myös vaativammat kohteet herättävät kasvavaa kiinnostusta. Kokonaisuutena sektorilla on kysyntää, ja datapisteiden määrä on kasvanut.	Retail-kohteiden kiinnostus kasvaa osittain toimistosektorin heikkojen näkymien tukemana. Tuottotasot voivat hyvillä kohteilla olla selvästi korkeampia kuin beds, sheds & meds -kategoriassa, johon valtaosa sijoittajista keskittyy.	Kauppakeskusten käyttöasteet pysyvät korkeina, vaikka ostovoiman heikkeneminen heijastuu hieman kokonais-myynteissä. Muodin ja erikoiskaupan ketjut klusterituvat kauppakeskuksiin, ja vuokralaiskanta on melko vakaa. Monikanavainen kauppa on osa liiketoimintaa ja brändin rakentamista. Tilaa vievän kaupan segmentissä halpakaupan ketjut ovat aktiivisia, erityisesti liikenteellisesti hyvillä sijainneilla.	Kauppakeskusten kuluttajavetoa tukevat päivittäispalvelut ja erikoiskauppa, mikä ylläpitää korkeita käyttöasteita. Tilaa vievän kaupan kiinteistöjen käyttöasteet pysyvät korkeina hyvillä sijainneilla. Kivijalkaliiketoimien kysyntä määräytyy saavutettavuuden, naapuruston synergioiden sekä kaupan konseptien teknisten ja logististen tarpeiden mukaan.

OTA YHTEYTTÄ



Kim Sars
Head of Investment Management
kim.sars@trevian.fi

Kasper Joukama
Transactions Manager
kasper.joukama@trevian.fi

Elisa Loitto
Head of Asset Management
elisa.loitto@trevian.fi

Trevian Asset Management on suomalainen, avainhenkilöidensä omistama toimistotiloihin, vähittäiskauppaan, asuinkiinteistöihin, logistiikkaan ja datakeskuksiin keskittyvä kiinteistösiirto- ja kiinteistövarainhoitoyhtiö. Tarjoamme täyden palvelun varainhoitoa ja strukturoituja sijoituspalveluita sijoituksen koko elinkaaren ajalle. Yrityksen palvelut on suunnattu erityisesti institutionaalisille kiinteistösiirtoajille, pankeille sekä muille ammattimaisille sijoittajille.

Trevianilla on hallinnoitavanaan 1,2 miljardin euron kiinteistövarallisuus. www.trevian.fi

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

info@trevian.fi
+358 10 581 3830

TREVIAN