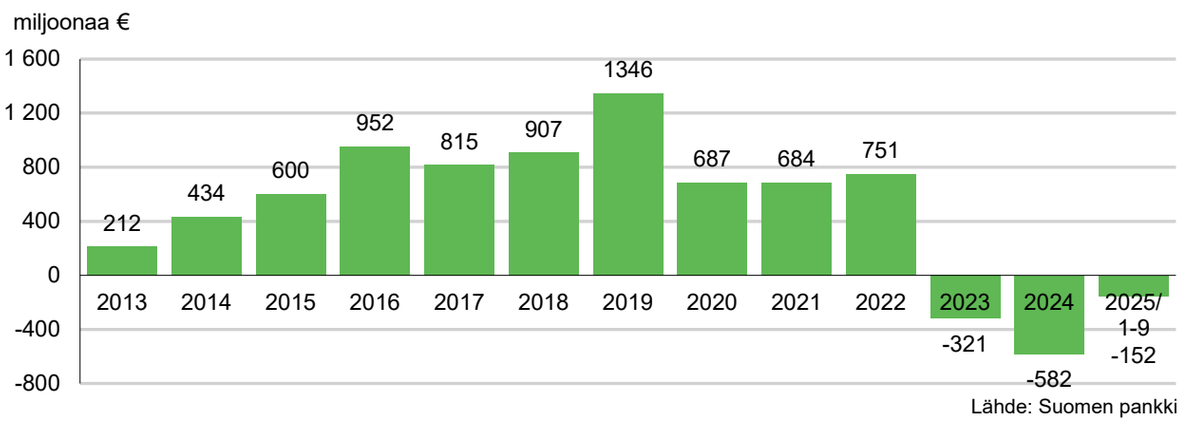
KTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTOTAULUKKO, Q3

Kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen keskeiset tunnusluvut

	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	31.12.2024	30.9.2024	Muutos % /kvartaali	Muutos % /vuosi
GAV (milj. €)	9 123	9 294		9 663		-2 %	
NAV (milj. €)	5 974	6 047		6 356		-1 %	
Kiinteistöjen arvo (milj. €)	8 834	9 040		9 308		-2 %	
LTV	34 %	35 %		34 %		-1 %	
Rahastojen lukumäärä	22	22	22	22	22	0 %	0 %
Managerien lukumäärä	12	12	12	12	12	0 %	0 %
Nettomerkinnät (milj. € (3kk))	-11	-162	21	-231	-39	93 %	71 %
Osuudenomistajat lkm	91 532	92 839	94 617	95 401	98 396	-1 %	-7 %

Rahastojen merkintöjen ja lunastusten nettovaikutus



Lähde: Suomen pankki

- Rakennettuihin kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen yhteenlaskettu bruttoarvo (GAV) jatkoi laskuaan vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä, ollen syyskuun lopussa 9,1 miljardia euroa.

- Arvon lasku johtui sekä kiinteistöjen myynneistä ja niiden mahdollistamista sijoittajille maksetuista lunastuksista, että omistettujen kiinteistöjen markkina-arvon lievästä laskusta.

- Kiinteistömarkkinat ovat vilkastuneet merkittävästi vuoden 2025 aikana verrattuna kahteen edeltävään vuoteen, ja vuoden 2025 transaktiovolyymi kolmannen neljänneksen loppuun mennessä, 2,5 miljardia euroa, ylittää jo koko vuoden 2024 volyymin tason.

- Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen 12 kuukauden rullaava kokonaistuotto oli keskimäärin -0,4 prosenttia. Tuotto muodostui 2 prosentin tuotto-osuudesta sekä -2,4 prosentin arvonmuutoksesta.

Erikoissijoitusrahastojen tuottohistoria

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	12kk (rolling)	3v (22–24)	5v (20–24)	10v (15–24)
Kokonaistuotto *	6,4 %	4,7 %	7,6 %	4,8 %	-6,3 %	-2,6 %	-0,4 %	-1,5 %	1,5 %	4,3 %
Osuuksien arvonkehitys	2,5 %	0,9 %	4,1 %	1,3 %	-9,4 %	-5,3 %	-2,4 %	-4,6 %	-1,8 %	0,8 %
Tuotto-osuuden maksu	3,7 %	3,6 %	3,3 %	3,5 %	3,4 %	2,8 %	2,0 %	3,2 %	3,3 %	3,4 %

*=markkina-arvolla painotettu

Taulukoissa ja graafeissa esitetään rahastot, jotka sijoittavat suoraan suomalaisiin kiinteistöihin. Mukana eivät ole rahastot, jotka sijoittavat esimerkiksi rahasto-osuuksiin, osakkeisiin, feeder-rahastoihin, metsään, infraan, maatalouteen tai pelkästään Suomen ulkopuolelle.

Kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot syyskuun 2025 lopussa

Nimi	Pääasiallinen sijoitussektori	Rahaston NAV 30.9.2025 (milj. €)	Muutos Q2-Q3	Rahaston GAV 30.9.2025 (milj. €)	Muutos Q2-Q3	Kiinteistösalkun arvo 30.9.2025 (milj. €)	Muutos Q2-Q3	Toteutunut LTV/GAV 30.9.2025	Muutos %-yksikköä Q2-Q3	Kiinteistöjen lkm	Vuokrattava pinta-ala m2***
Aktia Asunnot +	Asuntokiinteistöt	35	-4,2 %	66	-3,8 %	62	-5,9 %	48 %	1 %	6	15 439
Aktia Toimitilakiinteistöt	Toimitilakiinteistöt	93	-2,4 %	148	-7,9 %	138	-12,0 %	36 %	-4 %	15	70 464
CapMan Nordic Property Income	Toimitilakiinteistöt	75	1,8 %	132	0,4 %	121	-0,2 %	39 %	0 %	9	56 745
eQ Liikekiinteistöt	Toimitilakiinteistöt	534	0,2 %	940	-0,4 %	924	-0,1 %	43 %	0 %	40	333 000
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Yhteiskuntakiinteistöt	1087	0,9 %	1785	0,5 %	1745	0,2 %	39 %	0 %	100	511 000
Evli Logistiikkakiinteistöt	Toimitilakiinteistöt	20	-0,1 %	20	0,4 %	16	-1,9 %	0 %	0 %	5	11 900
Evli Vuokratuotto	Toimitilakiinteistöt	155	-3,9 %	242	-2,2 %	229	1,0 %	34 %	1 %	19	120 930
Evli Vuokratuotto II	Toimitilakiinteistöt*	54	-1,3 %	104	3,7 %	96	-1,6 %	44 %	-2 %	42	34 222
HCP Bricks	Toimitilakiinteistöt*	7	14,3 %	9	10,1 %	7	-	27 %	-1 %	2	7 100
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	Toimitilakiinteistöt*	174	-3,8 %	214	-3,2 %	209	-1,3 %	18 %	1 %	31	103 200
Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	Toimitilakiinteistöt	255	2,0 %	390	1,0 %	369	0,5 %	33 %	-1 %	41	362 000
OP-Palvelukiinteistöt	Yhteiskuntakiinteistöt	322	-3,0 %	398	1,5 %	360	0,0 %	19 %	0 %	49	96 355
OP-Vuokratuotto	Asuntokiinteistöt*	930	-4,8 %	1335	-8,8 %	1245	-13,5 %	30 %	-3 %	125	345 211
S-Pankki Asunto	Asuntokiinteistöt	292	0,0 %	459	-1,1 %	456	-1,7 %	36 %	-1 %	70	87 992
S-Pankki Toimitila	Toimitilakiinteistöt	200	1,0 %	339	0,6 %	316	-0,1 %	40 %	0 %	28	169 088
S-Pankki Tontti	Tontit	151	1,2 %	202	0,9 %	180	0,0 %	25 %	0 %	74	N/A
Titanium Asunto	Asuntokiinteistöt	37	0,0 %	60	-1,6 %	57	-1,1 %	40 %	1 %	16	17 200
Titanium Hoivakiinteistö	Yhteiskuntakiinteistöt	481	0,8 %	681	0,4 %	645	0,0 %	29 %	0 %	144	209 000
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	Toimitilakiinteistöt	247	-2,9 %	409	-1,9 %	475	1,1 %	40 %	1 %	27	262 000
UB Suomi Kiinteistöt	Toimitilakiinteistöt*	144	-4,5 %	182	-3,9 %	180	0,2 %	21 %	1 %	49	126 000
Ålandsbanken Asuntorahasto	Asuntokiinteistöt	395	-1,5 %	719	-2,3 %	**	-	44 %	0 %	376	-
Ålandsbanken Tontti	Tontit	287	-1,3 %	287	-1,3 %	**	-	0 %	0 %	157	N/A
Yhteensä		**5 974**	**-1,2 %**	**9 123**	**-1,8 %**	**8 834**	**-2,3 %**	**34 %**	**-0,6 %**	**1 425**	

Avaa linkki rahaston www-sivuille rahaston nimen kohdalta.

Huom. NAV:in muutos ei tarkoita rahaston tuottoa.

*=sijoittaa sekä asuntoihin että toimitilakiinteistöihin

**=arviot Ålandsbankenin salkkujen arvosta perustuen rahastojen GAV:iin

***=ei sisällä tonttien pinta-alaa

Kiitokset katsauksen mahdollistajille: