



KTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTOTAULUKKO, Q4/2025

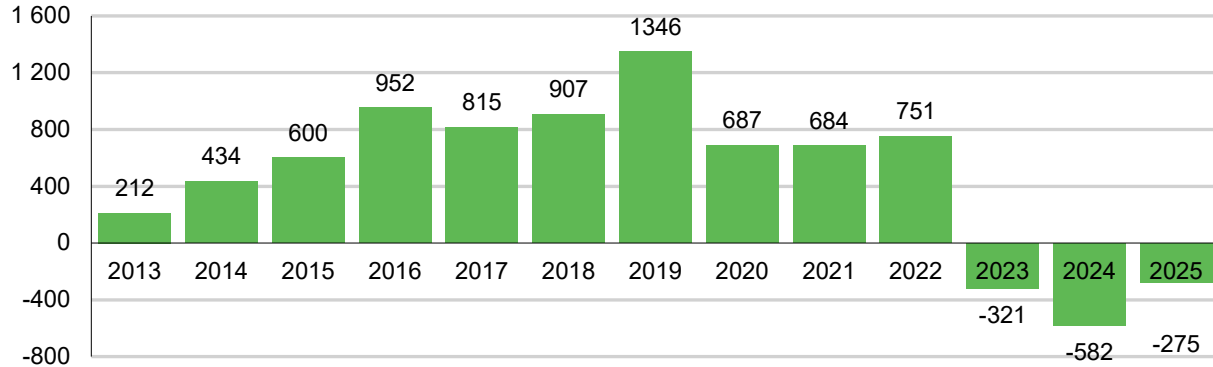
Rakli

Kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen keskeiset tunnusluvut

	31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	31.12.2024	Muutos % /kvartaali	Muutos % /vuosi
GAV (milj. €)	8 973	9 123	9 294		9 663	-2 %	-7 %
NAV (milj. €)	5 844	5 974	6 047		6 356	-2 %	-8 %
Kiinteistöjen arvo (milj. €)	8 570	8 834	9 040		9 308	-3 %	-8 %
LTV	35 %	34 %	35 %		34 %	1 %	1 %
Rahastojen lukumäärä	22	22	22	22	22	0 %	0 %
Managerien lukumäärä	12	12	12	12	12	0 %	0 %
Nettomerkinnot (milj. € (3kk))	-123	-11	-162	21	-231	-977 %	47 %
Osuudenomistajat lkm	90 961	91 532	92 839	94 617	95 401	-1 %	-5 %
Kiinteistöjen lukumäärä	1 425	1 611					-12 %

Rahastojen merkintöjen ja lunastusten nettovaikutus

miljoonaa €



Lähde: Suomen pankki

Erikoissijoitusrahastojen tuottohistoria

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	12kk (rullaava)	3v (23–25)	5v (21–25)	10v (16–25)
Kokonaistuotto *	4,7 %	7,6 %	4,8 %	-6,3 %	-2,6 %	-0,5 %	-0,5 %	-3,2 %	0,5 %	3,3 %
Osuuksien arvonkehitys	0,9 %	4,1 %	1,3 %	-9,4 %	-5,3 %	-2,4 %	-2,4 %	-5,8 %	-2,5 %	-0,1 %
Tuotto-osuuden maksu	3,6 %	3,3 %	3,5 %	3,4 %	2,8 %	2,0 %	2,0 %	2,7 %	3,0 %	3,3 %

- Rakennettuihin kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen yhteenlaskettu bruttoarvo (GAV) jatkoi laskuaan vuoden 2025 viimeisellä neljänneksellä, ollen vuoden lopussa 9,0 miljardia euroa (vuoden 2024 loppu: 9,7 mrd. €, Q3 2025: 9,1 mrd. €).

- Arvon lasku johtui sekä kiinteistöjen myynneistä ja niiden mahdollistamista sijoittajille maksetuista lunastuksista, että omistettujen kiinteistöjen markkina-arvon lievästä laskusta vuoden 2025 aikana.

- Vuoden viimeisellä kvartaalilla Suomen ammattimaisessa kiinteistösijoitusmarkkinassa nähtiin 1,9 miljardin euron edestä kiinteistökauppoja ja koko vuoden 2025 transaktiovolyymi saavutti 4,4 miljardia, tuplataen vuoden 2024 volyymin (2,2 mrd. €). Erikoissijoitusrahastot olivat yhä nettomyyjiä, edustaen 11% osuutta myyjistä mutta vain 2% osuutta ostajista.

- Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen 12 kuukauden rullaava kokonaistuotto oli keskimäärin -0,5 prosenttia. Tuotto muodostui 2 prosentin tuotto-osuudesta sekä -2,4 prosentin arvomuutoksesta. Vuoden kahden viimeisen kvartaalin aikana arvoissa nähtiin stabiiloitumista, ja H2 arvomuutostuotto oli keskimäärin 0,0 prosenttia.

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.

*=markkina-arvolla painotettu

Kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavat erikoissijoitusrahastot joulukuun 2025 lopussa

Nimi	Pääasiallinen kiinteistö-sektori	Kokonais tuotto 12kk (rullaava) ***	Kokonais tuotto 3v (p.a.)***	NAV			GAV			Kiinteistösalkun arvo			LTV			Kiinteistöjen lkm (31.12.25)	Vuokrattava pinta-ala m2**** (31.12.25)
				31.12.25 (milj. €)	Muutos 3kk	Muutos 12kk	31.12.25 (milj. €)	Muutos 3kk	Muutos 12kk	31.12.25 (milj. €)	Muutos 3kk	Muutos 12kk	31.12.25 (% GAV:ista)	Muutos % yksikköä 3kk	Muutos % yksikköä 12kk		
Aktia Asunnot +	Asunto	-1,2 %	-6,8 %	35	0,0 %	-9,9 %	66	0,0 %	-6,4 %	62	0,0 %	-8,8 %	48 %	0,0	1,7	6	15 439
Aktia Toimitilakiinteistöt	Toimitila	-8,3 %	-4,0 %	88	-5,0 %	-16,2 %	143	-3,4 %	-16,1 %	132	-3,9 %	-18,2 %	38 %	1,8	1,1	15	70 464
CapMan Nordic Property Income	Toimitila	-1,2 %	-6,6 %	72	-4,6 %	-7,9 %	129	-2,6 %	-4,3 %	119	-1,7 %	3,1 %	40 %	1,1	2,0	9	56 745
eQ Liikekiinteistöt	Toimitila	-6,7 %	-9,3 %	516	-3,4 %	-8,1 %	916	-2,5 %	-9,8 %	905	-2,0 %	-9,8 %	44 %	0,5	-1,0	40	333 000
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Yhteiskunta	1,0 %	-4,3 %	1 060	-2,5 %	-6,4 %	1 757	-1,6 %	-2,5 %	1 707	-2,2 %	-4,0 %	41 %	1,8	3,6	93	503 000
Evli Logistiikkakiinteistöt	Toimitila	3,7 %	3,9 %	20	-3,1 %	-6,6 %	20	-2,6 %	-5,7 %	16	0,6 %	11,2 %	0 %	0,0	0,0	5	11 900
Evli Vuokratuotto	Toimitila	4,5 %	1,7 %	158	2,1 %	-5,0 %	244	0,9 %	-0,4 %	230	0,6 %	5,6 %	34 %	-0,3	2,5	19	120 967
Evli Vuokratuotto II	Toimitila*	-10,6 %	-5,5 %	54	0,0 %	-12,5 %	103	-0,7 %	-7,4 %	95	-1,1 %	-13,9 %	43 %	-0,3	-1,7	41	24 297
HCP Bricks	Toimitila*	8,5 %	4,6 %	7	1,4 %	-9,3 %	9	1,2 %	22,1 %	7	1,2 %	370,2 %	26 %	-1,8	25,5	2	7 100
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	Toimitila*	1,3 %	-1,4 %	175	0,3 %	-3,9 %	226	5,5 %	1,8 %	209	-0,1 %	-1,7 %	22 %	4,0	4,6	31	103 200
Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	Toimitila	0,4 %	-0,5 %	250	-2,0 %	-3,5 %	385	-1,3 %	-2,5 %	364	-1,4 %	-1,4 %	34 %	1,0	1,0	41	361 000
OP-Palvelukiinteistöt	Yhteiskunta	2,3 %	1,2 %	324	0,7 %	-10,2 %	399	0,3 %	-8,5 %	333	-7,5 %	-17,2 %	19 %	-0,1	1,8	42	86 000
OP-Vuokratuotto	Asunto*	-0,7 %	-5,3 %	927	-0,3 %	-12,9 %	1 324	-0,8 %	-13,6 %	1 163	-6,6 %	-20,7 %	30 %	0,0	-1,8	124	344 871
S-Pankki Asunto	Asunto	-1,7 %	-7,1 %	286	-2,2 %	-4,6 %	454	-1,1 %	-4,5 %	452	-0,9 %	-4,9 %	37 %	0,7	0,1	69	87 327
S-Pankki Toimitila	Toimitila	-0,4 %	-1,6 %	173	-13,2 %	-15,0 %	311	-8,4 %	-10,9 %	301	-5,0 %	-10,1 %	43 %	2,5	1,9	27	163 542
S-Pankki Tontti	Tontit	5,0 %	6,5 %	142	-5,6 %	-7,4 %	193	-4,6 %	-5,9 %	179	-0,5 %	-0,2 %	26 %	1,2	1,5	74	-
Titanium Asunto	Asunto	-3,8 %	-4,0 %	37	0,0 %	0,0 %	60	0,0 %	3,4 %	52	-7,9 %	-9,6 %	38 %	-1,7	0,4	16	17 200
Titanium Hoivakiinteistö	Yhteiskunta	2,1 %	2,4 %	463	-3,7 %	-2,7 %	663	-2,6 %	-2,5 %	608	-5,8 %	-5,2 %	30 %	0,8	0,2	131	198 000
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	Toimitila	1,5 %	-0,8 %	248	0,4 %	-6,4 %	409	-0,1 %	-7,4 %	483	1,6 %	-5,0 %	39 %	-0,3	-0,7	27	262 000
UB Suomi Kiinteistöt	Toimitila*	-3,2 %	-1,9 %	137	-5,1 %	-15,3 %	173	-4,9 %	-14,4 %	166	-8,2 %	-14,7 %	21 %	0,2	0,8	46	118 000
Ålandsbanken Asuntorahasto	Asunto	-7,2 %	-8,1 %	387	-2,0 %	-7,6 %	702	-2,4 %	-10,3 %	**	-	-	44 %	-0,4	0,3	375	-
Ålandsbanken Tontti	Tontit	4,9 %	5,1 %	287	-0,1 %	-5,8 %	287	-0,1 %	-5,8 %	**	-	-	0 %	0,0	0,0	153	-
Yhteensä				5 844	-2,2 %	-8,1 %	8 973	-1,6 %	-7,1 %	8 570	-3,0 %	-7,9 %	35 %	0,7	0,8	1 425	

Avaa linkki rahaston [www-sivuille](http://www.sivuille) rahaston nimen kohdalta.

*=sijoittaa sekä asuntoihin että toimitilakiinteistöihin

***= rahastojen itsensä raportoimat tuottoluvut

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

****=ei sisällä tonttien pinta-alaa

Kiitokset katsauksen mahdollistajille:

