



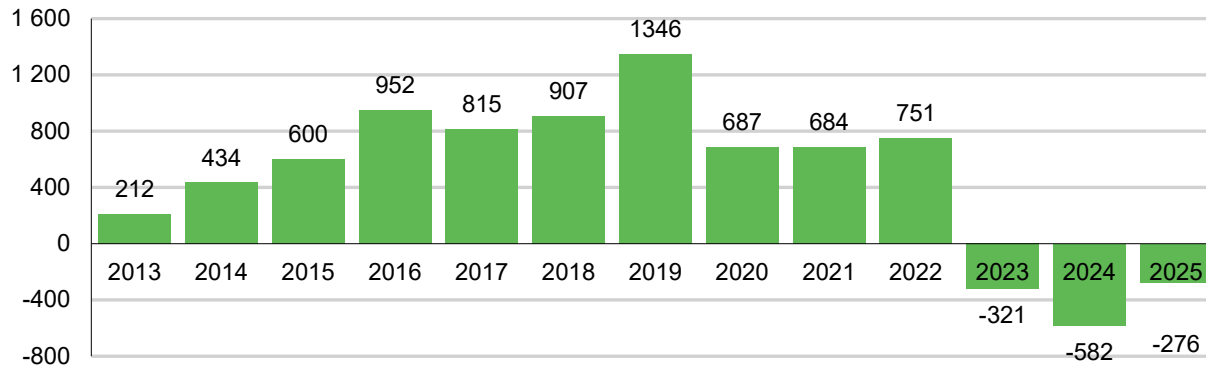
Kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen keskeiset tunnusluvut

	31.3.2026	31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	Muutos /kvartaali	Muutos /vuosi
GAV (milj. €)	8 787	8 973	9 123	9 294	9 544	-2,1 %	-7,9 %
NAV (milj. €)	5 720	5 844	5 974	6 047	6 197	-2,1 %	-7,7 %
Kiinteistöjen arvo (milj. €)	8 412	8 570	8 834	9 041	8 916	-1,8 %	-5,7 %
LTV	34,6 %	34,8 %	34,1 %	34,8 %	34,7 %	-0,2	-0,2
Rahastojen lukumäärä	22	22	22	22	22	0	0
Managerien lukumäärä	12	12	12	12	12	0	0
Nettomerkinnät (milj. € (3kk))		-122	-13	-162	21		
Osuudenomistajat lkm	90 114	90 961	91 532	92 839	94 617	-0,9 %	-4,8 %
Kiinteistöjen lukumäärä	1 377	1 386	1 425	1 452	1 459	-0,6 %	-5,6 %

Lähde: Rahastojen toimittamat tiedot, Suomen Pankki, Sijoitustutkimus

Rahastojen merkintöjen ja lunastusten nettovaikutus

miljoonaa €



Lähde: Suomen pankki

Erikoissijoitusrahastojen tuottohistoria

	2021	2022	2023	2024	2025	2026Q1
Kokonaistuohto *	7,6 %	4,8 %	-6,3 %	-2,6 %	-0,5 %	-0,5 %
Osuuksien arvonkehitys	4,1 %	1,3 %	-9,4 %	-5,3 %	-2,4 %	-1,8 %
Tuotto-osuuden maksu	3,3 %	3,5 %	3,4 %	2,8 %	2,0 %	1,3 %

Lähde: Rahastojen ilmoittamat tiedot, KTI

12kk (rullaava)	3v (23–25)	5v (21–25)	10v (16–25)
-0,8 %	-3,2 %	0,5 %	3,3 %
-3,1 %	-5,8 %	-2,5 %	-0,1 %
2,3 %	2,7 %	3,0 %	3,3 %

*=markkina-arvolla painotettu

- Rakennettuihin kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen yhteenlaskettu bruttoarvo (GAV) jatkoi laskuaan vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä ollen maaliskuun lopussa 8,8 miljardia euroa (vuoden 2025 loppu: 9,0 miljardia).

- Arvon lasku johtui sekä kiinteistöjen myynneistä että omistettujen kiinteistöjen markkina-arvon lievästä laskusta ensimmäisen kvartaalin aikana. Myös tuotto-osuuden jako ajoittuu pääosalla rahastoista ensimmäiselle kvartaalille.

- Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla Suomen ammattimaisessa kiinteistösijoitusmarkkinassa nähtiin 2,3 miljardin euron edestä kiinteistökauppoja. Erikoissijoitusrahastot olivat yhä kiinteistömarkkinoilla nettomyyjiä: niiden osuus kaikista myynneistä oli kolme prosenttia, eikä kiinteistöostoja ollut lainkaan.

- Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen 12 kuukauden rullaava kokonaistuohto oli keskimäärin -0,8 prosenttia. Tuotto muodostui 2,3 prosentin tuotto-osuudesta sekä -3,1 prosentin arvonmuutoksesta. Vuoden ensimmäisen kvartaalin arvonmuutos kääntyi taas negatiiviseksi geopoliittisen epävarmuuden heijastuessa kiinteistöjen arvostukseen.

- Huom. 1.1. voimaan tulleesta asetuspäivityksestä johtuen Suomen Pankin sijoitusrahastoja koskevat tiedot ensimmäiseltä vuosineljännekseltä julkaistaan 30.6. Näin ollen vuoden 2026 ensimmäisen kvartaalin nettolunastuksia koskevat tiedot eivät ole vielä saatavilla.

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 maaliskuun 2026 lopussa

Nimi	Pääasiallinen kiinteistö-sektori	Kokonais tuotto 12kk (rullaava) ***	Kokonais tuotto 3v (p.a.)***	NAV			GAV			Kiinteistösalkun arvo			LTV			Lunastuksiin liittyviä rajoituksia käytössä			
				31.3.2026 (milj. €)	Muutos 3kk	Muutos 12kk	31.3.2026 (milj. €)	Muutos 3kk	Muutos 12kk	31.3.2026 (milj. €)	Muutos 3kk	Muutos 12kk	31.3.2026 (% GAV:ista)	Muutos % yksikköä 3kk	Muutos % yksikköä 12kk	Kiinteistöjen lkm (31.3.2026)	Vuokrattava pinta-ala m2**** (31.3.2026)	31.3.2026	12 kk aikana
Aktia Asunnot +	Asunto	1,2 %	-5,1 %	33	-4,3 %	-7,6 %	65	-2,1 %	-5,1 %	62	0,2 %	-7,9 %	49,0 %	1,3	1,0	6	15 439	-	-
Aktia Toimitilakiinteistöt	Toimitila	-10,9 %	-4,7 %	82	-6,9 %	-17,1 %	138	-3,8 %	-18,7 %	130	-2,0 %	-19,5 %	39,0 %	0,9	1,0	15	70 500	-	-
CapMan Nordic Property Income	Toimitila	-3,4 %	-6,0 %	72	0,5 %	-9,9 %	129	-0,2 %	-6,9 %	118	-0,9 %	-4,0 %	39,8 %	-0,2	2,3	9	56 815	Kyllä	Ei
eQ Liikekiinteistöt	Toimitila	-10,2 %	-10,1 %	501	-2,8 %	-9,9 %	882	-3,7 %	-12,6 %	871	-3,8 %	-13,6 %	43,2 %	-0,5	-1,7	39	327 000	Kyllä	Kyllä
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Yhteiskunta	0,7 %	-4,2 %	1 044	-1,5 %	-7,0 %	1 742	-0,9 %	-5,2 %	1 701	-0,3 %	-2,4 %	40,0 %	-0,8	1,1	93	504 000	Kyllä	Kyllä
Evli Logistiikkakiinteistöt	Toimitila	3,2 %	3,4 %	19	-3,6 %	-7,8 %	19	-4,0 %	-7,7 %	16	0,0 %	-1,2 %	0,0 %	0,0	0,0	5	11 900	Ei	Ei
Evli Vuokratuotto	Toimitila	4,5 %	2,0 %	147	-6,9 %	-8,7 %	235	-3,8 %	-2,9 %	230	0,1 %	5,1 %	35,2 %	1,3	3,3	19	120 990	Ei	Ei
Evli Vuokratuotto II	Toimitila*	-9,3 %	-6,1 %	52	-3,7 %	-8,1 %	97	-5,9 %	-5,0 %	88	-7,6 %	-12,9 %	43,1 %	-0,2	-1,5	39	31 411	Kyllä	Kyllä
HCP Bricks	Toimitila*	8,6 %	5,3 %	7	2,3 %	-27,2 %	10	1,6 %	-21,8 %	7	2,3 %	-27,2 %	25,1 %	-0,4	5,5	2	7 100	Ei	Ei
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	Toimitila*	1,4 %	-0,6 %	175	0,4 %	-3,5 %	227	0,6 %	2,0 %	209	0,0 %	-2,2 %	21,4 %	-0,1	4,5	31	103 114	Ei	Ei
Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	Toimitila	2,9 %	0,1 %	248	-0,9 %	-0,5 %	393	2,2 %	-0,3 %	369	1,4 %	0,4 %	33,0 %	-1,0	0,0	41	361 000	Kyllä	Kyllä
OP-Palvelukiinteistöt	Yhteiskunta	2,1 %	1,2 %	311	-4,0 %	-6,3 %	386	-3,3 %	-5,4 %	333	0,0 %	-17,0 %	19,4 %	0,6	1,1	42	86 000	Ei	Kyllä
OP-Vuokratuotto	Asunto*	-2,2 %	-5,4 %	916	-1,2 %	-7,7 %	1 244	-6,0 %	-15,0 %	1 112	-4,4 %	-20,4 %	28,1 %	-2,1	-5,9	122	335 670	Ei	Kyllä
S-Pankki Asunto	Asunto	-2,0 %	-5,4 %	283	-0,9 %	-4,9 %	449	-1,2 %	-5,1 %	446	-1,3 %	-4,8 %	36,9 %	-0,3	-0,1	68	86 068	Kyllä	Kyllä
S-Pankki Toimitila	Toimitila	-2,3 %	-1,6 %	164	-5,7 %	-17,8 %	304	-2,2 %	-11,6 %	296	-1,7 %	-11,3 %	43,7 %	0,9	2,2	27	163 542	Ei	Ei
S-Pankki Tontti	Tontit	4,7 %	5,5 %	140	-1,7 %	-6,8 %	190	-1,3 %	-5,5 %	178	-0,5 %	-0,9 %	26,3 %	0,4	1,5	74	-	Ei	Ei
Titanium Asunto	Asunto	-3,9 %	-4,1 %	35	-5,4 %	-5,4 %	59	-1,7 %	3,5 %	56	6,7 %	-3,4 %	39,0 %	0,6	2,1	16	17 200	Ei	Kyllä
Titanium Hoivakiinteistö	Yhteiskunta	2,3 %	2,3 %	449	-3,0 %	-6,5 %	690	4,1 %	1,0 %	607	-0,1 %	-5,3 %	34,9 %	4,8	5,2	131	198 000	Kyllä	Kyllä
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	Toimitila	2,3 %	1,2 %	254	2,7 %	-4,9 %	409	0,0 %	-6,8 %	495	2,5 %	0,6 %	37,8 %	-1,6	-1,2	27	262 000	Ei	Ei
UB Suomi Kiinteistöt	Toimitila*	-5,1 %	-2,5 %	126	-8,0 %	-19,1 %	161	-6,6 %	-16,9 %	161	-2,8 %	-15,8 %	22,0 %	1,2	2,1	46	118 000	Ei	Ei
Ålandsbanken Asuntorahasto	Asunto	-7,9 %	-8,8 %	375	-3,1 %	-8,5 %	672	-4,3 %	-11,7 %	**	-	-	43,3 %	-0,7	-0,3	372	-	Kyllä	Kyllä
Ålandsbanken Tontti*****	Tontit	4,9 %	5,1 %	287	0,0 %	-5,8 %	287	0,0 %	-5,8 %	**	-	-	0,0 %	0,0	0,0	153	-	Ei	Ei
Yhteensä				5 720	-2,1 %	-7,7 %	8 787	-2,1 %	-7,9 %	8 412	-1,8 %	-5,7 %	34,6 %	-0,2	-0,2	1 377			

Avaa linkki rahaston www-sivuille rahaston nimen kohdalta.

*=sijoittaa sekä asuntoihin että toimitilakiinteistöihin

***= rahastojen itsensä raportoimat tuottoluvut

*****=Ålandsbanken Tontti -rahaston tiedot ajalta 2025/Q4 tertiiliraportoinnin vuoksi

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

****=ei sisällä tonttien pinta-alaa

Kiitokset katsauksen mahdollistajille:

