



KTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTOTAULUKKO, Q2/2026

Rakli

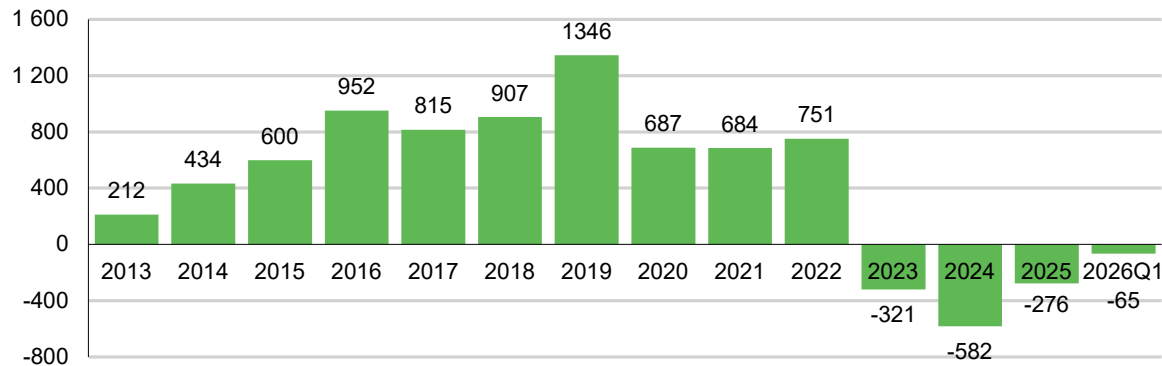
Kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen keskeiset tunnusluvut

	30.6.2026	31.3.2026	31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025	Muutos /kvartaali	Muutos /vuosi
GAV (milj. €)	8 606	8 787	8 973	9 123	9 294	-2,1 %	-7,4 %
NAV (milj. €)	5 546	5 720	5 844	5 974	6 047	-3,0 %	-8,3 %
Kiinteistöjen arvo (milj. €)	8 277	8 412	8 570	8 834	9 041	-1,6 %	-8,4 %
LTV	35,3 %	34,6 %	34,8 %	34,1 %	34,8 %	0,8	0,6
Rahastojen lukumäärä	22	22	22	22	22	0	0
Managerien lukumäärä	12	12	12	12	12	0	0
Nettomerkinnät (milj. € (3kk))		-65	-122	-13	-162		
Osuudenomistajat lkm	88 924	90 114	90 961	91 532	92 839	-1,3 %	-4,2 %
Kiinteistöjen lukumäärä	1 376	1 377	1 386	1 425	1 452	-0,1 %	-5,2 %

Lähde: Rahastojen toimittamat tiedot, Suomen Pankki, Sijoitustutkimus

Rahastojen merkintöjen ja lunastusten nettovaikutus

miljoonaa €



Lähde: Suomen pankki

Erikoissijoitusrahastojen tuottohistoria

	2021	2022	2023	2024	2025	2026Q2	2026YTD	12kk (rullaava)	3v (23-25)	5v (21-25)	10v (16-25)
Kokonaistuo *	7,6 %	4,8 %	-6,3 %	-2,6 %	-0,5 %	-0,6 %	-1,1 %	-1,1 %	-3,2 %	0,5 %	3,3 %
Osuuksien arvonekehitys	4,1 %	1,3 %	-9,4 %	-5,3 %	-2,4 %	-1,1 %	-2,8 %	-2,8 %	-5,8 %	-2,5 %	-0,1 %
Tuotto-osuuden maksu	3,3 %	3,5 %	3,4 %	2,8 %	2,0 %	0,5 %	1,7 %	1,7 %	2,7 %	3,0 %	3,3 %

Lähde: Rahastojen ilmoittamat tiedot, KTI

*=markkina-arvolla painotettu

- Rakennettuihin kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen yhteenlaskettu bruttoarvo (GAV) jatkoi laskuaan vuoden 2026 toisella neljänneksellä ja oli kesäkuun lopussa 8,6 miljardia euroa (maaliskuun 2026 loppu: 8,8 miljardia).

- Arvon lasku johtui sekä kiinteistöjen myynneistä että omistettujen kiinteistöjen markkina-arvon lievästä laskusta toisen vuosineljänneksen aikana. Myös tuotto-osuuden jako ajoittuu osalla rahastoista toiselle kvartaalille.

- Vuoden toisella kvartaalilla Suomen ammattimaisessa kiinteistösijoitusmarkkinassa nähtiin 1,2 miljardin euron edestä kiinteistökauppoja. Erikoissijoitusrahastot olivat yhä kiinteistömarkkinoilla nettomyyjä: niiden osuus kaikista myynneistä oli noin kahdeksan prosenttia, eikä kiinteistöostoja ollut lainkaan.

- Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen vuoden 2026 ensimmäisen puolikkaan kokonaistuohto oli keskimäärin -1,1 prosenttia. Tuotto muodostui 1,7 prosentin tuotto-osuudesta sekä -2,8 prosentin arvonmuutoksesta.

- Vuoden 2025 jälkimmäisen puolikkaan 0 % arvonmuutoksen jälkeen vuoden 2026 kahden ensimmäisen kvartaalin arvonmuutos kääntyi taas negatiiviseksi geopolittisen epävarmuuden ja korkojen nousun heijastuessa kiinteistöjen arvoihin. Toisella vuosineljänneksellä arvojen lasku oli kuitenkin ensimmäistä kvartaalia maltillisempaa.

- Neljä yhdestätoista rahastosta, jotka raportoivat käyttäneensä rahasto-osuuksien lunastuksiin kohdistuvia rajoituksia edellisen 12 kk aikana raportoi poistaneensa kyseiset rajoitukset käytöstä 30.6. Seitsemän rahastoa raportoi soveltavansa yhä lunastuksiin liittyviä rajoituksia.

- Huom. 1.1. voimaan tulleen asetuspäivityksen takia Suomen Pankin sijoitusrahastoja koskevat tietojen julkaisuakataulu on muuttunut. Näin ollen vuoden 2026 toisen 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 kesäkuun 2026 lopussa

				NAV			GAV			Kiinteistösalkun arvo			LTV					Lunastuksiin liittyviä rajoituksia käytössä	
Nimi	Pääasiallinen kiinteistö-sektori	Kokonais tuotto 12kk (rullaava) ***	Kokonais tuotto 3v (p.a.)***	30.6.2026 (milj. €)	Muutos 3kk	Muutos 12kk	30.6.2026 (milj. €)	Muutos 3kk	Muutos 12kk	30.6.2026 (milj. €)	Muutos 3kk	Muutos 12kk	30.6.2026 (% GAV:ista)	Muutos % yksikköä 3kk	Muutos % yksikköä 12kk	Kiinteistöjen lkm (30.6.2026)	Vuokrattava pinta-ala m2**** (30.6.2026)	30.6.2026	12 kk aikana
Aktia Asunnot +	Asunto	0,5 %	-4,7 %	33	-0,9 %	-9,2 %	64	-0,3 %	-6,1 %	62	-0,2 %	-5,9 %	49,2 %	0,2	2,2	5	15 439	-	-
Aktia Toimitilakiinteistöt	Toimitila	-7,3 %	-4,6 %	79	-4,2 %	-17,3 %	134	-2,7 %	-16,8 %	129	-0,8 %	-17,8 %	41,5 %	2,5	1,5	14	70 500	-	-
CapMan Nordic Property Income	Toimitila	-1,8 %	-4,8 %	69	-4,3 %	-6,7 %	124	-3,5 %	-5,8 %	106	-10,1 %	-12,7 %	35,0 %	-4,8	-3,9	8	49 627	Kyllä	Kyllä
eQ Liikekiinteistöt	Toimitila	-7,6 %	-10,0 %	474	-5,4 %	-11,1 %	839	-4,9 %	-11,2 %	824	-5,4 %	-10,9 %	43,5 %	0,3	0,0	37	311 000	Kyllä	Kyllä
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Yhteiskunta	1,0 %	-3,7 %	1 012	-3,1 %	-6,1 %	1 716	-1,5 %	-3,4 %	1 698	-0,2 %	-2,5 %	41,0 %	1,0	1,7	93	504 000	Kyllä	Kyllä
Evli Logistiikkakiinteistöt	Toimitila	2,9 %	3,6 %	19	2,1 %	-4,7 %	20	2,6 %	-3,7 %	16	0,0 %	-1,2 %	0,0 %	0,0	0,0	5	11 900	Ei	Ei
Evli Vuokratuotto	Toimitila	4,7 %	1,3 %	148	0,6 %	-8,1 %	237	1,0 %	-4,1 %	229	-0,5 %	1,1 %	36,0 %	0,8	2,5	19	120 974	Ei	Ei
Evli Vuokratuotto II	Toimitila*	-7,0 %	-6,5 %	47	-10,2 %	-14,7 %	90	-7,5 %	-10,4 %	86	-2,4 %	-12,3 %	45,0 %	1,9	-0,5	35	31 017	Kyllä	Kyllä
HCP Bricks	Toimitila*	12,2 %	6,4 %	7	2,6 %	21,7 %	10	5,5 %	19,3 %	9	24,3 %	-	27,2 %	2,1	-1,4	3	23 100	Ei	Ei
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	Toimitila*	1,9 %	0,1 %	174	-1,0 %	-4,2 %	224	-1,2 %	1,5 %	208	-0,6 %	-1,9 %	21,5 %	0,1	4,5	31	103 039	Ei	Ei
Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	Toimitila	3,8 %	0,1 %	251	1,4 %	0,5 %	389	-1,2 %	0,6 %	371	0,4 %	1,0 %	33,0 %	0,0	-1,0	41	361 000	Kyllä	Kyllä
OP-Palvelukiinteistöt	Yhteiskunta	2,9 %	1,1 %	314	0,9 %	-5,5 %	388	0,5 %	-1,0 %	332	-0,3 %	-7,8 %	19,3 %	-0,1	0,9	42	86 000	Ei	Kyllä
OP-Vuokratuotto	Asunto*	-1,3 %	-5,1 %	910	-0,6 %	-6,9 %	1 236	-0,6 %	-15,6 %	1 104	-0,7 %	-23,3 %	28,3 %	0,2	-5,2	122	335 000	Ei	Kyllä
S-Pankki Asunto	Asunto	-3,7 %	-5,6 %	273	-3,5 %	-6,4 %	438	-2,5 %	-5,7 %	433	-2,7 %	-6,5 %	37,6 %	0,7	0,5	67	84 471	Ei	Kyllä
S-Pankki Toimitila	Toimitila	-7,1 %	-2,4 %	154	-6,1 %	-22,3 %	291	-4,5 %	-13,8 %	284	-3,9 %	-10,4 %	44,9 %	1,2	4,3	26	160 262	Ei	Ei
S-Pankki Tontti	Tontit	4,9 %	5,2 %	136	-2,9 %	-8,8 %	186	-2,2 %	-7,0 %	166	-6,6 %	-7,6 %	26,9 %	0,6	1,9	72	-	Ei	Ei
Titanium Asunto	Asunto	-4,6 %	-4,5 %	34	-2,9 %	-8,1 %	58	-1,7 %	-4,9 %	54	-3,6 %	-6,3 %	39,7 %	0,7	0,3	15	16 800	Ei	Kyllä
Titanium Hoivakiinteistö	Yhteiskunta	1,7 %	1,9 %	438	-2,4 %	-8,2 %	682	-1,2 %	0,6 %	608	0,2 %	-5,7 %	35,8 %	0,8	6,1	131	198 000	Kyllä	Kyllä
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	Toimitila	1,5 %	0,5 %	222	-12,7 %	-12,7 %	402	-1,9 %	-3,8 %	490	-1,0 %	4,3 %	44,7 %	6,9	5,6	27	262 000	Ei	Ei
UB Suomi Kiinteistöt	Toimitila*	-6,1 %	-3,1 %	115	-8,6 %	-23,8 %	155	-4,0 %	-18,1 %	146	-9,3 %	-18,8 %	25,7 %	3,8	5,6	43	115 000	Ei	Ei
Ålandsbanken Asuntorahasto	Asunto	-8,1 %	-9,1 %	366	-2,4 %	-8,7 %	652	-3,0 %	-11,4 %	**	-	-	43,1 %	-0,3	-1,5	391	-	Kyllä	Kyllä
Ålandsbanken Tontti*****	Tontit	4,9 %	5,1 %	272	-5,1 %	-6,5 %	272	-5,1 %	-6,5 %	**	-	-	0,0 %	0,0	0,0	149	-	Ei	Ei
Yhteensä				5 546	-3,0 %	-8,3 %	8 606	-2,1 %	-7,4 %	8 277	-1,6 %	-8,4 %	35,3 %	0,8	0,6	1 376			

Avaa linkki rahaston [www-sivuille](#) rahaston nimen kohdalta.

*=sijoittaa sekä asuntoihin että toimitilakiinteistöihin

***= rahastojen itsensä raportoidut tuottoluvut

*****=Ålansbanken Tontti-rahaston tiedot ajalta 30.4.2026 tertiiliraportoinnin vuoksi

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

****=ei sisällä tonttien pinta-alaa

Kiitokset katsauksen mahdollistajille:



MANDATUM
ASSET MANAGEMENT

