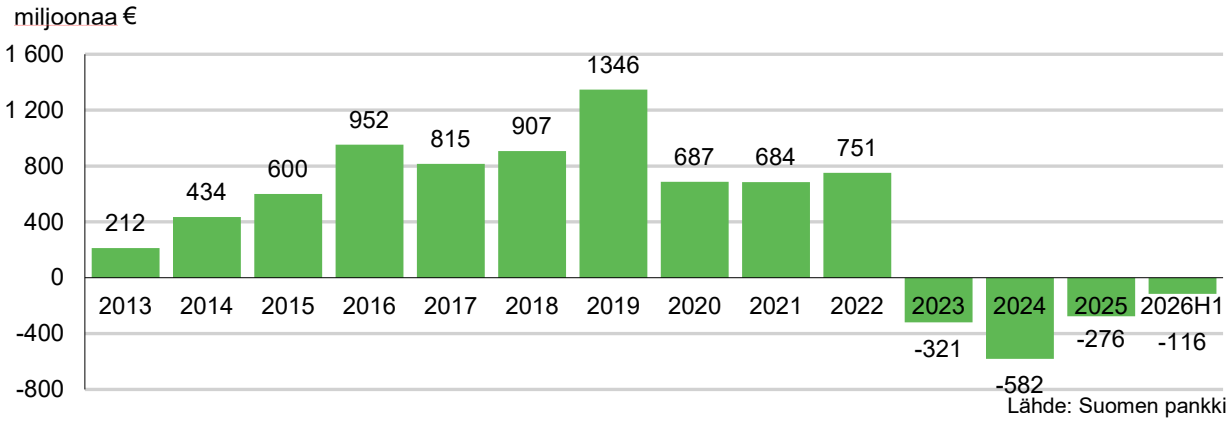
KTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTOTAULUKKO, Q3/2026

Kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen keskeiset tunnusluvut

	30.9.2026	30.6.2026	31.3.2026	31.12.2025	30.9.2025	Muutos /kvartaali	Muutos /vuosi
GAV (milj. €)	8 544	8 606	8 787	8 973	9 123	-0,7 %	-6,3 %
NAV (milj. €)	5 539	5 546	5 720	5 844	5 974	-0,1 %	-7,3 %
Kiinteistöjen arvo (milj. €)	8 159	8 277	8 442	8 570	8 834	-1,4 %	-7,6 %
LTV	34,9 %	35,3 %	34,6 %	34,8 %	34,1 %	-0,5	0,7
Rahastojen lukumäärä	22	22	22	22	22	0	0
Managerien lukumäärä	12	12	12	12	12	0	0
Nettomerkinnät (milj. € (3kk))		-51	-65	-123	-13		
Osuudenomistajat lkm	87 991	88 924	90 114	90 961	91 532	-1,0 %	-3,9 %
Kinteistöjen lukumäärä	1 343	1 376	1 377	1 386	1 425	-2,4 %	-5,8 %

Lähde: Rahastojen toimittamat tiedot, Suomen Pankki, Sijoitustutkimus

Rahastojen merkintöjen ja lunastusten nettovaikutus



Lähde: Suomen pankki

- Rakennettuihin kiinteistöihin ja tontteihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen yhteenlaskettu bruttoarvo (GAV) laski vuoden 2026 kolmannella neljänneksellä 0,7 prosenttia ja oli syyskuun lopussa 8,5 miljardia euroa. Arvon lasku johtui pääosin kiinteistöjen myynneistä.

- Vuoden kolmannella neljänneksellä Suomen ammattimaisessa kiinteistösijoitusmarkkinassa nähtiin 0,8 miljardin euron edestä kiinteistökauppoja. Erikoissijoitusrahastot olivat yhä kiinteistömarkkinoilla nettomyyjiä: niiden osuus kaikista myynneistä oli noin kahdeksan prosenttia, eikä kiinteistöostoja ollut lainkaan.

- Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen vuoden 2026 kolmen ensimmäisen kvartaalin markkina-arvolla painotettu kokonaistuotto oli -0,9 prosenttia. Tuotto muodostui 1,8 prosentin tuotto-osuudesta sekä -2,6 prosentin arvonmuutoksesta.

- Kahden ensimmäisen kvartaalin negatiivisen arvokehityksen jälkeen rahastojen arvonmuutos kääntyi heinä-syyskuussa 0,2 prosenttia positiiviseksi yhä jatkuvasta geopoliittisesta epävarmuudesta ja korkojen noususta huolimatta.

- Viisitoista rahastoa raportoi soveltaneensa lunastusrajoituksia viimeisen 12 kuukauden aikana. Syyskuun lopun tilanteessa lunastuksia koskevia rajoituksia oli voimassa 12 rahastossa.

- Rahastoilla oli syyskuun lopun tilanteessa yhteensä hieman alle 88 000 osuudenomistajaa. Osuudenomistajia oli nyt noin 3500 vähemmän kuin vuotta aiemmin

- Huom. 1.1. voimaan tulleen asetuspäivityksen takia Suomen Pankin sijoitusrahastoja koskevat tietojen julkaisuaikataulu on muuttunut. Näin ollen vuoden 2026 kolmannen kvartaalin nettolunastuksia koskevat tiedot eivät ole vielä saatavilla.

Erikoissijoitusrahastojen tuottohistoria

	2021	2022	2023	2024	2025	2026Q3	2026YTD	12kk (rullaava)	3v (23–25)	5v (21–25)	10v (16–25)
Kokonaistuotto *	7,6 %	4,8 %	-6,3 %	-2,6 %	-0,5 %	0,2 %	-0,9 %	-1,5 %	-3,2 %	0,5 %	3,3 %
Osuuksien arvonkehitys	4,1 %	1,3 %	-9,4 %	-5,3 %	-2,4 %	0,2 %	-2,6 %	-3,2 %	-5,8 %	-2,5 %	-0,1 %
Tuotto-osuuden maksu	3,3 %	3,5 %	3,4 %	2,8 %	2,0 %	0,0 %	1,8 %	1,8 %	2,7 %	3,0 %	3,3 %

Lähde: Rahastojen ilmoittamat tiedot, KTI

*=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 2026 lopussa

				NAV			GAV			Kiinteistösalkun arvo			LTV					Lunastuksiin liittyviä rajoituksia käytössä	
Nimi	Pääasiallinen kiinteistö-sektori	Kokonais tuotto 12kk (rullaava) ***	Kokonais tuotto 3v (p.a.)***	30.9.2026 (milj. €)	Muutos 3kk	Muutos 12kk	30.9.2026 (milj. €)	Muutos 3kk	Muutos 12kk	30.9.2026 (milj. €)	Muutos 3kk	Muutos 12kk	30.9.2026 (% GAV:ista)	Muutos %-yksikköä 3kk	Muutos %-yksikköä 12kk	Kiinteis-töjen lkm (30.9.2026)	Vuokrattava pinta-ala m2**** (30.9.2026)	30.9.2026	12 kk aikana
Aktia Asunnot +	Asunto	-2,8 %	-3,9 %	**30**	-7,3 %	-12,2 %	**62**	-3,4 %	-5,8 %	**61**	-2,1 %	-2,1 %	**50,0 %**	0,8	2,3	6	15 439	Kyllä	Kyllä
Aktia Toimitilakiinteistöt	Toimitila	-6,9 %	-3,3 %	**78**	-0,3 %	-15,4 %	**134**	-0,1 %	-9,7 %	**128**	-0,5 %	-7,0 %	**40,0 %**	-1,5	3,7	14	70 464	Kyllä	Kyllä
CapMan Nordic Property Income	Toimitila	-4,0 %	-4,8 %	**66**	-4,1 %	-12,1 %	**114**	-8,2 %	-13,9 %	**104**	-1,8 %	-14,1 %	**37,9 %**	2,9	-0,9	8	49 627	Kyllä	Kyllä
eQ Liikekiinteistöt	Toimitila	-7,9 %	-9,0 %	**473**	-0,1 %	-11,4 %	**838**	-0,1 %	-10,8 %	**818**	-0,7 %	-11,4 %	**43,6 %**	0,0	0,4	37	311 000	Kyllä	Kyllä
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Yhteiskunta	0,7 %	-2,1 %	**1 018**	0,6 %	-6,4 %	**1 722**	0,4 %	-3,5 %	**1 695**	-0,2 %	-2,8 %	**40,9 %**	-0,2	1,8	93	504 000	Kyllä	Kyllä
Evli Logistiikkakiinteistöt	Toimitila	3,4 %	3,6 %	**20**	1,0 %	-3,5 %	**20**	0,0 %	-4,1 %	**16**	-1,3 %	-0,6 %	**0,0 %**	0,0	0,0	5	11 900	Ei	Ei
Evli Vuokratuotto	Toimitila	3,7 %	1,6 %	**150**	1,2 %	-3,2 %	**234**	-1,1 %	-3,0 %	**212**	-7,5 %	-7,4 %	**33,6 %**	-2,4	-0,6	16	110 309	Ei	Ei
Evli Vuokratuotto II	Toimitila*	-8,3 %	-3,2 %	**46**	-2,6 %	-15,7 %	**87**	-3,9 %	-16,9 %	**82**	-4,0 %	-14,3 %	**44,2 %**	-0,8	0,6	34	30 433	Kyllä	Kyllä
HCP Bricks	Toimitila*	3,1 %	5,5 %	**7**	-2,5 %	3,8 %	**10**	-1,8 %	6,5 %	**9**	0,0 %	28,8 %	**27,7 %**	0,5	0,4	3	23 100	Ei	Ei
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	Toimitila*	0,7 %	-0,1 %	**167**	-3,5 %	-3,9 %	**218**	-2,7 %	2,1 %	**203**	-2,4 %	-3,0 %	**22,1 %**	0,6	4,6	31	103 059	Ei	Ei
Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	Toimitila	2,1 %	-0,3 %	**252**	0,2 %	-1,3 %	**382**	-1,8 %	-2,2 %	**355**	-4,2 %	-3,7 %	**32,0 %**	-1,0	-1,0	40	344 150	Kyllä	Kyllä
OP-Palvelukiinteistöt	Yhteiskunta	2,1 %	1,1 %	**315**	0,4 %	-2,2 %	**390**	0,5 %	-2,0 %	**331**	-0,3 %	-8,1 %	**19,2 %**	-0,1	0,4	42	86 000	Ei	Kyllä
OP-Vuokratuotto	Asunto*	-2,7 %	-5,0 %	**907**	-0,4 %	-2,5 %	**1 235**	-0,1 %	-7,5 %	**1 094**	-0,9 %	-12,1 %	**27,4 %**	-0,9	-2,8	122	335 000	Ei	Kyllä
S-Pankki Asunto	Asunto	-5,6 %	-6,2 %	**268**	-2,0 %	-8,3 %	**425**	-3,0 %	-7,6 %	**419**	-3,4 %	-8,1 %	**36,9 %**	-0,6	0,5	66	81 499	Kyllä	Kyllä
S-Pankki Toimitila	Toimitila	-5,2 %	-1,7 %	**158**	3,1 %	-20,7 %	**278**	-4,4 %	-18,2 %	**253**	-11,1 %	-20,2 %	**40,7 %**	-4,1	0,4	23	143 394	Ei	Ei
S-Pankki Tontti	Tontit	4,6 %	4,7 %	**137**	0,9 %	-9,1 %	**187**	0,6 %	-7,3 %	**166**	-0,3 %	-7,9 %	**26,7 %**	-0,2	2,0	72	0	Ei	Ei
Titanium Asunto	Asunto	-4,2 %	-4,6 %	**34**	0,0 %	-8,1 %	**57**	-1,7 %	-5,0 %	**54**	0,0 %	-5,3 %	**41,0 %**	1,3	1,0	15	16 800	Ei	Kyllä
Titanium Hoivakiinteistö	Yhteiskunta	3,2 %	2,2 %	**448**	2,3 %	-6,9 %	**689**	1,0 %	1,2 %	**613**	0,8 %	-5,0 %	**35,0 %**	-0,8	5,6	132	199 000	Kyllä	Kyllä
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	Toimitila	2,8 %	0,8 %	**228**	2,8 %	-7,5 %	**409**	1,8 %	-0,1 %	**498**	1,6 %	4,8 %	**44,2 %**	-0,5	4,4	27	262 000	Kyllä	Kyllä
UB Suomi Kiinteistöt	Toimitila*	-7,2 %	-3,4 %	**110**	-4,4 %	-23,7 %	**149**	-3,6 %	-17,8 %	**145**	-0,7 %	-19,6 %	**26,3 %**	0,6	5,7	43	115 000	Kyllä	Kyllä
Ålandsbanken Asuntorahasto	Asunto	-8,6 %	-9,4 %	**359**	-1,9 %	-9,1 %	**637**	-2,3 %	-11,4 %	**	-	-	**43,0 %**	-0,1	-1,4	368	-	Kyllä	Kyllä
Ålandsbanken Tontti*****	Tontit	4,9 %	5,1 %	**267**	-1,7 %	-6,8 %	**267**	-1,7 %	-6,8 %	**	-	-	**0,0 %**	0,0	0,0	146	-	Ei	Ei
Yhteensä				**5 539**	**-0,1 %**	**-7,3 %**	**8 544**	**-0,7 %**	**-6,3 %**	**8 159**	**-2,5 %**	**-8,6 %**	**34,9 %**	**-0,5**	**0,7**	**1 343**			

Avaa linkki rahaston www-sivuille rahaston nimen kohdalta.

*=sijoittaa sekä asuntoihin että toimitilakiinteistöihin

***= rahastojen itsensä raportoimat tuottoluvut

*****=Ålansbanken Tontti-rahaston tiedot ajalta 30.8.2026 tertiiliraportoinnin vuoksi

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

****=ei sisällä tonttien pinta-alaa

Kiitokset katsauksen mahdollistajille: