



ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, KEVÄT 2025

TURUN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
KTI Kiinteistötieto Oy

- ▶ **KIINTEISTÖKAUPPAVOLYymi JÄI MATALAKSI VUONNA 2024**
- ▶ **TUOTTOVAATIMUSTEN ODOTETAAN KÄÄNTYVÄN HIENOISEEN LASKUUN**
- ▶ **TURUN TOIMISTOJEN VAJAAKÄYTTÖASTEET PYSYNEET MALTILLISINA**
- ▶ **ASUNTOVUOKRAT POLKEVAT PAIKALLAAN**

Turun asuntovuokrien nousu on pysähtynyt ja vuokra-asuntojen käyttöasteet laskeneet, kun kaupunkiin on rakennettu runsaasti uutta asuntokantaa. Turkuun valmistui vuonna 2024 vielä melko paljon uusia asuntoja, mutta rakenteilla olevien asuntojen määrä on nyt laskenut selvästi. Vuokra-asuntorakentaminen painottuu tällä hetkellä vahvasti valtion tukemaan tuotantoon. Toimistojen vajaakäyttö on pysynyt Turussa muihin suuriin kaupunkeihin verrattuna varsin maltillisena. Toimisto- ja liiketilavuokrien odotetaan hieman nousevan houkuttelevimmilla osamarkkinoilla. Ammattimaisten kiinteistökauppojen volyymi jäi KTI:n tilastojen mukaan vuonna 2024 Turun seudulla noin 110 miljoonaan euroon, joka oli matalin kauppavolyymi kymmeneen vuoteen. Paikalliset asiantuntijat odottavat kaupankäynnin kuitenkin hieman piristyvän ja toimitilakiinteistöjen tuottovaatimusten kääntyvän hienoiseen laskuun vuonna 2025.

Suomen BKT-kasvu jäi ennakkotietojen mukaan vuonna 2024 toista vuotta peräkkäin hieman negatiiviseksi. Investoinnit laskivat noin seitsemällä prosentilla, ja yksityisen kulutuksen muutos jäi nollassa. Vientikään ei lähtenyt kasvuun vuonna 2024. Tälle vuodelle odotetaan kuitenkin kasvua bruttokansantuotteen kaikkiin kolmeen komponenttiin, ja ennustelaitokset povaavat vuosille 2025 ja 2026 1-2 prosentin talouskasvua. Investointeja on hyydyttänyt lähinnä rakentamisen jyrkkä alamäki, jonka odotetaan katkeavan vuonna 2025.

Työllisyystilanne heikkeni vuonna 2024 jopa odotuksia enemmän ja käännettä odotellaan vasta, kun talouskasvun pohja on nykyistä vakaampi. Työttömyysasteiden kasvu jatkui kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Turun keskimääräinen työttömyysaste oli vuonna 2024 työ- ja elinkeinoministeriön työväilytilaston mukaan 13,1 prosenttia, joka oli 1,1 prosenttiyksikköä edellistä vuotta korkeampi lukema. Loppuvuodesta työttömien määrä kuitenkin nousi, ja tammikuussa 2025 Turussa oli noin 15 000 työtöntä työnhakijaa, eli noin 2 400 henkilöä enemmän kuin viime vuoden tammikuussa.

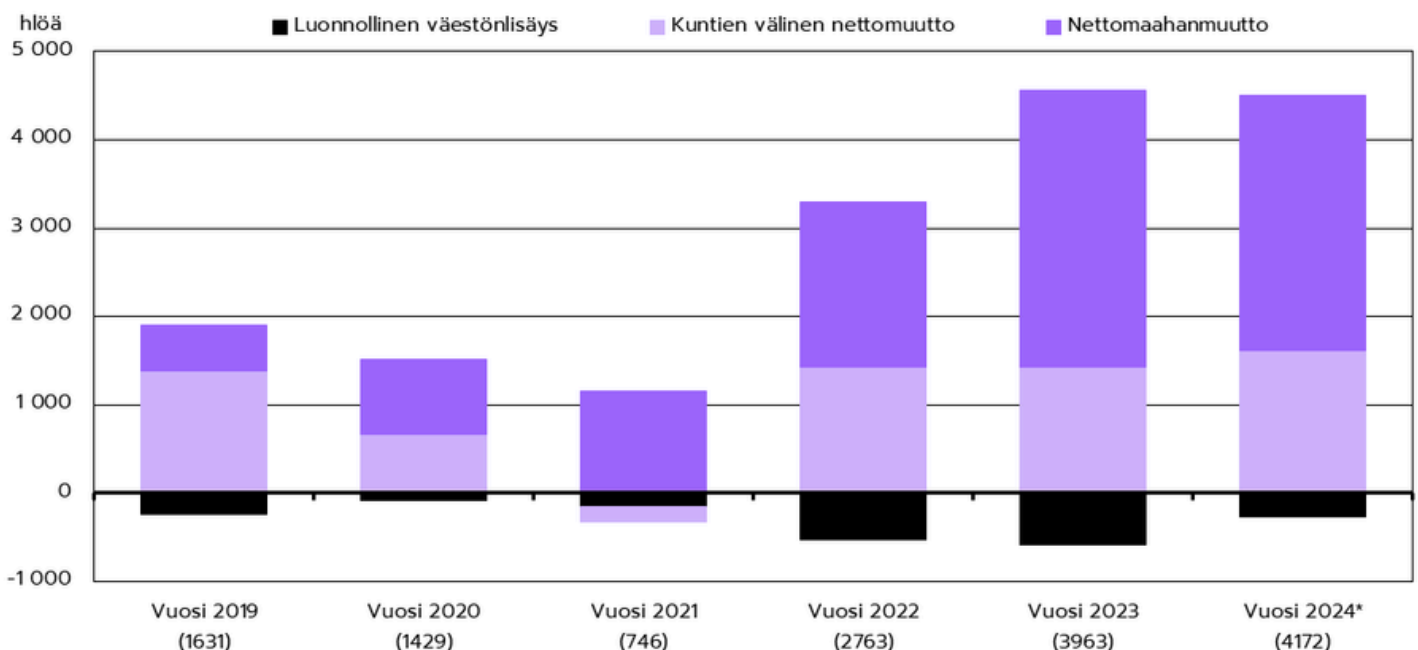
Muuttoliike Turkuun jatkui vahvana

Turun väkiluvun voimakas kasvu jatkui viime vuonna, jopa hieman edellistäkin vuotta voimakkaampana. Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan kaupungin väkiluku kasvoi 4 172 asukkaalla vuonna 2024, joka oli jälleen 2000-luvun uusi ennätys. Turku oli myös yli 200 000 asukkaan kaupungeista ainoa, jossa väkiluvun kasvu kiihtyi vuonna 2024 vuoteen 2023 verrattuna. Kahden edellisen vuoden tavoin nettomuutto Turkuun oli vahvasti positiivinen. Nettomaahanmuutto kasvatti Turun väkilukua Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan vuonna 2024 noin 2 900 henkilöllä, ja Suomen sisäinen nettomuutto noin 1 600 henkilöllä. Luonnollinen väestönlisäys pysyi Turussa 275 henkilön verran negatiivisena. Kahtena edellisellä vuonna luonnollinen väestönlisäys oli kuitenkin vielä negatiivisempi.

Turun seutukunnan muista kunnista väestönkasvu oli voimakkainta Raisiossa, jossa asukasluku kasvoi lähes 400 asukkaalla vuonna 2024. Kaarinan väkiluku kasvoi yli 200 asukkaalla, ja myös Naantalissa ja Liedon

Väestönmuutoksen komponentit Turussa vuosina 2019-2024

(suluissa kokonaismuutos)



*ennakkotieto

Lähde: Tilastokeskus

väestönmuutos oli positiivinen. Kaikissa muissa seutukunnan kunnissa (Masku, Mynämäki, Nousiainen, Paimio, Rusko ja Sauvo) väkiluku hivenen laski viime vuoden aikana, joskin muutokset olivat varsin pieniä. Vuoden 2024 lopussa Turussa oli Tilastokeskuksen mukaan noin 206 000 asukasta ja koko Turun seutukunnassa noin 351 400 asukasta.

Rakentaminen

Asuntorakentamisen volyymit ovat laskeneet selvästi

Asuntorakentamisen volyymit ovat pudonneet jyrkästi nollakorkoajan huippulukemistaan eikä merkittävää käännettä ole ihan lähiaikoina näköpiirissä. Uudistuotannon viriämistä hidastavat talouden epävarmuus sekä aiempien vuosien voimakkaan rakentamisen perintönä etenkin pääkaupunkiseudulle syntynyt ylitarjonta. Koko Suomessa aloitettiin sekä vuonna 2023 että 2024 vain noin 20 000 asunnon rakentaminen, kun vuosina 2016–2022 aloitettiin vuosittain yli 35 000 asuntoa. Valmistuneiden asuntojen määrä pysyi edellisten vuosien isojen aloitusmäärien ansiosta yli 40 000 asunnossa vielä vuonna 2023, mutta viime vuonna määrä puolittui noin 21 000 asuntoon. Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä laski vuonna 2024 noin 17 000 asuntoon.

Turussakin asuntorakentamisen volyymit ovat pienentyneet selvästi, joskin hieman muuta maata myöhemmin. Aloitusten määrä puolittui vuonna 2023 alle 1 700 asuntoon, ja Tilastokeskuksen alustavien tietojen mukaan myös vuonna 2024 aloitettiin suunnilleen yhtä monen asunnon rakentaminen. Vuoden 2024 Tilastokeskuksen aloitusluvut ovat kuitenkin vielä hyvin alustavia, ja saattavat tarkentua paljonkin. [1] Myönnettyt asuntorakennusluvut laskivat viime vuonna noin 30 prosenttia edellisestä vuodesta, vähän yli 1 300 asuntoon. Sekä myönnettyjen lupien että asuntoaloitusten

määrät ovat Turussa kuitenkin edelleen korkeampia kuin koko 2000-luvulla ja 2010-luvun alkupuoliskolla, jolloin Turun asuntorakentaminen oli pitkään vähäistä.

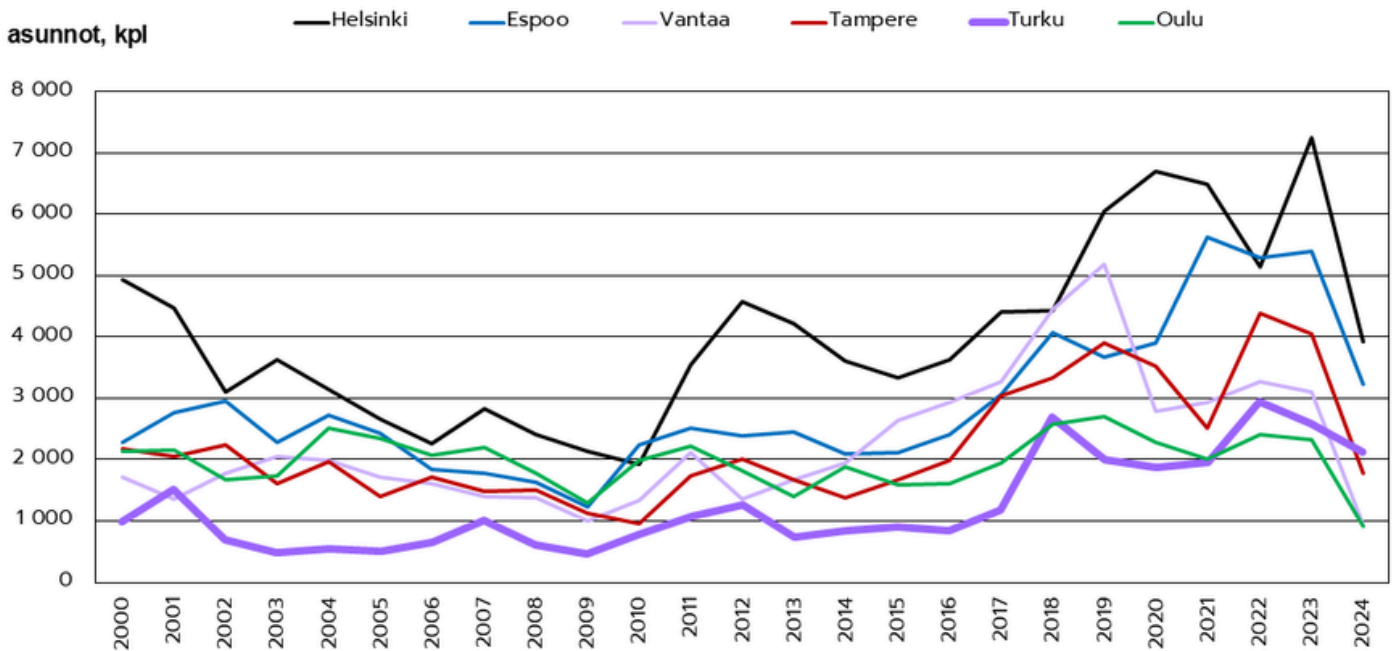
Valmistuneiden asuntojen määräkin laski melkein 20 prosentilla vuonna 2024, mutta edellisten vuosien korkeiden aloitusmäärien ansiosta Turkuun valmistui edelleen yli 2100 asuntoa, mikä oli 2000-luvun neljänneksi suurin lukumäärä. Sekä myönnettyjen lupien että aloitettujen asuntojen määrässä Turku oli vuonna 2024 Suomen kaupungeista neljännellä sijalla Helsingin, Espoon ja Tampereen jälkeen. Valmistuneiden asuntojen määrä oli Turussa jopa maan kolmanneksi korkein Helsingin ja Espoon jälkeen.

Turun seutukunnan muihin kuntiin valmistui ennakkotiedon mukaan vuonna 2024 yhteensä vain 485 asuntoa, kun vielä edellisenä vuonna vastaava luku oli yli tuhat asuntoa. Eniten asuntoja valmistui Kaarina ja Naantaliin, molempiin noin 150 asuntoa. Eniten myönnettyjä asuntolupia ja asuntoaloituksia vuonna 2024 oli puolestaan Raisiossa.

Vuokra-asuntorakentaminen painottuu valtion tukemaan tuotantoon

Myös vuokra-asuntojen rakentamisen volyymit ovat selvästi laskeneet 2020-luvun alun uippulukemista. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntohankkeiden määrä on Turun seudullakin laskenut voimakkaasti. Vuokra-asuntorakentaminen painottuu tällä hetkellä vahvasti valtion tukemaan tuotantoon, eikä merkittävämmälle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uudisrakentamisen kasvulle ole nykyisissä markkinaolosuhteissa edellytyksiä.

[1] Tilastokeskuksen luvut saattavat toisinaan poiketa kaupunkien omista tilastoista. Tilastokeskuksen rakennustuotannon tilastotiedot perustuvat kuntien rakennusvalvontaviranomaisten Digi- ja väestötietovirastolle toimittamiin ilmoituksiin rakennusluvanvaraisista rakennushankkeista ja rakennusvaiheista.

Valmistuneet asuntorakennushankkeet suurimmissa kaupungeissa

Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

KTI:n rakennushanketilastojen mukaan Turun seudulla aloitettiin vuonna 2024 vajaan 900 vuokra-asunnon rakentaminen kokonaan vuokratyökaluun tuleviin rakennuksiin, mikä oli noin 400 asuntoa vuotta 2023 vähemmän. Lähes kaikki uudet vuokra-asuntoprojektit olivat valtion tukeman tuotannon projekteja. Niitä käynnistivät esimerkiksi A-Kruunu, YH Kodit ja ennen kaikkea TVT Asunnot, joka käynnisti satojen uusien asuntojen rakentamisen Turussa vuonna 2024. KTI:n rakennushanketilastojen mukaan Turun seudulla oli vuoden 2025 maaliskuussa rakenteilla noin 1 300 vuokra-asuntoa, mikä oli selvästi edellistä vuotta vähemmän, mutta kuitenkin enemmän kuin esimerkiksi Tampereen seudulla. Rakenteilla olevista asunnoista noin 1100 on KTI:n tilastojen mukaan valtion tukemaa tuotantoa ja loput noin 200 ovat vapaarahoitteisia asuntoja. Uusia vuokra-asuntoja nousee eri puolilla Turua, esimerkiksi Pukkilaan, Mäntymäkeen ja Koivulaan.

Vuokra-asuntojen osuus koko vakinaisesti asutusta asuntokannasta on Turussa muita suuria kaupunkeja korkeampi ja se on kasvanut viime vuosina vauhdikkaasti. Vuoden 2023 lopussa vuokra-asuntoja oli Tilastokeskuksen

mukaan Turun asuntokannasta 52,7 prosenttia (51,8 prosenttia vuonna 2022). Myös Tampereella ja Helsingissä vuokra-asuntojen osuus vakinaisesti asutuista asunnoista ylittää 50 prosenttia, kun koko maassa vuokra-asuntojen osuus on keskimäärin 36 prosenttia.

Toimisto- ja liikerakentaminen on vähäistä

Toimitilarakentamisen volyymit ovat pysyneet Turun seudulla matalina. Vuoden 2025 alussa Turun seudulla oli tuotannollisia kiinteistöjä rakenteilla hieman yli 20 000 neliön verran. Suurin käynnissä oleva uudishanke on Okartekin 13 500 neliön muovitehdas Kaarinan Raadelmaan. Toimistojen ja liikekiinteistöjen uudisrakentaminen on vähäistä. Kesko avasi viime vuonna uuden K-Supermarketin Naantaliin ja rakennuttaa toista K-Supermarkettia Herttuankulman alueelle. Turun Teknologia- ja liikekiinteistöt rakennuttaa Kupittaaalle 2 400 neliön AkvaCity-hanketta, joka sisältää toimisto- ja tuotannollisia tiloja Turun Vesihuollon käyttöön. Kupittaaan aseman lähistöllä käynnistyi alkuvuonna myös 14 000 neliön sairaala- ja lääkärikeskuksen rakentaminen.

Merkittävin vuonna 2024 valmistunut toimitilakiinteistö oli Itäharjuun Turun Teknologiakiinteistöille valmistunut GeneCity, joka sisältää yli 6 000 neliötä tuotannollista ja toimistotilaa. Lisäksi pari muuta tuotannollista kiinteistöä valmistui viime vuonna Turkuun ja Lietoon. Turun keskustassa valmistui toimistokiinteistö Eerikinkatu 26:n peruskorjaus. Turussa on suunnitteilla suuria hankekokonaisuuksia esimerkiksi Ratapihan ja Kupittaaan kärjen alueille sekä Kauppatorin laidalle. Näiden hankkeiden aikataulu on kuitenkin vielä epävarma.

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Kiinteistökauppamarkkinoilla toinen peräkkäinen hiljainen vuosi

Kiinteistökauppamarkkinoilla on edelleen vaikeaa saada kauppaprosesseja maaliin asti, ja kiinteistökauppojen aktiviteetti jäi vuonna 2024 toista vuotta peräkkäin hyvin vähäiseksi. KTI:n seurannan mukaan koko vuoden kiinteistökauppavolyymi jäi Suomessa noin 2,2 miljardiin euroon, eli melkein puoli miljardia euroa edellistäkin vuotta matalammaksi.[2] Vuoden vilkkain vuosineljännes oli huhtikokuu, jolloin kauppavolyymi ylitti 800 miljoonaa euroa. Kauppavolyymit ovat nyt samalla tasolla kuin 2010-luvun alkuvuosina, vaikka Suomen ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko on lähes kaksinkertaistunut kuluneen vuosikymmenen aikana.

Asuntokiinteistöt olivat kiinteistökauppamarkkinoilla vaihdetuina kiinteistösektori vuosina 2021-2023, mutta viime vuonna tuotannolliset kiinteistöt – erilaiset varasto-, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt – nousivat sektoritilaston kärkeen. Tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymi oli noin 700 miljoonaa euroa ja ne vastasivat 31 prosentista kokonaisvolyyymista vuonna 2024. Asuntokiinteistöjen osuus kokonaisvolyyymista oli 26 prosenttia, ja yhteiskuntakiinteistöt olivat sektoritilaston kolmosijalla 21 prosentin osuudellaan.

Liikekiinteistöjen osuus kauppavolyyymista nousi hieman edellisestä vuodesta, mutta jäi 12 prosenttiin. Toimistokiinteistöjen kauppavolyymi jäi sekä prosenteissa että euroissa mitattuna historiallisen matalaksi. Toimistokiinteistöjen kauppvoja tehtiin vuoden 2024 aikana koko Suomessa vain noin 150 miljoonalla eurolla, joka vastasi seitsemää prosenttia kokonaisvolyyymista.

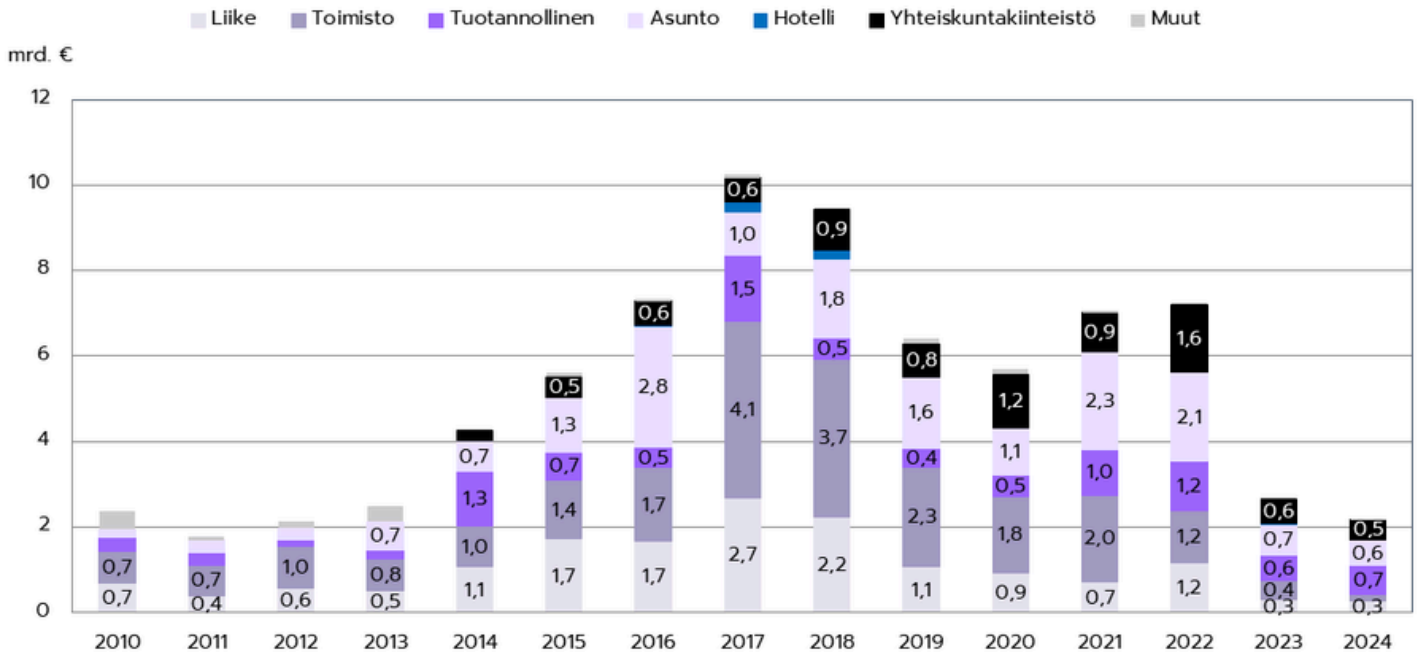
Ulkomaisten kiinteistösijoittajien osuus kauppavolyyymista laski edellisen vuoden 59 prosentista 46 prosenttiin vuonna 2024, mutta ulkomaisten sijoittajien netto-ostot Suomen kiinteistömarkkinoilla pysyivät viime vuonnakin selvästi positiivisina. Yli puolet ulkomaisten sijoittajien kauppavolyyymista muodostui jälleen muista Pohjoismaista tulevien sijoittajien tekemistä kaupoista. Kotimaiset kiinteistörahastot, etenkin erikoissijoitusrahastot, olivat puolestaan vahvasti nettomyyjä vuonna 2024 aikana. Kaiken kaikkiaan erikoissijoitusrahastojen suorat kiinteistöomistukset Suomessa laskivat vuoden aikana noin 700 miljoonalla eurolla. Omistusten pieneneminen johtui valtaosin kiinteistömyynneistä ja pienemmässä määrin omistettujen kiinteistöjen markkina-arvojen laskusta. Kotimaisista sijoittajaryhmistä kiinteistösijoitusyhtiöt nousivat suurimmaksi ostajaryhmäksi 16 prosentin osuudellaan kokonaisvolyyymista.

Turun seudun kiinteistökauppavolyymi laski 110 miljoonaan euroon

Turun seudulla kiinteistökauppamarkkina vietti hiljaiseloa vuonna 2024. Ammattimaisten mukaan Turun seudulla noin 110 miljoonaan euroon, joka oli matalin kauppavolyymi vuoden 2014 jälkeen. Pääkaupunkiseudun osuus viime vuoden kokonaisvolyyymista oli 53 prosenttia, eli vajaat 1,2 miljardia euroa. Tampereen seudulla vuosivolyyymi ylsi noin 230 miljoonaan

[2] KTI laskee kaupankäyntivolyyymiin mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Tonttikaupat ja sisäiset järjestelyt eivät sisälly lukuihin.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kiinteistösektoreittain



Lähde: KTI Transaktioseuranta

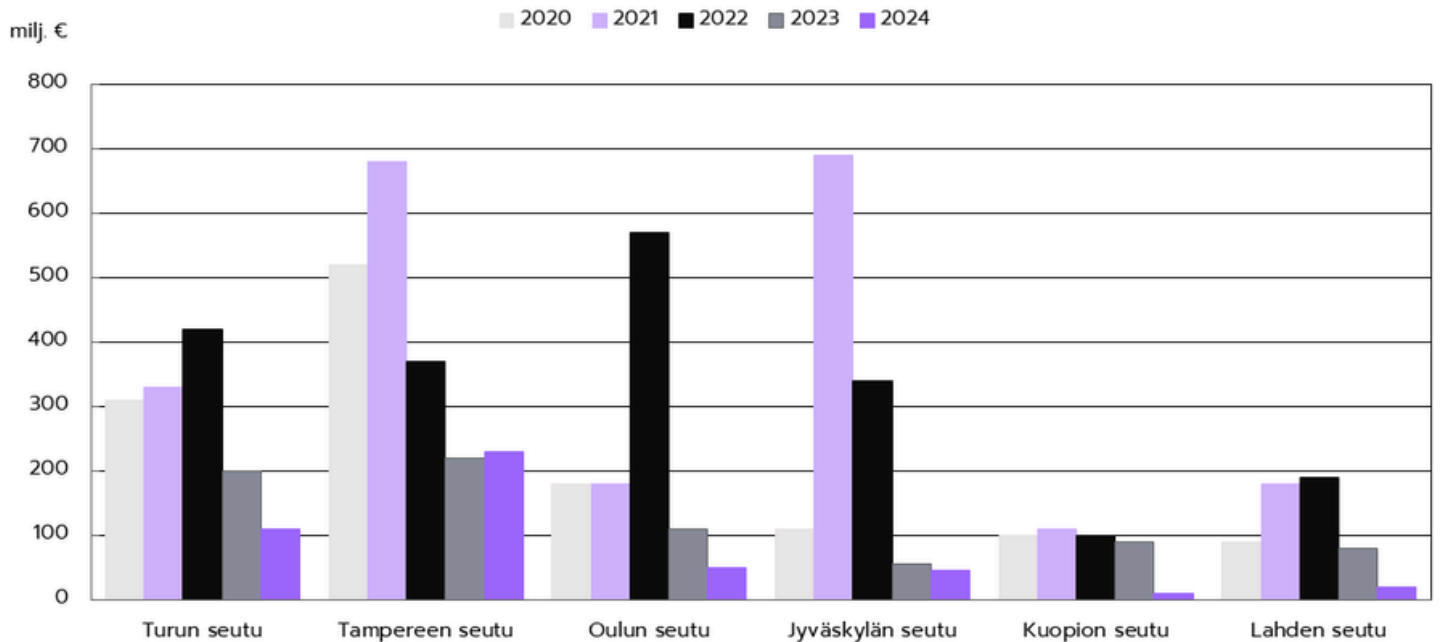
euroon, eli oli noin kaksinkertainen Turkuun verrattuna. Muilla suurilla kaupunkiseuduilla – Oulussa, Jyväskylässä, Kuopiossa ja Lahdessa – kauppavolyymit jäivät selvästi alle sataan miljoonan euroon. Suurehkojen yksittäisten kauppajen ansiosta vuoden 2024 kauppavolyymit nousivat sadan miljoonan euron tuntumaan parissa pienemmässäkin kaupungissa, kuten Hämeenlinnassa ja Tuusulassa.

TI tilastoi Turun seudulla yli miljoonan euron ammattimaisia kiinteistökauppoja vain tusinan verran vuonna 2024. Viime vuoden selvästi suurin kiinteistökauppa Turun seudulla tehtiin Kupittaaalle rakentuvasta sairaala- ja lääkärikeskuksesta, jonka Keva osti hankkeen kehittäjältä Hartelalta. Kiinteistö tulee valmistuessaan vuonna 2027 pääosin Terveystalon käyttöön. Kappalemääräisesti eniten kauppoja tehtiin vuokra-asuntokiinteistöistä. Sirius Capital Partners ja Catella European Residential III -rahasto ostivat keväällä 2024 Suomesta isoja vuokra-

asuntokiinteistöistä. Sirius Capital Partners ja Catella European Residential III -rahasto ostivat keväällä 2024 Suomesta isoja vuokra-asuntosalkkuja, joihin kuului kohteita myös Turusta. Myös esimerkiksi Niamin ja Kuuskodit Investment Managementin perustama Novus Family Homes investoi turkulaisiin vuokra-asuntoihin. Liike- ja tuotannollisista kiinteistöistä tehtiin myös pari kauppaa, toimistokiinteistöistä ei yhtään. Eläkeyhtiö Varma myi yli 500 autopaikkaa P-Louhi -pysäköintilaitoksesta yksityiselle sijoittajalle keväällä.

Toimitilakiinteistöjen kauppavolyymien odotetaan kasvavan koko Suomen tasolla

Korot ovat kääntyneet laskuun ja sen myötä tuottovaatimukset ovat monilla kiinteistösektoreilla kääntymässä tai jo kääntyneet hienoiseen laskuun. Tämän kehityksen myötä ostajien ja myyjien välisten hintanäkemyksien odotetaan lähestyvän toisiaan, ja kaupankäynnin jonkin verran

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kasvukeskuksissa

Lähde: KTI Transaktio seuranta

vilkastuvan vuonna 2025. Lokakuun 2024 Rakli-KTI Toimitilabarometrissa[3] jopa 80 prosenttia vastaajista arvioi ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvavan tulevan vuoden aikana, ja kotimaisen sijoituskysynnän kasvua ennakoivat 60 prosenttia vastaajista. Kaikkien toimitilakiinteistösektorien, toimisto-, liike- ja tuotannollisten kiinteistöjen, kauppavolyymien odotettiin kääntyvän nousuun. Vuoden 2025 alku on kuitenkin ollut kiinteistökauppamarkkinoilla edelleen hiljainen.

Tammi-helmikuussa 2025 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa[4] myös Turun paikalliset asiantuntijat ennakoivat pääosin positiivista kehitystä toimitilakiinteistöjen kauppavolyymeihin.

Näkymät olivat positiivisimpia tuotannollisissa kiinteistöissä, joiden kauppavolyymien kasvua ennakoivat yli 60 prosenttia ja laskua alle kymmenesosa Turun seudun vastaajista. Sekä liike- että toimistokiinteistöjen kauppavolyymien kasvua ennakoivat puolet ja laskua vähän yli viidennes vastaajista. Muista kasvukeskuksista Oulussa ja Tampereella näkemykset kauppavolyymien kehityksestä olivat pääosin

samankaltaisia kuin Turussa, mutta Jyväskylän paikalliset vastaajat ennakoivat toimisto- ja liikekiinteistöjen kauppavolyymien laskevan tänä vuonna.

Toimitilakiinteistöjen tuottovaatimukset kääntymässä pieneen laskuun?

Suurimpien kaupunkien hyvälaatuisten keskustatoimistojen keskimääräiset nettotuottovaatimukset eivät enää juurikaan nousseet vuonna 2024. Valtakunnallisessa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa

[3] KTI toteuttaa yhteistyössä Raklin kanssa kahdesti vuodessa Rakli-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Barometria on tehty vuodesta 1995 lähtien. Lokakuussa 2024 barometriin vastasi 51 asiantuntijaa.

[4] KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seuduilla toimiville kiinteistöalan ammattilaisille. Alueellisen toimitilabarometrin kysymyksiin vastasi talvella 2025 yhteensä 51 asiantuntijaa. Turun seudun kysymyksiin vastasi 16 asiantuntijaa.

tuottovaatimukset pysyivät suunnilleen ennallaan kevään ja syksyn välillä Turussa, Tampereella ja pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Rakli-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Turun keskustan hyvä sijaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi lokakuussa 2024 noin 7,2 prosenttia. Tammi-helmikuussa 2025 Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat arvioivat Turun keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi puolestaan keskimäärin 7,1 prosenttia ja Kupittaalla vastausten keskiarvo oli 7,3 prosenttia, eli pitkästä ajasta vähän keskustaa korkeampi. Sekä keskustassa että Kupittaalla toimistokiinteistöjen tuottovaatimusten odotettiin kääntyvän pieneen laskuun vuoden 2025 aikana.

Liikekiinteistöjen keskimääräinen tuottovaatimus Turun keskustassa oli Alueellisessa toimitilabarometrissa 7,4 prosenttia, joka oli 0,1 prosenttiyksikköä viime vuotta korkeampi noteeraus. Skanssin alueella liikekiinteistöjen tuottovaatimus nousi 7,9 prosenttiin, mutta Haunisissa laski 7,5 prosenttiin. Turun seudun varasto- ja teollisuuskiinteistöissä tuottovaatimukset laskivat hieman 8,5 prosentin tuntumaan. Paikalliset vastaajat ennakoivat kaikilla näillä osamarkkinoilla pientä tuottovaatimusten laskua vuoden 2025 aikana. Tuottovaatimusten tason määrittäminen hankaloittaa kuitenkin edelleen se, että hiljaisilla markkinoilla ei juuri synny markkinaevidenssiä todellisesta hintatasosta.

Turun seudun sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto oli 3,5 prosenttia vuonna 2024

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat kolmatta vuotta peräkkäin vuonna 2024. Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksin[5] kokonaistuotto kuitenkin nousi edellisvuoden negatiivisista lukemista +1,9 prosenttiin vuonna 2024. Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat keskimäärin vajaalla kolmella prosentilla.

Kiinteistösijoitusten nettotuottoaste puolestaan nousi 4,8 prosenttiin laskeneiden markkina-arvojen tukemana.

Markkina-arvot laskivat kaikilla kiinteistösektoreilla vuonna 2024, joskin edellistä vuotta maltillisemmin. Kaikkein matalin kokonaistuotto oli toista vuotta peräkkäin toimistokiinteistöissä, joiden markkina-arvot laskivat yli viidellä prosentilla ja kokonaistuotto jäi negatiiviseksi, -0,7 prosenttiin.

Tuotannolliset kiinteistöt tarjosivat jälleen korkeimman kokonaistuoton, 4,9 prosenttia, ja lähes yhtä korkeaan kokonaistuottoon ylsivät myös yhteiskuntakiinteistöt. Liikekiinteistöjen kokonaistuotto oli 3,9 prosenttia ja vuokra-asuntokiinteistöjen 1,2 prosenttia.

Turun seudun sijoituskiinteistöjen arvot laskivat KTI Kiinteistöindeksissä keskimäärin reilulla kahdella prosentilla vuonna 2024. Arvojen lasku oli kuitenkin edellistä vuotta pienempää, ja kun myös nettotuotot kasvoivat, nousi Turun seudun sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto 3,5 prosenttiin. Kiinteistösektorien tuotot poikkesivat koko maan luvuista, sillä Turun seudulla toimistojen kokonaistuotto oli vuonna 2024 vuokra-asuntokiinteistöjä ja liikekiinteistöjä korkeampi.

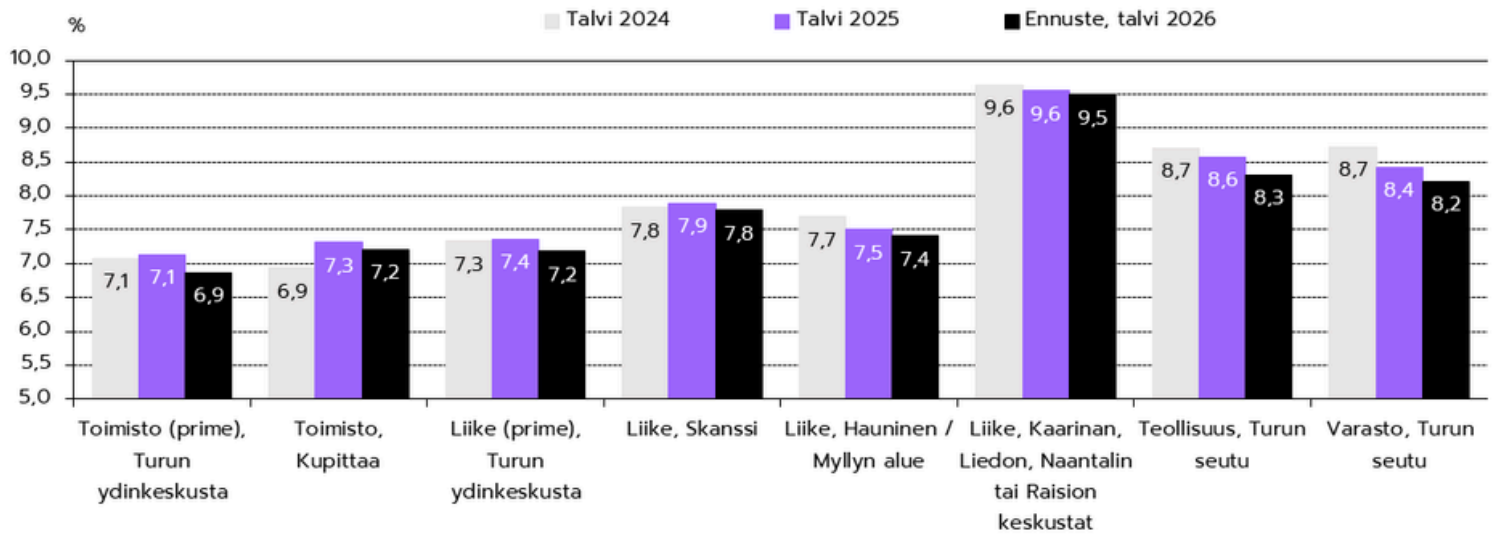
VUOKRAT JA TILAKVSYNTÄ

Toimistojen vajaakäyttö pysynyt maltillisena Turussa

Toimistomarkkinoiden tilanne on pysynyt haasteellisena, kun pysyvästi korkealle tasolle jäänyt etätyöskentely vähentää ja muuttaa

[5] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvomuutoksesta. Vuoden 2024 aineistossa oli Turun seudulta mukana 175 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli yli 2,3 miljardia euroa.

Nettotuottovaatimukset Turun seudulla vastausten keskiarvo



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri

yriytysten toimistotilojen tarvetta. Heikkenevä taloustilanne on osaltaan kärjistänyt ja kiihdyttänyt muutosta. Muuttuvien työskentelytapojen myötä toimistotilakysyntä kohdistuu pääosin entistä laadukkaampiin tiloihin, joita toisaalta tarvitaan entistä vähemmän. Yritysten muuttaessa uusi toimistotila on lähes poikkeuksetta entistä tilaa pienempi. Samaan aikaan etenkin pääkaupunkiseudulla on uudisrakentaminen jatkunut kohtuullisen vilkkaana, koska moderneilla ja laadukkailla tiloilla on kysyntää sekä sijoittajien että käyttäjien keskuudessa.

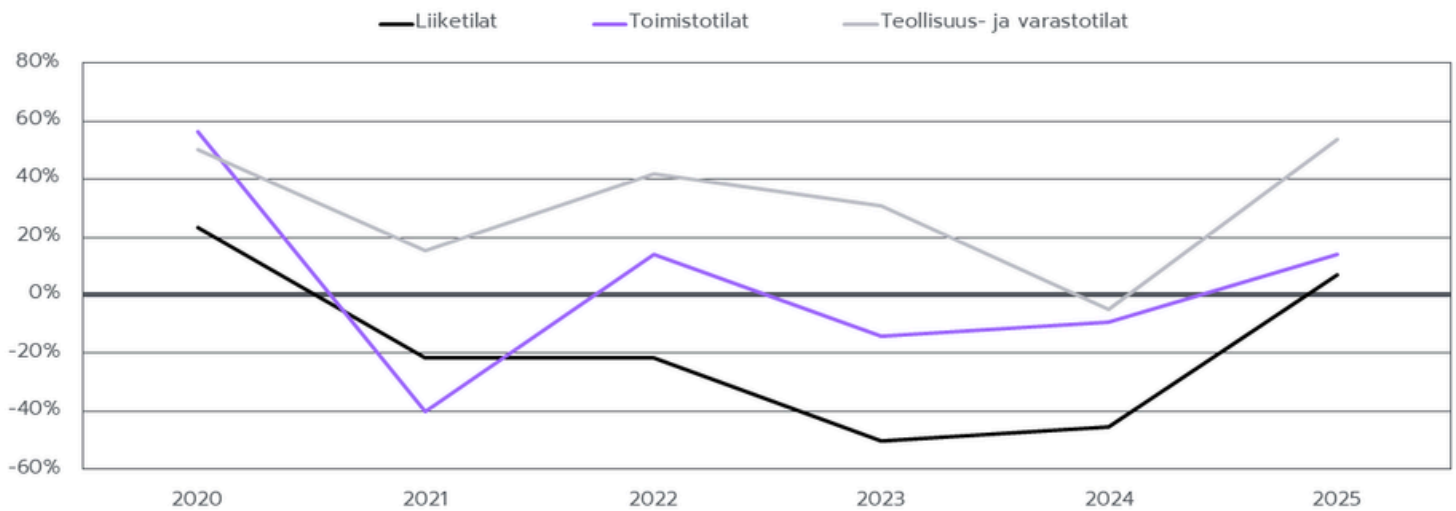
Turussakin toimistojen vajaakäyttöasteet ovat hieman nousseet, mutta vajaakäyttö on Turussa edelleen muita suuria kaupunkeja matalampi. Vuoden 2024 lopussa Turun toimistotiloista oli Catellan mukaan tyhjillään 6,9 prosenttia, kun vuotta aiemmin vajaakäyttöaste oli 5,5 prosenttia. Tämä vastaa hieman yli 60 000 tyhjää toimistoneliötä. Muista suurista kaupungeista vain Oulussa toimistojen vajaakäyttöaste oli Catellan mukaan alle kymmenen prosenttia, kun esimerkiksi Tampereella ja pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste ylittää jo 15 prosenttia. Suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa tyhjää toimistotilaa oli enemmän, toistakymmentä prosenttia

syyskuussa 2024, mutta myös KTI:n aineistossa Turun toimistojen käyttöaste oli suurten kaupunkien vahvimpia. Liike- ja tuotannollisten tilojenkin vajaakäyttöasteet nousivat Catellan mukaan Turussa vuoden 2024 jonkin verran, mutta pysyivät matalina, 3-4 prosentissa.

KTI:n Alueellisessa toimitilabarometrissa Turun tuotannollisten tilojen näkymät olivat muihin kaupunkeihin verrattuna varsin positiivisia. Yli 60 prosenttia barometriin vastanneista vastanneista paikallisista asiantuntijoista arvioi Turun tuotannollisten tilojen vajaakäytön vähenevän vuoden 2025 aikana ja alle kymmenen prosenttia povasi vajaakäytön nousevan. Myös toimistoissa ja liiketiloissa hieman suurempi osuus vastaajista arvioi vajaakäytön Turussa vähenevän kuin kasvavan. Odotukset olivat kaikissa näissä tilatyypeissä nyt positiivisempia kuin vastaavassa kyselyssä parina edellisenä vuonna.

Kupittaan ja keskustan toimistovuokrat nousevat

Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Turun keskustassa sijaitsevan laadukkaan toimistotilan markkinavuokraksi 22,8 €/m²/kk ja Kupittalla 23,1 €/m²/kk. Nämä

Tyhjien tilojen määrän kehitysodotusten saldoluvut Turussa

Saldoluku = tyhjen tilojen määrän pienenemiseen ja tyhjen tilojen määrän kasvuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoivat tyhjen tilojen määrän vähenevän eli vajaakäytön pienenevän.

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri

arviot olivat noin euron verran korkeampia kuin edellisen talven kyselyssä. KTI:n vuokratietokannassa Kupittaaan-Itäharjun alueen toimistotilojen mediaanineliövuokra on 21 euron tuntumassa ja yläkvartiili yli 23 euroa.

Turun keskustan ja Kupittaaan toimistovuokrien odotetaan nousevan tai vähintään pysyvän ennallaan myös tulevan vuoden aikana. Barometrin vastaajista 40 prosenttia odotti vuokrien nousua keskustassa, ja kolmasosa Kupittaalla ja Itäharjussa. Laskua ennakoivat molemmilla alueilla alle kymmenen prosenttia vastaajista. Turun naapurikuntien keskustoissa toimistovuokrien kehitysodotukset ovat puolestaan entistä negatiivisempia.

Turun keskustan liiketilavuokraodotukset vahvistuivat

Alueellisessa toimitilabarometrissa vastaajien keskimääräinen arvio Turun keskustan liiketilan neliövuokrasta laski 31,4 euroon. KTI:n vuokratietokannassa Turun keskustassa sijaitsevien liiketilojen mediaanineliövuokra oli 25 euron ja yläkvartiili 40 euron tuntumassa syksyllä 2024. Liiketilavuokrien odotetaan nousevan Turun keskustassa ja Raisiossa

Haunisten alueella, ja pitkästä aikaa vuokraodotusten saldoluku nousi Turun keskustassa (+20) korkeammaksi kuin Haunisissa (+14). Keskustassa 40 prosenttia vastaajista odotti liiketilavuokrien nousevan ja viidennes puolestaan ennakoivat laskusuuntaista kehitystä. Muilla keskeisillä liiketila-alueilla, kuten Skanssin ja Länsikeskuksen seuduilla, vuokraodotusten saldoluvut pysyivät selkeästi negatiivisina.

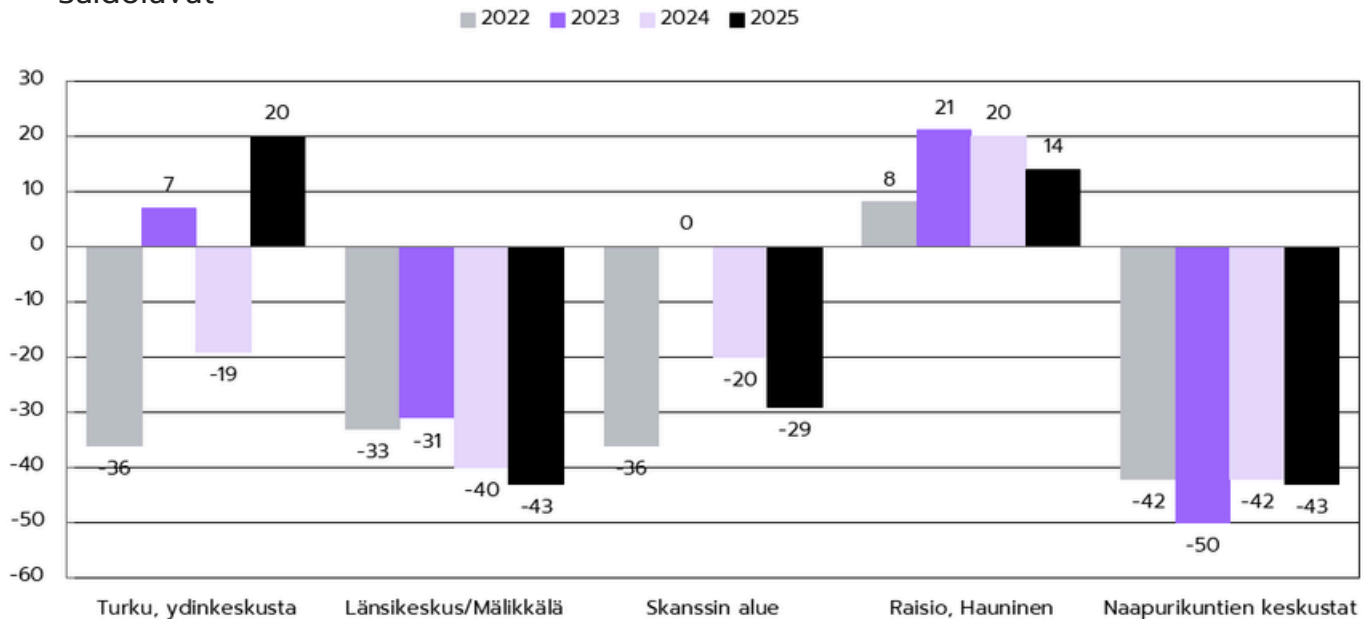
Paikalliset asiantuntijat ennakoivat tuotannollisten tilojen vuokriin pääsääntöisesti pientä nousua. Vahvimmat nousuodotukset olivat tällä kertaa Biolaakso-Lauste-Skanssi -alueella, jossa 42 prosenttia vastaajista odotti tuotannollisten tilojen vuokrien nousevan eikä vuokrien laskua ennakoivut yksikään vastaaja.

Turun vuokra-asuntojen käyttöaste laski vuoden 2024 aikana

Vuokra-asuntojen käyttöasteet laskivat hieman useimmissa suurissa kaupungeissa vuoden 2024 aikana. KTI:n seuraaman asuntokannan, joka sisältää koko Suomessa yli 100 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, käyttöaste

Liiketilavuokrien kehitysodotukset Turun seudulla

Saldoluvut



Saldoluku = vuokrien nousuun ja vuokrien laskuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus.

Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoi vuokrien nousevan.

Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri

oli maaliskuussa 2025 koko maassa 92,6 prosenttia. Turussakin vuokra-asuntojen käyttöaste on tarjonnan kasvun myötä heikentynyt parin viime vuoden aikana, ja oli maaliskuussa 93,5 prosenttia, kun vuosina 2021-2023 käyttöasteet vaihtelivat Turussa 95-97 prosentin välillä. Asuntorakentamisen volyymin voimakas lasku kääntänee käyttöasteita vähitellen uuteen nousuun, mikäli väestönkasvu jatkuu hyvällä tasolla ja vuokra-asunnoille riittää kysyntää. Suurista kaupungeista Tampereella ja Jyväskylässä vuokra-asuntojen käyttöasteet olivat 95-96 prosentin tuntumassa ja Oulussa, Kuopiossa ja Lahdessa samalla tasolla kuin Turussa. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen käyttöaste jäi hienoisesta vahvistumisestaan uolimatta edelleen keskimäärin 91 prosentin tuntumaan.

Turun asuntovuokrien vuosimuutos -0,1 prosenttia

Turun asuntovuokrien nousuvauhti on hidastunut viime vuosina, kun kaupunkiin on

rakennettu runsaasti uutta asuntokantaa. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaavan asuntovuokraindeksin muutos hiipui joulukuun 2024 ja helmikuun 2025 välillä alkaneissa sopimuksissa -0,1 prosenttiin edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Aiemmistä tarkastelujaksoista poiketen isompien asuntojen vuokrat notkahtivat hieman pieniä asuntoja enemmän.

Muista suurista kaupungeista KTI:n asuntovuokraindeksit nousivat eniten Tampereella ja Jyväskylässä, joissa vuosimuutos asettui 1,5 ja 2 prosentin välille. Oulussa ja Lahdessa vuokrien nousu jäi yhden prosentin tuntumaan, ja Kuopiossa vuosimuutos oli tasan -1 prosenttia. Pääkaupunkiseudullakin vuokrien vuosimuutos kääntyi jälleen negatiiviseksi, -0,6 prosenttiin. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna vuokraindeksit laskivat kaikissa suurissa kaupungeissa.

Loka-marraskuussa 2024 toteutetussa Raklin

-vuokra-asuntobarometrissa[6] yli puolet vastaajista ennakoivat kuitenkin yksiöiden ja kaksioiden vuokrien nousevan seuraavien 12 kuukauden aikana Turussa. Suuremmissa vuokra-asunnoissa yli 60 prosenttia ennakoivat vuokrien nousua. Turku oli ollut asuntovuokrien kehitysodotuksissa vuosien ajan suurten kaupunkien kärkipäätä, mutta viime syksyn barometrissa asuntovuokraodotukset nousivat monessa muussa kaupungissa Turkua voimakkaammiksi.

Kaikkia maaliskuun alussa voimassa olleita asuntovuokrasopimuksia kuvaavan KTI:n indeksin vuosinousu oli Turussa 1,5 prosenttia. Tähän indeksiin vaikuttaa sopimuskannan uusiutumisen ohella myös olemassa olleisiin sopimuksiin tehty indeksitarkistukset. Suurista kaupungeista vain Tampereella ja Oulussa koko vuokrasopimuskannan vuosinousu oli Turkua ripeämpää. Pääkaupunkiseudulla koko

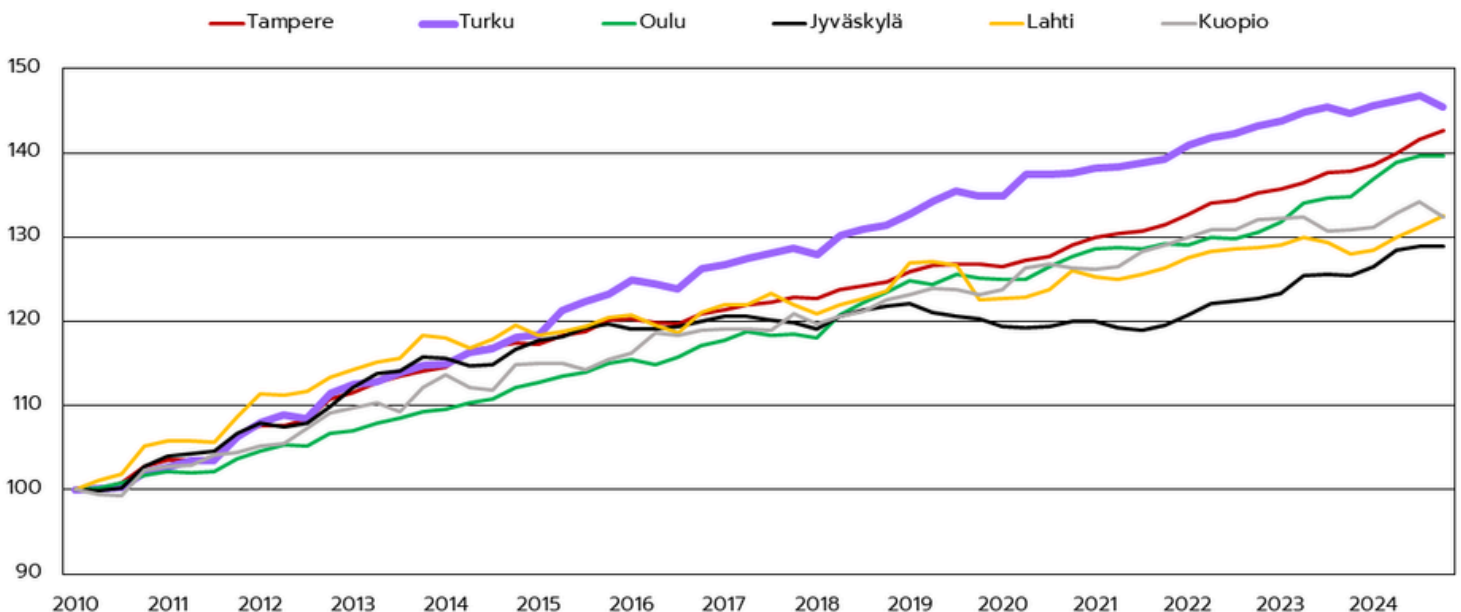
svuokrasopimuskannan indeksi oli maaliskuussa 2025 täsmälleen samalla tasolla kuin vuotta aiemmin.

KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan koko Turun mediaanivuokra oli yksiöissä 22,3 €/m²/kk, kaksioissa 17,4 €/m²/kk ja kolmioissa 16,1 €/m²/kk maaliskuussa 2025. Yksiöissä mediaanineliövuokra nousi edellisten 12 kuukauden aikana noin 1,1 eurolla ja neliövuokrien yläkvartiili nousi yksiöissä lähes 24 euroon. KTI:n tietokantaan sisältyy Turussa noin 7 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

[6] Rakli on tehnyt vuodesta 2009 lähtien Raklin vuokra-asuntobarometria, joka on valtakunnallinen asuntomarkkinoiden ammattilaisille suunnattu kysely. KTI toteuttaa kyselyn Raklin toimeksiannosta kahdesti vuodessa. Syksyllä 2024 barometriin vastasi 68 asiantuntijaa.

KTI Asuntovuokraindeksit, uudet sopimukset

PKS:n ulkopuoliset yli 100 000 asukkaan kaupungit



Indeksi Q1 / 2010 = 100, vapaa vuokranmääritys, uudet vuokrasopimukset

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot