



ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, KEVÄT 2025

OULUN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
KTI Kiinteistötieto Oy

- ▶ **TOIMISTOVUOKRAT NOUSUSSA OULUN KESKUSTASSA**
- ▶ **KIINTEISTÖKAUPPOJEN VOLYYMI JÄI VUONNA 2024 MATALAKSI**
- ▶ **VUOKRA-ASUNTORAKENTAMINEN PAINOTTUU VALTION TUKEMAAN TUOTANTOON**
- ▶ **OULUN ASUNTOVUOKRIEN NOUSUVAUHTI HIDASTUI**

Toimistojen vajaakäyttöaste on pysynyt Oulussa useimpia muita suuria kaupunkeja matalampana. Toimistovuokrien nousu on jatkunut etenkin keskustassa, jossa on pulaa modernista toimistotilasta. Liiketiloissa vuokrien kehitysodotukset ovat tasaisia. Vuokra-asuntojen käyttöaste laski Oulussa jonkin verran, ja asuntovuokrien nousu on hidastunut. Valmistuneiden asuntojen lukumäärä jäi Oulussa vuonna 2024 alle tuhanteen asuntoon ensimmäistä kertaa koko 2000-luvulla. Nopeaa kasvua asuntorakentamiseen ei ole näköpiirissä, sillä sekä aloitukset että myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä pysyivät matalina. Vuokra-asuntotuotanto painottuu voimakkaasti valtion tukemaan tuotantoon. Kiinteistökauppoja tehtiin vuonna 2024 Oulussa poikkeuksellisen vähän. Korkojen laskun myötä tuottovaatimusten odotetaan kääntyvän laskuun ja sen myötä kiinteistöinvestointien odotetaan vähitellen piristyvän.

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. Talousnäkyviä hämärtää maailmantalouden suuri epävarmuus, joka voi pahimmillaan katkaista Suomen orastavan talouskasvun.

Työllisyystilanne heikkeni vuonna 2024 jopa odotuksia enemmän ja käännettä odotellaan vasta, kun talouskasvun pohja on nykyistä vakaampi. Työttömyysasteiden kasvu jatkui kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Oulun keskimääräinen työttömyysaste oli vuonna 2024 työ- ja elinkeinoministeriön työväilytystilaston mukaan 13,0 prosenttia, joka oli 0,5 prosenttiyksikköä edellistä vuotta korkeampi lukema. Tammikuussa 2025 Oulussa oli noin 15 000 työtöntä työnhakijaa, eli noin 1 200 henkilöä enemmän kuin viime vuoden tammikuussa.

Oulun väkiluvun kasvuvauhti hidastui

Oulussa väkiluvun kasvu jäi edellisiä vuosia pienemmäksi vuonna 2024. Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Oulun asukasluku kasvoi vajaalla 1 600 asukkaalla, ja vuoden lopussa kaupungissa asui noin 216 200 asukasta. Nettomaahanmuutto pysyi vahvana, ja kasvatti Oulun väkilukua yli 1 200 asukkaalla, mutta Suomen sisäinen muuttoliike jäi vuonna 2024 Oulussa lähes nolnaan. Oulusta siis muutti muihin Suomen kuntiin yhtä paljon ihmisiä kuin muualta Ouluun. Luonnollinen väestönlisäys pysyi positiivisena kasvattaen Oulun väkilukua 340 asukkaalla.

Oulun seutukunnan muista kunnista väkiluku

kasvoi vuonna 2024 ainoastaan Kempeleessä (+138 asukasta), jossa kaikki väestömuutoksen kolme komponenttia olivat positiivisia. Seudun kolmanneksi suurimmassa kunnassa Limingassa väkiluku laski noin 60 henkilöllä muuttotappion vuoksi, vaikka luonnollinen väestönlisäys pysyi Limingassakin vahvasti plussalla. Muissa Oulun seutukunnan kunnissa (Hailuoto, Lumijoki, Muhos ja Tyrnävä) asukasluku väheni muutamalla kymmenellä asukkaalla vuonna 2024, mutta viereisessä Oulunkaaren seutukunnassa sijaitsevassa lissä väkiluku kääntyi pieneen kasvuun.

RAKENTAMINEN

Asuntorakentamisen volyymit pysyvät matalina

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.

Oulussa valmistuneiden asuntojen lukumäärä romahti vuonna 2024 alle tuhanteen asuntoon ensimmäistä kertaa koko 2000-luvulla. Tätä ennen Ouluun valmistui kuutena peräkkäisenä vuonna yli 2 000 asuntoa. Lähivuosina valmistuvien asuntojen määrä jäänee matalaksi, sillä sekä aloitukset että myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä ovat olleet matalia

vuosina 2023 ja 2024. Myönnettyt luvat nousivat vuonna 2024 vajaalla sadalla asunnolla edellisestä vuodesta, mutta lupia myönnettiin edelleen vain 745 asunnolle. Asuntoaloituksia oli vuonna 2024 alustavien tietojen mukaan vielä vähemmän kuin vuonna 2023, jolloin aloitusten määrä jo tippui voimakkaasti. Vuoden 2024 Tilastokeskuksen aloitusluvut ovat kuitenkin vielä hyvin alustavia, ja saattavat tarkentua paljonkin.[1] Uusia asuntoja on rakennettu esimerkiksi Hartaanselänrannan alueelle, jossa järjestetään Asuntomessut kesällä 2025.

Sekä myönnettyjen lupien että aloitettujen asuntojen määrässä Oulu oli vuonna 2024 Suomen kaupungeista viidennellä sijalla Helsingin, Espoon, Tampereen ja Turun jälkeen. Valmistuneissa asunnoissa Oulu oli kuudentena, kun myös Vantaalle valmistui hieman Oulua enemmän uusia asuntoja viime vuonna. Muissa Oulun seudun kunnissa asuntorakentamisen volyymit ovat olleet sangen matalia. Kempeleeseen valmistui noin

70 uutta asuntoa vuonna 2024, ja kunnassa aloitettiin alustavien tietojen mukaan saman verran uusia asuntoja. Limingassa asuntoaloitukset jäivät alle 50 asuntoon jo kolmatta vuotta peräkkäin.

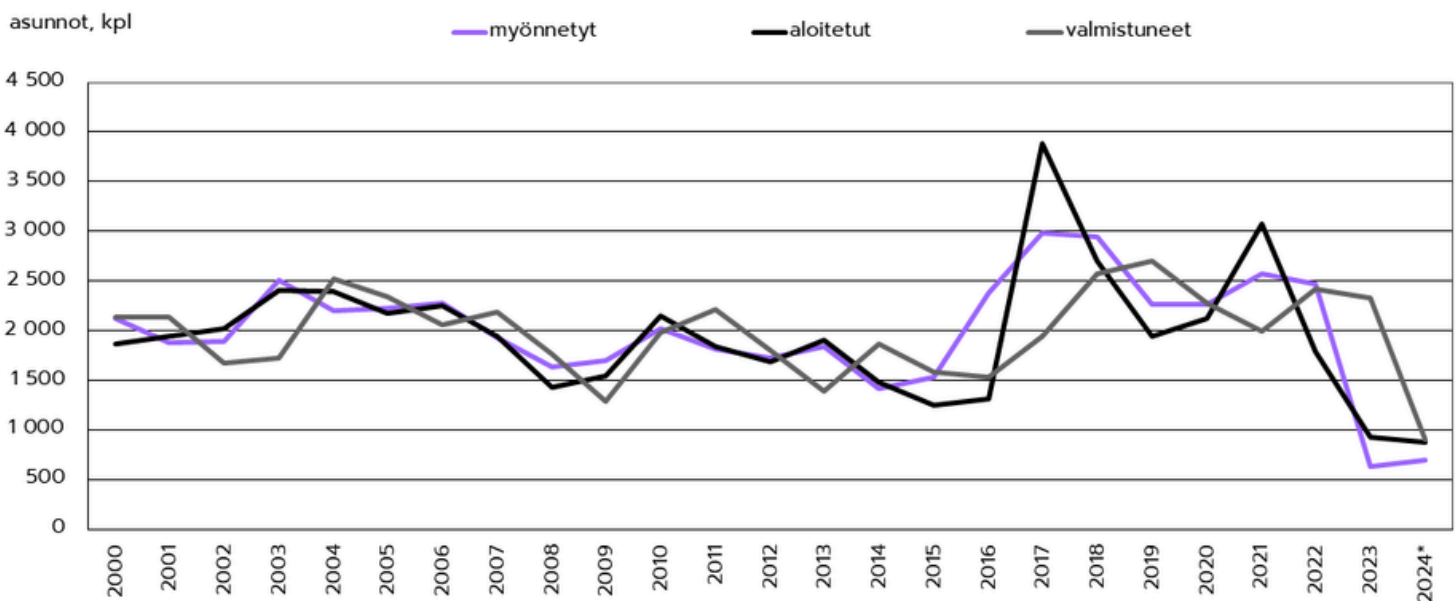
Vuokra-asuntorakentaminen painottuu valtion tukemaan tuotantoon

Myös vuokra-asuntojen rakentamisen volyymit ovat selvästi laskeneet 2020-luvun alun huippulukemista, ja etenkin vapaarahoitteisia vuokra-asuntohankkeita on käynnistetty parina viime vuonna varsin niukasti. Vuokra-asuntorakentaminen painottuu tällä hetkellä vahvasti valtion tukemaan tuotantoon, eikä merkittävämmälle vapaarahoitteisten vuokra-

[1] Tilastokeskuksen luvut saattavat toisinaan poiketa kaupunkien omista tilastoista.

Tilastokeskuksen rakennustuotannon tilastotiedot perustuvat kuntien rakennusvalvontaviranomaisten Digi- ja väestötietovirastolle toimittamiin ilmoituksiin rakennusluvanvaraisista rakennushankkeista ja rakennusvaiheista.

Asuntorakentaminen Oulussa



*Edellisten 24 kuukauden aloitettujen tilastot ovat alustavia. Etenkin vuoden 2024 luvut saattavat muuttua paljonkin.

Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

asuntojen uudisrakentamisen kasvulle ole nykyisissä markkinaolosuhteissa edellytyksiä. KTI:n rakennushanketilastojen mukaan Oulun seudulla aloitettiin vuonna 2024 noin 350 vuokra-asunnon rakentaminen kokonaan vuokrakäyttöön tuleviin rakennuksiin, mikä oli vajaat sata asuntoa vuotta 2023 enemmän. Kaikki uudet vuokra-asuntohankkeet olivat valtion tukeman tuotannon hankkeita, ja niitä ovat viime vuosina käynnistäneet lähinnä kaupungin vuokrataloyhtiö Oulun Sivakka ja TA-Yhtymä.

Vuokra-asuntojen osuus koko vakinaisesti asutusta asuntokannasta on muiden suurten kaupunkien tavoin kasvanut Oulussa edelleen, joskin hieman hitaammin kuin monissa muissa kaupungeissa. Vuoden 2023 lopussa vuokra-asuntoja oli Tilastokeskuksen mukaan Oulun asuntokannasta 43,6 prosenttia (43,3 prosenttia vuonna 2022). Selvästi Oulun yläpuolella tässä tilastossa ovat Turku, Tampere, Helsinki ja Jyväskylä, joissa vuokra-asuntojen osuus on 46 ja 53 prosentin välillä. Vuonna 2023 myös Vantaalla vuokra-asuntojen suhteellinen osuus ohitti Oulun. Koko maassa vuokra-asuntojen osuus vakinaisesti asutuista asunnoista on keskimäärin 36 prosenttia.

Muutamia merkittäviä toimitilahankkeita käynnissä

Pari suurta hanketta kannattelivat Oulun toimitilojen rakentamisvolyymeja viime vuonna melko korkealla tasolla. Nokian käyttöön tuleva 55 000 neliön Home of Radio -kampus, jonka pääsijoittaja on yhdysvaltalainen sijoitusyhtiö LCN Capital Partners, valmistuu tänä vuonna Linnanmaalle. Senaatti-kiinteistöjen rakennuttama 21 000 neliön uusi pääpoliisiasema, joka sisältää myös käräjäoikeuden istuntosalin, valmistui Ruskonselkään vuoden 2025 alussa. Oulun keskustassa on alkamassa merkittävä uudishanke, kun Pohjolan OP:n uusi toimitalo ja asuintorni Graadi alkavat nousta Isokadulle vanhan kiinteistön purkutöiden valmistuttua.

Hanke sisältää kuusikerroksisen toimisto- ja liiketilarakennuksen, jonka päälle rakennetaan kahdeksankerroksinen asuintorni.

Oulun seudulle on valmistunut monia uusia liikekiinteistöjä 2020-luvun alkuvuosina. Nyt liikerakentaminen on hieman hiljentynyt, mutta muutama pienehkö vähittäiskaupan uudisrakennus- ja laajennushanke on käynnissä. Uutta hotellitilaa rakentuu keskustan pohjoisosaan, jossa CapMan Hotels II -rahasto laajentaa Lapland Hotelsia viereiseen, aiemmin toimistokäytössä olleeseen rakennukseen. Rakentaminen käynnistyi tammikuussa 2025, ja laajennusosan myötä hotelli tulee sisältämään yli 250 huonetta. Torin kulmilla Terwa Tower -hotellihanke on puolestaan viivästynyt valitusten vuoksi ja Torihotellin rakentaminen on edelleen kesken. Kaupungilla on käynnissä jonkin verran julkisiakin rakennushankkeita, kuten 15 000 neliön Jääkärinteknillisen Monitoimitalo, johon tulee sijoittumaan päiväkotia, ala- ja yläkoulu, nuorisotiloja, monitoimisali, kirjasto sekä Oulu-opiston ja yhteisöpalveluiden toimintoja. Oulu on valittu Euroopan kulttuuripääkaupungiksi vuonna 2026, mikä on osaltaan vauhdittanut joitain rakennushankkeita.

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 reiluun 2,2 miljardiin euroon, eli yli 400 miljoonaa euroa edellistäkin vuotta matalammaksi.[2]

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

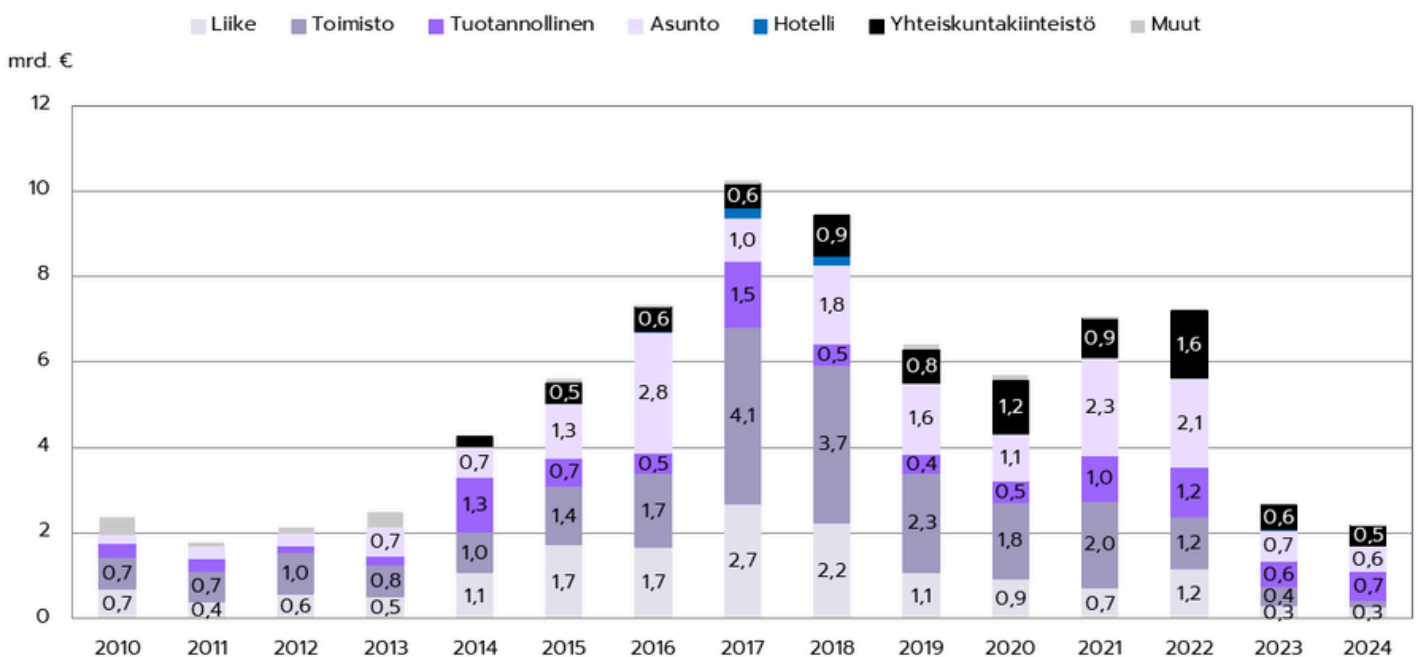
Viime vuoden vilkkain vuosineljännes oli huhtikokuu, jolloin kauppavolyymi ylitti 800 miljoonaa euroa. Kauppavolyymit ovat nyt samalla tasolla kuin 2010-luvun alkuvuosina, vaikka Suomen ammatillaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko on lähes kaksinkertaistunut kuluneen vuosikymmenen aikana. Vuoden 2025 alussa kauppavolyymit ovat hieman kasvaneet, mutta merkittävämpi pirstyminen antaa vielä odottaa itseään.

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 kokonaisvolymista vuonna 2024. Asuntokiinteistöjen osuus kokonaisvolymista oli 26 prosenttia, ja yhteiskuntakiinteistöt olivat sektoritilaston kolmosijalla 21 prosentin osuudellaan. Liikekiinteistöjen osuus kauppavolyymista nousi hieman edellisestä vuodesta, mutta jäi 12 prosenttiin. Toimistokiinteistöjen kauppavolyymi jäi sekä prosenteissa että euroissa mitattuna

historiallisen matalaksi. Toimistokiinteistöjen kauppaa tehtiin vuoden 2024 aikana koko Suomessa vain noin 150 miljoonalla eurolla, joka vastasi seitsemää prosenttia kokonaisvolymista.

Ulkomaisten kiinteistösijoittajien osuus kauppavolyymista 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 kauppavolyymista 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 kokonaisvolymista.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kiinteistösektoreittain



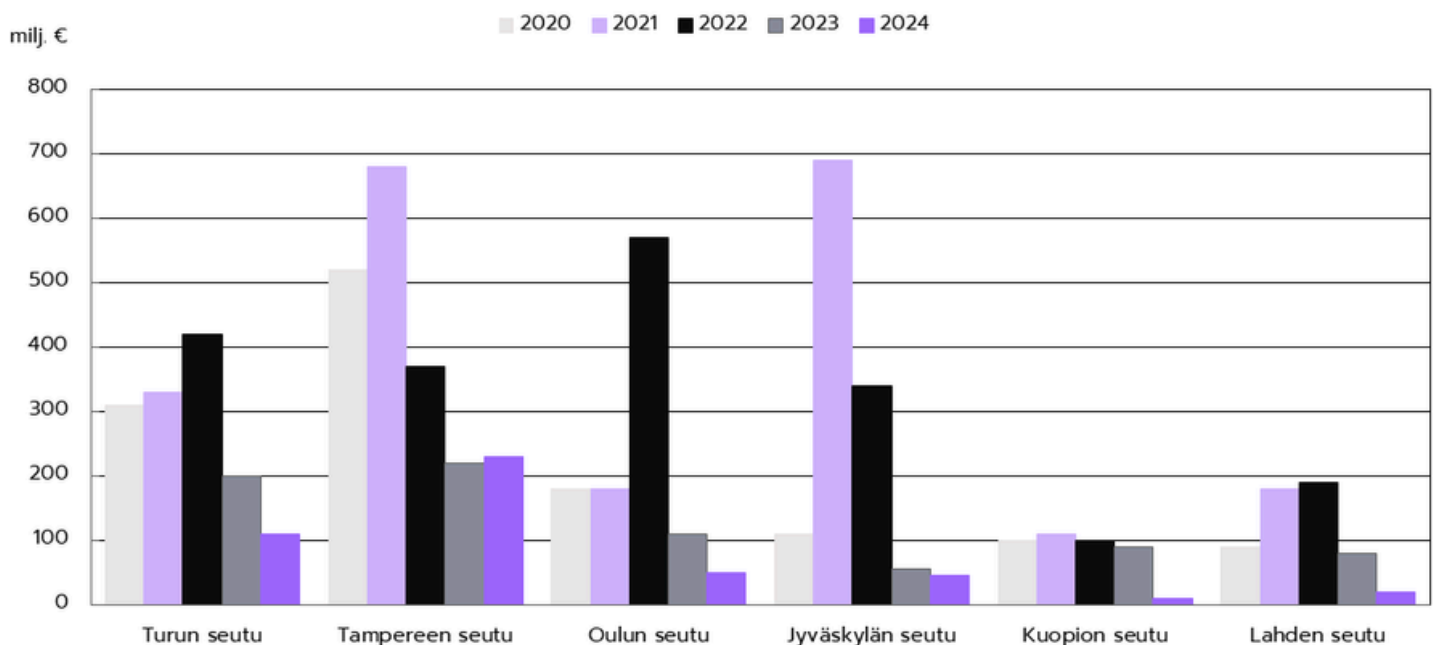
Oulussa kiinteistökauppavolyymi jäi matalaksi

Oulun seudulla kaupankäynti oli vuonna 2024 varsin vähäistä. Ammattimaisten kiinteistökauppojen volyymi jäi KTI:n tilastojen mukaan Oulun seudulla vain noin 50 miljoonaan euroon, joka oli alle puolet edellisen vuoden volyymista. Näin matalia vuosivolyyymeja mitattiin Oulussa edellisen kerran 2010-luvun alkuvuosina. Edellisten kymmenen vuoden keskimääräinen vuotuinen kauppavolyymi oli Oulun seudulla noin 220 miljoonaa euroa. Pääkaupunkiseudun osuus viime vuoden kokonaisvolyyymista oli 53 prosenttia, eli vajaat 1,2 miljardia euroa. Tampereen seudulla vuosivolyyymi pysyi edellisen vuoden tasolla, ja ylsi noin 230 miljoonaan euroon, mutta muilla kaupunkiseuduilla volyymit tippuivat huomattavasti edellisestä vuodesta. Turun seudulla kauppavolyymi puolittui 110 miljoonaan euroon. Jyväskylän, Kuopion ja Lahden seuduilla vuoden 2024 volyymit jäivät puolestaan Ouluakin matalammiksi. Suurehkojen yksittäisten kauppojen ansiosta vuoden 2024 kauppavolyymit nousivat sadan miljoonan euron tuntumaan parissa pienemmässä kaupungissa, kuten Hämeenlinnassa ja Tuusulassa.

Viime vuoden merkittävin kauppa Oulussa solmittiin kesäkuussa, kun eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen myi ydinkeskustassa sijaitsevan 8 000 neliömetrin terveystakeskuskiinteistön Swiss Life Asset Managersin hallinnoimalle rahastolle. Kiinteistön päävuokralaisena toimii Mehiläinen, ja sen katutasossa on myös useita liiketiloja. Ilmarinen teki loppuvuodesta toisenkin myynnin Oulussa, kun se divestoi autokauppakiinteistön Limingantullin alueella Park Invest Oy:lle. Vuoden ainoa merkittävä toimistokauppa tehtiin alkuvuodesta, kun Oulun Energia osti Karjasillan alueelta vuonna 2017 valmistuneen toimistokiinteistön Kaleva Oy:lta. Oulun Energia muutti kiinteistöön myöhemmin vuoden 2024 aikana.

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 hintanäkemysten odotetaan lähestyvän toisiaan, ja kaupankäynnin jonkin verran vilkastuvan vuonna 2025. Lokakuun 2024

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kasvukeskuksissa

Lähde: KTI Transaktioseuranta

Rakli-KTI Toimitilabarometrissa[3] jopa 80 prosenttia vastaajista arvioi ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvavan tulevan vuoden aikana, ja kotimaisen sijoituskysynnän kasvua ennakoivat vajaa 60 prosenttia vastaajista. Kaikkien toimitilakiinteistösektorien, toimisto-, liike- ja tuotannollisten kiinteistöjen, kauppavolyymien odotettiin kääntyvän nousuun.

Tammi-helmikuussa 2025 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa[4] myös Oulussa paikalliset asiantuntijat ennakoivat pääosin positiivista kehitystä toimitilakiinteistöjen kauppavolyymeihin. Näkymät olivat positiivisimpia tuotannollisissa kiinteistöissä, joiden kauppavolyymien kasvua ennakoivat yli 60 prosenttia Oulun seudun vastaajista. Toimistokiinteistöjen kauppavolyymien kasvua ennakoivat vajaa 40 prosenttia ja liikekiinteistöissä neljäsosa vastaajista. Kauppojen määrän laskua odotti kaikilla kiinteistösektoreilla vain reilut kymmenen prosenttia vastanneista. Muista kasvukeskuksista Turussa ja Tampereella näkemykset kauppavolyymien kehityksestä olivat pääosin samankaltaisia kuin Oulussa, mutta Jyväskylässä paikalliset vastaajat ennakoivat toimisto- ja liikekiinteistöjen kauppavolyymien laskevan tänä vuonna.

Keskusta-alueen toimitilakiinteistöjen tuottovaatimukset kääntymässä pieneen laskuun?

Suurimpien kaupunkien hyvälaatuisten keskustatoimistojen keskimääräiset nettotuottovaatimukset eivät enää juurikaan nousseet vuonna 2024. Valtakunnallisessa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa tuottovaatimukset pysyivät suunnilleen ennallaan kevään ja syksyn välillä Turussa, Tampereella ja pääkaupunkiseudun kaupungeissa, mutta Oulussa ja Jyväskylässä nähtiin pientä laskua kevään 2024 huippulukemista. Rakli-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Oulun keskustan hyväsjaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön

tuottovaatimukseksi lokakuussa 2024 noin 7,7 prosenttia. Tammi-helmikuussa 2025 Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat arvioivat Oulun keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi puolestaan keskimäärin 7,4 prosenttia, ja Oulun keskustassa sijaitsevan hyvälaatuisten liikekiinteistön keskimääräinen tuottovaatimus nousi Alueellisessa barometrissa tasan kahdeksaan prosenttiin. Muilla Oulun keskeisillä toimistoalueilla paikalliset asiantuntijat arvioivat toimistokiinteistöjen tuottovaatimusten olevan keskimäärin 8,5 prosentin tuntumassa. Paikalliset vastaajat ennakoivat keskustan toimisto- ja liikekiinteistöihin pientä tuottovaatimusten laskua vuoden 2025 aikana, mutta muilla toimistoalueilla tuottovaatimusten ei odoteta laskevan. Tuottovaatimusten tason määrittystä hankaloittaa kuitenkin edelleen se, että hiljaisilla markkinoilla ei juuri synny markkinaevidenssiä todellisesta hintatasosta. Kiinteistöjen sijoituskysyntä ja tuottovaatimusten kehitys on myös riippuvainen talous- ja rahoitusmarkkinaympäristön kehityksestä, johon liittyy nyt paljon epävarmuuksia.

Oulun sijoituskiinteistöjen tuotot maan keskiarvoa korkeampia vuonna 2024

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat kolmatta vuotta peräkkäin vuonna 2024. Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan

[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. Oulun seudun kysymyksiin vastasi 13 asiantuntijaa.

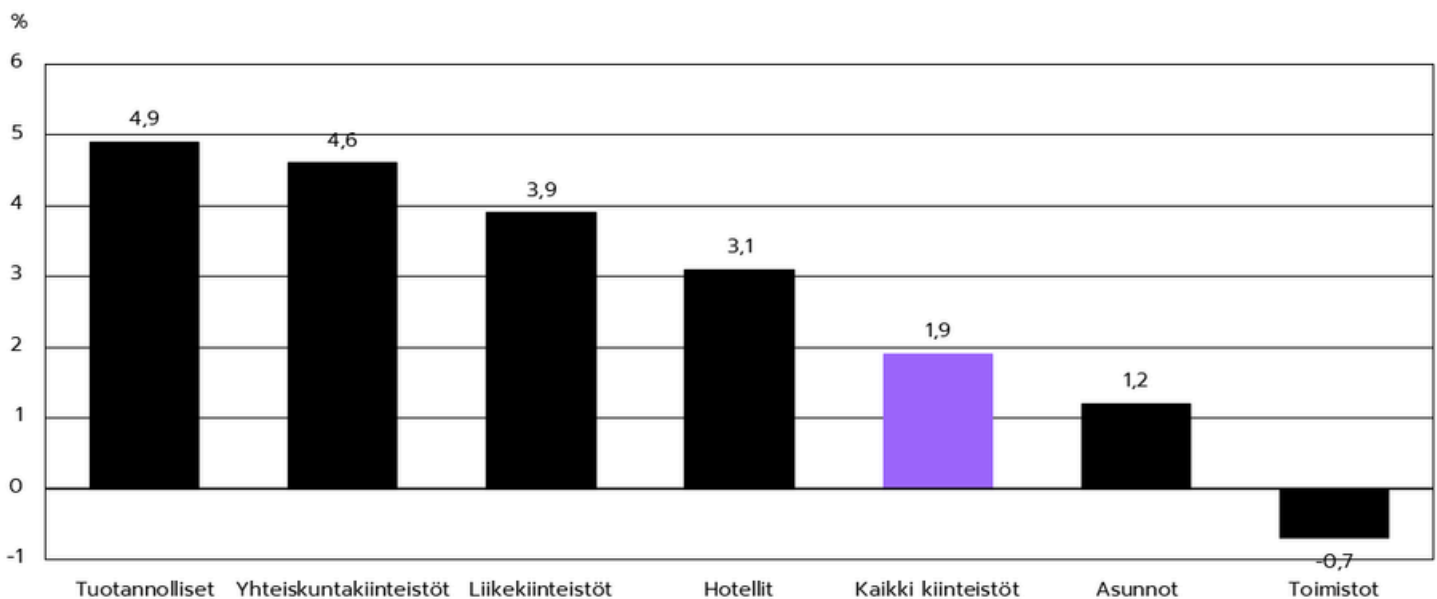
KTI Kiinteistöindeksi[5] kokonaistuotto kuitenkin nousi edellisvuoden negatiivisista lukemista +1,9 prosenttiin vuonna 2024. Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat keskimäärin vajaalla kolmella prosentilla. Kiinteistösijoitusten nettotuottoaste puolestaan nousi 4,8 prosenttiin laskeneiden markkina-arvojen 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.

Oulun sijoituskiinteistöjen arvot laskivat vuonna 2024 noin prosentilla, eli lasku oli kahta edellistä vuotta maltillisempaa. Nettotuottoaste nousi hieman, ja Oulun sijoituskiinteistöjen kokonaistuotoksi mitattiin 5,4 prosenttia. Vuokra-asuntokiinteistöjen arvot pysyivät Oulussa suunnilleen ennallaan, ja niiden kokonaistuotto oli Oulussa vahvan nettotuottotason ansiosta muita suuria kaupunkeja korkeampi. Oulun toimistoissa ja liikekiinteistöissä markkina-arvojen lasku jatkui, mutta niidenkin kokonaistuotto oli selkeästi koko Suomen keskiarvon yläpuolella vuonna 2024.

[5] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2024 aineistossa oli Oulusta mukana 90 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli noin 680 miljoonaa euroa.

Suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotot kiinteistösektoreittain 2024



Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

Toimistojen vajaakäyttöaste pysyi Oulussa ennallaan viime vuonna

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

Oulussa toimistojen vajaakäyttöaste pysyi lähes ennallaan viime vuonna. Vuoden 2024 lopussa Oulun toimistotiloista oli Catellan mukaan tyhjiään 8,2 prosenttia, joka vastaa 54 000 tyhjää toimistoneliötä. Vuotta aiemmin Oulun toimistotilojen vajaakäyttöaste oli 7,9 prosenttia. Muihin suuriin kaupunkiin verrattuna Oulun toimistomarkkinoiden tilanne on kokonaisuutena suhteellisen hyvä, sillä vain Turussa toimistojen vajaakäyttöaste oli Oulua matalampi, ja muissa suurissa kaupungeissa selkeästi Oulua korkeampi. Oulun keskustassa modernista toimistotilasta on jopa pulaa. Esimerkiksi Tampereella ja pääkaupunkiseudulla yli 15 prosenttia toimistotiloista oli Catellan mukaan vuoden 2024 lopussa tyhjiään.

Myös suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa Oulun toimistojen vajaakäyttö pysyi suunnilleen ennallaan vuoden aikana. Noin 90 prosenttia KTI:n vuokratietokannassa olevista Oulun toimistotiloista oli vuokrattuna syyskuussa 2024. Suurten kiinteistösijoittajien omistamien liiketilojen käyttöaste nousi KTI:n vuokratietokannassa hieman edellisten 12

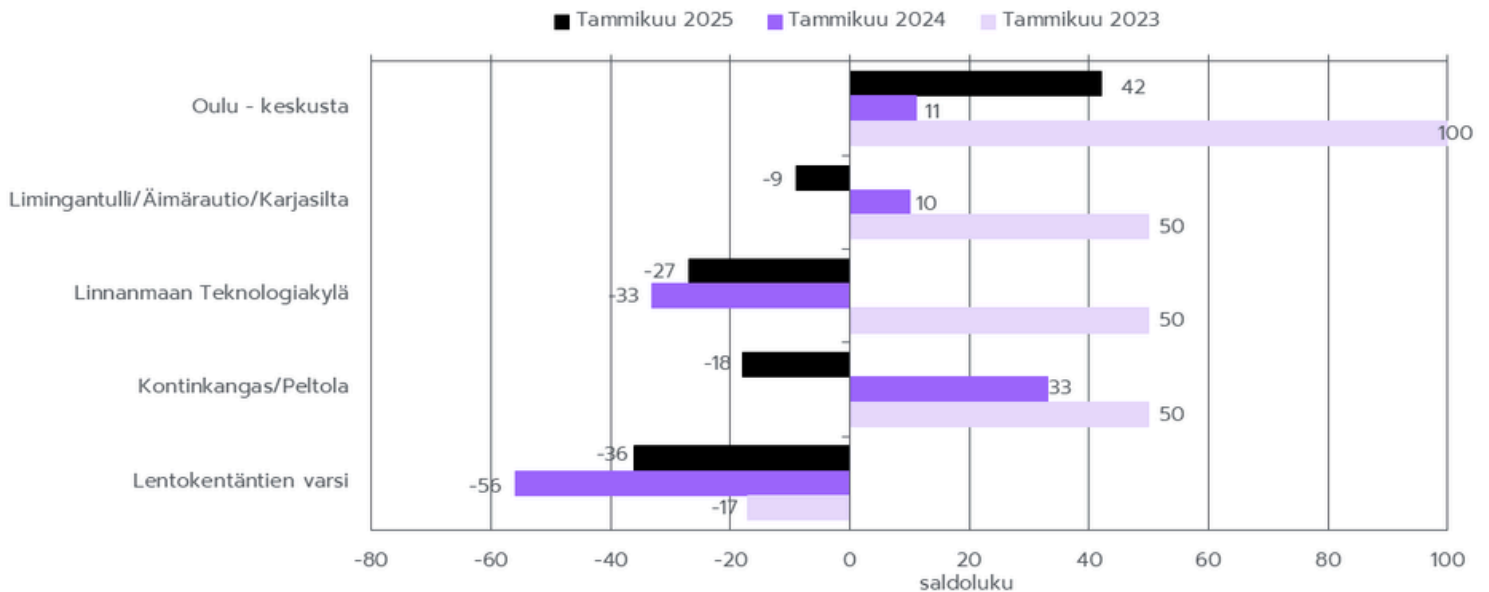
kuukauden aikana noin 93 prosenttiin. Catellan tilastojen mukaan kaikkien Oulun liiketilojen vajaakäyttöaste oli vain kaksi prosenttia vuoden lopulla.

Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat arvioivat tyhjän tilan määrän vähenevän ja tilakysynnän paranevan Oulussa vuonna 2025 etenkin toimistoissa ja tuotannollisissa tiloissa. Jopa noin puolet vastaajista ennakoivat vajaakäytön pienenevän näillä kiinteistösektoreilla. Liiketiloissa lähes kaikki vastaajat puolestaan ennakoivat tyhjän tilan määrän pysyvän ennallaan. Etenkin toimistoissa Oulun vajaakäyttö- ja tilakysyntäodotukset olivat valoisampia kuin Tampereella, Jyväskylässä tai Turussa.

Toimistovuokrat nousussa Oulun keskustassa

Modernien toimistotilojen niukka tarjonta tukee Oulun keskustan toimistovuokrien kehitystä. Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Oulun keskustassa sijaitsevan laadukkaan toimistotilan markkinavuokraksi keskimäärin 25,7 €/m²/kk, joka on kaksi euroa korkeampi kuin edellisen talven kyselyssä. KTI:n vuokratietokannassakin Oulun keskustassa sijaitsevan Pokkisen kaupunginosan toimistovuokrat ovat viime vuosina nousseet reippaasti. Syksyllä 2024 Pokkisen toimistotilojen mediaanineliövuokra oli 24 euroa, joka oli melkein kolme euroa edellistä vuotta korkeampi.

Toimistovuokrien kehitysodotukset vahvistuivatkin Oulun keskustassa viime vuoden barometriin verrattuna. Puolet Alueellisen toimitilabarometrin paikallisista vastaajista odotti tänä vuonna keskustan toimistovuokrien nousevan, ja laskua ennakoivat alle kymmenen prosenttia vastaajista. Kaikilla muilla Oulun keskeisillä toimistoalueilla suurempi osa vastaajista kuitenkin ennakoivat vuokrien laskevan kuin nousevan. Keskimääräiset arviot toimistojen

Toimistovuokrien kehitysodotukset

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

neliövuokratasoista muilla keskeisillä toimistoalueilla olivat barometrissa 18-19 euron tuntumassa. Viime vuoden kyselyssä Kontinkangas-Peltolan alueella toimistovuokrien odotettiin nousevan keskustaa vahvemmin, ja Limingantullin, Äimäraution ja Karjasillan alueella saldoluku oli myös positiivinen, mutta nyt näiden alueiden vuokranäkymät jatkoivat heikkenemistään samalla kun näkymät keskustassa vahvistuivat.

Liiketilavuokrien odotetaan pysyvän ennallaan ympäri Oulua

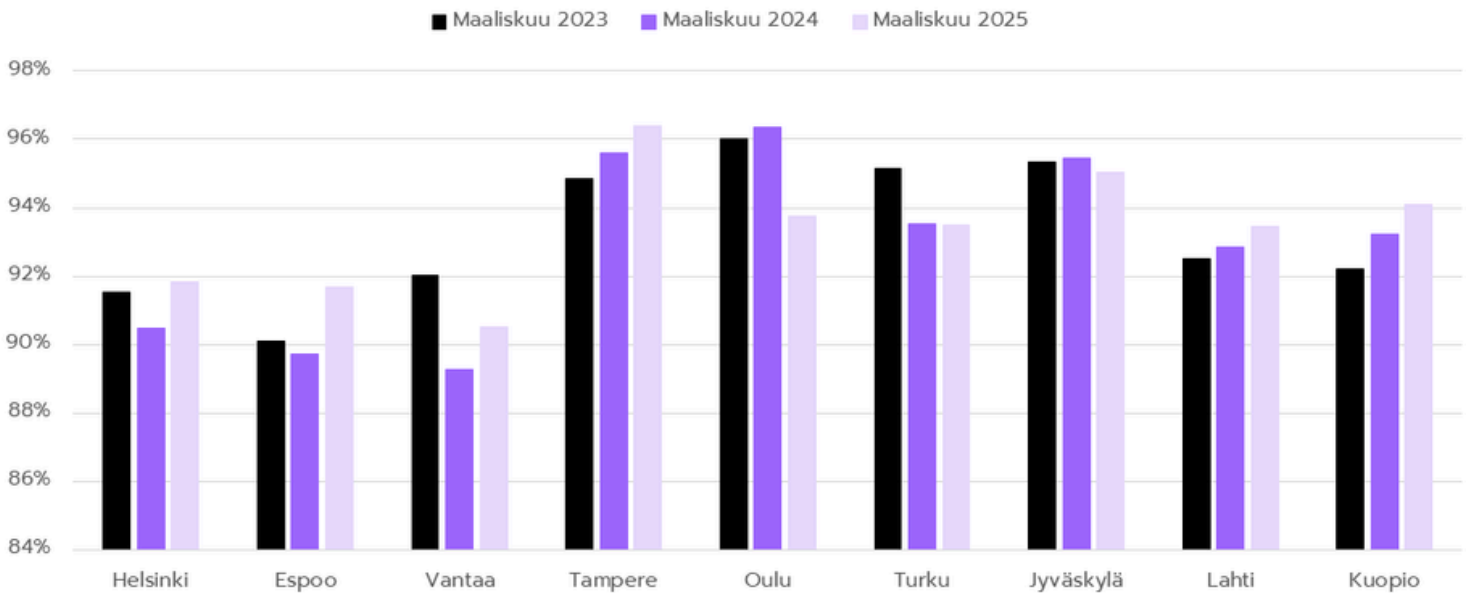
Liiketilojen vuokranäkymät olivat Alueellisessa toimitilabarometrissa hyvin tasaisia. Enemmistö vastaajista arvioi vuokrien pysyvän ennallaan, ja saldoluvut olivat tasan nollassa niin Oulun keskustassa kuin muillakin Oulun liiketila-alueilla. Positiivisimmat vuokranäkymät olivat tämän vuoden barometrissa Kempeleessä, jossa kolmasosa vastaajista odotti Zeppelin-Zatellit -alueen liiketilavuokrien nousevan vuoden 2025 aikana. Vuosi sitten Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat odottivat pientä laskua kaikille Oulun seudun liiketila-alueille, joten tänä vuonna vastaukset olivat hieman positiivisempia. KTI:n vuokratietokannassa

Pokkisen alueen mediaanineliövuokra nousi vajaaseen 33 euroon, ja liiketilavuokrien yläkvartiili puolestaan pysyi 40 euron tuntumassa.

Tuotannollisten tilojen houkuttelevimmaksi osamarkkinaksi nousi tämän vuoden barometrissa Ruskon, Laanilan ja Takalaanilan alue, jossa lähes puolet vastaajista ennakoi vuokrien nousevan. Vuosi sitten tuotannollisten vuokrien odotukset olivat kyseisellä alueella vielä hivenen negatiivisia. Rusko nimettiin myös avoimessa kysymyksessä Oulun seudun houkuttelevimmaksi tuotannollisten tilojen osamarkkinaksi. Monella muulla Oulun seudun alueella paikalliset asiantuntijat arvioivat tuotannollisten tilojen vuokrien laskevan.

Oulun vuokra-asuntojen käyttöaste laski noin 94 prosenttiin

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen käyttöasteet laskivat hieman useimmissa suurissa kaupungeissa maaliskuun 2024 ja maaliskuun 2025 välisenä aikana. KTI:n seuraaman asuntokannan, joka sisältää yli

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen käyttöasteet suurissa kaupungeissa

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

110 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, käyttöaste oli maaliskuussa 2025 koko maassa 92,6 prosenttia. Oulussakin vuokra-asuntojen käyttöaste laski ja oli maaliskuussa 93,8 prosenttia. Suurista kaupungeista Tampereella ja Jyväskylässä vuokra-asuntojen käyttöasteet olivat 95-96 prosentin tuntumassa ja Turussa, Kuopiossa ja Lahdessa suunnilleen samalla tasolla kuin Oulussa. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen käyttöaste jäi hienoisesta vahvistumisestaan huolimatta edelleen keskimäärin 91 prosentin tuntumaan. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen käyttöaste jäi hienoisesta vahvistumisestaan huolimatta edelleen keskimäärin 91 prosentin tuntumaan.

Oulun asuntovuokrien nousuvauhti hidastui

Asuntovuokrat nousivat Oulussa selkeästi vuoden 2024 ensimmäisen puoliskon aikana, mutta viime syksyn ja kuluneen talven aikana nousuvauhti hidastui. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava asuntovuokraindeksi nousi Oulussa 0,8 prosenttia joulukuun 2024 ja maaliskuun 2025 välillä alkaneissa sopimuksissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Edelliseen vuosineljännekseen

verrattuna vuokrat jopa laskivat noin prosentilla. Oulun asuntovuokrien nousu oli kuluneen vuoden aikana voimakkainta yksioissa.

Muista suurista kaupungeista KTI:n asuntovuokraindeksit nousivat eniten Tampereella ja Jyväskylässä, joissa vuosimuutos asettui 1,5 ja 2 prosentin välille. Lahdessa vuokrien nousu oli Oulun tavoin yhden prosentin tuntumassa, mutta Turussa, Kuopiossa ja pääkaupunkiseudulla vuokrien vuosimuutos kääntyi negatiiviseksi. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna vuokraindeksit laskivat kaikissa suurissa kaupungeissa.

Asuntovuokrien odotetaan kuitenkin nousevan Oulussa vuonna 2025. Loka-marraskuussa 2024 toteutetussa Raklin vuokra-asuntobarometrissa[6]

[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.

jopa yli 70 prosenttia vastaajista ennakoivat sekä pienten että suurten asuntojen vuokrien nousevan seuraavien 12 kuukauden aikana Oulussa. Asuntovuokrien nousuodotukset olivat syksyllä 2024 Oulussa voimakkaampia kuin kertaakaan aiemmin vuonna 2009 alkaneen barometrin historiassa.

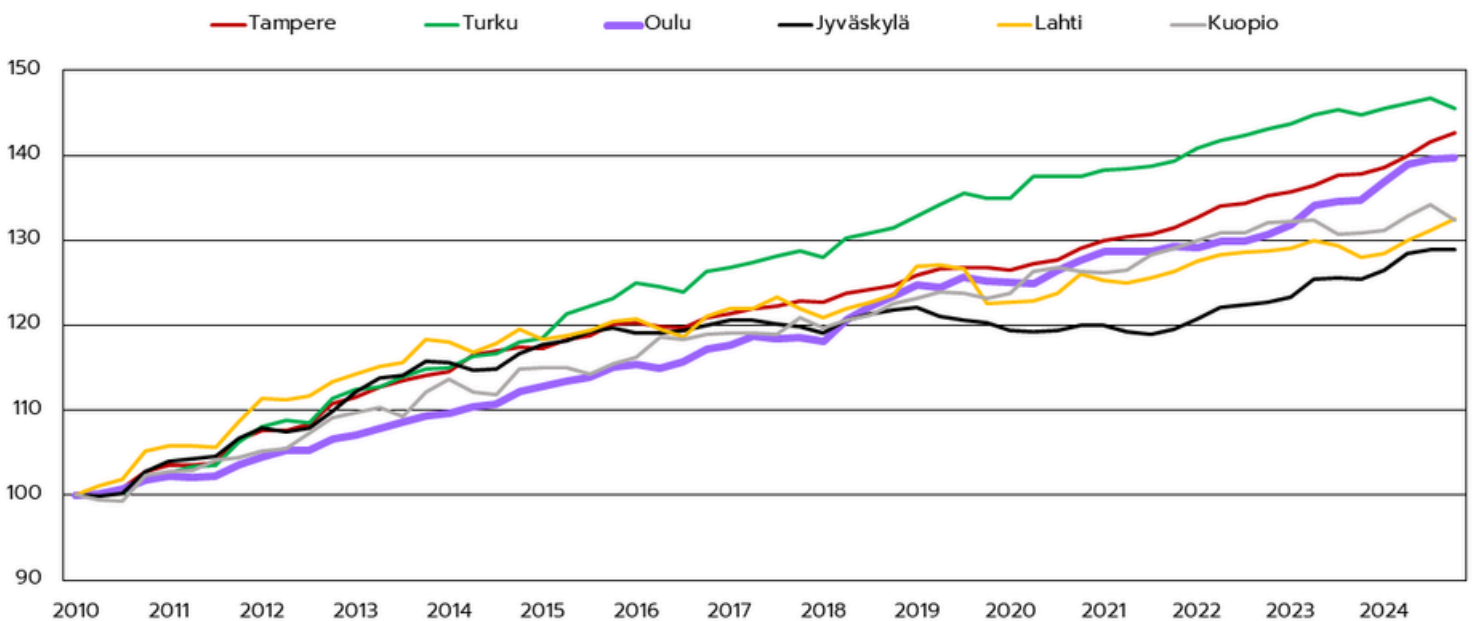
Kaikkia maaliskuun alussa voimassa olleita asuntovuokrasopimuksia kuvaavan KTI:n indeksin vuosinousu oli Oulussa 2,3 prosenttia, joka oli suurista kaupungeista kaikkien korkein. Myös Tampereella koko vuokrasopimuskannan vuosinousu oli kahden prosentin tuntumassa, mutta muissa kaupungeissa matalampi. Pääkaupunkiseudulla koko vuokrasopimuskannan indeksi oli maaliskuussa 2025 täsmälleen samalla tasolla kuin vuotta

aiemmin. Tähän indeksiin vaikuttaa sopimuskannan uusiutumisen ohella myös olemassa olleisiin sopimuksiin tehdyt indeksitarkistukset.

KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan koko Oulun mediaanineliövuokra oli yksiöissä noin 20 €/m²/kk, kaksioissa vajaat 16 euroa ja kolmioissa noin 14 euroa maaliskuussa 2025. KTI:n tietokantaan sisältyy Oulussa noin 3 700 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

KTI Asuntovuokraindeksit, uudet sopimukset

PKS:n ulkopuoliset yli 100 000 asukkaan kaupungit



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

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot