



ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, KEVÄT 2025

TAMPEREEN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
KTI Kiinteistötieto Oy

- ▶ **VUOKRA-ASUNTOJEN KÄYTTÖASTEET OVAT PYSYNEET KORKEINA JA ASUNTOVUOKRAT NOUSUSSA**
- ▶ **TAMPEREEN SEUDUN KIINTEISTÖKAUPPAVOLYymi PYSYI EDELLISEN VUODEN TASOLLA**
- ▶ **TUOTTOVAATIMUSTEN ODOTETAAN KÄÄNTYVÄN HIENOISEEN LASKUUN**
- ▶ **TOIMISTOJEN KORKEAAN VAJAAKÄYTTÖÖN EI OLE ODOTETTAVISSA NOPEAA PARANNUSTA**

Kiinteistöinvestoinnit olivat vuonna 2024 vähäisiä koko Suomessa. Tampereen seudulla on kuitenkin käynnissä useita toimitilojen uudisrakennushankkeita, ja kiinteistökauppojen volyymi pysyi samalla tasolla kuin vuonna 2023. Vuokra-asuntorakentaminen jopa hieman kasvoi Tampereen seudulla valtion tukeman tuotannon ansiosta. Vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat Tampereella korkeammat kuin muissa suurissa kaupungeissa, ja asuntovuokrien nousu jatkuu. Toimistovuokramarkkinoiden tilanne on haasteellisempi, sillä tyhjän toimistotilan määrä on Tampereella kasvanut, ja paikalliset asiantuntijat ennakoivat vajaakäytön lisääntyvän edelleen tänä vuonna.

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.

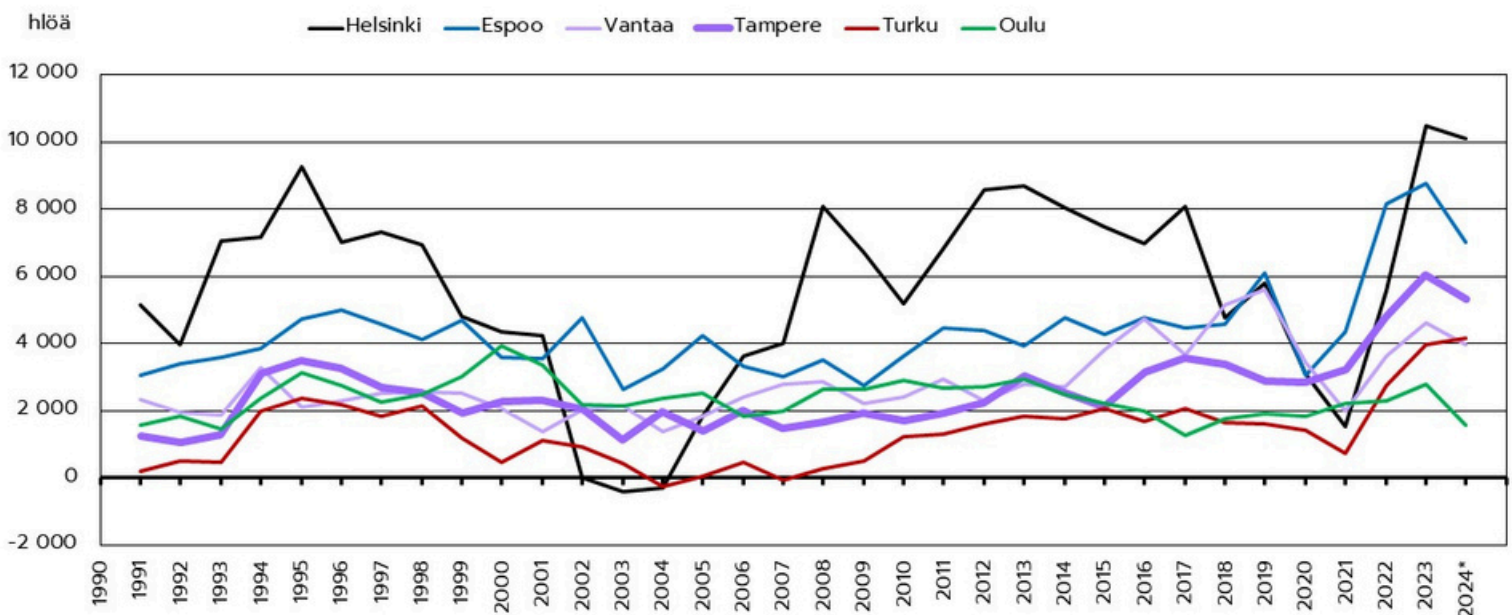
Työllisyystilanne heikkeni vuonna 2024 jopa odotuksia enemmän ja käännettä odotellaan vasta, kun talouskasvun pohja on nykyistä vakaampi. Työttömyysasteiden kasvu jatkui kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Tampereella keskimääräinen työttömyysaste oli vuonna 2024 työ- ja elinkeinoministeriön työväilytilaston mukaan 12,8 prosenttia ja vuoden lopulla työttömiä työnhakijoita oli noin 14 prosenttia työvoimasta. Tammikuussa 2025 Tampereella oli noin 18 300 työtöntä työnhakijaa, eli lähes 2 300 henkilöä enemmän kuin vuotta aiemmin.

Muuttoliike Tampereelle jatkui voimakkaana vuonna 2024

Tampereen väkiluku kasvoi vuonna 2024 edelleen voimakkaasti ja ylitti vuoden loppupuolella 260 000 asukkaan rajan. Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Tampereen väkiluku kasvoi vuoden aikana yli 5 300 henkilöllä, mikä oli 2000-luvun toiseksi korkein väestönkasvu, vaikka kasvu jäikin edellistä vuotta pienemmäksi. Esimerkiksi Turussa ja Vantaalla väkiluvun kasvu jäi yli tuhat asukasta Tamperetta pienemmäksi, joten Tampere pysyy vakaasti Suomen kolmanneksi suurimpana kaupunkina.

Edellisen vuoden tavoin Tampereen väkiluvun kasvu muodostui vuonna 2024 tasaisesti sekä nettomaahanmuutosta että Suomen sisäisestä, kuntien välisestä nettomuutosta. Nämä molemmat komponentit kasvattivat Tampereen väkilukua noin 2 700 henkilöllä. Luonnollinen väestönlisäys pysyi Tampereella negatiivisena, joskin sekin nousi hyvin lähelle nollassa vuonna 2024. Monessa Tampereen naapurikunnassa luonnollinen väestönlisäys oli puolestaan positiivinen.

Väkiluvun kasvu suurimmissa kaupungeissa



*ennakkotieto

Lähde: Tilastokeskus

Väestö kasvoi Tampereen seutukunnan muissakin kunnissa vuonna 2024 lukuun ottamatta Pälkänettä ja muutama vuosi sitten Tampereen seutukuntaan liittynyttä Kuhmoista, joissa muutos oli negatiivinen. Nokialla väkiluku kasvoi yli 500 asukkaalla, ja Kangasalla lähes yhtä paljon. Tampereen muista suurista naapurikunnista Pirkkalan väkiluku kasvoi vajaalla 300 ja Lempäälän noin sadalla asukkaalla, mutta Ylöjärven väestönkasvu hiipui lähelle nollaa. Muissa seutukunnan kunnissa (Hämeenkyrö, Orivesi ja Vesilahti) väkiluku kasvoi muutamalla kymmenellä asukkaalla. Kaiken kaikkiaan Tampereen seutukunnan väkiluku oli Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2024 lopussa noin 442 000 henkilöä.

Rakentaminen

Asuntorakentamisen volyymit pysyvät matalina

Asuntorakentamisen volyymit ovat pudonneet jyrkästi nollakorkkoajan 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 asunnon rakentaminen. 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.

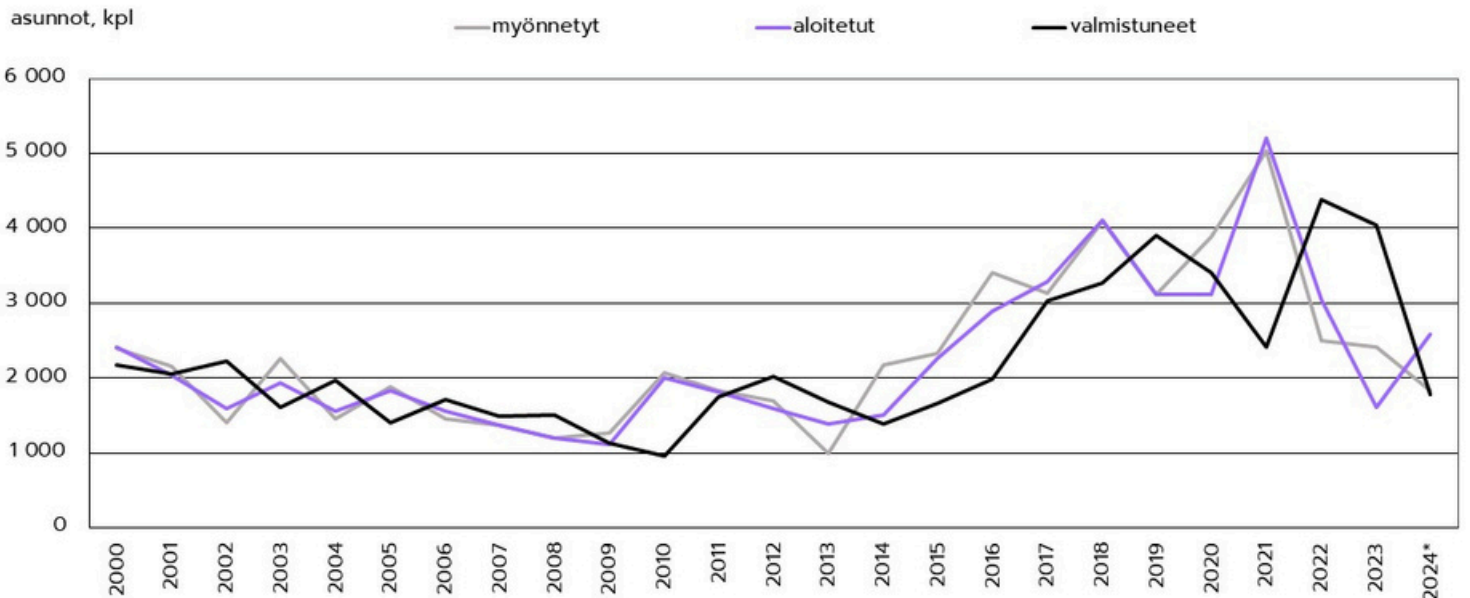
Tampereellakin valmistuneiden asuntojen lukumäärä romahti vuonna 2024. Vuosina 2022

ja 2023 Tampereen asuntokanta kasvoi 2000-luvun ennätystahtia, kun molempina vuosina kaupunkiin valmistui yli 4 000 asuntoa. Viime vuonna valmistuneiden asuntojen määrä jäi kuitenkin alle 1 800 asuntoon. Merkittävää kasvua ei ole lähivuosina odotettavissa, sillä myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä jäi Tampereella vuosina 2022 ja 2023 hieman alle 2 500 asuntoon, ja vuonna 2024 määrä painui edelleen 1 826 asuntoon. Aloitettujen asuntojen määrä jäi Tampereella vuonna 2023 hyvin matalaksi, eli vain 1 600 asuntoon. Vuodelta 2024 Tilastokeskuksen aloitusluvut ovat vielä hyvin alustavia, mutta niiden mukaan aloitusmäärä kasvoi Tampereella vuonna 2024 yli 2 500 asuntoon. Aloitustilastot saattavat kuitenkin vielä tarkentua paljonkin, todennäköisesti alaspäin.[1] Sekä myönnettyjen lupien että aloitettujen asuntojen määrässä Tampere oli vuonna 2024 Suomen kaupungeista kolmannella sijalla Helsingin ja Espoon jälkeen. Valmistuneissa asunnoissa Tampere oli neljännellä sijalla, sillä Helsingin ja Espoon lisäksi myös Turkuun valmistui viime vuonna enemmän asuntoja kuin Tampereelle.

Kangasalan asuntorakentaminen on ollut vilkasta

Tampereen seudun muihin kuntiin valmistui yhteensä noin 1 100 uutta asuntoa viime vuonna. Tampereen naapurikunnista asuntorakentaminen oli vilkkainta Kangasalla, jonne valmistui vuonna 2024 yli 430 asuntoa. Valmistuneiden asuntojen määrässä Kangasala oli kaikista Suomen kaupungeista peräti yhdeksännellä sijalla vuoden 2024 tilastoissa. Pirkkalaan ja Nokialle valmistui vajaat 250 asuntoa viime vuoden aikana, mutta muihin Tampereen seudun kuntiin uusia asuntoja

[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, aloitetut ja myönnetyt asuntorakennushankkeet Tampereella

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

Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

valmistui alle sata kappaletta. Alustavien tilastojen mukaan eniten uusia asuntoaloituksia käynnistettiin Nokiassa, Pirkkalassa ja Kangasalla, mutta kaikissa näissä kunnissa jäätiin alle 200 asuntoaloitukseen. Seudun muissa isoissa kunnissa Lempäälässä ja Ylöjärvellä asuntotuotanto oli vähäisempää.

Valtion tukema tuotanto kannattelee Tampereen seudun vuokra-asuntorakentamista

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 painottuukin tällä hetkellä vahvasti valtion tukemaan tuotantoon, eikä merkittävämmälle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uudisrakentamisen kasvulle ole nykyisissä markkinaolosuhteissa edellytyksiä. Viime vuonna Tampereen seudulla tuetun tuotannon vuokra-asuntohankkeita käynnistivät esimerkiksi A-Kruunu, YH Kodit, VTS-Kodit ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy. Valtion tukeman tuotannon myötä vuokra-asuntoja aloitettiin Tampereen seudulla edellistä

vuotta enemmän. Vuoden 2025 alussa Tampereen seudulle oli rakenteilla KTI:n seurannan mukaan noin 1 200 asuntoa kokonaan vuokra-asutuksessa oleviin rakennuksiin, kun vuotta aiemmin rakenteilla oli alle tuhat asuntoa kokonaan vuokra-asutukseen tulevissa rakennuksissa.

Vuokra-asuntojen osuus koko vakinaisesti asutusta asutokannasta on yhä kasvanut Tampereella. Vuoden 2023 lopussa vuokra-asuntoja oli Tilastokeskuksen mukaan Tampereen asutokannasta 52,2 prosenttia (51,5 prosenttia vuonna 2022). Suomen kaupungeista ainoastaan Turussa vuokra-asuntojen osuus on hivenen Tamperetta suurempi. Helsingissä vuokra-asuntojen osuus vakinaisesti asutuista asunnoista on niukasti yli 50 prosenttia ja koko maassa keskimäärin 36 prosenttia.

Useita toimitilojen rakennushankkeita käynnissä

Toimitilarakentamisen volyymit ovat pysyneet kohtuullisella tasolla Tampereen seudulla, ja jonkin verran kasvaneetkin lähinnä tuotannollisten kiinteistöjen uudishankkeiden

ansiosta. Viime vuonna seudulle valmistui yli 20 000 neliötä uusia tuotannollisia kiinteistöjä, ja tämän vuoden alussa rakenteilla oli lähes 70 000 neliötä uutta tilaa. Näistä suurin osa koostuu kahdesta isosta hankkeesta, eli Metso Outotecin käyttöön Lahdesjärvelle rakennettavasta Lokomotion-teknologiakeskuksesta, ja Nrep Logicentersin uudesta logistiikkakeskuksesta Hervannassa. Uutta toimistotilaa on rakenteilla yli 30 000 neliötä, josta merkittävä osa on julkisen sektorin hankkeita. Suurin käynnissä oleva toimistohanke on Senaatti-kiinteistöjen rakennuttama Nekalan uusi poliisiasema. Keskustassa on käynnissä Tampereen kaupungin keskusvirastotalon merkittävä peruskorjaus- ja laajennushanke.

Liikekiinteistöjä valmistui viime vuonna Tampereen seudulle jonkin verran enemmän kuin 2020-luvun aiempina vuosina. Esimerkiksi Prisma, Biltema, Puuilo, Kamux ja Onninen Mega Express avasivat uusia myymälöitä viime vuonna. Alkuvuodesta 2025 käynnissä olivat esimerkiksi Lempäälän Ideaparkin 7 000 neliön laajennushanke ja uuden Motonetin rakennustyöt Linnainmaan alueella. Tampereen hotellitarjonta kasvaa Finlaysonin alueella, jossa Uumen Hotels avaa Varman omistamaan kiinteistöön noin sadan pienhuoneen hotellin tänä keväänä.

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Kiinteistökauppamarkkinoilla toinen peräkkäinen hiljainen vuosi

Kiinteistökauppamarkkinoilla on edelleen vaikeaa saada kauppaprosesseja maaliin asti. 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 huhtikesäkuu, jolloin kauppavolyymi ylitti 800 miljoonaa euroa. Kauppavolyymit ovat nyt samalla tasolla kuin 2010-luvun alkuvuosina, vaikka Suomen ammattimaisten

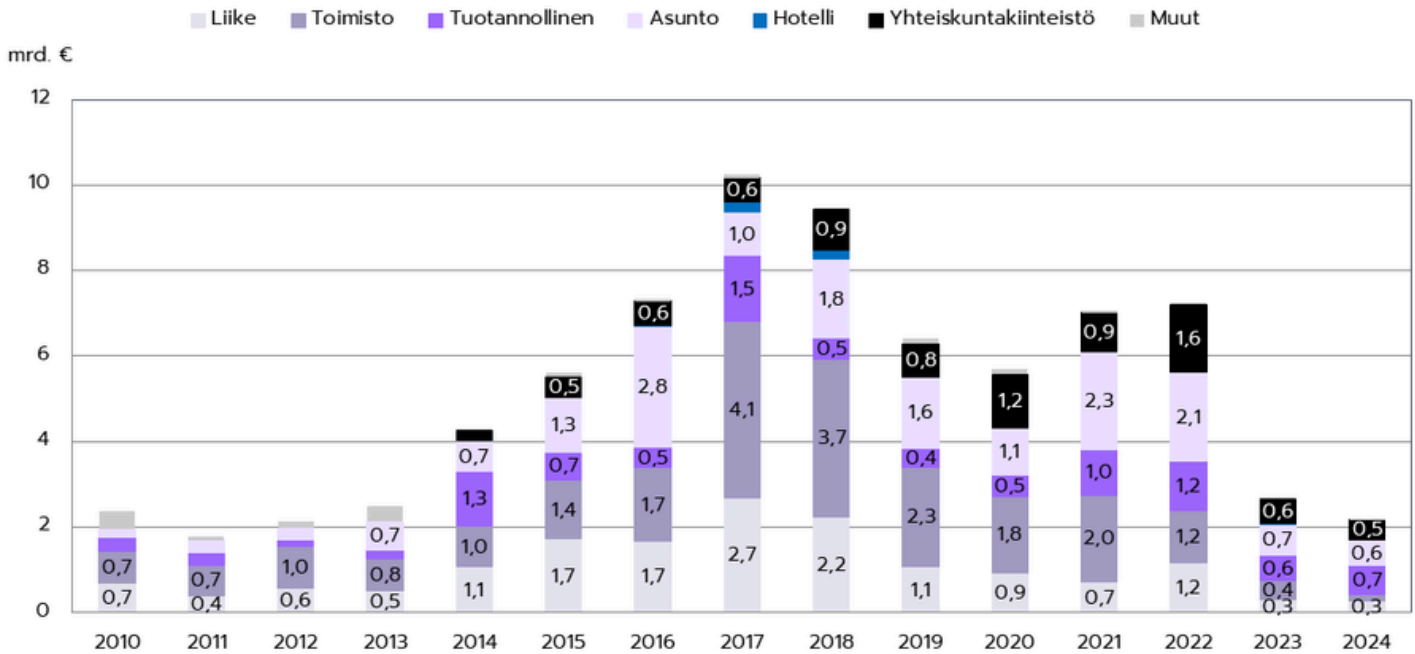
kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko on lähes kaksinkertaistunut kuluneen vuosikymmenen aikana.

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 prosenttia kokonaisvolyymista vuonna 2024. Asuntokiinteistöjen osuus kokonaisvolyymista oli 26 prosenttia, ja yhteiskuntakiinteistöt olivat sektoritilaston kolmossijalla 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 kauppoja tehtiin vuoden 2024 aikana koko Suomessa vain noin 150 miljoonalla eurolla, joka vastasi seitsemää prosenttia kokonaisvolyymista.

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 nettomyyjiä vuoden 2024 aikana. Kaiken kaikkiaan erikoissijoitusrahastojen suorat kiinteistöomistukset Suomessa laskivat vuoden aikana noin 700 miljoonalla eurolla. Omistusten pieneneminen johtui valtaosin kiinteistömyynneistä ja pienemmässä määrin

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

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kiinteistösektoreittain



Lähde: KTI Transaktioseuranta

omistettujen kiinteistöjen markkina-arvojen laskusta. Kotimaisista sijoittajaryhmistä kiinteistösijoitusyhtiöt nousivat suurimmaksi ostajaryhmäksi 16 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymista.

Tampereen seudun kiinteistökauppavolyymi pysyi edellisen vuoden tasolla

Tampereen seudullakin ammattimaisten kiinteistökauppojen volyymi jäi toista vuotta peräkkäin selvästi pitkän ajan keskiarvoja matalammaksi. Tampere kuitenkin erottui muista suurista kaupunkiseuduista vuonna 2024 siinä mielessä, että kun kaikkialla muualla kauppavolyymit jäivät edellistä vuotta matalammiksi, nousi Tampereen seudun kauppavolyymi aavistuksen. KTI:n tilastojen mukaan vuonna 2024 Tampereen seudun kiinteistökauppavolyymi oli noin 230 miljoonaa euroa, kun edellisenä vuonna ylettiin noin 220 miljoonaan euroon. Monien muiden vuosien tavoin Tampereen seudun kiinteistökauppavolyymi oli vuonna 2024

suurista kaupunkiseuduista toiseksi korkein edellään pääkaupunkiseutu, jossa tehtiin kauppvoja vajaalla 1,2 miljardilla eurolla. Turussa viime vuoden kauppavolyymi jäi noin 110 miljoonaan euroon ja muilla suurilla kaupunkiseuduilla – Oulussa, Jyväskylässä, Kuopiossa ja Lahdessa – selvästi alle sataan miljoonan euroon. Suurehkojen yksittäisten kauppojen ansiosta vuoden 2024 kauppavolyymit nousivat sadan miljoonan euron tuntumaan parissa pienemmässäkin kaupungissa, kuten Hämeenlinnassa ja Tuusulassa.

Vuonna 2024 Tampereen seudulla miljoonakauppoja tehtiin eniten tuotannollisista ja vuokra-asuntokiinteistöistä. Suuri osa näiden kiinteistösektoreiden kauppavolyymista muodostui isoista salkkukaupoista, jossa omistajaa vaihtoi useita kiinteistöjä eri puolilla Suomea. Esimerkiksi ruotsalaisen Slättn hallinnoima rahasto osti OP-Vuokratuotolta yli 500 asuntoa, jotka sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja Tampereella.

Myös Sirius Capital Partners ja Catella European Residential III -rahasto ostivat vuoden aikana Suomesta isoja vuokra-asuntosalkkuja, joihin kuului kohteita myös Tampereelta.

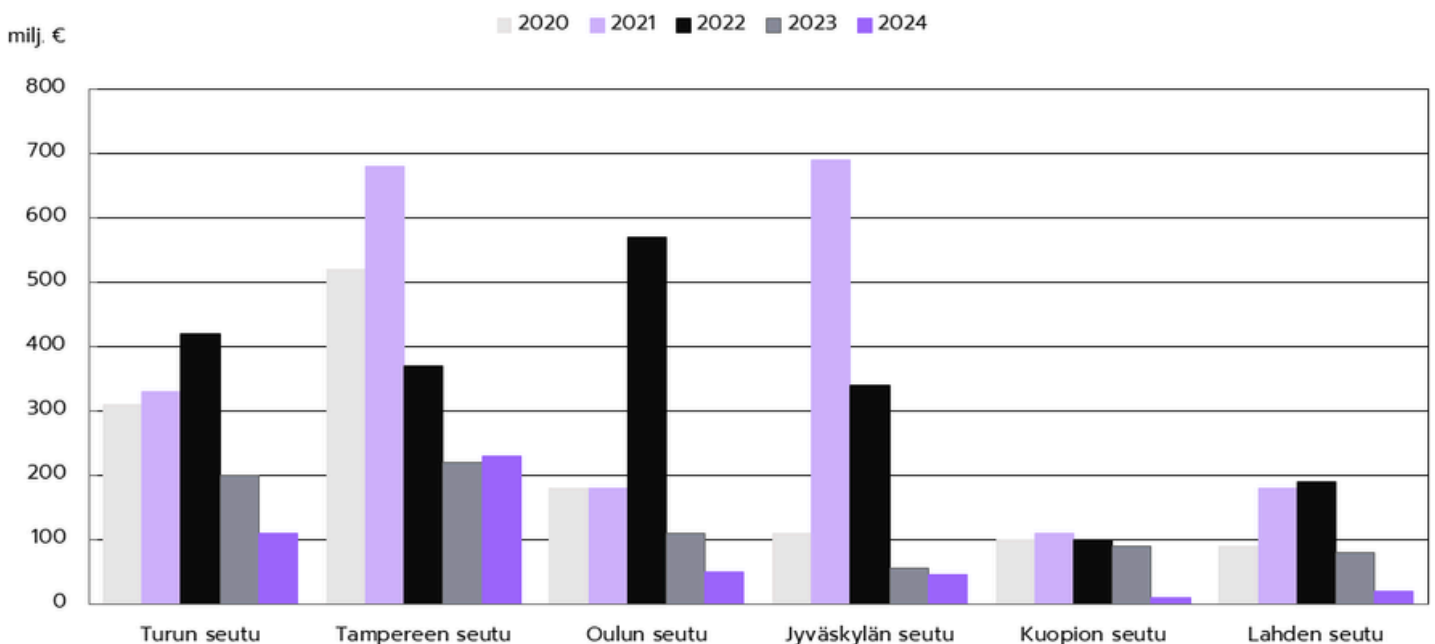
Vuoden suurin kiinteistökauppa koko Suomessa tehtiin kesällä, kun Blackstonen hallinnoima rahasto osti Nrepiltä Aktiivihallien 22 tuotannollisen kiinteistön salkun 135 miljoonalla eurolla. Tämänkin kaupan kohteista osa sijaitsi Tampereen seudulla. Tampereen tuotannollisiin kiinteistöihin investoi vuoden aikana myös esimerkiksi ruotsalainen Sagax, joka hankki Cargotecin tuotekehityskiinteistön Ruskon alueelta. Toimistosektorilla vuoden merkittävin kauppa tehtiin alkuvuodesta, kun VVT Property Fund I Ky osti Spondalta vuonna 2020 valmistuneen 13 000 neliön toimistokiinteistön Ratinan alueelta. Kyseessä oli vuoden suurimpia toimistokiinteistökauppoja koko Suomessa. Myös muutamat yhteiskuntakiinteistöt vaihtoivat Tampereen seudulla omistajaa viime vuonna, mutta liike- ja hotellikiinteistöjen kaupankäynti oli hyvin pientä.

Monessa vuoden 2024 kiinteistökaupassa ostajana oli siis ulkomainen sijoittaja, eli Tampere on pysynyt houkuttelevana sijoituskohteena nykyisessäkin markkinatilanteessa ulkomaisten sijoittajien silmissä. Joulukuun lopussa Tampereen kiinteistömarkkinoille saatiin vielä aivan uusi ulkomainen sijoittaja, kun saksalaisen AIF Capital Groupin hallinnoima rahasto osti Nokia Areenan pysäköintilaitoksen 11,5 miljoonalla eurolla ja teki näin ensimmäisen sijoituksensa Suomessa.

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

Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi 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 Tampereen paikalliset asiantuntijat ennakoivat pääosin positiivista kehitystä toimitilakiinteistöjen kauppavolyymeihin. Näkymät olivat positiivisimpia tuotannollisissa kiinteistöissä, joiden kauppavolyymien kasvua ennakoivat 67 prosenttia Tampereen seudun vastaajista. Liikekiinteistöjen kauppavolyymien kasvua ennakoivat yli 40 prosenttia vastaajista. Toimistoissa näkemykset hajosivat selkeämmin, sillä nousevaa, laskevaa kuin vakaanakin pysyvää kauppavolyymia ennakoivat noin kolmannes vastaajista.

Toimitilakiinteistöjen tuottovaatimusten odotetaan kääntyvän 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 Tampereella, Turussa ja pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Tampereen keskustan hyväsjaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi lokakuussa 2024 noin seitsemän prosenttia.

Myös talven 2025 Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat arvioivat Tampereen keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimus keskimäärin 7,0 prosenttia, kun edellisenä talvena

vastausten keskiarvo oli 6,9 prosenttia. Hatanpään toimistoalueella keskimääräinen toimistojen tuottovaatimuksesta nousi viime vuoden 7,4 prosentista 7,6 prosenttiin. Hinnoitteluun ei odoteta suuria muutoksia ainakaan lähitulevaisuudessa. Rakli-KTI Toimitilabarometrin vastaajat odottivat toimistojen tuottovaatimusten olevan kaikissa suurissa kaupungeissa vuoden päästä vain hienoisesti matalampia kuin nyt. Sekä valtakunnallisen että alueellisen barometrin vastaajat arvioivat Tampereella keskustatoimistojen tuottovaatimusten laskevan 0,1 prosenttiyksiköllä vuoden aikana. Hatanpäässä paikalliset asiantuntijat arvioivat toimistojen tuottovaatimusten nousun yhä jatkuvan vuonna 2025.

Keskustassa sijaitsevan liikekiinteistön keskimääräinen tuottovaatimus arvioitiin Alueellisessa toimitilabarometrissa nyt 7,2 prosenttiin eli hieman viime vuoden kyselyä korkeammaksi. Lielahdessa liikekiinteistön tuottovaatimus puolestaan laski 8,0 prosentista 7,8 prosenttiin. Tampereen seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimukset nousivat Alueellisessa toimitilabarometrissa puolestaan selvemmin noin 8,5 prosenttiin. Tulevan vuoden aikana sekä liike- että tuotannollisten kiinteistöjen

[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 tammi-helmikuussa 2025 yhteensä 51 asiantuntijaa. Tampereen seudun kysymyksiin vastasi 20 asiantuntijaa.

tuottovaatimusten arvioidaan hieman laskevan Tampereen seudulla. Tuottovaatimusten tason määrittystä hankaloittaa kuitenkin edelleen se, että hiljaisilla markkinoilla ei juuri synny markkinaevidenssiä todellisesta hintatasosta.

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen lasku jatkui 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.

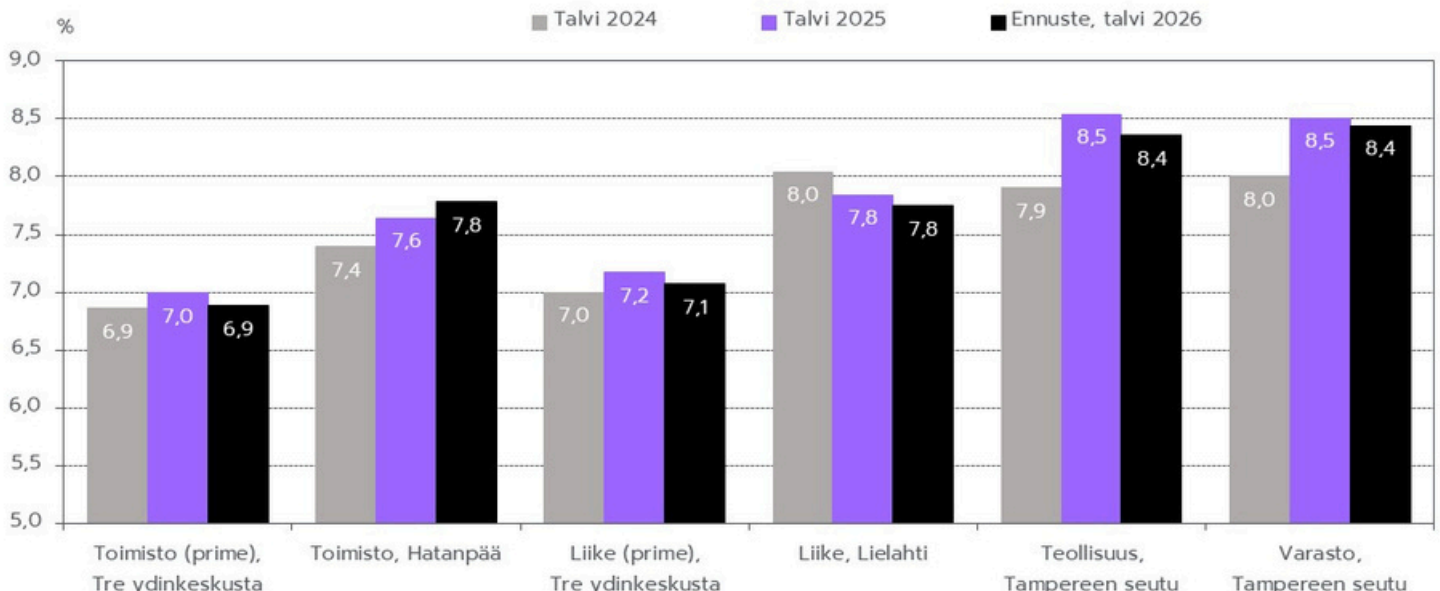
Tuotannolliset kiinteistöt tarjosivat jälleen korkeimman kokonaistuoton, 4,9 prosenttia, ja lähes yhtä korkeaan kokonaistuottoon ylsivät myös yhteiskuntakiinteistöt. Liikekiinteistöjen kokonaistuotto oli 3,9 prosenttia ja vuokra-asuntokiinteistöjen 1,2 prosenttia.

Tampereen seudun sijoituskiinteistöjen arvot laskivat vuonna 2024 vajaat kaksi prosenttia, kuten kahtena edellisnäkin vuonna.

Nettotuottoaste nousi hieman ja Tampereen seudun sijoituskiinteistöjen kokonaistuotoksi mitattiin 3,5 prosenttia eli kokonaistuotto oli jälleen koko maan keskiarvon yläpuolella. Toimistojen kokonaistuotto jäi Tampereellakin liikekiinteistöjä ja vuokra-asuntokiinteistöjä matalammaksi.

[5] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2024 aineistossa oli Tampereen seudulta mukana 282 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli lähes 3,1 miljardia euroa.

Tampereen seudun nettotuottovaatimukset vastausten keskiarvo



VUOKRAT JA TILAKYSYNTÄ

Toimistojen vajaakäyttöaste pysyy korkeana Tampereella

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, laadukkailla tiloilla on kysyntää sekä sijoittajien että käyttäjien keskuudessa.

Monessa suuressa kaupungissa toimistojen vajaakäyttö onkin noussut voimakkaasti viime vuosina. Tampereella toimistojen vajaakäyttöaste nousi vuoden 2024 alkupuoliskolla Catellan tilastojen mukaan jo yli 15 prosenttiin. Vuoden loppupuoliskolla vajaakäyttöaste hivenen laski, mutta oli vuoden lopulla edelleen 15,1 prosenttia. Tämä vastaa yli 140 000 tyhjää toimistoneliötä. Muista suurista kaupungeista Jyväskylän ja Lahden vajaakäyttöasteet ovat Tampereen tasolla, ja pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste on vielä Tamperettakin korkeampi, mutta esimerkiksi Oulussa ja Turussa toimistojen vajaakäyttöasteet ovat selvästi alle kymmenessä prosentissa.

Suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa Tampereen toimistojen vajaakäyttö oli vieläkin suurempaa. Syyskuussa 2024 Tampereen toimistotiloista oli KTI:n tietokannassa vuokrattuna alle 81 prosenttia.

Myös liike- ja tuotannollisten tilojen

vajaakäyttöasteet nousivat Catellan mukaan Tampereella hieman vuoden 2024 aikana. Näillä kiinteistösektoreilla tyhjän tilan määrä on silti edelleen pienehkö, sillä liiketilojen vajaakäyttöaste oli vuoden lopussa 4,7 prosenttia ja tuotannollisissa tiloissa 3,9 prosenttia. Tampereen liiketilojen vajaakäyttöaste oli kuitenkin muita suuria kaupunkeja korkeampi.

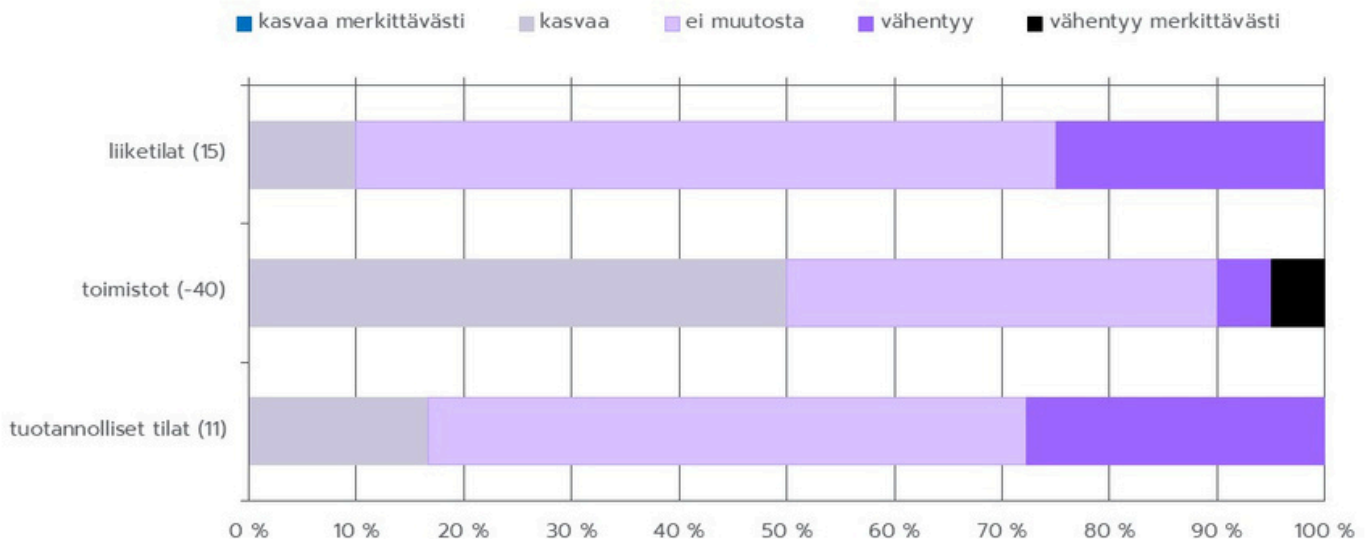
KTI:n Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat arvioivat toimistotilojen vajaakäytön edelleen kasvavan Tampereella. Noin puolet vastaajista ennusti tyhjän toimistotilan määrän kasvavan ja toimistotilakysynnän heikkenevän vuoden 2025 aikana, kun positiivista kehitystä odotti vain kymmenesosa vastaajista. Liike- ja tuotannollisissa tiloissa tyhjän tilan määrän arvioitiin pääosin pysyvän ennallaan tai hieman vähenevän, eli kehitysodotusten saldolutut olivat hieman plussalla. Kahtena edellisenä vuonna vastaavassa kyselyssä myös liiketilojen vajaakäytön odotettiin jonkin verran kasvavan, mutta tänä talvena paikallisten asiantuntijoiden arviot kääntyivät siis liiketilojen osalta positiivisemmiksi.

Toimistovuokrat pienessä nousussa Tampereen keskustassa

Alueellisen barometrin vastaajien arviot Tampereen keskustan toimistovuokrasta nousivat aavistuksen vuoden 2024 aikana. Talven 2025 kyselyssä keskustan prime-toimistovuokraksi arvioitiin keskimäärin 23,4 €/m²/kk, joka oli 0,2 euroa edellisen talven kyselyä korkeampi luku. Hatanpäässä barometrin vastaajat arvioivat laadukkaan toimistotilan neliövuokran nousseen hieman yli 20 euroon. KTI:n vuokratietokannassa Ratinan ja Kytälän kaupunginosien toimistovuokrat Tampereen keskustassa nousivat hieman edellisestä vuodesta ja mediaanineliövuokra oli siellä vajaat 21 euroa syksyllä 2024.

Tyhjien tilojen määrän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Tampereen seudulla

Saldoluvut suluissa tilatyypin perässä



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2025

Toimistovuokrien odotetaan kuitenkin laskevan lähes kaikilla Tampereen keskeisillä toimistoalueilla. Ainoastaan Tampereen keskustassa toimistovuokrien kehitysodotukset kääntyivät Alueellisessa toimitilabarometrissa positiivisiksi, kun 40 prosenttia paikallisista vastaajista ennakoivat vuokrien nousua ja viidesosa laskua. Kaikilla muilla alueilla kehitysodotukset olivat selkeästi negatiivisia. Esimerkiksi Kaupissa, Hatanpäässä ja Hervannassa yli puolet vastaajista ennakoivat toimistovuokrien laskevan vuonna 2025.

Liiketilavuokrien odotetaan nousevan Lielahdessa ja Partolassa

Liiketilavuokrien kehitysodotuksissa oli melko suuria osamarkkinakohtaisia eroja. Odotukset olivat positiivisimpia Lielahdessa ja Pirkkalassa Partolan alueella, joissa saldoluku ylsi positiiviseksi, eli suurempi osuus vastaajista arvioi vuokrien nousevan kuin laskevan. Tampereen keskustassa näkymät olivat paria edellistä vuotta positiivisempia, mutta saldoluku pysyi kuitenkin edelleen hieman miinuksella.

Alueellisen barometrin vastaajien arviot

Tampereen keskustan liiketilavuokrasta vaihtelivat melko runsaasti. Korkeimmat arviot keskustan liiketilavuokrasta olivat 60 €/m²/kk, ja myös Catella toteaa tuoreessa markkinakatsauksessaan Tampereen keskustan liiketilojen ylempään neliövuokratason olevan noin 60 euroa.

Tuotannollisten tilojen vuokranäkymissä Pirkkalan kehätien varsi ja lentokentän alue ovat pysyneet selkeästi Tampereen seudun houkuttelevimpana alueena. Siellä lähes puolet vastaajista odottaa vuokrien nousevan, eikä vuokrien laskua ennakoinut yksikään vastaaja. Myös Lahdesjärvi-Lakalaivan alueella kolmasosa vastaajista ennakoivat tuotannollisten tilojen vuokriin positiivista kehitystä.

Tampereen vuokra-asuntojen käyttöaste muita suuria kaupunkeja korkeampi

Vuokra-asuntojen käyttöasteet laskivat hieman useimmissa suurissa kaupungeissa vuoden 2024 aikana. KTI:n seuraaman asuntokannan, joka sisältää yli 100 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, käyttöaste oli joulukuussa 2024 koko maassa hieman yli 92 prosenttia.

Tampereellakin vuokra-asuntojen käyttöaste laski noin 0,7 prosenttiyksikköä vuoden 2024 aikana, mutta oli kuitenkin suurista kaupungeista kaikkien korkein, 96,1 prosenttia. Asuntorakentamisen volyymin voimakas lasku parantane vuokra-asuntojen käyttöasteita entisestään lähivuosina, mikäli Tampereella väestönkasvu jatkuu vahvana ja vuokra-asunnoille riittää kysyntää. Suurista kaupungeista Oulussa ja Jyväskylässä vuokra-asuntojen käyttöasteet olivat lähes yhtä korkeita kuin Tampereella, mutta muissa kaupungeissa selkeästi matalampia. Esimerkiksi Espoossa ja Vantaalla vuokra-asuntojen käyttöasteet jäivät 90 prosentin paikkeille joulukuussa 2024.

Tampereen asuntovuokrat nousivat 3,4 prosenttia vuodessa

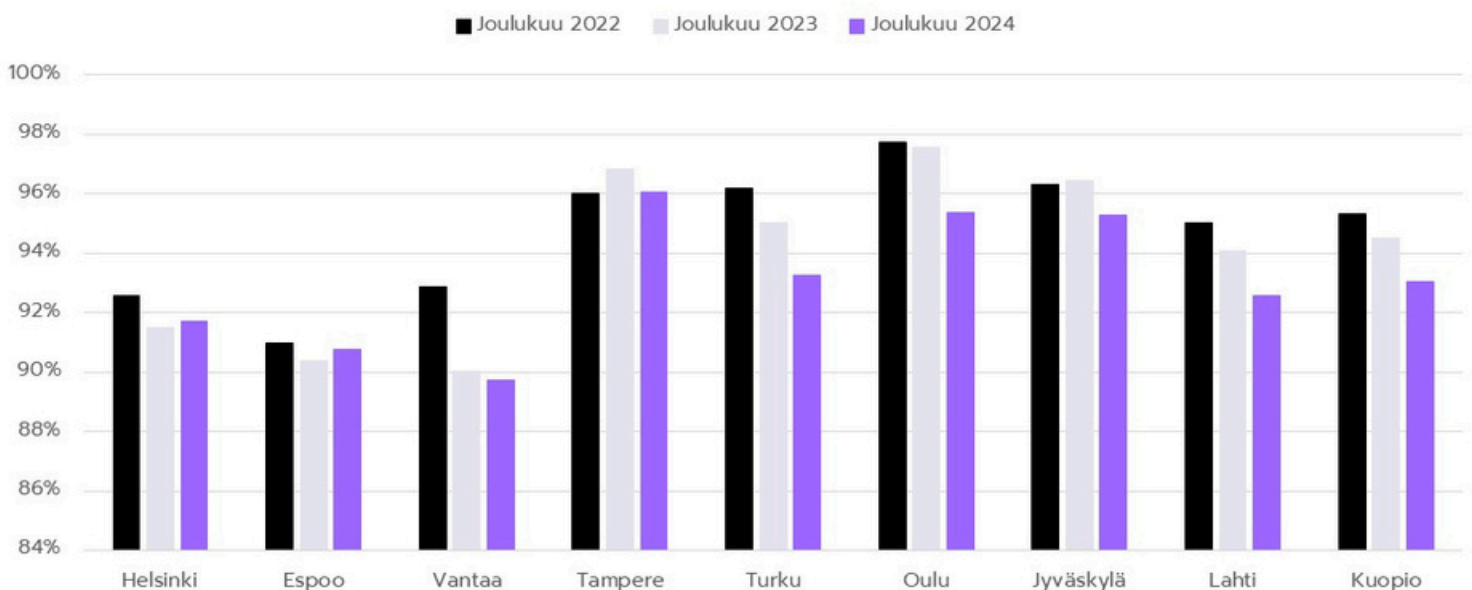
Tampereen vahva väestönkasvu ja vuokra-asuntojen korkea käyttöaste ovat tukeneet asuntovuokrien nousua. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava asuntovuokraindeksi nousi Tampereella 3,4 prosenttia syys-

joulukuussa 2024 alkaneissa sopimuksissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Yksioiden vuokrat nousivat kaksioita ja suurempia asuntoja maltillisemmin. Oulussa ja Lahdessa KTI:n asuntovuokraindeksit nousivat vielä hieman Tamperetta enemmän. Jyväskylässä vuosinousu oli 2,7 prosenttia, mutta muissa suurissa kaupungeissa asuntovuokrien nousu jäi vähäiseksi. Kuopiossa, Turussa ja kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa KTI:n asuntovuokraindeksien vuosinousu oli vain 0,5-1,0 prosentin paikkeilla.

Asuntovuokrien odotetaan jatkavan Tampereella nousuaan myös vuonna 2025. Loka-marraskuussa 2024 toteutetussa Raklin vuokra-asuntobarometrissa[6] jopa noin 80

[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.

Vuokra-asuntojen käyttöasteet KTI:n asuntovuokratietokannassa



Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

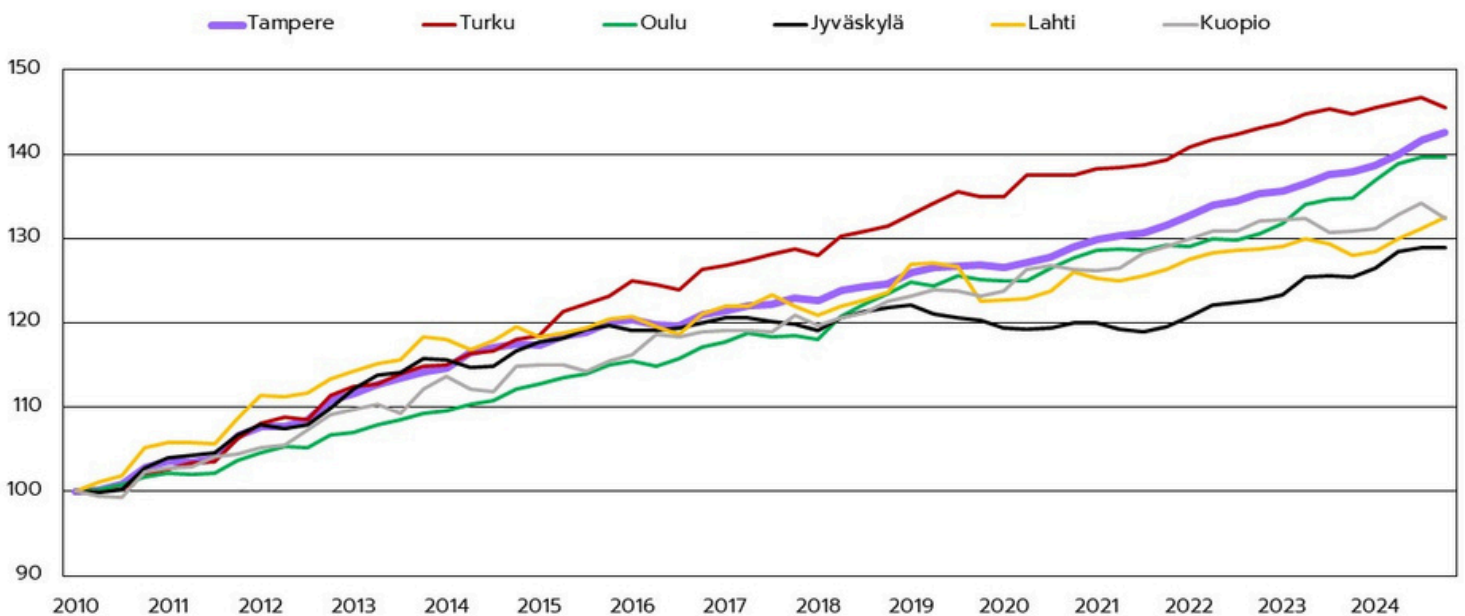
prosenttia vastaajista ennakoi sekä pienten että suurten asuntojen vuokrien nousevan Tampereella seuraavien 12 kuukauden aikana. Asuntovuokrien nousua odottavien osuus oli Tampereella suurempi kuin muissa suurissa kaupungeissa.

KTI:n asuntovuokratietokannan mukaan koko Tampereen mediaanivuokra oli yksiöissä noin 22,5 €/m²/kk, kaksioissa 17,4 €/m²/kk ja

kolmioissa 15,9 €/m²/kk joulukuussa 2024. Yksiöiden mediaanineliövuokra nousi noin 50 senttiä vuoden aikana, kaksioissa ja kolmioissa hieman enemmän. Keskustan lähistöllä sijaitsevilla alueilla yksiöiden mediaanineliövuokrat ovat 25-26 euron tuntumassa. KTI:n tietokantaan sisältyy Tampereella yli 12 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

KTI Asuntovuokraindeksit

PKS:n ulkopuoliset yli 100 000 asukkaan kaupungit



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

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot