



Oulun seudun kiinteistömarkkinakatsaus

Kiinteistömarkkinakatsaus ja PropTech Oulu
13.5.2025

Mikko Soutamo
KTI Kiinteistötieto Oy

1. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden ja rakentamisen näkymiä
 - Kiinteistökaupat
 - Tuotot, tuottovaatimukset
 - Asuntojen rakentamisvolyymit

2. Vuokramarkkinoiden näkymiä
 - Vuokrat
 - Tilakysyntä
 - Vajaakäyttö



KTI Kiinteistötieto Oy

– puolueeton kiinteistömarkkinoiden asiantuntija

KTI:n informaatio- ja asiantuntijapalvelut parantavat kiinteistöliiketoiminnan tuottavuutta ja kilpailukykyä.



Laaja asiakas- ja yhteistyö verkosto

Visiona korkealuokkaisesta informaatiosta ja asiantuntijuudesta tunnettu kiinteistömarkkina



KTI:n omistavat Rakli, Suomen Kiinteistöliitto sekä yrityksen avainhenkilöt



KTI:n asiakkaita ovat kaikki merkittävät suomalaiset kiinteistösijoittajat, -kehittäjät, -käyttäjät, sekä alan palveluyritykset.



KTI:ssä työskentelee noin 20 asiantuntijaa.

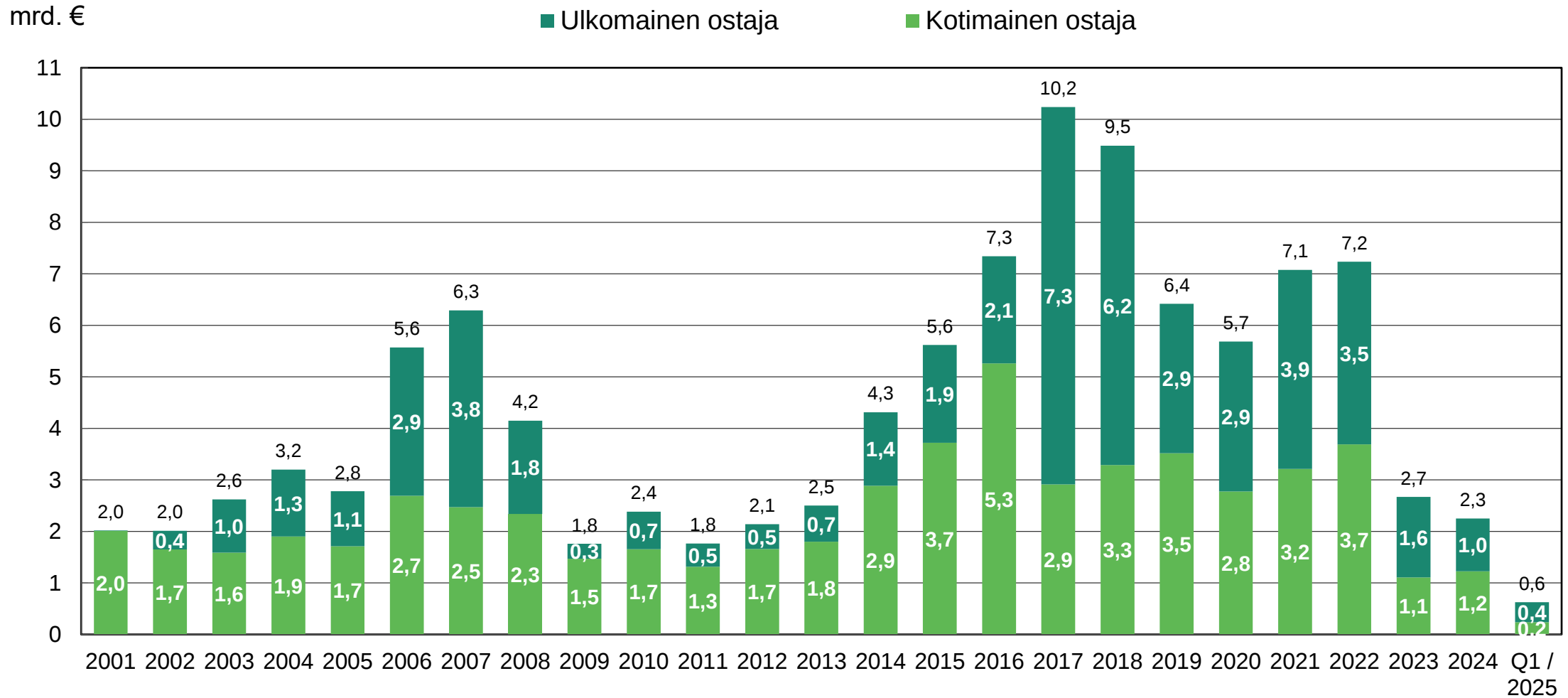
Jo yli 30 vuotta pitkäjänteistä kehittämistä



KTI:llä on laaja kansainvälinen yhteistyöverkosto

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden ja rakentamisen näkymiä

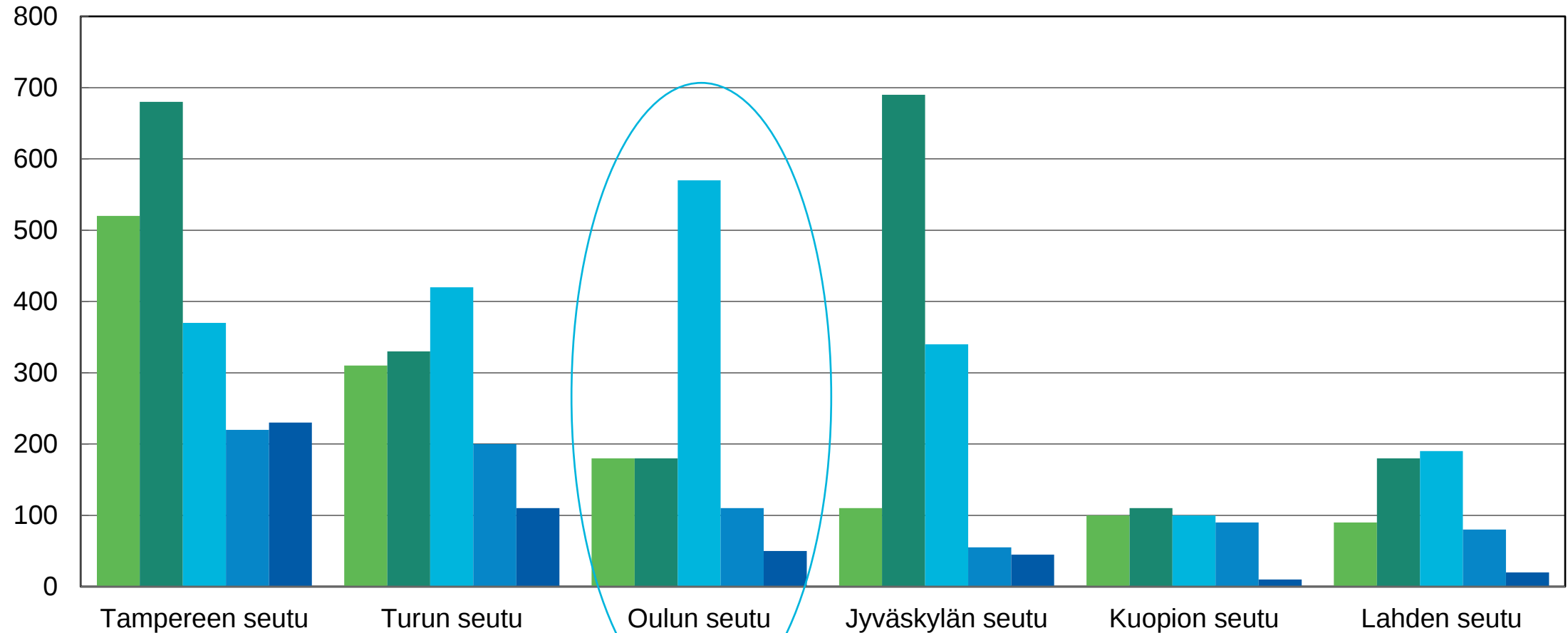
Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa



Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi

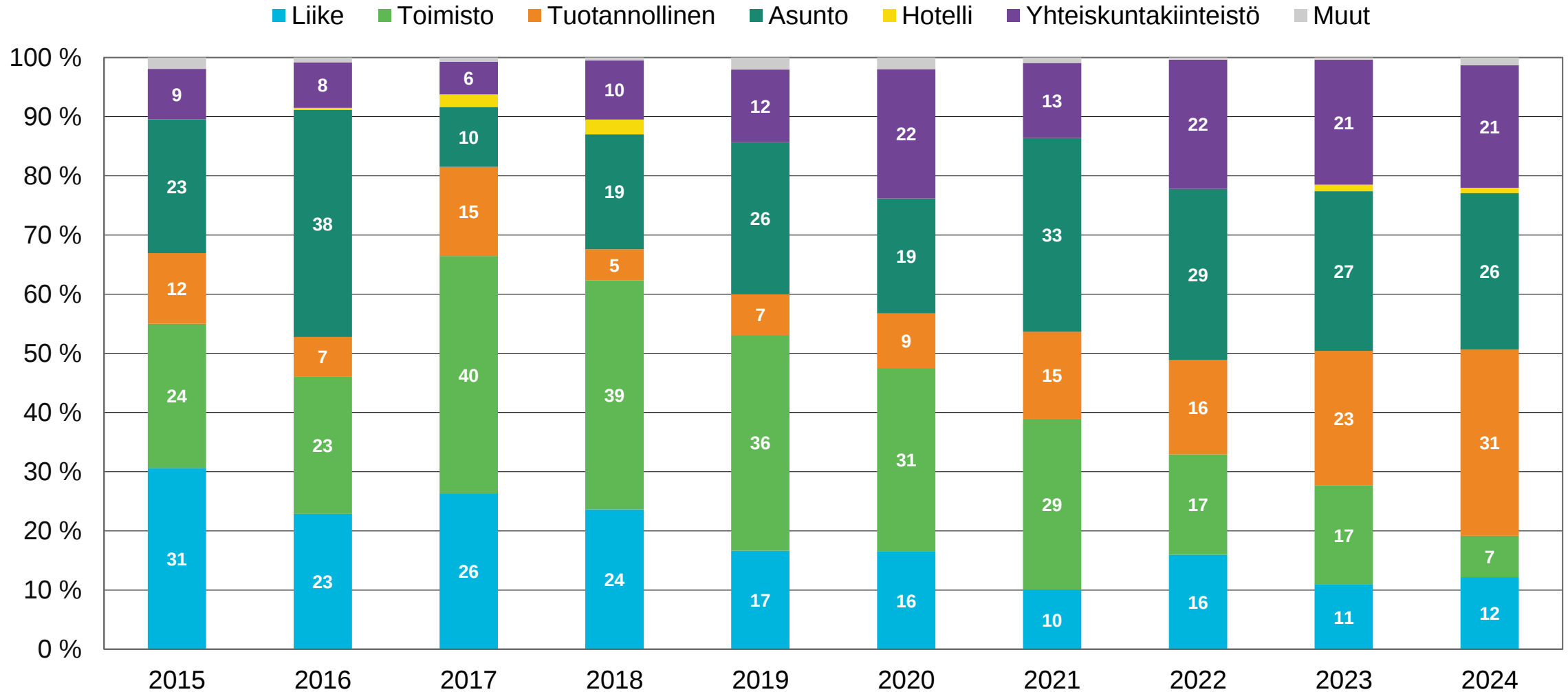
milj. €

2020 2021 2022 2023 2024

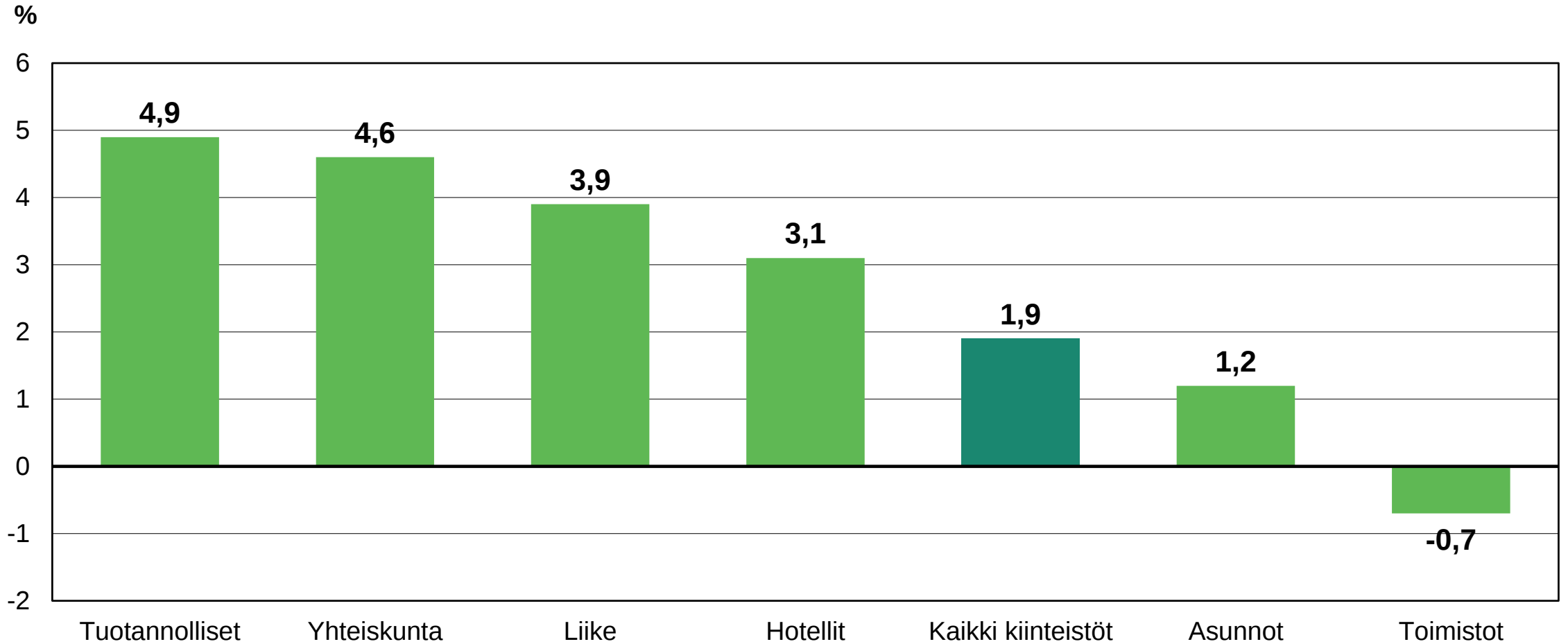


Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistösektoreittain

% kauppahinnoista

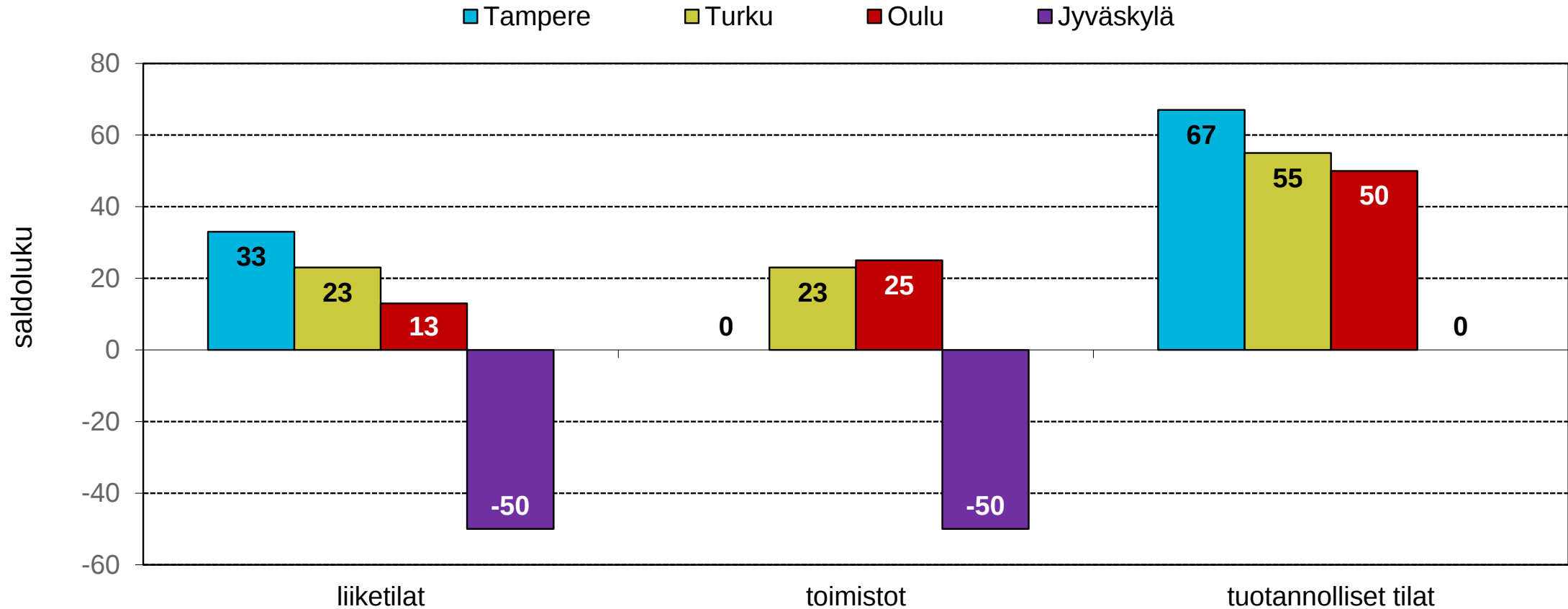


Suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotot Suomessa vuonna 2024



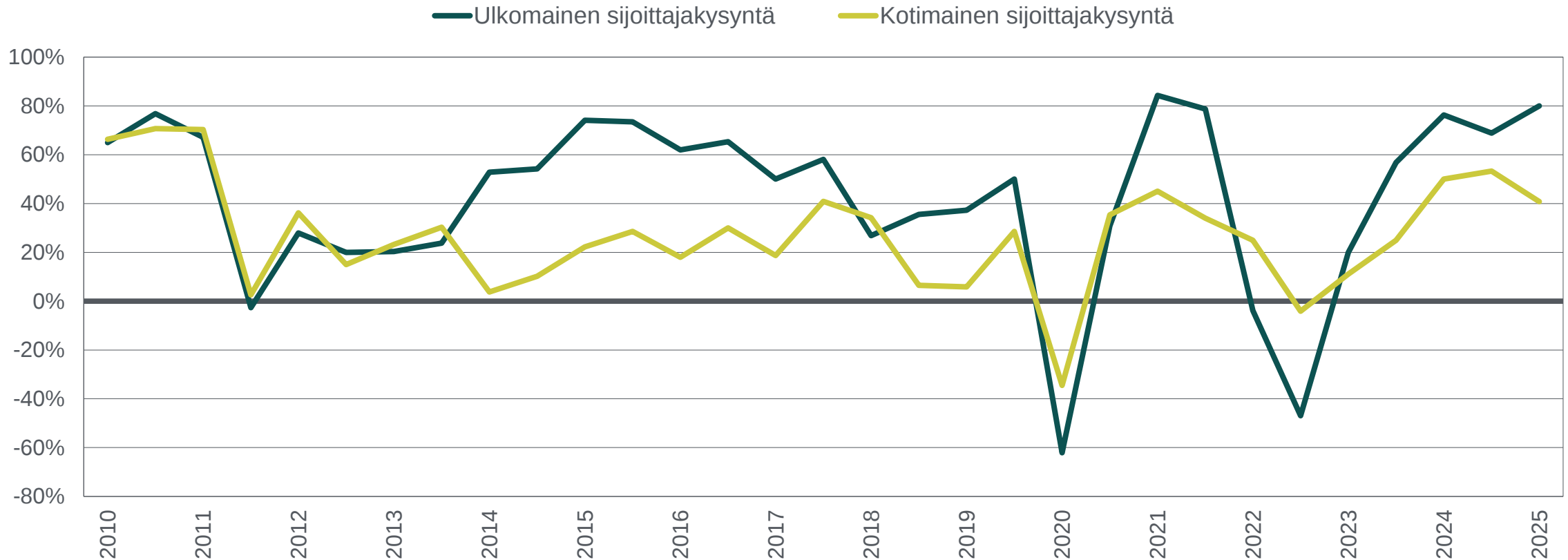
Toimitilakauppojen volyymin kehitysodotukset tulevan vuoden aikana

Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutu, saldoluvut



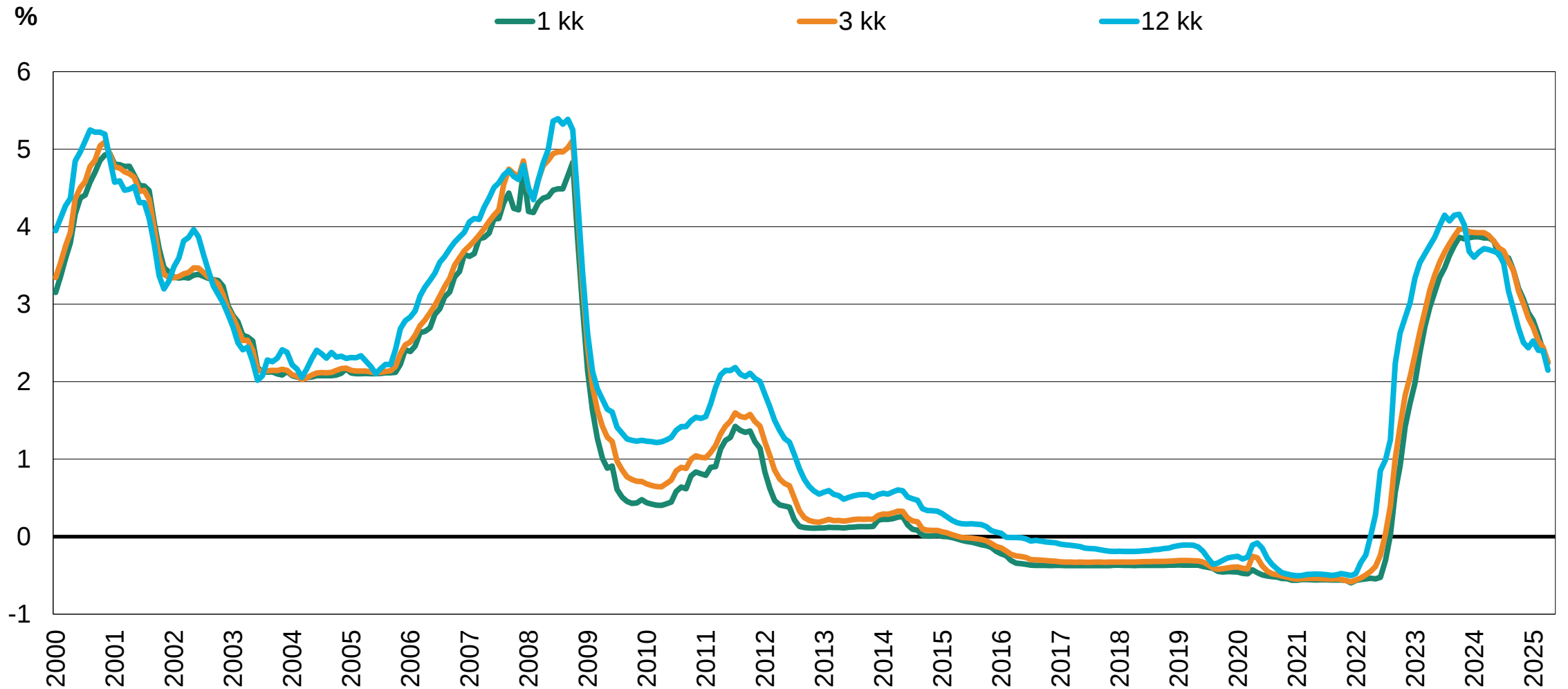
Saldoluku = toimitilakauppojen volyymin kasvuun ja volyymin pienenemiseen uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus.
Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii toimitilakauppojen volyymin kasvavan.

Kotimaisen ja ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluovut



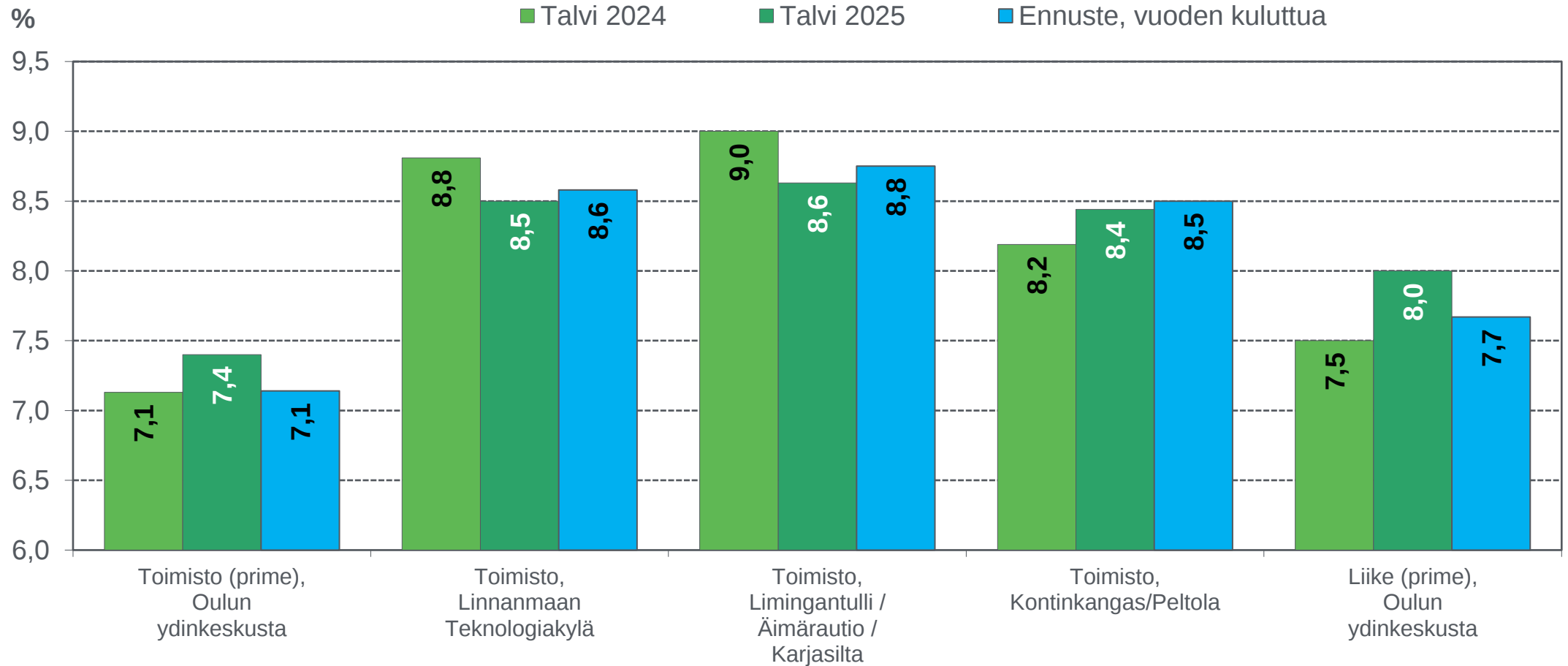
Saldoluku = sijoittajakysynnän lisääntymistä ennakoivien vastaajien osuuden ja sijoittajakysynnän vähenemistä ennakoivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista arvioi sijoittajakysynnän lisääntyvän.

Euribor 1, 3 ja 12 kuukautta



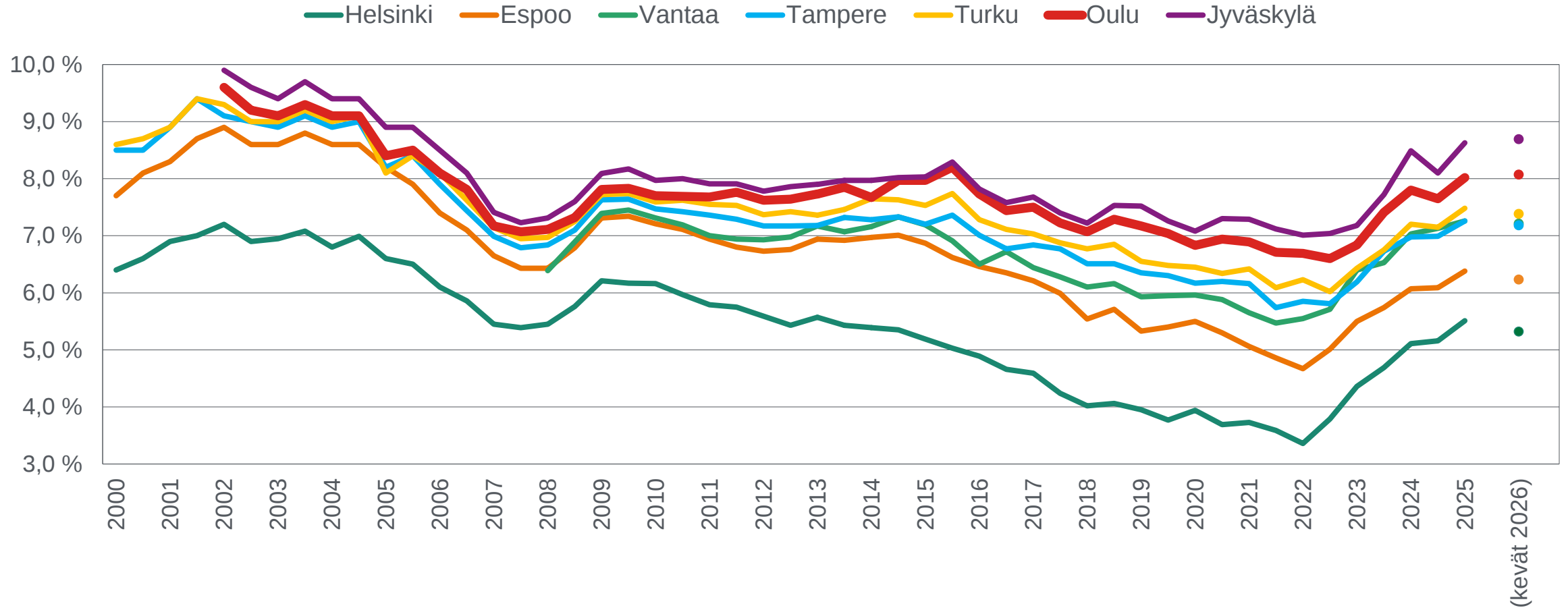
Nettotuottovaatimukset Oulun seudulla

vastausten keskiarvo



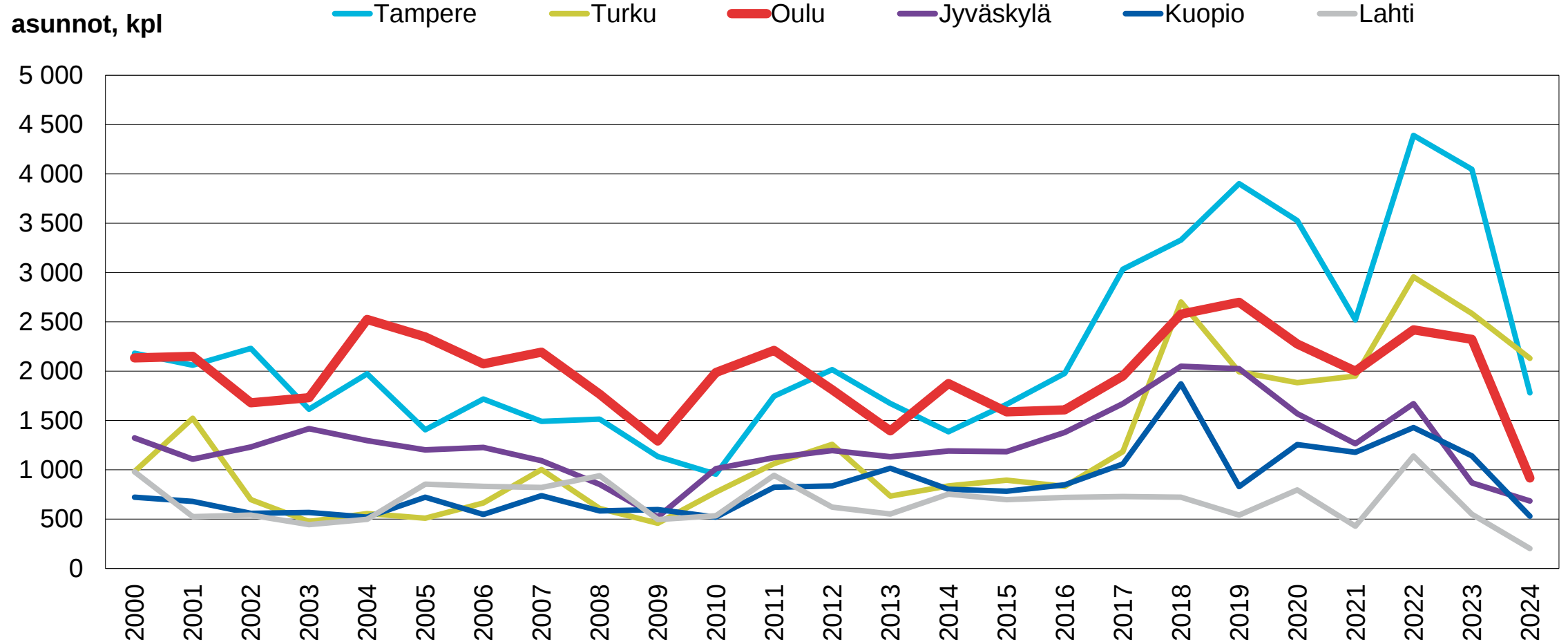
Nettotuottovaatimukset

Prime-toimistot keskusta-alueilla



Valmistuneet asunnot

Yli 100 000 asukkaan kaupungit PKS:n ulkopuolella

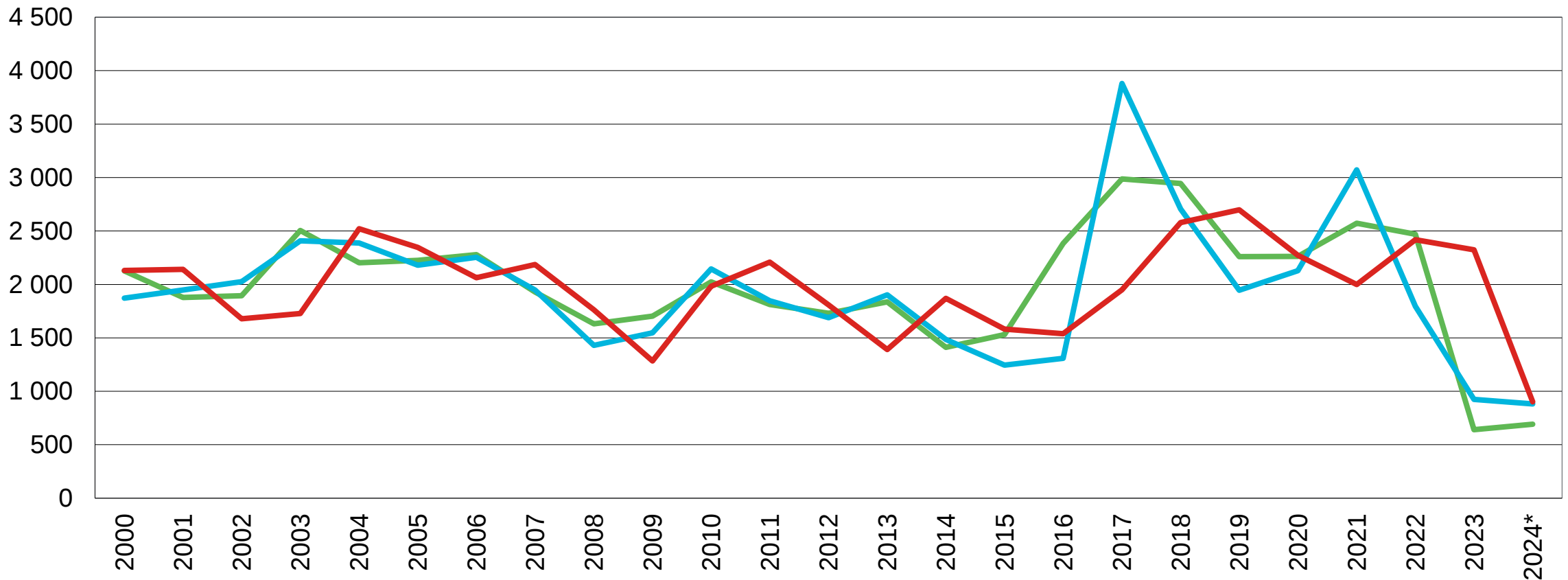


asunnot, kpl

— myönnetyt

— aloitetut

— valmistuneet



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

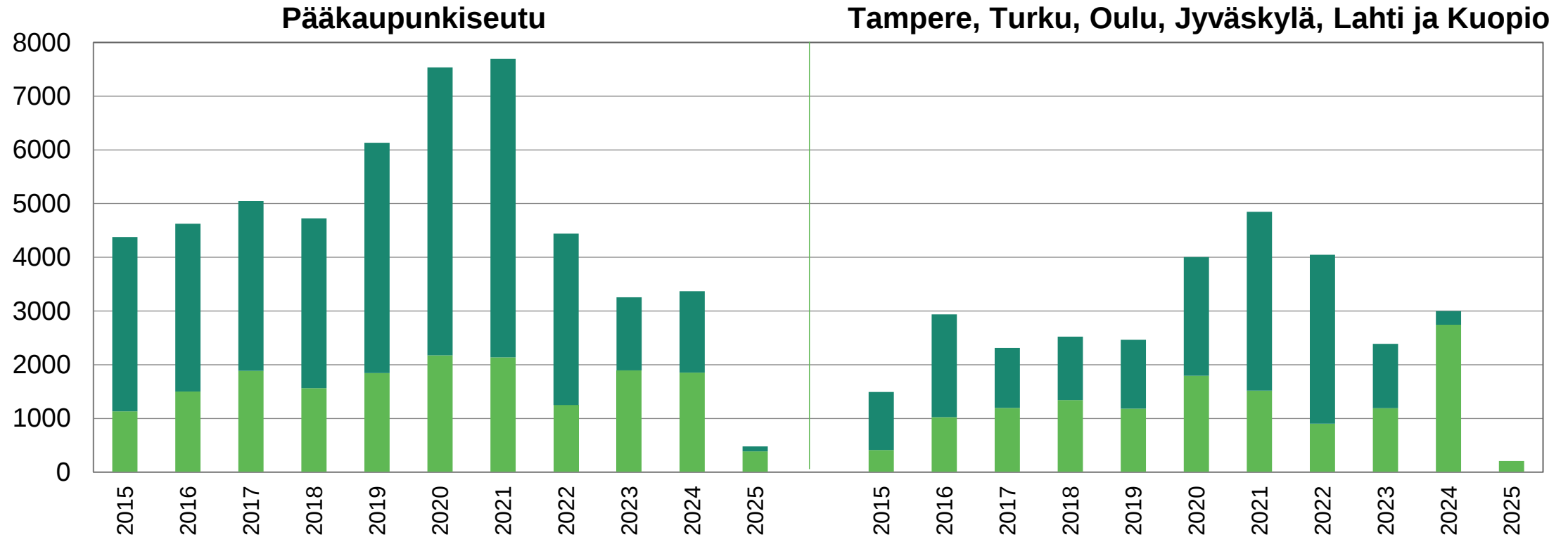
Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Vuokra-asuntorakentamisen painopiste siirtynyt vahvasti valtion tukemaan tuotantoon.

Aloitettut vuokra-asuntohankkeet

Asunnot, kpl

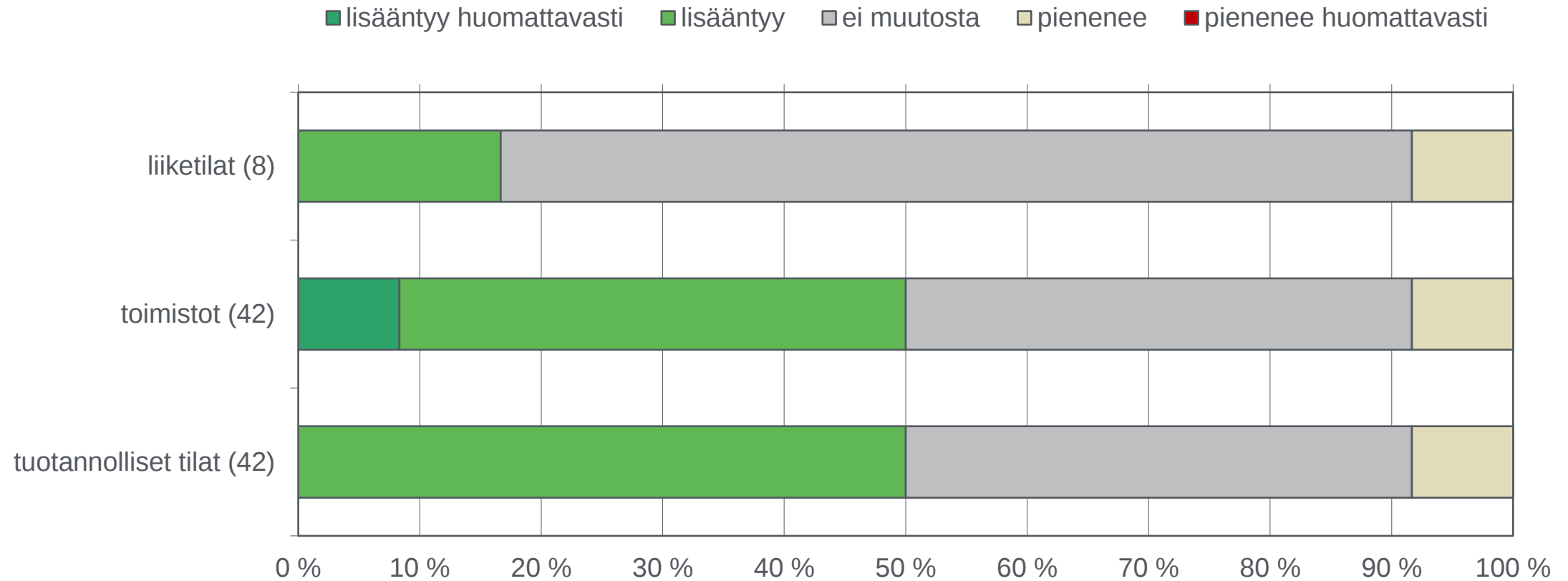
■ Valtion tukema ■ Vapaa-rahoinen



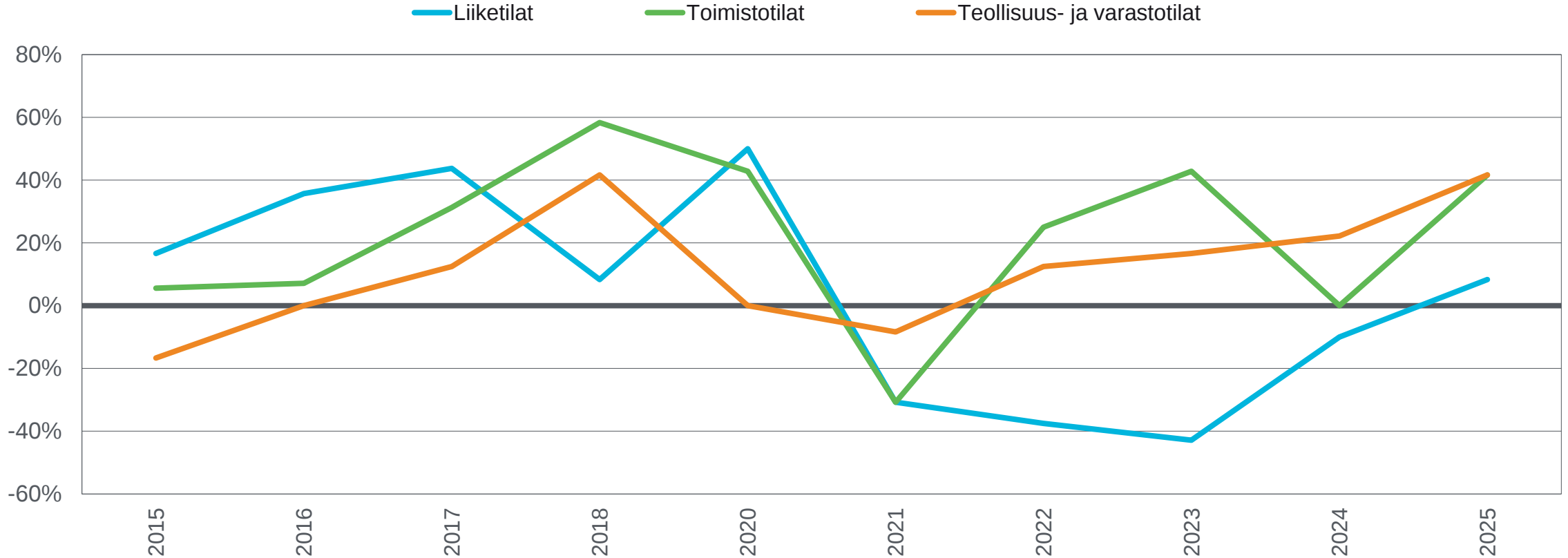
Vuokramarkkinoiden näkymiä

Tilakysynnän kehitysodotukset Oulun seudulla tulevan vuoden aikana

Saldoluvut suluissa tilatyypin perässä



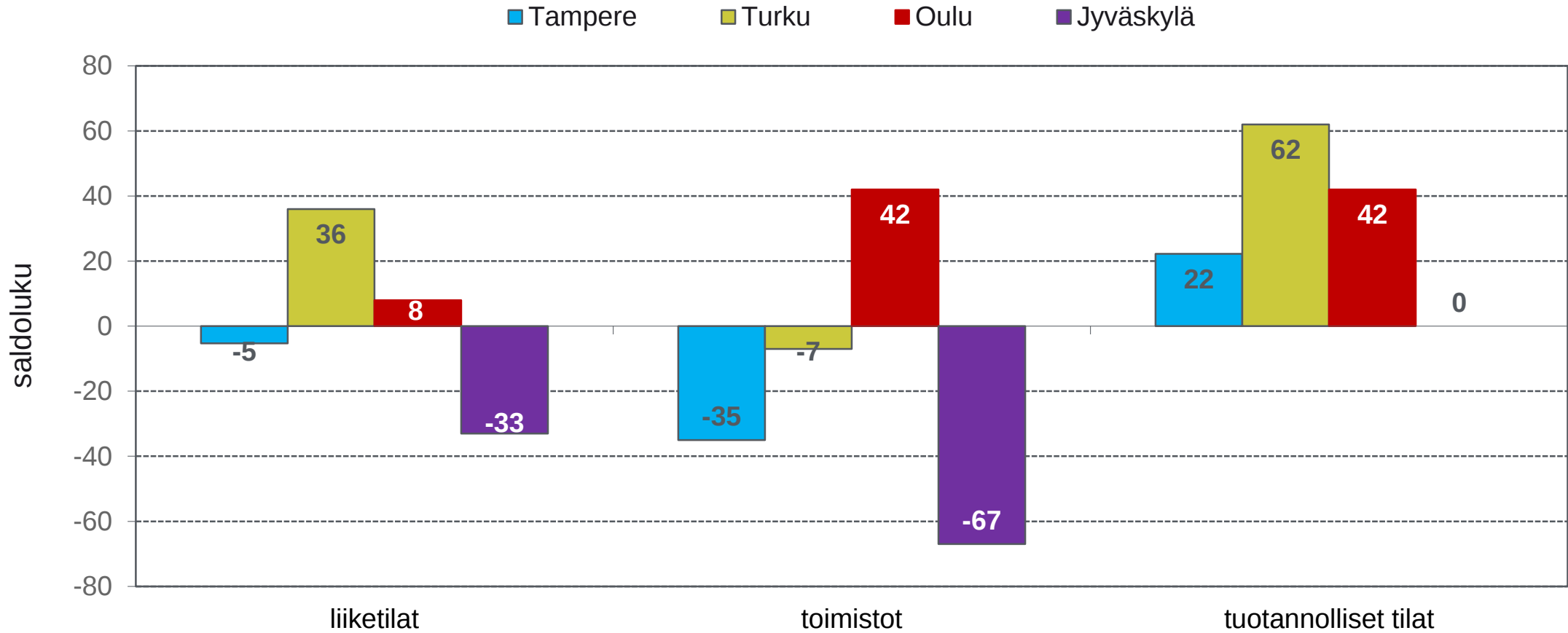
Tilakysynnän kehitysodotusten saldoluvut - Oulu



Saldoluku = tilakysynnän kasvuun ja tilakysynnän pienenemiseen uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus.
Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoi tilakysynnän kasvavan.

Tilakysynnän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana

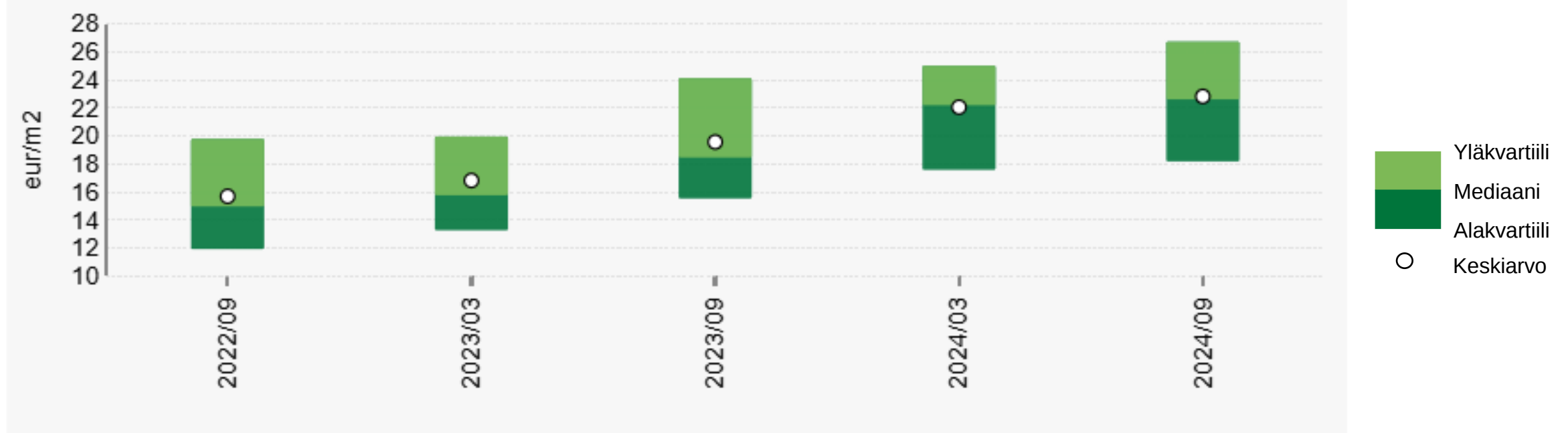
Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutu, saldoluvut



Saldoluku = tilakysynnän kasvuun ja tilakysynnän pienenemiseen uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus.
Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoi tilakysynnän kasvavan.

Oulun keskusta-alueen toimistojen keskimääräiset neliövuokrat KTI:n vuokratietokannassa

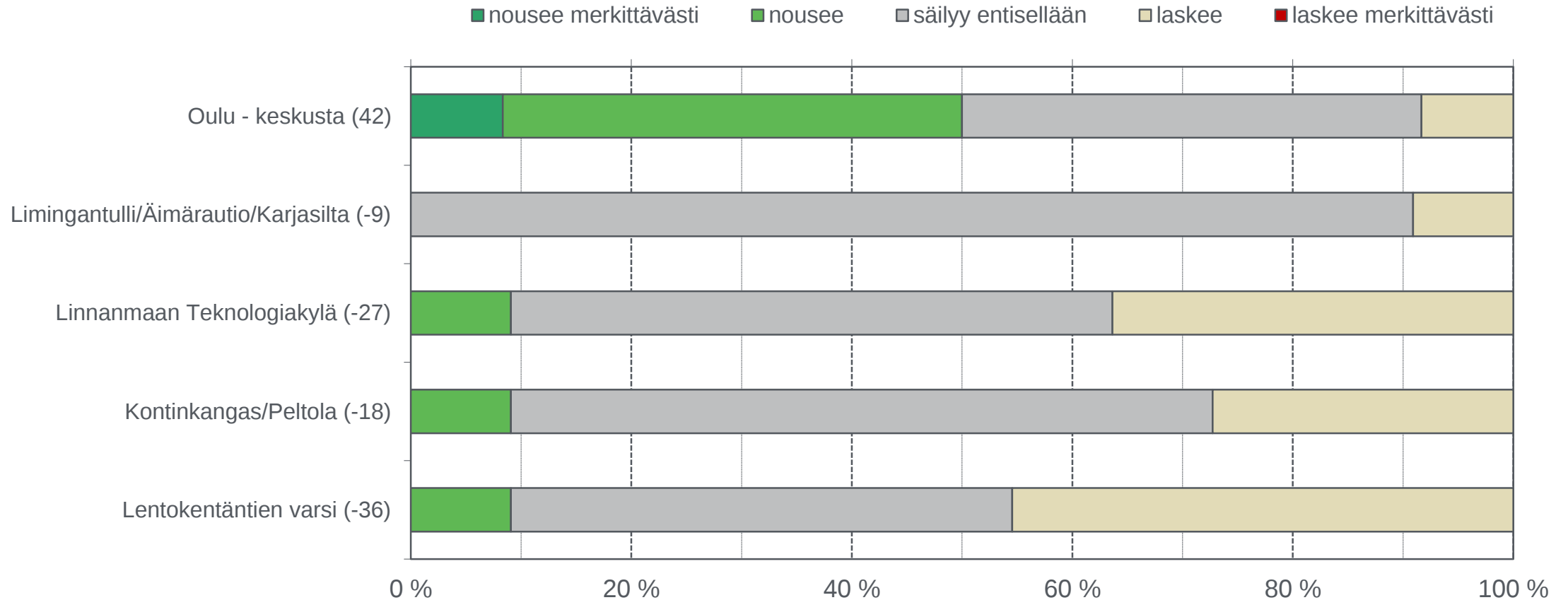
Aikasarja, Neliövuokra (eur/m²), Vallitsevat sopimukset



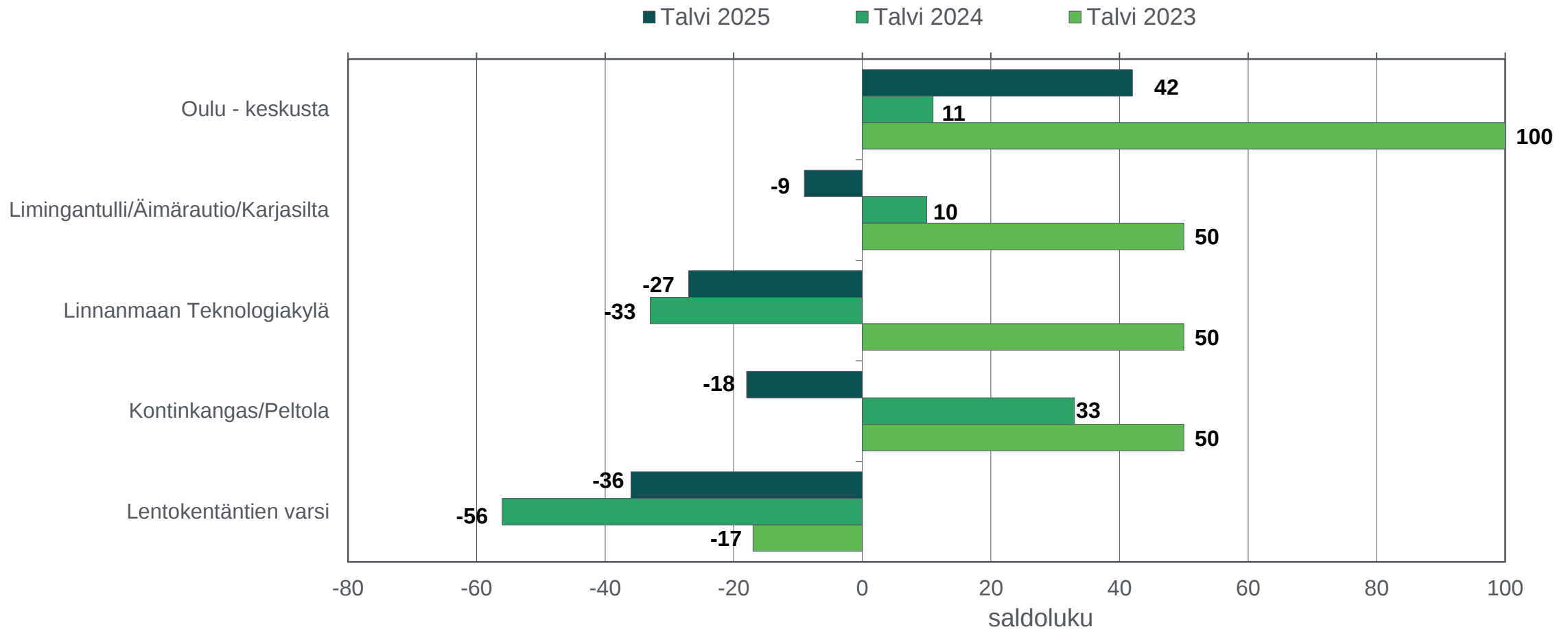


Toimistovuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Oulun seudulla

Saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä



Toimistovuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana, saldoluvi

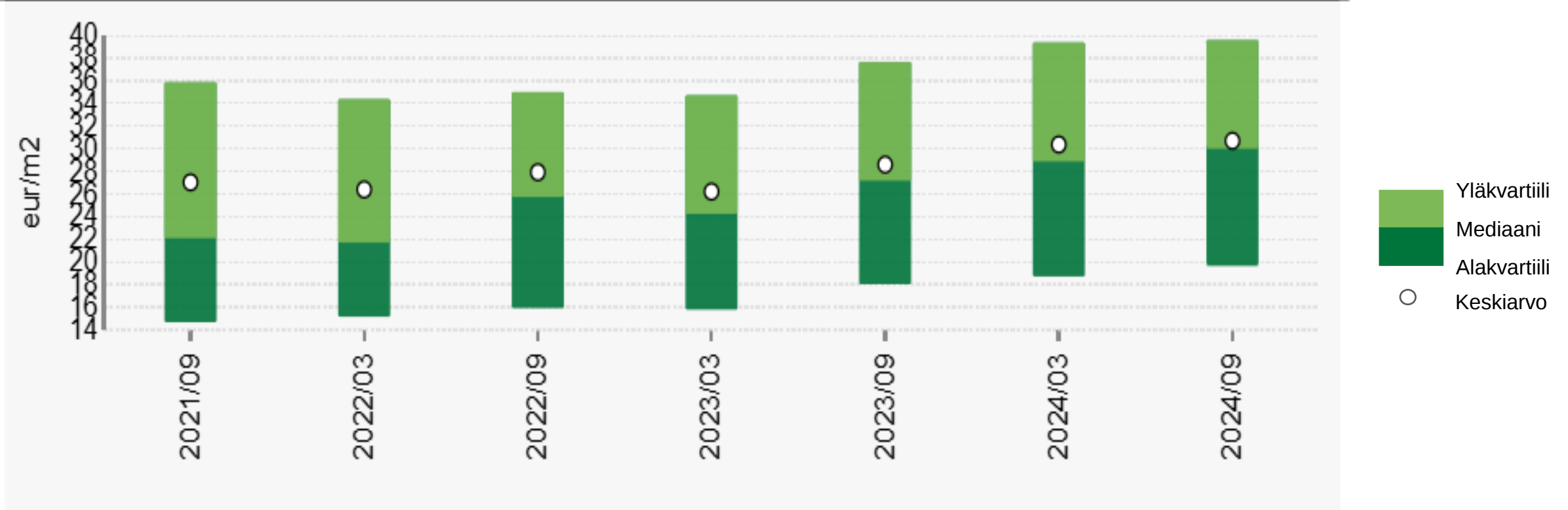


Saldoluku = vuokrien nousuun ja vuokrien laskuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus.

Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii vuokrien nousevan.

Oulun keskusta-alueen liiketilojen keskimääräiset neliövuokrat KTI:n vuokratietokannassa

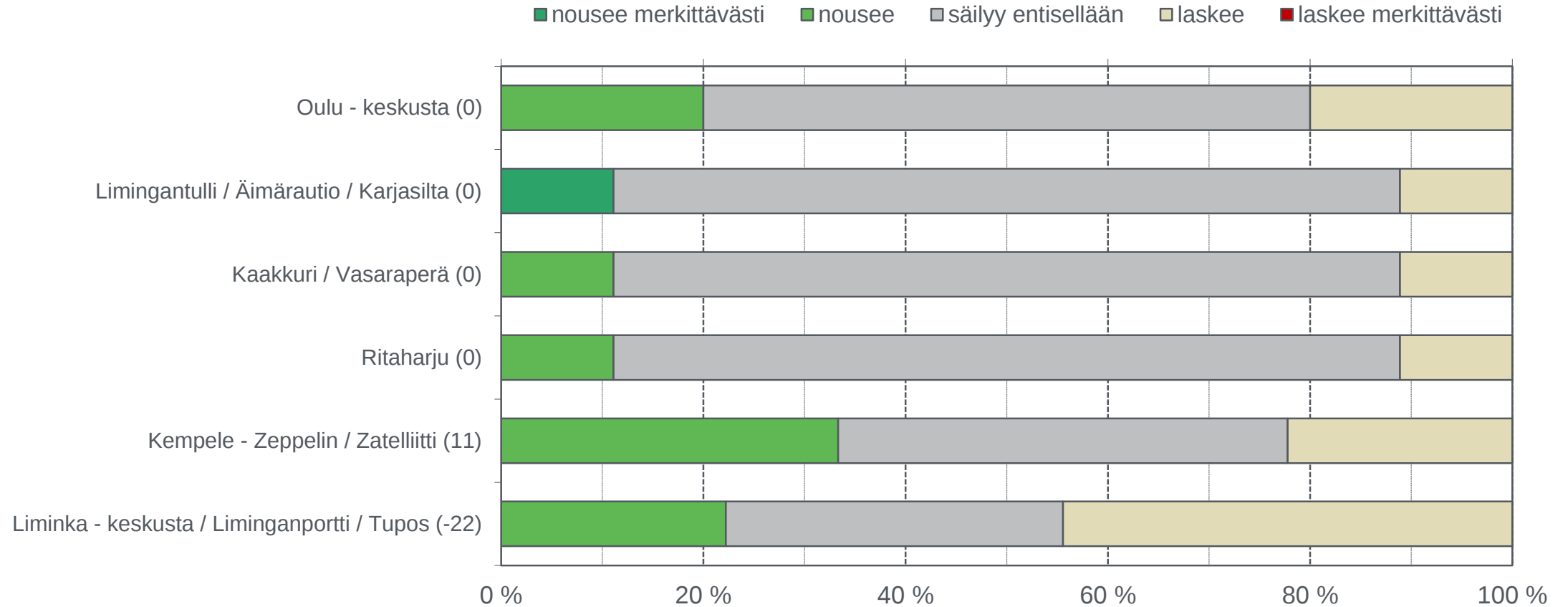
Aikasarja, Neliövuokra (eur/m²), Vallitsevat sopimukset



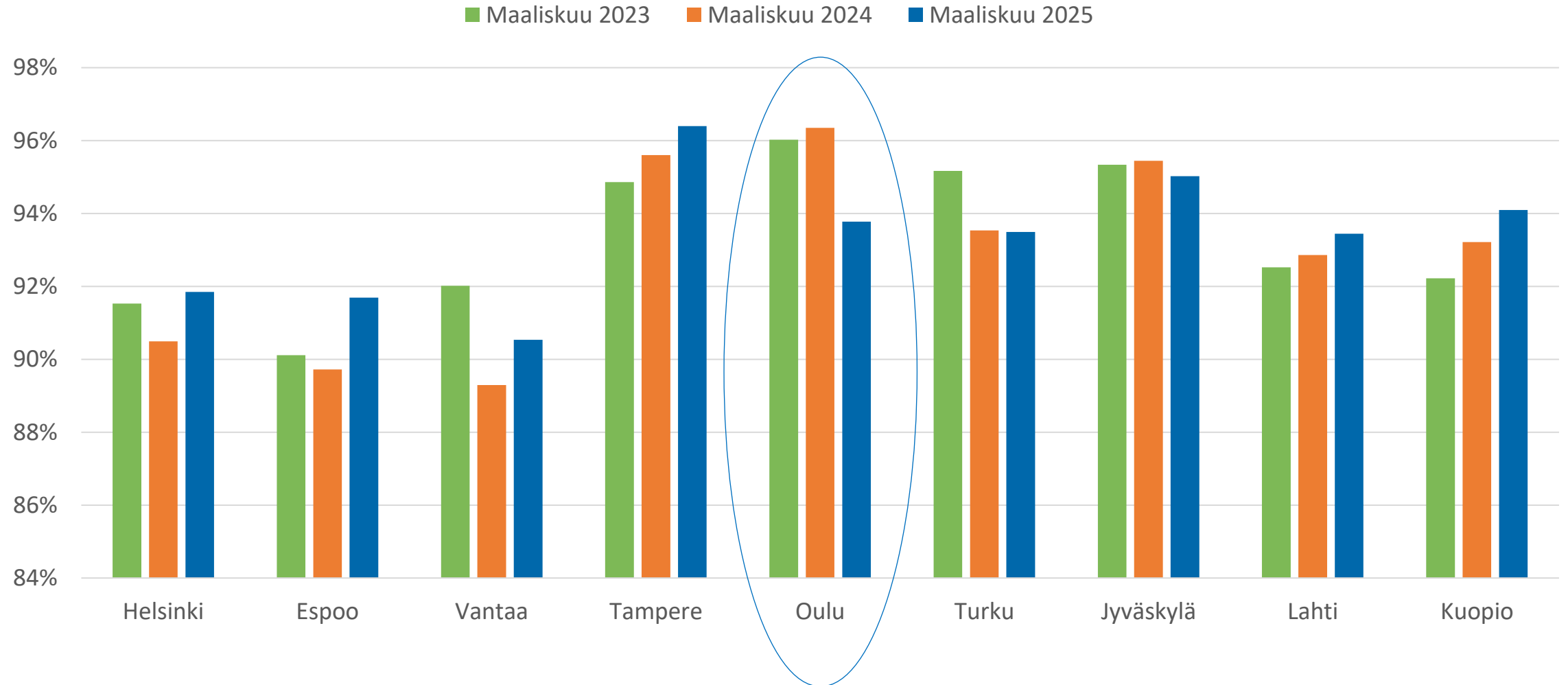


Liiketilavuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Oulun seudulla

Saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä



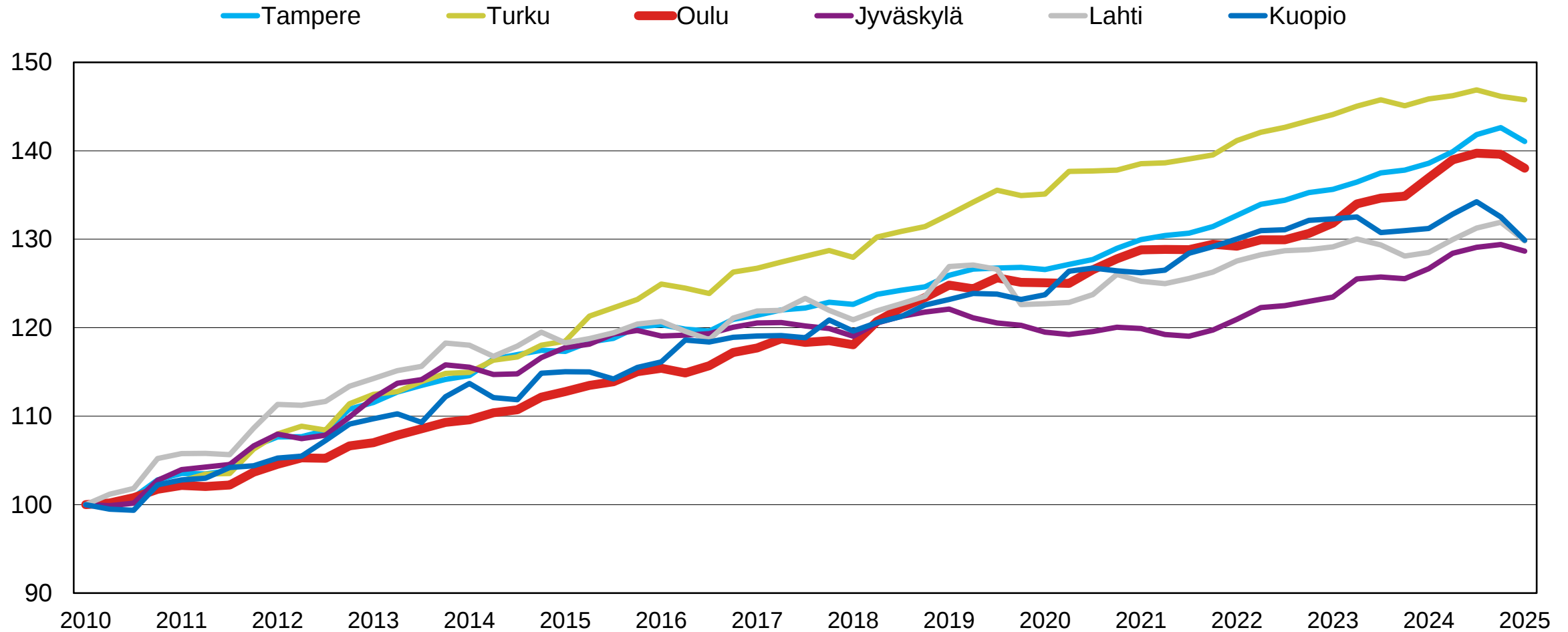
Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen käyttöasteet suurissa kaupungeissa





KTI Asuntovuokraindexit

PKS:n ulkopuoliset yli 100 000 asukkaan kaupungit
Uusien vuokrasopimusten vuosimuutos Oulussa +0,8 %



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

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

Oulun yksiöiden uusien sopimusten (edelliset 6 kk) neliövuokrat KTI:n asuntovuokratietokannassa



- Kiinteistökauppojen volyymi jäi vuonna 2024 matalaksi niin Oulun seudulla kuin muuallakin Suomessa.
- Etenkin toimistokiinteistöjen kaupankäynti on ollut Suomessa historiallisen vähäistä. Tuotannolliset kiinteistöt olivat vuonna 2024 vaihdetuina kiinteistösektori, ja niiden näkymät ovat monilla mittareilla toimistoja ja liikekiinteistöjä positiivisempia.
- Kiinteistöinvestointien odotetaan vähitellen piristyvän, jos tuottovaatimukset kääntyvät laskuun korkokehityksen myötä.
- Asuntorakentamisen volyymit ovat pysyneet matalina koko Suomessa. Valmistuneiden asuntojen lukumäärä jäi Oulussa vuonna 2024 alle tuhanteen asuntoon ensimmäistä kertaa koko 2000-luvulla. Vuokra-asuntojen rakentaminen painottuu vahvasti valtion tukemaan tuotantoon.
- Toimistojen vajaakäyttöaste on pysynyt Oulussa useimpia muita suuria kaupunkeja matalampana. Toimistovuokrien nousu on jatkunut ja nousun odotetaan jatkuvan etenkin keskustassa.
- Liiketiloissa vuokrien kehitysodotukset ovat tasaisia.
- Suurten sijoittajien omistamien vuokra-asuntojen käyttöaste laski Oulussa jonkin verran, ja asuntovuokrien nousu on hidastunut.

LISÄÄ LUETTAVAA:

- Oulun seudun kiinteistömarkkinakatsaus: <https://www.rakli.fi/rakli-tiedottaa/toimistovuokrat-nousussa-oulun-keskustassa-asuntovuokrien-nousu-hidastunut/>
- KTI Markkinakatsaus, kevät 2025: <https://kti.fi/markkinaraportit-ja-katsaukset/> (Julkaistaan tänään iltapäivällä)

Kiitos!

KTI Kiinteistötieto Oy
Kalevankatu 30, 7. krs
00100 Helsinki

p. 050 5480 480
mikko.soutamo@kti.fi
www.kti.fi