



ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, 13.4.2026

TAMPEREEN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
KTI Kiinteistötieto Oy

- ▶ **KIINTEISTÖKAUPPAVOLYYMIT OVAT KÄÄNTYNEET SELKEÄÄN KASVUUN**
- ▶ **TAMPEREEN ASUNTOVUOKRIEN NOUSU JATKUU USEIMPIA MUITA KAUPUNKEJA VAHVEMPANA**
- ▶ **TAMPEREEN KESKUSTAN TOIMISTO- JA LIIKETILAVUOKRIEN ODOTETAAN HIEMAN NOUSEVAN**
- ▶ **NOIN 1300 VUOKRA-ASUNTOA RAKENTEILLA TAMPEREEN SEUDULLA**

Ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kauppavolyymi nousi vuonna 2025 Tampereen seudulla noin 350 miljoonaan euroon. Kaupankäynnin odotetaan lisääntyvän myös kuluvana vuonna. Asuntorakentamisen volyymit ovat laskeneet selvästi 2020-luvun alun huippuvuosista, mutta valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on Tampereen seudulla pysynyt melko aktiivisena. Asuntovuokrat jatkoivat nousuaan vuonna 2025, ja vuokrien nousuodotukset ovat Tampereella pysyneet muita kaupunkeja vahvempina. Vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat pysyneet yli 95 prosentissa. Tampereen seudun sijoituskiinteistöjen arvot laskivat vuonna 2025 neljättä vuotta peräkkäin, mutta kokonaistuotto oli jälleen koko maan keskiarvon yläpuolella.

Suomen talous on kehittynyt edelleen nihkeästi. Bruttokansantuotteen volyymin muutos oli vuonna 2023 negatiivinen, ja vuosina 2024 ja 2025 muutos on ollut nollan tuntumassa. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vienti kasvoi vuonna 2025 noin kolmella prosentilla ja investoinnit kääntyivät pieneen kasvuun laskettuaan kahtena edellisenä vuonna voimakkaasti. Työttömyysaste on kuitenkin noussut EU-maiden kärkipäähän ja kuluttajien luottamus pysynyt heikkona, joten yksityisen kulutuksen muutos jäi edelleen hieman negatiiviseksi, mikä heikensi talouskasvua. Vuonna 2026 yksityisen kulutuksen odotetaan kuitenkin kääntyvän kasvuun. Ennustelaitosten BKT-kasvuennusteet liikkuivat alkuvuodesta 1-1,5 prosentin välillä, mutta niitä on jo vuoden ensimmäisinä kuukausina jouduttu laskemaan. Epävarmuutta talouskehitykseen tuovat geopolittiset tapahtumat, kuten Iranin sodan kesto ja seuraukset.

Työttömien määrä kasvoi vuonna 2025 kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Toisaalta työllisten määrä ei ole laskenut yhtä paljon, joten työttömien määrän kasvu johtuu osittain työvoiman tarjonnan kasvusta. Työ- ja elinkeinoministeriön työväilytilaston mukaan Tampereella työttömyys kasvoi kuluneen vuoden aikana voimakkaammin kuin muissa suurissa kaupungeissa. Tampereen työttömyysaste oli 15,9 prosenttia tammikuussa 2026, joka oli 2,1 prosenttiyksikköä edellisen vuoden tammikuuta korkeampi lukema. Tampereen työttömyysaste oli nyt yhtä korkea kuin Jyväskylässä, ja yli 100 000 asukkaan kaupungeista vain Lahdessa työttömyysaste oli korkeampi. Vielä vuotta aiemmin myös Turun, Oulun ja Vantaan työttömyysasteet olivat Tamperetta korkeampia. Tampereella oli työväilytilaston mukaan yli 21 500 työtöntä työnhakijaa tammikuussa 2026, mikä oli 3200 henkilöä enemmän kuin vuotta aiemmin.

Tampereen väestönkasvu hidastui vuonna 2025

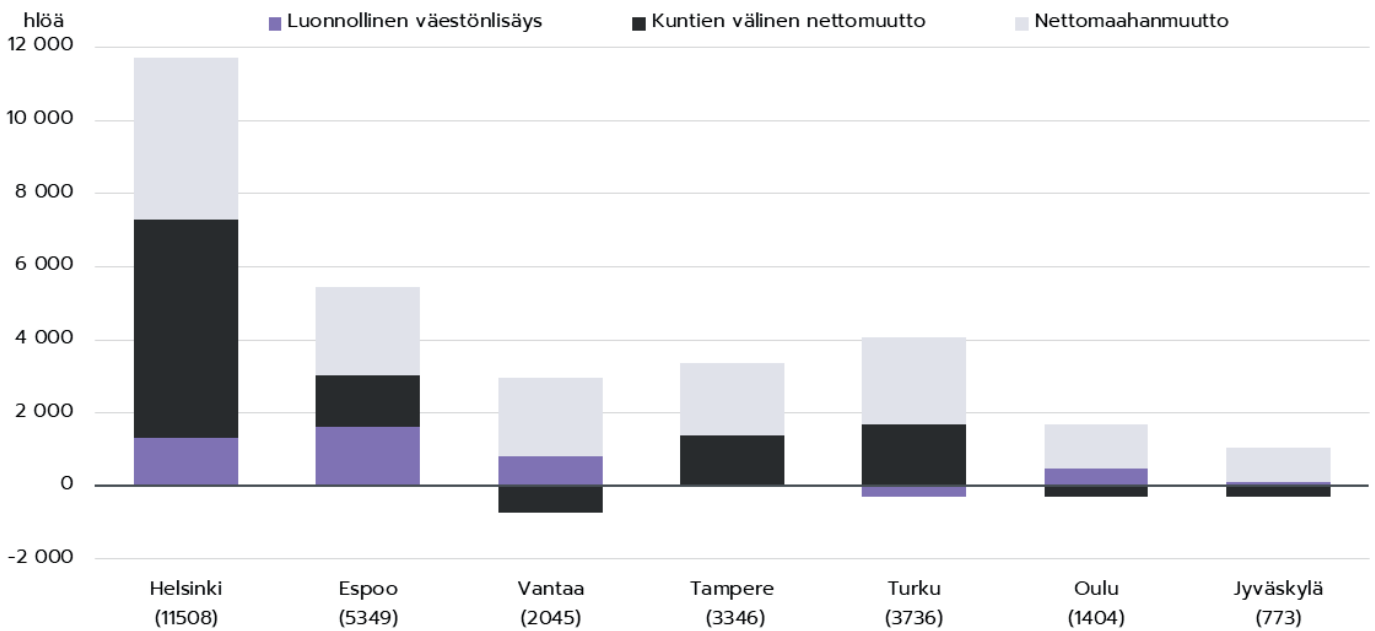
Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Tampereen väkiluku kasvoi vuonna 2025 noin 3300 henkilöllä, ja kaupungissa oli vuoden lopussa noin 263 500 asukasta. Väkiluvun kasvu oli kolmea edellistä vuotta pienempää. Muihin kaupunkeihin verrattuna Tampere kasvoi neljänneksi voimakkaimmin: Helsingin ja Espoon lisäksi myös Turun väestönmuutos oli Tamperetta suurempi vuonna 2025, ensimmäistä kertaa vuosikymmeniin. Vantaalla väkiluvun kasvu puolestaan jäi noin 2000 henkilöön ja Oulussa 1400 henkilöön vuonna 2025.

Tampereen väkiluvun kasvu muodostui edellistä vuotta vahvemmin nettomaahanmuutosta, joka kasvatti kaupungin väkilukua noin 2000 henkilöllä vuonna 2025. Suomen sisäisen, kuntien välisen nettomuuton vaikutus Tampereen väestönkasvuun puolittui edellisestä vuodesta, ja oli vajaat 1400 henkilöä. Luonnollinen väestönlisäys pysyi Tampereella lähellä nollaa kääntyen ennakkotilaston mukaan kuitenkin aavistuksen verran plussalle vuonna 2025.

Tampereen seutukunnan muista kunnista kasvoi voimakkaimmin vuonna 2025 Kangasala, jonka väestönmuutos oli +425 henkilöä. Myös Nokian ja Pirkkalan asukasluku kasvoi yli 300 henkilöllä. Näissä kunnissa väkiluku kasvoi sekä luonnollisen väestönlisäyksen että positiivisen nettomuuton ansiosta. Myös Lempäälän ja Vesilahden väkiluvut kasvoivat, mutta muissa Tampereen seutukunnan kunnissa (Hämeenkyrö, Kuhmoinen, Orivesi, Pälkäne ja Ylöjärvi) väkiluku laski, kussakin alle sadalla asukkaalla. Ylöjärvellä vuosi oli poikkeuksellinen, sillä kyseessä oli Tilastokeskuksen mukaan Ylöjärven ensimmäinen negatiivinen väestönmuutos vuoden 1995 jälkeen. Se johtui etenkin Suomen sisäisestä muuttotappiosta. Koko Tampereen seutukunnan väkiluku oli

Väestönmuutoksen komponentit vuonna 2025

(ennakkotieto, suluissa kokonaismuutos)



Lähde: Tilastokeskus

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2025 lopussa noin 446 300 henkilöä.

RAKENTAMINEN**Asuntorakentamisen volyymeihin ei odoteta kasvua lähitulevaisuudessa**

Rakentamisvolyymien kehityksellä on merkittävä vaikutus kansantalouden investointien kehitykseen, joten rakentamisen hyytyminen on osaltaan vaikuttanut viime vuosien heikkoon BKT-kasvuun. Koko Suomessa on aloitettu nyt kolmena peräkkäisenä vuonna alle 20 000 asunnon rakentaminen, kun vuosina 2015–2022 aloitettiin vuosittain 34 000–48 000 asuntoa. Tilastokeskuksen alustavien tilastojen mukaan vuonna 2025 aloitettiin hieman yli 17 000 asuntoa, mikä oli vielä vähemmän kuin kahtena edellisellä vuonna. Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä laski edelleen vuonna 2025 noin 16 400 asuntoon, eli yli kymmenen prosenttia edellistä vuotta matalammaksi. Kahden edellisen vuoden vähäisten aloitusmäärien johdosta myös valmistuneiden asuntojen määrä laski vuonna 2025 alle 20 000 asuntoon, ensimmäistä kertaa 2000-luvun aikana.

Merkittävää kasvua asuntorakentamiseen ei ole odotettavissa myöskään tänä vuonna, sillä valtion tukeman tuotannon määrä on supistumassa, eikä vapaarahoitteisen tuotannon odoteta nykyisessä talustilanteessa kasvavan merkittävästi. Tämän vuosikymmenen alkuvuosien voimakkaan rakentamisen perintönä tyhjien asuntojen määrä kasvoi merkittävästi, mikä osaltaan hidastaa uusien hankkeiden aloittamista. Rakli arvioi maaliskuussa 2026 julkaistussa suhdannekatsauksessaan, että asuntojen aloitusmäärä jää 15 000–17 000 asuntoon vuonna 2026.

Tampereella aloitettujen asuntojen määrä romahti voimakkaasti vuonna 2023, jolloin kaupungissa aloitettiin vain alle 1500 asunnon rakentaminen. Vuonna 2024 aloitukset nousivat vajaan 2200 asuntoon ja viime vuonna aloitettiin alustavien tilastojen mukaan reilut 1900 asuntoa. Tilastokeskuksen aloitettujen asuntojen tilastot ovat edellisten 24 kuukauden osalta alustavia. Valmistuneiden asuntojen määrä nousi vuonna 2025 Tampereella noin 13 prosenttia edellisvuodesta, sillä vuonna 2024 valmistui varsin vähän asuntoja vuoden 2023 pienen aloitusmäärän takia.

Myönnettyjen asuinrakennuslupien määrä puolestaan laski Tampereella edellisen vuoden hieman yli 2000 asunnosta vuonna 2025 alle 1500 asuntoon, joka oli matalin lupamäärä vuoden 2013 jälkeen.[1] Volyymien laskusta huolimatta Tampere oli aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen sekä myönnettyjen lupien määrissä Suomen kaupungeista kolmannella sijalla Helsingin ja Espoon jälkeen vuonna 2025.

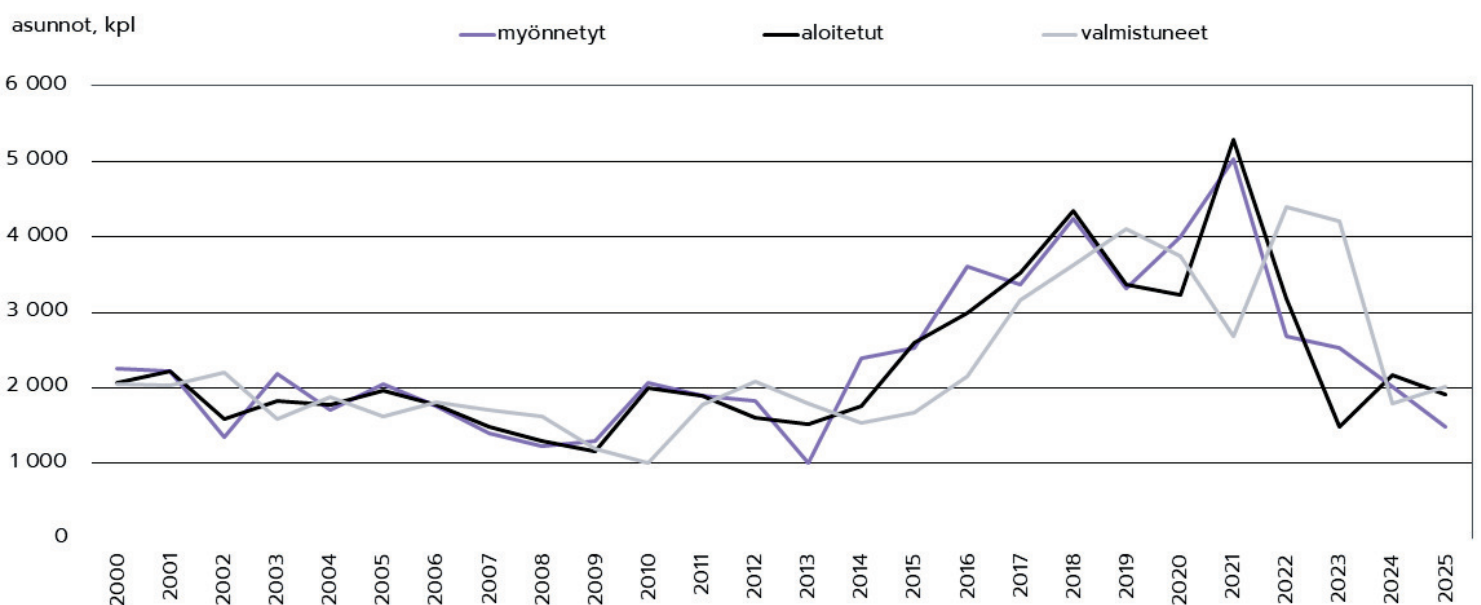
Tampereen seudun muista kunnista eniten asuntoja valmistui jälleen Kangasalle, jossa valmistuneiden asuntojen määrä yli puolittui edellisestä vuodesta noin 210 asuntoon. Myös Pirkkalaan, Nokialle ja Ylöjärvelle valmistui yli sata asuntoa vuonna 2025. Eniten uusia asuntoja aloitettiin Nokialla, jossa käynnistyi vuoden aikana alustavien tietojen mukaan yli 150 asunnon rakentaminen.

Vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa valtion tukeman tuotannon ansiosta

Vuokra-asuntojen osuus koko vakinaisesti asutusta asuntokannasta on Tampereella Suomen toiseksi korkein, ja osuus on edelleen kasvanut. Vuoden 2024 lopussa vuokra-asuntoja oli Tilastokeskuksen mukaan Tampereen asuntokannasta 52,7 prosenttia (52,2 prosenttia vuonna 2023). Turussa vuokra-asuntojen osuus on hivenen Tamperettakin suurempi. Myös Helsingissä vuokra-asuntojen osuus vakinaisesti asutuista asunnoista ylittää 50 prosenttia. Koko maassa vuokra-asuntojen osuus on keskimäärin 36 prosenttia.

[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 Tampereella



Edellisten 24 kuukauden aloitettujen tilastot ovat alustavia.
Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Vuokra-asuntorakentamisen volyymit ovat pysyneet Tampereen seudulla kohtuullisina, mutta vuokra-asuntorakentaminen painottuu tällä hetkellä lähes täysin valtion tukemaan tuotantoon. Vapaaehtoisuuden vuokra-asuntohankkeiden määrä on jäänyt kaikkialla pääkaupunkiseudun ulkopuolella vuosina 2024 ja 2025 hyvin pieneksi. Tampereen seudullakin kaikki vuonna 2025 aloitetut uudet vuokra-asuntohankkeet olivat KTI:n tilastojen mukaan valtion tukemaa tuotantoa. Vuokra-asuntoja aloitettiin Tampereen seudulla vuoden aikana yli tuhat kappaletta, eli yhtä paljon kuin edellisenä vuonna. Maaliskuussa 2026 Tampereen seudulle oli rakenteilla KTI:n seurannan mukaan noin 1300 asuntoa kokonaan vuokra-asuntokäytössä oleviin rakennuksiin. Esimerkiksi Avain Yhtiöillä ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:llä oli useita uudishankkeita rakenteilla eri puolelle Tamperetta.

Tuotannollisten kiinteistöjen tilakanta kasvaa

Toimitilarakentamisessa Tampereen seudun rakentamisvolyymit ovat olleet suurimpia tuotannollisissa kiinteistöissä. Viime vuonna seudulle valmistui noin 50 000 neliötä uusia tuotannollisia kiinteistöjä ja pari uutta liikekiinteistöä. Uusia toimistohankkeita ei Tampereen seudulle ole viimeisen kahden vuoden aikana valmistunut yhtään.

Suurin rakenteilla oleva toimitilahanke on Metso Outotecin käyttöön Lahdesjärvelle kohoava yli 30 000 neliön Lokomotion-teknologiakeskus. Tampereelle, Pirkkalaan ja Lempäälään on rakenteilla myös muutama muu tuotannollinen kiinteistö. Suurin käynnissä oleva toimistohanke on Senaatti-kiinteistöjen rakennuttama Nekalan uusi poliisiasema, ja keskustassa on käynnissä Tampereen kaupungin keskusvirastotalon merkittävä peruskorjaus- ja laajennushanke. Uutta toimistotilaa on tänä vuonna valmistumassa myös Kangasalan Timanttikortteliin ja YIT on alkamassa rakentaa Pohjola Vakuutukselle noin 9 000 neliömetrin toimistokiinteistöä Hatanpään alueelle. Uusien

liiketilöiden rakentaminen on puolestaan tällä hetkellä vähäistä. Tampereen seudulle on suunnitteilla useita toimisto-, liike-, hotelli- ja tuotannollisia hankkeita, joiden aikataulu on epävarma.

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Suomen kiinteistökauppavolyymi lähes kaksinkertaistui vuonna 2025

Ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäynti vilkastui vuoden 2025 aikana selkeästi. KTI:n seurannan mukaan koko vuoden kiinteistökauppavolyymi ylsi noin 4,4 miljardiin euroon, eli lähes kaksinkertaiseksi edellisen vuoden ennätysmatalaan tasoon verrattuna[2]. Kaupankäynti kiihtyi vuoden loppua kohden, ja vuoden viimeisen neljänneksen kauppavolyymi kohosi 1,9 miljardiin euroon. Myös alkuvuonna 2026 on jo tehty useita merkittäviä kiinteistökauppoja.

Osittain kauppavolyymien kasvuun vaikuttivat erilaiset kiinteistönomistajayhtiöiden rakennejärjestelyt ja myyjien taloudelliset haasteet, mutta kaupankäynti on muutenkin piristymässä. Korkeiden vakiinnuttua tuottovaatimukset tasaantuivat ainakin parhaissa kohteissa vuoden 2025 aikana ja myyjien ja ostajien hintanäkemykset lähentyivät näin toisiaan. Kauppavolyymien kasvua on siivittänyt varsinkin ulkomaisen sijoituskysynnän kasvu. Ulkomaisten kiinteistösijoittajien osuus vuoden 2025 kauppavolyymista nousi 60 prosenttiin, ja vuoden aikana myös useampi uusi ulkomainen sijoittaja teki ensimmäiset investointinsa Suomen kiinteistömarkkinoille. Etenkin ruotsalaiset ja norjalaiset sijoittajat ovat tehneet viime aikoina paljon kiinteistökauppoja Suomessa. Kotimaiset toimijaryhmät olivat puolestaan nettomyyjiä

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

viime vuonna. Kiinteistörahastojen haasteet ja tulossa oleva eläkeuudistus ovat osaltaan vaikuttaneet kotimaisten sijoittajien ostojen vähäisyyteen viime aikoina. Helmikuussa 2026 julkaistiin kuitenkin kahden kotimaisen sijoittajan välinen jättikauppa, jossa eläkeyhtiö Varma myy koko vuokra-asuntosalkkunsu listatulle kiinteistösijoitusyhtiö Kojamolle[3] noin 900 miljoonalla eurolla.

Eniten kauppaa tehtiin viime vuonna julkisten palvelujen tuottamiseen käytettävistä yhteiskuntakiinteistöistä. Näiden kauppavolyymi oli yli 1,3 miljardia euroa ja osuus kokonaisvolyymista 30 prosenttia. Asuntokiinteistöjen osuus kokonaisvolyymista oli 22 prosenttia ja liikekiinteistöjen osuus 17 prosenttia. Liikekiinteistöjen kaupankäynti oli vuosina 2023 ja 2024 vähäistä, mutta viime vuonna niiden kauppavolyymi yli kaksinkertaistui edellisestä vuodesta ja nousi lähes 800 miljoonaa euroon. Toimistokiinteistöjenkin kaupankäynti kasvoi edellisestä vuodesta, mutta niiden volyymi jäi yhä poikkeuksellisen matalaksi, alle 500

miljoonaa euroon. Edellisenä vuonna sektoritilaston kärkipaikkaa pitäneet tuotannolliset kiinteistöt, erilaiset varasto-, logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt, olivat puolestaan ainoa sektori, jolla euromääräinen kauppavolyymi laski edelliseen vuoteen verrattuna. Kauppojen lukumäärällä mitattuna tuotannollisista kiinteistöistä tehtiin kuitenkin eniten kauppaa vuonna 2025, mutta kaupat olivat keskimääräiseltä kooltaan pienehköjä. Kuluvan vuoden alussa tälläkin sektorilla on kuitenkin jälleen tehty merkittäviä salkkukauppoja.

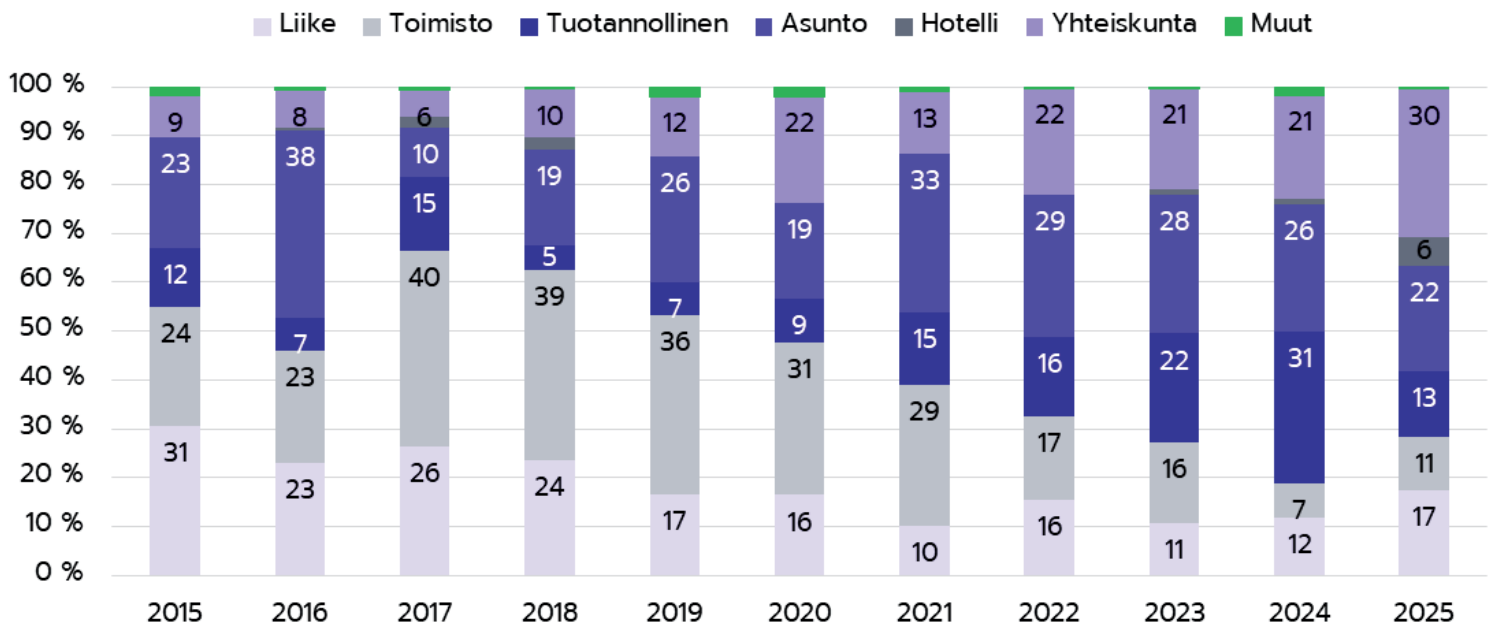
Tampereen seudun viime vuoden kiinteistökauppavolyymi 350 miljoonaa euroa

Tampereen seudulla ammattimaisten kiinteistökauppojen volyymi kasvoi noin 50 prosentilla edellisestä vuodesta. KTI:n tilastojen mukaan Tampereen seudulla tehtiin kauppaa vuonna 2025 noin 350 miljoonalla eurolla, ja

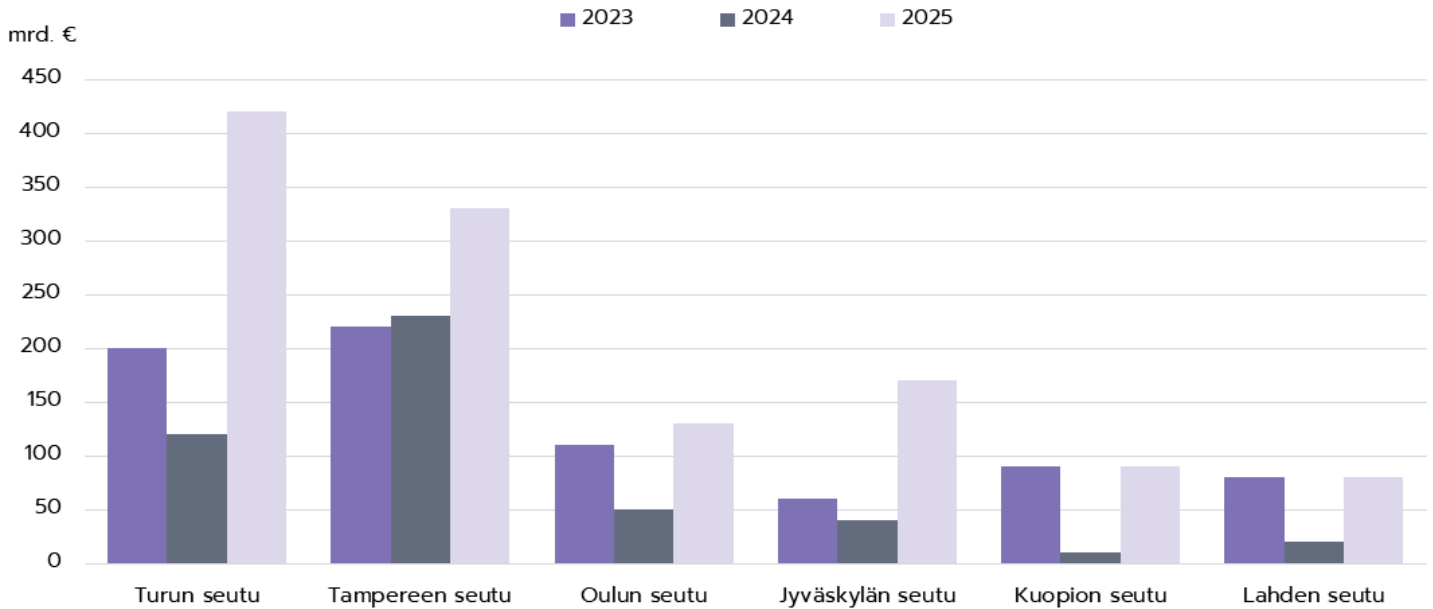
[3] Kojamo muutti nimensä Lumo Kodit Oyj:ksi maaliskuussa 2026.

Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistösektoreittain

% kauppahinnoista, koko Suomi



Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kasvukeskuksissa



Lähde: KTI Transaktio seuranta

Tampereen seutu oli kauppavolyymitilastoissa kolmanneksi suurin kaupunkiseutu. Pääkaupunkiseutu oli kauppatilastoissa tuttuun tapaan ylivoimainen ykkönen yli 2,1 miljardin euron vuosivolyymilla. Turun seudun kauppavolyymi nousi suurten kauppakeskustransaktioiden myötä yli 400 miljoonaan euroon. Jyväskylän ja Oulun seuduilla kauppavolyymit olivat 100-200 miljoonan euron välissä. Kuopiossa ja Lahdessa kauppavolyymit jäivät hieman alle sataan miljoonan euroon vuonna 2025. Kaikilla näillä kaupunkiseuduilla volyymit nousivat vuoteen 2024 verrattuna.

KTI tilastoi vuoden aikana Tampereen seudulla noin 20 yli miljoonan euron ammattimaista kiinteistökauppaa. Kauppoja tehtiin kaikilla pääkiinteistösektoreilla, ja niiden keskikoko kasvoi edellisestä vuodesta. Vuoden suurin yksittäisen kohteen kauppa solmittiin keväällä, kun Nordisk Renting hankki Tipotien sosiaali- ja terveyskeskuksen Tampereen kaupungilta noin 43 miljoonalla eurolla. Sponda myi Tahoma Oy:lle vajaan 15 000 neliön toimistokiinteistön Kalevanharjun alueelta ja Pohjola Vakuutus teki YIT:n kanssa sopimuksen 9 000 neliön

toimistokiinteistön kehittämisestä Hatanpään. Tampereen seudulle tuli jälleen myös uusia kiinteistösijoittajia sekä kotimaasta että ulkomailta. Aiemmin lähinnä vain pääkaupunkiseudulle sijoittanut Julius Tallberg-Kiinteistöt hankki Ilmariselta kolme liikekiinteistöä Lielahden alueelta vuoden viimeisellä neljänneksellä. Uutena sijoittajana Suomeen tullut kanadalainen Brookfield osti Unity Tampereen hotellikiinteistön osana salkkukauppaa.

Merkittävä osuus Tampereen seudun kauppavolyymista muodostuikin jälleen salkkukaupoista, jossa omistajaa vaihtoi useita kiinteistöjä eri puolilla Suomea. Etenkin tuotannollisista, yhteiskunta- ja vuokra-asuntokiinteistöistä tehtiin useampi tällainen salkkukauppa vuoden aikana. Esimerkiksi yhdysvaltalainen Apollo osti yhdessä Avant Capital Partnersin kanssa Kojamolta yli 1900 asuntoa ja SATO osti erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuotolta lähes 1000 asuntoa eri puolilta Suomea. Näissä kaupoissa myytiin myös useita asuntokiinteistöjä Tampereelta. Myös vuoden 2026 alussa solmitussa Varman ja Kojamon välisessä jättikaupassa vaihtaa omistajaa

useampi vuokra-asuntokiinteistö Tampereella.

Kiinteistökauppavolyymien kasvun odotetaan jatkuvan tänä vuonna. Helmikuussa 2026 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa[4] noin puolet kyselyyn vastanneista Tampereen paikallisista asiantuntijoista ennakoivat liike- ja toimistokiinteistöjen kauppavolyymien kasvavan Tampereen seudulla vuoden 2026 aikana. Tuotannollisten kiinteistöjen näkymät olivat vielä positiivisempia, sillä kolme neljästä vastaajasta odotti kauppavolyymien kasvua. Tampereen seudun kaupankäyntiodotukset olivat kaikilla näillä kiinteistösektoreilla positiivisempia kuin edellisen talven vastaavassa kyselyssä, ja myös Turun, Oulun ja Jyväskylän seutuja positiivisempia. Muillakin kaupunkiseuduilla kaupankäyntiodotukset olivat pääasiassa positiivisia.

Toimitilakiinteistöjen tuottovaatimukset ovat pääosin tasaantuneet

Kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat osin kääntyneet pieneen laskuun etenkin parhaissa kohteissa, mutta voimakasta tai laaja-alaista tuottovaatimusten laskua ei vielä ole todistettu. Sijoittajakysyntä on edelleen valikoivaa ja tuottovaatimuserot erilaisten kohteiden välillä suuria. Iranin sota ja sen seuraukset luovat jälleen uutta epävarmuutta talouteen, inflaatioon ja korkokehitykseen ja myös kiinteistömarkkinoille.

Valtakunnallisessa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa[5] suurten kaupunkien keskustatoimistojen tuottovaatimukset nousivat vielä keväällä 2025, mutta laskivat hieman kaikissa kaupungeissa viime syksyn kyselyssä. Rakli-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Tampereen keskustan hyväsjaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistöjen tuottovaatimukseksi lokakuussa 2025 noin 7,1 prosenttia. Helmikuussa 2026 Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat puolestaan arvioivat Tampereen keskustan toimistokiinteistöjen

tuottovaatimukseksi keskimäärin 7,6 prosenttia, joka oli yli puoli prosenttiyksikköä edellisen talven kyselyä korkeampi luku. Vastaajien arvio Hatanpäässä sijaitsevan toimistokiinteistöjen tuottovaatimuksesta nousi myös noin puolella prosenttiyksiköllä edellisestä vuodesta noin 8,1 prosenttiin. Vastaajat kuitenkin arvioivat sekä keskustan että Hatanpään toimistojen tuottovaatimuksen laskevan seuraavien 12 kuukauden aikana keskimäärin 0,2 prosenttiyksiköllä.

Keskustassa sijaitsevan liikekiinteistöjen keskimääräinen tuottovaatimus arvioitiin Alueellisessa toimitilabarometrissa nyt 7,4 prosenttiin, kun edellisenä talvena vastaava luku oli 7,2 prosenttia. Lielahdessa sijaitsevan liikekiinteistöjen tuottovaatimus pysyi ennallaan 7,8 prosentissa. Myös Tampereen seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimukset pysyivät Alueellisessa toimitilabarometrissa suunnilleen ennallaan noin 8,5 prosentissa. Tulevan vuoden aikana myös liike- ja tuotannollisten kiinteistöjen tuottovaatimusten arvioitiin hieman laskevan Tampereen seudulla.

[4] KTI toteuttaa kerran vuodessa Alueellisen toimitilabarometrin, joka suunnataan Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seuduilla toimiville kiinteistöalan ammattilaisille. Alueellisen toimitilabarometrin kysymyksiin vastasi talvella 2026 yhteensä 50 asiantuntijaa. Tampereen seudun kysymyksiin vastasi 18 asiantuntijaa.

[5] KTI toteuttaa yhteistyössä Raklin kanssa kahdesti vuodessa Rakli-KTI Toimitilabarometrin, joka on valtakunnallinen kiinteistöalan ammattilaisille suunnattu kysely. Barometria on tehty vuodesta 1995 lähtien. Lokakuussa 2025 barometriin vastasi 47 asiantuntijaa.

Sijoituskiinteistöjen kokonaistuotot paranivat sekä Tampereella että koko maassa

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksin[6] kokonaistuotto nousi 3,5 prosenttiin vuonna 2025.

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen lasku jatkui vuonna 2025 tuottovaatimusten yhä noustessa, mutta arvojen lasku oli kolmea edellistä vuotta loivempaa. Nettotuottoaste nousi keskimäärin 5,1 prosenttiin parantuneiden käyttöasteiden sekä laskeneiden markkina-arvojen tukemana.

Eri kiinteistösektoreista parasta tuottoa tarjosivat edellisen vuoden tapaan tuotannolliset kiinteistöt, joiden kokonaistuotto nousi 7,2 prosenttiin. Tuotannollisten kiinteistöjen arvonmuutos oli ainoana kiinteistösektorina positiivinen, ja sektorin kokonaistuottoja tukee myös muita sektoreita selkeästi korkeampi nettotuottoaste. Muilla kiinteistösektoreilla markkina-arvojen lasku jatkui. Matalin kokonaistuotto oli jälleen toimistokiinteistöissä, joiden kokonaistuotto jäi 0,4 prosenttiin. Yhteiskuntakiinteistöjen kokonaistuotto oli 6,2 prosenttia, ja liikekiinteistöjen 4,8 prosenttia. Asunto- ja hotelli kiinteistöt tuottivat keskimäärin hieman yli kolme prosenttia vuonna 2025.

Tampereen seudun sijoituskiinteistöjen arvot laskivat koko maan tavoin vuonna 2025 neljättä vuotta peräkkäin, mutta arvonmuutos jäi vain niukasti miinukselle. Nettotuottoastekin oli edellisiä vuosia korkeampi, joten Tampereen seudun sijoituskiinteistöjen kokonaistuotoksi mitattiin 5,2 prosenttia. Tampereen seudun suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotto oli nyt seitsemättä vuotta peräkkäin koko maan keskiarvoa korkeampi. Kiinteistöindeksin sisältämä kiinteistökanta painottuu Tampereen seudulla vahvasti asuntokiinteistöihin. Toimistojen arvonmuutos oli Tampereella selvästi negatiivinen ja niiden kokonaistuotto jäi liikekiinteistöjä ja vuokra-asuntokiinteistöjä matalammaksi.

VUOKRAMARKKINAT

Etätyöskentelyn kasvu, työskentelytapojen muutokset ja heikko taloustilanne ovat muokanneet toimistomarkkinoita voimakkaasti 2020-luvulla. Lukuisat yritykset ovat pienentäneet tilankäyttöään, ja muuttaneet selvästi aiempaa pienempiin toimitiloihin. Etenkin huonompilaatuisten ja syrjemällä sijaitsevien toimistokiinteistöjen vajaakäyttöhaasteet ovat yhä kasvaneet.

Toimistojen vajaakäyttöaste kääntyi pieneen laskuun Tampereella

Tampereella toimistojen vajaakäyttöaste nousi Catellan tilastojen mukaan vuosina 2023–2024 kymmenestä prosentista yli 15 prosenttiin. Viime kesänä vajaakäyttöaste oli Catellan mukaan yhä 15,4 prosenttia, mutta vuoden jälkimmäisellä puoliskolla se laski 13,9 prosenttiin, joka vastaa noin 133 000 tyhjää toimistoneliötä. Suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa Tampereen toimistojen vajaakäyttö oli vieläkin suurempaa. Syyskuussa 2025 Tampereen toimistotiloista oli KTI:n tietokannassa vuokrattuna vain 81 prosenttia.

Muista suurista kaupungeista Turun ja Oulun toimistojen vajaakäyttöasteet olivat vuoden 2025 lopussa Catellan mukaan selvästi Tamperetta matalampia. Pääkaupunkiseudulla, Jyväskylässä ja Lahdessa vajaakäyttöasteet olivat puolestaan Tamperetta korkeampia. Sekä liike- että tuotannollisten tilojen vajaakäyttöasteet ovat Catellan mukaan pysyneet hieman alle viidessä prosentissa. Tampereen liiketilojen 4,7 prosentin vajaakäyttöaste oli kuitenkin edelleen hieman

[6] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2025 aineistossa oli Tampereen seudulta mukana 272 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli yli 2,8 miljardia euroa.

muita suuria kaupunkeja korkeampi.

KTI:n Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneista paikallisista asiantuntijoista 40 prosenttia arvioi toimistotilojen vajaakäytön kasvavan seuraavien 12 kuukauden aikana Tampereella. Vajaa kolmannes ennakoii puolestaan tyhjän tilan vähenevän. Liiketiloissa vajaakäytön odotetaan pysyvän ennallaan, ja tuotannollisissa tiloissa isompi osuus vastaajista odottaa vajaakäytön pienenemistä. Tilakysynnän näkymät ovat samankaltaisia: liike- ja toimistotilojen tilakysynnän arvioidaan pysyvän suunnilleen ennallaan, kun tuotannollisten tilojen kysyntä on barometrin vastaajien arvioiden mukaan kasvussa.

Muihin kasvukeskuksiin verrattuna Tampereen tilakysynnän kehitysodotukset olivat kaikilla kiinteistösektoreilla heikompia kuin Turussa, mutta positiivisempia kuin Jyväskylässä. Ouluun verrattuna Tampereen tilakysynnän näkymät olivat heikompia liike- ja toimistotiloissa, mutta positiivisempia tuotannollisissa tiloissa.

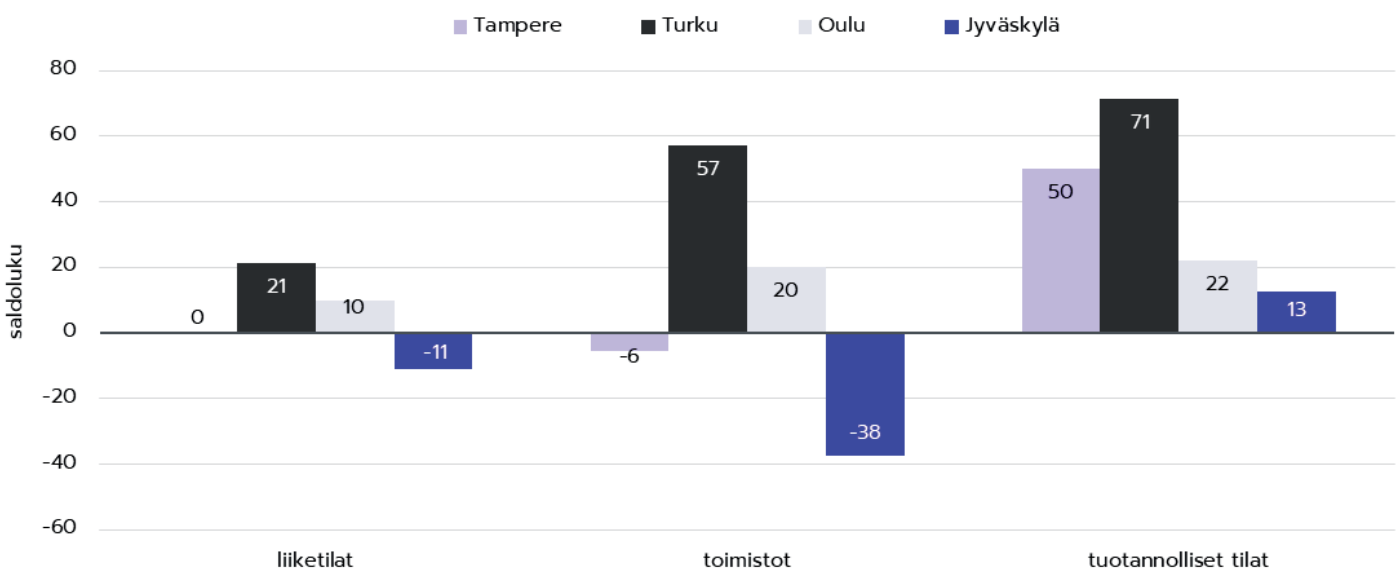
Toimistovuokrat nousussa Tampereen keskustassa, muualla vuokrien odotetaan laskevan

Alueellisen toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Tampereen keskustassa sijaitsevan laadukkaan toimistotilan markkinavuokraksi keskimäärin 24,3 €/m²/kk ja Hatanpäällä 20,2 €/m²/kk. Keskustassa barometrin vastausten keskiarvo nousi 90 senttiä edellisen talven kyselyyn verrattuna, kun Hatanpäällä keskiarvo pysyi ennallaan. KTI:n vuokratietokannassa Tampereen keskusta-alueen toimistovuokrat pysyivät kuluneena vuonna jokseenkin ennallaan. Syksyllä 2025 keskustan mediaanivuokra oli noin 21 €/m²/kk ja yläkvartiili vajaat 23 €/m²/kk.

Tampereen keskustassa suurempi osuus vastaajista odotti toimistovuokrien nousevan kuin laskevan tulevan vuoden aikana, eli vuokrien kehitysodotusten saldoluku pysyi positiivisena. Kaikilla muilla alueilla toimistovuokrien kehitysodotukset olivat edellisten vuosien kyselyiden tavoin negatiivisia.

Tilakysynnän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana

Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutu, saldoluvut



Saldoluku = tyhjen tilojen määrän pienenemiseen ja tyhjen tilojen määrän kasvuun uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii tyhjen tilojen määrän vähenevän eli vajaakäytön pienenemisen. Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2026

Tuotannollisten tilojen vuokranäkymät olivat monella osamarkkinalla hieman positiivisempia kuin viime vuonna. Pirkkalan kehätien varsi ja lentokentän alue pysyivät vuokraodotuksissa ykkösenä. Siellä tasan puolet vastaajista odottaa vuokrien nousevan ja toinen puolisko vuokrien pysyvän ennallaan. Vuokraodotusten saldoluvut nousivat yli +30:een myös Lahdesjärvi-Lakalaivan alueella ja Lempäälän Marjamäessä.

Tampereen vuokra-asuntojen käyttöaste laski hieman loppuvuodesta

Vuokra-asuntojen käyttöasteet paranivat useimmissa suurissa kaupungeissa vuoden 2025 aikana, kun asuntorakentamisen volyymit pysyivät matalina ja väestönkasvu jatkui. KTI:n seuraamassa asuntokannassa, joka sisältää koko Suomessa yli 100 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, käyttöaste oli joulukuussa 2025 koko maassa 94,1 prosenttia. Eli lähes kaksi prosenttiyksikköä korkeampi kuin vuotta aiemmin. Tampereella vuokra-asuntojen

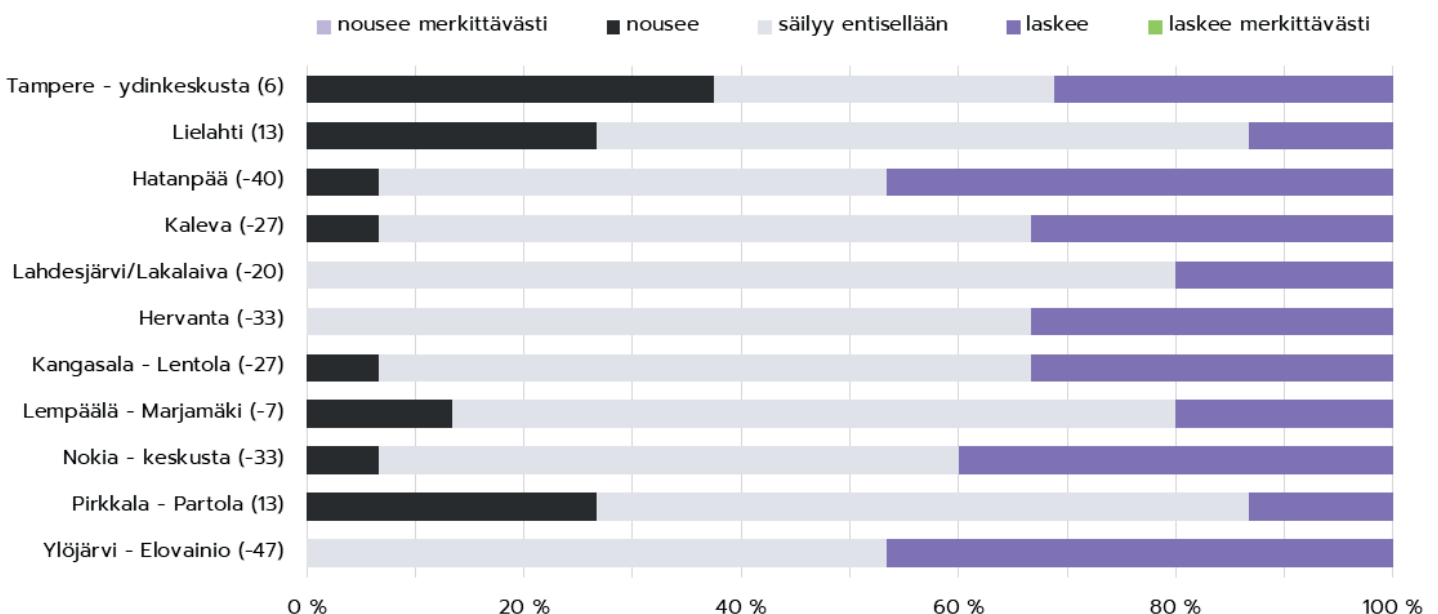
käyttöaste oli vuoden alkupuoliskolla muita suuria kaupunkeja korkeampi pysyen yli 96 prosentissa. Vuoden viimeisellä neljänneksellä käyttöaste kuitenkin hieman laski. Joulukuussa 2025 KTI:n tietokannan kattamista Tampereen vuokra-asunnoista oli vuokrattuna 95,6 prosenttia, joka oli yli 100 000 asukkaan kaupungeista kolmanneksi korkein Kuopion (96,5 %) ja Jyväskylän (95,8 %) jälkeen. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen käyttöasteet nousivat selkeästi etenkin kevään ja kesän aikana, mutta kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa käyttöaste jäi edelleen alle 94 prosenttiin. Turussa, Oulussa ja Lahdessa käyttöasteet olivat joulukuussa 94–95 prosentin tuntumassa.

Tampereen asuntovuokrat nousivat 1,2 prosenttia vuodessa

Monissa suurissa kaupungeissa asuntovuokrien nousuvauhti on hidastunut viime vuosina runsaan tarjonnan ja heikon taloustilanteen

Liiketilavuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Tampereen seudulla

Saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä



painamana. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava asuntovuokraindeksi pysyi Tampereella kuitenkin positiivisena ja nousi syys-joulukuussa alkaneissa sopimuksissa 1,2 prosenttia verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Vuokrat nousivat kaikissa huoneistotyypeissä: kaksioissa hieman vähemmän kuin yksiöissä ja suuremmissa asunnoissa.

Tampereen vuosimuutos oli suurista kaupungeista toiseksi positiivisin. Muista suurista kaupungeista KTI:n asuntovuokraindeksien vuosimuutos oli syys-joulukuussa positiivinen vain Turussa (+1,5 %) ja Espoossa (+0,3 %). Muissa kaupungeissa asuntovuokrat laskivat. Voimakkainta vuokrien lasku oli Oulussa ja Lahdessa, joissa kummassakin uusien vuokrasopimusten indeksin vuosimuutos asettui -3 prosentin tuntumaan.

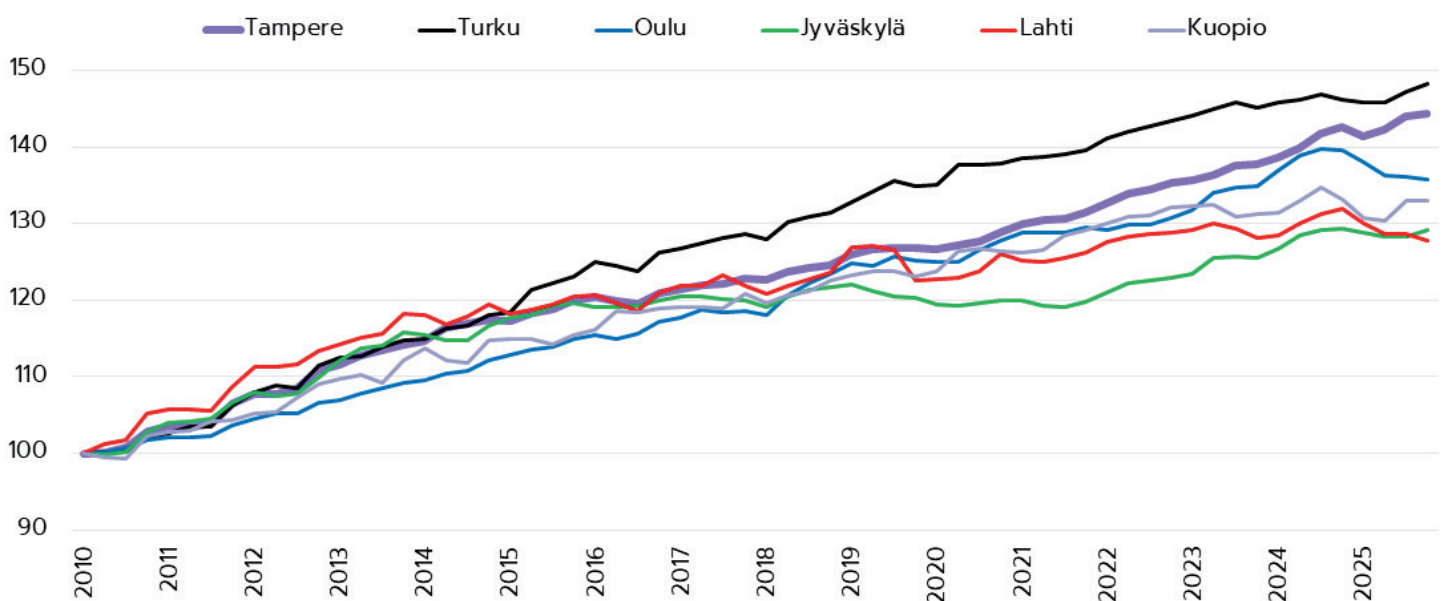
Asuntomarkkinoiden ammattilaiset odottavat asuntovuokrien nousevan Tampereella muita kaupunkeja vahvemmin tänä vuonna. Marraskuussa 2025 toteutetussa Raklin vuokra-asuntobarometrissa yli 70 prosenttia

vastaajista ennakoivat sekä pienten että suurten vuokra-asuntojen vuokrien nousevan seuraavien 12 kuukauden aikana Tampereella ja vain neljä prosenttia ennusti vuokrien laskevan. Vuokrien kasvuodotukset kahdesti vuodessa tehtävässä vuokra-asuntobarometrissa ovat Tampereella olleet vuodesta 2023 lähtien muita kaupunkeja positiivisempia, ja viimeisimmässä kyselyssä ero oli entistäkin suurempi. Muissa kaupungeissa 25–55 barometrin vastaajista ennakoivat asuntovuokrien nousua.

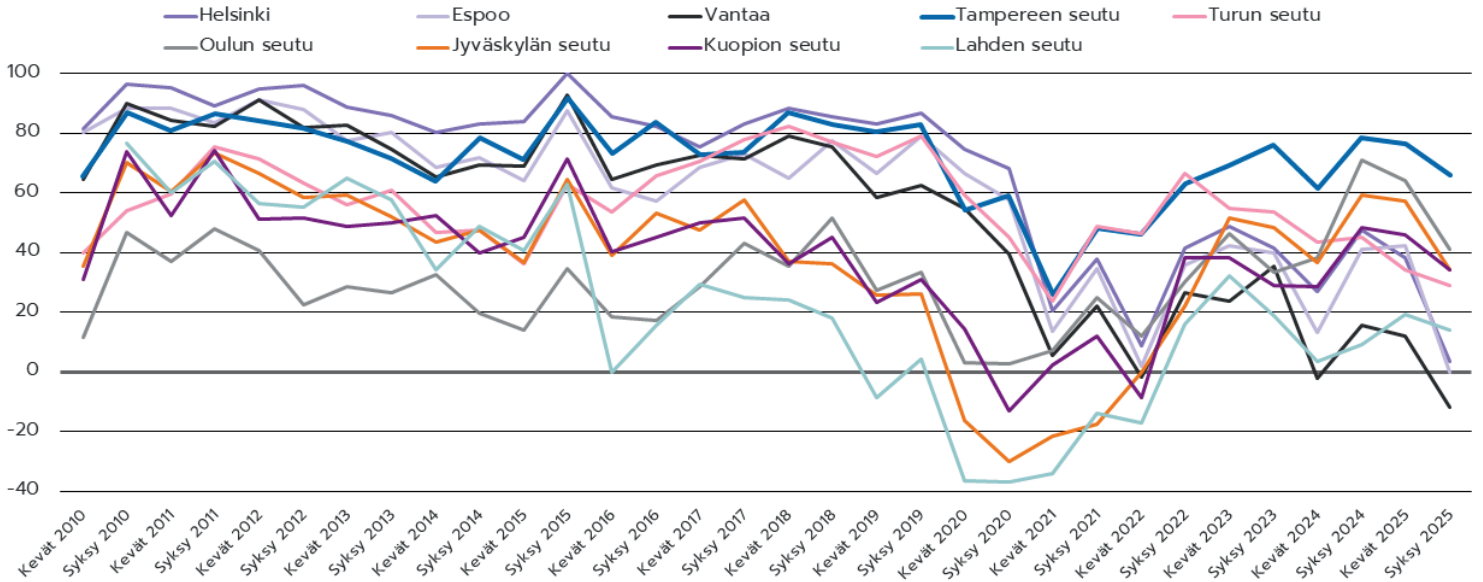
KTI:n vuokratietokantaan sisältyy Tampereella yli 12 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. KTI:n tietokannassa koko Tampereen mediaanivuokra oli yksiöissä noin 22,9 €/m²/kk, kaksioissa 17,6 €/m²/kk ja kolmioissa 16,2 €/m²/kk joulukuussa 2025. Mediaanineliövuokrat nousivat kussakin huoneistotyyppissä noin 30–40 senttiä vuoden aikana. 2020-luvulla valmistuneissa rakennuksissa yksiöiden mediaanineliövuokrat ovat yli 24 euroa. Uusien kohteiden kaksioissa mediaanineliövuokrat ovat yli kaksi euroa koko asuntokantaa korkeampia.

KTI Asuntovuokraindeksit

Pääkaupunkiseudun ulkopuoliset yli 100 000 asukkaan kaupungit



Pienten asuntojen vuokrien odotettu kehitys



Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoi vuokrien nousua.

Lähde: Raklin vuokra-asuntobarometri, syksy 2025