



ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, 27.3.2026

JYVÄSKYLÄN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
KTI Kiinteistötieto Oy

- ▶ **JYVÄSKYLÄN SEUDUN KIIINTEISTÖKAUPPAVOLYymi KASVOI SELVÄSTI VUONNA 2025**
- ▶ **TOIMITILOJEN VUOKRIEN ENNAKOIDAAN HIEMAN NOUSEVAN PARHAILLA OSAMARKKINOILLA**
- ▶ **VUOKRA-ASUNTOJEN KÄYTTÖASTE VAHVISTUMASSA, MUTTA RAKENTAMINEN VÄHÄISTÄ**
- ▶ **JYVÄSKYLÄN ASUNTOVUOKRAT PYSYIVÄT ENNALLAAN VUONNA 2025**

Asuntorakentamisen volyymit ovat pysyneet matalalla tasolla niin Jyväskylässä kuin muissakin suurissa kaupungeissa. Hippos-hankkeen käynnistyminen on tuonut kuitenkin pientä piristystä kaupungin rakennusmarkkinoille. Kiinteistökauppojen volyymi puolestaan kasvoi selvästi Jyväskylässä vuonna 2025 ja oli noin 170 miljoonaa euroa. Kaupat kohdistuivat lähinnä liike-, asunto- ja yhteiskuntakiinteistöihin. Toimistojen vajaakäyttöaste on noussut entistä korkeammaksi, mutta tulevaisuuden odotukset ovat hieman positiivisempia. Vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat pysyneet Jyväskylässä suhteellisen korkeina, ja asuntovuokrat pysyivät ennallaan vuonna 2025.

Suomen talous on kehittynyt edelleen nihkeästi. Bruttokansantuotteen volyymin muutos oli vuonna 2023 negatiivinen, ja vuosina 2024 ja 2025 muutos on ollut nollan tuntumassa. Tilastokeskuksen ennakotietojen 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 ja ennustelaitosten BKT-kasvuennusteet liikkuvat 1–1,5 prosentin välillä. Talouskehitykseen liittyy kuitenkin paljon epävarmuuksia, kuten Iranin sodan kesto ja seuraukset sekä muut geopoliittiset tapahtumat.

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 työnvälitystilaston mukainen Jyväskylän työttömyysaste oli 15,9 prosenttia tammikuussa 2026, joka oli 1,3 prosenttiyksikköä edellisen vuoden tammikuuta korkeampi lukema. Jyväskylän työttömyysaste oli yhtä korkea kuin Tampereella, ja yli 100 000 asukkaan kaupungeista vain Lahdessa työttömyysaste oli korkeampi. Jyväskylässä oli työnvälitystilaston mukaan noin 11 800 työtöntä työnhakijaa tammikuussa 2026, mikä oli 1100 henkilöä enemmän kuin vuotta aiemmin.

Jyväskylän väkiluvun kasvuvauhti hiipui

Tilastokeskuksen ennakotilaston mukaan Jyväskylän väkiluvun kasvuvauhti hiipui koko 2000-luvun matalimmalle tasolle vuonna 2025. Kaupungin väkiluku kasvoi ennakotilaston mukaan vain 773 henkilöllä vuonna 2025, kun kolmena edellisenä vuonna väkiluku oli kasvanut 1400–1900 asukkaalla vuodessa.

Suomen sisäinen nettomuutto kääntyi Jyväskylässä negatiiviseksi jo vuonna 2024, ja viime vuonna negatiivinen muutos kiihtyi lähes -300 henkilöön. Kokonaisuudessaan nettomuutto Jyväskylään pysyi kuitenkin positiivisena, sillä nettomaahanmuutto kasvatti vuonna 2025 Jyväskylän väkilukua noin 950 asukkaalla. Luonnollinen väestönlisäys kasvatti myös Jyväskylän väkilukua hieman yli sadalla asukkaalla vuonna 2025. Jyväskylän väkiluku oli vuoden lopussa aavistuksen alle 150 000 henkilöä.

Jyväskylän seutukunnan muissa kunnissa väestönmuutokset olivat viime vuonna pieniä, muutamia kymmeniä asukkaita suuntaan tai toiseen. Seudun toiseksi suurimman kunnan, vajaan 19 000 asukkaan Laukaan, väkiluku laski ennakotilaston mukaan noin 50 asukkaalla, kun edellisvuoden voimakas nettomaahanmuutto hiipui. Laukaan lisäksi myös Hankasalmen, Petäjäveden ja Toivakan asukasluvut hieman laskivat. Muuramessa väkiluku on kasvanut tasaisesti jo monen vuoden ajan, ja siellä kasvu jatkui myös vuonna 2025, joskin hieman edellisiä vuosia hitaammin. Uuraisten väkiluvun muutos oli lähellä nollaa. Kaiken kaikkiaan Jyväskylän seudun yhteenlaskettu väkiluku kasvoi vain noin 600 asukkaalla vuonna 2025, ja seutukunnan väkiluku oli Tilastokeskuksen ennakotietojen mukaan vuoden 2025 lopussa noin 193 400 henkilöä.

RAKENTAMINEN

Asuntorakentamisen volyymit pysyvät matalina sekä Jyväskylässä että koko maassa

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 alle 17 000 asuntoa, mikä oli vielä vähemmän kuin kahtena edellisellä vuonna. Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä laski edelleen vuonna 2025 noin 16 300 asuntoon, eli noin 13 prosenttia edellisestä vuodesta 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 taloustilanteessa 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.

Jyväskylässä valmistui Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuonna 2025 hieman alle 700 asuntoa, eli suunnilleen yhtä paljon kuin edelliselläkin vuonna. Aloitetujen asuntojen määrä puolestaan kasvoi alustavien tietojen mukaan hieman edellisestä vuodesta noin 650 asuntoon vuonna 2025, mikä on kuitenkin edelleen poikkeuksellisen matala taso. Aivan lähitulevaisuudessa vauhti tuskin kiihtyy, sillä myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä putosi yli 40 prosentilla vuoteen 2024 verrattuna reiluun 400 asuntoon, mikä oli 2000-luvun matalin lupamäärä Jyväskylässä.

Jyväskylä oli vuonna 2025 valmistuneiden asuntojen määrässä sijalla viisi, myönnettyissä luvissa kuudes ja asuntoaloituksissa seitsemäs Suomen kaupungeista. Jyväskylän edellä asuntorakentamistilastoissa olivat näissä

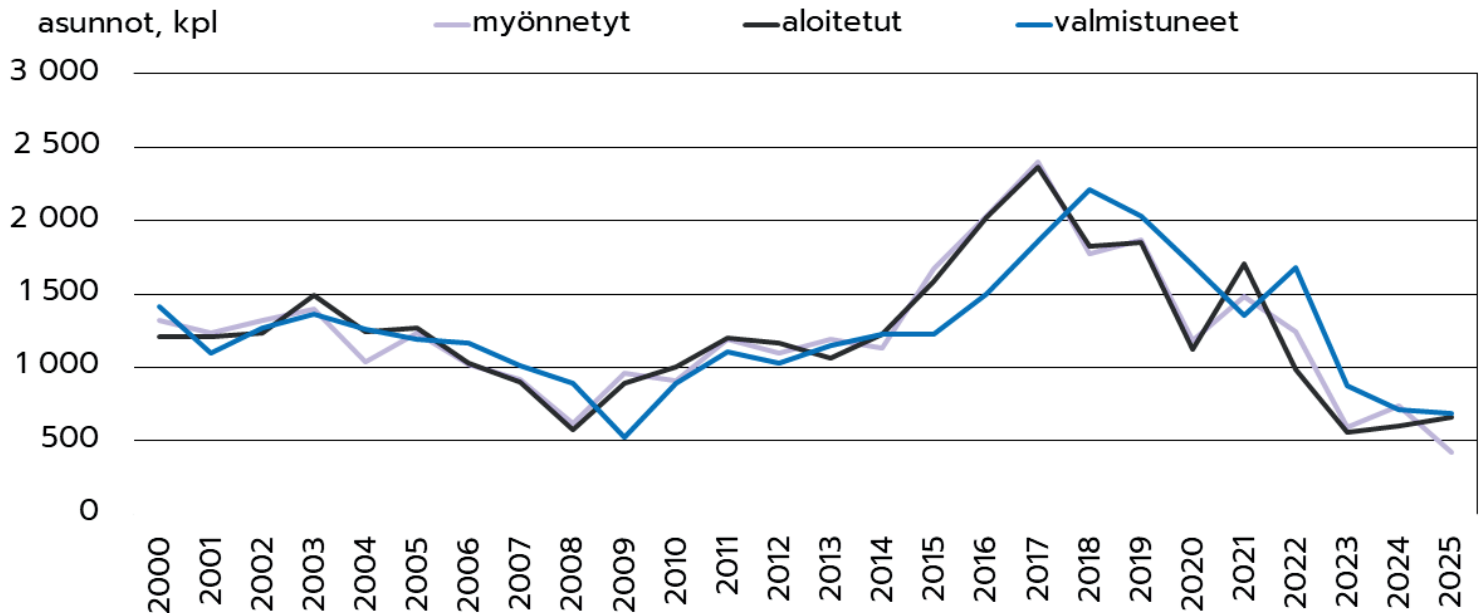
kaikissa tilastoissa Helsinki, Espoo, Tampere ja Turku. Oulu oli Jyväskylää edellä aloituksissa ja myönnettyissä luvissa, ja Vantaalla vain aloitusten määrä oli Jyväskylää suurempi. [1] Muissa Jyväskylän seudun kunnissa asuntoaloitusten määrä vuonna 2025 oli vähäinen.

Vuokra-asuntorakentaminen painottuu valtion tukemaan tuotantoon

Jyväskylässä vuokra-asuntojen osuus koko vakinaisesti asutusta asuntokannasta on maan neljänneksi suurin ja jatkaa kasvamistaan. Vuoden 2024 lopussa vuokra-asuntoja oli Tilastokeskuksen mukaan Jyväskylän asuntokannasta 46,7 prosenttia (46,4 prosenttia vuonna 2023). Jyväskylän yläpuolella tässä tilastossa ovat Turku, Tampere ja Helsinki, joissa vuokra-asuntojen osuus on 50 ja 53 prosentin välillä. Koko maassa vuokra-asuntojen osuus on keskimäärin 36 prosenttia.

Kokonaisten vuokratulojen rakentaminen on viime vuosina ollut Jyväskylässä kuitenkin melko vähäistä. Etenkin vapaarahoitteisten vuokra-asuntohankkeiden määrä on jäänyt kaikkialla pääkaupunkiseudun ulkopuolella vuosina 2024 ja 2025 hyvin pieneksi, ja lähes kaikki Jyväskylän seudunkin viime vuosien vuokra-asuntohankkeet ovat olleet valtion tukemaa tuotantoa. Vuosina 2022–2023 Jyväskylässä aloitettiin KTi:n seurannan mukaan yhteensä alle 200 asuntoa kokonaan vuokra-asuntokäytössä oleviin taloihin. Sen jälkeen volyymit ovat hieman nousseet, ja vuosina 2024–2025 aloitettiin yhteensä noin 400 asunnon rakentaminen. Hankkeiden kehittäjinä ovat olleet esimerkiksi A-Kruunu, TA-Yhtymä, Jyväskylän Vuokra-asunnot ja Avain Yhtiöt.

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

Asuntorakentaminen Jyväskylässä

Edellisten 24 kuukauden aloitettujen tilastot ovat alustavia.

Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Hippos-hanke ja tuotannollisten kiinteistöjen uudishankkeet nostavat Jyväskylän rakennusvolyymeja

Liikekiinteistöjen tarjonta kasvoi Jyväskylän seudulla viime vuonna yli 10 000 neliöllä muutaman uudishankkeen valmistuttua Jyväskylään ja Muurameen. Alkuvuodesta 2026 valmistui lisäksi noin 8 000 neliön uudisrakennus Jyväskylän Autotarvikkeelle Seppälään. Näiden hankkeiden valmistuttua liikekiinteistöjen rakentaminen on ainakin väliaikaisesti hiljentynyt.

Toimistojen ja hotellien uudisrakentaminen on pysynyt hyvin vähäisenä, ja rakentaminen on keskittynyt peruskorjaushankkeisiin. CapManin hotellirahaston omistaman, noin 200 huoneen Scandic Laajavuoren suuri peruskorjaus valmistui kuluneena talvena, ja Senaatti-kiinteistöt on toteuttanut pari isoa toimistorakennusten peruskorjaushanketta Jyväskylän keskustassa. Jyväskylän seudulla on käynnissä muutama tuotannollisten kiinteistöjen uudishanke. Nammon käyttöön on valmistumassa kaksikin eri tehdaskiinteistöä.

Laukaaseen on rakenteilla Nammon uusi nallitehdas, ja Jyväskylän Seppälänkankaalle Jykia rakennuttaa Nammolle uutta tykistökranaatinkuoria valmistavaa tehdasta.

Jyväskylän rakennusmarkkinoille on tuonut piristystä pitkään suunniteltu Hippos-hanke, jonka ensimmäinen vaihe käynnistyi vihdoin vuoden 2025 lopulla. Kuluneena talvena aloitettiin pysäköintihallin, 33 000 neliön liikuntakeskuksen ja 18 000 neliön osaamiskeskuksen rakentaminen. Jääurheilukeskuksen tilojen rakentaminen alkaa puolestaan keväällä 2026. Hankkeen kokonaisinvestointi on yli 210 miljoonaa euroa, ja sen odotetaan valmistuvan vuoden 2027 lopulla.

KIINTEISTÖSJOITUSMARKKINAT

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. Korkojen vakiinnuttua tuottovaatimukset ovat ainakin parhaissa kohteissa tasaantuneet ja myyjien ja ostajien hintanäkemykset ovat lähentyneet 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 nettomyyjä viime vuonna. Kiinteistörahostojen 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, joiden kauppavolyymi oli yli 1,3 miljardia euroa ja osuus kokonaisvolyyymista 30 prosenttia. Asuntokiinteistöjen osuus kokonaisvolyyymista 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 miljoonaan euroon. Toimistokiinteistöjenkin kaupankäynti kasvoi edellisestä vuodesta, mutta niiden volyyymi jäi yhä poikkeuksellisen matalaksi, alle 500 miljoonaan 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 kauppoja vuonna 2025, mutta kaupat olivat keskimääräiseltä kooltaan pienehköjä. Kuluvan vuoden alussa tälläkin sektorilla on kuitenkin jälleen tehty merkittäviä salkkukauppoja.

Jyväskylän seudun kiinteistökauppavolyymi yli kolminkertaistui edellisestä vuodesta

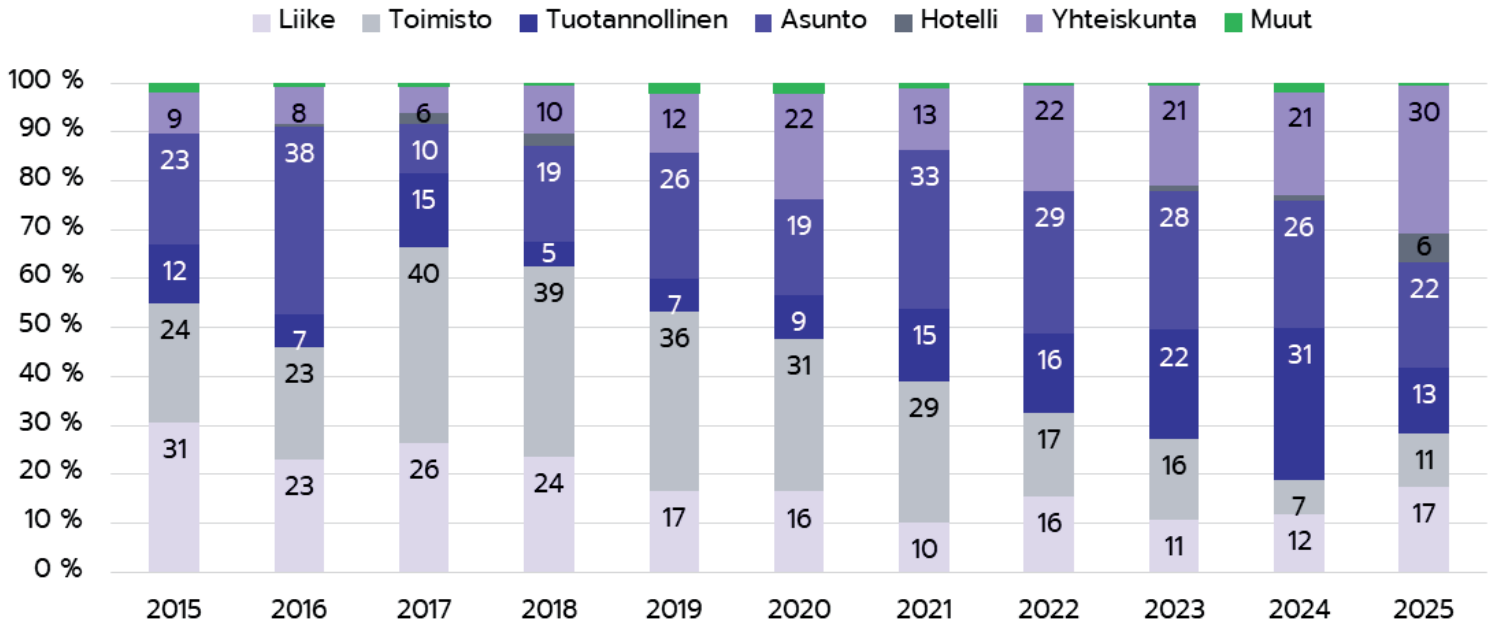
Jyväskylän seudullakin kaupankäynti piristyi kahden varsin hiljaisen vuoden jälkeen. KTL:n tilastojen mukaan Jyväskylän seudun ammattimaisten kiinteistökauppojen volyyymi nousi vuonna 2025 noin 170 miljoonaan euroon, kun vuosina 2023 ja 2024 volyymit olivat 50 miljoonan euron paikkeilla. Pääkaupunkiseutu oli kauppatilastoissa tuttuun tapaan ylivoimainen ykkönen yli 2,1 miljardin euron vuosivolyyymilla, ja Turun seudun kauppavolyymi nousi suurten kauppakeskustransaktioiden myötä yli 400 miljoonaan euroon. Tampereen seudulla tehtiin kauppoja noin 350 miljoonalla eurolla, mutta Oulun, Kuopion ja Lahden seuduilla kauppavolyymit jäivät 80–130 miljoonaan

[2] KTL laskee kaupankäyntivolyyymiin mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Esimerkiksi tonttikaupat ja sisäiset järjestelyt eivät sisälly lukuun.

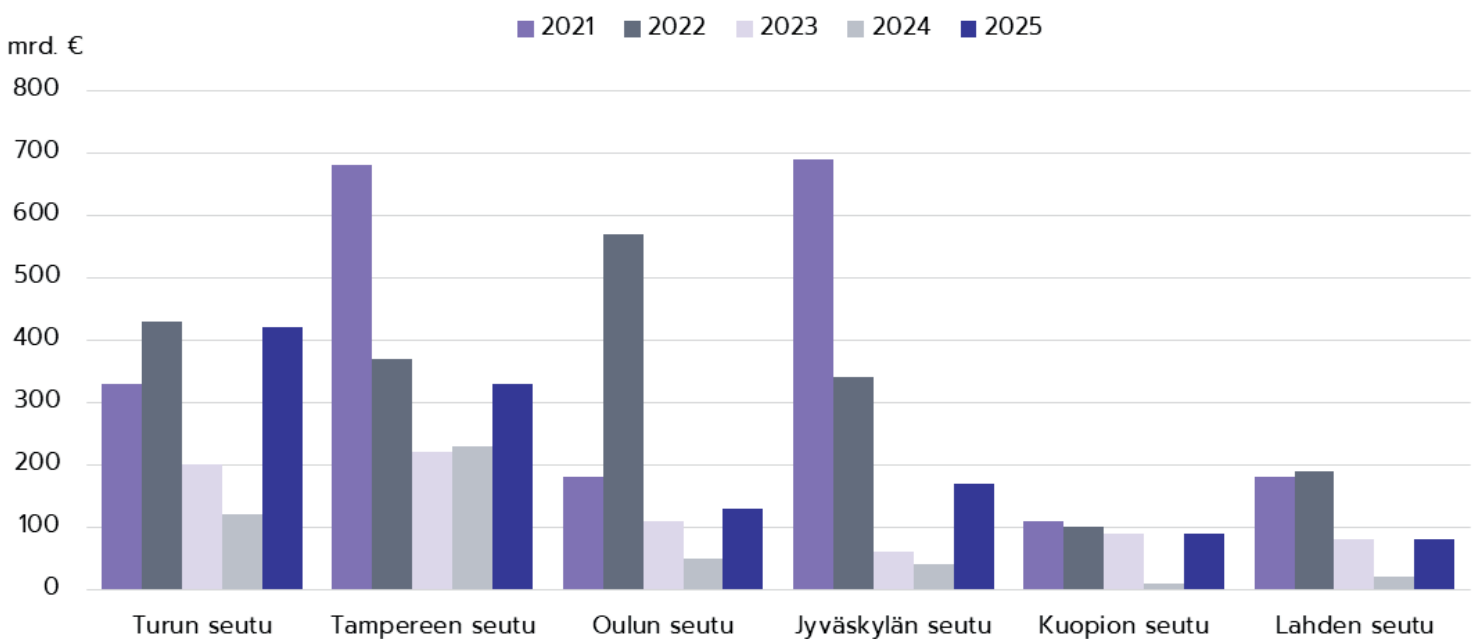
[3] Kojamo muutti nimensä Lumo Kodit Oyj:ksi maaliskuussa 2026.

Kiinteistökauppojen jakauma kiinteistösektoreittain

% kauppahinnoista, koko Suomi



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kasvukeskuksissa

Lähde: KTI Transaktioseuranta

euroon, eli Jyväskylää matalammiksi vuonna 2025. Kaikilla näillä kaupunkiseuduilla volyymit nousivat vuoteen 2024 verrattuna.

KTI tilastoi vuoden aikana Jyväskylän seudulla vajaat 20 yli miljoonan euron ammattimaista kiinteistökauppaa. Kaupat kohdistuivat lähinnä liike-, asunto- ja yhteiskuntakiinteistöihin. Merkittävä osuus Jyväskylän seudun kauppavolyymista muodostui jälleen salkkukaupoista, jossa omistajaa vaihtoi useita kiinteistöjä eri puolilla Suomea. Kaupankäynti kiihtyi Jyväskylässäkin vuoden loppua kohden, sillä suuri osa kaupoista tehtiin vuoden viimeisellä neljänneksellä. Vuoden suurin kauppa solmittiin kuitenkin kesäkuussa, kun Nordisk Renting hankki kolme rakennusta käsittävän, 17 600 neliön, terveydenhuollon kiinteistön Kukkumäen alueelta 60 miljoonalla eurolla. Kohde on kokonaan vuokrattu Keski-Suomen hyvinvointialueelle, ja kaupassa myyjinä olivat Investors House ja Ovaro Kiinteistösijoitus. Yhteiskuntakiinteistösektorilla vuoden toinen merkittävä kauppa tehtiin syksyllä, kun Northern Horizonin hallinnoima rahasto osti Rakennusliike Laptilta Mattilanpellon alueelle rakennettavan hoivakotikiinteistön.

Liikekiinteistöistä tehtiin muutama kauppa vuoden aikana. Esimerkiksi Business Network Oy osti Keski-Suomen Osuuspankilta puolet Jyväskeskuksen osakkeista, ja Ovaro myi yksityiselle sijoittajalle liikekiinteistön Nisulankadulta. Ruotsalaiset sijoittajat Nordika ja Prisma Properties ostivat Jyväskylästä liikekiinteistöjä osana isompia salkkukauppoja.

Vuokra-asuntokiinteistöjä myytiin sekä paikallisten toimijoiden kesken että osana vuoden suurimpia salkkukauppoja. 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 Jyväskylästä. Aivan vuoden

lopussa Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy myi 186 vuokra-asuntoa paikallisille sijoittajille Diretor Oy:lle ja Royal House Oy:lle.

Kiinteistökauppavolyymien kasvun odotetaan jatkuvan tänä vuonna. Helmikuussa 2026 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa[4] Jyväskylän paikalliset asiantuntijat ennakoivat liike- ja tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymien kasvavan Jyväskylän seudulla vuoden 2026 aikana. Tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymien kasvua ennakoi yli 40 prosenttia ja liikekiinteistöissä neljäsosa vastaajista. Toimistokiinteistöissä yhtä moni vastaaja arvioi kauppavolyymien nousevan kuin laskevan. Odotukset olivat kaikilla näillä kiinteistösektoreilla positiivisempia kuin edellisen talven vastaavassa kyselyssä. Myös Tampereen, Oulun ja Turun seuduilla kaupankäyntiodotukset olivat tämän vuoden Alueellisessa toimitilabarometrissa positiivisia. Tampereella odotukset olivat kaikilla kiinteistösektoreilla muita kaupunkeja positiivisempia.

Toimitilakiinteistöjen tuottovaatimukset ovat pääosin tasaantuneet

Korkonäkymien tasaannuttua kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat myös tasaantuneet ja osin kääntyneet pieneen laskuun etenkin parhaissa kohteissa. Voimakasta tai laaja-alaista tuottovaatimusten laskua ei kuitenkaan vielä ole todistettu. Sijoittajakysyntä on edelleen valikoivaa ja tuottovaatimuserot erilaisten kohteiden välillä suuria.

[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. Jyväskylän seudun kysymyksiin vastasi yhdeksän asiantuntijaa.

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 Jyväskylän keskustan hyväsjaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi lokakuussa 2025 keskimäärin 8,4 prosenttia. Jyväskylän toimistojen tuottovaatimukset ovat pysyneet muita suuria kaupunkeja korkeampina. Helmikuussa 2026 Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat puolestaan arvioivat Jyväskylän keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimuksen keskimäärin 8,7 prosenttiin, eli aavistuksen edellisen talven kyselyä matalammaksi. Lutakon alueella paikalliset asiantuntijat arvioivat toimistojen keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi 8,6 prosenttia. Muilla kysytyillä toimistoalueilla (Tourula-Kangas ja Mattilanniemi-Ylistönmäki) arviot tuottovaatimuksista olivat korkeampia ja niissä vastaajat myös odottivat tuottovaatimusten nousevan tulevan vuoden aikana, kun keskustassa ja Lutakossa toimistojen tuottovaatimusten arvioitiin

pysyvän suunnilleen ennallaan vuonna 2026. Jyväskylän seudun varasto- ja teollisuuskiinteistöissä tuottovaatimusten arvioitiin olevan kymmenen prosentin yläpuolella. Alueellisen toimitilabarometrin vastaajamäärät ovat kuitenkin pieniä, ja tuottovaatimusarvioissa oli jonkin verran hajontaa.

Jyväskylän sijoituskiinteistöjen kokonaistuotto pysyi koko maan keskiarvon yläpuolella

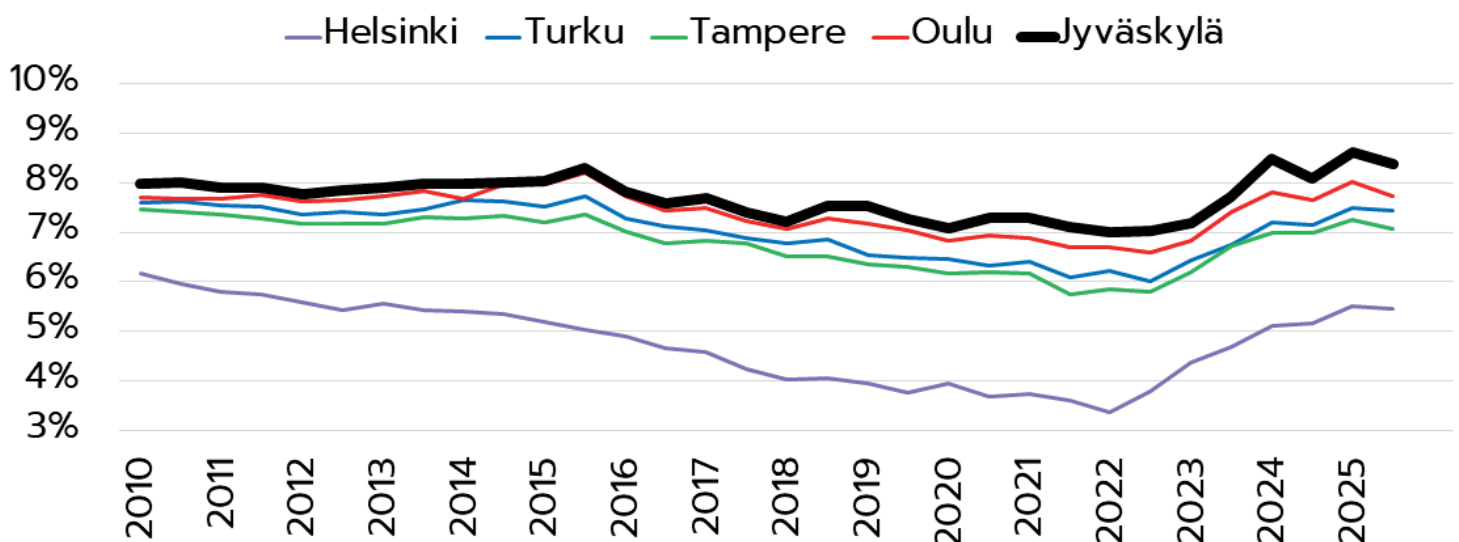
Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksin[6] kokonaistuotto nousi 3,5 prosenttiin vuonna 2025.

[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.

[6] KTI Kiinteistöindeksi mittaa ammattimaisten kiinteistösijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuottoa, joka muodostuu nettotuotosta ja arvonmuutoksesta. Vuoden 2025 aineistossa oli Jyväskylästä mukana 94 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli vajaat 800 miljoonaa euroa.

Nettotuottovaatimukset

Prime-toimistot keskusta-alueilla



Sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen lasku jatkui vuonna 2025, mutta lasku oli kolmea edellistä vuotta loivempaa. Nettotuottoaste nousi keskimäärin 5,1 prosenttiin sekä parantuneiden käyttöasteiden että 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 kokonaistuottoa 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 hotellikiinteistöt tuottivat keskimäärin hieman yli kolme prosenttia vuonna 2025.

Jyväskylän sijoituskiinteistöjen arvot laskivat vuonna 2025 noin prosentilla ja nettotuottoaste nousi yli kuuteen prosenttiin. Jyväskylän sijoituskiinteistöjen kokonaistuotoksi mitattiin 5,1 prosenttia, joten se oli neljättä vuotta peräkkäin koko maan keskiarvoa korkeampi. Liike- ja vuokra-asuntokiinteistöjen arvoihin merkittiin Jyväskylässä pieni negatiivinen arvonmuutos. Näiden kiinteistösektorien kokonaistuotot olivat korkeamman nettotuottoasteen ansiosta koko maan keskiarvon yläpuolella.

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 syrjemmällä sijaitsevien toimistokiinteistöjen vajaakäyttöhaasteet ovat yhä kasvaneet.

Jyväskylän toimistoista jo lähes viidesosa tyhjillään

Jyväskylässä toimistojen vajaakäyttöaste on noussut Catellan mukaan voimakkaasti viime vuosina. Vajaakäyttöaste oli Catellan mukaan vuoden 2023 lopulla 12 prosentin paikkeilla, mutta nousi vuonna 2024 yli 15 prosenttiin, ja viime vuoden lopussa Jyväskylän toimitiloista oli Catellan mukaan tyhjillään jo peräti 19 prosenttia. Tyhjää toimitilaa on kaupungissa nyt 81 000 neliötä. Jyväskylän toimistojen vajaakäyttöaste onkin noussut suurista kaupungeista kaikkein korkeimmaksi. Turun ja Oulun toimistojen vajaakäyttöasteet olivat viime vuoden lopussa alle kymmenen prosenttia, Tampereella vastaava luku oli noin 14 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla noin 18 prosenttia. Myös liike- ja tuotannollisten tilojen vajaakäyttöasteet nousivat Catellan mukaan viime vuonna Jyväskylässä hieman, mutta ne ovat pysyneet yhä matalina, alle neljässä prosentissa.

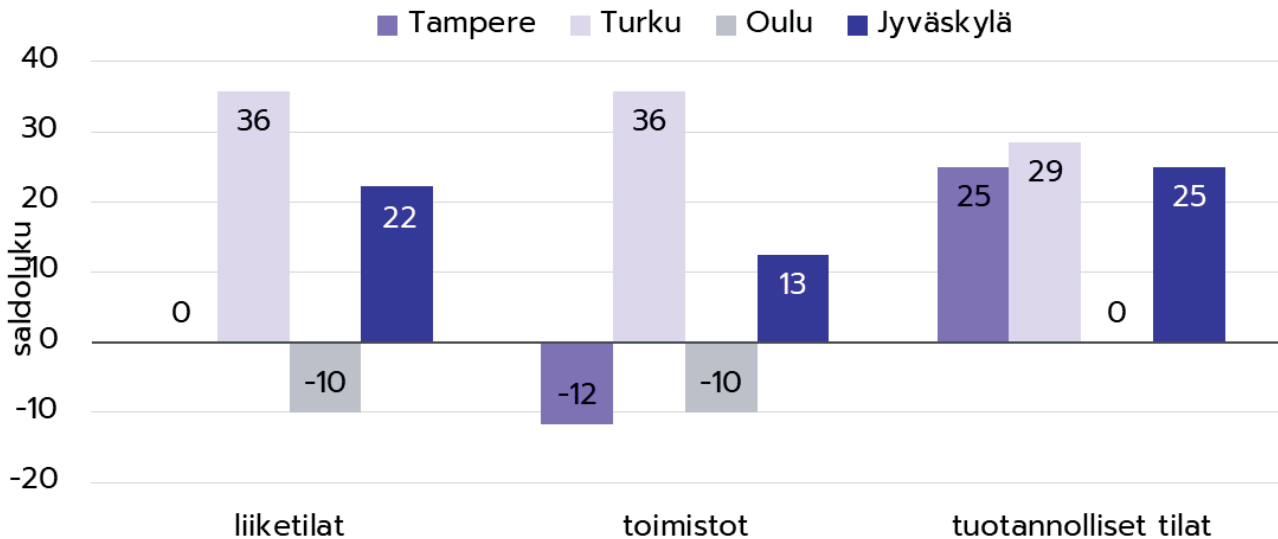
Tyhjien tilojen määrän ei odoteta enää lisääntyvän

KTI:n Alueellisessa toimitilabarometrissa Jyväskylän seudun tilakysynnän näkymät olivat hieman viime vuoden kyselyä positiivisempia. Liike- ja toimitiloissa suurempi osuus paikallisista vastaajista ennakoi kuitenkin tilakysynnän yhä laskevan kuin nousevan. Tuotannollisissa tiloissa tilakysyntäodotusten saldoluku oli nyt puolestaan positiivinen.

Vaisusta tilakysynnästä huolimatta tyhjän tilan määrän ei odoteta enää tulevana vuonna kasvavan. Toimistoissa melkein 40 prosenttia barometrin vastaajista arvioi tyhjän tilan määrän vähenevän vuonna 2026. Muihin kasvukeskuksiin verrattuna tilakysynnän kehitysodotukset olivat Jyväskylässä negatiivisempia kaikissa tilatyypeissä, mutta tyhjien tilojen näkymät olivat Jyväskylässä

Tyhjien tilojen määrän kehitysodotukset tulevan vuoden aikana

Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän seutu, saldoluvut



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

positiivisempia kuin Tampereella ja Oulussa. Turussa sekä tilakysynnän että tyhjien tilojen kehitysodotukset olivat kaikilla kiinteistösektoreilla muita kasvukeskuksia positiivisempia.

Toimistovuokrien odotetaan hieman nousevan keskustassa ja Lutakossa

Valtakunnallisen Rakli-KTI Toimitilabarometrin vastaajat arvioivat Jyväskylän keskustassa sijaitsevan laadukkaan toimistotilan markkinavuokratasoksi viime lokakuun kyselyssä keskimäärin 18,8 €/m²/kk, joka oli euron matalampi kuin edellisenä syksynä. Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat arvioivat Jyväskylän keskustan neliövuokratasot jonkin verran korkeammiksi, sillä heidän arvionsa keskustan ja Lutakon alueiden prime-toimistovuokrasta olivat keskimäärin yli 21 €/m²/kk. KTI:n vuokratietokannassa Jyväskylän keskusta-alueen (kaupunginosat Keskusta ja Puistola) toimistotilojen neliövuokrat pysyivät jokseenkin

ennallaan. Syksyllä 2025 keskusta-alueen mediaanineliövuokra oli hieman alle 20 euroa ja yläkvartiili 21,6 €/m²/kk.

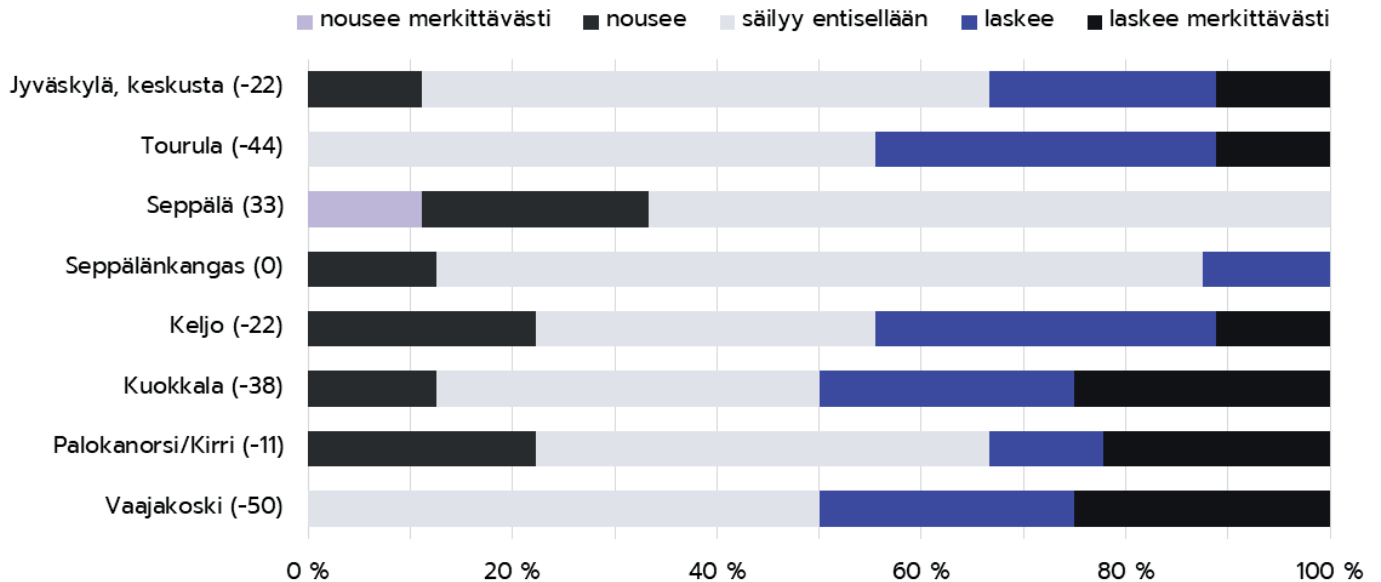
Toimistovuokrien kehitysodotukset kääntyivät Alueellisessa toimitilabarometrissa Jyväskylän keskustassa ja Lutakossa niukasti positiivisiksi. Kankaan, Tourulan ja Mattilanniemen/Ylistönmäen alueella toimistovuokrien odotetaan viime vuoden kyselyn tavoin laskevan.

Liiketilavuokraodotukset pysyvät vahvimpina Seppälässä

KTI:n vuokratietokannassa Jyväskylän keskusta-alueen liiketilojen mediaanivuokra laski viime vuonna parilla eurolla ja oli syksyllä 2025 noin 22 €/m²/kk. Keskusta-alueen vuokrien yläkvartiili oli reilut 29 €/m²/kk, ja parhaimmissa kohteissa neliövuokrat ovat toki korkeampia. Alueellisessa toimitilabarometrissa vastaajien arvioissa Jyväskylän eri

Liiketilavuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Jyväskylän seudulla

Saldoluvut suluissa osamarkkinan nimen perässä



Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2026

liiketilaosamarkkinoiden vuokratasoista oli suurta hajontaa.

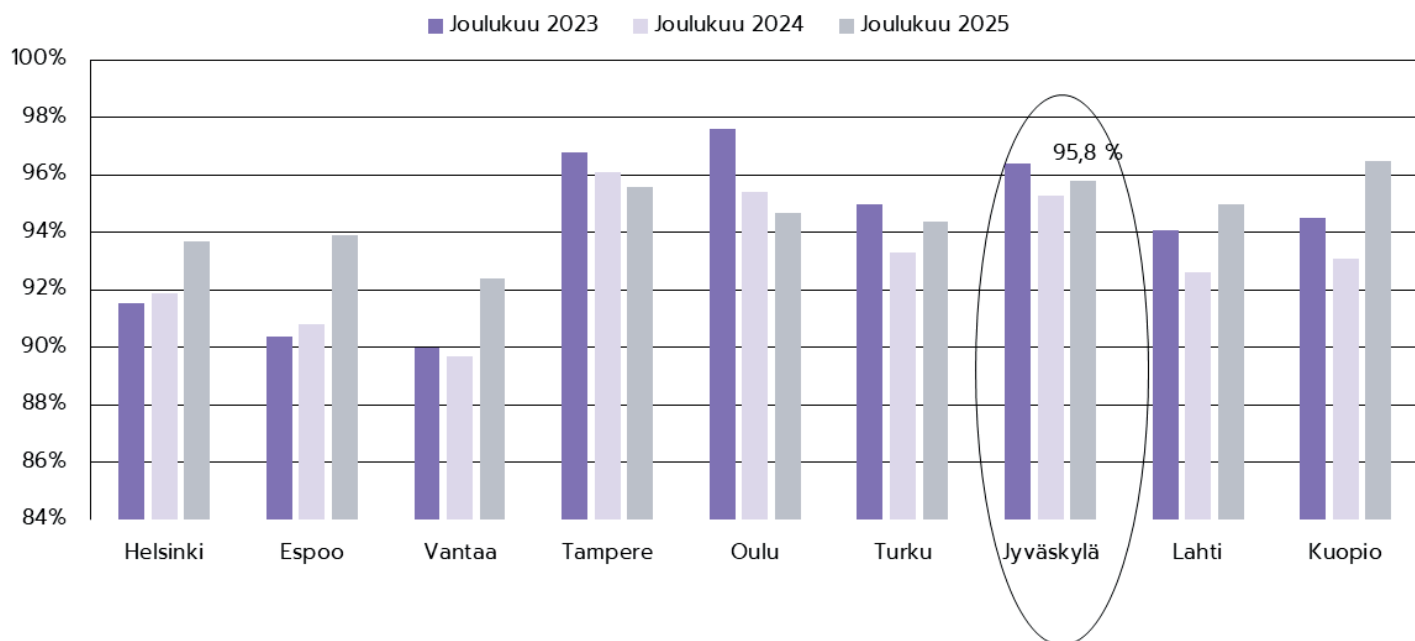
Liiketilavuokrien kehitysodotukset olivat viime vuoden kyselyn tavoin positiivisia ainoastaan Seppälässä, jossa kolmasosa vastaajista arvioi liiketilavuokrien nousevan eikä vuokrien laskua ennakoanut kukaan. Kaikilla muilla Jyväskylän seudun liiketilaosamarkkinoilla vuokrien kehitysodotukset pysyivät tasaisina tai negatiivisina. Keskustassa vuokraodotusten saldoluku kohosi hieman edellisestä talvesta, ja oli nyt -22.

Tuotannollisten tilojen vuokrien odotetaan pysyvän ennallaan tai hieman laskevan eri puolilla Jyväskylän seutua. Positiivisimmat vuokraodotukset olivat Seppälänkankaan/Palokankaan ja Etelä-Keljon/Keljonportin alueilla, joissa yhtä moni vastaaja odotti vuokrien nousevan kuin laskevan, eli vuokraodotusten saldoluku oli tasan nolla.

Jyväskylän vuokra-asuntojen käyttöaste parani hieman vuoden aikana

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. Tämä on lähes kaksi prosenttiyksikköä korkeampi kuin vuotta aiemmin. Jyväskylässä vuokra-asuntojen käyttöaste vaihteli 95 prosentin molemmin puolin kuluneen vuoden aikana. Joulukuussa 2025 KTI:n tietokannan kattamista Jyväskylän vuokra-asunnoista oli vuokrattuna 95,8 prosenttia, kun vuotta aiemmin vastaava luku oli 95,3 prosenttia.

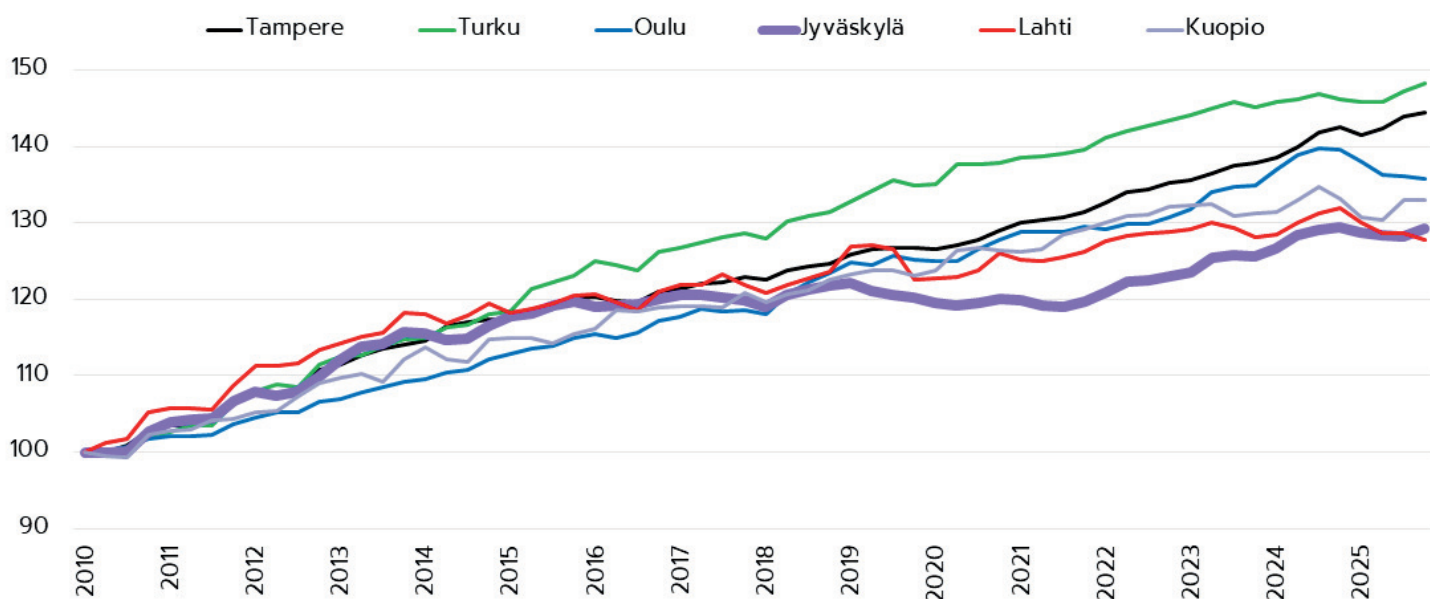
Jyväskylän vuokra-asuntojen käyttöaste oli joulukuussa 2025 yli 100 000 asukkaan kaupungeista toiseksi korkein Kuopion (96,5 %) jälkeen. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen käyttöasteet nousivat selkeästi etenkin kevään

Vaparaohoitteisten vuokra-asuntojen käyttöasteet suurissa kaupungeissa

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

KTI Asuntovuokraindexsit

Pääkaupunkiseudun ulkopuoliset yli 100 000 asukkaan kaupungit



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

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

ja kesän aikana, mutta kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa käyttöaste jäi edelleen alle 94 prosenttiin. Tampereella, Turussa, Oulussa ja Lahdessa käyttöasteet olivat joulukuussa 94–95 prosentin tuntumassa.

Jyväskylän asuntovuokrat pysyvät ennallaan vuonna 2025

Monissa suurissa kaupungeissa asuntovuokrien nousuvauhti on hidastunut viime vuosina runsaan tarjonnan ja heikon taloustilanteen painamana. Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat jopa laskeneet korkean vajaakäytön seurauksena. Jyväskylässä vuokrat pysyvät lähes ennallaan viime vuonna. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava asuntovuokraindeksi laski Jyväskylässä 0,2 prosenttia syys-joulukuussa 2025 alkaneissa sopimuksissa edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Yksiöiden vuokrat nousivat Jyväskylässä hieman, kolmioiden vuokrat pysyivät ennallaan ja kaksioiden vuokrat laskivat. Asuntomarkkinoiden ammattilaiset ennakoivat kuitenkin Jyväskylän asuntovuokrien nousevan tänä vuonna. Marraskuussa 2025 toteutetussa Raklin vuokra-asuntobarometrissa[7] yli 40 prosenttia vastaajista ennakoivat sekä pienten että suurten vuokra-asuntojen vuokrien nousevan seuraavien 12 kuukauden aikana Jyväskylässä, ja alle kymmenen prosenttia ennusti vuokrien laskevan.

Muista suurista kaupungeista KTI:n asuntovuokraindeksien vuosimuutos oli syys-joulukuussa positiivinen vain Turussa, Tampereella ja Espoossa, mutta muissa kaupungeissa asuntovuokrat laskivat. Voimakkainta vuokrien lasku oli Oulussa ja Lahdessa, joissa kummassakin uusien vuokrasopimusten indeksin vuosimuutos asettui -3 prosentin tuntumaan.

KTI:n vuokratietokantaan sisältyy Jyväskylässä yli 4 300 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. KTI:n tietokannassa koko Jyväskylän mediaanivuokra oli yksiöissä noin 20,9 €/m²/kk, kaksioissa 16,3

€/m²/kk ja kolmioissa 14,5 €/m²/kk joulukuussa 2025. Vuokrien tunnusluvut pysyivät eri puolilla Jyväskylää melko ennallaan kuluneen vuoden aikana. Jyväskylän keskustassa yksiöiden mediaanineliövuokra oli vuoden 2025 lopulla yli 23 euroa ja kaksioiden mediaanivuokra noin 17 euroa.

[7] Rakli on tehnyt vuodesta 2009 lähtien Raklin vuokra-asuntobarometria, joka on valtakunnallinen asuntomarkkinoiden ammattilaisille suunnattu kysely. KTI toteuttaa kyselyn Raklin toimeksiannosta kahdesti vuodessa. Syksyllä 2025 barometriin vastasi 64 asiantuntijaa.