



ALUEELLINEN MARKKINAKATSAUS, 20.4.2026

OULUN SEUDUN KIINTEISTÖMARKKINAT

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
KTI Kiinteistötieto Oy

- ▶ **ULKOMAISET SIJOITTAJAT TEKIVÄT USEITA KIINTEISTÖKAUPPOJA OULUSSA VIIME VUONNA**
- ▶ **OULUN ASUNTOVUOKRAT LASKIVAT KAKSI PROSENTTIA VUODESSA**
- ▶ **HOTELLITARJONTA KASVAA OULUSSA MUITA KAUPUNKEJA ENEMMÄN**
- ▶ **SUURET HANKKEET NOSTANEET TOIMITILARAKENTAMISEN VOLYYMEJÄ**

Ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kauppavolyymi nousi kahta edellistä vuotta korkeammaksi vuonna 2025 Suomessa. Ulkomaiset sijoittajat olivat osapuolina useissa Oulun seudulla tehdyissä merkittävässä kaupoissa. Kaupankäynnin odotetaan lisääntyvän myös kuluvana vuonna.

Asuntorakentamisen volyymit ovat pysyneet matalina, ja etenkin vapaarahoitteinen vuokra-asuntorakentaminen on edelleen Oulussa pysähdyksissä. Toimitilarakentaminen on pysynyt kuitenkin kohtuullisen aktiivisena, ja toimitilojen tilakysynnän odotetaan kasvavan. Sekä vuokra-asuntojen että toimistojen käyttöasteet ovat Oulussa melko korkeita muihin suuriin kaupunkeihin verrattuna. Uusien asuntovuokrien indeksi kuitenkin laski Oulussa kahdella prosentilla kuluneen vuoden aikana. Oulun keskustan toimistojen ja liiketilojen vuokrakehitys on tasaista.

Suomen talous on kehittynyt edelleen nihkeästi. Bruttokansantuotteen volyymin muutos oli vuonna 2023 negatiivinen. 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 ja ennustelaitosten BKT-kasvuennusteet liikkuvat alkuvuodesta 1–1,5 prosentin välillä, mutta niitä on jo vuoden ensimmäisinä kuukausina jouduttu laskemaan. Epävarmuutta talouskehitykseen tuovat geopoliittiset 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 Oulun työttömyysaste oli tämän vuoden helmikuussa 14,8 prosenttia, joka oli 0,8 prosenttiyksikköä edellisen vuoden helmikuuta korkeampi lukema. Yli 100 000 asukkaan kaupungeista Espoossa, Helsingissä ja Kuopiossa työttömyysaste oli Oulua matalampi. Muissa suurissa kaupungeissa työttömyysaste oli yhtä suuri tai korkeampi. Oulussa oli työväilytilaston mukaan noin 16 100 työtöntä työnhakijaa helmikuussa 2026, mikä oli 1100 henkilöä enemmän kuin vuotta aiemmin.

Oulun väkiluvun kasvu jäi 2000-luvun toiseksi pienimmäksi

Tilastokeskuksen ennakkotilaston mukaan Oulun väkiluku kasvoi vain 1317 henkilöllä vuonna 2025. Kasvu oli noin 200 asukasta

vähemmän kuin vuonna 2024 ja koko 2000-luvun toiseksi pienintä. Vain vuonna 2017 Oulun väkiluvun kasvu jäi hieman pienemmäksi kuin viime vuonna. Nettomaahanmuutto pysyi vahvana ja se kasvatti Oulun väkilukua edellisten vuosien tavoin selvästi yli tuhannella asukkaalla. Myös luonnollinen väestönlisäys pysyi positiivisena ja sen vaikutus väkilukuun oli yli 400 asukasta. Suomen sisäinen muuttoliike kääntyi kuitenkin Oulussa negatiiviseksi. Vuoteen 2023 asti maan sisäinen muuttoliike pysyi vuodesta toiseen useiden satojen henkilöiden verran positiivisena, mutta vuonna 2024 Oulusta muutti muihin Suomen kuntiin yhtä paljon ihmisiä kuin muualta Ouluun. Vuonna 2025 maan sisäinen muuttoliike kääntyi lähes 300 henkilön verran negatiiviseksi. Oulussa asui vuoden 2025 lopussa noin 217 500 asukasta.

Oulun seutukunnan muissa kunnissa väkiluvun muutokset olivat vuonna 2025 vähäisiä, muutamia kymmeniä asukkaita suuntaan tai toiseen. Kempeleessä väkiluku kasvoi 45 asukkaalla ja väestö kasvoi hieman myös Lumijoella ja Muhoksella, joissa molemmissa asukasluvu oli laskenut edellisenä vuonna. Limingan väkiluku pieneni noin 70 asukkaalla ja myös Hailuodon ja Tyrnävän väestönmuutos oli negatiivinen. Viereisessä Oulunkaaren seutukunnassa sijaitsevassa lissäkin väkiluku pieneni noin 50 asukkaalla vuonna 2025. Suomen sisäinen muuttoliike oli myös näissä naapurikunnissa negatiivinen, eli Oulun negatiivinen muuttoliike ei kuitenkaan kasvattanut muun seutukunnan väestöä.

RAKENTAMINEN

Asuntorakentamisen volyymeihin ei odoteta kasvua lähitulevaisuudessa

Rakentamisvolyymien kehityksellä on merkittävä vaikutus kansantalouden investointien kehitykseen, joten rakentamisen hytyminen 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 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

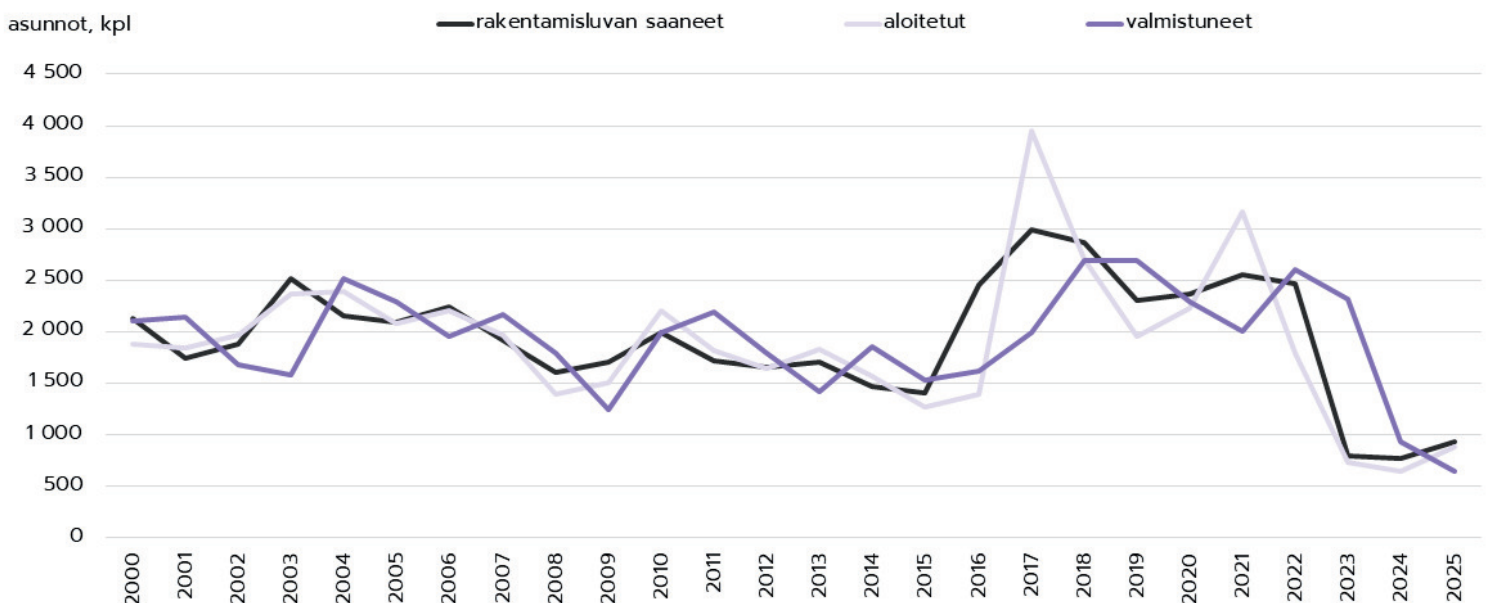
suhdanekatsauksessaan, että asuntojen aloitusmäärä jää 15 000–17 000 asuntoon vuonna 2026.

Oulussa vuonna 2025 aloitettujen asuntojen lukumäärä nousi edellisestä vuodesta, mutta pysyi yhä matalana. Vuonna 2024 Oulussa aloitettiin Tilastokeskuksen mukaan vain 650 asuntoa, ja viime vuonna määrä nousi vajaaseen 900 asuntoon. Tilastokeskuksen aloitettujen asuntojen tilastot ovat edellisten 24 kuukauden osalta alustavia. Myönnettyjen lupien määräänkin kasvoi noin 20 prosenttia edellisestä vuodesta, mutta valmistuneiden asuntojen määrä laski edelleen vuosien 2023 ja 2024 hyvin matalien aloitusmäärien vuoksi. Vuonna 2025 Ouluun valmistui vain vajaat 650 asuntoa, joka oli selkeästi 2000-luvun matalin määrä. Vuosina 2018–2023 Ouluun valmistui joka vuosi jopa yli 2 000 asuntoa. [1]

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

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

Asuntorakentaminen Oulussa



Edellisten 24 kuukauden aloitettujen tilastot ovat alustavia.

Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Sekä myönnettyjen lupien että aloitettujen asuntojen määrässä Oulu oli silti vuonna 2025 Suomen kaupungeista viidennellä sijalla Helsingin, Espoon, Tampereen ja Turun jälkeen. Valmistuneissa asunnoissa Oulu oli kuudentena, kun edellä mainittujen kaupunkien lisäksi myös Jyväskylään valmistui hieman Oulua enemmän uusia asuntoja viime vuonna.

Kempeleessä aloitusten määrä nousi muutamalla kymmenellä, ja siellä aloitettiin alustavien tilastojen mukaan hieman yli sadan asunnon rakentaminen vuonna 2025. Myönnettyjen lupien määrä kasvoi Kempeleessä 85 asuntoon. Muissa Oulun seudun kunnissa asuntorakentamisen volyymit pysyivät hyvin pieninä viime vuonna.

Vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa valtion tukeman tuotannon ansiosta

Vuokra-asuntojen osuus koko vakinaisesti asutusta asuntokannasta pysyi Oulussa ennallaan vuonna 2024. Vuokra-asuntoja oli Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2024 lopussa 43,6 prosenttia Oulun asuntokannasta. Koko maassa vuokra-asuntojen osuus on keskimäärin 36 prosenttia, mutta kaikissa suurissa kaupungeissa osuudet ovat tätä suurempia. Espoossa, Vantaalla, Kuopiossa ja Lahdessa vuokra-asuntojen osuus oli samaa suuruusluokkaa Oulun kanssa. Suhteellisesti eniten vuokra-asuntoja on Turussa, jossa vuokra-asuntojen osuus koko vakinaisesti asutusta asuntokannasta oli 53 prosenttia.

Vuokra-asuntorakentaminen painottuu tällä hetkellä koko maassa vahvasti valtion tukemaan tuotantoon. Etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella vapaarahoitteisten vuokra-asuntohankkeiden määrä on jäänyt parina viime vuonna hyvin pieneksi. Oulussakin kaikki vuosina 2023–2025 aloitetut uudet vuokra-asuntohankkeet olivat KTI:n tilastojen mukaan tuettua tuotantoa. Vuokra-asuntoja on viime vuosina rakennettu Oulussa muun muassa Pateniemen,

Hiukkavaaran ja Haukiputaan alueille. Uusia hankkeita ovat rakennuttaneet lähinnä kaupungin vuokrataloyhtiö Oulun Sivakka ja TA-Yhtymä. Myös Avain Yhtiöt käynnisti yhden vuokratalohankkeen Hiukkavaaraan vuoden 2025 lopulla.

KTI:n rakennushanketilastojen mukaan Ouluun valmistui vuonna 2025 noin 250 asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tuleviin rakennuksiin, eli suunnilleen yhtä paljon kuin edellisenä vuonna. Uusia vuokra-asuntoja aloitettiin edellistä vuotta vähemmän. Maaliskuussa 2026 Ouluun oli rakenteilla KTI:n seurannan mukaan noin 300 asuntoa kokonaan vuokra-asuntokäytössä oleviin rakennuksiin.

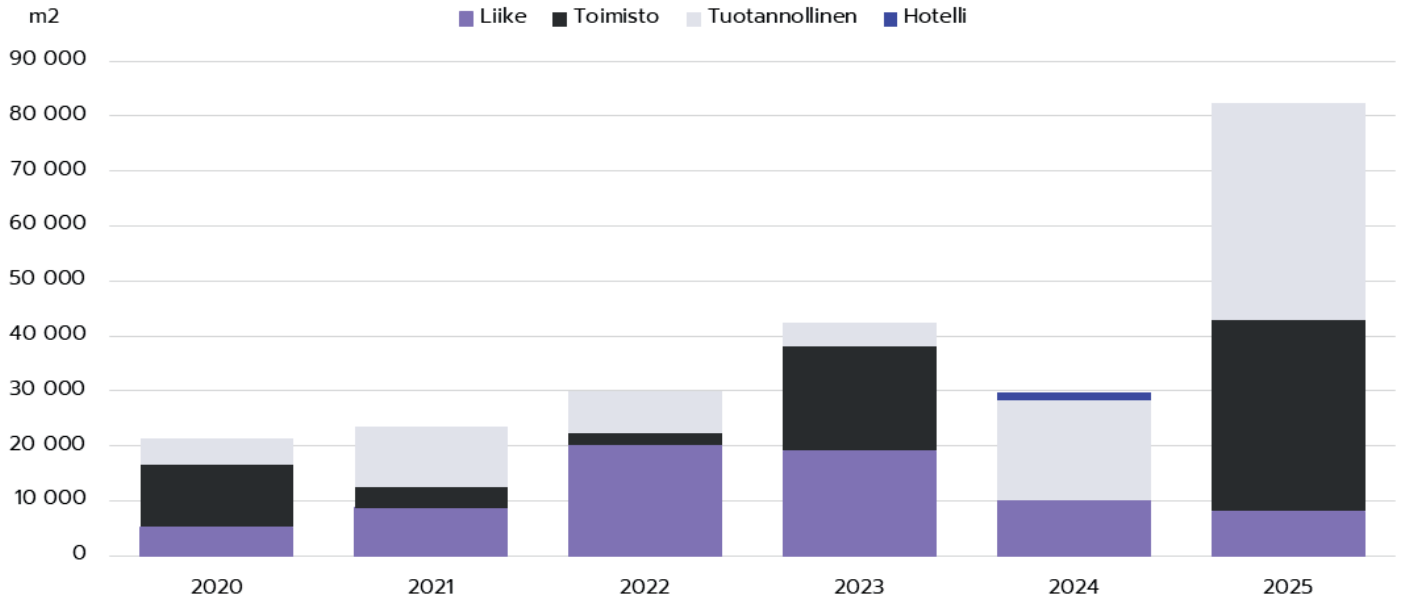
Useita toimitilahankkeita valmistunut Ouluun kuluneena vuonna

Oulun seudulle valmistui vuonna 2025 neliöissä mitattuna enemmän uusia toimitilahankkeita kuin vuosikausiin. Tämä johtui etenkin Nokian uuden 55 000 neliön Home of Radio -kampuksen valmistumisesta Linnanmaalle. Kiinteistön omistaa yhdysvaltalainen sijoitusyhtiö LCN Capital Partners. Toinen suuri viime vuonna valmistunut hanke oli Senaatti-kiinteistöjen Ruskonselän alueelle rakennuttama 21 000 neliön uusi pääpoliisiasema, jossa on myös käräjäoikeuden istuntosali. Lisäksi viime vuonna ja kuluvan vuoden alussa on valmistunut useampi pienehkö liikekiinteistö eri puolille Oulua. Esimerkiksi Äimäraution alueelle valmistui kevättalvella 2026 noin 4000 neliön liikekiinteistö, jonka käyttäjä on Onninen MegaExpress.

Oulu on vuonna 2026 Euroopan kulttuuripääkaupunki. Tänä vuonna Oulussa järjestetään satoja erilaisia tapahtumia ja matkailijoiden määrä kasvaa. Kaupungin hotellikapasiteetti on ollut melko niukka. Täksi vuodeksi tarjonta kasvaa, kun kesällä valmistuu monien vaiheiden jälkeen jo 2010-luvun lopulla aloitettu Torihotelli-hanke. Rakennuksen osti viime vuonna ruotsalainen

Valmistuneet toimitilojen uudishankkeet Oulun seudulla

Vuokrattava ala



Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Byggfakta Oy

kiinteistösijoitusyhtiö Balder ja siihen aukeaa kesällä Scandic-hotelli. Lisäksi jo tammikuussa valmistui Lapland Hotelsin Oulun mittava laajennushanke, joka kasvatti hotellin kapasiteettia lähes sadalla huoneella. Suomen Kuntakiinteistöt Group puolestaan on ryhtymässä konvertoimaan entisestä toimistokiinteistöstä 84 huoneen hotellia Mäkelininkadulla. Hotellien rakentamisaktiviteetissa Oulu poikkeaa tällä hetkellä kaikista muista suurista kaupungeista.

Myös liiketilojen rakentamisvolyymit ovat pysyneet useita muita suuria kaupungeja korkeampina. Suurin käynnissä oleva liikekiinteistöhanke on Ritaharjuun nouseva hypermarketkiinteistö. Noin 12 000 neliön K-Citymarket Ritaportin kiinteistön omistajaksi tulee Nordisk Renting ja kiinteistö valmistuu syksyllä 2027. Ritaharjun alueelle rakennetaan myös toista uutta liikekiinteistöä Bilteman käyttöön. Oulun keskustassa rakennetaan Pohjolan OP:n uutta toimitaloa. Hanke sisältää kuusikerroksisen toimisto- ja liiketilarakennuksen, jonka päälle rakennetaan asuintorni.

Tänä vuonna valmistuu Oulun seudulle myös

suuri infrahanke, kun mantereen ja Hailuodon saaren välinen kiinteä yhteys valmistuu arviolta elo-syyskuussa. Peräti kahdeksan kilometriä pitkä kiinteä yhteys sisältää pengertieosuuden sekä kaksi yli 700 metriä pitkää siltaa.

Eri puolille Suomea on rakenteilla tai suunnitteilla suuri määrä datakeskuksia. Myös Pohjois-Pohjanmaalle on suunnitteilla datakeskushankkeita, jotka toteutuessaan toisivat merkittävää piristystä rakentamiseen. Google on ostanut Muhokselta maa-alueen datakeskuksen rakentamista varten. Varsinaista investointipäätöstä ei ole vielä tehty, mutta alueella on jo aloitettu puiden kaataminen. Myös Oulunkaaren seutukunnassa on suunnitteilla uusia datakeskushankkeita Utajärvellä ja lissä.

KIINTEISTÖSIOJITUSMARKKINAT**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 vuoden 2026 alussa kaupankäyntivolyymien kasvu on jatkunut. Vuoden alun geopoliittiset tapahtumat ja niistä johtuvat rahoitusmarkkinamuutokset lisäävät kuitenkin jälleen epävarmuutta myös kiinteistösijoitusmarkkinoilla.

Osittain viime vuoden 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 nettomyyjä 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 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 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 miljoonaan euroon.

Toimistokiinteistöjenkin kaupankäynti kasvoi edellisestä vuodesta, mutta niiden volyyymi jäi yhä poikkeuksellisen matalaksi, alle 500 miljoonaan euroon. Edellisellä 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.

Ulkomaiset sijoittajat tekivät monia kauppoja Oulun seudulla

Myös Oulun seudulla ammattimaisten kiinteistökauppojen volyyymi kasvoi selkeästi poikkeuksellisen hiljaisesta edellisestä vuodesta. KTI:n tilastojen mukaan Oulun seudulla tehtiin kauppoja vuonna 2025 noin 130 miljoonalla eurolla, vuonna 2024 volyyymi oli vain vähän yli 50 miljoonaa euroa ja vuonna 2023 noin 110 miljoonaa euroa. Toisaalta vuonna 2022 Oulun seudun kauppavolyymi oli peräti 570 miljoonaa euroa. Vuosina 2015–2021 volyyymi oli joka vuosi vähintään 150 miljoonaa euroa, joten viime vuosi ei ollut kovin vilkas,

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

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

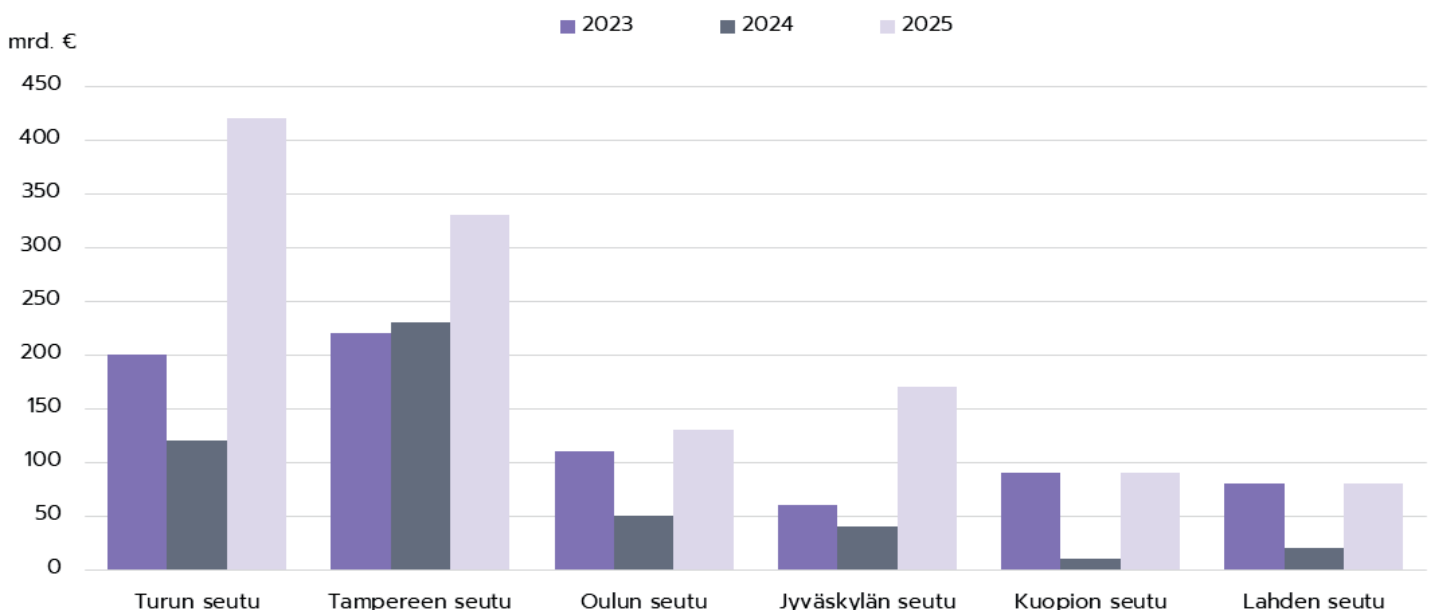
vaikka volyymi olikin kahta edellistä vuotta korkeampi. Pääkaupunkiseutu oli vuoden 2025 kauppatilastoissa tuttuun tapaan ylivoimainen ykkönen yli 2,1 miljardin euron vuosivolyymilla, ja Turun seudun kauppavolyymi nousi suurten kauppakeskustransaktioiden myötä yli 400 miljoonaan euroon. Tampereen seudulla tehtiin kauppoja noin 350 miljoonalla eurolla ja Jyväskylän kauppavolyymi oli myös Oulun seutua korkeampi vuonna 2025. Kuopiossa ja Lahdessa kauppavolyymit jäivät hieman alle sataan miljoonaan euroon. Kaikilla näillä kaupunkiseuduilla volyymit nousivat vuoteen 2024 verrattuna.

Ulkomaiset sijoittajat, etenkin ruotsalaiset, olivat osapuolina useissa Oulun seudun kaupoissa viime vuonna. Oulussa tehtiin muutama isohko yksittäisen kohteen kauppa, mutta merkittävä osuus kauppavolyymista muodostui salkkukaupoista, jossa omistajaa vaihtoi useita kiinteistöjä eri puolilla Suomea. Esimerkiksi SATO osti erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuotolta lähes 1000 asuntoa eri puolilta Suomea ja norjalainen Public Property Invest hankki vuoden suurimmassa transaktiossa koko

SBB Nordenin Suomen kiinteistösalkun. Näissä kaupoissa myytiin useita asunto- ja yhteiskuntakiinteistöjä myös Oulusta ja sen naapurikunnista.

Ruotsalainen Balder oli aktiivinen ostaja Oulussa viime vuonna. Se hankki Torihotellin kiinteistön SRV:ltä ja hiljattain valmistuneen Karjasillan Verstaan toimitilakiinteistön Hartelalta. Lisäksi Balder investoi tuotannolliseen kiinteistösalkkuun, jonka kohteista osa sijaitsi Oulussa. Ruotsalainen Prisma Properties osti Keskolta 59 miljoonalla eurolla kymmenen liikekiinteistöä, joista kaksi, K-Supermarket Oulu Ritaharju ja K-Supermarket Liminganportti, sijaitsi Oulun seudulla. Ruotsalainen Nordika hankki puolestaan Kaakkurin liikekeskuksen osana salkkukauppaa. Belgialainen Cofinimmo investoi vuoden aikana pariin hoivakiinteistöön Oulussa ja ruotsalainen Sagax sekä kotimaisen Ethos Capitalin rahasto hankkivat tuotannollisia kiinteistöjä Oulusta vuoden aikana. Vuoden 2026 alussa solmittiin Kempeleessä merkittävä kiinteistökauppa, jossa Sponda myi kauppakeskus Zeppelinin paikalliselle sijoittajaryhmälle.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kasvukeskuksissa



Kiinteistökauppavolyymien kasvun odotetaan jatkuvan tänä vuonna. Helmikuussa 2026 toteutetussa Alueellisessa toimitilabarometrissa[4] 40 prosenttia kyselyyn vastanneista Oulun paikallisista asiantuntijoista ennakoii liike- ja tuotannollisten kiinteistöjen kauppavolyymien kasvavan Oulun seudulla vuoden 2026 aikana. Toimistojen kauppavolyymien nousua ennakoii viidesosa vastaajista. Yksikään vastaaja ei odottanut kauppavolyymien laskevan tulevan vuoden aikana millään kiinteistösektorilla. Kaupankäyntiodotukset olivat barometrissa pääasiassa positiivisia myös Tampereen, Turun ja Jyväskylän seuduilla. Tampereella kaupankäyntiodotukset olivat kaikilla kiinteistösektoreilla hieman muita kaupunkeja positiivisempia. Kysely tehtiin kuitenkin ennen Iranin sodan alkua, joten sen myötä kasvanut talouden epävarmuus ei vielä heijastunut vastauksiin.

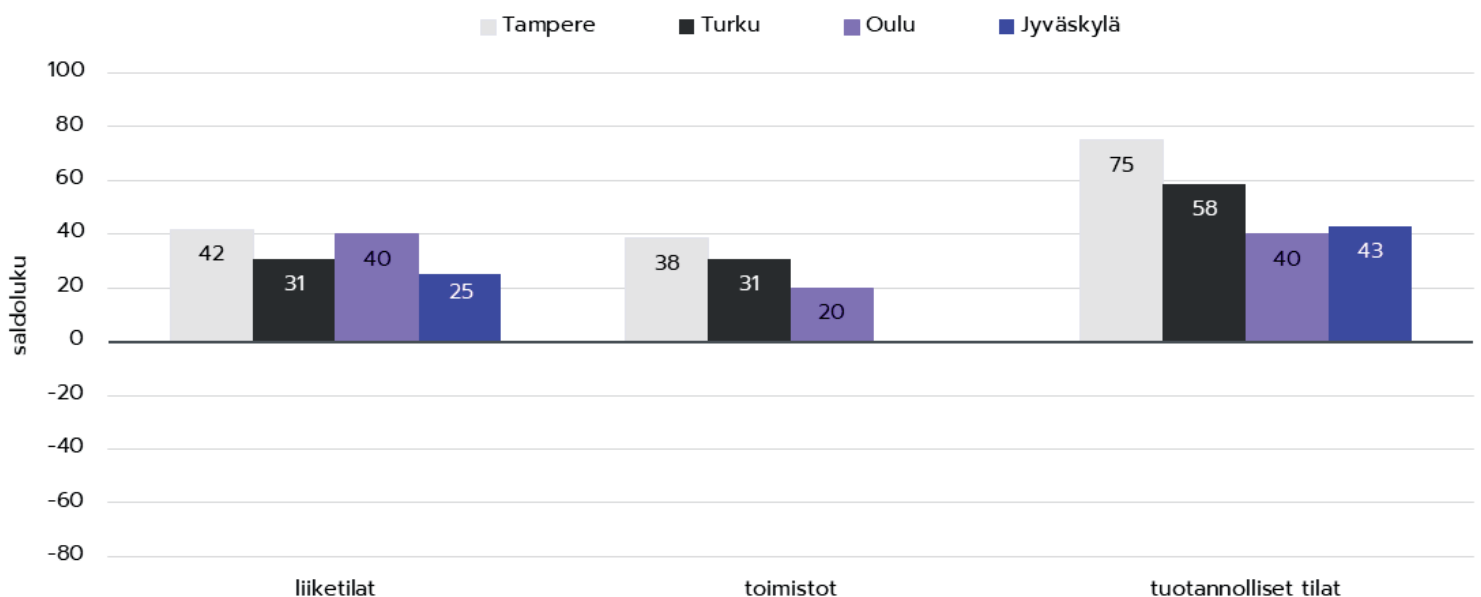
Toimitilakiinteistöjen tuottovaatimukset ovat pääosin tasaantuneet

Kiinteistöjen tuottovaatimukset kääntyivät vuoden 2025 aikana 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.

[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. Oulun seudun kysymyksiin vastasi kymmenen asiantuntijaa.

Toimitilakauppojen kehitysodotukset kasvukeskuksissa

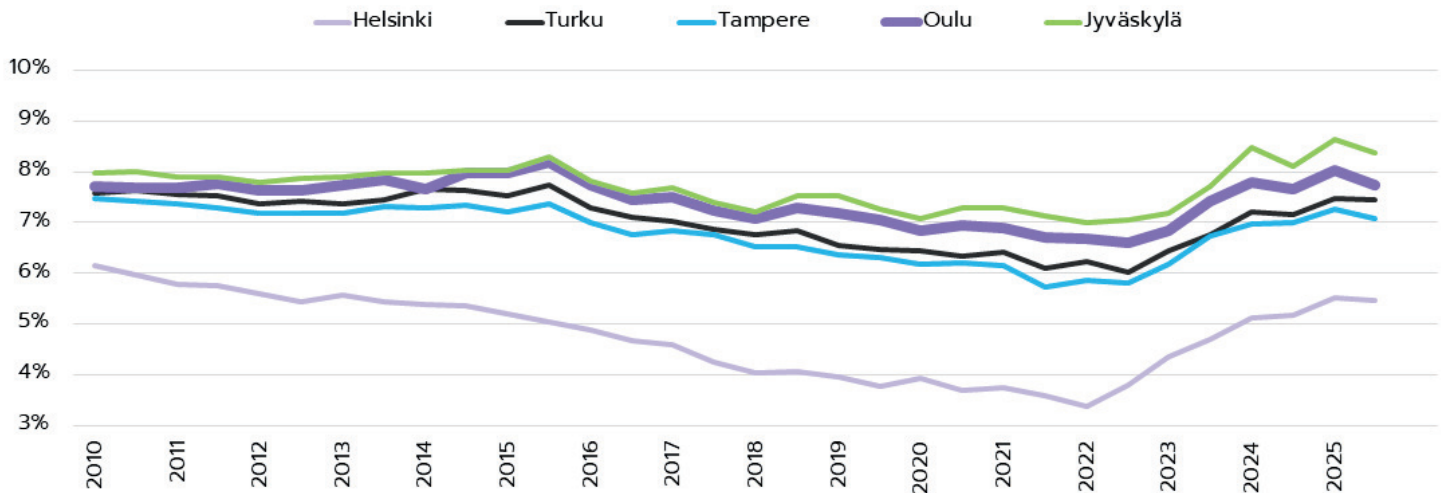
Saldoluvut



Saldoluku = toimitilakauppojen volyymin kasvuun ja volyymin pienenemiseen uskovien vastaajien osuuksien välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii toimitilakauppojen volyymin kasvavan. Lähde: KTI:n Alueellinen toimitilabarometri, talvi 2026

Nettotuottovaatimukset

Prime-toimistot keskusta-alueilla



Lähde: Rakli-KTI Toimitilabarometri

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 Oulun keskustan hyväsjaintisen ja -kuntoisen toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi lokakuussa 2025 noin 7,7 prosenttia, kun viime keväänä vastaava arvio oli 8,0 prosenttia. Myös paikalliset asiantuntijat arvioivat helmikuussa 2026 Alueellisessa toimitilabarometrissa Oulun keskustan toimistokiinteistön tuottovaatimukseksi keskimäärin 7,7 prosenttia. Muilla Oulun keskeisillä toimistoalueilla Alueellisen toimitilabarometrin vastausten keskiarvot olivat 8–9 prosentin välillä.

Keskustassa sijaitsevan liikekiinteistön keskimääräinen tuottovaatimus oli Alueellisessa toimitilabarometrissa 7,7 prosenttia, kun edellisenä talvena vastaava luku oli 8,0 prosenttia. Limingantullissa ja sen lähialueilla sijaitsevan liikekiinteistön tuottovaatimukseksi arvioitiin hieman alle yhdeksän prosenttia.

Oulun seudun hyvälaatuisten teollisuus- ja varastokiinteistöjen nettotuottovaatimukset arvioitiin 9–10 prosentin välille. Tulevan vuoden aikana paikalliset vastaajat odottivat tuottovaatimusten pysyvän jokseenkin ennallaan kaikilla kiinteistösektoreilla.

Sijoituskiinteistöjen arvot edelleen pienessä laskussa

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kuvaavan KTI Kiinteistöindeksin[6] kokonaistuotto nousi

[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 Oulusta mukana 93 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu markkina-arvo oli yli 700 miljoonaa euroa.

3,5 prosenttiin vuonna 2025. Sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen lasku jatkui vuonna 2025, 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 arvomuutos 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 hotellikiinteistöt tuottivat keskimäärin hieman yli kolme prosenttia vuonna 2025.

Oulussakin sijoituskiinteistöjen arvot laskivat edelleen vuonna 2025. Arvonmuutos oli kuitenkin alle prosentin miinuksella ja nettotuottoaste nousi hieman edellisestä vuodesta, joten Oulun sijoituskiinteistöjen kokonaistuotoksi mitattiin 6,0 prosenttia. Oulun toimistojen ja liikekiinteistöjen kokonaistuotot nousivat edellistä vuotta ja koko maan keskiarvoja korkeammiksi, mutta vuokra-asuntokiinteistöissä markkina-arvot laskivat hieman yli kaksi prosenttia. Niiden kokonaistuotto jäi edellistä vuotta 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.

Oulun toimistojen vajaakäyttöaste muita suuria kaupunkeja matalampi

Oulussa toimistojen vajaakäyttöaste on pysynyt Catellan tilastojen mukaan viimeisten kahden vuoden ajan jokseenkin ennallaan. Vuoden 2025 lopussa Oulun toimistotiloista oli Catellan mukaan tyhjillään 8,0 prosenttia, joka vastaa noin 55 000 tyhjää toimistoneliötä. Oulun vajaakäyttöaste oli nyt suurista kaupungeista kaikkein pienin, sillä Turussa toimistojen vajaakäyttöaste nousi vuoden aikana noin kahdella prosenttiyksiköllä 9,1 prosenttiin. Kaikissa muissa suurissa kaupungeissa toimistojen vajaakäyttöasteet olivat Catellan mukaan vuoden 2025 lopussa selvästi Oulua korkeampia. Oulun keskusta-alueella modernista toimistotilasta on edelleen pulaa, mutta Ruskon alueella toimistojen vajaakäyttö nousee huomattavasti vuoden 2026 aikana, kun Nokian vanhat toimitilat tyhjenevät. Nokian noin 2800 työntekijää on muuttamassa Ruskon vanhasta yli 60 000 neliön toimitilakompleksista viime vuonna valmistuneeseen Home of Radio -kampusalueeseen Linnanmaalle. Nokian vanhat toimitilat Ruskossa omistaa ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö Sagax.

Sekä liike- että tuotannollisten tilojen vajaakäyttöasteet ovat Catellan mukaan pysyneet Oulussa hyvin matalina, 1–2 prosentissa. Suurten kiinteistösijoittajien salkuista koostuvassa KTI:n vuokratietokannassa Oulun käyttöasteet ovat tätä matalampia. Noin 87 prosenttia KTI:n vuokratietokannassa olevista Oulun toimistotiloista ja reilut 91 prosenttia liiketiloista oli vuokrattuna syyskuussa 2025.

Alueelliseen toimitilabarometriin vastanneet paikalliset asiantuntijat arvioivat vajaakäytön pysyvän suunnilleen ennallaan ja tilakysynnän hieman lisääntyvän tulevan vuoden aikana.

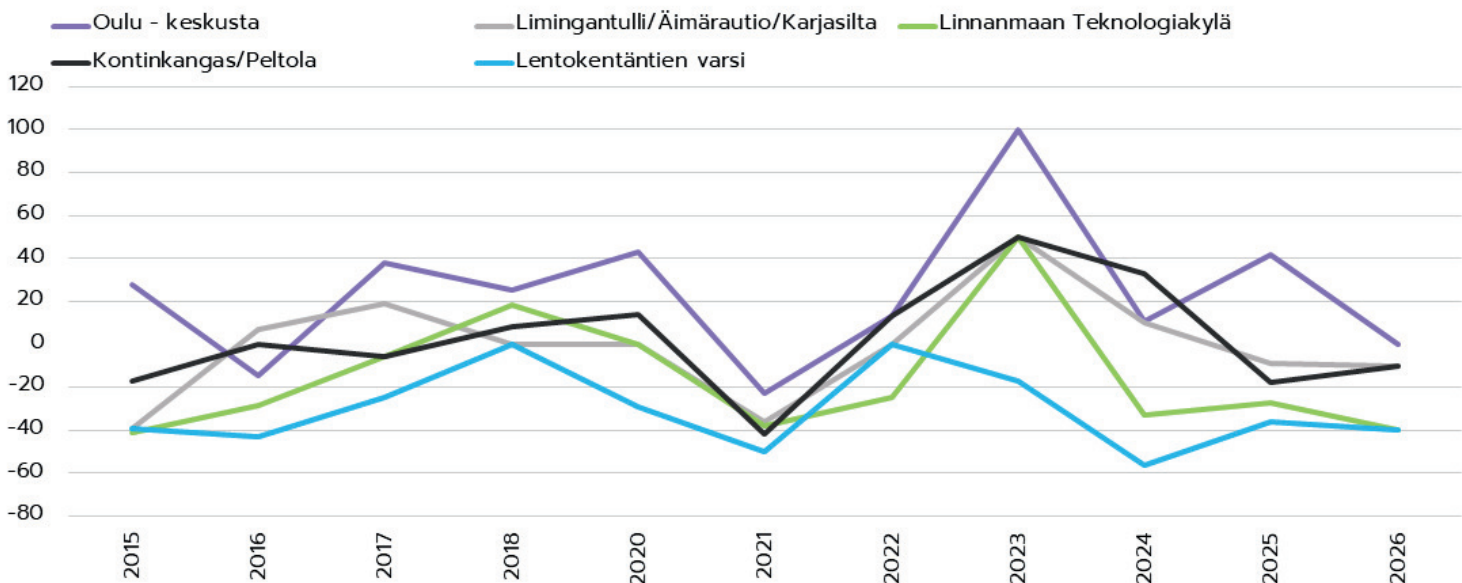
Vastaajista 40 prosenttia ennakoi toimistojen tilakysynnän lisääntyvän Oulussa, liike- ja tuotannollisissa tiloissa vastaava osuus oli noin 30 prosenttia. Kaikissa tilatyypeissä 10–20 prosenttia vastaajista puolestaan odotti tilakysynnän vähenevän.

Toimistovuokrat ennallaan Oulun keskustassa

Matalasta vajaakäytöstä huolimatta toimistovuokrien ei odoteta juurikaan nousevan. Oulun keskustassa 80 prosenttia vastaajista arvioi toimistovuokrien pysyvän ennallaan. Sekä vuokrien nousua että laskua odotti yksi vastaaja. Vuokraodotusten saldoluku oli tämän vuoden kyselyssä tasan nolla, kun se oli vuotta aiemmin ollut +40. Muilla Oulun keskeisillä toimistoalueilla vuokraodotukset pysyivät negatiivisina. Odotukset olivat negatiivisimpia edellisten vuosien kyselyjen tavoin Linnanmaan Teknologia kylässä ja Lentokentäntien varressa, joissa molemmissa vuokraodotusten saldoluku oli -40.

Toimistovuokrien kehitysodotukset

Saldoluvut



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

KTI:n vuokratietokannassa Oulun keskustassa sijaitsevan Pokkisen kaupunginosan toimistovuokrat pysyivät viime vuonna melko ennallaan. Syksyllä 2025 Pokkisen toimistotilojen mediaanineliövuokra oli noin 24 euroa ja yläkvartiili vajaat 27 €/m²/kk.

Liike- ja tuotannollisten tilojen vuokraodotukset hieman negatiivisia

Selkeä enemmistö Alueellisen toimitilabarometrin vastaajista ennakoi liiketilavuokrien pysyvän Oulun seudulla ennallaan kaikilla osamarkkinoilla tulevan vuoden aikana. Saldoluvut olivat kuitenkin hivenen negatiivisia sekä Oulun keskustassa että monella muullakin alueella. Ainoastaan Ritaharjussa yhtä moni vastaaja ennakoi vuokrien nousua kuin laskua, eli Ritaharjun saldoluku oli nolla. Suurin muutos edelliseen vuoteen nähtiin Kempeleessä, jossa Zeppelin-Zatellitti-alueen liiketilavuokraodotukset kääntyivät viime vuoden positiivisesta saldoluvusta selkeästi miinukselle.

Barometrin saldoluviut toki heiluvat herkästi, koska vastaajamäärät ovat olleet melko pieniä. KTI:n vuokratietokannassa Pokkisen alueen liiketilojen mediaaninelivuokra hieman laski edellisestä vuodesta, mutta yläkvartiili pysyi noin 40 eurossa.

Myös tuotannollisten tilojen vuokraodotukset olivat barometrissa pääsääntöisesti hieman miinuksella. Positiivisimmat näkymät olivat tänä vuonna Limingantullin, Äimäraution ja Karjasillan alueella, jossa vuokraodotusten saldoluku oli +11. Muilla alueilla suurempi osuus vastaajista arvioi vuokrien laskevan kuin nousevan.

Oulun vuokra-asuntojen käyttöaste nousi hieman kuluneen vuoden aikana

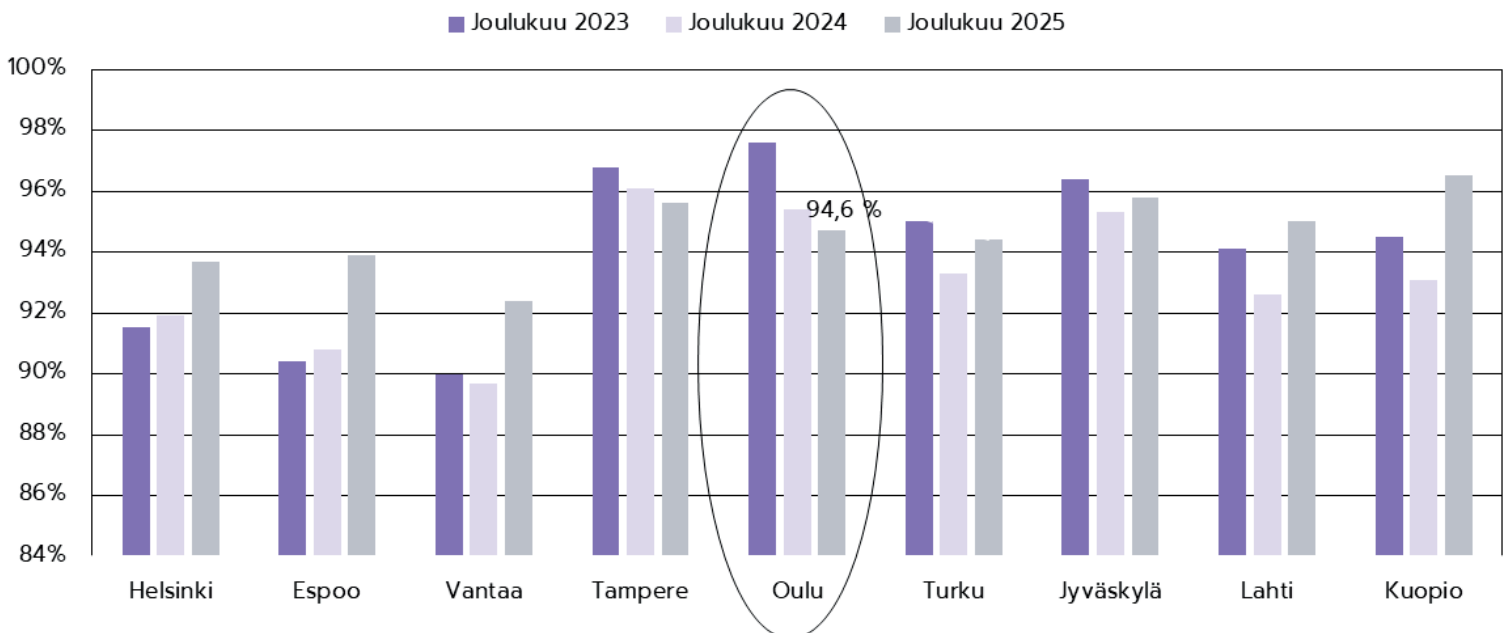
Vuokra-asuntojen käyttöasteet paranivat useimmissa suurissa kaupungeissa vuoden 2025 aikana, kun asuntorakentamisen volyymit pysyivät matalina ja väestönkasvu jatkui. Vuoden 2026 alussa käyttöasteet kuitenkin jälleen hienoisesti laskivat. KTI:n seuraamassa

asuntokannassa, joka sisältää koko Suomessa yli 110 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, käyttöaste oli maaliskuussa 2026 93,5 prosenttia, eli 1,2 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vuotta aiemmin. Oulussa vuokra-asuntojen käyttöaste laski viime keväänä, mutta nousi kesän aikana yli 94 prosenttiin ja on pysynyt viimeisten kuuden kuukauden ajan tasaisena. Maaliskuussa 2026 KTI:n tietokannan kattamista Oulun vuokra-asunnoista oli vuokrattuna 94,6 prosenttia, joka oli yli 100 000 asukkaan kaupungeista neljänneksi korkein käyttöaste Kuopion, Tampereen ja Lahden jälkeen. Jyväskylässä, Turussa sekä kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa käyttöasteet olivat maaliskuussa 92–94 prosentin välillä.

Oulun asuntovuokrat laskivat kaksi prosenttia vuodessa

Monissa suurissa kaupungeissa asuntovuokrien nousuvauhti on hidastunut viime vuosina runsaan tarjonnan ja heikon taloustilanteen painamana. KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen käyttöasteet suurissa kaupungeissa



Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

asuntovuokraindeksi kääntyi Oulussa laskuun viime keväänä. Vuokrat laskivat joulukuun 2025 ja maaliskuun 2026 välisenä aikana alkaneissa sopimuksissa tasan kaksi prosenttia verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Yksiöiden vuokrat laskivat Oulussa vain hivenen, mutta kaksioissa ja suuremmissa asunnoissa vuokrien lasku oli voimakkaampaa. Oulun vuosimuutos oli suurista kaupungeista kaikkein negatiivisin. Muista yli 100 000 asukkaan kaupungeista KTI:n asuntovuokraindeksien vuosimuutos oli joulumaaliskuussa positiivinen Tampereella, Turussa, Kuopiossa ja Espoossa, mutta muissa kaupungeissa asuntovuokrat laskivat. Oulussa vuokrien laskuvauhti hidastui vuoden 2026 alussa. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna Oulun vuokrat laskivat 0,3 prosentilla.

Kaikkia maaliskuun alussa voimassa olleita asuntovuokrasopimuksia kuvaavan KTI:n indeksin vuosimuutos jäi niin ikään Oulussa negatiiviseksi, -0,5 prosenttiin. Myös Helsingissä, Vantaalla ja Kuopiossa koko vuokrasopimuskannan vuosimuutos jäi miinukselle. Tähän indeksiin vaikuttaa sopimuskannan uusiutumisen ohella myös olemassa olleisiin sopimuksiin tehdyt indeksitarkistukset.

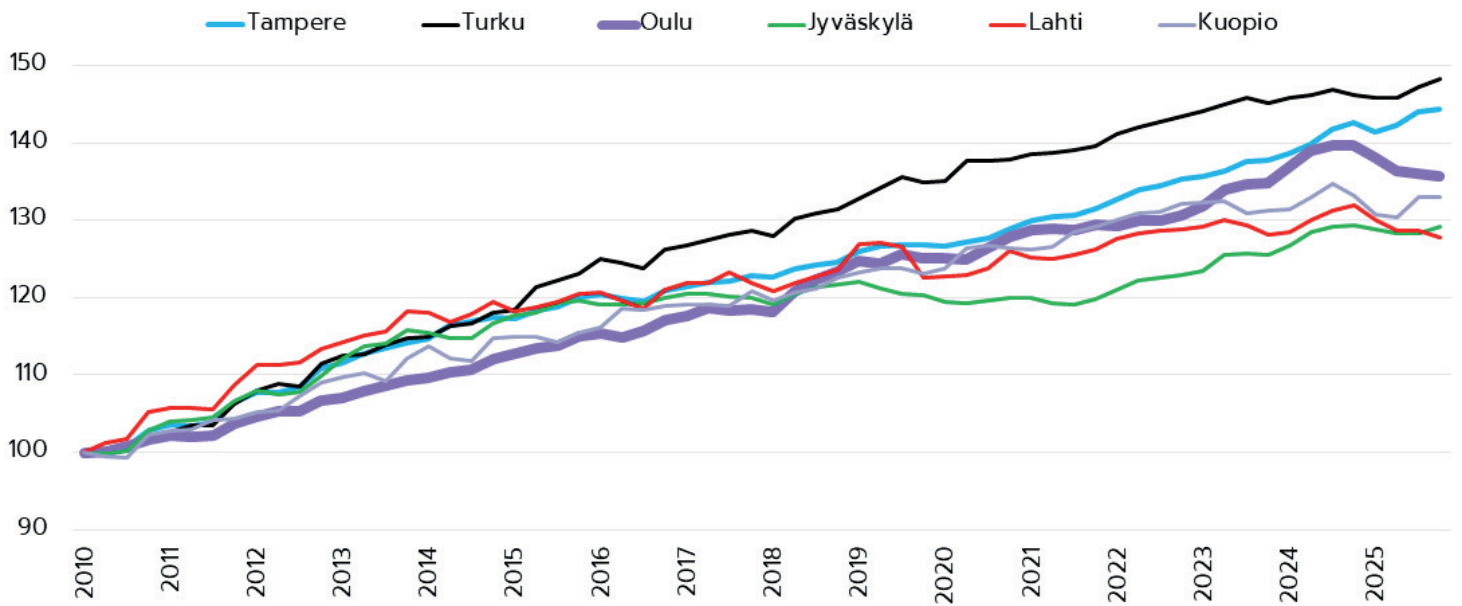
Asuntomarkkinoiden ammattilaiset odottavat asuntovuokrien kuitenkin nousevan Oulussa tänä vuonna. Marraskuussa 2025 toteutetussa Raklin vuokra-asuntobarometrissa[7] puolet vastaajista ennakoivat pienten ja yli 40 prosenttia suurten vuokra-asuntojen vuokrien nousevan seuraavien 12 kuukauden aikana Oulussa. Alle kymmenen prosenttia vastaajista ennusti vuokrien laskevan sekä pienissä että suurissa asunnoissa. Vuokrien kasvuodotukset olivat Oulussa jonkin verran maltillisempia kuin barometrin kahdella edellisellä kyselykierroksella, mutta kuitenkin monia muita kaupunkeja vahvempia.

KTI:n vuokratietokantaan sisältyy Oulussa yli 3 800 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. KTI:n tietokannassa koko Oulun mediaanivuokra oli yksiöissä noin 20,3 €/m²/kk, kaksioissa 15,8 €/m²/kk ja kolmioissa 14,2 €/m²/kk maaliskuussa 2026. Mediaanineliövuokrat pysyivät kussakin huoneistotyyppissä lähes ennallaan edellisten 12 kuukauden aikana. 2020-luvulla valmistuneissa rakennuksissa mediaanineliövuokrat olivat 2–3 euroa koko asuntokantaa korkeampia.

[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.

KTI Asuntovuokraindeksit

Pääkaupunkiseudun ulkopuoliset yli 100 000 asukkaan kaupungit



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

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot