



Markkinointiviestintää
3.7.2026

Kysymyksiä ja vastauksia eQ:n kiinteistörahastoista

Olemme koonneet alle vastauksia kysymyksiin, joita asiakkaamme ovat esittäneet eQ:n kiinteistörahastoihin liittyen. Kysymykset heijastavat sijoittajia tällä hetkellä eniten askarruttavia teemoja.

Materiaali ei ole sijoitusneuvontaa eikä sitä tule pitää sijoitussuosituksena.

Huomioitavaa: Vastaukset perustuvat eQ Varainhoidon näkemyksiin ja käytettävissä oleviin tietoihin julkaisuhetkellä. Markkinatilanne, korkoympäristö ja muut sijoitusympäristöön vaikuttavat tekijät voivat muuttua, eikä esitettyjä näkemyksiä tule tulkita tulevan kehityksen tai tuottojen ennusteiksi. Rahastojen arvo voi nousta tai laskea, eikä historiallinen tuotto ole tae tulevasta kehityksestä. Tarkemmat tiedot rahastoista, niiden riskeistä ja ominaisuuksista löytyvät rahastoesitteistä ja avaintietoasiakirjoista.

Mikä on lunastusten tilanne?

[eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahastossa](#) on tasaisesti maksettu lunastuksia vuodesta 2022 lähtien lähes 400 miljoonan euron edestä. Osa lunastuspyynnöistä on edelleen odottamassa maksua, mutta lunastusjono on lyhyempi kuin eQ Liikekiinteistöt -rahastossa. Lunastuksia maksetaan rahaston kassavirtojen, rahoitusjärjestelyiden ja kiinteistömyyntien mahdollistamassa aikataulussa.

» Näytä kaikki

Mitä lunastusten maksaminen edellyttää?

Lunastuksia maksetaan rahaston käytettävissä olevista varoista, joita muodostuu muun muassa vuokratuotoista ja kiinteistöjen myynneistä. Koska lunastuspyyntöjen määrä on ollut viime vuosina poikkeuksellisen suuri, kiinteistöjen myynnit ovat keskeisessä roolissa lunastusten toteuttamisessa. Kiinteistöjen myynnin yhteydessä lyhennetään myös käytännössä aina lainaa ja jäljellä jäävä osuus myynnistä voidaan kohdistaa lunastusten maksuun.

» Näytä kaikki

Ohjataanko kiinteistöjen myynneistä saadut varat suoraan lunastuksiin?

Ei välttämättä kokonaisuudessaan. Jos myyty kiinteistö toimii rahaston pankkilainan vakuutena, osa kauppahinnasta käytetään kyseiseen kohteeseen liittyvän velan takaisinmaksuun.

» Näytä kaikki

Mitkä tekijät hidastavat lunastusten maksamista eQ Liikekiinteistöt -

rahastossa?

Lunastusten toteuttamista hidastaa erityisesti liikekiinteistömarkkinan, ja etenkin toimistomarkkinan, edelleen haastava tilanne. Vaikka kiinteistöjä voidaan myydä, kauppoja tehdään markkinalla tavanomaista vähemmän, mikä voi pidentää myyntiprosesseja.

» Näytä kaikki

Tarvitaanko toimistoja enää tulevaisuudessa?

eQ:n näkemyksen mukaan toimistoille on edelleen selkeä tarve myös tulevaisuudessa. Vaikka etä- ja hybridityö ovat muuttaneet työskentelytapoja, yritykset tarvitsevat edelleen erilaisia tiloja. Kysyntä kohdistuu kuitenkin aiempaa voimakkaammin laadukkaisiin toimistokiinteistöihin hyvillä sijainneilla.

» Näytä kaikki

Voiko toimistokiinteistöjen käyttötarkoitusta muuttaa?

Kyllä voi, mutta käyttötarkoituksen muutokset eivät aina ole teknisesti tai taloudellisesti toteuttamiskelpoisia. Kiinteistö voidaan joissakin tapauksissa muuttaa esimerkiksi asunnoiksi, hotellikäyttöön tai muuhun käyttötarkoitukseen, mutta hankkeen kannattavuuteen vaikuttavat muun muassa rakennuksen ominaisuudet, muutuskustannukset, kaavoitus, alueen kysyntä sekä vaihtoehtoisten käyttötarkoitusten tuottopotentiaali.

» Näytä kaikki

Miksi rahastojen arvot ovat laskeneet?

Suurin yksittäinen syy on korkojen nousu. Korkojen noustessa sijoittajien tuottovaatimukset ovat kasvaneet, mikä on laskenut kiinteistöjen markkina-arvoja ja siten myös rahastojen arvostustasoja.

» Näytä kaikki

Miksi eri toimijoiden kiinteistörahastojen arvonkehitys voi poiketa toisistaan?

Rahastojen arvonkehityksessä voi olla eroja, vaikka kaikki toimisivat saman sääntelyn piirissä. Eroihin vaikuttavat muun muassa rahastojen sijoitusstrategiat, kiinteistötyyppien painotukset, kohteiden ominaisuudet sekä markkinatilanteen vaikutukset eri segmenteissä.

» Näytä kaikki

Mistä kiinteistörahaston tuotto muodostuu?

On hyvä huomata, että kiinteistörahaston kokonaistuotto muodostuu sekä kiinteistöjen arvonmuutoksista että niiden tuottamasta kassavirrasta.

» Näytä kaikki

Miten korkotaso vaikuttaa kiinteistörahastoihin?

Korkotaso vaikuttaa kiinteistörahastoihin sekä kiinteistöjen arvostusten että rahoituskustannusten kautta. Viime vuosien voimakas korkojen nousu nosti sijoittajien tuottovaatimuksia ja laski kiinteistöjen arvostustasoja, mikä oli merkittävin syy markkinan arvonlaskulle.

[» Näytä kaikki](#)

Hyötyykö eQ kiinteistörahastojensa arvonlaskusta?

Ei hyödy. Rahastojen hallinnointipalkkiot perustuvat rahastojen arvoon, joten arvonlasku pienentää myös eQ:n saamia palkkiotuottoja.

[» Näytä kaikki](#)

Milloin kiinteistömarkkinan odotetaan kääntyvän selvempään kasvuun?

Tarkkaa ajankohtaa ei tiedetä. Kiinteistömarkkina on edelleen toipumisvaiheessa korkojen nousun aiheuttaman merkittävän arvostuslaskun jälkeen. Vaikka korot ovat laskeneet huipputasoiltaan ja kiinteistökauppojen määrä on Suomessa kasvanut alkuvuonna, markkinoita varjostavat edelleen geopoliittinen epävarmuus sekä korkokehitykseen liittyvät odotukset.

[» Näytä kaikki](#)

Miksi eQ ei ole alentanut eQ:n kiinteistörahastojen hallinnointipalkkioita?

Hallinnointipalkkiota ei ole erikseen alennettu, koska se määräytyy prosenttiosuutena rahaston arvosta. Rahastojen arvon laskiessa myös eQ:n saamat hallinnointipalkkiot pienenevät automaattisesti euromääräisesti.

[» Näytä kaikki](#)

Miksi eQ:n kiinteistörahaston rahasto-osuuden arvo on laskenut, vaikka kvartaaliraporteissa näkyy positiivista nettovuokratuottoa?

Rahaston tulos ja rahasto-osuuden arvonkehitys eivät ole sama asia. Rahaston tulos syntyy pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista vähennettynä kiinteistöjen ylläpito-, rahoitus- ja hallinnointikustannuksilla.

[» Näytä kaikki](#)

Miltä eQ:n kiinteistörahastojen tulevaisuus näyttää?

Vaikka kiinteistömarkkina ei ole vielä täysin normalisoitunut, näemme useita myönteisiä kehityssuuntia. Korkotaso on laskenut viime vuosien huipuista, rahoitusolosuhteet ovat parantuneet ja kiinteistökauppojen määrä on kasvanut. Tämä tukee markkinan asteittaista vakautumista ja luo edellytyksiä kiinteistömarkkinan elpymiselle.

[» Näytä kaikki](#)

eQ Varainhoito Oy

Vaihde (09) 6817 8777
Aleksanterinkatu 19 A, 5. krs
00100 HELSINKI

Asiakaspalvelu

Puh (09) 6817 8700
asiakaspalvelu(at)eQ.fi