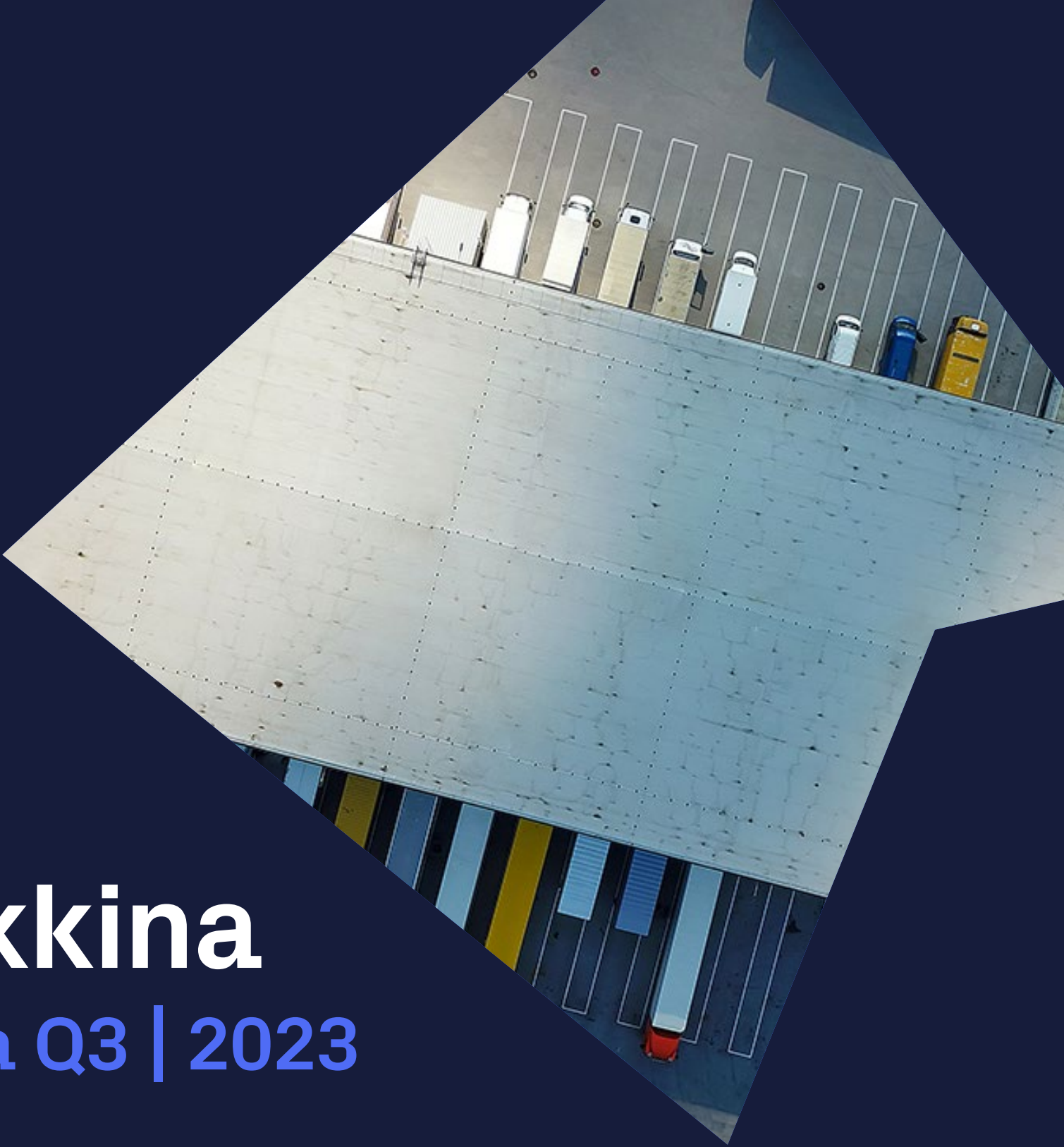


# Kiinteistömarkkina

Teollisuus ja logistiikka Q3 | 2023



## Logistiikka Q3/2023



### Q3/2023 avainluvut

Volyyimi	Kauppojen lkm.	Kv-sijoittajat	Osuus sijoituksista	Prime tuottovaatimus
<b>36 milj.€</b>	<b>3 kpl</b>	<b>5 %</b>	<b>10 %</b>	<b>4,9 %</b>
▼ -57 % vs. YoY 12 kk liukuva	▼ vs. 9 kpl 5v-Q3-ka.	▼ vs. 53 % 5v-ka.	▶ vs. 10 % 5v ka.	▲ +10 bps Q2:sta

## Vähäisesti transaktioita kolmannella neljänneksellä

**Teollisuus- ja logistiikkasijoitusten volyyymi oli kolmannella vuosineljänneksellä 36 miljoonaa euroa. 12 kuukauden liukuva transaktiovolyymi oli 57 % vähemmän kuin edellisvuonna.**

Segmentissä nähtiin 3 transaktiota vuoden kolmannella neljänneksellä. Merkittävin transaktio oli VVT Kiinteistösijoituksen ostama Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä sijaitseva logistiikkakeskus OP:lta.

Kohonneet pääomakustannukset ja korkeat korot ovat johtaneet teollisuus- ja logistiikka prime-tuottovaatimusten nousuun, jotka ovat nousseet parhaimpien pääkaupunkiseudun tilojen osalta 4,9 prosenttiin kolmannen neljänneksen aikana. Newsec odottaa pienoista nousua vielä loppuvuotta kohti.

Logistiikkasegmentin kysyntä on valikoivaa. Kiinteistökauppaan päätyvät projektit vaativat yleisesti, että moni tekijä kohtaa kysynnässä ja tarjonnassa. Käyttäjatarpeet ovat hyvin erilaisia aina tilojen korkeudesta alkaen, ja ne ohjaavat sijoituskysyntää. Toistaiseksi markkinassa on ollut hyvää tilakysyntää ja kiinnostusta on löytää uusia tiloja, ja muun muassa isoja tilanhakijoita on liikenteessä.

Tilojen saatavuus onkin ollut haasteena niin sijoittaja- kuin vuokralaispuolella. Tästä kielii myös vajaakäyttöasteiden kehitys, jonka keskiarvo pääkaupunkiseudulla oli 4,0 prosenttia kolmannella neljänneksellä, ja johon ei muutoksia

ole vuoden aikana tullut. Parhaimpien sijaintien ja kiinteistöjen osalta vajaakäyttöä ei juurikaan ole. Primelogistiikkakiinteistöjen vuokratasot ovat nousseet 13 euron tasolle.

ESG on noussut käyttäjäpuolella viimeisten 12 kuukauden aikana yhdeksi olennaisimmista tekijöistä tilavalinnoissa. Tietyt käyttäjät eivät pääse tekemään tarjouksia omille potentiaalisille asiakkailleen, jos heidän tiloissaan ei ole ESG-kriteerit kunnossa.

**”Toistaiseksi käyttäjämarkkinassa on ollut hyvä tilakysyntä.”**

**Valtteri Vuorio**  
Head of Research, Newsec  
Puh. +358 40 705 3093  
[valtteri.vuorio@newsec.fi](mailto:valtteri.vuorio@newsec.fi)



## Newsec Online

Newsec Online on kattava digitaalinen alusta, joka tarjoaa asiakkaillemme omien kiinteistöjensä datan, dokumentaation, raportit ja muut portaalimme palvelut. Sujuvoita liiketoimintaasi. Kaikki tieto yhdellä alustalla.

**Lue lisää >>**

## Newsec Market Reports

Hyödynnä entistäkin tarkempi kiinteistömarkkinadata ja tutustu maksullisiin kiinteistömarkkinakatsauksiin pääkaupunkiseudun toimisto- ja asuntomarkkinoista sekä Etelä-Suomen logistiikkamarkkinoista.

**[marketreports.fi](https://www.newsec.fi/marketreports)**

## Newsec Pohjois- Euroopassa

- 68 mrd. € hallinnoitavia kiinteistöjä
- 265 mrd. € arviointeja/vuosi
- 1,5 milj. m<sup>2</sup> solmittuja vuokrasopimuksia
- 3 mrd. € kiinteistökaupan neuvonantoja
- 70 uusiutuvan energian kauppa
- 2400 ammattilaista

## Newsec Suomessa

- 14 mrd. € hallinnoitavia kiinteistöjä
- 21 mrd. € kiinteistökaupan arviointeja/vuosi
- 38 000 asuntoa manageerausessa
- 15 000 solmittua asuinhuoneiston vuokrasopimusta
- 250 000 m<sup>2</sup> solmittuja toimitilavuokrauksen sopimuksia
- 480 milj. € kiinteistökaupan neuvonantoja/vuosi
- 700 ammattilaista

Luvut ovat vuodelta 2022. Uusiutuvan energian hankkeiden yhteisluku/viimeiset 15 vuotta.