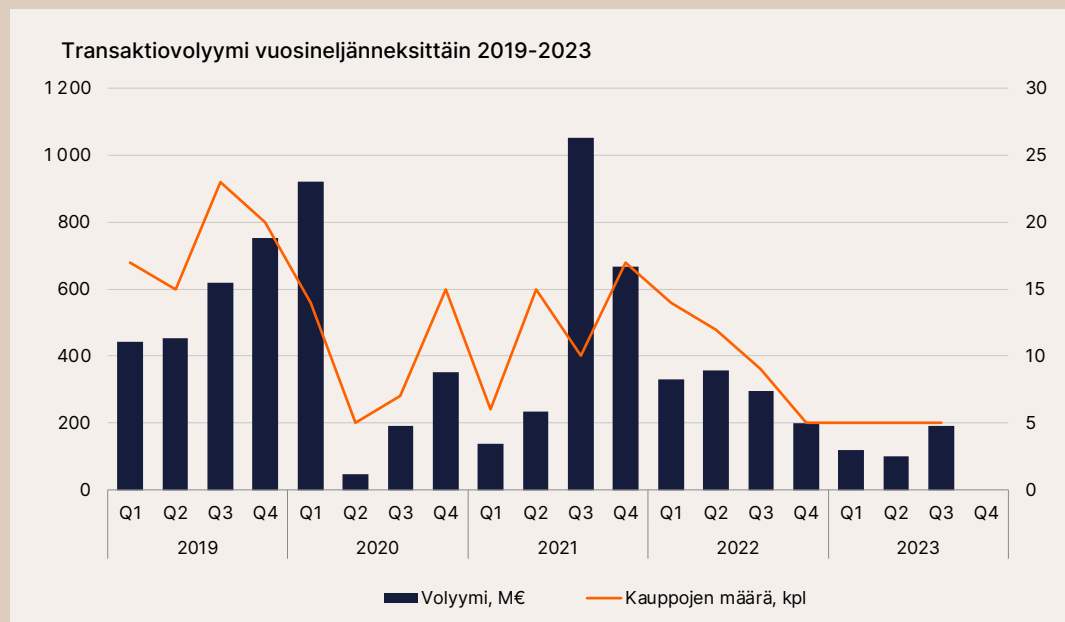


# Kiinteistömarkkina

Toimistot Q3 | 2023



## Toimistot Q3/2023



### Q3/2023 avainluvut

| Volyymi                      | Kauppojen lkm.         | Kv-sijoittajat    | Osuus sijoituksista | Prime tuotto vaatimus |
|------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>192 milj.€</b>            | <b>5 kpl</b>           | <b>69 %</b>       | <b>54 %</b>         | <b>4,6 %</b>          |
| ▼ -63% vs. YoY 12 kk liukuva | ▼ vs. 14 kpl 5v-Q3-ka. | ▲ vs. 67 % 5v-ka. | ▲ vs. 28 % 5v ka.   | ▲ +10 bps Q2:sta      |

## Turussa nähtiin suurin toimistotransaktio sitten vuoden 2019

**Toimistosijoitusten volyyymi nousi kolmannella vuosineljänneksellä 192 miljoonaan euroon. Kvartaalikohtaisesti tämä on korkein luku sitten Q3/2022 mutta liukuva 12-kk volyyymi on yhä 62 % vähemmän kuin vuotta vastaavana ajan-kohtana.**

69 % kokonaisvolyymista tuli kansainvälisiltä sijoittajilta ruotsalaisten Niamin ja Genestan investointien myötä. Merkittävimpiä toimistotransaktiota vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä olivat Pasilassa sijaitsevan Maistraatinportin myynti YIT:ltä Fennialle, Hakaniemessä sijaitsevan Lyyran myynti Ylvalta NIAM:lle ja Kampissa sijaitsevan Voimatalon myynti Schroderilta Genestalle.

Lisäksi Turussa nähtiin suurin toimistotransaktio sitten vuoden 2019 NIAM:n ostaessa keskustan Sampotalo Schroderilta. Kaikki kiinteistön toimistotilat on vuokrattu Turun kaupungille pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Newsecin näkemyksen mukaan monet sijoittajat etsivät aktiivisesti uusia mahdollisuuksia markkinoilta. Newsecin näkemyksen mukaan niin core, core+ kuin myös value add -kohteille on kysyntää.

Helsingin ydinkeskustan parhaimpien toimistojen tuotto vaatimus nousi viidettä neljännestä putkeen 4,6 prosenttiin korkeampien korkojen ja rahoituskustannusten myötä. Helsingin ydinkeskustan prime toimistojen vuokra on noussut 45

euroon neliöltä ensimmäisen neljänneksen aikana. Muutoksia ei tähän ole alkuvuoden jälkeen tapahtunut.

Polarisaatio toimistosektorissa jatkuu ja näkyvillä on kahden suunnan dynamiikka. Laadukkaille tiloille keskeisillä osamarkkinoilla on kysyntää mutta vajaakäyttö tulee kasvamaan laita-alueiden toimistoalueilla. Vajaakäytön myötä kilpailu kovenee ja hakijoille on paljon vaihtoehtoja.

Vaihtoehtoisissa tilojen tulee olla tehokkaita ja muuntojoustavia vastatakseen hybridityöskentelyn tarpeisiin. Samalla tilojen tulee mahdollistaa tilamuutokset vuokralaismuutosten yhteydessä. Yleisesti vuokralaisten nähdään lähitulevaisuudessa pienentävän tilojaan hybridityöskentelyn ja kustannussäästöjen myötä.

Vajaakäyttöaste laski Helsingin ydinkeskustassa 9,8 prosenttiin kolmannella neljänneksellä ja on matalimmillaan yli 12 kuukauteen mutta korkeampi kuin koronaa edeltävänä aikana.

### 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.