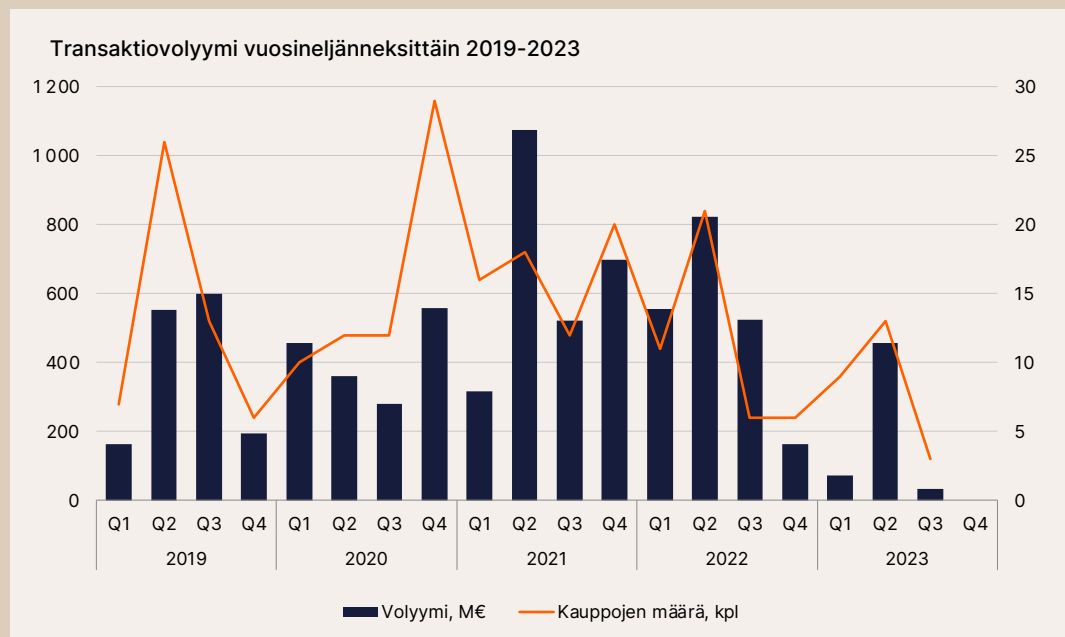




Kiinteistömarkkina

Asunnot Q3 | 2023

Asunnot Q3/2023



Q3/2023 avainluvut

Volyymi	Kauppojen lkm.	Kv-sijoittajat	Osuus sijoituksista	Prime tuottovaatimus
34 milj.€	3 kpl	59 %	10 %	4,3 %
▼ - 72 % vs. YoY 12 kk liukuva	▼ vs. 10 kpl 5v-Q3-ka.	▲ vs. 39 % 5v-ka.	▼ vs. 40 % 5v-ka.	▲ +10 bps Q2:sta

Fundamentit tukevat asuinkiinteistöjen tulevaisuudennäkymiä

Kohonneet pääomakustannukset ja korkeat korot ovat hyydyttäneet sekä asuntojen kuluttaja- että sijoittajakysynnän. Ammattimaisten asentosijoitusten volyyymi oli kolmannella vuosineljänneksellä vain noin 34 miljoonaa euroa. 12-kk liukuva transaktiovolyymi oli 72 % vähemmän kuin vuotta vastaavana ajankohtana. Tästä huolimatta sektori jatkaa yhä suurimpana vuonna 2023 transaktiovolyymilla mitattuna.

Kolmannella neljänneksellä kansainvälisiä sijoittajia ei sektorissa nähty. Niin ikään vuoden 2022 viimeisellä ja vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä kansainväliset sijoittajat loistivat poissaolollaan. Toisella neljänneksellä osuus oli 56 %.

Asuntojen prime-tuottovaatimukset nousivat 4,3 prosenttiin pääkaupunkiseudulla, 4,6 prosenttiin Tampereella ja 5,0 prosenttiin Turussa kolmannen neljänneksen aikana.

Asuntojen kuluttajamarkkinoilla korkokehitys vaikuttaa asuntojen kiertoon. Uusien nostettujen asuntolainojen keskiporkko oli elokuussa 2023 4,55 prosenttia. Uusien nostettujen asuntolainojen elokuun liukuva 12-kk määrä, 13,9 miljardia euroa, oli 34 prosenttia vähemmän kuin vuotta vastaavana aikana.

Kysynnän heikentymisen ja kohonneiden kustannusten myötä asuntotarjonta supistuu merkittävästi. Asuntotuotannossa ollaan alitarjonnassa tulevina vuosina. Pääkaupunkiseudulla on rakennettu viime vuosina valtavasti, ja tällä

hetkellä markkinassa on ylitarjontaa etenkin pienistä asunnoista, joka näkyy näiden vajaa-käyttöasteissa.

Newsecin näkemyksen mukaan ylituotanto sulaa markkinaa kasvavan kysynnän ja tulevan alituotannon myötä vuosien 2025 ja 2026 aikana. Tämä myös tukee vanhojen, jo olemassa olevien asuntojen vuokralaiskysyntää sekä vuokrannousupotentiaalia.

Kuluttajamarkkinoille odotetaan hienoista piristymistä ensi vuoden alusta lähtien mutta niin kuluttaja- kuin ammattisijoittajakysyntä lähtee varsinaisesti kasvuun korkojen laskun myötä.

Kolmannen neljänneksen aktiviteetin vähyydestä huolimatta sijoittajakiinnostus segmenttiä kohtaan jatkuu. Asunnot nähdään kiinnostavana omaisuususeränä pitkällä tähtäimellä. Kaupungistumistrendin odotetaan jatkuvan, ja suurimpien kaupunkien väestönkasvu on ylittänyt ennusteet. Asuntotuotantotarve tukee pitkän tähtäimen näkymiä.

Sijoittajien mielenkiinto kohdistuu erityisesti kohteisiin, jotka sijaitsevat suosituilla alueilla julkisen liikenteen ja palveluiden äärellä. Monelle toimijalle ESG-yhteensopivuus on myös selkeä investointikriteeri.

Valtteri Vuorio

Head of Research, Newsec

Puh. +358 40 705 3093

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. m² 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 m² solmittuja toimitilavuokrauksen sopimuksia
- 480 milj. € kiinteistökaupan neuvonantoja/vuosi
- 700 ammattilaista

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