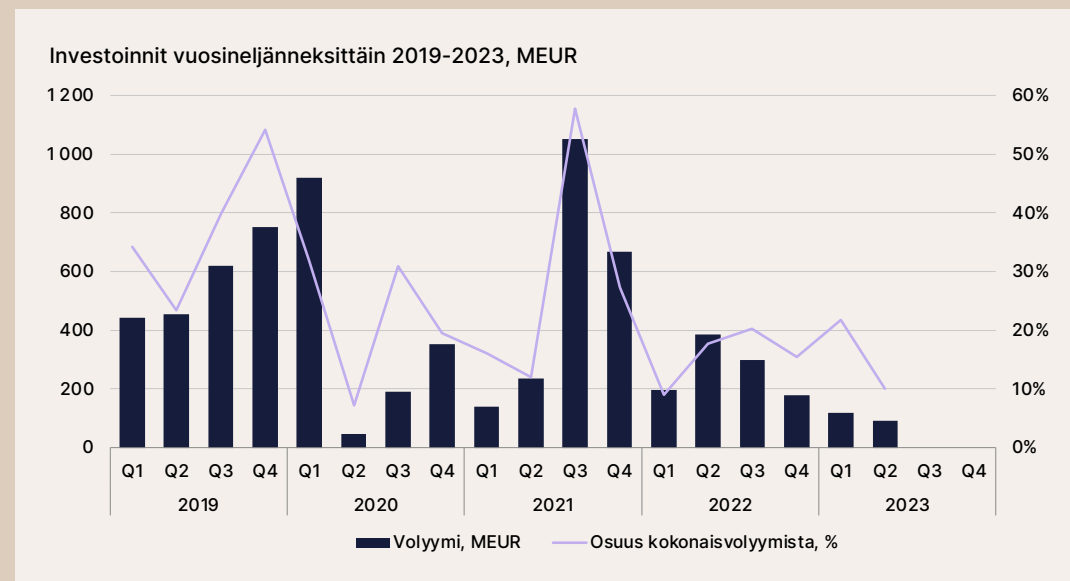


# Kiinteistömarkkina

Toimistot Q2 | 2023



## Toimistot Q2/2023



### Q2/2023 avainluvut

|                    |                    |                  |                     |
|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Volyymi            | Kauppojen lkm.     | Kv-sijoittajat   | Osuus sijoituksista |
| <b>93 milj.€</b>   | <b>4 kpl</b>       | <b>86 %</b>      | <b>10 %</b>         |
| ▼ -76% vs. Q2/2022 | ▼ vs. 13 5v Q2-ka. | ▲ vs. 68% 5v ka. | ▲ vs. 28% 5v ka.    |

## Toimistosijoittajat valikoivia nykyisessä markkinassa

**Toimistosijoitusten volyyymi oli toisella vuosineljänneksellä 93 miljoonaa euroa, mikä on 76 prosenttia vähemmän kuin edellisvuonna. Yhteensä 86 prosenttia transaktiovolyymista tapahtui pääkaupunkiseudulla, ja niin ikään 86 prosenttia kokonaisvolyymista tuli kansainvälisiltä sijoittajilta.**

Parhaimpien toimistojen tuottovaatimus nousi 4,5 prosenttiin ja primetuottovaatimus Helsingin ydinkeskustan ulkopuolella 5,0 prosenttiin korkeampien korkojen ja rahoituskustannusten myötä. Newsec odottaa tuottovaatimusten nousevan yhä vuoden loppua kohti.

Nykyisissä markkinaolosuhteissa sijoittajat pysyvät valikoivina. Sekä investointi- että vuokrauskysynnässä suuntaus on moderneihin ja vihreisiin toimistoihin hyvien kulkuyhteyksien varrella. Polarisatio toimistosektorissa kiihtyy kysynnän hiipussa entisestään toissijaisten sijaintien ja vähemmän hyväkuntoisten toimistojen osalta.

Merkittävin toimistotransaktio vuoden 2023 toisella neljänneksellä oli NREP:n ranskalaiselta AXA Real Estatelta ostama nykyisin TietoEvryn pääkonttorina tunnettu Keilaniemessä sijaitseva Nokian entinen pääkonttori.

Vajaakäyttöaste laski pääkaupunkiseudun merkittävimpien toimistoalueiden osalta 9,7 prosenttiin. Hybridityön vaikutus on kuitenkin huomattava ja toimistosektori sisältää piilovajaa-käyttöä. Toimistotilojen vajaakäytön odotetaan

kasvavan nykyisten sopimusten päättyessä ja yritysten tehden päätöksiä uusista ja tehokkaamista tilakokonaisuuksista.

Helsingin ydinkeskustan prime toimistojen vuokra on noussut 45 euroon neliöltä ensimmäisen neljänneksen aikana. Merkittäviä muutoksia ei osamarkkinakohtaisesti ole viime neljänneksen aikana tapahtunut.

Pääkaupunkiseudulla oli kesäkuun lopussa rakenteilla noin 145 000 neliötä uutta toimistotilaa. Kysyntä jatkuu hyvien sijaintien ja toimistojen osalta ja toimistomarkkina on aktivoitumassa rahoitusmarkkinan rauhoittuessa.

**”Suuntaus on moderneihin ja vihreisiin toimistoihin hyvien kulkuyhteyksien varrella.”**

**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 manageerauksessa
- 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.