

Hanna Kaleva, Saana Kumpula, Perttu Rantanen

7.2.2022

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2021/22

Tutkimuksen tarkoitus

Kiinteistöt houkuttelevat ammattimaisia kiinteistösijoittajia koronapandemiasta huolimatta. Kiinteistöissä sijoittajia kiinnostaa ennen kaikkea vakaa vuokrakassavirta. Koronapandemian aiheuttamat muutokset toimitilojen käytössä ja tarpeessa ovat yksi nykymarkkinoiden seuratuimpia ja pohdituimpia kysymyksiä. Raportti käsittelee pääkaupunkiseudun ja Helsingin toimitilamarkkinoita vuonna 2021 esimerkiksi kiinteistökauppojen, rakentamisen ja vuokrien kehityksen näkökulmasta.

Aineisto:

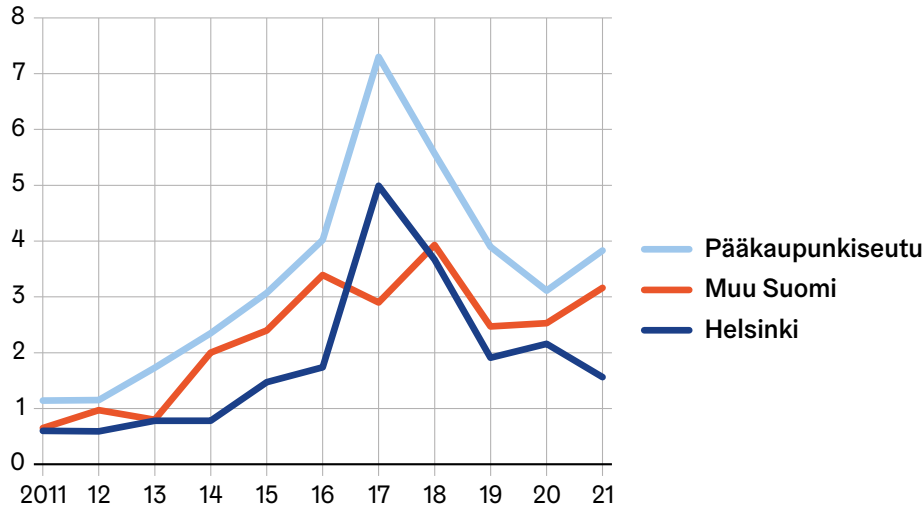
Tiedot perustuvat KTI Kiinteistötieto Oy:n markkinatietokantoihin. KTI on kiinteistömarkkinoiden puolueeton asiantuntijayritys, jonka tietokannat kattavat tietoa ammattimaisten kiinteistösijoittajien tuotoista, vuokrasopimuksista, kiinteistökaupoista, rakennushankkeista ja muista kiinteistömarkkinatunnusluvuista.

Päätulokset

- Ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymi nousi 7 miljardiin euroon vuonna 2021. Volyymi oli 24 % vuotta 2020 korkeampi.
- Pääkaupunkiseudun kiinteistökauppojen osuus koko Suomen volyymistä oli 55 %. Pääkaupunkiseudulla toimii eniten ammattimaisia sijoittajia ja myös suurimmat kiinteistökohteet keskittyvät pääkaupunkiseudulle.
- Asuntokiinteistöjen osuus koko vuoden kaupankäyntivolyymistä oli 33 %. Toimitilakiinteistösektoreista eniten kauppaa käytiin toimistokiinteistöillä, joiden osuus kokonaisvolyymistä oli 29 %.
- Toimistotilojen kysyntä on kääntynyt koronapandemian aikana hienoiseen laskuun, ja vuoden 2021 lopussa pääkaupunkiseudun keskeisten toimistoalueiden vajaakäyttöaste oli 13,7 %.
- Koronapandemia on korostanut eri toimistoalueiden ja -kohteiden eriytymistä. Entistä vaativammat tilankäyttäjät vaativat tiloiltaan laatua ja tehokkuutta. Samaan aikaan kun entistä suurempi määrä tiloja on tyhjillään, parhaiden tilojen vuokrat nousevat. KTI:n Helsingin keskustan uusien toimistovuokrasopimuksia kuvaava indeksi nousi lähes 5 % vuonna 2021.

Kiinteistökauppojen volyymi pääkaupunkiseudulla ja koko maassa

Miljardia euroa



Lähde: KTI.

Kiinteistömarkkinat houkuttelevat koti- ja ulkomaisia sijoittajia

Kiinteistösijoittamisen suosio säilyy vahvana, kun korot pysyttelevät matalana ja osakkeiden hinnat heiluvat. Suomen kiinteistömarkkinoille tuli useita uusia ulkomaisia sijoittajia myös vuoden 2021 aikana. Ulkomaisten sijoittajien osuus koko vuoden kaupankäynnistä oli jälleen yli puolet, 54 prosenttia. Toimitilatarpeen tulevaisuuteen liittyy koronapandemian seurauksena epävarmuuksia. Siksi sijoittajien kiinnostus ohjautuu vakaimmiksi koetuille sektoreille, kuten asunto- ja yhteiskuntakiinteistöihin sekä parhaisiin toimistokohteisiin. Vahva kysyntä on painanut näiden sektoreiden nettotuottovaatimukset ennätysmataliksi, eli niiden arvot ja hinnat ovat nousseet. Verkkokaupan kasvu tukee myös logistiikkakiinteistöjen asemaa. Koronapandemiasta pahiten ovat kärsineet kauppakeskus- ja hotellikiinteistöt. Koko liikekiinteistösektorin osuus vuoden 2021 kaupoista jäi 10 prosenttiin, eli selkeästi sektorin suhteellista sijoitusmarkkinaosuutta pienemmäksi.

Toimitilavuokramarkkinat ovat hiljaiset

Koronapandemian jatkuessa etenkin toimistotilamarkkinoilla on tehty uusia vuokrasopimuksia erittäin vähän, kun yritykset lykkäävät tilapäätöksiään. Pandemian pidemmän tähtäimen vaikutukset tilakysyntään ovat toistaiseksi hämärän peitossa. Tämänhetkisen käsityksen mukaan kokonaistilatarve tulisi jonkin verran pieneneään, mutta toisaalta käyttäjien laatu- ja sijaintivaatimukset kiristyvät. Liiketilojen käyttöasteet ovat pääkaupunkiseudulla pysyneet toistaiseksi korkeina, mutta vuokratasoihin kohdistuu laskupaineita, kun kuluttajakäyttäytyminen ja vähittäiskaupan rakenne muuttuu.

Helsinki

Lue koko julkaisu täältä: [pdf](#)

Lisätietoja: Hanna Kaleva, KTI Kiinteistötieto Oy,
puh. 040 5555 269, sähköposti: hanna.kaleva@kti.fi

Katja Vilkama, puh. 050 4028 766, katja.vilkama@hel.fi

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietoyksikkö
www.hel.fi/kaupunkitieto