

Pähkinäkuoressa

Hanna Kaleva, Saana Kumpula, Perttu Rantanen

21.2.2023

Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2022/23

Tutkimuksen tarkoitus

Katsaus on pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoita monipuolisesti kuvaava vuosittain julkaistava ajankohtaisraportti.

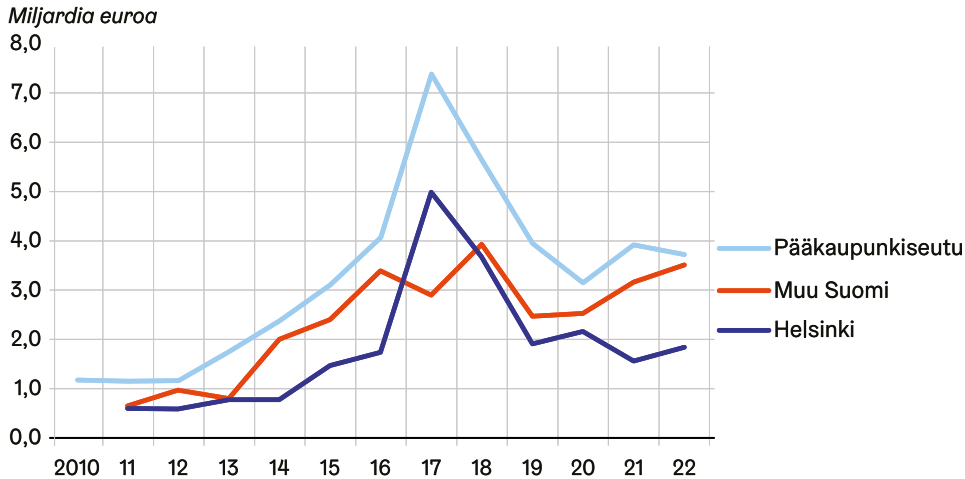
Kiinteistösijoitusmarkkinat ovat viime vuosina houkuttelleet runsaasti pääomia ennätysmatalien korkojen ja rahoitusmarkkinoiden korkean likviditeetin siivittämänä. Vuonna 2022 markkinoiden toimintaympäristö muuttui ratkaisevasti korkojen nousun ja inflaation kiihtymisen seurauksena. Myös vuokramarkkinoilla on käynnissä suuria muutoksia. Koronapandemian myötä kasvanut etätyö muuttaa yritysten toimintatapoja ja toimistotilojen tarvetta ja käyttöä. Liiketilojen käyttö ja käyttäjät muuttuvat verkkokaupan kasvun, kuluttajakäyttäytymisen muutoksen sekä talustilanteen heikentämisen kuluttajaluottamuksen seurauksena.

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

Päätulokset

- Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymi vuonna 2022 oli 7,2 miljardia euroa eli hieman edellistä vuotta korkeampi. Kaupankäynti hiljeni vuoden loppua kohden.
- Pääkaupunkiseudun osuus markkinoiden kokonaisvolyymistä oli jälleen yli puolet. Ulkomaisten sijoittajien osuus kaupankäynnistä jäi edellisiä vuosia matalammaksi, 49 prosenttiin.
- Asuntokiinteistöjen osuus vuoden kokonaiskauppavolyymistä oli 29 prosenttia. Toimisto-, liike- ja tuotannollisten kiinteistöjen osuus oli kunkin 16 prosenttia kaikista kaupoista.
- Toimistovuokramarkkinoita leimaa edelleen pandemian jälkeinen tilankäytön ja -tarpeen epävarmuus. Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste oli 12,6 prosenttia vuoden 2022 lopussa.
- Inflaatio vaikuttaa kiinteistömarkkinoihin monin tavoin. Vuokralaisten maksukyky asettaa rajoitteita vuokrasopimusten indeksikorotuksille ja samaan aikaan ylläpitokustannusten nousu kaventaa sijoittajien nettotuottoja. Rakennuskustannusten ja korkojen nousu vaikeuttavat uusien hankkeiden käynnistämistä.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymi pääkaupunkiseudulla ja koko maassa.



Lähde: KTI.

Kuvio osoittaa pääkaupunkiseudun ja Helsingin merkittävän painoarvon Suomen kiinteistömarkkinoilla. Vuonna 2022 pääkaupunkiseudun osuus kaupoista pieneni joutuen muualla Suomessa tehdyistä suurista yhteiskunta- ja asunto-kiinteistökaupoista.

Kiinteistömarkkinoiden toimintaympäristö muutoksessa

Vuosi 2022 lähti kiinteistömarkkinoilla liikkeelle vilkkaana, kun matalat korot houkuttelivat lisää pääomia kiinteistösijoituksiin, ja kun toimitilavuokramarkkinat lähtivät toipumaan ripeästi pandemian aiheuttamista haasteista. Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa sekä sen myötä kasvanut epävarmuus muuttivat kuitenkin tilannetta ratkaisevasti vuoden edetessä. Korkojen nousu vaikutti kiinteistösijoittamisen asemaan sijoitusmarkkinoilla ja nosti sijoitusten tuottovaatimuksia vuoden loppua kohden. Markkinakäänteeseen aiheuttama hinnoittelun epävarmuus vähensi kaupankäynnin edellytyksiä, ja kaupankäynti hiljeni vuoden lopulla. Tilanteen epävarmuus ohjaa myös sijoittajakiinnostusta lähinnä kaikkein riskittömimmiksi koettuihin kohteisiin.

Toimitilavuokramarkkinoilla monensuuntaista kehitystä

Pääkaupunkiseudun toimistovuokramarkkinat elpyivät vuoden 2022 alkupuolella, kun yritykset hakivat uusia koronanjälkeisiä toimintamallejaan. Toimistotilojen vajaakäyttö väheni monilla keskeisillä toimistoalueilla vuoden ensimmäisellä puoliskolla, mutta vuoden loppua kohden markkinoiden aktiviteetti väheni ja esimerkiksi Helsingin keskustan toimistovuokrien nousu hidastui merkittävästi. Kaupunkikeskustojen ja kauppakeskustojen liiketilamarkkinoiden toipuminen pandemiasta pysähtyi vuoden loppua kohden talustilanteen heikkenemisen, inflaation kiihtymisen ja kuluttajien ostovoiman alenemisen myötä.

Helsinki

Lue koko julkaisu täältä: [pdf](#)

Lisätietoja: Hanna Kaleva, p. +358 40 5555 269

Sähköposti: [etunimi.sukunimi\(at\)hel.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)hel.fi)

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