

## Kiinteistöalan talouskatsaus

*Kiinteistöpalvelualan suhdannetilanne on yhä haasteellinen, vaikka näkymät ovatkin kääntyneet positiivisiksi. Työvoiman saatavuuden arvioidaan heikkenevän entistä voimakkaammin. Rakentamisen volyymit ovat kääntyneet uuteen kasvuun, ja asuntorakentamisessa ollaan jo lähellä 2000-luvun huipputasoja. Kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntivolyymit kasvavat vähitellen, kun taloustilanne paranee ja matkustusrajoitukset väistyvät.*

Suomen talous elpyy koronakriisin aiheuttamasta notkahduksesta. Syyskuussa julkaistuissa talousennusteissa kuluvan vuoden BKT:n kasvuennusteet vaihtelevat 3-4 prosentin välillä. Myös ensi vuodelle ennustelaitokset odottavat keskimäärin noin kolmen prosentin talouskasvua, mutta tämän jälkeen kasvun ennakoidaan hidastuvan. Viime vuonna voimakkaasti supistunut vienti on kääntynyt tänä vuonna selvään nousuun, mutta arviot nousun voimakkuudesta vaihtelevat. Positiivisimmat ennusteet odottavat viennin volyymin nousevan tänä vuonna yli viisi, ja vuonna 2022 jopa noin yhdeksän prosenttia. Työllisyystilanne on alkanut vähitellen parantua, ja positiivisen kehityksen ennustetaan jatkuvan myös vuonna 2022.

### Kiinteistökaupparakkeinoilla volyymit hiljalleen kasvussa

Ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyyymi on vaihdellut pandemian aikana voimakkaasti. Loppuvuodesta 2020 tehtiin runsaasti merkittäviä kauppvoja, mutta pandemian ja matkustusrajoitusten pitkittyessä vuoden 2021 alku oli jälleen hiljaisempi. Kuluvan vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon volyyymi jäi edellisiä vuosia matalammaksi vajaan 2,7 miljardiin euroon. Kesällä kaupankäynti taas piristyi, ja etenkin toimistokiinteistöistä solmittiin useita suuria kauppvoja. Kolmannen vuosineljänneksen volyyymi nousikin kahteen miljardiin euroon, joten syyskuun lopussa vuoden 2021 kokonaisvolyyymi oli jo noin 4,7 miljardia euroa. Kaupankäynnin odotetaan jatkuvan vilkkaana, sillä patoutunutta kysyntää esiintyy markkinoilla runsaasti pandemian seurauksena.

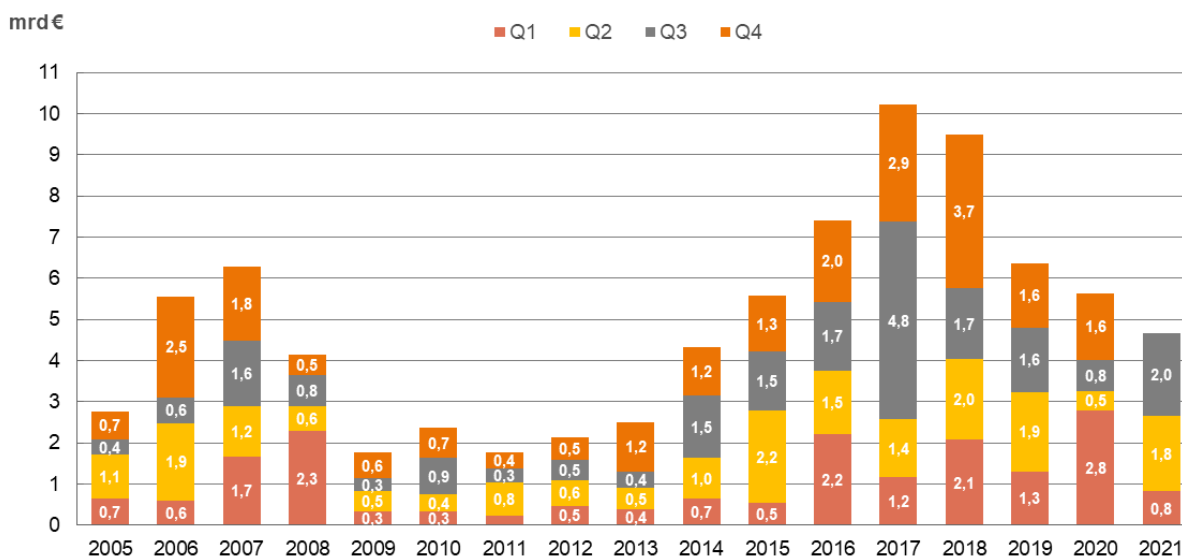
Kaupankäynti on tänä vuonna keskittynyt voimakkaasti kahdelle kiinteistösektorille, asuntoihin ja toimistoihin. Asuntoportfoliot olivat tammi-syyskuun vaihdetuin kiinteistösektori 37 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymistä, ja toimistokiinteistöjen osuus oli 32 prosenttia. Muita sijoittajia kiinnostavia, mutta volyymiltaan pienempiä sektoreita kiinteistökaupparakkeinoilla ovat olleet logistiikka- ja yhteiskuntakiinteistöt. Koronan vähittäiskaupalle tuomat haasteet näkyvät edelleen liikekiinteistöjen matalana volyyminä kiinteistökaupparakkeinoilla.

### Rakentamisen volyymit jälleen kasvussa

Rakentamisen volyymit laskivat muutamalla prosentilla viime vuonna, mutta isompaa notkahdusta ei ole tapahtunut. Rakennusteollisuus RT ennusti lokakuuisessa Suhdannekatsauksessaan rakentamisen volyymin kasvavan tänä vuonna 1,3 prosenttia, ja rakentamisen työllisyydenkin ennakoidaan kääntyvän tänä vuonna jälleen kasvuun. EK:n neljännesvuosittaisen Suhdannebarometrin mukaan rakentamisen suhdannetilanteen saldoluku nousi kolmannella neljänneksellä pitkästä ajasta positiiviseksi. Myös lähitulevaisuuden suhdannenäkymien saldoluku kääntyi tuoreimmassa barometrissa hieman plussan puolelle.

Asuntorakentamisen volyymit ovat pysyneet edelleen korkealla tasolla ja jopa kasvaneet edellisistä vuosista. Koko Suomessa aloitettiin Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2021 tammi-kesäkuussa lähes 26 000 uuden asunnon rakentaminen, kun vuosina 2019 ja 2020 vastaava luku on ollut 18 000 – 19 000 asuntoa.

## Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Myös uusia asuntorakennuslupia myönnettiin koko maassa ensimmäisellä vuosipuoliskolla noin 4 600 asuntoa viime vuotta enemmän. RT arvioi koko maassa aloitettavan tänä vuonna noin 44 000 asuntoa, mikä on lähes yhtä paljon kuin huippuvuonna 2018. Myös vuonna 2022 asuntorakentamisen arvioidaan pysyvän vilkkaana, noin 40 000 uuden asuntoaloituksen tasolla.

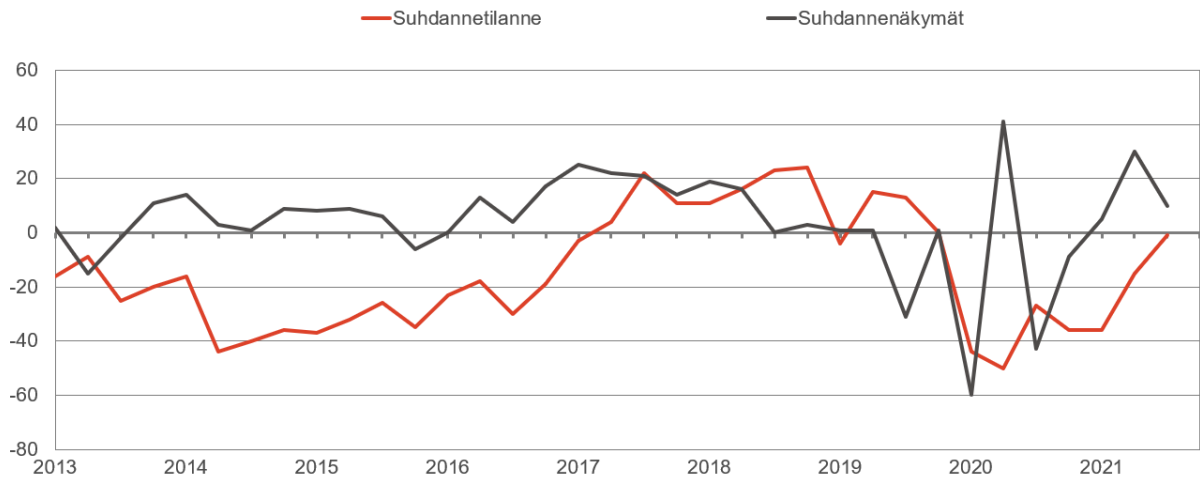
Rakentaminen on ollut vilkasta etenkin pääkaupunkiseudulla, jossa aloitettiin tammi-kesäkuussa jopa yli 10 000 uuden asunnon rakentaminen. Jos tahti pysyy yhtä korkeana, ylittyy viime vuonna tilastoitu 2000-luvun ennätyslukema (noin 16 000 asuntoa) selvästi. Myös Tampereella asuntorakentamisen aktiviteetti on ollut poikkeuksellisen voimakasta. Siellä aloitettiin tammi-kesäkuussa lähes 3 300 asunnon rakentaminen, mikä on enemmän kuin usein koko vuoden aikana. Tampereella on ylletty vuositasolla yli 3 000 asunnon aloitusmääriin vain kolmesti 2000-luvulla.

### Asuntovuokrien kehitys tasaista

Merkittävä osuus suurimpien kaupunkien uusista asunnoista on viime vuosina valmistunut vuokra-asunnoiksi. Tammi-kesäkuussa pääkaupunkiseudulle valmistui KTI:n seurannan mukaan noin 2 600 asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tuleviin rakennuksiin, ja alueelle oli rakenteilla kesällä yli 12 500 vuokra-asuntoa. Tarjonnan nopean kasvun ja koronan aiheuttaman kysyntänotkahduksen myötä tyhjillään olevien vuokra-asuntojen määrä on kasvanut ja asuntovuokrien nousu pysähtynyt pääkaupunkiseudulla. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi laski kesä-elokuussa pääkaupunkiseudulla 0,1 prosenttia vuoden 2020 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa vuokrien nousu oli edelleen pääkaupunkiseutua vahvempaa, ja vuokrat nousivat keskimäärin 1,5

## Kiinteistöpalveluiden suhdanteet (saldoluvut)



Lähde: EK:n Suhdannebarometri

prosenttia vuoden 2020 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Nousu oli vahvinta Tampereella, jossa KTI:n uusien asuntovuokrien indeksi nousi 2,4 prosenttia vuoden 2020 kesä-elokuuhun verrattuna. Vuokrien muutos oli Jyväskylää lukuun ottamatta positiivinen kaikissa pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa.

### Toimitilarakentamisen volyymit hieman kasvaneet pääkaupunkiseudulla

KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan pääkaupunkiseudulla oli kesäkuun lopussa käynnissä noin 134 000 uuden toimistoneliön rakennustyöt, ja uutta liiketilaa oli rakenteilla noin 110 000 neliötä. Molemmilla kiinteistösektoreilla rakenteilla olevan tilan määrä kasvoi ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Tämän vuoden alussa sekä toimistotettä liikekiinteistöjen uudishankkeita oli pääkaupunkiseudulla käynnissä noin 100 000 neliön verran. Myös hotellirakentamisen volyymit ovat pysyneet pääkaupunkiseudulla suhteellisen korkeina pandemian matkailualalle aiheuttamista suurista haasteista huolimatta. Muissa suurissa

kaupungeissa toimitilarakentamisen volyymit ovat melko matalia.

Toimistorakennuslupia myönnettiin tammi-kesäkuussa koko maassa yhtä vähän kuin viime vuonna, noin 80 000 neliön verran. Alkuvuonna myönnettyjen liikerakennuslupien määrä oli noin kymmenen prosenttia viime vuotta matalampi.

### Kiinteistöpalvelualan suhdanneritilanne kääntymässä myönteisemmäksi

EK:n neljännesvuosittaisen Suhdannebarometrin mukaan kiinteistöpalveluiden suhdanneritilanne on vakiintunut viime kuukausien aikana. Tuoreimmassa, lokakuun lopulla julkaistussa barometrissa kiinteistöpalveluiden suhdanneritilanteen saldoluku nousi arvoon -1 oltuaan selkeästi negatiivinen edellisissä barometreissa. Kiinteistöpalvelujen myynti kasvoi kolmannen vuosineljänneksen aikana, mutta henkilöstön määrä väheni hieman.

Lähtulevaisuuden näkymät ovat kääntyneet viimeisen puolen vuoden aikana positiivisiksi. Suhdanneritilannetta kuvaava saldoluku nousi heinäkuun barometrissa nollan tuntumasta +30:een, ja tuoreimmassa Suhdannebarometrissa

vastaava luku oli +10. Tulevan vuosineljänneksen myynti- ja henkilökuntaodotuksia kuvaavat saldoluvut ovat heilahdelleet melko voimakkaasti. Loka-kuussa nämä odotukset olivat suhteellisen tasaisia.

### Siivouspalvelujen kysyntä lisääntynyt eniten

Kiinteistöpalvelujen kysyntä on Kiinteistötyönantajat ry:n jäsenyritysten arvioiden mukaan selkeästi lisääntynyt kuluneen vuoden aikana koronakriisin aiheuttaman notkahduksen jälkeen. KTI:n toteuttama Toimialabarometrikysely tehtiin nyt syyskuussa neljättä kertaa, ja kyselyyn vastasi tällä kertaa 48 jäsenyritystä.

Kyselyn vastaajista yli 40 prosenttia arvioi kiinteistöalan palvelujen kokonaiskysynnän lisääntyneen edellisten 12 kuukauden aikana. Kokonaiskysynnän menneen kehityksen saldoluku – kysynnän lisääntymistä arvioivien vastaajien osuuden ja kysynnän laskua arvioivien vastaajien osuuden välinen erotus – nousikin viime syksyn kyselyn -12:sta +36:een. Kysynnän arvioitiin lisääntyneen kaikilla muilla toimialoilla paitsi toimitila- ja käyttäjäpalveluissa, ja myös siellä saldoluku oli selvästi

vähemmän negatiivinen kuin viime vuoden kyselyssä. Positiivisinta kehitys on puolestaan ollut siivouksessa, jonka osalta 66 prosenttia vastaajista arvioi kysynnän lisääntyneen.

### Kysynnän arvioidaan kasvavan kaikissa kiinteistöpalveluissa

Positiivisen kehityksen arvioidaan jatkuvan tulevan vuoden aikana kaikilla palvelutoimialoilla. Vastaajista 52 prosenttia ennusti kokonaiskysynnän lisääntyvän seuraavien vuoden aikana, ja vastaavasti vain kolme prosenttia odottaa kysynnän laskevan. Tulevaisuudennäkymät ovat positiivisimpia energianhallinta- ja kiinteistö- / toimitilajohtamisen palveluissa, siivouksessa ja teknisissä palveluissa. Kaikissa näissä palveluissa jopa noin 70 prosenttia vastaajista arvioi kysynnän lisääntyvän, eikä kysynnän vähenemistä ennakoinut kukaan.

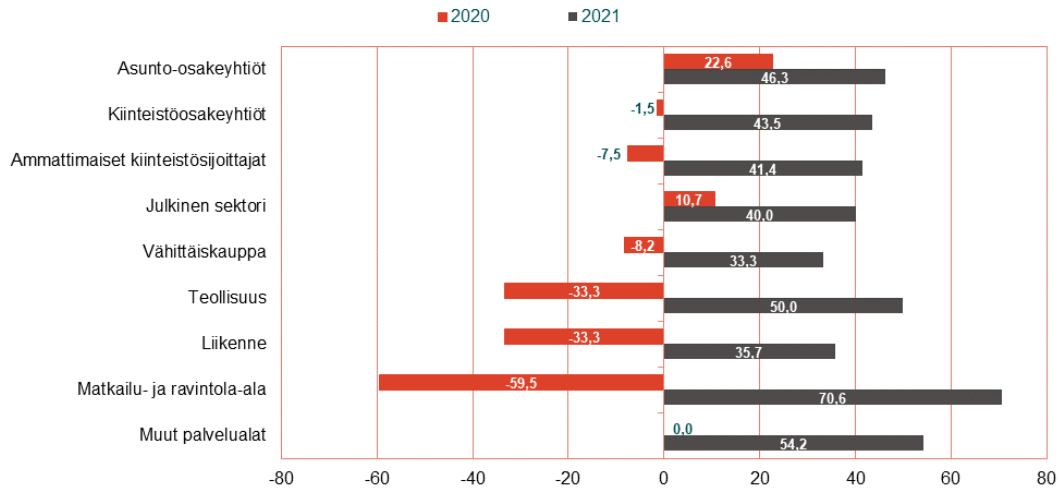
## Miten ennustatte seuraavien kiinteistöalan palvelujen kysynnän kehittyvän seuraavien 12 kuukauden aikana? (saldoluvut)



Saldoluku = kysynnän lisääntymistä arvioivien vastaajien osuuden ja kysynnän laskua arvioivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista arvioi kysynnän lisääntyneen. Huom: Teollisuuspalvelut on lisätty kyselyyn syksyllä 2021.

Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

## Miten ennustatte palvelujen kysynnän kehittyvän seuraavissa asiakasryhmissä seuraavien 12 kuukauden aikana? (saldoluvut)



Saldoluku = kysynnän lisääntymistä arvioivien vastaajien osuuden ja kysynnän laskua arvioivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista arvioi kysynnän lisääntyneen.

Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

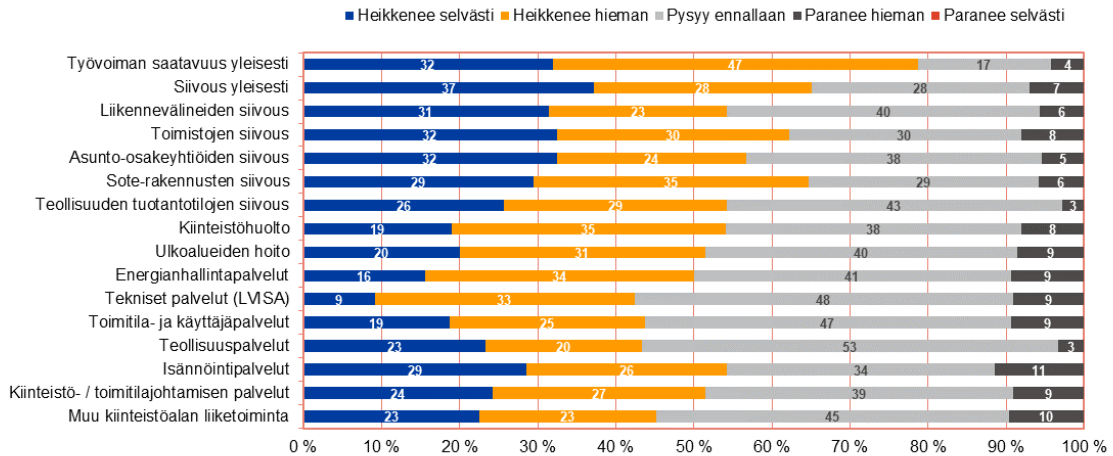
Viime vuoden notkahduksen jälkeen positiivinen muutos oli nyt poikkeuksellisen voimakas, ja useissa palveluissa tulevaisuuden kysyntää kuvaavat saldoluvut nousivat barometrin neljävuotisen historian korkeimmalle tasolle.

Kiinteistöpalvelujen eri asiakasryhmistä voimakkaimmat kysynnän heilahtelut on koettu matkailu- ja ravintola-alalla. Viime syksyn barometrissa yli 70 prosenttia vastaajista arvioi matkailu- ja ravintola-alan kysynnän heikkenevän, kun taas tänä vuonna yli 70 prosenttia vastaajista ennusti kysynnän kasvua tällä alalla. Kaikissa muissakin asiakasryhmissä kysynnän odotetaan lisääntyvän. Kysynnän muutosta kuvaava saldoluku oli nyt matalin vähittäiskaupassa, jossa toisaalta myös koronan aiheuttama notkahdus on ollut lievintä etenkin päivittäistavarakaupassa.

### Työvoiman saatavuudessa entistä suurempia haasteita

Näkemykset työvoiman saatavuuden kehityksestä ovat olleet vuodesta 2018 lähtien barometrissa koko ajan negatiivisia. Vuonna 2020 työvoiman saatavuuden saldoluvut paranivat - pysyen kuitenkin yhä negatiivisina – työttömyysasteen noustessa jyrkästi pandemian myötä. Tämän syksyn kyselyssä työvoiman saatavuuden saldoluvut puolestaan laskivat uudestaan entistä matalammalle. Peräti 45 prosenttia vastaajista arvioi työvoiman yleisen saatavuuden heikentyneen selvästi edellisten 12 kuukauden aikana, ja lisäksi 30 prosenttia arvioi saatavuuden heikentyneen hieman. Tulevan vuoden aikana neljä viidestä vastaajasta ennustaa saatavuuden heikkenevän edelleen.

## Miten ennustatte työvoiman saatavuuden kehittyvän seuraavien 12 kuukauden aikana? (vastausten jakauma, %-osuudet)



Lähde: Kiinteistöyönantajien Toimialabarometri

Työvoiman yleinen saatavuus on barometrissa heilahdellut voimakkaammin kuin eri liiketoiminta-alueiden vastaavat luvut. Palvelukohtaisissa kysymyksissä siivouksen saldoluvut olivat matalimpia. Edellisten 12 kuukauden aikana 62 prosenttia vastaajista arvioi työvoiman saatavuuden siivouspalveluissa heikentyneen, ja 65 prosenttia vastaajista ennustaa saatavuuden edelleen heikenevän. Kaikilla eri liiketoiminta-alueilla vähintään 40 prosenttia barometrin vastaajista ennakoivat työvoiman saatavuuden heikenevän tulevan vuoden aikana.

Aiempien vuosien kyselyjen tavoin Toimialabarometrin vastaajat pitivät rekrytointivaikeuksien keskeisimpinä syinä hakijoiden puutetta avoimiin tehtäviin ja liian hyvää työttömyys- ja sosiaaliturvaa. Yli 60 prosenttia vastaajista oli sitä mieltä, että nämä tekijät ovat keskeisiä syitä rekrytointivaikeuksiin. Entistä useampi vastaaja arvioi myös hakijoiden riittämättömän tai väärän alan koulutuksen vaikeuttavan rekrytointia. Vuonna 2018 vain 28 prosenttia vastaajista arvioi koulutuksen olevan merkittävä rekrytointivaikeuksien syy, mutta tänä vuonna vastaava osuus oli noussut jo 46 prosenttiin.

## TIETOA ALASTA

- Rakennetun ympäristön osuus Suomen yli 800 miljardin euron kansallisvarallisuudesta on lähes 85 %. Asuin- ja muiden rakennusten osuus kansallisvarallisuudesta on noin 72 %.
- Kiinteistöpalveluilla tarkoitetaan kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluita, joita ovat mm. siivous, kiinteistöhuolto, ulkoalueiden hoito, tekniset palvelut ja energianhallintapalvelut sekä erinäiset toimitila- ja käyttäjäpalvelut, kuten aula- ja turvallisuuspalvelut.
- Hoito- ja ylläpitopalveluilla pyritään säilyttämään kiinteistön kunto ja arvo halutulla tasolla. Toimitila- ja käyttäjäpalvelut luovat tilojen käyttäjille edellytyksiä harjoittaa toimintaansa kiinteistössä.
- Vuonna 2019 kiinteistöjen ylläpidon arvo oli vuosikorjaukset mukaan lukien 19 miljardia euroa eli yli 8 prosenttia Suomen bruttokansantuotteesta.
- Kiinteistöpalvelujen osuus ylläpidon kustannuksista on noin 6 miljardia euroa.
- Yksityinen kiinteistöpalveluala työllistää yli 90 000 henkilöä, ja koko kiinteistöala noin 115 000 henkilöä. Yli 90 % kiinteistöpalvelualan työntekijöistä on vakituisissa työsuhteissa. Työntekijöistä yli 20 % on ulkomaalaistaustaisia. Siivouksen toimialalla ulkomaalaistaustaisten osuus on noin 27 %.
- Kiinteistötyönantajiin kuuluu vajaat 400 jäsenyritystä, jotka työllistävät 80 % koko alan henkilöstöstä.

### Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Pia Gramén  
[pia.gramen@kiinteistotyönantajat.fi](mailto:pia.gramen@kiinteistotyönantajat.fi)  
puh. 020 7959 481

Kiinteistötyönantajat ry  
[www.kiinteistotyönantajat.fi](http://www.kiinteistotyönantajat.fi)  
[info@kiinteistotyönantajat.fi](mailto:info@kiinteistotyönantajat.fi)