



# KIINTEISTÖTYÖNANTAJAT

## Kiinteistöalan talouskatsaus

*Rakentamisen volyymit pysyvät toistaiseksi hyvin korkealla tasolla, vaikka rakennuslupien määrät ovat kääntyneetkin laskuun. Kiinteistöalan palvelujen kysynnän odotetaan lisääntyvän tulevan vuoden aikana kaikilla osa-alueilla ja asiakasryhmissä. Työvoiman saatavuus kuitenkin heikenee edelleen.*

Suomen talouskasvu hidastuu ensi vuonna, mutta säilyy positiivisena. Tuoreimmat ennusteet Suomen bruttokansantuotteen kehityksestä ennakoivat noin kolmen prosentin talouskasvua tälle vuodelle. Ensi vuoden kasvuennusteita on viime kuukausina hieman hivutettu alaspäin 1,5-2,5 prosentin välille, ja vuonna 2020 bruttokansantuotteen odotetaan jatkavan kasvuaan noin 1,5 prosentilla.

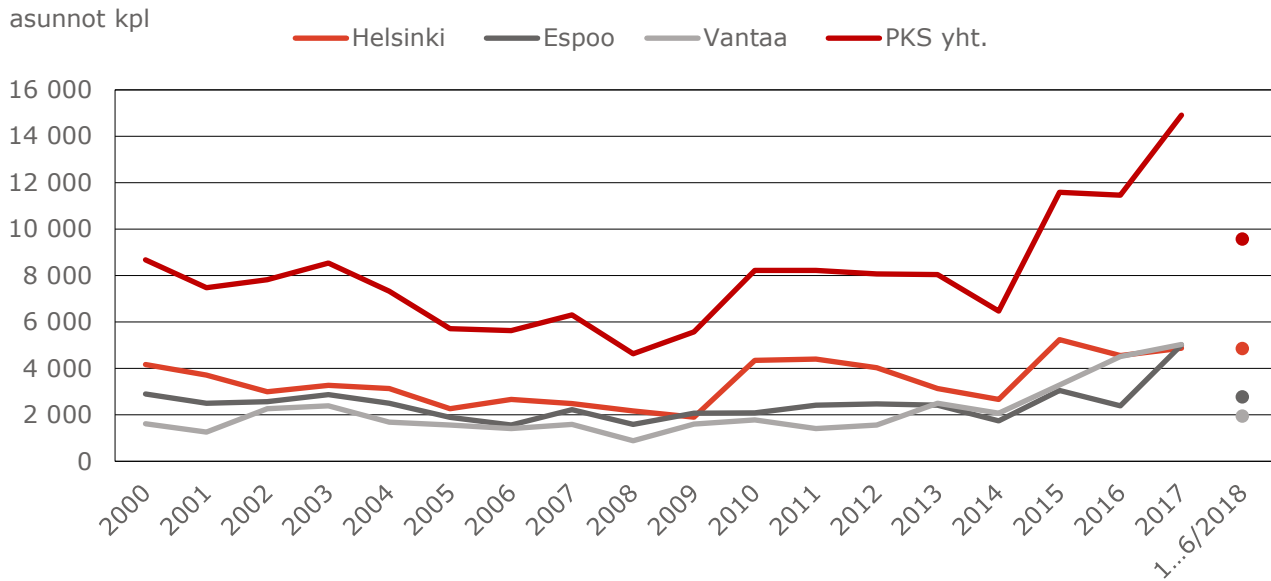
Viennin kasvu jatkuu, mutta kasvuvauhti on taantumassa 3-5 prosenttiin vuodessa. Työllisyystilanne on myös kehittynyt positiivisesti. Valtiovarainministeriö totesi syyskuussa, että työllisyyden kasvu on alkuvuoden 2018 aikana ollut jopa nopeampaa kuin mitä taloudellisen aktiviteetin perusteella voisi olettaa. Useimmat ennustelaitokset odottavat nyt työttömyysasteen laskevan ensi vuonna 7,0-7,5 prosentin tuntumaan. Valtiovarainministeriön tuore ennuste vuoden 2019 työttömyysasteesta on 6,9 prosenttia, ja vuodelle 2020 6,6 prosenttia.

Yksityisen kulutuksen odotetaan kasvavan sekä tänä että ensi vuonna noin kahdella prosentilla. Myös investointien positiivinen kehitys jatkuu, joskin ennustelaitosten näkemysten välillä on jonkin verran eroja investointivolyyymien kehityksestä. Elo-syyskuussa julkaistuissa talousennusteissa odotetaan investointien nousevan tänä vuonna 3-6 prosentilla, ja ensi vuonna 1-4 prosentilla.

### **Rakentamisen volyymit kasvavat vielä tänä vuonna**

Rakennusinvestointien rooli on ollut talouskasvussa merkittävä, ja asuntorakentamisen volyymit ovat edelleen pysyneet korkealla tasolla. Viime vuonna pääkaupunkiseudulla aloitettiin Tilaustokeskuksen mukaan 14 900 asunnon rakentaminen, mikä oli selkeästi 2000-luvun korkein lukumäärä. Tänä vuonna tahti on ollut vielä kiiuvaampi, sillä jo tammi-kesäkuussa pääkaupunkiseudulla aloitettiin lähes 9 600 asuntoa, joista yli puolet sijaitsee Helsingissä. Merkittävä osuus rakentamisesta keskittyy vuokra-asuntoihin: KTI:n seurannan mukaan pääkaupunkiseudulla oli kesäkuun lopun tilanteessa rakenteilla yli 8 000 vuokra-asuntoa. Luku sisältää vain kokonaan vuokrakäyttöön tulevat kohteet. Myös Tampereella asuinrakentaminen on ollut hyvin vilkasta, sillä tammi-kesäkuussa aloitettiin yli 2 700 asunnon rakentaminen, kun vuositasolla ollaan 2000-luvun aikana parhaimmillaankin ylletty hieman yli 3 000 asuntoaloitukseen. Oulussa, Turussa ja Jyväskylässä käynnistettiin kussakin alkuvuonna 1 100–1 400 asunnon rakentaminen, mikä on näiden kaupunkien historialliseen keskitasoon verrattuna myös varsin korkea lukumäärä. Kaiken kaikkiaan asuinrakentamisen aloituksia oli Tilaustokeskuksen mukaan tammi-kesäkuussa koko Suomessa 24 prosenttia enemmän kuin viime vuoden vastaavana ajanjaksona.

## Aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla



Lähde: Tilastokeskus

Pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisen volyymitkin ovat yhä kasvaneet, vaikka toimistojen vaajakäyttöasteet pysyttelevät korkeina. KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan kesäkuun 2018 lopussa oli pääkaupunkiseudulla käynnissä lähes 210 000 uuden toimistoneliön rakennustyöt, mikä on jopa 80 000 neliötä enemmän kuin puoli vuotta aiemmin. Liiketilaa oli kesällä rakenteilla jopa 280 000 neliötä. Määrä on kuitenkin lähdössä laskuun suurten kauppakeskushankkeiden valmistuessa, sillä kovin suuria liikekiinteistö-hankkeita ei ole tänä vuonna käynnistetty. Syyskuussa valmistui 60 000 neliön kauppakeskus REDI. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimitilarakentaminen on vähäistä, ja käynnissä on lähinnä muutamia yksittäisiä hankkeita. Esimerkiksi Technopolis laajentaa toimistokampuksiaan niin Tampereella, Oulussa kuin Kuopiossakin.

Rakentamiseen ennakoitu käänne on kuitenkin jo nähtävissä myönnettyjen rakennuslupien määrän laskuna. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana asuntojen lupamäärä väheni Tilastokeskuksen mukaan koko Suomessa 10,2 prosenttia viime vuodesta. Tosin viime vuonna asuntojen lupamäärä oli poikkeuksellisen korkea. Myös liike- ja toimistorakentamisessa myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärät laskivat selvästi viime vuodesta.

### Kiinteistökaupamarkkinat edelleen vilkkaat

Kiinteistömarkkinoiden kaupankäynti jatkuu Suomessa edelleen varsin vilkkaana. Ensimmäisen vuosipuoliskon kaupankäyntivolyyymi oli KTI:n tilastojen mukaan noin 3,9 miljardia euroa, mikä on kaikkien aikojen korkein tammi-kesäkuun volyyymi. Syyskuun lopulla volyyymi oli noussut jo viiden miljardin euron paikkeille. Viime vuonna syksyn kaupankäynti oli kuitenkin poikkeuksellisen vilkasta, joten tänä vuonna tuskin ylletään vuonna 2017 tilastoituun 10,2 miljardin euron kokonaisvolyyymiin.

Toimistokiinteistöt ovat olleet kuluvan vuoden suosituin kiinteistötyyppi kiinteistökaupamarkkinoilla, ja etenkin pääkaupunkiseudulla on suuri määrä toimistoja vaihtanut omistajaa. Toimistokiinteistöjen osuus tammi-elokuun kaupoista oli noin 30 prosenttia. Myös liikekiinteistöjen, asuinportfolioiden ja hoivakiinteistöjen kaupankäynti on jatkunut vilkkaana. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan on pysynyt edelleen korkeana, ja tänäkin vuonna ulkomaisten sijoittajien osuus kaikista kaupoista on ollut yli puolet.

## Kiinteistöpalvelujen kysyntä lisääntyy kaikilla osa-alueilla ja eri asiakasryhmissä

Kiinteistöyönantajat ry:n jäsenyrityksille syyskuussa suunnatun Toimialabarometrikyselyn perusteella alan näkemykset kiinteistöalan palvelujen kysynnän kehityksestä ovat pääsääntöisesti positiivisia. KTI:n toteuttamaan kyselyyn vastasi 59 yritystä, jotka toimivat eri puolilla Suomea. Vastaajista 60 prosenttia arvioi kiinteistöalan palvelujen kokonaiskysynnän lisääntyneen edellisten 12 kuukauden aikana ja 55 prosenttia odottaa kysynnän kasvavan myös tulevan vuoden aikana. Vain pari vastaajaa ennakoivat kokonaiskysynnän laskua.

Arviot sekä menneestä että tulevasta kehityksestä olivat suhteellisen yhteneviä alan eri palvelujen välillä. Siivouksen tulevaisuudennäkymät olivat kaikkein positiivisimmat: vastaajista 55 prosenttia odottaa siivouspalvelujen kysynnän lisääntyvän, ja vain kaksi prosenttia ennakoivat kysynnän vähenevän. Kaikissa Toimialabarometrissa kysytyissä alan palveluissa saldoluku oli selkeästi positiivinen, eli suurempi osuus vastaajista ennakoivat kysynnän kasvua kuin laskua.

Palvelujen kysynnän odotetaan lisääntyvän tulevan vuoden aikana myös kaikissa asiakasryhmissä. Odotukset ovat positiivisimpia asunto-osa-alueiden ja ammattimaisten kiinteistösijoittajien kohdalla. Noin puolet barometrin vastaajista

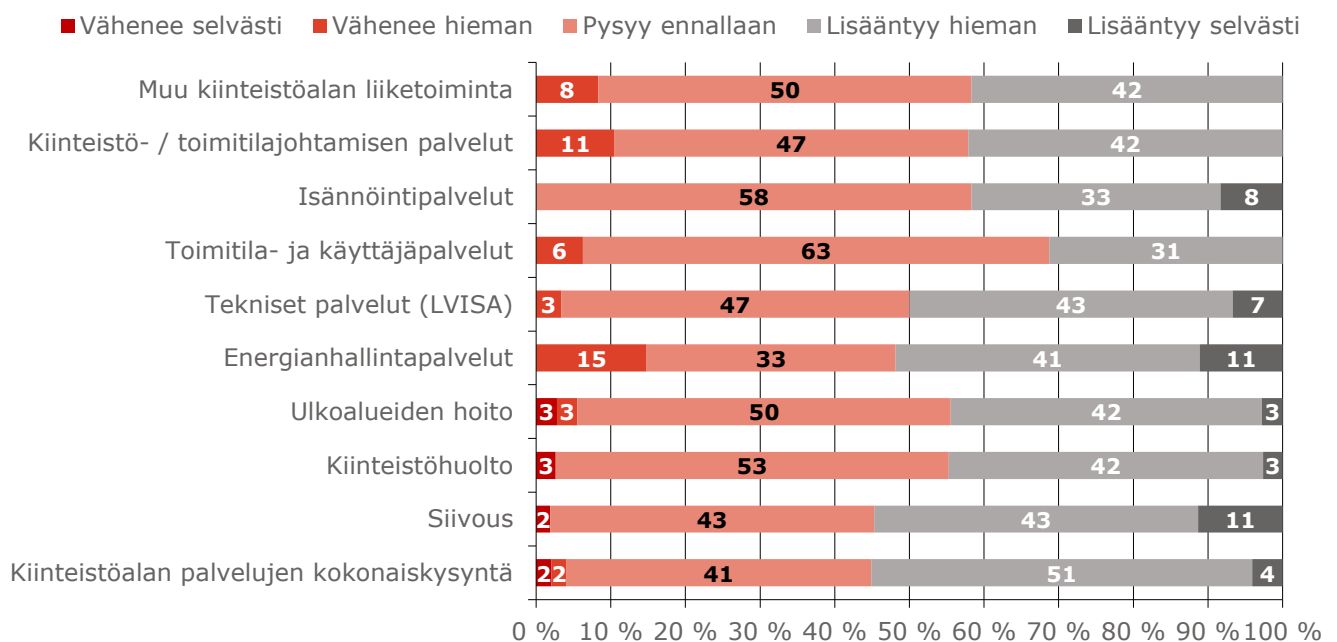
arvioi kiinteistöalan palvelujen kysynnän lisääntyvän näissä asiakasryhmissä. Vähittäiskaupassa odotukset ovat maltillisimmat, sillä yli 70 prosenttia vastaajista odottaa kiinteistöalan palvelujen kysynnän pysyvän vähittäiskaupparektorilla ennallaan, ja kysynnän kasvua ennakoivat vain neljäsosa vastaajista.

Alan näkymiä peilaavissa avoimissa kommentteissa nousi kuitenkin esiin alaa tunnetusti vaikeava hintakilpailu, jota ostajien pelkkää alhaista hintaa painottava palvelujen kilpailuttaminen aiheuttaa.

## Myynti- ja tulojen kasvu jatkuu

Kiinteistöpalvelualan tavanomaista parempi suhdannetilanne näkyy myös elokuisen EK:n Suhdannebarometrin tuloksissa. Suhdannebarometrin mukaan suhdannetilanteen saldoluku nousi hieman toisella vuosineljänneksellä, ja on nyt +17. Lähitulevaisuuden suhdannennäkymiä kuvaava saldoluku on pysynyt edellisten 12 kuukauden ajan tasaisesti positiivisena, ja oli nyt +16. Suhdannebarometrin mukaan toimialan myynti- ja tulojen kasvu jatkuu edelleen. Myynti- ja tulojen kasvun saldoluku on noussut edellisten 12 kuukauden aikana +22:sta +51:een, joka on selkeästi korkein lukema viimeisten viiden vuoden aikana. Henkilökunnan määränkin odotetaan edelleen nousevan.

## Kiinteistöalan palvelujen kysynnän kehitys seuraavien 12 kk aikana



Lähde: Kiinteistöyönantajien Toimialabarometri

## Työvoiman saatavuus heikkenee

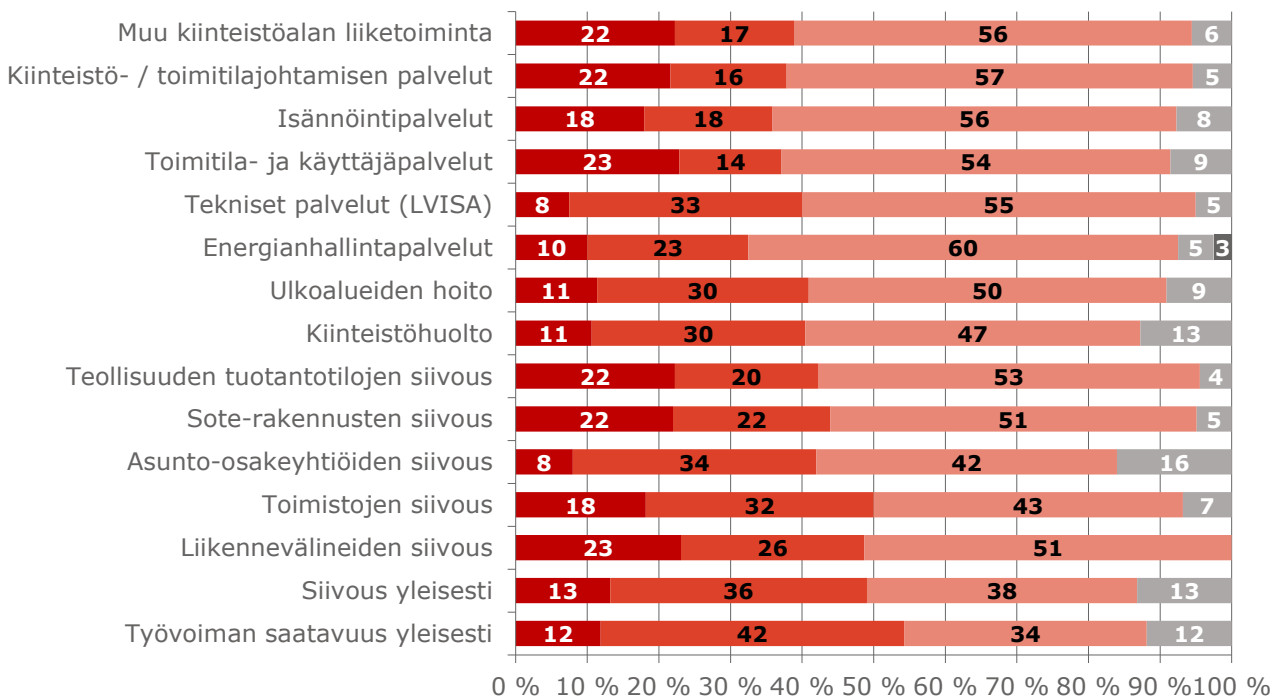
Vaikka suhdannenäkymät ovatkin pitkälti positiivisia, on työvoiman saatavuudessa selkeitä haasteita. EK:n Suhdannebarometrissa todetaan rekrytointivaikeuksien olevan kiinteistöpalvelualalla yleisiä, ja työvoiman kohtaanto-ongelmat käyvät selvästi ilmi myös Kiinteistötyönantajien Toimialabarometrissa, jonka vastaajista 62 prosenttia arvioi työvoiman yleisen saatavuuden heikentyneen edellisten 12 kuukauden aikana. Joka viides arvioi saatavuuden jopa heikentyneen selvästi. Saman suuntauksen odotetaan jatkuvan myös tulevan vuoden aikana.

Erot työvoiman saatavuudessa ovat kiinteistöalan eri toimialojen välillä suhteellisen pieniä. Jokaisella osa-alueella vähintään joka kolmas vastaaja ennakoii työvoiman saatavuuden heikenevän seuraavien 12 kuukauden aikana, ja saatavuuden paranemiseen uskoo vain pieni osa vastaajista. Siivouspalveluissa, etenkin liikennevälineiden ja toimistojen siivouksessa, työvoiman saatavuuden haasteiden koetaan olevan jonkin verran suurempia kuin esimerkiksi isännöinti- tai energianhallintapalveluissa.

Rekrytointivaikeuksien keskeisimmiksi syiksi nähdään hakijoiden puute avoimiin tehtäviin sekä työttömyys- ja sosiaaliturvan muodostamat kannustinloukut. Myös hakijoiden riittämätön koulutus ja liian vähäinen alan työkokemus sekä ulkomaalaisen työvoiman työllistämiseen liittyvä hitaus ja muut esteet nousivat Toimialabarometrissa vahvasti esiin. Yhtenä merkittävänä syynä osaavien ja koulutettujen työnhakijoiden puutteeseen koetaan myös alan tunnettuuden puute. Avoimissa vastauksissa nostetaan esiin useita keinoja, joilla alan vetovoimaa ja työvoiman saatavuutta voisi parantaa. Esimerkiksi koulutuksen tuottaman osaamisen tulisi vastata nykyistä paremmin ja tasalaatuisemmin työelämän tarpeisiin. Lisäksi työkykyisten kannustinloukkuja tulisi purkaa, jotta työn tekeminen olisi houkutteleva vaihtoehto. Edelleen maahanmuuttajien työllistymistä tulisi helpottaa työlupakäytäntöjä virtaviivaistamalla ja takaamalla ulkomailta tuleville yhteiskunnan kustantama, työntekoon ja opiskeluun riittävä peruskielitaito.

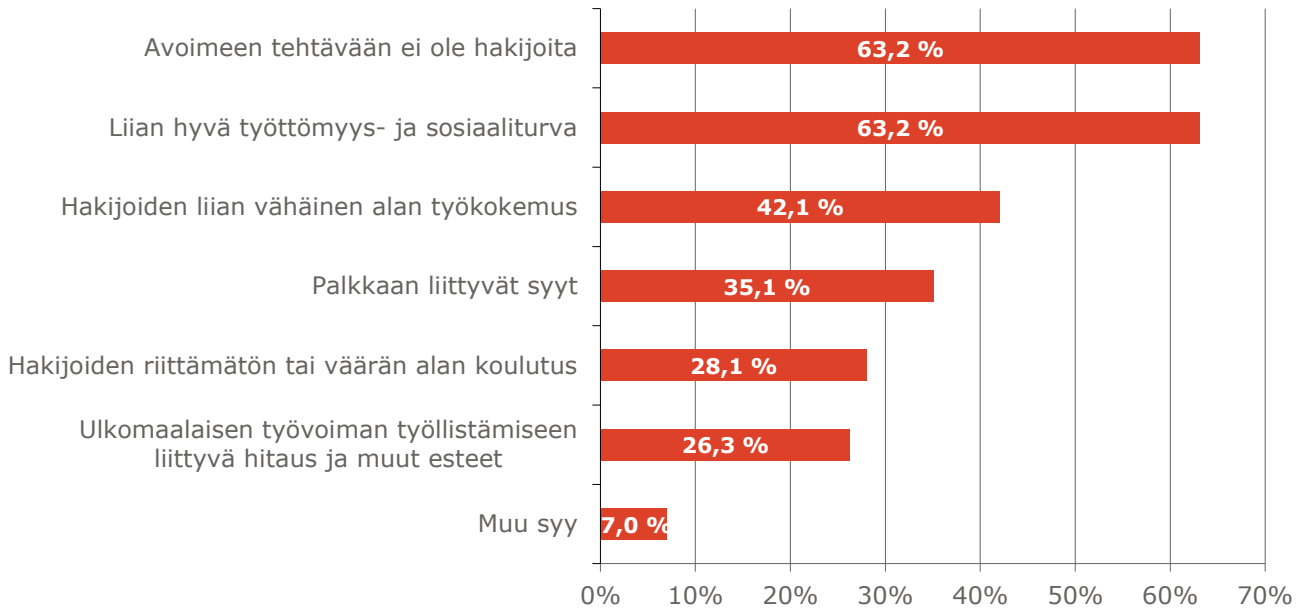
## Työvoiman saatavuuden kehitys seuraavien 12 kk aikana

■ Heikkenee selvästi ■ Heikkenee hieman ■ Pysyy ennallaan ■ Paranee hieman ■ Paranee selvästi



Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

### Rekrytointivaikeuksien keskeisimpiä syitä



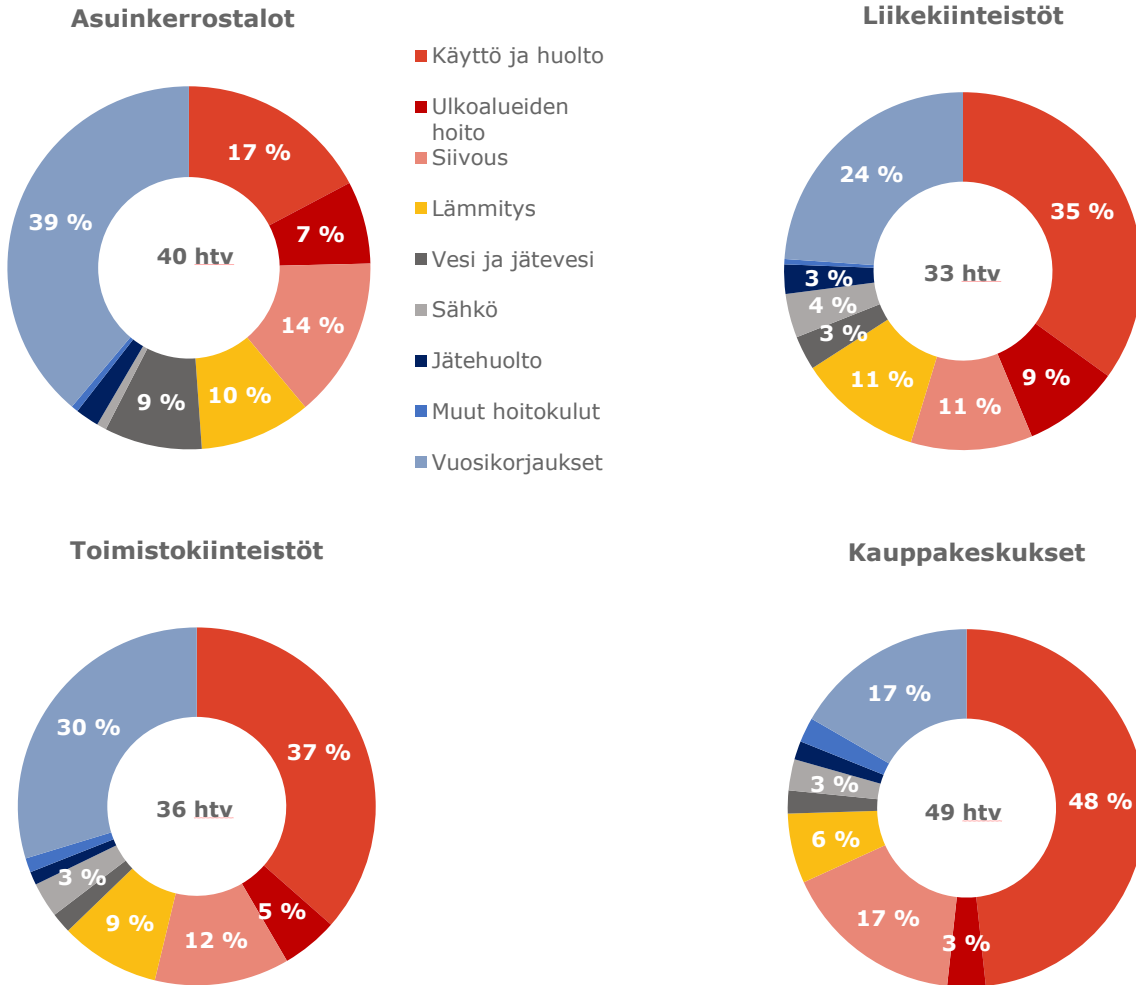
Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

### Kauppakeskuskiinteistöjen vartiointi- ja turvallisuuspalvelut työllistävät

KTI on tänä vuonna tarkastellut kiinteistöjen ylläpidon työllistävyyttä neljällä merkittävällä kiinteistösektorilla. Vertailua varten laskettiin, kuinka monta henkilötyövuotta (htv) 100 000 huoneistoneliötä (htm<sup>2</sup>) työllistää eri kiinteistösektoreilla. Laskennassa käytettiin VTT:n tekemiä laskelmia kiinteistön ylläpidon eri palvelujen työllistävyydestä sekä KTI Ylläpitokustannusvertailun toteutuneita kustannustietoja vuodelta 2017. Laskelmat sisältävät kiinteistönomistajalle kuuluvat tehtävät, eli esimerkiksi käyttäjän tilaama siivous

ei sisälly näihin lukuihin. Näiden laskelmien mukaan kauppakeskuskiinteistöjen työllistävyysvaikutus on kiinteistösektoreista suurin: ne työllistävät noin 49 htv/100 000 htm<sup>2</sup>. Kauppakeskuskiinteistöjen työllistävyyttä nostaa työvoimavaltainen käyttö ja huolto, johon sisältyy turvallisuus- ja vartiointipalvelut. 100 000 neliötä asuinrakennuksia työllistää puolestaan 40 henkilöä, joista 15,5 henkilötyövuotta aiheutuu vuosikorjauksista. Korjausten työllistävyyttä asuinrakennuksissa nostaa sekä ikääntyvä rakennuskanta että vuokranantajalle kuuluvat huoneistokorjaukset. Toimisto- ja liikerakennuksissa eniten työllistävät käytön ja huollon palvelut.

**Kiinteistöjen ylläpidon työllistävyys kiinteistösektoreittain per 100 000 htm<sup>2</sup>**



Lähde: KTI

**TIETOA ALASTA**

- Rakennusten ja tonttien osuus Suomen kansanvarallisuuden arvosta on noin kaksi kolmasosaa.
- Kiinteistöpalveluilla tarkoitetaan kiinteistöhoito- ja ylläpitopalveluita, joita ovat mm. siivous, kiinteistöhuolto, ulkoalueiden hoito, tekniset palvelut ja energianhallintapalvelut sekä erinäiset toimitilaja 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.

- Yksityisellä kiinteistöpalvelualalla työskentelee yli 90 000 henkilöä, ja koko kiinteistöalalla noin 110 000 henkilöä. Yli 90 % kiinteistöpalvelualan työntekijöistä on vakituisissa työsuhteissa, ja ulkomaalaisten osuus on noin 20 %.
- 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)