

## Kiinteistöalan talouskatsaus

*Heikkenevä talousnäkyvä painaa kiinteistöpalvelualan yritysten kasvuodotukset jonkin verran viime vuotta matalammiksi. Valtaosa kiinteistöpalveluyrityksistä ennakoii kaikkien palvelujen kysynnän säilyvän nykytasollaan tulevan vuoden aikana. Vahvimmat kasvuodotukset kohdistuvat teknisten palvelujen ja energianhallintapalvelujen kysyntään. Työvoiman saatavuus pysyttelee alan kasvun haasteiden kärjessä, eivätkä yritykset odota tilanteeseen nopeaa helpotusta. Alan arvostuksen nostaminen, yhteistyö oppilaitosten kanssa, ulkomaisen työvoiman saatavuuden helpottaminen sekä kannustinloukkujen purkaminen nähdään keskeisimmiksi keinoiksi työvoimapulan ratkaisuun.*

Suomen talouskasvu hidastuu muun Euroopan tavoin. Kotimaiset ennustelaitokset povaavat tälle vuodelle noin 1,5 prosentin talouskasvua. Sekä ensi vuoden että vuoden 2021 kasvuennusteet ovat puolestaan yhden prosentin tuntumassa.

Työttömyysaste on laskenut jo alle seitsemän prosentin, ja ennustelaitokset arvioivat lukeman laskevan hitaasti edelleen. Valtiovarainministeriön tuore ennuste vuoden 2020 työttömyysasteesta on 6,3 prosenttia, ja vuonna 2021 työttömyysasteen ennakoidaan vielä hieman laskevan 6,2 prosenttiin. Hallituksen asettaman 75 prosentin työllisyysastetavoitteen toteutumiseen liittyy kuitenkin runsaasti epävarmuutta.

Viennin kehitys on ollut viime vuotta positiivisempaa, ja ennustelaitosten arviot vuoden 2019 viennin kasvusta vaihtelevat 2-4 prosentin välillä. Ensi vuoden ja vuoden 2021 kasvuodotukset ovat kuitenkin tätä matalampia. Yksityisen kulutuksen odotetaan puolestaan kasvavan sekä tänä että ensi vuonna noin 1-2 prosentilla, ja myös investointien odotetaan pysyvän tänä vuonna niukasti plussan puolella. Vuonna 2020 investointien odotetaan kääntyvän pieneen laskuun.

### **Kiinteistökaupparakentamisen edelleen vilkasta**

Ammattimaisten kiinteistösijoittajien tekemien kauppajen määrä pysyy edelleen korkeana niin Suomessa kuin muuallakin Euroopassa. Euroopan keskuspankin toimet pitävät korkotason ennätysmatalana, ja sen tukemana kiinteistömarkkinoille virtaa edelleen runsaasti pääomia. Suomessa tämän vuoden kaupankäyntivolyyymeissa ollaan kuitenkin jonkin verran jäljessä kahden edellisen hyvin vilkkaan vuoden lukemista. Kauppajen lukumäärä on pysynyt edelleen korkeana, mutta todella suuret, useiden satojen miljoonien

eurojen kiinteistökaupat ovat jääneet tältä vuodelta vielä puuttumaan.

Ensimmäisen vuosipuoliskon kaupankäyntivolyyymi oli KTI:n tilastojen mukaan noin 3,2 miljardia euroa, ja syyskuun lopussa volyyymi nousi jo lähelle viittä miljardia euroa. Vuosien 2017 ja 2018 tavoin toimistokiinteistöt ovat olleet kuluvan vuoden suosituin kiinteistötyyppi kiinteistökaupparakentamarkkinoilla. Niiden osuus tämän vuoden tähänastisista kaupoista on noin 35 prosenttia. Asuntoportfolioiden osuus kokonaisvolyyymista on hieman yli neljännes, ja liikekiinteistökauppajen osuus vajaa 20 prosenttia. Kansainvälisten sijoittajien asunto-omistukset Suomessa kasvavat vauhdilla, ja tänäkin vuonna Suomen vuokra-asuntomarkkinoille on tullut muutama uusi ulkomainen sijoittaja. Myös toimitilakiinteistöt houkuttelevat edelleen ulkomaisia sijoittajia etenkin suurten kaupunkien parhailla sijainneilla. Tänä vuonna ulkomaiden sijoittajien osuus kaupparakentamisesta on ollut noin 50 prosenttia.

### **Asuntorakentamisen volyymit pysyvät korkeina pääkaupunkiseudulla**

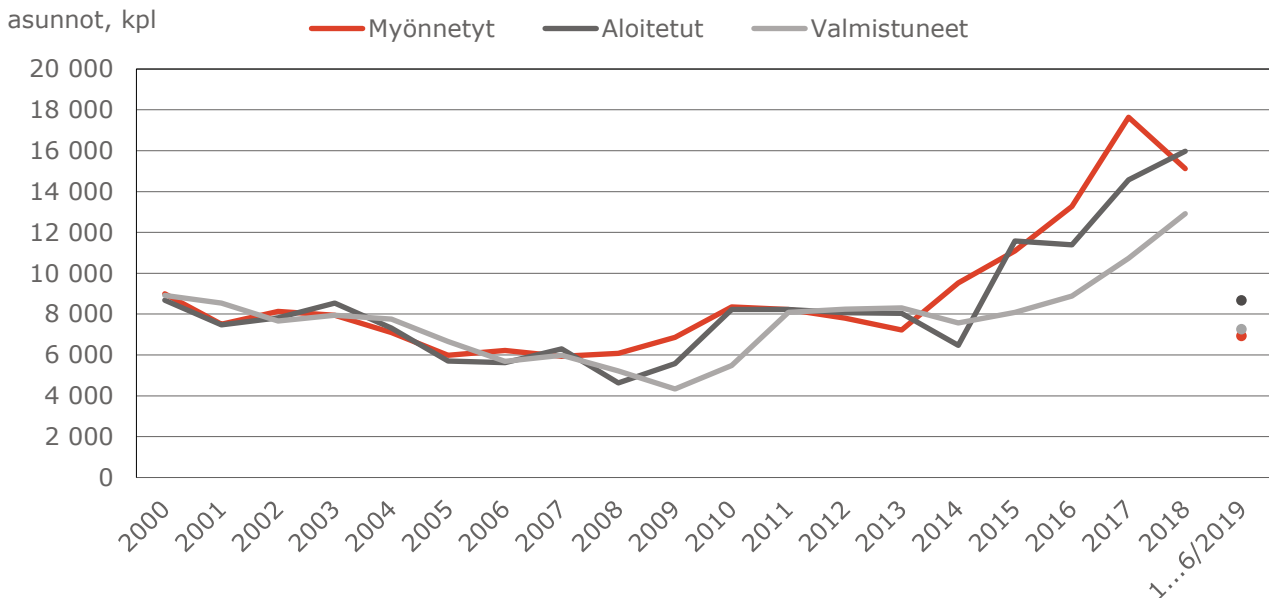
Uudisrakentaminen on koko Suomen tasolla hidastumassa, mutta volyymit ovat etenkin pääkaupunkiseudun uudisasuntojen rakentamisessa yhä varsin korkeita. Pelkästään Helsingissä on rakenteilla noin 10 000 asuntoa, ja tämän vuoden tammi-kesäkuussa aloitettiin koko pääkaupunkiseudulla lähes 8 700 uuden asunnon rakentaminen. Tasaisella tahdilla ylitettäisiin selvästi viime vuoden ennätysellinen aloitusvolyyymi, joka on Tilastokeskuksen mukaan tarkentunut 15 977 asuntoon. Merkittävä osuus asuntojen uudistustannosta keskittyy edelleen vuokra-asuntoihin: KTI:n seurannan mukaan pääkaupunkiseudulla oli kesäkuun lopun tilanteessa rakenteilla yli 9 000 vuokra-asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön

tulevissa taloissa. Muista suurista kaupungeista asuntorakentaminen on jatkunut kaikkein vilkkaimpana Tampereella, jossa käynnistettiin tammi-kesäkuussa yli 1 700 asunnon rakennustyöt. Myös Oulussa ja Jyväskylässä ylittyi alkuvuonna 1 000 aloitetun asunnon raja.

Rakennuslupien määrä on kuitenkin laskusuunnassa. Toisella vuosineljänneksellä myönnettiin

Tilastokeskuksen mukaan koko Suomessa rakennuslupa noin 11 600 asunnolle, kun viime vuonna vastaava luku oli yli 15 200 asuntoa. Helsingissä asuntorakennuslupien määrä on yhä kasvussa, mutta useimmissa muissa suurissa kaupungeissa lupien määrä on ollut laskussa, ja asuntorakentaminen hidastuu vähitellen.

### Asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

### Toimistojen ja liikerakennusten lupamäärät laskussa

Toimitilarakentamisessa myönnettyjen lupien määrä on asuntojakin voimakkaammassa laskussa. Huhti-kesäkuussa myönnettyjen toimistojen ja liikerakennusten lupien kuutiomäärä laski koko Suomessa lähes 25 prosenttia viime vuodesta. Pääkaupunkiseudulla toimitilarakentamisen volyymit ovat olleet viimeiset pari vuotta poikkeuksellisen korkealla tasolla, mutta aktiviteetti on laskemassa selkeästi, kun tällä hetkellä käynnissä olevat hankkeet valmistuvat. KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan kesäkuun 2019 lopussa oli pääkaupunkiseudulla käynnissä hieman yli 150 000 uuden toimistoneliön rakennustyöt, mikä oli melkein 60 000 neliötä vähemmän kuin viime kesänä. Valtaosa hankkeista valmistuu loppuvuoden tai vuoden 2020 ensimmäisen puoliskon aikana. Rakenteilla olevien liikekiinteistöjen

neliömäärä on laskenut vuoden 2018 kesän 280 000 neliöstä alle 200 000 neliöön. Loka-kuussa rakenteilla olevien liikekiinteistöjen määrä vähenee edelleen yli 100 000 neliöllä, kun Mall of Tripla ja Ainoan III-vaihe valmistuvat. Tänä vuonna pääkaupunkiseudulla on käynnistynyt vain pari uutta toimitilojen rakennushanketta.

Muissa suurissa kaupungeissa toimitilarakentamisen volyymit ovat melko matalia. Yksittäisiä merkittäviä toimistohankkeita on kuitenkin käynnissä monessa kasvukeskuksessa. Merkittäviä liikerakennushankkeita ei puolestaan ole käynnistetty tämän vuoden aikana. Seinäjoen Ideaparkin valmistuminen loppuvuodesta vetää muun Suomen liiketilarakentamisen volyymin lähes olemattomiin.

### Kiinteistöpalvelujen kysyntä vakaata

Kiinteistötyönantajat ry:n jäsenyritysten näkemykset kiinteistöalan palvelujen kysynnän kehityksestä ovat kautta linjan vähemmän positiivisia kuin viime vuoden kyselyssä. KTI:n toteuttama Toimialabarometrikysely tehtiin nyt syyskuussa toista kertaa, ja kyselyyn vastasi 51 yritystä.

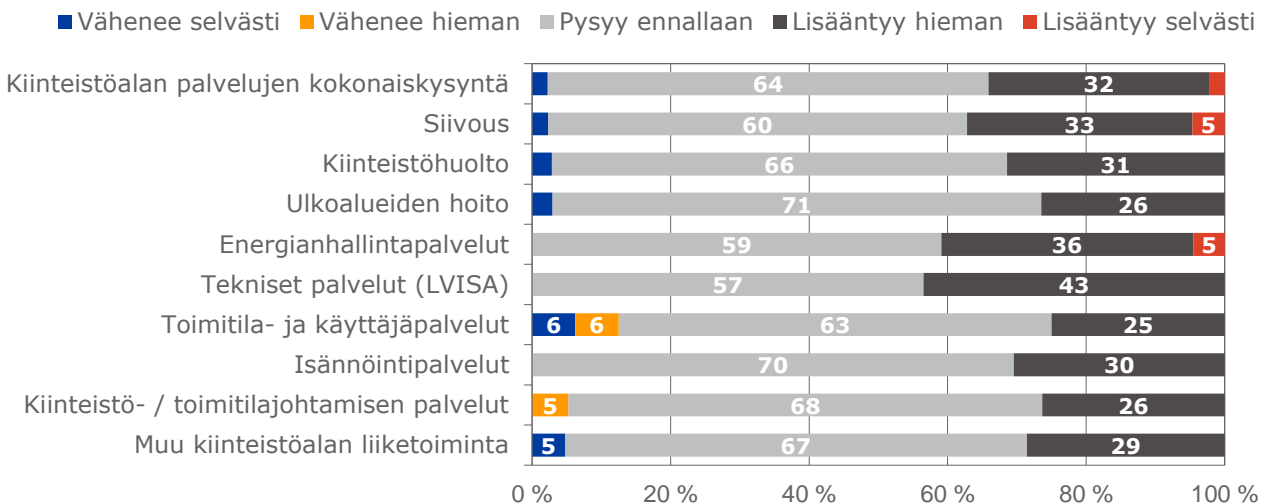
Vastaajista 42 prosenttia arvioi kiinteistöalan palvelujen kokonaiskysynnän lisääntyneen edellisten 12 kuukauden aikana. Viime vuoden kyselyssä vastaava luku oli jopa 60 prosenttia. Tulevan vuoden aikana 64 prosenttia vastaajista odottaa kokonaiskysynnän pysyvän ennallaan, ja kolmasosa vastaajista ennakoii kasvun jatkuvan. Kysyntänäkymän saldoluku putosi viime syksyn 51 prosentista 32 prosenttiin. Suuret, yli 500 henkilöä työllistävät yritykset näkevät tulevaisuuden jonkin verran valoisampana kuin pienemmät.

Alan eri palveluja verrattaessa mennyt kehitys on ollut barometrin mukaan vahvinta isännöintipalveluissa ja teknisissä palveluissa (LVISA), joissa

molemmissa lähes puolet vastaajista kokee kysynnän lisääntyneen.

Tulevaisuudennäkymät ovat teknisissä palveluissa kaikkein positiivisimmat, sillä vastaajista 43 prosenttia odottaa teknisten palvelujen kysynnän lisääntyvän, eikä kysynnän laskua ennakoii yksikään vastaaja. Näkymät ovat lähes yhtä positiivisia energianhallintapalveluissa, joka oli myös ainoa palveluryhmä, jossa tulevaisuudennäkymät olivat nyt positiivisempia kuin viime vuoden kyselyssä. Vaikka muissa Toimialabarometrissa kysytyissä alan palveluissa tulevaisuudennäkymien saldoluku laski viime syksyn kyselyyn verrattuna, oli saldoluku kuitenkin kaikissa palveluissa yhä positiivinen, eli suurempi osuus vastaajista ennakoii kysynnän kasvua kuin laskua. Vähiten positiivinen näkymä on toimitilaja käyttäjäpalveluissa, joissa 12 prosenttia ennakoii kysynnän laskua tulevan vuoden aikana. Myös viime vuonna toimitilaja käyttäjäpalveluiden näkymät olivat alan palveluista heikoimmat, mutta silloin vain kuusi prosenttia vastaajista ennakoii kysynnän laskevan.

### Kiinteistöalan palvelujen kysynnän kehitys seuraavien 12 kuukauden aikana

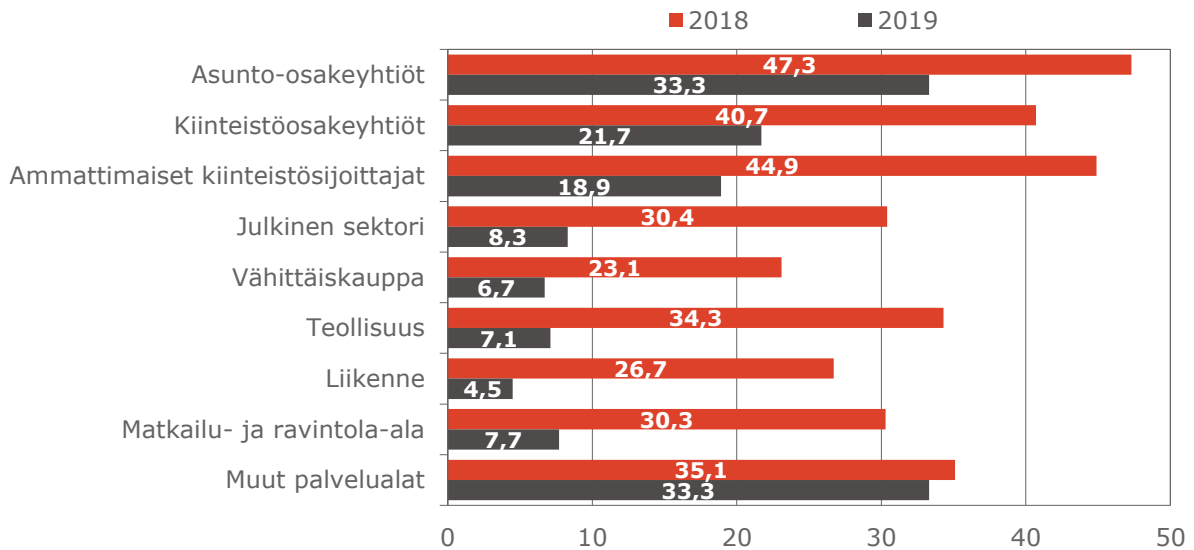


Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

Enemmistö vastaajista arvioi kiinteistöalan palvelujen kysynnän pysyvän ennallaan kaikissa eri asiakasryhmissä. Saldoluvut ovat jokaisen asiakasryhmän kohdalla laskeneet viime vuoden kyselystä, mutta pysyttelevät edelleen positiivisina. Kysynnän ennakoiaan kehittyvän

positiivisimmin asunto-osakeyhtiöissä ja muiden palvelualojen kohdalla, kun taas esimerkiksi vähittäiskaupassa, teollisuudessa ja liikenteessä kysynnän kasvuun uskovia vastaajia on vain hieman enemmän kuin laskua ennakoivia.

### Kiinteistöalan palvelujen kysynnän kehitys eri asiakasryhmissä (saldoluvut)



Lähde: Kiinteistöyönantajien Toimialabarometri

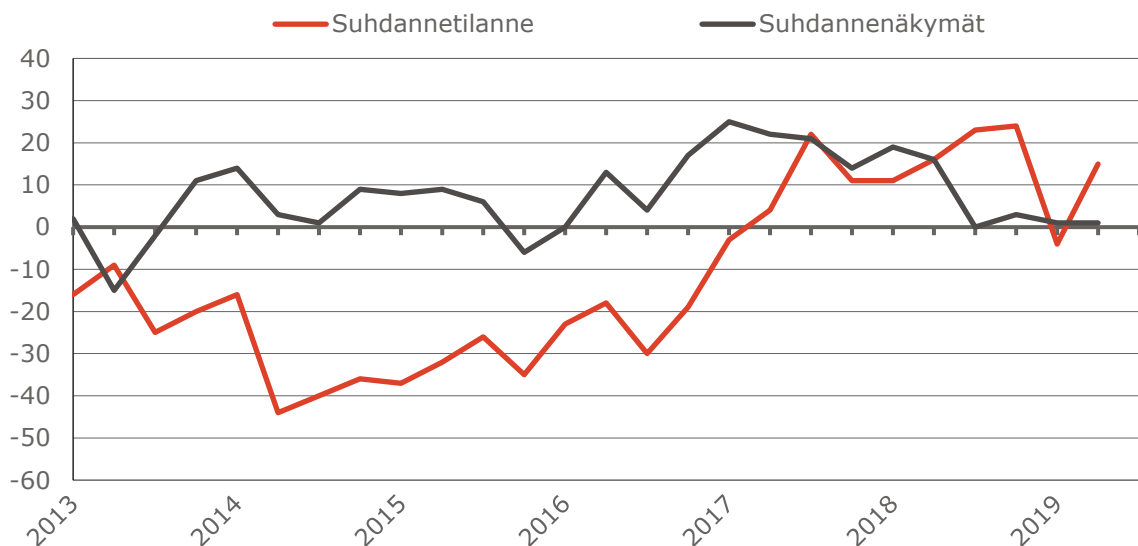
### Kiinteistöpalveluiden suhdannenäkymät tasaisia, myynnin odotetaan paranevan

EK:n neljännesvuosittaisen Suhdannebarometrin mukaan kiinteistöpalveluiden suhdannetilanne jäähtyi alkuvuodesta, mutta parantui uudestaan toisen vuosineljänneksen aikana. Kiinteistöpalveluiden suhdannetilanteen saldoluku oli toisella vuosineljänneksellä +15, eli suunnilleen sama kuin edellisenä kesänä. Lähitulevaisuuden suhdannenäkymiä kuvaava saldoluku on puolestaan pysytellyt viimeisen vuoden ajan nollan

tuntumassa, eli suhdanteiden odotetaan pysyvän ennallaan.

Toimialan toteutunut myynti on Suhdannebarometrin mukaan kasvanut edelleen, ja tuoreimmassa kyselyssä toteutuneen myynnin saldoluku (+38) oli jopa positiivisempi kuin moneen vuoteen. Myös seuraavien kolmen kuukauden myyntitodotukset pysyvät positiivisina, ja niiden saldoluku on noussut hieman tämän vuoden aikana.

### Kiinteistöpalveluiden suhdanteet (saldoluvut)



Lähde: EK:n Suhdannebarometri

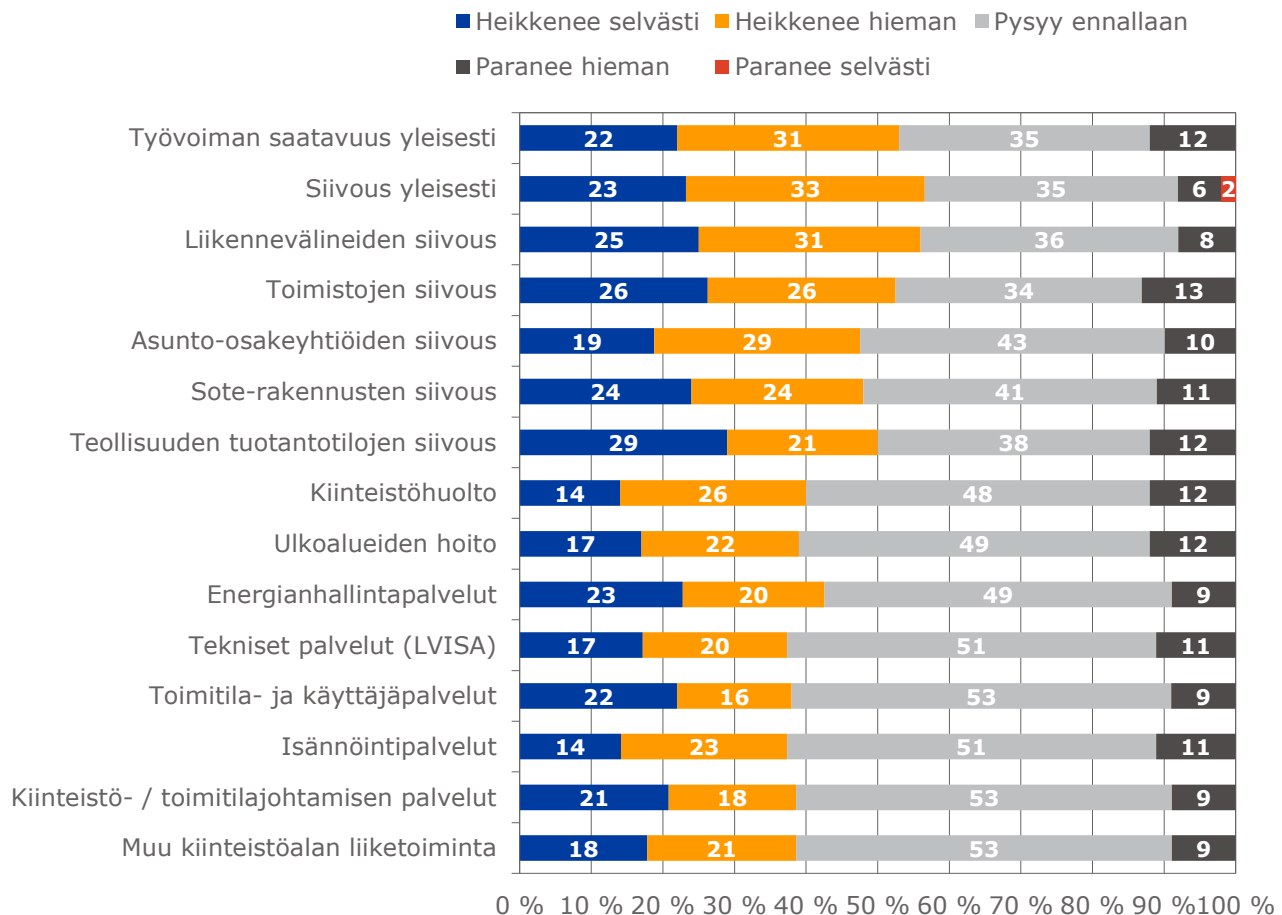
### Työvoiman saatavuudessa haasteita

Työtä on runsaasti tarjolla, mutta työvoiman saatavuudessa kiinteistöalan palveluihin on edelleen merkittäviä haasteita. Yli 60 prosenttia Toimialabarometrin vastaajista arvioi työvoiman yleisen saatavuuden heikentyneen edellisten 12 kuukauden aikana, ja joka neljäs vastaaja arvioi saatavuuden heikentyneen selvästi. Vastaukset ovat samansuuntaisia kuin viime vuoden kyselyssä. Myöskään tulevan vuoden aikana tilanteen kohtentumiseen ei juurikaan uskota. Yli puolet vastaajista odottaa työvoiman saatavuuden heikkenevän entisestään, ja vain 12 prosenttia arvioi saatavuuden paranevan hieman. Myös heinäkuun EK:n Suhdannebarometrin vastaajista yli puolet arvioi ammattityövoiman puutteen olevan kiinteistöpalvelualalla kasvun esteenä.

Kiinteistöpalvelujen parissa työskentelevän henkilöstön määrän odotetaan silti kasvavan edelleen.

Toimialabarometrin mukaan työvoiman saatavuuden haasteiden koetaan olevan siivouspalveluissa jonkin verran suurempia kuin kiinteistöalan muilla toimialoilla. Siivouksessa työvoiman saatavuuden tulevaisuudennäkymät ovat myös heikentyneet entisestään viime vuoden kyselystä, sillä saldoluku on nyt pudonnut -48:aan viime syksyn -36:sta. Siivouksen eri osa-alueista liikennevälineiden siivouksessa koetaan työvoiman saatavuuden haasteet suurimmiksi. Myös energianhallintapalveluissa yli 40 prosenttia vastaajista arvioi työvoiman saatavuuden heikkenevän seuraavien 12 kuukauden aikana.

### Työvoiman saatavuuden kehitys seuraavien 12 kuukauden aikana



Lähde: Kiinteistöyönantajien Toimialabarometri

### **Hakijoiden puute ja kannustinloukut keskeisiä haasteita**

Alan yritykset kokevat rekrytointivaikeuksien keskeisimmiksi syiksi viime vuoden tavoin hakijoiden puutteen avoimiin tehtäviin sekä työtömyys- ja sosiaaliturvan muodostamat kannustinloukut. Barometrin vastaajista 63 prosenttia mainitsi näiden olevan keskeinen haaste työvoiman rekrytoinnille. Suuret, yli 500 henkilöä työllistävät yritykset painottavat keskeisenä esteenä etenkin hakijoiden puutetta avoimiin tehtäviin. Toisaalta myös ulkomaisen työvoiman työllistämiseen liittyvä hitaus ja esteet nousivat esiin suurten yritysten vastauksissa.

Barometrin avoimissa vastauksissa nousi esiin myös alan imagon ja arvostuksen kohentamisen tärkeys, jotta alalle saataisiin houkutelua uutta työvoimaa. Myös kannustinloukkujen purkamista ja yhteistyötä oppilaitosten ja alan yritysten välillä pidettiin tärkeinä seikkoina työvoiman saatuuden kannalta. Vastaajat korostivat, että alalla on kasvumahdollisuuksia, kunhan työntekijöitä saadaan riittävästi. Myös muiden alojen suhdannekehityksellä on merkittävä vaikutus kiinteistöpalvelualan näkymiin.

### **TIETOA ALASTA**

- Rakennusten ja tonttien osuus Suomen kansallisvarallisuuden arvosta on noin kaksi kolmasosaa.
- Kiinteistöpalveluilla tarkoitetaan kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluita, joita ovat mm. siivous, kiinteistöhuolto, ulkoalueiden hoito, tekniset palvelut ja energianhallintapalvelut sekä erinäiset toimitala- ja käyttäjäpalvelut, kuten aula- ja turvallisuuspalvelut.
- Hoito- ja ylläpitopalveluilla pyritään säilyttämään kiinteistön kunto ja arvo halutulla tasolla. Toimitala- ja käyttäjäpalvelut luovat tilojen käyttäjille edellytyksiä harjoittaa toimintaansa kiinteistössä.
- 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)