

Kiinteistöalan talouskatsaus

Koronakriisin vaikutukset näkyvät epävarmuutena kaikilla kiinteistömarkkinoiden osa-alueilla. Kiinteistömarkkinoiden kaupankäynti on lähtenyt varovasti elpymään kevään totaalipysähdyksen jälkeen, rakentamisen volyymit ovat hiljenemässä kaikilla osa-alueilla ja toimitilavuokralaiset etsivät uusia tilankäyttölinjauksiaan. Tilanne heijastuu myös kiinteistöpalvelualaan: toimitilaja käyttäjäpalvelujen näkymät painuivat negatiivisiksi, kun toimistot ja hotellit seisovat tyhjillään tai vajaakäytössä. Toisaalta siivouksen tarve kasvaa, ja myös energianhallinta- ja isännöintipalvelujen näkymät säilyivät positiivisina.

Suomen talous on toistaiseksi selvinnyt koronakriisistä moneen muuhun maahan verrattuna kohtuullisesti. Syksyn kasvavat tartuntaluvut, yritysten suuret irtisanomiset sekä vientiteollisuuden heikkenevä tilanne synkettävät kuitenkin näkymää. Talouden ennustaminen on nykytilanteessa haastavaa, ja loppukesän ja syksyn aikana julkaistut kuluvan vuoden BKT-ennusteet vaihtelevat -3,5 ja -5 prosentin välillä. Ensi vuodelle odotetaan lievää elpymistä ja 2–3 prosentin kasvua sekä kulutuskysynnän että viennin siivittämänä, mutta tulevaisuuteen liittyy huomattavaa epävarmuutta sekä pandemian etenemisen että sen talousvaikutusten näkökulmasta. Työttömyyden ennustetaan kasvavan 8–9 prosentin tasolle. Suomen vientikysynnän näkökulmasta keskeistä on ennen kaikkea investointien elpyminen maailmalla, mille matala korkotaso luo suotuisia edellytyksiä. Toisaalta vahva euro ja nousevat kustannukset nakertavat Suomen teollisuuden kilpailukykyä.

Korona näkyy ennen kaikkea epävarmuutena kiinteistömarkkinoiden useimmilla osa-alueilla, ja tilakysynnän lyhyen ja pidemmän aikavälin näkymät vaikuttavat niin kiinteistökauppaan, rakentamiseen kuin palveluihinkin. Kriisissä vahvimmin näyttävät pärjäävän logistiikan, päivittäistavara-kaupan ja julkisten palvelujen tilat sekä vuokrasunnot. Muilla alueilla toimitilakysynnän näkymä on sumuinen, ja kriisi vaikuttaa sekä lyhyen että pidemmän tähtäimen kehitykseen. Kiinteistöomistajien välttämättömät toimenpiteet esimerkiksi liiketila- ja hotellivuokralaisten tukemisessa leikkaavat kuluvan vuoden vuokratuottoja merkittävästi. Etenkin vähittäiskaupassa tilatarpeen väheneminen näyttää olevan pysyvämpääkin monilla sellaisilla toimialoilla, joilla verkkokauppa nyt kasvaa voimakkaasti, ja palveluissa monen yrittäjän puskurit eivät enää toisen aallon rajoitteita kestäisi. Toimistovuokralaiset pohtivat uusia tilankäyttölinjauksiaan, ja etätyön kasvun myötä

ratkaisut painottunevat entistä pienempiin, mutta laadukkaampiin tiloihin. Korona korostaa tilojen terveellisyyden ja turvallisuuden merkitystä, millä on suora ja laaja-alainen vaikutus moniin kiinteistön ylläpito- ja käyttäjäpalveluihin.

Kiinteistökauppavolyymi hiljalleen nousemassa kevään pysähdyksen jälkeen

Kiinteistömarkkinoiden kaupankäynti pysähtyi keväällä lähes täysin koronakriisin aiheuttamien rajoitusten ja yleisen epävarmuuden vuoksi. Ulkomaisten sijoittajien investoinnit käytännössä pysähtyivät jo yksinomaan matkustusrajoitusten takia – lukuun ottamatta sellaisia, pääosin pohjoismaisia toimijoita, joilla on oma organisaatio Suomessa. Hyvin vilkkaan ensimmäisen vuosineljänneksen (2,8 mrd euroa) jälkeen toisen vuosineljänneksen kaupankäyntivolyymi jäi noin 450 miljoonaan euroon, joka oli matalin yhden vuosineljänneksen volyyymi lähes seitsemään vuoteen. Kesällä aktiviteetti alkoi jälleen vähitellen vilkastua, kun monia kriisin puhjettua jäihin pantuja kauppaprosesseja ryhdyttiin viemään uudelleen eteenpäin. Elo-syyskuussa kauppojen lukumäärä on jälleen alkanut hiljalleen nousta, ja ulkomaisetkin sijoittajat ovat jälleen tehneet sijoituksia Suomeen. Syyskuun puolivälissä kuluvan vuoden kaupankäyntivolyymi oli KTI:n tilastojen mukaan noin 3,8 miljardia euroa.

Odotuksena on, että kaupankäynti piristyy vähitellen, ja vuoden viimeisellä neljänneksellä saataan jo taas tilastoida korkeampia volyymilukuja. Korokojen pysyessä matalina ja osakemarkkinoiden heilahdellessa kiinteistöt pysyvät edelleen houkuttelevina sijoituskohteina globaalisti. Kaupankäyntivolyymien voimakas lasku saattaa siis jäädä väliaikaiseksi.

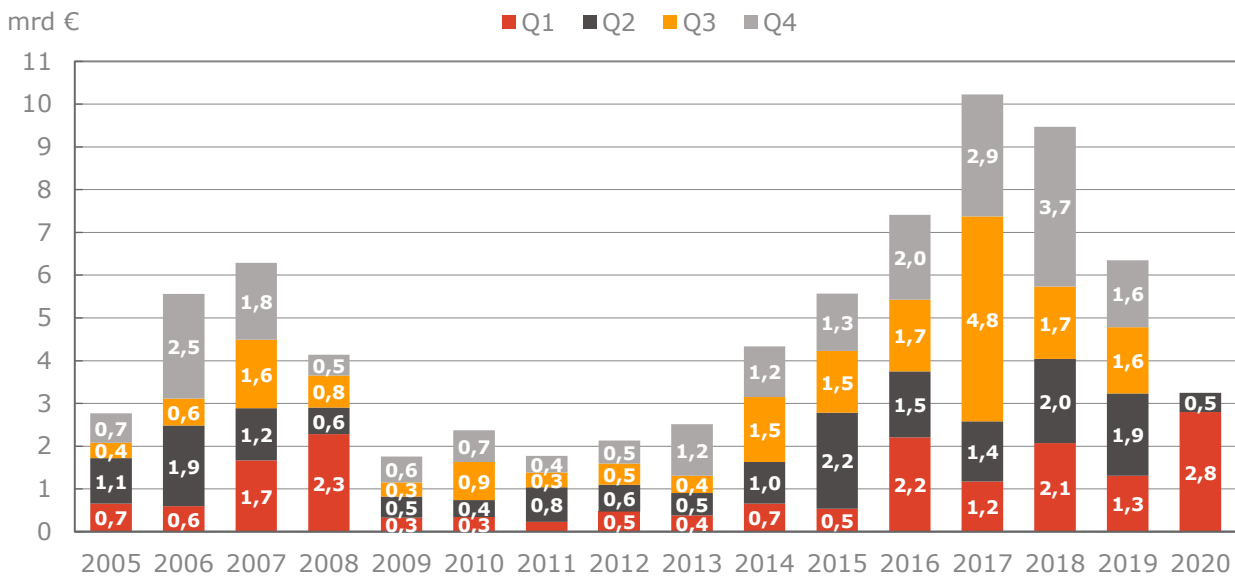
Nykyisessä hyvin epävarmassa markkinatilanteessa eri kiinteistötyyppien vetovoimassa on suuria eroja. Sijoittajien näkökulmasta

houkuttelevia sijoituskohteita ovat tällä hetkellä etenkin vakaata kassavirtaa tuottavat, mahdollisimman vähäriskiset kohteet, joihin uskotaan löytyvän vuokralaisia heikommassakin suhdannetilanteessa. Tällaisia ovat esimerkiksi vuokra-asunnot, hoivakiinteistöt ja prime-toimistot. Myös logistiikkakiinteistöjen houkuttelevuus on lisääntynyt, kun verkkokaupan suosio on kasvussa ja sen merkitys on koronakriisin myötä voimistunut entisestään. Toisessa äärilaidassa

kauppakeskusten ja hotellien sijoituskysyntä on tällä hetkellä varsin heikkoa.

Toimistokiinteistöt ovat olleet edellisten vuosien tavoin tämänkin vuoden vaihdetuin kiinteistötyyppi vajaan 40 prosentin osuudella tammi-elokuun kaupoista. Koronakriisin puhkeamisen jälkeen asuntoportfoliot, etenkin uudiskohteet, ovat kuitenkin olleet eniten kaupankäynnin kohteena.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi Suomessa



KTI laskee tilastoonsa mukaan yli miljoonan euron arvoiset ammattimaisten toimijoiden tekemät kiinteistökaupat. Tonttikaupat ja sisäiset järjestelyt eivät sisälly lukuihin.

Lähde: KTI Transaktio seuranta

Asuntorakentamisen volyymit yhä korkeita suurimmissa kaupungeissa

Koronakriisin vaikutukset rakentamiseen ovat toistaiseksi olleet maltillisempia kuin mitä keväällä pelättiin. Esimerkiksi maa- ja vesirakentaminen on lisääntynyt voimakkaasti viime vuoteen verrattuna. Valtiovarainministeriön johtama rakennusalan suhdanneryhmä arvioi syyskuussa rakentamisen määrän pysyvän kokonaisuudessaan tänä vuonna lähellä viime vuoden tasoa, mutta lähitulevaisuuden näkymät ovat heikot.

Asuntorakentamisen volyymit ovat pysyneet etenkin pääkaupunkiseudulla yhä korkeina, vaikka koko Suomen tasolla aktiviteetti onkin laskussa. Huippuvuonna 2018 Suomessa aloitettiin Tilastokeskuksen mukaan noin 45 000 asunnon rakentaminen, ja viime vuonna määrä laski noin

38 000 asuntoon. Ennusteet tämän vuoden rakentamisvolyymeista ovat vaihdelleet vuoden mittaan, mutta tuoreimpien arvioiden mukaan tänäkin vuonna aloitetaan selvästi yli 30 000 asunnon rakentaminen. Jo tämän vuoden ensimmäisellä puoliskolla aloitusten määrä nousi Tilastokeskuksen alustavien lukujen mukaan lähes 21 000 asuntoon, mikä ylittää viime vuoden vastaavan ajanjakson volyymin.

Pääkaupunkiseudulla aloitettiin ensimmäisellä vuosipuoliskolla yli 8 500 asunnon rakentaminen. Muista suurista kaupungeista vilkkainta on ollut Tampereella ja Oulussa, joissa molemmissa aloitusten määrä ylitti 1 400 asuntoa. Uusia asuntorakennuslupia myönnettiin kuitenkin koko maassa tammi-kesäkuussa 4 000 asuntoa viime vuotta vähemmän.

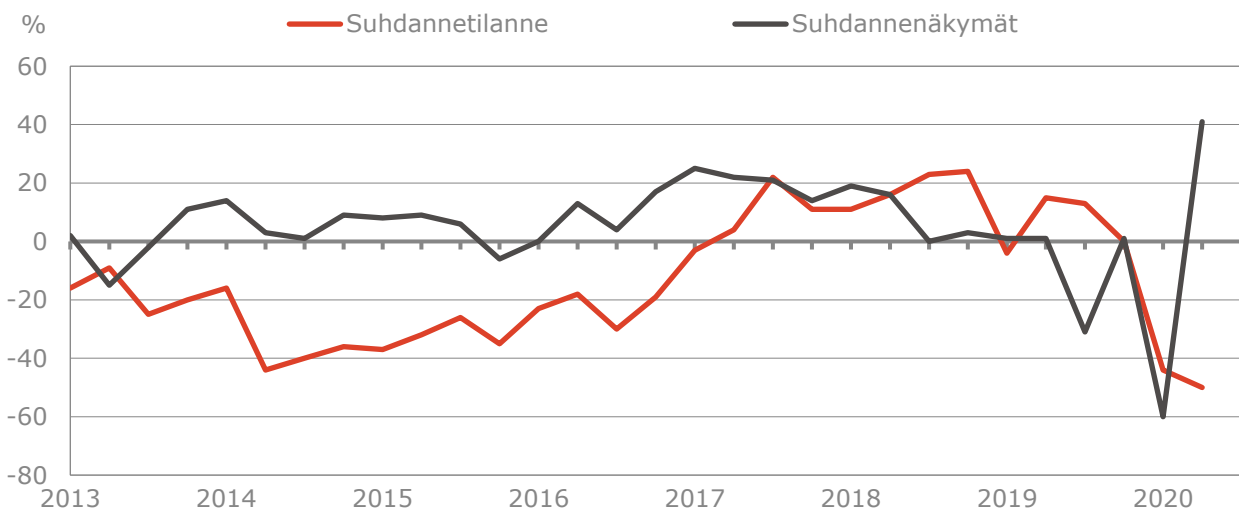
Toimitilarakentamisen volyymit laskussa

KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan kesäkuun lopussa oli pääkaupunkiseudulla käynnissä noin 113 000 uuden toimistoneliön rakennustyöt, ja uutta liiketilaa oli rakenteilla noin 73 000 neliötä. Rakenteilla olevan toimistotilan määrä laski ensimmäisen vuosipuoliskon aikana noin 20 000 neliöllä liiketilarakentamisen volyymin pysyessä ennallaan. Hotellirakentamisen volyymit ovat yhä korkealla tasolla, sillä pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla yli 100 000 neliötä uusia hotelleja. Uusia hotellihankkeita on lisäksi suunnitteilla runsaasti, mutta pandemian iskeyttyä rajusti matkailuun jää nähtäväksi, kuinka moni hankkeista lopulta käynnistyy lähivuosina.

Muissa suurissa kaupungeissa toimistorakentamisen volyymit pysyvät korkeimpina Tampereella ja Kuopiossa, joissa molemmissa oli kesäkuun lopussa rakenteilla yli 30 000 uutta toimistoneliötä. Liikerakentaminen on pysynyt vähäisenä pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Toimistorakennuslupia myönnettiin tammi-kesäkuussa koko maassa vain hieman yli 60 000 neliön verran, eli alle puolet edellisen vuoden määrästä. Alkuvuonna myönnettyjen liikerakennuslupien määrä (noin 180 000 neliötä) oli puolestaan hieman vuotta 2019 korkeampi, mutta selvästi alle aiempien vuosien tason. Sekä toimisto- että liikerakennusluvut keskittyvät pitkälti pääkaupunkiseudulle. Toimistorakennuslupia ei myönnetty muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa alkuvuonna juuri lainkaan.

Kiinteistöpalveluiden suhdanteet (saldoluvut)



Lähde: EK:n Suhdannebarometri

Kiinteistöpalvelualan suhdannetilanne heikentynyt edelleen, mutta näkymät kääntyivät positiivisiksi

EK:n neljännesvuosittaisen Suhdannebarometrin mukaan kiinteistöpalveluiden suhdannetilanne heikkeni edelleen vuoden toisella neljänneksellä, mutta suhdannenäkymät kääntyivät voimakkaasti positiivisiksi. Kiinteistöpalveluiden suhdannetilanteen saldoluku oli tuoreimmassa, heinäkuun lopulla julkaistussa Suhdannebarometrissa -50. Huhtikuussa vastaava luku oli -44, ja tämän vuoden alussa tasan 0. Kiinteistöpalveluiden toteutunut myynti on myös laskussa. Myynnin määrä jäi Suhdannebarometrin mukaan toisella neljänneksellä negatiiviseksi ensimmäistä kertaa moneen vuoteen (saldoluku -11).

Lähtöleveysuuden suhdannenäkymiä kuvaava saldoluku koheni kuitenkin hyvin voimakkaasti toisella neljänneksellä, -60:stä +41:een. Vastavasti myös tulevan vuosineljänneksen myynti- ja henkilökuntaodotuksia kuvaavat saldoluvut kääntyivät toisella neljännekselle jälleen positiivisiksi, käväistyään kevään barometrissa miinuksella.

Vastaavanlainen positiivinen käänne oli Suhdannebarometrissa havaittavissa myös lähes kaikilla muilla toimialoilla. Kevään shokin jälkeen suhdanteiden odotetaan siis vähitellen kääntyvän nousuun, vaikka tilanne tällä hetkellä onkin vielä heikko. Rakentamisessa suhdannenäkymät pysyivät kuitenkin edellisen kyselyn tavoin selkeästi negatiivisina.

Kiinteistöpalvelujen kokonaiskysyntä hieman vähentynyt

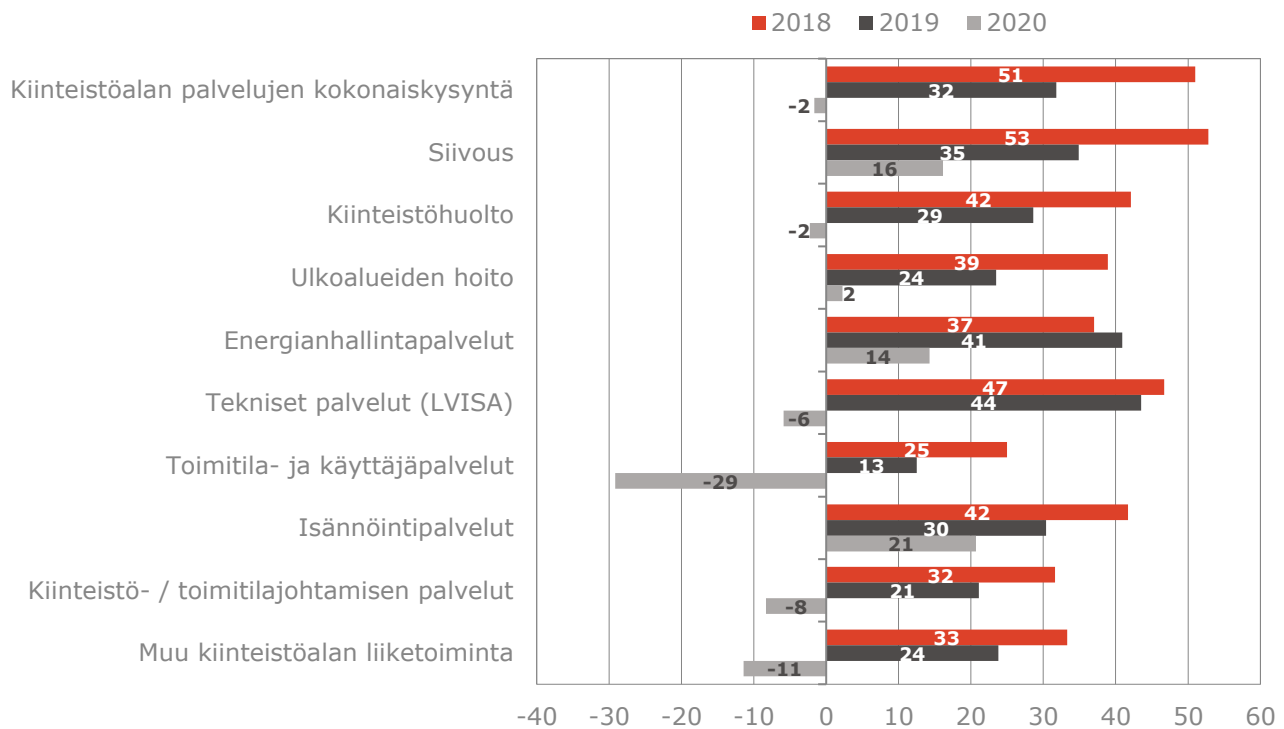
Koronakriisin vaikutukset näkyivät myös selvästi Kiinteistötyönantajat ry:n jäsenyritysten näkemyksissä. KTI:n toteuttama Toimialabarometri-kysely tehtiin nyt syyskuussa kolmatta kertaa, ja kyselyyn vastasi tällä kertaa 71 jäsenyritystä. Kyselyn vastaajista kolmasosa arvioi kiinteistöalan palvelujen kokonaiskysynnän vähentyneen edellisten 12 kuukauden aikana, ja joka viides vastaaja arvioi kysynnän lisääntyneen. Kehitys on ollut heikointa toimitila- ja käyttäjäpalveluissa, joiden kohdalla 46 prosenttia vastaajista arvioi kysynnän vähentyneen. Isännöintipalveluissa, siivouksessa, ulkoalueiden hoidossa ja energianhallintapalveluissa kysyntä on kehittynyt ainakin toistaiseksi positiivisesti, sillä useampi vastaaja arvioi kysynnän näissä palveluissa enemmän

lisääntyneen kuin vähentyneen menneen vuoden aikana.

Toimitila- ja käyttäjäpalveluiden tulevaisuudennäkymät synkimpiä

Tulevaisuudennäkymät ovat positiivisimpia isännöinti- ja energianhallintapalveluissa sekä siivouksessa. Näissä palveluissa selvästi useampi vastaaja arvioi kysynnän lisääntyvän kuin vähentyvän tulevan vuoden aikana. Heikoimmat näkymät ovat toimitila- ja käyttäjäpalveluissa, joka oli myös kahtena edellisenä vuotena vastaavan kyselyn heikoin osa-alue. Vielä viime vuonna toimitila- ja käyttäjäpalvelujenkin saldoluku oli positiivinen, eli suurempi osuus vastaajista uskoi kysynnän kasvavan kuin vähentyvän, mutta nyt odotukset laskivat voimakkaasti, ja saldoluku putosi -29 tasolle.

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



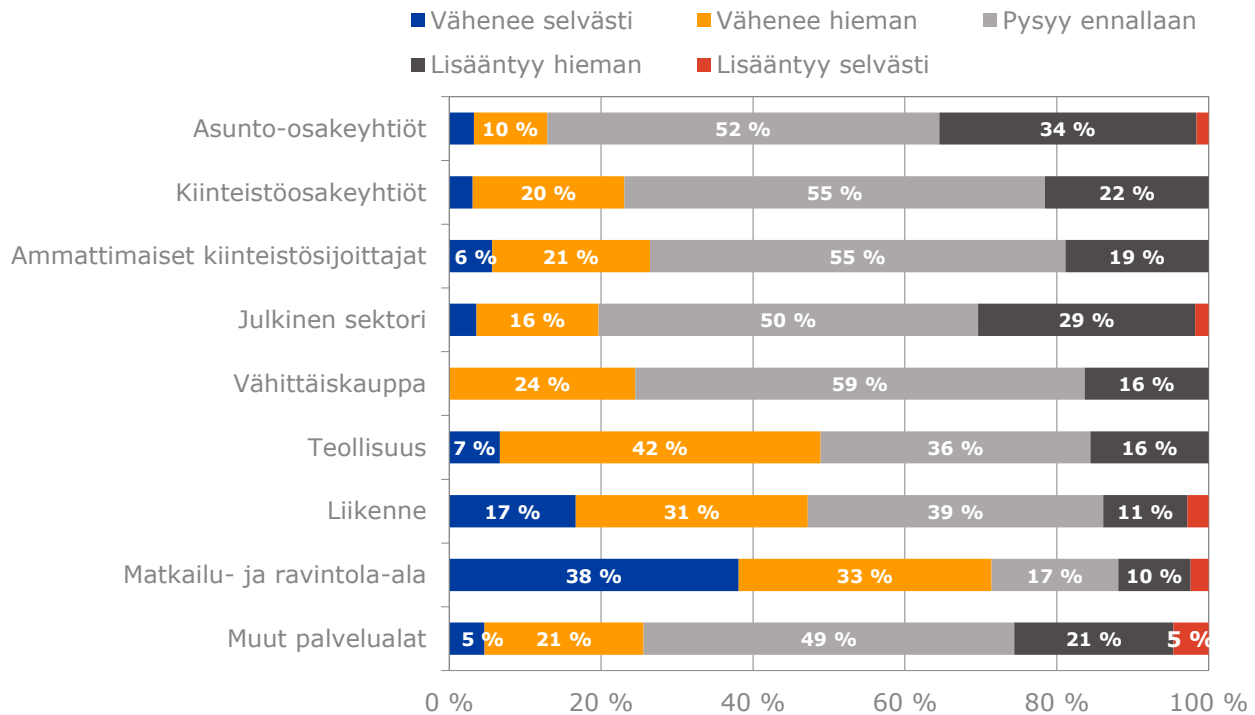
Saldoluku = Kysynnän lisääntymiseen uskovien vastaajien osuuden ja kysynnän laskuun uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista ennakoii kysynnän lisääntyvän.

Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

Kiinteistöpalvelujen eri asiakasryhmistä asunto-osakeyhtiöiden ja julkisen sektorin odotetaan yhä lisäävän alan palvelujen kysyntää. Muissa asiakasryhmissä kysynnän arvioidaan vähentyvän. Voimakkain kysynnän romahdus on odotettavissa

matkailu- ja ravintola-alalla, jossa yli 70 prosenttia vastaajista arvioi kysynnän heikkenevän entistään seuraavien 12 kuukauden aikana, ja vain noin joka kymmenes vastaaja odotti kysynnän lisääntyvän.

Miten ennustatte palvelujen kysynnän kehittyvän seuraavissa asiakasryhmissä seuraavien 12 kuukauden aikana? (Vastausten jakauma, %-osuudet)



Lähde: Kiinteistötyöntajien Toimialabarometri

Työvoiman saatavuuden näkymät aiempaa positiivisempia

Työvoiman saatavuus on suhdanteiden heikentyessä puolestaan jonkin verran helpottunut kuluneen vuoden aikana. Hieman yli viidennes vastaajista arvioi työvoiman yleisen saatavuuden parantuneen, ja 36 prosenttia koki saatavuuden heikentyneen. Viime vuoden kyselyssä yli 60 prosenttia vastaajista arvioi työvoiman yleisen saatavuuden heikentyneen.

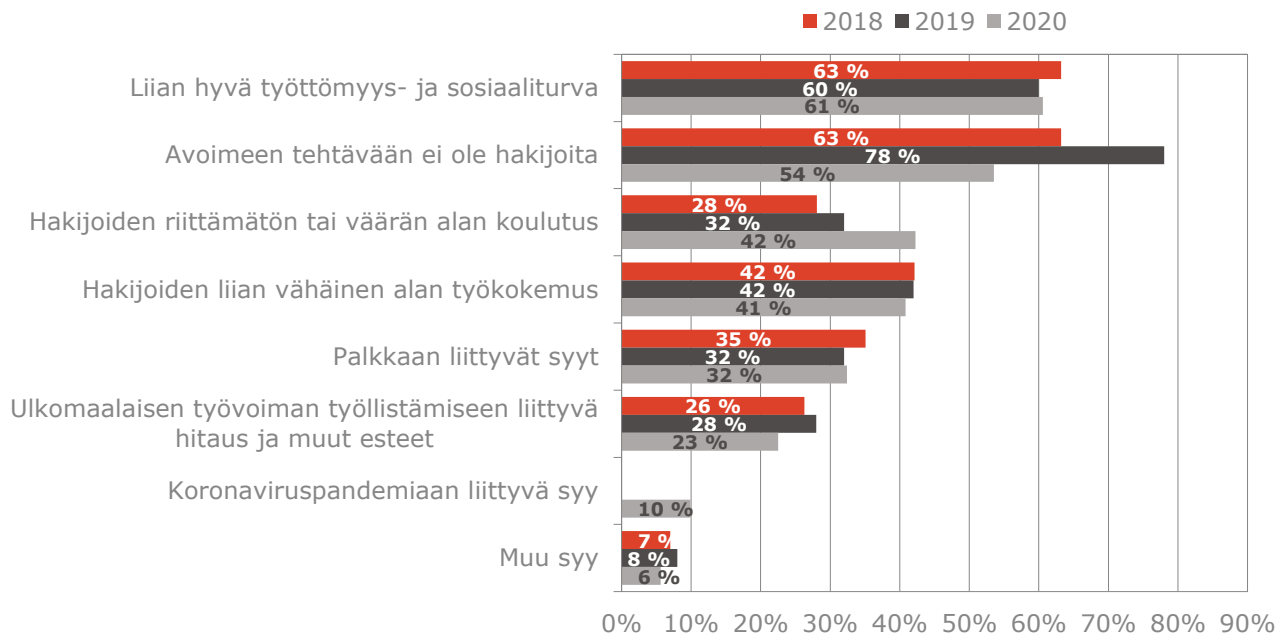
Sekä menneen että tulevan kehityksen osalta työvoiman saatavuuden saldoluviut olivat kaikkien eri palvelujen osalta viime vuotta positiivisempia, mutta edelleen suurempi osa vastaajista arvioi työvoiman saatavuuden heikkenevän tulevien 12 kuukauden aikana. Työvoiman yleisen saatavuuden tulevaisuudennäkymät jakautuivat kuitenkin hyvin tasaisesti siten, että noin kolmannes odottaa saatavuuden paranevan, kolmannes heikkenevän ja kolmannes saatavuuden pysyvän ennallaan. Palvelukohtaisissa kysymyksissä odotukset olivat yleistä saatavuuden kehitystä negatiivisempia. Kovin suuria eroja ei eri palveluiden välillä ollut, mutta siivouksessa, etenkin

liikennevälineiden ja sote-kiinteistöjen siivouksessa, työvoiman saatavuuden arvioidaan heikkenevän hieman enemmän kuin muissa kiinteistöalan palveluissa.

Työvoimakustannusten arvioidaan jatkavan kasvuaan, joskin jonkin verran aiempia vuosia maltillisemmin. Kun kahden aiemman vuoden kyselyissä yli 90 prosenttia vastaajista odotti työvoimakustannusten nousevan, oli vastaava osuus tänä vuonna 76 prosenttia.

Toimialabarometrin vastaajat pitivät rekrytointivaikeuksien keskeisimpänä syynä liian hyvää työttömyys- ja sosiaaliturvaa, jonka nosti esiin yli 60 prosenttia vastaajista. Hakijoiden puute avoimiin tehtäviin oli edellisvuosien kyselyjen tavoin toinen merkittävä rekrytointivaikeuksien syy. Tänä vuonna kyselyssä selvitettiin myös koronaviruspandemian vaikutusta rekrytointiin. Kaikista kyselyyn vastanneista yrityksistä vain joka kymmenes arvioi koronaviruspandemian olleen keskeisenä syynä rekrytointivaikeuksiin. Suuremmissa, yli 500 henkilöä työllistävissä yrityksissä kuitenkin yli kolmasosa arvioi pandemian vaikeuttavan rekrytointia.

Mitkä ovat rekrytointivaikeuksien keskeisimpiä syitä? (% vastaajista)



Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

Koronakriisi luo kiinteistöpalveluihin uusia osaamistarpeita

Tämän vuoden Toimialabarometrissa selvitettiin myös koronaviruspandemian luomia uusia osaamistarpeita ja mahdollisia pidempiaikaisia vaikutuksia kiinteistöalaan. Moni vastaaja arvioi, että hygieniosaaminen tulee korostumaan, ja turvallisuuteen ja koulutukseen on tärkeää panostaa jatkossa entistä voimakkaammin. Myös digitalisaation merkitys toimialalla kasvaa.

Osa vastaajista näki koronakriisillä olevan myös positiivisia vaikutuksia kiinteistöalaan. Etenkin siivouspalveluiden arvostuksen odotettiin kasvavan pandemian johdosta, ja vastauksissa todettiin myös kriisin mahdollisesti tervehtyttävän alaa. Positiivisena seikkana nousi myös esiin, että kriisin seurauksena opitaan tulevaisuudessa paremmin varautumaan ja hallitsemaan erilaisia ennalta arvaamattomia uhkia.

TIETOA ALASTA

- Rakennusten ja tonttien osuus Suomen kansanvarallisuuden arvosta on noin kaksi kolmasosaa.
- Kiinteistöpalveluilla tarkoitetaan kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluita, joita ovat mm. siivous, kiinteistöhuolto, ulkoalueiden hoito, tekniset palvelut ja energianhallintapalvelut sekä erinäiset toimittaja- ja käyttäjäpalvelut, kuten aula- ja turvallisuuspalvelut.
- Hoito- ja ylläpitopalveluilla pyritään säilyttämään kiinteistön kunto ja arvo halutulla tasolla. Toimittaja- 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. Siivouspalveluissa ulkomaalaisten osuus on koko maassa noin 27 % ja pääkaupunkiseudulla lähes puolet.
- Kiinteistötyönantajiin kuuluu vajaat 400 jäsenyritystä, jotka työllistävät 80 % koko alan henkilöstöstä.

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Pia Gramén
pia.gramen@kiinteistotyönantajat.fi
 puh. 020 7959 481

Kiinteistötyönantajat ry
www.kiinteistotyönantajat.fi
info@kiinteistotyönantajat.fi