

## Kiinteistöalan talouskatsaus

*Suomen talous on toistaiseksi selviytynyt kohtuullisen hyvin koronakriisistä. Rakentamisen volyymit laskivat vuonna 2020 vain hieman, ja kiinteistökauppa vilkastui taas loppuvuodesta kevään ja kesän notkahduksen jälkeen. Epävarmuus on kuitenkin kasvanut monilla kiinteistösektoreilla. Kiinteistösjoitusten vuokratuotot ja markkina-arvot ovat laskeneet pandemian seurauksena. Myös toimisto- ja asuinkerrostalokiinteistöjen ylläpitokustannukset kääntyivät viime vuonna laskuun energia- ja kiinteistöpalvelukustannusten laskun myötä. Kiinteistöpalvelujen suhdannetilanne on heikentynyt edelleen, mutta lähitulevaisuuden näkymät ovat kääntyneet positiivisemmiksi.*

Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Suomen bruttokansantuotteen volyymi laski vuonna 2020 koronakriisin keskellä 2,8 prosenttia, joka on selkeästi useimpia muita länsimaita parempi lukema. Pandemian ja sen myötä myös talouskehityksen ennustaminen on edelleen varsin haasteellista, mutta ennustelaitokset povaavat talouden kääntyvän melko ripeään kasvuun kuluvan vuoden jälkipuoliskolla. Suomen vienti laski ennakkotietojen mukaan 6,6 prosenttia vuonna 2020, mutta myös viennin odotetaan kääntyvän kasvuun vuonna 2021. Ennustelaitosten tuoreimmat BKT-ennusteet ennakoivat 2-3 prosentin kasvua sekä vuodelle 2021 että 2022, ja tuoreet arviot viennin kasvusta vuonna 2021 vaihtelevat 4-7 prosentin välillä.

Koronakriisin negatiiviset seuraukset ovat moninaisia, ja kriisi on kohdellut tiettyjä toimialoja rajusti. Koronapandemia iski pahiten palvelualoihin, joiden tilanne synkeni selkeästi vuoden 2020 aikana. Päätoimialoista vain kaupan ala kasvoi vuonna 2020, mutta erot kaupan eri toimialojenkin välillä ovat suuria. Koko maassa työttömyysaste nousi edellisvuoden 6,7 prosentista 7,8 prosenttiin vuonna 2020. Kuluvana vuonna työttömyysasteen arvioidaan pysyvän melko ennallaan, ja kääntyvän laskuun vuoden 2022 aikana. Positiivisiakin työllisyysuutisia on viime kuukausina kuultu muun muassa Uudenkaupungin auto- ja Rauman telakalta uusien tilausten ansiosta.

Myös kiinteistöalalla koronakriisin seuraukset näkyvät laajalti. Toimistotilakysynnän epävarmuus on kasvanut, kun etätyö on tyhjentänyt toimistot ja moni yritys pohtii tulevia toimitilarpeitaan uudelta pohjalta. Nykyisessä epävarmassa tilanteessa moni yritys lykkää tulevia tilaratkaisujaan koskevia päätöksiä. Liikekiinteistöissä suurimpia iskuja ovat ottaneet vastaan kauppakeskukset ja

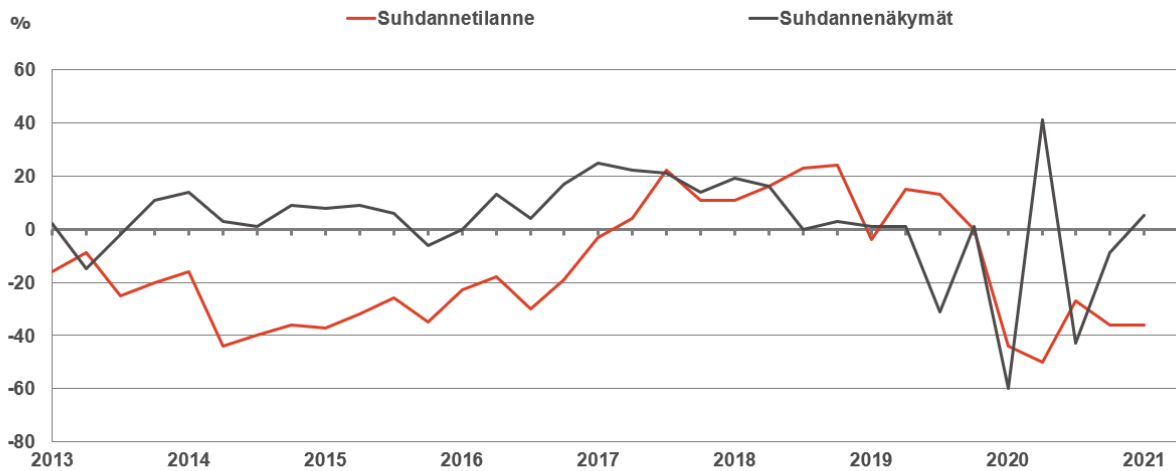
kaupunkikeskustat, joissa kävijämäärät ovat monin paikoin romahtaneet. Päivittäistavaraan, kodin tarvikkeisiin ja sisustamiseen liittyvät kaupan alat ovat selvinneet keskimääräistä paremmin koronakriisistä.

### **Kiinteistöpalvelualan suhdannetilanne yhä haasteellinen, mutta näkymät kääntyneet lievästi positiivisiksi**

EK:n neljännesvuosittaisen Suhdannebarometrin mukaan kiinteistöpalveluiden suhdannetilanne on pysynyt selvästi negatiivisena vuoden 2020 kevästä lähtien. Tuoreimmassa, huhtikuun lopulla julkaistussa Suhdannebarometrissa kiinteistöpalveluiden suhdannetilanteen saldoluku oli -36, eli täsmälleen sama kuin edellisessä, tammikuussa julkaistussa barometrissa. Kiinteistöpalveluiden toteutunut myynnin määrä on Suhdannebarometrin mukaan puolestaan kasvanut hieman koko kriisin ajan, lukuun ottamatta vuoden 2020 toista neljänestä, jolloin toteutuneen myynnin saldoluku käväisi miinuksella.

Lähitulevaisuuden suhdannenäkymiä kuvaava saldoluku on vaihdellut voimakkaasti Suhdannebarometrissa. Suhdanneodotusten saldoluku oli kahdessa edellisessä barometrissa negatiivinen, mutta huhtikuun barometrissa näkymien saldoluku kääntyi taas hieman positiiviseksi (+5). Samoin myyntiodotukset olivat nyt aiempaa positiivisempia, joskin saldoluku jäi edelleen niukasti miinukselle (-2). Kiinteistöpalvelujen suhdanteiden ja myynnin odotetaan siis säilyvän lähikuukausina jokseenkin ennallaan.

## Kiinteistöpalveluiden suhdanteet (saldoluvut)



Lähde: EK:n Suhdannebarometri

### Kiinteistöpalveluiden ja rakentamisen henkilöstöodotukset kääntyivät nousuun

Rakentamisalan vahva työllisyyskehitys kääntyi RT:n mukaan laskuun vuoden 2019 loppupuoliskolla, ja vuonna 2020 työllisten määrä väheni yli 4 000 henkilöllä reiluun 188 000 työlliseen. Yksityinen kiinteistöpalveluala työllistää yli 90 000 henkilöä, ja koko kiinteistöala noin 115 000 henkilöä. Muut kiinteistöalan työlliset toimivat muun muassa isännöintialalla, kiinteistösijoitusten hallinnointiin liittyvissä tehtävissä sekä kiinteistöarviointissa, -rahoituksessa, -kehityksessä ja neuvonantotehtävissä. Yhteensä koko kiinteistö- ja rakentamisala työllistää siis suoraan yli 300 000 henkilöä, eli noin joka kahdeksannen Suomen kaikista työllisistä. Lisäksi kiinteistö- ja rakentamisala työllistää myös epäsuorasti runsaan määrän esimerkiksi rakennustuoteteollisuuden ja vesi- ja jätehuollon parissa työskenteleviä.

EK:n Suhdannebarometrin mukaan sekä rakentamisen että kiinteistöpalvelujen henkilöstöodotukset ovat olleet viime aikoina pääsääntöisesti laskusuuntaisia, mutta huhtikuun 2021 barometrissa henkilöstöodotusten näkymät kääntyivät positiivisiksi. Kiinteistöpalveluissa seuraavien kolmen kuukauden saldoluku oli nyt +13.

Pandemia on vaikeuttanut rekrytointia useissa kiinteistöpalvelualan yrityksissä, mutta toisaalta tilanne luo myös uudenlaisia osaamistarpeita ja positiivisia vaikutuksia alalle. Koronakriisin seurauksena esimerkiksi tilojen terveellisuuden ja turvallisuuden uskotaan nousevan entistä tärkeämmiksi tekijöiksi, ja tilojen väljyyteen, ilmanvaihtoon, hygieniaan ja muihin terveellisyysnäkökohtiin kiinnitetään entistä suurempaa huomiota. Hygieniaosaaminen tulee korostumaan, ja esimerkiksi siivouspalveluiden arvostuksen odotetaan kasvavan pandemian johdosta.

Kiinteistöalan osuus kansantalouden arvonlisäyksestä on yhteensä reilut 29 miljardia euroa eli noin 14 prosenttia. Vuoden 2020 lukuja ei ole tästä tilastosta vielä julkistettu, mutta vuonna 2019 kiinteistöalan toiminnan<sup>1</sup> arvonlisäys kasvoi Tilastokeskuksen mukaan 2,9 prosenttia 26,6 miljardiin euroon. Kiinteistöpalvelujen<sup>2</sup> arvonlisäys kasvoi puolestaan 2,8 prosenttia vajaaseen 2,5 miljardiin euroon. Kasvutahti näissä molemmissa toimialaluokissa hidastui edelliseen vuoteen verrattuna, mutta osuus kansantalouden arvonlisäyksestä pysyi ennallaan.

<sup>1</sup> TOL 68, sisältäen mm. kiinteistöjen vuokraamisen ja hallinnan, omien kiinteistöjen kaupan ja isännöinnin.

<sup>2</sup> TOL 81, Kiinteistön- ja maisemanhoito.

## Toimistojen ja asuinkerrostalojen kiinteistöpalvelukustannukset kääntyivät laskuun vuonna 2020

KTI:n ylläpitokustannusindeksien mukaan sekä toimistorakennusten että asuinkerrostalojen ylläpitokustannukset kääntyivät laskuun vuonna 2020.<sup>3</sup> Toimistokiinteistöjen ylläpitokustannukset ilman korjauskustannuksia laskivat keskimäärin 3,2 prosenttia koko Suomen tasolla, ja asuinkerrostalojen ylläpitokustannukset puolestaan 3,4 prosenttia. Korjauskustannukset mukaan luettuna kulujen lasku oli hieman pienempää: toimistokiinteistöjen kokonaiskustannukset laskivat 2,9, ja asuinkerrostalojen 2,0 prosenttia vuoteen 2019 verrattuna. Sekä asuinkerrostalojen että toimistorakennusten kustannukset laskivat pääkaupunkiseudulla muuta Suomea enemmän.

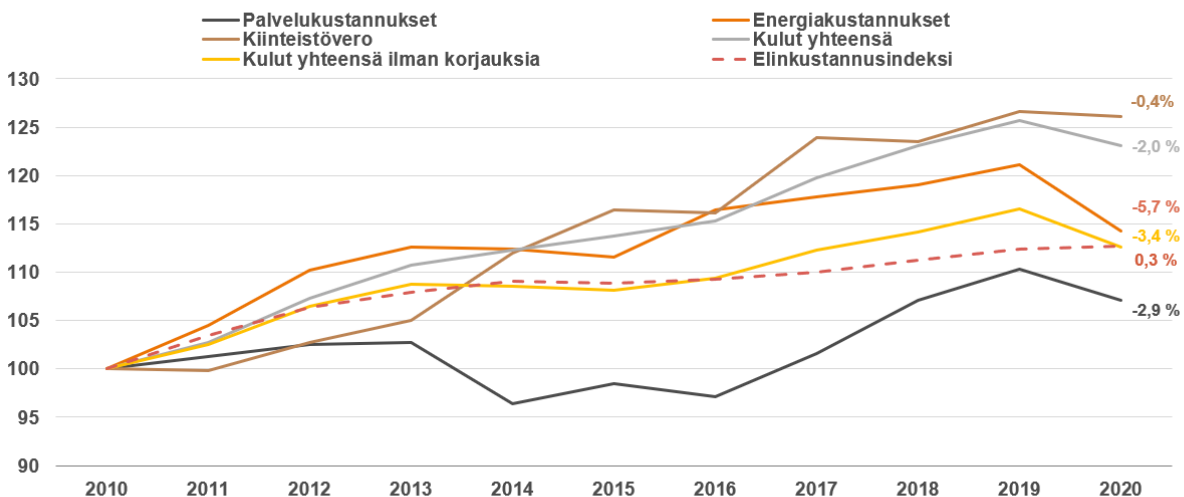
Ylläpitokustannusten laskuun vaikuttivat osaltaan kiinteistöpalvelukustannukset (käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito ja siivous), jotka niin ikään kääntyivät viime vuonna laskuun. Toimistorakennuksissa kiinteistöpalvelukustannukset laskivat 3,3 prosenttia, kun vuonna 2019 ne olivat nousseet 2,6 prosenttia, ja vuonna 2018 lähes viisi prosenttia.

Asuinkerrostaloissa palvelukustannusten muutos oli -2,9 prosenttia vuonna 2020 (+3,0 prosenttia vuonna 2019). Vuodesta 2010 lähtien palvelukustannukset ovat nousseet toimistokiinteistöissä nyt yhteensä 13 prosenttia ja asuinkerrostaloissa seitsemän prosentin verran. Asuinkerrostaloissa palvelukustannukset ovat nousseet selvästi vähemmän kuin muut kuluerät.

Sekä asuinkerrostaloissa että toimistokiinteistöissä energiakustannukset laskivat vuonna 2020 muita kuluryhmiä voimakkaammin. Energiakustannusten laskua selittivät sekä leuto ja vähäluminen talvi että suurten kiinteistönomistajien energiatehokkuustoimenpiteet, ja toimistokiinteistöjen kohdalla myös pandemian aiheuttama toimistojen käytön väheneminen. Myös viime vuosina ripeästi kasvanut kiinteistöverokustannus laski hieman vuonna 2020, kun kiinteistövero prosentteihin ei suurimmissa kaupungeissa tehty muutoksia.

## Asuinkerrostalojen ylläpitokustannusten kehitys, koko Suomi

indeksi 2010=100 (viimeisimmät vuosimuutokset käyrien vieressä)

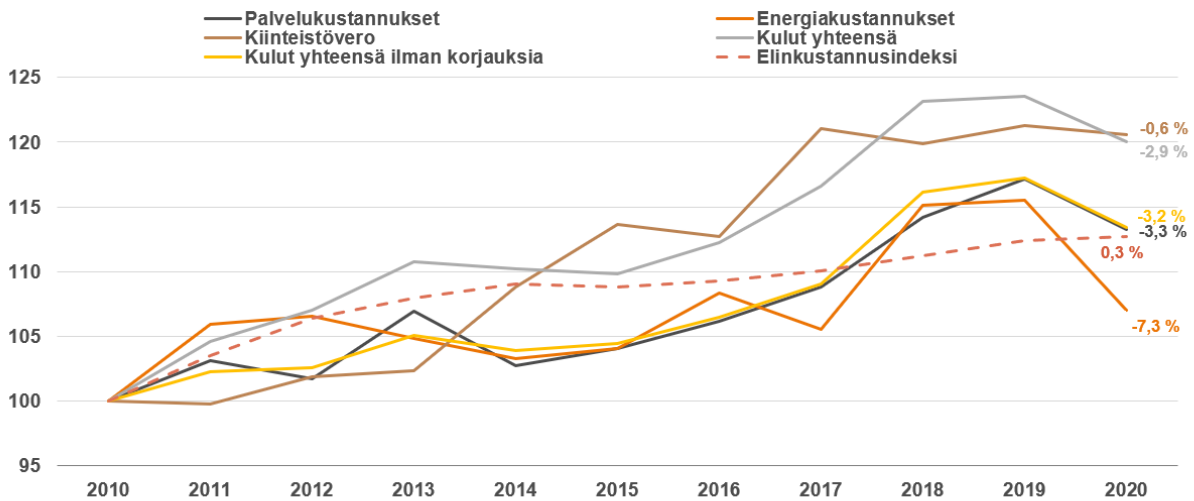


Lähde: KTI ja Tilastokeskus

<sup>3</sup> KTI:n ylläpitokustannusindeksit pohjautuvat ammattimaisten kiinteistösjoittajien kiinteistöjen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin. Tiedot kattavat omistajan vastuulla olevat kulut. Kustannukset jaotellaan seurannassa Kiinteistöyhteisön tilipuitteen (Tikkanen Tapio, 2007 / Kiinteistöalan Kustannus) mukaisesti 13 kuluerään ja aktivointeihin.

## Toimistokiinteistöjen ylläpitokustannusten kehitys, koko Suomi

indeksi 2010=100 (viimeisimmät vuosimuutokset käyrien vieressä)



Lähde: KTI ja Tilastokeskus

Asuinkerrostalojen ylläpidon kokonaiskustannukset olivat vuonna 2020 keskimäärin 4,97 euroa, ja toimistorakennusten kokonaiskustannukset 4,63 euroa neliötä kohden kuukaudessa. Molemmilla kiinteistösektoreilla kulut laskivat 0,08 eurolla edellisvuodesta. Palvelukustannukset olivat asuinkerrostaloissa keskimäärin 0,87 euroa kuukaudessa, eli noin 18 prosenttia kokonaiskustannuksista, ja toimistorakennuksissa puolestaan 0,97 euroa, eli noin 21 prosenttia kokonaiskustannuksista. Molemmilla kiinteistösektoreilla palvelukustannusten osuus kokonaiskustannuksista laski hieman edellisvuodesta.

### Rakentamisen volyymit laskivat vain hieman

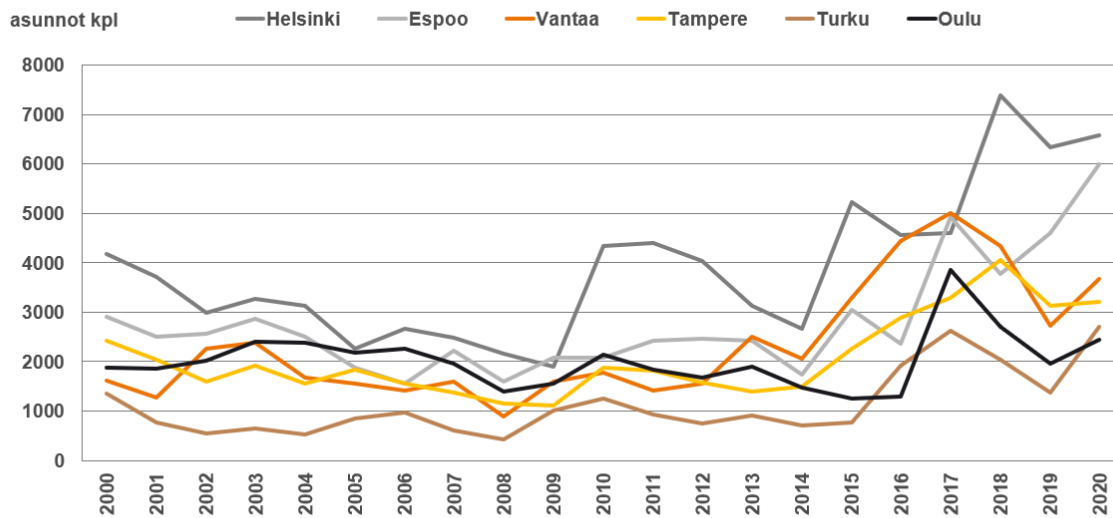
Rakentaminen on pysynyt vilkkaana pandemiasta huolimatta. Rakennusteollisuus RT:n mukaan rakentamisen kokonaisvolyymi laski vuonna 2020 vain yhdellä prosentilla edellisvuodesta, ja vuodelle 2021 RT ennustaa kahden prosentin laskua. Suomessa aloitettiin RT:n mukaan vuonna 2020 lähes 41 000 asunnon rakentaminen, joka oli seitsemän prosenttia edellistä vuotta korkeampi luku. Pääkaupunkiseudulla aloitettiin Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2020 noin 16 300 asunnon rakentaminen. Eniten asuntoja aloitettiin Helsingissä, noin 6 600, ja myös Espoossa ylitettiin 6 000 aloitetun asunnon raja.

Muista suurista kaupungeista asuntorakentaminen oli aktiivisinta Tampereella, jossa aloitettiin noin 3 200 asunnon rakentaminen. Myös Turussa aloitusten määrä nousi 2 700 asuntoon, ja Oulussa vajaaseen 2 500 asuntoon. Espoon ja Turun lukemat olivat kyseisten kaupunkien 2000-luvun ennätyslukuja.

Myös myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä kasvoi edellisvuodesta monissa suurissa kaupungeissa. RT:n kevään 2021 suhdannekatsauksen mukaan vuosina 2021 ja 2022 arvioidaan aloitettavan 37 000 ja 34 000 asunnon rakentaminen koko maassa, eli volyymit tullevat jonkin verran laskemaan, mutta pysyvät suhteellisen korkeina edelleen.

Toimitilarakentamisenkin volyymit ovat pysyneet kohtuullisella tasolla etenkin pääkaupunkiseudulla. KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan maaliskuun 2021 lopussa oli pääkaupunkiseudulla käynnissä noin 125 000 uuden toimistoneiön rakennustyöt, ja uusia liikekiinteistöjä oli rakenteilla noin 100 000 neliötä. Nämä molemmat luvut ovat kasvaneet viime syksyyn verrattuna, kun muutamia toimisto- ja liikekiinteistöprojekteja on käynnistetty etenkin Espoossa ja Helsingissä.

## Aloitettujen asuntorakennushankkeiden suurimmissa kaupungeissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Myönnettyjen toimistorakennuslupien määrä pysyi vuonna 2020 pääkaupunkiseudulla ennallaan, ja liikekiinteistöjen rakennuslupien määrä laski noin kymmenellä prosentilla edelliseen vuoteen verrattuna. Tuotannollisten kiinteistöjen rakentaminen jatkuu Vantaalla aktiivisena, ja Helsingissä on käynnissä useamman uuden hotellin rakentaminen. Muissa suurissa kaupungeissa on käynnissä muutamia isoja yksittäisiä toimisto- ja tuotannollisten kiinteistöjen rakennushankkeita. Liikerakentaminen on puolestaan edelleen melko vähäistä kaikissa kasvukeskuksissa, ja käynnissä olevat hankkeet ovat pääsääntöisesti melko pieniä.

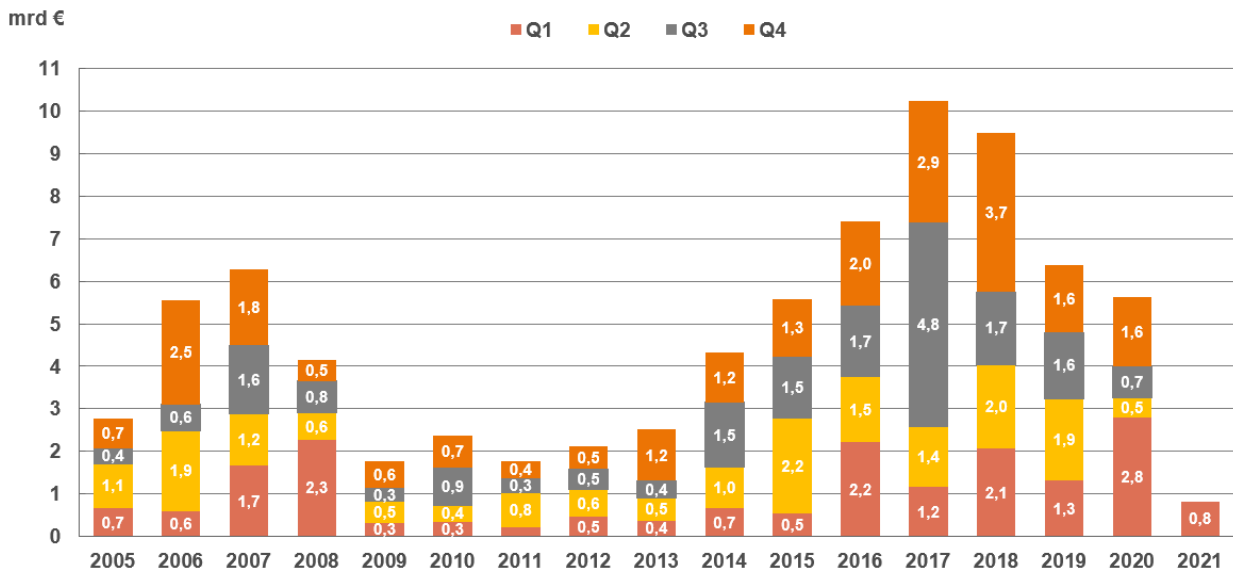
RT arvioi kevään suhdannekatsauksessaan liike- ja toimistokiinteistöjen rakentamisvolyyymien hie- man laskevan vuosina 2021 ja 2022, mutta teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen puolestaan kiihtyy. EK:n huhtikuuisessa Suhdannebarometrissa rakentamisen suhdannetilanne oli yhä negatiivinen, mutta suhdannenäkymät piristyivät selvästi edellisistä vuosineljänneksistä. Suhdannenäkymien saldoluku oli nyt -1, kun tammikuun barometrissa vastaava lukema oli -32. Rakennustuoteteollisuudessa suhdannenäkymien saldoluku kääntyi plussalle jo talvella, ja oli tuoreimmassa barometrissa +9.

## Vuokra-asuntokanta kasvaa vauhdilla suurimmissa kaupungeissa

Merkittävä osuus suurten kaupunkien asuntorakentamisesta on viime vuosina ollut kohteita, jotka rakennetaan kokonaisuudessaan vuokra- käyttöön. KTI:n seurannan mukaan vuonna 2020 pääkaupunkiseudulle valmistui 5 600 vuokra-asuntoa, ja maaliskuussa 2021 oli rakenteilla yli 11 000 vuokra-asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tulevaisuudessa rakennuksissa. Tämän lisäksi vielä rakennusliikkeiden omasta asuntorakennuttamisesta osa asunnoista päättyi vuokra-asunnoiksi.

Kaikissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta onkin tasaisesti kasvanut vuosi vuodelta. Vuoden 2019 lopussa vuokra-asuntojen osuus kaikista Suomen vakinaisesti asutuista asunnoista oli Tilastokeskuksen mukaan 33,7 prosenttia. Vuokra-asuntojen osuus on suurin Helsingissä, Turussa ja Tampereella, joissa 48-50 prosenttia koko asuntokannasta on vuokra-asuntoja.

## Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

### Kiinteistösijoitusten tuotot jäivät mataliksi vuonna 2020

Poikkeuksellinen vuosi näkyi myös kiinteistösijoitusten tuotoissa. Ammattimaisten kiinteistö-sijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotto kuvaavan KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuotto laski negatiivisten arvonmuutosten ja nettotuottoasteen painumisen myötä 3,0 prosenttiin vuonna 2020, joka oli matalin vuosituotto indeksin yli 20-vuotisessa historiassa. Käyttöasteiden laskun ja vuokratuottojen vähenemisen myötä sijoittajien nettotuotot laskivat lähes kaikilla kiinteistösektoreilla. Etenkin hotellien ja liikekiinteistöjen arvot ja nettotuotot laskivat voimakkaasti, ja näiden kiinteistösektorien kokonaistuotto painui miinukselle. Toisaalta vuokra-asunnot, yhteiskuntakiinteistöt ja logistiikkakiinteistöt tuottivat tasaisen hyvin myös pandemian sävyttämänä vuonna.

### Kiinteistökauppa piristyi uudestaan loppuvuodesta

Koko Suomen vuoden 2020 kiinteistökauppavolyymi päättyi KTI:n tilastoissa noin 5,6 miljardiin euroon. Ennen kriisin puhkeamista vuoden 2020 tammi-maaliskuu oli yksi vilkkaimmista vuosineljänneksistä ikinä, ja sen osuus koko vuoden kaupoista oli noin puolet. Koronapandemian puhjetessa kaupankäynti pysähtyi muutamaksi kuukaudeksi lähes kokonaan, mutta syksyllä kaupankäynti alkoi taas vilkastua, ja ulkomaiset sijoittajatkin aktivoituivat jälleen Suomen kiinteistömarkkinoilla. Loka-joulukuussa yllettiin jälleen suhteellisen korkeaan 1,6 miljardin euron kvartaalivolyymiin.

Vuoden 2021 alussa kauppoja on tehty tasaiseen tahtiin useilla eri kiinteistösektoreilla, mutta viime vuoden alun kaltaisia jättikauppoja ei ole tehty. Tammi-maaliskuun kokonaisvolyymi oli tänä vuonna reilut 800 miljoonaa euroa, ja sen myötä 12 edellisen kuukauden (huhtikuu 2020 – maaliskuu 2021) rullaava vuosivolyymi laski 3,7 miljardiin euroon.

Toimistokiinteistöt olivat vuonna 2020 vaihdetuin kiinteistösektori jo neljättä vuotta peräkkäin 31 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymistä. Julkisten palvelujen tuottamiseen tarvittavat yhteiskuntakiinteistöt ovat kasvattaneet viime vuosina voimakkaasti suosiotaan kiinteistösijoitusmarkkinoilla, ja vuonna 2020 ne nousivat jo kauppatalaston kakkossijalle 23 prosentin osuudellaan kokonaisvolyymistä. Näiden kiinteistösektorien lisäksi sijoittajakiinnostus on kohdentunut viime kuukausina etenkin suurten kaupunkien vuokra-asuntoihin ja moderneihin logistiikkakiinteistöihin. Liikekiinteistöjen osuus kaupankäyntivolyymistä on laskenut, mutta vakaata kassavirtaa tuottavat päivittäistavarakaupan kiinteistöt kiinnostavat edelleen sijoittajia.

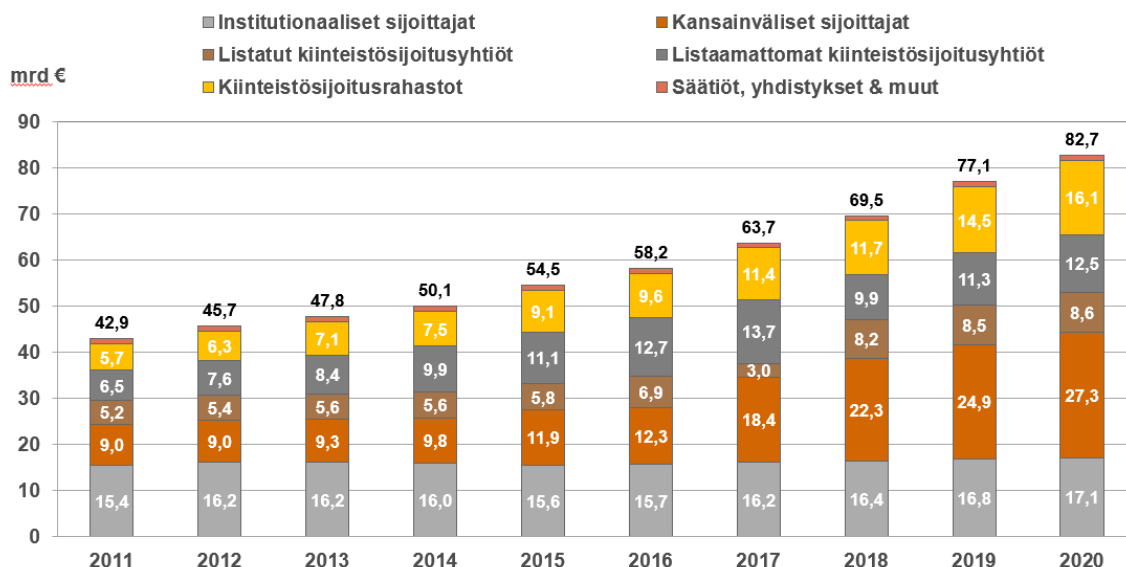
Kevään jyrkän notkahduksen jälkeen kiinteistöalan asiantuntijoiden odotukset kaupankäyntivolyymien kehityksestä palasivat jo syksyllä positiivisiksi ja kaupankäynnin odotetaan jatkuvan melko aktiivisena etenkin yllä mainituilla kiinteistösektoreilla. Kiinteistöt siis kiinnostavat sijoittajia tilanteen epävarmuudesta huolimatta, sillä pääomia on markkinoilla paljon ja korkotaso pysyy matalana.

## Ammattimaisten sijoittajien omistuksessa Suomessa yli 80 miljardin euron kiinteistöomaisuus

Ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistuksessa olevan kiinteistökannan markkina-arvo Suomessa kasvoi viime vuonna noin seitsemällä prosentilla, ja oli KTI:n arvion mukaan vuoden 2020 lopussa vajaat 83 miljardia euroa. Nämä luvut sisältävät vain yksityisen sektorin toimijat, jotka harjoittavat ammattimaisesti kiinteistösijoitustoimintaa.<sup>4</sup> Markkinoiden kasvun keskeisin moottori on viime vuosina ollut sijoittajien kiinteistösalkkuihin valmistunut uusi rakennuskanta.

Vaikka koronakriisi ja sen aiheuttamat matkustus- ja muut rajoitteet vaikeuttivat käytännössä erityisesti ulkomaisia operaatioita, säilyi kansainvälinen sijoittajakiinnostus korkeana, ja ulkomaiden sijoittajien osuus ammattimaisesta sijoitusmarkkinasta kasvoi entisestään 33 prosenttiin. Ulkomaiset sijoittajat ovat laajasti kiinnostuneita eri kiinteistösektoreista Suomessa, ja toimitilakiinteistöjen lisäksi he kasvattivat salkkunaan esimerkiksi vuokra-asunnoilla ja yhteiskuntakiinteistöillä.

## Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan toimijarakenne (suorat kiinteistösijoitukset Suomessa)



Lähde: KTI (kysely sijoittajille, yhtiöiden vuosikertomukset, KTI:n arviot)

<sup>4</sup> Laskelmiin ei oteta mukaan julkisen sektorin toimijoita (kuten Senaatti-kiinteistöt, kaupungit ja kaupunkien vuokratuotantoyhtiöt), yleishyödyllisiä toimijoita eikä opiskelija-asuntoyhtiöitä yms. erityisryhmien tuettuja asuntoja omistavia yhtiöitä. Nämäkin toimijaryhmät hallinnoivat ammattimaisesti suurta määrää kiinteistövarallisuutta.

Myös kotimaisten kiinteistösiioitusrahastojen kasvu on jatkunut. Yhteensä rahastojen omistamien kiinteistöjen markkina-arvo ylitti vuonna 2020 jo 16 miljardia euroa, ja niiden osuus markkinoista on jo noin viidennes, eli lähes yhtä suuri kuin kotimaisilla instituutiosijoittajilla. Myös listaamattomat kiinteistösiioitusyhtiöt kasvattivat markkinaosuuttaan vuoden 2020 aikana hieman yli 15 prosenttiin ammattimaisesta kiinteistösiioitusmarkkinasta.

Asunnot ovat selkeästi Suomen ammattimaisten kiinteistösiioitusmarkkinoiden suurin kiinteistösektori noin 32 prosentin osuudellaan. Toimistojen osuus ammattimaisesta markkinasta on KTI:n arvion mukaan noin 26, ja liikekiinteistöjen 21 prosenttia. Yhteiskuntakiinteistöjen osuus koko siioitusmarkkinasta nousi noin seitsemään prosenttiin.

### **Asuntovuokrien nousu hidastunut, tuotannollisissa kiinteistöissä vahvimmat vuokraodotukset**

Vilkaan uudisrakentamisen ja talousnäkömien epävarmuuden lisääntymisen myötä asuntovuokrien nousuvauhti on hidastunut useissa suurissa kaupungeissa. KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi nousi maaliskuun 2020 ja maaliskuun 2021 välisen vuoden aikana pääkaupunkiseudulla 0,8 prosenttia.

Muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa asuntovuokrien vuosinousu oli pääsääntöisesti 2-3 prosentin luokkaa, paitsi Jyväskylässä, jossa vuokrat pysyivät melko ennallaan.

Maaliskuussa 2021 toteutetussa, asuntomarkkinoiden asiantuntijoille suunnatussa RAKLI:n Vuokra-asuntobarometrissa vastaajat odottivat asuntovuokrien kehityksen tasaantuvan suurten kaupunkien välillä. Aiemmissä kyselyissä pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun vuokrakehitysodotukset ovat olleet selkeästi muita kaupunkeja korkeampia, mutta tuoreimmassa kyselyssä pääkaupunkiseudun pienten asuntojen vuokrankehitysodotukset olivat maltillisempia kuin kertaakaan aiemmin barometrin vuodesta 2009 alkavassa historiassa. Toisaalta esimerkiksi Oulun ja Kuopion vuokraodotukset ovat viime syksystä vahvistuneet.

Toimistojen vuokrat ovat pitäneet pintansa vetovoimaisimmilla toimistoalueilla, mutta erot eri alueiden sekä laadukkaampien ja huonompikuntoisten rakennusten välillä kasvavat entisestään. Liiketilöjen vuokratasot ovat haasteellisessa tilanteessa laskeneet parhaillakin sijainneilla. Tuotannollisten kiinteistöjen vuokrat ovat pysyneet melko ennallaan, ja vuokrankehitysodotukset ovat positiivisempia kuin toimistoissa ja liiketiloissa.



## **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)**