

## Kiinteistöalan talouskatsaus, kevät 2022

Kiinteistömarkkinoiden kehitys jatkui vahvana kaikilla osa-alueilla vuonna 2021. Vuoden 2022 alussa alkanut Ukrainan sota heitti kuitenkin uusia varjoja niin yleiseen talouskehitykseen kuin kiinteistöalallekin. Sodan vaikutukset talouteen, kiinteistösijoittamiseen ja rakentamiseen ovat toistaiseksi pitkälti hämärän peitossa.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen bruttokansantuote nousi mukavat 3,5 prosenttia vuonna 2021, kun talous palautui nopeasti koronasta. Vielä vuoden alussa kuluvalle vuodellekin odotettiin vielä ripeää, 2,5-3 prosentin kasvua, jonka ennakoitiin kuitenkin seuraavina vuosina tasaantuvan pidemmän aikajänteen maltilliselle 1-2 prosentin kasvu-uralleen. Vuodelle 2022 kasvua odotettiin niin yksityiseen kulutukseen, vientiin kuin investointeihinkin.

Helmikuun lopulla puhjennut Ukrainan sota synkensi kuitenkin talousnäkymät kertaheitolla. Maaliskuussa päivitetyt BKT-ennusteet liikkuvat 0,5 ja reilun kahden prosentin välillä, mikä osaltaan heijastaa tilanteeseen liittyvää suurta epävarmuutta. Yleinen epävarmuus ja nopeasti kiihtyvä inflaatio heikentävät kuluttajien luottamusta ja nakertavat yksityistä kulutusta. Sodan aiheuttamat pakotteet heikentävät osaltaan viennin kasvuedellytyksiä. Myös investointien kasvuennusteita on laskettu reippaasti kriisin alun jälkeen.

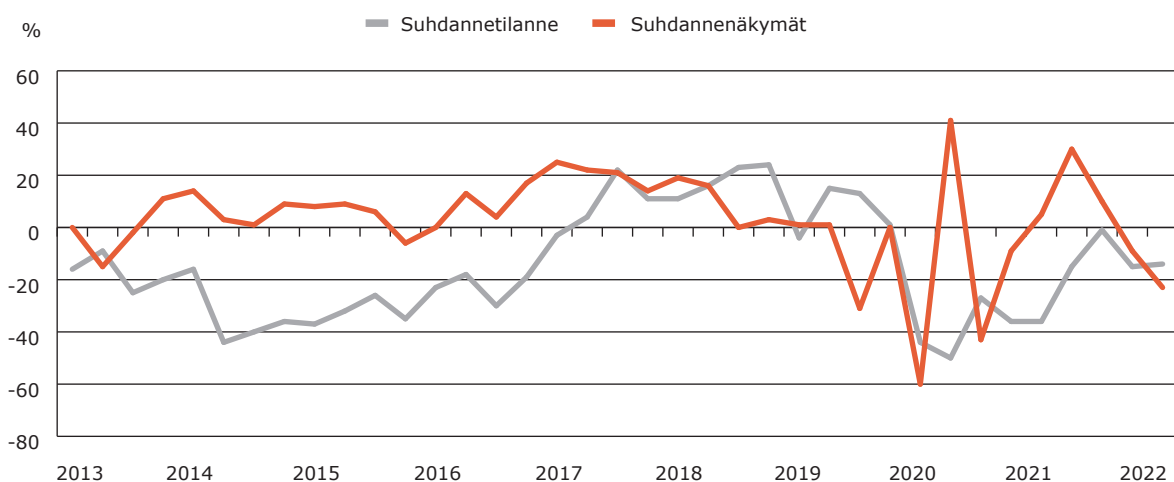
Haasteita monille toimialoille tuo myös polttoaineiden voimakas hinnannousu, jolla on suuri vaikutus myös kiinteistöpalvelualalle. Esimerkiksi ulkoalueiden hoidossa käytetään erilaisia työkooneita ja monissa muissakin kiinteistöpalveluissa vaadittava ajoneuvokanta on suuri. Polttoaineiden hinnannousu nostaa siis merkittävästi kiinteistöpalvelualan yritysten kokonaiskustannuksia.

### Kiinteistöpalvelualan suhdanne- näkymät heikentyivät alkuvuonna

Myös EK:n neljännesvuosittaisen Suhdannebarometrin mukaan suhdannenäkymät ovat monilla aloilla heikentyneet Ukrainan sodan myötä. Etenkin rakentamisen suhdannenäkymät ovat muuttuneet nopeasti heikommiksi.

Kiinteistöpalveluiden suhdannetilanne on pysynyt negatiivisena vuoden 2020 alusta lähtien. Lokaussa 2021 suhdannetilanteen saldoluku käväisi lähellä nollassa, mutta on sen jälkeen laskenut

### Kiinteistöpalveluiden suhdanteet (saldoluvut)



Lähde: EK:n Suhdannebarometri

taas negatiivisemmaksi. Tuoreimmassa, huhtikuun 2022 lopulla julkaistussa Suhdannebarometrissa kiinteistöpalveluiden suhdannetilanteen saldoluku oli -14, eli suunnilleen samalla tasolla kuin kolme kuukautta aiemmin. Kiinteistöpalveluiden toteutunut myynnin määrä on puolestaan pysynyt Suhdannebarometrin mukaan positiivisena.

Lähtöleveysuuden suhdannenäkymiä kuvaava saldoluku on heilunut viime vuosina voimakkaasti. Viime vuoden lopulla suhdannenäkymät kääntyivät jälleen negatiivisiksi, ja tuoreimmassa barometrissa suhdannenäkymien saldoluku laski edelleen arvoon -23. Myyntitodotukset seuraaville kolmelle kuukaudelle ovat kuitenkin positiivisia.

### Kiinteistöalan merkitys kansantaloudessa pysyy suurena

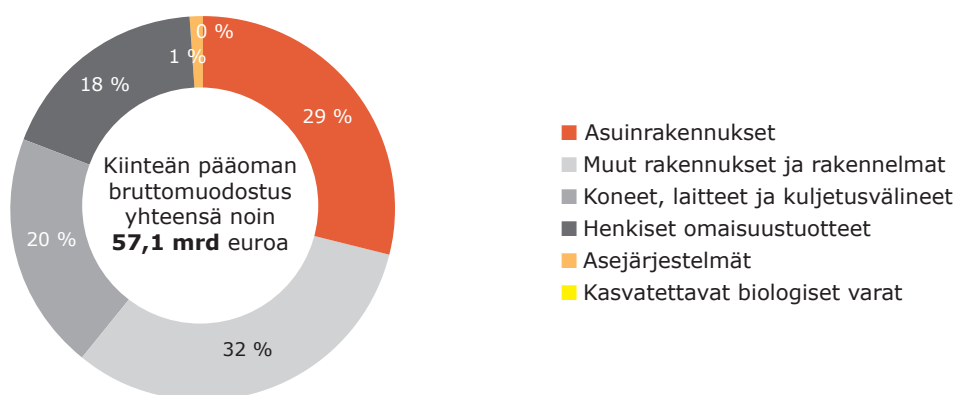
Kiinteistö- ja rakennusalan osuus kansantalouden arvonlisäyksestä ja investoinneista on pysynyt merkittävänä. Tilastokeskuksen mukaan Suomen kansantalouden arvonlisäys vuonna 2020 oli noin 204 miljardia euroa. Kiinteistöalan<sup>1</sup> arvonlisäys oli noin 29,6 miljardia euroa (29,1 mrd vuonna 2019), mikä vastaa noin 14,5 prosentin osuutta koko kansantalouden arvonlisäyksestä. Kiinteistötoiminnan osuus arvonlisäyksestä on pysynyt tasaisena viime vuosina. Koko kiinteistö- ja rakennusalan osuus kansantalouden arvonlisäyksestä on yli viidennes, sillä rakentaminen

vastasi 7,5 prosentista arvonlisäyksestä. Läheisesti kiinteistö- ja rakennusalaan liittyvät myös esimerkiksi energia-, vesi- ja jätehuolto, jotka muodostavat yhteensä noin kolme prosenttia arvonlisäyksestä, sekä monet teollisuuden alat.

Rakennusinvestoinnit ovat Suomessa selkeästi suurin osatekijä kiinteissä investoinneissa. Vuonna 2020 Suomen rakennusinvestointien (uudisinvestoinnit ja korjausrakentaminen) arvo oli noin 34,8 miljardia euroa. Asuinrakennusinvestointien arvo oli noin 16,7 miljardia euroa ja muihin rakennuksiin ja rakennelmiin tehtyjen investointien arvo noin 18,1 miljardia euroa. Rakennusinvestointien osuus kaikista kiinteistä investoinneista oli yhteensä 61 prosenttia. Vuoden 2021 lukuja ei ole näistä tilastoista vielä julkistettu.

Rakentamisalalla työskentelee lähes 200 000 henkilöä. 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 kiinteistöarvioinnissa, -rahoituksessa, -kehityksessä ja neuvonantotehtävissä. Yhteensä koko kiinteistö- ja rakentamisala työllistää siis suoraan yli 300 000 henkilöä, eli noin kahdeksasosan Suomen kaikista työllisistä. Lisäksi kiinteistö- ja rakentamisala työllistää myös epäsuorasti runsaan määrän esimerkiksi rakennustuoteteollisuuden ja vesi- ja jätehuollon parissa työskenteleviä.

### Kiinteistö- ja rakentamisalan osuus kiinteistä investoinneista yli 60 prosenttia



Lähde: Tilastokeskus 2020

<sup>1</sup> TOL 68 (sisältäen mm. kiinteistöjen vuokraamisen ja hallinnan, omien kiinteistöjen kaupan ja isännöinnin) ja TOL 81 (Kiinteistön- ja maisemanhoito)

Kiinteistöpalvelujen henkilöstöodotukset olivat tuoreimmassa EK:n Suhdannebarometrissa positiivisia, mutta ammattitaitoisen työvoiman saatavuudessa on kiinteistöpalvelualalla yhä merkittäviä haasteita. Rakentamisen henkilökunnan määrän arvioidaan pysyvän lähikuukausina ennallaan.

### Kiinteistöjen ylläpitokustannukset kääntyivät ripeään nousuun vuonna 2021

KTI:n asuntokiinteistöjen ylläpitokustannusindeksi nousi 4,4, ja toimistokiinteistöjen 4,8 prosenttia vuonna 2021. Indeksit kuvaavat suurten sijoittajien kiinteistöjen toteutuneita vuosikustannuksia. Kun indekseistä poistetaan vuotuisten korjauskustannusten vaikutus, oli nousu vieläkin ripeämpää: asuntokiinteistöissä 6,2 ja toimistokiinteistöissä 5,7 prosenttia.

Ylläpitokustannuksia nosti eniten lämmitystarpeen voimakkaasta kasvusta johtuva energiakustannusten nousu. Energiakustannukset nousivat sekä asunto- että toimistokiinteistöissä noin kymmenellä prosentilla edelliseen vuoteen verrattuna. Lämmitysenergian kulutus kasvoi asuntokiinteistöissä keskimäärin peräti noin 14 prosenttia, mikä on kuitenkin huomattavasti vähemmän kuin suurimpien kaupunkien laskennallinen lämmitystarpeen kasvu. Lämmitysenergian hintojen nou-

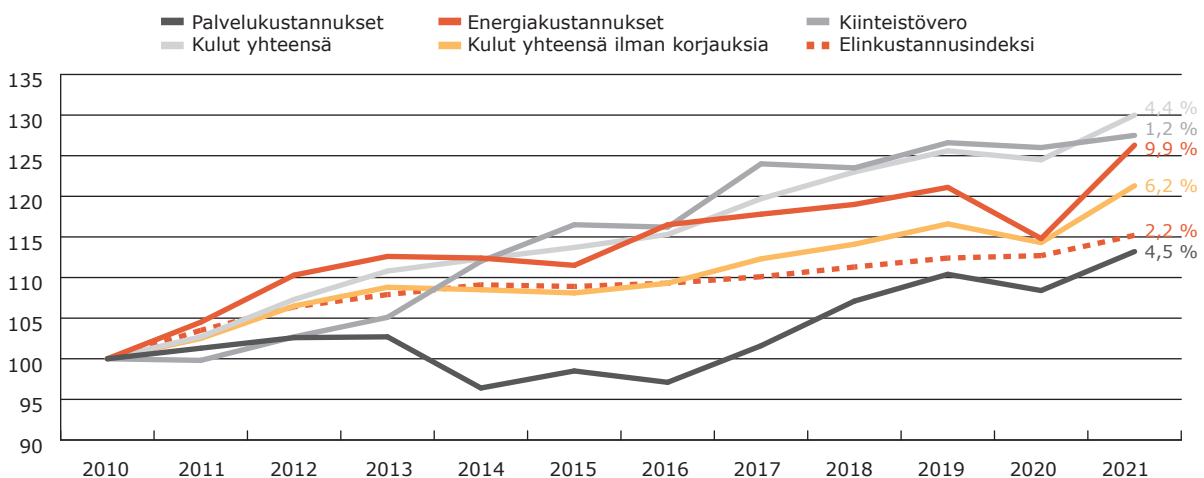
su ei vielä 2021 ehtinyt vaikuttaa kustannuksiin voimakkaasti. Sähkön hinta puolestaan oli keskimäärin lähes viisi prosenttia vuotta 2020 korkeampi.

Myös kiinteistöjen ylläpitoon sisältyvät kiinteistöpalvelukustannukset, eli käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja siivouksen toteutuneet kustannukset nousivat ripeästi vuonna 2021. Asuntokiinteistöissä palvelukustannukset olivat keskimäärin 4,5, ja toimistokiinteistöissä 3,3 prosenttia korkeammat kuin vuotta aiemmin.

### Rakentamisen edellytykset heikkenevät

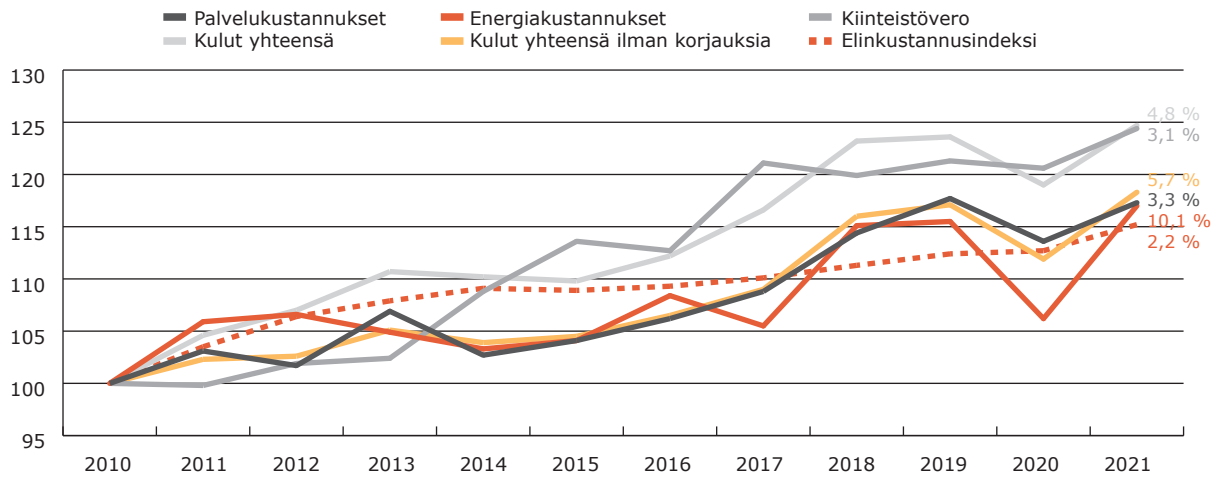
Rakentaminen kasvoi reippaasti vuonna 2021. Tilastokeskuksen Rakentamisen liikevaihtokuvaaja nousi yli viisi prosenttia vuonna 2021, ja rakentamisen kokonaisvolyyymi nousi 1,5 prosenttia. Rakentamista vauhditti etenkin vilkkaana jatkuva asuntorakentaminen, kun aloitusten määrä nousi noin 48 000 asuntoon. Vilkkainta uudisrakentaminen oli Helsingissä, Espoossa ja Tampereella, joissa kaikissa rikottiin 2000-luvun ennätys aloitettujen asuntojen lukumäärässä. Sekä Helsingissä että Espoossa aloitettiin vuonna 2021 yli 7 000 asunnon rakentaminen, ja Tampereellakin käynnistettiin lähes 5 500 uuden asunnon rakennustyöt. Vuoden 2021 aloitukset ylläpitävät rakentamisen volyymejä vielä pitkälle kuluvaankin vuoteen.

### Asuinkerrostalojen ylläpitokustannusten kehitys, koko Suomi indeksi 2010=100 (viimeisimmät vuosimuutokset käyrien vieressä)



Lähde: KTI ja Tilastokeskus

## Toimistokiinteistöjen ylläpitokustannusten kehitys, koko Suomi indeksi 2010=100 (viimeisimmät vuosimuutokset käyrien vieressä)



Lähde: KTI ja Tilastokeskus

Jo ennen sodan puhkeamista uusien asuntoaloitusten määrän ennakoitiin kääntyvän laskuun, kun rahoitusmarkkinoilla koronnosto-odotukset vahvistuivat ja inflaatio alkoi nosta päätään. Tilastokeskuksen mukaan tammi- ja helmikuussa 2022 rakennuskustannukset olivat noin seitsemän prosenttia korkeampia kuin vuotta aiemmin. Kotitalouksien asunnonostoaikeiden, vilkkaan kiinteistösijoituskysynnän sekä yritysten vahvojen investointiaikeiden arvioitiin kuitenkin ylläpitävän rakentamista kohtuullisen korkealla tasolla. Vielä heti sodan puhkeamisen jälkeen maaliskuun alussa julkaistussa valtiovarainministeriön Raksuennusteessa asuntoaloitusten ennakoitiin nousevan 40 000 asunnon tuntumaan.

Kevään edetessä kustannusten nousu ja tarvikkeiden saatavuus on kuitenkin alkanut enenevästi haastaa rakentamisen edellytyksiä. Maaliskuun lopulla tehdyssä RAKLI:n Vuokra-asuntobarometrissa 75 prosenttia vastaajista arvioi rakennuskustannusten nousevan yli viidellä prosentilla, eli selkeästi yleistä inflaatiota enemmän tulevan vuoden aikana. Suurimmat paineet kohdistuvat tarvikkeiden saatavuuteen ja hintoihin, joissa peräti 44 prosenttia vastaajista arvioi hinnannousun ylittävän 10 prosenttia. Kustannusten noususta huolimatta suurten sijoittajien kiinnostus vuokra-asuntosijoittamista kohtaan jatkuu vahvana ja kaikkien ammattimaisten sijoittajaryhmien ennakoidaan kasvattavan vuokra-asuntosijoituksiaan edelleen. Asuntosijoittamisen vahva suosio on

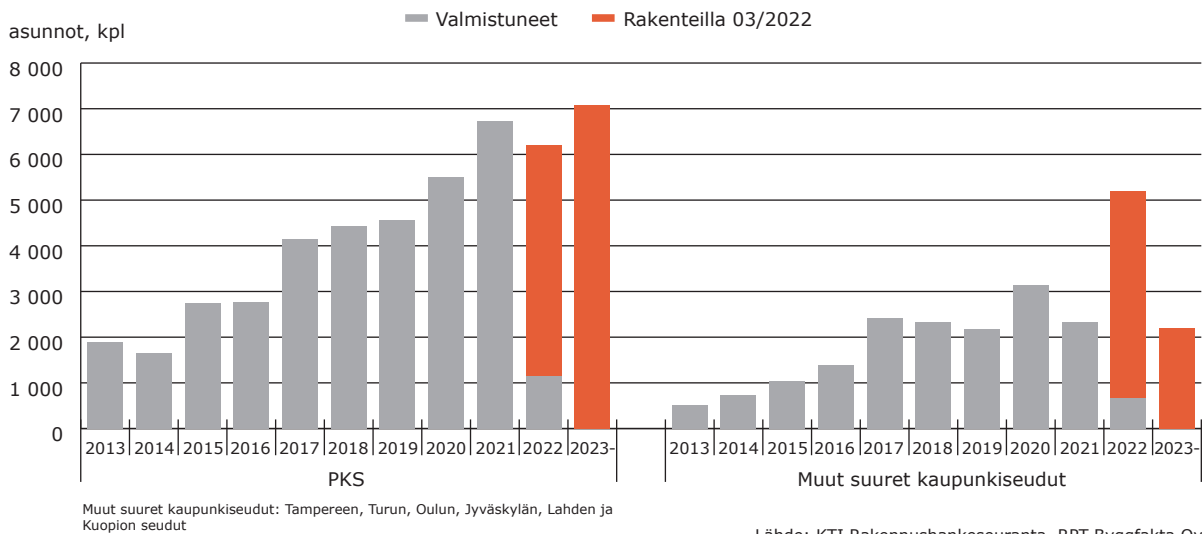
yksi rakentamisen keskeinen veturi, ja esimerkiksi pääkaupunkiseudulle valmistui vuonna 2021 noin 6 700 asuntoa yksinomaan vuokratyövoimalla tulevaisuudessa rakennuksissa, mikä vastaa 45 % vuoden aikana valmistuneista asunnoista. Vuoden 2022 maaliskuussa oli KTI:n seurannan mukaan yli 12 000 asuntoa rakenteilla kokonaan vuokratyövoimalla tulevaisuudessa kohteissa.

Toimitilarakentamisen volyymeihin liittyy vielä huomattavasti suurempaa epävarmuutta. Toisaalta yritysten investointihalukkuus ja -mahdollisuudet ovat kohtuullisen korkealla ja talouden nopea elpyminen koronasta vahvistaa sekä teollisuuden että palvelujen tilatarpeita. Toisaalta sodan kautta kasvava epävarmuus ja lisääntyvän etätyön myötä vähenevä tilatarve kyseenalaistavat rakentamisen kehitystä.

### Kiinteistösijoitusmarkkinoiden veto jatkuu toistaiseksi vahvana

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyyymi nousi 7,1 miljardiin euroon vuonna 2021. Kansainvälinen kiinnostus Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita kohtaan jatkui vahvana, ja ulkomaisten sijoittajien osuus kaikista kaupoista nousi 54 prosenttiin. Erityisesti vuokra-asunto-kiinteistöt kiinnostivat sijoittajia, ja asuntokiinteistöt edustivat noin kolmannesta kokonaiskaupankäyntivolyyymistä.

## Valmistuneet ja rakenteilla olevat vuokra-asuntohankkeet



Vuosi 2022 on lähtenyt kiinteistökauppamarkkinoilla ripeästi liikkeelle, eikä Ukrainan sodan puhkeaminen ole ainakaan välittömästi vaikuttanut myöskään kansainvälisten sijoittajien kiinnostukseen. Vuoden ensimmäisen neljänneksen kaupankäyntivolyyymi nousi 2,2 miljardiin euroon eli pitkälti yli kaksinkertaiseksi vuoden 2021 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Muutamat poikkeuksellisen suuret kaupat nostivat maaliskuun vuosineljänneksen viikkaimmaksi kaupankäyntikuukaudeksi, ja kuukauden aikana Suomeen tuli jälleen useampiakin uusia ulkomaisia kiinteistösijoittajia ja -rahoittajia.

### Kiinteistösijoitusten tuotot vahvistuivat 2021

KTI Kiinteistöindeksin mukaan kiinteistösijoitusten kokonaistuotot nousivat 9,2 prosenttiin vuonna 2021. Kokonaistuottoja siivitti vahva 4,8 prosenttiin noussut arvonmuutos. Toisaalta nettotuottojen jo pitkään jatkunut lasku painoi vuoden 2021 toteutuneen nettotuoton 4,3 prosenttiin. Vahvinta, 16,3 prosenttiin noussutta kokonaistuottoa tarjosivat tuotannolliset kiinteistöt, joiden markkina-arvoihin kirjattiin noin yhdeksän prosentin nousu. Myös asuntokiinteistöjen arvonmuutos oli samaa luokkaa, mutta nettotuottotaso huomattavasti tuotannollisia kiinteistöjä matalampi. Kolmas hyvin tuottanut kiinteistösektori oli viime vuosina suosittu nopeasti kasvattanut

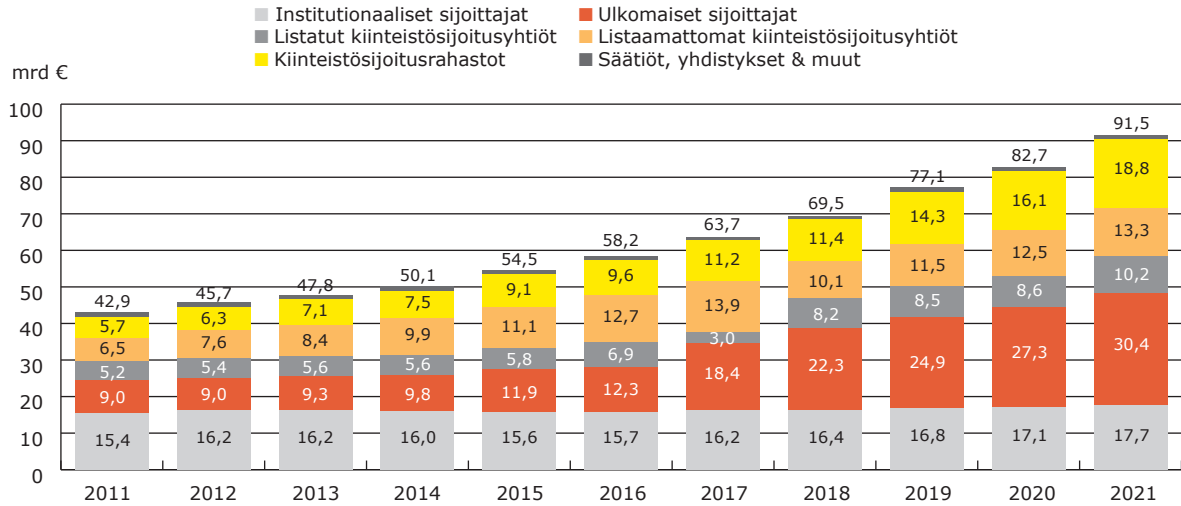
yhteiskuntakiinteistöjen luokka, joiden kokonaistuotto oli lähes 10 prosenttia. Ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2007 kaikkien pääkiinteistösektorien arvonmuutokseen kirjattiin positiivinen etumerkki vuodelta 2021. Eri kiinteistösektorien erot pysyivät kuitenkin suurina: toimisto- ja liikekiinteistöjen arvonmuutos jäi maltilliseksi, yhden prosentin tuntumaan.

### Kiinteistösijoitusmarkkinat kasvoivat 11 prosenttia vuonna 2021

KTI:n laskelmien mukaan ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko ylsi 91,5 miljardiin euroon vuoden 2021 lopussa, mikä osoittaa lähes 11 prosentin kasvua edelliseen vuoteen verrattuna. Markkinoita kasvatti sekä vilkas uudisrakentaminen että sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen positiivinen kehitys. Kansainväliset sijoittajat vahvistivat asemiaan markkinoiden suurimpana toimijaryhmänä reilun kolmanneksen osuudellaan kokonaismarkkinoinsta. Kotimaisista toimijaryhmistä erilaiset kiinteistörahastot – etenkin viime vuosina nopeasti kasvaneet erikoissijoitusrahastot – jatkoivat ripeätä kasvuaan ja rahastojen kiinteistöomistusten määrä ylitti instituutiosijoittajien suorien kiinteistösijoitusten kokonaismäärän.

Asuntokiinteistöjen asema markkinoiden suurimpana kiinteistösektorina vahvistui edelleen, ja

## Suomen ammattimaisen kiinteistösjoiutusmarkkinan toimijarakenne (suorat kiinteistösjoiutukset Suomessa)



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

KTI:n arvioiden mukaan vuokra-asuntokiinteistöjen osuus kokonaismarkkinoista oli noin 34 prosenttia vuoden 2021 lopussa. Toimistokiinteistöt ylläpitävät asemaansa markkinoiden suurimpana toimitilakiinteistösektorina noin neljänneksen osuudellaan kaikista kiinteistösjoiutuksista. Suositaan nopeasti kasvattaneita yhteiskuntakiinteistöjä oli ammattimaisten sijoittajien omistuksessa jo lähes kahdeksan miljardin euron arvosta vuoden 2021 lopussa.

### Vuokramarkkinoilla monensuuntaisia näkymiä

Koronakriisin vaikutukset näkyvät enenevästi etenkin toimitilamarkkinoilla. Toimistotilojen jo pitkään jatkunut eriytymiskehitys jatkuu ja voimistuu käyttäjien muuttuvien tarpeiden siivittämänä. KTI:n Helsingin keskustaa kuvaava uusien toimistovuokrasopimusten indeksi nousi lähes viisi prosenttia vuonna 2021. Samaan aikaan kun parhaiden tilojen hinnat nousevat, on entistä suurempi osuus toimistotiloista tyhjillään, kun tiloja koskevat käyttäjävaatimukset painottavat määrän sijasta laatua. Kiinteistöalan johtavien konsulttien, RAKLI:n ja KTI:n muodostaman Helsinki Research Forumien laskelmien mukaan pääkaupunkiseudun parhaiden toimistoalueiden vajaakäyttö oli yli 12 prosenttia vuoden 2022 maaliskuussa, ja tyhjää tilaa on runsaasti myös Helsingin keskusta-alueella.

Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla vahvasti kasvava tarjonta ja pandemian myötä muuttunut kysyntä on käytännössä pysäyttänyt vuokrien nousun ainakin väliaikaisesti, ja hintojen nousu on parin viime vuoden aikana ylittänyt vuokrien nousun moninkertaisesti. Vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä KTI:n uusien asuntovuokrasopimusten indeksi nousi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 0,2 prosenttia. Kasvava tarjonta laskee myös vuokra-asuntojen käyttöasteita, ja KTI:n tietokannassa pääkaupunkiseudun asunnoista oli peräti noin yhdeksän prosenttia tyhjillään maaliskuun alun tilanteessa.

Asuntovuokrien kehitys on pandemia-aikana ollut Tampereella ja Turussa huomattavasti pääkaupunkiseutua ripeämpää. Vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä vuokrat nousivat kummassakin kaupungissa noin kaksi prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Myös Kuopiossa vuokrat nousivat selkeästi vuoteen 2021 verrattuna, kun taas Oulussa kasvuvauhti hieman hidastui. Lahden ja Jyväskylän vuokrakehitys on pandemia-aikana heilahdellut tarjonnan ja kysynnän muutosten myötä. Käyttöastehaasteet ovat muissa suurissa kaupungeissa huomattavasti pääkaupunkiseutua maltillisempia, ja tyhjien asuntojen määrä on monissa kaupungeissa vuoden 2021 aikana selkeästi pienentynyt.

## 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 ulkomaalais-taustaisten 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)