

Kiinteistöalan talouskatsaus | Syksy 2022

Talouden yleiset ja sen myötä myös kiinteistöpalvelualan näkymät ovat tällä hetkellä hyvin epävarmoja. Kustannusten nousu ja rahoituksen saatavuus luovat haasteita kiinteistöinvestoinneille, joita on kuitenkin toistaiseksi tehty runsaasti. Rakentamisen volyymien odotetaan laskevan, mutta varsinaista romahdusta ei ole näköpiirissä. Kiinteistöpalvelualalla kysyntänäkymät ovat pysyneet positiivisina, ja esimerkiksi energianhallintapalvelujen kysyntä on lisääntynyt. Työvoiman saatavuuden haasteet ovat edelleen merkittäviä.

Talouden näkymät ovat tällä hetkellä hyvin epävarmoja. Syyskuussa julkaistuissa talousennusteissa kuluvan vuoden BKT:n kasvuennusteet vaihtelevat 1,5–2,5 prosentin välillä. Ensi vuonna talouskasvun odotetaan hidastuvan nollan tuntumaan tai kääntyvän jopa negatiiviseksi. Ukrainan sota, korkea inflaatio, nousevat korot sekä uhkaava energiakriisi kasvattavat lähikuukausien ja -vuosien epävarmuutta. Ennustelaitokset eivät kuitenkaan ainakaan tällä hetkellä ennakoivat suurta talouden laskusuhdannetta, vaikka riskitekijöitä onkin paljon. Kiinteistöpalvelualaa monin tavoin koskettavassa polttoaineiden hintakehityksessä on nähty tänä vuonna melkoista poukkoilua, ja aivan viime kuukausina hinnat ovat olleet laskusuunnassa jyrkän nousun jälkeen.

Työllisyystilanne on parantunut Suomessa vuosien 2021 ja 2022 aikana, ja työttömyysasteen ennakoidaan pysyvän melko ennallaan alle seitsemässä prosentissa myös vuonna 2023. Epävarmuus ja inflaatio – etenkin energianhintojen nousu – heikentävät yksityistä kulutusta, ja kuluttajien luottamusindikaattorit sekä Suomessa että euroalueella ovat vajonneet 2000-luvun pohjalukemiin.

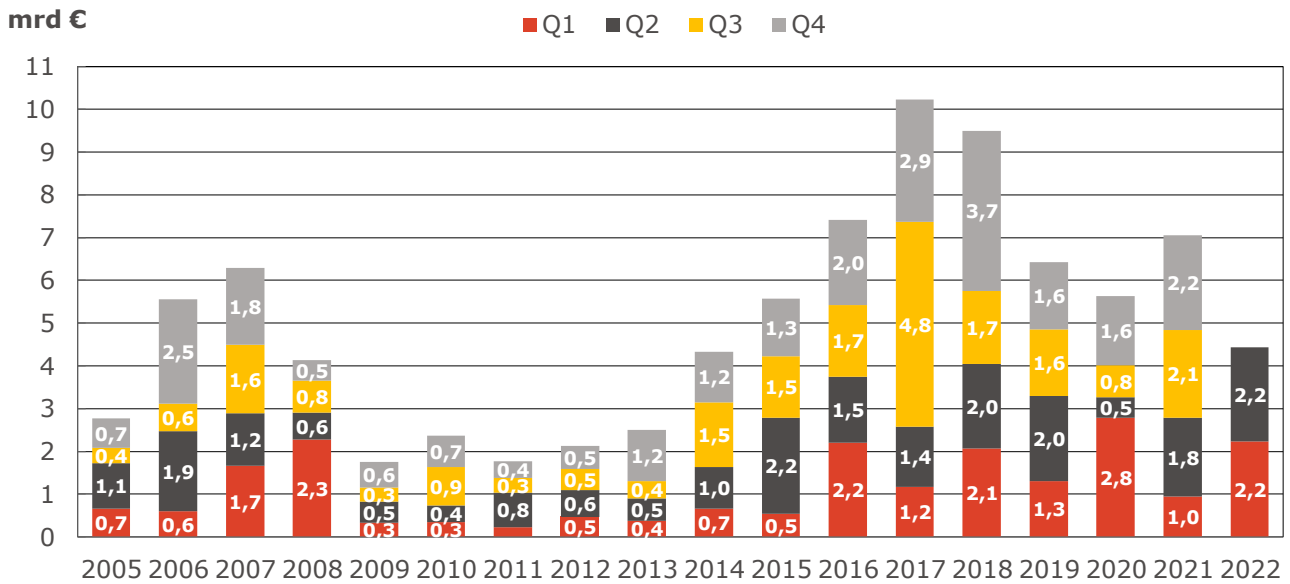
Kiinteistökaupparakkeinoilla ennätyskellisen vilkas alkuvuosi

Kiinteistökaupparakkeinoilla koronapandemia aiheutti pienen notkahduksen vuonna 2020, ja sen myötä patoutunut kysyntä alkoi purkautua nopeasti vuoden 2021 aikana. Kiinteistösiioituskysyntä on kuluvana vuonna jatkunut vahvana, eivätkä Ukrainan sodan vaikutuksetkaan ole ainakaan toistaiseksi olleet niin voimakkaita kuin keväällä pelättiin. Kaupparosessit ovat sodan puhkeamisen jälkeen kuitenkin jonkin verran venyneet, mikä johtuu esimerkiksi rahoituksen saatavuuden haasteista ja ylipäänsä kauppaneuvotteluiden pitenemisestä. Suomenkin kiinteistömarkkeinoilla on uudelleen hinnoittelua käynnissä, kun tuottovaatimukset ovat korkojen

nousun ja epävarmuuden kasvun myötä kääntyneet pieneen nousuun. Ulkomaisetkin sijoittajat ovat epävarmuudesta huolimatta jatkaneet aktiivista kaupankäyntiä, ja kuluvana vuonna esimerkiksi ruotsalaiset, saksalaiset ja amerikkalaiset sijoittajat ovat tehneet merkittäviä hankintoja Suomessa. Suomen kiinteistösiioitusmarkkeinoiden kaupankäyntivolyyymi onkin yltänyt jo neljänä peräkkäisenä vuosineljänneksenä yli kahteen miljardiin euroon, ja vuoden 2022 ensimmäisen vuosipuoliskon volyyymi ylsi jopa kaikkein aikojen tammi-kesäkuun ennätyslukemiin, 4,4 miljardiin euroon. Syyskuun loppuun mennessä kaupparvolyyymi oli noin 5,7 miljardia euroa. Ulkomaisten sijoittajien osuus vuoden 2022 kolmen ensimmäisen neljänneksen kaupparvolyyymista oli vajaat 45 prosenttia.

Vuokra-asuntokiinteistöt ovat edelleen houkutteleet ammattimaisia kiinteistösiioittajia, ja asuntoportfoliot ovatkin vuoden 2021 tavoin olleet tämän vuoden vaihdetuin kiinteistösektori noin 30 prosentin osuudellaan kokonaisvolyyymistä. Toiseksi korkein kaupparvolyyymi on ollut yhteiskuntakiinteistöissä, joista on tänä vuonna käyty kauppar ennätyskellisen vilkkaasti. Tämän sektorin kaupparvolyyymien entinen vuosiennätyks rikottiin jo syyskuun aikana, kun volyyymi oli syyskuun lopulla jo noin 1,3 miljardia euroa. Korkea aktiivisuus on johtunut muun muassa tulevasta soteuudistuksesta, kun kunnat ovat myyneet runsaasti hoiva-, opetus-, terveydenhuollon ja muita palvelukiinteistöjään ammattimaisille sijoittajille. Kysyntää riittää myös etenkin hyvälaatuisiin logistiikka- ja toimistokiinteistöihin, joiden tarjonta ei kuitenkaan ole tänä vuonna ollut kovin suurta. Liikekiinteistöjen kaupparvolyyymia on nostanut etenkin kaksi suurta kauppar Helsingissä: Stockmannin tavaratalokiinteistö ja kaupparakeskus Kaari, jotka molemmat osti eläkeyhtiö Keva. Hotelliikiinteistöjen kaupankäyntivolyyymit olivat jo ennen pandemiaa matalia, ja nyt 2020-luvun aikana niiden kaupankäynti on ollut lähes olematonta.

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa



Lähde: KTI Transaktioseuranta

Rakentamisen volyymit laskussa, mutta romahdusta ei ennakoida

Rakentamisen volyymit ovat olleet jo muutaman vuoden ajan korkealla tasolla, ja etenkin asuntojen uudisrakentaminen on ollut hyvin vilkasta. Nyt rakentamisen volyymeille luovat haasteita kohonneet kustannukset, kuten rakennusmateriaalien korkeat hinnat, ja toisaalta myös rahoituksen saatavuuden ja ehtojen kiristyminen. EK:n neljännesvuosittaisen Suhdannebarometrin mukaan rakentamisen lähitulevaisuuden suhdannenäkymät ovat selvästi negatiivisia. Sekä rakentamisen tuotanto-odotukset että tilauskanta, kuten myös henkilökuntaodotukset, käänntyivät Suhdannebarometrissa toisella vuosineljänneksellä miinusmerkkisiksi.

Vuokra-asuntojen vilkas sijoituskysyntä on osaltaan vauhdittanut asuntorakentamista viime vuosina. Elo-syyskuussa toteutetussa Raklin Vuokra-asuntobarometrissa lähes kaikki vastaajat arvioivat rakennuskustannusten vaikeuttavan uusien vuokra-asuntojen rakentamista nykytilanteessa. Noin 60 prosenttia vastaajista arvioi rakentamisen kokonaiskustannusten nousevan vähintään viidellä prosentilla seuraavien 12 kuukauden aikana. Suurimpia kustannuspaineita on rakennustarvikkeissa ja -materiaaleissa. Myös rahoituksen saatavuus on noussut entistä kriittisemmäksi vuokra-asuntorakentamista vaikeuttavaksi tekijäksi. Kaikkien ammattimaisten vuokra-asuntomistajaryhmien ennakoitaan silti jatkavan

uudisrakentamista melko aktiivisesti. Piensijoittajien sijoituskysyntään ennakoitaan sen sijaan voimakasta laskua.

Kovin voimakasta laskua ei rakentamisvolyymeissa silti ole näköpiirissä. Valtiovarainministeriön johtama rakennusalan suhdanneryhmä ennusti elokuussa rakentamisen määrän kasvavan kokonaisuutena 2–4 prosenttia tänä vuonna ja vähenevän 3–5 prosenttia ensi vuonna. Suhdanneryhmä korostaa, ettei rakentamisessa ole romahdusta näköpiirissä vaan alas tullaan hallitusti kansainvälisestäikin varsin korkeilta tasoilta. Rakennusteollisuus RT ry arvioi puolestaan toukokuussa Suhdannekatsauksessaan rakentamisen volyymin kasvavan tänä vuonna kahdella prosentilla ja laskevan kahdella prosentilla vuonna 2023. Korjausrakentamisen volyymien arvioidaan edelleen kehittyvän positiivisesti.

Asuntorakentaminen on yhä kohtuullisen vilkasta

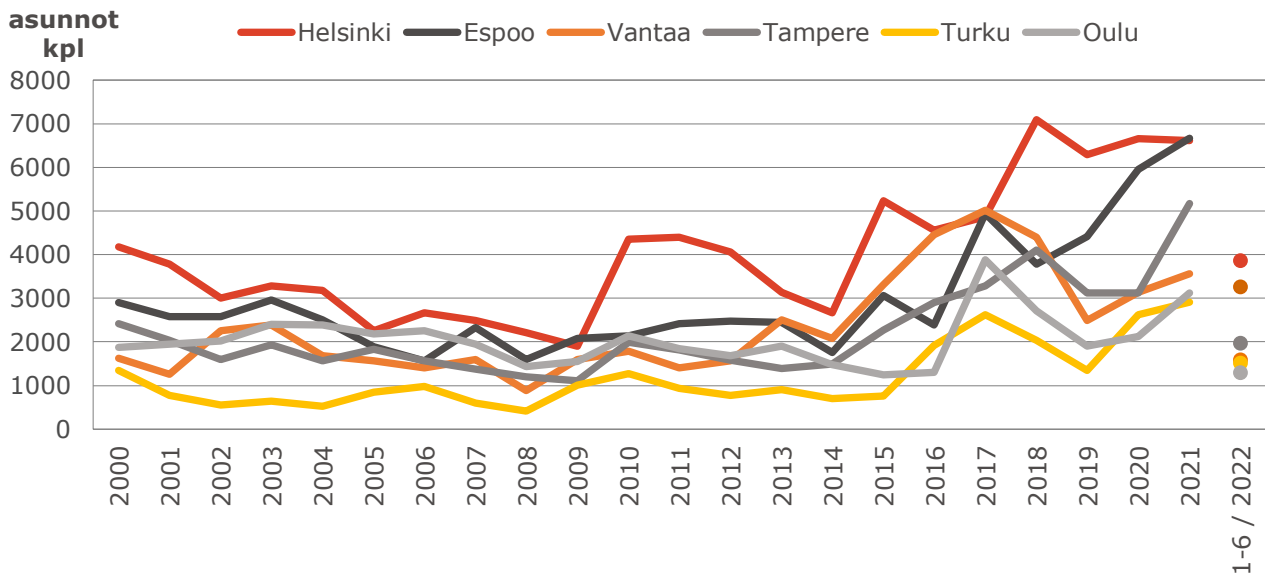
Vuonna 2021 aloitettiin jopa noin 48 000 asunnon rakentaminen. Tänä ja ensi vuonna aloitusten määrän odotetaan laskevan, mutta eri arvioiden mukaan aloitusmäärissä pysytään 35 000–40 000 asunnon tasolla. RT arvioi toukokuussa, että tänä vuonna aloitettaisiin 39 000 ja ensi vuonna 35 000 uuden asunnon rakentaminen.

Tilastokeskuksen alustavien lukujen mukaan asuntorakentamisessa ei olekaan nähty suurta hidastumista. Vuoden 2022 tammi-kesäkuussa

koko Suomessa aloitettiin Tilastokeskuksen mukaan yli 22 000 uuden asunnon rakentaminen, joka oli vain kymmenisen prosenttia poikkeuksellisen korkeaa viime vuotta matalampi lukema. Myös uusia asuntorakennuslupia myönnettiin alkuvuodesta enemmän kuin vuosina 2019 ja 2020. Uusien asuntojen rakentaminen keskittyy pitkälti

suurimpiin kaupunkeihin: yli 60 prosenttia vuoden alkupuoliskon aloitetuista asunnoista sijaitsi pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Turussa tai Oulussa. Eniten uusia asuntoja aloitettiin tammi-kesäkuussa 2022 Helsingissä (noin 3 850) ja Espoossa (lähes 3 300).

Aloitettut asuntorakennushankkeet suurimmissa kaupungeissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Vuokra-asuntojen osuus uudisrakentamisesta on edelleen hyvin merkittävä. Piensijoittajien investoinnit vuokra-asuntoihin ovat vähenemässä, mutta ammattimaisten sijoittajien vetämänä uusia vuokra-asuntohankkeita on tänäkin vuonna käynnistetty paljon. KTI:n seurannan mukaan pääkaupunkiseudulla oli kesäkuussa 2022 rakenteilla noin 11 900 vuokra-asuntoa kokonaan vuokratyöläisiin tuleviin rakennuksiin. Myös Tampereen ja Turun seuduilla uusia vuokra-asuntotaloja rakennetaan hyvin aktiivisesti.

Toimistojen uudisrakentaminen on pysynyt pääkaupunkiseudulla aktiivisena. KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan kesäkuun lopussa oli pääkaupunkiseudulla käynnissä noin 147 000 uutta toimistoneliötä, joka oli noin 16 000 neliötä enemmän kuin tämän vuoden alussa. Liiketilarakentamisen volyymit ovat puolestaan selvästi laskeneet, kun aiemmat hankkeet ovat valmistuneet ja uusia liikekiinteistöprojekteja ei ole juurikaan käynnistetty viime vuosina. Uusia liiketiloja oli kesäkuun lopulla rakenteilla pääkaupunkiseudulla vain reilut 35 000 neliötä, joka on historiallisesti hyvin matala lukema. Logistiikkatilojen

rakentaminen on aktiivista etenkin Vantaalla ja Keski-Uudellamaalla, ja myös muilla suurilla kaupunkiseuduilla on isoja logistiikkakiinteistöprojekteja käynnissä.

Liikerakennuslupia myönnettiin Tilastokeskuksen mukaan tammi-kesäkuussa koko maassa noin 190 000 neliön verran, eli yli kymmenen prosenttia vähemmän kuin vastaavana ajanjaksona viime vuonna. Myönnettyjen toimistorakennuslupien määrä puolestaan kasvoi alkuvuonna jopa 50 prosentilla viime vuoden matalalta tasolta yli 125 000 neliöön. Toimistorakennusluvista noin kaksi kolmasosaa on myönnetty pääkaupunkiseudulla, jossa lupia myönnettiin ensimmäisen vuosipuoliskon aikana jo enemmän kuin koko viime vuonna. Tuotannollisten kiinteistöjen rakennusluvut ovat puolestaan laskeneet voimakkaasti viime vuoteen verrattuna.

Energianhallintapalvelujen kysyntä on vahvassa kasvussa

Kiinteistöpalvelujen kysynnän kasvu on Kiinteistöyönantajat ry:n jäsenyritysten arvioiden

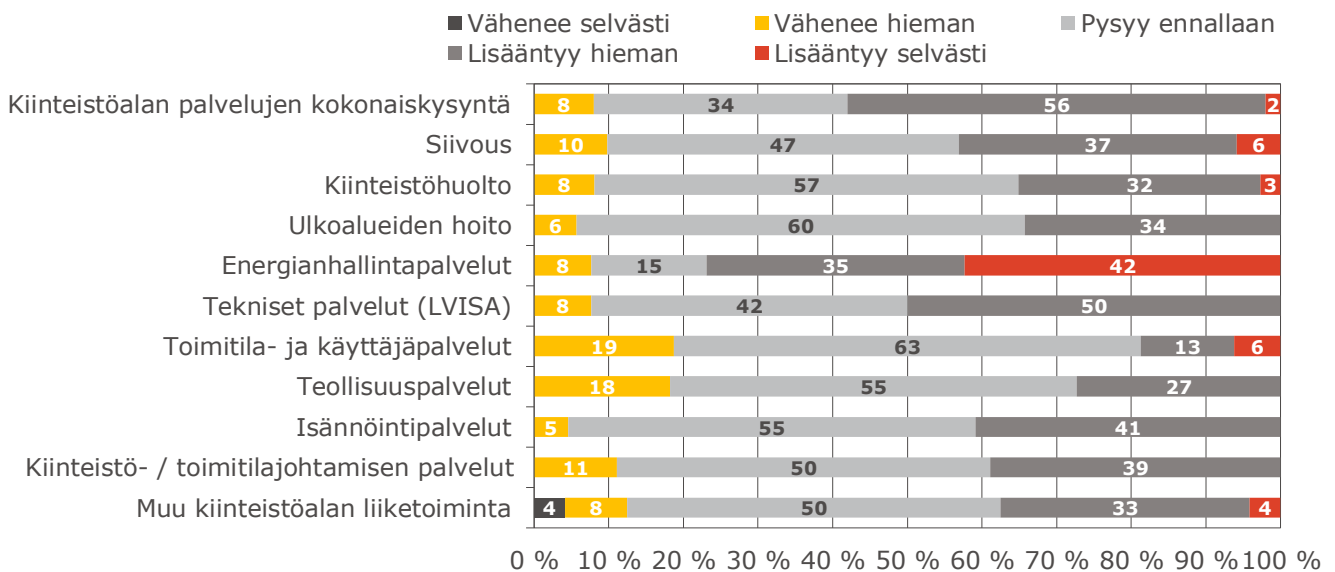
mukaan jatkunut kuluneen vuoden aikana. KTI:n toteuttama Toimialabarometrikysely tehtiin viidettä kertaa syyskuussa 2022, ja kyselyyn vastasi tällä kertaa 60 jäsenyritystä.

Kyselyn vastaajista 42 prosenttia arvioi kiinteistöalan palvelujen kokonaiskysynnän lisääntyneen edellisten 12 kuukauden aikana, ja vastaavasti vain neljä prosenttia arvioi kokonaiskysynnän vähentyneen. Viime vuoden tavoin kysyntä on kasvanut lähes kaikilla toimialoilla. Ainoastaan toimitila- ja käyttäjäpalveluissa menneen kehityksen saldoluku – kysynnän lisääntymistä arvioivien vastaajien osuuden ja kysynnän laskua arvioivien vastaajien osuuden välinen erotus – oli tasan nolla, mikä sekkin osoittaa selkeää nousua viime vuoden negatiivisiin näkemyksiin verrattuna.

Vahvimmin kysynnän arvioitiin kehittyneen energianhallintapalveluissa, joissa lähes kaksi kolmesta vastaajasta arvioi kysynnän lisääntyneen. Myös siivouksessa ja teknisissä palveluissa kysyntä on selkeästi lisääntynyt.

Myös tulevaisuudenodotukset ovat vahvimpia energianhallintapalveluissa, joille on nykytilanteessa voimakasta kysyntää. Jopa 42 prosenttia vastaajista ennustaa energianhallintapalvelujen kysynnän lisääntyvän selvästi seuraavien 12 kuukauden aikana, ja lisäksi 35 prosenttia arvioi niiden kysynnän lisääntyvän hieman. Suurissa, yli 100 henkilöä työllistävissä yrityksissä, yli puolet vastaajista ennustaa energianhallintapalvelujen kysynnän lisääntyvän selvästi. Ero muihin palvelutoimialoihin on kasvanut vuoden aikana, sillä monilla muilla toimialoilla kysyntänäkymät ovat kääntyneet vuoden aikana maltillisemmiksi, ja kysynnän selvää lisääntymistä ennakoitiin muilla toimialoilla vain pieni osa vastaajista. Näkymät ovat kuitenkin yhä kautta linjan positiivisia, ja viime vuoden vielä korkeammat saldoluvut johtuivat osittain pandemian jälkeisestä korjausliikkeestä. Vastaajista 58 prosenttia ennusti nyt kiinteistöalan palvelujen kokonaiskysynnän lisääntyvän seuraavan vuoden aikana, ja vastaavasti vain kahdeksan prosenttia odottaa kysynnän laskevan.

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



Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

Kiinteistöpalvelujen kysyntänäkymät positiivisia lähes kaikissa asiakasryhmissä

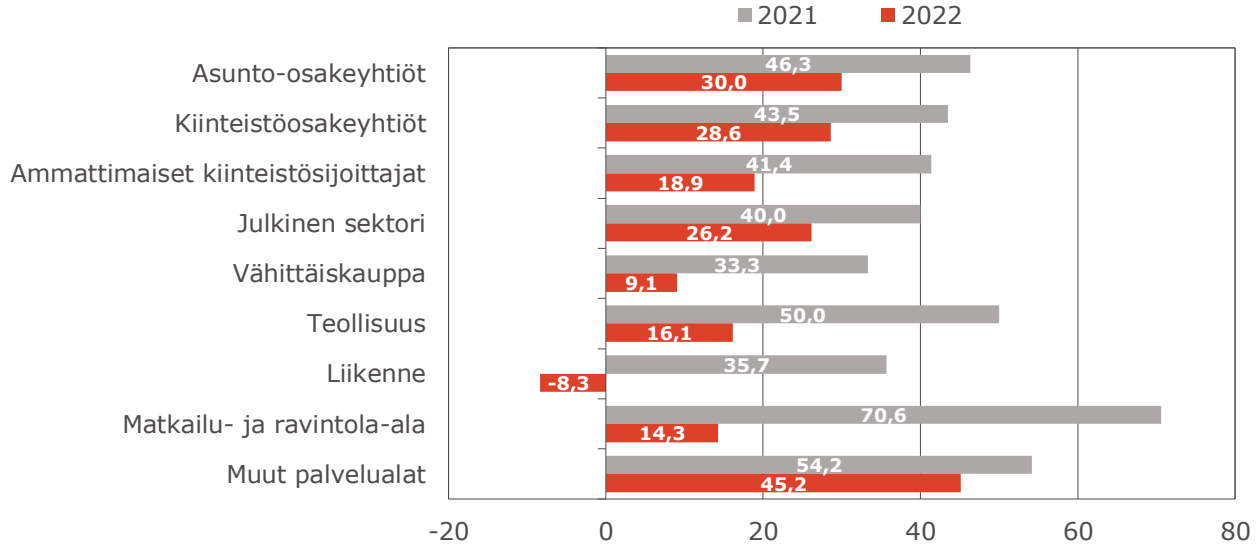
Kiinteistöpalvelujen kysynnän kasvu ylettyy lähes kaikkiin asiakasryhmiin. Vain liikenteessä kysynnän laskua ennakoitiin hieman useampi vastaaja kuin kysynnän lisääntymistä, mutta sielläkin kaksi kolmasosaa vastaajista arvioi kysynnän

pysyvän ennallaan. Positiivisin saldoluku oli nyt ryhmässä "muut palvelualat", jossa yli puolet vastaajista arvioi kysynnän lisääntyvän. Seuraavaksi vahvimmat näkymät olivat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä sekä julkisella sektorilla, joissa noin 40 prosenttia vastaajista arvioi kiinteistöpalvelujen kysynnän lisääntyvän. Voimakasta turbulenssia 2020-luvun aikana kokeneella

matkailu- ja ravintola-alalla vastaajien näkemykset jakaantuivat nyt siten, että yli kolmannes ennusti kiinteistöpalvelujen kysynnän lisääntyvän,

mutta toisaalta reilu viidennes arvioi kysynnän vähenevän.

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



Saldoluku = kysynnän lisääntymistä arvioivien vastaajien osuuden ja kysynnän laskua arvioivien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista arvioi kysynnän lisääntyvän.

Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

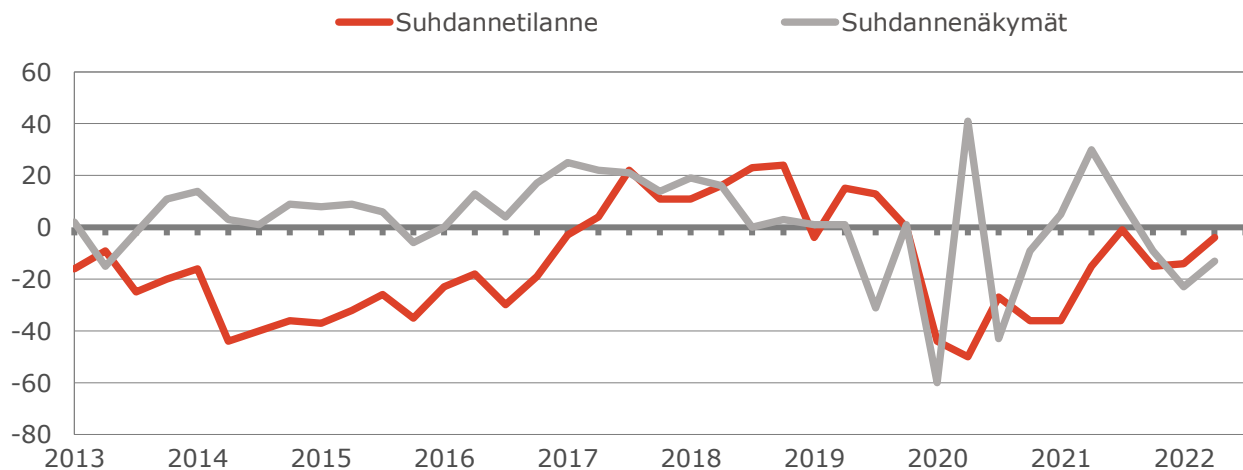
Kiinteistöpalvelujen suhdannetilanne on hieman keskimääräistä huonompi

EK:n neljännesvuosittaisen Suhdannebarometrin mukaan kiinteistöpalveluiden suhdannetilanne on kuitenkin pysynyt yhä aavistuksen normaalia huonompana. Kiinteistöpalveluiden suhdannetilanteen saldoluku nousi tämän vuoden toisella kvartaalilla -4:een oltuaan kahden edellisen

vuosineljänneksen barometreissa hieman negatiivisempi. Myynti kuitenkin kasvoi ja henkilöstön määrä lisääntyi toisella vuosineljänneksellä.

Myös lähitulevaisuuden suhdannenäkymät pysyivät edelleen hieman negatiivisina (saldoluku -13), vaikka niissäkin oli nousua kevään kyselyyn verrattuna. Myynti odotukset seuraaville kolmelle kuukaudelle ovat kuitenkin positiivisia.

Kiinteistöpalveluiden suhdanteet (saldoluvut)



Lähde: EK:n Suhdannebarometri

Työvoiman saatavuuden arvioidaan edelleen heikenevän

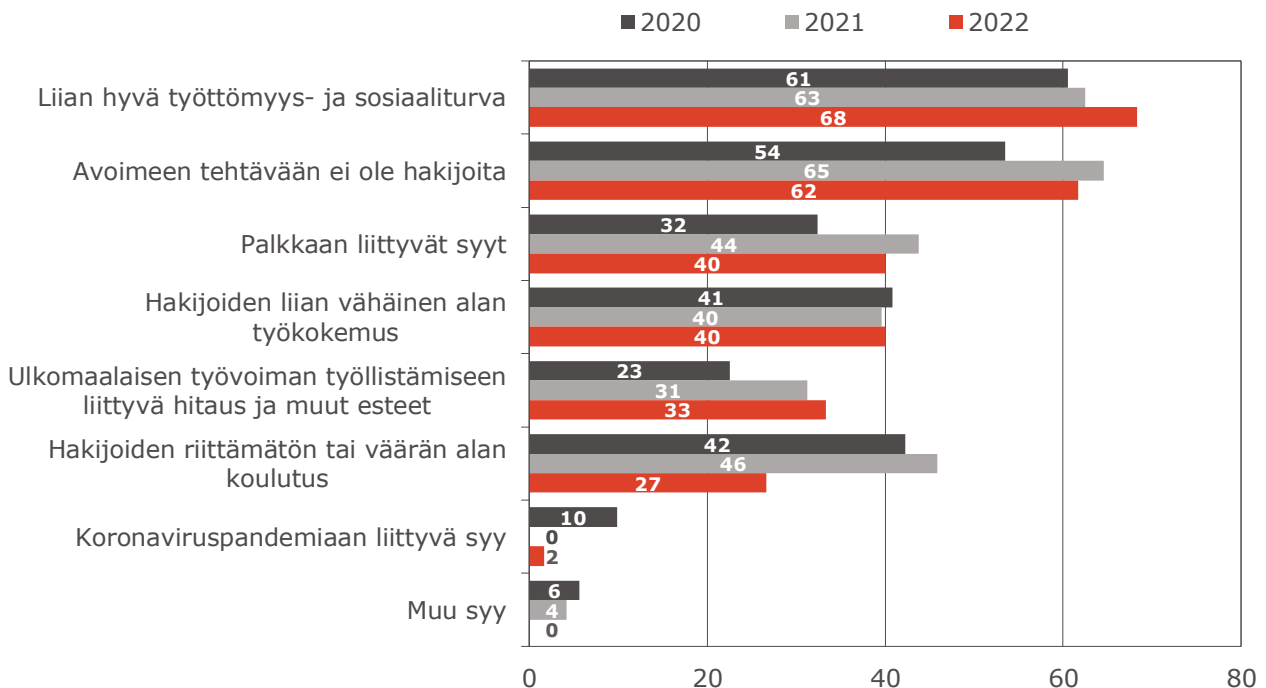
Kiinteistöpalvelualalla kärsitään yhä ammattimaisen työvoiman puutteesta, vaikka EK:n Suidanbarometrissa henkilökunnan määrän odotetaan jatkavan kasvuaan. Toimialabarometrin vastaajien arviot työvoiman saatavuudesta ovat pysyneet edellisten vuosien tavoin negatiivisina. Tämän vuoden kyselyssä työvoiman saatavuuden saldoluvut paranivat kautta linjan hieman viime syksystä, mutta pysyivät yhä selkeästi miinusmerkkisinä. Kaksi kolmasosaa vastaajista arvioi nyt työvoiman yleisen saatavuuden heikentyneen edellisten 12 kuukauden aikana, ja vain kahdeksan prosenttia koki saatavuuden parantuneen. Yli puolet vastaajista ennustaa työvoiman yleisen saatavuuden heikenevän edelleen tulevan vuoden aikana, ja lähes kaikki vastaajat arvioivat työvoimakustannusten nousevan.

Palvelukohtaisissa kysymyksissä barometrin vastauksissa ei ollut kovin suuria eroja eri alojen välillä. Toimialasta riippuen 30–45 prosenttia

vastaajista arvioi työvoiman saatavuuden heikenevän tulevien 12 kuukauden aikana. Saldoluvut olivat vähiten negatiivisia toimistojen siivouksessa, teollisuuden tuotantotilojen siivouksessa ja energianhallintapalveluissa, mutta erot muihin toimialoihin ovat pieniä.

Toimialabarometrin vastaajat pitivät tämän syksyn kyselyssä rekrytointivaikeuksien keskeisimpänä syynä liian hyvää työttömyys- ja sosiaaliturvaa, jonka nosti keskeiseksi haasteeksi 68 prosenttia kaikista barometrin vastaajista. Yli 100 henkilön yrityksissä vastaava osuus oli peräti 77 prosenttia. Hakijoiden puute avoimiin tehtäviin on perinteisesti ollut toinen merkittävä rekrytointivaikeuksien syy, ja tänäkin vuonna kaikista vastaajista 62 prosenttia koki tämän haasteeksi. Etenkin isot yritykset pitivät ongelmana myös ulkomaalaisen työvoiman työllistämiseen liittyvää hitautta ja muita ulkomaalaisen työvoiman työllistämisen esteitä. Tämä oli isojen yritysten mielestä toiseksi merkittävin rekrytointivaikeuksien syy yli 60 prosentin osuudella vastaajista, mutta alle 100 hengen yritykset eivät arvioineet tätä yhtä keskeiseksi ongelmaksi.

Mitkä ovat rekrytointivaikeuksien keskeisimpiä syitä? % vastaajista



Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

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 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.
- 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
puh. 020 7959 481

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