

Kiinteistöalan talouskatsaus | Syksy 2023

Nousevat korot ja talouden epävarmuus ovat latistaneet kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden tunnelmia vuoden 2023 aikana. Kiinteistökauppaa on käyty murto-osa edellisten vuosien volyymeistä ja asuntorakentamisen odotetaan putoavan matalimmalle tasolle vuosikymmeniin, kun sekä kuluttajien että sijoittajien asuntokysyntä on laskenut voimakkaasti. Keskuspankkien viestien koronnostojen lopettamisesta toistaiseksi odotetaan vähitellen vakiinnuttavan näkymiä, mutta viime vuosien ennätysvolyymeihin ei odoteta näillä näkymin paluuta. Heikko markkinatilanne heijastuu myös kiinteistöpalvelualan tulevaisuudennäkymiin, jossa kysynnän odotetaan heikkenevän. Positiivisimpia kysyntänäkymät ovat isännöinti- ja energianhallintapalveluissa. Hiljenevä kysyntä helpottaa alan työvoiman saatavuushaasteita, mutta vain osittain.

Suomen taloudellisen toimintaympäristön näkymät ovat heikenneet edelleen kuluvan vuoden aikana. Ennustelaitosten arvioita bruttokansantuotteen kasvusta on alennettu vuoden kuluessa ja syksyn tilanteessa ennusteet liikkuvat nollan tuntumassa tai vähän sen alapuolella. Myös vuodelle 2024 näkymä on synkentyneen vuoden edessä, ja viimeisimmät ennusteet ennakoivat nollakasvua myös ensi vuodelle.

Talouden näkymiä synkentää maailmantalouden hidastuminen sekä tiukkana jatkunut rahapolitiikka. Etenkin teollisuuden ja rakentamisen tilanteen nopea heikkeneminen latistaa Suomen talouden kasvuedellytyksiä. Yksityinen kulutus ylläpitää kasvua jossain määrin, kun palkat nousevat ja työllisyystilanne on toistaiseksi säilynyt hyvänä. Työttömyyden odotetaan kuitenkin kasvavan hienoisesti nykytasoltaan, viimeisimpien ennusteiden mukaan noin kahdeksan prosentin tuntumaan vuonna 2024. Tiukan rahapolitiikan tuloksia odotellaan viiveellä, ja nykyisissä ennusteissa inflaation odotetaan putoavan lähelle kahden prosentin tavoitettaan vuonna 2024.

Korkojen nousun odotettu taittuminen sekä inflaation hidastuminen luovat pohjaa taloustilanteen vähittäiselle vakiintumiselle ja epävarmuuden hälvenemiselle. Tämän odotetaan vähitellen heijastuvan myös kiinteistö- ja rakennusosalalle. Vuodelle 2025 odotetaan maltillista talouskasvua yksityisen kulutuksen elpymisen ja vihreän siirtymän tukemana.

Asuntojen uudisrakentamisen volyymit romahtavat

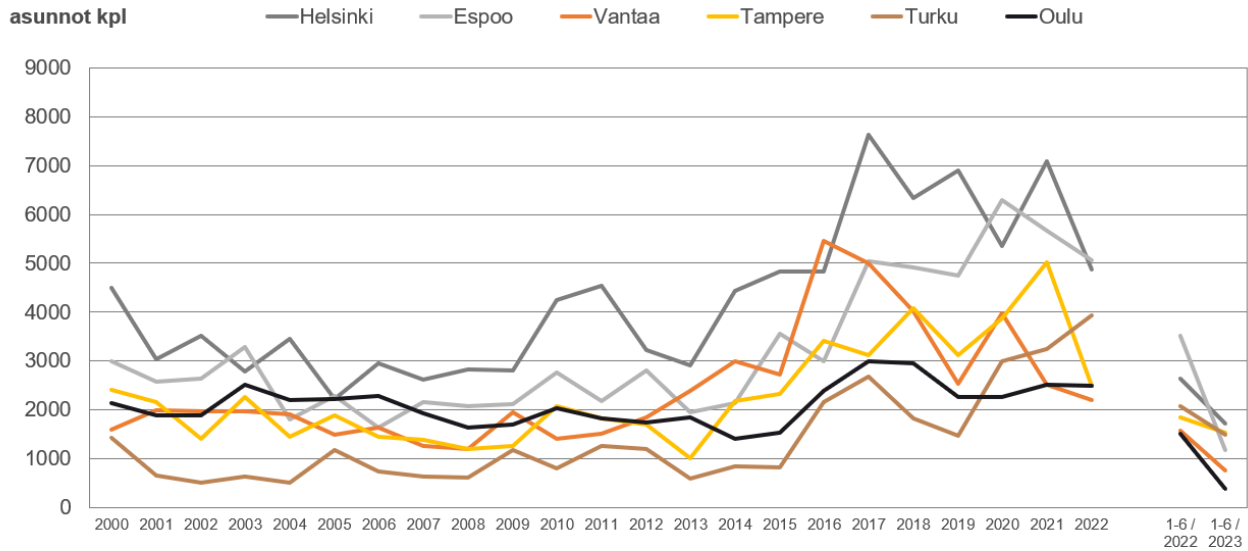
Voimakkaasti nousseet korot ja heikentyneen kysyntä ovat hyydyttäneet rakentamista. Etenkin asuntojen uudisrakentamisen volyymit ovat

suorastaan romahtaneet verrattuna 2010-luvun lopun ja 2020-luvun alun korkeisiin volyymeihin. Myymättömien asuntojen määrät ovat nousseet ja rahoituksen saatavuus uusiin hankkeisiin on aiempaa hankalampaa.

Tänä vuonna valmistuu vielä kohtalaisen runsaasti asuntoja edellisten vuosien korkeiden aloitusmäärien ansiosta. Uusien hankkeiden aloitukset ovat kuitenkin kääntyneet voimakkaaseen laskuun. Rakennusteollisuus RT ry ennusti tuoreessa, syyskuun lopussa julkaistussa suhdannekatsauksessaan, että vuoden 2023 aikana Suomessa aloitetaan vain noin 16 000 asunnon rakentaminen ja vuonna 2024 jäädytään edelleen vain noin 19 500 asuntoaloitukseen. Lukemat ovat huomattavan matalia verrattuna edellisiin vuosiin, sillä Tilastokeskuksen mukaan Suomessa on vuodesta 2016 lähtien aloitettu joka vuosi yli 35 000 asunnon rakentaminen, ja alle 20 000 asuntoaloitukseen on viimeksi jääty vuonna 1995. Vuonna 2022 aloitusmäärä oli noin 37 300 asuntoa. Eriyisen voimakkaasti on romahtamassa vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen rakentaminen. RT:n ennusteen mukaan niitä käynnistetään vuonna 2023 ainoastaan 3 800 asunnon verran, kun vielä viime vuonna vastaava lukema oli yli 20 000 asuntoa.

Asuntorakennuslupien määräkin on laskenut voimakkaasti. Vuoden 2023 ensimmäisellä puoliskolla rakennuslupia myönnettiin Tilastokeskuksen mukaan koko Suomessa noin 11 000 asunnolle, mikä oli peräti 54 prosenttia viime vuoden vastaavaa ajankohtaa vähemmän. Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä on laskenut selkeästi kaikissa suurissa kaupungeissa tänä vuonna, ja kaikkein voimakkainta on lasku ollut Espoossa. Eniten lupia myönnettiin vuoden alkupuoliskon aikana Helsingissä, Tampereella ja Turussa.

Myönnetyt asuntorakennusluvut suurimmissa kaupungeissa



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Rakentamisen hyytyminen vaikuttaa luonnollisesti myös vuokra-asuntojen tarjontaan, joka on viime vuosina kasvanut voimakkaasti. Kasvanut tarjonta on heikentänyt vuokra-asuntojen käyttöastetta, joka oli keväällä 2023 KTI:n seuraamassa ammattimaisten vuokranantajien asuntokannassa keskimäärin 92 prosentin tuntumassa. Kesäkuussa 2023 pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla KTI:n seurannan mukaan vajaat 8 300 asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tuleviin kohteisiin, kun vuotta aiemmin rakenteilla oli 11 700 vuokra-asuntoa. Tammi-kesäkuussa pääkaupunkiseudulla aloitettiin vain hieman yli tuhannen vuokra-asunnon rakentaminen. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella vuokra-asuntojen rakentaminen keskittyy Tampereelle ja Turkuun, ja etenkin Turussa on vielä vuoden 2023 puolella aloitettu useita asuntohankkeita. Merkittävä osa tänä vuonna aloitetuista vuokra-asuntohankkeista on ollut tuettuja ARA-asuntoja. Elo-syyskuussa toteutetun Raklin Vuokra-asuntobarometrin vastaajat pitivät rahoituksen saatavuutta ja heikkoa sijoittajakysyntää uusien vuokra-asuntojen rakentamisen pahimpina pullonkauloina.

Toimitilarakentaminen pysyy kohtuullisella tasolla, toimistorakennuslupia myönnetty hyvin vähän

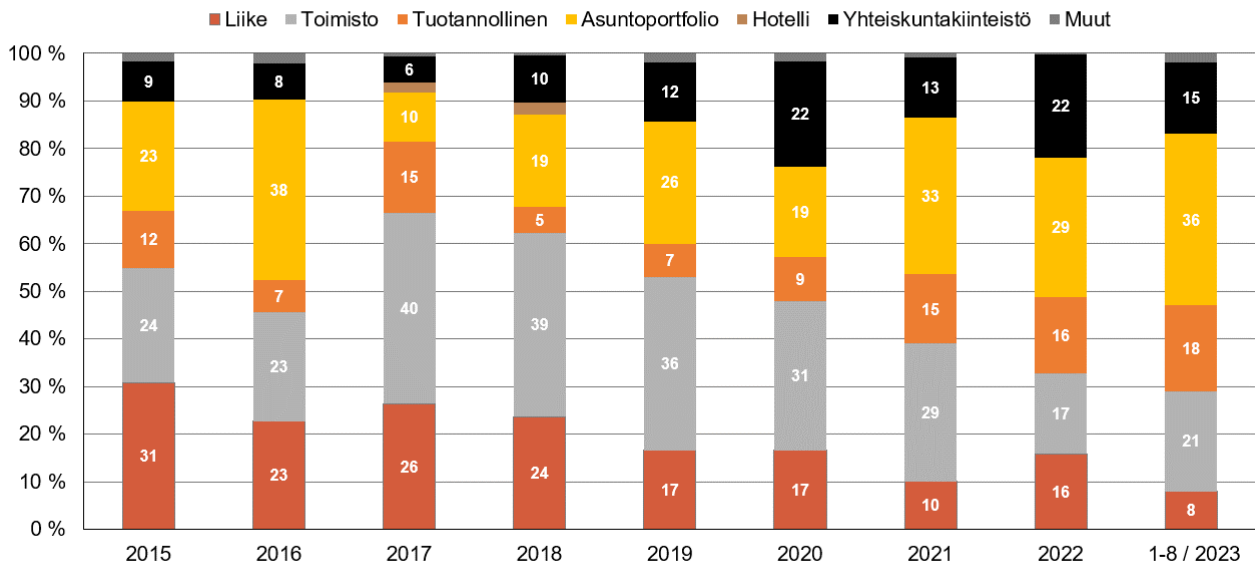
Toimistojen uudisrakentaminen on toistaiseksi ollut pääkaupunkiseudulla melko aktiivista. Kesäkuun 2023 lopussa pääkaupunkiseudulla oli KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan rakenteilla

noin 145 000 neliötä uutta toimistotilaa, mikä oli suunnilleen saman verran kuin kesällä 2022. Pari merkittävää uutta toimistohanketta - Niamin SRV:ltä ostama Kalasataman Horisontti ja Varman rakennuttama Keilaniemen Portti - on käynnistetty pääkaupunkiseudulla tänä vuonna. Toimistorakentamisen luvat ovat kuitenkin romahtaneet asuntojakin voimakkaammin. Vuoden 2023 tammi-kesäkuussa myönnettiin uusia toimistorakennuslupia koko Suomessa ainoastaan noin 22 000 toimistoneliölle, joka oli lähes 85 prosenttia viime vuotta matalampi lukema.

Liikekiinteistöjen rakentamisvolyymit pysyttelevät matalina ja hotellirakentaminen on pääkaupunkiseudullakin vähenemässä. Tuotannollisten kiinteistöjen rakentamisvolyymit ovat puolestaan pysyneet edelleen korkeina etenkin Vantaalla ja pääkaupunkiseudun kehyskunnissa. Myös esimerkiksi Tampereen seudulla on aloitettu vuoden 2023 aikana pari merkittävää tuotannollisten kiinteistöjen rakennushanketta.

Kaiken kaikkiaan RT ennustaa rakentamisen määrän laskevan jopa kymmenellä prosentilla vuonna 2023 ja edelleen kahdella prosentilla vuonna 2024. EK:n Suhdannebarometrissa rakentamisen suhdannetilanteen saldoluku laski kesällä arvoon -56, joka on jopa negatiivisempi kuin finanssikriisin ajan matalin lukema. Lähitulevaisuuden suhdannenäkymien saldolukukin kääntyi

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi kiinteistösektoreittain



Lähde: KTI Transaktioseuranta

toisella neljänneksellä uudelleen laskuun, ja oli sekin nyt selvästi miinuksella (-41). Myös rakentamisen tuotannon määrä, tilauskanta ja henkilökuntaodotukset olivat EK:n Suhdannebarometrissa selvästi miinuksella.

Kiinteistökaupparakennusmarkkinoilla hiljainen vuosi

Korkojen nousu ja talouden epävarmuus ovat hiljentäneet myös kiinteistökaupparakennusmarkkinoita. Tuottovaatimusten selkeän nousun myötä kiinteistöjen arvot ovat laskussa, eivätkä myyjien ja potentiaalisten ostajien hintanäkemykset kohtaa. Myös rahoituksen saatavuus ja hinta ovat pullonkauloja kauppojen syntymiselle. Ammattimaisten kiinteistökauppojen volyymi oli tammi-elokuussa 2023 KTI:n tilastojen mukaan vain noin 1,6 miljardia euroa, kun vuosina 2021 ja 2022 yllettiin yli seitsemän miljardin euron vuotuisiin kauppavolyymeihin.

Vuokra-asuntoportfoliot ovat kahden edellisen vuoden tavoin olleet tämän vuoden vaihdetuina kiinteistösektori noin 36 prosentin osuudellaan tammi-elokuun kokonaisvolyyymista. Sekä toimistojen että tuotannollisten kiinteistöjen osuus volyyymista on ollut noin viidennes. Yhteiskuntakiinteistöjenkin kauppamäärät ovat pudonneet voimakkaasti viime vuodesta, jolloin sote-uudistuksen myötä kunnat myivät runsaasti etenkin terveydenhuollon kiinteistöjään ammattimaisille kiinteistösijoittajille.

Tänä vuonna yhteiskuntakiinteistöillä on tehty toistaiseksi kauppvoja noin 240 miljoonalla eurolla, joka vastaa 15 prosenttia kokonaisvolyyymista. Liikekiinteistöjen vähäinen houkuttelevuus jatkuu, ja niiden osuus vuoden kaupoista on ollut vaivaiset kahdeksan prosenttia.

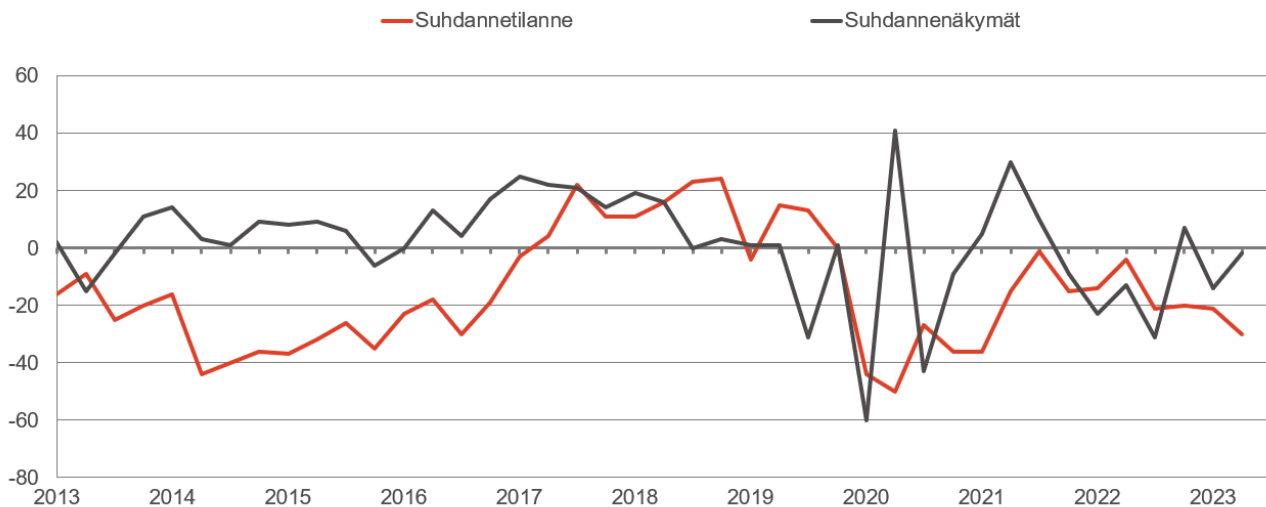
Kiinteistöpalvelualan suhdannetilanne laskussa

EK:n neljännesvuosittaisen Suhdannebarometrin mukaan kiinteistöpalvelujen suhdannetilanne heikkeni vuoden 2023 huhti-kesäkuussa. Suhdannetilanteen saldoluku oli toisella neljänneksellä -30, joka oli matalin lukema vuoden 2021 ensimmäisen neljänneksen jälkeen. Kiinteistöpalvelujen toteutunut myyntikin kääntyi toisella vuosineljänneksellä Suhdannebarometrin mukaan pitkästä ajasta aavistuksen verran negatiiviseksi.

Sekä lähitulevaisuuden suhdannenäkymät että myyntiodotukset seuraaville kolmelle kuukaudelle olivat Suhdannebarometrissa nyt lähellä nollaa, mutta niukasti miinuksen puolella. Suhdannenäkymien saldoluku oli nyt -2, kun se keväällä oli -14. Alan suhdannetilanteen odotetaan siis pysyvän lähikuukausina suunnilleen ennallaan.



Kiinteistöpalveluiden suhdanteet (saldoluvut)



Lähde: EK:n Suhdannebarometri

Kiinteistöpalvelujen kysyntäodotukset laskeneet viime vuodesta

Kiinteistöyönantajat ry:n jäsenyritysten arvioiden mukaan kiinteistöpalvelujen kysyntä on useimmilla toimialoilla kasvanut edellisten 12 kuukauden aikana. KTI:n toteuttama Toimialabarometrikysely tehtiin kuudetta kertaa syyskuussa 2023, ja kyselyyn vastasi tällä kertaa 61 jäsenyritystä. Positiivisinta kehitys on ollut isännöinti- ja energianhallintapalveluissa, joissa yli 40 prosenttia Toimialabarometrin vastaajista arvioi kysynnän kasvaneen. Edellisten 12 kuukauden kehityksen saldoluvut olivat kuitenkin laskeneet viime vuodesta kaikilla muilla toimialoilla paitsi isännöintipalveluissa, joissa saldoluku - kysynnän lisääntymistä arvioivien vastaajien osuuden ja kysynnän laskua arvioivien vastaajien osuuden välinen erotus - nousi +19:stä +27:ään. Muilla toimialoilla saldoluvut olivat positiivisia, mutta teollisuuspalveluissa, toimitila- ja käyttäjäpalveluissa sekä muussa kiinteistöalan liiketoiminnassa menneen kysynnän saldoluku kääntyi negatiiviseksi, eli suurempi osa vastaajista arvioi kysynnän vähentyneen kuin lisääntyneen.

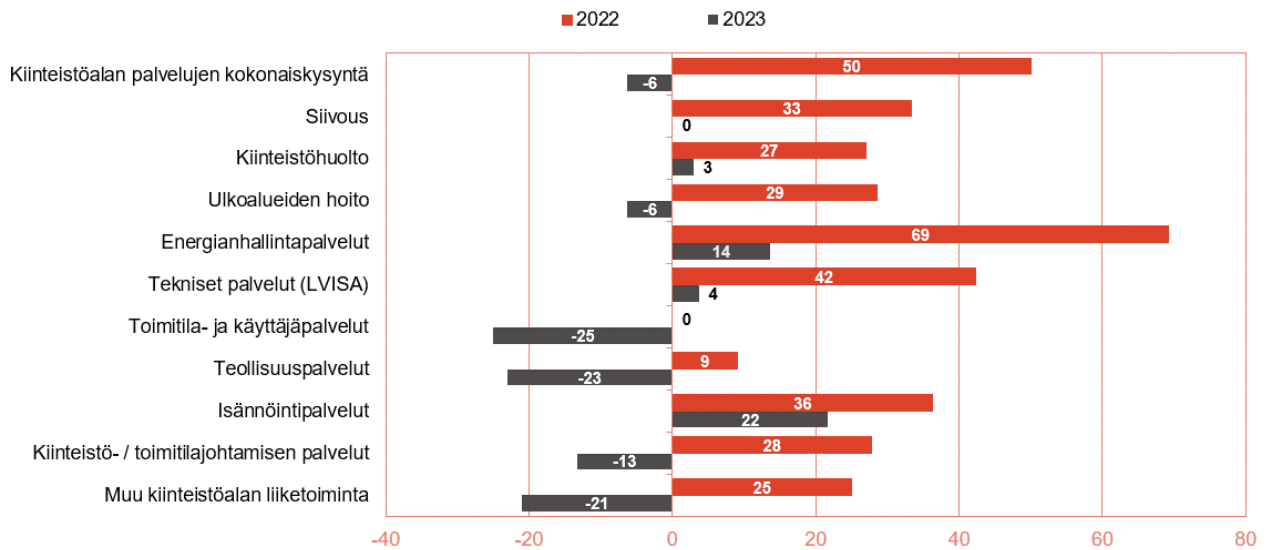
Kiinteistöpalvelujen kysynnän tulevaisuudenodotukset olivat kaikilla toimialoilla viime vuoden kyselyä negatiivisempia. Menneen kehityksen tavoin myös tulevaisuudenodotuksissa positiivisin saldoluku oli isännöintipalveluissa, joiden kohdalla 35 prosenttia vastaajista arvioi kysynnän

kasvavan ja vain 13 prosenttia ennakoii kysynnän laskua. Myös energianhallinta- ja teknisissä palveluissa sekä kiinteistöhuollossa vastaajat odottivat kysynnän kasvun jatkuvan, ja siivouksessa yhtä moni vastaaja arvioi kysynnän nousevan kuin laskevan. Muilla toimialoilla tulevaisuudenodotusten saldoluvut kääntyivät kuitenkin negatiivisiksi, kun vuosi sitten saldoluvut olivat enimmäkseen selkeästi plussan puolella. Kiinteistöalan palvelujen kokonaiskysynnän saldoluku laski voimakkaasti viime vuoden arvosta +50 nyt arvoon -6, kun yli neljännes vastaajista arvioi kokonaiskysynnän laskevan. Odotukset kokonaiskysynnän kehityksestä olivat nyt negatiivisempia kuin koskaan barometrin vuodesta 2018 alkavassa historiassa, vaikka yli puolet vastaajista arvioikin kokonaiskysynnän pysyvän ennallaan.

Suurissa, yli 100 henkilöä työllistävissä yrityksissä, odotukset kokonaiskysynnän kehityksestä ovat vielä negatiivisempia kuin pienissä yrityksissä. Vain energianhallintapalveluissa yhtä moni suurten yritysten vastaajista odottaa kysynnän lisääntyvän kuin vähenevän. Kaikilla muilla toimialoilla kysyntäodotusten saldoluvut olivat negatiivisia. Yli 100 henkilöä työllistävien yritysten vastaajista 55 prosenttia ennusti nyt kiinteistöalan palvelujen kokonaiskysynnän vähenevän tulevan vuoden aikana, ja vain 18 prosenttia odottaa kokonaiskysynnän lisääntyvän.



Kiinteistöalan palvelujen kysynnän tuleva kehitys (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 kysyntä laskussa lähes kaikissa asiakasryhmissä

Kysyntäodotukset ovat pääsääntöisesti negatiivisia myös eri asiakasryhmissä. Odotukset ovat negatiivisimpia ammattimaisten kiinteistösijoittajien kohdalla. Yli puolet vastaajista arvioi ammattimaisten kiinteistösijoittajien kiinteistöpalvelukysynnän vähenevän seuraavien 12 kuukauden aikana. Asunto-osaakeyhtiöt olivat ainoa asiakasryhmä, jossa kysynnän lisääntymistä ennakoi useampi vastaaja kuin kysynnän laskua, ja niissäkin kysyntäodotusten saldoluku oli viime vuoden kyselyä matalampi.

Työvoiman saatavuus on yhä heikentynyt, tulevaisuudenodotukset hieman positiivisempia

Ammattitaitoisen työvoiman puute pysyy edelleen merkittävänä haasteena kiinteistöpalvelualalla. Työvoiman saatavuus on Toimialabarometrin vastaajien mukaan heikentynyt tasaisesti kuluneen vuoden aikana: toimialasta riippuen 34-45 prosenttia arvioi saatavuuden heikentyneen. Vastaajista 41 prosenttia arvioi työvoiman yleisen saatavuuden heikentyneen, kun 26 prosenttia arvioi sen parantuneen.

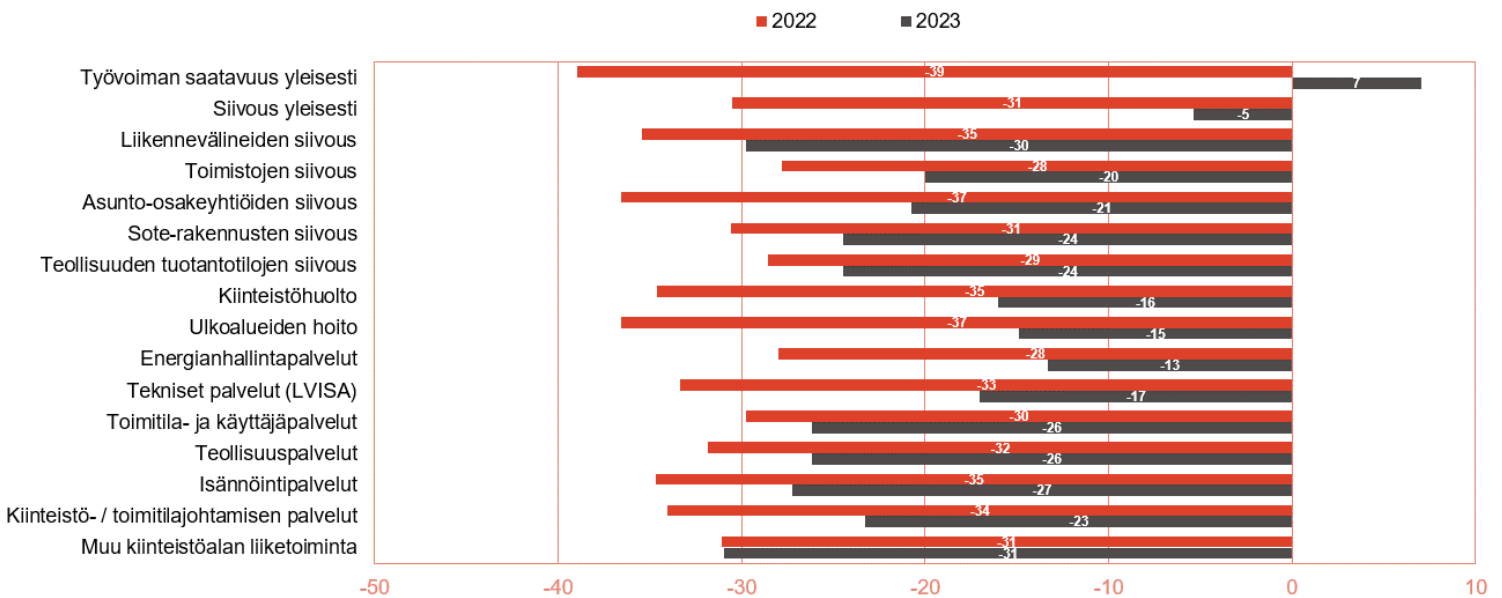
Tulevaisuuden odotuksissa oli vielä suurempaa hajontaa, sillä vastaajista 37 prosenttia ennustaa

työvoiman yleisen saatavuuden heikkenevän edelleen tulevan vuoden aikana, mutta toisaalta 44 prosenttia odottaa yleisen saatavuuden paranevan. Näin ollen työvoiman yleisen saatavuuden kehitysodotusten saldoluku kääntyi plussan puolelle. Kaikilla toimialoilla useampi vastaaja ennustaa kuitenkin työvoiman saatavuuden heikkenemistä kuin saatavuuden paranemista. Toimialakohtaisissa tuloksissa siivouksen saldoluku oli vähiten negatiivinen (-5), kun muilla toimialoilla saldoluvut vaihtelivat -10 ja -30 välillä. Toimialakohtaiset saldoluvut olivat kuitenkin kauttaaltaan vähemmän negatiivisia kuin viime vuoden kyselyssä.

Myös työvoiman saatavuusnäkymissä isojen yritysten vastaukset erosivat pienemmistä. Yli 100 henkilöä työllistävät yritykset ennakoivat työvoiman saatavuuden näkyvien olevan huomattavasti positiivisempia. Etenkin työvoiman yleisessä saatavuudessa ja siivouksessa isot yritykset arvioivat tilanteen paranevan selvästi. Ulkomaisen työvoiman osuus on varsinkin siivouksessa kasvanut verrattuna edellisten syksyjen barometreihin. Muilla toimialoilla ulkomaisen työvoiman osuudet ovat pysyneet hyvin pieninä.



Työvoiman saatavuuden tuleva kehitys (saldoluvut)



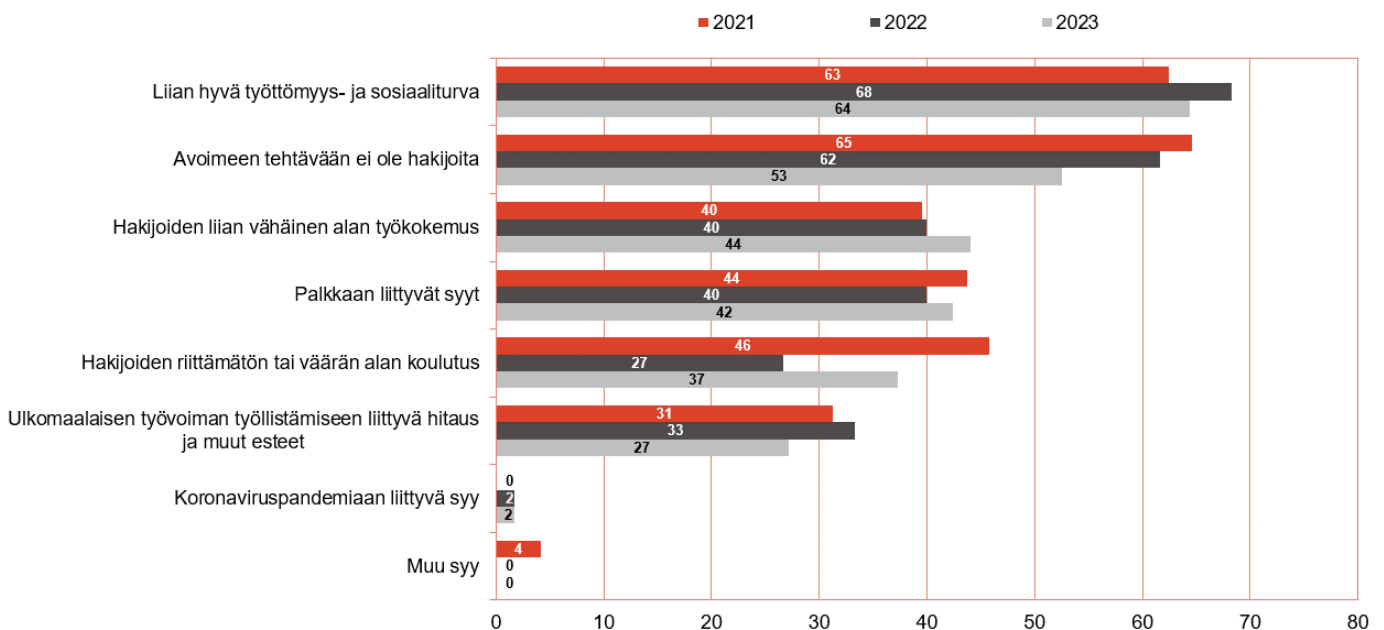
Saldoluku = työvoiman saatavuuden parantumiseen uskovien vastaajien osuuden ja saatavuuden heikkenemiseen uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen, suurempi osa vastaajista ennakoii saatavuuden parantuvan.

Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

Työvoimakustannusten nousu jatkuu. Barometrin vastaajista yli 90 prosenttia arvioi niiden nousevan seuraavien 12 kuukauden aikana. Rekrytointivaikeuksien keskeisimpänä syynä barometrin vastaajat pitivät edelleen liian hyvää työttömyys- ja sosiaaliturvaa, jonka nosti keskeiseksi

haasteeksi 64 prosenttia kaikista vastaajista ja 67 prosenttia isoista yrityksistä. Hakijoiden puute avoimiin tehtäviin on pysynyt toiseksi suurimpana syynä rekrytointivaikeuksille, mutta se koetaan nyt hieman pienemmäksi haasteeksi kuin mitä se oli vuosina 2021-2022.

Rekrytointivaikeuksien keskeisimmät syyt (% vastaajista)



Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

TIETOA ALASTA

- Rakennetun ympäristön osuus Suomen yli 860 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-, puhelinvaihe-, posti- 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 kahdeksan prosenttia Suomen bruttokansantuotteesta.
- Kiinteistöpalvelujen osuus ylläpidon kustannuksista on noin 6 miljardia euroa.
- Kiinteistöpalveluala työllistää yli 100 000 henkilöä, ja koko kiinteistöala noin 125 000 henkilöä.
- Vuonna 2021 alan työntekijöistä 79 % oli kokoaikaisissa työsuhteissa, joista vakituisten osuus oli noin 89 %. Työntekijöistä 22 % oli ulkomaalaistaustaisia. Kiinteistöjen siivouksessa heidän osuutensa oli 31 % ja huollossa 9 %. Siivouksen toimialalla ulkomaalaistaustaisten osuus oli noin 27 %. Uudellamaalla, erityisesti pääkaupunkiseudulla ulkomaalaistaustaisten osuus oli jopa 60 %. Kiinteistöpalvelualan ammattilaisista 55 % oli naisia ja 45 % miehiä. Kiinteistöpalvelualalla vuokratyövoiman määrästä ei ole täsmällistä tietoa, mutta laskennallisesti arvioiden määrä oli viime vuonna noin 4000 henkilöä.
- Kiinteistötyönantajiin kuuluu n. 370 jäsenyritystä, jotka työllistävät 70 % koko alan henkilöstöstä.

Lisätiedot:

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

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