

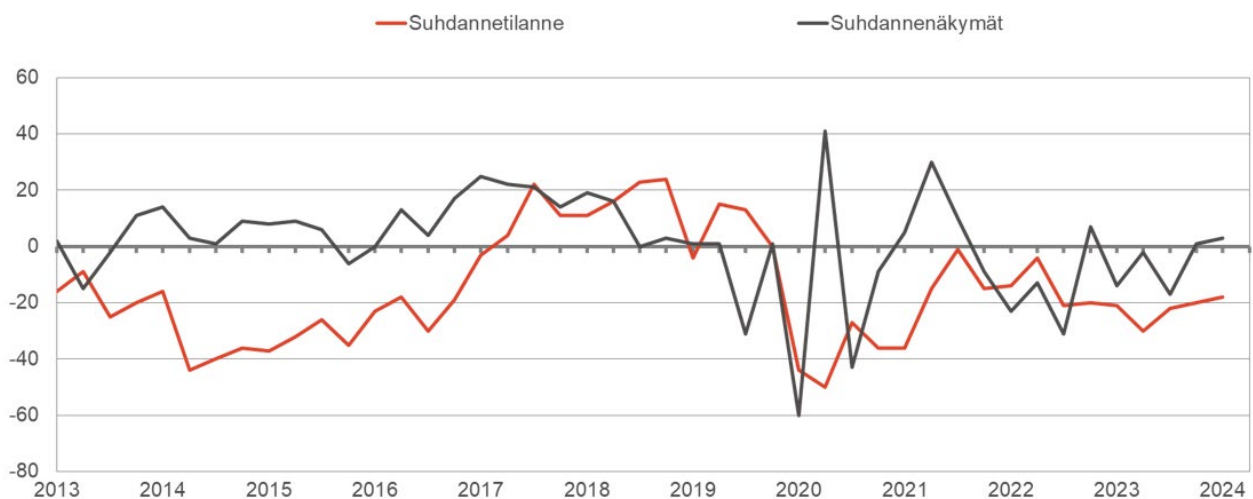
Kiinteistöalan talouskatsaus | Kevät 2024

Heikko taloustilanne ja nousseet korot ovat hyydyttäneet kiinteistö- ja rakennusmarkkinat. Kuluttajamarkkinoilla asuntokauppaa käytiin ennätyksellisen vähän ja hinnat laskivat koko maassa vuonna 2023. Myös ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kiinteistökauppavolyymi romahti ja sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat enemmän kuin kertaakaan 2000-luvun aikana. Rakentamisessa etenkin asuntotuotannon edellytykset ovat nykytilanteessa heikot. Kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden merkittävämmälle nousulle on edellytyksiä vasta kun korot lähtevät laskuun ja talouden piristyminen vahvistaa kysyntää niin asunto- kuin toimitilamarkkinoillakin. Kiinteistöpalveluiden suhdannetilanne on pysynyt negatiivisena, vaikka myynti onkin kasvanut.

Suomen bruttokansantuote supistui noin yhdellä prosentilla vuonna 2023. Talouskasvua latisti ennen kaikkea noussut korkotaso, jolla pyrittiin suittimaan vuonna 2022 nousuun lähtenyt inflaatiota. Vuodelle 2024 ennustettiin vielä alkuvuodesta nollakasvua tai pientä kasvua, mutta vuoden alun poliittiset lakot, hallituksen liäsopeuttamistoimet sekä osaltaan myös kasvava maailmantalouden epävarmuus ovat painaneet useimmat keväällä julkaistut BKT-ennusteet negatiivisiksi. Talouden ennakoitaan lähtevän vähitellen kasvuun vuoden loppua kohden lähinnä yksityisen kulutuksen tukemana, kun ansiot nousevat, inflaatio hellittää ja korkotaso odotetusti laskee. Julkisen talouden sopeuttamiseksi tehdyt säästö- ja veropäätökset heikentävät kuitenkin yksityisen kulutuksen kasvun edellytyksiä myös tulevina vuosina.

Rakentamisen nykyisellä ahdingolla on oma merkittävä vaikutuksensa talouskasvun heikkenemiseen. Etenkin asuntorakentamisen volyymit ovat pudonneet jyrkästi. Korokojen nousu on hyydyttänyt asuntokaupan sekä vuokra-asuntosijoittamisen, ja markkinoilla on runsaasti puskuria sekä rakennusliikkeiden myymättömien asuntojen että tyhjien vuokra-asuntojen muodossa, eikä uudisrakentamiselle siksi ole edellytyksiä. Nykytilanteessa asuntorakentaminen nojaa vahvasti valtion tukemaan ARA-tuotantoon. Rakennusalan tilanne vaikuttaa osaltaan myös työllisyystilanteeseen: maaliskuun 2024 tilastoissa työllisten määrä oli kymmeniä tuhansia edellistä vuotta pienempi. Vuoden 2024 työttömyysennusteet lähennelevät kahdeksaa prosenttia, mutta työttömyyden odotetaan lähtevän talouden piristymisen myötä laskuun vuonna 2025.

Kiinteistöpalveluiden suhdanteet (saldoluvut)



Lähde: [EK:n](#) Suhdannebarometri

Kiinteistöpalvelualan suhdannetilanne pysyy negatiivisena

EK:n neljännesvuosittaisen Suhdannebarometrin mukaan kiinteistöpalveluiden suhdannetilanne on pysynyt edelleen negatiivisena. Suhdannetilanteen saldoluku on viimeisten yhdeksän kuukauden aikana hieman parantunut, mutta huhtikuun barometrissa saldoluku oli -18, eli edelleen selvästi miinuksella. Kiinteistöpalveluiden toteutunut myynnin määrä on puolestaan kasvanut vuoden 2023 lopulla ja vuoden 2024 alussa.

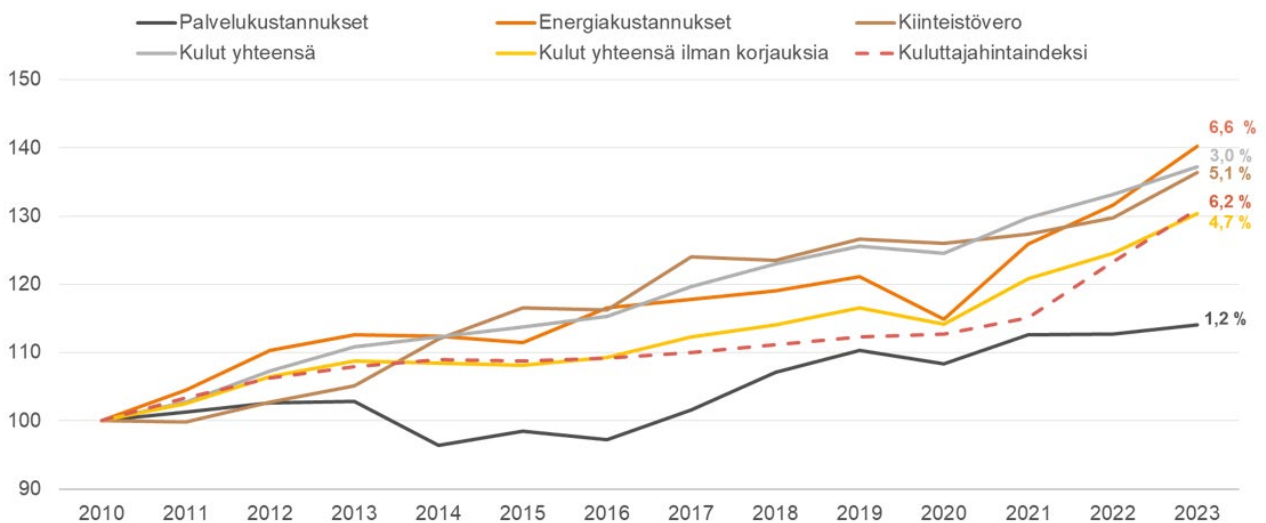
Kiinteistöpalvelualan myynnin odotetaan kasvavan myös lähikuukausina, mutta lähitulevaisuuden suhdannenäkymiä kuvaava saldoluku oli tuoreimmassa barometrissa hieman miinuksella. Kiinteistöpalvelualan suhdannekuvaan ei siis ole pikaista paranemista odotettavissa.

Rakentamisen suhdannetilanne on barometrissa heikentynyt entisestään. Huhtikuun Suhdannebarometrissa rakentamisen suhdannetilanteen saldoluku laski arvoon -67, joka on matalin lukema vuosikausiin. Lähitulevaisuuden suhdannenäkymien saldoluku on parantunut alkuvuoden aikana, mutta pysyi edelleen negatiivisina (-15). Kolme neljästä vastaajasta mainitsi riittämättömän kysynnän esteeksi rakentamisen kasvulle.

Rakentamisen työllisyys on laskussa

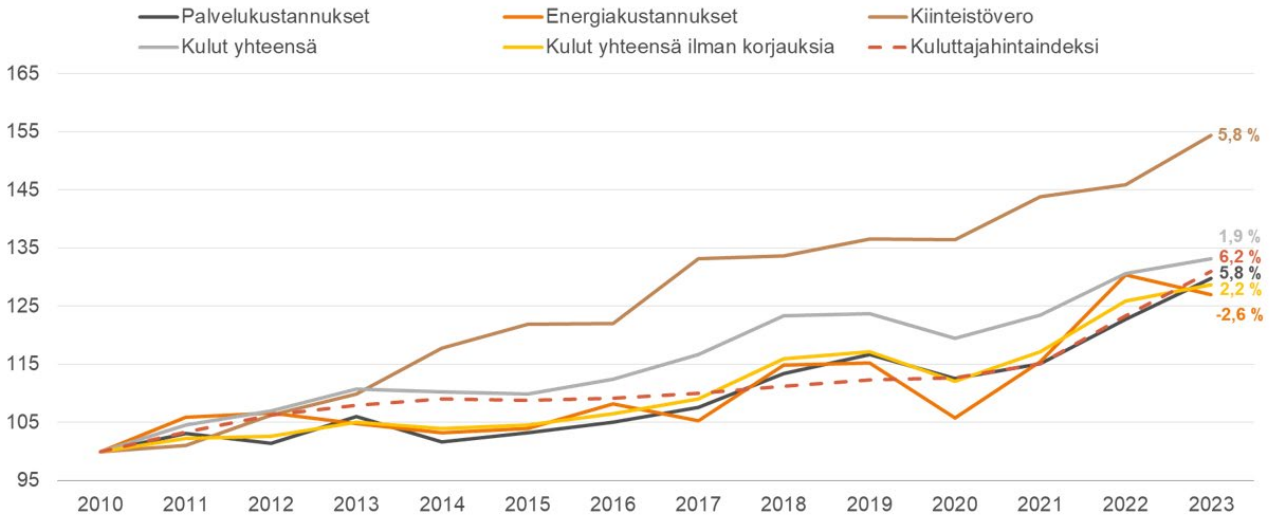
Haasteellinen suhdannetilanne on vaikuttamassa merkittävästi etenkin rakennusalan työllisyyteen. Rakennusteollisuus RT:n kevään Suhdannekatsauksen mukaan rakennusalan työllisyys laski 2500 henkilöllä vuonna 2023, mutta vuosina 2024-2025 RT ennustaa alan työllisten määrän laskevan yhteensä jopa noin 20 000 henkilöllä, ja vuoden 2025 lopulla rakennusalalla olisi vain noin 162 000 työllistä. Kiinteistöpalveluala työllistää puolestaan noin 100 000 henkilöä, ja koko kiinteistöala noin 125 000 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 noin 300 000 henkilöä, eli noin kahdeksasosan Suomen 2,6 miljoonasta työllisestä. Lisäksi kiinteistö- ja rakentamisala työllistää myös epäsuorasti runsaan määrän esimerkiksi rakennustuote- teollisuuden ja vesi- ja jätehuollon parissa työskenteleviä.

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

Kiinteistöpalvelualallakin henkilökunnan määrä on EK:n Suhdannebarometrin mukaan viime kuukausina hieman laskenut. Henkilöstöodotukset olivat huhtikuun 2024 barometrissa kuitenkin selvästi positiivisia. Tuoreimmassa Suhdannebarometrissa 38 prosenttia vastaajista nimesi ammattitaitoisen työvoiman puutteen esteeksi kiinteistöpalvelualan kasvulle, kun vuoden 2023 alussa vastaava osuus oli jopa 81 prosenttia.

Rakennusinvestointien osuus Suomen bruttokansantuotteesta oli 15 prosenttia ja kaikista kansantalouden kiinteistä investoinneista 62 prosenttia vuonna 2022. Nämä osuudet olivat hieman edellisiä vuosia korkeampia. Suomen rakennusinvestointien (uudisinvestoinnit ja korjausrakentaminen) kokonaisarvo oli tuolloin 40,2 miljardia euroa, josta asuinrakennusinvestointien arvo oli 19,3 miljardia euroa ja muihin rakennuksiin ja rakennelmiin tehtyjen investointien arvo 20,9 miljardia euroa. Kiinteistöalan¹ osuus Suomen kansantalouden arvonlisäyksestä oli puolestaan Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2022 noin 13,5 prosenttia, joka oli hieman edellistä vuotta matalampi osuus. Koko kiinteistö- ja rakennusalan osuus kansantalouden arvonlisäyksestä on yli viides, sillä rakentamisen osuus oli

seitsemän prosenttia. Läheisesti kiinteistö- ja rakennusalaan liittyvät myös esimerkiksi energia-, vesi- ja jätehuolto, jotka muodostivat yhteensä vajaat neljä prosenttia arvonlisäyksestä, sekä monet teollisuuden alat. Vuoden 2023 lukuja ei ole näistä tilastoista vielä julkistettu.

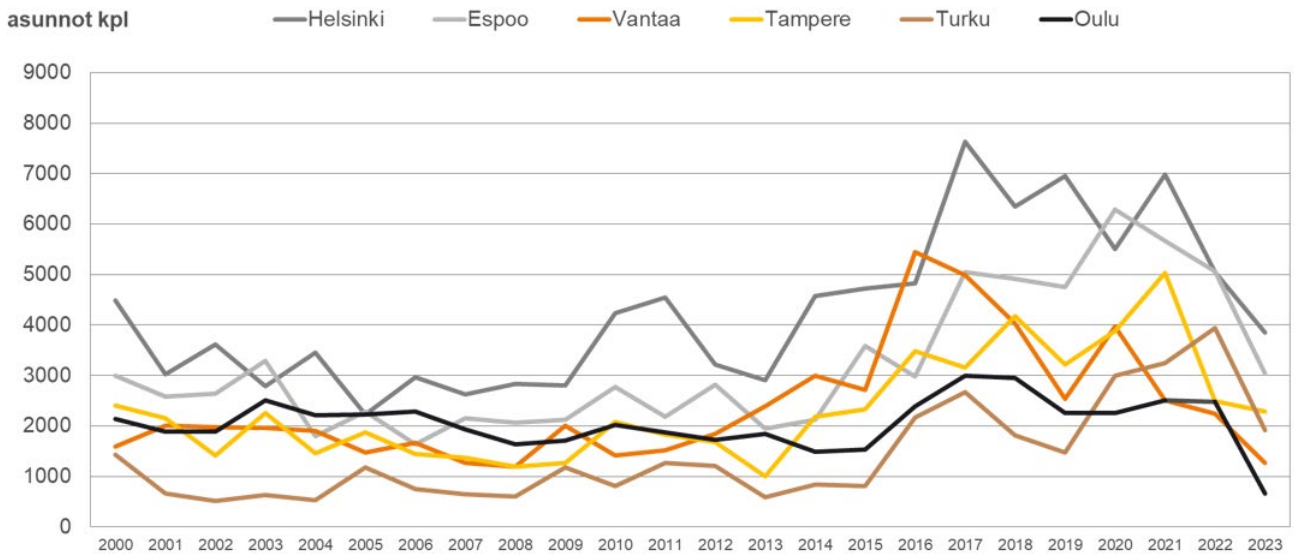
Toimistorakennusten palvelukustannukset nousivat voimakkaasti vuonna 2023

KTI:n toimistokiinteistöjen ylläpitokustannusindeksi nousi 1,9 prosenttia, ja asuntokiinteistöjen indeksi tasan kolme prosenttia vuonna 2023. Indeksit kuvaavat suurten sijoittajien kiinteistöjen toteutuneita vuosikustannuksia. Kun indekseistä poistetaan vuotuisten korjauskustannusten vaikutus, indeksien nousu oli hieman voimakkaampaa: toimistoissa 2,2 ja asuntokiinteistöissä 4,7 prosenttia. Sekä asuntojen että toimistojen ylläpitokustannukset nousivat pääkaupunkiseudulla muuta maata voimakkaammin.

Kiinteistöjen ylläpitoon sisältyvät kiinteistöpalvelukustannukset, eli käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja siivouksen toteutuneet kustannukset ovat nousseet asuinrakennuksissa viime vuosina hyvin maltillisesti energiakustannuksiin ja kiinteistöveroon verrattuna. Vuonna

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

Myönnetty asuntorakennusluvut suurimmissa kaupungeissa



2022 palvelukustannukset nousivat asuinkerrostaloissa 1,2 prosenttia. Toimistorakennuksissa palvelukustannusten nousu on ollut kahtena viime vuonna asutokiinteistöjä jyrkempää. Vuonna 2023 toimistorakennusten palvelukustannukset nousivat 5,8 prosenttia.

Energiakustannukset nousivat asuinkerrostaloissa 6,6 prosenttia, ja niiden nousu oli voimakasta jo kolmatta vuotta peräkkäin. Vuonna 2023 asuinkerrostalojen energiakustannusten nousu johtui yksinomaan lämmityksen ja veden hintojen voimakkaasta noususta, sillä lämmitysenergian mitattu kulutus kasvoi vain hieman ja sähkön ja veden kulutukset puolestaan laskivat edelliseen vuoteen verrattuna. Toimistorakennuksissa energiakustannukset puolestaan kääntyivät laskuun edellisen vuoden jyrkän nousun jälkeen. Lasku johtui etenkin lämmitysenergian kulutuksen selkeästä vähenemisestä sekä sähkön hinnan laskusta vuoteen 2022 verrattuna. Kiinteistövero nousi sekä asunto- että toimistokiinteistöissä yli viidellä prosentilla vuonna 2023.

Asuntorakentamisen volyymit voimakkaassa laskussa

Korkojen nousu ja kiinteistösijoituskysynnän heikkeneminen ovat hyydyttäneet rakentamista koko Suomessa vuoden 2022 lopulta lähtien. Rakennusteollisuus RT:n tilastojen mukaan rakentamisen kokonaisvolyymi laski vuonna 2023 noin

11 prosenttia ja vuonna 2024 volyymin odotetaan laskevan edelleen viidellä prosentilla.

Myymättömien asuntojen määrät ovat nousseet ja rahoituksen saatavuus uusiin hankkeisiin on hankaloitunut. Asuntoaloitusten määrä laski jyrkästi vuonna 2023, mutta asuntoja valmistui vielä melko runsaasti edellisvuosien korkeiden aloitusvolyymien johdosta. Koko Suomessa aloitettiin vuonna 2021 lähes 47 000 asunnon rakentaminen, joka oli 2000-luvun ennätysmäärä, ja vuonna 2022 aloitettiin yhä noin 37 000 asuntoa. Vuoden 2023 alustaviin tilastoihin liittyy vielä epävarmuuksia, mutta RT:n arvion mukaan viime vuonna jäätin alle 20 000 asuntoaloitukseen. Tämä on hyvin matala taso siihen nähden, että vuosina 2016-2022 Suomessa aloitettiin joka vuosi yli 35 000 asunnon rakentaminen. Näkymä vuoden 2024 asuntoaloituksille on niin ikään varsin heikko ympäri Suomea, ja RT ennustaa vain 16 500 asuntoaloitusta kuluvalle vuodelle.

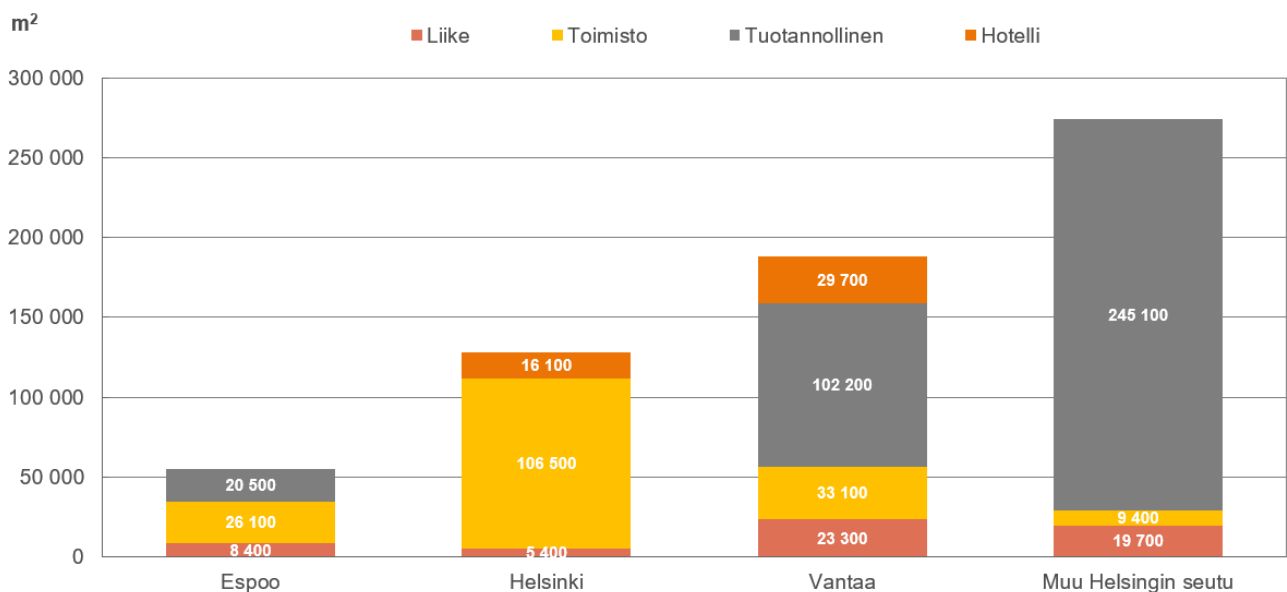
Myönnettyjen asuntorakennuslupien määrät ovat laskeneet myös voimakkaasti. Koko maassa myönnettiin uusia asuntorakennuslupia vuonna 2023 vain noin 21 200 asunnolle, joka oli 44 prosenttia edellisestä vuodesta pienempi lukumäärä. Lupamäärät laskivat kaikissa suurissa kaupungeissa. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun kaupungeissa myönnettiin uusia asuntorakennuslupia vuonna 2023 yhteensä noin 8100 asunnolle, joka oli matalin määrä vuoden 2013 jälkeen.

Vuokra-asuntojen rakentamisvolyymit putoavat muun rakentamisen mukana. Maaliskuussa 2024 pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla noin 6 100 asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tuleviin kohteisiin, kun vuotta aiemmin rakenteilla oli lähes 10 000 vuokra-asuntoa. Muista suurista kaupungeista erityisesti Turussa vuokra-asuntorakentaminen on ollut vilkasta viime aikoina, mutta sielläkin volyymit ovat kääntyneet laskuun. Etenkin vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto on hiipunut jyrkästi, sillä pääkaupunkiseudulla kuluneen vuoden aikana aloitetuista vuokra-asunnoista jopa noin kaksi kolmasosaa on ollut tuettuja ARA-asuntoja.

Sekä omistus- että vuokra-asuntoja valmistui kuitenkin vuonna 2023 yhä runsaasti edellisvuosien korkeiden aloitusmäärien johdosta. Pääkaupunkiseudulla valmistui yli 7 600 asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tuleviin kohteisiin, joka oli edellisiä vuosia korkeampi lukema. Koko maassa valmistui yhteensä yli 40 000 uutta asuntoa. Vuokra-asuntokiinteistöjen käyttöasteet ovat olleet monessa suuressa kaupungissa laskussa ensin koronapandemian ja sittemmin voimakkaasti kasvavan vuokra-asuntotarjonnan seurauksena. Etenkin pääkaupunkiseudulla tyhjien vuokra-asuntojen määrä on kasvanut selvästi.

Maaliskuussa 2024 toteutetun Raklin vuokra-asuntobarometrin mukaan vuokra-asuntorakentamisen edellytykset ovat nykytilanteessa varsin heikot. Yksityisten sijoittajien investointiedellytykset alkoivat laskea vahvasti jo ennen korkojen nousua ja pysyttelevät edelleen alamaissa. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ammattimaisista rakennuttajista vain instituutiosijoittajilla arvioidaan olevan edes pientä halukkuutta uusien vuokra-asuntohankkeiden aloittamiseen, kun taas asuntoihin sijoittavien kiinteistörahastojen ja -sijoitusyhtiöiden investointihalut arvioidaan erittäin vähäisiksi. Myös ulkomaisten sijoittajien vuokra-asuntosijoitusten kasvuodotusten saldo luku kääntyi vuokra-asuntobarometrissa jälleen negatiiviseksi syksyn 2023 pienen vahvistumisen jälkeen. Vain kunnallisten vuokratalo-yhtiöiden ja opiskelija-asuntoyhteisöjen arvioidaan edelleen jatkavan vuokra-asuntoinvestointejaan. Rahoituksen saatavuus ja sijoittajakysynnän vähäisyys nähdään vuokra-asuntorakentamisen pahimpina pullonkauloina. Takavuosien pahimmat hidasteet – tonttien saatavuus, rakennuskustannukset ja työvoiman saatavuus – nähdään sen sijaan nykytilanteessa ennemmin rakentamista edistävinä kuin haittaavina tekijöinä.

Rakenteilla olevat toimitilojen uudishankkeet Helsingin seudulla



Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT [Byggefakta Oy](#)

Tuotannollisten kiinteistöjen rakentaminen yhä aktiivista

Pääkaupunkiseudulla toimistorakentamisen volyymit ovat edelleen pysyneet melko korkeina. Maaliskuun lopussa pääkaupunkiseudulla oli KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan rakenteilla noin 165 000 neliötä uutta toimistotilaa. Vuoden 2023 aikana aloitettiin kuitenkin vain pari merkittävää toimistojen uudishanketta, joten rakentamisvolyymit ovat laskemassa vuoden 2024 aikana monien nykyisten hankkeiden valmistuessa.

Liikekiinteistöjen rakentamisvolyymit ovat pysyneet matalina. Maaliskuun lopussa pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla noin 37 000 uutta liiketilaneliötä, eli suunnilleen yhtä paljon kuin viime keväänä. Hotellirakentamisen volyymit ovat pääkaupunkiseudulla selvässä laskussa, kun useita isoja uudishankkeita on valmistunut viime vuosina eikä uusia hankkeita ole juurikaan käynnistetty.

Tuotannollisia kiinteistöjä, kuten suuria logistiikkakeskuksia, rakennetaan edelleen vilkkaasti. Koko Helsingin seudulla, mukaan lukien pääkaupunkiseutu ja kymmenen kehyskuntaa, oli maaliskuussa 2024 käynnissä noin 370 000 neliötä tuotannollisten kiinteistöjen uudishankkeita.

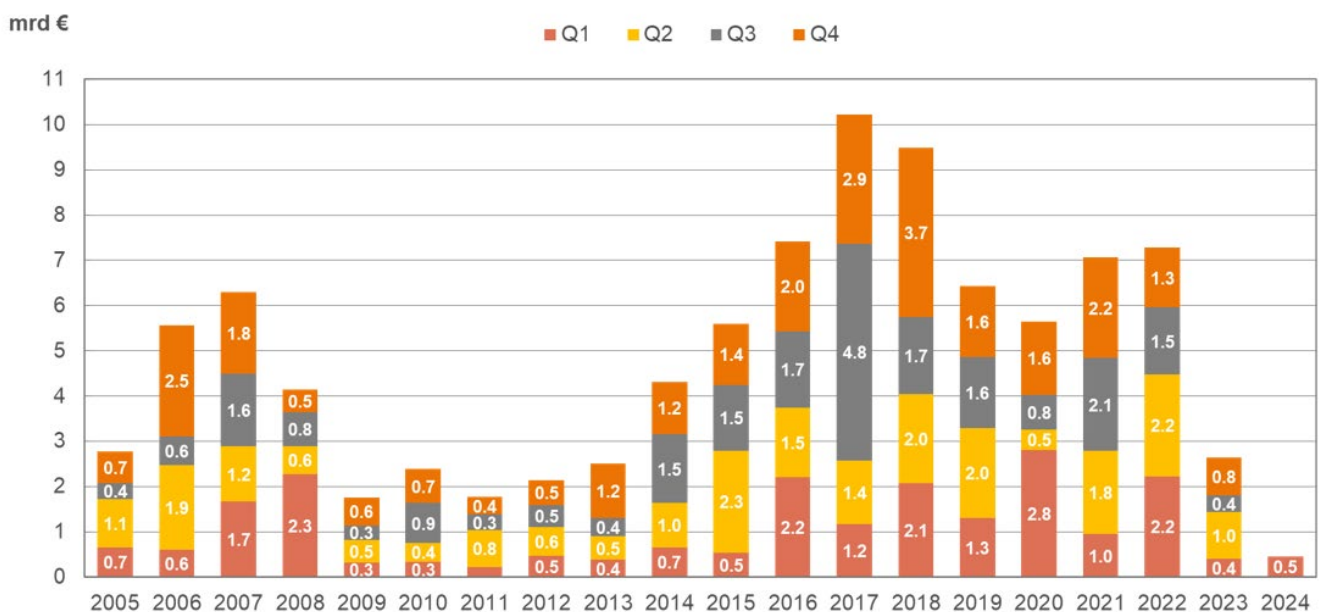
Muulla Suomessa toimitilarakentaminen on pääosin pysynyt vähäisenä muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Esimerkiksi Oulussa on käynnissä pari suurta toimisto- ja tuotannollisten tilojen hanketta, ja Tampereella rakennetaan muutamia uusia liikekiinteistöjä.

Kiinteistökauppamarkkinoillakin hiljainen vuosi

Investoinnit laskivat voimakkaasti myös kiinteistökauppamarkkinoilla. Nykyisessä epävarmassa markkinatilanteessa kiinteistöjen arvoista on näkemyseroja potentiaalisten ostajien ja myyjien välillä, ja kauppaprosesseja on ollut vaikeaa saada maaliin asti. KTI:n seurannan mukaan koko Suomen vuoden 2023 kiinteistökauppavolyymi jäi 2,6 miljardiin euroon, joka oli matalin volyyymi vuoden 2013 jälkeen kymmeneen vuoteen. Lasku edellisistä vuosista oli varsin merkittävä, sillä sekä vuonna 2021 että 2022 kiinteistökauppavolyymi ylitti seitsemän miljardia euroa.

Asuntokiinteistöt olivat jo kolmatta vuotta peräkkäin kiinteistökauppamarkkinoiden vaihdetuin sektori 27 prosentin osuudellaan vuoden 2023 kokonaisvolyyymista. Myös tuotannollisten ja yhteiskuntakiinteistöjen osuudet ylittivät 20 prosenttia, mutta perinteisten suurien toimitilamarkkinasektorien, toimistojen ja liikekiinteis-

Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi Suomessa



Lähde: KTI Transaktioseuranta



töjen, kaupankäynti oli hyvin vähäistä. Haasteellisesta taloustilanteesta huolimatta monet ulkomaiset kiinteistösijoittajat jatkoivat investointejaan Suomeen, ja ulkomaisten sijoittajien osuus kaikista kaupoista nousi 58 prosenttiin vuonna 2023. Yli puolet ulkomaisten sijoittajien kauppavolyymista muodostui muista Pohjoismaista tulevien sijoittajien tekemistä kaupoista. Myös vuosi 2024 on lähtenyt liikkeelle hiljaisissa merkeissä, ja ensimmäisen vuosineljänneksen kauppavolyymi jäi alle 500 miljoonaan euroon.

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen lasku jatkui vuonna 2023

Tuottovaatimusten nousun myötä kiinteistöjen markkina-arvot laskivat vuonna 2023 kaikilla kiinteistösektoreilla. Suorien kiinteistösijoitusten kokonaistuotto laski KTI Kiinteistöindeksin mukaan vuonna -2,7 prosenttiin, joka oli ensimmäinen negatiivinen kokonaistuotto vuosituhannen vaihteessa aloitetun Kiinteistöindeksin historiassa. Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat keskimäärin seitsemän prosenttia. Kiinteistösijoitusten nettotuottoaste puolestaan nousi 4,6 prosenttiin, kun indeksikorotukset nostivat euro-määräisiä vuokria ja myös laskevat markkina-arvot vaikuttivat nettotuottoasteen nousuun.

Kaikkein negatiivisin arvonmuutos oli toimistokiinteistöissä, joiden markkina-arvo laskivat toistakymmentä prosenttia ja kokonaistuotto painui -7,1 prosenttiin. Tuotannolliset kiinteistöt, joihin kuuluu erityyppisiä logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöjä tarjosivat jo kolmatta vuotta peräkkäin korkeimman kokonaistuoton, +1,9 prosenttia.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonais-arvo kääntyi laskuun

Markkina-arvojen laskun myötä ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaiskoko laski vuonna 2023 ensimmäistä kertaa historiassa. KTI:n laskelmien mukaan kiinteistösijoitusmarkkinoiden kokonaisarvo oli 95,8 miljardia euroa vuoden 2023 lopussa, kun edellisen vuoden lopussa vastaava koku oli 96,7 miljardia euroa. Markkinoiden kokonaiskoon laskua lievensi uudistuotanto. Etenkin vuokra-asuntoja valmistui ammattimaisten kiinteistösijoittajien salkkuihin vuoden 2023 aikana vielä runsain määrin. Asuntokiinteistöjen määrä on kasvanut viime vuosina voimakkaasti suurten sijoittajien salkuissa, ja

niiden osuus koko ammattimaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta on jo yli kolmannes.

Ulkomaisten sijoittajien osuus kiinteistösijoitusmarkkinasta jatkoi kasvuaan, ja nousi noin 35 prosenttiin. Kotimaisista sijoittajaryhmistä kiinteistösijoitusrahastot pysyivät suurimpana toimijaryhmänä 20 prosentin osuudella. Kotimaisten instituutiosijoittajien suorien suomalaisten kiinteistösijoitusten määrä laski yli miljardilla eurolla 16,8 miljardiin euroon, ja niiden osuus kiinteistösijoitusmarkkinasta oli vuoden lopussa vajaat 18 prosenttia.

Vuokramarkkinoiden tilanne pysyy haasteellisena

Vuokra-asuntotarjonnan ripeä kasvu ja heikko taloustilanne ovat rajoittaneet asuntovuokrien indeksikorotuksia viime vuosina, ja vuokrien nousuvauhti on jäänyt kaikissa suurissa kaupungeissa yleistä hintatason kehitystä matalammaksi. Vuokra-asuntotarjonta kasvoi voimakkaasti vielä vuonna 2023, ja tyhjien asuntojen suhteellinen määrä lisääntyi lähes kaikissa suurissa kaupungeissa.

KTI:n uusia vuokrasopimuksia kuvaava asuntovuokraindeksi laski pääkaupunkiseudulla joulukuun 2023 ja maaliskuun 2024 välillä alkaneissa sopimuksissa yhdellä prosentilla edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vuokrat laskivat niin Helsingissä ja Espoossa kuin Vantaallaakin. Muissa suurissa kaupungeissa uusien asuntovuokraindeksien vuosimuutos oli negatiivinen myös Lahdessa ja Kuopiossa, mutta vuokrat nousivat Oulussa, Turussa, Tampereella ja Jyväskylässä, joissa vahva väestönkasvu on lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää. Reaalisesti vuokrat kuitenkin laskivat näissäkin kaupungeissa, sillä inflaatio oli selvästi vuokrien nousua nopeampaa. Koko voimassa olevaa vuokrasopimuskantaa kuvaavan asuntovuokraindeksin nousu jatkui uusien sopimusten indeksin muutosta ripeämpänä, mutta edelleen selkeästi yleistä hintatason muutosta maltillisempänä. Pääkaupunkiseudulla kaikkien vuokrasopimusten indeksi nousi keskimäärin 0,4 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna, ja muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa vuokrat nousivat keskimäärin 2,5 prosenttia.

Maaliskuisessa Raklin Vuokra-asuntobarometrissa asuntojen nimellisuokrien odotetaan jatkuvan nousuaan lähes kaikissa suurissa kaupun-



geissa, mutta nousuodotukset olivat hieman viime vuoden kyselyjä vaimeampia. Tampereen vuokraodotukset ovat pysyneet suurista kaupungeista vahvimpina. Noin 70 prosenttia vuokra-asuntobarometrin vastaajista odottaa nousua sekä pienten että suurten asuntojen vuokriin Tampereella.

Vajaakäyttö painaa myös toimistomarkkinoita, joissa polarisaatio parhaiden ja vähemmän houkuttelevien alueiden välillä on jatkanut kasvamistaan. Keskeisten kiinteistökonsulttien, Raklin ja KTI:n muodostaman Helsinki Research Forumin

mukaan pääkaupunkiseudun keskeisillä toimisto-osamarkkinoilla oli maaliskuun 2024 lopussa tyhjillään noin 14,5 prosenttia tiloista. Vajaakäyttöaste on kasvanut noin kahdella prosenttiyksiköllä edellisten 12 kuukauden aikana. Myös monissa muissa suurissa kaupungeissa tyhjän toimistotilan määrä on lisääntynyt. Kaikkein houkuttelevimmilla toimisto-osamarkkinoilla nimellisuokrat ovat yhä nousseet ja niiden odotetaan jatkossakin nousevan, mutta monilla alueilla vuokraodotukset ovat negatiivisia. Kauppa-keskusten käyttöasteet ovat puolestaan pysyneet edelleen korkeahkoina, mutta vuokraodotukset ovat monin paikoin negatiivisia kulutuskysynnän epävarmojen näkymien vuoksi.

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-, puhelinvaihte-, posti- ja turvallisuuspalvelut.
- Hoito- ja ylläpitopalveluilla pyritään säilyttämään kiinteistön kunto ja arvo halutulla tasolla. Toimitila- ja käyttäjäpalvelut luovat tilojen käyttäjille edellytyksiä harjoittaa toimintaansa kiinteistössä.
- Kiinteistöpalveluala työllistää yli 100 000 henkilöä, ja koko kiinteistöala noin 125 000 henkilöä.
- Kiinteistöjen ylläpidon arvo oli vuosikorjaukset mukaan lukien 21 miljardia euroa eli noin 8,5 prosenttia Suomen bruttokansantuotteesta.
- Kiinteistöpalvelujen osuus ylläpidon kustannuksista: 25 % (sis. kiinteistöhuolto, siivous, ulkoalueiden hoito), yhteensä noin 6 mrd euroa
- Vuonna 2021 kiinteistöpalvelualan yrityksistä 92 % oli alle 10 henkilöä työllistäviä mikroyrityksiä ja näistä 69 % työllisti alle kaksi henkilöä.
- Vuonna 2021 alan työntekijöistä 79 % oli kokoaikaisissa työsuhteissa, joista vakituisten osuus oli noin 89 % ja määräaikaisten osuus noin 11 %. Osa-aikaisten osuus oli 21 %, joista vakituksissa työsuhteissa oli 72 % ja loput määräaikaisten työsuhteissa.
- Vuonna 2021 kiinteistöpalvelualan ammattilaisista 55 % oli naisia ja 45 % miehiä.
- Vuonna 2021 kiinteistöpalvelualan henkilöstöstä 22 % oli ulkomaalaistaustaisia. Kiinteistöjen siivouksessa heidän osuutensa oli 31 % ja huollossa 9 %. Ulkomaalaistaustaisista naisten osuus oli 59 %, mikä on hieman enemmän kuin osuus kantasuomalaisten työllisyydestä. Uudellamaalla ulkomaalaistaustaisten osuus oli jopa 60 % vuonna 2021.
- Kiinteistöpalvelualalla vuokratyövoiman määrästä ei ole täsmällistä tietoa, mutta laskennallisesti arvioiden määrä oli viime vuonna noin 4000 henkilöä.
- Kiinteistötyönantajiin kuuluu noin 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