

Kiinteistöalan talouskatsaus | Syksy 2025

Kiinteistöpalvelujen kysyntänäkymät ovat parantuneet viime vuoteen verrattuna. Kaikilla kiinteistöpalvelujen liiketoiminta-alueilla kysynnän ennakoitaan kasvavan tulevan vuoden aikana. Näkymät ovat positiivisimpia energianhallintapalveluissa ja maltillisimpia tällä kertaa siivouksessa. Suhdanne tilanne on kuitenkin edelleen haasteellinen, ja tunnelmat ovat odottavat sekä kiinteistöpalveluissa että laajemminkin kiinteistö- ja rakennus-alalla. Työvoiman saatavuuden odotetaan kiinteistöpalvelualalla yleisesti paranevan. Kiinteistöpalvelujen eri liiketoiminta-alueiden välillä on kuitenkin merkittäviä eroja työvoiman saatavuudessa.

Suomen talouskehitykseen ei ole näkyvissä nopeaa pirstymistä, mutta varovaisen positiivisia merkkejä on ilmassa. Elo-syyskuussa julkaistuissa talousennusteissa Suomen bruttokansantuotteeseen odotetaan kuluvalle vuodelle niukkaa, 0-1 prosentin kasvua. Ensi vuonna talouskasvun odotetaan hieman voimistuvan, 1-2 prosentin välimaastoon. Investoinnit ovat laskeneet vuosina 2023 ja 2024 voimakkaasti, mutta tänä vuonna niihin odotetaan 2-4 prosentin kasvua. Myös vuodelle 2026 ennustelaitokset povaavat muutaman prosentin kasvua investointeihin. Viennin odotetaan myös alkavan vetää paremmin, ja viennin volyymiin ennustetaan parin-kolmen prosentin kasvua sekä kuluvalle että ensi vuodelle. Korkokehityksen tasaantuminen vähentää epävarmuutta ja edistää osaltaan esimerkiksi kiinteistö- ja rakennus-alan investointeja.

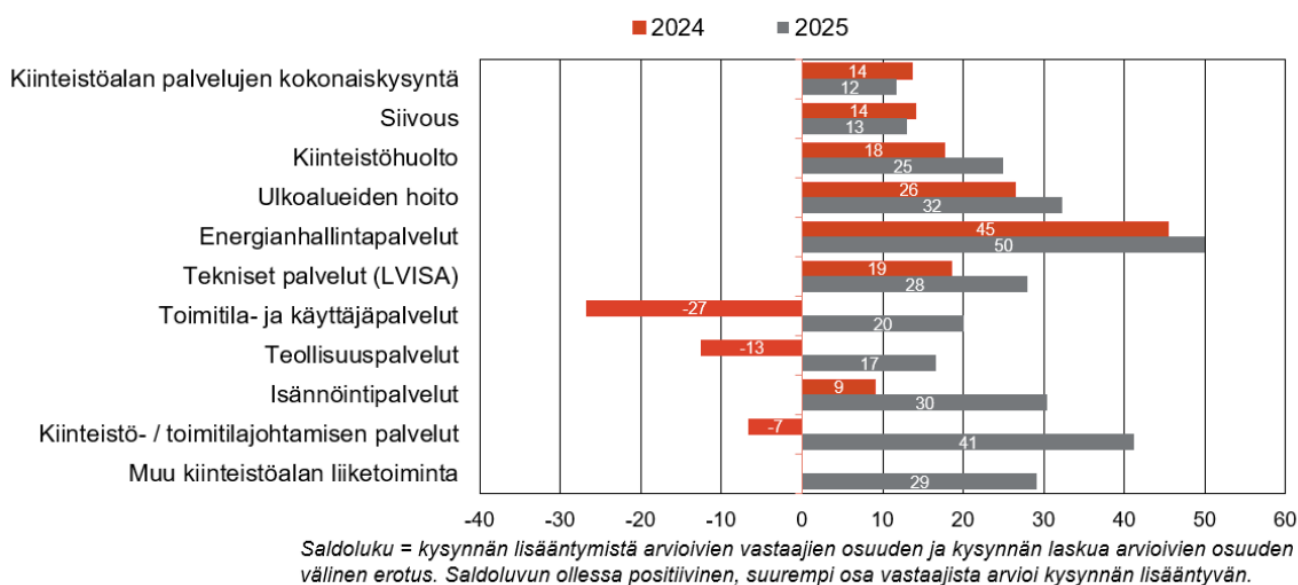
Kiinteistöpalvelujen kokonaiskysyntä ja siivouksen kysyntä laski kuluvana vuonna

Taloustilanne näkyy myös kiinteistöpalveluiden kysynnässä. Kiinteistötyönantajat ry:n jäsenyritykset arvioivat syyskuussa tehdyssä barometrissa kiinteistöalan

palvelujen kokonaiskysynnän hieman laskeneen edellisten 12 kuukauden aikana. KTI:n toteuttama Toimialabarometrikysely toteutettiin nyt kahdeksatta kertaa, ja kyselyyn vastasi 66 jäsenyritystä. Vastaajista 32 prosenttia arvioi kiinteistöpalvelujen kokonaiskysynnän laskeneen ja 16 prosenttia kasvaneen kuluvan vuoden aikana. Etenkin siivouspalveluiden kysyntä on notkahtanut, sillä 45 prosenttia vastaajista arvioi siivouksen kysynnän heikentyneen edellisten 12 kuukauden aikana. Tämä oli ensimmäinen kerta vuonna 2018 aloitetun barometrin historiassa, kun siivouspalvelujen kysyntä on laskenut.

Siivouksen lisäksi toimitila- ja käyttäjäpalveluissa ja teollisuuspalveluissa suurempi osuus vastaajista arvioi kysynnän laskeneen kuin kasvaneen. Muissa palveluissa kysyntä on vastaajien mukaan kuitenkin kasvanut viimeisen vuoden aikana. Positiivisinta kehitys on edellisen vuoden tavoin ollut energianhallintapalveluissa, joissa 44 prosenttia vastaajista arvioi kysynnän kasvaneen ja vain kahdeksan prosenttia koki kysynnän laskeneen.

Kiinteistöpalvelujen kysynnän tuleva kehitys (saldoluvut)



Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

Kysynnän kehitysodotukset positiivisia kaikilla kiinteistöpalvelujen liiketoiminta-alueilla

Tulevaa kokonaiskysyntää ennakoiva saldoluku – kysynnän lisääntymistä arvioivien vastaajien osuuden ja kysynnän laskua ennakoivien vastaajien osuuden välinen erotus – oli nyt +12, kun vajaat 30 prosenttia vastaajista ennusti kysynnän nousevan ja vajaat 18 prosenttia ennakoi kysynnän laskevan. Tämä kokonaiskysyntäodotusten saldoluku oli viime syksyn barometrissa suunnilleen samalla tasolla (+14), mutta lähes kaikkien liiketoimintojen tulevaisuudenodotukset olivat tämän vuoden barometrissa hieman positiivisempia kuin viime vuonna. Kaikkien liiketoimintojen kysynnän ennakoidaan nyt kasvavan seuraavien 12 kuukauden aikana.

Suurimmat muutokset viime vuodesta nähtiin toimitila- ja käyttäjäpalveluissa sekä kiinteistö-/toimitilajohtamisen palveluissa, joiden kysyntäodotusten saldoluvut kääntyivät negatiivisista selkeästi positiivisiksi. Toimitila- ja käyttäjäpalvelujen kysyntäodotukset ovat tähän asti olleet muita liiketoiminta-alueita heikompia koko Toimialabarometrin vuodesta 2018 alkaneen historian ajan, mutta tänä syksynä ne olivat teollisuuspalvelujen ja siivouksen kysyntäodotuksia positiivisempia. Siivouksen saldoluku oli menneen kehityksen tavoin myös tulevaisuudenodotuksissa tällä kertaa matalin. Siivouksessakin noin kolmannes vastaajista arvioi kuitenkin kysynnän lisääntyvän ja alle viidennes kysynnän vähenevän tulevan vuoden aikana. Odotukset olivat jälleen positiivisimpia energianhallintapalveluissa, jotka ovat olleet 2020-luvulla lähes joka vuosi kysyntäodotusten kärjessä. Kiinteistö-/toimitilajohtamisen palveluissa kysyntäodotukset nousivat nyt toiseksi korkeimmiksi.

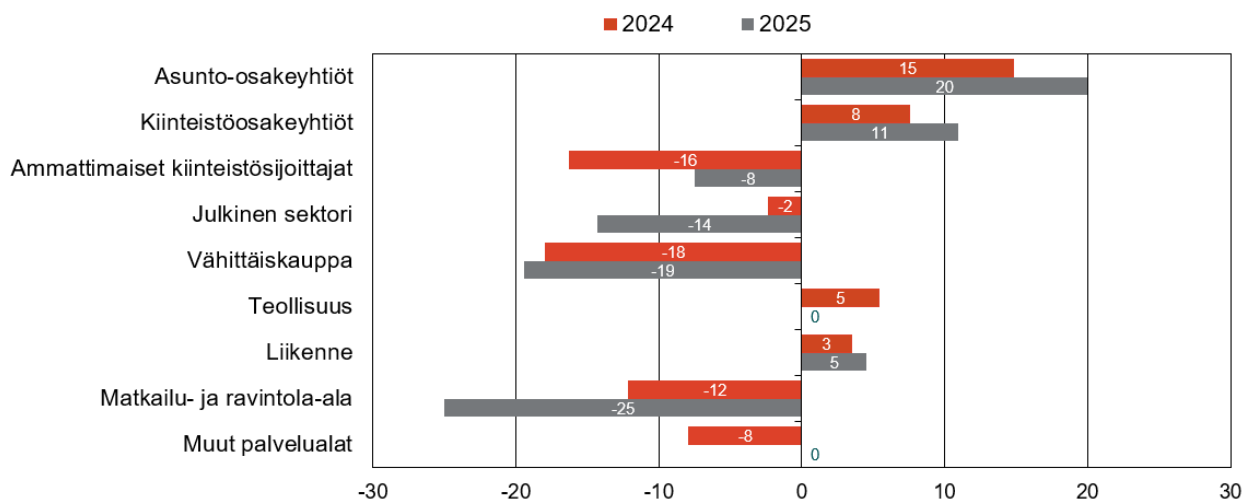
Suurissa, yli 100 henkilöä työllistävissä yrityksissä odotukset palvelujen kysynnän kehityksestä olivat pienempiä yrityksiä positiivisempia. Yli 60 prosenttia suurten yritysten vastaajista ennakoi kiinteistöpalvelujen kokonaiskysynnän lisääntyvän hieman, ja muutkin vastaajat arvioivat kysynnän pysyvän ennallaan. Yksikään yli 100 henkilön yritysten vastaaja ei odota kysynnän laskevan missään palveluissa, vaan pääsääntöisesti selkeä enemmistö odottaa kysynnän lisääntyvän hieman.

Energianhallintapalveluissa ja muussa kiinteistöalan liiketoiminnassa jopa kaikki suurten yritysten vastaajat ennakoiivat nyt kysynnän kasvua. Siivouksen kasvuodotukset olivat suurissakin yrityksissä muita palveluja maltillisemmat, mutta silti 46 prosenttia suurten yritysten vastaajista odottaa pientä kasvua myös siivouspalvelujen kysyntään.

Kiinteistöpalvelujen eri asiakasryhmien kysyntäodotukset viime vuoden tasolla

Vaikka eri liiketoiminta-alueiden kysyntäodotukset ovat kasvussa, ei kiinteistöpalvelujen eri asiakasryhmien kysyntänäkymissä ole barometrin mukaan tapahtunut suuria muutoksia viime syksyyn verrattuna. Asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöpalvelukysynnän odotusten saldoluku oli kolmatta vuotta peräkkäin muita asiakasryhmiä positiivisempi, ja nousi hieman viime vuodesta arvoon +20. Myös kiinteistöosakeyhtiöissä ja liikenteessä odotetaan kiinteistöpalvelukysynnän hieman kasvavan, teollisuudessa puolestaan pysyvän ennallaan.

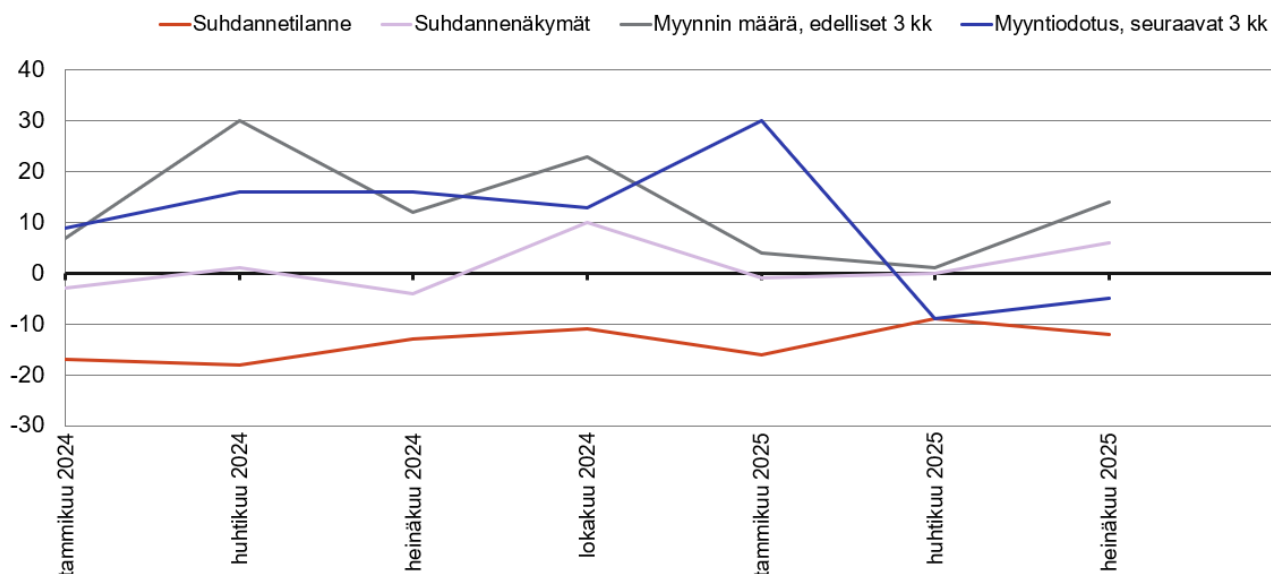
Kiinteistöpalvelujen kysynnän tuleva kehitys eri asiakasryhmissä (saldoluvut)



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 suhdanteet (saldoluvut)



Lähde: EK:n Suhdannebarometri

Neljän eri asiakasryhmän kohdalla (matkailu- ja ravintola-ala, vähittäiskauppa, julkinen sektori sekä ammattimaiset kiinteistösijoittajat) suurempi osa barometrin vastaajista arvioi kysynnän vähenevän kuin lisääntyvän tulevien 12 kuukauden aikana. Matkailu- ja ravintola-alan kysyntäodotukset olivat tämän vuoden kyselyssä heikoimpia (saldoluku -25) ja vähittäiskaupassakin (-19) selkeästi useampi vastaaja arvioi kysynnän vähenevän kuin lisääntyvän. Julkisen sektorin (-14) kysyntäodotuksissa nähtiin selkeä lasku viime syksyn barometriin verrattuna.

Kiinteistöpalvelualan suhdannetilanne on yhä hieman negatiivinen

EK:n heinäkuisessa Suhdannebarometrissa kiinteistöpalveluiden suhdannetilanne oli hieman normaalia heikompi. Suhdannetilanteen saldoluku on ollut koko vuoden ajan hieman negatiivinen, ja heinäkuun barometrissa se laski lukemaan -12. Kiinteistöpalvelujen myynti kasvoi vuoden toisella neljänneksellä, kun kahdella edellisellä kvartaalilla toteutunutta myynnin määrää kuvaava saldoluku oli Suhdannebarometrissa ollut nollan paikkeilla.

Lähtöleveysuuden suhdannenäkymien saldoluku nousi huhtikuun barometrin nolla-arvosta heinäkuussa lukemaan +6, eli pientä positiivista odotusta kiinteistöpalvelualan suhdanteissa on myös EK:n Suhdannebarometrin mukaan näkyvissä. Myyntiodotukset seuraaville kolmelle kuukaudelle ovat kuitenkin hieman negatiivisia. Riittämätön kysyntä oli joka toisen vastaajan mielestä esteenä kiinteistöpalvelualan kasvulle.

Työvoiman saatavuus on parantunut kuluneen vuoden aikana

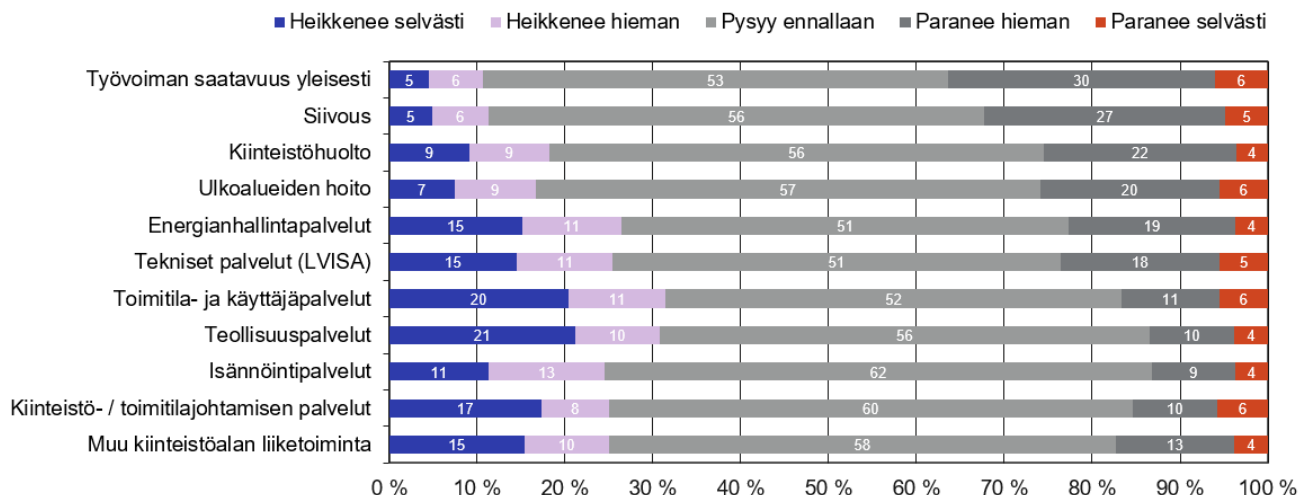
Työllisyystilanne on jatkanut heikkenemistään tänä vuonna. Tilastokeskuksen mukaan koko maan työttömyysaste oli heinäkuussa 9,3 prosenttia, eli 1,4 prosenttiyksikköä korkeampi kuin viime vuoden vastaavana ajankohtana. Ennustelaitokset odottavat työllisyystilanteen kääntyvän parempaan suuntaan tulevan vuoden aikana, mutta työttömyysasteen ennustetaan pysyvän lähellä yhdeksää prosenttia myös vuonna 2026.

Kiinteistöpalvelualalla henkilökunnan määrä laski EK:n heinäkuisen Suhdannebarometrin mukaan hieman edellisten kolmen kuukauden aikana, mutta henkilöstöodotukset ovat pysyneet positiivisina. Työllisyystilanne on kiinteistöpalvelualalla parantunut kahden viime vuoden aikana. Tämän syksyn Toimialabarometrissa 46 prosenttia vastaajista koki työvoiman saatavuuden parantuneen edellisten 12 kuukauden aikana, ja 14 prosenttia arvioi saatavuuden heikentyneen. Työvoiman saatavuus on parantunut eniten siivouksessa, kiinteistöhuollossa ja ulkoalueiden hoidossa.

Toisaalta muutamilla liiketoiminta-alueilla työvoiman saatavuus on edelleen heikentynyt, joskaan ei yhtä voimakkaasti kuin edellisenä vuonna. Näistä esimerkkeinä ovat teollisuuspalvelut sekä toimitala- ja käyttäjäpalvelut.

Työvoiman saatavuuden tuleva kehitys

Vastausten jakauma, %-osuudet

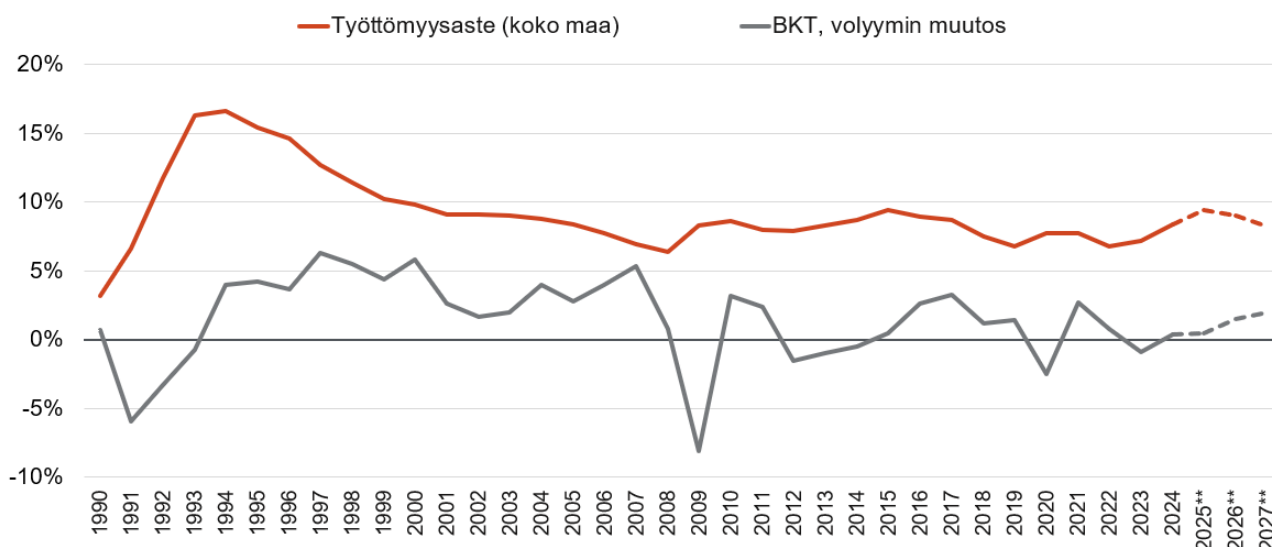


Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

Työvoiman saatavuuden odotetaan osittain helpottuvan myös tulevana vuonna. Työvoiman yleisen saatavuuden kehitysodotusten saldoluku oli nyt +26, kun se oli viime vuonna +13, ja vuonna 2023 puolestaan +7. Yli kolmannes vastaajista ennakoii työvoiman saatavuuden helpottuvan ja 53 prosenttia arvioi saatavuuden pysyvän ennallaan. Kaikilla eri liiketoiminta-alueilla hieman yli puolet vastaajista arvioi työvoiman saatavuuden pysyvän jokseenkin ennallaan, mutta tulevaisuudenodotuksissa oli myös eroja.

Siivouksessa, kiinteistöhuollossa ja ulkoalueiden hoidossa isompi osuus vastaajista ennakoii työvoiman saatavuuden paranevan kuin heikkenevän, mutta muissa liiketoiminnoissa saatavuuden ennakoidaan pysyvän ennallaan tai heikkenevän. Teollisuuspalveluissa sekä toimitila- ja käyttäjäpalveluissa noin kolmannes vastaajista odottaa työvoiman saatavuuden heikkenevän.

BKT-volyymien muutos ja työttömyysaste



Lähde: Tilastokeskus (ennusteet Nordea)

Rekrytointihaasteiden syissä pieniä muutoksia

Rekrytointivaikeuksien määrä onkin vähentynyt viime vuoteen verrattuna, etenkin suurilla yrityksillä. Kaikista Toimialabarometriin vastanneista yrityksistä 48 prosenttia ja yli 100 henkilön yrityksistä 36 prosenttia ilmoitti kohdanneensa rekrytointivaikeuksia kuluneen vuoden aikana. Vuosi sitten vastaavat lukemat olivat 52 prosenttia kaikista ja 48 prosenttia suurista yrityksistä.

Rekrytointivaikeuksien keskeisimmäksi syyksi palasi yhden vuoden tauon jälkeen liian hyvä työttömyys- ja sosiaaliturva. Viime syksynä se koettiin kolmanneksi merkittävimäksi syyksi, mutta tänä vuonna 51 prosenttia kaikista yrityksistä ja selkeä enemmistö kysymykseen vastanneista suurista yrityksistä nimesi liian hyvän työttömyys- ja sosiaaliturvan keskeiseksi rekrytointivaikeuksien syyksi.

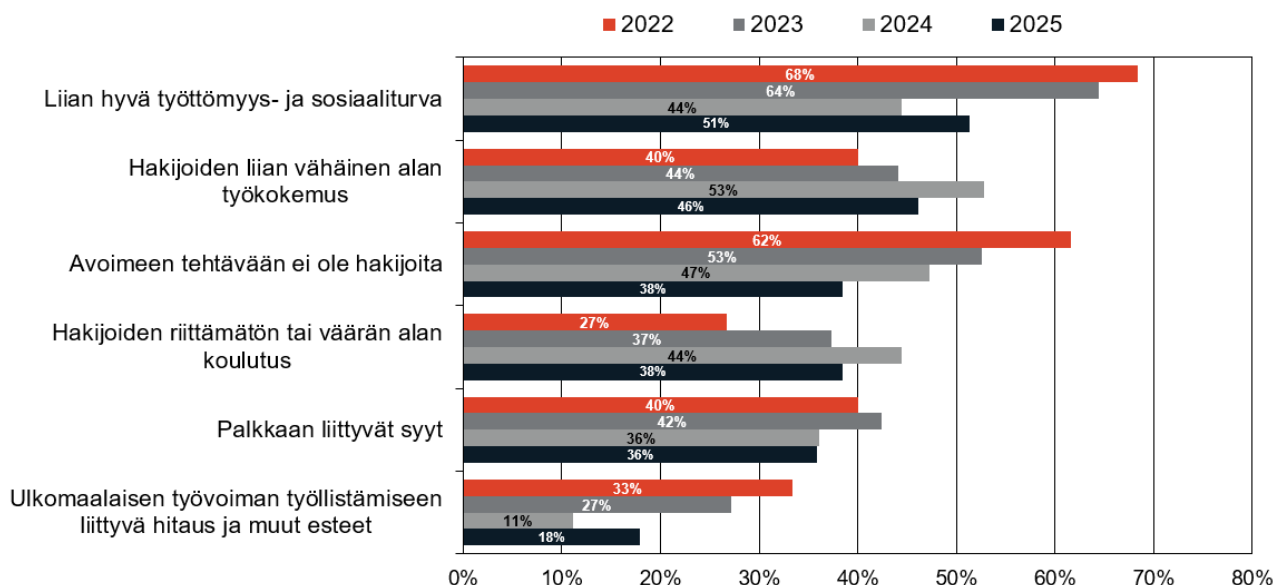
Syksyn 2024 kyselyssä hakijoiden liian vähäinen alan työkokemus koettiin merkittävimäksi rekrytointihaasteeksi. Tänä vuonna sen mainitsi 46 prosenttia vastaajista, kun viime vuonna osuus oli 53 prosenttia. Reilu kolmannes vastaajista nimesi hakijoiden puutteen avoimiin tehtäviin, hakijoiden riittämättömän tai väärän alan koulutuksen sekä palkkaan liittyvät syyt keskeisiksi rekrytointivaikeuksien syiksi. Ulkomaalaisen työvoiman työllistämiseen liittyvä hitaus ja muut esteet olivat viime vuoden tavoin rekrytointivaikeuksien syinä vähäisempiä.

Rakentamisen volyymit pysyvät matalina

Haasteellisessa ja epävarmassa taloustilanteessa rakennusinvestointien elpyminen on edelleen antanut odottaa itseään. Rakennusteollisuus RT ennusti syyskuun suhdannekatsauksessaan rakentamisen määrän kääntyvän hyvin pieneen, alle prosentin kasvuun kuluvana vuonna. Vuodelle 2026 RT ennustaa 3,5 prosentin kasvua rakentamiseen. Asuntoaloitusten ja myönnettyjen asuntorakennuslupien määrät ovat pysyneet edelleen tänä vuonna sangen matalina. RT:n arvion mukaan tänä vuonna aloitetaan koko Suomessa vajaan 18 000 asunnon rakentaminen, mikä on suunnilleen yhtä paljon kuin vuonna 2024. Ensi vuodelle RT ennustaa asuntoaloitusten määrän nousevan hieman noin 20 000 asuntoon.

EK:n Suhdannebarometrissa rakentamisen suhdannetilanteen saldoluku on pysynyt jo parin vuoden ajan hyvin matalana, lukeman -60 paikkeilla. Tuoreimmassa, heinäkuun 2025 Suhdannebarometrissa saldoluku pysyi ennallaan lukemassa -59. Lähitulevaisuuden suhdannenäkymätkin ovat edelleen hivenen negatiivisia (saldoluku -10). Riittämätön kysyntä on kiinteistöpalvelujen tavoin selvästi merkittävin este myös rakentamisen tuotannon kasvulle.

Mitkä ovat rekrytointivaikeuksien keskeisimpiä syitä? % vastaajista



Lähde: Kiinteistötyönantajien Toimialabarometri

Kiinteistökauppojen volyymi kasvanut tänä vuonna

Kiinteistökauppamarkkinoilla on puolestaan nähty tänä vuonna jonkin verran vilkastumista kahden hyvin hiljaisen vuoden jälkeen, vaikka aktiviteetti on edelleen melko vähäistä. KTI:n seurannan mukaan koko viime vuoden kiinteistökauppavolyymi ylittyi tänä vuonna jo elokuussa, ja syyskuun lopulla kokonaisvolyyymi oli 2,4 miljardin euron tuntumassa. Volyyymi on kasvanut lähinnä ulkomaisien sijoittajien lisääntyneen aktiviteetin seurauksena.

Vuokra-asunto- ja yhteiskuntakiinteistöt ovat vuoden 2025 vaihdetuimmat sektorit kiinteistökauppamarkkinoilla. Näiden sektoreiden vakaaksi arvioitu

vuokratassavirta houkuttelee sijoittajia – huolimatta vuokra-asuntojen viime vuosien käyttöastehaasteista.

Vuokra-asuntokiinteistöt olivat syyskuun puoliväliin mennessä kiinteistökauppamarkkinoiden vaihdetuimman sektorin 26 prosentin osuudellaan vuoden 2025 kokonaisvolyymin, ja yhteiskuntakiinteistöjen osuus oli lähes yhtä suuri. Suuresta vajaakäytöstä kärsivien toimistokiinteistöjen houkuttelevuus sijoitusmarkkinoilla on puolestaan pysynyt edelleen vähäisenä ja niiden kaupankäyntivolyymit hyvin matalina.

TIETOA ALASTA

- Rakennetun ympäristön osuus Suomen yli 1000 miljardin euron kansallisvarallisuudesta on lähes 85 %. Asuin- ja muiden rakennusten osuus kansallisvarallisuudesta on noin 70 %.
- 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 turvapalvelut.
- Hoito- ja ylläpitopalveluilla pyritään säilyttämään kiinteistön kunto ja arvo halutulla tasolla.
- Toimitila- ja käyttäjäpalveluilla luodaan tilojen käyttäjille edellytyksiä harjoittaa toimintaansa kiinteistössä.
- Kiinteistöpalveluala työllistää yli 100 000 henkilöä, ja koko kiinteistöala noin 125 000 henkilöä.
- Kiinteistöjen ylläpidon arvo oli vuonna 2024 vuosikorjaukset mukaan lukien 23 miljardia euroa eli noin 8,5 prosenttia Suomen bruttokansantuotteesta.
- Kiinteistöpalvelujen ja hallinnon osuus ylläpidon kustannuksista oli 30 % (sis. kiinteistöhuolto, siivous, ulkoalueiden hoito, hallinto), yhteensä yli 7 miljardia euroa.
- Vuonna 2023 kiinteistöpalvelualalla oli 13 500 yritystä, joista 95 prosenttia työllisti alle 10 henkilöä ja näistä 79 % työllisti alle kaksi henkilöä. Suurten, yli 250 henkilöä työllistävien yritysten osuus työllisyydestä oli 56 % ja liikevaihdosta 49 %.
- Vuonna 2023 alan työntekijöistä 75 % oli kokoaikaisissa työsuhteissa, joista vakituisten osuus oli noin 88 % ja määräaikaisten osuus noin 12 %. Osa-aikaisten osuus oli 25 %, joista vakituksissa työsuhteissa oli 75 % ja loput määräaikaisissa työsuhteissa.
- Kiinteistöpalvelualan ammattilaisista 55 % oli naisia ja 45 % miehiä.
- Vuonna 2023 kiinteistöpalvelualan henkilöstöstä 27 % oli ulkomaalaistaustaisia. Kiinteistöjen siivouksessa heidän osuutensa oli 36 % ja huollossa 7 %. Uudellamaalla ulkomaalaistaustaisten osuus oli 54 % vuonna 2023.
- Kiinteistöpalvelualalla vuokratyövoiman määrästä ei ole täsmällistä tietoa, mutta laskennallisesti arvioiden määrä on ollut viime vuosina noin 4000 henkilöä.
- Kiinteistötyönantajiin kuuluu noin 360 jäsenyritystä, jotka työllistävät yli 70 % koko alan henkilöstöstä.

Lisätiedot:

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

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