



# KIINTEISTÖTYÖNANTAJAT

## Kiinteistöalan talouskatsaus

*Suomen talous on hyvässä kasvussa ja rakentamisen volyymit ovat korkealla tasolla. Kiinteistökauppamarkkinoilla on ollut jo parin vuoden ajan ennätysellisen vilkasta. Positiivinen taloustilanne, vilkas rakentaminen ja kiinteistösiirtomarkkinoiden kasvu vahvistavat myös kiinteistöpalvelualan markkinanäkymiä. Kiinteistöpalvelualan työllisyyden kasvu jatkuu ja suhdanneodotukset pysyvät positiivisina.*

### **Suomen talous kasvaa ja vienti vetää**

Suomen talous on hyvällä kasvu-uralla. Vuonna 2017 bruttokansantuotteen volyyymi kasvoi Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan 2,7 prosenttia, ja tälle vuodelle eri ennustelaitokset poaavat 2,5-3,5 prosentin kasvulukuja. Vuonna 2019 BKT:n kasvuvauhdin odotetaan hieman laskevan, mutta yltävän kuitenkin yhä 2-3 prosentin välille.

Myös vienti vetää vahvasti ja työllisyystilanne on paranemassa. Viime vuonna Suomen vienti kasvoi jopa 7,8 prosenttia Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan. Useimmat ennustelaitokset odottavat sekä kuluvalle että ensi vuodelle 4-5 prosentin viennin kasvua. Suomen työttömyysaste kääntyi laskuun vuoden 2015 syksyllä, ja oli tammikuussa 2018 Tilastokeskuksen mukaan noin 8,6 prosenttia. Työttömyysasteen odotetaan laskevan ensi vuonna 7,5 prosentin tuntumaan. Hallituksen kunnianhimoinen 72 prosentin työllisyysastetavoite on lähellä toteutumistaan. Työllisyyskehitystä uhkaavat yhä pahenevat työvoiman kohtaanto-ongelmat, kun työvoiman kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa maantieteellisesti ja/tai työssä tarvittavan osaamisen suhteen. Pahimmillaan työvoiman saatavuus uhkaa jopa talouskasvun jatkumista, kun viennin kasvuvauhdin hidastuessa talouden vetovastuu siirtyy yksityisen kulutuksen ja palvelutoimialojen varaan.

### **Rakentamisen volyymit kasvavat vielä tänä vuonna**

Rakentaminen on toiminut viime vuosina Suomen talouskasvun veturina, ja rakentamisvolyymien kasvu on ollut varsin voimakasta etenkin kahtena viime vuonna. Rakennusteollisuus RT ry:n maaliskuun 2018 suhdannekatsauksen mukaan rakentamisen volyyymi kasvoi 5,6 prosenttia vuonna 2016 ja tasan viidellä prosentilla viime vuonna.

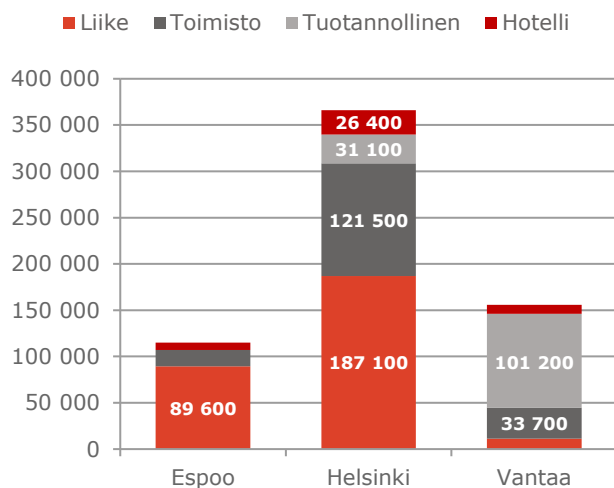
Täksi vuodeksi RT ennustaa kahden prosentin kasvua ja vuodeksi 2019 nollamuutosta. Kasvu on ollut voimakasta etenkin asuntorakentamisessa, jonka volyymit ovat korkeimmalla tasollaan 1980- ja 1990-lukujen vaihteen jälkeen. Viime vuonna Suomessa aloitettiin RT:n mukaan 45 900 asunnon rakentaminen. Uusia asuntoja nousee runsaasti etenkin Suomen suurimpiin kaupunkeihin, mutta myös keskikokoisissa maakuntakeskuksissa asuntorakentaminen on vilkastunut. Asuntorakentamisen huippu lienee kuitenkin nyt saavutettu. Tänä vuonna RT ennustaa aloitettavan 44 000 asunnon rakentamisen, mikä on edelleen varsin korkea taso.

Toimitilarakentaminen on vilkasta etenkin pääkaupunkiseudulla. KTI:n Rakennushankeseuran mukaan maaliskuun 2018 lopussa oli pääkaupunkiseudulla käynnissä yli 170 000 uuden toimistoneliön rakennustyöt, ja liiketilaa lähes 290 000 neliötä. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimitilarakentaminen on voimakkainta Tampereen seudulla, jossa etenkin liiketilakanta on kasvanut vauhdilla. Liiktilarakentaminen on ollut suhteellisen vilkasta viime vuosina myös Jyväskylässä ja Oulussa, mutta toimistorakentaminen on puolestaan ollut pääkaupunkiseudun ulkopuolella melko vähäistä koko 2010-luvun ajan. Ainoastaan Tampereen ja Oulun seuduille on rakennettu useampia toimistojen uudishankkeita viime vuosina.

Korjausrakentamisessa tasainen kasvu jatkuu. Ammattimaisen korjausrakentamisen arvo nousi RT:n suhdannekatsauksen mukaan viime vuonna 13,1 miljardiin euroon, joka on lähes yhtä korkea lukema kuin uudisrakentamisessa (13,9 miljardia euroa). Vuosina 2018-2019 korjausrakentamiseen on odotettavissa parin prosentin vuosittaista kasvua. Asuinrakennuksia korjattiin viime vuonna noin 7,6 miljardilla, ja muita rakennuksia 5,4

miljardilla eurolla. Korjausrakentamisen kasvua ylläpitää vanheneva rakennuskanta. Myös esimerkiksi käyttötarkoituksen muutokset ja kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamisprojektit nostavat korjausrakentamisen volyyymiä. Suotuisa taloustilanne vaikuttaa positiivisesti korjausten tekemisen halukkuuteen ja mahdollisuuksiin.

### Rakenteilla olevat toimitilojen uudishankkeet pääkaupunkiseudulla, maaliskuu 2018 (vuokrattava ala)



Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, RPT Docu Oy

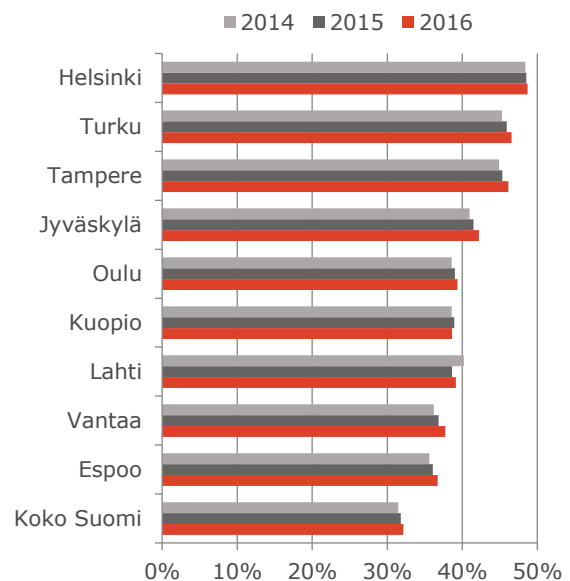
### Vuokra-asumisen suosio kasvaa, asuntovuokrien nousu hidastunut

Vuokra-asumisen suosio on kasvanut ja yleinen imago vahvistunut viime vuosina. Jopa noin kaksi kolmasosaa kerrostalojen uudistuotannosta on viime vuosina ollut vuokra-asuntotuotantoa. Vuoden 2016 lopussa vuokra-asuntojen osuus kaikista vakinaisesti asutuista asunnoista oli koko Suomessa noin 32,2 prosenttia, kun vielä vuoden 2012 lopussa vastaava osuus oli 30,5 prosenttia. Kaikissa suurissa kaupungeissa vuokra-asuntojen osuus on koko maan keskiarvoa korkeampi. Kaikkein suurin vuokra-asuntojen osuus on Helsingissä, jossa vuokra-asuntojen osuus kaikista vakinaisesti asutuista asunnoista oli vuoden 2016 lopussa 48,7 prosenttia. Myös Turussa (46,6 %) ja Tampereella (46,1 %) vuokra-asuntoja on lähes puolet asuntokannasta.

Vahva vuokra-asuntojen kysyntä on nostanut asuntojen vuokria kaikissa suurissa kaupungeissa koko 2010-luvun ajan, mutta viime aikoina asuntovuokrien nousuvauhti on tarjonnan kasvun

seurauksena hidastunut. Syyskuun 2016 ja syyskuun 2017 välisenä ajanjaksona KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi osoitti 1,5 prosentin vuosinousua pääkaupunkiseudulla. Muissa suurissa kaupungeissa vuokrat nousivat 1-2 prosenttia, paitsi aiempina vuosina hitaampaa kehitystä osoittaneessa Oulussa, jossa KTI:n asuntovuokraindeksin vuosimuutos oli nyt jopa 3,8 prosenttia. Suurten kaupunkien väestönkasvu, vuokra-asumisen suosion kasvu ja vahva taloustilanne ylläpitävät asuntovuokrien kasvunäkymiä myös lähitulevaisuudessa tarjonnan nopeasta kasvusta huolimatta.

### Vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta



Lähde: Tilastokeskus

### Kiinteistökaupamarkkinoilla rikotaan ennätysvolyymeja

Ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden aktiviteetti on pysynyt Euroopassa jo muutaman vuoden ajan korkealla tasolla. Ennätysellisen matalana pysyttelevä korkotasoa ja liikkeellä olevan rahan suuri määrä ylläpitävät vilkasta kaupankäyntiä. Suomessakin on jo kahtena peräkkäisenä vuotena rikottu kiinteistökauppavolyymien ennätys. Vuonna 2016 kiinteistökauppoja tehtiin 7,4 miljardin euron arvosta, ja viime vuonna ylettiin peräti 10,2 miljardin euron kokonaisvolyyymiin. Ulkomaiset kiinteistösijoittajat tekivät viime vuonna hankintoja Suomessa jopa yli seitsemällä miljardilla eurolla. Toimisto- ja liikekiinteistöt ovat perinteisesti olleet vilkkaimman kaupankäynnin kohteina, mutta viime vuosina myös vuokra-asuntosalkkujen kaupankäyntivolyymit

ovat nousseet huomattavasti. Vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen kaupankäyntivolyymi nousi kahteen miljardiin euroon, mikä oli 2010-luvun viidenneksi korkein yksittäisen vuosineljänneksen volyyymi.

Vahvistuva talous, vakaa toimintaympäristö sekä monia Länsi-Euroopan maita korkeammat nettotuottotasot tukevat Suomen kiinteistösiioitusmarkkinoiden kansainvälistä houkuttelevuutta. Helsingin keskustan tuottovaatimukset ovat vahvan sijoituskysynnän painamina tosin laskeneet historiallisen matalalle tasolle, mutta muiden kasvukeskusten parhaidenkin kohteiden tuottovaatimukset pysyttelevät yhä 2-3 prosenttiyksikköä Helsinkiä korkeammalla. Korkeammat tuotto-odotukset ohjaavatkin sijoituskysyntää nyt entistä enemmän myös pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Sijoittajien kiinnostuksen Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan odotetaan pysyvän vahvana myös tänä vuonna.

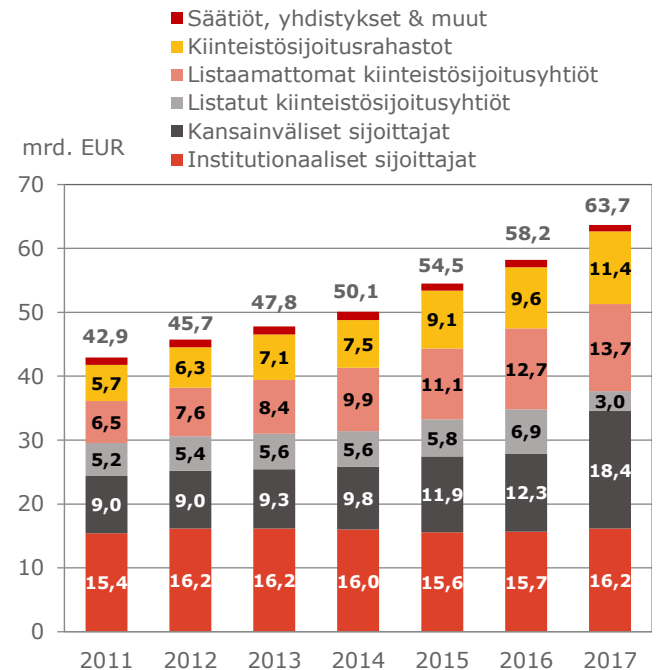
### Ammattimaisen kiinteistösiioitusmarkkinan koko kasvaa

Yhä suurempi osuus Suomen kiinteistökannasta on ammattimaisesti toimivien kiinteistösiioittajien omistuksessa. Suomen kiinteistösiioitusmarkkinat<sup>1</sup> ovat viime aikoina kasvaneet muutamalla miljardilla eurolla vuosittain. Vuonna 2017 markkinoiden koko kasvoi KTI:n arvion mukaan jopa 5,5 miljardilla eurolla, eli noin yhdeksällä prosentilla 63,7 miljardiin euroon. Markkinoiden kasvun keskeisin moottori on viime vuosina ollut sijoittajien kiinteöstösalkkuihin valmistunut uusi rakennuskanta. Muut lähteet kiinteöstösioitusmarkkinoiden koon kasvulle ovat olleet viime vuonna pienemmässä roolissa. Sijoitustiinteistöjen arvonnousu on ollut pientä, eivätkä sioitusmarkkinoiden ulkopuoliset tahot, joita ovat lähinnä muiden toimialojen yritykset ja julkisen sektorin toimijat, ole myyneet kovin paljon kiinteistöjään sioittajille.

Asuntosioittamisen suosion kasvun seurauksena asuntojen osuus Suomen ammattimaisista kiinteöstösioitusmarkkinoista on kasvanut viime vuosina voimakkaasti, ja asunnot ovat nykyään ammattimaisten kiinteöstösioitusmarkkinoiden suurin kiinteöstösektori noin 29 prosentin osuudellaan. Toimistojen osuus sioitusmarkkinoista on noin 27 prosenttia, ja arviolta lähes 80 prosenttia suomalaisesta toimistorakennuskannasta

on ammattimaisten kiinteöstösioittajien omistuksessa. Liikekiinteistöjen osuus kiinteöstösioitusmarkkinoista on noin 25 prosenttia.

### Suomen ammattimaisen kiinteöstösioitusmarkkinan toimijarakenne (suorat kiinteöstösioitukset Suomessa)



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

Vuoden 2017 suurten kauppojen myötä ulkomaisten sioittajien osuus Suomen ammattimaisista kiinteöstösioitusmarkkinoista nousi noin 29 prosenttiin, eli ulkomaisten toimijoiden omistuksessa on yli 18 miljardin euron arvosta suomalaisia kiinteöstöjä. Institutionaaliset sioittajat ovat perinteisesti olleet kiinteöstösioitusmarkkinoiden suurin toimijaryhmä, mutta viime vuonna instituutioiden suorien kiinteöstösioitusten osuus markkinoista putosi kansainvälisiä sioittajia pienemmäksi, 25 prosenttiin. Muista merkittävistä kotimaisista toimijaryhmistä listaamattomat kiinteöstösioitusyhtiöt (22 % osuus markkinasta) ja kiinteöstösioitusrahastot (18 %) ovat kasvattaneet kiinteöstösalkkujaan voimakkaasti 2010-luvun aikana. Listattujen kiinteöstösioitusyhtiöiden osuus puolestaan laski viime vuonna 12 prosentista vain viiteen prosenttiin. Tämä johtui etenkin suurimman listatun yhtiön Spondan siirtymisestä ulkomaiseen omistukseen ja vetämisestä pois pörssistä.

sioitus-/liiketoimintaa ammattimaisesti harjoittavien toimijoiden omistuksessa.

<sup>1</sup> Ammattimaisilla kiinteöstösioitusmarkkinoilla tarkoitetaan sitä osaa Suomen kiinteöstövarallisuudesta, joka on kiinteöstö-

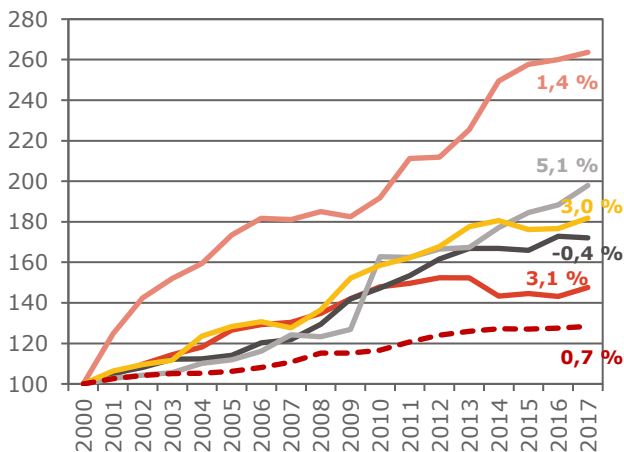
## Toimistorakennusten ylläpitokustannukset nousivat 2,6 ja asuinrakennusten 1,5 prosenttia vuonna 2017

KTI:n ylläpitokustannusindeksin mukaan sekä asuin- että toimistorakennusten ylläpitokustannukset nousivat vuonna 2017 yleistä hintatason nousua nopeammin.<sup>2</sup> Ylläpitokustannuksia nosti etenkin kiinteistövero, joka nousi toimistorakennuksissa yhdeksän, ja asuinkerrostaloissa 5,1 prosenttia. Myös palveluveltoiset kustannukset – käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito ja siivous – nousivat: toimistoissa 1,4 ja asunnoissa 3,1 prosenttia. Sekä kiinteistöverot että palvelukustannukset nousivat pääkaupunkiseudulla muuta maata nopeammin. Energiakustannukset sen sijaan laskivat hieman vuoteen 2016 verrattuna. Ikääntyvä rakennuskanta ja käyttäjien vaatimusten kiristyminen nostivat toimistorakennusten korjauskustannuksia yli kahdeksalla prosentilla vuonna 2017. Asuinrakennusten korjauskustannusten nousu oli 1,4 prosenttia.

Asuinkerrostalojen ylläpidon kokonaiskustannukset olivat 5,91 €/m<sup>2</sup> vuonna 2017. Näistä palvelukustannusten yhteenlaskettu osuus oli noin 16 prosenttia. Toimistorakennusten 4,13 euron kokonaiskustannuksista palvelukustannusten osuus nousi yli viidennekseen.

### Asuinkerrostalojen ylläpitokustannusten kehitys, koko Suomi (indeksi 2000=100, viimeisimmät vuosimuutokset käyrien vieressä)

— Palvelukustannukset — Energiakustannukset  
 — Kiinteistövero — Korjaukset  
 — Muut kuluerät — Elinkustannusindeksi



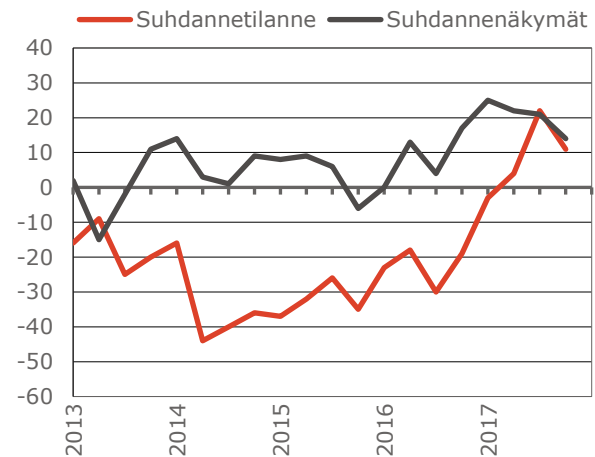
Lähde: KTI ja Tilastokeskus

<sup>2</sup> KTI:n ylläpitokustannusindeksit pohjautuvat ammattimaisten kiinteistösijoittajien kiinteistöjen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin. Tiedot kattavat omistajan vastuulla olevat kulut. Kustannukset jaotellaan seuran-

## Kiinteistöpalveluiden suhdannenäkymät ovat positiiviset ja alan työllisyys kasvaa

EK:n tuoreimman Suhdannebarometrin mukaan kiinteistöpalvelualan suhdannetilanne kehittyi positiivisesti vuoden 2016 lopun ja 2017 aikana. Suhdannetilanteen saldoluku kääntyi viime vuoden toisella neljänneksellä positiiviseksi ensimmäistä kertaa moneen vuoteen, ja kasvu jatkui kolmannella kvartaalilla. Vuoden 2017 loka-joulukuussa suhdannetilanteen saldoluku hieman laski, pysyen kuitenkin positiivisena (+11). Myös suhdannenäkymät ovat positiivisia, vaikka niidenkin osalta saldoluku laski vuoden 2017 ensimmäisen kvartaalin +25:stä vuoden loppuun mennessä +14:ään.

### Kiinteistöpalveluiden suhdanteet (saldoluvut)



Lähde: EK:n Suhdannebarometri

Kiinteistöpalvelualan myynnin ja henkilöstön kehitys on barometrin mukaan ollut nousujohteista viimeisten parin vuoden ajan. Sekä myyntitodotukset että henkilöstötodotukset seuraavalle kolmelle kuukaudelle olivat vuoden 2017 viimeisimmässä barometrikyselyssä korkeimmalla tasollaan viiteen vuoteen.

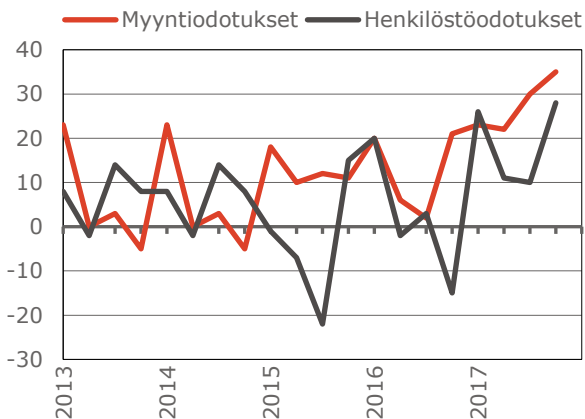
Kiinteistöala työllistää noin 110 000 henkilöä, ja alan työllisyys on kasvussa. Selkeä enemmistö, noin 90 000 henkilöä kiinteistöalan työllisistä työskentelee kiinteistöpalvelualalla. Isännöintialalla toimii noin 5 000 henkilöä. Loput kiinteistöalan työlliset toimivat muun muassa kiinteistösijoitusten hallinnointiin liittyvissä tehtävissä sekä kiinteistöarvioinnissa, -rahoituksessa, -kehityk-

nassa Kiinteistöyhteisön tilipuitteen (Tikkanen Tapio, 2007 / Kiinteistöalan Kustannus) mukaisesti 13 kuluun ja aktivointeihin.



sessä ja neuvonantotehtävissä<sup>3</sup>. Rakentamisalan työllistyvyys on viime vuosina kasvanut noin 190 000 henkilöön, eli yhteensä kiinteistö- ja rakentamisala työllistää suoraan noin 300 000 henkilöä, mikä vastaa noin 12 prosentin osuutta Suomen kaikista työllisistä. Tämän lisäksi kiinteistö- ja rakentamisala työllistää myös epäsuorasti esimerkiksi rakennustuoteteollisuuden ja vesi- ja jätehuollon työntekijöitä.

## Kiinteistöpalveluiden myynti- ja henkilöstö-odotukset (saldoluvut)



Lähde: EK:n Suhdannebarometri

Tilastokeskuksen työllisyystilaston mukaan työllisyyden kasvu on kiinteistöpalveluissa<sup>4</sup> ollut vahvaa. Työpaikkojen määrä on kasvanut viimeisten 10 vuoden aikana 25 prosentilla ja 20 vuodessa jopa 81 prosentilla. Viime vuosina kasvuvauhti on hieman hidastunut, ja vuonna 2016 alan työllisyys kasvoi 1,1 prosentilla. Toimialan kasvuun on vaikuttanut sekä ammattimaisesti omistetun ja johdetun rakennuskannan kasvu että palvelujen lisääntyvä ulkoistaminen.

Kiinteistöpalvelualan työllisyyden kasvu on ollut varsin vahvaa koko kansantalouden työllisyyteen verrattuna. Kaikkien toimialojen yhteenlaskettu työllisyys on kasvanut viimeisten 10 vuoden aikana 2,3 prosentilla ja 20 vuodessa noin viidenneksellä. Vuonna 2016 kasvua kirjattiin 0,3 prosenttia.

## Kiinteistöalan osuus kansantalouden arvonlisäyksestä kasvaa tasaisesti

Kiinteistöalan toiminnan<sup>5</sup> osuus kansantalouden arvonlisäyksestä oli vuonna 2016 noin 12,9 prosenttia, eli 23,9 miljardia euroa. Kiinteistöpalve-

luiden vastaava osuus oli noin 1,1 prosenttia (2,1 mrd euroa), eli yhteenlaskettuna kiinteistöalan osuus kansantalouden arvonlisäyksestä oli 14 prosentin tuntumassa. Tämä osuus on kasvanut tasaisesti viime vuosikymmeninä: vuonna 2010 kiinteistöalan yhteenlaskettu osuus kansantalouden arvonlisäyksestä oli 12,3 prosenttia, vuonna 2000 10,2 prosenttia ja vuonna 1990 vain 7,7 prosenttia. Alan työllisyyden kehityksen tavoin tämäkin indikaattori osoittaa kiinteistöalan merkityksen ja painoarvon kasvua Suomen taloudessa.

<sup>4</sup> TOL 81, Kiinteistön- ja maisemanhoito.

<sup>5</sup> TOL 68, sisältäen mm. kiinteistöjen vuokraamisen ja hallinnan, omien kiinteistöjen kaupan ja isännöinnin.

## TIETOA ALASTA

- Rakennusten ja tonttien osuus Suomen kansanvarallisuuden arvosta on noin kaksi kolmasosaa.
- Kiinteistöpalveluilla tarkoitetaan kiinteistönhoito- 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 haluttu tasolla. Toimitila- ja käyttäjäpalvelut luovat tilojen käyttäjille edellytyksiä harjoittaa toimintaansa kiinteistössä.
- Yksityisellä kiinteistöpalvelualalla työskentelee yli 90 000 henkilöä, ja koko kiinteistöalalla noin 110 000 henkilöä. Yli 90 % kiinteistöpalvelualan työntekijöistä on vakituisissa työsuhteissa, ja ulkomaalaisten osuus on noin 20 %.
- 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

<sup>3</sup> Työllisyysarviot perustuvat Kiinteistötyönantajat ry:n, Isännöintiliiton, Kiinteistönvälitysalan keskusliiton sekä KTI:n laskelmiin ja arvioihin.