



# KIINTEISTÖTYÖNANTAJAT

## Kiinteistöalan talouskatsaus

*Kiinteistöpalveluiden suhdannetilanne on pysynyt vahvana, ja myynnin sekä henkilöstömäärän odotetaan kasvavan. Kiinteistöjen kaupankäynti on vilkasta ja ammattimaisen sijoitusmarkkinan koko kasvaa. Rakentamisen volyymien puolestaan odotetaan kääntyvän laskuun hyvin korkealta tasoltaan. Toimisto- ja asuntokiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu jatkuu.*

Suomen talouskasvu on hidastumassa, mutta säilyy positiivisena. Vuosina 2016-2018 bruttokansantuotteen volyymi kasvoi 2-3 prosentin vuosivauhtia, ja tälle vuodelle tuoreimmat ennusteet ennakoivat noin 1,5 prosentin talouskasvua. Ensi vuoden kasvuennusteet ovat puolestaan aavistuksen tätä matalampia. Työttömyysaste on laskenut jo seitsemän prosentin tuntumaan, ja työllisyysaste on noussut 72 prosentin paikkeille. Valtiovarainministeriön tuore ennuste vuoden 2019 työttömyysasteesta on 6,3 prosenttia, ja vuodelle 2020 6,1 prosenttia.

Vienti kasvoi viime vuonna vain 1,5 prosenttia, mutta tänä ja ensi vuonna ennustelaitokset poaavat viennin kasvun taas hieman kiihtyvän. Valtiovarainministeriön tuoreessa ennusteessa viennin odotetaan kasvavan noin kolmella prosentilla sekä vuonna 2019 että 2020. Yksityisen kulutuksen odotetaan kasvavan sekä tänä että ensi vuonna noin 1-2 prosentilla, ja useimmat ennustelaitokset odottavat myös investointien positiivisen kehityksen jatkuvan. Viime vuosiin verrattuna investointien kasvuvauhti jäänee kuitenkin matalammaksi. Maalis-huhtikuussa julkaistuissa talousennusteissa odotetaan investointien nousevan sekä tänä että ensi vuonna 0,5-2,5 prosentilla.

### **Rakentaminen kääntymässä vähitellen laskuun ennätyksellisen korkealta tasolta**

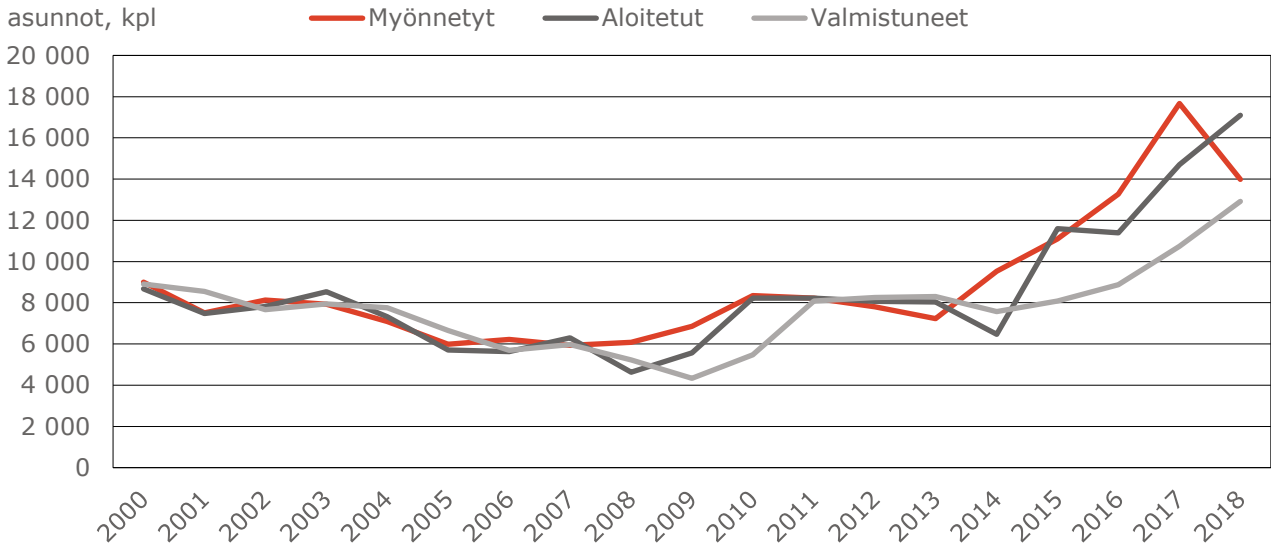
Asuntorakentamisen volyymit ovat olleet parin vuoden ajan hyvin korkealla tasolla, ja kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa on rikottu 2000-luvun ennätyslukuja. Viime vuonna koko maassa aloitettiin Tilastokeskuksen mukaan lähes 45 700 asunnon rakentaminen, mikä ylitti kolmella prosentilla edellisen vuoden volyymin. Pääkaupunkiseudulla aloitettiin vuonna 2018 yli 17 000 asunnon rakentaminen, mikä on korkein lukema vuosikymmeniin. Vuonna 2017 tehty aiempi 2000-luvun ennätysvolyymi ylitettiin

peräti 16 prosentilla. Merkittävä osuus rakentamisesta keskittyy vuokra-asuntoihin, sillä KTI:n seurannan mukaan pääkaupunkiseudulla oli viime vuodenvaihteessa rakenteilla lähes 9 000 vuokra-asuntoa. Tämä luku sisältää vain kokonaan vuokratyövoimien tulevat kohteet.

Myös Tampereella kirjattiin viime vuonna 2000-luvun ennätyslukemat, kun kaupungissa ryhdyttiin rakentamaan lähes 3 800 uutta asuntoa. Oulussa, Turussa, Jyväskylässä ja Kuopiossa ennätysvuosi oli 2017, ja viime vuonna uusien asuntojen rakentaminen jo hieman laski. Tänä vuonna on odotettavissa laajemminkin laskua asuntoaloitusten määrään, sillä myönnettyjen asuinrakennuslupien määrä lähti viime vuonna laskuun useimmissa suurissa kaupungeissa. Esimerkiksi Helsingissä lupien määrä laski yli 20 prosentilla edellisvuodesta alle 6 000 asuntoon, ja Vantaalla ja Turussa prosentuaalinen lasku oli vielä Helsinkiäkin suurempi. Suurista kaupungeista vain Tampereella, Oulussa ja Espoossa myönnettyjen asuinrakennuslupien määrä pysyi suunnilleen edellisen vuoden tasolla.

Pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisen volyymit ovat edelleen korkealla tasolla, mutta myönnettyjen lupien määrä on laskussa myös toimitilarakentamisen puolella. KTI:n Rakennushankeseurannan mukaan vuoden 2018 lopussa oli pääkaupunkiseudulla käynnissä noin 230 000 uuden toimistoneliön rakennustyöt, ja uutta liike-tilaa oli rakenteilla hieman yli 200 000 neliötä. Vuoden 2019 aikana on kuitenkin valmistumassa suuri määrä toimisto- ja liikekiinteistöprojekteja, jonka jälkeen rakentamisen volyymit kääntynevät laskuun. Sekä toimisto- että liikekiinteistöjen rakennuslupien määrä pääkaupunkiseudulla laski vuonna 2018 selvästi pariin edelliseen vuoteen verrattuna. Muissa suurissa kaupungeissa toimitilarakentamisen määrä on ollut melko matala koko 2010-luvun ajan, mutta muutamia uusia

### Asuinrakentaminen pääkaupunkiseudulla



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

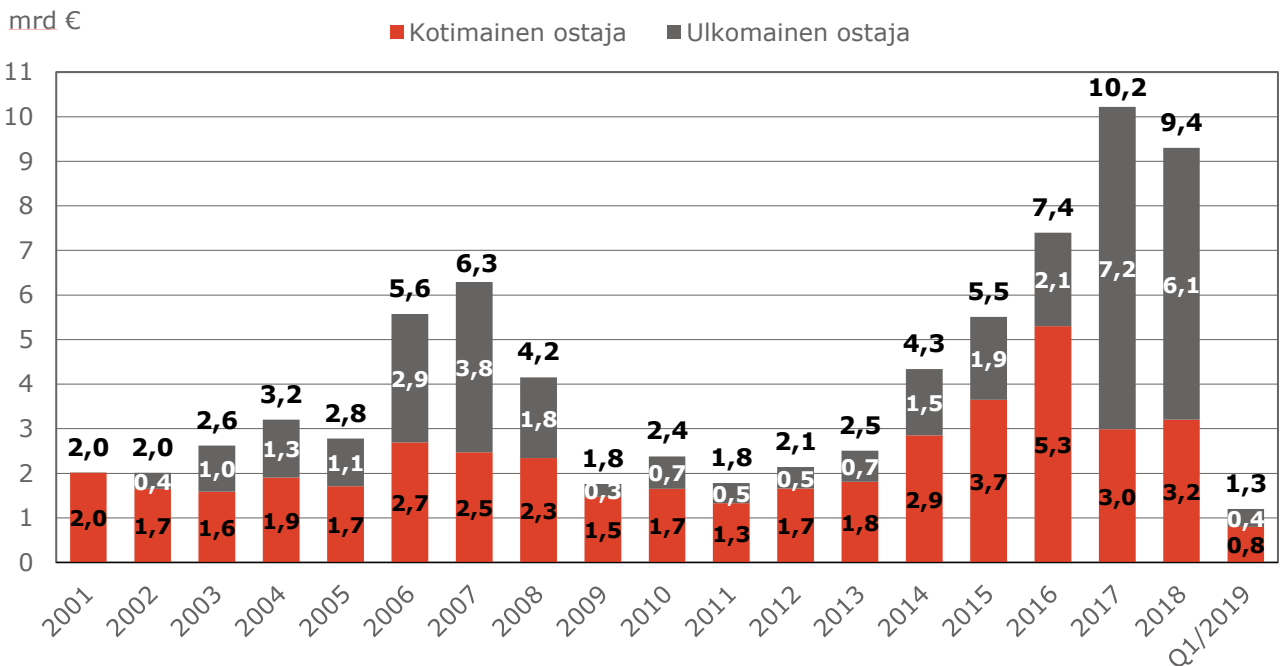
merkittäviä hankkeita käynnistettiin vuoden 2018 aikana. Liikerakentaminen on vähentynyt pääkaupunkiseudun ulkopuolella suurten hankkeiden valmistuttua esimerkiksi Tampereella ja Jyväskylässä.

### Kiinteistökaupamarkkinoilla edelleen hyvin vilkasta

Kiinteistömarkkinoiden kaupankäynti on pysynyt Suomessa edelleen hyvin vilkkaana, kun matala-

na pysyttelevä korkotasoa ja liikkeellä olevan rahan suuri määrä ylläpitävät kiinteistösijoittamisen houkuttelevuutta maailmanlaajuisesti. KTI:n seurannan mukaan vuoden 2018 kiinteistökaupavolyymi oli 9,4 miljardia euroa, joka on kaikkien aikojen toiseksi korkein vuosivolyymi. Kaupankäyntivolyymi on nyt ylittänyt miljardin euron rajan jo 16 peräkkäisenä vuosineljänksenä.

### Merkittävien kiinteistökauppojen volyyymi Suomessa



Lähde: KTI Transaktioseuranta



KTI tilastoi vuonna 2018 yli 300 ammattimaisten kiinteistösijoittajien kiinteistökauppaa, joiden kauppahinta ylitti miljoona euroa. Joukossa oli poikkeuksellisen paljon myös suuria, yli 100 miljoonan euron kauppoja. Ulkomainen sijoittajakysyntä on ollut varsin vahvaa, sillä sekä vuonna 2017 että 2018 noin 70 prosenttia kauppavolyymista muodostui ulkomaisten sijoittajien tekemistä kiinteistösijoituksista. Suomen kansainvälistä houkuttelevuutta ylläpitävät edelleen monia muita Länsi-Euroopan maita korkeammat tuottovaatimustasot. Tosin etenkin Helsingin keskustassa tuottovaatimukset ovat laskeneet voimakkaasti, mutta muissa suurissa kaupungeissa lasku on ollut hitaampaa, ja merkittävästi korkeammat tuotto-odotukset ohjaavat sijoituskysyntää myös pääkaupunkiseudun ulkopuolelle.

Toimistot olivat viime vuoden vaihdetuina kiinteistötyyppi 39 prosentin osuudella kokonaisvolyyymista (3,6 mrd €), ja liikekiinteistöjen osuus kauppavolyymista oli noin 24 prosenttia (2,2 mrd €). Asuntoportfolioiden kaupankäyntivolyyymi ylsi 1,8 miljardiin euroon useiden suurten asuntosalkkujen vaihdettua omistajaa vuoden aikana. Hoivakiinteistöistä tehtiin kauppoja yli 600 miljoonalla eurolla, mikä on tämän sektorin kaikkien aikojen ennätyslukema. Sijoittajien kiinnostuksen Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan odotetaan pysyvän korkealla tasolla myös tänä vuonna.

### **Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan koko kasvaa vauhdikkaasti**

Ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistuksessa olevan kiinteistökannan koko kasvaa ripeästi. Vuonna 2018 markkinoiden koko kasvoi KTI:n arvion mukaan noin yhdeksällä prosentilla 69,5 miljardiin euroon. Vuoden 2013 lopussa vastaava luku oli noin 48 miljardia euroa, eli sijoitusmarkkinan koko on kasvanut viidessä vuodessa yli 20 miljardia euroa. Markkinoiden kasvun keskeisin moottori on viime vuosina ollut sijoittajien kiinteistösalkkuihin valmistunut uusi rakennuskanta. Nämä luvut sisältävät vain yksityisen sektorin toimijat, jotka harjoittavat ammattimaisesti kiinteistöliiketoimintaa.<sup>1</sup>

Voimakkaan sijoituskysynnän myötä ulkomaisten sijoittajien osuus Suomen ammattimaisista kiinteistösijoitusmarkkinoista on noussut viime

vuosina kovaa vauhtia. Vuoden 2018 lopussa ulkomaisten toimijoiden omistuksessa oli jo yli 22 miljardin euron arvosta suomalaisia kiinteistöjä, mikä vastaa noin 32 prosenttia ammattimaisista kiinteistösijoitusmarkkinoista.

Kotimaisista sijoittajaryhmistä etenkin kiinteistö-sijoitusrahastot ovat kasvattaneet kiinteistösalkkujaan voimakkaasti 2010-luvun aikana. Rahastojen omistamien kiinteistöjen markkina-arvo on kaksinkertaistunut viimeisten seitsemän vuoden aikana, ja oli viime vuoden lopulla 11,7 miljardia euroa. Myös kotimaiset listaamattomat kiinteistösijoitusyhtiöt ovat kasvaneet voimakkaasti, mutta vuonna 2018 niiden suorien kiinteistösijoitusten kokonaisarvo laski selvästi, kun Suomen suurin kiinteistösijoitusyhtiö Kojamo listautui pörssiin. Listattujen yhtiöiden markkinaosuus on vaihdellut viime vuosina voimakkaasti Spondan poistuttua pörssistä ja Kojamon listauduttua. Vuoden 2019 alussa puolestaan Technopolis poistui pörssistä, kun brittiläinen sijoitusyhtiö Kildare Partners lunasti yhtiön osakkeet. Institutionaaliset sijoittajat olivat pitkään kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin toimijaryhmä, mutta niiden suorien kotimaisten kiinteistösijoitusten määrä on viime vuosina pysynyt euromääräisesti melko ennallaan, minkä seurauksena niiden osuus markkinoista on pienentynyt 24 prosenttiin.

### **Asuntojen rooli kiinteistösijoitusmarkkinoilla kasvaa**

Vuokra-asumisen osuus asuntomarkkinoilla jatkaa kasvamistaan. Vuoden 2017 lopussa<sup>2</sup> vuokra-asuntojen osuus kaikista Suomen vakinaisesti asutuista asunnoista oli 32,7 prosenttia, kun vuotta aiemmin osuus oli 32,2 prosenttia. Helsingissä vuokra-asuntojen osuus on kaikkein suurin, jopa 49,1 prosenttia, ja myös Turussa (47,5 %) ja Tampereella (47,2 %) vuokra-asuntoja on lähes puolet kaikista asunnoista. Tampereella tämä osuus kasvoi vuoden 2017 aikana voimakkaammin kuin muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa, jopa yli yhdellä prosenttiyksiköllä.

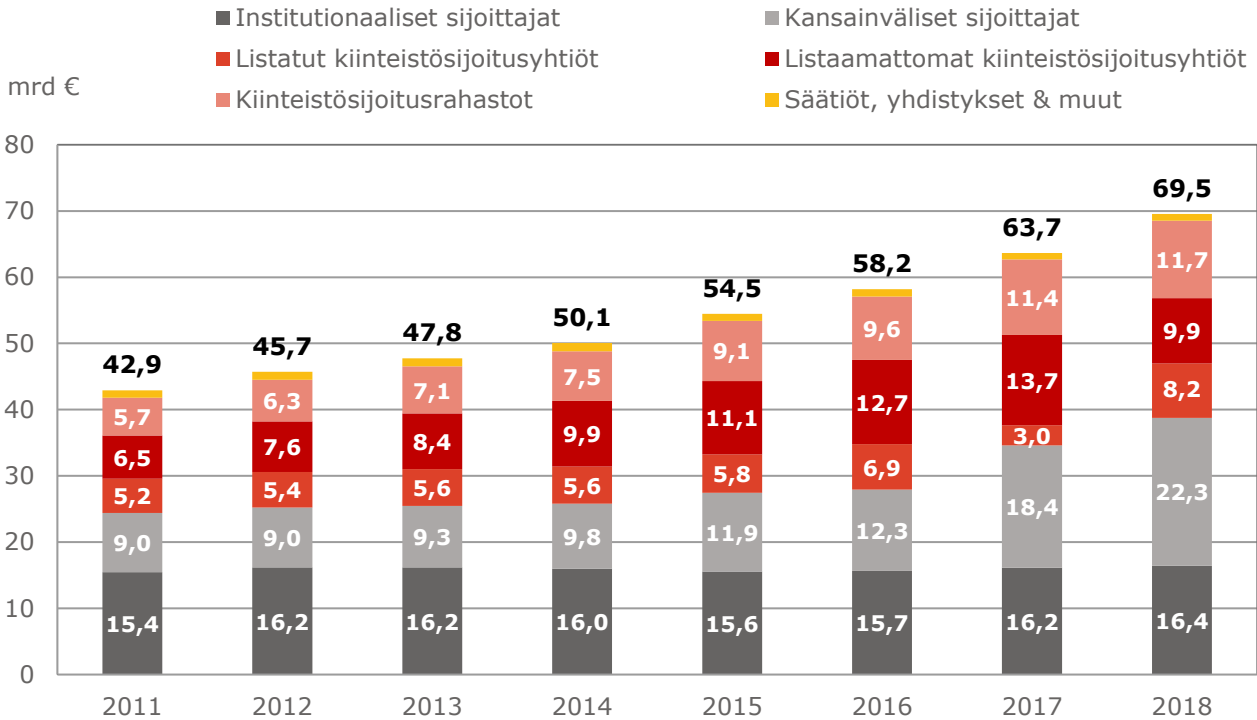
Vuokra-asumisen suosion myötä asuntojen osuus Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoista on kasvanut viime vuosina voimakkaasti, ja asunnot ovat nykyään ammattimaisten kiinteistösijoitusmarkkinoiden suurin kiinteistösektori noin 29 prosentin

<sup>1</sup> Laskelmiin ei siis oteta mukaan julkisen sektorin toimijoita (kuten Senaatti-kiinteistöt, kaupungit ja kaupunkien vuokratyöyhtiöt), yleishyödyllisiä toimijoita eikä opiskelija-asuntoyhtiöitä yms. erityisryhmien tuettuja asuntoja omistavia yhtiöitä. Nämäkin toimija-

ryhmät hallinnoivat ammattimaisesti suurta määrää kiinteistövarallisuutta.

<sup>2</sup> Vuoden 2018 lukuja ei tästä tilastosta ole vielä saatavissa.

**Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan toimijarakenne  
(suorat kiinteistösijoitukset Suomessa)**



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

osuudellaan. Parin viime vuoden aikana myös kansainväliset sijoittajat ovat tulleet voimakkaasti Suomen vuokra-asuntomarkkinoille ostaen suuria asuntosalkkuja. Tällä hetkellä jo noin 11 000 vuokra-asuntoa on kansainvälisten sijoittajien omistuksessa, ja määrän odotetaan jatkavan kasvuaan. Toimistojen osuus kiinteistösijoitusmarkkinoista on noin 28 prosenttia, ja liikekiinteistöjen osuus noin 23 prosenttia. Ammattimaisten sijoittajien rooli on merkittävin toimistomarkkinoilla, sillä arviolta lähes 80 prosenttia suomalaisesta toimistorakennuskannasta on ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistuksessa.

**Suurten kaupunkien asuntojen ja Helsingin keskustan toimistojen vuokrat ja arvot nousevat**

Vuokra-asuntosijoittamisen kasvua tukee asuntovuokrien nousu ja positiivinen arvonmuutos. Ammattimaisten sijoittajien kiinteistösijoitusten tuottoja mittaavassa KTI Kiinteistöindeksissä vuokra-asuntokiinteistöjen arvonmuutos on ollut vuodesta toiseen positiivinen, mikä on johtunut sekä vuokra-arvojen noususta että tuottovaatimusten laskusta. Viime vuosina vuokrien nousuvauhti on voimakkaasti kasvaneen tarjonnan myötä hieman hidastunut 2010-luvun

ensimmäiseen puoliskoon verrattuna. Syyskuun 2017 ja syyskuun 2018 välisenä ajanjaksona KTI:n uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava vuokraindexi osoitti pääkaupunkiseudulla 2,5 prosentin vuosinousua, ja kasvuvauhti oli samaa tasoa myös Tampereella ja Oulussa. Turussa KTI:n asuntovuokraindexin nousu jäi noin yhteen prosenttiin, kun puolestaan Jyväskylässä ja Lahdessa vuosimuutos oli negatiivinen.

Maaliskuussa 2019 toteutetussa RAKLI:n Vuokra-asuntobarometrissa asuntomarkkinoiden asiantuntijoiden odotukset asuntovuokrien kehityksestä olivat hieman aiempaa maltillisempia. Etenkin suurissa asunnoissa vuokrien nousuun uskovia vastaajia on nyt vähemmän kuin viime syksynä. Pienten asuntojen vuokrien odotetaan silti edelleen nousevan selkeästi etenkin pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Toimistojen ja liikeilojen vuokrien kehityksessä on suuria alueellisia eroja, ja etenkin liikeilojen vuokrat ovat monilla alueilla laskeneet. Positiivisin kehitys on koettu viime aikoina Helsingin ydinkeskustassa, jossa etenkin toimistojen arvot ja vuokrat ovat nousseet vauhdilla. Helsingin ydinkeskustan uusia toimistovuokrasopimuksia kuvaava KTI:n toimistovuokraindexi nousi



syyskuun 2017 ja syyskuun 2018 välisenä ajanjaksona 6,0 prosenttia.

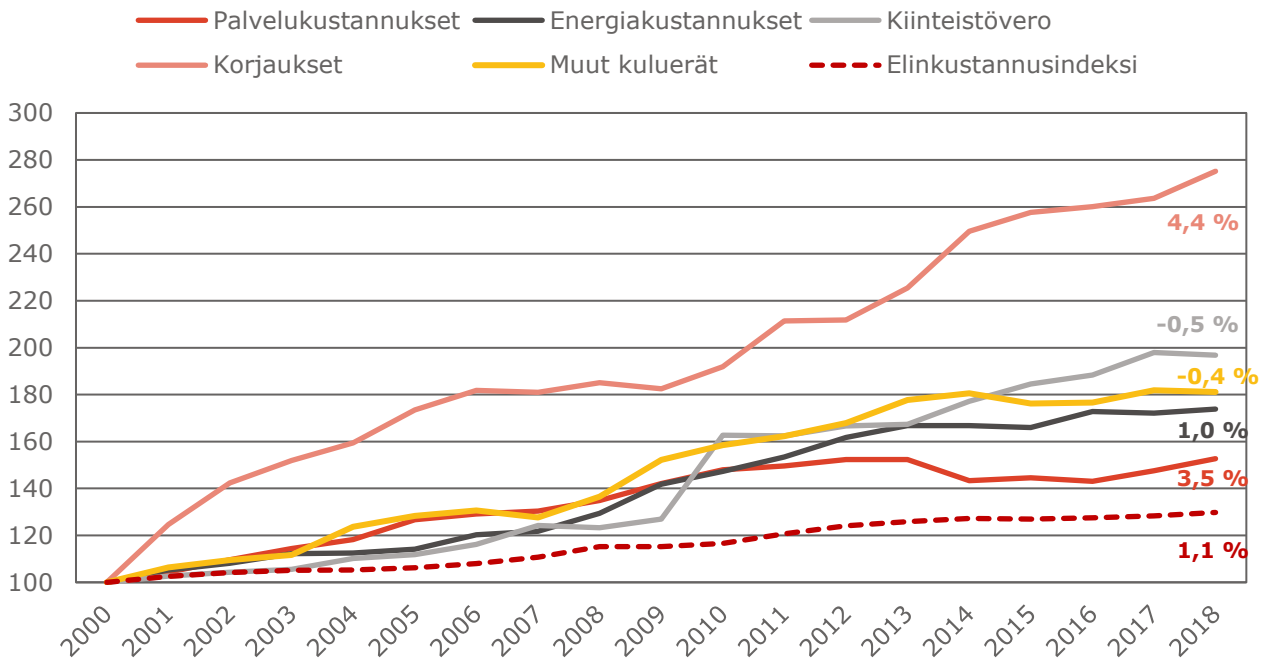
## Toimistorakennusten ylläpitokustannukset nousivat 4,0 ja asuinrakennusten 2,0 prosenttia vuonna 2018

KTI:n ylläpitokustannusindeksin mukaan sekä asuin- että toimistorakennusten ylläpitokustannusten nousu kiihtyi vuonna 2018.<sup>3</sup> Toimistokiinteistöjen ylläpitokustannukset nousivat keskimäärin neljä prosenttia, ja asuinrakennusten ylläpitokustannukset puolestaan kaksi prosenttia. Palveluvetoiset kustannukset – käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito ja siivous – nousivat edellisvuotta voimakkaammin: toimistoissa 5,0 ja asunnoissa 3,5 prosenttia. Palvelukustannukset

nousivat pääkaupunkiseudulla muuta maata enemmän etenkin asuinrakennustaloissa. Toimistorakennuksissa energiakustannukset nousivat kuluieristä voimakkaimmin, peräti 8,3 prosenttia, ja asuinrakennustaloissa voimakkain nousu tilastoitettiin korjauskustannuksissa, jotka nousivat yli neljä prosenttia. Myös asuinrakennuksissa energiakustannukset nousivat selkeästi etenkin pääkaupunkiseudulla.

Asuinrakennustalojen ylläpidon kokonaiskustannukset olivat 5,26 €/m<sup>2</sup> vuonna 2018. Näistä palvelukustannusten yhteenlaskettu osuus oli 0,90 €/m<sup>2</sup>, eli noin 17 prosenttia. Toimistorakennusten 4,50 euron kokonaiskustannuksista palvelukustannusten osuus oli 21 prosenttia.

## Asuinrakennustalojen ylläpitokustannusten kehitys, koko Suomi



Lähde: KTI ja Tilastokeskus

## Kiinteistöpalveluiden suhdannetilanne on vahva ja myynnin odotetaan paranevan

Kiinteistöpalveluiden suhdannetilanne on pysynyt EK:n Suhdannebarometrin mukaan edelleen vahvana. Tuoreimman, tammikuussa julkaistun Suhdannebarometrin mukaan suhdannetilanteen saldoluku on yhä noussut viime vuoden kolmannella ja neljännellä vuosineljänneksellä, ja on nyt

+24. Lähitulevaisuuden suhdannenäkymiä kuvaava saldoluku on puolestaan laskenut nollan tuntumaan, eli suhdanteiden odotetaan pysyvän ennallaan.

Toimialan toteutunut myynti on barometrin mukaan kehittynyt viimeiset kolme vuotta positiivisesti ja myös tuoreimmassa kyselyssä enemmistö vastaajista arvioi myynnin kasvaneen

<sup>3</sup> KTI:n ylläpitokustannusindeksit pohjautuvat ammattimaisten kiinteistösijoittajien kiinteistöjen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin. Tiedot kattavat omistajan vastuulla olevat kulut. Kustannukset jaotellaan

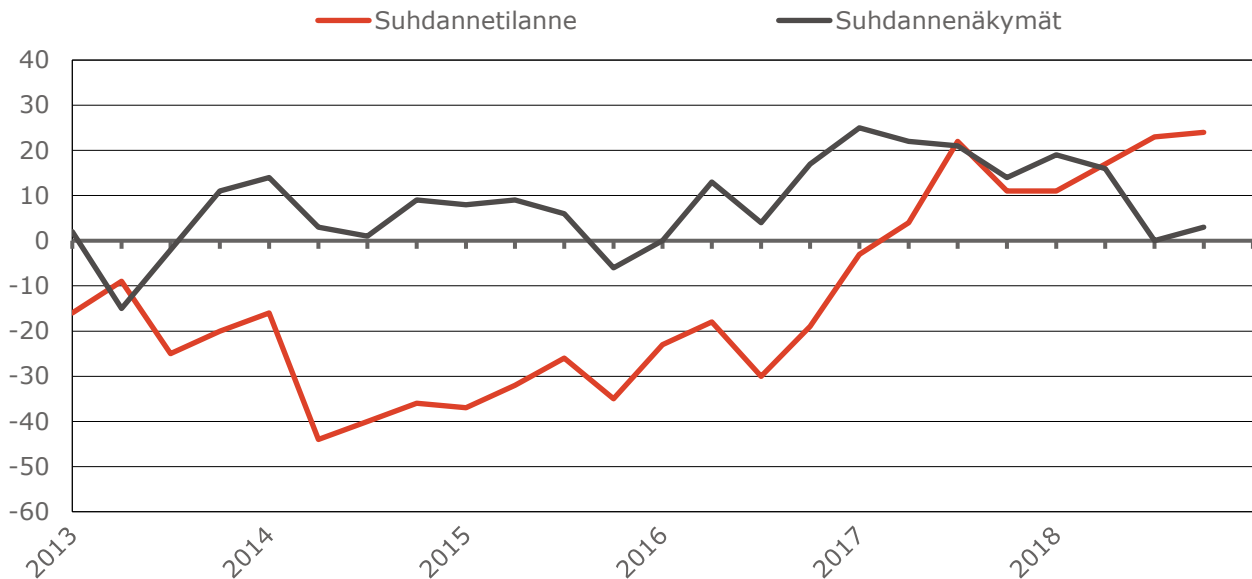
seurannassa Kiinteistöyhteisön tilipuitteen (Tikkanen Tapio, 2007 / Kiinteistöalan Kustannus) mukaisesti 13 kuluerään ja aktivointeihin.



edellisellä vuosineljänneksellä. Myyntiodotuksetkin pysyvät edelleen positiivisina, vaikka

myyntiodotusten saldoluku laskikin loppuvuonna +20:een oltuaan viime kesänä jopa +51:ssä.

## Kiinteistöpalveluiden suhdanteet (saldoluvut)



Lähde: EK:n Suhdannebarometri

## Kiinteistöalan työllisyys ja arvonlisäys kasvaa

Kiinteistöala työllistää yhteensä noin 115 000 henkilöä. Selkeä enemmistö, yli 90 000 henkilöä kiinteistöalan työllistä työskenstelee kiinteistöpalveluissa. Isännöintialalla toimii noin 5 000 henkilöä. Loput kiinteistöalan työlliset toimivat muun muassa kiinteistösijoitusten hallinnointiin liittyvissä tehtävissä sekä kiinteistöarvioinnissa, -rahoituksessa, -kehityksessä ja neuvonantotehtävissä. Vilkkaan rakentamisen myötä rakentamisan työllistävyys 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 runsaan määrän esimerkiksi rakennustuoteteollisuuden ja vesi- ja jätehuollon parissa työskenteleviä.

Tilastokeskuksen työllisyystilaston mukaan kiinteistöpalveluiden<sup>4</sup> työpaikkojen määrä on kasvanut viimeisten 10 vuoden aikana 23 prosentilla ja koko 2000-luvun aikana lähes 60 prosentilla. Toimialan kasvuun on vaikuttanut sekä ammattimaisesti omistetun ja johdetun rakennuskannan

kasvu että palvelujen lisääntyvä ulkoistaminen. Viime vuosina työllisyyden kasvuvauhti on kuitenkin hidastunut, ja vuonna 2017 kiinteistöpalveluiden työllisyys jopa aavistuksen laski. Kiinteistöalan toiminnan<sup>5</sup> työllisyys kuitenkin kasvoi vajaalla prosentilla, ja EK:n Suhdannebarometrin mukaan kiinteistöpalvelujenkin parissa työskentelevän henkilöstön määrän odotetaan kasvavan. Seuraavien kolmen kuukauden henkilöodotuksia kuvaava saldoluku nousi EK:n Suhdannebarometrissa lokakuun +10:stä tammi-kuussa jo +41:een. Työvoiman saatavuudessa on kiinteistöpalvelualalla kuitenkin edelleen haasteita, ja rekrytointivaikkeudet ovat yleisiä. Tuoreimman Suhdannebarometrin vastaajista 59 prosenttia arvioi ammattityövoiman puutteen olevan esteenä myynnin kasvulle.

Kiinteistöalan toiminnan arvonlisäys kasvoi Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2017 noin neljä prosenttia 24,6 miljardiin euroon. Kiinteistöpalveluiden arvonlisäys kasvoi puolestaan vajaalla kahdella prosentilla noin 2,2 miljardiin euroon, mikä vastaa 1,1 prosenttia kansantalouden arvonlisäyksestä. Osuudet pysyivät suunnilleen edellisvuoden tasolla, mutta ovat vähitellen nousseet 2010-luvun aikana.

<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 kansallisvarallisuuden arvosta on noin kaksi kolmasosaa.
- Kiinteistöpalveluilla tarkoitetaan kiinteistön hoito- 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 halutulla tasolla. Toimitila- ja käyttäjäpalvelut luovat tilojen käyttäjille edellytyksiä harjoittaa toimintaansa kiinteistössä.
- Yksityisellä kiinteistöpalvelualalla työskentelee yli 90 000 henkilöä, ja koko kiinteistöalalla noin 115 000 henkilöä. Yli 90 % kiinteistöpalvelualan työntekijöistä on vakituisissa työsuhteissa, ja ulkomaa-laisten osuus on noin 20 %.
- Kiinteistötyönantajiin kuuluu noin 400 jäsenyritystä, jotka työllistävät 80 % koko alan henkilöstöstä.

### Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Pia Gramén  
[pia.gramen@kiinteistotyönantajat.fi](mailto:pia.gramen@kiinteistotyönantajat.fi)  
puh. 020 7959 481

Kiinteistötyönantajat ry  
[www.kiinteistotyönantajat.fi](http://www.kiinteistotyönantajat.fi)  
[info@kiinteistotyönantajat.fi](mailto:info@kiinteistotyönantajat.fi)