

Kiinteistöala Suomen kansantaloudessa

Raportti kiinteistöalan yritystoiminnasta, markkinoista ja
kehityslinjoista 2017-2018



Helsinki 30.05.2018

Pekka Lith

Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith
Projektering och Analys Pekka Lith

Tiedustelut

Pekka Lith, puh. 050-567 8993, email: pekka.lith4@gmail.com

Alkusanat

Kiinteistöpalvelut ovat osa laajempaa kiinteistö- ja rakentamisklusteria, jonka kohdealueen, eli talonrakentamisen, maa- ja vesirakennelmien ja muun rakennetun ympäristön osuus Suomen kansallisvarallisuudesta nousee kansantalouden rahoitustilinpidon mukaan noin 60 prosenttiin. Klusterin toimialat ovat Suomessa nyt mielenkiintoisessa tilanteessa. 2010-luvun alkupuolen taantumien jälkeen asuntotuotanto on ollut muutaman viime vuoden aikana voimakkaassa kasvussa. Myös liike- ja toimistorakentaminen on pirstunut etenkin pääkaupunkiseudulla.

Kiinteistöpalvelujen ja niiden tuottamisen suhteen Suomessa on ollut 30 viime vuoden aikana monia kehitystrendejä, joka ovat merkinneet uusia liiketoimintamahdollisuuksia palveluja tuottaville yrityksille. Kiinteistö- ja toimitilajohtamiseen liittyvät osaamisintensiiviset palvelut ovat kasvattaneet merkitystään samoin kuin toimitiloihin liittyvät käyttäjäpalvelut. Kuluttaja- ja käyttäjälähtöisyyden merkityksen kasvu on vaikuttanut entistä enemmän rakennusten ja koko rakennetun ympäristön suunnitteluun, mikä on lisännyt yleistä viihtyisyyttä.

Rakennetulta ympäristöltä vaaditaan entistä enemmän korkeaa laatua energiataloudelliset näkökulmat ja ympäristövaikutukset huomioon ottaen. Tulevaisuudessa myös IoT:lla (Internet of Things) ja keinoälyllä voi olla suuria vaikutuksia kiinteistöjen ylläpidossa. Älykäs rakennus huolehtii itsestään, sillä se kerää tietoa ja tekee havaintoja ympäristöstään sisä- ja ulkotiloissa ja ryhtyy tai hälyttää tarvittaviin toimenpiteisiin. Älykkään etävalvonnan piiriin voidaan kytkeä monia toimintoja, kuten valaistus, lämmitys, ilmastointi, vedenkulutus ja turvallisuusvalvonta.

Selvityksen tarkoitus

Käsillä oleva raportti on tilastollinen päivitys vuonna 2017 valmistuneelle toimiala- ja suhdanneraportille, jonka pohjana oli yli kymmenen vuotta sitten valmistunut Kiinteistöpalvelut ry:n ja Invest in Finlandin teettämä selvitys. Raportin tarkoituksena on tuottaa ajantasaista ja kattavaa tietoa kiinteistöalan kansantaloudellisesta asemasta, kiinteistöpalvelujen markkinoista, työllisyyden ja ammatillisen koulutuksen rakenteesta, alan yritystoiminnasta sekä yritysten taloudellisesta asemasta. Mielenkiinnon kohteena ovat julkisyhteisöjen potentiaaliset markkinat ja julkiset hankinnat.

Raportti toimii elinkeinopoliittisena pohjapaperina ja perusfaktapakettina, kun laaditaan kiinteistöalaa koskevia toimenpide-ehdotuksia. Raportista saadaan tilastollista materiaalia, jota voidaan hyödyntää myös esiteltäessä Suomen markkinoita ulkomaisille yrityksille ja sijoittajille. Päivitetyt raportin on laatinut tutkija Pekka Lith (Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith). Kiinteistötyönantajat ry:n yhteyshenkilönä on toiminut toimitusjohtaja Pia Gramén. Kiinteistötyönantajat ry on Suomessa kiinteistöalan työmarkkinajärjestö ja kiinteistöpalveluyritysten toimialajärjestö.¹

¹ www.kiinteistotyönantajat.fi (31.12.2013 asti Kiinteistöpalvelut ry).

Sisältö

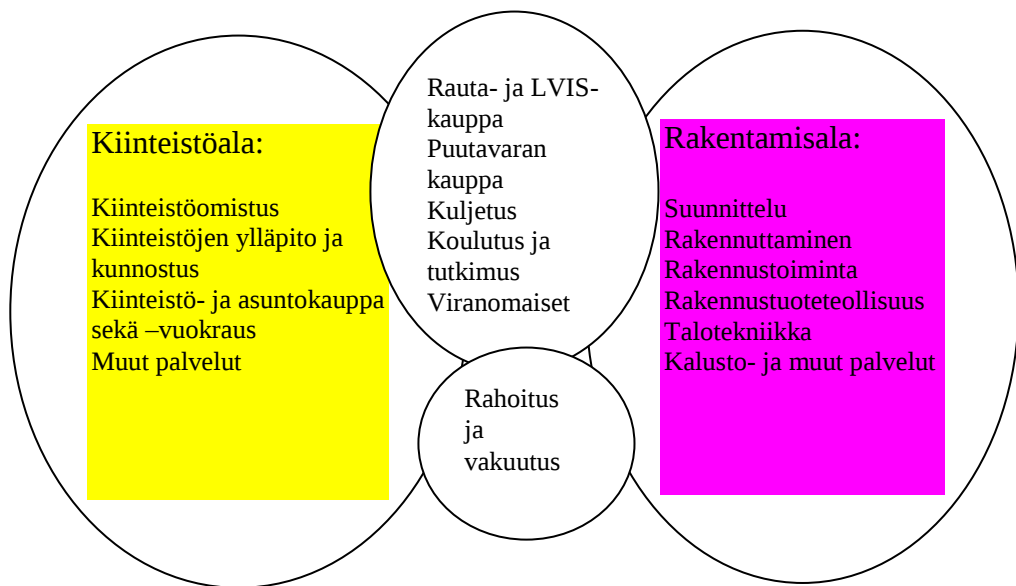
	sivu
Alkusanat	2
1 Toimialan määrittely ja markkinat	4
1.1 Kiinteistö- ja rakentamisala kansantaloudessa	4
1.2 Yleinen markkinatilanne	10
1.2.1 Suomen kansantaloudellinen kehitys	10
1.2.2 Rakentamismarkkinat	19
1.2.3 Kiinteistömarkkinat	27
2 Kiinteistöpalvelujen markkinat	33
2.1 Kiinteistöpalvelujen käsitteet ja luokitukset	33
2.2 Kiinteistöjen ylläpito- ja johtamispalvelujen markkinat	38
2.3 Käyttäjäpalvelujen markkinat	48
2.3.1 Yleistä käyttäjäpalveluista	49
2.3.2 Catering-palvelut	49
2.3.3 Turvallisuuspalvelut	54
2.4 Kiinteistönpidon ammattien työllisyys	58
3 Kiinteistöalan yritystoiminta ja yritys rakenne	64
3.1 Toimipaikkojen määrä, henkilöstö ja liikevaihto	64
3.2 Kiinteistöalojen yritysprofiili	70
3.3 Yritysten palvelut ja asiakaskunta	74
3.4 Alan kansainvälistyminen	78
4 Yritystoiminta alueittain	81
4.1 Toimipaikat maakunnittain	81
4.2 Yritystoiminnan alueellinen vilkkaus	83
5 Kiinteistöalan yritysten taloudellinen asema	86
5.1 Liikevaihdon kehitys	86
5.2 Kannattavuus, tuottavuus ja rahoitusasema	88
5.3 Suhdannenäkymät	92
6 Julkisyhteisöjen kiinteistöpalvelut	94
6.1 Julkisyhteisöjen rakennuskanta ja kiinteistöpito	94
6.2 Julkisten kiinteistöjen ylläpitokustannukset	97
6.3 Julkisyhteisöjen ostopalvelut	99
6.3.1 Kunnat ja kuntayhtymät	99
6.3.2 Jätehuollon järjestäminen kunnissa	103
6.3.3 Kiinteistöjen ylläpitopalvelut valtio-organisaatiossa	108
Yhteenveto	110
Lähteet	122
Liite 1: Selvityksessä käytettyjä käsitteitä	124
Liite 2: Kiinteistöala toimialaluokituksessa (Nace 2008)	127

Yhteenveto

Kiinteistö- ja rakentamisan kansantaloudellinen asema

Tilastokeskuksen kansantalouden rahoitustilinpidon mukaan 59 prosenttia Suomen kansallisvarallisuudesta (968mrd. euroa) perustuu rakennettuun ympäristöön, kuten talorakennuksiin ja maa- ja vesirakennelmiin. Rakennetun ympäristön taustalla on kiinteistö- ja rakentamisanala, jonka tärkeitä tukitoimintoja ovat rakennustarvikkeiden tuotanto ja kauppa, kuljetukset, koulutus ja tutkimus, rahoitus ja vakuutus sekä viranomaistoiminnot. Alan välittömät ja välilliset työllisyysvaikutukset ovat arviolta 520 000 henkilöä, mikä on viidennes kansantalouden kokonaistyöllisyydestä.

Kuvio 1 Kiinteistö- ja rakentamisanala alatoimialoittain (Lähde: VTT).

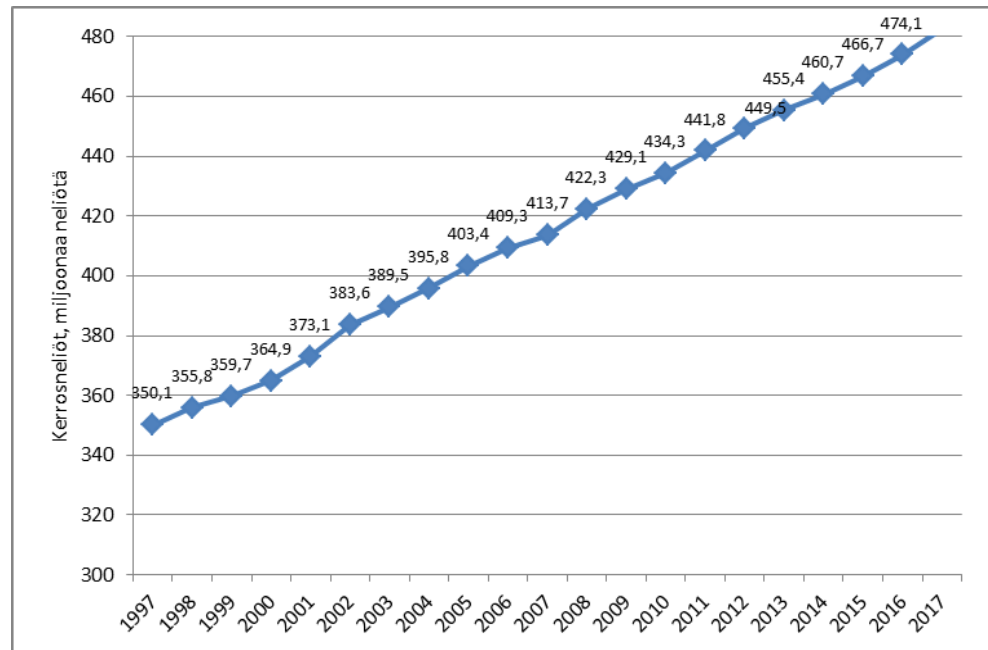


Merkittävä osa rakennetusta ympäristöstä koostuu talorakennuksista. Vuonna 2017 Suomessa oli 1,523 miljoonaa talorakennusta, joiden kerrosala nousi 482 miljoonaan neliömetriin. Siten jokaista suomalaista kohden laskettuna rakennettua kerrosalaa on 85 neliömetriä. Jos pääasiassa yksityisten henkilöiden (kotitalouksien) omistamia pienasuintaloja² ei oteta huomioon, oli asuinkerrostalojen ja muiden talorakennusten kerrosala 283 miljoonaa neliömetriä. Pienasuintaloja ovat muun muassa omakotitalot, rivi- ja paritalot sekä vapaa-ajan rakennukset.

Rakennuskanta on melko nuorta, sillä 50 prosenttia siitä on rakennettu vuoden 1980 jälkeen ja kolmannes vuoden 1990 jälkeen. Kerrosalalla mitattuna 36 prosenttia rakennuskannasta koostui vuonna 2017 asuinkerrostaloista, jos omakotitaloja ja rivi- ja paritaloja ei oteta huomioon. Teollisuus- ja varastorakennusten osuus oli 26 prosenttia, liike- ja toimistorakennusten 18 prosenttia ja liikenteen rakennusten viisi prosenttia. Opetus- ja kokoontumisrakennusten sekä hoitoalan rakennusten osuus oli 15 prosenttia. Niistä pääosa on kuntien ja kuntayhtymien hallinnassa.

² Pienasuintalot eivät ole tämän selvityksen painopistealuetta, koska niissä kiinteistöjen ylläpitopalvelut hoidetaan pääasiassa omatoimisesti.

Kuvio 2 Talorakennusten kerrosalan kehitys Suomessa 1997-2017, miljoonaa neliömetriä (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus).



Ajankohtainen suhdannetilanne

Tilastokeskuksen kansantalouden tilinpidon mukaan rakentamisen arvo kasvoi lähes kymmenen prosenttia vuonna 2016. Rakennusteollisuus RT:n mukaan rakentaminen lisääntyi kolme prosenttia vuonna 2017, mutta kasvu supistuu ennusteiden mukaan kahteen prosenttiin vuonna 2018. Viime vuosien kehitys on ollut tulosta asuntojen uudisrakentamisen lisääntymisestä. Asuntorakentamisen toimintaympäristö säilyy jatkossakin suotuisana kaupungistumisen, maahanmuuton, pari vuotta sitten käynnistyneen talouskasvun ja matalien korkojen ansiosta.

Tilastokeskuksen rakennustuotantotilastojen mukaan *asuntotuotannon* aloitukset nousivat 43 800 uuteen asuntoon vuonna 2017, mikä oli 6 850 asuntoa enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinrakentaminen painottuu selvästi kerrostalorakentamiseen ja erityisesti pieniin asuntoihin. Asuntojen keskikoko on painunut jo 40 neliömetriin useissa kaupungeissa. Myös pientalojen (omakotitalot) rakentaminen on piristynyt suurten asutuskeskusten ympärillä. RT mukaan vuonna 2018 aloitetaan yhteensä 44 000 asunnon rakennustyöt, joista noin 8 000 on omakotitaloja.

Tosin kerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien määrän ripeä kasvuvaihe on suurissa kaupungeissa todennäköisesti tällä kertaa takanapäin, ja nopein kasvu on siirtynyt pienempiin maakuntakeskuksiin. Suuri määrä kotitalouksia on ryhtynyt asuntosijoittajiksi ostamalla pieniä uudisasuntoja. Asuntosijoittamiseen sisältyy kuitenkin riskejä, jotka koostuvat suurista taloyhtiölainoista, nopeasti kasvavasta vuokra-asuntojen ylitarjonnasta ja nousevista koroista. Pienissä maakuntakeskuksissa voi syntyä helpommin asuntojen ylitarjontaa kuin suurissa asutuskeskuksissa.

Liikerakentaminen on vähentynyt 2010-luvulla. Syinä ovat yksityisen kulutuksen vaikea kehitys, kaupan rakennemuutos ja kuluttajien ostotottumusten muutokset, joiden seurauksena myynti on siirtynyt verkkokaupan puolelle. Tosin pääkaupunkiseudun suuret kauppakeskushankkeet muodostavat rakentamisessa yksittäisen kysyntäpiikin. Liike-

rakentamisessa hotellirakentamisen näkymät ovat yhä valoisat, sillä Suomen houkuttelevuus ulkomaisten matkailijoiden silmissä on kasvanut ja matkailupotentiaalia on runsaasti käytettävissä yksinomaan jo turvallisuuden tai puhtaan ilman ja veden näkökulmasta katsottuna.

Toimistotilojen puolella rakennuskohteita on käynnistetty vuosina 2016-17 selvästi enemmän kuin edellisinä vuosina. Kysyntää on uusista liikenteellisesti hyvillä paikoilla sijaitsevista toimitiloista (prime-kohteet), mutta rakentamisen määrä on pienempi kuin viime vuosikymmenen huippuvuosina. Myös toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat korkealla, eikä monille vanhoille toimistotiloille ole kysyntää. Pelkästään pääkaupunkiseudulla on vapaana yli miljoona neliometriä toimitilaa, mikä tulisi muuntaa mahdollisuuksien mukaan asunnoiksi, joista on huutava pula.

Liikenteen rakennusten, kuten parkkitalojen ja -luolien sekä liikenneterminaalien rakentaminen on ollut viime vuosina suhteellisen vilkasta. Taustalla ovat olleet suuret joukkoliikennehankkeet, kuten Länsimetron jatko. Myös parkkihalleja ja -luolia rakennetaan uusien kauppakeskusten ja sairaalarakennusten yhteyteen. Lisäksi kaupunkien vanhojen keskustojen elävöittäminen ja kävelykatujen perustaminen edellyttää, että autoille on varattu riittävästi pysäköintitilaa. Lähivuosina liikenteen rakennusten uudisrakentaminen voi kuitenkin hiljentyä nykyisestä.

Teollisuusrakentamisen aloitukset ovat alentuneet vuonna 2010-luvulla, ja ne ovat kaukana viime vuosikymmenen keskiarvosta. Tosin etenkin metsäteollisuuden suurinvestoinnit nostavat lähivuosina teollisuusrakentamisen aloitusmääriä, sillä esimerkiksi sellukapasiteettia tarvitaan lisää. Varastorakentamista ovat ylläpitäneet nestemäisen maakaasun terminaalien ja etenkin kaupan logistiikkakeskusten perustaminen, jossa verkko-kaupan kasvu edellyttää suuria varastotiloja. Lähivuosina uusia varastoinvestointihankkeita ei ole kuitenkaan tiedossa.

Julkisten palvelurakennusten rakentaminen on kehittynyt myönteisesti, joskin tilanne on tasaantumassa. Lisäksi osalle vanhoista rakennuksista ei löydy enää käyttöä ja ne joudutaan myymään ulkopuolisille tahoille, koska niiden ylläpito rasittaa kuntien taloutta. Varsinkin osa pienistä kunnista on jo luopunut omista sosiaalihuollon rakennuksistaan ja niissä tapahtunut palvelutuotanto on siirretty kilpailutuksilla yksityisten hoiva-alan yritysten tehtäväksi. Varsinkin pienet kunnat ovat pyrkineet turvaamaan palvelutuotannon säilymisen paikkakunnalla SoTe-uudistuksessa.

Kiinteistömarkkinat

Suomen *kiinteistömarkkinoiden arvo* oli 64 miljardia euroa vuonna 2017. Edellisestä vuodesta markkinoiden koko kasvoi 5,5 miljardilla eurolla. Kasvun taustalla olivat uudiskohteet kauppakeskus- ja vuokra-asuntomarkkinoilla. Sijoituskohdeiden rakenne on muuttunut siten, että asuinkiinteistöjen merkitys on lisääntynyt vuokra-asuntojen kysynnän ja hyvien tuottojen takia 2000-luvulla, kun toimitilakiinteistöjen merkitys on vähentynyt. Aivan viime aikoina vuokrien nousu on tasaantunut. Syynä on ollut voimakas pienten asuntojen uudistuotanto.

Vuonna 2017 suorien kiinteistösijoitusten tuottoja mittaavan KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuotto oli 6,6 prosenttia. Nettotuottoaste, joka mittaa kiinteistöjen vuokratuoton suhdetta markkina-arvoon, oli 5,4 prosenttia ja kaikkien kiinteistöjen arvonmuutokseksi kirjattiin 1,2 prosenttia. Kokonaistuotto oli korkein asuinnoissa vuosina 2008-16, ja ne

tuottivat oikein hyvin myös vuonna 2017. Tosin hotelli- ja toimistokiinteistöjen tuotot nousivat asuinkiinteistöjen tuottoja paremmiksi. Liikekiinteistöjen tuotot pysyivät edelleen matalana, mutta alueelliset erot ovat niissä suuria.

Kiinteistö- ja käyttäjäpalvelujen markkinat

Asuinkerrostalojen ja muiden talonrakennusten ylläpidon laskennalliset kokonaiskustannukset olivat vuonna 2017 Suomessa arviolta 14,3 miljardia euroa, jos pienasuinrakennuksia (omakotitalot, pari- ja rivitalot) ei oteta huomioon. Tästä summasta varsinaiset *kiinteistön hoidon ja ylläpidon palvelut* muodostavat arviolta noin 65 prosenttia (9,2 mrd. euroa) ja lämpö-, sähkö- ja vesihuollon jakeluyhtiöille maksetut korvaukset *käyttöaineista* noin 35 prosenttia (5,07 mrd. euroa). Käyttöaineiden merkitys korostuu etenkin teollisuusrakennuksissa.

Kiinteistöjen laskennallisten *puhdistus- ja siivouspalvelujen* arvo on 1,74 miljardia euroa. Summa ei ole yhtä kuin Suomen siivouskustannukset, sillä kiinteistöjen siivous ei sisällä rakentamiseen liittyvää rakennussiivousta, kotisiivousta, liikennevälineiden siivousta ja muuta erikoissiivousta. Kaupallisen siivouksen osuus kiinteistöjen siivouskustannuksista on kasvanut nopeasti 1990-luvulta lähtien lukuun ottamatta kuntayhteisöjen kiinteistöjen siivousta. Kaupallisen siivouksen osuus kiinteistöjen siivouskustannuksista on arviolta jo 71 prosenttia.

Laskennalliset *kiinteistöhuollon, teknisten palvelujen sekä ulkotilojen hoidon* kustannukset ovat yhteensä noin 7,70 miljardia euroa, jos pienasuintalojen ylläpidon kustannuksia ei lasketa mukaan. Summasta palvelutyön arvioidut kustannukset olivat 2,63 miljardia euroa ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita (5,07 mrd. euroa). Kiinteistöhoidolla ja teknisillä palveluilla tarkoitetaan kiinteistöjen yleishoitoa, erityislaitehuoltoa sekä lämpö-, sähkö- ja vesihuoltoa. Niiden kustannukset korostuvat erityisesti tuotannollisissa teollisuusrakennuksissa.

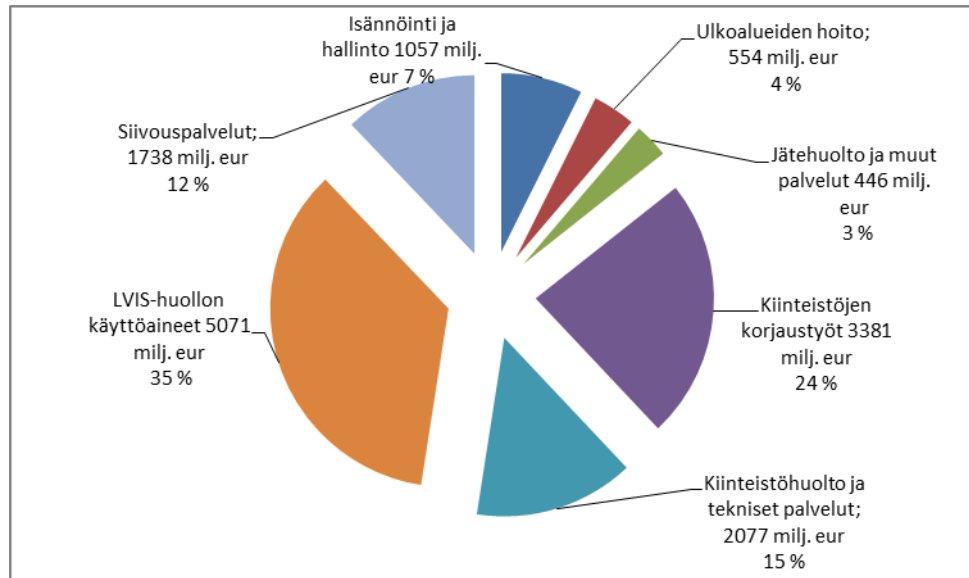
Operatiivisen kiinteistöjohtamisen palvelujen arvo, jota on mitattu tässä raportissa *kiinteistöjen hallinnoinnin ja isännöinnin laskennallisilla kustannuksilla*, oli noin 1,06 miljardia euroa, mikä on arviolta 12 prosenttia varsinaisten kiinteistöpalvelujen arvosta (9,2 mrd. euroa) ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita ja pienasuintalojen palveluja. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna kiinteistöjohtamisen (isännöinnin) arvo on suhteellisesti suurinta asuinkerrostaloissa, minkä taustalla on muun muassa lakimuutosten myötä tulleet uudet tehtävät.

Asuinkerrostalojen ja muiden talorakennusten *rakennus- ja laitetekniset korjauskustannukset ja ulkoalueiden kunnossapidon kustannukset* olivat noin 3,38 miljoonaa euroa vuonna 2017, kun pienasuintalojen omistajien osin omatoimisia korjaustöitä ei oteta huomioon.³ Korjaustöiden merkitys on kasvanut rakennuskannan kasvun ja sen vanhenemisen seurauksena. Kiinteistöjen korjaustyöt ovat asuinkerrostaloissa merkittävin kiinteistöpalvelu. Ne hoidetaan kiinteistöissä pääosin ulkopuolisilla palveluntuottajilla, jotka voivat olla päätoimialaltaan rakennusyrityksiä.

³ Korjaustöiden arvosta rakennustekniset korjaustyöt olivat laskennallisesti 53 prosenttia, laitetekniset korjaustyöt 38 prosenttia ja ulkoalueiden kunnossapitotyöt yhdeksän prosenttia.

Kuvio 3

Kiinteistöjen ylläpidon laskennalliset kustannukset vuonna 2017 ilman pientasuntoja, miljoonaa euroa⁴ (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith).



Turvallisuusalalla vahvaa kasvua

Laveasti määriteltynä kiinteistöpalveluihin luetaan myös toimitila- ja käyttäjäpalvelut. *Käyttäjäpalveluilla* tarkoitetaan toimitilojen käyttäjille suunnattuja tukipalveluja. Esimerkkejä tärkeistä käyttäjäpalveluista ovat *catering-palvelut sekä vartiointi- ja turvapalvelut*. Muita käyttäjäpalveluja ovat esimerkiksi vahtimestari-, aulaemäntä-, postitus- ja puhelinvaihdepalvelut. Käyttäjäpalvelujen markkinoista ei ole euromääräisiä tietoja, koska niiden kysyntää ei voida arvioida laskennallisesti rakennuksen tai kiinteistön ominaisuuksista kuten ylläpitopalvelujen osalta on voitu tehdä.

Markkinoilla tapahtuneet muutokset ja käyttäjäpalveluihin suuntautunut kysynnän kasvu on merkinnyt sitä, että toisaalta osa suurista ja keskisuuristakin kiinteistöpalvelujen tuottajista on laajentanut toimintaansa käyttäjäpalveluihin ja toisaalta jotkut rakennusliikkeet ja käyttäjäpalvelujen perinteiset tuottajat muun muassa catering-alalla ovat laajentaneet toimintaansa kiinteistöjen ylläpitopalvelujen puolelle. Näin markkinoille on muodostunut kokonaispalvelujen tarjoajia, joilla on hyvin laaja palveluvalikoima. Osa niistä käyttää toiminnassaan alihankkijoita.

Esimerkiksi vartiointi- ja turvapalveluissa (Nace 80⁵) toimipaikkojen liikevaihto asettuu jo 0,84 miljardiin euroon. Summa ei kuvaa koko yksityisen turvallisuusalan toiminnan liikevaihtoa, joka nousee Suomessa yli kahteen miljardiin euroon. Alan tuotteiden, palvelujen ja järjestelmien kysyntä on noussut nopeasti 1990-luvulta lukien, sillä kysyntä on pääosin riippumaton lyhyen aikavälin suhdannevaihteluista. Tätä osoittaa se, että alan yritysten työllisyys on kasvanut vuosina 2007-16 noin 50 prosenttia ja liikevaihdon määrä on kasvanut 90 prosenttia.

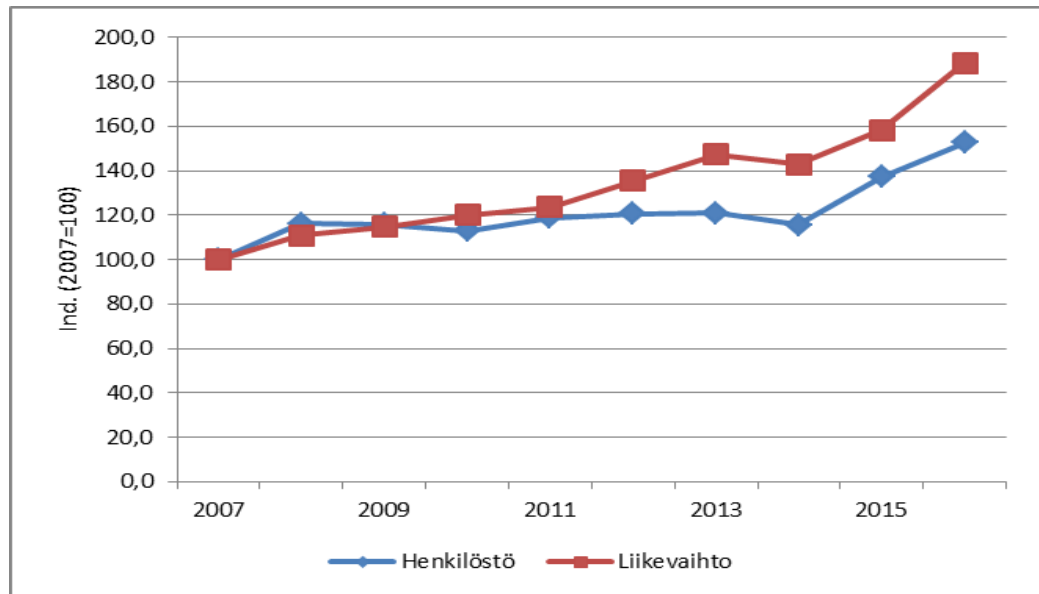
Alan hyödykkeiden kysyntä riippuu viime kädessä asiakasorganisaation turvallisuuden kehittämistarpeista, tärkeäksi koetuista turvallisuusuuhista ja toteutuneista riskeistä. Suh-

⁴ Kuviossa 3 muut kiinteistöpalvelut koostuvat esimerkiksi turvallisuuksipalveluista.

⁵ Viittaus EU:n virallisen toimialaluokituksen toimialaan 80 (www.tilastokeskus.fi).

dannevaihteluja tasaavat asennettujen turvajärjestelmien ja -laitteiden ylläpito- ja huoltotyöt sekä valtio- ja kuntaorganisaatioiden palvelujen ulkoistaminen. Rakennetun ympäristön jatkuva laajentuminen ja sen myötä lisääntynyt talonrakennusten ja muiden rakennelmien korjaus- ja kunnossapitorakentaminen ovat taanneet, että turvallisuustuotteilla ja -palveluilla on paljon kysyntää.

Kuvio 4 Vartiointi- ja turvallisuuspalvelualan (Nace 80) yritystoimipaikkojen henkilöstön ja reaalisen liikevaihdon kehitys 2007-16 (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri (1993-2012), alueellinen yritystoimintatilasto (2013-16) Tilastokeskus).



Catering-alan liikevaihto kääntynyt nousuun

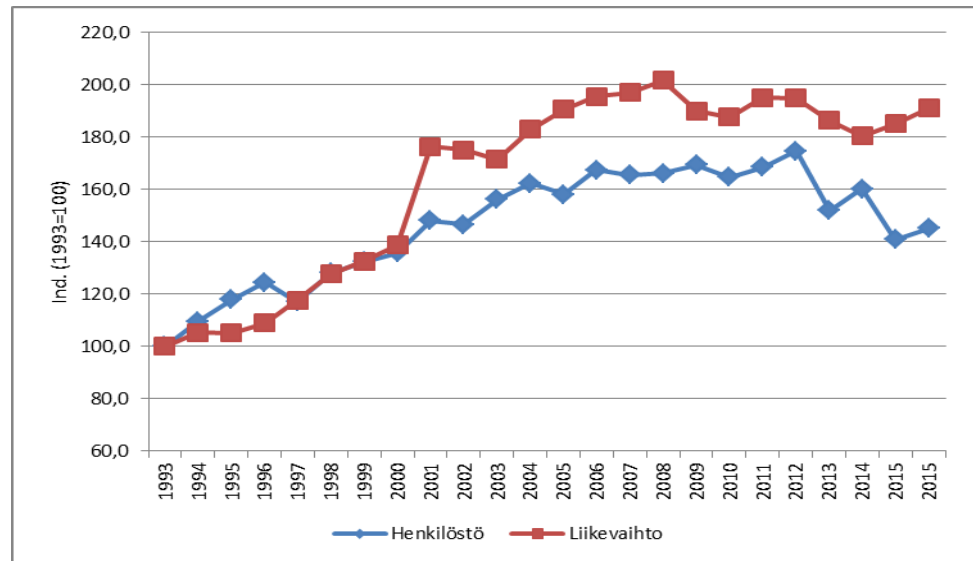
Henkilöstö- ja laitosruokailun ja pitopalvelun yritystoimipaikkojen reaalisen liikevaihdon kehitys osoittaa, että alan kasvu oli nopeaa 1990-luvun jälkipuoliskolla. Tämä johtui siitä, että yksityiset yritykset ja valtion virastot ja laitokset ulkoistivat vilkkaasti henkilöstöruokaloitaan. 2000-luvulla kehitys on ollut vaisumpaa, mikä on johtunut kunta-alan ruokahuollon hitaasta ulkoistamiskehityksestä ja taloudellisesta taantumasta. Tilastokeskuksen yritystilastojen mukaan catering-alan toimipaikkojen liikevaihdon määrä ja henkilöstö kääntyivät kuitenkin nousuun vuosina 2015-16 (Kuvio 5).

Kunnissa ulkoistamisen kehitystä voitaisiin vauhdittaa siten, että palvelujen järjestäjät saisivat valtiolta laskennallisen noin kahdeksan prosentin piilevän arvolisäveron palautuksen verottoman oppilaitosruokailun ostopalveluista samaan tapaan kuin sosiaali- ja terveydenhuollon ateriapalveluissa. Syynä on, että Suomessa koulu- ja opiskelijaruokailu, jotka muodostavat annosmäärillä mitattuna yli 50 prosenttia kuntien ateriapalvelusta, on arvonnalisäverolain mukaan arvonnalisäverotuksen ulkopuolella. Tämä koskee perusopetusta, toisen asteen lukio- ja ammatillista opetusta.⁶

⁶ Korkeakouluopiskelijoiden ruokailu poikkeaa perusasteen ja toiseen asteen oppilaiden ateriapalveluista kuitenkin siten, että heidän ruokailuaan tuetaan valtion varoin osana opintotukijärjestelmää, jolloin ateriatuki alentaa opiskelijalta aterista perittävää hintaa.

Kuvio 5

Henkilöstö- ja laitosruokailun ja ateriapalvelun (Nace 555 ja 562) yritystoimipaikkojen henkilöstön ja reaalisen liikevaihdon kehitys 1993-2016 (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri (2003-2012), Alueellinen yritystoimintatilasto (2013-16), Tilastokeskus).



Julkisyhteisöjen kiinteistöpalvelujen markkinat

Kuntien ja kuntayhtymien, valtio-organisaation ja julkisyhteisöjen suoraan omistamien rakennusten (43 913 kpl) kerrosala oli Tilastokeskuksen rakennuskantatilaston mukaan asuinrakennukset mukaan lukien 46 miljoonaa neliömetriä vuonna 2016. Ilman asuinrakennuksia *julkisten rakennusten* kerrosala oli 38 miljoonaa neliömetriä. Luvut eivät sisällä kuntaenemmistöisten yhtiöiden omistamien rakennusten kerrosalaa, koska niiden määrää ei voida erottaa rakennuskantatilastossa valtioenemmistöisten kilpailutaloudessa toimivien yritysten kerrosalasta.

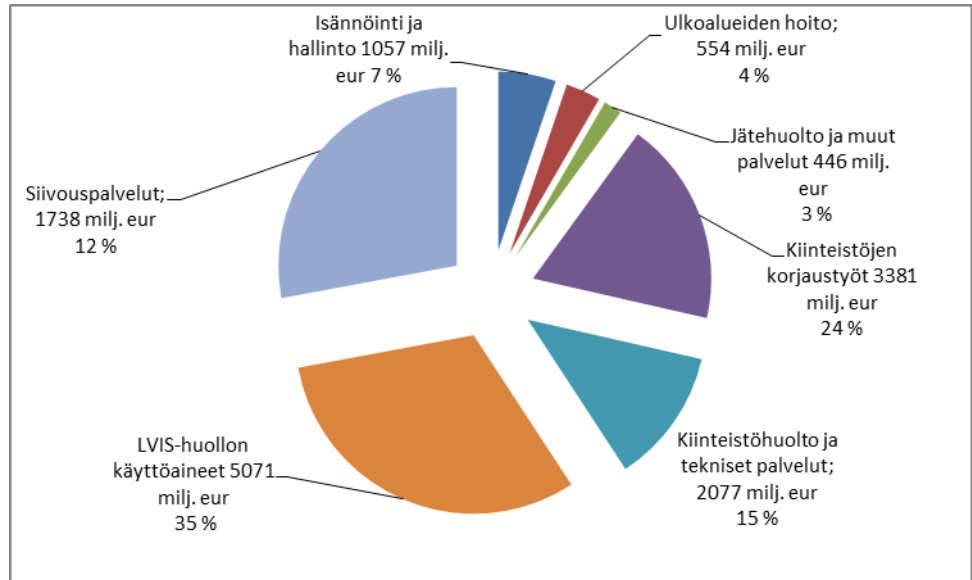
Suomen koko rakennuskannasta julkisyhteisöjen suoraan omistettujen rakennusten kerrospinta-ala oli 22 prosenttia vuonna 2016, jos asuinrakennuksia ei oteta lukuun. Siitä kuntayhteisöjen osuus oli 19 prosenttiyksikköä ja valtion kolme prosenttiyksikköä. Näin ollen etenkin kuntien kiinteistöpalvelut ovat yksityisille palveluntuottajille merkittävä potentiaalinen markkina-alue. Osasyynä on, että kuntien kiinteistöpalvelujen ulkoistaminen on edennyt hitaasti verrattuna valtion laitoksiin ja virastoihin yksityisen alan ulkoistamiskehityksestä puhumattakaan.

Valtion, kuntien ja kuntayhtymien suoraan omistamien julkisten rakennusten laskennalliset ylläpidon kustannukset olivat yhteensä 2,5 miljardia euroa vuonna 2016, kun asuinrakennuksia ja julkisomisteisten yhtiöiden kiinteistöjä ei oteta lukuun. Kustannuksista siivous oli 700 miljoonaa euroa. Kiinteistöhuolto, tekniset palvelut ja ulkoalueiden hoito olivat 380 miljoonaa euroa ilman LVIS-alan käyttöaineita. Kiinteistöjen korjaustyöt olivat arviolta 460 miljoonaa euroa. Isännöinnin ja hallinnon palvelujen osuus oli noin 130 miljoonaa euroa ilman asuinrakennuksia.

Kuntien kiinteistöpalveluissa siivouksella on suuri merkitys. Tämä on tulosta siitä, että toimitilojen puhtaanapidon tärkeys korostuu erityisesti sairaaloissa ja muissa terveydenhuollon rakennuksissa, sosiaalihuollon palvelurakennuksissa sekä kouluissa ja muissa

opetusrakennuksissa. Lisäksi näiden rakennustyyppien osuus kuntayhteisöjen kiinteistöjen kerrosalasta on muutoinkin melko suuri. Erilaisesta palvelutuotanto- ja kiinteistörakenteesta johtuen eri kiinteistöpalvelujen painopistealue voi kuitenkin vaihdella eri kunnissa ja kuntayhtymissä.

Kuvio 6 Julkisyhteisöjen julkisten rakennusten laskennalliset ylläpidon kustannukset vuonna 2016 ilman asuinrakennuksia, miljoonaa euroa (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith).



Kiinteistöpalvelujen ulkoistukset ja ostopalvelut

Kiinteistöpalvelujen ostopalveluista ja ulkoistuksista ei ole olemassa tarkkoja tilastotietoja, mutta Tilastokeskuksen kuntayhteisöjen talous- ja toimintatilastojen pohjalta päätellen kunta-alan ostopalvelut ja ulkoistukset olivat arviolta 800 miljoonaa euroa vuonna 2016, jos liikelaitosten ostopalvelut arvioidaan mukaan. Summa sisältää myös julkisyhteisöjen omistamilta yhtiöiltä ostetut palvelut. Ostopalvelujen merkitys on suurinta kuntien kiinteistöhuollossa ja teknisissä palveluissa, ulkoalueiden hoidossa, rakennusten kunnossapitotöissä sekä jätehuollossa.

Virastojen, koulujen ja sosiaali- ja terveydenhuollon palvelulaitosten siivouksessa ulkoisten palveluntuottajien merkitys on paljon pienempää. Julkisten hankintojen ilmoituskanava HILMAan perustuvien tilastojen mukaan siivouksen ostopalveluja koskevat hankintapäätökset olivat kunta-alalla runsaat 90 miljoonaa euroa vuonna 2017, eli noin 15 prosenttia kuntayhteisöjen kiinteistöjen laskennallisista runsaan 630 miljoonan euron siivouskustannuksista ilman asuinrakennuksia. Kyselytutkimusten mukaan noin viidesnes kuntien siivouksesta on ulkoistettu.

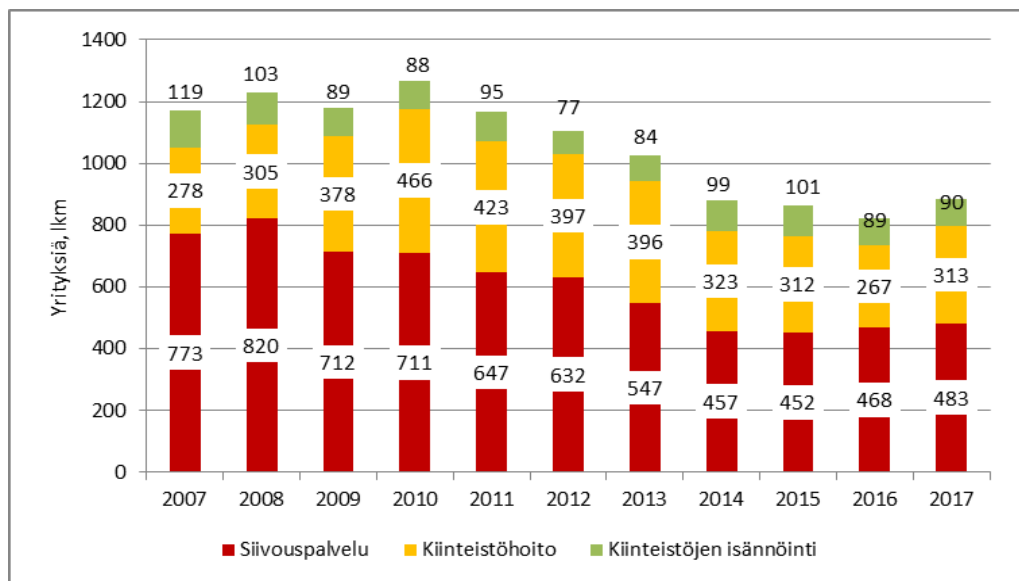
Sairaaloissa ja muissa terveydenhuollon palvelulaitoksissa ostopalvelujen kehitys on ollut hidasta, joskin SoTe-uudistus voi tuoda tähän muutoksia. Mahdollisen SoTe-uudistuksen myötä maakunnalliset markkinoilla palvelujaan asiakkaanvalinnan pohjalta tarjoavat terveyden- ja sosiaalihuollon palvelulaitokset joutuvat tehostamaan toimintaansa. Ostopalvelujen on arveltu lisääntyvän muissakin kiinteistöpalveluissa. Ostopalvelut tai kiinteistöpalvelujen kokonaan ulkoistaminen mahdollistavat paremmin erikoispalvelujen saannin ja uudet palveluinnovaatiot.

Yksityinen tarjonta

Kiinteistöalan yritystoimipaikat työllistivät 67 000 työntekijää vuonna 2016. Liikevaihtoa toimiala tuotti 12,5 miljardia euroa. Vuonna 2016 noin 78 prosenttia työntekijöistä toimi kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla, mutta 73 prosenttia liikevaihdosta kertyi muusta kiinteistötoiminnasta. *Kiinteistöpalvelualoilla* tarkoitetaan tässä yrityksiä, jotka toimivat isännöinnin, kiinteistön hoidon sekä siivouksen toimialoilla. *Muu kiinteistötoiminta* koostuu kiinteistövälityksestä, kiinteistöjen rakennuttamisesta ja kaupasta sekä asuntojen ja kiinteistöjen vuokrauksesta.

Yrityksiä kiinteistöalalla oli 35 150 vuonna 2016. Niistä 7 730 toimi kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla ja 27 420 muussa kiinteistötoiminnassa. Kiinteistöpalvelualan yritysten määrän kasvu on hidastunut 2010-luvulla. Uusia pieniä siivousalan yrityksiä ei perusteta entiseen malliin ja toimintansa lopettaneiden yritysten määrä on ollut viime vuosina suurempi kuin uusien yritysten määrä. Muussa kiinteistötoiminnassa yritysten määrä on lisääntynyt pääasiassa tilastollisista syistä, kun Tilastokeskuksen yritystilastojen kuvausaluetta laajennettiin vuodesta 2013 lukien.

Kuvio 7 Toimintansa aloittaneet kiinteistöpalvelun (Nace:t 6832, 811 ja 812) yritykset Suomessa 2007-2016. (Lähde: Aloittaneiden ja lopettaneiden yritysten tilasto, Tilastokeskus).



Pienyritysvaltaista toimintaa

Yritysprofiililtaan kiinteistöpalveluja tuottavat yritykset ovat pieniä, sillä 64 prosenttia niistä työllisti Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen mukaan alle kaksi henkilöä vuonna 2016. Yhteensä alle kymmenen henkilön mikroyritysten osuus toimialaryhmän työllisyydestä ja liikevaihdosta jäi 21-24 prosenttiin. Pienten yritysten suuresta määrästä huolimatta *kiinteistöpalvelujen tuotanto on keskittynyt suurten yritysten tai konsernien käsiin*. Vuonna 2016 kymmenen suuren yrityksen osuus alan työllisyydestä ja liikevaihdosta oli 45-47 prosenttia.

Leimaa-antavaa yksityisen yritystoiminnan kehitykselle on suurten kiinteistöpalvelualan yritysten kasvu yritysostojen ja fuusioiden kautta ja muuttuminen ylläpitopalvelujen

tuottajista kokonaispalvelujen tuottajiksi, kun toiminta on laajentunut rakennuttamiseen, käyttäjätoimintoihin ja asiantuntijapalveluihin. Tämän lisäksi alun perin erilaisia toimitila- ja käyttäjäpalveluja tuottavien yritysten palvelutarjonta on alkanut lähentyä toisiaan. Esimerkkinä ovat suuret catering-yritykset (Sodexo), jotka ovat laajentaneet tarjontaansa kiinteistöjen ylläpitopalveluihin, kuten siivoukseen.

Kiinteistöpalvelualan monialaisuutta kuvastaa se, että yli 60 prosenttia Kiinteistötyönantajien kyselyihin vuonna 2015 vastanneista yrityksistä toimi useammalla kuin yhdellä suoritealalla toisin sanoen palveluvalikoima kattaa erilaisia kiinteistö- ja toimitilapalveluja. Yleisimpänä päätoimialana olivat kiinteistöjen ja toimitilojen siivous sekä kiinteistöhuolto (perushuoltotehtävät) ja isännöinti. Yleisimpiä sivutoimialoja ovat ulkotilojen hoito, talotekniikka- ja korjauspalvelut, kotisiivous ja erilaiset toimitila- ja käyttäjäpalvelut, kuten vahtimestari- ja vartiointipalvelut.

Kiinteistötyönantajien yrityskyselyjen mukaan myös alihankkijoiden käyttö on varsinakin suurissa yrityksissä yleistä, sillä yli 50 prosenttia kyselyihin vastanneista sijoittui *kiinteistö- ja rakennusalan arvoketjussa* yrityksiin, jotka tuottavat kiinteistöpalveluja loppukäyttäjille ja käyttävät alihankkijoita toiminnassaan. Vajaa kolmannes oli kiinteistöpalveluja loppukäyttäjille tuottavia yrityksiä, jotka eivät käytä alihankkijoita. Loput vastanneista oli muita yrityksiä ja alihankkijoita, jotka tarjoavat palvelujaan muille saman toimialan yrityksille.

Taulukko 1 Yritykset henkilöstön kokoluokittain varsinaisissa kiinteistöpalveluissa (Nace 81 ml. maisemahoito, pl. isännöinti) 2016 (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus).

Henkilöstön kokoluokka, työntekijää	Yrityksiä, lkm	Osuus yrityksistä, %	Osuus henkilöstöstä, %	Osuus liikevaihdosta, %
Alle 2	4 962	64,2	6,0	7,8
2-9	2 165	28,0	15,0	16,5
<i>Mikroyritykset</i>	<i>7 127</i>	<i>92,2</i>	<i>21,0</i>	<i>24,3</i>
10-19	322	4,2	8,1	8,3
20-49	203	2,6	11,6	11,0
50-249	72	0,9	11,9	12,0
250-	10	0,1	47,3	44,5
Yhteensä	7734	100,0	100,0	100,0

Muussa kiinteistötoiminnassa alle kahden henkilön yritysten osuus yrityskannasta oli 92 prosenttia. Pienten yritysten suuri määrä johtuu siitä, että muuhun kiinteistötoimintaan luetaan asunto- ja kiinteistöyhtiöitä sekä kiinteistöjen kauppaa ja vuokrausta harjoittavia yrityksiä, joilla on erittäin vähän palkattua henkilökuntaa suhteessa liikevaihtoon tai taaseen loppusummaan. Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen mukaan alle kymmenen henkilön mikroyritysten osuus henkilöstöstä ja liikevaihdosta nousi toimialan luonteesta johtuvien syiden takia kuitenkin 50-56 prosenttiin.

Taulukko 2 Yritykset henkilöstön kokoluokittain muussa kiinteistötoiminnassa (Nace 68 pl. kiinteistöjen rakennuttaminen, ml. isännöinti) 2016 (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus).

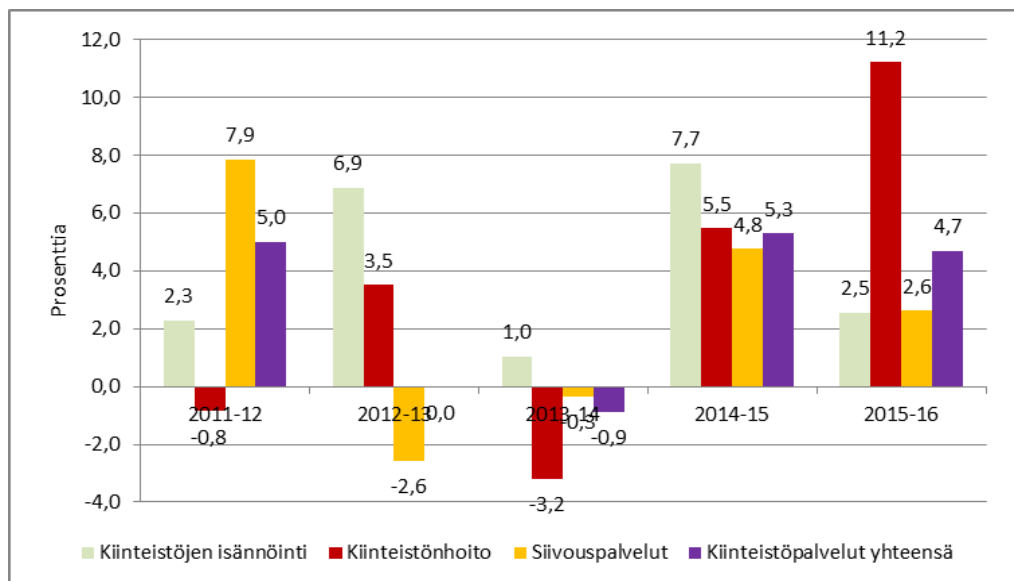
Henkilöstön kokoluokka, työntekijää	Yrityksiä, lkm	Osuus yrityksistä, %	Osuus henkilöstöstä, %	Osuus liikevaihdosta, %
Alle 2	25 326	92,4	19,4	37,9
2-9	1 784	6,5	30,5	18,1
<i>Mikroyritykset</i>	<i>27 110</i>	<i>98,9</i>	<i>49,9</i>	<i>56,0</i>
10-19	170	0,6	10,9	5,5
20-49	106	0,4	15,5	18,9
50-249	30	0,1	15,5	17,6
250-	4	0,0	8,1	2,0
Yhteensä	27420	100,0	100,0	100,0

Liikevaihto ja kannattavuus nousussa

Kiinteistöpalvelualan *toimipaikkojen* henkilöstö väheni kokonaisuudessaan kuusi prosenttia ja reaalin liikevaihdon määrä kahdeksan prosenttia vuosina 2013-16. Suhteellisesti ripeintä liikevaihdon kasvu oli kiinteistöhoidossa, mutta määrällinen kasvu oli suurinta siivouspalvelussa. Siivouksessa osa työllisyyden kasvusta voi jäädä pimentoon, jos työvoiman tarve on katettu koti- ja ulkomaisella vuokratyövoimalla. Isännöinnissä henkilöstö väheni tarkasteluajanjaksolla kaksitoista prosenttia, kun taas liikevaihto kuitenkin kasvoi 2-3 prosenttia.

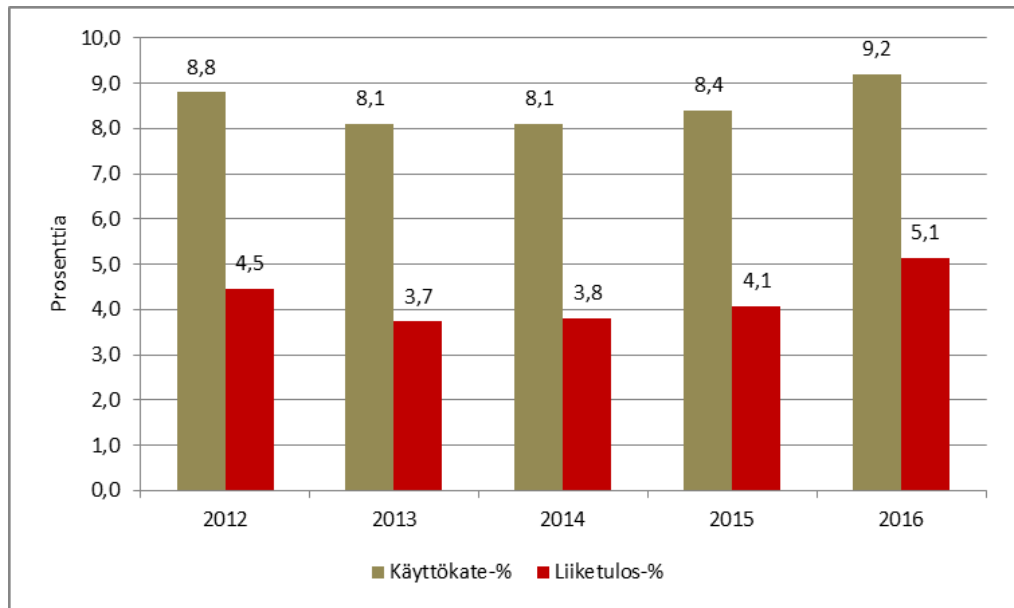
Yritystasolla tarkasteltuna liikevaihdon kasvu oli kiinteistöpalveluissa ja kiinteistöalalla ylipäätään vaimeaa vuosina 2012-14 lukuun ottamatta isännöintitoimintaa, jossa suhdanteet eivät vaikuttaneet liikevaihdon kehitykseen. Vuonna 2015 liikevaihto lähti nousuun myös kiinteistöhoidossa ja siivouksessa ja kasvu on jatkunut kaikilla toimialoilla vuonna 2016. Elinkeinoelämän Keskusliitto EK:n suhdannebarometrin mukaan suhdan-netilanne on kiinteistöpalveluissa hieman tavanomaista parempi, mutta suhdanteiden arvioidaan vahvistuvan edelleen vuoden 2018 aikana.

Kuvio 8 Liikevaihdon kasvu kiinteistöpalvelualan (Nace:t 6832, 811, 812) yrityksissä 2011-2016, prosenttia. (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri (2008-12), yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto (2013-15), Tilastokeskus).



Vuosia 2015-16 koskevat Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastot osoittavat, että *kannattavuus* olisi lähtenyt nousuun siivouksen ja kiinteistöhoidon toimialoilla, jos kannattavuutta mitataan suhteuttamalla käyttökate tai liike-tulos liiketoiminnan tuottoihin. Käyttöprosentilla mitattuna alan yritysten keskimääräinen kannattavuus oli jo aiemmin suositusarvojen sisällä, mutta nyt myös keskimääräinen liike-tulosprosentti on noussut tyydyttävälle tasolle. Samalla keskimääräinen omavaraisuusaste on kohentunut ja velkaantuneisuus on vähentynyt.

Kuvio 9 Käyttökate- ja liike-tulosprosentin kehitys (keskiarvot) kiinteistöpalveluissa (Nace:t 6832, 811, 812) 2012-16, prosenttia liiketoiminnan tuotoista (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastot, Tilastokeskus⁷).



⁷ Yritystutkimusneuvottelukunta YTN on antanut käyttökateprosentille suositusarvoja, jotka ovat teollisuudessa 10-25, kaupassa 2-10 ja palvelualoilla 5-15. YTN:n ohjearvot liikevoittoprosentille ovat seuraavat: yli 10 % = hyvä, 5-10 % = tyydyttävä ja alle 5 % = heikko.