



INVEST IN FINLAND

KIINTEISTÖPALVELUT ry

# **Kiinteistöpalvelut Suomessa – yritystoiminta, markkinat ja keskeiset kehityslinjat**

---

5. kesäkuuta 2006



INVEST IN FINLAND

## Sisältö

---

|   |   |
|---|---|
| Johdanto  | 3 |
| Kiinteistö- ja rakennusalan kansantaloudellinen asema | 4 |
| Kiinteistöpalvelujen markkinat                        | 5 |
| Kuntien kiinteistöpalvelut                            | 7 |
| Kasvavat yksityiset kiinteistöpalvelujen markkinat    | 8 |
| Yksityinen tarjonta                                   | 8 |

---

# Kiinteistöpalvelut Suomessa – yritystoiminta, markkinat ja keskeiset kehityslinjat

## Johdanto

Kiinteistöklusterin muodostavat toimialat ovat Suomessa nyt mielenkiintoisessa kehitysvaiheessa. Käsillä olevan Kiinteistöpalvelut ry:n ja Invest in Finlandin teettämän raportin tarkoituksena on tuottaa ajantasaista ja kattavaa tietoa kiinteistöpalvelujen kansantaloudellisesta asemasta, palvelujen markkinoista, työllisyyden rakenteesta, alan yritystoiminnasta sekä yritysten taloudellisesta asemasta.

Kiinteistöpalvelujen ja niiden tuottamisen suhteen Suomessa on meneillään monia kehitystrendejä, joka voivat merkitä uusia liiketoimintamahdollisuuksia palveluja tuottaville yrityksille. Markkinoiden orgaanista kasvua on odotettavissa etenkin kuntapuolella ja niillä yksityisillä toimialoilla kuten teollisuudessa, jossa kiinteistöjen ylläpitopalvelut hoidetaan vielä pitkälti omana työnä. Kasvun taustalla on kiinteistöjä käyttävien yritysten ja yhteisöjen oman ylläpitohenkilöstön eläköityminen, kaluston vanheneminen ja tarve keskittyä ydintoimintoihin.

2000-luvulla merkitystään kasvattaneita uudentyyppisiä palveluja ovat kiinteistö- ja toimitilajohtamiseen liittyvät osaamisintensiiviset palvelut. Niistä toivotaan kasvualustaa kiinteistöpalveluja tuottaville yrityksille, jos kiinteistöjen käyttäjät alkavat ulkoistaa laajalti palvelujohtamistaan oman organisaation ulkopuolelle. Kiinteistöjen ylläpidon järjestämisen ohella erilaiset toimitiloihin liittyvät käyttäjäpalvelut ovat kasvattaneet merkitystään. Keskeisiä käyttäjäpalveluja ovat catering-palvelut ja turvapalvelut, joista etenkin turvapalvelujen kysyntä on kovassa kasvussa.

Selvityksen on laatinut tutkija Pekka Lith, Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith. Selvitystyötä ovat ohjanneet toimitusjohtaja Juhana Olkkola, Kiinteistöpalvelut ry ja Sari Toivonen, Invest in Finland.

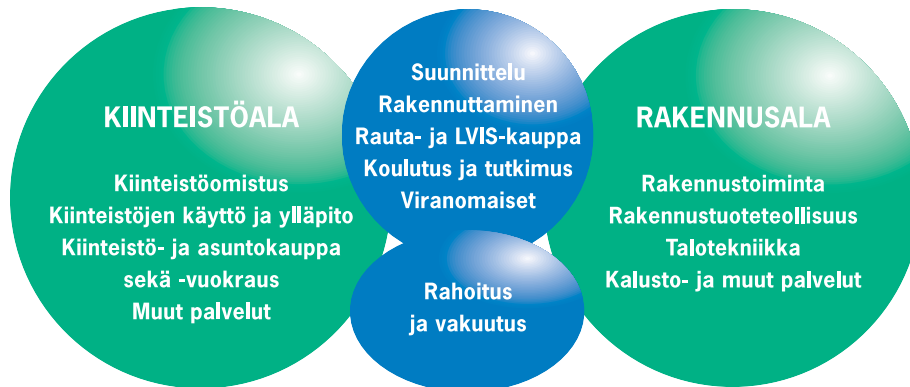
**Kiinteistöpalvelut ry** on kiinteistöpalveluyritysten työmarkkina- ja elinkeinopoliittinen etujärjestö. Liitossa on jäseninä noin 350 yritystä, joiden palveluksessa on noin 30 000 alan työntekijää ja toimihenkilöä.

**Invest in Finland** perustettiin vuonna 1992 edistämään ulkomaisia suoria sijoituksia Suomeen. Organisaatio neuvoa ja auttaa ulkomaisia yrityksiä sijoittautumisessa sekä tuottaa ajankohtaista tietoa Suomen investointiolosuhteista ja liiketoimintaympäristöstä. Toimintaa rahoittaa kauppa- ja teollisuusministeriö.

## Kiinteistö- ja rakennusalan kansantaloudellinen asema

Yli 70 prosenttia Suomen kansallisvarallisuudesta (560 mrd. euroa) perustuu rakennettuun ympäristöön. Kiinteistö- ja rakennustoiminnan arvo ylittää tukipalveluineen vuositasolla arvioituna noin 50 miljardiin euroon ja toiminta työllistää noin neljänneksen maamme työllisestä työvoimasta. Ala on kuitenkin siirtymässä kahdesta erillisestä kiinteistöjen ylläpitoon ja rakentamiseen liittyvästä kulttuurista yhtenäiseen rakenteiden ja tilan hallinnan kulttuuriin, jossa kilpailua käydään kiinteistö- ja rakennustuotteiden ja palvelujen laadulla ja palvelukokonaisuuksilla.

### KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALA ALATOIMIALOITTAIN. (LÄHDE: VTT)

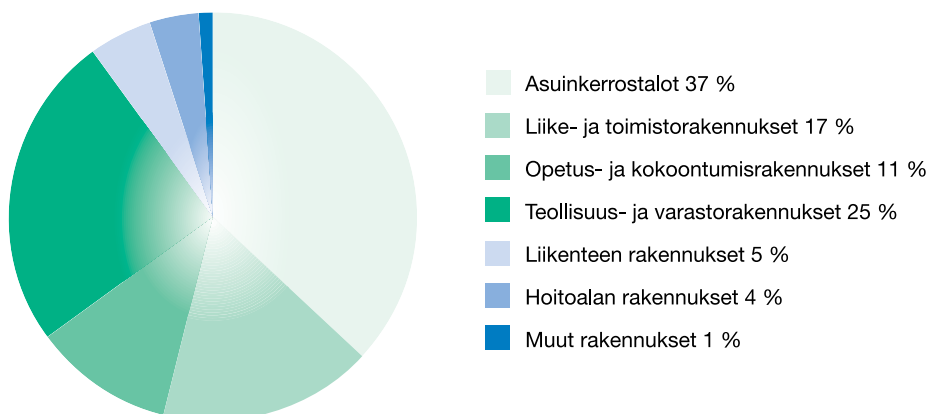


Merkittävä osa rakennetusta ympäristöstä koostuu talonrakennuksista. Vuonna 2004 Suomessa oli lähes 1,4 miljoonaa talonrakennusta, joiden kerrosala nousi lähes 400 miljoonaan neliometriin. Siten jokaista suomalaista kohden laskettuna rakennettua kerrosalaa on 75 neliometriä. Jos pääasiassa yksityisten henkilöiden (kotitalouksien) omistamia pienasuintaloja\* ei oteta huomioon, oli asuinkerrostalojen ja muiden talonrakennusten kerrosala 230 miljoonaa neliometriä. Pienasuintaloja ovat mm. omakotitalot, rivi- ja paritalot sekä vapaa-ajan rakennukset.

Rakennuskanta on melko nuorta, sillä noin 55 prosenttia siitä on rakennettu vuoden 1970 jälkeen ja peräti 40 prosenttia on rakennettu vuoden 1980 jälkeen. Omistajatyypeittäin katsottuna yli 40 prosenttia rakennustemme kerrosalasta on asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallussa, jos omakotitaloja ja rivi- ja paritaloja ei oteta huomioon. Yksityiset yritykset ja rahoituslaitokset omistavat kerrosalasta neljänneksen. Julkisyhteisöjen ja niiden omistamien liikelaitosten ja yritysten hallinnassa on noin viidennes kerrosalasta.

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

### RAKENNUSTEN (PL. PIENASUINTALOT) KERROSALAT (NELIÖMETRIÄ) RAKENNUSTYYPEITTÄIN 2004, PROSENTTIA. (LÄHDE: RAKENNUSKANTATILASTO, TILASTOKESKUS.)\*



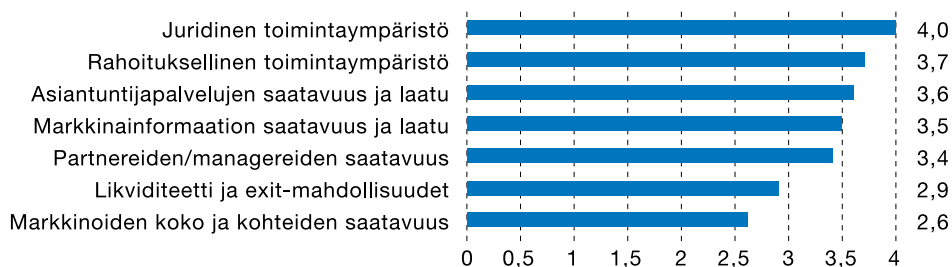
\* Ei sisällä omakotitaloja eikä rivi- ja ketjutaloja.

Rakentamisen näkymät ovat valoisat, sillä ripeähkö talouskasvu ja ulkomaankaupan piristyminen ovat kasvattaneet teollisuuden investointeja. Kotitalouksien myönteiset tulevaisuuden odotukset ovat sen sijaan ylläpitäneet asuinrakentamista. Lisäksi kaupan rakennemuutos on lisännyt liiketilojen kysyntää. Toimistotilojen kysynnän puolella on ollut sitä vastoin hiljaisempaa, sillä toimistotiloista on markkinoilla ylitarjontaa. Julkisten palvelurakennusten rakentaminen on keskittynyt kasvukeskuksiin. Kasvukeskusten ulkopuolella rakentamista ovat jarruttaneet kuntatalouden rahoitusongelmat.

Suomen kansantalouden vakaa kehitys ja kiinteistösijoitusten kilpailukykyiset tuotot ovat lisänneet kiinteistökauppojen määrää ja houkutelleet maahamme myös ulkomaisia sijoittajia. Ulkomaisten sijoittajien silmissä Suomen asemaa ovat parantaneet hyvä juridinen ja rahoituksellinen toimintaympäristö, asiantuntijapalvelujen saatavuus ja hyvä markkinainformaatio. Jatkossa kiinteistökauppojen volyymia voi lisätä julkisyhteisöjen aikaisempaa merkittävämpi asema kiinteistöjen myyjänä.

Yleisenä kehityssuuntana on kiinteistöalan monimuotoistuminen, mikä on lisännyt uudentyyppisten palvelujen tarvetta. Tämä on tulosta toimitilojen käyttäjien tarpeesta keskittyä ydintoimintaansa. Esimerkkejä uusista palvelutoiminnoista ovat toimitiloihin liittyvät käyttäjäpalvelut kuten catering-palvelut ja turvapalvelut. Toteutunut kehitys on parantanut etenkin kokonaispalveluja tuottavien kiinteistöalan yritysten kilpailuasemia. Kiinteistökauppojen vilkastuminen on näkynyt myös toimitilavälityksen, kiinteistöjen arvioinnin ja muiden asiantuntijapalvelujen kysynnän kasvuna.

**SUOMEN KIINTEISTÖMARKKINOIDEN HOUKUTTELEVAUS VERRATTUNA MUIHIN EUROOPPALAISIIIN MARKKINOIHIN, PISTEJAKAUMALLA 1-5. (LÄHDE: KTI MARKKINAKATSAUS KEVÄT 2005)**



**Kiinteistöpalvelujen markkinat**

Asuinkerrostalojen ja muiden rakennusten ylläpidon laskennalliset kokonaiskustannukset olivat vuonna 2004 arviolta vajaat kymmenen miljardia euroa, jos pienasuintaloja (omakotitalot, pari- ja rivitalot) ei oteta huomioon. Tästä summasta varsinaiset kiinteistöhoito- ja kunnossapidon palvelut muodostavat lähes kaksi kolmasosaa ja lämpö-, sähkö- ja vesihuollon jakeluyhtiöille maksetut korvaukset käyttöaineista runsaan kolmanneksen. Käyttöaineiden merkitys korostuu etenkin asuinkerrostaloissa ja teollisuusrakennuksissa.

Kiinteistöjen laskennallisten siivouspalvelujen arvo on noin 1,7 miljardia euroa. Summa ei ole yhtä kuin Suomen siivouskustannukset, sillä kiinteistöjen siivous ei sisällä rakentamiseen liittyvää rakennussiivousta, kotitaloussiivousta taikka liikennevälineiden siivousta. Kaupallisen siivouksen osuus kiinteistöjen siivouskustannuksista on kasvanut nopeasti 1990-luvulta lukien. Tämä johtuu palvelujen ulkoistamisesta valtiolla ja ostopalvelujen kasvusta yksityisellä alalla. Kaupallisen siivouksen osuus kiinteistöjen siivouskustannuksista on noin 50 prosenttia.

Kiinteistöhoito- ja -huollon sekä ulkotilojen hoidon laskennalliset kustannukset ovat yhteensä noin 5,5 miljardia euroa, jos pienasuintalojen ylläpidon kustannuksia ei lasketa mukaan. Summasta palvelutyön arvioidut kustannukset olivat 2,2 miljardia euroa ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita (3,3 mrd. euroa). Kiinteistöhoitolla ja -huollolla tarkoitetaan tässä kiinteistöjen yleishoitoa, erityislaittehuoltoa sekä lämpö-, sähkö- ja vesihuoltoa. Kiinteistöhoito- ja -huollon kustannukset korostuvat erityisesti asuinkerrostaloissa ja teollisuusrakennuksissa.

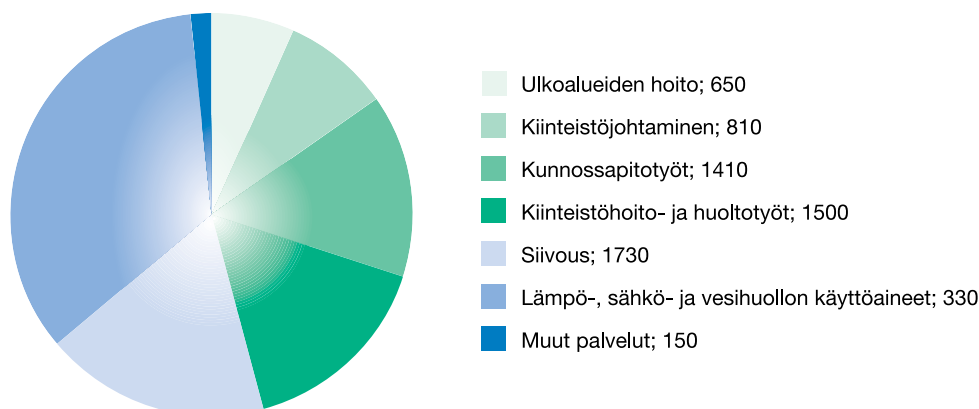
Operatiivisen kiinteistöjohtamisen palvelujen arvo on arviolta noin 0,8 miljardia euroa. Se on tässä selvityksessä arvioitu ottaen huomioon kiinteistöjen hallinnon ja isännöinnin laskennalliset kustannukset. Operatiivisen kiinteistöjohtamisen palvelujen arvo on yli kymmenen prosenttia varsinaisten kiinteistöpalvelujen arvosta, joka on 6,3 mrd. euroa ( ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita ja pienasuintalojen palveluja). Rakennustyypeittäin tarkasteltuna kiinteistöjohtamisen (isännöinnin) arvo on suurinta asuinkerrostaloissa ja teollisuuden kiinteistöissä.

Asuinkerrostalojen ja muiden rakennusten laskennalliset kunnossapitokustannukset olivat noin 1,4 miljoonaa euroa vuonna 2004, kun pienasuintalojen osin melko laaja-alaista kunnossapitotyötä ei oteta huomioon. Kunnossapitotöiden merkitys on kasvanut rakennuskannan kasvun ja sen vanhenemisen seurauksena. Kunnossapitotyöt ovat asuinkerrostaloissa merkittävin kiinteistöpalvelu. Kunnossapitotyöt hoidetaan muissa

kiinteistöissä kuin pientalouksissa ja maatalousrakennuksissa pääosin ulkopuolisilla palveluntuottajilla, jotka voivat olla päätoimialtaan rakennusyrityksiä.

**KIINTEISTÖJEN LASKENNALLISET YLLÄPIDON KUSTANNUKSET VUONNA 2004 ILMAN PIENASUINTALOJA, MILJOONAA EUROA.\***

(LÄHDE: RAKENNUSKANTATILASTO, TILASTOKESKUS; SUUNNITTELU- JA TUTKIMUSPALVELUT PEKKA LITH)



\* Kuviossa ns. muut palvelut koostuvat lähinnä jätehuollosta.

Laveasti määriteltynä kiinteistöpalvelut ovat osa toimitilapalveluja, joihin luetaan myös käyttäjäpalvelut. Käyttäjäpalveluilla tarkoitetaan toimitilojen käyttäjille suunnattuja tukipalveluja. Esimerkkejä tärkeistä käyttäjäpalveluista ovat catering-palvelut sekä vartiointi- ja turvallisuuspalvelut. Muita käyttäjäpalveluja ovat mm. aulaemäntä- ja puhelinvaihdopalvelut. Käyttäjäpalvelujen markkinoita on vaikea arvioida, koska niiden kysyntää ei voida arvioida laskennallisesti rakennuksen tai kiinteistön ominaisuuksista kuten ylläpitopalvelujen osalta on voitu tehdä.

Jonkinlaisen käsityksen catering-alan markkinoista antaa se, että vuonna 2005 Suomen henkilöstöravintoloissa ja julkisissa palvelulaitoksissa tarjottiin yli 480 miljoonaa ruoka-annosta. Merkillepantavaa on, että yritysten henkilöstöravintoloiden aterioiden osuus on 80 prosenttia hoidetaan ulkopuolisten palveluntuottajien toimesta mutta julkisten palvelulaitosten aterioiden osuus vain 15 prosenttia. Yksityisen toiminnan laajuutta kuvaa catering-alan yritystoimipaikkojen liikevaihto, joka on 0,7 miljardia euroa. Liikevaihdon kasvu on kuitenkin hidastunut 2000-luvulla.

**HENKILÖSTÖRAVINTOLOIDEN JA JULKISTEN KEITTIÖIDEN VALMISTAMAT ANNOSMÄÄRÄT VUOSINA 2003-05.**

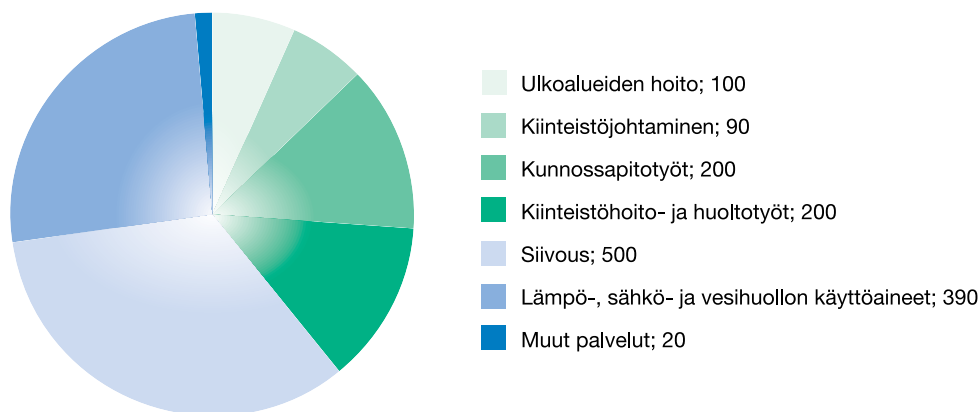
(LÄHDE: ACNIELSENIN SUURKEITTIÖTILASTO.)

|                                     | 2003   | 2004   | 2005   |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| Henkilöstöravintolat, milj. annosta | 61,7   | 61,8   | 60,0   |
| - yritysten omat, %                 | 20,9 % | 19,6 % | 18,5 % |
| - ulkopuolisten hoitamat, %         | 79,1 % | 80,4 % | 81,5 % |
| Julkiset keittiöt, milj. annosta    | 418,6  | 426,2  | 423,6  |
| - julkisen omat, %                  | 85,0 % | 83,8 % | 84,3 % |
| - ulkopuolisten hoitamat, %         | 15,0 % | 16,2 % | 15,7 % |

\*Julkisten keittiön pitäjien itse valmistamien aterioiden määrä oli 357 miljoonaa ruoka-annosta vuonna 2005. Siitä kuntayhteisöjen osuus oli 329 miljoonaa ja valtion laitosten 28 miljoonaa annosta. Valtiolla on omaa ruokahuoltoa vankiloissa ja puolustusvoimissa, mutta nyt siitäkin osa on ulkoistettu. Mm. reserviupseerikoulun ruokahuolto on yksityisen catering-yrityksen (Amica) hallussa.

Vartiointi- ja turvallisuuspalveluissa toimipaikkojen liikevaihto asettuu 0,3 miljardiin euroon. Summa ei kuvaa kuitenkaan koko alan toiminnan arvoa, sillä teollisuuden, yksityisten palvelualojen ja julkisen alan omatoimisesti hoitamien turvapalvelujen arvoa on vaikea arvioida käytettävissä olevien tietojen pohjalta. Käsitteellisesti toimiala on hyvin laaja-alaista, sillä turvapalveluissa yhdistetään palvelutyötä ja teknisin laittein ja järjestelmin tapahtuvaa kohteiden valvontaa. Kaupallisten turvapalvelujen kysyntä on kasvanut kuitenkin nopeasti 1990-luvulta lukien.

**VARTIOINTI- JA TURVAPALVELUALAN YRITYSTOIMIPAIKKOJEN HENKILÖSTÖN JA REAALISEN LIIKEVAIHDON KEHITYS 1995-2004.**  
(LÄHDE: YRITYS- JA TOIMIPAIKKAREKISTERI, TILASTOKESKUS.)



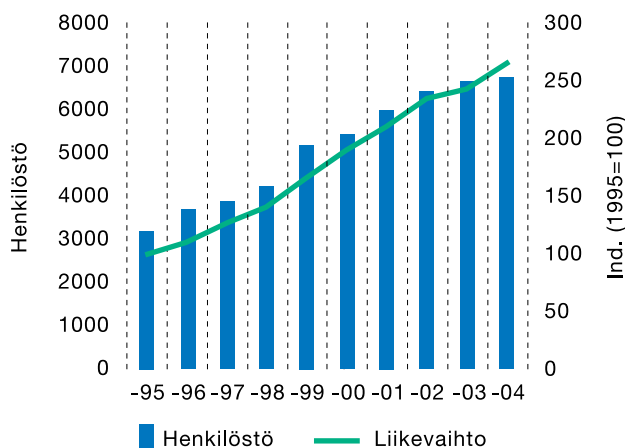
**Kuntien kiinteistöpalvelut**

Kuntien kiinteistöpalvelut muodostavat yksityisille palveluntuottajille uuden markkina-alueen. Kiinteistöpalvelujen ulkoistaminen on edennyt kunnissa toistaiseksi melko hitaasti verrattuna esimerkiksi valtion laitoksiin ja virastoihin puhumattakaan yksityisen alan ulkoistamiskehityksestä. Kuntapuolella markkina on nyt avautumassa. Kokonaisuudessaan kuntien ja kuntayhtymien suoraan omistamien julkisten rakennusten laskennalliset ylläpidon kustannukset olivat 1,5 miljardia euroa vuonna 2004, kun asuinrakennuksia ja kuntaomisteisten liikelaitosten ja yhtiöiden kiinteistöjä ei oteta lukuun.

Kuntien osuus on noin 15 prosenttia kaikkien kiinteistöjen laskennallisista ylläpidon kustannuksista. Ylläpidon kustannuksista siivous on noin 500 miljoonaa euroa. Kiinteistöhoito ja -huolto ja ulkoalueiden hoito muodostavat 700 miljoonaa euroa, josta varsinaisen palvelutyön arvo on 300 miljoonaa euroa ilman käyttöaineita. Lähinnä julkisten rakennusten rakenteisiin liittyvien kunnossapitotöiden kustannukset ovat arviolta 200 miljoonaa euroa. Isännöinnin ja hallinnon palvelujen osuus on noin 100 miljoonaa euroa ilman kuntien omistamia asuinrakennuksia.

Kuntien kiinteistöpalveluissa silmiinpistävää on siivouksen 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.

**KUNTIEN JULKISTEN RAKENNUSTEN LASKENNALLISET YLLÄPIDON KUSTANNUKSET VUONNA 2004 ILMAN ASUINRAKENNUKSIA, MILJOONAA EUROA. (LÄHDE: RAKENNUSKANTATILASTO, TILASTOKESKUS; SUUNNITTELU- JA TUTKIMUSPALVELUT PEKKA LITH)**



## Kasvat yksityiset kiinteistöpalvelujen markkinat

Kiinteistöalan markkinat tarjoavat yksityisille palveluntuottajille uusia liiketoiminnan mahdollisuuksia monella rintamalla. Yritysten markkina-alue laajenee orgaanisesti jo yksinomaan rakennuskannan kasvu kautta. Rakennuskannan kasvu, joka on myönnettyjen rakennuslupien perusteella päätellen lähes 40 miljoonaa kuutiometriä vuodessa, lisää lähivuosina kiinteistöhoidon, huoltotöiden sekä kiinteistöjohtamiseen liittyvien palvelujen tarvetta erityisesti asuinkerrostalojen ja teollisuuden rakennusten puolella, sillä kerrosalan kasvu on näissä rakennustyypeissä ripeää.

Kunnossapitotöitä lisää asuinkerrostaloissa vanhan rakennuskannan korjaustarve. Yritysten markkinaosuudet kasvavat myös siksi, että kiinteistöjen omistajat ja toimitilojen käyttäjät ulkoistavat palvelutoimintojaan ja keskittyvät yhä enemmän omaan ydintoimintaansa. Parhaat kasvumahdollisuudet ovat teollisuusrakennusten ja erityisesti kuntien kiinteistöjen ylläpidossa. Ostopalvelujen arvellaan lisääntyvän lähivuosina kiihtyvällä vauhdilla etenkin kuntien siivouspalveluissa.

Kuntien merkitystä lisää siivouksessa se, että koulujen ja muiden opetusrakennusten sekä sosiaali- ja terveydenhuollon palvelulaitosten ylläpidon kustannuksista siivouksen osuus on merkittävä. Puhtausvaatimukset ovat niissä korkeammat kuin monissa muissa rakennustyypeissä. Kunnat työllistävätkin noin 30 prosenttia siivousalan ammattilaisista. Tällä hetkellä vain 10-15 prosenttia kuntien siivouksesta hoidetaan yksityisinä ostopalveluina. Muissa kiinteistöpalveluissa ostopalvelujen osuus on noin 30 prosenttia, mutta ostopalvelujen merkitys vaihtelee palvelutyypeittäin.\*

Terveydenhuollosta vastaavat pääosin kuntayhtymät. Terveydenhuollossa yksityisten kiinteistöjen ylläpitopalvelujen ennakoidaan kasvavan hitaammin. Siivouksen osalta kehitystä hidastaa se, että työntekijöiden toimenkuviin liittyy avustavaa hoitotyötä. Teollisuuskiinteistöjen ylläpitopalveluissa kehitystä jarruttaa ay-liikkeen vastustus, jonka taustalla on pelko jäsenkadosta ja vaikutusvallan supistumisesta. Oman toiminnan laajuudesta kertoo se, että teollisuus työllistää liki 10 prosenttia maamme siivoojista ja viisi prosenttia kiinteistöhuoltomiehistä.

Kiinteistöalan markkinat kasvavat myös siten, että toiminta kehittyy tai laajenee uusille urille (diversifointi). Uusia palvelutuotteita edustavat kiinteistökauppojen määrän kasvun myötä lisääntyneet kiinteistöjen arviointi-, välitys- ja asiantuntijapalvelut sekä kiinteistö- ja toimitilajohtaminen, jota ollaan mieltämässä yhä selkeämmin omaksi palvelualakseen. Myös toimitilojen käyttäjäpalveluihin liittyy merkittäviä kasvumahdollisuuksia. Tämä kehitys vahvistaa kiinteistöalalla suurten kokonaispalveluja tuottavien yritysten markkina-asemia .

Kunnat muodostavat myös käyttäjäpalveluissa suuren markkinapotentiaalin. Tätä osoittaa esimerkiksi se, että julkisten palvelulaitosten ruokahuollosta 85 prosenttia hoidetaan yhä kuntayhteisöjen omalla työvoimalla. Lupaavimman potentiaalisen markkina-alueen muodostaa oppilaitosten ruokahuolto. Turvallisuuspalvelujen kysyntä kasvaa sitä vastoin kaikilla mittareilla arvioituna sekä yksityisellä että julkisella alalla. Taustalla ovat yhteiskunnan uudet turvallisuustarpeet ja odotukset, joita yrityksillä ja kansalaisilla on turvallisuuden suhteen.

Uutta ajattelua osoittaa myös julkisen ja yksityisen alan kumppanuudesta kehitetty toimintatapamalli, jota kutsutaan elinkaarivastuumalliksi. Siinä julkinen tilaaja, kuten kunta tai valtio hankkii yksityiseltä toimittajalta kokonaispalvelun, joka käsittää tilojen ja muun rakenteen tuottamisen ja toimitilapalvelujen tarjoamisen. Mallin hyvinä puolina ovat kannustinvaikutukset, jotka voivat näkyä mm. rakentamisajan lyhentymisenä ja tilojen toimintavarmuuden parantumisena. Elinkaarivastuumallilla toteutettuja hankkeita on ollut meillä toistaiseksi vain muutamia, mutta kiinnostus niihin on viriämässä.

*\* Erytyslaittehuollossa pääosa töistä teetetään ulkopuolisilla mutta huoltomiestyöt tehdään kuntien omalla työvoimalla.*

## Yksityinen tarjonta

Kiinteistöalan yritykset työllistivät Suomessa 50 000 työntekijää vuonna 2004. Toimiala tuotti kolme miljardia euroa liikevaihtoa. 75 prosenttia työntekijöistä toimii kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla, mutta melkein 70 prosenttia liikevaihdosta kertyy muusta kiinteistötoiminnasta\*.1 Kiinteistöpalvelualoilla tarkoitetaan tässä yrityksiä, jotka toimivat isännöinnin ja kiinteistöhoidon sekä siivouksen toimialoilla. Muu kiinteistötoiminta koostuu kiinteistövälityksestä, kiinteistöjen rakennuttamisesta ja kaupasta sekä asuntojen ja kiinteistöjen vuokrauksesta.

Yrityksiä kiinteistöalalla oli 14 100 vuonna 2004. Niistä 6 100 toimi kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla ja 8 000 muussa kiinteistötoiminnassa. Alan yritysten määrä on kasvanut vauhdilla viimeksi kuluneen kymmenen vuoden aikana. Selityksenä sille on toimintojen ulkoistaminen ja yhtiöittäminen yksityisellä ja julkisella puolella, uusien palvelutuotteiden esiinmarssi ja lainsäädännössä tapahtuneet muutokset. Esimerkki lainsäädäntöteitse kasvaneesta alasta on verovähennysmalliin perustuva kodinhoito- ja kotitaloussiivous. Alalle on perustettu runsaasti pieniä siivousyrityksiä.

85-95 prosenttia kiinteistöalojen yrityksistä työllistää alle viisi työntekijää. Monissa yrityksissä ei ole ollenkaan ulkopuolisista palkattua henkilöstöä, vaan henkilöstö koostuu yrittäjistä ja heidän perheenjäsenistään. Pienten yritysten suuresta määrästä huolimatta erityisesti kiinteistöpalvelujen tuotanto on keskittynyt harvalukuisten suurten konsernien käsiin. Kiinteistöpalveluissa johtavia yrityksiä ovat ISS Palvelut Oy, SOL Palvelut Oy, RTK-Palvelut Oy ja Lassila&Tikanoja Oyj. Sama toimintojen keskittymisilmiö korostuu yhtä selvästi catering-alalla ja turvallisuuspalveluissa.

Merkittävää yksityisen yritystoiminnan kehitykselle on se, että alalle on syntynyt yritysostojen ja –fuusioiden kautta suurempia yrityksiä ja monet yritykset ovat muuttuneet ylläpitopalvelujen tuottajista kokonaispalvelujen tuottajiksi. Myös käyttäjäpalvelujen tuottajat (catering-yritykset) ja perinteiset rakennusliikkeet ovat hakeneet uutta kasvujalustaa kiinteistöjen ylläpitopalveluista. Rakennusliikkeiden kannalta katsoen kiinteistöjen ylläpitopalvelut tasaavat rakennusalan suuria suhdannevaihteluja.

*\* Luvut eivät sisällä aivan kaikkea kiinteistöalan kaupallista toimintaa, kuten kunnossapito- ja käyttäjäpalveluja, joita tuotetaan rakennusalan yrityksissä ja mm. käyttäjäpalveluihin erikoistuneissa yrityksissä kuten catering-alalla ja vartiointi- ja turvallisuuspalvelussa.*

**YRITYKSET HENKILÖSTÖN KOKOLUOKITTAIN KIINTEISTÖPALVELUJA TUOTTAVILLE ALOILLA (TOL:T 7032 JA 747) VUONNA 2004. (LÄHDE: YRITYS- JA TOIMIPAIKKAREKISTERI, TILASTOKESKUS.)**

| Henkilöstön kokoluokka, työntekijää | Yrityksiä, lkm | Osuus yrityksistä, % | Osuus henkilöstöstä, % | Osuus liikevaihdosta, % |
|-------------------------------------|----------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Alle 5                              | 5264           | 85,7                 | 17,9                   | 20,7                    |
| 5-9                                 | 449            | 7,3                  | 7,5                    | 7,9                     |
| 10-49                               | 386            | 6,2                  | 19,7                   | 23,1                    |
| 50-99                               | 24             | 0,4                  | 4,6                    | 4,9                     |
| 100-                                | 16             | 0,3                  | 50,2                   | 44,3                    |
| <b>Yhteensä</b>                     | <b>6139</b>    | <b>100,0</b>         | <b>100,0</b>           | <b>100,0</b>            |

**YRITYKSET HENKILÖSTÖN KOKOLUOKITTAIN MUUSSA KIINTEISTÖTOIMINNASSA (TOL:T 701, 702 JA 7031) VUONNA 2004. (LÄHDE: YRITYS- JA TOIMIPAIKKAREKISTERI, TILASTOKESKUS.)**

| Henkilöstön kokoluokka, työntekijää | Yrityksiä, lkm | Osuus yrityksistä, % | Osuus henkilöstöstä, % | Osuus liikevaihdosta, % |
|-------------------------------------|----------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Alle 5                              | 7477           | 94,2                 | 37,2                   | 36,5                    |
| 5-9                                 | 274            | 3,5                  | 14,2                   | 8,7                     |
| 10-49                               | 169            | 2,1                  | 29,4                   | 14,0                    |
| 50-99                               | 14             | 0,2                  | 7,7                    | 24,0                    |
| 100-                                | 6              | 0,1                  | 11,5                   | 16,7                    |
| <b>Yhteensä</b>                     | <b>7940</b>    | <b>100,0</b>         | <b>100,0</b>           | <b>100,0</b>            |

Uusi kehityspiirre on kiinteistöjen omistuksen ja hallinnan sekä palvelutuotannon kansainvälistyminen. Ulkomaisten yritysten osuus kiinteistöalan markkinoista on 10-15 prosenttia liikevaihdolla mitaten. Alan henkilöstöstä ulkomaalaistaustaiset työllistävät jo viidenneksen. Ulkomaisilla yrityksillä tarkoitetaan tässä yhteydessä yrityksiä, joiden osakepääomasta tai äänivallasta yli 50 prosenttia on suoraan tai välillisesti yhden ulkomaisen tahon hallussa. Tämän lisäksi Suomessa on kasvava joukko ulkomaalaistaustaisten maahanmuuttajien hallitsemia kiinteistöalan yrityksiä.

Alueellisesti kiinteistöalan yksityinen tarjonta on keskittynyt Helsingin seudulle ja maakuntien kasvukeskuksiin, joissa rakennuskanta on suurta sekä rakentaminen ja kiinteistö- ja asuntokauppa vilkasta. Helsingin seudulla yritysten määrän kasvua hidastaa yrityskannan korkea vaihtuvuus, millä tarkoitetaan samanaikaista suurta toimintansa aloittaneiden ja lopettaneiden yritysten määrää suhteessa valitsevaan yrityskantaan. Tämän kehityksen taustalla on kiristynyt kilpailu, toiminnan matala aloittamiskynnys ja heikot yrittäjävalmiudet eräillä kiinteistöpalvelualoilla kuten siivouksessa.

KIINTEISTÖALAN KAIKKI YRITYSTOIMIPAIKAT MAAKUNNITTAIN 2004.

(LÄHDE: YRITYS- JA TOIMIPAIKKAREKISTERI, TILASTOKESKUS.)

|                   | Toimipaikkoja,<br>lkm | Osuus<br>toimipaikoista,<br>% | Osuus henkilöstöstä,<br>% | Osuus liikevaihdosta,<br>% |
|-------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Uusimaa           | 5006                  | 33,9                          | 39,8                      | 56,4                       |
| Varsinais-Suomi   | 1566                  | 10,6                          | 8,0                       | 7,1                        |
| Pirkanmaa         | 1175                  | 8,0                           | 7,3                       | 6,6                        |
| Pohjois-Pohjanmaa | 767                   | 5,2                           | 6,7                       | 4,9                        |
| Lappi             | 646                   | 4,4                           | 3,9                       | 3,7                        |
| Muut maakunnat    | 5590                  | 37,9                          | 34,3                      | 21,3                       |
| <b>Yhteensä</b>   | <b>14750</b>          | <b>100,0</b>                  | <b>100,0</b>              | <b>100,0</b>               |



INVEST IN FINLAND

Kaivokatu 8, 00100 Helsinki  
Puh. 010 773 0300 Faksi 010 773 0301 [www.investinfinland.fi](http://www.investinfinland.fi)

KIINTEISTÖPALVELUT ry

Eteläranta 10, 00130 Helsinki  
Puh. 09 42020 Faksi 09 175 814 [www.kiinteistopalvelut.fi](http://www.kiinteistopalvelut.fi)