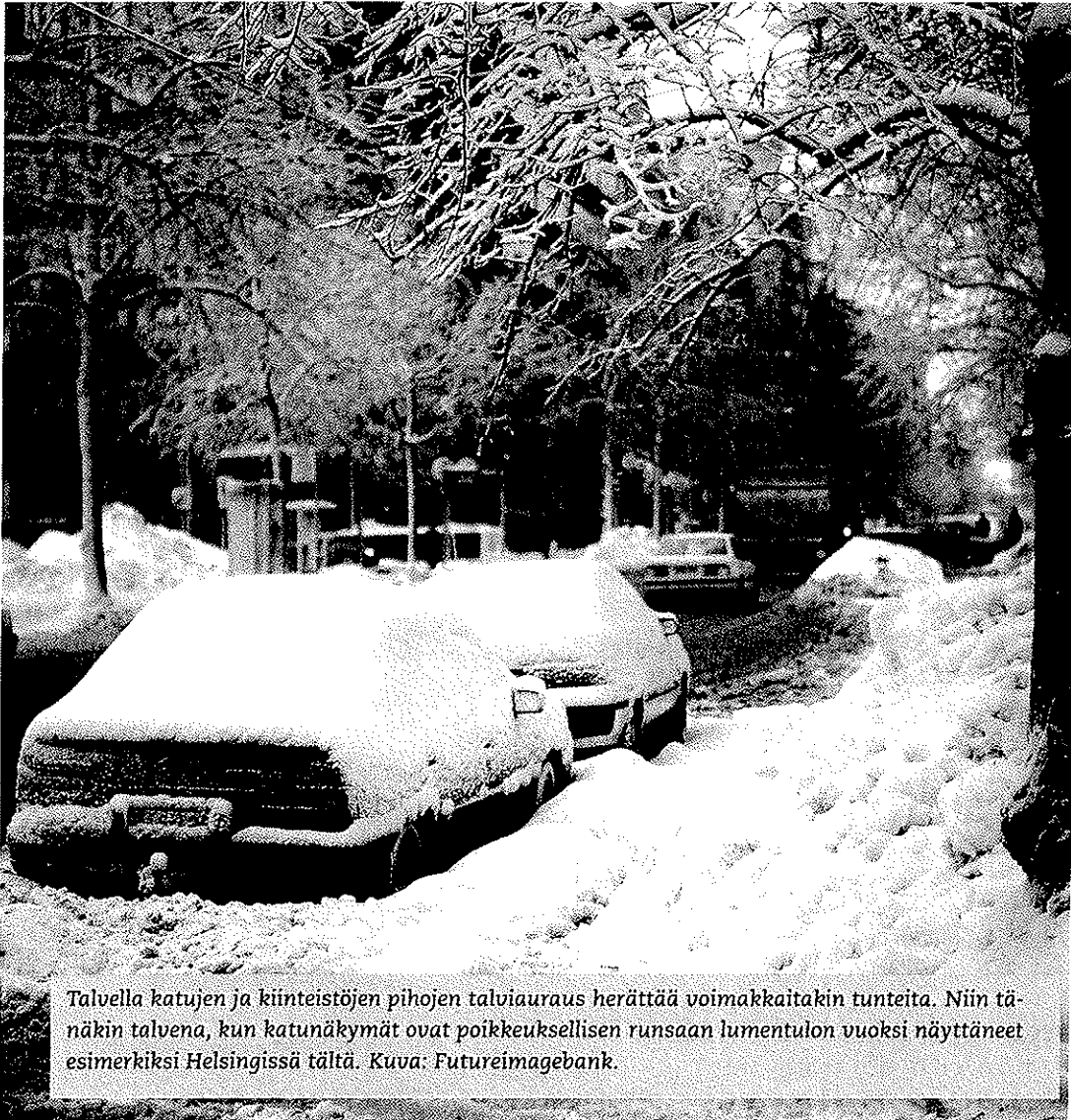


Missä ollaan, minne asettaa kehityksen painopiste?

Kiinteistöpalveluala tutkitutti tuottavuuttaan ja vaikuttavuuttaan

■ Teksti: Hanna Rissanen Kuvat: Futureimagebank ja Aimo Holtari

Kiinteistöpalvelualan yritysten työntekijämäärä on kaksinkertaistunut 1990-luvun alun laman jälkeen. Alan yritykset ovat samalla laajentaneet palvelutarjontaansa asiakkailleen; perinteiset kiinteistöpalvelut ovat niiden liiketoiminnassa nykyisellään vain yksi osa. Järjestönsä Kiinteistöpalvelut ry:n nimissä ala teetätti VTT:llä tutkimuksen selvittääkseen omaa tuottavuuttaan ja vaikuttavuuttaan sekä saadakseen pohjaa kehittää edelleen liiketoimintojaan ja tuottavuuttaan.



Talvella katujen ja kiinteistöjen pihojen talviauraus herättää voimakkaitakin tunteita. Niin tänäkin talvena, kun katunäkymät ovat poikkeuksellisen runsaan lumentulon vuoksi näyttäneet esimerkiksi Helsingissä tältä. Kuva: Futureimagebank.

Kevään ja kesän 2009 aikana toteutetulla tutkimuksella haluttiin ensinnäkin saada aineistoa, jolla tarkentaa kuva toimialan liiketoiminnoista, liiketoimintaympäristöstä ja sen muutoksista sekä nähdä mahdollisia uusia liiketoimintoja.

Tutkimustiedon pohjalta punnittiin myös kiinteistöalan vaihtavuutta asiakastoimialoilla, mutta myös kansantalouden tasolla. Lisäksi toimialan osasektoreiden tuottavuuskehityksistä laaditaan ns. aikasarjat, joihin vertaamalla yritykset voivat peilata omaa tuottavuuskehitystään ja kehitystoimenpiteitään.

Toimintakenttäänään kiinteistöpalveluyrityksillä on yli puolet Suomen kiinteästä kansallisvarallisuudesta. Vuonna 2007 tämän varallisuuden laskettiin olevan 610 miljardia euroa, josta 320 miljardia euroa on

kiinteistöjen muodossa. Kiinteistöjen ylläpitokustannuksista (vuonna 2008 yhteensä 15 miljardia euroa) kiinteistöpalvelut (hallinto, ulkoalueiden hoito, kiinteistöhoito ja siivous) muodostivat 35 prosentin osuuden. Loppu osuus kohdistui lämpöön, veteen ja jätehuoltoon (45 prosenttia) sekä vuosikorjauksiin ja muihin hoitokuluihin (20 prosenttia).

Yksityissektorin luotto palveluiden ostajana vahvin

Koko 1990- ja 2000-luvun ajan kiinteistöpalveluala on noussut työllistäjänä yhä merkittävämmäksi. Vuonna 2008 ala työllisti julkisen sektori mukaan lukien yhteensä noin 105 000 henkilöä, jokseenkin kaksinkertaisen määrän verrattuna 1990-luvun

lama-aikaan. Merkittävänä tekijänä kehityksessä on ollut muiden toimialojen ja julkisen sektorin suuntaus ulkoistaa töitä kiinteistöpalvelualan yritysten hoidettavaksi. Esimerkiksi kuntakohtaisesti tilanne vaihtelee kuitenkin paljon.

- Jotkut ostavat palveluina kaiken, toiset tekevät kaiken omana työnä, Kiinteistöpalvelut ry:n toimitusjohtaja Pia Gramén kuvaa skaalaa asiakassektorilla.

Alan suurimpiin kuuluvan RTK-Palvelu Oy:n toimitusjohtaja, myös Kiinteistöpalvelut ry:n Elinkeinopoliittisen valiokunnan puheenjohtajana toimiva Tauno Maksniemi vaikuttaa pitävän vuokratyövoiman osuuden, penetraatioasteen, nousua kunnissa melkein päselviönä, vaikka toistaiseksi vauhti on ollut verkkainen. Vuonna 2002 esimerkiksi kuntien rakennusten siivouspalve-

luista ostettiin keskimäärin 10 prosenttia, 2007 16 prosenttia. Kiinteistönhoidossa prosenttilukema on sentään hiukan korkeampi, noin 40.

Tutkimuksen mukaan julkinen sektori tuottaa siis vielä kiinteistöpalvelunsa pääosin itse. Osa kunnista ja kaupungeista on perustanut liikelaitoksia tuottamaan kiinteistöpalveluita, joiden toimintatapa lähenee Kiinteistöpalvelut ry:n jäsenyritysten toimintatapaa. Kuntien ja kaupunkien tiukka taloudellinen tilanne ja eläköitymisestä johtuva työvoimapula asettavat ne valinnan eteen, pystytäänkö kiinteistöt hoitamaan omin voimin vai ostetaanko palvelut yksityisiltä markkinoilta.

- Erilaisia vaihtoehtoja mietitään. Kuntayhteenliittymät vain parantavat tilannetta ostojen keskittymisen ja paremman or-

→ JATKUU

TALPET
PESULAKONEET

**MEILTÄ LÖYDÄT
KIINTEISTÖPESULAASI
KAIKKI MITÄ TARVITSET.**

www.talpet.fi

TALOPESULAT OY

Vitikka 1 C, 02630 Espoo
Puh. (09) 6869 750, Fax (09) 6869 7520
info@talpet.fi



"KUN TALOUS TÄSTÄ TOIPUU, KOKO SUOMEN RAKENNE MUUTTUU. PALVELUT OVAT NYT NOUSEMASSA VOIMAKKAAMMIN ESIIN JA SAMALLA NIITÄ ALETAAN MYÖS ARVOSTAMAAN", PIA GRAMÉN USKOO. MUUN MUASSA TEOLLISUUDESSA ON JO NÄKYNYT KEHITYS, JOSSA OMA TEKEMINEN RAJATAAN YDINOSAAMISEEN, MUUT TOIMINNOT OSTETAAN PALVELUINA ULKOPUOLELTA.

- Kiinteistöjen hyvällä ylläpidolla ja oikealla käytöllä vältetään turhia vauriokorjauksia, peruskorjauksia on mahdollista siirtää.
 - Kiinteistöpalvelut ry on kiinteistöalan työnantaja- ja toimialajärjestö, jonka tarkoituksena on olla kiinteistöalan työnantajien työmarkkinapoliittinen edunvalvoja ja neuvonantaja sekä kiinteistöpalveluita tuottavien yritysten ja yhteisöjen elinkeinopoliittinen edunvalvoja.
 - Liitossa on 395 jäsentä, joiden palveluksessa on yli 40 000 alan työntekijää ja toimihenkilöä.
 - Yleisistovien työehtosopimustemme soveltamisalan piirissä on yli 50 000 henkilöä.
- Kiinteistöpalvelut ry:n jäsenet toimivat palveluntarjoajina kiinteistönhuollossa, puhdistus- ja siivoustehtävissä, toimitilapalveluissa, teknisissä palveluissa, talonmiestehtävissä, isännöinnissä ja kiinteistön hallinnointitehtävissä. Jäseniä ovat myös kiinteistönomistajatyönantajat.

→ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

ganisoinnin myötä, Maksniemi ounastelee tulevaisuutta luotavaisin mielin alansa yritysten näkökulmasta.

Yksityisellä sektorilla ja valtionhallinnossa on jo luonnollista toimintamalli ja työnjako, jossa kiinteistöjen omistajat ostavat kiinteistöpalvelut niiden tuottamiseen erikoistuneilta yrityksiltä sen sijaan että tuottaisivat niitä itse.

Vaikuttavuudet esiin vakan alta

Asiakaspuhjan vahvistamiseksi ja mahdollistaakseen palvelutarjonnalleen laajan pohjan kiinteistöpalvelualan on vakuutettava jo olevia ja potentiaalisia asiakkaitaan toimintojensa vaikuttavuudesta. Tauno Maksniemi poimii tutkimukseenkin tukeutuen esiin



"TEEMME ASIAKKAILLEMME LÄHTÖTILAKARTOITUKSIA, PYRIMME OLEMAAN PROAKTIIVISIA", TAUNO MAKNIEMI SANOO. ESIMERKKINÄ HÄN OTTAA ASIAKKAAN ENERGIAKUSTANNUKSISTA. "KATSOMME TASON, MISSÄ OLLAAN, SITTEN ASETAMME TAVOITTEET, ESIMERKIKSI 5- 10 PROSENTIN SÄÄSTÖN ENERGIAKUSTANNUKSISSA TIETYLLE AIKAVÄLILLÄ. MYÖS TILOJEN KÄYTTÄJÄT PITÄÄ SAADA SITOUTUMAAN ENERGIAANSÄÄSTÖPROJEKTIIN".

On perinteinen putkiremonttisuunnitelma:



Sitten on PutkiReformin moderni menetelmä:

- + Voit asua kotonasi koko putkiremontin ajan.
- + Remontti valmistuu viikossa ja aikataulun mukaan.
- + Maksat vähemmän työn laadusta tinkimättä.
- + Takuulla luotettava ja kestävä ratkaisu.



www.putkireformi.fi

PutkiReformi⁺

Koska haluat asua kotonasi.

ajankohtaisen aiheen, energiankulutuksen ja sen kautta vaikutuksen ilmastonmuutoksen torjunnassa.

- Alamme osaaminen on avain energiankulutuksen optimointiin. Kiinteistöihin kuluttavat energian loppukäytöstä 40 prosenttia. Satsauksella kiinteistöpalveluihin on selkeä vipuvaikutus lämmitys- ja korjauskulujen säästämiseksi.

Perusteluina väitteelle Maksniemi tuo esiin yhä monimutkaisimmiksi ja automatisoidummiksi kehittyneet talotekniset ratkaisut. Niiden ylläpito ja hoito vaatii kiinteistöhuoltajilta jo aika pitkää peruskoulutusta. Eikä tulevaisuutta voi laskea pidemmän päälle pelkän peruskoulutuksenkaan varaan.

- Meillekin kehitys asettaa vaatimuksia ammattitaidon kehittämiseen. Kiinteistöpalvelualalla on yleistymässä helpdesk-tyyppinen toiminta, jossa apuna ollaan juuri vaativimmissa tilanteissa.

- Ammattitaitovaatimukset ylipäättään kasvavat, Pia Gramén viittaa myös siivouspuolen teknistymiseen ja vaativuuden lisääntymiseen toisaalta materiaalien, toisaalta erityiskohteiden myötä. Vaativuuden nousun Gramén uskoo merkitsevän mielenkiinnon kasvua alaa kohtaan. Jo syksyllä 2010 tuohon mielenkiintoon voidaan vastata: alalle haluaville - nuorille ja aikuisille, myös muilta aloilta tulijoille - on tarjolla silloin ensimmäistä kertaa mahdollisuus kouluttautua nimenomaan kiinteistöpalvelualan tarpeisiin rakennetun perustutkinnon suorittamiseen.

Myös alan palkkausjärjestelmää on kehitetty ja selkeytetty pitkäjänteisesti. Kiinteistöpalvelualan työntekijöitä koskevan uuden palkkausjärjestelmän tullessa voimaan vuoden 2011 alusta kaikki kiinteistöpalvelualan tehtävät tulevat yhden ja saman palkkausjärjestelmän sovellettavuuden piiriin. Muun

muassa työhön liittyvän tutkimuksen suorittamisesta saatava koulutuslisä sekä työkohteeseen liittyvät olosuhdemääräykset ja vuorovaikutustekijät, jotka palkkausjärjestelmä sisältää, ovat ammatilliseen kehittämiseen kannustavia.

- Alallamme on hyvät etene-
mismahdollisuudet niin siivous- kuin kiinteistöhuoltopuolellakin, Gramén sanoo.

Se mikä motivoi alalle tulleita itsensä kehittämiseen, heijastuu toki myös asiakkaiden saamien palveluiden tasoon, vaikuttavuuteen, jonka Maksniemi sanana määrittelee "oikeiden asioiden tekemiseksi tehokkaasti, arvonluomiseksi asiakkaalle".

Jos kiinteistöhuollon arvonluonnin esimerkkinä voi pitää asiakkaalle koituvia säästöjä muun muassa energiankulutuksessa, siivouksen ja muun kiinteistönhoidon osalta arvonluonnin tulokset voidaan mitata vaikkapa kiinteistön markkina-arvon säilymisenä tai kehityksenä, asiakasyritysten työntekijöiden ja/tai vuokralaisten tyytyväisyytenä ja pysyvyytenä. Ja/tai kilpailukyvyyn ja liikevaihdon kasvuna, johon voi ajatella viittaavan mm. taannoinen Kauppakeskusten käytettävyysselvityksessä esiin tuotu huomio: "Kuluttaja-asiakkaat pitävät kauppakeskusten siisteyttä erittäin tärkeänä viihtyisyyteen vaikuttavana tekijänä". Tai lisääntyneenä turvallisuutena, kun siivouspalvelut liittyvät elintarviketeollisuuden, sairaaloiden, ydinvoimaloiden ym. erityisasiakkaiden toimintoihin.