

Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith  
Projektering och Analys Pekka Lith

---

Pekka Lith

Kiinteistöpalvelut Suomessa  
- yritystoiminta, markkinat ja keskeiset  
kehityslinjat

---

Tutkimuksia ja raportteja 1/2006

Helsinki 28.02.2006

Tiedustelut: Pekka Lith, puh. 050-567 8993, Email: [pekka.lith@kolumbus.fi](mailto:pekka.lith@kolumbus.fi)

## Alkusanat

Kiinteistöpalvelut ovat osa laajempaa kiinteistö- ja rakennusklusteria, jonka kohdealueen, eli talonrakentamisen, maa- ja vesirakennelmien ja muun rakennetun ympäristön osuus Suomen kansallisvarallisuudesta nousee yli 70 prosenttiin. Klusterin muodostavat toimialat ovat Suomessa nyt mielenkiintoisessa tilanteessa. 2000-luvun alun muutaman suvantovuoden jälkeen rakennustuotanto on jälleen kasvussa. Myös kiinteistömarkkinoilla näkymät näyttävät lupaavilta. Tätä osoittaa se, että kiinteistöt kiinnostavat koti- ja ulkomaisia sijoittajia.

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 tarkoitus

Käsillä olevan Kiinteistöpalvelut ry:n ja Invest in Finland:in teettämän raportin tarkoituksena on tuottaa ajantasaista ja kattavaa tietoa kiinteistöpalvelujen kansantaloudellisesta asemasta, palvelujen markkinoista, työllisyyden rakenteesta, alan yritystoiminnasta sekä yritysten taloudellisesta asemasta. Erityisen mielenkiinnon kohteena ovat kasvuyritykset ja tulevaisuuden kasvualat. Kasvumahdollisuuksia selvitetään erityisesti kunta-alalla, jossa yksityisten ostopalvelujen käyttö on vielä vähäistä esimerkiksi valtiosektoriin verrattuna.

Kiinteistöpalvelut ry:lle selvitys toimii eräänlaisena elinkeinopoliittisena pohjapaperina ja perusfaktapakettina, kun laaditaan kiinteistöalaa koskevia toimenpide-ehdotuksia. Invest in Finland:lle selvityksellä tuotetaan materiaalia, jota voidaan hyödyntää esiteltäessä Suomen markkinoita ulkomaisille yrityksille ja sijoittajille. Selvityksen on laatinut tutkija Pekka Lith (Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith). Selvitystyötä ovat ohjanneet toimitusjohtaja Juhana Olkkola (Kiinteistöpalvelut ry<sup>1</sup>) ja investment director Sari Toivonen (Invest in Finland<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> Kiinteistöpalvelut ry on kiinteistöpalveluyritysten työmarkkina- ja elinkeinopoliittinen etujärjestö. Liitossa on jäseninä noin 350 yritystä, joiden palveluksessa on noin 30 000 alan työntekijää ja toimihenkilöä.

<sup>2</sup> Invest in Finland perustettiin vuonna 1992 edistämään ulkomaisia suoria sijoituksia Suomeen. Organisaatio neuvoo ja auttaa ulkomaisia yrityksiä sijoittautumisessa sekä tuottaa ajankohtaista tietoa Suomen investointiolosuhteista ja liiketoimintaympäristöstä. Toimintaa rahoittaa kauppa- ja teollisuusministeriö.

# Sisältö

	<b>sivu</b>
Alkusanat	2
<i>1 Toimialan määrittely ja markkinat</i>	4
1.1 Kiinteistö- ja rakennusklusteri kansantaloudessa	4
1.2 Kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden nykytila	7
<i>2 Kiinteistöpalvelujen markkinat</i>	12
2.1 Kiinteistöpalvelujen käsitteet ja luokitukset	12
2.2 Kiinteistöjen ylläpito- ja johtamispalvelujen markkinat	16
2.3 Käyttäjäpalvelujen markkinat	24
2.4 Kiinteistönpidon ammattien työllisyys	29
<i>3 Kiinteistöalan yritystoiminta ja yritys rakenne</i>	36
3.1 Toimipaikkojen määrä, henkilöstö ja liikevaihto	36
3.2 Kiinteistöalojen yritysprofiili	40
3.3 Ulkomaiset yritykset ja kansainvälistyminen	42
3.4 Catering- ja turvapalvelujen yritys rakenne	45
<i>4 Yritystoiminta alueittain</i>	47
4.1 Toimipaikat maakunnittain	47
4.2 Yritystoiminnan alueellinen vilkkaus	48
<i>5 Kasvuyrittäjyys ja yritysten elinikä</i>	52
5.1 Kasvuyritykset kansantaloudessa	52
5.2 Kasvuyritykset kiinteistöalalla	53
5.3 Eloonjäämisaste	54
<i>6 Kiinteistöalan yritysten taloudellinen asema</i>	56
6.1 Liikevaihdon kehitys	56
6.2 Kannattavuus ja tuottavuus	57
6.3 Rahoitusasema	59
<i>7 Kunta-alan kiinteistöpalvelumarkkinat</i>	63
7.1 Markkinoiden koko	63
7.2 Kiinteistöpalvelujen järjestäminen kunnissa	66
7.3 Ostopalvelut kiinteistöjen ylläpidossa	68
7.4 Kuntien hankintapelisäännöt	72
Yhteenveto	77
Lähteet	86
Liite 1: Esimerkkejä kiinteistöpalvelujen ulkoistuksista	88
Liite 2: Selvityksessä käytettyjä käsitteitä	92
Liite 3: Kiinteistöpalvelut toimialaluokituksessa	95

# 1 Toimialan määrittely ja markkinat

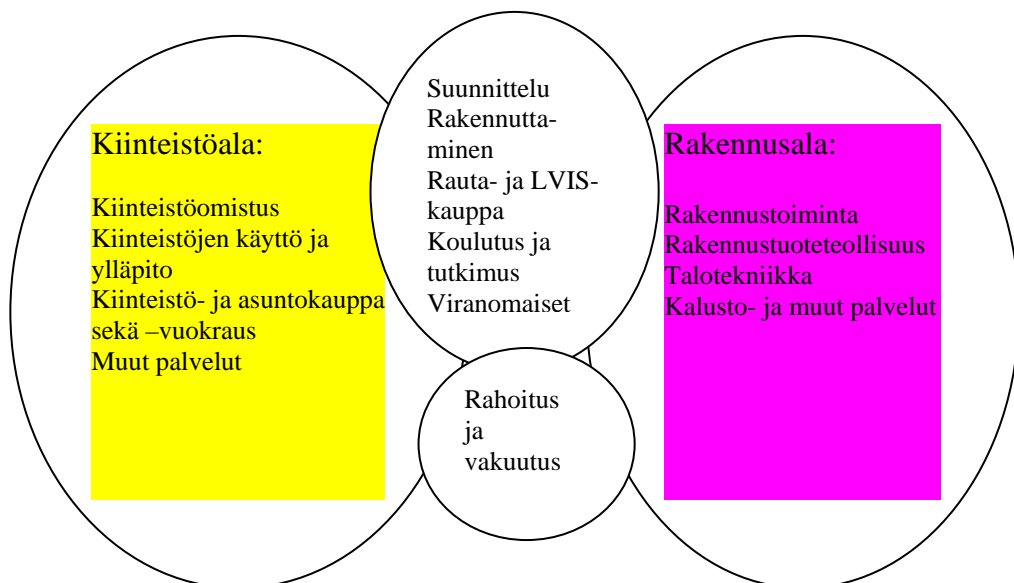
Suomessa oli vuonna 2004 lähes 1,4 miljoonaa talonrakennusta, joiden kerrosala nousi miltei 400 miljoonaan neliömetriin. Osa talonrakennuksista on kuitenkin yksityishenkilöiden omistamia omakotitaloja sekä rivi- ja paritaloja, jotka eivät ole tässä selvityksessä keskeisen mielenkiinnon kohteena. Jos pienasuuntaloja ei oteta huomioon, oli muiden talojen kerrosala 230 miljoonaa neliömetriä. Muita talonrakennuksia ovat asuinkerrostalot, liike- ja toimistorakennukset, liikenteen rakennukset, hoitoalan rakennukset, opetus- ja kokoontumisrakennukset, teollisuus- ja varastorakennukset sekä maatalouden rakennukset.

## 1.1 Kiinteistö- ja rakennusklusteri kansantaloudessa

Suomen kansallisvarallisuuden arvo oli Tilastokeskuksen ja Valtion teknillisen tutkimuskeskus VTT:n mukaan 560 miljardia euroa vuonna 2005. Kansallisvarallisuus koostuu metsistä, viljelysmaasta ja muista maa-alueista, luonnonvaroista, talonrakennuksista, maa- ja vesirakennelmista, muusta rakennetusta ympäristöstä, koneista, laitteista ja kuljetusvälineistä sekä tietokoneohjelmistoista ja varastoista. Valtaosa, 72 prosenttia, kansallisuusvarallisuudesta perustuu rakennettuun ympäristöön, jonka arvo on noin 400 miljoonaa euroa.

Rakennetun ympäristön taustalta löytyy kiinteistö- ja rakennusala. Ala on sen kotimaan ja kansainvälisen toiminnan arvolla mitattuna toimialoistamme suurimpia. Rakennus- ja kiinteistöalan toiminnan arvo ylittää liki 50 miljardiin euroon vuodessa ja se työllistää neljänneksen työllisestä työvoimasta. Kiinteistö- ja rakennusala koostuu kahdesta alatoimialasta, jotka ovat *kiinteistöala ja rakentaminen*. Tärkeitä tukitoimintoja ovat mm. rakennustekninen suunnittelu, rakennustarvikkeiden kauppa, kuljetukset, koulutus, tutkimus, viranomaistoiminnot<sup>3</sup> sekä rahoitus ja vakuutus. (kuvio 1)

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



<sup>3</sup> Kaavoitus, rakennusluvut, valvonta yms.

Kiinteistö- ja rakennusala on muutoksen tilassa. Toteutunut on merkinnyt sitä, että ala on siirtymässä kahdesta erillisestä rakentamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyvästä kulttuurista yhtenäiseen rakenteiden ja tilan hallinnan kulttuuriin. Kilpailua käydään yhä enemmän kiinteistö- ja rakennustuotteiden ja palvelujen ominaisuuksilla ja uusilla palvelukokonaisuuksilla. Asiakkuuden merkitys kasvaa ja *elinkaarivastuullinen ajattelu* valtaa vähitellen alaa. Samalla rakennetulta ympäristöltä vaaditaan entistä korkeampaa laatua ekologiset näkökulmat huomioon ottaen.

## Rakennuskanta

Tilastokeskuksen rakennuskantatilaston mukaan Suomessa oli *vuoden 2004 lopussa vajaat 1,4 miljoonaa talonrakennusta, joiden kerrosala nousi miltei 400 miljoonaa neliömetriin*. Siten jokaista suomalaista kohden on rakennettua kerrosalaa noin 75 neliömetriä. Rakennuskanta on nuorta, sillä keskeisestä kansallisvarallisuudestamme noin 55 prosenttia on rakennettu vuoden 1970 ja peräti 40 prosenttia vuoden 1980 jälkeen. Rakennuskanta lisääntyi eniten 1980-luvulla. Vanhimpien ennen vuotta 1920 rakennettujen talojen osuus rakennuskannasta on vain viisi prosenttia.

Erilliset pientalot, eli lähinnä yksityishenkilöiden omistamat omakotitalot muodostavat 34 prosenttia kerrosalasta. Pientaloissa mm. kiinteistöjen ylläpitopalvelut suoritetaan pääasiassa omatoimisesti. Samoin menetellään monissa pienissä rivi- tai paritalojen muodostamissa yhtiöissä. Siten *kiinteistöalan markkinoiden kannalta kiinnostavien asuinkerrostalojen ja muiden rakennusten kerrosala on noin 231 miljoonaa neliömetriä*. (kuvio 2) Muita talonrakennuksia ovat mm. liike-, toimisto-, liikenteen, hoitoalan, kokoontumis-, opetus-, teollisuus- ja varastorakennukset.

*Omistajatyypeittäin* tarkasteltuna 42 prosenttia rakennustemme kerrosalasta on asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden halussa, jos erillisiä pientaloja ja rivi- tai paritaloja ei oteta huomioon. *Yksityiset yritykset<sup>4</sup> ja rahoituslaitokset* omistavat kerrosalasta neljänneksen *Julkisyhteisöjen<sup>5</sup> tai niiden omistamien liikelaitosten ja yritysten* hallinnassa on noin viidennes kerrosalasta, josta kuntien ja kuntayhtymien suorassa hallinnassa on 14 prosenttiyksikköä. Yksityisten henkilöiden, jotka hallitsevat pientalomarkkinoita, osuus muista talonrakennuksista on melko pieni kerrosalalla mitaten. (kuvio 3)

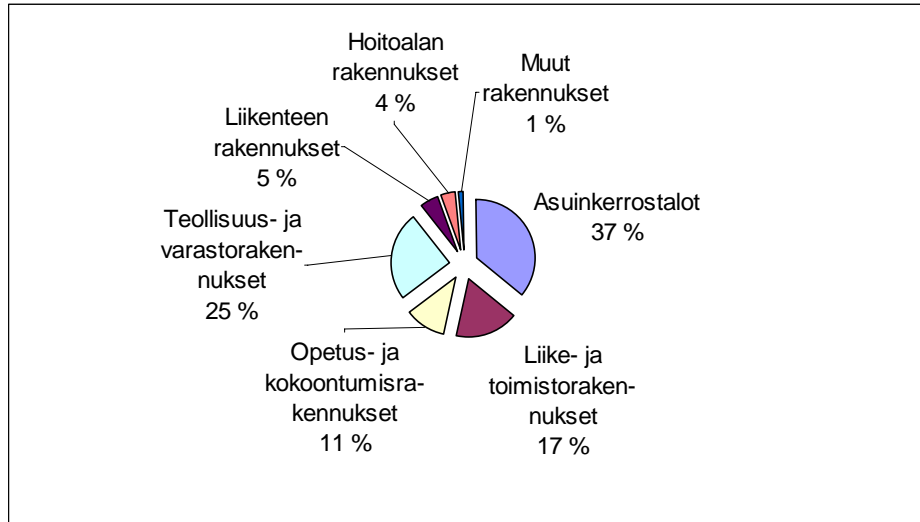
Omistajat poikkeavat toisistaan rakennustyypistä riippuen. *Asunto- ja kiinteistöyhtiöt* hallitsevat asuinkerrostalojen omistusta 85 prosenttisesti. Valtaosa hoitoalan, opetuksen ja kokoontumisalan rakennuksia on luonnollisesti julkisyhteisöjen omistamia. Yksityiset yritykset omistavat pääosan teollisuus- ja varastorakennuksia ja ne ovat merkittävä omistajaryhmä liikenteen rakennusten puolella, joista myös *yksityiset henkilöt* omistavat neljänneksen. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt hallitsevat noin 40 prosenttia liike- ja toimistorakennuksista ja yksityiset yritykset noin 30 prosenttia.

<sup>4</sup> Yksityisiä yrityksiä eivät ole tässä asunto- ja kiinteistöyhtiöt, julkiset liikelaitokset eivätkä julkista palvelutehtävää varten perustetut yhtiöt (mm. kuntien energiayhtiöt tai yhtiötetyt satamat).

<sup>5</sup> Julkisyhteisöjä ovat kunnat, kuntayhtymät ja valtiosektori.

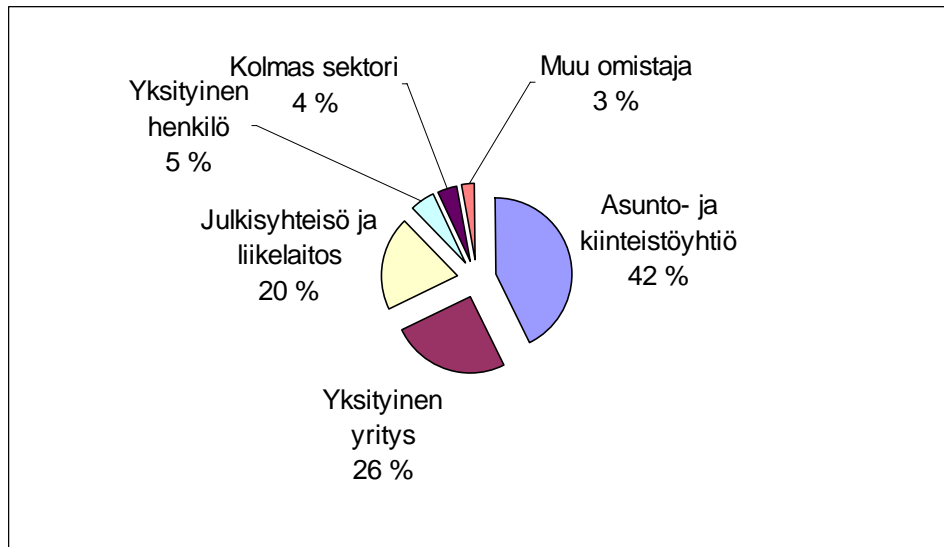
Kuvio 2

Rakennusten (pl. pientalot) kerrosalat (neliometriä) rakennustyypeittäin 2004, prosenttia. (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus.)<sup>6</sup>



Kuvio 3

Rakennusten (pl. pientalot) kerrosala (neliometriä) rakennuksen omistajatyypin mukaan 2004, prosenttia. (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus.)



<sup>6</sup> Ei sisällä omakotitaloja eikä rivi- ja ketjutaloja.

## 1.2 Kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden nykytila

*Rakentaminen on lähtenyt Suomessa nousuun pienen suvantovaiheen jälkeen. Vuonna 2005 aloitettu talojen uudistuotanto oli 40 miljoonaa kuutiota, jolla tasolla aloitusmäärien ennakoitaan pysyvän lähivuosina. Aloitusten lisääntyminen on perustunut asunto- ja teollisuusrakentamisen vilkastumiseen. Myös liikeltilojen rakentamisessa on tekeillä muutamia suurkohteita, mutta toimistorakentamisen puolella on hiljaisempaa. Julkisella alalla uudistuotanto on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja maakuntien kasvukeskuksiin.*

Suomen kansantalouden vakaa kasvu, *kiinteistömarkkinoiden* kilpailukykyinen tuottotaso ja suotuisa toimintaympäristö ovat houkutelleet koti- ja ulkomaisia investointeja. Etenkin uusien ulkomaisten sijoittajien aktiivisuus on lisännyt markkinaosapuolten määrää kiinteistöalalla. Sijoittajien näkökulmasta katsoen Suomen vahvuuksia ovat selkeä juridinen ja rahoituksellinen toimintaympäristö sekä hyvä markkinainformaatio ja asiantuntijapalvelujen saatavuus.

Uutena piirteenä on toimitilojen käyttäjien tarve keskittyä ydintoimintoihin, mikä laajentanut kiinteistöpalvelujen kysyntää perinteisistä ylläpitopalveluista kiinteistöjohtamiseen ja käyttäjäpalveluihin (catering, vartiointi yms.). Kiinteistöalan transaktioiden määrän kasvu on avannut uusia liiketoiminnan mahdollisuuksia toimitilavälitykseen, kiinteistöjen arviointiin ja neuvonantajapalveluihin erikoistuneille yrityksille. Uusia kasvuodotuksia liittyy julkisyhteisöjen kiinteistökaappoihin.

### Rakennusmarkkinat

Rakennusala muodostaa yhä edelleen merkittävän osan maamme kokonaistuotannosta ja työllisyydestä, vaikka osuudet ovat jonkin verran pienentyneet kuluneiden 30 viime vuoden aikana. Rakentaminen koostuu kahdesta toimialasta, jotka ovat *talojen rakentaminen ja maa- ja vesirakentaminen*. Talonrakentaminen koostuu kolmesta päätoimialasta, jotka ovat varsinainen talonrakentaminen, rakennusasennus- ja viimeistely sekä rakentamista palveleva toiminta. Pääosa rakentamisesta on talonrakentamista. Talonrakentamisen osuus rakentamisen tuotoksesta<sup>7</sup> oli noin 80 prosenttia ja maa- ja vesirakentamisen noin 20 prosenttia vuonna 2004.

Käsitteellisesti *talonrakentaminen tuotos voidaan jakaa edelleen uudisrakentamiseen, perusparantamiseen ja tavanomaisiin asuntojen ja rakennusten ylläpitokorjauksiin (kunnossapito)*. Ylläpitokorjaukset eivät vaadi rakennuslupaa. Niistä merkittävä osa on yksityisten omistajien omatoimista asuntojen ja pienrakennusten korjausrakentamista. Myös maa- ja vesirakentaminen jaetaan investointityyppiseen perusinfrastruktuurien rakentamiseen (moottoritiet ja muut tiet, kadut, rautatiet, sillat, tunnelit, satamat yms.) ja maa- ja vesirakennelmien kunnossapitoon.

Rakennusala joutui Suomessa poikkeuksellisen syvään suhdannelamaan 1990-luvun alussa. Tämä koski erityisesti vapaarahoitteista talojen uudisrakentamista, sillä maa- ja rakentaminen ja talojen korjausrakentaminen jatkuivat julkisen rahoituksen turvin. Rakentaminen alkoi kuitenkin elpyä voimakkaasti vuoden 1995 jälkeen, joskin tuotoksen määrä kääntyi lievään laskuun kansantalouden suhdannetaantumana vuoksi 2000-luvun alussa. Uusi käänne parempaan tapahtui vuonna 2004, jolloin talonrakentamisen arvo nousi Valtion teknillisen tutkimuslaitos VTT:n laskelmien mukaan lähes 16 miljardiin euroon.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Tuotoksella tarkoitetaan määrättyinä aikana kuten vuoden aikana tuotettujen tavaroiden ja palvelujen arvo.

<sup>8</sup> Vuonna 2004 koko rakentamisen arvo oli noin 20,1 miljardia euroa, josta talonrakentamista (15,9 mrd. euroa) oli 79,1 prosenttia ja maa- ja vesirakentamista (4,2 mrd. euroa) 20,9 prosenttia. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekirja 2/2005).

Vuonna 2004 aloitettu talonrakentamisen uudistuotanto oli Tilastokeskuksen rakennustuotantotilastojen mukaan 38 miljoonaa kuutiota. Rakennusteollisuus RT:n mukaan aloitettu talojen uudistuotanto nousi vuonna 2005 arviolta 40 miljoonaa kuutioon, millä tasolla rakennusten aloitusmäärien odotetaan pysyvän myös vuonna 2006. Aloitusten lisääntyminen on perustunut etenkin vilkkaaseen asunto- ja teollisuusrakentamiseen. Tosin aloitettujen talonrakennusten kuutiomäärät ovat lisääntyneet muissakin rakennustyypeissä.

### **Näkymät rakennustyypeittäin**

RT:n ennusteiden mukaan rakentamisen näkymät ovat lähitulevaisuudessa suotuisia, sillä maamme ripeä talouskasvu lisää investointeja. *Teollisuuden rakennusinvestoinnit* ovat lisääntyneet, koska suhdanteet ovat parantuneet tavaraviennin kasvun kautta ja kapasiteetin vajaakäyttöisyys on pienentynyt. Teollisuudessa investoinnit jakaantuvat kapasiteetin korvaamisen, lisäämisen ja rationalisointi-investointeihin. Teollisuuden rakentamiseen luetaan myös viidennen ydinvoimalan talojen rakentamiseen liittyvät työt, jotka ovat nostaneet teollisuusrakennusten aloituslukuja.

1990-luvun lopulla rakentaminen lisääntyi voimakkaasti *liike- ja toimistotilojen rakentamisessa*, mutta vuodesta 2001 lukien aloitukset ovat vähentyneet varsinkin toimistotilojen puolella. RT:n mukaan liike- ja toimistorakentaminen on piristynyt hieman vuonna 2005. *Liiketilojen* rakentamisessa tekeillä on eräitä suurkohteita, jotka ylläpitävät toimeliaisuutta. Tämä on tulosta siitä, että vähittäiskaupan rakennemuutos yhä suurempiin liikeyksiköihin jatkuu johtuen markkinaosuuskilpailusta ja ulkomaalaisten kauppaketjujen vyörystä markkinoille.

Viriävä kysyntä on polkaisut liikkeelle myös joitakin *toimistorakennushankkeita*, vaikka toimistotiloista on markkinoilla samanaikaisesti ylitarjontaa. Uusien toimistotilojen kysynnän taustalla on käyttäjätahojen *kasvanut vaatimustaso*, mikä tarkoittaa tilojen hyvää sijaintia sekä entistä suurempaa tehokkuutta ja joustavuutta palvelu käyttäjiensä muuttuneita tarpeita. Mm. tiloja käyttävien yritysten muuttoperusteena on entistä harvemmin pelkästään lisääntynyt tilantarve. Nykymarkkinoilla käyttäjät siirtyvät jopa pienempiin tiloihin moderniin rakennukseen.

*Julkinen rakentaminen* on lisääntynyt kaikkien rakennustyyppien osalta hieman 2000-luvulla, vaikka valtion ja kuntien rahoitustilanne on ollut kireä. Julkiset rakennukset koostuvat pääosin opetus- ja hoitoalan rakennuksista sekä kokoontumisrakennuksista, kuten urheilu- ja liikuntatiloista. Palvelurakennusten uudistuotanto on lisääntynyt vain pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä maakuntien kasvukeskuksissa, joissa rakentamista on ylläpitänyt muuttoliike ja väestön kasvu. Kuntatalouden heikkeneminen uhkaa nyt kuitenkin jo suunniteltujen rakennushankkeiden toteuttamista.

### **Asuintalojen rakentaminen**

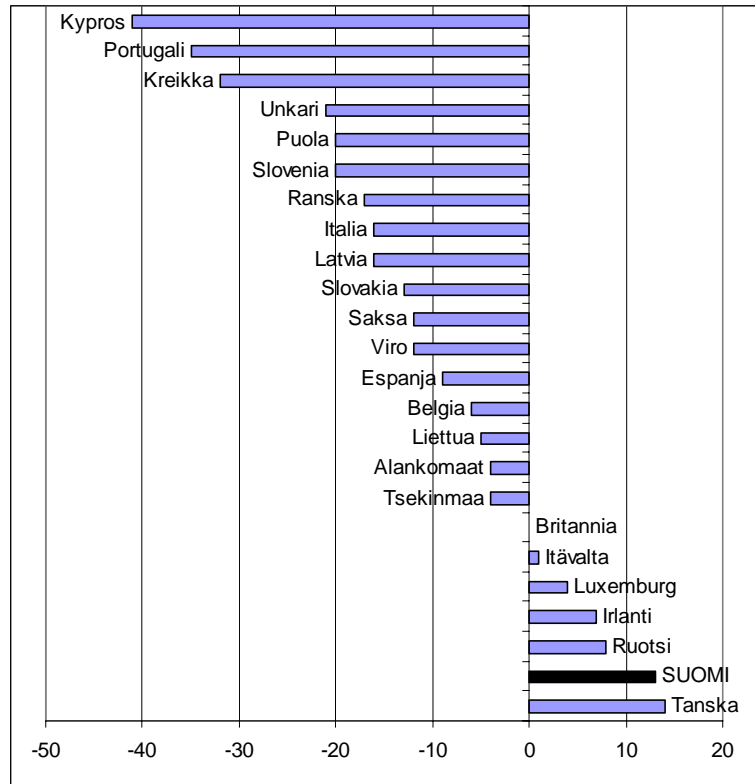
Jo lähes 10 kymmenen vuoden ajan uudistuotannon kasvu on ollut kaikkien ripeintä *asuinrakennusten* puolella, vaikka asuntotuotannossa on jääty jälkeen 1980-luvun huippulukemista. Uusien asuntojen kysyntä on painottunut erillisiin pientaloihin (omakotitalot yms.). Asuntojen kysyntää ylläpitävät maassamme kansalaisten patoutunut asuntokysyntä ja myymättömien valmiiden asuntojen määrän lasku. Viime vuosina

muuttoliike ja siitä johtunut uusien asuntojen tarve on suuntautunut etenkin pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten kehyskuntiin.

Arava- ja korkotukilainoitettujen *sosiaalisen asuntotuotannon* määrä on pudonnut nopeasti 2000-luvulla, mutta vapaarahoitteinen asuntotuotanto pysyy RT:n mukaan lähivuosina edelleen korkealla. Alhaiset korot ovat lisänneet asuntoluottojen kysyntää ja lainan ottamista pidetään edullisena, kun uusien asuntoluottojen keskikorko on maltillinen ja laina-ajat ovat pidentyneet. Asuntokauppaa ylläpitävät myös kotitalouksien valoisat näkemykset tulevaisuudesta. Tätä osoittaa selvästi Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mittaama *luottamusindikaattori*.<sup>9</sup>

Tammikuussa 2006 melkein 10 prosenttia kotitalouksista aikoi hankkia omistusasunnon seuraavan vuoden aikana. Suomalaiset ovat EU-maiden kansalaisista luottavaisimpia. EU:n komission julkaiseman kausitasoitettun luottamusindikaattorin mukaan Suomessa suhtauduttiin talouden kehityksen toiseksi luottavaisemmin Tanskan jälkeen. (kuvio 4) Tosin uhkana on korkotason nousu korkeammalle tasolle inflaatiopaineiden vuoksi. Toinen vapaarahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaava kestopolitiikka on Suomessa pääkaupunkiseudun huutava tonttipula.

Kuvio 4 Kuluttajien luottamusindikaattori EU-maissa joulukuussa 2005, saldoluku. (Lähde: European Commission, Supplement B)



<sup>9</sup> Kuluttajien luottamusindikaattori on keskiarvo tulevaa 12 kuukautta koskevasta neljästä sal doluvusta: oma ja Suomen talous, työttömyys sekä kotitalouksien säästämismahdollisuudet. Sal doluvut ja luottamusindikaattori voivat vaihdella miinus 100 ja plus 100 välillä. Positiivinen lukema tarkoittaa optimistista ja negatiivinen pessimististä näkemystä taloudesta.

## Kiinteistömarkkinat

*Kiinteistötalouden Instituutti KTI:n* teettämien selvitysten pohjalta päätellen Suomen kansantalouden vakaa kehitys ja kiinteistömarkkinoiden kilpailukykyinen tuottotaso ovat houkutelleet koti- ja ulkomaisia sijoittajia. Kiinteistömarkkinoilla liikkuu nyt runsaasti sijoituskohteita etsiviä pääomia.<sup>10</sup> Kiinteistöjen houkuttelevuutta on vahvistanut alhainen korkotaso, joka on antanut sijoittajille rahoitusmahdollisuuksia ja samanaikaisesti pitänyt muiden vaihtoehtoisten sijoituskohteiden tuottoja alhaisena. Esimerkiksi vuonna 2004 merkittävien transaktioiden arvo nousi yli kolmeen miljardiin euroon.

Ulkomaisten sijoittajien ja uusien kotimaisten tulokkaiden aktiivisuuden lisääntymisen seurauksena markkinaosapuolien määrä on kasvanut Suomen kiinteistömarkkinoilla. KTI:n mukaan suomalaisten kiinteistösijoitusten keskimääräiset kokonaistuotot ovat pysytelleet varsin vakaasti 5-6 prosentin tuntumassa. Etenkin liiketilojen nettotuotot ovat pysyneet hyvällä kahdeksan prosentin tasolla 2000-luvulla. Parhain tilanne on ollut kauppakeskusten puolella. Toimistosijoituksissa kehitys on ollut sitä vastoin heikompaa ja toimistosijoitusten arvonmuutos on ollut negatiivista.

Toimistosijoitusten negatiivinen kehitys on tulosta vanhassa toimistotalokannassa odotettavissa olevasta korjaus- ja investointitarpeesta sekä tuottojen tulevaan kehitykseen liittyvästä epävarmuudesta, mikä johtuu ennen kaikkea heikentyneistä tilojen käyttöasteesta ja tyhjien toimistotilojen kasvusta. Euroopan pääkaupunkien välisessä vertailussa toimistojen vajaakäyttöaste ei ole Helsingissä kuitenkaan hälyttävän suuri, vaan se on suurin piirtein samalla tasolla kuin Lontoossa tai Kööpenhaminassa. Mm. Tukholmassa vajaakäyttöaste on paljon korkeampi kuin Helsingissä.

KTI:n selvitysten pohjalta voidaan todeta, että Suomen asema on kiinteistösijoitusten kohdemaana kohtuullisen hyvä. Vahvuuksia ovat monia muita Euroopan maita (mm. Saksa ja Ruotsi) korkeampi tuottotaso. Suomen asemaa parantaa selkeä ja läpinäkyvä juridinen toimintaympäristö, hyvä rahoituksellinen toimintaympäristö, kuuluminen euroalueeseen, asiantuntijapalvelujen saatavuus ja laatu sekä hyvä markkinainformaatio. Heikkouksia ovat sijoittajien näkökulmasta kiinteistösijoitusten likviditeettiin ja markkinoiden suhteellisen pieneen kokoon liittyvät asiat. (kuvio 5)

Kiinteistöala on Suomessa nyt kuitenkin murrosvaiheessa, mihin myötävaikuttavat kiinteistöjen käyttäjien eli kiinteistöalan kannalta asiakkaiden muuttuneet tarpeet ja linjaukset. Toteutunut kehitys on merkinnyt sitä, että kiinteistöjä ja toimitiloja käyttävät yksityiset yritykset pyrkivät keskittymään vain ydinosaamiseensa. Tämän seurauksena mm. kiinteistöihin sijoitettu omaisuus ja niiden hoitaminen halutaan jättää näihin tehtäviin erikoistuneiden kiinteistöalan toimijoiden käsiin. Näin on menetelty pitkälti myös valtion omistamien kiinteistöjen osalta.

Selkeänä kehityssuuntana on ollut kiinteistöalan monimuotoistuminen, mikä on lisännyt uudentyyppisten toimitilapalvelujen tarvetta. VTT:n mukaan<sup>11</sup> kiinteistötoimintaa voidaan pisimmälle vietyä luonnehtia toimialaksi, joka tuottaa läsnäolopalveluja kansantalouden muille toimialoille. Esimerkkejä uusista palvelutoiminnoista ovat toimitiloihin liittyvät käyttäjäpalvelut, kuten vaikkapa catering-toiminnot, vartiointi- ja

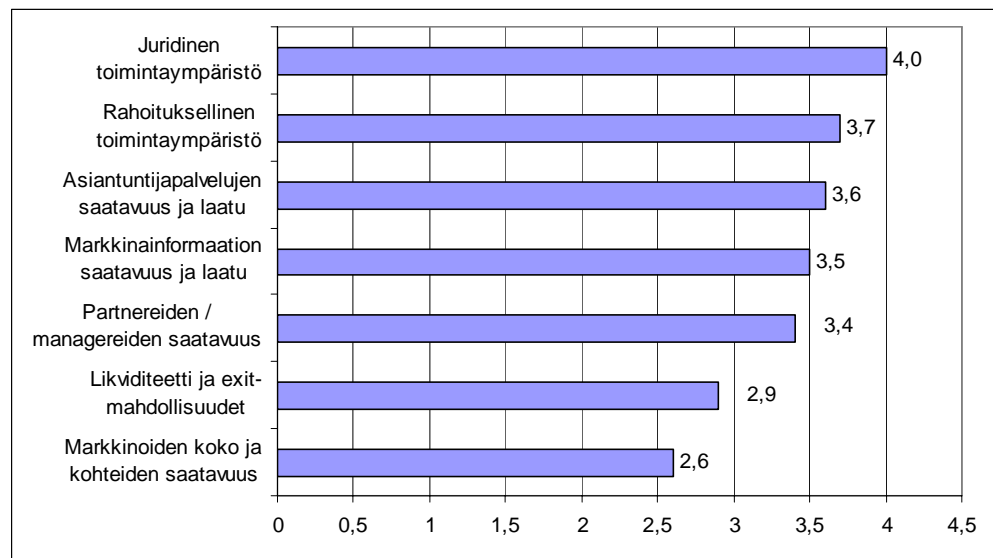
<sup>10</sup> Uusia kasvuodotuksia liittyy siihen, että julkisyhteisöt ovat tulevaisuudessa merkittäviä kiinteistöjen myyjiä.

<sup>11</sup> Lähde: VTT: Kiinteistö- ja rakennusalojen tuottavuus –esitutkimus, 2005.

aulapalvelut. Toimitilojen käyttäjien tarve keskittyä ydintoimintaa on parantanut etenkin kokonaispalveluja tuottavien kiinteistöalan yritysten asemaa.

Kiinteistökauppojen määrän lisääntyminen ja suomalaisten kiinteistömarkkinoiden liittyminen osaksi kansainvälistä pelikenttää on avannut uusia liiketoiminnan mahdollisuuksia toimitilavälitykseen, kiinteistöjen arviointiin ja neuvonantajapalveluihin erikoistuneille yrityksille. Syynä on, että suomalaisten kiinteistöomistajien toimintatavoissa on paljon puutteita.<sup>12</sup> KTI:n tekemien vuonna 2005 yrityskyselyjen mukaan lähes kaikki asiantuntijapalveluja tuottavat yritykset odottavan liikevaihdon kasvavan voimakkaasti tai vähintään maltillisesti.

*Kuvio 5 Suomen kiinteistömarkkinoiden houkuttelevuus verrattuna muihin eurooppalaisiin markkinoihin, pistejakaumalla 1-5. (Lähde: KTI Markkinakatsaus kevät 2005)*



<sup>12</sup> Eniten parantamisen varaa kiinteistöjen myyjillä ja ostajilla on kauppojen valmistelussa, neuvottelutaidossa, mutta myös sopimusmallit kaipaavat Suomessa opettelua.

## 2 Kiinteistöpalvelujen markkinat

### 2.1 Kiinteistöpalvelujen käsitteet ja luokitukset

Kiinteistön ylläpidon tarkoituksena on säilyttää kiinteistön kunto, arvo ja ominaisuudet. Kiinteistön ylläpitoon kuuluvia toimintoja ovat *kiinteistöhoito* ja *kunnossapito*. Ylläpitoon liittyvistä palveluista käytetään nimitystä *kiinteistöpalvelut*. Ne jaetaan edelleen kiinteistön hoitopalveluihin ja kunnossapitopalveluihin. Kiinteistöhoidolla tarkoitetaan kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jolla kiinteistön olosuhteet pysytetään halutulla tasolla. Kiinteistöhoitoa ovat mm. kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, kiinteistöhuolto, siivous, ulkoalueiden hoito sekä kiinteistön jätehuolto.

*Kunnossapidolla* tarkoitetaan kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jolla kiinteistön ominaisuudet pysytetään ennallaan uusimalla ja korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ja rakenteet ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso tulee muuttumaan. Kunnossapitoa tehdään esimerkiksi säännöllisten vuosikorjausten avulla. Rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakentaminen ei ole kunnossapitoa. Tosin kunnossapidossakaan kohde ei aina pysy alkuperäisen kaltaisena, jos on tarkoituksenmukaista siirtyä uudempien teknisten ratkaisujen käyttöön, joita uudisrakentamisen yhteydessä ei vielä tunnettu.

Laveasti määriteltynä kiinteistöpalvelut ovat osa *toimitilapalveluja tai tilapalveluja*<sup>13</sup>, joihin kuuluvat kiinteistöpalvelujen lisäksi ns. käyttäjäpalvelut. *Käyttäjäpalveluilla* tarkoitetaan sananmukaisesti kiinteistöjen ja niiden tilojen käyttäjille suunnattuja palveluja. Käyttäjäpalveluja ovat tyypillisesti ruokailu- ja ravintolapalvelut, puhelin-, postitus- ja postinjakelu, turvapalvelut, vahtimestari- ja aulapalvelut, muuttopalvelut, sisustus-, kalustus- ja hankintapalvelut, tietoverkkopalvelut, lähetti- ja toimistopalvelut, tekstiilihuolto sekä viherkasvien hoito- ja hankintapalvelut. (kuvio 6)

#### Kiinteistöjohtaminen

Kiinteistöjohtaminen on kansainvälisessä viestinnässä ja kiinteistöalaa koskevissa selvityksissä yksi melko sekavasti käytetty johtamisen yläkäsite, joka on liitetty niin kiinteistöliiketoimintaan kuin kiinteistönpitoonkin. Käytännössä kiinteistöjohtaminen toteutuu toisaalta *sijoitustoimintaan* liittyvänä johtamisena kuten kiinteistösijoitusalkun johtamisena ja kiinteistösijoitusjohtamisena taikka toisaalta *operatiiviseen toimintaan* liittyvänä kiinteistökohteen johtamisena, toimitilajohtamisena ja isännöintinä. Joskus kiinteistöjohtamiseen liitetään myös *rakennuttamistoimintoja*. (kuvio 7)

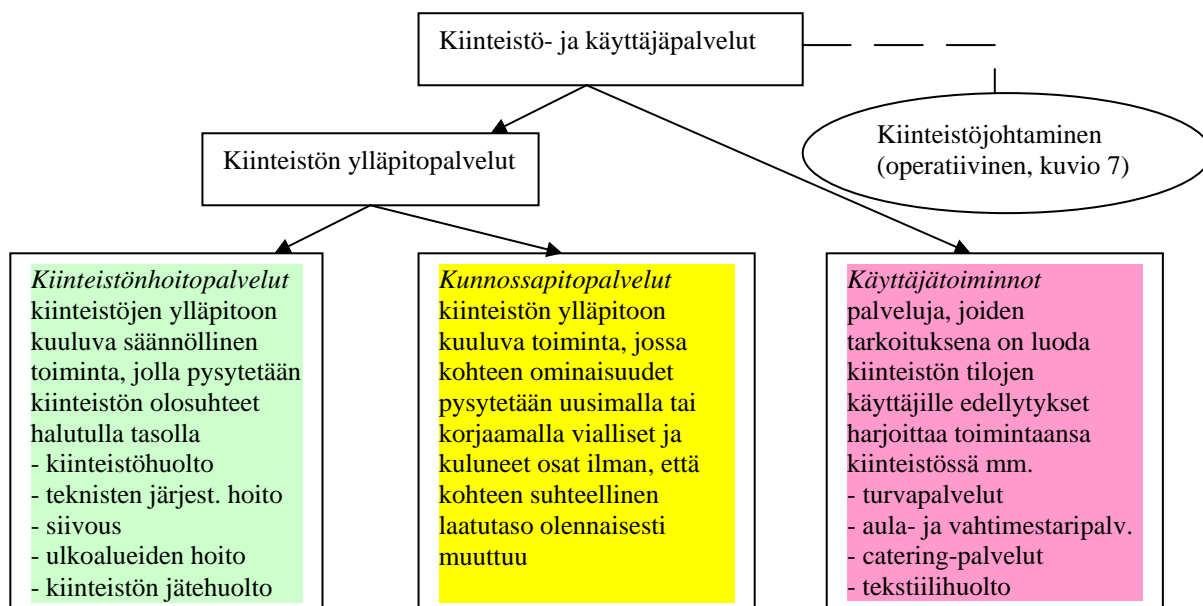
*Tässä selvityksessä painopistealue liikkuu operatiivisessa palvelujohtamisessa (jatkossa management-palvelut), joka voidaan tavallaan rinnastaa yhdeksi kiinteistöpalveluksi. Kiinteistökohteen johtamisen, toimitilajohtamisen ja isännöinnin välinen rajanveto on kuitenkin vaikeaa. Kiinteistökohteen johtamisella tarkoitetaan lähinnä kiinteistön omistajalle myytäviä palveluja<sup>14</sup> ja toimitilajohtamisella tilojen käyttäjille myytäviä*

<sup>13</sup> Nimitystä toimitilapalvelut käytetään kiinteistöalalla usein synonyymina tilapalvelut –käsitteelle, vaikka käsitteet rajautuvat hieman eri tavalla. Koska toimitilapalvelut –nimitys rajautuu periaatteessa vain toimitiloihin, on selkeämpää käyttää nimitystä tilapalvelut silloin, kun palvelut voivat koskea tilojen käyttöä myös asumisyhteisöissä.

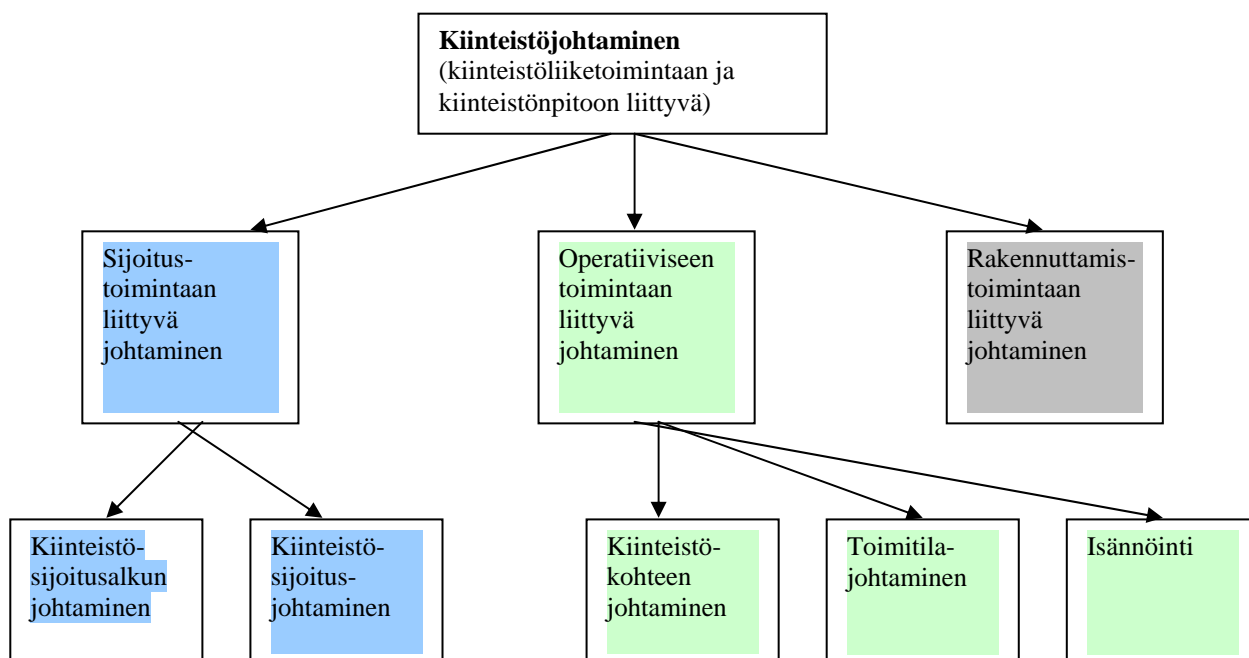
<sup>14</sup> Kiinteistöjohtamista, jonka tarkoituksena on vastata tietyn kiinteistön tai sen osan käytettävyydestä ja arvon kehittämisestä ottamalla huomioon kiinteistönomistajan edut ja tarpeet.

palveluja<sup>15</sup>, mutta kiinteistön omistaja ja käyttäjä voivat olla samoja tahoja. Perinteisesti em. mainittuja palveluja on hoidettu isännöintitoimistojen toimesta, vaikka isännöinti liitetään tavallisesti asumisyhteisöihin<sup>16</sup>.

Kuvio 6 Kiinteistö- ja käyttäjäpalvelut (Lähde: Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, Rakli)



Kuvio 7 Kiinteistöjohtaminen (Lähde: Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, Rakli).



<sup>15</sup> Kiinteistöjohtamista, jonka tarkoituksena on vastata tilojen hankkimisesta ja kehittämisestä sekä kiinteistö- ja käyttäjäpalveluista.

<sup>16</sup> Kiinteistöjohtamista, jonka tarkoituksena on asumisyhteisöissä vastata kiinteistöhallintoon ja kiinteistön ylläpitoon liittyvistä toiminnoista ja palveluista.

## Palvelujen tarjoajat toimialaluokituksen mukaan

Toimialaluokitusta (Nace)<sup>17</sup> käytetään yritysten ja muiden organisaatioiden tai yksittäisten toimipaikkojen luokitteluun niissä harjoitetun taloudellisen toiminnan perusteella. Suomessa virallisen toimialan määrittelee yrityksille ja toimipaikoille viime kädessä Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteri YTR. Siinä yrityksen päätoimiala määräytyy periaatteessa seuraavasti:

- *yksitoimipaikkaisen yrityksen päätoimiala on sama kuin sen toimipaikan toimiala. (Jokaisella yrityksellä on vähintään yksi toimipaikka. Kaikista Suomen yrityksistä yli 90 prosenttia on yksitoimipaikkaisia ja alle 10 prosentilla vähintään kaksi)*
- *monitoimipaikkaiselle ja monialaiselle yritykselle (mm. ISS) yrityksen päätoimiala määräytyy eri toimialoilla toimivissa toimipaikoissa syntyvän suurimman arvonlisäyksen mukaan.<sup>18</sup>*

Toimialaluokituksen mukaan *kiinteistöjen ylläpitopalvelujen* tyypilliset tuottajat löytyvät isännöinnin ja kiinteistöhoidon toimialalta (tol 7032) ja siivouksen toimialalta (tol 747)<sup>19</sup>. Kaikki kiinteistöalan suuret yritykset kuten ISS, SOL, RTK ja L&T ovat päätoimialaltaan siivouspalvelun yrityksiä johtuen yrityksen päätoimialan määrittelystä, vaikka yritykset ovat oikeasti monitoimialaisia. Kiinteistötoiminnan alihankintaketjun näkökulmasta katsoen toimialassa 7032 huomionarvoista on tilaajan (isännöinti<sup>20</sup>) ja tuottajan (kiinteistöhoito) esiintyminen samassa toimialassa.

Päätoimialaltaan siivousalan yritykset tuottavat myös toimitilojen käyttäjäpalveluja ja kiinteistöjohtamiseen liittyviä palveluja. Kiinteistöjohtamisen palveluja tuotetaan myös isännöinnin ja kiinteistöhoidon toimialalla. Eräitä *käyttäjäpalveluja* tuotetaan ao. alojen erikoistuneissa yrityksissä. Näitä käyttäjätoimialoja edustavat etsivä-, vartiointi- ja turvallisuuspalvelujen toimiala (tol 746) sekä henkilöstö- ja laitosruokaloiminnan ja ateriapalvelujen toimiala (tol 555). Jälkimmäisellä toimialalla on suuria yrityksiä, jotka ovat laajentaneet toimintaansa kiinteistöjen ylläpitopalveluihin.

Kiinteistöjen omistusta ja hallintaa edustavia aloja ovat *kiinteistöjen rakennuttamisen ja kaupan* toimiala (tol 701) ja *asuntojen ja kiinteistöjen vuokrauksen ja hallinnan* toimiala (tol 702). Edelliseen kuuluvat mm. lyhyt- ja pitkäaikainen sijoitustoiminta ja kaupankäynti kiinteistöillä ja kiinteistöjalostus. Jälkimmäiseen kuuluvat tyypillinen kiinteistöosakeyhtiöiden toiminta, kuten tilojen, rakennusten vuokraus, alivuokraus ja

<sup>17</sup> Suomessa nykyisin käytettyä toimialaluokitusta NACE (Nomenclature Generale des Activities Economiques les Communautés Europeennes) on uudistettu viimeksi vuonna 2002 EU:n komission asetuksella. Asetus toimialaluokituksesta on jäsenmaita velvoittava. Seuraavan kerran luokitusta uudistetaan suunnitelmien mukaan vuonna 2007. Tulevan tarkistuksen syynä on, että luokituksen mukaan muodostetut tilastot vastaisivat paremmin talouden muuttuneita rakenteita.

<sup>18</sup> Yrityksen kunkin toimialan arvonlisäys, joka vastaa läheisesti jalostusarvoa, saadaan kertomalla kunkin toimipaikan työllisten määrä toimipaikan keskimääräisellä arvonlisäyksellä ja suhteuttamalla saatu luku toimipaikan toiminta-aikaan tilastovuoden (mm. 2004) tilikaudella. Yrityksen päätoimialaksi määräytyy yleensä sen toimipaikan toimiala, jossa tilikauden arvonlisäys on suurin.

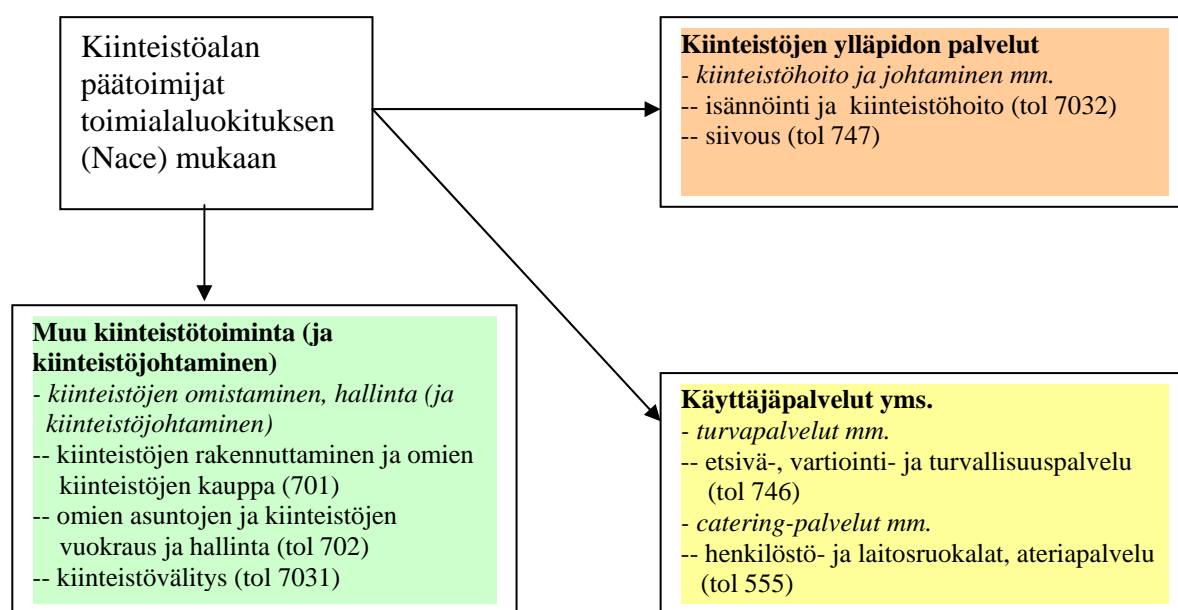
<sup>19</sup> Siivouksella (Nace 747) tarkoitetaan rakennusten sisätilojen siivousta sekä liikennevälineiden, kuten junien, linja-autojen, lentokoneiden ja laivojen siivousta. Toimialaan kuuluu ikkunoiden pesu, nuohous ja desifointipalveluja.

<sup>20</sup> Toimialaluokituksen mukaan isännöinti (tol 7032) tarkoittaa yksityisten, valtion ja kuntien omistamien asuin- ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen isännöintiä sopimus- tai palkkiopohjalla. Myös vuokranperimistöiminta kuuluu tähän toimialaan.

leasing. Kiinteistöomistusta ja hallintaa avustaviin asiantuntijatoimintoihin luetaan *kiinteistövälityksen* toimiala (tol 7031).<sup>21</sup>

Kokonaisuudessaan voidaan todeta, että tässä selvityksessä käytetyssä terminologiassa ja tilastoissa kiinteistöalan yritykset jaetaan kahteen pääryhmään, jotka ovat *kiinteistöjen ylläpitopalvelujen yritykset* ja *muun kiinteistötoiminnan yritykset*. Kiinteistöjen ylläpitopalvelujen tuottajat ovat toimialoilla 7032 ja 747.<sup>22</sup> Muun kiinteistötoiminnan yritykset ovat toimialoilla 701, 702 ja 7031.<sup>23</sup> Jos puhutaan (koko) kiinteistöalasta, tarkoitetaan molempia toimialoja yhteensä. Kiinteistöalan lisäksi tarkastelun kohteena ovat käyttäjäpalvelut, joita edustavat tässä catering-toiminta (tol 555) ja vartiointi- ja turvapalvelut (tol 746). (kuvio 8)

Kuvio 8 *Kiinteistöalan yritykset tässä selvityksessä virallisen toimialaluokituksen (Nace<sup>24</sup>) mukaan (Lähde: Toimialaluokitus Tol 2002, Tilastokeskus.)*



<sup>21</sup> Kiinteistövälitystä (tol 7031) ovat sopimuksen perusteella tai palkkiota vastaan tapahtuva rakennusten, kiinteistöjen, asuntojen, toimitilojen sekä maatalous-, metsä- ja muun maan välittäminen. Toimialaan luetaan välitykseen liittyvä kiinteistöjen ja rakennusten arviointi, huutokauppaaminen ja kiinteistöalan asiantuntijapalvelut.

<sup>22</sup> Kiinteistöjen ylläpitopalvelujen tuottajia on mm. kunnossapidon osalta talonrakentamisen toimialoilla (tol:t 45211, 45220 ja 45250-450).

<sup>23</sup> Muu kiinteistötoiminnan yrityksiä on mm. rakennuttamisen tai kiinteistöjen ja rakennusten arvioinnin osalta muun rakennusteknisen suunnittelun toimialalla (tol 74207) ja sijoitustoiminnan osalta rahoitusvälityksen toimialoilla (tol 652).

<sup>24</sup> Kansainvälisesti käytetyin toimialaluokitus on Yhdistyneiden Kansakuntien (YK) tilastotoimiston (UNSO) kehittämä ISIC-luokitus (International Standard Industrial Classification). Eräissä maissa sitä sovelletaan suoraan kansalliseen tilastointiin. Vuonna 1989 YK vahvisti uuden ISIC-luokituksen. Samalla uudistettiin Euroopan Yhteisön (nyk. Euroopan unioni) toimialaluokitus (Nomenclature Generale des Activites Economiques les Communautés Europeennes NACE), joka vastaa pitkälti YK:n suosituksia. NACE on akronyymi (akronyymi on sana, joka on muodostettu jonkun ilmaisun alkukirjaimista), joka tarkoittaa EU:n vuodesta 1970 kehittämiä tilastollisia toimialaluokituksia. Suomessa NACE-luokitukseen siirryttiin 1990-luvulla.

## 2.2 Kiinteistöjen ylläpito- ja johtamispalvelujen markkinat

Kiinteistöjen *laskennallisista ylläpitokustannuksista siivous* on noin 1,7 miljardia, jos pienasuintalojen (omakotitalot, rivi- ja paritalot) ylläpitokustannuksia ei oteta huomioon. Rahamääräisesti suurimmat siivouksen markkinat ovat toimisto- ja liikerakennuksissa sekä opetus- ja kokoontumISRakennuksissa. Tosin suhteellisesti suurinta siivouksen merkitys on hoitoalan rakennuksissa, jotka ovat pääosin kuntayhteisöjen hallinnassa. Yhteensä kaupallisen siivouksen osuus Suomen siivouskustannuksista on noin 50 prosenttia.

*Kiinteistöhoidon ja -huollon sekä ulkoalueiden hoidon* laskennalliset kustannukset ovat kiinteistöissä (pl. pienasuintalot) yhteensä 2,2 miljardia euroa ilman sähkö-, vesi- ja lämpöhuollon käyttöaineita. Summasta kiinteistöjen yleishoito, lämpö-, sähkö- ja vesihuoltotyöt sekä erityislaitehuolto muodostavat noin 70 prosenttia ja ulkoalueiden hoito noin 30 prosenttia. Em. palvelujen merkitys on suuri asuinrakennuksissa ja teollisuusrakennuksissa. Asuinrakennuksissa korostuvat etenkin kiinteistöjen yleishoitoon, lämmitykseen, vesihuoltoon ja erityislaitehuoltoon liittyvät työt. Teollisuuskäyttöissä tärkeitä ylläpidon palveluja ovat lämpö- ja sähköhuolto koskevat työt ja ulkoalueiden hoito.

*Operatiiviseen kiinteistöjohtamiseen* liittyvät hallinto- ja isännöintikustannukset ovat talonrakennuksissa noin 0,8 miljardia euroa. Summasta asuinrakennuksia koskevat hallinto- ja isännöintikustannukset ovat yli 40 prosenttia. Toiseksi suurinta kiinteistöjohtamisen arvo on teollisuus- ja varistorakennuksissa. Muissa rakennustyypeissä kiinteistöjohtamisen merkitys on selvästi pienempää.

Muista kiinteistöjen ylläpitopalveluista tärkeimpiä ovat *rakennusten kunnossapitotyöt*. Asuinrakennusten osuus kiinteistöjen kunnossapitokustannuksista (pl. pienasuintalot) on noin 40 prosenttia ja ne ovat asuinrakennuksissa kaikkein tärkein kiinteistöpalvelu. Kunnossapitotyöt teetetään pääosin ulkopuolisilla palvelujen tuottajilla.

### Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset

*Kiinteistökustannukset* koostuvat Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto Raklin mukaan pääomakustannuksista, pääoman erilliskustannuksista ja ylläpitokustannuksista.<sup>25</sup> *Pääomakustannuksia* ovat korot ja laskennalliset poistot. Pääoman *erilliskustannuksia* ovat kiinteistön omistamisesta aiheutuvat verot ja vakuutusmaksut. Tässä selvityksessä, jossa mielenkiinnon kohteena ovat kiinteistöpalvelujen markkinoiden koko ja rakenne, laskelmien lähtökohtana ovat *ylläpitokustannukset* talonrakennustyypeittäin ja omistajalajeittain kerrosneliöitä kohden arvioituna.

Ylläpitokustannukset jaetaan hallintokustannuksiin, kiinteistöhoitoon ja -huoltoon, siivoukseen, ulkoalueiden hoitoon, jätehuoltoon ja kunnossapitoon. Hallinnon kustannuksilla tarkoitetaan tässä lähinnä isännöintiä, mutta sen voidaan katsoa mittaavan operatiiviseen johtamiseen liittyviä *management-palveluja*. Kiinteistöhoito- ja huolto jakautuvat sitä vastoin yleishoitoon ja valvontaan sekä lämpö-, sähkö-, vesi- ja erityislaitehuoltoon. Kiinteistöpalvelujen osuutta arvioitaessa *käyttöaineet* erotetaan lämpö-, sähkö- ja vesihuollossa työsidonnaisista kustannuksista.

Jos pienasuintaloja (omakotitalot, rivi- ja paritalot) ei oteta huomioon, olivat tässä selvityksessä mielenkiinnon kohteena olevien asuinrakennusten ja muiden talonrakennusten *laskennalliset ylläpitokustannukset* noin 9,5 miljardia euroa vuonna 2004.<sup>26</sup> Pientaloja ei ole otettu tässä yhteydessä tarkempaan tarkasteluun, koska pääosa

<sup>25</sup> Ks. Rakli: Kiinteistöpidon sanasto.

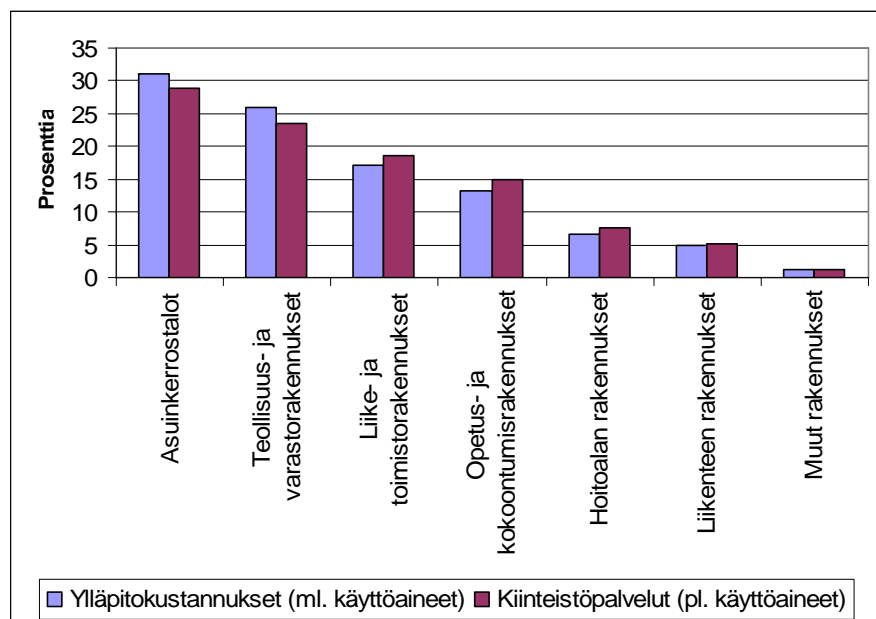
<sup>26</sup> Kustannukset on määriteltävä kertomalla Tilastokeskuksen vuoden 2004 rakennuskantatilaston kerrosneliöt rakennustyypeittäin ”Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2000 –raportissa” esitetyillä kiinteistöjen ylläpidon tehtäväkohtaisilla kerrosneliöhinnoin. Lähtökohtana ovat raportin ns. arviolaskennassa käytetyt neliöhinnat, jotka on muutettu vastaamaan vuoden 2004 hintatasoa. Raportista puuttuvat kuitenkin varasto-, kokoontumis- ja liikenteen rakennusten tehtäväkohtaiset kerrosneliökustannukset. Tämän vuoksi on oletettu, että kustannusten painorakenteet ovat

tai huomattava osa niissä tarvittavista niin sanotuista ”kiinteistöpalveluista ja kunnossapitotoista” suoritetaan omatoimisesti kiinteistöjen omistajien toimesta tai muutoin talkootyönä epävirallisen talouden puitteissa.

Kerrosneliötä kohden laskettuna kiinteistöjen laskennalliset ylläpitokustannukset olivat vuonna 2004 keskimäärin 41 euroa vuodessa. Kustannukset olivat korkeimmat hoitoalan rakennuksissa ja alhaisimmat toimistorakennuksissa ja asuinkerrostaloissa. *Lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineet muodostivat ylläpitokustannuksista keskimäärin noin 34-35 prosenttia, joten varsinaisten kiinteistöpalvelujen arvo asettuu Suomessa noin 6,2 miljardiin euroon.* Lämmityksen, sähkön, veden ja jäteveden merkitys on suurempaa asuinkerrostaloissa ja teollisuusrakennuksissa kuin muissa rakennustyypeissä..

Asuinkerrostalojen osuus kiinteistöjen ylläpitokustannuksista on vajaa kolmannes ja teollisuus- ja varastorakennusten yli viidennes. Muiden rakennustyyppien osuus ylläpitokustannuksista on yhteensä alle 45 prosenttia. Jos lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineet jätetään tarkastelun ulkopuolelle, asuinkerrostalojen ja teollisuus- ja varastorakennusten merkitys vähenee ja muiden rakennustyyppien osuus nousee lähelle 50 prosenttia. Syynä on, että muissa rakennustyypeissä käyttöaineiden merkitys on pienempää kuin asuinkerrostaloissa tai teollisuusrakennuksissa. (kuvio 9)

*Kuvio 9 Kiinteistöjen laskennalliset ylläpitokustannukset rakennustyypeittäin ilman käyttöaineita ja niiden kanssa (pl. pienasuintalot), prosenttia. (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)*



## Siivoustyön markkinat

Kiinteistöpalvelujen arvosta huomattava osa muodostuu siivouksesta. Siivouksen osuus asuinkerrostalojen ja muiden talonrakennusten laskennallisista ylläpitokustannuksista oli noin 1,7 miljardia euroa, eli 28 prosenttia vuonna 2004, jos lämpö-, sähkö- ja

---

varastorakennuksissa samat kuin teollisuusrakennuksissa ja kokoontumisrakennuksissa samat kuin opetusrakennuksissa. Liikenteen rakennusten osalta painorakenteet edustavat tässä toimisto- ja liikerakennusten keskiarvoa.

vesihuollon käyttöaineita ei oteta huomioon. Summa on hieman pienempi kuin *Nordic Adviser Group:in* arvio siivousmarkkinoiden koosta (1,9-2,0 mrd. euroa) Helsingin kaupungille vuonna 2004 laaditun selvityksen mukaan, jossa tutkittiin toimitila- ja ruokapalveluja tuottavan liikelaitos Palmian kilpailukykyä.<sup>27</sup>

Nordic Adviser Group NAG:in laatimasta selvityksestä ei käy mitenkään ilmi, kuinka laskelmat siivousmarkkinoiden arvosta on tehty vai onko taustalla puhtaasti asiantuntija-arvio. Jälkimmäiseen viittaa se, että kyseinen luku, noin kaksi miljardia euroa, on ollut asiantuntija-arvioiden pohjana jo 1990-luvun lopulla.<sup>28</sup> Osa laskelmien välisistä eroista voi johtua siitä, että tätä selvitystä varten laaditut laskennalliset arviot siivouskustannuksista eivät sisällä kotitalouksien kaupallista siivousta, rakentamiseen liittyvää rakennussiivousta taikka liikennevälineiden siivousta.<sup>29</sup>

VTT:n tuoreimmat arviot kiinteistökannan siivouskustannuksista ovat vuodelta 2000, jolloin ne arvioitiin noin 2,3 miljardiksi euroksi. VTT:n arviot poikkeavat kuitenkin tässä selvityksessä esitetyistä talonrakennusten laskennallisista siivouskustannuksista monessa suhteessa. Ensinnäkin VTT:n arviot sisältävät siivouksen osalta myös jätehuollon.<sup>30</sup> Toiseksi VTT:n kiinteistöjen ylläpidon kustannuslaskelmiin sisältyy yksityishenkilöiden pientalojen, vapaa-ajan asuntojen ja maatalousrakennusten omatoimisesti ja talkoilla toteutetut kiinteistöjen ylläpitotyöt.<sup>31</sup>

### **Kaupallisen siivouksen kehitys**

*Kaupallisen siivouksen* osuus siivouskustannuksista on kohonnut Suomessa kuitenkin nopeasti 1990-luvun puolesta välistä lukien, jolloin arviolta vain viidennes siivouksesta hoidettiin kaupallisesti siihen erikoistuneiden yritysten toimesta. Toteutunut kehitys on tulosta siivouksen ulkoistamisesta valtiosektorilla, ostopalvelujen kasvusta yksityisissä yrityksissä ja kotitaloussiivouksen yleistymisestä. Jos laskennallisia siivouskustannuksia verrataan siivousalan yritystoimipaikkojen liikevaihtoon, täytyy kaupallisen siivouksen osuus olla jo 50 prosenttia maamme siivouskustannuksista.<sup>32</sup> (kuvio 10)

<sup>27</sup> Ks. Helsingin kaupunki: Tukipalvelujen kilpailuttamisen käynnistäminen, Helsingin kaupungin hallitus, 2005.

<sup>28</sup> ”Vuonna 1996 siivouskustannukset olivat Suomessa 10,7 miljardia markkaa (Tilastokeskus, ISS Suomi Oy).” (Lähde: Lith, Pekka: Yksityinen puhtauspalvelusektori 1990-luvulla, 1998).

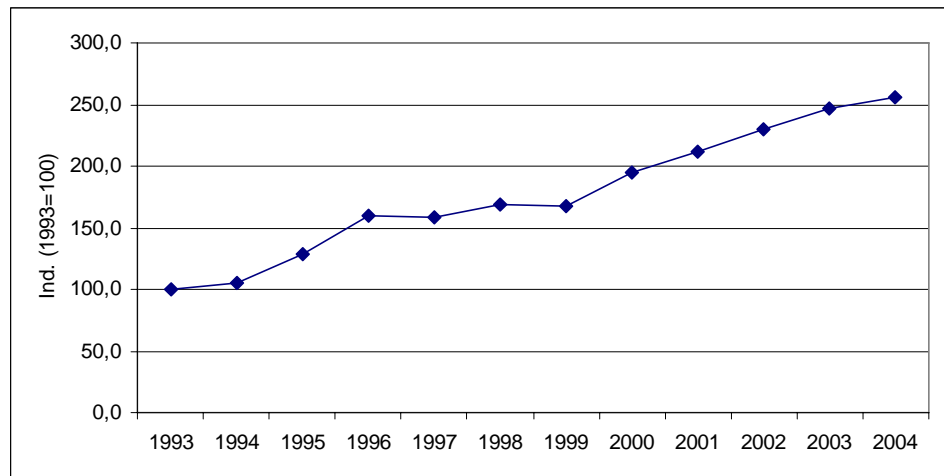
<sup>29</sup> Lisäksi rajanveto varsinaisen siivoustyön ja siivoojien muiden tehtävien välillä voi olla vaikeaa.

<sup>30</sup> Jätteiden kokoaminen ja jätehuoltomaksut.

<sup>31</sup> Kokonaisuudessaan VTT:n arvio kiinteistöjen ylläpidon kustannuksista, jotka sisältävät myös yksityishenkilöiden pientalot ja vapaa-ajan rakennukset, olivat noin 14 miljardia euroa (85 mrd. mk) vuonna 2000. Summasta siivous- ja jätehuolto oli 2,3 miljardia, hallinto- ja yleistehävät 1,9 miljardia, yleishoito ja valvonta 1,0 miljardia, lämpö-, sähkö-, ja vesihuoltotyöt *käyttöaineineen* 5,1 miljardia, kunnossapito 2,5 miljardia, ulkoalueiden hoito 0,7 miljardia ja muut tehtävät (mm. kuntokartoitus, sisustus, markkinointi) 0,8 miljardia euroa. Vuoden 2000 jälkeen VTT ei ole tehnyt eriteltyjä laskelmia kiinteistöjen ylläpitopalveluista. Rakennustyypeittäin arvioita ei ole lainkaan tehty tai ainakaan julkaistu. Kokonaisarvio kiinteistöjen ylläpidon kustannuksista olivat 16 miljardia vuonna 2005 (noin 15 mrd. euroa vuonna 2004). VTT:n kokonaisarviot näyttävät seuranneen kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksin kehitystä.

<sup>32</sup> Runsaassa kymmenessä vuodessa siivousalan yritystoimipaikkojen liikevaihdon määrä on kasvanut 2,5-kertaiseksi. Lähtökohtatilannetta 1990-luvun puolessa välissä kuvasi hyvin seuraava toteamus: ”Kaupallisen siivouksen (2,3 miljardia markkaa) osuus maamme siivouskustannuksista oli runsaat 20 prosenttia, mikä on EU:n alhaisin.” (Lähde: Lith, Pekka: Yksityinen puhtauspalvelusektori 1990-luvulla, 1998).

Kuvio 10 Kaupallisen siivouksen kehitystä kuvaavan siivousalan (toimiala 747) yritystoimipaikkojen reaalisin liikevaihdon kehitys 1993-2004, ind. (1993=100). (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus.)



Rakennustyypeittäin tarkasteltuna siivouksen markkinat ovat rahamääräisesti suurimmat toimisto- ja liikerakennuksissa sekä kokoontumis- ja opetusrakennuksissa. Suhteellisesti suurinta siivouksen merkitys on hoitoalan rakennuksissa, jotka ovat pääosin kunta-alan hallinnassa. Hoitoalan rakennuksissa puhtausvaatimukset ovat erityisen korkeat, jonka lisäksi puhtaanapitotyöhön voi liittyä avustavaa hoitotyötä (vrt. sairaaloiden ja muiden laitosten hoitoapulaiset). Siivoustyöt tehdään hoitoalan rakennuksissa ja kunta-alan opetus- ja kokoontumisrakennuksissa pääosin omana työnä. (taulukko 1)

Taulukko 1 Laskennalliset siivouksekustannukset rakennustyypeittäin vuonna 2004. (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)

	Laskennalliset kustannukset, milj. euroa	Osuus kaikista siivouksekustannuksista, %	Osuus kaikista kiinteistöpalveluista (pl. käyttöaineet), %
Toimisto- ja liikerakennukset	470	27,0	40,1
Opetus- ja kokoontumisrakennukset	440	25,7	47,2
Hoitoalan rakennukset	270	15,5	55,8
Teollisuus- ja varistorakennukset	240	13,7	16,2
Asuinkerrostalot	170	9,8	9,4
Liikenteen rakennukset	130	7,6	40,2
Muut rakennukset	10	0,7	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1730</b>	<b>100,0</b>	<b>27,7</b>

## Kiinteistöhoito ja -huolto, ulkoalueiden hoito

Kiinteistöhoito ja -huollon keskeisenä tavoitteena on, että kiinteistön sisäolot ja kunto täyttävät kiinteistön haltijan laadulliset ja taloudelliset vaatimukset. Kiinteistöhoito ja huolto jaetaan kahteen osa-alueeseen: teknisten järjestelmien hoitoon ja kiinteistön huoltoon. Teknisten järjestelmien hoito koostuu niiden ohjauksesta, valvonnasta ja tarkastuksesta ja energiankulutuksen seurannasta. Kiinteistöhuollolla pyritään estämään

vikojen ilmaantuminen ja pitämään rakennus käyttö- ja toimintakunnossa. Tässä kiinteistöhoitoon ja –huoltoon liittyvät palvelut jaetaan seuraaviin palveluihin:

- kiinteistön yleishoito
- lämpöhuoltotyöt
- sähköhuoltotyöt
- vesihuoltotyöt
- erityislaitehuolto.

*Ulkoalueiden hoito*, joka voidaan yhdistää myös muuhun perinteiseen kiinteistöhoitoon, kohdistuu kiinteistön piha- ja katu-alueisiin. Hyvin hoidettu piha- ja katualue ovat osaltaan hyvää mainosta kiinteistölle ja tällä voi olla kiinteistön ja siinä olevien toimitilojen tai asuntojen hintaa korottava vaikutus. Ulkoalueiden hoidossa voidaan erottaa yleinen ulkoalueiden puhtaanapito, talvikaudelle tärkeät lumityöt ja liukkauden torjunta ja kesäkaudella rajoittuva kasveihin ja kasvualustaan (nurmikoiden leikkaus ja uudistaminen) kohdistuva hoitotyö.

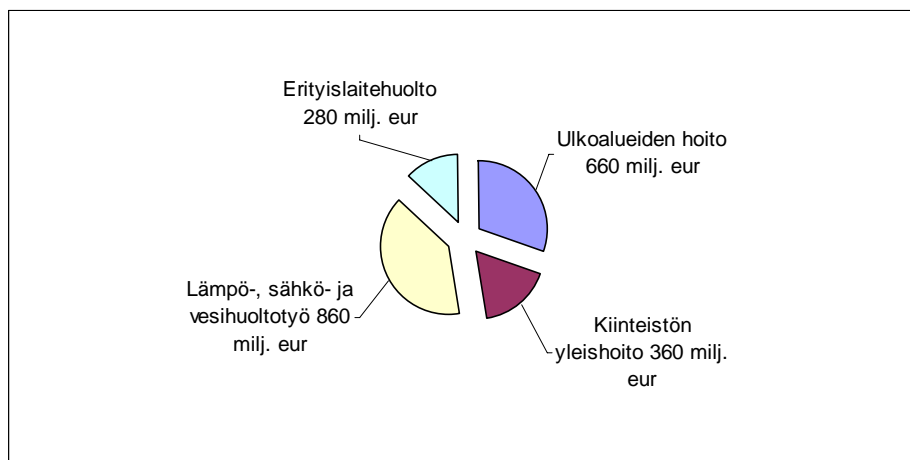
Vuonna 2004 kiinteistöhoitoon ja –huollon sekä ulkoalueiden hoidon laskennalliset kokonaiskustannukset olivat asuinkerrostaloissa ja muissa talonrakennuksissa *ilman käyttöaineita yhteensä noin 2,2 miljardia euroa*<sup>33</sup>. Summasta ulkoalueiden hoito muodosti 30 prosenttia, lämpö-, sähkö- ja vesihuoltotyöt 40 prosenttia, kiinteistöjen yleishoito 17 prosenttia ja erityislaitehuolto 13 prosenttia. (kuviokuva 11) Em. palvelujen kokonaissumma on lähestulkoon samaa luokkaa kuin NAG:in arvio ”perinteisen kiinteistöhoitoon ja teknisten palvelujen” markkinoista.<sup>34</sup>

Rakennustyyppittäin tarkasteltuna kiinteistöhoitoon ja –huollon yms. palvelujen osuus ylläpidon kustannuksissa korostuvat asuinkerrostaloissa ja teollisuusrakennuksissa. Asuinrakennuksissa kustannuksia nostavat kiinteistöjen yleishoitoon, lämmitykseen, vesihuoltoon ja erityislaitehuoltoon liittyvät työt. Teollisuus- ja varistorakennuksissa kustannuksia kohottavat ulkoalueiden hoito ja lämpö- ja sähköhuoltoon koskevat työt. Muissa rakennustyypeissä em. palvelujen osuus kustannuksista on selvästi pienempi kuin asuinrakennuksissa tai teollisuusrakennuksissa. (taulukko 2)

<sup>33</sup> Jos lämpö-, sähkö- ja vesihuollon jakeluyhtiöille maksetut korvaukset käyttöaineista lasketaan mukaan, oli laskennalliset kustannukset yhteensä 5,5 miljardia euroa vuonna 2004. VTT:n arvio vastaavista palveluista (yleishoito, lämpö-, sähkö- ja vesihuolto sekä käyttöaineet, ulkotilojen hoito) oli 6,7 miljardia vuonna 2000, mutta VTT:n arvio sisältää yksityishenkilöiden pientalot ja vapaa-ajan rakennukset.

<sup>34</sup> NAG:in arvio markkinoiden perustuu Helsingin kaupungille tehtyyn selvitykseen. Selvityksestä ei kuitenkaan ilmene, kuinka arvioihin on päädytty. Arviossa ei myöskään tarkoin eritellä, mitä kiinteistöhoitoon ja –huollon palveluilla täsmällisesti ottaen tarkoitetaan, eli esimerkiksi sitä, onko niihin sisällytetty kiinteistöjen ulkoalueiden hoitoa.

Kuvio 11 Laskennalliset kiinteistöhoidon ja -huollon sekä ulkotilojen hoidon kustannukset tehtävittäin vuonna 2004. (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)



Taulukko 2 Laskennalliset kiinteistöhoidon ja -huollon sekä ulkotilojen hoidon kustannukset rakennustyypeittäin vuonna 2004. (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)

	Laskennalliset kustannukset, milj. euroa	Osuus kaikista kiinteistö-, yms. ulkoalueiden hoidon kustannuksista, %	Osuus kaikista kiinteistöpalveluista (pl. käyttöaineet), %
Asuinrakennukset	690	31,9	38,4
Teollisuus- ja varistorakennukset	690	31,9	47,0
Toimisto- ja liikerakennukset	320	14,8	27,2
Opetus- ja kokoontumisrakennukset	240	11,1	25,8
Hoitoalan rakennukset	100	4,6	19,9
Liikenteen rakennukset	90	4,2	26,7
Muut rakennukset	30	1,5	-
<b>Yhteensä</b>	<b>2160</b>	<b>100,0</b>	<b>34,5</b>

## Managementpalvelut, isännöinti

Tässä operatiiviseen kiinteistöjohtamiseen liittyvien palvelujen arvoa on mitattu asuinkerrosrakennuksissa ja muissa talonrakennuksissa laskennallisten hallinto- ja isännöintikustannusten kautta. Vuonna 2004 talonrakennuskannasta ja kiinteistöjen kerros-pinta-alakohtaisista ylläpitokustannuksista johdettu kiinteistöjohtamisen arvo oli suunnilleen 810 miljoonaa euroa. Summasta asuinkerrostaloja koskevat isännöinti- ja hallintokustannukset olivat 330 miljoonaa euroa, eli yli 40 prosenttia. Teollisuus- ja varistorakennuksissa kiinteistöjohtamisen arvo on toiseksi suurinta. (taulukko 3)

Muissa rakennustyypeissä kiinteistöjohtamisen merkitys on selvästi pienempää kuin asuinkerrostaloissa ja teollisuuskiinteistöissä. Kunta-alalla, kuten opetus-, kokoontumis- ja hoitoalan rakennuksissa palvelut hoidetaan pääosin omana työnä. Kiinteistöpalveluja tuottavien yritysten mukaan kiinteistöjohtamisen ostopalvelujen myynti on pientä muihin kiinteistöpalveluihin verrattuna, joskin kiinteistöjohtamisen kysynnän uskotaan

olevan kasvussa. Vuonna 2004 isännöinti- ja hallintokustannukset olivat runsaat 10 prosenttia kaikkien talonrakennusten laskennallisista ylläpitokustannuksista, kun lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita ei oteta huomioon.

*Taulukko 3 Laskennalliset kiinteistöjen hallinto- ja isännöintikustannukset (tässä: operatiivisen kiinteistöjohtamisen palvelut) rakennustyypeittäin vuonna 2004. (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)*

	Laskennalliset kustannukset, milj. euroa	Osuus kaikista operatiivisen kiinteistöjohtamisen palveluista, %	Osuus kaikista kiinteistöpalveluista (pl. käyttöaineet, %)
Asuinrakennukset	330	40,6	18,2
Teollisuus- ja varastorakennukset	240	29,5	16,2
Toimisto- ja liikerakennukset	100	12,3	8,6
Opetus- ja kokoontumisrakennukset	60	8,2	7,0
Hoitoalan rakennukset	40	4,5	7,5
Liikenteen rakennukset	30	3,5	8,6
Muut rakennukset	10	1,4	-
<b>Yhteensä</b>	<b>810</b>	<b>100,0</b>	<b>12,9</b>

### Rakennusten kunnossapitotyöt

Kunnossapidolla<sup>35</sup> tarkoitetaan toimintaa, jossa kiinteistön ominaisuudet pysytetään ennallaan uusimalla ja korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kiinteistön suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapitoa tehdään yleisesti myös säännöllisten vuosikorjausten avulla. Vuonna 2004 talonrakennusten kunnossapidon arvo oli rakennuskannasta ja kiinteistöjen ylläpitokustannuksista johdettujen arvioiden mukaan noin 1,4 miljardia euroa, kun omakotitalojen ja muiden pientalojen kunnossapitoa ei oteta huomioon.<sup>36</sup>

Asuinrakennusten osuus kiinteistöjen kunnossapitokustannuksista on 40 prosenttia. Kunnossapitotyöt ovat asuinrakennuksissa suhteellisesti merkittävin kiinteistöpalvelu. Kunnossapitotyöt teetetään pääosin ulkopuolisilla palvelujen toimittajilla, kuten rakennusyrityksillä. Asuinrakennusten merkitys kunnossapidosta kasvasi edelleen, jos pientalojen pääosin omatoimiset kunnossapitotöiden arvo voitaisiin määrittellä. Kunnossapitotöiden kuten koko korjausrakentamisen merkitys on kasvanut meillä rakennuskannan kasvun ja vanhenemisen myötä. (kuviot 11 ja 12)

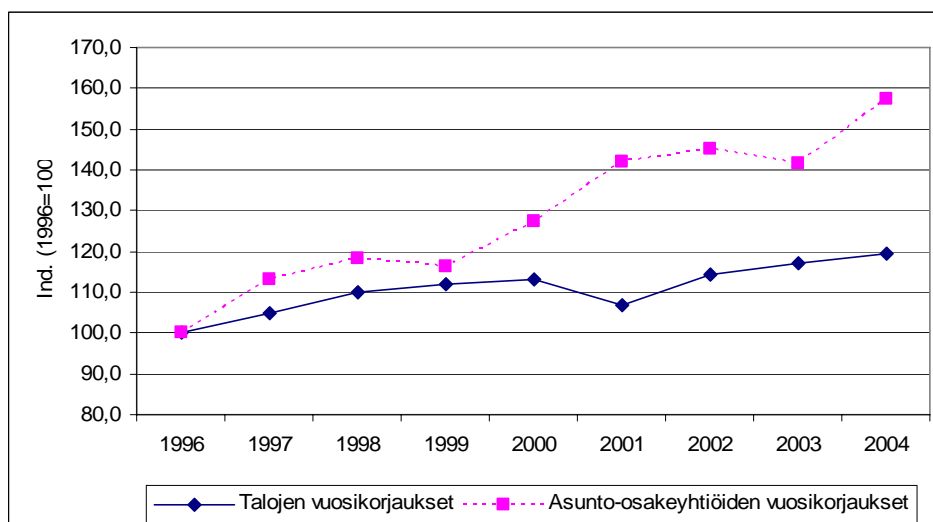
<sup>35</sup> Tässä kunnossapidolla ymmärretään lähinnä kiinteistön rakenteisiin liittyviä kunnossapitotöitä (mm. pienet rakennustekniset työt), johon ei kuulu lämpö-, vesi- ja sähköhuoltoa eikä erityislaitehuoltoa.

<sup>36</sup> VTT:n arvio talonrakennusten kunnossapidon arvosta oli noin 2,5 miljardia euroa vuonna 2000, kun yksityishenkilöiden pientalot ja vapaa-ajan rakennukset lasketaan mukaan.

Taulukko 4 Laskennalliset kiinteistöjen kunnossapitokustannukset rakennustyypeittäin vuonna 2004. (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)

	Laskennalliset kustannukset, milj. euroa	Osuus kaikista kiinteistöjen kunnossapitotöistä, %	Osuus kaikista kiinteistöpalveluista (pl. käyttöaineet), %
Asuinrakennukset	560	39,3	30,8
Teollisuus- ja varistorakennukset	270	19,2	21,1
Toimisto- ja liikerakennukset	250	17,8	21,6
Opetus- ja kokoontumisrakennukset	170	12,1	9,6
Hoitoalan rakennukset	80	5,5	5,0
Liikenteen rakennukset	70	5,1	21,9
Muut rakennukset	10	1,0	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1410</b>	<b>100,0</b>	<b>22,5</b>

Kuvio 12 Kaikkien talonrakennusten ja asunto-osakeyhtiöiden vuosikorjausten kehitys vuosina 1996-2004, ind. (1996=100). (Rakentamisen ja asumisen vuosikirja 2005, Tilastokeskus)



## 2.3 Käyttäjäpalvelujen markkinat

*Catering-markkinoiden* laajuutta kuvaa se, että Suomen henkilöstöravintoloissa ja julkisissa palvelulaitoksissa valmistettiin yli 480 miljoonaa ateriala vuotta 2004. Alan yritystoiminta lisääntyi voimakkaasti 1990-luvulla johtuen henkilöstöruokailun ulkoistamisesta yksityisissä yrityksissä ja valtion puolella, mutta 2000-luvulla kehitys on ollut vaisumpaa. Alan yritysten kannalta katsoen kuntayhteisöjen palvelulaitosten ja erityisesti koulujen ruokahuolto muodostaa suuren markkinapotentiaalin, sillä vain 15 prosenttia julkisissa palvelulaitoksissa tarjotuista aterioista valmistetaan yksityisten palveluntuottajien toimesta.

*Vartiointi- ja turvallisuuspalvelut* ovat yksi nopeimmin kasvavista palvelualoistamme, sillä alan yritysten henkilöstö on kaksinkertaistunut ja reaalin liikevaihto 2,5 -kertaistunut vajaassa 10 vuodessa. Kasvulle ei ole nähtävissä kattoa, sillä uudet turvallisuustarpeet luovat kysyntää alan palveluille. Uutena piirteenä on turvallisuusalan nopea teknistyminen. Uuteen turvallisuusajatteluun kuuluu olennaisena osana ennalta ehkäisevä toiminta, jonka perusta luodaan jo kiinteistön suunnitteluvaiheessa.

Toimitilojen *käyttäjäpalveluilla* tarkoitetaan Raklin kiinteistösanaston mukaan palveluja tai toimintoja, joiden tarkoituksena on luoda toimitilojen käyttäjille edellytykset harjoittaa toimintaansa kiinteistössä. Kuten jo aiemmin on todettu, käyttäjäpalveluja ovat mm. ruokailu- ja ravintolapalvelut (catering-toiminnot), turvapalvelut ja vahtimestari- ja aulapalvelut. Ne ovat ao. toimialojen erikoistuneiden yritysten (vartiointiliikkeit) tai kiinteistöjen ylläpitopalveluja tuottavien yritysten tuottamia toimintoja, jotka tukevat kiinteistössä harjoitettavaa ydintoimintaan.

Markkinoilla tapahtuneet muutokset ja käyttäjäpalveluihin suuntautunut kysynnän kasvu on merkinnyt sitä, että osa suurista kiinteistöpalvelujen tuottajista (mm. *ISS, RTK, L&T ja SOL*) on laajentanut toimintansa käyttäjäpalveluihin ja osa suurista käyttäjäpalvelujen tuottajista etenkin catering-alalla (mm. *Amica ja Sodexo*) on laajentanut toimintaansa perinteisten kiinteistöjen ylläpitopalvelujen puolella.<sup>37</sup> Näin markkinoille on muodostunut suuria kokonaispalvelujen tarjoajia, joilla on hyvin laaja palveluvalikoima. Osa niistä käyttää toiminnassaan myös alihankkijoita.

Käyttäjäpalvelumarkkinoiden potentiaalista arvoa on vaikea tai liki mahdotonta arvioida laskennallisesti. Markkinoiden arvoa ei voida johtaa kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, koska käyttäjäpalvelujen volyyymi ei riipu rakennuksen ominaisuuksista. Esimerkkinä voidaan mainita vahtimestari- tai aulaemäntäpalvelujen arvo tai viherkasvien hoito- ja hankintapalvelut. Yksi tapa on yrittää arvioida markkinoiden kokoa käyttäjäpalveluja edustavien ammattiryhmien työllisyydellä, kuten jäljempänä on tehty. (*ks. kiinteistöpidon ammattien työllisyys: käyttäjäpalvelut*)

Markkinoiden kehitystä voidaan kuvata myös asianomaisen alan erikoistuneiden yritystoimipaikkojen liikevaihdon avulla, mutta tälläkin menetelmällä on rajoituksensa, sillä erikoistunutta yritystoimintaa on vain muutamissa harvoissa käyttäjäpalveluissa<sup>38</sup>. Tietoa markkinoista voidaan täydentää kvalitatiivisilla yritystutkimuksilla, joilla tarkoitetaan lähinnä yrityskyselyjä ja –haastatteluja. Perustietojen puutteista johtuvista syistä ”markkinoiden tuotosta” ja sen kehitystä mitataan tässä vain kahdella toimialalla: *catering-toiminnot sekä vartiointi- ja turvapalvelut*.

<sup>37</sup> Uutta yritystoiminnan muotoa edustaa mm. Amican ja Lassila&Tikanon kiinteistö- ja toimitilapalveluja tuottava yhteisyritys Blue Service Partners. ([www.blueservice.fi](http://www.blueservice.fi))

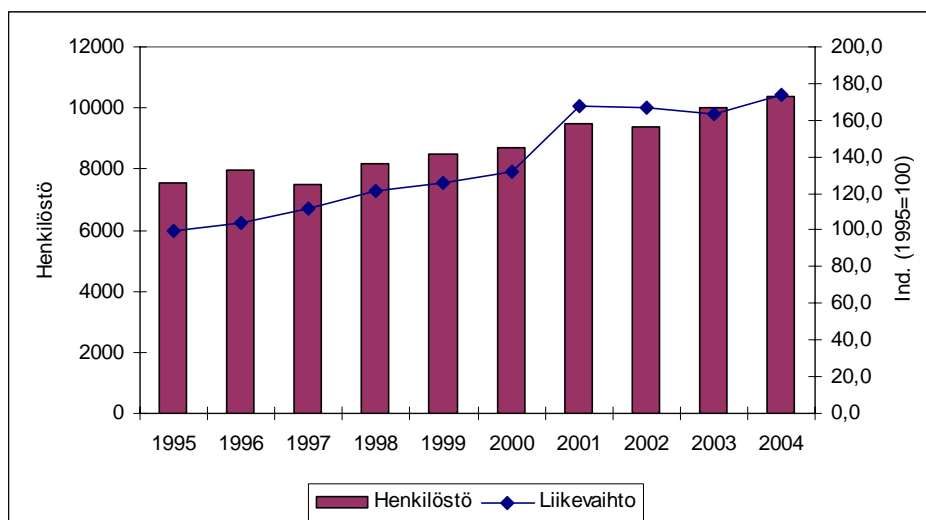
<sup>38</sup> Kuten catering-alalla ja turvapalveluissa.

## Catering-palvelut

Henkilöstö- ja laitosruokailun ja ateriapalvelun (*jatkossa catering-toimiala*) yritystoimipaikkojen reaalisen liikevaihdon kehitys osoittaa, että alan kasvu on ollut kohtalaisen nopeaa 1990-luvun jälkipuoliskolla johtuen mm. yksityisten yritysten ja valtion virastojen ja laitosten henkilöstöruokaloiden ulkoistamisesta. Sama koskee opiskelijaravintolatoimintaa. Kuntapuolella kehitys on ollut hitaampaa. Osasyynä on kuntien arvonlisäverojärjestelmä, joihin liittyvät puutteet ovat edelleen korjaamatta oppilasruokailun osalta.<sup>39</sup>

Kaiken kaikkiaan catering-alan liikevaihdon kasvu on ollut vaisua 2000-luvulla. (kuvio 13) Vuonna 2004 catering-alalla toimi (tol 555) Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin YTR:n mukaan yhteensä 2 650 yritystoimipaikkaa. *Yhteensä toimiala työllisti 10 400 henkeä liikevaihdon ollessa 0,7 miljardia euroa.* Liikevaihtoluku on lähestulkoon sama kuin Nordic Adviser Group NAG:in arvio<sup>40</sup> catering-markkinoiden arvosta tai Suomen Hotelli- ja ravintolaliitto SHR:n arvio catering-alan myynnistä (640 milj. euroa).<sup>41</sup>

*Kuvio 13 Henkilöstö- ja laitosruokailun ja ateriapalvelun (tol 555) yritystoimipaikkojen henkilöstön ja reaalisen liikevaihdon kehitys 1995-2004. (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus.)*



Catering-markkinoiden laajuutta voidaan tarkastella myös ACNielsenin<sup>42</sup> julkaisemien suurkeittiötilastojen pohjalta, jotka käsittävät suurkeittiöiden lukumäärät ja valmistetut ruoka-annokset toimialoittain. Vuonna 2005 Suomen henkilöstöravintoloissa ja julkisissa palvelulaitoksissa toimi yhteensä 7 990 suurkeittiötä (pl. jakelukeittiöt), joissa

<sup>39</sup> Vuoden 2002 arvonlisäverouudistus paransi yksityisten ateriapalveluntuottajien kilpailumahdollisuuksia kunta-alan sosiaali- ja terveydenhuollon ruokahuollossa, kun kuntien hankintoihin liittyvien arvonlisäveron palautusten takaisinperinnästä luovuttiin. Uudistusta täydensi kuntien ja kuntayhtymien laskennallinen viiden prosentin palautus verottomiin ostopalveluihin liittyvästä piilevästä arvonlisäverosta. Oppilaitosten verottomaan oppilasruokailuun laskennallista palautusta ei kuitenkaan ulotettu, mikä ei kannusta kuntayhteisöjä kilpailuttamaan oppilaitosten ruokahuoltoa. (ks. Lith, Pekka: Julkisyhteisöjen ja kolmannes sektorin kilpaileva liiketoiminta ja julkiset hankinnat ravitsemisalalla, 2001.)

<sup>40</sup> Ks. Helsingin kaupunki: Tukipalvelujen kilpailuttamisen käynnistäminen, Helsingin kaupungin hallitus, 2005.

<sup>41</sup> Ks. [www.shr.fi](http://www.shr.fi)

<sup>42</sup> Ks. [www.acnielsen.fi](http://www.acnielsen.fi)

valmistettiin 484 miljoonaa ateriaa. Ruoka-annosten määrä väheni edellisestä vuodesta henkilöstöravintoloissa ja hieman myös julkisissa keittiöissä. Valmistuskeittiöidenkin määrä pieneni, kun osa keittiöistä muuttui jakelukeittiöiksi.

*Henkilöstöravintoloiden* aterioista enää vajaa viidennes valmistettiin yritysten omalla työvoimalla ja yli 80 prosenttia ruokahuollosta oli ulkopuolisten hoitamaa vuonna 2005. Ulkoistuskehityksen vuoksi ateriamäärät ovat pudonneet nopeammin yritysten omissa keittiöissä kuin ulkopuolisten ylläpitämissä keittiöissä. Sen sijaan *julkisissa (kuntien) palvelulaitoksissa* tarjotuista aterioista noin 85 prosenttia valmistetaan omissa keittiöissä ja vain 15 prosenttia tehdään ulkopuolisten palveluntuottajien toimesta. Osuudet eivät ole juurikaan muuttuneet 2000-luvulla. (taulukko 5)

Taulukko 5 *Henkilöstöravintoloiden ja julkisten keittiöiden valmistamat annosmäärät vuosina 2003-05. (Lähde: AcNielsenin suurkeittiötilasto.)*

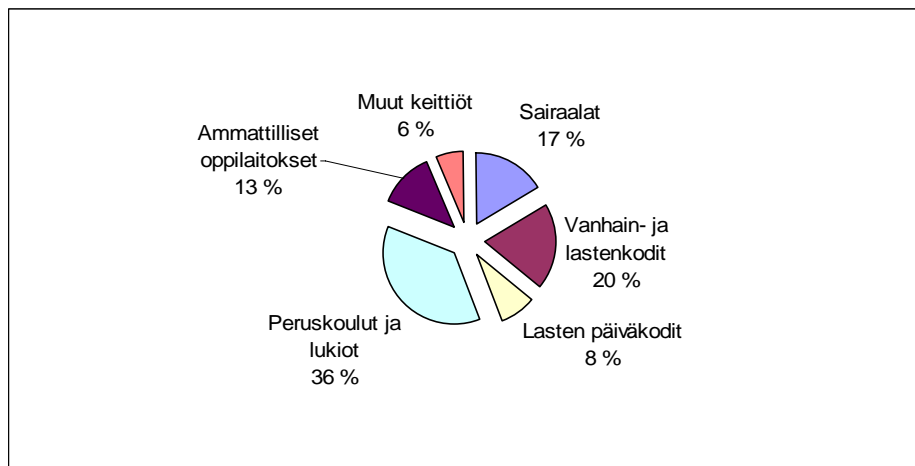
	2003	2004	2005
Henkilöstöravintolat, milj. annosta	61,7	61,8	60,0
- yritysten omat, %	20,9 %	19,6 %	18,5 %
- ulkopuolisten hoitamat, %	79,1 %	80,4 %	81,5 %
Julkiset keittiöt, milj. annosta	418,6	426,2	423,6
- julkisen omat <sup>43</sup> , %	85,0 %	83,8 %	84,3 %
- ulkopuolisten hoitamat, %	15,0 %	16,2 %	15,7 %

Yksityisten palveluntuottajien kannalta katsoen kuntien palvelulaitosten ruokahuoltoon sisältyy erittäin suurta markkinapotentiaalia, joka näyttää olevan realisoitumassa lähivuosina. Annosmäärillä mitattuna *keskeisessä asemassa on peruskoulujen, lukioiden ja ammatillisten oppilaitosten ruokahuolto*, jonka osuus julkisista markkinoista on lähes 50 prosenttia. (kuvio 14) Kuntien oppilaitosruokailun ulkoistamista vauhdittaisi arvonlisäverojärjestelmään tehtävät uudistukset, joiden myötä veroton oppilaitosruokailu saataisiin piilevän arvonlisäveron palautusten piiriin.<sup>44</sup>

<sup>43</sup> 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 tässäkin osa on ulkoistettu. Mm. reserviupseerikoulun ruokahuolto on yksityisen catering-yrityksen (Amica) hallussa.

<sup>44</sup> Korkeakoulujen opiskelijaravintolatoiminnassa alan yksityiset palveluntuottajat ovat puhuneet opiskelija-aterioiden hintojen tarkistuksesta kustannuskehitystä vastaavaksi, sillä opiskelijaravintolatoimintaa harjoittavat yritykset ovat saaneet tarkistaa viimeksi hintojaan kesällä 2003. Hintojen korotus on kuitenkin kytköksissä opiskelijoiden ateriatuen korotukseen, johon on tulossa valtion lisärahoitusta aikaisintaan vuonna 2007.

Kuvio 14 Julkisten keittiöiden markkinat (424 milj. annosta) toimialoittain vuonna 2005, prosenttia valmistetuista ruoka-annoksista. (Lähde: AcNielsenin suurkeittiötilasto.)



### Vartiointi- ja turvallisuuspalvelut

Toimialaluokituksen mukaan vartiointi- ja turvallisuuspalveluilla tarkoitetaan asiakkaan laskuun tapahtuvaa henkilöiden ja omaisuuden vartiointia, turvallisuusjärjestelmä- ja erikoispalvelujen tuottamista. Perinteisiä palveluja ovat *paikallis- ja piirivartiointi*. Paikallisvartiointikohteita ovat mm. tuotantolaitokset, joissa vartijan tehtäviin kuuluu porttien ja valvomojen turvallisuustyö, kulun valvonta ja opastus. Piirivartiointin tarkoituksena on tehtävillä tarkastuskierroksilla puolestaan ehkäistä riskien toteutumista ja rajoittaa jo syntyneiden vahinkojen laajuutta.<sup>45</sup>

Oman osaamisalueensa muodostavat *myymäläturvallisuuspalvelut*, joiden tavoitteena on vähentää kaupan hävikkiä ja luoda henkilökunnalle sekä asiakkaille turvallinen ja viihtyisä kaupankäyntiympäristö. Samalla turvallisuustyö vapauttaa henkilöstön kaupan omiin asiakaspalvelutehtäviin. Myymälöiden turvallisuuspalvelut voivat sisältää myymäläetsivätoimintaa, poistumistarkastuksia, koeostopalveluja ja henkilökunnan turvallisuuskoulutusta. Pienien tai lähemmäs sijaitsevien myymälöiden turvaksi voidaan rakentaa kiertävä hälytysvahtimestaripalvelu.

Toimiala on käsitteellisesti hyvin laaja-alaista, sillä turvallisuuspalveluissa yhdistetään palvelutyötä ja teknisin laittein ja järjestelmin tapahtuvaa kohteiden valvontaa, jossa järjestelmä siirtää valvonta- ja hälytystiedon hälytyskeskukseen. Turvallisuustekniset palvelut kattavat video-, murto- ja kulunvalvonnan eri sovellutuksia ja käyttökohteita. Nopeasti teknistyvän alan korkeasta teknologiasta kertovat esimerkiksi biometriset tunnistusjärjestelmät. Turvallisuuspalveluja ovat myös turvatarkastustoiminta, jossa tyypillisiä tarkastuskohteita ovat lentokentät ja oikeuslaitokset.

Turvallisuuteen kuuluu olennaisena osana ennalta ehkäisevää toimintaa. Ajattelu lähtee liikkeelle jo rakennuksen ja toimitilan suunnitteluvaiheesta, jolloin rakennustekninen suunnittelija konsultoi turvallisuusalan asiantuntijaa.<sup>46</sup> Ennaltaehkäisevään työhön

<sup>45</sup> Piirivartijat vastaavat yleensä usean asiakaskohteen turvallisuus- ja vartiointitehtävistä. Tyypillisiä piirivartijan tehtäviä ovat avaus- ja sulkutehtävät, laitteiden päälle- ja poiskytkennät, palo- ja kiinteistöriskien ehkäisy sekä erilaiset tarkastus- ja hälytystehtävät.

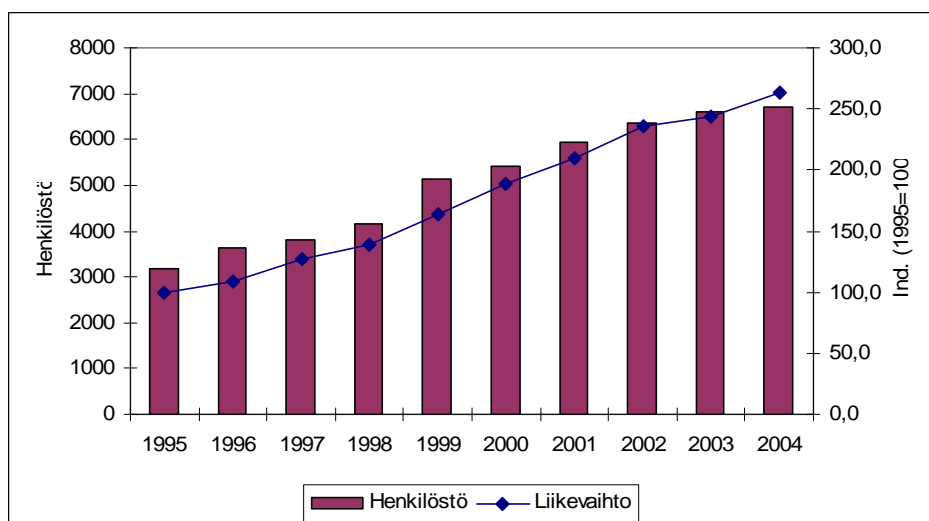
<sup>46</sup> Esimerkkinä voidaan mainita oviympäristön suunnittelu, jossa arkkitehtisuunnittelussa luodaan yhdessä toimitilan käyttäjien kanssa kiinteistön kulkemisen peruslinjat.

kuuluvat mm. julkisissa palvelulaitoksissa (sosiaalivirastot, sairaalat) työskentelevien turvallisuusalan ammattilaisten toiminta. Heidän pelkkä läsnäolonsa ja oikeanlainen kommunikaatio voi estää uhkaavien ja väkivaltaisten tilanteiden syntymistä, sillä alan ammattilaiset on koulutettu kohtaamaan häiriökäyttäytymistä.

Voidaan todeta, että kaupallisella turvallisuustoiminnalla on Euroopassa ja myös Suomessa pitkät perinteet. Alan kehitys ja liiketoimintamuodot ovat olleet paikallisista olosuhteista ja kysynnästä riippuen hieman erilaisia eri maissa, mutta yhteistä on ollut toimialan jatkuva kasvu ja palvelujen monipuolistuminen. Yksityisen toiminnan kasvun taustalla on uudet turvallisuustarpeet ja julkisten budjettien tiukat raamit, joiden puitteissa viranomaiset eivät ole kyenneet vastaamaan kaikkiin niihin odotuksiin, joita yrityksillä ja kansalaisilla on turvallisuuden suhteen.

Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin vartiointi- ja turvallisuusalan yritystoimipaikkojen henkilöstö on kaksinkertaistunut ja reaalin liikevaihto 2,5 – kertaistunut vajaan 10 vuodessa. (kuvio 15) Turvallisuusalan suhdannekysely paljastaa, että kysyntätilanne on erittäin hyvä ja liikevaihto kasvaa jatkossa reippaasti lähes kaikilla turvallisuuden osa-alueilla.<sup>47</sup> Vuonna 2004 turvallisuuspalveluja tuottavien yritystoimipaikkojen liikevaihto oli noin 300 miljoonaa euroa. Tämä ei kuitenkaan kuvaa koko turvallisuusalan markkinoita sen laveassa merkityksessä.

*Kuvio 15 Vartiointi- ja turvapalvelualan (tol 746) yritystoimipaikkojen henkilöstön ja reaalin liikevaihdon kehitys 1995-2004. (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus.)*



<sup>47</sup> Turvallisuusaloilla tarkoitetaan suhdannetutkimuksessa sähköisiä turvallisuusjärjestelmiä, rakenteellisia turvatuotteita, vartiointi- ja etsiväpalveluja, paloturvallisuustuotteita, tietoturvallisuustuotteita ja -palveluja, turvallisuuskoulutus- ja konsultointipalveluja. (Lähde: Finnsecurity: Turvallisuusalan suhdannetutkimus 2005.)

## 2.4 Kiinteistönpidon ammattien työllisyys

*Kiinteistöjen ylläpidon perusammattien* (siivoojat, kiinteistöhuoltomiehet ja isännöitsijät) työllisten määrä (66 400 henkeä vuonna 2003) on vähentynyt parilla prosentilla vuodesta 1995 lukien. Vähennys on tapahtunut lähinnä julkisella puolella, sillä yksityisellä alalla työllisten määrä on lisääntynyt.

Kiinteistöjen ylläpitopalveluja tuottavien toimialojen osuus kiinteistöpalveluammattien työllisyydestä on vajaat puolet. Saatu tulos vahvistaa aiempaa tarkastelua, jonka mukaan kaupallisen siivouksen osuus on noin puolet maamme siivouskustannuksista.

Kokonaisuudessaan voidaan todeta, että työllisyyteen perustuvan tarkastelun mukaan kaupallisessa kiinteistöpalvelussa on runsaasti kasvun varaan. Tämä koskee myös monia *käyttäjäpalveluja*, joiden osalta tarkastelun piirissä olivat tässä mm. catering-alan (ravintola-alan) ammatit sekä vartijat ja vahtimestarit. Suurin markkinapotentiaali löytyy julkiseen alan perustoiminnoista (koulutus, sosiaali- ja terveyshuolto) sekä teollisuudesta.

Kiinteistöjen ylläpitopalvelujen, eräiden käyttäjäpalvelujen ja kiinteistöjohtamiseen liittyvien osaamispalvelujen järjestämistä ja markkinoita voidaan selvittää soveltuvin osin, kun tutkitaan kiinteistöpalveluja tuottavien toimialojen (*tarjontapuoli*) ja palveluja käyttävien toimialojen (*kysyntäpuoli*) työllisen työvoiman ammattirakennetta. Ammattiluokitukseen sisältyy luonnollisesti eräitä puutteita ja varauksia, mutta se kuvaa suuntaa-antavasti kiinteistöpalveluja tuottavien ja niitä käyttävien alojen ja –sektoreiden ammattirakennetta useissa kiinteistöpitoon liittyvissä työtehtävissä.

### Kiinteistöpalveluammatit

Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston mukaan kiinteistöjen ylläpidon perinteisissä ydinammateissa työskenteli vuonna 2003 yhteensä 66 400 henkeä, mikä oli kolme prosenttia Suomen kokonaistyöllisyydestä tuolloin. Ammattiluokituksen mukaan kiinteistöpalvelujen ydinammatteja edustavat tai niillä tarkoitetaan tässä yhteydessä seuraavia ammatteja (viittaus vuoden 2001 ammattiluokitukseen):

- *Isännöitsijät (luokka 34132)*
- *Kiinteistöhuoltomiehet (luokka 9141)*
- *Siivoustyönjohtajat (luokka 51212)*
- *Siivoojat (luokka 91321).*

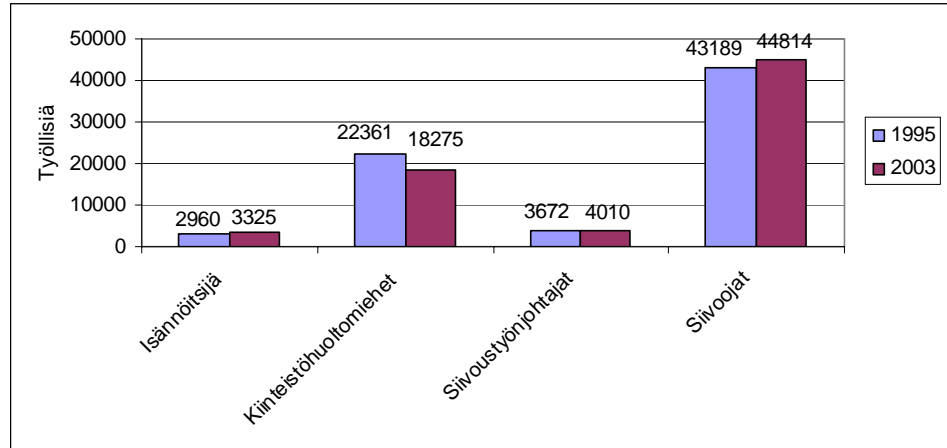
Kaksi kolmasosaa kiinteistöjen ylläpidon ammattilaisista työskenteli siivouksessa (luokat 51212 ja 91321) ja yksi kolmasosa muussa kiinteistöhuollossa (luokat 34132 ja 9141). Vuodesta 1995 kiinteistöpalveluammattien työllisyys on supistunut 2 000 hengellä. Supistukset ovat tapahtuneet lähinnä kiinteistöhuoltomiesten puolella. Työllisten määrän pieneneminen on seurausta kansantalouden suhdannevaihteluista, henkilöstön eläköitymisestä sekä rationalisointitoimenpiteistä (irtisanomiset, siirtyminen ostopalveluihin) yksityisellä ja julkisella alalla.<sup>48</sup>

Tarkkoihin työllisyyslukuihin kannattaa suhtautua varauksella, sillä työllisyystilastojen ammattinimikkeet voivat olla osittain vanhentuneita tai ne eivät kuvaa kattavasti työntekijöiden oikeita toimenkuvia mm. siksi, että toimenkuvat ovat räätälöityjä asianomaisen organisaation tarpeisiin. Tämän lisäksi työssäkäyntitilaston työllisyyslukuja ei voida verrata suoraan jäljempänä (ks. luku 3.1) esitettäviin yritysten

<sup>48</sup> Osa työllisyyden muutoksista voi olla tilastollista, jos ammattien toimenkuvissa on tapahtunut muutoksia.

henkilöstötietoihin, jotka perustuvat yritys- ja toimipaikkarekisteri YTR:ään. Syynä ovat työllisyyden käsitteeseen liittyvät erot eri tilastoissa.<sup>49</sup>

Kuvio 16 Kiinteistöjen ylläpitoon liittyvien esimerkkiammattien työllisyys vuosina 1995 ja 2003. (Lähde: Työssäkäyntitilasto, Tilastokeskus)



### Työnantajasektorit

Jos työllisyyskehitystä tarkastellaan työnantajasektoreittain (valtio, kuntayhteisöt ja yksityinen ala), havaitaan, että työllisten määrä on pudonnut eniten valtion laitoksissa ja virastoissa, mikä johtuu oman toiminnan ulkoistamisesta 1990- ja 2000-luvuilla (ks. *Engelin historia*). Kuntapuolella kehitys on ollut samansuuntaista kuin valtiolla, mutta muutosvauhti on ollut paljon hitaampaa. Sitä vastoin työllisyys on lisääntynyt yksityisellä puolella. Kaiken kaikkiaan yksityinen ala työllisti jo 64 kiinteistöpalveluammattien työllisistä vuonna 2003. (kuviot 16 ja 17)

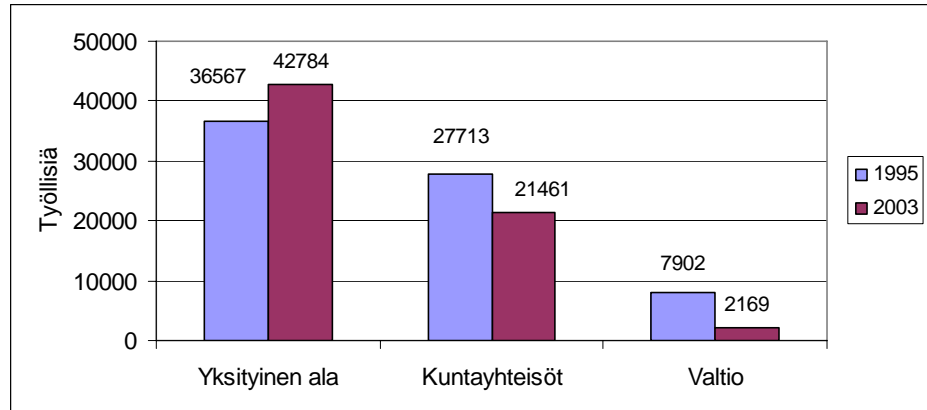
*Osa työllisyyden lisäyksestä yksityisellä alalla on johtunut osa-aikatyövoiman ja muun tilapäistyövoiman määrän kasvusta etenkin siivouksessa, sillä työssäkäyntitilastossa kuten työvoimatutkimuksessa ja kansantalouden tilinpidossa jokainen osa-aikainenkin työntekijä esiintyy tilastossa yhtenä työntekijänä. Osa-aikatyöntekijöiden määrän kasvuun viittaa se, että tehdyt työtunnit on lisääntynyt siivouksessa hitaammin kuin työntekijöiden määrä<sup>50</sup> (kuviot 16 ja 17). Myös Palkansaajien tutkimuslaitoksen mukaan osa-aikatyövoiman käyttö on yleisellä siivousalalla.<sup>51</sup>*

<sup>49</sup> YTR:ssä työllisyyden käsite on erilainen kuin muissa työllisyyttä kuvaavissa tilastoissa, kuten työvoimatutkimuksessa tai työssäkäyntitilastossa. Siksi YTR:n henkilöstötiedot eivät ole vertailukelpoisia muihin työllisyystilastoihin nähden. YTR:n työllisyys on yleensä alhaisempi kuin muissa työllisyystilastoissa, koska siinä lähtökohdaksi on kokovuosityöllisyys. Henkilöstö on muutettu kokovuosityölliseksi siten, että esim. kaksi puolivuotista työntekijää vastaa yhtä työllistä. Osapäivätyöllisten määrän kasvu 1990-luvulla on voinut lisätä YTR:n mukaisen henkilöstötiedon ja muiden työllisyystilastojen mukaisten työllisyystietojen välistä eroa siivousalalla ja muillakin kiinteistöaloilla.

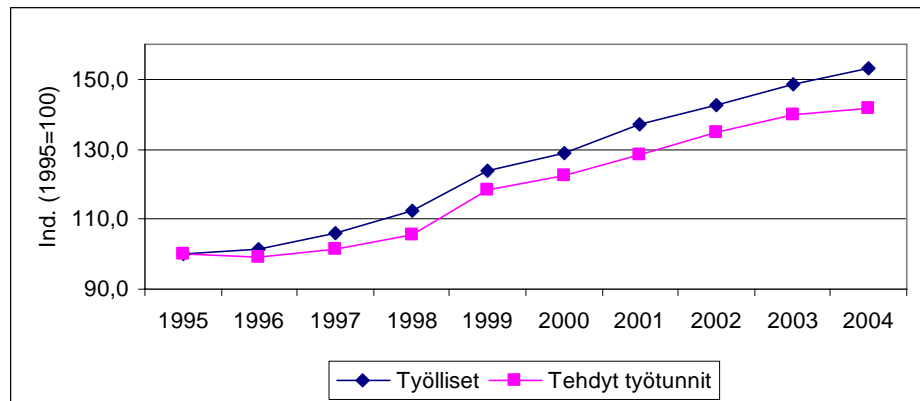
<sup>50</sup> Samaa johtopäätökseen päästään, jos tehdyt työtunnit muutetaan siivouksen toimialalla 747 (siivous) kokopäivätyöntekijöiden määrää kuvaaviksi henkilötyövuosiksi ja henkilötyövuosia verrataan työntekijöiden nuppilukuun vuosina 1995, 2000 ja 2004.

<sup>51</sup> Kauhanen, Merja: Osa-aikatyö palvelualueilla, 2003.

Kuvio 17 Kiinteistöjen ylläpitoon liittyvien esimerkkiammattien työllisyys työnantajasektoreittain vuosina 1995 ja 2003. (Lähde: Työssäkäyntitilasto, Tilastokeskus)



Kuvio 18 Siivousalan työllisten ja tehtyjen työtuntien määrä kehitys 1995-2004, ind. (1995=100). (Lähde: Kansantalouden tilinpito, Tilastokeskus)



### Työnantajatoimialat

Kiinteistöpalvelualat (tässä: toimialat 70 ja 747), eli muille kansantalouden sektoreille ja toimialoille kiinteistöjen ylläpidon ostopalveluja tuottavat alat työllistävät 45 prosenttia kiinteistöalan ydinammattien työllistä. *Siivouksessa työllisyysosuus vastaa suurin piirtein kaupallisen siivouksen osuutta Suomen siivoukustannuksista.* Yli puolet kiinteistöjen ylläpidon ammattilaisista toimii kuitenkin yhä muilla työnantajatoimialoilla ja kansantalouden sektoreilla. Tarkastelu osoittaa selvästi, että kaupallisessa siivouksessa ja muussa kiinteistöpalvelussa on meillä vielä paljon laajentamisen varaa.

Merkittäviä kiinteistöalan työllistäjiä ovat *kunta-ala* edustavat julkinen hallinto, koulutus, sosiaali- ja terveyspalvelut sekä muut yhteiskunnalliset palvelut (mm. kulttuuri- ja liikuntapalveluja), joiden osuus kiinteistöpalveluammattien työllisyydestä on noin neljännes. Siivousalan työllisyydestä teollisuuden (metsäteollisuus yms.) merkitys on huomattava liki kymmenen prosenttiyksikön osuudella. Kiinteistöalan työntekijöitä on paljon myös kaupassa, majoitus- ja ravitsemistoiminnassa ja liike-elämän palvelualoilla toimivissa yrityksissä. (taulukot 6 ja 7)

Taulukko 6 Siivooja-ammattien (siivoojat ja siivoustyönjohtajat) työllisyys työnantajatoimialoittain vuonna 2003. (Lähde: Työssäkäyntitilasto, Tilastokeskus)

Työnantajatoimialat	Työllisiä yhteensä, lkm	Osuus työllisistä, %
Kiinteistöpalvelualat (ostopalvelujen tuottajat <sup>52</sup> )	20053	44,8
Koulutus	3962	8,8
Teollisuus	3749	8,4
Terveys- ja sosiaalipalvelut	3452	7,7
Majoitus- ja ravitsemistoiminta	2536	5,7
Kauppa	2436	5,4
Liike-elämän palvelut	2264	5,1
Kulttuuri-, liikunta- ja henk.kohtaiset palvelut	1937	4,3
Muut toimialat	4425	9,8
<b>Yhteensä</b>	<b>44814</b>	<b>100,0</b>

Taulukko 7 Muun kiinteistöhoivon ammattien (isännöitsijät ja kiinteistöhuoltomiehet) työllisyys työnantajatoimialoittain vuonna 2003. (Lähde: Työssäkäyntitilasto, Tilastokeskus)

Työnantajatoimialat	Työllisiä yhteensä, lkm	Osuus työllisistä, %
Kiinteistöpalvelualat (ostopalvelujen tuottajat <sup>53</sup> )	9411	43,6
Koulutus	1272	5,9
Teollisuus	924	4,2
Terveys- ja sosiaalipalvelut	1216	5,6
Majoitus- ja ravitsemistoiminta	564	2,6
Kauppa	740	3,4
Liike-elämän palvelut	1374	6,4
Kulttuuri-, liikunta- ja henk.kohtaiset palvelut	3316	15,4
Muut toimialat	2783	12,9
<b>Yhteensä</b>	<b>21600</b>	<b>100,0</b>

### Käyttäjäpalvelujen ammattien työllisyys

Selvityksen edellisessä luvussa 2.3 tarkasteltiin käyttäjäpalvelujen markkinoita kahdella toimialalla: catering-toiminnot ja vartiointi- ja turvallisuuspalvelut. Tässä yhteydessä käyttäjäpalvelujen järjestämistä selvitetään eri toimialoilla ja talouden sektoreilla ao. toimintoja edustavien esimerkkiammattien työllisyyden pohjalta. Tarkastelussa on otettava huomioon, että esimerkkiammattien työllisyyden perusteella saadaan vain suuntaa-antava käsitys toimintojen omatoimisesta järjestämisestä eri aloilla ja toimintojen potentiaalisista ostopalvelumarkkinoista.<sup>54</sup>

<sup>52</sup> Toimialat 7032 ja 747.

<sup>53</sup> Toimialat 7032 ja 747.

<sup>54</sup> Tarkkoihin työllisyyslukuihin kannattaa suhtautua varauksella, sillä työllisyystilastojen ammattinimikkeet voivat olla osittain vanhentuneita tai ne eivät kuvaa kattavasti työntekijöiden oikeita toimenkuvia mm. siksi, että toimenkuvat ovat räätälöityjä asianomaisen organisaation tarpeisiin.

## Catering-henkilöstö

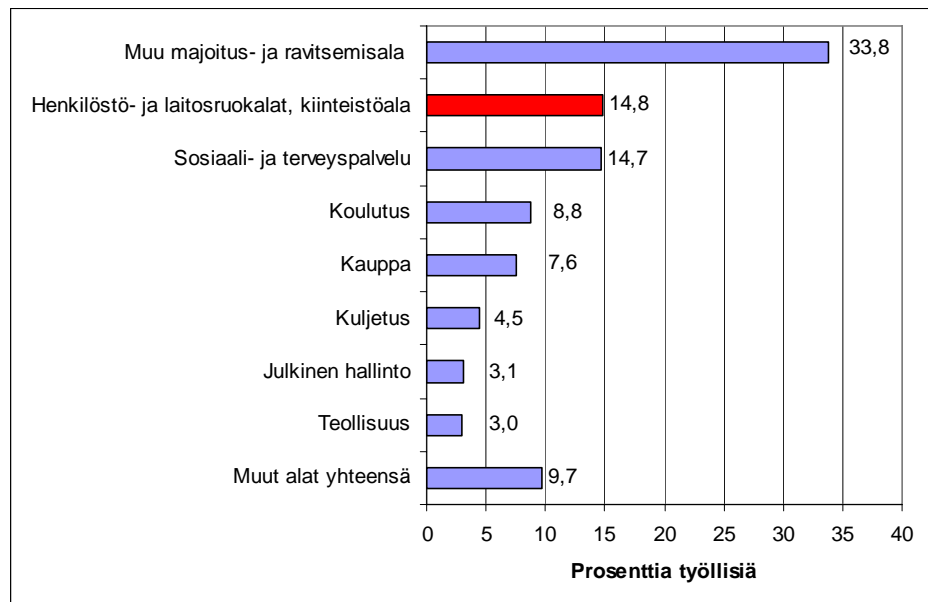
Ammattiluokituksen mukaan catering-palvelujen järjestämistä tutkitaan toimialoittain seuraavien esimerkkiammattien<sup>55</sup> työllisyystietojen pohjalta:

- ravintola- ja suurtalousesimiehet (luokka 51211)
- kokit, keittäjät ja kylmäköt (luokka 5122)
- tarjoilutyöntekijät (luokka 5123)
- keittiöapulaiset (luokka 91323)

Em. ravintola-alan ammatit työllistivät lähes 69 000 henkeä vuonna 2003. Heistä vajaat puolet työllistyi ydintoimialallaan majoitus- ja ravitsemistoiminnassa, joihin luetaan henkilöstö- ja laitosruokalojen pitäjät ja ateriapalvelujen tuottajat. *Runsaat 50 prosenttia alan ammattien työllistä jakaantuu muille työnantajatoimialoilla.* Yksityisellä puolella suuria työllistäjiä ovat kauppa, liikenne, liike-elämän palvelut<sup>56</sup> ja teollisuus sekä suuret julkisen alan toimialat: sosiaali- ja terveydenhuolto, koulutus ja julkinen hallinto. Kiinteistöalojen osuus ravintola-alan työllisyydestä on pieni.<sup>57</sup> (kuvio 19)

*Potentiaalisten markkinoiden merkitystä korostaa se, että julkisella alalla työskenteli työssäkäyntitilaston mukaan miltei 20 000 henkeä, eli 29 prosenttia ravintola-alan työllisistä vuonna 2003. Kaupan suurta työllisyysosuutta selittävät suurten tavaratalojen ja markettien ravintolat ja kahvilat sekä vähittäiskaupan lämminaterioiden myynnin yhteydessä pidettävät keittiöt. Liikenteen alalla kyse on puolestaan mm. matkahuollon ja matkustustermiinalien kahviloista ja ravintoloista. Edellä mainittujen toimialojen lisäksi mm. teollisuudessa on omia henkilöstöravintoloita.*

*Kuvio 19 Ravintola-alan esimerkkiammattien työllisyys (68750 henkeä<sup>58</sup>) työnantajatoimialoittain vuonna 2003. (Lähde: Työssäkäyntitilasto, Tilastokeskus.)*



<sup>55</sup> Sulkeissa viittaus vuoden 2001 ammattiluokitukseen.

<sup>56</sup> Osa liike-elämän palvelualojen suuresta työllisyysosuudesta johtuu työvoimavuokrauksen toimialasta, joka luetaan virallisessa toimialaluokitukseen liike-elämän palveluihin.

<sup>57</sup> Kiinteistöalat työllistivät suoraan noin 900 catering-alan ammattilaista vuonna 2003.

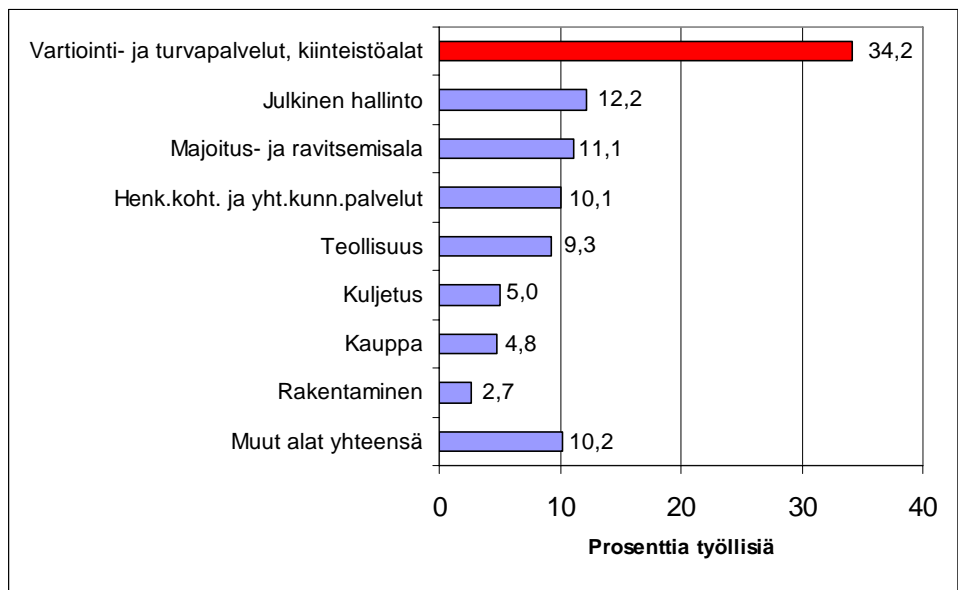
<sup>58</sup> Ravintola- ja suurtalousesimiehet; kokit, keittäjät ja kylmäköt; tarjoilutyöntekijät; keittiöapulaiset.

## Vartiointi- ja vahtimestaripalvelut

Vartiointi- ja turvapalvelujen esimerkkiammatteihin luetaan tässä *valvojat ja vartijat sekä ovenvartijat ja vahtimestarit*.<sup>59</sup> Ammattiryhmään kuuluvien toimenkuvien sisältö voi olla hyvin kirjava. Osalla työntekijöistä on vartiointi- ja turvakoulutus ja osalla ei. Tästä huolimatta toimenkuvaan voi kuulua turvapalveluihin liittyvien ydintehtävien lisäksi mm. aula- ja neuvontapalveluja. Esimerkkiammattien työllisyys oli 8 200 henkeä vuonna 2003, joista vain runsas kolmannes työskentelee ostopalveluja tuottavilla aloilla vartiointi- ja turvallisuuspalvelussa tai kiinteistöaloilla.<sup>60</sup>

Merkittävä osa vartijoista, valvojist ja vahtimestareista työskentelee julkisella alan virastoissa ja palvelulaitoksissa kuten sairaaloissa, sosiaalitoimessa, kouluissa, urheiluhalleissa ja muissa kokoontumisrakennuksissa. Tämä tarkoittaa samalla huomattavaa potentiaalista markkina-alueetta yksityisille palvelutuottajille, mikäli palveluja aletaan laajasti ulkoistamaan. Lupaavia liiketoimintamahdollisuuksia liittyy myös teollisuuden ja kaupan vartiointi- ja turvapalveluihin. Oman lukunsa muodostavat hotellien ja ravintoloiden vahtimestarit ja ovimiehet. (kuvio 20)

*Kuvio 20 Vartiointi- ja vahtimestarialan esimerkkiammattien työllisyys (8200 henkeä) työnantajatoimialoittain vuonna 2003. (Lähde: Työssäkäyntitilasto, Tilastokeskus.)*



### Muita käyttäjätoimintoja

Ammattiluokituksen mukaan muita käyttäjäpalveluja edustavat tässä seuraavat esimerkkiammatit (viittaus vuoden 2001 ammattiluokitukseen):

- *toimistovahtimestarit (luokka 41422)*
- *vastaanoton ja neuvonnan hoitajat (luokka 4222)*
- *puhelinvaihteenhoitajat (luokka 4223).*

<sup>59</sup> Ammattiluokituksessa: valvojat ja vartijat (luokka 5169) sekä ovenvartijat ja vahtimestarit (luokka 9152).

<sup>60</sup> Ydintoimialojen kuten vartiointi- ja turvallisuuspalvelun (tol 746) osuus esimerkkiammattien työllisyydestä putoaa varsin pieneksi, jos työssäkäyntitilaston mukaisten työllisten määrää verrataan alan yritystoimipaikkojen henkilöstöön. Selityksenä voi olla, että merkittävä osa turva-alan ammattilaisista työllistyy muilla ammattinimikkeillä kuin tässä kuvatuissa esimerkkiammateissa.

*Toimistovahtimestariammattilla* viitataan tässä mm. ns. toimistoisännän tehtäviin työpaikoilla. Tyypillisiä tehtäviä voivat olla lampun vaihdot, kalusteiden asennukset ja siirrot, toimistotarvikkeiden tilaus, pienimuotoiset korjaus- ja maalaustyöt, kopiokoneiden liittyvien ongelmien hoito ja värikasettien vaihto. Toimenkuvat voivat kuitenkin vaihdella paljon ja niihin voi kuulua neuvontapalveluja ja postinjakelua. Yhteensä toimistovahtimestarin nimikkeellä työllistyi 4 500 ihmistä vuonna 2003. Heistä 58 prosenttia työskenteli julkisella alalla.

*Vastaanoton ja neuvonnan hoitajien* tehtäviin kuuluvat mm. vieraiden vastaanotto, vierailukaavakkeiden täyttö, ilmoitukset vierailun vastaanottajille, vierailijalippujen antaminen, vieraiden ohjaaminen tapaamistiloihin sekä yleinen neuvonta ja opastaminen. Toimenkuvat voivat moninaisia. Ammattinimikkeen työllisyys oli yhteensä 5 900 henkeä vuonna 2003. Heistä noin 57 prosenttia työskenteli julkisella alalla. Siellä selvästi suurin työnantajatoimiala on sosiaali- ja terveystyö, jossa vastaanoton henkilöstö kuuluu hoitohenkilökuntaan tai sitä avustavaan henkilöstöön.

*Puhelinvaihteenhoitajien ja hälytyspäivystäjien*<sup>61</sup> työllisyys oli noin 5 400 työntekijää. Suurin yksittäinen työnantajatoimiala on tietoliikenne, jossa henkilöstöä toimii mm. numerotiedustelussa ja neuvontapalveluissa. Loppuosa työskentelee yksityisissä yrityksissä ja julkisen alan virastoissa ja palvelulaitoksissa, joissa hyvin toimiva ja ystävällinen puhelinpalvelu on tavallaan organisaation käyntikortti. Julkisella alalla ammattiryhmästä työllistyy neljännes. Yksityisellä alalla teollisuus, kauppa ja liiketoiminnan palvelut ovat merkittäviä työllistäjiä.

---

<sup>61</sup> Osa hälytyspäivystäjien työstä liittyy puolestaan läheisesti turvapalveluihin.

### 3 Kiinteistöalan yritystoiminta ja yritys rakenne

*Kiinteistöalan yritysten määrä on lisääntynyt voimakkaasti 10 viime vuoden aikana. Taustatekijöitä ovat toimintojen ulkoistaminen ja yhtiöittäminen yksityisellä alalla ja valtiolla, toiminnan suuntautuminen uusille urille (kiinteistöjohtaminen, käyttäjäpalvelut) sekä lainsäädännössä tapahtuneet muutokset (vrt. kotitaloussiivous ja verovähennykset).*

*Alan yrityskannan kasvu on kuitenkin hidastunut 2000-luvulla. Syynä ei ole toimintansa aloittaneiden yritysten merkittävä pieneneminen vaan lopettaneiden yritysten määrän tuntuva kasvu, mikä näkyy yrityskannan suurena vaihtuvuutena.*

*Kiinteistöalan yritystoiminta työllisti Suomessa liki 50 000 henkeä vuonna 2004. Liikevaihtoa toimiala tuotti kolme miljardia euroa. 75 prosenttia henkilöstöstä työskentelee kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla (tol:t 7032 ja 747), mutta melkein 70 prosenttia liikevaihdosta kertyy muusta kiinteistötoiminnasta (tol:t 7031, 701-702) Luvut eivät sisällä kaikkea kiinteistöalan kaupallista liiketoimintaa, kuten kunnossapito- ja käyttäjäpalveluja, joita tuotetaan rakennusyriyksissä ja muissa erikoistuneissa yrityksissä (mm. catering-palvelujen tuottajat, vartiointiliikkeet).*

#### 3.1 Toimipaikkojen määrä, henkilöstö ja liikevaihto

Vuonna 2004 Suomessa toimi Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin mukaan 6149 kiinteistöpalveluja tuottavaa<sup>62</sup> yritystä ja 6 460 yritystoimipaikkaa. Yritystoimipaikkojen määrä on lisääntynyt kiinteistöpalvelussa viidelläsadalla vuosina 1995-2004. Nopein kasvuvaihe ajoittui vuosiin 1995-97. (kuvio 21) Toteutuneeseen kehitykseen myötävaikutti se, että 1990-luvun talouslamasta johtunut yrityskannan karsiutuminen loi tilaa jäljellejääneiden yritysten kehittymiselle sekä uusien, innovatiivisten yritysten ja kasvualojen vahvistumiselle.

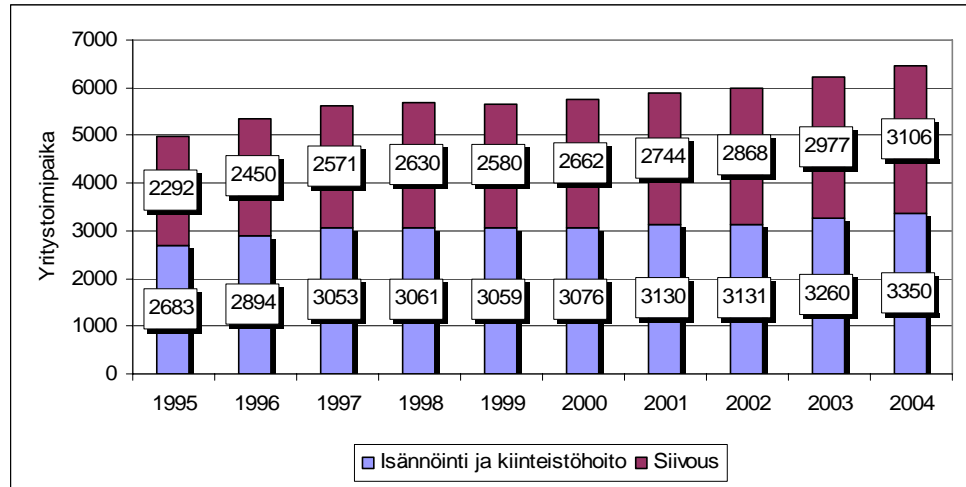
Alan yritysten määrän kasvu vauhdittivat 1990-luvun jälkipuoliskolla suurten yritysten ja julkisen sektorin toimintojen yhtiöittäminen ja kokonaan ulkoistaminen ja se, että monet työttömät ja työttömyysuhan alaiset työntekijät ryhtyivät yrittäjiksi. Tätä kehitystä tuki vuonna 1995 voimaan astunut *ennakkoperintälain* muutos, joka alensi yrittäjäksi ryhtymisen kynnyksiä. Yritystoimipaikkojen määrän kasvu on jatkunut pienen suvantovaiheen jälkeen 2000-luvulla. Siivouksen alalla pienten yritysten perustaminen on lisääntynyt ns. *kotitalousvähennysjärjestelmän* myötä.<sup>63</sup>

<sup>62</sup> Tässä kiinteistöpalvelualoilla tarkoitetaan isännöinnin ja kiinteistöhoidon toimialaa 7032 ja siivouksen toimialaa 747. Muuta kiinteistötoimintaa ovat kiinteistövälitys (toimiala 7031), kiinteistöjen rakennuttaminen ja kauppa (toimiala 701) ja asuntojen ja kiinteistöjen vuokraus ja hallinta (toimiala 702).

<sup>63</sup> Kotitalousvähennyksen saa henkilö, joka maksaa asunnossaan tehdystä tavanomaisesta kotitalous-, hoiva- ja hoitotyöstä tai asuntonsa kunnossapidosta taikka peruskorjauksesta palkkaa tai työkorvausta. Vähennyksen saa myös työstä, joka on tehty omien, puolison tai edesmenneen puolison vanhempien, ottovanhempien, kasvattivanhempien tai näiden suoraan ylenevässä polvessa olevien sukulaisten tai heidän puolisoitten käyttämässä asunnossa. Vähennystä saa 60 prosenttia arvonlisäverollisesta korvauksesta, jos työ on ostettu ennakkoperintärekisteriin merkityltä veronalaista toimintaa harjoittavalta yrittäjältä tai yritykseltä tai yleishyödylliseltä yhteisöltä. Kotitalousvähennys on vuodessa enintään 2 300 euroa henkilöä kohden tavanomaisesta kotitalous-, hoiva- ja hoitotyöstä ja enintään 1 150 euroa asunnon ja vapaa-ajan asunnon kunnossapito- ja perusparannustöistä. Vähennettävien kustannusten omavastuu on 100 euroa. Aviopuolisoista vähennyksen voi kumpikin erikseen. Vähennys jaetaan puolisoille, siten kun he ovat sitä ennen verotuksen päättymistä vaatineet. ks. [www.vero.fi](http://www.vero.fi)

Kuvio 21

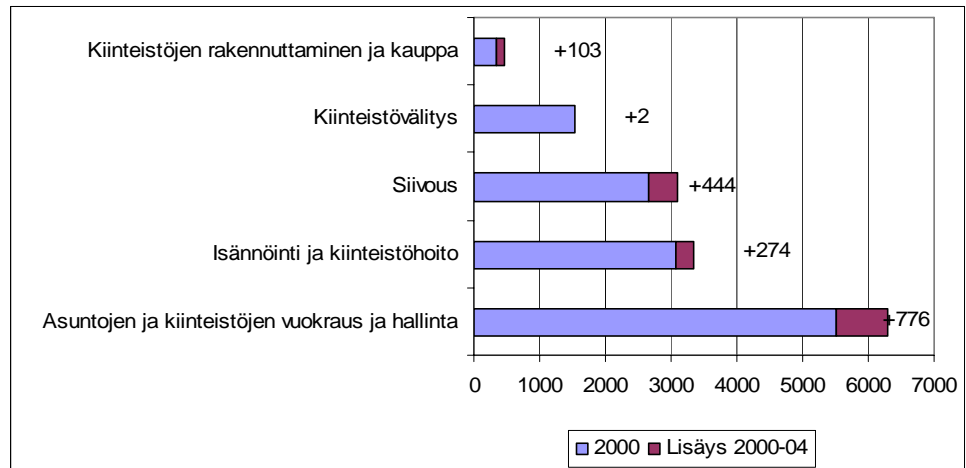
Kiinteistöpalvelun (tol:t 7032 ja 747) yritystoimipaikkojen määrän kehitys vuosina 1995-2004. (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus)



Lavean määritelmän kiinteistöalalla toimii 14 800 yritystoimipaikkaa, jos ”muu kiinteistötoiminta” eli kiinteistöjen välitys, kiinteistöjen rakennuttaminen ja omien kiinteistöjen kauppa, vuokraus ja hallinta lasketaan mukaan.<sup>64</sup> Määrällisesti eniten toimipaikkojen määrä on lisääntynyt asuntojen vuokrauksen ja hallinnan toimialalla,<sup>65</sup> mutta suhteellinen lisäys on suurinta kiinteistöjen rakennuttamisessa ja kaupassa sekä siivouksen toimialalla. Edellisessä tapauksessa selityksenä on alhainen lähtötaso ja siivouksen toimialalla kotitaloussiivouksen kasvu. Kiinteistövälityksessä toimipaikkojen määrä ei ole juurikaan kasvanut. (kuvio 22)

Kuvio 22

Kiinteistöalan kaikki yritystoimipaikat vuosina 2000 ja 2004. (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus)



<sup>64</sup> Lavean määritelmän mukaan kiinteistöpalveluihin luetaan kiinteistöjen rakennuttamisen ja omien kiinteistöjen kaupan toimiala 701, omien asuntojen ja kiinteistöjen vuokrauksen ja hallinnan toimiala 702 sekä kiinteistövälityksen toimiala 7031. Toimialalla 702, jossa oli yhteensä 6 300 yritystoimipaikkaa vuonna 2004, valtaosa koostuu pienistä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöistä. (ks. myös luku 2.1 Kiinteistöpalvelujen käsitteet ja luokitukset, kuvio 8).

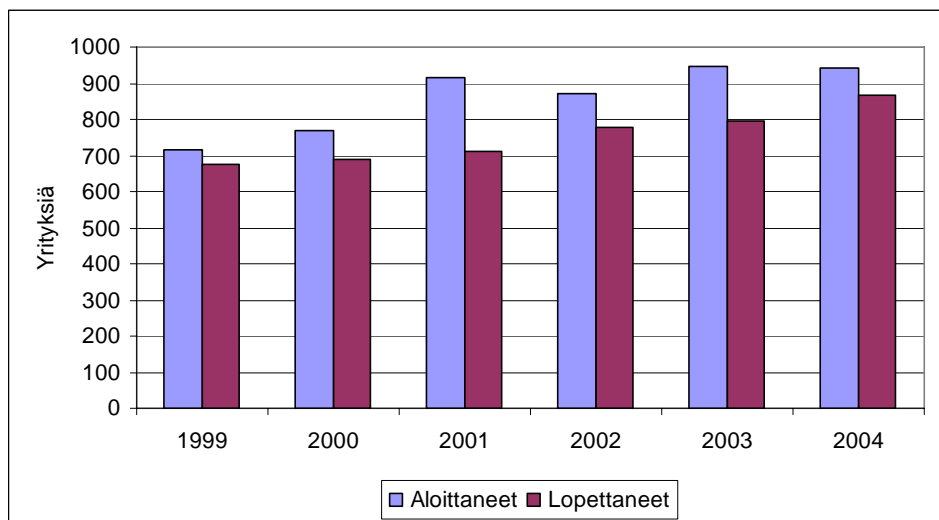
<sup>65</sup> Lisäys on tällä kiinteistöalalla osittain tilastollisista, mikä johtuu yritysrekisterin tilastojen laadinnassa tapahtuneista muutoksista.

## Yrityskannan vaihtuvuus

Kiinteistöalan kasvuhakuisuus ilmenee siten, että toimintansa aloittaneiden yritysten määrä on lisääntynyt vuosittain 1990-luvun lopusta lukien. (kuvio 23) Yrityskannan nettolisäys (toimintansa aloittaneet ja lopettaneet) ei ole silti lisääntynyt samassa suhteessa. Selityksenä on yrityskannan kohonnut *vaihtuvuus*. Vaihtuvuudella tarkoitetaan runsasta uusien yritysten markkinoille tuloa ja vanhojen poistumista markkinoilta. Vaihtuvuutta mitataan suhteutumalla aloittaneet ja lopettaneet yritykset valitsevaan yritysantaan ja summaamalla suhdeluvut yhteen.

Talusteoriassa yrityskannan korkealla vaihtuvuudella on katsottu olevan myönteisiä vaikutuksia, kun heikosti tuottava liiketoiminta korvautuu tuottavammalla toiminnalla ja talouden voimavarat hakeutuvat uusille urille (*luova tuho*).<sup>66</sup> Asia ei ole käytännössä silti yksiselitteinen. Etenkin suurilla palveluvaltaisilla paikkakunnilla yritykset ovat korostetun lyhytikäisiä johtuen alhaisesta yritystoiminnan aloittamiskynnyksestä, heikoista yrittäjävalmiuksista ja kovasta kilpailusta. Korkeaan vaihtuvuuteen voi liittyä myös epäterveitä ilmiöitä, jotka voivat jarruttaa toimialan kehitystä<sup>67</sup>

Kuvio 23 Toimintansa aloittaneet ja lopettaneet kiinteistöalan kaikki yritykset Suomessa vuosina 1999-2004. (Lähde: Aloittaneiden ja lopettaneiden yritysten tilasto, Tilastokeskus.)<sup>68</sup>



<sup>66</sup> Sinällään yrityskannan uudistumisen nähdään heijastelevan talouden koko uudistumiskykyä ja innovatiivisuutta, mikä on kilpailukyyn perusta.

<sup>67</sup> Verohallinnon asiantuntijoiden mukaan uusien yritysten taustalla on hyvin usein jo aikaisemmin yrittäjinä toimineita, joten vain osa toimintansa aloittaneista on "aidosti" uusia siten, että niiden taustalla on ensimmäistä kertaa yrittäjinä toimivia henkilöitä. Bulvaanijärjestelyt eivät ole yrityselämässä myöskään tuntemattomia ilmiöitä.

<sup>68</sup> Yritysten aloittamis- ja lopettamistietoja tulkittaessa kannattaa ottaa huomioon, että tiedot ovat hallinnollisia, eivätkä ne aina kuvaa aidosti yrityksen uusperustantaa tai lopettamista (konkurssi ja omaehtoinen lopettaminen). Yritys merkitään aloittaneeksi, kun siitä tulee työnantaja tai siitä tulee arvonlisäverovelvollinen. Vastaavasti yritys katsotaan lopettaneeksi, kun se lakkaa toimimasta sekä työnantajana että arvonlisäverovelvollisena yksikkönä. Yritys kirjautuu tilastoon aloittaneeksi myös yhtiöittämisen tai fuusion seurauksena sekä vastaavasti lopettaneeksi sulautuessaan toiseen yritykseen.

## Henkilöstö ja liikevaihto

Kiinteistöalan yritystoimipaikat työllistivät Suomessa Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteri YTR:n mukaan 49 300 työntekijää<sup>69</sup> ja niiden liikevaihto oli kolme miljardia euroa vuonna 2004. Suomen koko yritystoiminnan henkilöstöstä kiinteistöala muodosti tuolloin neljä prosenttia ja liikevaihdosta kaksi prosenttia. *Henkilöstömäärältään merkittävin kiinteistöala* on siivous. Yhteensä kiinteistöjen ylläpitopalveluja<sup>70</sup> tuottavien toimialojen (tol:t 7032 ja 747) osuus koko kiinteistöalan henkilöstöstä on kolme neljäsosaa. (taulukko 8)

*Liikevaihdolla mitaten suurin kiinteistöala on kiinteistöjen rakennuttaminen ja kauppa*, jossa myös reaalin liikevaihto on kasvanut ripeimmin 2000-luvulla. Sen sijaan henkilöstön määrän kasvu on ollut tällä pääomaintensiivisellä alalla hitaampaa kuin muilla kiinteistöaloilla. Toiseksi eniten liikevaihdon määrä on kohonnut siivouksen toimialalla. Voidaan todeta, että pääasiassa kiinteistöjen ylläpitopalveluja tuottavilla toimialoilla (tol:t 7032 ja 747) liikevaihdon ja henkilöstön kasvu on ollut tasaisen vahvaa 1990-luvun puolesta välistä lukien. (kuvio 24)

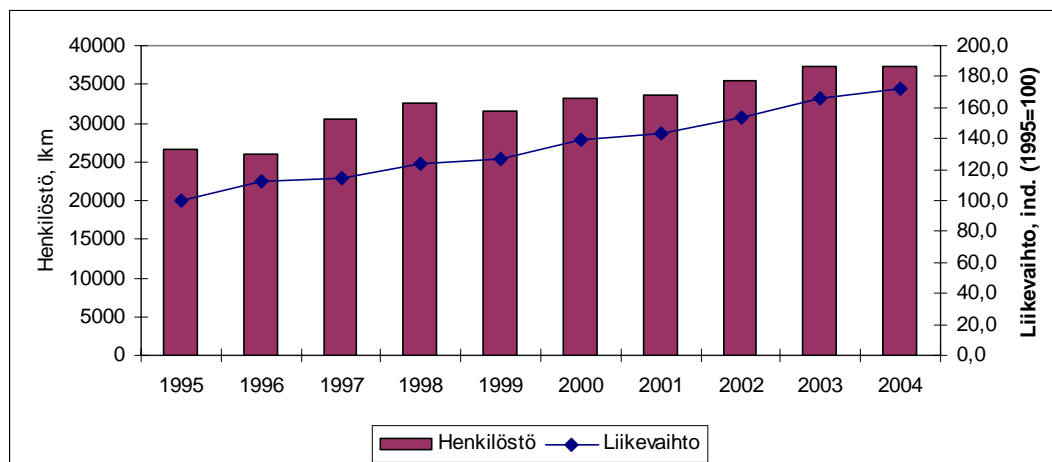
*Taulukko 8 Yritystoimipaikkojen henkilöstön ja reaalin liikevaihdon kehitys toimialoittain koko kiinteistöalalla vuosina 2000-04, prosenttia. (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus.)*

	Osuus henkilöstöstä 2004, %	Henkilöstön muutos 2000-04, %	Osuus liikevaihdosta 2004, %	Liikevaihdon muutos 2000-04, %
Kiinteistöjen rakennuttaminen ja kauppa	2,2	+24,6	11,2	+25,7
Asuntojen ja kiint. vuokraus ja hallinta	14,8	+4,4	49,8	+40,8
Kiinteistöväilytys	7,4	+19,5	7,5	+11,7
<i>Kiinteistöpalvelut yhteensä</i>	<i>75,6</i>	<i>+9,6</i>	<i>31,5</i>	<i>+23,1</i>
- Isännöinti ja kiinteistöhoito	27,3	+7,1	15,8	+15,9
- Siivous	48,3	+15,8	15,7	+31,3
<b>Kiinteistöala yhteensä</b>	<b>100,0</b>	<b>+12,0</b>	<b>100,0</b>	<b>+30,6</b>

<sup>69</sup> YTR:ssä työllisyyden käsite on erilainen kuin muissa työllisyyttä kuvaavissa tilastoissa, kuten työvoimatutkimuksessa tai työssäkäyntitilastossa. Siksi YTR:n henkilöstötiedot eivät ole vertailukelpoisia muihin työllisyystilastoihin nähden. YTR:n työllisyys on alhaisempi kuin muissa työllisyystilastoissa, koska siinä lähtökohtana on kokovuosityöllisyys. Henkilöstö on muutettu kokovuosityölliseksi siten, että esim. kaksi puolivuotista työntekijää vastaa yhtä työllistä. Osapäivätyöllisten määrän kasvu 1990-luvulla on voinut lisätä YTR:n mukaisen henkilöstötiedon ja muiden työllisyystilastojen mukaisten työllisyystietojen välistä eroa siivousalalla ja muillakin kiinteistöaloilla.

<sup>70</sup> Kiinteistöpalvelut = isännöinti ja kiinteistöhoito plus siivous.

Kuvio 24 Yritystoimipaikkojen henkilöstön ja reaalisen liikevaihdon kehitys kiinteistöpalveluissa (tol:t 7032 ja 747) vuosina 1995-2004, prosenttia. (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus.)



## 3.2 Kiinteistöalojen yritysprofili

Valtaosa (85-95 %) kiinteistöalojen yrityksistä työllistää alle viisi henkeä. Tämä koskee etenkin naisryttäjävältaista siivouspalvelua, jossa yleisin yritysmuoto on yksityinen toiminimi. Pienten yritysten suuresta määrästä huolimatta kiinteistöpalveluja tuottavien (tol:t 7032, 747) yritysten toiminta on keskittynyt muutamaaan suureen monitoimialaiseen yritykseen tai konserniin, jotka ovat ISS, SOL, RTK-Palvelu ja Lassila&Tikanoja. Keskittymistä vauhditti Engelin fuusioituminen ISS:ään vuonna 2005. Muu kiinteistötoiminta (tol:t 701, 702, 7031) ei ole yhtä keskittynyt suuriin yrityksiin kuin kiinteistöjen ylläpitopalvelujen tuotanto.

### Yrityskoko ja toimiala

Yritysten kokoluokittain tarkasteltuna 85 prosenttia kiinteistöpalveluja tuottavista yrityksistä työllistää alle viisi työntekijää. Muussa kiinteistötoiminnassa yritykset ovat vielä pienempiä. Niistä peräti 94 prosenttia on alle viiden yrityksiä. Hyvin monilla pienillä kiinteistöalan yrityksillä ei ole lainkaan ulkopuolista palkattua työvoimaa ja henkilöstön koostuu vain yrittäjistä ja heidän perheenjäsenistään. Suuria yli 100 työntekijän yrityksiä oli meillä Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin mukaan vain 22 vuonna 2004. (taulukot 9 ja 10)

Jos katsotaan henkilöstön ja liikevaihdon jakautumista yritysten kokoluokittain, havaitaan, että alle 10 työntekijän mikroyritykset muodostavat kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla vain neljänneksen henkilöstöstä ja liikevaihdosta. Mikroyritysten pientä henkilöstö- ja liikevaihto-osuutta selittää se, että kiinteistöpalveluja tuottavia toimialoja hallitsee viisi suurta yritystä. Muussa kiinteistötoiminnassa mikroyritysten henkilöstö- ja liikevaihto-osuudet ovat 45-50 prosentin luokkaa. Niissä suurten yritysten asema ei ole yhtä hallitseva kuin kiinteistöpalveluja tuottavilla aloilla.

Taulukko 9 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>

Taulukko 10 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>

### Suuret yritykset

Kuten taulukosta 9 havaitaan, kiinteistöpalveluala (tol:t 7032 ja 747) on keskittynyt vahvasti muutamaan suureen yritykseen henkilöstöllä ja liikevaihdolla mitaten. Vuonna 2004 suurimmat yritykset olivat *ISS*, *Engel*, *Lassila&Tikanoja*, *SOL* ja *RTK-Palvelut*. Näistä Engel on siirtynyt vuonna 2005 ISS:än hallintaan. Muussa kiinteistötoiminnassa (tol:t 701, 702 ja 7031) suurten yritysten asema ei ole yhtä merkittävä kuin varsinaisia kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla. Kiinteistöväilyksessä markkinajohtaja on *Huoneistokeskus Oy*. Muita suuria yrityksiä ovat mm. *Senaatti-Kiinteistöt* ja *HUS-kiinteistöt*. (taulukko 11)

Taulukko 11 Koko kiinteistöalan 15 suurinta yritystä henkilöstön mukaan vuonna 2004.<sup>71</sup>  
(Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus.)

Toimiala	Yrityksen nimi	Henkilöstön määrä, lkm
Kiinteistöpalvelu	ISS-Palvelut Oy	5428
Kiinteistöpalvelu	Engel Palvelut Oy <sup>72</sup>	4352
Kiinteistöpalvelu	Lassila&Tikanoja Oyj	3956
Kiinteistöpalvelu	SOL Palvelut Oy	2640
Kiinteistöpalvelu	RTK-Palvelu Oy	1276
Muu kiinteistötoiminta	Huoneistokeskus Oy	547
Muu kiinteistöpalvelu	Senaatti-Kiinteistöt	248
Kiinteistöpalvelu	Siivouspalvelu TA-BU Oy	232
Kiinteistöpalvelu	L&T Development Oy	199
Kiinteistöpalvelu	HH-Kiinteistöpalvelut Oy	197
Muu kiinteistötoiminta	HUS-Kiinteistöt Oy	174
Muu kiinteistötoiminta	Niiralan Kulma Oy	171
Kiinteistöpalvelu	Tapiolan Lämpö Oy	155
Kiinteistöpalvelu	Sil-va Clean Oy <sup>73</sup>	146
Muu kiinteistötoiminta	VVO Asunnot Oy	139
	<b>Yhteensä</b>	<b>19860</b>

### 3.3 Ulkomaiset yritykset ja kansainvälistyminen

Kiinteistöalan markkinoista runsaat 10 prosenttia on *ulkomaisten suorina sijoituksina tulleiden yritysten* hallussa liikevaihdolla mitaten. Alan henkilöstöstä ulkomaalaisomisteiset yritykset työllistävät jo yli viidenneksen. Valtaosa henkilöstöstä työskentelee Suomen ISS:n ja sen tytäryhtiöiden palveluksessa.

Ulkomaalaisten yritysten myötä olemme saaneet uusia palveluinnovaatioita ja kilpailua kotimarkkinoille, mikä on parantunut suomalaisten yritysten tuottavuutta ja laadullista kilpailukykyä. Ulkomainen kilpailu kotimaassa on auttanut osaltaan suomalaisvetoisten yritysten kansainvälistymistä, missä pääilmansuuntia ovat muut Pohjoismaat sekä Baltian ja Venäjän vauhdilla kasvavat kiinteistömarkkinat.

Vuonna 2004 Suomessa toimi Tilastokeskuksen rakennetilastojen mukaan 101 ulkomaista kiinteistöalan yritystä. *Luku kattaa yritykset, joiden omistuksesta tai äänivallasta yli 50 prosenttia on suoraan tai välillisesti yhden ulkomaisen tahon hallussa.* Ulkomaalaisten yritysten liikevaihto oli 0,7 miljardia euroa, ja ne työllistivät 10 600 suomalaista. Koko toimialan liikevaihdosta ulkomaisten yritysten osuus on 13 prosenttia, mutta henkilöstöstä yli viidennes. Suurin Suomessa toimiva kansainväliseen ketjuun kuuluva alan yritys on ISS.

Sijoittajamaittain tarkasteltuna pääosa ulkomaalaisista yrityksistä on tullut Ruotsista, mutta ISS konserniin kuuluvien yhtiöiden vuoksi Tanska oli vuonna 2004 tärkein sijoittajamaa yritysten henkilöstöllä ja liikevaihdolla mitaten. (taulukko 12) Käytännössä ISS-konsernin osuus on yli 90 prosenttia kaikkien ulkomaalaisten kiinteistöalan yritysten henkilöstöstä Suomessa. ISS:n lisäksi maassamme on muutamia pieniä

<sup>71</sup> Taulukko käsittää vain muodollisesti itsenäiset oikeushenkilöt (yhtiöt) eikä konserneja.

<sup>72</sup> Lopettanut vuonna 2004 (Fuusioituminen ISS:ään).

<sup>73</sup> Lopettanut vuonna 2004 (Fuusioitunut L&T:aan).

kiinteistöpalveluja tuottavia yrityksiä,<sup>74</sup> mutta lukumääräisesti suurin osa ulkomaalaisista yrityksistä on kuitenkin kiinteistöosakeyhtiöitä.

Voidaan todeta, että ala on nopeasti kansainvälistymässä. Osa kiinteistöalan yrityksistä on saapunut maahamme yritysostojen kautta, mutta yritysten uusperustanta (*greenfields*) ei ole myöskään harvinaista. Suorien sijoitusten vaihtoehtona ovat ketjuuntuminen ja franchising-sopimusjärjestelyt tai niiden yhdistelmät. Tätä etabloitumisvaihtoehtoa kuvaa malli, jolla ulkomainen yritys aloittaa toimintansa ensin tytäryhtiönä, jonka jälkeen toiminta siirtyy vähitellen paikalliseen omistukseen yrityksen jäädessä osaksi kansainvälistä yhteistoimintaketjua.

Kuten on todettu jo aiemmin, ulkomaalaisia yrityksiä houkuttelevat maahamme hyvä juridinen ja rahoituksellinen toimintaympäristö, laadukkaat asiantuntijapalvelut ja markkinainformaatio. Yksi tärkeä ulkomaisten yritysten toimintaedellytyksiin vaikuttava tekijä on lainsäädäntö. Sen avulla voidaan tehostaa markkinoiden toimintaa luomalla eri osapuolille selkeät raamit, joiden puitteissa toimitaan. Myös rahoitusmarkkinoiden toimintaedellytysten on oltava kunnossa. Viime kädessä kysymys on siitä, kuinka *ao. sijoitusympäristö mahdollistaa hyvän tuoton saamisen sijoitetulle pääomalle.*

Ulkomaalaisomistuksen kasvu on tuonut kilpailun kautta uusia tuulia kiinteistöpalveluja tuottaviin suomalaisvetoisiin yrityksiin. Tämä on näkynyt toisaalta uusina teknologisina ratkaisuin ja palveluinnovaatioina perinteisiä kiinteistöjen toimitilapalveluja tuottavissa yrityksissä. Esimerkkinä voidaan mainita kiinteistöjen management-palvelut taikka erilaisina julkisen ja yksityisen alan yhteistoimintamallit. Samalla suomalaisyritysten vanha tavoiteasetelma on muuttunut angloamerikkalaisen yrityksen omistajien asemaa korostavaksi *shareholder value –ajatteluksi.*

Taulukko 12 Kiinteistöalan (tol:t 70 ja 747) ulkomaalaiset yritykset sijoittajamaittain vuonna 2004. (Lähde: Yritysten rakennetilasto, Tilastokeskus)

Sijoittajamaa	Yrityksiä, lkm	Henkilöstö, lkm	Liikevaihto, milj. eur
Ruotsi	32	154	156
Tanska	16	10147	377
Saksa	15	26	58
Yhdysvallat	12	50	8
Britannia	7	115	46
Alankomaat	6	75	65
Norja	3	0	1
Muut maat	10	10	24
<b>Yhteensä</b>	<b>101</b>	<b>10575</b>	<b>734</b>

### Maahanmuuttajayritykset

Yksi kasvava kansainvälistymisen muoto on Suomeen tulleiden maahanmuuttajien yritystoiminta. Nämä yritykset jäävät Tilastokeskuksen ulkomaisten yritysten tilaston katvealueeseen. Patentti- ja rekisterinhallitus PRH:n kaupparekisteritietojen pohjalta päätellen Suomessa toimi 260 kokonaan tai osittain ulkomaalaisten maahanmuuttajien hallinnassa olevaa kiinteistöalan yritystä vuonna 2004. Maahanmuuttajayrityksiksi

<sup>74</sup> Mm. Coor Service Management Oy..

luetaan ne tässä ne yritykset, joiden vastuuhenkilöistä yritysmuoto huomioonottaen vähintään puolet on ulkomaan kansalaisten hallinnassa.<sup>75</sup>

Lähes 90 prosentilla yritysten ulkomaalaisista vastuuhenkilöistä on suomalainen henkilötunnus. Tämä osoittaa, että yritykset ovat todella maahanmuuttajataustaisia eivätkä suorina sijoituksina tulleita yrityksiä. Ulkomaalaisuus voi kuitenkin muuttua yrittäjän kohdalla aikaa myöten. Osa yritysten perustamishetkellä ulkomaalaisiksi määritellyistä yrittäjistä on voinut saada myöhemmin Suomen kansalaisuuden. Tämän vuoksi Suomen kansalaisuuden jo saaneiden ulkomaalaisten perustamia yrityksiä ei lueta tässä ulkomaalaisten tai maahanmuuttajien yrityksiksi.

Melkein 80 prosenttia maahanmuuttajien yrityksistä toimi kiinteistöpalvelualoilla eli siivouksen sekä isännöinnin ja kiinteistöhoiton toimialalla ja loput 20 prosenttia muussa kiinteistötoiminnassa. Maahanmuuttajayritykset ovat pieniä ja tavallisin yritysmuoto on yksityinen toiminimi. Lisäksi kahdessa kolmasosassa yrityksiä on vain yksi vastuuhenkilö. Yli 10 työntekijän yrityksiä on vain kymmenkunta. Yhteensä maahanmuuttajayritykset työllistivät yrittäjät mukaan lukien noin 800 henkeä. Yritysten myynti (liikevaihto) on noin 90 miljoonaa euroa vuonna 2004.

Kansalaisuuksittain tarkasteltuna pääosa yritysten vastuuhenkilöistä (yrittäjistä) on kotoisin Afrikasta, Aasia tai lähialueilta Virosta ja Venäjältä. Nämä yritykset toimivat lähes yksinomaan siivouksessa. Sitä vastoin muussa kiinteistötoiminnassa (kiinteistöjen rakentaminen ja kauppa yms.) toimivien yritysten vastuuhenkilöt tulevat lähinnä muista EU-maista, mutta joukossa on myös venäläisiä yrittäjiä. *Osa heistä saattaa toimia vain ulkomaisten sijoittajien muodollisina edustajina maassamme.* Kannattaa muistaa, että kansallisuus ei aina kerro yrittäjän todellista etnistä alkuperää.<sup>76</sup>

### **Suomalaisten yritysten toiminta ulkomailla**

Myös suomalaiset kiinteistöalan yritykset ovat laajentaneet toimintaansa ulkomaille. *Pääasialliset ilmansuunnat ovat Pohjoismaat, Baltia ja Venäjä.* Toteutuneen kehityksen tuloksena yhä useampi suomalaisen kiinteistöalan yrityksen työntekijä ansaitsee leipänsä Suomen ulkopuolella. Suomalaisista yrityksistä mm. SOL toimii Baltiassa, Puolassa ja Venäjällä.<sup>77</sup> Myös Lassila&Tikanojalla on toimintaa Venäjälle ja Ruotsiin.<sup>78</sup> Catering-palvelujen tuottaja Amica on toiminut jo pitkään Ruotsissa, mutta on laajentanut 2000-luvulla yritysostoin toimintaansa Tanskaan ja Norjaan.

Markkinatilanne on erityisesti Venäjän kasvukeskuksissa mielenkiintoinen, sillä niissä rakennetaan paljon ja kiinteistöpalvelujen ulkoistamisaste on vielä vähäinen. Venäjällä ja Baltiassa suomalaiset kiinteistöalan yritykset pyrkivät esiintymään uudenaikaisten

<sup>75</sup> Maahanmuuttajayritykset on määritelty kaupparekisteritietojen pohjalta seuraavasti: toiminimet (yrittäjän kansalaisuus on muu kuin Suomi (FI)), ay:t ja ky:t (molemmilla vastuunalaisilla ”yhtiömiehillä” kansalaisuus on jokin muu kuin FI), oy:t (yhtiön johtavissa elimissä kaikki määräävässä asemassa olevat henkilöt, kuten toimitusjohtaja ja hallituksen varsinainen jäsen, ovat ulkomaalaisia). Osuuskuntien osalta menetellään saman idean mukaan kuin osakeyhtiöiden kohdalla. Maahanmuuttajayritykset voidaan määritellä osittain ulkomaalaistaustaiseksi, jos osa yhtiömuotoisten yritysten taustalla olevista henkilöistä on Suomen kansalaisia. Todennäköistä on, että monet pääosin tai puoliksi ulkomaan kansalaisten hallinnassa olevista yrityksistä ovat kokonaan maahanmuuttajataustaisten henkilöiden omistamia, koska osa vastuuhenkilöistä on jo saattanut saada Suomen kansalaisuuden ja näkyy tilastoissa suomalaisena.

<sup>76</sup> Esimerkiksi kansalaisuudeltaan virolaisten joukossa voi olla Viron venäläisiä.

<sup>77</sup> SOL:n noin 6500 työntekijästä jo 1500 työskentelee ulkomailla.

<sup>78</sup> Myös yli 40 eri maassa toimiva ISS-konserni on laajentanut toimintaansa Balttiaan ja Venäjälle.

kokonaispalvelujen tuottajina. Kansainvälistymällä suomalaiset kiinteistöalan yritykset ovat halunneet parantaa kilpailukykyään. Myös suomalaisyritysten ulkomaille sijoittautumisessa on kysymys siitä, että kasvavilla markkina-alueilla on mahdollista saada hyvä tuotto sijoitetulle pääomalle.

### 3.4 Catering- ja turvapalvelujen yritys rakenne

*Käyttäjäpalveluja tuottavilla toimialoilla, catering-toiminnassa sekä vartiointi- ja turvapalveluissa on paljon pieniä yrityksiä, mutta liikevaihdolla mitaten yritystoiminta on erittäin keskittynyttä muutamiin suuriin valtakunnallisiin yrityksiin (konserneihin). Keskittymisaste on em. käyttäjäpalvelutoimialoilla vielä korkeampi kuin kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla*

*Catering-alalla markkinoita hallitsevat ylivoimaisesti Amica ja Sodexho. Vartiointi- ja turvallisuuspalvelussa johtavia pelureita ovat ISS, Securitas ja Falck.*

#### Catering-palvelut

Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteristä ilmenee, että Suomessa oli henkilöstö- ja laitosruokalatoiminnassa ja ateriapalvelussa (*catering-ala*) yhteensä 1 300 yritystä ja 2 650 yritystoimipaikkaa vuonna 2004. Yritystoimipaikkojen henkilöstö oli reilut 10 000 työntekijää ja liikevaihto noin 730 miljoonaa euroa. Siitä huolimatta toimiala on keskittynyt harvalukuisten suurten yritysten käsiin. Pelkästään kaksi johtavaa valtakunnallista catering-yritystä: *Amica ja Sodexho* työllistävät yli 60 prosenttia toimialan henkilöstöstä. (taulukot 13 ja 14)

Taulukko 13 Yritykset henkilöstön kokoluokittain catering-palvelussa (toimiala 555) vuonna 2004. (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus.)

Henkilöstön kokoluokka, työntekijää	Yrityksiä, lkm	Osuus yrityksistä, %	Osuus henkilöstöstä, %	Osuus liikevaihdosta, %
Alle 5	1176	90,7	12,6	13,6
5-9	68	5,2	3,6	4,1
10-49	37	2,9	5,9	6,0
50-99	7	0,5	4,5	6,0
100-	8	0,6	73,5	70,2
<b>Yhteensä</b>	<b>1296</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Taulukko 14 Suuret catering-alan (tol 555) yritykset henkilöstön mukaan vuonna 2004. <sup>79</sup> (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus)

Yrityksen nimi	Henkilöstön määrä, lkm
Fazer Amica Oy	4459
Sodexho Oy	2207
Finnair Catering Oy	703
Antell-Catering Oy	268
Finn catering Oy	185
Kymijoen Ravintolapalvelut Oy	184
Unicafe Oy	154
Eurest Finland Oy	131
<b>Yhteensä</b>	<b>8291</b>

<sup>79</sup> Taulukko käsittää vain muodollisesti itsenäiset oikeushenkilöt (yhtiöt) eikä konserneja.

## Vartiointi- ja turvapalvelut

Tilastokeskuksen mukaan Suomessa toimi 360 vartiointi- ja turvallisuuspalvelun yritystä ja yhteensä 450 yritystoimipaikkaa vuonna 2004. Luku sisältää myös etsivätoimistot. Yritystoimipaikkojen henkilöstö oli 6 700 henkeä ja liikevaihto 300 miljoonaa euroa. Alan yrityksistä liki 80 prosenttia työllistää alle viisi työntekijää, mutta toimiala on kuitenkin henkilöstöllä ja liikevaihdolla mitaten vahvasti keskittynyt kahdeksaan yli 100 henkeä työllistävää yritykseen. Suurin yritys on *Securitas Oy*. Muita suuria ovat *Falck Security Oy*, *Falck Cash Services Oy* ja *ISS Security Oy*. (taulukot 15 ja 16)

Taulukko 15 Yritykset henkilöstön kokoluokittain vartiointi- ja turvallisuuspalvelussa (toimiala 746) vuonna 2004. (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus.)

Henkilöstön kokoluokka, työntekijää	Yrityksiä, lkm	Osuus yrityksistä, %	Osuus henkilöstöstä, %	Osuus liikevaihdosta, %
Alle 5	282	77,9	5,8	7,4
5-9	32	8,8	3,1	3,6
10-49	36	9,9	10,2	12,3
50-99	4	1,1	4,2	6,1
100-	8	2,2	76,7	70,4
<b>Yhteensä</b>	<b>362</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Taulukko 16 Suuret vartiointi- ja turvallisuuspalvelun (tol 746) yritykset henkilöstön mukaan vuonna 2004.<sup>80</sup> (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus)

Yrityksen nimi	Henkilöstön määrä, lkm
<b>Securitas Oy</b>	<b>2297</b>
Falck Security Oy	977
Falck Cash Services Oy	591
ISS Security Oy	577
Securitas Arvokuljetus Oy	284
Suomen Turvatiimi Oy	181
Turvatiimi Patronas Oy	140
<b>Yhteensä</b>	<b>5047</b>

<sup>80</sup> Taulukko käsittää vain muodollisesti itsenäiset oikeushenkilöt (yhtiöt) eikä konserneja.

## 4 Yritystoiminta alueittain

Liikevaihdolla mitaten pääosa kiinteistöalan yritystoiminnasta keskittyy Uudellemaalle ja erityisesti pääkaupunkiseudulle alueen kehyskunnat mukaan lukien. Siellä kiinteistöpalvelujen tarve on suurta, koska asuntotuotanto on ollut suurta ja asuntokanta kerrostalovaltaista. Asuntojen välitysmuotoja on tarvittu, sillä asunto- ja kiinteistökauppa on suurissa kaupungeissa vilkkainta.

Pääkaupunkiseutu on myös Suomen elinkeinoelämän sekä ulkomaankaupan keskus ja eri alojen yritykset ovat tarvinneet jatkuvasti paljon vuokrattavia liike- ja toimistotiloja. Pääkaupunkiseudulla sijaitsee lisäksi suuria julkisia keskusvirastoja ja palvelulaitoksia.

### 4.1 Toimipaikat maakunnittain

Tilastollisissa tarkasteluissa yritystoiminnan laajuutta mitataan yritystoimipaikkojen henkilöstöllä ja liikevaihdolla, sillä toimipaikkatason tiedot kuvaavat tuotannon varsinaisen sijaintipaikkakunnan mm. monitoimipaikkaisilla yrityksillä, eli yrityksillä, joilla on vähintään kaksi toimipaikkaa.<sup>81</sup> Kaikkiaan yli kolmannes kiinteistöalan toimipaikoista toimii Uudellamaalla. Alueen merkitys korostuu edelleen, jos katsotaan toimialan henkilöstön ja liikevaihdon jakaumaa. Vuonna 2004 noin 55-60 alan liikevaihdosta kertyi Uudeltamaalta. (taulukko 17)

Uudellamaalla rakennuskanta on suuri ja kasvava, koska siellä on merkittävä noin miljoonaa asukkaan pääkaupunkiseutu, jonka merkitystä lisäävät edelleen kehysalueen pienemmät asutuskeskukset. Pääkaupunkiseutu on Suomen elinkeinoelämän keskus ja siellä toimii suuria julkisia keskusvirastoja ja palvelulaitoksia. Jos katsotaan pääasiassa kiinteistöjen ylläpitopalveluja tuottavien toimialojen liikevaihdon maantieteellistä jakaumaa, havaitaan, että liikevaihto on hieman tasaisemmin jakautunut maakunnittain kuin tarkasteltaessa koko muuta kiinteistötoimintaa.<sup>82</sup> (kuvio 25)

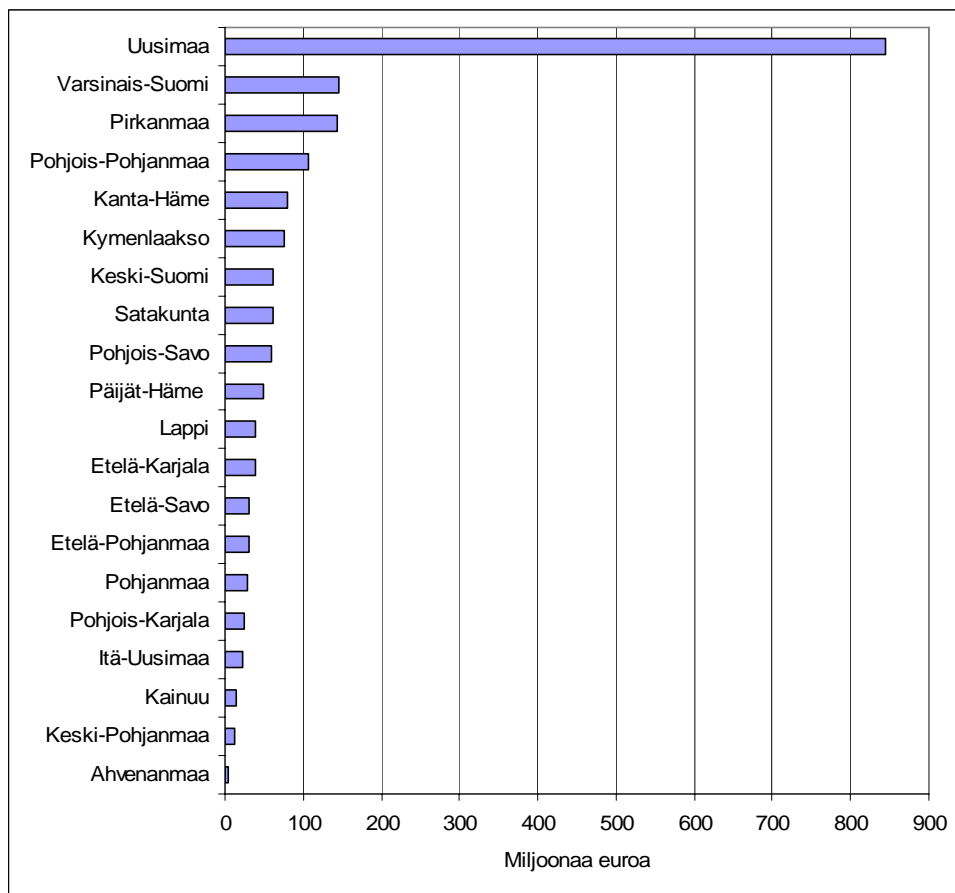
Taulukko 17 Kiinteistöalan kaikki yritystoimipaikat maakunnittain 2004. (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus.)

	Toimipaikkoja, lkm	Osuus toimipaikoista, %	Osuus henkilöstöstä, %	Osuus liikevaihdosta, %
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>

<sup>81</sup> Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterissä jokaisella yrityksellä on vähintään yksi toimipaikka. Jos toimipaikkoja on kaksi tai enemmän, on kyseessä monitoimipaikkainen yritys. Valtaosa yrityksistämme on yksitoimipaikkaisia, sillä monitoimipaikkaisia kaikista yrityksistä on vain neljä prosenttia, mutta niihin kertyy suomalaisten yritysten henkilöstöstä ja liikevaihdosta 50-60 prosenttia.

<sup>82</sup> Muut kiinteistötoiminnot kuten kiinteistöjen rakennuttaminen ja kauppa ovat keskittyneet liikevaihdolla mitaten enemmän pääkaupunkiseudulle kuin kiinteistöjen ylläpitopalveluja tuottavat toimialat. Kuitenkin toimipaikkojen ja henkilöstön määrä jakaantuu alueittain kiinteistöpalveluissa ja muussa kiinteistötoiminnassa suurin piirtein samalla tavalla.

Kuvio 25 Kiinteistöpalvelujen (tol:t 7032 ja 747) yritystoimipaikkojen liikevaihto maakunnittain vuonna 2004, miljoonaa euroa. (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus.)



## 4.2 Yritystoiminnan alueellinen vilkkaus

*Yritystoiminnan aktiviteetti on kiinteistöalalla vireintä ja kasvuhakuisinta Pohjois-Pohjanmaalla ja Pohjois-Savossa. Näissä maakunnissa on suhteellisen paljon toimintansa aloittaneita ja vähän toimintansa lopettaneita kiinteistöalan yrityksiä koko maan keskiarvoon verrattuna. Heikointa kehitys on ollut Kainuussa ja Etelä-Karjalassa.*

*Yrityskannan vaihtuvuus on sen sijaan suurin Uudellamaalla. Pääsääntöinen selittäjä korkeaan vaihtuvuuteen on siivousala, jossa yritystoiminnan aloittamiskynnys on varsin matala. Uusia yrityksiä on syntynyt siivousalalle runsaasti mm. kotitalousvähennysjärjestelmän takia. Vastaavasti yritystoiminnan lopettaminen on alalla helppoa.*

*Yritystoiminnan aktiviteetti on ollut kiinteistöalalla suhteellisesti vireintä ja kasvuhakuisinta Pohjois-Pohjanmaalla ja Pohjois-Savossa vuosina 2003-05, jos yritystoiminnan vireyttä tarkastellaan maakunnittain toimintansa aloittaneita ja lopettaneita yrityksiä koskevia suhdelukuja ristiintaulukoimalla. Lähtökohtana on, että yksittäisen maakunnan kehitystä on verrattu kaikkien maakuntien keskimääräiseen kehitykseen. Samaan menetelmään perustuvaa tarkastelua on käytetty kauppa- ja teollisuusministeriön vuosien 2004 ja 2005 yrittäjyyskatsauksissa.<sup>83</sup>*

<sup>83</sup> Ks. kauppa- ja teollisuusministeriö [www.ktm.fi](http://www.ktm.fi).

*Pohjois-Pohjanmaa ja Pohjois-Savo* erottuvat toisista maakunnista siten, että niissä on varsin paljon toimintansa aloittaneita ja melko vähän lopettaneita kiinteistöalojen yrityksiä Suomen kaikkien maakuntien mediaaniarvoon verrattuna. Sen sijaan eräissä korkean yritystoiminnan aktiviteetin maakunnissa on paljon sekä aloittaneita että lopettaneita yrityksiä, mikä osoittaa se, että kaikille uusille yrityksille ei ole löytynyt pysyviä toimintaedellytyksiä. Näihin maakuntiin luetaan tässä yhteydessä mm. *Itä-Uusimaa, Kanta-Häme, Pirkanmaa ja Kymenlaakso*. (kuvio 26)

Korkea yritysten *lopettamisalttius* voi olla seurausta liian optimistisin tai kevein perustein perustetuista lyhytikäisistä yrityksistä mutta myös yritysjärjestelyistä. Tämä on yleistä asuntojen ja kiinteistöjen vuokrauksen ja hallinnan toimialalla, jossa pieniä asunto- ja kiinteistöyhtiöitä lopetetaan ja fuusioidaan suurempiin kokonaisuuksiin esimerkiksi kunnissa. Etenkin Uudellemaalle on leimallista aloittaneiden ja lopettaneiden yritysten suuri määrä, vaikkakin yritysten absoluuttinen määrä kasvaa koko ajan rakennuskannan ja erilaisten kiinteistöpalvelujen kysynnän myötä.

Ns. *rakennemuutoksen* alueilla on erittäin paljon toimintansa aloittaneita ja lopettaneita yrityksiä, jonka lisäksi lopettaneiden yritysten määrä on lähellä aloittaneiden yritysten määrää. Myönteistä on uuden yritystoiminnan versominen, jonka vuoksi näitä alueita voisi kutsua vaikkapa ”luovan tuhon” alueiksi. Kiinteistöalalla tähän ryhmään kuuluu vain *Keski-Pohjanmaa*. Hieman huonommin menee alueilla, joissa lopettaneiden yritysten lukumäärä alkaa jo ylittää aloittaneiden yritysten määrän, mikä on merkki taantuvasta kehityksestä. Näihin alueisiin kuuluvat mm. *Pohjois-Karjala ja Lappi*.

Heikompaan kastiin kuuluvat alueet, joissa yritysten määrä on selvästi vähenemässä. Taustalla voi löytyä perinteisen yritystoiminnan häviäminen ja yritysten uusperustannan vähyys, mikä heijastuu välittömästi toimitilojen kysyntään. Tätä kierrettä voimistavat kunta-alan toimintojen alasajo ja muuttotappiot, jotka vähentävät asuntojen kysyntää. Seurauksena on autioituvia taajamia ja tyhjiä asuinrakennuksia. Näillä alueilla lopettaneita yrityksiä on runsaasti verrattuna aloittaneisiin yrityksiin. Maakunnista tähän ryhmään kuuluvat *Kainuu ja Etelä-Karjala*.

### **Tulosten tulkinta?**

Yritystoiminnan aktiviteetissa maakuntien väliset erot voivat johtua markkinavoimien yleisestä vedosta, markkinoiden kannalta edullisesta tai epäedullisesta sijainnista tai seuduilla harjoitetusta elinkeinopolitiikasta ja valtiovallan toimenpiteistä, joilla on heijastusvaikutuksia kiinteistöalalle. Kiinteistöalan palvelujen kysyntähän on osittain johdettua kysyntää, joka riippuu toimitilamarkkinoilla muiden talouden sektoreiden menestyksestä niiden omilla markkinoilla, julkisen sektorin rahoitusasemasta taikka asuntomarkkinoilla kotitalouksien ostovoiman kehityksestä.

Voidaan todeta, että tässä selvityksessä katsotaan hyvin pitkälle maakuntien keskinäistä paremmuutta. 2000-luvulla toteutunut kehitys on ollut koko Suomessakin melko vaisua, mikä on heikentänyt häntäpään alueiden asemaa eikä myöskään keskitason alueiden kehitys ole ollut aina hääviä. Silti saadut tulokset osoittavat, että koko Suomen mittakaavassa *kiinteistöala on keskittynyt Uudellemaalle*. Maakunnat eivät ole kuitenkaan parhaita aluekokonaisuuksia, kun mitataan yritystoiminnan vilkkautta. Tarkempi kuva saataisiin seudullisesta tarkastelusta.

Taulukko 26 Yritystoiminnan aktiviteetti koko kiinteistöalalla maakunnittain 2003-05.<sup>84</sup>  
(Lähde: Tilastokeskus ja Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith.)

	Yritysten nettolisäys selvästi yli maan keskitason	Yritysten nettolisäys maan keskitasoa	Yritysten nettolisäys selvästi alle maan keskitason
Aloittaneita yrityksiä yrityskannasta yli keskitason ja lopettaneita alle keskitason	1. Yritystoiminta vireää ja erittäin kasvuhakuista - Pohjois-Pohjanmaa - Pohjois-Savo		
Aloittaneita yrityksiä yrityskannasta yli keskitason ja lopettaneita yli keskitason	2. Yritystoiminta vilkasta, kiristynyt kilpailu, lyhytikäisiä uusia yrityksiä - Itä-Uusim., Pirkanmaa - Kanta-Häme - Kymenlaakso	4. Yritystoiminta kasvuhakuista ja uudistuvaa - Keski-Suomi - Uusimaa - Päijät-Häme	6. Yritystoiminnan rakennemuutos käynnissä - Keski-Pohjanmaa
Aloittaneita yrityksiä yrityskannasta alle keskitason ja lopettaneita alle keskitason	3. Yritystoiminta tasaisesti laajenevaa - Pohjanmaa	5. Yritystoiminta vakiintuneessa tilassa - Varsinais-Suomi - Etelä-Pohjanmaa - Etelä-Savo	6. Yritysten määrän kasvu hidastunut ja kääntymässä laskuun - Pohjois-Karjala - Satakunta, Lappi - Ahvenanmaa
Aloittaneita yrityksiä yrityskannasta alle keskitason ja lopettaneita yli keskitason			8. Yrityskanta supistuu, paljon lopettaneita yrityksiä, vanhat toiminnot häviämässä - Kainuu - Etelä-Karjala

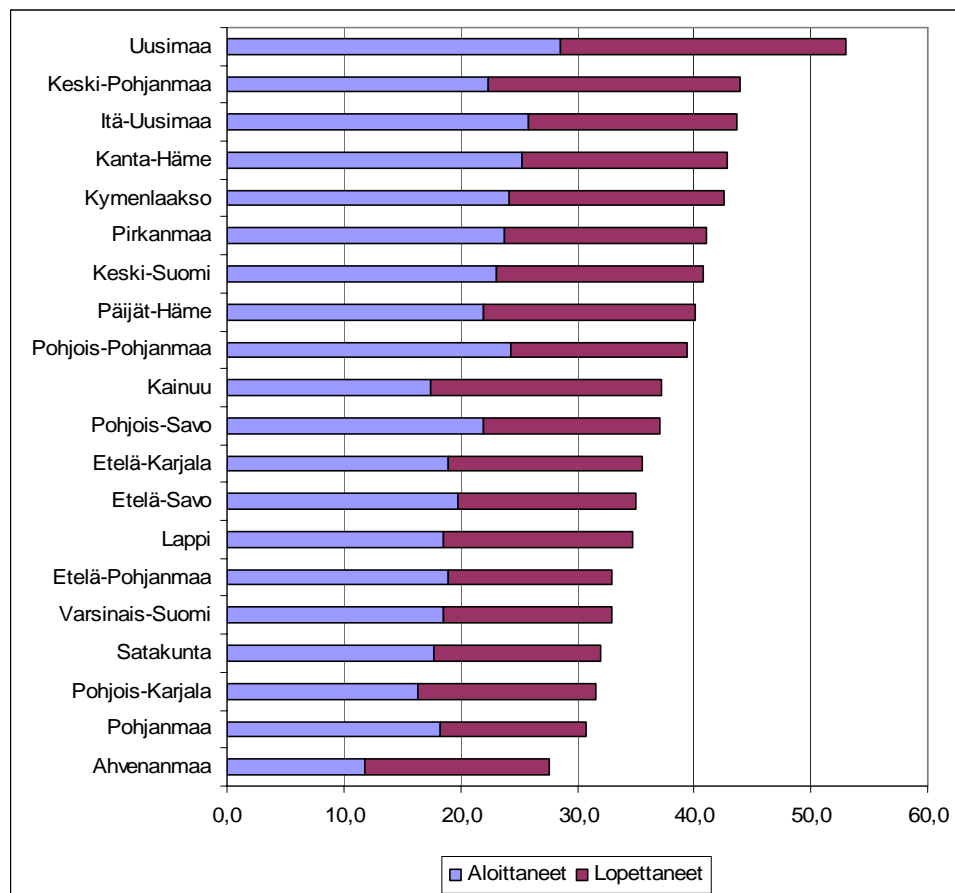
### Yrityskannan vaihtuvuus alueittain

Mielenkiintoista on yrityskannan vaihtuvuus ja siinä esiintyvät alueelliset erot. *Vaihtuvuudella tarkoitetaan määrättyllä tarkasteluajanjaksolla toimintansa aloittaneiden ja lopettaneiden yhteenlaskettu osuutta vallitsevasta yrityskannasta.* Vaihtuvuus on ollut vuosina 2003-05 selvästi korkeinta Uudellamaalla mukaan lukien Itä-Uusimaa sekä Keski-Pohjanmaalla. Vaihtuvuus on yleensä korkein kiinteistöjen rakennuttamisen ja kaupan toimialalla. Tosin tämän toimialan yrityskanta on aika pieni, joten sillä ole suurta vaikutusta koko kiinteistöalan yrityskannan vaihtuvuuteen.

Pääasiallinen selittäjä vaihtuvuuden tasoon eri maakunnissa on vaihtuvuuden muutokset siivouksen alalla (tol 747), vaikkakin kiinteistöjen ja asuntojen vuokraus ja hallinta on yritysmäärältään ja liikevaihdoltaan kiinteistöalan suuri toimiala. Siivouksen toimialalla jolla tuotetaan monia muitakin kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä palveluja kuin siivousta, on syntynyt runsaasti pieniä omistajayrittäjäpohjaisia yrityksiä, koska aloittamiskynnys on alalla melko alhainen ja tarvittavat pääomapanostukset vähäisiä. Vastaavasti myös lopettaneiden yritysten on ollut siivousalalla suurta. (kuviot 27)

<sup>84</sup> Vuoden 2003 tammikuun ja vuoden 2005 maaliskuun lopun välinen tarkasteluajankohta.

Kuvio 27 Kiinteistöalan (tol:t 70 ja 747) yrityskannan vaihtuvuus maakunnittain vuosina 2003-05, prosenttia. (Lähde: Aloittaneiden ja lopettaneiden yritysten tilasto, Tilastokeskus)



## 5 Kasvuyrittäjyys ja yritysten elinikä

### 5.1 Kasvuyrittäjyys kansantaloudessa

Vaikka kasvuyrityksillä on tärkeä asema kansantaloudessa, niitä on tutkittu Suomessa toistaiseksi varsin vähän, mikä voi johtua kasvuun vaikuttavien tekijöiden monimuotoisuudesta. Liiketaloustieteen mukaan yrityksen kasvu ilmenee yrityksen markkinaosuuden kasvuna tai markkina-alueen laajenemisena (*geneerinen kasvu*), liiketoiminnan kehittymisenä uusille urille (*diversifiointi*) taikka yrityksen kasvuna yritysostojen ja fuusioiden kautta. Ilmiön monimuotoisuudesta kertoo se, että kasvu voi tapahtua yritysryppäiden ja verkottumisen avulla.

Ulkomaisten tutkimusten mukaan yrityksen kasvuun vaikuttavat keskeisesti kolme yrityksen sisäistä tekijää, jotka ovat *yrityksen organisaation ominaisuudet*, *yrittäjän ominaisuudet* sekä *yrityksen kasvuun ja johtamiseen liittyvät strategiat*. Yrityksen organisaation ominaisuuksia ovat sen kasvutarve ja -motivaatio, fyysiset ja henkiset voimavarat. Yrittäjän ominaisuuksia luonnehtivat muun muassa yrittäjän arvot, luonne, osaaminen ja kasvumotivaatio. Mitä pienempi yritys on kyseessä, sitä enemmän kasvun tekijät henkilöityvät itse yrittäjään.

Yrityksen kasvu ja kilpailukyky ovat riippuvaisia myös monista *ulkoisista tekijöistä*. Kaiken perusedellytys on tietysti riittävä kysyntä markkinoilla. Suomessa kotimarkkinat ovat aika pienet ja suhdanneherkät, eivätkä ne tarjoa kasvuhakuisille yrityksille samanlaista harjoituskenttää kuin suurten markkinoiden maissa. Tästä voi seurata meille kilpailukyvyn menetyksiä ja osaamisen katoamista aikaa myöten. Lisäksi etenkin pienille yrityksille tärkeitä ulkoisia tekijöitä ovat muiden yritysten hinnoittelu ja tuotannontekijöiden tarjontaolot (mm. ammattitaitoisen työvoiman saatavuus).

Yleensä *nuoret yritykset ovat kasvuhakuisempia kuin vanhemmat yritykset*, vaikka toimintansa vasta aloittaneet yritykset joutuvat alkuvaiheessa taistelemaan paikastaan markkinoilla. Kriittisestä alkuvaiheesta selvinneiden nuorten yritysten joukosta löytyvät usein keskimääräistä innovatiivisemmat, uutta teknologiaa ja osaamista hyödyntävät yritykset. Pienestä koostaan johtuen kasvuyritykset lisäävät aluksi työntekijämääräänsä ja liikevaihtoaan moninkertaisesti muihin yrityksiin verrattuna, mutta uusien yritysten jatkuva ja merkittävä kasvu on harvinaista.

Ulkomaisten tutkimusten mukaan *arviolta 3-5 prosenttia uusista yrityksistä voi synnyttää jopa kolme neljäsosaa kaikkien uusien yritysten synnyttämistä työpaikoista*, minkä vuoksi kasvuyritysten tunnistaminen on tärkeää työllisyyden hoidon kannalta. Vastapainoksi työpaikkoja luonnollisesti häviää yritysten ja kokonaisten toimialojen välisessä kilpailussa. Osa uusien yritysten työpaikkojen lisäyksestä on voinut olla pelkästään tilastollista, jos se on perustunut suurten yritysten ja julkisen sektorin (kunnat, valtio) toimintojen yhtiöittämiseen taikka ulkoistamiseen.

Suomessa työllisyyden ja kansantalouden yleisen menestyksen kannalta katsoen tärkeiden kasvuhakuisten yritysten määrä ja suhteellinen osuus yrityskannasta on ollut kansainvälisesti vertaillen alhaisella tasolla huolimatta siitä, että meillä työvoiman koulutustaso on korkea ja julkisesti rahoitettu yritystuki- ja neuvontajärjestelmä on erittäin laaja-alaista. Tämä on konkreettinen ja vakavasti otettava muistutus siitä, että

*taloudellinen menestys ei tule pelkästään korkean muodollisen koulutustason, tutkimuksen tai teknisen etevyyden vuoksi.*

Oleellinen osa menestystekijöitä ovat yritystoiminnan palkitsevuus ja siihen liittyvät riskit. Osasyinä alhaiseen yrittäjyysaktiivisuuteen tai yrittäjien kasvuhakuisuuteen voidaan etsiä yritystoiminnan riittämättömästä palkitsevuudesta suhteessa riskeihin. Palkitsevuuden parantamisessa keskeistä on verotusjärjestelmän kehittäminen, jotta yrittäjyydestä saadaan houkutteleva uravaihtoehto. Myös julkisen palvelutuotannon laajuus ja jopa suoranainen kilpailu yksityisillä markkinoilla voi kaventaa yritysten kasvupohjaa. Tästä on esimerkkejä paikalliselta tasolta mm. catering-alalla.

## 5.2 Kasvuyritykset kiinteistöalalla

**Arviolta 3-4 prosenttia kiinteistöalojen uusista yrityksistä kuuluu kansantalouden menestyksen kannalta tärkeisiin kasvuyrityksiin. Osuus on hieman suurempi kuin kasvuyritysten osuus on koko maassa keskimäärin. Toimialoittain tarkasteltuna kasvuyritykset löytyvät kiinteistöpalveluja tuottavilta aloilta (tol:t 7032, 747). Muussa kiinteistötoiminnassa (tol:t 7031, 701, 702) kasvuyrityksiä on vähemmän.**

**Kasvuyritysten ovat lisänneet työntekijämääräänsä moninkertaisesti kaikkiin muihin uusiin kiinteistöalan yrityksiin verrattuna, joten niiden tunnistaminen ja profilointi on tärkeää työllisyyden kannalta.**

Yritystoiminnan kasvua on tutkittu tässä selvityksessä seuraamalla niiden esimerkkivuosina 1996-2000 aloittaneiden kiinteistöalan yritysten keskimääräisen palkkasumman kehitystä 2000-luvulla, jotka työllistivät vähintään 10 palkansaajaan vuonna 2004. Rajausta tarkoittaa sitä, että ollakseen nopean kasvun yrityksiä koskevan tarkemman tarkastelun piirissä esimerkkipuolena toimintansa aloittaneen yrityksen on pitänyt kasvattaa henkilöstöään vähintään 10 työntekijään, eli yritys on saattanut olla kasvuyritys jo aiemmin.

Käytännössä ”nopean kasvun yrityksiksi” on määritelty ne yritykset, joiden palkkasumman keskimääräinen kasvuvauhti ylitti 20 prosenttia neljän vuoden aikana vuosina 2001-04. Tarkastelu osoittaa, että *kasvuyrityksiä löytyi 105, eli 2,2 prosenttia esimerkkipuolena toimintansa aloittaneista yrityksistä. Tämä on hieman enemmän kuin kasvuyrityksiä on arvioitu olevan kaikilla toimialoilla keskimäärin. Ns. gasellirytyksiä, joiden palkkasumman keskimääräinen kasvuvauhti ylitti 50 prosenttia, oli kiinteistöalalla yhteensä vajaa 40. (taulukko 18)*

Toimialoittain tarkasteltuna kasvuyritykset painottuvat kiinteistöpalveluja tuottaville aloille (tol:t 7032 ja 747), joiden osuus nopean kasvun yrityksistä oli 72 prosenttia. Yllättävän paljon kasvuyrityksiä oli isännöinnin ja kiinteistöhoidon toimialalla. Tämän alan uusista yrityksistä peräti 3-4 prosenttia on päätyntä kasvu-uralle. Onko tämä merkki isännöinnin ja management-palvelujen kasvusta mm. asuinrakentamisen lisääntymisen myötä? Muussa kiinteistötoiminnassa (tol:t 7031, 701, 702) kasvuyritysten osuus kaikista esimerkkipuolena aloittaneista yrityksistä jää alle kahteen prosenttiin.

Jos suhteellisen harvalukuisten kasvuyritysten työntekijämäärien kehitystä verrataan kaikkien vuosina 1996-2000 aloittaneiden työnantajyritysten työllisyyden kehitykseen, havaitaan, että ilman kasvuyritysten työntekijämäärän lisäystä uusien yritysten työllisyyden kehitys olisi ollut selvästi heikompa. *Vuosina 2001-04 kasvuyritykset lisäsivät palkansaajien määrää peräti 80 prosenttia, kun kaikissa kohdejoukon*

yrityksissä työntekijämäärä lisääntyi viisi prosenttia. Siten kasvuyritysten tunnistaminen ja profilointi on tärkeää jo kansantalouden työllisyyden kannalta katsoen.

*Taulukko 18 Vuosina 1996-2000 toimintansa aloittaneet kasvuyritykset kaikilla kiinteistöaloilla vuosien 2001-04 palkkasumman keskimääräisen muutoksen mukaan. (Lähde: PRH:n kaupparekisteri, kauppa- ja teollisuusministeriö ja Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)*

Palkkasumman vuosimuutos 2001-04, prosenttia	Yrityksiä, lkm	Osuus yrityksistä, prosenttia
Yli 50	39	13,9
20-49	66	23,5
10-19	46	16,4
0-9	66	23,5
Miinusmerkkinen kehitys	42	14,9
Ei tietoa	22	7,8
<b>Yhteensä</b>	<b>281</b>	<b>100,0</b>

### Kasvuyritykset myynnin kehityksen perusteella

Kasvuyritykset voidaan määrittellä vaihtoehtoisesti *myynnin* (liikevaihdon) pohjalta. Käytettävissä ovat kattavat tiedot vuosina 1996-2000 aloittaneiden yritysten myynnin kehityksestä vuosilta 2001-04. Esimerkkivuosina aloittaneissa vähintään kymmenen palkansaajan yrityksissä oli 96 sellaista kasvuyritystä, joiden liikevaihdon kasvuvauhti ylitti 20 prosenttia vuosina 2001-04. Kasvuyritysten määrä on vain hieman pienempi kuin palkkasumman kasvuvauhdin mukaan laskettua. Silti pääosa kasvuyrityksistä on samoja molemmilla tavoilla tarkasteltuna. (taulukko 19)

*Taulukko 19 Vuosina 1996-2000 toimintansa aloittaneet kasvuyritykset kaikilla kiinteistöaloilla vuosien 2001-04 myynnin (liikevaihdon) keskimääräisen muutoksen mukaan. (Lähde: PRH:n kaupparekisteri, kauppa- ja teollisuusministeriö ja Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)*

Palkkasumman vuosimuutos 2001-04, prosenttia	Yrityksiä, lkm	Osuus yrityksistä, prosenttia
Yli 50	30	10,7
20-49	66	23,5
10-19	60	21,4
0-9	58	20,6
Miinusmerkkinen kehitys	41	14,6
Ei tietoa	26	9,2
<b>Yhteensä</b>	<b>281</b>	<b>100,0</b>

## 5.3 Eloonjäämisaste

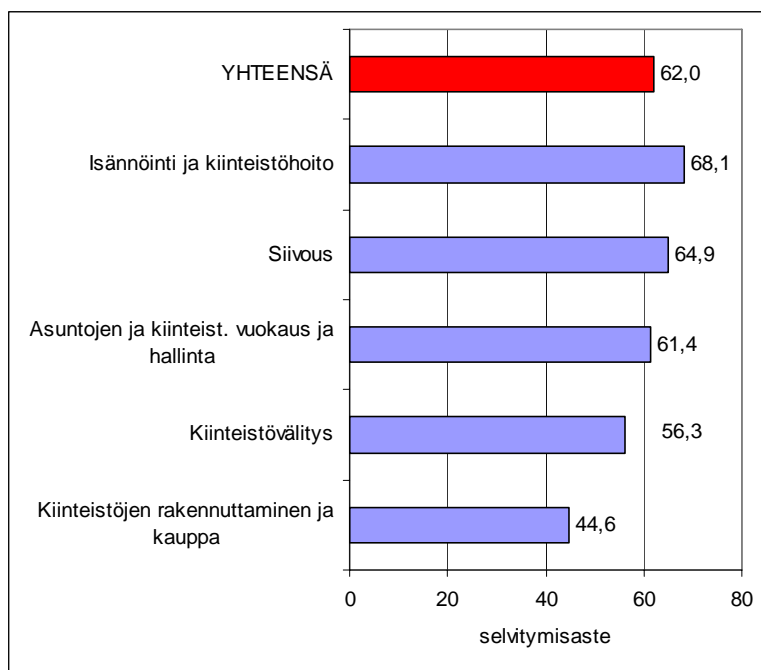
Yritysten eloonjäämisaste on kiinteistöalalla korkeampi kuin kansantaloudessa keskimäärin, jos vuosina 1996-2000 toimintansa aloittaneiden yritysten kohtaloita verrataan Tilastokeskuksen lukuihin koko yrityssectorilta. Eloonjäämisaste on parhain isännöinnin ja kiinteistöhoiton alalla ja heikoin kiinteistöjen rakennuttamisen ja kaupan alalla. Alakohtaisiin eroihin vaikuttavat toiminnan luonne ja vallitsevat suhdanteet.

Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteristä ilmenee, että yritysten kriittisin toiminta-aika on Suomessa kolme ensimmäistä vuotta. Tänä aikana kolmasosa kaikista yrityksistä lopettaa toimintansa. Viiden ensimmäisen vuoden jälkeen elossa on noin 50-55 prosenttia yrityksistä. Yritysten *selviytymisasteet*<sup>85</sup> vaihtelevat suhdannetilanteen, maantieteellisen alueen ja toimialan perusteella. Tässä selvityksessä kiinteistöalan yritysten eloonjäämisastetta tutkitaan seuraamalla vuoteen 2004 asti niiden yritysten kohtaloita, jotka ovat aloittaneet toimintansa esimerkkivuosina 1996-2000.

Esimerkkivuosina kiinteistöaloilla toimintansa aloittaneista 4 800 yrityksestä 3 000 oli yhä toiminnassa vuonna 2004. Toimiviksi on laskettu ne yritykset, jotka olivat työnantajina tai joilla oli myyntiä (liikevaihtoa) vuonna 2004. *Keskimääräiseksi yritysten laskennalliseksi selviytymisasteeksi saadaan 62 prosenttia*, mitä voidaan pitää erittäin hyvänä suhdelukuna, jos sitä verrataan koko yritystoiminnan lukuihin. Selviytymisaste alenee luonnollisesti yritysten iän mukana, mutta suurin yrityskato koetaan kolmen tai neljän ensimmäisen toimintavuoden aikana.

*Kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla laskennallinen selviytymisaste on parempi kuin muussa kiinteistötoiminnassa. Korkeinta selviytymisastetta edustaa isännöinnin ja kiinteistöhoidon toimiala, jossa korkea ammattiosaaminen ja palvelujen pysyvyys on mm. isännöitsijää valittaessa tärkeä laadullinen kilpailutekijä. Alhaisin laskennallinen selviytymisaste on kiinteistöjen rakennuttamisen ja kaupan toimialalla ja kiinteistövälityksessä. Syinä ovat toiminnan luonne ja suhdanneherkkyys sekä se, että yritystoiminnan aloittamis- ja lopettamiskynnys voi olla matala. (kuvio 28)*

*Kuvio 28 Vuosina 1996-2000 toimintansa aloittaneiden kaikkien kiinteistöalan yritysten selviytymisaste, vuonna 2004 toiminnassa olleiden prosenttiosuus aloittaneista yrityksistä. (Lähde: PRH:n kaupparekisteri, kauppa- ja teollisuusministeriö ja Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)*



<sup>85</sup> Selvitys- tai eloonjäämisaste lasketaan toiminnassa olevien yritysten prosenttiosuutena tietynä vuonna aloittaneista.

## 6 Kiinteistöalan yritysten taloudellinen asema

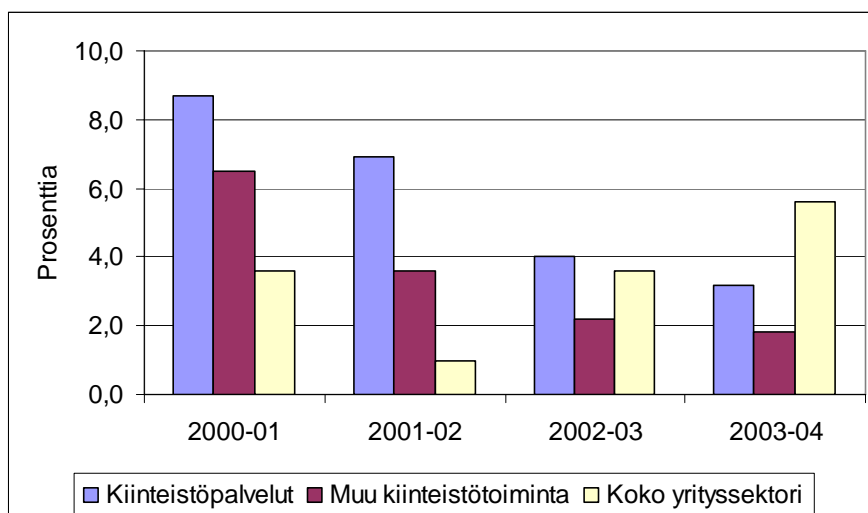
### 6.1 Liikevaihdon kehitys

Liikevaihdon kasvu on hidastunut kiinteistöalalla 2000-luvulla johtuen kansantalouden suhdannetaantumasta, toimitilamarkkinoilla tapahtuneista rakennemuutoksista ja kiristyneestä kilpailusta. Liikevaihdon kasvu on hidastunut edelleen vuonna 2004, vaikka liikevaihdon kasvu on kiihtynyt koko yrityssectorilla. Ilmeisesti yleisen talouskasvun voimistunut heijastuu vasta pienellä viipeellä kiinteistöalalle.

Kiinteistöalalla toimivien yritysten taloudellista asemaa on kuvattu tässä selvityksessä otospohjaisesti niiden vuosina 1996-2000 aloittaneiden yritysten osalta, joilla oli toimintaa vuonna 2004. Nämä yritykset jaetaan tässä kahteen pääryhmään: *alle kolmen hengen yrityksiin ja vähintään kolmen hengen yrityksiin*. Jaolla on enemmän merkitystä jäljempänä yritysten taloudellista asemaa koskevassa tarkastelussa, sillä työnantajina toimivilla vähintään kolmen työntekijän yrityksillä ”työvoimakustannukset” ovat paremmin näkyvillä tuloslaskelmissa kuin yksinyrittäjien omistamissa yrityksissä.<sup>86</sup>

Tilastoista ilmenee, että liikevaihdon kasvu (*mediaani*) hidastui kiinteistöaloilla vuosina 2000-04. Alle kolmen hengen pienyrityksissä kehitys on ollut vielä kehnompaa kuin vähintään kolmen hengen työnantajyrityksissä. Tosin kehitys on ollut 2000-luvulla samansuuntaista koko yrityssectorilla paitsi vuonna 2004, jolloin koko yrityssectorin liikevaihdon kasvu voimistui maassamme. Päätoimialoittain tarkasteltuna liikevaihdon kasvu on ollut reippaampaa kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla (isännöinti ja kiinteistöhoito, siivous) kuin muussa kiinteistötoiminnassa. (kuvio 29)

*Kuvio 29* Reaalisen liikevaihdon kasvu (*mediaani*) vuosina 1996-2000 aloittaneissa kiinteistöalan kaikissa yrityksissä ja koko yrityssectorilla vuosina 2000-04, prosenttia. (Lähde: PRH:n kaupparekisteri, kauppa- ja teollisuusministeri, Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith ja Tilastokeskus.)



<sup>86</sup> Esimerkiksi toiminimimuotoisissa yrityksissä yrittäjän palkka muodostuu lähinnä yksityisotoista.

## 6.2 Kannattavuus ja tuottavuus

**Kannattavuus kohosi kiinteistöaloilla vuosina 2002-03, sillä suhdannetaantumana aikana yritykset pystyivät lisäämään tuottavuutta ja sopeuttamaan kustannuksensa myynnin kehitystä vastaaviksi. Vuonna 2004 kannattavuus kuitenkin aleni hieman. Tosin pääomavaltaisessa kiinteistöjen omistukseen ja kauppaan liittyvässä kiinteistötoiminnassa kannattavuus- ja tuottavuuslukujen tulkinta on hankalaa.**

Liikevaihdon kasvun hidastuminen näkyi kiinteistöalan yritysten *kannattavuuden heikentymisenä* suhdannetaantumana vuosina 2001-02, jos kannattavuutta mitataan suhteuttamalla *käyttökate* liikevaihtoon.<sup>87</sup> (kuvio 30) Tämän jälkeen kannattavuus kohentui, sillä etenkin työntenssiiviset kiinteistöpalvelualat pystyivät sopeuttaneet kustannuksensa liikevaihdon kehitystä vastaavaksi. Tämä on voinut tapahtua vähentämällä uusien työntekijöiden rekrytointia taikka tuottavuutta lisäämällä. Vuonna 2004 kannattavuuden paraneminen kuitenkin pysähtyi.

Yksittäisten yritysten kohdalla käyttökateprosentin muutokset voivat kertoa paitsi muuttuneesta kannattavuudesta kuin myös yritysten toimintatavoissa ja toiminnan painopisteissä tapahtuneista muutoksista. Yrityskohtaisesti käyttökatevaatimukseen vaikuttavat mm. käyttöpääomavaltaisuus, investointien uusiutumistarve sekä vieraan pääoman aiheuttamien kulujen määrä. Pienissä yrityksissä käyttökateprosentti voi nousta keinotekoisesti korkeaksi siksi, että yrittäjän palkka ei sisälly täysimääräisesti tuloslaskelman kuluihin, jos osa siitä nostetaan yksityisottoina tai osinkoina.

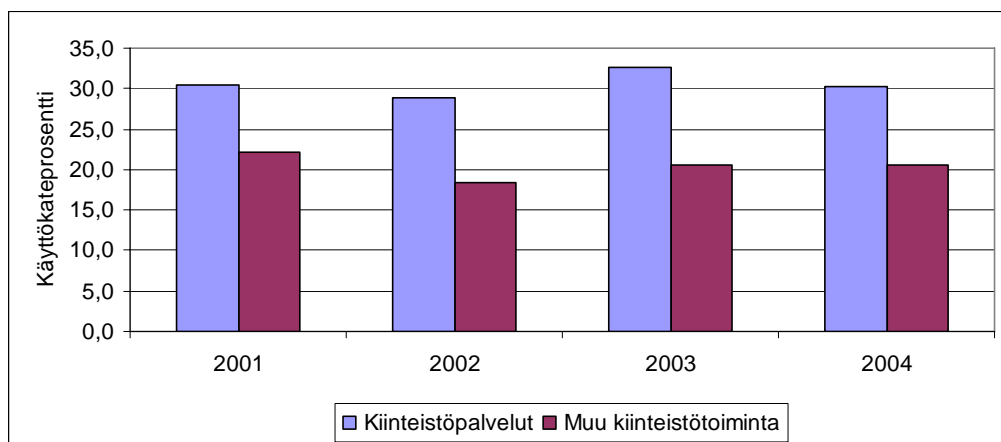
Toimialojen välillä käyttökateprosentin tasoerot voivat kertoa koko tuotantorakenteeseen liittyvistä eroista, kuten toiminnan pääoma- ja työvoimavaltaisuudesta.<sup>88</sup> Tässä suhteessa esimerkiksi kiinteistöpalveluja tuottavat toimialat poikkeavat pääomavaltaisesta muusta kiinteistötoiminnasta. Suomessa *yritystutkimuslautakunta* on antanut suosituservoja käyttökateprosentille, joskin yleispäteviä tavoitearvoja ei ole annettavissa. Tässä yhteydessä esitettyjä kannattavuuslukuja nostaa hieman se, että käyttökate on suhteutettu suoraan liikevaihtoon, vaikka uusissa tunnusluvuissa vertailukohtena on liikevaihto lisättyinä liiketoiminnan muilla tuotoilla.<sup>89</sup>

<sup>87</sup> Käyttökateprosentti kertoo yrityksen tuloksen ennen poistoja ja rahoituseriä.

<sup>88</sup> Asiantuntijoiden mukaan liikevoittoprosentti (liikevoitto tai –tappio per liikevaihto) voisi soveltua paremmin yritysten väliseen vertailuun niin saman toimialan sisällä kuin myös eri toimialoja edustavien yritysten kesken. Se kertoo yrityksen tuloksen ennen rahoituseriä.

<sup>89</sup> Liiketoiminnan muita tuottoja ovat muut yrityksen varsinaisen toiminnan avulla aikaansaadut tuotot kuin yrityksen liikevaihdoksi katsottava yrityksen toimialan mukainen tulo. Tällaisia tuottoja ovat esimerkiksi käyttöomaisuuden myynnistä saadut tuotot ja pääosa saaduista avustuksista. Liiketoiminnan muilla tuotoilla voi olla sangen suuri merkitys kiinteistöalalla.

Kuvio 30 Käyttökateen kehitys (mediaani) kiinteistöalojen kaikissa vähintään kolmen palkansaajan yrityksissä vuosina 2001-04, prosenttia liikevaihdosta. (Lähde: PRH:n kaupparekisteri, kauppa- ja teollisuusministeriö ja Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)



## Tuottavuus

Tuottavuudella tarkoitetaan tuotannon määrän ja sen tuottamiseen käytettyjen tuotantopanosten välistä suhdetta. Tuottavuuskäsitteen avulla voidaan mitata talousyksikön toiminnan tehokkuutta, toisin sanoen sitä, kuinka tehokkaasti tuotantopanoksia tuotannossa yhdistetään. Yrityksen kannalta tuottavuus on mitta sille, paljonko käytetyillä tuotantotekijöillä saadaan tuotantoa aikaan reaalisuureilla mitattuna. Tuotantoa voidaan mitata käytännössä mm. *tuotoksella tai jalostusarvolla*. Jalostusarvo saadaan, kun tuotoksesta<sup>90</sup> vähennetään hankittujen tuotantopanosten arvo.

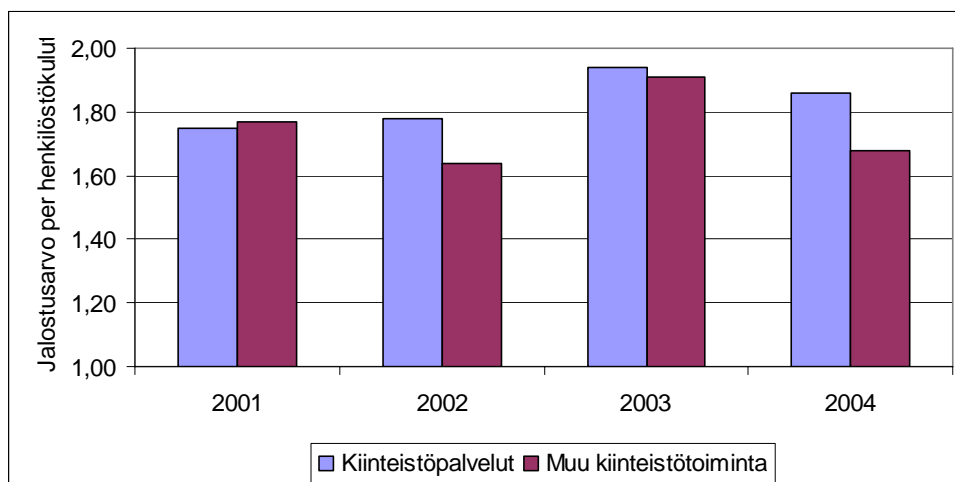
Tuottavuudella ei ole välttämättä yhteyttä kannattavuuteen lyhyellä aikavälillä. Kannattavuus voi muuttua riippumatta tuottavuuskehityksestä. Kannattavuus voi parantua pelkästään hinnan muutosten vuoksi, jos mm. tuotoksen markkinahinta kohoaa tai tuotannossa käytettävien panosten hinta alenee. Pidemmällä aikavälillä kannattavuuden muutoksen syynä voivat olla tuotannon tehokkuuden muutokset. Tehokkuuden paranemisesta johtuva kannattavuuden kasvu on keino erottua muista saman toimialan tai samoja tuotteita tarjoavista yrityksistä.

Kiinteistöalalla toimivien yritysten tuottavuutta (toiminnan tehokkuutta) on tutkittu tässä suhteuttamalla *jalostusarvo henkilöstökuluihin*.<sup>91</sup> Tällä tuottavuusmittarilla tutkitaan, kuinka suuri on ollut yrityksen aikaansaama tuotos palkkaeuroa kohden. Henkilökunnan tehokkuutta kuvaavat vertailut voivat olla paljon kertovia työntensivisillä kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla, joilla tuottavuus on kohonnut 2000-luvulla. Muussa kiinteistötoiminnassa, kuten kiinteistöjen omistamiseen liittyvillä aloilla tällä mittarilla saatuja tuloksia on hankala tulkita ja arvioida. (kuvio 31)

<sup>90</sup> Tuotos on määrättyä ajankohtana kuten vuoden aikana tuotettujen tavaroiden ja palvelujen arvo.

<sup>91</sup> Tuottavuutta voidaan mitata tilinpäätöstietojen pohjalta vaihtoehtoisesti suhteuttamalla liikevaihto taikka jalostusarvo henkilöstön määrään, mutta molempiin mittaustapoihin sisältyy muutamia ongelmia. Edellisessä mittarissa (liikevaihto/henkilöstö) ongelmana on, että investointitavaroita tuottavissa yrityksissä liikevaihto ja ostot (alihankinnat) voivat vaihdella paljonkin vuosittain. Jälkimmäinen mittari (jalostusarvo/henkilöstö) ei sitä vastoin ota huomioon toimialojen välistä yleistä palkkatasojen välistä eroa. Lisäksi molempien mittareiden suhteen joudutaan deflatoimaan suhdelukua, jos tuottavuutta halutaan mitata aikasarjana. Jos ylipäätään henkilöstön tehtävissä, henkilöstörakenteessa tai palkkatasossa on huomattavia eroja, on tunnuslukuja laskettaessa suositeltavaa korvata henkilöstömäärä henkilöstökuluilla.

Kuvio 31 Tuottavuuden kehitys (mediaani) kiinteistöalojen kaikissa vähintään kolmen palkansaajan yrityksissä vuosina 2001-04, jalostusarvo per henkilöstökulut. (Lähde: PRH:n kaupparekisteri, kauppa- ja teollisuusministeriö ja Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)



## 6.3 Rahoitusasema

Kiinteistöalan yritysten vakavaraisuusaste on pysynyt omavaraisuusasteella mitaten tyydyttävällä tasolla, joskin alan lukuisissa pienyrityksissä omavaraisuusasteen muutokset voivat olla suuria muuttuvissa suhdanne- ja kysyntätilanteissa.

Kiinteistöalan yrityksistä vajaa neljännes kuuluu kohonneen ja suuren riskin yrityksiin, jos lähtökohtana ovat yrityksen talous, maksuhäiriöiden määrä tai verojäämät. Koko yrityssektorilla riskiyrityksiä on runsas viidennes. Eniten kiinteistöalan riskiyrityksiä on siivouksen toimialalla ja vähiten asuntojen ja kiinteistöjen vuokrauksen ja hallinnan toimialalla.

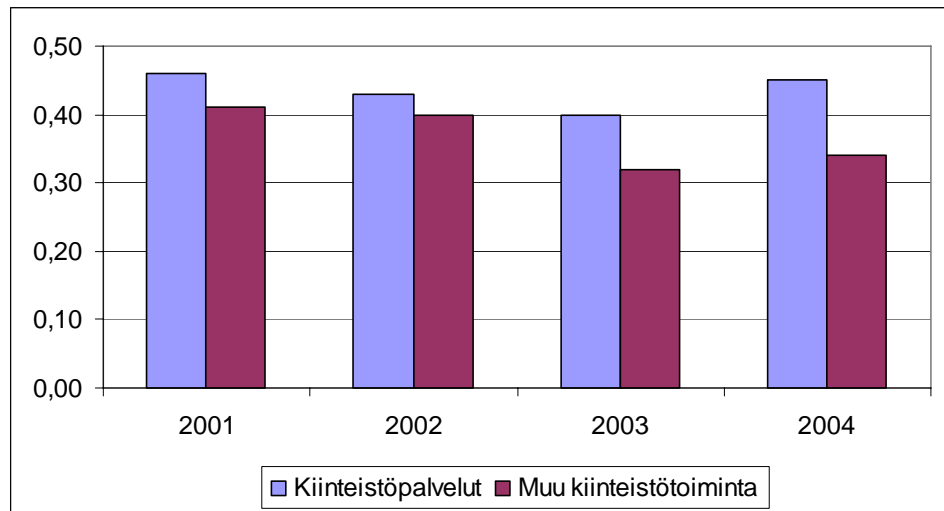
### Maksuvalmius

*Maksuvalmiudella*, eli likviditeetillä tarkoitetaan yrityksen kykyä selviytyä juoksevista maksuvelvoitteistaan. Siinä on kysymys rahojen jokahetkisestä riittävydestä. Maksuvalmius ilmenee yrityksen kassavaroina ja välittömästi nostettavina pankkitalletuksina. Osa yrityksen maksuvalmiudesta näkyy suoraan taseesta (mm. rahat ja pankkisaamiset). Mutta osa maksuvalmiudesta sisältyy tarvittaessa käyttöön saataviin joustomahdollisuuksiin (maksuvalmiusreservit), kuten velkaantumismahdollisuuteen, mikä ei yleensä ilmene suoraan tilinpäätöstiedoista.

Tässä kiinteistöalan yritysten maksuvalmiutta kuvaavassa luvussa vähintään kolmen palkansaajan yritysten maksuvalmiutta on mitattu *suhteuttamalla pitkä- ja lyhytaikaisten saamisten summa lyhytaikaisiin velkoihin*. Käsitteellisesti laskennallinen maksuvalmiuden tunnusluku on lähellä quick ratio –tunnuslukua (rahoitusomaisuus per lyhytaikainen vieras pääoma). Saadut tulokset osoittavat, että maksuvalmius (mediaani) on pysynyt suurin piirtein ennallaan kiinteistöpalveluja tuottavilla aloilla, mutta se on heikentynyt hieman muussa kiinteistötoiminnassa vuosina 2001-04. (kuvio 32)

Kuvio 32

*Maksuvalmiuden kehitys (mediaaniluku) kiinteistöalojen kaikissa vähintään kolmen palkansaajan yrityksissä vuosina 2000-04, lyhyt- ja pitkäaikaiset saamiset per lyhytaikaiset velat. (Lähde: PRH:n kaupparekisteri, kauppa- ja teollisuusministeriö ja Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)*



### Vakavaraisuus

*Vakavaraisuudella* tarkoitetaan yritysten pitkän aikavälin kykyä suoriutua velvoitteistaan. Vakavaraisuuteen liittyy keskeisenä kysymyksenä yrityksen mahdollisuus saada uutta velkaa mm. investointeihin ja toiminnan laajentamiseen rahoitustilanteen niin vaatiessa. Hyvä vakavaraisuus merkitsee pientä rahoitusriskiä, huono vastaavasti korkeaa rahoitusriskiä. Vakavaraisuutta kuvaavat tunnusluvut on rakennettu tilinpäätösanalyysissä oman ja vieraan pääoman varaan. Esimerkiksi korkea *omavaraisuusaste* kertoo oman pääoman hallitsevuudesta ja rahoitusriskin alhaisuudesta.

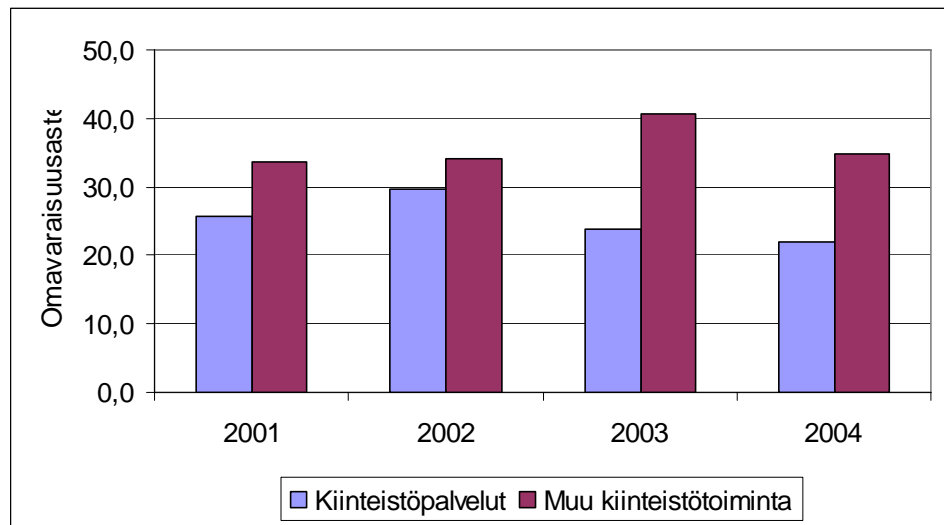
Kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla keskimääräinen omavaraisuusaste (mediaani) on heikentynyt tasaisesti vuosina 2001-04. (kuvio 33) Muussa kiinteistötoiminnassa tämä vakavaraisuuden tunnusluku on sitä vastoin pysynyt ennallaan. *Kaiken kaikkiaan kiinteistöalojen vakavaraisuusaste näyttää asettuvan keskimäärin tyydyttävän omavaruusasteen luokkaan.*<sup>92</sup> Pääosin taseeltaan varsin pienissä yrityksissä omavaraisuusasteen muutokset voivat olla kuitenkin suuria esimerkiksi muuttuneissa suhdannetilanteissa.<sup>93</sup>

<sup>92</sup> Yritystutkimusneuvottelukunta on asettanut omavaraisuusasteelle ohjeelliset arviointiperusteet, jonka mukaan hyvää vakavaraisuutta edustaa mm. yli 40 prosentin omavaraisuusaste, tyydyttävää 20-40 prosentin omavaraisuusaste ja heikkoa alle 20 prosentin omavaraisuusaste.

<sup>93</sup> Pienissä yrityksissä myös omavaraisuusasteen nostaminen tulo-rahoituksen avulla voi olla hidasta, koska juoksevan toiminnan rahoittaminen vaatii merkittävän osan tulo-rahoituksesta.

Kuvio 33

*Omavaraisuusasteen kehitys (mediaaniluku) kiinteistöalojen kaikissa vähintään kolmen palkansaajan yrityksissä vuosina 2000-04. (Lähde: PRH:n kaupparekisteri, kauppa- ja teollisuusministeriö ja Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)*



### Kiinteistöalan riskiyritykset

Verohallinnon käytössä oleva riskiluokitus syntyy kolmen tietolähteen yhdistelmänä, jotka ovat verohallinnon omat perusteet ja Dun & Bradstreet'in ja Asiakastieto Oy:n riskiluokitukset.<sup>94</sup> Tässä selvityksessä kiinteistöalan riskiyritysten osuutta on tutkittu otospohjaisesti niiden esimerkkivuosina 1996-2000 toimintansa aloittaneiden yritysten osalta, jotka olivat yhä toiminnassa vuonna 2004. Toimivia yrityksiä ovat ne, jotka ovat olleet työnantajina tai joilla oli myyntiä (liikevaihtoa) vuonna 2004.

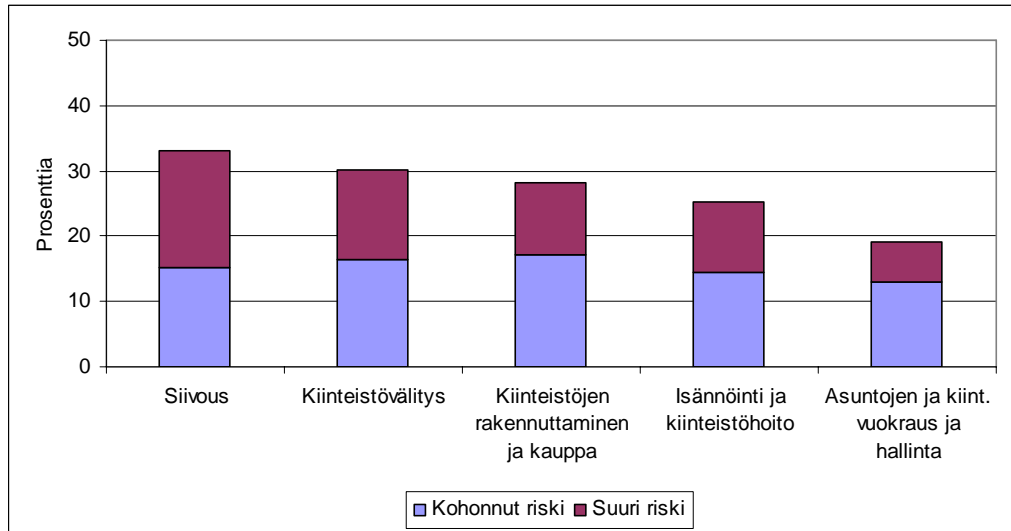
*Verovelkaisuus, yritysten negatiivinen tausta sekä talous ja maksuhäiriöt ovat vaikuttaneet siihen, että kiinteistöalalla vajaan neljännes riskiluokitetuista yrityksistä kuului suuren ja kohonneen riskin yrityksiin vuoden 2005 alussa. Kaikista maamme liikeyrityksistä suuren ja kohonneen riskin yrityksiä on runsas viidennes. Kiinteistötoiminnassa riskiyritysten suhteellinen osuus vaihtelee tuntuvasti alatoimialoittain. Kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla riskiyrityksiä on enemmän kuin muussa kiinteistötoiminnassa. (kuvio 34)*

Erityisen paljon suuren ja kohonneen riskin yrityksiä oli siivouksen toimialalla vuonna 2005. Asuntojen ja kiinteistöjen vuokrauksessa ja hallinnassa riskiyritysten osuus on kaikkein pienin. Määrällisesti tarkasteltuna yli 60 prosenttia kaikista kiinteistöalan riskiyrityksistä on omistajayrittäjävetoisia alle kolmen palkansaajan yrityksiä, mikä ei

<sup>94</sup> Riskiluokitus kattaa pääosan toimivista yhtiömuotoisista yrityksistä, jotka ovat toimineet vähintään vuoden ja jotka eivät ole konserniverokeskuksen asiakkaita. Toimintansa keskeyttäneet ja toiminimet eivät ole riskiluokituksen piirissä. Riskiluokat ovat normaalin riskin yritykset, kohonneen riskin yritykset ja suuren riskin yritykset. Yritys kuuluu *kohonneen riskin yrityksiin*, jos yksikin kolmesta tietolähteestä osoittaa, että yrityksellä on lieviä laiminlyöntejä, eli verovelkaa 1 000 – 15 000 € (verohallinto), yrityksen tausta ja maksutapa on negatiivinen tai talous epätydyttävä (D&B), yrityksellä on lieviä tai vanhoja maksuhäiriöitä ja/tai negatiivinen tausta (Asiakastieto). Yritys kuuluu puolestaan *suuren riskin yrityksiin* silloin, jos yksikin kolmesta tietolähteestä osoittaa, että yrityksellä on vakavia laiminlyöntejä, eli verovelkaa yli 15 000 € (verohallinto), yrityksen tausta ja maksutapa on negatiivinen tai talous heikko (D&B), yrityksellä on vakavia laiminlyöntejä tai vanhoja maksuhäiriöitä ja/tai erittäin negatiivinen tausta (Asiakastieto).

ole mitenkään yllättävä tulos. Silmiinpistävää sen sijaan on, että suhteellisesti eniten riskiyrityksiä (33 %) on kuitenkin keskikokoisissa 10-49 työntekijän yrityksissä. (taulukko 20)

*Kuvio 34 Koko kiinteistöalan riskiyritykset toimialoittain vuonna 2005, prosenttia yrityksistä. (Lähde: Verohallinto ja PRH:n kaupparekisteri)*



*Taulukko 20 Vuosina 2004 toimintansa olleet kaikkien kiinteistöalojen kohonneen ja suuren riskin yritykset kokoluokittain vuonna 2005, prosenttia kaikista riskiluokitetuista yrityksistä. (Lähde: Verohallinto ja PRH:n kaupparekisteri)*

Yrityksen kokoluokka, työntekijää	Osuus alan kaikista riskiyrityksistä, %	Osuus kokoluokan riskiyrityksistä, %
Alle 3 työntekijää	63,0	20,1
3-9 työntekijää	24,5	32,3
10-49 työntekijää	11,8	33,8
50- työntekijää	0,7	12,2
<b>Yhteensä</b>	<b>100,0</b>	<b>23,2</b>

## 7 Kunta-alan kiinteistöpalvelumarkkinat

### 7.1 Markkinoiden koko

Kuntien ja kuntayhtymien suoraan omistamien julkisten rakennusten laskennalliset ylläpidon kustannukset ovat noin 1,5 miljardia euroa. Tämä on noin 15 prosenttia kaikkien kiinteistöjen laskennallisista ylläpidon kustannuksista, jos pienasuinrakennuksia (omakotitalot, rivitalot) ei oteta huomioon. Ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita kunta-alan kiinteistöpalvelujen arvo asettuu noin 1,1 miljardiin euroon.

Ylläpidon kustannuksista siivous on 0,5 miljardia euroa. Siivouksen osuus kiinteistöjen ylläpitokustannuksista riippuu kuntayhteisön koosta ja palvelurakenteesta, koska siivouksen merkitys on suurin hoitoalan rakennuksissa ja opetusrakennuksissa.

Julkisten rakennusten kiinteistöhoitoon ja -huollon palvelut sekä kunnossapitotyöt ovat 0,4 miljardia ja muut kiinteistöpalvelut ovat yhteensä 0,2 miljardia euroa.

#### Rakennuskanta

Kuntien ja kuntayhtymien omistamien rakennusten (38 300 kpl) kerrosala oli Tilastokeskuksen rakennuskantatilaston mukaan asuinrakennukset mukaan lukien 33,2 miljoonaa neliometriä vuonna 2004. Ilman asuinrakennuksia (10 600 kpl) *julkisten rakennusten* kerrosala oli 29,5 miljoonaa neliometriä. Luvut eivät sisällä kuntien liikelaitosten ja kuntaenemmistöisten yritysten omistamien rakennusten kerrosalaa, koska niiden määrää ei voida erottaa rakennuskantatilastossa valtion liikelaitosten ja valtio-enemmistöisten yritysten omistaminen rakennusten kerrosalasta.

Kuntayhteisöjen julkisista rakennuksista (29,5 milj. neliometriä), jotka ovat tässä tarkastelun painopistealueena, pääosa koostuu kerrosalalla mitattuna koulu- ja muista opetusalan rakennuksista. (taulukko 21) Toiseksi suurimman rakennustyyppin muodostavat hoitoalan rakennukset. Voidaan todeta, että rakennuskanta ja rakennusinvestoinnit ovat kasvaneet kunta-alalla varsin hitaasti 2000-luvulla.<sup>95</sup> Taustalla on kuntien rahoitusaseman nopea heikentyminen. Tämä on näkynyt vuosikatteiden pienenemisenä, sillä kuntien menot ovat kasvaneet nopeammin kuin tulot.<sup>96</sup>

Silti pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten muuttoliikkeestä johtuva nopea väestönkasvu on lisännyt julkisten palvelulaitosten, kuten koulujen ja hoitoalan rakennusten rakentamista kuntien kireästä rahoitustilanteesta huolimatta. Samalla kunta-alan rakentaminen on keskittymässä muutamaasi kasvukeskuksiin. Vuonna 2004 kuntayhteisöjen palvelurakennuksia (ml. liikelaitokset) käynnistyi 3,3 miljoonaa kuution verran. Investoinnit toteutetaan lainarahalla, mutta entisestään heikentyvä kuntatalous uhkaa jo suunniteltujen rakennuskohteiden aloituksia. (kuviokuva 35)

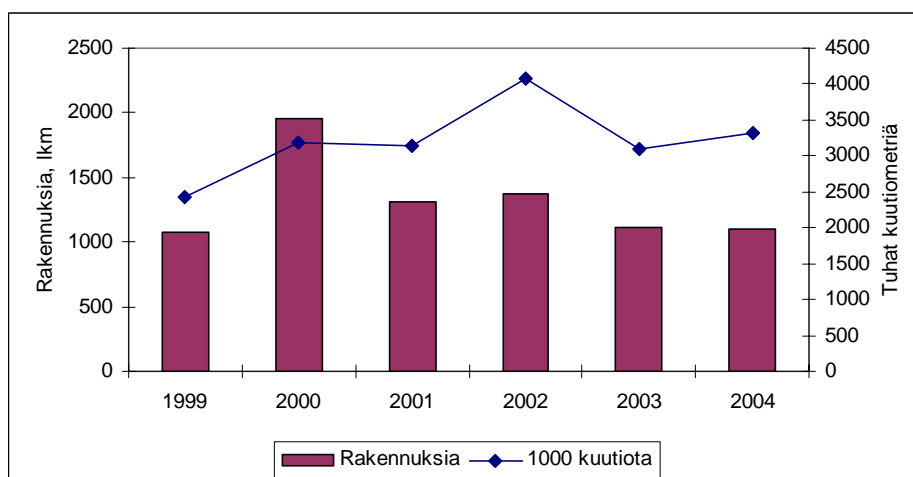
<sup>95</sup> Vuonna 2004 kuntien ja kuntayhtymien talonrakennusinvestoinnit olivat 1,2 miljardia euroa, mikä oli 62 prosenttia kuntayhteisöjen kaikesta rakentamisesta ja 45 prosenttia kaikista investoinneista. Tilastojen katvealueeseen on jäänyt tosin kasvava kuntien eriytettyjen liikelaitosten ja yhtiöitettyjen palvelurakentamista.

<sup>96</sup> Vuosikate osoittaa tulorahoituksen, joka juoksevien menojen maksamisen jälkeen jää jäljelle käytettäväksi investointeihin, sijoituksiin ja lainojen lyhennyksiin. Vuosikate on tärkeä tunnusluku, jolla arvioidaan tulorahoituksen riittävyttä. Peruslähtökohtana on, että tulorahoitus on riittävä, jos vuosikate on vähintään käyttöomaisuuden poistojen suuruinen. Poistot kuvaavat keskimääräistä korvausinvestointitarvetta. Jos vuosikate kattaa poistot, eli korvausinvestoinnit, kunnan ei tarvitse velkaantua, realisoida käyttöomaisuuttaan tai pitkäaikaisia sijoituksiaan tai vähentää toimintapääomaansa pitääkseen palvelujen tuotantovälineet toimintakunnossa. Jos vuosikate on negatiivinen, tulorahoitus ei riitä edes juokseviin menoihin.

Taulukko 21 Kuntien ja kuntayhtymien (pl. liikelaitokset) julkisten rakennusten rakennuskanta (pl. asuinrakennukset) rakennustyypeittäin vuonna 2004 (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus)

Rakennustyyppi	Rakennusten määrä, lkm	Kerrosala, neliometriä, 1000 m <sup>2</sup>	Kerrosala, %
Opetusrakennukset	6646	11680	39,6
Hoitoalan rakennukset	4863	6713	22,8
Teollisuusrakennukset	4722	3135	10,6
Kokoontumisrakennukset	3871	2938	10,0
Toimistorakennukset	1585	2044	6,9
Muut rakennukset	5979	2991	10,1
<b>Yhteensä</b>	<b>27666</b>	<b>29501</b>	<b>100,0</b>

Kuvio 35 Myönnetyt rakennusluvat kuntayhteisöjen ja niiden liikelaitosten rakentamiseen vuosina 1999-2004. (Lähde: Rakennustuotantotilasto, Tilastokeskus)



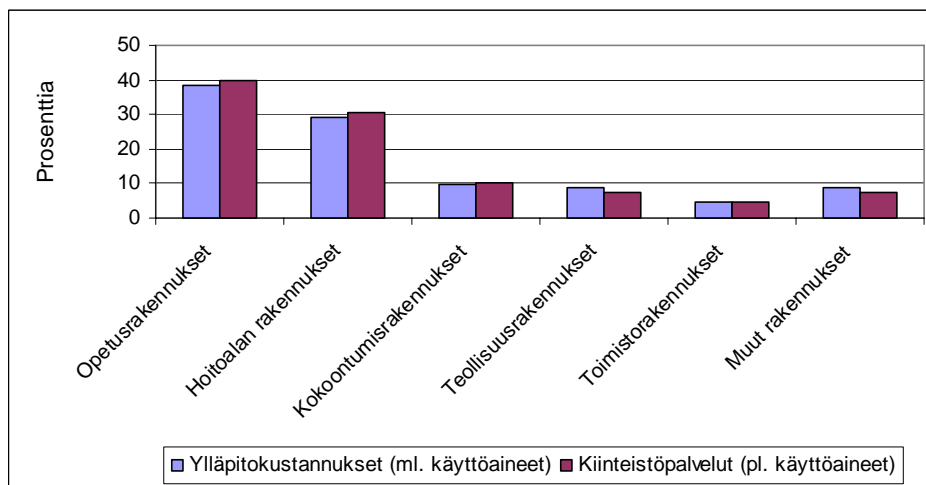
## Kiinteistöjen ylläpitokustannukset

Jos asuinrakennuksia ei lasketa mukaan, ovat kuntayhteisöjen julkisten rakennusten laskennalliset ylläpitokustannukset Suomessa lähes 1,5 miljardia euroa. (taulukko 22) Summa on noin 15 prosenttia Suomen kaikkien kiinteistöjen ylläpidon kustannuksista, jos pienasuinrakennuksia ei lasketa mukaan. Kerrosneliötä kohden laskettuna ylläpidon kustannukset vaihtelevat tuntuvasti rakennustyyppistä riippuen. Kustannukset ovat alhaisimmat toimistorakennuksissa ja korkeimmat hoitoalan rakennuksissa. Lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineet muodostavat ylläpitokustannuksista 26-27 prosenttia, joten kiinteistöpalvelujen arvo asettuu kuntayhteisöjen julkisissa rakennuksissa vajaan 1,1 miljardia euroon.<sup>97</sup>

<sup>97</sup> Kunta-alalla käyttöaineiden osuus ylläpidon kustannuksista on pienempi kuin kaikkien kiinteistöjen ylläpidon kustannuksista keskimäärin. Kiinteistöpalvelujen osalta tilanne on puolestaan päinvastainen. Tämä johtuu siitä, että käyttöaineiden merkitys on suuri asuinrakennuksissa (ja pienasuuntaloissa) sekä teollisuusrakennuksissa, joiden osuus kuntien suoraan omistamien kiinteistöjen joukossa ei ole kovin suuri.

Kuvio 36

*Kuntayhteisöjen julkisten rakennusten laskennalliset ylläpitokustannukset (pl. asuinrakennukset), prosenttia. (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)*



Kuntayhteisöjen kiinteistöpalveluissa silmiinpistävää on siivouksen suuri merkitys. Laskennallisista ylläpidonkustannuksista kustannuksista *siivous* muodostaa noin 500 miljoonaa euroa. Syynä on, että *toimitilojen puhtaanapidon tärkeys korostuu erityisesti sairaaloissa ja muissa terveyshuollon rakennuksissa ja sosiaalihuollon laitoksissa sekä kouluissa ja muissa opetusrakennuksissa*, joiden osuus kuntayhteisöjen kiinteistöjen kerrosalasta on muutoinkin suuri. Sen sijaan teollisuus- ja varistorakennuksissa siivouksen merkitys ei ole niin keskeistä.

Siivouksen merkitys vaihtelee eri kuntayhteisöissä riippuen niiden tuottamien palvelujen ja kiinteistökannan rakenteesta. *Suurinta siivouksen merkitys lienee terveys- ja sosiaalihuollon kuntayhtymissä, mutta lukuisissa pienissä kunnissa, joissa mm. pääosa kuntien terveydenhuollon ja laitoshuollon palveluista tuotetaan kuntayhtymissä, siivouksen merkitys ei ole yhtä suurta.* Erilaisesta palvelutuotanto- ja kiinteistörakenteesta johtuen siivouksen mediaaniarvo on kaikkien kuntayhteisöjen ylläpidon kustannuksista selvästi pienempi kuin se on niiden keskiarvosta.

*Kiinteistöhoidon ja -huollon palvelujen laskennalliset kustannukset ovat noin 180-190 miljoonaa euroa. Kiinteistöhoidon ja huollon palveluihin lasketaan kiinteistöjen yleishoito, erityislaitahuolto ja lämpö-, sähkö- ja vesihuoltoon liittyvät työt ilman käyttöaineita. Kiinteistöhoidon ja -huollon palvelut korostuvat liikenteen ja teollisuuden rakennuksissa. Ulkoalueiden hoitoon, kuten piha- ja katualueiden puhtaanapitoon, liukkauden estoon, lumenlakaisuun ja kasvialustaan liittyvien töiden kustannukset ovat noin 100 miljoonaa euroa.*

Lähinnä julkisten rakennusten rakenteisiin liittyvien *kunnossapitotöiden* kustannukset ovat arviolta 190-200 miljoonaa euroa ilman asuinrakennuksia. Kunnossapitotöiden suhteellinen merkitys on suurin toimistorakennuksissa (virastot). Jos asuinrakennukset laskettaisiin mukaan, olisi kunnossapitotöiden merkitys suurinta niissä. *Isännöinnin ja hallinnon palveluissa*, joilla kuvataan tässä selvityksessä kuntayhteisöjen operatiivista kiinteistöjohtamista, laskennalliset kustannukset ovat noin 90 miljoonaa euroa ilman kuntien omistamia asuinrakennuksia.

Taulukko 22 Kiinteistöjen laskennalliset ylläpitokustannukset kuntayhteisöjen julkisissa rakennuksissa (pl. asuinrakennukset) 2004. (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)

	Miljoonaa, euroa	Osuus ylläpi- don kustan- nuksista, %	Osuus kiinteis- töpalveluista (pl. käyttö- aineet), %
Siivouspalvelut	498	33,8	45,9
Kunnossapito (rakenteet)	194	13,2	17,9
Kiinteistöhoidon ja -huollon palvelut	186	12,6	17,1
Ulkoalueiden hoito	98	6,7	9,1
Isännöinti ja hallinto	90	6,1	8,3
Muut palvelut	18	1,1	1,7
<i>Lvis-huollon käyttöaineet</i>	392	26,5	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1480</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## 7.2 Kiinteistöpalvelujen järjestäminen kunnissa

**Kunnissa on useita vaihtoehtoisia tapoja kiinteistöpalvelujen järjestämiseksi. Palvelut voidaan tuottaa kokonaan tai osaksi keskitetyssä organisaatiossa taikka ne on voitu hajauttaa eri hallintokuntiin. Palvelut voidaan tuottaa myös yhteistyössä muiden kuntien kanssa. Eräissä kunnissa toimii erillisiä kiinteistöjen omistaja- ja tilaajayksiköitä (tilakeskukset) ja kiinteistöpalveluja tuottavia yksiköitä (kiinteistöpalveluyksiköt).**

Kunnat voivat tuottaa kiinteistöpalvelut tai laiveammin määritellyt toimitilapalvelut *hajautetusti eri hallintokunnissa* (opetustoimi yms.) tai *kokonaan keskitetyksi omissa tuloyksiköissään, liikelaitoksissa tai kuntayhtiöissä*. Sitä vastoin *osittain keskitetyssä tai hajautetussa järjestelmässä* eri hallintokunnat tai toimialayksiköt ovat vastuussa päivittäisistä kiinteistöpalveluista ja keskitetty tuloyksikkö huolehtii suurista projekteista ja hankinnoista. Keskitetty tuloyksikkö voi toimia myös konsulttina ja asiantuntijana erikoisosaamista vaativissa tehtävissä. (kuviokuva 37)

Kuntaliiton tekemien selvitysten mukaan kiinteistöpalvelut on keskitetty pääosin tai kokonaan tilapalveluyksikköön varsinkin suurissa kaupungeissa, mutta pienissä kunnissa eri hallintokunnat vastaavat usein itse kaikista toiminnoista. Kiinteistöpalvelujen hoitamiseksi voidaan perustaa myös *kunnallinen liikelaitos*.<sup>98</sup> Silloin kyseessä on yleensä keskitetty palvelujen tuotantojärjestelmä, jossa hallintokunta tilaa liikelaitokselta haluamansa toimitilat ja palvelut ja maksaa siitä vuokraa liikelaitokselle. Kunnallinen liikelaitos on kuitenkin osa kunnan hallintoa.

Jos liiketoiminnan luonteista toimintaa ei voida järjestää osana kunnan, perustetaan kunnan määräysvallassa oleva *osakeyhtiö*.<sup>99</sup> Osakeyhtiön omistajana voi olla yksittäinen

<sup>98</sup> *Kaikki tilapalvelut*: mm. Jyväskylän ammattiopisto kiinteistölaitos, Tampere, Vaasan talotoimi, Vammala (kiinteistöhoito, siivous, ruokapalvelut). *Kiinteistöpalvelukeskuksia* (palveluntuottajat): mm. Lahden Kiinteistöpalvelut, Oulun Comac, Jyväskylän Total, Helsingin Palmia, Jyväskylän Kylän kattaus, Pohjois-Karjala shp:n Caretek, Rovaniemi, Vantaa (mahdollisesti 2007). *Tilakeskuksia* (omistajaliikelaitokset): mm. Jyväskylä, Tuusula (taseyksikkö), Turku, Lahden Tilakeskus, Parainen (taseyksikkö), Vantaan Tilakeskus, Helsingin Tilakeskus (nettoyksikkö ei liikelaitos), Joensuun Tilakeskus, Lappeenrannan Tilakeskus.

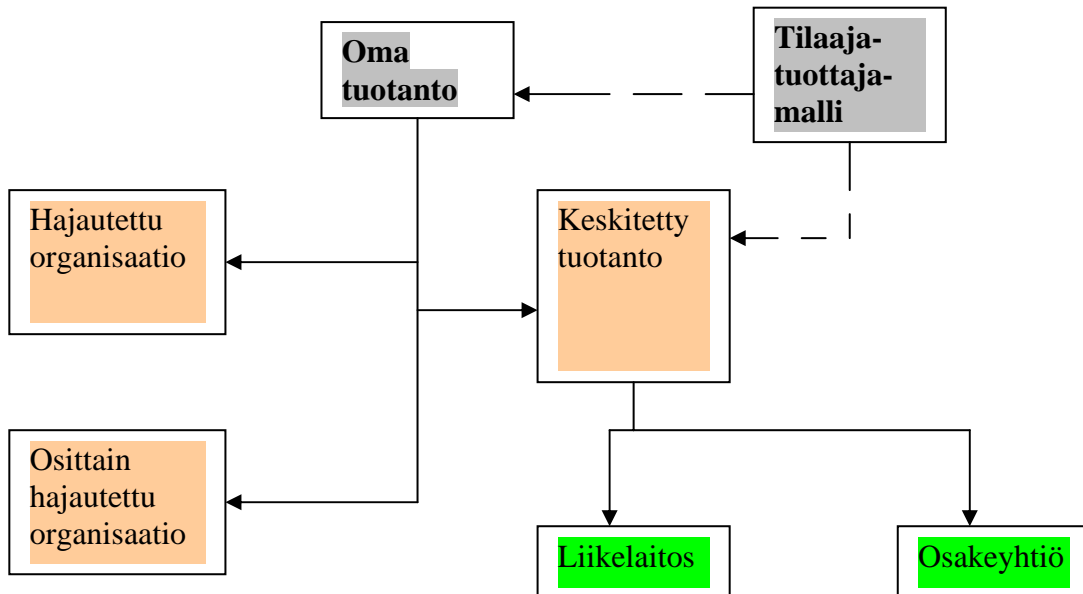
<sup>99</sup> Mm. Hartola, HUS-Kiinteistöt Oy, Rovaniemen kaupunkikiinteistöt Oy, Kymijoen Ravintopalvelu Oy, Kymenlaakson sairaanhoitopiirin Kastek-Kiinteistöt Oy.

kunta tai kiinteistöpalvelujen yhtiöittäminen voi olla naapurikuntien keskinäinen toimi. Kunnat voivat perustaa myös *kuntayhtymiä*, jotka tuottavat kiinteistöpalvelut seudullisesti jäsenkunnilleen.<sup>100</sup> Kiinteistöpalvelut voidaan tuottaa *osittain tai kokonaan ostopalveluina*. Useissa kunnissa kiinteistöpalvelujen tuottaminen on järjestetty edellä mainittujen toimintatapojen yhdistelmänä.<sup>101</sup>

Osassa kuntia on siirrytty kiinteistöpalveluissa *tilaaja-tuottajamallin* käyttöön. Tilaaja-tuottajamallilla tarkoitetaan sitä, että kiinteistöjen omistus (tilaaja- ja omistajayksikkö) ja ylläpito (tuotantoyksikkö) voivat olla eriytetty mm. tulosityksiköihin (tilakeskus ja kiinteistöpalvelukeskus<sup>102</sup>) tai liikelaitoksiin. Eriyttäminen mahdollistaa oman toiminnan tuottavuuden paremman arvioinnin ja kilpailuttamisen. Tilaaja-tuottajamallin toimivuus edellyttää tila- ja tuotekohtaista kustannustietämystä kunnan tilaaja- ja palvelujen tuottajaorganisaatioilta.

Tilaaja-tuottajamallia käyttävät lähinnä suuret yli 50 000 asukkaan kunnat ja jossain määrin myös muut yli 20 000 asukkaan kunnat, joskin toteuttamistavat saattavat poiketa toisistaan eri kunnissa. Erityisesti suurissa kunnissa tilaaja- ja tuottajaorganisaatiot toimivat eri hallintokuntien alaisuudessa mm. siten, että tilaaja on kunnanhallituksen alaisuudessa ja tuottaja lautakunnan alaisuudessa.<sup>103</sup> Asiantuntijoiden mukaan mallin toimivuus edellyttää, ettei tilaaja ole sidottu vain kunnan omaan tuotantoyksikköön eikä tuotantoyksikkö ole sidottu yhteen tilaajaan.

Kuvio 37 Kunnan oman palvelutuotannon vaihtoehdot (Lähde: Sarasoja, Anna-Liisa: Paikallishallinnon kokemukset – kansainvälisiä kokemuksia, 2004)



<sup>100</sup> Mm. Nivala-Haapajärven tilapalvelujen kuntayhtymä.

<sup>101</sup> Lith, Pekka: Yksityiset kiinteistöpalvelut ja toimitilapalvelujen järjestäminen kunnissa, 2003.

<sup>102</sup> Tilakeskuksella tarkoitetaan omistajatehtäviä hoitavaa yksikköä, joka vastaa tilojen hankinnasta, peruskorjauksesta yms. Kiinteistöpalvelukeskuksella ymmärretään ylläpitopalveluita tuottavaa yksikköä. (Ruokojoki: Toimivat tilat – perusta palveluille, 2004)

<sup>103</sup> Ruokojoki, Toimivat tilat – perusta palveluille, 2004.

### 7.3 Ostopalvelut kuntien kiinteistöjen ylläpidossa

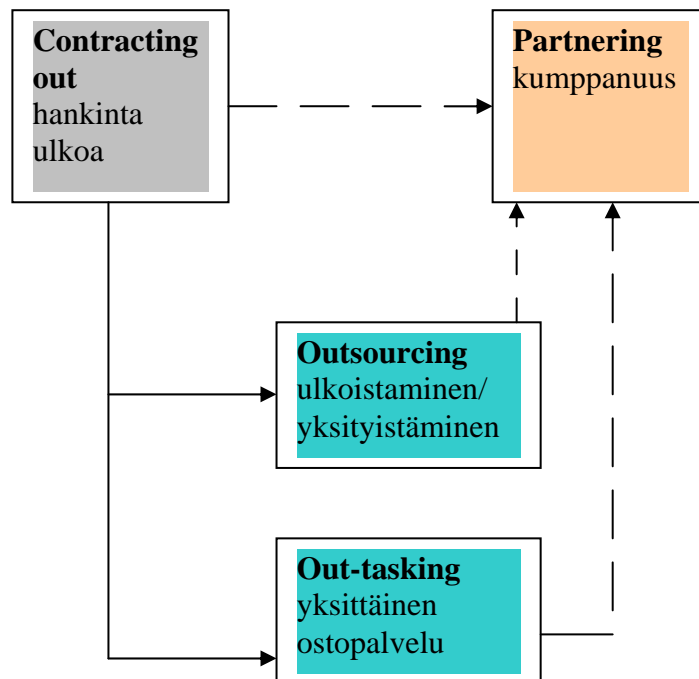
Kunta- ja yritys­kyselyjen mukaan yksityiset ostopalvelut ovat noin 10 prosenttia kuntien siivouk­kustannuksista ja 30 prosenttia muiden kiinteistö­palvelujen kokonais­kustannuksista. Muissa kiinteistö­palveluissa ostopalvelujen merkitys on suuri erityis­lait­tehuollossa, ulkotilojen hoidossa ja kunnossapitopalveluissa. Sen sijaan isännöinti (management-palvelut) ja huoltomiestoiminta hoidetaan pääasiassa omana työnä.

Ostopalvelujen ennakoitua lisääntyvän kuntien kiinteistö­palveluissa nopealla tahdilla. Yksi syy on kuntien oman työvoiman eläköityminen, joka on kuntien teknisellä toimialalla vielä nopeampaa kuin muissa palvelutoiminnoissa. Erityisen nopeasti ostopalvelujen arvellaan lisääntyvän siivouksen ja huoltomiestoimintojen saralla.

Uudet julkisen ja yksityisen alan kumppanuuteen pohjautuvat toimintatavat yleistyvät kunta-alalla. Näillä tarkoitetaan mm. elinkaarihankkeita, joissa kunta hankkii yksityiseltä yritykseltä tai yritysryhmältä kokonais­palvelun, joka kattaa toimitilojen rakentamisen ja niiden ylläpidon palvelut sekä käyttäjä­palveluja (mm. ruokahuolto).

Teoreettisessa kirjallisuudessa ostopalveluilla (*contracting out*) on käsitetty hieman asiaa, joskin monissa yhteyksissä terminologian käyttö on ollut sekavaa. Käsitteellisesti hankinta ulkoa voi käsittää yksittäisen ostopalvelun hankinnan (*out-tasking*), toiminnan ulkoistamisen (*outsourcing*) tai jopa yksityistämistä. ”Out-tasking -hankinnalla” viitataan tilanteeseen, jossa ulkopuolisella palveluntuottajalla teetetään yksi tai useampi työsuoritus, mutta johtaminen pysyy tiukasti palveluntilaajalla eikä tehtäväsuorituksen sisällä henkilöstön ja toimintojen siirtymisiä organisaatiosta toiseen. (kuvi­o 38)

Kuvio 38 Ostopalvelujen eri vaihtoehdot. (Lähde: Sarasoja, Anna-Liisa: Paikallishallinnon kokemukset – kansainvälisiä kokemuksia, 2004)



Kumppanuudella (*partnering*) ymmärretään kehittyneempää tilaajaorganisaation ja palveluntuottajan välistä pitkäaikaista yhteistyötä. Kumppanuus perustuu molemminpuoliseen taloudelliseen hyötyyn ja näkemykseen palvelujen parhaasta mahdollisesta toimittamistavasta. Menetelmä on koettu erittäin tehokkaaksi toimintatavaksi, kun kaikkien osapuolten tavoitteet ovat yhteneväiset. Julkisen ja

yksityisen alan kumppanuudesta on kehitetty oma toimintatapamalli, jota kutsutaan elinkaarivastuumalliksi (EKV).

”Outsourcing -hankinta” eli ulkoistaminen on laajempi prosessi, jossa alkuperäinen tuotanto-organisaatio siirtää sopimuksella ulkopuoliselle palveluntuottajalle toimintoja, jotka on tehty aiemmin organisaation, kuten kunnan tulosityksikön omin voimavaroin. Tässä tilanteessa kunta muuttuu asiakkaaksi ja uudelle palveluntuottajalle siirtyy vastuu toiminnoista sekä mahdollisesti henkilöstöä ja muita tuotannontekijöitä. Ulkoistamisella ymmärretään usein pitkäaikaista suhdetta asiakkaana olevan kunnan ja ulkopuolisen palveluntuottajan välillä eikä yksittäistä lyhytaikaista työsuoritetta.

### **Yksityisten ostopalvelujen laajuus**

Kiinteistöpalvelut ry:n ja Kuntaliiton teettämien vuonna 2003 kunta- ja yrityskyselyjen mukaan ostopalvelujen merkitys on *siivouspalvelussa* varsin vähäistä. Keskimäärin *ostopalvelut ovat noin 10 prosenttia siivouksen kokonaiskustannuksista*. Yli 30 000 asukkaan kunnissa osuus on hieman suurempaa kuin keskimäärin, mutta myös pienistä kunnista löytyy esimerkkejä, joissa pääosa siivouksesta on ulkoistettu. Eniten yksityisiä ostopalveluja on hyödynnetty koulujen ja oppilaitosten siivouksessa ja toiseksi eniten päiväkotien, vanhainkotien ja muiden sosiaalihuollon laitosten siivouksessa.

*Muissa kiinteistöpalveluissa* ostopalveluja käytetään enemmän kuin siivouksessa. Keskimäärin *ostopalvelut ovat noin 30 prosenttia toiminnan kokonaiskustannuksista*. Ostopalvelujen merkitys on suurinta erityislaitehuollossa, ulkotilojen hoidossa ja korjauspalveluissa. Sitä vastoin isännöinti ja huoltomiespalvelut hoidetaan pääasiassa omana työnä. *Käyttäjäpalveluissa* ostopalvelujen merkitystä on vaikea arvioida, mutta *palvelulaitosten ruokahuollosta vain 15 prosenttia on ulkoistettu*. Vartiointipalveluista lienee pääosa ulkoistettu, mutta niiden arvosta ei ole tarkkoja tietoja.

Kuntien väliset erot ostopalvelujen käytössä ovat suuria etenkin pienissä kunnissa. Vaikka alle 10 000 asukkaan kunnissa ostopalvelujen merkitys on vähäisempää kuin suurissa tai keskisuurissa kunnissa, löytyy pienistä kunnissa tapauksia, joissa pääosa kiinteistöpalveluista on ulkoistettu (*vrt. Askola*). Suuret ja keskisuuret kunnat yhdistelevät omaa tuotantoa ja ostopalveluja, mutta ostopalvelujen käyttö on niissä yleisempää kuin pienkunnissa. Tämä ilmenee myös kuntien talous- ja toimintatilastosta, kun ostopalvelut suhteutetaan toimitila- ja vuokrauspalvelujen toimintamenoihin.

Ostopalvelujen ennakoidaan lisääntyvän kuntien kiinteistöpalveluissa lähivuosina. Tätä osoittivat myös vuonna 2003 tehdyt kuntakyselyt. Muutos on melko nopeaa *siivouksen* osalta. Ostopalvelujen odotetaan kasvavan erityisesti virastorakennusten, koulujen ja sosiaalihuollon palvelulaitosten siivouksessa. Sairaaloitten ja muiden terveydenhuollon palvelulaitosten ostopalvelujen ei ennakoida edelleenkään kasvavan. *Muussa kiinteistöhuollossa* ostopalvelut lisääntyvät huoltomiestoiminnassa, jossa ostamisen lähtötaso on tällä hetkellä alhainen.

Ostopalvelujen lisäämistä on perusteltu ammattitaitoisen henkilöstön puutteella, kustannussäästöillä sekä oman henkilöstön eläköitymisellä. Jopa kolmannes kuntien henkilöstöstä siirtyy eläkkeelle vuoteen 2010 mennessä ja toimitilapalveluissa eläköityminen on tätäkin nopeampaa. Kunnat lukevat ostopalvelujen myönteisiin puoliin myös joustavuuden. Kunnilla ei ole useimmiten taloudellisesti järkevää ylläpitää

henkilöstöä ja kalustoa kausiluonteisiin tarpeisiin tai satunnaisiin erikoistoihin (lämpö-, vesi, ilma, sähkö- ja automaatiotyöt, lumityöt).

Lähitulevaisuudessa kunta-alan rakentamiseen ja toimitilapalvelujen (kiinteistö- ja käyttäjäpalvelut) kysyntään vaikuttavat palvelutuotannon muuttuvat tarpeet suurilla toimialoilla. Koulutoimessa oppilasmäärät vähenevät, jolloin peruskoulu- ja lukiotoiminta sekä ammattiopetus keskittyvät suurille paikkakunnille ja entistä suurempiin yksiköihin. Samalla rakennusten monikäyttöisyys, muunneltavuus ja joustavuus lisääntyvät. Tämä tarkoittaa sitä, että saman katon alta voivat löytyä peruskoulu, kansalaisopistotoimintaa, lasten päiväkoti tai vaikkapa kirjasto.

Sosiaali- ja terveystoimessa sitä vastoin rakentaminen ja toimitilojen määrä kasvaa etenkin palvelutaloasumisen puolella, vaikka yhä suurempi osa vanhenevasta väestöstä yritetään hoitaa mahdollisimman pitkälle avohoidon palveluilla. Kuntien rakennuskanta alkaa jo niin vanhaa, että peruskorjauksien tarve on laaja-alaista. Investointimenojen valtionosuusjärjestelmä päätyttyä yleistyvät myös muut toimitilojen rakentamistavat kuin kuntien oma rakentaminen. Vuokratilojen käyttö ja erilaiset yhteiset tilat kunnan eri palveluyksiköiden ja yksityisten yritysten ja yhteisöjen välillä lisääntyvät.

### **Elinkaarimalli**

Uusia toimintatapoja edustavat kumppanuuteen perustavat julkisen ja yksityisen alan kumppanuuteen pohjautuvat yhteistyömallit (*elinkaarivastuumallit, EKV*). EKV-malleista on olemassa monia variaatiota, joiden sisältö ja toiminta-ajatus vaihtelevat suuresti. Talonrakentamisessa EKV-hanke voidaan nähdä toteutusmuodoksi, jossa julkisen alan tilaaja, kuten kunta hankkii yksityiseltä yritykseltä tai yritysryhmältä kokonaispalvelun, joka käsittää tilojen ja muun rakenteen tuottamisen. EKV-sopimukset ovat kestoltaan yleensä muutaman kymmenen vuoden pituisia.

Sopimuksen aikana palvelut tuottava yritys tai yritysryhmä suunnittelee, rahoittaa ja rakentaa sekä vastaa toimitilapalvelujen tarjoamisesta. (kuvio 39) Julkisen alan tilaaja sitoutuu pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen rakennuskohteen toimitiloista, mutta sopimusjakson päättyessä julkinen tilaaja voi ottaa haltuunsa sopimuksen kohteena olevan rakennuksen. Euroopassa toimintamallin pioneerimaana on toiminut Britannia, jossa on 1990-luvun alun jälkeen toteutettu useita satoja EKV-hankkeita. Britanniassa toimintamallista käytetään mm. nimitystä PPP-malli tai PFI-malli.<sup>104</sup>

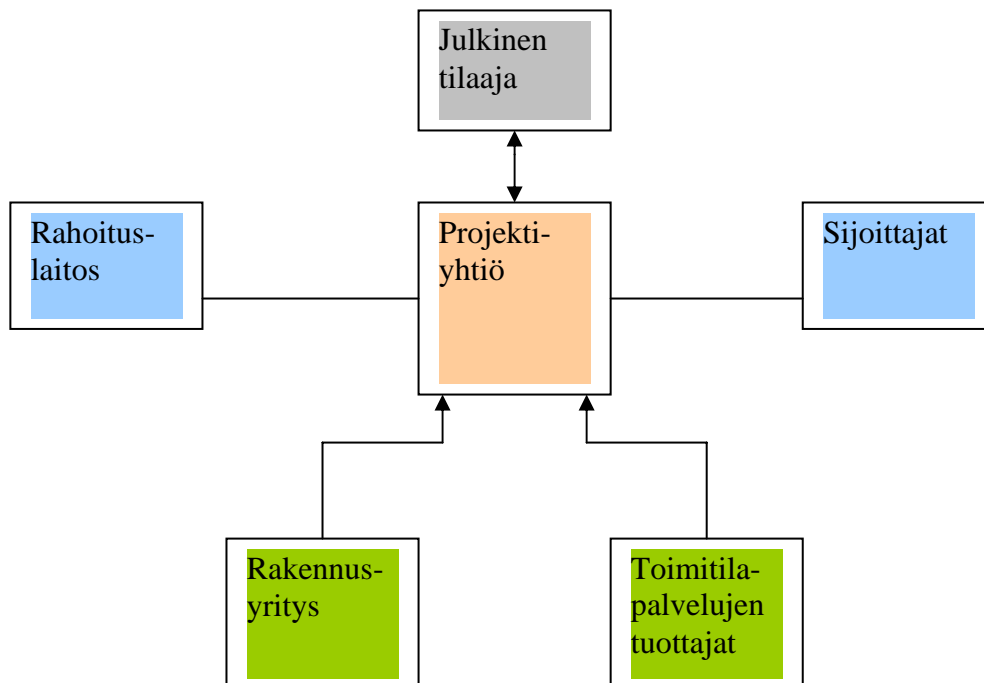
EKV-mallin vahvoihin puoliin kuuluvat *kannustinvaikutukset* rakennusaikana ja toimitilapalvelujen hoidossa. Tämä on johtanut *rakentamisajan lyhentymiseen ja tilojen toimintavarmuuden parantumiseen*. Syynä on, että EKV-mallissa palvelumaksut ovat suoriteperusteisia. Jos EKV-yrityksen tuottama palvelu ei täytä asetettuja vaatimuksia, on seurauksena palvelumaksujen vähennyksiä.<sup>105</sup> Mallin hyviin puoliin kuuluu, että

<sup>104</sup> PPP=Public Private Partnership; PFI=Private Finance Initiative.

<sup>105</sup> Kannustavat maksuperusteet ovat elinkaarisopimuksessa yksi tärkeimmistä keinoista kannustaa kiinteistön jatkuvaan kehittämiseen ja parempien toteutustapojen etsintään. Kannustava maksuperuste tarkoittaa sitä, että osa toteuttajan saamasta palvelumaksusta on sidottu siihen, kuinka hyvin palvelu täyttää sovitut laatuvaatimukset. Jos palvelu alittaa sovitun laatutason, palvelumaksua vähennetään. Jos palvelu taas ylittää sovitun laatutason, palvelumaksua korotetaan.

julkinen tilaaja tietää sopimuksen tekohetkellä toimitilojen käytöstä aiheutuvat kustannukset vuosikymmeniksi eteenpäin.<sup>106</sup>

Kuvio 39 Esimerkki yksityisrahoitusmallin toteutusorganisaatiosta (Leväinen, Kuntien palvelukonsepti – tee itse, yhdessä tai ulkoista, 2004)



Taulukko 23 Tehtävät elinkaarihankeissa, TIL=julkinen tilaaja; TOT=yksityinen toteuttajaryhmä. (Lähde: Rakennusteollisuus, RT)

Tehtävät elinkaarihankeissa:				
Hankkeen valmistelu	TIL	TIL	TIL	TIL
Suunnittelu	TOT	TOT	TOT	TOT
Rakentaminen	TOT	TOT	TOT	TOT
Kiinteistöpalvelut	TOT	TOT	TOT	TOT
Käyttäjäpalvelut	TIL	TOT	TIL	TOT
Rahoitus	TIL	TIL	TOT	TOT
Omistus	TIL	TIL	TOT	TOT
Käyttö	TIL	TIL	TIL	TIL

Suomessa EKV-hankkeista on saatu toistaiseksi vain vähän kokemuksia. Valtio on toteuttanut mallilla pari tiehanketta. Tuoreimman, Muurla-Lohjan moottoritie-hankkeen rakennustyöt alkoivat syksyllä 2005. Kuntapuolella ensimmäinen käytännön esimerkki EKV-hankkeesta oli vuonna 2003 toteutunut *Espoon Kuninkaantie lukio ja Kaivomestarin uimahalli*. Toinen Espoossa toteutettu hanke on *Tapiolan uusi*

<sup>106</sup> Rakennus voidaan suunnitella sellaiseksi, että se on mahdollista myöhemmin muuntaa toista käyttötarvetta ja käyttäjää vastaavaksi. (ks. Liite: Toimitilapalvelujen ulkoistuksia, Kilon sosiaali- ja terveysasema).

terveysasema.<sup>107</sup> Monissa muissakin kunnissa on pohdittu sitä, kannattaako rakennuksia enää omistaa vai kannattaako ne vuokrata ylläpitopalveluineen.<sup>108</sup>

EKV-malli ei sovi toteutusmuotona kaikenlaisten julkisten toimitilojen hankintaan. Mm. suurten investointihankkeiden kilpailutuskustannukset, monimutkaiset sopimusrakenteet ja kilpailutukseen kuluva aika on nähty yksityisrahoitukseen perustuvien EKV-mallien haittoiksi. Malli edellyttää julkiselta tilaajalta myös monipuolista osaamista. *Julkisten tilaajien pieni koko ja osaamisen puute voivat olla osasyinä siihen, miksi yksityisrahoitukseen perustuvia EKV-hankkeita on ollut meillä vähän.* Käytännössä mallin toimivuus edellyttää mm. seuraavia asioita:<sup>109</sup>

- tilaajan (kunnan) ei ole välttämätöntä omistaa julkisten palvelujen tuottamiseen käytettävää infrastruktuuria (talonrakennusta).
- tilaaja on valmis siirtymään innovatiivisten toimintatapojen ja uudentyppisten toimitilojen käyttöön.
- yksityisellä alalla on enemmän asiantuntemusta kyseisen palvelun tuottamisesta kuin tilaajalla.
- yksityisen alan mahdollisuudet kehittyä palvelun tuottajina ovat julkisia tilaajia paremmat.
- tilaajan tulevaisuus ja palveluntarve ovat riittävän pitkäjänteisiä ja ennustettavia
- tilaaja pystyy määrittelemään hankittavan palvelun ja tarkoituksenmukaiset maksuperusteet mahdollisimman selkeästi.
- tilaaja on valmis solmimaan investoinnin takaisinmaksun mahdollistavan pitkäaikaisen sopimuksen palvelun hankkimisesta.
- tilaaja on valmis käyttämään yksityisen alan työntekijöitä julkisten palvelujen järjestämisessä.

## 7.4 Kuntien hankintapelisäännöt

**Kunnat ja kuntayhtymät joutuvat noudattamaan tavara- ja palveluostoissa ja ulkopuolisten tekemissä urakoissa hankintalakiä, joka sisältää yleisiä periaatteita mm. kilpailuttamisesta, tarjousten valinnasta ja julkisiin hankintoihin sovellettavista oikeusturvakeinoista.**

**Hankintalaki uudistuu vuonna 2006. Uudistuksessa korostetaan avoimuusperiaatetta kohtuullisen kokoisissa EU:n kynnysarvot alittavissa hankinnoissa. Säädökset kansallisista kynnysarvoista sen sijaan vapauttavat pienet hankinnat hankintalain säätelystä. Samalla neuvottelumenettelyn käyttöä laajennetaan korkeaa osaamista vaativissa tehtävissä.**

Julkisista hankinnoista annetussa laissa (*jatkossa hankintalaki*)<sup>110</sup> määriteltyjen hankintayksiköiden, kuten kuntien viranomaisten, on noudatettava hankintalainsäädäntöä tavara- ja palveluhankinnoissaan sekä rakennusurakoissaan. Kansallinen lainsäädäntö perustuu EY:n hankintadirektiiveihin. Suomessa hankintalaki

<sup>107</sup> Ks. Liite: Toimitilapalvelujen ulkoistuksia, kohta B Elinkaarimalleja, ks. Seinäjoen teknologia- ja innovaatiokeskus FRAMI:n elinkaarimalli.

<sup>108</sup> Mm. Mikkelin kaupunki selvittää mahdollisuutta käyttää elinkaarimallia kolmen koulun peruskorjauksessa. Mikkelin kanssa hankkeessa ovat mukana Kuntarahoytös ja Haahtela-kehitys Oy. Koulut ovat huonokuntoisia, ja Mikkelin toivoo saavansa niiden kunnostuksen pian alkamaan. Elinkaarisopimukseen kuuluisivat todennäköisesti koulujen korjausten suunnittelu, rakentaminen ja kiinteistöpalvelut sekä rahoitus. Sopimuksen pituus olisi 15-25 vuotta. Päätökseen siitä, valitseeko Mikkelin hankkeiden toteutustavaksi elinkaarimallin, vaikuttaa tulkinta valtionavun myöntämisen säännöistä. Siitä, voidaanko valtionapua myöntää kouluille, jotka eivät olisi enää kaupungin omistuksessa, ei ole vielä tietoa.

<sup>109</sup> Lahdenperä, Pertti ja Rintala, Kai: Ajatuksia elinkaarivastuuhankeista, VTT:n tiedotteita 2192, 2003.

<sup>110</sup> Ks. [www.ktm.fi](http://www.ktm.fi), julkiset hankinnat.

tuli nykylaajuudessaan voimaan vuonna 1994. Sitä uudistettiin kerran vuonna 1998. Maamme kansallinen lainsäädäntö koskee lähtökohtaisesti kaikkia siinä määriteltyjä hankintayksiköiden tekemiä hankintoja niiden arvosta riippumatta.

Suomessa *julkisia hankintayksiköitä* ovat kuntien ja kuntayhtymien viranomaisten lisäksi valtion viranomaiset ja niiden liikelaitokset sekä evankelisluterilainen kirkko ja ortodoksinen kirkkokunta. Yksin- ja erityisoikeuden nojalla toimivat, julkisen sektorin määräämisvallassa olevat vesi- ja energiahuollon ja liikenteen peruspalveluyksiköt kuuluvat julkisten hankintojen piiriin vain ns. kynnysarvojen ylittävien hankintojen osalta. Hankintasäännöksiä ei kuitenkaan sovelleta kilpailutaloudessa toimiviin valtionyhtiöihin (Finnair yms.).<sup>111</sup>

Yksityiskohtaisia menettelysääntöjä sovelletaan niissä julkisissa hankinnoissa, joiden kustannusarvio on vähintään määrätyn *kynnysarvon* suuruinen. Mm. kuntien tavara- ja palveluhankinnoissa kynnysarvo on noin 250 000 euroa. Tähän asti Suomen kansallinen lainsäädäntö on velvoittanut kilpailuttamaan myös kynnysarvoja pienemmät hankinnat, joskin niissä hankintamenettely ei ole samalla tavoin muotosidonnaista kuin kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa. Kynnysarvot ylittävistä hankinnoista on julkaistava ilmoitus Suomen Virallisen lehden Julkiset hankinnat -lehdessä.<sup>112</sup>

Hankintamenettelyjä ovat kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa *avoin menettely, rajoitettu menettely ja neuvottelumenettely*. Avoin ja rajoitettu menettely ovat kaikissa hankinnoissa hankintayksikön käytössä. Avoimessa menettelyssä tarjoajien määrää ei ole ennalta rajattu, jolloin kaikki halukkaat voivat osallistua tarjouskilpailuun. Rajoitetussa menettelyssä hankintayksikkö voi ennakolta rajata tarjoajien määrää siten, että tarjoajien valinnassa käytetään mm. palveluntoimittajan tekniselle osaamiselle ja taloudelliselle asemalle asetettuja ehtoja.

Neuvottelumenettelyä on voitu soveltaa perustellusti vain erityistapauksissa. *Suoraksi neuvottelumenettelyksi* on kutsuttu hankintoja, joista ei julkaista edes hankintailmoitusta. Kynnysarvot alittavissa hankinnoissa kilpailuttamisen muodot ovat olleet vapaammin valittavissa kuin kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa. Tarjouksia on voitu pyytää mm. julkaisemalla ilmoitus paikallislehdessä tai hankintayksikön internet-sivuilla. Käytetyin hankintamenettely on ollut menettely, jossa tarjouspyynnöt toimitetaan suoraan määrätylle joukolle tavara- ja palveluntoimittajia tai urakoitsijoita.

Hankintamenettelyä, jossa tarjouspyynnöt on toimitettu suoraan muutamille palveluntuottajille, on perusteltu sillä, että on tarpeen käyttää toimittajia, joille kunnan perustiedot, työskentelytavat ja vaatimukset ovat tuttuja. Silloin ei tarvita myöskään paljon ohjausta. Ilman tarjouskilpailua hankinta on voitu tehdä vain erityisistä syistä. Suoraa hankintatapaa yhdeltä toimittajalta käytetty mm. pienissä hankinnoissa, jos tarjouskilpailusta saavutettavat paremmat hinta- ja muut ehdot eivät ilmeisesti ylitä kilpailun järjestämisestä aiheutuvia kustannuksia.

Hankintalain mukaan palveluntoimittajan *valintaperusteena voidaan käyttää halvinta hintaa tai kokonaistaloudellista edullisuutta* ja tilaajien on ilmoitettava valintaperuste jo tarjouspyyntöasiakirjoissa. Kokonaistaloudellisuus painottaa hinnan ohella myös

<sup>111</sup> Julkisen hankintamenettelyn ulkopuolella on pääsääntöisesti julkisen hankintayksikön omana palveluna tehty työ. Nämäkin hankinnat voidaan kilpailuttaa, mutta silloin on noudatettava hankintaperiaatteita.

<sup>112</sup> Virallinen lehti toimittaa ilmoitukset edelleen EY:n virallisen lehden täydennysosaan (Official Journal, OJ, S-sarja).

laadullisia kilpailutekijöitä. Kuntien hankinnoissa halvin hinta on yleisin valintaperuste, vaikka myös kokonaistaloudellisuutta käytetään valintaperusteena. Yritysten mukaan palveluntoimittajan valinnassa tärkeitä tekijöitä ovat hinnan lisäksi henkilökohtaiset kontaktit, aiemmat referenssit ja yrityksen tunnettuus.

### **Hankintalain uudistus<sup>113</sup>**

*EU:n parlamentti ja neuvosto ovat hyväksyneet kaksi uutta hankintadirektiiviä, jotka on saatettava voimaan Suomessakin vuoden 2006 aikana. Uudistuksen tarkoituksena on ollut nykyaikaistaa ja selkeyttää julkisten hankintojen oikeudellista kehystä. Hankintadirektiivien voimaansaattamisen yhteydessä päivitetään luonnollisesti myös Suomen kansallinen hankintalaki, joka on koskenut kaikkia siinä määriteltyjen hankintayksiköiden, kuten kuntien ja kuntayhtymien viranomaisten hankintoja niiden arvosta riippumatta.*

Uuden hankintalain keskeisin uudistus koskee *ns. kansallisia kynnysarvoja*.<sup>114</sup> Kansalliset kynnysarvot ylittävillä hankinnoilla tarkoitetaan sellaisia perinteiset EU:n kynnysarvot alittavia hankintoja, jotka on kilpailutettava hankintalain mukaisesti ja joista on julkaistava ilmoitus. Uudistus antaa yrityksille aiempaa paremmat mahdollisuudet saada tietoja oman alueensa ulkopuolisista hankinnoista (*avoimuusperiaate*). Vanhassa kansallisessa hankintalaissa kilpailuttamisvelvollisuus katsottiin täytetyksi, kun tarjouspyynnöt lähetettiin muutamalle toimittajalle.

Kansalliset kynnysarvot alittaviin hankintoihin sen sijaan ei enää sovellettaisi hankintalakia, mikä *vähentää hankintojen kokoon nähden kohtuutonta hallinnollista byrokratiaa, kustannuksia ja näennäiskilpailutuksia pienissä hankinnoissa*. Pienten hankintojen vapauttaminen hankintalain soveltamisalasta *vähentää myös niiden markkinaoikeuskäsittelystä aiheutuvaa työtä*. Uudistus ei tarkoita sitä, että kynnysarvon alittuminen vapauttaisi hankintayksikön kilpailuttamisvelvollisuudesta. Pelisäännöt määräytyisivät kunnan omien hankintasääntöjen ja –ohjeiden mukaan.<sup>115</sup>

Uudessa hankintalaissa joustavamman neuvottelumenettelyn käyttöä laajennetaan *ns. kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn*. Menettelyn sovelluskohteita ovat monimutkaiset hankinnat, joissa ei voida laatia kelvollista tarjouspyyntöä ilman tarjoajien kanssa käytäviä neuvotteluja. Ylipäätään hankintalaki sallii neuvottelumenettelyn käytön aiempaa useammassa tilanteessa, jotka edellyttävät asiantuntemuksen erityistä arviointia. Hankintalaki mahdollistaa nyt myös *puitejärjestelyjen* käyttöönoton, jolloin useita hankkeita voidaan toteuttaa yhden kilpailuttamisen kautta.<sup>116</sup>

Merkittävä muutos aiempaa on, että tarjouksen valintakriteerit on ilmoitettava painotettuina. Ennen riitti valintakriteerien ilmoittaminen mahdollisuuksien mukaan tärkeysjärjestyksessä. Hankintayksikön kuten kunnan omilta sidosyksiköiltä (*in-house – hankinnat*) tehdyt suorahankinnat ja niiden rajanveto jää jatkossakin tulkinnanvaraiseksi.

<sup>113</sup> Ks. Kauppa- ja teollisuusministeriö: Hankintalakityöryhmän muistio, 2004.

<sup>114</sup> **Hallituksen esityksen mukaan kansalliset kynnysarvot olisivat tavaroissa ja palveluissa 15 000 euroa ja rakennusurakoissa 100 000 euroa. Lisäksi sosiaali- ja terveyspalveluille asetettaisiin omat 50 000 euron suuruiset kynnysarvot. Tätä selvitystä kirjoitettaessa asiaa ei ole kuitenkaan vielä ratkaistu eduskunnassa.**

<sup>115</sup> Myös hallinto- ja kuntalain tasapuolisuus-, avoimuus- yms. velvoitteet koskevat hankintalain säätelyn ulkopuolelle jääviä hankintoja.

<sup>116</sup> Jos puitejärjestelyssä on useita yrityksiä, voidaan tilaus tehdä puitejärjestelyissä vahvistettujen ehtojen mukaan ilman kilpailutusta, mutta mukana olevat yritykset voidaan haluttaessa kilpailuttaa uudella tarjouspyynnöllä.

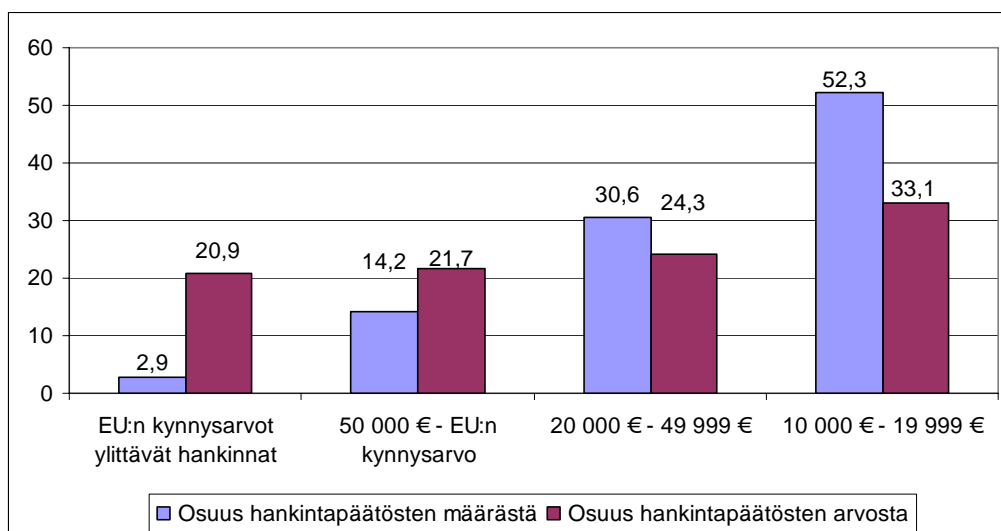
Käytännössä hankintayksikkö voisi tehdä suorahankintoja omistamaltaan sidosyksiköltä, jos se ei myy tuotteitaan ulkopuolisille tahoille. Hankintakilpailussa oman sidosyksikön tarjousta on käsiteltävä samoin kuin muiden toimittajien tarjouksia.

### Hankintojen rakenne kiinteistöjen ylläpidossa

Kauppa- ja teollisuusministeriö vuonna 2005 teettämän julkisten hankintojen kuntakyselyyn osallistui yhteensä 36 esimerkkikuntaa, joiden osuus maamme kiinteistöjen ylläpitokustannuksista oli noin 17 prosenttia. Kyselyjen kohteena olivat kuntien julkisten rakennusten ylläpitoa varten tehdyt tavara- ja palveluhankinnat vuonna 2004. Lähtökohtana oli hankintapäätösten arvonlisäveroton arvo kunnan ulkopuolisilta toimittajilta. Tietojen saannin helpottamiseksi *kysely rajattiin vähintään 10 000 euron arvoisiin hankintapäätöksiin.*<sup>117</sup>

Saadut tulokset osoittivat, että yli puolet *tavarahankintojen*<sup>118</sup> määrästä on arvoltaan alle 20 000 euron, mutta niiden osuus hankintojen arvosta on kolmannes. EU:n kynnysarvot ylittäviä hankintapäätöksiä on tavaroissa vain muutaman prosentin verran mutta niiden osuus hankintojen arvosta on viidennes. *Kiinteistöjen ylläpidon palveluostot*<sup>119</sup> ovat keskittyneet alle 20 000 euron suuruisiin hankintoihin vielä selvemmin kuin tavarat. Tämä osoittaa, että palveluhankinnat ovat yksittäisiä erityisammattitaitoa vaativia työsuoritteita, kun taas ydinpalvelut suoritetaan omana työnä.<sup>120</sup> (kuviot 40 ja 41)

*Kuvio 40 Vähintään 10 000 euron suuruisen hankintapäätösten lukumäärän ja arvon keskimääräinen jakauma kunnan kiinteistöjen ylläpidossa tavaroiden osalta vuonna 2004, prosenttia. (Lähde: Julkisten hankintojen kuntakysely 2004).*



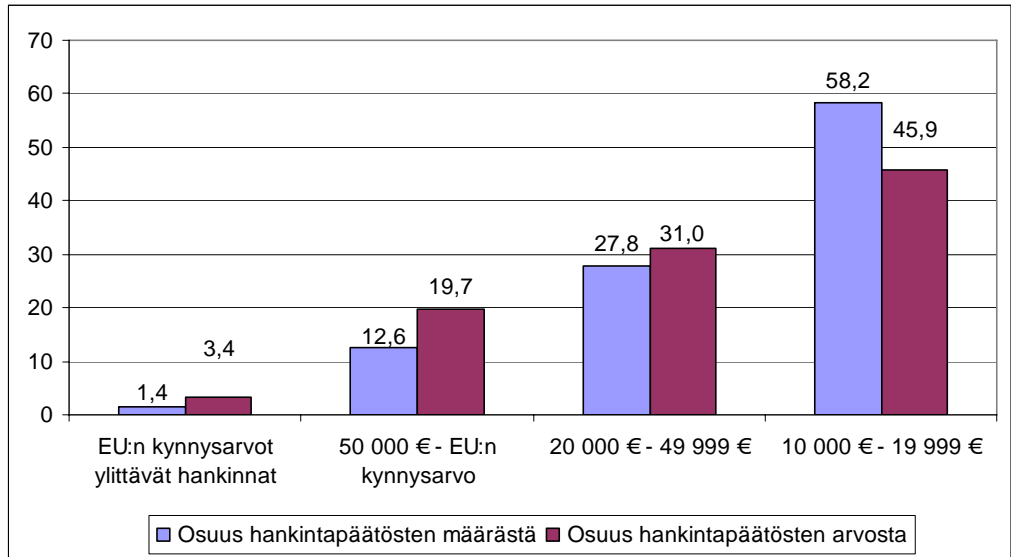
<sup>117</sup> Lith, Pekka: Kuntasektorin julkisten hankintojen rakenne, 2005.

<sup>118</sup> Tavaraita ovat kunnan julkisten rakennusten ylläpitoon erillisillä hankintapäätöksillä ostetut aineet, tarvikkeet, koneet, laitteet ja kulkuvälineet

<sup>119</sup> Palveluja ovat mm. julkisten rakennusten siivous ja muut ylläpitopalvelut.

<sup>120</sup> Kynnysarvot ylittävien hankintapäätösten merkitys palveluissa on pieni, mikä osoittaa palvelutoiminnan alhaista ulkoistamisastetta. Suuret tavarahankinnat ovat sen sijaan osoitus suuresta omasta palvelutuotannosta. Jos palvelut ulkoistetaan, vähenee samalla myös tavarahankintojen tarve omaan palvelutuotantoon.

Kuvio 41 Vähintään 10 000 euron suuruisten hankintapäätösten lukumäärän ja arvon keskimääräinen jakauma kunnan kiinteistöjen ylläpidossa **palvelujen** osalta vuonna 2004, prosenttia. (Lähde: Julkisten hankintojen kuntakysely 2004).

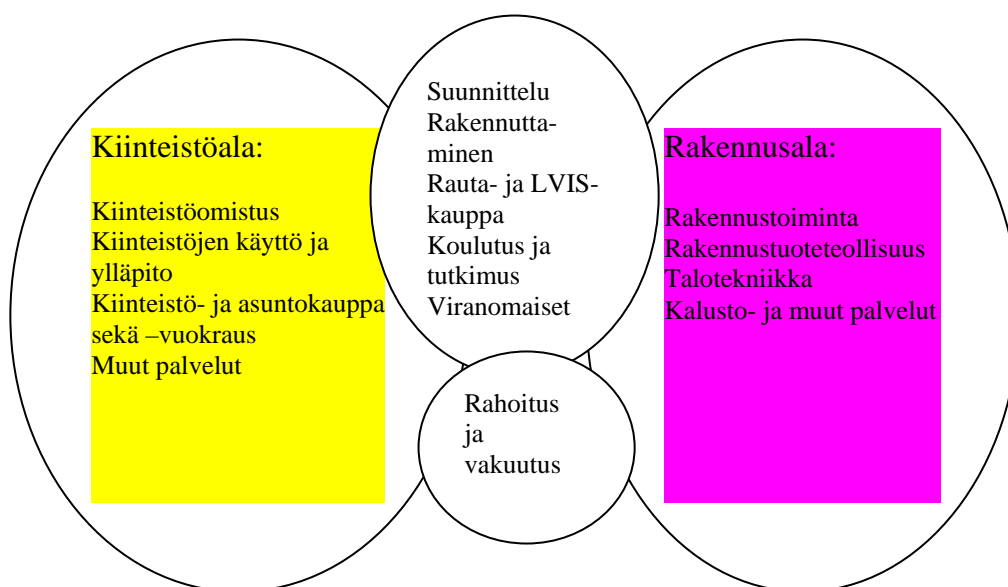


## Yhteenveto

### Kiinteistö- ja rakennusalan kansantaloudellinen asema

Yli 70 prosenttia Suomen kansallisvarallisuudesta (560 mrd. euroa) perustuu rakennettuun ympäristöön. Kiinteistö- ja rakennustoiminnan arvo ylittää tukipalveluineen vuositason 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.

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

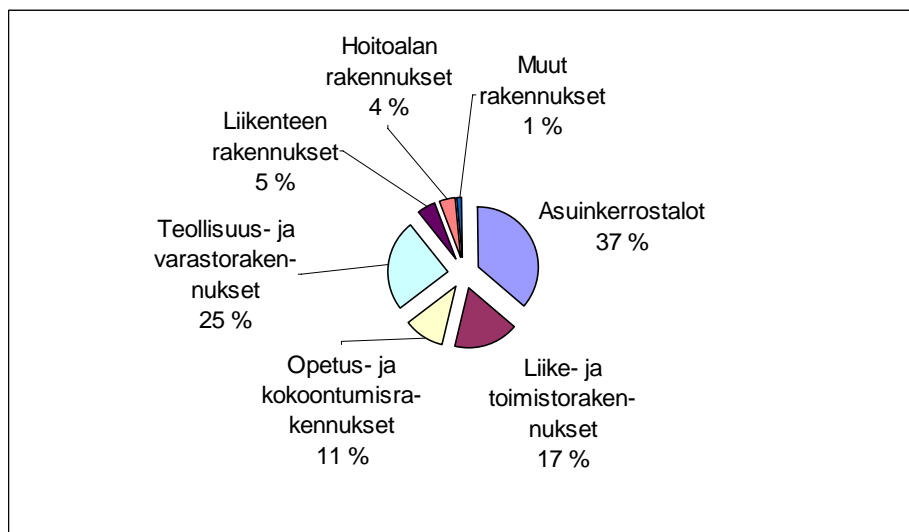


Merkittävä osa rakennetusta ympäristöstä koostuu talonrakennuksista. Vuonna 2004 Suomessa oli lähes 1,4 miljoonaa talonrakennusta, joiden kerrosala nousi lähes 400 miljoonaan neliometriin. Siten jokaista suomalaista kohden laskettuna rakennettua kerrosalaa on 75 neliometriä. Jos pääasiassa yksityisten henkilöiden (kotitalouksien) omistamia pienasuintaloja<sup>121</sup> 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.

<sup>121</sup> Pienasuintalot eivät tämän selvityksen painopistealuetta, koska niissä kiinteistöjen ylläpitopalvelut hoidetaan pääasiassa omatoimisesti.

Kuvio 2 Rakennusten (pl. pienasuitalot) kerrosalat (neliömetriä) rakennustyypeittäin 2004, prosenttia. (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus.)<sup>122</sup>



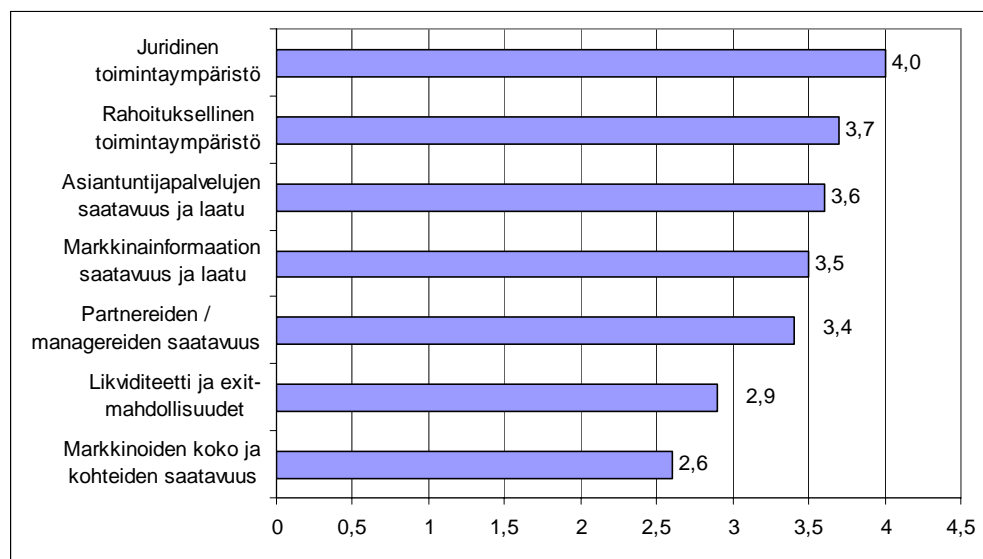
Rakentamisen näkymät ovat valoisat, sillä ripeähkö talouskasvu ja ulkomaankaupan piristyminen ovat kasvattaneet teollisuuden investointeja. Kotitalouksien myönteiset tulevaisuuden odotukset ovat sen sijaan ylläpitäneet asuinrakentamista. Lisäksi kaupan rakennemuutos on lisännyt liiketilojen kysyntää.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

Suomen kansantalouden vakaa kehitys näköpiirissä olevassa lähitulevaisuudessa ja kiinteistösijoitusten kilpailukykyiset tuotot verrattuna vaihtoehtoisin sijoituskohteisiin ovat lisänneet kiinteistökauppojen määrää ja houkutelleet maahamme uusia koti- ja 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 aiempaa merkittävämpi asema kiinteistöjen myyjänä.

Yleisenä kehityssuuntana on kiinteistöalan monimuotoistuminen, mikä on lisännyt uudentyypisten 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.

<sup>122</sup> Ei sisällä omakotitaloja eikä rivi- ja ketjutaloja.

Kuvio 5 Suomen kiinteistömarkkinoiden houkuttelevuus verrattuna muihin eurooppalaisiin markkinoihin, pistejakaumalla 1-5. (Lähde: KTI Markkinakatsaus kevät 2005)



## Kiinteistöpalvelujen markkinat

*Asuinkerrostalojen ja muiden talonrakennusten ylläpidon laskennalliset kokonaiskustannukset* olivat vuonna 2004 Suomessa arviolta vajaat kymmenen miljardia euroa, jos pienasuintaloja (omakotitalot, pari- ja rivitalot) ei oteta huomioon. Tästä summasta varsinaiset *kiinteistöhoidon 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, mikä johtuu palvelujen ulkoistamisesta valtiolla ja ostopalvelujen kasvusta yksityisellä alalla. Kaupallisen siivouksen osuus kiinteistöjen siivouskustannuksista on noin 50 prosenttia.

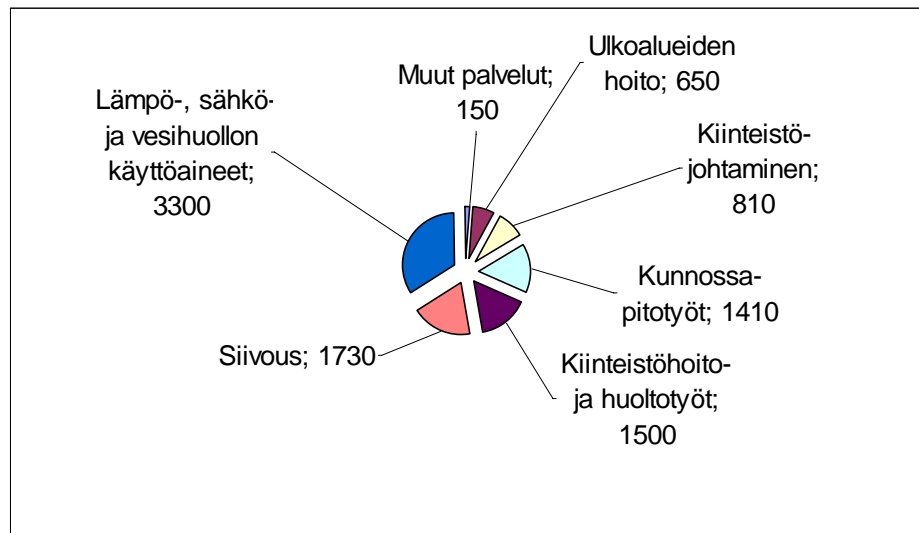
Laskennalliset *kiinteistöhoidon ja -huollon, ulkotilojen hoidon laskennalliset* kustannukset ovat yhteensä noin 5,5 miljardia euroa, jos pienasuintalojen ylläpidon kustannuksia ei lasketa mukaan. Summasta palvelutyön arvioidut kustannukset olivat 2,2 miljardia euroa ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon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

Operatiivisen kiinteistöjohtamisen palvelujen arvo, jota on mitattu tässä selvityksessä *kiinteistöjen hallinnon ja isännöinnin laskennallisilla kustannuksilla*, on arviolta noin 0,8 miljardia euroa, mikä on yli kymmenen prosenttia varsinaisten kiinteistöpalvelujen arvosta (6,3 mrd. euroa) ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita ja

pienasuintalojen palveluja. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna kiinteistöjohtamisen (isännöinnin) arvo on suurinta asuinkerrostaloissa ja teollisuuden kiinteistöissä. Muissa rakennustyypeissä kiinteistöjohtamisen merkitys on selvästi pienempää kuin asuinkerrostaloissa ja teollisuuden kiinteistöissä.

Asuinkerrostalojen ja muiden talonrakennusten 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 pienasuintaloissa ja maatalousrakennuksissa pääosin ulkopuolisilla palveluntuottajilla, jotka voivat olla päätoimialtaan rakennusyrityksiä.

Kuvio 4 Kiinteistöjen laskennalliset ylläpidon kustannukset vuonna 2004 ilman pienasuintaloja, miljoonaa euroa.<sup>123</sup> (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)



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 puhelinvaihdepalvelut. 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 ateroista jo 80 prosenttia hoidetaan ulkopuolisten palveluntuottajien toimesta mutta julkisten palvelulaitosten ateroista vain 15 prosenttia*. Yksityisen toiminnan laajuutta kuvaa catering-alan yritystoimipaikkojen liikevaihto, joka on 0,7 miljardia euroa. Liikevaihdon kasvu on kuitenkin hidastunut 2000-luvulla.

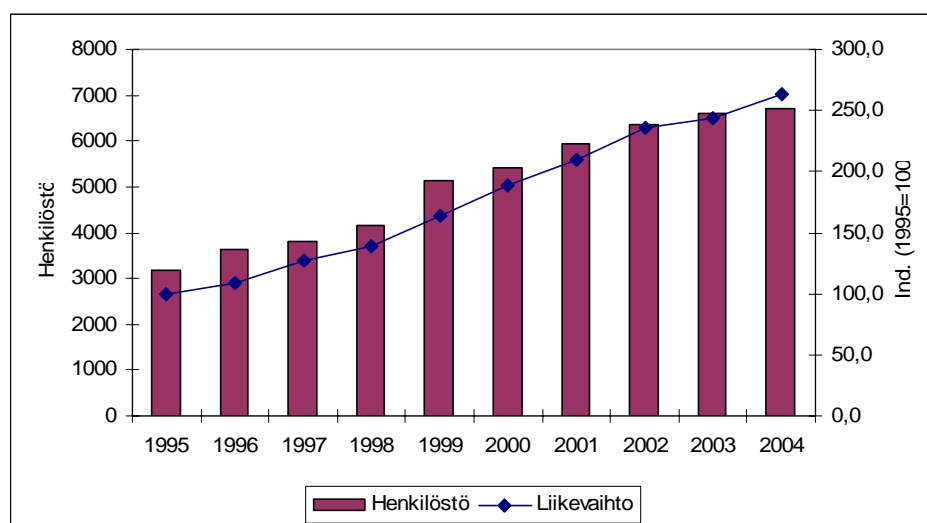
<sup>123</sup> Kuviossa ns. muut palvelut koostuvat lähinnä jätehuollosta.

Taulukko 1 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 <sup>124</sup> , %	85,0 %	83,8 %	84,3 %
- ulkopuolisten hoitamat, %	15,0 %	16,2 %	15,7 %

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.*

Kuvio 5 Vartiointi- ja turvapalvelualan yritystoimipaikkojen henkilöstön ja reaalisien liikevaihdon kehitys 1995-2004. (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus.)



## Kuntien kiinteistöpalvelut

Kuntien kiinteistöpalvelut muodostavat yksityisille palveluntuottajille uuden markkina-alueen. Pääasiallisena syynä on, että kiinteistöpalvelujen ulkoistaminen on edennyt kunnissa toistaiseksi aika hitaasti verrattuna esimerkiksi valtion laitoksiin ja virastoihin

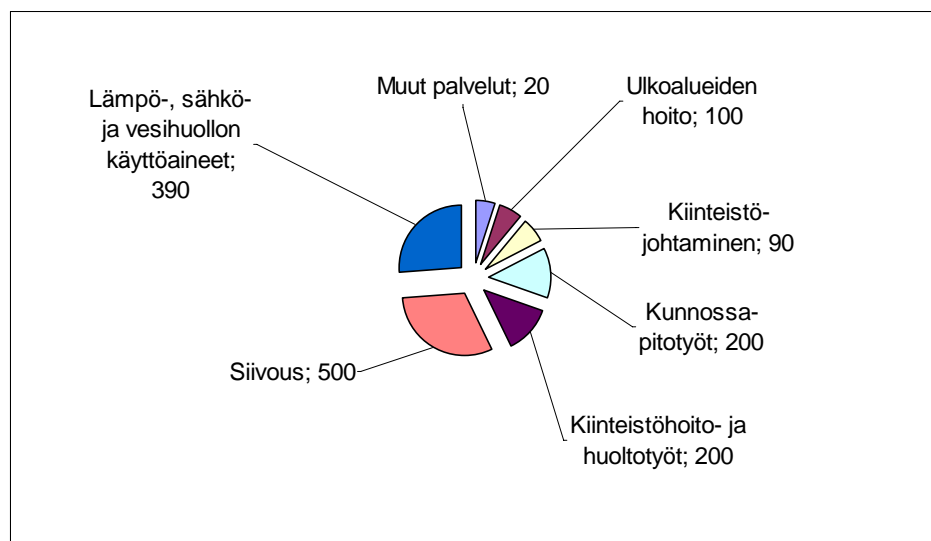
<sup>124</sup> Julkisten keittiön pitäjien itse valmistamien aterioiden määrä oli 357 miljoonaa ruoka-annosta vuonna 2005. Siitä kuntayhteisöjen osuus oli 329 miljoonaa ja valtion laitosten 28 miljoonaa annosta. Valtiolla on omaa ruokahuolto vankiloissa ja puolustusvoimissa, mutta nyt tässäkin osa on ulkoistettu. Mm. reserviupseerikoulun ruokahuolto on yksityisen catering-yrityksen (Amica) hallussa.

yksityisen alan ulkoistamiskehityksestä puhumattakaan. 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.

*Kuvio 6 Kuntien julkisten rakennusten laskennalliset ylläpidon kustannukset vuonna 2004 ilman asuinrakennuksia, miljoonaa euroa. (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)*



## Kasvavat 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 kiinteistöhoiton, huoltotöiden sekä kiinteistöjohtamiseen liittyvien palvelujen tarvetta erityisesti asuinrakennusten ja teollisuuden rakennusten puolella, sillä kerrosalan kasvu on näissä rakennustyypeissä ripeää.

*Kunnossapitotoitit lisäävät asuinkerrostaloissa vanhan rakennuskannan korjaustarve.* Yritysten markkinaosuudet kasvavat toisaalta sen mukaa, kun kiinteistöjen omistajat ja toimitilojen käyttäjät ulkoistavat palvelutoimintojaan ja keskittyvät yhä enemmän omaan ydintoimintaansa. *Kiinteistöalan yritysten parhaimmat markkinaosuuden laajenemiseen liittyvät kasvumahdollisuudet löytyvät teollisuusrakennusten ja erityisesti kuntien kiinteistöjen ylläpidosta.* 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, koska puhtausvaatimukset ovat niissä korkeammat kuin monissa muissa rakennustyypeissä. Tätä osoittaa se, että *kunnat työllistävät noin 30 prosenttia siivousalan ammattilaisista, mutta vain 10-15 prosenttia kuntien siivouksesta hoidetaan yksityisinä ostopalveluina.* Muissa kiinteistöpalveluissa ostopalvelujen osuus on noin 30 prosenttia, mutta ostopalvelujen merkitys vaihtelee palvelutyypeittäin.<sup>125</sup>

Pääosin *kuntayhtymien hoitamassa terveydenhuollossa* yksityisten kiinteistöjen ylläpitopalvelujen ennakoidaan kasvavan hitaammin kuin peruskunnissa. Siivouksen osalta kehitystä hidastavat työntekijöiden toimenkuvien linkittyminen avustavaan hoitotyöhön. 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 erilaiset 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 .

Kuten kiinteistöjen ylläpitopalvelujen puolella, muodostavat kunnat käyttäjäpalveluissa suuren markkinapotentiaalin. Tätä osoittaa esimerkiksi, että *julkisten palvelulaitosten ruokahuollosta 85 prosenttia hoidetaan yhä kuntayhteisöjen omalla työvoimalla.* Lupaavimman potentiaalisen markkina-alueen muodostaa oppilaitosten ruokahuolto *Turvallisuuspalvelujen* kysyntää kasvaa sitä vastoin kaikilla mittareilla arvioituna yksityisellä ja julkisella alalla, minkä taustalla on 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.

<sup>125</sup> Erityislaitehuollossa pääosa töistä teetetään ulkopuolisilla mutta huoltomiestyöt tehdään kuntien omalla työvoimalla.

## Yksityinen tarjonta

Kiinteistöalan yritystoiminta työllisti Suomessa 50 000 työntekijää vuonna 2004. Liikevaihtoa toimiala tuotti kolme miljardia euroa. 75 prosenttia työntekijöistä toimii kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla, mutta melkein 70 prosenttia liikevaihdosta kertyy muusta kiinteistötoiminnasta.<sup>126</sup> *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 on toimintojen ulkoistaminen ja yhtiöittäminen yksityisellä ja julkisella puolella, uusien palvelutuotteiden esiinmarssi ja lainsäädännössä tapahtuneet muutokset. Esimerkki *lainsäädäntöteitse* kasvaneesta alasta on verovähennyksmalliin perustuva kodinhoito- ja kotitaloussiivous, johon 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*.

Leimaanantavaa 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. Myös käyttäjäpalvelujen tuottajat (catering-yritykset) ja perinteiset rakennusliikkeiden ovat hakeneet uutta kasvujalustaa kiinteistöjen ylläpitopalveluista. Rakennusliikkeiden kannalta katsoen kiinteistöjen ylläpitopalvelut tasaavat rakennusalan suuria suhdannevaihteluja

*Taulukko 2 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>

<sup>126</sup> 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.

Taulukko 3 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 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.

Taulukko 4 Kiinteistöalan kaikki yritystoimipaikat maakunnittain 2004. (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus.)

	Toimipaikkoja, lkm	Osuus toimipaikoista, %	Osuus henkilöstöstä, %	Osuus liikevaihdosta, %
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>

## Lähteet

*ACNielsen*: Suurkeittiörekisteri 2005. ([www.acnielsen.fi](http://www.acnielsen.fi))

*Elinkeinoelämän keskusliitto*: Palvelut 2020 – kohti palvelujen tulevaisuutta, Helsinki 2005. ([www.ek.fi](http://www.ek.fi))

*Elinkeinoelämän keskusliitto*: Suhdannebarometri, marraskuu 2005.

*Estama, Elina*: Palveluntuottajien näkemys kuntien palvelujen kilpailuttamisesta, TKK:n maanmittausosaston erikoistyö, Espoo 2003. ([www.tkk.fi](http://www.tkk.fi))

*Finnsecurity ry*: Turvallisuusalan suhdannetutkimus 2005, Helsinki 2005.

*Finnsecurity ry*: Turvallisuusalan vuosikirja 2005-06, Helsinki 2005.

*Helsingin kaupunki*: Tukipalvelujen kilpailuttamisen käynnistäminen, Helsingin kaupungin hallitus, mietinnöt (TU 2005) 04/04/2005.

*Kauhanen, Merja*: Osa-aikatyö palvelualoilla, Palkansaajien tutkimuslaitosten, tutkimuksia 88, Helsinki 2003. ([www.labour.fi](http://www.labour.fi))

*Kauppa- ja teollisuusministeriö*: Hankintalakityöryhmän muistio. Julkisista hankinnoista annetun lain (1505/1992) kokonaisuudistusta valmistelleen työryhmän muistio 15/11/2004, Helsinki. ([www.ktm.fi](http://www.ktm.fi))

*Lahdenperä, Pertti ja Rintala, Kai*: Ajatuksia elinkaarivastuuhankkeista. Brittiläisten tilapalveluhankintojen tarkastelua uuden suomalaisen käytännön kehittämiseksi, VTT:n tiedotteita 2192, Espoo 2003. ([www.vtt.fi](http://www.vtt.fi))

*Leppiniemi, Jarmo ja Raili*: Tilinpäätöksen tulkintaa, ekonomia-sarja, Helsinki 2000.

*Leväinen, Kari*: Kuntien palvelukonsepti – tee itse, yhdessä tai ulkoista, TKK:n kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja, Espoo 2004.

*Lith, Pekka*: Julkisyhteisöjen ja kolmannen sektorin kilpaileva liiketoiminta ja julkiset hankinnat ravitsemisalalla, Suomen Hotelli- ja ravintolaliitto, Helsinki 2002.

*Lith, Pekka*: Kuntasektorin julkisten hankintojen rakenne. Tutkimuksia ja raportteja 4/2005, Helsinki 2005. ([www.ktm.fi](http://www.ktm.fi))

*Lith, Pekka*: Yksityiset kiinteistöpalvelut ja toimitilapalvelujen järjestäminen kunnissa, Suomen Kuntaliitto ja Kiinteistöpalvelut ry, Helsinki 2003. ([www.ek.fi](http://www.ek.fi))

*Ruokojoki, Jouko*: Kiinteistöpalvelun ja tilapalvelun kehittämistilanne kunnissa 2002, Suomen Kuntaliitto, Helsinki 2002. ([www.kuntaliitto.fi](http://www.kuntaliitto.fi))

*Sarasoja, Anna-Liisa*: Paikallishallinnon tilapalvelut – kansainvälisiä kokemuksia, TKK:n kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja, Espoo 2004.

*Suomen Hotelli- ja ravintolaliitto SHR: Hotelli- ja ravintola-alan tilastoja ([www.shr.fi](http://www.shr.fi))*

*Tilastokeskus: Kansantalouden tilinpito 1996-2004, Helsinki 2005. ([www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi))*

*Tilastokeskus: Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi 2005, 3. neljännes, Helsinki 2005.*

*Tilastokeskus: Rakennukset, asunnot ja asuinolot 2003, Asuminen 11/2004, Helsinki 2004.*

*Tilastokeskus: Rakentaminen ja asuminen, Vuosikirja 2005, Rakentaminen 27/2005, Helsinki 2005.*

*Tilastokeskus: Suomen yritykset 2003, Yritykset 1/2005, Helsinki 2005.*

*Tilastokeskus: Toimialaluokitus 2002, Käsikirjoja 4, Helsinki 2002.*

*Valtion teknillinen tutkimuskeskus VTT: Kiinteistö- ja rakennusalojen tuottavuus – esitutkimus, Väkiraportti 12/2005, Espoo 2005.*

## LIITE 1: Esimerkkejä kiinteistöpalvelujen ulkoistuksista

### A. Ostopalvelusopimuksia

#### Kruunupyö kunta

*ISS Suomi Oy* ja *Kruunupyön kunta* solmivat sopimuksen kiinteistö- ja käyttäjäpalvelujen ulkoistamisesta vuonna 2004. Sopimus on varsin laaja-alainen ja se käsittää kunnan koulu-, päiväkotij- ja terveyskeskusruokailua, vanhusten ruokailupalveluja ja kotipalveluasiakkaiden ruokahuoltoa. ISS tuottaa sopimuksen mukaan siivouspalvelut kaikkiin kunnan kiinteistöihin sekä hoitaa mm. kunnantalon kahvion ja edustustarjoilun sekä kiinteistöjen hoitotyöt hoitolaitosten tarpeiden mukaan.

Kruunupyön kunta ja ISS ovat sopineet myös noin 50 kunnan työntekijän siirtymisestä ISS:n palvelukseen ns. vanhoina työntekijöinä liikkeenluovutuksella, jonka lisäksi ISS vuokraa kunnalta noin 10 henkilön työpanoksen. Sopimuskautena ISS on lupautunut kehittämään kiinteistö- ja ruokapalveluja siten, että kunta saavuttaa merkittäviä kustannussäästöjä.

#### Mehiläinen terveyspalvelut Oy<sup>127</sup>

*ISS Palvelut Oy* ja *Mehiläinen terveyspalvelut Oy* sopivat vuonna 2005 Mehiläisen kiinteistöihin ja sairaaloihin tuotettavasta palvelukokonaisuudesta, joka kattaa Mehiläisen ateriapalvelut potilaille, henkilöstölle ja vieraille sekä toimitilojen siivouksen, kiinteistöhuollon, talotekniikan, aulapalvelun ja turvallisuuspalvelut. ISS vastaa edelleen kiinteistö- ja henkilöturvallisuuteen liittyvien palvelujen ja järjestelmien kehittämisestä Mehiläisen tarpeiden mukaisesti.

Osana sopimusta 40 Mehiläisen toimitilapalvelujen ammattilaista siirtyi ISS palvelukseen ns. vanhoina työntekijöinä, jonka lisäksi Mehiläinen edellyttää palveluntuottajalta panostuksia henkilöstön hyvinvointiin sekä koulutus- ja kehittämisjärjestelmiin.

#### Hartwall Oy<sup>128</sup>

*ISS Palvelut Oy* ja *Hartwall* ovat solmineet sopimuksen, jonka mukaan Hartwallin kaikkien toimipisteiden kiinteistöpalvelut siirtyvät ISS:n hoidettaviksi. Palvelusopimus keskittää kaikki Hartwallin kiinteistöpalvelut yhdelle valtakunnalliselle palveluntuottajalle aikaisempien useiden palveluntuottajien sijaan. Sopimus kattaa mm. vartiointipalveluja, siivous- ja jätehuoltopalveluja sekä pullojen lajittelua Lahdessa.

#### Ingman Oy<sup>129</sup>

*SOL Palvelut* on huolehtinut *Ingmanin Sipoon jäätelötehtaan* prosessipesuista vuodesta 2005 alkaen. Sopimukseen kuuluu, että SOL:n 5-6 tehtaalla työskentelevää

<sup>127</sup> Mehiläinen on Suomen johtava yksityinen terveydenhuolto- ja hoitopalvelujen tuottaja, johon kuuluu yhteensä 16 lääkärikeskusta, työterveyshuollon palvelupisteitä sekä seitsemän sairaalaa.

<sup>128</sup> Hartwall on Suomen merkittävin juomien valmistaja. Hartwall on nykyisin osa brittiläistä Scottish & Newcastle – konsernia, joka on yksi Euroopan suurimmista olutyhtiöistä.

<sup>129</sup> Ingman on yksi Suomen vanhimmista ja merkittävimmistä elintarvikealan yrityksistä.

palveluvastaavaa purkavat jäätelölinjan, tekevät kiertopesun ja kasaavat linjat jälleen seuraavalle jäätelöerälle valmiiksi. Laitteiden ympäristö ja laitteet pestään ulkopuolelta myös säännöllisesti. Prosessisiivouksesta olivat aiemmin huolehtineet tehtaan omat työntekijät, jotka voitiin nyt siirtää tuotantoon.

### **Valamon luostari**

*SOL Palvelut* on vastannut *Valamon luostarin*<sup>130</sup> ja *kansanopiston* tilojen siivouksesta 2000-luvun alusta saakka. Aiemmin luostarin ja kansanopiston tiloja siivosivat omat siivoojat, joista osa siirtyi vanhoina työntekijöinä SOL:n palvelukseen. Palvelut luostariympäristössä edellyttävät työntekijöiltä ymmärrystä siitä, että he ovat jäseniä ekumeenisessa työyhteisössä ja joutuvat mahdollisesti vastaamaan matkailijoiden kysymyksiin.

### **Oulun Kaakkurin koulu**

*SOL Palvelut* on vastannut *Oulun Kaakkurin koulun* siivous- ja ateriapalveluista sekä kiinteistöhuollosta vuodesta 2004 lukien. Kaakkurin koulu on uudisrakennus, jossa toimi peruskoulun ala- ja yläaste, päiväkotit, neuvola ja nuorisotiloja. Oulun kaupungin ja SOL:n sopimukseen kuuluu Kaakkurin koulun toimitilojen lisäksi muutaman kilometrin päässä sijaitsevien Sarasuon ala-asteen ja päiväkodin sekä Oulunlahden koulu ja päiväkodin toimitilapalvelut. Varsinaisesta kiinteistöhoidosta vastaa alihankkija, joka on alihankintasuhteessa SOL:iin.

### **Askolan kunta**

*Coor Service Management (CSM)* on vastannut vuodesta 2005 lukien *Askolan kunnan* teknisen toimen aiemmin hoitamista palveluista. Teknisen toimen henkilökunta on siirtynyt liikkeenluovutuksen yhteydessä vanhoina työntekijöinä CSM:n palvelukseen. CSM:n ja Askolan sopimus kattaa kunnan kiinteistöjen sekä vesi- ja jätehuollon järjestelmien ylläpidon, jonka lisäksi CSM vastaa kunnan hallinnoimien teiden, katujen, hiihtolaturjen ja urheilukenttien ylläpidosta.

### **Ruotsinpyhtään kunta**

*Ruotsinpyhtään kunta* ja *Amica Ravintolat Oy* ovat sopineet vuonna 2003 kunnan koko ruokahuollon ulkoistamisesta. Sopimukseen kuuluvat koulujen, päiväkotien ja vanhainkodin ruokapalvelut ja vanhusten kotipalveluateriat, joiden lisäksi Amica hoitaa kunnan kokous- ja vierastarjoilut. Päivittäin tarjottavien aterioiden määrä on noin 500. Valtaosa kunnan vanhasta keittiöhenkilökunnasta siirtyi vanhoina työntekijöinä Amican palvelukseen.

### **Puolustusvoimat**

*Amica Ravintolat Oy* on hoitanut *Haminan Reserviupseerikoulun* ja *Kotkan Rannikkoalueen varuskunnan* ruokahuollosta vuodesta 2005 lukien. Sopimus kattaa varuskuntaruokailun, maastoruokailun ja kenttämuonituksen sekä osan *Haminan*

<sup>130</sup> Valamo on omavaraisesti toimiva luostari, jossa voi tutustua ortodoksisuuteen ja luostarielämään. Luostarin pääelinkeinot ovat matkailu ja viinintuotantoa. Valamossa toimiva kansanopisto järjestää erilaisia lyhytkursseja kuten ikoninmaalauksen opetusta.

*kaupungin* koulu- ja päiväkotiruokailusta. Sopimus on kolmivuotinen ja siihen liittyy kahden lisävuoden optiomahdollisuus. Puolustusvoimien koko Haminan ja Kotkan alueen ruokahuollon henkilöstö (37 työntekijää) siirtyi liikkeenluovutusperiaatteen mukaan Amican palvelukseen.

Puolustusvoimien yhteistyö Haminan kaupungin ja Amican kanssa on yksi puolustushallinnon kumppanuusohjelman kokeiluhankkeista, joilla haetaan kokemuksia yhteistyöstä yksityisten palveluntuottajien kanssa.

### **Pernajan kunta**

*Amica Ravintolat Oy* on hoitanut *Pernajan kunnan* ruokahuollon vuodesta 1999 lukien. Pernaja oli ensimmäinen kunta, joka ulkoisti Suomessa ruokahuollon. Ulkoistamisvaihtoon päädyttiin, koska oman organisaation sisäisellä kehittämisellä ei saatu toivottuja tuloksia aikaiseksi. Valtuuston päätös ruokahuollon ulkoistamisesta sai medioissa runsaasti negatiivista julkisuutta osakseen ja myös ay-liike (KTV) vastusti ulkoistamisajatusta ennakkotapauksena ja jäsenistön menettämisen pelosta. Tästä syystä KTV valitti kilpailuneuvostoon ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO).

Kaikki oikeusinstanssit pitivät kunnanvaltuuston ulkoistamispäätöksen kuitenkin voimassa. Sitten julkista keskustelua ruokahuollosta ei ole esiintynyt, mikä osoittaa tyytyväisyyttä palveluun. Myös yksityisen alan työskentelytavat (hankinta, logistiikka, organisaatio) ovat olleet hyvin hallussa aiempaan kunnalliseen toimintaan verrattuna. Ulkoistamisessa ei toimittu liikkeenluovutussäännösten mukaan, vaan kunnan henkilöstö irtisanottiin tehtävistään. Tämän jälkeen Amica palkkasi uuden henkilöstön, joista osa oli kunnan vanhoja työntekijöitä.

## **B. Elinkaarihankkeita**

### **Espoon Kuninkaantie lukio ja uimahalli**

*Espoon Kuninkaantien lukio ja Kaivomestarin uimahallin* rakentaminen on yksi ensimmäisiä Suomessa toteutettuja elinkaarihankkeita. Kuninkaantien lukiossa ja Kaivomestarin uimahallissa palveluntuottajana on *projektiyhtiö Arandur*, jonka muodostavat yhdessä *NCC*, *YIT* ja *Sodexo*. Lukion opetuksen järjestää Espoon kaupunki, mutta kaikki toimitilapalvelut kuten kiinteistöhuolto, siivous ja ruokahuolto ovat yksityisten palveluntuottajien vastuulla. Espoo ja Arandur ovat sopineet lukiota ja uimahallia koskevan sopimuksen 25 vuoden ajaksi.

Kuninkaantien lukio uimahalleineen on otettu käyttöön vuonna 2003. Hanke on herättänyt pilottihankkeena suurta huomiota kotimaassa ja ulkomailla. Espoon kaupungin kannalta uusi toteutustapa on tarjonnut vaihtoehdon, johon perinteistä koulujen ja muiden julkisten palvelujen hankintatapaa voidaan verrata.

### **Espoon Tapiolan terveysasema**

*Espoon kaupunki*, *Nordisk Renting kiinteistöyhtiö* ja *NCC Rakennus Oy* sopivat *Tapiolan terveysaseman* suunnittelusta, rakentamisesta, hallinnoinnista ja kunnossapidosta elinkaarimallilla vuonna 2003. Rakennus otettiin käyttöön vuonna

2005. Kaupunki on vuokrannut rakennuksessa sijaitsevan terveysaseman käyttöönsä 25 vuoden ajaksi. NCC vastaa kohteen kunnossapidosta ja ylläpitopalveluista. Kaupungilla ei ole velvollisuutta lunastaa kiinteistöä itselleen sopimusajan päätyttyä, joskin siihen on varattu mahdollisuus.

### **Espoo Kilon sosiaali- ja terveysasema**

*Espoon kaupungin, Skandrenting Oy:n (kiinteistöyhtiö) ja YIT Rakennus Oy:n tekemän sopimuksen mukaan kaupunki on vuokrannut 20 vuodeksi Kilon sosiaali- ja terveysaseman tilat käyttöönsä vuodesta 2004 lukien. YIT on toteuttanut rakennushankkeen ja rakennuksen käyttöönoton yhteydessä kiinteistö on siirtynyt Skandrenting:in omistukseen. Skandrenting ja YIT vastaavat yhdessä kiinteistön ylläpidon järjestämisestä ja kehittämisestä. Suunnittelulla on varmistettu, että terveysasema on mahdollista muuttaa myöhemmin toimistotiloiksi.*

### **Espoon Westendin koulu**

*Espoo on toteuttanut vuonna 2005 ovensa avanneen Westendin 300 oppilaan koulun elinkaarimallin sovellutuksella. Koulun rakentaja on Skanska ja hankkeen päärahoittajana on ollut Euroopan Investointipankki EIB. Kiinteistöpalveluista huolehtii puolestaan Coor Service Management Oy. Kiinteistöpalvelut kattavat teknisen huollon, kunnossapidon, vartioinnin ja siivouksen. Koulun omistaa ja opetuksen järjestää Espoo. Westendin koulun käyttöönotto vaihe on ollut osa VTT:n, Tampereen teknillisen korkeakoulun ja Skanskan ns. Toimivuuden varmistus –hanketta.*

## Liite 2: Selvityksessä käytettyjä käsitteitä

**Avoim hankintamenettely** = Julkinen hankintamenettely, jossa tarjoajien määrää ei ole ennalta rajoitettu, jolloin kaikki halukkaat tarjoavat voivat osallistua tarjouskilpialuun.

**Elinkaarimalli**= Elinkaarivastuumallit (EKV) edustavat uusia julkisen ja yksityisen alan kumppanuuteen pohjautuvia yhteistyömuotoja talonrakentamisessa. EKV-hanke voidaan nähdä toteutusmuodoksi, jossa julkisen alan tilaaja, kuten kunta hankkii yksityiseltä yritykseltä tai yritysryhmältä kokonaispalvelun, joka käsittää tilojen ja muun rakenteen tuottamisen. EKV-sopimukset ovat kestoltaan yleensä muutaman kymmenen vuoden pituisia.

**Henkilöstö** = Henkilöstö on Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkatilastoissa (YTR) käytetty tilastollinen muuttuja. Henkilöstö sisältää palkansaajat ja yrittäjät. Henkilöstö on muunnettu kokopäivätyöllisiksi siten, että mm. puolipäiväinen työntekijä vastaa puolta henkilöä ja kaksi puolivuotista työntekijää vastaa yhtä kokovuosityöllistä. YTR:ssä työllisyyden käsite on erilainen kuin muissa työllisyyttä kuvaavissa tilastoissa, kuten työvoimatutkimuksissa tai työssäkäyntitilastossa, joissa yksi osapäiväinenkin työntekijä tilastoituu yhdeksi työlliseksi.

**Julkinen hankinta** = Julkiset hankinnat kattavat julkisten hankintayksiköiden tavaroiden ostamisen, vuokraamisen ja niihin rinnastettavat toiminnot sekä palvelujen ostamisen ja urakalla teettämisen (rakennustyöt).

**Julkinen hankintayksikkö** = Julkisia hankintayksiköitä ovat kuntien ja kuntayhtymien viranomaisten lisäksi valtion viranomaiset ja niiden liikelaitokset sekä evankelisluterilainen kirkko ja ortodoksinen kirkkokunta. Yksin- ja erityisoikeuden nojalla toimivat, julkisen sektorin määräämisvallassa olevat vesi- ja energiahuollon ja liikenteen peruspalveluyksiköt kuuluvat julkisten hankintojen piiriin vain ns. kynnyisarvojen ylittävien hankintojen osalta. Hankintasäännöksiä ei kuitenkaan sovelleta kilpailutaloudessa toimiviin valtionyhtiöihin.

**Kiinteistöhoito** = Kiinteistöhoidolla tarkoitetaan kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jolla kiinteistön olosuhteet pysytetään halutulla tasolla. Kiinteistöhoitoa ovat mm. kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, kiinteistöhuolto, siivous, ulkoalueiden hoito sekä kiinteistön jätehuolto.

**Kiinteistöjohtaminen** = Kiinteistöjohtaminen toteutuu toisaalta sijoitustoimintaan liittyvänä johtamisena kuten kiinteistösijoitusalkun johtamisena ja kiinteistösijoitusjohtamisena taikka toisaalta operatiiviseen toimintaan liittyvänä kiinteistökohteen johtamisena, toimitilajohtamisena ja isännöintinä. Joskus kiinteistöjohtamiseen liitetään myös rakennuttamistoimintoja.

**Kiinteistökustannukset** = Kiinteistökustannukset koostuvat pääomakustannuksista, pääoman erilliskustannuksista ja ylläpitokustannuksista. Pääomakustannuksia ovat korot ja laskennalliset poistot. Pääoman erilliskustannuksia ovat kiinteistön omistamisesta aiheutuvat verot ja vakuutusmaksut. Ylläpitokustannuksia ovat hallintokustannuksiin (isännöinti, management-palvelut), kiinteistöhoitoon ja –huoltoon, siivoukseen, ulkoalueiden hoitoon, jätehuoltoon ja kunnossapitoon liittyvät kustannukset.

**Kiinteistöalat** = Kiinteistöaloilla tarkoitetaan tässä selvityksessä toimialaluokituksen toimialoja 70 ”Kiinteistöala” ja 747 ”Siivous”. Kiinteistöala jaetaan kiinteistöpalvelualoihin ja muuhun kiinteistötoimintaan. Kiinteistöpalvelualoja ovat toimialaluokituksen toimialat 7032 ”Isännöinti ja kiinteistöhoito sekä 747 ”Siivous”. Muuta kiinteistötoimintaa ovat toimialaluokituksen toimialat 701 ”Kiinteistöjen rakennuttaminen ja kauppa”, 702 ”Asuntojen ja kiinteistöjen vuokraus ja hallinta” sekä 7031 ”Kiinteistövälitys”. (ks. tarkemmin liite 3)

**Kiinteistöpalvelut** = Kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä palveluja, jotka ovat kiinteistöjen hoitopalvelut ja kunnossapitopalvelut.

**Kuluttajien luottamusindikaattori** = Kuluttajien luottamusindikaattori on keskiarvo tulevaa 12 kuukautta koskevasta neljästä saldoluovusta: oma ja Suomen talous, työttömyys sekä kotitalouksien säästämismahdollisuudet. Saldoluovut ja luottamusindikaattori voivat vaihdella miinus 100 ja plus 100 välillä. Positiivinen lukema tarkoittaa optimistista ja negatiivinen pessimististä näkemystä taloudesta.

**Kunnossapito** = Kunnossapidolla tarkoitetaan kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jolla kiinteistön ominaisuudet pysytetään ennallaan uusimalla ja korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ja rakenteet ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso tulee muuttumaan. Kunnossapitoa tehdään esimerkiksi säännöllisten vuosikorjausten avulla. Rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakentaminen ei ole kunnossapitoa.

**Käyttäjäpalvelut** = Käyttäjäpalveluilla tarkoitetaan kiinteistöjen ja toimitilojen käyttäjille suunnattuja palveluja. Käyttäjäpalveluja ovat tyypillisesti ruokailu- ja ravintolapalvelut, puhelin-, postitus- ja postinjakelu, turvapalvelut, vahtimestari- ja aulapalvelut, muuttopalvelut, sisustus-, kalustus- ja hankintapalvelut, tietoverkkopalvelut, lähetti- ja toimistopalvelut, tekstiilihuolto sekä viherkasvien hoito- ja hankintapalvelut.

**Käyttökate** = Yrityksen tulos ennen poistoja ja rahoituseriä. Käyttökateprosentti on kannattavuuden mitta, joka saadaan suhteuttamalla käyttökate liikevaihtoon (lisättyä liiketoiminnan muilla tuotoilla).

**Kynnysarvo** = Kynnysarvolla tarkoitetaan määrätyn hintaista julkista hankintaa ilman arvonlisäveroa.

**Maahanmuuttajayritys** = Tässä selvityksessä se on yritys, jonka vastuuhenkilöistä yritysmuoto huomioon ottaen vähintään puolet on (Suomessa asuvien) ulkomaan kansalaisten hallinnassa.

**Maksuvalmius** = Maksuvalmiudella, eli likviditeetillä tarkoitetaan yrityksen kykyä selviytyä juoksevista maksuvelvoitteistaan. Maksuvalmius ilmenee yrityksen kassavaroina ja välittömästi nostettavina pankkitalletuksina.

**Mikroyritys** = Yritys, jonka henkilöstö on alle 10 työntekijää.

**Ostopalvelu** = Ostopalvelulla tarkoitetaan tilannetta, jossa ulkopuolisella palveluntuottajalla teetetään yksi tai useampi työsuoritus, mutta johtaminen pysyy tiukasti palveluntarjoajalla kuten kunnalla eikä tehtäväsuorituksen sisällä henkilöstön ja toimintojen siirtymisiä organisaatiosta toiseen.

**Rajoitettu menettely** = Julkinen hankintamenettely, jossa hankintayksikkö voi ennakolta rajata tarjoajien määrää siten, että tarjoajien valinnassa käytetään mm. palveluntoimittajan tekniselle osaamiselle ja taloudelliselle asemalle asetettuja ehtoja.

**Talonrakentaminen** = Talonrakentaminen koostuu kolmesta päätoimialasta, jotka ovat varsinainen talonrakentaminen, rakennusasennus- ja viimeistely (Ivis-asennustyöt, eristystyöt, maalaus, rappaus, lasitus yms.) sekä rakentamista palveleva toiminta (rakennuskonevuokraus käyttäjineen).

**Toimialaluokitus** = Toimialaluokitusta käytetään yritysten ja muiden organisaatioiden tai yksittäisten toimipaikkojen luokitteluun niissä harjoitetun taloudellisen toiminnan perusteella. Suomessa nykyisin käytettyä toimialaluokitusta NACE (Nomenclature Generale des Activities Economiques les Communautés Europeennes) on uudistettu viimeksi vuonna 2002 EU:n komission asetuksella. Asetus toimialaluokituksesta on jäsenmaita velvoittava.

**Toimitilapalvelut** = Toimitilapalveluja ovat kiinteistöpalvelut ja käyttäjäpalvelut. Toimitilapalveluista käytetään joskus nimitystä tilapalvelut, vaikka käsitteet rajautuvat hieman tavalla. Toimitilapalvelut viittaavat periaatteessa vain toimitiloihin. Nimitystä tilapalvelut käytetään puolestaan silloin, kun palvelut voivat koskea tilojen käyttöä myös asumisyhteisöissä.

**Toimipaikka** = Toimipaikka on yhden yrityksen omistama, yhdessä paikassa sijaitseva ja pääasiassa yhdenlaisia tavaroita ja palveluja tuottava yksikkö. Jokaisella yrityksellä on vähintään yksi toimipaikka, suurimmilla niitä on satoja.

**Tuotos** = Määrättyä aikana kuten vuoden aikana tuotettujen tavaroiden ja palvelujen arvo.

**Tuottavuus** = Tuottavuudella tarkoitetaan tuotannon määrän ja sen tuottamiseen käytettyjen tuotantopanosten välistä suhdetta. Tuottavuuskäsitteen avulla voidaan mitata talousyksikön toiminnan tehokkuutta, toisin sanoen sitä, kuinka tehokkaasti tuotantopanoksia tuotannossa yhdistetään. Yrityksen kannalta tuottavuus on mitta sille, paljonko käytetyillä tuotantotekijöillä saadaan tuotantoa aikaan reaalisuureilla mitattuna.

**Ulkoistaminen** = Ulkoistaminen on yksittäistä ostopalvelua laajempi prosessi, jossa alkuperäinen tuotanto-organisaatio siirtää sopimuksella ulkopuoliselle palveluntuottajalle toimintoja, jotka on tehty aiemmin organisaation, kuten kunnan tulosyksikön omin voimavaroin.

**Ulkomainen yritys** = Suomessa toimiva yritys, jonka omistuksesta tai osakepääomasta yli 50 prosenttia on suoraan tai välillisesti yhden ulkomaisen tahon hallussa.

**Vakavaraisuus** = Vakavaraisuudella tarkoitetaan yritysten pitkän aikavälin kykyä suoriutua velvoitteistaan. Vakavaraisuuteen liittyy keskeisenä kysymyksenä yrityksen mahdollisuus saada uutta velkaa mm. investointeihin ja toiminnan laajentamiseen rahoitustilanteen niin vaatiessa.

**Vuosikate** = Vuosikate osoittaa kunnissa tulorahoituksen, joka juoksevien menojen maksamisen jälkeen jää jäljelle käytettäväksi investointeihin, sijoituksiin ja lainojen lyhennyksiin. Vuosikate on tärkeä tunnusluku, jolla arvioidaan tulorahoituksen riittävyttä.

**Yritysten eloonjäämisaste** = Toiminnassa olevien yritysten prosenttiosuus kaikista määrättyinä vuonna aloittaneista yrityksistä.

**Yrityskannan vaihtuvuus** = Vaihtuvuudella tarkoitetaan määrättyllä tarkasteluajanjaksolla toimintansa aloittaneiden ja lopettaneiden yhteenlaskettu prosenttiosuutta vallitsevasta yrityskannasta.

### Liite 3: Kiinteistöala toimialaluokituksessa

- 70 Kiinteistöalan palvelut
- 701 Kiinteistöjen rakennuttaminen ja omien kiinteistöjen kauppa
- 7011 Kiinteistöjen rakennuttaminen
- 70111 Kiinteistöjen rakennuttaminen  
Rakennuttaminen mukaan lukien rahoituksen sekä teknisten ja aineellisten asioiden hoitaminen asuinrakennusten tai muiden kiinteistökehityshankkeiden toteuttamiseksi myöhempää myyntiä varten. Omaan lukuun tapahtuva asuin- ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen rakennuttaminen, joka voi käsittää myös maanhankinnan, rakennussuunnittelun, rahoituksen ja urakkakilpailun järjestämisen sekä rakennusaikaisen valvonnan; myös rakennuttamisen yhteydessä tapahtuva markkinointi ja myynti. Valtion ja kuntien rakennuttajatoiminta.
- 7012 Omien kiinteistöjen kauppa
- 70120 Omien kiinteistöjen kauppa  
Lyhyt- tai pitkäaikaiseen sijoitukseen tähtäävä kaupankäynti omassa omistuksessa olevilla asunnoilla, liike-, toimi- yms. tiloilla, asuin- ja muilla rakennuksilla, kiinteistöillä sekä maalla. Rakennukset ja kiinteistöt ostetaan vuokrattavaksi tai myytäväksi, ja niitä voidaan jalostaa rakennuttamalla tai saneeraamalla. Esimerkiksi kiinteistösijoitustoiminta.
- 702 Omien asuntojen ja kiinteistöjen vuokraus ja hallinta
- 7020 Omien asuntojen ja kiinteistöjen vuokraus ja hallinta
- 70201 Asuntojen vuokraus  
Asunnon, asuinrakennuksen tai –kiinteistön omistajan tai haltijan, kuten kiinteistöyhtiön tai yksityishenkilön, harjoittama asuntojen, asuinrakennusten ja kiinteistöjen tai asuntoloiden vuokraus, alivuokraus ja leasing. Useampia asuntoja sisältävien asuinrakennusten ja –kiinteistöjen tai asuntoloiden (mm. opiskelija-asuntolat, asuntohotellit ja vanhustentalot ilman hoitopalveluja) vuokraus, alivuokraus ja leasing.
- 70202 Asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinta  
Asuntojen , asuinrakennusten ja –kiinteistöjen omistus ja hallinta. Mm. asunto-osuuskunnat ja –osakeyhtiöt, keskinäiset asuinkiinteistöosakeyhtiöt, kvasiyhtiöt.
- 70209 Muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta  
Omien tai liisattujen tilojen, rakennusten tai maan vuokraus, alivuokraus ja leasing. Kiinteistöosakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden toiminta. Vuokraukseen ja hallintaan kuuluvat: konttori-, liike-, teollisuus-, varasto-, myymälä- yms. tilat. Rakennukset ja kiinteistöt. Maatalousmaa, metsämaa, kaivausoikeudet yms. Hotellien ja muiden majoitusliikkeiden kiinteistöt. Näyttelytilat yms.
- 703 Kiinteistöjen välitys, isännöinti ja hoito
- 7031 Kiinteistövälitys
- 70310 Kiinteistövälitys  
Sopimuksen perusteella tai palkkiota vastaan tapahtuva rakennusten, kiinteistöjen, asuntojen, toimitilojen sekä maatalous-, metsä- ja muun maan välittäminen. Myös välitykseen liittyväkiinteistöjen ja rakennusten arviointi, huutokauppaaminen ja kiinteistöalan asiantuntijapalvelut. Vuokra-asuntojen, -rakennusten ja –kiinteistöjen välitys.

7032 Isännöinti ja kiinteistöhoito

70320 Isännöinti ja kiinteistöhoito

Yksityisten, valtion tai kuntien omistamien asuin- ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen isännöinti sopimus- ja palkkiopohjalla. Myös vuokranperimistoiminta. Kiinteistöhuolto ja talonmiestoiminta: yksityisten, valtion tai kuntien omistamien asuin- ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen huoltaminen ja hoito sopimus- ja palkkiopohjalla. Kiinteistöhoitoon saattaa sisältyä kiinteistöjen toiminnasta huolehtimista, kiinteistöjen tilojen siivousta ja huoltoa, lämmitys-, tuuletus- ja ilmastointilaitteiden valvontaa, pienten korjausten tekemistä. Myös kirjapito silloin se sisältyy isännöinti- ja kiinteistöpalveluihin.

747 Siivous

Asiakkaan laskuun tapahtuva: Kaikenlaisten rakennusten sisätilojen siivous ja ikkunoiden pesu (tehdas-, liike- ja konttoritilat sekä sairaalat, koulut yms. laitokset ja asuinrakennukset). Liikennevälineiden, kuten junien, linja-autojen ja lentokoneiden siivous. Nuohous sekä tulisijojen, lämmityskattiloiden ja ilmanvaihtokanavien puhdistus. Rakennusten, alusten yms. desinfiointi sekä rottien ja syöpäläisten torjunta. Teollisuudessa käytettyjen koneiden puhdistus. Pullojen peseminen.