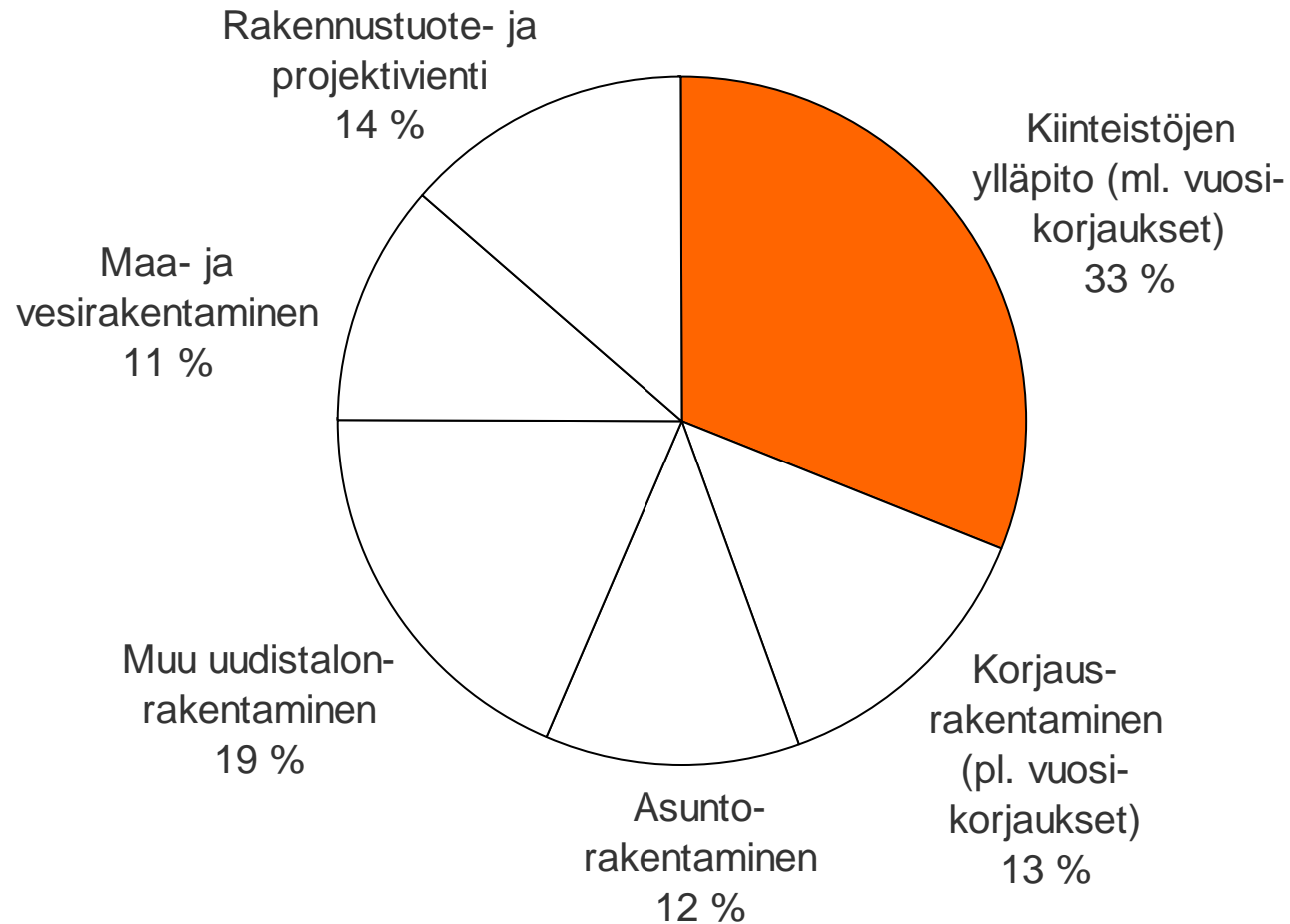


# Kiinteistöpalvelujen tuottavuus ja vaikuttavuus 2010

# Kiinteistö- ja rakennusala

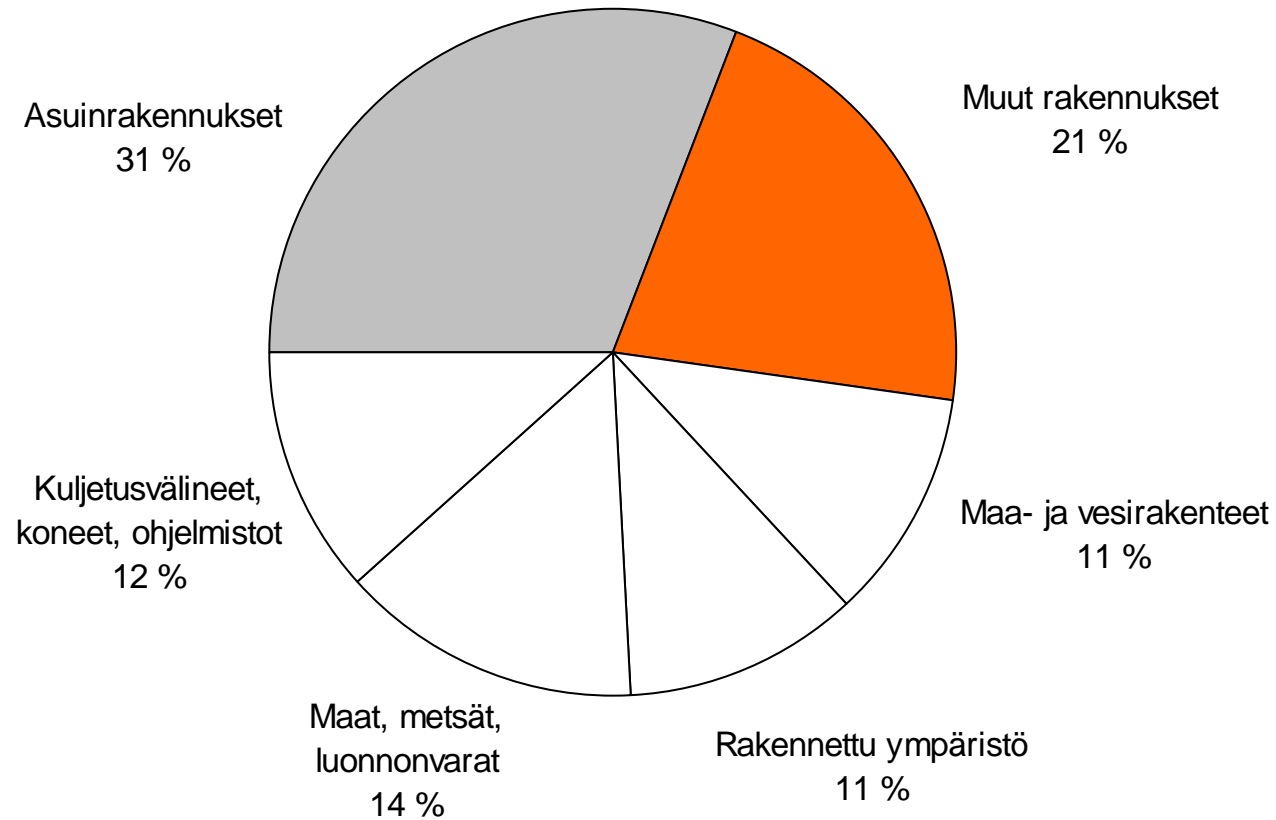


# Kiinteistö- ja rakennusalan (KiRa) tuotannon arvo 2008 48 mrd.€



# Suomen kansallisvarallisuus 2007

610 mrd. €

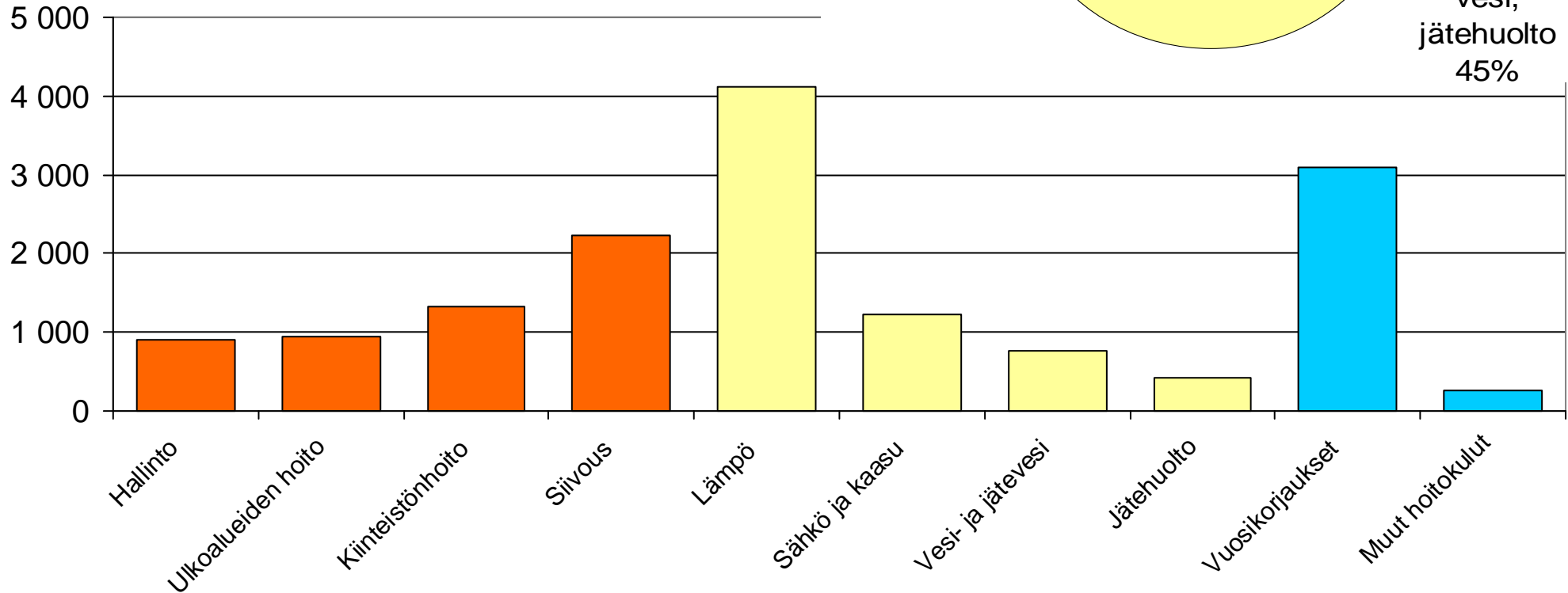


## Kiinteistöt kansantaloudessa

- ~ 50 % kansallisvarallisuudesta
- ~ 40 % energian loppukäytöstä
- ~ 30 % CO<sub>2</sub> päästöistä\*
- ~ 20 % jätteistä

\* osuus päästöjen vähentämisestä tulee olemaan 50-80 %, päätös tehdään 2009

# Kiinteistöjen ylläpitokustannukset 2008 yhteensä 15 mrd.€

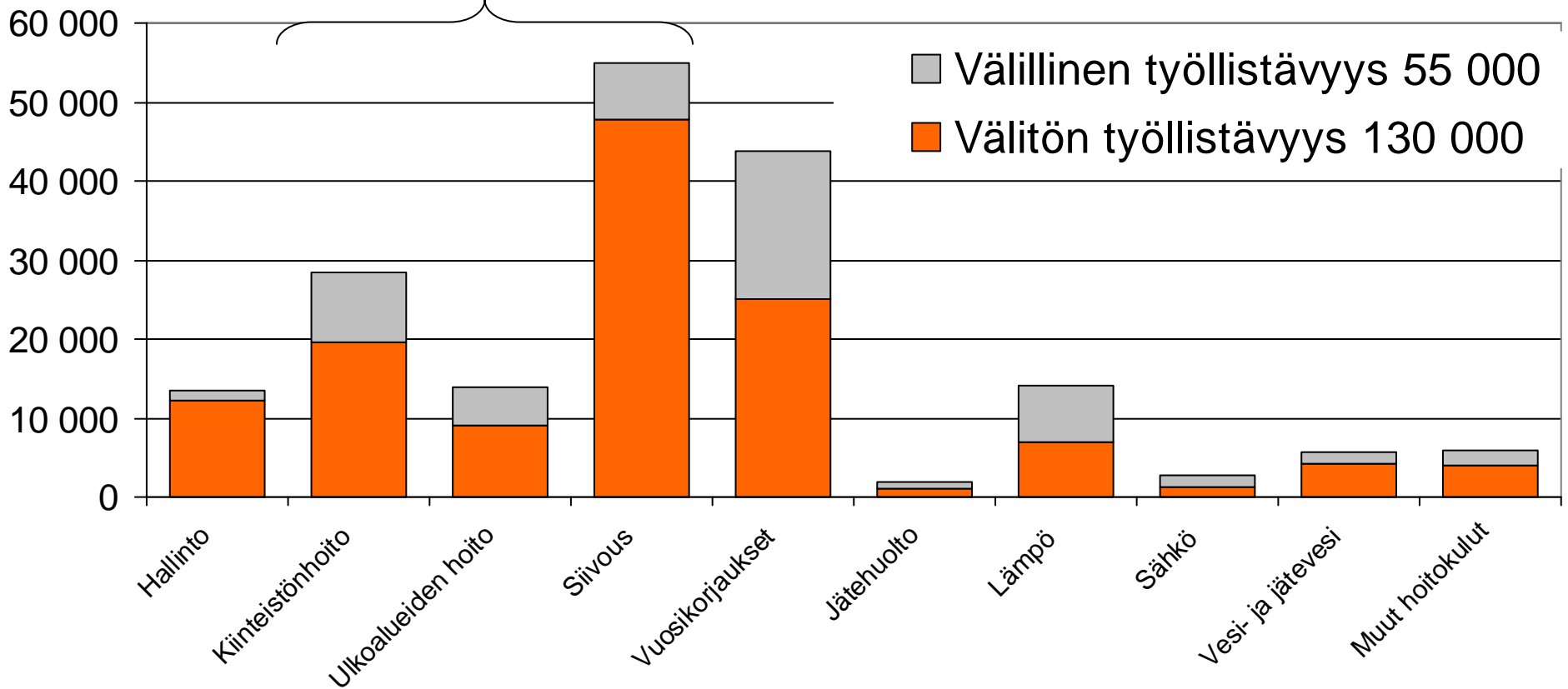




# Kiinteistöjen ylläpito 2008

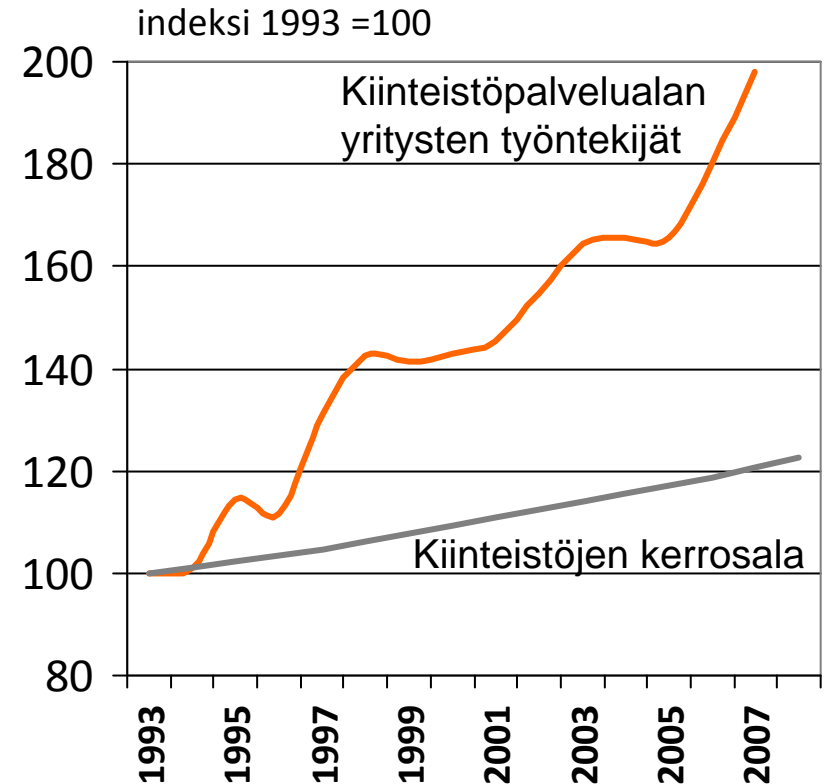
## työllistävyys yhteensä noin 185 000 htv

50 %



# Kiinteistöpalvelut työllistävät Suomessa

Kiinteistöpalvelualan yritysten työntekijämäärä on kaksinkertaistunut 1990-luvun alun laman jälkeen. Kiinteistökannan kerrosala on kasvanut samana aikana vain viidenneksellä. Suurin osa työntekijämäärän lisäyksestä on peräisin muilta toimialoilta ja julkisesta sektorilta, jotka ovat ulkoistaneet töitä kiinteistöpalvelualan yritysten tehtäväksi. Julkisen sektorin talousongelmat, työvoimakapeikot ja tuottavuusohjelmat tulevat jatkamaa tätä kehitystä.





## Kiinteistöjen ylläpito kansantaloudessa

~ 8% BKT:stä

~ 7% työllisistä

~ 5 % kiinteistöjen arvosta

# Ilmastonmuutos - haaste kiinteistönhoidolle



## Kiinteistönhoito

- ulkovaipan kunto
- täydentävien rakenteiden kiinnitykset
- läpivientien tiivisteet
- IV - laitteiden toimivuus

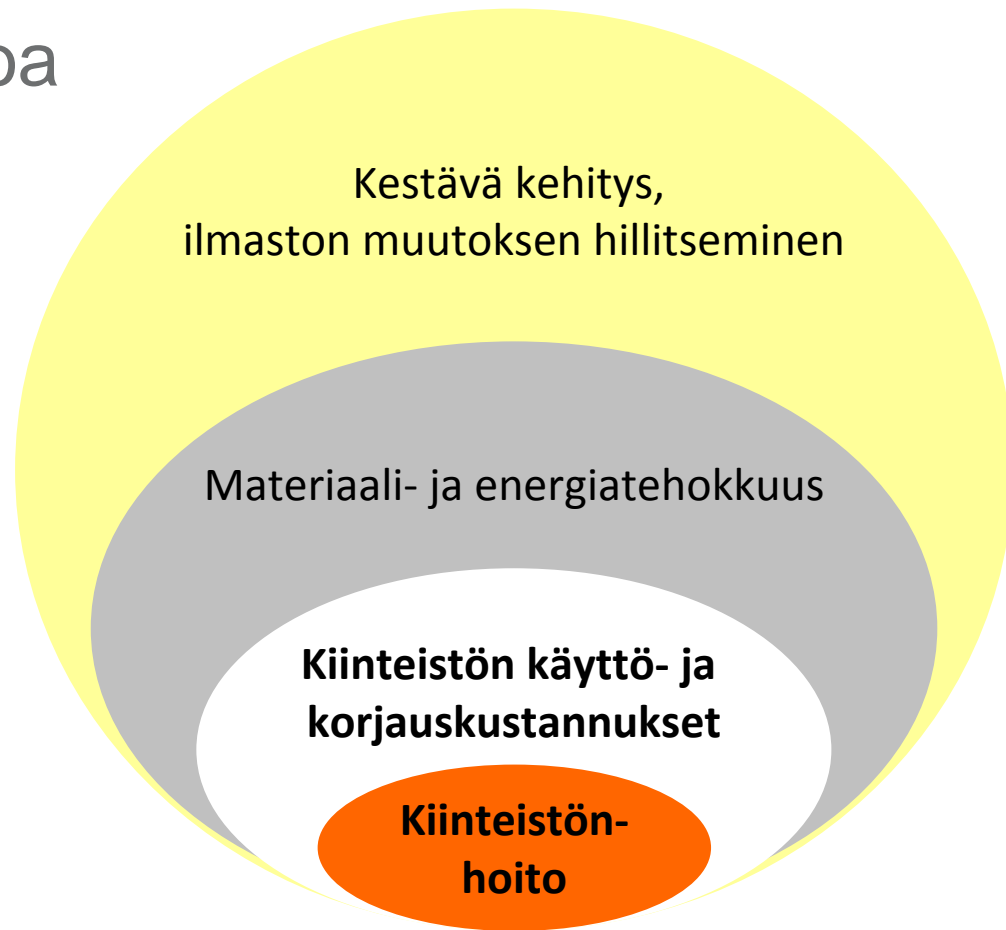
## Kiinteistöjen ulkohoito

- sadevesiviemäreiden toiminta
- liukkauden torjunta
- viheralueiden hoito

# Hyvä kiinteistönhoito säästää sekä luontoa että kiinteistönomistajan kukkaroa

Hyvä ylläpito ja oikea käyttö säästävät energiaa ja luonnonvaroja.

Kiinteistöt pysyvät kunnossa, turhat vauriokorjaukset vältetään ja peruskorjaukset voidaan siirtää tuonnemmaksi.

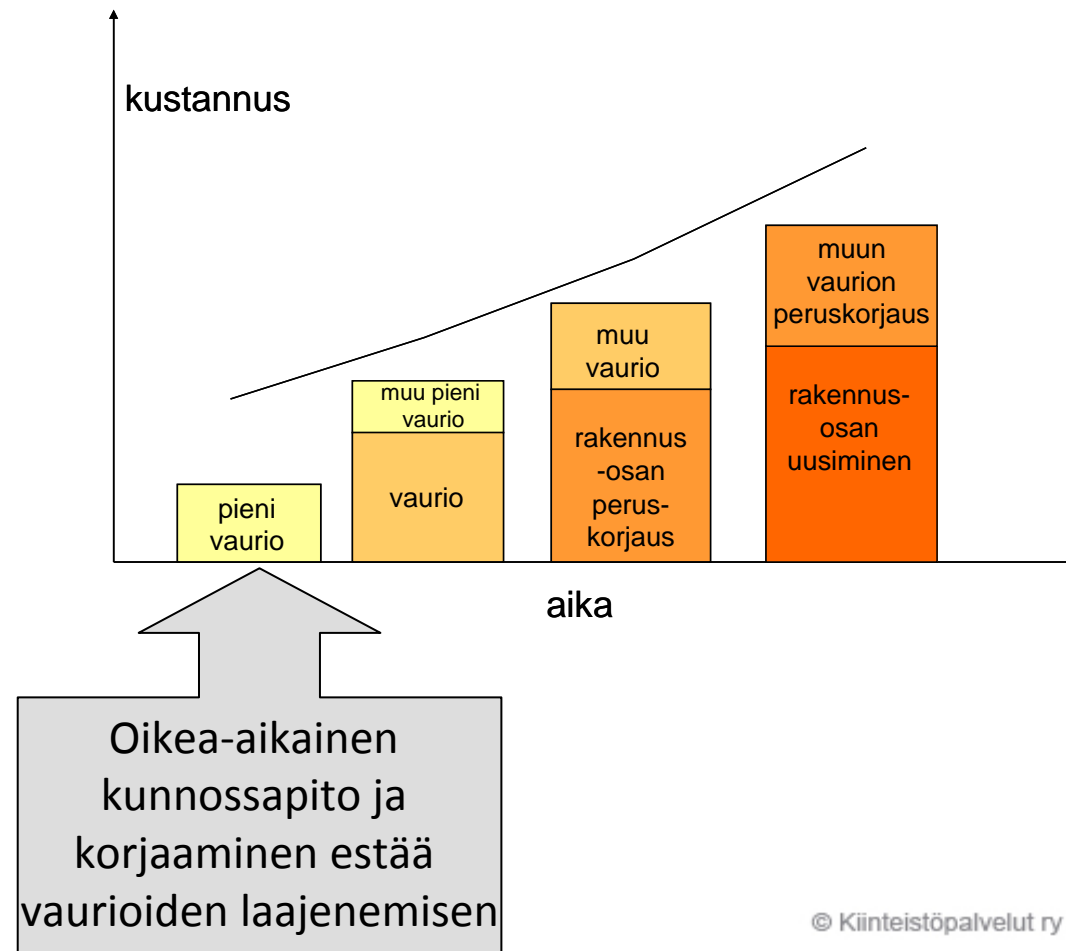


# Oikea-aikainen kunnossapito säästää korjauskustannuksissa

Rakennuksen kunnon säännöllinen tarkkailu ja vaurioiden välitön korjaaminen kannattaa.

Vaurioilla on taipumus pahentua ja tuottaa lisävaurioita.

Mitä pahempi ja laajempi vaurio, sitä enemmän aiheutuu korjauskustannuksia.



## Hyvä kiinteistönhoito tuottaa

"Kuluttaja-asiakkaat pitävät kauppakeskusten siisteyttä erittäin tärkeänä viihtyisyyteen vaikuttavana tekijänä."

(Kauppakeskusten käytettävyys - tutkimus)

Toimistotyön tuottavuutta syö huono sisäympäristö. "Rakennuksen ylläpidolla voidaan vaikuttaa merkittävästi sisäympäristöön. Erityisen tärkeätä on pitää lämmitys- ja ilmastointilaitteet toimintakunnossa ja puhtaina"

(Tuottava toimisto 2005 - tutkimus)



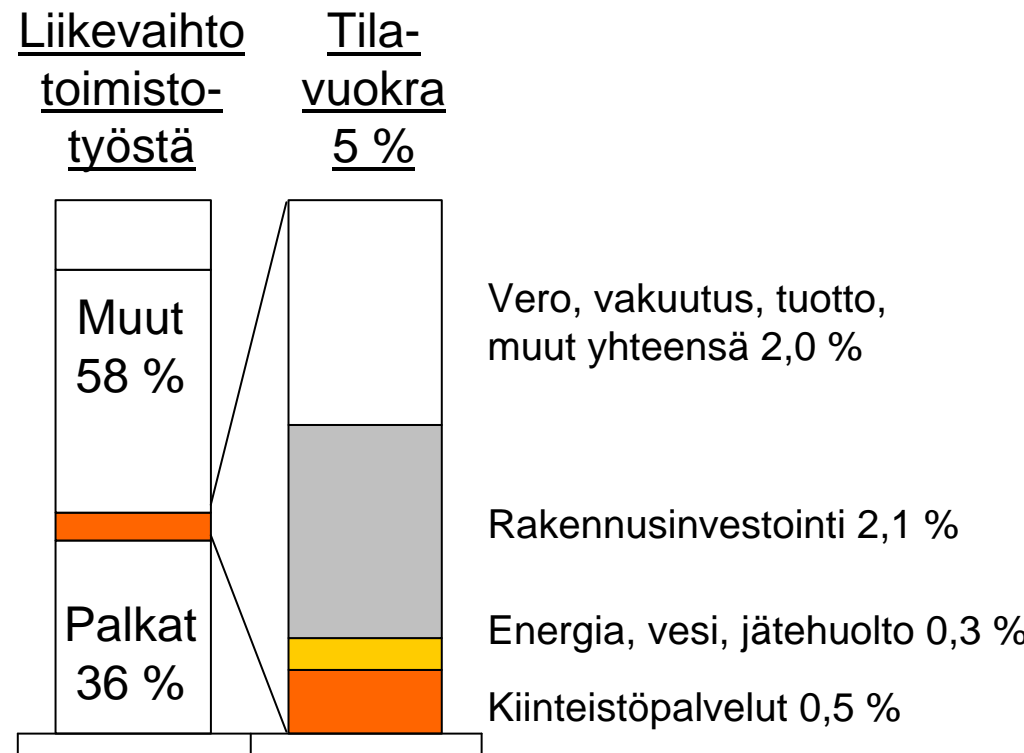
# Kiinteistöpalvelut: pieni, mutta vaikuttava erä liikevaihdon muodostuksessa

Toimistojen kiinteistöpalvelut ovat 0,5 % yritysten liikevaihdosta.

Kiinteistöpalveluilla voidaan sekä tehostaa ydintoiminnan tuottavuutta että karsia kustannuksia.

Olettamukset:

- liikevaihto per työntekijä 140 000 €/v
- palkkakustannukset 50 000 €/v
- jalostusarvo 70 000 € / v
- kiinteistöpalvelut 2,5 €/m<sup>2</sup>
- energia, vesi, jätehuolto 1,3 €/m<sup>2</sup>
- rakennuksen pitoaika 40 v, korko 4 %
- bruttovuokra ja siivous 22 €/m<sup>2</sup>

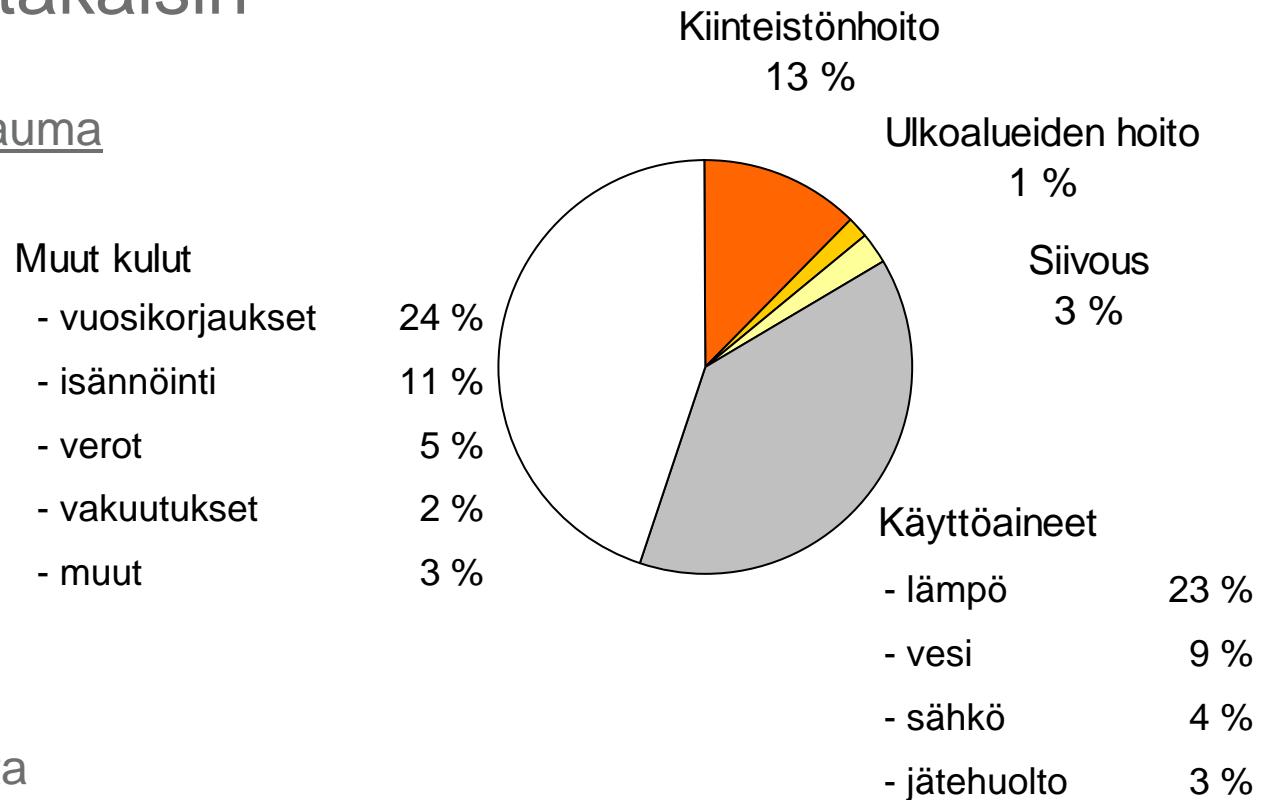


# Kiinteistöpalvelut: pieni, mutta vaikuttava erä liikevaihdon muodostuksessa, esimerkkejä

- talotekniikan ja tilojen asianmukaisella hoidolla voidaan parantaa sisäympäristöä, kasvattaa työn tuottavuutta ja vähentää poissaoloja
- esimerkki 1: 10 % lisäpanostus kiinteistönhoitoon tuottaa 1 % tuottavuuden kasvun vuodessa ydintuotannossa
  - kiinteistöpalvelumenojen kasvu  $10\% * 0,5\% * 140\,000\text{ €} = 70\text{ €} / \text{työntekijä}$
  - tuottavuuden kautta saatu liikevaihdon lisäys  $1\% * (50\% * 140\,000)\text{ €} = 700\text{ €} / \text{työntekijä}$
  - sadan työntekijän organisaatiossa 7 000 € panoksella on mahdollista saada 70 000 € lisää liikevaihtoa
- talotekniikan säännöllisillä huolloilla ja oikealla käytöllä voidaan säästää energiaa
- esimerkki 2: 10 % lisäpanostus teknisten järjestelmien hoitoon vähentää energiankulutusta 10 %
  - kiinteistöpalvelumenojen kasvu  $10\% * (20\% * 0,5\%) * 140\,000\text{ €} = 15\text{ €} / \text{työntekijä}$
  - energialaskun pienentyminen  $10\% * (75\% * 0,3\%) * 140\,000\text{ €} = 30\text{ €} / \text{työntekijä}$
  - sadan työntekijän organisaatiossa 1 500 € euron panoksella saadaan säästettyä 3 000 €

# Asunto-osayhtiössä panostus kiinteistönhoitoon maksaa itsensä takaisin

## Asuinkerrostalon kulujakauma



### Esimerkki vipuvaikutuksesta

10 % lisää panostusta kiinteistönhoitoon tuo lisää kuluja vain 50 senttiä / m<sup>2</sup> vuodessa, mutta tuottaa säästöjä korjauksissa tai lämmityskuluissa yhden euron / m<sup>2</sup> vuodessa