

# **Kiinteistöala Suomen kansantaloudessa**

Muistio kiinteistöalan yritystoiminnasta, markkinoista ja  
kehityslinjoista 2010-11

Helsinki 07.01.2012

Pekka Lith

Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith  
Projektering och Analys Pekka Lith

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

## Alkusanat

Kiinteistöpalvelut ovat osa laajempaa kiinteistö- ja rakentamisklusteria, jonka kohdealueen, eli talonrakentamisen, maa- ja vesirakennelmien ja muun rakennetun ympäristön osuus Suomen kansallisvarallisuudesta nousee yli 70 prosenttiin. Klusterin toimialat ovat Suomessa nyt mielenkiintoisessa tilanteessa. 2000-luvun jälkipuoliskolla koetun noususuhdanteen ja lyhyen taantuman jälkeen rakennustuotanto oli jälleen kasvussa ja myös kiinteistömarkkinoilla näkymät näyttivät lupaavilta, mutta kansainvälisen talouden ongelmat ja Euroopan velkakriisi heikentävät kasvuodotuksia.

Kiinteistöpalvelujen ja niiden tuottamisen suhteen Suomessa on ollut 15 viime vuoden aikana monia kehitystrendejä, joka ovat merkinneet uusia liiketoimintamahdollisuuksia palveluja tuottaville yrityksille. Markkinoiden orgaanista kasvua on yhä odotettavissa etenkin kuntapuolella ja niillä yksityisillä jalostus- ja palvelualoilla, joissa kiinteistöjen ylläpitopalvelut hoidetaan vielä omana työnä. Kasvun taustalla on kiinteistöjä käyttävien yritysten ja julkisyhteisöjen 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 turvallisuuspalvelut, joista etenkin turvapalvelujen kysyntä on kovassa kasvussa.

### Selvityksen tarkoitus

Käsillä oleva raportti on tilastollinen päivitysversio vuonna 2006 valmistuneelle Kiinteistöpalvelut ry:n ja Invest in Finland:in teettämälle raportille. Sen tarkoituksena on tuottaa ajantasaista ja kattavaa tietoa kiinteistöalan kansantaloudellisesta asemasta, kiinteistöpalvelujen markkinoista, työllisyyden rakenteesta, alan yritystoiminnasta sekä yritysten taloudellisesta asemasta. Yritystoiminnan kannalta erityisen mielenkiinnon kohteena on kunta-ala, jossa yksityisten ostopalvelujen käyttö on vielä vähäistä esimerkiksi valtio-organisaation laitoksiin ja virastoihin verrattuna.

Raportti toimii elinkeinopoliittisena pohjapaperina ja perusfaktapakettina, kun laaditaan kiinteistöalaa koskevia toimenpide-ehdotuksia. Raportista saadaan tilastollista materiaalia, jota voidaan hyödyntää myös esiteltäessä Suomen markkinoita ulkomaisille yrityksille ja sijoittajille. Päivitetyt raportin on laatinut tutkija Pekka Lith (Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith<sup>1</sup>). Kiinteistöpalvelu ry:n yhteyshenkilönä on toiminut toimitusjohtaja Pia Gramén. Kiinteistöpalvelut ry on Suomessa kiinteistöpalveluyritysten työmarkkina- ja elinkeinopoliittinen etujärjestö.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> [www.lith.fi](http://www.lith.fi)

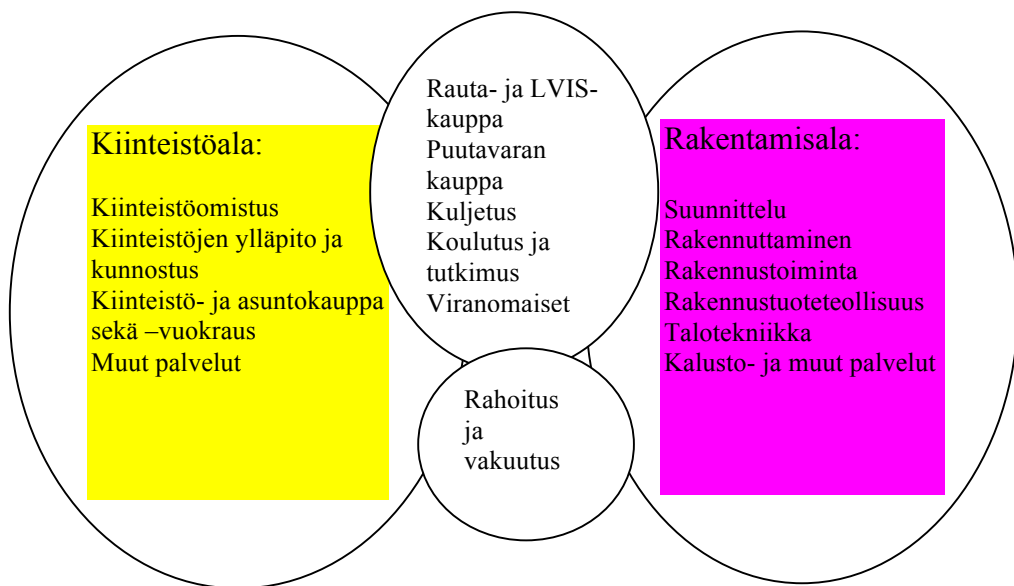
<sup>2</sup> [www.kiinteistopalvelut.fi](http://www.kiinteistopalvelut.fi)

# Yhteenveto

## Kiinteistö- ja rakentamisan kansantaloudellinen asema

73 prosenttia Suomen kansallisvarallisuudesta (770 mrd. euroa) perustuu rakennettuun ympäristöön. Kiinteistö- ja rakentamistoiminnan arvo ylittää tukipalveluineen vuositasolla arvioituna noin 60 miljardiin euroon ja toiminta työllistää noin viidennekseen 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 rakentamisa alatoimialoittain (Lähde: VTT).

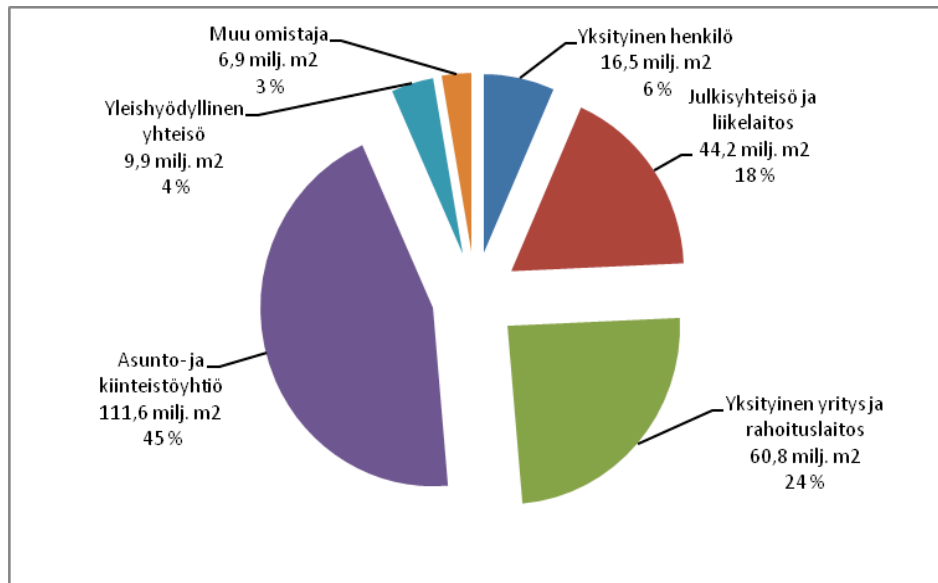


Merkittävä osa rakennetusta ympäristöstä koostuu talorakennuksista. Vuonna 2010 Suomessa oli 1,45 miljoonaa talorakennusta, joiden kerrosala nousi yli 430 miljoonaan neliometriin. Siten jokaista suomalaista kohden laskettuna rakennettua kerrosalaa on 81 neliometriä. Jos pääasiassa yksityisten henkilöiden (kotitalouksien) omistamia pienasuuntaloja<sup>3</sup> ei oteta huomioon, oli asuinkerrostalojen ja muiden talorakennusten kerrosala 250 miljoonaa neliometriä. Pienasuuntaloja ovat mm. omakotitalot, rivi- ja paritalot sekä vapaa-ajan rakennukset.

Rakennuskanta on melko nuorta, sillä lähes 50 prosenttia siitä on rakennettu vuoden 1980 jälkeen ja neljännes vuoden 1990 jälkeen. Omistajatyypeittäin katsottuna 45 prosenttia rakennustemme kerrosalasta on asunto-osake- 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 18 prosenttia kerrosalasta, josta kuntien ja kuntayhtymien hallinnassa on 12 prosenttiyksikköä.

<sup>3</sup> Pienasuuntalot eivät ole tämän selvityksen painopistealuetta, koska niissä kiinteistöjen ylläpitopalvelut hoidetaan pääasiassa omatoimisesti.

Kuvio 2 Rakennusten (pl. pientalot) kerrosalat (neliometriä) rakennustyypeittäin 2010, kerrosneliöt ja prosenttia (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus).<sup>4</sup>



Rakentaminen aleni vain loivasti vuonna 2009 valtion sosiaalista asuntotuotantoa ja korjausrakentamista elvyttävien toimenpiteiden johdosta ja on lähtenyt sen jälkeen nousuun, mikä jatkui vuoden 2011 ensimmäiselle puoliskolle saakka. Kasvun taustalla oli patoutunut uusien vapaarahoitteista asuntojen kysyntä ja matala korkotaso. Julkista palvelurakentamista ovat ylläpitäneet kotimainen ja ulkomailta suuntautunut muuttoliike ja väestönkasvu ja väestörakenteessa tapahtuneet muutokset. Myös liike- ja toimistorakentamisen alamäki pysähtyi vuoden 2010 loppupuolella.

Epävarmuus markkinoilla on kuitenkin lisääntynyt vuoden 2011 kuluessa. Taustalla on euroalueen ja Yhdysvaltain julkisten talouksien velkakriisit, joiden vaikutukset ovat alkaneet heijastua Suomeen. Rakennusyritysten suhdannekuva oli vielä syksyllä 2011 tavanomainen, mutta kiinteistömarkkinoiden myönteinen kehitys katkesi jo keväällä 2011 synkentyvien talousnäkökymien vuoksi. Yleinen taloudellinen epävarmuus on lisännyt kiinteistösijoittajien turvahakuisuutta. Kiinteistökauppojen määrä on jäämässä 2000-luvulla toistamiseen varsin alhaiselle tasolle.

Periaatteessa Suomen kiinteistömarkkinoilla on ollut kansainvälisesti kilpailukykyinen tuottotaso ja suotuisa toimintaympäristö. Nämä taustatekijät ovat houkutelleet myös ulkomaisia sijoittajia maahan. Ulkomaisten sijoittajien silmissä Suomen asemaa ovat nostaneet hyvä juridinen ja rahoituksellinen toimintaympäristö, asiantuntijapalvelujen saatavuus ja hyvä markkinainformaatio. Vuonna 2011 ulkomaisten sijoittajien osuus kiinteistökaupoista oli noin 30 prosenttia. Aktiiviset ulkomaiset sijoittajat ovat tehneet investointeja lähinnä Helsingin seudulle.

Yleisenä kehityssuuntana kiinteistöalalla on monimuotoistuminen, mikä on lisännyt uudentyyppisten palvelujen tarvetta. Tämä on tulosta toimitilojen käyttäjien tarpeesta keskittyä ydintoimintaansa. Esimerkkejä uusista palvelutoiminnoista ovat toimitiloihin liittyvät käyttäjäpalvelut, kuten catering-palvelut. Toteutunut kehitys on parantanut kokonaispalveluja tuottavien kiinteistöalan yritysten kilpailuasemia. Sen sijaan kiinteistö-

<sup>4</sup> Ei sisällä omakotitaloja eikä rivi- ja ketjutaloja.

markkinoiden hiljaiselo on heikentänyt kiinteistöjen rakennuttamisessa, kaupassa ja kiinteistövälityksessä yritysten toimintaedellytyksiä.

## Kiinteistöpalvelujen markkinat

*Asuinkerrostalojen ja muiden talonrakennusten ylläpidon laskennalliset kokonaiskustannukset* olivat vuonna 2010 Suomessa arviolta runsaat yksitoista miljardia euroa, jos pientaloja (omakotitalot, pari- ja rivitalot) ei oteta huomioon. Tästä summasta varsinaiset *kiinteistön hoidon ja ylläpidon palvelut* muodostavat noin 63-64 prosenttia ja lämpö-, sähkö- ja vesihuollon jakeluyhtiöille maksetut korvaukset *käyttöaineista* noin 36-37 prosenttia. Käyttöaineiden merkitys korostuu etenkin asuinkerrostaloissa ja teollisuusrakennuksissa.

Kiinteistöjen laskennallisten *puhdistus- ja siivouspalvelujen* arvo on noin 1,6 miljardia euroa. Summa ei ole yhtä kuin Suomen siivouskustannukset, sillä kiinteistöjen siivous ei sisällä rakentamiseen liittyvää rakennussiivousta, kotisiivousta 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 jo yli 60 prosenttia.

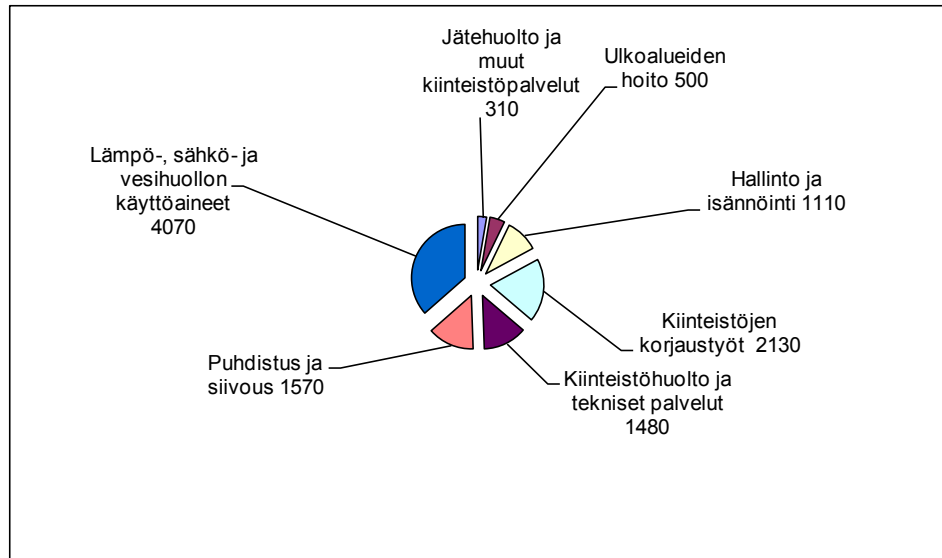
Laskennalliset *kiinteistöhuollon, teknisten palvelujen sekä ulkotilojen hoidon* kustannukset ovat yhteensä noin 6,1 miljardia euroa, jos pientalojen ylläpidon kustannuksia ei lasketa mukaan. Summasta palvelutyön arvioidut kustannukset olivat 2,0 miljardia euroa ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita (4,1 mrd. euroa). Kiinteistöhuollolla ja teknisillä palveluilla tarkoitetaan tässä kiinteistöjen yleishoitoa, erityislaitehuoltoa sekä lämpö-, sähkö- ja vesihuoltoa. Niiden kustannukset korostuvat erityisesti asuinkerrostaloissa ja teollisuusrakennuksissa.

Operatiivisen kiinteistöjohtamisen palvelujen arvo, jota on mitattu tässä selvityksessä *kiinteistöjen hallinnon ja isännöinnin laskennallisilla kustannuksilla*, oli arviolta noin 1,1 miljardia euroa, mikä on noussut 15 prosenttiin varsinaisten kiinteistöpalvelujen arvosta (7,1 mrd. euroa) ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita ja pientalojen 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 talorakennusten *rakennus- ja laitetekniset korjauskustannukset ja ulkoalueiden kunnossapidon kustannukset* olivat noin 2,1 miljoonaa euroa vuonna 2010, kun pientalojen omistajien osin omatoimisia korjaustyitä ei oteta huomioon.<sup>5</sup> Korjaustöiden merkitys on kasvanut rakennuskannan kasvun ja sen vanhenemisen seurauksena. Kiinteistöjen korjaustyöt ovat asuinkerrostaloissa merkittävin kiinteistöpalvelu. Ne hoidetaan kiinteistöissä pääosin ulkopuolisilla palveluntuottajilla, jotka voivat olla päätoimialtaan rakennusyrityksiä.

<sup>5</sup> Korjaustöiden arvosta rakennustekniset korjaustyöt olivat laskennallisesti 1 130 miljoonaa euroa (53 %), laitetekniset korjaustyöt 810 miljoonaa euroa (38 %) ja ulkoalueiden kunnossapitotyöt 190 miljoonaa euroa (9 %).

Kuvio 3 Kiinteistöjen ylläpidon laskennalliset kustannukset vuonna 2010 ilman pienasuuntaloja, miljoonaa euroa<sup>6</sup> (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith).



### Toimitila- ja käyttäjäpalvelut

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

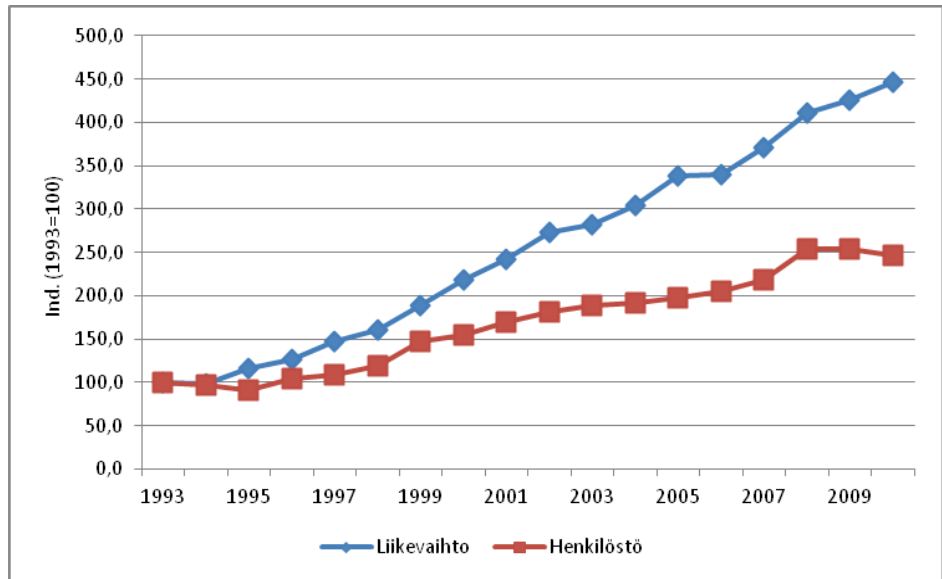
Markkinoilla tapahtuneet muutokset ja käyttäjäpalveluihin suuntautunut kysynnän kasvu on merkinnyt sitä, että toisaalta osa suurista ja keskisuuristakin kiinteistöpalvelujen tuottajista on laajentanut toimintaansa käyttäjäpalveluihin ja toisaalta jotkut rakennusliikkeet ja käyttäjäpalvelujen perinteiset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

Esimerkiksi vartiointi- ja turvapalveluissa (tol 80<sup>7</sup>) toimipaikkojen liikevaihto asettuu jo 0,5 miljardiin euroon. Summa ei kuvaa 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.*

<sup>6</sup> Kuviossa 3 muut kiinteistöpalvelut koostuvat esimerkiksi turvapalveluista.

<sup>7</sup> Viittaus EU:n virallisen toimialaluokituksen toimialaan 80 ([www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)).

Kuvio 4 Vartiointi- ja turvapalvelualan (tol 80) yritystoimipaikkojen henkilöstön ja reaalisien liikevaihdon kehitys 1995-2010 (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus).



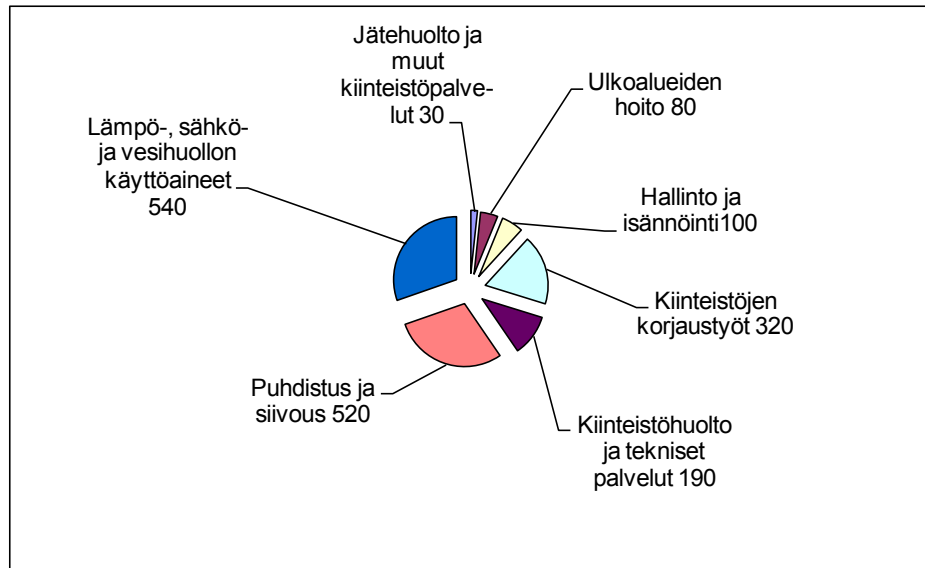
## Kuntien kiinteistöpalvelut

Kuntien kiinteistöpalvelut muodostavat yksityisille palveluntuottajille potentiaalisen markkina-alueen. Pääasiallisena syynä on, että kiinteistöpalvelujen ulkoistaminen on edennyt kunnissa toistaiseksi hitaasti verrattuna esimerkiksi valtion laitoksiin ja virastoihin yksityisen alan ulkoistamiskehityksestä puhumattakaan. Kokonaisuudessaan kuntien ja kuntayhtymien suoraan omistamien julkisten rakennusten laskennalliset ylläpidon kustannukset olivat 1,8 miljardia euroa vuonna 2010, kun asuinrakennuksia ja kuntaomisteisten liikelaitosten ja yhtiöiden kiinteistöjä ei oteta lukuun.

*Kuntien osuus on noin 16 prosenttia kaikkien kiinteistöjen laskennallisista ylläpidon kustannuksista.* Ylläpidon kustannuksista siivous olivat noin 520 miljoonaa euroa vuonna 2010. Kiinteistöhuolto, tekniset palvelut ja ulkoalueiden hoito muodostivat 800 miljoonaa euroa, josta varsinaisen palvelutyön arvo olivat 260 miljoonaa euroa ilman lvis-alan käyttöaineita. Julkisten rakennusten korjaustöiden kustannukset olivat arviolta 320 miljoonaa euroa. Isännöinnin ja hallinnon palvelujen osuus oli noin 100 miljoonaa euroa ilman kuntien omistamia asuinrakennuksia.

Kuntien kiinteistöpalveluissa silmiinpistävää on siivouksen suuri merkitys. Tämä on tuloista 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 kiinteistö rakenteesta johtuen eri kiinteistöpalvelujen painopistealue voi kuitenkin vaihdella eri kunnissa ja kuntayhtymissä.

Kuvio 5 Kuntien julkisten rakennusten laskennalliset ylläpidon kustannukset vuonna 2010 ilman asuinrakennuksia, miljoonaa euroa (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith).



## Kasvavat yksityiset kiinteistöpalvelujen markkinat

Kiinteistöalan markkinat tarjoavat yksityisille kiinteistöpalvelujen tuottajille uusia liiketoiminnan mahdollisuuksia monella rintamalla. Yritysten markkina-alue laajenee *organisesti* jo yksinomaan rakennuskannan kasvu kautta. *Rakennuskannan kasvu*, joka on myönnettyjen rakennuslupien perusteella päätellen noin 40 miljoonaa kuutiometriä vuodessa, lisää jatkuvasti kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen sekä kiinteistöjohtamiseen liittyvien palvelujen tarvetta erityisesti asuinkerrostalojen rakennusten puolella, sillä kerrosalan kasvu on tässä rakennustyypissä ripeää.

*Kiinteistöjen korjaustöitä 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 yrityksille markkinaosuuden laajenemiseen liittyviä uusia kasvumahdollisuuksia löytyy myös kuntien omistamien kiinteistöjen ylläpidosta.* Ostopalvelujen arvellaan lisääntyvän lähivuosina kiihtyvällä vauhdilla etenkin kuntien puhdistus- ja siivouspalveluissa.

Kuntien markkinapotentiaalia lisää siivouksessa se, että opetusrakennusten sekä sosiaali- ja terveydenhuollon palvelulaitosten ylläpidon kustannuksista siivouksen osuus on merkittävä, koska puhtausvaatimukset ovat niissä korkeat. *Kunnat työllistävätkin Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston mukaan yhä neljänneksen siivousalan ammattilaisista, eli noin 14 100 henkilöä. Yksityisinä ostopalveluina kuntien siivouksesta hoidetaan kuitenkin alle viidennes.* Muissa kiinteistöpalveluissa yksityiset ostopalvelut ovat yli 30 prosenttia, joskin niiden merkitys vaihtelee palvelutyypeittäin.<sup>8</sup>

Pääosin *kuntayhtymien hoitamassa terveydenhuollossa* yksityisten kiinteistöjen ylläpitopalvelujen ennakoidaan kasvavan hitaammin kuin peruskunnissa. Siivouksen osalta

<sup>8</sup> Erityislaitehuollossa pääosa töistä teetetään ulkopuolisilla mutta huoltomiestyöt tehdään kuntien omalla työvoimalla.

kehitystä hidastavat työntekijöiden toimenkuvien linkittyminen avustavaan hoitotyöhön. Sosiaalihuollon laitoksissa, kuten palvelutaloissa kiinteistöpalvelujen ulkoistamista tukevat peruspalvelujen kokonaan ulkoistaminen. Jo nyt arviolta 40-50 prosenttia kuntien vastuulla olevasta vanhusten tavanomaisesta ja tehostetusta asumispalvelusta on yksityisten palveluntuottajien hallussa.

Kuntien hankintatoiminnassa on myös kehittämisen varaa. Yritykset ovat arvostelleet hinnan ja laadullisten kilpailutekijöiden välistä suhdetta hankinnoissa, sillä palvelun toimittajan valinnassa painotetaan liiaksi hintaa. Yritysten mielestä tarjouspyyntöjen laadullista tasoa tulisi parantaa ja hankinnoista tiedottamista tehostaa. Käytetyt hankintamenettelyt eivät myöskään edistä uusien toimintatapojen ja teknologioiden saamista kuntien palvelutuotantoon. Asiaa edesauttaisi Ruotsin mallin mukaisen *palveluhaaste-menettelyn* vapaaehtoinen käyttö kunnissa.

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 ja turvapalveluihin liittyy merkittäviä kasvumahdollisuuksia.* Tämä kehitys vahvistaa kiinteistöalalla suurten kokonaispalveluja tuottavien yritysten markkina-asemia.

Kuten kiinteistöjen ylläpitopalvelujen puolella, muodostavat kunnat käyttäjäpalveluisakin suuren markkinapotentiaalin. Tätä osoittaa se, että *julkisten palvelulaitosten ruokahuollosta yli 80 prosenttia hoidetaan yhä kuntayhteisöjen omalla työvoimalla.* Lupaavimman potentiaalisen markkina-alueen muodostaa oppilaitosten ruokahuolto *Turvapalvelujen* kysyntä 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 julkisen ja yksityisen alan kumppanuudesta kehitetty toimintatamalli, 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. Tosin kokemuksia elinkaarivastuumallilla toteutetuista hankkeista on ollut meillä toistaiseksi melko vähän.

## Yksityinen tarjonta

Kiinteistöalan yritystoiminta työllisti Suomessa 63 000 työntekijää vuonna 2010. Liikevaihtoa toimiala tuotti kolme miljardia euroa. 75 prosenttia työntekijöistä toimii kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla, mutta melkein kaksi kolmasosaa liikevaihdosta kertyy muusta kiinteistötoiminnasta.<sup>9</sup> *Kiinteistöpalvelualoilla* tarkoitetaan tässä yrityksiä, jotka toimivat isännöinnin, kiinteistön hoidon sekä siivouksen toimialoilla.<sup>10</sup> *Muu*

<sup>9</sup> Luvut sisältävät vain kiinteistöalan erikoistuneissa määrätyillä toimialoilla (tol 68, 81, 411) toimivien yritysten liikevoiminnan, eivätkä ne sisällä aivan kaikkea kiinteistöalan kaupallista toimintaa, kuten ylläpito- ja käyttäjäpalveluja, joita tuotetaan rakennusalan yrityksissä ja mm. käyttäjäpalveluihin erikoistuneissa yrityksissä kuten catering-alalla ja vartiointi- ja turvallisuuspalvelussa.

<sup>10</sup> Ks. Liite 1: Kiinteistöala toimialaluokituksessa (Nace 2008).

*kiinteistötoiminta* koostuu kiinteistövälityksestä, kiinteistöjen rakennuttamisesta ja kaupasta sekä asuntojen ja kiinteistöjen vuokrauksesta.<sup>11</sup>

Yrityksiä kiinteistöalalla oli 22 400 vuonna 2010. Niistä 8 000 toimi kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla ja 14 400 muussa kiinteistötoiminnassa.<sup>12</sup> 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 kotitalousvähennykseen perustuva kodinhoito ja kotisiivous, johon on perustettu runsaasti pieniä siivousyrityksiä.

Yli 90 prosenttia kiinteistöalojen yrityksistä työllistää alle viisi työntekijää. Monissa yrityksissä ei ole lainkaan ulkopuolisia työntekijöitä, 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, Lassila&Tikanoja Oyj ja N-Clean Oy. *Sama toimintojen keskittymisilmiö korostuu yhtä selvästi catering-alalla ja turvapalveluissa*.

*Taulukko 2 Yritykset henkilöstön kokoluokittain koko kiinteistöalalla (pl. kiinteistöjen rakennuttaminen) 2010 (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus).*

Henkilöstön kokoluokka, työntekijää	Yrityksiä, lkm	Osuus yrityksistä, %	Osuus henkilöstöstä, %	Osuus liikevaihdosta, %
Alle 5	20502	92,4	23,2	46,6
5-9	919	4,1	9,1	6,8
10-19	454	2,0	9,2	7,1
20-49	233	1,1	10,6	8,2
50-249	25	0,3	10,8	8,9
250-	11	0,1	37,2	22,3
<b>Yhteensä</b>	<b>22195</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Leimaa-antavaa yksityisen yritystoiminnan kehitykselle on suurten kiinteistöpalvelualan yritysten kasvu yritysostojen ja –fuusioiden kautta ja muuttuminen ylläpitopalvelujen tuottajista kokonaispalvelujen tuottajiksi, kun toiminta on laajentunut rakennuttamiseen, käyttäjätoimintoihin ja asiantuntijapalveluihin. Myös käyttäjäpalvelujen tuottajat (esim. catering-yritykset) ja perinteiset rakennusliikkeet ovat hakeneet uutta kasvujalustaa kiinteistöjen ylläpitopalveluista. Rakennusliikkeiden kannalta katsoen kiinteistöjen ylläpitopalvelut tasaavat rakennusalan suuria suhdannevaihteluja.

Arviolta 2-3 prosenttia kiinteistöalan yrityksistä kuuluu kansantalouden menestyksen kannalta tärkeisiin *kasvuyrityksiin*. Kasvuyritysten osuus on suurempi kiinteistöpalveluja tuottavissa yrityksissä (4,0 %) kuin muussa kiinteistötoiminnassa, jossa kasvuyritysten osuus (1,6 %) on jäänyt alhaisemmaksi kuin maamme koko yritys kentässä keski-

<sup>11</sup> Ks. Liite 1: Kiinteistöala toimialaluokituksessa (Nace 2008).

<sup>12</sup> Muussa kiinteistötoiminnassa yritysten määrän kasvu on ollut osittain tilastollista, mikä johtuu Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisterin tietopohjan laajenemisesta kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonverovelvollisiin yksiköihin.

määrin (2,6 %). Kasvuyritykset lisäävät työntekijämääräänsä moninkertaisesti kaikkiin yrityksiin verrattuna, joten niiden tunnistaminen ja profilointi on tärkeää myös kansantalouden työllisyyden kannalta katsoen.

Uusi kehityspiirre on myös kiinteistöjen omistuksen ja hallinnan sekä palvelutuotannon kansainvälistyminen. *Ulkomaisten yritysten* osuus kiinteistöalan markkinoista on 10-15 prosenttia liikevaihdon mitaten. Alan henkilöstöstä ulkomaalaistaustaiset työllistävät jo vajaan 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* hallitsemissa kiinteistöalan yrityksissä.

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 3 Kiinteistöalan kaikki yritystoimipaikat maakunnittain 2010 (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus).*

	Toimipaikkoja, lkm	Osuus toimipaikoista, %	Osuus henkilöstöstä, %	Osuus liikevaihdosta, %
Uusimaa	7986	34,5	38,1	50,5
Varsinais-Suomi	2366	10,1	8,1	7,6
Pirkanmaa	2129	9,2	8,9	8,8
Pohjois-Pohjanmaa	1288	5,6	5,7	4,6
Keski-Suomi	1011	4,4	5,1	3,9
Pohjois-Savo	877	3,8	4,2	3,4
Lappi	871	3,8	2,9	2,0
Muut maakunnat	6640	28,6	27,0	19,2
<b>Yhteensä</b>	<b>23168</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>