

Kiinteistöpalvelualan talouskatsaus

18.10.2017

Suomen talous on kesän aikana elpynyt selvästi, kun vienti, investoinnit ja kulutus kasvavat kaikki samanaikaisesti. Kiinteistöpalvelualalla arviot vuodenvaihteen ja ensi vuoden alun kehityksestä ovat kuitenkin aiempaa varovaisemmat EK:n suhdannebarometrissa. Odotukset myynnin ja henkilöstömäärien kasvusta lähikuukausille ovat aiempaa heikkomat. Alalla on vuosien ajan ollut hyvä kasvutrendi, mutta työvoiman saatavuusongelmat voivat katkaista tämän kehityksen.

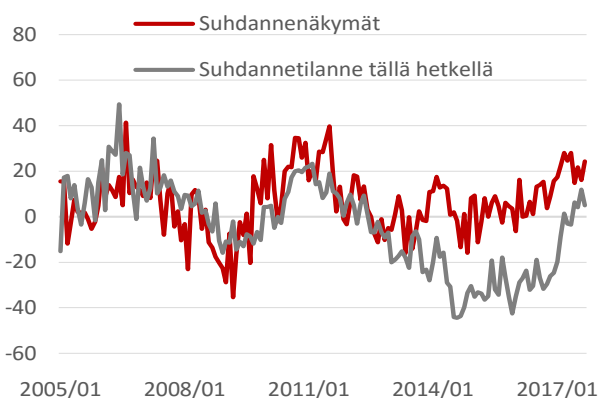
Kiinteistöpalveluiden suhdanneodotukset ovat aiempaa epävarmempia

Vienti elpyy ja talouskasvu kiihtyi EU-vauhtiin

Suomen talouden suunta on kääntynyt. Viime vuonna kasvu ylsi 1,9 prosenttiin ja nyt kasvuluvut alkavat olla jo yli EU-maiden keskitason. Vienti vetää ja kulutus kasvaa, vaikka kotitaloudet käyttävät siihen jo omia säästöjään. Kulutus ja kotitalouksien ostovoima voivat silti kasvaa edelleen, kun työllisyystilanne paranee.

Tuoreimpien ennusteiden mukaan Suomen bkt kasvaa kuluvana vuonna noin 3 % ja kahtena seuraavana vuonna edelleen noin 2 % vauhtia. Kansainvälisten suhdanteiden heiketessä vauhdin arvioidaan hiipuvan takaisin pitkän aikavälin noin prosentin tasolle. Tässä vauhti määräytyisi lähinnä väestön ikääntymisen ja muiden rakenteellisten seikkojen perusteella.

Kiinteistöpalveluiden suhdannenäkymät ja -tilanne

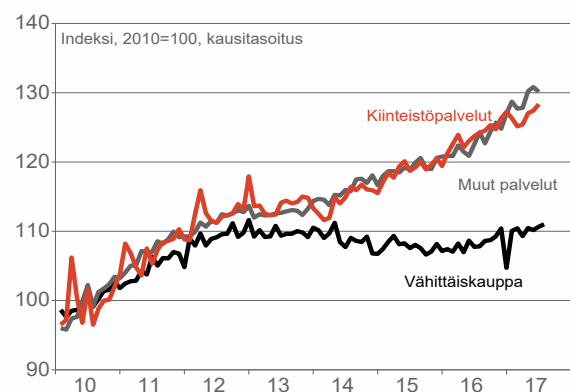


Muut palvelut kirivät liikevaihtokehityksessä

EK:n suhdannebarometrissa palvelualojen näkymät ovat pysyneet kohtalaisina, mutta arviot lähikuukausien kehityksestä ovat heikentyneet. Barometrin mukaan kiinteistöpalveluiden myynnin ja henkilöstömäärän kasvu hidastui syyskuussa. Alan suhdannenäkymien käyrä on sahaillut edestakaisin viime kuukausina. Vallitseva suhdannetilanne on keskimääräisellä tasolla.

Liikevaihdossa muiden palveluiden liikevaihto on kirinyt ohi kiinteistöpalveluista, mutta alan kasvu on jatkunut. Se on edelleen nopeampaa kuin taloudessa keskimäärin. Esimerkiksi teollisuudessa ja kaupassa kasvu on ollut pitkään heikkoa ja alojen tuotanto- sekä liikevaihtokehitykset ovat jääneet vaatimattomiksi.

Kiinteistö- ym. palveluiden liikevaihtokehitys



Työllisyys ja tuotanto kasvoivat vuonna 2016

Heinäkuussa julkistetun kansantalouden tilinpidon vuositilaston mukaan työllisyys lisääntyi kiinteistöpalveluissa edelleen vuonna 2016. Työllisyys lisääntyi muillakin talouden aloilla ja kehitys oli kokonaisuutena muutenkin kohtalaista. Vähittäiskaupan henkilöstö väheni kuitenkin hiukan.

Kiinteistöpalvelualan kasvua voi luonnehtia rakenteelliseksi. Vuodesta 1975 lähtien alan työllisyys on kohonnut 2,6-kertaiseksi ja palveluissakin työllisyys on kasvanut 1,6-kertaiseksi. Kasvutrendissä ei näy laantumisen merkkejä. Koko talouden tasolla on kuitenkin ongelmia. Työikäisen väestön osuuden kasvaessa työllisyys lisääntyi 40 vuodessa vain 8 prosenttia. Nyt työikäisen väestön osuus supistuu ja työllisyyden kasvattaminen on entistä vaikeampaa. Tämä voi taittaa myös palvelualojen kasvutrendin.

Hyvä talouskehitys edellyttää sekä tuottavuuden että työllisten määrän nousua. Alle 70 prosentin työllisyysaste ei ole huoltosuhteen kannalta riittävä. Vanhempien ikäluokkien osallistumisaste työelämässä on kuitenkin viime vuosina kohonnut.

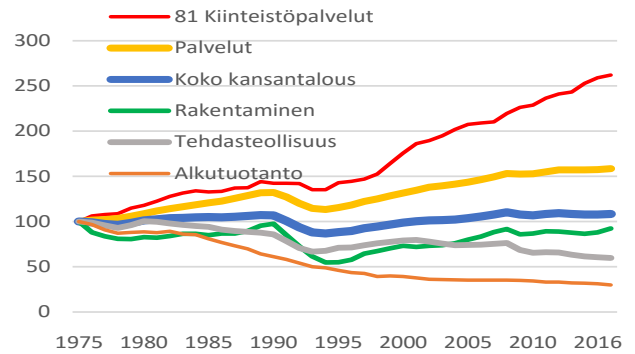
Kuukausiaineiston mukaan kiinteistöpalvelualan työllisyys heikentyi vuonna 2016, mutta otokseen perustuva kuukausiaineisto antaa kehityksestä liian heikon kuvan.

Kiinteistöpalveluiden osuus bkt:sta on kasvanut pitkällä aikavälillä

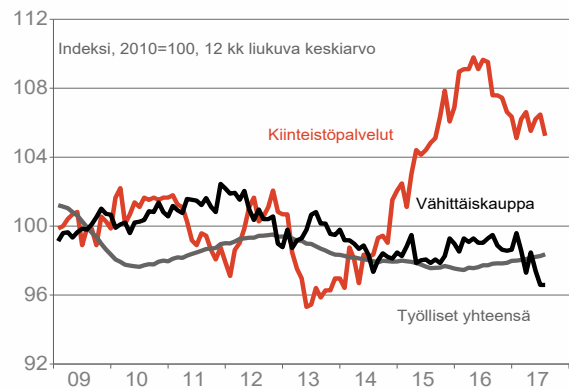
Kiinteistöpalveluissa tuotanto lisääntyi selvästi ennen finanssikriisiä, mutta kasvutrendi säilyi sen jälkeenkin. Alan kansantaloudellinen merkitys nousi kolmannoksen ja on säilynyt tällä tasolla. Osuus on kohonnut näin muita palveluja nopeammin ja ero tehdasteollisuuteen, rakentamiseen tai alkutuotantoon on suuri. Palveluiden osuus on kohonnut myös tuotannossa, mutta vähemmän kuin työllisyydessä.

Suomen talous kärsi odotettua enemmän finanssikriisistä ja se heijastui erityisesti teollisuuteen, joka menetti siinä asemiaan. Rakentamisen merkitys väheni edellisen laman aikana, mutta osuus on sen jälkeen vähitellen noussut.

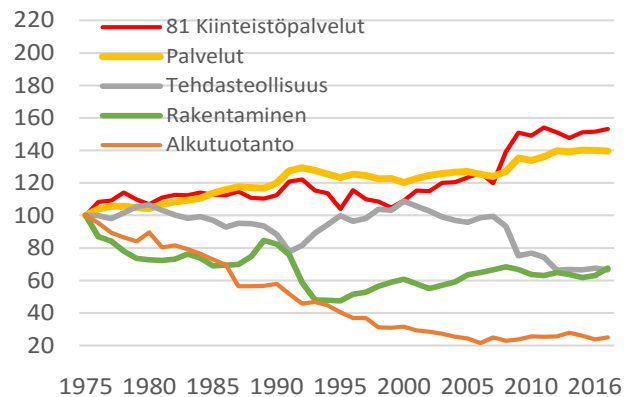
Työllisyys pitkällä aikavälillä, indeksi 1975 = 100



Työllisyyden kehitys talouden eri sektoreilla



Alan osuus bkt:sta, indeksi 1975 = 100





Alan volyymin kasvu myös nopeaa

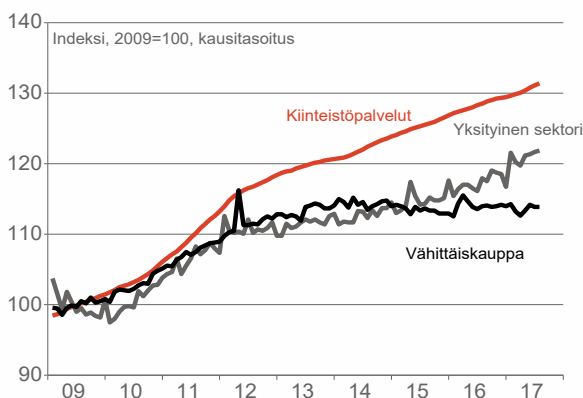
Kiinteistöpalveluiden tuotoksen volyyymi on kasvanut hitaammin kuin euromääräinen liikevaihto, mutta alan kehitys asettuu tässäkin tarkastelussa pitkällä aikavälillä vertailun kärkeen. Kansantalouden tilinpidon tuotos on karkeasti sama kuin liikevaihto, ja volyyymi tarkoittaa sellaista tuotosta, josta on poistettu inflaation vaikutus. Volyymitarkastelu ei varsinaisesti kuvasta talouden rahavirtoja, mutta se pyrkii ottamaan huomioon myös tuotannon laadulliset muutokset.

Palkkasumman kasvu jatkuu

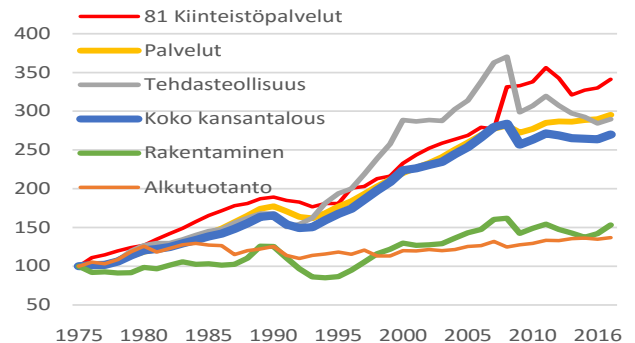
Kiinteistöpalvelualan palkkasumma on jatkanut tasaista kasvuaan henkilöstömäärien lisääntyessä. Se on lisääntynyt suurin piirtein samaa vauhtia kuin liikevaihto.

Työllisyyden ohella palkkasummaa on kohottanut myös alan ansiokehitys, mikä on ollut nopeampaa kuin muilla sektoreilla. Alalla noudatettu useampivuotinen ansiokehitysohjelma loppui kuluvana vuonna.

Palkkasumman kehitys talouden eri sektoreilla



Tuotoksen volyyymi, indeksi, 1975=100



TIETOA ALASTA

- Suomen kansallisvarallisuuden arvo vuonna 2016 oli noin 680 mrd. €. Kiinteistöjen osuus tästä on yli puolet. Ylläpidon kansantaloudellinen merkitys oli 17,5 mrd. euroa.
- Kiinteistöpalveluilla tarkoitetaan kiinteistönhoito- ja ylläpitopalveluita, joita ovat mm. siivous kiinteistöhuolto, ulkoalueiden hoito, tekniset palvelut ja energianhallintapalvelut sekä toimitila- ja käyttäjäpalveluita kuten esimerkiksi aula- ja turvapalvelut.
- Hoito- ja ylläpitopalveluilla pyritään säilyttämään kiinteistön kunto ja arvo halutulla tasolla. Toimitila- ja käyttäjäpalvelut luovat tilojen käyttäjille edellytyksiä harjoittaa toimintaansa kiinteistössä.
- Yksityisellä kiinteistöpalvelualalla työskentelee yli 90 000 henkilöä. Yli 90 % on vakituisissa työsuhteissa. Ulkomaalaisten osuus on noin 20 %. Vuokratyön osuus vuonna 2015 oli 1,2 %.
- Alan yrityksiä oli 8 457 vuonna 2015, joista yli 90 % työllistää alle 5 henkilöä. Kiinteistöyönantajiin kuuluu vajaat 400 jäsenyritystä, jotka työllistävät 80 % koko alan henkilöstöstä.

Katsauksessa käytettyjen kuvien lähteet: Tilastokeskus ja EK

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Pia Gramén
pia.gramen@kiinteistotyönantajat.fi
Puhelin 020 7959 481

Kiinteistöyönantajat ry

www.kiinteistotyönantajat.fi
info@kiinteistotyönantajat.fi