

Kiinteistöala Suomen kansantaloudessa

Raportti kiinteistöalan yritystoiminnasta, markkinoista ja kehityslinjoista 2021-22



Helsinki 18.08.2022

Pekka Lith

Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith
Projektering och Analys Pekka Lith

Tiedustelut

Pekka Lith, puh. 050-567 8993, email: pekka.lith4@gmail.com

Alkusanat

Kiinteistöpalvelut ovat osa laajempaa kiinteistö- ja rakentamisklusteria, jonka kohdealueen, eli talonrakentamisen, maa- ja vesirakennelmien ja muun rakennetun ympäristön osuus Suomen kansallisvarallisuudesta nousee kansantalouden rahoitustilinpidon mukaan 62 prosenttiin. Klusterin toimialat ovat uudessa tilanteessa. Liike- ja toimistorakentaminen vähenee, mutta asuntojen tarve on lisääntynyt suurissa asutuskeskuksissa varsinkin maahanmuuton seurauksena. Silloin ketterä ja fiksu kaavoitus ovat avainasemassa, jotta asuntotarpeeseen voidaan vastata parhaimmalla tavalla.

Julkisten palvelurakennusten tarve on kasvanut osittain väestön vanhenemisen myötä, sillä Suomeen tarvitaan entistä enemmän ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen paikkoja. Tällä hetkellä liian moni huonokuntoinen ja dementoitunut vanhus asuu kotonaan tai on ajautunut erikoissairaanhoidon vuodeosastoille tai rasittaa sairaalojen päivystyspoliklinikoita. Palvelutaloissa ikääntyneille voidaan tuottaa järkevämmiin lääkinnällisiin ja kuntoutusta koskeviin palveluihin. Palvelutalot voisi suunnitella siten, että olisi muunneltavissa aikanaan myös tavanomaisiksi asunnoiksi.

Kuluttaja- ja käyttäjälähtöisyyden merkityksen kasvu vaikuttaa entistä enemmän rakennusten ja koko rakennetun ympäristön suunnitteluun, mikä on lisännyt yleistä viihtyisyyttä. Joustavan tilankäytön merkitys korostuu asuinkiinteistöissä, kun etätyön tekeminen lisääntyy entistään tulevaisuudessa epidemiakriisin siivittämänä. Julkisissa palvelu- ja kiinteistöissä on myös erikoistiloja, joilla on kysyntää virastoajkojen ulkopuolella. Muunneltavuus koskee toimisto- ja liikerakennuksia. Tällä tavoin vähennetään päällekkäisen uudisrakentamisen tarvetta.

Kiinteistöpalvelujen ja niiden tuottamisen suhteen Suomessa on ollut kuluneiden vuosikymmenien aikana monia kehitystrendejä, joka ovat tarkoittaneet uusia liiketoimintamahdollisuuksia alan yrityksille. Ala on nopeasti teknistymässä ja etenkin keinoälyllä voi olla suuria vaikutuksia kiinteistöjen ylläpidossa. Älykäs rakennus huolehtii itsestään, tekee havaintoja sisä- ja ulkotiloissa sekä ryhtyy tai hälyttää tarvittaviin toimenpiteisiin. Älykkään etävalvonnan piiriin voidaan kytkeä monia toimintoja, kuten valaistus, lämmitys, ilmastointi, vedenkulutus ja turvallisuusvalvonta.

Selvityksen tarkoitus

Käsillä oleva raportti on päivitys vuonna 2021 valmistuneelle toimiala- ja suhdanneraportille. Sen tarkoituksena on tuottaa ajantasaista ja kattavaa tietoa kiinteistöalan kansantaloudellisesta asemasta, kiinteistöpalvelujen markkinoista ja työllisyyden rakenteesta, alan julkisista hankinnoista sekä yritysten taloudellisesta asemasta. Ajankohtaisena teeman ovat hyvinvointialueille siirtyvät sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöt. Raportti toimii myös elinkeinopoliittisena pohjapaperina ja perusfaktapakettina, kun laaditaan kiinteistöalaa koskevia toimenpide-ehdotuksia

Päivitetyn raportin on laatinut tutkija Pekka Lith (Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith). Kiinteistötyönantajat ry:n yhteyshenkilönä on toiminut toimitusjohtaja Pia Gramén. Kiinteistötyönantajat ry on Suomessa kiinteistöalan työmarkkinajärjestö ja kiinteistöpalveluyritysten toimialajärjestö.

Sisältö

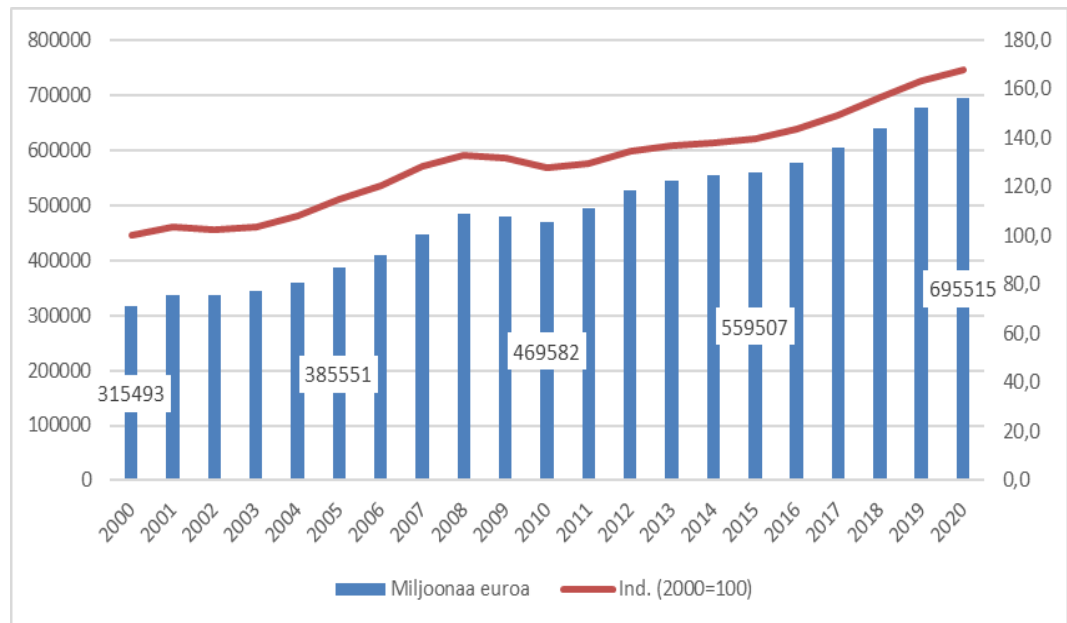
	sivu
Alkusanat	2
1 Toimialan määrittely ja markkinat	4
1.1 Kiinteistö- ja rakentamisala kansantaloudessa	4
1.2 Rakennus- ja kiinteistöalan ajankohtainen kehitys	14
2 Kiinteistöpalvelujen markkinat	23
2.1 Kiinteistöpalvelujen käsitteet ja luokitukset	23
2.2 Palvelujen tarjoajat toimialaluokituksen mukaan	25
2.3 Kiinteistöjen ylläpitopalvelujen markkinat	32
2.4 Kiinteistöalan ammattien työllisyys	44
3 Kiinteistöalan yritystoiminta ja yritys rakenne	51
3.1 Toimipaikkojen määrä	51
3.2 Yrityskannan vaihtuvuus	53
3.3 Henkilöstö ja liikevaihto	56
3.4 Kiinteistöalojen yritysprofili	57
3.5 Yritysten palvelut ja asiakaskunta	61
3.6 Yritykset omistajatyypeittäin	66
3.7 Toimipaikat maakunnittain	71
4 Kiinteistöalan yritysten suhdannetilanne	74
4.1 Liikevaihdon kehitys	74
4.3 Suhdannenäkymät	77
5 Julkisyhteisöjen kiinteistöpalvelut	78
5.1 Julkisyhteisöjen rakennuskanta ja kiinteistönpito	78
5.2 Julkisten kiinteistöjen ylläpitokustannukset	80
5.3 Julkisyhteisöjen ostopalvelut	82
5.3.1 Kunnat ja kuntayhtymät	82
5.3.2 Kiinteistöjen ylläpitopalvelut valtio-organisaatiossa	85
5.4 Kiinteistöt SoTe-uudistuksessa	86
Yhteenveto	89
Lähteet	106
Liite 1: Kiinteistöala toimialaluokituksessa (Nace 2008)	108

Yhteenveto

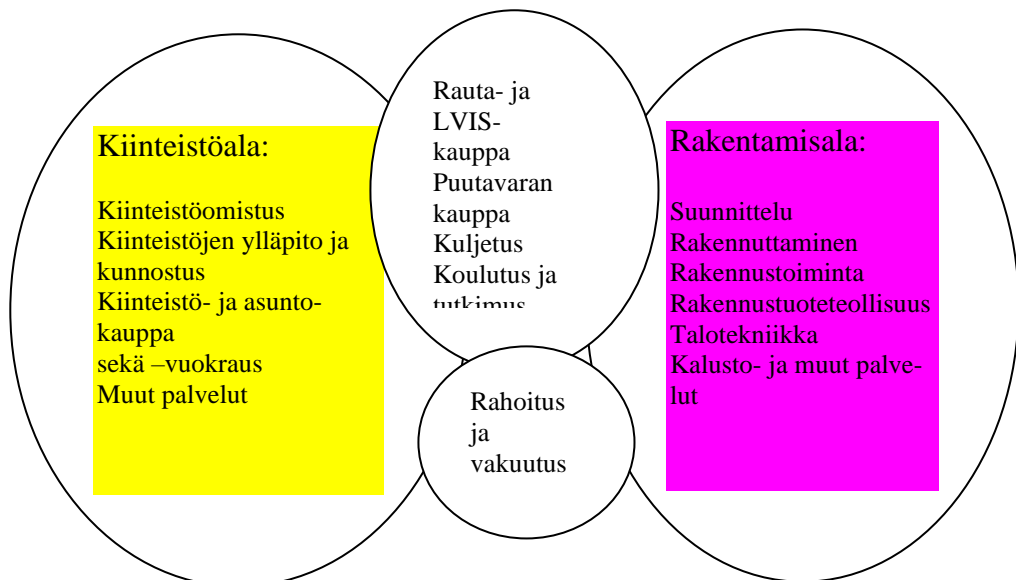
Kiinteistö- ja rakentamisan kansantaloudellinen asema

Tilastokeskuksen kansantalouden rahoitustilinpidon mukaan 62 prosenttia Suomen kansallisvarallisuudesta (1 112 mrd. euroa) perustuu *rakennettuun ympäristöön* eli talorakennuksiin ja maa- ja vesirakennelmiin. Kansantalouden tilinpidon mukaan kiinteistö- ja rakentamisan tuotoksen arvo oli 82 miljardia euroa vuonna 2021, jos mukaan lasketaan rakentaminen, kiinteistöjen omistaminen, vuokraus ja muu kiinteistötoiminta. Tärkeitä tukitoimintoja ovat rakennustarvikkeiden valmistus, kauppa, kuljetukset, koulutus, tutkimus, viranomaistoiminnot sekä rahoitus ja vakuutus.

Kuvio 1 Suomen kansallisuusvarallisuuden kehitys käyvin ja kiintein hinnoin (ind. 2000=100) talorakennusten sekä maa- ja vesirakennelmien osalta 2000-20, prosenttia (Lähde: Rahoitustilinpito, Tilastokeskus).



Kuvio 2 Kiinteistö- ja rakentamisan alatoimialoittain (Lähde: VTT).



Alan työllisyys tilastojen valossa

Kiinteistö- ja rakentamisan välittömät työllisyysvaikutukset olivat VTT:n julkaiseminen lukujen kansantaloudessa yhteensä 373 000 henkilöä, eli 14 prosenttia kansantalouden työllisyydestä vuonna 2020. Työllisyysvaikutuksista talorakentaminen oli 166 500, maa- ja vesirakentaminen 46 500 ja kiinteistöjen ylläpito ja käyttäjäpalvelut 160 000 henkilötyövuotta. Jos lukuun lasketaan välilliset työllisyysvaikutukset suunnittelualalla, rakennusteollisuudessa, kaupassa, logistiikka-alalla ja viranomaisohjauksessa, työllisti kiinteistö- ja rakentamisan kaiken kaikkiaan 543 000 henkilöä.

Taulukko 1 Kiinteistö- ja rakennusalan työllisyys (henkilötyövuodet HTV) 2020 ja osuus kansantalouden työllisyydestä (Lähde: Rakennusteollisuus RT ja Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy (VTT)).

	HTV, lkm	Osuus, %
<i>Kiinteistö- ja rakennusala yhteensä</i>	<i>543 000</i>	<i>20,3</i>
- talorakentaminen	166 500	6,2
- maa- ja vesirakentaminen	46 500	1,7
- kiinteistöjen ylläpito ja käyttäjäpalvelut	160 000	6,0
- rakennusteollisuus	90 000	3,0
- alaan liittyvät palvelut ¹	80 000	3,4

Kiinteistöalan yritysten työllisyys

Varsinaisesti *kiinteistöalan ydintoimialat* (Nace:t 68 ja 81) työllistivät Tilastokeskuksen kansantalouden tilinpidon mukaan suoraan yksityisellä alalla 97 300 henkilöä vuonna 2021 ilman kiinteistöjen käyttäjäpalveluja edustavia toimialoja.²³ Siitä varsinaisten kiinteistöpalvelualojen (Nace 81), kuten siivouksen ja kiinteistöhoidon osuus oli 68 400 henkilöä ja muu kiinteistötoiminnan 28 400 (Nace 68) henkilöä. Määrä on lisääntynyt 19 700 henkilöä eli 25 prosenttia vuosina 2010-21. Kasvu oli suurempaa kuin varsinaisissa kiinteistöpalveluissa kuin muussa kiinteistötoiminnassa.⁴

Kansantalouden tilinpidossa *työllisyyden kokonaistuotosta* mitataan tehdyillä työtunneilla. Ne olivat kiinteistöalalla (Nace:t 68 ja 81) yhteensä 144 miljoonaa työtuntia, josta kiinteistöpalvelut olivat 99 miljoonaa ja muu kiinteistötoiminta 45 miljoonaa työtuntia. Kiinteistöpalvelujen (Nace 81) työtunnit kasvoivat 23 prosenttia vuosina 2010-21. Muussa kiinteistötoiminnassa (Nace 68) kasvua oli kahdeksan prosenttia. Kiinteistöpalvelualalla tehdyt työtunnit olivat työllistä kohden laskettuna 1 450 tuntia ja muussa kiinteistötoiminnassa 1 561 tuntia vuonna 2021.

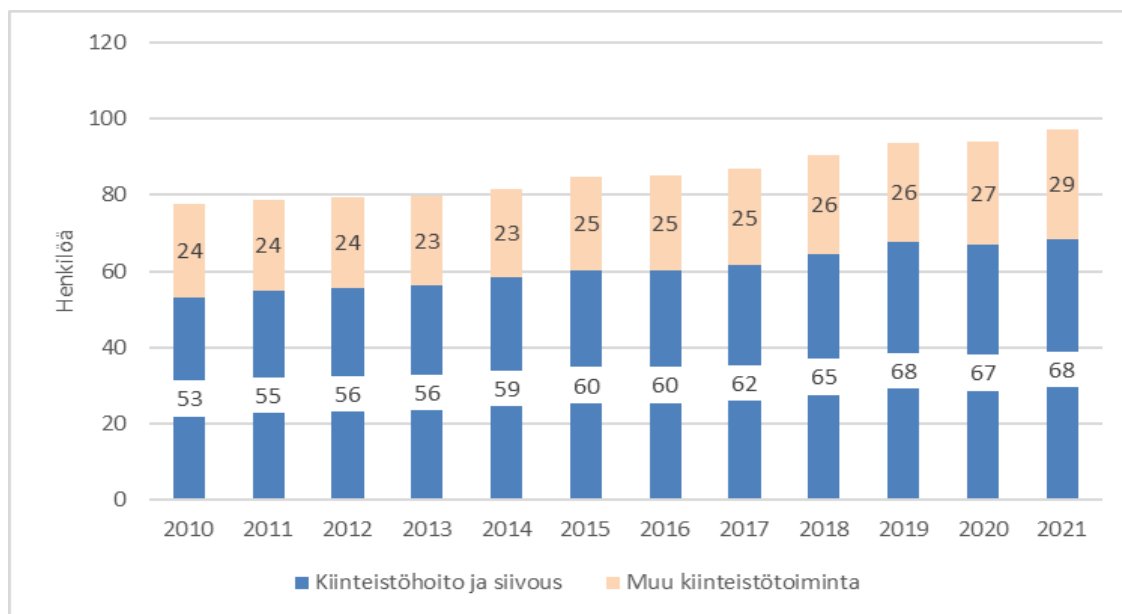
¹ Suunnittelu, kauppa ja kuljetukset sekä viranomaistehtävät.

² Vastaavien toimialojen yritysten työllisyys oli alueellisen yritystoimintatilaston mukaan 73 800 henkilöä vuonna 2020, kun se oli kansantalouden tilinpidon mukaan 94 100. Tilastojen väliset erot johtuvat pääosin siitä, että yritystilastoissa työllisyys perustuu kokovuosityöllisyyden käsitteeseen. Sen sijaan kansantalouden tilinpito kuvaa työllisten nuppilukua.

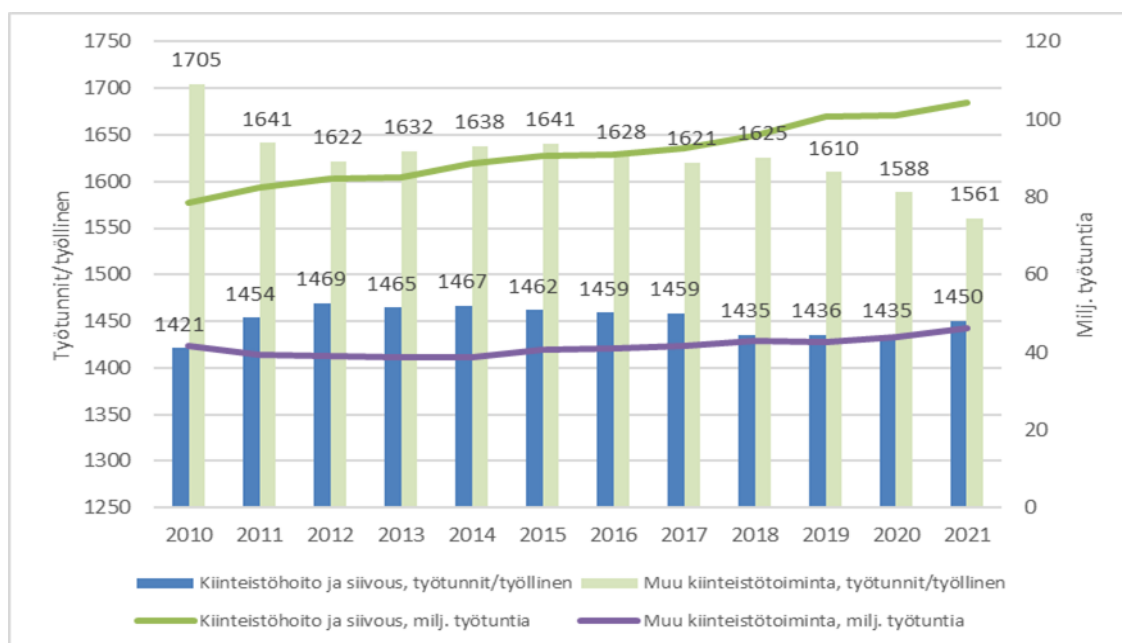
³ Kiinteistöala työllisti kansantaloudessa yhteensä 101 700 henkilöä, josta yksityinen ala oli 97 300 henkilöä (96 %) ja julkinen toiminta 4 400 henkilöä (4 %) vuonna 2021.

⁴ Kiinteistöalan välillisistä työllisyysvaikutuksista kertoo se, että toimialan Nace 68 välittömät ja välilliset työllisyysvaikutukset (pl. Nace 68202 asuntojen ja kiinteistöjen hallinta) olivat panos-tuotos – tutkimuksen mukaan 4,674 henkilöä yhtä miljoonan euron tuotosta kohden. Asuntojen ja kiinteistöjen hallinnan toimialalla luku oli 1,378 henkilöä. Eli toimialan Nace 68 työllisyyden kokonaisvaikutukset olivat yhteensä yli 68 000 henkilöä.

Kuvio 3 Kiinteistöhoidon ja siivouksen (Nace 81) ja muiden kiinteistöalojen (Nace 68) työllisyys 2010-21 (Lähde: Kansantalouden tilinpito, Tilastokeskus).



Kuvio 4 Kiinteistöhoidon ja siivouksen (Nace 81) ja muiden kiinteistöalojen (Nace 68) tehtyjen työtuntien kehitys 2010-21 (Lähde: Kansantalouden tilinpito, Tilastokeskus).



Ammattirakenne

Yrityksissä työskentelevien ammattirakennetta voidaan puolestaan tarkastella Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston mukaan kiinteistöpalvelualalla (Nace 81) ja muussa kiinteistötoiminnassa (Nace 68). Varsinaisissa kiinteistöpalveluissa 92 prosenttia koostui työntekijätason työllisistä vuonna 2019.⁵ Heistä siivoojia oli 52 prosenttiyksikköä, kiinteistöhuollon työntekijöitä 18 prosenttiyksikköä ja siivoustyönjohtajia seitsemän

⁵ Hallinnollisiin rekistereihin perustuvan työssäkäyntitilaston tuorein ammattirakennetta kuvaava tilasto on vuodelta 2019.

prosenttiyksikköä. Korkeasti koulutettujen johtajien, asiantuntija- ja erityisasiantuntijoiden työllisyysosuus oli yhteensä vain kuusi prosenttia.

Muussa kiinteistötoiminnassa (Nace 68) asiantuntijatason työlliset muodostivat 51 prosenttia. Suurin ammattiryhmä on isännöitsijät ja kiinteistövälittäjät, joskin ammattiryhmien työllisiä on vaikea erottaa toisiaan tilastollisesti. Johtajien sekä teknisen ja muiden toimialojen erityisasiantuntijoiden osuus oli 13 prosenttia. Työntekijätason työlliset muodostivat 34 prosenttia toimialan kokonaistyöllisyydestä vuonna 2019, eli paljon vähemmän kuin varsinaisissa kiinteistöpalveluissa. Suurimpia työntekijäryhmiä olivat toimisto- ja asiakaspalvelutyöntekijät sekä kiinteistöhuollon työntekijät.

Taulukko 2 Kiinteistöalan (Nace:t 68 ja 81) työllisyys päätoimialoittain ja ammattiteittain 2019 (Lähde: Työssäkäyntitilasto, Tilastokeskus).

	Kiinteistöpalvelut, lkm	Osuus, %	Muu kiinteistöala, lkm	Osuus, %
Johtajat	1548	2,1	1245	5,4
Erytyisasiantuntijat	1174	1,6	1851	8,0
- Teknisen alan erityisasiantuntijat	658	0,9	735	3,2
- Muut erityisasiantuntijat	516	0,7	1116	4,8
Asiantuntijat	1902	2,6	11856	51,4
- Teknisten alojen asiantuntijat	799	1,1	289	1,3
- Kiinteistönvälittäjät	11	0,0	4482	19,4
- Isännöitsijät	301	0,4	3249	14,1
- Muut kiinteistövälittäjät ja isännöitsijät			1796	7,8
- Muut asiantuntijat	791	1,1	2040	8,9
Työntekijät	67472	92,0	7771	33,7
- Toimisto- ja asiakaspalvelutyöntekijät	1619	2,2	2798	12,1
- Siivoustyön esimiehet	5044	6,9	76	0,3
- Kiinteistöhuollon työntekijät	13180	18,0	2967	12,9
- Maa-, metsä- ja puutarhatyöntekijät	1515	2,1	33	0,1
- Rakennustyöntekijät	1685	2,3	299	1,3
- Maalarit ja rakennuspuhdistajat	760	1,0	30	0,1
- Sähkö- ja elektroniikka-alan työntekijät	468	0,6	76	0,3
- Kuljetustyöntekijät	1668	2,3	72	0,3
- Siivoojat	38082	51,9	739	3,2
- Ravitsemisalalan työntekijät	793	1,1	133	0,6
- Muut työntekijät	2658	3,6	548	2,4
Tuntematon	1247	1,7	327	1,4
Yhteensä 2019	73343	100,0	23050	100,0
Yhteensä 2018	72774		22169	

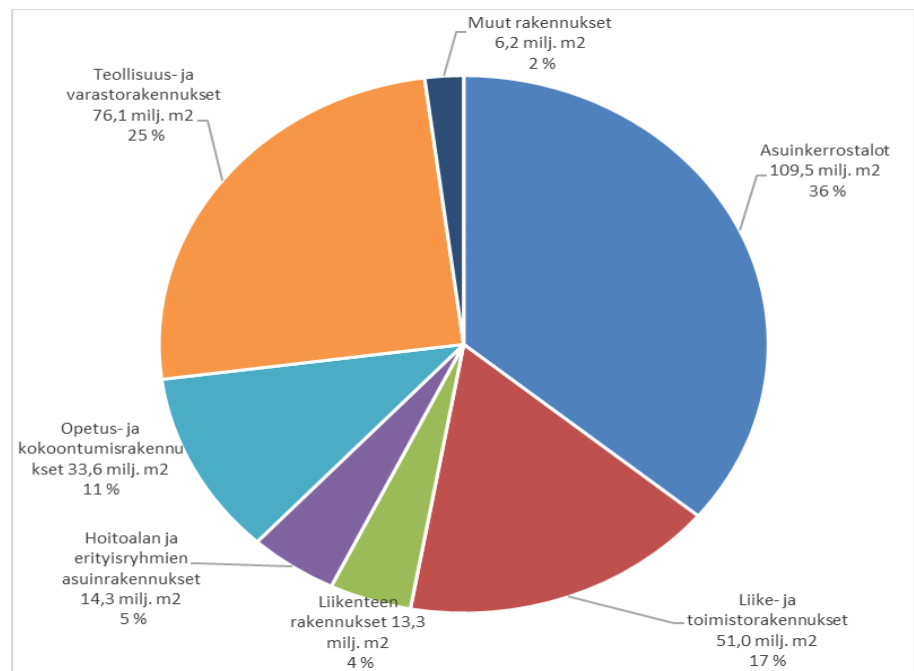
Suomen rakennuskanta

Merkittävä osa rakennetusta ympäristöstä koostuu *talorakennuksista*. Vuonna 2021 Suomessa oli 1,540 miljoonaa talorakennusta, joiden kerrosala nousi 509 miljoonaan neliömetriin. Siten jokaista suomalaista kohden laskettuna rakennettua kerrosalaa on 92 neliömetriä. Jos pääasiassa yksityisten henkilöiden (kotitalouksien) omistamia pien-

asuintaloja⁶ ei oteta huomioon, oli asuinkerrostalojen ja muiden talorakennusten kerrosala 304 miljoonaa neliometriä. Pienasuintaloja ovat muun muassa omakotitalot, rivi- ja paritalot sekä vapaa-ajan rakennukset.

Rakennuskanta on nuorta, sillä 38 prosenttia siitä on rakennettu vuoden 1990 jälkeen ja 55 prosenttia vuoden 1980 jälkeen. Kerrosalalla mitattuna 36 prosenttia rakennuskannasta koostui vuonna 2021 asuinkerrostaloista, jos omakotitaloja ja rivi- ja paritaloja ei oteta huomioon. Teollisuus- ja varastorakennusten osuus oli 25 prosenttia, liike- ja toimistorakennusten 17 prosenttia ja liikenteen rakennusten neljä prosenttia. Opetus- ja kokoontumisrakennusten sekä hoitoalan rakennusten (terveyskeskukset, sairaalat ja sosiaalihuollon laitokset) osuus oli 16 prosenttia.

Kuvio 5 Rakennusten (pl. pienasuintalot) kerrosalat (neliometriä) rakennustyypeittäin 2021, kerrosneliöt ja %-osuudet (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus).



Lämmitystavan mukaan 70 prosenttia asuinkerrostalojen ja muiden talorakennusten kerrosalasta oli kauko- ja aluelämmön piirissä vuonna 2021, kun omakotitaloja ja muita pienasuintaloja ei oteta lukuun. Öljyllä ja maakaasulla tuotetun lämpöenergian varassa oli yhä 13 prosenttia rakennusten kokonaispinta-alasta (304 milj. m²). Omakotitalojen lämmitystapa ratkaisut poikkeavat muiden talorakennusten lämmitystavoista. Omakotitaloissa tavallisin lämmitysaine on kerrosneliöillä mitaten sähkö (44 %), jonka jälkeen tulevat öljy ja kaasu (21 %) sekä puu ja turve (18 %).

Lämmitystapamuutokset ja siirtyminen fossiilisista energialähteistä uusiutuviin energiamuotoihin on ajankohtaistunut jo ennen Ukrainan sotaa, mutta sota vauhdittaa kehitystä. Venäjän pakotteet ja vastapakotteet ovat toisaalta nostaneet energian ja erityisesti sähkön hintaa, mikä pakottaa lisäämään energiatehokkuutta ja säästämään lämmityksessä ja muussa energiankulutuksessa. Suomessa valtiolta on tukenut ARAn kautta

⁶ Pienasuintalot eivät ole tämän selvityksen painopistealuetta, koska niissä kiinteistöjen ylläpitopalvelut hoidetaan pääasiassa omatoimisesti.

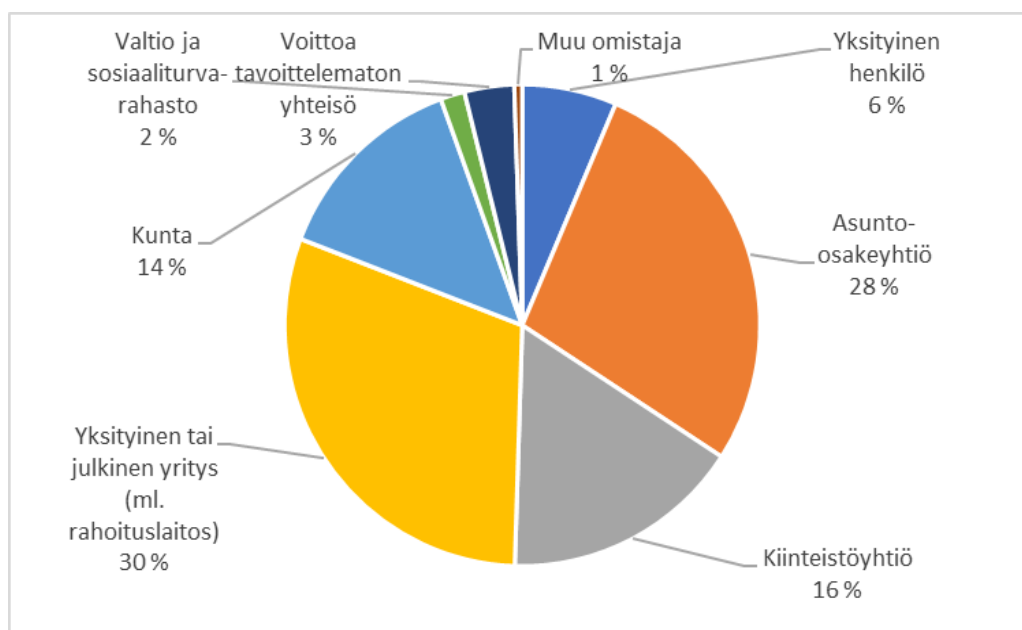
henkilöasiakkaiden, taloyhtiöiden ja ARA-yhteisöjen⁷ ja kuntien vuokra-asuntojen energiatehokkuutta parantavia investointeja vuosina 2020-21.

Omistajatyypeittäin tarkasteltuna 44 prosenttia rakennustemme kerrosalasta oli vuonna 2020 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden hallussa, jos erillisiä pientaloja ja rivi- tai paritaloja ei oteta huomioon. *Yksityiset ja julkiset yritykset sekä rahoituslaitokset* omistivat kerrosalasta 30 prosenttia. *Julkisyhteisöjen⁸ tai niiden omistamien liikelaitosten* hallinnassa oli 16 prosenttia kerrosalasta, josta pääosa oli kuntien ja kuntayhtymien suorassa hallinnassa. Julkisyhteisöjen osuus kasvaisi, mikäli niihin laskettaisiin kuntien yhtiöittämät palvelulaitokset ja niiden omistamat kiinteistöt.

Yksityisten henkilöiden, jotka hallitsevat pientalomarkkinoita, osuus muista talonrakennuksista oli seitsemän prosenttia kerrosalalla mitaten (Kuvio 7). Omistajat poikkeavat toisistaan rakennustyypistä riippuen. Asunto- ja kiinteistöyhtiöt hallitsevat asuinkerrostalojen omistusta. Pääosa sosiaali- ja terveydenhuollon (hoitoalan) ja opetuksen rakennuksista on julkisyhteisöjen suoraan omistamia. Tosin yksityiset yritykset ja voittoa tavoittelemattomat yhteisöt ovat kasvattaneet osuuttaan asumisen sisältävissä sosiaalipalveluissa, kuten vanhusten palvelutaloasumisessa.

Julkisyhteisöt omistavat suuren osa kokoontumisrakennuksista, kuten urheiluhalleista, joskin yritykset ovat kasvattaneet osuuttaan. Liike- ja toimistorakennuksia hallitsevat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt ja yksityiset yritykset. Yksityiset yritykset omistavat pääosan teollisuus- ja varastorakennuksista ja ne ovat tärkeitä omistajia liikenteen ja liikerrakennusten puolella. Lisäksi yksityiset henkilöt omistavat liikenteen rakennuksia ja he omistavat myös teollisuus- ja varastorakennuksia. Yksityisiin henkilöihin luetaan maataloudenharjoittajat ja muut yrittäjät.

Kuvio 6 Rakennusten (pl. pienasuuntalot) kerrosala (neliömetriä) rakennuksen omistajatyypin mukaan 2020, prosenttia (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus).⁹



⁷ ARA-yhteisöillä tarkoitetaan yleishyödyllisiä voittoa tavoittelemattomia yhteisöjä, jotka omistavat valtion tuella rahoitettuja asuntoja ja asumisoikeusasuntoja.

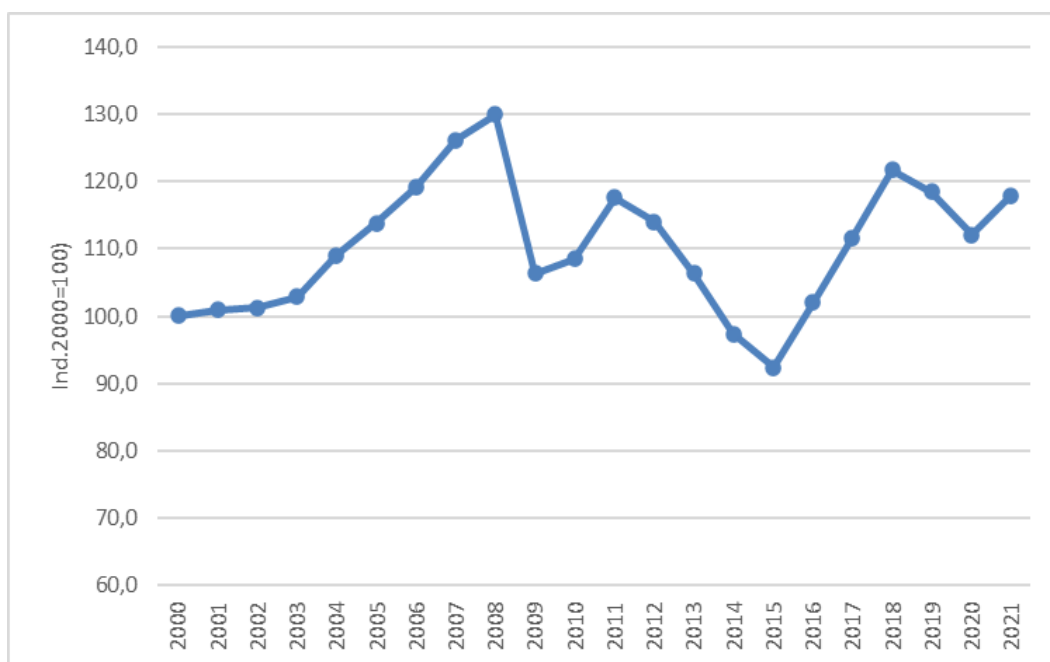
⁸ Julkisyhteisöjä ovat kunnat, kuntayhtymät, valtio-organisaation laitokset ja virastot sekä sosiaaliturvarahastot.

⁹ Rakennusten omistajatyypitilastot ovat vuodelta 2020, sillä vuoden 2021 tietoja ei ollut vielä saatavilla.

Rakennustuotannon kehitys

Kansantalouden tilinpidon mukaan rakentamisen volyymi kasvoi koko rakentamisessa 3,4 prosenttia vuonna 2021. Nimellisestä kasvua oli 6,8 prosenttia. Kasvua ylläpitivät vuoden 2020 epidemiakriisin jälkeen voimistunut asuntojen uudisrakentaminen. RT:n kevään 2022 suhdannetilastojen mukaan rakentamisen volyymi lisääntyy kuluvana vuonna edelleen kahden prosentin vauhtia, mikä johtuu toimitila- ja asuntorakentamisen kasvun jatkumisesta. Vuonna 2023 rakentamisen ennakoidaan supistuvan kaksi prosenttia. Ainoastaan korjausrakentamisen odotetaan kasvavan.

Kuvio 7 Talojen uudisrakentamisen määrä 2000-21, ind. (2000=100) (Lähde: Rakennustuotantotilastot, Tilastokeskus).



Taulukko 3 Aloitetut rakennushankkeet (kerrosneliöt) rakennustyypeittäin 2010-21, ind. (2010=100). (Lähde: Rakennustuotantotilastot, Tilastokeskus).

	Asuinrakennukset	Vapaa-ajan rakennukset	Liike- ja toimistorakennukset	Julkiset palvelurakennukset	Teollisuus- ja varastorakennukset	Maatalousrakennukset	Muut rakennukset
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	113,5	90,2	106,4	104,7	119,7	98,0	96,2
2012	107,7	83,6	104,3	102,0	126,3	94,1	93,1
2013	99,6	78,6	97,0	89,7	116,4	98,7	91,5
2014	85,8	71,2	91,6	98,5	107,5	94,5	82,2
2015	82,9	59,0	89,3	108,1	105,3	59,6	71,8
2016	97,4	59,1	84,9	123,3	110,8	74,2	72,6
2017	106,2	56,5	95,9	142,2	128,0	78,5	64,7
2018	117,0	49,5	113,4	146,8	149,2	74,2	62,4
2019	107,1	46,5	114,3	152,8	156,0	76,5	62,3
2020	98,9	48,7	86,5	170,7	146,8	89,2	66,1
2021	109,8	72,1	72,2	178,3	154,4	84,1	71,8

Kiinteistöpalvelujen markkinapotentiaali

Asuinkerrostalojen ja muiden talonrakennusten ylläpidon laskennalliset kokonaiskustannukset olivat vuonna 2021 Suomessa arviolta 16,56 miljardia euroa, jos pientalorakennuksia (omakotitalot, pari- ja rivitalot) ei oteta huomioon. Tästä summasta varsinaiset *kiinteistön hoidon ja ylläpidon palvelut* muodostavat arviolta noin 64 prosenttia (10,62 mrd. euroa) ja lämpö-, sähkö- ja vesihuollon jakeluyhtiöille maksetut korvaukset *käyttöaineista* 36 prosenttia (5,94 mrd. euroa). Käyttöaineiden merkitys korostuu etenkin teollisuusrakennuksissa.

Kiinteistöjen laskennallisten *puhdistus- ja siivouspalvelujen* arvo on 1,94 miljardia euroa. Summa ei ole yhtä kuin Suomen siivouskustannukset, sillä kiinteistöjen siivous ei sisällä esimerkiksi rakentamiseen liittyvää rakennussiivousta, kotisiivousta, liikennevälineiden siivousta ja muuta erikoissiivousta. Yritysmuotoisen siivouksen osuus kiinteistöjen siivouskustannuksista on kasvanut ripeästi, mikä johtuu siivoustyön ulkoistamisesta yksityisillä jalostus- ja palvelualoilla sekä julkisessa toiminnassa. Kunnissa kehitys on ollut osin tilastollista johtuen toimintojen yhtiöittämisestä

Laskennalliset *kiinteistöhuollon, teknisten palvelujen sekä ulkotilojen hoidon* kustannukset olivat vuonna 2021 yhteensä noin 9,12 miljardia euroa, jos pientalorakennusten ylläpidon kustannuksia ei lasketa mukaan. Summasta varsinaisen palvelutyön arvioidut kustannukset olivat 3,18 miljardia euroa ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita. Kiinteistöhuollolla ja teknisillä palveluilla tarkoitetaan kiinteistöjen yleishoitoa, erityislaitehuoltoa sekä lämpö-, sähkö- ja vesihuoltoa. Kustannukset korostuvat liike- ja toimistorakennuksissa sekä teollisuusrakennuksissa.

Operatiivisen kiinteistöjohtamisen palvelujen arvo, jota on mitattu tässä raportissa *kiinteistöjen hallinnoinnin ja isännöinnin laskennallisilla kustannuksilla*, oli arviolta 1,23 miljardia euroa, mikä oli kaksitoista prosenttia varsinaisten kiinteistöpalvelujen arvosta (10,62 mrd. euroa) ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita ja pientalorakennusten palveluja. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna kiinteistöjohtamisen (isännöinnin) arvo on suhteellisesti selvästi suurinta asuinkerrostaloissa, minkä taustalla ovat osin lakimuutosten myötä 2010-luvulla tulleet uudet tehtävät.

Asuinkerrostalojen ja muiden talorakennusten *rakennus- ja laitetekniset korjauskustannukset ja ulkoalueiden kunnossapidon kustannukset* olivat noin 3,49 miljardia euroa vuonna 2021, kun pientalorakennusten omistajien osin omatoimisia korjaustyöitä ei oteta huomioon.¹⁰ Korjaustyöiden 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 rakennusyrittäjiä.

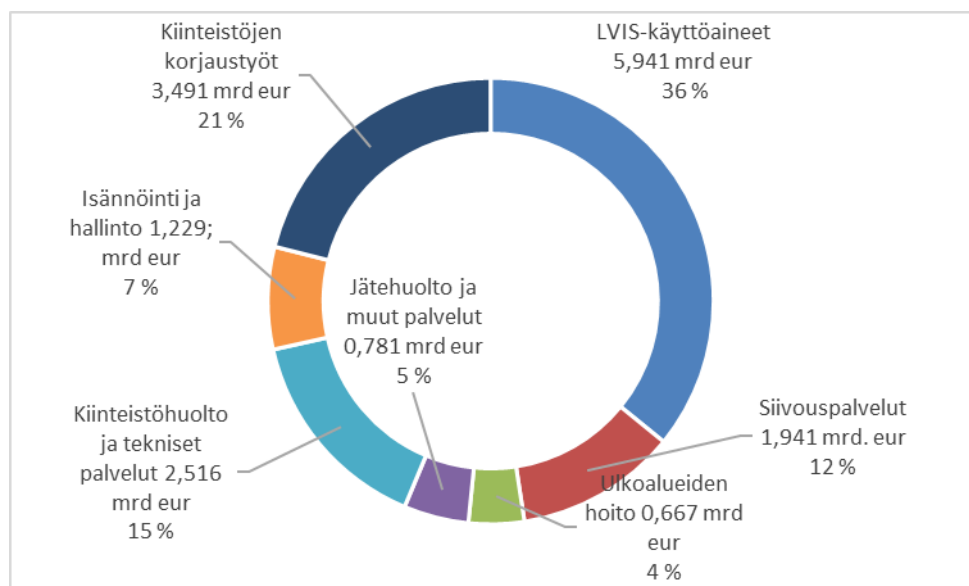
Kokonaisuudessaan voidaan todeta, että kiinteistöjen ylläpitokustannukset alkoivat kohota Tilastokeskuksen mukaan jo ennen Ukrainan sotaa. Keskimääräinen kustannukset kasvoivat 3,3 prosenttia vuonna 2021, mikä oli prosentuaalisesti suurin kasvuluku vuoden 2015 jälkeen. Edellisenä vuonna kasvu oli vain 0,4 prosenttia. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna ylläpidon kustannukset nousivat eniten teollisuusrakennuksissa (4,5 %), mikä

¹⁰ Korjaustyöiden arvosta rakennustekniset korjaustyöt olivat laskennallisesti 42 prosenttia, laitetekniset korjaustyöt 51 prosenttia ja ulkoalueiden kunnossapitotyöt seitsemän prosenttia.

viittaa käyttöaineiden kallistumiseen. Vähiten kustannukset kohosivat hoitoalan rakennuksissa, kuten terveyskeskuksissa (2,3 %).

Kuluerittäin katsottuna kiinteistöjen ylläpidon kustannukset nousivat vuosina 2020-21 eniten jätehuollossa (5,9 %) ja vahinkovakuutuksen (5,3 %) puolella. Korjauskustannukset kasvoivat 4,8 prosenttia ja lämmityskustannukset 4,3 prosenttia. Muiden kuluerien kustannukset kohosivat paljon vähemmän. Erityisen maltillisesti kustannukset nousivat siivoustöissä (0,6 %). Kiinteistöpalveluihin luettavassa ulkoalueiden hoidossa kustannukset kohosivat 1,5 prosenttia, hallinnossa (isännöinti, yms.) 1,5 prosenttia sekä käytön ja huollon palveluissa 2,3 prosenttia vuosina 2020-21.

Kuvio 8 Kiinteistöjen ylläpidon laskennalliset kustannukset vuonna 2021 ilman pientasuntoja, miljoonaa euroa (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith).



Julkisyhteisöjen kiinteistöpalvelujen markkinat

Kuntien ja kuntayhtymien, valtio-organisaation ja julkisyhteisöjen suoraan omistamien rakennusten (43 660 kpl) kerrosala oli Tilastokeskuksen rakennuskantatilaston mukaan asuinrakennukset mukaan lukien vajaat 48 miljoonaa neliometriä vuonna 2020.¹¹ Ilman asuinrakennuksia *julkisten rakennusten* kerrosala oli 40 miljoonaa neliometriä. Luvut eivät sisällä kuntaenemmistöisten yhtiöiden omistamien rakennusten kerrosalaa, koska niiden määrää ei voida erottaa rakennuskantatilastossa valtioenemmistöisten kilpailutaloudessa toimivien yritysten kerrosalasta.

Suomen koko rakennuskannasta julkisyhteisöjen suoraan omistettujen rakennusten kerrosala oli 21 prosenttia vuonna 2020, jos asuinrakennuksia ei oteta lukuun. Siitä kuntayhteisöjen osuus oli 18 prosenttiyksikköä ja valtion kolme prosenttiyksikköä. Näin ollen etenkin kuntien kiinteistöpalvelut ovat yksityisille palveluntuottajille merkittävä potentiaalinen markkina-alue. Osasyynä on, että kuntien kiinteistöpalvelujen ulkoistaminen on edennyt hitaasti verrattuna valtion laitoksiin ja virastoihin sekä yksityisten jalostus- ja palvelualueiden ulkoistamiskehitykseen.

¹¹ Vuoden 2021 lukuja ei ole saatavilla, koska Tilastokeskuksen rakennusten omistajatyypitilastot ei sisällä niitä vielä.

Valtion, kuntien ja kuntayhtymien suoraan omistamien julkisten rakennusten laskennalliset ylläpidon kustannukset olivat 2,70 miljardia euroa vuonna 2020, kun asuinrakennuksia ja julkisomisteisten yhtiöiden kiinteistöjä ei oteta lukuun. Kustannuksista siivous oli 786 miljoonaa euroa. Kiinteistöhuolto, tekniset palvelut ja ulkoalueiden hoito olivat yhteensä 425 miljoonaa euroa ilman LVIS-alan käyttöaineita. Kiinteistöjen korjaustyöt olivat arviolta 444 miljoonaa euroa. Isännöinnin ja hallinnon palvelujen osuus oli noin 444 miljoonaa euroa ilman asuinrakennuksia.

Kuntien kiinteistöpalveluissa siivouksella on 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 kiinteistöra-kenteesta johtuen eri kiinteistöpalvelujen painopistealue voi kuitenkin vaihdella eri kunnissa ja kuntayhtymissä.

Kiinteistöjen ylläpitopalvelujen julkisten hankintojen arvosta ei ole olemassa tarkkoja tilastotietoja. Tilastokeskuksen kuntayhteisöjen taloustilastojen pohjalta päätellen kunta-alan ostopalvelut ja ulkoistukset olivat arviolta 912 miljoonaa euroa vuonna 2020, jos ostot markkinoilla toimivilta palveluntuottajilta ja kuntayhteisöjen omistamilta sidosy-kikköyhtiöiltä arvioidaan mukaan. Kunnissa palveluostot vähenivät vuosina 2014-16, jonka jälkeen niiden arvo on kääntynyt nousuun. Ostopalveluilla on suurissa kunnissa tärkeämpi merkitys kuin pienissä kunnissa.

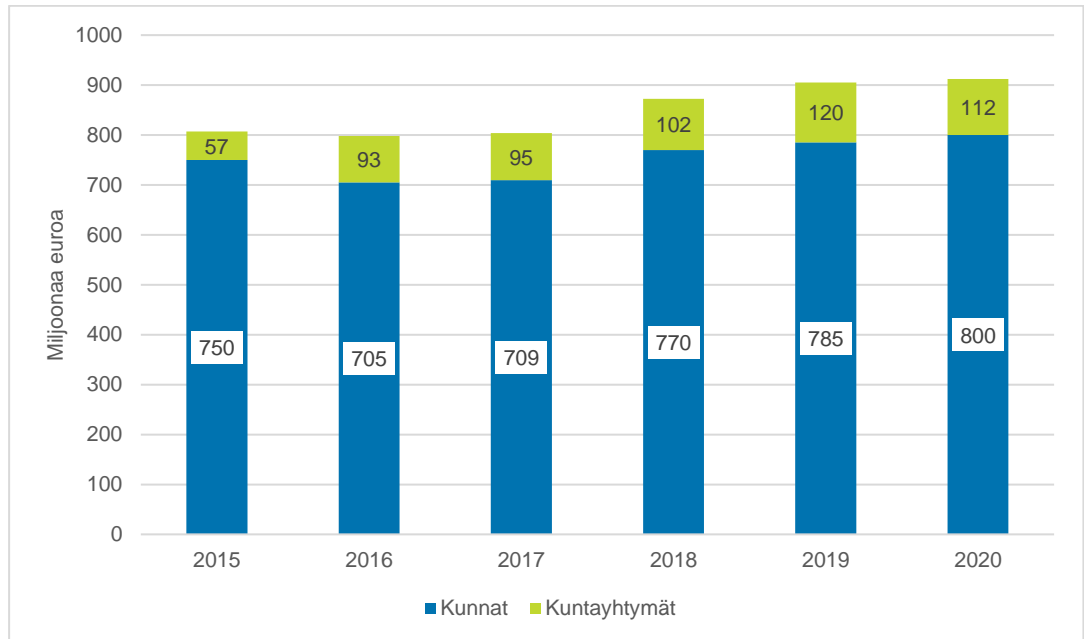
Valtio-organisaatioiden kiinteistönpidon ostopalveluista ei ole tarkkoja tilastoja, mutta valtion kiinteistöjen toimitilakustannukset olivat ilman vuokratuloja 180 miljoonaa euroa vuonna 2020 ja 110 miljoonaa euroa 2021. Näistä kiinteistöpalvelujen osuus oli 61 prosenttia vuonna 2020 ja 63 prosenttia vuonna 2021. Senaatti-kiinteistöt –liikelaitos vastaa pitkälti kiinteistöjen ylläpitopalvelujen järjestämisestä valtion kiinteistöissä (pl. yliopistot ja korkeakoulut). Liikelaitos tuottaa itse kiinteistöjohtamisen palvelut, mutta hankkii muut kiinteistöpalvelut ulkopuolisilta palveluntuottajilta

Taulukko 4 Kiinteistöjen laskennalliset ylläpitokustannukset kuntien ja valtion julkisissa rakennuksissa (pl. asuinrakennukset) 2020 (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith).¹²

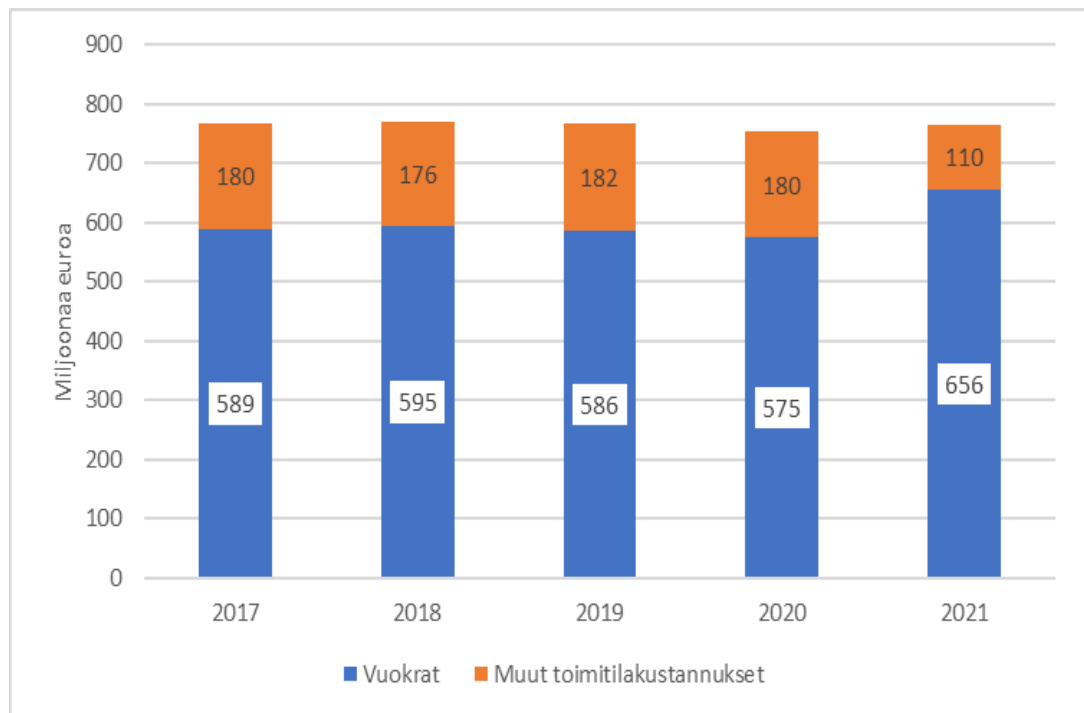
	Julkiyhteisöt yhteensä, miljoonaa euroa	Osuus kiinteistöpalvelujen kustannuksista, %	Osuus ylläpidon kokonaiskustannuksista, %	Kuntayhteisöt, miljoonaa euroa
Siivouspalvelut	786	42,7	29,1	730
Kiinteistöjen korjaustyöt	444	24,0	16,2	392
Kiinteistöhuolto ja tekniset palvelut	344	18,8	12,9	303
Isännöinti ja hallinto	124	6,7	4,6	109
Ulkoalueiden hoito	80	4,3	3,0	70
Jätehuolto ja muut palvelut	65	3,5	2,5	56
<i>Kiinteistöjen ylläpitopalvelut</i>	<i>1847</i>	<i>100,0</i>	<i>68,3</i>	<i>1660</i>
<i>LVIS-huollon käyttöaineet</i>	<i>857</i>		<i>31,7</i>	<i>764</i>
Yhteensä	2704	100,0		2425

¹² Vuoden 2020 lukuja ei ole saatavilla, koska Tilastokeskuksen rakennusten omistajatyypitilastot ovat maksullisia.

Kuvio 9 Kuntien ja kuntayhtymien tila- ja vuokrauspalvelujen ostopalvelut 2015-2020 (Lähde: Kuntien taloustilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith).



Kuvio 10 Kiinteistöjen vuokrat ja muut toimitilakustannukset valtion virastoissa ja laitoksissa 2017-2021, miljoonaa euroa (Lähde: Valtiokonttori).



Yksityinen palvelutarjonta

Vuonna 2020 Suomessa oli Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen mukaan 8 280 *kiinteistöpalveluja tuottavaa*¹³ yritystä. Alueellisen yritystoimintatilaston mukaan yritystoimipaikkoja 9 125. Niiden määrä on vähentynyt vuosina 2015-20, joskin vuonna 2020 toimipaikkojen määrä kasvoi edellisen vuoteen verrattuna. Tosin isännöinnin (Nace 6832) ja siivouksen (Nace 811) toimialoilla toimipaikkojen määrä oli vuonna 2020 edelleen pienempi kuin viisi vuotta aiemmin. Taustalla ovat yrittäjävetoisten yritysten lopetukset ja toimialojen keskittymiskehitys.

Tosin yritysten ja toimipaikkojen määrän kehitystä koskeviin tarkkoihin tilastoihin kannattaa suhtautua varauksin, koska Tilastokeskuksen yritystilastoissa osa tilastovuonna yli puoli vuotta toimineista yrityksistä on sivu- ja osa-aikaisten yrittäjien omistamia yrityksiä, joissa liikevaihto ja henkilöstö ovat varsin pieniä. Esimerkiksi yritysten liikevaihdossa tapahtuvat pienet muutokset voivat aiheuttaa sen, että sivu- ja osa-aikaisten yrittäjien yritykset eivät täytä tilastoon pääsemisen kriteereitä, vaikka niillä olisikin ollut pienimuotoista yritystoimintaa tilastovuonna.

Lavean määritelmän mukaan kiinteistöalalla toimii yhteensä 41 200 yritystoimipaikkaa, jos ”*muu kiinteistötoiminta*” eli kiinteistöjen välitys, kiinteistöjen rakennuttaminen, omien kiinteistöjen kauppa, vuokraus ja hallinta ja maisemanhoitopalvelut lasketaan mukaan. Eniten toimipaikkojen määrä lisääntyi vuosina 2015-2020 asuntojen vuokrauksen ja hallinnan toimialalla, mutta lisäys oli suurta myös kiinteistöjen rakennuttamisessa ja kaupassa. Toimipaikkojen määrä on alentunut kiinteistövälityksessä, mikä johtuu pienten yrittäjävetoisten yritysten lopetuksista.

Taulukko 5 *Kiinteistöalan kaikkien yritystoimipaikkojen määrän kehitys 2015-20 (Lähde: alueellinen yritystoimintatilasto, Tilastokeskus).*

	Toimipaikat 2020, lkm	Toimipaik- kojen lisäys 2015-20, lkm	Toimipaik- kojen lisäys 2015-20, %
Kiinteistöjen isännöinti	1420	-12	-0,8
Kiinteistöhoito	3058	3	0,1
Siivouspalvelut	4649	-13	-0,3
<i>Kiinteistöpalvelut yhteensä</i>	<i>9125</i>	<i>-22</i>	<i>-0,2</i>
Rakennuttaminen, yms.	842	383	83,4
Kiinteistöjen kauppa	1182	235	24,8
Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta	28415	6473	29,5
Kiinteistövälitys	1636	-62	-3,7
<i>Muu kiinteistötoiminta yhteensä</i>	<i>32075</i>	<i>7029</i>	<i>28,1</i>
Kiinteistöala yhteensä	41200	7007	20,5

Henkilöstön ja liikevaihdon kehitys

Kiinteistöalan yritystoimipaikat työllistivät Suomessa Tilastokeskuksen alueellisen yritystoimintatilaston mukaan 73 480 työntekijää¹⁴ ja niiden liikevaihto oli 16,6 miljardia

¹³ Tässä *kiinteistöpalvelualoilla* tarkoitetaan isännöinnin (Nace 6832), kiinteistöhoitoon (Nace 811) ja siivouksen (Nace 812) toimialoja. *Muuta kiinteistötoimintaa* ovat kiinteistövälitys (Nace 6831), rakennuttaminen ja rakennushankkeiden kehittäminen (Nace 411), kiinteistöjen kauppa (Nace 681) ja asuntojen ja kiinteistöjen vuokraus ja hallinta (Nace 682).

¹⁴ Tilastokeskuksen alueellisessa yritystoimintatilastossa työllisyyden käsite on erilainen kuin muissa työllisyyttä kuvaavissa tilastoissa, kuten työvoimatutkimuksessa tai työssäkäyntitilastossa. Siksi yritysten henkilöstötiedot eivät ole

euroa vuonna 2020. Suomen yritysten (pl. alkutuotanto) henkilöstöstä kiinteistöala muodosti viisi prosenttia ja liikevaihdosta 3,9 prosenttia. *Henkilöstömäärältään merkittävin kiinteistöala* on siivous. Kiinteistöpalveluja¹⁵ tuottavien toimialojen (Nace:t 6832, 811 ja 812) osuus koko kiinteistöalan henkilöstöstä oli kolme neljäsosaa. Muun kiinteistötoiminnan osuus oli neljännes.

Henkilöstö nousi koko kiinteistöalalla keskimäärin yhdeksän prosenttia vuosina 2015-20, vaikka työllisyys notkahti siivouspalvelualalla vuonna 2020. Tosin siivouksessa osa todellisesta työllisyydestä voi jäädä pimentoon, mikäli työvoiman tarve on katettu koti- ja ulkomaisella vuokratyövoimalla, sillä vuokratyövoima kirjautuu henkilöstövuokrauksen toimialalle (Nace 782). Muussa kiinteistötoiminnassa henkilöstön määrä lisääntyi 34 prosenttia. Suhteellisesti nopeinta kasvu oli rakennuttamisen toimialalla, mutta määrällisesti työllisyys kasvoi eniten kiinteistöjen vuokrauksessa.

Liikevaihdolla mitaten suurin kiinteistöala on kiinteistöjen vuokraus ja hallinta. Tämä johtuu Tilastokeskuksen vuoden 2006 tilastomuutoksista¹⁶ ja vuoden 2013 yritystilastouudistuksesta, jotka johtivat yritystilastojen kuvausalueen laajentumiseen kyseessä olevalla toimialalla. Reaalisen liikevaihdon kasvu oli vuosina 2015-20 nopeinta rakennuttamisessa, jossa liikevaihto lähes kaksinkertaistui. Toiseksi eniten kasvua oli kiinteistöjen kaupan toimialalla. Varsinaisissa kiinteistöpalveluissa liikevaihto kasvoi 16 prosenttia. Suurinta kasvu oli isännöinnissä.

Kuitenkin vuoteen 2019 verrattuna kiinteistöalan nimellinen liikevaihto aleni epidemian vuoksi useimmilla kiinteistöaloilla vuonna 2020. Keskimäärin liikevaihto putosi 3,4 prosenttia. Liikevaihdon pudotus oli muussa kiinteistötoiminnassa suurempaa (-3,9 %) kuin varsinaisissa kiinteistöpalveluissa (-1,6 %). Epidemian vuoksi alatoimialoja tosin eri lailla, sillä liikevaihto kohosi kiinteistövälityksessä, kiinteistöhoidossa ja etenkin isännöinnin toimialalla, jota lyhytaikaiset suhdannevaihtelut tai väliaikaiset talouden häiriötilanteet eivät paljon heiluttele.

Taulukko 6 Yritystoimipaikkojen henkilöstön ja reaalisen liikevaihdon kehitys toimialoittain koko kiinteistöalalla 2015-20, prosenttia (Lähde: Alueellinen yritystoimintatilasto, Tilastokeskus).

	Osuus henkilöstöstä 2020, %	Henkilöstön muutos 2015-20, %	Osuus liikevaihdosta 2020 %	Liikevaihdon määrän muutos 2015-20, %	Liikevaihdon muutos 2019-20, %
Kiinteistöjen isännöinti	6,9	9,5	3,6	27,7	7,5
Kiinteistöhoito	22,2	9,4	8,5	17,4	2,2
Siivouspalvelut	46,7	-0,9	11,3	12,2	-7,3
<i>Kiinteistöpalvelut yhteensä</i>	<i>75,9</i>	<i>3,0</i>	<i>23,4</i>	<i>16,3</i>	<i>-1,6</i>
Kiinteistöjen rakennuttaminen	2,1	82,3	5,0	90,9	-6,6
Kiinteistöjen kauppa	1,2	5,7	5,0	57,2	-5,1
Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta	14,9	31,2	62,9	48,6	-4,1
Kiinteistövälitys	6,6	9,5	3,8	24,6	3,8
<i>Muu kiinteistötoiminta yhteensä</i>	<i>24,9</i>	<i>34,1</i>	<i>76,6</i>	<i>49,8</i>	<i>-3,9</i>
Kiinteistöala yhteensä	100,0	9,3	100,0	40,4	-3,4

vertailukelpoisia muihin työllisyystilastoihin nähden. Yritystilastoissa työllisyyden lähtökohtana on kokovuosityöllisyys. Henkilöstö on muutettu kokovuosityölliseksi siten, että kaksi puolivuotista työntekijää vastaa yhtä työllistä.

¹⁵ Kiinteistöpalvelut = isännöinti, kiinteistöhoito plus siivous.

¹⁶ Vuonna 2006 kiinteistöjen luovutuksesta arvonalisäverovelvolliset yksiköt tulivat yritystilastojen kuvauksen piiriin.

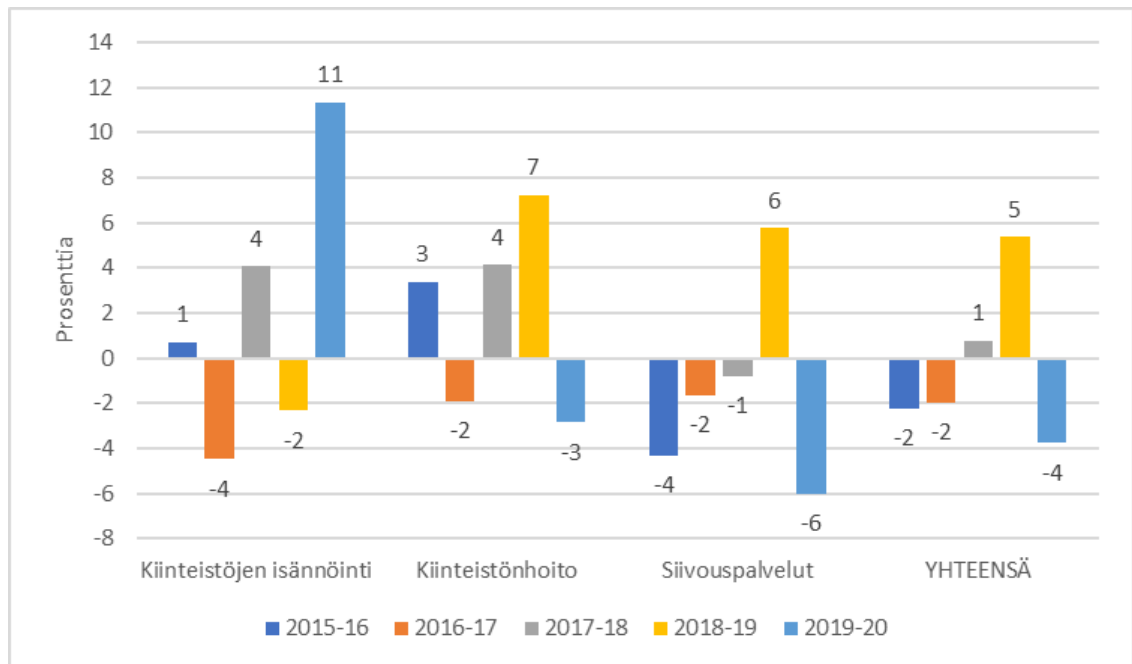
Yritysten ajankohtainen tilanne ja lähiajan näkymät¹⁷

Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen mukaan kiinteistöpalvelualan (Nace:t 6832, 811, 812) yritysten liikevaihdon kasvu heikkeni vuosina 2015-18 etenkin siivouspalvelussa. Liikevaihdon kasvu voimistui kuitenkin siivouksessa ja kiinteistöhoi-
dossa vuonna 2019, mutta vuonna 2020 liikevaihto aleni jälleen epidemiakriisin vuoksi molemmilla toimialoilla. Kiinteistöjen isännöinnin toimialalla kehitys oli vuosina 2018-20 päinvastaista. Keskimäärin liikevaihto aleni kiinteistöpalvelualalla vuonna 2020 neljä prosenttia, kun se vuotta aiemmin kohosi viisi prosenttia.

Muun kiinteistöpalvelun yrityksissä liikevaihdon kehityksen tilastollista seuranta vaikeuttavat vuosittaiset vaihtelut etenkin kiinteistökaupan (Nace 681) ja rakennuttamisen (Nace 411) toimialoilla. Vuonna 2020 liikevaihto kasvoi kaikilla alatoimialoilla paitsi kiinteistöjen kaupassa, mutta liikevaihdon kasvu hidastui myös rakennuttamisessa. Kiinteistöjen välityksessä liikevaihto kuitenkin kohosi selvästi edellisestä vuodesta. Tarkastelussa kannattaa ottaa huomioon, että toimipaikkatason liikevaihtotiedot voivat poiketa yritystason tiedoista.

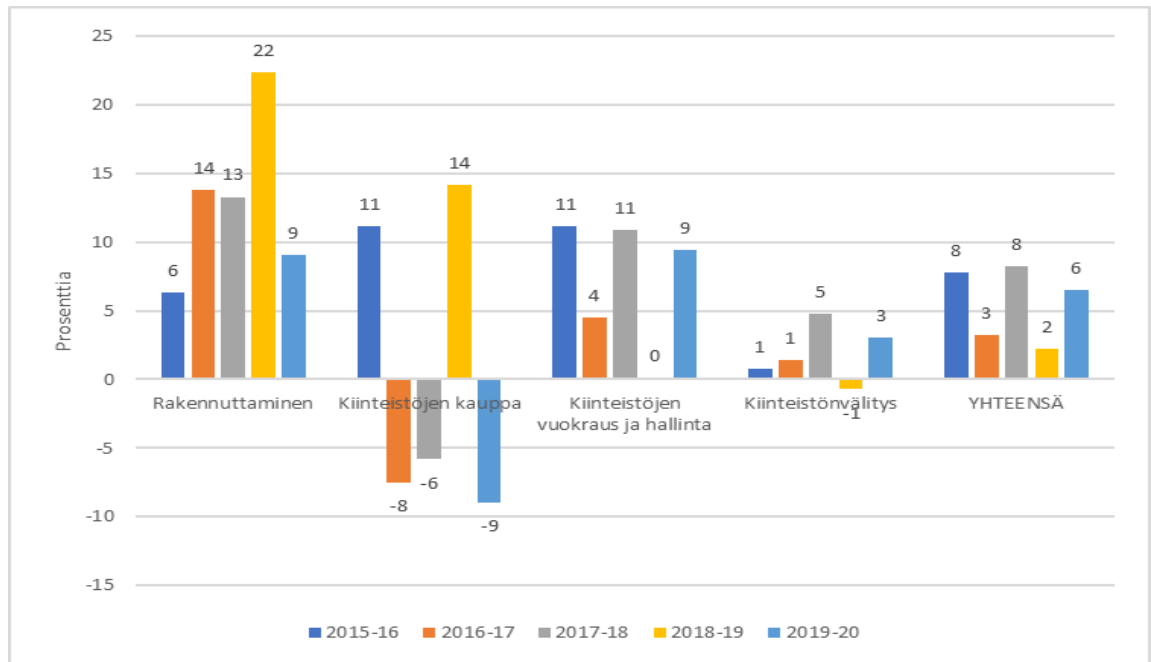
Liikevaihdon ajankohtaista kehitystä vuonna 2021 voidaan tarkastella Tilastokeskuksen liikevaihdon suhdannekuvaajiin perustuvien tilastojen avulla. Niiden mukaan kiinteistöpalvelualan (Nace 81, pl. isännöintiala) liikevaihto ei olisi kasvanut juuri lainkaan koronavuonna 2020, mutta kasvu kiihtyi yli seitsemään prosenttiin vuonna 2021. Muussa kiinteistötoiminnassa (Nace 68, ml. isännöintiala) liikevaihto kasvoi vajaat viisi prosenttia. Vuoden 2022 ensimmäistä neljänneistä koskevat tiedot osoittavat, että myynnin kasvu on nopeutunut molemmilla päätoimialoilla.

Kuvio 11 Liikevaihdon kasvu kiinteistöpalvelualan yrityksissä 2015-2020, prosenttia. (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus).

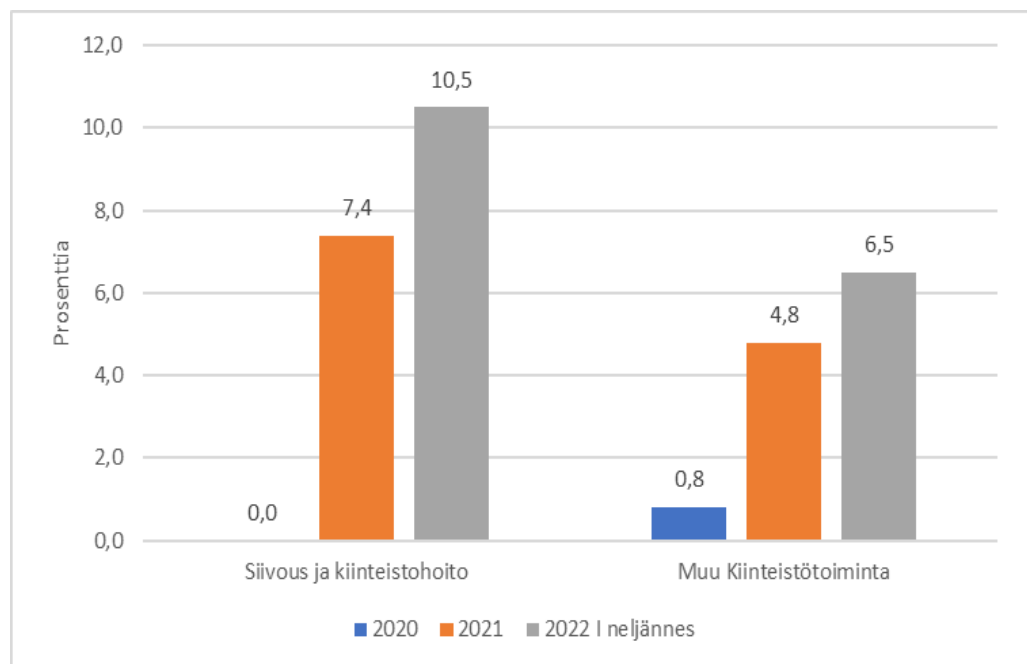


¹⁷ Tässä kuvauksen lähtökohdanna on yritystason kuvaus. Yritystasolla työllisyyden ja henkilöstön kehitys voi poiketa toimipaikkatason tiedoista, sillä yritykset voivat monitoimialaisia. Vastaavasti päätoimialaltaan jollekin toiselle toimialalle tilastoituvalla yrityksellä voi olla kiinteistöalan toimipaikkoja.

Kuvio 12 Liikevaihdon kasvu muun kiinteistötoiminnan yrityksissä 2015-2020, prosenttia. (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus).



Kuvio 13 Liikevaihdon arvioitu kehitys kiinteistöalalla (Nace:t 68 ja 81) vuosina 2020-21 edelliseen vuoteen verrattuna, prosenttia. (Lähde: Liiketoiminnan suhdannekuvaajat, Tilastokeskus).

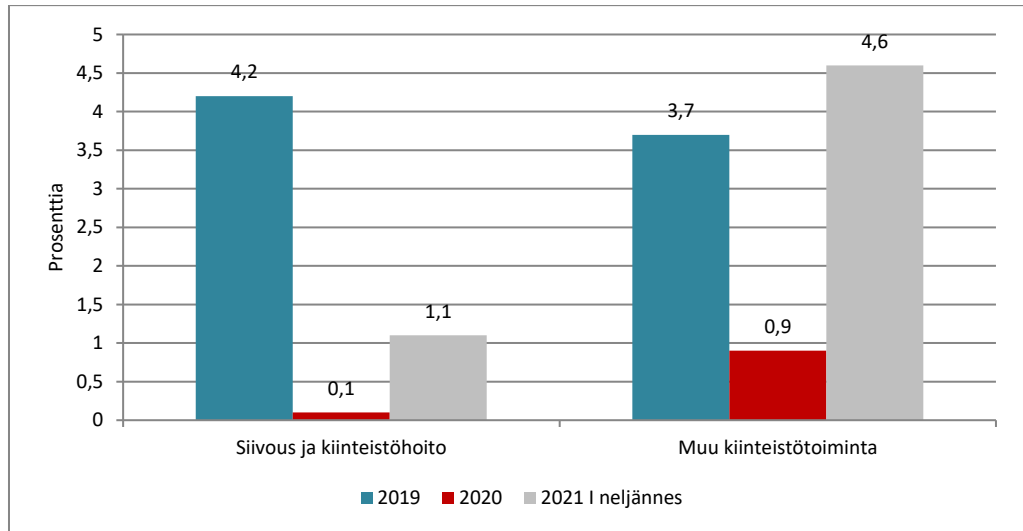


Palveluhintojen kehitys

Myynnin kehitykseen vaikuttavat paitsi palvelukysynnän määrällinen kehitys kuin myös palveluhintojen muutos. Kiinteistöpalvelualaa (Nace 81, pl. isännöintiala) koskeva tarkastelu osoittaa, että palveluhintojen nousu oli reippainta 2010-luvun alussa ja pienen noususuhdanteen aikana vuosina 2018-19. Vuonna 2021 palveluhintojen kasvu oli kiihtynyt kiinteistöpalvelualalla (Nace 81) keskimäärin 2,1 prosenttiin ja muussa

kiinteistötoiminnassa 1,4 prosenttia. Vuoden 2022 ensimmäistä puoliskoa koskevat tiedot kuitenkin osoittavat, että palveluhintojen nousu olisi taas hyytymässä.

Kuvio 14 Liikevaihdon arvioitu kehitys kiinteistöalalla (Nace:t 68 ja 81) vuosina 2019-21 edelliseen vuoteen verrattuna, prosenttia. (Lähde: Liiketoiminnan suhdannekuvaajat, Tilastokeskus).



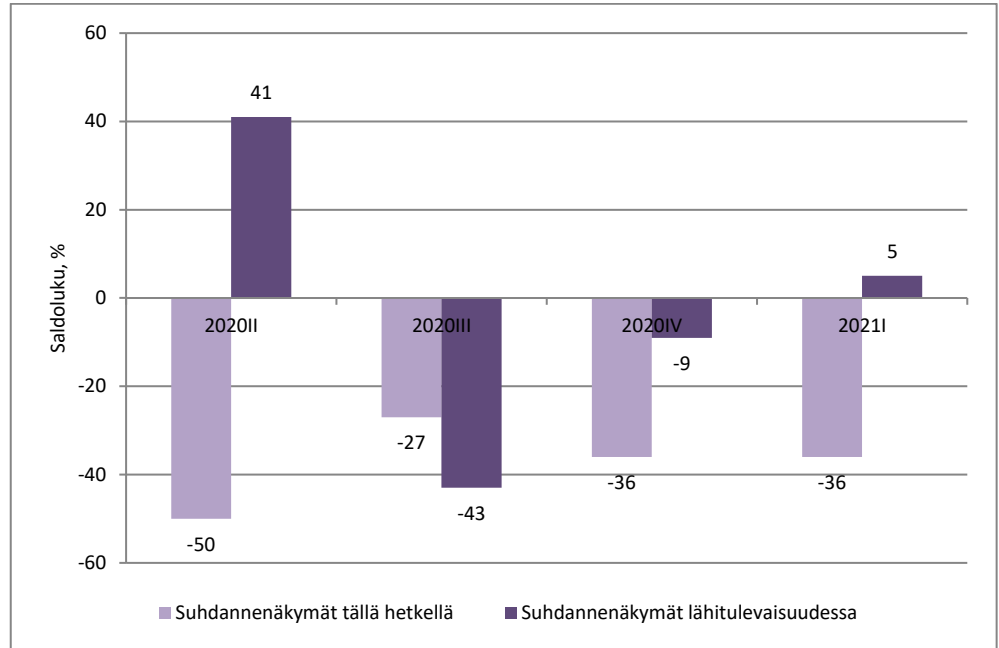
Taulukko 7 Kiinteistöalan palveluhintojen kehitys 2015-21, ind. (2010=100) (Lähde: Palvelujen tuottajahintaindeksi, Tilastokeskus).

	Muu kiinteistötoiminta yhteensä (Nace 68)	Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta (Nace 682)	Kiinteistövälitysala (Nace 6831)	Kiinteistöpalveluala yhteensä (Nace 81)	Kiinteistöhoito (Nace 811)	Siivousala (Nace 812)
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	100,9	101,0	99,0	101,5	102,4	100,9
2017	102,6	102,7	100,4	102,8	103,8	102,2
2018	104,1	104,2	99,9	103,9	105,1	103,2
2019	105,8	106,0	101,3	106,3	107,4	105,6
2020	106,9	107,1	101,7	107,9	109,9	106,7
2021	108,4	108,6	103,5	110,1	112,4	108,9
2020-21, %	1,4	1,4	1,8	2,1	2,2	2,0
2021-22, I puolisko, %	0,6	0,8	-3,1	0,8	1,3	0,5

Lähitulevaisuuden suhdannenäkymät

Elinkeinoelämän keskusliitto K:n heinäkuun 2022 suhdannebarometrin mukaan suhdanetilanne on arvioitu kiinteistöpalvelualalla tavallista huonommaksi kesällä 2022, vaikka palvelumyynnin oli kehittynyt hyvin kuluneen vuoden aikana. Suhdannenäkymien saldoluku oli kesällä 2022 miinus neljä, mutta lähitulevaisuuden saldoluku oli miinus 13. Saldoluku saadaan, kun suhdanteiden parantumista odottavien yritysten prosenttiosuudesta vähennetään suhdanteiden heikkenemistä odottavien prosenttiosuus. Työllisyyden arvelaan silti kasvavan kesän ja syksyn 2022 aikana.

Kuvio 15 Kiinteistöalan suhdannenäkymät tällä hetkellä ja lähitulevaisuuden suhdannenäkymät vuosineljänneksittäin 2021-22, saldoluvut (Lähde: EK:n suhdannebarometri heinäkuu 2022).



Lähteet

Mm.

Alakotila, Paula ja Vainio, Terttu: Kiinteistöpalvelujen vaikuttavuus ja rooli yhteiskunnassa, VTT Oy:n Asiakasraportti

Elinkeinoelämän keskusliitto EK: Palvelut 2020 – kohti palvelujen tulevaisuutta, Helsinki 2005. (www.ek.fi)

Elinkeinoelämän keskusliitto EK: Luottamusindikaattorit heinäkuu 2022, Helsinki 2022.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK: Suhdannebarometri, heinäkuu 2022, Helsinki 2022. (www.ek.fi)

Kiinteistötieto KTI Oy: KTI Markkinakatsaus kevät 2022.

Kiinteistöyönantajat ry: Harmaa talous kiinteistöpalvelualalla, Raportti harmaan talouden merkityksestä, ilmenemismuodoista ja torjuntatoimenpiteistä kiinteistöpalveluissa kyselytutkimusten ja haastattelujen valossa (toim. Pekka Lith, Lith Consulting Group). (www.kiinteistotyönantajat.fi)

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

Lith, Pekka: Asunto- ja kiinteistöyhtiöt 2016, tilastollinen raportti asunto- ja kiinteistöyhtiöiden palkatusta työvoimasta, Lith Consulting Group, Helsinki 2017.

Lith, Pekka: Kuntayhteisöjen julkiset hankinnat, Tilastollinen muistio Uudenmaan kuntien ja kuntayhtymien yksityisten tavara- ja palveluostojen merkityksestä, Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith, Helsinki 2020.

Lith, Pekka: Kuntien ja hyvinvointialueiden liiketoiminta, Tilastollinen raportti kunnallisista yhtiöistä, liikelaitoksista ja niiden liiketoiminnan laajuudesta ja organisoinnista SoTe-uudistuksen kynnyksellä, Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith, Helsinki 2022.

Nissinen, Niemi ja Hietala: Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksin 2005=100 tarkistaminen, loppuraportti 29/09/2012.

Rakennusteollisuus RT: Suhdannekatsaus kevät 2022. (www.rakennusteollisuus.fi)

Sanastokeskus TSK: Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos, Helsinki 2012. (www.rakli.fi)

Suomen Isännöintiliitto ry: Isännöinnin visio 2020, loppuraportti, Helsinki 2010 (www.isannointiliitto.fi)

Suomen Rakennusinsinöörin Liitto: ROTI, Rakennetun omaisuuden tila 2019, Helsinki 2019. (www.roti.fi)

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto: ROTI, Kestävä rakennettu ympäristö on edellytys elinvoimaiselle yhteiskunnalle ja hyvälle arjelle, Helsinki 2021.

Tilastokeskus: Alueellinen yritystoimintatilasto 2020, yritykset 2021, Helsinki 2021.

Tilastokeskus: Kansantalouden tilinpidon, yritys- ja toimipaikkarekisterin, yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen, alueellisen yritystoimintatilaston, kuntayhteisöjen talous- ja toimintatilastojen, rakennuskanta- ja rakennustuotantotilastojen, koulutustilastojen sekä työssäkäyntitilaston tietoja 1990- ja 2000-luvuilta. (www.tilastokeskus.fi)

Tilastokeskus: Kansantalouden tilinpito 2021, Helsinki 2022

Tilastokeskus: Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100, käyttäjän käsikirja, käsikirjoja 2/2019, Helsinki 2019.

Tilastokeskus: Korjausrakentaminen 2021, Helsinki 2022.

Tilastokeskus: Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi 2022, II. neljännes, Helsinki 2022.

Tilastokeskus: Rakennus- ja asuntotuotanto joulukuu 2021, Helsinki 2022.

Tilastokeskus: Toimialaluokitus 2008, Käsikirjoja 4, Helsinki 2008.

Tilastokeskus: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto 2020, yritykset 2021, Helsinki 2021.

Liite 1: Kiinteistöala toimialaluokituksessa (Nace 2008)

411 Rakennuttaminen ja rakennushankkeiden kehittäminen

4110 Rakennuttaminen ja rakennushankkeiden kehittäminen

41100 Rakennuttaminen ja rakennushankkeiden kehittäminen

Tähän kuuluu asuin- ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen rakennuttaminen ja rakennushankkeiden kehittäminen myöhempää myyntiä varten. Tämä käsittää yleensä maanhankinnan, rakennussuunnittelun, rahoituksen ja urakkakilpailun järjestämisen sekä rakennusaikaisen valvonnan; myös rakennuttamisen yhteydessä tapahtuva markkinointi ja myynti.

Rakennushankkeiden kehittäminen on toimintaa, jonka tarkoituksena on lisätä yksittäisen kiinteistön tai tietyn alueen ja sen kiinteistöjen arvoa myöhempää myyntiä varten. Tämä käsittää yleensä maanhankinnan ja rakennuttamisen sekä hankkeen rahoituksen. Tähän kuuluu myös valtion ja kuntien rakennuttajatoiminta.

68 Kiinteistöalan toiminta

681 Omien kiinteistöjen kauppa

6810 Omien kiinteistöjen kauppa

68100 Omien kiinteistöjen kauppa

Omien kiinteistöjen kauppa päätoimintana: asuinrakennukset ja asunnot, muut kuin asuinrakennukset ml. näyttelytilat, varastointitilat, kauppakeskukset; maakiinteistöt, kuten raakamaa, pelto, metsä, jne. Tähän kuuluu myös ostetun kiinteistöjen jakaminen tonteiksi ilman muuta maanjälostusta sekä loma-osakekiinteistöjen ja –asuntojen kauppa omaan lukuun.

682 Omien tai leasing-kiinteistöjen vuokraus ja hallinta

6820 Omien tai leasing-kiinteistöjen vuokraus ja hallinta

68201 Asuntojen vuokraus

Asunnon, asuinrakennuksen ja –kiinteistön omistajan tai haltijan esimerkiksi kiinteistöyhtiön tai henkilön harjoittama asunnon vuokraus, alivuokraus ja leasing. Tähän kuuluu myös osaomistus- ja asumisoikeusyhtiöiden toiminta.

68202 Asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinta

Asuntojen, asuinrakennusten ja –kiinteistöjen omistus ja –hallinta, mm. asunto-osuuskunnat ja –osakeyhtiöt.

68209 Muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta

Omien tai liisattujen kiinteistöjen vuokraus ja hallinta: Muut kuin asuinrakennukset ml. näyttelytilat, varastointitilat ja kauppakeskukset; maakiinteistöt, kuten raakamaa, pelto, metsä, jne.

683 Kiinteistöalan toiminta palkkio- tai sopimusperusteisesti

6831 Kiinteistövälitys

68310 Kiinteistövälitys

Tähän kuuluvat kiinteistövälitystoimistojen kiinteistöjen, asuntojen ja lomaosakkeiden ostoon, myyntiin ja vuokraukseen liittyvät palkkio- ja sopimusperusteiset palvelut: välityspalvelut, neuvonta- ja arviointipalvelut.

6832 Kiinteistöjen isännöinti

68320 Kiinteistöjen isännöinti

Tähän kuuluu asuin- ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen isännöinti ml. isännöintiin liittyvät palvelut, kuten vuokranperintä ja kirjanpito sopimus- ja palkkioperusteella. Tähän kuuluu myös teisännöinti.

81 Kiinteistö- ja maisemanhoito

811 Kiinteistöhoito

8110 Kiinteistöhoito

81100 Kiinteistöhoito

Tähän luokkaan kuuluu kiinteistöhuollon järjestäminen sopimus- tai palkkiopohjalla. Palveluihin voi kuulua ulkoalueiden huolto, kuten puhtaanapito, lumityöt ja hiekoitus, nurmikoiden leikkuu; kiinteistön pienkorjaukset ja kunnossapitotyöt, LVIS-laitteiden valvonta, pienet huoneistokorjaukset (LVIS); jätehuollon valvonta ja jättilojen puhdistus; kiinteistön tilojen siivouspalvelut; vartioinnista ja turvallisuudesta vastaaminen; vastaanottopalvelut. Tähän kuuluu myös mökkitalkkaripalvelut

812 Siivouspalvelut

8121 Kiinteistöjen siivous

81210 Kiinteistöjen siivous

Tähän luokkaan kuuluu sisätilojen yleinen siivous kaikenlaisissa rakennuksissa, myös sairaaloissa, kouluissa tehtaissa jne. Toiminta on pääasiassa sisätilojen siivousta, mutta siihen voi kuulua myös vähäistä ulkoalueiden ja jalkakäytävien puhdistusta ja ikkunoiden pesua.

8122 Muu rakennus- ja teollisuussiivous

81220 Muu rakennus- ja teollisuussiivous

Tähän kuuluu rakennusten ulkopuolinen siivous sekä erikoissiivous, kuten ulkoseinien puhdistus ja ikkunoiden pesu savuhormien ja tulisijojen nuohous sekä keskuslämmityskattiloiden, jätteenpolttouunien, boilereiden, ilmanvaihtokanavien ja päästöputkien puhdistus; teollisuuskoneiden puhdistus; muualla luokittelematon rakennus- ja teollisuussiivous.

8129 Muu siivoustoiminta

81291 Katujen ja teiden puhtaanapito

Tähän kuuluu katujen, teiden, lentokenttien, pysäköintialueiden, torien ja vastaavien puhtaanapito: lakaisu, hiekan ym. poisto, peseminen; lumen ja jään auraaminen ja poistaminen.

81299 Muualla luokittelemattomat siivouspalvelut

Tähän kuuluu liikennevälineiden, kuten junien, bussien, laivojen ja lentokoneiden siivous ja puhdistus; desinfiointi ja tuholaiistorjunta; teollisuuden säiliöiden ja kuljetuskaluston tankkien puhdistus; pullojen pesu; rantojen ja uima-altaiden puhdistus ja kunnossapito; muualla luokittelemattomat siivous- ja puhdistuspalvelut.

813 Maisemanhoitopalvelut

8130 Maisemanhoitopalvelut

81300 Maisemanhoitopalvelut

Tähän kuuluu puistojen, puutarhojen ja nurmikoiden istuttaminen, hoito ja kunnossapito asuntoalueilla, julkisten rakennusten ympäristössä, liikenneväylien varrella: leikkikentät, nurmikot ja muut virkistysalueet; urheilukentät (jalkapallokentät, golfkentät jne.); moottoritiet, maantiet, rautatiet ja raitiotiet vesitiet, satamat jne.