

Kiinteistöala Suomen kansantaloudessa

Raportti kiinteistöalan yritystoiminnasta, markkinoista ja kehityslinjoista 2023-24



Helsinki 09. kesäkuuta.2024

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 63 prosenttiin. Klusterin toimialat ovat uudessa suhdannetilanteessa, kun rakennuskannan kasvu on lähes pysähtynyt. Liike- ja toimistorakentaminen on supistunut pysyvästi alhaisemmalle tasolle kuluttajakäyttäytymisen muutosten ja etätyönteon yleistymisen myötä. Samoin tuotannolliset investoinnit ovat vähentyneet.

Asuntotuotanto on kääntynyt laskuun, sillä rakennusliikkeillä on myymättömiä asuntoja, vanhojen omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen tarjonta on runsasta, sijoittajakysyntä heikkoa ja korkotaso totuttua korkeampi, joskin asuntojen tarve ei ole hävinnyt mihinkään asutuskeskuksissa kaupungistumisen ja maahanmuuton seurauksena. Myös hoivatalojen tarve on lisääntynyt väestön vanhenemisen myötä, minkä takia tarvitaan enemmän ikääntyneiden tehostetun ja tavanomaisen palveluasumisen paikkoja. Tästä koti- ja ulkomaiset kiinteistösijoittajat ovat kiinnostuneita.

Olemassa olevaa rakennuskantaa on myös kunnostettava ja ylläpidettävä, joten lyhyen ajan suhdannevaihtelut eivät vaikuta yhtä paljon kiinteistöpalvelujen kysyntään kuin rakentamisessa. Kiinteistöpalveluala on lisäksi nopeasti teknistymässä ja etenkin keinoälyllä voi olla suuria vaikutuksia kiinteistöjen ylläpidossa. Fiksu rakennus huolehtii itsestään, tekee havaintoja sisä- ja ulkotiloissa, 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 päivitystä vuonna 2022 valmistuneelle toimiala- ja suhdanneraportille. Sen tarkoituksena on tuottaa ajantasaista ja kattavaa tietoa kiinteistöalan kansantaloudellisesta asemasta, kiinteistöpalvelujen markkinoista, kiinteistöalan yritystoiminnasta sekä ajankohtaisesta suhdannetilanteesta. Raportissa käsitellään myös kiinteistöalan työllisyystilannetta, työllisyyden rakennetta ja ammatillista koulutusta. Raportti toimii elinkeinopoliittisena pohjapaperina ja perusfaktapaketina, 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

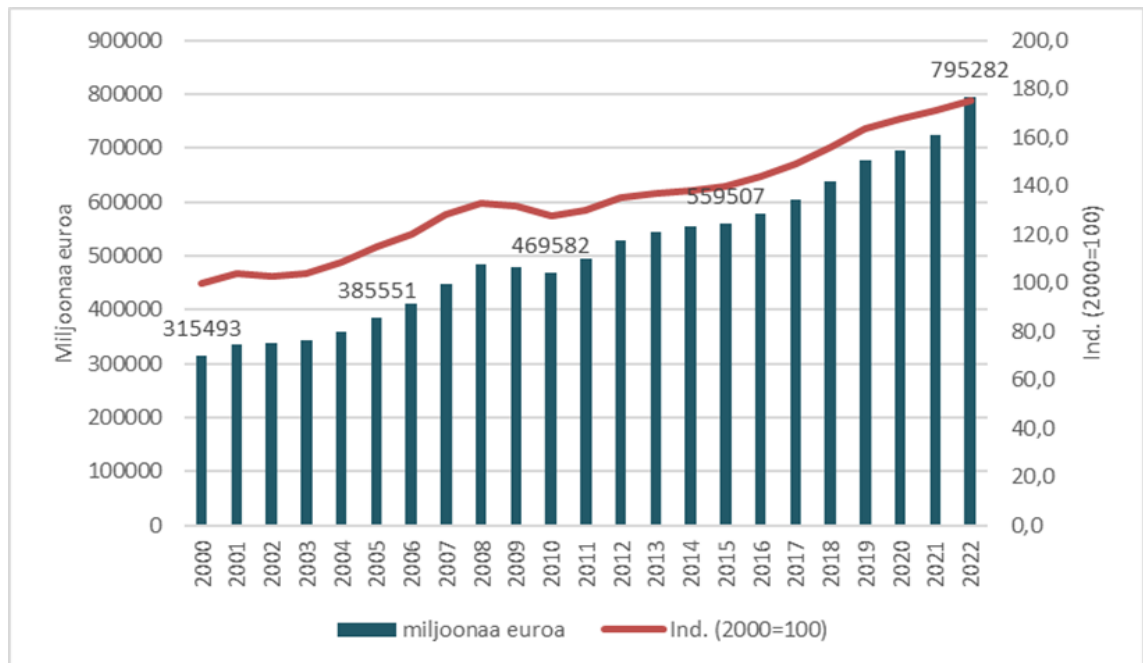
	sivu
Alkusanat	2
1 Toimialan määrittely ja markkinat	4
1.1 Kiinteistö- ja rakentamisala kansantaloudessa	4
1.2 Rakennus- ja kiinteistöalan ajankohtainen kehitys	11
2 Kiinteistöpalvelujen markkinat	20
2.1 Kiinteistöpalvelujen käsitteet ja luokitukset	20
2.2 Palvelujen tarjoajat toimialaluokituksen mukaan	22
2.3 Kiinteistöjen ylläpitopalvelujen markkinat	27
3 Kiinteistöalan työllisyys ja työmarkkinatilanne	40
3.1 Työllisten määrä ja työllisyyden kokonaistuotos	40
3.2 Työllisyyden profiili toimialoittain	44
3.3 Kiinteistöpalvelualan ydinammattien työllisyys	49
3.4 Ajankohtainen työmarkkinatilanne	54
4 Kiinteistöalan ammatillinen koulutus	56
5 Kiinteistöalan yritystoiminta ja yritys rakenne	59
5.1 Yritysten ja toimipaikkojen määrä	59
5.2 Yrityskannan vaihtuvuus	62
5.3 Henkilöstö ja liikevaihto	65
5.4 Kiinteistöalojen yritysprofiili	67
5.5 Toimipaikat maakunnittain	70
6 Kiinteistöalan yritysten suhdannetilanne	73
6.1 Liikevaihdon kehitys	73
6.2 Suhdannenäkymät	76
Yhteenveto	77
Lähteet	90
Liite 1: Kiinteistöala toimialaluokituksessa (Nace 2008)	91

Yhteenveto

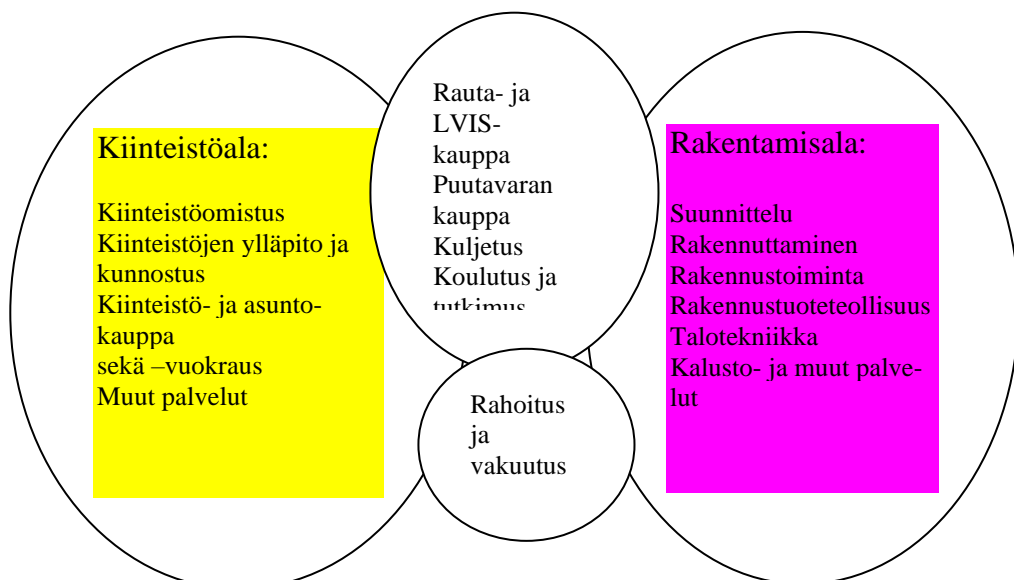
Kiinteistö- ja rakentamisan kansantaloudellinen asema

Tilastokeskuksen kansantalouden rahoitustilinpidon mukaan 63 prosenttia Suomen kansallisvarallisuudesta (1 266 mrd. euroa) perustuu *rakennettuun ympäristöön* eli talorakennuksiin ja maa- ja vesirakennelmiin. Kansantalouden tilinpidon mukaan kiinteistö- ja rakentamisan tuotos oli 89 miljardia euroa vuonna 2022, jos mukaan lasketaan rakentaminen, kiinteistöjen omistaminen, vuokraus, kiinteistöpalvelut ja muu kiinteistötoiminta. Tukitoimintoja ovat rakennustarvikkeiden valmistus, kauppa, kuljetukset, koulutus, tutkimus, viranomaistoiminnot, rahoitus ja vakuutus.

Kuvio 1 Suomen kansallisuusvarallisuuden kehitys käyvin ja kiintein hinnoin (ind. 2000=100) talorakennusten sekä maa- ja vesirakennelmien osalta 2000-22, prosenttia (Lähde: Rahoitustilinpito, Tilastokeskus).



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

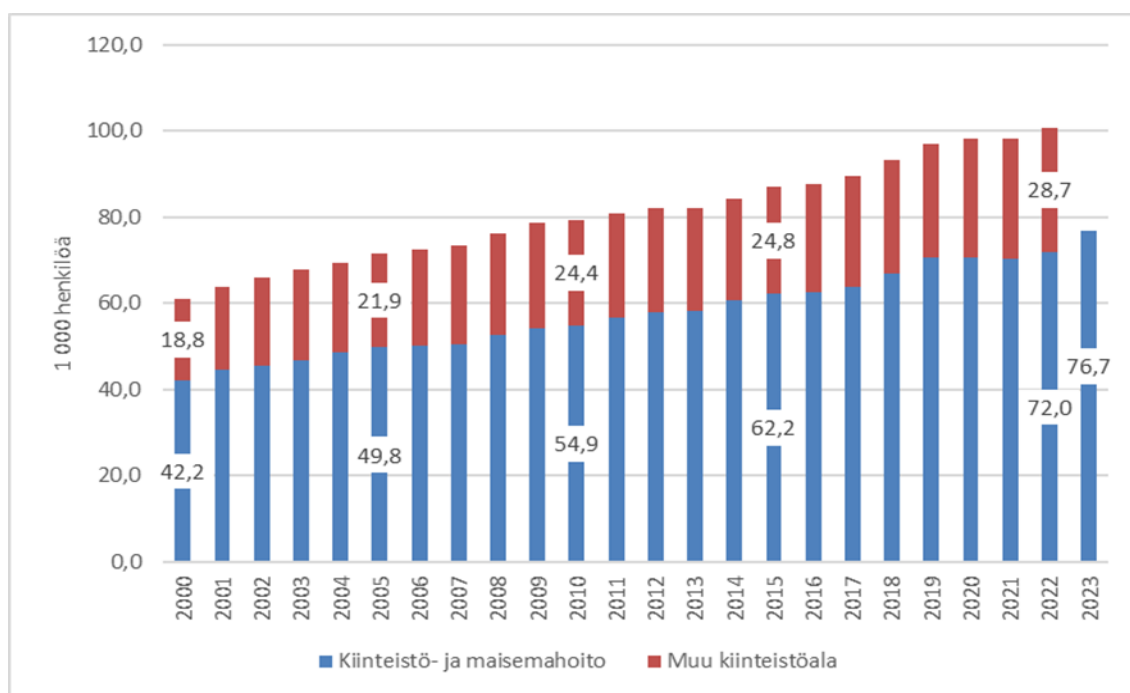


Alan työllisyys tilastojen valossa¹

Laveasti määriteltynä *kiinteistöalan toimialat* (Nace:t 68 ja 81) työllistivät Tilastokeskuksen kansantalouden tilinpidon mukaan lähes 101 000 henkilöä vuonna 2022 ilman kiinteistöjen käyttäjäpalveluja edustavia toimialoja.²³ Siitä *varsinaisten kiinteistöpalvelualojen* (Nace 81), kuten siivouksen ja kiinteistöhoidon osuus oli 72 000 henkilöä ja muun kiinteistötoiminnan 28 700 (Nace 68) henkilöä. Määrä lisääntyi 39 700 henkilöllä eli 65 prosenttia vuosina 2000-22. Kasvu oli suurempaa varsinaisissa kiinteistöpalveluissa kuin muussa kiinteistötoiminnassa.⁴

Kansantalouden tilinpidossa *työllisyyden kokonaistuotosta* mitataan *tehdyillä työtunneilla*. Ne olivat kiinteistöalalla (Nace:t 68 ja 81) yhteensä 149 miljoonaa työtuntia, josta varsinaiset kiinteistöpalvelut olivat 102 miljoonaa ja muu kiinteistötoiminta 45 miljoonaa työtuntia. Kiinteistöpalvelujen (Nace 81) työtunnit kasvoivat 54 prosenttia vuosina 2000-22. Muussa kiinteistötoiminnassa (Nace 68) kasvua oli 39 prosenttia. Kiinteistöpalvelualalla tehdyt työtunnit olivat työllistä kohden laskettuna 1 418 tuntia ja muussa kiinteistötoiminnassa 1 564 tuntia vuonna 2022.

Kuvio 3 Kiinteistöhoidon ja siivouksen (Nace 81) ja muiden kiinteistöalojen (Nace 68) työllisyys 2000-22 (Lähde: Kansantalouden tilinpito, Tilastokeskus).



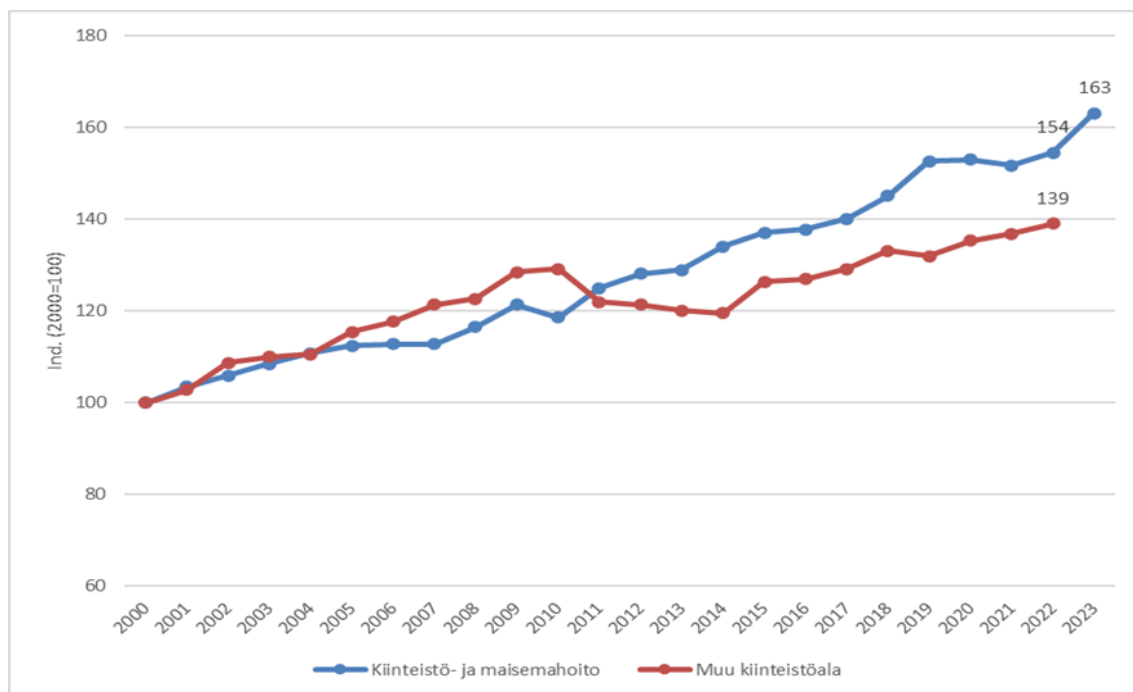
¹ Koko kiinteistö- ja rakennusalan välittömät ja välilliset työllisyysvaikutukset voivat olla VTT Oy:n arvioiden mukaan yli **540 000 henkilöä eli viidennes kansantalouden kokonaistyöllisyydestä**.

² Vastaavien toimialojen yritysten työllisyys oli alueellisen yritystoimintatilaston mukaan 70 990 henkilöä vuonna 2022, kun se oli kansantalouden tilinpidon mukaan yksityisellä alalla 95 900. Tilastojen väliset erot (24 910 henkilöä) johtuvat pääosin siitä, että **yritystilastoissa työllisyys perustuu kokovuosityöllisyyden käsitteeseen**. Sen sijaan kansantalouden tilinpito **kuvaava työllisten nuppilukua**.

³ Kiinteistöalan toimialat (Nace:t 81 ja 68) työllistivät kansantaloudessa yhteensä 101 000 henkilöä, josta **yksityinen ala** oli 95 900 henkilöä (95 %) ja **julkinen toiminta** 5 100 henkilöä (5 %) vuonna 2022.

⁴ Kiinteistöalan välillisistä työllisyysvaikutuksista kertoo se, että toimialan Nace 68 **välittömät ja välilliset työllisyysvaikutukset** (pl. Nace 68202 asuntojen ja kiinteistöjen hallinta) olivat Tilastokeskuksen panos-tuotos -tutkimuksen mukaan 4,517 henkilöä yhtä miljoonan euron tuotosta kohden. Asuntojen ja kiinteistöjen hallinnan toimialalla luku oli 1,331 henkilöä. Eli pelkästään toimialan Nace 68 työllisyyden kokonaisvaikutukset olivat 78 000 henkilöä.

Kuvio 4 Kiinteistöhoidon ja siivouksen (Nace 81) ja muiden kiinteistöalojen (Nace 68) tehtyjen työtuntien kehitys 2000-22 (Lähde: Kansantalouden tilinpito, Tilastokeskus).



Työllisten profiili

Kiinteistöpalvelualan työllisyyden profiilia voidaan tarkastella tarkemmin alatoimialoitain tai ammattiryhmittäin. Kiinteistöpalvelualaa ovat toimialaluokituksessa *kiinteistöhoito* (Nace 811), *siivouspalvelu* (Nace 812) ja *isännöintiala* (Nace 6832). Yhteensä näiden toimialojen työllisyys oli Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston mukaan 78 520 henkilöä vuonna 2021. Tästä määrästä siivousala työllisti 48 722 henkilöä (62 %), kiinteistöhoito 23 070 (29 %) ja isännöintiala 6 731 henkilöä (9 %). **Ulkomaalaistaustaisia** alan kaikista työllisistä oli 17 250 henkilöä (22 %).

Ammattiryhmittäin tarkasteltuna kiinteistöpalvelualan **ydinammateissa**, jotka *siivoojat, kiinteistöhuollon työntekijät, siivouksen esihenkilöt ja isännöitsijät*, toimi Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston mukaan 105 480 henkilöä vuonna 2021. Heistä siivoojia oli 68 170 (65 %), kiinteistöhuollon työntekijöitä 26 350 (25 %), siivouksen esihenkilöitä 6 440 (6 %) ja isännöitsijöitä 4 520 henkilöä (4 %). Tarkasteluajanjaksolla 2015-21 työllisten määrä on alentunut siivoojissa 3 210 henkilöllä, mutta määrä oli kohonnut muissa kiinteistöpalvelualan ydinammateissa.

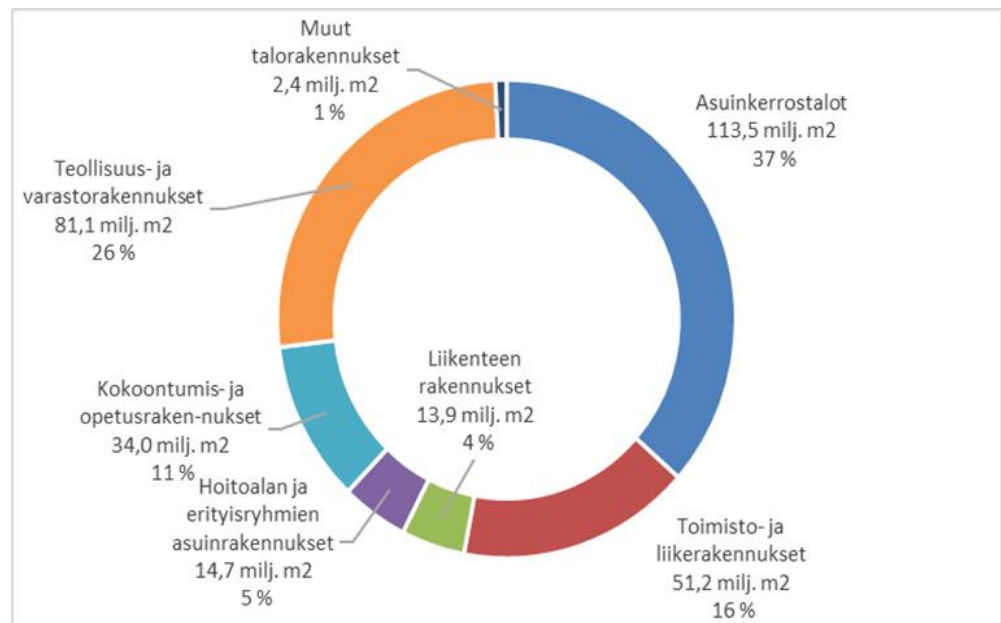
Kokonaisuudessaan siivoojista vain 59 prosenttia työskentelee kiinteistöalan yrityksissä (Nace:t 81 ja 68). Kiinteistöhuollon työntekijöistä osuus oli 66 prosenttia, siivoustyönjohtajista 87 prosenttia ja isännöitsijöistä 84 prosenttia. Loput työskentelevät muilla jaloitus- ja palvelualoilla tai julkisyhteisöissä. Ydinammattien työllisistä *ulkomaalaistaustaisia* on keskimäärin joka viidennes. Siivoojista heitä on yli neljännes ja siivouksen esihenkilöistä vajaa viidennes. Kiinteistöhuollon työntekijöistä osuus on vain viisi prosenttia ja isännöitsijöitä yksi prosentti.

Suomen rakennuskanta

Merkittävä osa rakennetusta ympäristöstä koostuu *talorakennuksista*. Vuonna 2023 Suomessa oli 1,540 miljoonaa talorakennusta, joiden *kerrosala* nousi 517 miljoonaan neliömetriin. Siten jokaista suomalaista kohden laskettuna rakennettua kerrosalaa on 92 neliömetriä. Jos pääasiassa yksityisten henkilöiden (kotitalouksien) omistamia pientalouksia⁵ ei oteta huomioon, oli asuinkerrostalojen ja muiden talorakennusten kerrosala 311 miljoonaa neliömetriä. Pientalouksia ovat muun muassa omakotitalot, rivi- ja paritalot sekä vapaa-ajan rakennukset.

Rakennuskanta on nuorta, sillä 39 prosenttia siitä on rakennettu vuoden 1990 jälkeen ja 57 prosenttia vuoden 1980 jälkeen. Kerrosalalla mitattuna 37 prosenttia rakennuskannasta koostui vuonna 2023 asuinkerrostaloista, jos omakotitaloja ja rivi- ja paritaloja ei oteta huomioon. Teollisuus- ja varastorakennusten osuus oli 26 prosenttia, liike- ja toimistorakennusten 16 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. pientalouksia) kerrosalat (neliömetriä) rakennustyypeittäin 2023, kerrosneliöt ja %-osuudet (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus).



Lämmitystavan mukaan 70 prosenttia asuinkerrostalojen ja muiden talorakennusten kerrosalasta oli kauko- ja aluelämmön piirissä vuonna 2023, kun omakotitaloja ja muita pientalouksia ei oteta lukuun. Öljyllä ja maakaasulla tuotetun lämpöenergian varassa oli yhä 11 prosenttia rakennusten kokonaispinta-alasta (311 milj. m²). Omakotitalojen lämmitystapaerät poikkeavat muiden talorakennusten lämmitystavoista. Omakotitaloissa tavallisin lämmitysaine on kerrosneliöllä mitaten sähkö (43 %), jonka jälkeen tulevat öljy ja kaasu (20 %) sekä puu ja turve (12 %).

⁵ Pientalouksia eivät ole tämän selvityksen painopistealuetta, koska niissä kiinteistöjen ylläpitopalvelut hoidetaan pääasiassa omatoimisesti.

Lämmitystapamuutokset ja siirtyminen fossiilisista energialähteistä uusiutuviin energiamuotoihin on ajankohtaistunut jo ennen Ukrainan sotaa, mutta sota on vauhdittanut kehitystä.⁶ Venäjän pakotteet ja vastapakotteet nostivat omalta osaltaan energian ja erityisesti sähkön hintaa, mikä pakotti lisäämään energiatehokkuutta ja säästämään lämmityksessä ja muussa energiankulutuksessa. Suomessa valtiovalta on tukenut myös ARA:n kautta henkilöasiakkaiden, taloyhtiöiden ja ARA-yhteisöjen⁷ ja kuntien vuokra-asuntojen energiatehokkuutta parantavia investointeja.⁸

Asutuskeskuksissa ekologinen kaukolämpöjärjestelmä on kestävämpi lämmitysratkaisu kuin erilaiset kiinteistökohtaiset ratkaisut (ml. taloyhtiöt ja pientalot). Keskitetty ratkaisu hyödyntää voimavarat tehokkaammin yhteisen infrastruktuurin avulla. Kaukolämmössä lämmitetty vesi kiertää putkissa ja lämmittää rakennuksia ja niiden käyttöväettä. Kaukolämpöratkaisut toimivat paremmin talviolosuhteissa, jolloin voidaan säästää sähkölämmityksessä. Tekoälyllä ohjattu kaukolämpö pystyy energiatehokkuuteen, joka ei ole mahdollista kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla.

Rakennuskanta alueittain

Kerrosneliöillä mitattuna *kaikista* rakennuksista 27 prosenttia (142 milj. m²) oli Uudellamaalla vuonna 2023. Jos *pienasuintaloja* ei oteta huomioon, Uudellamaalla sijaitsi lähes kolmannes asuinkerrostaloista ja muista talorakennuksista. Pirkanmaalla ja Varsinais-Suomessa oli kummassakin 9-10 prosenttia kerrosalasta. Rakennusten kerrosala on lisääntynyt määrällisesti eniten Uudellamaalla vuosina 2010-23, mutta suhteellisesti kasvu oli suurinta Ahvenanmaalla (33 %) ja Etelä-Pohjanmaalla (34 %). Hitainta kasvu oli Kainuussa, Etelä-Savossa ja Etelä-Karjalassa.

Taulukko 1 Talorakennusten (pl. pienasuintalot) kerrosala Suomessa maakunnittain 2023 (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus).

	Kerrosala 2023, 1000 m ²	Osuus, %	Muutos 2010- 23, 1000 m ²	Muutos 2010-23, %
Uusimaa	101 103	32,5	21 733	27,4
Pirkanmaa	29 478	9,5	6 594	28,8
Varsinais-Suomi	27 259	8,8	5 193	23,5
Pohjois-Pohjanmaa	19 102	6,1	4 302	29,1
Keski-Suomi	14 286	4,6	3 033	27,0
Satakunta	13 746	4,4	2 036	17,4
Pohjois-Savo	12 980	4,2	2 351	22,1
Päijät-Häme	12 545	4,0	1 619	14,8
Kymenlaakso	10 369	3,3	1 445	16,2
Pohjanmaa	10 210	3,3	2 154	26,7
Etelä-Pohjanmaa	10 134	3,3	2 560	33,8
Muut maakunnat	49 509	16,0	8 092	19,5
Yhteensä	310 719	100,0	61 111	24,5

⁶ Kehitystä siivittää huoli maapallon ilmaston ennakoitua nopeammasta lämpenemisestä, sillä maapallon keskilämpötilan nousu 1,5 astetta enemmän tarkoittaa katastrofaalisia seurauksia luonnolle ja ihmiselle.

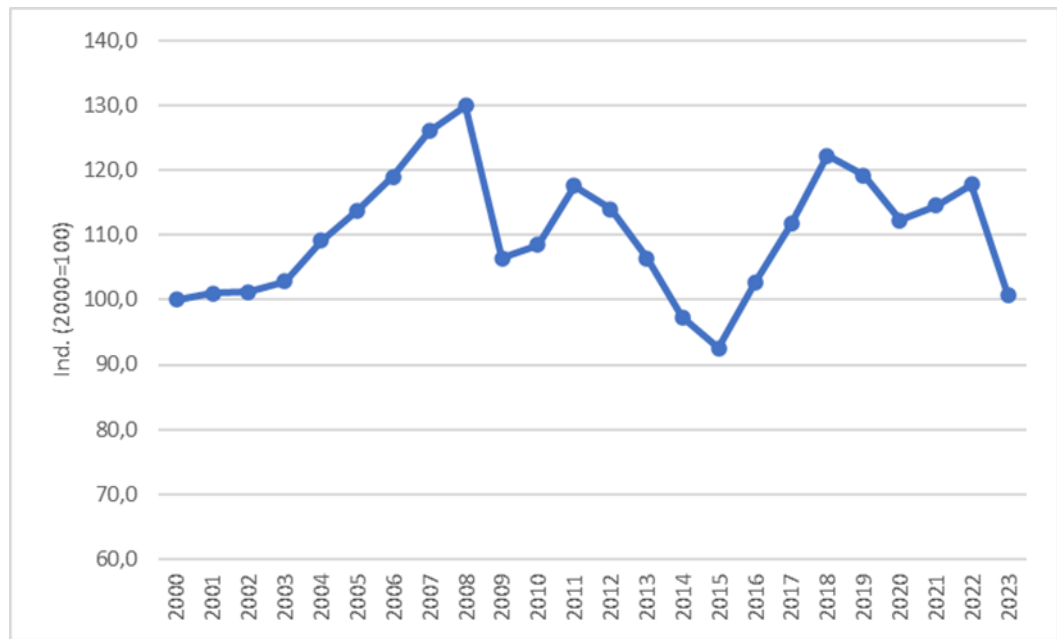
⁷ ARA-yhteisöillä tarkoitetaan yleishyödyllisiä voittoja tavoittelemattomia yhteisöjä, jotka omistavat valtion tuella rahoitettuja asuntoja ja asumisoikeusasuntoja.

⁸ Henkilöasiakkaat ovat voineet saada avustusta pientaloihin (omakoti- ja paritalot) öljylämmityksestä luopumiseen Pirkanmaan ELY-keskukselta koko maassa sekä korotettua kotitalousvähennystä Verohallinnon vuosina 2022-27. ELY-keskuksen avustus on 4 000 euroa siirryttäessä maa- tai vesilämpöpumppuun ja 2 500 euroa, kun siirrytään muihin ei-fossiilisiin lämmitysmuotoihin. ELY-keskuksen avustus riittää noin 36 000 lämmitystavan vaihtajalle. Maaliskuun 2024 alkuun mennessä tukea oli käyttänyt jo 27 000 lämmitystavan vaihtajaa.

Rakennustuotannon kehitys

Rakentamisen volyymi kasvoi vuosina 2021-22, mutta kääntyi tuntuvaan laskuun vuonna 2023. Pääsyyinä on ollut asuntorakentamisen jyrkkä pudotus ja myös liike- ja toimistorakentaminen on ollut vähäistä. Tilastokeskuksen mukaan uudisrakentamisen volyymi aleni yhteensä 14,4 prosenttia vuonna 2023 ja lasku jatkui vuoden 2024 ensimmäisellä neljänneksellä. Rakennusteollisuus RT:n mukaan myös korjausrakentaminen pieneni. Tosin pautoutuneen kysynnän ja taloudellisten tekijöiden vahvistuminen ennustetaan kääntävän uudis- ja korjausrakentamisen nousuun vuonna 2025.

Kuvio 6 Talojen uudisrakentamisen määrä 2000-23, ind. (2000=100) (Lähde: Rakennustuotantotilastot, Tilastokeskus).



Taulukko 2 Aloitettujen rakennushankkeiden (kerrosneliöt) rakennustyyppittäin 2010-23, ind. (2010=100). (Lähde: Rakennustuotantotilastot, Tilastokeskus).

Vuosi	Asuinrakennukset	Vapaa-ajan rakennukset	Liike- ja toimistorakennukset	Julkiset palvelurakennukset	Teollisuus- ja varastorakennukset	Maatalousrakennukset	Muut rakennukset
2010	100	100	100	100	100	100	100
2011	113	91	105	106	120	98	96
2012	107	84	104	102	126	94	93
2013	99	78	97	90	117	99	91
2014	86	71	92	99	107	94	81
2015	83	59	89	111	104	60	71
2016	98	60	85	128	110	74	73
2017	106	57	96	142	129	79	66
2018	117	51	113	149	150	74	64
2019	107	48	115	154	158	77	64
2020	98	49	87	171	149	88	66
2021	107	69	68	178	157	75	65
2022	114	73	81	167	165	46	63
2023	83	60	76	157	174	40	58

Kiinteistöpalvelujen markkinapotentiaali

Asuinkerrostalojen ja muiden talonrakennusten ylläpidon laskennalliset kokonaiskustannukset olivat vuonna 2023 Suomessa arviolta 20 miljardia euroa, jos pienasuinrakennuksia (omakotitalot, pari- ja rivitalot) ei oteta huomioon. Tästä summasta varsinaiset *kiinteistön hoidon ja ylläpidon palvelut* muodostavat arviolta noin 12,79 miljardia euroa ja lämpö-, sähkö- ja vesihuollon jakeluyhtiöille maksetut korvaukset *käyttöaineista* 7,21 miljardia euroa. Lämmityksen, sähkön, veden ja jäteveden merkitys korostuu etenkin teollisuusrakennuksissa.

Kiinteistöjen laskennallisten *puhdistus- ja siivouspalvelujen* arvo on 2,31 miljardia euroa. Summa ei ole yhtä kuin Suomen siivouskustannukset, sillä kiinteistöjen siivous ei sisällä 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 ja hyvinvointialueilla kehitys on osin tilastollista johtuen toimintojen yhtiöittämisestä

Laskennalliset *kiinteistöhuollon, teknisten palvelujen sekä ulkotilojen hoidon* kustannukset olivat vuonna 2023 yhteensä noin 11,07 miljardia euroa, jos pienasuintalojen ylläpidon kustannuksia ei lasketa mukaan. Summasta varsinaisen palvelutyön arvioidut kustannukset olivat 3,82 miljardia euroa ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita. Kiinteistöhoidolla ja teknisillä palveluilla tarkoitetaan kiinteistöjen yleishoitoa, erityislaittehuoltoa 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 1,49 miljardia euroa, mikä oli vajaa kaksitoista prosenttia varsinaisten kiinteistöpalvelujen arvosta (12,79 mrd. euroa) ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita ja pienasuintalojen palveluja. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna kiinteistöjohtamisen (isännöinnin) arvo on suhteellisesti selvästi suurinta asuinkerrostaloissa, minkä taustalla ovat osin lakimuutosten myötä tulleet uudet tehtävät.

Asuinkerrostalojen ja muiden talorakennusten *rakennus- ja laitetekniset korjauskustannukset ja ulkoalueiden kunnossapidon kustannukset* olivat noin 4,19 miljardia euroa vuonna 2023, kun pienasuintalojen omistajien osin omatoimisia korjaustöitä ei oteta huomioon.⁹ 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 rakennusyrittäjiä.

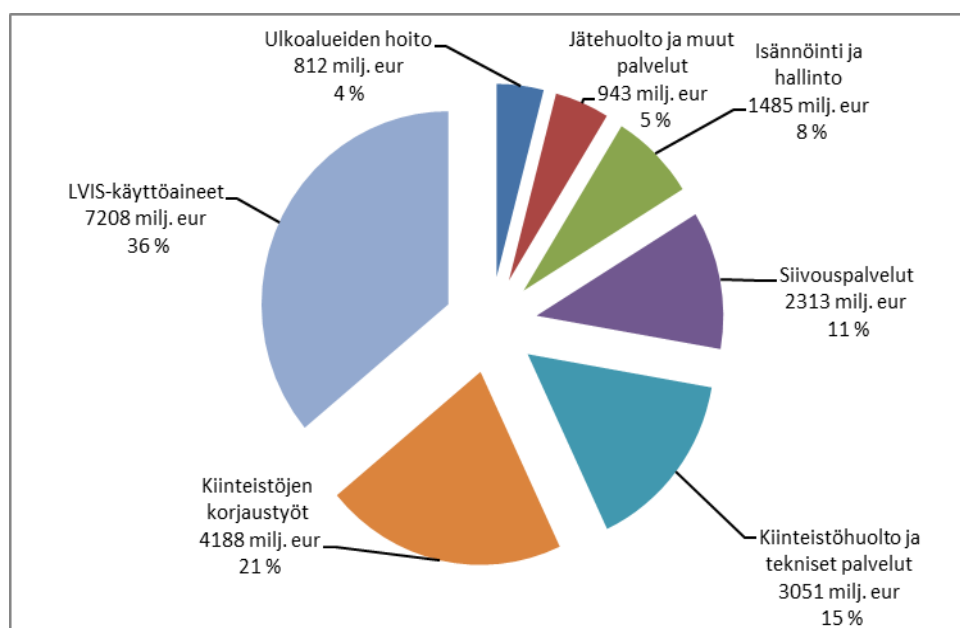
Kokonaisuudessaan voidaan todeta, että kiinteistöjen ylläpitokustannukset alkoivat kohota vuonna 2021 jo ennen Ukrainan kriisiä, mutta sodan aiheuttama energian hinnan nousu ja pääosin siitä johtuva yleisen inflaation kiihtyminen nosti kustannuksia rajusti vuonna 2022. Kustannusten nousu hidastui vuonna 2023, mutta se oli yhä keskipitkän ajan keskiarvon yläpuolella. Rakennustyypeittäin tarkastetulta ylläpidon kustannukset

⁹ Korjaustöiden arvosta rakennustekniset korjaustyöt olivat laskennallisesti 42 prosenttia, laitetekniset korjaustyöt 51 prosenttia ja ulkoalueiden kunnossapitotyöt seitsemän prosenttia.

nousivat vuonna 2023 vähiten teollisuusrakennuksissa (4,7 %), mikä viittaa käyttöaineiden halpenemiseen.

Kuluerittäin katsottuna kiinteistöjen ylläpidon kustannukset nousivat vuosina 2022-23 eniten jätehuollossa (10,4 %) ja lämmityksessä (7,3 %) puolella. Sähköenergian kustannukset nousivat enää 3,6 prosenttia, kun nousu oli 41 prosenttia vuonna 2022. Myös kustannusten nousu lämmityksessä laantui selvästi vuonna 2023. Kiinteistöpalveluihin luetavassa siivouksessa kustannukset nousivat 6,6 prosenttia, ulkoalueiden hoidossa 6,9 prosenttia, hallinnossa (isännöinti, yms.) 4,5 prosenttia sekä käytön ja huollon palveluissa 5,7 prosenttia vuosina 2022-23.

Kuvio 7 Kiinteistöjen ylläpidon laskennalliset kustannukset vuonna 2023 ilman pientasuintaloja (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith).



Yksityinen palvelutarjonta

Vuonna 2022 Suomessa oli Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen mukaan 12 860 *kiinteistöpalveluja tuottavaa*¹⁰ yritystä. Alueellisen yritystoimintatilaston mukaan yritystoimipaikkoja 13 660. Niiden määrä on kasvanut 1 429 tilastoyksiköllä vuosina 2018-22. Kokonaisuudessaan voidaan todeta, että vanhat tilastot eivät alan yritysten ja toimipaikkojen määrien osalta vertailukelpoisia ennen vuotta 2018 ja siitä lukien, mikä seurausta Tilastokeskuksen vuoden 2022 tilasto- ja menetelmä uudistuksista yritysten rakennetilastoissa.

Lavean määritelmän mukaan kiinteistöalalla toimii yhteensä 56 480 yritystoimipaikkaa, jos ”*muu kiinteistötoiminta*” eli kiinteistöjen välitys, kiinteistöjen rakennuttaminen, omien kiinteistöjen kauppa, vuokraus ja hallinta ja maisemanhoitopalvelut lasketaan mukaan. Eniten toimipaikkojen määrä lisääntyi vuosina 2018-2022 asuntojen vuokrauksen

¹⁰ Tässä *kiinteistöpalvelualoilla* tarkoitetaan isännöinnin (Nace 6832), kiinteistöhoidon (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).

ja hallinnan toimialalla, mutta suhteellisesti lisäys oli suurinta kiinteistöjen rakennuttamisessa ja kiinteistöjen kaupassa. Suhteellisesti vähiten toimipaikkojen määrä kasvoi tarkasteluajanjaksolla kiinteistövälityksessä.

Taulukko 3 Kiinteistöalan kaikkien yritystoimipaikkojen määrän kehitys 2018-22 (Lähde: alueellinen yritystoimintatilasto, Tilastokeskus).

	Toimipaikat 2022, lkm	Muutos 2018-22, lkm	Muutos 2018-22, %
Kiinteistöjen isännöinti	2 073	116	5,9
Kiinteistöhoito	4 736	600	14,5
Siivouspalvelut	6 850	713	11,6
<i>Kiinteistöpalvelut yhteensä</i>	<i>13 659</i>	<i>1 429</i>	<i>11,7</i>
Rakennuttaminen, yms.	1 425	546	62,1
Kiinteistöjen kauppa	1 772	291	19,7
Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta	37 443	2 594	7,4
Kiinteistövälitys	2 183	11	0,5
<i>Muu kiinteistötoiminta yhteensä</i>	<i>42 823</i>	<i>3 442</i>	<i>8,7</i>
Kiinteistöala yhteensä	56 482	4 871	9,4

Henkilöstön ja liikevaihdon kehitys

Kiinteistöalan yritystoimipaikat työllistivät Tilastokeskuksen alueellisen yritystoimintatilaston mukaan yhteensä 70 720 työntekijää¹¹ ja niiden liikevaihto oli 18,0 miljardia euroa vuonna 2022. Suomen yritysten (pl. alkutuotanto) henkilöstöstä kiinteistöala muodosti viisi prosenttia ja liikevaihdosta kolme prosenttia. *Henkilöstömäärältään merkittävintä kiinteistöala* on siivous. Kiinteistöpalveluja¹² tuottavien toimialojen (Nace:t 6832, 811 ja 812) osuus koko kiinteistöalan henkilöstöstä oli 79 prosenttia. Muun kiinteistötoiminnan osuus oli runsas viidennes.

Henkilöstö nousi *kiinteistöpalvelualoilla* keskimäärin vain 0,5 prosenttia vuosina 2013-22. Syynä oli työllisyyden notkahdus siivouspalvelualalla. Tosin siivouksessa osa todellisesta työllisyydestä voi jäädä pimentoon, jos työvoiman tarve on katettu koti- ja ulkomaisella *vuokratyövoimalla*, sillä vuokratyövoima kirjautuu henkilöstövuokrauksen toimialalle (Nace 782). *Muussa kiinteistötoiminnassa* henkilöstön määrä lisääntyi 1,3 prosenttia. Suhteellisesti nopeinta kasvu oli rakennuttamisen toimialalla, mutta määrällisesti työllisyys kasvoi eniten kiinteistöjen isännöinnissä.

Liikevaihdolla mitaten suurin kiinteistöala on kiinteistöjen vuokraus ja hallinta. Tämä johtuu Tilastokeskuksen vuoden 2006 tilastomuutoksista¹³ ja vuoden 2013 yritystilastouudistuksesta, jotka johtivat yritystilastojen kuvausalueen laajentumiseen kyseessä olevalla toimialalla. Reaalisen liikevaihdon kehitys oli vuosina 2013-22 silti nopeinta rakennuttamisessa, jossa liikevaihto kasvoi 54 prosenttia. Toiseksi eniten kasvua oli kiinteistöjen vuokrauksen ja hallinnan toimialalla. Kiinteistöpalvelualoilla liikevaihto kasvoi 19 prosenttia. Ripeintä se oli kiinteistötoiminnassa.

¹¹ Tilastokeskuksen alueellisessa yritystoimintatilastossa työllisyyden käsite on erilainen kuin muissa työllisyyttä kuvaavissa tilastoissa, kuten työvoimatutkimuksessa tai työssäkäyntitilastossa. Siksi yritysten henkilöstötiedot eivät ole vertailukelpoisia muihin työllisyytilastoihin nähden. Yritystilastoissa työllisyyden lähtökohtana on kokovuosityöllisyys. Henkilöstö on muutettu kokovuosityölliseksi siten, että kaksi puolivuotista työntekijää vastaa yhtä työllistä.

¹² Kiinteistöpalvelut = isännöinti, kiinteistöhoito plus siivous.

¹³ Vuonna 2006 kiinteistöjen luovutuksesta arvonlisäverovelvolliset yksiköt tulivat yritystilastojen kuvauksen piiriin.

Taulukko 4 Yritystoimipaikkojen henkilöstön ja reaalisien liikevaihdon kehitys toimialoittain koko kiinteistöalalla 2013-22, prosenttia (Lähde: Alueellinen yritystoimintatilasto, Tilastokeskus).

	Osuus henkilöstöstä 2022, %	Henkilöstön muutos 2013-22, %	Osuus liikevaihdosta 2022 %	Liikevaihdon määrän muutos 2013-22, %
Kiinteistöjen isännöinti	8,2	14	3,4	20,7
Kiinteistöhoito	22,1	3,8	8,8	25,2
Siivouspalvelut	48,8	-2,8	12,3	13,9
<i>Kiinteistöpalvelut yhteensä</i>	<i>79,1</i>	<i>0,5</i>	<i>24,6</i>	<i>18,7</i>
Kiinteistöjen rakennuttaminen	1,9	74,6	4,6	54
Kiinteistöjen kauppa	0,8	-27,6	5	28,3
Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta	11,9	1,3	61,8	46,8
Kiinteistöväilytys	6,3	-6,1	3,9	20,8
<i>Muu kiinteistötoiminta yhteensä</i>	<i>20,9</i>	<i>1,3</i>	<i>75,4</i>	<i>44,2</i>
Kiinteistöala yhteensä	100,0	0,7	100,0	37

Yritysten ajankohtainen tilanne ja lähiajan näkymät¹⁴

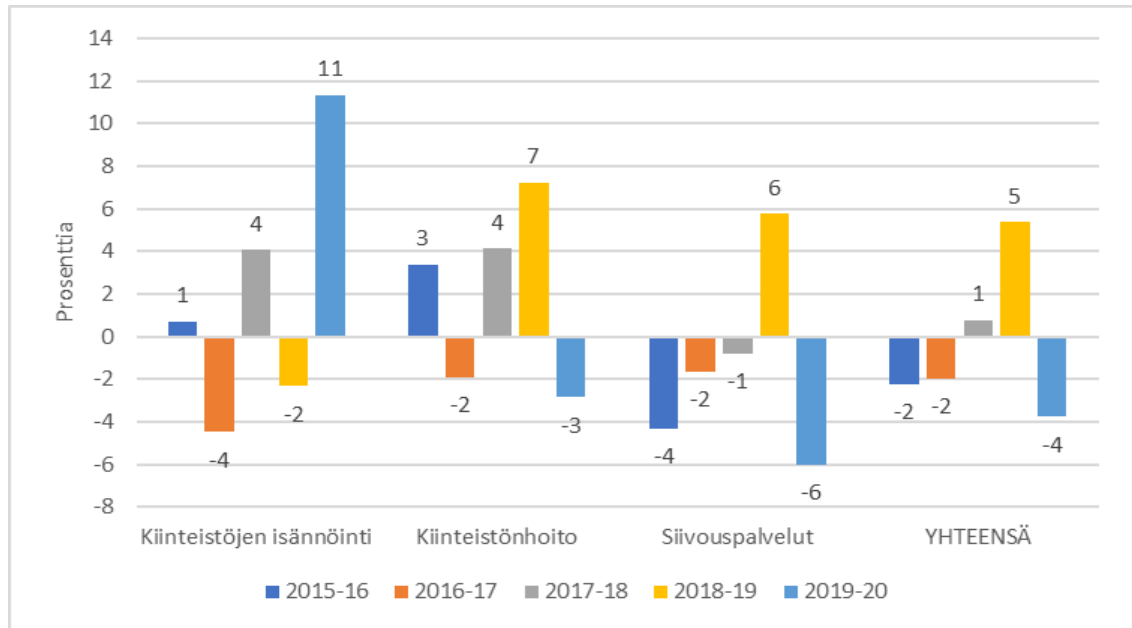
Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen mukaan *kiinteistöpalvelualan* (Nace:t 6832, 811, 812) yritysten liikevaihdon kasvu heikkeni vuosina 2020-21 etenkin siivouspalvelussa, mikä johtui osittain epidemiakriisistä. Liikevaihdon kasvu voimistui kuitenkin kiinteistöhoitossa jo vuonna 2021 ja siivouspalvelussakin vuonna 2022. Myös isännöinnin toimialalla liikevaihto lähti nousuun vuonna 2022. Keskimäärin liikevaihto koheni kiinteistöpalvelualoilla vuonna 2022 yli yhdeksän prosenttia, kun se vuotta aiemmin aleni pari prosenttia.

Muun kiinteistöpalvelun yrityksissä liikevaihdon kehityksen tilastollista seuranta vaikeuttavat vuosittaiset vaihtelut etenkin kiinteistökaupan (Nace 681) ja rakennuttamisen (Nace 411) toimialoilla. Vuonna 2022 liikevaihto aleni kaikilla alatoimialoilla paitsi kiinteistöjen vuokrauksessa ja hallinnassa. Erityisen suurta pudotus oli rakennuttamisessa. Keskimäärin liikevaihto pieneni muussa kiinteistötoiminnassa 2,5 prosenttia vuonna 2022. Tarkastelussa kannattaa ottaa huomioon, että toimipaikkatason liikevaihto- ja työllisyystiedot voivat poiketa yritystason tiedoista.

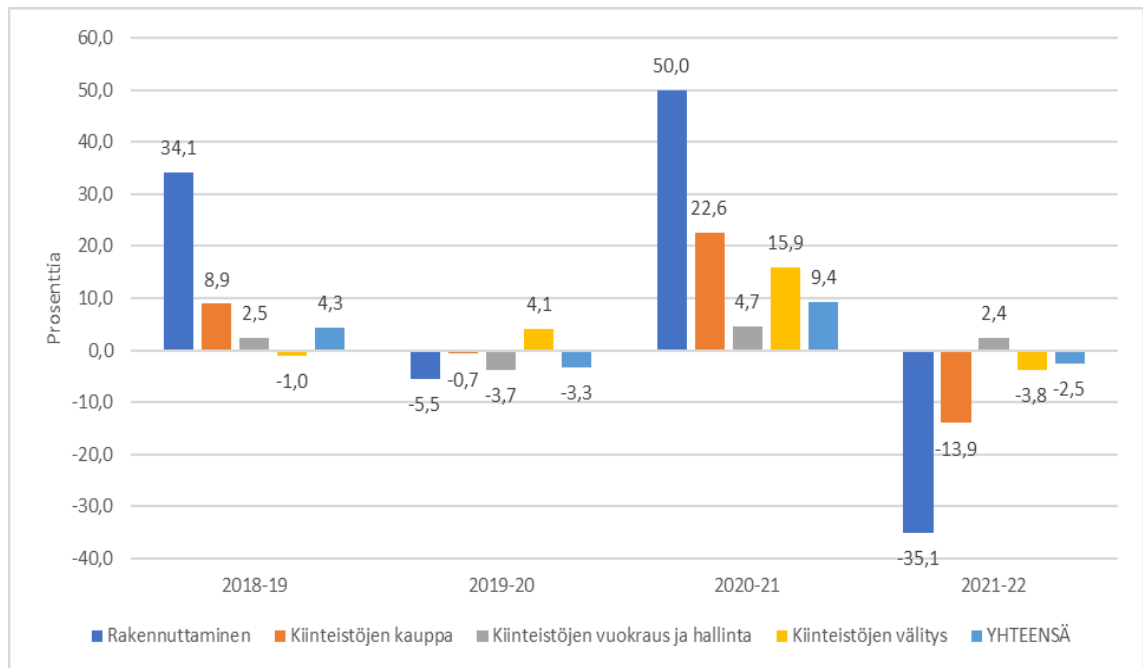
Kiinteistöalan liikevaihdon (myynnin) kehitystä voidaan seurata myös Verohallinnon arvonlisäveroilmotustilastojen pohjalta. Verohallinnon tilastoista saadaan tietoja tarkemalla toimialatasolla kuin Tilastokeskuksen liiketoiminnan suhdannekuvaajien perusteella. Verohallinnon mukaan kiinteistöpalvelualan (Nace 81, pl. isännöintiala) myynti on kasvanut reippaasti vuonna 2023 etenkin siivouspalvelussa. Muussa kiinteistötoiminnassa (Nace 68, ml. isännöintiala) kasvu olisi ollut paljon maltillisempaa, mikä johtuu kiinteistöjen kaupan alan myynnin laskusta.

¹⁴ Tässä kuvauksen lähtökohtana 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 8 Liikevaihdon kasvu kiinteistöpalvelualan yrityksissä 2018-2022, prosenttia.
(Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus).



Kuvio 9 Liikevaihdon kasvu muun kiinteistötoiminnan yrityksissä 2018-2022, prosenttia.
(Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus).



Taulukko 5 Kiinteistöalan myynnin kehitys vuosina 2020-22 Verohallinnolle ilmoitettujen arvonlisäverotietojen mukaan, prosenttia (Lähde: Verohallinnon tilastot).

	Kasvu 2020-21, %	Kasvu 2021-22, %	Kasvu 2022-23, %
Rakennuttaminen (Nace 411)	-30,5	2,2	41,2
Muu kiinteistötoiminta (68, pl. Nace 411)	17,5	-13,5	4,9
- Kiinteistöjen kauppa (Nace 681)	20,1	-20,6	-27,3
- Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta (Nace 682)	12,6	-18,0	7,3
- Kiinteistövälitys ja isännöinti (Nace 683)	25,0	-4,6	9,7
Kiinteistöpalveluala (Nace 81)	-1,8	7,0	10,9
- Kiinteistöhoito (Nace 811)	15,6	8,1	5,8
- Siivousala (Nace 812)	-10,2	7,7	12,8

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 pienen noususuhdanteen aikana vuosina 2018-19 sekä vuosina 2021-23. Vuonna 2023 palveluhintojen kasvu kiihtyi kiinteistöpalvelualalla (Nace 81) keskimäärin 3,8 prosenttiin ja muussa kiinteistötoiminnassa 3,7 prosenttiin. Kaikkein nopeinta palveluhintojen kehitys oli kiinteistöhoito- ja kiinteistövälityksen toimialoilla vuonna 2023.

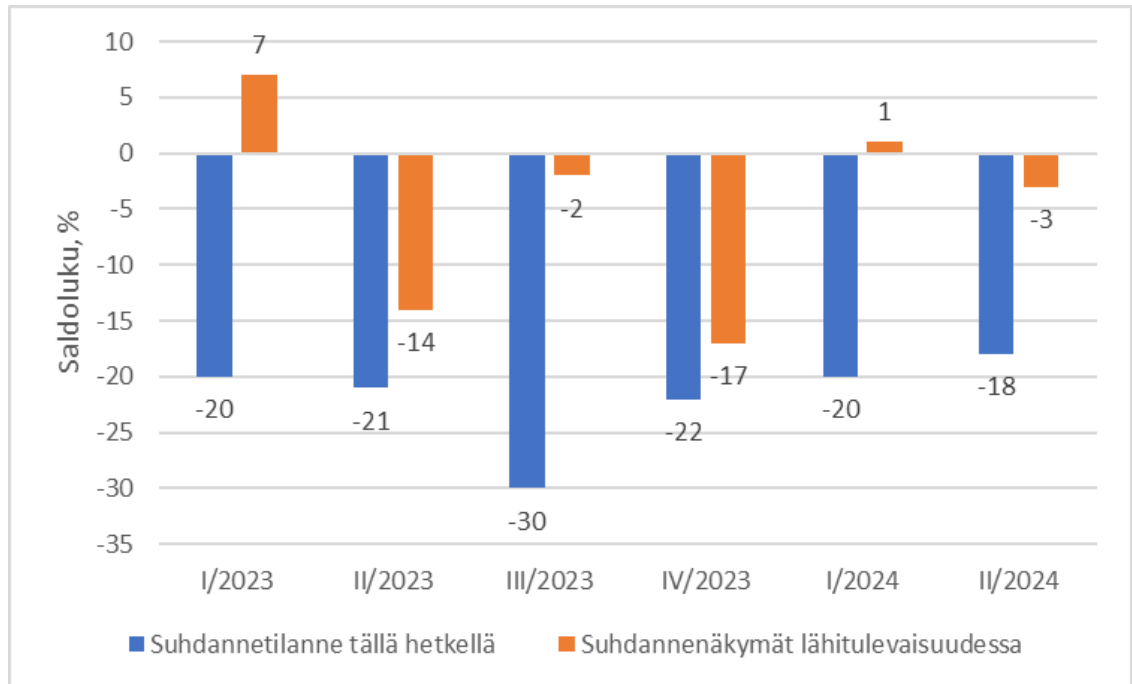
Taulukko 6 Kiinteistöalan palveluhintojen kehitys 2015-21, ind. (2010=100) (Lähde: Palvelujen tuottajahintaindeksi, Tilastokeskus).

	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
2022	110,9	111,2	102,2	113,1	116,3	111,3
2023	115,0	115,3	107,2	117,5	122,2	114,6
2021-22, %	2,3	2,4	-1,2	2,7	3,5	2,2
2022-23, %	3,7	3,7	4,9	3,8	5,1	3,0

Yritysten lähitulevaisuuden suhdannenäkymistä

Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n huhtikuun 2024 suhdannebarometrin mukaan suhdanne-tilanne on arvioitu kiinteistöpalvelualalla tavallista huonommaksi keväällä 2024, vaikka palvelumyynnin määrä oli kasvanut alkuvuoden aikana. Suhdannenäkymien saldoluku oli huhtikuussa 2022 miinus 18, mutta lähitulevaisuudenkin saldoluku on ollut laskussa. Huhtikuussa oli miinus kolme. Saldoluku saadaan, kun suhdanteiden parantumisesta odottavien yritysten prosenttiosuudesta vähennetään suhdanteiden heikkenemistä odottavien prosenttiosuus.

Kuvio 10 Kiinteistöalan suhdannenäkymät tällä hetkellä ja lähitulevaisuuden suhdannenäkymät vuosineljänneksittäin 2023-22, saldoluvut (Lähde: EK:n suhdannebarometri huhtikuu 2024).



Lähteet

Mm.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK: Luottamusindikaattorit toukokuu 2024, Helsinki 2024.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK: Suhdannebarometri, huhtikuu 2024, Helsinki 2024. (www.ek.fi)

Kiinteistötieto KTI Oy: KTI Markkinakatsaus kevät 2024.

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

Opetushallitus OPH: OPH:n tilastopalvelu Vipusen tilastot ammatillisen koulutuksen opintoihin hakeutuneista, opiskelijoista, tutkinnon suorittaneista ja tutkinnon suorittaneiden työmarkkina-asemasta 2010-23. (www.oph.fi)

Pellervon taloustutkimus PTT: Asuinrakennusten korjaustarve 2020-50, PTT:n raportteja 278, Helsinki 2022 (www.ptt.fi).

Rakennusteollisuus RT: Suhdannekatsaus kevät 2024. (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 Isännöintiliitto ry: Isännöinnin toimialakatsaus 2023, Helsinki 2023.

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

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto: ROTI, Rakennetun omaisuuden tila 2023, Helsinki 2023.

Tilastokeskus: Kansantalouden tilinpidon, rahoitustilinpidon, yritys- ja toimipaikkarekisterin, yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen, alueellisen yritystoimintatilaston, rakennuskanta- ja rakennustuotantotilastojen, kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksin, korjausrakentamisen, koulutustilastojen sekä työssäkäyntitilaston tietoja 1990- ja 2000-luvuilta. (www.tilastokeskus.fi)

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

Tilastokeskus: Toimialaluokitus 2008, Käsikirjoja 4, Helsinki 2008.

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.