

Kiinteistöala Suomen kansantaloudessa

Raportti kiinteistöalan yritystoiminnasta, markkinoista ja kehityslinjoista 2019-2020



Helsinki 30.05.2020

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 rahoitustilinpäiden mukaan noin 60 prosenttiin. Klusterin toimialat ovat Suomessa nyt mielenkiintoisessa tilanteessa. 2010-luvun alkupuolen taantumien jälkeen asuntotuotanto on ollut muutaman viime vuoden aikana voimakkaassa kasvussa. Myös liike- ja toimistorakentaminen on pirstunut etenkin pääkaupunkiseudulla.

Kiinteistöpalvelujen ja niiden tuottamisen suhteen Suomessa on ollut 30 viime vuoden aikana monia kehitystrendejä, joka ovat merkinneet uusia liiketoimintamahdollisuuksia palveluja tuottaville yrityksille. Kiinteistö- ja toimitilajohtamiseen liittyvät osaamisintensiiviset palvelut ovat kasvattaneet merkitystään samoin kuin toimitiloihin liittyvät käyttäjäpalvelut. Kuluttaja- ja käyttäjälähtöisyyden merkityksen kasvu on vaikuttanut entistä enemmän rakennusten ja koko rakennetun ympäristön suunnitteluun, mikä on lisännyt yleistä viihtyisyyttä.

Rakennetulta ympäristöltä vaaditaan entistä enemmän korkeaa laatua energiataloudelliset näkökulmat ja ympäristövaikutukset huomioon ottaen. Tulevaisuudessa myös IoT:lla (Internet of Things) ja keinoälyllä voi olla suuria vaikutuksia kiinteistöjen ylläpidossa. Älykäs rakennus huolehtii itsestään, sillä se kerää tietoa ja tekee havaintoja ympäristöstään sisä- ja ulkotiloissa ja 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 tilastollinen päivitys vuonna 2019 valmistuneelle toimiala- ja suhdanneraportille, jonka pohjana oli toistakymmentä vuotta sitten valmistunut Kiinteistöpalvelut ry:n ja Invest in Finlandin teettämä selvitys. Raportin tarkoituksena on tuottaa ajantasaista ja kattavaa tietoa kiinteistöalan kansantaloudellisesta asemasta, kiinteistöpalvelujen markkinoista ja työllisyyden rakenteesta, alan julkisista hankinnoista sekä yritysten taloudellisesta asemasta. Uutena mielenkiinnon kohteena ovat kiinteistöalan veronjäljän jälkeä koskevat laskelmat (ks. liite 2).

Raportti toimii elinkeinopoliittisena pohjapaperina ja perusfaktapakettina, kun laaditaan kiinteistöalaa koskevia toimenpide-ehdotuksia. Raportista saadaan tilastollista materiaalia, jota voidaan hyödyntää myös esiteltäessä Suomen markkinoita ulkomaisille yrityksille ja sijoittajille. Päivitetyt raportit 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.¹

¹ www.kiinteistotyönantajat.fi (31.12.2013 asti Kiinteistöpalvelut ry).

Sisältö

	sivu
Alkusanat	2
1 Toimialan määrittely ja markkinat	4
1.1 Kiinteistö- ja rakentamisala kansantaloudessa	4
1.2 Rakennus- ja kiinteistöalan markkinatilanne	12
1.2.2 Rakentamisen kehitys	12
1.2.3 Kiinteistömarkkinat	21
2 Kiinteistöpalvelujen markkinat	27
2.1 Kiinteistöpalvelujen käsitteet ja luokitukset	27
2.2 Kiinteistöjen ylläpitopalvelujen markkinat	32
2.3 Käyttäjäpalvelujen markkinat	43
2.3.1 Yleistä käyttäjäpalveluista	43
2.3.2 Catering-palvelut	44
2.3.3 Turvallisuuspalvelut	47
2.4 Kiinteistöalan ammattien työllisyys	52
3 Kiinteistöalan yritystoiminta ja yritys rakenne	56
3.1 Toimipaikkojen määrä	56
3.2 Yrityskannan vaihtuvuus	58
3.3 Henkilöstö ja liikevaihto	61
3.4 Kiinteistöalojen yritysprofiili	62
3.5 Yritysten palvelut ja asiakaskunta	66
3.6 Alan kansainvälistyminen	71
3.7 Toimipaikat maakunnittain	74
4 Kiinteistöalan yritysten taloudellinen asema	77
4.1 Liikevaihdon kehitys	77
4.2 Kannattavuus, tuottavuus ja rahoitusasema	78
4.3 Suhdannenäkymät	83
5 Julkisyhteisöjen kiinteistöpalvelut	85
5.1 Julkisyhteisöjen rakennuskanta ja kiinteistöpito	85
5.2 Julkisten kiinteistöjen ylläpitokustannukset	87
5.3 Julkisyhteisöjen ostopalvelut	89
5.3.1 Kunnat ja kuntayhtymät	89
5.3.2 Kiinteistöjen ylläpitopalvelut valtio-organisaatiossa	93
Yhteenveto	95
Lähteet	111
Liite 1: Kiinteistöala toimialaluokituksessa (Nace 2008)	113
Liite 2: Kiinteistöalan verokuorma kansantaloudessa	115

Yhteenveto

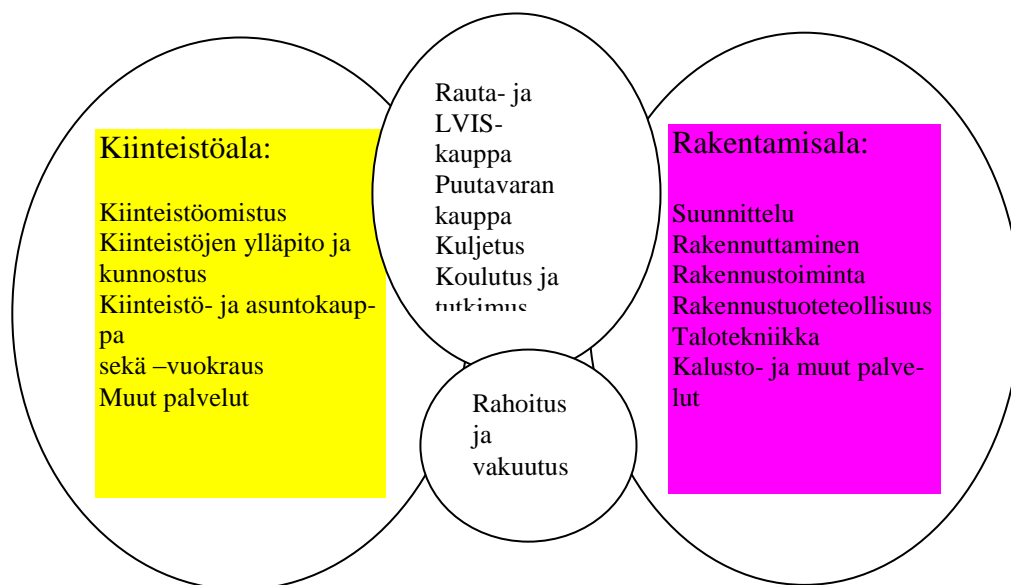
Kiinteistö- ja rakentamisan kansantaloudellinen asema

Tilastokeskuksen kansantalouden rahoitustilinpidon mukaan 60 prosenttia Suomen kansallisvarallisuudesta (1 056 mrd. euroa) perustuu rakennettuun ympäristöön, kuten talorakennuksiin ja maa- ja vesirakennelmiin. Kansantalouden tilinpidon mukaan kiinteistö- ja rakentamisan tuotoksen arvo oli 75 miljardia euroa vuonna 2019, jos mukaan lasketaan rakentaminen, kiinteistöjen omistaminen, vuokraus ja muu kiinteistötoiminta. Tärkeitä tukitoimintoja ovat rakennustarvikkeiden valmistus, kauppa, kuljetukset, koulutus, tutkimus, viranomaistoiminnot sekä rahoitus ja vakuutus.

Kiinteistö- ja rakentamisan *välittömät työllisyysvaikutukset* olivat noin 350 000 henkilöä, eli 14 prosenttia kansantalouden työllisyydestä vuonna 2017. Työllisyysvaikutuksista talorakentaminen oli 145 000, maa- ja vesirakentaminen 45 000 ja kiinteistöjen ylläpito ja käyttäjäpalvelut 160 000 henkilötyövuotta. Jos lukuun lasketaan *välilliset työllisyysvaikutukset* suunnittelualalla, rakennusaineteollisuudessa, kaupassa, logistiikkalalla ja viranomaisohjauksessa, työllisti kiinteistö- ja rakentamisa 520 000 henkilöä, eli viidennes kansantalouden kokonaistyöllisyydestä.

Varsinaisesti kiinteistöalan työllisyydestä on esitetty erilaisia tietoja tilastosta ja niihin liittyvistä luokituksista johtuen. Esimerkiksi kansantalouden tilinpidon mukaan kiinteistöala (Nace:t 68 ja 81) työllisti yhteensä 96 300 henkilöä vuonna 2019 nuppilukuina mitattuna. Vastaavien toimialojen yritysten työllisyys oli sen sijaan yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen mukaan 71 540 henkilöä kokovuosityöllisyydellä mitattuna vuonna 2018. Keskeisten kiinteistöpalveluammattien² työllisyys oli puolestaan työssäkäyntitilaston mukaan 103 000 henkilöä vuonna 2017.

Kuvio 1 Kiinteistö- ja rakentamisa alatoimialoittain (Lähde: VTT).



² Siivoojat, siivoustyönjohtajat, kiinteistöhuollon työntekijät ja isännöitsijät.

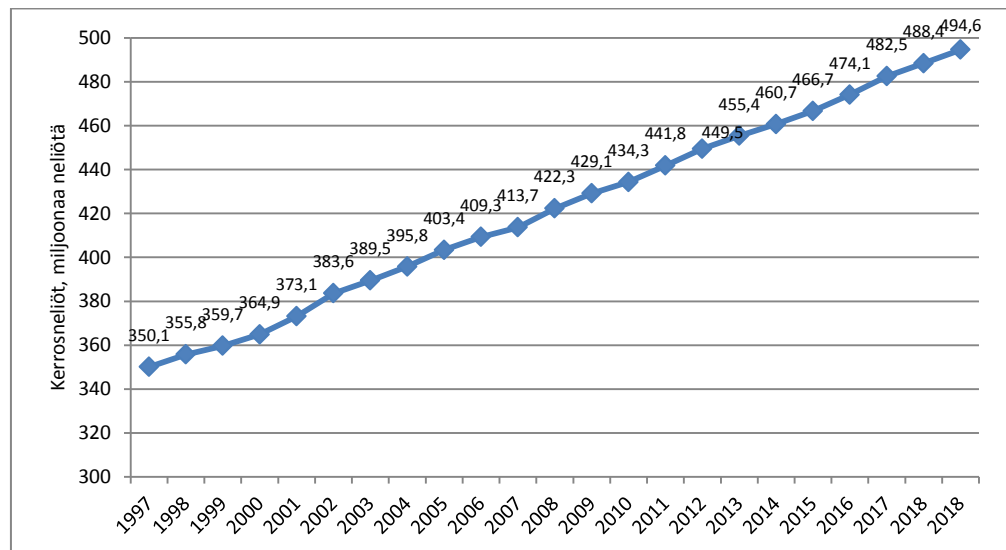
Rakennuskanta

Merkittävä osa rakennetusta ympäristöstä koostuu *talorakennuksista*. Vuonna 2019 Suomessa oli 1,538 miljoonaa talorakennusta, joiden kerrosala nousi 495 miljoonaan neliömetriin. Siten jokaista suomalaista kohden laskettuna rakennettua kerrosalaa on 90 neliömetriä. Jos pääasiassa yksityisten henkilöiden (kotitalouksien) omistamia pienasuuntaloja³ ei oteta huomioon, oli asuinkerrostalojen ja muiden talorakennusten kerrosala 292 miljoonaa neliömetriä. Pienasuuntaloja ovat muun muassa omakotitalot, rivi- ja paritalot sekä vapaa-ajan rakennukset.

Rakennuskanta on nuorta, sillä 36 prosenttia siitä on rakennettu vuoden 1990 jälkeen ja 54 prosenttia vuoden 1980 jälkeen. Kerrosalalla mitattuna 36 prosenttia rakennuskannasta koostui vuonna 2019 asuinkerrostaloista, jos omakotitaloja ja rivi- ja paritaloja ei oteta huomioon. Teollisuus- ja varastorakennusten osuus oli 26 prosenttia, liike- ja toimistorakennusten 18 prosenttia ja liikenteen rakennusten viisi prosenttia. Opetus- ja koontumisrakennusten sekä hoitoalan rakennusten osuus oli 14 prosenttia. Niistä pääosa on kuntien ja kuntayhtymien hallinnassa.

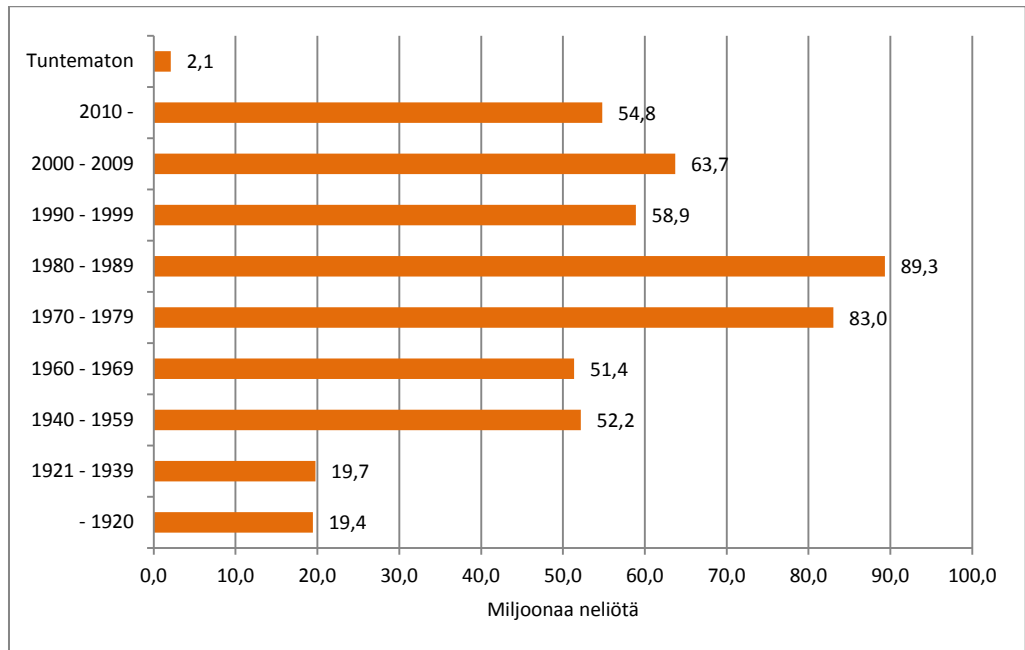
Kerrosneliöillä mitattuna rakennuksista 27 prosenttia (133 milj. m²) sijaitsi Uudellamaalla vuonna 2019. Pirkanmaalla ja Varsinais-Suomessa oli kummassakin noin yhdeksän prosenttia kerrosalasta. Jos pientaloja ei oteta huomioon, Uudellamaalla sijaitsi lähes kolmannes asuinkerrostaloista ja muista rakennuksista. Näiden rakennusten kerrosala on lisääntynyt määrällisesti eniten Uudellamaalla vuosina 2010-19, mutta suhteellisesti kasvu oli suurinta Ahvenanmaalla (25 %) ja Lapissa (21 %). Kaikkein pienintä kasvu oli Kainuussa, Päijät-Hämeessä ja Etelä-Savossa

Kuvio 2 Talorakennusten kerrosalan kehitys Suomessa 1997-2019, miljoonaa neliömetriä (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus).

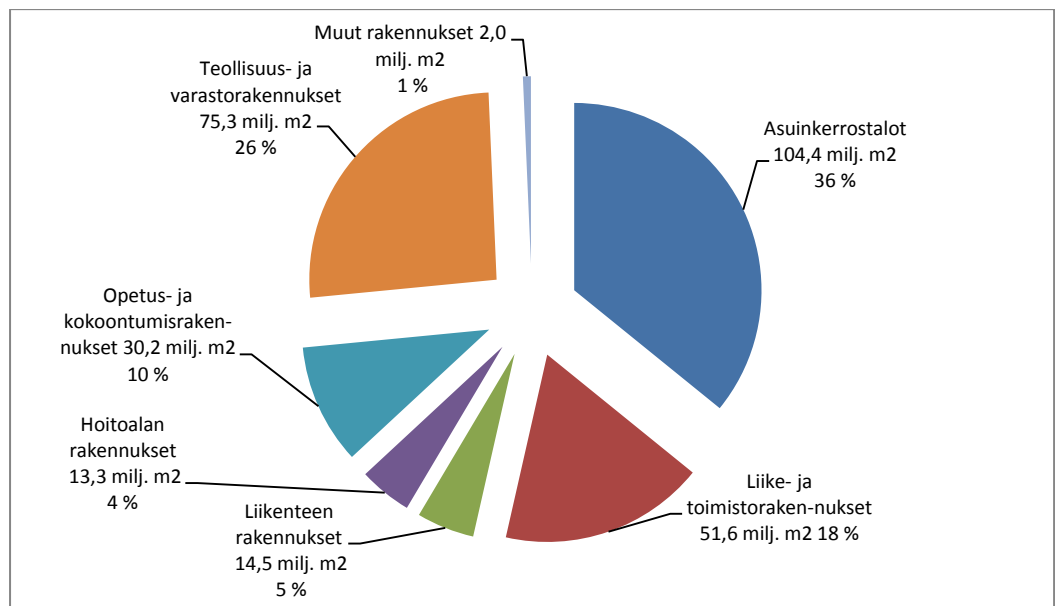


³ Pienasuuntalot eivät ole tämän selvityksen painopistealuetta, koska niissä kiinteistöjen ylläpitopalvelut hoidetaan pääasiassa omatoimisesti.

Kuvio 3 Talorakennusten kerrosala rakentamisvuoden mukaan Suomessa 2019, miljoonaa neliometriä (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus).



Kuvio 4 Rakennusten (pl. pienasuintalot) kerrosalat (neliometriä) rakennustyypeittäin 2019, kerrosneliöt ja %-osuudet (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus).⁴



Ajankohtainen suhdannetilanne

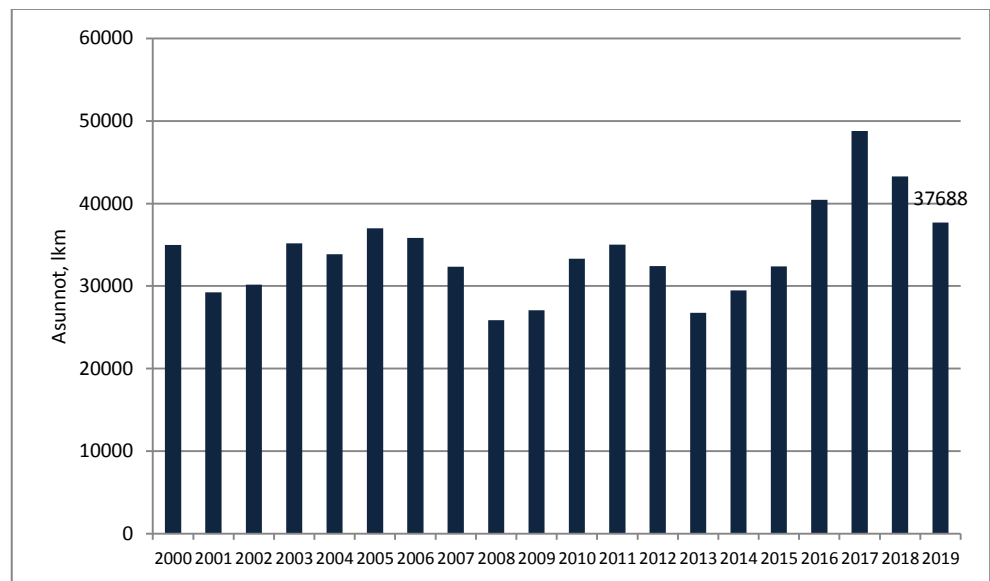
Tilastokeskuksen kansantalouden tilinpidon mukaan rakentamisen arvo kasvoi 7,6 prosenttia vuonna 2018. Viime vuosien myönteinen kehitys on ollut tulosta asuntojen uudisrakentamisen voimakkaasta lisääntymisestä. Rakentamisen kasvua ovat ruokkineet osaltaan myös suurten kauppakeskusten, liikenneterminaalien ja logistiikkakeskusten rakennustyöt. Vuonna 2019 rakentamisen kasvu oli tasaantunut kuitenkin noin neljään

⁴ Ei sisällä omakotitaloja eikä rivi- ja ketjutaloja.

prosenttiin ja Rakennusteollisuus RT:n mukaan rakentamisen määrän arvellaan supistuvan viisi prosenttia vuonna 2020.

Tilastokeskuksen rakennustuotantotilastojen mukaan *asuntotuotannon* aloitukset putosivat 37 701 uuteen asuntoon vuonna 2019, mikä oli 6 315 asuntoa vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinrakentaminen on painottunut vapaarahoitteeseen kerrostalorakentamiseen ja erityisesti pieniin asuntoihin. Omakotitalojen ja rivitalojen aloitukset ovat sen sijaan supistuneet hieman vähemmän. RT:n mukaan vuonna 2020 aloitetaan yhteensä enää 28 100 asunnon rakennustyöt, joista noin 6 000 on omakotitaloja. Vuonna 2021 asuntorakentamisen ennakoitaan vähenevän edelleen.

Kuvio 5 Aloitettu asuntorakentaminen 2000-19, asuntojen lkm (Lähde: Rakennustuotantotilastot, Tilastokeskus).



Liikerakentaminen väheni vuosina 2010-16, mutta rakentamisen määrä kääntyi kasvuun vuosina 2017-19. Taustalla on ollut pääkaupunkiseudun suuret kauppakeskusten rakennushankkeet, jotka muodostivat rakentamisessa yksittäisen kysyntäpiikin, jonka säilyttäminen vaatisi mittavassa määrin uusia hankkeita. Toisaalta liikerakentamista hillitsee koronakriisistä johtuva yksityisen kulutuksen vaimea kehitys, kaupan rakennemuutos ja kuluttajien ostotottumusten muutokset, joiden seurauksena myynti on siirtynyt verkkokaupan puolelle.

Myös *toimistotilojen* puolella rakennuskohteita oli käynnistetty vuosina 2017-19 selvästi enemmän kuin edellisinä vuosina. Kysyntää on ollut uusista liikenteellisesti hyvillä paikoilla sijaitsevista toimitiloista (prime-kohteet), mutta rakentamisen määrä on pienempi kuin 2000-luvun huippuvuosina. Koronakriisi on voinut tosin muuttaa tilannetta siten, että etätyön yleistymisen myötä uusia toimistotiloja tarvitaan tulevaisuudessa entistäkin vähemmän. Myös toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat korkealla, eikä monille vanhoille toimistotiloille ole mitään kysyntää.

Teollisuus- ja varastorakentaminen on ollut kasvussa vuodesta 2015 lukien, joskin se on yhä kaukana 2000-luvun alun tasosta. Tosin metsäteollisuuden suurinvestoinnit nostavat lähivuosina teollisuusrakentamisen aloitusmääriä, sillä esimerkiksi sellukapasiteettia tarvitaan lisää. Lisäksi meneillään on isoja akkuteollisuuden hankkeita. Verkkokau-

pan kasvu tukee varastorakentamista pitkällä aikavälillä, sillä verkkokauppa edellyttää suuria varastotiloja. Viime vuosien kaltaisia suuria kaupan logistiikkahankkeita ei ole kuitenkaan tällä hetkellä tiedossa.

*Julkisten palvelurakennusten*⁵ rakentaminen on kehittynyt parhaiten. Julkinen rakentaminen on tasannut suhdanteita, kun muu rakentaminen on hiipumassa. Rakennusteollisuus RT:n ennakkotietojen julkisen rakentamisen aloitukset olivat viisi miljoonaa kuutiota vuonna 2019. Etenkin hoitoalan toimitilojen tarvetta lisäävät väestön nopea ikääntyminen ja erityyppisten palveluasuntojen kysynnän kasvu. Sairaaloita kasvatetaan palvelemaan entistä suurempia kokonaisuuksia. Myös koulu- ja päiväkotirakentamisen nykytason arvellaan säilyvän kasvukeskuksissa.

Taulukko 1 Aloitetut rakennushankkeet (kerrosneliöt) rakennustyypeittäin 2010-19, 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	89,8	105,9	105,5	119,1	97,9	96,0
2012	107,6	82,9	104,1	103,5	124,2	93,9	92,9
2013	99,2	78,1	97,6	90,2	115,6	98,1	91,0
2014	85,6	69,9	91,5	98,9	105,7	93,9	79,8
2015	83,0	57,3	89,4	108,7	102,5	56,9	68,5
2016	97,5	56,2	85,9	123,8	109,4	72,4	69,8
2017	106,1	53,8	95,9	143,8	124,8	76,2	62,0
2018	117,7	49,1	109,9	148,6	146,9	76,6	64,1
2019	109,8	47,6	115,4	156,4	155,5	83,8	70,7

Kiinteistömarkkinat

KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan ammattimaiset *kiinteistösijoitusmarkkinat* olivat Suomessa noin 77,1 miljardia euroa vuonna 2019. Vuonna 2019 markkinoiden koko kasvoi 7,6 miljardilla eurolla, mikä oli yksitoista prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Kiinteistösijoitusmarkkinat ovat kasvaneet Suomessa huomattavasti nopeammin kuin bruttokansantuote bkt. Kasvun taustalla olivat lähinnä uudiskohteiden valmistuminen ammattimaisten sijoittajien omistukseen. Olemassa olevien sijoituskiinteistöjen arvo nousi keskimäärin neljä prosenttia

Vuonna 2019 suorien kiinteistösijoitusten tuottoja mittaavan KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuotto oli 8,8 prosenttia. Nettotuottoaste, joka mittaa kiinteistöjen vuokratuoton suhdetta markkina-arvoon, oli 4,7 prosenttia ja kaikkien kiinteistöjen arvonmuutokseksi kirjattiin neljä prosenttia. Kokonaistuotto oli korkein asunnoissa vuosina 2008-16, ja ne tuottivat oikein hyvin myös vuosina 2018-19. Asuntojen tuottoja siivitti lähes kymmenen prosentin arvon nousu. Asuntokiinteistöillä on suuri kiinteistöala, jolla merkittävä painoarvo kiinteistöindeksissä.

⁵ *Julkiseen palvelurakentamiseen* luetaan tässä sosiaali- ja terveydenhuollon rakennusten, opetusrakennusten, erilaisten kokoontumisrakennusten sekä palo- ja pelastustoimen rakennusten rakentaminen. Tosin julkisten palvelulaitosten rakentaminen ei kuvaa enää vain valtion tai kuntayhteisöjen rakentamista, vaan siihen voi sisältyä yleishyödyllisten yhteisöjen sekä yksityisrahoitteista rakentamista (urheiluhallit, yms.). Uuden vuoden 2018 rakennusluokituksen mukaan ikääntyneiden erityisryhmien palveluasuminen on nykyään osa asuinrakennuksia eikä julkisia palvelurakennuksia.

Asuntokiinteistöjen vuoden 2019 suureen arvon nousuun vaikutti tosin suurten asunto-kiinteistösijoittajien siirtyminen kauppahintapohjaisesta tuottopohjaiseen arvostusmenetelmään. Asuntokiinteistöjen myönteiseen arvonmuutokseen heijastuu matala nettotuotтоваatimus, joka on alentunut matalan korkotason ja suuren sijoituskysynnän takia. Lisäksi odotuksia kuvastava vuokra-asuntojen arvon nousu on vaikuttanut markkina-arvojen nousuun. Koronakriisin vaikutukset vuokra-asuntomarkkinoihin ovat pieniä ja yhteiskunnan maksamat tuet takaavat osaltaan vuokratuotot.

Toimitiloista parhaiten tuottivat teollisuuden kiinteistöt (tuotannolliset kiinteistöt), joiden kokonaistuottoja kohensi korkea nettotuottotaso. Toimistokiinteistöjen markkina-arvot kohosivat hienoisesti vuonna 2019, mutta liikekiinteistöjen arvonmuutos pysyi miinusmerkkisenä. Hotellit ja hoivakiinteistöt kasvattivat merkitystään kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Koronakriisi on aiheuttanut vuokratuottojen supistumista etenkin hotelli- ja liikekiinteistöissä. Lasku on odotettavissa myös toimistokiinteistöissä, mutta hoivakiinteistöihin vaikutukset tuskin ulottuvat.

Kiinteistöpalvelujen markkinat

Asuinkerrostalojen ja muiden talonrakennusten ylläpidon laskennalliset kokonaiskustannukset olivat vuonna 2019 Suomessa arviolta 15,4 miljardia euroa, jos pienasuinnrakennuksia (omakotitalot, pari- ja rivitalot) ei oteta huomioon. Tästä summasta varsinaiset *kiinteistön hoidon ja ylläpidon palvelut* muodostavat arviolta noin 64 prosenttia (9,9 mrd. euroa) ja lämpö-, sähkö- ja vesihuollon jakeluyhtiöille maksetut korvaukset *käyttöaineista* noin 36 prosenttia (5,51 mrd. euroa). Käyttöaineiden merkitys korostuu etenkin teollisuusrakennuksissa.

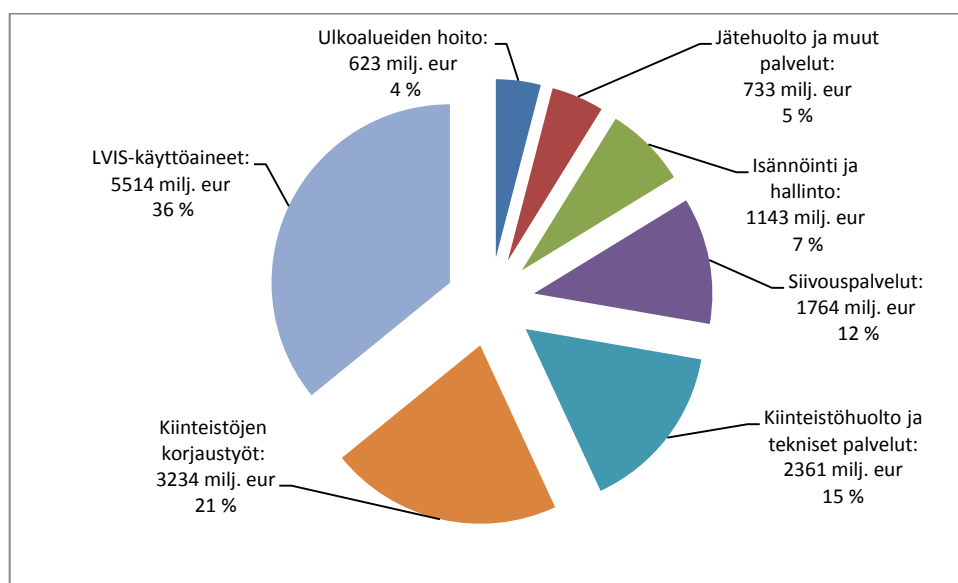
Kiinteistöjen laskennallisten *puhdistus- ja siivouspalvelujen* arvo on 1,76 miljardia euroa. Summa ei ole yhtä kuin Suomen siivouskustannukset, sillä kiinteistöjen siivous ei sisällä rakentamiseen liittyvää rakennussiivousta, kotisiivousta, liikennevälineiden siivousta ja muuta erikoissiivousta. Kaupallisen siivouksen osuus kiinteistöjen siivouskustannuksista on kasvanut nopeasti 1990-luvulta lähtien lukuun ottamatta kuntayhteisöjen kiinteistöjen siivousta. Kaupallisen siivouksen osuus kiinteistöjen siivouskustannuksista on arviolta jo lähes 90 prosenttia.

Laskennalliset *kiinteistöhuollon, teknisten palvelujen sekä ulkotilojen hoidon* kustannukset ovat yhteensä noin 8,49 miljardia euroa, jos pienasuinnalojen ylläpidon kustannuksia ei lasketa mukaan. Summasta palvelutyön arvioidut kustannukset olivat 2,88 miljardia euroa ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita (5,51 mrd. euroa). 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 1,14 miljardia euroa, mikä oli kaksitoista prosenttia varsinaisten kiinteistöpalvelujen arvosta (9,9 mrd. euroa) ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon käyttöaineita ja pienasuinnalojen palveluja. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna kiinteistöjohtamisen (isännöinnin) arvo on suhteellisesti selvästi suurinta asuinkerrostaloissa, minkä taustalla on muun muassa lakimuutosten myötä tulleet uudet tehtävät.

Asuinkerrostalojen ja muiden talorakennusten *rakennus- ja laitetekniset korjauskustannukset ja ulkoalueiden kunnossapidon kustannukset* olivat noin 3,23 miljardia euroa vuonna 2019, kun pientalojen omistajien osin omatoimisia korjaustyitä ei oteta huomioon.⁶ 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 päätoimialaltaan rakennusyrittäjiä.

Kuvio 6 Kiinteistöjen ylläpidon laskennalliset kustannukset vuonna 2019 ilman pientaloja, miljoonaa euroa (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith).



Julkisyhteisöjen kiinteistöpalvelujen markkinat

Kuntien ja kuntayhtymien, valtio-organisaation ja julkisyhteisöjen suoraan omistamien rakennusten (43 551 kpl) kerrosala oli Tilastokeskuksen rakennuskantatilaston mukaan asuinrakennukset mukaan lukien 45 miljoonaa neliometriä vuonna 2018. Ilman asuinrakennuksia *julkisten rakennusten* kerrosala oli vajaat 38 miljoonaa neliometriä. Luvut eivät sisällä kuntaenemmistöisten yhtiöiden omistamien rakennusten kerrosalaa, koska niiden määrää ei voida erottaa rakennuskantatilastossa valtioenemmistöisten kilpailutaloudessa toimivien yritysten kerrosalasta.

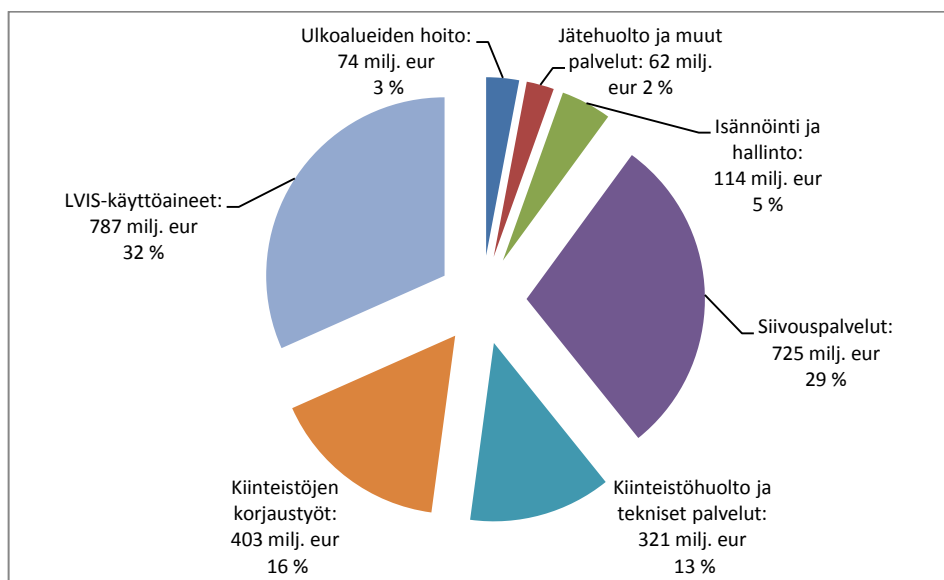
Suomen koko rakennuskannasta julkisyhteisöjen suoraan omistettujen rakennusten kerrosala oli 15 prosenttia vuonna 2018, jos asuinrakennuksia ei oteta lukuun. Siitä kuntayhteisöjen osuus oli 13 prosenttiyksikköä ja valtion kaksi prosenttiyksikköä. Näin ollen etenkin kuntien kiinteistöpalvelut ovat yksityisille palveluntuottajille merkittävä potentiaalinen markkina-alue. Osasyynä on, että kuntien kiinteistöpalvelujen ulkoistaminen on edennyt hitaasti verrattuna valtion laitoksiin ja virastoihin sekä yksityisten jaostus- ja palvelualueiden ulkoistamiskehitykseen.

⁶ Korjaustöiden arvosta rakennustekniset korjaustyöt olivat laskennallisesti 42 prosenttia, laitetekniset korjaustyöt 51 prosenttia ja ulkoalueiden kunnossapitotyöt seitsemän prosenttia.

Valtion, kuntien ja kuntayhtymien suoraan omistamien julkisten rakennusten laskennalliset ylläpidon kustannukset olivat 2,49 miljardia euroa vuonna 2018, kun asuinrakennuksia ja julkisomisteisten yhtiöiden kiinteistöjä ei oteta lukuun. Kustannuksista siivous oli 725 miljoonaa euroa. Kiinteistöhuolto, tekniset palvelut ja ulkoalueiden hoito olivat 321 miljoonaa euroa ilman LVIS-alan käyttöaineita. Kiinteistöjen korjaustyöt olivat arviolta 403 miljoonaa euroa. Isännöinnin ja hallinnon palvelujen osuus oli noin 114 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 kiinteistörakenteesta johtuen eri kiinteistöpalvelujen painopistealue voi kuitenkin vaihdella eri kunnissa ja kuntayhtymissä.

Kuvio 7 Julkisyhteisöjen julkisten rakennusten laskennalliset ylläpidon kustannukset vuonna 2018 ilman asuinrakennuksia, miljoonaa euroa (Lähde: Rakennuskanatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith).



Kiinteistöpalvelujen ulkoistukset ja ostopalvelut

Kiinteistöjen ylläpitopalvelujen julkisten hankintojen arvosta ei ole olemassa tarkkoja tilastotietoja. Tilastokeskuksen kuntayhteisöjen taloustilastojen pohjalta päätellen kunta-alan ostopalvelut ja ulkoistukset olivat arviolta 872 miljoonaa euroa vuonna 2018, jos liikelaitosten ostopalvelut arvioidaan mukaan. Kunnissa palveluostot vähenivät vuosina 2014-16, jonka jälkeen niiden arvo on kääntynyt nousuun. Ostopalveluilla on suurissa kunnissa tärkeämpi merkitys kuin pienissä kunnissa. Ostopalvelujen tilastointia vaikeuttaa kuitenkin toimintojen yhtiöittäminen.

Julkisten hankintojen sähköiseen ilmoituskanava HILMAan perustuvien tilastojen mukaan julkisyhteisöjen siivouspalvelujen julkisten hankintojen toteutunut tai ennakoitu arvo oli noin 372 miljoonaa euroa vuonna 2019. Summasta rakennusten sisätiloihin liittyvien siivouspalvelujen arvo oli 272 miljoonaa ja muiden kiinteistöpalvelujen 101 miljoonaa euroa. Hankintailmoitusten kokonaismäärä oli 357. Hankinnat voivat sisältää

kokonaistoimituksia, joihin kuuluu ruokahuollon palvelut ja muita toimitilojen käyttäjäpalveluja, joita on vaikea erottaa toisistaan.

HILMAN tilastoja hankintapäätösten arvosta ei voida kuitenkaan verrata esimerkiksi kuntayhteisöjen osalta kuntataloustilaston mukaisiin palveluostojen vuotuiseseen rahavirtaan. HILMAN tilastoja tulkittaessa on otettava huomioon, että ne sisältävät vuosien mittaisia puitesopimuksia, joiden taloudelliset vaikutukset ulottuvat usealle vuodelle. Toisaalta HILMAN tilastot eivät sisällä pääsääntöisesti hankintalain soveltamisalan ulkopuolelle jääviä pienhankintoja eivätkä hankintoja, joita julkisyhteisöt ovat tehneet omistamiltaan sidosyksikköyhtiöiltä.

Yksityinen tarjonta

Tilastokeskuksen alueellisen yritystoimintatilaston mukaan Suomessa oli 8 950 siivouspalveluja, kiinteistöhoitoa ja isännöintiä tarjoavaa *kiinteistöpalvelualan* yritystoimipaikkaa vuonna 2018. Yritystoimipaikkojen määrä väheni 249 toimipaikalla vuosina 2013-18, mikä johtuu lähinnä toimipaikkojen määrän laskusta siivouspalvelussa, mutta myös kiinteistöhoitoon toimipaikat ovat vähentyneet. Taustalla ovat pienten yrittäjävetoisten yritysten lopetukset ja toimialojen keskittyminen suurempiin yrityksiin siivouspalvelussa. Toimipaikat lisääntyivät vain isännöinnin toimialalla.

Taulukko 2 *Kiinteistöalan kaikkien yritystoimipaikkojen määrän kehitys 2013-18 (Lähde: alueellinen yritystoimintatilasto, Tilastokeskus).*

	Toimipaikat 2018, lkm	Toimipaikkojen lisäys 2013-18, lkm	Toimipaikkojen lisäys 2013-18, %
Kiinteistöjen isännöinti	1423	40	2,9
Kiinteistöhoito	2991	-23	-0,8
Siivouspalvelut	4536	-264	-5,5
<i>Kiinteistöpalvelut yhteensä</i>	<i>8950</i>	<i>-247</i>	<i>-2,7</i>
Rakennuttaminen, yms.	622	217	53,6
Kiinteistöjen kauppa	1091	166	17,9
Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta	27342	6891	33,7
Kiinteistövälitys	1637	-213	-11,5
<i>Muu kiinteistötoiminta yhteensä</i>	<i>30692</i>	<i>7061</i>	<i>29,9</i>
Kiinteistöala yhteensä	39642	6814	20,8

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 39 642 yritystoimipaikkaa, jos ”*muu kiinteistötoiminta*” eli kiinteistöjen välitys, kiinteistöjen rakennuttaminen, omien kiinteistöjen kauppa, vuokraus ja hallinta ja maisemanhoitopalvelut lasketaan mukaan. Eniten toimipaikkojen määrä lisääntyi vuosina 2013-2018 asuntojen vuokrauksen ja hallinnan toimialalla, mutta lisäys oli suurta myös kiinteistöjen rakennuttamisessa

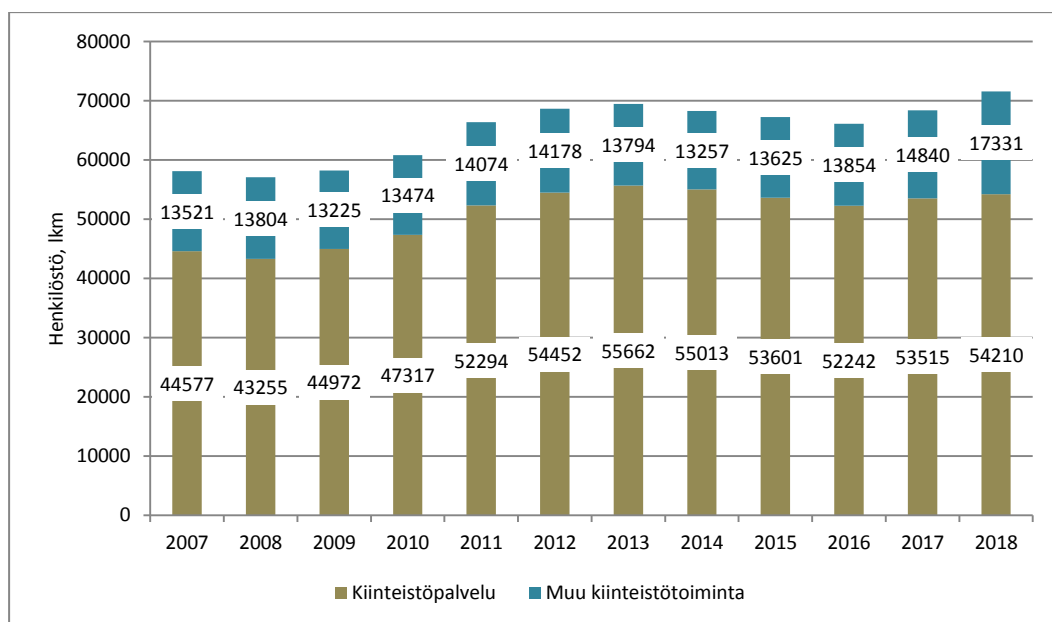
ja kaupassa. Toimipaikkojen määrä on alentunut kiinteistöväilyksessä, mikä johtuu pienten yrittäjävetoisten yritysten lopetuksista.

Henkilöstön ja liikevaihdon kehitys

Kiinteistöalan yritystoimipaikat työllistivät 71 540 työntekijää vuonna 2018. Liikevaihtoa toimiala tuotti 16,5 miljardia euroa. Vuonna 2018 noin 77 prosenttia työntekijöistä toimi kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla, mutta 77 prosenttia liikevaihdosta kertyi muusta kiinteistötoiminnasta. *Kiinteistöpalvelualoilla* tarkoitetaan tässä yrityksiä, jotka toimivat isännöinnin, kiinteistön hoidon sekä siivouksen toimialoilla. *Muu kiinteistötoiminta* koostuu kiinteistöväilyksestä, kiinteistöjen rakennuttamisesta ja kaupasta sekä asuntojen ja kiinteistöjen vuokrauksesta.

Henkilöstö lisääntyi koko kiinteistöalalla keskimäärin 1,9 prosenttia vuosina 2013-18. Siivouspalvelussa työllisyys on kuitenkin heikentynyt. Siivouksessa osa todellisesta työllisyydestä voi jäädä *pimention*, mikäli työvoiman tarve on katettu koti- ja ulkomaisella vuokratyövoimalla. Kiinteistöhoidossa henkilöstö kasvoi 4,7 prosenttia ja isännöinnin toimialalla 3,3 prosenttia. Muussa kiinteistötoiminnassa henkilöstön määrä lisääntyi lähes viidenneksellä. Eniten kasvua oli rakennuttamisen toimialalla. Sen sijaan kiinteistöväilyksen henkilöstön määrä pieneni.

Kuvio 8 Yritystoimipaikkojen henkilöstö koko kiinteistöalalla 2007-2018, lkm (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri (2007-12) ja alueellinen yritystoimintatilasto (2013-18), Tilastokeskus).



*Liikevaihdon mitaten suurin kiinteistöala on kiinteistöjen vuokraus ja hallinta. Tämä johtuu Tilastokeskuksen vuoden 2006 tilastomuutoksista⁷ ja vuoden 2013 yritystilastouudistuksesta, jotka johtivat yritystilastojen kuvausalueen laajentumiseen kyseessä olevalla toimialalla. Myös reaalin liikevaihto on lisääntynyt eniten kiinteistöjen vuokrauksen ja hallinnan toimialalla. Kasvu oli lähes yhtä suurta kiinteistöjen vuokrauksessa ja hallinnassa. *Kiinteistöpalvelualalla* liikevaihdon määrä kasvoi 20 prosenttia. Ripeintä kehitys on ollut kiinteistöhoidossa.*

⁷ Vuonna 2006 kiinteistöjen luovutuksesta arvonlisäverovelvolliset yksiköt tulivat yritystilastojen kuvauksen piiriin.

Taulukko 3 Yritystoimipaikkojen henkilöstön ja reaalisien liikevaihdon kehitys toimialoittain koko kiinteistöalalla 2013-18, prosenttia (Lähde: Alueellinen yritystoimintatilasto, Tilastokeskus).

	Osuus henkilöstöstä 2018, %	Henkilöstön muutos 2013-18, %	Osuus liikevaihdosta 2018, %	Liikevaihdon muutos 2013-18, %
Kiinteistöjen isännöinti	7,4	3,3	3,2	22,4
Kiinteistöhoito	22,1	4,7	8,2	26,8
Siivouspalvelut	46,3	-6,6	11,5	14,9
<i>Kiinteistöpalvelut yhteensä</i>	<i>75,8</i>	<i>-2,6</i>	<i>22,9</i>	<i>20,0</i>
Kiinteistöjen rakennuttaminen	1,7	52,2	4,0	44,9
Kiinteistöjen kauppa	1,2	13,8	4,6	25,6
Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta	14,7	27,4	64,9	67,1
Kiinteistövälitys	6,6	-0,5	3,7	22,9
<i>Muu kiinteistötoiminta yhteensä</i>	<i>24,2</i>	<i>18,9</i>	<i>77,1</i>	<i>59,9</i>
Kiinteistöala yhteensä	100,0	1,9	100,0	48,6

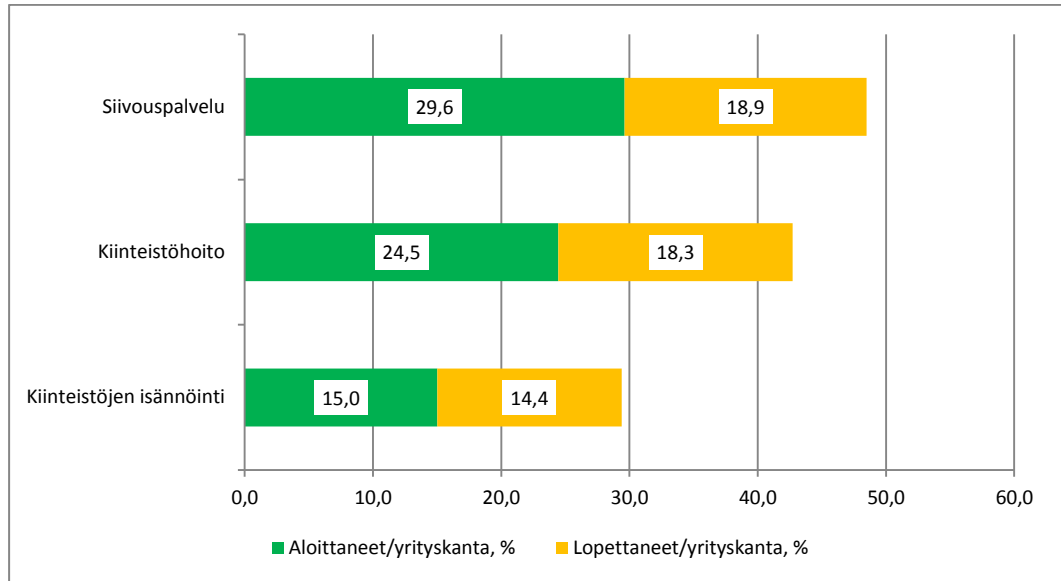
Kiinteistöalan yritysprofili

Yrityksiä kiinteistöalalla oli 38 503 vuonna 2017. Niistä 7 673 toimi kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla ja 30 830 muussa kiinteistötoiminnassa. *Kiinteistöpalvelualan* yritysten määrän kasvu on hidastunut 2010-luvulla. Etenkin uusia siivousalan yrityksiä ei perusteta entiseen malliin ja toimintansa lopettaneiden yritysten määrä on ollut viime vuosina suurempi kuin uusien yritysten määrä. *Muussa kiinteistötoiminnassa* yritysten määrä on lisääntynyt pääosin siksi, että Tilastokeskuksen yritystilastojen kuvausalueetta on laajennettu vuodesta 2013 lukien.

Kiinteistöpalvelussa asiaa voidaan kuvata Tilastokeskuksen aloittaneiden ja lopettaneiden yritysten -tilastolla. Sen mukaan uusien yritysten määrä kasvoi kiinteistöpalveluissa vuoteen 2008 asti, minkä jälkeen taantuma käänsi uusien yritysten määrän laskuun 2011. Samalla toimintansa lopetti yhä useampi yritys. Uusien yritysten määrä väheni jyrkästi siivouspalvelussa ja kiinteistöhoitossa vuosiin 2017-18 asti. Muutos saattaa olla pysyväisluontoista, joskin vuodesta 2017 lukien uusien yritysten määrä on ollut suurempi kuin lopettaneiden yritysten määrä.

Aloittaneiden ja lopettaneiden yritysten määrän samanaikainen kasvu on lisännyt *yrityskannan vaihtuvuutta*, mikä on ollut etenkin siivouspalvelussa paljon suurempaa kuin yrityskentässä keskimäärin. Kiinteistöjen isännöinnissä vaihtuvuus on alle yrityskentän keskiarvon. Vaihtuvuutta on mitattu suhteuttamalla vuosina 2017-19 aloittaneet ja lopettaneet yritykset vuoden 2019 lopun yrityskantaan ja summaamalla suhdeluvut yhteen. Vaihtuvuus on yleensä korkeampi toimialoilla, joissa toiminnan aloittamisen ja lopettamisen kynnys on alhainen.

Kuvio 9 Yrityskannan vaihtuvuus kiinteistöpalvelussa (Nace:t 6832, 811 ja 812) toimialoit-
tain 2017-2019 (Lähde: Aloittaneiden ja lopettaneiden yritysten tilasto, Tilastokes-
kus).



Yritysprofiililtaan varsinaisia kiinteistöpalveluja tuottavat yritykset ovat pieniä, sillä 65 prosenttia niistä työllisti Tilastokeskuksen tilastojen mukaan alle kaksi henkilöä vuonna 2018. Käytännössä enemmän kuin joka viides alle kahden henkilön yritys on *sivutoimisten yrittäjien* omistamia. Yhteensä Alle kymmenen henkilön mikroyritysten osuus toimialaryhmän työllisyydestä jäi yhteensä 20 prosenttiin ja liikevaihdosta 24 prosenttiin. Pienten yritysten suuresta määrästä huolimatta *kiinteistöpalvelujen tuotanto on keskittynyt suurten yritysten tai konsernien käsiin.*

Leimaa-antavaa yksityisen yritystoiminnan kehitykselle on suurten kiinteistöpalvelualan yritysten kasvu yritysostojen ja –fuusioiden kautta ja muuttuminen ylläpitopalvelujen tuottajista kokonaispalvelujen tuottajiksi, kun toiminta on laajentunut rakennuttamiseen, käyttäjätoimintoihin ja asiantuntijapalveluihin. Lisäksi alun perin erilaisia toimitila- ja käyttäjäpalveluja tuottavien yritysten palvelutarjonta on alkanut lähentyä toisiaan. Esimerkkinä ovat suuret catering-yritykset, jotka ovat laajentaneet tarjontaansa kiinteistöjen ylläpitopalveluihin, kuten siivoukseen.

Taulukko 4 Yritykset henkilöstön kokoluokittain varsinaisissa kiinteistöpalveluissa (Nace 81 ml. maisemahoito, pl. isännöinti) 2018 (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus).

Henkilöstön koko- luokka, työntekijää	Yrityksiä, lkm	Osuus yri- tyksistä, %	Osuus hen- kilöstöstä, %	Osuus liike- vaihdosta, %
Alle 2	4 952	64,5	5,3	7,4
2-9	2113	27,5	14,9	16,4
<i>Mikroyritykset</i>	<i>7065</i>	<i>92,1</i>	<i>20,2</i>	<i>23,8</i>
10-19	317	4,1	8,3	8,4
20-49	196	2,6	11,1	10,9
50-249	82	1,1	14,1	14,2
250-	13	0,2	46,2	42,7
Yhteensä	7673	100,0	100,0	100,0

Muussa kiinteistötoiminnassa alle kahden henkilön yritysten osuus yrityskannasta oli 93 prosenttia. Pienten yritysten suuri määrä johtuu siitä, että muuhun kiinteistötoimintaan luetaan asunto- ja kiinteistöyhtiöitä sekä kiinteistöjen kauppaa ja vuokrausta harjoittavia yrityksiä, joilla on erittäin vähän palkattua henkilökuntaa suhteessa liikevaihtoon tai taaseen loppusummaan. Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen mukaan alle kymmenen henkilön mikroyritysten osuus henkilöstöstä oli toimialan luonteesta johtuvien syiden takia 51 prosenttia ja liikevaihdosta 69 prosenttia.

Taulukko 5 Yritykset henkilöstön kokoluokittain muussa kiinteistötoiminnassa (Nace 68 pl. kiinteistöjen rakennuttaminen, ml. isännöinti) 2018 (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus).

Henkilöstön kokoluokka, työntekijää	Yrityksiä, lkm	Osuus yrityksistä, %	Osuus henkilöstöstä, %	Osuus liikevaihdosta, %
Alle 2	28 642	92,9	22,3	53,0
2-9	1871	6,1	29,0	15,5
<i>Mikroyritykset</i>	<i>30513</i>	<i>99,0</i>	<i>51,3</i>	<i>68,5</i>
10-19	173	0,6	10,3	4,4
20-49	106	0,3	14,2	9,6
50-249	32	0,1	13,5	14,8
250-	6	0,0	10,7	2,7
Yhteensä	30830	100,0	100,0	100,0

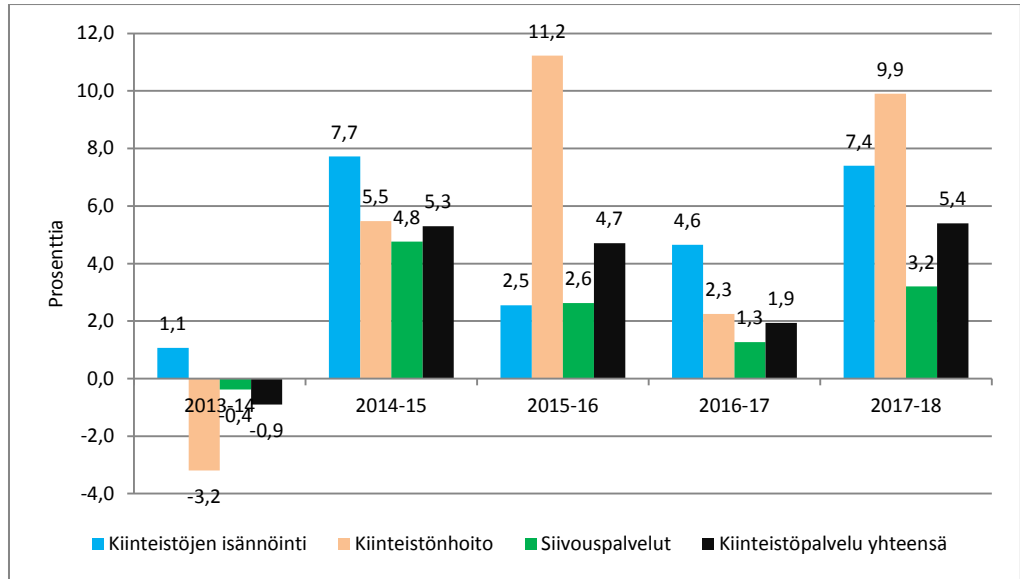
Kiinteistöpalvelualan yritysten lähiajan suhdannenäkymät

Varsinaisia kiinteistöpalveluja tuottavien yritysten liikevaihdon kasvu heikkeni vuosina 2014-17. Selvintä kasvun hidastuminen oli siivouspalvelussa, mutta liikevaihdon kasvu voimistui kaikilla alatoimialoilla vuonna 2018. Keskimäärin liikevaihto nousi kiinteistöpalvelualalla viisi prosenttia. Kehitys oli erityisen hyvää kiinteistöhoidossa. Tilastokeskuksen liiketoiminnan suhdannekuvaajiin perustuvat tiedot osoittavat, että kiinteistöpalvelualan liikevaihto kasvoi 4,1 prosenttia vuonna 2019. Vuoden 2020 alkupuolella liikevaihto kääntyi kuitenkin laskuun.

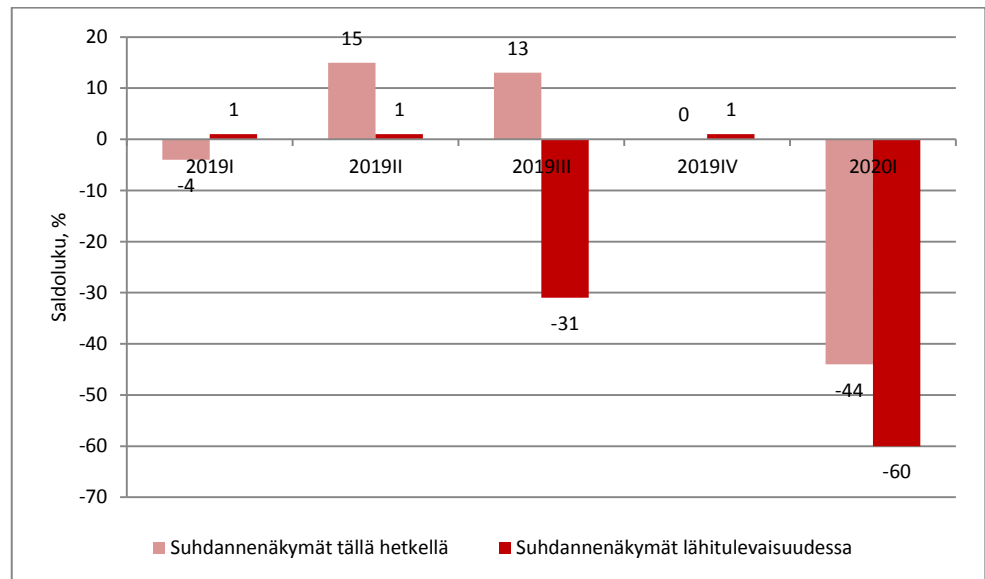
Myös Elinkeinoelämän Keskusliitto EK:n huhtikuun 2020 suhdannebarometrin mukaan suhdannetilanne on heikentynyt kiinteistöpalveluissa voimakkaasti ja myös lähitulevaisuuden näkymät ovat synkkiä, vaikka palvelumyynti oli alkuvuonna lähellä normaalitasoa. Kevään 2020 suhdannenäkymien saldoluku oli miinus 44 ja lähitulevaisuuden saldoluku oli miinus 60. Saldoluku saadaan, kun suhdanteiden parantumisesta odottavien yritysten prosenttiosuudesta vähennetään suhdanteiden heikkenemistä odottavien prosenttiosuus. Keskeisin kasvun este on riittämätön kysyntä.

Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen mukaan kiinteistöpalveluja tuottavien yritysten kannattavuus on kuitenkin kohentunut vuosina 2014-18, jos kannattavuutta mitataan *käyttökate- ja liiketulosprosentilla*. Käyttökatteella mitattuna kannattavuus on nyt suositusarvojen sisällä ja liiketulosta voidaan pitää suhteellisen tyydyttävänä. Myös työn tuottavuus on parantunut tasaisesti viime vuosina. Lisäksi vakavaraisuutta mittaava *omavaraisuusaste* parani hieman vuonna 2018 ja kokonaisvelkojen osuus liikevaihdosta on alentunut.

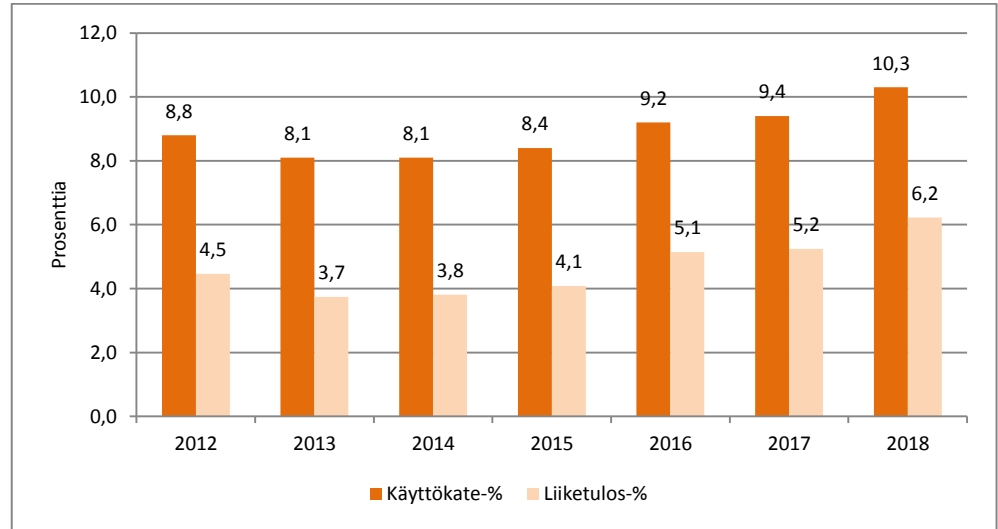
Kuvio 10 Liikevaihdon kasvu kiinteistöpalveluissa 2013-2018, prosenttia. (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus).



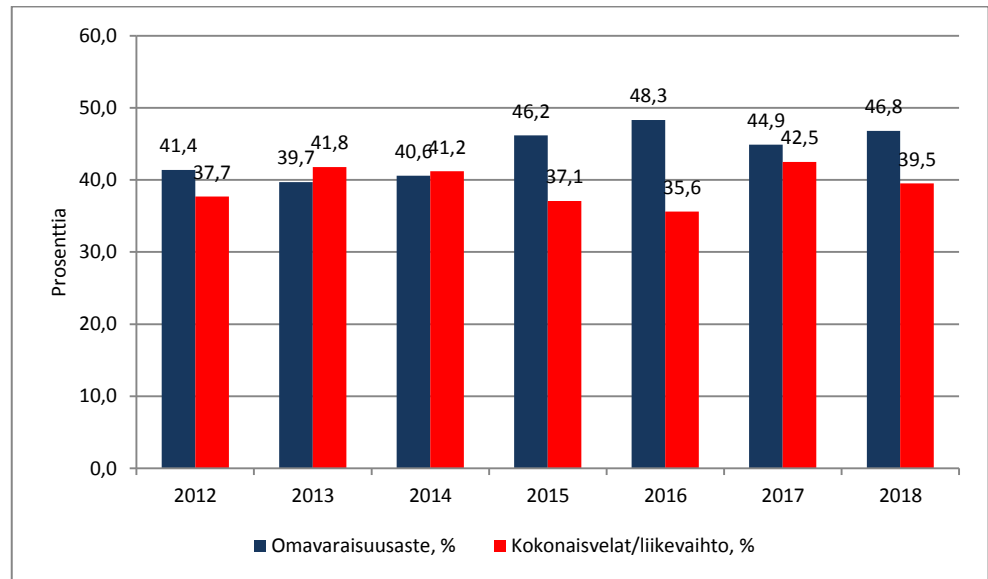
Kuvio 11 Kiinteistöalan suhdannenäkymät tällä hetkellä ja lähitulevaisuuden suhdannenäkymät vuosineljänneksittäin 2019-20, saldoluvut (Lähde: EK:n suhdannebarometri huhtikuu 2020).



Kuvio 12 Käyttökate- ja liikeulosprosentin kehitys (keskiarvot) kiinteistöpalveluissa (Nace 81, pl. 6832) 2012-18, prosenttia liikeitoiminnan tuotoista (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastot, Tilastokeskus⁸).



Kuvio 12 Omavaraisuusasteen ja velkaantuneisuuden kehitys (keskiarvot) kiinteistöpalveluissa (Nace 81, pl. 6832) 2012-18, prosenttia (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastot, Tilastokeskus⁹).



⁸ Yritystutkimusneuvottelukunta YTN on antanut käyttökateprosentille suositusarvoja, jotka ovat teollisuudessa 10-25, kaupassa 2-10 ja palvelualoilla 5-15. YTV:n ohjearvot liikevoittoprosentille ovat seuraavat: yli 10 % = hyvä, 5-10 % = tyydyttävä ja alle 5 % = heikko.

⁹ Yritystutkimusneuvottelukunta YTN on asettanut omavaraisuusasteelle ohjeelliset arviointiperusteet, jonka mukaan hyvää vakavaraisuutta edustaa muun muassa yli 40 prosentin omavaraisuusaste, tyydyttävää 20-40 prosentin omavaraisuusaste ja heikkoa alle 20 prosentin omavaraisuusaste.

Yritysten verojalanjälki

Kiinteistöalan yritystoiminta tuotti yhteiskunnan käyttöön ja hyvinvointipalvelujen rahoitukseen veroja ja veronluonteisia maksuja vähintään 2,8 miljardia euroa vuodessa, jos mukaan lasketaan työntekijöiden palkkaverot ja sosiaalivakuutusmaksut, yhteisverot ja arvonlisäverot. Osa veroista jää yritysten kustannuksiksi välillisesti ja osan yritykset tilittävät suoraan valtiolle. Summaa kasvaa vähintään kolmeen miljardiin euroon, jos mukaan laskettaisiin kiinteistöverot, yrittäjien ansiotulo- ja pääomaverot ja eläkevakuutusmaksut¹⁰, osinkoverot ja valmisteverot (energiaverot, yms.).

Varsinaisten kiinteistöpalvelujen (ml. kiinteistövälytys) osuus maksetuista veroista (2,8 mrd. euroa) on arviolta 60 prosenttia ja muun kiinteistötoiminnan noin 40 prosenttia. Kiinteistöpalvelujen osuus palkkaverosta ja sosiaalivakuutusmaksuista nousee lähelle 80 prosenttia. Erityisesti siivouspalveluala on suuri työllistäjä ja palkkasidonnaisten verojen maksaja. Toimiala on myös suurin arvonlisäverojen maksaja. Valtaosa (85 %) kiinteistöalan yhteisöveroista kertyy muusta kiinteistötoiminnasta, kuten kiinteistöjen vuokrauksen ja hallinnan toimialalta.

Taulukko 5 Kiinteistöalan yritysten tuottamat verot ja veronluonteiset maksut toimialoitain 2018 ja 2019 (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastot, Tilastokeskus; Veronmaksajain Keskusliitto; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith)

	Palkkaverot 2018, milj. euroa	Sosiaalivakuutusmaksut 2018, milj. euroa	Arvonlisäverot 2019, milj. euroa	Yhteisöverot 2019, milj. euroa	Yhteensä, milj. euroa
Rakennuttaminen, yms.	21	18	132	19	190
Kiinteistöjen kauppa	13	14	38	33	98
Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta	97	115	258	317	787
<i>Muu kiinteistötoiminta yhteensä</i>	<i>131</i>	<i>147</i>	<i>428</i>	<i>369</i>	<i>1075</i>
Isännöinti ja kiinteistövälytys	134	135	155	23	447
Kiinteistöhoito	95	124	152	15	386
Siivouspalvelut	198	278	357	25	858
Maisemanhoito	13	13	13	2	41
<i>Kiinteistöpalvelut yhteensä</i>	<i>440</i>	<i>550</i>	<i>677</i>	<i>65</i>	<i>1732</i>
Kiinteistöala yhteensä	571	697	1105	434	2807

¹⁰ Laskennallisesti arvioiden kiinteistöalan yrittäjien (8 600 yrittäjää) henkilökohtaiset verot olivat noin 35 miljoonaa euroa ja YEL-vakuutusmaksut 24 miljoonaa euroa vuonna 2018. Laskelmat perustuvat kansantalouden tilinpidon mukaiseen sekatuloon, joka kuvaa yrittäjien ja heidän perheenjäsentensä työstään saamaa voittoa.