

Kiinteistöala Suomen kansantaloudessa

Raportti kiinteistöalan yritystoiminnasta, markkinoista ja kehityslinjoista 2020-21



Helsinki 12.03.2021

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 yli 60 prosenttiin. Klusterin toimialat ovat mielenkiintoisessa tilanteessa. Asuntorakentamisen tarve lisääntyy suurissa asutuskeskuksissa, vaikka koronakriisi jarruttaisi väliaikaisesti kehitystä. Silloin ketterä ja fiksu kaavoitus ovat avainasemassa, jotta asuntotarpeeseen voidaan vastata parhaimmalla tavalla.

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-kiinteistöissä on myös erikoistiloja, joilla on kysyntää virastoaikojen ulkopuolella. Muunneltavuus koskee toimisto- ja liikerakennuksiakin. 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 tilastollinen päivitys vuonna 2020 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 EU:n toimialaluokitusta koskevat näkökulmat yritystilastoissa.

Raportti toimii elinkeinopoliittisena pohjapaperina ja perusfaktapakettina, kun laaditaan kiinteistöalaa koskevia toimenpide-ehdotuksia. Raportista saadaan tilastollista materiaalia, jota voidaan hyödyntää myös esiteltäessä Suomen markkinoita ulkomaisille yrityksille ja sijoittajille. Päivitetyt raportin on laatinut tutkija Pekka Lith (Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith). 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

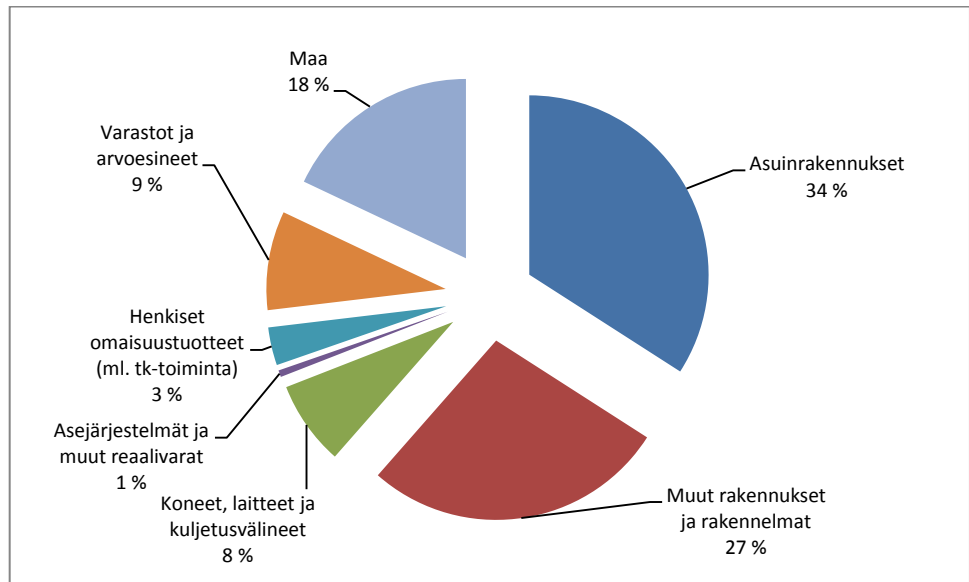
	sivu
Alkusanat	2
1 Toimialan määrittely ja markkinat	4
1.1 Kiinteistö- ja rakentamisala kansantaloudessa	4
1.2 Rakennus- ja kiinteistöalan markkinatilanne	14
1.2.1 Rakentamisen kehitys	14
1.2.2 Kiinteistömarkkinat	24
2 Kiinteistöpalvelujen markkinat	30
2.1 Kiinteistöpalvelujen käsitteet ja luokitukset	30
2.2 Palvelujen tarjoajat toimialaluokituksen mukaan	32
2.3 Kiinteistöjen ylläpitopalvelujen markkinat	39
2.4 Käyttäjäpalvelujen markkinat	50
2.3.1 Yleistä käyttäjäpalveluista	50
2.3.2 Catering-palvelut	51
2.3.3 Turvallisuuspalvelut	56
2.4 Kiinteistöalan ammattien työllisyys	64
3 Kiinteistöalan yritystoiminta ja yritys rakenne	71
3.1 Toimipaikkojen määrä	71
3.2 Yrityskannan vaihtuvuus	73
3.3 Henkilöstö ja liikevaihto	76
3.4 Kiinteistöalojen yritysprofiili	77
3.5 Yritysten palvelut ja asiakaskunta	81
3.6 Yritykset omistajatyypeittäin	86
3.7 Toimipaikat maakunnittain	90
4 Kiinteistöalan yritysten taloudellinen asema	93
4.1 Liikevaihdon kehitys	93
4.2 Kannattavuus, tuottavuus ja rahoitusasema	96
4.3 Suhdannenäkymät	100
5 Julkisyhteisöjen kiinteistöpalvelut	102
5.1 Julkisyhteisöjen rakennuskanta ja kiinteistöpito	102
5.2 Julkisten kiinteistöjen ylläpitokustannukset	104
5.3 Julkisyhteisöjen ostopalvelut	106
5.3.1 Kunnat ja kuntayhtymät	106
5.3.2 Kiinteistöjen ylläpitopalvelut valtio-organisaatiossa	107
Yhteenveto	109
Lähteet	128
Liite 1: Kiinteistöala toimialaluokituksessa (Nace 2008)	130

Yhteenveto

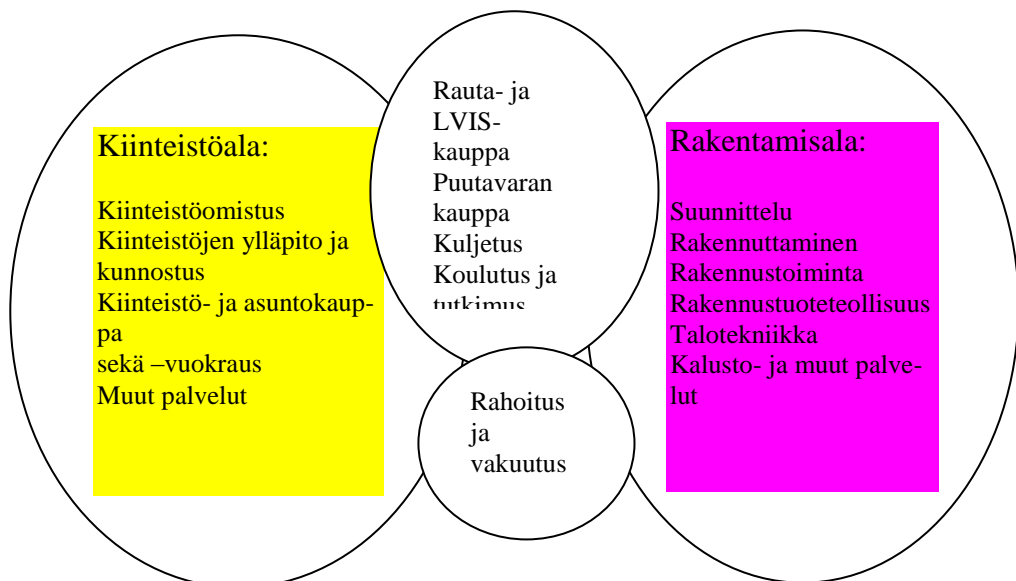
Kiinteistö- ja rakentamisalan kansantaloudellinen asema

Tilastokeskuksen kansantalouden rahoitustilinpidon mukaan 61 prosenttia Suomen kansallisvarallisuudesta (1 103 mrd. euroa) perustuu rakennettuun ympäristöön, kuten talorakennuksiin ja maa- ja vesirakennelmiin. Kansantalouden tilinpidon mukaan kiinteistö- ja rakentamisalan tuotoksen arvo oli 77 miljardia euroa vuonna 2019, jos mukaan lasetaan rakentaminen, kiinteistöjen omistaminen, vuokraus ja muu kiinteistötoiminta. Tärkeitä tukitoimintoja ovat rakennustarvikkeiden valmistus, kauppa, kuljetukset, koulutus, tutkimus, viranomaistoiminnot sekä rahoitus ja vakuutus (Kuviot 1 ja 2).

Kuvio 1 Suomen kansallisuusvarallisuus 2019 (1 103 mrd. euroa), prosenttia (Lähde: Rahoitustilinpito, Tilastokeskus).



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



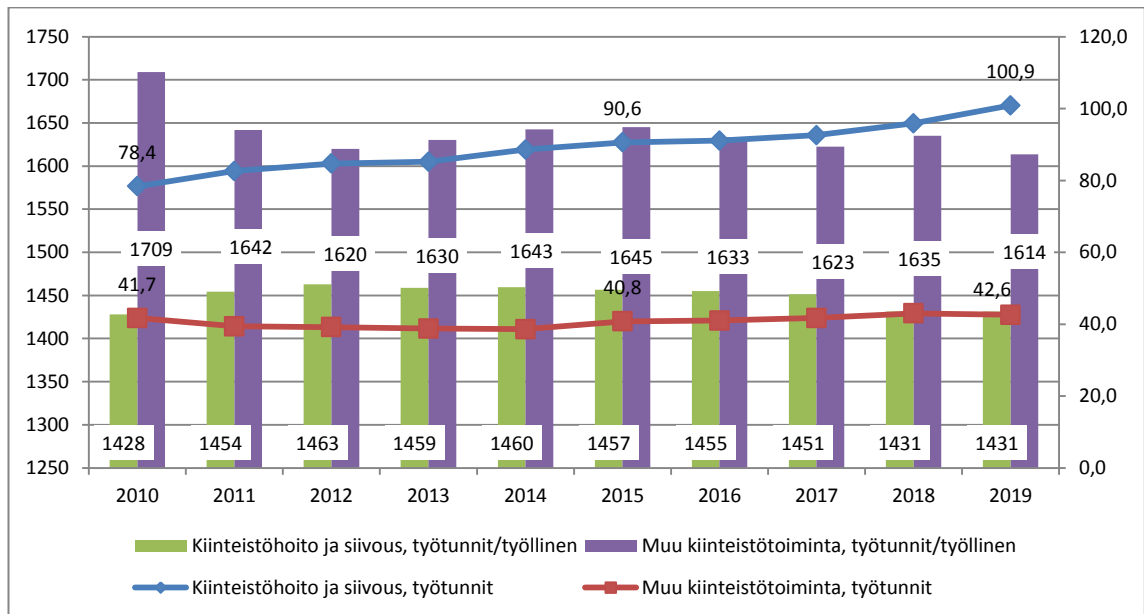
Alan työllisyys tilastojen valossa

Kiinteistö- ja rakentamisalan *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 rakentamisala 520 000 henkilöä, eli viidenneksen kansantalouden kokonaistyöllisyydestä.

Varsinaisesti kiinteistöalan kokonaistyöllisyydestä työllisyydestä (ml. välilliset vaikutukset) ei ole laadittu tuoreimpia laskelmia, mutta Tilastokeskuksen kansantalouden tilinpidon mukaan kiinteistöala (Nace:t 68 ja 81) työllisti suoraan 96 900 henkilöä vuonna 2019.² Vastaavien toimialojen yritysten työllisyys oli alueellisen yritystoimintatilaston mukaan 74 340 henkilöä vuonna 2019. Tilastojen väliset erot johtuvat siitä, että yritystilastoissa työllisyys perustuu kokovuosityöllisyyden käsitteeseen. Sen sijaan kansantalouden tilinpito kuvaa työllisten nuppilukua.

Kansantalouden tilinpidossa *työllisyyden kokonaistuotosta* mitataan tehdyillä työtunneilla. Ne olivat kiinteistöalalla (Nace:t 68 ja 81) yhteensä 144 miljoonaa työtuntia, josta kiinteistöpalvelut olivat 101 miljoonaa ja muu kiinteistötoiminta 43 miljoonaa työtuntia. Kiinteistöpalvelujen (Nace 81) työtunnit kasvoivat 28 prosenttia vuosina 2010-19. Muussa kiinteistötoiminnassa (Nace 68) kasvua oli pari prosenttia. Kiinteistöpalvelualalla tehdyt vuotuiset työtunnit olivat työllistä kohden laskettuna 1 431 tuntia ja muussa kiinteistötoiminnassa 1 614 tuntia vuonna 2019.

Kuvio 3 Kiinteistöhoidon ja siivouksen (Nace 81) ja muiden kiinteistöalojen (Nace 68) tehtyjen työtuntien kehitys 2010-19 (Lähde: Kansantalouden tilinpito, Tilastokeskus).



² Työllisyydestä kiinteistöpalvelut olivat 70 500 henkilöä ja muu kiinteistötoiminta 26 400 henkilöä. Alan välillisistä työllisyysvaikutuksista kertoo se, että toimialan Nace 68 välittömät ja välilliset työllisyysvaikutukset (pl. Nace 68202 asuntojen ja kiinteistöjen hallinta) olivat panos-tuotos -tutkimuksen mukaan 4,851 henkilöä yhtä miljoonan euron tuotosta kohden. Asuntojen ja kiinteistöjen hallinnan toimialalla luku oli 1,462 henkilöä. Eli toimialan Nace 68 työllisyyden kokonaisvaikutukset olivat yli 67 000 henkilöä.

Ammattirakenne

Kiinteistöalan työllisyyden ammattirakennetta voidaan puolestaan tarkastella Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston mukaan kiinteistöpalvelualalla (*Nace 81*) ja muussa kiinteistötoiminnassa (*Nace 68*). Kiinteistöpalveluissa 92 prosenttia koostui työntekijätason työllisistä vuonna 2018. Heistä siivoojia oli 52 prosenttiyksikköä, kiinteistöhuollon työntekijöitä 18 prosenttiyksikköä ja siivoustyönjohtajia seitsemän prosenttiyksikköä. Korkeasti koulutettujen asiantuntija- ja erityisasiantuntijoiden työllisyysosuus oli yhteensä vain kuusi prosenttia.

Muussa kiinteistötoiminnassa asiantuntijataso työlliset muodostivat 49 prosenttia. Suurin ammattiryhmä on isännöitsijät ja kiinteistövälittäjät, joiden työllisiä on vaikea erottaa toisiaan tilastollisesti. Työntekijätason työlliset muodostivat 34 prosenttia toimialan kokonaistyöllisyydestä vuonna 2018. Suurimpia työntekijäryhmiä olivat toimisto- ja asiakaspalvelutyöntekijät sekä kiinteistöhuollon työntekijät. Muussa kiinteistötoiminnassa myös johtajien ja erityisasiantuntijoiden työllisyysosuus on suurempi kuin varsinaisissa kiinteistöpalveluissa.

Taulukko 2 Kiinteistöalan (Nace:t 68 ja 81) työllisyys päätoimialoittain ja ammateittain 2018 (Lähde: Työssäkäyntitilasto, Tilastokeskus).

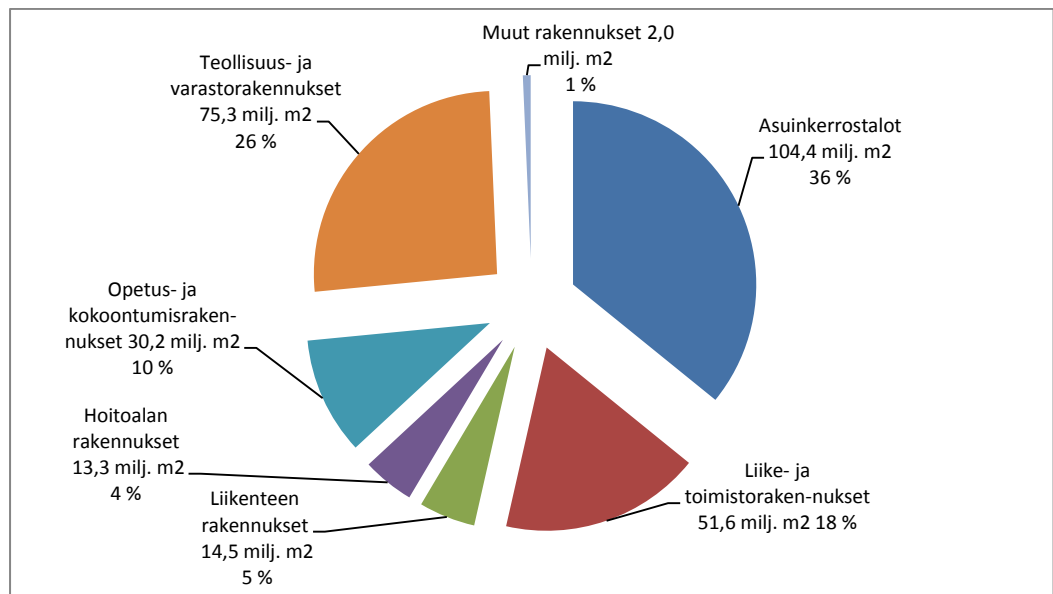
	Kiinteistöpalvelut, lkm	Osuus, %	Muu kiinteistöala, lkm	Osuus, %
Johtajat	1617	2,2	1420	6,4
Erytyisasiantuntijat	1107	1,5	1701	7,7
- Teknisen alan erityisasiantuntijat	632	0,9	669	3,0
- Muut erityisasiantuntijat	475	0,7	1032	4,7
Asiantuntijat	1695	2,3	10942	49,4
- Teknisten alojen asiantuntijat	739	1,0	239	1,1
- Kiinteistönvälittäjät	10	0,0	4573	20,6
- Isännöitsijät	209	0,3	3004	13,6
- Muut kiinteistövälittäjät ja isännöitsijät			1240	5,6
- Muut asiantuntijat	737	1,0	1886	8,5
Työntekijät	66914	91,9	7636	34,4
- Toimisto- ja asiakaspalvelutyöntekijät	1496	2,1	2619	11,8
- Siivoustyön esimiehet	4723	6,5	58	0,3
- Kiinteistöhuollon työntekijät	12804	17,6	2815	12,7
- Maa-, metsä- ja puutarhatyöntekijät	1605	2,2	32	0,1
- Rakennustyöntekijät	1803	2,5	312	1,4
- Maalarit ja rakennuspuhdistajat	825	1,1	43	0,2
- Sähkö- ja elektroniikka-alan työntekijät	499	0,7	92	0,4
- Kuljetustyöntekijät	1657	2,3	69	0,3
- Siivoojat	37736	51,9	819	3,7
- Ravitsemisalan työntekijät	812	1,1	199	0,9
- Muut työntekijät	2954	4,1	578	2,6
Tuntematon	1441	2,0	470	2,1
Yhteensä	72774	100,0	22169	100,0

Suomen 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 pientalot³ ei oteta huomioon, oli asuinkerrostalojen ja muiden talorakennusten kerrosala 292 miljoonaa neliömetriä. Pientalot ovat muun muassa omakotitalot, rivitalot 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 rivitaloja ei oteta huomioon. Teollisuus- ja varastorakennusten osuus oli 26 prosenttia, liike- ja toimistorakennusten 18 prosenttia ja liikenteen rakennusten viisi prosenttia. Opetus- ja kokoontumisrakennusten sekä hoitoalan rakennusten (terveyskeskukset, sairaalat ja sosiaalihuollon laitokset) osuus oli 14 prosenttia (Kuvio 4).

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



Omistajatyypeittäin tarkasteltuna 44 prosenttia rakennustemme kerrosalasta on asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden hallussa, jos erillisiä pientalot ja rivitalot tai paritalot ei oteta huomioon. *Yksityiset ja julkiset yritykset sekä rahoituslaitokset* omistavat kerrosalasta 30 prosenttia. *Julkisyhteisöjen⁵ tai niiden omistamien liikelaitosten* hallinnassa on 15 prosenttia kerrosalasta, josta pääosa on kuntien ja kuntayhtymien suorassa hallinnassa. Julkisyhteisöjen osuus kasvaisi, mikäli niihin laskettaisiin kuntien yhtiöittämät palvelulaitokset ja niiden omistamat kiinteistöt (Kuvio 5).

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

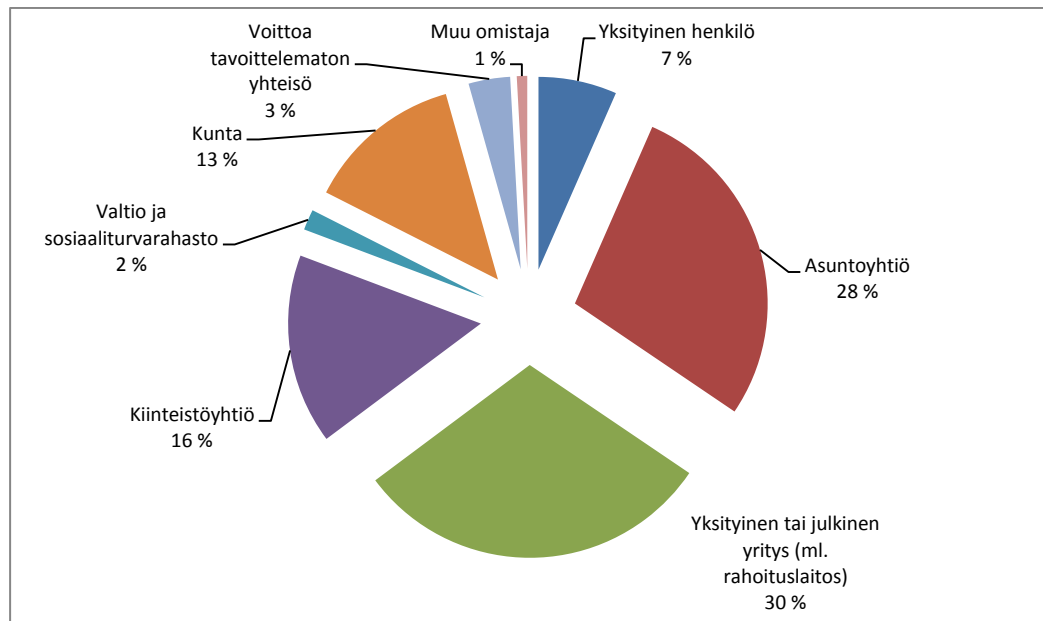
⁴ Ei sisällä omakotitaloja eikä rivitaloja ja ketjutalot.

⁵ Julkisyhteisöjä ovat kunnat, kuntayhtymät, valtio-organisaation laitokset ja virastot sekä sosiaaliturvarahastot.

Yksityisten henkilöiden, jotka hallitsevat pientalomarkkinoita, osuus muista talonrakennuksista oli seitsemän prosenttia kerrosalalla mitaten. Omistajat poikkeavat toisistaan rakennustyyppistä 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 liikerakennusten puolella. Lisäksi yksityiset henkilöt omistavat liikenteen rakennuksia ja he omistavat myös teollisuus- ja varastorakennuksia. Yksityisiin henkilöihin luetaan maataloudenharjoittajat ja muut yrittäjät.

Kuvio 5 Rakennusten (pl. pienasuintalot) kerrosala (neliometriä) rakennuksen omistajatyypin mukaan 2019, prosenttia (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus).



Taulukko 3 Rakennusten (pl. pienasuintalot) määrä omistajatyypin mukaan 2019, prosenttia (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus).

	Rakennukset, lkm	Osuus, %
Yksityinen henkilö	85134	29,1
Yksityinen tai julkinen yritys (ml. rahoituslaitos)	78044	26,7
Asuntoyhtiö	51279	17,5
Kunta	31140	10,6
Kiinteistöyhtiö	23959	8,2
Voittoa tavoittelematon yhteisö	14433	4,9
Valtio ja sosiaaliturvarahasto	4215	1,4
Muu omistaja	4211	1,4
Yhteensä	292415	100,0

Rakennustuotanto 2020-21

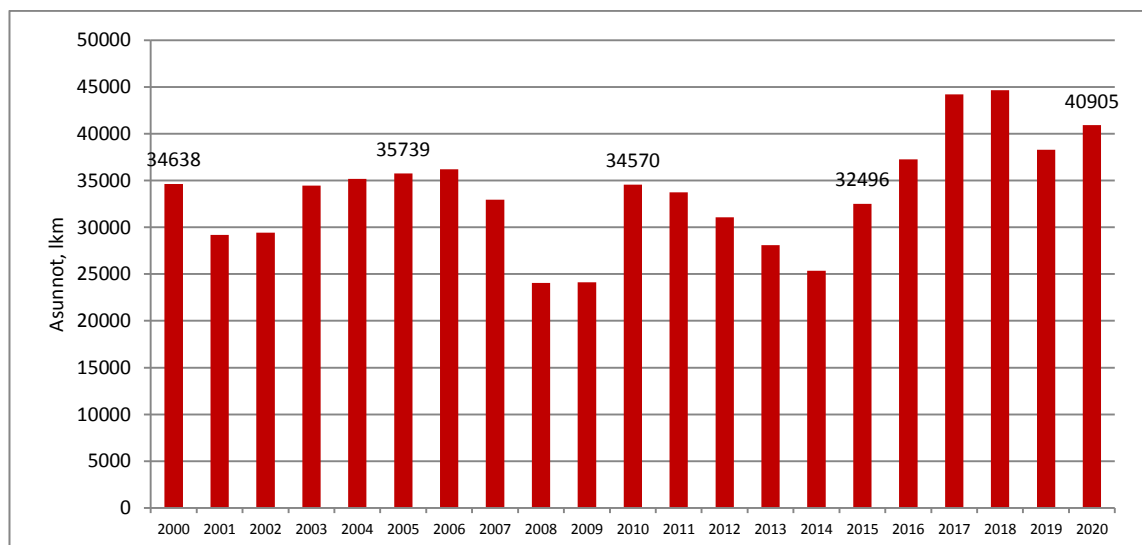
Kansantalouden tilinpidon mukaan koko rakentamisen arvo kohosi 4,8 prosenttia ja talorakentamisen arvo 4,6 prosenttia vuonna 2019. Rakentamisen kasvu pysähtyi vuonna 2020 ja jäi edellisen vuoden tasolle. RT:n syksyn 2020 suhdannetilastojen mukaan rakentaminen vähenee neljä prosenttia vuonna 2021. Taustalla vaikuttaa asuntorakentamisen supistuminen etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Toimitilarakentaminen on vähenemässä, sillä koronavirüs heikentää mahdollisuuksia investoida liikerakentamiseen, hotellihankkeisiin tai teollisuuden rakennuksiin.

RT:n mukaan rakentamisen määrä on säilynyt Suomessa sangen korkealla ja lähes normaalilla tasolla koronavirüsistä huolimatta. Asiaa on edesauttanut asuinrakennusten korkea aloitustaso, valtionvallan suuret elvytystoimet sekä matala korkotasö. Kuluttajien asunnonostohalu ja alhaiset korot ovat tukeneet asuntojen kysyntää. Toisaalta uudisrakentamisen määrän kasvu oli taittunut jo ennen koronavirüsia ja asuinrakentamisessa myönnettyt rakennusluvat olivat lähteneet laskuun jo vuonna 2018. Muussa rakentamisessa sama tapahtui vasta vuonna 2020.

Tilastokeskuksen rakennustuotantotilastojen mukaan *asuntotuotannon* aloitukset nousivat silti 40 905 uuteen asuntoon vuonna 2020 mikä oli 2 601 asuntoa enemmän kuin vuotta aiemmin. Lukumäärä oli kolmanneksi suurin 2000-luvulla. Asuinrakentamisen väheneminen on painottunut vapaarahoitteiseen kerrostalorakentamiseen. Omakotitalojen ja rivitalojen aloitukset ovat sen sijaan supistuneet hieman viime vuonna, mutta niiden arvellaan kääntyvän nousuun vuonna 2021 varsinkin kasvuseuduilla. Omakotitalojen kysyntä on voimistunut koronavirüsien myötä

RT:n mukaan vapaarahoitteiset kerrostaloasuntojen aloitusten ennakoidaan vähenevän reippaasti vuonna 2021. Pääkaupunkiseudulla, jossa tilanne on vakaampaa, rakennustyömaat on saatu pidettyä hyvin käynnissä ja mittava määrä asuntoja on valmistunut vuoden 2021 alkupuoliskolla. Asuntorakentamisen toimintaympäristö säilyy muutoinkin suotuisana kaupungistumisen, maahanmuuton ja matalien korkojen ansiosta. Tilastokeskuksen ja VTT:n tekemien arvioiden mukaan uusien asuntojen vuotuinen tarve on 25 000-30 000 asuntoa vuoteen 2030 mennessä.

Kuvio 6 Aloitettu asuntorakentaminen 2000-20, asuntojen lkm (Lähde: Rakennustuotantotilastot, Tilastokeskus).



Liikerakentaminen kasvoi vuosina 2017-19. Taustalla on ollut pääkaupunkiseudun suuret kauppakeskusten rakennushankkeet, jotka muodostivat rakentamisessa yksittäisen kysyntäpiikin. Tällä hetkellä liikerakentamista hillitsee koronakriisistä johtuva yksityisen kulutuksen vaimea kehitys, kaupan rakennemuutos ja kuluttajien ostotottumusten muutokset, joiden seurauksena myynti on siirtynyt verkkokaupan puolelle. RT:n mukaan viime vuosien vilkas hotellirakentaminen sen sijaan jatkuu, sillä matkailun odotetaan toipuvan koronakriisin jälkeen kasvu-uralle.

Toimistotilojen puolella rakennuskohteita oli käynnistetty vuosina 2017-19 enemmän kuin edellisinä vuosina. Kysyntää on ollut liikenteellisesti hyvillä paikoilla sijaitsevista toimitiloista, mutta kasvu on nyt hiipunut koronakriisin ja talouskasvun hidastumisen ja vuokranmaksukyvyn heikkenemisen myötä. Koronakriisi voi muuttaa tilannetta siten, että etätyön yleistymisen myötä uusia toimistotiloja tarvitaan tulevaisuudessa entistä vähemmän. Myös toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat korkealla, eikä monille vanhoille toimistotiloille ole mitään kysyntää.

Teollisuusrakentaminen notkahti vuonna 2020 ja se pysyy suunnille samalla tasolla vuonna 2021. Tosin metsäteollisuuden uudet suurinvestoinnit voivat nostaa lähivuosina teollisuusrakentamisen aloitusmääriä, sillä esimerkiksi sellukapasiteettia tarvitaan lisää. Lisäksi meneillään on akkuteollisuuden hankkeita. Verkkokaupan kasvu tukee *varastorakentamista* pitkällä aikavälillä, sillä verkkokauppa edellyttää suuria varastotiloja. Tosin viime vuosien kaltaisia suuria kaupan logistiikkahankkeita ei ole tiedossa ja varastorakentaminen kasvaa maltillisesti.

Julkisten palvelurakennusten rakentaminen on kasvanut voimakkaasti viime vuosina sekä tasannut suhdanteita, kun muu rakentaminen on hiipumassa. RT:n mukaan varsinkin sairaalarakennusten rakentaminen on ollut vilkasta, sillä sairaaloita kasvatetaan palvelemaan entistä suurempia asiakasryhmiä. Koulujen rakentamisen ennakoidaan jatkuvan vilkkaana, mutta kokoontumisrakennusten rakentaminen on hidastunut koronakriisin myötä. Hoitoalan toimitilojen tarvetta lisäävät sitä vastoin väestön ikääntyminen ja erityyppisten palveluasuntojen kysynnän kasvu.

Taulukko 4 Aloitetut rakennushankkeet (kerrosneliöt) rakennustyypeittäin 2010-20, ind. (2010=100). (Lähde: Rakennustuotantotilastot, Tilastokeskus).

	Asuinrakennukset	Vapaa-ajanrakennukset	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	105,8	105,6	118,8	98,0	96,1
2012	107,6	83,1	104,2	103,5	123,6	94,2	92,9
2013	99,3	78,3	97,6	90,3	115,2	98,4	91,1
2014	85,6	70,2	91,5	99,0	106,1	94,3	80,3
2015	83,0	57,9	89,1	108,8	102,3	58,1	69,7
2016	97,6	57,3	85,2	124,0	109,3	72,9	71,0
2017	106,1	54,9	96,2	144,6	124,2	77,0	63,2
2018	116,8	47,3	109,7	148,5	143,8	72,3	59,4
2019	108,8	48,1	113,8	156,6	150,1	80,3	67,8
2020	101,8	52,3	89,4	172,1	142,8	96,9	71,7

Kiinteistömarkkinat

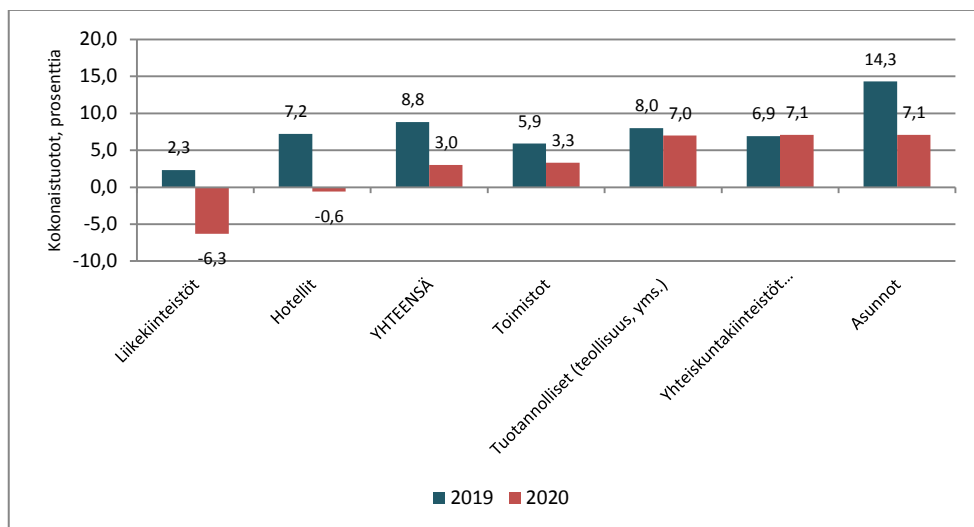
KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan ammattimaiset *kiinteistösijoitusmarkkinat* olivat Suomessa noin 77,1 miljardia euroa vuonna 2019. Vuonna 2019 markkinoiden koko kasvoi 7,6 miljardilla eurolla, mikä oli yksitoista prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Kiinteistösijoitusmarkkinat ovat kasvaneet Suomessa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

Vuonna 2020 suorien kiinteistösijoitusten tuottoja mittaavan KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuotto aleni kuitenkin 3,0 prosenttiin, kun se edellisenä vuonna oli 8,8 prosenttia. Kokonaistuottoa painoi markkina-arvojen 1,2 prosentin nousu. *Nettotuottoaste*, joka mittaa kiinteistöjen vuokratuoton suhdetta markkina-arvoon, oli 4,3 prosenttia. Kokonaistuotto oli korkein asunnoissa vuosina 2008-16, ja ne tuottivat oikein hyvin myös vuosina 2018-19. Tosin asuntojen kokonaistuottoaste aleni selvästi koronavuonna 2020, mutta se säilyi edelleen 7,1 prosentissa (Kuvio 7).

Asuntojen tuottoastetta ylläpitävät markkina-arvojen vahva kehitys, joka on ollut positiivinen yli 20 vuotta. Matala korkotaso ja suuri sijoituskysyntä ja vuokra-asuntojen tarve kasvukeskuksissa ovat ylläpitäneet asuntokiinteistöjen myönteistä arvonmuutosta. Koronakriisi ei ole myöskään vaikuttanut kovin paljon vuokra-asuntomarkkinoihin ja yhteiskunnan maksamat tuet takaavat vuokratuotot. Toisaalta asuntojen nettotuottoaste painui vuonna 2020 alle neljään prosenttia, mikä johtui markkina-arvojen noususta ja hienoisesti alentuneesta käyttöasteesta.

Toimitiloista parhaiten tuottivat yhteiskuntakiinteistöt (*asumispalvelu-, opetus- ja terveyshuollon kiinteistöt*), joita on ammattimaisten kiinteistösijoittajien hallussa jo kuuden miljardia euron arvosta. Tuotannolliset kiinteistöt (*teollisuus-, varasto- ja logistiikka-kiinteistöt*) kokonaistuotot olivat 7,0 prosenttia. Niissä kokonaistuottoa kannattelee korkea nettotuottotaso. Toimistokiinteistöjen markkina-arvot laskivat puolestaan prosentilla ja myös nettotuottoaste aleni. Suurin romahdus koettiin liikekiinteistöjen osalta, jossa saavutettiin historiallisen matala tuottoaste.

Kuvio 7 *Kiinteistötuottojen kehitys kiinteistöttyypeittäin 2019 ja 2020, prosenttia (Lähde: KTI Kiinteistötieto Oy)*



Kiinteistöpalvelujen markkinapotentiaali

Asuinkerrostalojen ja muiden talonrakennusten ylläpidon laskennalliset kokonaiskustannukset olivat vuonna 2019 Suomessa arviolta 15,4 miljardia euroa, jos pienasuinerakennuksia (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.

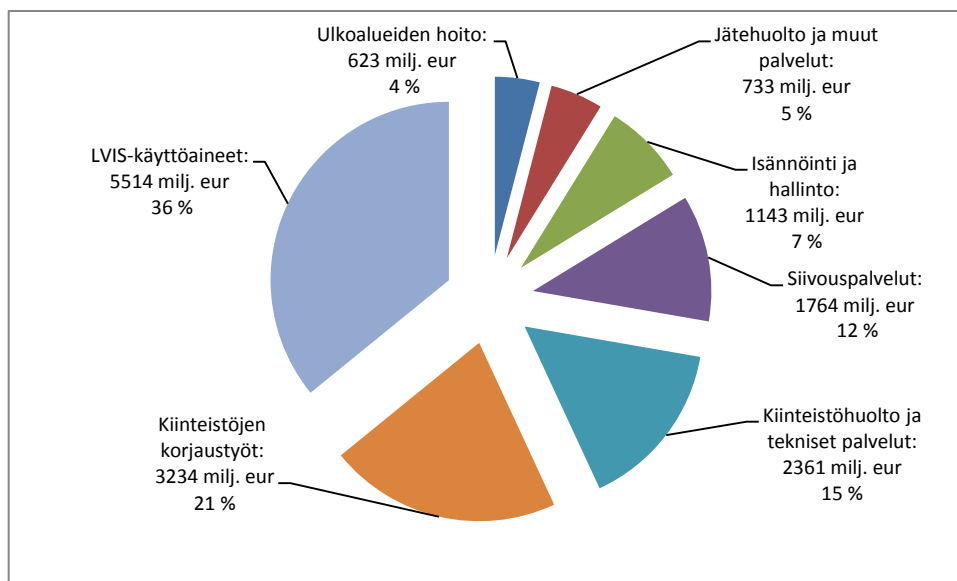
Laskennalliset *kiinteistöhuollon, teknisten palvelujen sekä ulkotilojen hoidon* kustannukset ovat yhteensä noin 8,49 miljardia euroa, jos pienasuinteralojen ylläpidon kustannuksia ei lasketa mukaan. Summasta palvelutyön arvioidut kustannukset olivat 2,88 miljardia euroa ilman lämpö-, sähkö- ja vesihuollon 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 pienasuinteralojen 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 pienasuinteralojen omistajien osin omatoimisia korjaustyöitä 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 päätoimialtaan rakennusyhtiöitä.

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

Kuvio 8 Kiinteistöjen ylläpidon laskennalliset kustannukset vuonna 2019 ilman pien-asuintaloja, miljoonaa euroa (Lähde: Rakennuskantatilasto, Tilastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith).



Julkisyhteisöjen kiinteistöpalvelujen markkinat

Kuntien ja kuntayhtymien, valtio-organisaation ja julkisyhteisöjen suoraan omistamien rakennusten (44 135 kpl) kerrosala oli Tilastokeskuksen rakennuskantatilaston mukaan asuinrakennukset mukaan lukien 45 miljoonaa neliometriä vuonna 2019. 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 20 prosenttia vuonna 2019, jos asuinrakennuksia ei oteta lukuun. Siitä kuntayhteisöjen osuus oli 17 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 jaloitus- ja palvelualojen ulkoistamiskehitykseen.

Valtion, kuntien ja kuntayhtymien suoraan omistamien julkisten rakennusten laskennalliset *ylläpidon kustannukset* olivat 2,59 miljardia euroa vuonna 2019, kun asuinrakennuksia ja julkisomisteisten yhtiöiden kiinteistöjä ei oteta lukuun. Kustannuksista siivous oli 757 miljoonaa euroa. Kiinteistöhuolto, tekniset palvelut ja ulkoalueiden hoito olivat 334 miljoonaa euroa ilman LVIS-alan käyttöaineita. Kiinteistöjen korjaustyöt olivat arviolta 423 miljoonaa euroa. Isännöinnin ja hallinnon palvelujen osuus oli noin 118 miljoonaa euroa ilman asuinrakennuksia (Taulukko 5).

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 kiinteistö- rakenteesta 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 905 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 vaikeut- taa kuitenkin toimintojen yhtiöittäminen.

Taulukko 5 Kiinteistöjen laskennalliset ylläpitokustannukset kuntien ja valtion julkisissa rakennuksissa (pl. asuinrakennukset) 2019 (Lähde: Rakennuskantatilasto, Ti- lastokeskus; Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith).

	Julkiyhteisöt yhteensä, miljoonaa euroa	Osuus kiinteistöpalvelujen kustannuksista, %	Osuus ylläpidon kokonaiskustannuksista, %	Kuntayhteisöt, miljoonaa euroa
Siivouspalvelut	757	42,6	29,1	701
Kiinteistöjen korjaustyöt	420	23,7	16,2	368
Kiinteistöhuolto ja tekniset palvelut	334	18,9	12,9	288
Isännöinti ja hallinto	118	6,7	4,6	103
Ulkoalueiden hoito	77	4,4	3,0	67
Jätehuolto ja muut palvelut	64	3,6	2,5	55
<i>Kiinteistöjen ylläpitopalvelut</i>	<i>1770</i>	<i>100,0</i>	<i>68,3</i>	<i>1583</i>
<i>LVIS-huollon käyttöaineet</i>	<i>820</i>		<i>31,7</i>	<i>727</i>
Yhteensä	2590	100,0		2311

Taulukko 6 Kuntien ja kuntayhtymien tuotos ja palveluostot toimitila- ja vuokrauspalvelujen tehtäväluokassa 2015-2019 (Lähde: Kuntataloustilastot 2015-19, Tilastokeskus).

	Kuntien tuotos, milj. euroa	Kuntayhtymien tuotos, milj. euroa	Tuotos yhteensä, milj. euroa	Palveluostot, yhteensä milj. euroa	Muutos, milj. euroa	Muutos, %
2015 ⁷	3406	302	3708	807	-10	-1,2
2016	3413	495	3908	798	-9	-1,2
2017	3423	530	3952	804	6	0,8
2018	3482	585	4067	872	68	8,5
2019	3648	577	4225	905	33	3,8
Muutos 2015-19, %	7,1	90,9	13,9	12,1		

⁷ Vuodesta 2015 lukien kuntataloustilastot sisältävät myös liikelaitokset yhdessä luvussa.

Yksityinen palvelutarjonta

Vuonna 2019 Suomessa oli Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen mukaan 8 255 *kiinteistöpalveluja tuottavaa*⁸ yritystä. Alueellisen yritystoimintatilaston mukaan yritystoimipaikkoja 9 044. Niiden määrä väheni 103 toimipaikalla vuosina 2015-19. Toimipaikat vähenivät määrällisesti ja suhteellisesti eniten isännöinnin toimialalla, mutta myös kiinteistöhoidon ja siivouksen toimipaikat vähenivät. Taustalla ovat yrittäjävetoisten yritysten lopetukset ja toimialan keskittyminen suuriin monialaisiin kiinteistöpalvelualan yrityksiin.

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 40 149 yritystoimipaikkaa, jos ”*muu kiinteistötoiminta*” eli kiinteistöjen välitys, kiinteistöjen rakennuttaminen, omien kiinteistöjen kauppa, vuokraus ja hallinta ja maisemanhoitopalvelut lasketaan mukaan. Eniten toimipaikkojen määrä lisääntyi vuosina 2015-2019 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 7 *Kiinteistöalan kaikkien yritystoimipaikkojen määrän kehitys 2015-19 (Lähde: alueellinen yritystoimintatilasto, Tilastokeskus).*

	Toimipaikat 2019, lkm	Toimipaikkojen lisäys 2015-19, lkm	Toimipaikkojen lisäys 2015-19, %
Kiinteistöjen isännöinti	1373	-59	-4,1
Kiinteistöhoito	3023	-30	-1,0
Siivouspalvelut	4648	-14	-0,3
<i>Kiinteistöpalvelut yhteensä</i>	<i>9044</i>	<i>-103</i>	<i>-1,1</i>
Rakennuttaminen, yms.	715	256	55,8
Kiinteistöjen kauppa	1120	173	18,3
Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta	27633	5691	25,9
Kiinteistövälitys	1637	-61	-3,6
<i>Muu kiinteistötoiminta yhteensä</i>	<i>31105</i>	<i>6059</i>	<i>24,2</i>
Kiinteistöala yhteensä	40149	5956	17,4

Henkilöstön ja liikevaihdon kehitys

Kiinteistöalan yritystoimipaikat työllistivät Suomessa Tilastokeskuksen alueellisen yritystoimintatilaston mukaan 74 020 työntekijää⁹ ja niiden liikevaihto oli 17,2 miljardia

⁸ 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).

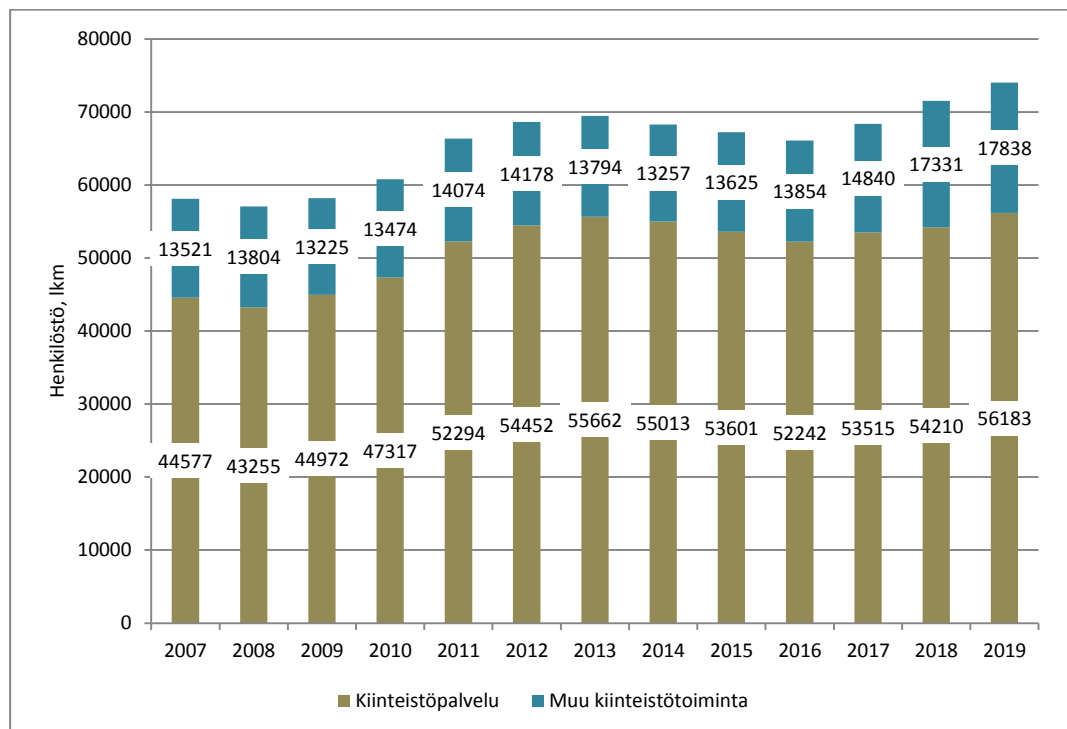
⁹ Tilastokeskuksen alueellisessa yritystoimintatilastossa työllisyyden käsite on erilainen kuin muissa työllisyyttä kuvaavissa tilastoissa, kuten työvoimatutkimuksessa tai työssäkäyntitilastossa. Siksi yritysten henkilöstötiedot eivät ole ver-

euroa vuonna 2019. Suomen yritysten (pl. alkutuotanto) henkilöstöstä kiinteistöala muodosti viisi prosenttia ja liikevaihdosta 3,8 prosenttia. *Henkilöstömäärältään merkittävin kiinteistöala* on siivous. Kiinteistöpalveluja¹⁰ tuottavien toimialojen (Nace:t 6832, 811 ja 812) osuus koko kiinteistöalan henkilöstöstä oli 76 prosenttia. Muun kiinteistötoiminnan osuus oli 24 prosenttia.

Henkilöstö nousi koko kiinteistöalalla keskimäärin kymmenen prosenttia vuosina 2015-19. Kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla kasvu oli maltillisempaa. Tosin siivouksessa osa todellisesta työllisyydestä voi jäädä pimentoon, mikäli työvoiman tarve on katettu koti- ja ulkomaisella vuokratyövoimalla, sillä vuokratyövoima kirjautuu eri toimialalle. Muussa kiinteistötoiminnassa henkilöstön määrä lisääntyi 30 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 tilastomuutoksista¹¹ ja vuoden 2013 yritystilastouudistuksesta, jotka johtivat yritystilastojen kuvausalueen laajentumiseen kyseessä olevalla toimialalla. Reaalisen liikevaihdon kasvu oli vuosina 2015-19 nopeinta rakennuttamisessa, jossa liikevaihto kaksinkertaistui. Toiseksi eniten kasvua oli kiinteistöjen kaupan toimialalla. Varsinaisissa kiinteistöpalveluissa liikevaihdon määrä kasvoi 18 prosenttia. Suurinta kasvu oli siivousalalla.

Kuvio 9 Yritystoimipaikkojen henkilöstö koko kiinteistöalalla 2007-2019, lkm (Lähde: Yritys- ja toimipaikkarekisteri (2007-12) ja alueellinen yritystoimintatilasto (2013-19), Tilastokeskus).



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

¹⁰ Kiinteistöpalvelut = isännöinti, kiinteistöhoito plus siivous.

¹¹ Vuonna 2006 kiinteistöjen luovutuksesta arvonlisäverovelvolliset yksiköt tulivat yritystilastojen kuvauksen piiriin.

Taulukko 8 Yritystoimipaikkojen henkilöstön ja reaalisen liikevaihdon kehitys toimialoitain koko kiinteistöalalla 2015-19, prosenttia (Lähde: Alueellinen yritystoimintatilasto, Tilastokeskus).

	Osuus henkilöstöstä 2019, %	Henkilöstön muutos 2015-19, %	Osuus liikevaihdosta 2019, %	Liikevaihdon muutos 2015-19, %
Kiinteistöjen isännöinti	6,9	1,0	3,2	18,5
Kiinteistöhoito	22,2	8,1	8,0	15,1
Siivouspalvelut	46,7	3,9	11,7	20,8
<i>Kiinteistöpalvelut yhteensä</i>	<i>75,9</i>	<i>4,8</i>	<i>23,0</i>	<i>18,4</i>
Kiinteistöjen rakennuttaminen	2,0	69,1	5,1	104,1
Kiinteistöjen kauppa	1,3	17,1	5,1	65,7
Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta	14,4	27,7	63,3	55,0
Kiinteistövälitys	6,4	6,7	3,5	20,2
<i>Muu kiinteistötoiminta yhteensä</i>	<i>24,1</i>	<i>30,9</i>	<i>77,0</i>	<i>56,1</i>
Kiinteistöala yhteensä	100,0	10,1	100,0	45,5

Kiinteistöalan yritysprofili

Yrityksiä kiinteistöalalla oli 39 061 vuonna 2019. Niistä 8 255 toimi kiinteistöpalveluja tuottavilla toimialoilla ja 30 806 muussa kiinteistötoiminnassa (ml. rakennuttaminen). *Kiinteistöpalvelun* yritysten määrän kasvu on hidastunut 2010-luvulla. Etenkin uusia siivousalan yrityksiä ei perusteta vanhaan tapaan ja lopettaneiden yritysten määrä on ollut viime vuosina suurempi kuin uusien yritysten määrä. *Muussa kiinteistötoiminnassa* yritysten määrä on lisääntynyt pääosin siksi, että Tilastokeskuksen yritystilastojen kuvausaluetta on laajennettu vuodesta 2013 lukien.

Noin 95 prosenttia kiinteistöalan yrityksistä Suomessa on omistajatyypiltään *yksityisiä kotimaisia* yrityksiä. Ne työllistivät 75 prosenttia yritysten henkilöstöstä ja niihin kertyi 70 prosenttia yritysten liikevaihdosta. *Julkisyhteisöjen* omistamia yrityksiä oli kolme prosenttia, mutta niiden osuus alan työllisyydestä oli yhdeksän ja liikevaihdosta 17 prosenttia. Julkisyhteisöjen suuria yrityksiä ovat valtion Senaatti-kiinteistöt ja kuntien omistamat Palmia Oy, Arkea Oy, Tampereen Tilapalvelut Oy, Saimaan Tukipalvelut Oy ja Vantaa Tilapalvelut Vantti Oy.

Kotimaisten yritysten rinnalla toimi 635 ulkomaista yritystä vuonna 2019. *Luku kattaa yritykset, joiden omistuksesta tai äänivallasta yli 50 prosenttia on suoraan tai välillisesti yhden ulkomaisen tahon hallussa.* Ulkomaalaisten yritysten liikevaihto oli 2,3 miljardia euroa, ja ne työllistivät 11 170 suomalaista. Kiinteistöalan liikevaihdosta ulkomaisten yritysten osuus on 13 ja henkilöstöstä 16 prosenttia. Ulkomaisten yritysten merkitys on suurempi kiinteistöpalveluissa kuin muussa kiinteistötoiminnassa. Suurin on kansainväliseen ketjuun kuuluva ISS Palvelut Oy.

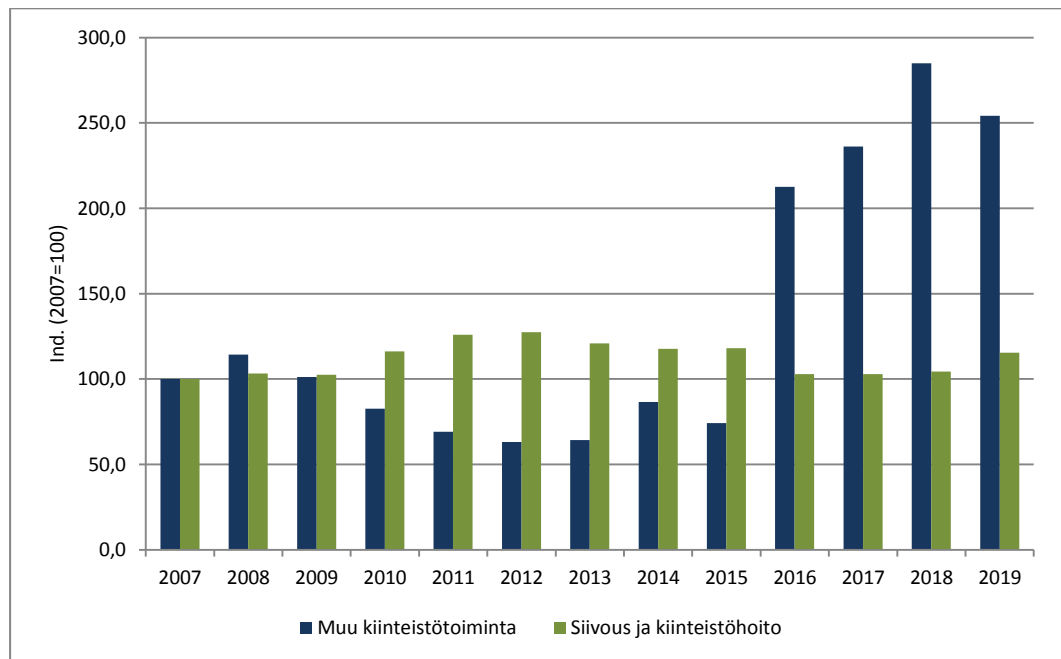
Vaikka kiinteistöala on maassamme kansainvälistymässä, kehitys on hidastunut muutaman viime vuoden aikana kansainvälisestä taantumasta johtuen. *Siivouspalveluissa ja kiinteistönhoidossa* (Nace 81) suurten ulkomaistaustaisten yritysten työllisyys ja liikevaihto lisääntyivät yhtäjaksoisesti vuosina 2007-12, mutta sen jälkeen ne ovat olleet laskusuunnassa paitsi vuonna 2019. Muussa

kiinteistötoiminnassa (Nace 68) ulkomaisten yritysten liikevaihto kasvoi voimakkaasti vuosina 2016-18, mutta vuonna 2019 kehitys pysähtyi.¹²

Taulukko 9 Kiinteistöalan yritykset (Nace:t 68 ja 81, pl. kiinteistöjen rakennuttaminen, ml. maisemahoito) omistajatyypin mukaan 2019 (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus).

Omistajat	Yrityksiä, lkm	Osuus kaikista yrityksistä, %	Osuus henkilöstöstä, %	Osuus liikevaihdosta, %	Liikevaihto / henkilöstö, 1 000 euroa
Yksityinen kotimainen	37226	95,3	75,3	70,3	207
Valtio	34	0,1	0,1	0,8	2126
Kunta	1224	3,1	8,7	15,8	406
Ulkomaalaisomisteinen	583	1,5	16,0	13,0	181
Yhteensä	39071	100,0	100,0	100,0	221

Kuvio 10 Ulkomaalaistaustaisten kiinteistöalan (Nace:t 68 ja 81) yritysten liikevaihdon määrän kehitys Suomessa 2007-19, ind. (2007=100) (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus).



Yritysten taloudellinen tilanne ja lähiajan näkymät

Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen mukaan kiinteistöpalvelualan (Nace:t 6832, 811, 812) yritysten liikevaihdon kasvu alkoi voimistua kaikilla alatoimialoilla vuonna 2018. Liikevaihdon kehitys kiihtyi siivouspalvelussa vuonna 2019, mutta kiinteistöhoidon ja isännöinnin toimialoilla liikevaihdon kasvu hidastui. Keskimäärin liikevaihto nousi kiinteistöpalvelualalla vuonna 2019 viisi prosenttia eli saman verran kuin vuotta aiemmin. Liikevaihdon suhdannekuvaajien mukaan liikevaihdon kasvu kuitenkin pysähtyi koronavuonna 2020.

¹² Osa liikevaihdon ja työllisyyden kasvusta voi johtua yritystilastojen tietopohjan laajennuksista ja yrityskaupoista.

Muussa kiinteistöpalvelussa liikevaihdon kehityksen tilastollista seuranta vaikeuttavat vuosittaiset vaihtelut. Tämä koskee etenkin kiinteistökaupan toimialaa (Nace 681) ja rakennuttamista (Nace 411). Vuonna 2018 liikevaihto kasvoi kaikilla alatoimialoilla ja varsinkin kiinteistöjen kaupassa, mutta vuonna 2019 liikevaihdon kasvu hidastui voimakkaasti lukuun ottamatta rakennuttamisen alatoimialaa. Kiinteistöjen kaupassa, vuokrauksessa ja hallinnassa liikevaihdon kasvu hiipui 4-5 prosenttiin ja kiinteistöjen välityksessä liikevaihto jopa aleni hieman.

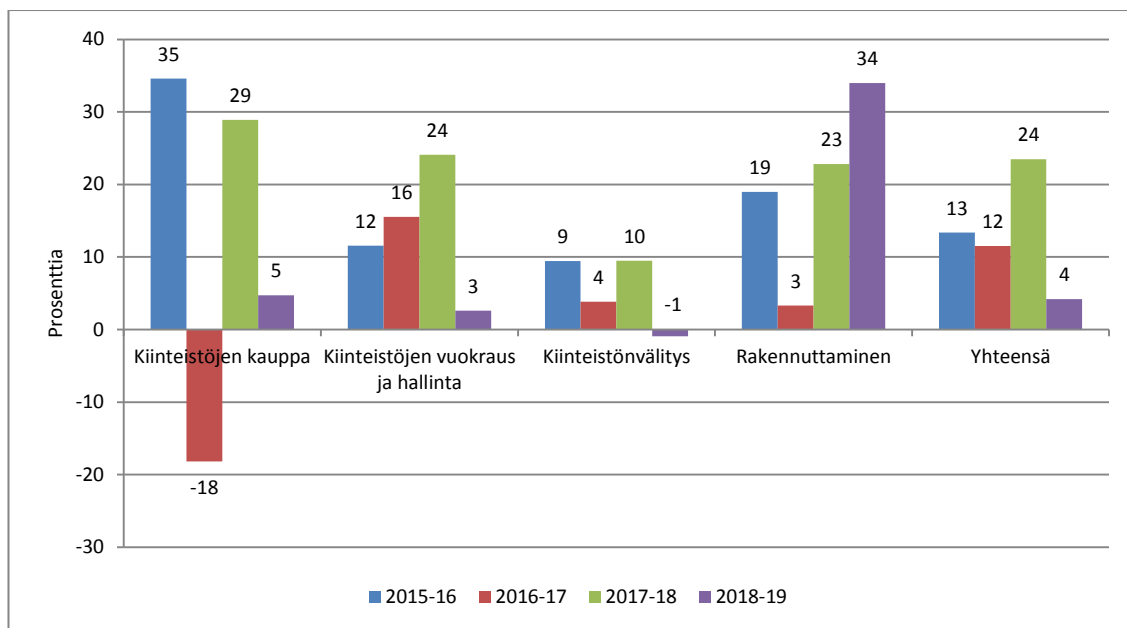
Liiketoiminnan suhdannekuvaajien liikevaihto kasvoi muussa kiinteistötoiminnassa (Nace 68, ml. isännöintiala) liikevaihto kasvoi vajaa prosentin verran vuonna 2020. Näkemykset vaisusta myynnin kehityksestä saavat vahvistusta Verohallinnon arvonlisäverotilastoista. Niiden perusteella muun kiinteistötoiminnan myynti ei kasvanut juuri lainkaan (+0,3 %) vuonna 2020. Vain rakennuttamistoiminnassa myynti kasvoi reippaasti. Kiinteistöpalvelualalla (Nace 81, pl. isännöintiala) myynti olisi puolestaan alentunut noin kahdella prosentilla vuonna 2020.

Kiinteistöalan myynnin kehitykseen vaikuttavat luonnollisesti palvelukysynnän määrällinen kehitys ja palveluhintojen kehitys. Kiinteistöpalvelualaa (Nace 81, pl. isännöintiala) koskeva tarkastelu osoittaa, että palveluhintojen nousu oli ollut reippainta 2010-luvun alussa ja pienen noususuhdanteen aikana vuosina 2018-19. Vuonna 2020 palveluhintojen kasvu hyytyi koko kiinteistöpalvelualalla kuitenkin keskimäärin 1,6 prosenttiin. Kaikkein heikointa hintakehitys on ollut kiinteistövälityksessä (Nace 6831), jossa palveluhinnat ovat alentuneet 2010-luvulla.

Kuvio 11 Liikevaihdon kasvu kiinteistöpalveluissa 2015-2019, prosenttia. (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus).



Kuvio 12 Liikevaihdon kasvu muussa kiinteistötoiminnassa 2015-2019, prosenttia. (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus).



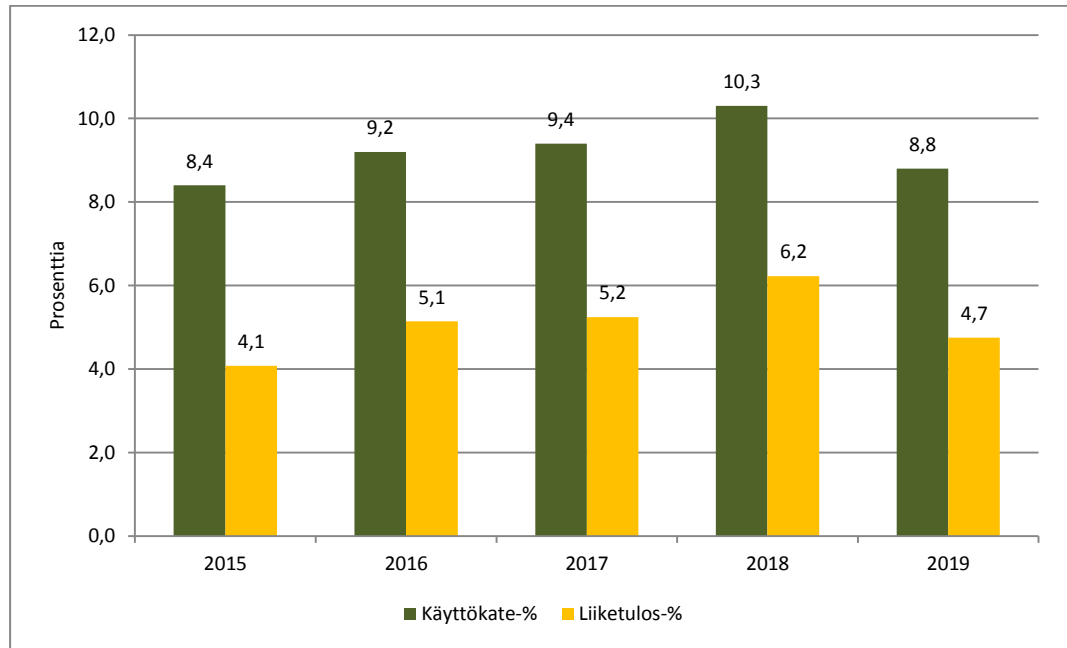
Taulukko 10 Kiinteistöalan palveluhintojen kehitys 2010-luvulla, ind. (2010=100) (Lähde: Palvelujen tuottajahintaindeksi, Tilastokeskus).

	Muu kiinteistötoiminta yhteensä (Nace 68)	Kiinteistöjen vuokraus ja hallinta (Nace 682)	Kiinteistövälitysala (Nace 6831)	Kiinteistöpalveluala yhteensä (Nace 81)	Kiinteistöhoito (Nace 811)	Siivousala (Nace 812)
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	103,4	103,6	98,2	104,0	103,7	104,3
2012	106,2	106,4	98,6	107,3	107,9	106,7
2013	109,0	109,4	97,1	110,8	111,7	109,9
2014	110,4	110,9	95,3	112,9	114,4	111,3
2015	110,4	111,0	90,4	114,8	116,5	113,0
2016	109,8	110,5	89,6	116,2	118,3	113,9
2017	111,2	111,9	90,9	117,4	119,6	115,0
2018	112,3	113,0	90,5	118,5	121,0	115,9
2019	113,6	114,2	91,8	121,2	123,6	118,6
2020	114,3	115,0	92,1	123,1	126,6	119,8
2019-20, %	0,6	0,7	0,3	1,6	2,4	1,0

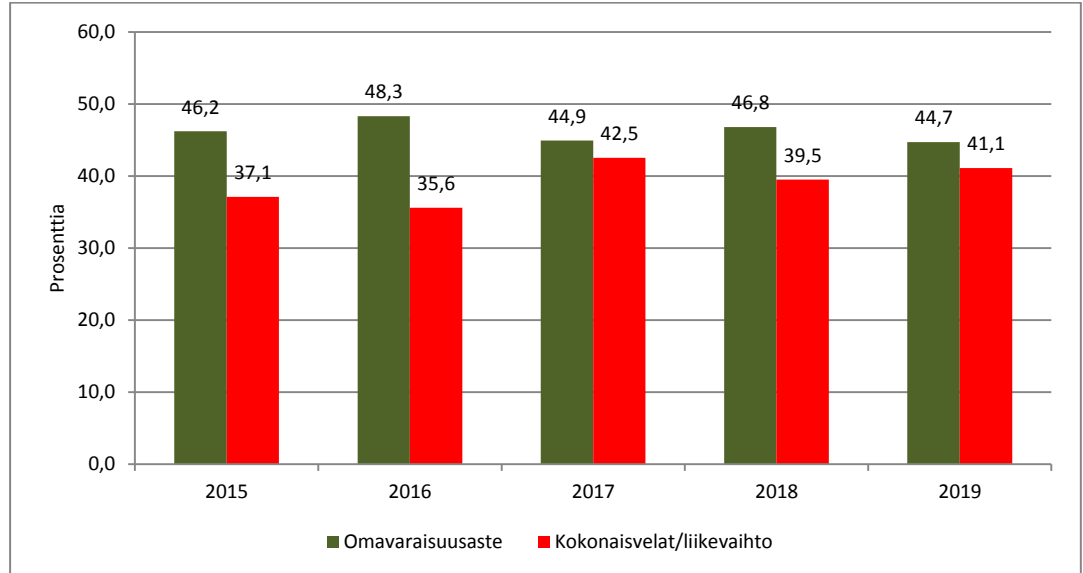
Kannattavuuden ja rahoitusaseman kehitys

Tilastokeskuksen yritysten- ja rakennetilastoista ilmenee, että kiinteistöpalveluja tuottavien yritysten kannattavuus oli lähtenyt luisuun jo ennen epidemiakriisin vuonna 2019, kun kannattavuutta mitataan suhteuttamalla käyttökate tai liiketulos liiketoiminnan tuottoihin. Käyttökatteella mitattuna kannattavuus on suositusarvojen arvojen sisällä, mutta liiketulosta voidaan pitää heikkona. Myös tuottavuuden pitkään jatkunut nousu pysähtyi kiinteistöpalveluissa vuonna 2019 ja vakavaraisuutta kuvaava omavaraisuusaste heikkeni ja velkaantuneisuus kohosi.

Kuvio 13 Käyttökate- ja liiketulosprosentin kehitys (keskiarvot) kiinteistöpalveluissa (Nace 81, pl. 6832) 2012-19, prosenttia liiketoiminnan tuotoista (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastot, Tilastokeskus¹³).



Kuvio 14 Omavaraisuusasteen ja velkaantuneisuuden kehitys (keskiarvot) kiinteistöpalveluissa (Nace 81, pl. 6832) 2015-19, prosenttia (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastot, Tilastokeskus).

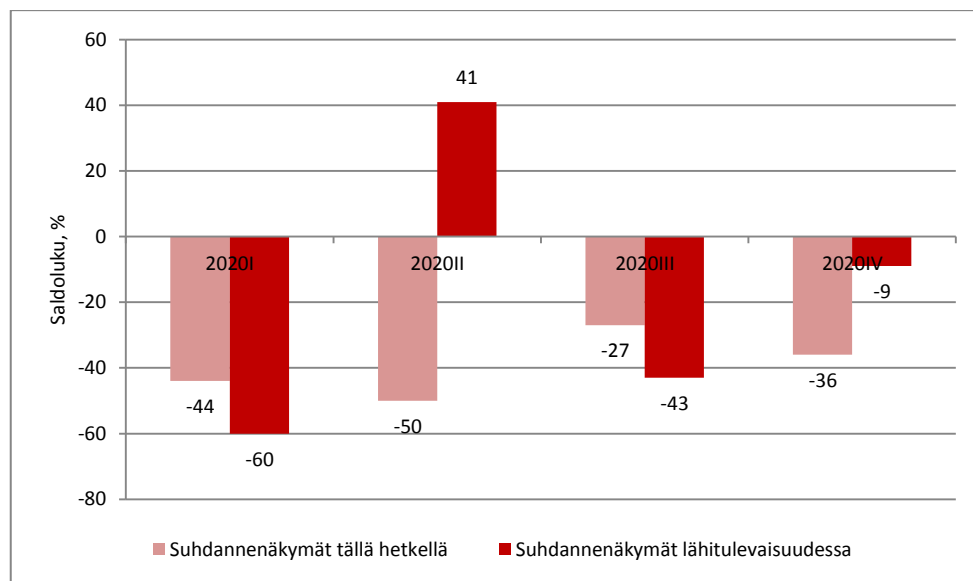


¹³ Yritystutkimusneuvottelukunta YTN on antanut käyttökateprosentille suositusarvoja, jotka ovat teollisuudessa 10-25, kaupassa 2-10 ja palvelualoilla 5-15. YTV:n ohjearvot liikevoittoprosentille ovat seuraavat: yli 10 % = hyvä, 5-10 % = tyydyttävä ja alle 5 % = heikko.

Lähitulevaisuuden suhdannenäkymät

EK:n tammikuun 2021 suhdannebarometrin mukaan suhdannetilanne on heikentynyt kiinteistöpalveluissa ja lähitulevaisuuden näkymät ovat huonoja, vaikka palvelumyynti oli lisääntynyt alkuvuonna. Kevään 2021 suhdannenäkymien saldoluku oli miinus 36 ja lähitulevaisuuden saldoluku oli miinus 9. Saldoluku saadaan, kun suhdanteiden parantumista odottavien yritysten prosenttiosuudesta vähennetään suhdanteiden heikkenemistä odottavien prosenttiosuus. Työllisyyden arvellaan heikkenevän, vaikka samanaikaisesti osalla yrityksistä on pulaa ammattityövoimasta.

Kuvio 15 Kiinteistöalan suhdannenäkymät tällä hetkellä ja lähitulevaisuuden suhdannenäkymät vuosineljänneksittäin 2020, saldoluvut (Lähde: EK:n suhdannebarometri tammikuun 2021).



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 tammikuu 2021, Helsinki 2021.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK: Suhdannebarometri, tammikuu 2021, Helsinki 2021. (www.ek.fi)

Kiinteistötieto KTI Oy: Kiinteistöindeksi: kiinteistösijoitukset tuottivat 8,8 % vuonna 2019, lehdistötiedote 28/02/2020. (www.kti.fi)

Kiinteistötieto KTI Oy: KTI Markkinakatsaus kevät 2020.

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 liiketoiminta, Raportti kuntien yhtiöistä, liikelaitoksista ja muun liiketoiminnan luonteisen toiminnan laajuudesta ja organisoinnista, Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith, Helsinki 2020.

Lith, Pekka: Matkailu- ja ravitsemisalalan verojalanjälki, Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith, Helsinki 2020.

Lith, Pekka: Turvallisuusalan suhdanne- ja toimialaraportti 2020, Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut, Helsinki 2020. (www.finnsecurity.fi)

Matkailu- ja ravintolapalvelut Mara ry: Hotelli- ja ravintola-alan tilastoja (www.mara.fi)

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

Rakennusteollisuus RT: Suhdannekatsaus marraskuussa 2020. (www.rakennusteollisuus.fi)

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

Suomen Hypoteekkiyhdistys: Hypon asuntomarkkinakatsaus 1/2021, Helmikuu 2021, Helsinki 2021. (www.hypo.fi)

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

Suomen Rakennusinsinöörien 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.

Taloustutkimus Oy: Horeca-tilastoja 2013-19. (www.taloustutkimus.fi)

Tilastokeskus: Alueellinen yritystoimintatilasto 2019, yritykset 2020, Helsinki 2020.

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 2019, Helsinki 2020

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

Tilastokeskus: Korjausrakentaminen 2019, Helsinki 2020.

Tilastokeskus: Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi 2020, III. neljännes, Helsinki 2020.

Tilastokeskus: Rakennus- ja asuntotuotanto joulukuu 2020, Helsinki 2021.

Tilastokeskus: Toimialaluokitus 2008, Käsikirjoja 4, Helsinki 2008.

Tilastokeskus: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto 2019, yritykset 2020, Helsinki 2020.

Työ- ja elinkeinoministeriö TEM: Kasvuyrittäjyyskatsaus 2012, TEM:n julkaisuja 20/2012, Helsinki 2012. (www.tem.fi)

Valtiovarainministeriö VM: Taloudellinen katsaus, talvi 2020, VM:n julkaisuja 85/2020, Helsinki 2020. (www.vm.fi)

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 maanjalostusta 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 osamistus- 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 tieisännöinti.

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 mökkitalkaripalvelut

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 tuholaihorjunta; 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.