

# Kiinteistöpalvelualan talouskatsaus

30.9.2016

Suhdannotiedusteluissa kiinteistöpalveluiden näkymät ovat kirkastuneet jonkin verran, kuten palveluissa yleensäkin. Kiinteistöpalveluiden tuotanto on parin heikon vuoden jälkeen kasvanut vuoden 2014 alusta lähtien. Kiinteistön muut ylläpidon palvelut ovat kasvaneet nopeammin kuin siivouspalvelut.

## Näkymät kirkastumassa, suhdannetilanne vielä huono

EK:n suhdannebarometrissa kiinteistöpalveluiden näkymät ja suhdannetilanne ovat kehittyneet melko samoin kuin palveluissa keskimäärin. Vallitseva suhdannetilanne on edelleen heikko, mutta suhdannenäkymät ovat kääntyneet hiukan keskimääräistä paremmiksi.

Talouden kehitys on ollut kotimarkkinoiden ja yksityisen kulutuksen varassa. Kotitalouksien ostovoima on taloustilanteesta huolimatta pitänyt pintansa ja kuluttajien luottamus on kohtalaisella tasolla. Rakentamisen elpyminen lisää osaltaan kiinteistöpalveluiden kysyntää.

## Kiinteistöpalvelualan kehitys keskimääräistä parempaa

Kiinteistöpalveluiden kasvu on ollut nopeampaa kuin palveluiden kasvu keskimäärin. Hitaammaksi on jäänyt esimerkiksi vähittäiskaupan kehitys, teollisuudesta riippuvaisesta tukku-kaupasta puhumattakaan.

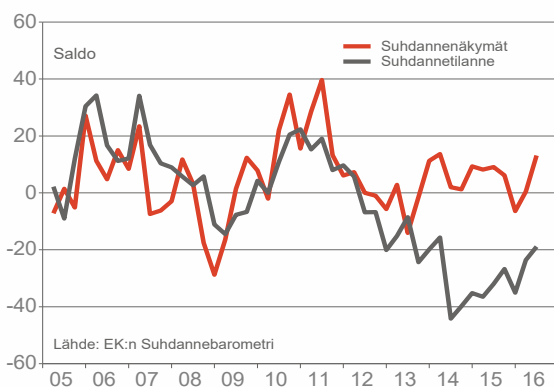
**Alan työllisyys on kasvussa ja ansiokehitys ollut keskimääräistä nopeampaa.**

Kiinteistöpalveluiden tilastoitua kasvua on kirittänyt ulkoistaminen, kun asiakasyritykset keskittyvät ydintoimintoihinsa ja hankkivat siivouksen sekä muita ylläpito- ja käyttäjäpalveluita ostopalveluna.

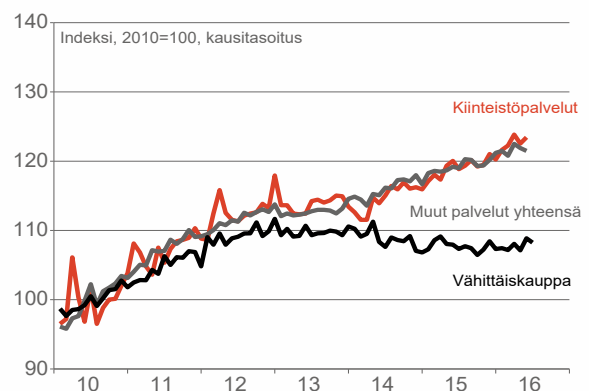
Myös kuntasektorilla ostopalvelut lisääntyvät, mutta tämä kehitys on selvästi hitaampaa kuin yksityisellä sektorilla. Kunnissa toimintojen ulkoistaminen on vielä vähäistä.

Kunnat ovat ulkoistaneet siivouspalveluista 20-25 %, kiinteistöhuollosta ja teknisistä palveluista noin 40 %. Alalla on suuret potentiaaliset markkinat ja kiinteistöpalveluiden myynti voi siten hyvin lisääntyä edelleen lähivuosina.

Kiinteistöpalveluiden suhdannenäkymät ja -tilanne



Kiinteistö- ym. palveluiden liikevaihtokehitys



### Kiinteistöpalvelualan työllisyys on kasvanut nopeasti

Useimmilla aloilla työllisyys supistui finanssikriisin aikana, eikä tilanne ole sen jälkeen palautunut entiselleen. Esimerkiksi vähittäiskaupassa, palveluissa ja koko taloudessa keskimäärin työllisyys on vasta viime kuukausina alkanut jälleen kohentua.

Kiinteistöpalvelualan työllisyys on pääsääntöisesti kasvanut, vaikka heti finanssikriisin jälkeen tilanne oli vaikea. Siivouspalvelut ovat työvoimaintensiivisiä, mutta tuottavuuden kasvun vaikutuksesta henkilöstömäärät ovat kasvaneet hitaammin kuin muissa kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluissa. Viimeiset tiedot ovat koko toimialalla heikompia.

Kiinteistöpalvelualan palkkasumma on kohonnut nopeammin kuin muilla aloilla. Tämä johtuu pääasiassa henkilöstömäärien kasvusta. Myös ansiokehitys on ollut vähintään yhtä nopeaa tai nopeampaa kuin vertailualoilla keskimäärin.

### Kiinteistöpalvelualalla palkat ovat puolet liikevaihdosta

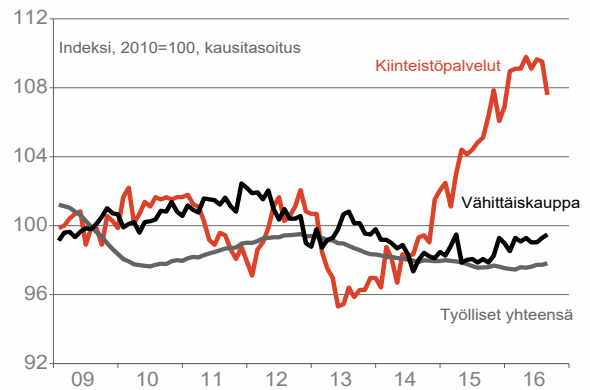
Kiinteistöpalvelualalla palkkojen osuus on hyvin suuri verrattuna teollisuuteen tai yrityksiin yleensä. Aine- ja tarvikkäkäyttö on vastaavasti vähäisempää. Päinvastoin kuin yrityksillä yleensä kiinteistöpalvelualan suurimmilla yrityksillä palkkojen osuus on edelleen suurempi, noin 55 %. Se johtunee siitä, että monet suuret yritykset tuottavat työvoimaintensiivisiä siivouspalveluja.

Myös jalostusarvo suhteessa liikevaihtoon on kiinteistöpalvelualalla selvästi korkeampi kuin teollisuudessa tai yrityksillä keskimäärin. Se kuvastaa sitä, että alan yrityksillä on suhteellisesti suuret kerrannaisvaikutukset talouteen: ala työllistää liikevaihtoonsa nähden paljon ja välituotteiden osuus on vähäinen. Erityisen vähäisiä ovat tuontipanakset.

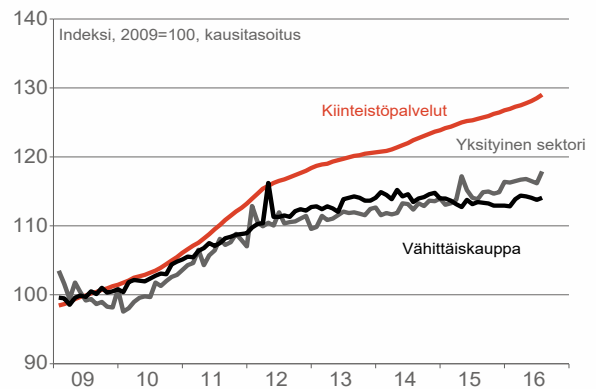
Nettotulos oli vuonna 2015 kiinteistöpalvelualan yrityksillä heikompi kuin yrityksillä keskimäärin, mutta korkeampi kuin teollisuudessa. Kannattavuuden vaihtelu on suurta. Edellisenä vuonna kiinteistöpalvelualan nettotulos oli 1,6 % liikevaihdosta, teollisuudessa ja yrityksillä keskimäärin 2,8 %.

Velkaantuneisuus liikevaihtoon nähden on alan yrityksillä selvästi vähäisempää, tasearvoista laskettu omavaraisuusaste on sen sijaan melko samaa tasoa eri yrityssektoreilla.

### Työllisyyden kehitys talouden eri sektoreilla



### Palkkasumman kehitys talouden eri sektoreilla



### Yritysten tilinpäätökset 2015, Osuus lv:sta, %

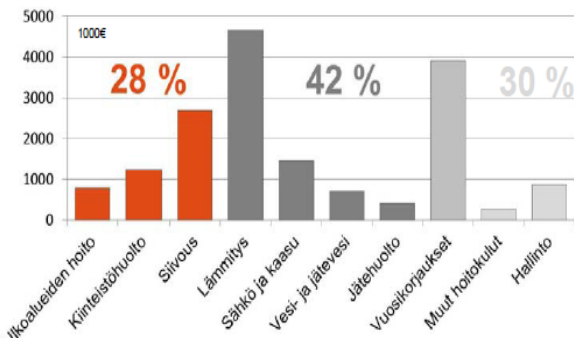
	Palkat	Nettotulos	Velat
Kiinteistöpalvelut	48,6 %	3,2 %	37,0 %
Tehdas-teollisuus	13,7 %	1,8 %	84,1 %
Yritykset pl. rahoitusala	16,6 %	3,6 %	83,4 %

## Kiinteistöpalveluiden kerrannaisvaikutukset ovat suuria

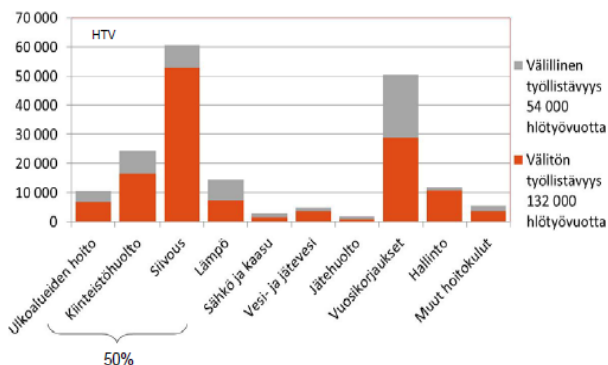
Kiinteistönhoidon tilastoitu jalostusarvo on 2 mrd. ja tuotos runsaat 3 mrd. euroa, mutta kiinteistöpalvelut hajaantuvat tilastoissa monille eri toimialoille. Siivouspalveluista ulkopuolelle jää muun muassa liikennevälineiden siivous sekä rakentamiseen ja teollisuuden koneisiin liittyvää siivousta. Kiinteistöjen vuosihoitotoiminnoista tilastoituvat muualle rakennustekniset ja laitetekniset sekä ulkoalueiden korjaustyöt. Näiden yhteenlaskettu arvo oli yli 3 mrd. euroa vuonna 2014. Jos vielä otetaan huomioon tilastoimaton, ei kaupallinen työ yrityksissä ja julkisella puolella, kiinteistöjen ylläpidon arvo olisi VTT:n mukaan 17 mrd euroa vuonna 2015. Tässä laskelmassa ei kuitenkaan ole otettu huomioon kotitalouksissa tehtyä työtä, joka kohottaisi määrän edelleen moninkertaiseksi.

VTT:n laajemman määrittelyn mukaan ala työllistää 186 000 henkilöä. Laajan tarkastelun mukainen kiinteistöpalvelualan osuus kansantaloudessa on noin 8 % bruttokansantuotteesta, 7,5 % työllisistä ja 5,5 % kiinteistöjen arvosta.

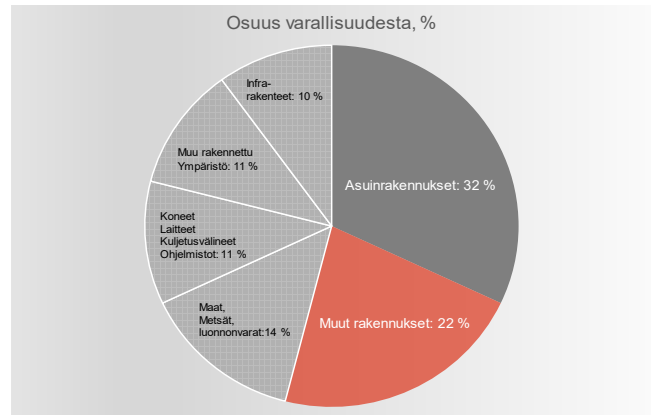
### Ylläpidon kustannukset 17 mrd. euroa



### Ylläpidon työllistävyys 186 000 henkilövuotta



### Suomen kansallisvarallisuus 660 mrd. € v. 2015



### TIETOA ALASTA

- Suomen kansallisvarallisuuden arvo vuonna 2015 oli noin 660 mrd. €. Kiinteistöjen osuus tästä on yli puolet. Ylläpidon kansantaloudellinen merkitys oli 17 mrd. euroa.
- Kiinteistöpalveluilla tarkoitetaan kiinteistönhoito- ja ylläpitopalveluita, joita ovat mm. siivous kiinteistöhuolto, ulkoalueiden hoito, tekniset palvelut ja energianhallintapalvelut sekä toimitila- ja käyttäjäpalveluita kuten esimerkiksi aula- ja turvapalvelut.
- Hoito- ja ylläpitopalveluilla pyritään säilyttämään kiinteistön kunto ja arvo halutulla tasolla. Toimitila- ja käyttäjäpalvelut luovat tilojen käyttäjille edellytyksiä harjoittaa toimintaansa kiinteistössä.
- Kiinteistöpalvelualalla työskentelee yksityisellä ja julkisella sektorilla yhteensä noin 120 000 henkilöä. Yli 90 % on vakituisissa työsuhteissa. Ulkomaalaisten osuus on noin 12 %. Vuokratyön osuus vuonna 2015 oli 1,2 %.
- Alan yrityksiä oli 8 131 vuonna 2015, joista yli 90 % työllistää alle 5 henkilöä. Kiinteistötyönantajiin kuuluu vajaat 400 jäsenyritystä, jotka työllistävät 80 % koko alan henkilöstöstä.

Katsauksessa käytettyjen kuvien lähteet: Tilastokeskus, EK ja VTT.

### Lisätiedot:

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

**Kiinteistötyönantajat ry**  
www.kiinteistotyönantajat.fi  
info@kiinteistotyönantajat.fi