

Kiinteistöpalvelualan talouskatsaus

19.4.2017

Suhdannetiedusteluissa kiinteistöpalveluiden näkymät ovat vähän aiempaa vahvemmat ja hiukan myönteisemmät kuin palveluissa keskimäärin. Suhdantetilanne kohentui hieman, mutta on yhä alle keskimääräisen.

Liikevaihto on lisääntynyt tasaisesti, reilut 4 % vuodesta 2015. Kiinteistöpalveluyritysten odotetaan lisäävän sekä osa- että kokoaikaista henkilöstöään.

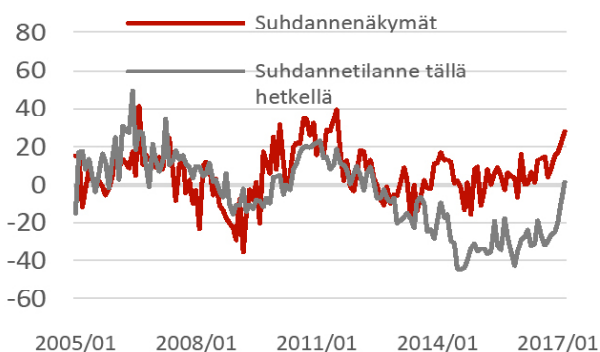
Yleisen kasvun vauhdittuminen tuo uutta potkua kiinteistöpalveluihin

Taloukasvu jatkuu, vetovastuu yhä kotimarkkinoilla

Suomen talouden yleiskuva on tilastojen valossa kehittynyt myönteisemmäksi, joskin puolet kysynnän vedosta on yhä yksityisen kulutuksen varassa. Reaalipalkkojen laskusta huolimatta kotitalouksien ostovoiman kasvu voi pysyä plussalla, jos työllisyystilanne paranee.

Niin ikään investoinnit ja rakentaminen lisääntyvät, vaikka uusia kerrostalohankkeita ei olekaan luvassa aivan entiseen malliin. Viennin elpyminen näyttäisi olevan käynnistymässä. Elpymisellä olisi positiiviset vaikutukset liikenteen kasvuun, joka vauhdittaisi siivous- ja muiden ylläpitopalveluiden kysyntää.

Kiinteistöpalveluiden suhdannenäkymät ja -tilanne

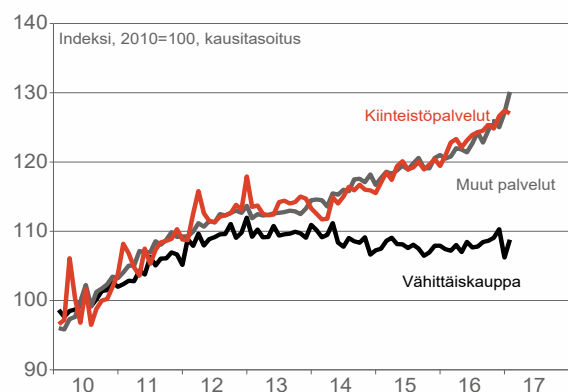


Liikevaihto kasvussa, lähikuukausille odotukset vaisuja

EK:n suhdannebarometrissa palvelualojen kasvu on vauhdittunut. Kiinteistöpalvelujen näkymät paranivat kuitenkin muita palvelualoja enemmän. Suhdantetilanne koheni, vaikka alan myyntiodotukset lähikuukausille lopahtivat.

Kiinteistöpalveluissa kasvu on jatkunut pikemminkin suhdanteista riippumatta kuin niiden ansiosta. Nyt vauhditusta saattaa olla tulossa, kun useimmilla aloilla, ja vihdoin myös teollisuudessa, on kasvun merkkejä. Myös alan henkilöstömäärän odotetaan lisääntyvän.

Kiinteistö- ym. palveluiden liikevaihtokehitys



Työllisyys ja tuotanto kasvaneet pitkällä aikavälillä

Noin kolme vuotta kestäneen kasvukauden jälkeen alan työllisyys heikkeni vuonna 2016. Työllisyyden kehitystä kuvaavassa kuviossa heilahtelevista kuu-kausihavainnoista on laskettu 12 kk:n keskiarvot. Kiinteistöpalveluiden työllisten määrä väheni viime vuonna noin 5 prosenttia vuodesta 2015. Työllisyyden muutokset vähittäiskaupassa, palveluissa ja koko taloudessa keskimäärin olivat viime vuonna vähäisiä.

Kolme vuotta kestänyt nousu on kuitenkin vain pieni osa koko kiinteistöpalvelualan työllisyyskasvua. Vuodesta 1975 alan työllisyys on kohonnut 2,6-kertaiseksi, kun koko palvelusektorin työllisyys on samana aikana noussut vain 1,6-kertaiseksi. Koko kansantaloudessa työllisyys lisääntyi 40 vuodessa vain 7,6 prosenttia. Kehityskulku kuvastaa kansantalouden rakenteellista muutosta. Palvelutuotannon lisääntyessä myös työllisiä siirtyi muilta sektoreilta palveluihin. Kiinteistöpalveluala ja sen työllisyys ovat kasvaneet erityisesti.

Palveluiden tuottavuuden kasvua on jäänyt piiloon

Palveluiden tuottavuuden kasvu ei ole ollut yhtä nopeaa kuin aikoinaan alkutuotannossa tai jalostussektorilla, jossa tuotannon määrä on voitu moninkertaistaa yhä tehokkaampien koneiden avulla.

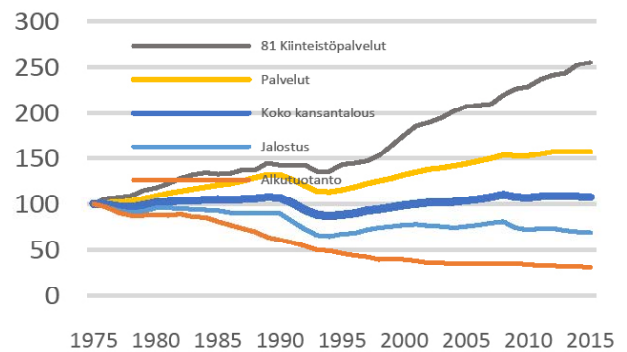
Tämä ei ole kuitenkaan koko totuus. Esimerkiksi kiinteistönhoidossa tuottavuus on kasvanut selvästi koneiden ja parempien käytäntöjen ansiosta. Suuri osa viime vuosikymmenien tuottavuuden kasvusta on kuitenkin jäänyt pimentoon, koska tehty työ on toteutettu yritysten sisäisinä toimintoina.

Jos työ olisi alun perin tehty ulkopuolisen yrityksen toimesta, toiminnan tehostuminen olisi tilastoitunut kiinteistöpalvelujen parantuneeksi tuottavuudeksi. Sen sijaan suuri osa toiminnan tehostumisesta kirjautui esimerkiksi teollisuuden tuottavuuden kasvuksi.

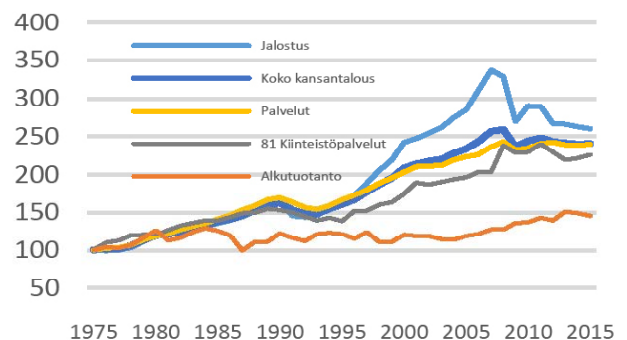
Työllisyyden kehitys talouden eri sektoreilla



Työllisyys pitkällä aikavälillä, indeksi 1975 = 100



Arvonlisäys eri sektoreilla, vol.indeksi 1975 = 100





Palkkasumma on kasvanut tasaisesti

Alan palkkasumma on kohonnut viime vuodet tasaisesti. Tämä johtuu pääasiassa henkilöstömäärien kasvusta. Myös alan ansiokehitys on ollut nopeampaa kuin muilla sektoreilla. Alalla noudatettu useampivuotinen ansiokehitysohjelma päättyy kuluvana vuonna.

Henkilöstö- ja koulutustiedustelu 2016: Alan työllisyyden ennustetaan kasvavan

Henkilöstö- ja koulutustiedustelu on otospohjainen tiedustelu, joka lähetetään noin 2 800 Elinkeinoelämän keskusliiton jäsenyritykselle. Tiedustelussa kysytään muun muassa henkilöstön määrää ja ennusteita, työsuhteen jakautumista koko- ja määräaikaisiin, ulkomaalaisten osuutta sekä rekrytointivaikeuksia. Tiedustelu tehdään vuosittain loka-marraskuussa.

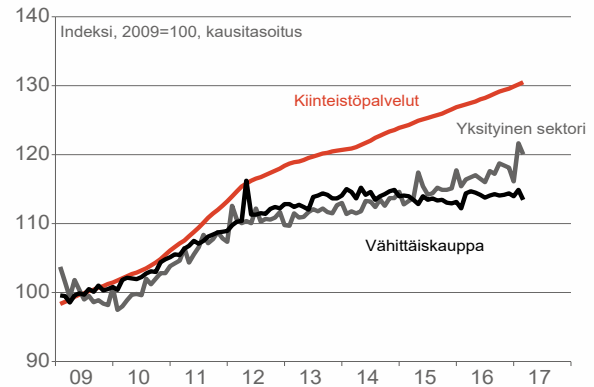
Tiedustelussa kiinteistöpalvelualan vastaajista yli 40 % arvioi lisäävänsä henkilöstöään ja vähennystä harmitsevia oli vain prosentti. Lisäystä odotetaan sekä osa- että kokoaikaiseen henkilöstöön.

Tulosten mukaan ulkomaalaisten osuus yritysten henkilömäärästä kasvaa entisestään. Osuuden arvioidaan olevan keskimäärin jo lähes 20 prosenttia. Suurimmissa kaupungeissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla lukema on kuitenkin huomattavasti suurempi.

Kiinteistöpalveluiden henkilöstöstä yli 90 prosenttia on vakituisissa työsuhteissa. Yli 60 prosenttia yritysten henkilöstöstä on vakituisia kokoaikaisia työntekijöitä ja vakituisia osa-aikaisia työntekijöitä on vajaa kolmannes. Vain 6 prosenttia on määräaikaisissa työtehtävissä. Vuokratyön osuus on vain muutamia prosentteja.

Rekrytointivaikeuksista raportoi lähes 85 prosenttia yrityksistä. Avoimiin tehtäviin ei joko löydy hakijoita tai hakijan ammattitaito ei vastaa nykypäivän vaatimuksia.

Palkkasumman kehitys talouden eri sektoreilla



TIETOA ALASTA

- Suomen kansallisvarallisuuden arvo vuonna 2016 oli noin 680 mrd. €. Kiinteistöjen osuus tästä on yli puolet. Ylläpidon kansantaloudellinen merkitys oli 17,5 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.
- Yksityisellä kiinteistöpalvelualalla työskentelee yli 90 000 henkilöä. Yli 90 % on vakituisissa työsuhteissa. Ulkomaalaisten osuus on noin 20 %. Vuokratyön osuus vuonna 2015 oli 1,2 %.
- Alan yrityksiä oli 8 457 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 ja EK

Lisätiedot:

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

Kiinteistötyönantajat ry

www.kiinteistotyönantajat.fi
info@kiinteistotyönantajat.fi