



**2010**

TILAPALVELUMARKKINOIDEN  
VUOSIRAPORTTI

# Tilapalvelumarkkinoiden vuosiraportti 2010

## Johdanto

Tämä on raportti, jonka avulla pyritään selkeyttämään tilapalveluiden tuotteistusta sekä tuotteiden sisältöä ja saatavuutta. Raportissa on pyritty esittämään palveluille sellaisia kriteereitä ja mittareita, joilla palveluita kilpailutetaan ja toisaalta arvioidaan palvelun onnistumista. Raportissa esittelemme yrityskohtaiset palveluiden asiakkaiden arviot erilaisilla mittareilla tarkasteltuna.

Olemme muuttaneet aikaisempaa vuosiraporttiamme siten, että nyt olemme ottaneet laajasti alan viimeisimpiä tutkimuksia, järjestöjen erilaisia tilastoja palvelutoiminnasta sekä erityisesti erilaisia kehitystrendejä ja tulevaisuuden näkymiä.

Tavoitteenamme on, että raportti toimii alan organisaatioiden - sekä palveluiden tuottajien että tilaajien – toiminnan suunnittelun ja kehittämisen keskeisenä työkaluna. Tämän raportin tavoitteena on tuottaa tilapalvelumarkkinoille läpivalaisevaa informaatiota markkinoiden olevasta tilanteesta, alan kehittymisestä sekä vaikuttavista muutostekijöistä. Lisäksi esitämme alan kehitysnäkymiin liittyviä tulevaisuuden trendejä.

Raportissamme haastattelujen lisäksi panostaneet haastattelutulosten aikaisempiin raportteihimme verrattuna olemme laajasti siihen, mitä asioita alalla on viime vuoden aikana tilastoitu, millaisista volyymeistä palveluissa on kysymys, mitkä ovat palveluiden kehitystrendit ja tulevaisuuden näkymät. Lisäksi esittelemme uusimmat tutkimustulokset ja kehityshankkeet sekä palkitut organisaatiot.

Tutkimus toteutettiin internetkyselynä keväällä 2010. Tutkimuksen vastaajajoukkona olivat tilapalvelujen hankinnoista päättävät henkilöt. Kyselyn osoitelähteenä käytettiin FM Quality Oy:n toimittamia yhteyshenkilölistoja. Raportti on tarkoitettu vain ostajan käyttöön eikä sitä saa julkistaa tai luovuttaa kolmannelle osapuolelle ilman raportin alkuperäisen luovuttajan erillistä kirjallista suostumusta.

Haluamme kiittää kaikkia kehittämishankkeeseemme mukana olleita ja erityisesti haastatteluihin osallistuneita henkilöitä, yhteistyökumppaneitamme ja järjestöjä - Ympäristöministeriö, VTT, Tilastokeskus, Elinkeinoalan keskusliitto, SKOL, STUL, Rakennusteollisuusliitto, Suomen kiinteistöliitto, KTI, Isännöintiliitto, Kiinteistöpalvelut ry, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, Finnsecurity ry yms. panoksesta tämän raportin aikaansaamiseksi.

**Juhani Siikala**  
**FM Quality Oy**

# Sisältö

<a href="#"><u>Johdanto</u></a> .....	1
<a href="#"><u>1. Kansallisvarallisuus</u></a> .....	2
<a href="#"><u>2. Rakennuttaminen</u></a> .....	4
<a href="#"><u>Rakennuttamispalvelun kyselytulokset</u></a> .....	5
<a href="#"><u>3. Suunnittelu</u></a> .....	6
<a href="#"><u>Rakennesuunnittelun kyselytulokset</u></a> .....	8
<a href="#"><u>LVI-suunnittelun kyselytulokset</u></a> .....	20
<a href="#"><u>4. Rakentaminen</u></a> .....	22
<a href="#"><u>Uudisrakentamisen kyselytulokset</u></a> .....	23
<a href="#"><u>Korjausrakentaminen</u></a> .....	43
<a href="#"><u>Korjausrakentamisen kyselytulokset</u></a> .....	49
<a href="#"><u>5. Toimitilavälitys</u></a> .....	58
<a href="#"><u>Toimitilavälityksen kyselytulokset</u></a> .....	66
<a href="#"><u>6. Ylläpitopalvelut</u></a> .....	70
<a href="#"><u>Teknisten ylläpitopalvelujen kyselytulokset</u></a> .....	71
<a href="#"><u>7. Turvapalvelut</u></a> .....	77
<a href="#"><u>Turvapalvelujen kyselytulokset</u></a> .....	80
<a href="#"><u>8. Tietopalvelut</u></a> .....	82
<a href="#"><u>Tietopalvelujen kyselytulokset</u></a> .....	91
<a href="#"><u>9. Tietojärjestelmät</u></a> .....	93
<a href="#"><u>Tietojärjestelmien kyselytulokset</u></a> .....	95
<a href="#"><u>10. Terminologiaa</u></a> .....	97

# Rakennuttaminen

## Kiinteistö- ja rakentamisala yhdessä rintamassa mukana ilmasto- ja energiatalouksissa

Rakentamis- ja kiinteistöalan 15 merkittävää järjestöä ja toimijaa ovat yhteisesti muokanneet näkemyksensä pitkän aikavälin ilmasto- ja energiastategiaan ja esittäneet sen toukokuun lopulla 2009 eduskunnan talousvaliokunnalle ja työ- ja elinkeinoministeriölle.

Alan tärkeimmät esitykset liittyvät valtiovallalle ehdotettavaan tieto- ja neuvontapalveluun, reaaliaikaisten energiakulutustietojen mittaamisen kehittämiseen ja hinnoittelun kulutuspainotteisuuteen, energiatehokkaan korjausrakentamisen jatkotukemiseen sekä valtion rooliin energiatehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden tiennäyttäjänä sen omissa tai tukemissa rakennushankkeissa.

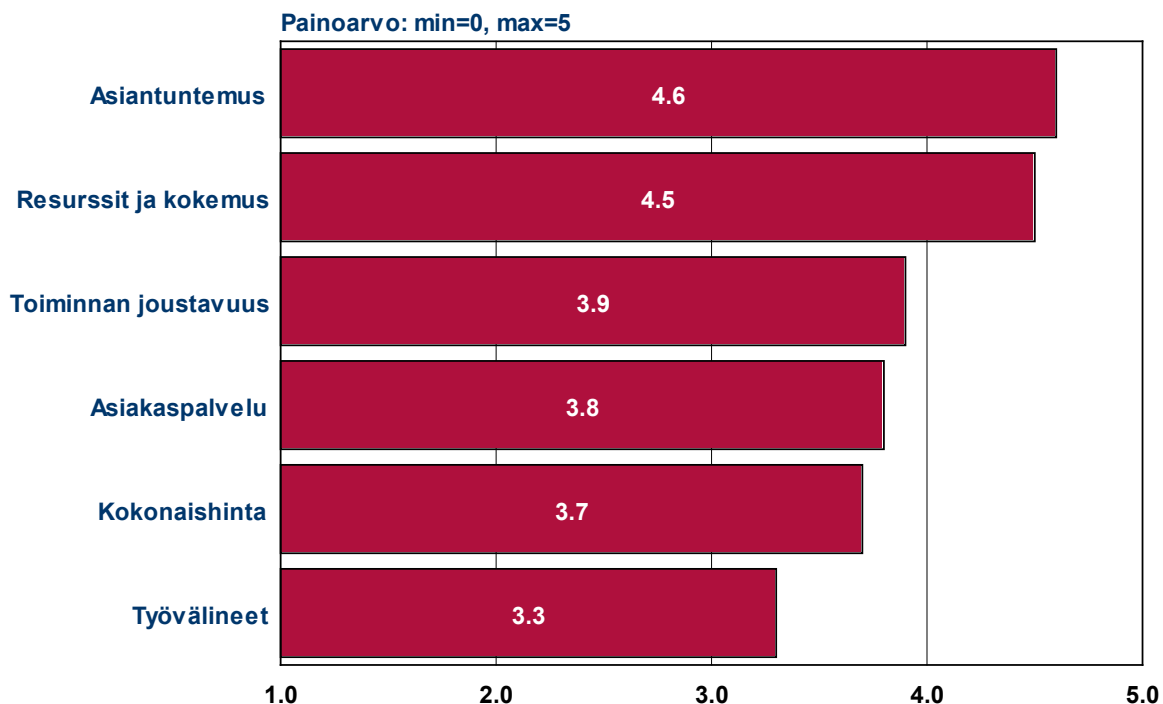
Kiinteistö- ja rakentamisala tahtoo vastata ilmasto- ja energiahaasteisiin yhteistyössä valtiovallan, kuntien ja muiden keskeisten sidosryhmien kanssa. Alalla on erittäin merkittävä rooli ilmasto- ja energiatavoitteiden saavuttamisessa. Asuin- ja muiden rakennusten osuus on hieman yli 50 % maamme 610 miljardin euron kansallisvarallisuuden arvosta. Kiinteistöt ja niiden käyttö kuluttavat noin 40 % kaikesta energiasta.

Linjauksia ja toimenpiteitä tarvitaan kiinteistöjen, yhdyskuntarakenteen ja energian osalta. Kokonaisvaltainen käytön ja elinkaaret kattava tarkastelu on tarpeen.

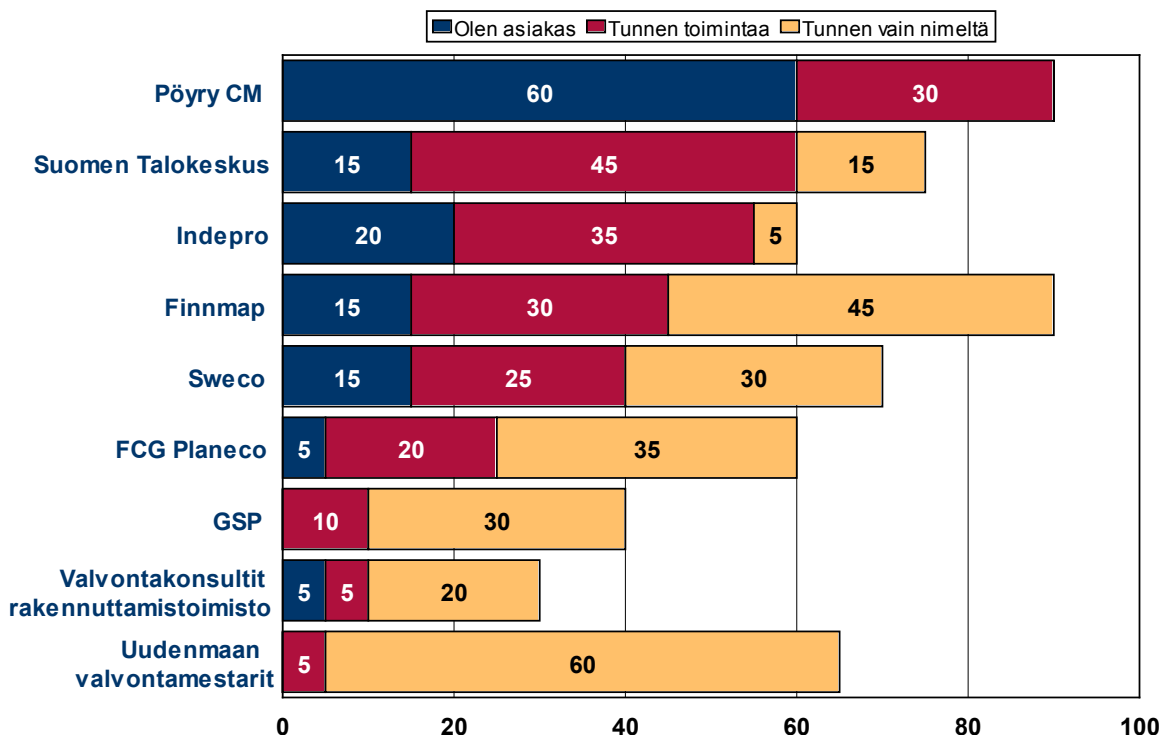
Strategian tavoitteiden toteuttamista tulee johtaa ja tukea normien, vero-ohjauksen, julkisen rahoituksen, energiahinnoittelun, energiatehokkuussopimus-järjestelmän, julkisten hankintojen, tutkimus- ja kehitystoiminnan, osaamisen ja viestinnän kautta.

## Rakennuttamispalvelun kyselytulokset

**KYSYMYS: Minkä painoarvon annatte rakennuttamispalveluiden tuottajaa valittaessa seuraaville ominaisuuksille asteikolla 1-5?**



## KYSYMYKSI: Kuinka tuttuja seuraavat yritykset ovat teille rakennuttamispalveluiden osalta?



### Vuoden putkiremontti 2009 -kilpailun palkinnot Valkeakoskelle ja Espooseen

Asuntoministeri **Jan Vapaavuori** jakoi 7. lokakuuta Vuoden putkiremontti 2009 -kisan palkinnot Kiinteistömessuilla Helsingin messukeskuksessa. Onnistuneista remonteista palkittiin valkeakoskelainen As Oy Apilanpelto ja espoolainen As Oy Mäntytorni.

Toista kertaa järjestetyssä Vuoden putkiremontti -kisassa on kaksi sarjaa: toinen perinteisille ja toinen ns. uusia menetelmiä käyttäneille remonteille. Onnistumista arvioitaessa on otettu huomioon remontin asiantunteva suunnittelu ja huolellinen toteutus, budjetissa ja aikataulussa pysyminen sekä asukkaiden huomioonotto mm. riittävällä viestinnällä.

Uusien menetelmien sarjassa palkittiin vuonna 1962 valmistunut As Oy Apilanpelto Valkeakoskelta ja perinteisten putkiremonttien sarjassa vuonna 1954 valmistunut espoolainen As Oy Mäntytorni Tapiolasta.

Peltokorven lisäksi kilpailun tuomaristoon kuuluivat rakennusneuvos **Erkki Laitinen** ympäristöministeriöstä, neuvontainsinööri **Jaakko Laksola** Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry:stä ja Talotekniikka-lehden päätoimittaja **Hannele Koskinen**, Talotekniikka-Julkaisut Oy:n toimitusjohtaja **Harri Mannila** ja rakennusneuvos **Ben Grass**. Tuomariston puheenjohtajana toimi toimitusjohtaja **Juhani Siikala**.

Vuoden putkiremontti -kilpailu on Talotekniikka-lehden ja Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat ry AKHA:n järjestämä. Kilpailun yhteistyökumppanina on tänä vuonna Cupori Group Oy.

#### Asunto Oy Apilanpellon putkiremontin toteuttajat:

Pääsuunnittelu: Hämeen rakennussuunnittelu Oy

Lvi-suunnittelu: Jouko Lempinen Demo Invest Oy

Pääurakoitsija, rakenne- ja lvi-työt: Näsin Vesijohtoliike Oy/Kolmosputki

Viemäripinnoitus: Uudenmaan putkipinnoitus Oy

Valvonta: Jussi Sares, Insinööritoimisto LaRa Oy

Isännöitsijä: Pekka Aalto, Valkeakosken Tili ja Isännöinti Oy

## Asunto Oy Mäntytornin putkiremontin toteuttajat:

Lvi-suunnittelu: Suunnittelutoimisto Lvi-Saner Ky Seppo Salonen, Insinööritoimisto Akvedukti Oy Pauli Kekkonen

Pääurakoitsija, rakenne- ja lvi-työt: Emator Oy

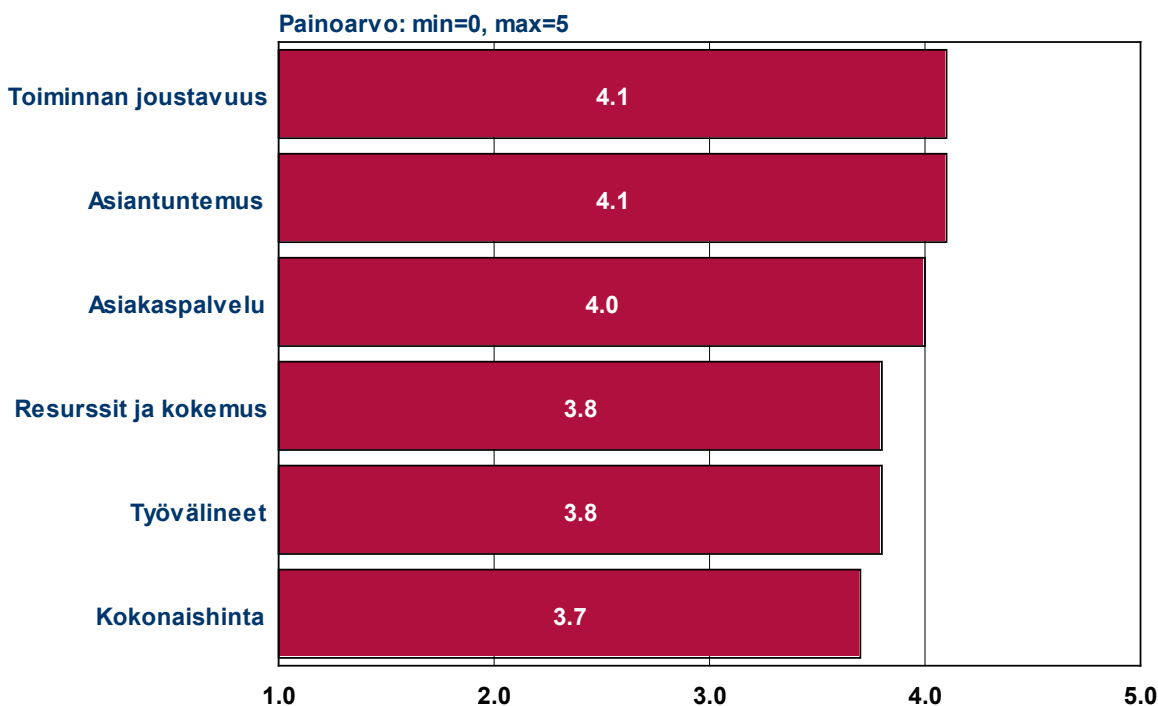
Arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehti Matti Huhtamies

Valvonta: Tapani Aho, Insinööritoimisto Conditio Oy

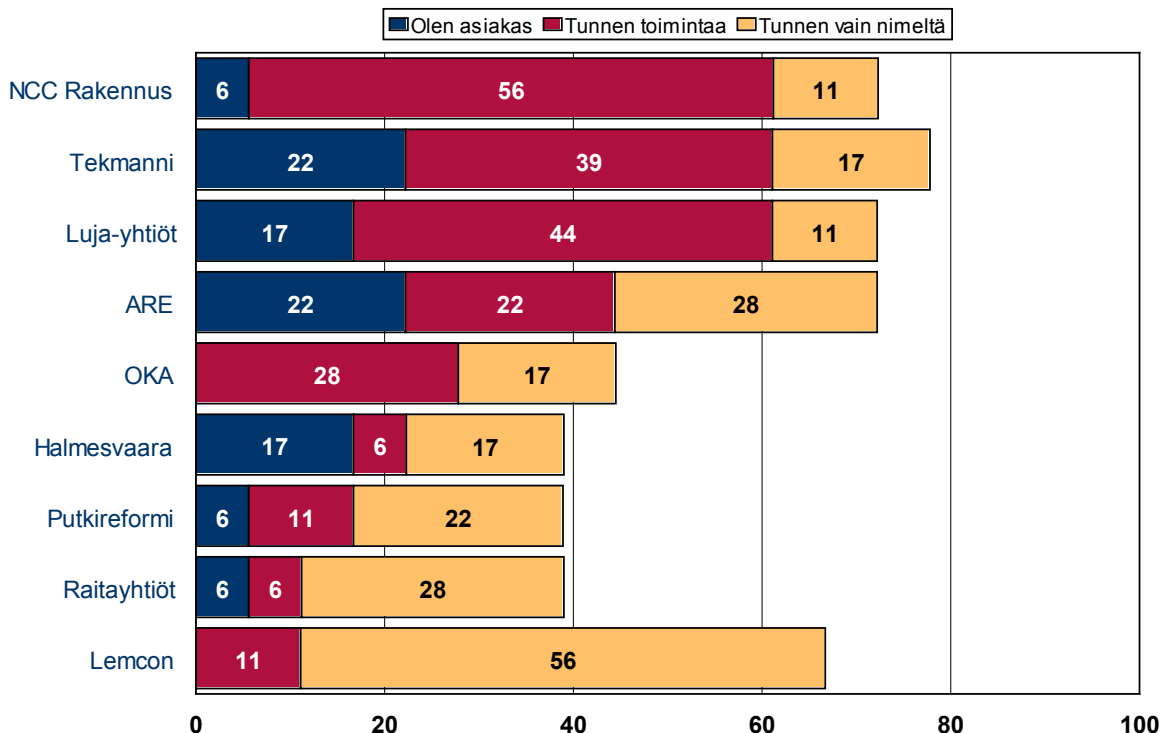
Isännöitsijä: Arja Stenvall-Suomi, Tapiolan Lämpö

## Korjausrakentamisen kyselytulokset

**KYSYMYS: Minkä painoarvon annatte korjausrakentamispalvelujen tuottajaa valittaessa seuraaville ominaisuuksille asteikolla 1-5?**



**KYSYMYS: Kuinka tuttuja seuraavat yritykset ovat teille korjausrakentamispalveluiden osalta?**



## Putkiremontti tehdään vasta vahingon tapahduttua

Isännöintiliiton tuoreen Putkiremonttibarometrin mukaan putkistoissa ilmenneet vuodot ja putkistojen tukkeumien ja sakkaumien aiheuttamat toimintahäiriöt ovat edelleen tärkein syy putkiremontin aloittamiselle, vaikka noin puolessa kiinteistöistä on tehty kiinteistön kuntotutkimus, viemäristön kuntotutkimus ja oma korjausohjelma. Ongelma on viime vuonna näkynyt vakuutusyhtiöiden korvaamien vuotovahinkojen määrän kasvuna; viime vuonna vakuutusyhtiöt korvasivat Finanssialan keskusliiton mukaan yli 33 600 vuotovahinkoa.

”Onhan se huolestuttavaa, jos odotetaan putken rikkoutumista. Toisaalta ei yksi vuoto tarkoita sitä, että putket pitäisi laittaa heti remonttiin. Siksi nykytila kannattaa kartoittaa ennen putkiremonttiin ryhtymistä”, tutkimusjohtaja **Mauri Marttila** Suomen Kiinteistöliitosta sanoo.

Samaan ylläpito-ongelmaan liittyy se, että 39 prosentissa remonteista kylpyhuoneita ei uusittu millään tavalla, vaikka pääosa kyselyn putkiremonteista toteutettiin 1950-, 1960- ja 1970-lukujen taloyhtiöihin.

## Ylläpitopalvelut

### Kiinteistöjen ylläpito on puutteellista

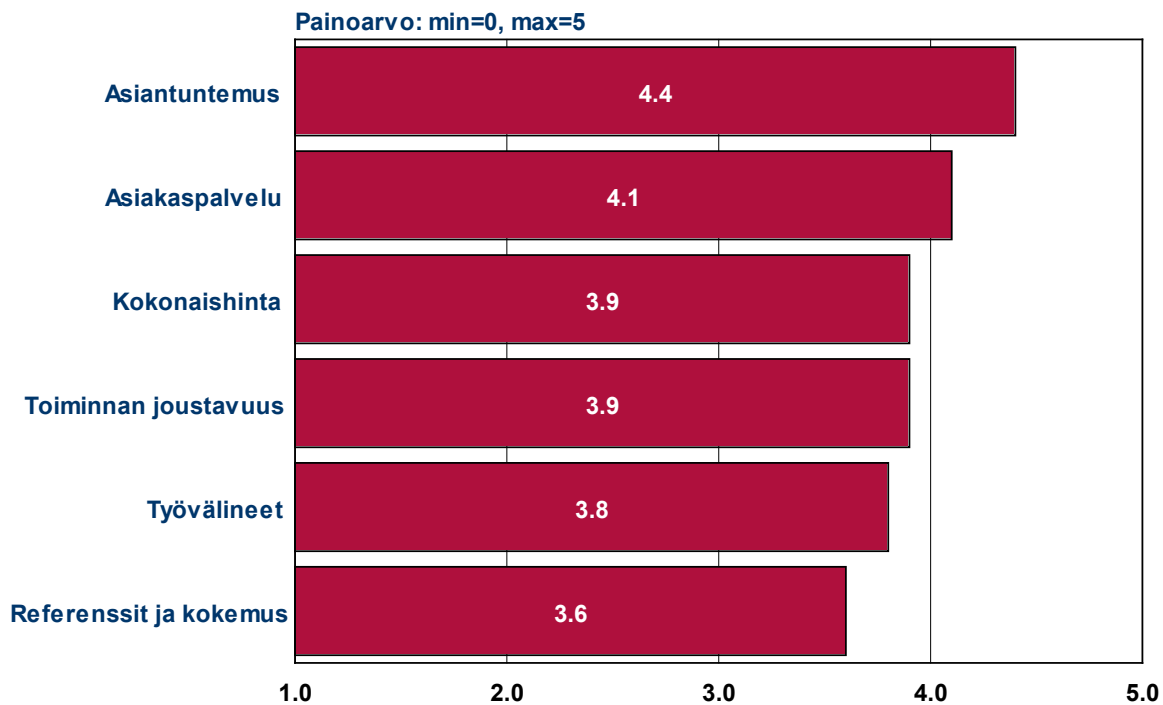
Keskeisessä roolissa suunnitelmallisen kiinteistönpidon järjestämisessä on kiinteistön omistaja. Suomessa etenkin asunto-osakeyhtiöiden ja omakotitalojen omistajakunta on hyvin heterogeeninen, mikä on heijastunut usein vaihtelevana ylläpidon tasona. Suunnitelmallisen kiinteistönpidon avuksi on kehitetty erilaisia apuvälineitä, mm. rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje (huoltokirja), mutta niiden hyödyntäminen ei ole yleistynyt toivotun mukaisesti.

Korjausrakentaminen sivuraiteella alan koulutuksessa ja tutkimuksessa Korjausrakentaminen eroaa luonteeltaan huomattavasti uudisrakentamisesta mm. olemassa olevan rakennuksen ominaispiirteiden, korjausprosessin sekä käyttäjän mukanaolon näkökulmasta. Korjaaminen on kuitenkin rakennusalan koulutuksessa, sekä ammatti-, yliopisto- ja täydennyskoulutuksessa vähäisessä roolissa. Tilanne näkyy myös alan pätevydentoteamisessa; korjausrakentamiseen liittyviä pätevyksiä on verrattain vähän. Korjausrakentamisen status kiinteistö- ja rakennusalan onkin merkitykseensä nähden liian vähäinen.

Myös kiinteistö- ja rakennusalan tutkimus- ja kehitystoiminta painottuu uudisrakentamiseen korjausrakentamisen kustannuksella. Tämän seurauksena mm. korjausrakentamisen tuotantotavat, tuotevalikoima ja teknologia ovat toistaiseksi varsin kehittymättömiä.

# Teknisten ylläpitopalvelujen kyselytulokset

**KYSYMYS: Minkä painoarvon annatte teknisten ylläpitopalveluiden tuottajaa valittaessa seuraaville ominaisuuksille asteikolla 1-5?**



## Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kohoavat

Kiinteistön huoltoon, siivoukseen ja toimitilapalveluihin liittyvät kustannukset kasvavat alan yleisen palkkatason kohoamisen takia. Kiinteistöpalvelualan palkat nousevat noin 2 prosenttia kuluvan vuoden aikana. Työvoimavaltaisen alan kus-tannuksista henkilöstömenot muodostavat noin 80 prosenttia. Kiinteistöpalvelualan palkkakustannukset kohoavat työehtosopimus-neuvottelujen tulosten mukaisesti. Vuoden 2009 palkankorotusten vaikutus nos-taa palkkakustannuksia tänä vuonna 1,2 prosenttia. Tämän lisäksi palkkoja koro-tetaan toukokuun alusta 0,8 prosentin suuruisella yleiskorotuksella. Uusien työ-ehtosopimusten mukaisesti palkankorotuksen piirissä on reilut 50 000 alan työn-tekijää ja toimihenkilöä. Kiinteistöpalveluala työllistää Suomessa noin 105 000 henkilöä, joista alan yrityk-sissä työskentelee yli puolet. Kiinteistöpalvelualan kasvunäkymät ovat positiivi-set, eikä taloudellinen taantuma ole vaikuttanut alan työllisyyteen samalla tavoin kuin monen muun alan.

”Taantumasta huolimatta kiinteistöpalveluala on pystynyt työllistämään henkilös-töä vakaasti. Tämä on näkynyt siinä, että alan houkuttelevuus on parantunut ja kiinteistöpalveluiden tehtäviin pyrkii nyt selvästi aiempaa monipuolisempaa osaamista omaavaa työvoimaa muilta aloilta. Jotta voimme edelleen turvata työ-paikat ja rekrytoida uusia työntekijöitä, asuin- ja liikekiinteistöissä tulee varautua kohoaviin kustannuksiin lähikuukausina”, toteaa Kiinteistöpalvelut ry:n toimitusjohtaja **Pia Gramén**.

Myös arvonlisäverokantojen nousu vaikuttaa kiinteistöpalvelualan kuluttajahin-toihin. Yleinen arvonlisävero nousee 22 %:sta 23 %:iin 1.7.2010 alkaen. Kiinteistön ylläpidon kokonaiskustannuksiin voidaan vaikuttaa merkittävästi am-mattitaitoisella kiinteistönhoidolla. Esimerkiksi lämmitys-, vesi-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmien tarkkailu, kulutuksen seuranta ja huoltaminen asianmukaises-ti voi alentaa merkittävästi kiinteistön energian kulutusta.

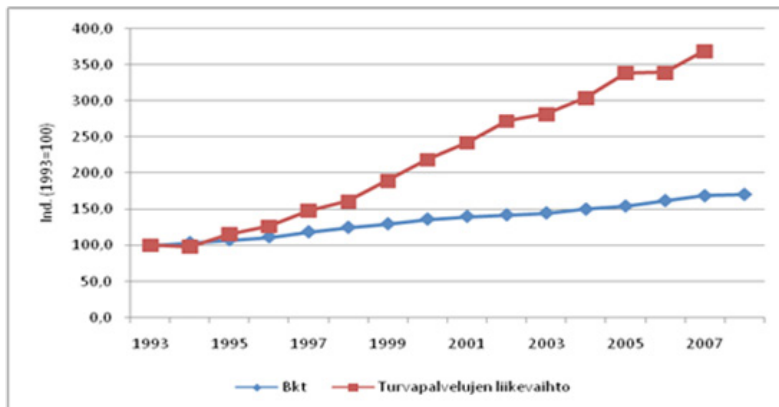


# Turvapalvelut

## Vartiointi- ja turvapalvelualan yritystoimipaikkojen liikevaihdon ja bkt:n määrän kehitys 1993-2008

Yksityisen turvallisuusalan kasvua osoittaa se, että pelkästään vartiointi- ja turvallisuuspalvelujen toimialalle (Nace 746) tilastoituvien yritystoimipaikkojen reaalisen liikevaihdon ja työllisyyden kehitys on ollut ripeää 1990- ja 2000-luvulla. Reaalinen liikevaihto on 3,5-kertaistunut vajaassa 15 vuodessa (kuvio 11). Samanaikaisesti henkilöstön määrä on yli kaksinkertaistunut.[1] Vartiointi- ja turvallisuuspalvelun toimipaikkoja koskevat tiedot pohjautuvat Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteri YTR:n tilastoihin.

[1] Tilastokeskuksen YTR:n mukaan vartiointi- ja turvallisuuspalvelujen yritystoimipaikat työllistivät vuonna 1993 noin 3 500, vuonna 2000 noin 5 400 henkeä ja vuonna 2007 jo lähes 7 700 henkeä.



Lähde: Kansantalouden tilinpito ja yritys- ja toimipaikkarekisteri, Tilastokeskus