

Rakennuttajat uskovat saava

24

Suomessa rakennuttajakonsultit ovat selkeästi asiantuntijapalvelujen tuottajia ilman työmaan johtamistehtäviä. Vastaajista vain ISS Proko, CM-Urakointi, KJ-Case ja sisäisistä rakennuttajayksiköistä SOK:n kiinteistötoiminnot ilmoittivat hoitavansa myös päätoeuttajatehtävät. Vastausten perusteella RAP95:n mukaiset rakennuttamis- ja valvontatehtävät, työmaavalvonta ja TATE95-valvonta kuuluvat rakennuttajien pääasialliseen palvelukonseptiin. Sangen yleistä on myös tarjota palveluna kiinteistökehityksen konsultointia ja käyttäjien edunvalvontaa rakennushankkeissa. Projektin hankintatoimi ja infrahankkeiden johtaminen kuuluvat palveluvalikoimaan selvästi alle puolella vastaajista.

Vastanneiden rakennuttajien liikevaihdosta vähän yli puolet tuli julkisen sektorin asiakkailta ja julkisista rakennuksista. Asuntojen osuus on vähäinen, missä osasyynä on varmaan nykyinen asuntomarkkinatilanne ja osin vastaajarakenne, koska asuntorakennuttajat eivät pääosin vastanneet kysymyksiin.

Yksityisellä sektorilla muille yrityksille kuin kiinteistösijoittajille tehdyt työt ja tilatyypeistä toimistotilat ovat rakennuttajapalvelujen tuottajien tärkein työllistäjä. Liike- ja teollisuustilaa tosin on rakennutettu yhteensä enemmän kuin toimistoja ja kiinteistösijoittajat ovat tilaajina lähes yhtä usein kuin muut yritykset. Se tuskin on uutinen, että työt keskittyvät pääkaupunkiseudulle. Vastaajaprofiili tosin myös vaikuttaa jonkin verran alueelliseen painotukseen, sillä rakennuttaminen on monille keskisuurille ja pienille toimijoille sangen paikallista puuhaa. Ulkomaista toimintaa on keskimäärin vähän ja vain harvoilla.

Tämänkertainen toimialakatsaus luotaa rakennuttajia. Rakennuttajalla tarkoitetaan rakentamisprosessissa etenkin tilaajan edunvalvojana toimivaa ammattilaista, jonka tehtäviin voi toki kuulua myös tilan käyttäjien edunvalvonta. Vastausten perusteella julkinen sektori ja julkiset rakennukset ovat tärkeä työnantaja ainakin niille rakennuttajille, joiden leipä tulee muualta kuin asuntosektorilta. Tulevaisuudessa kasvua uskotaan saatavan etenkin julkishallinnon rakennemuutosta hyödyntämällä, elinkaari- ja ympäristöosaamista vahvistamalla ja asiakaspalvelua tehostamalla.

TEKSTI: ARTO RAUTIO

■ Ala- ja yrityskohtaisissa kehitysnäkymissä eroja

Olemme koonneet jutun yhteydessä oleviin graafeihin perustietojen lisäksi vastaajien esittämiä kehitysnäkymiä. Graafeissa kun kunkin väittämän kohdalla esitetty yhteenveto vastauksista sekä vastaajien oman yrityksen (Y) että koko toimialan (T) kannalta. Sitä kautta piirtyy joitakin mielenkiintoisia eroja käsityksissä alan yleisestä kehityksestä ja vastaajien omista strategioista. Vastaajat uskovat esimerkiksi jou-

tuvansa kantamaan omassa yrityksessään selvästi enemmän riskejä kuin alalla muuten tapahtuu. Eniten riskinkantovastuun lisääntymiseen uskoivat sisäiset rakennuttajat. Kaupallisissa toimijoissa isot näkivät tarpeen ottaa riskiä kannettavakseen merkittävämpänä kuin pienet toimijat.

Mielenkiintoista on myös nähdä, miten eri tavalla vastaajat suhtautuvat väittämään ”pääsuunnittelijan rooli korostuu”. Suuret toimijat pitivät väitettä kutakuinkin oikeana, kun organisaation sisäiset ja keskisuuret näkivät tilanteen

joko epäselvänä tai arvioivat väitteen suorastaan virheelliseksi. Siitä oltiin sen sijaan aika lailla samaa mieltä, että rakennuttajakonsulttien rooli ei kasva pääsuunnittelijoina. Koko alaa koskeva mielipide tosin oli yleisimmin ”suuntaa ei voi vielä arvioida”, mutta oman yrityksen osalta näkemys painottui enemmän suuntaan ”väite ei kuvaa kehitystä”.

Tulevaisuudessa rakennuttajat uskovat pärjäävänsä mieluummin laajentamalla palvelukonseptiaan kuin erikoistumalla. Elinkaari- ja ympäristöosaamiseen liittyvät tehtävät,

Vastaajien tarjoamat palvelut

	ISS Proko Oy	JP-TERASTO OY (+ tytäryhtiöt)	CM-Urakointi Oy	CMC-Yhtiöt Oy	HKR- Rakennuttaja	HUS-Kiinteistöt Oy	Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy	SOK Kiinteistötoiminnot	Imatran YH-Rakennuttaja Oy	Indepro Oy	Rakennuttajatoimisto A-Rakennuttajat Oy	Realprojekt Oy	KJ-case Oy	Uudenmaan Valvontamestari Oy UVM	Rakennuttajatoimisto DEMACO Oy	Insinööritoimisto Raksystems Oy	Saraco Oy	Oy Insinööritoimisto Avecon Ingenjörbyrå Ab	Insinööritoimisto Controlteam Oy	R-Insinöörit Oy	
Rakennuttamis- ja valvontatehtävät RAP 95 (RT-10-10575)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Työmaavalvonta (RT 16-10447)	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
TATE-asiantuntija-valvonta TATE 95 (RT 10-10579)	X	X	X	X	X	X		X		X	X	X		X	X	X	X				
PJ/pää-toteuttajatehtävät YSE 4§ (RT-16-10660)	X		X					X					X								
PJ/projektin hankintatoimi	X	X	X	X				X			X	X									
Kiinteistökehityksen konsultointi	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X		X		X		
Infra-hankkeiden johto	X	X	X	X	X							X									X
Käyttäjien edunvalvonta	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X		X				

nsa lisätöitä julkishallinnolta

ylläpidon ja käytön organisoimiseen osallistuminen nykyistä voimakkaammin ja tilaajan omien hankintojen hoitaminen näyttävät olevan luontevimpia lisätehtäviä. Osa pohtii myös kiinteistöjen ja tilojen palvelujohtamiseen (eli manageeraukseen) osallistumista sekä maantieteellisen toiminta-alueen laajentamista keinona organiseen kasvuun.

Toimijoilla näyttää olevan myös vakaa usko toimintaympäristön myönteiseen kehittämiseen, koska volyymin kasvuun uskoi toimialan eteenpäin viejänä puolet ja oman yrityksensä kannalta kuusi kymmenestä vastaajasta. Yhtenä tärkeänä volyymin kasvattajana näkivät muut kuin sisäiset rakennuttajat ulkoistamisen kautta saadut työt. Etenkin julkishallinnon rakennemuutokset nähdään yksityisellä puolella mahdollisuudeksi oman toiminnan kasvattamiselle.

Yrityskohtaiset erot osin aika suuria

Kyselimme rakennuttajapalvelujen tuottajilta liikevaihdon jakautumista ja useimmat vastasivatkin tähän kysymykseen. Vastauksista pistää silmään ensinnäkin se, että viiden suurimman asiakkaan osuus nousee useilla kaupallisillakin toimistoilla vähintäänkin liki 50 prosenttiin. Yleensä vastaajat ilmoittavat pääasiakkaidensa tuovan 60 - 80 prosenttia liikevaihdestaan.

Suurimman asiakkaan osuus näyttää olevan eri yrityksillä 15:sta 40 prosenttiin. Jossakin määrin yllättävältä tuntuu, että isoimmillakin toimijoilla liiketoiminta on niin paljon muutaman tilaajan varassa. Se on ymmärrettävää, että pienillä ja keskisuurilla rakennuttajilla yksi iso työ saattaa sitoa liki koko henkilöstön.



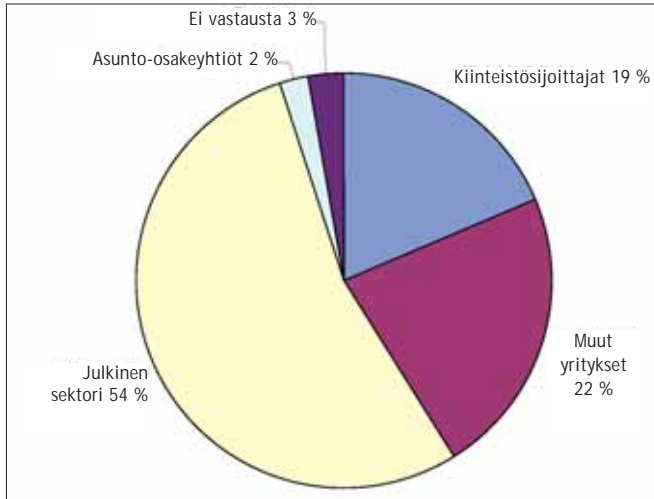
Alihankkijoiden tai toimittajien läpilaskutuksen osuus liikevaihdesta vaihtelee selvästi enemmän kuin isojen asiakkaiden. Ilmoitettu läpilaskutus

vaihtelee parista kolmesta noin 95 prosenttiin. Iso läpilaskutus näyttää liittyvän julkisen sektorin sisäiseen palvelutuotantoon, sillä kaupalliset ja yksi-

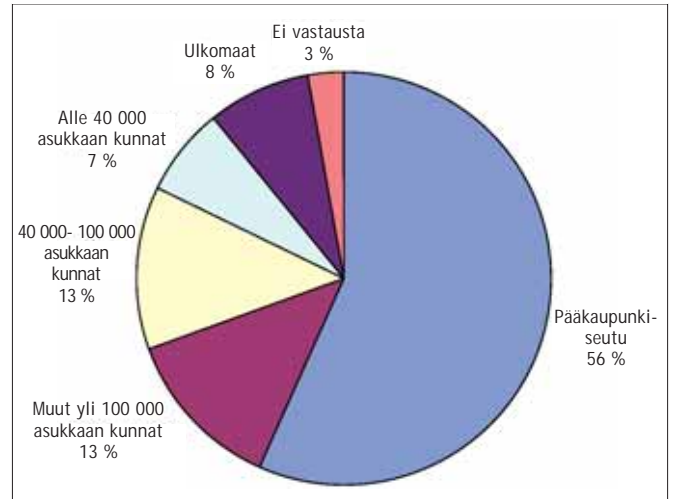
tisen sektorin sisäiset rakennuttajat tekevät liikevaihtonsa lähinnä omalla työllään.

Jos katsotaan liikevaihdon kertymistä maantieteelli-

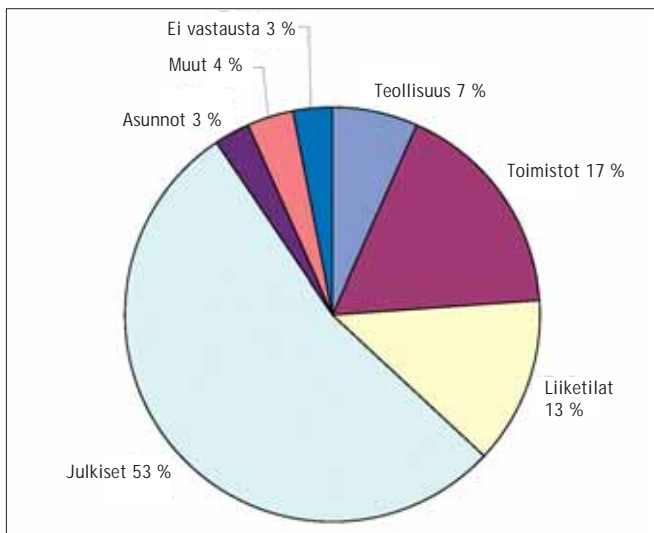
Rakennuttamis- ja valvontatoiminnan liikevaihdon jakautuminen asiakasryhmittäin



Rakennuttamis- ja valvontatoiminnan liikevaihdon jakautuminen maantieteellisesti



Rakennuttamis- ja valvontatoiminnan liikevaihdon jakautuminen rakennustyypeittäin



Kyselyyn vastasivat

Kyselymme vastasivat seuraavat yhtiöt: Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy, CMC-Yhtiöt Oy, CM-Urakointi Oy, HKR-Rakennuttaja, HUS-Kiinteistöt Oy, Imatran YH-Rakennuttaja Oy, Indepro Oy, Oy Insinööri AVECON Ingejörbyro Ab, Insinööri AVECON Controlteam Oy, Insinööri RAKSYSTEMS Oy, ISS Proko, JP-Terasto Oy tytäryhtiöineen, KJ-Case Oy, Rakennuttajatoimisto A-Rakennuttajat Oy, Rakennuttajatoimisto Demaco Oy, Realprojekti Oy, R-Insinööri Oy, Saraco Oy, SOK Kiinteistötoiminnot ja Uudenmaan Valvontamestarit Oy UVM.

Vastausta emme saaneet seuraavilta Rakennuttajatoimistojen liiton jäseniltä: Fennopro-Consulting Oy, Rakennuttajatoimisto-HTJ Oy, Projecon Oy, Insinööri Pöysälä & Sandberg Oy, Rapcon Oy, Rakennuttajatoimisto Vilho Tervomaa, Risto Toivonen Oy, Valvontakonsultit Rakennuttajatsto Oy ja Insinööri Jorma Väänänen Oy

RAKLI jäsenenä olevista rakennuttajapalvelujen tuottajista jättivät vastaamatta: Haahtela rakennuttaminen Oy ja Puolustushallinnon rakennuslaitos.

Muista kysytyistä vastaamatta jättivät Kiinteistökeskus, Sato-Rakennuttajat Oy, VVO Rakennuttaja Oy sekä YH-konserni, jolta pyydettiin yhtä vastausta koko konsernin puolesta. YH:sta saimme Imatran alueyhtiön vastauksen.

sesti, rakennustyypeittäin tai asiakastyypeittäin, ovat erot myös aika isoja eri rakennuttajien kesken. Indepro, KJ-Case, UVM, Demaco, Saraco ja Realprojekti ovat HKR:n, HUS:n ja Asuntosäätiön ohella pääkaupunkiseudulle keskittyviä, kun muilla vähintään puolet tuloista tulee muualta. CMC taas erottuu selvästi muista tekeillä liikevaihdostaan puolet ulkomailla. Controlteam, Avecon ja R-Insinöörit ovat Imatran YH:n kanssa alle 100.000 asukkaan paikkakuntien rakennuttajia. SOK:n työt jakautuvat aika tasan eri puolille maata ja osin ulkomaillekin.

Julkisia rakennuksia julkisen sektorin tilaajille rakennuttavat tietysti eniten HKR ja HUS, mutta julkinen sektori on tärkeä asiakas nyt Engel-kaupan jälkeen myös ISS Prokolle, CMU:lle, joka on muista poiketen mukana monissa infrahankkeissa rakennuttajana, sekä luonnollisesti kuntien omistamalle YH:lle. Julkisen sektorin töitä tekevät suhteessa muuhun toimintaansa paljon myös Avecon, Controlteam ja R-Insinöörit.

Muuten lienee oikein sanoa, että niin tilaajat kuin tilatut rakennuksetkin ovat rakennuttajilla kohtuullisen hyvin eri sektoreilta lukuun ottamatta myös sisäisiin organisaatioihin tässä luettuja Asuntosäätiötä ja YH:ta, joiden työ liittyy asuntorakennuttamiseen, ja SOK:ta, joka tekee liiketilaa. Yksikään

kaupallisesti toimiva kyselyyn vastannut rakennuttaja ei siis elä vain yhden kordin varassa.

Tarkempaa tietoa rakennuttajien liikevaihdoista ja niiden jakautumisesta on Locuksen nettisivuilla.

Arvot mietitty ja henkilöstö osaavaa

Yritystoiminnan "nykytrendit" näyttävät olevan hyvin hallinnassa myös rakennuttajilla. Toimijat ovat määrittäneet arvot itselleen, käyttävät laatujohtamista, pohtivat ympäristöjohtamisen käyttöönottoa tai jo käyttävät sellaista, tekevät asiakastytytyväisyystutkimuksia, verkostoituvat asiakkaidensa ja muiden palvelutuottajien kanssa kumppanuuteen tähdäten, osallistuvat kehityshankkeisiin ja käyttävät jonkinlaista henkilökunnan palkkiojärjestelmää. Rakennuttajayrityksen tai -yksikön toiminta on järjestetty useimmiten tiimiorganisaatioksi, ja aika moni on ottanut jo käyttöön jonkin johtamisjärjestelmän.

Rakennuttajat ja valvojat näyttävät olevan asiantuntevaa joukkoa, sillä jonkinlaisen pätevyysvaatimuksen oli suorittanut monilla suurin osa henkilöstöstä. Henkilöstöä koskevissa kysymyksissä vastausaktiiviteetti tosin oli heikompi kuin muissa, ja hajonta oli aika suurta. Koulutustaustaa kos-

kevaan kysymykseen vastattiin kuitenkin hyvin, liekö syynä ollut se, että tähän voitiin antaa omasta mielestä edustava vastaus. Korkeakoulututkinto ja keskiasteen rakennusmestari-, teknikko- tms. tutkinto näyttävät olevan suunnilleen yhtä yleisiä, tosin yrityskohtaisesti erot ovat osin aika suuria. Yrityksissä on eniten ammattikorkeakoulusta valmistuneita tai insinöörejä, jos mittarina ei käytetä absoluuttista määrää, vaan eri koulutustaustojen suhteita kunkin yrityksen sisällä.

Suurimmassa rakennuttajatoimistoissa nämä kolme mainittua koulutusryhmää näyttävät olevan edustettuina aika tasaisesti ja jokin muu koulutus on vain harvoilla. Sen sijaan sisäisillä rakennuttajilla näihin kolmeen ryhmään kuulumaton eli jokin muu koulutus nousee suurimmaksi koulutustaustaa valottavaksi tekijäksi.

Henkilökunnan koulutusta, kokemusta, osaamista ja

pätevöitymistä kuvaavat tarkemmat graafit ovat luettavissa nettisivuillamme. Siellä ovat myös tiedot henkilöstön jakautumisesta SKOL-luokituksen mukaan niiltä, jotka ovat vastanneet ko. kysymykseen.

■ Kyselyssä vähän asuntosektorin vastaajia

Kysely lähetettiin Rakennuttajatoimistojen liitto RTL:n jäsenille, RAKLIn jäsenenä oleville rakennuttamispalvelujen tuottajille sekä valikoidulle ryhmälle muita rakennuttajia. Mukana on rakennuttaja- ja valvontapalveluja tuottavia kaupallisten yhtiöiden ohella ns. sisäisiä rakennuttajaorganisaatioita. Valitettavasti viimeksi mainitusta ryhmästä monet jättivät vastaamatta. Vaikka vastausprosentti on alan liikevaihdosta laskien hyvä, jää toivottu mahdollisuus verrata asun-

Rakennuttamisen volyymit

Talonrakentamisessa ja korjausrakentamisessa vuonna 2003 rakennuttamisen ja valvonnan osuus voidaan arvioida 300 miljoonaksi euroksi rakentamisen koko volyymita laskettuna. Kun mukaan lisätään rakennuttamis- ja valvontatehtävät maa- ja vesirakentamisessa, on aika hyvä arvio rakennuttamistoimintojen koko volyymita vuonna 2003 noin 350 miljoonaa euroa.

Koko tämä volyymi ei kuitenkaan ole kaupallisten rakennuttajakonsulttien tai isojen organisaatioiden sisäisten rakennuttajayhtiöiden tai -yksiköiden toiminnan piirissä, vaan rakennuttamista tehdään paljon etenkin asuntopuolella myös ilman erillistä rakennuttajaa. Pientalorakentaminen ja urakoitsijan gryndaus ovat tyypillisiä toimintoja, joissa ei ole mukana erillistä rakennuttajaorganisaatiota. Samaten asunto-osakeyhtiöiden pienet korjausrakentajat ja monet infraan liittyvät rakennustyöt hoidetaan isännöitsijöiden tai infertoimijoiden toimiessa itse myös rakennuttajina.

Niinpä arvioimme tämän toimialakatsauksen piirissä olevan rakennuttamistoiminnan ja valvonnan koko liikevaihdon olleen vuonna 2003 korkeintaan 200 miljoonaa euroa. Todennäköisemmin oikea volyymi oli tuolloin kuitenkin lähempänä 150 kuin 200 miljoonaa. Kun vastanneiden liikevaihto oli noin puolet arvioimastamme kokonaismäärästä, voi Locus-toimialakatsauksen vastauksia pitää mielestämme edustavana otoksena rakennuttamistoinnista ja sen näkemyksistä. -AR

Mikä RTL?

Tämä Locusen toimialakatsaus on tehty yhteistyössä lehden julkaisijan RAKLIn, rakennuttajatoimistoja edustavan Rakennuttajatoimistojen liitto RTL:n ja Jaakko Pöyry Infra Consultingin kanssa. Tästä joukosta RTL on mukana vain tämän kyselyn osalta. Yhdistykseen kuuluu 23 rakennuttajakonsultointiin erikoistunutta yritystä. Rakennuttajatoimistojen Liitto RTL ry ja sen jäsenyritykset pyrkivät rakennuttajakonsulttipalveluiden tarkoituksenmukaisuuden, taloudellisuuden ja laatutason kohottamiseen. Liitto jäsenyrityksineen toimivat terveiden ja eettisesti hyväksyttävien yhteistyösuhteiden kehittämiseksi tilaajien ja rakennuttajakonsulttien kesken.

Rakennuttajatoimistojen Liitto RTL ry on tänä vuonna laatinut rakennuttajakonsultin eettiset säännöt, joiden noudattamista edellytetään jäseniltä ja jäseneksi hakevilta. Ne on tarkoitettu alan yleiseksi ohjeeksi ja hyvien ja eettisten toimintaperiaatteiden kuvaukseksi myös kaikille muille alalla toimiville. Säännöissä korostetaan rakennuttajakonsultin ammattitaitovaatimuksia ja asemaa tilaajan luottamushenkilönä sekä velvollisuutta toimia muista intresseistä riippumattomana, oikeudenmukaisesti ja kokonaistaloudellisesti.

Yhdistys on vuoden 2005 tavoitteissaan valinnut eettisten sääntöjen tunnetuksi tekemisen erääksi keskeiseksi tavoitteekseen. RTL teki syksyllä 2004 yhdessä RAKLIn, SKOL:n ja ATL:n kanssa kyselyn, jossa tehtäväluetteloiden sekä rakennuttajakonsultin ja pääsuunnittelijan tehtävien yhteensovittamista selvitettiin. Kyselyn tulosten yhteenveito on luettavissa RTL:n nettisivuilla osoitteessa www.rakli.fi/verkosto/Rtl/index.htm. Samasta paikasta löytyvät rakennuttajakonsultin eettiset säännöt. -AR

torakennuttajien ja toimitilarakennuttajien näkemyksiä toisiinsa sängen vähäiseksi.

Rakennuttamistoimintaa tarjoavilla yrityksillä ja organisaatioilla on jossain määrin erilaisia käsityksiä siitä, mitä rakennuttaminen on. Sen vuoksi kyselyssä oli pyydetty vastaajia "huomioimaan, että kysymysten rakennuttajakonsultointi- ja valvonta-termillä tarkoitetaan Rakennuttamis- ja valvontatehtäviä RAP 95 (RT-10-10575), työmaavalvontaa RT 16-10447) sekä TATE-asiantuntijavalvontaa TATE 95 (RT 10-10579)".

Jaoimme konsulttimme Jaakko Pöyry Infra Consultingin kanssa vastaajat kolmeen pääryhmään, suuret, keskisuuret ja sisäiset rakennuttajat. Olemme purkanee tuloksia

mm. tätä kolmijakoa hyödyntäen. Tarkemmat tulokset on siis esitetty Locus-lehden internetsivuilla osoitteessa www.locuslehti.fi kohdassa "Toimialakatsaukset". Toimialakatsaus-pääsivulla aineisto löytyy otsikon "Toimiala-analyysi rakennuttajat ja valvojat 2004" alta.

Jutun yhteydessä ja Locusen nettisivuilla olevat graafit on tehnyt vastausaineiston perusteella Mikko Hyytinen Jaakko Pöyry Infra Consultingin Oulun toimistosta. Locus-ta on JPIC:ssä tämän toimialakatsauksen teossa avustanut hänen lisäksi Pekka Metsi yhtiön Espoon toimipisteestä. ■

Lue siis lisää www.locuslehti.fi kohdasta Toimialakatsaukset tai kohdasta Locus 8/2004 jatkojutut.