

Kiinteistö- ja käyttäjäpalvelut

LOCUS-toimialakatsaukset 2005

22.09.2005

Kyselyyn osallistuneet yritykset

Yritys	Yhteyshenkilö	Internet
Are Oy	Petri Myllyniemi	www.are.fi
HH-kiinteistöpalvelut Oy	Hannu Salonen	www.hhkp.fi
ISS Palvelut Oy	Peter Westermarck	www.iss.fi
Lassila & Tikanoja Oyj	Jari Sarjo	www.lassila-tikanoja.fi
RTK-Palvelu Oy	Tapio Juusela	www.rtkpalvelu.fi
SOL Palvelut Oy	Anu Eronen	www.sol.fi
Tekmanni Service Oy	Mikko Aalto	www.tekmanni.fi
YIT Kiinteistötekniikka Oy	Antero Lehtinen	www.yit.fi
Helsingin kaupungin palvelukeskus	Lauri Turja	www.palmia.fi
HUS-Kiinteistöt Oy	Jarmo Forss	www.hus-kiinteistot.fi
Oulun Comac	Veijo Komulainen	www.ouka.fi/comac
Total Kiinteistöpalvelu LL	Reijo Kujala	www.jkl.fi/total
SODEXHO OY	Ilkka Pentikäinen	www.sodexho.fi
Rakennustieto Oy/Locus-lehti	Saara Kerttula	www.rakennustieto.fi
U&U Productions Ltd Oy	Arto Rautio	www.u-u.fi
Jaakko Pöyry Infra Consulting	Pekka Metsi	www.jp-talotekniikka.fi

Yritystietoja

	Are Oy	HH-kiinteistöpalvelut Oy	ISS Palvelut Oy	Lassila & Tikanoja Oyj	RTK-Palvelu Oy	SOL Palvelut Oy	Tekmanni Service Oy	YIT Kiinteistötekniikka Oy	Helsingin kaupungin palvelukeskus	HUS-Kiinteistöt Oy	Oulun Comac	Total Kiinteistöpalvelu LL	SODEXO OY
Yrityksen liikevaihto (MEUR)	162,3	9,2	328,0	338,0	49,8	89,9	27,0	430,0	84,0	54,7	16,6	13,8	140,1
Henkilöstön määrä	1 500	240	13 200	8 300	1 950	4 950	365	4 287	1 956	180	300	295	2 200
Kiinteistöpalveluhenkilöstön osuus	40 %	98 %	86 %		100 %	99 %	100 %	23 %	52 %	67 %	100 %	64 %	
Käyttäjäpalveluhenkilöstön osuus	0 %	2 %	14 %		0 %	1 %	0 %		48 %	16 %		9 %	

KIINTEISTÖPALVELUT	26 %		86 %		100 %	90 %	98 %	37 %	41 %	40 %	100 %	56 %	
liikevaihdon osuus ja muodostuminen													
Kiinteistön teknisten järjestelmien hoito	30 %	15 %	15 %		10 %	< 1%	85 %		10 %	30 %	2 %	4 %	
Kiinteistön yleishuolto	35 %	23 %	18 %		30 %	5 %	15 %		15 %	15 %	14 %	12 %	
Siivous	0 %	40 %	50 %		30 %	92 %			55 %	0 %	33 %	65 %	
Ulkoalueiden hoito	5 %	15 %	5 %		10 %	2 %			15 %	5 %	3 %	10 %	
Kiinteistön jätehuolto	0 %	2 %	2 %		10 %	< 1%				10 %		1 %	
Korjaus ja kunnossapito	30 %	5 %	10 %		10 %	< 1%			5 %	30 %	48 %	8 %	

KÄYTTÄJÄPALVELUT	*)		14 %		0 %	3 %	0 %	2 %	59 %	4 %		7 %	
liikevaihdon osuus ja muodostuminen													
Turvapalvelut	0 %	100 %	35 %			0 %			1 %	90 %		40 %	
Aula- ja puhelinvaihdopalvelut	0 %		20 %			48 %			1 %			15 %	
Catering-palvelut	0 %		20 %			1 %			97 %				
Postitus- ja lähettipalvelut	0 %		15 %			51 %			1 %			45 %	
Muuttopalvelut	0 %		10 %			0 %				10 %			

Taulukossa esitettyjen prosenttiosuuksien arvoja on pyöristetty.

*) Sisältyy kiinteistöpalveluiden yhteydessä ilmoitettuun lukuun.

Yritysten palvelut ja niiden tuottaminen

	Are Oy	HH-kiinteistöpalvelut Oy	ISS Palvelut Oy	Lassila & Tikanoja Oyj	RTK-Palvelu Oy	SOL Palvelut Oy	Tekmanni Service Oy	YIT Kiinteistötekniikka Oy	Helsingin kaupungin palvelukeskus	HUS-Kiinteistöt Oy	Oulun Comac	Total Kiinteistöpalvelu LL	SODEXHO OY
<input type="checkbox"/> x	Teemme täysin itse												
<input checked="" type="checkbox"/> x)	Teemme osin itse, osin ostamme												
<input type="checkbox"/> (x)	Emme tee, ostamme												
<input type="checkbox"/> -	Ei sisälly palveluihimme												
KIINTEISTÖPALVELUT													
Kiinteistön teknisten järjestelmien hoito	x	x	x		x)	x)			x	x)	x)	x	
Kiinteistön yleishuolto	x	x	x		x)	x			x)	x)	x	x	
Siivous	(x)	x	x		x)	x)			x)		x	x)	x
Ulkoalueiden hoito	(x)	x)	x		x)	x)			x)	x)	x)	x)	
Kiinteistön jätehuolto	(x)	x)	x)		x)	(x)			-	x)	-	x	
Korjaus ja kunnossapito	x	x)	x		x)	x)			x	x)	x)	x)	
KÄYTTÄJÄPALVELUT													
Turvapalvelut	-	x)	x			-			x	x)		x	
Aula- ja puhelinvaihdepalvelut	-		x			x			x			x	x
Catering-palvelut	-		x			x)			x				x
Postitus- ja lähettipalvelut	-		x			x			x)			x	x)
Muuttopalvelut	-		x			(x)			-	x)			x)

Liikevaihdon jakautuminen asiakasryhmän mukaan

	Are Oy	HH-kiinteistöpalvelut Oy	ISS Palvelut Oy	Lassila & Tikanoja Oyj	RTK-Palvelu Oy	SOL Palvelut Oy	Tekmanni Service Oy	YIT Kiinteistötekniikka Oy	Helsingin kaupungin palvelukeskus	HUS-Kiinteistöt Oy	Oulun Comac	Total Kiinteistöpalvelu LL	SODEXHO OY
KIINTEISTÖPALVELUT													
Kiinteistösijoittajat	12 %	3 %	20 %		20 %	8 %	40 %						
Kiinteistöjen käyttäjät / käyttäjäomistajat	65 %	40 %	40 %		20 %	60 %	15 %		5 %				
Kiinteistöjohtamisen yritykset	7 %	3 %	10 %		40 %	5 %	25 %						
Asunto-osakeyhtiöt	1 %	50 %	10 %		10 %	10 %						5 %	
Julkinen sektori	16 %	4 %	20 %		10 %	17 %	20 %		95 %	100 %	100 %	95 %	
KÄYTTÄJÄPALVELUT													
Kiinteistösijoittajat		5 %	5 %										
Kiinteistöjen käyttäjät / käyttäjäomistajat		50 %	55 %			80 %			10 %			5 %	
Kiinteistöjohtamisen yritykset			5 %			10 %							
Asunto-osakeyhtiöt		40 %	5 %										
Julkinen sektori		5 %	30 %			10 %			90 %	100 %		95 %	

Liikevaihdon jakautuminen rakennustyypeittäin

	Are Oy	HH-kiinteistöpalvelut Oy	ISS Palvelut Oy	Lassila & Tikanoja Oyj	RTK-Palvelu Oy	SOL Palvelut Oy	Tekmanni Service Oy	YIT Kiinteistötekniikka Oy	Helsingin kaupungin palvelukeskus	HUS-Kiinteistöt Oy	Oulun Comac	Total Kiinteistöpalvelu LL	SODEXHO OY
KIINTEISTÖPALVELUT													
Toimistot	40 %	5 %	30 %		5 %	33 %	30 %						
Liiketilat	25 %	5 %	15 %		20 %	17 %	40 %		1 %				
Asunnot	1 %	70 %	10 %		20 %	9 %			1 %				
Julkisen sektorin palvelukiinteistöt	9 %	5 %	10 %		10 %	5 %	10 %		97 %	100 %	100 %		
Tuotanto- ja varastotilat	10 %	5 %	35 %		35 %	31 %	10 %						
Erikoiskiinteistöt	10 %	5 %			5 %	5 %	10 %		1 %				
Muut	5 %	5 %			5 %								
KÄYTTÄJÄPALVELUT													
Toimistot		20 %	40 %			35 %							
Liiketilat		20 %	10 %			15 %							
Asunnot		5 %	5 %						1 %				
Julkisen sektorin palvelukiinteistöt		10 %	20 %			10 %			99 %	100 %			
Tuotanto- ja varastotilat		20 %	25 %			40 %							
Erikoiskiinteistöt		20 %											
Muut		5 %											

Liikevaihdon jakautuminen maantieteellisesti

	Are Oy	HH-kiinteistöpalvelut Oy	ISS Palvelut Oy	Lassila & Tikanoja Oyj	RTK-Palvelu Oy	SOL Palvelut Oy	Tekmanni Service Oy	YIT Kiinteistötekniikka Oy	Helsingin kaupungin palvelukeskus	HUS-Kiinteistöt Oy	Oulun Comac	Total Kiinteistöpalvelu LL	SODEXHO OY
KIINTEISTÖPALVELUT													
Pääkaupunkiseutu	56 %		35 %		20 %	55 %	30 %		99 %	100 %			
Muu Etelä-Suomen lääni	5 %		10 %		20 %	10 %	5 %		1 %				
Länsi-Suomen lääni	21 %	100 %	20 %		20 %	8 %	30 %					100 %	
Itä-Suomen lääni	5 %		15 %		20 %	15 %	20 %						
Oulun lääni	10 %		15 %		20 %	7 %	15 %				100 %		
Lapin lääni	3 %		5 %			5 %							
Ahvenanmaan lääni													
KÄYTTÄJÄPALVELUT													
Pääkaupunkiseutu			35 %			60 %			99 %	100 %			
Muu Etelä-Suomen lääni			10 %			10 %			1 %				
Länsi-Suomen lääni		100 %	20 %			5 %						100 %	
Itä-Suomen lääni			15 %			5 %							
Oulun lääni			15 %			15 %							
Lapin lääni			5 %			5 %							
Ahvenanmaan lääni													

Arvio liikevaihdon kehittymisestä lähivuosina

	Are Oy	HH-kiinteistöpalvelut Oy	ISS Palvelut Oy	Lassila & Tikanoja Oyj	RTK-Palvelu Oy	SOL Palvelut Oy	Tekmanni Service Oy	YIT Kiinteistötekniikka Oy	Helsingin kaupungin palvelukeskus	HUS-Kiinteistöt Oy	Oulun Comac	Total Kiinteistöpalvelu LL	SODEXHO OY
	++	+	~	-	--	++	+	~	+	~	+	~	+
Kasvaa voimakkaasti													
Kasvaa maltillisesti													
Suuntaa ei voi vielä arvioida													
Laskee maltillisesti													
Laskee voimakkaasti													
Koko yrityksen liikevaihto	+	+	+	++	+	++	+	+	~	++	-	-	++
KIINTEISTÖPALVELUT kokonaisliikevaihto	++	+	+	++	+	++	++	++	+	++	-	~	
Kiinteistön teknisten järjestelmien hoito	++	++	+	+	+	+	++	++	+	++	+	+	
Kiinteistön yleishuolto	++	+	+	++	+	++	~	-	~	+	-	~	
Siivous	~	~	+	++	+	++	~	-	-		-	-	+
Ulkoalueiden hoito	+	~	+	++	+	+	~	--	~	+	~	~	
Kiinteistön jätehuolto	~	~	+	++	++	~	+		~	+		~	
Korjaus ja kunnossapito	++	+	+	+	~	+	++	+	+	+	-	+	
KÄYTTÄJÄPALVELUT kokonaisliikevaihto	~	+	++	++		++		++	+	+		~	++
Turvapalvelut	~	++	+	+		+		++	++	+		+	
Aula - ja puhelinvaihtopalvelut	~	+	++	++		++			++			~	++
Catering	~	+	+	++		~			~				++
Postitus- ja lähettipalvelut	~	~	++	+		+			++			~	++
Muuttopalvelut	~	~	~	~		~			~	+			++

Arvio asiakaskunnan kehittymisestä lähivuosina

	Are Oy	HH-kiinteistöpalvelut Oy	ISS Palvelut Oy	Lassila & Tikanoja Oyj	RTK-Palvelu Oy	SOL Palvelut Oy	Tekmanni Service Oy	YIT Kiinteistötekniikka Oy	Helsingin kaupungin palvelukeskus	HUS-Kiinteistöt Oy	Oulun Comac	Total Kiinteistöpalvelu LL	SODEXHO OY
++ Kasvaa voimakkaasti													
+ Kasvaa maltillisesti													
~ Suuntaa ei voi vielä arvioida													
- Laskee maltillisesti													
-- Laskee voimakkaasti													
KIINTEISTÖPALVELUT													
Kiinteistösijoittajat	++	~	+	++	+	+	++	+	~			+	
Kiinteistöjen käyttäjät / käyttäjäomistajat	++	+	+	+	~	++	+	+	+			~	
Kiinteistöjohtamisen yritykset	++	~	~	++	+	~	+		~			~	
Asunto-osaakeyhtiöt	~	+	+	~	~	+	-	+	+			+	
Julkinen sektori	+	+	++	++	++	++	+	++	++	++	-	-	
Muut yritykset	~	~	++	++	~	++	~	+	+			+	
KÄYTTÄJÄPALVELUT													
Kiinteistösijoittajat		~	+	++		~		+	++			~	
Kiinteistöjen käyttäjät / käyttäjäomistajat		+	++	+		++		+	++			~	
Kiinteistöjohtamisen yritykset		~	+	+		~			~			~	
Asunto-osaakeyhtiöt		~	+	~		~		+	+			~	
Julkinen sektori		+	++	++		+		++	++	++		-	
Muut yritykset		~	++	++		++		+	~			~	

Yritysten näkemyksiä

ARVIO YRITYKSESSÄ ARVIO TOIMIALALLA	++ Kuvaa erittäin hyvin		+ Kuvaa hyvin		? Suuntaa ei voi vielä arvioida		- Kuvaa heikosti		-- Kuvaa erittäin heikosti		Are Oy		HH-Kiinteistöpalvelut Oy		ISS Palvelut Oy		Lassila & Tikanoja Oy		RTK-Palvelu Oy		SOL Palvelut Oy		Tekmanni Service Oy		YIT Kiinteistötekniikka Oy		
	++	+	?	-	--																						
Volyymin kasvu	++	+										++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Toiminnan laajentuminen Suomessa	++	+										++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Toiminnan laajentuminen Suomen ulkopuolella	+	+										++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Keskittyminen rajattuun palvelukonseptiin	+	+										+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Palvelukonseptin laajentaminen	++	+										+	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Palvelukonseptin laajentaminen alihankintojen kautta	+	+										+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Johtamispalvelujen tarjoaminen osana palveluvalikoimaa	?	?										++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Orgaaninen kasvu uusien sopimuksien avulla	++	+										++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Kasvu yritysostojen kautta	+	+										+	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Kasvu ulkoistamisprosessien kautta	+	+										+	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Julkishallinnon rakennemuutoksen hyödyntäminen kasvussa	+	++										+	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Maantieteellisen kattavuuden laajentaminen alihankintojen kautta	-	-										+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Asiakaspalvelutoiminnan kehittäminen (käyttäjän tarpeiden parempi huomioon ottaminen)	++	++										+	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Teknisluonteisten osaamisen vahvistaminen	+	+										++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Erikoistuminen tiettyyn kiinteistö-, toimiala- tai asiakastyypin	+	-										+	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Kumppanuustoiminnan lisääntyminen palvelujen tilaajien kanssa	++	+										+	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Kumppanuustoiminnan lisääntyminen muiden palveluntuottajien kanssa	+	?										+	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Teollisuuden rooli kiinteistö- ja käyttäjäpalveluiden ostajana kasvaa	+	+										+	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+
Infrasektorin rooli kiinteistö- ja käyttäjäpalveluiden ostajana kasvaa	-	-										+	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+	++	+

Yritysten näkemyksiä

ARVIO YRITYKSESSÄ ARVIO TOIMIALALLA	Heisingin kaupungin palvelukeskus		HUS-Kiinteistö Oy		Oulun Comac		Total Kiinteistöpalvelu LL		SODEXHO OY	
	++	+	?	-	++	+	?	?	++	+
	++	+	?	-	++	+	?	?	++	+
	+	?	?	?	+	?	?	?	+	?
	?	++	-	-	?	?	++	++		
	-	-	+	+	?	+	-	--		
	+	+	-	-	-	+	+	++	+	+
	?	+	-	-	-	+	+	++	+	++
	?	+	+	+	-	+	?	?	++	+
	+	+	+	+	-	+	?	?	++	+
	-	++	-	-	--	+	--	+		
	+	+	-	-	--	?	?	?	+	+
	+	+	+	+	-	+	?	+		
	?	+	-	-	--	+	?	+		
	++	+	+	+	+	++	++	++	++	+
	+	+	++	++	+	+	++	+		
	++	+	++	++	-	?	?	?		
	++	+	++	++	+	+	+	+	++	+
	++	+	++	++	+	+	+	++	+	+
	?	?	--	--	--	+	?	-		
	?	?	-	-	--	+	?	-		

Kehitysnäkymät yrityksissä

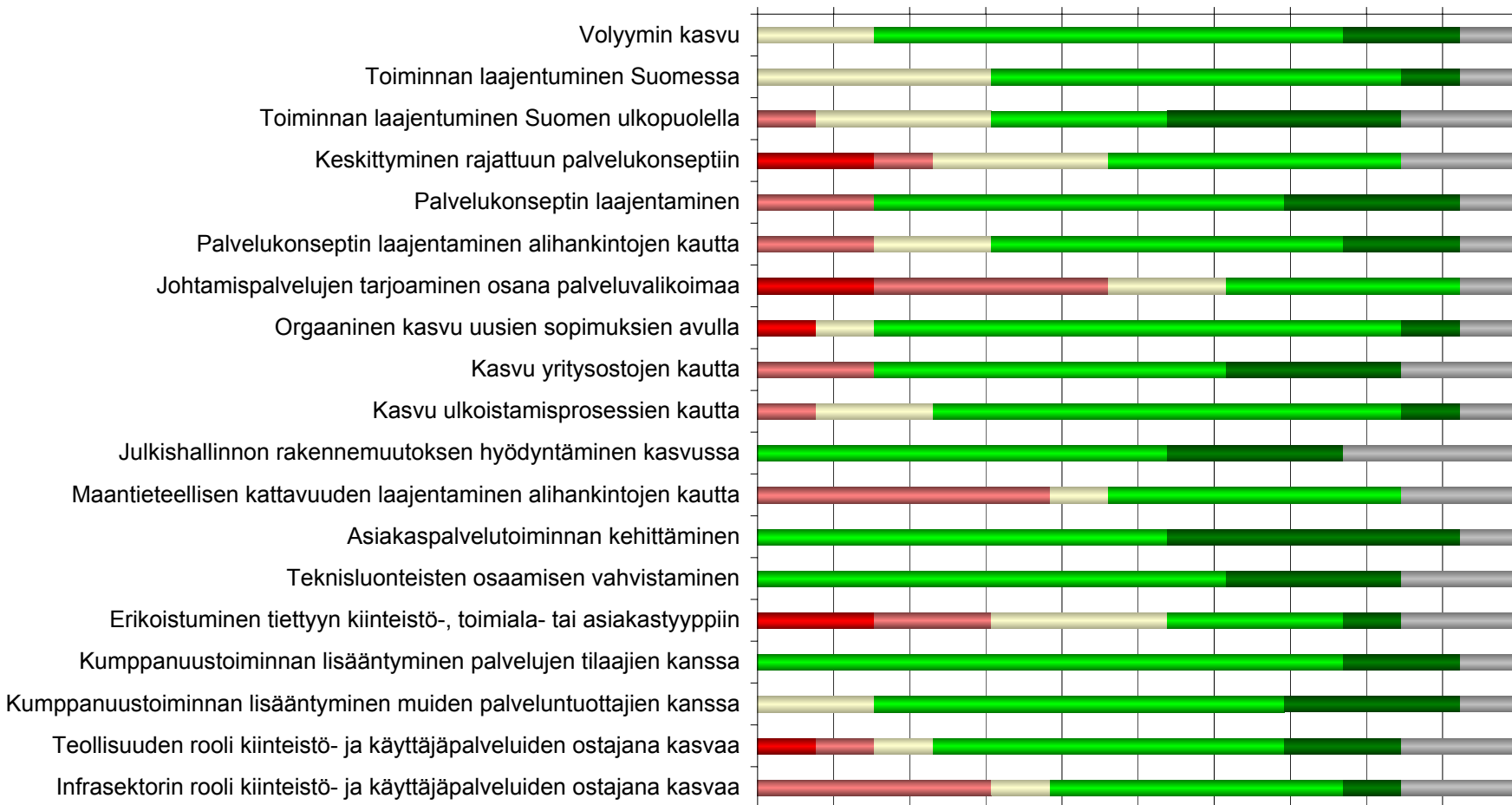
0 % 10 % 20 % 30 % 40 % 50 % 60 % 70 % 80 % 90 % 100 %



■ Kuvaa erittäin heikosti ■ Kuvaa heikosti ■ Suuntaa ei voi vielä arvioida ■ Kuvaa hyvin ■ Kuvaa erittäin hyvin ■ Ei vastausta

Kehitysnäkymät toimialalla

0 % 10 % 20 % 30 % 40 % 50 % 60 % 70 % 80 % 90 % 100 %



■ Kuvaa erittäin heikosti ■ Kuvaa heikosti ■ Suuntaa ei voi vielä arvioida ■ Kuvaa hyvin ■ Kuvaa erittäin hyvin ■ Ei vastausta