

Kiinteistö- ja toimitilapalvelujen johtamisen palvelutuottajat

LOCUS-toimialakatsaukset 2006

30.01.2006

Kyselyyn osallistuneet yritykset

Yrityksen nimi	Päyhteyshenkilö	Päyhteyshenkilön sähköpostiosoite	Yrityksen www-sivujen osoite
Aberdeen Property Investors Finland	Pertti Vanhanen	pertti.vanhanen@api.fi	www.api.fi
Catella Property	Timo Nurminen	timo.nurminen@catella.fi	www.catella.fi
ISS Palvelut	Peter Westermarck	peter.westermarck@iss.fi	www.iss.fi
Johnson Controls	Pekka Hulkkonen	Pekka.Hulkkonen@jci.com	www.johnsoncontrols.com
Kiinteistömanagement J.Juhola	Jarmo Juhola	jarmo.juhola@juhola.com	www.juhola.com
Kari Management Company	Ilkka J.Kari	ilkka.j.kari@kari.cc	www.kari.cc
Kiinteistöhallinta SKH	Kulomäki Markku	markku.kulomaki@skh.fi	www.skh.fi
KJ-Kiinteistöjohto	Osmo Hiltunen	osmo.hiltunen@kjc.fi	www.kiinteistöjohto.fi
Manpower Business Solutions	Markus Lehto	markus.lehto@manpower.fi	www.manpowersolutions.fi
Newsec	Kai Keituri	kai.keituri@newsec.fi	www.newsec.fi
Nova Group	Arto Merisalo	arto.merisalo@novagroup.fi	www.novagroup.fi
Ovenia	Aki Puska	aki.puska@ovenia.fi	www.ovenia.fi
Realprojekti	Markku Hietala	markku.hietala@realprojekti.fi	www.realprojekti.fi
REIM Group	Jari Vahviala	jari.vahviala@reimgroup.com	www.reimgroup.com
YIT Kiinteistötekniikka	Antti Mäntynen	antti.mantynen@yit.fi	www.yit.fi
Rakennustieto Oy	Saara Kerttula	saara.kerttula@rakennustieto.fi	www.rakennustieto.fi
U&U Productions Oy	Arto Rautio	arto.rautio@u-u.fi	www.u-u.fi
Jaakko Pöyry Infra Consulting	Pekka Metsi	pekka.metsi@poyry.fi	infra.poyry.com/consulting

Yritysten management-palveluiden tunnuslukuja

Yrityksen nimi	Henkilökunta yrityksessä	Johtamis-palveluiden henkilökunta	Johtamis-palveluihin liittyvän toiminnan henkilökunta	Hallinnoitavia vuokrasopimuksia	Suurimman asiakkaan osuus johtamis-palveluiden liikevaihdosta	Omistajien tai konserniyhtiöiden osuus johtamis-palveluiden liikevaihdosta
Aberdeen Property Investors Finland	110	110		8000	55 %	
Catella Property	58	9		250	30 %	
ISS Palvelut	13000	500	12500		3 %	
Johnson Controls	52	20	32	30	40 %	
Kiinteistömanagement J.Juhola	24	24		1500	25 %	
Kari Management Company	5	2	3	50	10 %	
Kiinteistöhallinta SKH	38	11	22	600	5 %	
KJ-Kiinteistöjohto	8	8		300	20 %	7 %
Manpower Business Solutions	2600	30	2500		0,1	2 %
Newsec	65	40		3300	22 %	3 %
Nova Group	30	2	1	150	0,3	
Ovenia	90	80	10	18000	30 %	70 %
Realprojekti	16	6	10	400	0,7	70 %
REIM Group	160			40	1 %	40 %
YIT Kiinteistötekniikka	4000	185		11000	0,11	9 %

Yritysten management-palveluiden tunnuslukuja

	Johtamis- palveluiden osuus koko liikevaihdosta	Osuus johtamispalveluiden arvioidusta liikevaihdosta			
		POM	AM	PM	FM
Aberdeen Property Investors Finland	100 %	10 %	30 %	60 %	0 %
Catella Property	15 %	35 %	50 %	15 %	
ISS Palvelut	7 %	5 %	5 %	50 %	40 %
Johnson Controls	100 %			10 %	90 %
Kiinteistömanagement J.Juhola	100 %	10 %	20 %	70 %	0 %
Kari Management Company	50 %			100 %	
Kiinteistöhallinta SKH	90 %			90 %	10 %
KJ-Kiinteistöjohto	85 %	0 %	20 %	40 %	40 %
Manpower Business Solutions				10 %	90 %
Newsec	65 %	5 %	20 %	40 %	35 %
Nova Group	25 %	20 %	20 %	40 %	20 %
Ovenia	95 %	0 %	10 %	85 %	5 %
Realprojekti	60 %	20 %	40 %	10 %	30 %
REIM Group	90 %	10 %		80 %	10 %
YIT Kiinteistötekniikka	4 %	6 %	32 %	48 %	12 %

Yritysten tarjoamat management-palvelut

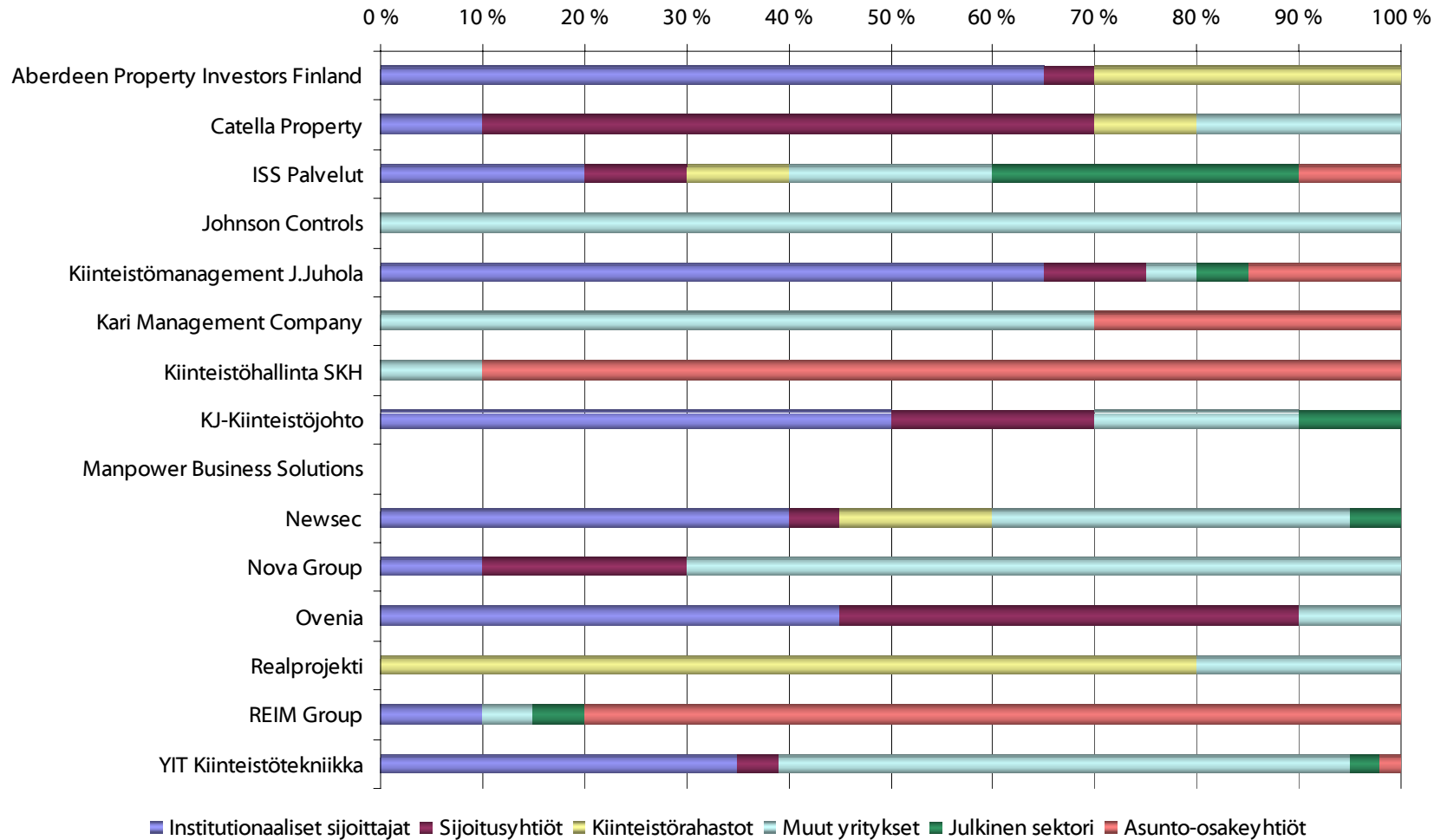
	POM	AM	PM	FM
Aberdeen Property Investors Finland	x	x	x	-
Catella Property	x	x	x	-
ISS Palvelut	x)	x)	x	x
Johnson Controls	-	-	x)	x
Kiinteistömanagement J.Juhola	x	x	x	(x)
Kari Management Company			x	x
Kiinteistöhallinta SKH			x	
KJ-Kiinteistöjohto	(x)	x	x	x
Manpower Business Solutions	-	-	x	x
Newsec	x	x	x)	x)
Nova Group	x)	x)	x	x
Ovenia	-	x)	x	x)
Realprojekti	x	x	x)	x)
REIM Group	x	x	x	x
YIT Kiinteistötekniikka	x)	x)	x	x)

x = Teemme täysin itse x) = Teemme osin itse, osin ostamme
 (x) = Emme tee, ostamme - = Ei sisälly palvelutarjontaan

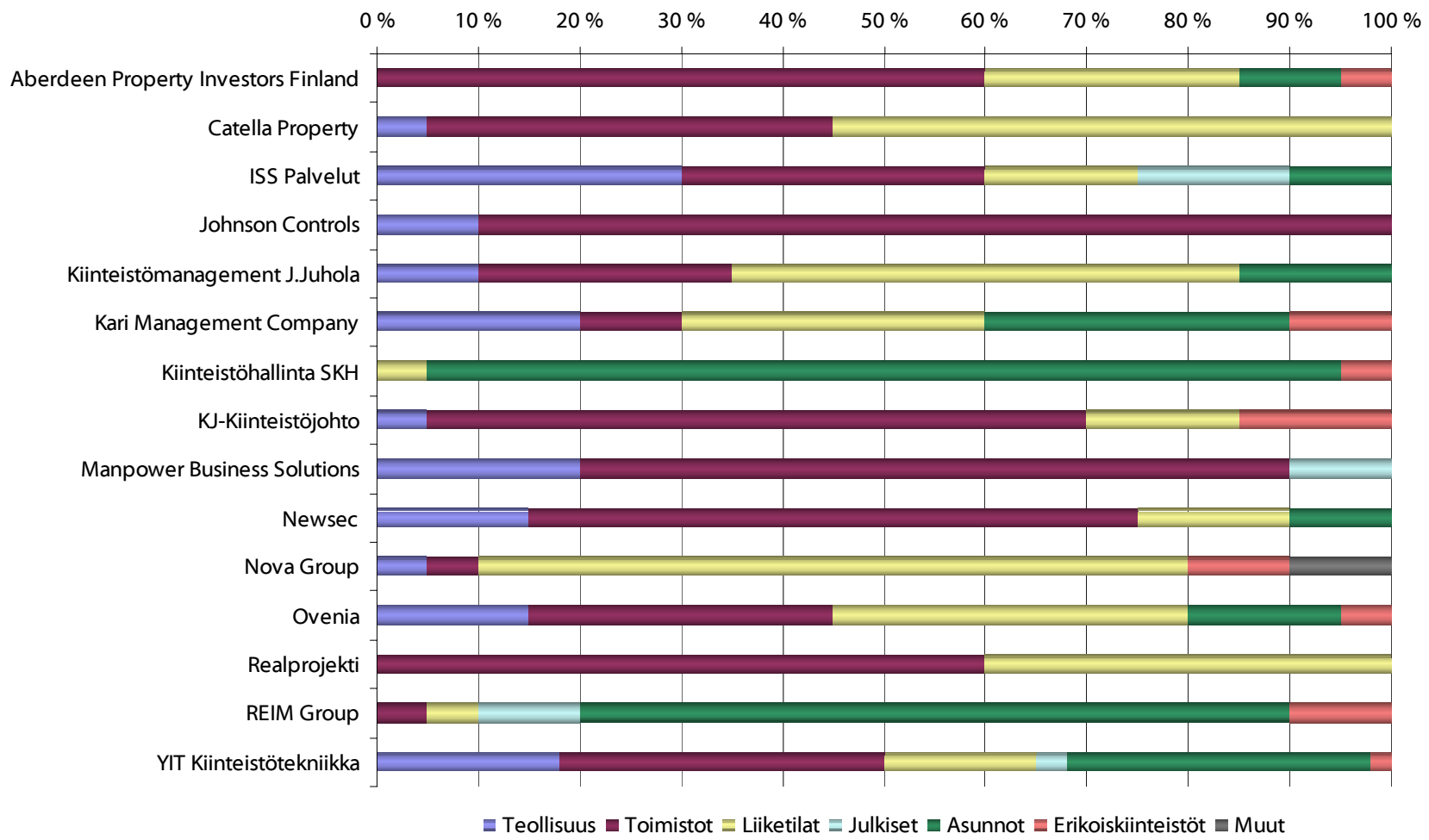
	Aberdeen Property Investors Finland	Catella Property	ISS Palvelut	Johnson Controls	Kiinteistömanagement J.Juhola	Kari Management Company	Kiinteistöhallinta SKH	KJ-Kiinteistöjohto	Manpower Business Solutions	Newsec	Nova Group	Ovenia	Realprojekti	REIM Group	YIT Kiinteistötekniikka
Kiinteistösalkun ja -pääoman hallinta	x	x	x)	-	x	-		x	-	x	x)	-	x	x	x)
Hallinnollinen isännöinti ja manageeraus	x	x)	x)	x	x	x	x	x	x	x	(x)	x	(x)	x	x
Tekninen isännöinti ja manageeraus	x)	x)	x	-	x	x	x	x	x	x)	(x)	x)	x)	x	x
Toimitilojen vuokraus	x)	x)	-	-	x	x)	x	x)	x)	x)	x	x)	x)	x)	x)
Asuntojen vuokraus	x	(x)	-	x	x	x)	x	(x)	-	x	x)	x	-	x)	x)
Vuokrahallinto	x	(x)	-	x)	x	(x)	x)	x)	-	x)	(x)	x)	(x)	x	x
Taloushallinto	x	(x)	-	x)	x	x)	x)	x)	-	x	(x)	x)	(x)	x	x
Käyttäjäpalvelut	-	(x)	x	x)	-	x)		(x)	x	(x)	(x)	x)	x)	x)	x)
Rakennuttaminen	x)	(x)	x)	x	x	(x)		x)	-	x)	x)	x)	x)	(x)	x)
Kiinteistöväilytys	(x)	x)	-	-	x	x)		x)	-	x	x	x)	-	x)	x)
Kiinteistöarviointi	x)	x	x	-	x)	(x)		(x)	-	x	x)	x)	x)	x)	x)
Transaktioasiantuntijapalvelut	x	x	x)	-	x)	(x)		x)	-	x	x	x)	x)	x)	x)
Tilastrateginen tuki (CREM)	-	(x)	x)	x)	-	x		x	-	x	x)	x)	x	x)	x)
Käyttäjän tilalinnan tuki	-	(x)	x	x	-	x)		x	-	x)	x	(x)	x	x)	x)
Workplace-konsultointi	-	-	x	x	(x)	(x)	x)	x)	-	x)	x)	(x)	-	x)	-
Turvallisuusjohtaminen	(x)	(x)	x	x	(x)	x)		x)	-	(x)	(x)	x)	-	(x)	(x)
Muu				x)					x						

x = Teemme täysin itse x) = Teemme osin itse, osin ostimme (x) = Emme tee, ostimme - = Ei sisälly palvelutarjontaan

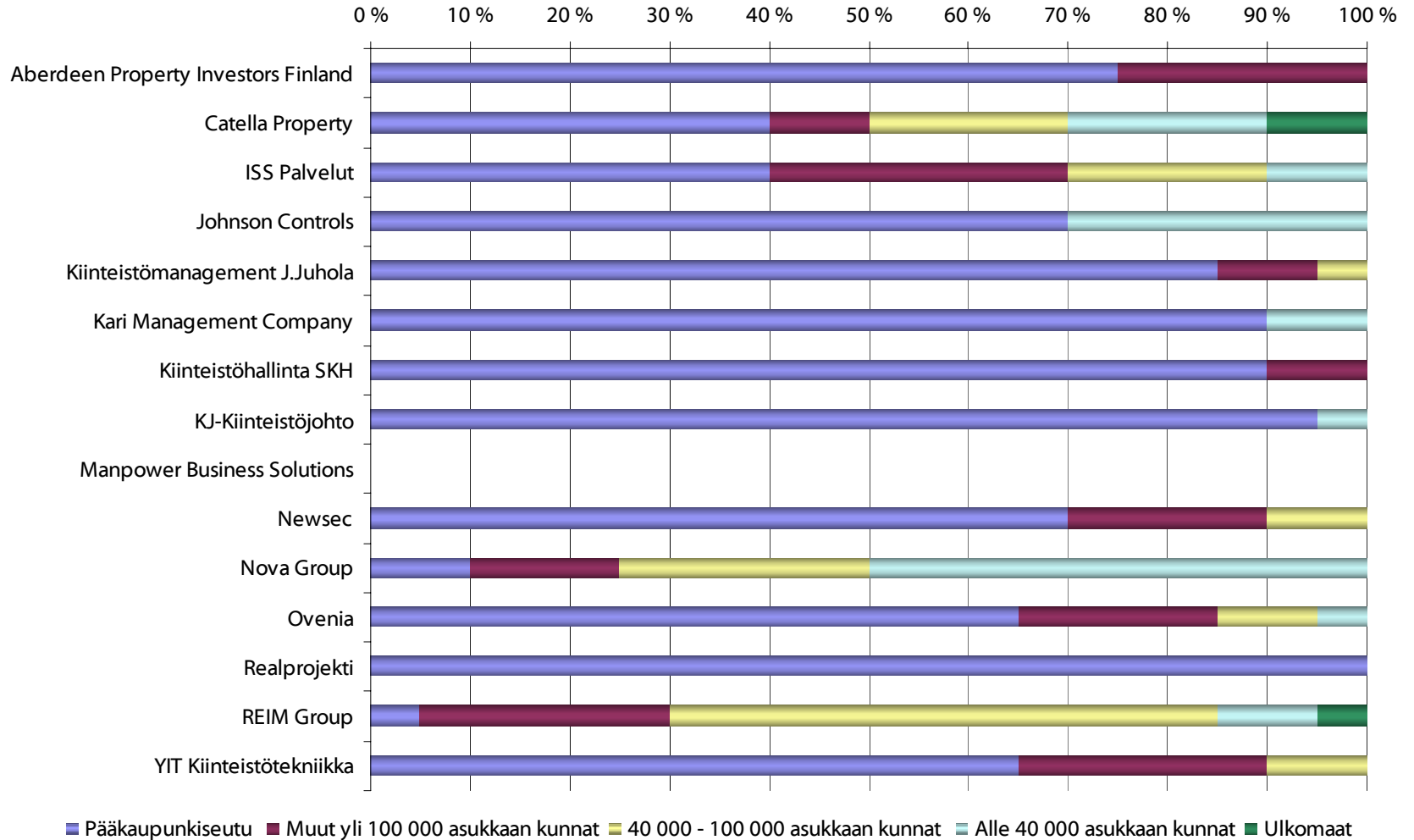
Yritysten arvio management-palveluiden liikevaihdon jakautumisesta asiakasryhmän mukaan



Yritysten arvio management-palveluiden liikevaihdon jakautumisesta kiinteistötyypin mukaan



Yritysten arvio management-palveluiden liikevaihdon jakautumisesta maantieteellisesti



Kehitysnäkymät yrityksissä management-palveluiden osalta vuodelle 2006

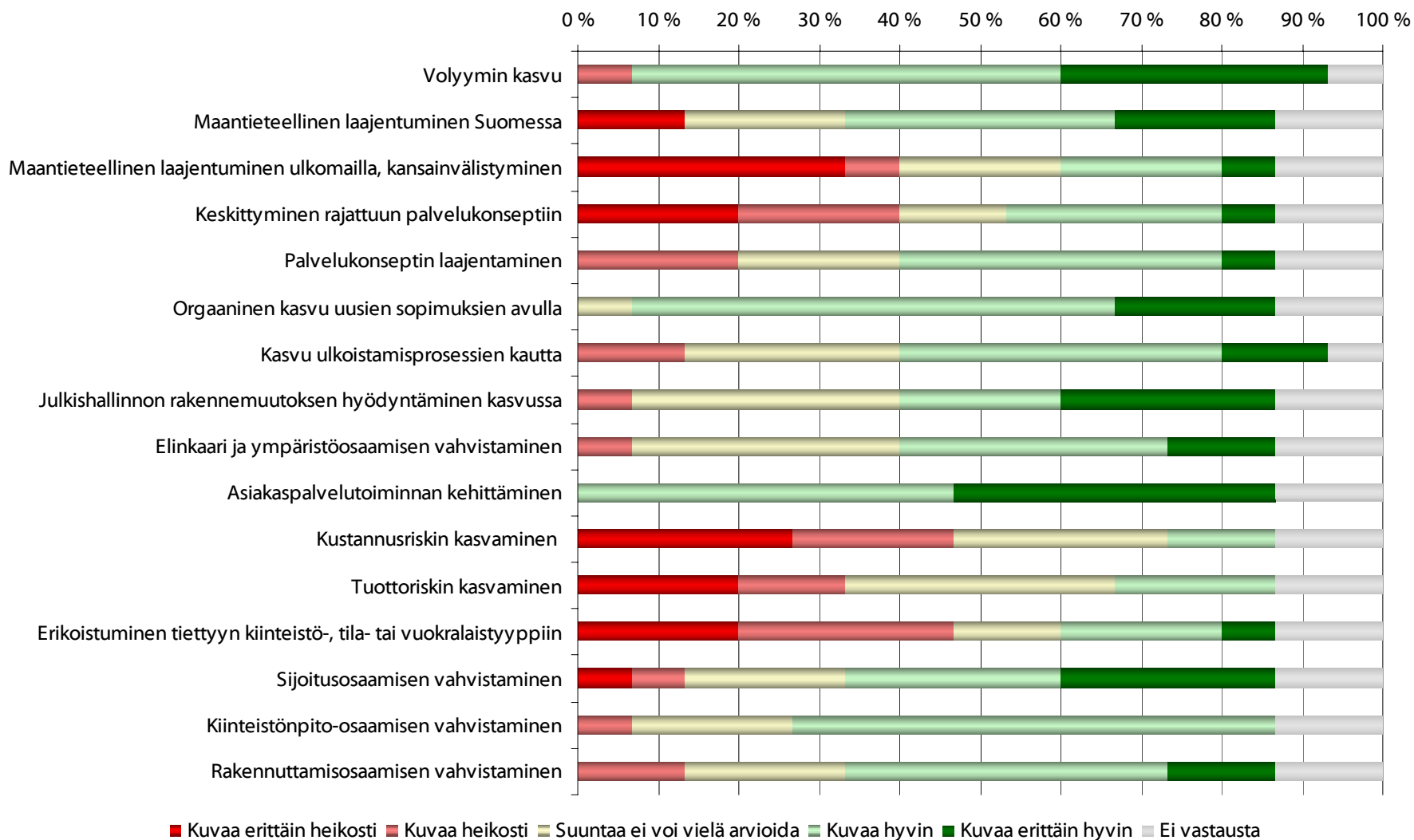
	Kuvaa erittäin heikosti	Kuvaa heikosti	Suuntaa ei voi vielä arvioida	Kuvaa hyvin	Kuvaa erittäin hyvin	Kehitys- indeksi 2006	Kehitys- indeksi 2005	Suunta
Volyymin kasvu		7 %		53 %	33 %	3,9	4,1	→
Maantieteellinen laajentuminen Suomessa	13 %		20 %	33 %	20 %	3,1	3,3	→
Maantieteellinen laajentuminen ulkomailla, kansainvälistyminen *)	33 %	7 %	20 %	20 %	7 %	2,2	3,3	↘
Keskittyminen rajattuun palvelukonseptiin	20 %	20 %	13 %	27 %	7 %	2,4	2,7	↘
Palvelukonseptin laajentaminen		20 %	20 %	40 %	7 %	2,9	3,1	→
Orgaaninen kasvu uusien sopimuksien avulla			7 %	60 %	20 %	3,6	3,9	→
Kasvu ulkoistamisprosessien kautta		13 %	27 %	40 %	13 %	3,3	3,3	→
Julkishallinnon rakennemuutoksen hyödyntäminen kasvussa		7 %	33 %	20 %	27 %	3,3	3,3	→
Elinkaari ja ympäristöosaamisen vahvistaminen		7 %	33 %	33 %	13 %	3,1	3,2	→
Asiakaspalvelutoiminnan kehittäminen				47 %	40 %	3,9	4,0	→
Kustannusriskin kasvaminen	27 %	20 %	27 %	13 %		2,0	2,6	↘
Tuottoriskin kasvaminen	20 %	13 %	33 %	20 %		2,3	2,5	→
Erikoistuminen tiettyyn kiinteistö-, tila- tai vuokralaistyyppiin	20 %	27 %	13 %	20 %	7 %	2,3	1,9	↗
Sijoitusosaamisen vahvistaminen	7 %	7 %	20 %	27 %	27 %	3,2	2,8	↗
Kiinteistöpito-osaamisen vahvistaminen		7 %	20 %	60 %		3,1	3,3	→
Rakennuttamisosaamisen vahvistaminen		13 %	20 %	40 %	13 %	3,1	2,8	↗

*) Kysymystä tarkennettu 2006 lisäämällä osuus Maantieteellinen laajentuminen ulkomailla. Tästä johtuen vastaukset eivät ole täysin vertailukelpoisia.

Vuotuinen kehitysindexi on laskettu painotettuna keskiarvona asteikolla 1 = Kuvaa erittäin heikosti ... 5 = Kuvaa erittäin hyvin.

↘ : Kehitysnäkymä heikkenee, → : Kehitysnäkymä ennallaan, ↗ : Kehitysnäkymä vahvistuu

Kehitysnäkymät yrityksissä management-palveluiden osalta vuodelle 2006



	Volyymin kasvu	Maantieteellinen laajentuminen Suomessa	Maantieteellinen laajentuminen ulkomailta, kansainvälistyminen	Keskittyminen rajattuun palvelukonseptiin	Palvelukonseptin laajentaminen	Orgaaninen kasvu uusien sopimusten avulla	Kasvu ulkoistamisprosessien kautta	Julkishallinnon rakennemuutoksen hyödyntäminen kasvussa	Elinkaari ja ympäristöosaamisen vahvistaminen	Asiakaspalvelutoiminnan kehittäminen	Kustannusriskin kasvaminen	Tuottoriskin kasvaminen	Erikoistuminen tiettyyn kiinteistö-, tila- tai vuokralaistyyppiin	Sijoitusosaamisen vahvistaminen	Kiinteistönpito-osaamisen vahvistaminen	Rakennuttamisaosaamisen vahvistaminen
Aberdeen Property Investors Finland																
Catella Property	++	+	++	+	-	++	-	-	-	+	~	+	~	++	~	~
ISS Palvelut	++	++	+	--	+	++	++	++	++	++	~	~	+	~	+	+
Johnson Controls	+	++	--	+	+	+	+	~	+	++	+	~	-	-	+	+
Kiinteistömanagement J.Juhola	-	--	--	~	-	+	+	~	~	+	-	-	-	+	+	++
Kari Management Company	+	~	--	+	+	+	-	++	+	+	-	-	+	~	+	~
Kiinteistöhallinta SKH	+	+	--	++	+	+	+	~	+	++	--	--	++	--	+	+
KJ-Kiinteistöjohto	++	~	~	-	++	++	~	++	++	++	--	~	-	++	+	+
Manpower Business Solutions	+						++									
Newsec	+	+	+	--	~	+	+	++	~	+	--	--	--	++	+	~
Nova Group	++	+	--	+	-	~	+	+	~	+	-	+	+	+	~	+
Ovenia	+	+	~	~	~	+	~	~	+	+	~	~	--	+	+	-
Realprojekti	++	--	-	-	+	+	~	+	~	++	--	--	~	++	~	++
REIM Group	+	++	+	-	+	+	~	+	~	+	~	~	-	~	-	-
YIT Kiinteistötekniikka	+	~	~	--	~	+	+	~	+	++	+	+	--	+	+	+