



18.9.2015

Jakelu: ET:n kaukolämpöjäsenet, kaukolämmön tutkijat –ryhmä, toimielimet, toimiala

## Kaukolämpöön liittyvä palveluliiketoiminta

- Kaukolämmitykseen liittyvä kokonaismarkkina on liikevaihdoltaan noin 2,3 miljardia euroa (vuoden 2013 luvuin) – tästä kaukolämmön myynnin osuus on noin 81%:a, ja osuus on pysynyt jokseenkin samana tarkastelujaksolla 2009–2013
- Kaukolämpökiinteistöille myytyjen lämmitysjärjestelmään koskevien valvonta-, kunnossapito- ja energiatehokkuuspalvelujen kasvu on ollut voimakasta (keskimäärin yli 30%:a vuodessa aikavälillä 2009–2013), mutta toistaiseksi niiden osuus koko kaukolämmön arvoketjusta on vähäinen, noin 1,2%:a; segmentti on myös kaukolämmön arvoketjun kannattavin yli 10%:n liiketulosmarginaalilla
- Kaukolämpöyhtiöt ja -asiakkaat arvioivat huoltoyhtiön roolin jakautuvan usealle toimijalle siten, että huoltoyhtiöt hoitavat jatkossa vähemmän teknisiä tehtäviä, kun taas vaativimmat energiapalvelut ja energialaitteiden valvontapalvelut ostetaan muilta erikoistuneilta palveluntuottajilta - kaukolämpöyhtiöillä taas nähdään mittausdatan haltijoina jatkossa potentiaalisesti merkittävä rooli datan hyödyntämisessä ja toiminnan laajentamisessa kiinteistöille tarjottaviin valvonta-, energiatehokkuus-, kunnossapito- ja muihin palveluihin

### Tutkimuksen taustaa

Energiateollisuuden laatimassa kaukolämpötoimialan strategiassa on arvioitu, että kaukolämpötoiminnassa arvomuodostus siirtyy energiantuotannosta ja –jakelusta suhteellisesti yhä enemmän kohti kaukolämpöön liittyvää palveluliiketoimintaa. Asiakkaiden näkökulmasta katsottuna kaukolämpöenergia muodostaa vain osan lämmitykseen liittyvistä kustannuksista. Osa kustannuksista syntyy asiakaskiinteistöjen laiteinvestoinneista, osa käytön aikaisesta kunnossapidosta ja osa erilaisista suunnittelu-, tarkastus- ja energiatehokkuuspalveluista. Tällä hetkellä yleinen ymmärrys lämmitykseen liittyvien palvelu- ja laitemarkkinoiden nykyisestä koosta ja kehityksestä on kuitenkin heikko.

Selvityksen tavoitteena oli selvittää kaukolämmön arvoketjun arvoa sen eri vaiheissa kaukolämpöenergian myynnistä ja siihen liittyvistä verkkoliiketoiminnoista aina lämmön hyödyntämiseen saakka. Tutkimuksessa analysoitiin kaukolämmön arvoketjua ja siihen liittyvää liiketoimintaa, markkinoilla olevia erilaisia toimijoita sekä eri toimijoiden liiketoiminnan kehittymistä. Selvityksessä nostettiin myös esiin esimerkkejä kehityksestä muilla toimialoilla, joilla olemassa olevan perusliiketoiminnan päälle on syntynyt kannattavaa palveluliiketoimintaa.

Selvityksessä keskeiset tutkimuskysymykset olivat:

1. Mikä on tällä hetkellä erilaisten kaukolämpöön liittyvien palvelu- ja laitetoimittajien liikevaihto ja kuinka kannattavalta liiketoiminta näyttää?
2. Miten kaukolämpöön liittyvien eri toimijoiden roolit ja arvomuodostus ovat kehittyneet ja miltä tulevaisuuden kehitys näyttää?
3. Kuinka suuri osa kaukolämpöasiakkaiden lämmityskustannuksista muodostuu arvoketjun muissa vaiheissa kuin energian ostamisessa?

Kaukolämmön arvoketjun tarkastelussa kaukolämmön tuotanto rajattiin selvityksen ulkopuolelle.

## Tulokset ja johtopäätökset

Seuraava taulukko vetää yhteen arvoketjun eri osa-alueiden liikevaihdon kasvun, kannattavuuden sekä markkinan koon.

Arvoketjun osa	Osa-alue	Markkina milj. €	Suhteellinen kannattavuus	CAGR 2009 - 2013 <sup>2)</sup>	
				Liikevaihdon kasvu	Liiketuloksen kasvu <sup>1)</sup>
Kaukolämpö- liiketoiminta	Kaukolämmön myynti	1 900	7%	↑	↓
	Verkonrakennus ja kunnossapito	100	8%	↔	↘
	Muut palvelut	35	8%	↔	↘
Kaukolämmön käyttökohteet	LVI-suunnittelu ja urakointipalvelut	120	4%	↑	↑
	Kiinteistöjen lämmitysverkon laitteet	150	5%	↔	↘
	Kunnossapito- ja energiatehokkuuspalvelut	25	10%	↑	↑

<sup>1)</sup> Absoluuttisen, ei suhteellisen

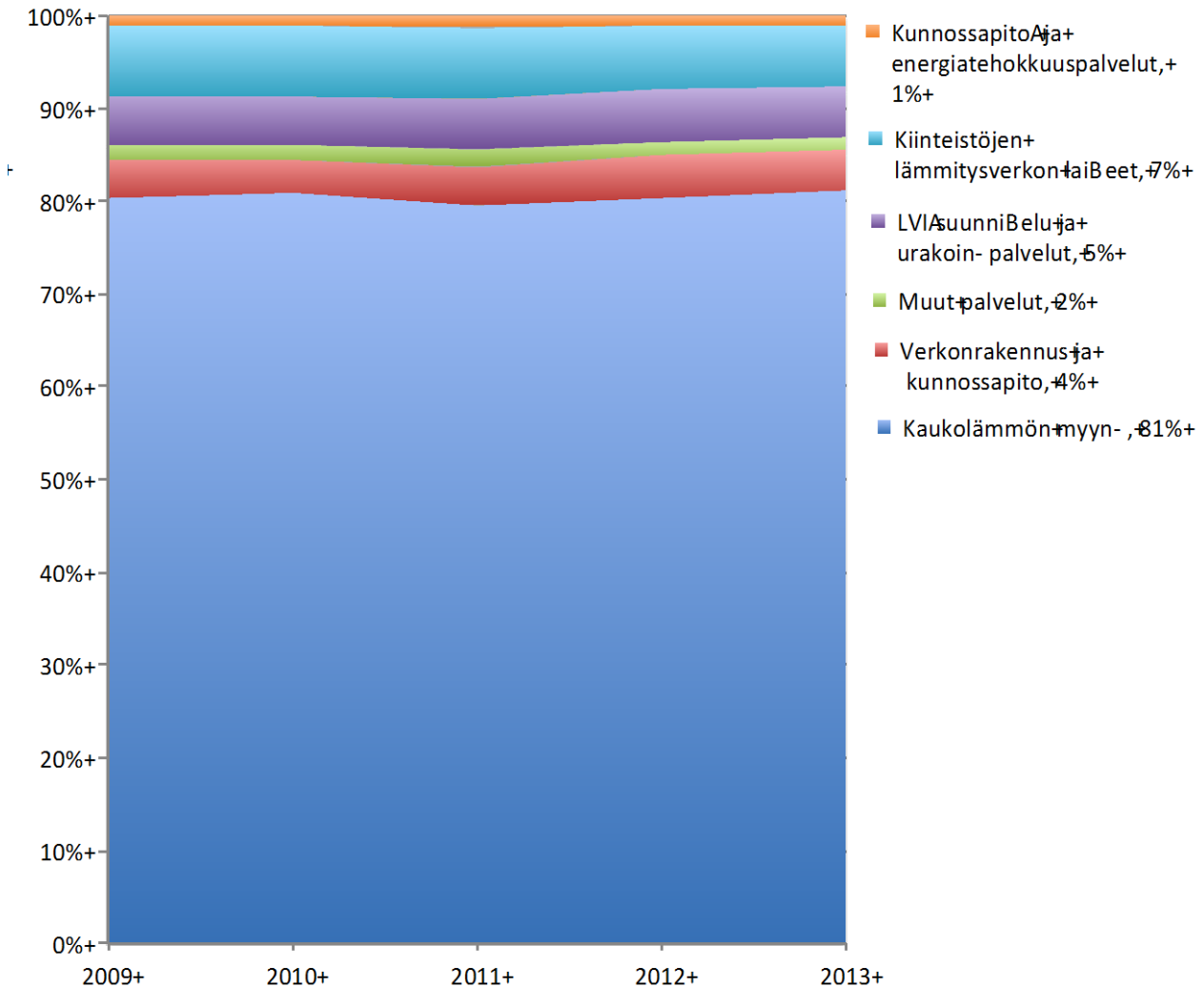
<sup>2)</sup> Keskimääräinen vuosikasvu (CAGR)



Kaukolämmön arvoketjun roolien kehitystä kartoitettiin arvoketjun eri osapuolten (yli 30 kpl) haastatteluissa. Merkittävimmät osapuolten esittämät huomiot ja johtopäätökset voidaan tiivistää seuraavasti:

- Kiinteistönhuollossa isännöitsijöiden ja huoltoyhtiöiden rooli on heikkenemässä, koska niiden osaamista energianhallinnassa pidetään rajallisena
- Huoltoyhtiön nykyisen vastualueen arvioidaan jakautuvan usealle toimijalle siten, että huoltoyhtiöt hoitavat jatkossa vähemmän teknisiä tehtäviä, kun taas vaativammat energiapalvelut ja energialaitteiden valvontapalvelut ostetaan muilta palveluntuottajilta
- LVI-urakoitsijoiden rooli kiinteistöjen energianhallintaratkaisujen kehittämisessä on kasvanut jonkin verran, kun taas arkkitehtien ja LVI-suunnittelijoiden energiaratkaisuihin liittyvä osaaminen nähdään pääosin rajallisena
- Kiinteistöille erilaisia energiansäästö- ja energianhallintapalveluita tarjoavien tahojen määrä on kasvanut selvästi, ja osaa toimijoista ja palveluista pidetään jopa hieman epäuskottavina; osa palveluista perustuu kiinteistöjen lämmitysjärjestelmien säätöön ja tasapainotukseen, mutta energiansäästö on seurausta pääosin huoneistojen asumislämpötilojen laskemisesta
- Kaukolämpöyhtiöillä on mittausdatan haltijoina jatkossa potentiaalisesti merkittävä rooli datan hyödyntämisessä joko itse tai kumppaneiden kautta kaukolämpöasiakkaiden lämmityslaitteiden valvonta- ja kunnossapitopalveluiden sekä erilaisten energiatehokkuuspalvelujen tarjoamisessa
- Kaukolämpöverkkojen urakoinnissa voimistuva trendi on hankkia kokonaisurakoita yhdeltä toimijalta

Kaukolämpöasiakkaiden kokonaislämmityskustannusten kehitys ja rakenne on kuvattu alla. Kuva osoittaa, ettei tarkastelujaksolla ole tapahtunut merkittäviä muutoksia eri osa-alueiden suhteellisessa koossa. Asiakkaan näkökulmasta kaukolämmön hinta muodostaa 87%:a kokonaislämmityskustannuksista, koska kaukolämpöyhtiö veloittaa asiakkailtaan kaukolämpömaksuina paitsi pelkän energian osuuden, myös verkonrakennuksen ja kunnossapidon sekä IT- ja muiden palveluiden kustannukset.



## Raportti ja lisätiedot

Raportti löytyy osoitteesta:  
<http://energia.fi/julkaisut/70>

Lisätietoja hankkeesta antaa projektipäällikkö Pekka Passi VALOR Partners Oy:stä. sposti: [pekka.passi@valor.fi](mailto:pekka.passi@valor.fi), puh. 040 508 6367