



Töajõuvajaduse seire- ja prognoosisüsteem OSKA

COVID-19 põhjustatud majanduskriisi mõju tööjõu-
ja oskuste vajaduse muutusele:

kinnisvarateenused

Tallinn 2021

SA Kutsekoda

Siinne ülevaade on väljavõte 12.01.2021 avaldatud uuringuaruandest „COVID-19 põhjustatud majanduskriisi mõju tööjõu- ja oskuste vajaduse muutusele“. Vt <https://oska.kutsekoda.ee/oska-valdkonnad/>.

Uuringu viis läbi SA Kutsekoda OSKA uuringumeeskond ajavahemikus juunist novembrini 2020, tehes koostööd Arenguseire Keskusega.

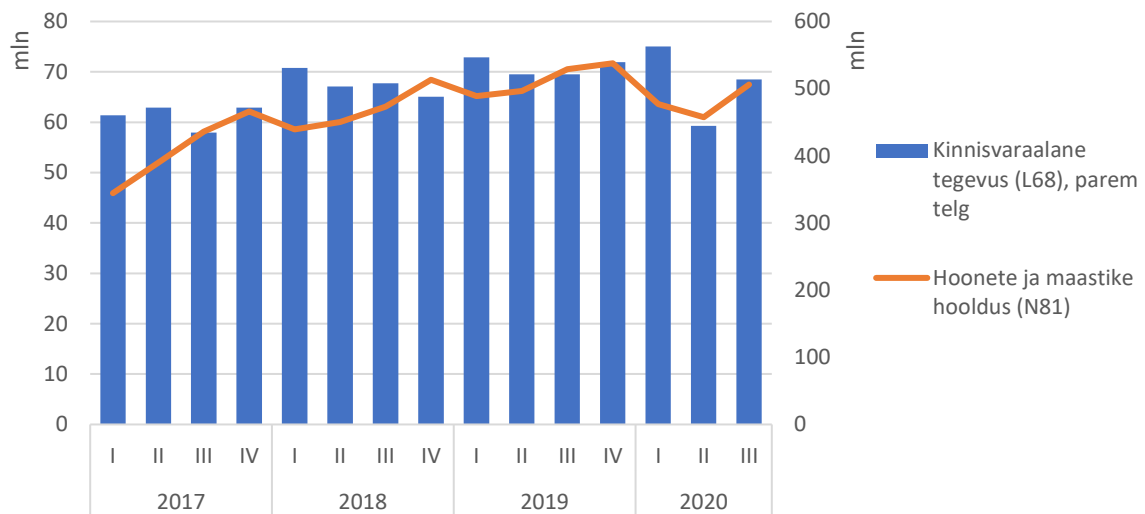
Ülevaate tulemusi täiendab 2020. aasta suvel OSKA meeskonna koostatud valdkonnaspetsiifiliste IKT-oskuste vajaduse ülevaade, mis hõlmas ka viirusekriisist üles kerkinud esmast oskuste täiendamise vajadust. Vt lähemalt https://oska.kutsekoda.ee/wp-content/uploads/2020/06/OSKA-%C3%BClevaade-valdkonnaspetsiifiliste-IKT-oskuste-vajadusest_16.06.2020.pdf.

Ülevaates kirjeldatakse COVID-19 kriisi olulisemaid vahetuid (1–2 aasta vaates) mõjusid valdkonnale, sh tööhõivele ning oskuste vajadusele ja koolitusvajadusele. Hinnangud valdkonna kriisist väljumisele ja edasisele arengule 5–10 aasta vaates on koondatud valdkonna jaoks olulisemate mõjutegurite kaupa tabelisse dokumendi lõpus. Mõjutegurite olulisuse hinnang viiepallisel skaalal (5 = olulisim) tugineb valdkondlike fookusarutelude, majandusnäitajate, arengutrendide varasemate käsitluste ning teiste seotud uuringute ja kirjalike allikate sisendile. Mõjutegurist lähtuv hinnang tööhõive kasvule või kahanemisele on esitatud kolmesuunalise noole põhimõttel: ↗ teguri mõjul hõive kasvab, → teguri mõju hõivet oluliselt ei muuda, ↘ teguri mõjul hõive kahaneb. Noole suund väljendab ainult konkreetse teguri mõju hõivele ega tähista hõive üldprognoosi valdkonna või kutsealade lõikes. Üldine hinnang COVID-19 mõjust OSKA varasemale valdkondlikule tööjõu- ja oskuste prognoosile esitatakse eraldi alapeatükina.

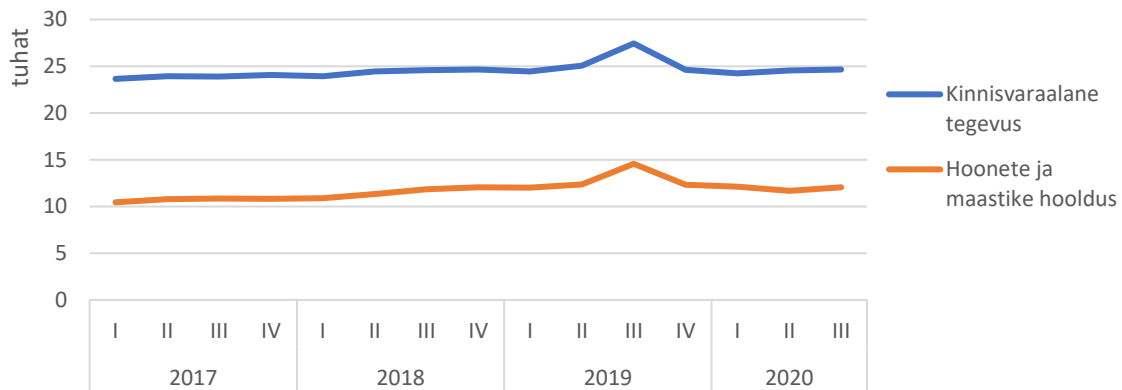
Ülevaade on valminud „Ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskava 2014–2020“ prioriteetse suuna „Prioriteetne suund 1: ühiskonna vajadustele vastav haridus ja hea ettevalmistus osalemaks tööturul“ Euroopa Liidu vahendite kasutamise eesmärgi 5 „Õpe kutse- ja kõrgharidus on suuremas vastavuses tööturu vajadustega“ meetme „Õppe seostamine tööturu vajadustega“ tegevuse „Tööjõuvajaduse seire- ja prognoosisüsteemi loomine“ ehk OSKuste Arendamise koordinaatsioonisüsteemi loomine (edaspidi OSKA) eesmärkide elluviimiseks ja tulemuste saavutamiseks.

Ülevaate autoriõigus kuulub sihtasutusele Kutsekoda. Ülevaates sisalduva teabe kasutamisel palume viidata allikale: Rosenblad, Y., Tiik, R., Mets, U., Pihl, K., Ungro, A., Uiboupin, M., Lepik, I., Leemet, A., Kaelep, T., Krusell, S., Viia, A., Leoma, R. (2021). COVID-19 põhjustatud majanduskriisi mõju tööjõu- ja oskuste vajaduse muutusele. Uuringuaruanne. Tallinn: SA Kutsekoda, tööjõuvajaduse seire- ja prognoosisüsteem OSKA.

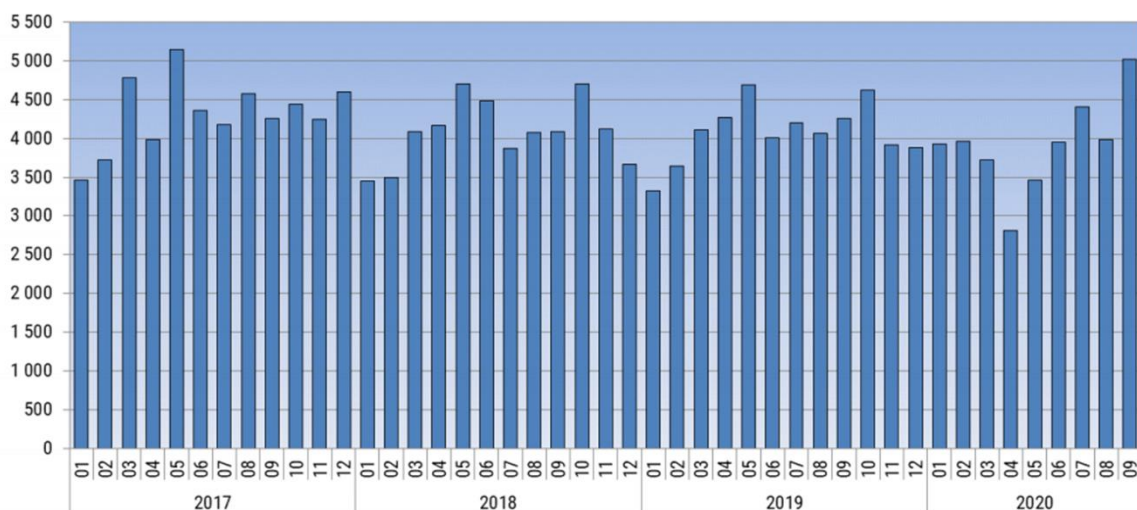
TAUSTANÄITAJAD



Joonis 28. Kinnisvarateenuste ettevõtete käive kvartalis (miljon eurot). Allikas: Maksu- ja Tolliamet



Joonis 29. Kinnisvarateenuste ettevõtete keskmine töötajate arv kvartalis. Allikas: Maksu- ja Tolliamet



Joonis 30. Ostu-müügitehingute arv kuude lõikes. Allikas: Maa-amet (Maa-ameti infograafika)

COVID-19 KRIISI LÜHIAJALINE MÕJU

- Kriis ei ole kinnisvarasektorile veel märgatavat mõju avaldanud.

- Kinnisvarategevuse ettevõtete müügitulu vähenes COVID-19 kriisi mõjul II kvartalis 15%, hoonete ja maastike hoolduses 8% (vt joonis 28). III kvartali tulemused olid paremad, kuid jäid siiski mõne protsendi võrra mullusest väiksemaks.

KINNIVARA VAHENDUS

- Kriisi vahetel mõjul ja liikumiskiirangute tõttu panid kevadel ostjad tehingud ootele ning aprillis vähenes hoonestatud ja hoonestamata maa ostu-müügitehingute arv ja ka tehingute koguväärtus viiendiku võrra võrreldes aasta varasemaga¹. Kuna kinnisvara hindades oodatud suurt langust jätkuvalt ei toimunud, siis tehti III kvartalis planeeritud tehingud tagantjärele. 2020. aasta III kvartalis oli tehingute arv eelmise aastaga võrreldes 7% suurem (vt joonis 30Joonis) ja koguväärtus ligi 6% kõrgem kui aasta tagasi samal ajal².
- **Üüriturul kasvas pakkumine märgatavalt, sest varem turistidele lühiajaliseks üürimiseks mõeldud pindadele otsiti pikaajalisi üürnikke.** See avaldas survet ka hindadele ja üüriturul toimus märgatav hinnalangus (kuni 30%).
- **Äri- ja büroopindade turul oli kevadel tunda jähnemist.** Kevadel tulid üürileandjad üürilevõtjatele vastu ning lepingutingimusi muudeti paindlikumaks. Kodukontorites töötamine on vähendanud büroopinna vajadust.
- Maaklerite tööhõives ja oskuste vajaduses suuri muutusi ei ole olnud. Kui kinnisvaraturul on keerulised ajad, siis on maakleritel rohkem tööd, kuna tehingutes vajatakse spetsialisti abi.

KINNISVARA HALDUS JA KORRASHOID

- Korrashoiuettevõtetest läks paremini neil, kes reageerisid kiiresti turu ootustele ja olid valmis pakkuma soovitud teenust. **Nii heakorraettevõtetes kui ka tehnohoolduses toimus kiirendatult teenuste innovatsioon.** Eripuhastustöödes ja tehnohoolduses võeti kasutusse uudsed lahendused ja pakuti neid klientidele (nt ventilatsiooni seadistamine viiruse leviku vähendamiseks). Kiiresti koolitati oma töötajaid, et pakkuda uusi teenuseid.
- **Kontoripindade koristustööde mahud on seoses kaugtööga vähenenud.**
- Puhastusettevõtetel aitas desinfitseerimisteenus tasandada seda turuosa, mis kriisiga vähenes. Tõhustati ja täiendati puhastus- ning desinfitseerimisprotsesse.
- Desinfitseerimisvahendite vallas reageeriti kevadises kriisiolukorras väga kiiresti ja suvel pakuti juba paljusid uuenduslikke desinfitseerimislahendusi. Klientidele töötati välja juhendid puhtuse ja hügieeni tagamiseks ning tõhusamaks puhastamiseks ja desinfitseerimiseks.
- Korrashoiuettevõtted püüdsid säilitada seniseid teenuselepinguid, pakkusid klientidele paindlikkust ning püüdsid leida osapooltele sobivaid lahendusi, nt peatati või vähendati ajutiselt töömahtu, muudeti teenuse sisu.
- **Kinnisvarahoolduses on kriis puhastusteenuste tähtsust kasvatanud, mis jääb aktuaalseks ka tulevikus** (eriti avalikke teenuseid pakkuvates asutustes). Desinfitseerimine on igapäevane ka neis kohtades, kus seda varem nii palju või üldse ei kasutatud. Kliendid nõuavad senisest teadlikumalt puhastus- ja desinfitseerimistööid ning eripuhastustööid.
- **Liigne desinfitseerimis- ja puhastusvahendite teadmatu kasutamine võib kaasa tuua tervisekahju ja asjatut kulu.**
- **Kliendid vaatavad kokkuhoiu tõttu kontseptsioone ja teenusemahte ümber** ning ette on näha mahtude langust.

¹ Maa-amet. Kinnisvaraturg ja hinnaindeksid 2020. aasta II kvartalis.

² Maa-amet. Kinnisvaraturg ja hinnaindeksid 2020. aasta III kvartalis.

- COVID-19 kriisi mõjul sai **olulisemaks puhastusteenindajate ja kinnisvarahooldajate terviseohutuse tagamine**. Teatud objektidel on puhastusteenindajate töö kõrgendatud nakatumisriskiga (nt haiglates).

Hõive

- **Üleüldine kodukontoris töötamine ja ettevõtete sulgemine vähendas nõudlust, mis tõi kaasa ka töötajate arvu vähenemise**. Kinnisvaraalse tegevuse ettevõtetes vähenes 2020. aasta II kvartalis eelneva aasta samas perioodiga võrreldes töötajate arv 2% ning hoonete ja maastike hoolduses 6%, III kvartalis oli töötajate arv juba vastavalt 10% ja 17% võrra väiksem (vt joonis 29).
- Ettevõtted suunasid töötajaid võimaluse korral teistele objektidele või töödele. Näiteks kaubanduskeskuste sulgemisel suunati tehnikud teistele objektidele, puhastusteenindajad, kes kontorikoristuses töötaja jäid, suunati desinfitseerimis- või eripuhastustöödele³. Osaliselt vähendati töötajate koormust.
- Vaba tööjõudu on juurde tulnud, kuid sobivaid töötajaid on endiselt keeruline leida. Vajalik on panustada ümberõppesse. Sobilikke töötajaid võiks leida näiteks majutus- või muu teeninduse valdkonnast.
- Avalikus sektoris töötamine muutus kriisi ajal populaarsemaks. Huvi Riigi Kinnisvara ASI kinnisvarahaldamise ametikohtadele kandideerimise vastu kasvas hüppeliselt.

Oskused/koolitusvajadus

- Ajutisel nõudluse vähenemise ajal võeti aega enesetäiendamiseks ja arendustegevusteks.
- Juhtimiskompetentsid, sh riski- ja protsessijuhtimine.
- Proaktiivsus.

VALDKONNA TAASTUMINE KRIISIST JA EDASINE ARENG 10 AASTA VAATES

Vt tabelit valdkonna peatüki lõpus.

COVID-19 MÕJU OSKA SENISELE PROGNOOSILE

OSKA kinnisvarateenuste 2019. aasta uuringus⁴ prognoositi valdkonna töötajate arvu püsivust samal tasemel. Prognoositi, et kasvab nõudlus professionaalse haldus- ja korrashoiuteenuse järele. Keerukamad tehnosüsteemid, seadusest tulenevad nõuded ning suurem tähelepanu ennetavale korrashoiule suurendab vajadust erialaste teadmistega juhtide, spetsialistide ja tööjuhtide järele, kes suudaksid tööjõudu optimaalselt rakendada.

COVID-19 tingitud majandus- ja tervisekriis võib kinnisvara korrashoiu kirjeldatud muutuseid 2019. aasta uuringus tooduga võrreldes kiirendada, hinnatakse rohkem professionaalset teenust. Kliendid hindavad põhjalikumalt teenusmahte ja kontseptsioone (nt vajaduspõhine puhastus) ning võib muutuda teenuste propotsioon (nt eripuhastust rohkem ja kontoripuhastust vähem). Kokkuvõttes senine OSKA prognoos kehtib hinnanguliselt ka edaspidi. 2019. aasta OSKA uuringus ning 2020. aasta OSKA IKT-oskuste uuringus toodud oskuste vajadus on endiselt ajakohane.

³ Viik, U. Äripäev 12.09.2020. Kinnisvara korrashoiu TOP: paindlikele hea kasvuaeg. https://www.aripaev.ee/top/2020/09/09/kinnisvara-korrashoiu-top-paindlikele-hea-kasvuaeg?utm_source=copypaste

⁴ Lepik ja Uiboupin (2019). Tulevikuvaade tööjõu- ja oskuste vajadusele: kinnisvarateenused. Kutsekoda, OSKA. <https://oska.kutsekoda.ee/field/kinnisvarateenused/>

KOKKUVÕTE

- Kriisi vahetu negatiivne mõju kinnisvarasektorile on olnud senini kardetust väiksem.
- Terviseohutus ja turvalise töökeskkonna tagamine on tähtsustunud nii klientide kui ka töötajate seisukohast. Kriisi tõttu on seni tõrjutud puhastussektori maine tõusmas.
- Professionaalse puhastusteenuse vastu tuntakse rohkem huvi, kuid kriis sunnib paljusid ettevõtteid kulusid kärpima, sh hoidma kokku korrashoiuteenustelt. Kodukontorite jätkuval kasutamisel väheneb korrashoiutööde maht kontoripindadel.
- OSKA senine prognoos kinnisvarateenuste valdkonna tööjõuvajaduse kohta jääb üldjoontes kehtima.
- Kinnisvara korrashoiu ja halduses nähakse ehituse infomudelitel suurt potentsiaali, mille arendamise tuleks panustada. Ehitise planeerimise etapis muutub vajalikuks kinnisvara halduse ja korrashoiu spetsialistide koostöö projekteerijate ja ehitajatega, et infomudelitest saadav info oleks otstarbekas ka hoone tulevasele haldajale.

SÕNUMID RIIGILE JA TEISTELE PARTNERITELE

- Tuleb tõsta teadlikkust puhtuse vajalikkusest ja desinfitseerimisest, sh biotsiidide kasutamisest. Teadlikule desinfitseerimisele on vaja pöörata rohkem tähelepanu, et piirata ohjeldamatust desinfitseerimisest tulenevat tervisekahju.
- Riiklikult on vaja selgemaid juhiseid, kuidas viiruse leviku tõkestamisele seatud piirangutega saaks ühiskond võimalikult hästi edasi toimida. Vältida tuleb võltsturvalisuse tekitamist.
- Avalikes ruumides puhtuse tõhusamaks tagamiseks tuleks anda selged ja ühtsed juhised puhtuse loomisel, mida kõik avalike ruumide kasutajad saavad järgida. Koristuse tulemuslikkusele võiks pöörata rohkem tähelepanu (nt mõõtmised, uuringud).
- Digitaliseerimise riiklik toetamine aitab kaasa valdkonna kiiremale arengule.

VALDKONNA VÄLJUMINE KRIISIST JA EDASINE ARENG 10 AASTA VAATES

Mõjutegurid (olulisus 1–5 palli, 5 = olulisim)	Mõju kriisist väljumisele ja edasisele arengule	Mõju tööhõivele	Mõju oskustele ja koolitusvajadusele
<p>Suurem tähelepanu tervisele ja hügieenile (teadlikkuse tõstmine desinfitseerimisest) (5)</p>	<p><u>Arenguvõimalused:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Teadlikkus puhtuse loomisel on senisest enam vajalik. - Uute teenuste tekkimine. - Rohkem teadlikku ja vajaduspõhist puhastust. <p><u>Riskid:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Liigne desinfitseerimine toob kaasa asjatuid kulusid ja võib põhjustada tervisekahjustusi. - Kaitsevahendite mittekasutamine. - Vähene teadlikkus desinfitseerimisainetest. 	<p>→</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Puhastuse ja desinfitseerimise vallas on vajalik teadlikkuse tõstmine, seda nii ühiskonnas tervikuna kui ka spetsiaalselt korrashoiutöötajate ja teenuse tellijate seas. - Hügieeni- ja desinfitseerivate ainete kasutamise koolitused on vajalikud eriti puhastustööde juhtidele, kes otseselt korraldavad ja kontrollivad puhastusteenindajate tööd.
<p>Rohepöörde võimendamine (ringmajandus, kliimamuutus, ehitise ökoloogiline jalajälg, energiatõhusus, riigihanked) (5)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Keerukamad hoonete tehnosüsteemid. <p><u>Arenguvõimalused:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Väiksema ökoloogilise jalajälje tekitamine ehitise elukaares. Lisaks energiatõhususele tuleks arvesse võtta kogu elukaare jooksul avalduv mõju. - Uuenduslike hankemudelite kasutamine tuleb kiiremini. Riik on targem tellija ega lähtu ainult odavaimast hinnast, vaid muuhulgas arvestatakse ülalpidamiskuludega, ökoloogilise jalajäljega jmt. - Üha enam kaasatakse juba ehitise kavandamise ja projekteerimise etappi ka korrashoiu- ja haldusspetsialistid, et kasutusiga oleks võimalikult keskkonnasäästlik ja madalate kuludega. - Rohkem pööratakse tähelepanu ehitatud keskkonna rohelusele. 	<p>↗</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proportsionaalselt on rohkem tööd projekteerimisetapis korrashoiu planeerimisel ning hoonete tehnosüsteemide haldamisel ja hooldamisel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kinnisvarahalduri profiil laieneb oluliselt, ta peab mõistma ka kinnisvaraarenduse valdkonda. - Meeskonnatöö ja koostööoskus eri osapoolte vahel.
<p>Kasvav maksukoormus, varandusliku ebavõrdsuse kasv ühiskonnas (varimajandus) (3)</p>	<p><u>Arenguvõimalused:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Elukondlik üüriturg areneb kiiremini. <p><u>Riskid:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksukoormuse kasvades ümbrikupalga maksmise risk suureneb. Riik peab otsuseid tehes jälgima, et ei võimendaks seda. - Kui surve odavamale hinnale kasvab, siis valdkonna areng pidurdub. Kokkuhoiu tõttu ei investeerita töötajate koolitusse. 	<p>→</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Õigusteadmised. - Teadlikkuse tõstmine erialaste oskustega spetsialistide vajalikkusest ja professionaalse teenuse kasulikkusest.

	<ul style="list-style-type: none"> - Tarbijate ebakindlus püsib kauem ja laenusamine kinnisvara soetamiseks on piiratud. Kinnisvara ostuotsused lükatakse edasi. - Rohkem probleemseid kliente. 		
Inimeste riigiülese liikumise piiramine ja distantsihoidmise vajadus vähemalt kahe aasta jooksul (kaugtöö püsiv kasv, riiklikud juhised viirusega koos edasitoimimisel) (3)	<u>Arenguvõimalused:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Kaugtöö kasutamine võimaldab vähendada kasutatavat kontoripinda⁵. - Töökeskkonnad muutuvad. <u>Riskid:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Viirusega kohanemine, st mis meetmeid kasutusele võtta, et ühiskond saaks koos viirusega edasi toimida. Riiklikult on vaja selgemaid juhiseid ning vältida võltsturvalisuse tekitamist. - Tööjõu ressurss on haavatavam (nt haigestumise risk tööloikudes, kus inimest asendada ei saa). - Turismisektori madalseis mõjutab nii lühiajalisele majutusele suunatud kinnisvara kui ka muid äripindu ja nõudlust korrashoiuteenuste järele. 	<ul style="list-style-type: none"> ↘ - Kaugtöö püsiva kasvu tõttu võib väheneda nõudlus büroopindade korrashoiuteenusele. 	<ul style="list-style-type: none"> - Juhtimiskompetentsid.
Digitaliseerimise ja automatiseerimise jõuline toetamine (ehituse infomudelid) (5)	<u>Arenguvõimalused:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Kiireneb digitaliseerimine, robotiseerimine jmt tehniliste lahenduste kasutamine korrashoius. - Ehitiste kasutusetapis (haldus, korrashoid) on infomodelite kasutamise potentsiaal väga suur, kuid veel ei ole selleks tehnilisi lahendusi. Vajalik on ülevaade sellest, millist infot on infomodelist ehitise kasutusetapis vaja. - Riigi roll valdkonna digitaliseerimise eestvedamisel on väga vajalik. - Tehnilised võimalused (serverid, ühenduskiirus, arvutite võimsus jmt) peavad digilahenduste laialdasemaks kasutamiseks järele tulema. See puudutab kõiki osapooli. 	<ul style="list-style-type: none"> ↘ - Digitaliseerimine pikemas perspektiivis (üle 10 aasta) võib vähendada töömahtu kinnisvara haldamise ja korrashoiu etappides. 	<ul style="list-style-type: none"> - Juhtimiskompetentside arendamine, sh virtuaalkeskondades. - Töötajad vajavad infomodelite mõistmiseks tervikarusaama ehitise elukaare protsessidest ja infomodelitest. Pikemas perspektiivis (üle 10 aasta) vajavad teatud osa töötajatest infomodelisse info sisestamise oskust (sh teadmist, millist infot vajatakse). - Baasdigioskused kinnisvara korrashoiutöötajatel (nt haldustarkvarast tööülesannete saamine, pikemas perspektiivis (üle 10 aasta) infomodelitest kohandatud info lugemiseks erialatarkvaras).

⁵ Sostero M., Milasi S., Hurley J., Fernández-Macías E., Bisello M. Teleworkability and the COVID-19 crisis: a new digital divide? Seville: European Commission, 2020, JRC121193. <https://ec.europa.eu/jrc/en/publication/eur-scientific-and-technical-research-reports/teleworkability-and-covid-19-crisis-new-digital-divide>