

Korjausrakentaminen 2014

Rakennusten ja asuntojen korjaukset

Asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat lähes kuudella miljardilla eurolla vuonna 2014

Tilastokeskuksen mukaan asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat asuntojaan ja asuinrakennuksiaan 5,8 miljardilla eurolla vuonna 2014. Yhteenlasketut korjauskustannukset pysyivät vuoden 2013 tasolla. Omakoti- ja paritaloja korjattiin 2,7 miljardilla eurolla. Kerrostalojen korjaamiseen kului 2,4 miljardia euroa ja rivitaloasuntoihin 730 miljoonaa euroa. Aravalainoitettuja asuntoyhteisöjä korjauskustannukset vuonna 2014 olivat 420 miljoonaa euroa ja vuotta aikaisemmin 480 miljoonaa euroa.

Suurin osa kerrostalojen korjauksista, 1,82 miljardia euroa, kului asunto-osakeyhtiön teettämiin korjauksiin ja loput 530 miljoonaa euroa kerrostaloasuntojen omistajien itse tekemiin tai teettämiin korjauksiin. Rivitaloyhtiöt korjasivat 430 miljoonalla eurolla ja rivitaloasuntojen omistajat 300 miljoonalla eurolla.

Asunnon omistajan itse tehdyissä korjauksissa ei ole huomioitu oman työn arvoa.

Korjauskustannukset talotyypeittäin ja rakennusosittain vuonna 2014, miljoonaa euroa

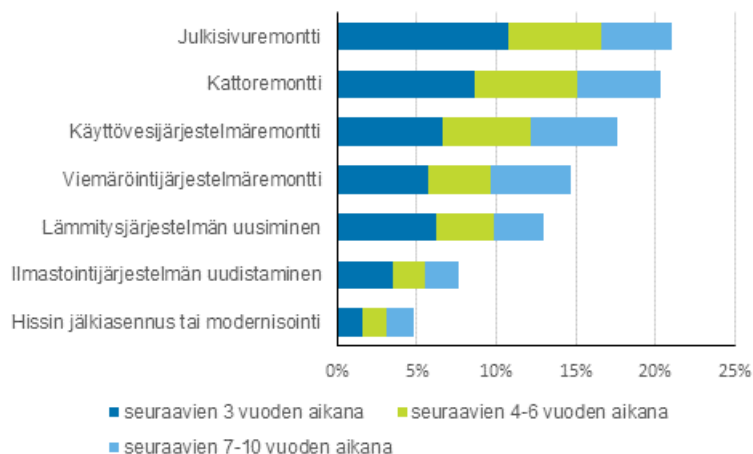
| Rakennusosa | Talotyyppi | | | | |
|------------------------------|-----------------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| | Omakoti- ja paritalot | Rivitalot | Kerrostalot | Kaikki 2014 | Kaikki 2013 |
| Asunnon märkätilat | 321 | 125 | 178 | 625 | 749 |
| Asunnon keittiö | 221 | 94 | 200 | 516 | 602 |
| Asunnon asuin- ja muut tilat | 423 | 77 | 154 | 654 | 883 |
| Ulkopinnat ja rakenteet | 810 | 169 | 642 | 1 620 | 1 510 |
| Talotekniikka | 556 | 173 | 917 | 1 645 | 1 496 |
| Piha-alue ja -rakennukset | 355 | 51 | 103 | 509 | 352 |
| Taloyhtiön sisätilat | 0 | 42 | 160 | 202 | 154 |
| Yhteensä | 2 687 | 730 | 2 354 | 5 771 | 5 745 |

Korjauskustannukset suhteutettuna asuinpinta-alaan olivat kerrostaloissa vuoden 2014 aikana 46,3 €/m². Rivitaloissa vastaava kustannuserä oli 31,5 €/m² ja omakotitaloissa 21,0 €/m².

Asunto-osakeyhtiöiltä kysyttiin suurista remonteista, jotka on suunniteltu tehtäväksi seuraavien kymmenen vuoden aikana. Julkisivuremontti on suunnitteilla yli 20 prosentilla kysymykseen vastanneista

asunto-osakeyhtiöistä, samoin kuin kattoremontti. Käyttövesijärjestelmäremontti on suunnitteilla 18 prosentilla ja viemäröintijärjestelmäremontti 15 prosentilla vastanneista yhtiöistä.

Asunto-osakeyhtiöiden suunnitellut suuret remontit, prosenttia vastanneista



Liike- ja toimistorakennuksia korjattiin yhteensä yli 1,5 miljardilla eurolla

Tilastokeskus on selvittänyt ensimmäistä kertaa liike- ja toimistorakennusten korjauskustannukset. Toimistorakennuksia korjattiin 910 miljoonalla eurolla vuonna 2014. Liikerakennusten osuus korjauksista oli 670 miljoonaa euroa. Kerrosalaan suhteutettuna korjauskustannukset olivat liikerakennuksissa 19 €/m² ja toimistorakennuksissa 25 €/m².

Julkisia palvelurakennuksia korjattiin 1,2 miljardilla eurolla vuonna 2014. Julkisten palvelurakennusten korjauskustannukset on laskettu vuoden 2013 kustannuksien sekä myönnettyjen korjaus- ja laajennuslupien perusteella. Arvion mukaan julkisten palvelurakennusten korjauksiin käytettiin noin 6 prosenttia vähemmän rahaa kuin vuonna 2013.

Rakennusten korjauskustannukset rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan

| Vuosi | Rakennuksen käyttötarkoitus | | |
|-------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|
| | Liikerakennukset | Toimistorakennukset | Julkiset palvelurakennukset |
| 2013 | 1) | 1) | 1 298 |
| 2014 | 669 | 910 | 1 223 ²⁾ |

1) Liike- ja toimistorakennuksien korjauskustannukset selvitettiin ensikertaa vuodelta 2014

2) Estimoitu korjaus- ja laajennuslupien perusteella

Sisällys

Taulukot

Liitetaulukot

| | |
|--|---|
| Asuinpinta-alaan suhteutetut korjauskustannukset talotyypeittäin vuonna 2014, €/m ² | 4 |
| Liike- ja toimistorakennusten korjauskustannukset ja peruskorjauskustannukset, miljoonaa euroa..... | 4 |
| Liike- ja toimistorakennusten kerrosalaan suhteutetut korjauskustannukset €/m ² | 4 |
| Asuinrakennusten ja asuntojen korjaukset, miljoonaa euroa..... | 4 |
| Aravavuokrataloyhtiöiden korjauskustannukset, miljoonaa euroa..... | 4 |

Kuviot

Liitekuviot

| | |
|--|---|
| Liitekuvio 1. Kerrostaloasuntojen ja omakotitalojen korjauksiin johtaneet syyt, prosenttiosuus vastanneista..... | 5 |
| Liitekuvio 2. Asunto-osakeyhtiöiden korjauksiin johtaneet syyt, prosenttiosuus vastanneista..... | 5 |
| Laatuseloste: Rakennusten ja asuntojen korjaukset..... | 6 |

Liitetaulukot

Asuinpinta-alaan suhteutetut korjauskustannukset talotyypeittäin vuonna 2014, €/m²

| Rakennusosa | Talotyyppi | | |
|------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| | Omakoti- ja paritalot | Rivitalot | Kerrostalot |
| Asunnon märkätilat | 2,5 | 6,6 | 5,3 |
| Asunnon keittiö | 1,7 | 5,0 | 6,0 |
| Asunnon asuin- ja muut tilat | 3,3 | 4,1 | 4,6 |
| Ulkopinnat ja rakenteet | 6,3 | 6,2 ¹⁾ | 10,7 ¹⁾ |
| Talotekniikka | 4,4 | 6,3 ¹⁾ | 15,3 ¹⁾ |
| Piha-alue ja -rakennukset | 2,8 | 1,9 ¹⁾ | 1,7 ¹⁾ |
| Taloyhtiön sisätilat | 0,0 | 1,5 ¹⁾ | 2,7 ¹⁾ |
| Yhteensä | 21,0 | 31,5 | 46,3 |

1) Suhdeluku on laskettu asunto-osakeyhtiöiden huoneistoalasta

Liike- ja toimistorakennusten korjauskustannukset ja peruskorjauskustannukset, miljoonaa euroa

| | Korjaukset yhteensä | Peruskorjaukset |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| Liikerakennukset | 669 | 435 |
| Toimistorakennukset | 910 | 572 |
| Yhteensä | 1 579 | 1 007 |

Liike- ja toimistorakennusten kerrosalaan suhteutetut korjauskustannukset €/m²

| | Korjaukset yhteensä | Peruskorjaukset |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| Liikerakennukset | 19 | 12 |
| Toimistorakennukset | 25 | 16 |

Asuinrakennusten ja asuntojen korjaukset, miljoonaa euroa

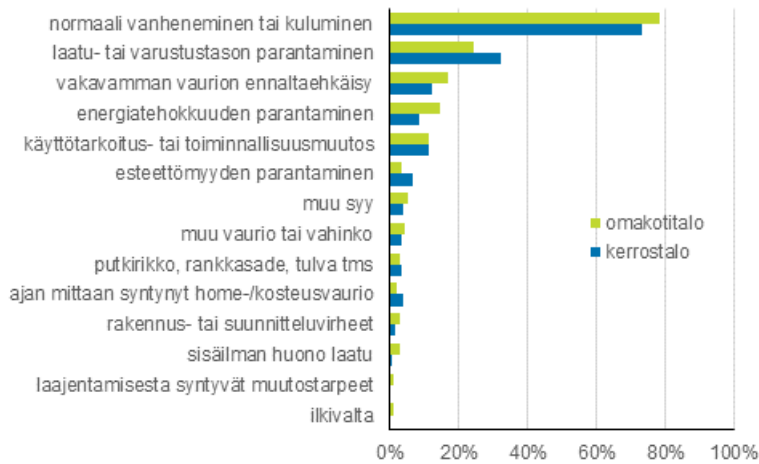
| | Kerrostaloyhtiöt | Rivitaloyhtiöt | Omistusasunnot, omakoti- ja paritalot | Arava- vuokrataloyhtiöt |
|------|------------------|----------------|---------------------------------------|-------------------------|
| 2013 | 1 568 | 437 | 3 740 | 483 |
| 2014 | 1 822 | 434 | 3 515 | 423 |

Aravavuokrataloyhtiöiden korjauskustannukset, miljoonaa euroa

| Vuosi | Aravavuokrataloyhtiöt, miljoonaa euroa |
|-------|--|
| 2009 | 347 |
| 2010 | 415 |
| 2011 | 391 |
| 2012 | 343 |
| 2013 | 483 |
| 2014 | 423 |

Liitekuviot

Liitekuvio 1. Kerrostaloasuntojen ja omakotitalojen korjauksiin johtaneet syyt, prosenttiosuus vastanneista



Liitekuvio 2. Asunto-osaakeyhtiöiden korjauksiin johtaneet syyt, prosenttiosuus vastanneista



Laatuseloste: Rakennusten ja asuntojen korjaukset

1. Tilastotietojen relevanssi

Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Rakennusten ja asuntojen korjaukset - tilasto kuvaa rakennuskantaan ja asuntoihin kohdistuneita korjaustoimenpiteitä ja niiden syitä. Rakennusten ja asuntojen korjaukset -tilasto jakaantuu osiin rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella. Käyttötarkoitukseluokat ovat asuinrakennukset, julkiset palvelurakennukset, liike- ja toimistorakennukset sekä teollisuus- ja varastorakennukset.

Vuoden 2016 loppuun mennessä katetaan kaikki merkittävimmät rakennustyypit (asuinrakennukset, julkiset palvelurakennukset, liike- ja toimistorakennukset sekä teollisuus- ja varastorakennukset) siten, että aina vuosittain asuinrakennusten tiedot perustuvat suorakyselyyn ja muiden kuin asuinrakennusten tiedot joka kolmas vuosi suorakyselyyn ja kahtena välivuotena suorakyselytietoon, jota viedään eteenpäin korjauslupatietoestimaateilla.

Asuinrakennuksilla tarkoitetaan Tilastokeskuksen rakennusluokituksen mukaisia omakotitaloja, paritaloja, rivitaloja (sis. ketjutalot) sekä asuinkerrostaloja. Asuinrakennusten osalta tilasto sisältää talotyypin ja korjauskohteen mukaan luokiteltuja tietoja. Lisäksi asuinrakennusten kuntoa ja niissä tapahtuvia korjauksia kuvataan tilastossa.

Julkisilla palvelurakennuksilla tarkoitetaan Tilastokeskuksen rakennusluokituksen mukaisia opetusrakennuksia, terveydenhuollon ja sosiaalitoimen rakennuksista. Tilastot laaditaan koko maan tasolla. Tilasto sisältää käyttötarkoitukseluokan, korjauskohteen ja rakennusvuoden mukaan luokiteltuja arvotietoja.

Tietoja käyttävät mm. kansantalouden tilinpidon ja asuntoyhteisöjen taloustilaston lisäksi rakennus- ja kiinteistöalan eri järjestöt, yritykset, tutkimuslaitokset ja julkinen hallinto. Tilastokyselyn sisällön kehittämisessä on otettu huomioon laajamittaisesti käyttäjien näkemyksiä. Kyselylomakkeen testaamiseen on osallistunut keskeisten sidosryhmien edustajia.

Tietolähteet

Julkisten palvelurakennusten osalta Rakennusten ja asuntojen korjaukset -tilasto perustuu Tilastokeskuksen rakennus- ja huoneistokannasta tehtyyn otokseen. Kysely on rakennuskohtainen, jolloin vastaajana on rakennuksen omistaja.

Asuinrakennusten otos on monivaiheinen. Erillisissä pientaloissa tai asunto-osakeyhtiössä omassa asunnossa asuville lähetetään asuntojen korjauskysely. Lisäksi asunto-osakeyhtiöille lähetetään erikseen asuinrakennusten korjauksia koskeva tiedustelu. Tämä tiedustelu tehdään yhdessä asunto-osakeyhtiöiden taloustilaston kanssa. Asunto-osakeyhtiöiden otoksen poiminnassa käytetään verohallinnon kiinteistötietoja.

Lisäksi aravalainoitetuilta 18 suurimmalta vuokrataloyhtiöltä kysytään suorakyselynä yhtiöiden tilikauden korjauskustannukset. Aravalainoitettujen vuokrataloyhtiöiden perusjoukon taustatiedot saadaan asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) rekisteritiedoista.

Liike- ja toimistorakennusten otos on poimittu maanmittauslaitoksen kiinteistötiedoista. Kysely on omistajakohtainen siten, että otokseen valikoitunut liike- ja/tai toimistorakennuksen omistaja vastaa korjauskustannukset yhteensä kaikkien omistamiensa liike- ja toimistorakennusten osalta. Näin ollen liike- ja toimistorakennusten osalta ei alueellisia, rakennusosittaisia eikä ikäryhmittäisiä jakoja ole saatavilla.

Käytetyt luokitukset

Rakennusten ja asuntojen korjaukset -tilastossa on käytössä Tilastokeskuksen [rakennusluokitus](#) 1994.

Asunto-osakeyhtiöiden ja aravalainoitettujen vuokratalojen korjausrakentamisen osalta tilastossa on käytetty Tilastokeskuksen sektoriluokitusta 2000 (Tilastokeskus käsikirja 5, 2000), jossa asuntoyhteisöt luokitellaan pääluokkaan voittoa tavoittelemattomat yhteisöt.

Korjaustoimenpiteiden luokituksessa Tilastokeskus on soveltanut eri tahojen käyttämiä luokituksia. Korjausrakentamiselle ei ole mitään virallista, yhteisesti käytettyä luokitusta.

Lait, asetukset ja suositukset

Tilastojen laadintaa ohjaa valtion tilastotoimen yleislaki [tilastolaki](#), jonka mukaan tilastoihin tulee ensi sijassa käyttää muihin tarkoituksiin kerättyä tietoa. Tiedonantajilta kerätään vain ne välttämättömät tiedot, joita ei saada muualta.

2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus

Kohdejoukko

Julkisten palvelurakennusten osalta Rakennusten ja asuntojen korjaukset - tilastossa kohdejoukkona ovat opetusrakennusten, terveydenhuollon rakennusten ja sosiaalitoimen rakennusten omistajat.

Asukaskorjaukset ja asuinrakennuksiin kohdistuneet korjaukset kysytään vuosittain monivaiheisella otoksella. Kohdejoukkona ovat omistusasunnoissa asuvat henkilöt ja asuntoyhteisöjen kiinteistön hoitajat.

Liike- ja toimistorakennusten osalta kohdejoukkona ovat liike- ja toimistorakennusten omistajat.

Otantamenetelmä

Omistusasuntojen korjausrakentamisen kysely kohdistetaan omakoti-, pari-, rivi- ja kerrostaloissa asuville. Alle kaksi vuotta vanhat talot rajataan kyselyn ulkopuolelle. Vuokralla asuvien omalla kustannuksellaan tekemien korjausten määrä on oletettavasti hyvin pieni osa koko asuntokannan korjauksista. Siksi turhan vastausrasitteen vähentämiseksi vuokralaisilta ei kerätä tietoa vuosittaisella kyselytutkimuksella. Vuokrataloyhtiöiltä kysytään korjauskustannukset erillisellä tiedustelulla.

Omistusasunnoissa asuville suunnattu asuntojen korjauskysely on henkilötiedustelu ja se kohdistetaan 5000 henkilölle. Otos poimitaan systemaattisena satunnaisotantana väestökisterin väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietojen perusteella. Kehikko ositetaan asuntotyypin mukaan kolmeen ositteeseen, jotka ovat erilliset pientalot, rivitalot (sis. ketjutalot) ja asuinkerrostalot. Kaikissa ositteissa asunnot järjestetään kotipaikkatunnuksen mukaiseen järjestykseen ja poimitaan systemaattinen satunnaisotos, jolloin saadaan implisiittinen alueositus. Tiedot kerätään posti- ja internet-vastauslomakkeilla.

Asuntoyhteisöt jaetaan kahteen ryhmään asunto-osakeyhtiöihin ja vuokrataloyhtiöihin.

Asunto-osakeyhtiöiden otos poimitaan verohallinnon kiinteistötiedoista ja Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteristä. Vuonna 2014 perusjoukko käsitti 64700 yhtiötä.

Asunto-osakeyhtiöiden tilastot koskevat ainoastaan sellaisia yhtiöitä, joissa on rivi- tai kerrostaloja. Tästä syystä otoskehikosta jätettiin pois asunto-osakeyhtiöt, joissa on ainoastaan paritaloja tai erillisiä pientaloja. Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset kysyttiin nykyisen asunto-osakeyhtiöiden taloustilaston yhteydessä noin 3000 yhtiöltä ja lisäksi asunto-osakeyhtiöistä tehtiin lisäotos, jonka suuruus on 1000. Otoksen peittävyys on noin 6% perusjoukosta. Uudistetussa tilastossa jatketaan asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöstilaston ja korjausrakentamisen yhteistä tiedonkeruuta.

Asunto-osakeyhtiöiden osalta otantamenetelmänä käytetään rotatoivaa otantaa eli otokseen valittu yhtiö säilyy mukana tilastoinnissa kolmen vuoden ajan. Näin ollen otoksesta uusiutuu vuosittain kolmannes. Uusien havaintojen otanta perustuu yksinkertaiseen, ositettuun satunnaisotantaan. Otoksen ositteiden muodostamisessa käytetään aluetta, valmistumisvuotta ja tilavuutta. Lisäotos poimitaan käyttäen yksinkertaista ositettua satunnaisotantaa. Kun otos on muodostettu, lähetetään tiedonkeruukirje otokseen tulleiden asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöille. Lisäotoksen tiedonkeruu kohdistuu pelkästään asunto-osakeyhtiöiden korjauksiin, tilinpäätöstietoja ei tiedustella. Isännöitsijät voivat toimittaa edustamansa asunto-osakeyhtiön tiedot Tilastokeskukseen sähköisellä Internet-lomakkeella.

Vuokratalojen tiedustelu kohdistuu suorakeruuna 18 suurimpaan vuokrataloyhtiöön. Suurimmista kaupunkien vuokrataloyhtiöistä ja kahdesta valtakunnallisesta vuokrataloyhtiöstä pyydetään tuloslaskelmat ja tasetiedot. Tiedot saadaan sähköpostitse. Tiedustelussa mukana olevien vuokrataloyhtiöiden kattavuus koko aravalainoituksen saaneista yhtiöistä on noin 60 prosenttia asuinpinta-alan mukaan laskettuna.

Julkisten palvelurakennusten vuoden 2014 korjauskustannukset on arvioitu viemällä vuoden 2013 korjauskustannuksia eteenpäin vuosimuutosestimaatilla. Estimaatti on laskettu korjaus ja laajennuslupien perusteella. Estimaatin laskennassa apuna käytettiin otostutkimusta, jossa selvitettiin korjaus/laajennus lupia koskevien korjaustoimenpiteiden kustannusarviot tai toteutuneet kustannukset.

Liike- ja toimistorakennusten otos koostuu 700 liike- ja toimistorakennuksen omistajasta. Otokseen poimittiin 100 pinta-alaperusteisesti eniten liikerakennuksia omistavaa tahoa, 100 eniten toimistorakennuksia omistavaa tahoa ja 20 suurinta hotellirakennuksia omistavaa tahoa. Loput otoksesta valittiin satunnaisesti liike-, toimisto- ja hotellirakennusten omistajien joukosta.

3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

Julkisten palvelurakennusten suorakysely toteutetaan joka kolmas vuosi. Välivuodet estimoidaan Väestörekisterikeskuksen korjausrakentamisen rakennuslupa-aineiston perusteella.

Julkisten palvelurakennusten ja asuinrakennusten osalta kerätty aineisto tarkastetaan muutamaa loogisuussääntöä apuna käyttäen ja virheelliset tiedot korjataan. Lisäksi aineistolle tehdään outlier-tarkastelu ja poikkeavat havainnot otetaan huomioon laskentaa tehtäessä. Tarkistetusta ja korjatusta aineistosta lasketaan haluttuja summatietoja eri luokituksilla. Tiedot korotetaan perusjoukon tasolle ja summatietojen estimoinnissa muuttujan arvot painotetaan kertomalla muuttujan arvo sen painokertoimella ja summaamalla näin saadut luvut yhteen. Vastauskato ja ylipeitto otetaan huomioon painokertoimia laskettaessa.

Liike- ja toimistorakennusten osalta kerätty aineisto tarkastetaan ja poikkeavat havainnot otetaan huomioon laskentaa tehtäessä. Tarkistetusta ja korjatusta aineistosta lasketaan summatiedot liike- ja toimistorakennusten korjauskustannuksista.

Omistusasuntojen tiedustelussa tehdään erillinen katohaastattelu. Haastatteluun valitaan vastaamattomien joukosta satunnaisesti 1000 asuntoa. Katohaastattelu tehdään, koska on oletettavaa, että vastaamattomien korjausaktiivisuus poikkeaa vastanneista. Katohaastattelun perusteella oikaistaan vastauskadosta aiheutuvaa harhaa.

4. Julkaistujen tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

Rakennusten ja asuntojen korjaukset -tilaston tiedot ovat vuositietoja. Syksyllä julkaistavat tiedot koskevat edellistä kalenterivuotta.

5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

Tilasto julkaistaan vuosittain Tilastokeskuksen korjausrakentamisen kotisivuilla.

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

Vuonna 2014 asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen tilastointiin on tehty muutoksia menetelmään, tietojen keruuseen ja tietojen käsittelyyn. Tiedot eivät ole vertailukelpoisia aikaisempina vuosina julkaistujen tietojen kanssa.

Vuonna 2013 asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen tilastointiin on tehty muutoksia menetelmään ja tietojen käsittelyyn. Muutoksen yhteydessä tiedot laskettiin uudella menetelmällä vuodesta 2009 alkaen ja aikaisemmin julkaistut tiedot vuosilta 2009–2011 ovat muuttuneet. Vanhalla menetelmällä julkaistuja tietokantatauluja ei enää jatkossa päivitetä.

Vuokratalojen osalta vuodesta 2008 lähtien tiedot ovat vertailukelpoisia suurten, suorakeruun kautta saatujen vuokratalojen tietojen kanssa. Pienten, tarkastelun ulkopuolelle jääneiden vuokratalojen korjausrakentamisen kehitystä on laskettu vuoden 2008 poikkileikkaustilanteesta muiden kuin pääkaupunkiseudun vuokratalojen muutostietojen perusteella.

Liike- ja toimistorakennusten osalta kyseessä olevaa tilastoa ei ole aiemmin tuotettu.

7. Selkeys yhtenäisyys

Tilaston tuotannossa käytettäviä metatietoja on saatavissa Tilastokeskuksen teollisuus ja rakentaminen vastuualueelta.

Lisätietoja

Eetu Toivanen 029 551 3331

Atte Lintilä 029 551 2914

Vastaava tilastojohtaja:

Mari Ylä-Jarkko

rakennus.suhdanne@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Rakennusten ja asuntojen korjaukset. Tilastokeskus

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute

Tietopalvelu ja viestintä, Tilastokeskus
puh. 029 551 2220
www.tilastokeskus.fi

Julkaisutilaukset, Edita Publishing Oy
puh. 020 450 05
asiakaspalvelu.publishing@edita.fi
www.editapublishing.fi

ISSN 1796-0479
= Suomen virallinen tilasto
ISSN 1799-2958 (pdf)