

# Korjausrakentaminen 2020

## Asuntojen ja asuinrakennusten korjaukset

### Asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat 6,4 miljardilla eurolla vuonna 2020

Tilastokeskuksen mukaan asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat asuntojaan ja asuinrakennuksiaan 6,4 miljardilla eurolla vuonna 2020. Korjauksiin käytetty rahamäärä kasvoi 6,2 prosenttia vuoden 2019 tasosta. Kasvua on erityisesti rivitaloihin sekä omakoti- ja paritaloihin kohdistuneissa korjauksissa. Omakoti- ja paritaloja korjattiin 3,2 miljardilla eurolla. Kerrostalojen korjaamiseen kului 2,4 miljardia euroa ja rivitalojen korjaamiseen 810 miljoonaa euroa.

Suurin osa kerrostalojen korjauksista, 1,9 miljardia euroa, kului asunto-osakeyhtiöiden teettämiin korjauksiin ja loput 510 miljoonaa euroa kerrostaloasuntojen omistajien itse tekemiin tai teettämiin korjauksiin. Rivitaloyhtiöt korjasivat 500 miljoonalla eurolla ja rivitaloasuntojen omistajat 310 miljoonalla eurolla.

Luvuissa on arvonlisävero mukana. Korjauskustannuksissa ei ole mukana omalle työlle ja talkootyölle laskettua arvoa. Rivi- ja kerrostaloissa taloyhtiöt vastaavat ulkopintojen ja rakenteiden, talotekniikan, piha-alueen ja piha-rakennusten sekä taloyhtiön sisätilojen korjauksista. Omistusasujat vastaavat asunnon märkätilojen, keittiön, asuin- ja muiden tilojen korjauksista.

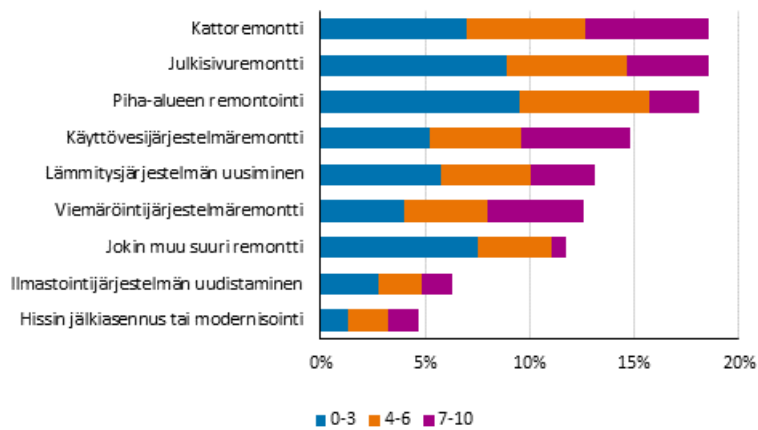
#### Korjauskustannukset talotyypeittäin ja rakennusosittain vuonna 2020, miljoonaa euroa

Rakennusosa	Talotyyppi										
	Omakoti- ja paritalot	Rivitalot	Kerrostalot	Kaikki 2020	Kaikki 2019	Kaikki 2018	Kaikki 2017	Kaikki 2016	Kaikki 2015	Kaikki 2014	Kaikki 2013
Asunnon märkätilat	473	142	183	797	797	902	788	918	847	625	749
Asunnon keittiö	348	102	135	584	447	760	582	568	585	516	602
Asunnon asuin- ja muut tilat	361	71	187	620	451	596	506	657	664	654	883
Ulkopinnat ja rakenteet	728	249	643	1 620	1 685	1 655	1 787	2 037	1 846	1 620	1 510
Talotekniikka	844	138	962	1 944	1 827	1 661	1 791	1 762	1 518	1 645	1 496
Piha-alue ja -rakennukset	432	58	126	615	575	494	540	486	580	509	352
Taloyhtiön sisätilat	..	55	181	236	256	240	219	192	226	202	154
<b>Yhteensä</b>	<b>3 184</b>	<b>814</b>	<b>2 417</b>	<b>6 415</b>	<b>6 039</b>	<b>6 307</b>	<b>6 213</b>	<b>6 622</b>	<b>6 266</b>	<b>5 771</b>	<b>5 745</b>

Korjauskustannukset suhteutettuna asuinpinta-alaan olivat kerrostaloissa vuoden 2020 aikana 43,9 €/m<sup>2</sup>. Rivitaloissa vastaava kustannuserä oli 31,7 €/m<sup>2</sup> ja omakotitaloissa 23,5 €/m<sup>2</sup>.

Asunto-osakeyhtiöiltä kysyttiin suurista remonteista, jotka on suunniteltu tehtäväksi seuraavien kymmenen vuoden aikana. Kattoremontti, julkisivuremontti ja piha-alueen remontointi on suunnitteilla yli 18 prosentilla kysymykseen vastanneista asunto-osakeyhtiöistä. Käyttövesijärjestelmäremontti on suunnitteilla 15 prosentilla. Lämmitysjärjestelmän uusiminen ja viemärintijärjestelmäremontti on suunnitteilla noin 13 prosentilla vastanneista yhtiöistä.

### Asunto-osakeyhtiöiden suunnitellut suuret remontit, prosenttia vastanneista



Aravalainoitettujen asuntoyhteisöjen korjauskustannukset vuonna 2020 olivat 506 miljoonaa euroa ja vuotta aikaisemmin 448 miljoonaa euroa.

# Sisällys

Katsaus: Työn osuus omistusasuntojen korjauskustannuksista laski vuonna 2020.....	4
---	---

## Taulukot

Työn osuus kustannuksista, prosenttia.....	4
--	---

Työn osuus kustannuksista, miljoonaa euroa.....	4
---	---

Itse tehty ja talkootyö omistusasuntoihin tehdyissä korjauksissa, tuhatta työpäivää.....	5
--	---

Työkustannusten osuus asunto-osakeyhtiöiden korjauskustannuksista talotyypeittäin, miljoonaa euroa.....	5
---	---

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Asuinpinta-alaan suhteutetut korjauskustannukset talotyypeittäin vuonna 2020, €/m <sup>2</sup> .....	6
---	---

Liitetaulukko 2. Aravavuokrataloyhtiöiden korjauskustannukset, miljoonaa euroa .....	6
--	---

## Kuviot

### Liitekuviot

Liitekuvio 1. Kerrostaloasuntojen ja omakotitalojen korjauksiin johtaneet syyt, prosenttiosuus vastanneista.....	7
--	---

Liitekuvio 2. Asunto-osakeyhtiöiden korjauksiin johtaneet syyt, prosenttiosuus vastanneista.....	7
--	---

Laatuseloste: Rakennusten ja asuntojen korjaukset.....	8
--	---

# Katsaus: Työn osuus omistusasuntojen korjauskustannuksista laski vuonna 2020

Omistusasujilta on tiedusteltu arviota ostetun työn osuudesta korjauskustannuksissa. Oma tai talkootyötä ei ole laskettu mukaan korjauskustannuksiin. Tiedot on saatavissa alkaen vuoden 2014 korjauksista.

Koko aikasarjan ajan työn osuus on pysytellyt kolmasosan tuntumassa korjauskustannuksista. Vuonna 2020 työn osuus oli 29 prosenttia. Se on palannut ensi kertaa samalle tasolle, jolta se lähti vuonna 2014. Vuonna 2020 työn osuus laski kaikissa tarkasteltavissa kohteissa. Rivitaloasunnoissa lasku oli voimakkainta.

## Työn osuus kustannuksista, prosenttia

Vuosi	talotyyppi			
	Omakoti- ja paritalot	Rivitaloasunnot	Kerrostaloasunnot	Talotyypit yhteensä
2014	27	32	40	29
2015	28	35	41	31
2016	29	34	38	31
2017	32	38	40	33
2018	29	34	44	31
2019	30	42	34	31
2020	28	39	33	29

Vaikka työn osuus korjauskustannuksista laski edellisvuodesta, ostettuun työhön käytetty rahamäärä kasvoi 1,2 prosenttia vuodesta 2019. Työhön käytetty rahamäärä on 15 prosenttia enemmän kuin vuonna 2014.

## Työn osuus kustannuksista, miljoonaa euroa

Vuosi	talotyyppi			
	Omakoti- ja paritalot	Rivitalo asunnot	Kerrostalo asunnot	Talotyypit yhteensä
2014	716	99	212	1 024
2015	881	117	211	1 210
2016	990	91	206	1 288
2017	918	99	212	1 229
2018	961	101	226	1 289
2019	885	128	152	1 165
2020	888	123	168	1 179

Vuonna 2020 omistusasuntojen sekä omakoti- ja paritalojen korjauksiin tehtiin itse tai talkootyönä yhteensä 9,7 miljoonaa työpäivää (8 tuntia = työpäivä). Itse tai talkootyönä tehdyn työn määrä kasvoi edellisvuodesta 34 prosenttia. Vuoteen 2015 verrattuna määrä on 9 prosenttia enemmän. Usean vuoden tarkastelussa vuoden 2019 työn määrä näyttyy poikkeuksellisen alhaisena. Se selittää suurta kasvua oman työn ja talkootyön määrässä.

## Itse tehty ja talkootyö omistusasuntoihin tehdyissä korjauksissa, tuhatta työpäivää

talotyyppi	työtyyppi																	
	Oma työ						Talkootyö						Yhteensä					
	vuosi						vuosi						vuosi					
	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Kerrostaloasunnot	1 059	806	641	759	609	931	359	143	137	213	206	157	1418	949	778	972	815	1 088
Omakotija paritalot	6 566	4 755	6 875	5 877	6 009	5 753	1 164	1 064	839	1 154	1 439	1 387	7 730	5 819	7 714	7 031	7 448	7 140
Rivitaloasunnot	425	339	611	441	474	535	86	89	91	102	130	97	510	429	701	543	604	632
<b>Yhteensä</b>	<b>8 050</b>	<b>5 900</b>	<b>8 127</b>	<b>7 078</b>	<b>7 092</b>	<b>7 219</b>	<b>1 609</b>	<b>1 296</b>	<b>1 067</b>	<b>1 469</b>	<b>1 775</b>	<b>1 641</b>	<b>9 659</b>	<b>7 197</b>	<b>9 194</b>	<b>8 547</b>	<b>8 867</b>	<b>8 860</b>

Asunto-osakeyhtiöitä on pyydetty arvioimaan työkustannusten osuutta korjauskustannuksista. Työkustannusten osuus kaikista korjauskustannuksista sekä rivi- että kerrostaloyhtiöissä on noin puolet. Verrattuna vuoteen 2019 työnosuus korjauskustannuksista kasvoi kerrostaloyhtiöissä ja laski rivitaloyhtiöissä.

## Työkustannusten osuus asunto-osakeyhtiöiden korjauskustannuksista talotyypeittäin, miljoonaa euroa

Talotyyppi	Vuosi	Korjauskustannukset yhteensä	Työkustannukset	Työn osuus korjauskustannuksista
Rivitaloyhtiöt	2014	434	221	50,9
	2015	352	168	47,7
	2016	428	215	50,2
	2017	515	264	51,3
	2018	422	212	50,3
	2019	402	213	53,1
	2020	500	246	49,1
Kerrostalo-yhtiöt	2014	1 824	900	49,3
	2015	1 972	1 017	51,6
	2016	2 013	1 100	54,6
	2017	2 012	1 016	50,5
	2018	1 724	858	49,8
	2019	1 918	903	47,1
	2020	1 911	998	52,3

# Liitetaulukot

**Liitetaulukko 1. Asuinpinta-alaan suhteutetut korjauskustannukset talotyypeittäin vuonna 2020, €/m<sup>2</sup>**

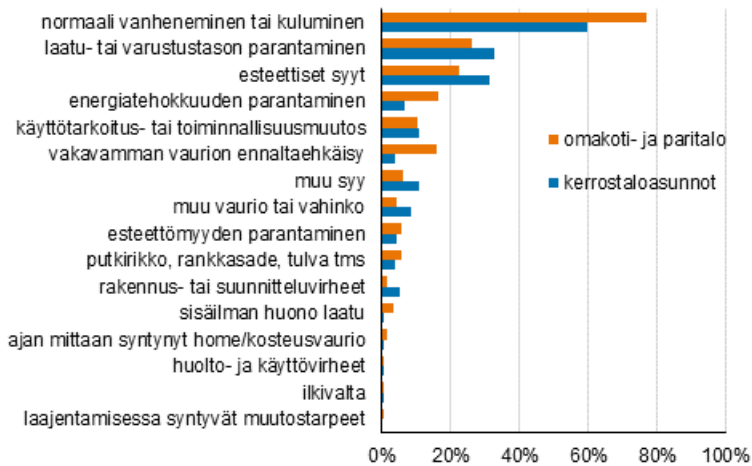
Rakennusosa	Talotyyppi		
	Omakoti- ja paritalot	Rivitalot	Kerrostalot
Asunnon märkätilat	3.5	7.1	5.4
Asunnon keittiö	2.6	5.1	4.0
Asunnon asuin- ja muut tilat	2.7	3.6	5.5
Ulkopinnat ja rakenteet	5.4	7.9	9.8
Talotekniikka	6.2	4.4	14.6
Piha-alue ja -rakennukset	3.2	1.8	1.9
Taloyhtiön sisätilat	.	1.8	2.7
Yhteensä	23.5	31.7	43.9

**Liitetaulukko 2. Aravavuokrataloyhtiöiden korjauskustannukset, miljoonaa euroa**

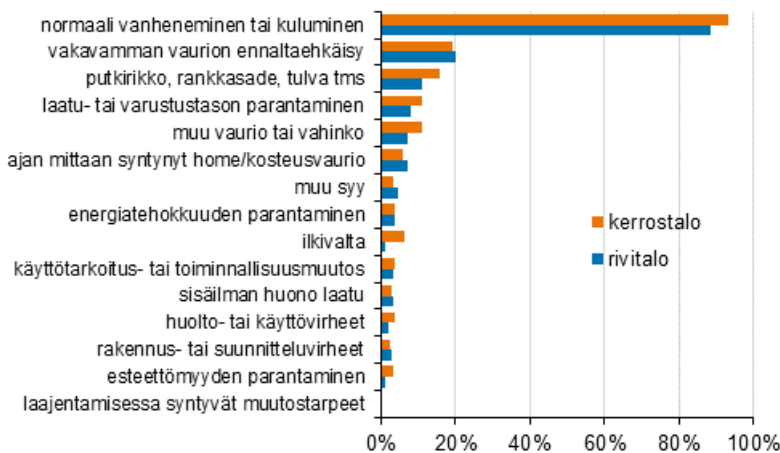
Vuosi	Kohde
	Arava-vuokrataloyhtiöt
2009	347
2010	415
2011	391
2012	343
2013	483
2014	423
2015	442
2016	450
2017	475
2018	446
2019	448
2020	506

# Liitekuviot

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



**Liitekuvio 2. Asunto-osakeyhtiöiden korjauksiin johtaneet syyt, prosenttiosuus vastanneista**



# Laatuseloste: Rakennusten ja asuntojen korjaukset

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Asuntojen ja asuinrakennusten korjaukset -tilasto kuvaa asuinrakennuskantaan ja asuntoihin kohdistuneita korjaustoimenpiteitä ja niiden syitä. Asuntojen ja asuinrakennusten korjaukset -tilasto jakaantuu osiin talotyyppin mukaan. Talotyyppiluokat ovat omakoti- ja paritalot, rivitalot ja kerrostalot. Tilaston tiedot perustuvat vuosittaiseen suorakyselyyn.

Asuinrakennuksilla tarkoitetaan Tilastokeskuksen rakennusluokituksen (1994) mukaisia omakotitaloja, paritaloja, rivitaloja (sis. ketjutalot) sekä asuinkeuhkotaloja. Tilasto sisältää talotyyppin ja korjauskohteen mukaan luokiteltuja tietoja. Lisäksi tilastossa kuvataan korjaamiseen johtaneita syitä ja tulossa olevia suuria remontteja.

Tietoja käyttävät mm. kansantalouden tilinpidon 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

Tilaston 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 17 suurimmalta vuokrataloyhtiöltä kysytään suorakyselynä yhtiöiden tilikauden aravakohteiden korjauskustannukset. Aravalainoitettujen vuokrataloyhtiöiden perusjoukon taustatiedot on saatu asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) rekisteritiedoista.

### Käytetyt luokitukset

Asuntojen ja asuinrakennusten 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

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

### Otantamenetelmä

Omistusasuntojen korjausrakentamisen kysely kohdistetaan omakoti-, pari-, rivi- ja kerrostaloissa asuville. Alle kaksi vuotta vanhat talot rajataan kyselyn ulkopuolelle. Vuokralaisilta ei kerätä tietoa vuosittaisella kyselytutkimuksella. Arava-vuokrataloyhtiöiltä kysytään korjauskustannukset erillisellä tiedustelulla.

Omistusasunnoissa asuville suunnattu asuntojen korjauskysely on henkilötiedustelu ja se kohdistetaan 5000 henkilölle. Otos poimitaan systemaattisena satunnaisotantana väestörekisterin väestötietojärjestelmän



rakennus- ja huoneistotietojen perusteella. Kehikko ositetaan asuntotyyppin 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 sekä Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteristä. Vuonna 2020 perusjoukko käsitti 64600 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 3200 yhtiöltä ja lisäksi asunto-osakeyhtiöistä tehtiin lisäotos, jonka suuruus on 800. 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 17 suurimpaan vuokrataloyhtiöön. Suurimpien kaupunkien vuokrataloyhtiöistä ja kahdesta valtakunnallisesta vuokrataloyhtiöstä pyydetään aravakohteiden korjauskustannukset. Tiedot saadaan sähköpostitse.

### 3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

Asuntojen ja asuinrakennusten 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 ylipiitto otetaan huomioon painokertoimia laskettaessa.

Omistusasuntojen tiedustelussa tehdään erillinen katohaastattelu. Haastatteluun valitaan vastaamattomien joukosta satunnaisesti 500 asuntoa. Katohaastattelu tehdään, koska on oletettavaa, että vastaamattomien korjausaktiivisuus poikkeaa vastanneista. Katohaastattelun perusteella oikaistaan vastauskadosta aiheutuvaa harhaa.

### 4. Julkaistujen tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

Asuntojen ja asuinrakennusten korjaukset -tilaston tiedot ovat vuositietoja. Kesäkuussa 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.

Arava-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.

## 7. Selkeys yhtenäisyys

Tilaston sisartilasto Korjausrakentaminen 2020, toimitilarakennusten korjaukset julkistetaan 1.10.2021.

### Lisätietoja

Eetu Toivanen 029 551 3331

Liina Arhosalo 029 551 3612

Vastaava osastopäällikkö:

Hannele Orjala

[rakennus.suhdanne@tilastokeskus.fi](mailto:rakennus.suhdanne@tilastokeskus.fi)

[www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)

Lähde: Asuntojen ja asuinrakennusten korjaukset, Tilastokeskus

Asiakaspalaute: [www.tilastokeskus.fi/palaute](http://www.tilastokeskus.fi/palaute)