

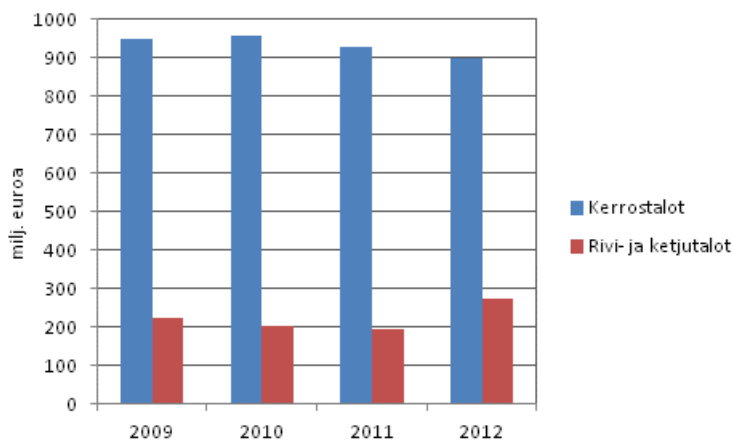
Korjausrakentaminen 2012

Asuntoyhteisöjen korjaukset

Vuonna 2012 asunto-osakeyhtiöiden korjausten arvo kasvoi 5 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna

Asunto-osakeyhtiöt ja aravalainoitettut asuntoyhteisöt korjasivat rakennuksiaan vuonna 2012 yhteensä yli 1,5 miljardilla, mikä on prosentin enemmän kuin vuonna 2011. Tiedot käyvät ilmi Tilastokeskuksen asuntoyhteisöjen korjausrakentamisen tilastosta.

Asunto-osakeyhtiöiden korjausten arvo 2009–2012 talotyypeittäin



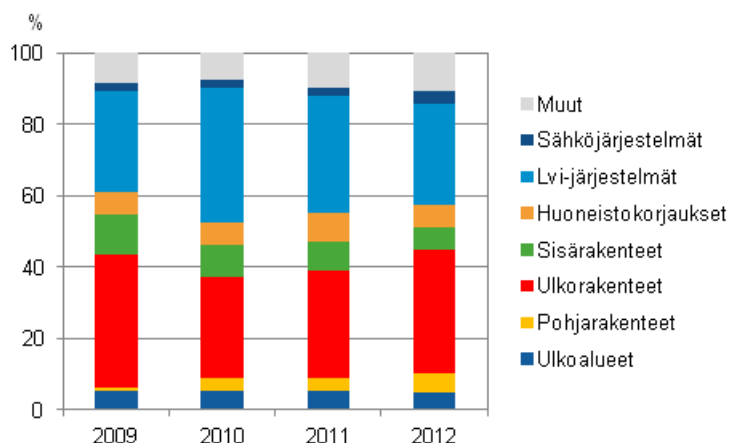
Asunto-osakeyhtiöt

Asunto-osakeyhtiöt korjasivat vuonna 2012 rakennuksiaan noin 1,2 miljardilla eurolla. Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset muodostivat yli kolme neljännestä koko asuntoyhteisöjen korjauksista. Vuoteen 2011 verrattuna korjausten arvo kasvoi 5,1 prosenttia.

Talotyypeittäin tarkasteltuna kerrostalojen korjauskustannukset pysyivät lähes vuoden 2011 tasolla, 900 miljoonassa eurossa. Korjaukset kohdistuivat vanhoihin 1970-luvulla rakennettuihin kerrostaloihin ja tätä vanhempiin rakennuksiin. Rivitalojen korjauskustannukset olivat noin viidennes kaikista asunto-osakeyhtiöiden korjauksista. Vuoteen 2011 verrattuna rivitalojen korjauskustannusten kokonaisarvo nousi 42 prosenttia. Korjaukset kohdistuivat 1970- ja 1980-luvulla valmistuneisiin taloyhtiöihin.

Korjauskustannuksista yli 60 prosenttia kohdistui rakennusten julkisivuun ja LVI-järjestelmien korjauksiin kuten putkiremontteihin. Julkisivukorjauksia, rakennuksen ulkovaippaan kohdistuvia korjauksia, parvekeremontteja, kattokorjauksia, ikkunoiden ja ulko-ovien korjauksia tehtiin noin 400 miljoonalla eurolla. Noin viidennes asunto-osakeyhtiöiden kaikista korjauskustannuksista kohdistui rakennusten pohja- ja sisärakenteisiin, huoneistoihin ja sähköjärjestelmiin. Sekä kerros- että rivitaloissa valtaosa korjauskustannuksista kohdistui kahteen pääkorjausluokkaan, julkisivu- ja LVI-järjestelmien korjauksiin. Rivitaloissa näiden kahden pääkorjausluokan osuus oli noin 70 prosenttia kaikista rivitaloihin kohdistuneista korjauksista.

Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset korjauskohteittain 2009–2012, prosentiosuus



Aravalainoitettut asuntoyhteisöt

Aravalainoitettuja asuntoyhteisöjä korjattiin noin 343 miljoonalla eurolla. Vuoteen 2011 verrattuna laskua oli 12 prosenttia. Perusparannuskustannukset laskivat noin neljänneksen, mutta vuosikorjaukset pysyivät samalla tasolla kuin edellisellä vuonna. Vuoden 2012 aineistossa pääkaupunkiseudun perusparannuskustannukset ovat alipeittäviä, koska aineistosta puuttuu yksi iso toimija. Muualla Suomessa vuokratalojen korjauskustannukset laskivat noin 5 prosenttia.

Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset -tilasto perustuu noin 2 500 asunto-osakeyhtiön otokseen. Aravalainoitettujen asuntoyhteisöjen tilasto perustuu 16 suurimmalta kunnalliselta vuokrataloyhtiöltä sekä muutamalta suurelta valtakunnalliselta vuokrataloyhtiöltä kerättyihin tietoihin.

Muutoksia asunto-osakeyhtiöiden korjausten tilastoinnissa

Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen tilastoinnissa on tehty [muutoksia](#) menetelmään ja tietojen käsittelyyn. Muutoksen yhteydessä tiedot on laskettu uudella menetelmällä vuodesta 2009 alkaen ja aikaisemmin julkaistut tiedot vuosilta 2009–2011 ovat muuttuneet. Vanhalla menetelmällä julkaistuja tietokantatauluja ei enää jatkossa päivitetä.

Sisällys

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Asuntoyhteisöjen korjauskustannukset 2009-2012, (milj. euroa).....	4
Liitetaulukko 2. Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset korjauskohteittain 2009-2012, (milj.euroa).....	4
Liitetaulukko 3. Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset rakennuksen valmistumisvuoden mukaan 2011-2012 (milj. euroa).....	4
Laatuseloste: Asuntoyhteisöjen korjaukset.....	5

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Asuntoyhteisöjen korjauskustannukset 2009-2012, (milj. euroa)

	Asunto-osakeyhtiöt			Aravavuokratat
	Kerrostalot	Rivi- ja ketjutilat	yhteensä	yhteensä
2009	947,5	223,9	1171,4	347,4
2010	957,3	202,8	1160,1	414,9
2011	926,3	193,1	1119,4	391,1
2012	900,7	275,2	1175,9	343,4

Liitetaulukko 2. Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset korjauskohteittain 2009-2012, (milj.euroa)

Korjauskustannukset korjauskohteittain	2009	2010	2011	2012
Ulkoalueet	61	64	59	60
Pohjarakenteet	10	42	42	60
Ulkorakenteet	438	326	337	408
Sisärakenteet	129	103	91	75
Huoneistokorjaukset	78	73	92	74
LVI-järjestelmät	332	442	365	332
Sähköjärjestelmät	23	23	27	40
Muut	100	88	107	127
Yhteensä	1 171	1 160	1 119	1 176

Liitetaulukko 3. Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset rakennuksen valmistumisvuoden mukaan 2011-2012 (milj. euroa)

Asunto-osakeyhtiöiden korjauskustannukset rakennuksen valmistumisvuoden mukaan	2011			2012			Muutos 2011-2012 (%)
	Rivitalot	Kerrostalot	Asunto-osakeyhtiöt yhteensä	Rivitalot	Kerrostalot	Asunto-osakeyhtiöt yhteensä	Asunto-osakeyhtiöt yhteensä
ennen 1960	4,5	292,5	296,9	9,1	301,7	310,8	4,7
1960-luvulla	9,6	267,8	277,5	33,3	213,6	246,9	-11,0
1970-luvulla	47,7	229,0	276,7	82,5	206,8	289,3	4,5
1980-luvulla	87,5	95,9	183,4	103,3	120,1	223,4	21,8
1990-luvulla	32,3	18,2	50,5	28,4	24,3	52,8	4,5
2000-luvulla	11,5	22,9	34,4	18,6	34,2	52,8	53,7
Yhteensä	193,1	926,3	1119,4	275,2	900,7	1175,9	5,1

Laatuseloste: Asuntoyhteisöjen korjaukset

1. Tilastotietojen relevanssi

1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Asuntoyhteisöjen korjauskustannukset kuvaa asuntoyhteisöjen kiinteistöissä ja rakennuksissa tehdyn korjausrakentamisen arvoa. Asuntoyhteisöillä tarkoitetaan tässä asunto-osakeyhtiöitä ja aravalainoitettuja vuokrataloyhtiöitä. Tilasto sisältää alueen, talotyyppin ja valmistumisvuoden mukaan luokiteltuja tietoja. Tietoja käyttävät mm. kansantalouden tilinpidon ja asuntoyhteisöjen taloustilaston lisäksi rakennus- ja kiinteistöalan eri järjestöt, yritykset, tutkimuslaitokset ja julkinen hallinto.

1.2 Käsitteet, luokitukset, tietolähteet

1.2.1 Tietolähteet

Asuntoyhteisöjen korjausrakentamisen arvotilasto perustuu otokseen valittujen yhtiöiden isännöitsijöille lähetettävään tiedusteluun. Tiedustelu tehdään yhdessä asunto-osakeyhtiöiden taloustilaston kanssa, josta saadaan korjausrakentamisen tilastoissa käytetyt asunto-osakeyhtiöiden taustatiedot. Asunto-osakeyhtiöiden otoksen poiminnassa käytetään verohallinnon kiinteistörekisteriä.

Aravalainoitetuilta 18 suurimmalta vuokrataloyhtiöltä kysytään suoraan yhtiöiden tilikauden korjauskustannukset. Aravalainoitettujen vuokrataloyhtiöiden perusjoukon taustatiedot saatiin asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) rekisteritiedoista. Vuonna 2008 aravalainoitettuja vuokrataloyhtiöitä oli noin 9 100 kappaletta.

1.2.2 Käytetyt luokitukset

Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen kustannustilastossa on käytetty Tilastokeskuksen sektoriluokitusta 2000 (Tilastokeskus käsikirja 5, 2000), jossa asuntoyhteisöt luokitellaan pääluokkaan voittoa tavoittelemattomat yhteisöt.

Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset luokitellaan korjauskohteittain Suomen kiinteistöliiton suosittaman asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden kirjanpidossa käytetyn pääluokituksen mukaan.

1.2.3 Käytetyt käsitteet

Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisella tarkoitetaan kertaluontoista rakennustoimintaa, joka rakennuksen tai rakennuksen tilan säilyttäen muuttaa sitä senhetkisestä tilasta toivottuun suuntaan. Korjausrakentamista on myös sellainen uudistustyö, jossa vanhan tilalle rakennetaan nykyaikaisempi laite tai rakennelma. Korjausrakentamiseen sisältyvät esim. sellaiset rakennustyöt kuten peruseräparannus, saneeraus, restaurointi, entisöinti, remontointi, kunnossapito, vuosikorjaus, kunnostus ja purkaminen. Rakennusten laajennukset eivät kuulu korjausrakentamiseen.

Uudisrakentaminen

Uudisrakentamisella tarkoitetaan rakentamista, joka tuottaa uutta tilaa tai uuden rakennelman.

Asunto-osakeyhtiö

Osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia, joissa olevien kaikkien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa

tuottaa oikeuden hallita määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallitsemasta kiinteistöstä.

Vuosikorjaus

Vuosikorjauksella tarkoitetaan asuntoyhteisön tuloslaskelmaan suoraan kuluiksi kirjattuja kustannuksia. Vuosikorjauksella pidetään tonttia, rakennusta ja laitteita käyttökelpoisina ja toiminnassa.

Aktivoidut korjauskustannukset (peruskorjaukset)

Aktivoiduilla korjauskustannuksilla tarkoitetaan peruskorjauksesta ja perusparantamisesta aiheutuneita kustannuksia, joita ei suoraan merkitä tuloslaskelmaan niiden toteutumisajankohdan tilikauden kuluiksi. Aktivoidut korjauskustannukset sisältyvät käyttöomaisuuteen kohottaen sen arvoa.

1.3 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. Tilaston menetelmäkuvaus

Asunto-osakeyhtiöiden tilaston otos poimitaan verohallinnon kiinteistörekisteristä. Asunto-osakeyhtiöiden perusjoukkoon kuuluu 75 998 yhtiötä (v. 2012), mutta varsinaiseen otoskehikkoon otetaan mukaan vain ne yhtiöt, joiden asuinhuoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala on vähintään 700 m² (kerrostalot) tai vähintään 500 m² (rivitalot). Varsinaiseen otoskehikkoon jää 38 943 yhtiötä (v. 2012).

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 ositteina käytetään aluetta, valmistumisvuotta ja tilavuutta. Vuosittainen otoskoko on noin 2 500 eli otoksen peittävyys on noin 3 % perusjoukosta ja noin 6 % otoskehikosta.

Kun otos on muodostettu, lähetetään tiedonkeruukirje otokseen tulleiden asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöille. Lomakkeella kysytään tilinpäätöstietojen lisäksi kuluvan vuoden huhtikuun tietoja vastikkeista ja vesimaksuista kuluttajahintaindeksin laadintaa varten. Isännöitsijät voivat toimittaa edustamansa asuntoyhteisön tiedot Tilastokeskukseen sähköisellä Internet-lomakkeella.

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 käytetään Horvitz-Thompson -estimaattoria eli haluttua summatietoa laskiessa muuttujan arvot painotetaan kertomalla muuttujan arvo sen mukaantulotodennäköisyydellä käänteisluvuilla ja summaamalla näin saadut luvut yhteen.

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.

3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

Tilasto perustuu otostutkimukseen. Asunto-osakeyhtiöiden otoksen peittävyys on noin 6 prosenttia perusjoukosta. Aikavertailujen luotettavuutta parantaa se, että vain kolmannes otoksesta vaihtuu vuosittain eli kukin taloyhtiö on mukana otoksessa kolme vuotta kerrallaan. Tiedustelun katoprosentti on n. 30 prosenttia. Vastaukskatoa ei ole erityisemmin tarkasteltu, joten on mahdollista, että vastaukskadosta aiheutuu harhaa estimaatteihin.

Perusparannusten summatiedon estimaattiin liittyy enemmän epävarmuutta kuin vuosikorjausten. Tämä johtuu siitä, että perusparannukset ovat huomattavasti harvinaisempi ilmiö kuin vuosikorjaukset ja

perusparannuksissa on suurempi hajonta yhtiöiden välillä. Vuosikorjauksia on lähes jokaisella vastanneella, mutta perusparannuksia vain n. 14 % vastanneista.

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaan tilinpäätöksessä vuosikorjaukset ja perusparannukset voidaan ilmoittaa niin, että vuosikorjauksiin kirjataan sellaista korjausrakentamista, joka on perusparannusluonteista. Näin ollen jako perusparannuksiin ja vuosikorjauksiin ei ole yksiselitteinen, eikä jako ole täysin vertailukelpoinen eri vuosien välillä. Kirjauskäytännön yleistettyä julkaisun jaosta vuosi- ja peruskorjauksiin on luovuttu tilastovuodesta 2012 lähtien.

Aravalainoitettujen vuokratalojen vuoden 2012 aineistosta pääkaupunkiseudun yhden ison vuokrataloyhtiön perusparannuksista ei saatu kattavaa tietoa ja tiedot näin ollen olivat alipeittäviä.

4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

Asunto-osakeyhtiöiden korjausten arvotiedot koskevat yhtiöiden tilikautta. Vuoden 2012 tilasto kuvaa tilikautta, joka on päättynyt 1.4.2012 – 31.3.2013 välisenä aikana. Vuokratalojen osalta tiedot ovat usein kalenterivuotta koskevia.

5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

Asuntoyhtiöiden korjausten arvo julkaistaan kerran vuodessa rakentamisen ja asumisen vuosikirjassa, 'Talorakentamisen suhdanteet'- julkaisussa ja Tilastokeskuksen korjausrakentamisen kotisivuilla.

Korjausrakentamisen jakoa vuosi- ja peruskorjauksiin ei tuoteta enää tilastovuodesta 2012 lähtien.

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen arvotiedot ovat vertailukelpoisia asunto-osakeyhtiöiden osalta vuodesta 1996 lähtien vuoteen 2008 saakka. Tilastovuonna 2009 on otettu käyttöön uudistettu otos ja tehty menetelmämuutoksia, joten tilastovuoden 2009 tiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia aiempien vuosien kanssa. Vuonna 2012 tiedustelun lomaketta muutettiin. Tästä johtuen tilastovuodesta 2011 eteenpäin korjaustieto ei ole täysin vertailukelpoinen aiempien vuosien 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.

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. Tietojen yhtenäisyys

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

Lisätietoja

Kaj Isaksson 09 1734 3633

Atte Lintilä 09 1734 2914

Vastaava tilastojohtaja:

Hannele Orjala

rakennus.suhdanne@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Asuntoyhteisöjen korjaukset. Tilastokeskus

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute

*Tietopalvelu, Tilastokeskus
puh. 09 1734 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)*