

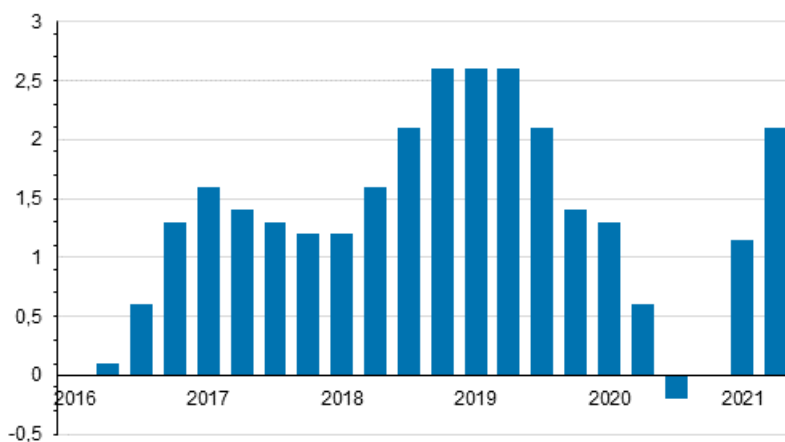
# Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

2021, 2. vuosineljännes

## Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat vuodessa 2,1 prosenttia

Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 2,1 prosenttia vuoden 2021 toisella neljänneksellä vuoden 2020 vastaavasta ajanjaksosta. Tiedot käyvät ilmi Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksistä 2015=100.

### Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin 2015=100 vuosimuutokset neljännesvuosittain, %



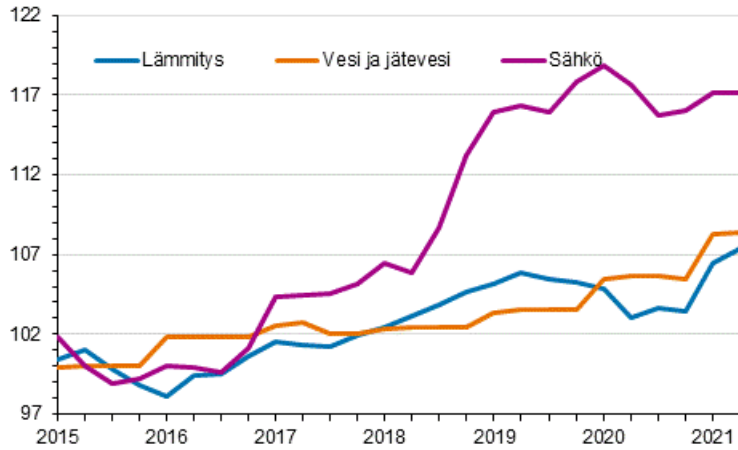
Kiinteistön ylläpidon kulueristä eniten kasvoi jätehuolto, 6,0 prosenttia. Veden ja jäteveden kustannukset kasvoivat 2,6 prosenttia, korjaukset 2,8 prosenttia, lämmitys 4,2 prosenttia, vahinkovakuutukset 2,6 prosenttia, hallinto 1,6 prosenttia, käyttö ja huolto 1,3 prosenttia sekä ulkoalueiden hoito 0,3 prosenttia. Siivouksen kustannukset laskivat 0,7 prosenttia ja sähkön kustannukset 0,4 prosenttia.

Rakennustyypeittäin tarkasteltuna asuinkerrostalojen ylläpitokustannukset nousivat 2,2 prosenttia, teollisuusrakennusten 3,4 prosenttia, toimistorakennusten 1,7 prosenttia, myymälärakennusten 1,7 prosenttia, päiväkotirakennusten 1,5 prosenttia, koulurakennusten 1,6 prosenttia ja terveyskeskusten 0,9 prosenttia vuoden takaiseen verrattuna.

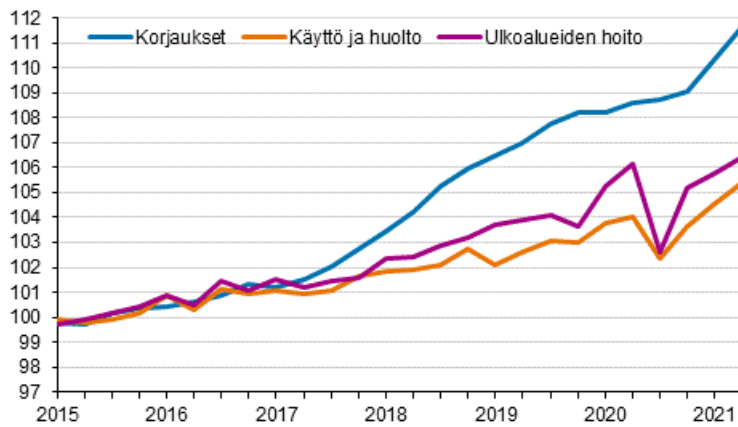
Kiinteistön ylläpidon kokonaisindeksi nousi 0,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä.

Kiinteistövero ja tontin vuokra eivät sisälly 2015=100 kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Näillä kuluerillä laajennettu erikoisindeksi ja vanhojen perusvuosien indeksit ovat saatavilla [Rakennettu ympäristö –palvelusta](#).

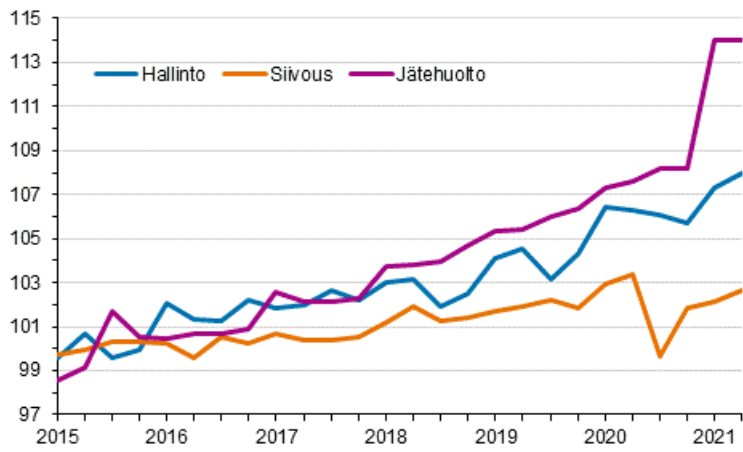
**Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100, kuluerät: lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö**



**Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100, kuluerät: korjaukset, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito**



**Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100, kuluerät: hallinto, siivous, jätehuolto**



# Sisällys

## Taulukot

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi rakennustyypeittäin 2015=100.....	5
Liitetaulukko 2. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kuluerittäin 2015=100.....	5

## Kuviot

### Liitekuviot

Liitekuvio 1. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100, rakennustyypeittäin.....	7
Laatuseloste: Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi.....	8

# Liitetaulukot

**Liitetaulukko 1. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi rakennustyypeittäin 2015=100**

Vuosi ja neljännesvuosi	Kokonaisindeksi	Asuin-kerrostalo	Toimisto-rakennus	Myymlä-rakennus	Teollisuus-rakennus	Koulu-rakennus	Terveys-keskus	Päiväkoti
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	100,5	100,7	100,5	100,5	100,1	100,3	100,3	100,4
2017	101,9	101,7	102,0	102,2	102,8	101,7	101,5	101,7
2018	103,8	103,3	103,9	104,3	105,7	103,5	103,2	103,5
2019	106,0	105,2	106,6	107,1	108,7	105,5	105,1	105,5
2020	106,5	106,1	107,3	107,6	107,9	105,6	105,4	105,7
2015 Q1	100,1	100,0	100,2	100,3	100,5	100,1	100,1	100,1
2015 Q2	100,1	100,0	100,0	100,1	100,6	100,2	100,1	100,1
2015 Q3	99,9	100,0	99,8	99,8	99,6	100,0	100,0	100,0
2015 Q4	99,8	100,0	99,9	99,8	99,2	99,8	100,0	99,9
2016 Q1	100,1	100,4	100,3	100,2	99,2	100,0	100,1	100,1
2016 Q2	100,3	100,5	100,2	100,2	99,9	100,0	100,0	100,1
2016 Q3	100,5	100,7	100,5	100,4	100,1	100,5	100,5	100,5
2016 Q4	101,1	101,1	101,0	101,0	101,3	100,9	100,7	100,9
2017 Q1	101,7	101,4	101,8	102,0	102,7	101,6	101,5	101,5
2017 Q2	101,7	101,5	101,8	102,0	102,5	101,5	101,3	101,5
2017 Q3	101,8	101,7	102,0	102,1	102,6	101,6	101,4	101,6
2017 Q4	102,3	102,0	102,4	102,6	103,4	102,1	101,8	102,0
2018 Q1	103,0	102,6	103,1	103,3	104,3	102,7	102,5	102,7
2018 Q2	103,3	102,9	103,3	103,6	104,9	103,2	103,0	103,2
2018 Q3	103,9	103,4	104,1	104,3	105,9	103,6	103,3	103,7
2018 Q4	104,9	104,1	105,4	105,8	107,5	104,5	104,1	104,5
2019 Q1	105,6	104,8	106,2	106,6	108,2	105,1	104,8	105,1
2019 Q2	106,0	105,2	106,6	107,1	108,8	105,5	105,1	105,5
2019 Q3	106,1	105,3	106,7	107,1	108,6	105,6	105,3	105,7
2019 Q4	106,4	105,5	107,1	107,6	109,3	105,8	105,4	105,8
2020 Q1	106,9	106,2	107,6	108,1	109,2	106,3	106,1	106,4
2020 Q2	106,7	106,2	107,5	107,9	107,6	106,0	106,1	106,2
2020 Q3	105,9	105,8	106,7	106,9	107,2	104,6	104,2	104,7
2020 Q4	106,4	106,1	107,2	107,4	107,5	105,5	105,3	105,7
2021 Q1	108,2	107,7	108,7	109,1	110,3	107,0	106,4	107,1
2021 Q2	108,9	108,5	109,4	109,8	111,2	107,7	107,0	107,9

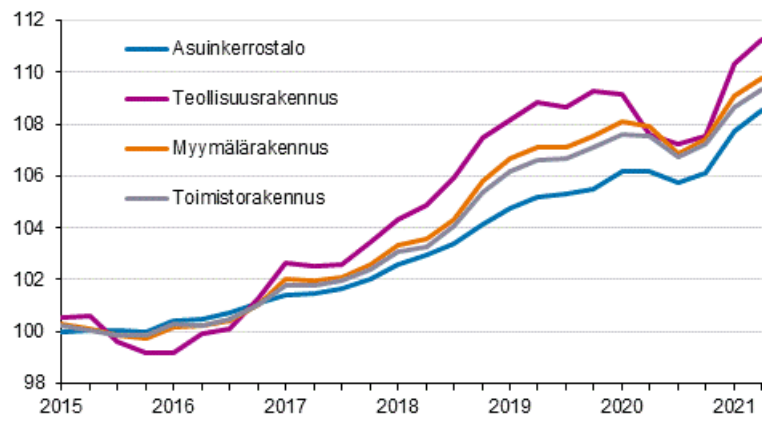
**Liitetaulukko 2. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kulueroittain 2015=100**

Vuosi ja neljännesvuosi	Hallinto	Käyttö ja huolto	Ulkoalueiden hoito	Siivous	Lämmitys	Vesi ja jätevesi	Sähkö (kiinteistö)	Jätehuolto	Vahinko-vakuutukset	Korjaukset
2015	100,0	100,0	100,1	100,1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	101,7	100,8	101,0	100,2	99,4	101,9	100,2	100,7	100,5	100,8
2017	102,2	101,2	101,4	100,5	101,5	102,3	104,6	102,3	100,8	101,9
2018	102,7	102,2	102,7	101,5	103,5	102,4	108,6	104,1	103,1	104,7
2019	104,0	102,7	103,9	101,9	105,4	103,5	116,5	105,8	104,1	107,4
2020	106,3	103,4	104,8	102,0	103,8	105,6	116,9	107,8	104,0	108,6
2015 Q1	99,6	99,9	99,8	99,8	100,4	99,9	101,8	98,6	100,1	99,8

Vuosi ja neljännesvuosi	Hallinto	Käyttö ja huolto	Ulkoalueiden hoito	Siivous	Lämmitys	Vesi ja jätevesi	Sähkö (kiinteistö)	Jätehuolto	Vahinko-vakuutukset	Korjaukset
2015 Q2	100,7	99,8	99,9	99,9	101,0	100,0	100,1	99,1	99,9	99,7
2015 Q3	99,6	99,9	100,2	100,3	99,8	100,0	98,9	101,7	99,9	100,1
2015 Q4	99,9	100,2	100,5	100,3	98,8	100,0	99,2	100,6	100,1	100,4
2016 Q1	102,1	100,9	100,9	100,2	98,1	101,8	100,0	100,5	100,0	100,4
2016 Q2	101,3	100,3	100,5	99,6	99,4	101,9	99,9	100,7	100,4	100,6
2016 Q3	101,2	101,1	101,5	100,5	99,5	101,9	99,6	100,7	100,5	100,9
2016 Q4	102,2	101,0	101,1	100,2	100,6	101,9	101,1	100,9	101,1	101,3
2017 Q1	101,9	101,1	101,5	100,7	101,5	102,6	104,3	102,6	100,4	101,2
2017 Q2	102,0	101,0	101,2	100,4	101,3	102,8	104,5	102,2	100,5	101,5
2017 Q3	102,7	101,1	101,5	100,4	101,2	102,0	104,5	102,1	100,8	102,1
2017 Q4	102,2	101,7	101,6	100,5	101,9	102,0	105,2	102,3	101,5	102,8
2018 Q1	103,0	101,9	102,4	101,2	102,4	102,4	106,5	103,8	102,0	103,4
2018 Q2	103,2	101,9	102,5	101,9	103,2	102,4	105,9	103,8	102,7	104,2
2018 Q3	101,9	102,1	102,9	101,3	103,9	102,4	108,7	104,0	103,5	105,3
2018 Q4	102,5	102,8	103,2	101,4	104,7	102,4	113,2	104,7	104,0	106,0
2019 Q1	104,1	102,1	103,7	101,7	105,1	103,4	115,9	105,4	103,9	106,5
2019 Q2	104,5	102,6	103,9	101,9	105,8	103,6	116,4	105,4	103,9	107,0
2019 Q3	103,1	103,1	104,1	102,2	105,4	103,6	115,9	106,0	104,3	107,8
2019 Q4	104,3	103,0	103,7	101,9	105,2	103,5	117,9	106,3	104,3	108,2
2020 Q1	106,4	103,8	105,3	102,9	104,9	105,5	118,2	107,3	104,3	108,2
2020 Q2	106,3	104,0	106,2	103,3	103,0	105,7	117,6	107,6	104,3	108,6
2020 Q3	106,8	102,0	102,7	99,7	103,6	105,7	115,8	108,2	103,4	108,7
2020 Q4	105,7	103,6	105,2	101,9	103,5	105,5	116,0	108,2	104,0	109,0
2021 Q1	107,3	104,5	105,8	102,1	106,5	108,2	117,1	114,0	105,4	110,3
2021 Q2	108,0	105,4	106,4	102,6	107,4	108,4	117,1	114,0	107,0	111,6

# Liitekuviot

**Liitekuvio 1. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100, rakennustyypeittäin**



# Laatuseloste: Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kuvaa koko maan kiinteistön ylläpidon hintojen keskimääräistä kehitystä kiinteistönhoidon eri kuluerissä, joihin kuuluvat hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö, jätehuolto, vahinkovakuutukset ja kunnossapitokorjaukset.

Indeksi kertoo kuinka paljon kiinteistön ylläpidon kustannukset ovat nousseet perusajankohdasta, kun ylläpidon kuluerien menekeissä ei ole tapahtunut muutoksia.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi jaotellaan julkaisussa rakennustyypeittäin ja kuluerittäin. Käytetyt jaot ovat alla:

**1. Rakennustyypit ja paino-osuudet kokonaisindeksissä (painosumma 1000):** Asuinkerrostalo (509), myymälärakennus (114), toimistorakennus (76), terveyskeskus (49), koulurakennus (92), teollisuusrakennus (143) ja päiväkotirakennus (17).

**2. Kuluerät (painosumma 1000):** Hallinto (75), käyttö ja huolto (132), ulkoalueiden hoito (36), siivous (95), lämmitys (227), vesi ja jätevesi (61), sähkö (105), jätehuolto (34), vahinkovakuutukset (13) ja kunnossapitokorjaukset (222).

Indeksiä käytetään kiinteistön hoidon kustannustason kehittymisen seurantaan. Indeksiä voidaan hyödyntää ylläpitokustannusten vertailutietoina ja tuottavuustarkasteluissa. Indeksillä voidaan myös muuntaa tietyn ajankohdan kokonaiskustannustasoa, yksittäisen kustannuserän tai tietyn rakennustyyppin kustannustasoa indeksien laskenta-ajankohtien välillä.

### 1.2 Tietolähteet

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksissä käytetään Tilastokeskuksen muiden hintaindeksien tietoja. Näitä ovat kuluttajahintaindeksi, palvelujen tuottajahintaindeksi, rakennuskustannusindeksi, työvoimakustannusindeksi ja uudisrakentamisen volyyymi-indeksi.

### 1.3 Käsitteet ja luokitukset

Kiinteistön ylläpitokustannukset muodostuvat hoito- ja kunnossapitokustannuksista. Kiinteistön hoitokustannuksilla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla ylläpidetään kiinteistössä sen toiminnan vaatimia olosuhteita toimintojen valvonnan ja ohjauksen sekä huollon avulla. Kunnossapidolla tarkoitetaan säännöllisiä toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on korjaamalla ja uusimalla säilyttää rakennus laitteineen ja varusteineen korkeintaan alkuperäistä vastaavassa kunnossa.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksissä kustannuskehitystä tarkastellaan kahdesta näkökulmasta kiinteistön hoidon kuluerittäin ja rakennustyypeittäin.

## 2. Menetelmäkuvaus

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin tuottaminen perustuu kiinteäpainoiseen indeksilaskentaan (Laspeyresin indeksikaava), jossa valittujen kustannustekijöiden hinnan muutosten avulla seurataan rakennuskannan mukaisen normaalikiinteistön ylläpitokustannusten kehitystä silloin, kun ylläpidon kustannusrakenne pidetään muuttumattomana. Esimerkiksi talven ankaruus ei kasvata ylläpitokustannuksia lisääntyneenä energian kulutuksena, jos energian hinta on pysynyt muuttumattomana. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutoksiin vaikuttavat vain ja ainoastaan indeksiin sisältyvien kustannustekijöiden hinnan muutokset.

Kokonaisindeksi lasketaan asuinkerrostalon, myymälärakennuksen, toimistorakennuksen, terveyskeskuksen, koulurakennuksen, teollisuusrakennuksen ja päiväkotirakennuksen ylläpitokustannusindeksien painotettuna



keskiarvona. Indeksiin valitut kiinteistöt ovat ns. normaalirakennuksia, joiden tehtävänä on edustaa ja kuvata mahdollisimman hyvin kyseisen rakennustyyppin ylläpidon kustannusten tasoa ja jakautumista kiinteistönpidon nimikkeille perusvuonna. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin painorakenne tarkistetaan viiden vuoden välein. Indeksissä seurataan 54 nimikettä.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100 painorakenteen laatimisessa käytettiin KTI Kiinteistötieto Oy:n tuottamaa [raporttia](#) rakennustyyppien kustannusjakaumasta.

### 3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin kustannustason muutoslaskelmissa oletetaan, ettei panosten nimikkeiden menekeissä tapahdu suuria muutoksia. Esimerkiksi indeksi ei ota huomioon säätilojen muutosten aiheuttamaa lämmitystarpeen muutosta eri ajankohtien välillä.

### 4. Tietojen ajantasaisuus

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi on neljännesvuosi-indeksi, joka ilmestyy noin 2 kuukautta viiteajankohdan päättymisen jälkeen.

### 5. Tietojen saatavuus

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin tiedot julkaistaan tilastokeskus.fi –sivustoilla julkistamistiedotteena ja tietokantataulukkona. Tilasto on saatavissa pdf-julkaisuna ja excel-tilukkopaketteina. Kiinteistövero ja tontin vuokra eivät sisälly 2015=100 kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Näillä kulueroilla laajennettu erikoisindeksi ja vanhojen perusvuosien indeksit ovat saatavilla [Rakennettu ympäristö –palvelusta](#).

### 6. Tilastojen vertailukelpoisuus

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä voidaan käyttää myös pitkän ajan vertailuihin, kun huomioidaan edellä esitetyt panosrakenteen ja määrien muutokset ajassa. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin osoittamaa keskimääräistä kustannuskehitystä voidaan tarkastella suhteessa muiden kiinteistöalalla toimivien organisaatioiden tuottamiin tietoihin.

Uudistetun 2015=100 indeksin kattavuus poikkeaa aikaisempien perusvuosien indekseistä siten, että siinä ei ole mukana kiinteistövero ja tontin vuokra.

### 7. Tietojen yhtenäisyys

Tilaston tuotannossa käytettäviä metatietoja on saatavissa Tilastokeskuksen teollisuuden, rakentamisen ja asumisen vastuualueelta.

### Lisätietoja

Martti Korhonen 029 551 3451

Eetu Toivanen 029 551 3331

Vastaava osastopäällikkö:  
Hannele Orjala

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

Lähde: Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100, Tilastokeskus

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