

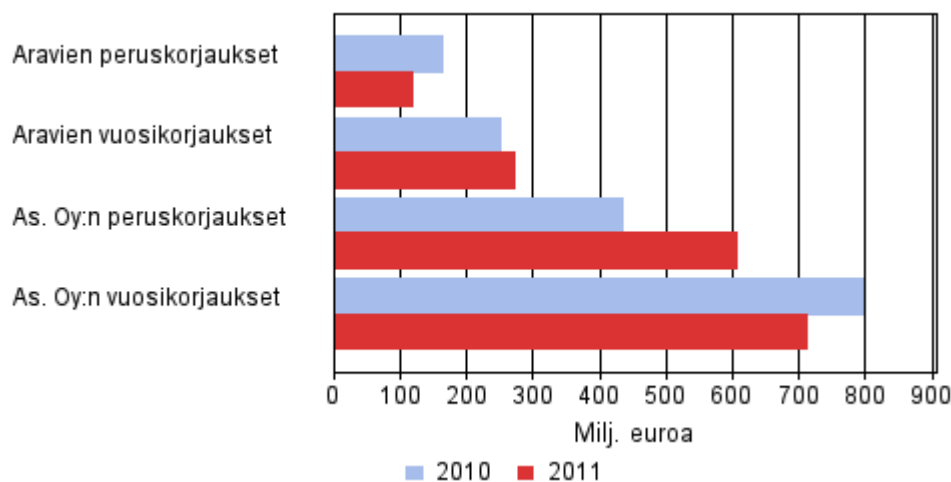
Korjausrakentaminen 2011

Asuntoyhteisöjen korjaukset

Vuonna 2011 asuntoyhteisöjen korjausten arvo kasvoi lähes 4 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna

Asunto-osakeyhtiöt ja aravalainoitettut asuntoyhteisöt korjasivat rakennuksiaan vuonna 2011 noin 1,7 miljardilla eurolla, mikä on 3,8 prosenttia enemmän kuin vuonna 2010. Tiedot käyvät ilmi Tilastokeskuksen asuntoyhteisöjen korjausrakentamisen tilastosta.

Asuntoyhteisöjen korjausten arvo 2010-2011



Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset muodostivat reilun kolme neljännestä koko asuntoyhteisöjen korjauksista, kaikkiaan noin 1,3 miljardia euroa. Asunto-osakeyhtiöiden korjausten arvo kasvoi noin 7 prosenttia edellisestä vuodesta. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokuluihin kuuluvat vuosikorjauskustannukset laskivat 10,5 prosenttia vuoden 2010 tilanteesta. Taseeseen aktivoitujen korjauskustannukset puolestaan kasvoivat voimakkaasti, 39 prosenttia. Syy vahvaan peruskorjausten kasvuun oli 1950- ja 1960-luvuilla valmistuneiden kerrostaloasuntoyhtiöiden suuret peruskorjauskulut. Rivitalojen korjausten arvosta lähes puolet kohdistui 1980-luvulla valmistuneisiin rakennuksiin.

Runsa 40 prosenttia kaikista asunto-osakeyhtiöiden korjauskustannuksista kohdistui rakennusten LVI-järjestelmien korjauksiin kuten putkiremontteihin. Noin neljännes kaikista korjauksista kohdistui rakennusten ulkopuolisten rakenteiden korjauksiin, kuten ulkoseinien, kattorakenteiden, ikkunoiden,

ulko-ovien ja parvekkeiden korjauksiin. Huoneistojen korjaukset ja rakennuksen sisä rakenteiden korjauskustannukset olivat 7–8 prosenttia kaikista asunto-osakeyhtiöiden korjauksista. Loput korjauskustannukset kohdistuivat ulkoalueiden, rakennuksen pohjarakenteiden, sähköjärjestelmien ja muihin korjaustoimenpiteisiin.

Aravalainoitettuja asuntoyhteisöjä korjattiin noin 391 miljoonalla eurolla. Vähennystä edelliseen vuoteen oli 6 prosenttia. Etenkin pääkaupunkiseudun aravatalojen edellisen vuoden suuri peruskorjausten arvo vaikutti vuoden 2011 aravatalojen korjausrakentamisen arvon laskuun. Pääkaupunkiseudun aravatalojen korjausten arvot laskivat lähes neljänneksellä edelliseen vuoteen verrattuna.

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.

Sisällys

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Aravalainoitettujen vuokratulojen korjaukset 2010–2011.....	4
Liitetaulukko 2. Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset korjauskohteittain 2010–2011.....	4
Liitetaulukko 3. Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset rakennuksen valmistumisvuoden mukaan 2010–2011.....	4
Laatuseloste: Asuntoyhteisöjen korjaukset.....	5

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Aravalainoitettujen vuokratalojen korjaukset 2010–2011

Korjauskustannukset alueittain (milj. euroa)	2010			2011			Muutos 2010-2011 (%)
	Korjaus-kustannukset yhteensä	Perus-korjaukset	Vuosi-korjaukset	Korjaus-kustannukset yhteensä	Perus-korjaukset	Vuosi-korjaukset	Korjaus-kustannukset yhteensä
Koko Suomi	414,9	162,6	250,4	391,1	117,4	273,7	-5,7
Muu Suomi	193,3	49,4	141,9	222,9	52,1	170,8	15,3
Pääkaupunkiseutu	221,6	113,2	108,4	168,3	65,3	102,9	-24,1

Liitetaulukko 2. Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset korjauskohteittain 2010–2011

Korjauskustannukset korjauskohteittain (milj. euroa)	2010			2011			Muutos 2010-2011 (%)		
	Vuosi-korjaukset	Perus-korjaukset	Korjaus-kustannukset yhteensä	Vuosi-korjaukset	Perus-korjaukset	Korjaus-kustannukset yhteensä	Vuosi-korjaukset	Perus-korjaukset	Korjaus-kustannukset yhteensä
Ulkoalueet	49,0	15,5	64,5	45,5	12,9	58,4	-7,1	-16,7	-9,4
Pohjarakenteet	10,8	35,6	46,4	13,6	38,8	52,5	26,2	9,1	13,0
Ulkorakenteet	227,4	86,7	314,1	170,5	167,1	337,5	-25,0	92,7	7,5
Sisärakenteet	70,0	23,0	93,0	76,3	19,4	95,7	9,0	-15,7	2,9
Huoneistokorjaukset	77,0	8,7	85,7	83,8	22,7	106,5	8,8	161,0	24,3
LVI-järjestelmät	252,6	259,9	512,5	209,4	318,8	528,3	-17,1	22,7	3,1
Sähköjärjestelmät	23,3	0,6	23,9	27,8	2,8	30,7	19,5	369,1	28,3
Muut	87,2	3,3	90,5	86,5	22,2	108,7	-0,8	572,5	20,1

Liitetaulukko 3. Asunto-osakeyhtiöiden korjaukset rakennuksen valmistumisvuoden mukaan 2010–2011

Asunto-osakeyhtiöiden korjauskustannukset rakennuksen valmistumisvuoden mukaan (milj. euroa)	2010			2011			Muutos 2010-2011 (%)
	Rivitalot	Kerrostalot	Asunto-osakeyhtiöt yhteensä	Rivitalot	Kerrostalot	Asunto-osakeyhtiöt yhteensä	Asunto-osakeyhtiöt yhteensä
ennen 1960	11,1	333,1	344,3	4,0	439,6	443,6	28,8
1960-luvulla	12,4	351,2	364,4	8,1	343,9	351,9	-3,4
1970-luvulla	78,4	246,8	325,2	40,8	237,3	278,1	-14,5
1980-luvulla	73,7	60,1	133,8	78,1	88,3	166,4	24,4
1990-luvulla	15,6	22,9	38,5	28,0	17,8	45,9	19,2
2000-luvulla	8,3	16,3	24,6	10,3	21,9	32,2	30,9

Laatuseloste: Asuntoyhteisöjen korjaukset

1. Tilastotietojen relevanssi

1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Asuntoyhteisöjen korjauskustannukset kuvaa asuntoyhteisöjen kiinteistöissä ja rakennuksissa tehdyn korjausrakentamisen arvoa. Tilasto on vuositilasto ja aikasarjat alkavat vuodesta 1996. 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.

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.

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 perusparannus, 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 noin 80634 yhtiötä (v. 2011), mutta varsinaiseen otoskehikkoon otetaan mukaan vain ne yhtiöt, joiden asuinhuoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala on vähintään 700 m² (kerrostalot) tai vähintään 500m² (rivitalot). Varsinaiseen otoskehikkoon jää noin 39506 yhtiötä (v. 2011).

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 (maakunta), valmistumisvuotta ja tilavuutta. Vuosittainen otoskoko on noin 2 500 eli otoksen peittävyys on noin 3% perusjoukosta ja 7% 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 joko sähköisesti internetin välityksellä tai postitse paperilomakkeella.

3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

Tilasto perustuu otostutkimukseen. Asunto-osakeyhtiöiden otoksen peittävyys on noin 7 prosenttia perusjoukosta. Aikavertailujen luotettavuutta parantaa se, että vain kolmannes otoksesta vaihtuu vuosittain eli kukin taloyhtiö on mukana otoksessa kolme vuotta kerrallaan.

4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

Asunto-osakeyhtiöiden korjausten arvotiedot koskevat yhtiöiden tilikautta. Vuoden 2011 tilasto kuvaa tilikautta, joka on päättynyt 1.4.2011 – 31.3.2012 välisenä aikana.

5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

Asunto-osakeyhtiöiden korjausten arvo julkaistaan kerran vuodessa rakentamisen ja asumisen vuosikirjassa, "Talonstrakentaminen ja suhdanteet" - julkaisussa ja Tilastokeskuksen korjausrakentamisen kotisivuilla.

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen arvotiedot ovat vertailukelpoisia asunto-osakeyhtiöiden osalta vuodesta 1996 lähtien. Tilastovuonna 2009 on kuitenkin otettu käyttöön uudistettu otos.

7. Tietojen yhtenäisyys

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

Lisätietoja

Kaj Isaksson 09 1734 3633
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)