

Korjausrakentaminen 2019

Asuntojen ja asuinrakennusten korjaukset

Asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat 6,0 miljardilla eurolla vuonna 2019

Tilastokeskuksen mukaan asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat asuntojaan ja asuinrakennuksiaan 6,0 miljardilla eurolla vuonna 2019. Korjauksiin käytetty rahamäärä laski 4,2 prosenttia vuoden 2018 tasosta. Laskua on erityisesti omakoti- ja paritaloasuntojen sisätiloihin kohdistuneissa korjauksissa. Omakoti- ja paritaloja korjattiin 3,0 miljardilla eurolla. Kerrostalojen korjaamiseen kului 2,4 miljardia euroa ja rivitalojen korjaamiseen 710 miljoonaa euroa.

Suurin osa kerrostalojen korjauksista, 1,9 miljardia euroa, kului asunto-osakeyhtiön teettämiin korjauksiin ja loput 450 miljoonaa euroa kerrostaloasuntojen omistajien itse tekemiin tai teettämiin korjauksiin. Rivitaloyhtiöt korjasivat 400 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.

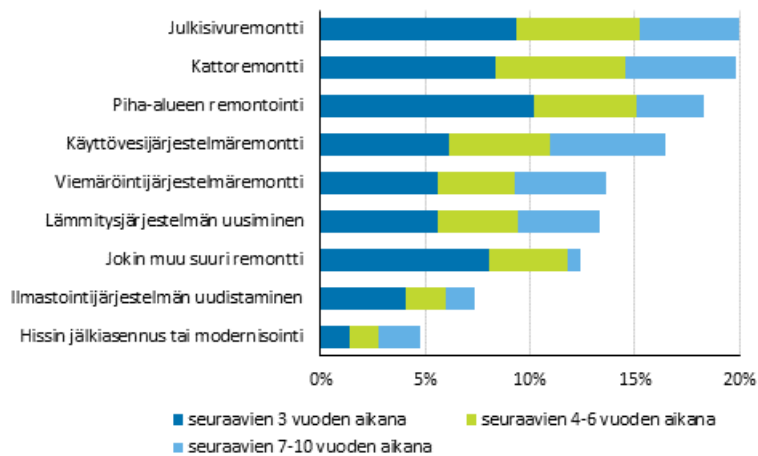
Korjauskustannukset talotyypeittäin ja rakennusosittain vuonna 2019, miljoonaa euroa

Rakennusosa	Talotyyppi									
	Omakoti- ja paritalot	Rivitalot	Kerrostalot	Kaikki 2019	Kaikki 2018	Kaikki 2017	Kaikki 2016	Kaikki 2015	Kaikki 2014	Kaikki 2013
Asunnon märkätilat	434	164	199	797	902	788	918	847	625	749
Asunnon keittiö	235	74	138	447	760	582	568	585	516	602
Asunnon asuin- ja muut tilat	265	68	118	451	596	506	657	664	654	883
Ulkopinnat ja rakenteet	853	190	642	1 685	1 655	1 787	2 037	1 846	1 620	1 510
Talotekniikka	781	115	931	1 827	1 661	1 791	1 762	1 518	1 645	1 496
Piha-alue ja -rakennukset	390	63	123	575	494	540	486	580	509	352
Taloyhtiön sisätilat	.	35	222	256	240	219	192	226	202	154
Yhteensä	2 958	708	2 372	6 039	6 307	6 213	6 622	6 266	5 771	5 745

Korjauskustannukset suhteutettuna asuinpinta-alaan olivat kerrostaloissa vuoden 2019 aikana 42,5 €/m². Rivitaloissa vastaava kustannuserä oli 28,3 €/m² ja omakotitaloissa 22,3 €/m².

Asunto-osakeyhtiöiltä kysyttiin suurista remonteista, jotka on suunniteltu tehtäväksi seuraavien kymmenen vuoden aikana. Julkisivuremontti ja kattoremontti on suunnitteilla 20 prosentilla kysymykseen vastanneista asunto-osakeyhtiöistä. Piha-alueen remontointi on suunnitteilla 18 prosentilla. Käyttövesijärjestelmäremontti on suunnitteilla 16 prosentilla ja viemärintijärjestelmäremontti 14 prosentilla vastanneista yhtiöistä.

Asunto-osakeyhtiöiden suunnitellut suuret remontit, prosenttia vastanneista



Aravalainoitettujen asuntoyhteisöjen korjauskustannukset vuonna 2019 olivat 448 miljoonaa euroa ja vuotta aikaisemmin 446 miljoonaa euroa.

Sisällys

Katsaus: Työn osuus omistusasuntojen korjauskustannuksista on noin kolmannes.....4

Taulukot

Työn osuus kustannuksista, prosenttia4

Työn osuus kustannuksista, miljoona 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 2019, €/m².....6

Liitetaulukko 2. Aravavuokrataloyhtiöiden korjauskustannukset, miljoonaa euroa6

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 on noin kolmannes

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

Koko aikasarjan työn osuus on pysytellyt kolmasosan tuntumassa korjauskustannuksista. Talotyypeittäin tarkasteltuna vuosi 2019 poikkeaa muista vuosista siten, että rivitaloasunnoissa työn osuus on poikkeuksellisen suuri ja kerrostaloasunnoissa poikkeuksellisen pieni. Omakoti- ja paritaloissa työn osuus on pysynyt viimevuotisella tasolla.

Työn osuus kustannuksista, prosenttia

Vuosi	talotyyppi			
	Omakoti- ja paritalot	Rivitalo asunnot	Kerrostalo asunnot	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

Vaikka työn osuus korjauskustannuksista pysyi edellisvuoden tasolla, ostettuun työhön käytetty rahamäärä laski 10 prosenttia vuodesta 2018. Työhön käytetty rahamäärä on 14 prosenttia enemmän kuin vuonna 2014.

Työn osuus kustannuksista, miljoona 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

Vuonna 2019 omistusasuntojen ja omakoti- ja paritalojen korjauksiin tehtiin itse tai talkootyönä yhteensä 7,2 miljoonaa työpäivää (8 tuntia = työpäivä). Itse tai talkootyönä tehdyn työn määrä laski edellisvuodesta 22 prosenttia. Vuoteen 2014 verrattuna määrä on 14 prosenttia vähemmän. Pudotus johtuu erityisesti omakoti- ja paritaloissa sekä rivitaloasunnoissa tehdyn oman työn määrän merkittävästä vähenemisestä. Usean vuoden tarkastelussa 2019 näyttäytyy poikkeuksellisenä vuotena, minkä takia kannattaa pidättäytyä kovin suoraviivaisista johtopäätöksistä.

Itse tehty ja talkootyö omistusasuntoihin tehdyissä korjauksissa, tuhatta työpäivää

talotyyppi	työtyyppi																	
	Oma työ						Talkootyö						Yhteensä					
	vuosi						vuosi						vuosi					
	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Kerrostaloasunnot	806	641	759	609	931	683	143	137	213	206	157	161	949	778	972	815	1088	844
Omakotija paritalot	4 755	6 875	5 877	6 009	5 753	5 818	1 064	839	1 154	1 439	1 387	860	5 819	7 714	7 031	7 448	7 140	6 678
Rivitaloasunnot	339	611	441	474	535	660	89	91	102	130	97	145	429	701	543	604	632	805
Yhteensä	5 900	8 127	7 078	7 092	7 219	7 161	1 296	1 067	1 469	1 775	1 641	1 166	7 197	9 194	8 547	8 867	8 860	8 327

Asunto-osakeyhtiöitä on pyydetty arvioimaan työkustannusten osuutta korjauskustannuksista. Työkustannusten osuus kaikista korjauskustannuksista sekä rivi- että kerrostaloyhtiöissä on noin puolet. Verrattuna vuoteen 2018 työnosuus korjauskustannuksista laski kerrostaloyhtiöissä ja kasvoi 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
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

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Asuinpinta-alaan suhteutetut korjauskustannukset talotyypeittäin vuonna 2019, €/m²

Rakennusosa	Talotyyppi		
	Omakoti- ja paritalot	Rivitalot	Kerrostalot
Asunnon märkätilat	3,3	7,9	5,7
Asunnon keittiö	1,8	3,6	3,9
Asunnon asuin- ja muut tilat	2,0	3,3	3,4
Ulkopinnat ja rakenteet	6,4	6,4 ¹⁾	9,9 ¹⁾
Talotekniikka	5,9	3,8 ¹⁾	14,3 ¹⁾
Piha-alue ja -rakennukset	2,9	2,1 ¹⁾	1,9 ¹⁾
Taloyhtiön sisätilat	.	1,2 ¹⁾	3,4 ¹⁾
Yhteensä	22,3	28,3	42,5

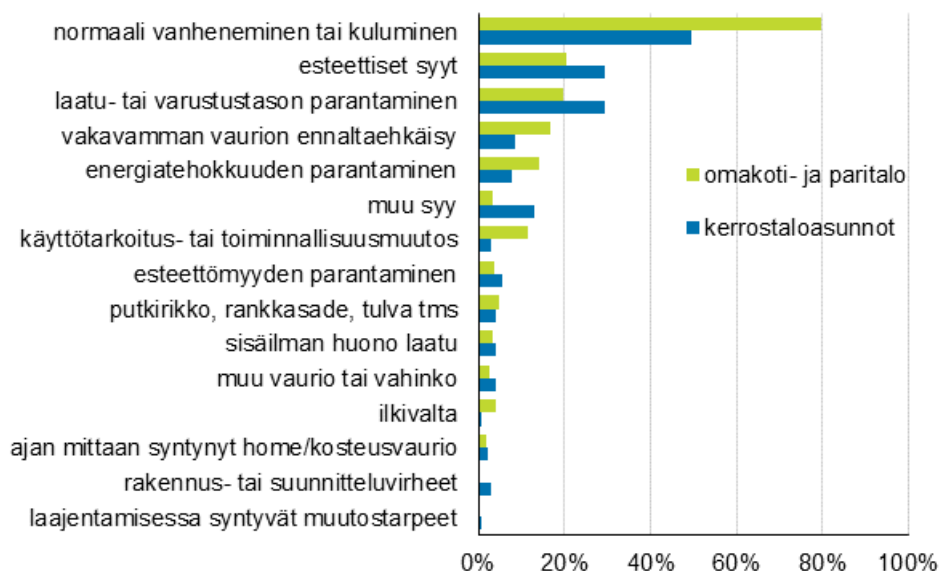
1) Suhdeluku on laskettu asunto-osakeyhtiöiden huoneistoalasta

Liitetaulukko 2. Aravavuokrataloyhtiöiden korjauskustannukset, miljoonaa euroa

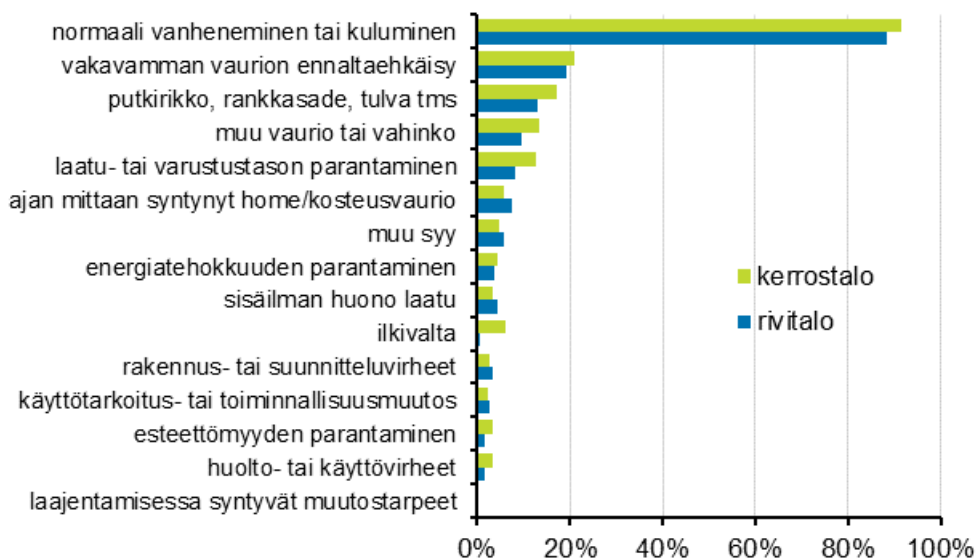
Vuosi	Kohde
	Arava- vuokrataloyhtiöt
2009	347
2010	415
2011	391
2012	343
2013	483
2014	423
2015	442
2016	450
2017	475
2018	446
2019	448

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

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 mukaisia omakotitaloja, paritaloja, rivitaloja (sis. ketjutalot) sekä asuinkerrostaloja. Tilasto sisältää talotyyppin ja korjauskohteen mukaan luokiteltuja tietoja. Lisäksi tilastossa kuvataan korjaamiseen johtaneita syitä ja tulossa olevia suuria remonteja.

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 ja Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteristä. Vuonna 2019 perusjoukko käsitti 64000 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 tuotannossa käytettäviä metatietoja on saatavissa Tilastokeskuksen Teollisuus, rakentaminen ja asuminen -vastuualueelta.

Lisätietoja

Eetu Toivanen 029 551 3331

Liina Arhosalo 029 551 3612

Vastaava tilastojohtaja:

Mari Ylä-Jarkko

rakennus.suhdanne@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Asuntojen ja asuinrakennusten 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)