

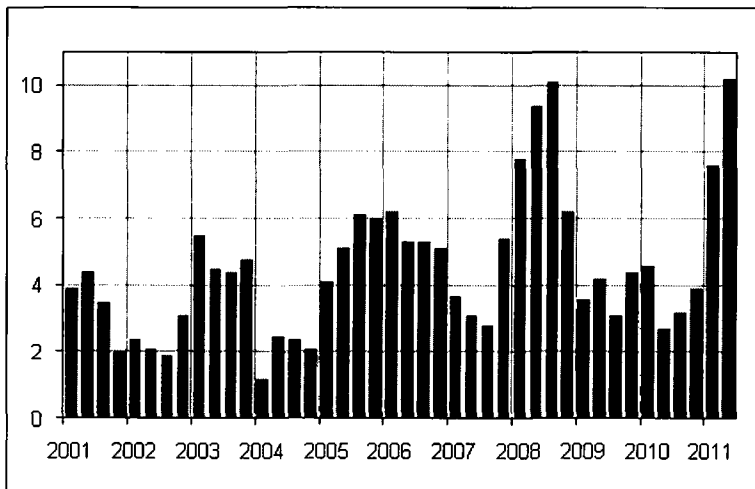
# Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi, taulukot

2011, 2. vuosineljännes

## Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat vuodessa 10,2 prosenttia

Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 10,2 prosenttia vuoden 2011 toisella neljänneksellä vuoden 2010 vastaavasta ajanjaksosta. Kiinteistönhoidon erilliskustannuksiin sisältyvän kiinteistöveron laskentaa on tarkistettu. Tiedot käyvät ilmi Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksistä 2005=100.

**Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin 2000=100 vuosimuutokset, %**



Ylläpitokustannuksista vuodessa eniten kallistui kevyt polttoöljy, 35,2 prosenttia. Erilliskustannukset nousivat 21,4 prosenttia, käyttösähkön kustannukset 18,3 prosenttia, lämpökustannukset 17,6 prosenttia, kaukolämpökustannukset 11,8 prosenttia, käyttö- ja jätevesikustannukset 5,3 prosenttia, kunnossapitopalvelun kustannukset 3,9 prosenttia, työkustannukset 3 prosenttia, hoitopalvelukustannukset 2,9 prosenttia ja tarveaineiden kustannukset 0,2 prosenttia.



Toisen neljänneksen 2011 kiinteistönhoidon erilliskustannusten indeksipistelukuun sisältyy vuoden 2010 tarkistetut ja lopulliset kiinteistöveron verotariffi- ja kiinteistöjen verotusarvomutokset. Jotta kiinteistöveron indeksimuutokset jatkossa paremmin vastaisivat veron muutoksia ja maksatusajankohtia, niin tästä vuodesta alkaen siirrytään käytäntöön, jossa kiinteistöveron muutokset sisällytetään indeksiin silloin kun nämä tiedot ovat lopullisina Verohallinnosta saatavissa, eli kolmannen neljänneksen indeksien julkistuksen yhteydessä.

# Sisällys

Kiinteistön ylläpidon kustannukset ovat nousseet vuodessa 10,2 prosenttia.....4

## *Taulukot*

### **Liitetaulukot**

Liitetaulukko 1. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi rakennustyypeittäin 2005=100.....5

Liitetaulukko 2. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi rakennustyypeittäin 2000=100.....5

Liitetaulukko 3. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kustannuslajeittain 2005=100.....6

## *Kuviot*

Kuvio 1. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2005=100.....4

Kuvio 2. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2005=100, Käyttöaineet: lämpö ja sähkö.....4

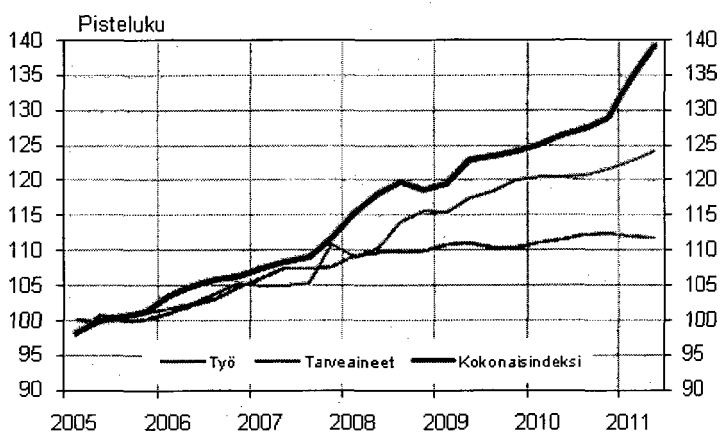
Laatuseloste: Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi.....7

## Kiinteistön ylläpidon kustannukset ovat nousseet vuodessa 10,2 prosenttia

Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat vuoden 2011 toisella neljänneksellä edellisen vuoden vastaavasta neljänneksestä 10,2 prosenttia. Talotyypeittäin tarkasteltuna eniten nousivat teollisuushallien ylläpitokustannukset, 12,8 prosenttia. Myymälärakennusten ylläpitokustannukset nousivat 11,6 prosenttia, toimistorakennusten 10,6 prosenttia, asuinkerrostalojen 9,2 prosenttia ja koulurakennusten 7,7 prosenttia sekä terveyskeskusrakennusten 6,8 prosenttia.

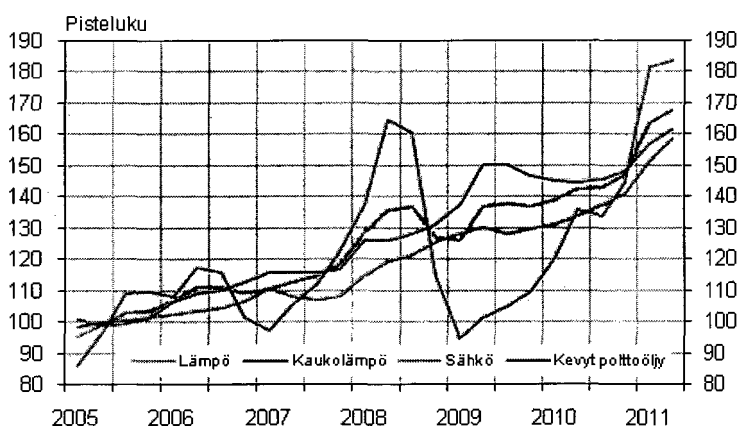
Kustannuslajeittain tarkasteltuna vuodessa nousivat eniten kevyt polttoöljy, 35,2 prosenttia ja erilliskustannukset 21,4 sekä käyttösähkö 18,3 prosenttia.

**Kuvio 1. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2005=100**



Vuoden 2011 1. neljänneksestä vuoden 2011 2. neljännekseen kokonaisindeksi nousi 3,4 prosenttia.

**Kuvio 2. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2005=100, Käyttöaineet: lämpö ja sähkö**



# Liitetaulukot

**Liitetaulukko 1. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi rakennustyypeittäin 2005=100**

Vuosi ja neljännes	Kokonaisindeksi	Asuinkerros-talo	Myymäälä-rakennus	Toimisto-rakennus	Terveys-keskus	Koulu-rakennus	Teollisuus-halli
2005	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2006	105,1	105,5	104,9	104,8	104,0	104,2	105,1
2007	109,1	109,9	109,2	109,0	107,5	107,6	108,7
2008	118,0	118,1	117,7	117,1	115,1	116,1	119,6
2009	122,5	124,3	122,6	122,6	120,3	119,5	120,9
2010	126,9	127,7	126,5	126,1	124,5	124,3	127,5
2009 1. neljännes	119,6	121,0	120,4	120,2	117,5	116,6	118,1
2009 2. neljännes	123,0	125,1	123,1	123,1	120,5	119,7	121,2
2009 3. neljännes	123,4	125,4	123,1	123,2	121,1	120,3	121,7
2009 4. neljännes	124,0	125,5	123,8	123,9	122,0	121,4	122,8
2010 1. neljännes	125,1	126,4	124,8	124,6	123,0	122,5	124,6
2010 2. neljännes	126,3	127,1	125,8	125,5	123,9	123,8	127,0
2010 3. neljännes	127,3	128,0	126,9	126,4	124,8	124,5	128,0
2010 4. neljännes	128,8	129,3	128,3	127,7	126,1	126,2	130,2
2011 1. neljännes	134,6	134,6	133,4	132,3	130,2	131,3	138,4
2011 2. neljännes	139,3	138,9	140,4	138,8	132,3	133,3	143,3

**Liitetaulukko 2. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi rakennustyypeittäin 2000=100**

Vuosi ja neljännes	Kokonaisindeksi	Asuinkerros-talo	Myymäälä-rakennus	Toimisto-rakennus	Terveys-keskus	Koulu-rakennus	Teollisuus-halli
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	103,4	104,2	103,2	103,6	103,3	103,1	102,2
2002	105,9	106,8	105,9	106,4	105,8	105,2	104,2
2003	111,0	110,9	112,5	112,5	111,1	110,3	110,4
2004	113,3	112,9	114,7	114,4	113,6	113,2	113,2
2005	119,3	118,9	119,6	119,3	118,8	119,3	120,3
2006	125,9	126,1	125,4	125,6	123,7	124,6	126,7
2007	130,6	131,3	130,0	130,7	127,9	128,8	130,7
2008	141,5	141,2	140,8	140,5	137,2	139,0	144,5
2009	147,0	148,6	146,7	147,1	143,4	143,1	146,1
2010	152,2	152,7	151,3	151,2	148,4	148,8	154,0
2009 1. neljännes	143,5	144,7	144,1	144,1	140,1	139,6	142,7
2009 2. neljännes	147,6	149,6	147,3	147,7	143,7	143,3	146,4
2009 3. neljännes	148,0	149,9	147,2	147,8	144,3	144,0	147,0
2009 4. neljännes	148,7	150,0	148,2	148,6	145,4	145,3	148,4
2010 1. neljännes	150,1	151,2	149,3	149,5	146,7	146,7	150,6
2010 2. neljännes	151,5	152,0	150,6	150,5	147,7	148,3	153,5
2010 3. neljännes	152,7	153,1	151,8	151,6	148,8	149,0	154,7
2010 4. neljännes	154,5	154,7	153,5	153,2	150,3	151,1	157,3
2011 1. neljännes	161,5	160,9	159,6	158,7	155,3	157,2	167,2
2011 2. neljännes	167,0	166,1	168,0	166,5	157,7	159,6	173,1

**Liitetaulukko 3. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kustannuslajeittain 2005=100**

Vuosi ja neljännes	Työ		Tarveaineet		Käyttöaineet		Alihankinnat	
	Indeksi	Muutosprosentti	Indeksi	Muutosprosentti	Indeksi	Muutosprosentti	Indeksi	Muutosprosentti
2005	100,0		100,0		100,0		100,0	
2006	103,3	3,3	102,7	2,7	107,1	7,1	103,6	3,6
2007	106,5	3,1	107,1	4,3	111,2	3,9	107,5	3,7
2008	112,3	5,4	109,7	2,3	125,5	12,8	112,7	4,8
2009	117,8	4,9	110,6	0,9	130,0	3,6	116,9	3,7
2010	120,8	2,5	111,8	1,1	137,7	5,9	119,4	2,2
2005 1. neljännes	97,9		100,1		97,5		98,5	
2005 2. neljännes	100,7	2,8	99,9	-0,2	98,9	1,4	100,6	2,2
2005 3. neljännes	100,4	-0,3	99,9	0,0	101,3	2,5	100,2	-0,4
2005 4. neljännes	101,0	0,6	100,1	0,2	102,3	0,9	100,8	0,6
2006 1. neljännes	101,8	0,7	101,0	0,8	105,0	2,6	102,0	1,2
2006 2. neljännes	102,3	0,6	102,2	1,2	107,5	2,4	102,8	0,7
2006 3. neljännes	103,8	1,5	103,1	0,8	108,2	0,7	104,2	1,4
2006 4. neljännes	105,4	1,5	104,7	1,5	107,5	-0,6	105,5	1,3
2007 1. neljännes	104,8	-0,5	106,0	1,3	109,7	2,0	105,9	0,4
2007 2. neljännes	105,0	0,2	107,4	1,3	110,3	0,6	106,6	0,6
2007 3. neljännes	105,3	0,3	107,5	0,0	111,3	0,9	106,9	0,3
2007 4. neljännes	110,9	5,3	107,7	0,3	113,5	2,0	110,4	3,3
2008 1. neljännes	109,1	-1,6	109,3	1,4	122,0	7,5	110,3	-0,1
2008 2. neljännes	110,3	1,1	109,8	0,5	127,3	4,4	111,6	1,1
2008 3. neljännes	114,0	3,3	109,6	-0,1	128,5	0,9	113,6	1,9
2008 4. neljännes	115,6	1,5	109,9	0,2	124,1	-3,4	115,0	1,2
2009 1. neljännes	115,3	-0,3	110,8	0,9	125,0	0,8	115,2	0,2
2009 2. neljännes	117,4	1,8	111,0	0,2	131,6	5,3	116,7	1,3
2009 3. neljännes	118,3	0,8	110,3	-0,7	131,8	0,2	117,1	0,3
2009 4. neljännes	120,0	1,4	110,3	0,0	131,7	-0,1	118,4	1,0
2010 1. neljännes	120,5	0,4	111,0	0,6	133,8	1,6	118,9	0,4
2010 2. neljännes	120,5	0,0	111,5	0,5	136,7	2,2	119,1	0,2
2010 3. neljännes	120,7	0,1	112,2	0,7	138,5	1,3	119,6	0,5
2010 4. neljännes	121,5	0,7	112,5	0,2	141,7	2,3	120,2	0,5
2011 1. neljännes	122,7	1,0	111,9	-0,5	154,6	9,1	121,9	1,4
2011 2. neljännes	124,1	1,1	111,7	-0,2	158,8	2,7	123,0	0,9

# *Laatuseloste: Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi*

## *1. Tilastotietojen relevanssi*

### *1.1 Yhteenveto tuotteen tietosisällöstä ja käyttötarkoituksesta.*

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kuvaa koko maan kiinteistön ylläpidon hintojen keskimääräistä kehitystä kiinteistönhoidon eri tehtävissä, joihin kuuluvat mm. hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, sähkö, vesi ja jätehuolto. Lisäksi huomioidaan erilliskustannuksista vakuutukset, maan vuokra sekä kiinteistövero.

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

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi jaotellaan julkaisussa rakennustyypeittäin, kiinteistön ylläpidon kustannuslajien ja tehtävuokituksen mukaisesti. Käytetyt jaot alla:

**1. Rakennustyyppit:** asuinkerrostalo, myymälärakennus, toimistorakennus, terveyskeskus, koulurakennus, teollisuushalli. Omakotitalo lasketaan erillisenä kokonaisindeksiin kuulumattomana indeksinä.

**2. Kustannuslajit:** työ, tarveaineet, käyttöaineet, alihankinnat ja muut kustannukset

**3. Tehtävälajit:** yhteistehtävät, yleishoito, lämpöhuolto, sähköhuolto, vesihuolto, erityislaitehuolto, siivous, jätehuolto, ulkoalueiden hoito ja kunnossapito

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 Käsitteet, käytetyt luokitukset, tutkimuskohde, tietojen kerääjä ja tiedonantajat.*

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksissä kustannuskehitystä tarkastellaan kolmesta näkökulmasta kiinteistön hoidon tehtävittäin, kustannuslajeittain ja rakennustyypeittäin.

Kiinteistön ylläpitokustannuksen muodostuvat hoito- ja kunnossapitokustannuksista. Kiinteistön hoito-kustannuksilla 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 laitteinen ja varusteinen korkeintaan alkuperäistä vastaavassa kunnossa.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksissä käytetään Tilastokeskuksen muiden indeksien tiedonkeruiden yhteydessä kerättyjä hintatietoja.

### *1.3 Lait, asetukset ja suositukset*

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin yleinen laatimisen perusta on tilastolaki 208/2004.

## *2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus*

### *2.1 Tutkimusmenetelmä*

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin tuottaminen perustuu kiinteäpainoiseen indeksilaskentaan (Laspeyres), 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 ja teollisuushallin 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. Indeksien hintaseurannassa on 53 nimikettä, joista jokaisessa seurataan 3 - 8 hintatietoa.

### ***3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus***

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksillä tehtävät kustannustason muutoslaskelmissa oletetaan ettei panosten nimikkeiden menekeissä tapahdu suuria muutoksia. Esimerkiksi indeksi ei ota huomioon säätilojen muutosten aiheuttamaa lämmitystarpeen muutosta eri ajankohtien välillä (kts. esimerkki edellä).

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

#### ***4.1 Ilmestymistiheys ja mittausjakso***

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi ilmestyy neljännesvuosittain noin 2 kuukautta viiteajankohdan päättymisen jälkeen.

### ***5. Tietojen saatavuus***

#### ***5.1 Tilaston julkaisukanavat ja tietopalvelun yhteystiedot.***

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutokset julkaistaan tilastokeskus.fi sivustoilla julkistamistiedotteena. Tilasto on saatavissa paperijulkaisuna ja Excel taulukkopaketina. Julkaisun myynnin ja tietopalvelun yhteystiedot on kerrottu tilaston kotisivulla.

### ***6. Tilastojen vertailukelpoisuus***

#### ***6.1 Ajallinen vertailtavuus ja vertailtavuus muihin aineistoihin.***

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.

#### ***6.2 Aikasarjat***

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksistä on saatavissa aikasarjoja vuodesta 1980 alkaen. Vanhojen perusvuosien sarjoja jatketaan (ketjutetaan) aina uusimman kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutoksia vastaavasti.

### ***7. Tietojen yhtenäisyys***

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksistä on saatavilla eri tahojen tuottamia julkaisuja ja raportteja laskentamenetelmästä ja perusvuosiudistuksista. Materiaalia on saatavissa kopioina Tilastokeskuksesta.



## Lisätietoja

Jan Moilanen (09) 1734 2723

Pekka Mäkelä (09) 1734 2551

Vastaava tilastojohtaja:

Hannele Orjala

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

Lähde: Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2005=100, Tilastokeskus