



tilastotiedotus statistisk rapport

Tilastoarkisto
Statistikarkivet

ISSN 0355-2373

**Tilastokeskus
Statistikcentralen
Central Statistical Office of Finland**

1982

Tiedustelut - Förfrågningar

Päiväys - Datum

Sarja ja nro - Serie och nr

Tuija Kaipola-Piiroinen
Marja-Liisa Hotti
Aulikki Aho
Puh. (90) 58001

11.10.1982

YR 1982:13

YRITYKSET
FÖRETAG

ENNAKKOTIETOJA ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TUOTOISTA JA KULUISTA VUODELTA 1981

Tilastokeskuksen laatiman asuntoyhteisöjen yritystilaston mukaan asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat vuonna 1981 keskimäärin 6 mk 69 penniä neliömetriltä kuukaudessa. Kulut kasvoivat edellisestä vuodesta 93 penniä neliöltä eli 16 prosenttia.

Tuottoja asunto-osakeyhtiöille kertyi keskimäärin 7 mk 9 penniä neliöltä. Nousua edellisestä vuodesta oli 99 penniä neliöltä eli 16 prosenttia. Pääosan eli 80 prosenttia tuotoista muodostivat osakkailta kerätyt hoitovastikkeet, 5 mk 71 penniä neliöltä.

Puhtaanapitokuluihin sisältyy uutena kulueränä katumaksu, joka on noin 7 penniä neliöltä kuukaudessa.

Lämmityskulut 45 prosenttia hoitokuluista

Lämmityskulut olivat suurin yksittäinen kuluerä, 2 mk 99 penniä neliöltä eli 45 prosenttia kaikista hoitokuluista. Lämmityskulut kasvoivat 50 penniä neliöltä vuodesta 1980 eli 20 prosenttia.

Talonmiehet vähenevät

Asunto-osakeyhtiöiden huollon organisoinnissa on havaittavissa selvää rakennemuutosta: yhtiöt luopuvat omasta huoltohenkilökunnasta ja siirtyvät huoltoyhtiöiden asiakkaiksi, tai asukkaat itse hoitavat huoltotyöt. Ennakoaineiston yhtiöistä 29 prosenttia käytti huoltoyhtiöiden palveluja, 44 prosentilla oli oma huoltohenkilökunta ja 27 prosentilla yhtiöistä asukkaat itse hoitavat huoltotyöt.

Huoltomaksut ja palkat

Huoltomaksut ovat pienemmät neliöltä kuin palkat mutta nousevat nopeammin. Huoltopalveluja käyttävien yhtiöiden hoitokulut keskimäärin olivat 6 mk 45 penniä neliöltä, omaa huoltohenkilökuntaa käyttävien 7 mk 19 penniä neliöltä ja, jos asukkaat itse hoitavat huoltotyöt, hoitokulut olivat keskimäärin 5 mk 49 penniä neliöltä kuukaudessa. Palkkakustannukset olivat keskimäärin omaa huoltohenkilökuntaa käyttävillä 1 mk 47 penniä neliöltä kuukaudessa. Nousu oli 17 penniä neliöltä eli 13 prosenttia vuodesta 1980. Maksut huoltoyhtiöille olivat keskimäärin 1 mk 13 penniä neliöltä kuukaudessa. Nousu oli 20 penniä neliöltä eli 22 prosenttia edellisestä vuodesta.

Tutkimusmenetelmä

Ennakkotiedot perustuvat 800:n otannalla poimitun asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksiin. Ennakkotiedoissa eivät ole mukana pienet, yhden tai kahden huoneiston talot eivätkä yhtiöt, joilla on huoneistokohtainen lämmitys. Vuoden 1981 ennakkotiedoissa mukana olevat yhtiöt on poimittu asunto-osakeyhtiöiden perusjoukosta, joka on muodostettu verohallinnon kiinteistörekisteristä verovuodelta 1980.

Julkaistavissa neliömetriä kohden lasketuissa tiedoissa jakajana on käytetty huoneistoalaa, joka sisältää yhtiöiden asuin-, liike- ja toimistohuoneistojen yhteenlasketun pinta-alan.

PRELIMINÄRA UPPGIFTER OM BOSTADSAKTIEBOLAGENS INTÄKTER OCH UTGIFTER ÅR 1981

Enligt Statistikcentralens företagsstatistik över bostadssamfund var bostadsaktiebolagens underhållskostnader 1981 i medeltal 6 mk 69 penni per kvadratmeter i månaden. Kostnaderna ökade med 93 penni per kvadratmeter från föregående år, d v s 16 procent.

Bostadsaktiebolagens intäkter uppgick i medeltal till 7 mk 9 penni per kvadratmeter. Ökningen från föregående år var 99 penni per kvadratmeter, d v s 16 procent. Största delen av intäkterna, 80 procent, utgörs av de underhållsvederlag som uppbärs av aktionärerna. Dessa intäkter var i medeltal 5 mk 71 penni per kvadratmeter.

En ny post i renhållningskostnaderna är gatuavgiften. Den är cirka 7 penni per kvadratmeter per månad.

Värmekostnaderna är 45 procent av underhållskostnaderna

Värmekostnaderna utgjorde den största enskilda kostnadsposten, 2 mk 99 penni per kvadratmeter, d v s 45 procent av samtliga underhållskostnader. Värmekostnaderna steg med 50 penni per kvadratmeter från 1980, d v s 20 procent.

Antalet gårdskarlar minskar

En tydlig ändring kan ses i skötseln av bostadsaktiebolag. Bolagen avstår från sin egen servicepersonal och blir kunder hos servicebolag, eller så tar invånare själva över servicearbetena. Av de bolag som ingår i de preliminära uppgifterna använde 29 procent servicebolagens tjänster, 44 procent hade egen servicepersonal och i 27 procent av bolagen skötte invånarna själva service.

Serviceavgifter och löner

Serviceavgifterna är lägre än lönerna, men de stiger snabbare. Underhållskostnaderna för de företag som använder servicebolag är i medeltal 6 mk 45 penni per kvadratmeter, för bolag som använder egen servicepersonal var kostnaden 7 mk 19 penni per kvadratmeter och i fall att invånarna själva

skötte service arbetet var underhållskostnaderna 5 mk 49 penni per kvadratmeter i månaden. Lönekostnaderna för bolag med egen servicepersonal var i medeltal 1 mk 47 penni i månaden. Stegringen var 17 penni per kvadratmeter, d v s 13 procent, från 1980. Avgifterna till servicebolagen var i medeltal 1 mk 13 penni per kvadratmeter i månaden. Stegringen var 20 penni per kvadratmeter, d v s 22 procent från året förut.

Undersökningsmetod

De preliminära uppgifterna har uppgjorts på basen av 800 slumpmässigt valda bostadsaktiebolags bokslut. I de preliminära uppgifterna ingår inte små hus med bara en eller två lägenheter, och inte heller bolag med separat uppvärmning per lägenhet. De bolag som ingår i 1981 års förhandsuppgifter har valts ur den population som uppgjorts på basen av skatteförvaltningens fastighetsregister för skatteåret 1980.

Vid uträkningen av uppgifterna enligt kvadratmeter har som divisor använts lägenhetsytan. Till lägenhetsytan räknas den sammanlagda ytan av bolagets bostads-, affärs- och kontorslägenheter.

Asunto-osakeyhtiöiden yritystilasto
Företagsstatistik över bostadsaktiebolagen

Tuloslaskelma Resultaträkning	1981 p/m ² /kk p/m ² /mån	1980 p/m ² /kk p/m ² /mån	Muutos Ändring p/m ² /kk p/m ² /mån	Muutos Ändring %	
Kiinteistöjen tuotot: Fastigheternas intäkter:					
Osakkailta saadut hoitovastikkeet Underhållsvederlag av aktieägare	+	571	480	91	19
Vuokrat osakeyhtiön omista tiloista Hyror föt utrymmen i aktie- bolagens ägo	+	61	61	-	-
Käyttökorvaukset (vesi-, sauna-, pesutupa- yms. maksut) Ersättningar (vatten-, bastu-, tvättstuga- o.dyl. avgifter)	+	72	64	8	13
Muut kiinteistöjen tuotot Fastigheternas övriga intäkter	+	5	5	-	-
KIINTEISTÖJEN TUOTOT YHTEENSÄ FASTIGHETERNAS INTÄKTER SAMMANLAGT	=	709	610	99	16
Kiinteistöjen hoitokulut: Fastigheternas underhållskostnader:					
Palkat ja sos. kulut Löner och socialskyddskostnader	-	82	92	-10	-10 ¹⁾
Vuokrat Hyror	-	12	10	2	20
Lämmitys Värme	-	299	249	50	20
Vesi (ml. jätevesimaksu) Vatten (inkl. avfallsvatten- avgift)	-	65	64	1	2
Valaistus ja voima Lyse och kraft	-	32	26	6	23
Puhtaanapito Renhållning	-	74	46	28	60 ²⁾ 3)
Vahinkovakuutukset Skadeförsäkringar	-	14	13	1	8

Asunto-osakeyhtiöiden yritystilasto
Företagsstatistik över bostadsaktiebolagen

Tuloslaskelma Resultatrökning		1981 p/m ² /kk p/m ² /mån	1980 p/m ² /kk p/m ² /mån	Muutos Ändring p/m ² /kk p/m ² /mån	Muutos Ändring %
Korjaukset ja huolto Reparationer och underhåll	-	66	60	6	10
Muut hoitokulut Övriga underhållskostnader	-	25	20	5	25
KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT YHTEENSÄ FASTIGHETERNAS UNDERHÅLLSKOTN. SAMMANLAGT	=	669	576	93	16
Hoitokate (Tuotot-hoitokulut) Underållstäckning (Intäkter- underhållskostn.)	=	40	34	6	18
Poistot Avskrivningar	-	68	63	5	8
Muut tuotot ja kulut Övriga intäkter och kostnader	+	107	101	6	6
- siitä pääomavastikkeet - Därav kapitalvederlag		98	95	3	3
Varausten muutos Förändring av reserveringar	+	-	-	-	-
Korot Räntor	-	80	79	1	1
Välittömät verot Direkta skatter	-	2	3	1	-
Tilikauden alijäämä Räkenskapsperiodens underskott	=	-3	-9	6	-

- 1) Palkkojen väheneminen suhteessa kokonaishuoneistoalaan johtuu huollon organisoimisen rakennemuutoksesta.
- 1) Lönerna sjunker i förhållande till den totala lägenhetsytan på grund av att serviceorganisationen ändrats.
- 2) Puhtaanapitokuluihin sisältyy uutena kulueränä katumaksu, joka on noin 7 penniä neliöltä kuukaudessa.
- 2) I renhållningskostnaderna ingår en ny kostnadspost: gatuvavgiften, som är 7 penni per kvadratmeter per månad.
- 3) Puhtaanapitokuluihin sisältyy kuluerä maksut huoltoyhtiöille. Kasvuprosentin suuruus johtuu osittain huollon organisoimisen rakennemuutoksesta.
- 3) I renhållningskostnaderna ingår kostnadsposten avgifter till servicebolag. Ökningsprocenten beror delvis på att serviceorganisationen ändrats.