

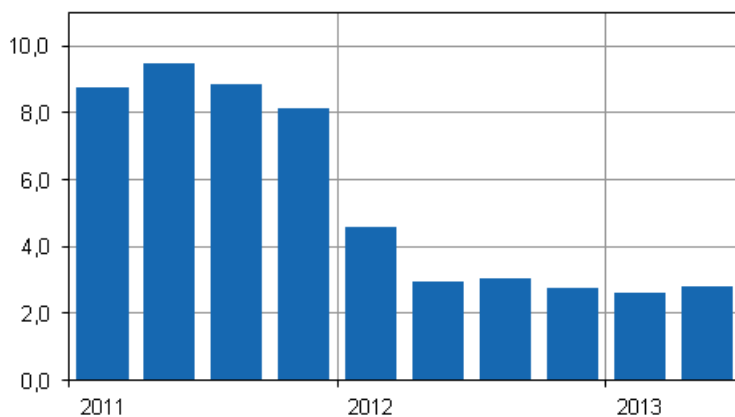
# Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

2013, 2. vuosineljännes

## Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat vuodessa 2,8 prosenttia

Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 2,8 prosenttia vuoden 2013 toisella neljänneksellä vuoden 2012 vastaavasta ajanjaksosta. Tiedot käyvät ilmi Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksistä 2010=100.

**Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin 2010=100 vuosimuutokset, %**



Ylläpitokustannuksista vuodessa eniten kallistuivat kaukolämpökustannukset 7,9 prosenttia. Erilliskustannukset kasvoivat 5,8 prosenttia, käyttö- ja jätevesikustannukset 5,6 prosenttia, lämpökustannukset 4,8 prosenttia, hoitopalvelukustannukset 2,7 prosenttia, työkustannukset 1,2 prosenttia, kunnossapitopalvelun kustannukset 0,8 prosenttia, käyttösähkön kustannukset 0,5 prosenttia ja tarveaineiden kustannukset 0,4 prosenttia. Kevyt polttoöljy laski 1,9 prosenttia.

# Sisällys

Kiinteistön ylläpidon kustannukset ovat nousseet vuodessa 2,8 prosenttia.....	3
---	---

## *Taulukot*

### **Liitetaulukot**

Liitetaulukko 1. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi rakennustyypeittäin 2010=100.....	4
Liitetaulukko 2. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kustannuslajeittain 2010=100.....	5
Liitetaulukko 3. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi tehtävittäin 2010=100.....	6
Liitetaulukko 4. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi rakennustyypeittäin 2005=100.....	7
Liitetaulukko 5. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi rakennustyypeittäin 2000=100.....	8

## *Kuviot*

Kuvio 1. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2010=100.....	3
Kuvio 2. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2010=100, Käyttöaineet: lämpö ja sähkö.....	3

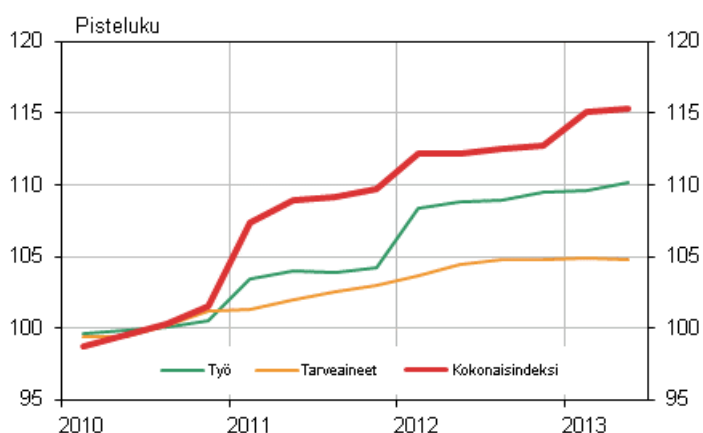
Laatuseloste: Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi.....	9
---	---

## Kiinteistön ylläpidon kustannukset ovat nousseet vuodessa 2,8 prosenttia

Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat vuoden 2013 toisella neljänneksellä edellisen vuoden vastaavasta neljänneksestä 2,8 prosenttia. Talotyypeittäin tarkasteltuna eniten nousivat asuinkerrostalojen ylläpitokustannukset, 3,4 prosenttia. Toimistorakennusten ylläpitokustannukset nousivat 3,3 prosenttia, myymälärakennusten 2,8 prosenttia, terveyskeskusten ja teollisuushallien 2,0 prosenttia ja koulurakennusten 1,7 prosenttia.

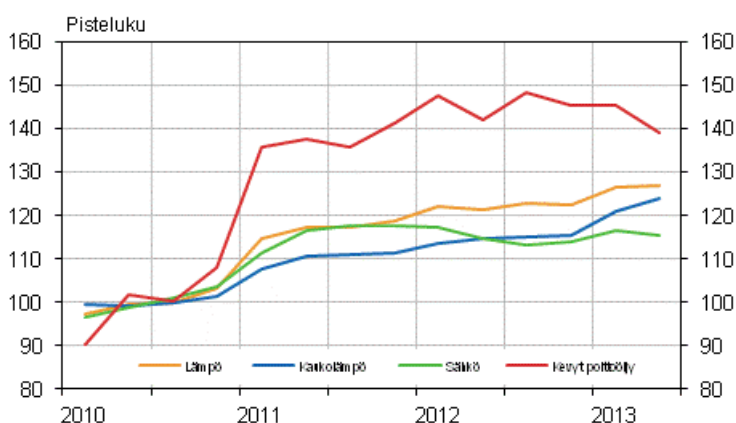
Kustannuslajeittain tarkasteltuna vuodessa eniten nousivat kaukolämpökustannukset, 7,9 prosenttia ja erilliskustannukset 5,8 prosenttia sekä käyttö- ja jätevesikustannukset 5,6 prosenttia.

**Kuvio 1. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2010=100**



Vuoden 2013 1. neljänneksestä vuoden 2013 2. neljännekseen kokonaisindeksi kasvoi 0,2 prosenttia.

**Kuvio 2. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2010=100, Käyttöaineet: lämpö ja sähkö**



# Liitetaulukot

**Liitetaulukko 1. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi rakennustyypeittäin 2010=100**

Vuosi ja neljännes	Kokonaisindeksi	Asuinkerrostalo	Myymlä-rakennus	Toimisto-rakennus	Terveyskeskus	Koulu-rakennus	Teollisuus-halli	Omakotitalo
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	108,8	107,8	109,7	110,2	107,1	107,9	111,8	113,6
2012	112,4	111,6	112,8	113,4	111,1	112,0	115,0	116,0
2010 Q1	98,7	99,0	98,7	98,8	98,8	98,6	97,8	97,5
2010 Q2	99,5	99,5	99,5	99,5	99,6	99,7	99,6	99,2
2010 Q3	100,3	100,3	100,4	100,3	100,3	100,2	100,4	100,8
2010 Q4	101,5	101,3	101,5	101,4	101,4	101,6	102,2	102,5
2011 Q1	107,3	106,3	108,1	108,8	106,0	106,7	110,1	112,2
2011 Q2	108,9	107,9	109,8	110,4	107,3	108,1	111,9	113,5
2011 Q3	109,2	108,2	110,1	110,7	107,4	108,1	112,1	114,0
2011 Q4	109,8	108,7	110,6	111,1	107,9	108,8	112,9	114,8
2012 Q1	112,2	111,1	112,8	113,4	111,0	111,9	115,3	116,8
2012 Q2	112,2	111,4	112,5	113,3	110,9	111,6	114,5	115,3
2012 Q3	112,5	111,8	112,7	113,4	111,1	112,1	115,1	115,8
2012 Q4	112,8	112,1	113,0	113,7	111,5	112,3	115,2	116,1
2013 Q1	115,2	114,7	115,6	116,8	112,9	113,5	117,4	119,1
2013 Q2	115,3	115,2	115,7	117,0	113,1	113,5	116,8	117,8

## Liitetaulukko 2. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kustannuslajeittain 2010=100

Vuosi ja neljännes	Käyttöaineet							Alihankinnat		Muut kustannukset*
	Työ	Tarveaineet	Lämpö	siitä: kaukolämpö	ja: kevyt polttoöljy	Käyttö-sähkö	Vesi- ja jätevesi	Hoito	Kunnossapito	
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	103,9	102,2	117,0	110,2	137,6	115,8	104,7	104,3	103,3	113,8
2012	108,9	104,4	122,1	114,8	145,8	114,9	109,4	108,1	106,5	117,8
2010 Q1	99,6	99,3	97,2	99,6	90,2	96,6	98,7	99,3	99,4	100,0
2010 Q2	99,9	99,3	99,7	99,1	101,7	98,6	99,0	99,6	99,5	100,0
2010 Q3	100,0	100,2	100,0	99,9	100,1	101,2	101,3	100,3	100,1	100,0
2010 Q4	100,5	101,2	103,1	101,4	108,0	103,7	101,0	100,9	100,9	100,0
2011 Q1	103,5	101,3	114,7	107,7	135,8	111,5	103,9	103,4	101,9	113,7
2011 Q2	104,0	101,9	117,4	110,8	137,5	116,7	104,2	104,2	103,2	113,7
2011 Q3	103,9	102,5	117,2	110,9	135,7	117,5	105,4	104,6	103,6	113,7
2011 Q4	104,3	103,0	118,7	111,3	141,4	117,5	105,4	104,8	104,6	113,8
2012 Q1	108,4	103,7	121,9	113,7	147,7	117,4	108,1	107,3	106,0	117,7
2012 Q2	108,9	104,4	121,2	114,8	141,8	114,7	108,9	108,2	106,2	117,7
2012 Q3	108,9	104,8	122,8	115,1	148,3	113,4	110,2	108,4	106,6	117,8
2012 Q4	109,5	104,8	122,6	115,6	145,5	114,1	110,5	108,6	107,2	117,8
2013 Q1	109,7	104,9	126,6	121,1	145,3	116,4	115,1	110,7	106,6	124,5
2013 Q2	110,2	104,8	127,0	123,9	139,1	115,3	115,0	111,1	107,1	124,5

\*Muut kustannukset = vakuutukset, tontin vuokra ja kiinteistövero

### Liitetaulukko 3. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi tehtävittäin 2010=100

Vuosi ja neljännes	Yhteis-tehtävät	Yleishoito	Lämpö-huolto	Sähkö-huolto	Vesi-huolto	Eriyis-laitahuolto	Jäte-huolto	Ulko-alueiden hoito	Kunnossa-pito	Siivous
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	110,0	103,4	114,8	112,1	104,4	104,5	108,7	103,6	103,3	104,0
2012	114,2	107,6	119,9	112,1	108,8	108,5	113,6	107,9	106,5	107,9
2010 Q1	99,7	99,5	97,5	97,4	98,9	99,3	98,0	99,7	99,5	99,6
2010 Q2	99,9	99,9	99,6	98,9	99,2	99,7	98,2	99,9	99,5	99,9
2010 Q3	100,0	100,3	100,0	101,0	101,1	100,0	102,0	100,0	100,1	100,0
2010 Q4	100,4	100,4	102,9	102,7	100,9	101,0	101,7	100,4	100,9	100,6
2011 Q1	109,3	102,8	112,8	108,8	103,6	103,4	108,1	103,1	101,9	104,0
2011 Q2	110,0	103,4	115,1	112,7	104,0	104,6	108,7	103,7	103,2	104,0
2011 Q3	110,2	103,7	115,0	113,4	105,0	105,0	108,4	103,8	103,6	103,9
2011 Q4	110,4	103,7	116,3	113,4	105,0	104,9	109,7	103,9	104,5	103,9
2012 Q1	113,6	106,9	119,4	113,8	107,7	107,6	113,9	107,4	105,9	107,7
2012 Q2	114,3	107,5	119,2	112,0	108,4	108,5	113,1	108,0	106,2	107,9
2012 Q3	114,4	107,9	120,6	111,0	109,5	109,0	113,6	108,0	106,6	107,9
2012 Q4	114,6	108,1	120,4	111,7	109,7	109,0	113,8	108,2	107,2	108,2
2013 Q1	118,0	110,4	124,0	113,7	113,5	110,6	121,8	110,7	106,6	109,7
2013 Q2	118,5	110,7	124,4	113,0	113,4	110,4	121,3	111,0	107,1	110,1

#### Liitetaulukko 4. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi rakennustyypeittäin 2005=100

Vuosi ja neljännes	Kokonaisindeksi	Asuinkerrostalo	Myymlä-rakennus	Toimisto-rakennus	Terveyskeskus	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
2011	138,6	138,3	139,1	137,6	132,4	133,5	142,7
2012	143,5	143,9	143,9	142,3	136,2	137,5	146,9
2010 Q1	125,1	126,4	124,8	124,6	123,0	122,5	124,6
2010 Q2	126,3	127,1	125,8	125,5	123,9	123,8	127,0
2010 Q3	127,3	128,0	126,9	126,4	124,8	124,5	128,0
2010 Q4	128,8	129,3	128,3	127,7	126,1	126,2	130,2
2011 Q1	134,6	134,6	133,4	132,3	130,2	131,3	138,4
2011 Q2	139,3	138,9	140,4	138,8	132,3	133,3	143,3
2011 Q3	139,9	139,6	141,1	139,4	133,1	134,1	143,7
2011 Q4	140,7	140,3	141,7	139,9	133,8	135,1	144,8
2012 Q1	143,3	143,2	143,7	142,0	136,2	137,6	147,4
2012 Q2	142,8	143,3	143,0	141,6	135,8	137,0	145,9
2012 Q3	143,8	144,4	144,1	142,6	136,1	137,6	147,1
2012 Q4	144,2	144,8	144,6	143,1	136,6	137,9	147,3
2013 Q1	147,2	148,2	148,0	147,1	138,4	139,3	150,1
2013 Q2	147,5	148,8	148,1	147,3	138,6	139,4	149,3

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

Vuosi ja neljännes	Kokonaisindeksi	Asuinkerrostalo	Myymlä-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
2011	166,3	165,3	166,4	165,0	157,8	159,8	172,5
2012	172,1	172,1	172,2	170,7	162,3	164,6	177,5
2010 Q1	150,1	151,2	149,3	149,5	146,7	146,7	150,6
2010 Q2	151,5	152,0	150,6	150,5	147,7	148,3	153,5
2010 Q3	152,7	153,1	151,8	151,6	148,8	149,0	154,7
2010 Q4	154,5	154,7	153,5	153,2	150,3	151,1	157,3
2011 Q1	161,5	160,9	159,6	158,7	155,3	157,2	167,2
2011 Q2	167,0	166,1	168,0	166,5	157,7	159,6	173,1
2011 Q3	167,8	166,9	168,8	167,2	158,7	160,6	173,7
2011 Q4	168,8	167,8	169,5	167,9	159,5	161,7	175,0
2012 Q1	171,9	171,3	172,0	170,4	162,4	164,8	178,1
2012 Q2	171,3	171,4	171,1	169,8	161,9	164,0	176,3
2012 Q3	172,5	172,6	172,5	171,1	162,3	164,7	177,8
2012 Q4	172,9	173,2	173,1	171,6	162,8	165,1	178,0
2013 Q1	176,6	177,2	177,0	176,4	164,9	166,8	181,4
2013 Q2	176,9	178,0	177,1	176,7	165,2	166,9	180,5



# *Laatuseloste: Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi*

## *1. Tilastotietojen relevanssi*

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

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kuvaa koko maan kiinteistön ylläpidon hintojen keskimääräistä kehitystä kiinteistöhoidon 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. Kiinteistöverojen tariffimuutokset huomioidaan ensimmäisen neljänneksen indeksissä.

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 tehtäväluokituksen mukaisesti. Käytetyt jaot alla:

**1. Rakennustyypit ja paino-osuudet kokonaisindeksissä (painosumma 1000):** asuinkerrostalo (469), myymälärakennus (124), toimistorakennus (82), terveyskeskus (78), koulurakennus (88), teollisuushalli (160). Omakotitalo lasketaan erillisenä kokonaisindeksiin kuulumattomana indeksinä.

**2. Kustannuslajit (painosumma 1000):** työ (124), tarveaineet (35), käyttöaineet (357), alihankinnat (380) ja muut kustannukset (103)

**3. Tehtävälajit (painosumma 1000):** yhteistehtävät (169), yleishoito (15), lämpöhuolto (245), sähköhuolto (146), vesihuolto (66), erityislaitahuolto (6), siivous (94), jätehuolto (24), ulkoalueiden hoito (32) ja kunnossapito (203).

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 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 käytetään Tilastokeskuksen muiden hintaindeksien tietoja. Näitä ovat mm. kuluttajahintaindeksi, palvelujen tuottajahintaindeksit ja rakennuskustannusindeksi

### *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 (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 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. Indeksissä seurataan 53 nimikettä.

## **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 tiedot julkaistaan tilastokeskus.fi -sivustoilla julkistamistiedotteena ja tietokantataulukoina. Tilasto on saatavissa pdf-julkaisuna ja Excel- taulukkopaketteina. Erikseen räätälöityjä excel-taulukoita toteutetaan maksullisena palveluna.

## **6. Tilastojen vertailukelpoisuus**

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

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä voidaan käyttää myös pitkän ajan vertailuihin kunhan 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 perusvuosi uudistuksista. Materiaalia on saatavissa kopioina Tilastokeskuksesta.

### Lisätietoja

Jose Lahtinen 09 1734 3776

Vastaava tilastojohtaja:

Hannele Orjala

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

Lähde: Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2010=100, Tilastokeskus

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

---

*Tietopalvelu, Tilastokeskus  
puh. 09 1734 2220  
[www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)*

*ISSN 1795-4533 (pdf)*

*Julkaisutilaukset, Edita Publishing Oy  
puh. 020 450 05  
[asiakaspalvelu.publishing@edita.fi](mailto:asiakaspalvelu.publishing@edita.fi)  
[www.editapublishing.fi](http://www.editapublishing.fi)*