



KIINTEISTÖN YLLÄPIDON KUSTANNUS- INDEKSI 2015=100

KÄYTTÄJÄN KÄSIKIRJA

Tilastokeskus 

KIINTEISTÖN YLLÄPIDON KUSTANNUS- INDEKSI 2015=100

KÄYTTÄJÄN KÄSIKIRJA

Helsinki 2019

Tiedustelut: rakennus.indeksit@tilastokeskus.fi
Vastaava tilastojohtaja: Mari Ylä-Jarkko

Kansikuva: Shutterstock
Kannen suunnittelu: Riikka Turunen
Taitto: Riikka Turunen

Tietoja lainattaessa lähteenä on mainittava Tilastokeskus.

© 2019 Tilastokeskus

ISSN 1797-5646
= Käsikirjoja
ISBN 978-952-244-639-8 (pdf)

Helsinki 2019

Alkusanat

Tilastokeskus on tuottanut uudistettua Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä kesäkuusta 2018 lähtien. Uudistuksen yhteydessä indeksin perusvuodeksi vaihdettiin 2015, indeksin sisältöä tarkennettiin sekä painorakenteet päivitettiin. Tähän käsikirjaan on koottu uudistetun indeksin kuvaukset, painorakenteet ja menetelmäkuvaukset sekä laskuesimerkkejä käytännön soveltamiseen.

Käsikirjan tarkoituksena on opastaa käyttäjiä uudistetun indeksin käytössä. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksistä ei ole julkaistu aiemmin käyttäjän käsikirjaa. Kirjoitustyöhän ovat osallistuneet Liina Arhosalo, Pekka Mäkelä, Paula Paavilainen ja Eetu Toivanen. Luvut 2 ja 3 perustuvat KTI Kiinteistötieto Oy:n tuottamaan raporttiin painorakenteen päivittämisestä.

Sisällys

Alkusanat	5
1. Mikä on kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi	7
1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus	7
1.2 Indeksien historia	7
1.3 Käsitteet ja luokitukset	7
1.4 Menetelmäkuvaus	8
2. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin kustannusjakaumat ja painorakenteet	9
2.1 Kustannusjakaumat	10
2.2 Painorakenteet	10
3. Kuluerien sisällön kuvaukset	19
3.1 Hallinto	19
3.2 Käyttö ja huolto	19
3.2.1 Laitte- ja järjestelmähuolto	19
3.2.2 Käytön ja huollon yleiset kulut	19
3.2.3 Tietoliikenteen kulut (asuinkiinteistöt)	20
3.2.4 Vartiointi ja turvallisuus (toimitilakiinteistöt)	20
3.3 Ulkoalueiden hoito	20
3.4 Siivous	20
3.5 Lämmitys	21
3.6 Vesi ja jätevesi	21
3.7 Sähkö	21
3.8 Jätehuolto	21
3.9 Vahinkovakuutukset	21
3.10 Tontin vuokra	22
3.11 Kiinteistövero	22
3.12 Korjaukset	22
3.12.1 Yleiset korjauskulut	22
3.12.2 Huoneistojen rakennetekniset korjaukset	22
3.12.3 Huoneisto/vuokralaiskorjaukset	22
4. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin laskeminen	23
4.1 Perusindeksien laskenta	23
4.2 Muiden indeksinimikkeiden ja oheisnimikkeiden laskenta	23
5. Esimerkkejä indeksin käyttämisestä	24
5.1 Kustannustason muuttaminen	24
5.2 Vuokran korottaminen	24
5.3 Laskennallinen käyttöainekustannusten nousu	24
5.4 Tuottavuuden muutoksen laskeminen	24
6. Miten 2015=100 indeksi muuttui 2010=100 indeksiin verrattuna	25
6.1 Muutokset indeksin luokituksissa	25
6.2 Lähdeaineistojen muutokset	25
6.3 Kiinteistöveron ja tontin vuokran poisto	26
7. Indeksien julkaiseminen ja Rakennettu ympäristö -tietopalvelu	27

1. Mikä on kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI) on neljännesvuosittain julkaistava indeksi, joka kuvaa koko maan kiinteistön ylläpidon hintojen keskimääräistä kehitystä kiinteistöhoidon eri kuluerissä. Indeksillä kerrotaan, kuinka paljon kiinteistön ylläpidon kustannukset ovat nousseet perusajankohdasta, kun ylläpidon kuluerien menkeissä ei ole tapahtunut muutoksia.

Indeksiä käytetään kiinteistön hoidon ja kunnossapidon kustannustason kehittymisen seurantaan. Indeksillä voidaan hyödyntää ylläpitokustannusten vertailutietona ja tuottavuustarkasteluissa. Indeksillä voidaan myös muuntaa tietyn ajankohdan kokonaiskustannustasoa, yksittäisen kustannuserän tai tietyn rakennustyyppin kustannustasoa indeksien laskenta-ajankohtien välillä.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin käyttö vuokratarkistusindeksinä on viime vuosina laajentunut erityisesti liiketiloissa huomattavasti, koska yhä suurempi osa Suomen rakennuskannan kiinteistönpidosta on ammattimaisesti toteutettua.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksissä ei ole omaa tiedonkeruuta hintatapahtumien keräämiseen, vaan laskennassa käytetään Tilastokeskuksen muiden hintaindeksien tietoja. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksissä käytetään kuluttajahintaindeksin, palvelujen tuottajahintaindeksin, rakennuskustannusindeksin, tuottajahintaindeksin, työvoimakustannusindeksin sekä uudisrakentamisen volyyymi-indeksin hintaindeksiä.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin julkaisu perustuu tilastolakiin, mutta sitä ei säädelä Euroopan unionin asetuksilla.

1.2 Indeksien historia

Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy (entinen Valtion teknillinen tutkimuskeskus) julkaisi kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä perusvuodella 1980=100, jonka aikasarjat alkavat vuodesta 1978. Ympäristöministeriön toimeksiannosta Tilastokeskus ja VTT toteuttivat indeksin perusvuosiudistuksen 1995=100. Uudistuksen yhteydessä indeksin laskenta ja tuotanto siirtyi Tilastokeskukselle. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä tuotettiin maksullisen painojulkaisun tuloilla.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin viiden vuoden välein tehtävät perusvuosiudistukset toteutettiin

sidosryhmärahoituksella aina indeksin perusvuosiudistukseen 2010=100 asti. Vuodesta 2004 lähtien Tilastokeskuksen verkkosivuilla julkaistiin kiinteistön ylläpidon kustannusten kokonaisindeksiä. Vuonna 2012 julkaisua laajennettiin kattamaan kokonaisindeksin lisäksi kiinteistön ylläpidon kustannukset rakennustyypeittäin, kustannuslajeittain ja tehtävittäin. Samassa yhteydessä Tilastokeskus luopui erillisen painojulkaisun tuottamisesta.

Tuorein indeksin perusvuosiudistus 2015=100 on ensimmäinen Tilastokeskuksen budjettirahoituksella toteutettu perusvuosiudistus, jossa yhtenä tavoitteena oli uudistaa kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi siten, että se täyttää Suomen virallisen tilaston (SVT) laatuvaatimukset. SVT-tilastoille yhteiset laatuvaatimukset sisältävät vaatimuksia mm. puolueettomuudesta ja tilastoitavan ilmiön täsmällisistä ja luotettavasta kuvaamisesta.

Sisällöllisesti tämän tavoitteen täyttäminen 2015=100 perusvuosiudistuksessa tarkoitti mm. kiinteistöveron ja tontin vuokran jättämistä indeksin sisällön ulkopuolelle, sillä kyseiset erät eivät ole kiinteistön ylläpitoon liittyviä kustannuksia, vaan kiinteistön omistamiseen liittyviä kustannuksia.

Tilastokeskuksen Rakennettu ympäristö –palvelun rakennusten ja kiinteistöjen kustannukset moduulista on maksullisesti saatavilla erikoisindeksejä, joissa SVT-tilaston sisältöä on laajennettu.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100 on hyväksytty Suomen virallisen tilaston sarjaan lokakuussa 2018.

1.3 Käsitteet ja luokitukset

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 alkupeleistä vastaavassa kunnossa.

Perusvuoden 2015 käyttöönoton yhteydessä indeksin sisällöstä jätettiin pois kiinteistövero ja tontin vuokra juuri tästä syystä – ne eivät ole käsitteellisesti kiinteistön hoitoon eivätkä kunnossapitoon liittyviä kustannuksia vaan kiinteistöliiketoiminnan kustannuksia.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksissä kustannuskehitystä tarkastellaan kahdesta näkökulmasta kiin-

teistön ylläpidon kuluerittäin ja rakennustyypeittäin. Kulueriä ovat hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö, jätehuolto, vahinkovakuutukset ja kunnossapitokorjaukset. Rakennustyyppiä ovat asuinkerrostalo, myymälärakennus, toimistorakennus, terveyskeskus, koulurakennus, teollisuusrakennus ja päiväkotirakennus.

1.4 Menetelmäkuvaus

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 kuluksena, 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, teollisuusrakennuksen ja päiväkotirakennuksen 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 54 nimikettä.

2. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin kustannusjakaumat ja painorakenteet

Uudistetun kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin painorakenteen on määrittänyt KTI Kiinteistötieto Oy yhteistyössä Tilastokeskuksen kanssa. Tuorein päivitystyö tehtiin syksyllä 2017 siten, että painorakenteet perustuvat vuoden 2015 kustannustasoihin ja -rakenteisiin.

Indeksin kustannusjakaumien määrittämisessä pääasiallisina tilastolähteinä ovat olleet KTI Ylläpitokustannusvertailun tilastot vuosilta 2014–2016 ja KTI Kuntien kiinteistöjen tunnusluvut -vertailun tilastot vuosilta 2014 ja 2016 (vertailu tehdään vain joka toinen vuosi). KTI:n aineistot koostuvat merkittävien ammattimaisten kiinteistösijoittajien ja kuntien tai niiden vuokratyöyhtiöiden omistamista kiinteistöistä. Vertailuissa omistajilta kerätään aina keväisin edellisen vuoden toteutuneet ylläpitokustannukset. *Taulukossa 1* on kustannusjakaumien laskennassa käytettyjen kiinteistöjen lukumäärätietoja. Asuinkerrostalon kustannusjakauman määrittämisessä käytettiin myös Tilastokeskuksen asunto-osakeyhtiöiden ta-
loustilastoja vuosilta 2014–2016.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksissä käytetty nimikkeistö perustuu Kirjanpitoasetuksen mukaiseen tilipuitteeseen (ns. kiinteistökaava). Samaa jaottelua käytetään KTI:n ylläpitokustannusvertailuissa. Kuluerien selitteet löytyvät luvusta 3.

Valitun KYKI 2015 -jakauman taustalla olevat luvut ovat vuosien 2014–2016 mediaaniarvojen keskiarvoja. Useamman vuoden keskiarvon käyttö tasoi-
ttaa etenkin lämmitys- ja korjauskustannusten vuosittaisia vaihteluita. Kustannukset ovat arvonlisäverottomia lukuun ottamatta asuinkerrostaloja, joiden kustannuksiin sisältyy kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero (vuosina 2014–2016 24 %). Valitut kustannusjakaumat löytyvät kohdasta 2.1 ja painorakenteet kohdasta 2.2.

Taulukko 1.
KTI:n aineiston sisältämien kiinteistöjen vuosikeskiarvot (v. 2014–2016).

Kiinteistötyyppi	lukumäärä (ka)
Toimistokiinteistöt	394
Liikekiinteistöt	80
Teollisuus- ja varastokiinteistöt	123
Koulukiinteistöt	485
Päiväkotikiinteistöt	540
Terveyskeskuskiinteistöt	46
Asuinkerrostalot	1 860

2.1 Kustannusjakaumat

Taulukkoon 2 on koottu kaikkien kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin sisällytettyjen rakennustyyppien kustannusjakaumat.

Taulukko 2.
Valitut kustannusjakaumat, KYKI 2015=100

	Toimisto	Mymmä	Teollisuus	Koulu	Päiväkot	Terveys-keskus	Kerrostalo
1. Hallinto	3,9 %	5,8 %	6,6 %	4,7 %	3,1 %	2,9 %	8,2 %
2. Käyttö ja huolto	14,7 %	16,2 %	14,0 %	12,0 %	12,5 %	9,2 %	10,1 %
3. Ulkoalueiden hoito	2,7 %	3,8 %	5,2 %	2,7 %	2,9 %	2,1 %	2,8 %
4. Siivous	3,8 %	5,4 %	1,7 %	30,5 %	31,8 %	42,5 %	4,0 %
5. Lämmitys	16,7 %	16,1 %	28,0 %	18,2 %	14,9 %	13,0 %	21,0 %
6. Vesi ja jätevesi	2,2 %	2,5 %	1,9 %	1,9 %	2,9 %	2,2 %	8,8 %
7. Sähkö (kiinteistö)	13,7 %	17,3 %	19,2 %	11,1 %	8,8 %	12,6 %	3,6 %
8. Jätehuolto	2,4 %	4,0 %	2,0 %	1,5 %	2,2 %	2,2 %	3,6 %
9. Vahinkovakuutukset	0,8 %	1,0 %	1,5 %	–	–	–	1,5 %
10. Vuokrat (oma tontti)*	1,2 %	1,0 %	0,2 %	–	–	–	3,5 %
11. Kiinteistövero (oma tontti)*	22,5 %	15,4 %	8,2 %	–	–	–	6,9 %
12. Muut hoitokulut	–	–	–	–	–	–	–
13. Korjaukset	15,5 %	11,5 %	11,6 %	17,5 %	20,8 %	13,3 %	26,0 %
<i>Yhteensä</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>

* KYKI 2015=100 kokonaisindeksiin ei sisälly kiinteistövero eikä tontin vuokraa.

Muutamia huomioita kuluerien sisällöistä:

- kunnat eivät peri omassa omistuksessaan olevista kiinteistöistä kiinteistövero ja tontin vuokraa. Kiinteistöjen vakuuttaminen ei myöskään näy useimmiten yksittäisten kuntakiinteistöjen ylläpitokustannuksissa. Tämä koskee koulujen, päiväkotien ja terveyskeskusrakennuksien kustannusjakaumia.
- sähkön laskennasta on poistettu kustannukset, joihin sisältyy käyttäjien/vuokralaisten kuluttama sähkö, eli sähkökustannus sisältää vain omistajalle kuuluvan nk. kiinteistösähkön. Julkisista rakennuksista (koulut, päiväkodit, terveyskeskukset) tätä tietoa ei ole saatavilla eriteltyinä, joten niissä sähkö ja myös siivous sisältää käyttäjien osuuden. Muissa rakennustyypeissä siivous sisältää pääsääntöisesti vain yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksesta aiheutuneet kustannukset.
- kuluerä muut hoitokulut jätettiin pois lopullisista kustannusjakaumista, koska ei nähty järkeväksi muodostaa sille omaa indeksiä. Muiden hoitokulujen määrä ja merkitys KTI:n aineistossa on hyvin pieni. KYKI 2015=100 kokonaisindeksiin ei myöskään sisälly kiinteistövero eikä tontin vuokraa. Taulukoihin näiden

kuluerien osuudet on kuitenkin jätetty. Laskennassa on huomioitu ainoastaan omalla tontilla sijaitsevat kohteet, jotta vertailukelpoisuus olisi parempi.

2.2 Painorakenteet

Indeksin laskentaa varten on kukin kuluerä jaettu kustannuslajeihin, jotka ovat työ, tarveaineet, palvelu ja käyttöaineet. Energiakulueriä lukuun ottamatta kustannukset muodostuvat suurimmaksi osin (osto)palveluista. Jäljelle jäävä osuus tehdään itse, ja tämä osuus on jaettu työn ja tarveaineiden kesken. Energiakuluerien kustannukset muodostuvat täysin käyttöaineista.

Indeksirakennuksille valitut painorakenteet on esitetty taulukoissa 3–16. Kustakin rakennustyyppistä on aina kaksi taulukkoa. Ensimmäisessä taulukossa on valitut painojakaumat kuluerittäin ja kustannuslajeittain ja toisen taulukon luvut on saatu kertomalla aiemmin esitetyt kustannusjakaumat painojakaumilla ja tuhannella, jolloin kuluerien 1–13 (sisältäen vahinkovakuutukset, vuokrat ja kiinteistöverot) painojen summaksi tulee

1000. Luvut ovat promilleja eli esimerkiksi toimistorakennusten hallinnon yhteensä-luku (39) vastaa 3,9 prosenttia, mikä on hallinnon osuus kustannuksista.

Painojakaumien määrittämisessä on käytetty seuraavia tietolähteitä:

- KTI Ylläpitokustannusvertailussa on kysytty vuoteen 2014 asti, käytetäänkö käytön ja huollon sekä korjausten tehtävissä omaa henkilökuntaa.
- KTI Kuntien kiinteistöjen tunnusluvut -vertailussa kysytään käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon, siivouksen ja korjausten palvelun tuottajaa. Palvelun tuottajalla tarkoitetaan sitä, kuka on pääsääntöisesti tuottanut kyseisen palvelun, esim. oma henkilöstö (tilayksikkö itse), eriytetty palveluyksikkö vai ulkopuolinen palveluntuottaja.
- Tilastokeskuksen tilastot korjausrakentamisesta, joita on hyödynnetty korjausten tarkemmassa jaottelussa. Tietoja on ollut saatavilla kerrostalo-yhtiöistä ja palvelurakennuksista (päiväkodit, opetusrakennukset ja terveydenhuollon rakennukset).
- Lith, Pekka (2016). Kiinteistöala Suomen kansantaloudessa. Muistio kiinteistöalan yritystoiminnasta, markkinoista ja kehityslinjoista 2015 – 2016.
- Keskustelut kiinteistöalan toimijoiden kanssa.

Korjausten painojakaumat on saatu kustannuslajien (työ, tarveaineet, palvelu) ja tarkempien kuluerien (rakennustekniikka, laitetekniikka, ulkoalueet) jakaumien kautta. Jälkimmäiset jakaumat on määritetty Tilastokeskuksen datojen perusteella seuraavasti:

- rakennustekniikka = ulkopinnat ja rakenteet
- laitetekniikka = talotekniikka
- ulkoalueet = piha

Pihakorjausten osuus oli saatavilla ainoastaan kerrostalo-yhtiöistä. Tätä osuutta on käytetty myös muilla rakennustyypeillä lukuun ottamatta päiväkotirakennuksia, joilla ulkoalueiden osuus on arvioitu korkeammaksi kuin muilla rakennustyypeillä. Perusteluna tähän on, että ulkoalueiden hoidon kustannukset ovat päiväkotirakennuksilla selvästi korkeammat kuin muilla rakennustyypeillä. Toimisto-, myymälä- ja teollisuusrakennuksille ei ollut saatavilla omia lukuja, joten niille on käytetty kerrostalojen jakaumia.

Taulukko 3.
Toimistorakennukselle valittu painojakauma kuluerittäin ja kustannuslajeittain.

Toimistorakennus Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet
	Työ	Tarveaineet	Palvelu	
1. Hallinto	14,0 %	1,0 %	85,0 %	
2. Käyttö ja huolto	4,0 %	1,0 %	95,0 %	
3. Ulkoalueiden hoito	9,0 %	1,0 %	90,0 %	
4. Siivous	9,0 %	1,0 %	90,0 %	
5. Lämmitys				100,0 %
6. Vesi ja jätevesi				100,0 %
7. Sähkö				100,0 %
8. Jätehuolto	0,4 %	0,2 %	99,5 %	
9. Vahinkovakuutukset				
10. Vuokrat				
11. Kiinteistövero				
12. Muut hoitokulut				
13. Korjaukset (kunnossapito)	3,0 %	2,0 %	95,0 %	yhteensä
rakennustekniikka	1,2 %	0,8 %	40,0 %	42,0 %
laitetekniikka	1,5 %	1,0 %	48,5 %	51,0 %
ulkoalueet	0,3 %	0,2 %	6,5 %	7,0 %

Taulukko 4.
Toimistorakennuksen painorakenne.

Toimistorakennus Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet	Yhteensä
	Työ	Tarveaineet	Palvelu		
1. Hallinto	5	0	33		39
2. Käyttö ja huolto	6	1	140		147
3. Ulkoalueiden hoito	2	0	24		27
4. Siivous	3	0	35		38
5. Lämmitys				167	167
6. Vesi ja jätevesi				22	22
7. Sähkö				137	137
8. Jätehuolto	0	0	24		24
9. Vahinkovakuutukset					8
10. Vuokrat*					12
11. Kiinteistövero*					225
12. Muut hoitokulut					
13. Korjaukset (kunnossapito)					
rakennustekniikka	2	1	62		65
laitetekniikka	2	2	75		79
ulkoalueet	0	0	10		11
<i>1 – 13 Yhteensä</i>	<i>22</i>	<i>6</i>	<i>402</i>	<i>325</i>	<i>1 000</i>

* KYKI 2015=100 kokonaisindeksiin ei sisälly kiinteistövero eikä tontin vuokraa.

Taulukko 5.
Myymläärakennukselle valittu painojakauma kuluerittäin ja kustannuslajeittain.

Myymläärakennus Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet
	Työ	Tarveaineet	Palvelu	
1. Hallinto	14,0 %	1,0 %	85,0 %	
2. Käyttö ja huolto	4,0 %	1,0 %	95,0 %	
3. Ulkoalueiden hoito	9,0 %	1,0 %	90,0 %	
4. Siivous	9,0 %	1,0 %	90,0 %	
5. Lämmitys				100,0 %
6. Vesi ja jätevesi				100,0 %
7. Sähkö				100,0 %
8. Jätehuolto	0,4 %	0,2 %	99,5 %	
9. Vahinkovakuutukset				
10. Vuokrat				
11. Kiinteistövero				
12. Muut hoitokulut				
13. Korjaukset (kunnossapito)	3,0 %	2,0 %	95,0 %	<i>yhteensä</i>
rakennustekniikka	1,2 %	0,8 %	40,0 %	42,0 %
laitetekniikka	1,5 %	1,0 %	48,5 %	51,0 %
ulkoalueet	0,3 %	0,2 %	6,5 %	7,0 %

Taulukko 6.
Myymäläarakennuksen painorakenne.

Myymäläarakennus Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet	Yhteensä
	Työ	Tarveaineet	Palvelu		
1. Hallinto	8	1	50		58
2. Käyttö ja huolto	6	2	154		162
3. Ulkoalueiden hoito	3	0	34		38
4. Siivous	5	1	49		54
5. Lämmitys				161	161
6. Vesi ja jätevesi				25	25
7. Sähkö				173	173
8. Jätehuolto	0	0	40		40
9. Vahinkovakuutukset					10
10. Vuokrat*					10
11. Kiinteistövero*					154
12. Muut hoitokulut					
13. Korjaukset (kunnossapito)					
rakennustekniikka	1	1	46		48
laitetekniikka	2	1	56		59
ulkoalueet	0	0	7		8
<i>1–13 Yhteensä</i>	<i>27</i>	<i>5</i>	<i>436</i>	<i>359</i>	<i>1 000</i>

* KYKI 2015=100 kokonaisindeksiin ei sisälly kiinteistövero eikä tontin vuokraa.

Taulukko 7.
Teollisuusrakennukselle valittu painojakauma kuluerittäin ja kustannuslajeittain.

Teollisuusrakennus Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet
	Työ	Tarveaineet	Palvelu	
1. Hallinto	14,0 %	1,0 %	85,0 %	
2. Käyttö ja huolto	9,0 %	6,0 %	85,0 %	
3. Ulkoalueiden hoito	9,0 %	1,0 %	90,0 %	
4. Siivous	9,0 %	1,0 %	90,0 %	
5. Lämmitys				100,0 %
6. Vesi ja jätevesi				100,0 %
7. Sähkö				100,0 %
8. Jätehuolto	0,4 %	0,2 %	99,5 %	
9. Vahinkovakuutukset				
10. Vuokrat				
11. Kiinteistövero				
12. Muut hoitokulut				
13. Korjaukset (kunnossapito)	9,0 %	6,0 %	85,0 %	<i>yhteensä</i>
rakennustekniikka	4,0 %	2,5 %	35,5 %	<i>42,0 %</i>
laitetekniikka	4,5 %	3,0 %	43,5 %	<i>51,0 %</i>
ulkoalueet	0,5 %	0,5 %	6,0 %	<i>7,0 %</i>

Taulukko 8.
Teollisuusrakennuksen painorakenne.

Teollisuusrakennus Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet	Yhteensä
	Työ	Tarveaineet	Palvelu		
1. Hallinto	9	1	56		66
2. Käyttö ja huolto	13	8	119		140
3. Ulkoalueiden hoito	5	1	46		52
4. Siivous	2	0	15		17
5. Lämmitys				280	280
6. Vesi ja jätevesi				19	19
7. Sähkö				192	192
8. Jätehuolto	0	0	20		20
9. Vahinkovakuutukset					15
10. Vuokrat*					2
11. Kiinteistövero*					82
12. Muut hoitokulut					
13. Korjaukset (kunnossapito)					
rakennustekniikka	5	3	41		49
laitetekniikka	5	3	50		59
ulkoalueet	1	1	7		8
<i>1 – 13 Yhteensä</i>	<i>38</i>	<i>17</i>	<i>354</i>	<i>492</i>	<i>1 000</i>

* KYKI 2015=100 kokonaisindeksiin ei sisälly kiinteistöveroa eikä tontin vuokraa.

Taulukko 9.
Koulurakennukselle valittu painojakauma kuluerittäin ja kustannuslajeittain.

Koulurakennus Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet
	Työ	Tarveaineet	Palvelu	
1. Hallinto	81,0 %	4,0 %	15,0 %	
2. Käyttö ja huolto	70,0 %	10,0 %	20,0 %	
3. Ulkoalueiden hoito	63,0 %	7,0 %	30,0 %	
4. Siivous	63,0 %	7,0 %	30,0 %	
5. Lämmitys				100,0 %
6. Vesi ja jätevesi				100,0 %
7. Sähkö				100,0 %
8. Jätehuolto	0,4 %	0,2 %	99,5 %	
9. Vahinkovakuutukset				
10. Vuokrat				
11. Kiinteistövero				
12. Muut hoitokulut				
13. Korjaukset (kunnossapito)	<i>45,0 %</i>	<i>30,0 %</i>	<i>25,0 %</i>	<i>yhteensä</i>
rakennustekniikka	16,0 %	10,5 %	8,5 %	35,0 %
laitetekniikka	26,0 %	17,5 %	14,5 %	58,0 %
ulkoalueet	3,0 %	2,0 %	2,0 %	7,0 %

Taulukko 10.
Koulurakennuksen painorakenne.

Koulurakennus Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet	Yhteensä
	työ	tarveaineet	palvelu		
1. Hallinto	38	2	7		47
2. Käyttö ja huolto	84	12	24		120
3. Ulkoalueiden hoito	17	2	8		27
4. Siivous	192	21	91		305
5. Lämmitys				182	182
6. Vesi ja jätevesi				19	19
7. Sähkö				111	111
8. Jätehuolto	0	0	14		15
9. Vahinkovakuutukset					
10. Vuokrat					
11. Kiinteistövero					
12. Muut hoitokulut					
13. Korjaukset (kunnossapito)					
rakennustekniikka	28	18	15		61
laitetekniikka	45	31	25		101
ulkoalueet	5	3	3		12
<i>1 – 13 Yhteensä</i>	<i>410</i>	<i>90</i>	<i>189</i>	<i>312</i>	<i>1 000</i>

Taulukko 11.
Päiväkotirakennukselle valittu painojakauma kuluerittäin ja kustannuslajeittain.

Päiväkotirakennus Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet
	työ	tarveaineet	palvelu	
1. Hallinto	81,0 %	4,0 %	15,0 %	
2. Käyttö ja huolto	70,0 %	10,0 %	20,0 %	
3. Ulkoalueiden hoito	58,5 %	6,5 %	35,0 %	
4. Siivous	67,5 %	7,5 %	25,0 %	
5. Lämmitys				100,0 %
6. Vesi ja jätevesi				100,0 %
7. Sähkö				100,0 %
8. Jätehuolto	0,4 %	0,2 %	99,5 %	
9. Vahinkovakuutukset				
10. Vuokrat				
11. Kiinteistövero				
12. Muut hoitokulut				
13. Korjaukset (kunnossapito)	45,0 %	30,0 %	25,0 %	<i>yhteensä</i>
rakennustekniikka	19,0 %	12,5 %	10,5 %	42,0 %
laitetekniikka	21,5 %	14,5 %	12,0 %	48,0 %
ulkoalueet	4,5 %	3,0 %	2,5 %	10,0 %

Taulukko 12.
Päiväkotirakennuksen painorakenne.

Päiväkotirakennus Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet	Yhteensä
	työ	tarveaineet	palvelu		
1. Hallinto	25	1	5		31
2. Käyttö ja huolto	88	13	25		125
3. Ulkoalueiden hoito	17	2	10		29
4. Siivous	215	24	79		318
5. Lämmitys				149	149
6. Vesi ja jätevesi				29	29
7. Sähkö				88	88
8. Jätehuolto	0	0	21		22
9. Vahinkovakuutukset					
10. Vuokrat					
11. Kiinteistövero					
12. Muut hoitokulut					
13. Korjaukset (kunnossapito)					
rakennustekniikka	40	26	22		87
laitetekniikka	45	30	25		100
ulkoalueet	9	6	5		21
<i>1 – 13 Yhteensä</i>	<i>438</i>	<i>102</i>	<i>193</i>	<i>267</i>	<i>1 000</i>

Taulukko 13.
Terveyskeskusrakennukselle valittu painojakauma kuluerittäin ja kustannuslajeittain.

Terveyskeskusrakennus Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet
	työ	tarveaineet	palvelu	
1. Hallinto	81,0 %	4,0 %	15,0 %	
2. Käyttö ja huolto	73,0 %	12,0 %	15,0 %	
3. Ulkoalueiden hoito	72,0 %	8,0 %	20,0 %	
4. Siivous	76,0 %	9,0 %	15,0 %	
5. Lämmitys				100,0 %
6. Vesi ja jätevesi				100,0 %
7. Sähkö				100,0 %
8. Jätehuolto	0,4 %	0,2 %	99,5 %	
9. Vahinkovakuutukset				
10. Vuokrat				
11. Kiinteistövero				
12. Muut hoitokulut				
13. Korjaukset (kunnossapito)	<i>51,0 %</i>	<i>34,0 %</i>	<i>15,0 %</i>	<i>yhteensä</i>
rakennustekniikka	24,5 %	16,5 %	7,0 %	48,0 %
laitetekniikka	23,0 %	15,0 %	7,0 %	45,0 %
ulkoalueet	3,5 %	2,5 %	1,0 %	7,0 %

Taulukko 14.
Terveyskeskusrakennuksen painorakenne.

Terveyskeskusrakennus Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet	Yhteensä
	työ	tarveaineet	palvelu		
1. Hallinto	23	1	4		29
2. Käyttö ja huolto	67	11	14		92
3. Ulkoalueiden hoito	15	2	4		21
4. Siivous	323	38	64		425
5. Lämmitys				130	130
6. Vesi ja jätevesi				22	22
7. Sähkö				126	126
8. Jätehuolto	0	0	22		22
9. Vahinkovakuutukset					
10. Vuokrat					
11. Kiinteistövero					
12. Muut hoitokulut					
13. Korjaukset (kunnossapito)					
rakennustekniikka	33	22	9		64
laitetekniikka	31	20	9		60
ulkoalueet	5	3	1		9
<i>1 – 13 Yhteensä</i>	<i>497</i>	<i>97</i>	<i>128</i>	<i>278</i>	<i>1 000</i>

Taulukko 15.
Asuinkerrostalolle valittu painojakauma kuluerittäin ja kustannuslajeittain.

Asuinkerrostalo Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet
	työ	tarveaineet	palvelu	
1. Hallinto	14,0 %	1,0 %	85,0 %	
2. Käyttö ja huolto	4,0 %	1,0 %	95,0 %	
3. Ulkoalueiden hoito	9,0 %	1,0 %	90,0 %	
4. Siivous	9,0 %	1,0 %	90,0 %	
5. Lämmitys				100,0 %
6. Vesi ja jätevesi				100,0 %
7. Sähkö				100,0 %
8. Jätehuolto	0,4 %	0,2 %	99,5 %	
9. Vahinkovakuutukset				
10. Vuokrat				
11. Kiinteistövero				
12. Muut hoitokulut				
13. Korjaukset (kunnossapito)	3,0 %	2,0 %	95,0 %	<i>yhteensä</i>
rakennustekniikka	1,2 %	0,8 %	40,0 %	42,0 %
laitetekniikka	1,5 %	1,0 %	48,5 %	51,0 %
ulkoalueet	0,3 %	0,2 %	6,5 %	7,0 %

Taulukko 16.
Asuinkerrostalon painorakenne.

Asuinkerrostalo Kuluerä	Hoito ja huolto & kunnossapito			Käyttöaineet	Yhteensä
	työ	tarveaineet	palvelu		
1. Hallinto	11	1	70		82
2. Käyttö ja huolto	4	1	96		101
3. Ulkoalueiden hoito	3	0	25		28
4. Siivous	4	0	36		40
5. Lämmitys				210	210
6. Vesi ja jätevesi				88	88
7. Sähkö				36	36
8. Jätehuolto	0	0	36		36
9. Vahinkovakuutukset					15
10. Vuokrat*					35
11. Kiinteistövero*					69
12. Muut hoitokulut					
13. Korjaukset (kunnossapito)					
rakennustekniikka	3	2	104		109
laitetekniikka	4	3	126		132
ulkoalueet	1	1	17		18
<i>1 – 13 Yhteensä</i>	<i>30</i>	<i>8</i>	<i>509</i>	<i>335</i>	<i>1 000</i>

* KYKI 2015=100 kokonaisindeksiin ei sisälly kiinteistövero eikä tontin vuokraa.

3. Kuluerien sisällön kuvaukset

3.1 Hallinto

Kuluryhmään Hallinto kuuluvat suoraan kiinteistölle kohdistuvat hallintokulut (520-539) seuraavasti:

- hallinnon henkilöstökulut tai ostetun palvelun kulut
- toimisto- ja hallintokulut (mm. toimistotarvikkeet)
- tekninen isännöinti (korjaustoiminnan suunnittelu ja toteuttaminen, vika- ja kunnossapitokorjausten teettäminen) ja hallinnollinen isännöinti (hallinto, ostolaskujen tarkastaminen ja hyväksyminen, vuokralaishallinta, asumishäiriöt ja hädät, muuttotarkastukset, kiinteistöjen ylläpidon johtaminen)
- taloushallinto: tavanomaiset kiinteistön taloushallinnon ja kirjanpidon tehtävät
- muut suoran hallinnon kulut, kuten kirjanpidon, tilintarkastuksen sekä lakiasiaipalvelujen ja hallinnon asiantuntijakulut (mm. ostopalvelujen maksut)
- kiinteistölle kohdistuvat it-kulut sekä monistus-, pankki-, posti-, jäsenmaksu-, ammattikirjallisuus-, lehti-, toimisto-, kokous-, perintä-, mainonta- ym. kulut.

Kuluerään Hallinto kirjataan myös erityisvastikkeella katettavat palkkiot ja hallintokulut (539), kuten esimerkiksi kaapelitelevisio-, satelliittiantenni- ja parvekelasitusvastikkekuja sekä muita erityisvastikkeilla katettuja hallintokuluja. Kuluryhmään eivät kuulu maksut keskushallinnon palveluista (5337). Myöskään omistajan vuokraustoiminnan johtaminen ja vuokraukseen liittyvät tehtävät eivät sisälly kiinteistötason hallintokuluihin.

3.2 Käyttö ja huolto

Kuluryhmään merkitään kulut, jotka ovat aiheutuneet kiinteistön huollosta ja siihen kuuluvien laitteiden, koneiden, järjestelmien yms. toimintakunnon säilyttämisestä. Kuluihin kuuluvat toimen hoidosta suoritettavat maksut, kattolumityöt, kattojen ja kaivojen puhdistukset, puhelinverkkojen, hissien, antenni- ja kaapelitelevision ym. huoltomaksut sekä energian ja vedenkulutuksen tarkkailumaksut, energialaitosten toimittamat kaukolämpöraportit (kulutusseuranta), hälytyskeskuspalvelu, vartiointi- ym. maksut, ilmastoinnin puhdistuksesta ja säädöstä, nuohouksesta, sähkö-, vesi-, viemäri- ja uimaallasjärjestelmien huolloista syntyvät kulut sekä edellä mainittuihin töihin liittyvät tarvikkeet ja varaosat.

Toimenpiteisiin kuuluvat vähäiset vaihtotyöt (esim. lamppujen vaihdot), säätö- (esim. ilmastointijärjestelmi-

en säädöt), puhdistus- (esim. vesi- ja viemärijärjestelmien puhdistus ja huuhtelu) ja huoltotyöt (esim. liikkuvien osien rasvaus) sekä tarkastukset (esim. hissien tarkastukset).

Käytön ja huollon kulut koostuvat laite- ja järjestelmähuollon kuluista, yleisistä kuluista, tietoliikenteen kuluista (asuinkiinteistöt) ja vartiointin ja turvallisuuden kuluista (toimitilakiinteistöt).

3.2.1 Laite- ja järjestelmähuolto

Sisältää hissien ja muiden siirtolaitteiden, LVIS-järjestelmien sekä muiden laitteiden ja järjestelmien huollot. Sisältää hissien, liukuportaiden, ramppien ja muiden henkilö- ja tavaraliikennettä palvelevien laitteiden huollosta ja tarkastuksesta perityt veloitukset. (5448, 540-542, 545-547 hissien ja muiden siirtolaitteiden osalta)

Sisältää kulut, jotka aiheutuvat:

- lämmitysjärjestelmien nuohouksista, puhdistuksista, huolloista ja säädöistä
- vesi- ja viemärijärjestelmien sulatuksista, puhdistuksista, huuhteluista, huolloista ja säädöistä
- ilmastointijärjestelmien nuohouksista, huolloista ja säädöistä
- sähköjärjestelmien huolloista ja säädöistä aiheutuneet kulut (540-542 LVIS -järjestelmiin liittyvien työtehtävien osalta, 5443, 5445, 54471, 545-547 LVIS -järjestelmien osalta).

Sisältää kulut, jotka aiheutuvat kaasu-, puhelin-, antenni-, kaapelitelevisio- satelliittiantenni-, tieto-, paineilma-, varavoima- ja jäähdytysjärjestelmien sekä niihin liittyvien laitteiden huolloista, puhdistuksista ja säädöistä. (540-542 muihin laitteisiin ja järjestelmiin liittyvien työtehtävien osalta, 5446, 54473, 54475, 54477, 5449, 545-547 muiden laitteiden ja järjestelmien osalta).

3.2.2 Käytön ja huollon yleiset kulut

Muut kuin laite- ja järjestelmähuollon kulut (540-542 muiden käytön ja huollon tehtävien osalta, 543, 5442, 5444, 545-547 muiden kuin em. kiinteistön käytön ja huollon tehtävien osalta, 548, 549)

Sisältää muista käyttöön ja huoltoon liittyvistä toimista aiheutuneet henkilöstökulut sekä kulut, jotka aiheutuvat esimerkiksi:

- kiinteistönhoitoyritysten sopimus-, päivystys-, lisätyö- ja erillisveloitukset sekä vastaavat

- lukkojen sarjoitukset
- energian ja veden kulutusseurantamaksut
- energiatodistuksen laatimisesta aiheutuneet kulut
- tuholaisen torjunta
- kattolumityöt, kattojen ja -kaivojen puhdistukset
- erityisvastikkeella katettavat käytön ja huollon kulut (5493 ja 5499), kuten esimerkiksi parvekelasitusvastikekuluja sekä muita erityisvastikkeilla katettuja käytön ja huollon kuluja.

Puhelin-, antenni-, kaapelitelevisio- satelliittiantennikulut sekä vuokralaisten käyttöön tarkoitettua laajakaistan, valokuituyhteydestä tai muun internet -yhteyden käyttöä aiheutuneet kulut, jotka kirjataan kohtaan 3.2.3 Tietoliikenteen kulut.

Käytön ja huollon yleiset –kuluera sisältää kulut, jotka aiheutuvat kiinteistön vartioinnista (540-542 sekä 5441 vartiointiin liittyvien tehtävien osalta), valvomopalveluista (540-542 sekä 5441 valvomopalveluihin liittyvien tehtävien osalta), hälytyksistä (540-542 sekä 5441 hälytyksiin liittyvien tehtävien osalta) ja muista kuin em. turvallisuuteen liittyvistä kuluista kuten esimerkiksi valvontalaitteiden huolloista ja säädöistä aiheutuneet kulut (540-542 muiden kuin em. turvallisuuteen liittyvien tehtävien osalta, 545-547 turvallisuuden osalta).

3.2.3 Tietoliikenteen kulut (asuinkiinteistöt)

Puhelin-, antenni-, kaapelitelevisio- satelliittiantennikulut sekä vuokralaisten käyttöön tarkoitettua laajakaistan, valokuituyhteydestä tai muun internet -yhteyden käytöstä aiheutuneet kulut. Esimerkiksi tilit 5425, 5491-5492 sekä 5499 internet yhteyden osalta. Ei sisällä kuitenkaan yhteyden huollosta aiheutuneita kuluja, jotka kuuluvat kohtaan 3.2.1 Laite- ja järjestelmähuolto.

3.2.4 Vartiointi ja turvallisuus (toimitilakiinteistöt)

Sisältää kulut, jotka aiheutuvat kiinteistön vartioinnista (540-542 sekä 5441 vartiointiin liittyvien tehtävien osalta), valvomopalveluista (540-542 sekä 5441 valvomopalveluihin liittyvien tehtävien osalta), hälytyksistä (540-542 sekä 5441 hälytyksiin liittyvien tehtävien osalta) ja muista kuin em. turvallisuuteen liittyvistä kuluista kuten esimerkiksi valvontalaitteiden huolloista ja säädöistä aiheutuneet kulut (540-542 muiden kuin em. turvallisuuteen liittyvien tehtävien osalta, 545-547 turvallisuuden osalta).

Yleisimpiä käyttöön ja huoltoon liittyviä tehtäviä, jotka kohdistetaan tähän kuluerään:

- turvallisuuskustannukset: mm. vartiointi, valvomopalvelut, valvontalaitteiden huolto ja säädöt, hälytykset

- kattolumityöt, kattojen ja -kaivojen puhdistukset
- hissivalvontasopimukset
- energianhallintasopimukset
- energiatodistusten laatiminen
- lukkojen sarjoitus
- yllättävät tai satunnaiset (pienehköt korjaukset): käyttöön ja huoltoon kirjataan mm. huolto- ja korjaustyöt, vikakorjaukset sekä päivystyskäynnit.

3.3 Ulkoalueiden hoito

Ulkoalueiden hoidon kulut muodostuvat ulkoalueiden hoidon ja puhtaanapidon (550-559) työtehtäviä suorittavan oman henkilökunnan palkoista, palkkioista ja niihin kuuluvista sivukuluista sekä henkilökunnalle maksettavista kustannusten korvauksista (550-552), tarveaineista (esim. liukkaudentorjunta-aine), ajoneuvoista, koneista ja työkaluista (huollot, korjaukset, polttoaineet jne.), laitteiden vuokrasta, (555-557), ulkopuolisille yrityksille maksetuista palvelumaksuista (553), muista ulkoalueiden hoidon kuluista (558) sekä mahdollisesti erityisvastikkeilla katettavista ulkoalueiden hoidon kuluista (559).

Ulkoalueiden hoito koostuu:

- ulkoalueiden puhtaanapidosta (päälystetyillä- ja viheralueilla tapahtuva roskien keruu, lehtien harvointi jne.)
- viheralueiden ja istutusten hoidosta, kasvityöt
- lumitöistä, liukkauden torjunnasta sekä lumien aurauksesta ja poiskuljetuksesta
- talvikunnossapitomaksuista kunnalle/kaupungille

Yleisimpiä ulkoalueiden hoitoon liittyviä kysymyksiä tilitä, jotka kohdistetaan tähän kuluerään:

- lumityöt, liukkauden torjunta sekä lumien auraus ja poiskuljetus

3.4 Siivous

Siivouskuluja (560-569) ovat mm. kiinteistöhoito- ja siivousliikkeille kiinteistön sisäpuolisesta tai sisältä käsin tapahtuvasta siivouksesta suoritettavat maksut, ikkunoidenpesusta, vaihtomatoista, siivousaineista, siivousvälineistä, siivoustyökaluista ja -tarvikkeista suoritettavat maksut ja kustannukset, sekä siivouksessa käytettävien koneiden ja laitteiden vuokrat ja sisäpuhtaanapitoon liittyvien kura- ja käytävämattojen ym. hankintahinnat.

Siivouksen kuluihin kuuluvat palkat ja palkkiot sivukuluineen sekä kustannusten korvaukset (560-562), aineet (mm. puhdistusaineet) ja tarvikkeet (mm. kiillotustarvikkeet, käsipaperit), kone-, väline- ja mattokulut (mm. kiillotuskone, käsienkivautomaatti, pesulas-

tat) sekä kone- ja laitevuokrat (565-567). Siivouksen kuluihin kuuluvat myös ulkopuoliselta yritykseltä ostettujen siivouspalveluiden veloitukset (563-564).

Julkisissa rakennuksissa (koulut, päiväkodit, terveyskeskukset) siivous sisältää koko kiinteistön siivouksen. Muissa rakennustyypeissä siivous sisältää useimmiten vain yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksesta aiheutuneet kustannukset.

3.5 Lämmitys

Lämmitys sisältää kiinteistön lämmittämiseen tarvittavaa lämpöenergiasta aiheutuneet lämmityksen perusmaksut (5710), lämmityksen energiamaksut (5720) sis. kaukolämmön ja sähkön energiamaksut ja lämmityksen polttoainemaksut ym. (5730, 5740, 5780) sis. öljyn, kivivihiilen, koksen, hakkeen, turpeen, puun ym. hankkimisesta aiheutuneet kulut sekä muut mahdolliset lämmityskulut. Lämmitysjärjestelmistä aiheutuneita huolto- ja korjausmaksuja ei ole tarkoitettu kirjattavaksi tänne, vaan korjaukset kirjataan 13. Korjaukset -osioon, kun taas huolto kirjataan kohtaan 3.2 Käyttö ja huolto.

Yleisimpiä lämmitykseen liittyviä kysymyksiä tileistä, jotka kohdistetaan tähän kuluerään:

- kaukojäähdytys

3.6 Vesi ja jätevesi

Vesi ja jätevesi sisältää seuraavat kulut:

- veden ja jäteveden perusmaksut (5810): Sisältää vesilaitokselle maksetut perusmaksut vedestä ja jätevedestä, johon sisältyy yhden tai useamman mittarin vuokra
- käyttövesimaksut (5820): Käytetyn veden määrän mukaan maksettava käyttövesimaksu vesilaitokselle
- jätevesimaksut (5830): Käytetyn veden määrän mukaan maksettava jätevesimaksu
- mittarivuokrat ym. maksut (5840, 5880): Sisältää perusmaksuun kuulumattomien lisämittareiden vuokrat sekä muut mahdolliset vesi- ja jätevesikulut
- sprinklerivesimaksu: Sisältää sprinklereistä/sammutusvesikapasiteetista maksettavasta korvauksesta aiheutuneet kulut

3.7 Sähkö

Tähän kuluryhmään kirjataan ensisijaisesti kiinteistössä käytetystä sähköstä ja kaasusta aiheutuneet kulut. Julkisissa rakennuksissa sähkössä on mukana myös käyttäjien/vuokralaisten kuluttama sähkö. Muissa rakennustyy-

peissä sähkön laskennasta on poistettu kustannukset, joihin sisältyy käyttäjäsähkö.

Lämmitystä varten käytetyn sähkön kuluja ei kirjata tänne vaan lämmitys-kuluryhmään. Kaasulla tarkoitetaan tässä yhteydessä kotitalouksissa käytettävää ”hella-kaasua”. Teollisessa tuotannossa käytettävistä erilaisista kaasuista (hitsauskaasut, paineilma jne.) aiheutuvat kustannukset eivät kuulu kustannusvertailun piiriin eivätkä siten myöskään tähän kuluryhmään. Sähkön myyntitulot eivät vaikuta ilmoitettaviin lukuihin. Kuluerän sisältö:

- sähkön myynti-/energiamaksut (5910)-sähkölaitoksen sähköenergiasta perimät korvaukset eli sähkön myynnin perus-, teho- ja energiamaksut. Huom. ei tarkoiteta kiinteistön omistajan edelleen myymää sähköä.
- sähkön siirtomaksut (5920)-sähkön siirron perus-, teho- ja energiamaksut
- muista kuin sähkön myynti-/energiamaksuista ja siirtomaksuista aiheutuvat kulut, esimerkiksi:
 - sähkömittarivuokrat ym. maksut (5930, 5980, 599 sähkön osalta): kulut, sähkön perusmaksuun kuulumattomien, ylimääräisten sähkömittareiden vuokrasta sekä muut sähköstä mahdollisesti aiheutuneet kulut
 - kaasumaksut (5950, 5960, 5980, 599 kaasun osalta): kaikki kaasusta aiheutuneet kulut. Tällaisia kuluja ovat kaasun perusmaksut, kaasun energiamaksut, kaasumittarivuokrat sekä mahdolliset muut kaasukulut.

3.8 Jätehuolto

Jätteiden (600-609) (sis. seka-, bio-, paperi-, lasi- ja ongelmajäte) kulut muodostuvat jätehuolto liikkeen veloitamista jätteen kuljetus- ja käsittelymaksuista, jäteastioiden, jätepuristimien, vaihtolavojen ym. vuokrasta sekä em. kaluston pesu-, huolto-, ym. kustannuksista.

3.9 Vahinkovakuutukset

Vahinkovakuutukset (610-619) -kuluryhmään merkitään vakuutusmaksuista aiheutuneet kulut riippumatta siitä, minkälaisista vakuutuksista on kyse. Näitä ovat kiinteistön (täysarvo)vakuutus, korjaustyön aikaiset lisävakuutukset, palovakuutus, irtaimisto-, laite ym. vakuutukset (ei liikennevakuutus), vastuuvakuutukset, tal-koovakuutus, lasivakuutus ja muut vahinkovakuutukset. Mikäli kiinteistö on osana suurempaa vakuutussopimusta, sen osuus omavastuusta voidaan arvioida esimerkiksi rakennustilavuuksien tms. suhteissa. Liiketoimintaan liittyvien vakuutusten, kuten liiketoiminnan vastuu- ja keskeytysvakuutuksen, maksut eivät kuulu tähän kus-

tannusvertailuun. Maksettuja omavastuita ei huomioida vahinkovakuutusten kustannuksissa.

3.10 Tontin vuokra

Sisältäen maksetut tonttivuokrat sekä vastikkeet ja vuokrat kiinteistön käyttämistä tiloista ja alueista (620-629). Tällaisia voivat olla esimerkiksi paikoitusalue- ja tonttivuokrat. Vuokratulot, jotka voidaan kohdistaa toiminnolle kuten esim. jätepuristimien vuokrat, ulkoalueiden hoidon koneiden vuokrat jne. kohdistetaan toimintoja vastaaviin kuluryhmiin eli niitä ei merkitä tänne.

3.11 Kiinteistövero

Kiinteistövero (630) muodostuu omistetun tontin ja rakennusten verotusarvon perusteella, ja se peritään kunta-kohtaisten kiinteistöveroprosenttien mukaisena. Tänne kirjataan kulut, jotka muodostuvat kiinteistöveroista. Vuokratontilla olevista kiinteistöistä ilmoitetaan vain rakennusten kiinteistövero.

3.12 Korjaukset

Kulut, jotka aiheutuvat kiinteistön rakennustekniikan sekä kiinteistöön kuuluvien järjestelmien säilyttämisestä alkuperäisellä tasolla (640-659). Toiminnot ovat yleensä luonteeltaan jaksottaisia, toistuvia ja etukäteen ennustettavissa. Toimenpiteet voivat perustua esimerkiksi kunnossapitosuunnitelmaan tai korjausohjelmaan. Kuitenkin myös yllättävät, suuret korjaustoimet (esim. vesivahinkojen korjaukset) kirjataan tänne. Korjauksiin kuuluvia toimenpiteitä ovat mm.:

- ulkoaluerakenteiden, -varusteiden ja -kalusteiden korjaukset, rakennuksen pohjarakenteiden korjaukset, ulkopuolisten rakenteiden kuten seinien, ovien, ikkunoiden jne. korjaukset, Sisäpuolisten rakenteiden korjaukset, LVI-järjestelmien korjaukset, erityislaitteiden ja koneiden korjaukset ja Sähkö-, tietojärjestelmä-, kaasun-, ym. konsultoinnin palvelu- ja muut veloitukset.
- rakennus- ja talotekniikan alkuperäistä tasoa nostavista toimista aiheutuneita kuluja ei tulisi kirjata ko-

konaisuudessaan korjauskuluiksi, vaan alkuperäisen tason ylittäviltä osin kulut aktivoidaan. Vertailua varten aktivoidut korjaukset kerätään erikseen. Korjaukset -kuluryhmään ei kirjata kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet vuokralaisen toiminnan vaatimista erityisistä muutos-/korjaustoimenpiteistä, joita ei voida lukea kiinteistön normaaleiksi korjaustoimenpiteiksi, esimerkiksi vuokralaisten erityistarpeiden tyydyttämisestä kuten esimerkiksi väliseinien siirroista, niiden poistoista, oviaukkojen lisäämisistä/poistoista tms.

3.12.1 Yleiset korjauskulut

Tämä kuluerä sisältää muut kuin huoneistojen rakennetekniset korjaukset ja huoneistokorjaukset.

3.12.2 Huoneistojen rakennetekniset korjaukset

Tämä kuluerä sisältää esim. LVI-järjestelmät, lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät (esim. vesieristeet ja vesivahinkojen korjaukset).

3.12.3 Huoneisto/vuokralaiskorjaukset

Tämä erä EI sisällä:

- Asuinkerrostaloissa huoneistojen korjaus-, uudistamis- ja perusparannusmenot (650) (toteutetaan esimerkiksi vuokralaisen vaihtuessa) sisältyvät kuluerään 13.
- Toimitiloissa huoneistojen korjaus-, uudistamis- ja perusparannusmenot (650) (toteutetaan esimerkiksi vuokralaisen vaihtuessa) eivät sisälly kuluerään 13.

Yleisimpiä korjauksiin liittyviä kysymyksiä tileistä, jotka kohdistetaan tähän kuluerään:

- yllättävät tai satunnaiset korjaukset: yllättävät, suuret korjaustoimet (esim. vesivahinkojen korjaukset) kirjataan korjauksiin. Yleisesti korjauskustannustoiminnot ovat yleensä jaksottaisia, toistuvia ja etukäteen ennustettavissa. Toimenpiteet voivat perustua kunnossapitosuunnitelmaan tai korjausohjelmaan.
- ilkkivalta: ilkkivaltaisesti rikottujen tai töhrittyjen rakenteiden ym. korjaus-, uusimis-, puhdistus- ym. kustannukset.

4. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin laskeminen

Tässä luvussa esitetään laskentakaavojen avulla miten kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi muodostetaan. Kaavoissa käytetyt käsitteet selostetaan lyhyesti auki:

Tuoteilmentymä on reaali maailman tuote tai hyödyke, joka vastaa ominaisuuksiltaan sellaista tuotetta, jonka hinnasta halutaan kerätä havaintoja. Tuoteilmentymästä saadaan havaintoarvot hinnasta.

Olkoon $h_{l_j,t}$ tuoteilmentymän l_j havaintoarvo hetkellä t ja $p_{l_j,t}$ tuoteilmentymän l_j hinnan muutos hetkellä t . Tällöin hinnan muutos saadaan kaavalla

$$p_{l_j,t} = \frac{h_{l_j,t}}{h_{l_j,t-1}}$$

Mikäli tuotteella on vain yksi tuoteilmentymä, myös tuotteen k_i hinnan muutos saadaan

$$p_{k_i,t} = p_{l_j,t} = \frac{h_{l_j,t}}{h_{l_j,t-1}}$$

Jos tuoteilmentymiä olisi tuotteella useampia, laskettaisiin tuotteen hinnanmuutosestimaatti tuoteilmentymien havaintoarvojen perusteella painotettuna geometrisenä keskiarvona.

Tuoteindeksi on jokaiseen tuotteeseen liittyvä indeksisarja, jossa tuoteilmentymien havaintoarvoista lasketulla tuotteen hinnanmuutosestimaatilla viedään eteenpäin edellistä tuoteindeksin arvoa.

Merkitään tuotteen k_i tuoteindeksiä $i_{k_i,t}$. Tuoteindeksi hetkellä t saadaan viemällä hetken $t-1$ tuoteindeksiä tuotteen hinnan muutoksella eteenpäin, näin:

$$i_{k_i,t} = p_{k_i,t} \cdot i_{k_i,t-1}$$

Mittaimen muutosestimaatti on mittaimen liittyvä, tuotteiden hinnanmuutosestimaateista sovitulla estimointimenetelmällä laskettava arvo mittaimen sisältyvien tuotteiden hinnanmuutokselle. Hintamittain voidaan ymmärtää välineeksi tai metodiksi, joka tuottaa kohdealueen tarkoin määritellylle osa-alueelle muutosestimaatteja hinnalle. Jokaiseen alimman tason indeksinimikkeeseen liittyy aina sitä vastaava mittain.

Mittaimen muutosestimaatin $P_{m_j,t}$ laskenta: Olkoon n tuotteiden lukumäärä mittaimessa m_j , tällöin

$$P_{m_j,t} = \left[\prod_{i=1}^n p_{k_i,t}^{w_{k_i}} \right]^{\frac{1}{\left(\sum_{i=1}^n w_{k_i} \right)}} \\ = \left(p_{k_1,t}^{w_{k_1}} \cdot p_{k_2,t}^{w_{k_2}} \cdots p_{k_n,t}^{w_{k_n}} \right)^{\frac{1}{(w_{k_1} + w_{k_2} + \cdots + w_{k_n})}}$$

ja w_{k_i} on tuotteen k_i paino.

4.1 Perusindeksien laskenta

Mittaimen m_j tasosarja $D_{m_j,T}$, on lukujono, jonka ensimmäinen termi on 1 ja seuraavat termit saadaan kertomalla edellinen termi mittaimen muutosestimaatilla.

$$D_{m_j,T} = d_{m_j,1}, \dots, d_{m_j,t-1}, d_{m_j,t}, \text{ missä}$$

$$d_{m_j,1} = 1 \text{ ja}$$

$$d_{m_j,t} = P_{m_j,t} \cdot d_{m_j,t-1}$$

Osa-alueen o ajanjakson $T = [1, \dots, t-1, t]$ perusindeksi $ind_{o,T}$ lasketaan ottamalla painotettu aritmeettinen keskiarvo osa-alueen mittaimien tasosarjoista. Mittaimien tasosarjat skaalautuvat laskennan kohteena olevan indeksin perusvuoden mukaisesti siten, että perusvuoden kuukausien keskiarvoksi saadaan 100.

$$ind_{o,T} = \frac{\sum_{j=1}^n D_{m_j,T} \cdot w_{o,m_j}}{\sum_{j=1}^n w_{o,m_j}}$$

missä w_{o,m_j} on mittaimen m_j paino osa-alueessa o .

4.2 Muiden indeksinimikkeiden ja oheisnimikkeiden laskenta

Perusindeksien laskennan jälkeen lasketaan kaikki indeksinimiketaset ja oheisnimiketaset. Indeksinimikkeeseen q indeksipisteluku $ind_{q,t}$ saadaan laskemalla siihen kuuluvien osa-alueiden indeksipisteluvuista (perusindeksi) painotettu aritmeettinen keskiarvo. Olkoon n osa-alueiden o_i lukumäärä indeksinimikkeessä q ja $w_{o_i,q}$ osa-alueen o_i paino indeksinimikkeessä q .

$$ind_{q,t} = \frac{\sum_{i=1}^n ind_{o_i,t} \cdot w_{o_i,q}}{\sum_{i=1}^n w_{o_i,q}}$$

5. Esimerkkejä indeksin käyttämisestä

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin tietoja voidaan käyttää kustannustason muuttamiseen ja tuottavuuden mittaamiseen. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi on rakennettu olettaen, että kustannuserien menekeissä ei tapahdu muutoksia. Siksi suuret muutokset kustannuserien menekeissä on hyvä ottaa huomioon laskelmia tehtäessä.

5.1 Kustannustason muuttaminen

Jos asuinkerrostalon hoitokustannukset vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä ovat 10€/m² ja asuinkerrostalon ylläpidon kustannusindeksin pisteluku vastaavana ajankohtana 100,0 ja vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen asuinkerrostalon ylläpidon kustannusindeksi on 102,6 tällöin laskennallinen kustannustaso kiintein kulumäärin 2018 ensimmäisellä neljänneksellä on

$$\frac{102,6}{100} * 10\text{€} = 10,26\text{€}$$

5.2 Vuokran korottaminen

Vuokra tarkistetaan vuosittain ja se on sidottu kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin.

Vuositainen vuokran tarkistus on sidottu kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Vuoden 2017 vuokra oli 1100€. Vuoden 2017 ensimmäisen neljänneksen kiinteistön ylläpidon kustannusten kokonaisindeksipisteluku oli 101,7 ja vuonna 2018 ensimmäisen neljänneksen pisteluku on 103,0.

Korotettu vuokra on:

$$\frac{103,0}{101,7} * 1100\text{€} = 1114\text{€}$$

5.3 Laskennallinen käyttöaine-kustannusten nousu

Olkoon esimerkki asuinkerrostalon käyttöaineiden kustannukset vuonna 2015:

Kuluera	Kustannus kuukaudessa 2015 Q1	Indeksipisteluku 2015 Q1	Indeksipisteluku 2018 Q1
Lämmitys	0,96 €/m ²	100,4	102,4
Vesi ja jätevesi	0,63 €/m ²	99,9	102,4
Kiinteistösähkö	0,14 €/m ²	101,8	106,5

Vuoden 2015 ensimmäisen neljänneksen kustannukset päivitetään vuoden 2018 ensimmäiseen neljännekseen:

- Lämmitys
102,4/100,4*0,96 €/m²= 0,98 €/m²
- Vesi ja jätevesi
102,4/99,9*0,63 €/m²= 0,65 €/m²
- Kiinteistösähkö
106,5/101,8*0,14 €/m²= 0,15 €/m²

Yhteensä käyttöainekustannukset kasvoivat 1,73 eurosta 1,78 euroon neliometriä kohden. Käyttöaine kustannusten nousu oli [(1,78/1,73)-1]*100=2,9 prosenttia.

5.4 Tuottavuuden muutoksen laskeminen

Kuluerien käyttömääristä johtuva tuottavuuden muutos ajankohdasta a ajankohtaan b saadaan laskettua seuraavalla kaavalla:

$$k_a \frac{ind_b}{ind_a} - k_b$$

Kaavassa k_a on toteutunut ylläpitokustannus ajankohdassa a ja ind_a on kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin pisteluku ajankohdassa a. Lisäksi oletetaan sääolosuhteiden olleen samanlaiset ajankohdissa a ja b.

Olkoon asuinkerrostalon 2015 ensimmäisen neljänneksen ylläpitokustannukset 10 €/m² ja 2018 ensimmäisen neljänneksen ylläpitokustannukset 9,58 €/m². Indeksipisteluvut asuinkerrostalojen ylläpitokustannuksista vastaavina ajankohtina ovat 100,0 ja 102,6. Tuottavuuden muutokseksi saadaan laskettua:

$$10 \text{ €/m}^2 \times \frac{102,6}{100,0} - 9,58 \text{ €/m}^2 = 0,68 \text{ €/m}^2$$

mikä on $\frac{0,68}{9,58} \times 100 = 7,1$ prosenttia toteutuneista vuoden 2018 ensimmäisen neljänneksen ylläpitokustannuksista.

6. Miten 2015 = 100 indeksi muuttui 2010 = 100 indeksiin verrattuna

Perusvuoden vaihdossa indeksin vertailuajankohtaa muutetaan tuoreempaan ajankohtaan asettamalla uuden perusvuoden indeksipistelukujen keskiarvoksi 100. Tyyppillisesti tämä tapahtuu viiden vuoden välein. Samassa yhteydessä indeksilaskennassa käytettävä painorakenne uudistetaan vastaamaan paremmin perusvuoden aikaisia todellisia kustannuksia ja niiden rakennetta.

6.1 Muutokset indeksin luokituksissa

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin 2015=100 perusvuosi uudistuksessa tehtiin painorakenteen päivytyksen lisäksi muitakin uudistuksia. Indeksien luokituksia muutettiin siten, että jatkossa kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi julkaistaan luokiteltuna kuluerien ja rakennustyyppien mukaan.

Aiemmin luokittelu tehtiin rakennustyypeittäin, tehtävittäin ja kustannuslajeittain. Kuluerien mukaiseen luokitukseen siirryttiin, koska se on yleisimmin käytetty ja saatavilla oleva aineisto mahdollistaa aiempaa luotettavamman painorakenteen määrittämisen. Päiväkotirakennus on otettu uutena rakennustyyppinä mukaan indeksiin.

6.2 Lähdeaineistojen muutokset

Perusvuosi uudistuksessa työvoimakustannusindeksi korvasi ansiotasoindeksin ja sähkön hinnassa siirryttiin käyt-

tämään kuluttajahintaindeksin mukaista sähkön hintaa. Aiemmin käytettiin rakennuskustannusindeksin sähkön hintaa.

Työvoimakustannusindeksi sisältää palkkakustannusten lisäksi työnantajan sosiaalivakuutusmaksut, joten se mittaa työvoimasta aiheutuvia kuluja paremmin kuin ansiotasoindeksi. Ennen uudistusta sosiaalivakuutusmaksut huomioitiin korottamalla ansiotasoindeksiä erillisellä kertoimella. Lisäksi työvoimakustannusindeksin palkkakäsite on sisällöltään kattavampi kuin ansiotasoindeksin, koska se huomioi myös tehdyn ylityön.

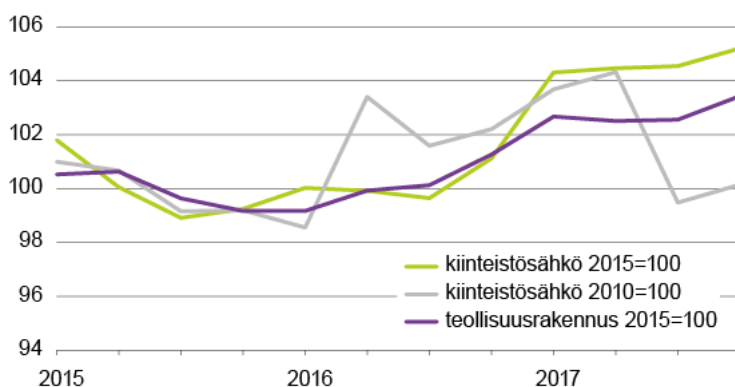
Kiinteistösähkön mittaamiseen käytetyn lähdeaineiston muutos vaikuttaa erityisesti teollisuusrakennusten ylläpitokustannuksissa, joissa sähköllä on suurempi painoarvo kuin muilla rakennustyypeillä.

Kuviossa 1 on esitetty sekä uudistetussa indeksissä käytetyn kiinteistösähkön hintakehitys että vanhan perusvuoden indeksissä käytetyn kiinteistösähkön hintakehitys vertailukelpoiseen asteikkoon skaalattuna, ja verrattu näitä teollisuusrakennusten ylläpitokustannuksiin.

Kuviosta havaitaan, että teollisuusrakennusten ylläpitokustannukset kehittyvät samansuuntaisesti uudistetun indeksin laskennassa käytetyn kiinteistösähkön hinnan kanssa.

Kuviosta nähdään myös, että sähkön hinnat ovat kehittyneet eri tavalla vuoden 2016 ensimmäisen neljänneksen jälkeen. Erilainen kehitys selittyy sillä, että sähköenergian käytön kustannuksista on uudistuksen yhteydessä poistettu kiinteistön ylläpidon näkökulmasta epäolennaiset kustannuserät.

Kuvio 1.
Kiinteistösähkön hintakehitys, 2015–2017



Lähde: Tilastokeskus, yritystilastot

6.3 Kiinteistöveron ja tontin vuokran poisto

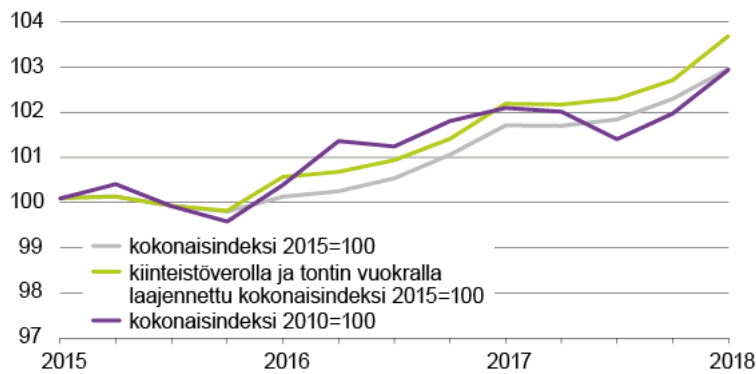
Kiinteistövero ja tontin vuokra poistettiin indeksin sisällystä, sillä niiden katsotaan kuvaavan kiinteistöliiketoiminnan kustannuksia eikä kiinteistöjen ylläpitokustannuksia.

Kiinteistöveron ja tontin vuokran vaikutus kiinteistöjen ylläpidon kustannus-indeksiin käyvät ilmi kuvioista 2, jossa esitetään uudistettu 2015=100 kokonaisindeksi, sekä kiinteistöverolla ja tontin vuokralla laajennettu perusvuoden 2015 erikoisindeksi. Vuoden 2017 loppuun mennessä kiinteistö-vero ja tontin vuokra ovat kasvattaneet kustannuksia 0,4 prosenttia.

Painorakenteissa ja lähdeaineistoissa tapahtuneita muutoksia voi tarkastella vertailemalla kiinteistöverolla ja tontin vuokralla laajennettua 2015=100 indeksiä vanhan perusvuoden 2010=100 indeksiin, joka vastaavasti sisältää myös kiinteistöveron ja tontin vuokran. Vanhan perusvuoden kokonaisindeksi on skaalattu samaan asteikkoon niin, että vuoden 2015 indeksipistelukujen keskiarvo on 100.

Näiden indeksien kehityksessä on havaittavissa sähkön mittaamisessa muuttuneen lähdeaineiston vaikutus erityisesti vuoden 2016 toisella neljänneksellä ja vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä.

Kuvio 2.
Kiinteistöveron ja tontin vuokran vaikutus kiinteistöjen ylläpidon kustannus-indeksiin, 2015–1. neljännes 2018



Lähde: Tilastokeskus, yritystilastot

7. Indeksien julkaiseminen ja Rakennettu ympäristö -tietopalvelu

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi julkaistaan neljännesvuosittain noin kaksi kuukautta viiteajankohdan päättymisen jälkeen Tilastokeskuksen internetsivuilla <http://tilastokeskus.fi/til/kyki/index.html>. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin 2015=100 pisteluvut on saatavissa maksuttomasti Tilastokeskuksen StatFin-palvelusta, joka löytyy edellä mainitun web-sivun kohdasta Taulukot. Lisäksi indeksistä neljännesvuosittain tuotettavat tilasto-julkaisut on saatavilla pdf-muotoisina kohdasta Tuote- ja palvelutarjonta.

Kiinteistön ylläpidon perusvuosiudistuksessa otettiin käyttöön myös maksullinen Rakennettu ympäristö -palvelu uutena jakelukanavana vanhojen perusvuosien indeksejä sekä 2015=100 perusvuoden erikoisindeksejä varten.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksistä on aiemmin tehty asiakaskohtaisesti räätälöityjä, maksullisia erikoisindeksejä ja niiden tuottaminen onnistuu palvelun kautta standardoituna prosessina aiempaa laajemmalle asiakaskunnalle.

Erikoisindeksinä tuotetaan mm. 2015=100 indeksiä, joka on laajennettu tontin vuokralla ja kiinteistöverolla. Lisäksi erikoisindeksinä tuotetaan uusimman perusvuoden 2015=100 indeksiä, joista on poistettu yksittäisiä eriä, mm. energiakustannukset (lämmitys, sähkö) ja käyttöaineet (lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö).

Rakennettu ympäristö -palvelu löytyy osoitteesta http://www.stat.fi/tup/rakennettyymparisto/rakennusten_ja_kiinteistojen_kustannukset.html

