

# ASUNTO- JA KIINTEISTÖYHTIÖT 2016 BOSTADS- OCH FASTIGHETSBOLAG 2016

Tilastollinen raportti asunto- ja kiinteistöyhtiöiden omasta  
palkatusta työvoimasta

Statistisk rapport över bostads- och fastighetsbolagens egen  
avlönade arbetskraft



*Helsinki 07.02.2017*  
*Helsingfors 07.02.2017*

Pekka Lith  
Lith Consulting Group

## Yhteenveto

Talonmiehet olivat tavallinen näky asuin kerrostalojen piholla vielä 1970-luvulla, mutta talotekniikan kehittyessä sekä automaation ja kaukolämmön yleistyessä kiinteistöhuolto-yhtiöt alkoivat vallata alaa etenkin uusissa asuin kiinteistöissä ja taloyhtiöiden omien talonmiesten määrä alkoi vähentyä nopeasti. Heistä tuli huoltoyhtiöiden työntekijöitä tai he siirtyivät muihin töihin tai eläkkeelle.

Palkatun työvoiman määrän kehitystä voidaan kuvata henkilöstökulujen osuudella asuin kerrostalojen hoitokuluista. Suhdeluku on pienentynyt edelleen vuosina 2009-15. Tosin henkilöstökulujen osuus vaihtelee eri-ikäisissä kiinteistöissä ja alueellisesti toisistaan. Osuus on suurin ennen vuotta 1960 valmistuneissa asuin kerrostaloissa ja pääkaupunkiseudulla etenkin Helsingissä.

Tämä osoittaa sitä, että pää- ja osa-aikaisia talonmiehiä on yhä etenkin vanhemmissa taloyhtiöissä ja joihinkin taloyhtiöihin he ovat palanneet takaisin. Myös Suomen Kiinteistöliiton vuonna 2015 tekemät taloyhtiökyselyt viittaavat samaan asiaan, sillä noin kymmenen prosenttia asuin kerrostaloista ei käyttänyt huoltoyhtiöitä kiinteistöhoidossa ja siivouksessa tai niiden käyttö oli satunnaista.

### *Laskennalliset arviot*

Suomen Kiinteistöliittoon kuului vuonna 2016 arviolta 800 asunto- ja kiinteistöyhtiötä, joissa voi olla palkattuja talonmiehiä tai kiinteistöhoitajia. Nämä koostuvat kaikista vähintään 0,5-1,9 henkilöä<sup>1</sup> työllistävästä asunto- ja kiinteistöyhtiöistä ja niistä vähintään kaksi henkilöä työllistävästä yhtiöistä, jotka olivat oikeudelliselta muodoltaan asunto-osakeyhtiöitä tai keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä.

Näiden yhtiöiden henkilöstö oli kokovuosityöllisyyden käsitteellä mitattuna noin 680 henkilöä ja palkkasumma vajaat 24 miljoonaa euroa vuonna 2015.<sup>2</sup> Pääosassa yhtiöitä (68 %) palkattujen ”talonmiesten” työllisyys oli alle yhden henkilön. Eli he ovat osapäivätyöntekijöitä. Vähintään kaksi henkilöä työllisti vain neljatoista asunto- ja kiinteistöyhtiötä. Vain kolme suurinta työllisti 4-6 henkilöä.

*Taulukko 1 Palkattua henkilöstöä käyttävät asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt henkilöstön kokoluokittain 2016 (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus; Lith Consulting Group).*

	Yhtiöitä, lkm	Henkilöstö 2015, lkm	Henki- löstö, %	Palkat 2015, milj. euroa	Palkat, %
Vähintään 2 henkilöä	14	42	6,2	1,4	6,0
1-1,9 henkilöä	242	289	42,6	10,1	42,7
0,5-0,9 henkilöä	545	347	51,2	12,1	51,3
<b>Yhteensä<sup>3</sup></b>	<b>801</b>	<b>678</b>	<b>100,0</b>	<b>23,6</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Työllisyysluvut mittaavat kokovuosityöllisyyttä ja niiden taustalla on usein Verohallinnolle ilmoitetut palkkatiedot.

<sup>2</sup> Työllisyyttä ja palkkasummaa koskeviin lukuihin voi sisältyä tosin hieman taloyhtiöiden luottamushenkilöille maksettuja palkkioita ja niistä johdettua työpanosta.

<sup>3</sup> Kiinteistöliitossa on runsaat 26 000 jäsenyhtiöitä, mutta vain kolmella prosentilla oli palkattua työvoimaa 2016.

## Sammandrag

Gårdskarlar var ännu på 1970-talet en helt vanlig syn på gårdarna till bostadshus. Men i och med utvecklingen inom hustekniken och automatiseringen samt genom att fjärrvärmen blev allt allmännare så började fastighetservicebolagen att inta områden speciellt i nyare fastigheter och husbolagens egna gårdskarlar började snabbt minska till antalet. De blev anställda av servicebolag, alternativt andra arbetsgivare och bolag eller gick i pension.

Utvecklingsgraden på mängden avlönad arbetskraft kan ses genom andelen av personalkostnader i bostadshusens skötselkostnader. Relationstalet har minskat fortsättningsvis under åren 2009-2015. Helt naturligt skiftar här personalkostnadernas andel beroende på fastigheternas åldersstruktur och bosättnings regionala omgivning. Andelen är störst i bostadshus byggda före år 1960 och inom huvudstadsregionen i Helsingfors.

Detta påvisar att heltids- och halvtidsanställda gårdskarlar finns ännu kvar speciellt i äldre fastighetsbolag till vilka de till och med har återvänt. Även den av Finlands Fastighetsförbund år 2015 till husbolagen riktade enkäten visar att ca tio procent av husbolagen använder sig inte av servicebolagens tjänster ifråga om fastighetsskötsel och städning eller så är den sporadisk.

### *Kalkylerad uppskattning*

Till Finlands Fastighetsförbund hörde år 2016 uppskattningsvis 800 bostads- och fastighetsbolag, som kan ha anställda gårdskarlar eller fastighetsskötare. Dessa består av de bostads- och fastighetsbolag, som sysselsatte minst 0,5-1,9 personer<sup>4</sup> och av de bolag där man sysselsatte minst två personer, vilka egentligen till juridiska formen är bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsbolag.

Personalen vid dessa bolag utgjorde år 2015 ca 680 personer (mätta i begreppet helårssysselsättning). Lönesumman vara knappa 24 miljoner euro.<sup>5</sup> Flertalet var bolag (68%) sysselsättningsgraden av de avlönade gårdskarlarerna var under en person. Minst två personer sysselsatte bara 14 bostads- och fastighetsbolag. Bara tre av de största sysselsatte 4-6 personer.

*Tabell 1 Bostads- och fastighetsbolag efter antal anställda 2016 (Källa: Företagsstatistik, Statistikcentralen; Lith Consulting Group).*

	Antalet bolag	Antalet anställda 2015	Anställda, %	Löner 2015, miljoner euro	Löner, %
Minst 2 personer	14	42	6,2	1,4	6,0
1-1,9 personer	242	289	42,6	10,1	42,7
0,5-0,9 personer	545	347	51,2	12,1	51,3
<b>Totalt<sup>6</sup></b>	<b>801</b>	<b>678</b>	<b>100,0</b>	<b>23,6</b>	<b>100,0</b>

<sup>4</sup> Sysselsättningssiffrorna mäter helårssysselsättning och i deras bakgrund finns ofta de till Skatteverket meddelade löneuppgifterna.

<sup>5</sup> Sysselsättningsvärdena och lönesummorna kan innehålla mindre delar av de till förtroendemännen utbetalade arvoden och av dem härledda arbetsinsatser.

<sup>6</sup> Fastighetsförbundet har drygt 26 000 medlemsbolag, men endast tre procent hade avlönad arbetskraft år 2016.

# Sisältö

	sivu
Yhteenveto	2
Sammandrag	3
1 Kohdejoukon yleinen profiili	5
2 Henkilöstön ja palkkasumman kokonaismäärä	6
3 Palkatut talonmiehet ja kiinteistöhoitajat	9
4 Asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinnan toimiala	15
Lähteitä	16
Liite 1: Katsaus luottamushenkilöiden palkkioihin	17
Liite 2: Asunto-osakeyhtiöiden kokonaismäärän kehitys	18

# 1 Kohdejoukon yleinen profiili

Käsillä olevassa raportissa tarkastellaan tarkemmin noin 26 020 Suomen Kiinteistöliittoon kuuluvaa asunto- ja kiinteistöyhtiötä ja muuta yritystä vuonna 2016.<sup>7</sup> Oikeudellisen muotonsa mukaan kohdejoukosta 96 prosenttia (25 060 kpl) oli *asunto-osakeyhtiötä*.<sup>8</sup> Määritelmällisesti asunto-osakeyhtiö on oikeushenkilö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia, joissa olevien kaikkien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.<sup>9</sup>

*Keskinäisiä kiinteistöyhtiötä ja muita kiinteistöyhtiötä* jäsenistöstä oli lähes neljä prosenttia (930 kpl), minkä lisäksi Kiinteistöliiton jäsenistöön kuului noin 40 tavallista *osakeyhtiötä*. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö poikkeaa tavallisesta asunto-osakeyhtiöstä ainoastaan siten, että huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolta ei ole määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Suomessa keskinäinen kiinteistöyhtiö voi yhtiöjärjestyksessään määrätä, sovelletaanko siihen asunto-osakeyhtiölakia kokonaan tai osittain.

Keskinäinen kiinteistöyhtiö poikkeaa tavallisesta kiinteistöyhtiöstä siten, että keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä vuokratulo verotetaan osakkaan tulona, koska osakkeenomistus oikeuttaa hallitsemaan yhtiön omistamaa kiinteistöä, rakennusta tai sen osaa. Sen sijaan *tavallinen kiinteistöosakeyhtiö*<sup>10</sup> omistaa ja hallitsee tilojansa itse ja vuokraa niitä asiakkaiden käyttöön, eli yhtiö on verovelvollinen saamistaan vuokratuloista ja maksaa voitosta yhteisöverokannan mukaan. Osakkaalla on luonnollisesti oikeus yhtiön mahdollisesti jakamaan osinkoon.

## *Toimialat ja omistajatyypit*

EU:n virallisen toimialaluokituksen mukaan Kiinteistöliiton jäsenistön suuri enemmistö 96 prosenttia toimi *asuntojen ja asuinhuoneistojen hallinnan* toimialalla (Nace 68202). Nämä olivat pääasiassa asunto-osakeyhtiötä. Kolmella prosentilla päätoimialana oli *muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta* (Nace 68209). Nämä olivat lähinnä keskinäisiä kiinteistöyhtiötä. Kolmantena ryhmänä olivat *asuntojen vuokrausta* harjoittavat toimijat (Nace 68201). Näiden toimialojen ohella liittoon kuului muutamia kiinteistöpalvelualalla toimivia ja muiden toimialojen yrityksiä.

Lähes kaikki Kiinteistöliittoon kuuluvat asunto- ja kiinteistöyhtiöt ovat omistajatyypiltään *yksityisiä kotimaisia yhtiötä*, mutta joukossa on 155 (0,6 %) muita omistajatyyppejä edustavaa yhtiötä. Niistä kunnat omistivat 129 ja valtio-organisaatiot 18 yhtiötä. Ulkomaalaistaustaisia oli kahdeksan. Periaatteessa *ulkomaisella yhtiöllä (yrityksellä)* tarkoitetaan Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen mukaan asunto- ja kiinteistöyhtiötä, jonka omistuksesta tai äänivallasta yli 50 prosenttia on suoraan tai välillisesti yhden ulkomaisen tahon hallussa.

<sup>7</sup> Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden perustiedot on poimittu Tilastokeskuksen yritysrekisteristä Kiinteistöliiton antamien y-tunnusten pohjalta. Perustiedot kattavat tilastolain (280/2004) 18§:n mukaan julkiset yrityksiä koskevat muutujat.

<sup>8</sup> Tässä raportissa tarkemman tarkastelun kohteena oleva Kiinteistöliiton jäsenkunta ei kata Suomen kaikkia asunto-osakeyhtiötä kiinteistöyhtiöistä puhumattakaan. Esimerkiksi Patentti- ja rekisterihallitus PRH:n kaupparekisterissä oli lähes 88 000 asunto-osakeyhtiötä vuoden 2016 lopussa (ks. Liite 2).

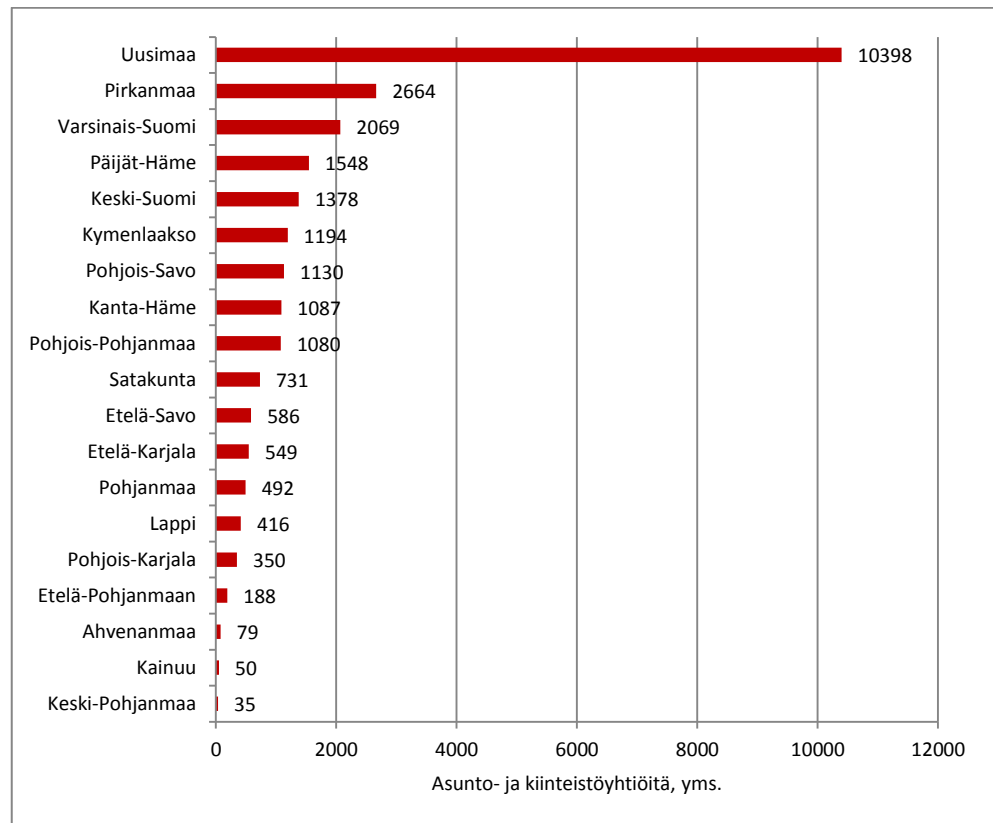
<sup>9</sup> Asunto-osakeyhtiössä jokainen osake tuottaa yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallitsemasta kiinteistöstä.

<sup>10</sup> Tavallista kiinteistöosakeyhtiön toimintaa säännellään osakeyhtiölailla

### Alueellinen sijainti

Noin 40 prosenttia Kiinteistöliittoon kuuluvista asunto- ja kiinteistöyhtiöistä sijaitsee Uudellamaalla (Kuvio 1). Pirkanmaalla niistä oli yhdeksän prosenttia ja Varsinais-Suomessa kahdeksan prosenttia. Paikalliset yhtiöt ovat järjestäytyneet alueellisiin yhdistyksiin, joiden vaikutusalueet ovat usein maakunnan kokoiset, mutta muutamissa maakunnissa toimii useampi yksi paikallinen tai seudullinen yhdistys. Esimerkkeinä ovat Kymenlaaksosta Pohjois-Kymin ja Etelä-Kymenlaakson paikallisyhdistykset. Satakunnasta voidaan mainita Rauman ja Satakunnan kiinteistöyhdistykset.

Kuvio 1 Suomen Kiinteistöliiton kuuluvat kaikki asunto- ja kiinteistöyhtiöt, yms. maakunnittain 2016



## 2 Henkilöstön ja palkkasumman kokonaismäärä

Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen mukaan Kiinteistöliiton jäsenyhtiöt työllistivät 2 128 henkilöä vuonna 2015 kokovuosityöllisyyden käsitteellä mitattuna. Tämä tarkoittaa sitä, että läpi vuoden kokoaikaisena työskennelleen henkilön työpanos vastaa yhtä henkilötyövuotta. Vastaavasti vuoden ajan puolipäiväisenä työskennellyt henkilö vastaa puolta henkilötyövuotta.<sup>11</sup> Kaiken kaikkiaan palkattua henkilöstöä oli 14 890 asunto- ja kiinteistöyhtiöllä, joskin 14 070 yhtiöllä palkatun henkilöstön määrä jäi alle 0,5 henkilöön (Taulukko 1).

<sup>11</sup> Tilastokeskuksessa yritysten henkilöstötiedot perustuvat suoriin yrityskyselyihin ja Verohallintoon ilmoitettuihin palkkatietoihin. Suorat yrityskyselyt kattavat vuosittain kaikki monitoimipaikkaiset yritykset (2 500 yritystä) Suomessa sekä yksitoimipaikkaisista yrityksistä kaikki vähintään 50 henkilöä työllistävät yritykset ja otoksen 10-49 henkilöä ja alle 10 henkilöä työllistävistä yrityksistä. Lähes kaikki asunto- ja kiinteistöyhtiöt kuuluvat pienimpään korkeintaan muutamia henkilöä työllistävien yritysten joukkoon, joten niiden henkilöstö on laskennallinen eli se on arvioitu pääasiassa Verohallintoon ilmoitettujen palkkasummien pohjalta.

Siten vain 827 yhtiöllä eli 3,1 prosentilla kaikista yhtiöistä palkatun henkilöstön määrä ylitti 0,5 henkilöä (Taulukko 1). Tästä huolimatta ne työllistivät noin 60 prosenttia kaikkien Kiinteistöliittoon kuuluvien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden henkilöstöstä. Joukossa oli kuitenkin esimerkiksi kolme yli 50 henkilöä työllistävää monitoimipaikkaista yritystä (*Kastek Oy, Rokuan Kuntoutus Oy ja Corbel Oy*<sup>12</sup>), joita ei voida sellaisenaan rinnastaa muihin asunto- ja kiinteistöyhtiöihin toimialansa perusteella. Ne ovat tavallisia palvelualoilla toimivia osakeyhtiöitä.

Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden *palkkasumma* oli yhteensä 71 miljoonaa euroa vuonna 2015. Palkkasumma on estimoitu yhtiöiden henkilöstön määrän ja toimialakohtaiseen palkkasumma/henkilöstö –suhdeluvun pohjalta. Ilman edellä mainittua kolmea yritystä (*Kastek, Rokua ja Corbel*) Kiinteistöliittoon kuuluvien yhtiöiden henkilöstö oli yhteensä 1 700 ja palkkasumma 60 miljoonaa euroa. Suuri osa palkkasummasta kertyy kuitenkin taloyhtiöiden hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille maksetuista palkkioista ja muista pienistä rahallisista korvauksista.<sup>13</sup>

*Taulukko 1 Kiinteistöliittoon kuuluvat kaikki asunto- ja kiinteistöyhtiöt, yms. henkilöstön kokoluokittain 2016 (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus; Lith Consulting Group)*

Henkilöstön kokoluokka, henkilöä	Yhtiöitä, lkm	Henkilöstö 2015, lkm	Arvioitu palkkasumma 2015, milj. euroa
Väh. 10 henkilöä	8	518	15,1
- väh. 50 henkilöä <sup>14</sup>	3	430	11,7
2-9,9 henkilöä	32	116	4,1
1-1,9 henkilöä	242	289	10,1
0,5-0,9 henkilöä	545	347	12,1
0,1-0,4 henkilöä	4997	684	23,9
Alle 0,1 henkilöä	9070	174	6,1
Ei yhtään	11130	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>26024</b>	<b>2128</b>	<b>71,3</b>
Miinus väh. 50 henkilöä	26021	1698	59,6

<sup>12</sup> *Rokuan Kuntoutus Oy* on kuntoutus- ja terveydenhuollon tutkimuspalveluja tuottava yritys, joka tekee yhteistyötä useiden kuntoutuksen lähettäjätahojen kanssa kuten Kansaneläkelaitos, Työvoimahallinto, Valtiokonttori, Työeläke- ja tapaturmavakuutusyhtiöt, sairaanhoitopiirit, perusterveydenhuolto. Yrityksen päätoimiala on fysioterapiapalvelu. *Corbel Oy* isännöinti- ja kiinteistöjohtamisen palveluja tuottava yritys, joka tarjoaa kiinteistöomaisuuden hallintaan ja johtamiseen liittyviä asiantuntijapalveluita kiinteistösijoittajille, käyttäjäomistajille ja kiinteistöjen vuokralaisille. Päätoimiala on isännöintitoiminta. *Kastek Oy* on Kymenlaakson sairaanhoito- ja sosiaalipalvelujen kuntayhtymä Carean tytäryhtiö, joka suorittaa kiinteistöjen peruskorjauksia ja rakennuttamisprojekteja, tuottaa kiinteistötekniikan ylläpitoa ja korjauksia, tekee irtaimiston korjauksia, lääkintätekniisten, yms. laitteiden lakisääteisiä tarkistuksia sekä tuottaa isännöintipalveluja sekä puhtaus- ja huoltopalveluja. Päätoimiala on kiinteistöjen siivous.

<sup>13</sup> Ks. Liite 1: Katsaus luottamushenkilöiden palkkioihin.

<sup>14</sup> Rokuan Kuntoutus, Kastek ja Corbel.

### *Suuria yhtiöitä enemmän EU:n määritelmän mukaan*

Asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöt on luokiteltu perinteisesti kokoluokkiin jokaisen erillisen yhtiön henkilöstön tai vaihtoehtoisesti liikevaihdon mukaan. Niiden joukossa on kuitenkin *epäitsenäisiä yhtiöitä*, jotka ovat osa suurempaa konsernia. EU:n komission suosituksen mukaan yritykset eivät ole itsenäisiä, jos niiden pääomasta tai äänivaltaisista osakkeista 25 prosenttia tai enemmän on yhden sellaisen yrityksen tai muun yhteisön tai sellaisten tahojen yhteisomistuksessa, joihin ei voida soveltaa pk-yrityksen tai pienen yrityksen määritelmää.

Jos asunto- ja kiinteistöyhtiöt luokitellaan EU:n komission tilastosuosituksen mukaan, muuttuvat niiden kokoluokittaiset jakaumat merkittävästi. EU:n tilastosuosituksen mukainen luokitus nosti pienten, keskisuurten ja suurten vähintään kymmenen henkilöä työllistävien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden määrän noin 240 yhtiöön vuonna 2016, kun niiden piiriin luetaan riippumattomuusehdon mukaisesti konsernien tytär- ja osakkuusyhtiöt. Samalla EU:n määritelmä kohottaa vähintään kymmenen henkilön työllistävien yhtiöiden työllisyysosuuden 28 prosenttiin (Taulukko 2).<sup>15</sup>

EU:n luokituksen mukaisiin pieniin, keskisuuriin ja suuriin yhtiöihin kuului kuntien omistamia yhtiöitä, kaikki ulkomaalaistaustaiset yhtiöt ja valtio-organisaatioiden omistamia yhtiöitä. Silti valtaosa asunto- ja kiinteistöyhtiöistä on mikrokokoisia yhtiöitä, joiden taseen loppusumma tai liikevaihto oli enintään kymmenen miljoonaa euroa vuonna 2015. Kannattaa ottaa huomioon, että lähes 7 750 asunto- ja kiinteistöyhtiölle kokoluokkaa ei ole pystytty määrittelemään kokoluokkaa. Nämä kuuluisivat kuitenkin etupäässä mikrokokoisten yhtiöiden luokkaan.

*Taulukko 2 Kiinteistöliittoon kuuluvat kaikki asunto- ja kiinteistöyhtiöt, yms. EU:n kokoluokituksen mukaan 2016 (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus; Lith Consulting Group)*

EU:n kokoluokitus	Yhtiöitä, lkm	Henkilöstö 2015, lkm	Arvioitu palkkasumma 2015, milj. euroa
Suuri	141	98	3,7
Keskisuuri	78	464	13,0
- väh. 50 henkilöä <sup>16</sup>	3	430	11,7
Pieni	21	30	1,0
Mikro	18236	1536	53,7
Ei yhtään	7548	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>26024</b>	<b>2128</b>	<b>71,3</b>
Miinus väh. 50 henkilöä	26021	1698	59,6

<sup>15</sup>EU:n komission suositus (6.5.2003) pk-yritysten määritelmästä (2003/361/EY, Euroopan yhteisöjen virallinen lehti n:o L124/2003). Siinä pk-yrityksiä ovat sellaiset riippumattomuusehdon täyttävät yritykset, joiden palveluksessa on vähemmän kuin 250 työntekijää ja joiden vuosiliikevaihto on enintään 50 miljoonaa euroa tai taseen loppusumma on enintään 43 miljoonaa euroa. Pieniä yrityksiä ovat sellaiset riippumattomuusehdon täyttävät yritykset, joiden palveluksessa on vähemmän kuin 50 työntekijää ja joiden vuosiliikevaihto on enintään 10 miljoonaa euroa tai taseen loppusumma on enintään 10 miljoonaa euroa. Mikroyrityksiä ovat sellaiset riippumattomuusehdon täyttävät yritykset, joiden palveluksessa on vähemmän kuin 10 henkilöä ja joiden vuosiliikevaihto on enintään kaksi miljoonaa euroa tai taseen loppusumma on enintään kaksi miljoonaa euroa. Riippumattomia yrityksiä ovat ne, joiden pääomasta tai äänivaltaisista osakkeista 25 prosenttia tai enemmän ei ole sellaisen yrityksen omistuksessa tai yhteisomistuksessa, johon ei voida soveltaa tilanteen mukaan joko pk-yrityksen tai pienen yrityksen määritelmää.

<sup>16</sup> Rokuan Kuntoutus, Kastek ja Corbel.



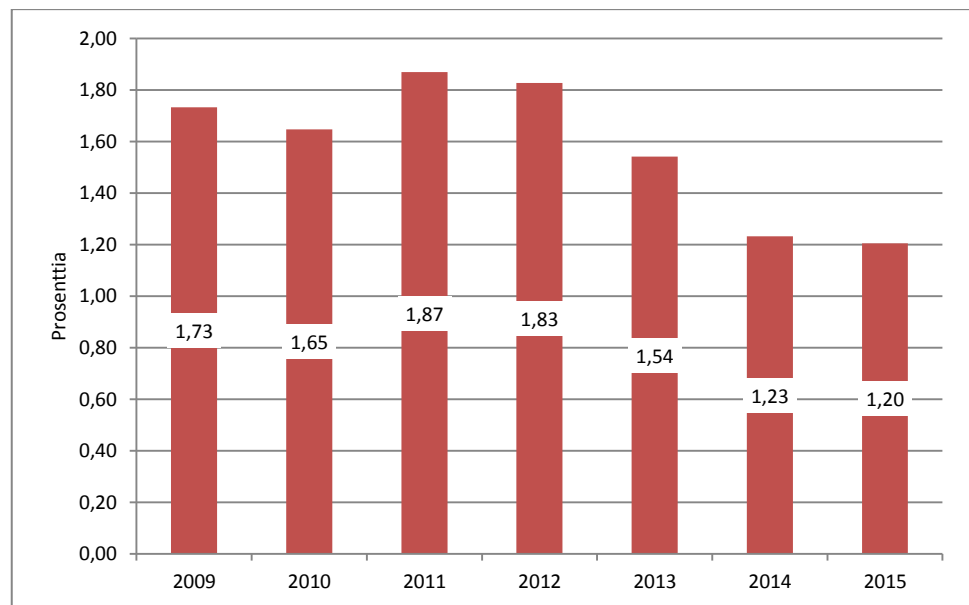
### 3 Palkatut talonmiehet ja kiinteistöhoitajat

Varsinaista omaa *palkattua työvoimaa*, kuten talonmiehiä on nykyisin suhteellisen harvoissa taloyhtiöissä. Vielä 1970-luvulla talonmiehet olivat varsin tavallinen näky kerrostalojen pihalla. He huolehtivat talon lämmityksestä, rappujen, ullakoiden, kellareiden ja saunojen siivouksesta, piha-alueiden ja katuosuuksien siisteydestä ja kunnossapidosta. Talonmiesten tehtäviä olivat porttien ja ovien sulkemiset, liputus, pienet huoltotyöt ja pikkuvikojen korjaukset.<sup>17</sup> Työt vaihtelivat vuodenaikojen mukaan, sillä siivousta oli enemmän kuraisina aikoina ja lumitöitä talvisin.

Talonmiehet ja talonmiespariskunnat asuivat hoitamissaan kiinteistöissä ja olivat tavoitettavissa vuorokauden ympäri. Talonmiehillä oli tärkeä asema myös taloyhtiön muodostamassa sosiaalisessa ympäristössä. Monissa pihoissa sama talonmies työskenteli vuosikymmenten ajan, mutta joissakin taloissa talonmiesten vaihtuvuus oli suurta varsinkin, jos tarjottu asunto oli pieni ja heikkotasoinen. Myös taloyhtiöt erottivat talonmiehiä kun työt tehtiin heikosti tai talonmiehen elämäntapa oli huono ja häiritsevä, mikä johtui yleensä liiallisesta alkoholin käytöstä.

Talotekniikan kehittyessä sekä automaation ja kaukolämmön yleistyessä kiinteistöpalveluja tarjoavat huoltoyhtiöt alkoivat vallata markkinoita etenkin uusissa asuinkiinteistöissä ja taloyhtiöiden omien talonmiesten määrä alkoi vähentyä nopeasti 1970- ja 1980-lukujen vaihteesta lukien. Talonmiehistä tuli huoltoyhtiöiden työntekijöitä tai he siirtyivät kokonaan muihin tehtäviin tai eläkkeelle. Tilastokeskuksen asunto-osakeyhtiöiden taloustilastojen mukaan henkilöstökulujen osuus asuinkerrostalojen hoitokuluista on alentunut edelleen vuosina 2009-15 (Kuvio 2).

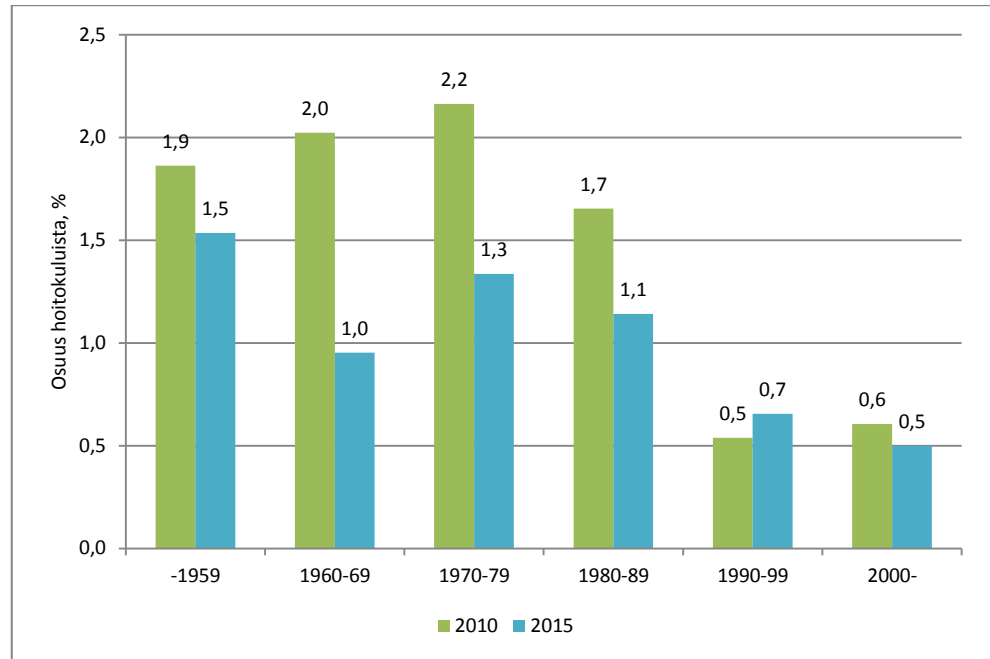
*Kuvio 2 Työvoimakustannusten keskimääräinen osuu asuinkerrostalojen hoitokuluista 2009-15, prosenttia (Lähde: Asunto-osakeyhtiöiden taloustilasto, Tilastokeskus).*



<sup>17</sup> Tukkeutuneiden viemärien avaukset, lämmityspattereiden säädöt tai hanojen, tiivisteiden ja lamppujen vaihdot.

Tosin henkilöstökulujen osuus vaihtelee eri-ikäisissä kiinteistöissä. Niiden osuus on suurin ennen vuotta 1960 valmistuneissa asuinkerrostaloissa ja pienin uusissa 2010-luvulla valmistuneissa asuinkerrostaloissa. Toisaalta henkilökulujen merkitys hoitokuluista on alentunut kaikenikäisiä asuinkerrostaloissa 2010-luvulla. Selvintä kehitys on ollut 1960- ja 1970-luvuilla rakennetuissa kiinteistöissä. Osasyynä on, että muut hoitokulut ovat kasvaneet nopeammin kuin henkilöstökulut, joskin henkilöstökulujen merkitys on vähentynyt myös euromääräisesti (Kuvio 3).

*Kuvio 3 Työvoimakustannusten keskimääräinen osuus eri-ikäisten asuinkerrostalojen hoitokuluista 2009-15, prosenttia (Lähde: Asunto-osakeyhtiöiden taloustilasto, Tilastokeskus).*



Tilastokeskuksen asunto-osakeyhtiöiden taloustilaston mukaan henkilöstökulujen osuus on alueellisesti suurin pääkaupunkiseudulla ja pienin Pohjois-Suomessa (Kuvio 4). Tämä viittaa siihen, että talonmiehiä on edelleen vanhemmissa taloyhtiöissä, kuten esimerkiksi Helsingin kantakaupungin asuinkerrostaloissa ja joihinkin taloyhtiöihin talonmiehet ovat palanneet takaisin. Osa asukkaista on tottunut siihen, että talonmiehen tavoittaa läheltä päivin ja öin. Oma talonmies voi tuoda myös turvallisuuden tunnetta, kun asiattomat vierailijat saada pidettyä poissa pihapiiristä.

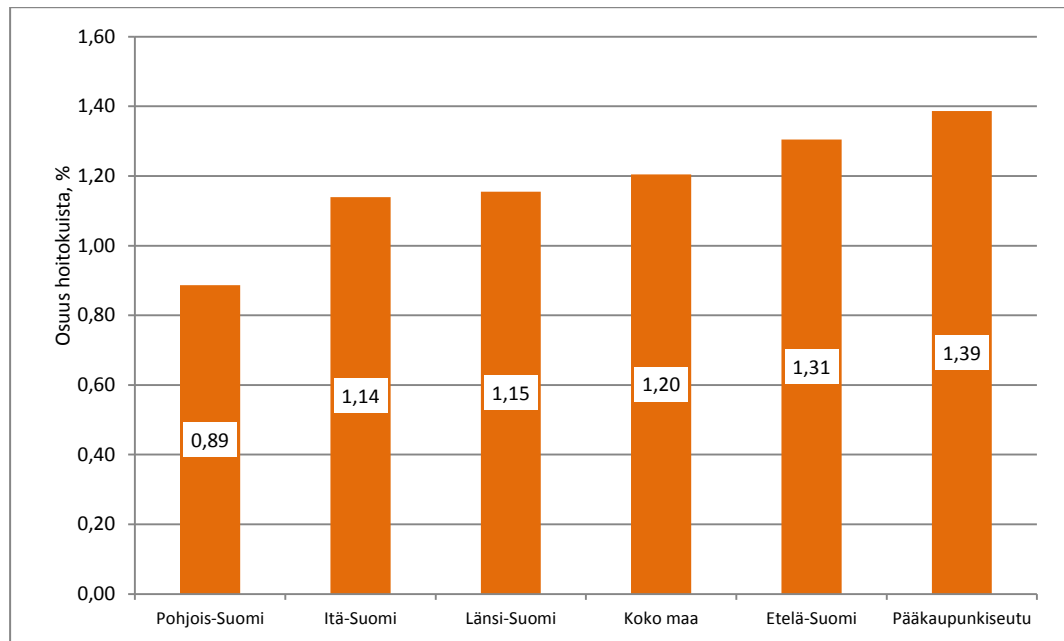
Yleensä *isännöitsijä* valvoo ja valitsee talonmiehen.<sup>18</sup> Osa talonmiehistä palvelee useampaa kuin yhtä taloyhtiötä. Heidän on noudatettava työssään voimassa olevia turvallisuusmääräyksiä ja osaamisista vaativat sähkö- ja putkityöt jätetään ammattilaisille. Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden sekä yksittäisten kiinteistöjen talonmiehien ja siivoojina toimivien työntekijöiden työ- ja palkkasuhteista on sovittu kiinteistöalan työntekijöitä koskevan työehtosopimuksen erillisessä liitepöytäkirjassa. Talonmiehiä on myös valtion ja kuntien palveluksessa sekä kiinteistöyhtiöissä.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Valinta tehdään taloyhtiön hallituksen ohjeiden mukaisesti.

<sup>19</sup> Siinä on yksityiskohtaisia säännöksiä talonmiesten työajasta, työsuhdeasunnosta ja palkan määräytymisen perusteista erilaisissa työtehtävissä.

Entisajan talonmiehillä ei ollut usein ammattikoulutusta, mutta nyt vaatimuksina voi olla ammatillinen koulutus, kuten talotekniikan perustutkinto tai kiinteistöhoitajan ammattitutkinto tai erikoisammattitutkinto, joita voidaan suorittaa myös näyttötutkintoina. Jotkut taloyhtiöt suosivat talonmiespariskuntia, jotka jakavat työt keskenään ja he voivat käydä myös muualla töissä.<sup>20</sup> Ammatin hyvinä puolina ovat mahdollisuus päättää itsenäisesti työpäivän kulusta ja suoritettavien töiden järjestyksestä. Luontoisetuihin kuuluvalla halvalla vuokra-asunnolla on yhä suuri merkitys.

*Kuvio 4 Työvoimakustannusten keskimääräinen osuus asuinkerrostalojen hoitokuluista suuralueittain 2009-15, prosenttia (Lähde: Asunto-osakeyhtiöiden taloustilasto, Tilastokeskus).*



### *Taloyhtiökyselyt 2015*

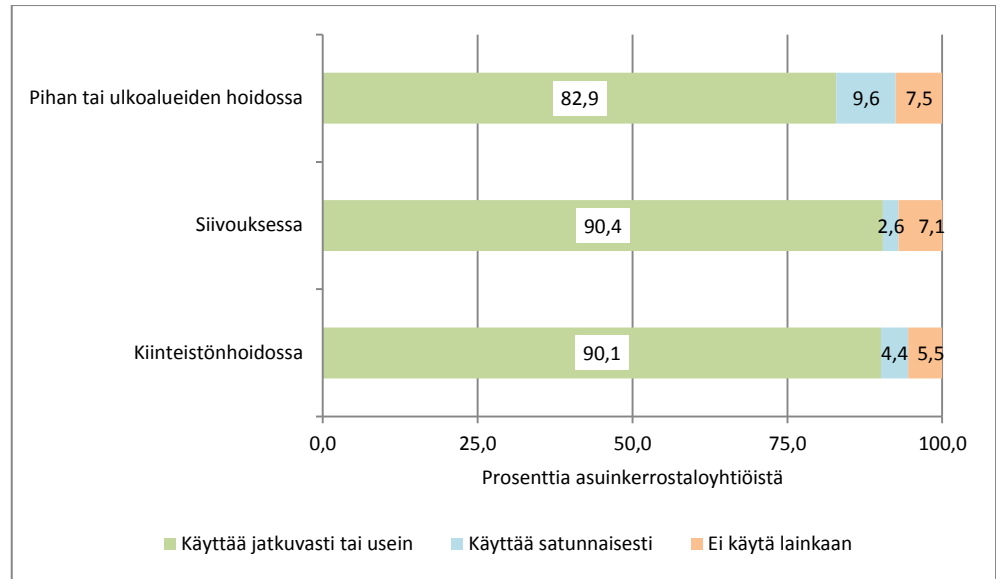
Suomen Kiinteistöliiton kesällä 2015 tekemät taloyhtiökyselyt osoittavat, että noin kymmenen prosenttia asuinkerrostaloyhtiöistä ei käyttänyt lainkaan kiinteistöhuoltoyhtiöitä kiinteistöhoitossa ja siivouksessa tai niiden käyttö on satunnaista. Piha- ja ulkoalueiden hoidossa 17 prosenttia asuinkerrostaloyhtiöistä ei tarvitse ulkopuolisia palveluja kuin korkeintaan satunnaisesti (Kuvio 5). *Ulkopuolisten kiinteistöhuoltoyhtiöiden vähäinen käyttö asuinkerrostaloissa viittaa siihen, että niissä saattaa olla päätoimisia tai osa-aikaisia palkattuja talonmiehiä.*

Noin 60 prosenttia Suomen kaikista noin 87 900 asunto-osakeyhtiöstä on kuitenkin pieniä alle kymmenen asunnon taloyhtiöitä, kuten rivitalo-, paritalo- ja erillistaloyhtiöitä, joissa ei ole tarvetta palkata talonmiehiä. Taloyhtiökyselyt osoittavat, että pienet taloyhtiöt eivät käytä myöskään paljon ulkopuolisia huoltoyhtiöitä, sillä työt tehdään *osakastyövoimalla*.<sup>21</sup> Vuoden 2015 taloyhtiökyselyistä ilmenee, että noin 60 prosenttia rivitaloyhtiöistä ei juuri käytä kiinteistöhoitossa tai pihatöissä huoltoyhtiöiden palveluja. Siivouksen ostopalvelut ovat vielä harvinaisempia (Kuvio 6).

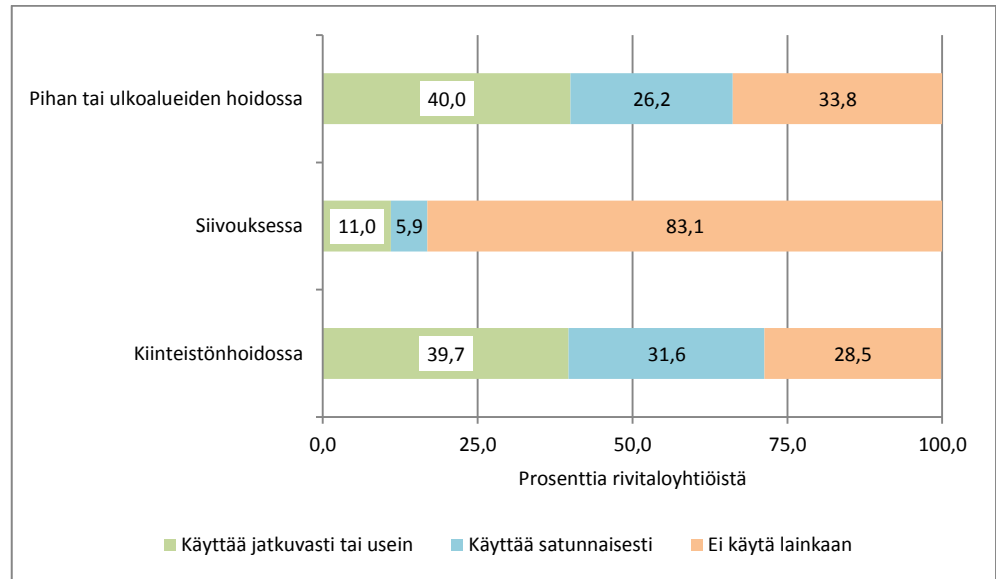
<sup>20</sup> Taustakoulutuksestaan huolimatta talonmies tarvitsee entiseen malliin hyvää ihmistuntemusta ja kärsivällisyyttä, sillä talonmiehet joutuvat tekemisiin erityyppisten asukkaiden kanssa.

<sup>21</sup> Pienissä taloyhtiöissä osakaat huolehtivat talkoilla usein niistä kiinteistöhoitotöistä, jotka eivät vaadi erityisosaamista. Näin hoitovastikkeet saadaan pidettyä kohtuullisina.

*Kuvio 5 Ulkopuolisten ostopalvelujen (kiinteistöhuoltoyhtiöiden) käyttö asuinkerrostalokiinteistöjen ylläpidossa 2015, prosenttia taloyhtiöistä (Lähde: Suomen Kiinteistöliiton taloyhtiökysely 2015).*



*Kuvio 6 Ulkopuolisten ostopalvelujen (kiinteistöhuoltoyhtiöiden) käyttö rivitalokiinteistöjen ylläpidossa 2015, prosenttia taloyhtiöistä (Lähde: Suomen Kiinteistöliiton taloyhtiökysely 2015).*



### *Palkatut työntekijät Kiinteistöliiton jäsenyhteisöissä*

Valtaosa Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluvien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden verottajalle ilmoitetusta palkkasummasta kertyy yhtiöissä toimiville luottamushenkilöille maksetuista palkkioista. Vastaavasti ilmoitettujen palkkasummien pohjalta arvioidusta henkilöstöstä pääosa koostuu luottamushenkilöistä. Asiaa kuvaa se, että liittoon kuului vuonna 2016 noin 9 070 asunto- ja kiinteistöyhtiötä, joiden henkilöstö oli alle 0,1 henkilöä ja noin 5 000, joiden henkilöstö oli 0,1-0,4. Näissä yhtiöissä maksettu palkkasumma oli yhteensä 30 miljoonaa euroa.

*Palkattujen talonmiesten ja muiden kiinteistöhoitajien* määrää voidaan yrittää arvioida tutkimalla *rekisteröityjen työnantajien* työllisyyttä ja maksamia palkkasummia. Vuonna 2016 työnantajiksi rekisteröityjä asunto- ja kiinteistöyhtiöitä oli Kiinteistöliiton jäsenistössä 1 268, kun mukaan lasketaan kaikki alle kaksi henkilöä työllistävät yhtiöt ja vähintään kaksi henkilöä työllistävistä ne, jotka ovat oikeudelliselta asunto-osakeyhtiöitä tai keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Niiden työllisyys oli yhteensä 583 henkilöä ja maksettu palkkasumma 20,3 miljoonaa euroa.

Nämä luvut antavat yhden arvion palkatun ”talonmies” –työvoiman määrästä. Asiantuntijoiden mukaan rekisteröityjä työnantajia koskeviin Verohallinnon tilastoihin kannattaa suhtautua kuitenkin varauksellisesti. Osa pienistä työnantajista ei ole rekisteröitynyt säännöllisesti palkkoja maksavaksi työnantajaksi esimerkiksi sellaisissa tapauksissa, joissa on kysymys osapäivätyöstä. Toisaalta työnantajarekisterissä on entisiä työnantajia tai paljon sinne vapaaehtoisesti ilmoittautuneita asunto- ja kiinteistöyhtiöitä, joilla palkatun henkilöstön määrä on minimaalinen.<sup>22,23</sup>

### *Vähintään 0,5 henkilöä työllistävät asunto- ja kiinteistöyhtiöt*

Kiinteistöliittoon kuului yhteensä 801 vähintään 0,5-1,9 henkilöä työllistävää asunto- ja kiinteistöyhtiöitä, kun mukaan lasketaan myös vähintään kaksi henkilöä työllistävät asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt. Tilastokeskuksen yritysrekisterin mukaan asunto- ja kiinteistöyhtiöiden henkilöstö oli kokovuosityöllisyyden käsitteellä mitattuna 678 henkilöä ja palkkasumma 23,6 miljoonaa euroa. Tarkastelun ulkopuolelle jäivät alle 0,5 henkilöä työllistävät yhtiöt, mutta niissä ”henkilöstö” koostuu paljolti luottamushenkilöistä.

Luottamushenkilöt sisältyvät henkilöstötietoihin siksi, että Tilastokeskuksen yritysrekisterissä henkilöstö on arvioitu pienille työnantajille suoraan Verohallinnolle ilmoitettujen palkkojen pohjalta. Lisäksi tarkastelun ulkopuolelle jäivät vähintään kaksi henkilöä työllistävistä yhtiöistä valtaosa osakeyhtiömuotoisista yrityksistä ja kuntien omistamista asuntojen vuokrausta harjoittavista yhtiöistä ja tavallisista kiinteistöyhtiöistä. Tosin kunnallisten yhtiöiden palveluksessa on henkilöstöä, joka suorittavat vastaavanlaisia työtehtäviä kuin talonmiehet yksityisissä yhtiöissä.

Edellä mainituista 801 yhtiöstä 88 prosenttia on oikeudellisesta muodoltaan asunto-osakeyhtiöitä (Taulukko 3). Niiden osuus palkatusta henkilöstä ja palkkasummasta oli noin 87 prosenttia vuonna 2015. Loppuosa edusti keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä ja muita yhtiömuotoja (tavalliset kiinteistöyhtiöt). Pääosassa yhtiöitä (68 %) palkattujen ”talonmiesten” työllisyys oli alle yhden henkilön. Tämä tarkoittaa, että he ovat osapäivätyöntekijöitä. Vähintään kaksi henkilöä työllisti vain neljätöistä asunto- ja kiinteistöyhtiöitä. Vain kolme suurinta työllisti 4-6 henkilöä.

Työllisyyttä ja palkkasummia koskeviin lukuihin voi sisältyä luonnollisesti myös hieinan taloyhtiöiden luottamushenkilöiden palkkioita ja niistä johdettu työpanosta. *Alueellisesti* työnantajina toimivat asunto- ja kiinteistöyhtiöt keskittyvät ennako-odotusten mukaisesti pääkaupunkiseudulle ja etenkin Helsinkiin ja Varsinais-Suomessa Turkuun. Niitä on myös eräiden maakuntien vanhoissa kaupunkikeskuksissa, kuten Tampereella,

<sup>22</sup> Yritys pitää ilmoittaa Verohallinnon ylläpitämään työnantajarekisteriin silloin, kun sen palveluksessa on vakinaisesti enemmän kuin yksi työntekijä tai vuoden aikana enemmän kuin viisi työntekijää, joiden työsuhte ei kestä koko vuotta. Muussa tapauksessa rekisteröityminen on vapaaehtoista.

<sup>23</sup> Osa henkilöstöstä voi olla tosiasiaa luottamusmiehiä.

Porissa, Oulussa, Jyväskylässä, Lahdessa, Kuopiossa ja Vaasassa, mutta muualla ”talonmies –työvoiman” käyttö on vähäistä.

*Taulukko 3 Palkattua henkilöstöä käyttävät asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöt oikeudellisen muodon mukaan 2016 (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus; Lith Consulting Group).*

	Yhtiöitä, lkm	Henkilöstö 2015, lkm	Henkilös- tö, %	Palkat 2015, milj. euroa	Palkat, %
Asunto-osakeyhtiöt	706	587	86,6	20,6	87,4
Keskinäiset kiinteistöyhtiöt	53	47	6,9	1,5	6,4
Muut yhtiömuodot	42	44	6,5	1,5	6,2
<b>Yhteensä</b>	<b>801</b>	<b>678</b>	<b>100,0</b>	<b>23,6</b>	<b>100,0</b>

*Taulukko 4 Palkattua henkilöstöä käyttävät asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöt henkilöstön kokuokittain 2016 (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus; Lith Consulting Group).*

	Yhtiöitä, lkm	Henkilöstö 2015, lkm	Henki- löstö, %	Palkat 2015, milj. euroa	Palkat, %
Vähintään 2 henkilöä	14	42	6,2	1,4	6,0
1-1,9 henkilöä	242	289	42,6	10,1	42,7
0,5-0,9 henkilöä	545	347	51,2	12,1	51,3
<b>Yhteensä</b>	<b>801</b>	<b>678</b>	<b>100,0</b>	<b>23,6</b>	<b>100,0</b>

*Taulukko 5 Palkattua henkilöstöä käyttävät asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöt maakunnittain 2016 (Lähde: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto, Tilastokeskus; Lith Consulting Group).*

	Yhtiöitä, lkm	Henkilöstö 2015, lkm	Henki- löstö, %	Palkat 2015, 1000 euroa	Palkat, %
Uusimaa	434	383	56,5	13418	56,9
Varsinais-Suomi	116	97	14,3	3368	14,3
Pirkanmaa	57	47	6,9	1625	6,9
Päijät-Häme	55	41	6,1	1443	6,1
Keski-Suomi	27	19	2,8	646	2,7
Satakunta	25	19	2,8	651	2,8
Pohjois-Pohjanmaa	18	16	2,3	514	2,2
Pohjois-Savo	13	10	1,5	356	1,5
Kanta-Häme	13	9	1,3	300	1,3
Pohjanmaa	11	10	1,4	338	1,4
Etelä-Savo	9	7	1,1	255	1,1
Lappi	7	7	1,0	211	0,9
Kymenlaakso	4	4	0,6	153	0,6
Pohjois-Karjala	3	2	0,4	87	0,4
Etelä-Karjala	3	3	0,4	86	0,4
Ahvenanmaa	3	2	0,3	67	0,3
Muut maakunnat	3	3	0,4	84	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>801</b>	<b>678</b>	<b>100,0</b>	<b>23,6</b>	<b>100,0</b>

## 4 Asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinnan toimiala

Edellä esiteltyjä arvioita palkatuista työntekijöitä voidaan verrata suoraan vaikkapa Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastoihin perustuviin tietoihin, jossa tarkastelun kohteena ovat *asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinnan* toimialalle (Nace 68202) tilastoidut ”yritykset”. Niiden henkilöstö oli kokovuosityöllisyyden käsitteellä mitattuna 632 henkilöä ja palkkasumma 22,3 miljoonaa euroa vuonna 2015. Nämä luvut asettuvat melko edellä esiteltyjen arvioiden kanssa, joskin vertailussa on otettava huomioon perusjoukkojen väliset erot.

Asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinnan toimialalle tilastoidut yhtiöt kattavat lähinnä *vain asunto-osakeyhtiötä*. Sen sijaan Kiinteistöliiton jäsenistöön perustuvat laskelmat kattavat keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä ja tavallisia kiinteistöyhtiöitä. Lisäksi Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen vuositilastot kattavat vain ne yritykset, jotka ovat toimineet tilastovuonna yli puoli vuotta tilastovuonna ja jotka ovat työllistäneet enemmän kuin puoli henkilöä tai tase ylittää 170 000 euroa tai joiden liikevaihto oli enemmän kuin 11 196 euroa vuonna 2015.<sup>24</sup>

*Taulukko 6 Asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinnan toimialalle tilastoidut yhtiöt Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastojen vuositilastoissa 2013-15*

	Yrityksiä (yhtiöt), lkm	Henkilöstö, lkm	Liikevaihto, milj. euroa
2013	1974	621	21,6
2014	2066	602	20,0
2015	2134	636	22,3

<sup>24</sup> Käytännössä asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinnan toimialalta vuositilastoihin on päässyt paljon yhtiöitä pelkän taseen loppusumman vuoksi, vaikka niissä ei olisikaan yhtään henkilöä palkkalistoilla. Toisaalta Tilastokeskuksen vuositilastoista puuttuu paljon asunto-osakeyhtiöitä, jotka eivät ole täyttäneet tilastoon pääsyn kriteerejä henkilöstön, liikevaihdon tai taseen osalta. Yhtiöiden tiedot on tosin saatavilla toimeksiannosta Tilastokeskuksen yritysrekisteristä.

## Lähteitä:

Mm.

*Lith, Pekka:* ”Talkkari ei kadonnutkaan”, Talous- ja hyvinvointikatsaus 1/2017 (artikkeli).

Palvelualojen Ammattiliitto PAM ry: Kiinteistöpalvelualan työntekijöitä koskeva työehtosopimus 01/12/2013-31/10/2017.

Suomen Kiinteistöliiton taloyhtiökysely 2015 (kysymys ulkopuolisten ostopalvelujen yleisyydestä).

*Tilastokeskus:* Asunto-osakeyhtiöiden taloustilastot 2009-15; Yritysrakenne- ja tilinpäätöstilastot 2013-15 ja yritysrekisteri 2016.

*Tilastokeskus:* Toimialaluokitus Tol 2008, Käsikirjoja 4, Helsinki 2008.



## Liite 1: Katsaus luottamushenkilöiden palkkioihin

Suomen Kiinteistöliiton mukaan kaksi kolmasosaa kerrostaloyhtiöistä maksaa luottamushenkilöille kokouspalkkioita. Palkkioiden maksaminen on yleisempää kerrostaloyhtiöissä kuin rivitaloyhtiöissä. Myös taloyhtiön koko vaikuttaa asiaan, sillä yli 50 asunnon taloyhtiöistä noin 90 prosenttia maksaa hallituksilleen palkkioita. Alle 30 asunnon yhtiöistä näin toimii alle puolet.

Liiton näkemykset pohjautuvat jo syksyn 2011 kyselytutkimukseen, mutta asiaa vahvistavat Tilastokeskuksen yritystilastoihin pohjautuvat tiedot siitä, että noin 57 prosentilla Kiinteistöliittoon kuuluvista asunto-osakeyhtiöistä oli vuonna 2015 lähinnä maksettujen palkkioiden pohjalta arvioitua henkilöstöä. Pääosassa henkilöstöä oli alle 0,1 henkilöä kokovuosityöllisyydellä mitattuna.

43 prosentissa Kiinteistöliittoon kuuluvista taloyhtiöistä maksettujen palkkioiden pohjalta arvioitua henkilöstöä ei ollut lainkaan. Syynä on voinut olla pienten yhtiöiden taloudellinen tilanne, joskin hallituksen jäsenille voidaan maksaa kilometri- ja muita tapauskohtaisia kulukorvauksia. Joissakin tapauksissa hallitus nauttii vain aterian asunto-osakeyhtiön laskuun kerran vuodessa.

Palkitsemiskäytännöt poikkeavat asunto-osakeyhtiöissä toisistaan. Pääosassa palkkiot maksetaan kokousten määrän mukaan. Asiantuntijoiden mukaan maksetut summat vaihtelevat 20 ja 150 euron välillä. Puheenjohtajille maksetaan yleensä enemmän kuin rivijäsenelle. Joissakin taloyhtiöissä maksetaan kuukausi- tai vuosipalkkioita, jotka voivat nousta vuositasolla yli 1 000 euroon.

Korvaukset ylimääräisestä vastuusta, vaivannäöstä ja ajankäytöstä ovat yleensä rahallisesti varsin pieniä, mutta niillä voi olla symbolisesti paljon suurempi merkitys. Palkkiot vahvistetaan yhtiökokouksissa ja ne viestittävät luottamustehtävään valitulle, että hänen työpanostaan arvostetaan. Asia korostuu varsinkin taloyhtiöissä, joissa on käynnissä suuria peruskorjausremontteja.

## Liite 2: Asunto-osakeyhtiöiden kokonaisuuden kehitys

Tässä raportissa tarkemman tarkastelun kohteena oleva Suomen Kiinteistöliiton jäsenkunta ei luonnollisesti kata Suomen kaikkia asunto-osakeyhtiöitä kiinteistöyhtiöistä puhumattakaan. Esimerkiksi Tilastokeskuksen asunto-osakeyhtiöiden taloustilastojen tietokannassa on noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä. Patentti- ja rekisterihallitus PRH:n kaupparekisterissä oli puolestaan lähes 88 000 asunto-osakeyhtiötä vuoden 2016 lopussa. Vuodesta 2013 eli varsin lyhyessä ajassa niiden on lisääntynyt 2 900 yhtiöllä. Uusia yhtiöitä rekisteröidään vuosittain noin 950-1 000.

*Taulukko 1 Rekisteröidyt asunto-osakeyhtiöt ja uusien rekisteröintien määrä 2013-16 (Lähde: PRH: kaupparekisteri)*

	Rekisteröidyt yhtiöt, lkm	Uudet rekisteröinnit, lkm
2013	85 083	989
2014	86 016	948
2015	86 863	869
2016	87 981	1151