

# ENERGIAKUSTANNUKSET NOUSEVAT, MITÄ TALOYHTIÖIDEN PITÄÄ HUOMIOIDA?



**Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä 2022**

3.11.2022

Tuomas Viljamaa



**Isännöinti.fi**



# SISÄLTÖ

- Toimintaympäristö
- Hoitokulujen nousu rasittaa taloyhtiötä ja osakkaita
- Energian merkitys taloyhtiön hallinnossa korostuu
- Isännöintiliiton ratkaisuehdotuksia taloyhtiöiden hyvän hallinnon tueksi



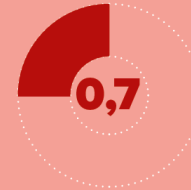
# TALOYHTIÖIDEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

- Isännöinti on vaativaa asiantuntijatyötä, jonka merkitys tulevaisuudessa vain kasvaa.
- Se on taloyhtiöiden tärkein palvelu ja osa asumisen arvoketjua.

**2,7** MILJOONAA SUOMALAISTA ASUU TALOYHTIÖISSÄ



2 miljoonaa asuu asunto-osakeyhtiöissä

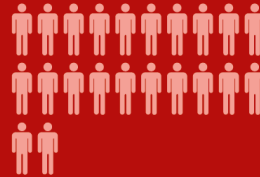


0,7 miljoonaa asuu vuokrataloissa



TALOYHTIÖITÄ ON NOIN  
**90 500**

NÄISSÄ YHTIÖISSÄ ON NOIN  
**220 000**  
HALLITUKSEN JÄSENTÄ



NÄISTÄ TALOYHTIÖISTÄ NOIN  
**55 000**



KÄYTTÄÄ  
AMMATTIMAISTA  
ISÄNNÖINTIÄ

NÄITÄ KIINTEISTÖJÄ HOITAA



NOIN  
**6000**  
ISÄNNÖINTI-  
AMMATTILAISTA

**3 500**  
ISÄNNÖITSIJÄÄ

**2 500**  
MUUTA AMMATTILAISTA

**750**  
ISÄNNÖINTIYRITYSTÄ

# ISÄNNÖINNIN OSUUS TALOYHTIÖISSÄ

- Isännöinnillä on merkittävä rooli valtavan asuntokokonaisuuden hallinnoinnissa ja kansallisvarallisuuden ylläpidossa sekä kehittämisessä.

## TALOYHTIÖIDEN HOITOKULUT VUONNA 2021 (milj. euroa)



Kaikkiaan taloyhtiöiden hoitokulut ovat noin 8,5 miljardia, josta isännöinnin osuus on noin 610 miljoonaa euroa.

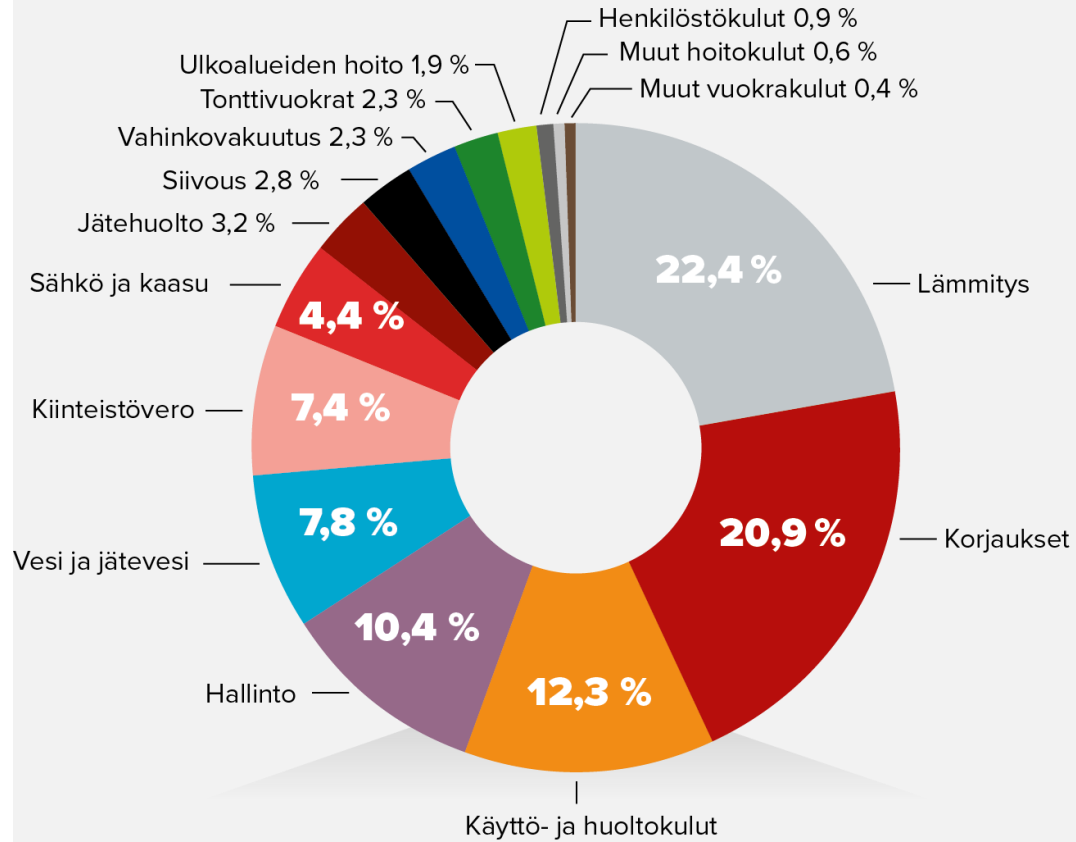
Lähde: Tilastokeskus

**Hoitokulujen nousu rasittaa taloyhtiöitä ja osakkaita**

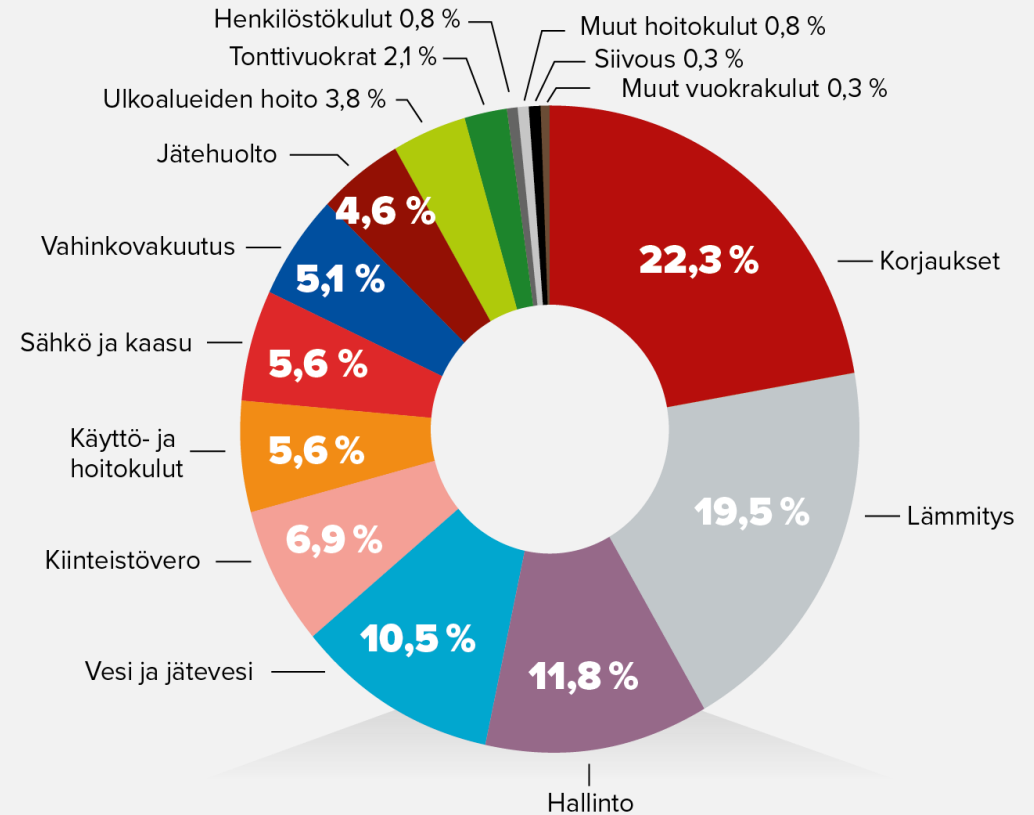


# HOITOKULUJAKAUMA

**KERROSTALOYHTIÖN HOITOJAKAUMA  
VUONNA 2021**



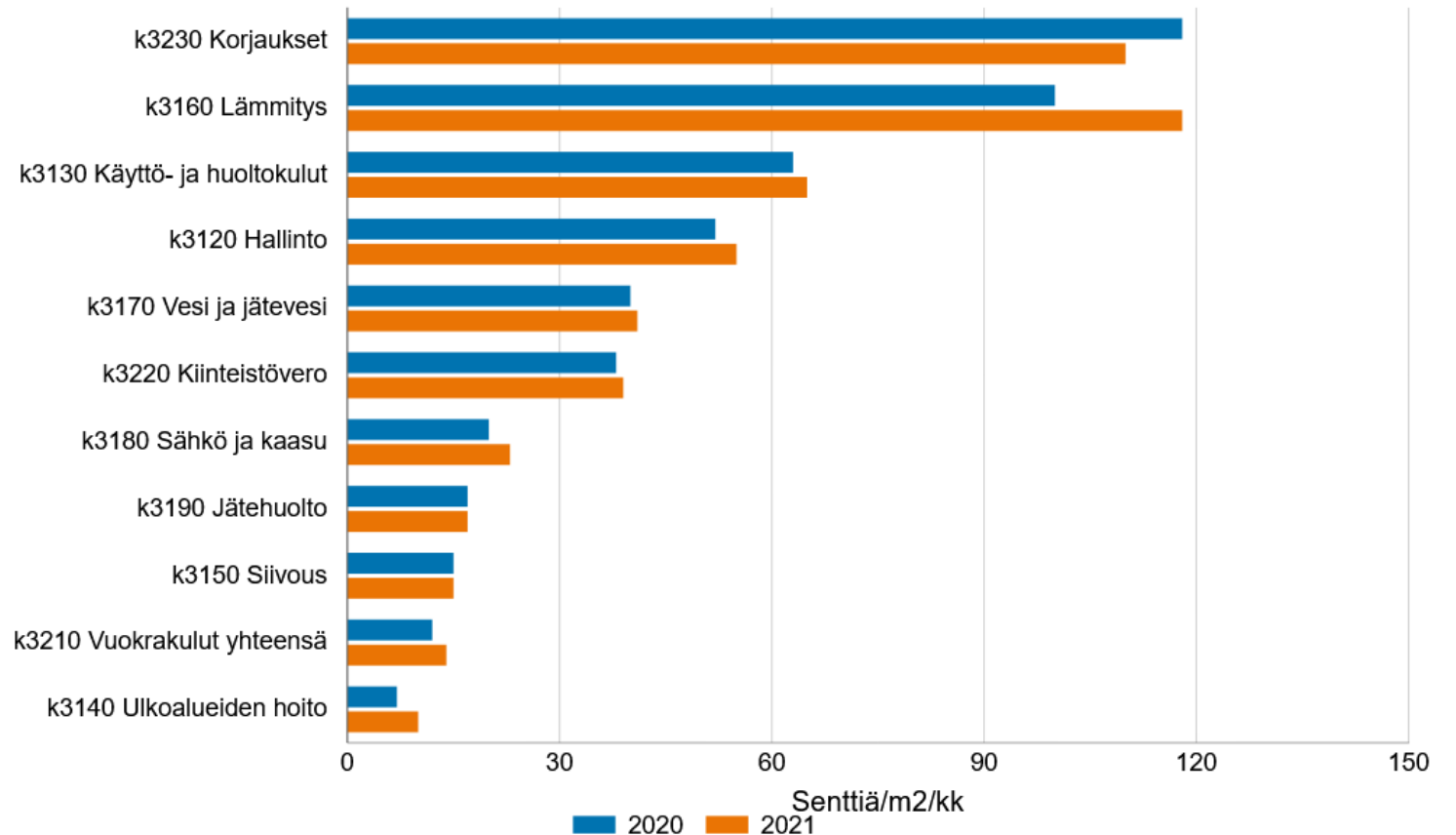
**RIVITALOYHTIÖN HOITOJAKAUMA  
VUONNA 2021**



# HOITOKULUJEN KEHITYS

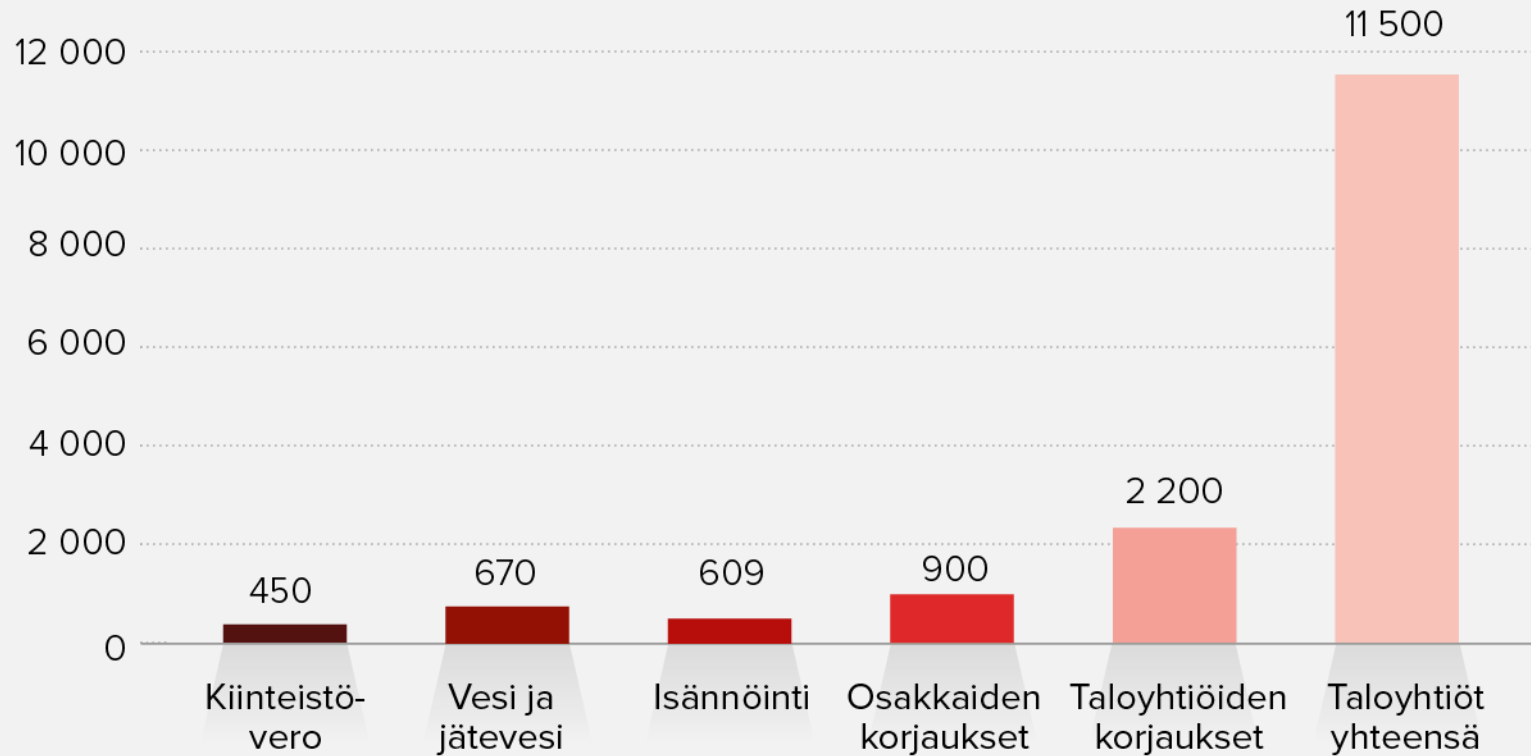
- Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat 5,6 %
- Hoitokuluista nousivat eniten lämmityskulut, jotka olivat poikkeuksellisen alhaiset vuonna 2020
- Asunto-osakeyhtiöiden korjauskulut pienenevät 6,5 %
- Asunto-osakeyhtiöiden hoitovastikkeet nousivat 2,2 %

Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden keskeiset hoitokulut 2020-2021



Lähde: Tilastokeskus, asunto-osakeyhtiöiden talous

## TALOYHTIÖIDEN KUSTANNUKSIJA 2021 (milj. euroa)

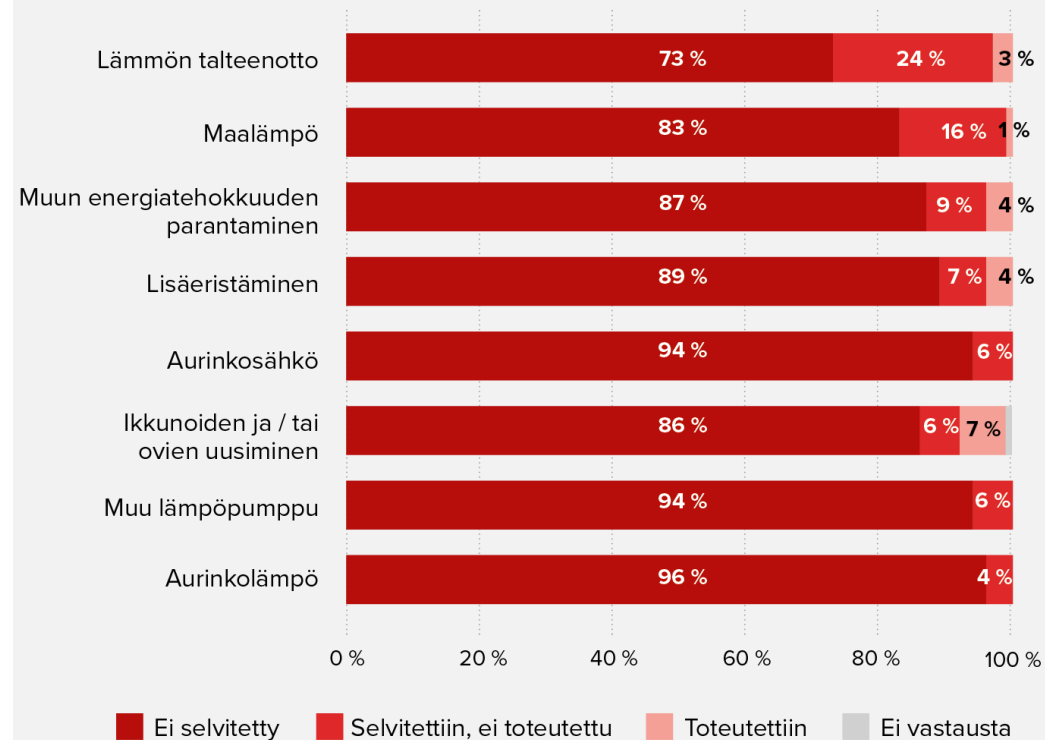


Lähde: Tilastokeskus

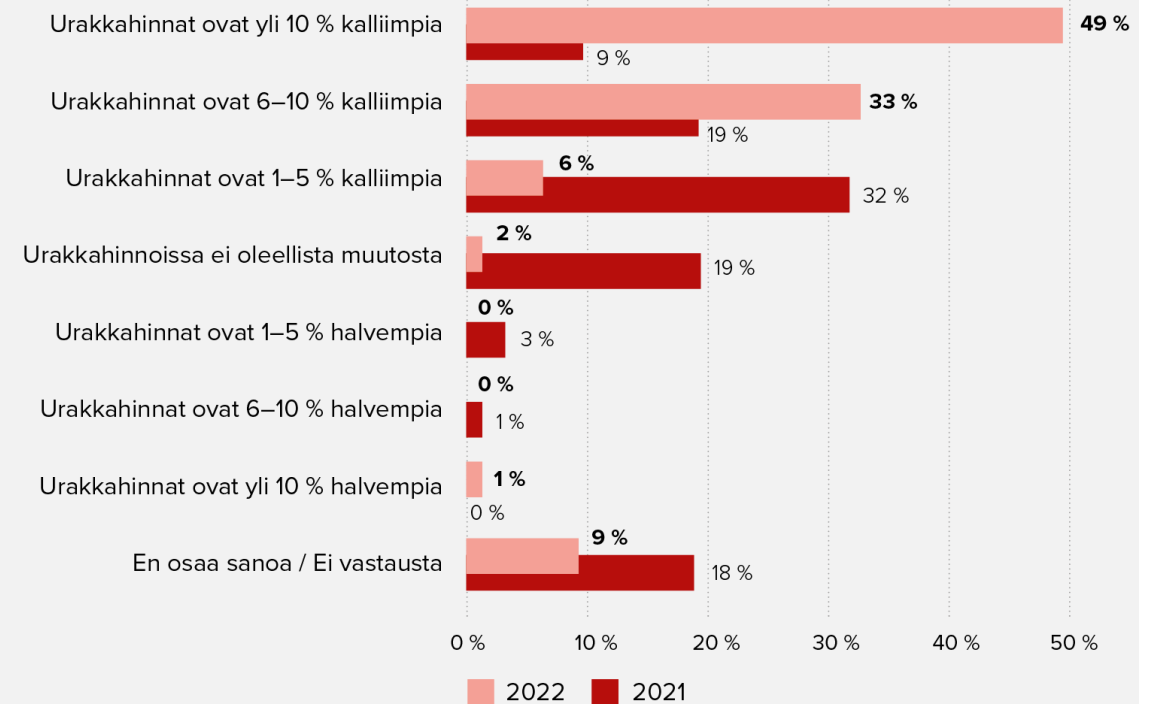


# KORJAUSTEN YHTEYDESSÄ OHJATAAN ENTISTÄ ENEMMÄN ENERGIATEHOKKUUDEN PARANTAMISEEN

## ENERGIATEHOKKUUSTOIMIEN TAI MUIDEN KORJAUSTEN SELVITTÄMINEN JA TOTEUTTAMINEN PUTKIREMONTIN YHTEYDESSÄ



## MITEN ARVIOT PUTKIREMONTTIEN HINTOJEN KEHITTYVÄN SEURAAVAN 12 KK:N JAKSOLLA

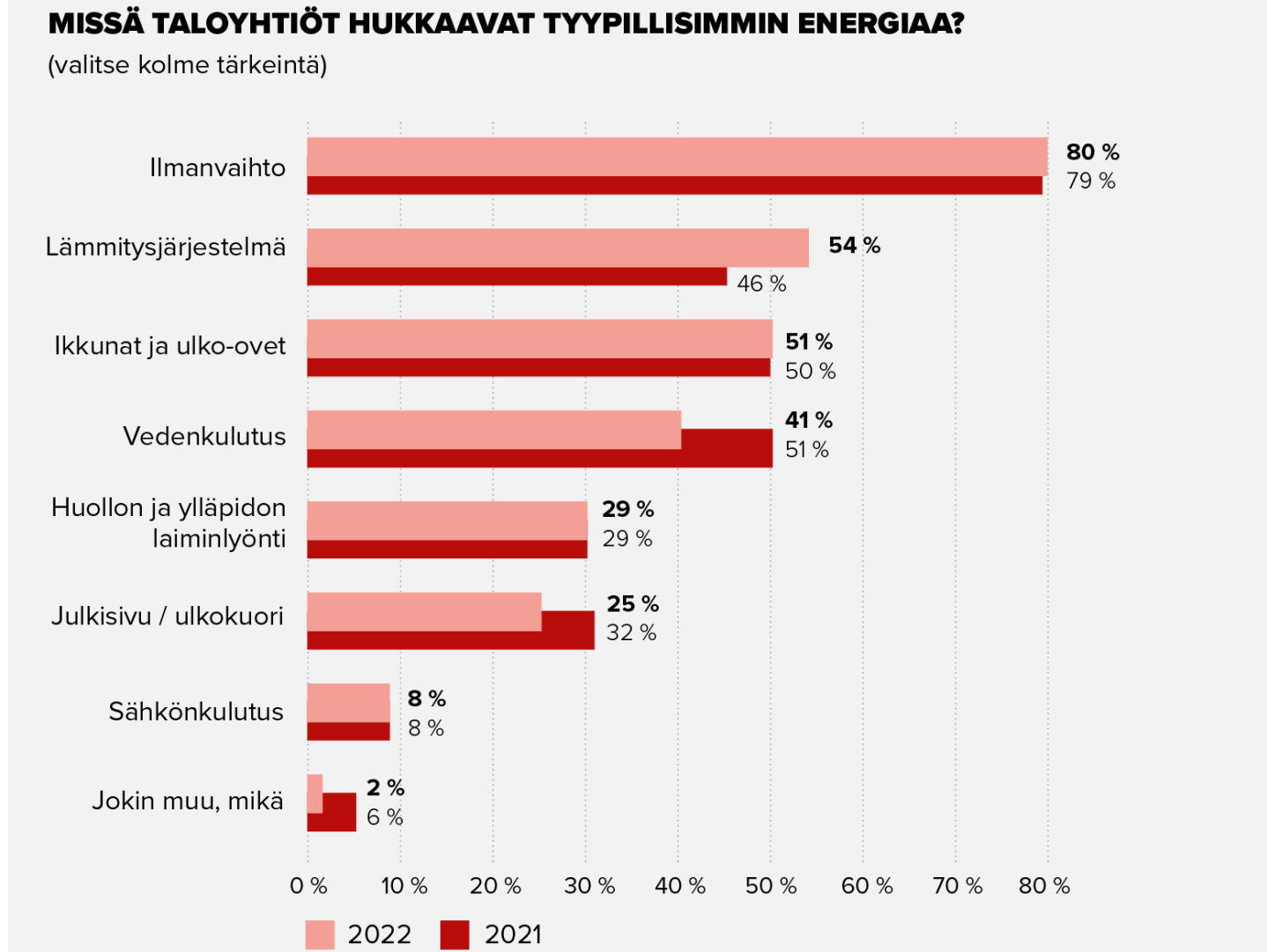


# **Energian merkitys taloyhtiön hallinnossa kasvaa**



# ENERGIA

- Energian merkitys taloyhtiöiden hallinnossa kasvaa.



# Asumisen energiankulutus 2020

<b>Käyttökohteittain</b>	<b>GWh</b>	<b>%</b>
Tilojen lämmitys	39 220	64,3
Käyttöveden lämmitys	10 082	16,5
Muut sähkölaitteet	6 209	10,2
Saunojen lämmitys	3 063	5,0
Valaistus	1 512	2,5
Ruoan valmistus	898	1,5
<b>Yhteensä</b>	<b>60 984</b>	<b>100</b>
<b>Energialähteittäin</b>	<b>GWh</b>	<b>%</b>
Sähkö	22 041	36,1
Kaukolämpö	16 982	27,8
Puu	13 154	21,6
Lämpöpumppu	5 811	9,5
Muut <sup>1)</sup>	2 996	4,9
<b>Yhteensä</b>	<b>60 984</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Turve, hiili, maakaasu, kevyt- ja raskas polttoöljy

# Lämmönkulutuksen jakautuminen karkeasti

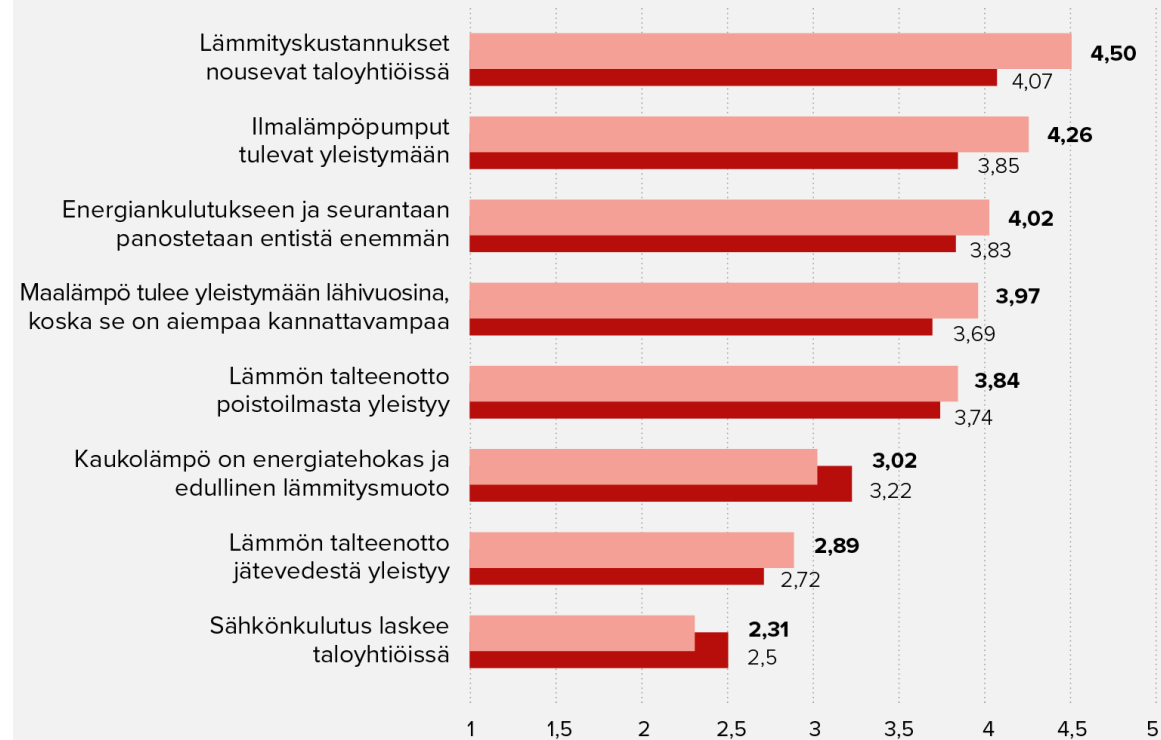
- **Ilmanvaihto 35 %**
- **Käyttövesi 25 %**
- Ikkunat ja ovet 16 %
- Seinät 10 %
- Katto 8 %
- Alapohja 5 %



# ENERGIABAROMETRI

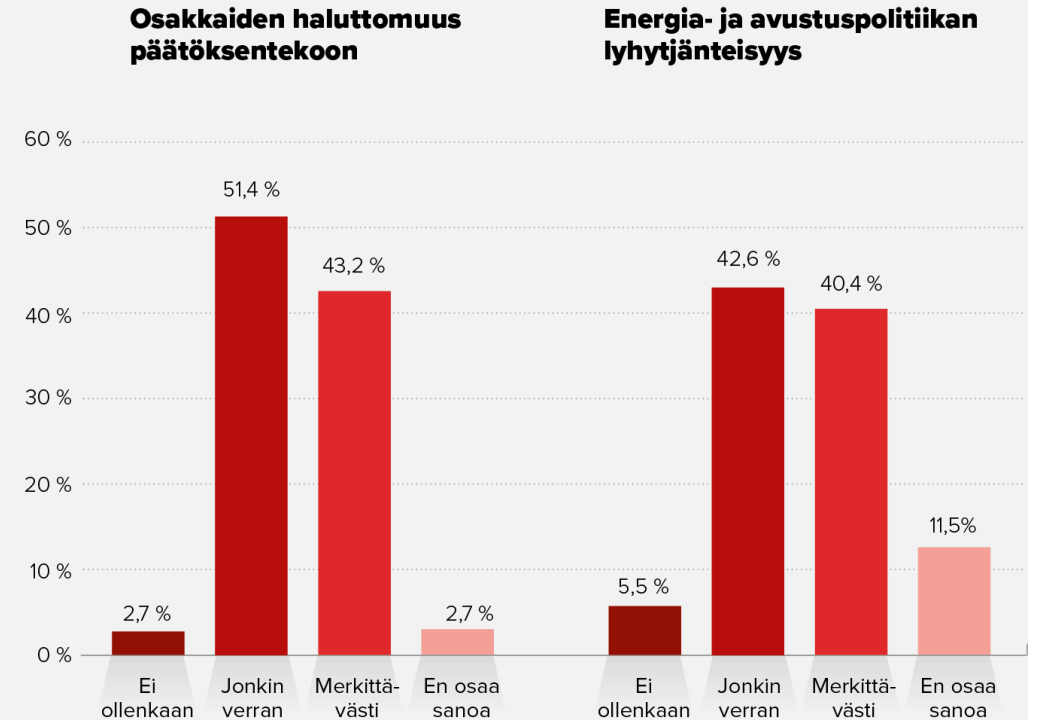
## KUINKA SUHTAUDUT VÄITTÄMIIN?

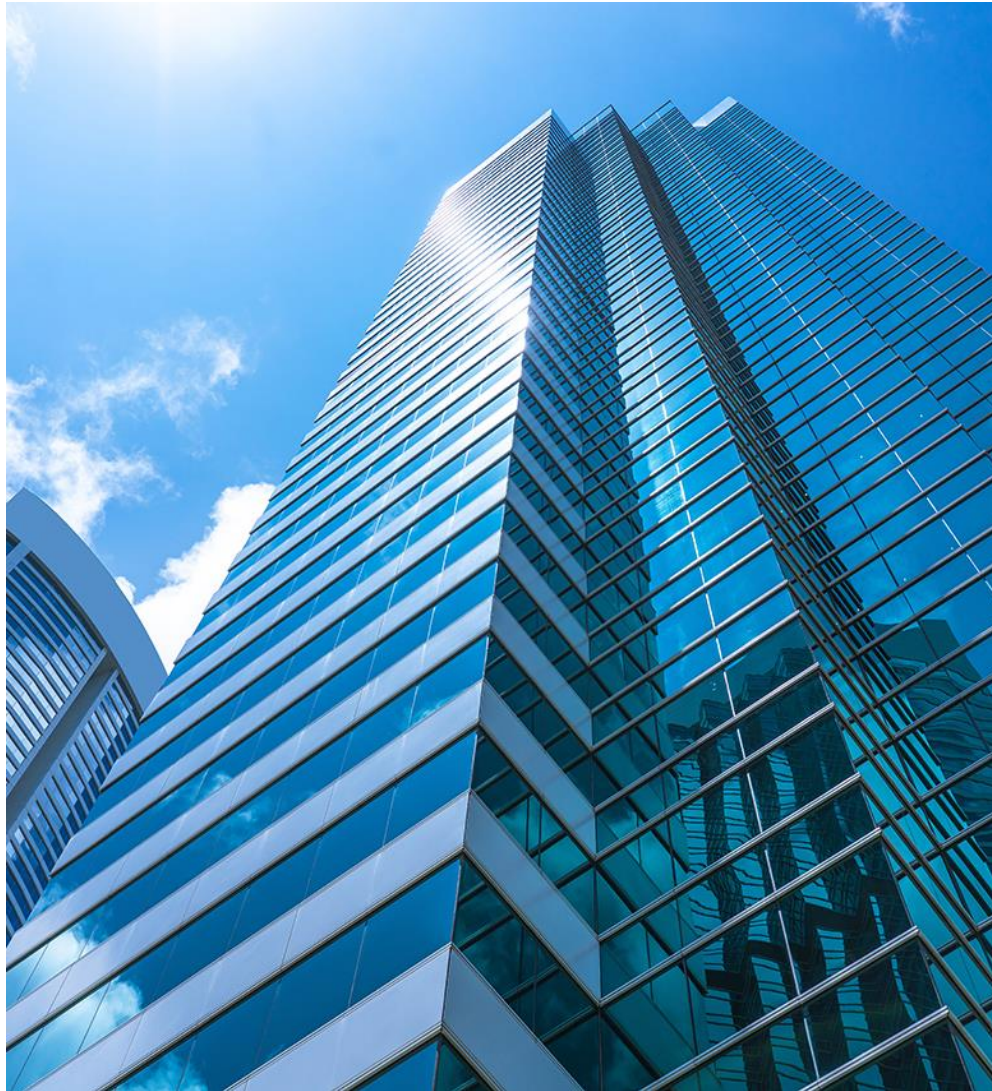
(1 = täysin eri mieltä, 5 = täysin samaa mieltä)



## MIKÄ JARRUTTAA ENERGIATEHOKKUUSTOIMENPITEITÄ?

Isännöintiammattilaisten mielestä kaksi eniten jarruttavaa tekijää ovat:





# ENERGIA JA LAINSÄÄDÄNTÖ

- Ilmastolaki, EED, EPBD, Fit for 55, Ilmastaselvitys...

Miten yhteensovitetään?

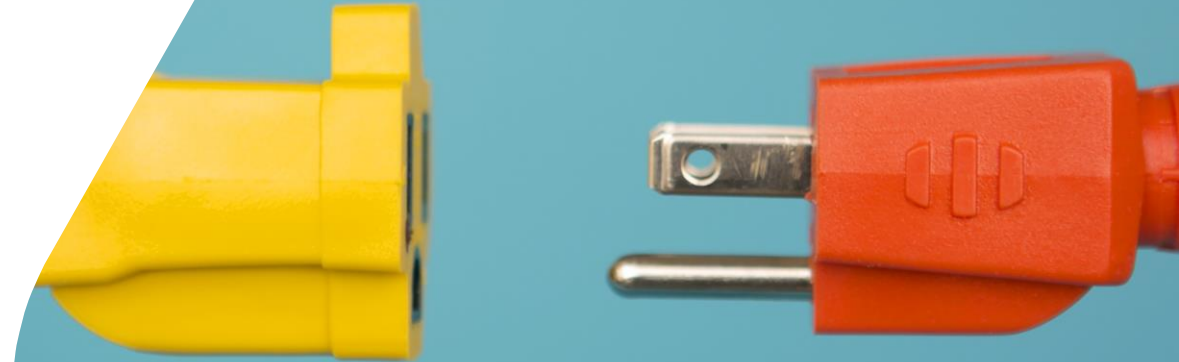
- Energiatodistukset
- Ilmastaselvitys → lausuntokierroksella nyt

”Suurempien remonttien yhteydessä pitäisi tehdä taloyhtiöihin ja asuinrakennuksiin jatkossa ilmastaselvitys”

- EPBD
  - Ensimmäinen käsittely käynnissä, äänestykset 26.10.2022
- Renovation Wave

# ENERGIATODISTUKSET

- Nykyinen laki tuli voimaan 1.6.2013
- Suuri määrä energiatodistuksia tulee uudistettavaksi lähivuosina
- Odotettavissa ruuhkaa, joten kannattaa olla ajoissa liikkeellä
- Esim. Keski-Suomessa 101 ARAn rekisteriin kirjattua todistuksen laatijaa
- Energiatodistusten laatimisen yhteydessä olisi syytä selvittää myös mahdollisuuksia tehdä energiatehokkuustoimenpiteitä
  - Energiaselvityksestä liikkeelle
- ”Energiatodistus on oltava aina kun rakennusta myydään tai vuokrataan. Kun kehotuksesta ja varoituksesta huolimatta lakia ei noudatettu, ARA joutui asettamaan uhkasakkoja.” -26.10.2022





# Energian merkitys kasvaa voimakkaasti

- Pörssisähkö on ollut viime päivinä erittäin edullista johtuen pääasiassa tuulisesta säästä.
- On arvioitu, että vuonna 2040 tuulivoima voi vaihdella peräti 15 000 MW.
- Sähkönkulutus on keskimäärin noin 8000-10 000 MW
- Sähkön hintavaihtelu tulee olemaan jatkossakin suurta.
- Sähkönkulutus tulee kokonaisuutena kasvamaan ja erilaiset älykkäät optimointijärjestelmät lisääntymään
- Aurinkosähkön hyödyntäminen tulee voimakkaasti lisääntymään ja entistä useampi rakennus tuottaa pitkällä aikajänteellä entistä enemmän itse tarvitsemansa energian
- Datan hyödyntäminen → kulutusseuranta ja analysointi



# ISÄNNÖINTILIITON RATKAISUEHDOTUKSIA

- Asuinrakennusten energia-avustusten vakioiminen ja tason nostaminen 500 miljoonaan euroon vaalikaudeksi (125 miljoonaa euroa/vuosi)
- Uudistetaan takauslainajärjestelmä alueiden eriytymisen ja taloyhtiöiden korjausrakentamisen mahdollistamiseksi (100 miljoonaa euroa/vuosi)
- **Kotitalousvähennyksen tason korottaminen ja laajentaminen taloyhtiöiden remonteihin**, jotta vihreän siirtymän vaatimat investoinnit ja korjausrakentaminen olisi mahdollista
- Tehdään taloyhtiöiden omasta sähköntuotannosta kannattavampaa ja lisätään energiajärjestelmän omavaraisuutta uudistamalla kannustamalla taloyhtiöitä lisäämään omaa sähköntuotantoa
- Nostetaan asuintalovarauksen enimmäismäärää 68 eurosta asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden 100 euroon neliometriä kohden taloyhtiöiden taloussuunnittelun välineiden parantamiseksi

# KIITOS!



**Tuomas Viljamaa**

[tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi](mailto:tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi)

0407235821

[www.isannointiliitto.fi/toimialakatsaus](http://www.isannointiliitto.fi/toimialakatsaus)



Isännöinti