

Asumisen kustannukset nousseet jyrkästi – Miltä tilanne näyttää ja mikä avuksi taloyhtiöissä?

3.11.2022

Juho Järvinen

Talous- ja veroasiantuntija

Suomen Kiinteistöliitto

Kustannuspaineet otsikoissa

Asumiskulut

Moni taloyhtiö voi joutua nostamaan vastikkeita niin, että kipuraja ylittyy – yhä useampi suomalainen saattaa kohta maksaa naapurin maksuja

Taloyhtiöpäättäjät huolissaan energiakustannusten noususta, ylimääräisiä vastikkeita kerätään paljon

Energiakriisi syö taloyhtiöiden rahavaroja – tämän verran puskuria pitäisi olla: "Sillä pääsee jo pitkälle"



Indeksitalo 2022 yhteenvettoa

Indeksitalo-kustannukset nousseet reilusti yli 10 % vuonna 2022

Kiinteistöverot ja maksut 2022 / 10 suurinta kaupunkia EUR/m²/kk

Kaupunki	Tontin kiint.vero	Rakenn. kiint.vero	Kaukolämpö	Vesi ja jätevesi	Kiinteistö-sähkö	Jätehuolto	Yhteensä
Helsinki	0.59	0.22	1.65	0.57	0.42	0.17	3.63
Espoo	0.36	0.22	1.59	0.57	0.41	0.17	3.31
Lahti	0.22	0.32	1.48	0.64	0.41	0.22	3.29
Tampere	0.35	0.35	1.35	0.67	0.41	0.14	3.27
Turku	0.32	0.24	1.55	0.53	0.40	0.21	3.26
Kuopio	0.26	0.33	1.29	0.77	0.42	0.16	3.23
Jyväskylä	0.19	0.29	1.41	0.77	0.41	0.15	3.22
Vantaa	0.26	0.22	1.31	0.57	0.41	0.17	2.93
Pori	0.12	0.27	1.31	0.60	0.43	0.18	2.91
Oulu	0.27	0.27	1.12	0.56	0.41	0.18	2.81
Keskiarvo	0.29	0.27	1.41	0.63	0.41	0.17	3.19

2021 KA	0.29	0.26	1.32	0.62	0.19	0.17	2.84
Muutos 21->22 (%)	0.0	4.2	6.8	1.7	120.8	4.6	12.1

Indeksitalo 2022

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

TOP 5 edullisimmat kiinteistökustannukset

1. Kempele 2,55 €/m²/kk
2. Mustasaari 2,74 €/m²/kk
3. Rauma 2,80 €/m²/kk
4. Oulu 2,81 €/m²/kk
5. Pietarsaari ja Kokkola 2,82 €/m²/kk

TOP 5 kalleimmat kiinteistökustannukset

1. Helsinki 3,63 €/m²/kk
2. Mikkeli 3,51 €/m²/kk
3. Rovaniemi 3,49 €/m²/kk
4. Hämeenlinna 3,47 €/m²/kk
5. Lappeenranta 3,47 €/m²/kk

Kiinteistökustannukset keskimäärin 3,13 €/m²/kk

Helsinki 3,63 €/m²/kk

Tampere 3,27 €/m²/kk

Turku 3,26 €/m²/kk

*) Vakionuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut

Indeksitalo 2022

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

Suurimpia kustannuseräkohtaisia muutoksia:

Suurin kiinteistöveron nousu: Kerava +10 % tontille / +53 % rakennukselle

Suurin kiinteistöveron lasku: Kokkola -11 % rakennukselle

Suurin kaukolämpömaksujen nousu: Kouvola +24 %, Hyvinkää +21 %, Helsinki +20 %

Suurin kaukolämpömaksujen lasku: Iisalmi -4 %

Suurin vesimaksujen nousu: Vaasa +9 %, Järvenpää, Rovaniemi, Raahel ja Heinola +7 %

Suurin vesimaksujen lasku: Noin 20 kuntaa/Vertailukustannukset pysyivät ennallaan.

Suurin kiinteistösähkön nousu: Tampere, Kempele, Kirkkonummi, Espoo, Joensuu, Kerava, Turku +125-127 %

Pienin kiinteistösähkön nousu: Kajaani, Savonlinna, Heinola +87-90 %

Suurin jätekustannusten nousu: Pietarsaari ja Kokkola +26 %, Nurmijärvi +24 %, Tuusula ja Järvenpää +23 %

Suurin jätekustannusten lasku: Raasepori, Lohja ja Vihti -3 %, Porvoo -2 %

Suurimmat kaupunkikohtaiset nousut (2021 - > 2022), %

Kouvola +21 %

Hyvinkää +20 %

Raahel +18 %

Pienimmät kaupunkikohtaiset nousut (2021 - > 2022), %

Iisalmi ja Vihti +7 %

Savonlinna +8 %

*) Vakionuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut.

Nostoja kiinteistökustannuksista*

Kaikissa vertailun kaupungeissa

Kaukolämpömaksut keskimäärin 1,38 €/m2/kk

Kalleimmat kaukolämpö

1. Vihti 1,67 €/m2/kk
2. Kouvola 1,66 €/m2/kk
3. Helsinki 1,65 €/m2/kk

Halvin kaukolämpö

1. Mustasaari, Vaasa 1,08 €/m2/kk
2. Pietarsaari 1,09 €/m2/kk
3. Oulu 1,12 €/m2/kk

Vesi- ja jätevesimaksut keskimäärin 0,72 €/m2/kk

Kalleimmat vesimaksut

1. Ylöjärvi 1,01 €/m2/kk
2. Sastamala 0,93 €/m2/kk
3. Nurmijärvi, Rovaniemi 0,89 €/m2/kk

Halvimmat vesimaksut

1. Kempele 0,42 €/m2/kk
2. Turku 0,53 €/m2/kk
3. Oulu 0,56 €/m2/kk

Kiinteistösähkö keskimäärin 0,44 €/m2/kk

Kalleimmat:

1. Kajaani, Heinola, Savonlinna 0,49 €/m2/kk
2. 10 kuntaa 0,48 €/m2/kk

Halvimmat:

1. Kerava, Turku 0,40 €/m2/kk
2. 9 kuntaa 0,41 €/m2/kk

Jätehuoltomaksut keskimäärin 0,20 €/m2/kk

Kalleimmat kaupungit

1. Raahel 0,29 €/m2/kk
2. Kajaani, Tornio 0,28 €/m2/kk
3. Hamina, Heinola 0,27 €/m2/kk

Halvimmat kaupungit

1. Tampere, Pirkkala, Nokia, Lempäälä, Kangasala 0,14 €/m2/kk
2. Ylöjärvi, Varkaus, Jyväskylä 0,15 €/m2/kk

*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut

Talouden suunnittelua vai suunnitelmallista taloudenpitoa?

Vuosittainen taloudenpito

Talousarvio seuraavalle vuodelle

- Taustalla pitkän aikavälin suunnitelma/strategia

Vastikeseuranta

- Miten toimitaan vastikerästien kanssa?

Tilinpäätös

- Tilinpäätössuunnittelu osa suunnitelmallista kiinteistöpitoa

Vakuutukset & sopimukset

- Tunnetaan, ymmärretään ja kilpailutetaan!

Korjaushankkeet omia kokonaisuuksia, mutta vaikutukset huomioitava



Rahoituksen haasteet – Konkursseja?

TALOUSSANOMAT

Taloyhtiöiden asukkaat voivat joutua ottamaan henkilökohtaista lainaa remontteihin – uhkana asuinkelvottomiksi rapistuvat talot

Vakuusarvot eivät monesti riitä taloyhtiöiden lainoihin. Korjausten puuttumisen takia asuinkelvottomiksi menneitä asuntoja on edelleen vähän.

Taloyhtiöiden on aiempaa vaikeampi saada lainaa

© 22.6.2021 Lähde: Aamulehti

OMA RAHA

Näillä 7 erilaisella taloyhtiöllä oli vaikeuksia saada lainaa – onko sinulla asunto riskiyhtiössä?

Muuttotappioalueilla taloyhtiön lainansaantia vaikeuttaa useimmiten taloyhtiön heikko vakuusarvo. Suurissa kaupungeissa vaikeudet johtuvat tyypillisesti suuresta sijoittajaosakkaiden määrästä taloyhtiössä. Joissakin tapauksissa pankki taas ei myönnä lainaa taloyhtiön koon takia.

JAA

KOMMENTIT

Taloyhtiölainojen saanti kiristyi koko Suomessa

Uutiset

Suurten remonttien tarpeessa olevilla taloyhtiöillä on vaikeuksia saada lainaa: osakas voi joutua maksamaan saneerauksen itse – "Nyt ei tiedä, mikä pankki antaa lainaa vai antaako mikään"

Putket vuotavat ja julkisivu rapistuu, mutta remonttilainan saaminen pankilta ei ole enää itsestäänselvyys kaikille taloyhtiöille. Pankit punnitsevat lainaa myöntäessään sitä, kuinka suureksi taloyhtiön velka kasvaa verrattuna talon arvoon remontin jälkeen. Myös sijoittajaosakkaiden määrällä ja talon sijainnilla on merkitystä. Pankinjohtajat teroittavat, että ongelmat voi välttää tekemällä remontit ajallaan.

Miksi taloudellista suunnitelmallisuutta tarvitaan?

Rahoituksen lisääntyneet haasteet



Varautuminen etukäteeseen?

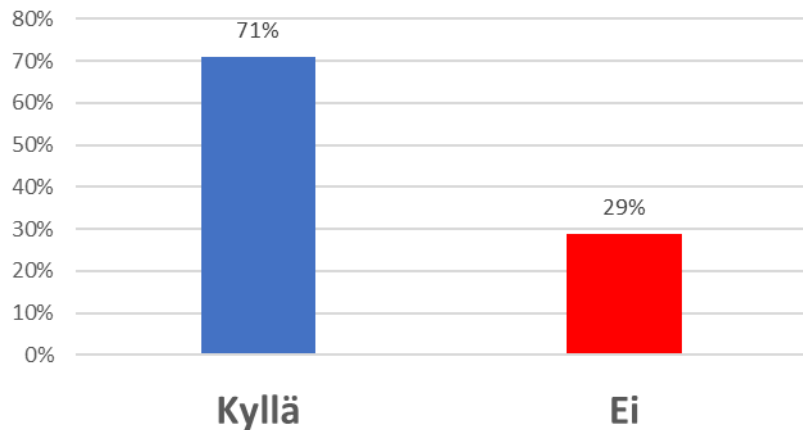
Varautumalla ja huolellisella suunnitellulla voidaan mahdollistaa tarpeellisten remonttien toteuttaminen ylikuormittamatta osakkaan ja yhtiön taloutta

Haasteita:

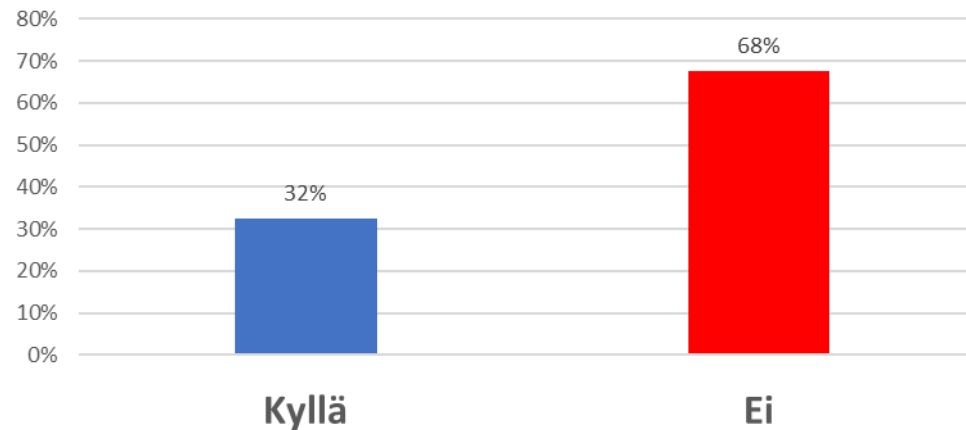
- Ei siirry (tällä hetkellä) asunnon markkinahintaan
 - Ratkaisuja?
- Onko taloudellisesti mahdollista?

Taloyhtiöiden varautuminen

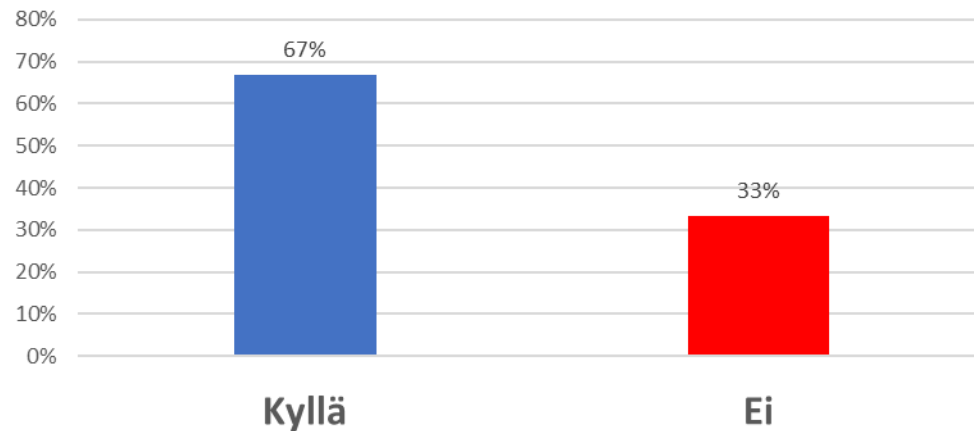
Onko taloyhtiössä keskusteltu varautumisesta?



Onko taloyhtiössä kerätty varoja etukäteen?



Pitäisikö taloyhtiöissä kerätä varoja etukäteen?



Ennakkovarautumisen keinot

ASUINTALOVARAUS

10 VUOTTA

KAIKKIIN
HANKKEISIIN

EI HALLINNOLLISIA
PÄÄTÖKSIÄ

MAX. 68 €/m², MIN.
3500 €/v

ENNAKKORAHASTOINTI

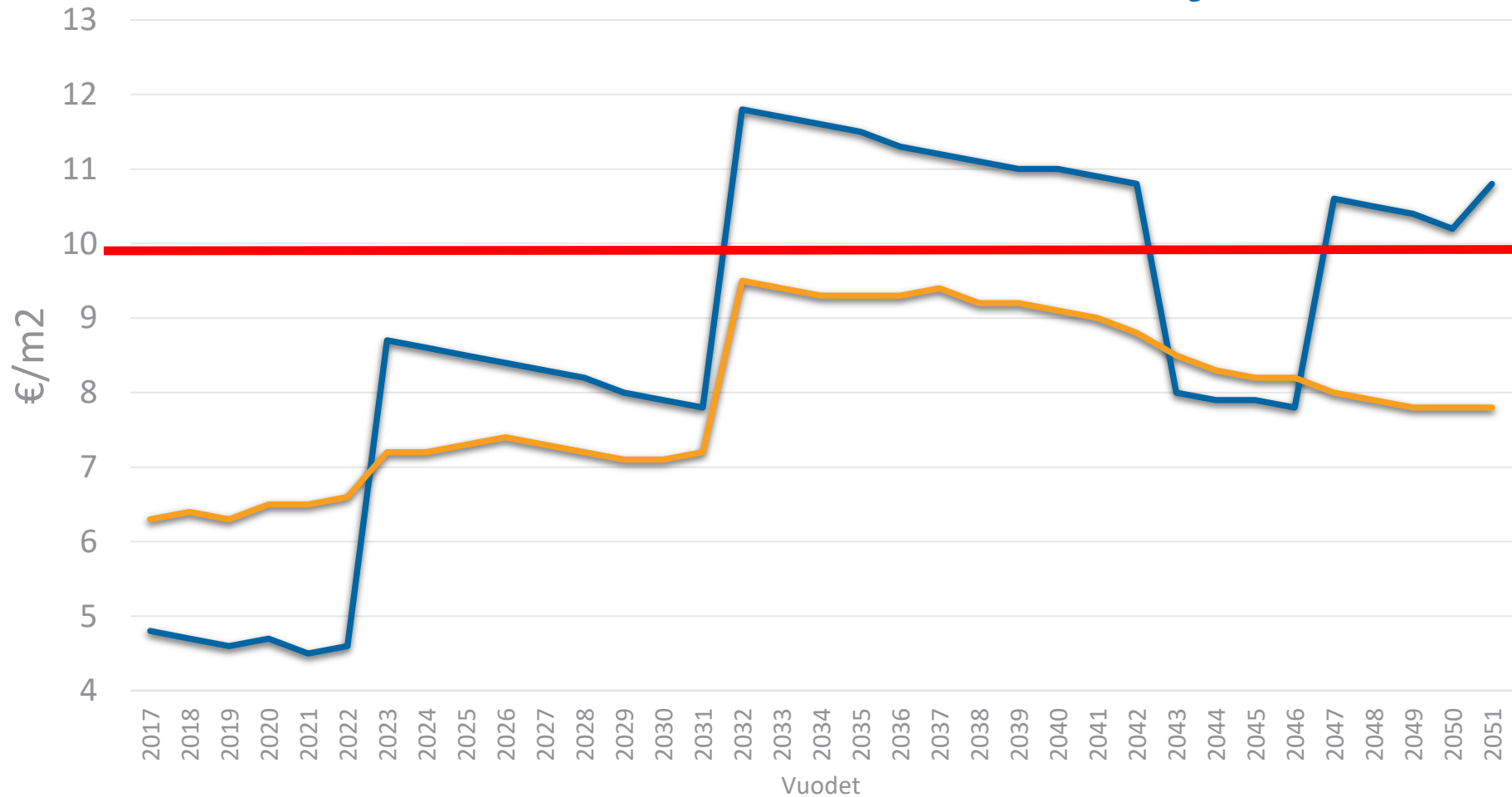
~~3-5~~ VUOTTA

AKTIVOITAVIIN
HANKKEISIIN

YHTIÖKOKOUKSEN
PÄÄTÖS TILIKAUDELLA

EI RAJOITETTU,
AINOASTAAN
OSAKASSUORITUKSIA

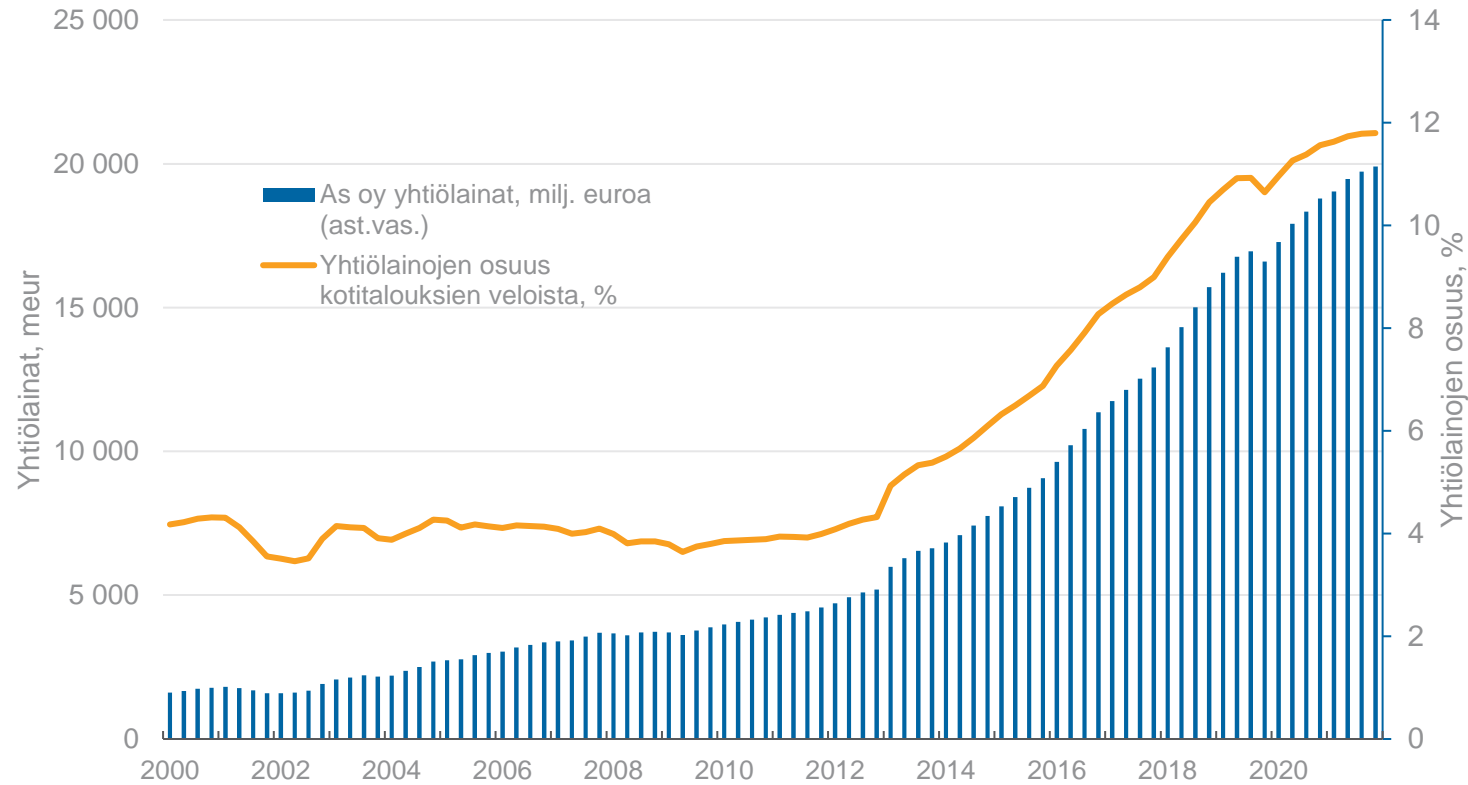
Vastikevaikutuksia – Mitä halutaan? Missä menee raja?



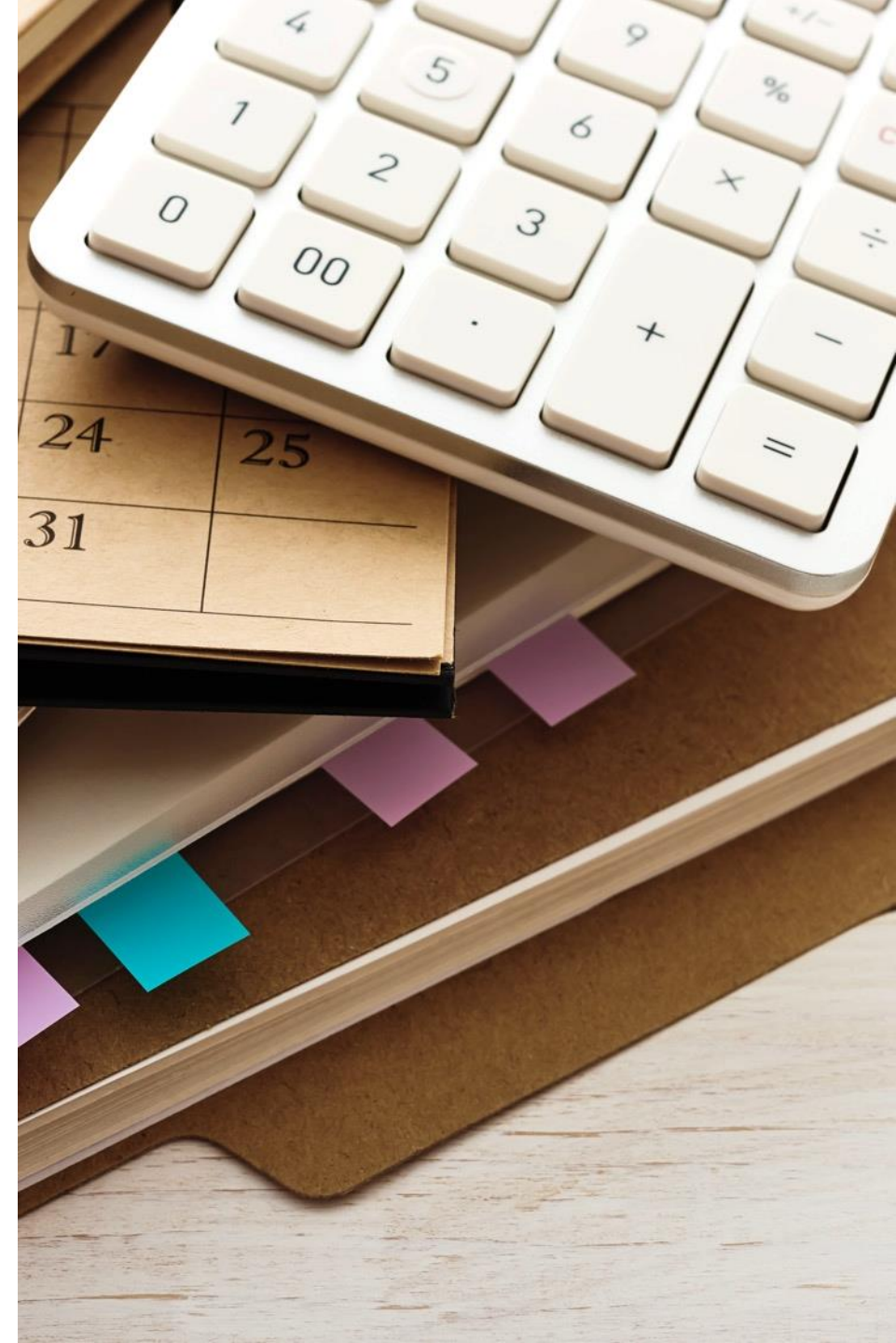
— Ajopuumalli

— Suunnitelmallinen taloudenpito

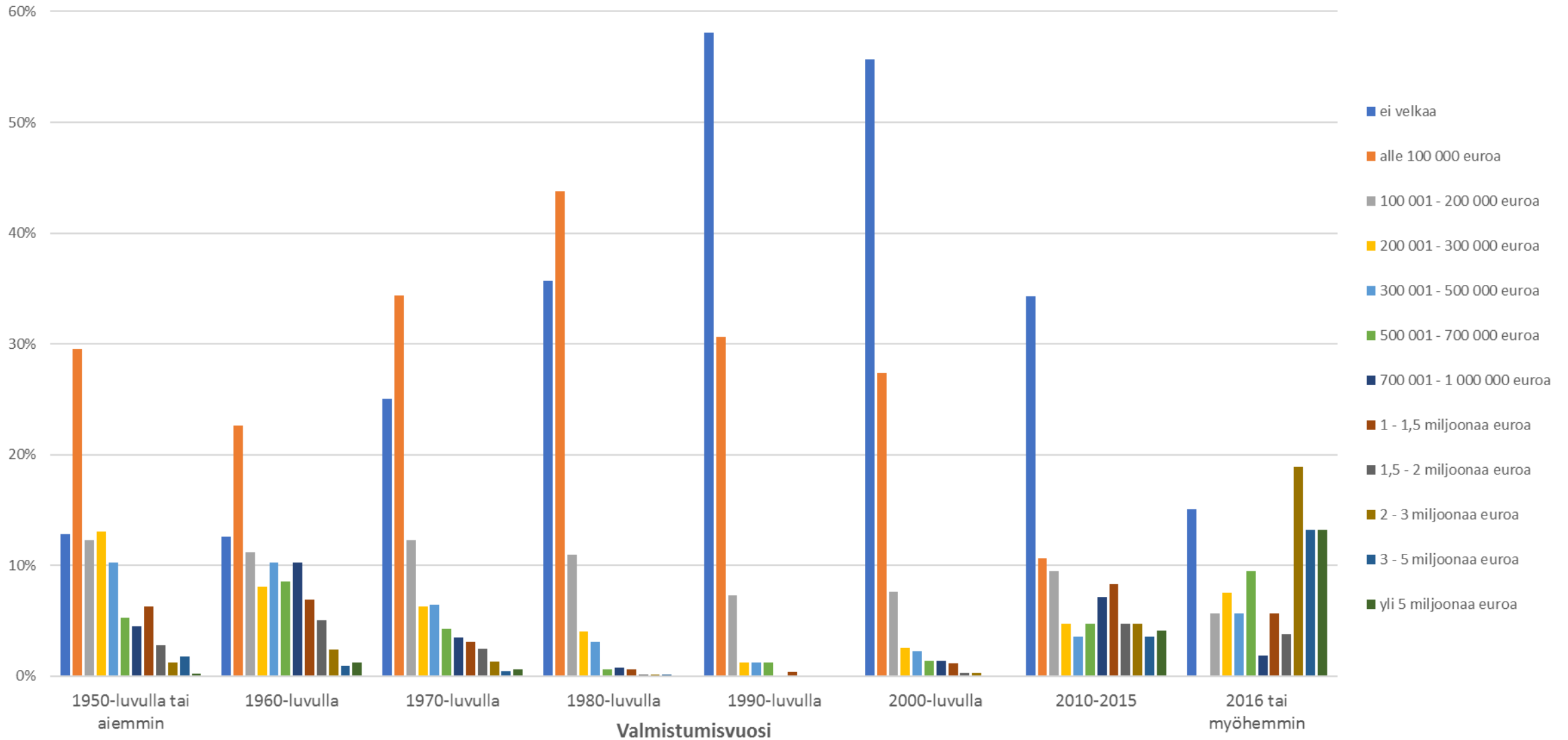
Taloyhtiöiden yhtiölainat ja niiden osuus kotitalouksien veloista



Lähde: Tilastokeskus, Rahoitustilinpito



Velan määrä valmistumisvuoden mukaan



Talousarvio-ohje 2023

Jukka Kero, Juho Järvinen



Budjetoinnin muistilista (5+1)

Ymmärretään lähtötilanne

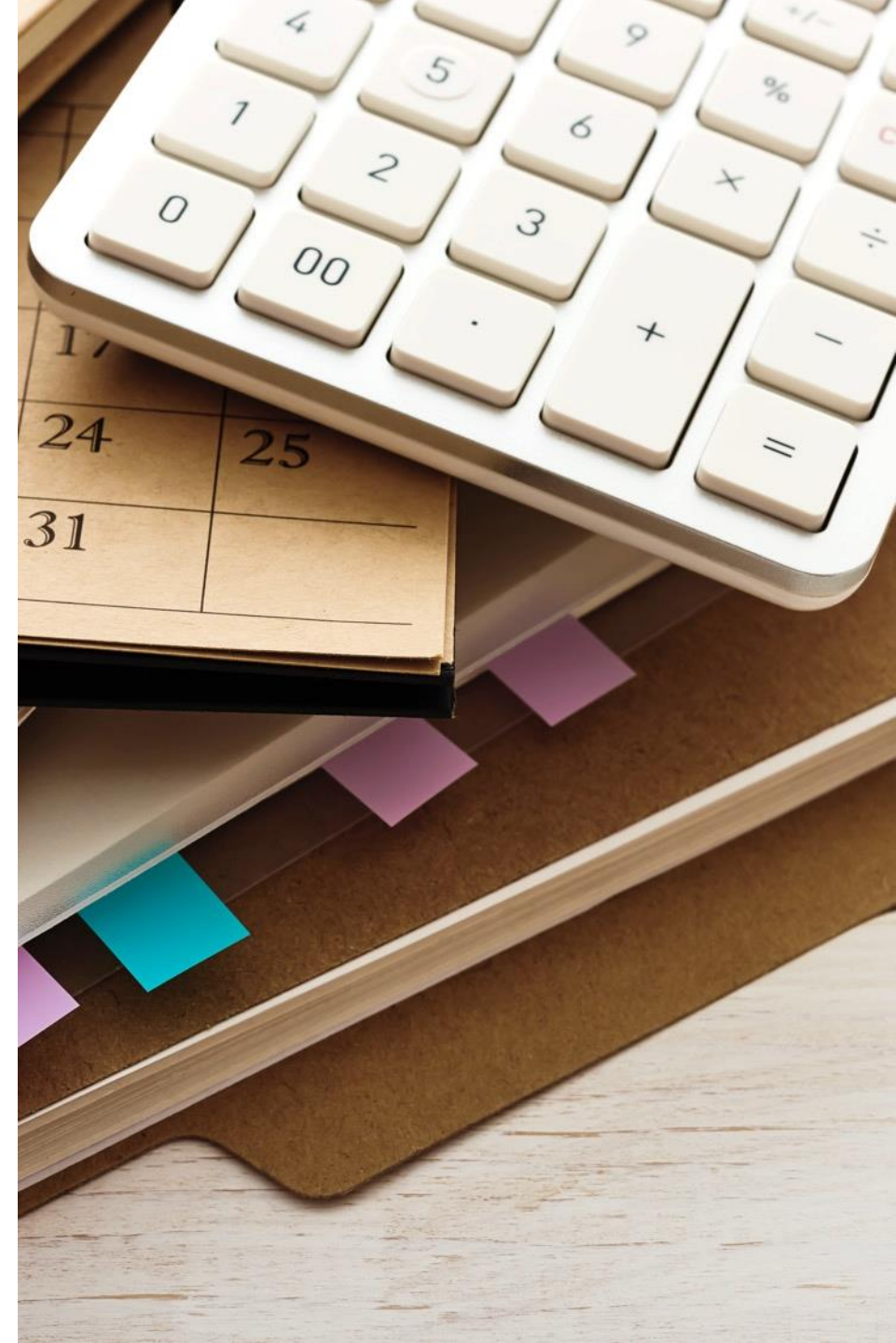
Lähtökohtana edellisen vuoden toteutuma

Huomioidaan siirtyvä yli- tai alijäämä

Selvitetään muutokset ja varautumistarve

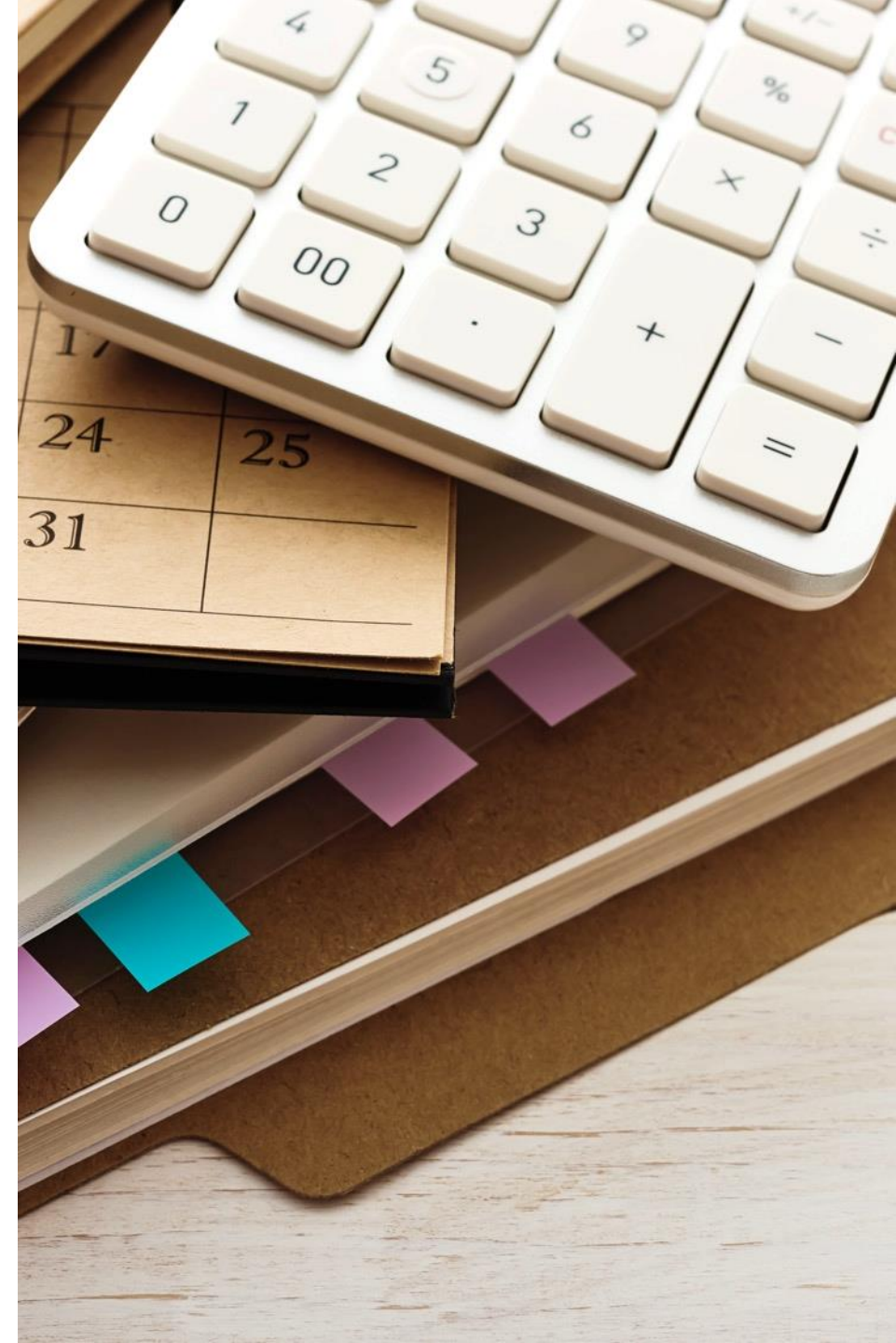
Suositus noin 3 kk vastikkeita vastaava määrä maksuvarana

+ Seuranta ja reagointi



Sisältö

- 1) Talousnäkymät
- 2) Avustukset
- 3) Lämmitys
- 4) Sähkö
- 5) Vesi
- 6) Kiinteistövero
- 7) Muut kustannukset
- 8) Vastikkeet
- 9) Yhteenvedo: Hoitokulujen kehitysarvio 2023



1) Talousnäkymät 2022 - 2023

- Ukrainan sota mullistanut monin tavoin myös talouden, energiamarkkinoiden ja kustannusten kehitystä.
- Talouskasvu on hiipumassa Euroopassa ja laajemminkin. Ainakin ensi kesään saakka epävarmuutta näköpiirissä.
- Inflaatio ennätyslukemissa, korot kääntyneet myös voimakkaaseen nousuun. Inflaation hillintähaasteet nousseet polttavaksi ensi kerran 30 vuoteen.
- Kaasumarkkinoilla Venäjä ajautunut ”paitsioasemiin”, korvaavia tuontilähteitä avattu.
- Sähkömarkkinoilla hinnat erittäin korkealla, ja saatavuusriski on koholla talvikauden ajan. Suomessa OL3-ydinvoimalayksikkö pyritään saamaan täyteen tuotantoajoon. Tuulivoiman suuri vaihtelevuus heiluttaa markkinaa voimakkaasti.
- Suomen valtio tuonut sähkömarkkinoiden vaikutuspaketin lähikuukausille. Niillä jonkin verran pystytään kovimpia hintaiskuja pehmentämään.

2) Avustukset korjauksiin

- Valtion talousarviossa 2023 on edelleen avustuksia, joita myös taloyhtiöt voivat hakea:
 - Esteettömyys, iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaukset, hissit, energiahankkeet, sähköautojen latausinfra, kuntotutkimusten ja korjaussuunnitelmien laatiminen kosteus- ja mikrobivaurioisiin ja muutoin sisäilmaongelmaisiin asuinrakennuksiin.
- Valtion talousarvio päätetään joulukuun alkupuolella.
- Vuoden 2023 Aran ohjeistus syytä tutkia.

3) Lämmitys

- **Vuodelle 2022** keskimääräinen (Indeksitalon mukainen, 59 kaupungin) lämmityskustannus nousi noin 6,5 % edellisvuoden syyskuusta. Kuitenkin vuonna 2022 varsin monessa kaupungissa hintoja ei korotettu ollenkaan.
- Vuoden 2022 viimeiselle neljännekselle ja **vuodelle 2023** on julkaistu jo useampia kaukolämmön hinnankorotuksia.
 1. Suuria korotuksia esim.: Turku, Helsinki, Hämeenlinna,...
 2. Tarkista lämpöyhtiön hinnoittelu talousarvion laadinnan yhteydessä.
 3. Tarkista, mitä säästömahdollisuuksia on + mitä mahdollisia investointien kautta tapahtuvia mahdollisuuksia on leikata energian käyttöä.
- Vuonna 2023 kustannuspaineita näyttää olevan myös puupohjaisia polttoaineita ja turvetta käyttävillä energiayhtiöillä.

4) Sähkö

- Vuodelle 2022 keskimääräinen (Indeksitalon mukainen, 59 kaupungin) lämmityskustannus nousi peräti 106 % edellisvuoden syyskuusta.
 - Kiinteistötasolla erot kuitenkin huomattavan suuria: isolla osalla on edelleen kiinteähintaisia määräaikaista sähkösopimuksia, jotka voivat olla voimassa vuoden 2024 alkuun saakka.
- Näköpiirissä on korkeiden markkinahintojen merkittävää riskiä ainakin kesään 2023 saakka.
- Hintojen nousun ja ison vaihtelun lisäksi huomattava sähkön saatavuusriski talvikaudella.
 - Sähkön säästäminen erityisesti niukkuuden (ja kovimpien hintojen) aikana auttaa Suomen alueen sähkön riittävyyden saavuttamista, ja sähkökatkosten jäämistä mahdollisimman vähäisiksi! Seuraa viranomais- ja muuta tähän liittyvää viestintää.



5) Vesi

- Vuodelle 2022 keskimäärin 2,2 % korotus Indeksitalon kunnissa.
- Vuoden 2023 hinnoittelusta ei vielä paljoa tietoa.
- On syytä seurata talousarvion laadinnan vaiheilla kuntien vesiyhtiöiden ratkaisuja.

6) Kiinteistövero

- Valmisteltu kiinteistöverouudistus siirrettiin tulevan hallituskaudelle.
- Rakennuskustannusten voimakas nousu on nostamassa kiinteistöveron rakennusten verotusarvoja:
 - Vuodelle 2022 tuli jo miltei 5 % rakennuksen verotusarvon korotus. Ja vuodelle 2023 näköpiirissä on vielä suurempi (noin 10 %) korotus.
 - Kyse on valtiovarainministeriön verotusarvoja säätelevän asetuksen mukaisesta Rakennuskustannusindeksin muutoksesta. Sekä 2021 että 2022 rakennuskustannukset nousseet merkittävästi, joka täten kanavoituu verotusarvojen laskentaan.
 - Kuntien kiinteistöverotuotot kasvavat nyt siten ilman veroprosenttimuutoksiakin (ellei prosentteja leikata).

7) Muut kustannukset

- Vakuutukset: Vakuutusehdot ja –hinnoittelu selviää vuodenvaihteen tienoilla. Rakennuskustannukset voivat aiheuttaa painetta myös vakuutusmaksuihin
 - Seuraa tilannetta, ja tarvittaessa kilpailutus vakuutuksiin.
- Vuokrat (esim. tontti): Merkittävää lisäpainetta inflaation takia moniin vuokrasopimuksiin (Kuluttajahintaindeksi, Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi esim.).
- Jätehuolto: Jättemaksut nousivat melko paljon 2022. On syytä tarkistaa maksut vuodelle 2023 talousarvion laadinnan hetkellä. On hyvä arvioida myös, onko keräysastioiden määrä/tyhjennysväli kussakin jätejakeessa oikea.
- Työvoimakustannukset: kiinteistöalan työehtosopimuksissa noin 2 % korotukset kesällä 2022. Vuoden 2023 sopimuksista tavoitteena päästä yksimielisyyteen alkuvuonna 2023. Sopimukset voimassa alkuvuoteen 2024. Sosiaalimaksuihin alustavasti hienoista nousua vuodelle 2023.

8) Vastikkeet

- Vastiketason hoitokulujen tasolle.
- Erillisvastikkeet ja vuokrat pidettävä kustannusten tasalla. Tarvittaessa säädettävä myös kustannuksia (esim. saunavuorojen määrät ja kalenterit).
- Vastikeseuranta oltava tarkkaa, erityisesti tällaisina isojen kustannusnousujen aikana.
- Likviditeetin riittävän ja sovitun mukaisen tason pitäminen.
- Ylimääräisten hoitovastike-erien mahdollisuus yhtiökokouksesta.
- Pääomavastikkeiden seuranta oltava myös asianmukaista.

9) Yhteenveto: Hoitokulut vuodelle 2023

- Paikkakunta- ja taloyhtiökohtaiset muutokset erittäin suuria.
- Energiakustannusten, ja yleisen kustannustason nousun takia hoitokuluihin tulee kaikkialle yleistä nousupainetta.
 - Merkittävä energiantehokkuutta parantavalla tai energiankäyttöä leikkaavalla hankkeella kokonaistilanne voi muuttua.
 - Myös energiakäyttöä leikkaamalla (ilman merkittäviä hankkeita) muutos voi jäädä hillitymmäksi.
- Keskimääräinen kasvupaine kaukolämpötalojen kuluissa on noin 5 %.
 - Nyt tiedossa olevien isojen kaukolämmön hinnankorotusten takia Turussa ja Helsingissä nousuvauhti on selvästi tätä korkeampi (lähempänä 10 %).
 - Sähkösopimuksen tilanne ja erääntymisajankohta merkityksellinen kaikille yhtiöille.
 - Sähkölämmitteisillä taloilla korotuspaine on suurempi (suorasähkö-yhtiöillä sähkökulut osakkailla)
 - **Lämmitystarpeen** kehitys vaikuttaa aina suuresti talvikauden eurojen tarpeeseen.

**Mahdollisimman
monen osakkaan
tulisi tietää mitä
polkua yhtiössä
kuljetaan ja
ennen kaikkea
mitä siitä seuraa**





Kiitos