

# Asumisen kustannukset 2023–2024

Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä 2.11.2023



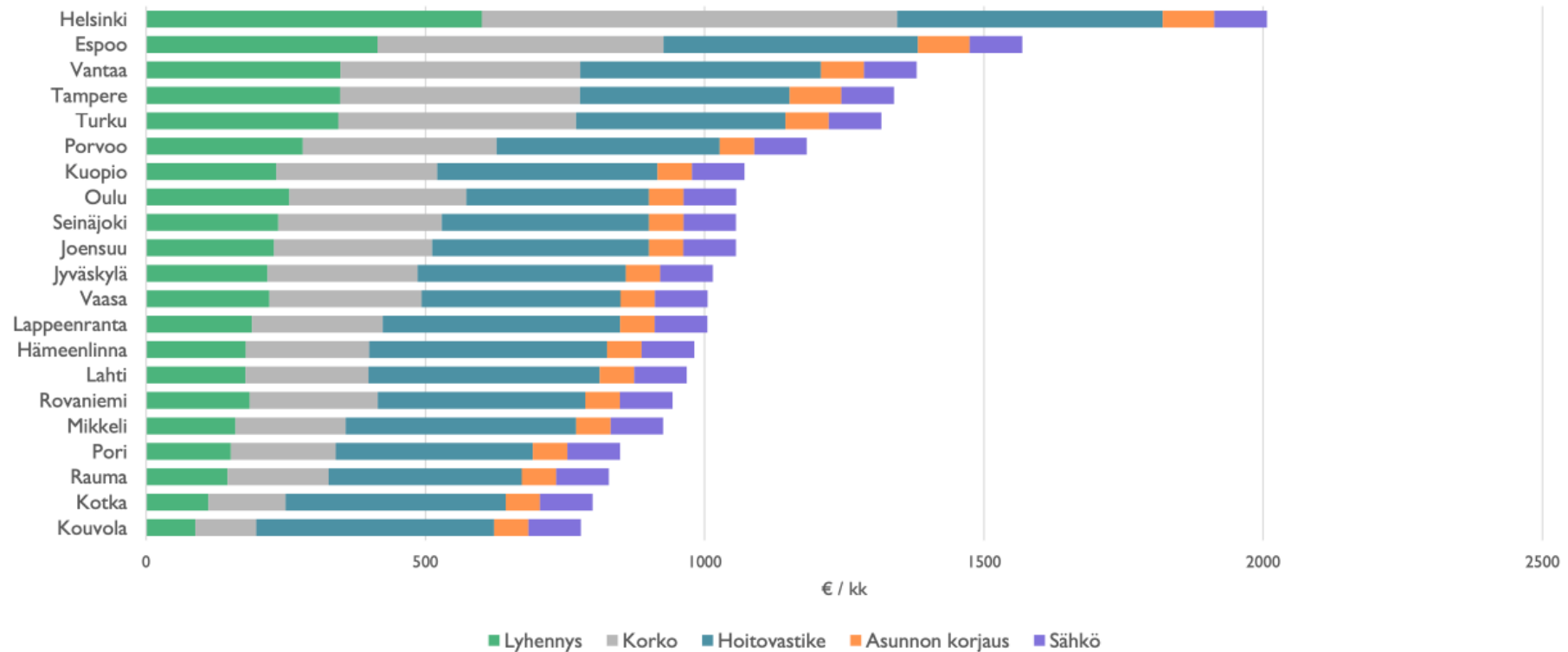
**KIINTEISTÖLIITTO**  
**Keski-Suomi 120 v**



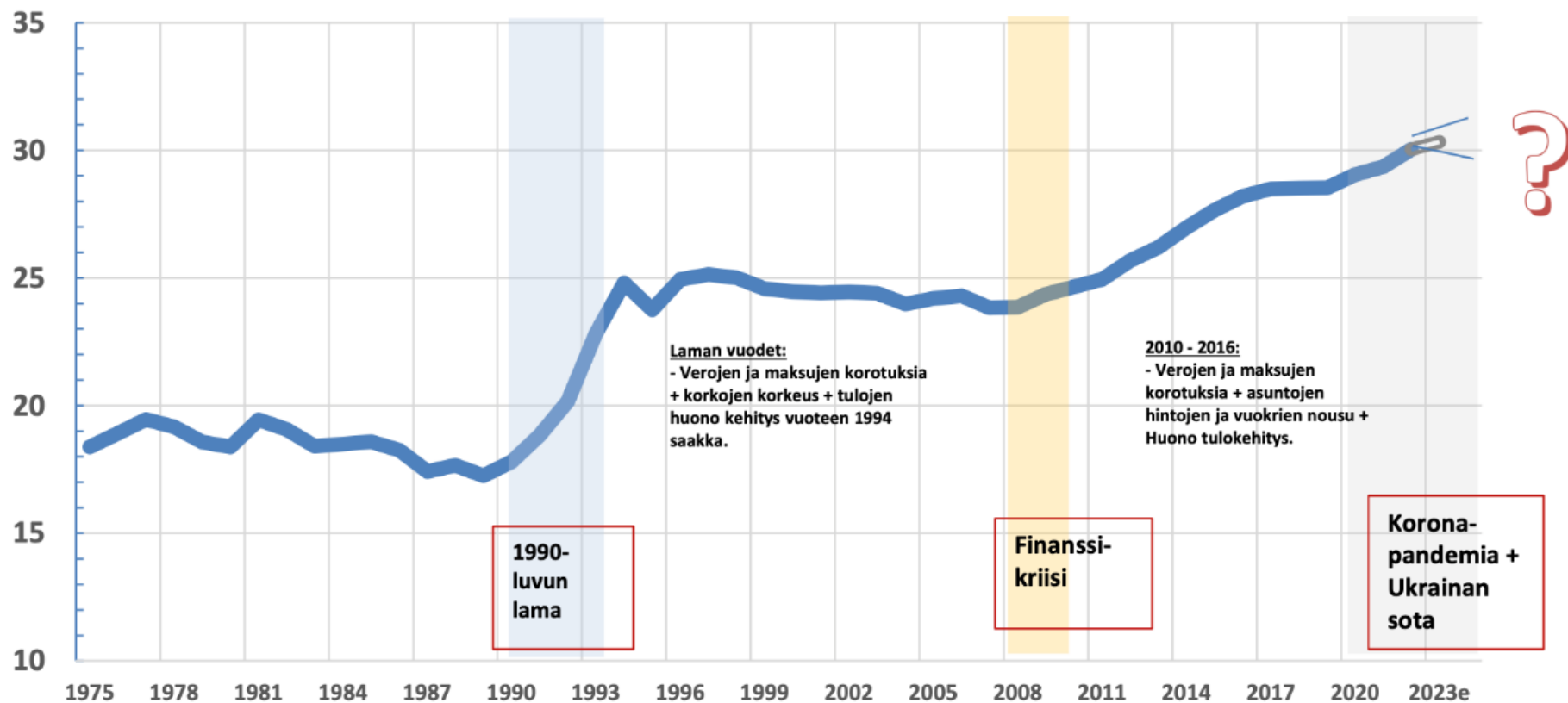
# Mitä ovat asumisen kustannukset?

Lähde: PTT

## KAUPUNKIVERTAILU 2023, KERROSTALO, 60 M<sup>2</sup>, OMISTUSASUNTO



# Asumismenot\* suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin 1975 - 2024e, %



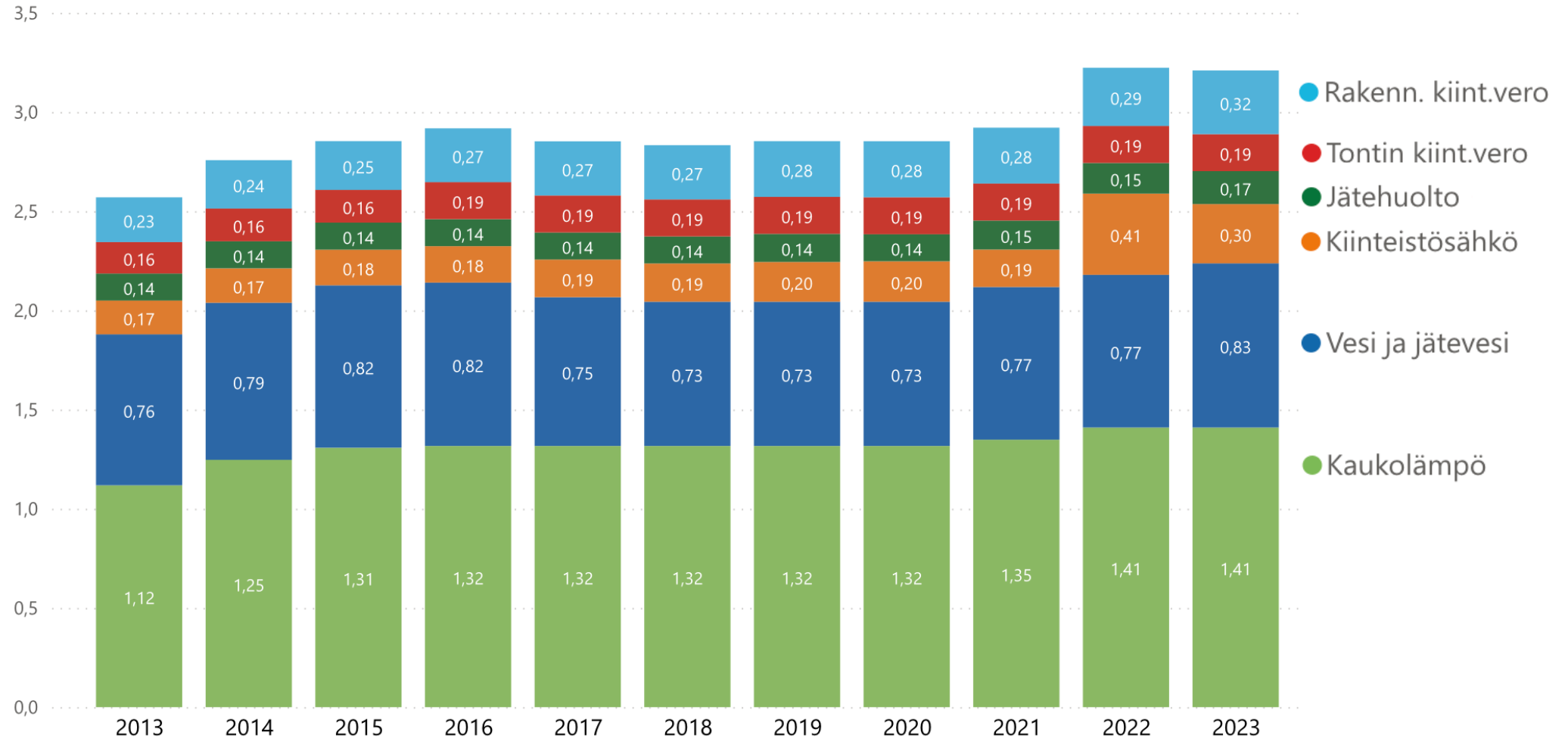
Lähde: Tilastokeskus/Kansantalouden tilinpito 1975-2022, Kiinteistöliiton karkeat arviot 2023-2024 asumismenoista 8/2023.

\* Kansantalouden tilinpidon kulutusmenojen luokka 04 Asuminen, vesi, sähkö, kaasu, ja muut polttoaineet.

# Kustannuskehitys 2022–2023

# Ns. kunnallisten maksujen kehitys Jyväskylässä

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto Indeksitalo –selvitys 2013–2023



# Ns. kunnalliset maksut Jyväskylässä 2022–2023

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto Indeksitalo -selvitys 2023

Kuluerä ▲	Alkuvuosi	Loppuvuosi	Muutos e/m <sup>2</sup> /kk	Muutos %
Jätehuolto	0,15	0,17	0,01	7,4 %
Kaukolämpö	1,41	1,41	0,00	0,0 %
Kiinteistösähkö	0,41	0,30	-0,11	-27,0 %
Rakenn. kiint.vero	0,29	0,32	0,03	9,4 %
Tontin kiint.vero	0,19	0,19	0,00	0,0 %
Vesi ja jätevesi	0,77	0,83	0,06	7,5 %
<b>Yhteensä</b>	<b>3,22</b>	<b>3,21</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,4 %</b>



# Kaukolämmön maksut Keski-Suomessa 1.9.2023

Lähde: Kiinteistöliitto Keski-Suomi

Kunta (energiayhtiö)	€/vuosi	€/m <sup>2</sup> /kk	muutos 12 kk
Saarijärvi (Saarijärven Kaukolämpö Oy)	19 248 €	1,34 €	3,8 %
Jämsä (Jämsän Aluelämpö Oy)	19 735 €	1,37 €	5,2 %
Äänekoski (Äänekosken Energia Oy)	21 655 €	1,50 €	5,0 %
Jyväskylä keskusta (Alva-yhtiöt Oy)	21 778 €	1,51 €	-
Viitasaari (Alva-yhtiöt Oy / Nevel Oy)	22 466 €	1,56 €	13,8 %
Keuruu (Keuruun Energia Oy)	24 344 €	1,69 €	3,3 %
Muurame (Muuramen Lämpö Oy)	25 484 €	1,77 €	-
Jyväskylä Vaajakoski (Loimua Oy)	30 348 €	2,11 €	18,5 %
Laukaa (Loimua Oy)	30 951 €	2,15 €	18,7 %

# Hoitovastikkeen muutokset vuoden 2023 aikana

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto ry

65 % taloyhtiöistä  
joutui nostamaan  
vastiketta

Rivitaloissa vastike  
nousi keskimäärin  
6,4 %

Kerrostaloissa  
vastike nousi  
keskimäärin 9,3 %



# Hoitovastikkeiden muutos 2022–2023

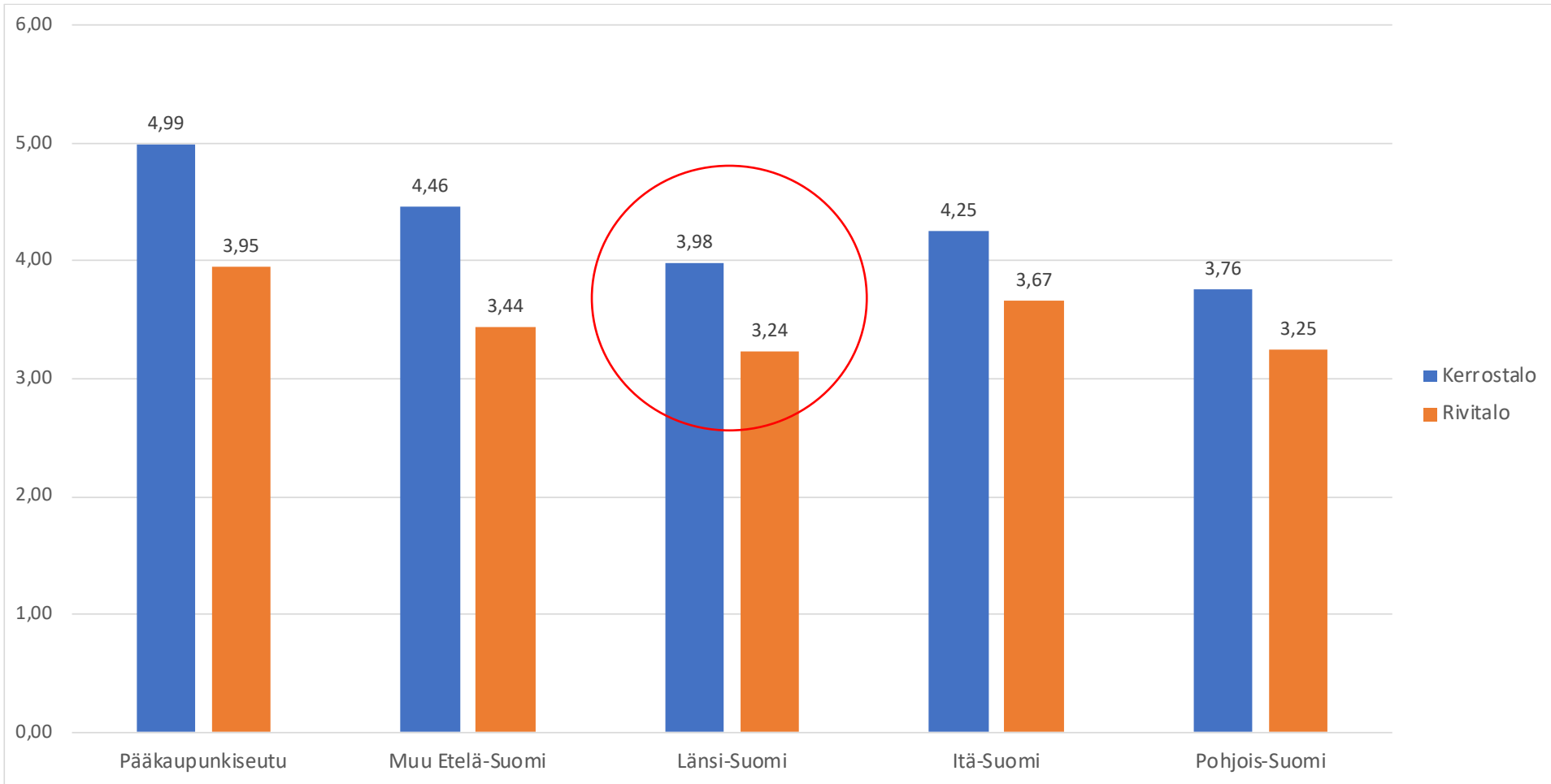
Lähde: Suomen Kiinteistöliitto ry

Hoitovastike kerrostaloissa €/m<sup>2</sup>/kk

Kunta	2022	2023	Muutos %
Tampere	3,98	4,48	13 %
Helsinki	4,74	5,30	12 %
Lahti	3,86	4,29	11 %
Turku	3,56	3,94	11 %
Kuopio	3,98	4,27	7 %
Oulu	3,41	3,65	7 %
Vantaa	4,04	4,32	7 %
Pori	3,54	3,70	5 %
Espoo	4,21	4,39	4 %
Jyväskylä	3,75	3,86	3 %

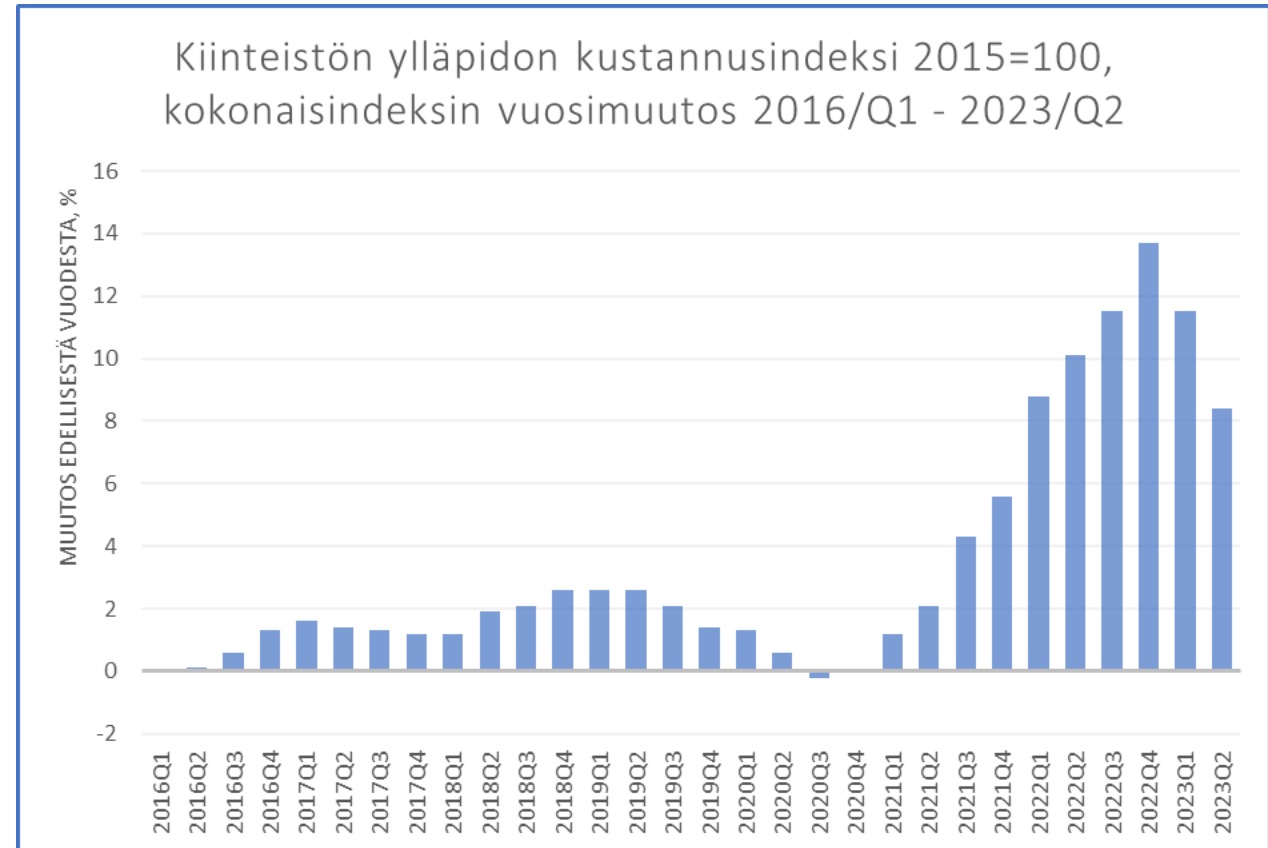
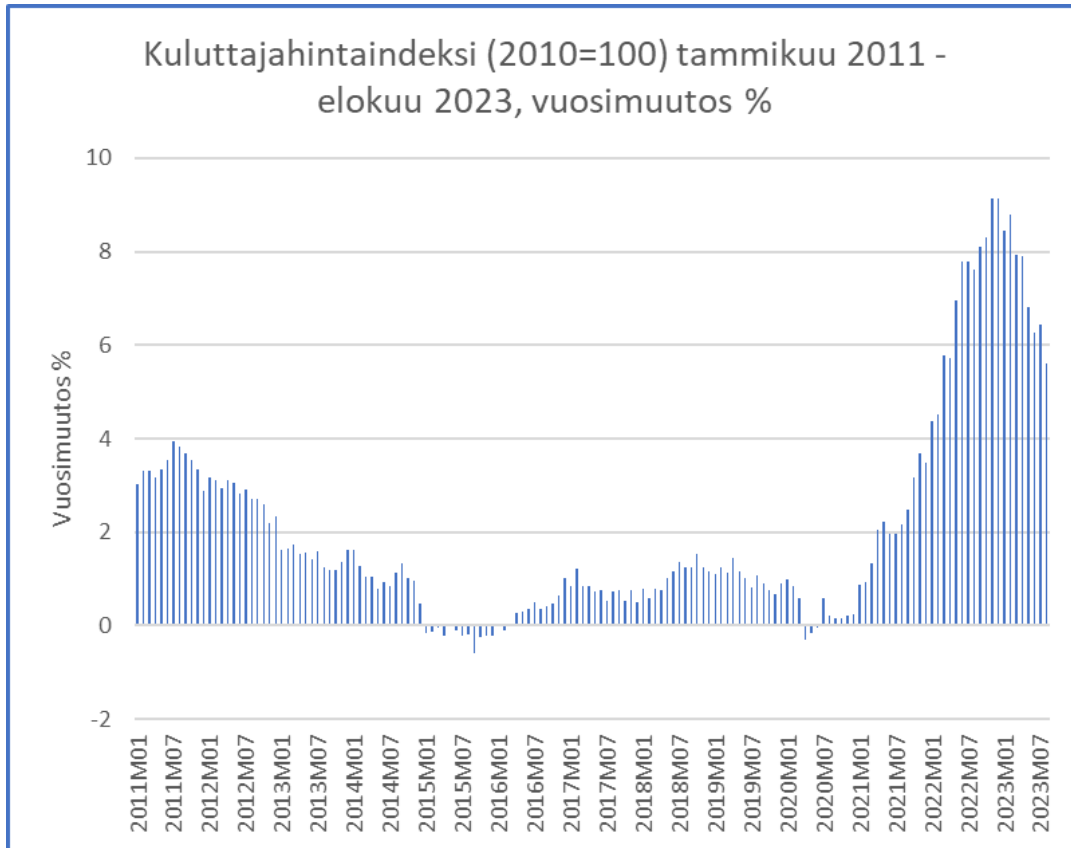
Useimmissa muissa Keski-Suomen kunnissa 2023 korotustarve Jyväskylää suurempi johtuen varsinkin kaukolämmön hinnankorotuksista

# Kerros- ja rivitalojen hoitovastiketaso 2023, €/m<sup>2</sup>/kk



# Inflaatio ja kiinteistön ylläpidon kustannukset

Lähde: Tilastokeskus



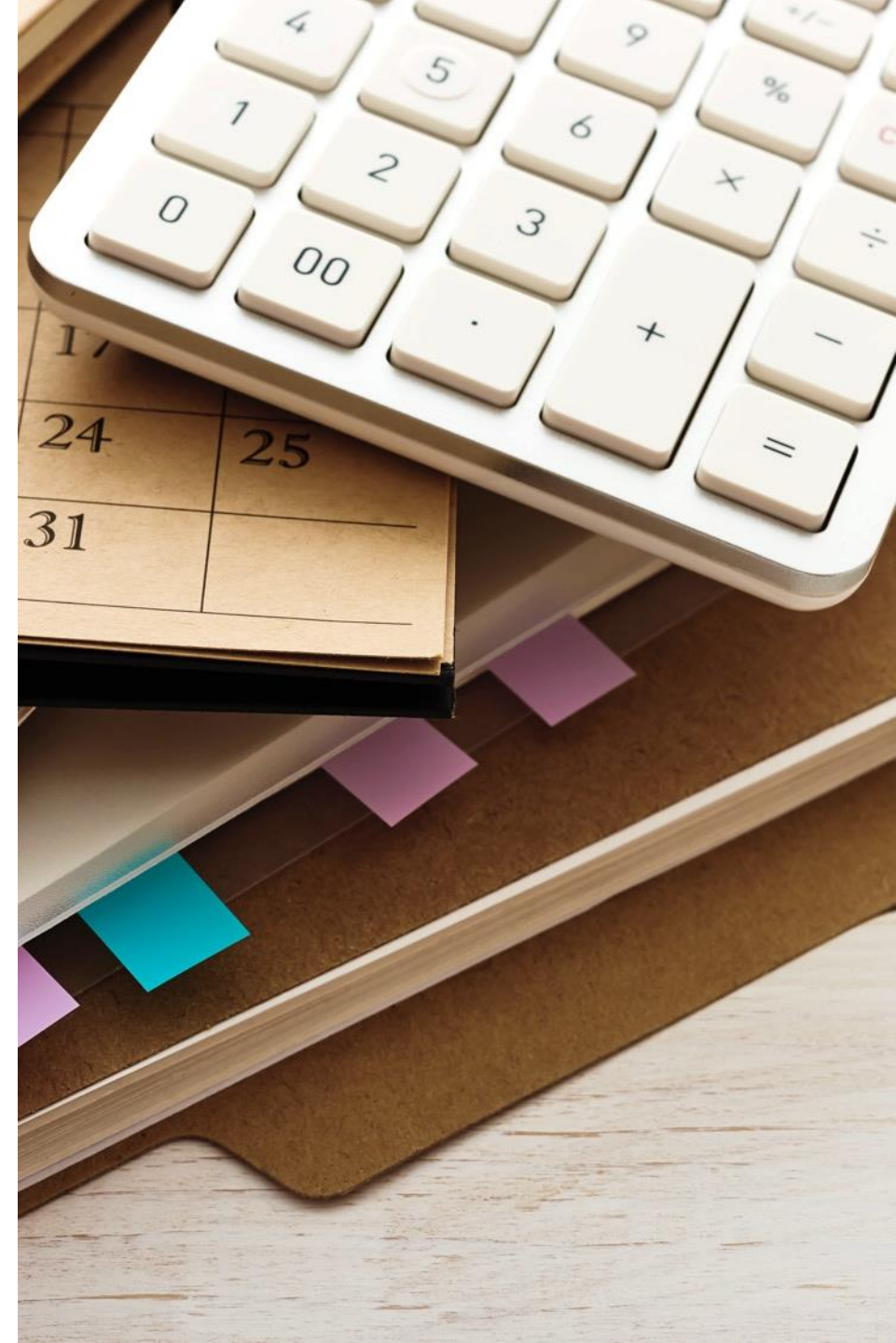


**Entä vuonna 2024?**



# Kustannuskehitys 2024

- Hidastuvaa kustannuskehitystä:
  - Yleinen kustannusten nousu (inflaatio)
  - Kiinteistön ylläpidon kustannukset
  - Rakennuskustannukset
- Korkojen nopea nousu myös pysähtynyt
- Palkkasidonnaisiin eriin touko-kesäkuussa 2023 edellisvuosia suuremmat tarkistukset
  - Muutaman prosentin lisäkorotukset 2024



# Kustannuskehitys 2024

- Energiaomavaraisuus vahvistunut
- Kaukolämmön hinta jäänyt korkealle tasolle
  - Kotimaisten polttoaineiden hintojen nousu
- Ei energiaverojen korotuksia
- Vesimaksuihin jatkuvasti korotuspaineita
- Sähkön hinnan vaikea ennustettavuus





# Kustannuskehitys 2024

- Jätehuoltomaksut edelleen nousussa, mutta vaihtelee kunnittain
  - Jyväskylä +4,9 %, Saarijärvi -3,6 %
- Kiinteistöveroitus kiristyy
  - Yleisen kiinteistöveron alarajakorotukset
  - Keski-Suomessa vain Jyväskylä, Laukaa ja Petäjävesi säästävät alarajan korotuksilta
- Tontin vuokrat nousevat 5–6 % johtuen elinkustannusindeksin noususta
- Vakuutuksissa asiakaskohtaiseen hinnoitteluun



# Kustannuskehitys 2024

- Uudisrakentaminen jäätymässä – näkyy erityisesti Jyväskylän kaltaisissa kasvukeskuksissa
- Myös korjausrakentaminen supistumassa
- Rakennuskustannusten nousu hidastuu
- Rahoituksen saaminen epävarmempaa
- ARA-avustukset vähissä

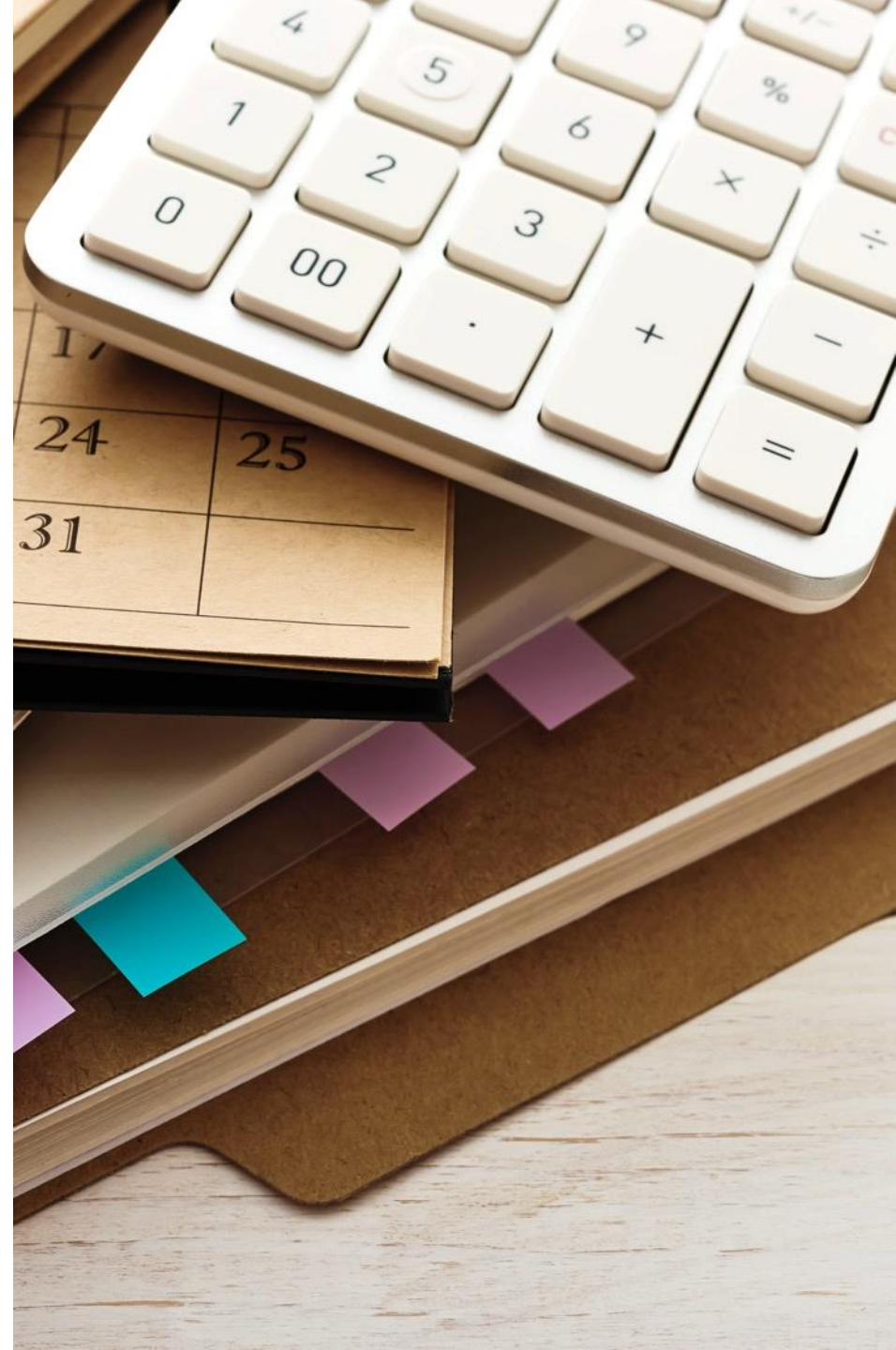




# Taloudellinen varautuminen

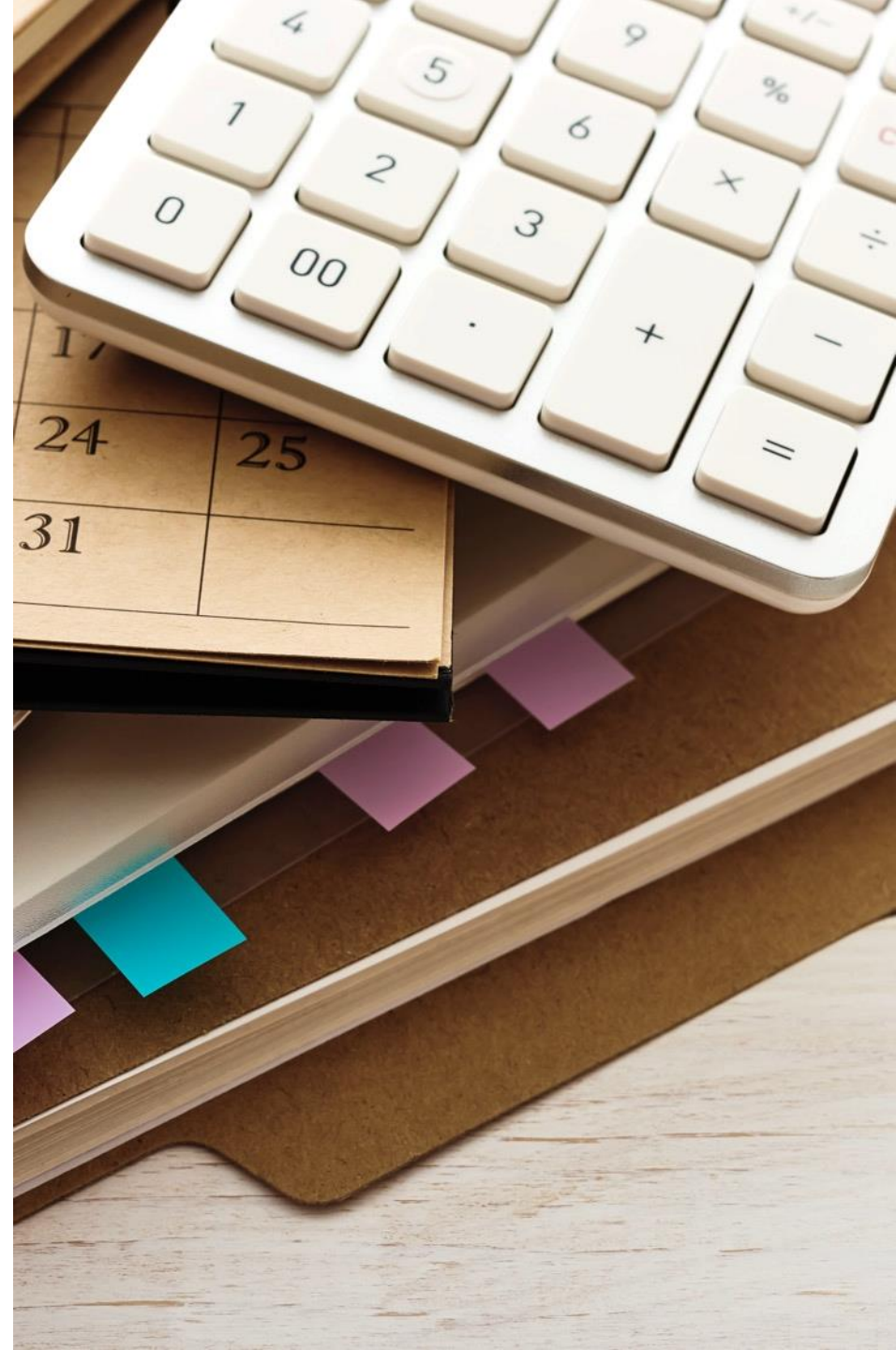
# Varautuminen korostuu

- Nopea kustannusten nousu söi taloyhtiöiden kassapuskureita
- Hyvä maksuvalmius edellyttäisi 3–4 kuukauden vastikkeita vastaavaa kassaa
- Valtuudet hallitukselle periä tarvittaessa ylimääräistä yhtiövastiketta
- Huolellisuus vastike- ja vuokravalvonnassa – maksurästeihin puututtava nopeasti
- Pääomavastikkeiden muutokset tai tontinvuokran uudistaminen



# Varautuminen hankkeisiin

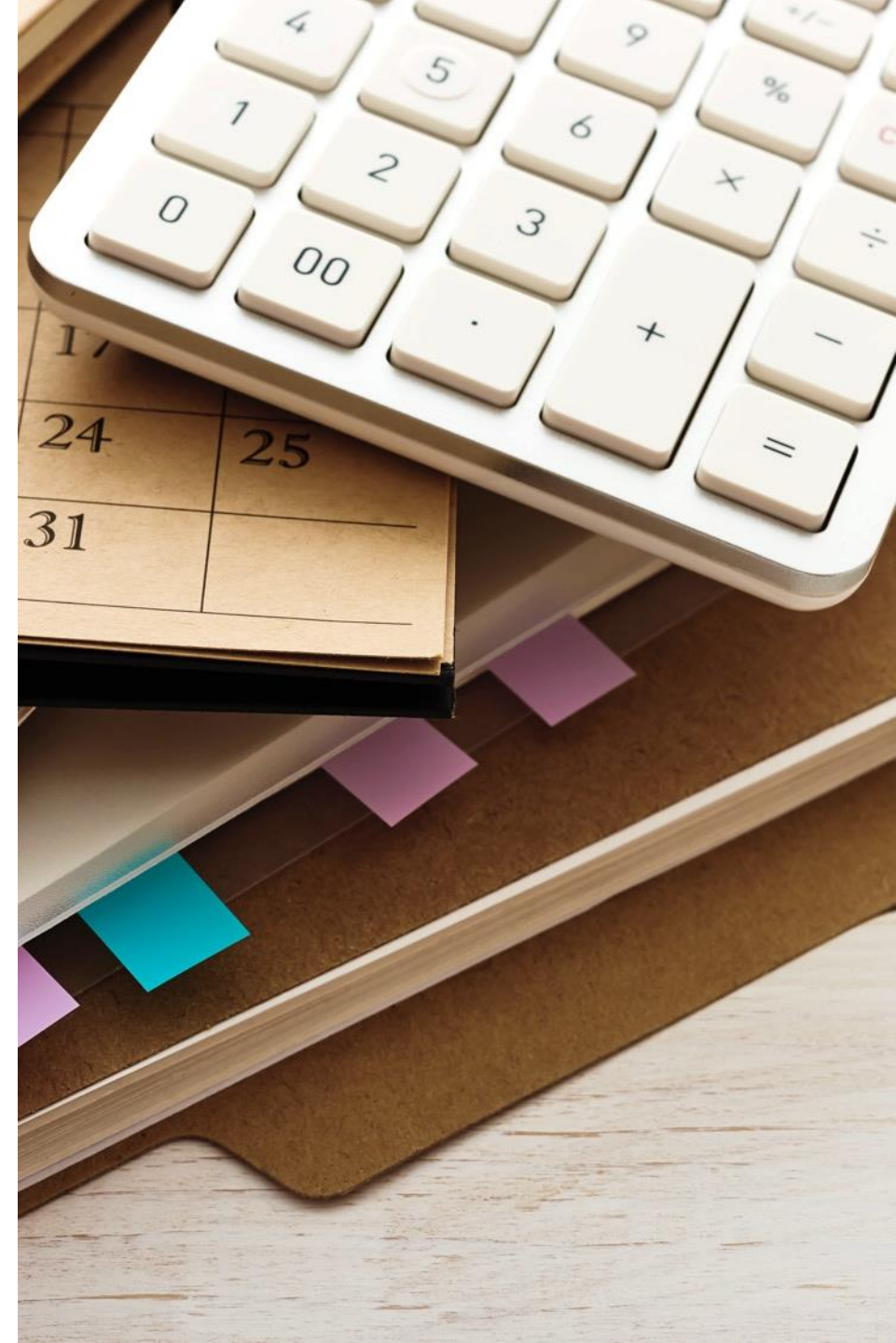
- Suunnitelmallinen kiinteistönpito
  - Pitkän tähtäimen suunnitelmat
- Etukäteisrahoitus
  - Ennakkorahastointi
  - Asuintalovaraus
  - Omaisuuden myynti
    - Taloyhtiön tilojen myynti
    - Lisä- ja täydennysrakentaminen
    - Tontin osan myynti





# Kiinteistöliiton ohjeet talousarvion laadintaan

- Kiinteistöliiton valtakunnallinen talousarvio-ohje
  - Hoitokulujen kehitys ja näkymät ja syitä muutosten takana
  - Hyödyllisiä työkaluja talousarvioiden laadintaan
  - Avustusten hakemisessa huomioitavia asioita
- Kiinteistöliitto Keski-Suomen talousarvio-ohje
  - Arvio %-muutoksista kustannuslajeittain 2023 → 2024
  - Keski-Suomen suurimmat paikkakunnat
  - Huomioitu vuoden 2023 aikana tulleet muutokset sekä tiedossa olevat vuoden 2024 alussa tulevat muutokset
- Ohjeet löytyvät Kiinteistöliiton jäsensivuilta





# Me palvelemme



## Paikallinen neuvonta

Hannu Mähönen, toiminnanjohtaja  
045 110 6333 (ma-pe 9-16)  
hannu.mahonen@kiinteistoliitto.fi



## Jäsenyysasiat

Tarja Båga, järjestöassistentti  
045 208 6560 (ma-pe 9-16)  
tarja.baga@kiinteistoliitto.fi





# KIINTEISTÖLIITTO Keski-Suomi

## Kiinteistöliitto Keski-Suomi ry

Yliopistonkatu 11 C

40100 Jyväskylä

keski-suomi@kiinteistoliitto.fi

keski-suomi.kiinteistoliitto.fi



Kiinteistöliitto Keski-Suomi