





TA-Asumisoikeus Oy

Kiinteistön ylläpidon kustannustekijöiden kehitys

Syyskuu 2021

Talousnäkymät

Inflaatio elokuussa 2,2 prosenttia

Helsinki 14.9.2021. Tilastokeskus

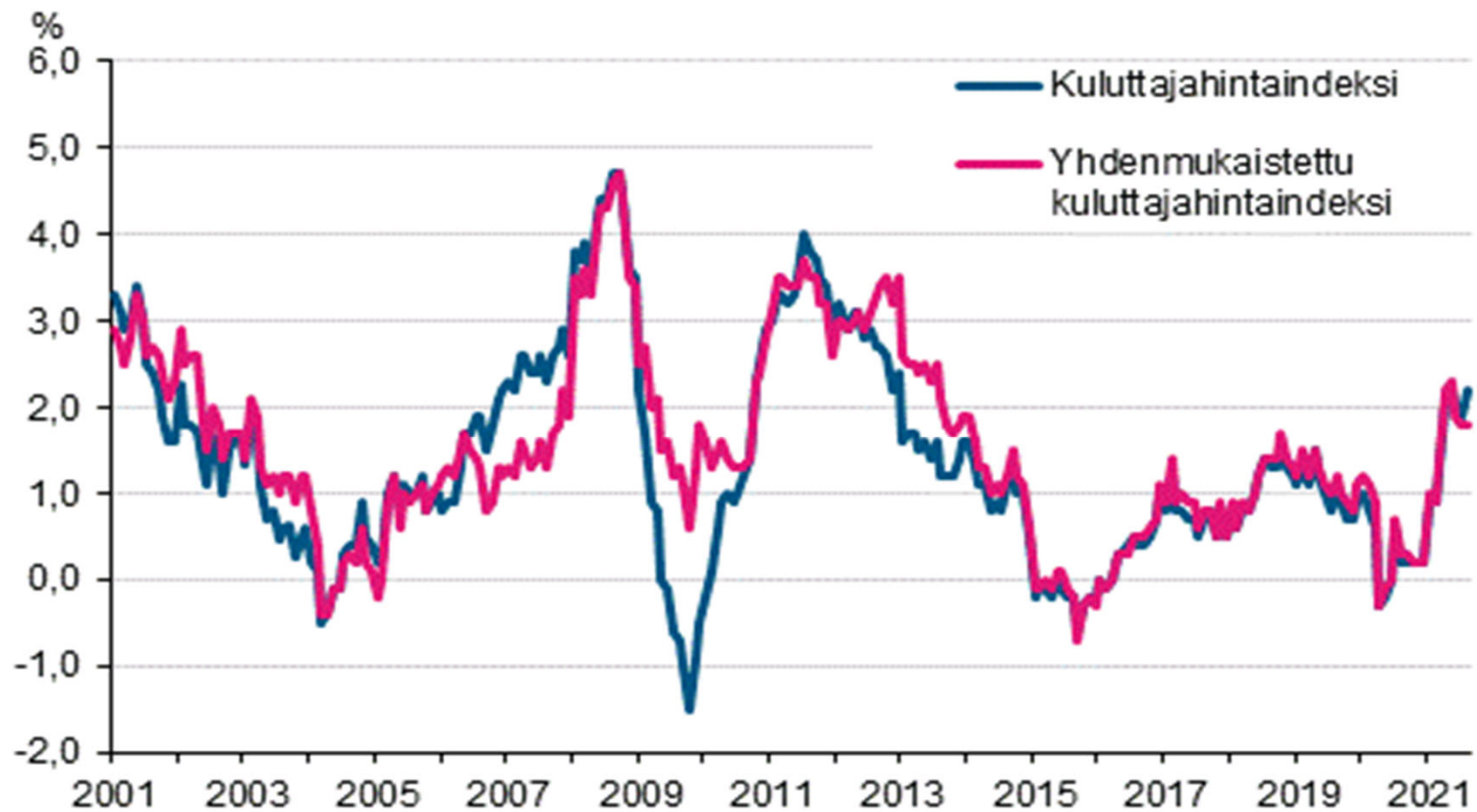
- Tilastokeskuksen laskema kuluttajahintojen vuosimuutos oli elokuussa 2,2 prosenttia. Heinäkuussa inflaatio oli 1,9 prosenttia.
- Elokussa kuluttajahintoja nosti vuoden takaiseen verrattuna eniten omakotitalon peruskorjausten, bensiinin, omakotitalojen, dieselin ja osakehuoneistojen kallistuminen. Kuluttajahintojen nousua vuoden takaisesta hillitsi eniten korvattavien reseptilääkkeiden, lasten päivähoitomaksujen, asuntolainojen keskikoron, kulutusluottojen korkojen ja rahapelien halpeneminen.
- Heinäkuulta elokuulle kuluttajahintojen kuukausimuutos oli 0,2 prosenttia

Suomen inflaatiomittarit, elokuu 2021

	Pisteluku	Vuosimuutos (%)	Kuukausimuutos (%)
Kuluttajahintaindeksi 2015=100	106,0	2,2	0,2
Elinkustannusindeksi 1951:10=100	2020		
Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi 2015=100	106,0	1,8	0,0
Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi kiintein veroin 2015=100	104,6	1,6	0,0

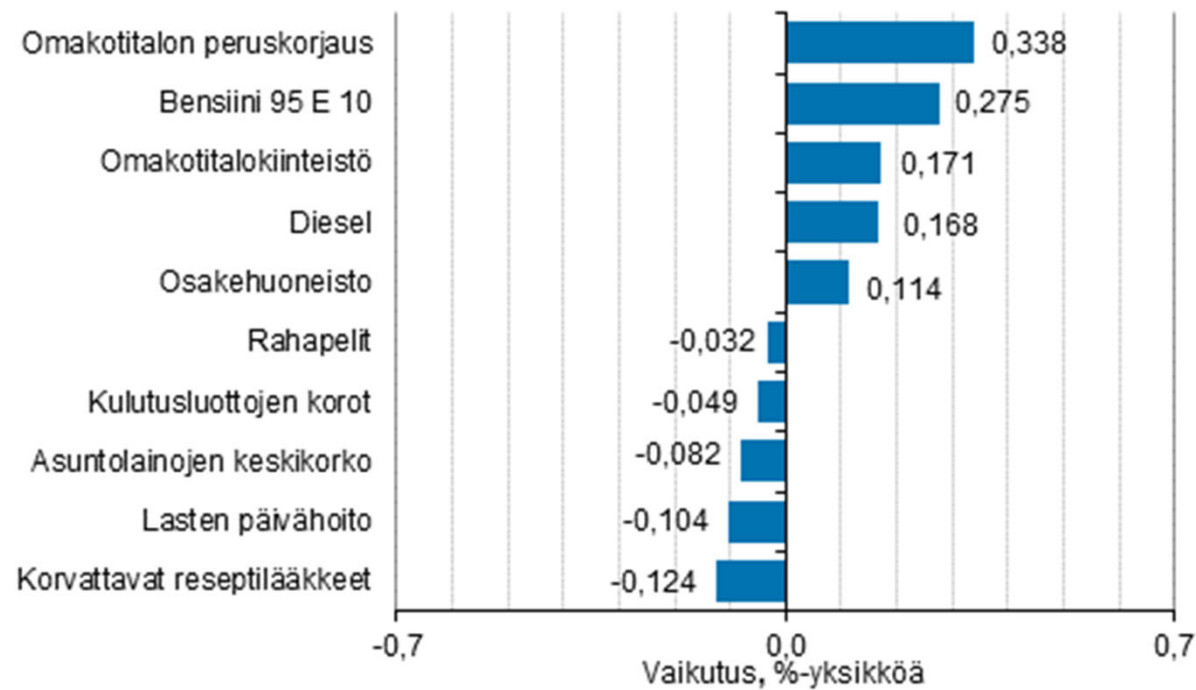
Kuluttajahintaindeksi vuosimuutokset

14.9.2021 , Tilastokeskus



Kuluttajahintaindeksin vuosimuutokseen eniten vaikuttaneita hyödykkeitä, elokuu 2021

Helsinki 14.9.2021, Tilastokeskus



Suomea koskevat uusimmat talousennusteet

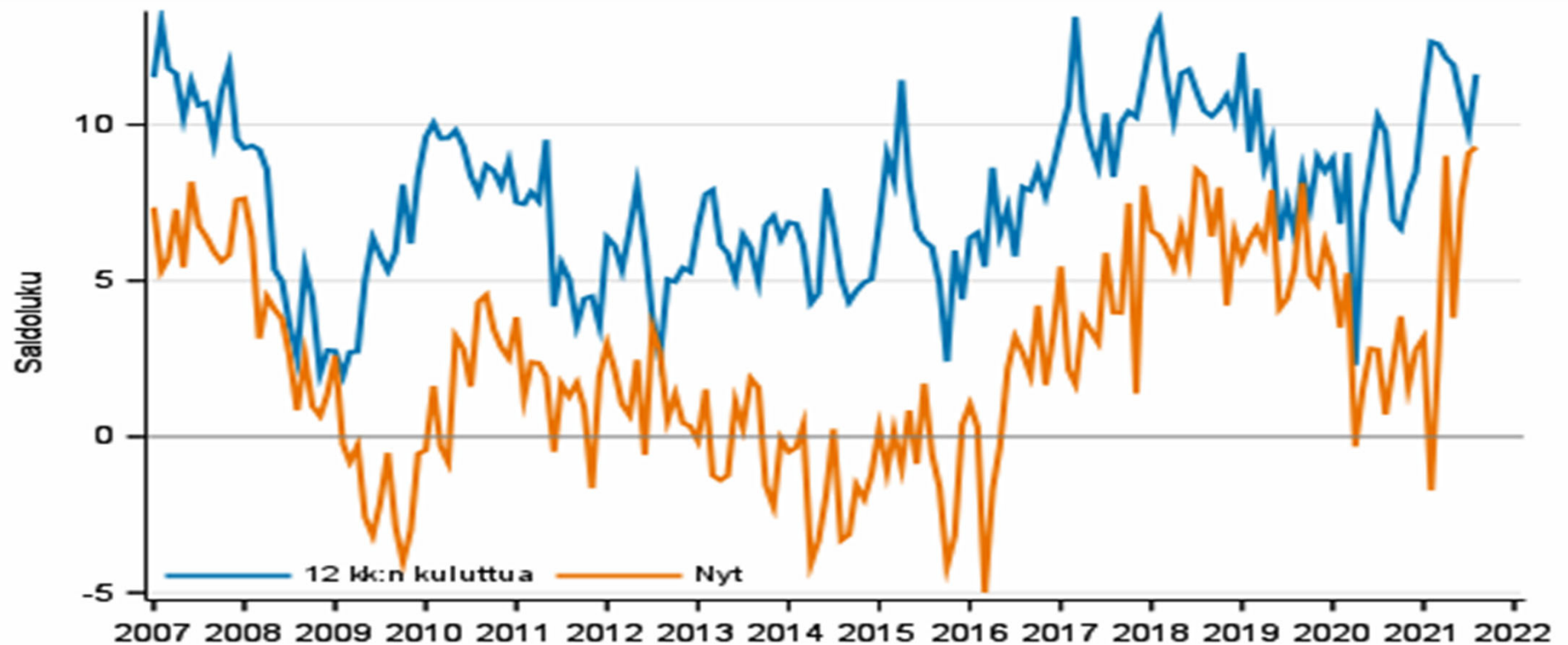
Laatija	Julkaisu- pvm	Bkt, muutos-%				Yksityinen kulutus, muutos-%				Vienti, muutos-%				Investoinnit, muutos-%				Kuluttajahinta- inflaatio*, %				Työttömyys- aste, %			
		2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Danske Bank	15.9.2021	-2,9	3,3	3,0		-4,7	4,0	3,5		-6,7	3,5	6,5		-0,7	4,0	4,0		0,3	2,0	1,8		7,8	7,7	7,1	
Nordea	1.9.2021	-2,9	3,5	3,0	2,0	-4,7	3,2	3,5	1,2	-6,7	2,9	5,3	3,5	-0,7	2,1	4,1	3,5	0,3	1,9	1,7	1,7	7,8	7,8	6,8	6,4
Säästöpankkiryhmä	30.8.2021	-2,9	3,3	2,8		-4,7	3,9	3,9		-6,7	5,0	6,0		-0,7	3,0	3,0		0,3	1,6	1,3		7,8	7,7	7,4	
Handelsbanken	25.8.2021	-2,9	3,5	3,2	1,8	-4,7	3,5	3,9	1,8	-6,7	5,6	6,6	3,5	-0,7	2,0	2,8	2,0	0,3	1,8	1,5	1,6	7,8	7,8	7,2	6,6
OP Ryhmä	17.8.2021	-2,9	3,6	3,0	1,4	-4,7	4,7	3,5	1,5	-6,7	6,2	8,0	3,0	-0,7	3,5	3,5	2,0	0,3	1,9	1,3	1,5	7,7	7,7	7,0	6,6
Hypo	1.7.2021	-2,9	3,2	3,0		-4,8	3,5	3,0		-6,7	5,5	6,0		-0,7	2,0	2,0		0,3	1,7	1,5		7,8	7,6	7,0	
POP Pankki -ryhmä	9.6.2021	-2,8	3,0	2,8		-4,9	3,0	3,0		-6,6	7,0	5,0		-3,1	2,0	2,8		0,3	2,0	1,5		7,7	7,4	6,8	
LähiTapiola	24.2.2021		2,6	2,3	1,2														1,2				< 8		
PT	16.9.2021	-2,9	3,0	3,5	1,8	-4,7	4,0	4,0	1,5	-6,7	2,0	8,7	5,0	-0,7	2,1	3,3	2,1	0,3	1,7	1,3	1,3	7,8	6,8	5,7	5,2
PTT	14.9.2021	-2,9	3,7	4,0		-4,7	3,5	4,5		-6,7	5,0	9,5						0,3	1,8	1,6		7,7	7,7	7,3	
Suomen Pankki	15.6.2021	-2,8	2,9	3,0	1,3	-4,9	3,3	4,6	1,3	-6,6	5,9	5,5	3,0	-3,1	1,6	3,2	2,4	0,3	1,7	1,4	1,6	7,7	7,7	6,9	6,7
VM	12.5.2021	-2,8	2,6	2,5	1,5	-4,9	3,5	2,9	1,6	-6,6	4,6	4,7	3,7	-3,1	-0,2	3,5	2,8	0,3	1,4	1,5	1,7	7,8	7,8	7,2	6,9
Etla	15.3.2021	-2,9	3,0	2,4	1,7	-4,9	2,3	4,6	2,5	-6,4	4,4	7,2	2,8	-2,7	1,8	2,4	2,4	0,3	1,3	1,2	1,2	7,8	7,5	7,2	7,0
Euroopan komissio	7.7.2021	-2,8	2,7	2,9		-4,9	3,4	3,6		-6,6	5,1	7,0		-3,1	2,1	3,4		0,4	1,5	1,6		7,8	7,6	7,2	
IMF	6.4.2021	-2,9	2,3	2,5	1,5					-6,3	4,2	5,2	2,0					0,4	1,4	1,5	1,6	7,8	8,6	7,9	7,3

* IMF ja Euroopan Komissio = yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi

Päivitys 16.9.2021

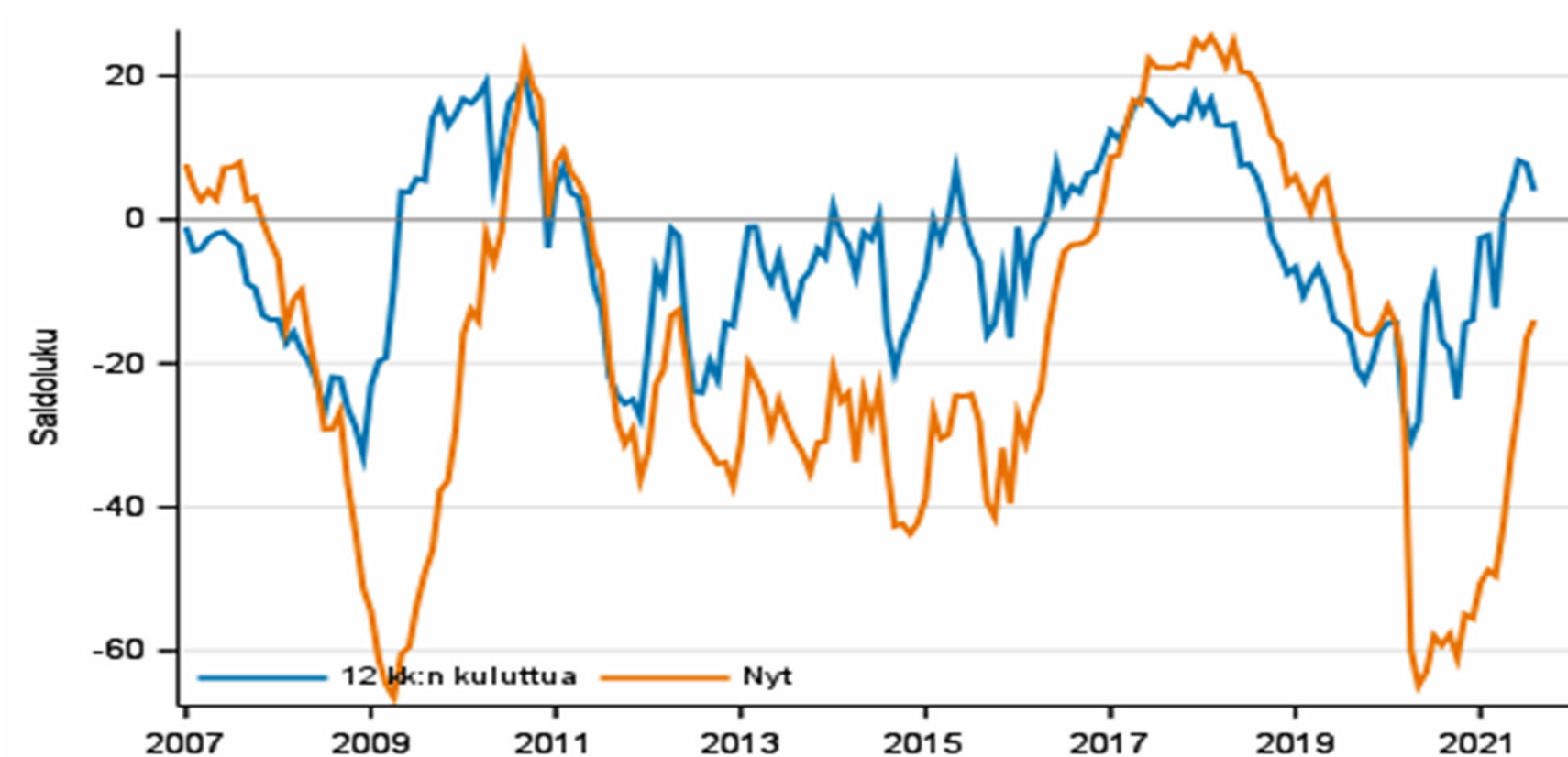
Kuluttajien luottamus omasta taloudestaan

Helsinki, 27.8.2021, Tilastokeskus



Kuluttajien luottamus Suomen taloudesta

Helsinki, 27.8.2021, Tilastokeskus



Vastikemäärityksen viranomaisohjeistus

Laki asumisoikeusasunnoista 16.7.1990/650

16 § Käyttövastikkeen määräytyminen

Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta.

Käyttövastikkeiden suuruuden tulee määräytyä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot.

...

Käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi.

Asumisoikeusasuntojen ohjaus ja valvonta

ARA ohjaa ja valvoo asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määräytymisperusteita ja niistä asukkaille annettavaa tietoa. ...

Asumisoikeusasunnon asumiskustannukset

...

Kuukausittain maksettavalla käyttövastikkeella katetaan asumisoikeustalojen pääoma- ja ylläpitokulut. Käyttövastike perustuu **omakustannusperiaatteeseen** eikä saa ylittää vastaavantasoisista huoneistoista paikkakunnalla perittävien vuokrien tasoa. Käyttövastikkeen maksamiseen voi saada asumistukea.

Talon omistaja päättää tarpeellisista käyttövastikkeen korotuksista.

...

Asumisoikeusasunnon käyttövastike

Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä **kohtuullista käyttövastiketta**, joka määräytyy omakustannusperiaatteen mukaisesti. **Omakustannusperiaate** tarkoittaa sitä, että käyttövastiketta saa periä enintään määrän, joka tarvitaan kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset menot.

Omakustannusperiaatetta sovelletaan kaikissa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa arava- ja korkotukilainoitetuissa asumisoikeusasunnoissa.

Asumisoikeuskohteiden käyttövastikkeen taso sijoittuu vapaarahoitteisen vuokratason ja aravavuokratason väliin, koska asumisoikeusjärjestelmässä on piirteitä molemmista järjestelmistä.

Asuntojen vuokrat

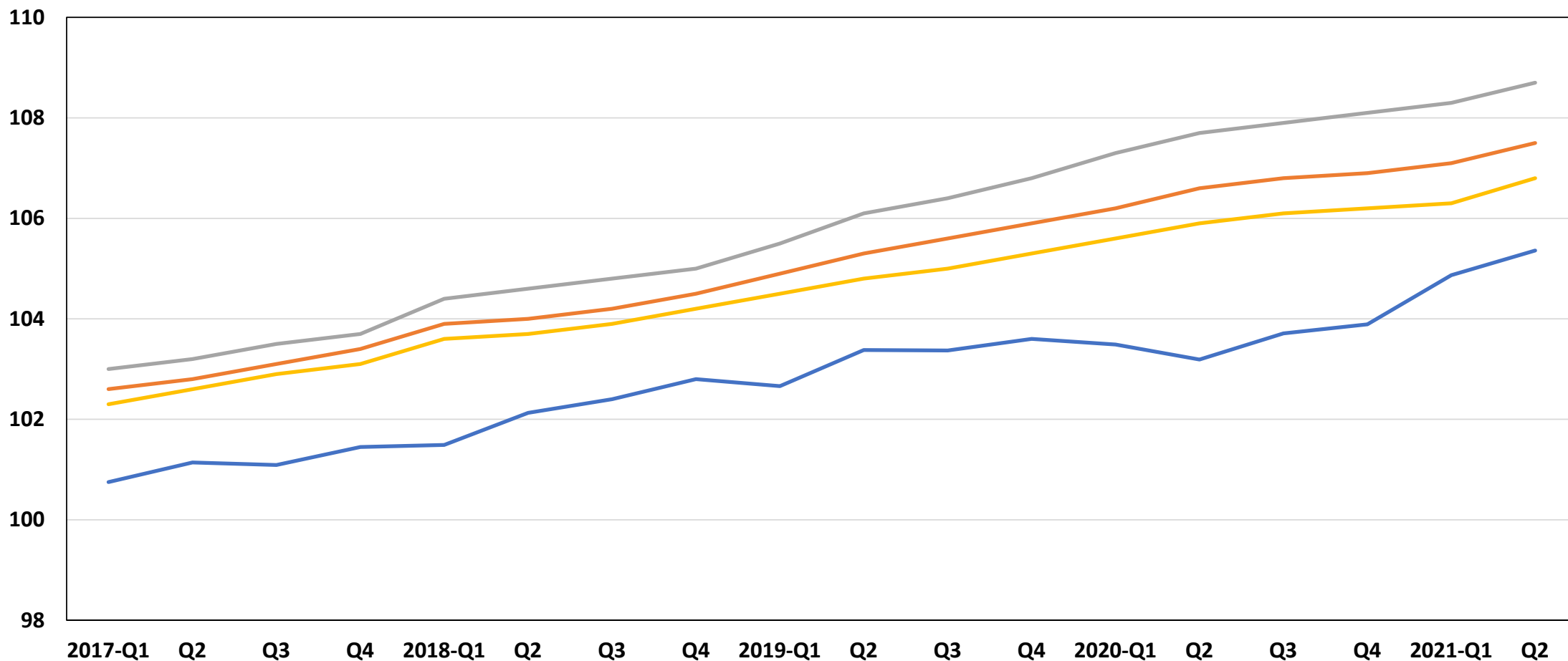
Vuokrat nousivat 0,9 prosenttia vuodessa

Helsinki 5.8.2021. Tilastokeskus

- Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat nousivat **koko maassa keskimäärin 0,9 prosenttia:**
 - **Pääkaupunkiseudulla** vaparaohitteisten asuntojen vuokrat nousivat **0,9** prosenttia.
 - Muualla Suomessa 0,9 prosenttia.
- **ARA-asuntojen** vuokrat nousivat koko maassa 0,9 prosenttia.
 - **Pääkaupunkiseudulla** ARA-asuntojen vuokrat nousivat **1,0** prosenttia.
 - **Muualla** Suomessa **0,8** prosenttia.

Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys, 2015 = 100

Helsinki 14.9.2021. Tilastokeskus



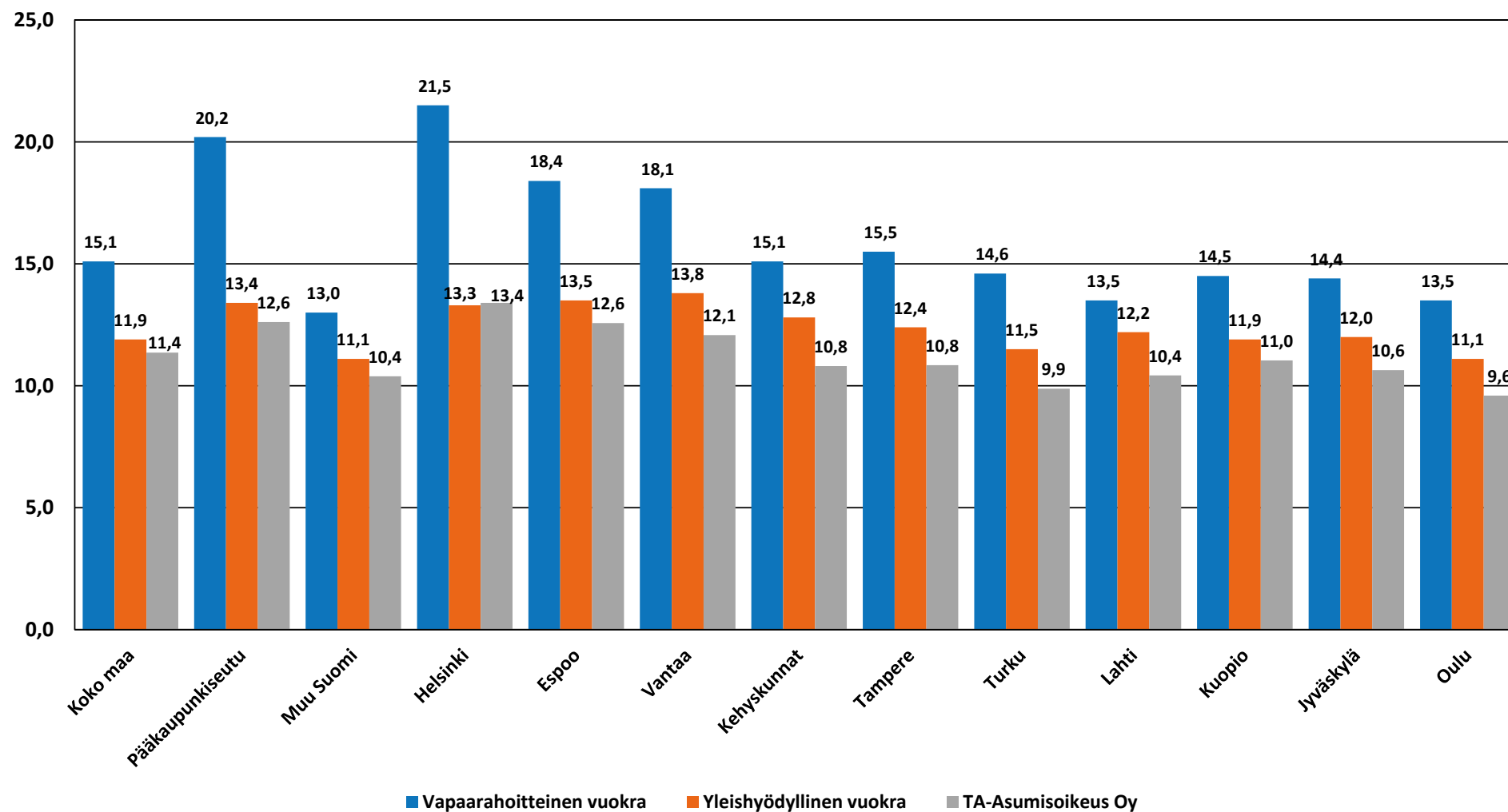
Koko maa PKS Muu Suomi Kuluttajahintaindeksi

Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat alueittain, 2. neljännes 2021

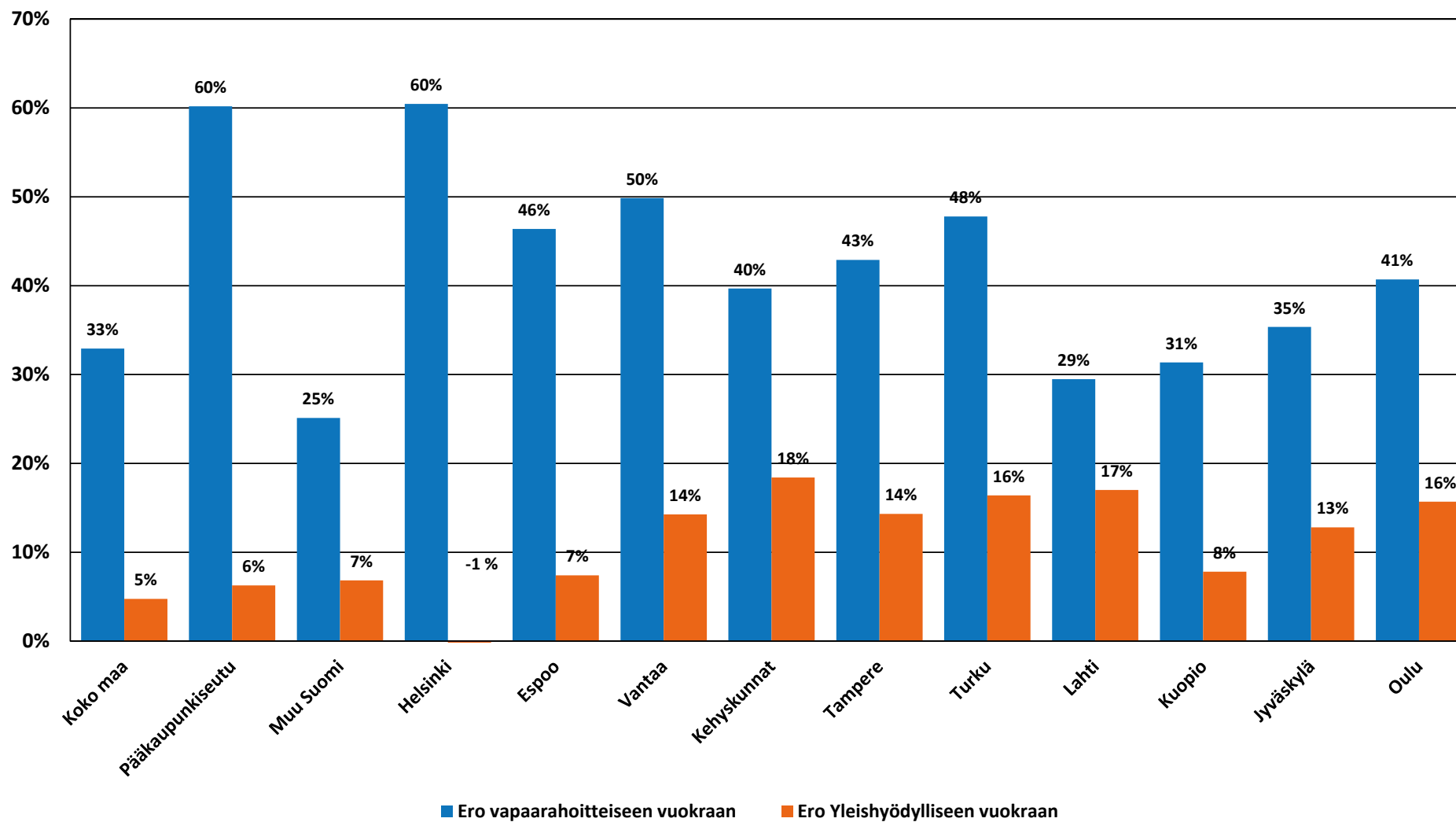
Helsinki 5.8.2021. Tilastokeskus

Alue	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä*	Vuokra eur/m ²	Uusien vuokrasuhteiden vuokra eur/m ²
Koko maa	107,7	0,5	0,9	130 672	15,1	16,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	108,7	0,5	0,9	45 331	20,2	21
Muu Suomi (koko maa - PKS)	107	0,6	0,9	85 341	13	13,7
Helsinki	108,6	0,4	0,9	25 972	21,5	22,3
Helsinki 1	106,9	0,1	0,7	3 991	23,2	24,8
Helsinki 2	108,6	0,2	0,7	10 265	22,4	23
Helsinki 3	106,9	0,2	0,8	3 062	20,1	20,4
Helsinki 4	111,3	1	1,5	8 654	18,8	19,4
Espoo-Kauniainen	108	0,5	1	8 758	18,4	19,2
Vantaa	110	0,8	1	10 601	18,1	18,7
Kehyskunnat	108,1	0,9	0,9	5 608	15,1	15,6
Tampere	109,3	0,9	1,4	12 333	15,5	16,3
Turku	110,2	0,7	1,6	9 928	14,6	15,5
Lahti	104,6	0,7	0,4	4 510	13,5	13,8
Kuopio	107,8	0,7	0,6	3 891	14,5	14,9
Jyväskylä	106,1	0,3	0,1	6 078	14,4	14,5
Oulu	108,3	0,7	1,2	7 410	13,5	13,9

Vuokrien vertailu TA-Asumisoikeus Oy:n käyttövastikkeeseen (€/m²/kk) Q2/2021



Vuokrien vertailu TA-Asumisoikeus Oy:n käyttövastikkeeseen Q2/2021



Omistusasuminen

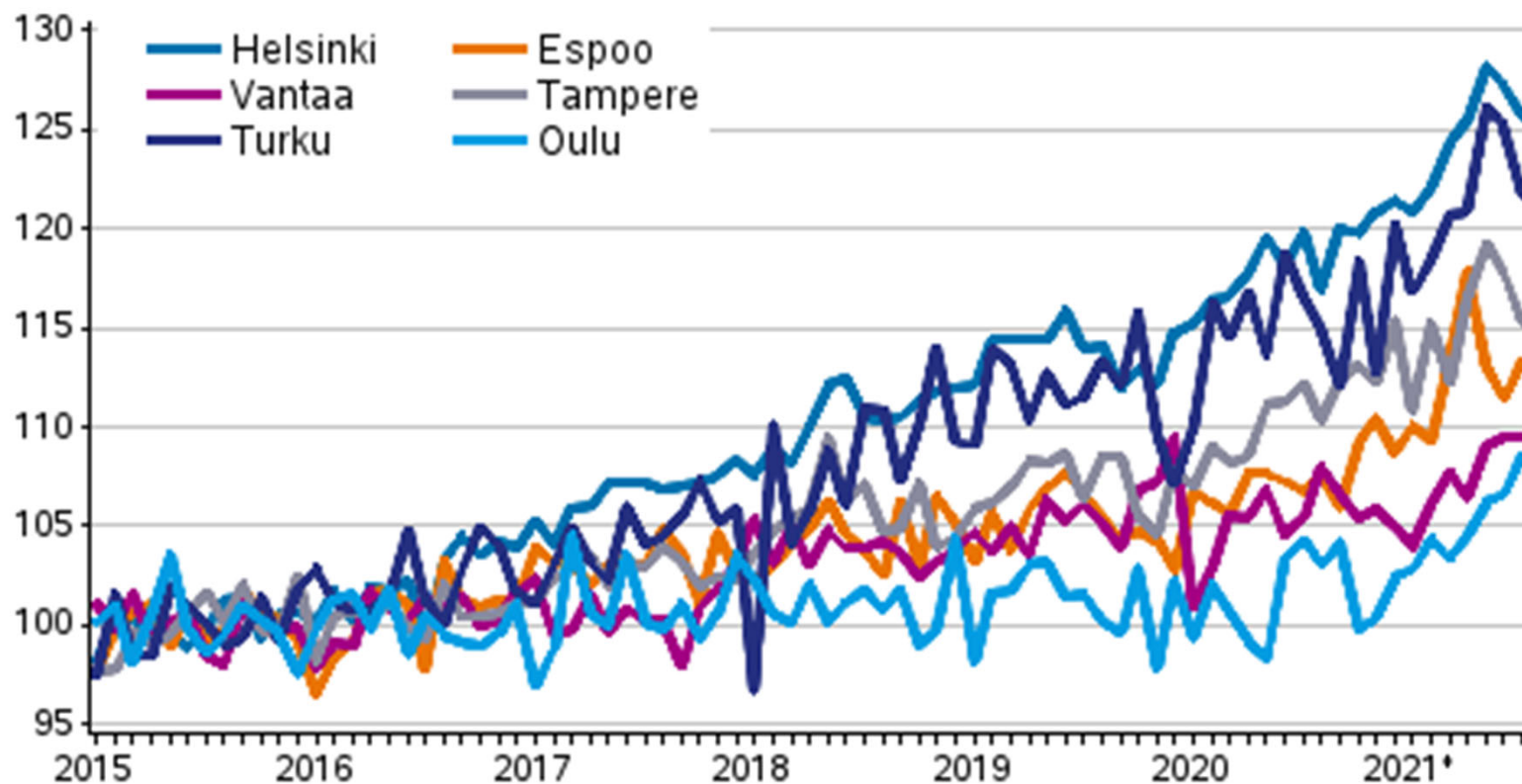
Osakeasuntojen hinnat

Helsinki, 31.8.2021, Tilastokeskus

- Vuoden 2021 heinäkuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta:
 - Koko maa: 2 304€
 - **Pääkaupunkiseutu: 4 151€**
 - Muu Suomi (koko maa pl. PKS): 1 767€
- Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa **3,1 %** (07/2019-07/2020). Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,0 ja muualla Suomessa 1,1 prosenttia edellisvuodesta.
- Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat vuonna 2020 keskimäärin 4,43 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Hoitokulut laskivat edellisvuodesta **1,6 %**.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2015=100

Helsinki 31.8.2021, Tilastokeskus

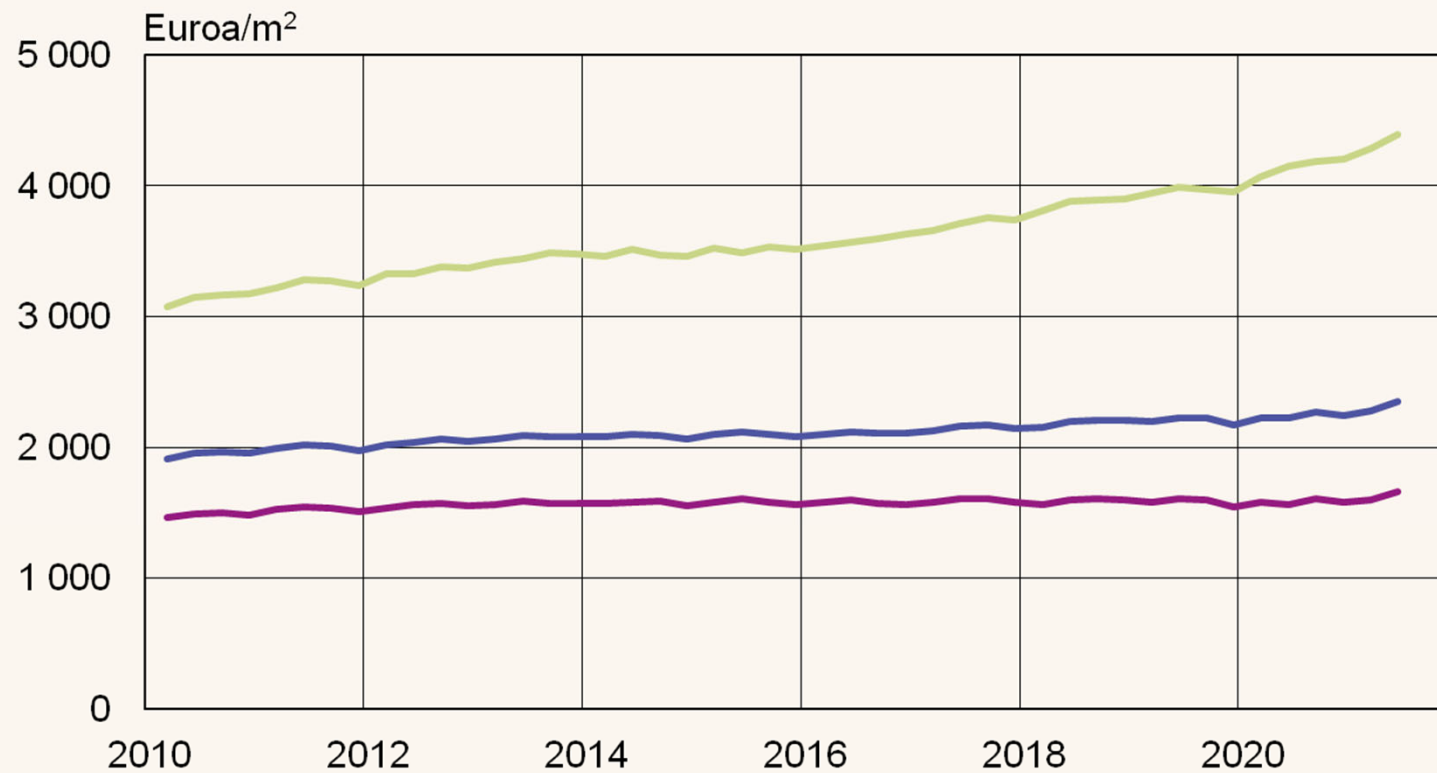


*Vuoden 2021 tiedot ovat ennakkollisia



Asuntojen hinnat Suomessa

— Koko maa — Pääkaupunkiseutu — Muu Suomi



Lähde: Tilastokeskus.

30.7.2021

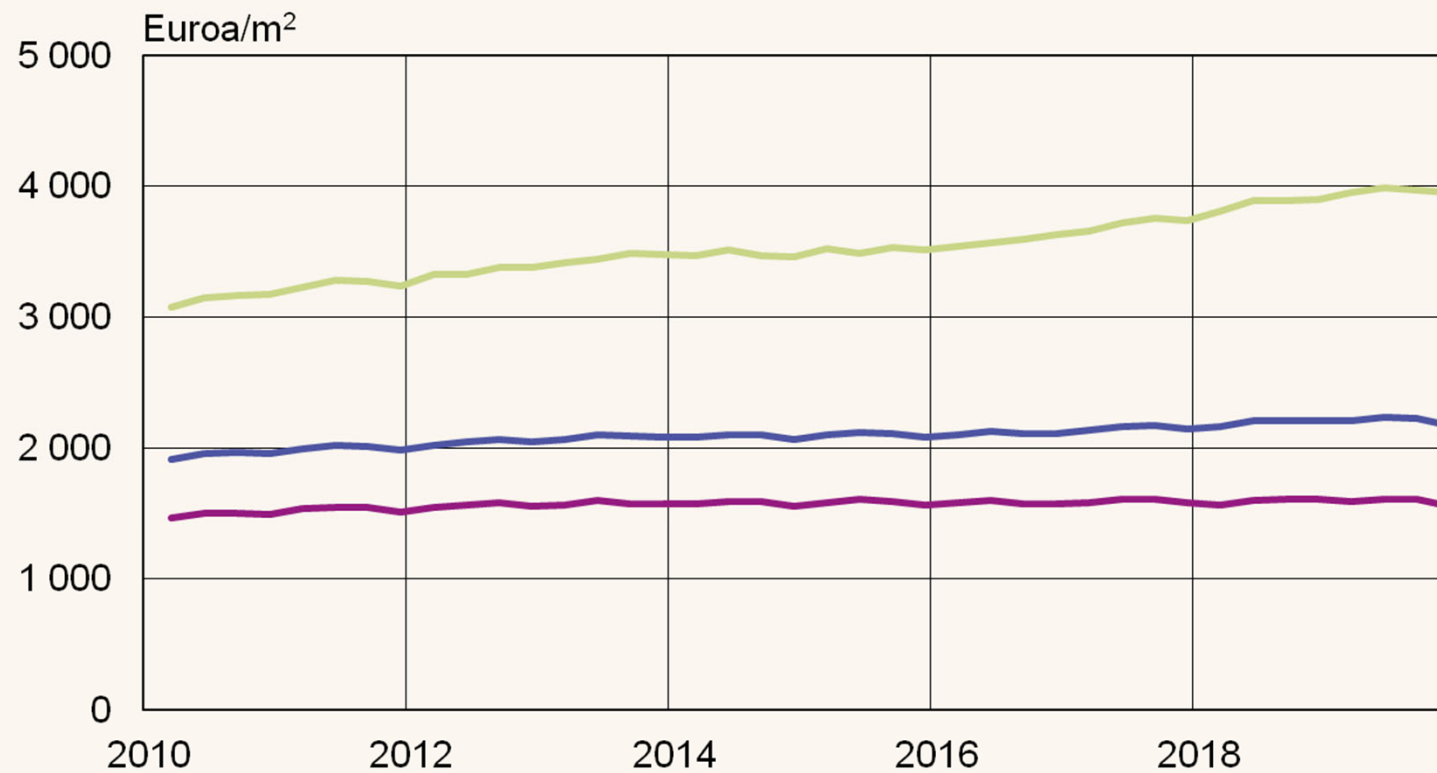


Asuntojen hinnat Suomessa

— Koko maa

— Pääkaupunkiseutu

— Muu Suomi



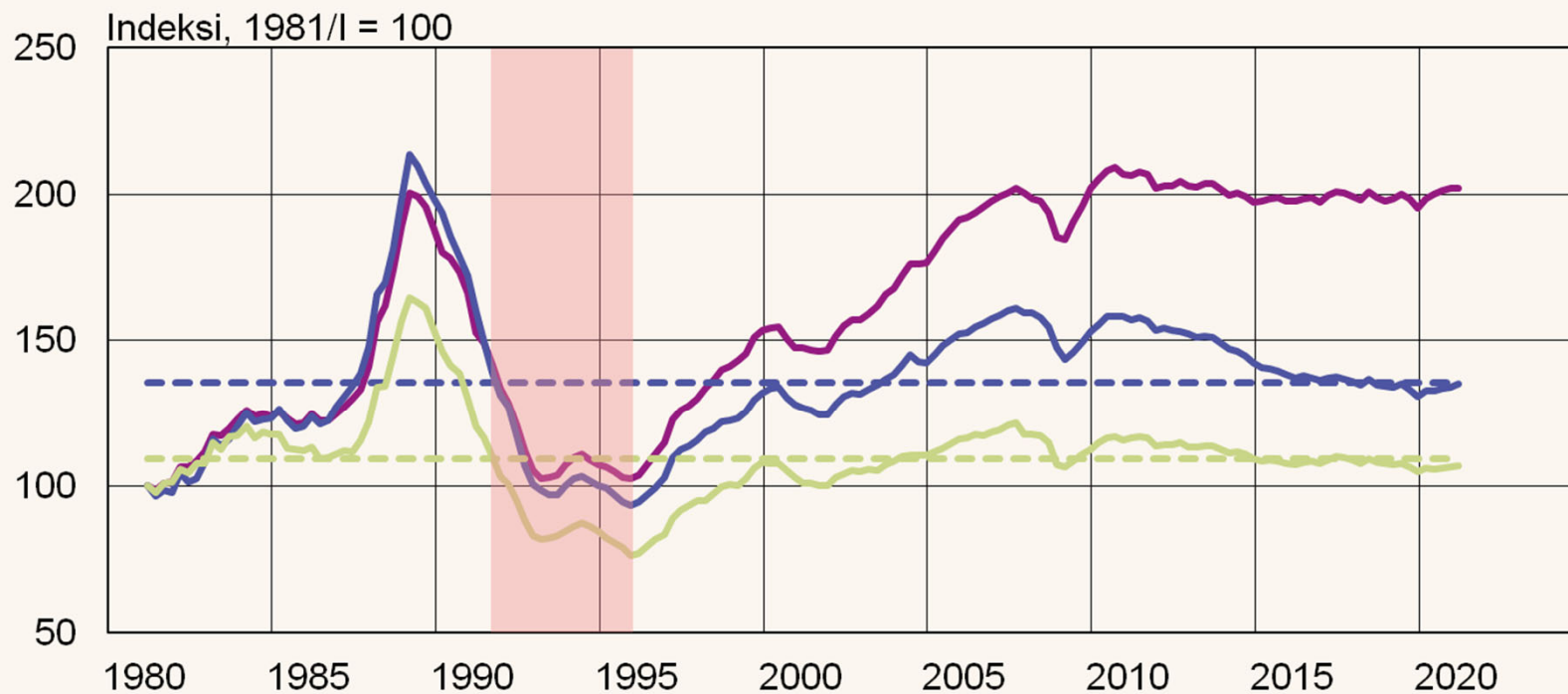
Lähde: Tilastokeskus.

31.7.2020



Asuntojen suhteelliset hinnat Suomessa

- Asuntojen hinnat suhteessa kuluttajahintoihin
- Asuntojen hinnat suhteessa vuokriin
- - - Tarkasteluajanjakson keskiarvo
- Asuntojen hinnat suhteessa palkansaajien ansiotasoon
- - - Tarkastelujakson keskiarvo
- 1990-luvun alun pankki- ja asuntomarkkinakriisi

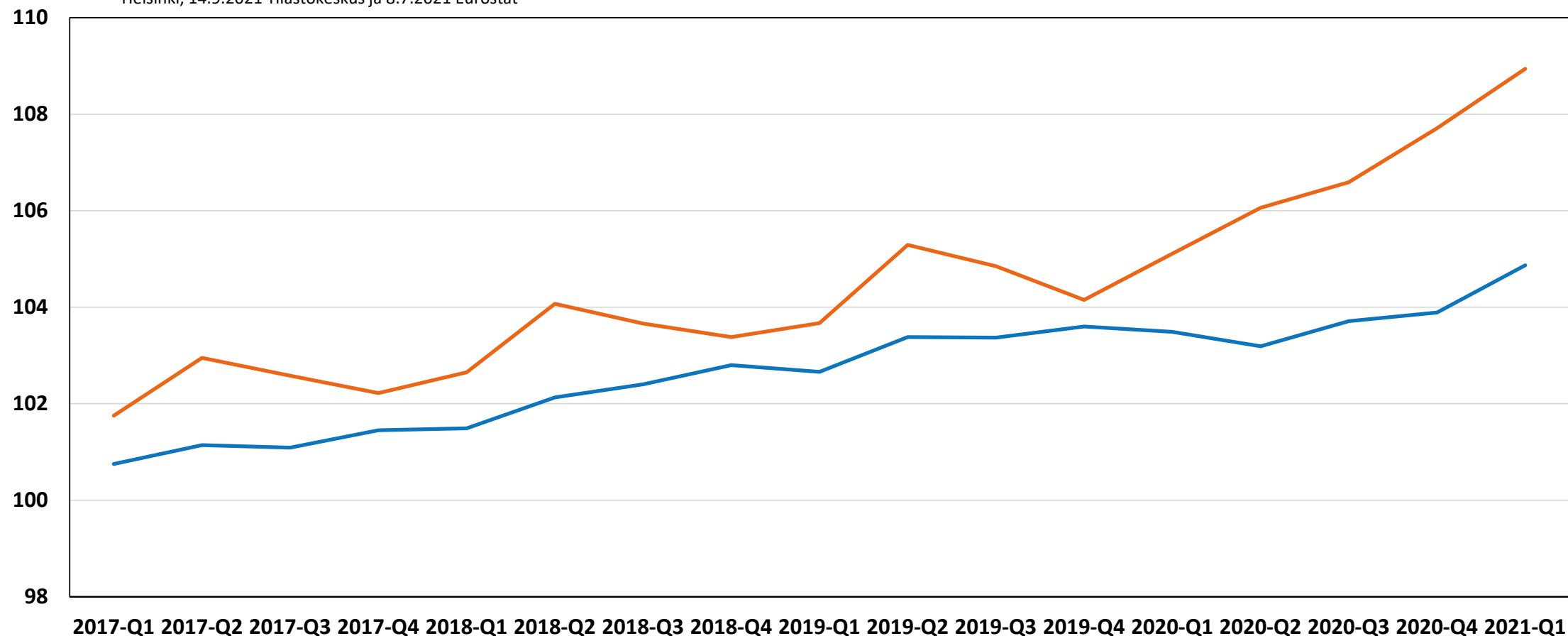


Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

20.9.2021

Omistusasumisen hintaindeksi 2015=100

Helsinki, 14.9.2021 Tilastokeskus ja 8.7.2021 Eurostat



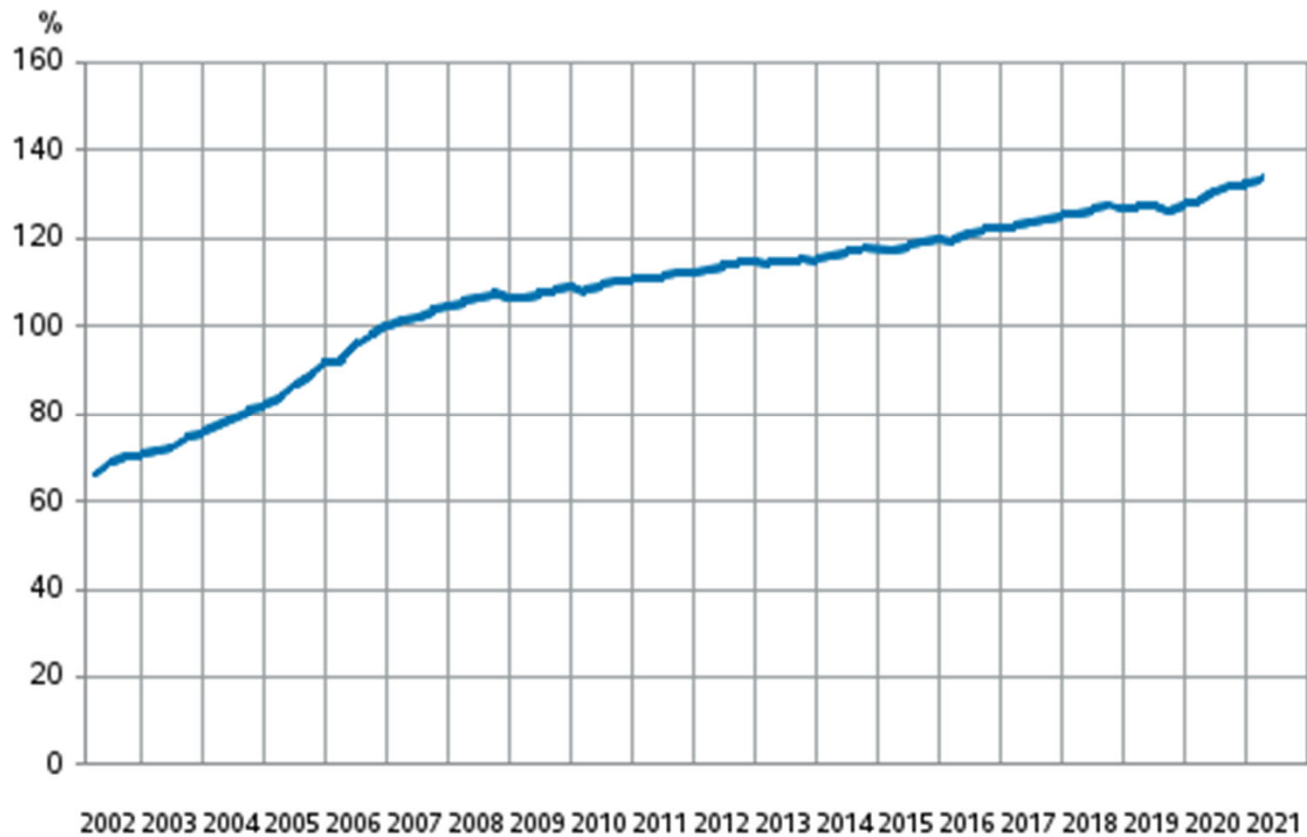
Omistusasujien asumiskustannukset

Helsinki, 8.7.2021, Eurostat

- Omistusasujien asumiskustannukset nousivat 3,6 % vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2020 vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Kotitalouksien velkaantumisaste

Helsinki, 24.6.2021, Tilastokeskus



Asuntolainan korkovähennyksen kehitys

Vuosi	Koroista vähennyskelpoista (%)	Vähennyksestä saatava hyöty koroista (%)
2011	100	28,0
2012	85	25,5
2013	80	24,0
2014	75	22,5
2015	65	19,5
2016	55	16,5
2017	45	13,5
2018	35	10,5
2019	25	7,5
2020	15	4,5
2021	10	3,0

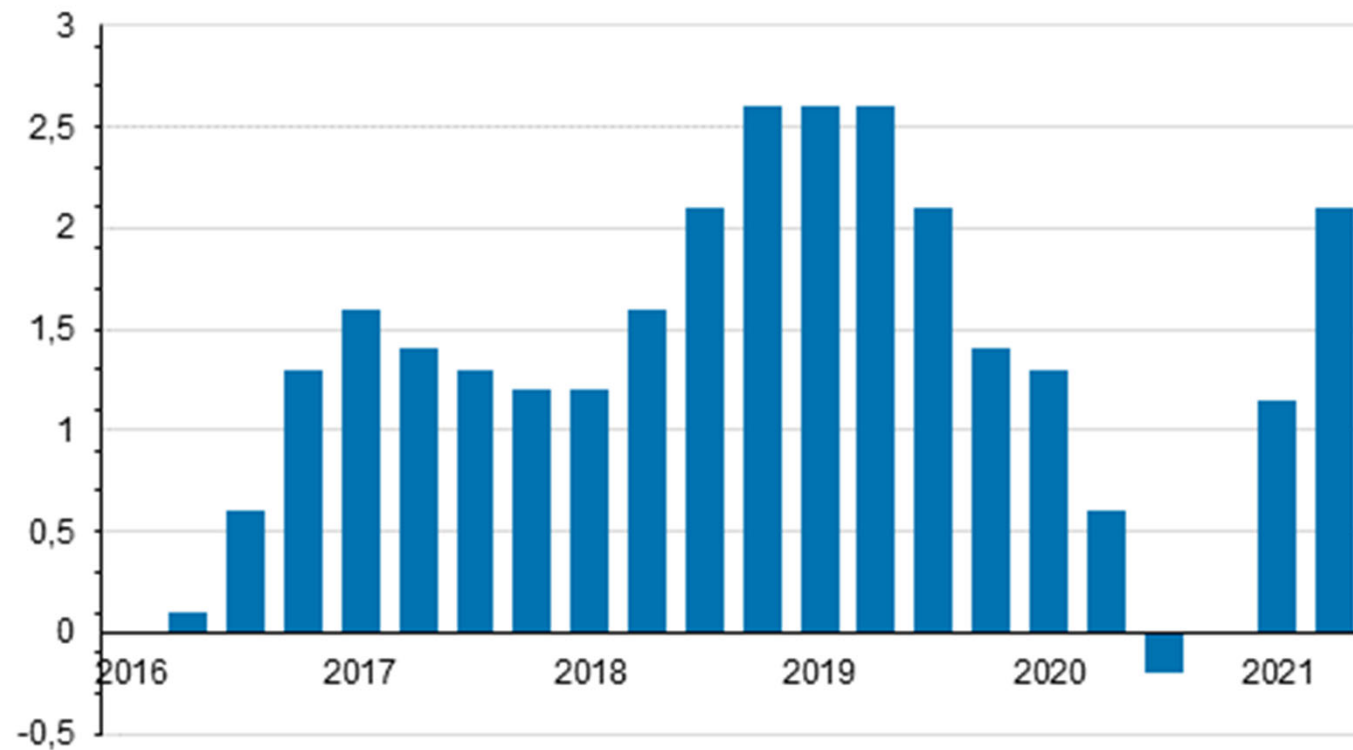
Kiinteistöjen hoitomenot

Kiinteistön ylläpidon kustannukset

- nousivat vuodessa 2,1 prosenttia

17.9.2021, Tilastokeskus

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin 2015=100 vuosimuutokset neljännesvuosittain, %



Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat vuodessa 2,1 prosenttia

Helsinki, 17.9.2021, Tilastokeskus

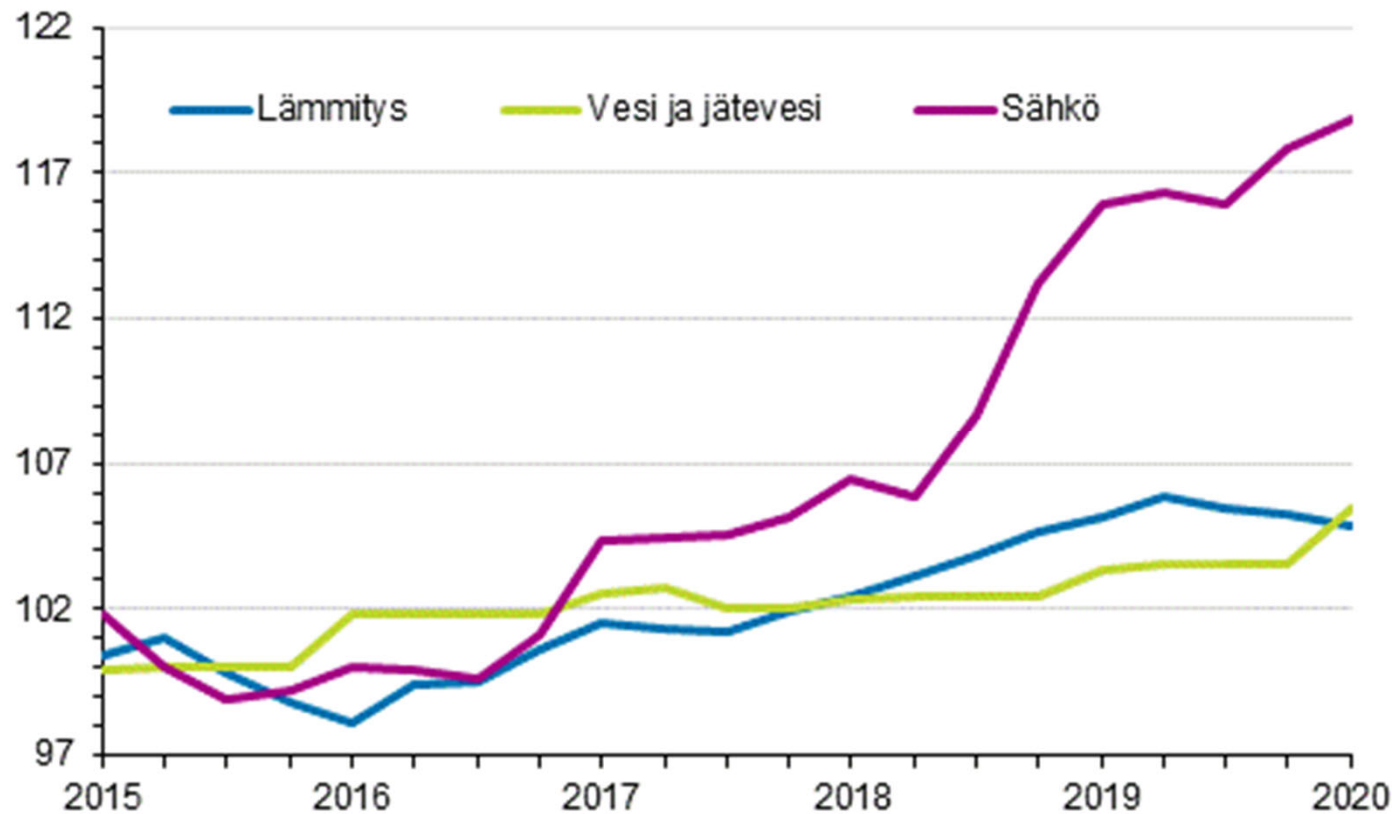
Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 2,1 prosenttia vuoden 2021 toisella neljänneksellä vuoden 2020 vastaavasta ajanjaksosta.

Kiinteistön ylläpitokustannuksista eniten kasvoivat :

Hallinto	+1,6 %
Sähkö	-0,4 %
Vesi ja jätevesi	+2,6 %
Jätehuolto	+6,0 %
Korjaukset	+2,8 %
Ulkoalueiden hoito	+1,5 %
Siivous	-0,7 %
Lämmitys	+4,2 %

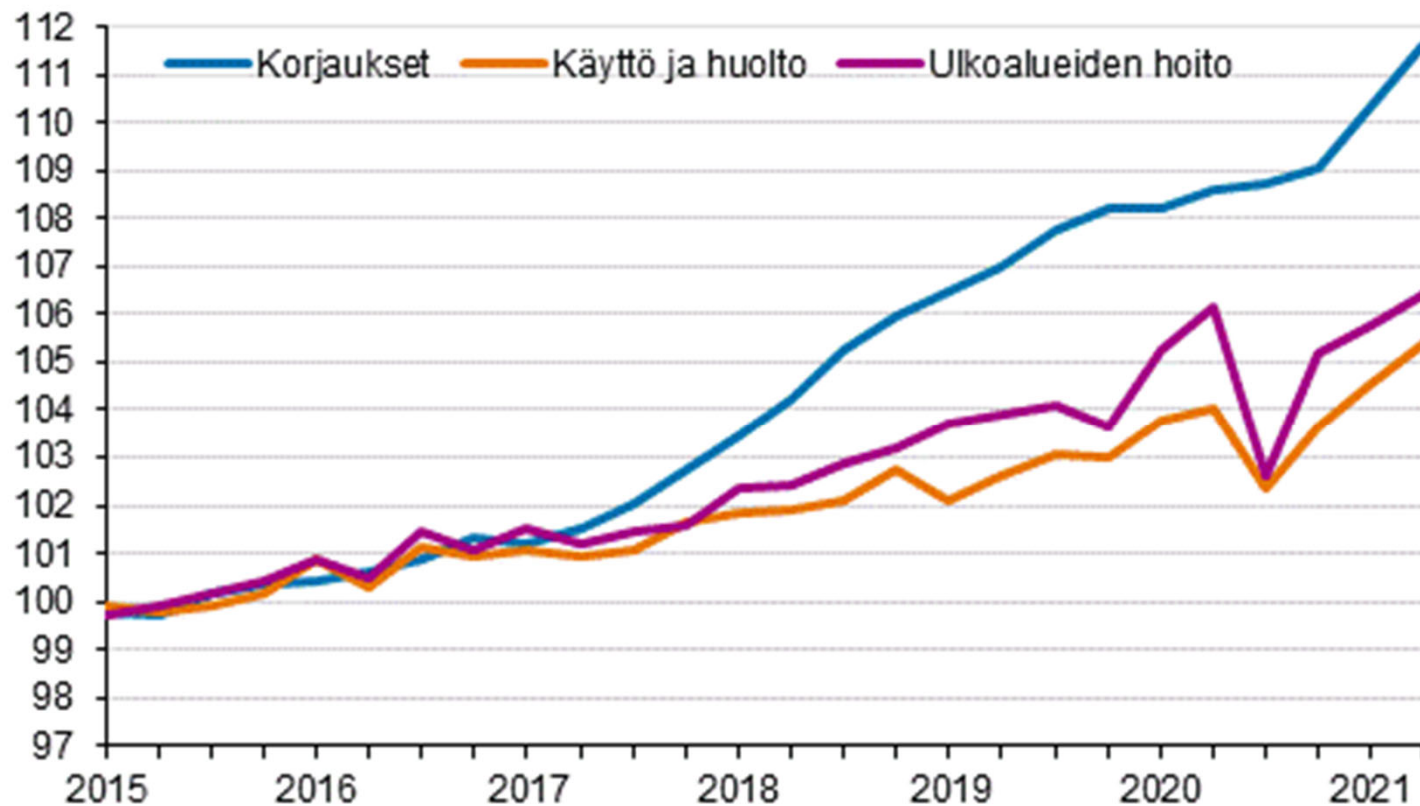
Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100, Käyttöaineet: lämpö, sähkö ja vesi

Helsinki, 16.6.2020, Tilastokeskus



Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin kehitys: Korjaukset, käyttö ja huolto sekä ulkoalueiden hoito 2015=100

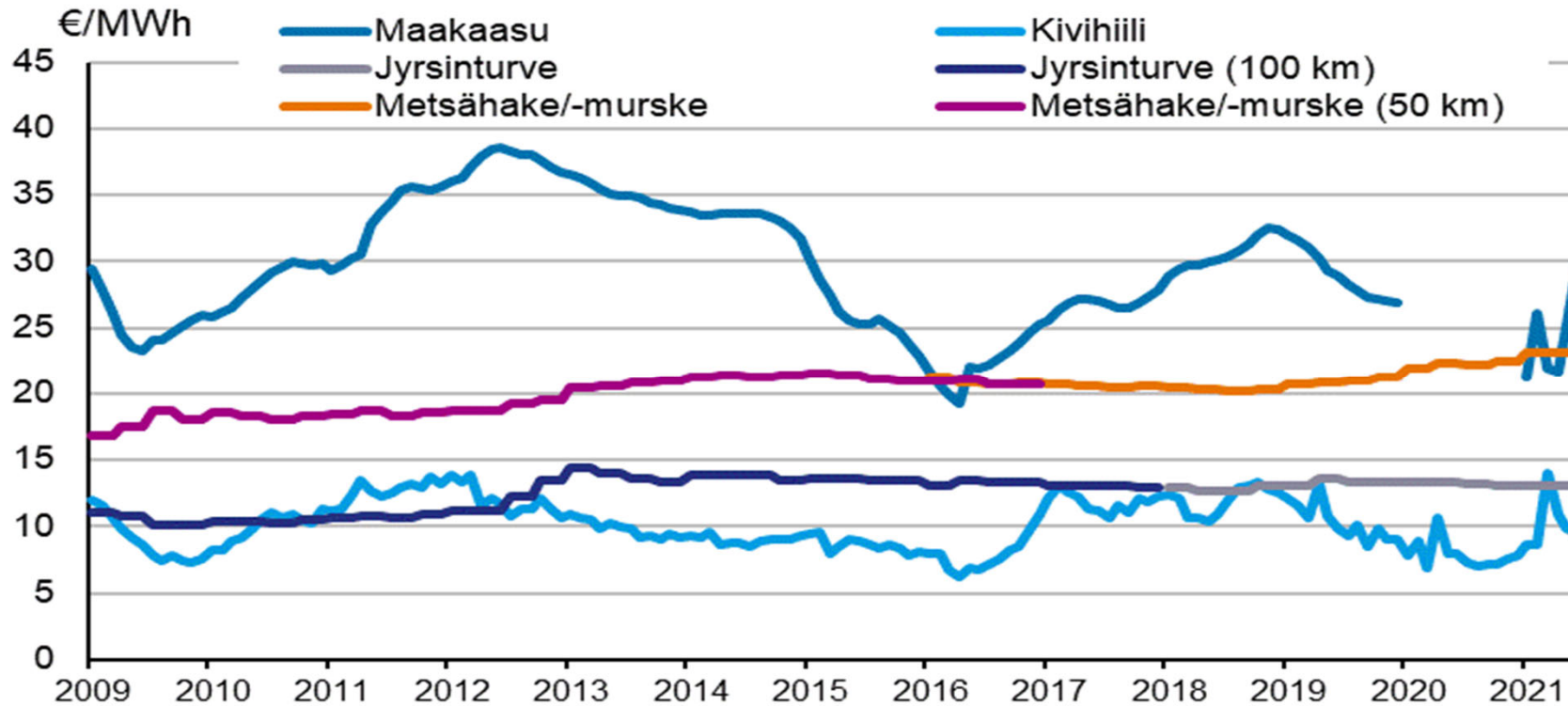
Helsinki, 14.9.2021, Tilastokeskus



Kiinteistöjen energiakustannuksiin vaikuttavien tekijöiden kehitys

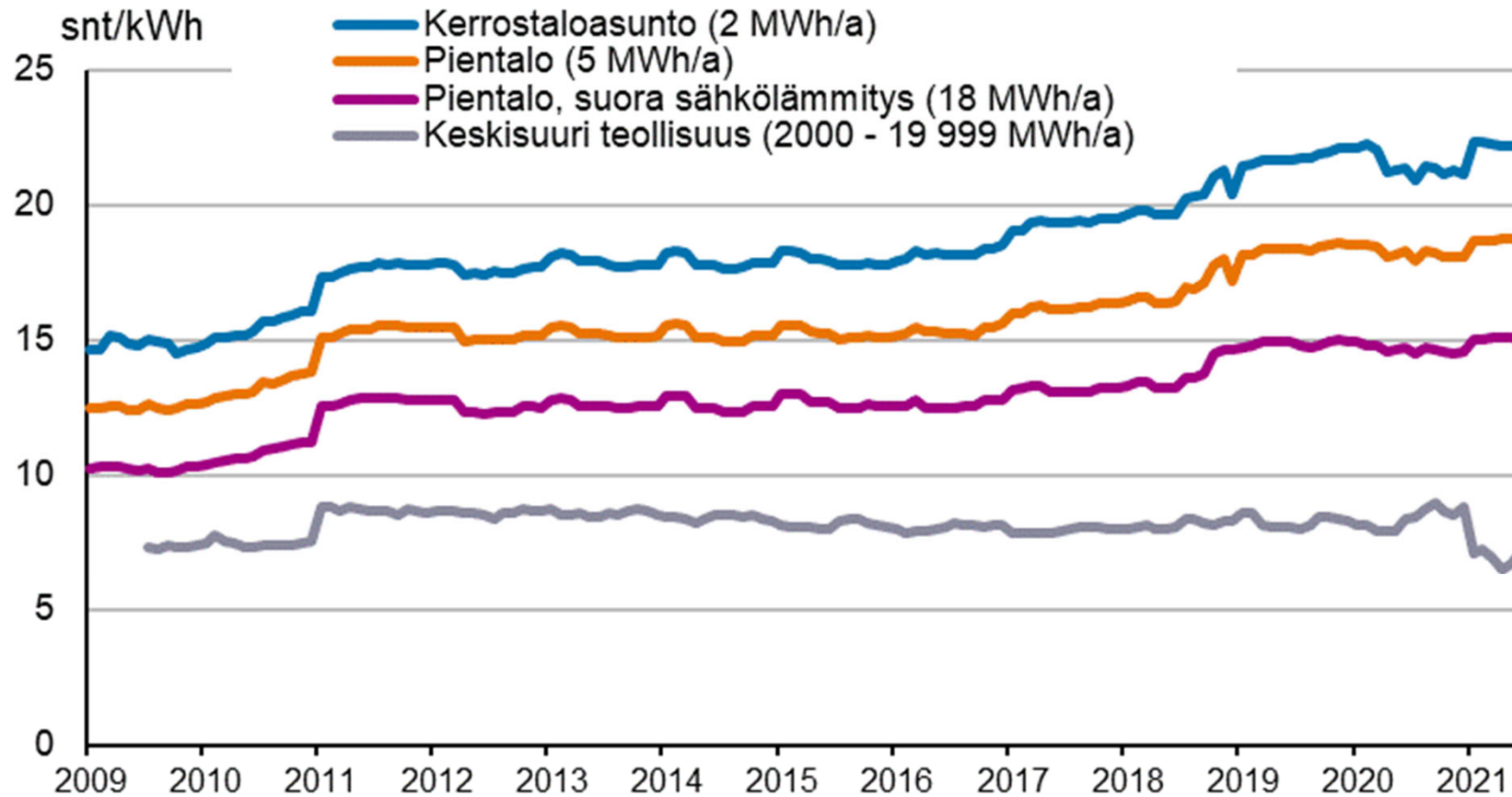
Voimalaitospolttoaineiden hinnat sähköntuotannossa

Helsinki, 9.9.2021, Tilastokeskus



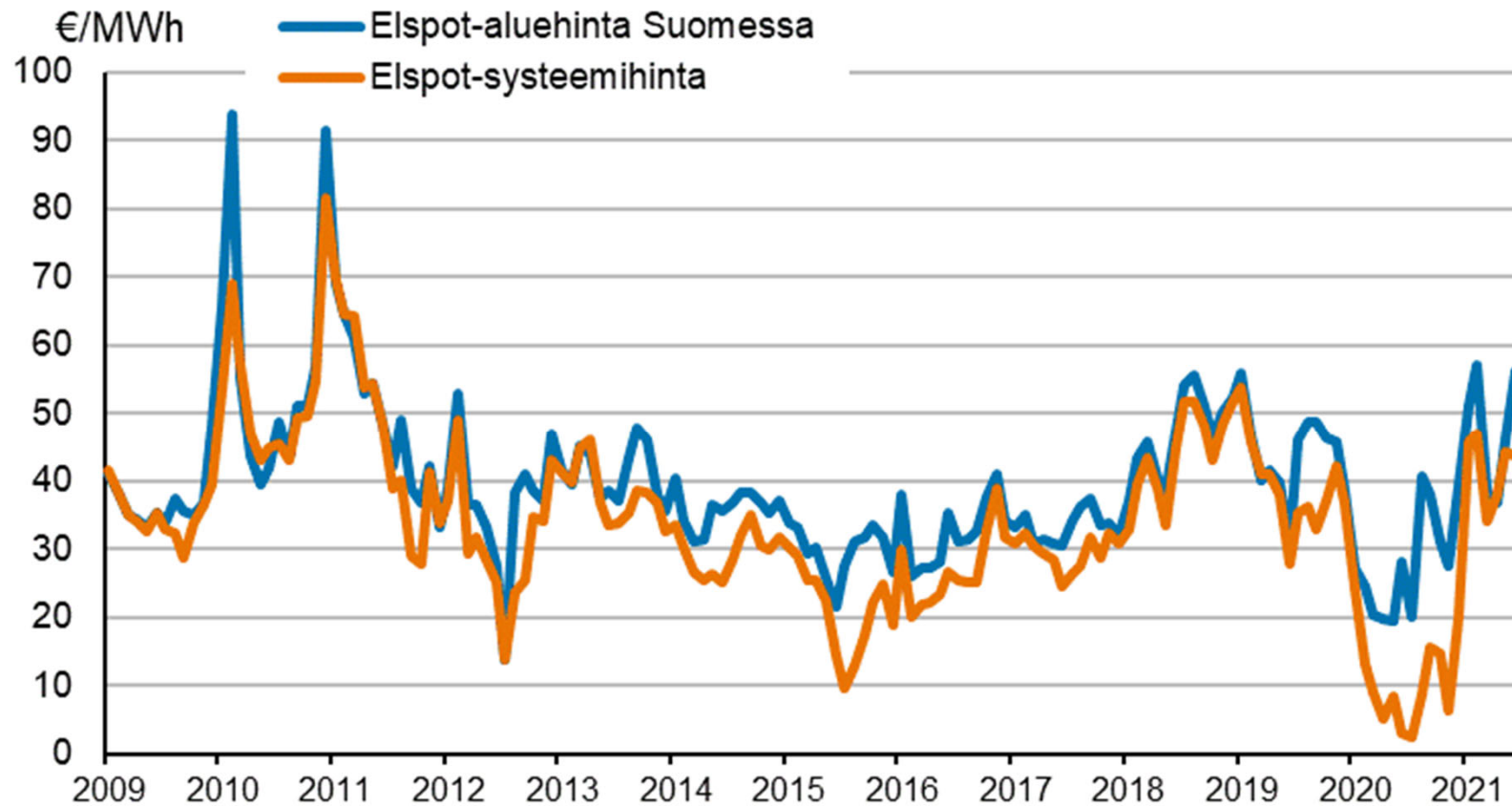
Sähkön hinta kuluttajatyypeittäin

Helsinki, 9.9.2021, Tilastokeskus



Nord Pool Spot -sähköpörssin kuukausikeskiarvot

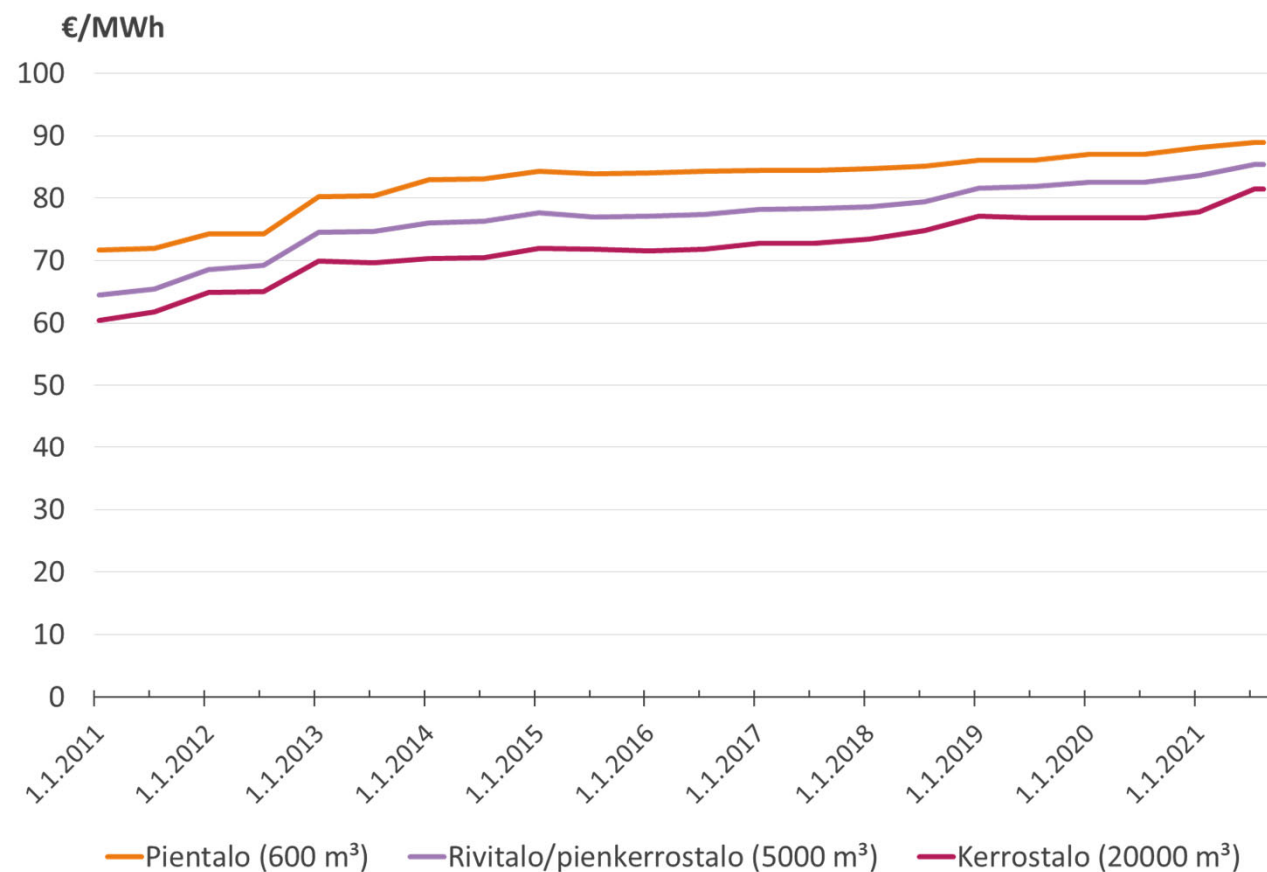
Helsinki, 9.9.2021, Tilastokeskus



Kaukolämmön hinta uudisrakennuksissa (€/MWh)

Teho- ja energiamaksu, sis. Verot

Energiateollisuus 1.7.2021

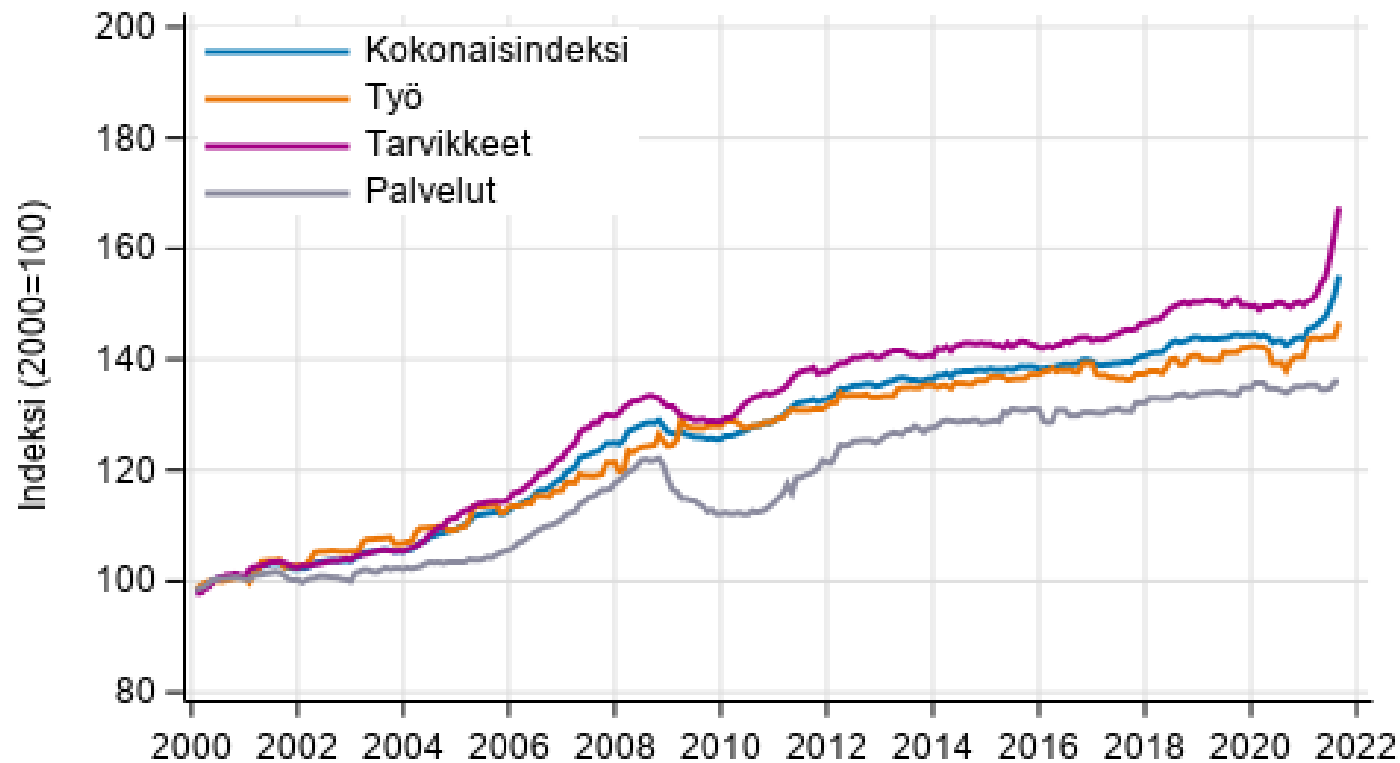


- Hinta sisältää kaikki verot, teho- ja energiamaksut ja mahdolliset muut vuotuiset kaukolämpömaksut. Ei sisällä liittymismaksuja.

Rakennuskustannusten kehitys (uudis- ja korjausrakentaminen)

Rakennuskustannusindeksi

Helsinki, 15.9.2021, Tilastokeskus



Lähde: Tilastokeskus

Rakennuskustannukset nousivat elokuussa 8,7 prosenttia vuodentakaisesta

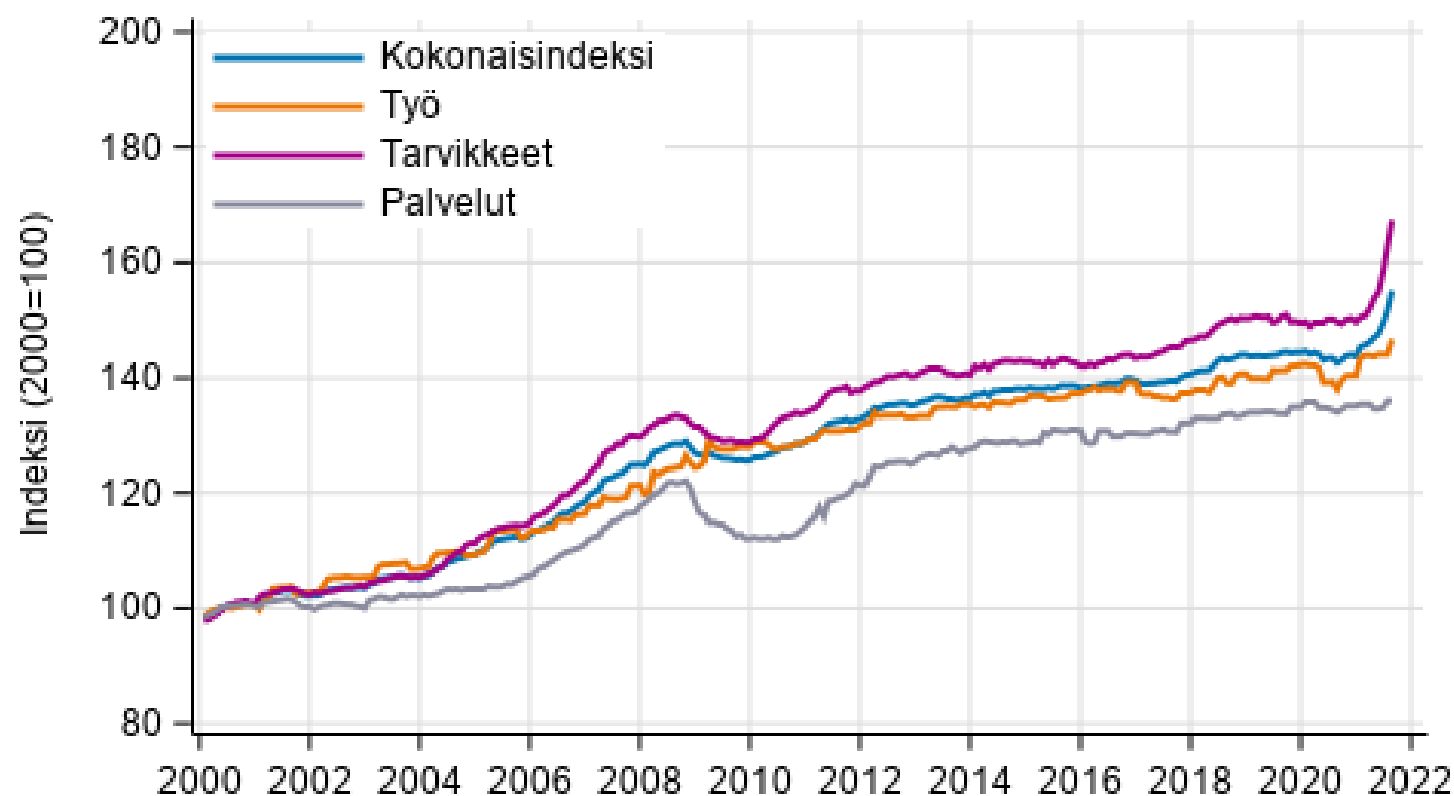
Helsinki, 15.9.2021, Tilastokeskus

Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2021 elokuussa 8,7 prosenttia vuodentakaisesta.

Tarvikepanosten hinnat nousivat 11,8 prosenttia ja palveluiden hinnat 1,6 prosenttia edellisen vuoden elokuuhun verrattuna. Työkustannukset nousivat 6,3 prosenttia.

Osaindeksit P 2000=100

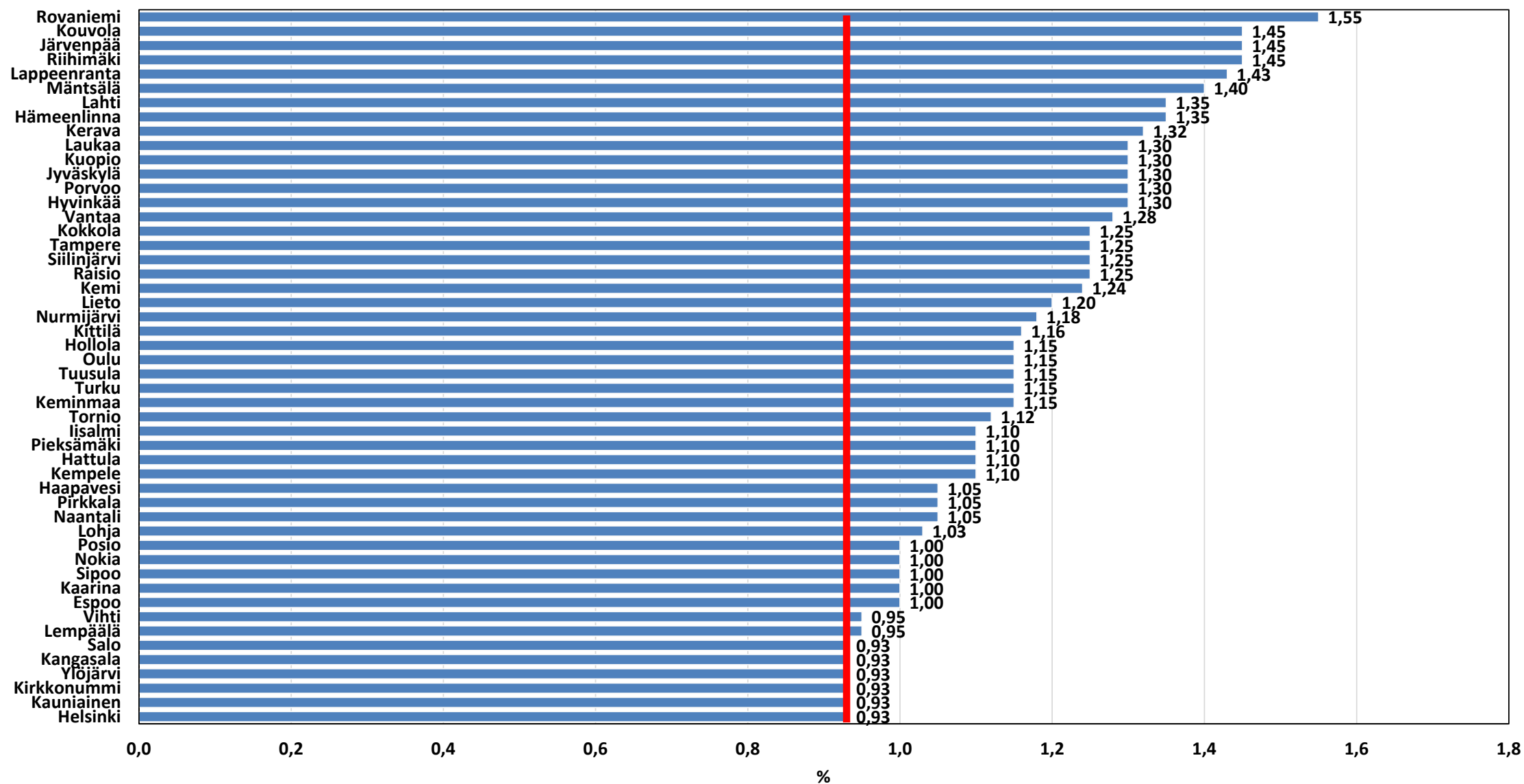
Helsinki, 15.9.2021, Tilastokeskus



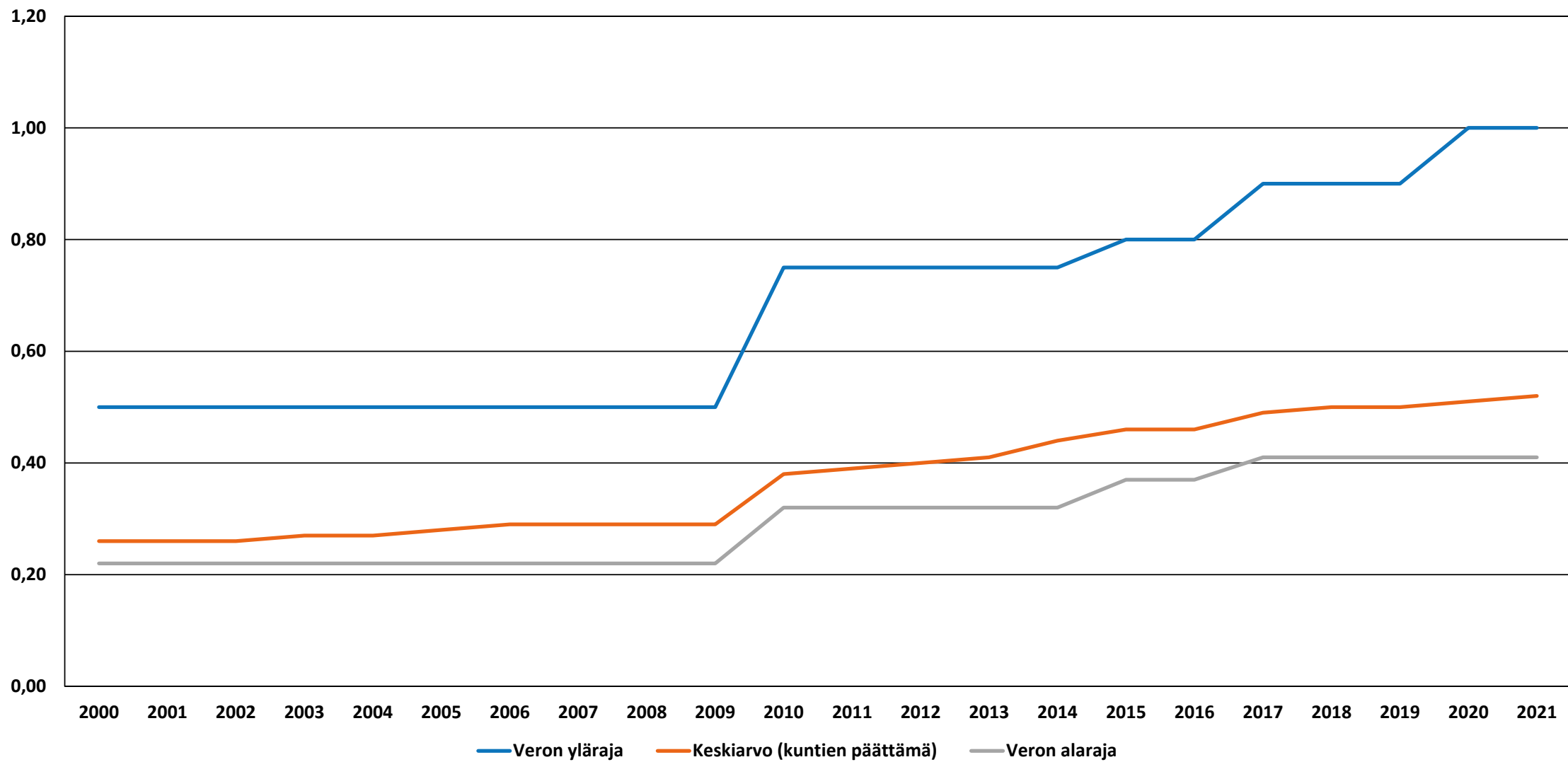
Lähde: Tilastokeskus

Kiinteistövero

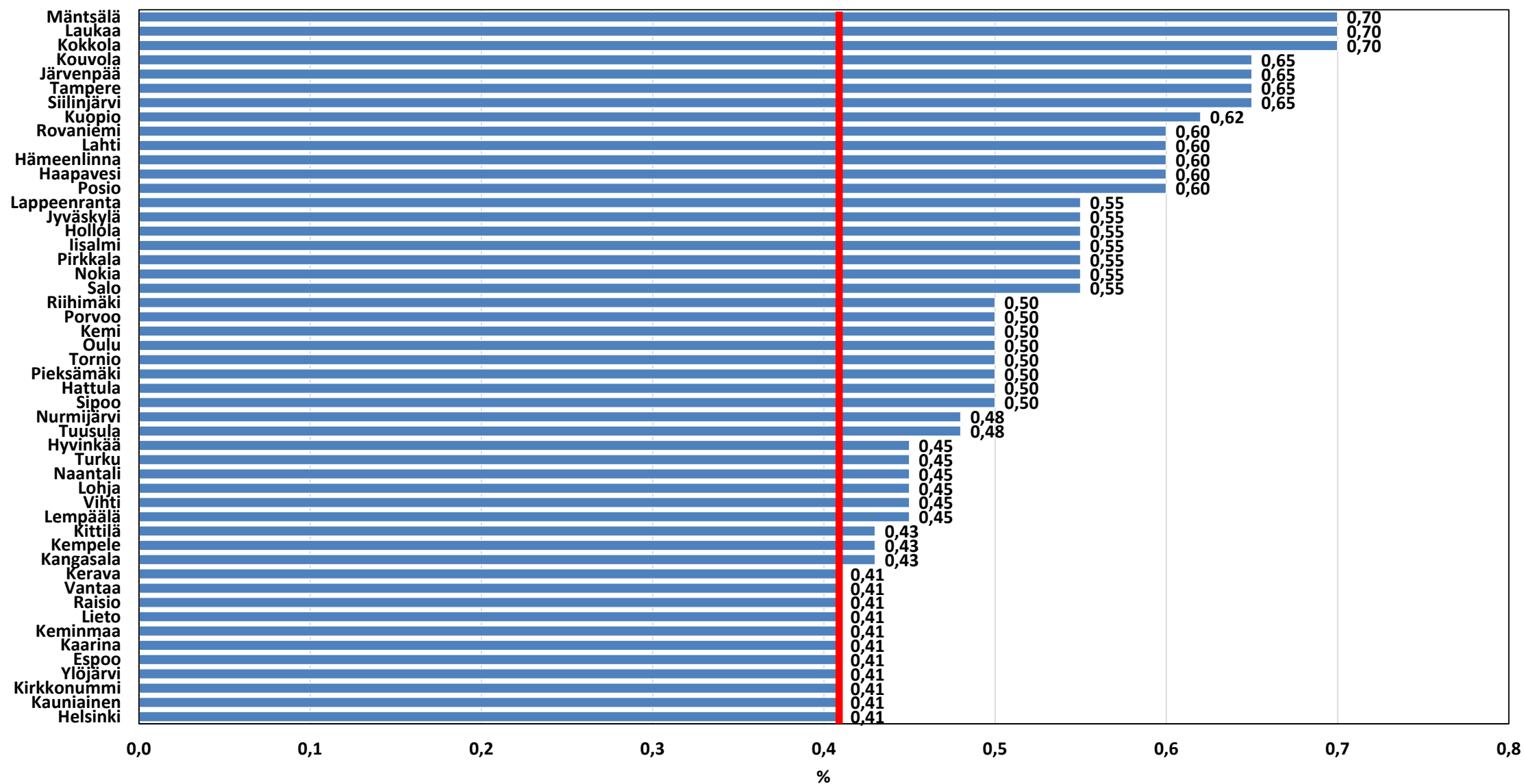
Yleinen kiinteistövero (maapohja) TA-Asumisoikeus OY:n toimintakunnissa



Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero



Yleinen kiinteistövero (maapohja) TA-Asumisoikeus OY:n toimintakunnissa



Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero

