



Kiinteistön ylläpidon kustannustekijöiden kehitys
Syyskuu 2022

TA-Asumisoikeus Oy



Talousnäkymät

Inflaatio syyskuussa 8,1 prosenttia

Helsinki 14.10.2021. Tilastokeskus

- Tilastokeskuksen laskema kuluttajahintojen vuosimuutos oli syyskuussa 8,1 prosenttia. Heinäkuussa inflaatio oli 7,6 prosenttia.
- Syyskuussa kuluttajahintoja nosti vuoden takaiseen verrattuna eniten sähkön, dieselin ja bensiinin kallistuminen sekä asuntolainojen keskikoron nousu. Kuluttajahintojen nousua vuoden takaisesta hillitsi eniten korvattavien ja ei-korvattavien reseptilääkkeiden halpeneminen.
- Elokuulta syyskuulle kuluttajahintojen kuukausimuutos oli 0,8 prosenttia

Suomen inflaatiomittarit, syyskuu 2022

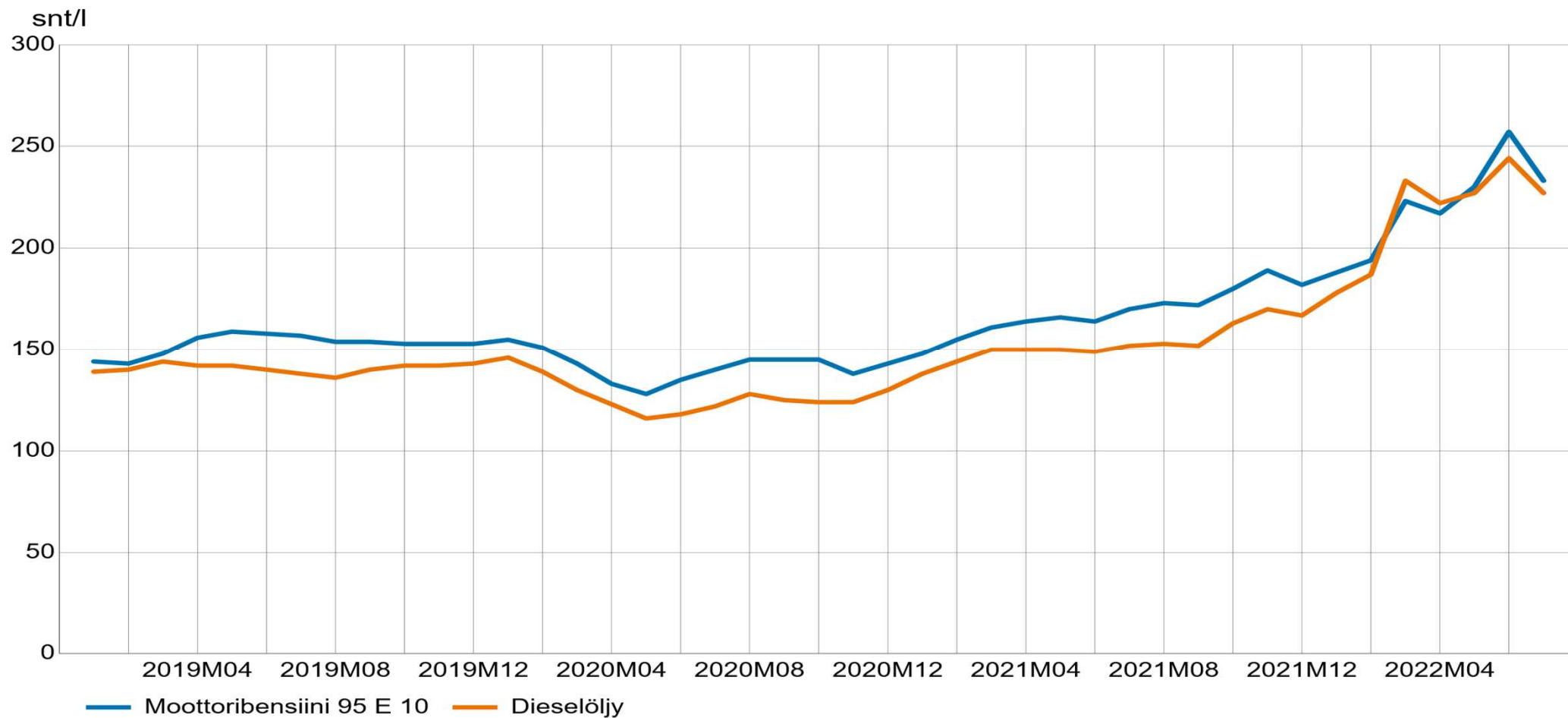
	Pisteluku	Vuosimuutos (%)	Kuukausimuutos (%)
Kuluttajahintaindeksi 2015=100	114,9	8,1	0,8
Elinkustannusindeksi 1951:10=100	2190		
Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi 2015=100	115,2	8,4	0,7
Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi kiintein veroin 2015=100	113,5	8,3	0,7

Kuluttajahintaindeksin vuosimuutokset, 2001M01-2022M09



Lähde: Tilastokeskus, Kuluttajahintaindeksi

Moottoribensiinin ja dieselin hinta 2019M01-2022M07



Lähde: Tilastokeskus, energian hinnat, kuluttajahintaindeksi

Suomea koskevat uusimmat talousennusteet

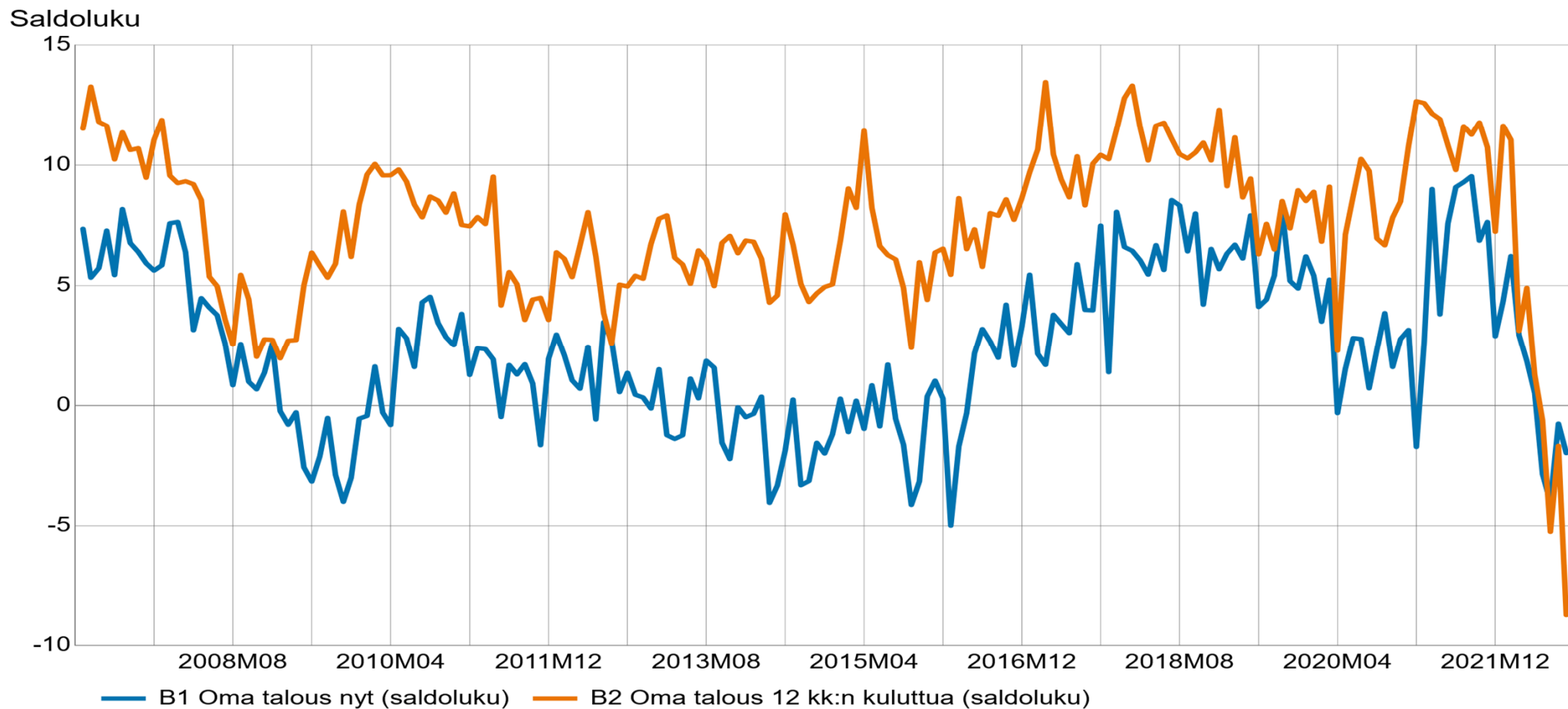
Laatija	Julkaisupvm	Bkt, muutos-%				Yksityinen kulutus, muutos-%				Vienti, muutos-%				Investoinnit, muutos-%				Kuluttajahintainflaatio*, %				Työttömyysaste, %			
		2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
Säästöpankkiryhmä	14.10.2022	3,0	2,0	-0,2		3,7	2,5	0,2		5,4	1,5	-0,5		1,5	3,0	0,0		2,2	7,0	4,0		7,7	6,9	7,4	
Handelsbanken	21.9.2022	3,0	2,3	-0,2	1,0	3,7	3,3	0,5	1,4	5,4	2,0	-0,6	2,0	1,5	2,5	-1,0	0,8	2,2	6,7	3,8	2,2	7,7	6,7	7,0	6,9
Danske Bank	21.9.2022	3,0	2,0	-0,2		3,1	1,6	2,5		4,2	1,0	2,0		1,2	4,0	2,5		2,2	6,6	3,7		7,7	6,8	7,3	
Nordea	7.9.2022	3,0	2,5	0,0	1,5	3,6	3,1	0,8	1,5	5,6	0,2	4,3	3,0	1,1	3,4	-1,6	1,8	2,2	7,0	4,5	2,0	7,6	6,7	7,2	7,5
OP Ryhmä	22.8.2022	3,0	2,0	0,0	0,7	3,6	1,0	0,0	0,5	5,6	2,1	-2,2	1,0	1,1	4,5	0,0	1,0	2,2	6,8	3,9	2,4	7,7	6,5	7,0	7,3
Hypo	7.7.2022	3,0	2,0	0,5		3,7	2,5	0,5		5,6	3,5	3,0		1,1	3,0	0,0		2,2	6,5	3,0		7,7	6,5	6,5	
POP Pankki -ryhmä	27.6.2022	3,0	1,0	1,0		3,6	1,0	1,2		5,6	-1,0	1,0		1,1	2,0	-0,3		2,2	6,5	3,0		7,7	6,2	6,5	
LähiTapiola	29.3.2022	3,5	1,0	1,5														2,2	4,5	2,5		7,7	7,0	6,8	
VM	19.9.2022	3,0	1,7	0,5	1,4	3,6	1,1	0,8	1,4	5,6	1,1	2,7	4,0	1,1	3,6	1,2	1,7	2,2	6,5	3,2	1,8	7,7	6,6	6,7	6,5
Etla	19.9.2022	3,0	2,0	-0,1	1,7	3,6	2,2	-0,1	1,6	5,6	0,8	4,6	4,8	1,1	3,1	0,8	1,3	2,2	6,8	3,8	1,6	7,7	6,7	6,8	6,6
Suomen Pankki	15.9.2022	3,0	2,2	-0,3	1,1	3,1	1,7	0,6	1,0	4,7	1,5	2,1	3,5	1,2	5,1	-0,7	0,9	2,1	7,0	4,3	1,8	7,6	6,5	6,5	6,4
PTT	15.9.2022	3,0	1,6	-0,5		3,6	2,5	-0,5		5,6	0,5	-2,0		1,1	1,6	-2,6		2,2	7,5	1,0		7,7	6,8	7,3	
Labore	14.9.2022	3,0	1,8	0,7	2,1	3,6	1,5	0,4	1,5	5,6	2,6	3,7	4,1	1,1	3,1	1,0	2,6	2,2	6,8	3,6	2,0	7,7	6,7	6,9	6,6
IMF	11.10.2022	3,0	2,1	0,5	1,1					5,6	1,9	1,4	2,9					2,1	6,5	3,5	1,8	7,6	7,0	7,4	7,4
Euroopan komissio	14.7.2022	3,0	1,8	1,2		3,1	2,1	1,7		4,7	2,1	4,3		1,2	2,1	3,0		2,1	6,4	2,8		7,7	7,2	6,9	

* IMF ja Euroopan Komissio = yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi

Päivitys 14.10.2022

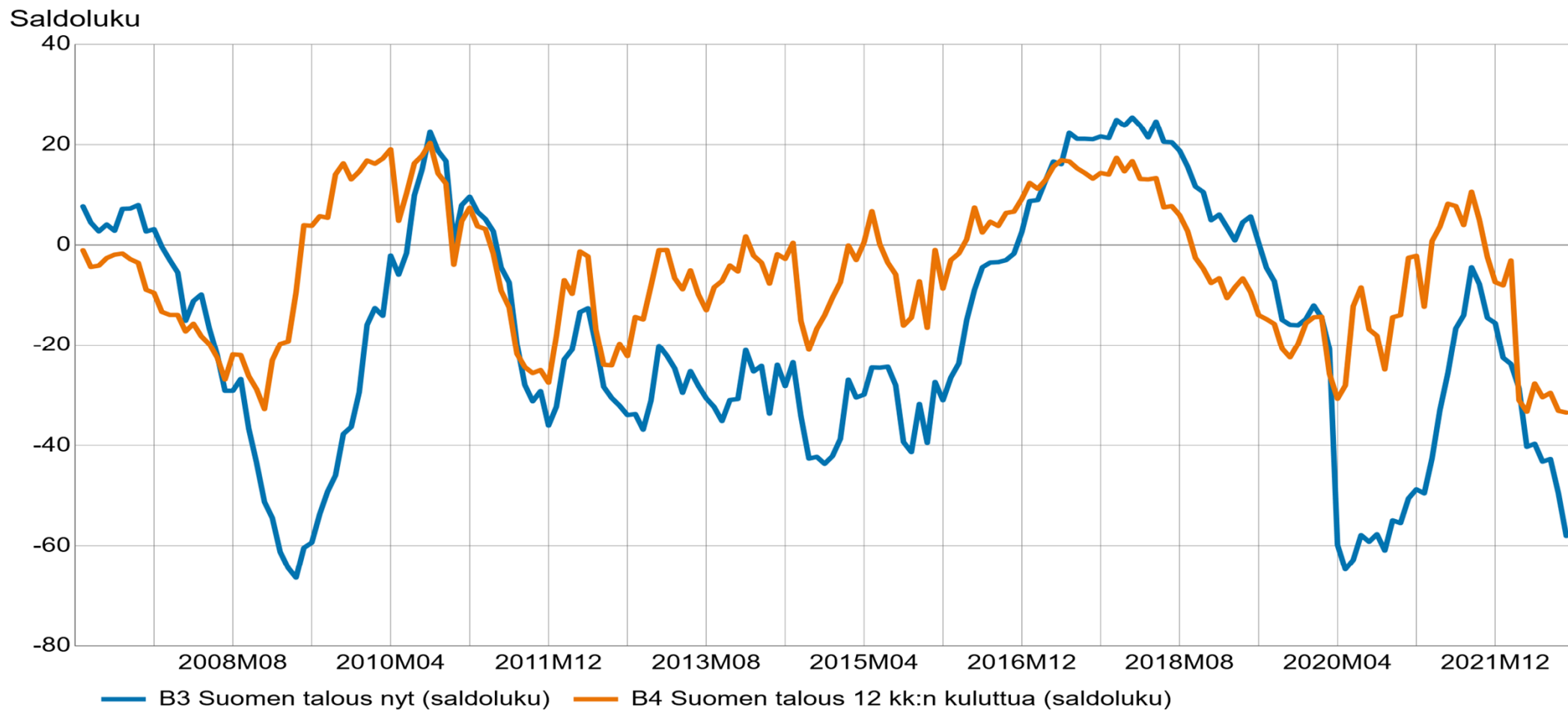


Kuluttajien näkemykset omasta taloudestaan 2007M01-2022M09



Lähde: Tilastokeskus, kuluttajien luottamus

Kuluttajien näkemykset Suomen taloudesta 2007M01-2022M09



Lähde: Tilastokeskus, kuluttajien luottamus

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

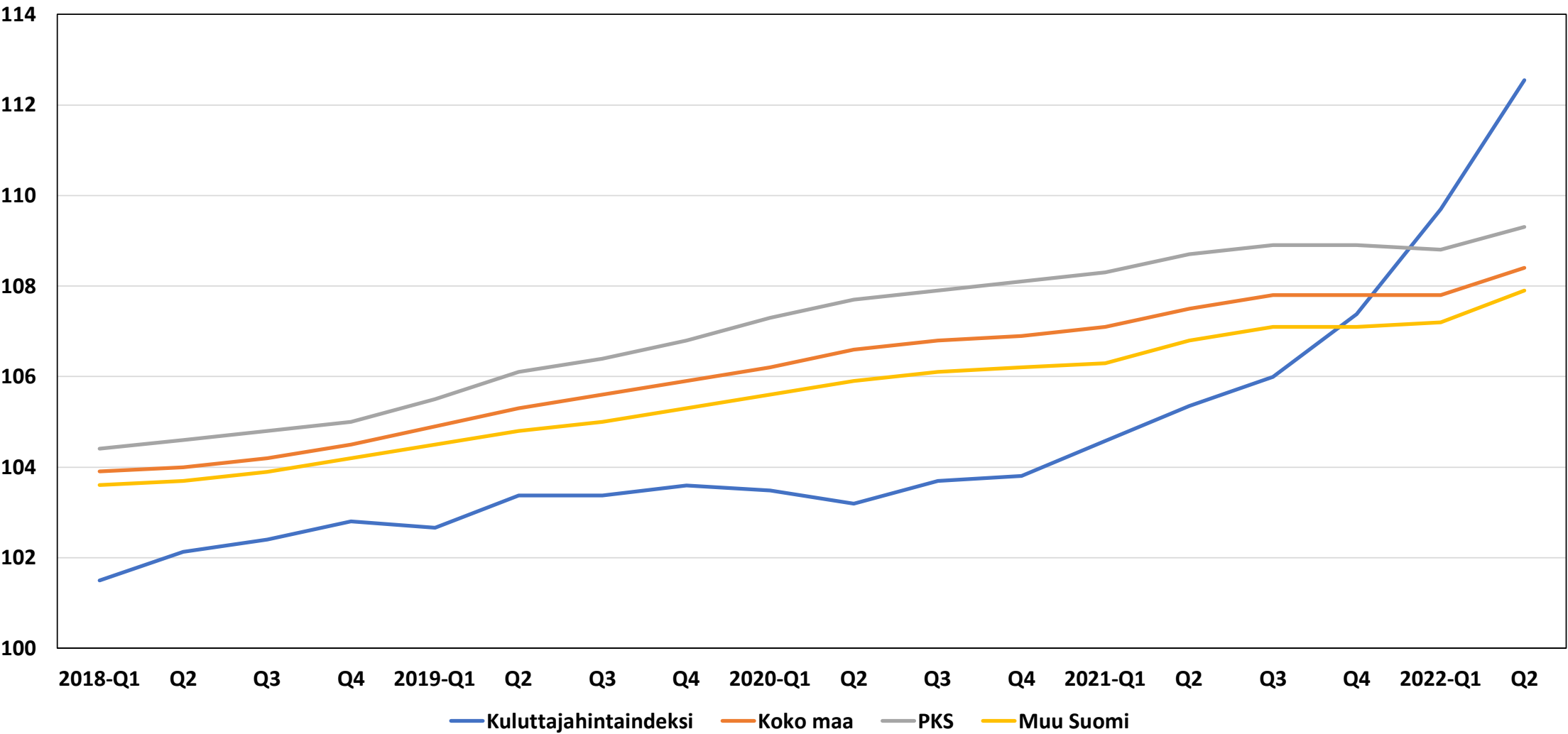
Vuokrat nousivat 0,8 prosenttia vuodessa

Helsinki 4.8.2022 Tilastokeskus

- Vaparaohoitteisten asuntojen vuokrat nousivat **koko maassa keskimäärin 0,8 prosenttia**:
 - **Pääkaupunkiseudulla** vaparaohoitteisten asuntojen vuokrat nousivat **0,3** prosenttia.
 - Muualla Suomessa 1,0 prosenttia.
- **ARA-asuntojen** vuokrat nousivat koko maassa 1,0 prosenttia.
 - **Pääkaupunkiseudulla** ARA-asuntojen vuokrat nousivat **1,0** prosenttia.
 - Muualla Suomessa 1,1 prosenttia.

Lähde: Tilastokeskus

Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys, 2015 = 100

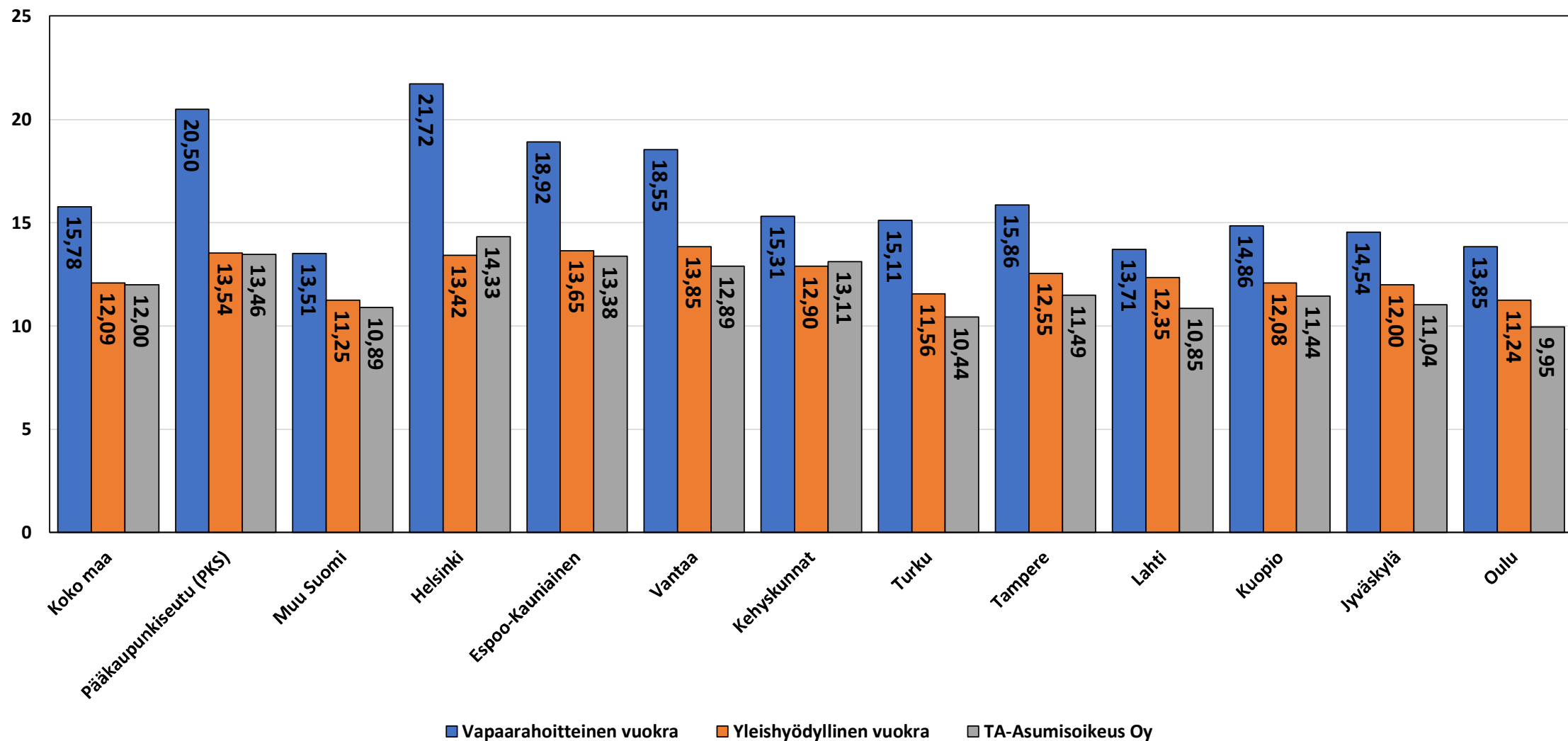


Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat alueittain, 2. neljännes 2022

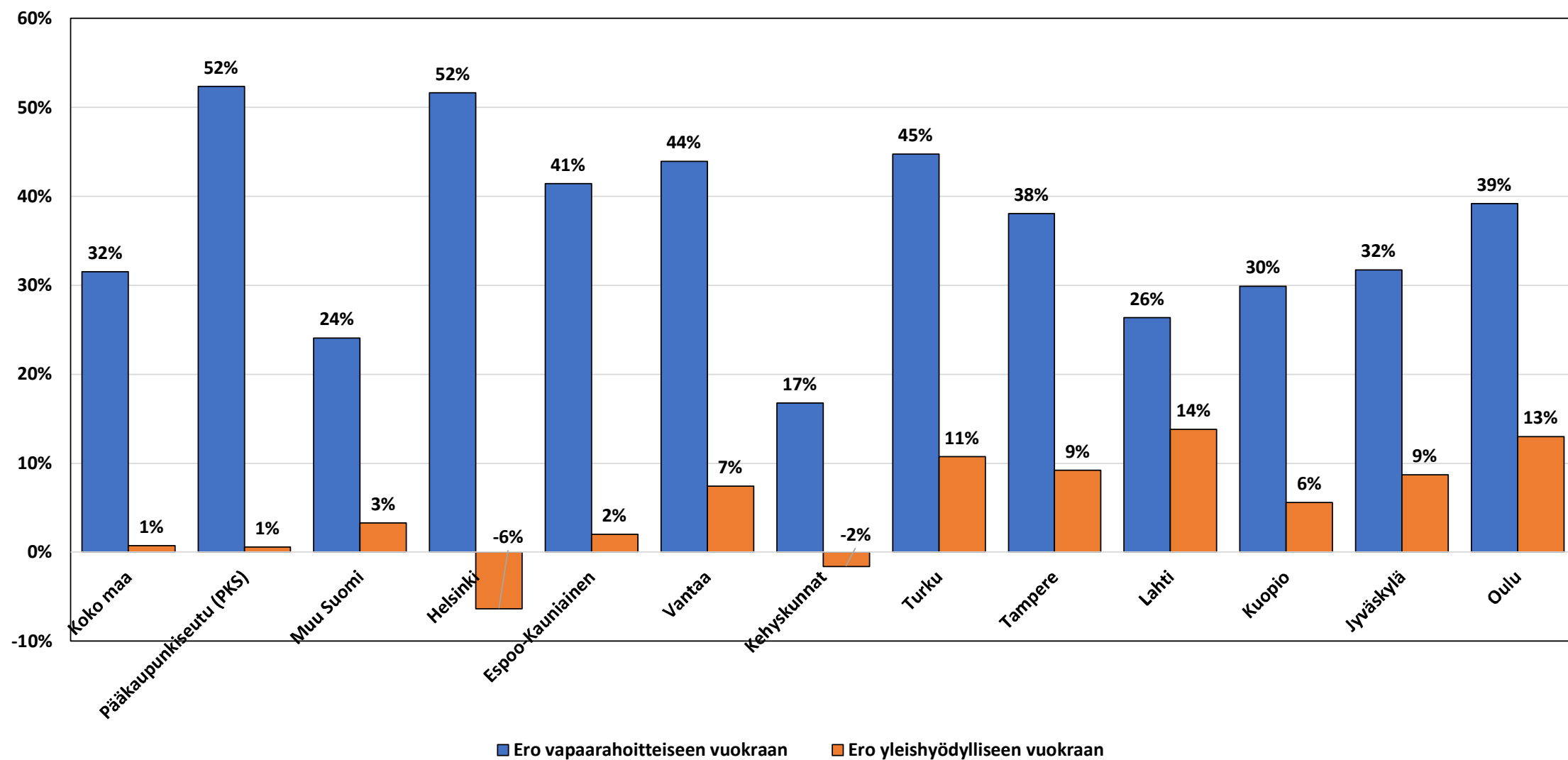
Helsinki 4.8.2022. Tilastokeskus

	Indeksi (2015=100)	Muutos edelliseen neljännekseen (indeksi 2015=100)	Muutos edelliseen vuoteen (indeksi 2015=100)	Lukumäärä	Neliövuokra (eur/m2)
Koko maa	108,5	0,8	0,8	125 695	15,78
Pääkaupunkiseutu (PKS)	109,1	0,6	0,3	45 407	20,50
Muu Suomi (koko maa pl. PKS)	108,1	0,9	1,0	80 288	13,51
Helsinki	108,9	0,4	0,2	25 534	21,72
Helsinki 1	106,9	0,2	-0,1	3 643	24,55
Helsinki 2	108,9	0,3	0,3	10 136	22,81
Helsinki 3	106,8	0,6	-0,1	2 959	20,27
Helsinki 4	112,0	0,9	0,6	8 796	19,10
Espoo-Kauniainen	108,5	0,8	0,5	9 146	18,92
Vantaa	110,7	1,1	0,6	10 727	18,55
Kehyskunnat	109,3	1,3	1,1	5 585	15,31
Turku	112,1	1,1	1,8	9 197	15,11
Tampere	111,0	1,2	1,5	12 027	15,86
Lahti	105,2	0,9	0,5	4 229	13,71
Kuopio	108,9	1,1	1,0	3 901	14,86
Jyväskylä	106,1	0,8	0,0	5 762	14,54
Oulu	109,7	1,1	1,3	7 226	13,85

Vuokrien vertailu TA-Asumisoikeus Oy:n käyttövastikkeeseen €/m²/kk



Vuokrien vertailu TA-Asumisoikeus Oy:n käyttövastikkeeseen



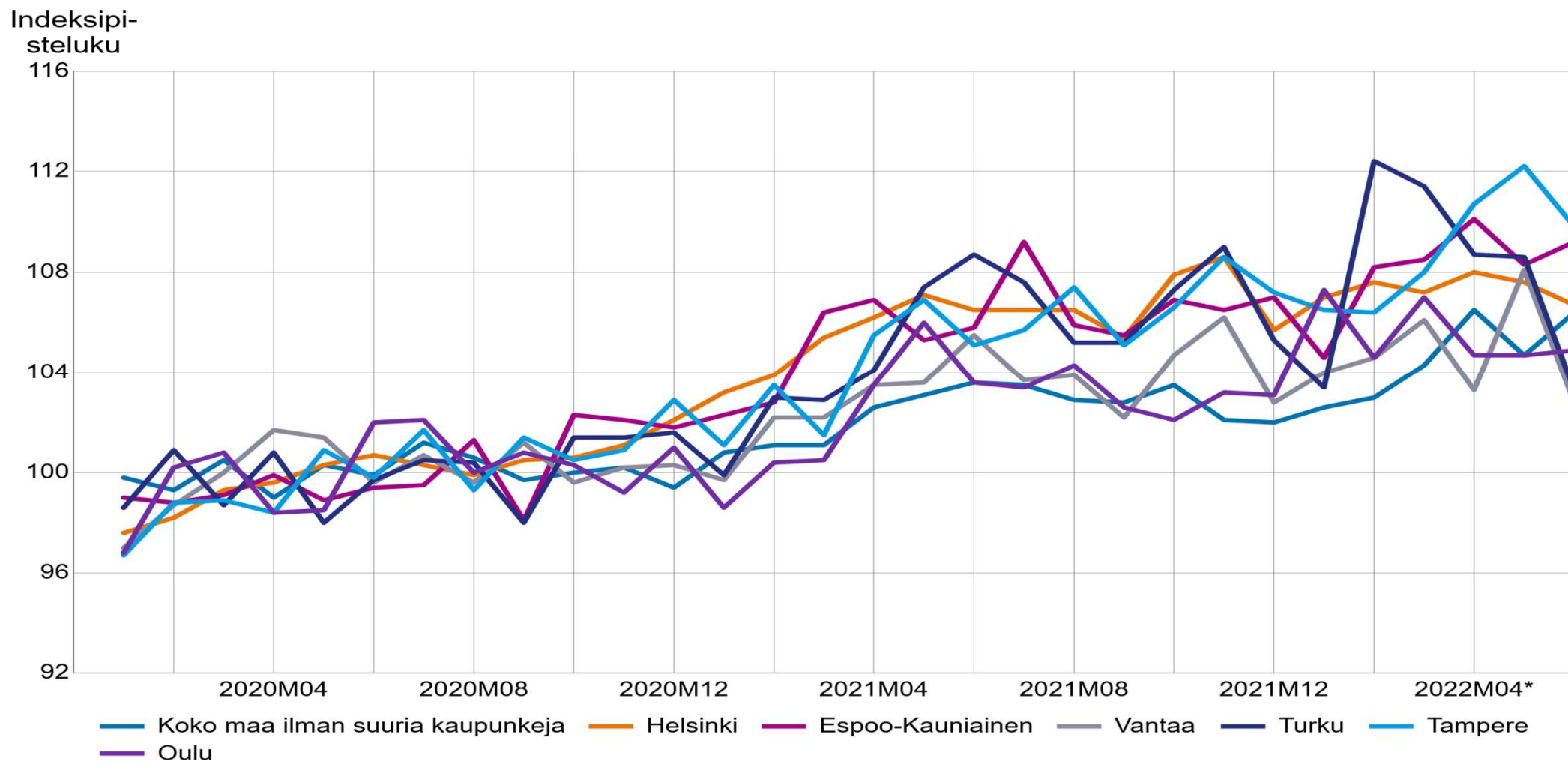
Omistusasuminen

Osakeasuntojen hinnat

Helsinki, 29.7.2022, Tilastokeskus

- Vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta, 2. neljännes 2022:
 - Koko maa: 2 994€
 - Pääkaupunkiseutu: 4 963€
 - Muu Suomi (koko maa pl. PKS): 2 058€
- Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat koko maassa **1,7%** verrattuna edellisvuoteen. Pääkaupunkiseudulla sekä kuudessa suurimmissa kaupungeissa hinnat nousivat 0,5 edellisvuodesta. Muualla Suomessa 2,7 prosenttia.
- Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat vuonna 2021 keskimäärin 4,68 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Hoitokulut nousivat edellisvuodesta **5,6 %**.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys 2020M01-2022M06*, indeksi 2020=100

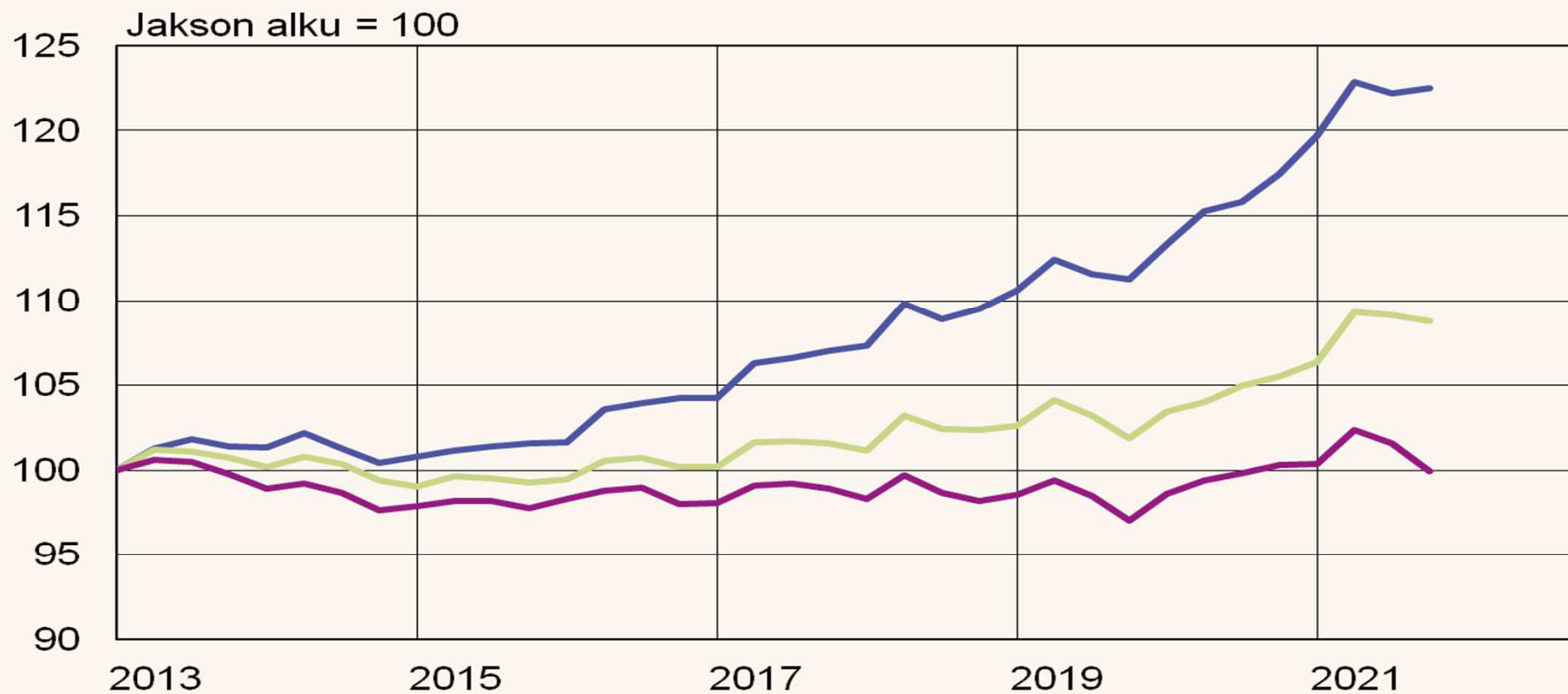


Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat



Asuntojen hinnat Suomessa

— Pääkaupunkiseutu — Koko maa — Koko maa, reaalihintana



Lähde: Tilastokeskus.

1.9.2022

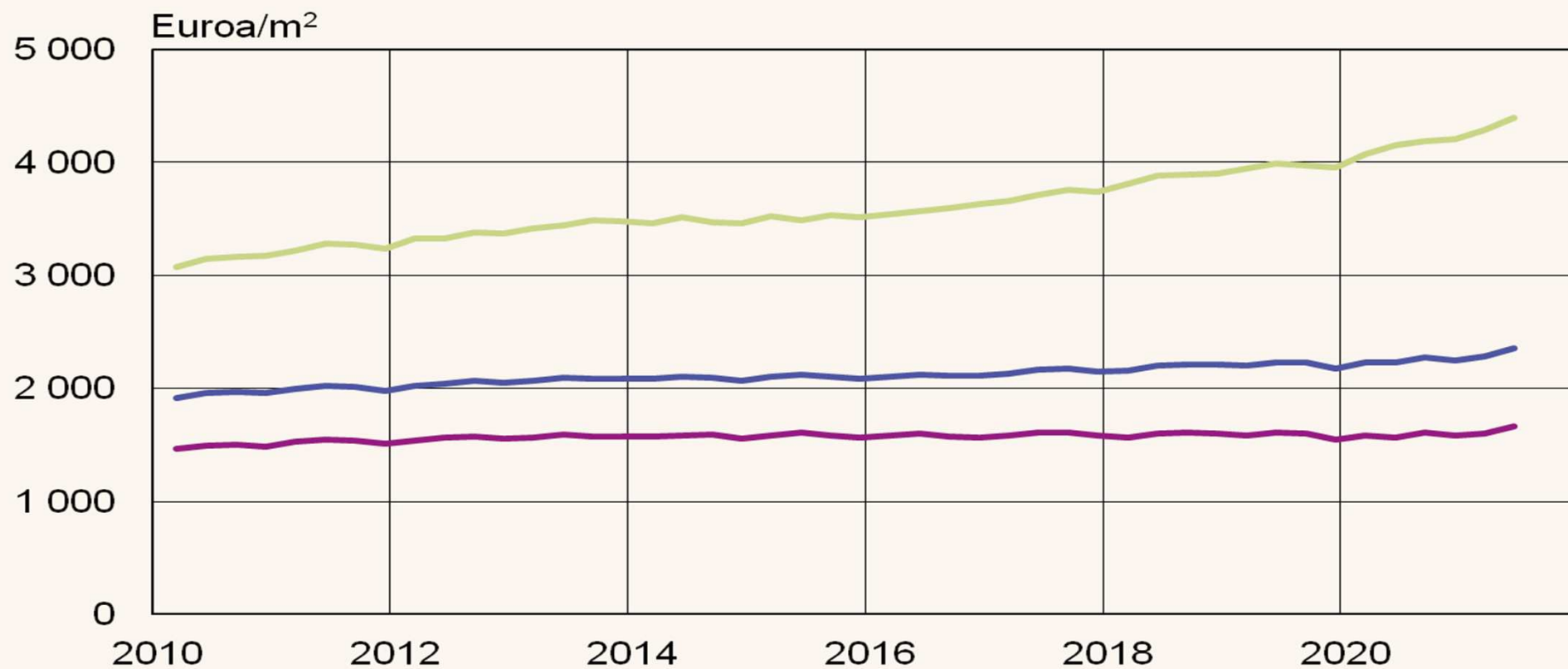


Asuntojen hinnat Suomessa

— Koko maa

— Pääkaupunkiseutu

— Muu Suomi



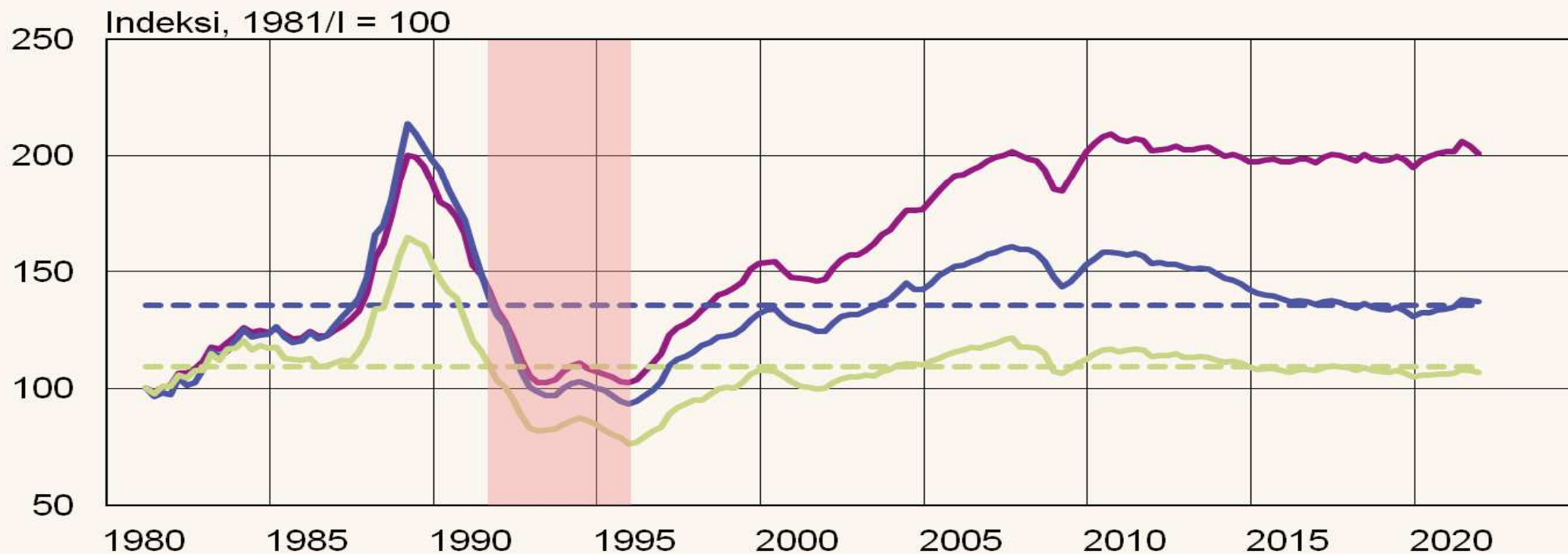
Lähde: Tilastokeskus.

30.7.2021



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

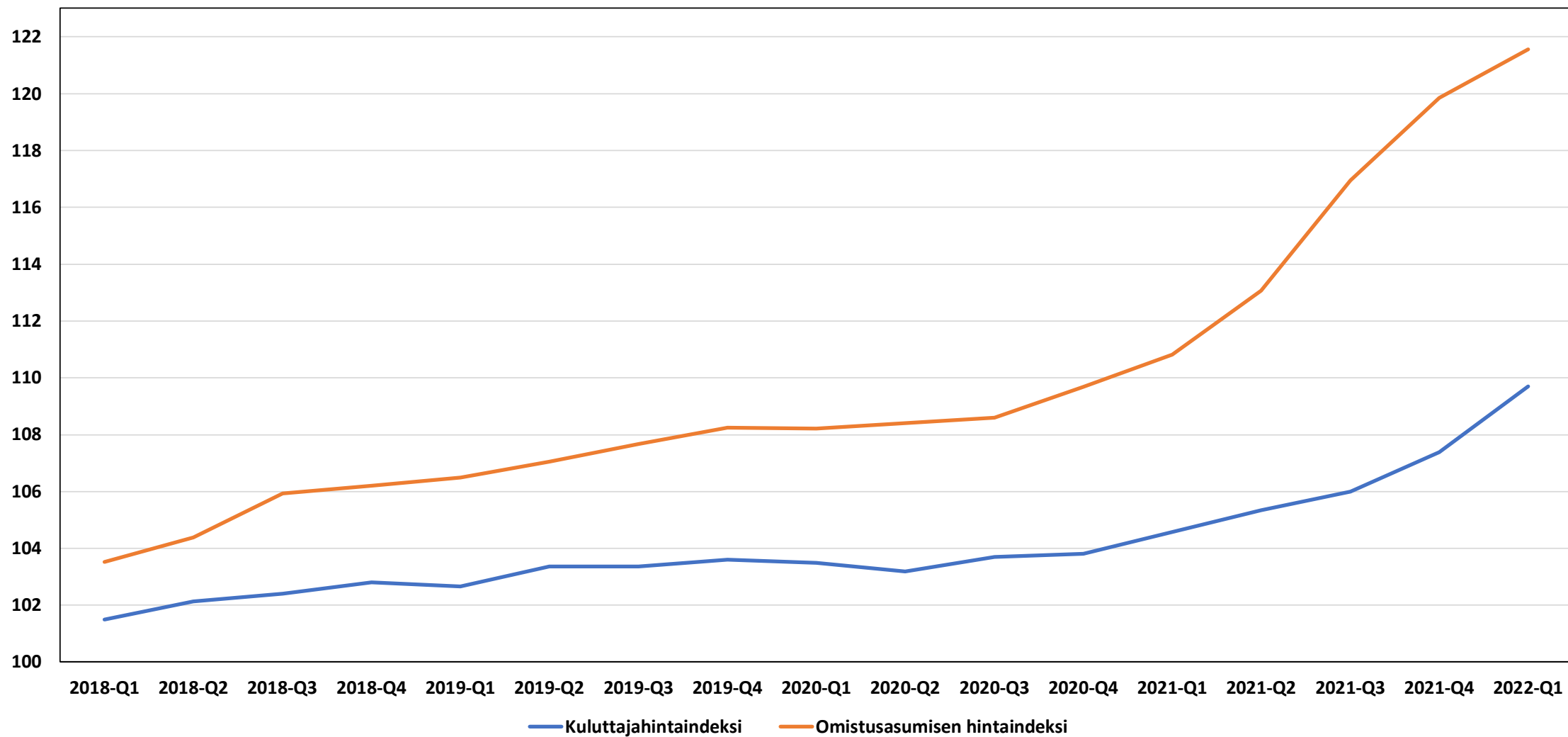


Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

5.9.2022

Lähde: Tilastokeskus, Eurostat

Omistusasumisen hintaindeksi 2015=100

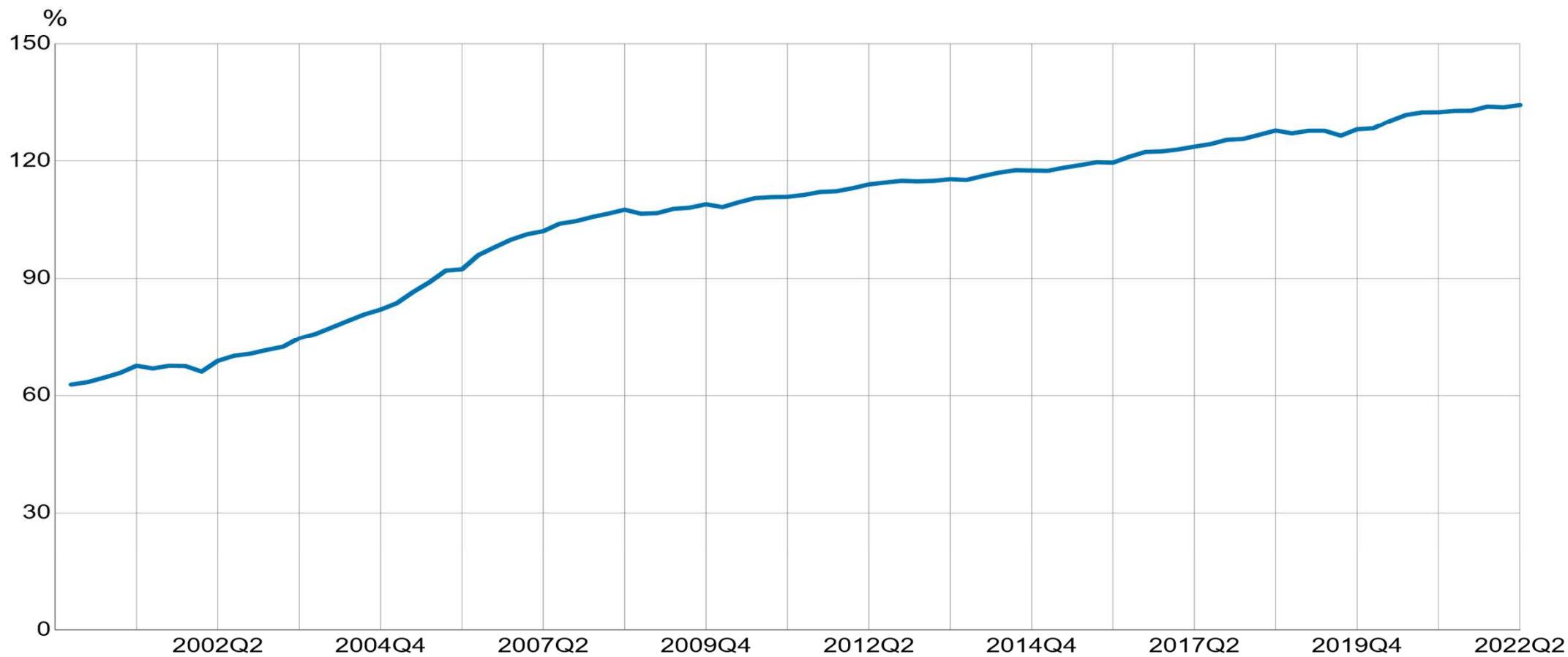


Omistusasujien asumiskustannukset

Helsinki, 8.7.2022, Eurostat

- Omistusasujien asumiskustannukset nousivat 9,38% vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2021 vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Kotitalouksien velkaantumisaste 2000Q1-2022Q2



Lähde: Tilastokeskus, Rahoitustilinpito

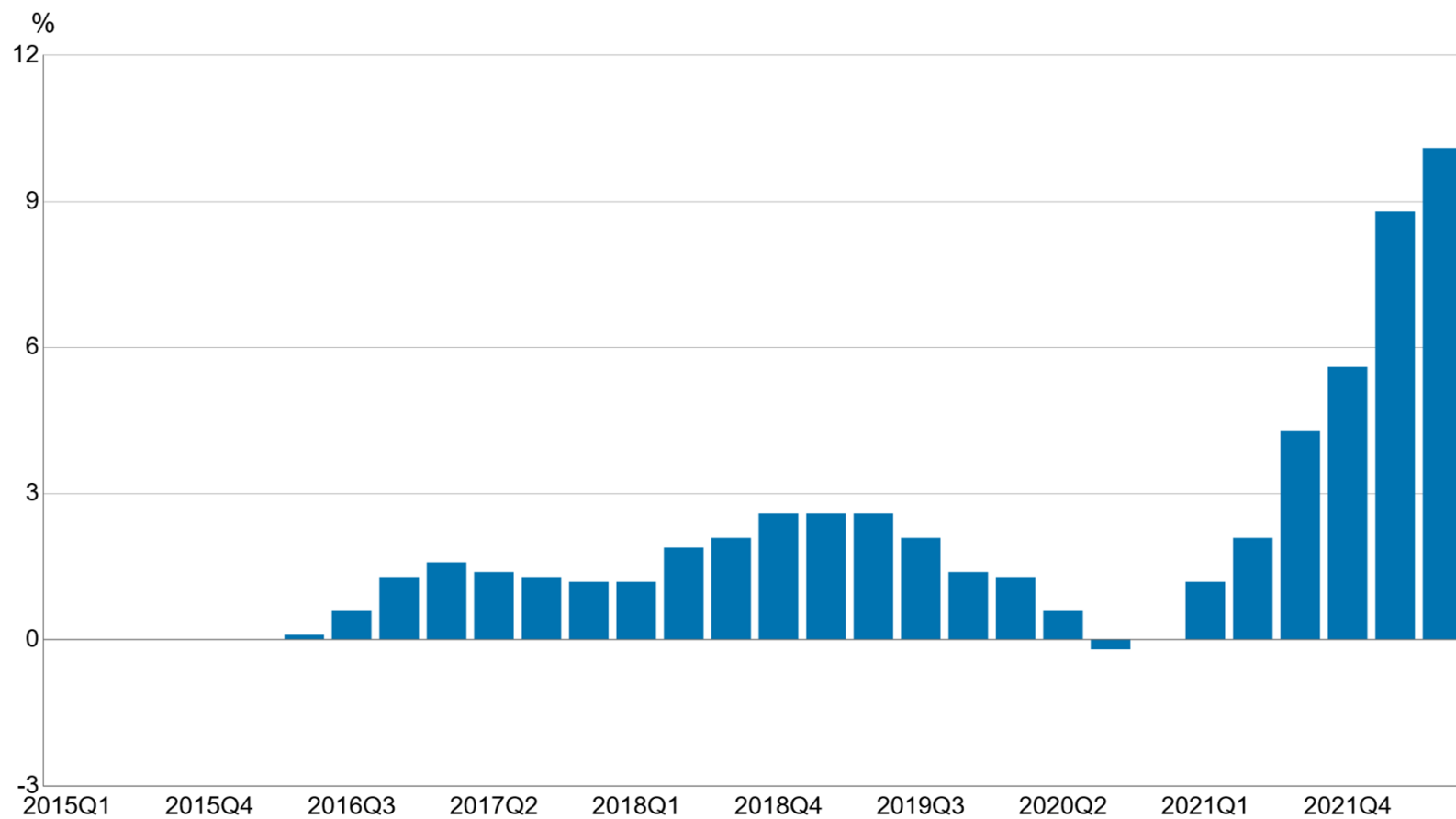
Asuntolainan korkovähennyksen kehitys

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
2022	5	1,5

Lähde: Veronmaksajat.fi

Kiinteistöjen hoitomenot

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin 2015=100 vuosimuutokset neljännesvuosittain, %



**Kiinteistön ylläpidon
kustannukset nousivat
vuodessa 10,1 %**

Lähde: Tilastokeskus, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat vuodessa 10,1 prosenttia

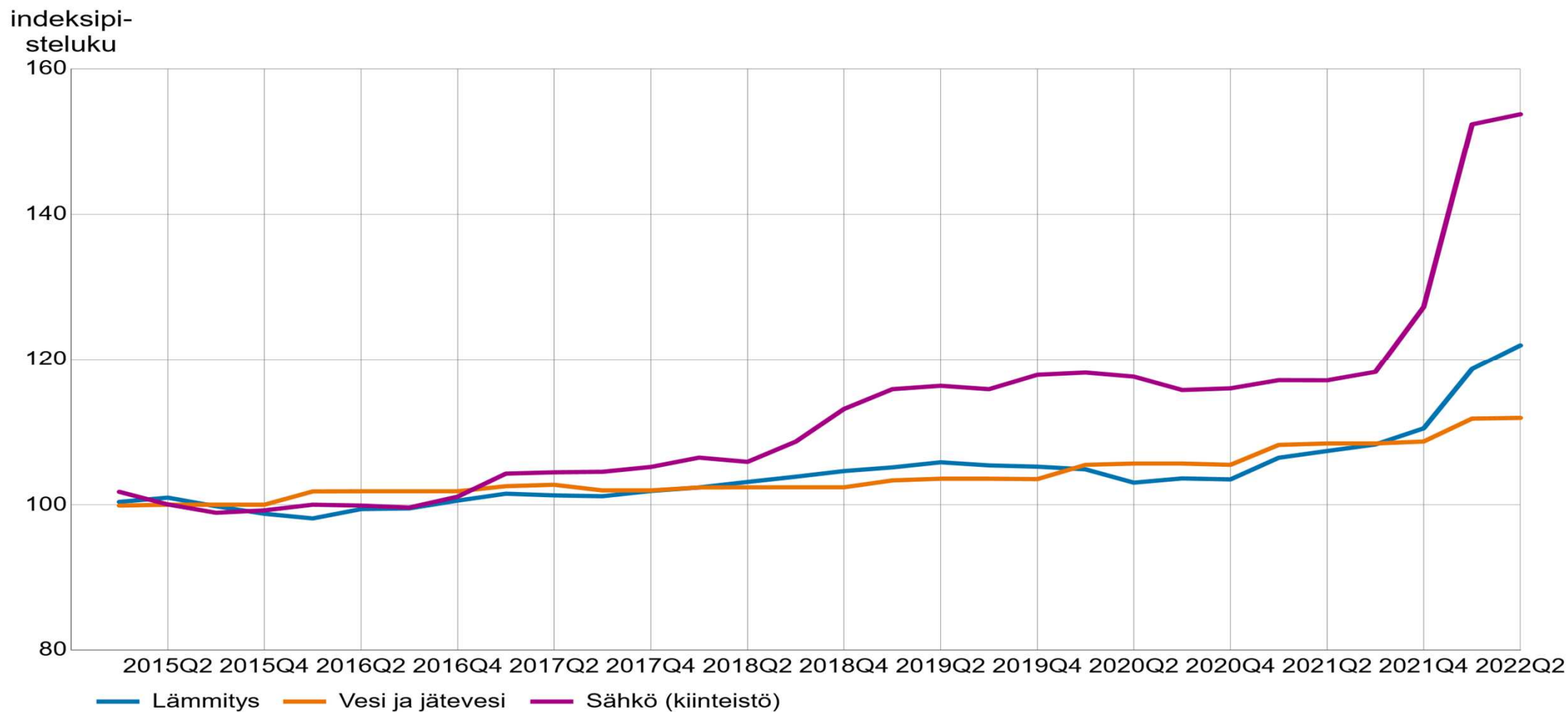
Helsinki, 15.9.2022, Tilastokeskus

Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 10,1 prosenttia vuoden 2022 toisella neljänneksellä vuoden 2021 vastaavasta ajanjaksosta.

Kiinteistön ylläpitokustannuksista eniten kasvoivat :

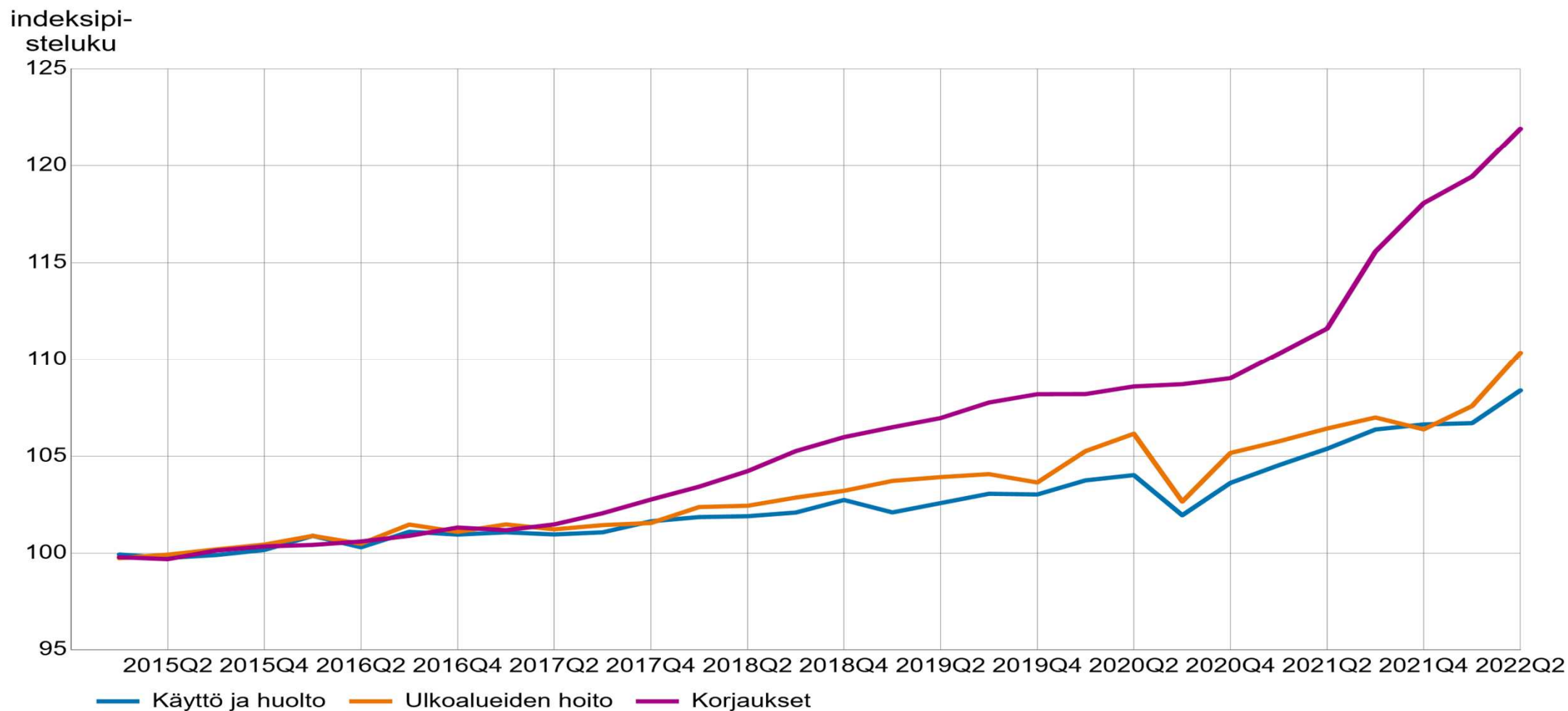
Sähkönkustannus	+ 31,3 %
Lämmitys	+ 13,6 %
Vahinkovakuutukset	+ 11,1 %
Korjauskustannukset	+ 9,2 %
Jätehuolto	+ 6,0 %
Hallinto	+ 3,8 %
Ulkoalueiden hoito	+ 3,7 %
Vesi- ja jätevesi	+ 3,3%
Käyttö ja huolto	+ 2,9 %
Siivouskustannukset	+ 1,5 %

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100, kuluerät: lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö



Lähde: Tilastokeskus, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

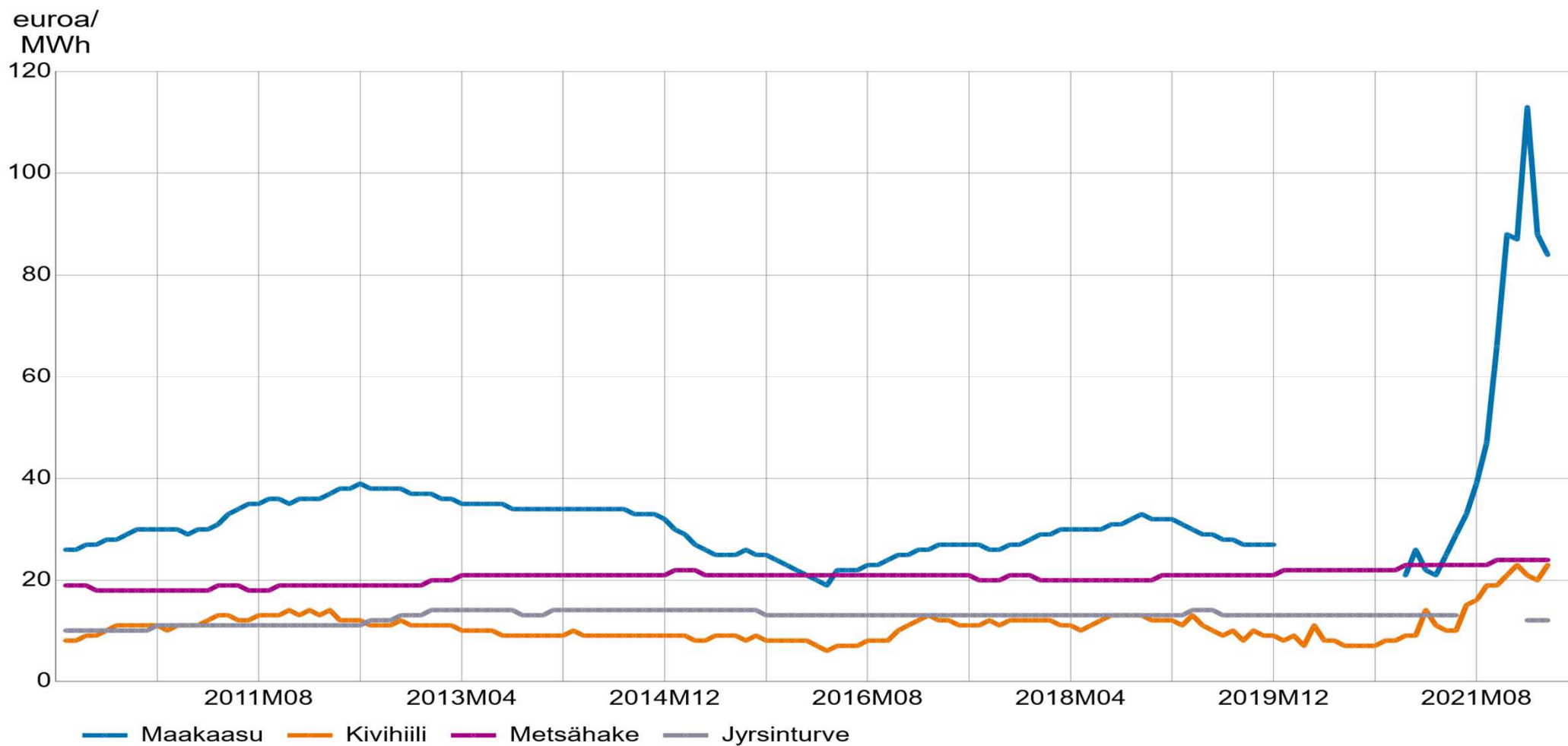
Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100, kuluerät: korjaukset, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito



Lähde: Tilastokeskus, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

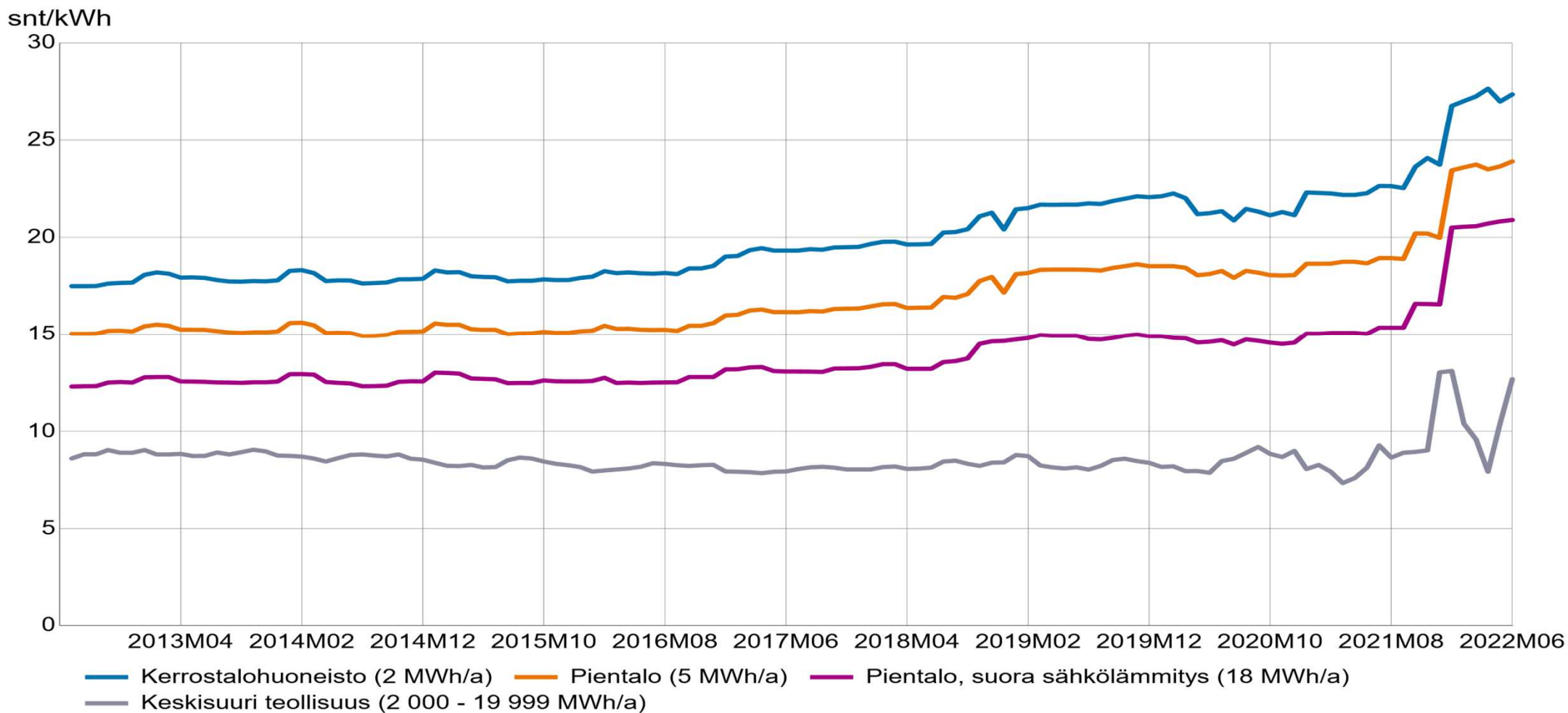
Kiinteistöjen energiakustannuksiin vaikuttavien tekijöiden kehitys

Voimalaitospolttoaineiden hinta sähköntuotannossa, eur/MWh 2010M01-2022M03



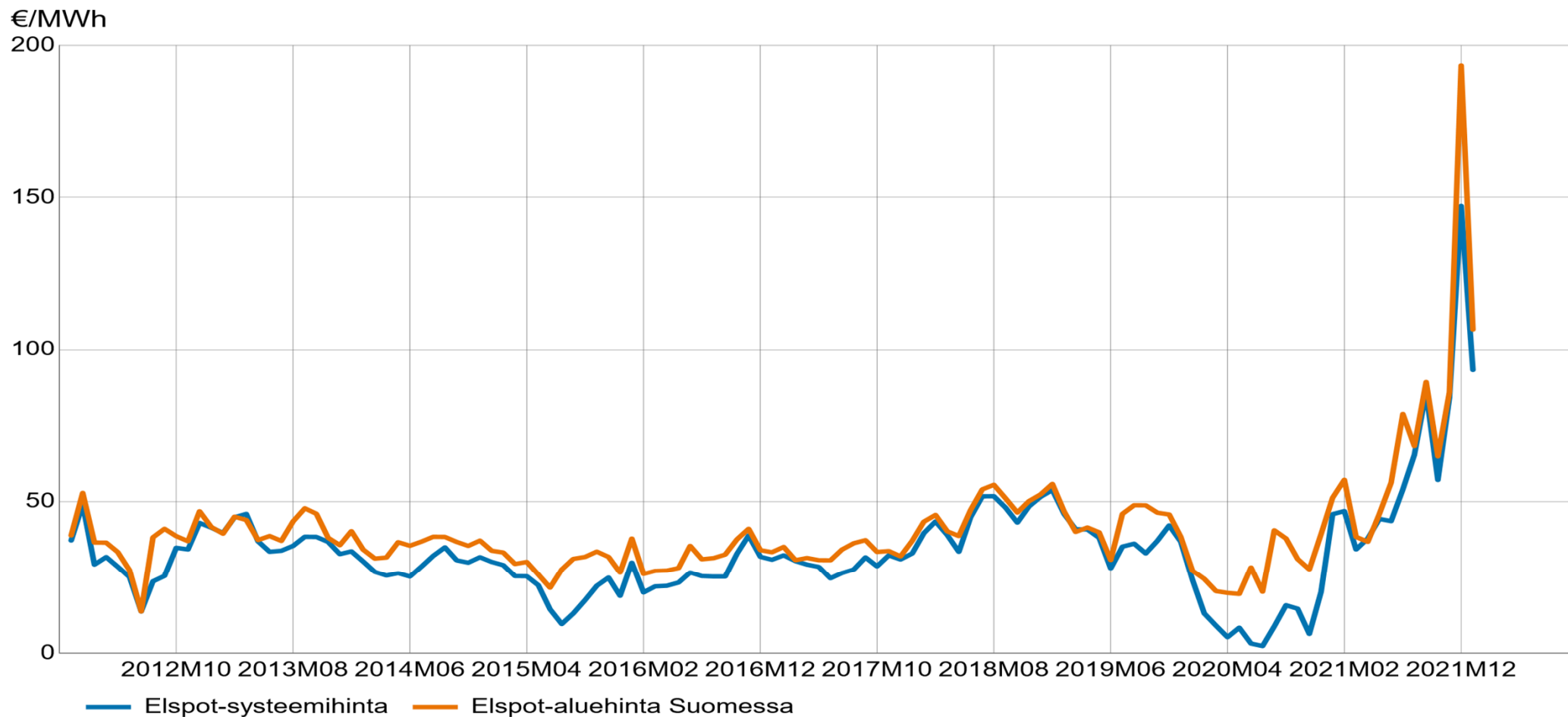
Lähde: Tilastokeskus, Energian hinnat

Sähkön hinta kuluttajatyypeittäin 2012M07-2022M06



Lähde: Tilastokeskus, Energian hinnat, Energiavirasto

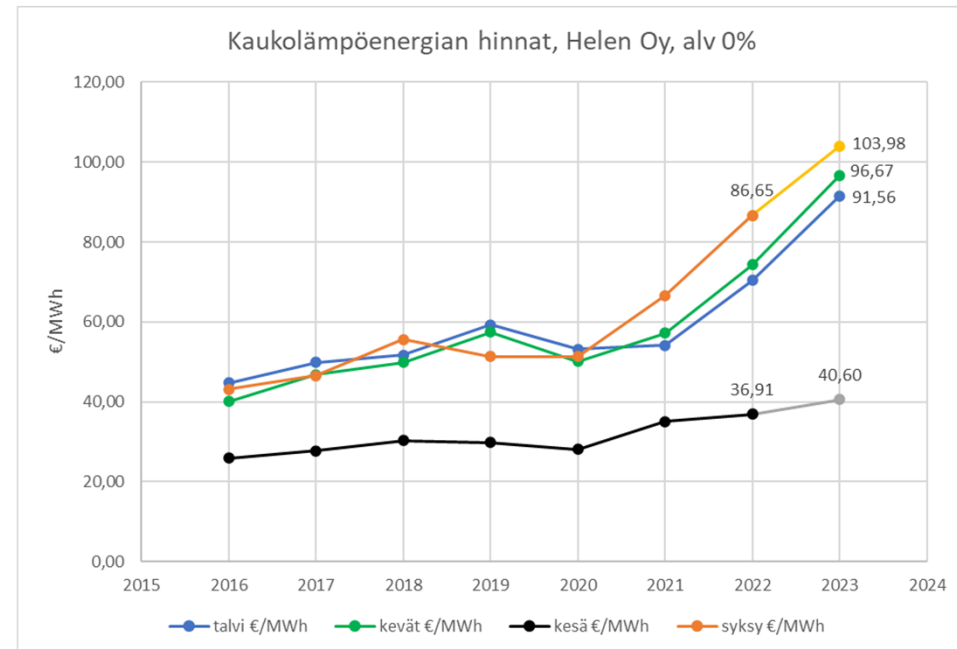
Pohjoismaisen sähköpörssin kuukausikeskihinta 2012M01-2022M01



Lähde: Tilastokeskus, Energian hinnat, Nord Pool

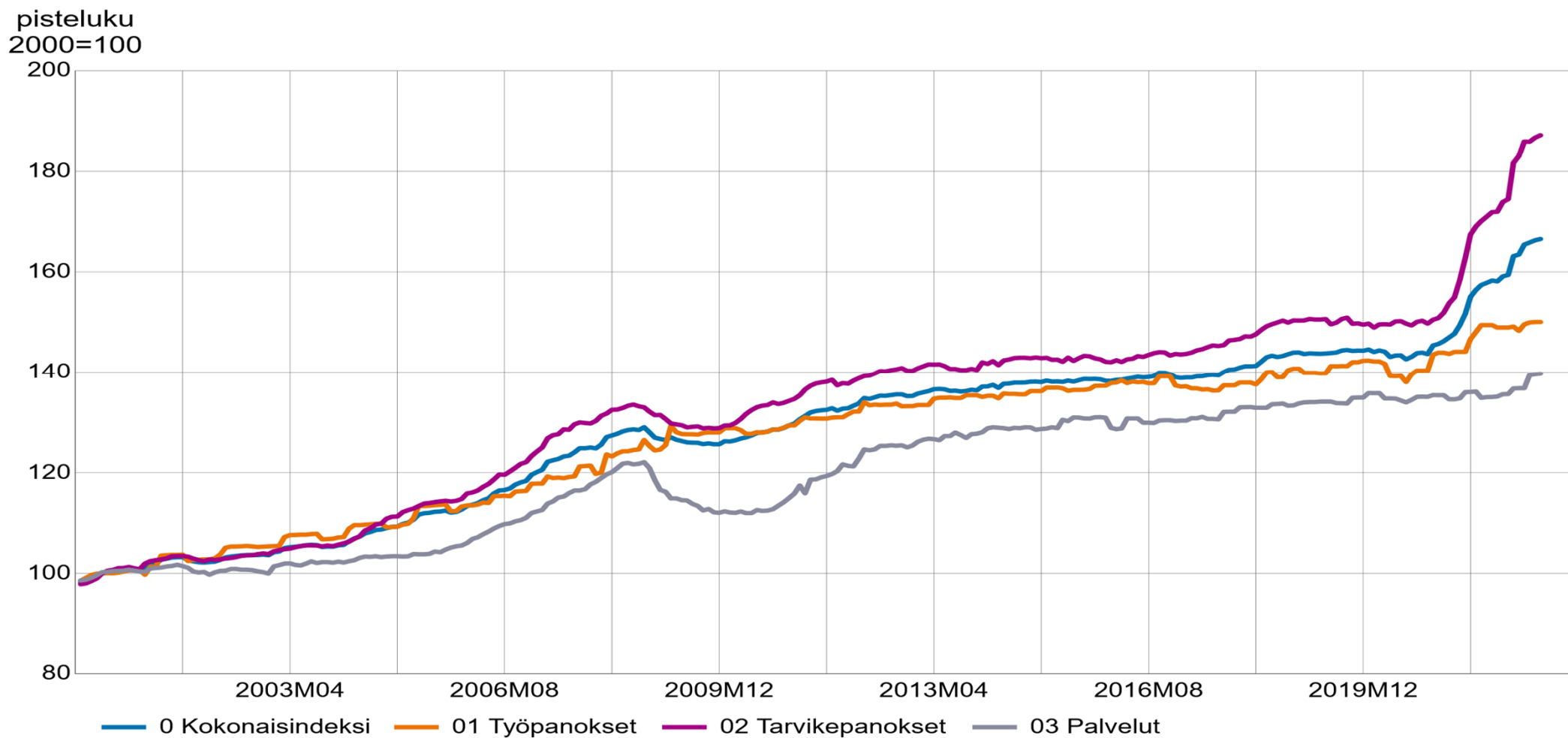
Kaukolämmön hintakehitys

- Kaukolämmön hinnoissa on nähty viime aikoina korotuspaineita, jotka johtuvat **polttoaineiden ja päästöoikeuksien** hintojen noususta
 - Nousua etenkin fossiilisten polttoaineiden hinnoissa, myös puupohjaisissa polttoaineissa on nähty hintojen nousua mutta se on ollut fossiilisia huomattavasti maltillisempaa
 - Etenkin Venäjän energian tuonnin loppuminen on nostanut hintoja (maakaasu, metsähake, sähkö)
- **Suurimmat korotukset Helsingissä ja Espoossa**
 - Helen n. +25% kaksi vuotta peräkkäin
 - Fortum n. +12%, korotus voimaan 1.7.2022
 - Muiden kaukolämpöyhtiöiden korotukset vuodenvaihteessa 2021->2022 olivat välillä 1,5% - 6%
- **Odotamme TA-Asumisoikeus Oy:n kaukolämpökohteiden yhteenlaskettujen lämmityskulujen nousevan vuonna 2022 noin 8 % edellisvuoden tasoon verrattuna**



Rakennuskustannusten kehitys (uudis- ja korjausrakentaminen)

Rakennuskustannusindeksin pitkän aikavälin kehitys 2000M01-2022M09



Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

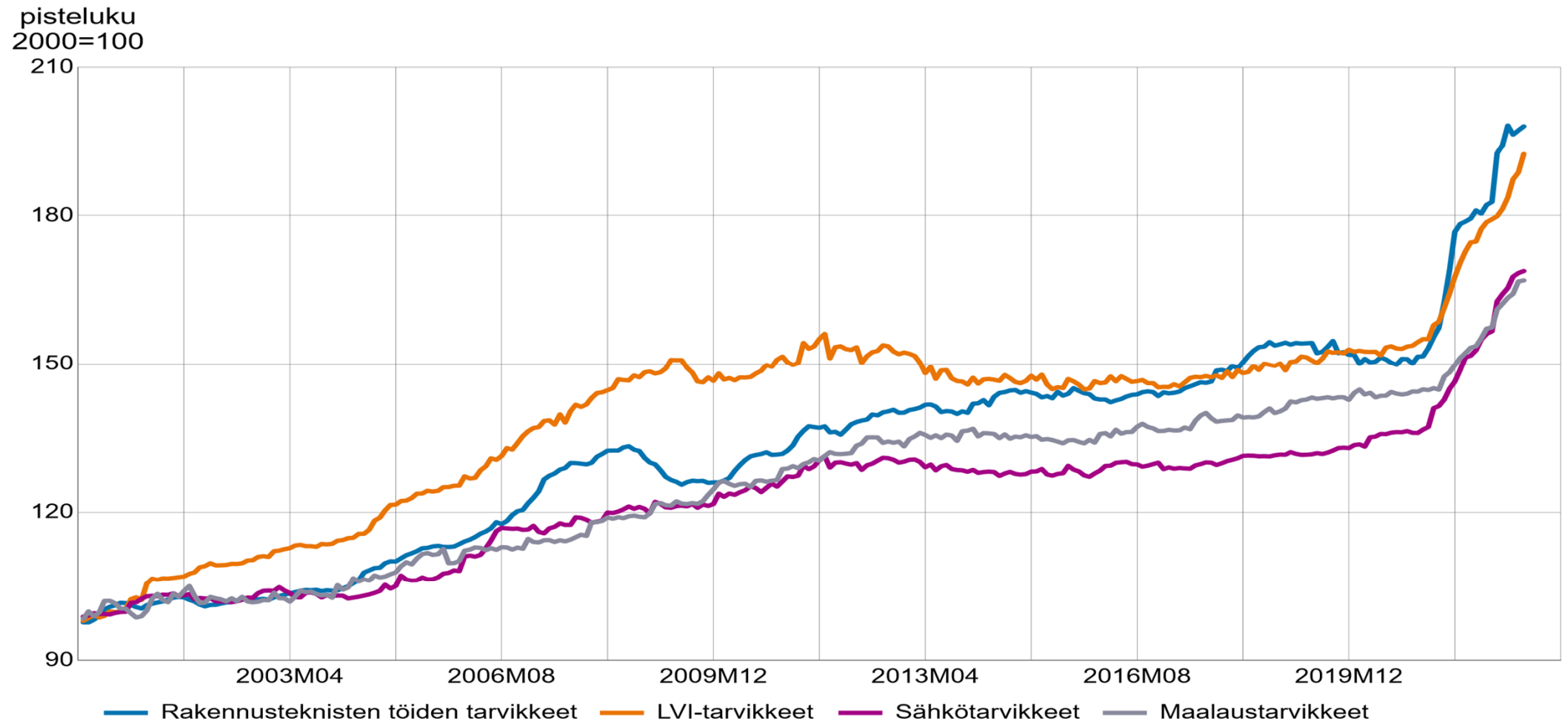
Rakennuskustannukset nousivat syyskuussa 6,2 prosenttia vuodentakaisesta

Helsinki, 14.10.2022, Tilastokeskus

Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2022 syyskuussa 6,2 prosenttia vuodentakaisesta.

Tarvikepanosten hinnat nousivat 10,3 prosenttia ja palveluiden hinnat 2,7 prosenttia edellisen vuoden syyskuuhun verrattuna. Työkustannukset nousivat 1,3 prosenttia.

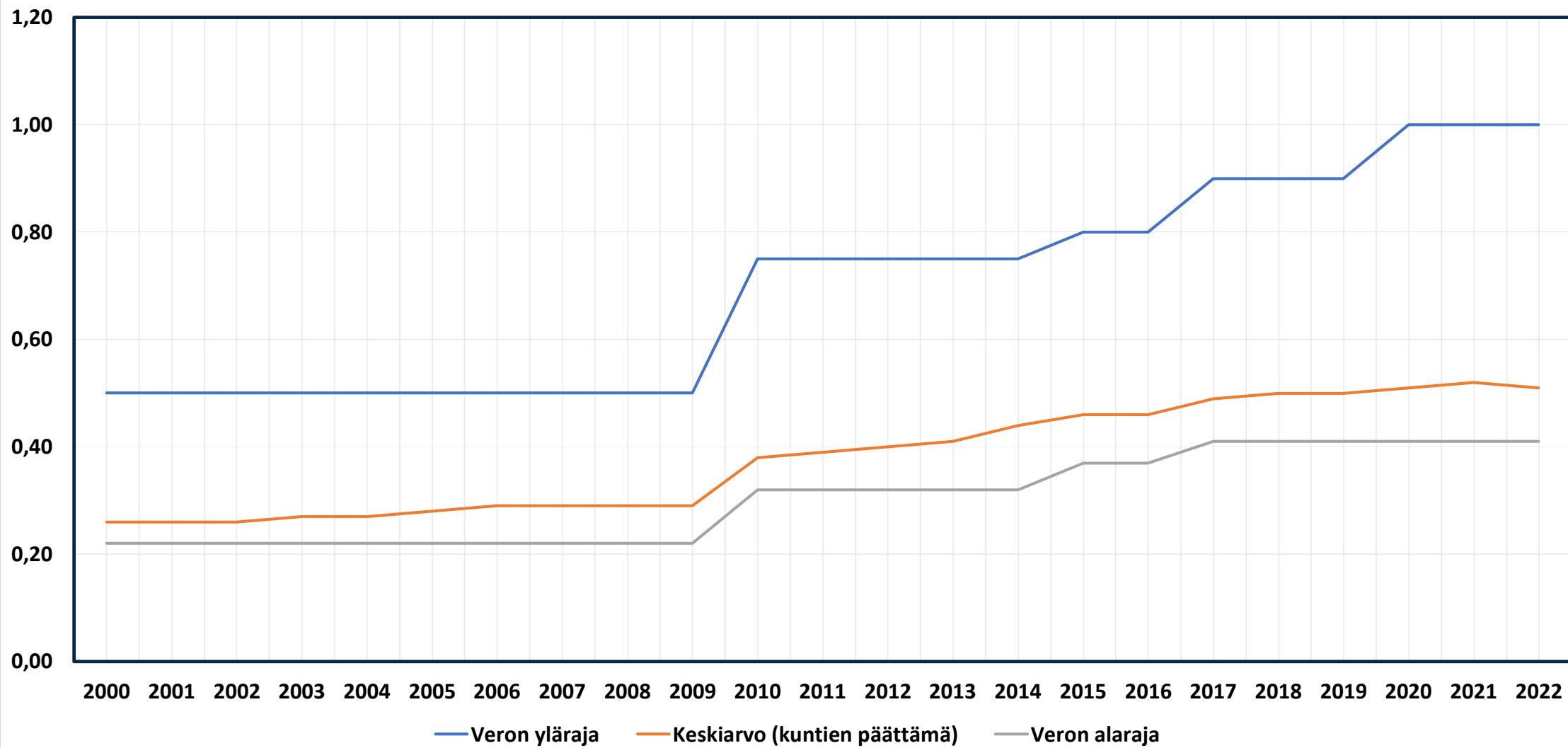
Osaindeksit P 2000=100, 2000M01-2022M09



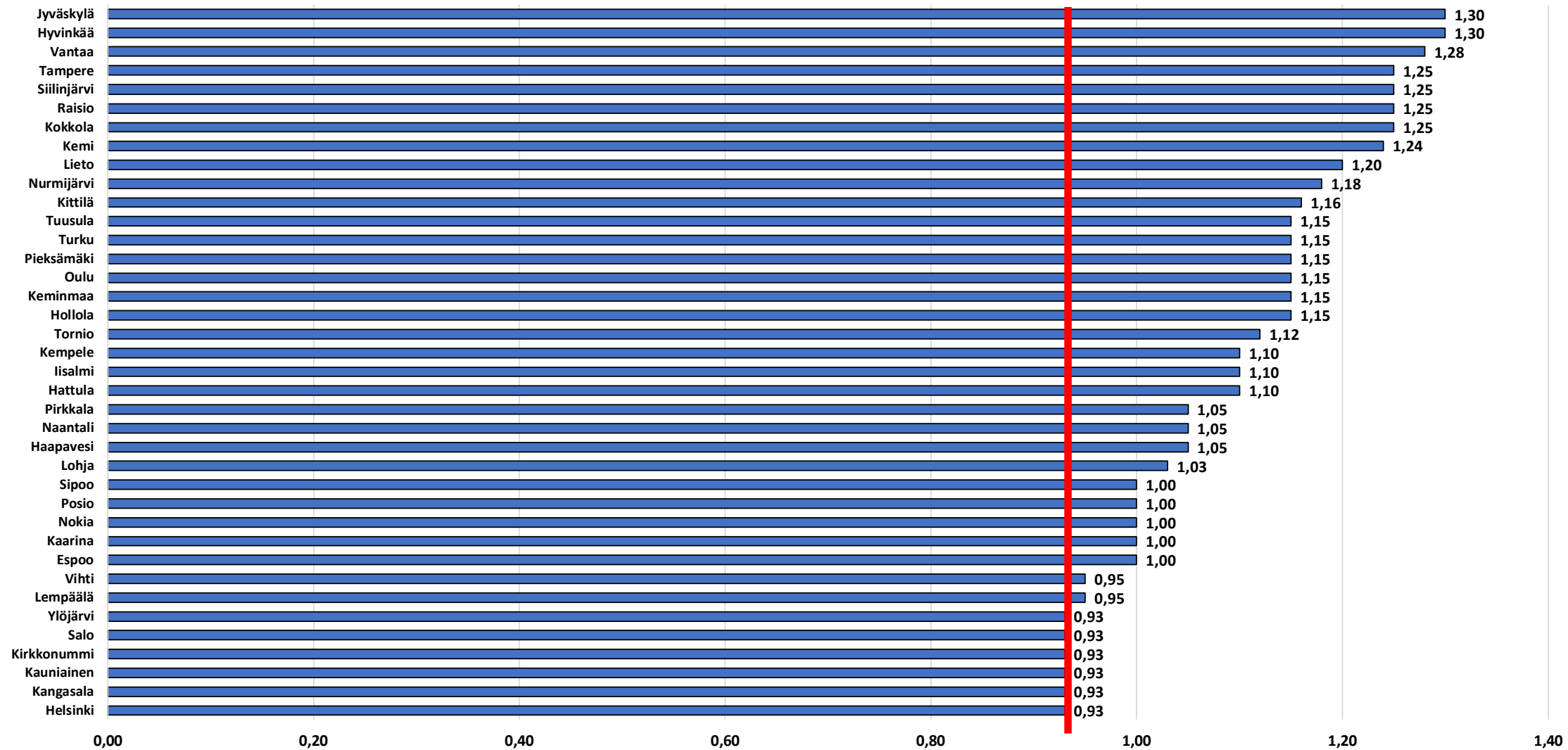
Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Kiinteistövero

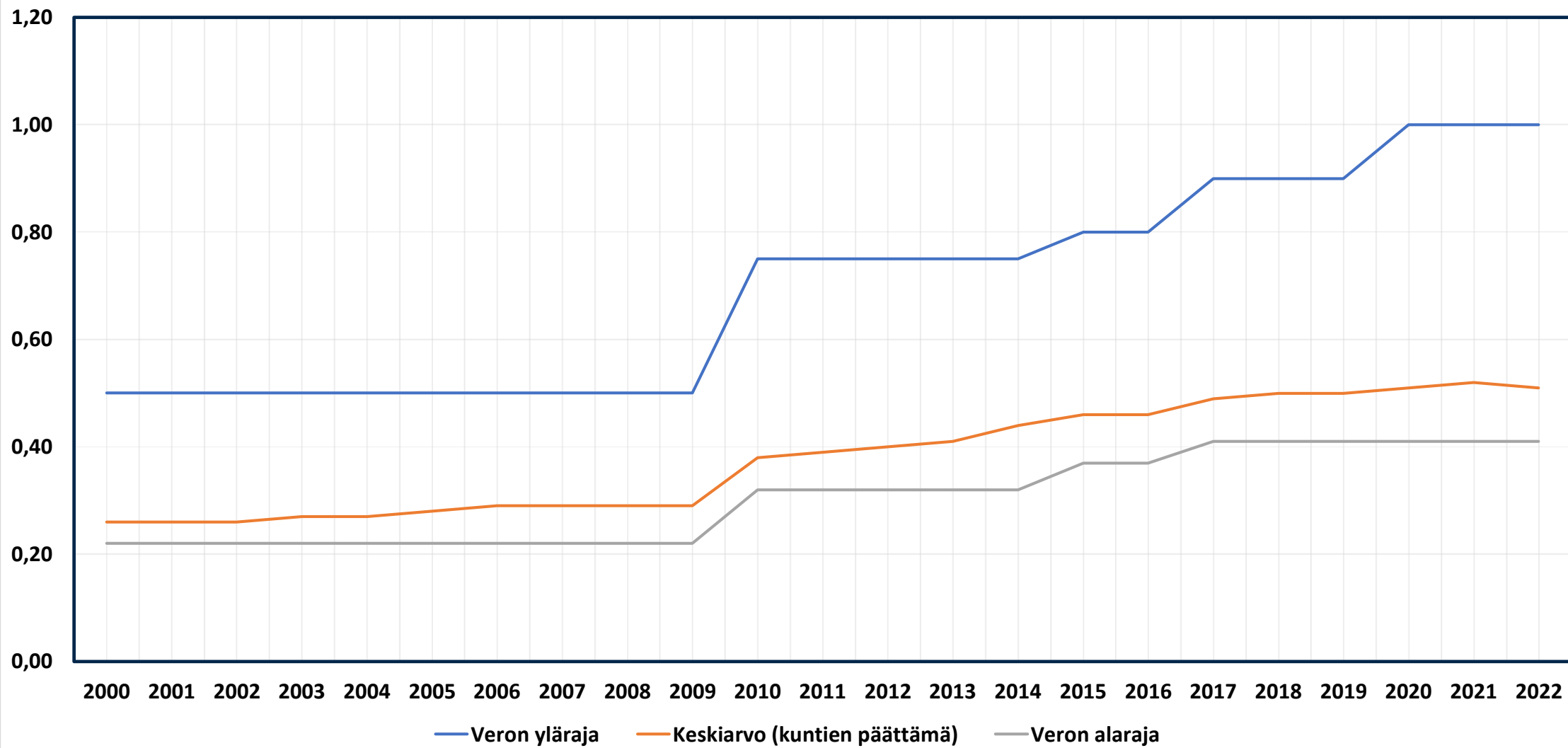
Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero



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



Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero



Vakituisen asunnon kiinteistövero TA-Asumisoikeus Oy:n toimikunnissa

