



Kiinteistön ylläpidon kustannustekijöiden kehitys
2023

TA-Asumisoikeus Oy



Talousnäkymät

Inflaatio syyskuussa 5,5 prosenttia

13.10.2023 Tilastokeskus

- Tilastokeskuksen laskema kuluttajahintojen vuosimuutos oli syyskuussa 5,5 prosenttia. Elokuussa inflaatio oli 5,6 ja heinäkuussa 6,5 prosenttia.
- Syyskuussa kuluttajahintoja nosti vuoden takaiseen verrattuna eniten asuntolainojen keskkoron, kulutusluottojen korkojen ja kaukolämmön hinnan nousu. Kuluttajahintojen nousua vuoden takaisesta hillitsi eniten sähkön, omakotitalokiinteistöjen ja osakehuoneistojen halpeneminen.
- Kuluttajahintojen kuukausimuutos oli 0,7 prosenttia. Inflaation hidastuminen elokuusta syyskuulle johtui muun muassa hotellihuoneiden hintojen laskusta.

Suomen inflaatiomittarit, syyskuu 2023

	Pisteluku	Vuosimuutos (%)	Kuukausimuutos (%)
Kuluttajahintaindeksi 2015=100	121,3	5,5	0,7
Elinkustannusindeksi 1951:10=100	2311		
Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi 2015=100	118,7	3,0	0,6
Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi kiintein veroin 2015=100	117,0	3,0	0,6

Kuluttajahintaindeksin vuosimuutos 2001M01-2023M09

muutos-
prosentti



Lähde: Tilastokeskus, kuluttajahintaindeksi

Polttoneiden kuluttajahinnat 2012M01-2023M07



Lähde: Tilastokeskus, energian hinnat, kuluttajahintaindeksi

Suomea koskevat uusimmat talousennusteet

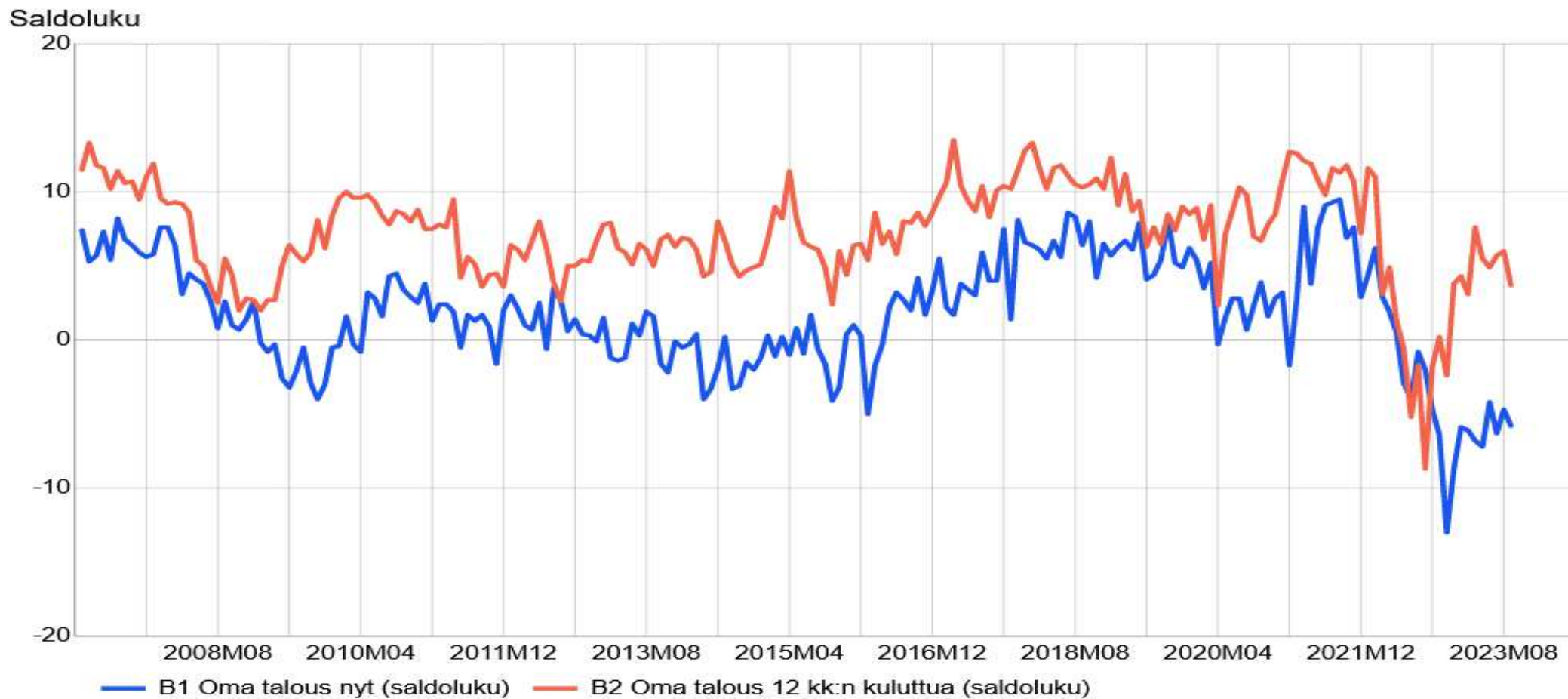
Laatija	Julkaisupvm	Bkt, muutos-%				Yksityinen kulutus, muutos-%				Vienti, muutos-%				Investoinnit, muutos-%				Kuluttajahintainflaatio*, %				Työttömyysaste, %			
		2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
Handelsbanken	20.9.2023	1,6	0,1	0,7	1,8	1,7	-0,5	0,7	1,6	3,7	-1,0	2,4	3,0	3,2	-6,1	0,9	3,6	7,1	6,2	2,3	2,0	6,8	7,1	7,2	6,8
Nordea	6.9.2023	1,6	0,0	0,0	1,5	1,7	-0,2	0,2	1,0	3,5	-1,1	-1,4	2,4	3,2	-5,3	-0,4	2,4	7,1	6,4	2,1	1,4	6,8	7,2	8,0	7,4
Danske Bank	5.9.2023	1,6	-0,2	0,8		1,7	-0,2	1,0		3,5	-0,5	1,5		3,2	-5,0	1,0		7,1	6,5	2,3		6,8	7,2	7,0	
OP Ryhmä	29.8.2023	1,6	-0,3	0,0	1,2	1,7	-1,0	0,0	0,5	3,5	-2,6	-1,5	1,0	3,2	-3,5	-1,1	3,5	7,1	6,5	2,7	2,1	6,8	7,1	7,4	7,4
Säästöpankkiryhmä	14.8.2023	1,6	0,0	0,6		1,7	-0,4	1,0		3,5	-1,0	2,0		3,2	-3,0	0,5		7,1	6,2	2,5		6,8	7,1	7,1	
Hypo	9.7.2023	1,6	-0,5	1,0		1,8	-1,0	1,5		3,5	0,0	2,0		3,2	-4,0	1,0		7,1	6,5	2,5		6,8	7,0	7,0	
Aktia	20.6.2023	2,1	-0,9	1,1	1,7	2,0	-1,2	0,4	1,0	1,7	-1,4	2,6	3,7	5,0	-3,5	1,7	2,5	7,1	4,7	1,8	1,4	6,8	7,2	7,3	7,1
POP Pankki -ryhmä	12.6.2023	2,1	-0,6	0,8		2,0	-1,4	1,0		1,7	-0,5	3,5		5,0	-3,3	0,6		7,1	5,9	2,5		6,8	7,0	7,8	
VM	9.10.2023	1,6	0,0	1,2	1,8	1,7	-0,2	1,0	1,8	3,5	-0,8	4,1	3,8	3,2	-3,1	2,1	4,4	7,1	6,2	2,2	1,7	6,8	7,1	7,2	7,0
Labore	28.9.2023	1,6	-0,3	0,8	1,7	1,7	-0,2	1,0	2,0	3,7	0,3	0,8	1,9	3,2	-2,1	1,0	3,7	7,1	6,1	2,4	1,8	6,8	6,9	6,7	6,7
Suomen Pankki	15.9.2023	1,6	-0,2	0,2	1,4	2,1	-0,4	0,8	1,1	1,7	0,1	2,4	2,8	5,0	-5,5	0,1	4,6	7,2	4,3	1,0	1,6	6,8	7,2	7,1	7,0
Etla	14.9.2023	1,6	-0,3	0,8	1,2	1,7	-0,2	0,9	1,2	3,5	-0,3	7,1	3,6	3,2	-4,6	1,9	2,2	7,1	6,3	1,9	1,5	6,8	7,2	6,8	6,4
PTT	13.9.2023	1,6	-0,5	0,5		1,7	-1,4	0,4		3,5	-0,7	1,7		3,2	-6,2	0,2		7,1	5,7	2,8		6,8	7,3	8,5	
Kuntarahoitus	12.9.2023	1,6	-0,3	-0,3	2,0	1,7	-0,5	0,5	1,5	3,5	-2,5	-1,5	3,0	3,2	-6,0	-1,0	3,5	7,1	6,5	2,3	2,0	6,8	7,2	7,7	7,4
IMF	10.10.2023	1,6	-0,1	1,0	1,3					3,4	0,0	3,2	3,2					7,2	4,5	1,9	2,0	6,8	7,3	7,4	7,3
Euroopan komissio	15.5.2023	2,1	0,2	1,4		2,5	0,2	1,3		1,4	2,2	3,9		3,4	0,8	1,6		7,2	4,8	2,1		6,8	7,1	6,8	

* IMF ja Euroopan Komissio = yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi

Päivitys 11.10.2023



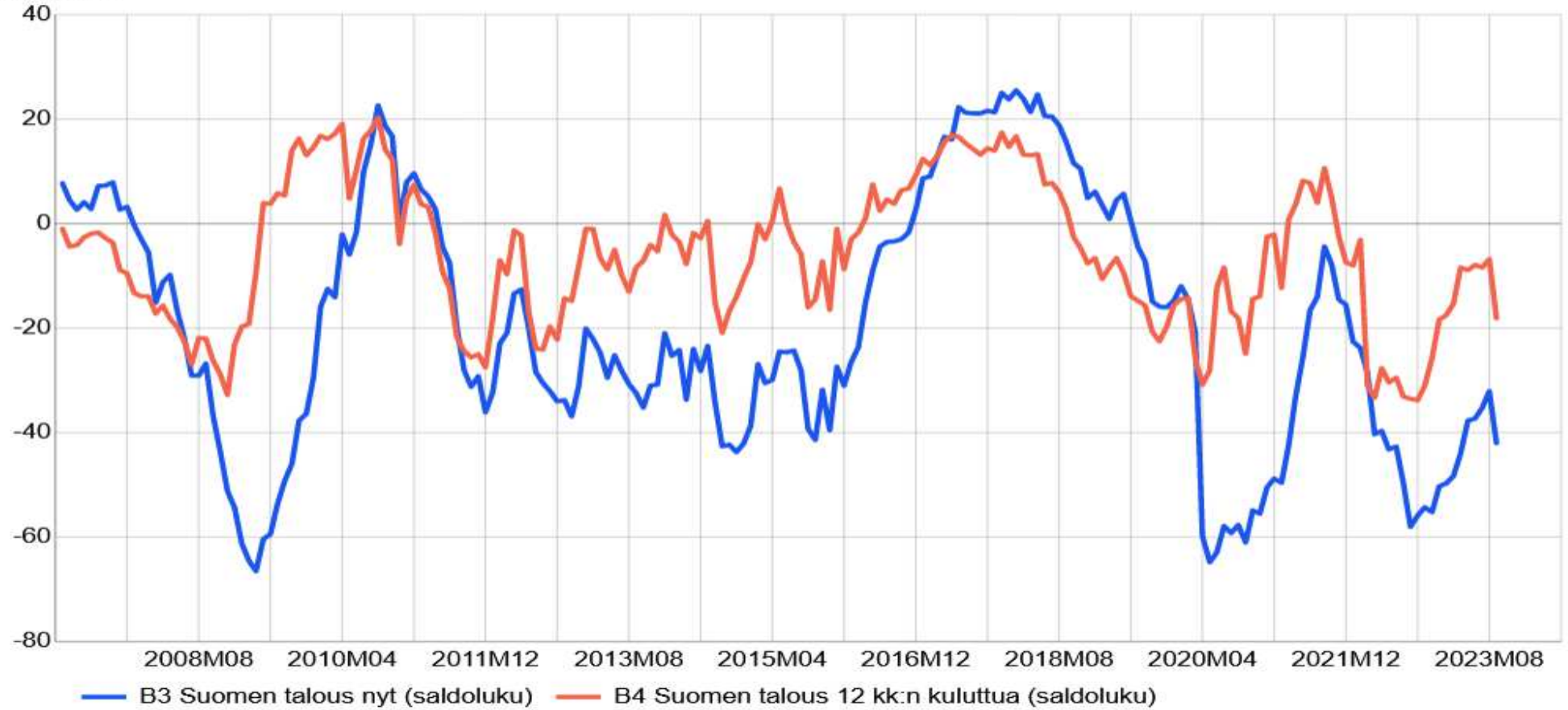
Kuluttajien näkemykset omasta taloudestaan 2007M01-2023M09



Lähde: Tilastokeskus, kuluttajien luottamus

Kuluttajien näkemykset Suomen taloudesta 2007M01-2023M09

Saldoluku



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

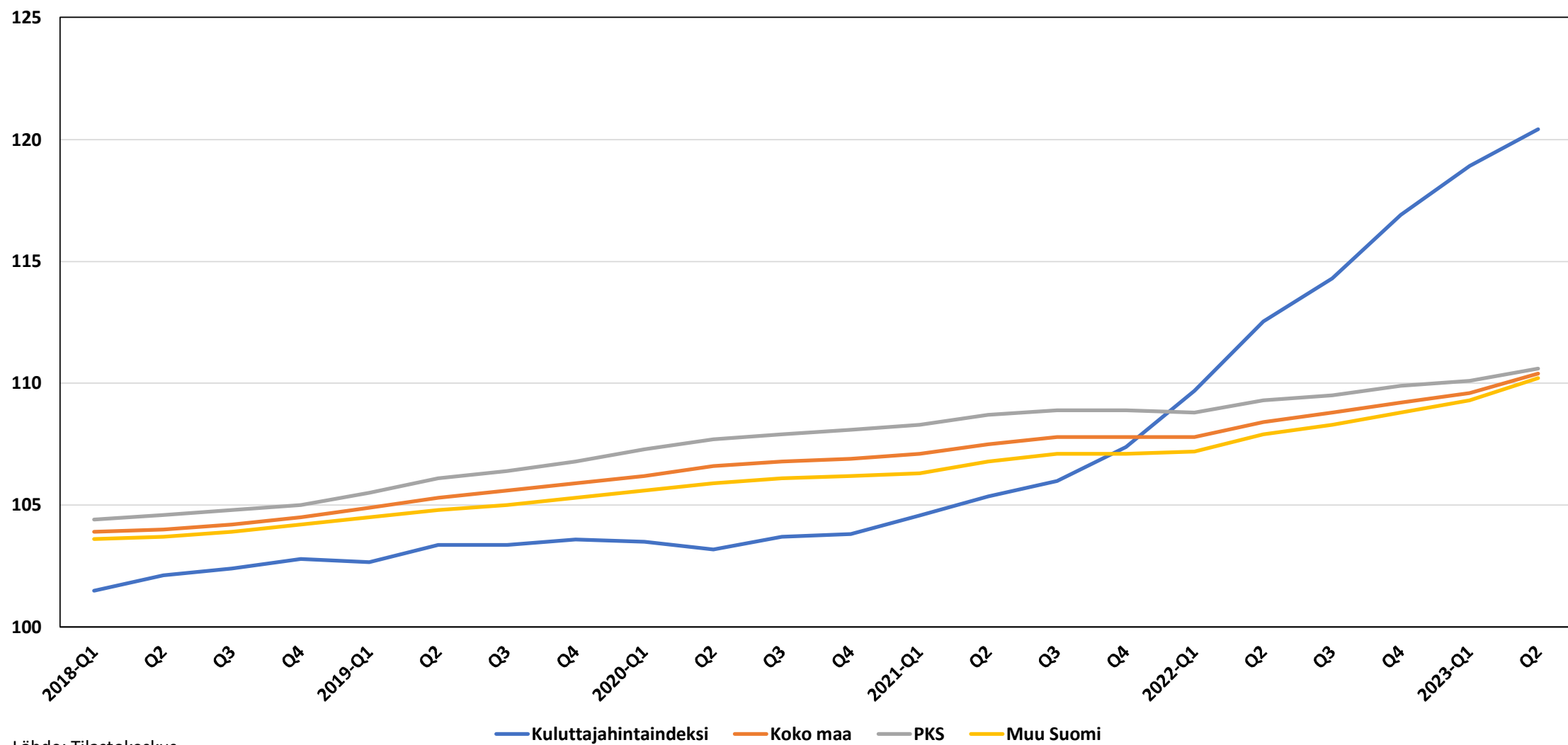
Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä **kohtuullista käyttövastiketta**, joka määräytyy omakustannusperiaatteen mukaisesti. **Omakustannusperiaate** tarkoittaa sitä, että käyttövastiketta saa periä enintään määrän, joka tarvitaan kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenot ja hyvän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

Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys, 2015 = 100



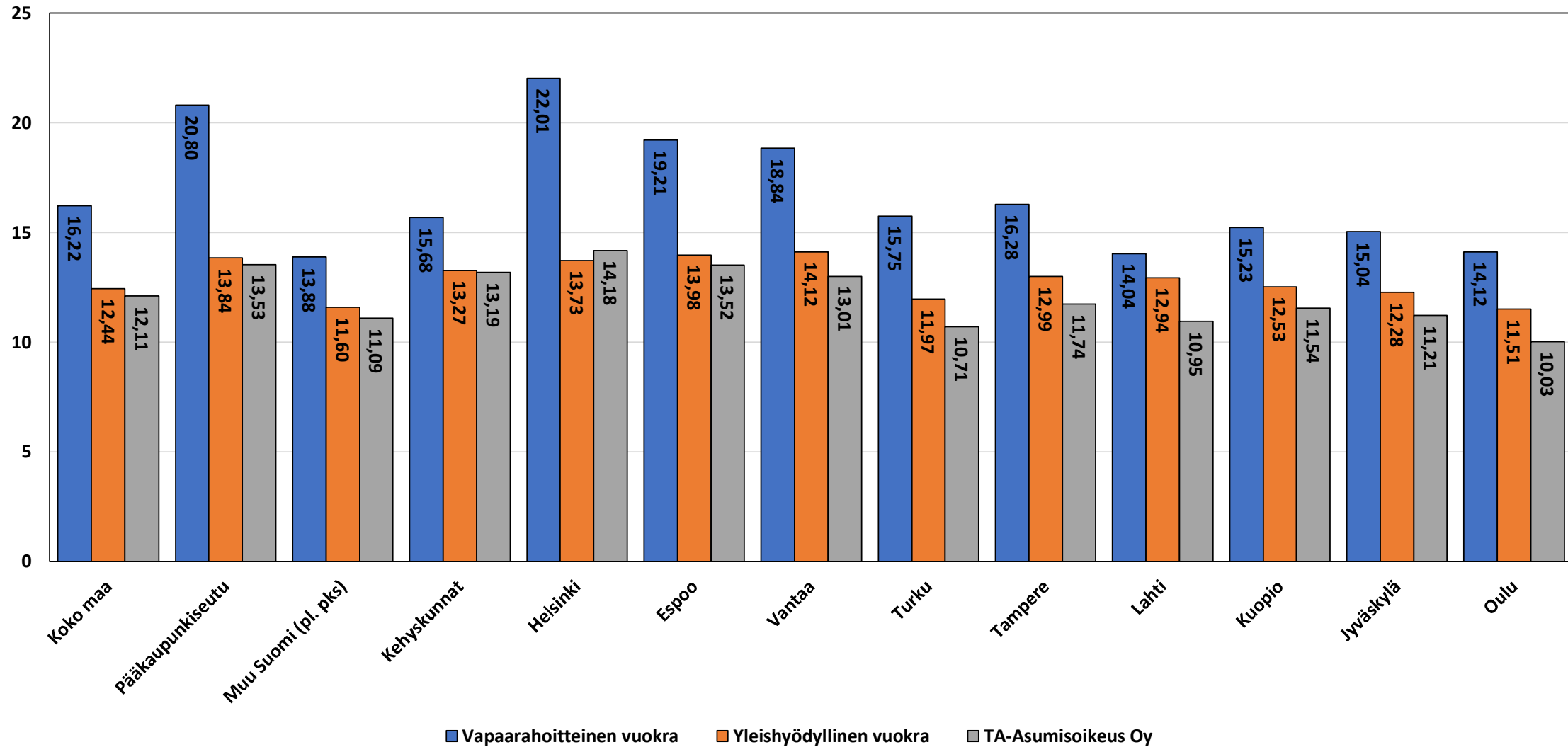
Lähde: Tilastokeskus

Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat alueittain, 2. neljännes 2023

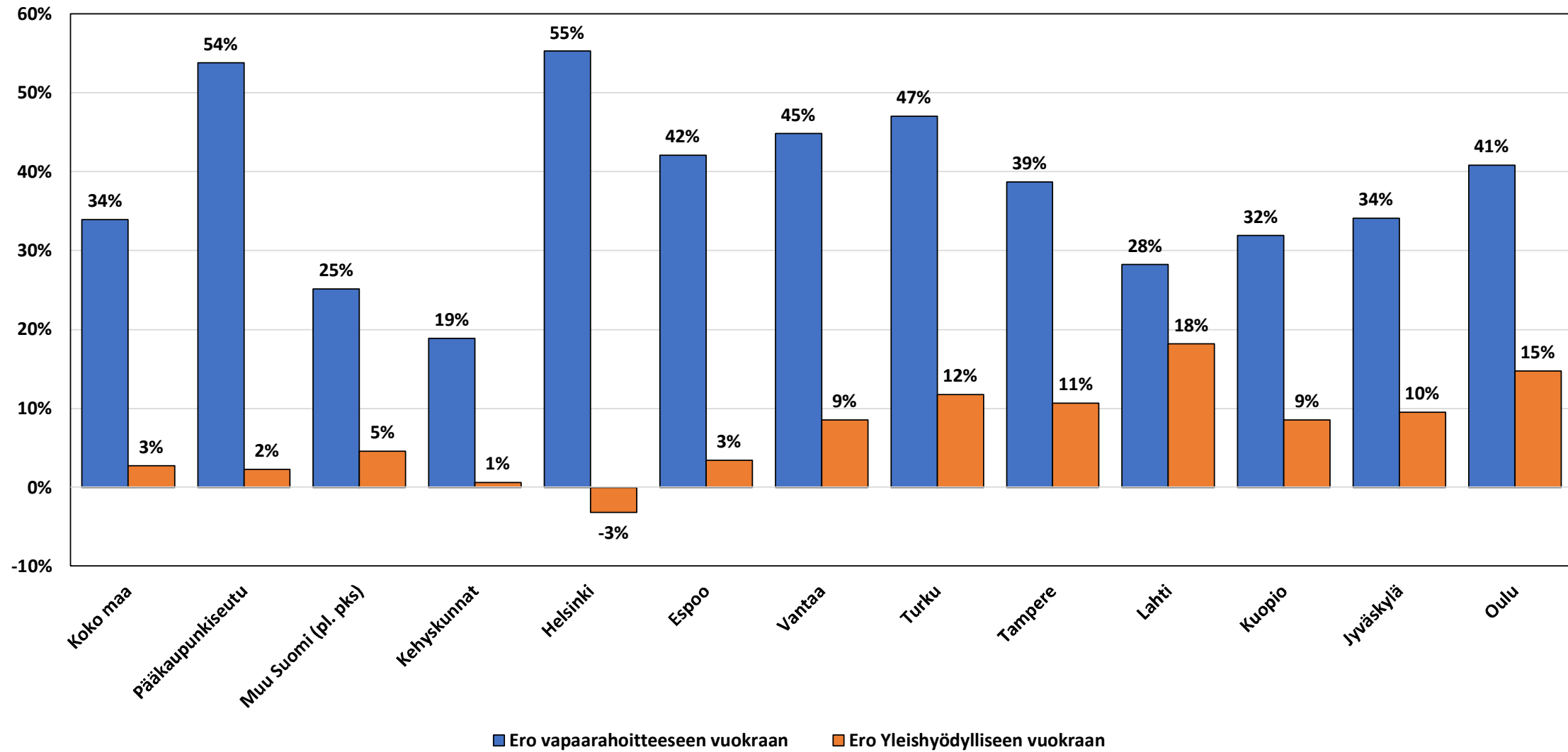
20.7.2023 Tilastokeskus

	Indeksi (2015=100)	Muutos edelliseen neljännekseen (indeksi 2015=100)	Muutos edelliseen vuoteen (indeksi 2015=100)	Lukumäärä	Neliövuokra (eur/m2)
Koko maa	109,9	0,4	1,3	138 519	16,22
Pääkaupunkiseutu (PKS)	109,7	0,1	0,5	50 412	20,80
Muu Suomi (koko maa pl. PKS)	110,1	0,6	1,8	88 107	13,88
Helsinki	109,4	0,1	0,4	28 577	22,01
Helsinki 1	107,2	0,1	0,3	4 008	24,78
Helsinki 2	109,3	0,1	0,3	11 433	23,23
Helsinki 3	107,6	0,3	0,8	3 184	20,60
Helsinki 4	112,6	0,1	0,5	9 952	19,24
Espoo-Kauniainen	108,9	0,1	0,4	10 062	19,21
Vantaa	111,9	0,2	1,1	11 773	18,84
Kehyskunnat	111,2	0,6	1,8	6 310	15,68
Turku	114,3	0,6	1,9	10 195	15,75
Tampere	113,3	0,7	2,1	12 924	16,28
Lahti	106,7	0,5	1,5	4 389	14,04
Kuopio	110,8	0,7	1,8	4 220	15,23
Jyväskylä	108,3	0,5	2,1	5 806	15,04
Oulu	112,4	0,7	2,5	7 502	14,12

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



Vuokrien vertailu TA-Asumisoikeus Oy:n käyttövastikkeeseen %



Omistusasuminen

Osakeasuntojen hinnat

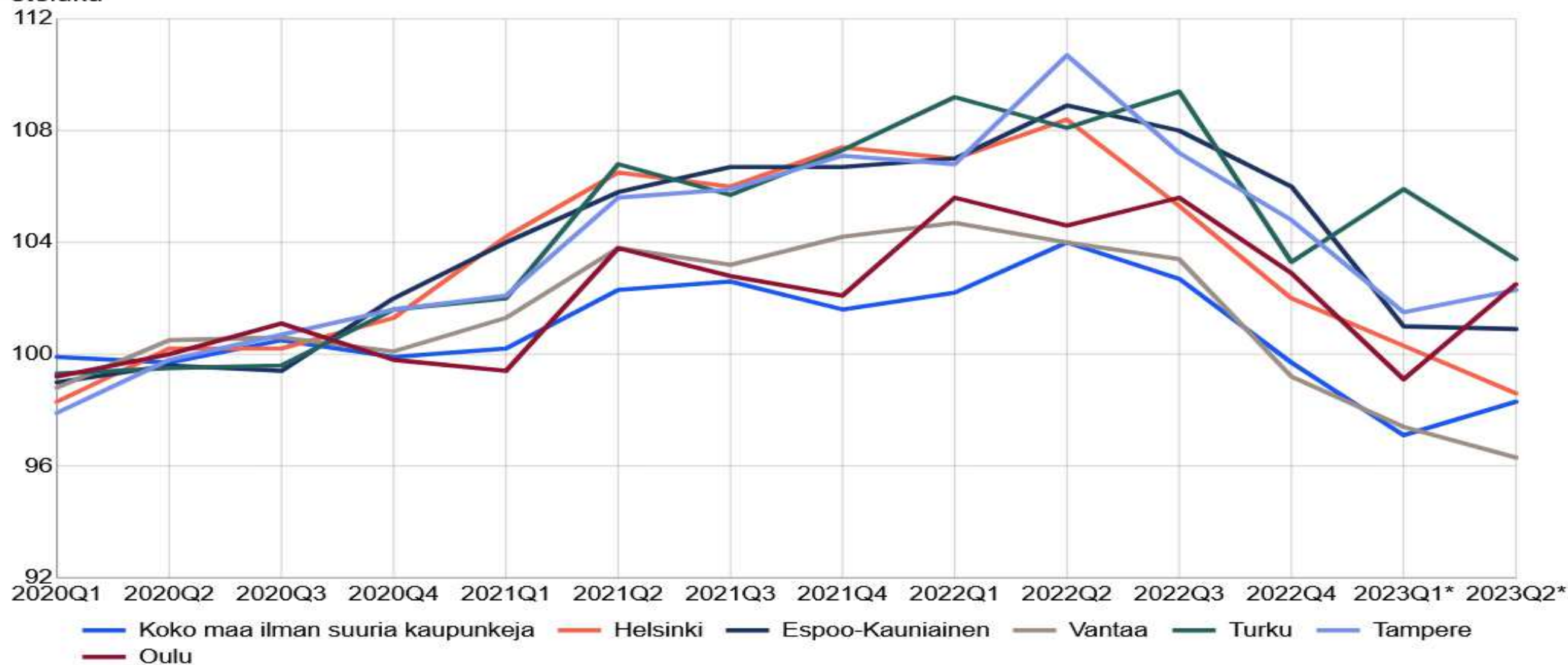
28.9.2023, Tilastokeskus

- Vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta, 2. neljännes 2023:
 - Koko maa: 2 865€
 - **Pääkaupunkiseutu: 4 764€**
 - Muu Suomi (koko maa pl. PKS): 1 952€
- Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat elokuussa koko maassa **6,2 %** verrattuna edellisvuoteen. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 8,3 %.
- Kuudessa suurimmassa kaupungissa hinnat laskivat 7,0 % edellisvuodesta. Suurten kaupunkien ulkopuolella hinnat laskivat 4,7 %.
- Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat vuonna 2022 keskimäärin 4,80 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Hoitokulut nousivat edellisvuodesta **2,6 %**.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittään 2020Q1-2023Q2*, indeksi 2020=100

Talotyytit yhteensä | Yhteensä

Indeksi-
steluku

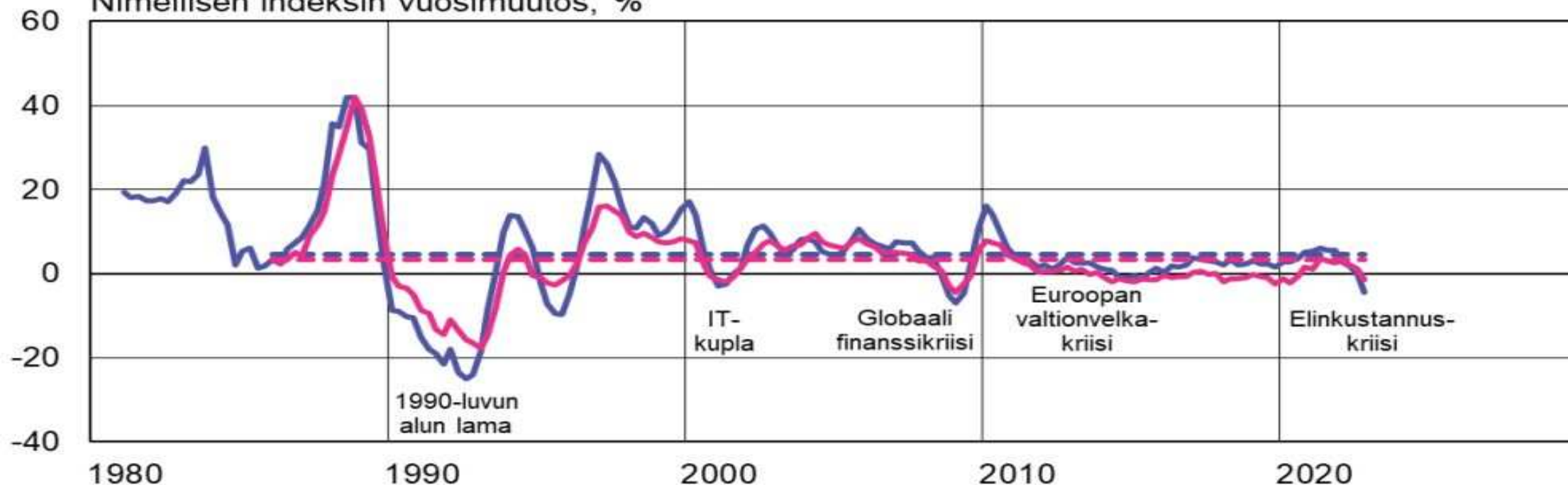


Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

Hinnanmuutokset suurempia pääkaupunkiseudulla kuin muualla

- Vanhojen asuntojen hintojen muutos keskimäärin pääkaupunkiseudulla
- - - Keskiarvo 1986/I–2022/IV
- Vanhojen asuntojen hintojen muutos keskimäärin muualla Suomessa
- - - Keskiarvo 1986/I–2022/IV

Nimellisen indeksin vuosimuutos, %



Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

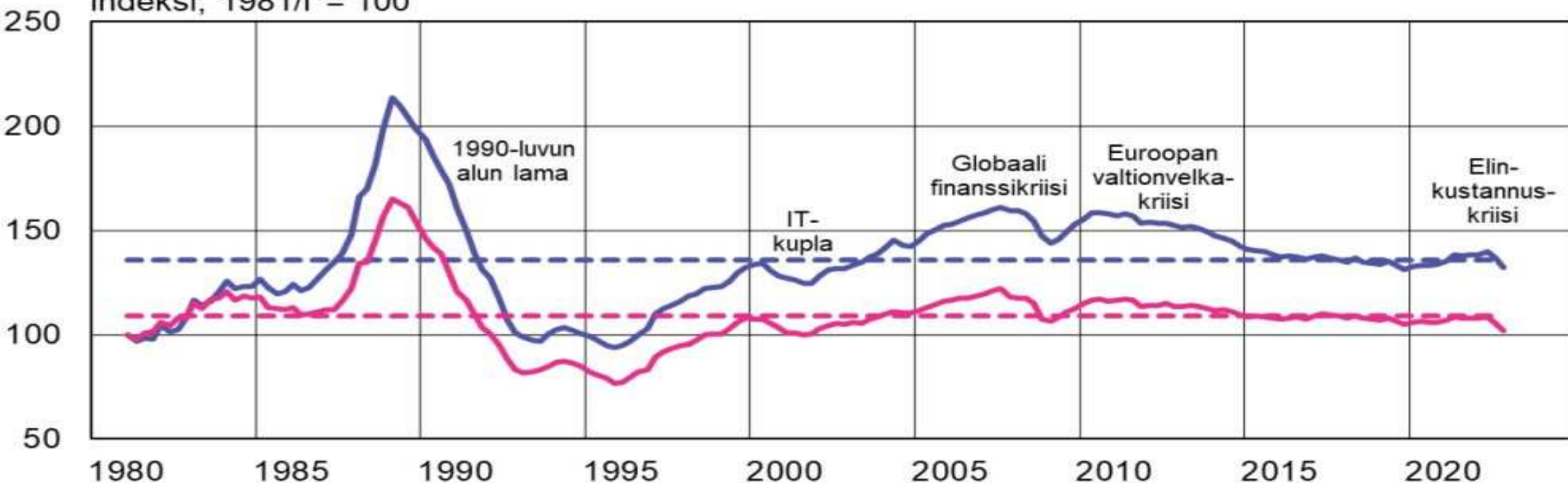
24.4.2023

© Suomen Pankki

Asuntojen suhteelliset hinnat Suomessa lähellä keskimääräistä tasoa

- Asuntojen hinnat suhteessa vuokriin
- - Pitkän aikavälin keskiarvo
- Asuntojen hinnat suhteessa palkansaajien ansiotasoon
- - Pitkän aikavälin keskiarvo

Indeksi, 1981/I = 100



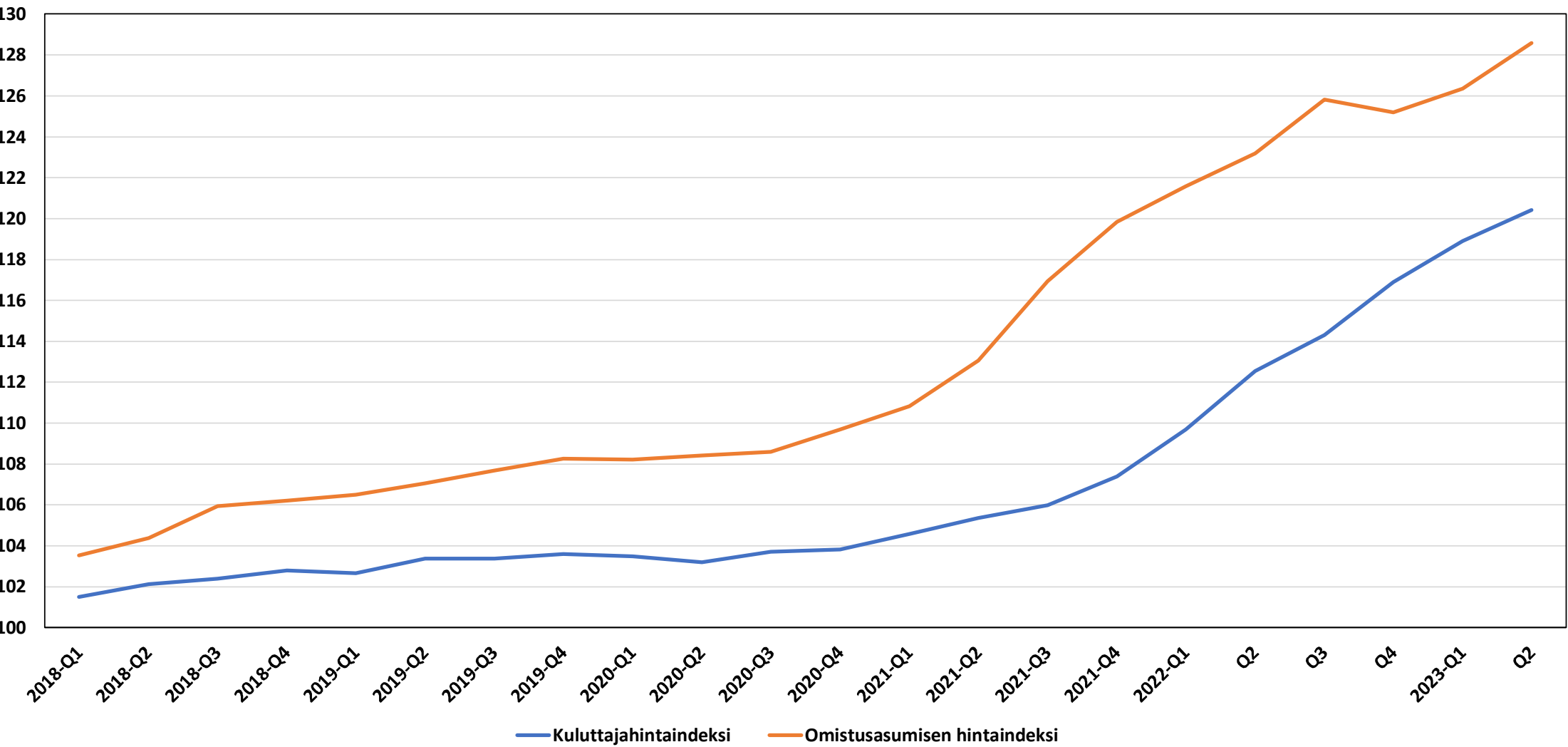
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

24.4.2023

© Suomen Pankki

Lähde: Tilastokeskus, Eurostat

Omistusasumisen hintaindeksi 2015=100

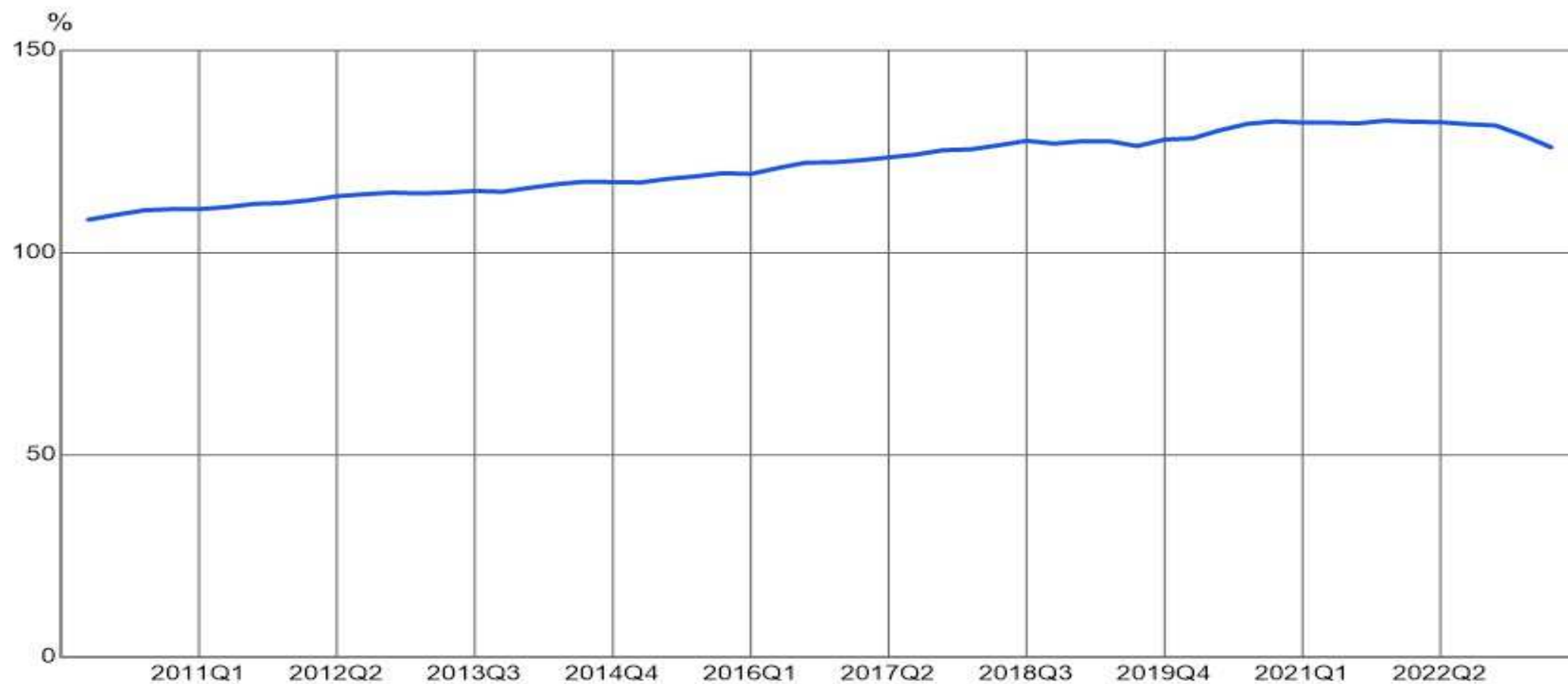


Omistusasujien asumiskustannukset

3.10.2023 Eurostat

- Omistusasujien asumiskustannukset nousivat 4,38% vuoden 2023 toisella neljänneksellä vuoden 2022 vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Kotitalouksien velkaantumisaste 2010Q1-2023Q2



Lähde: Tilastokeskus, rahoitustilinpito

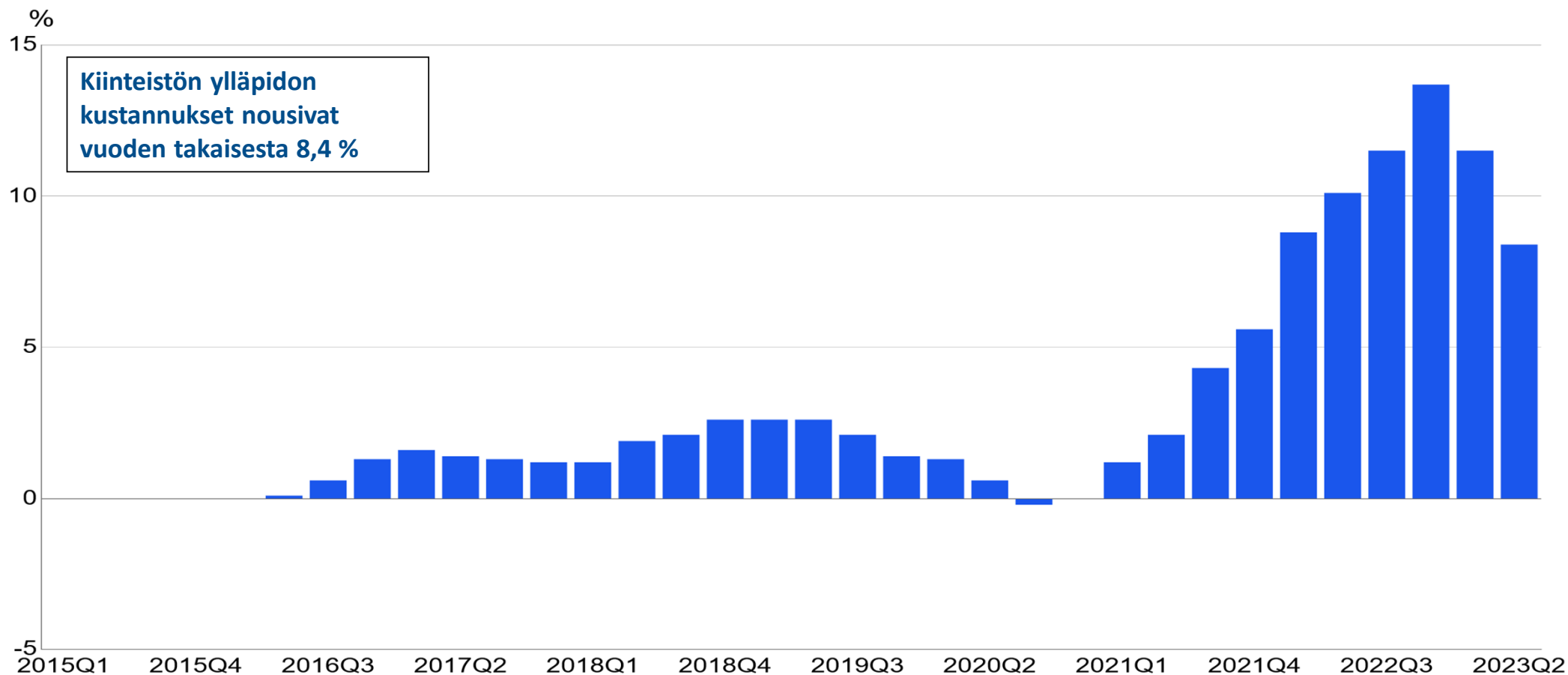
Asuntolainan korkovähennyksen kehitys

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
2023	0	0

Lähde: Veronmaksajat.fi

Kiinteistöjen hoitomenot

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin 2015=100 vuosimuutokset neljännesvuosittain, %



Lähde: Tilastokeskus, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat vuodessa 8,4 prosenttia

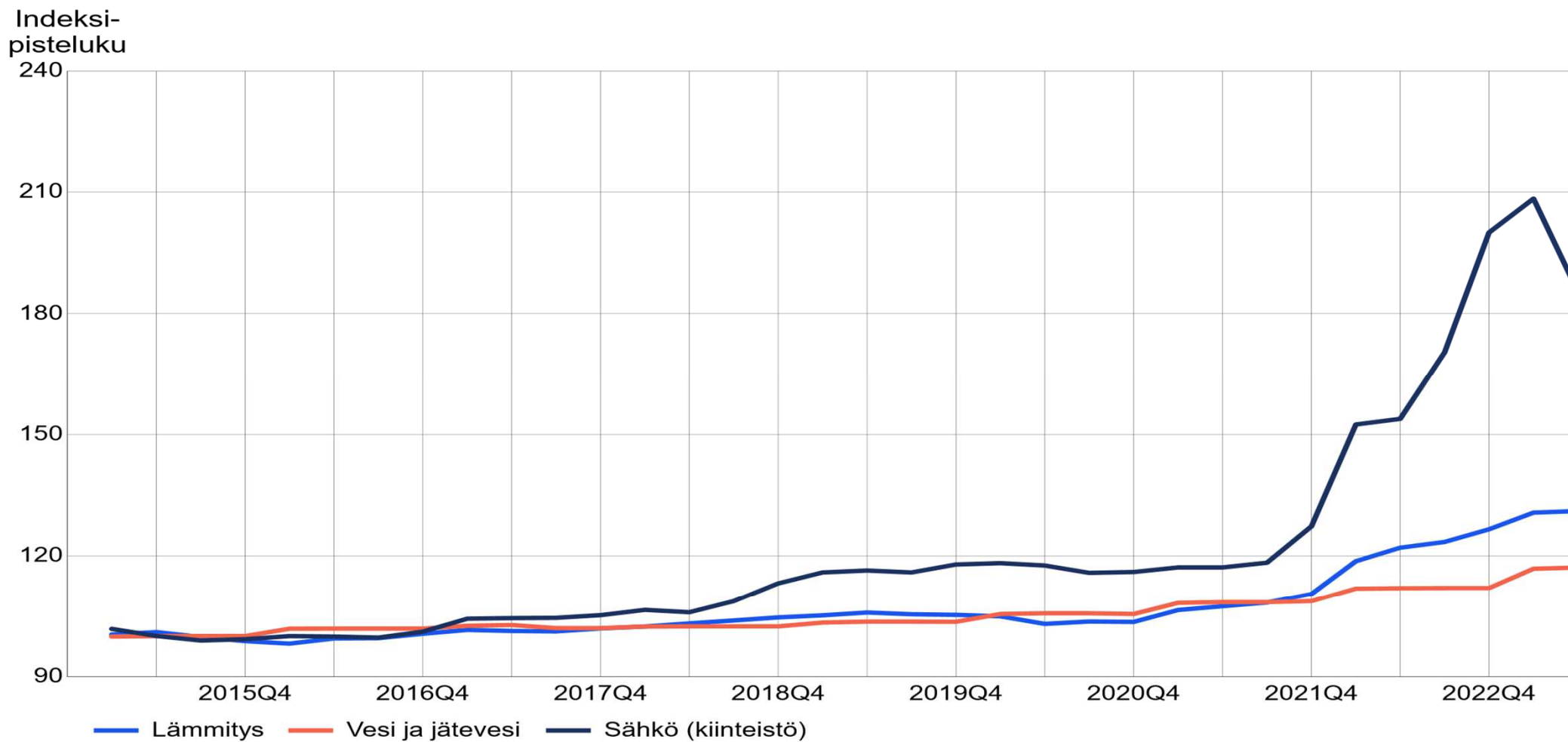
15.9.2023 Tilastokeskus

Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 8,4 prosenttia vuoden 2023 toisella neljänneksellä vuoden 2022 vastaavasta ajanjaksosta.

Kiinteistön ylläpitokustannuksista eniten kasvoivat :

- Sähkökustannukset 20,5 %
- Jätehuolto 11,6 %
- Siivouskustannukset 8,7 %
- Ulkoalueiden hoito 8,4 %
- Lämmityskustannukset 7,5 %
- Käytön ja huollon kustannukset 7,4 %
- Hallintokustannukset, 5,1 %
- Korjauskustannukset 4,6 %
- Vesi- ja jätevesi 4,6 %
- Vahinkovakuutukset 2,9 %

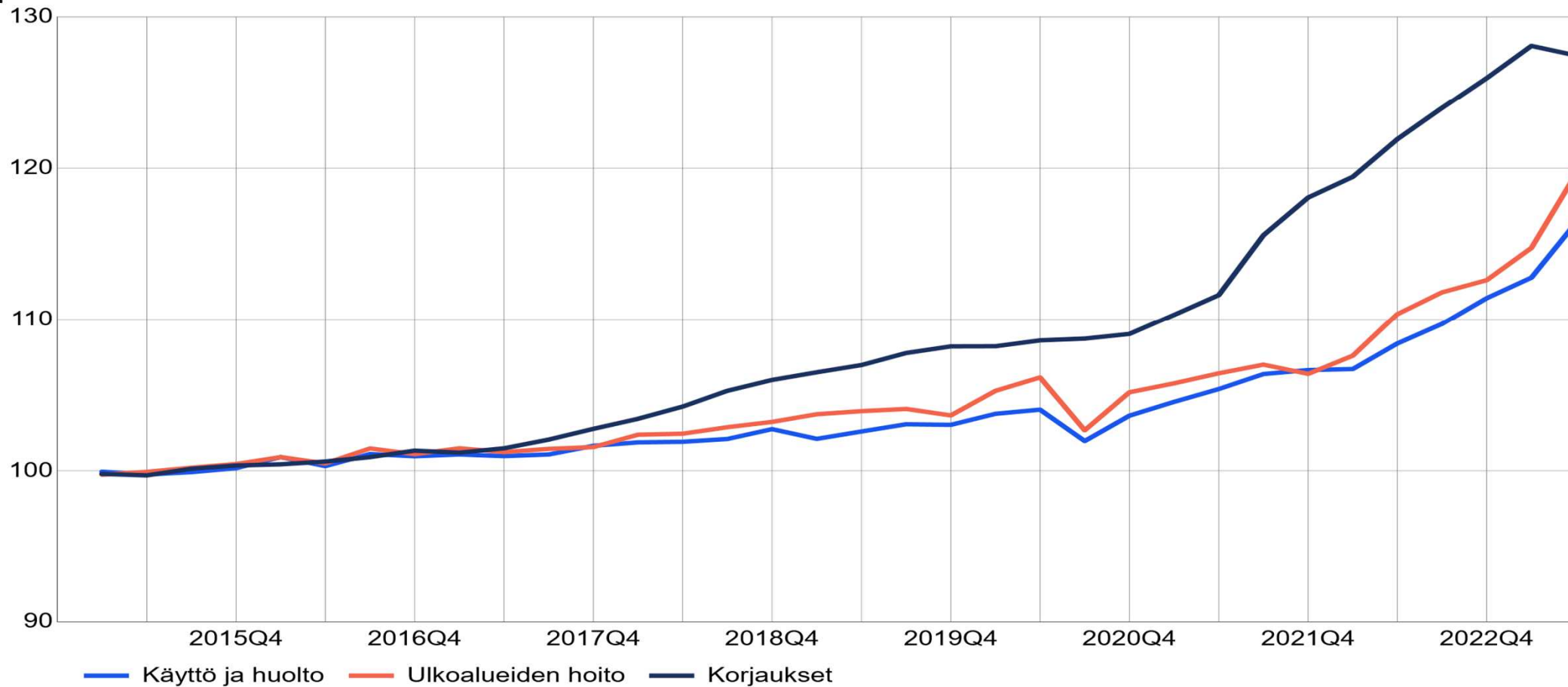
Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100, kuluerät: lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö



Lähde: Tilastokeskus, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

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

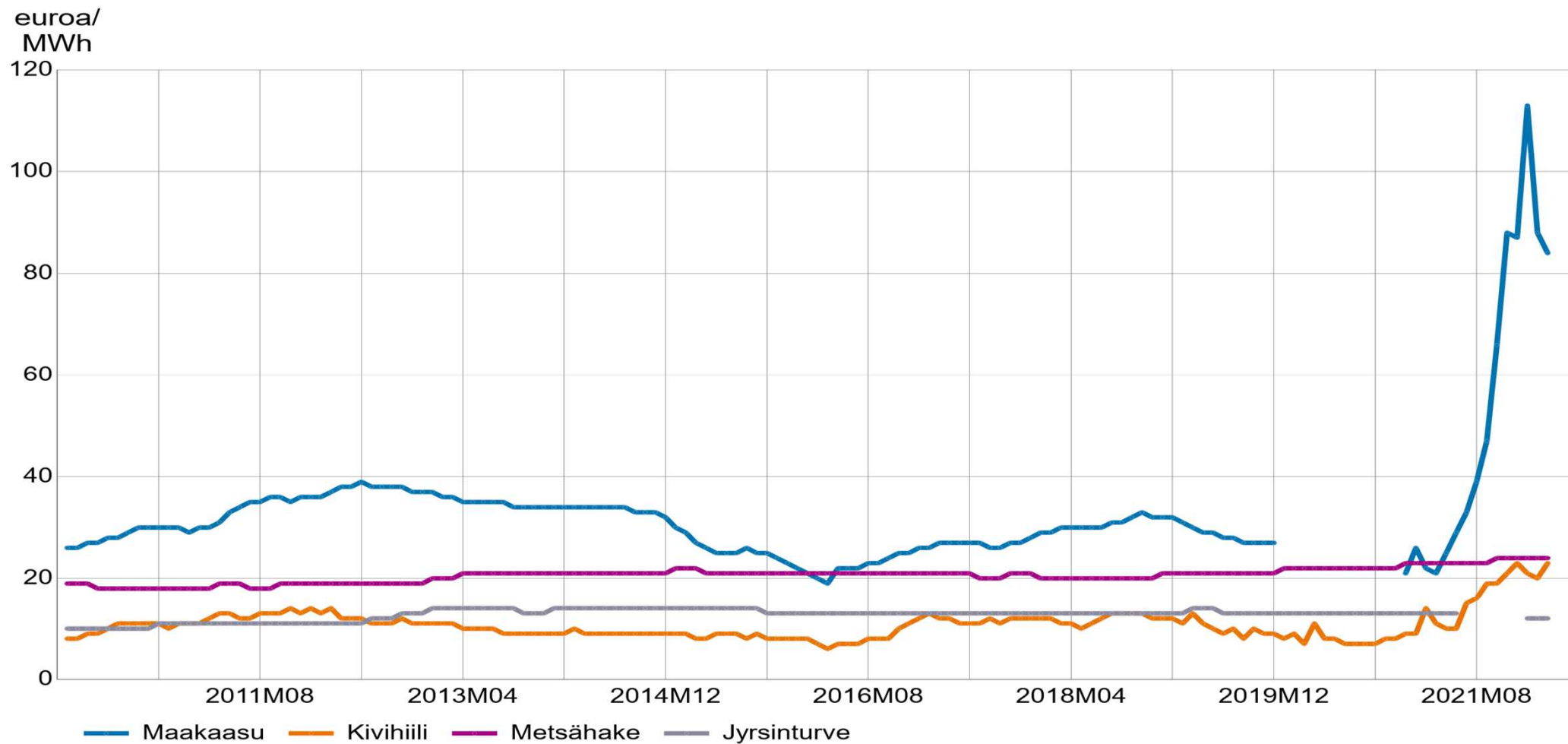
Indeksi-
pisteluku



Lähde: Tilastokeskus, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

Kiinteistöjen energiakustannuksiin vaikuttavien tekijöiden kehitys

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



Lähde: Tilastokeskus, Energian hinnat

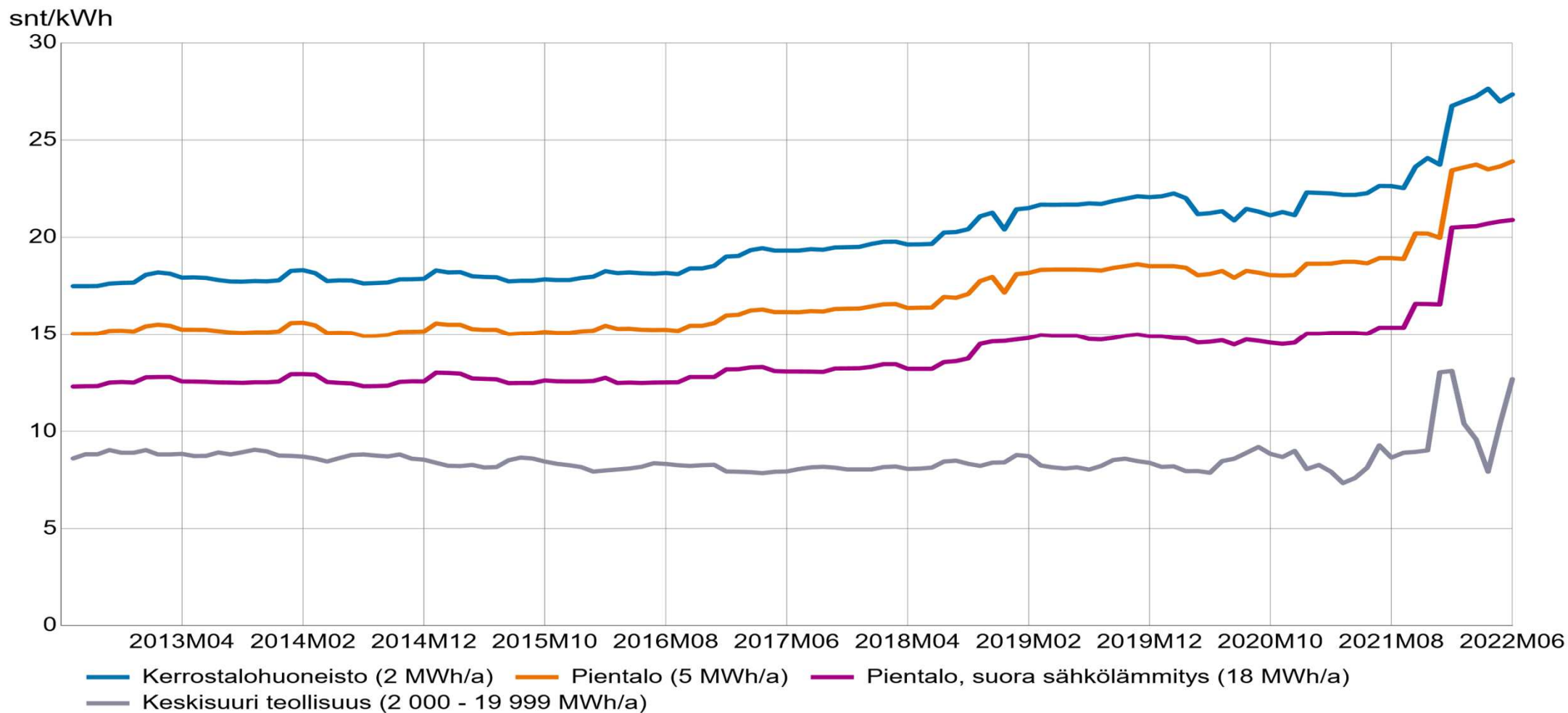
Dia 33

KKO

Ei päivitetty, ei löydy uudempaa versiota

Kiira Kankainen; 2023-10-17T11:12:27.869

Sähkön hinta kuluttajatyypeittäin 2012M07-2022M06



Lähde: Tilastokeskus, Energian hinnat, Energiavirasto

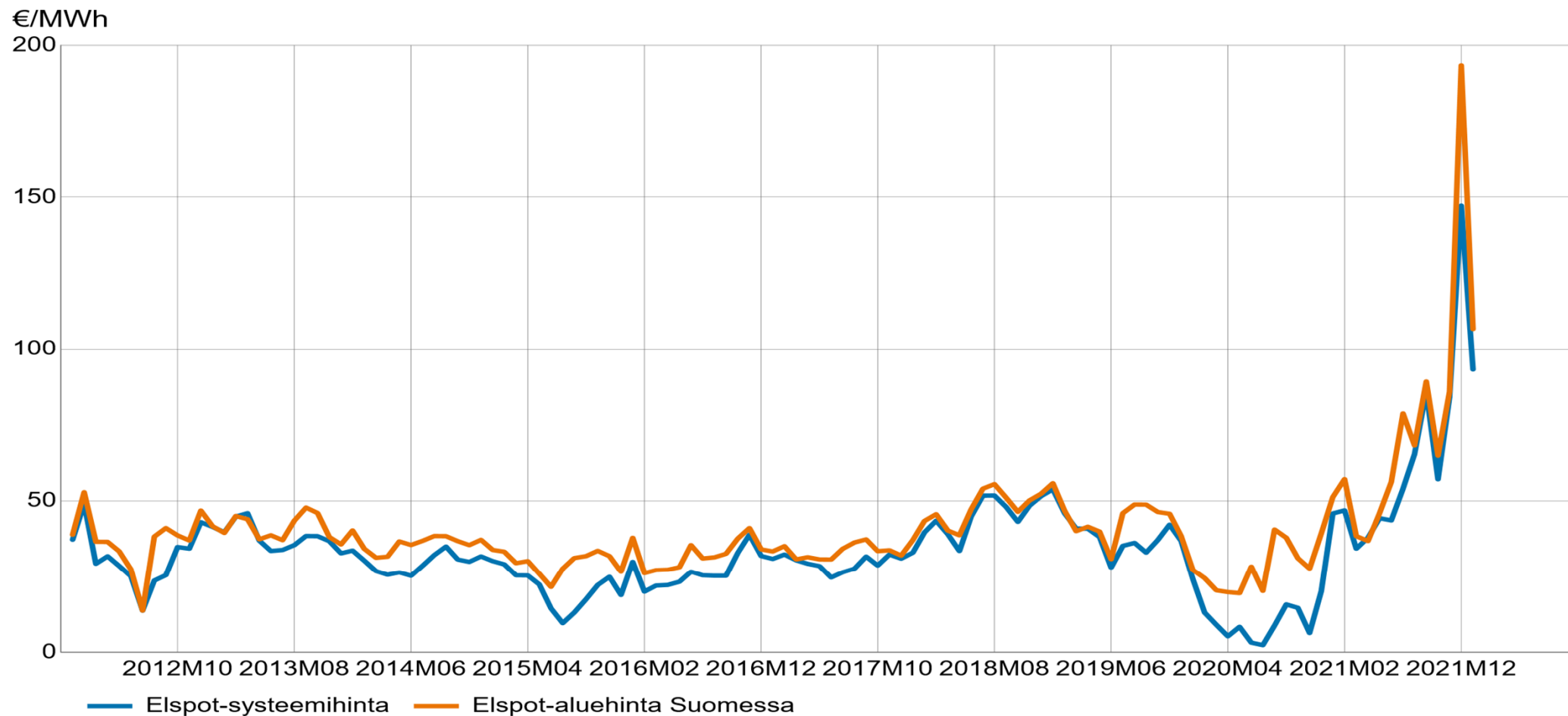
Dia 34

KKO

Ei päivitetty, ei löydy uudempaa versiota

Kiira Kankainen; 2023-10-17T11:14:05.881

Pohjoismaisen sähköpörssin kuukausikeskihinta 2012M01-2022M01



Lähde: Tilastokeskus, Energian hinnat, Nord Pool

Dia 35

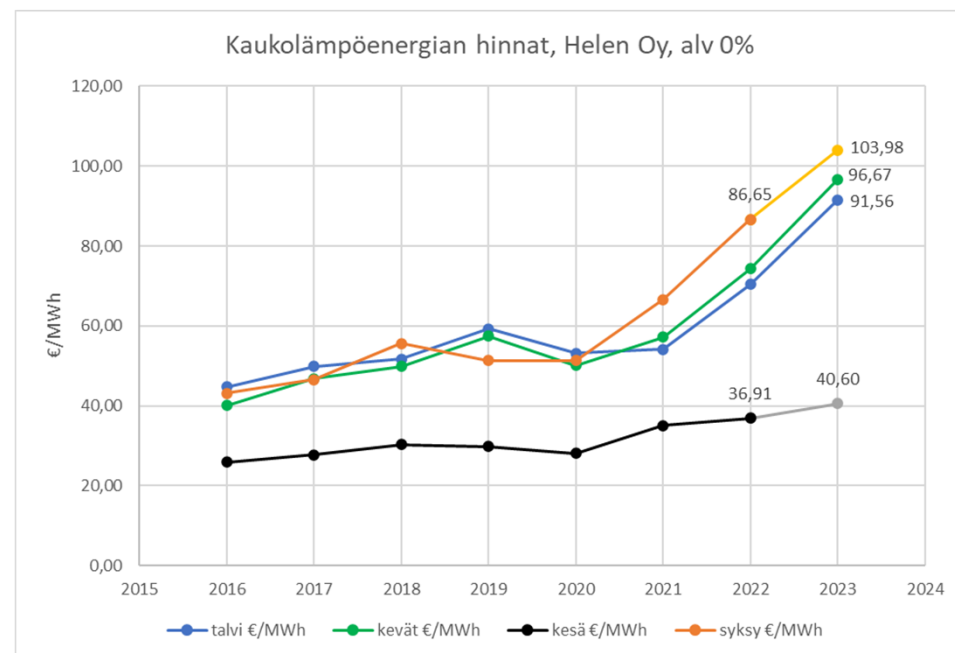
KK0

Ei päivitetty, ei löydy uudempaa versiota

Kiira Kankainen; 2023-10-17T08:42:34.994

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**



KKO

Ei päivitetty

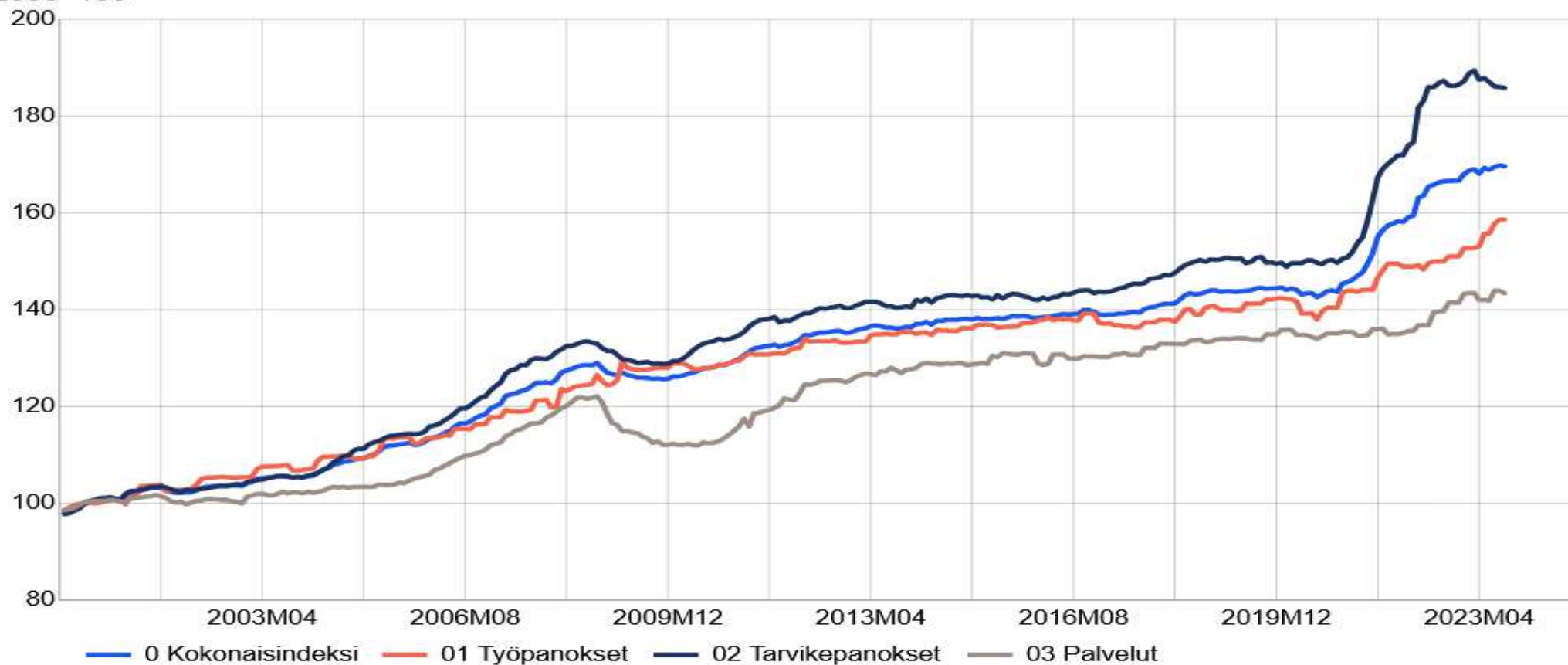
Kiira Kankainen; 2023-10-17T10:02:58.148

Rakennuskustannusten kehitys (uudis- ja korjausrakentaminen)

Rakennuskustannusindeksi (2000=100) kustannuslajin mukaan 2000M01-2023M09

Indeksipisteluku

2000=100



Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Rakennuskustannukset nousivat syyskuussa 1,9 prosenttia vuodentakaisesta

13.10.2023 Tilastokeskus

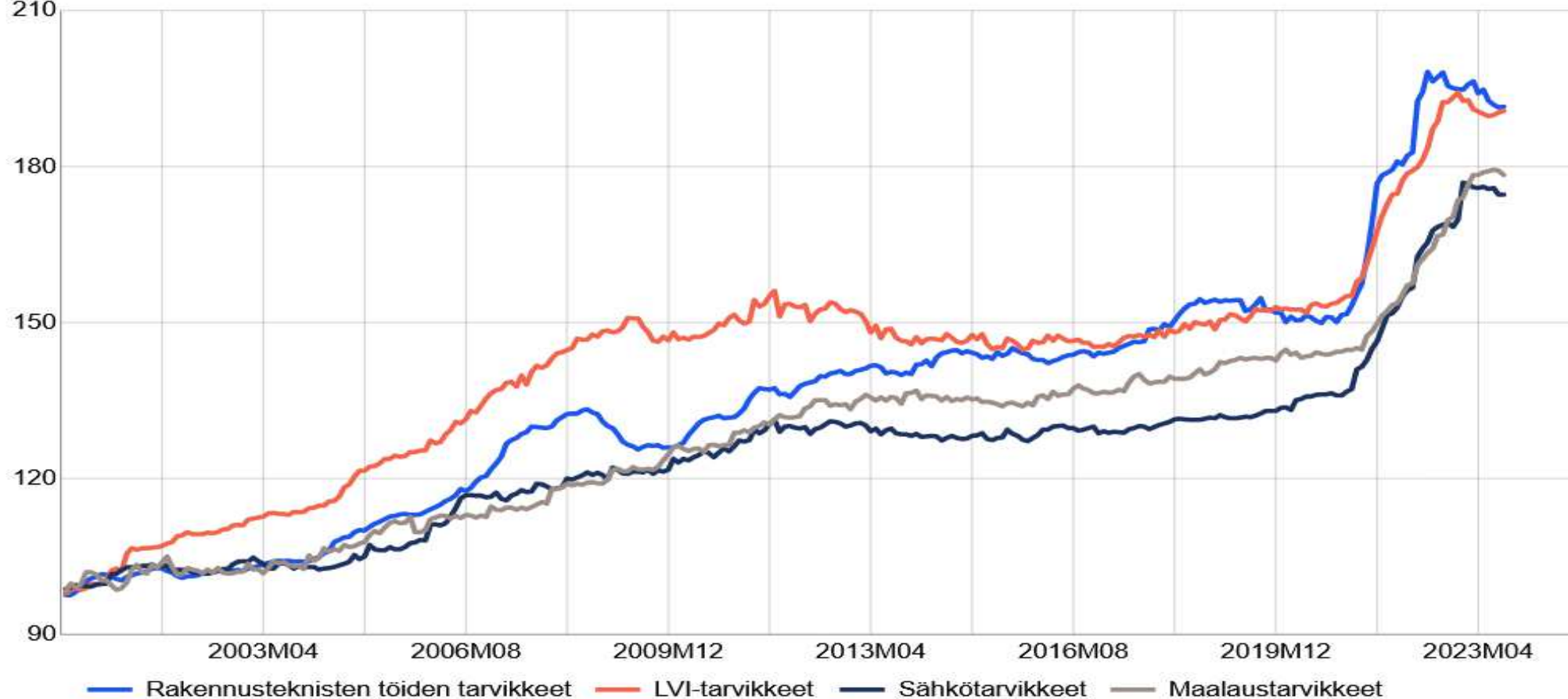
Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2022 syyskuussa 1,9 prosenttia vuodentakaisesta.

Tarvikepanosten kustannukset laskivat 0,8 prosenttia ja palveluiden hinnat nousivat 2,6 prosenttia edellisen vuoden syyskuuhun verrattuna.

Kokonaisindeksi laski 0,1 prosenttia edellisestä kuukaudesta.

Osaindeksit P 2000=100, 2000M01-2023M09

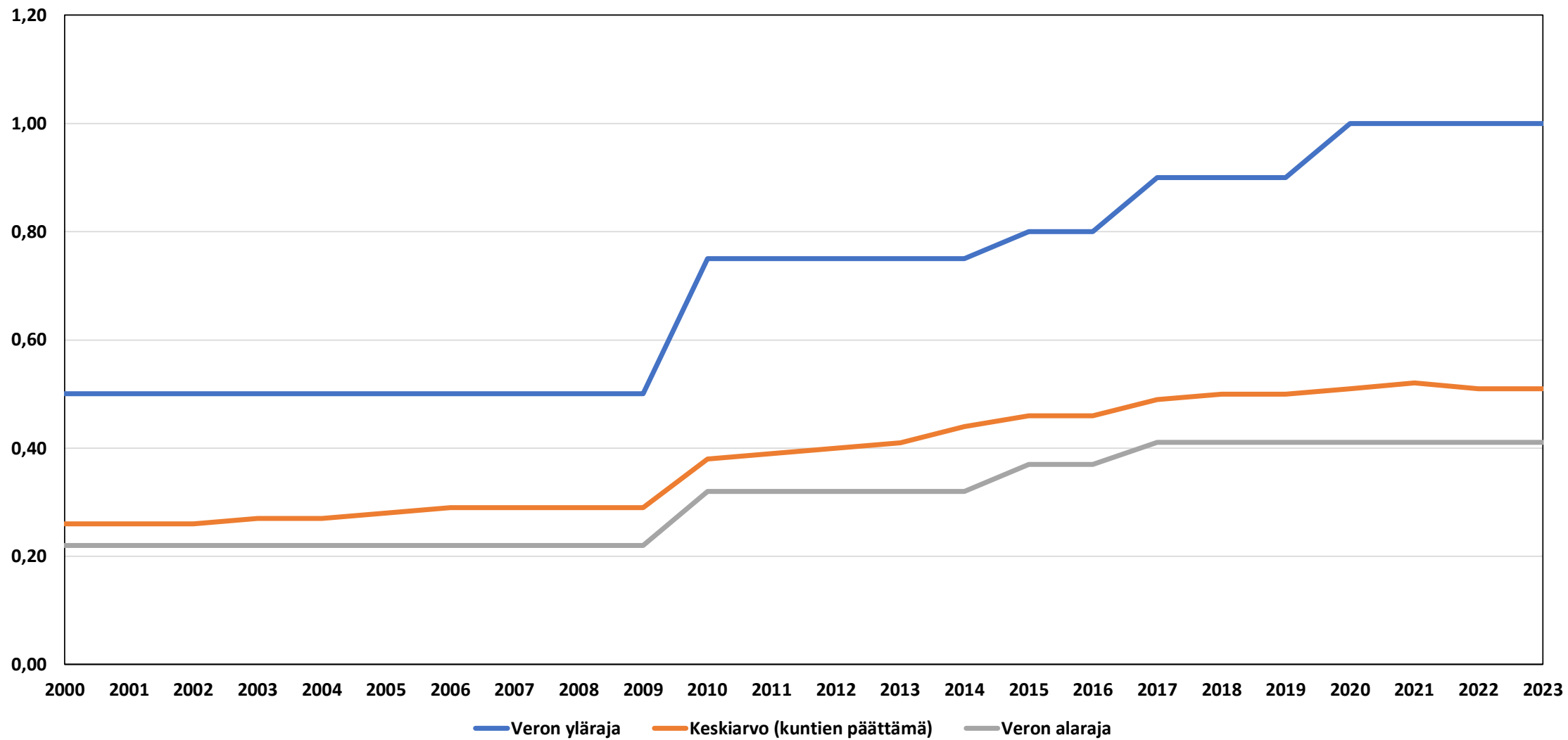
pisteluku
2000=100
210



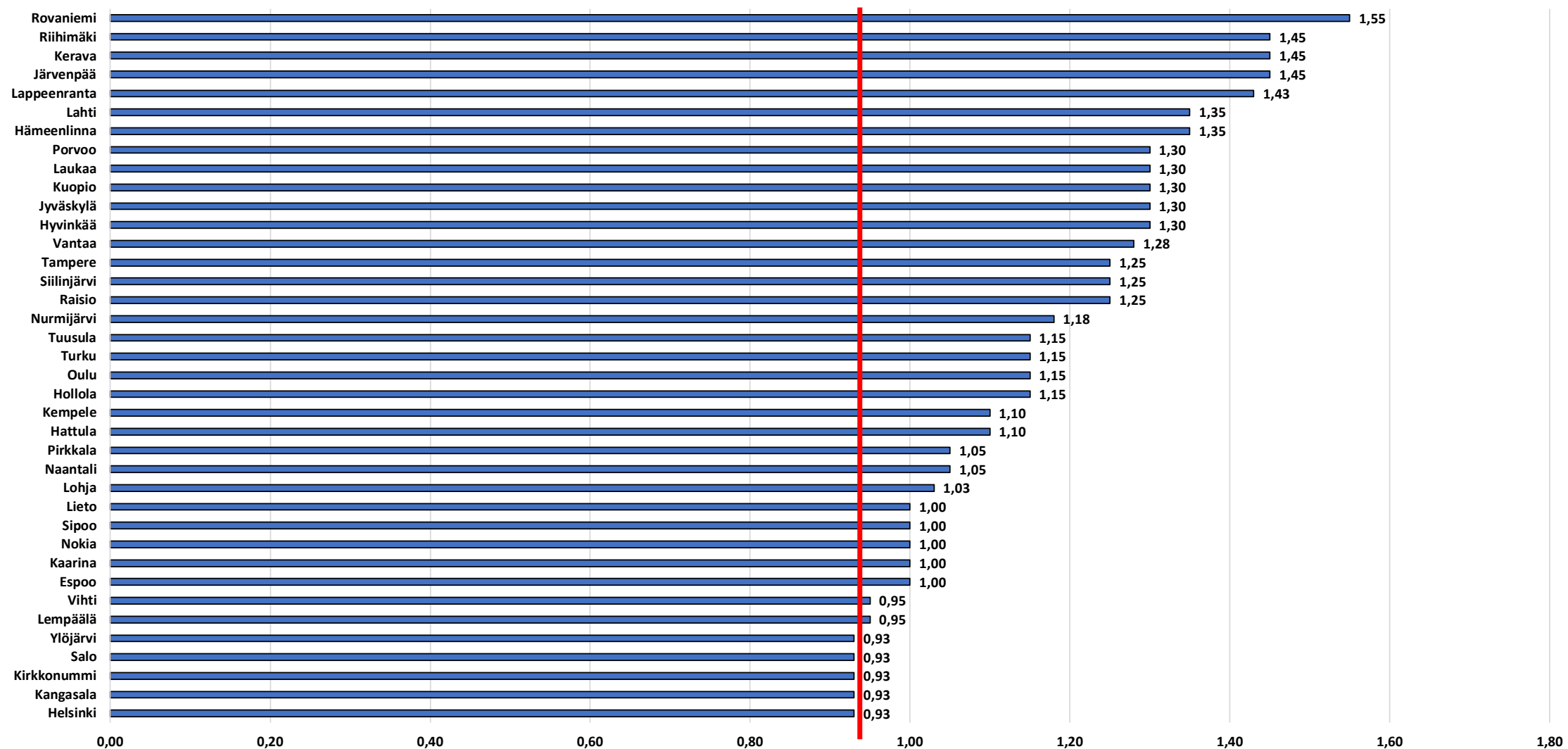
Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Kiinteistövero

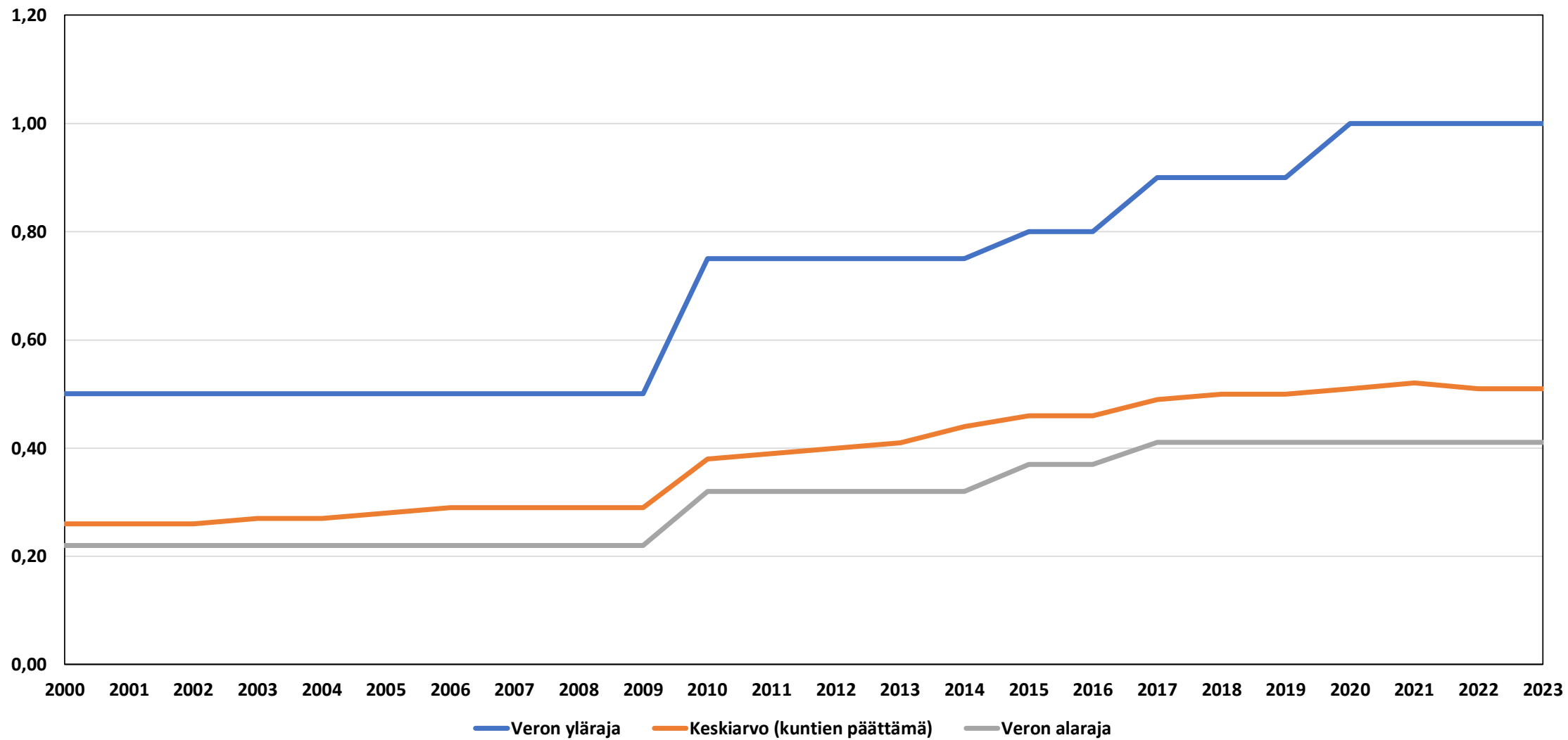
Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero



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



Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero



Vakituisen asunnon kiinteistövero TA-Asumisoikeus Oy:n toimikunnissa

