



Kiinteistön ylläpidon kustannustekijöiden kehitys
2024

TA-Asumisoikeus Oy



Talousnäkymät

Inflaatio lokakuussa 1,1 prosenttia

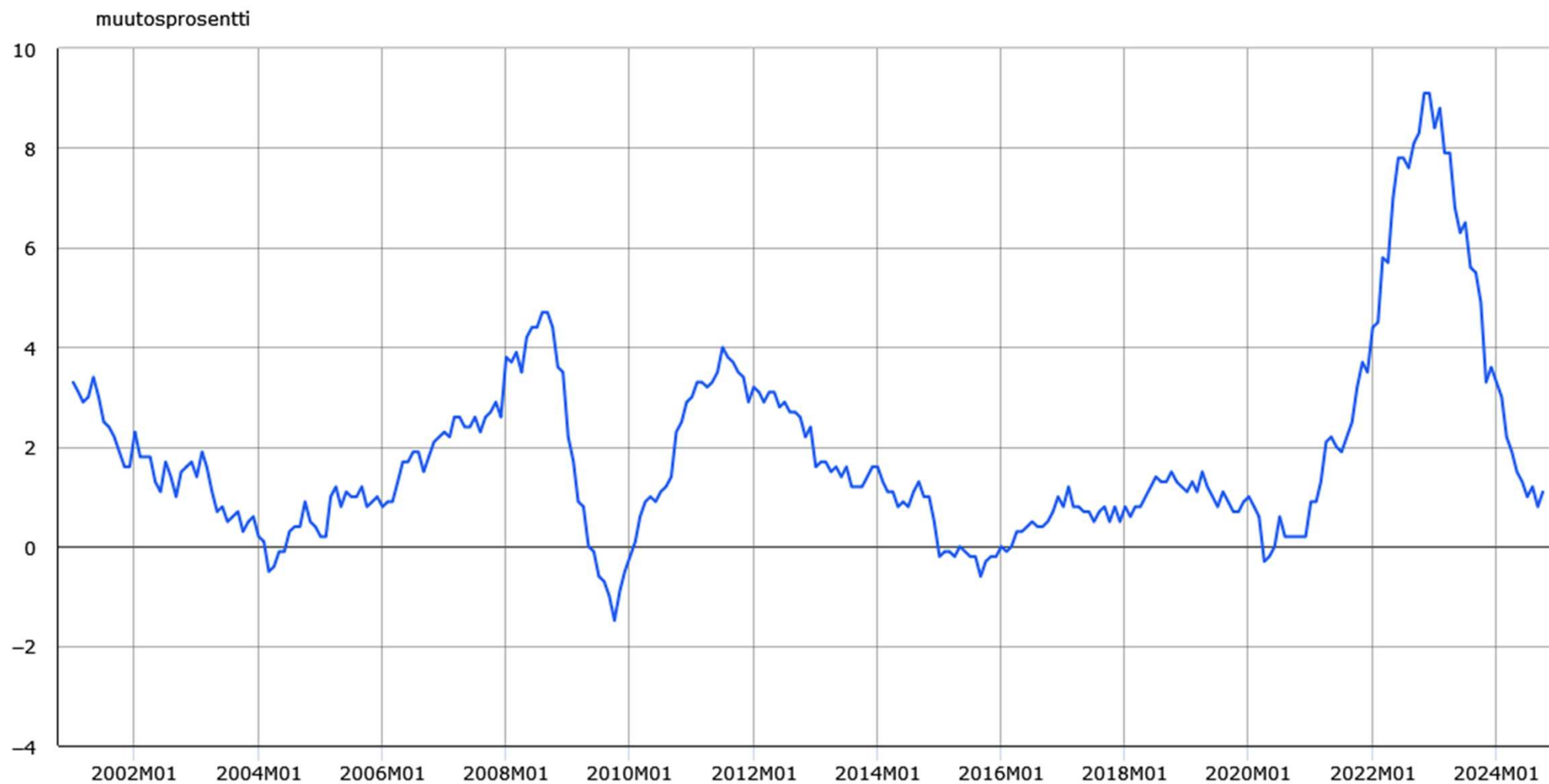
14.11.2024 Tilastokeskus

- Tilastokeskuksen laskema kuluttajahintojen vuosimuutos oli lokakuussa 1,1 prosenttia. Syyskuussa inflaatio oli 0,8 ja elokuussa 1,2 prosenttia.
- Lokakuussa kuluttajahintoja nosti vuoden takaiseen verrattuna eniten hoitovastikkeiden, savukkeiden hintojen ja yleisen sairaalamaksun nousu. Kuluttajahintojen nousua vuoden takaisesta hillitsi eniten bensiinin, dieselin ja omakotitalokiinteistöjen halpeneminen.
- Kuluttajahintojen kuukausimuutos oli 0,5 prosenttia. Inflaation kiihtyminen syyskuusta lokakuulle johtui muun muassa sähkön hinnan noususta.

Suomen inflaatiomittarit, lokakuu 2024

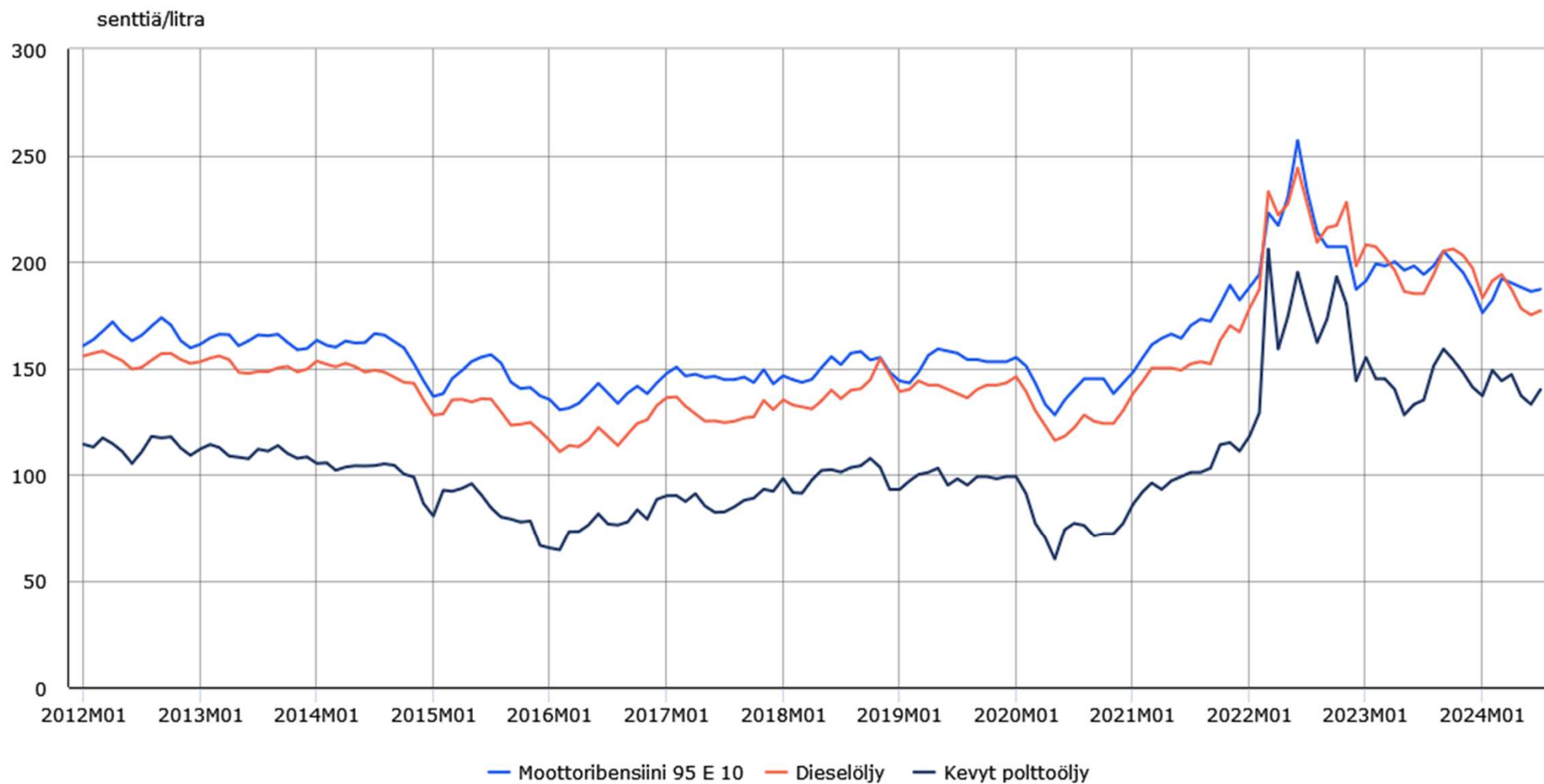
	Pisteluku	Vuosimuutos (%)	Kuukausimuutos (%)
Kuluttajahintaindeksi 2015=100	122,9	1,1	0,5
Elinkustannusindeksi 1951:10=100	2343		
Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi 2015=100	120,7	1,5	0,8
Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi kiintein veroin 2015=100	118,3	0,9	0,8

Kuluttajahintaindeksin vuosimuutos 2001M01-2024M10



Lähde: Tilastokeskus, kuluttajahintaindeksi

Poltonesteiden kuluttajahinnat 2012M01-2024M07



Lähde: Tilastokeskus, energian hinnat, kuluttajahintaindeksi

Suomea koskevat uusimmat talousennusteet

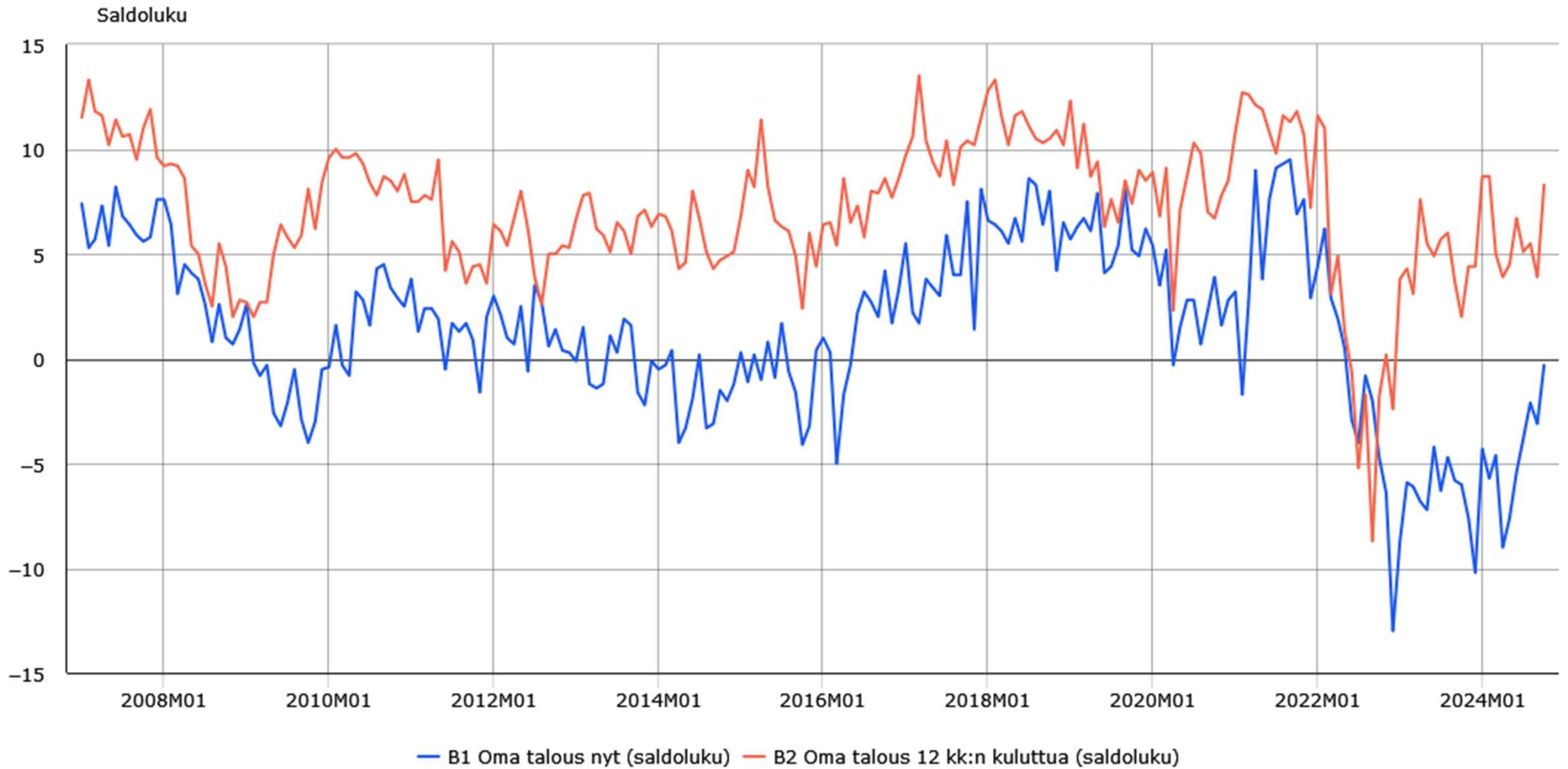
Laatija	Julkaisupvm	Bkt, muutos-%				Yksityinen kulutus, muutos-%				Vienti, muutos-%				Investoinnit, muutos-%				Kuluttajahintainflaatio*, %				Työttömyysaste, %			
		2023	2024	2025	2026	2023	2024	2025	2026	2023	2024	2025	2026	2023	2024	2025	2026	2023	2024	2025	2026	2023	2024	2025	2026
OP Ryhmä	16.10.2024	-1,2	-0,5	2,0	1,3	0,2	0,7	1,5	1,7	0,2	-1,5	4,2	3,5	-9,0	-5,1	5,3	3,7	6,3	1,7	1,6	1,8	7,2	8,2	7,9	7,6
Säästöpankkiryhmä	10.10.2024	-1,2	-0,4	1,6		0,3	0,4	1,4		0,2	-1,0	3,0		-9,0	-4,0	4,5		6,3	1,8	1,6		7,2	8,3	8,0	
S-Pankki	26.9.2024	-1,2	-0,4	1,5	1,8	0,3	0,2	1,4	1,5	0,2	-0,5	4,0	2,7	-9,0	-4,2	3,6	4,7	6,2	1,7	1,5	1,7	7,2	8,3	8,1	7,4
Handelsbanken	11.9.2024	-1,2	-0,2	1,5	1,6	0,2	0,4	1,1	1,2	-0,1	-1,2	3,0	3,6	-8,8	-3,0	4,4	3,5	6,2	1,8	1,7	1,7	7,2	8,1	7,6	7,1
Nordea	4.9.2024	-1,2	-0,5	1,5	2,0	0,2	-0,2	0,8	1,5	-0,1	-1,5	3,8	4,2	-8,8	-7,3	2,4	4,2	6,3	1,6	1,4	1,2	7,2	8,2	8,0	7,4
Danske Bank	3.9.2024	-1,2	-0,4	1,8		0,2	0,2	1,2		-0,1	-1,0	3,0		-8,8	-5,0	5,0		6,3	1,9	1,5		7,2	8,3	8,0	
Aktia	21.8.2024	-1,2	0,0	1,7	1,5	0,2	0,4	1,6	1,4	-0,1	-2,3	3,5	2,4	-8,8	-1,8	5,4	3,3	6,3	1,3	1,4	1,6	7,2	7,6	7,3	7,1
Hypo	27.6.2024	-1,2	-1,0	2,0		0,3	1,5	2,0		-0,1	-3,0	3,0		-8,8	-3,0	3,0		6,2	1,5	2,0		7,2	8,5	8,0	
POP Pankki -ryhmä	19.6.2024	-1,0	-0,5	1,4		0,6	0,5	1,4		-1,7	-3,8	2,6		-4,2	-4,8	4,0		6,2	2,3	1,7		7,2	8,2	7,9	
VM	23.9.2024	-1,2	-0,2	1,7	1,5	0,2	0,9	1,4	1,5	-0,1	-1,1	4,0	3,1	-8,8	-1,3	5,7	2,8	6,2	1,8	1,4	1,3	7,2	8,0	7,6	7,2
Labore	19.9.2024	-1,2	-0,2	1,7	1,8	0,2	0,5	1,4	1,5	-0,1	-0,1	3,1	2,3	-8,8	-1,2	3,1	2,7	6,2	1,9	1,9	1,7	7,2	8,4	8,5	8,1
Ella	17.9.2024	-1,2	-0,2	1,4	1,3	0,2	0,2	1,1	1,2	-0,1	-1,6	7,1	4,1	-8,8	-3,0	4,7	3,0	6,3	1,6	1,3	1,6	7,2	8,0	7,6	7,3
PTT	17.9.2024	-1,2	-0,4	1,1		0,2	0,1	1,6		-0,1	-2,2	4,0		-8,8	-6,9	4,8		6,2	2,0	2,4		7,2	8,4	8,2	
Suomen Pankki	16.9.2024	-1,2	-0,5	1,1	1,8	0,2	0,6	0,7	1,3	-1,7	-1,7	2,8	3,0	-4,2	-2,5	4,2	3,0	4,3	1,1	1,8	1,6	7,2	8,3	8,1	7,8
Kuntarahoitus	10.9.2024	-1,0	-0,3	2,0	2,0	0,6	0,5	1,0	1,5	-0,1	1,0	5,0	2,5	-4,2	-6,5	5,0	4,0	6,3	1,9	1,9	1,7	7,2	8,2	7,8	7,1
Euroopan komissio	15.11.2024	-1,2	-0,3	1,5	1,6													4,3	1,0	2,0	1,8	7,2	8,2	7,9	7,5
IMF	22.10.2024	-1,2	-0,2	2,0	1,8					0,2	-2,5	3,0	3,3					4,3	1,2	1,9	2,0	7,2	8,3	7,4	7,3

* Suomen Pankki, IMF ja Euroopan Komissio = yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi

Päivitys 20.11.2024

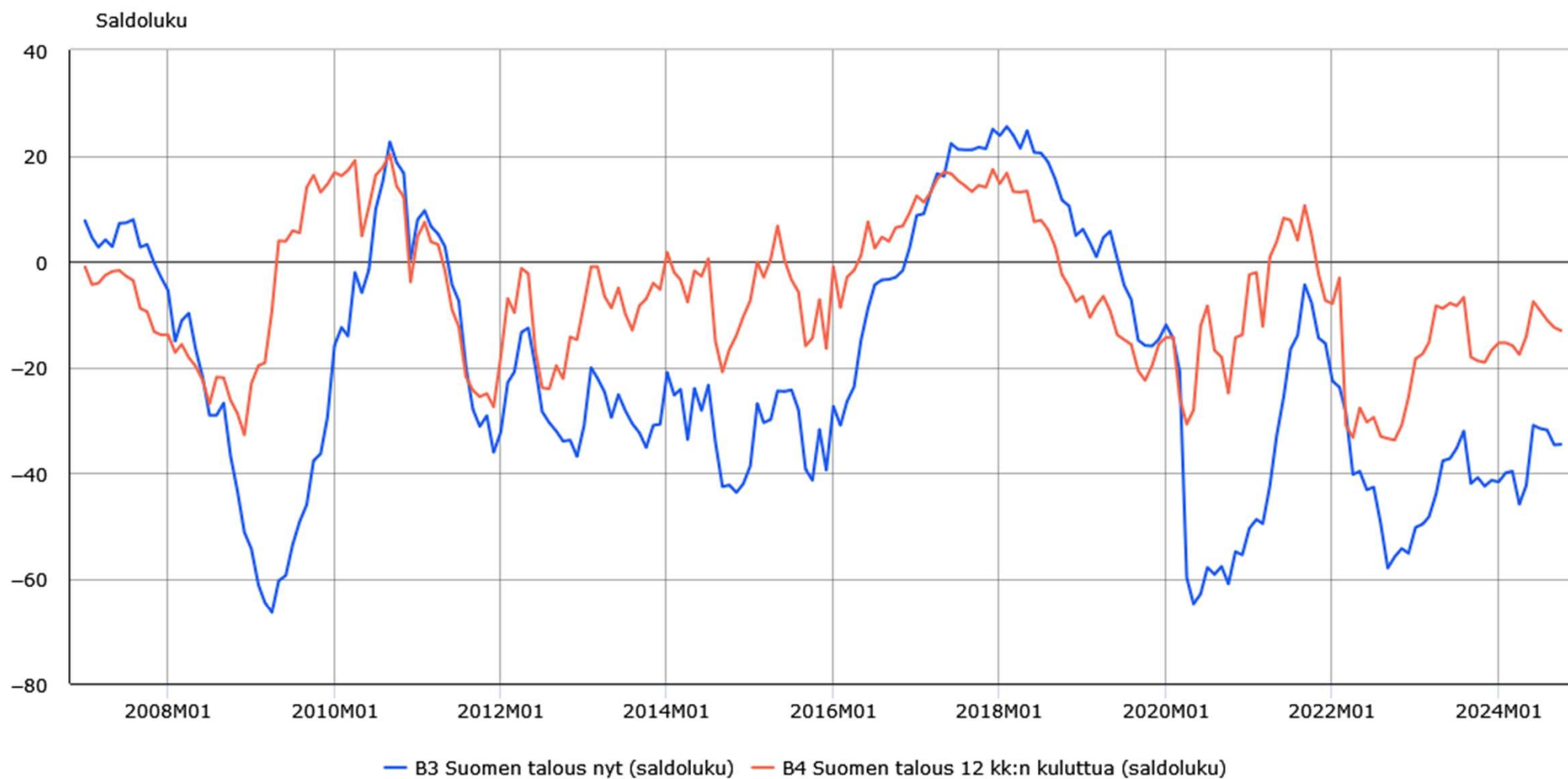


Kuluttajien näkemykset omasta taloudestaan 2007M01-2024M10



Lähde: Tilastokeskus, kuluttajien luottamus

Kuluttajien näkemykset Suomen taloudesta 2007M01-2024M10



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

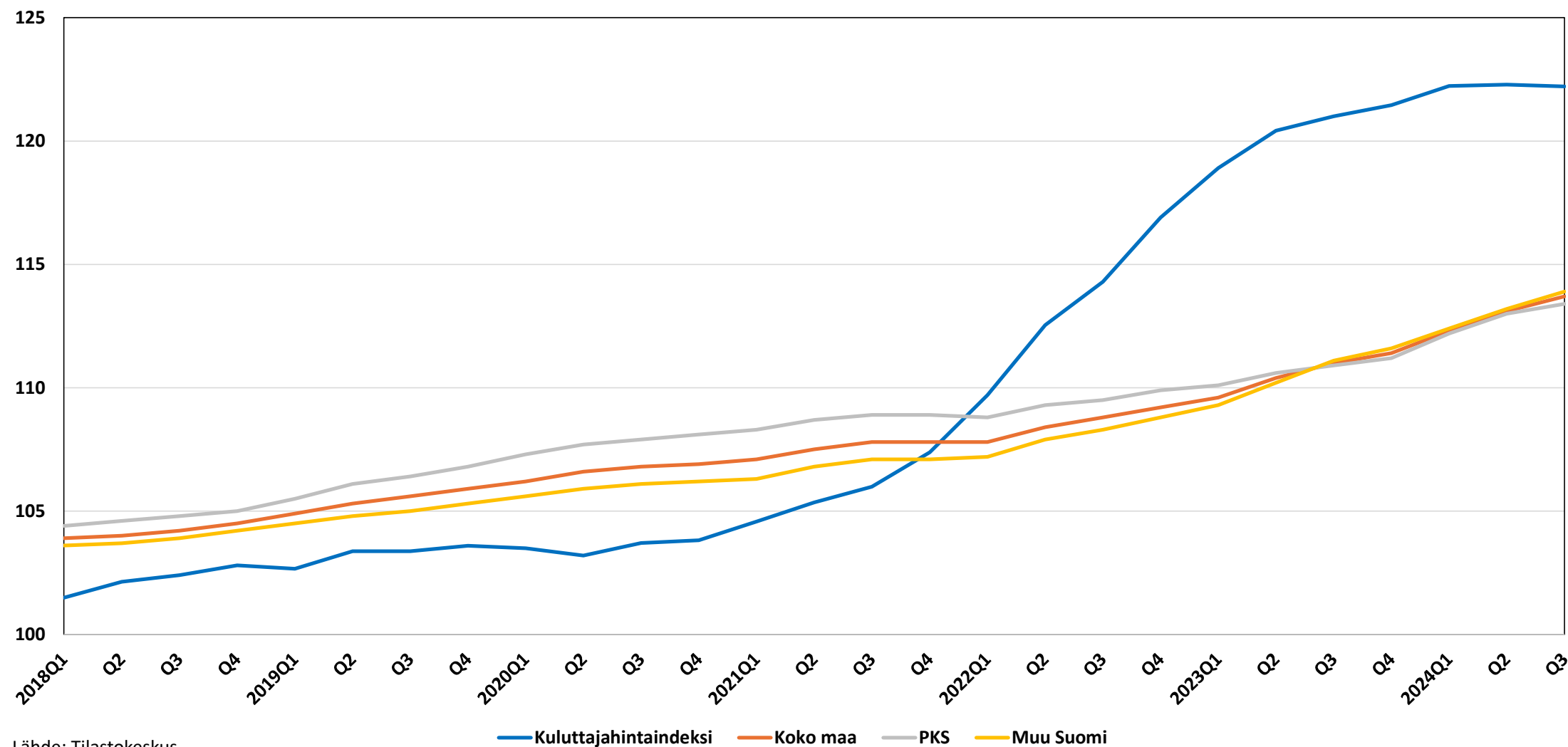
Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä **kohtuullista käyttövastiketta**, joka määräytyy omakustannusperiaatteen mukaisesti. **Omakustannusperiaate** tarkoittaa sitä, että käyttövastiketta saa periä enintään määrän, joka tarvitaan kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenot ja hyvän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



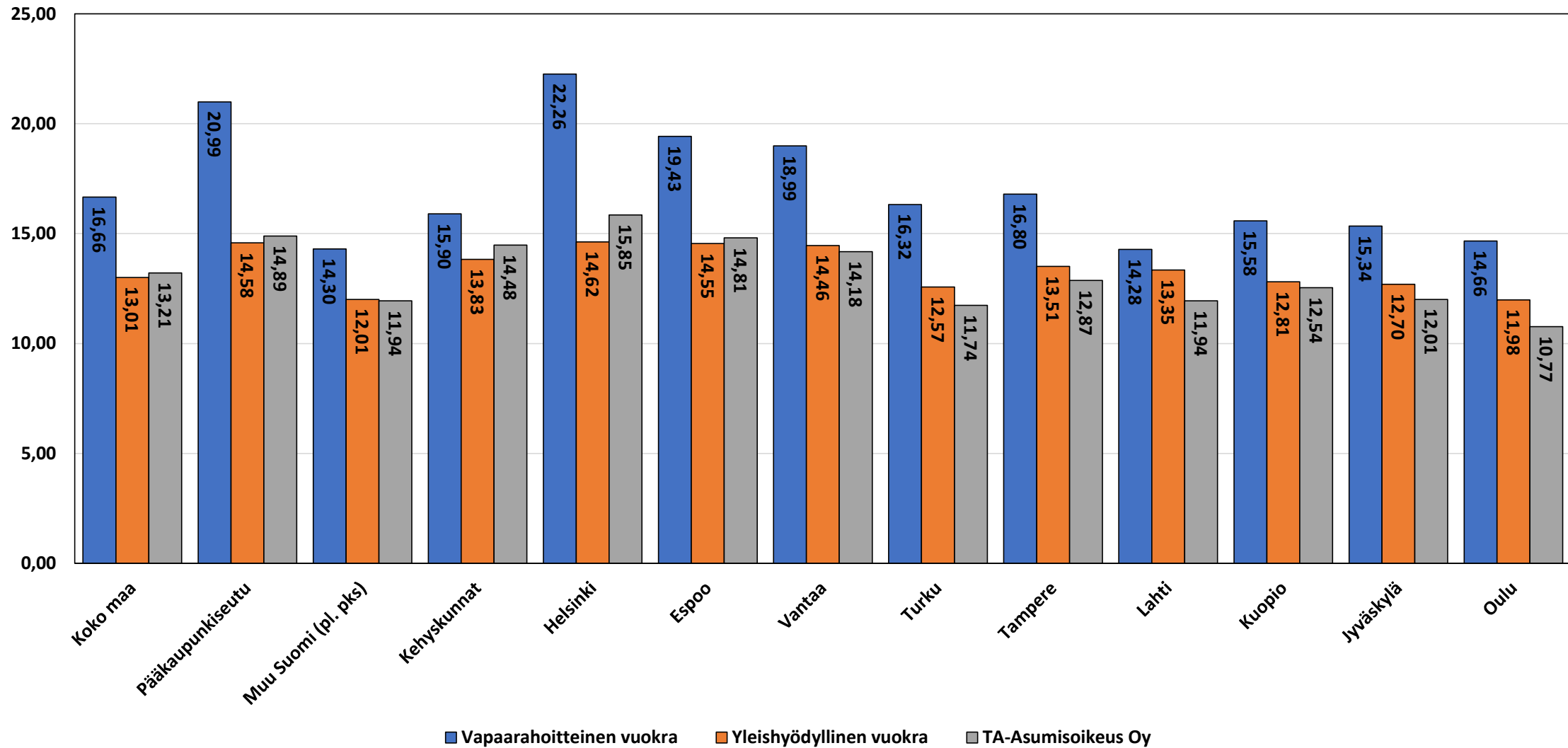
Lähde: Tilastokeskus

Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat alueittain, 2. neljännes 2024

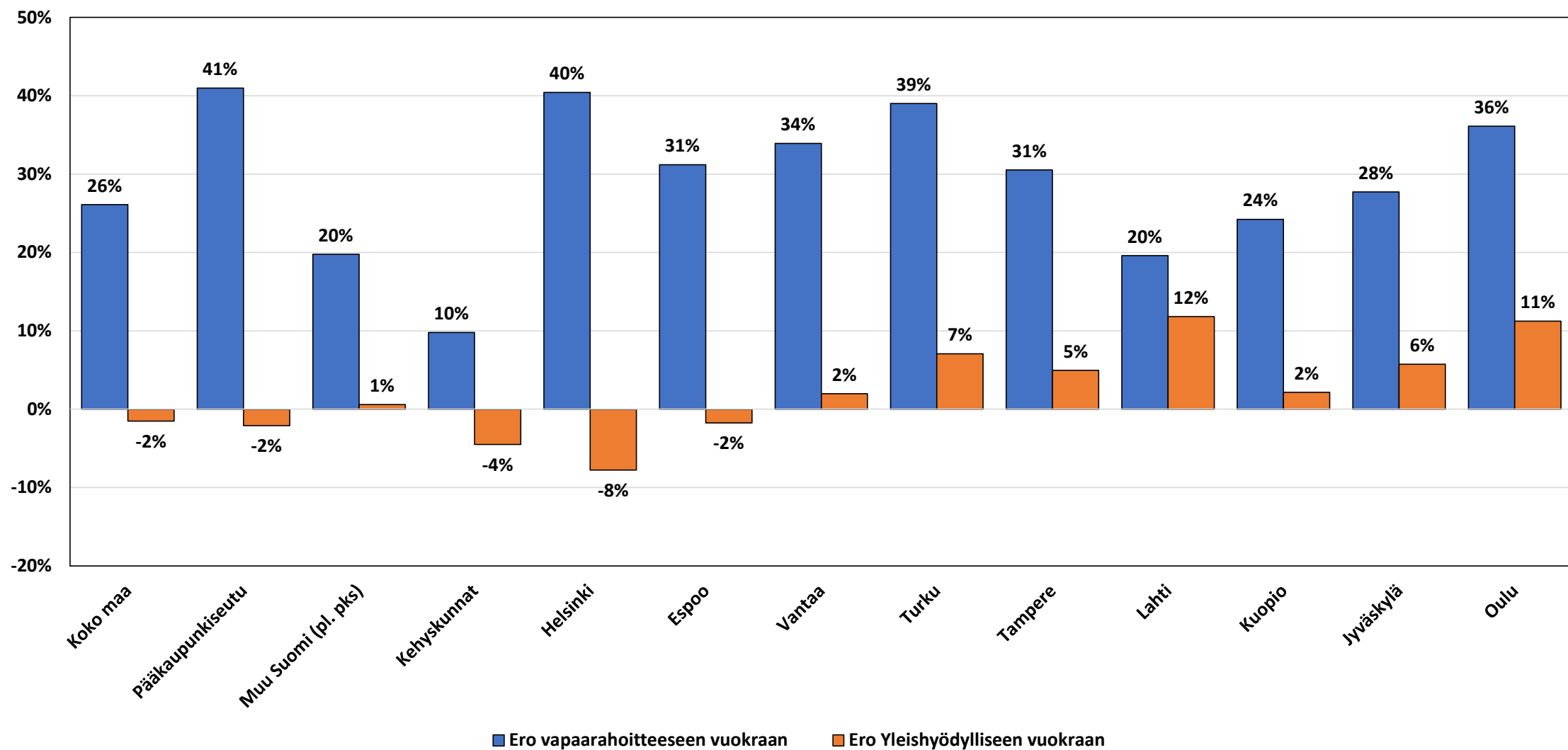
18.7.2024 Tilastokeskus

	Indeksi (2015=100)	Muutos edelliseen neljännekseen (indeksi 2015=100)	Muutos edelliseen vuoteen (indeksi 2015=100)	Lukumäärä	Neliövuokra (eur/ m ²)
Koko maa	111,5	0,4	1,4	138 551	16,66
Pääkaupunkiseutu (PKS)	110,2	0,3	0,5	53 196	20,99
Muu Suomi (koko maa pl. PKS)	112,3	0,5	2,0	85 355	14,30
Helsinki	110,0	0,2	0,5	29 901	22,26
Helsinki 1	107,8	0,3	0,5	4 181	25,38
Helsinki 2	109,8	0,2	0,5	11 659	23,42
Helsinki 3	108,5	0,4	0,8	3 794	20,98
Helsinki 4	113,0	0,2	0,4	10 267	19,29
Espoo-Kauniainen	109,5	0,3	0,5	10 771	19,43
Vantaa	112,2	0,2	0,3	12 524	18,99
Kehyskunnat	112,1	0,3	0,8	6 269	15,90
Turku	117,0	0,7	2,4	10 114	16,32
Tampere	116,1	0,8	2,5	12 967	16,80
Lahti	108,2	0,4	1,4	4 263	14,28
Kuopio	113,1	0,7	2,1	4 164	15,58
Jyväskylä	110,2	0,6	1,8	6 053	15,34
Oulu	115,8	0,8	3,0	7 211	14,66

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



Vuokrien vertailu TA-Asumisoikeus Oy:n käyttövastikkeeseen %



Omistusasuminen

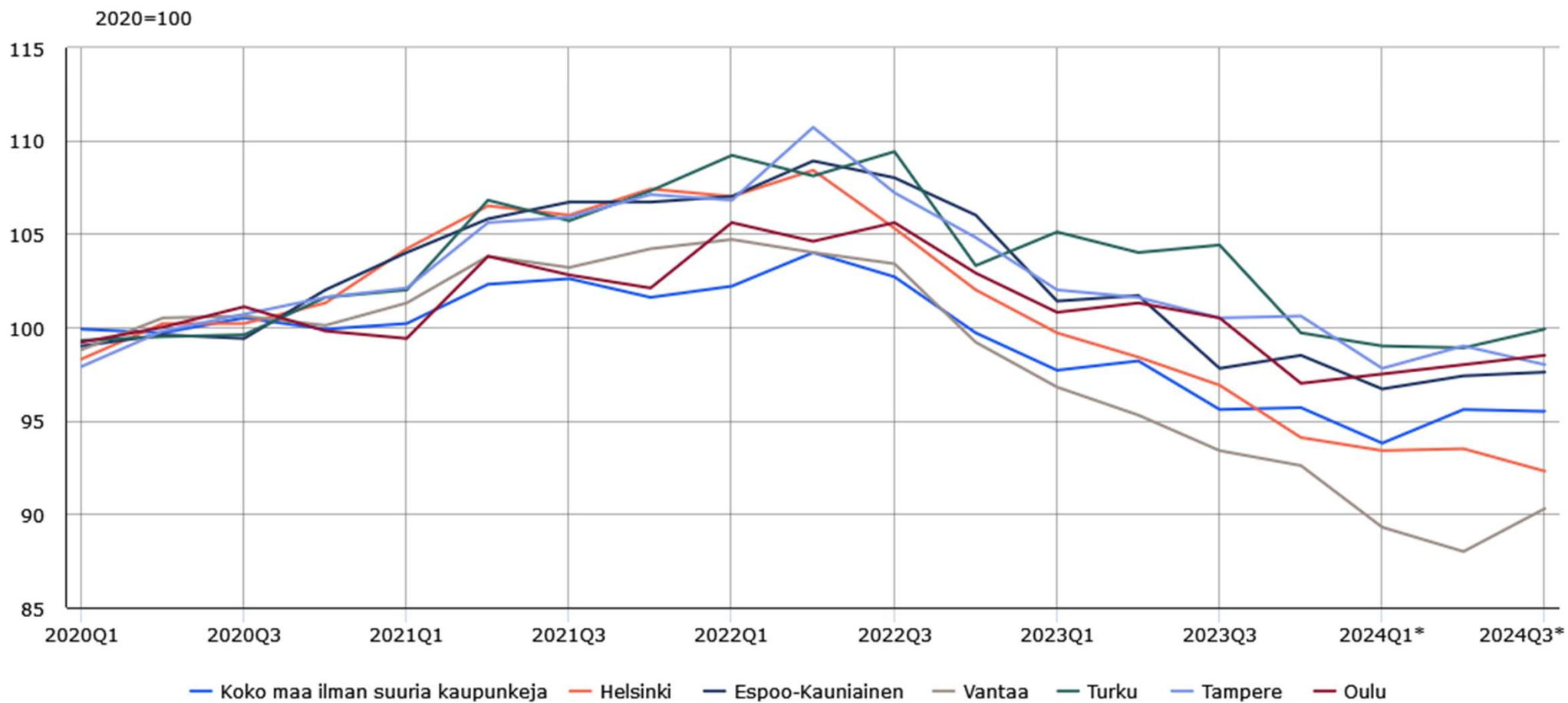
Osakeasuntojen hinnat

29.10.2024, Tilastokeskus

- Vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta, 3. neljännes 2024:
 - Koko maa: 2 562€
 - **Pääkaupunkiseutu: 4 292€**
 - Muu Suomi (koko maa pl. PKS): 1 868€
- Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat syyskuussa koko maassa **1,2 %** verrattuna edellisvuoteen. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 2,2 %.
- Kuudessa suurimmassa kaupungissa hinnat laskivat 2,6 % edellisvuodesta. Suurten kaupunkien ulkopuolella hinnat nousivat 1,2 %.
- Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat vuonna 2023 keskimäärin 4,92 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Hoitokulut nousivat edellisvuodesta **2,5 %**.

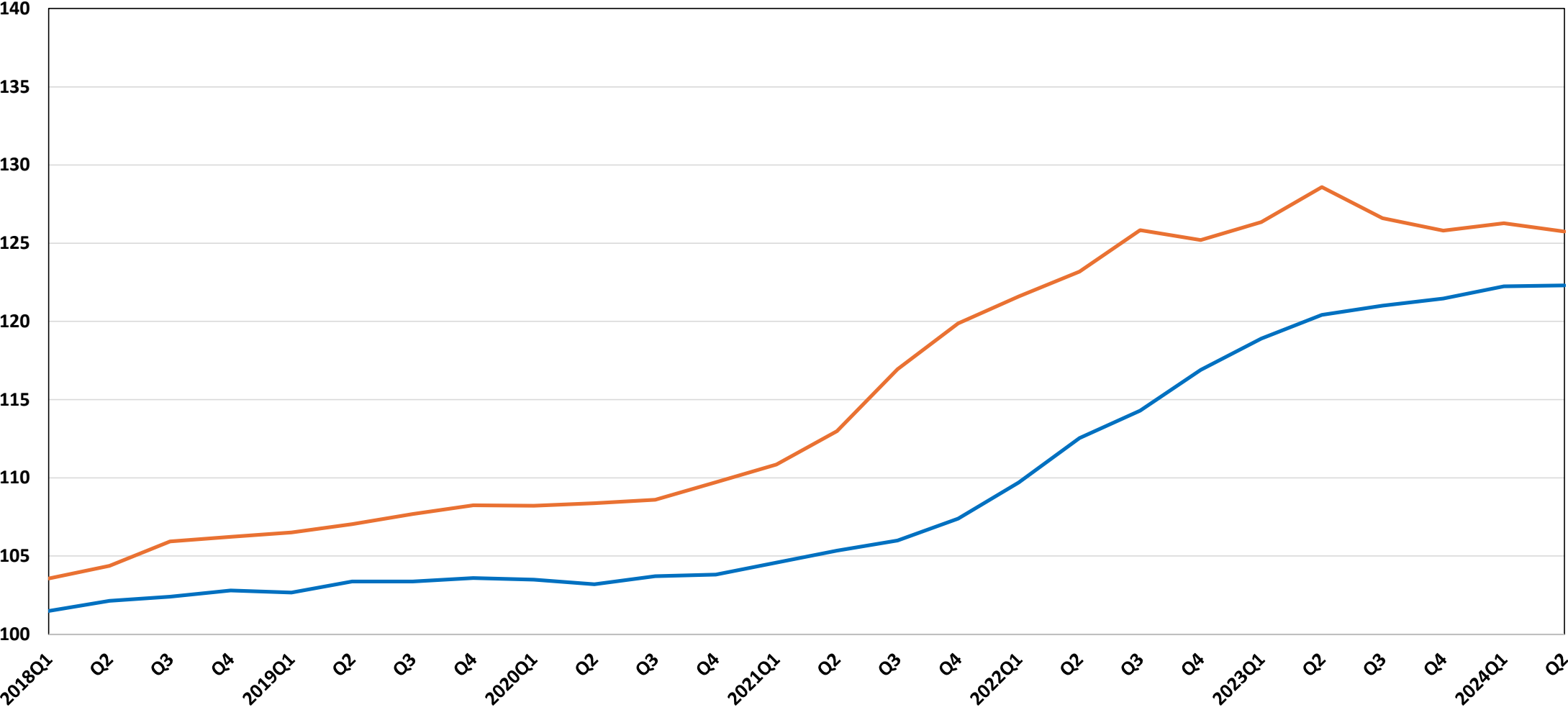
Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi (2020=100) talotyyppin ja huoneluvun mukaan suurimmissa kaupungeissa 2020Q1-2024Q3*

Talotyytit yhteensä | Yhteensä



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

Omistusasumisen hintaindeksi, 2015=100



Lähde: Tilastokeskus, Eurostat

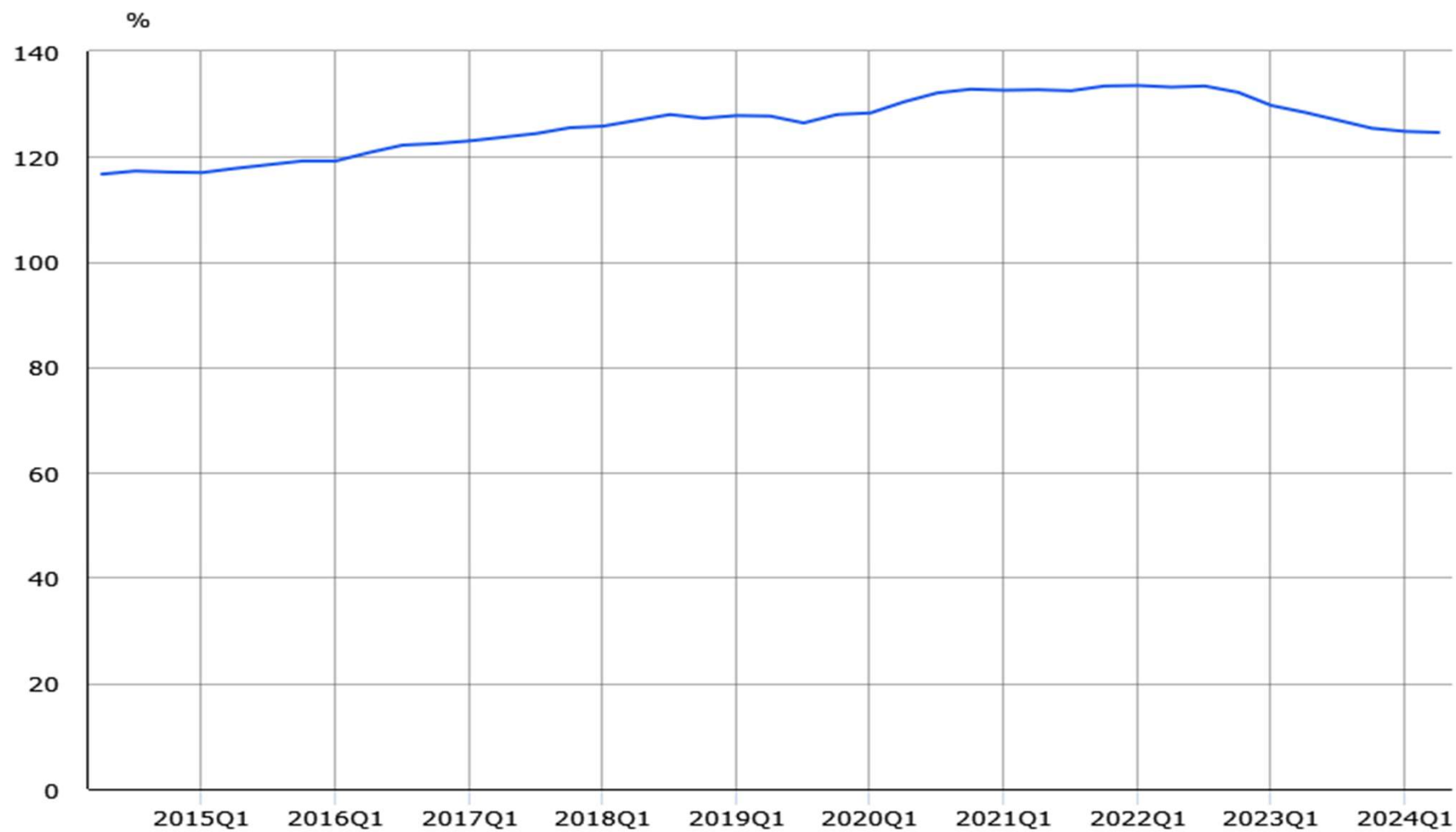
— Kuluttajahintaindeksi — Omistusasumisen hintaindeksi

Omistusasujien asumiskustannukset

3.10.2024 Eurostat

- Omistusasujien asumiskustannukset laskivat 2,99 % vuoden 2024 toisella neljänneksellä vuoden 2023 vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Kotitalouksien velkaantumisasaste 2014Q2-2024Q2



Lähde: Tilastokeskus, rahoitustilinpito

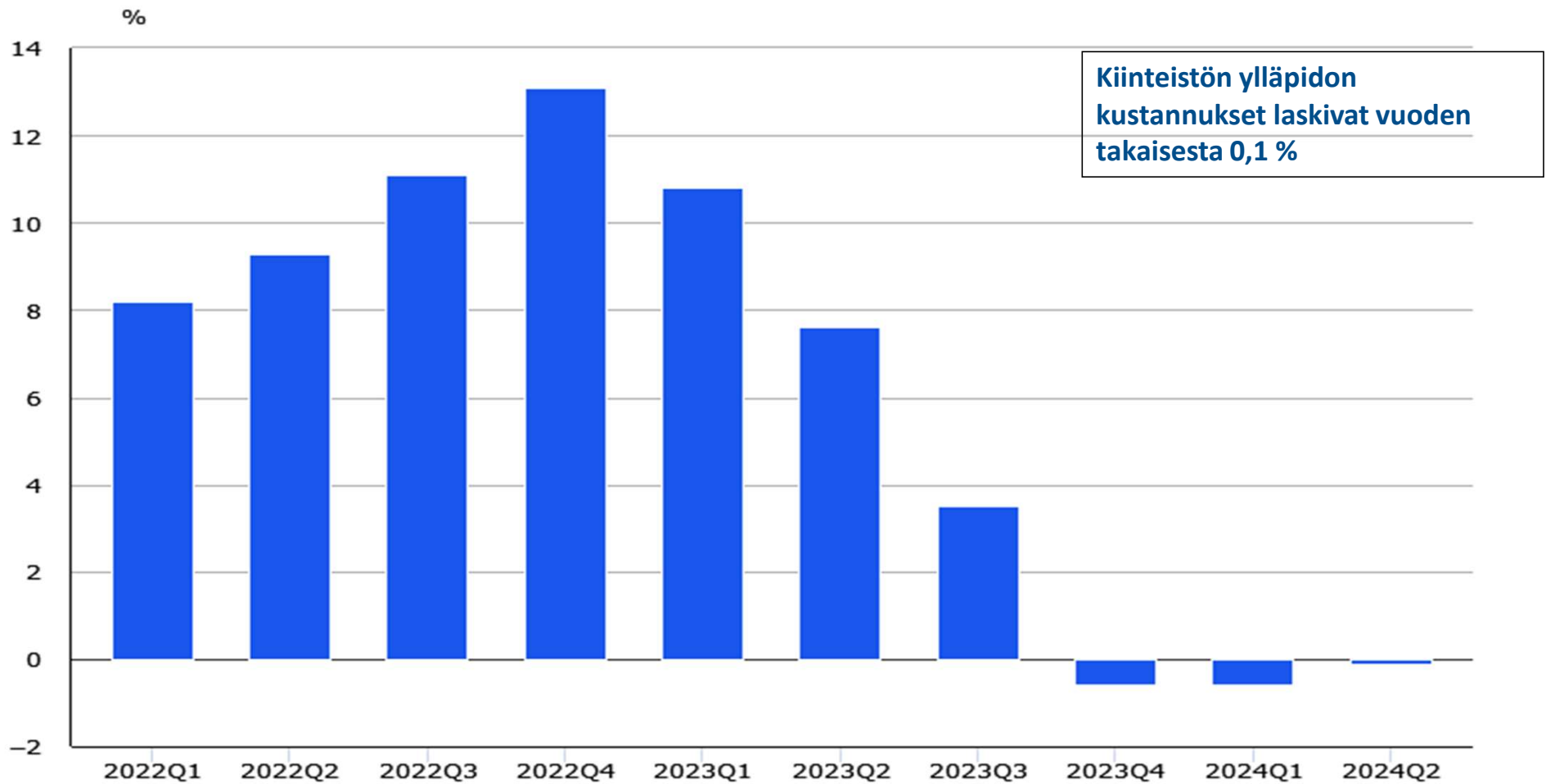
Asuntolainan korkovähennyksen kehitys

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
2024	0	0

Lähde: Veronmaksajat.fi

Kiinteistöjen hoitomenot

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin 2021=100 vuosimuutokset neljännesvuosittain,
%



Lähde: Tilastokeskus, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

Kiinteistön ylläpidon kustannukset laskivat vuodessa 0,1 prosenttia

13.9.2024 Tilastokeskus

Kiinteistön ylläpidon kustannukset laskivat 0,1 prosenttia vuoden 2024 toisella neljänneksellä vuoden 2023 vastaavasta ajanjaksosta.

Kiinteistön ylläpitokustannuksista eniten kasvoivat :

Siivouskustannukset 6,3 %

Lämmityskustannukset +4,8%

Jätehuolto 4,2 %

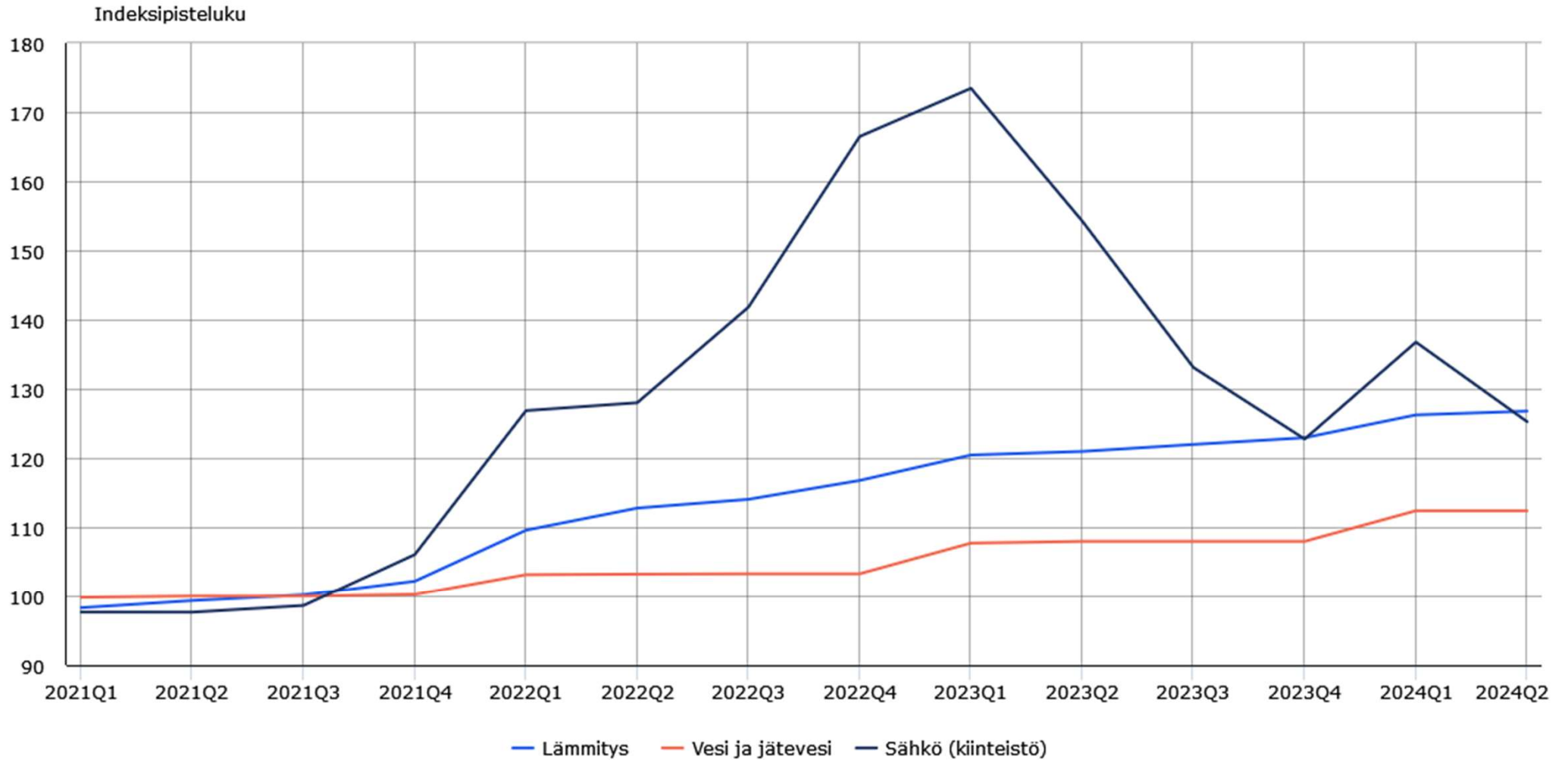
Vesi- ja jätevesi 4,1 %

Käytön ja huollon kustannukset 3,2 %

Ulkoalueiden hoito 3,0 %

Hallintokustannukset 1,7 %

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2021=100, kuluerät: lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö



Lähde: Tilastokeskus, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

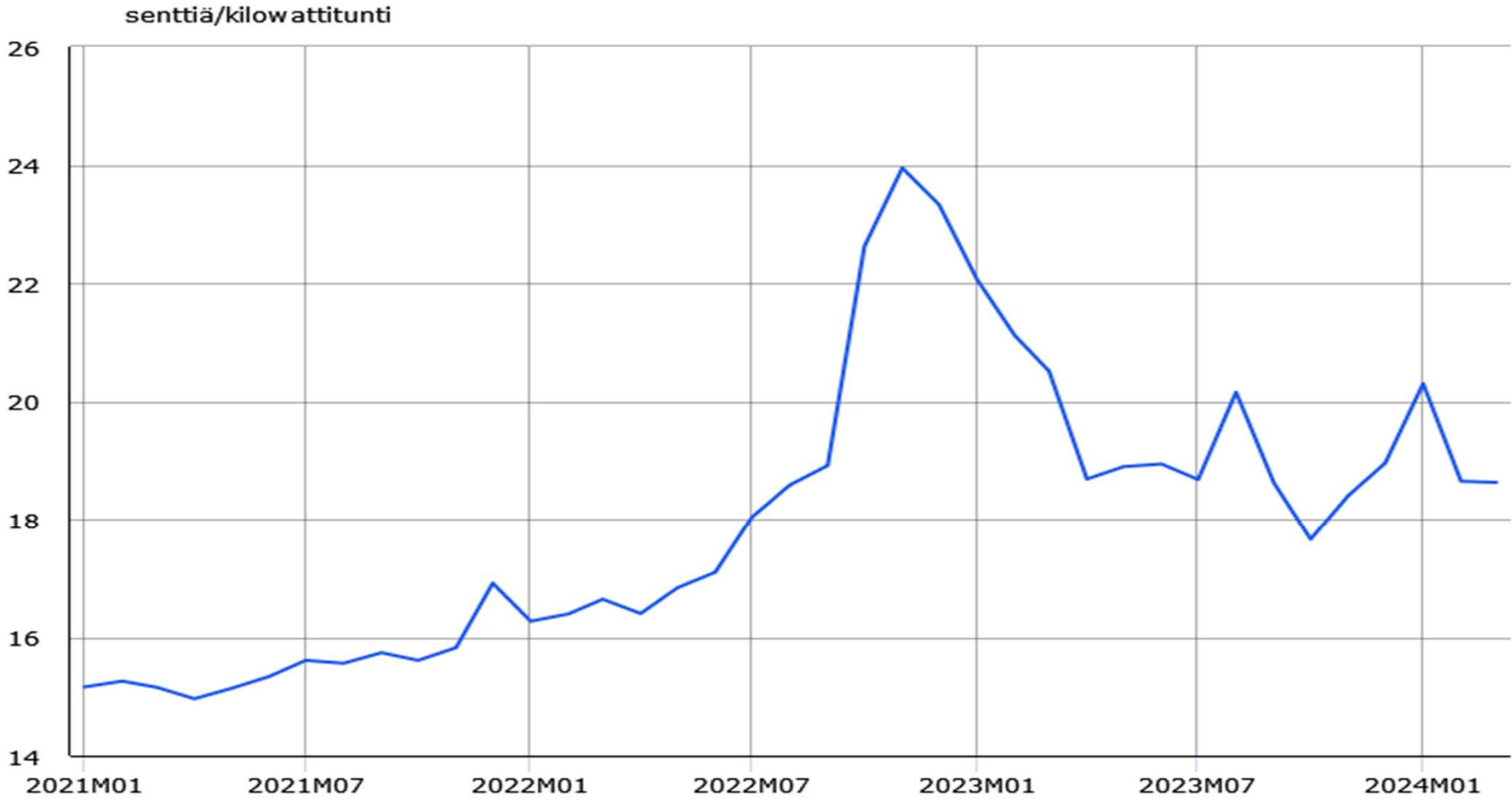
Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2021=100, kuluerät: korjaukset, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito



Lähde: Tilastokeskus, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

Kiinteistöjen energiakustannuksiin vaikuttavien tekijöiden kehitys

Sähkön hinnan kehitys kotitalousasiakkaalla, vuosikulutus 5 000 kWh - 15 000 kWh
2021M01-2024M03

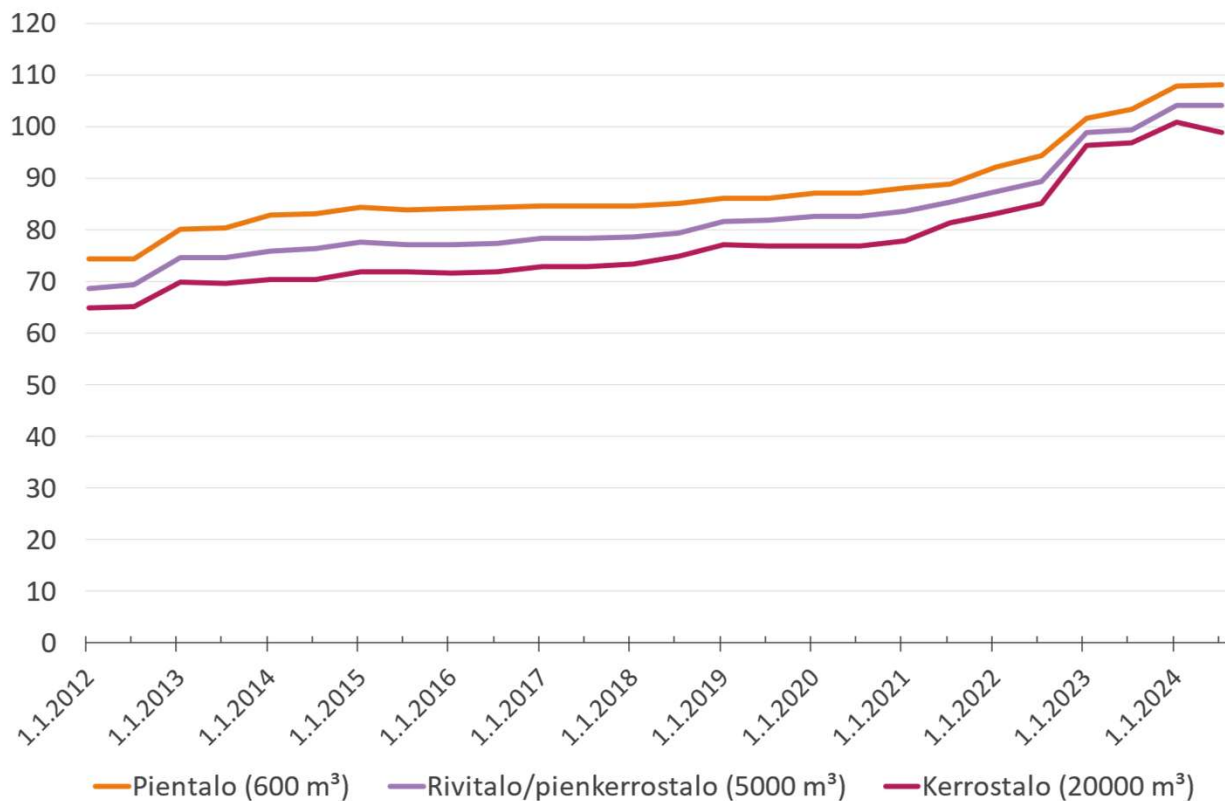


Lähde: Tilastokeskus, energian hinnat

Kaukolämmön hinta 2000-luvun asuinrakennuksissa (€/MWh)

Teho- ja energiamaksu, sis. verot

€/MWh

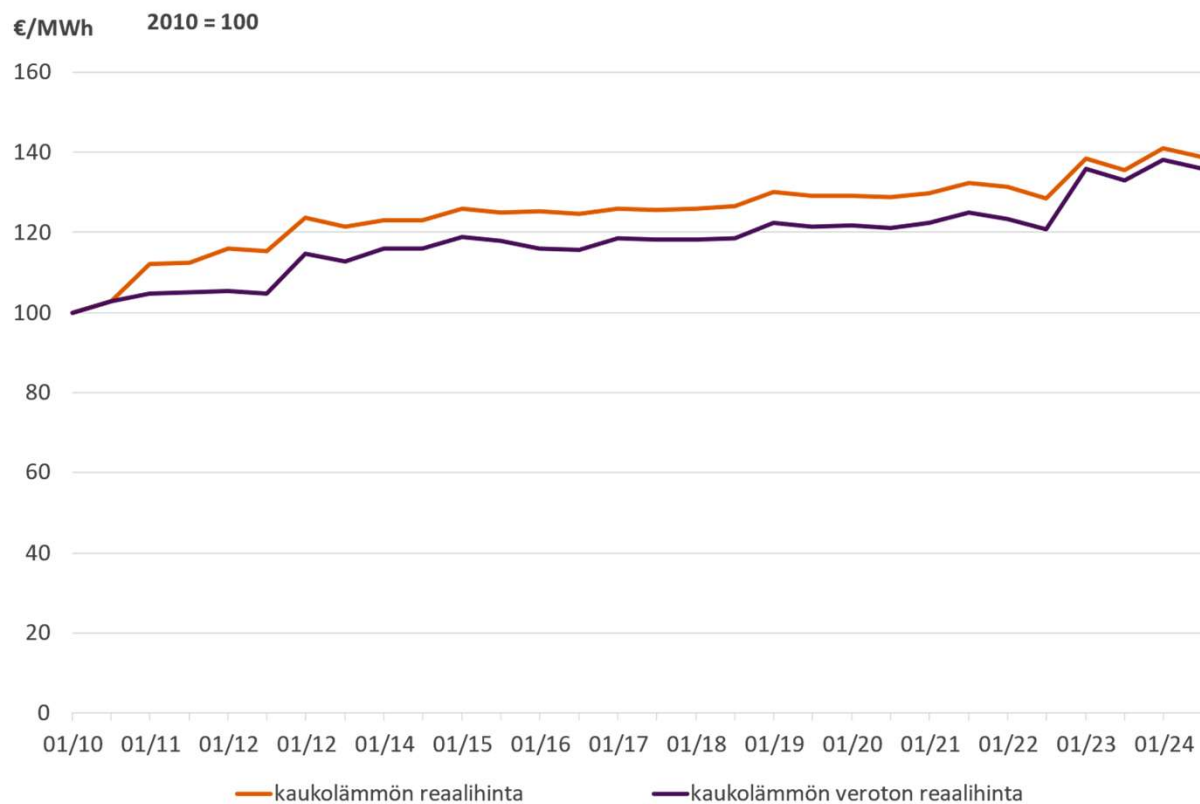


- Hinta sisältää kaikki verot, teho- ja energiamaksut ja mahdolliset muut vuotuiset kaukolämpömaksut. Ei sisällä liittymismaksuja.

Lähde: Energiateollisuus ry

Kaukolämmön reaalihinnan kehitys

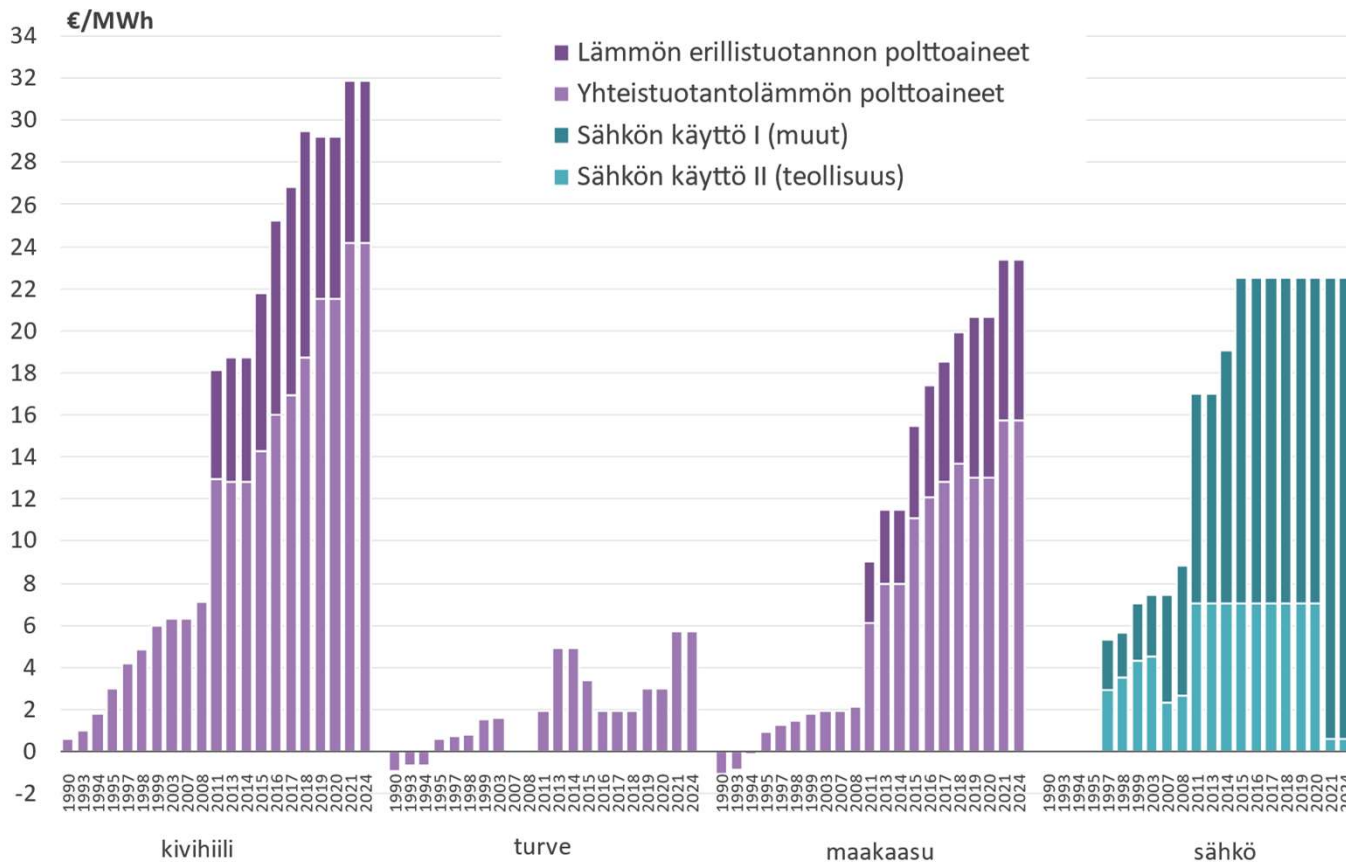
Kuluttajahintaindeksillä korjattuna, verollinen ja veroton keskihinta



Lähde: Energateollisuus ry

Energiaverojen kehitys

Kaukolämmön tuotannon polttoaineet ja sähkön käyttö



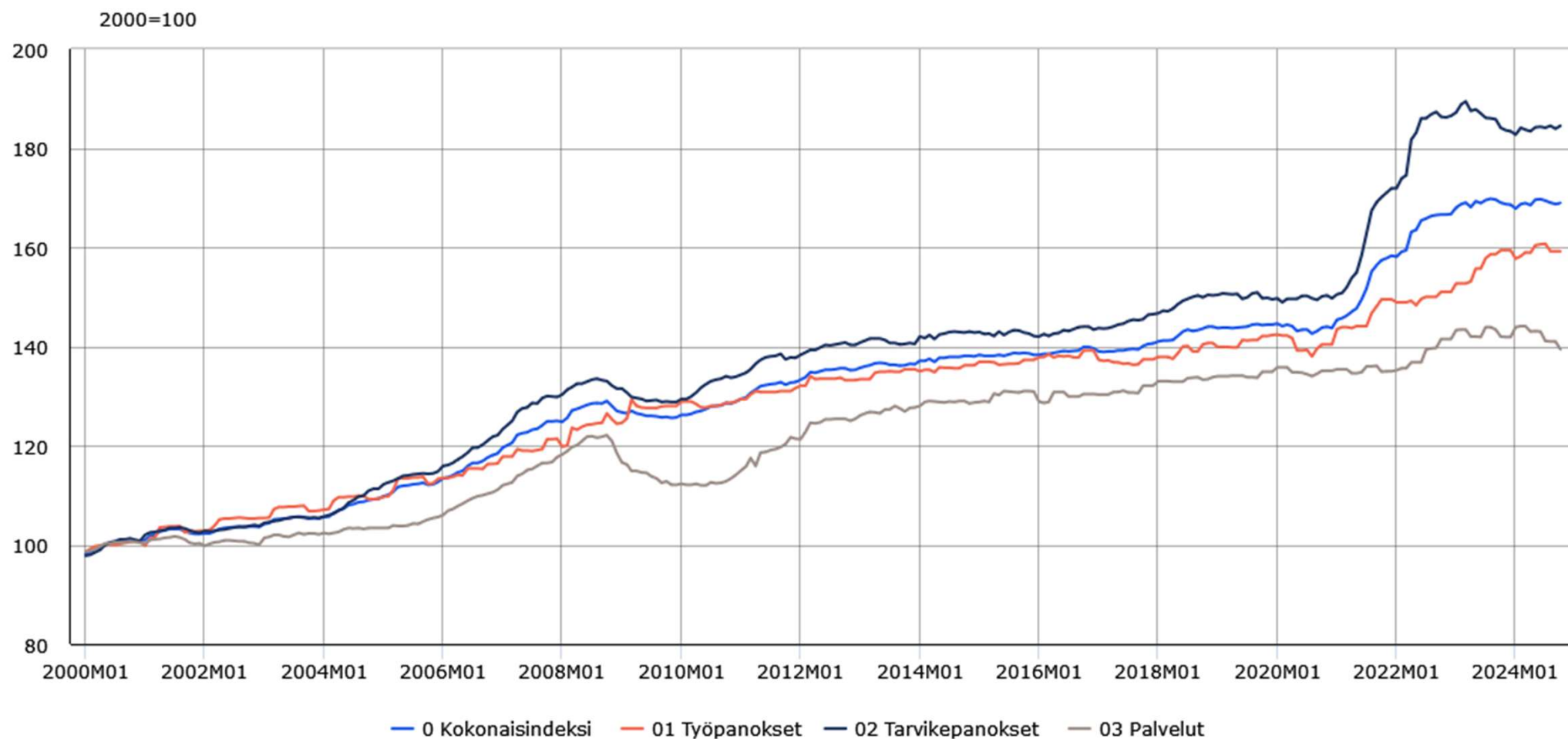
- Kaukolämmön polttoaineisiin liittyy valmistevero, jonka suuruus riippuu siitä, tuotetaanko lämpö erillistuotannolla vai sähkön ja lämmön yhteistuotannolla.
- Yhteistuotantolämmöllä on alennettu veroluokka, ja erillistuotannon valmisteverot ovat täysmääräisiä
- Myös sähkökulutuksella on kaksi eri veroluokkaa, alempi II-veroluokka ja korkeampi I-veroluokka
- Polttoaineiden valmisteveron ja arvonlisäveron osuus oli keskimäärin 24,7 % kaukolämmön keskihinnasta vuonna 2023.

Lähde: Energiateollisuus ry

Rakennuskustannusten kehitys (uudis- ja korjausrakentaminen)

Rakennuskustannusindeksi (2000=100) kustannuslajin mukaan 2000M01-2024M10

Indeksipisteluku



Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Rakennuskustannukset laskivat lokakuussa 0,1 prosenttia vuodentakaisesta

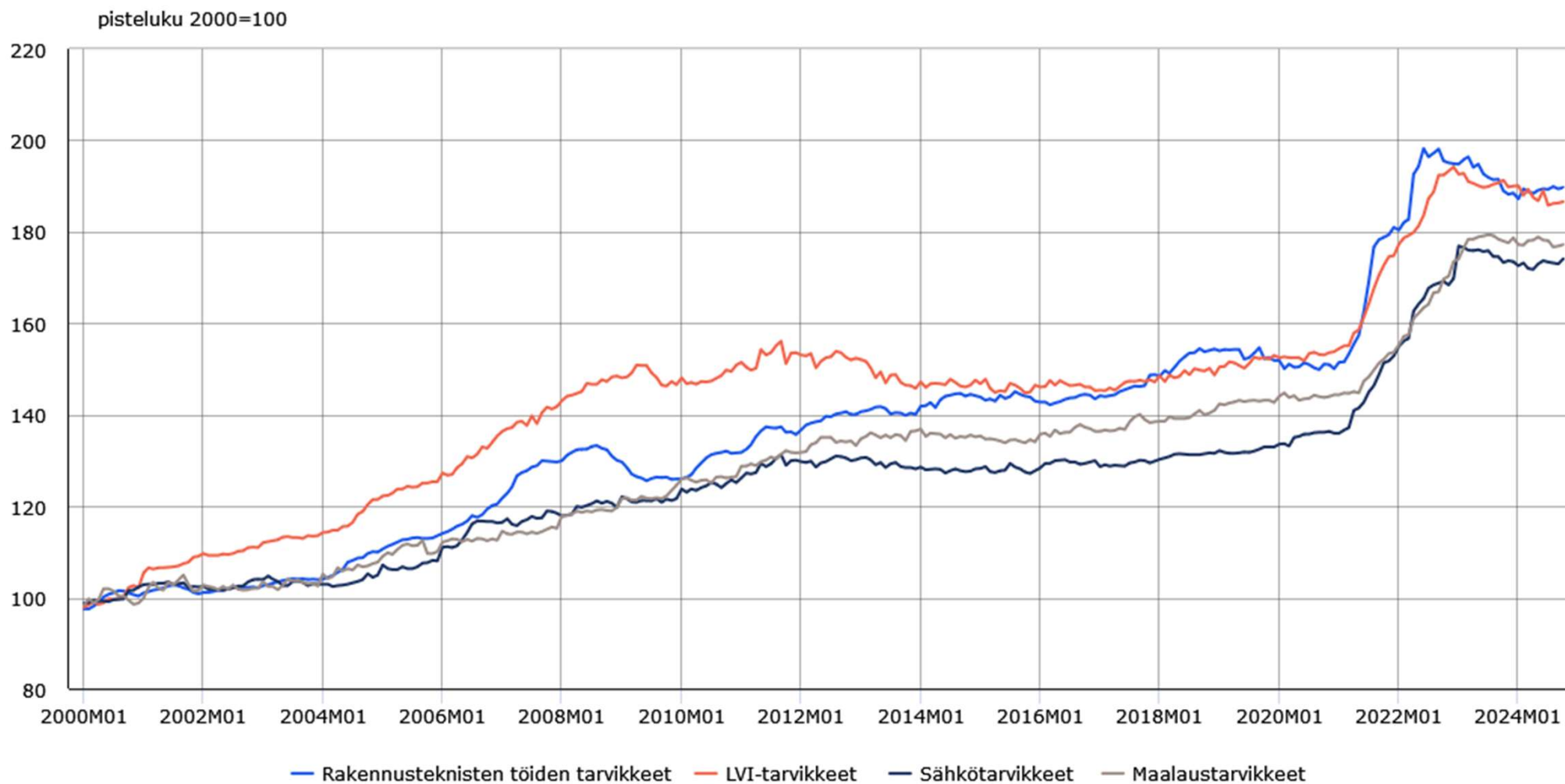
15.11.2024 Tilastokeskus

Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset laskivat vuoden 2024 lokakuussa 0,1 prosenttia vuodentakaisesta.

Tarvikepanosten kustannukset nousivat 0,2 prosenttia ja palveluiden hinnat laskivat 1,9 prosenttia edellisen vuoden lokakuuhun verrattuna.

Kokonaisindeksi nousi 0,1 prosenttia edellisestä kuukaudesta.

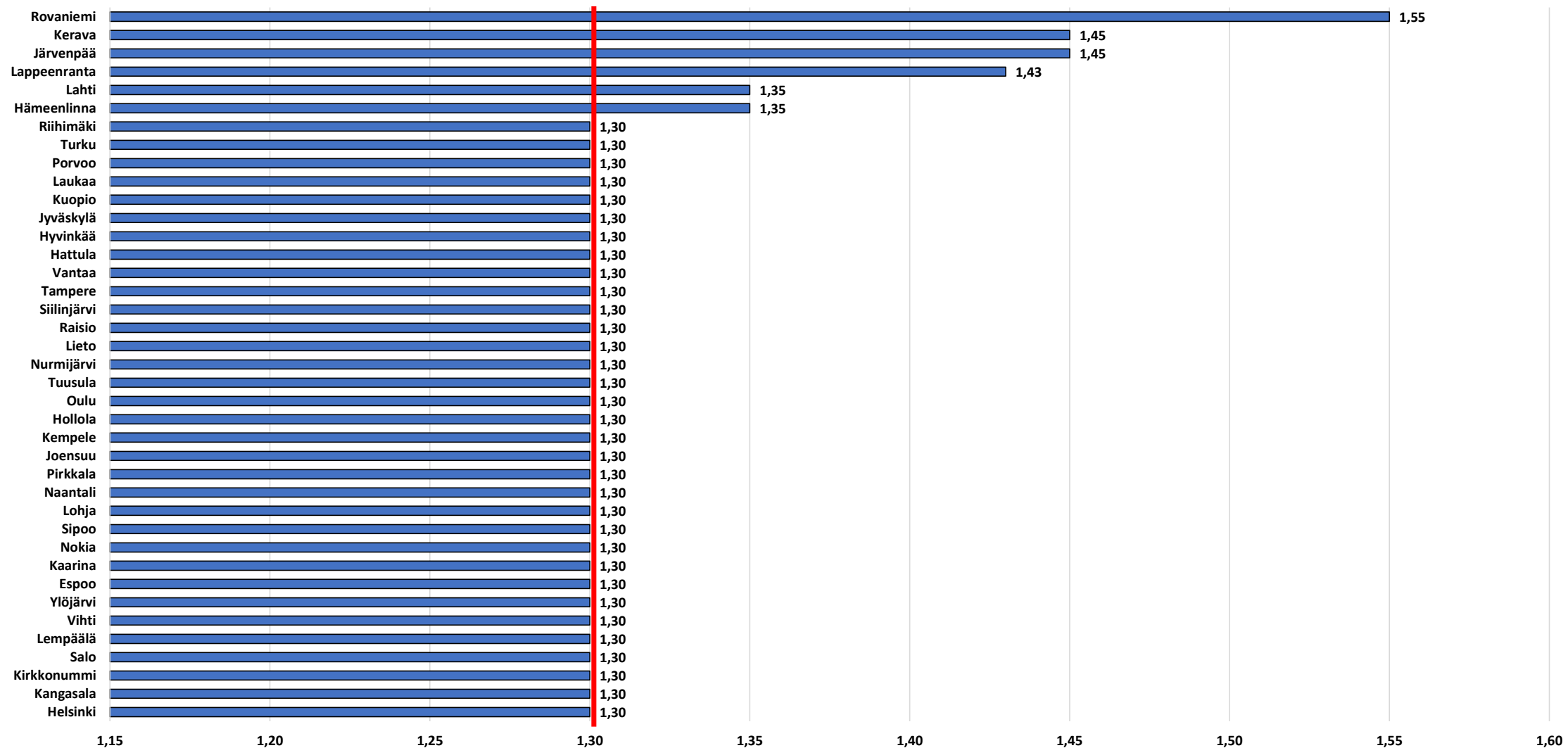
Osaindeksit P 2000=100, 2000M01-2024M10



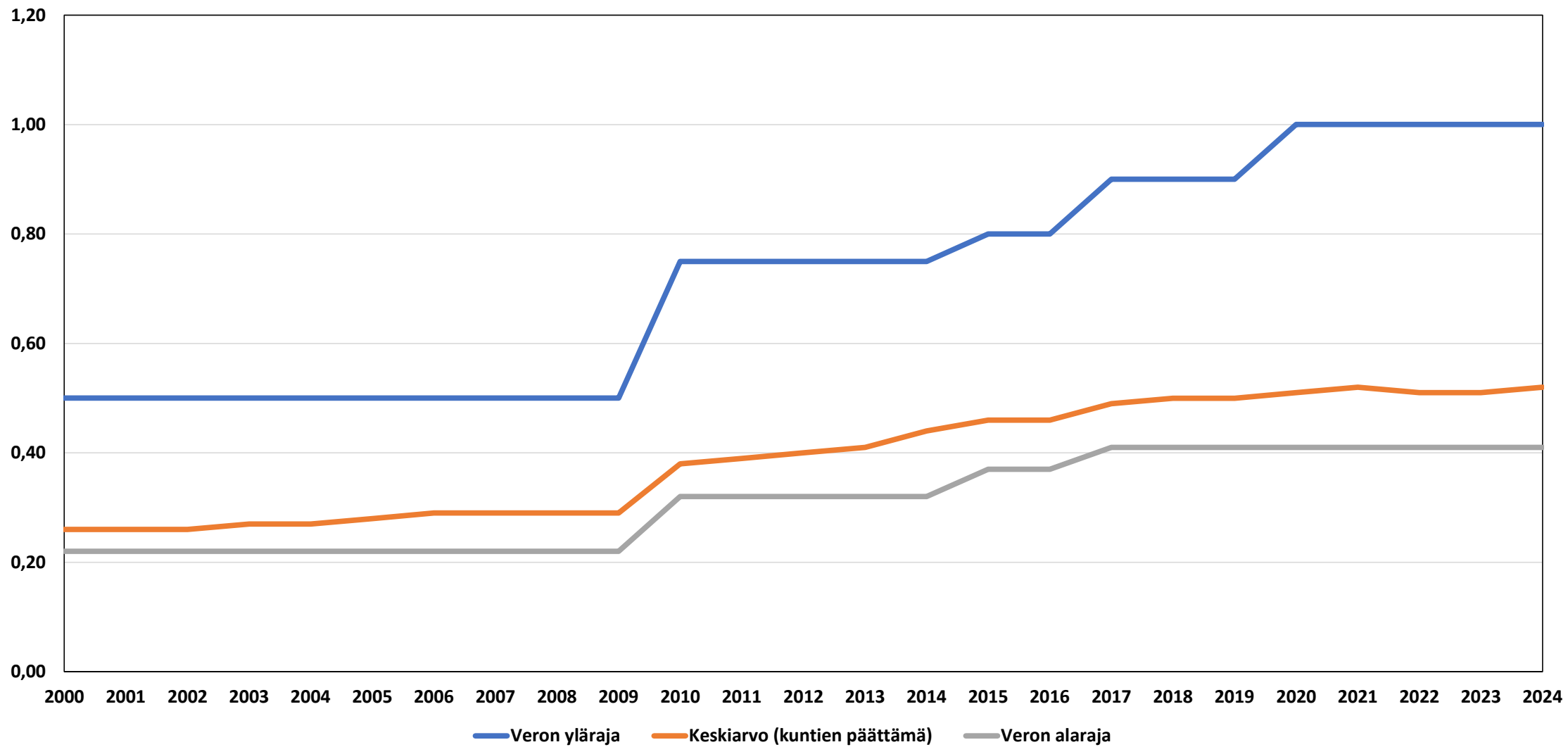
Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Kiinteistövero

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



Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero



Vakituisen asunnon kiinteistövero TA-Asumisoikeus Oy:n toimikunnissa

