



Ajankohtaista taloyhtiöiden taloudesta

Juho Järvinen

Talous- ja veroasiantuntija

Suomen Kiinteistöliitto

Talouden näkymät ja kehitys

Talousnäkymät 2024 - 2025

- Talouden ennustetaan kääntyvän kohti parempaa vuonna 2025.
- Rakentamisen käännettä kasvuun saadaan odottaa vielä. Korjausrakentamisen kasvukäännö menee vuodelle 2025.
- Työttömyys kasvanut 2024 – Käännö parempaan 2025 edellyttää talouden virkoamista lähikuukausina.
- Hintojen ja kustannusten nousuvauhti hidastunut selvästi. Inflaation hidastuminen hyödyttää monin tavoin kotitalouksia ja taloyhtiöitä.
- Korkotasolaskenut jyrkästi viime kuukausina. Velalliset hyötyvät, ja uuden velan ottaminen on entistä houkuttelevampaa.
- Kotitalouksien lainakanta edelleen hienoisessa laskussa, vain taloyhtiölainojen osuudet kasvaneet 2024. Talletusten määrä polkenut paikoillaan.

Indeksitalo 2024: Kaupunkikohtaiset kiinteistökustannukset nousseet edelleen tuntuvasti ja laaja-alaisesti vuonna 2024

- Indeksitalo-kustannusten kokonaismuutos nopeutunut 2024. Kokonaisnousu vuonna 2024 +4,4 %. Vuotta aiemmin +2,9 %.

<u>Rovaniemi</u>	<u>MUUTOS (%):</u> <u>2023-->2024</u>
Tontin kiint.vero	0,0
Rakenn. kiint.vero	2,1
Kaukol.	10,3
Vesi/jätev.	1,3
Kiinteistö-sähkö	-16,4
Jätehuolto	2,3
Yhteensä	3,4

Indeksitalo 2024 ja 2023

Kustannuslajikohtaiset keskimuutokset, %

Järjestettynä vuoden 2024 mukaan

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Tontin kiinteistövero	12.3	0.2
Kaukolämpö	7.0	9.4
Jätehuolto	6.1	5.9
Vesi ja jätevesi	5.5	4.2
Rakennuksen kiinteistövero	3.1	9.4
Kiinteistösähkö	-12.5	-24.0
Yhteensä, kaikki	4.4	2.9
Yhteensä, pl. sähköenergia	6.2	7.1

Indeksitalo 2024

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

TOP 5 edullisimmat kiinteistökustannukset

1. Kempele 2,77 €/m²/kk
2. Mustasaari 2,80 €/m²/kk
3. Kokkola 2,80 €/m²/kk
4. Rauma 2,81 €/m²/kk
5. Salo 2,86 €/m²/kk

TOP 5 kalleimmat kiinteistökustannukset

1. Helsinki 4,33 €/m²/kk
2. Järvenpää 4,11 €/m²/kk
3. Vihti 4,10 €/m²/kk
4. Tuusula 3,95 €/m²/kk
5. Hämeenlinna 3,88 €/m²/kk

Kiinteistökustannukset keskimäärin 3,38 €/m²/kk

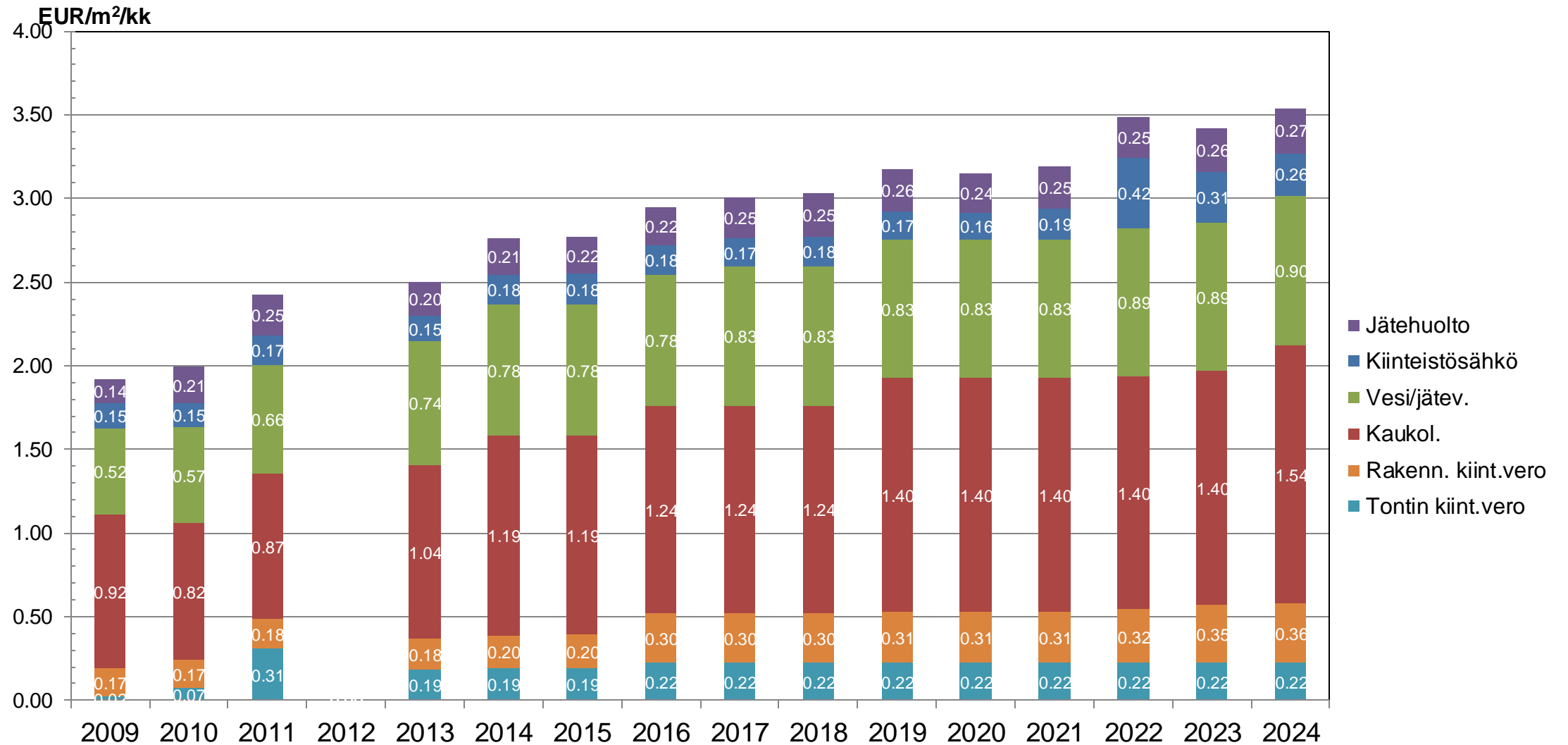
Helsinki 4,33 €/m²/kk
Tampere 3,44 €/m²/kk
Turku 3,40 €/m²/kk

**Rovaniemi 2024:
3,54 €/m²/kk**

*) Vakionuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut

Indeksitalon kulut* 2009 - 2024

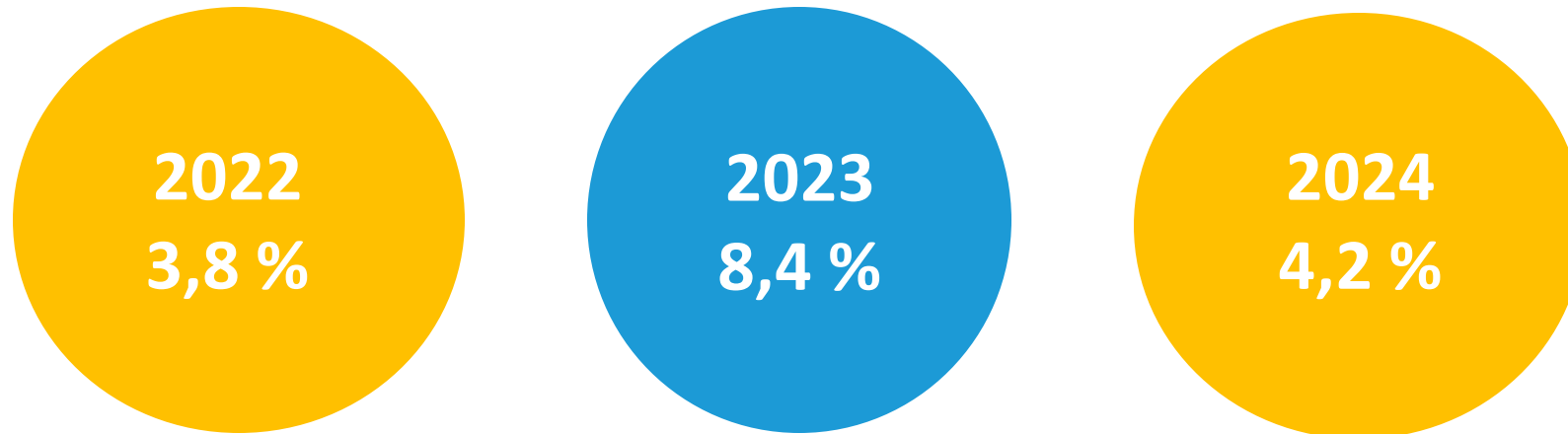
Rovaniemi



*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Vastikkeet – 2024 ja kehitys

Hoitovastikkeen keskimääräiset muutosarviot kerrostaloissa 2022, 2023 ja 2024 / 10 suurinta



Lähteet: Kiinteistöliitto, Talous- ja rahoituskysely 2023, Hoitovastikekyselyt 2023 ja 2024.

Kerrostalojen keskimääräinen hoitovastike ja sen muutos suuralueittain 2021-2024

Hoitovastike kerrostaloissa €/m²/kk

	2021	2022	2023	2024
Pääkaupunkiseutu	4.40	4.54	5.00	5.22
Muu Etelä-Suomi	3.96	4.07	4.37	4.53
Länsi-Suomi	3.60	3.68	3.95	4.08
Itä-Suomi	3.80	3.99	4.21	4.44
Pohjois-Suomi	3.53	3.59	3.86	4.03
Kaikki yhteensä	3.93	4.08	4.45	4.63

Prosenttimuutokset edellisvuodesta

	2022	2023	2024
Pääkaupunkiseutu	3 %	10 %	4 %
Muu Etelä-Suomi	3 %	7 %	4 %
Länsi-Suomi	2 %	7 %	3 %
Itä-Suomi	5 %	6 %	5 %
Pohjois-Suomi	2 %	8 %	4 %
Kaikki yhteensä	4 %	9 %	4 %

Lähde: Kiinteistöliitto, Hoitovastikekysely 2023 ja 2024, Talous- ja rahoituskysely 2021 ja 2023

Rivitalojen keskimääräinen hoitovastike ja sen muutos suuralueittain 2021-2024

Hoitovastike rivitaloissa €/m²/kk

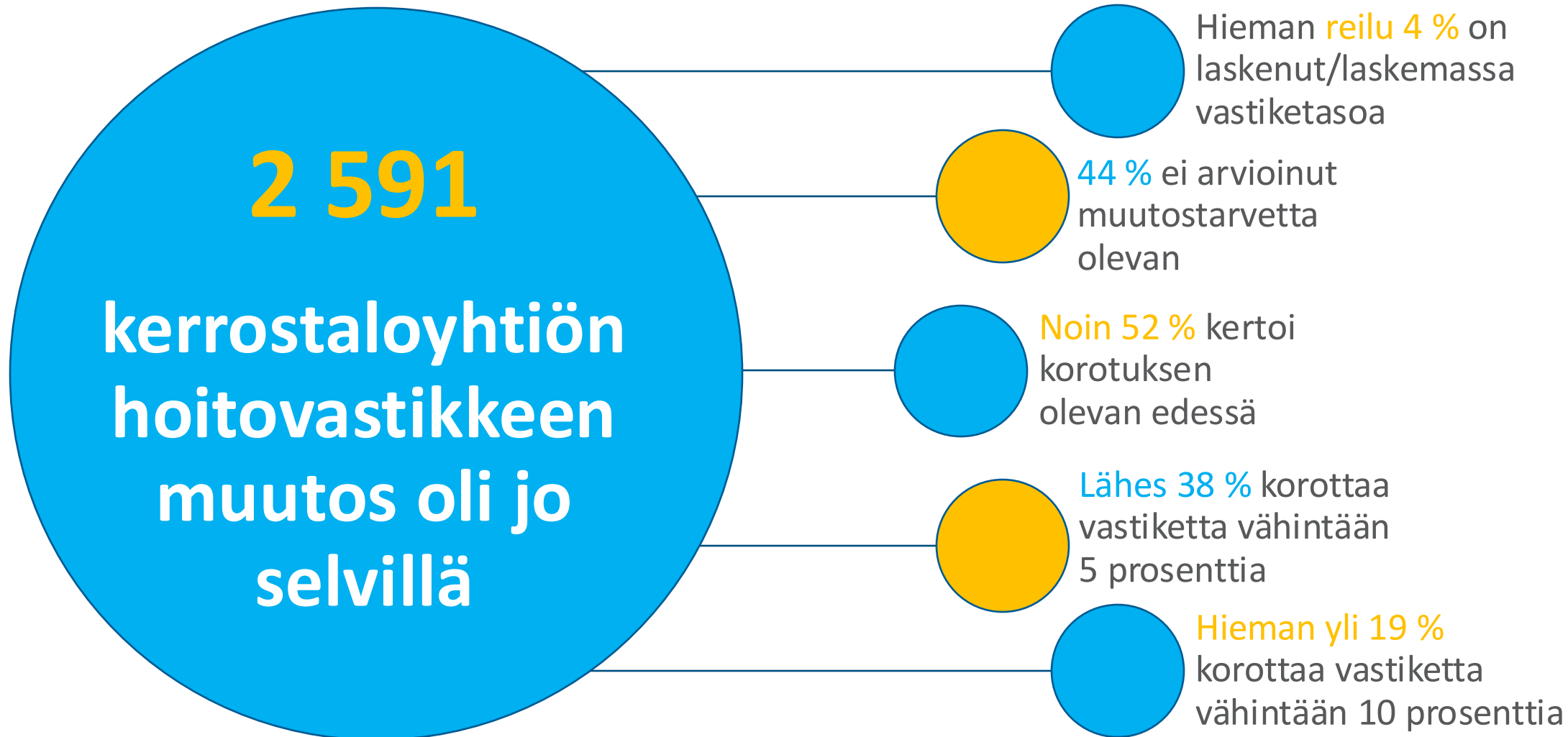
	2021	2022	2023	2024
Pääkaupunkiseutu	3.34	3.71	3.88	4.03
Muu Etelä-Suomi	3.01	3.22	3.39	3.54
Länsi-Suomi	2.85	3.07	3.16	3.32
Itä-Suomi	3.19	3.36	3.63	3.86
Pohjois-Suomi	3.03	3.10	3.19	3.38
Kaikki yhteensä	3.06	3.31	3.48	3.64

Prosenttimuutokset edellisvuodesta

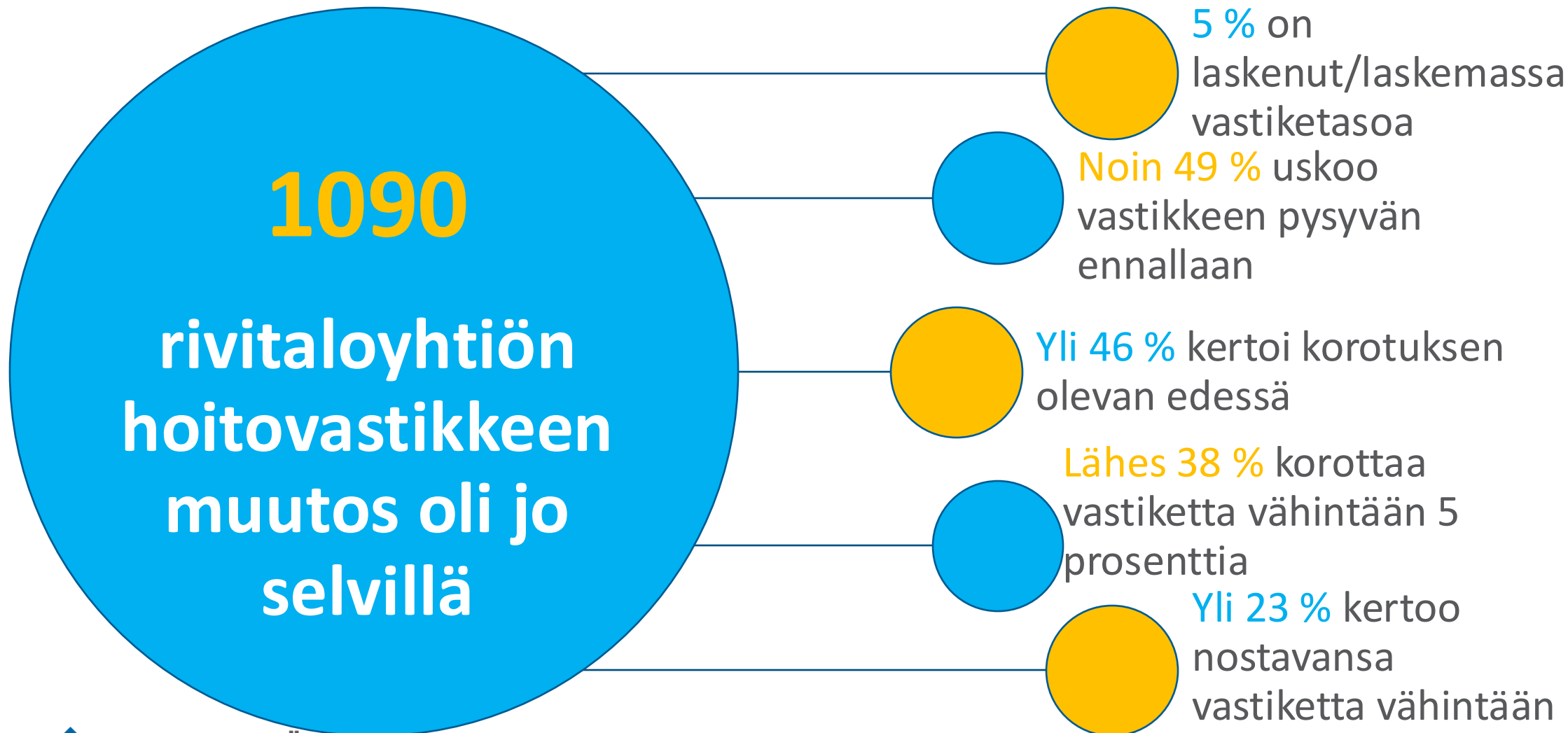
	2022	2023	2024
Pääkaupunkiseutu	11 %	5 %	4 %
Muu Etelä-Suomi	7 %	5 %	5 %
Länsi-Suomi	8 %	3 %	5 %
Itä-Suomi	6 %	8 %	6 %
Pohjois-Suomi	2 %	3 %	6 %
Kaikki yhteensä	8 %	5 %	5 %

Lähde: Kiinteistöliitto, Hoitovastikekysely 2023 ja 2024, Talous- ja rahoituskysely 2021 ja 2023

Hoitovastikkeiden tiedossa oleva muutos kerrostaloissa vuodelle 2024



Hoitovastikkeiden tiedossa oleva muutos rivitaloissa vuodelle 2024



Ennakkokatsaus vuoteen 2025

Sähkö

- Vuodelle 2024 keskimääräinen, Indeksitalon mukainen, sähkökustannus laski 12,5 % edellisvuoden syyskuusta (vuonna 2023 lukema -24 %).
- Riskejä hintapiikeistä talvikaudella 2024-2025. Talven kylmyys, tuulisuus, ja monet muut tekniset reunaehdot vaikuttavat markkinatilanteen vaihteluihin.
- Perusteltua on edelleen rajoittaa sähkönkäyttöä ja varautua joustamaan käytössä tarvittaessa talvikauden aikana.
- Taloyhtiössä on hyvä keskustella siitä, miten paljon sähkön hintavaihtelun riskiä voidaan ottaa. Kiinteähintaiset sopimukset määrittävät sähkökustannusten ylärajan, mutta toisaalta kiinteä hinta ei mahdollista pitkäaikaisemmista matalien hintojen jaksoista hyötymistä.

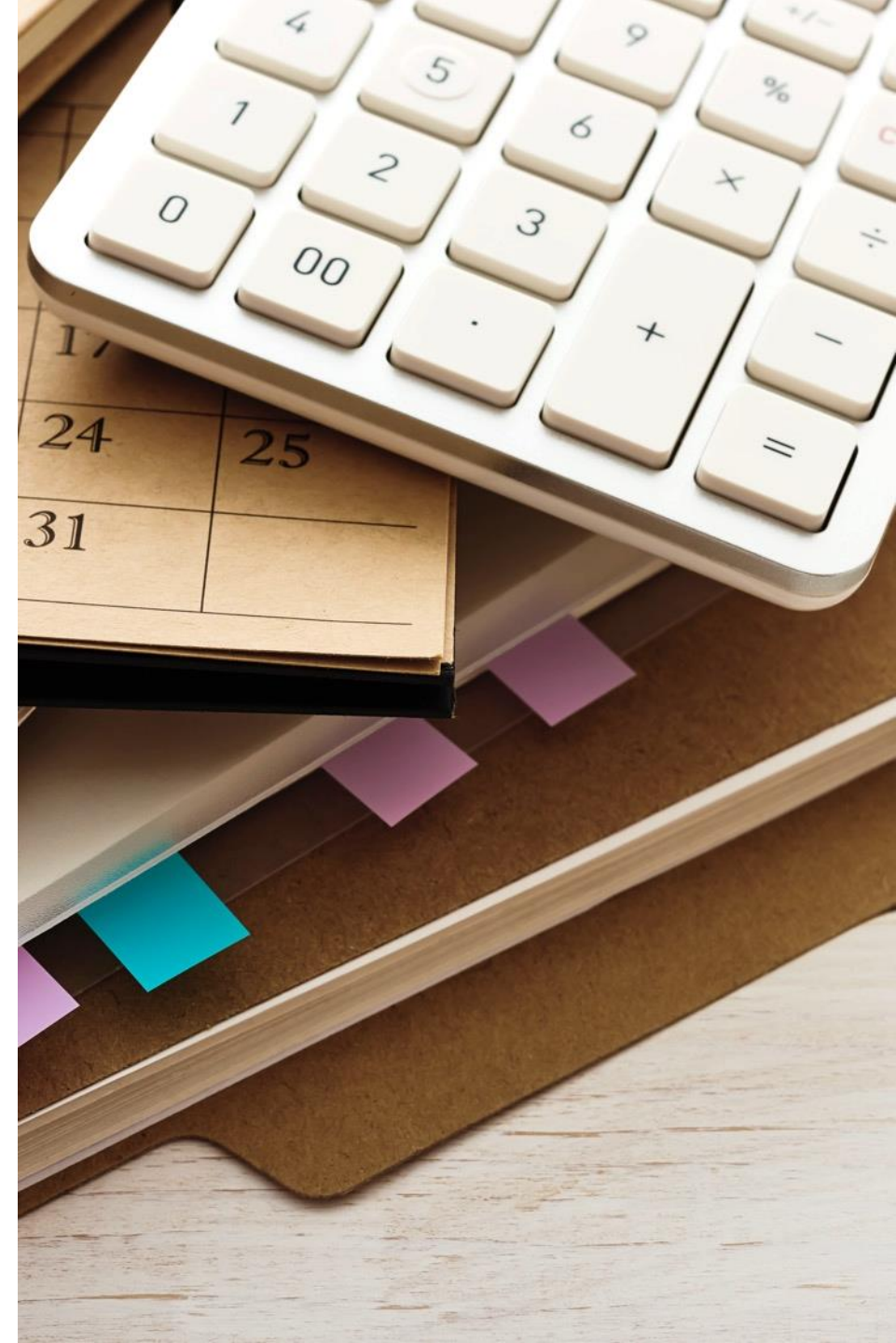


Kiinteistövero

- Ei yleistä kiinteistöveron korotusta 2025 vuoden 2024 tapaan.
- Rakennuksen kiinteistövero nousemassa Rakennuskustannusindeksin perusteella 0,5 prosenttia vuonna 2025.
- Kuntien veroprosentit päätetään marraskuussa.
- Hallitusohjelmassa oleva kiinteistöveron arvostusuudistus voi edetä: luonnos merkitty esiteltäväksi vko 44/2024, ja voimaan tulisi aikaisintaan vuonna 2026.

Lyhyt yhteenveto vuoden 2025 näkymistä

- Avustuksia ei oikeastaan tarjolla
- Kaukolämpö- ja vesimaksut tarkistettava
- Sähkön markkinatilanne?
- Indeksit: +1-3 %
- Muuta?
- Alv-muutos 1.9.2024



Kuinka monen kuukauden vastikemäärä oli taloyhtiöllä tilillä 31.12.2023? (noin)

Prosentti, ilman EOS

		0 - 1 kuukautta	1	2	3	4	5 tai yli	Ka. kk 2023	N
• Keskimääräinen arvio hieman yli 3,5 kk.	Yhteensä	9%	11%	21%	21%	12%	25%	3.5	4761
• Keskimääräinen likviditeetin määrä tilillä kasvoi lievästi vuodessa.	Pks	11%	13%	22%	22%	10%	21%	3.2	1661
	Muu Etelä-Suomi	10%	10%	18%	21%	12%	29%	3.6	970
• Yhä liian monella on kassa lähes tyhjä	Länsi-Suomi	8%	9%	21%	21%	13%	29%	3.7	1386
	Itä-Suomi	6%	11%	23%	25%	14%	22%	3.4	413
• Suositus 3-4 kk vastikkeita vastaava määrä ja muut joustot kunnossa!	Pohjois-Suomi	8%	11%	25%	18%	15%	24%	3.4	331
	Kerrostalot (Kt)	9%	11%	23%	22%	12%	22%	3.3	3183
	Rivitalot (Rt)	9%	11%	17%	19%	12%	32%	3.8	1578



Kiitos