



# Miten asumiskustannukset muuttuvat vuonna 2024?

Tampere 31.10.2023

Pirkanmaan Taloyhtiöpäivä 2023

# *Kustannuskehitys 2022 - 2023*



KIINTEISTÖLIITTO  
Pirkanmaa

# Ns. kunnallisten maksujen kehitys Tampereella

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto Indeksitalo 2023

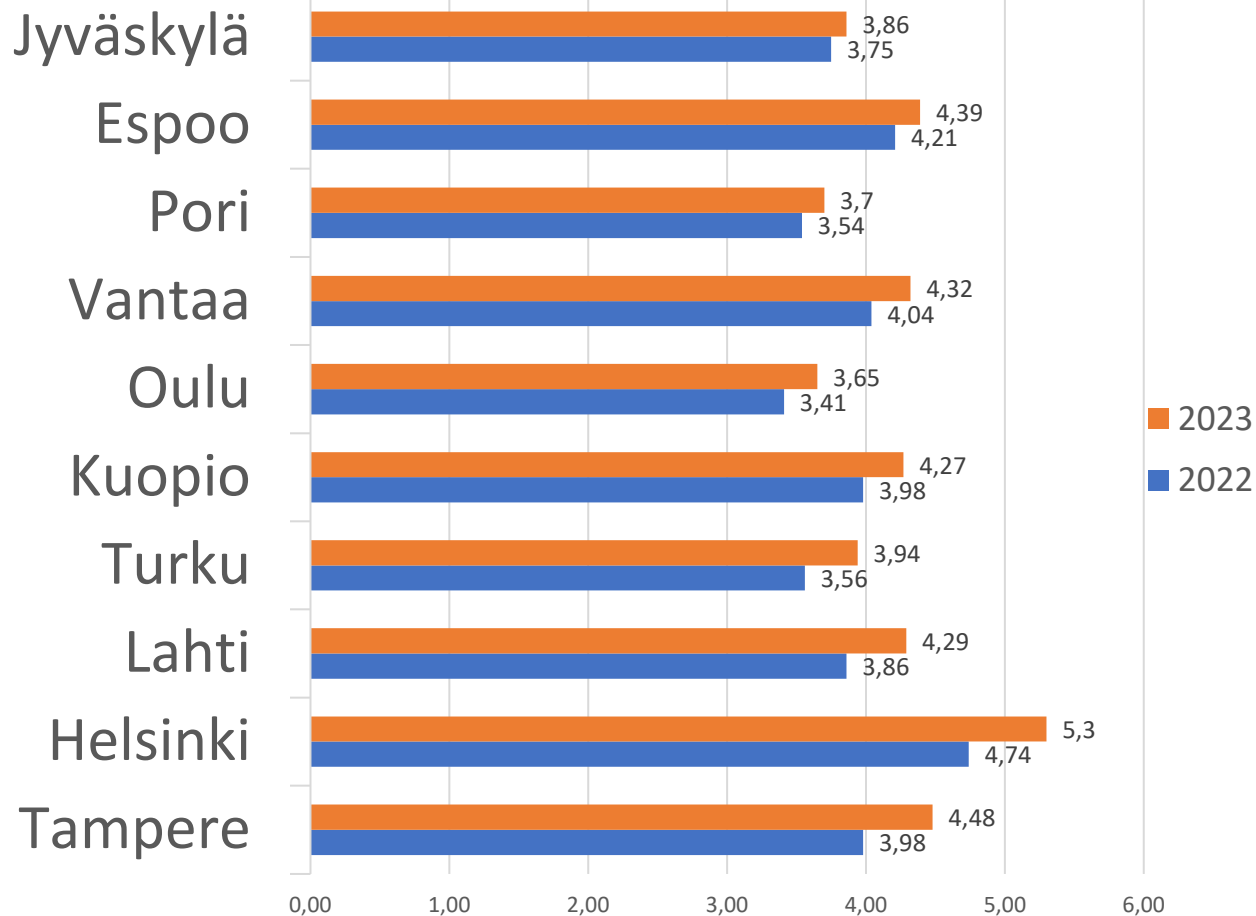
	INDEKSITALOVERTAILU: Pirkanmaa 2022-2023, €/m <sup>2</sup> /kk						
Tampere	Tontin kiint.vero	Rakenn. kiint.vero	Kauko-lämpö	Vesi ja jätevesi	Kiinteistö-sähkö	Jätehuolto	Yhteensä
2023	0,35	0,38	1,48	0,70	0,31	0,15	3,38
2022	0,35	0,35	1,35	0,67	0,41	0,14	3,27
muutos%	0	9,4	9,9	4,8	-25,2	9,0	3,3

# Hoitovastikkeen muutos 2022 – 2023

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto ry

Hoitovastike kerrostaloissa €/m<sup>2</sup>/kk

Kunta	2022	2023	Muutos %
Tampere	3,98	4,48	13 %
Helsinki	4,74	5,30	12 %
Lahti	3,86	4,29	11 %
Turku	3,56	3,94	11 %
Kuopio	3,98	4,27	7 %
Oulu	3,41	3,65	7 %
Vantaa	4,04	4,32	7 %
Pori	3,54	3,70	5 %
Espoo	4,21	4,39	4 %
Jyväskylä	3,75	3,86	3 %



# Hoitovastikkeen muutokset vuoden 2023 aikana

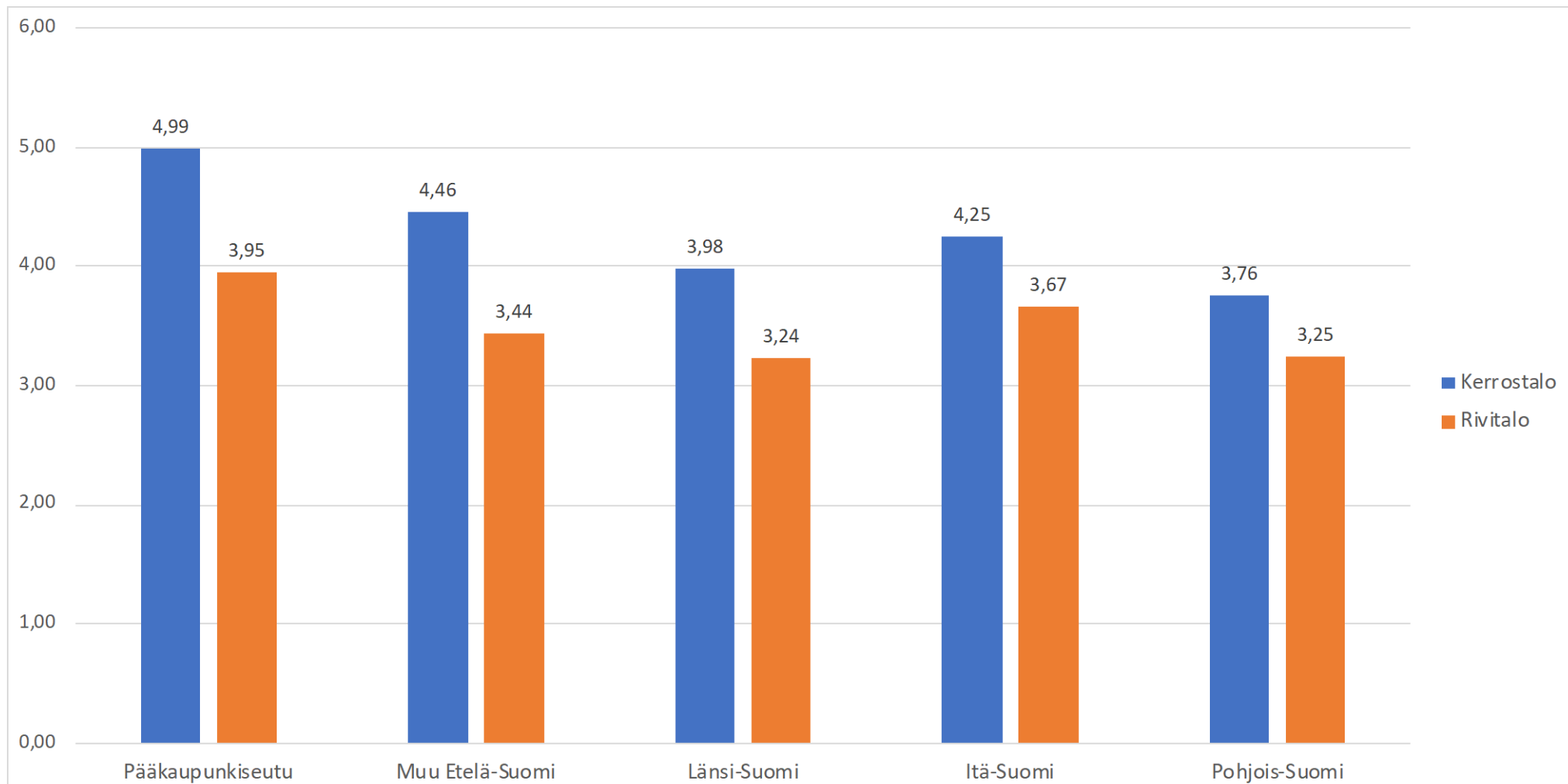
Lähde: Suomen Kiinteistöliitto ry

65 % taloyhtiöistä  
joutui nostamaan  
vastiketta

Rivitaloissa vastike  
nousi keskimäärin  
6,4 %

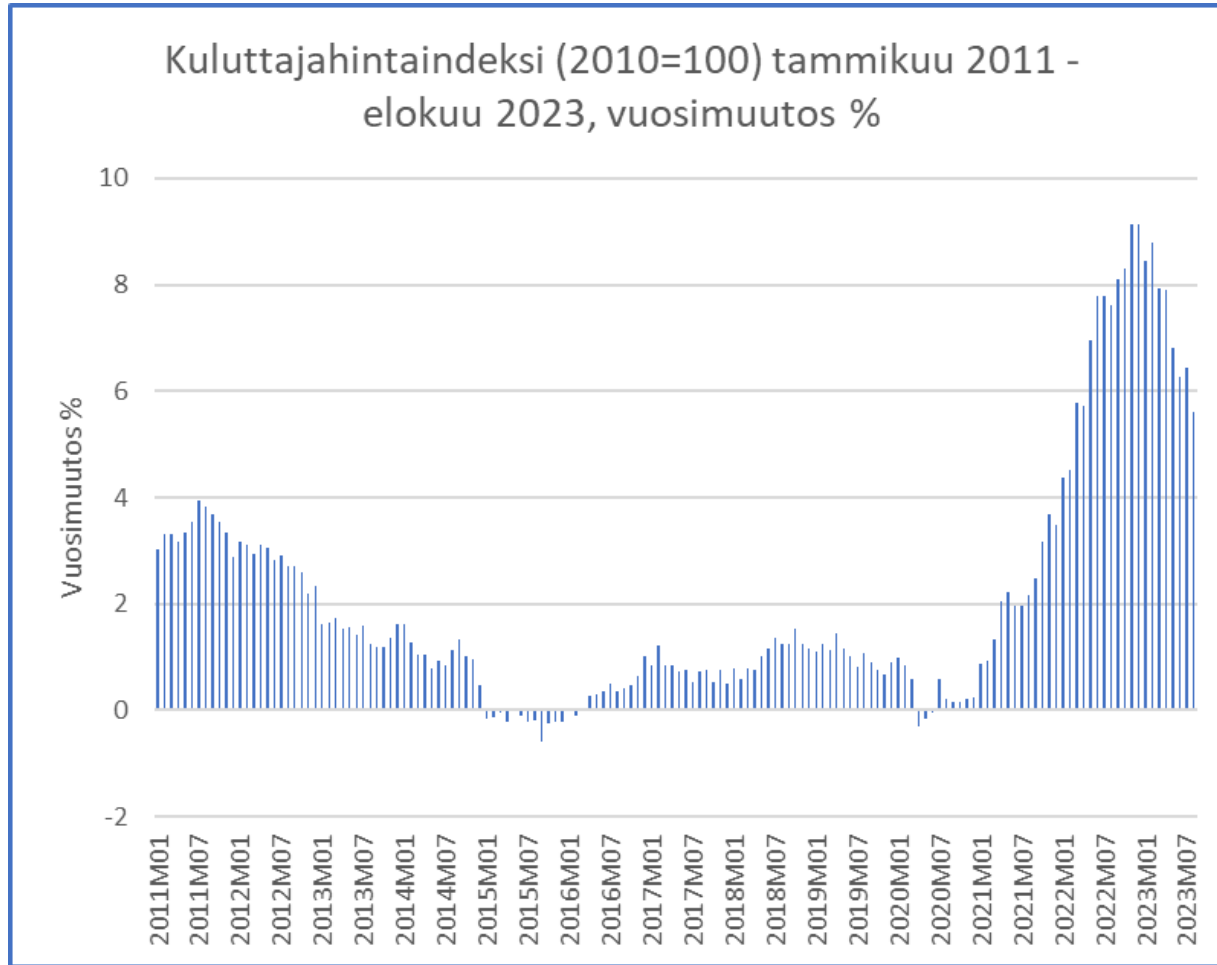
Kerrostaloissa  
keskimääräinen  
nousu 9,3 %

# Kerros- ja rivitalojen hoitovastiketaso 2023, €/m<sup>2</sup>/kk



# Inflaatio

Lähde: Tilastokeskus

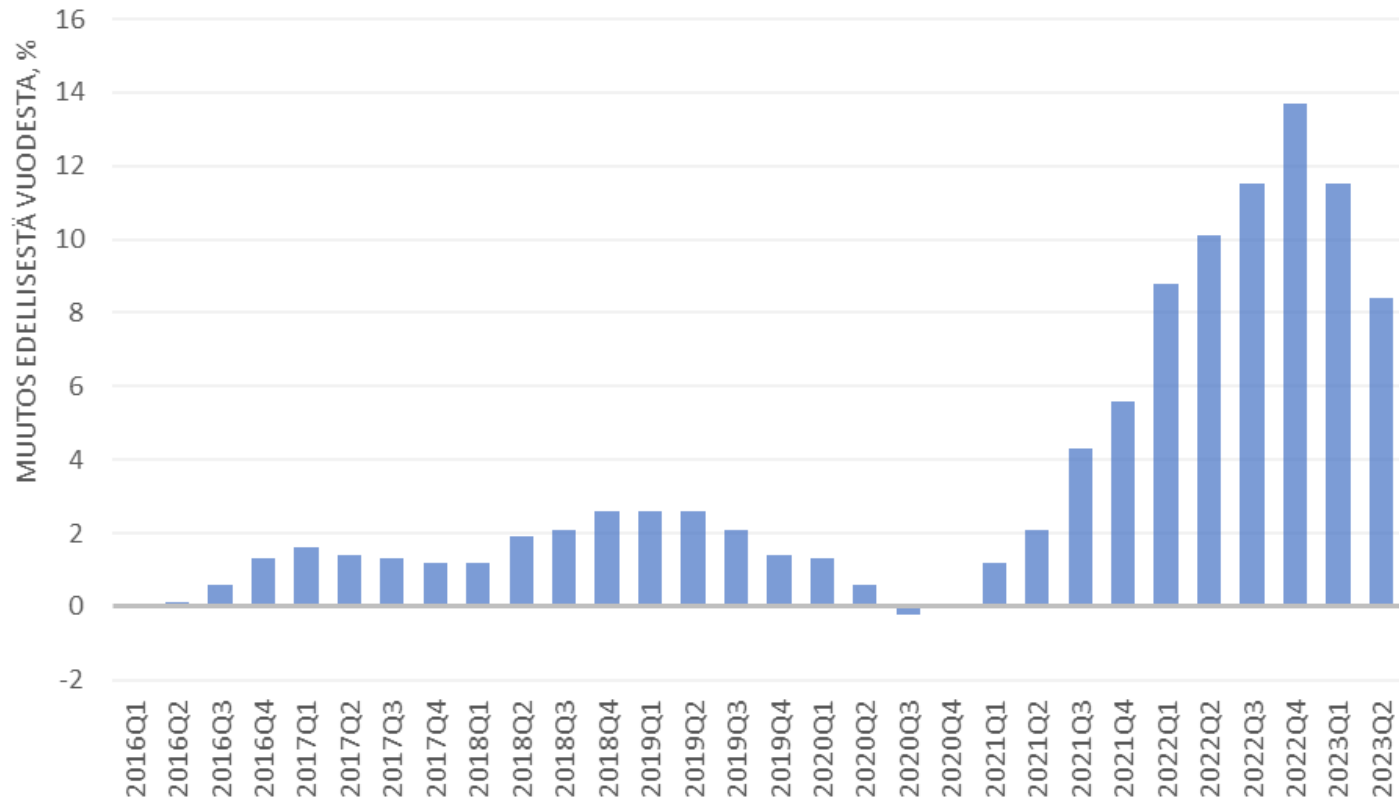




# Kiinteistön ylläpidon kustannukset

Lähde: Tilastokeskus

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100,  
kokonaisindeksin vuosimuutos 2016/Q1 - 2023/Q2





*Entä vuonna 2024 ?*



KIINTEISTÖLIITTO  
Pirkanmaa

# Kustannuskehitys 2024

- Hidastuvaa kustannuskehitystä:
  - Yleinen kustannusten nousu (inflaatio)
  - Kiinteistön ylläpidon kustannukset
  - Rakennuskustannukset
- Korkeiden nopea nousu myös pysähtynyt
- Palkkasidonnaisiin eriin touko-kesäkuussa 2023 edellisvuosia suuremmat tarkistukset



# Kustannuskehitys 2024

- Energiaomavaraisuus vahvistunut
- Kaukolämmön hinta jäänyt korkealle tasolle
  - Kotimaisten polttoaineiden hintojen nousu
  - Ei energiaverojen korotuksia
- Vesimaksuihin jatkuvasti korotuspaineita
- Sähkön hinnan vaikea ennustettavuus





# Kustannuskehitys 2024

- Jätehuoltomaksut edelleen nousussa
- Kiinteistöveroitus kiristyy
  - Yleisen kiinteistöveron alarajakorotukset
  - Pirkanmaalla vain Valkeakoski säästyy alarajakorotuksilta
- Elinkustannusindeksi nostaa tontin vuokria 5 – 6 %
- Vakuutuksissa asiakaskohtaiseen hinnoitteluun



# Kustannuskehitys 2024

- Uudisrakentaminen jäätymässä, myös korjausrakentaminen supistumassa
- Rakennuskustannusten nousu hidastuu
- Rahoituksen saaminen epävarmempaa
- ARA –avustukset vähissä



# *Varautuminen ja järkevä taloudenpito*



KIINTEISTÖLIITTO  
Pirkanmaa



# Varautuminen korostuu

- Nopea kustannusten nousu koetteli kassapuskureita
- Hyvä maksuvalmius edellyttäisi 3 – 4 kuukauden vastikkeita vastaavaa kassaa
- Valtuudet hallitukselle periä tarvittaessa ylimääräistä yhtiövastiketta
- Huolellisuus vastike- ja vuokranvalvonnassa
  - Maksurästeihin puuttuminen ajoissa
- Pääomavastikkeiden muutokset tai tontinvuokran uudistaminen



# Varautuminen hankkeisiin

- Suunnitelmallinen kiinteistönpito
  - Pitkän tähtäimen suunnitelmat
- Etukäteisrahoitus
  - Ennakkorahastointi
  - Asuintalovaraus
  - Omaisuuden myynti
    - Yhtiön tilojen myynti
    - Lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollisuus
    - Tontin osan myynti





# KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa

## Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry

Hallituskatu 11 C

33200 Tampere

(03) 3125 0200

[pirkanmaa@kiinteistoliitto.fi](mailto:pirkanmaa@kiinteistoliitto.fi)

[pirkanmaa.kiinteistoliitto.fi](http://pirkanmaa.kiinteistoliitto.fi)



Kiinteistoliitto Pirkanmaa



[kiinteistoliitto.pirkanmaa](https://www.instagram.com/kiinteistoliitto.pirkanmaa)