

ASUMISEN KUSTANNUKSET TALOYHTIÖISSÄ JATKAVAT NOUSUAAN MYÖS ENSI VUONNA TAMPEREELLA

Taloyhtiön hoitokulujen nousupaineet jatkuvat myös vuodelle 2024. Vaikka pahin nousuvauhti alkaakin olla jo taittumassa, kuntakohtaisesti kustannusnousuissa voi olla huomattavia eroja. Taloyhtiöiden kannattaa varautua muuttuvaan kustannustasoon. Hoitovastike tulee määrätä riittävälle tasolle. Taloyhtiön hallitukselle voidaan myöntää valtuudet kerätä 1-2 ylimääräistä hoitovastiketta tarvittaessa ja määrätä pääomavastike korkotason muutosten mukaan ilman uuden yhtiökokouksen järjestämistä. Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry seuraa viidentoista pirkanmaalaisen kunnan taloyhtiökohtaisten kustannusten kehittymistä.

Tampereen Energian kaukolämmön hinnankorotus maltillinen

Kaukolämmön kohdalla nähtiin suurimmat korotukset monessa seurantakunnassa jo viime vuoden syksynä tai tämän vuoden alusta. Vuonna 2024 Kiinteistöliiton vertailutalo (Indeksitalo) maksaa kaukolämmöstä noin 2,8 % enemmän kuin vuonna 2023 – ellei kesken vuoden tule uusia korotuksia.

-Monet lämpöyhtiöt ovat viime vuosina siirtyneet käyttämään puupolttoaineita, ja kotimaisen metsähakkeen hinta on jatkanut nousuaan tänä vuonna myös kolmannella kvartaalilla. Mikäli metsähakkeen hinta jatkaa nousuaan, on mahdollista, että jotkut lämpöyhtiöt joutuvat korottamaan hintojaan ennakoimattomasti kesken vuotta, mikä on aina taloyhtiölle hankalaa, sanoo Kiinteistöliitto Pirkanmaan toiminnanjohtaja Jorma Koutonen

Tampereen Veden yhtiöittäminen ei näy veden hinnassa – ainakaan ensi vuonna

Pirkanmaan viidentoista seurantakunnan käyttövesien (vesi ja jätevesi) keskiarvo ylitti koko maan keskiarvon viime vuonna (4,93 €/m³ koko Suomi ja 5,00 €/m³ Pirkanmaan seurantakunnat). Niin käynee myös kuluvana ja ensi vuonna. Kuntakohtainen vaihtelu veden hinnoissa on kuitenkin huomattavan suurta. Pirkanmaalla seurantakunnissa käyttöveden kuutiohinta vaihtelee tällä hetkellä 4,02 €/m³ – 6,54 €/m³ välillä, ja sekä käyttömaksuihin että perusmaksuihin tulee useimmissa seurantakunnissa korotuksia ensi vuodelle.

-Tampereen Veden käyttö- ja perusmaksuihin ei kuitenkaan Veden tiedotteen mukaan tule korotuksia vuodelle 2024. Kuinka mahtaa käydä vuonna 2025, kun Tampereen Seudun Keskuspuhdistamo Oy aloittaa toimintansa, aprikoi yhdistyksen neuvontainsinööri Kaisa Kettunen

Jätehuollon kustannukset laskettava kiinteistökohtaisesti jäteastioiden lukumäärän ja tyhjennyskertojen mukaan

Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n alueen uudessa jätetaksassa on aiempiin vuosiin verrattuna huomattavasti suurempia taksankorotuksia. Jätelain ja jätehuoltomääräysten tuomat velvoitteet ja kasvaneet kuljetusurakkakustannukset nostavat myös Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n toimialueella taloyhtiöiden jätehuollon kustannuksia. Jätehuoltokustannusten nousu riippuu taloyhtiön käyttämistä astiatyypeistä ja niiden tyhjennysväleistä. Kiinteistöliiton vertailutalossa jätehuoltokustannusten nousu on noin 10 %.

Kiinteistöveroon kovat korotukset

Kiinteistöverolain muutos pakotti kaikkia seurantakuntia, lukuun ottamatta Valkeakoskea, nostamaan yleistä maapohjan kiinteistöveroprosenttia uudelle alarajalle 1,30. Muutoksen vaikutus riippuu tontin verotusarvosta ja kunnan aiemmasta yleisestä kiinteistöveroprosentista. Kiinteistöliiton Tampereelle sijoitetussa vertailutalossa maapohjan kiinteistöveron nousu on noin 4 %.

Muuttuvat muut erät

Korkotaso jäänee ainakin täksi vuodeksi korkeammalle tasolle kuin mihin viime vuosina on totuttu, mikä lisää taloyhtiöiden lainanhoitokuluja. Kiinteistöalalle saatiin keväällä kaksivuotiset työehtosopimukset, jotka nostavat selvästi kiinteistöalan henkilöstön palkkoja. Palkkasidonnaisten kustannusten osuus asuinkerrostaloissa voi olla jopa 30 % kaikista hoitokuluista. Näin ollen esimerkiksi isännöinnin ja huollon palkkioihin tulevilla korotuksilla voi myös olla merkittävä vaikutus hoitokuluihin.

Lisätiedot:

toiminnanjohtaja Jorma Koutonen, Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry, (03) 3125 0211
neuvontainsinööri Kaisa Kettunen, Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry, (03) 3125 0213

Indeksitalo:

- *Oma 1200 neliön tontti keskustan ruutukaava-alueella, jolla rakennusoikeutta 3000 k-m²*
- *Tontin (keskustan toiseksi kallein alue) verotusarvo ns. tavoitearvossa (75 % aluehinnasta)
Rakennuksen verotusarvo jälleenhankinta-arvosta 70 %*
- *10 000 m³ hissillinen asuintalo, jossa neljässä kerroksessa 2400 h-m², 40 huoneistoa ja 75 asukasta*

*Veden koko Suomen hintatiedot peräisin vesihuoltolaitosten tietojärjestelmä VEETIn julkiraportista, löytyy <https://vesi.fi/aineistopankki/vesihuoltolaitosten-raportteja/> Vesihuollon maksut.
Pirkanmaan tiedot peräisin Kiinteistöliitto Pirkanmaan seuranta-aineistosta.*