

Mihin ne eurot kuluvat? Järkevä energiankäyttö taloyhtiössä

Matts Almgrén
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

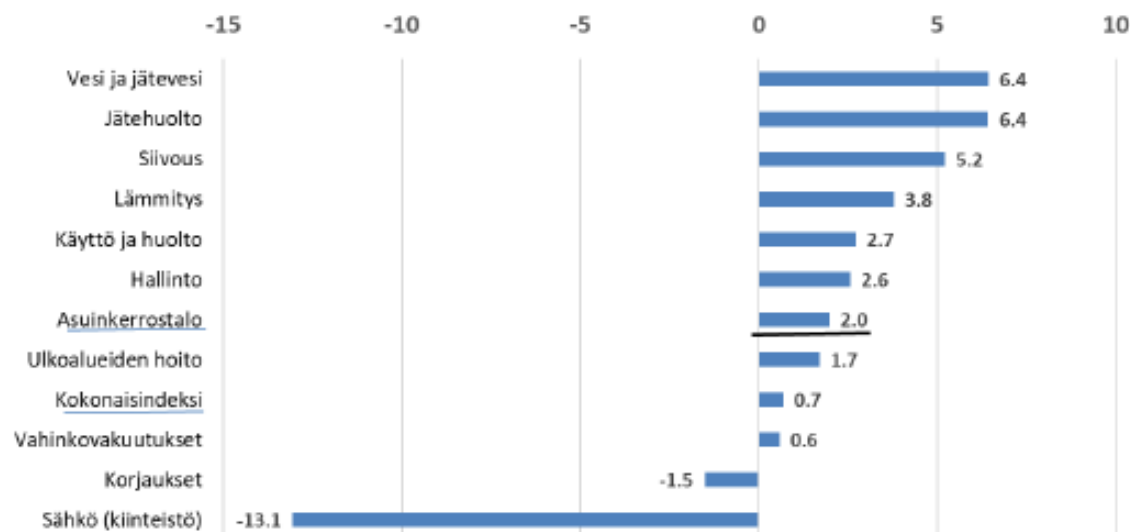


Taloudellinen kehitys ja näkymät taloyhtiöiden kannalta 2025

Kiinteistökustannusten nousu hillitympää, muttei toki pysähtynyt

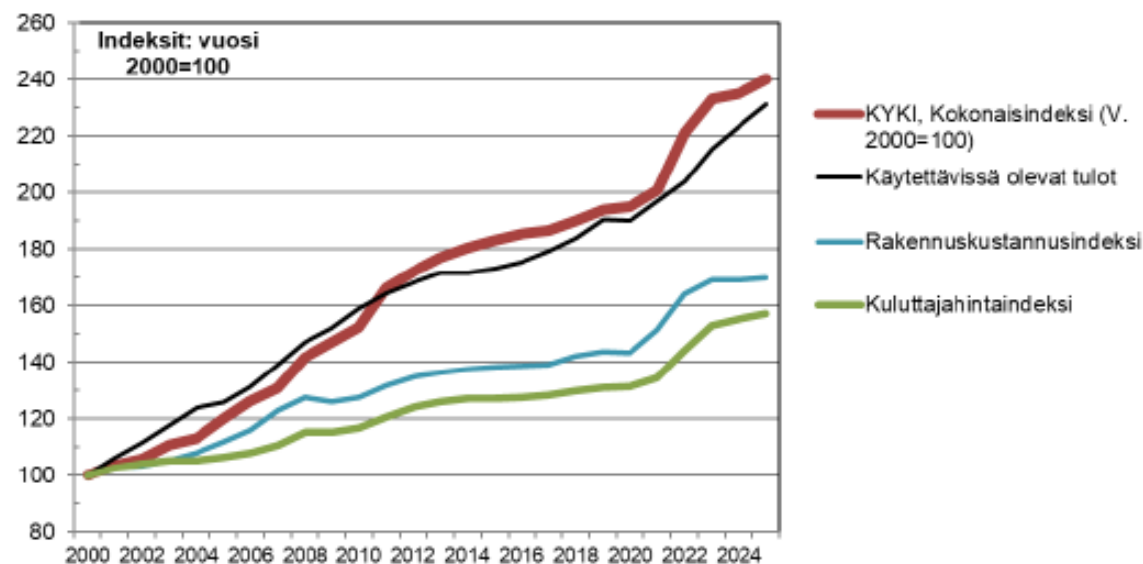
Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI) Q1/2025

Muutokset edellisvuodesta, %



Lähde: Tilastokeskus, Perusvuosi 2021=100

Ylläpitokustannukset, rakennuskustannukset ja kuluttajahinnat sekä tulokehitys 2000 - 2025e



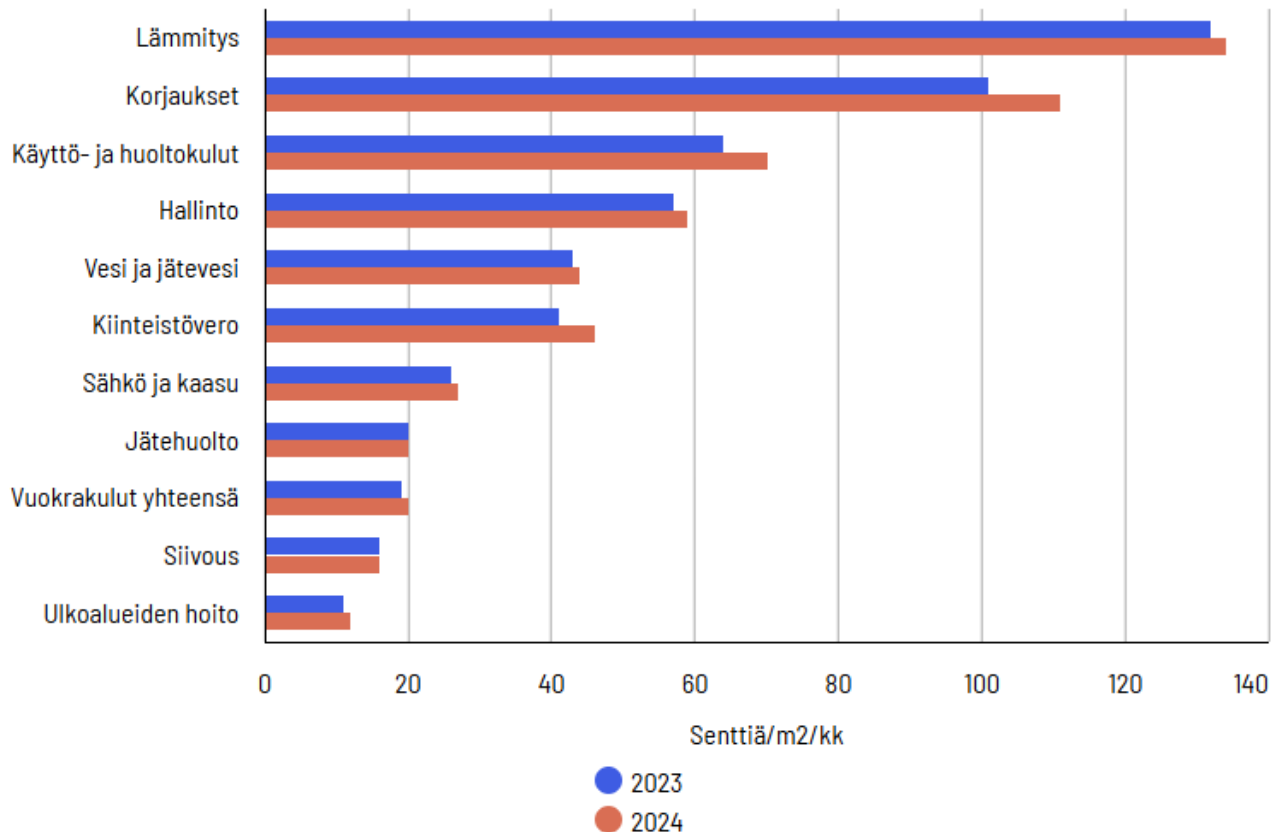
Lähde: Tilastokeskus, VM. *) Ennuste KYKI 2024-2025 / Kiinteistöliitto 1/2025

Hoitovastikkeen keskimääräiset muutosarviot kerrostaloissa 2022 - 2025 / 10 suurinta kaupunkia



Lähteet: Kiinteistöliitto, Talous- ja rahoituskysely 2023, Hoitovastikekyselyt 2023 - 2025.

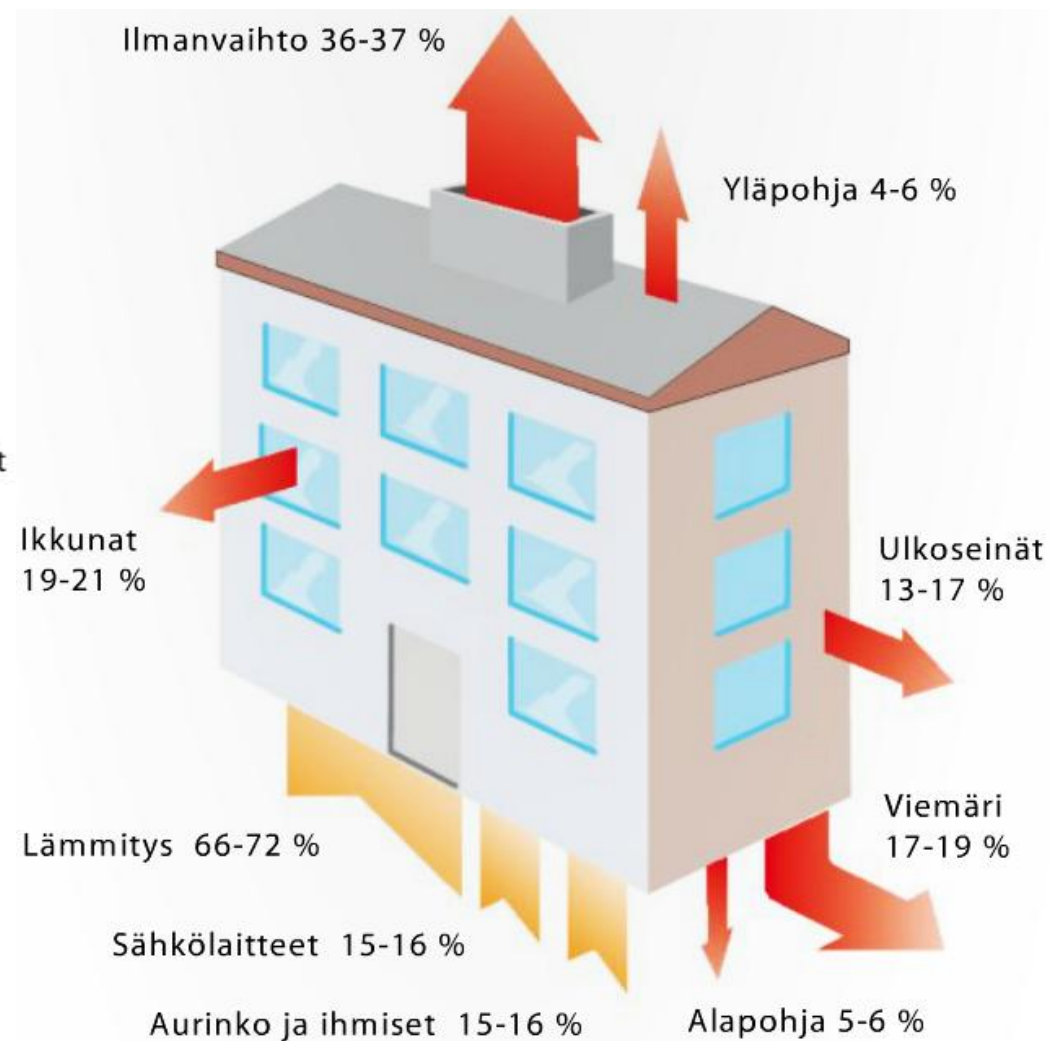
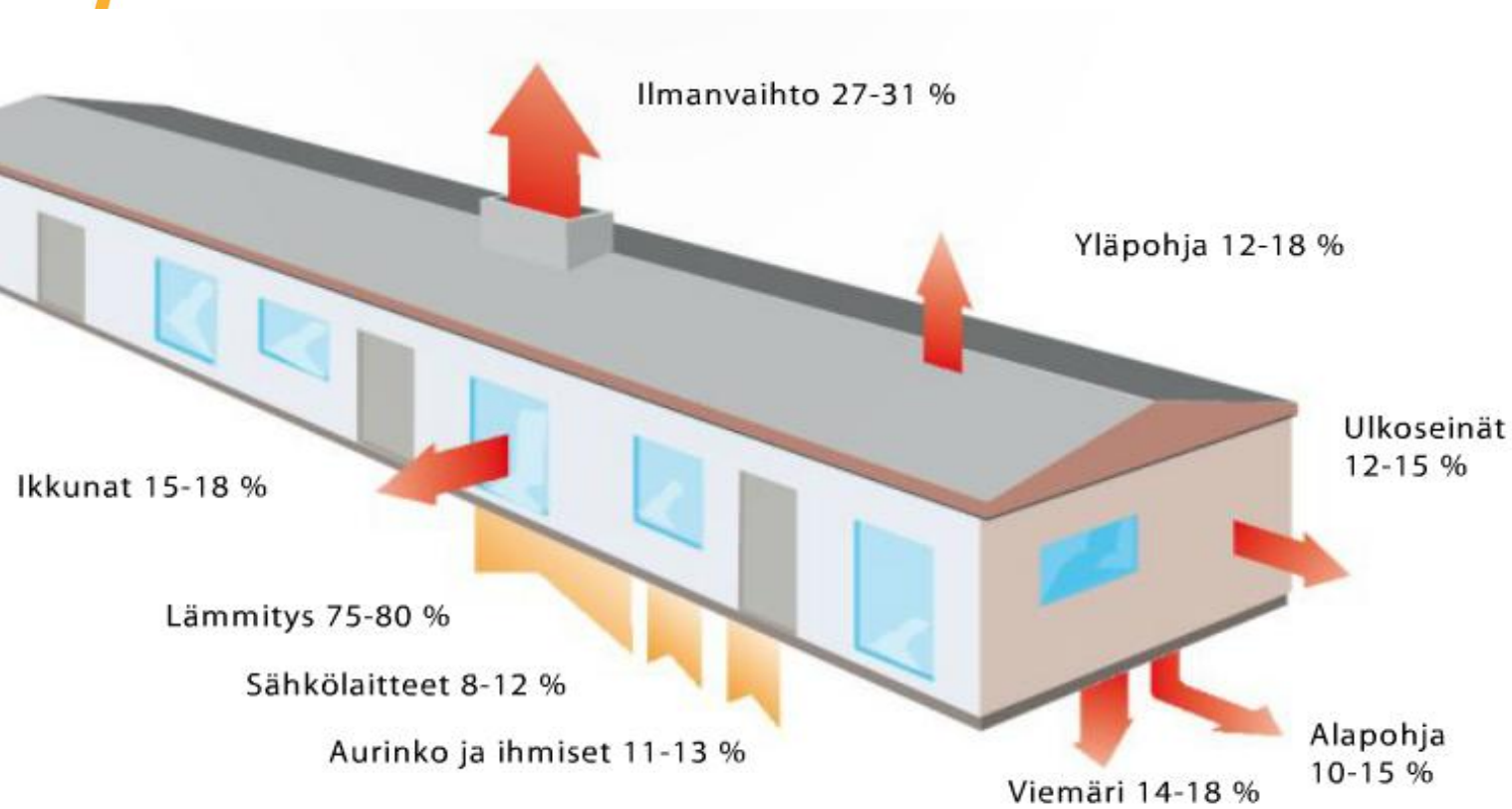
Kerrostalo-yhtiöiden keskeiset hoitokulut



- Lämmitys keskimäärin 1,3€/m²,kk
 - Rivitaloissa keskiarvo pienempi, koska huoneistokohtainen lämmitys ei näy vastikkeissa
- Käyttöhyödykkeet yhteensä 35 % hoitokuluista (43 % ilman korjauskustannuksia)

Lähde: Tilastokeskus, asunto-osakeyhtiöiden talous

Mihin energiaa kuluu taloyhtiössä



Johda, tee oikeita asioita oikeaan aikaan





Seuranta ja tavoitteet

Kulutusseuranta

- Mittaus tuntitasolla
- Seuranta kuukausitasolla
- Poikkeamiin reagoitava

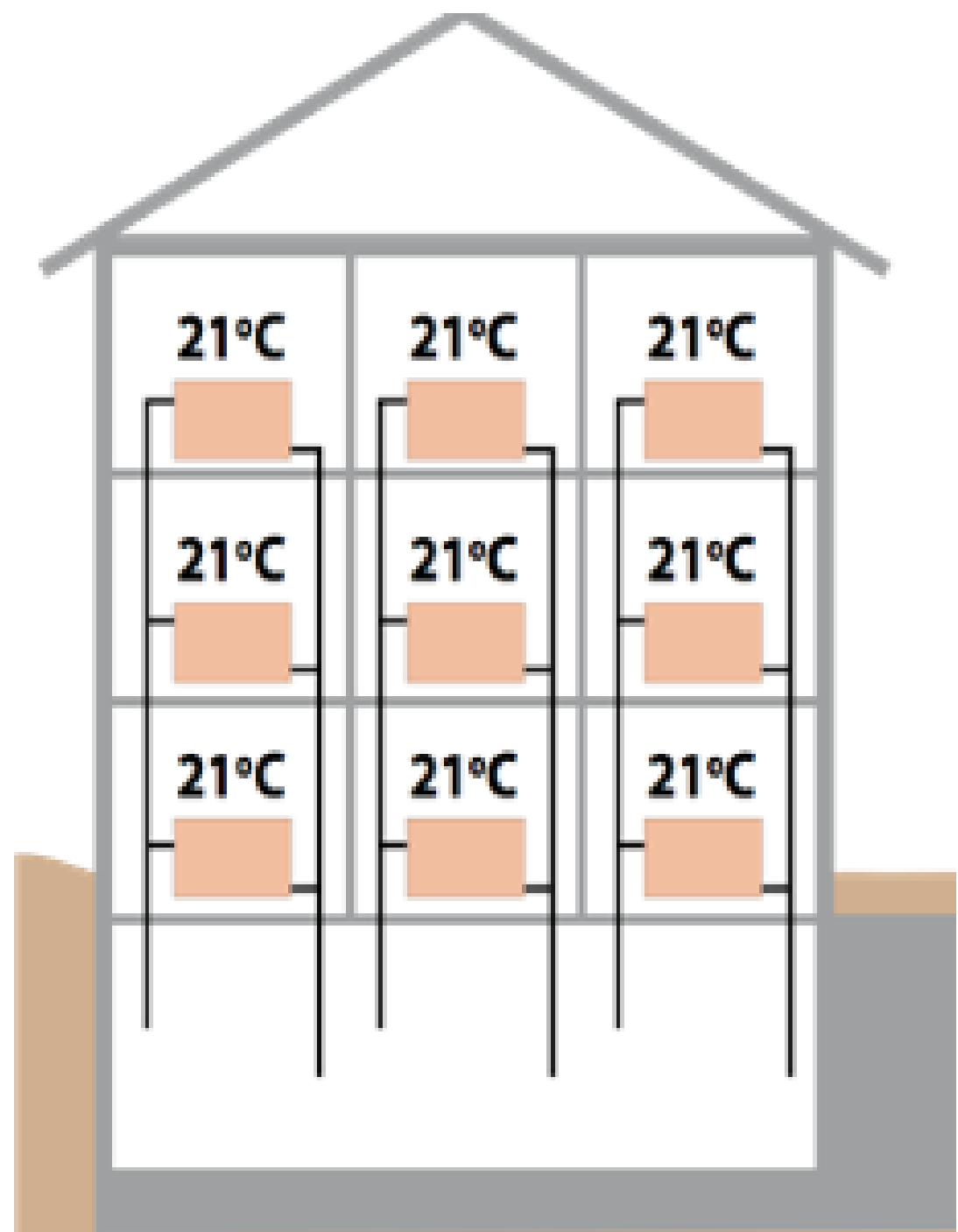
Vertaa kulutusta

- Historia
- Taloyhtiön energiakirja
- Isännöintijärjestelmät
- Naapuriyhtiöt



Laita perusasiat kuntoon, esimerkkinä asuinkerrostalo

- ✓ 1. Ikkunoiden ja ovien tiivistys
- ✓ 2. Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö
- ✓ 3. Lämmitysjärjestelmän toiminta ja säädöt kohdilleen
- ✓ 4. Käyttövesijärjestelmän toiminta ja säädöt
- ✓ 5. Kiinteistösähkö hallintaan



Katse tulevaan

- Pitkän tähtäimen suunnitelma
 - Vähintään 10 vuotta
- Pohjaksi luotettava tieto
 - Kuntoarvio
 - Energiatodistus
 - Energiatarkastus/katselmus
 - Kuntotutkimukset tarpeen mukaan



**Tunne kiinteistösi
+
Laita perusasiat kuntoon
=
Kivijalka energiatehokkaalle
korjaamiselle**

Olemassa olevan järjestelmän optimointi

- Aktiivinen kulutusseuranta
- Perussäädöt kuntoon
 - Lämpötilatasot, säätökäyrä
 - Automaatio
- Ilmanvaihdon toiminta
 - Nuohous, säädöt
 - Tuloilman lämmitys?
- Älykkäät ratkaisut
 - Älytermostaatit
 - Oppiva automaatio
 - Sääennusteiden huomiointi



Neuvonnassa vastaan tulleita ongelmia

- Puuttuvat suunnitelmat/dokumentaatio
- Melu
- Kylmä
- Liian suuri sähkön kulutus
lämpöpumppujärjestelmissä
- Laitteiden rikkoutuminen
- Puutteelliset seurantatiedot



An aerial photograph of a city at dusk. In the foreground, a large church with a tall, dark spire and a blue roof is illuminated. The city is filled with buildings, some with blue roofs, and is surrounded by green trees. The sky is filled with dramatic, orange and yellow clouds from the setting sun. The overall scene is a mix of urban architecture and natural elements.

Kiitos!

Matts Almgrén
matts.almgren@kiinteistoliitto.fi
02-2775153