

Talousarvio-ohje 2024

Jukka Kero, Juho Järvinen



Sisältö (9.1.2024 informaation perusteella)

- 1) Talousnäkymät
- 2) Avustukset
- 3) Lämmitys
- 4) Sähkö
- 5) Vesi
- 6) Kiinteistövero
- 7) Muut kustannukset
- 8) Vastikkeet
- 9) Yhteenveto: Hoitokulujen kehitysarvio 2024



1) Talousnäkymät 2024

- Maailmantaloudessa ja Suomessa talouden vauhti paranee hiljalleen vuonna 2024. Nousu käynnistyy alkusyksyllä oletettua myöhemmin.
- Suomessa rakentaminen voimistaa talouden taantumaa. Sekä asuntojen uudistuotanto että korjausrakentaminen miinuksella 2023-2024. Korjaamisessa kasvua aikaisintaan syyskaudella 2024.
- Työllisyyden kasvu on pysähtynyt, ja työttömyys on kääntynyt nousuun.
- Hintojen ja kustannusten nousuvauhti rauhoittui loppuvuonna 2023. Edelleen kuitenkin on hintoja, joiden muutos varsin nopeaa. Keskuspankkien odotetaan seuraavaksi laskevan korkojaan. Epävarmuutta on kuitenkin edelleen siitä, milloin ja miten jyrkästi korkoja laskettaisiin.
- Suomen sähkömarkkinoilla vuoden 2023 Spot-hintojen keskiarvo oli vain kolmanneksen vuoden 2022 keskiarvosta. Kylmä talvi nostaa väliaikaisesti markkinahintaa, mutta jos negatiivisia yllätyksiä ei kohdata, keväällä palattaneen vuoden 2023 mukaiseen kehityskulkuun.
- Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvu vauhdittunut. Kotitaloudet lyhentäneet lainakantaansa, ja talletusten määrä kääntynyt laskuun. Uusia lainoja otetaan todella vähän.

2) Avustukset korjauksiin

- Valtion talousarviossa 2024 taloyhtiöille on vain vähän avustuksia, joita myös taloyhtiöt voivat hakea:
 - Esteettömyys, iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaukset, hissit, kuntotutkimusten ja korjaussuunnitelmien laatiminen kosteus- ja mikrobivaurioisiin ja muutoin sisäilmaongelmaisiin asuinrakennuksiin.
 - Ara ilmoitti 20.12.2023, että avustushaku sähköautojen latausinfraan on suljettu. Käsittelyssä ilmoitushetkellä olevien hankkeiden arvo ylitti avustukselle varatun määrärahan.
- Vuoden 2024 Aran ohjeistus syytä tutkia tammikuussa julkaisun yhteydessä.

3) Lämmitys

- **Vuodelle 2024 edelleen varsin paljon isoja kaukolämmön hintojen nostoja**
 1. Energian hinnan nousuja: Pori (16 %), Kuopio (miltei 15 %), Oulu (miltei 10 %), Jyväskylä (5 %) ja Lahti (4,5 %).
 2. Tampereella perusmaksu nousi, mutta energian hinta pysyi paikoillaan (kokonaismuutos Indeksitalossa miltei 3 %). Turku: talvikauden 2023-2024 hinta laski hivenen edellisvuoteen verrattuna. Espoo: kaukolämmön hinta pysyy ennallaan vuoden 2024 alusta alkaen. Vantaalla kaukolämpö kallistui elokuussa 2023 runsaan 8 %. Helsinki: energiahinta laskenut, mutta tariffirakenteen muutoksen takia taloyhtiötason muutos selvitettävä erikseen.
 3. Tarkista lämpöyhtiön hinnoittelu talousarvion laadinnan yhteydessä.
 4. Tarkista myös, mitä säästömahdollisuuksia on + mitä mahdollisia investointien kautta tapahtuvia mahdollisuuksia on leikata energian käyttöä.
- **Vuodelle 2023** keskimääräinen (Indeksitalon mukainen, 59 kaupungin) lämmityskustannus nousi 9,4 % edellisvuoden syyskuusta. Paljon isoja korotuksia, mutta myös suurta vaihtelua kunnasta toiseen.

4) Sähkö

- Alkutalvi 2023-2024 on kylmä (ainakin tammikuu vielä). Näin ollen paikoitellen tullaan näkemään korkeita pörssisähkön hintoja, ja paikoitellen myös tarjonnassa voi olla pulaa.
- Talven kylmyyden lisäksi tärkeitä tekijöitä ovat tuulisuuden aste, ja järjestelmien pysyminen käynnissä (tuotantolaitokset ja siirtoyhteudet).
- Perusteltua on edelleen rajoittaa sähkönkäyttöä pahimmissa paikoissa, ja varautua joustamaan käytössä tarvittaessa talvikauden aikana.
- Sähkönsiirron valvontamalli muuttui 1.1.2024, ja tämä saattaa johtaa siirtohintojen laskemiseen ajan myötä.



5) Vesi

- Vesimaksuissa on paikoitellen isoja korotuksia **vuodelle 2024**.
 - Esimerkiksi Pk-seudulla HSY nosti toisena vuonna peräkkäin veden hintaa n. 10 %, Keski-Suomessa keskimäärin runsaat 5 % (isolla vaihteluvälillä), Oulu ja Kuopio n. 5 %, Pirkanmaalla isoja ja kaksinumeroisiakin korotuksia, mutta Tampereella toistaiseksi ei muutosta vuoden 2024 alussa. Porissa ja Lahdessa vesimaksut pidettiin ennallaan. Turussa vesimaksut ennallaan.
- **Vuonna 2023** kuntakohtaiset vesitaksat jatkoivat nousuaan. Indeksitalon mukainen vesikustannus nousi keskimäärin 4,2 prosenttia vuotta aikaisemmasta. Kuntakohtaiset vaihtelut olivat suuria. Vertailun 59 kunnasta 16 pitänyt vesitaksat ennallaan ja vastaavasti 43 kuntaa nosti vesimaksuja. Suurimmat korotukset tulivat Kouvolaan ja Kirkkonummelle, joissa vesitaksat nousivat yli 10 prosenttia vuoden takaisesta. Pääkaupunkiseudun kunnissa nousu oli 10 prosenttia.

6) Kiinteistövero

- Kiinteistöveron maapohjan (tontin) yleisen veroprosentin alaraja nostettiin talousarvioesityksen osana 0,93 prosentista 1,30 prosenttiin vuodelle 2024.
 - Suurimmat korotukset tulivat kuntiin, jossa prosentti oli aiemmalla alarajalla, ja tontin verotusarvo on keskimääräistä selvästi korkeampi. Näistä esimerkkeinä monet pääkaupunkiseudun kaupungit (Helsinki, Kauniainen, Espoo, Kirkkonummi, Vihti).
 - Jos kunta oli aiemmalla alarajalla, maapohjan kiinteistöveron osuus nousi n. 40 % tällä toimenpiteellä.
 - 248 kuntaa nosti, ja 2 laski prosenttiaan.
- Vakituisen asuinrakennuksen prosentteja nosti 21 kuntaa, ja 5 kuntaa laski.
- Rakennuksen verotusarvot nousivat Rakennuskustannusindeksin perusteella 2,1 % vuodelle 2024.
- Hallitusohjelmassa myös kiinteistöveron arvostusuudistus, jonka esittely eduskunnalle merkitty vko 20/2024. Tätä ennen valtiovarainministeriöltä saataneen lausunnon luonnos esityksestä.
- Ks. kuntien veroprosentit 2024: <https://www.veronmaksajat.fi/tutkimus-ja-tilastot/kuntaverot/#2a590140>

7) Muut kustannukset

- Vakuutukset: Kiinteistövuokautusten hinnat nousseet edellisvuotta vähemmän isolla osalla vakuutusyhtiöitä. Rakennuskustannusten nousuvauhdin hidastuminen on hillinnyt nousua.
 - On syytä seurata ja arvioida taloyhtiön tilannetta, ja tarvittaessa järjestettävä kilpailutus vakuutuksiin.
 - Vakuutusmeklarien apu järkevää käyttää apuna, eritoten vakuutusmarkkinan muutosten takia.
- Vuokrat (esim. tontti): Merkittävää lisäpainetta edelleen inflaation takia moniin vuokrasopimukseen (Kuluttajahintaindeksi, Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi).
- Jätehuolto: Jättemaksuihin tullut vuodelle 2024 jonkin verran korotuksia, painopisteen ollessa sekajäte ja perusmaksu. Biojätteessä ja pakkausjätteissä on toteutunut myös lieviä maksujen leikkausta. Jätelainsäädännön uudistuminen heiluttaa taksoja edelleen. On hyvä arvioida myös, onko keräysastioiden määrä/tyhjennysväli kussakin jätejakeessa oikea.
- Työvoimakustannukset: Kiinteistöalan työehtosopimuksissa noin 2 % korotukset keväällä 2024. Sopimukset voimassa alkuvuoteen 2025. Sosiaalimaksuihin laajasti laskua vuodelle 2024.

8) Vastikkeet

- Vastiketason hoitokulujen tasolle.
- Erillisvastikkeet ja vuokrat pidettävä kustannusten tasalla. Tarvittaessa säädettävä myös kustannuksia (esim. saunavuorojen määrät ja kalenterit).
- Vastikeseuranta oltava tarkkaa, erityisesti tällaisina isojen kustannusnousujen aikana.
- Likviditeetin riittävän ja sovitun mukaisen tason pitäminen.
- Ylimääräisten hoitovastike-erien mahdollisuus yhtiökokouksesta.
- Pääomavastikkeiden seuranta oltava myös asianmukaista ja muutosvaltuudet hallitukselle korkotason muutosten mukaisesti.

9) Yhteenveto: Hoitokulut vuodelle 2024

- Paikkakunta- ja taloyhtiökohtaiset erot muutoksissa erittäin suuria.
- Energiakustannusten merkitys kasvanut entisestään 2022-2023.
 - Merkittävä energiantehokkuutta parantavalla hankkeella kokonaistilanne voi muuttua.
 - Myös energiakäyttöä leikkaamalla (ilman merkittäviä hankkeita) muutos voi jäädä hillitymmäksi.
- Keskimääräinen kasvupaine kaukolämpötalojen kuluissa on 3 - 5 % vuodelle 2024.
 - Kaukolämpöön tullut edelleen paljon isoja korotusprosentteja.
 - Muuallakin selvitettävä hinnoittelurakenteen mahdolliset vaikutukset. Talvikausi alkanut kylmänä, mikä paineistaa taloyhtiön menotaloutta. Kylmän loppuvuoden takia lämmitystarvekorjaus vuodelle 2024 on varsin pieni vuoteen 2023 verrattuna.
 - Sähkösopimuksesta ja sähkön markkinahintojen kehityksestä riippuu osa sähkölämmittäjien / lämpöpumppuja käyttävien kiinteistöjen kustannusten kehitys.
 - Kiinteistöveroä korotettiin ja vesimaksutkin nousseet selvästi.

Katso lisää jäsensivuilta...

- <https://www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut/talous/talousarvio-ohje/>
- Vaatii kirjautumisen jäsensivuille jäsentaloyhtiön edustajana.
- Jäsenyhdistysten sivuilla on lisäksi tarkempia tietoja kuntakohtaisista hinnoista.





Kiitos