

15.4.2009

As. Oy Töölönkatu 44-46-48

Kiinteistön ylläpidon kustannukset 2002-2008

Tässä katsauksessa kuvataan ensin taloyhtiömme ylläpitokustannuksia ja toiseksi miten taloyhtiön juoksevat menot katetaan. Tässä ei käsitellä taloyhtiön rahoituskuluja eikä pääoma-

eriä. Taloyhtiön tiedot on saatu sen tilinpäätöksistä. Vertailutietoja on poimittu Tilastokeskuksen *Asuntoyhteisöjen taloustilastosta*. Katsauksen on laatinut **Heikki Havén**.

Kiinteistön juoksevat menot

Taloyhtiön juoksevat menot olivat noin 275 400 euroa vuonna 2008. Piharemonttiin meni noin 225 500 euroa (taulukko 1).

Juoksevat menot kasvoivat edellisestä vuodesta 9,4 prosenttia. Hoitokulut kasvoivat 8,1, normaalit vuotuiset korjauskulut 6,6 ja kiinteistövero 22,1 pro-

senttiä edellisestä vuodesta.

Kiinteistön ylläpidon juoksevat menot kasvoivat keskimäärin 7,1 prosenttia vuodessa vuosina 2002 – 2008. Vuosina 2006 - 2008 kustannusten nousu nopeutui 8,2 prosenttiin keskimäärin vuodessa (kuvio 1).

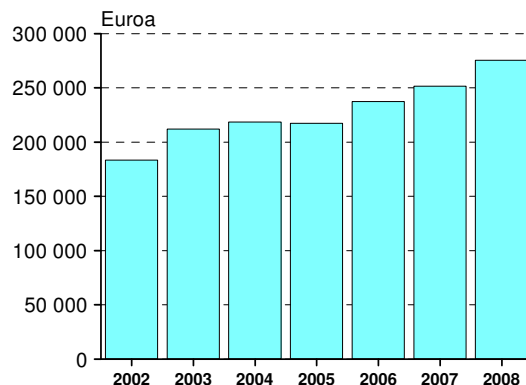
As.Oy Töölönkatu 44-46-48

Taulukko 1. Kiinteistön juoksevat menot ja piharemontin kulut 2008

	Euroa	Muutos ed.v:sta %
Hoitokulut	191 375	8,1
Normaalit korjauskulut	49 630	6,6
Piharemontti	225 500	
Kiinteistövero	34 364	22,1
Yhteensä	500 869	
Ilman remonttia	275 369	9,4

Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48

Kuvio 1. Kiinteistön juoksevat menot vuosina 2002 - 2008

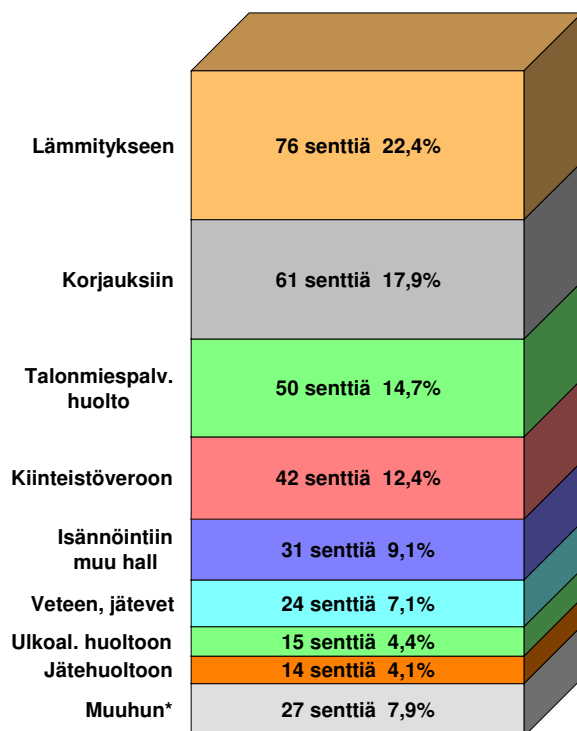


Kuviossa 2 esitetään juoksevien menojen rakenne. Hoitovastike (3,4 euroa /asuntoneliö/kk) on jaoteltu vuoden 2008 kustannusjakauman perusteella eri kuluryhmiin. Lämmitys on suurin menoerä, 22,4 prosenttia juoksevista menoista vuonna 2008.

Korjaukset maksoivat toiseksi eniten, 61 senttiä kuukaudessa asunnon jokaista neliömetriä kohti. Kolmanneksi suurin menoryhmä olivat talonmiespalvelu ja muu huolto, 14,7 prosenttia kaikista juoksevista menoista.

Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48

Kuvio 2. Hoitovastikkeesta (3,4 euroa) käytettiin vuonna 2008 asunnon jokaista neliömetriä kohti kuukaudessa noin



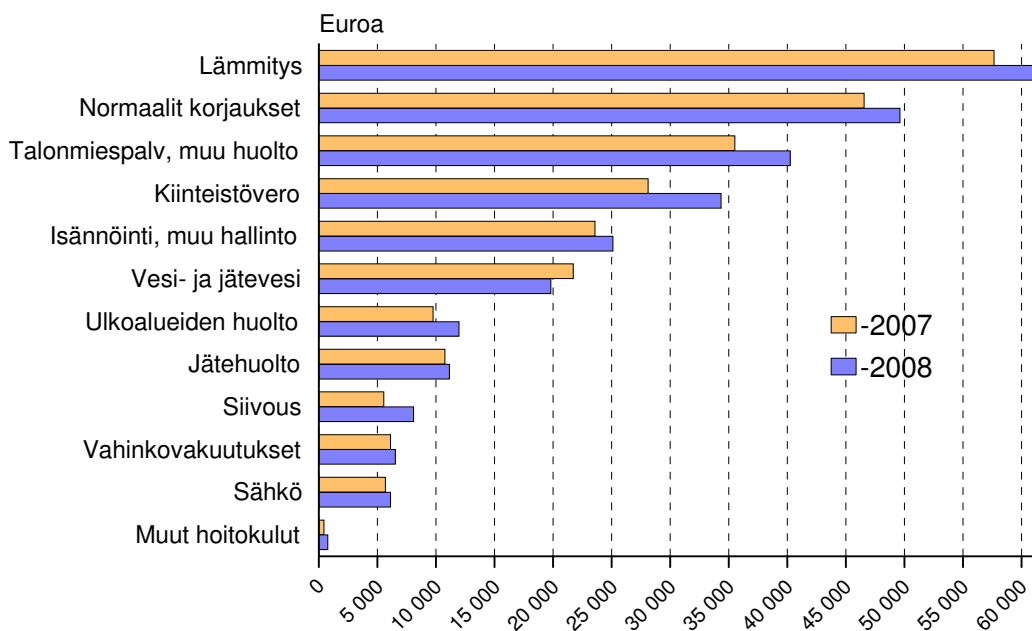
* Muuhun = vahinkovakuutukset, sähkö, muut kulut

Kuviossa 3 on tarkasteltu eri kuluryhmien kasvua edellistä vuodesta. Kaikki muut kulut kasvoivat edellisestä vuodesta paitsi vesi- ja jätevesikulut pienivät. Määrällisesti eniten kasvoivat kiinteistöverot (22,1%), talonmiespalvelut ja muu huolto

(13,3%) sekä normaalit vuotuiset korjaukset ja lämmitys noin 6,5 prosenttia molemmat. Lämmön kulutus talossa ei ole kasvanut, mutta energian yksikköhinta nousi.

Asunto Oy Töölönkatu 44-48

Kuvio 3. Kiinteistön juoksevat menot kuluryhmittäin 2007 ja 2008



Korjauskulut koostuvat vuotuisista korjauskuluista ja ajoittain tehtävistä isommista remonteista.

Suurempia remonteja tarkastelukaudella oli kolme (taulukko 2). Vuonna 2004 uusittiin parvekekaiteet ja kunnostettiin julkisivuja. Vuonna 2006 rassattiin viemäreitä ja uusittiin wc-istuimet. Vuonna 2008 uusittiin ala-pihan ja autopaikoituksen pinnoitteet betonikivillä, uusittiin pihalueen valaistusta ja autopaikkojen sähkötolpat. Kadun puolella kunnostet

As. Oy Töölönkatu 44-48

Taulukko 2. Isommat remontit 2002 - 2008

		Euroa
v. 2004	Parvekkeet	603 888
v. 2006	LVI-kunnostus (viemärit, wc)	56 800
v. 2008	Pihan kunnostus	225 500
Yhteensä		886 188

tiin viheralueen perustukset ja laitettiin niille reunakivet.

Normaaleja vuotuisia korjauskuluja kertyi vuonna 2008 yhteensä 49 600 euroa. Vuodesta 2003 nämä kulut kasvoivat keskimäärin 6,8 prosenttia vuodessa (kuvio 4).

Kiinteistövero alkoi nousta jyrkästi vuonna 2007. Vuonna 2008 kiinteistöveroa maksettiin noin 34 400 euroa. Edellisestä vuodesta se nousi 22,1 prosenttia (kuvio 5).

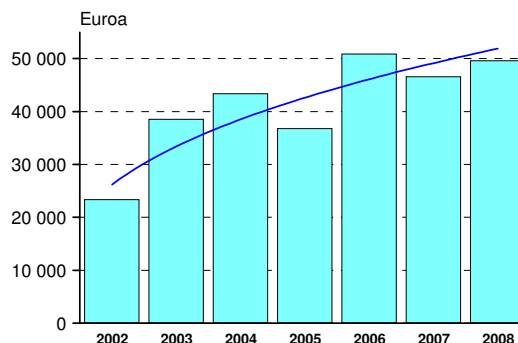
Kuviossa 6 on **vertailtu** talomme eräiden kuluryhmien kustannustasoa muiden kerrostalojen keskiarvotietoihin. Lämmitystä, kiinteistöveroa ja isännöintiä koskevat tiedot on verrattu pääkaupunkiseudun kerrostalotietojen keskiarvoon ja muita menoeriä 1960-luvulla rakennettujen kerrostalojen keskiarvotietoon.

Useista eri syistä yhden taloyhtiön vertaamisessa keskiarvotietoihin on oltava hyvin varovainen. Ne voivat antaa vain suuntaa-antavia tietoja. Ensinnäkin asunto-osakeyhtiöt ovat hyvin erilaisia. Oheisesta kuviosta on suurena kuluryhmänä korjauskulut jätetty pois niiden ison vaihtelevuuden ja kirjanpitoikäntöjen eroavuuksien vuoksi. Vertailua vaikeuttaa lisäksi se, että palvelujen laatutasoa ei ole vakioitu. Osoittavatko esimerkiksi matalat menot, että on hankittu keskimääräistä niukempaa palvelua vai onko osa työstä tehty talkootyönä jne.

Näyttää sille, että kiinteistömme hoitokulut olivat kokonaisuudessaan vähän keskimääräistä korkeammat vuonna 2007. Kun kuviossa 6 esitetyt kuluerät

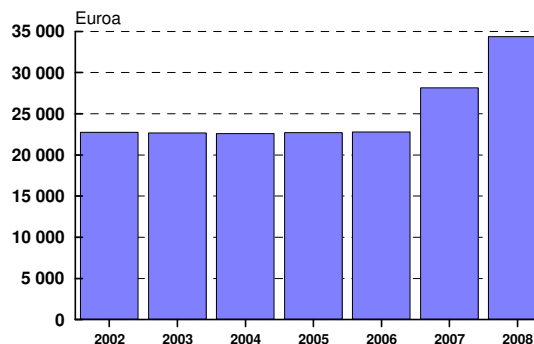
Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48

Kuvio 4. Normaalit vuotuiset korjauskulut vuosina 2002 - 2008



Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48

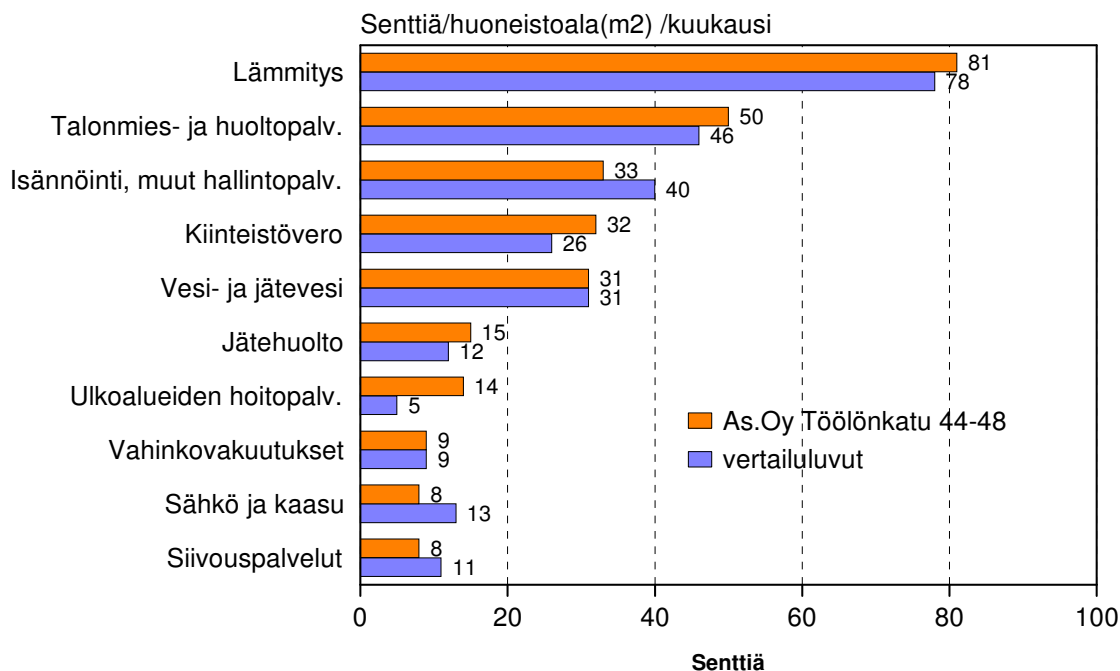
Kuvio 5. Kiinteistövero 2002 - 2008



lasketaan yhteen, tekevät nämä yhteensä huoneistoneliötä kohti kuukaudessa talossamme 2,81 euroa. Vastaava keskiarvotieto oli 2,71 euroa.

Meillä lämmön, jätehuollon, kiinteistöveron sekä talonmiespalvelujen ja muun huollon kulut näyttävät olevan keskimääräistä korkeammat. Kiinteistöveron korkeutta selittää talomme suuri tontti ja rakennus sekä keskusta-alesijainti Töölössä. Ulkoalueiden hoitokulujen keskiarvon suuri ylitys johtuu siitä, että vuonna 2007 tehtiin yläpihalla viheralueen peruskorjausta, josta syystä ne ovat tavallista korkeammat. Myös piha-alueemme suuri koko osaltaan vaikuttaa asiaan.

Asunto Oy Töölönkatu 44-48

Kuvio 6. Eräinen kuluryhmien vertailua vuonna 2007

Kiinteistön tuotot

Vuonna 2008 kiinteistön tuotot olivat 287 860 euroa (taulukko 3). Edellisestä vuodesta ne kasvoivat 4,4 prosenttia. Vuosina 2002 – 2008 tuotot nousivat keskimäärin 7,4 prosenttia vuodessa.

Hoitovastikkeella katetaan pääsääntöisesti taloyhtiön juoksevia kuluja. Vuonna 2008 hoitovastikkeiden osuus oli 82 prosenttia kaikista tuotoista.

Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48

Taulukko 3. Kiinteistön tuotot 2008

	Euroa	%
Hoitovastikkeet	235 673	81,9
Vuokrat	42 750	14,9
Käyttökorvaukset	5 267	1,8
Muut tuotot	4 172	1,4
Yhteensä	287 861	100,0

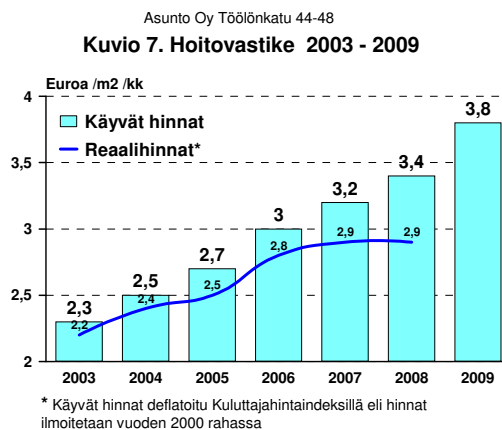
Hoitovastiketuotto kasvoi edellisestä vuodesta 6,3 prosenttia. Vuosina 2002 – 2008 oli kasvu keskimäärin 7,4 prosenttia vuodessa.

Kuviossa 7 on tarkasteltu taloyhtiössä perittyä hoitovastikkeen kehitystä. Vuonna 2007 se oli 3,2 euroa neliöltä. Vastaava luku pääkaupunkiseudulla oli suunnilleen samantasoinen (Tilastokeskus, Asuntoyhteisöjen talous). Kiinteistöjen ylläpidon kustannustason nopeasta noususta johtuen vuosina 2007 ja 2008 taloyhtiön hoitovastikkeen reaalinen kasvu pysähtyi näinä vuosina.

1.4. 2009 vastike nostettiin 3,8 euroon neliöltä eli 11,8 prosenttia edellisvuodesta. Kustannustason nousun lisäksi tällä korotuksella pyritään jatkossa paikkaamaan aikaisempien vuosien hoitoalijäämää.

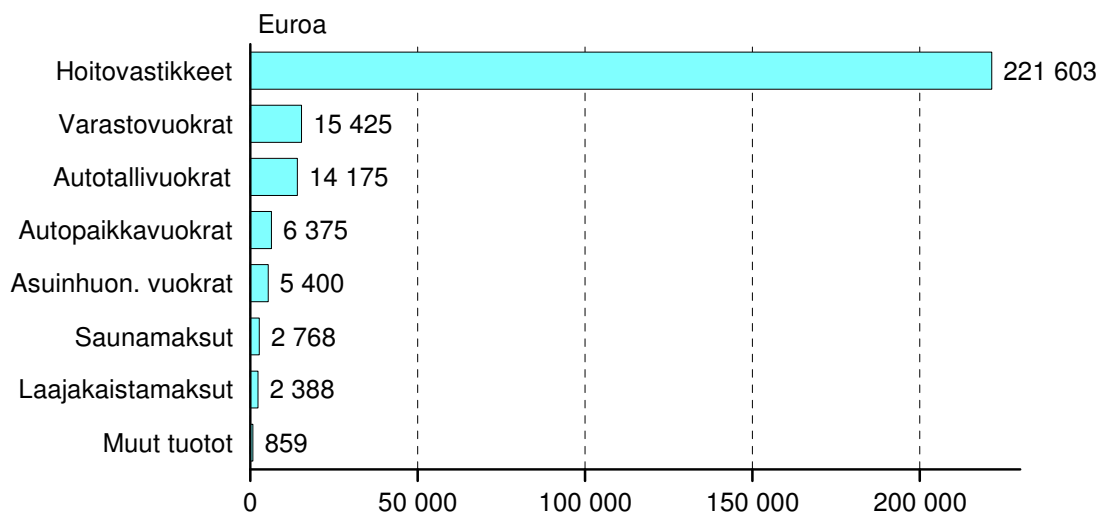
Vuokrat koostuvat autotallien ja autojen pihapaikkojen, varastojen vuokrasta ja talonmiehen asunnon vuokrasta.

Autotallien ja pihalla olevien autopaikkojen vuokratulo väheni vuosina 2003 – 2008 keskimäärin 2,1 prosenttia vuodessa. Syy autotalli- ja -autopaikkatuoton heikkoon kehitykseen on ollut ensinnäkin se, että autotallien ja -paikkojen vuokria on korotettu selvästi kustannuskehitystä hitaammin.



Asunto Oy Töölönkatu 44-48

Kuvio 8. Kiinteistön tuotot tuottoryhmittäin 2008



Autotallien kuukausivuokrat kohosivat vuosina 2002 – 2008 keskimäärin vuodessa vain 0,9 prosenttia ja pihapaikkojen vuokrat 3,7 prosenttia. Vastaavana aikana kiinteistön juoksevat menot nousivat keskimäärin 7,1 prosenttia vuodessa.

Tänä ajanjaksona sattui lisäksi kaksi tilapäistä tuoton laskua. Vuosina 2004 ja 2008 autotallien ja –

paikkojen käyttö oli estynyt usean kuukauden ajan, jolloin vuokria ei peritty. Vuonna 2004 tehtiin parvekekaide- ja julkisivuremonttia ja vuonna 2008 piharemonttia.

Autotalli- ja autopaikkojen vuokratasoa alettiin oikaista 1.4.2009 alkaen nostamalla vuokria 11,8 prosenttia edellisestä vuodesta.

Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48

Kuvio 9. Kiinteistön vuokra- ja muut tuotot 2003 - 2008

