

As. Oy Töölönkatu 44-46-48

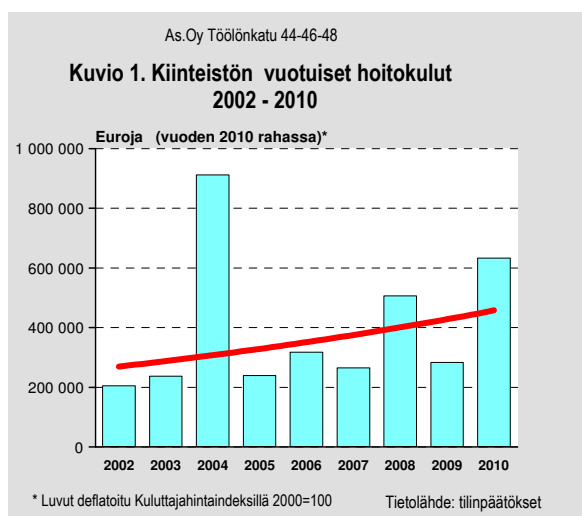
Kiinteistön ylläpidon kustannukset 2010

Tässä katsauksessa tarkastellaan taloyhtiömme hoitokuluja ja tuottoja vuosina 2002 – 2010. Taloyhtiön rahoituskuluja ja pääomaeria ei käsitellä. Taloyhtiön tiedot on poimittu tilinpäätöksistä. Vuosia 2002-2010 koskevat euromääräiset aikasarjatiedot esitetään kiinteähintaisena vuoden 2010 rahassa, jotta vuosia voidaan verrata keskenään reaalisesti. Reaalinen muutos tarkoittaa sitä, että tarkastellaan todellista muutosta. Rahan arvon huononemisesta johtuva näennäinen muutos, inflaatio on poistettu aikasarjatarkastelusta. Tarkemmat tiedot löytyvät asunto-osakeyhtiön vuosikokousten tilinpäätöksistä. Katsauksen laati Heikki Havén.

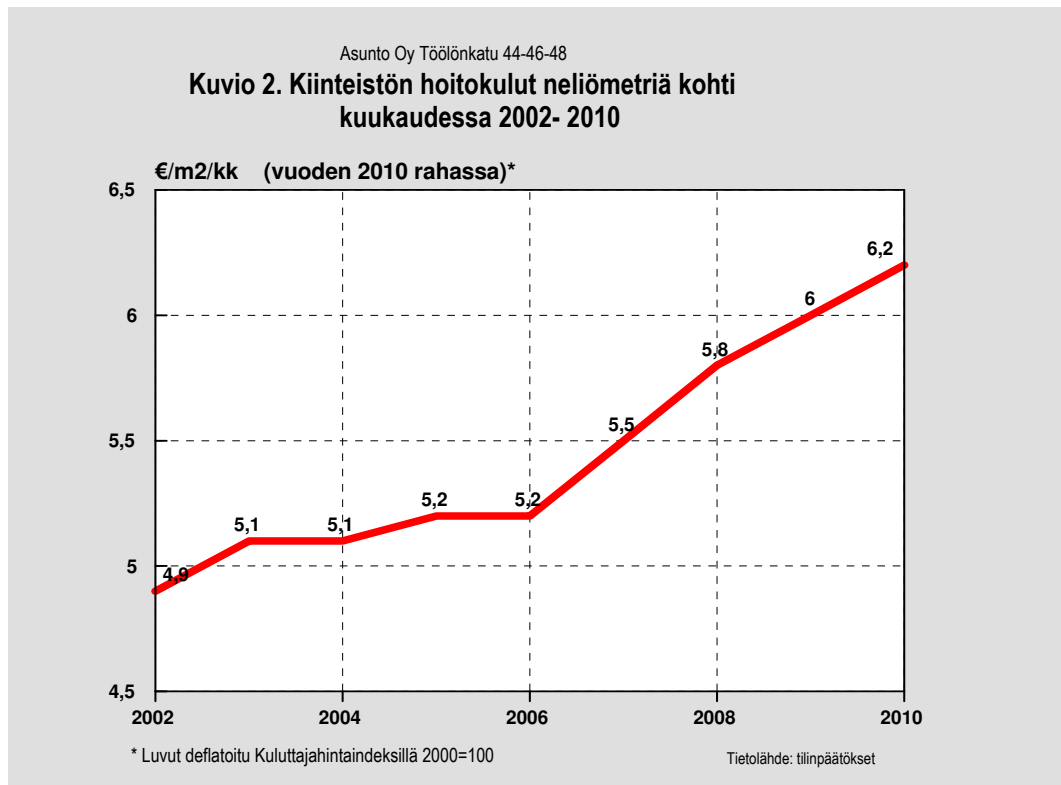
Asuminen kallistuu

Asumisen kustannuksina tarkastellaan tässä taloyhtiön ylläpidon kuluja. Taloyhtiömme hoitokulut olivat yhteensä reilu 633 000 euroa vuonna 2010. Lukuun sisältyy normaalien hoitokulujen lisäksi myös porrashuoneremontin ja pihaportin koneistuksen kulut. Niiden osuus oli lähes 60 prosenttia kaikista kuluista vuonna 2010.

Kiinteistön hoitokulut 2010 ilman korjauksia kasvoivat 7,8 prosenttia edellistä vuodesta. Vuonna 2010 korjauskulut ilman isompia remontteja olivat yli kaksi kertaa suuremmat kuin edellisenä vuonna. Kuten kuviosta 1 ja taulukosta 1 käy ilmi, vaihtelevat kiinteistön hoitokulut paljon. Vaihtelu johtuu ajoittain tehtävistä suuremmista remonteista, kun kiinteistöä pidetään kunnossa.



2002-2010	Taulukko 1. Kiinteistön hoitomenot (euroja)		
	Käyvät hinnat	Vuoden 2010 rahassa	Muutos ed. v:sta %
2002	183 404	205 406	
2003	213 724	237 313	15,
2004	822 286	911 308	284,
2005	217 499	239 003	-73,
2006	294 122	317 521	32,
2007	251 674	265 075	-16,
2008	500 869	506 951	91,
2009	279 959	283 358	-44,
2010	633 398	633 398	123,



Kuviossa 2 esitetään kiinteistön hoitomenot asuinneliömetriä (5902,5 m²) kohti. Kun korjaus- ja remonttikulut vaihtelevat paljon (kuvio3), on ne tasoitettu eri vuosille laskemalla vuosien 2002-2010 korjaus- ja remonttikulujen keskiarvo (2,6 €/m²/kk). Tämä laskennallinen keskiarvo on lisätty kunkin vuoden muiden hoitomenojen kustannuksiin. Tavoitteena on ollut saada esiin hoitokustannusten kokonaistaso.

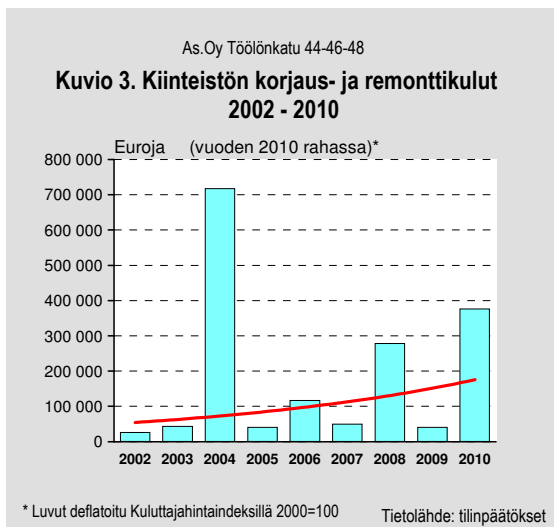
Vaikka kuvion tieto on laskennallinen, käy ilmi, että kiinteistön hoitomenot ovat alkaneet kasvaa voimakkaasti vuodesta 2006 lähtien. Vuonna 2010 hoitomenot olivat neljänneksen suuremmat kuin vuonna 2002, yli kuusi euroa neliömetriä kohti.

Korjaus- ja remonttikustannukset kasvavat

Korjaukset ja remontit olivat suurin kuluerä vuonna 2010. Ne olivat yhteensä noin 400 000 euroa vuonna 2010. Kun summasta vähennetään vahinko- ja vakuutuskorvaukset, tuli taloyhtiön maksettavaksi 376 000 euroa (taulukko 2).

Suurin kuluerä oli porrashuoneremontti suunnittelu- ja valvontakuluineen. Myös useaan huoneistoon ulottuvan vesivahinkojen korjaaminen oli suuri kuluerä. Niitä ei edellisessä vuonna ollut lainkaan. Suuri menoerä aiheutui myös pudonneiden lumiasteiden korjaamisesta. Lähes yhtä paljon kustannuksia aiheuttivat viemäri- ja vesijärjestelmien korjaukset.

Talon iän karttuessa ovat korjaus- ja remonttikulut alkaneet kasvaa (kuvio 3). Keskimäärin remontti- ja korjauskulujen menotaso oli noin 187 000 euroa vuotta kohden vuosina 2002-2010. Suuria remonttivuotia olivat vuodet 2004 (parvekkeet ja julkisivut), 2006 (LVI, kattomaalaus, rännien saattolämmitykset, piha-aidat yms.), 2008 (alapihan pinnoitus) ja 2010 porrashuoneiden kunnostus ja pihaportti).

**Taulukko 2. Korjaukset ja remontit 2010**

	Euroja
Porrashuoneremontti	227 063
Vesivahingot	76 690
Korjaussuunnittelu ja valvonta	23 110
Kattorakenteiden korjaus	17 110
Vesi- ja viemärijärj. korjaus	16 701
Ulkopuolisten lukostojen korjaus	14 711
Pihaportin koneist. muu korjaus	13 188
Sähköjärjestelmien korjaukset	5 817
Hissien korjaus	5 069
Muut korjaukset	2 054
Yhteensä	401 513
Saadut vahinko- ja vakuutuskorv.	25 346
Yhteensä	376 167

Lämmitys suuri kuluerä

Kiinteistön hoitokulut ilman korjauksia ja remontteja kasvoivat edellisestä vuodesta 7,8 prosenttia. Näistä suurin menoerä vuonna 2010 oli lämmitys. Lämmityskulut kuitenkin pienivät edellisestä vuodesta, kun Helsingin Energia laski lämmön yksikköhintaa¹.

Voimakkaasti kasvoivat kiinteistön käyttö- ja huoltokulut (19,7%), kiinteistövero (18,7%) sekä isännöinti- ja hallintokulut (20,9%). Myös vahinkovakuutusten hinnat nousivat (26,1%). Ulkoalueiden huollon kustannusten suuri kasvu johtuu poikkeavan suuresta lumien poiskuljetustarpeesta (taulukko 3). Kiinteistön käyttö- ja huoltokuluista kiinteistönhoitoyrityksen laskutus on kaksi kolmasosaa (taulukko 4).

Taulukko 3. Hoitokokulut kuluryhmittäin 2010

* Poislukien korjauskulut, taulukko 2.	Euroja	Muutos ed.v:sta %
Lämmitys	72 121	-6,0
Käyttö- ja huolto	48 917	19,7
Kiinteistövero	40 917	18,7
Isänn. ja hallinto	32 529	20,9
Vesi- ja jätevesi	21 490	4,3
Ulkoalueiden huolto	12 633	215,2
Jätehuolto	9 254	-4,2
Vahinkovakuutukset	8 784	26,1
Kiinteistösähkö	7 505	3,8
Siivous	2 956	-66,7
Muut hoitokulut	125	-94,6
Yhteensä	257 231	7,8

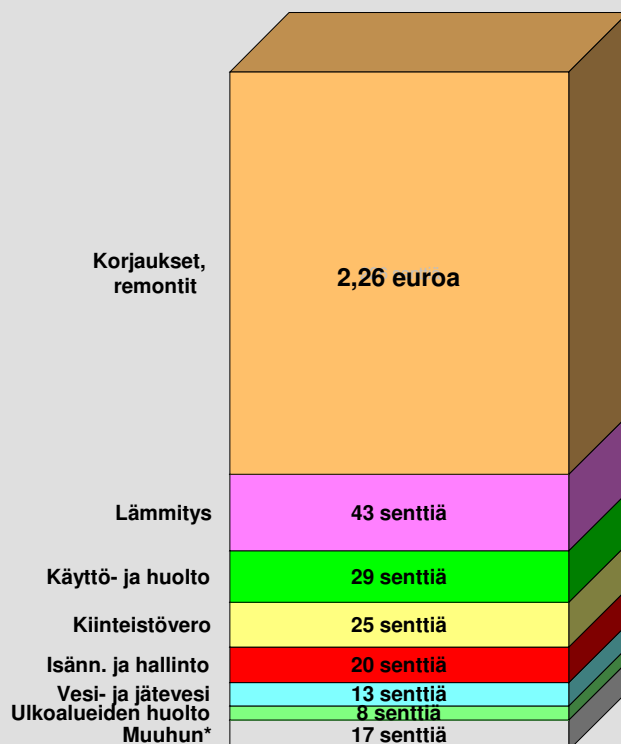
Taulukko 4. Käyttö- ja huoltokulut 2010

	Euroa	Muutos ed.v:sta %
Kiinteistönhoitoyritys	32 933	19,1
Hissien huolto	5 536	33,6
Sähkö- ja tietoliik.järj.huolto	5 145	1,2
Tarveaineet	1 809	12,9
Kulutusseuranta	1 418	-9,8
Muut laitehuoltomaksut	1 063	-16,7
Lukot, avaimet	1 013	788,6
Yhteensä	48 917	19,7

¹ Katso energian käytöstä enemmän talosivustollamme ”[Kaukolämmön, sähkön ja veden kulutus 2005-2010](#)”

Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48

Kuvio 4. Hoitovastikkeesta (3,8 euroa) käytettiin vuonna 2010 asunnon jokaista neliometriä kohti kuukaudessa noin



* Muuhun = jätehuolto, vahinkovakuutukset, kiinteistösähkö, siivous, muut kulut

Kiinteistön tuotot

Kiinteistön tuotot olivat lähes 500 000 euroa vuonna 2010 (taulukko 5). Edellisestä vuodesta ne kasvoivat 19,7 prosenttia. Suuri kasvu edelliseen vuoteen verrattuna selittyy sillä, että vuosi 2010 oli ns. suuri remonttivuosi; vastikesumma sisältää osuutensa remonttikuiluista maksaneiden suorituksia 169 000 euroa.

Taulukko 5. Kiinteistön tuotot 2010		
	Euroja	Muutos ed. v:sta %
Asuinhuoneistovastikkeet	267 330	2,7
Hankeosuussuoritukset	169 080	87,2
Muut vastikkeet	2 070	-6,25
Vuokrat	56 759	6,4
Saunamaksut	2 240	-34,9
Yhteensä	497 479	19,7

Taulukko 6. Kiinteistön vuokratulot 2010		
	Euroja	Muutos ed. v:sta %
Asuinhuoneisto	6 165	-2,8
Varastot	16 765	-4,3
Autallit	21 212	10,4
Autopaikat	10 829	27,5
Muut vuokratulot	1 788	0,4
Yhteensä	56 759	6,4

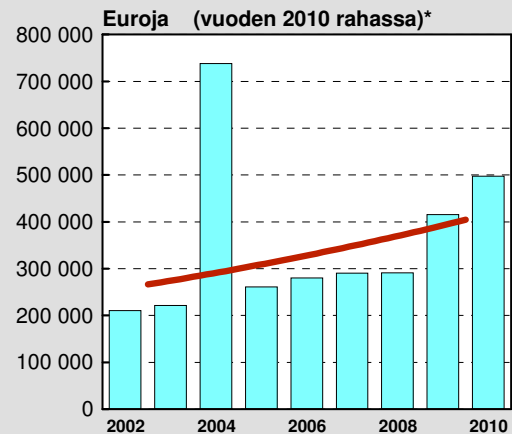
Asuinhuonevastikkeita kerättiin vain 2,7 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Tämä selittyy sillä, että vastikehinta pidettiin samana vuosina 2009 ja 2010 (kuvio 6). Reaalisesti vastikehinta aleni, sillä rahan arvo huononi inflaatiosta johtuen. Vuokratulojen kasvua hidastivat varasto- ja huoneistovuokrien väheneminen (taulukko 6).

Kuviossa 7 on tarkasteltu maksuvalmiuden kehitystä 2002- 2010. Kuvioista käy ilmi, että alijäämiä on aina ns. suurina remonttivuosina.

Heikohkoon maksuvalmiuteemme on vaikuttanut tietysti se, että budjettia laadittaessa ei ole mahdollista tietää ennalta arvaamattomia suuria vahinkoja kuten vesivahingot ja katon korjaaminen vuonna 2010.

Yhtenä tekijänä näyttää olevan myös se, että vastikkeita eikä vuokria ole aina korotettu kustannuskehityksen edellyttämällä tavalla. Esimerkiksi vuonna 2010 asuinhuoneisto-vastike pidettiin jostain syystä samalla tasolla kuin edellisenä vuonna, vaikka tiedossa oli selviä kustannuspaineita vuodelle 2010. Pelkästään kiinteistön hoitokulut ilman korjauksia kasvoivat edellisestä vuodesta 7,8 prosenttia.

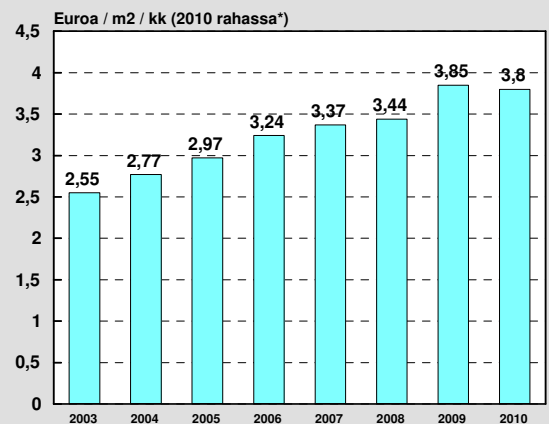
Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48
Kuvio 5. Kiinteistön tuotot 2002- 2010



* Luvut deflaatioitu Kuluttajahintaindeksillä 2000=100

Tietolähde: tilinpäätökset

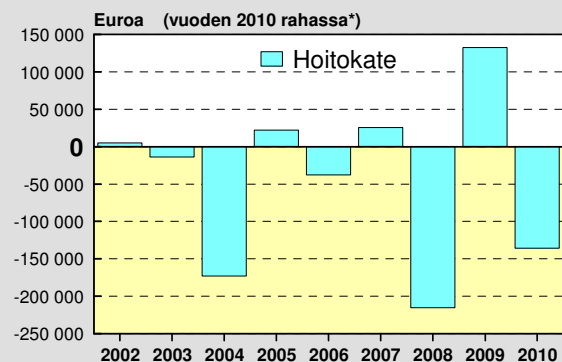
Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48
Kuvio 6. Hoitovastike 2003 - 2010



* Luvut deflaatioitu Kuluttajahintaindeksillä 2000=100

Tietolähde: tilinpäätökset

Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48
Kuvio 7. Maksuvalmius 2002 - 2010



* Luvut deflaatioitu Kuluttajahintaindeksillä 2000=100

Tietolähde: tilinpäätökset