

22.3.2012

Kiinteistön ylläpidon kustannukset 2011

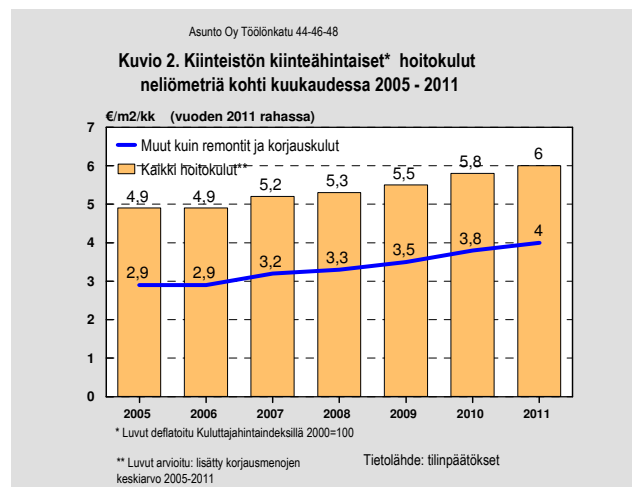
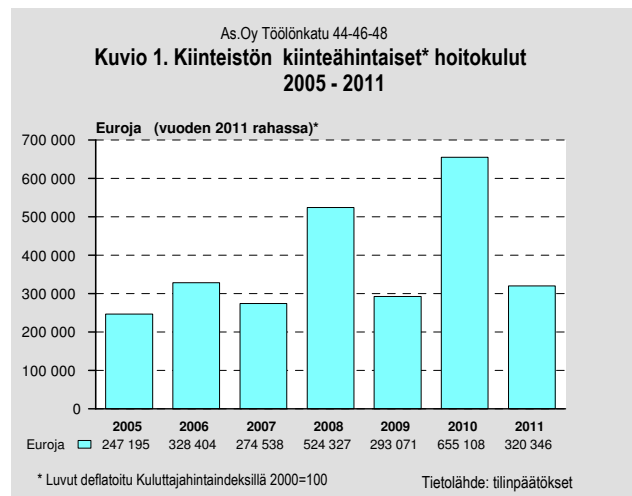
Tässä katsauksessa tarkastellaan taloyhtiömme hoitokuluja ja tuottoja. Tavoitteena on kuvata talomme talouden kehitystä vuosina 2005 – 2011. Taloyhtiön tiedot on poimittu tilinpäätöksistä. Vuosia 2005-2011 koskevat euromääräiset tiedot esitetään kiinteähintaisena vuoden 2011 rahassa, jotta vuosia voidaan verrata keskenään reaalisesti. Reaalinen muutos tarkoittaa sitä, että tarkastellaan todellista muutosta. Rahan arvon huononemisesta johtuva näennäinen muutos, inflaatio on poistettu aikasarjatarkastelusta. Taloyhtiön rahoituskuluja ja pääomaerä ei tässä käsitellä. Ne ja ylläpitoa koskevat tarkemmat tiedot löytyvät asunto-osakeyhtiön vuosikokousten tilinpäätöksistä. Katsauksen laati Heikki Havén.

Asumisen kallistui jälleen vuonna 2011

Vuonna 2011 kiinteistön hoitomenot olivat yhteensä noin 320 000 euroa. Edellisestä vuodesta ne vähenivät siksi, että vuonna 2010 tehtiin iso porrashuoneremontti. Ilman remontti- ja korjauskuluja hoitomenot kasvoivat reaalisesti edellisestä vuodesta 6,4 prosenttia.

Korjauskulujen määrä vaihtelee paljon remonttien koon mukaan. Vuosina 2005-2011 korjauskulujen osuus oli keskimäärin noin 30 prosenttia hoitokuluista (kuvio 3).

Korjaustoiminnan vuosisirasituksen arvioimiseksi on vuosikorjausten ja remonttien kulut tasoitettu kuviossa 2 vuosille saman suuruiseksi. Korjaustoiminnan vuositaso on saatu laskemalla vuosien 2005-2011 keskiarvo (2€/m²/kk). Näin laskien asuineliötä kohti lasketut hoitokulut nousivat reaalisesti 4,9 eurosta 6 euroon 2004 - 2011 (kuvio 2).

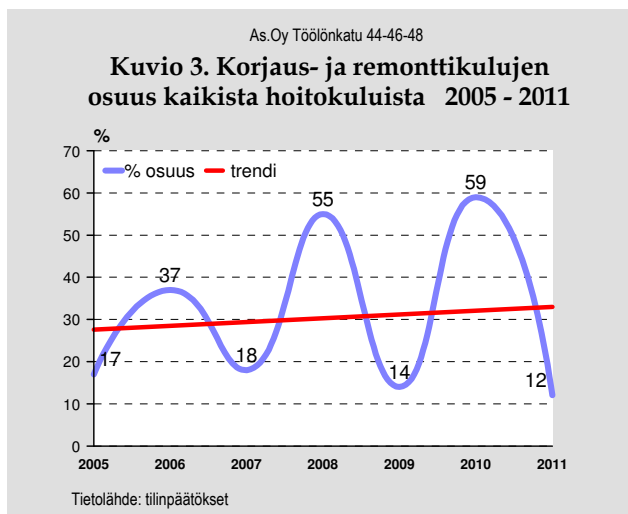


Kuviossa 3 esitetty vuosi- korjaus- ja remonttikulu- luosuuden vaihtelu kertoo osittain myös siitä, että talo- yhtiön normaalin ylläpidon lisäksi on myös kiinteistön teknistä ja toiminnallista ta- soa nostettu. Vesi- ja viemä- rijärjestelmän korjaukset olivat suurin menoerä vuonna 2011 (taulukko 1).

Vuonna 2006 korjaus- ja remonttikulujen osuus kai- kista hoitomenoista oli 37 prosenttia. Tuolloin puhdis- tettiin viemäreitä, katto maalattiin ja varustettiin saattolämmityksellä.

Toinen suuri korjausvuosi oli vuosi 2008, jolloin pin- noitettiin alapiha ja autopai- koitus betonikivillä sekä uu- sittiin pihan sähköt.

Vuoden 2010 suuri osuus (59%) sisältää porrashuonei- den kunnostuksen ja uudis- tamisen sekä pihaportin säh- köistyksen.



Taulukko 1. Korjaustoiminnan kulut 2011		%
	Euroa	jakauma
Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaus	12 506	29,1
Kuntoarvio	5 843	13,6
Hissien ym siirtolaitteiden korjaus	5 148	12,0
Kattorakenteiden korjaukset	4 336	10,1
Ulkopuolisten lukostojen korjaus	2 618	6,1
Aidat, portit ym korjaus	2 362	5,5
Lämmitysjärjestelmien korjaukset	2 264	5,3
Osakashall. huon. rakennustek. korj.	2 123	4,9
Sähköjärjestelmien korjaukset	1 872	4,4
Yhtiön huoneistojen korjaus	1 390	3,2
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	1 035	2,4
Muuta	1 520	3,5
Yhteensä	43 016	100,0

Putkiston korjaukset ja vesivuodot

Vuonna 2011 putkistoja korjattiin lähes 15 000 eurolla. Vesivahingon korjaaminen maksoi 76 690 (kuviot 4). Tarkkaa tietoa korjausten syistä ei ole käytettävissä, mutta putkistojen tavanomaisia vuosikorjauksia näyttäisivät olevan viemäritukokset ja vesi- hanojen korjaus ja uusiminen. Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmän kulujen ta- sossa ei ole vuosina 2005-2011 tapahtunut suuria muutoksia sen jälkeen kun vuonna 2006 viemärit puhdistettiin ja wc-istuimet uusittiin. Lisäksi kaukolämpölaitteet uusit- tiin vuonna 2007.

Vesivahingot

Kaudella 2005-2011 sattui kolme vesivahinkoa, joista kaksi oli hanaliitosvuotoja ja yksi viemärin tukkeutuminen. On merkille pantavaa, että vesivahingot tapahtuivat tarkastelukauden kahtena viimeisenä vuotena¹.

¹ Voi mainita, että myös heti tammikuussa 2012 tapahtui jälleen vesivahinko.

Vuonna 2010 oli viemäritukos sekä keittiön vesiputken ja hanan liitosvuoto ja tästä johtuva viiden huoneiston korjaus. Kustannuksia aiheutui 76 690 euroa vuonna 2010. Vahinkovakuutus maksoi tästä 25 342 euroa eli 33 prosenttia.

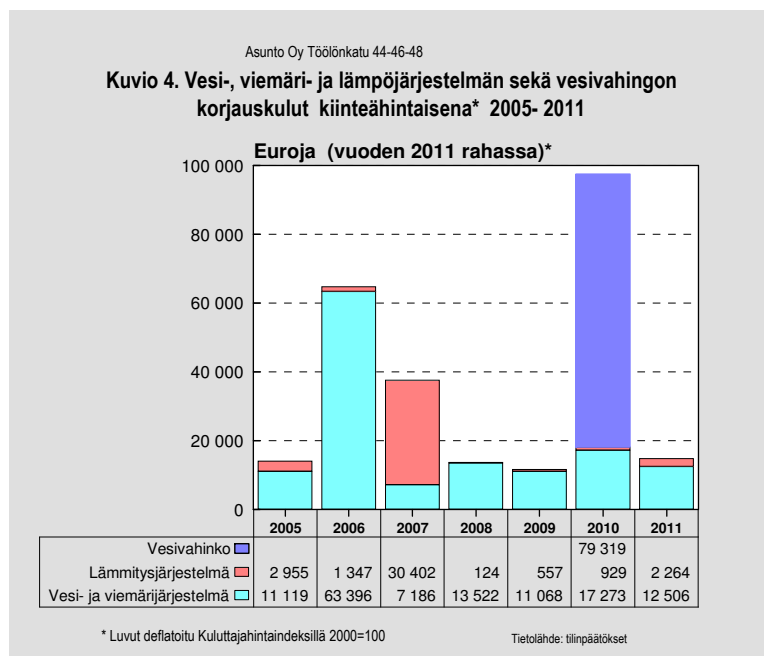
Vuoden 2011 vesivahingon maksuja ja korvauksia koskevat tiedot siirtyvät vuoden 2012 tilinpitoon, kun vahinko sattui vuoden lopulla. Vahinko johtui kylmävesiputken ja hanan liitosvuodosta kuten vuonna 2010.

Vesivahingot voidaan jaotella esimerkiksi neljään pääryhmään: 1. putkistovuodot, 2. viemäritukokset, 3. laitevuodot, 3. kattovuodot ja muut rakenteelliset kosteusvahingot, joissa vesi tulee ulkoa päin rakennukseen.

Kerrostalojen yleinen vesivahinko on tukkeutunut viemäri, josta vesi pulppuaa ulos aiheuttaen mahdollisesti merkittäviäkin vesivahinkoja. Ongelma löytyy yleisimmin kylpyhuoneen lattiakaivosta, jota tukkii esimerkiksi hiustukko. Lattiakaivo pitääkin puhdistaa säännöllisesti. Ennen tukkeutumistaan viemäri oirehtii ja jo silloin kannattaa ottaa yhteyttä huolto-yhtiöön ja säästyä vahingoilta. WC:n tukkeutuminen johtuu tavallisimmin siitä, että wc:hen on laitettu sinne kuulumatonta tavaraa.

Toinen yleinen vesivahingon syy on putkien rikkoutuminen sekä liitosten ja tiivistysten vuotaminen. Liitosvuotoja kannattaa seurata erityisesti putkikorjausten ja vesikalusteiden vaihdon jälkeen. Vaikeasti havaittavia putkivahinkoja ovat esimerkiksi seinän sisällä olevien putkien vuodot.

Laitevahinkoja sattuu useimmin astianpesukoneiden poistoletkuissa ja liitostiivisteissä. (*Vuotovahinkoselvitys 2008, Finanssialan Keskusliitto*). Laitevahingosta johtuvat korjauskustannukset kuuluvat tavallisimmin osakkaalle, eivätkä siten näy taloyhtiön kirjanpidossa



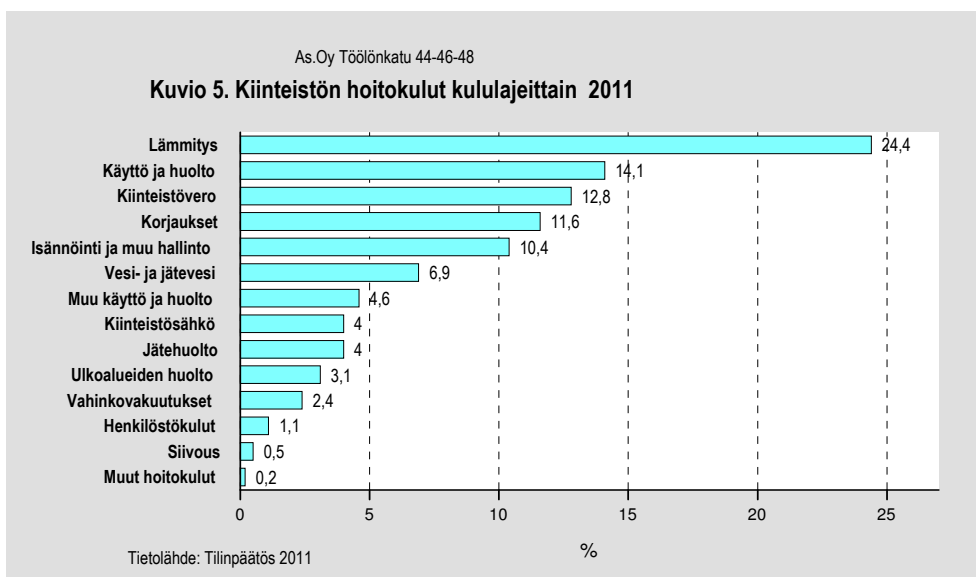
Hoitovastike muodostuu useasta tekijästä

Ylivoimaisesti suurin kuluerä vuonna 2011 oli lämmitys, 24,4 prosenttia kaikista hoitomenoista (kuvio 5). Lämpökulujen nopea nousu pysähtyi 2010-luvulle tultaessa (kuvio 6.) Energian kulutuksesta tarkemmin talosivustollamme ***Energia/ Kulutusseurantail/ Kaukolämmön, veden ja sähkön kulutus 2005-2011.***

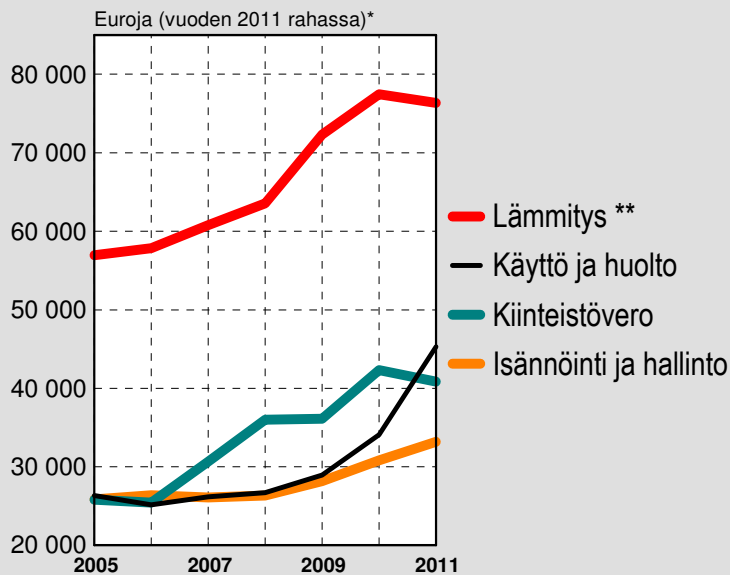
Käytön ja huollon kulut oli toiseksi suurin kuluryhmä, 14,1 prosenttia. Tämä erä kasvoi 18,9 prosenttia edellisestä vuodesta. Tämän kuluryhmän suurin kuluerä oli kiinteistöhoito-yhtiön laskutus (taulukko 2). Se kasvoi edellisestä vuodesta 33,6 prosenttia.

Myös kiinteistöveroilla on suuri vaikutus hoitovastikkeeseen. Niiden osuus vuonna 2011 oli kolmanneksi suurin, 12,8 prosenttia. Kiinteistöveron kasvu pysähtyi 2010-luvun alussa (kuvio 6).

Isännöinnin ja hallinnon kulut (taulukko 3) nousivat edellisestä vuodesta 11,4 prosenttia. Tämän lisäksi oli erikseen kirjattuja henkilöstökuluja yhteensä 3 410 euroa: isännöitsijöiden kokouspalkkioita 1 260 ja hallituksen kokouspalkkioita 2 150 euroa vuonna 2011.



**Kuvio 6. Kiinteistön eräiden suurien kuluerien kehitys
kiinteähintaisena* 2005- 2011**



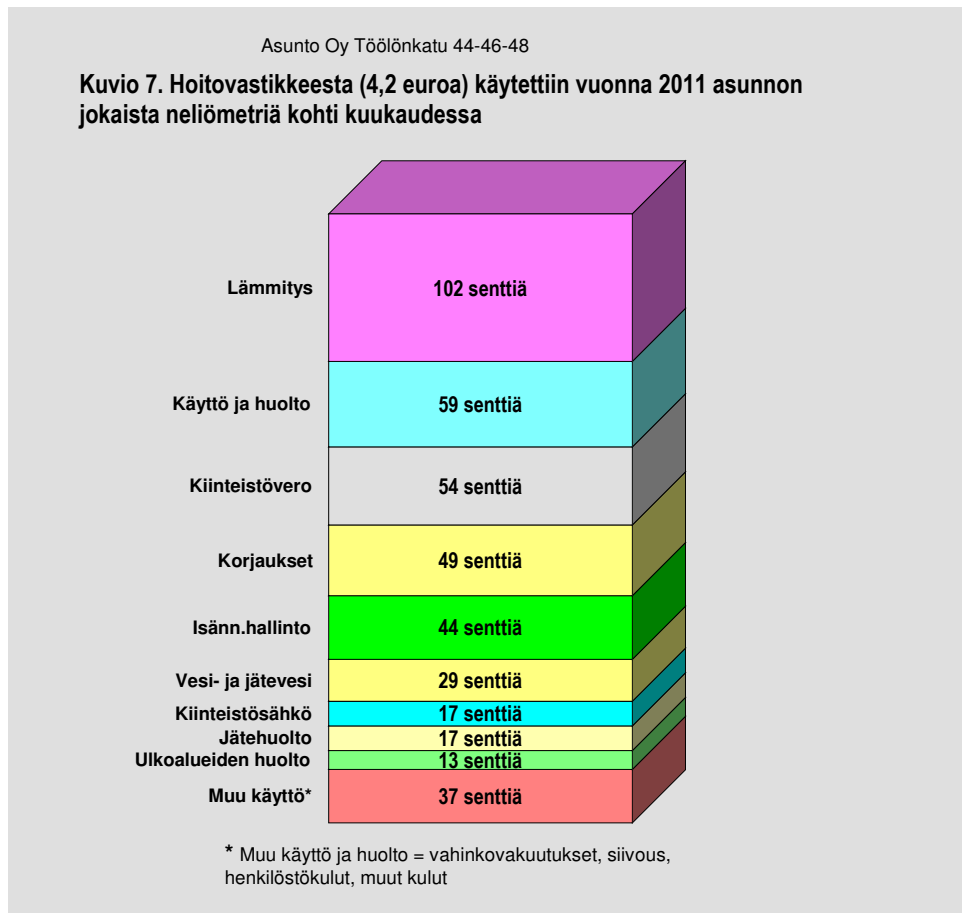
* Luvut deflatoitu Kuluttajahintaindeksillä 2000=100

** Kahden vuoden liukuvat keskiarvot

Taulukko 2. Käytön ja huollon kulut 2011		%
	Euroa	jakauma
Kiint.hoitoyrityksen sop.veloitus	39 710	66,0
Kiint.hoitoyrityksen päivystysveloitus	5 564	9,2
Sähkö- ja tietoliikennejärj. huolto	5 304	8,8
Hissien ym siirtolaitteiden huolto	4 397	7,3
Kulutusseurantamaksut	1 358	2,3
Lamput ym sähkötarvikkeet	1 193	2,0
Muut laitehuoltomaksut	1 063	1,8
Muut käytön ja huollon tarveaineet	1 025	1,7
Tuholaistorjunta	249	0,4
Koulutuskulut	175	0,3
LVI-järjestelmien tarveaineet	86	0,1
Lukot, avaimet, helat ym	35	0,1
Yhteensä	60 159	100,0
Reaalin muutos edellisestä vuodesta	18,9 %	

Taulukko 3. Isännöinnin ja hallinnon kulut 2011		%
	Euroa	jakauma
Isännöinnin sopimusveloitukset	23 756	71,6
Monistekulut	3 518	10,6
Kokouskulut	2 291	6,9
Perintäkulut	1 182	3,6
Tilintarkastusveloitukset	540	1,6
Pankki- ja maksuliikennekulut	511	1,5
Postikulut	367	1,1
Jäsenmaksut	305	0,9
Muut toimisto- ja hallintokulut	287	0,9
Ilmoitus- mainos- ja markk.kulut	190	0,6
Kilometrikorvaukset	185	0,6
Puhelinkulut	61	0,2
Yhteensä	33 194	100,0
Muutos edellisestä vuodesta	11,4 %	

Kuvion 5 perusteella on kuviossa 7 on laskettu, montako senttiä hoitovastikkeesta (4,2 €) käytettiin vuonna 2011 asunnon jokaista neliometriä kohti kuukaudessa.



Kiinteistön tuotot

Kiinteistön tuotot olivat reilut 400 000 euroa vuonna 2011 (taulukko 4).

Hoitokulut katetaan talossamme pääasiallisesti asuinhuoneistovastikkeilla. Vuonna 2011 asuinhuoneistovastikkeiden osuus oli 84 prosenttia kaikista tuotoista.

Asuinhuoneistovastikkeiden tuotto kasvoi reaalisesti edellisestä vuodesta 24,7 prosenttia. Suuri kasvu selittyy hoitovastikkeen nostosta ja siitä, että vuonna 2011 koottiin 10 €/m² ylimääräinen vastike, jotta taloyhtiön erääntyvät laskut saatiin maksuun.

Tuottorakenne muuttui kaudella 2005-2011 siten, että vuokratuotot näyttivät kehittyvän vähenevään suuntaan ja asuinhuoneistovastikkeilla katettiin aikaisempaa hieman suurempi osuus talon kustannuksista (kuvio 8).

Vuokratuottoja oli 15 prosenttia kaikista tuotoista. Edellisestä vuodesta vuokratuotot kasvoivat reaalisesti 5,5 prosenttia (taulukko 6).

Vuokrien suurin tuottoryhmä oli autotallimaksut. Edellisestä vuodesta ne kasvoivat reaalisesti keskimääräistä hitaammin (4,9 %) ja selvästi vähemmän kuin kiinteistön

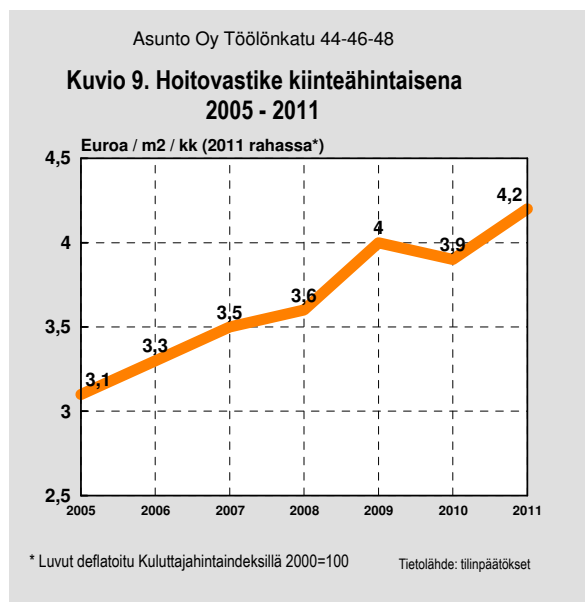
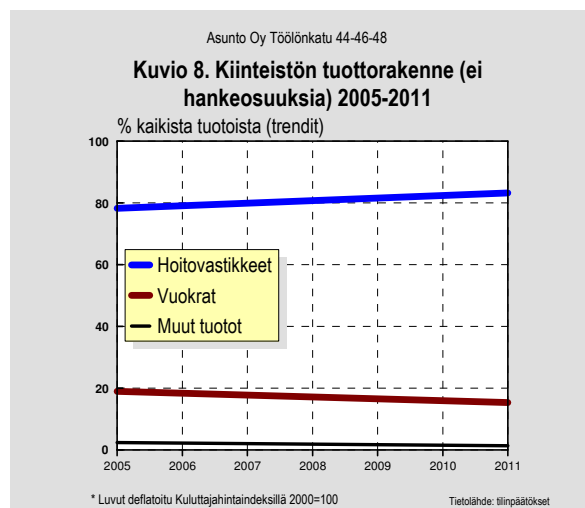
hoitokustannukset. Autopaikkojen reaalivuokrat sitä vastoin kasvoivat keskimääräistä nopeammin (6 %).

Taloyhtiön hallussa olevan huoneiston vuokrat kasvoivat reaalisesti 45 prosenttia edellisestä vuodesta. Varastovuokrien reaalituotto väheni 2,5 prosenttia edellisestä vuodesta. Väheneminen johtuu siitä, että osa aikaisemmista vuokratiloista ei ollut vuokratyössä.

Taulukko 4. Kiinteistön tuotot ryhmittäin		
vuonna 2011	Euroja	% jakauma
Asuinhuonevastikkeet	346 845	84,2
Vuokrat	61 952	15,0
Saunamaksut	2 960	0,7
Yhteensä	411 757	100

Taulukko 5. Vuokratuotot ryhmittäin		
vuonna 2011	Euroa	% jakauma
Autotallivuokrat	23 021	37,2
Varastovuokrat	16 900	27,3
Autopaikkavuokrat	11 872	19,2
Asuinhuoneistovuokrat	9 240	14,9
Muut vuokratuotot	920	1,5
Yhteensä	61 952	100,0

Taulukko 6. Vuokratuottojen reaalinen muutos edellisestä vuodesta		
	v. 2011	%
Autotallit	23 021	4,9
Varastot	16 900	-2,5
Autopaikat	11 872	6,0
Asuinhuoneisto	9 240	44,9
Muut vuokratulot	920	-50,3
Yhteensä	61952	5,5



Autotallien kuukausivuokrat olivat keskimäärin 81 euroa kuukaudessa vuonna 2011. Vuodesta 2005 ne kasvoivat selvästi keskimääristä hitaammin, 2,9 prosenttia vuodessa. Autopaikkojen vastaava kasvu oli 4,9 prosenttia vuodessa (taulukko 7).

Taulukko 7. Autotallien ja autopaikkojen kuukausivuokrat kiinteässä rahassa* (vuoden 2011 rahassa)								
Autotallit	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Muutos keskimäärin vuodessa %
	Euroa / kk							
A-tyyppi	88	89	87	84	93	96	102	2,7
B-tyyppi	73	74	72	69	77	81	86	3,0
C-tyyppi	63	64	62	60	67	69	73	2,8
D-tyyppi	53	55	53	51	58	60	64	3,2
Keskiarvo	69	70	69	66	74	77	81	2,9
Autopaikat	25	28	27	26	29	31	33	
Muutos %		11,6	-2,4	-3,9	12,0	5,9	6,4	4,9

* Luvut deflatoitu Kuluttajahintaindeksillä 2000=100

Taloyhtiön maksuvalmius oli vuonna 2011 hyvä. Vuosina 2005-2011 maksuvalmius on vaihdellut siten, että joka toinen vuosi maksuvalmius on ollut heikko

