

16.6.2013

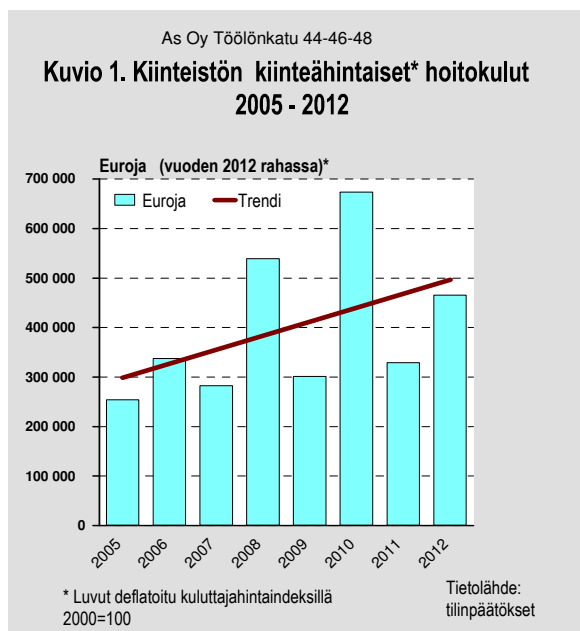
Kiinteistön ylläpidon kustannukset 2012

Tässä katsauksessa tarkastellaan taloyhtiömme As Oy Töölönkatu 44-46-48 hoitokuluja ja tuottoja vuosina 2005 – 2012. Taloyhtiön tiedot on poimittu tilinpäätöksistä. Taloyhtiön rahoituskuluja ja pääomaerä ei tässä käsitellä. Katsauksen laati talon asukas Heikki Havén.

Asuminen kallistuu

Vuonna 2012 asuntoyhtiömme hoitomenot olivat yhteensä noin 465 000 euroa. Edellisestä vuodesta kulut nousivat yli 30 prosenttia. Kuten kuviosta 1 käy ilmi, kiinteistömme hoitokulut ovat reaalisesti¹ aikamoisessa kasvussa. Niitä nostaa muiden muassa se, että talomme iästä johtuen korjauskuluja tulee lisää ja remontit kasvavat. Korjaus- ja remonttikustannusten kurissa pitäminen edellyttää muiden muassa monien erilaisten remonttien ajoittamista niin, että kunnossapidosta syntyvä taloudellinen rasite voidaan jakaa tasaisesti useammalle vuodelle.

Korjausmenot olivat vuonna 2012 suurin (36 % kaikista hoitokuluista) ja nopeimmin kasvanut kuluerä. Ilman korjauskuluja hoitomenot kasvoivat edellisestä vuodesta 5,6 prosenttia. Toiseksi suurin kuluerä (17%) oli lämmitys ja kolmanneksi suurin kiinteistön käyttö ja huolto (12%). Lämmitysmenot ovat jatkuvasti enentyneet. Vuonna 2012 ne kasvoivat 10 prosenttia edellisestä vuodesta. Kiinteistön hoitoyrityksen laskutuksen pienenemisestä johtuen käyttö ja huoltomenot vähenivät 6 prosenttia. Ulkoalueiden kulujen suuri kasvu selittyy runsaslumisen talven aiheuttamasta lumitöiden kasvusta. Vuonna 2012 kiinteistön hoitomenot olivat 6.61 euroa jokaista huoneistoneliometriä kohti kuukaudessa (taulukko 1).



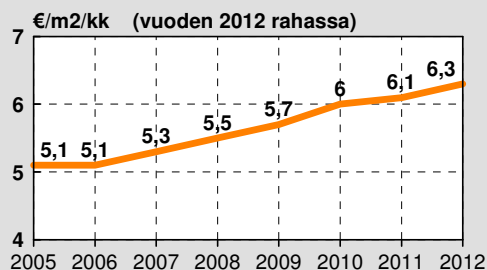
T1. Kiinteistön hoitokulut suuruusjärjestyksessä 2012

Kuluryhmät	2012 Euroja	Muutos ed.vuodesta Euroja	%	Euroja /m2/kk
Korjaukset	166 564	129 374	77,7	2,37
Lämmitys	86 735	8 649	10,0	1,23
Käyttö- ja huolto	56 763	-3 397	-6,0	0,81
Kiinteistövero	41 050	194	0,5	0,58
Hallinto	30 348	-2 846	-9,4	0,43
Vesi- ja jätevesi	25 233	3 288	13,0	0,36
Ulkoalueiden hoito	17 492	7 506	42,9	0,25
Jätehuolto	15 099	2 433	16,1	0,21
Kiinteistösähkö	9 479	-3 413	-36,0	0,13
Vahinkovakuutukset	8 929	1 122	12,6	0,13
Henkilöstökulut	5 120	1 710	33,4	0,07
Siivous	1 585	12	0,8	0,02
Muut hoitokulut	768	-1 348	-175,5	0,01
Yhteensä	465 165	145 980	31,4	6,61
Pois lukien korjaukset	298 601	16 606	5,6	4,24

* Vuosia 2005-2012 koskevat euromääräiset tiedot esitetään kiinteähintaisena vuoden 2012 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 kaikissa muissa kuvioissa paitsi kuviossa 4.

Korjaustoiminnan vuosirasituksen arvioimiseksi on vuosikorjausten ja remonttien kulut tasoitettu kuviossa 2 vuosille saman suuruiseksi. Korjaustoiminnan vuositaso on saatu laskemalla vuosien 2005-2012 keskiarvo (2,1 €/m²/kk). Näin laskien asuinneliötä kohti lasketut hoitokulut nousivat reaalisesti 5,1 eurosta 6,3 euroon. Asuminen kallistui tänä aikana noin 24 prosenttia.

As Oy Töölönkatu 44-46-48
Kuvio 2. Kiinteistön kiinteähintaiset* hoitokulut neliometriä kohti kuukaudessa 2005 - 2012



* Luvut deflatoitu Kuluttajahintaindeksillä 2000=100
Luvut arvioitu: lisätty korjausmenojen keskiarvo
Tietolähde: tilinpäätökset 2005-2012

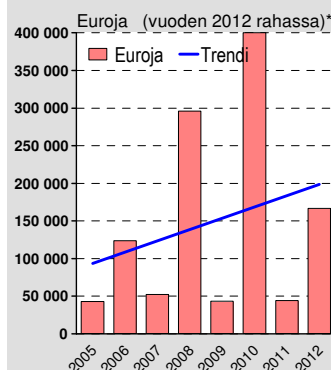
Korjauskulut rajussa kasvussa

Talomme on siinä ikävaiheessa, että korjaustarpeet ovat alkaneet lisääntyä ja korjauskustannukset muutenkin nousta. Korjauskulut nousivat vuonna 2012 edelliseen vuoteen verrattuna yli 70 prosenttia. Korjauskulujen osuus oli 36 % kaikista hoitokuluista. Korjauskulujen osuus oli vuosina 2005-2011 keskimäärin noin 31 prosenttia kiinteistön ylläpitomenoista. Korjaus- ja remonttikulut vaihtelevat paljon vuosittain isommista remonteista johtuen kuten vuodet 2006, 2008 ja 2010 (kuvio 2). Korjauskulut maksoivat vuonna 2012 huoneistojen jokaista neliometriä kohti 2 euroa ja 37 senttiä kuukaudessa (taulukko 2).

Vuoden 2012 suuri menokasvu johtuu erityisesti vesivahinkojen (viemäritukoksia ja liitosvuotoja) aiheuttamista ja huoneisto- ja putkikorjauksista. Myös linjasaneerauksen esisuunnittelun aloittaminen korotti kuluja. Kun otetaan huomioon 2011 tehty putkiston kuntotutkimus, on linjasaneerauksen selvitys- ja esisuunnittelusta tähän mennessä kertynyt yhteensä yli 34 000 euron kulut. Runsasluminen talvi aiheutti myös paljon kattoremonttikuluja. Vuonna 2012 hissikorjauksetkin tulivat kalliiksi.

T2. Korjaustoiminnan kulut 2012	2012	Muutos ed.vuodesta		Euroja /m ² /kk
	Euroja	Euroja	%	
Vesivahingot	42 911	42 911	100,0	0,61
Korjaussuunnittelu ja konsultointi	28 383	28 383	100,0	0,40
Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärj. korjaus	27 858	13 088	47,0	0,40
Kattorakenteiden korjaukset	15 691	11 355	72,4	0,22
Hissien korjaus	12 273	7 125	58,1	0,17
Huoneistokorjaukset	11 764	9 641	82,0	0,17
Väestösuojaan korjaus	10 852	10 852	100,0	0,15
Ilmastointijärjestelmien korjaukset	8 812	8 518	96,7	0,13
Muiden yhteistilojen korjaus	6 110	5 226	85,5	0,09
Sähköjärjestelmien korjaukset	4 725	2 852	60,4	0,07
Sisäpuolisten lukostojen korjaus	2 226	2 226	100,0	0,03
Saunaosastojen korjaus	1 639	1 374	83,8	0,02
Muu korjaustoiminta	1 397	-8 519	-609,8	0,02
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	836	-198	-23,7	0,01
Pihakalusteiden korjaus	773	761	98,4	0,01
Aitojen ja porttien korjaus	628	-1 734	-276,1	0,01
Korjaus- ja vakuutuskorvaukset	-10 314	-4 487	43,5	-0,15
Yhteensä	166 564	129 374	77,7	2,37

As.Oy Töölönkatu 44-46-48
Kuvio 3. Kiinteistön kiinteähintaiset* korjaus- ja remonttikulut 2005 - 2012



* Luvut deflatoitu Kuluttajahintaindeksillä 2000=100
Tietolähde: tilinpäätökset

Kiinteistön tuotot

Kiinteistön tuotot olivat noin 366 000 euroa vuonna 2012. Ne vähenivät edellisestä vuodesta 12,6 prosenttia (taulukko 3). Väheneminen selittyy sillä, että vuonna 2012 ei kerätty ylimääräisiä hoitovastikkeita. Niinpä vuonna 2012 maksuvalmius olikin heikko. Hoitokate jäi alijäämäiseksi 99 500 euroa. Vuosina 2005-2012 maksuvalmius on vaihdellut siten, että joka toinen vuosi maksuvalmius on ollut heikko ja joka toinen vuosi tyydyttävä.

Hoitokulut katetaan talossamme pääasiallisesti asuinhuoneistovastikkeilla. Vuonna 2012 asuinhuoneistovastikkeiden osuus oli 81 prosenttia kaikista tuotoista. Kesäkuun alusta 2013 hoitovastikkeen hinta nousi 5,8 euroon neliöltä oltuaan edellisenä vuonna 4,2 euroa (kuvio 4).

Vuokratuotot kasvoivat edellisestä vuodesta 5,4 prosenttia. Vuonna 2012 ne edustivat kaikista tuotoista noin 18 prosenttia.

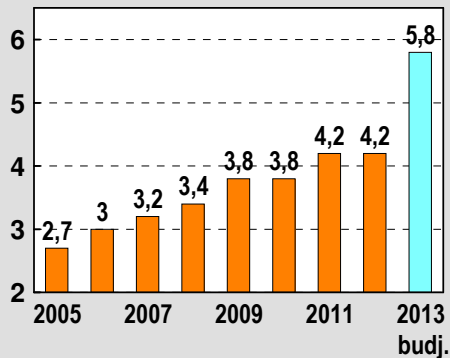
Taulukko 3. Kiinteistön tuotot 2012

	2012 Euroja	Muutos ed.vuodesta Euroja	%	Euroja /m2/kk
Asuinhuonevastikkeet	295 470	-49 245	-16,7	4,2
Vuokrat	65 509	3 557	5,4	0,9
Muut tuotot	4 700	-390	-8,3	0,1
Yhteensä	365 679	-46 078	-12,6	5,2

Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48

Kuvio 4. Hoitovastike 2005 - 2013

Euroa / m2 / kk



Tietolähde: tilinpäätökset

Autotallivuokrat ovat vuokratuottojen suurin tuottoryhmä. Ne kasvoivat 6,0 prosenttia edellisestä vuodesta. Autopaikkojen vuokratuotto kasvoi 11,2 prosenttia edellisestä vuodesta (taulukko 4).

Autotallivuokrien reaali-kehitys on jäänyt paljon jälkeen talon hoitokulujen kustannuskehityksestä. Vuodesta 2005 vuoteen 2012 autotallituotto kasvoi 18 prosenttia. Samana aikana kiinteistön hoitokulut (korjaukset pois lukien) kasvoivat 41 prosenttia. Autopaikkojen vastaava luku oli 49 prosenttia (kuvio 5).

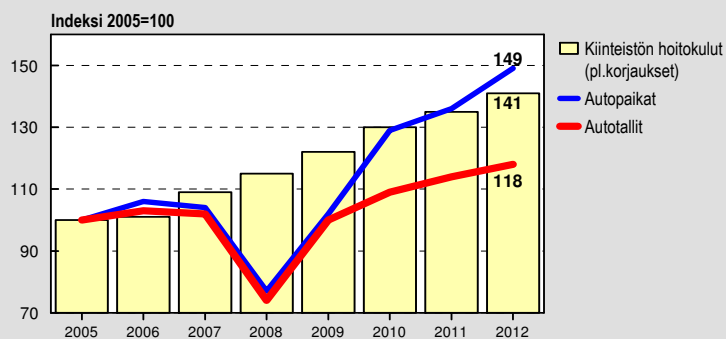
Kuviossa näkyvä tuottojen jyrkkä lasku vuonna 2008 johtuu siitä, että piharemontin aikana autoja ei voitu pitää pihalla eikä autotalleissa.

Taulukko 4. Vuokratuotot 2012

	2012 Euroja	Muutos ed.vuodesta Euroja	%	Euroja /m2/kk*
Autotallivuokrat	24 481	1 460	6,0	0,35
Varastovuokrat	18 100	1 200	6,6	0,26
Autopaikkavuokrat	13 368	1 497	11,2	0,19
Asuinhuoneistovuokrat	9 560	320	3,3	0,14
Muut vuokratuotot	-	-920	-	-
Yhteensä	65 509	3 556	5,4	0,93

* Talon huoneistoneliometriä kohti

Asunto Oy Töölönkatu 44-46-48
Kuvio 5. Talon hoitokulujen kustannuskehitys ja autotallien ja -paikkojen vuokratuottojen kehitys 2005-2012



* Luvut defloitu Kuluttajahintaindeksillä 2000=100

Tietolähde: tilinpäätökset