

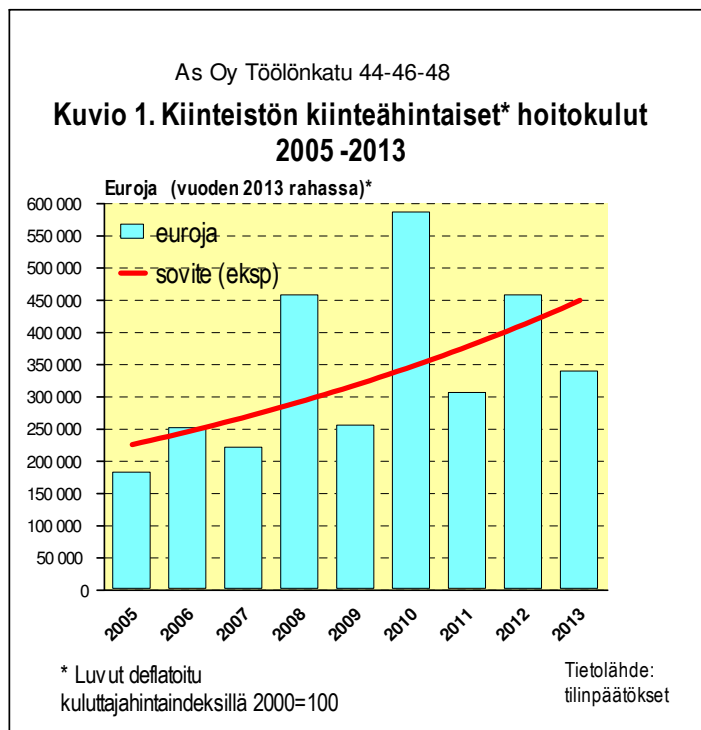
21.5.2014

Kiinteistön ylläpidon kustannukset 2013

Tässä katsauksessa tarkastellaan taloyhtiömme As Oy Töölönkatu 44 - 48 hoitokuluja ja tuottoja vuosina 2005 – 2013. Taloyhtiön tiedot on poimittu tilinpäätöksistä. Taloyhtiön rahoituskuluja ja pääomaeriä ei tässä käsitellä. Kirjoitus on tarkoitettu talon asukkaille ja osakkaille taustatiedoksi: ”mihin rahamme menevät”. Katsauksen laati talon asukas Heikki Havén.

Asuminen kallistuu

Vuonna 2013 asuntoyhtiömme hoitomenot olivat yhteensä noin 341 000 euroa. Edellisestä vuodesta kulut vähenivät lähes 27 prosenttia. Kulujen pienemiseen vaikutti eniten se, että remontoinneissa oli ns. välivuosi. Kuten kuviosta 1 käy ilmi, kiinteistömme hoitokulut ovat reaalisesti¹ kovassa kasvussa. Niitä nostaa muiden muassa se, että talomme iästä johtuen korjauskuluja tulee lisää ja remontit kasvavat. Korjaus- ja remonttikustannusten kurissa pitäminen edellyttääkin pidemmän ajan suunnittelua, jotta taloudellinen rasite osakkaille voidaan jakaa tasaisesti useammalle vuodelle. Erityisesti rahoituksen ja mahdollisesti uusien rahoitusvaihtoehtojen pohtiminen ja suunnittelu edellyttää useita vuosia eteenpäin tähtäävää korjaushankkeiden suunnittelua.



Kuvion 1 vuosikustannukset vaihtelevat paljolti sen mukaan, kuinka tiuhaan talossa on tehty isompia remontteja. Vuoden 2012 menokasvu johtuu kuitenkin isojen vesivahinkojen (viemäritukosten ja liitosvuotojen) aiheuttamista huoneisto- ja putkikorjauksista, putkiremontin esisuunnittelun aloittamisesta ja runsaslumisen talven aiheuttamista kuluista.

¹ Vuosia 2005 – 2013 koskevat euromääräiset tiedot esitetään kiinteähintaisina vuoden 2013 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.

Lämmityskulut suurin kuluryhmä

Vuoden 2013 kulut on taulukossa 1 järjestetty suuruusjärjestykseen. Siinä kerrotaan myös muutokset vuoteen 2012 verrattuna, kuluryhmän osuus kaikista kuluista sekä se, että talon ylläpito maksoi yhtä asuntoneliömetriä kohti kuukaudessa 4,8 euroa.

T1. Kiinteistön hoitokulut suuruusjärjestyksessä 2013

	Euroja 2013	Muutos ed. vuodesta		% osuus kai- kista me- noista	Euroja m2/kk
		Euroja	%		
Lämmitys	84 677	-2 059	-2,4	24,9	1,20
Käyttö- ja huolto	54 714	-2 048	-3,6	16,1	0,77
Korjaukset	53 175	-113 389	-68,1	15,6	0,75
Kiinteistövero	41 034	-16	0,0	12,1	0,58
Hallinto	30 861	514	1,7	9,1	0,44
Vesi- ja jätevesi	27 517	2 284	9,1	8,1	0,39
Vahinkovakuutukset	11 875	2 946	33,0	3,5	0,17
Jätehuolto	11 603	-3 495	-23,1	3,4	0,16
Kiinteistösähkö	8 404	-1 075	-11,3	2,5	0,12
Ulkoalueiden hoito	8 161	-9 331	-53,3	2,4	0,12
Henkilöstökulut	6 110	990	19,3	1,8	0,09
Siivous	2 667	1 082	68,2	0,8	0,04
Muut hoitokulut	*281	-1 050	-	-	-
Hoitokulut yhteensä	340 518	-124 648	-26,8	100,0	4,81

* Menojen oikaisu (+)

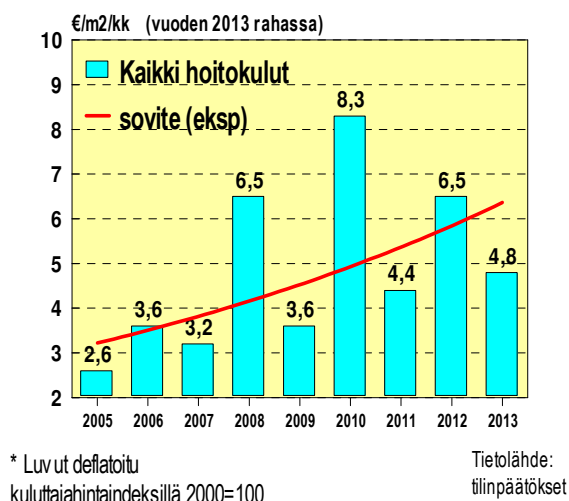
Talomme suurin kuluerä vuonna 2013 oli lämmitys, neljännes kaikista menoista. Talon jokaista asuntoneliötä kohti lämmitys maksoi 1,2 euroa kuukaudessa. Viime vuodesta nämä menot vähentyivät hieman. Käyttö- ja huoltomenojen selvästi suurin kuluerä oli kiinteistönhoitoyrityksen laskutus, noin 40 000 euroa. Kiinteistönhoitoyrityksen laskutus pienentyi 5,8 prosenttia edellisestä vuodesta.

Vuonna 2013 kolmanneksi suurin kuluerä oli korjaustoiminasta aiheutuneet menot, yli 53 000 euroa. Sen kaksi suurinta kuluerää olivat remonttien suunnittelu ja hissikorjaukset.

Kiinteistövero oli neljänneksi suurin kuluerä. Hallinto oli viidenneksi suurin erä, joka koostuu suurimmalta osin isännöinnin tarjoamien palvelujen laskutuksesta.

As Oy Töölönkatu 44-46-48

Kuvio 2. Kiinteistön kiinteähintaiset* hoitokulut asuntoneliömetriä kohti kuukaudessa 2005 - 2013



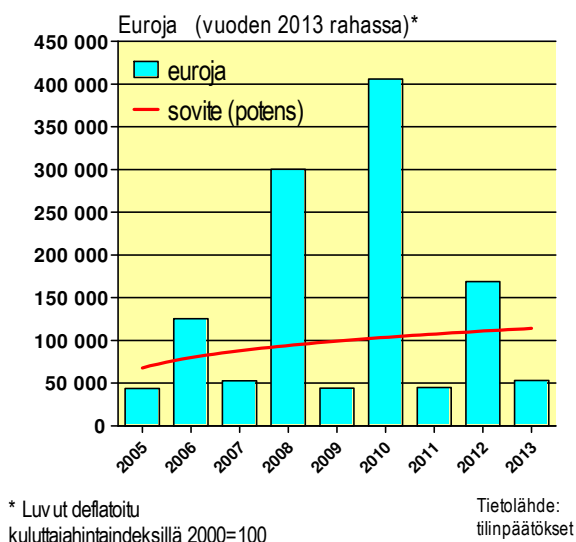
Kuvion 2 asuntoneliötä kohti lasketut euromäärät vaihtelevat sen mukaan, onko kyseisenä vuonna tehty isompia remontteja.

Korjaustoiminnan kulut

Talomme on siinä ikävaiheessa, että korjaustarpeet ovat alkaneet lisääntyä. Vuosi 2013 oli kuitenkin eräänlainen poikkeus, sillä korjaustoiminnan menot olivat tavanomaisella tasolla. Vuonna 2013 korjauskulut olivat yhteensä reilut 55 000 euroa.

As.Oy Töölönkatu 44-46-48

Kuvio 3. Kiinteistön kiinteähintaiset* korjaus- ja remonttikulut 2005 - 2013



Vuoden 2013 korjausmenojen suurin kuluerä oli korjaussuunnittelu², lähes 24 000 euroa (taulukko 2). Edellisenä vuonna 2012 se oli vielä suurempi, yli 30 000 euroa. Summien suuruus johtuu tulevan putkiremontin (linjasaneerauksen) aiheuttamista suunnittelukuluista. Myös hissien korjauskulut olivat korkeat.

² Olisi toivottavaa, että tilipidossa erillistä korjaussuunnittelua ja valvontaa tarkasteltaisiin korjaushankkeittain. Käynnissä voi olla näet samanaikaisesti useita eri vaiheissaan olevaa remonttia.

T2. Korjaustoiminnan kulut suuruusjärjestyksessä 2013

	Euroja	Euroja/m ² /kk
Korjaussuunnittelu ja valvonta	23 994	0,34
Hissikorjaukset	12 487	0,18
Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaus	6 527	0,09
Sähköjärjestelmien korjaukset	6 299	0,09
Ulkopuolisten rakenteiden korjaus	1 056	0,01
Sisäpuolisten lukostojen ym. korjaus	968	0,01
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	789	0,01
Ulkoaluerakenteiden korjaukset	598	0,01
Antennijärjestelmien korjaukset	261	0,00
Lämmitysjärjestelmien korjaukset	196	0,00
Korjaustointia yhteensä	53 175	0,75

Kiinteistön tuotot

Kiinteistön tuotot olivat vuonna 2013 yli 483 000 euroa. Ne kasvoivat 24,3 prosenttia edellisestä vuodesta. Tuottoja kerättiin kaikkiaan 6,9 euroa jokaista huoneistoneliötä kohti (taulukko 3). Kesäkuun alusta 2013 hoitovastiketta nostettiin aikaisemmasta 4,2 eurosta kokonaan uudelle tasolle, 5,8 euroon huoneistoneliöltä kuukaudessa (kuvio 5).

Hoitokulut katetaan talossamme pääasiallisesti asuinhuoneistovastikkeilla. Vuonna 2013 asunthuoneistovastikkeiden osuus oli noin 85 prosenttia (81 prosenttia vuonna 2012) kaikista tuotoista.

T3. Kiinteistön tuotot 2013

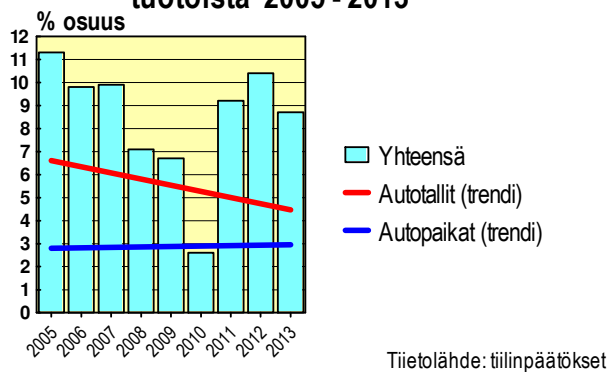
	2013 Euroja	% osuus kaikista tuotoista	Muutos ed. vuodesta %		Euroja /m ² /kk
Asuinhuoneistovastikkeet	410 375	84,9	114 905	28,0	5,8
Vuokrat	68 695	14,2	3 187	4,6	1,0
Muut tuotot	4 266	0,9	-434	-10	0,1
Tuotot yhteensä	483 336	100,0	117 658	24,3	6,9

T4. Kiinteistön vuokratuotot 2013

	2013 Euroja	Muutos ed. vuodesta %	Euroja /m2/kk
Autotallivuokrat	27 126	2 646 9,8	0,38
Autopaikkavuokrat	15 025	1 657 11,0	0,21
Varastovuokrat	14 797	-3 303 -22,3	0,21
Asuinhuoneistovuokrat	10 287	727 7,1	0,15
Muut vuokratuotot	1 460	1 460 100,0	0,02
Vuokratuotot yhteensä	68 695	3 187 4,6	0,97

Asuinhuoneistovastikkeiden tuotto kasvoi edellisvuodesta 28 ja vuokratuotot 4,6 prosenttia. Vuonna 2013 autotallien ja -paikkojen vuokriin tehtiin tasokorotus (autotallit 15 % ja autopaikat 25 %). Autotallien tuotto kasvoi kymmenkunta prosenttia ja autopaikkojen 11 prosenttia. Autotallien vuokratuottojen osuus talon kulujen kattamisessa on vähentynyt jo pidemmän aikaa ainakin vuodesta 2005 lähtien (kuvio 4). Esimerkiksi autotallien osuus kaikista vuokratuotoista oli noin 8 prosenttia vuonna 2005, mutta 2013 enää 5,6 prosenttia.

Kuvio 4. Autotallien ja autopaikkojen osuus kaikista talon tuotoista 2005 - 2013



As.Oy Töölönkatu 44-46-48
Kuvio 5. Hoitovastike 2005 - 2013

