

Kiinteistön ylläpidon kustannukset 2014

Tässä katsauksessa tarkastellaan taloyhtiömme As Oy Töölönkatu 44 - 48 hoitokuluja ja tuottoja vuosina 2005 – 2014. 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 (heikki.haven@outlook.com).

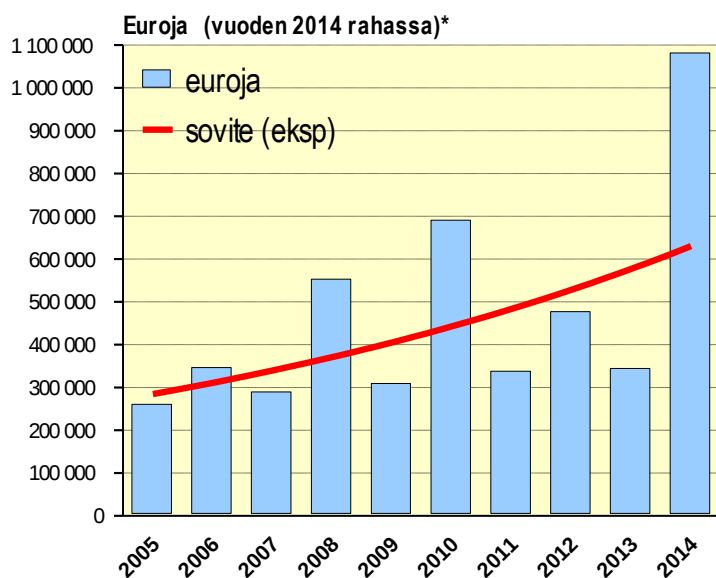
Asuminen kallistuu

Vuonna 2014 asuntoyhtiömme hoitomenot olivat noin miljoona euroa. Edellisestä vuodesta ne lähes kolminkertaistuivat. Tämä johtuu siitä, että asuinhuoneistojen ikkunat ja parvekeovet uusittiin toimintavuonna.

Kuten kuviosta 1 käy ilmi, kiinteistömme hoitokulut ovat reaalisesti 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.

As Oy Töölönkatu 44-46-48

**Kuvio 1. Kiinteistön kiinteähintaiset* hoitokulut
2005 -2014**



* Luvut deflatoitu

Tietolähde:

Kuvion 1 vuosikustannukset vaihtelevat paljon sen mukaan, kuinka tiuhaan talossa on tehty isompia remontteja. Katso tarkemmin *Korjaustoiminnan kulu*.

Korjaukset suurin kuluryhmä vuonna 2014

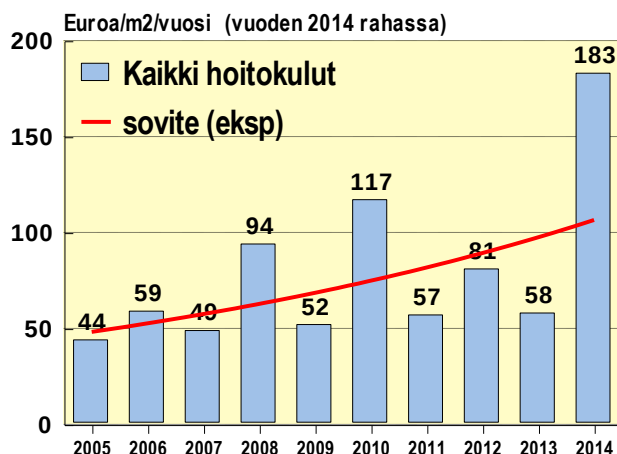
Taulukossa 1 on talon hoitokulut järjestetty suuruusjärjestykseen. Vuonna 2014 ylläpidon kustannuksista 75 % oli korjaustoiminnan menoja. Toiseksi suurin kuluerä oli lämmitys, 7,4 %. Lämmitysmenot vähenivät. Lämmitys maksoi 13,5 euroa talon jokaista asuinhuoneistoneliometriä kohti vuonna 2014. Kolmanneksi suurin (4 %) menoryhmä oli käyttö ja huolto (43 000 euroa). Sen suurin kuluerä oli kiinteistöhoitoyrityksen laskutus, noin 32 000 euroa. Suuri kuluerä on myös kasvava kiinteistövero. Hallinnon kulut kasvoivat 4,4 % edellisestä vuodesta. Eniten kasvoi jätehuolto, 30,5 %.

T1. Kiinteistön hoitokulut suuruusjärjestyksessä 2014					
Kuluryhmä	Euroja 2014	Muutos ed. vuodesta		% - osuus hoito-kuluista	Euroja /m2/vuosi
		Euroja	%		
Korjaukset	811 812	758 637	1426,7	75,0	137,54
Lämmitys	79 686	-4 991	-5,9	7,4	13,50
Käyttö ja huolto	43 060	-11 654	-21,3	4,0	7,30
Kiinteistövero	42 869	1 835	4,5	4,0	7,26
Hallinto	32 233	1 372	4,4	3,0	5,46
Vesi ja jätevesi	27 996	479	1,7	2,6	4,74
Jätehuolto	15 137	3 534	30,5	1,4	2,56
Vakuutus	10 810	-1 066	-9,0	1,0	1,83
Sähkö	8 440	36	0,4	0,8	1,43
Henkilöstökulut	6 200	90	1,5	0,6	1,05
Ulkoalueiden hoito	1 783	-6 378	-78,2	0,2	0,30
Siivous	1 742	-925	-34,7	0,2	0,30
Muut hoitokulut	0	*281	-	0,0	0,00
Hoitokulut yhteensä	1 081 768	741 250	217,7	100,0	183,27

* Menojen oikaisu

As Oy Töölönkatu 44-46-48

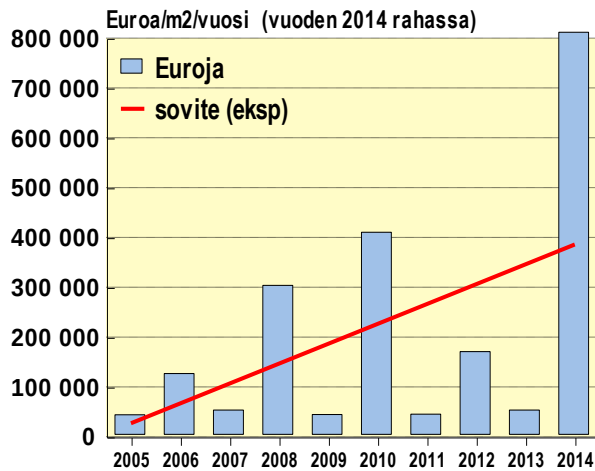
Kuvio 2. Kiinteistön kiinteähintaiset* hoitokulut asuntoneliometriä kohti vuodessa 2005 - 2014



Kaiken kaikkiaan talon ylläpidon kulut tekivät 183 euroa asuinhuoneistoneliometriä kohti vuonna 2014. Kuvion 2 asuntoneliötä kohti lasketut euromäärät vaihtelevat sen mukaan, onko kyseisenä vuonna tehty isompia remontteja.

As Oy Töölönkatu 44-46-48

Kuvio 3. Kiinteistön kiinteähintaiset* korjaus- ja remonttikulut 2005 - 2014

* Luvut deflatoitu
kuluttajahintaindeksillä 2000=100Tietolähde:
tilinpäätökset

Korjaustoiminnan kulut 2014

Korjaustoiminnan kulut olivat vuonna 2014 yhteensä noin 812 000 euroa (taulukko 2). Talomme on siinä ikävaiheessa, että korjaustarpeet ovat alkaneet kovasti lisääntyä. Esimerkiksi vuonna 2008 kunnostettiin alapiha, vuonna 2010 kunnostettiin porrashuoneet, vuoden 2012 menojen kasvu selittyy isoilla vesivahingoilla ja runsaslumisen talven aiheuttamilla kuluilla. Vuonna 2014 oli ikkunaremontti, jonka urakan kustannuksista pääosa (noin 740 000 euroa) maksettiin vuonna 2014. Ikkunaremontti maksoi kaiken kaikkiaan 864 000

euroa.

Korjaustoiminnan toiseksi suurin kuluerä vuonna 2014 oli korjausten suunnittelu ja konsultointi, noin 37 000 euroa. Edellisestä vuodesta ne kasvoivat 53 %. Voi arvioida, että tämä kuluerä jakautui siten, että yli 22 000 euroa käytettiin ikkunaremontin suunnitteluun ja arkkitehtitöihin. Linjasaneerauksen LVI-tekniiseen konsultointiin ja ajantasakuvien päivittämiseen kului yli 14 000 euroa.

T2. Korjaustoiminnan kulut suuruusjärjestyksessä 2014

	Euroja	Euroja /m ² /vuosi
Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen	740 347	125,43
Korjaussuunnittelu ja konsultointi	36 587	6,20
Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaus	11 316	1,92
Hissikorjaukset	5 428	0,92
Yhtiön hallitsemien huoneistojen korjaus	4 581	0,78
Sähköjärjestelmien korjaukset	3 916	0,66
Sisäpuolisten lukostojen ym. korjaus	3 751	0,64
Osakashall. huon. rakennustekninen korj.	1 698	0,29
Ulkopuolisten rakenteiden korjaus	1 065	0,18
Ilmastointijärjestelmien korjaukset	943	0,16
Ikkunoiden ja ovien korjaukset	938	0,16
Aidat, portit ym korjaus	474	0,08
Sisäp. rakenteiden ja kalusteiden korj.	435	0,07
Sauna- ja pesulaosastojen korjaus	335	0,06
Korjaustoiminta yhteensä	811 812	137,54

T3. Kiinteistön tuotot 2014

	Euroja		Muutos ed. vuodesta	
		%		%
Asuinhuoneistovastikkeet	408 030	83,9	-2 345	-0,6
Vuokrat	75 841	15,6	7 146	10,4
Muut tuotot	2 360	0,5	-1 906	-3,6
Tuotot yhteensä	486 231	100,0	2 895	0,6

pääasiallisesti asuinhuoneistovastikkeilla. Vuonna 2014 asuinhuoneistovastikkeiden osuus oli noin 84 %. Esimerkiksi vuonna 2012 se oli noin 81 % kaikista tuotoista. (Taulukko 3)

T4. Kiinteistön vuokratuotot 2014

	Euroja	Muutos ed. vuodesta	
			%
Autotallivuokrat	28 628	1 502	5,5
Autopaikkavuokrat	16 439	1 414	9,4
Varastovuokrat	14 822	25	0,2
Asuinhuoneistovuokrat	10 878	591	5,7
Muut vuokratuotot	5 074	3 614	247,5
Vuokratuotot yhteensä	75 841	7 146	10,4

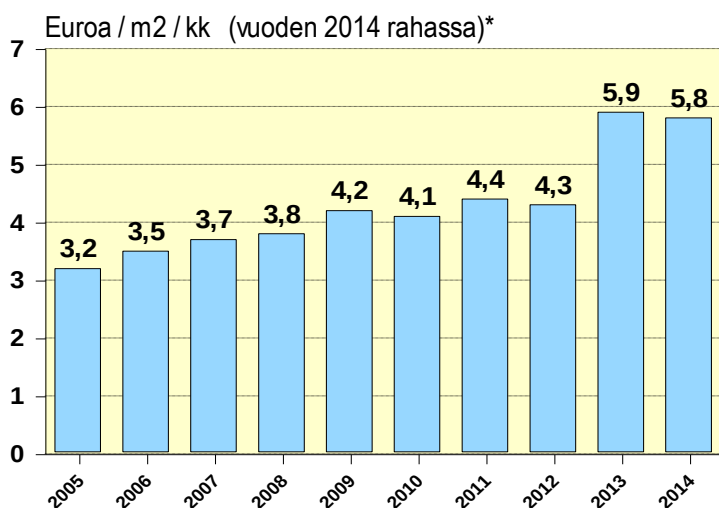
Kiinteistön tuotot

Kiinteistön tuotot olivat vuonna 2014 noin 486 000 euroa. Ne kasvoivat 0,6 % edellisestä vuodesta. Hoitokulut katetaan talossamme

Vuokratuotot kasvoivat edellisestä vuodesta noin 10 %. Varastovuokrien kasvu pysähtyi ja autotallien vuokrat kasvoivat vain 5,5 % edellisestä vuodesta. Autopaikkojen vuokratuotot kasvoivat 9,4 %. (Taulukko 4)

As Oy Töölönkatu 44-46-48

Kuvio 4. Kiinteähintainen hoitovastike 2005 - 2014



* Luvut deflaatioitu kuluttajahintaindeksillä 2000=100

Tietolähde: tilinpäätökset

Hoitovastike on noussut vuoden 3,2 eurosta 5,8 euroon vuonna 2014 (kuvio 4). Tilastokeskuksen vuoden 2013 asuntoyhtiöiden taloustilaston mukaan voidaan karkeasti arvioida, että talomme hoitovastike on noin euron kalliimpi kuin suunnilleen saman ikäisten kerrostalojen hoitovastike pääkaupunkiseudulla.