

The background features three paper house models on a light-colored textured surface. The house in the foreground is white with a grey roof, two windows, and an arched doorway. Behind it are two more houses: one with a white facade and two window grids, and another with a white grid pattern and a black doorway. In the bottom right corner, a portion of a black calculator is visible, showing keys for 'C', '1', '0', and '00'.

Asumismenot 2024

Kommenttipuheenvuoro

Mediatilaisuus 20.8.2024

Jukka Kero, Pääekonomisti, Kiinteistöliitto

Sisältö

- 1) Yleisiä havaintoja asumisen markkinoilla
- 2) Menot vs. tulot pitkässä katsannossa
- 3) Poliittikkakommentit
- 4) Keskustelua
- 5) Tulevia julkistuksia taloudesta



1) Kertaus elokuusta 2023: Yleisiä havaintoja asumisen markkinoilla 2023

Asuntojen hinnat laskevat



Hoitokulut nousevat ripeästi



Ara-vuokrat voimakkaassa nousussa



Vapaa-rahoitteiset vuokrat maltillisessa nousussa

Kustannukset nousevat voimakkaasti

Korot nousseet pohjilta ylöspäin

Talouden vauhti hiipunut

Palkkojen nousu lisää ostovoimaa

1) Yleisiä havaintoja asumisen markkinoilla 2024 – Mikä muuttunut vuodesta 2023?

Asuntojen
hintojen lasku
hidastunut
selvästi



Hoitokulut
nousevat yhä,
puolet 2023
keskiarvosta



Kustannus-
nousu menee
Ara-vuokriin



Vapaa-
rahoitteiset
vuokrat
maltillisessa
nousussa

Kustannus-
nousu hidas-
tunut, muttei
pysähtynyt



Korkojen
nousu
vaihtunut
laskun alkuun

Talous polkee
edelleen
paikallaan

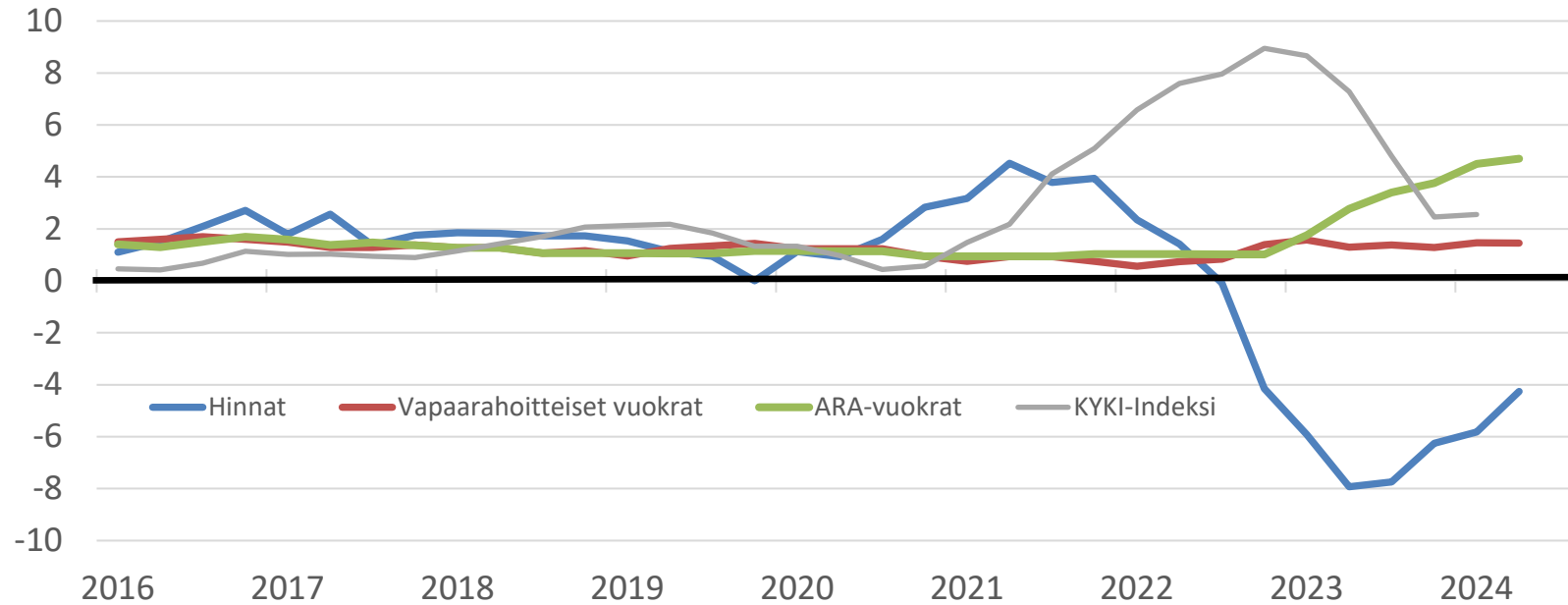


Palkkojen
nousu lisää
ostovoimaa



Kustannuspaine edelleen päällä, mutta vapaarahoitteisten vuokrien nousu edelleen maltillista – osakeasuntojen hinnat edelleen edellisvuotta alempia

Kiinteistökustannukset, vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ja asuntojen vuokrat Q1/2016 - Q2/2024
%-muutos edellisvuodesta



Lähde: Tilastokeskus

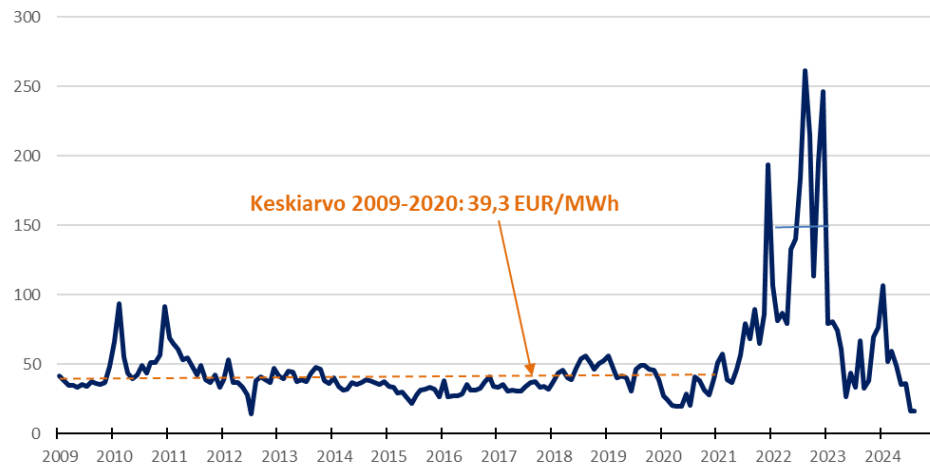
Huomioitavia: Sähkön hinta + Alv-korotus

- 1) Arvio sähkön hinnasta on vaikuttanut 2022-2023 ja edelleenkin 2024 paljon kustannus- ja hintaindeksien numeroihin!
 - Huolellisessa analyysissä ja arvioinnissa tämä huomataan, ja tarkastellaan myös sähkönkustannuksesta puhdistettuja lukemia. Jottei alla olevat muut trendit peity liikaa sähkö-muutosten alle.
 - Kuluttajahintaindeksissä Tilastokeskuksen raportoima virhe poistuu 8/2024, jolloin kuluttajahintojen vuosimuutos nousee viime kuukausiin verrattuna. Vuositason vaikutus ollut viimeisen vuoden 0,6 %-yksikköä inflaatiota kasvattava.

- 2) Alv-korotus 9/2024
 - Kuluttajahintoihin, ja myös kiinteistökustannuksiin tulee nousupiikki syyskuusta lähtien.
 - Taloyhtiöiden kustannuksissa nousua tulee keskimäärin runsaan prosentin verran (vain kiinteistövero on muuta kuin alv-pohjaista kulu).

Sähkön hinta: Miten paljon “keskimäärin” se on kuluttajilla kehittynyt viime vuosina?

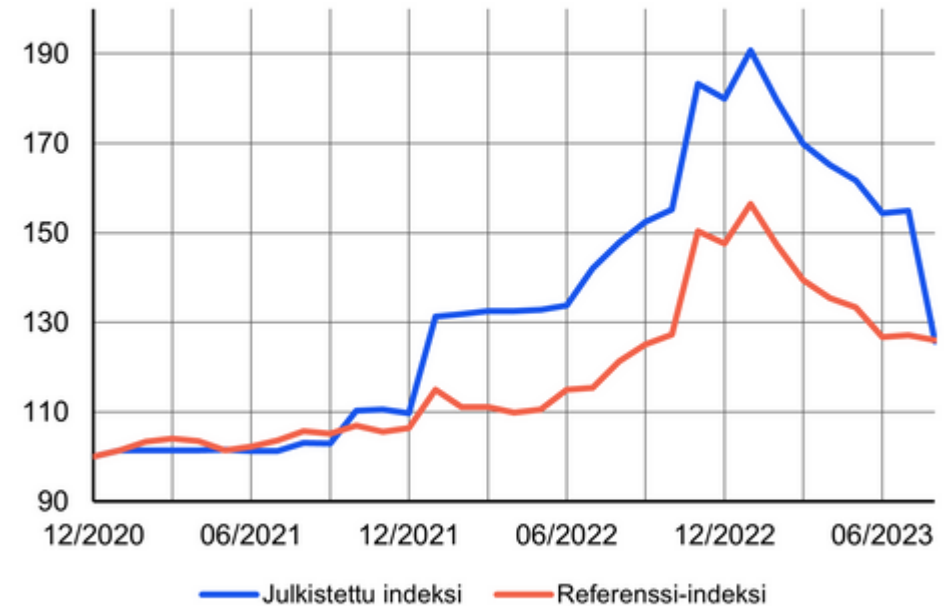
Pohjoismaisen sähköpörssin spot-hintoja 1/2009 - 8*/2024
Suomen systeemihinta, EUR/MWh



*) 1. - 16.8.2024 keskiarvo. HUOM! OL3 huolto loppui 16.5.2024.

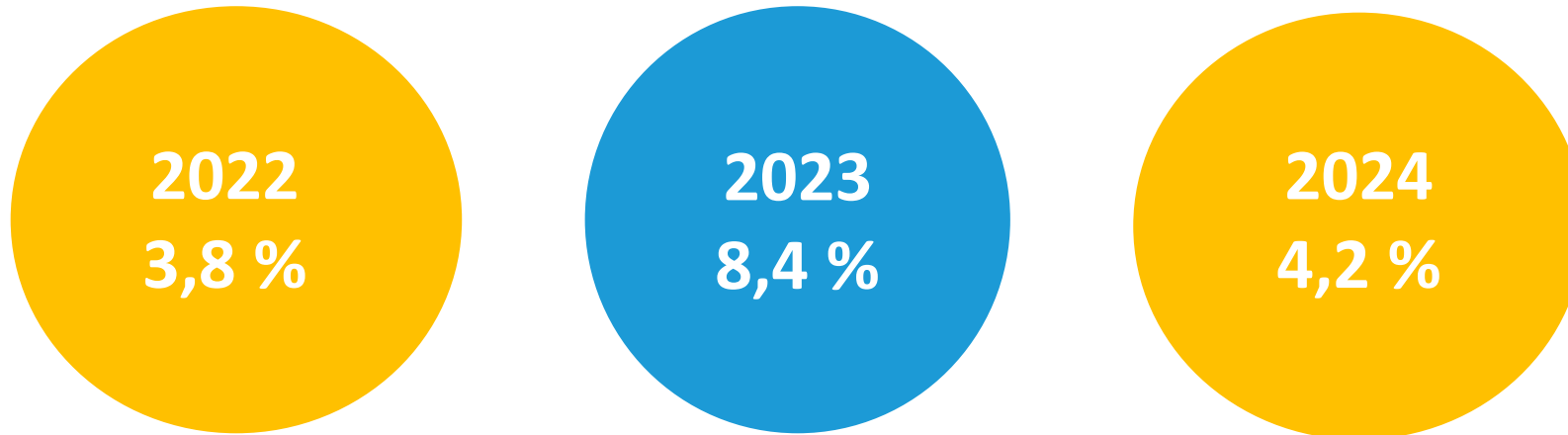
Lähde: Nord Pool

Referenssi-indeksi ja julkistettu sähkön
hintaindeksisarja korjauksen jälkeen,
2020:12=100
2020:12=100



Lähde: Tilastokeskus, kuluttajahintaindeksi

Hoitovastikkeen keskimääräiset muutosarviot kerrostaloissa 2022, 2023 ja 2024 / 10 suurinta



Lähteet: Kiinteistöliitto, Talous- ja rahoituskysely 2023, Hoitovastikekyselyt 2023 ja 2024.

Kerrostalojen hoitovastikkeiden nousu hidastunut ja vaihteluväli kaventunut suurissa kaupungeissa 2024

Hoitovastikkeeseen nousua vuodelle 2024

Kerrostalo-yhtiöt, kaupungit yleisyysjärjestyksessä

Prosentti

	Kyllä	Ei	EOS	N
Oulu/Kt	68%	31%	2%	124
Kuopio/Kt	65%	35%	0%	132
Pori/Kt	61%	37%	1%	70
Tampere/Kt	59%	40%	1%	177
Lahti/Kt	59%	41%	0%	136
Helsinki/Kt	54%	46%	1%	758
Espoo/Kt	48%	50%	2%	208
Turku/Kt	44%	55%	1%	162
Vantaa/Kt	43%	54%	2%	136
Jyväskylä/Kt	43%	57%	0%	161

Lähde: Kiinteistöliitto, Hoitovastikekysely 2024

Kerrostalo-yhtiöiden hoitovastikkeiden keskiarvot ja niiden muutos 2023 ja 2024

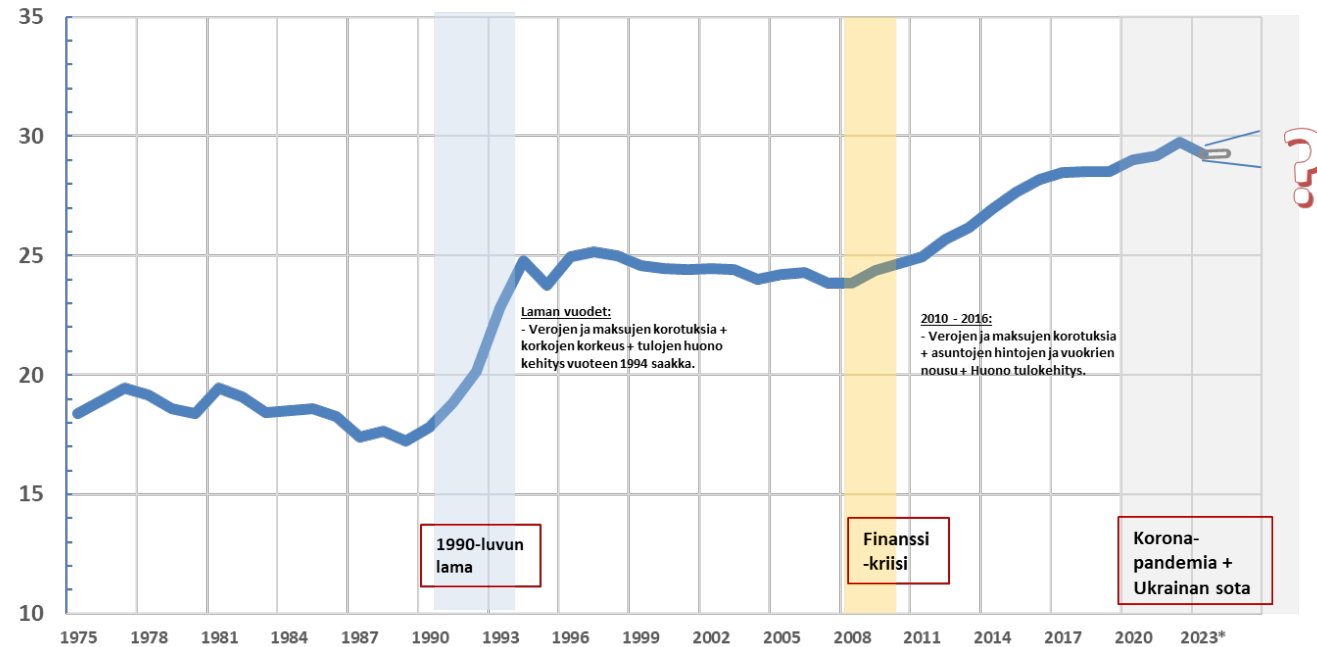
Järjestetty vuoden 2024 muutoksen mukaiseen järjestykseen

	2022	2023	2024	2023, %-muutos	2024, %-muutos
Kuopio	3.98	4.27	4.56	7.3 %	6.8 %
Oulu	3.41	3.65	3.82	7.1 %	4.6 %
Lahti	3.86	4.22	4.41	9.2 %	4.5 %
Helsinki	4.74	5.25	5.49	10.8 %	4.5 %
Vantaa	4.04	4.56	4.75	12.8 %	4.3 %
Suomi ka	4.08	4.45	4.63	9.0 %	4.1 %
Tampere	3.98	4.49	4.66	12.8 %	3.9 %
Turku	3.56	3.90	4.05	9.7 %	3.9 %
Espoo	4.21	4.44	4.60	5.5 %	3.6 %
Pori	3.54	3.77	3.90	6.7 %	3.2 %
Jyväskylä	3.75	3.85	3.96	2.5 %	2.9 %

Lähde: Kiinteistöliitto, Hoitovastikekysely 2024 ja Talous- ja rahoituskysely 2023

2) Menot vs tulot pitkässä katsannossa

Asumismenot* suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin 1975 - 2025e, %



Lähde: Tilastokeskus/Kansantalouden tilinpito 1975-2023, Kiinteistöliiton karkeat arviot 2024-2025 asumismenoista 8/2024.

* Kansantalouden tilinpidon kulutusmenojen luokka 04 Asuminen, vesi, sähkö, kaasu, ja muut polttoaineet.

3) Poliittikkakommentit

1. Kustannusnousu on maltillistunut, mutta nousu on kuitenkin kaikkea muuta kuin pysähtynyt!
2. Korkeiden huiput toistaiseksi nähty.
3. Rakennuskustannusten nousu erittäin maltillinen ja urakkatarjouksissa nähty miinusmerkkisiä lukemia.
4. Tarvittaisiin kasvua ja uudistumista, ja korjausrakentaminen olisi tässä avainasioita.
5. Mutta onko kasvua, ja jos ei, mitä on tehtävissä?
6. Vältettävä: Kustannusten nosto + Kiinteistöveron uudistus.
7. Valtion täytetäkaus kuntoon + Asuintalovarauksen päivitys.
8. Säädosrintamalla EPBD:n kansallisten säädösten huolellinen luonnostelu avainasioita 2024-2025!
9. Korjausrakentamisen tilastot – kehittämistä jatkettava.

4) Keskustelua

5) Tulevia julkistuksia taloudesta

- **Indeksitalo 2024:** to 12.9.2024
 - Kaukolämmitteinen, 30 vuotta vanha mallitalo
 - Kuntakohtaiset maksut kohteena (keskimäärin noin 55 % kaikista taloyhtiöiden hoitokuluista kiinteistövero, kaukolämpö, vesi, sähkö ja jätehuolto)
 - 59 kaupunkia ja kuntaa
 - Vertailu toteutettu vuodesta 2009
- **Indeksitalo 2024/Jätehuolto:** Erillistarkastelu syys-lokakuussa
- **Talousarvio-ohje 2025:** lokakuun puoliväli + tammikuun alku.
- **Korjausrakentamisbarometri, syksy 2024:** Marraskuun alkupuolella.
- **Toiminnan- ja tilintarkastuskysely 2024:** Syksy 2024
- **Hoitovastikekysely 2025:** Kesäkuu 2025.



Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KTI



UIPI
1923
INTERNATIONAL UNION
OF PROPERTY OWNERS



KIINTEISTÖ
LIITTO