

26.10.2016

Verohallinto
Henkilöverotuksen ohjaus- ja kehittämissyksikkö
Viite: A72/000001/2016

VUONNA 2017 ENNAKKOPERINNÄSSÄ KÄYTETTÄVÄT TULOT JA VÄHENNYKSET

Lausunto

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua asunto- ja liikeosakehuoneistoista saatavan vuokratulon veroperusteista. Emme puutu muiden erien korotusluonnoksiin.

Asuntovuokrat

Pidämme esitettyä 6,0 prosentin vuokratulon lisäystä vuoden 2015 tasosta vuodelle 2017 asuntovuokrien tapauksessa varsin oikeaan osuneena, jos arvion pohjana pidetään tilastotietojen keskimääräistä kehitystä ja kun oletetaan, että ennakkonkanto ja lopullinen vero määräytyvät nettovuokratulon perusteella.

Käytännössä monet asuntovuokrasopimukset on sidottu elinkustannus-indeksiin, mutta hoitokulut noudattavat enemmänkin Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä (KYKI). Kun KYKI-indeksin nousuvauhti jatkuvasti ylittää elinkustannus-indeksin nousuvauhdin, nettovuokratuotto ei kehity tällaisissa kuvatus kaltaisissa tapauksissa tilastojen keskimääräistä vauhtia.

Liiketilavuokrat

Liike-/toimistotilavuokrien tapauksessa esitetty 6,0 % lisäys tulee olemaan liian korkea, sillä vuokrien nousukehitys on ollut keskimäärin hyvin hidasta viime vuosina. Nyt kuitenkin on ollut havaittavissa hienoista keskivuokran nousuvirettä vuonna 2016 ja 2017, mutta keskimäärin luultavasti jäädään ylläpitokuluja hitaampaan nousuun 2017. Erot alueiden ja tilojen välillä ovat kasvussa. KTI Kiinteistöliitto Oy julkistaa syksyn markkinakatsauksensa marraskuun alussa 2016.





26.10.2016

Kiinteistöliiton muutosesitys

Näin ollen, Kiinteistöliitto esittää, että asunto- ja liikeosakkeista saatua vuokratuloa ei korotettaisi kauttaaltaan 6,0 prosenttia, vaan ainakin liike- ja toimitilojen kohdalla korotusprosentti olisi tuota pienempi, korkeintaan 4 prosenttia. Tämä soveltuisi siten luonnosteltua paremmin sekä asunto- että liiketilavuokrien kehitysnäkyymiin.

Bruttovuokrien ja ylläpitokustannusten arviointi

Nettovuokratuotto tulee nousemaan vuonna 2017 asuntopuolella vuoteen 2015 verrattuna keskimäärin arviolta 6 prosenttia ja liikekiinteistöjen tapauksessa arviolta alle 2 prosenttia. Ns. hoitomenovuokraosuus (hoitovastikkeella katettavat kulut) on noussut ja on nousemassa kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin mukaan liiketilojen bruttovuokraa enemmän (ks. liitteet 1 ja 2). Kiinteistöliitto ennakoi ylläpitokustannusten nousevan asunnoissa 1.2 % vuonna 2016 ja 2.2 % vuonna 2017.

Asuntovuokrissa nousun voi edelleen ennakoida jatkuvan. Asuntoyhtiöiden ylläpitokustannusten nousu on jonkin verran kiihtymässä vuonna 2017 veronkorotusten siivittämänä. Vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa edelleen enemmän kuin tarjonta. Tämä epäsuhta painottuu pääkaupunkiseudulle.

Liiketilapuolella ylläpitokustannusten nousu ollee keskimäärin 1 % vuonna 2016 ja 2 % vuonna 2017. Vaihtelu kaupunkien välillä ollee suurta. Liike- ja toimitilojen vajaakäytön osuudet ovat suuria monilla alueilla, ja uutta rakennuskantaa valmistuu paikoitellen isoja määriä. Ainoastaan keskusta-alueiden prime-tilat voivat tuottaa omistajilleen vuokratasojen merkittävämpää nousua lähiaikoina.

Kunnioitavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Jukka Kero
pääekonomisti





26.10.2016

Liite 1:**Vuokratuoton arviolaskelma 2016 - 2017 / Vaparaohitteinen vuokra-asunto**
EUR/m²/kk

	2013	2014	2015	2016e	2017e	Muutos 2014-2016e, %	Muutos 2015-2017e, %
Bruttovuokra	12.42	12.83	13.19	13.53	13.87	5.5	5.2
Hoitokulut	4.97	5.08	5.17	5.23	5.35	3.0	3.4
Nettovuokra	7.452	7.75	8.02	8.30	8.52	7.1	6.3

Lähteet: Kiinteistöliitto / Talousarvio-ohje hoitokustannusten muutoksista vuodelle 2017.

Bruttovuokran nousun on ennakoitu olevan vuonna 2016 +2.6 % ja vuonna 2017 +2.5 %.

Tammi-kesäkuussa 2016 vapaiden markkinoiden asuntojen vuokrat nousivat 2.6 % edellisvuodesta.

- Tässä esimerkissä on mukana vuoden 2013 keskimääräinen 12.42 EUR markkinavuokra ja oletus 40 % hoitokulujen osuudesta bruttovuokrasta. Tämä heijastelee alue- ja asuntotyyppikoht. laskettuja keskiarvoja vuosina 2013 - 2015. Oletukset ylläpitokustannusten noususta: vuonna 2016 +1.2 % ja vuonna 2017 +2.2 %.

Liite 2:**Vuokratuoton arviolaskelma 2016 - 2017 / Toimistotila**
EUR/m²/kk

	2013	2014	2015	2016e	2017e	Muutos 2014- 2016e, %	Muutos 2015- 2017e, %
Bruttovuokra	17	17.15	17.60	17.78	17.95	3.7	2.0
Hoitokulut	5.1	5.20	5.29	5.34	5.45	2.8	3.0
Nettovuokra	11.9	11.95	12.31	12.43	12.50	4.0	1.6

Lähde: Kiinteistöliitto, KTI Kiinteistötieto Oy.

- Laskelmassa pohjaoletuksena oleva toimiston bruttovuokra vastaa Helsingin ydinkeskustan

ulkopuolista keskiarvoa. Hoitokuluissa oletuksena 30 %:n taso suhteessa bruttovuokraan vuonna 2013.

Muutokset bruttovuokrassa oletetaan olevan keskimäärin +1 % sekä vuonna 2016 että vuonna 2017

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutosoletus +1 % vuonna 2016 ja 2 % vuonna 2017.

KTI Kiinteistötieto Oy julkistaa syksyn 2016 kiinteistömarkkinakatsauksensa marraskuun alussa 2016.





26.10.2016

**KIINTEISTÖ
LIITTO**

29.9.2016

Talousarvio-ohje taloyhtiöille vuodelle 2017:

Runsaan 2 prosentin hoitokulujen nousupaine - kiinteistö- ja polttoaineverot kustannusnousun kärjessä

1) Talousnäkömät

Suomen taloudessa vaihteeksi lievää kasvu – Rakentaminen veturin roolissa

Suomen kokonaistuotannon kasvu on ennusteiden mukaan prosentin luokkaa vuosina 2016 ja 2017. Kasvun tekijöinä ovat eritoten rakentaminen ja yksityinen kulutus. Vuonna 2017 painopiste siirtyy enemmän investointeihin. Kuluttajien luottamusta ovat pitäneet yllä vakautuneet työmarkkinat, laskenut korkotaso sekä hidas inflaatio. Vaikka palkansaajien ostovoima on kasvanut euroissa vain hitaasti, jopa negatiivisena ollut inflaatio on pitänyt yllä reaalista ostovoimaa. Kuluttajien hyödyntämän asuntolainojen lyhennysvapaat ovat vahvistaneet lyhyen ajan kulutusmahdollisuuksia.

Työmarkkinoilla tilanteessa on useampia värisävyjä: työttömyysaste on vuonna 2016 pysynyt paikallaan tai jopa hivenen laskenut. Toisaalta pitkäaikaistyöttömien määrä on ollut jyrkässä kasvussa. Tämä on osaltaan näkynyt myös asumistukien ja toimeentulotukien maksatuksen isona kasvuna.

Kuluttajien asuntoluottojen määrän kasvu on asettunut noin 2,5 prosenttiin vuonna 2016. Keskimääräinen luottokannan korko laski kesällä 2016 noin 1,1 prosenttiin. Uusissa luotoissa keskikorko laski sekin kesällä 1,2 prosenttiin. Merkittävää koron nousua ei ole edelleenkään näköpiirissä. Taloyhtiöiden lainoissa keskimääräiseksi lainamarginaaliksi mitattiin keväällä 2016 Kiinteistöliiton Korjausrakentamisbarometrissa 1,2 prosenttiyksikköä. Tässä oli laskua puoli vuotta aikaisempaan 0,2 prosenttiyksikköä.

Kotitalouksien lainakannan kasvu oli ensimmäisellä neljänneksellä 3,6 % edellisvuodesta. Asunto-osakeyhtiöiden kautta otetut yhtiölainaosuudet kasvoivat miltei 12 prosenttia edellisvuodesta. Yhtiölainaosuudet muodostivat alkuvuonna runsaat 15 mrd. euroa kaikista kotitalouksien 138 mrd. euron lainoista (11 %).

Luottolaitokset tekevät kuitenkin jonkin verran aiempaa raskaamman arvioinnin asiakkaiden riskeistä. Arvioiden perusteella määräytyy luotonsaanti ja luoton ehdot.





26.10.2016

Pienempien taloyhtiöiden korjauslainoja on pankeista ohjattu osakaslainojen suuntaan. Tämä on taloyhtiöissä tiedostettava korjaushankkeita suunniteltaessa.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi nousee vuonna 2016 arviolta noin prosentin, mikä on hitainta kasvua 2000-luvulla. Tämä vauhti on pitkästä ajasta myös samalla tasolla kuin keskimääräinen tulojen kasvu, mutta nopeampaa kuin kuluttajahintojen nousu. Kiinteistöjen kustannustaso on noussut vuonna 2016 eritoten vedessä, kiinteistöveroissa, tontinvuokrissa, vakuutuksissa. Kaukolämmön hinnat ovat Kiinteistöliiton Indeksitalovertailussa laskeneet keskiarvona tarkastellen. Kiinteistösähkön siirtomaksut nousivat vuonna 2016 keskimäärin kuusi prosenttia, mutta sähkön markkinahintojen lasku on vastaavasti pitänyt sähkön kokonaiskustannukset vuoden 2015 tasolla.

Vuodelle 2017 ylläpitokustannusindeksin nousu kiihtyy 2 – 3 prosenttiin paikkakunnasta riippuen. Kuluttajahintaindeksin nousu on vuonna 2016 noin puoli prosenttia, josta noustaneen noin prosenttiin vuonna 2017.

Rakentamisen talouden veturina 2016 – 2017

Rakentamisen kasvu on ollut vielä ennakoituakin nopeampaa vuonna 2016. Kasvun ennustetaan tasaantuvan vuonna 2017. Talonrakentamisessa uudistuotanto kerryttää suurimman kasvun. Asuinrakennusten rakentamisessa ollaan huoneistojen määrällä mitattuna erittäin korkealla, noin 34000 asunnon vuosituotannossa 2016 – 2017, mutta rakennetuilla kuutioilla mitattuna ollaan selkeästi jäljessä esim. vuosikymmenen alun korkeasuhdanteesta ja viimeisen 15 vuoden keskiarvosta. Kasvun painopiste on vapaarahoitteisella puolella 2016 - 2017.

Asuinrakennusten korjausrakentamisen kasvun oletetaan jatkuneen hitaana myös vuonna 2016. Kasvun painopiste on kasvavilla kaupunkiseuduilla. Korjaustarve on edelleen jonkinasteisessa kasvussa lähivuosina. Tilastokeskuksen vuoden 2015 tilaston perusteella asunto-osakeyhtiöiden korjaustoiminnan painopiste on kerrostalokannassa, jossa yhtiöiden suorittaman korjaamisen arvo (vuosikorjaukset + aktivoidut korjaukset) kasvoi kerrostaloilla kahdeksan prosenttia. Sen sijaan rivitaloyhtiöillä korjausten arvo olisi tuntuvasti supistunut. Rivitaloyhtiöiden korjausten supistumista kompensoi se, että siellä osakkaiden tekemien korjausten arvo sen sijaan kasvoi edellisvuodesta.

2) Korjaamisen tuet

Korjausavustuksia hivenen lisää vuodelle 2017 – tukea edelleen lähinnä hisseihin ja muihin esteettömyyskorjauksiin

Vuotuiset korjausavustukset kasvavat jonkin verran vuoden 2017 valtion budjettiesityksen perusteella. Avustuksiin kanavoidaan Aran kautta yhteensä 35 miljoonaa euroa (vuonna





26.10.2016

2016: 25 meur). Avustuksia myönnetään hissien jälkiasentamiseen olemassa olevaan kerrostaloon ja liikkumisesteen poistamiseen asuinrakennuksessa. Lisäksi avustetaan iäkkään tai vammaisen henkilön asunnon korjaamista kotona asumisen edistämiseksi.

Ara päättää ja julkistaa korjaus- ja energia-avustusten hakuajat alkuvuonna 2017. Haku aika on tyypillisesti kestänyt parin kuukauden ajan (www.ara.fi).

Valtio otti vuonna 2015 käyttöön uuden, asunto-osakeyhtiöiden ns. perusparannuslainojen täytetakauksen. Siihen varattiin vuoden 2017 budjetissa 100 miljoonan euron takausvaltuus. Takaus korvasi aiemmin käytetyn asunto-osakeyhtiöalojen perusparannusten korkotukilainoituksen, ja sillä tarjotaan täytetakausta luottolaitoksen lainalle. Tuotteella pyritään varmistamaan asuntojen perusparannusten toteuttamista poistamalla perusparannushankkeiden vakuusongelmaa, ja mahdollisesti laskemaan lainan hintaa taloyhtiöille.

3) Hoitokulut vuonna 2017

Kaukolämpöön lisää veroa – korotusten painopiste fossiilisissa polttoaineissa

Valtion vuoden 2017 budjettiesityksessä polttoaineiden energiaverojen korotuslinjaa jatketaan. Korotuksista valtaosa kohdistuu CO₂-päästöihin ja loppuosa polttoaineiden energiasisältöön. Kivihiilen, maakaasun ja öljyn käyttämisestä verotetaan entistä enemmän. Keskimääräinen hintavaikutus kaukolämpöön on laskennallisesti 1 - 2,5 prosenttia tyypillisessä eteläsuomalaisessa kaupungissa. Kiinteistöliiton Indeksitalo-mallin mukaisen 30-vuotiaan 40 huoneistoisessa kerrostalokiinteistössä asuvat maksavat kaukolämmöstään esityksen perusteella 2 – 3 sentin huoneistoneliötä kohden kuukaudessa nykyistä enemmän. Kaupunkikohtaisesti kaukolämmön hintamuutosten erot voivat olla isoja. Loppuhintoihin vaikuttavat myös energiayhtiöiden taloustilanne ja polttoaineiden maailmanmarkkinahintojen kehitys.

Budjettia laadittaessa on lähtökohtana oltava tavanomaisen vuoden lämmitystarpeen mukainen kulutus. Koska myös vuosi 2016 näyttää muodostuvan pitkän ajan keskimääräistä lämpimämmäksi, lämmitysenergian käyttö on vuoden 2017 budjettia laadittaessa oletettava vuonna 2016 toteutunutta suuremmaksi. MIKÄLI loppuvuosi 2016 on lämmitystarpeeltaan lähellä keskimääräistä, hyvä lähtökohta vuoden 2017 talousarviota varten on 5 - 6 prosentin oikaisu vuoden 2016 toteutuneisiin lämmityskustannuksiin verrattuna (= korjaus ylöspäin). Tätä arviota on syytä tarkentaa vuodenvaihteessa, kun tiedetään kaukolämpötoimittajan ilmoittamat hinnanmuutokset vuodelle 2017.

Öljyn maailmanmarkkinahinta laski vuoden 2016 alussa lähelle 30 dollaria. Siitä hinta nousi kevään aikana ja asettui 40 – 50 dollarin välimaastoon kesän aikana. Maakaasun





26.10.2016

hinta seuraa raakaöljyn markkinahintaa. Sekä kivihiilen että maakaasun euromääräinen hinta nousi vuoden 2016 alussa. Sekä kivihiileen että maakaasuun tuli lisäveroja vuodenvaihteessa.

Lämmityskulujen arviointi on monella paikkakunnilla aiempaa haastavampaa, sillä hinnoittelurakenteet elävät muutosta ja tarjolle tuodaan entistä useampia vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaukolämmön hinnoittelussa on lisäksi siirrytty yhä useammalla paikkakunnalla ns. kausihinnoitteluun, jossa vuoden sisäinen lämmön hinta riippuu tuotantokustannuksista. Muutos tulee siirtämään kustannuksia nykyistä enemmän talvikuukausille. Tämä kärjistää kuukausien välisiä eroja lämmityskustannuksissa. Asia on huomioitava taloyhtiön maksuvalmiutta suunniteltaessa. Myös muita tariffirakenteen muutoksia viritellään monessa lämpöyhtiössä. Niitä tulee tarkoin seurata, ja muutosvaikutukset on huomioitava budjetin ja maksuvalmiuden arvioinnissa.

Sähkön verotus ennallaan – budjetointi vähintään edellisvuoden toteutuvan mukaisesti

Valtion budjetissa ei ollut sähkön verotukseen liittyviä muutoksia. Markkinahintojen sekä siirtohintojen kehitys ratkaisevat lopullisen hintakehityksen vuonna 2017. Kiinteistöliiton Indeksitalo-aineiston perusteella sähkön siirtomaksut nousivat tutkittujen 51 kaupungin kohdalla keskimäärin kuusi prosenttia, mutta vastaavasti sähkön markkinahinta laski keskimäärin viisi prosenttia.

Talousarvioita tehtäessä on syytä varata kiinteistösähköön vähintään vuoden 2016 toteutuvan verran kuluja. Jos yhtiön lämmityksessä on merkittävä osa lämpöpumpuilla, niiden sähkönkäyttö heijastaa sähkön hinnan ohella myös lämmitystarpeen vaihteluita.

Veden hinnannousu jatkunee yleisesti myös vuonna 2017

Vesitaksat nousivat hieman edellisvuotta vähemmän vuonna 2016. Kiinteistöliiton Indeksitalo-aineistossa suurimmat yksittäiset nousut osuivat Mikkeliin ja Ylöjärvelle (+10 ja +12 %). Viiden ja kymmenen prosentin korotusväliin osui kourallinen kuntia. Miltei 20 kuntaa säilytti vesitaksansa ennallaan.

Vuodelle 2017 on luultavaa, että maksujen nousua on edelleen luvassa, mutta kuntakohtaisesti muutosten tahti ja suuruus vaihtelevat. Kuntien vesilaitokset perustelevat korotuksia tällä hetkellä varsin yleisesti investointitarpeen kasvulla. Kunnat ovat paikoitellen suunnittelemassa ja ottamassa käyttöön ns. hulevesimaksuja. Vuodesta 2009 Indeksitalon vesikustannus on noussut keskimäärin 33 prosenttia. Vesitaksat on syytä tarkistaa vesilaitoksilta vuoden 2016 lopulla.





26.10.2016

Kiinteistöalan palkkakustannuksissa maltillinen korotuspaine

Kiinteistötyönantajat ry ja Palvelualojen ammattiliitto PAM ry ovat sopineet kiinteistöpalvelualan työehtosopimuksen voimassaolon jatkamisesta 12 kuukaudella keskusjärjestöjen sopiman kilpailukyky sopimuksen mukaisesti. Kiinteistöpalvelualan työntekijöitä koskeva työehtosopimus on voimassa 1.2.2017 – 31.1.2018.

Työehtosopimuksen vähimmäispalkkataulukkoja korotetaan 1.4.2017 ansioita kehittäväällä taulukkokorotuksella, jonka suuruus on 1,25 % tunnilta. Sopimuskautena ei tehdä yleiskorotusta.

Vuosittaista työaika pidennetään kilpailukyky sopimuksen mukaisesti keskimäärin 24 tunnilla vuosittaista ansiotasoa muuttamatta 1.1.2017 alkaen. Säännöllisen työajan ollessa vähintään 37,5 tuntia viikossa, vuosittaista työaika pidennetään 24 tunnilla.

Kiinteistöalan toimihenkilöiden työehtosopimuksen voimassaoloa jatketaan 12 kuukaudella keskusjärjestöjen 29.2.2016 saavuttaman kilpailukyky sopimuksen mukaisesti ja palkkataulukoiden voimassaoloa jatketaan tämän sopimuksen keston mukaisesti 31.1.2018 saakka ilman palkankorotuksia.

Työnantajien sosiaalivakuutusmaksut laskemassa

Sosiaalimaksut muuttuvat huomattavasti vuodelle 2017. Ennakkotietojen mukaan työnantajan työeläkevakuutusmaksu laskee keskimääräinen 0,05 prosenttiyksikköä ja työntekijän työeläkemaksu nousee 0,45 prosenttiyksikköä.

Työttömyysvakuutusmaksun odotetaan laskevan työnantajan osalta ja nousevan työntekijän osalta. Noin kahteen miljoonaan euroon menevästä palkkasummasta työnantajan maksu laskisi 0,20 prosenttiyksikköä (1,00 % → 0,80 %) ja tämän ylittävästä osuudesta 0,6 prosenttiyksikköä (3,90 % → 3,30%). Työntekijän maksu tulee nousemaan 0,45 prosenttiyksikköä. Ennakkotietojen mukaan työnantajan sairausvakuutusmaksu tulee laskemaan huomattavasti vuodelle 2017. Maksun odotetaan laskevan 1,08 prosenttiin nykyisestä 2,12 prosentista.

Lopulliset päätökset sosiaalimaksuista tulevat loppuvuoden aikana. Onkin siis syytä seurata tilannetta budjettia kiinnitettäessä.





26.10.2016

Kiinteistöveroprosenttien alarajoihin ”tuplakorotukset” vuodelle 2017

Vuonna 2016 kiinteistöverotus kiristyi vain harvoissa kunnissa merkittävästi. Vuodelle 2017 kiinteistöveroprosenttien alarajoja korotetaan syksyn 2016 budjettilakien yhteydessä jo aiemmin päätettyjen ala- sekä ylärajojen korotusten päälle. Veronmaksajat ry:n laskelman mukaan 125 kuntaa joutuu korottamaan ainakin jotain kiinteistöveroprosenttiaan alaraja-korotusten takia 2017.

Asuinkiinteistöt maksavat vuonna 2017 tontin kiinteistöveroa 16 % ja rakennuksen kiinteistöveroa 11 % edellisvuotta enemmän, mikäli kunnan kiinteistöveroprosentit ovat nykyisten prosenttirajojen alarajoilla. Tämä tarkoittaa Indeksitalon mukaisessa keskustakiinteistössä (toiseksi kallein tonttivyöhyke) Helsingin kohdalla yhteensä noin 10 sentin korotusta kiinteistöverossa per neliö. Tämä tekee 90 neliöisessä huoneistossa 111 euroa vuositasolla. Edullisimmassa päässä esim. Raumalla korotus tekee 2,5 snt/m²/kk, toisin sanoen 90 neliöisessä huoneistossa noin 27 euroa vuodessa. Alarajoilla olevat isoimmat kaupungit sijoittuvat näiden ääripäiden väliin.

Kunnat, jotka ovat veroprosenteineen uusien prosenttihaarukoiden välissä pysyvät uusien rajojen sisällä nostamaan veroprosentteja entistä korkeammalle. Uudet kiinteistöveron vaihteluvälit ovat: Yleinen kiinteistöveroprosentti 0,93 – 1,80 %; Vakituisen asuinrakennus 0,41 – 0,90 %. Muiden kuin vakituisen asuinrakennuksen veroprosentit ovat haarukassa 0,93 – 1,80 %.

Rakentamattoman rakennusmaan veroprosenttia korotettiin siten, että uudet rajat ovat 2,00 – 6,00 %. Pääkaupunkiseudulla ja sitä ympäröivässä kehyskuntien joukossa rakentamattoman paikan veroprosentti on kuitenkin 3,00 prosenttiyksikköä kunnan määräämää yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään 6,00 %.

Hallitusohjelmassa päätettiin, että kiinteistöverotusta korotetaan yhteensä 100 meur vuodessa vaalikauden aikana. Budjettiesityksessä tähän lisättiin 50 meur. Nyt tämä vuonna 2017 tulevan lisäkorotus kohdistuu 60-prosenttisesti Helsinkiin ja Espooseen.

Jätehuollon kustannuksissa maltillinen tilanne – erot kuntien välillä merkittäviä

Keskimääräinen jätehuollon kustannuspaine kiinteistöille on arviolta 0 – 2 prosenttia vuodelle 2017. Kuntakohtaiset kehitys erot voivat olla huomattavia.

Lajitteluohjeet ja erilliskeräysvaatimukset sekä ekomaksut voivat tuoda lisäkustannuksia kiinteistönomistajille. Erilliskeräys kiinteistöiltä ja kierrätys laajenevat. Jätehuollossa kustannuskehitys riippuu eniten työvoima- ja polttoainekustannusten kehityksestä sekä jätteenkäsittelymaksusta ja jäteverosta. Jäteveroon ei ole tulossa muutoksia 2017. Jätevero koskee jätevirtoja, jotka päätyvät jätteenkäsittelykeskuksiin (kaatopaikoille) loppusijoitettavaksi. Taloyhtiöiden juoksevasta ns. yhdyskuntajätteestä enää pieni osa päätyy loppusijoitukseen, vaan päätyy kierrätykseen tai energiahyödyntämiseen.





26.10.2016

Pakkausjätteitä koskeva valtioneuvoston asetus astui voimaan 30.4.2015. Tuottajavastuun alaisen keräysverkoston tulee olla täydessä valmiudessa 1.1.2016. Siirtymäaikaa toimeenpanna säädökset on vuoden 2017 puoliväliin saakka. Pakkausjätteen käsittelykulut maksetaan lain mukaan tuotteiden hinnoissa vuodesta 2016 alkaen. Isoimmissa kaupungeissa siirrytään osin kiinteistökohtaiseen pakkausjätteen keräykseen (esim. HSY-alueella pakkauskartongin kiinteistökohtainen keräys kohdistuu 10 huoneistoa suuremmissa, ja metallipakkausten yli 20 huoneiston yhtiöihin). Erilliskeräyksen seurauksena kuitenkin kiinteistöjen kontolle voi tulla välillisesti lisää kustannuksia (= entistä enemmän keräystiloja ja -laatikoita).

Vakuutusten hintojen nousu jatkunee – asiakaskohtaisten korotusten erot suuria

Kiinteistöjen vakuutusmaksuihin on syytä varata arviolta keskimääräisesti 3 - 5 prosenttia lisää. Hintojen nousupaineen takana ovat tariffien nousu. Rakennuskustannus- ja kuluttajahintaindeksien erittäin hidaskas nousuvauhti hillitsee vakuuttamisen kallistumista.

Toisaalta asbestin poistamiseen liittyvien selvityskustannuksien kasvu on ollut kuluavana vuonna suurta. Tämän vaikutusta kiinteistövakuutusten kannalta ei vielä tiedetä.

Vakuutusmarkkinoilla asiakaskohtaisten hinnanmuutosten haarukka on selvästi laajentunut. Tyypilliset asiakaskohtaiset ehtoihin vaikuttavat tekijät ovat vahinkohistoria /-suhde ja kiinteistön ikä.

Tontin vuokrassa vain vähän yleistä korotuspainetta, MUTTA: Vuokrasopimusten uusiminen voi nostaa tontinvuokria moninkertaiseksi useissa kaupungeissa

Tontin vuokraan on varattava tarkistuskuukaudesta riippuen noin 0 - 1 lisä, mikäli tontin vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Monissa kaupungeissa päivitetään näinä vuosina pitkäaikaisia päätyneitä tontin vuokrasopimuksia. Kaupungit käyttävät uusien vuokratasojen pohjalla arvioita kiinteistöjen arvoista ja elinkustannusten kehityksestä.





26.10.2016

4) Tuotot vuonna 2017 Tulot menojen mukaisiksi

Taloyhtiön tuloista merkittävin osa, hoitovastikkeet, kehittyvät yleensä hoitokulujen mukaisesti. Kustannusten nousut on katettava pääsääntöisesti hoitovastikkeilla. Käyttökorvaukset ja vuokrat on pidettävä ajan tasalla, jottei näiden erien liian alhaista tasoa tarvitse kattaa hoitovastikkeilla.

Vuokrat ovat varsin usein elinkustannusindeksiin (tai kuluttajahintaindeksiin) sidonnaisia, joten niiden nousu jäisi tarkistusajankohdasta riippuen 0 - 1 prosenttiin. Jos tarkistusperuste on kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI), vuokrien lisäys olisi noin 1 – 1,5 prosenttia.

Jos taloyhtiöllä on erityisvastikkeita kuten kaapelitelevisiovastike, niiden korotustarve tulee laskea vastikkeilla katettavien menomuutosten pohjalta.

Vesimaksuissa mahdollisesti nousupaineita vuonna 2017

Vuoden 2017 vesimaksut vahvistetaan loka- ja marraskuun aikana, joten oman kunnan tilanne tulee tarkastaa budjettia tehdessä.

Vuoden 2016 osalta kaikki vesikustannukset kattava vesimaksu on suurimpien kaupunkien joukossa keskimäärin noin 28 - 30 euroa/hlö/kk, kun oletetaan veden kulutus 155 l/asukas/vrk ja valtakunnan keskiarvon mukaiset vesimaksut ja kaukolämmön hinnat. Vaihteluväli on suuri, noin 24 eurosta 35 euroon.

Kustannukset kattava kylmän veden hinta on keskimäärin hieman runsaat 20 euroa/hlö/kk (raakaveden ja jäteveden kustannukset, ja mahd. hulevesimaksut perusmaksuineen). Haarukka on iso: 16,40 – 26 euroa. Kustannukset kattava lämminvesimaksu on vuonna 2016 keskimäärin 16 - 17 euroa (oletus: 40 % vedestä käytetään lämmitettynä).

Kuutiokustannuksin tarkastellen kustannukset kattava vesimaksu on halvimmassa päässä, pääkaupunkiseudun HSY-alueella, kylmässä vedessä noin 3,50 euroa/m³ ja lämpimässä vedessä noin 7,40 euroa/m³. Kalleimmassa päässä taas Jyväskylässä nämä tasot vuodelle 2016 ovat noin 5,60 ja 10 euroa/m³.





26.10.2016

5) Yhteenveto hoitokulujen kehityksestä 2017 Hoitokuluihin keskimäärin 2 – 3 prosentin nousu 2017

Keskimääräisen taloyhtiön hoitokuluihin on näköpiirissä kaiken kaikkiaan 2 – 3 prosentin nousu vuonna 2017. Eniten hoitokuluja nostavat kiinteistöveron ja lämmityskustannusten nousu. Työvoimakustannusten maltilliset ratkaisut hillitsevät puolestaan eniten kulujen nousua.

Taloyhtiö- ja kaupunki- sekä lämmitystapakohtaiset erot voivat olla hyvinkin suuria. Mikäli kaukolämmön tuotannossa paikkakunnalla käytetään runsaasti ns. fossiilisia polttoaineita, kaukolämmön hinnassa on nousupaineita. Puolestaan niillä paikkakunnilla, joissa siirrytään yhä enemmän uusiutuviin polttoaineisiin tai turpeeseen, kaukolämmössä voi olla jopa laskevia hintapaineita. Budjettia kiinnitettäessä on selvitettävä paikkakunta-kohtaiset päätökset ja hinnoittelut.

Liite: Kiinteistöliiton talousarvio-ohje 2017 – Tausta-aineistoa

Kiinteistöliiton talousarvio-ohjeen ovat laatineet pääekonomisti Jukka Kero ja talous- ja veroasiantuntija Juho Järvinen. Tämä päivitetty ohje perustuu 29.9.2016 saatavilla olleeseen informaatioon. Talousarvio-ohje on tarkoitettu Kiinteistöliiton jäsenkiinteistöjen käyttöön talousarvion laadinnan yhteyteen. Talousarvio-ohjeen julkaiseminen kokonaan tai osittain ilman Kiinteistöliiton antamaa kirjallista lupaa on kielletty. Aineisto päivitetään vuoden 2017 alussa.

Ohjetta tulee soveltaa kiinteistön omien olosuhteiden mukaisesti. Esimerkiksi paikkakuntaan, lämmitystapaan, kiinteistön ikään ja taloyhtiön kokoon sidonnaiset vaihtelut voivat aiheuttaa huomattavia eroja hoitokulujen tasoissa ja niiden muutoksissa.

Kiinteistöliiton Taloyhtio.net –palvelussa on talousarvion laatimisen käytäntöihin kohdistuva ohjekortti, jota voi käyttää talousarvion laatimisprosessin kehittämiseen tai vertailuun, ks. <http://www.taloyhtio.net/attachements/2014-05-16T15-39-3913206.pdf>

