

Tariffit 2024

(Tiedot sitoumuksetta, perustuvat pääosin toimijoiden hinnastoihin/ilmoituksiin)

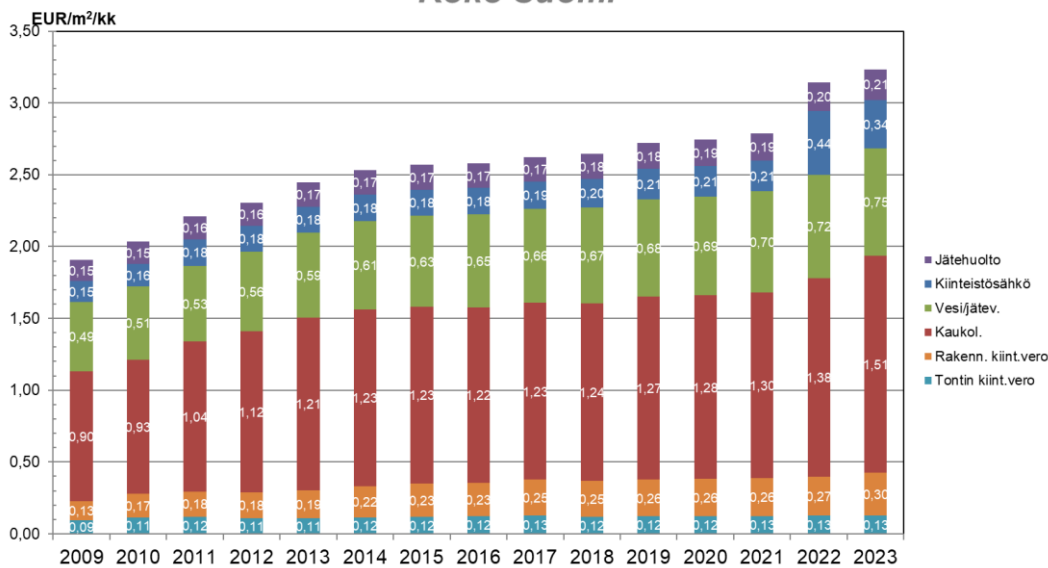
HUOM! Tarkemmat luonnehdinnat yleisilanteesta löydät osoitteesta:

<https://www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut/talous/talousarvio-ohje/>

Tariffien merkitys Indeksitalovertailun perusteella on seuraavan kaavion mukainen:

Indeksitalon kulut* 2009 - 2023

Koko Suomi



*) Vakimuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut yhteensä.

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto

1. Kaukolämpö

	Energiamaksu		Perusmaksu	
	€/MWh (sis. alv 24 %)	Muutos*	Muutos*	
Hämeenlinna	94,88	+2 %	+2 %	
Turenki	106,47	+2 %	+2 %	
Tervakoski	108,94	+2 %	+2 %	
Lammi	104,43	+2 %	+2 %	
Riihimäki	77,65/84,88**	+12,3 %	+12,3%	
Forssa	94,21***	+12,4 %	+12 %	

*) Muutos verrattuna Tariffit 2023 -lukuihin

**) Kausihinnoittelu ***) Kausihinnoittelu, yhtiön ilmoittama keskihinta

Loimuan perusmaksu uudistuu 1.7.2024 alkaen, minkä jälkeen perusmaksu määräytyy lämmitykseen tarvittavan tehon perusteella eli ns. laskutusteholla. Uudistuksen vaikutuksia ei vielä pysty tarkemmin arvioimaan. Lisätietoja Loimuan nettisivuilla. Taloyhtiön budjettia laadittaessa on lähtökohdiana oltava tavanomaisen vuoden lämmitystarpeen mukainen kulutus. Vuosi 2023 oli lämmitystarpeen osalta lähellä keskiarvoa, mutta vuonna 2024 kannattaa kuitenkin varautua hieman suurempaan energiatarpeeseen. **Hinnankorotuksia on monesti tullut myös kesken vuotta, joten niihin kannattanee varautua talousarviossa jatkossakin.**

2. Vesi

Vesimaksut	Vesi		Jätevesi		Perusmaksu
	€/m ³	Korotus	€/m ³	Muutos	Muutos
Hämeenlinna	1,69	+6,3 %	2,77	+6,5 %	+7-12 %
Riihimäki	1,79	+5,4 %	2,17	+5,4 %	+15,5 %
Janakkala	1,66	0 %	2,76	0 %	+0 %
Forssa	2,08	0 %	3,06	0 %	+100 %

Korotukset ovat mahdollisia myös kesken vuoden. Huomioi myös hulevesimaksut.

3. Jätehuolto

Jätehuollon vertailukustannukset ovat nousseet vuonna 2023 selvästi viime vuosia enemmän, käy ilmi Kiinteistöliiton Indeksitalovertailusta. Muutoksissa heijastuvat jätelainsäädännön tuoreiden muutosten toimeenpano ja siihen liittyvä siirtymävaihe kunnissa. Tämä näkyy vertailulukujen isoina muutoksina suuntaan ja toiseen. Keskimääräinen muutosprosentti on koko jätehuollon vertailukustannuksissa +5,9 prosenttia.

Vuoden 2024 taksat on syytä katsoa oman kunnan operaattorin hinnastosta ja seurata muutoksia tarkasti, ja on myös tarvittaessa reagoitava, mikäli esimerkiksi astiamäärä ja tyhjennysvälit eivät ole yhtiön kannalta optimaaliset.

4. Kiinteistöverot

Hallituksen ohjelmassa on mainittuna sekä kiinteistöjen arvostusperiaatteiden uudistus että maapohjan kiinteistöveroprosenttien ns. prosenttialarajan raju korotus. Näistä ensimmäiseen palataan keväällä 2024. Mutta jälkimmäinen on laitettu jo talousarvioesitykseen vuodelle 2024. Muutosten seurauksena kiinteistövero on kasvamassa isossa osassa taloyhtiöitä, mutta kasvun suhteellinen suuruus vaihtelee todella paljon.

Valtiovarainministeriön antama asetus päätöksen mukaan rakennuksen kiinteistöveron verotusarvot nousevat kauttaaltaan 2,1 prosenttia. Perusteena on rakennuskustannusindeksin samansuuruinen vuosinousu kesäkuun 2023 kohdalla. Tämä tarkoittaa sitä, että (mikäli kunnan kiinteistöveroprosentti pysyi ennallaan) verovelvollisen rakennuksen kiinteistövero kasvaa vuonna 2024 noin kaksi prosenttia.

	Yleinen k-vero	Nousu	Vak. asunto	Nousu
Hämeenlinna	1,35	0 %-y	0,60	0 %-y
Hattula	1,30	0,2 %-y	0,50	0 %-y
Janakkala	1,10	0 %-y	0,50	0 %-y
Forssa	1,40	0 %-y	0,41	0 %-y
Riihimäki	1,45	0 %-y	0,50	0 %-y

Muut kunnat: www.kuntaliitto.fi/talous/verotus/kuntien-veroprosentit/

5. Sähkö

Sähkön markkinahinnat laskivat jo tammikuusta 2023 alkaen huomattavasti matalammaksi kuin vuonna 2022. Taustalla vaikuttivat lämmin talvikausi, tuulivoiman ison tuotantomäärä, sähkönsäästötoimenpiteet sekä Olkiluoto 3-voimalan säännöllisen tuotantoajon alkaminen. Kevään tullen, huhtikuussa alkoi vielä voimakkaampi hintojen lasku.

Talousarvioita vuodelle 2024 laadittaessa on syytä varata kiinteistösähköön vähintään vuonna 2023 toteutuvan verran varoja, sen mukaan, miten taloyhtiön sähkösopimuksen mukaiset hinnat ovat kehittymässä.

Jos yhtiön lämmityksessä lämpöpumpuilla on merkittävä osa, niiden sähkönkäyttö heijastaa sähkön kokonaishinnan ohella myös lämmitystarpeen vaihteluita. Vuosi 2023 on jälleen muodostumassa lämpimäksi, joten lämmityssähkön vuoden 2024 talousarviossa tämä on huomioitava budjetointitarpeita korottavana tekijänä.

6. Isännöintipalkkiot

Isännöintipalkkioiden kehitys on yrityskohtaista, joten siihen on vaikea antaa yleispätevää ohjetta. Lisäksi Kilpailuviraston viime vuosina isännöintialan palkkioihin kiinnittämän huomion takia emme julkaise hintoihin liittyviä spekulatioita suuntaan tai toiseen.

7. Huoltoliikkeiden talohuolto-/siivouspalkkiot

Kiinteistötyönantajat ry:n ja Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:n sopima kiinteistöpalvelualan työehtosopimus on voimassa 31.3.2025 asti. Talonmiesten ja pistepalkkaisten siivoojien henkilökohtaisia palkkoja korotettiin 1.5.2023 lukien 95 eurolla kuukaudessa (0,59 euroa tunnilta). Lisäksi palkkoja korotetaan 1.8.2024 lukien 1,8 prosenttia.

Toimihenkilöiden työehtosopimus Kiinteistötyönantajat ry:n ja Ammattiliitto Pro:n kanssa on voimassa 28.2.2025 asti. Sopimus korotti palkkoja 1.6.2023 alkaen 4,0 prosenttia. Lisäksi palkkoja korotetaan 1.4.2024 alkaen 2,0 prosentilla

Sosiaalimaksuihin tulee näillä näkymin useita muutoksia vuodelle 2024. Työntekijöiden eläkevakuutusmaksu pysynee ennallaan ja on 7,15 prosenttia. Lisäksi 53–62-vuotiaiden korotettu työeläkevakuutusmaksu on pysymässä niin ikään ennallaan 8,65 prosentissa. Työnantajan keskimääräinen maksu taas laskee hieman, ollen näillä näkymin 17,37 prosenttia.

Työnantajan työttömyysvakuutusmaksuun on tulossa reilu lasku vuonna 2024. Työnantajan työttömyysturvamaksu on 0,27 prosenttia palkasta (laskua 0,25 prosenttiyksikköä), jos palkkasumma on korkeintaan 2 251 500 euroa. Sen ylittävältä osalta työttömyysvakuutusmaksu olisi 1,09 prosenttia palkasta (laskua 0,97 prosenttiyksikköä).

Työnantajan sairausvakuutusmaksu puolestaan on laskemassa 0,28 prosenttiyksikköä vuodelle 2024, kun uusi prosentti olisi 1,25 aiemman 1,53 prosentin sijasta.

8. Vakuutusten kallistuminen jatkuu

Rakennuskustannusten voimakas nousu vaimentui kesällä 2023 noin kahden prosentin vuotuiselle tasolle. Tämän pitäisi omalta osaltaan rauhoittaa vakuutustaksojen nousua.

Taloyhtiön budjettia laadittaessa on syytä huomioida tarkkaan vakuutusten ehto- ja hintamuutokset. Viime vuosina vakuutusmaksut ovat vuosittain nousseet luokkaa 10-20%, joten sama linja saattaa hyvinkin jatkua, ja taloyhtiökohtaisesti muutokset vaihtelevat vielä yleistä muutoshaarukkaa enemmän. Korotusesitykset kannattaa kuitenkin aina kyseenalaistaa ja tarvittaessa on perusteltua kilpailuttaa vakuutukset.

Vakuutusyhtiöt ovat siirtyneet aiempaa tarkempaan asiakaskohtaiseen vahinkojen ja vakuutusten hinnoittelukäytäntöön. Tyypilliset asiakaskohtaiset hintoihin vaikuttavat tekijät ovat vahinkohistoria ja vahinkosuhde sekä kiinteistön ikä sekä tulevaisuuden näkymät.

Vakuutukset tulee tarkistaa säännöllisesti, ja aina korjaushankkeiden yhteydessä. Vakuutukset on syytä kilpailuttaa tarvittaessa, ja aina esimerkiksi käyttövesiputkien uusimisen jälkeen. Vakuutusmeklarin käyttö on suositeltavaa. Tällä tavalla voidaan varmistaa vakuutusturvaa ja toisaalta hallita yhä kasvavia vakuutuskustannuksia. Meklarit seuraavat ehtojen ja hintojen kehitystä, mikä helpottaa taloyhtiöiden vakuutusturvan asianmukaista järjestämistä.

Katso myös Suomen Kiinteistöliiton Talousarvio-ohje vuodelle 2024

Kiinteistöliitto julkaisee vuosittain talousarvio-ohjeen taloyhtiöiden seuraavan vuoden talousarvion laadinnan tueksi. Ohje löytyy sivuilta

<https://www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut/talous/talousarvio-ohje/>

Jäsentaloyhtiöiden hallitus, isännöitsijät ja tilintarkastajat sekä toiminnantarkastajat pääsevät kirjautumaan jäsensivuille tunnuksen ja salasanan avulla. Jäsenkäyttäjäksi rekisteröitymiseen ohjeet löytyvät osoitteesta:

<https://www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/rekisteroityminen/>

Yhteistyöterveisin



Hasse Renfeldt
Toiminnanjohtaja