

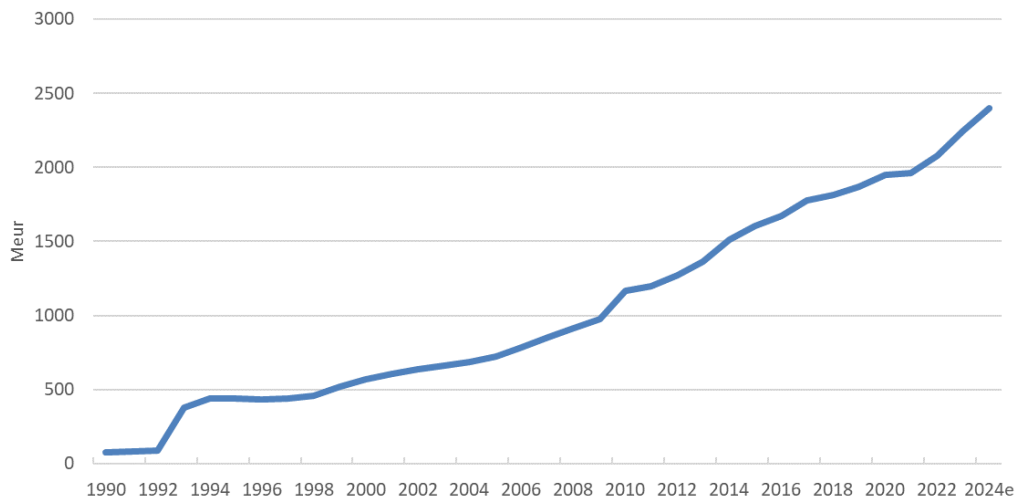
5.2.2024

Kiinteistöverojen ja kustannusten kehitys 2020–2024

1) Kiinteistöverot

Kiinteistöveron tuotto on kasvamassa noin 2,4 miljardiin euroon vuonna 2024. Kiinteistöveron tuotto on kasvanut miltei neljänneksen vuodesta 2020. Keskeisiä syitä kasvulle ovat toteutetut merkittävät veron korotukset 2023 ja 2024, ja veropohjan kasvu viime vuosina. Rakennettua ympäristöä on tullut paljon lisää, rakentaminen on ollut vilkasta talonrakennuksessa, mutta myös esimerkiksi energia-infrastruktuurissa. Kiinteistöveron pitkän ajan kehityskulku näkyy alla olevassa kuvassa.

Kiinteistöveron tuotto 1990 - 2024e



Lähde: Verohallinto, Tilastokeskus, Vuoden 2024 ennuste Kiinteistöliitolta

2) Hintojen ja kustannusten sekä taloyhtiöiden hoitokulujen kehitys

Taloyhtiöiden vaikuttavien hintojen ja kustannusten kehitys on ollut erittäin ripeää vuodesta 2020. Ensin iski korona-pandemia, ja talvella 2022 Venäjä käynnisti sodan. Näiden tapahtumien takia hinnat ja kustannukset kääntyivät voimakkaaseen nousuun, mikä laukaisi myös markkinakorot nousuun Keskuspankkien ohjauskorkojen noston myötä.

Vuoden 2020 alusta lähtien, neljässä vuodessa, Kuluttajahintaindeksi on noussut 18 prosenttia, Rakennuskustannusindeksi 17 prosenttia, ja Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI) arviolta 20 prosenttia. Myös asumismenojen nousuarvio on 20 prosentin luokkaa samana ajanjaksona. Asunto- ja korjauslaintojen korot ovat samalla ajanjaksolla kohonneet hieman alle prosentista hieman runsaaseen neljään prosenttiin keskimäärin. Vertailun vuoksi: Kotitalouksien käytettävissä olevat nimellistulot ovat kasvaneet tarkastelujaksolla arviolta 13 – 14 prosenttia.

5.2.2024

Kiinteistöliiton kyselyaineiston perusteella suurimpien kaupunkien kerrostaloyhtiöiden hoitovastikkeen keskimääräinen nousu vuodesta 2019 vuoteen 2023 on noin 19 prosenttia, likipitäen saman verran kuin hinta- ja kustannusindeksit ovat nousseet. Kaupunkien väliset erot ovat kuitenkin erittäin merkittäviä, ja Kiinteistöliiton seuraamissa kaupungeissa on myös tapauksia, joissa kaupunkikohtainen hoitokulujen nousu on ollut runsaat 25 prosenttia tarkastelujaksolla (yksittäisten taloyhtiöiden kustannukset vuodesta toiseen vaihtelevat kaupunkikohtaisen yleisen kustannuspaineen ympärillä hyvinkin paljon). Pitkässä juoksussa hoitovastikkeen tasot noudattavat samaa kehityskulkua kuin hoitokuluissa.

Hoitokulujen nousun keskeisiä syitä tämän vuosikymmenen alkuvuosina ovat olleet kaukolämmön voimakas kallistuminen, sähkön kallistuminen, kiinteistöveron korotukset, rakennuskustannusten tuntuva nousu, veden hinnan korotukset, jätehuoltokustannusten nousu. Vuodelle 2023 taloyhtiöissä myös palveluhintojen nousu kiihtyi, kun palveluntarjoajat korottelivat veloituksiaan taloyhtiöille aiempaa suuremmilla prosenteilla vetoamalla tyypillisesti kiihtyneeseen inflaatioon ja kustannusten nousuun.

Myös vuodelle 2024 taloyhtiöiden kustannukset ovat edelleen merkittävässä, mutta toivon mukaan edellisvuotta hillitymmässä, nousussa. Kiinteistöliiton Talousarvio-ohjeen tammikuisen tarkistuksen yhteydessä arvioitiin kaukolämmitteisen kerrostaloyhtiön hoitokulujen kasvun olevan oli kaupunkikohtaisesti haarukassa +3 – 5 % edellisvuodesta. Vaihtelua on edelleen paljon kaupungista toiseen.

Kaukolämpö on kallistunut edelleen monissa kaupungeissa isoilla prosenteilla, osalla sentään kolmen vuoden kymmenien prosenttien lämmityskustannusten nousu taittui. Vesikustannukset jatkavat nousuaan, kuten myös kiinteistöverorasitus. Jätehuollon kustannukset ovat edelleen kasvussa, ja lainsäädännön muutosten seuraukset ovat vasta parhaillaan hahmottumassa.

Helsingissä yksin kiinteistöveron noin 30 prosentin korotuksesta tulee noin kolme prosenttia kerrostaloyhtiön hoitokuluihin. Helsingissä kerrostaloyhtiön hoitokulujen nousuvauhti on ollut selvästi vielä keskimääräistä nopeampaa 2020-luvun alkuvuosina.

Vuonna 2024 verorasituksen suhteellisella muutoksella mitattuna suurimmat korotukset kiinteistöveroon tulivat Kauniaisiin, Helsinkiin, Kirkkonummelle, Espooseen ja Vihtiin.

Alla taulukko hintojen ja kustannusten muutoksista 2020-2024.

Hintojen ja kustannusten kehitys 2020 - 2024e					
Prosenttimuutos	2020	2021	2022	2023*	2024e**
Kuluttajahintaindeksi (KHI)	0.3	2.2	7.1	6.2	2
Rakennuskustannusindeksi (RKI)	-0.2	5.5	8.3	3.0	-0.5
KYKI-indeksi***	0.6	2.5	11.9	5.5 - 6.5	3 - 5
*) KYKI-indeksi Q3/2023 tiedoilla arvioituna vuosi 2023					
**) Ennusteet 2024: KHI ja RKI Valtiovarainministeriö 12/2023, KYKI Kiinteistöliiton karkea arvio					
***) KYKI=Kiinteistön Ylläpidon Kustannusindeksi					
Lähde: Tilastokeskus, www.stat.fi					