



**KIINTEISTÖ
LIITTO**



Asumismenot 2020

19.8.2020

Tutkimuksen tarkoitus

- Tutkimuksessa ennustetaan asumismenojen kehitystä.
- Ennusteperiodina on kolme vuotta 2020–2022.
- Asumismenoja tarkastellaan kotitalouksien tyypin, asumismuotojen ja kaupunkien suhteen.
- Laskelmat kuvaavat, kuinka paljon kotitalouksilla kuluu rahaa asumiseen kokonaisuudessaan lainanlyhennykset mukaan lukien.
- Teemana työttömyyden vaikutus kotitalouksien asumismeno-osuuteen, josta esitetään skenaariolaskelmia.

Ennuste 2020-2022 lähtökohdat

- Korkotasoa pysyy hyvin matalana. Euribor 12 kk pysyy nollian alapuolella vuonna 2020. Ohjauksen nostot alkavat aikaisintaan vuonna 2022.
- Koronakriisi on siirtänyt kysyntää omistusasumisesta vuokramarkkinoille.
- Osakehuoneistojen ja omakotitalojen hinnat laskevat vuonna 2020. Seuraavana vuonna hintakasvua kaikissa talotyypeissä.
- Vuokrat jatkavat kasvuaan, mutta aiempaa nopeammin.
- Kerrostalojen hoitokulut kasvavat tarkastelukaupungeissa keskimäärin 2,8 % vuodessa. Omakotitalojen hoitokulut (kiinteistövero, sähkö, asunnon korjaukset, vesi, jätemaksu) 2,7 % vuodessa.

Tulojen kehitys 2020-2022

- Palkkojen ja työeläkkeiden kehitys on pitkän aikavälin keskiarvossa
 - Ansiotaso 2020-2022: 2,1 % / vuosi (nimellinen kasvu)
 - Työeläkkeet 2020-2022: 1,1 % / vuosi (nimellinen kasvu)
- Sopimuspalkkojen korotukset 3% tuntumassa, mutta palkkaliukummat heikentävät kasvua.
- Nettotulojen* kehitys 2020–2022
 - Pienituloinen 1,9 prosenttia vuodessa
 - Keskituloinen 1,9 prosenttia vuodessa
 - Eläkeläinen 1,1 prosenttia vuodessa

*nettotulot=bruttotulot – (verot ja maksut)

Laskelmien oletukset

- Omistusasumisessa on huomioitu myös lainanlyhennykset, mikä nostaa asumismenojen osuutta käytettävissä olevista tuloista. *
- Lyhennystapana annuiteetti eli muuttuva tasaerä. Korkotason muuttuessa kk-erät muuttuvat ja laina-aika on muuttumaton.
- Kotitalouksien velkamäärä on 50 % asunnon käyvästä hinnasta. Velassa on huomioitu sekä asunnon koko että sijaintipaikka. Lainan takaisinmaksuaika on 18 vuotta.**
- Bruttotulot ovat paikkakunnittain samat. Verot ja maksut eroavat paikkakunnittain.
- Eläkeläiset asuvat velattomassa asunnossa.
- Omakotitalossa ei huomioida pihatöistä aiheutuvia kustannuksia. Myöskään kaikkia korjausrakentamisen kustannuksia ei ole huomioitu omakotitalojen osalta.

*Asuntolainan lyhennys kerryttää velallisen varallisuutta, mikä asettaa omistusasujan ja vuokra-asujan eri asemaan. Lainan lyhennys on kuitenkin huomioitu, koska laskelmissa halutaan tarkastella kotitalouksien kuukausittain asumiseen käyttämää rahamäärää.

**Laskelman oletukset muuttuneet edellisvuosiin verrattuna ja täten eivät ole suoraan vertailukelpoisia edellisvuosien kanssa. Aikaisemmin oletettu velkamäärä oli 55% ja takaisinmaksuaika 13 vuotta.

Asumismenojen ennustettu kehitys 2020

	Asumismenojen kehitys	Asumismenot (€/kk)
	2019-2020	2020
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	1.9 %	463
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2.0 %	835
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	1.0 %	732
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2.0 %	1149
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	1.1 %	1115
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	0.0 %	1033
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	0.9 %	965
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	1.5 %	445
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	-0.3 %	544
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	1.6 %	476

- Korkeiden nousu edelleen siirtynyt, mikä tasaa omistusasujien asumismenojen kasvua.
- Vuokra-asujilla asumismenot kasvavat 2 prosenttia.
- Omistusasujilla menokehitys hajaantuu vahvemmin.

Ennuste 2020-2022

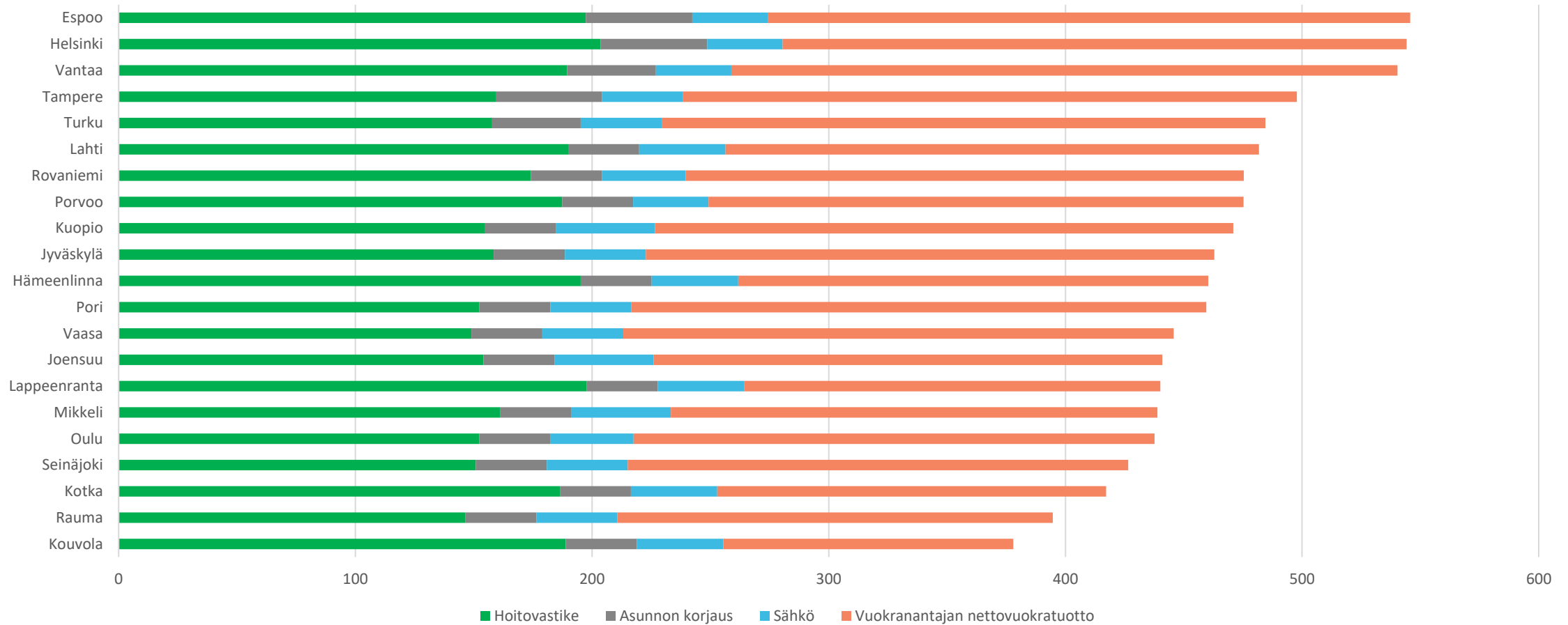
	Asumismenojen kehitys, muutos vuodessa	Osuus tuloista		
	2020-2022	2020	2021	2022
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	1.4 %	24.4 %	24.2 %	24.2 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	1.5 %	32.2 %	32.0 %	31.9 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	1.5 %	28.2 %	28.2 %	28.0 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	1.5 %	21.3 %	21.2 %	21.2 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	1.6 %	20.7 %	20.7 %	20.5 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	1.9 %	19.1 %	19.1 %	19.1 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	2.1 %	17.9 %	17.9 %	17.9 %
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	1.4 %	17.5 %	17.7 %	17.6 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	2.0 %	21.4 %	21.7 %	21.8 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	2.4 %	18.7 %	19.0 %	19.2 %

- Matala korkotaso hillitsee velallisten asumismenojen kasvua.
- Ennustejaksolla menokehitys vaihtelee eri kotitalouksilla 1,4 ja 2,4 prosentin välillä.

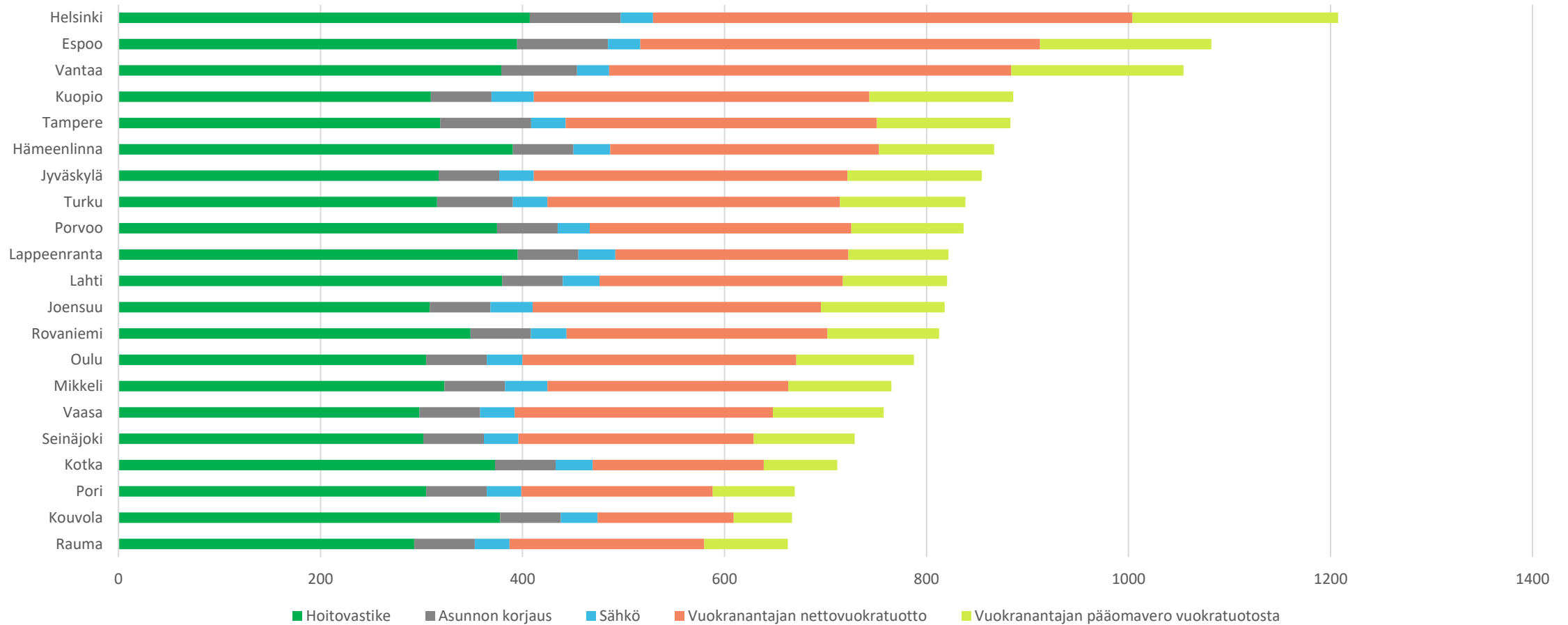
Asumismenojen kaupunkivertailu



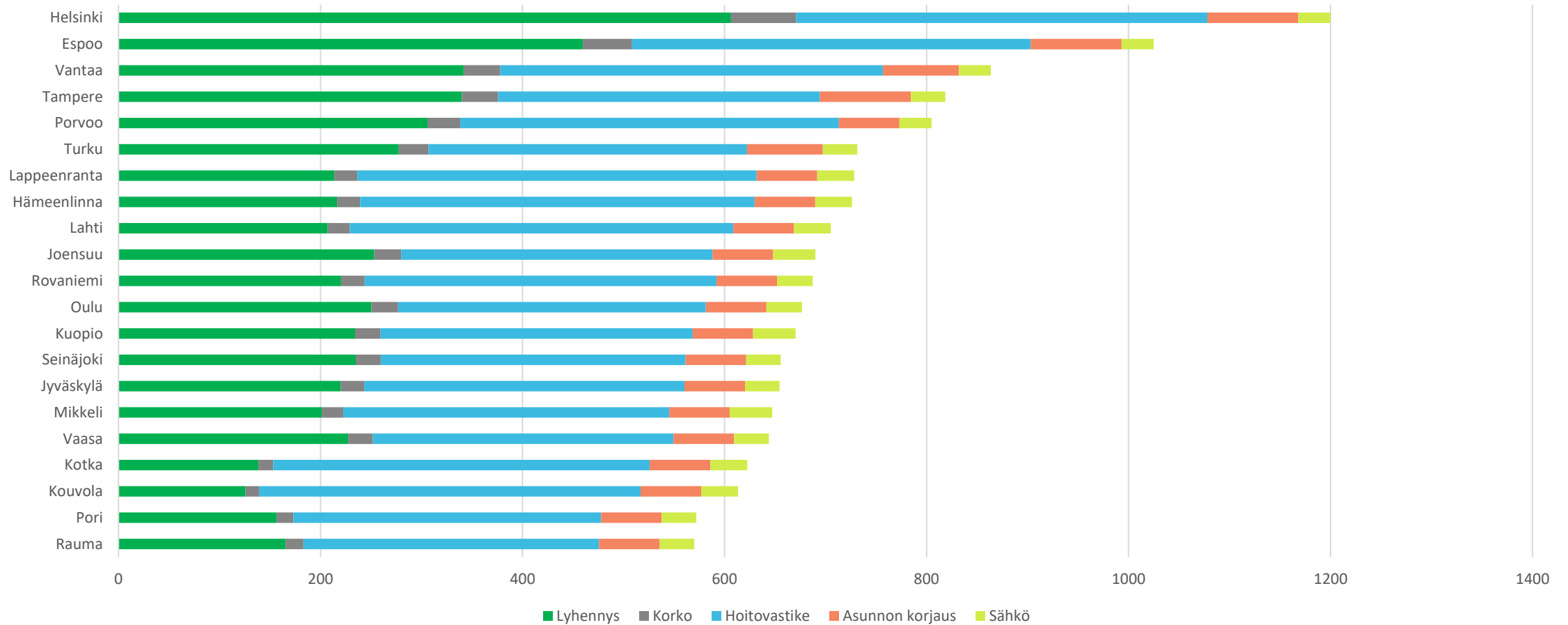
Kaupunkivertailu 2020, kerrostalo, 30 m², ARA



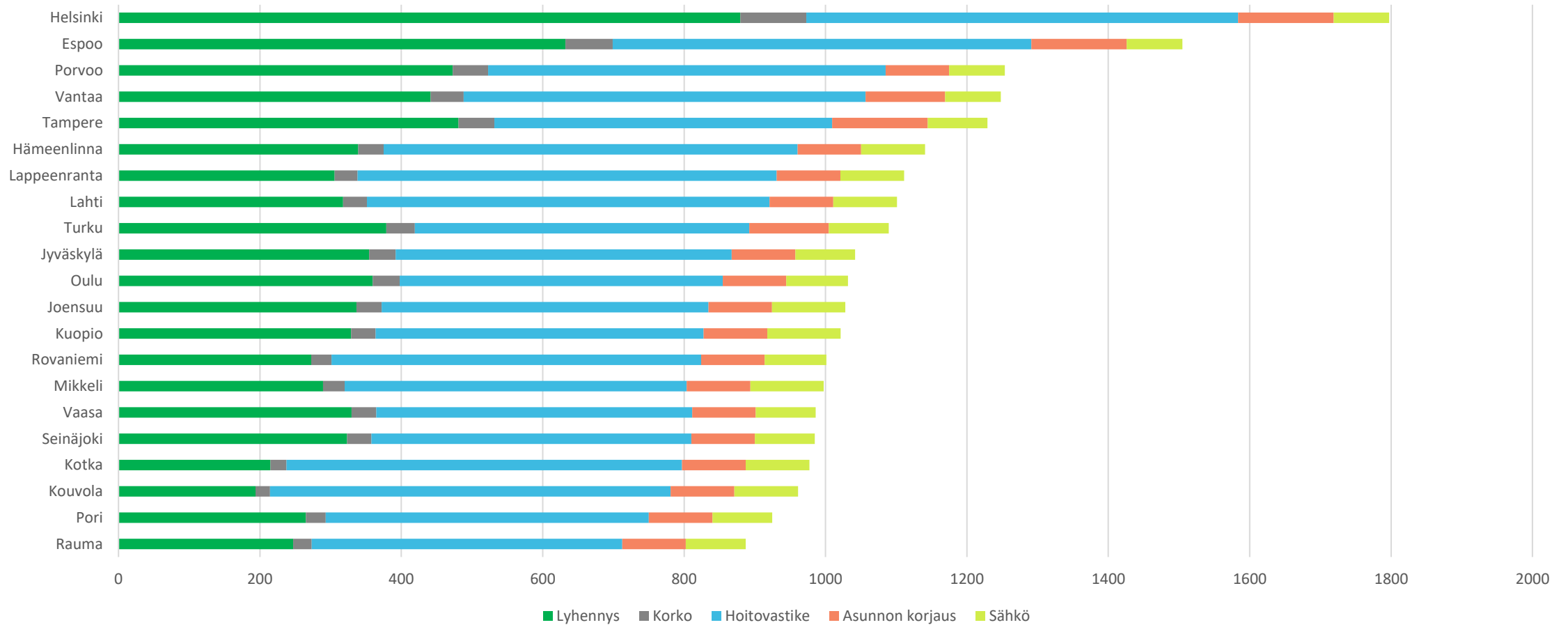
Kaupunkivertailu 2020, kerrostalo, 60 m², vuokra-asunto



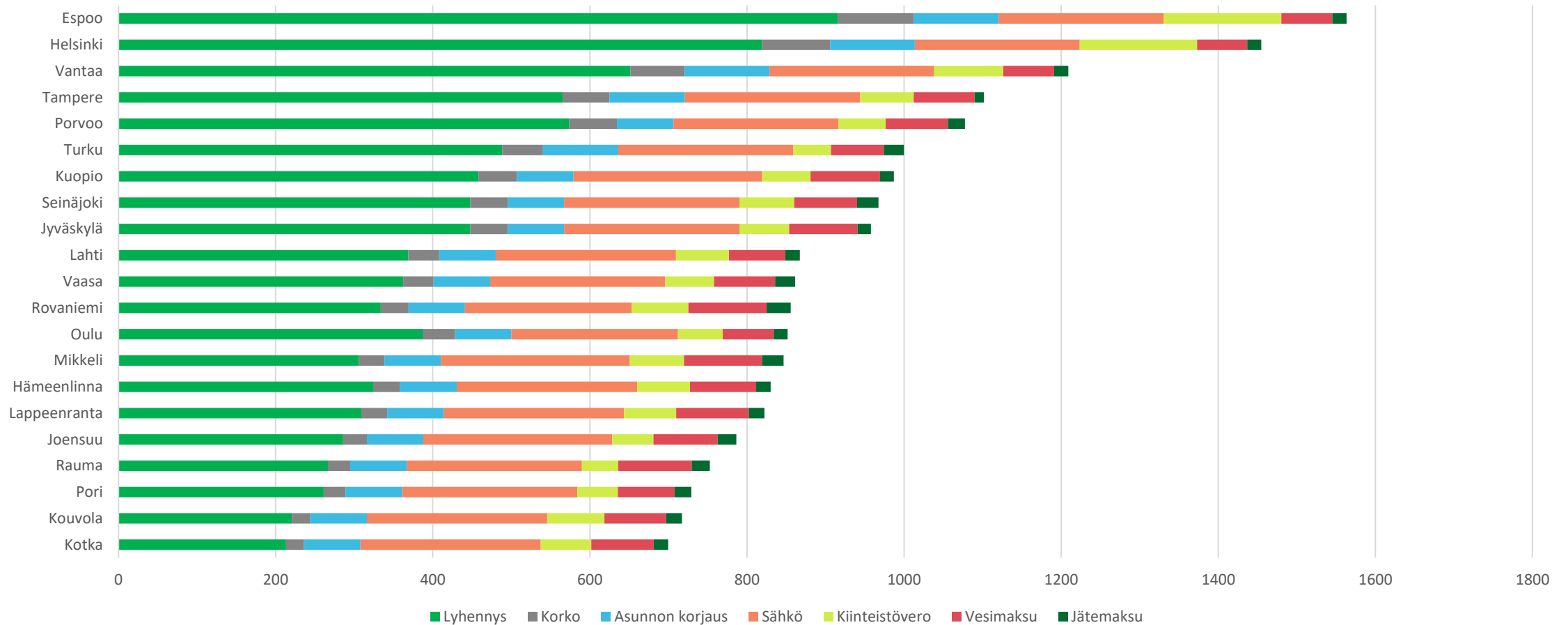
Kaupunkivertailu 2020, kerrostalo, 60 m², omistusasunto



Kaupunkivertailu 2020, kerrostalo, 90 m², omistusasunto



Kaupunkivertailu 2020, omakotitalo (sähkö), 120 m²

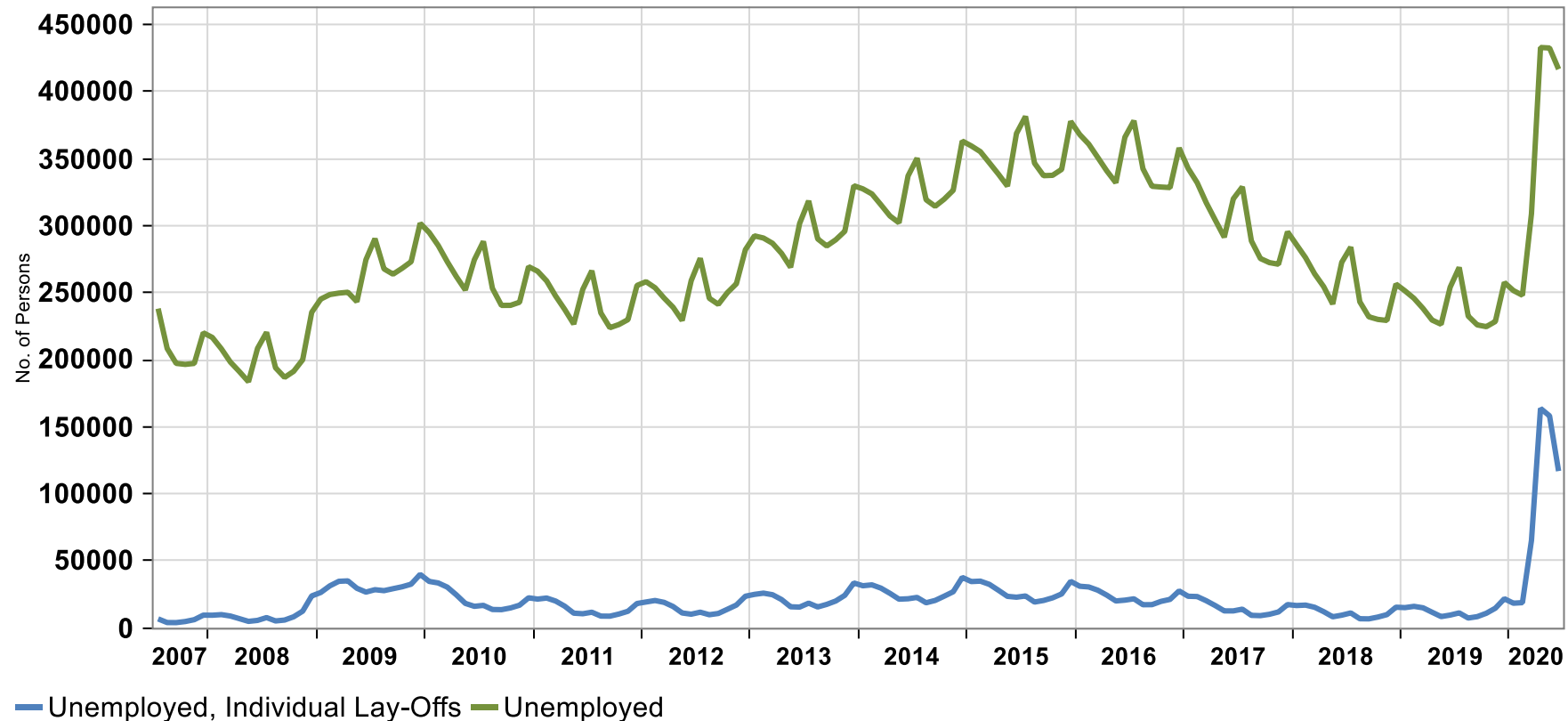


Koronakriisi ja työmarkkinat



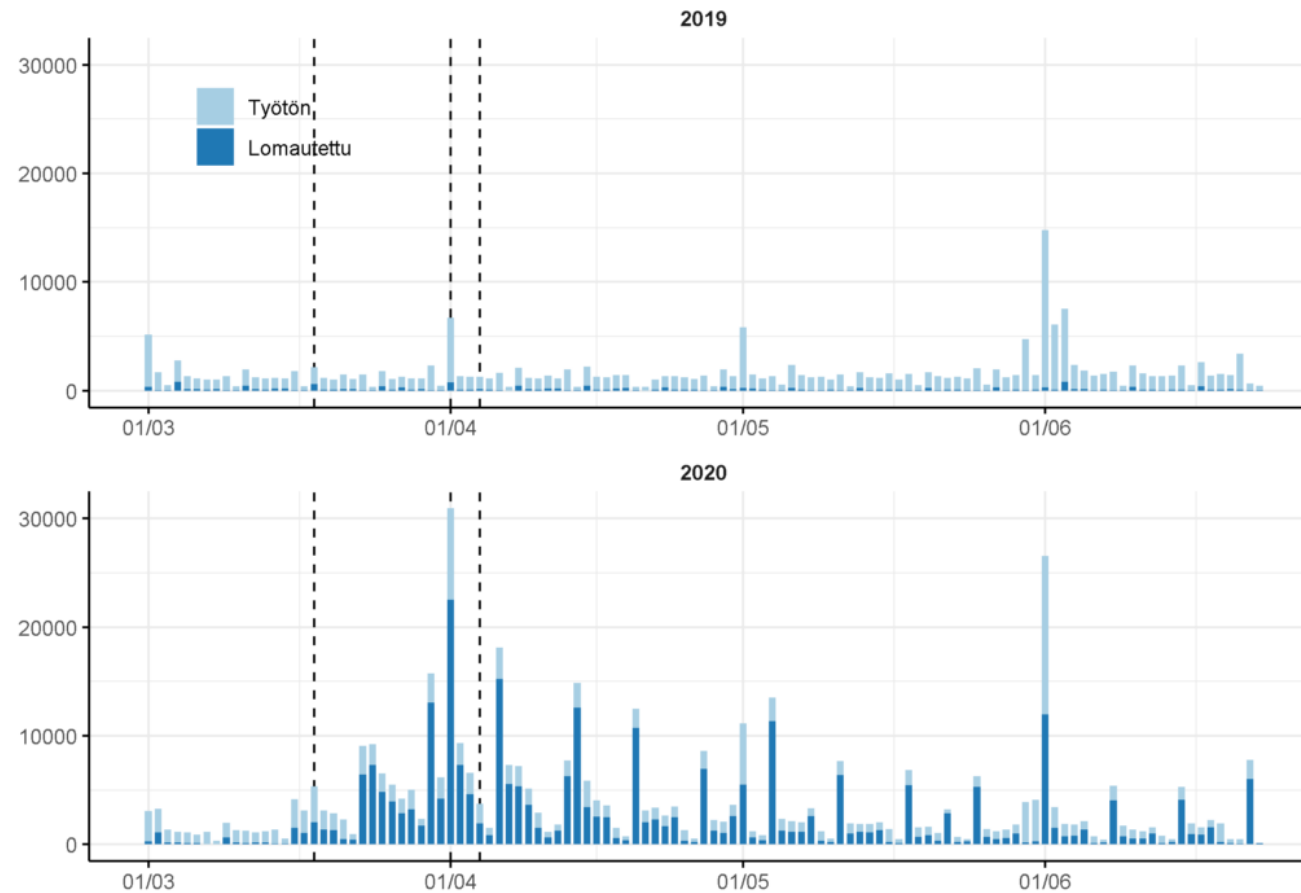
Koronakriisi iskenyt voimalla talouteen

Työttömät työnhakijat ja lomautetut



Lomautettujen ja työttömien määrä kasvanut

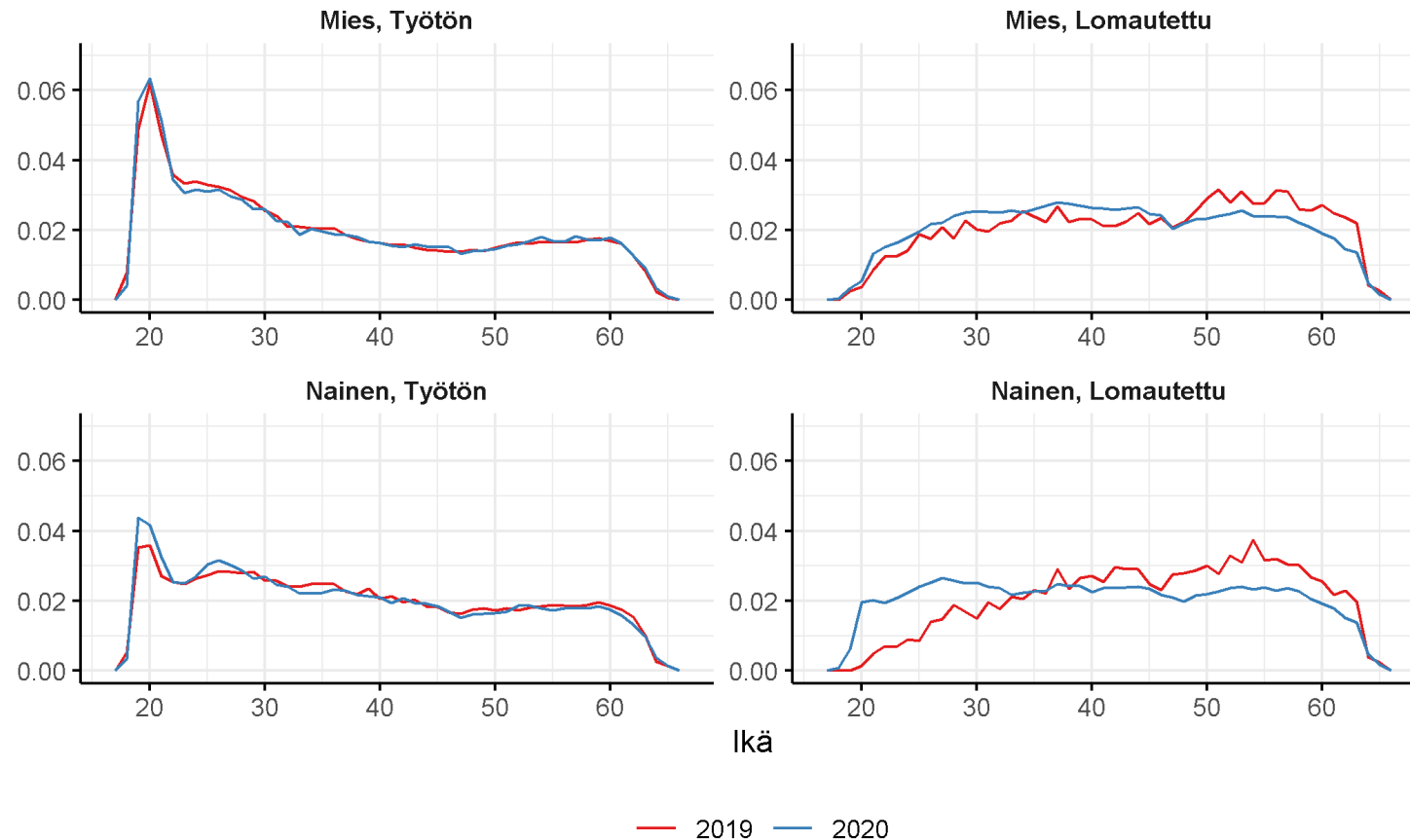
Alkaneet työttömyys- ja lomautusjaksot



Nuoret naiset kärsineet eniten

Työttömien ja lomautettujen ikäjakauma (tiheysfunktio)

Jaksot väliltä 15/03-27/07



Työttömyyden vaikutus asumismeno-osuuteen



Työttömyyden vaikutus asumismeno-osuuteen

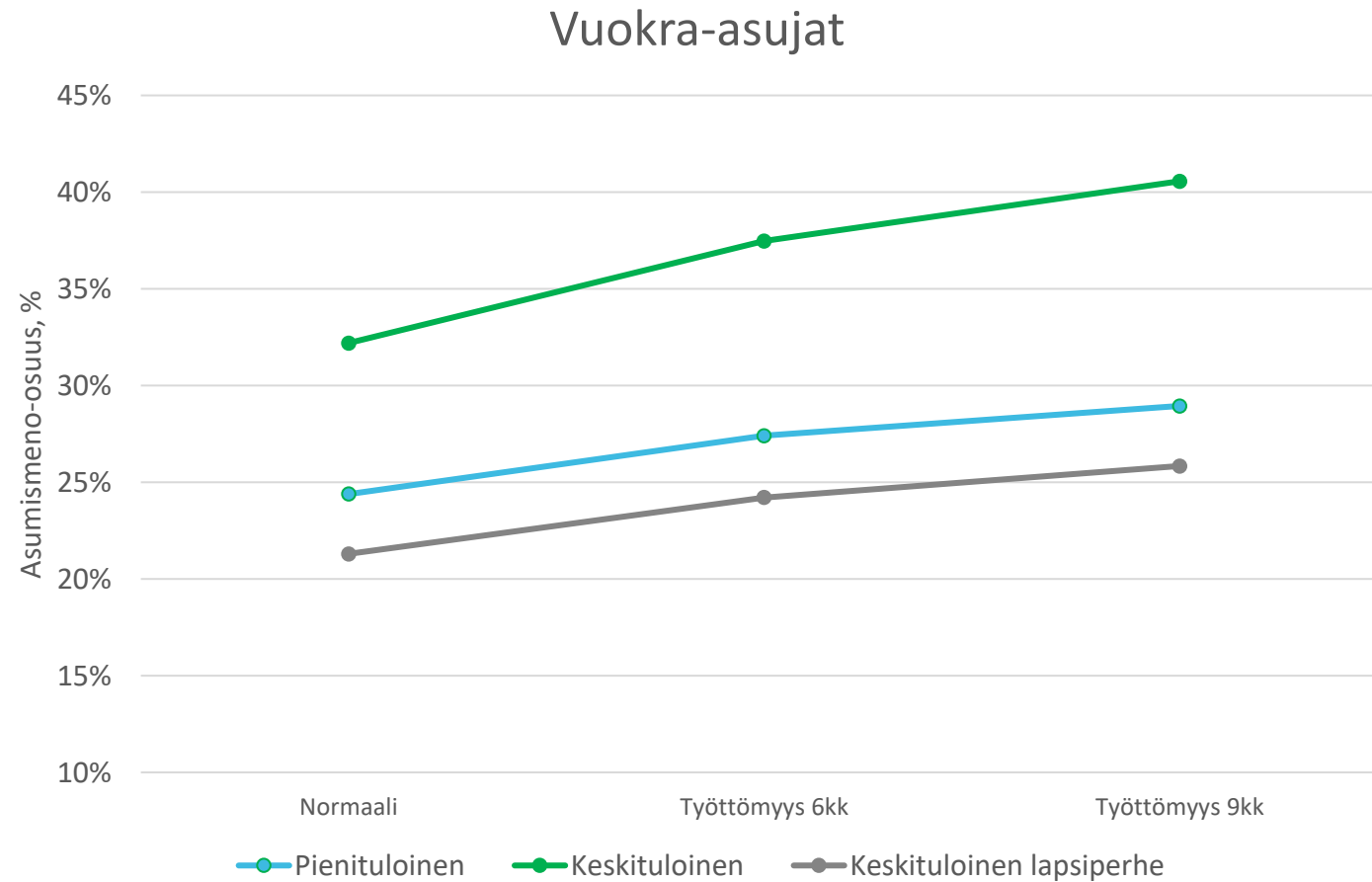
- Koronakriisin seurauksena moni ihminen on jäänyt työttömäksi tai joutunut lomautetuksi.
 - Työttömyys laskee käytettävissä olevia tuloja ja luo epävarmuutta.
- Havainnollistetaan työttömyyden vaikutuksia asumismeno-osuuteen **kahden** skenaarion avulla
 1. *Työttömyys*: Kotitalous työskentelee 6 kk ja on **6 kk työttömänä***
 2. *Pitkittänyt työttömyys*: Kotitalous työskentelee 3 kk ja on **9 kk työttömänä***
- Omistusasujilla työttömyyden vaikutuksia tarkastellaan myös erilaisilla velka-asteilla.
 - Velka-aste ilmaistaan asuntolainan määrän suhteena asunnon arvoon.
 - Skenaariot matalalle (50%) ja kahdelle korkeammalle (75% ja 85%) velka-asteelle.

*Työttömyyden aikaiset tulot laskettu ansiosidonnaisella päivärahalta

Työttömyyden vaikutus asumismeno-osuuteen

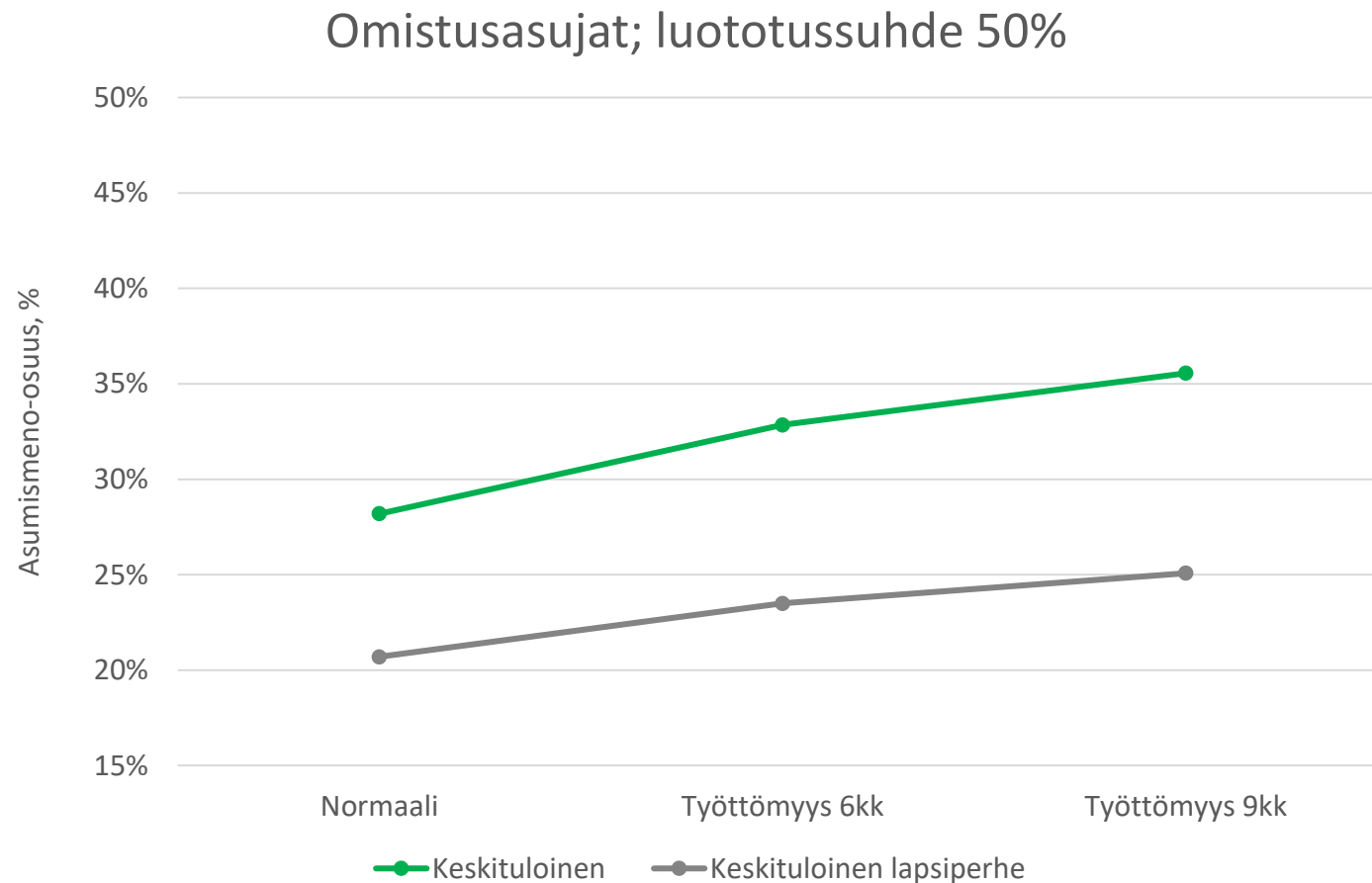
- Skenaariossa on 5 erilaista kotitaloustyyppiä, jotka kaikki asuvat kerrostalossa.
 - a. Pienituloinen vuokra-asuja, 30m² yksiö
 - b. Keskituloinen vuokra-asuja, 60m² kaksio
 - c. Keskituloinen lapsiperhe vuokralla, 90m² kolmio
 - d. Keskituloinen omistusasuja, 60m² kaksio
 - e. Keskituloinen lapsiperhe (omistus), 90m² kolmio
- Pienituloisella bruttotulot 2324 e/kk ja keskituloisella 3603 e/kk.
- Nettotulojen laskennassa hyödynnetty vero.fi –palvelua.

Työttömyyden vaikutus asumismeno-osuuteen



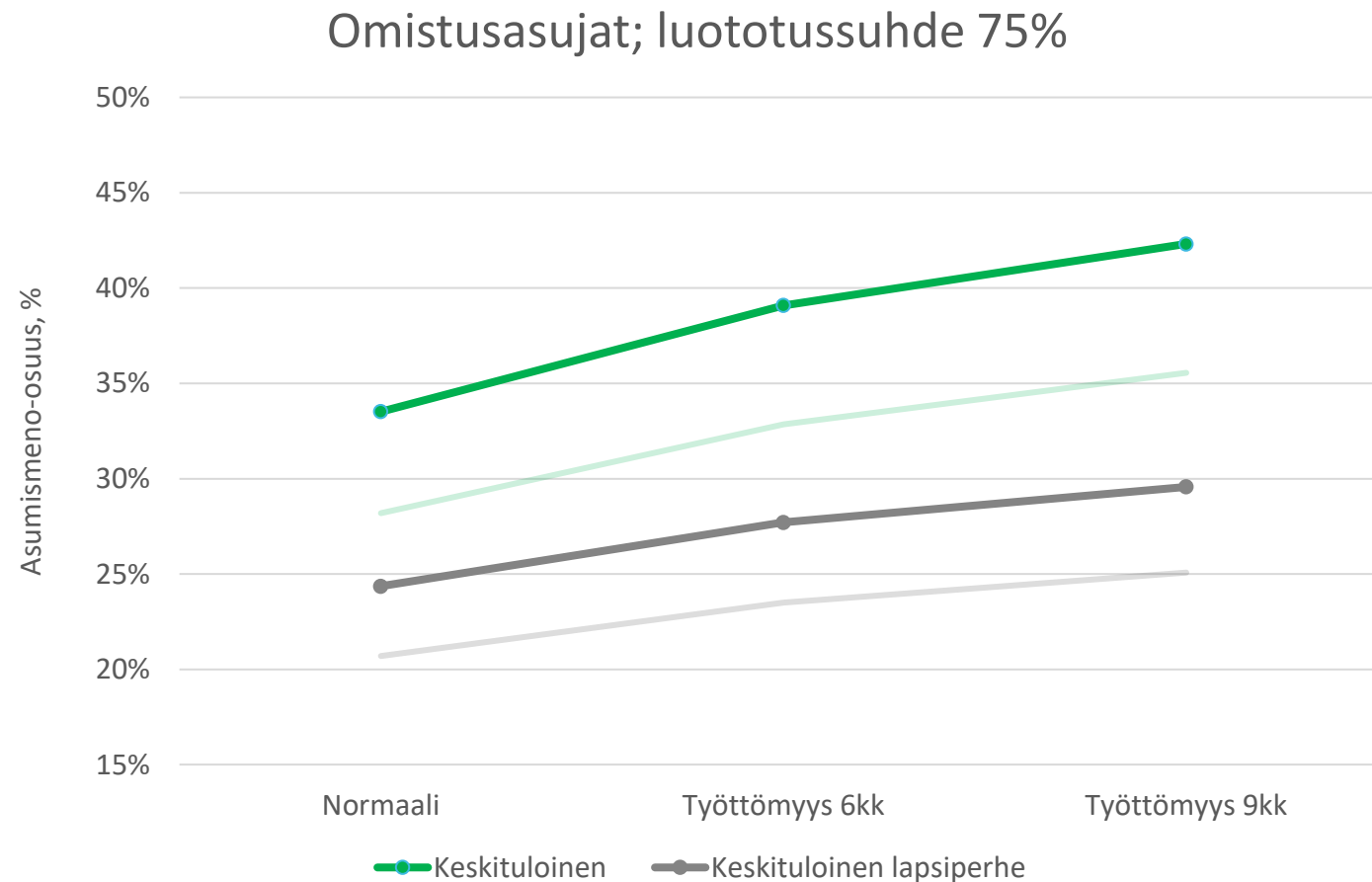
- 6 kk työttömyys nostaa keskituloisen vuokralaisen asumismeno-osuutta **5 %-yksikköä**.
- 9 kk työttömyys nostaa keskituloisen vuokra-asujan osuuden **yli 40 prosentin**.
- Muissa ryhmissä nousu maltillisempaa.

Työttömyyden vaikutus asumismeno-osuuteen



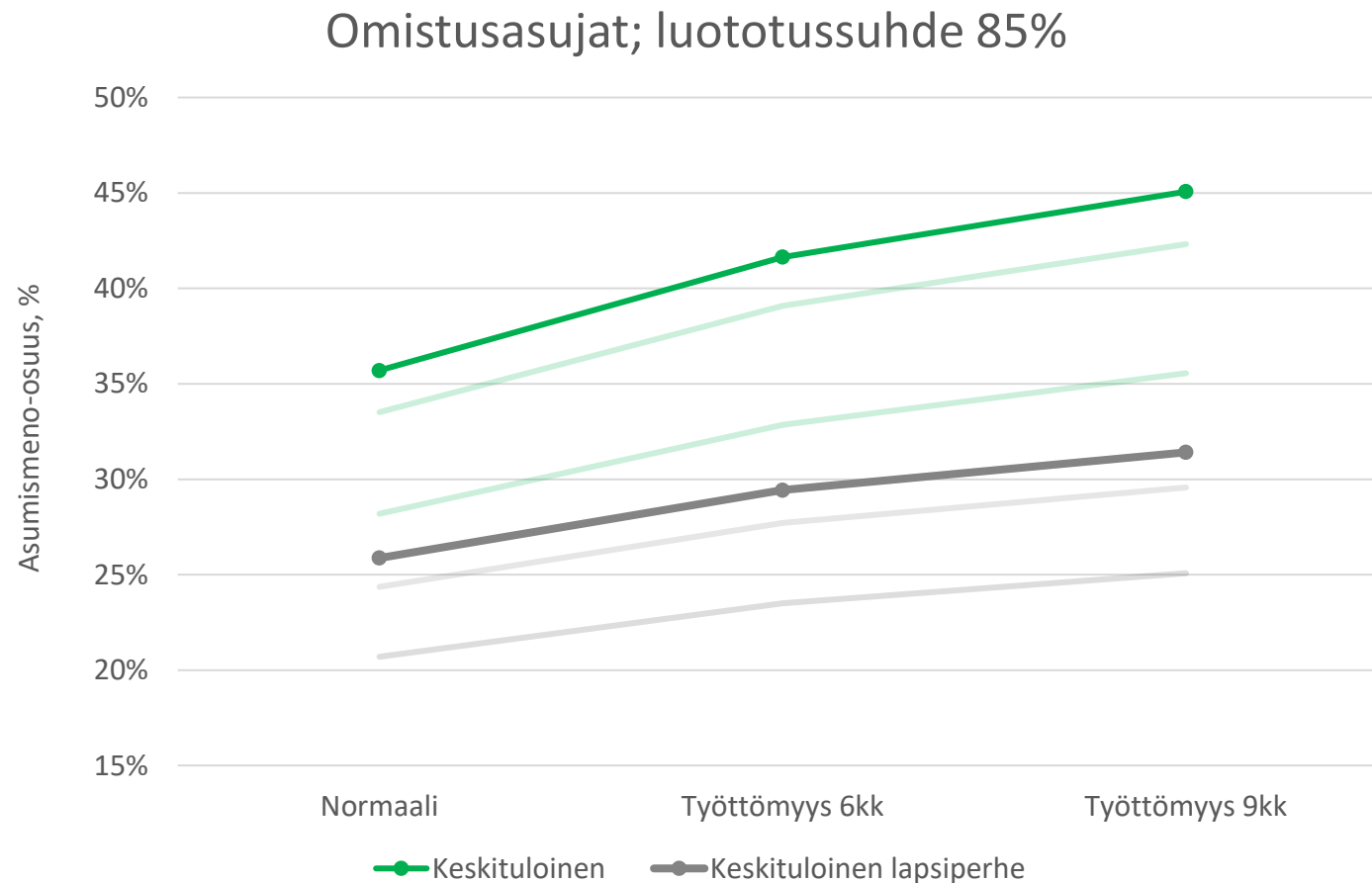
- Tässä skenaariossa omistusasujilla on velkaa 50% suhteessa asunnon arvoon.
- Asumismeno-osuus nousee keskituloisella pitkittyneestä työttömyydestä johtuen 7 %-yksikköä.
- Lapsiperheellä nousu on 5 %-yksikköä.

Työttömyyden vaikutus asumismeno-osuuteen



- Velkamäärän kasvaessa asumismenojen osuus nettotuloista kasvaa.
- Suuremmalla velkamäärällä työttömyyden vaikutus on suurempi keskituloisella.
- Keskituloisella asumismeno-osuus nousee pahimmassa tapauksessa **9 %-yksikköä**.

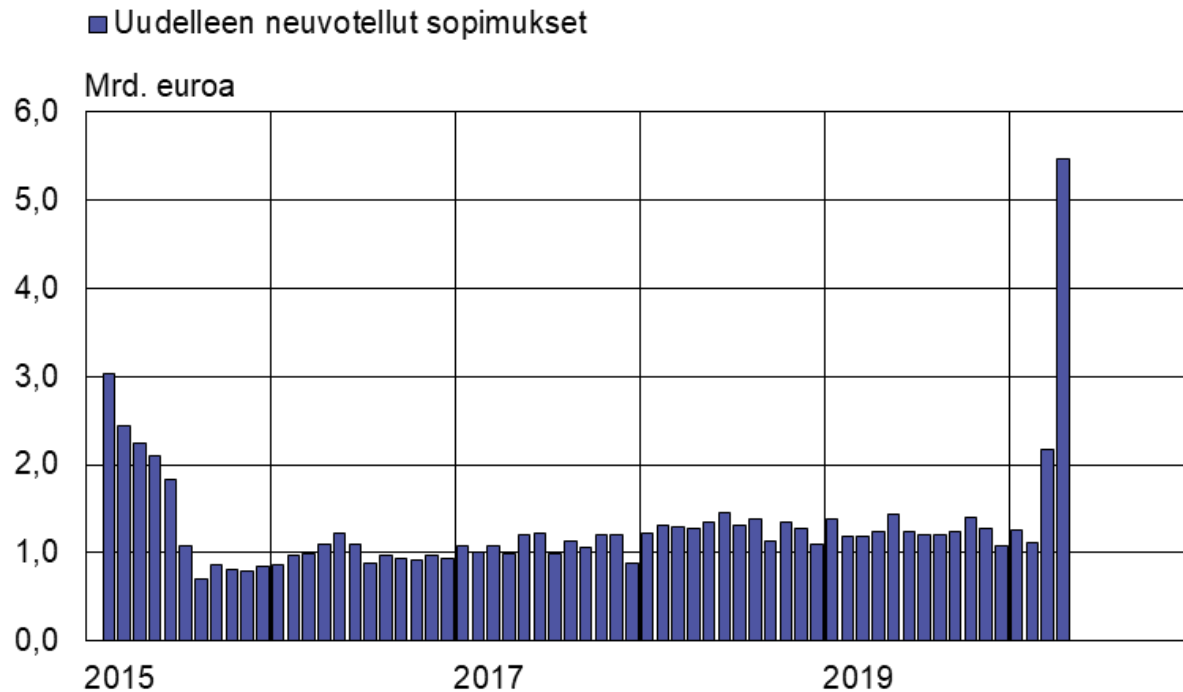
Työttömyyden vaikutus asumismeno-osuuteen



- Nyt velkamäärä 85 prosenttia asunnon arvosta.
- Keskituloisella lapsiperheellä asumismeno-osuus kasvaa, mutta osuus pysyy edelleen maltillisena.
- Keskituloisella osuus on jopa 45 % nettotuloista.

Asuntolainan lyhennysvapaa

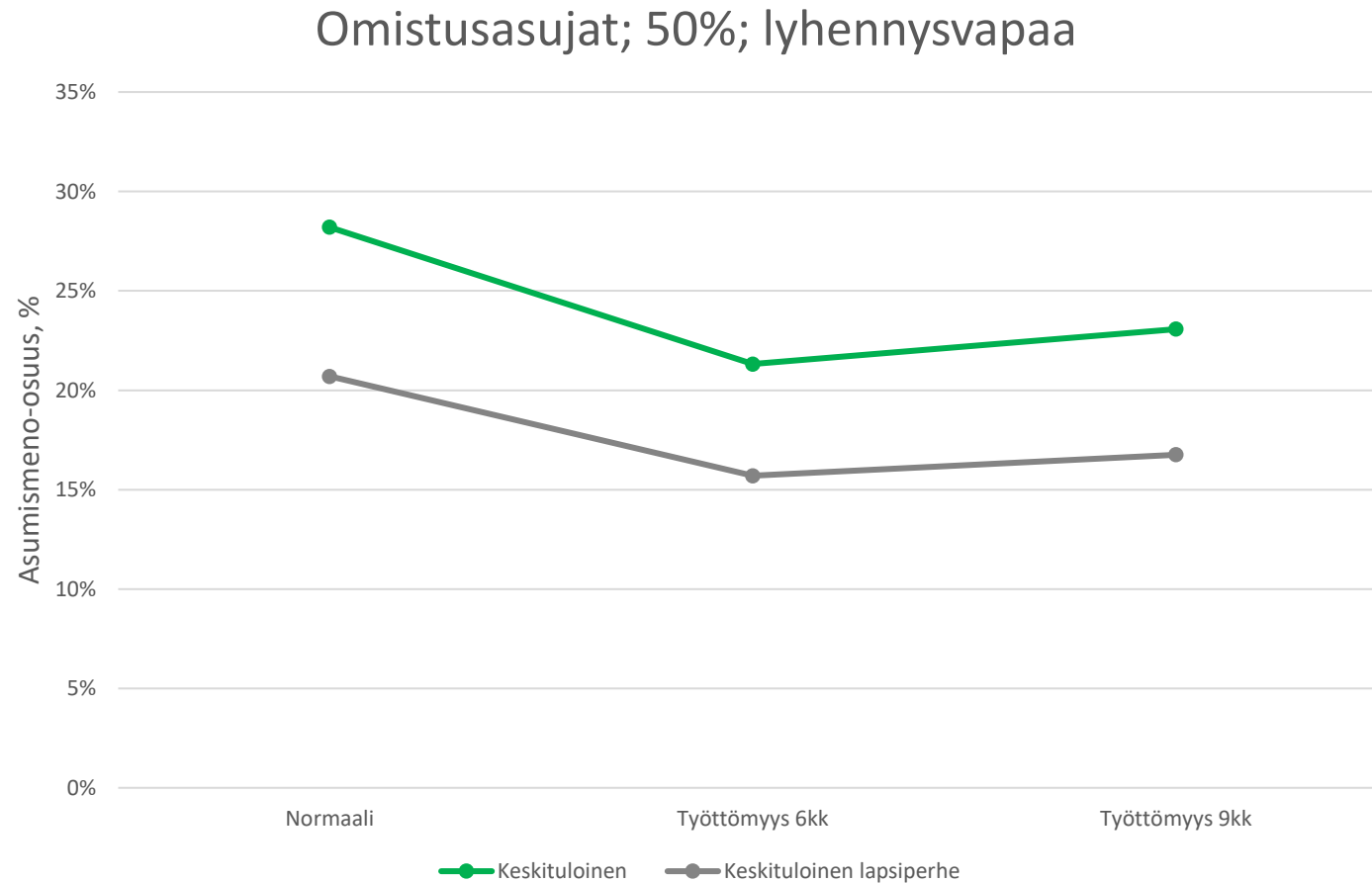
Asuntolainoja neuvoteltiin uudelleen
ennätysmäärä huhtikuussa 2020



Lähde: Suomen Pankki.

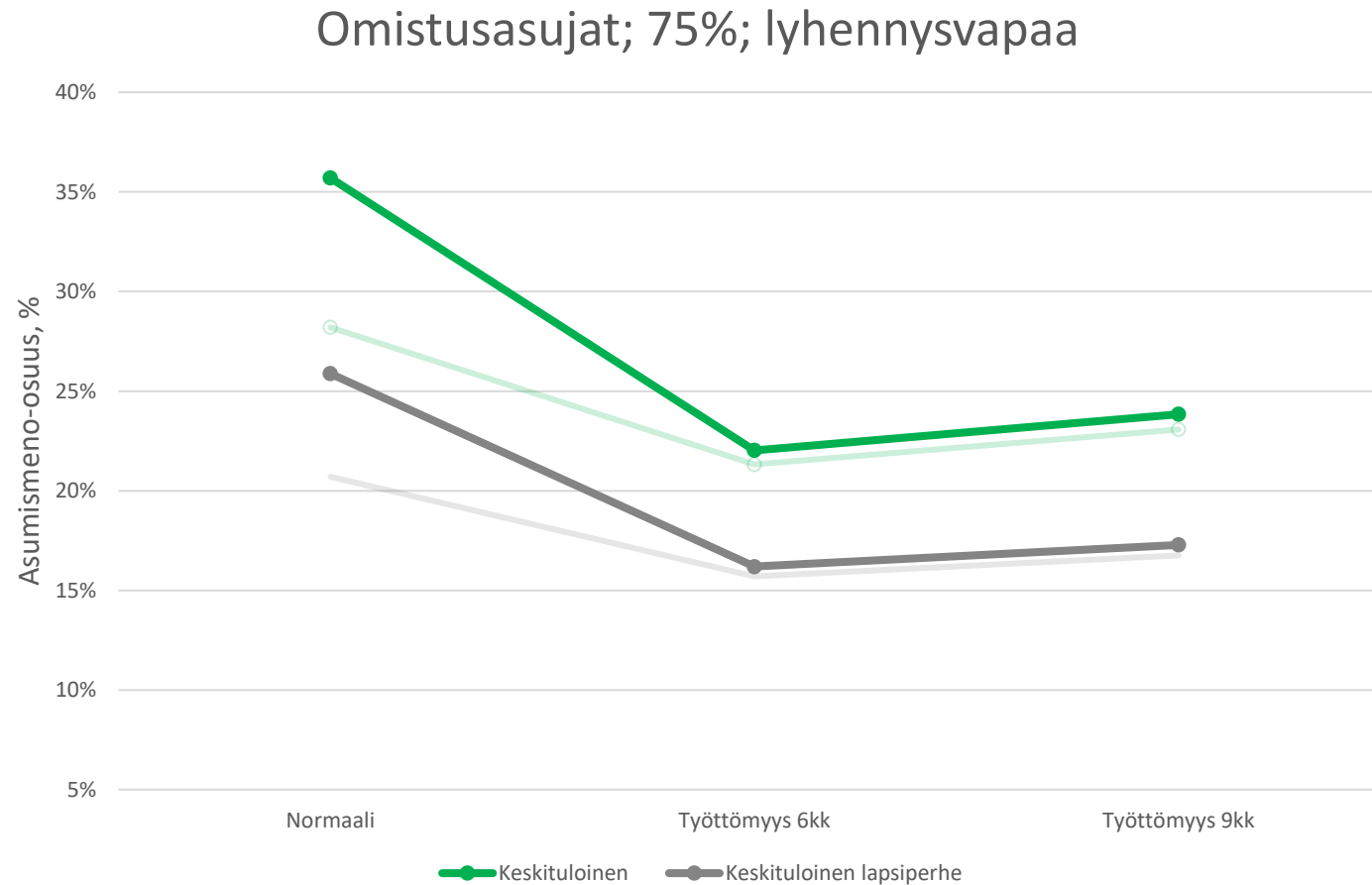
- Koronakriisin seurauksena moni asuntovelallinen on neuvotellut lainansa uudelleen.
- Tarkastellaan seuraavaksi tilannetta, jossa omistusasujat saavat **yhden vuoden lyhennysvapaan**.

Työttömyyden vaikutus asumismeno-osuuteen



- Matalalla velka-asteella lyhennysvapaa alentaa asumismeno-osuutta.
- Työttömyyden pitkittyessä asumismeno-osuus jää silti normaalin alapuolelle.

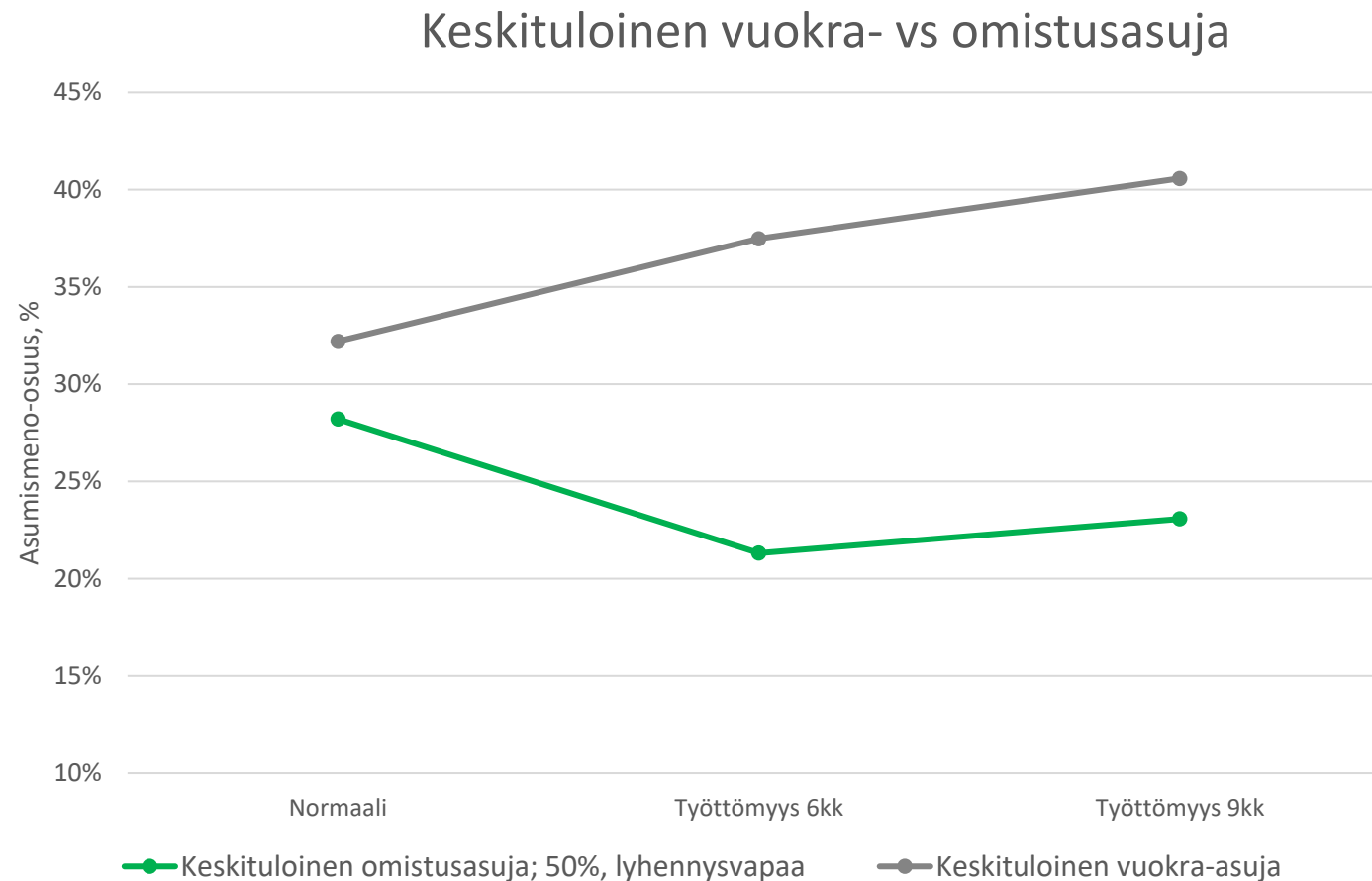
Työttömyyden vaikutus asumismeno-osuuteen



- Korkealla velka-asteella lyhennysvapaa alentaa paljon asumismeno-osuutta.
- Keskituloisella omistusasujalla asumismeno-osuus laskee yli 10 %-yksikköä.

→ Lyhennysvapaa helpottaa työttömyyden aikaista tulojen laskua!

Työttömyyden vaikutus asumismeno-osuuteen



- Keskituloisella omistusasujalla asumismenot joustavat paljon enemmän kuin vuokralaisella.
- Lyhennysvapaa siirtää velanmaksua tulevaisuuteen!

→ Vapaata tulisi käyttää vain jos tulot laskevat eikä esim. kulutuksen lisäämiseen lyhyellä aikavälillä.

Taloyhtiölainojen kasvu

19.8.2020

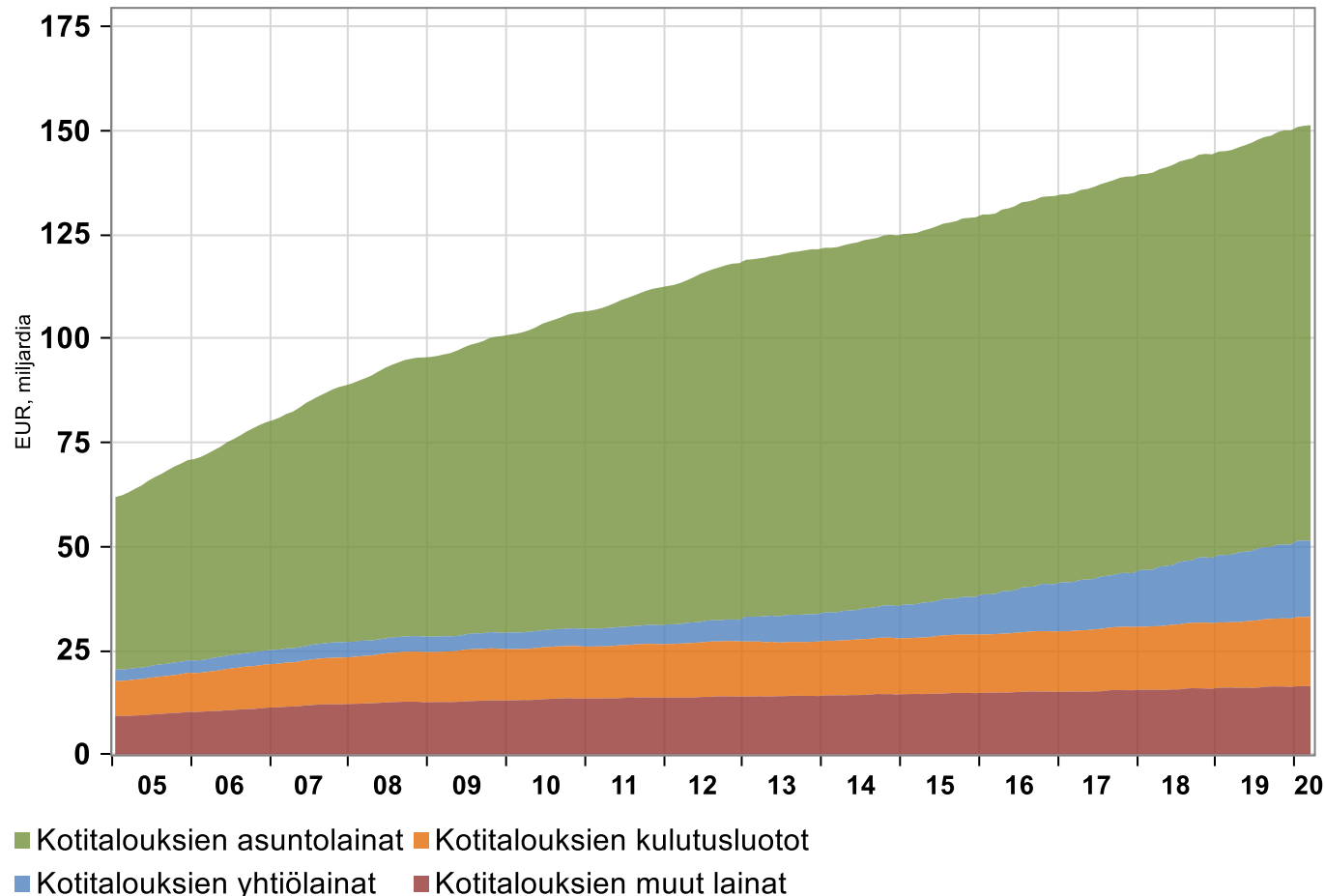


Taloyhtiölainojen kasvu

- Kotitalouksien ja asunto-osakeyhtiöiden velkaantuminen.
 - Kotitalouksien velkaantuvat yhä enemmän taloyhtiölainoilla.
 - Taloyhtiölainojen kasaantumisesta samaan taloyhtiöön saattaa olla riskejä.
 - Asuntolainat muodostavat edelleen suurimman osan kotitalouksien velasta.
 - Vaikka taloyhtiölainat ovat kasvaneet voimakkaasti viime vuosina, tulee velkaantumiseen kiinnittää huomiota kokonaisuutena.
- Finanssivalvonta on palauttanut asuntolainojen lainakaton perustasolle 90 prosenttiin muille kuin ensiasunnon ostajille.
 - Helpottaa asunnonostajien mahdollisuuksia ottaa suurempia lainoja.

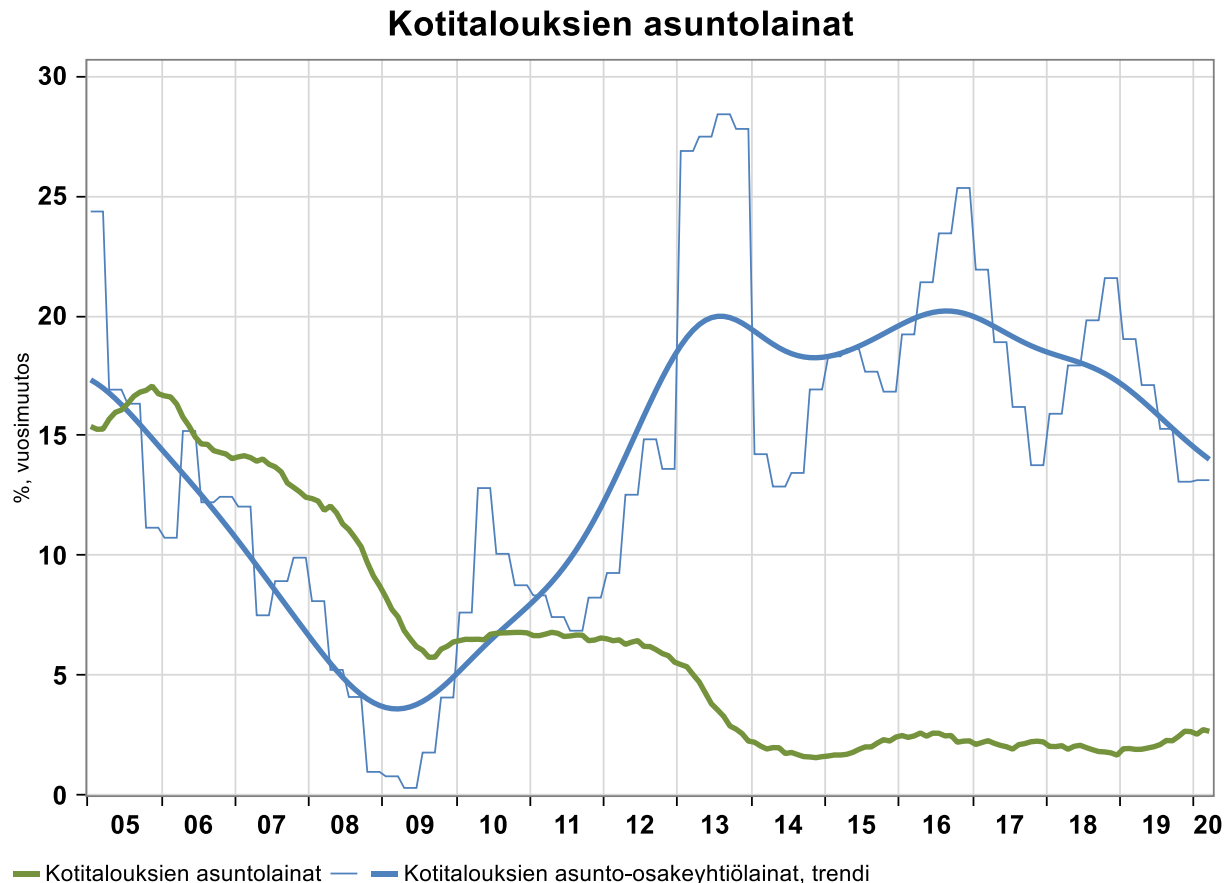
Taloyhtiölainojen kasvu

Kotitalouksien lainat Suomessa



- Kotitalouksien lainat, ml. asunto-osakeyhtiöiden lainaosuus, olivat vuoden 2020 alussa yli **152 miljardia** euroa.
- Kotitalouksien asuntolainakanta oli vuoden alussa noin **100 miljardia** euroa.
- Kotitalouksien asunto-osakeyhtiölainat olivat vielä 5 vuotta sitten alle **10 miljardia** euroa.
- Vuoteen 2020 mennessä yhtiölainojen kanta on kasvanut **18 miljardiin** euroon.

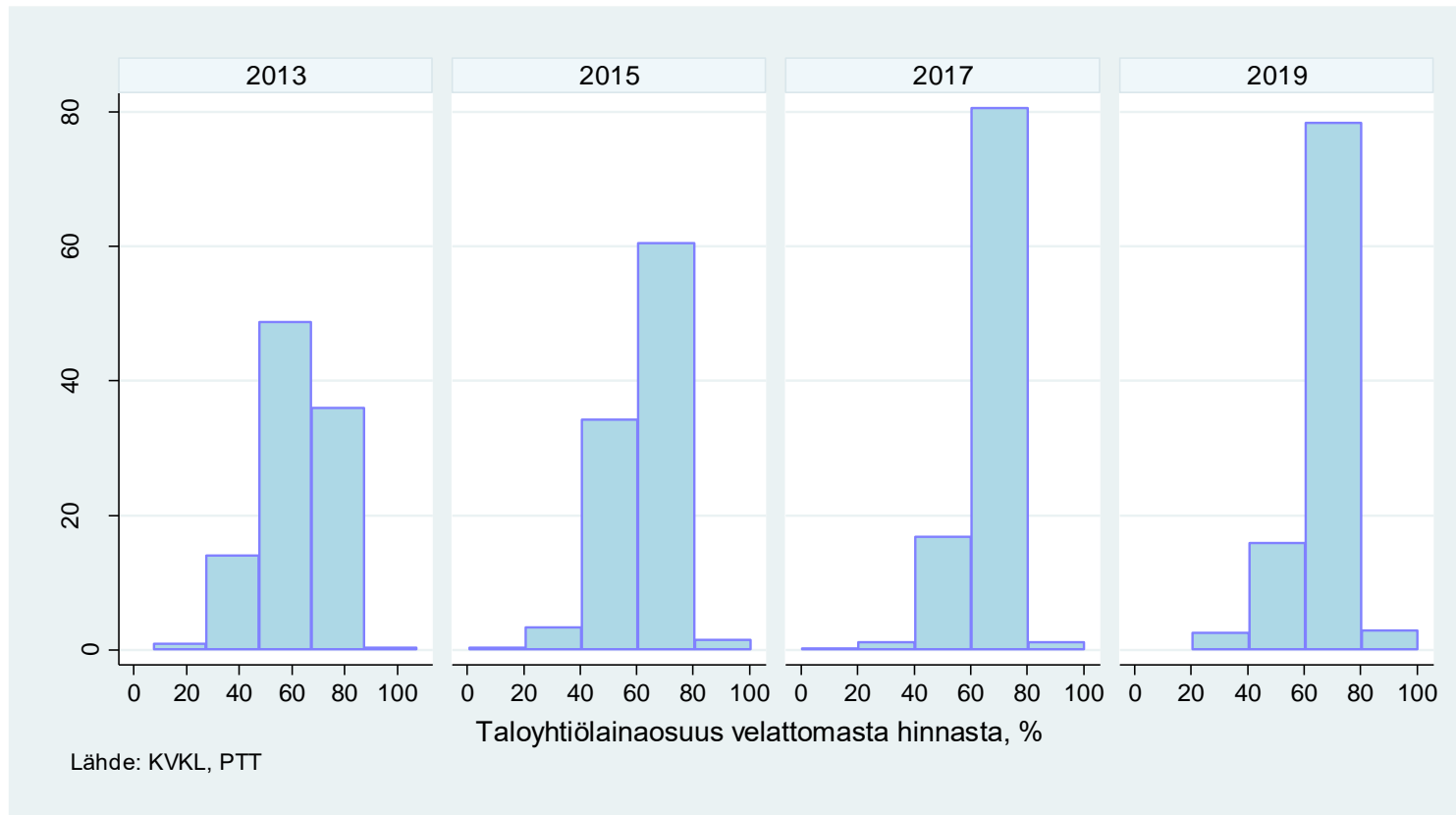
Taloyhtiölainojen kasvu



Lähde: Bank of Finland (Suomen Pankki), Macrobond, PTT

- Kotitalouksien asunto-osakeyhtiölainat ovat kasvaneet tuntuvasti 2010-luvulla. Kasvuvauhti on hidastunut edelleen vuodesta 2019 alkaen.
- Osuus on kasvanut taloyhtiöiden korjauslainojen lisäksi uudiskohteiden vilkas rakentaminen ja isot yhtiölainaosuudet.
- Kotitalouksien asuntolainakannan prosentuaalinen kasvu on sen sijaan ollut hidasta vuodesta 2013 alkaen.
- Vuodesta 2019 lähtien on merkkejä asuntolainakannan kasvun kiihtymisestä.

Taloyhtiölainojen kasvu



- Suurten taloyhtiölainojen osuus kasvanut edelleen vuosina 2017 ja 2019.
- Kuviossa mukana kerrostalojen uudiskohdekaupat, joissa on myyntihetkellä taloyhtiölainaa.



**KIINTEISTÖ
LIITTO**



Omakotiliitto

PTT

Esimerkkikotitaloudet

	Asumismuoto			
	Kerrostalo		Omakotitalo	
Kotitalous	Neliöt	Asumistapa	Neliöt	Asumistapa
Pienituloinen	30	vuokra (ARA)		
Keskituloinen	60	vuokra, omistus		
Lapsiperhe	90	vuokra, omistus	120	omistus
Eläkeläiset	60	omistus	120	omistus
Eläkeläinen, nainen	60	omistus	120	omistus

Esimerkkikotitalouksien kuukausittaiset bruttotulot 2020

- Pienituloinen 2324 €/kk
- Keskituloinen 3603 €/kk
- Keskituloinen pariskunta 7028 €/kk
- Lapsiperhe 7028 €/kk
- Eläkeläinen, mies 1862 €/kk
- Eläkeläinen, nainen 1455 €/kk
- Eläkeläispariskunta 3317 €/kk

Indeksitalo

30 vuotta vanha kivitalo kaupungin keskustassa.

Omistustontti 1200 m². 4 kerrosta. 40 huoneistoa. 75 asukasta.

Kaukolämpö 450 MWh/vuosi.

Vesi 155 l/hlö/vrk.

Rakennuksen kiinteistöveron perusarvo 626,31 €/m².

Tyypiomakotitalo

120 neliötä.

30 vuotta vanha puutalo.

Oma tontti, 1200 neliötä.

Lämmitysmuotoina öljy (2 500 l/v) ja käyttösähkö (5 000 kWh/v) tai sähkölämmitys (20 000 kWh/v sis. käyttösähkön).

Kiinteistöveron perusteina tontin verotusarvo 27 637 € ja rakennuksen verotusarvo 69 366 € vuonna 2019, suurimmista kaupungeista kuntakohtaiset tiedot.

Ulkotyöt yms. on jätetty laskelmien ulkopuolelle.

Skenaarion oletukset

	Ansiosidonnainen päiväraha	
	Keskituloinen	Pienituloinen
kk-tulot	3603	2324
kk-tulot Tyelin jälkeen	3454	2228
Päiväraha	106	80
Päiväraha korotettuna	122	91
1) Päiväraha kk	2278	1726
2) Päiväraha korotettuna kk	2623	1949

	6kk palkansaaja+ 6kk työtön	
<i>EI LAPSIA</i>		
Palkka+lomaraha	23419	15106
työttömyyskorvaus	13667	10357
tulot vuodessa	37086	25463
tulot, e/kk	3090	2122
vero.fi vero-%	0.279	0.204
nettotulot, e/kk	2228	1689

	3kk palkansaaja+ 9kk työtön	
<i>EI LAPSIA</i>		
Palkka+lomaraha	12610	8134
työttömyyskorvaus	20501	15536
tulot vuodessa	33111	23670
tulot, e/kk	2759	1972
vero.fi vero-%	0.254	0.189
nettotulot, e/kk	2058	1600

	2 LASTA	
	6kk palkansaaja+ 6kk työtön	
Palkka+lomaraha	23419	15106
työttömyyskorvaus	14668	11358
tulot vuodessa	38087	26464
tulot, e/kk	3174	2205
vero.fi vero-%	0.284	0.214
nettotulot, e/kk	2273	1733

	2 LASTA	
	3kk palkansaaja+ 9kk työtön	
Palkka+lomaraha	12610	8134
työttömyyskorvaus	22002	17037
tulot vuodessa	34612	25171
tulot, e/kk	2884	2098
vero.fi vero-%	0.264	0.204
nettotulot, e/kk	2123	1670

*lapsiä 2 lapsesta

199.72

*Päivärahan lapsikorotus 2 lapsesta

7.76

*kunnallisvero (20,25%) Tampereen mukaan joka lähinnä isojen keskiarvoa

*pienituloinen 64,5% keskituloisen palkasta

Peruspäiväraha 33.66

Lyhennysvapaa, e/kk			
LTV	50	75	85
Lapsiperhe	370	554	628
Keskituloinen	257	385	437