

Asumismenot 2013

Tiedotustilaisuus

20.8.2013



**KIINTEISTÖ
LIITTO**



**Suomen
OMAKOTILIITTO**
PAREMMAN ASUMISEN PUOLESTA



Pellervon taloustutkimus

Esityksen rakenne

1. Kotitalouksien asumismenojen mennyt ja tuleva kehitys
2. Verojen merkitys hoitokuluissa, pois lukien pääomakulut
3. Kotitalouksien tyyppiremontit ja niiden kustannukset

Tutkimuskysymys

- Mitä asuminen maksaa eri kotitalouksille, eri asumismuodoissa ja eri kaupungeissa nyt ja viiden vuoden päästä?

Oletuksista

- Omistusasumisessa huomioitu myös lyhennykset, nostavat asumismenojen osuutta tuloista
- Kotitalouksien velkamäärät 55 % asuntojen käyvistä hinnoista, huomioi asuntojen koon sekä alueellisen ulottuvuuden
- Tulot kaupungeittain samat

Miten asumismenot ovat nousseet 2009-2013?

	Asumismenot, muutos	Osuus tuloista	
		2009	2013
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	4.3 %	22.7 %	24.4 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	3.7 %	29.0 %	30.4 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	1.9 %	34.3 %	33.7 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2.9 %	19.2 %	19.6 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	2.0 %	24.3 %	24.0 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	2.9 %	24.3 %	24.8 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	1.5 %	23.6 %	22.9 %
Eläkeläiset, kerrostalo	4.2 %	14.8 %	16.3 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	8.2 %	16.4 %	20.9 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	4.9 %	15.1 %	17.0 %
Keskiarvo	3.6 %		
	Tulot, muutos		
Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo	3.4 %		
Asumistuki	3.6 %		
Kuluttajahinnat	2.4 %		
Ansiotaso	2.6 %		
Työeläkkeet	2.0 %		

Mistä asumismenojen nousu 2009-2013 johtuu?

- Asuntojen tarjonta reagoi liian hitaasti kasvavaan kysyntään -> Asuntojen hintojen nousu -> Vuokrien nousu
- Asumismenoissa nousu painottunut kulueriin (hoitovastike, vuokrat, energia) eikä asunnon omistamiseen (alhainen korko, korkeat hinnat)
- Kotitalouksien heikko tulokehitys ei helpota tilannetta

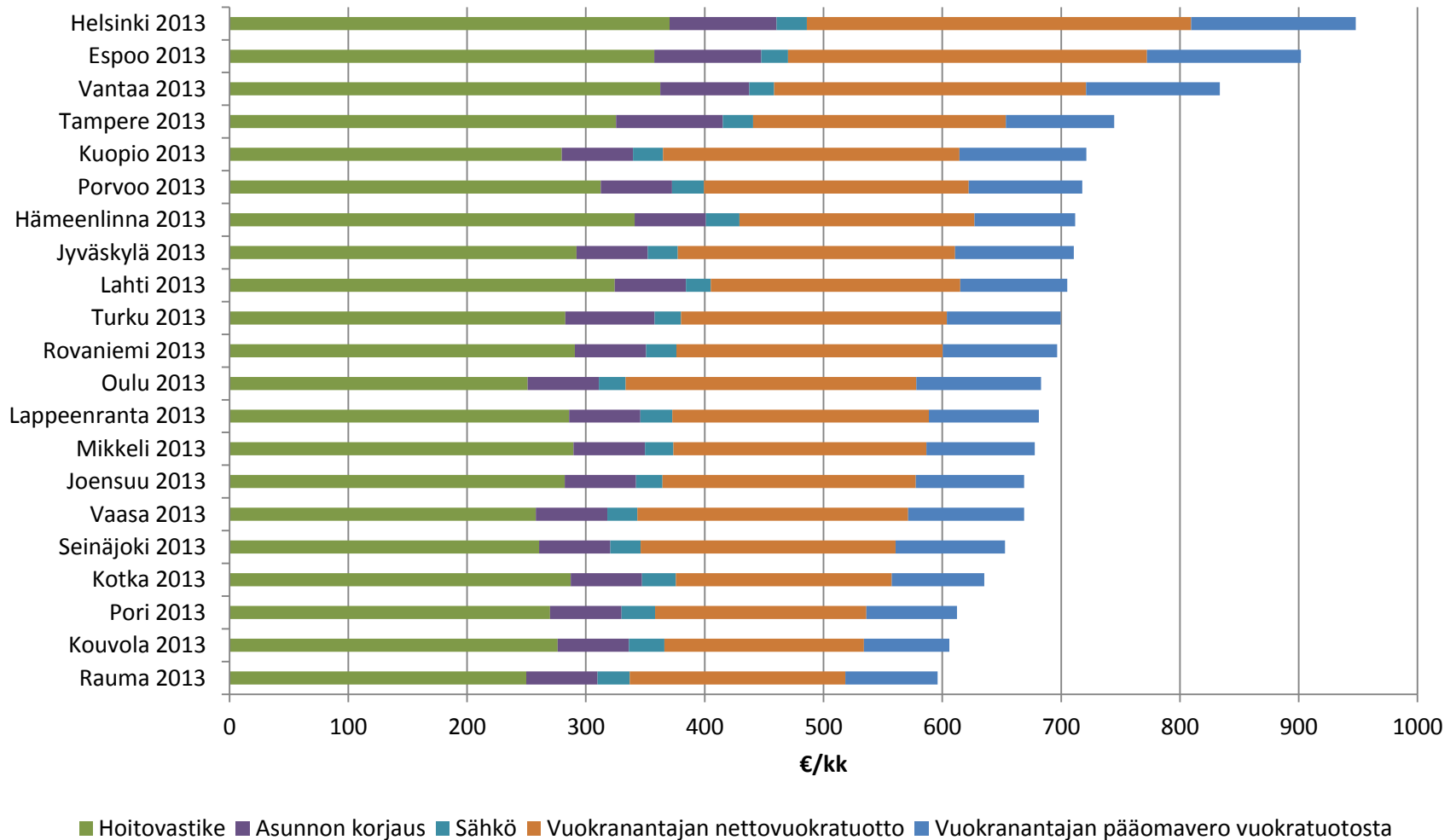
Tulevina vuosina nousuvauhdin ennakoidaan jatkuvan

	Asumismenot, keskimääräinen vuosimuutos 2013-2017		Osuus nettotuloista asumiseen (muutos 2013- 2017 %-yks.)	
Kotitalous	Vuokra	Omistus	Vuokra	Omistus
Pienituloinen	2,3 %		25 % (0,5)	
Keskituloinen	2,5 %	3,2 %	31 % (0,7)	38 % (4,4)
Keskituloinen pariskunta	2,5 %	3,2 %	16 % (0,7)	19 % (4,4)
Keskituloinen lapsiperhe	2,6 %	3,5 %	20 % (0,6)	27 % (3,1)
Eläkeläispariskunta		3,4 %		19 % (0,9)

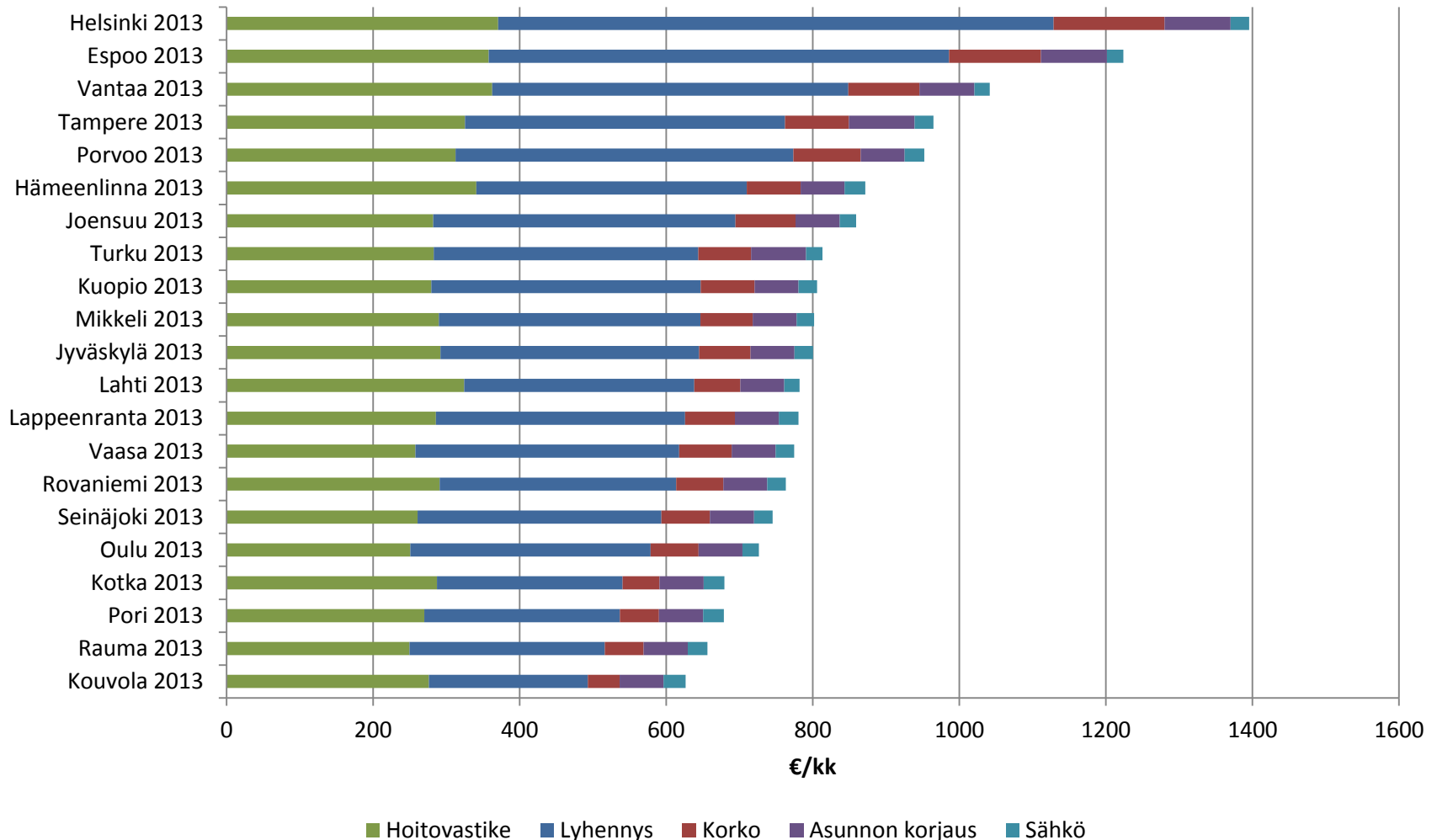
Miksi näin käy?

- Omistusasujien asumismenot kasvavat vuokralla asuvia enemmän nousevien korkojen vuoksi
- Talouden elpymisen myötä energian hinnan nousu kiihtyy
- On olemassa merkittävä riski siitä, että julkisen talouden tasapainottaminen lisää painetta asumisen verotuksen kiristämiseen

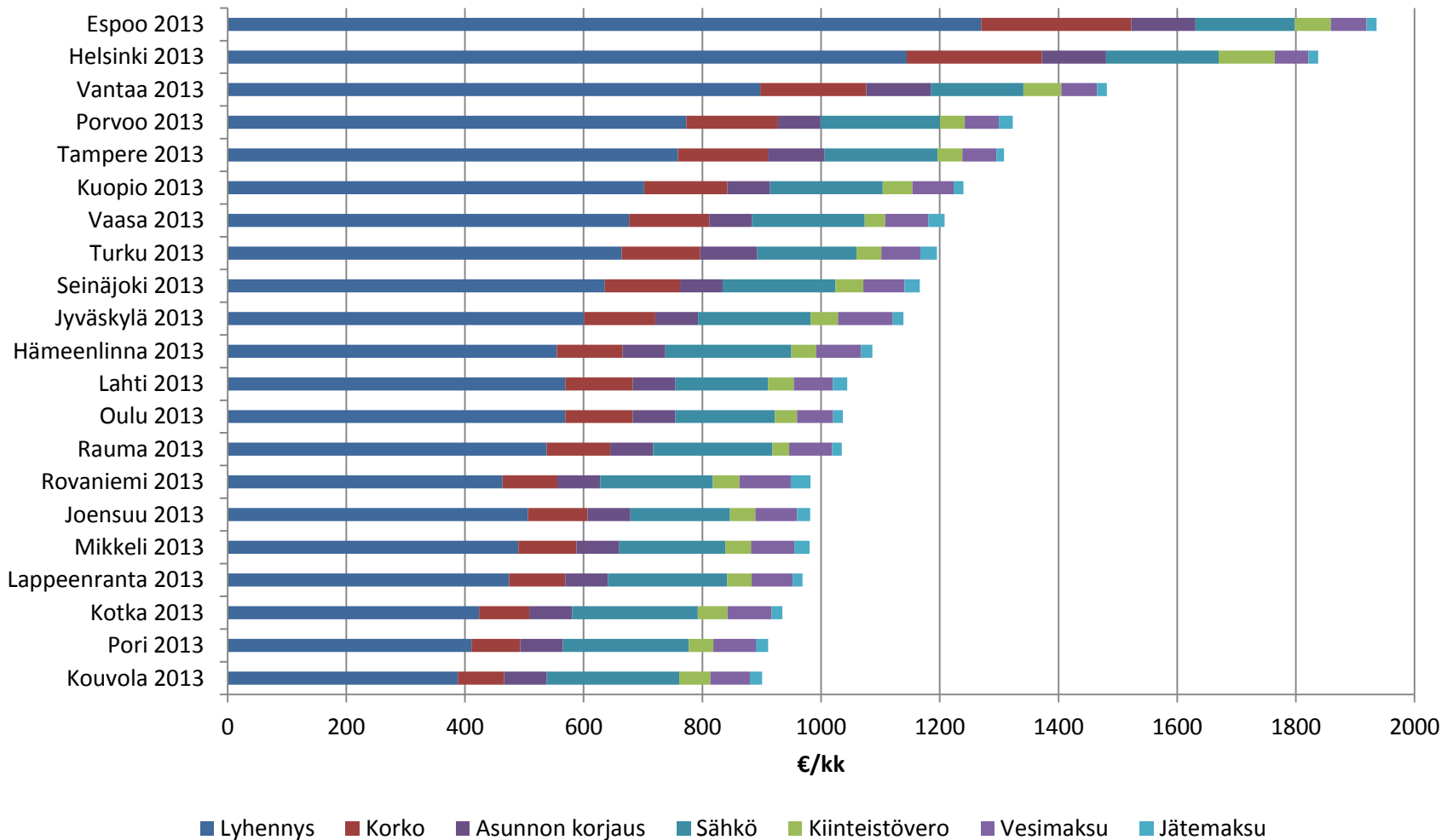
Kaupunkivertailu 2013, kerrostalo, 60m² vuokra-asunto



Kaupunkivertailu 2013, kerrostalo, 60m² omistusasunto



Kaupunkivertailu 2013, omakotitalo (sähkö), 120m²

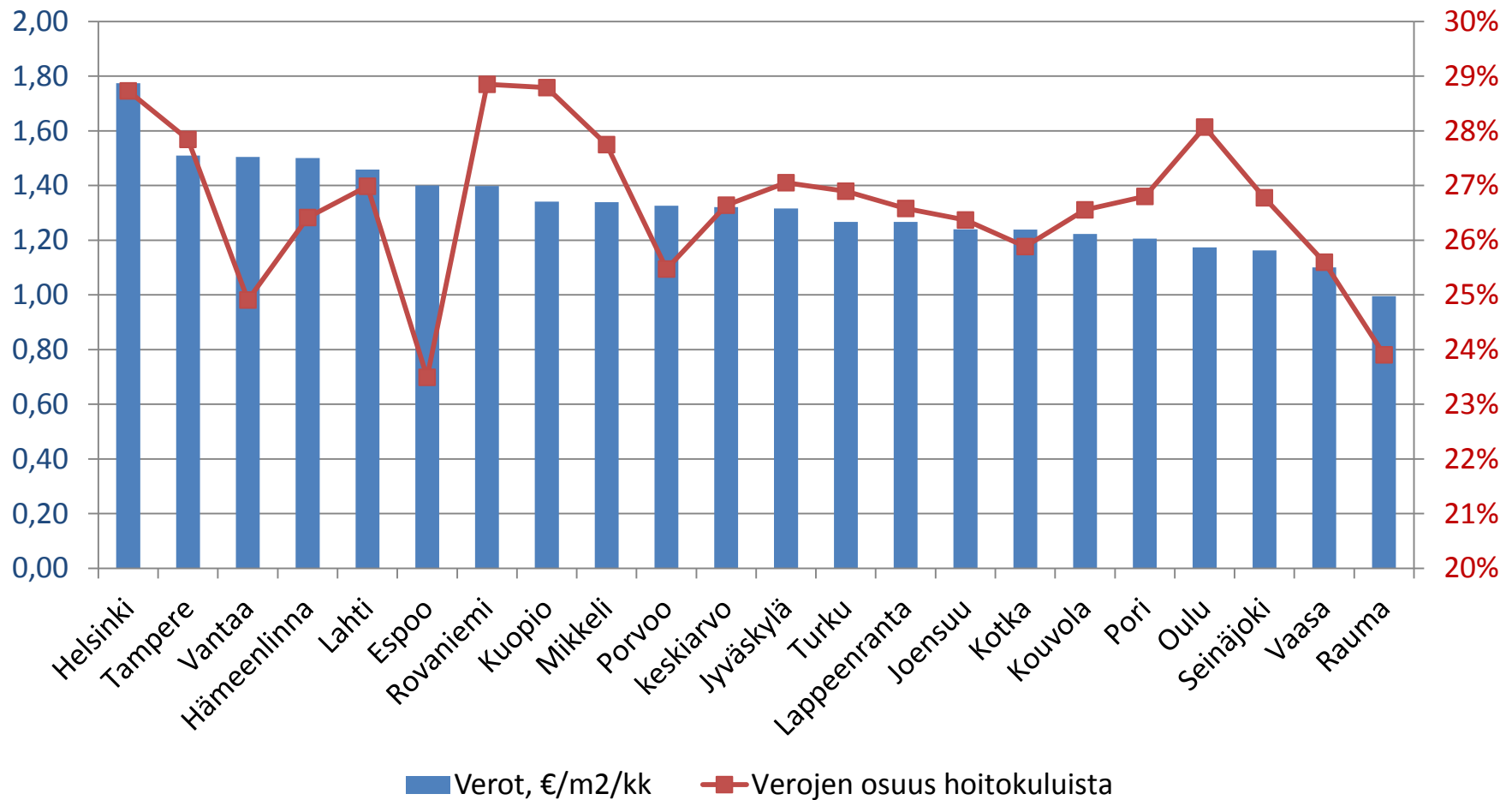


Verojen osuus hoitokuluista*

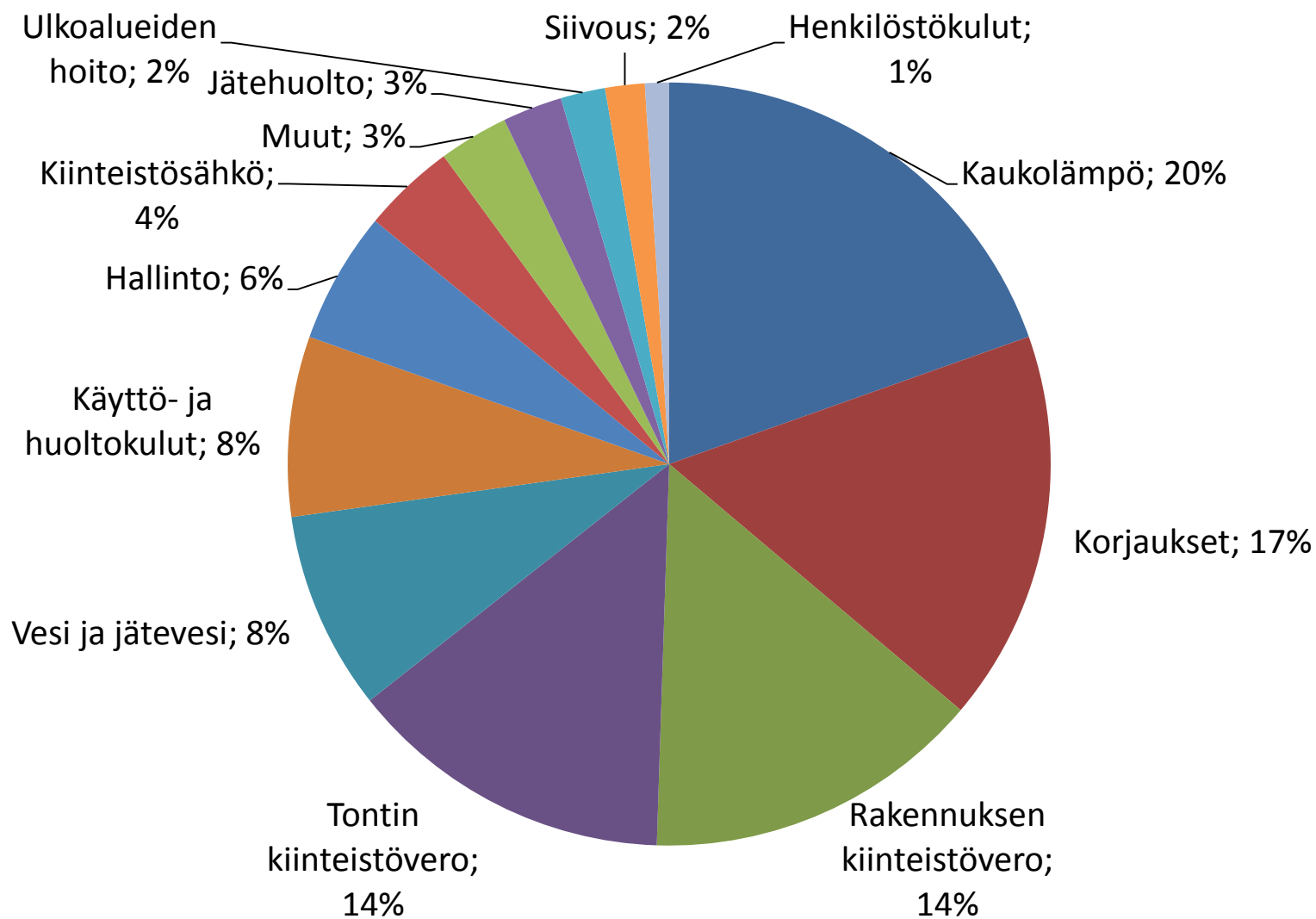
- Laskelmissa huomioitu vain hoitokulujen verot
- Ei asuntolainan korkojen verovähennystä tai pääomaveroa, jotka ovat enemmän yksittäisen kotitalouden päätettävissä
- Hoitokulujen laskennassa huomioitu kiinteistöverot, valmisteverot, sähkövero, jätevero ja arvonnlisävero

*Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut (Tilastokeskus, Asunto-osakeyhtiöiden talous –tilasto) katetaan ennakoon kerättävällä hoitovastikkeella. Omakotitalossa käsittää verojen osuudet vesimaksusta, jätehuollosta ja sähköstä sekä kiinteistöveron.

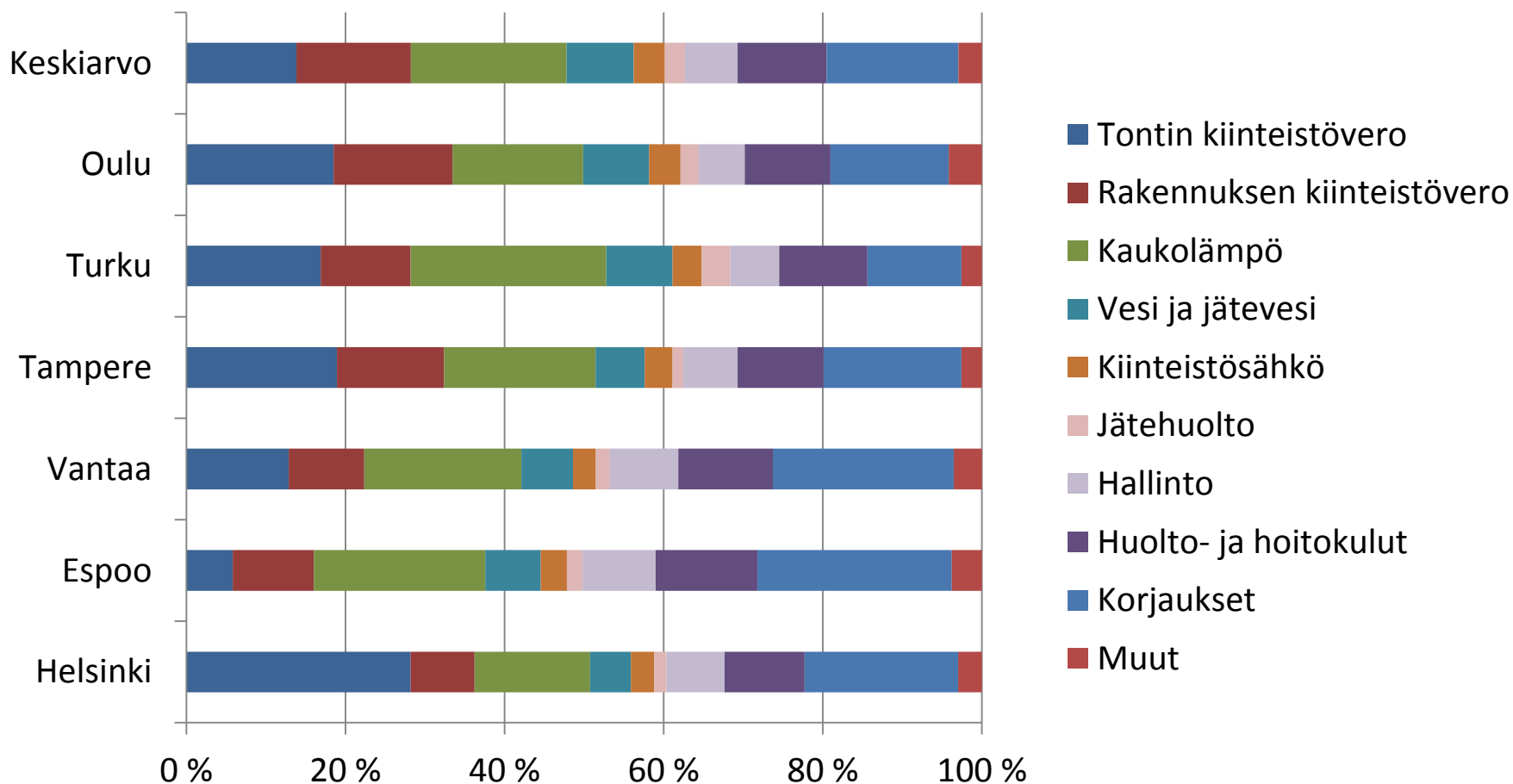
Kerrostaloissa verojen osuus hoitokuluista keskimäärin 27 %



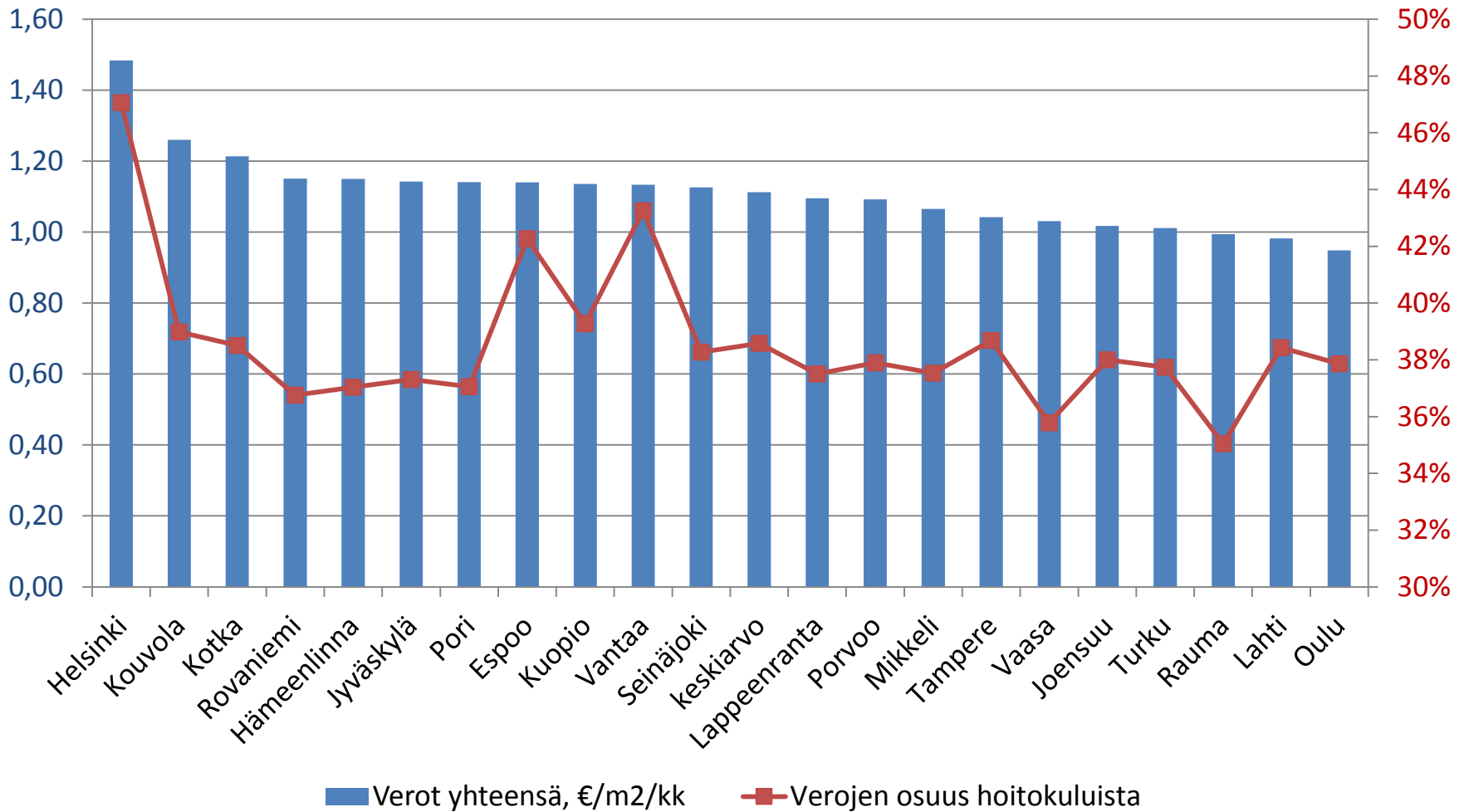
Verojen jakautuminen kerrostalossa vuonna 2013, keskimäärin koko maassa



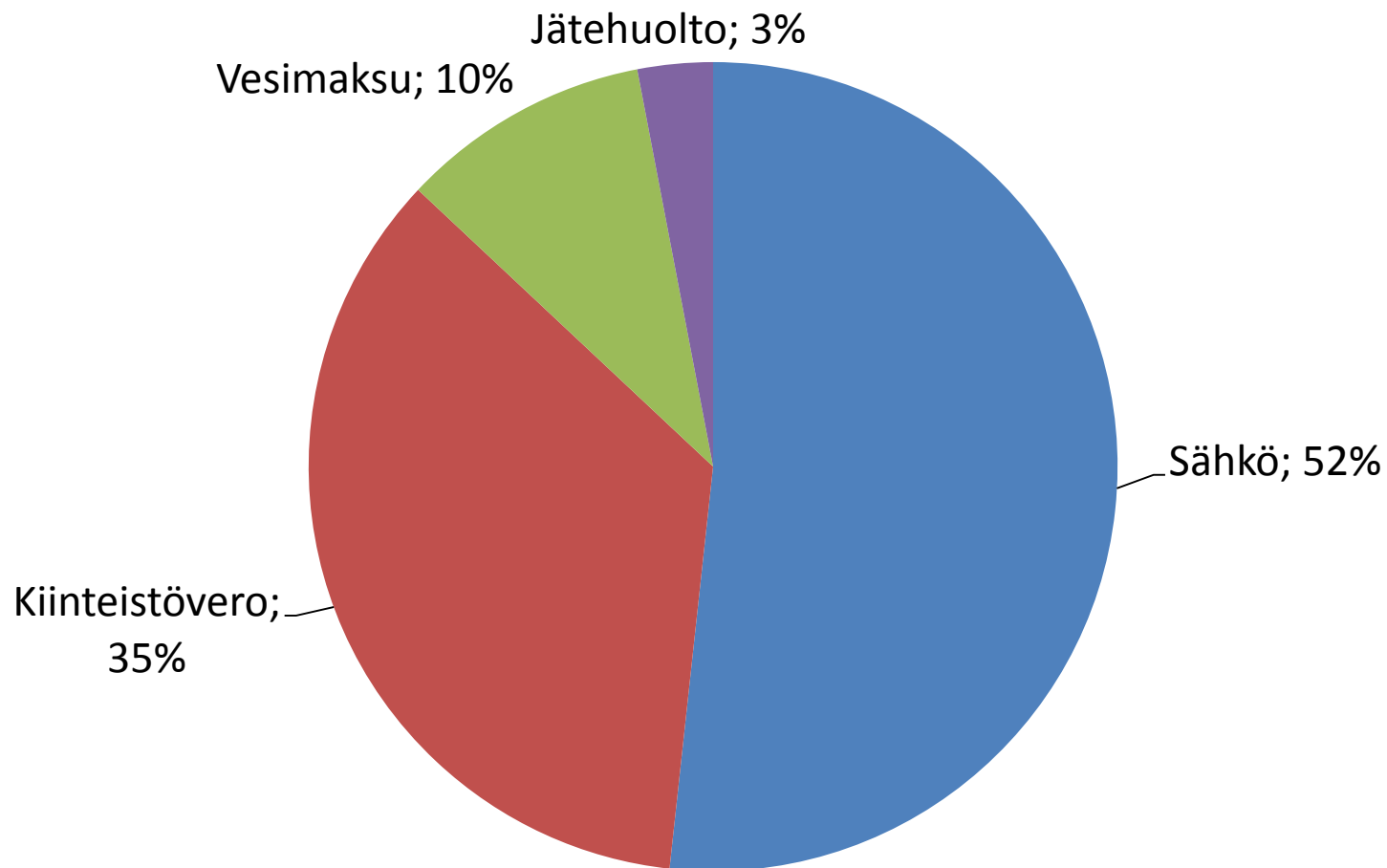
Veroerien jakautuminen 6 suurimmassa kaupungissa, kerrostalo



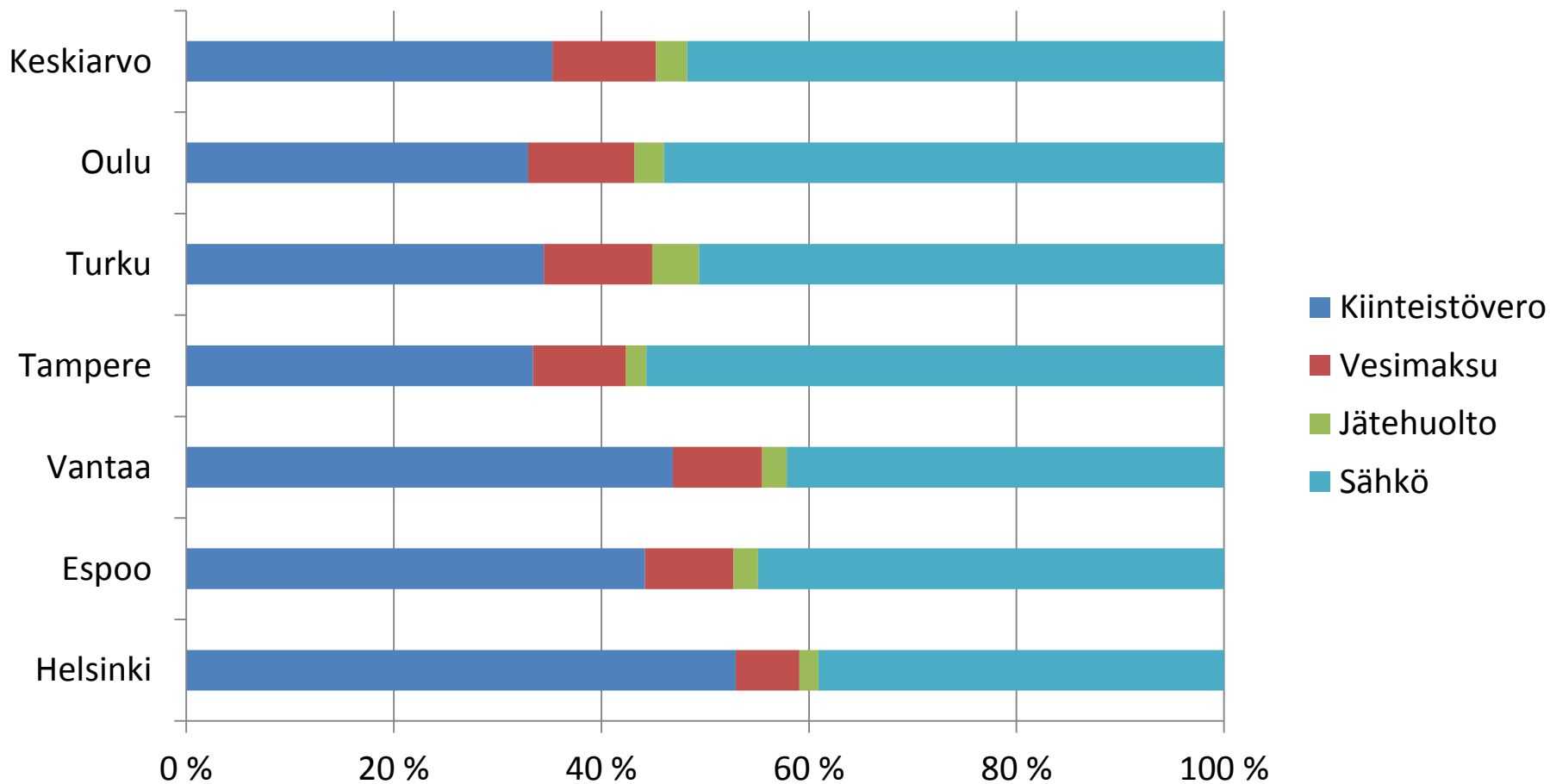
Pientaloissa (sähkö) verojen osuus hoitokuluista keskimäärin 39 %



Verojen jakautuminen omakotitalossa vuonna 2013, keskimäärin koko maassa



Veroerien osuudet 6 suurimmassa kaupungissa, pientalo (sähkö)



Korjaukset

- Asuntojen remontoinnista aiheutuvien kustannusten suuruus voi yllättää kotitaloudet
- Putkiremontti tehdään useimmiten noin 40-50 vuotta vanhoihin rakennuksiin
- Tällä hetkellä yleisin laajan julkisivuremontin kohde on 1970-luvulla valmistunut betonielementtirakennus
- Pelkkiä ikkunaremontteja tehdään 1970-1980-luvulla valmistuneisiin asuntoihin
- Pääkaupunkiseudulla remonttien neliöhinnat ovat yleensä muuta maata suuremmat, koska alueella on paljon pieniä asuntoja ja oheiskorjauksia tehdään yleensä muuta maata enemmän. Myös yleinen hintataso on pääkaupunkiseudulla muuta maata korkeampi
- Asunto-osakeyhtiöiden uusien lainojen marginaalit nousseet noin 2 prosenttiin ja niihin kohdistuu edelleen nousupaineita

Remonttien hinnat kerrostalossa (€/hm²)

Alue	Putkiremontti	Julkisivuremontti	Ikkunat ja parvekkeen ovet
Pk-seutu	600	550	90
Suuret kaupungit	500	450	70
Muu Suomi	350	300	60

Lähde: Kiinteistöliitto, Korjausrakentamisbarometri Kevät 2013; Isännöintiliitto, Putkiremonttibarometri 2012 sekä asiantuntija-arviot.

- Putkiremontti: Perinteinen menetelmä, sisältää myös muita putkiremontin yhteydessä tehtäviä korjauksia kuten kylpyhuoneen sisustuksen uusiminen
- Julkisivuremontti: perusteellinen remontti, jonka aikana muun muassa korjataan parvekkeet ja vaihdetaan seinien ulkokuori
- Ikkunoiden ja parvekkeen ovien vaihto uusiin

Kerrostalon asuntokohtaiset urakkahinnat (€)

Alue	Putkiremontti			Julkisivuremontti			Ikkunat ja parvekkeen ovet		
	30m ²	60m ²	90m ²	30m ²	60m ²	90m ²	30m ²	60m ²	90m ²
Pk-seutu	18 000	36 000	54 000	16 500	33 000	49 500	2 700	5 400	8 100
Suuret kaupungit	15 000	30 000	45 000	13 500	27 000	40 500	2 100	4 200	6 300
Muu Suomi	10 500	21 000	31 500	9 000	18 000	27 000	1 800	3 600	5 400

Remonttien kuukausikustannus kerrostalossa

Alue	Putkiremontti			Julkisivuremontti			Ikkunat ja parvekkeen ovet		
	30m ²	60m ²	90m ²	30m ²	60m ²	90m ²	30m ²	60m ²	90m ²
Pk-seutu	120	240	360	110	220	330	48	96	144
Suuret kaupungit	100	200	300	90	180	270	37	75	112
Muu Suomi	70	140	210	60	120	180	32	64	96

Oletukset:

- Annuiteetti
- Putkiremontti ja laaja julkisivuremontti: laina-aika 15 vuotta
- Ikkunoiden ja parvekeovien vaihto: laina-aika 5 vuotta
- Marginaali 2,0 %
- 12 kk euribor 0,5 %

Pientalon tyyppiremontit ja hinnat (€/talo)

Alue	Putkiremontti	Lämmitystapa	Kylpyhuone	Keittiö
Pk-seutu	21 000	23 000	12 600	13 500
Suuret kaupungit	17 500	20 000	10 500	11 200
Muu Suomi	12 300	17 000	7 400	8 000

Lähde: Asiantuntija-arviot

- Putkiremontti kuvaa keskimääräistä remonttia
- Lämmitystavan muutos: Öljylämmityksestä maalämpöön

Pientalon tyyppiremonttien kuukausikustannukset

Alue	Putkiremontti	Lämmitystapa	Kylpyhuone	Keittiö
Pk-seutu	140 €	153 €	224 €	240 €
Suuret kaupungit	117 €	133 €	186 €	199 €
Muu Suomi	82 €	113 €	131 €	142 €

Oletukset:

- Annuiteetti
- Putkiremontti ja lämmitystavan muutos: laina-aika 15 vuotta
- Kylpyhuone- ja keittiöremontti: laina-aika 5 vuotta
- Marginaali 2,0 %
- 12 kk euribor 0,5 %

Yhteenveto

- Asumismenojen kasvun ennakoidaan jatkuvan myös tulevina vuosina
- Verot muodostavat merkittävän erän hoitokuluista, erityisesti pientaloissa
- Remonttitarpeen määrä on tiedostettava paremmin myös kotitaloustasolla

Tuleva politiikka?

- Julkisen talouden tasapainottaminen on varmasti agendalla seuraavalla vaalikaudella
- Kohdistuvatko poliittiset paineet asumisen verotukseen?
- Jos julkista taloutta korjataan asumisen verotusta kiristämällä, mitä se tarkoittaisi kotitaloustasolla?

Kiitos.

Tarkastelun kohteet

	Asumismuoto					
	Kerrostalo		Rivitalo		Omakotitalo	
Kotitalous	neliöt	Asumistapa	neliöt	Asumistapa	neliöt	Asumistapa
Pienituloinen	30	vuokra				
Keskituloinen	60	vuokra, omistus				
Keskituloiset	60	vuokra, omistus	60	vuokra, omistus		
Lapsiperhe	90	vuokra, omistus	90	vuokra, omistus	120	omistus
Eläkeläiset	60	omistus			120	omistus

Esimerkkikotitalouksien kuukausittaiset bruttotulot

- Pienituloinen 2126 €/kk
- Keskituloinen 3280 €/kk
- Keskituloinen pariskunta 6560 €/kk
- Lapsiperhe 6760 €/kk
- Eläkeläispariskunta 3055 €/kk

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 23 672 € ja rakennuksen verotusarvo 56 239 € vuonna 2013, suurimmista kaupungeista kuntakohtaiset tiedot
- Ulkotyöt yms, on jätetty laskelmien ulkopuolelle

Helsinki 2013, kerrostalo, 60 m²

