



KIINTEISTÖ
LIITTO



Asumismenot 2018

21.8.2018

Tutkimuksen tarkoitus

- Tutkimuksessa ennustetaan asumismenojen kehitystä.
- Ennusteperiodina on kolme vuotta 2018–2020.
- Asumismenoja tarkastellaan kotitalouksien tyypin, asumismuotojen ja kaupunkien suhteen.
- Laskelmat kuvaavat, kuinka paljon kotitalouksilla kuluu rahaa asumiseen kokonaisuudessaan lainanlyhennykset mukaan lukien.
- Teemana kotitalouksien velkaantuminen, josta esitetään skenaariolaskelmia.

Ennuste 2018-2020 lähtökohdat

- **Korkotaso nousee hitaasti. Euribor 12 kk nousee nollan yläpuolelle vuonna 2019. Ohjauskoron nostot alkavat vuoden 2019 puolivälin jälkeen.**
- **Taloustilanteen kohentuminen siirtää kysyntää vuokramarkkinoilta omistusasumiseen.**
- **Osakehuoneistojen ja omakotitalojen hinnat nousevat. Kerrostaloasuntojen hinnat nousevat voimakkaimmin.**
- **Vuokrat jatkavat kasvuaan, mutta aiempaa hitaammin. ARA-asuntojen vuokrien kasvuvauhti hidastuu hieman.**
- **Kerrostalojen hoitokulut kasvavat tarkastelukaupungeissa keskimäärin 2,6 % vuodessa. Omakotitalojen hoitokulut (asunnon korjaukset, kiinteistövero, vesi, jätehuolto, sähkö) n. 2,3 % vuodessa.**

Tulojen kehitys 2018-2020

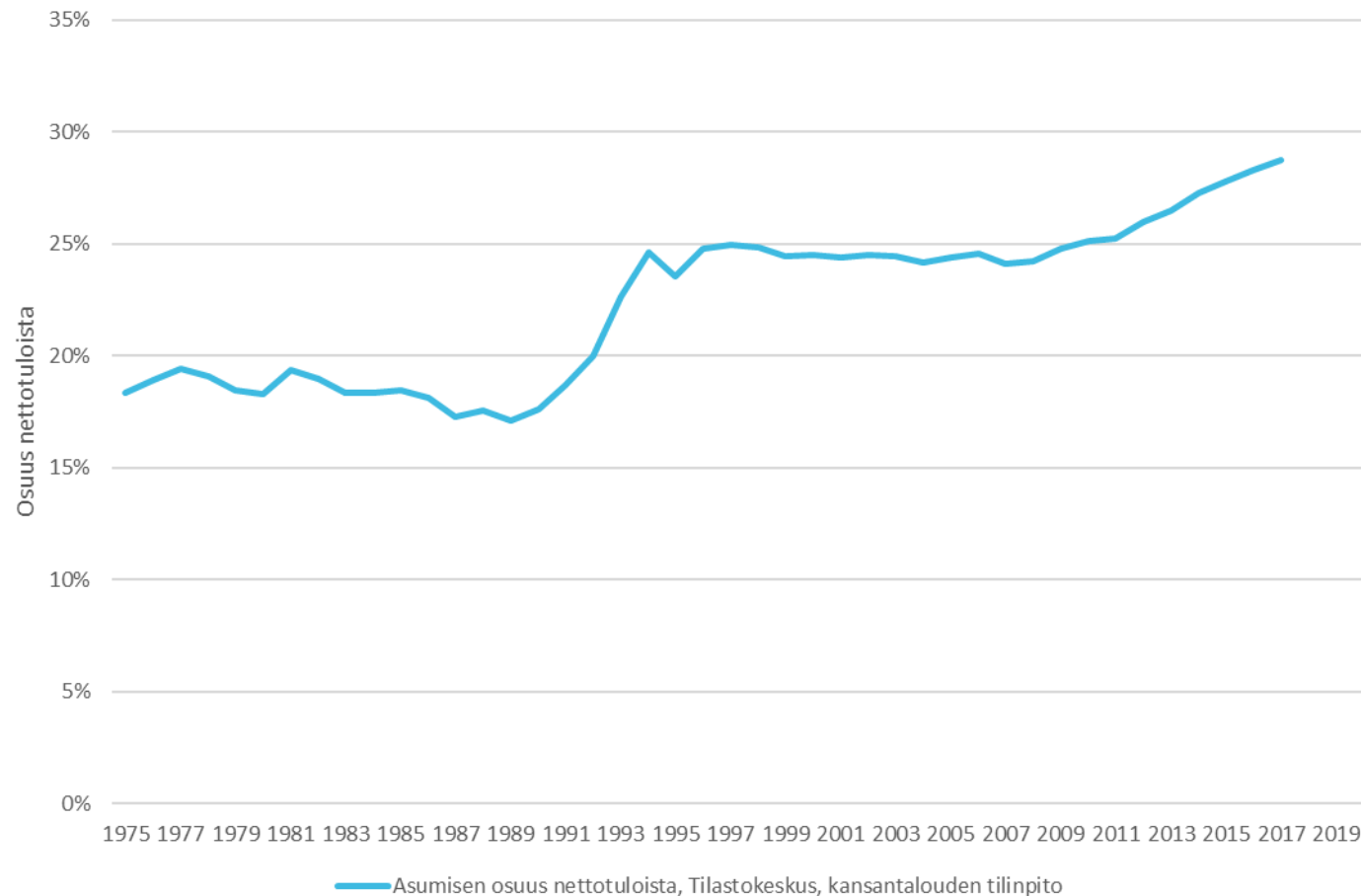
- **Palkkojen ja työeläkkeiden kehitys on maltillista**
 - **Ansiotaso 2018-2020: 2,7 % / vuosi (nimellinen kasvu)**
 - **Työeläkkeet 2018-2020: 1,2 % / vuosi (nimellinen kasvu)**
- **Tulot kasvavat sopimuskorotusten ja työllisyyden paranemisen myötä.**
- **Nettotulojen kehitys 2018–2020**
 - **Pienituloinen 2,4 prosenttia vuodessa**
 - **Keskituloinen 2,3 prosenttia vuodessa**
 - **Eläkeläinen 1,2 prosenttia vuodessa**

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 55 % asunnon käyvästä hinnasta. Velassa on huomioitu sekä asunnon koko että sijaintipaikka.**
- **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.

Asumisen kulutusmenot 1975-2017



- **Asumiseen käytetyt yksityiset kulutusmenot ovat kasvaneet tällä vuosikymmenellä noin 4,5 % vuosivauhtia.**
- **Yli puolet kasvusta oli peräisin omistusasumisen asumiskulutuksen kasvusta.**
- **Vuokrien osuus kasvusta oli alle neljännes.**
- **Loput kasvusta on viime vuosina tullut lähinnä energiakustannusten noususta.**

Asumismenojen ennustettu kehitys 2018

	Asumismenojen kehitys	Asumismenot (€/kk)
	2017-2018	2018
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	1,5 %	453
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2,1 %	802
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	0,9 %	895
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2,1 %	1082
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	1,0 %	1330
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	1,2 %	1256
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	0,7 %	1166
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	2,0 %	454
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	3,1 %	518
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	427
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	2,0 %	454
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	427

- Asumismenojen kasvu hitainta omistusasujilla matalien korkojen myötä.
- Omakotitaloissa öljyn hinnan nousu nopeampaa suhteessa sähkөөn.
- Velattomissa eläkeläistalouksissa hoitokulujen kasvu on energian lisäksi kasvattanut asumismenoja.

Ennuste 2018-2020

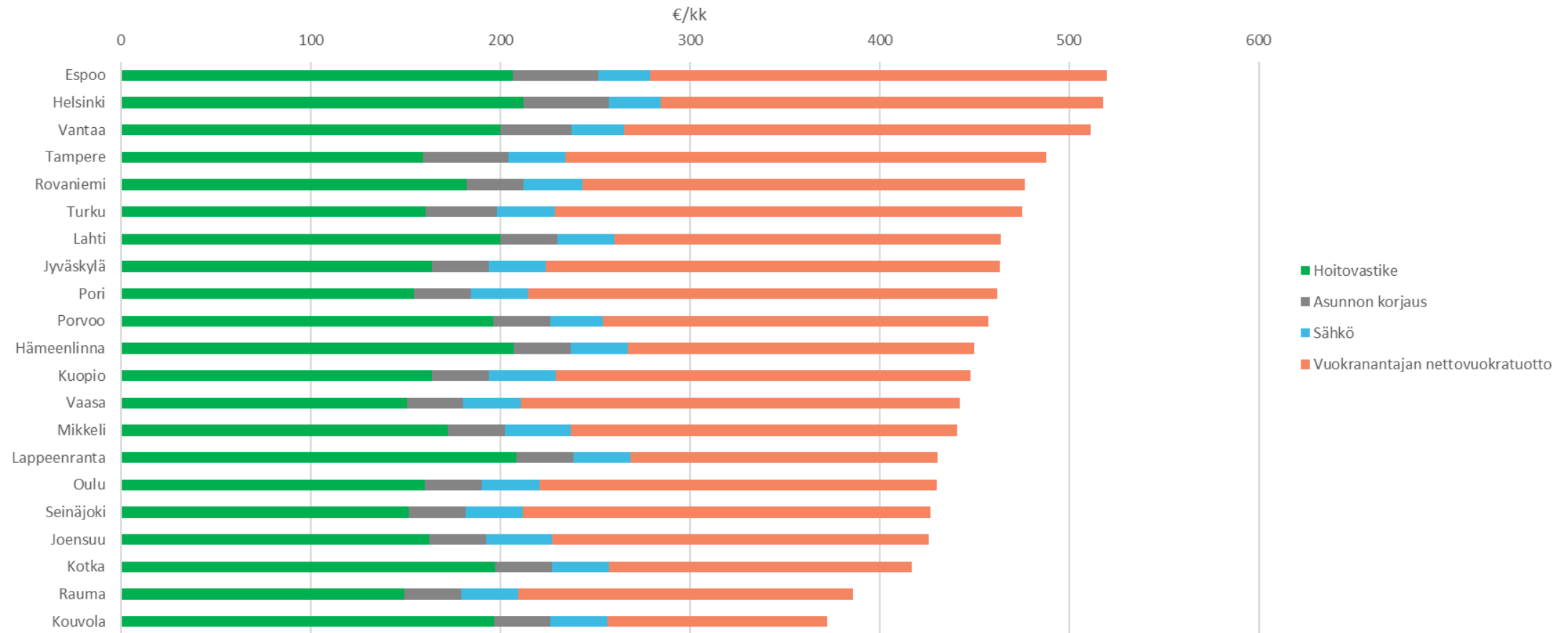
	Asumismenojen kehitys	Osuus tuloista		
	2018-2020	2018	2019	2020
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	1,5 %	24,9 %	24,8 %	24,6 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2,0 %	32,1 %	32,1 %	32,0 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	2,0 %	36,2 %	36,5 %	36,5 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2,0 %	20,8 %	20,9 %	20,8 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	2,0 %	25,8 %	26,1 %	26,1 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	2,3 %	24,3 %	24,5 %	24,7 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	1,9 %	22,6 %	22,9 %	22,8 %
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	2,2 %	18,2 %	18,5 %	18,5 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	3,1 %	20,8 %	20,9 %	21,4 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	17,2 %	17,4 %	17,4 %
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	2,2 %	41,6 %	42,1 %	42,2 %
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	39,1 %	39,6 %	39,7 %

- **Vuokralla asuvilla asumismenojen osuus tuloista laskee.**
- **Palkat nousevat vuokria nopeammin.**
- **Velallisilla korkojen nousu näkyy 2019 ja tasaantuu sen jälkeen palkkojen noustessa.**
- **Eläkkeet nousevat kuluja hitaammin.**

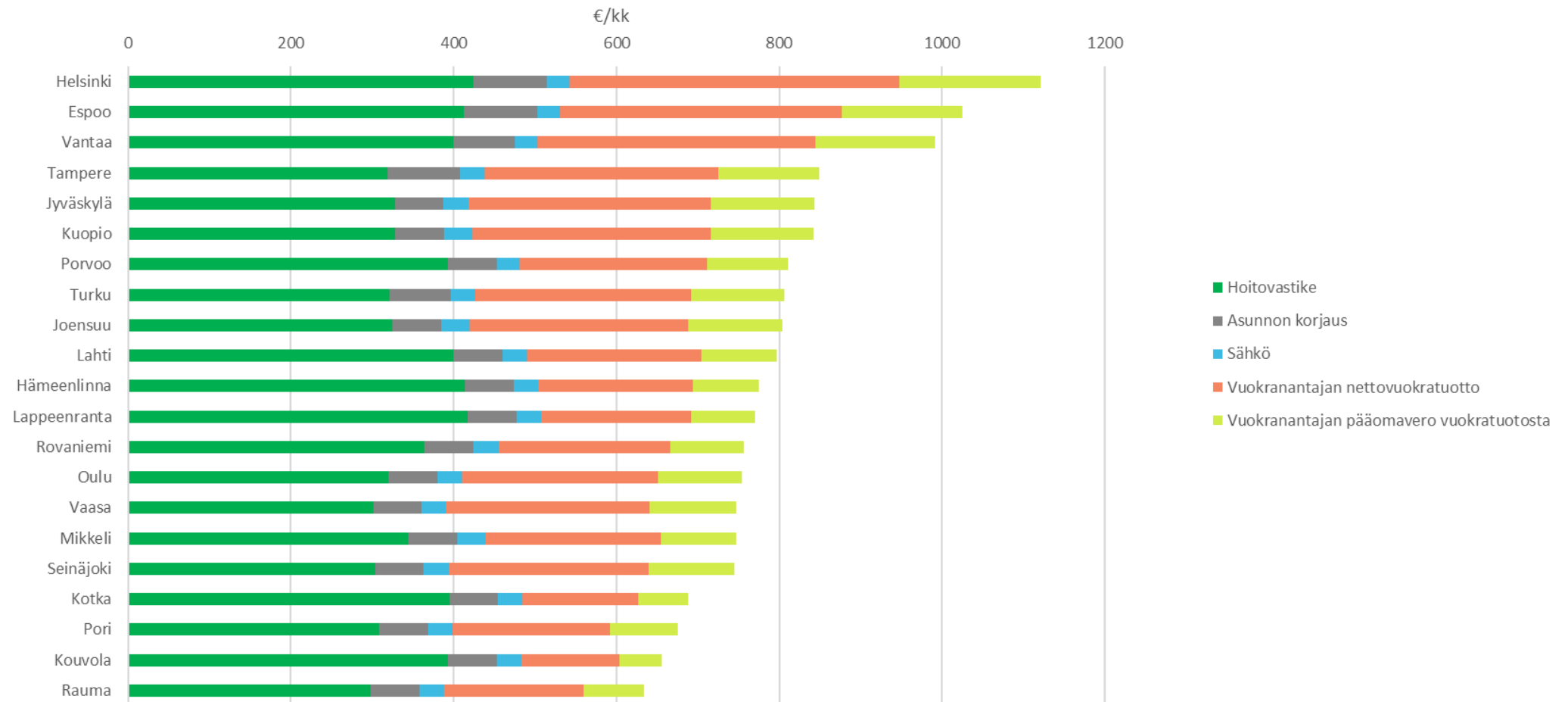
Asumismenojen kaupunkivertailu



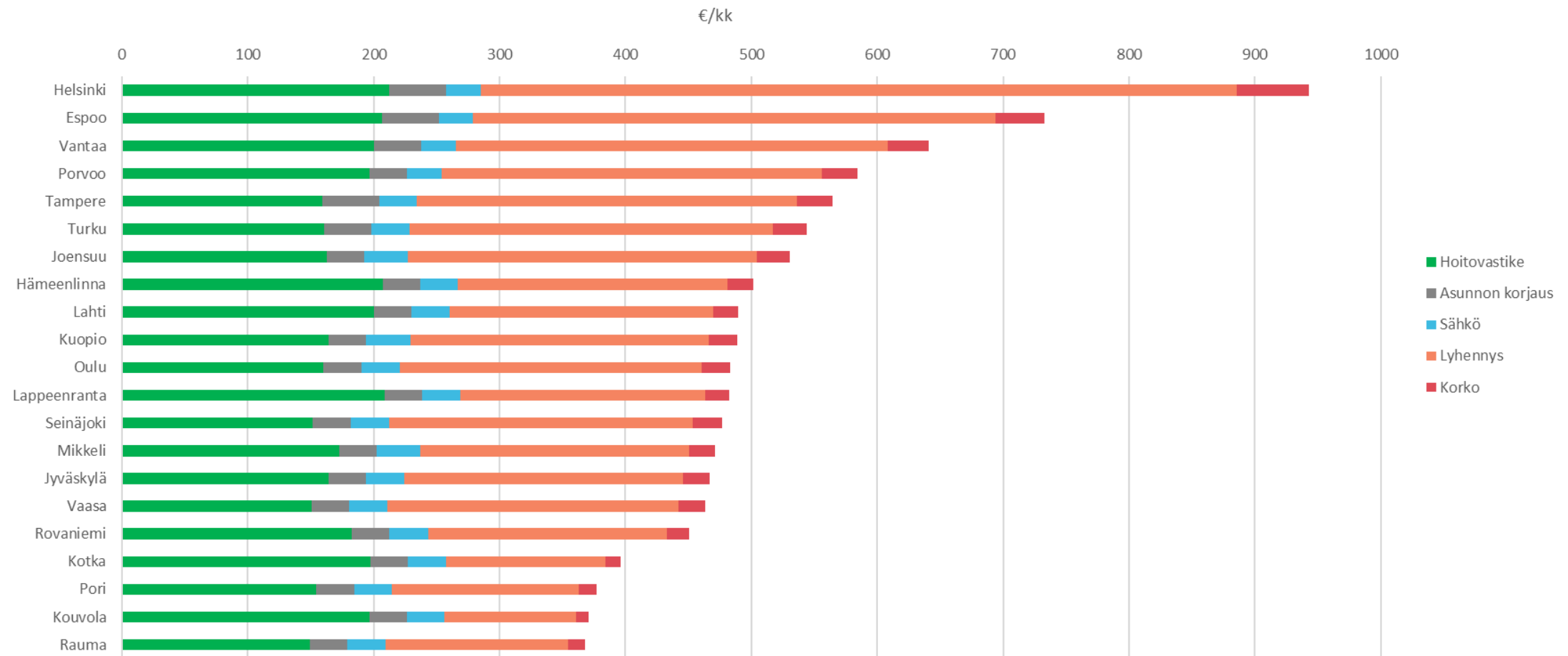
Kaupunkivertailu 2018, kerrostalo, 30 m², ARA



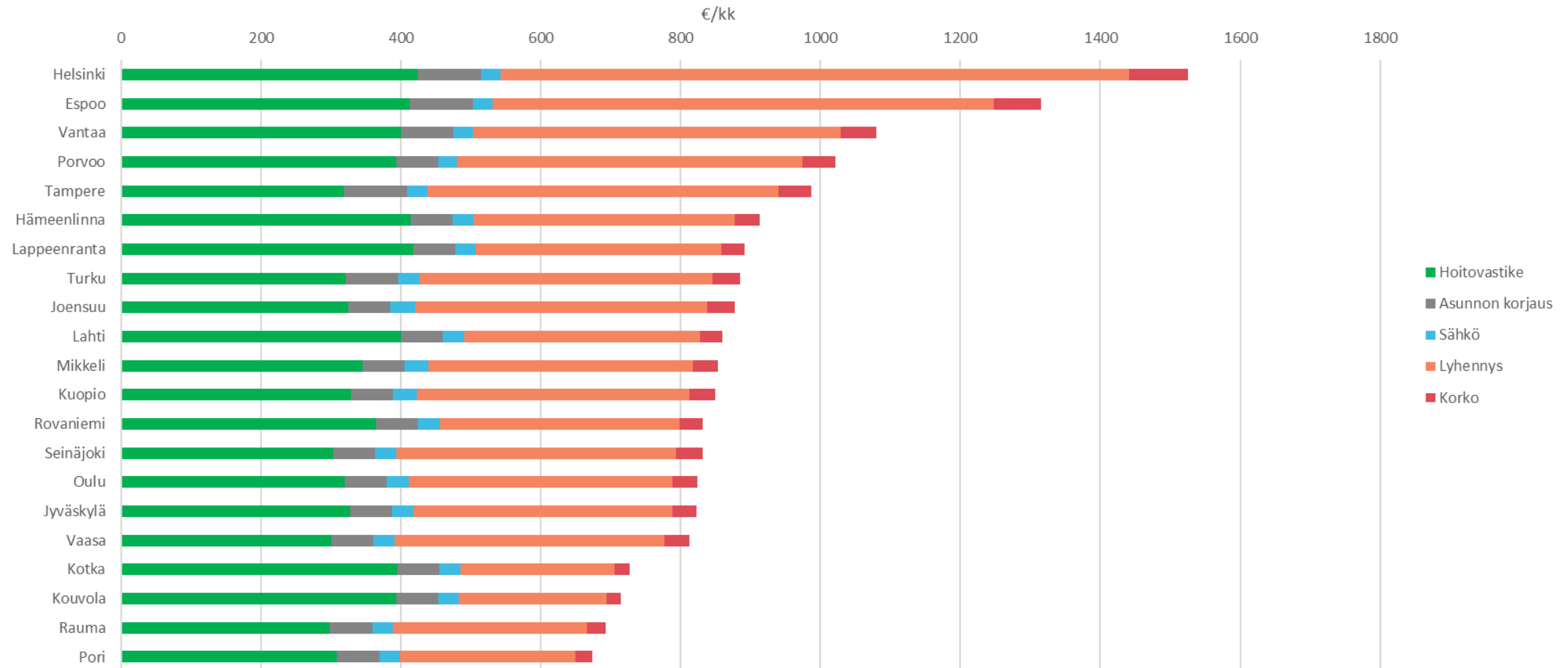
Kaupunkivertailu 2018, kerrostalo, 60 m², vuokra-asunto



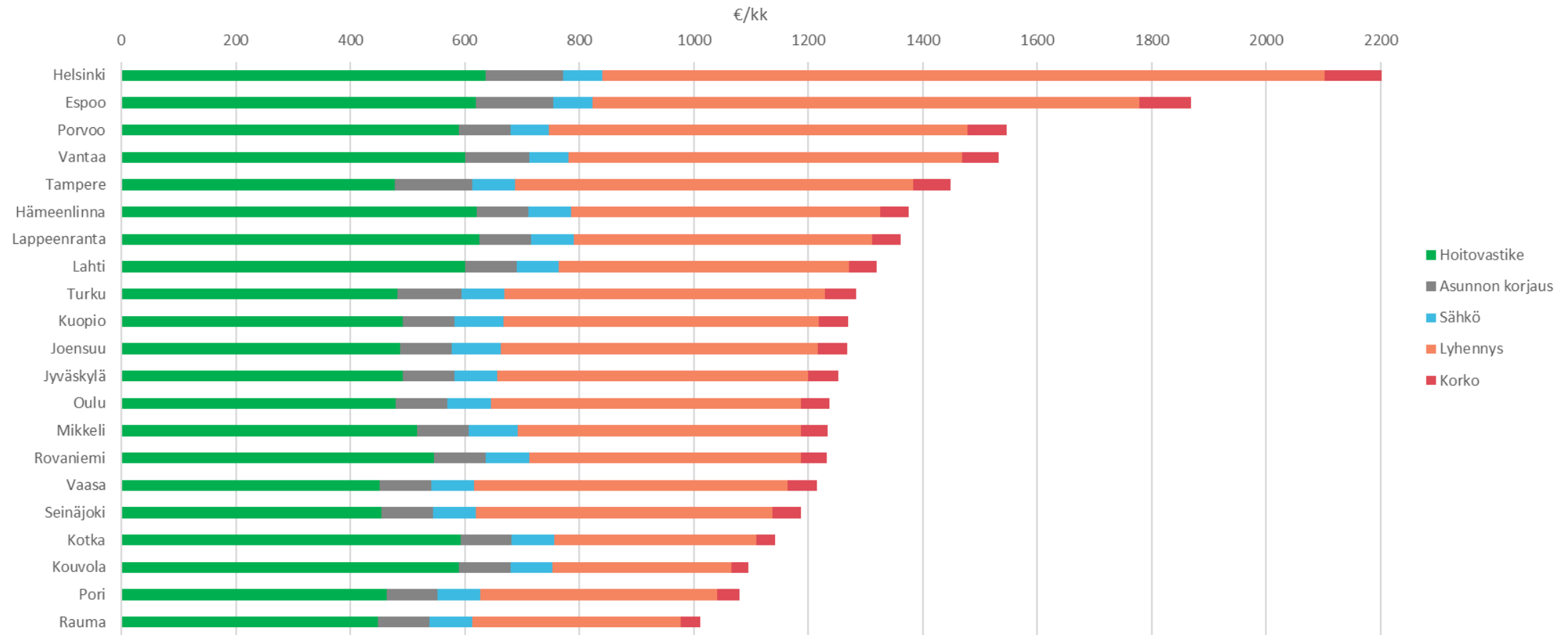
Kaupunkivertailu 2018, kerrostalo, 30 m², omistusasunto



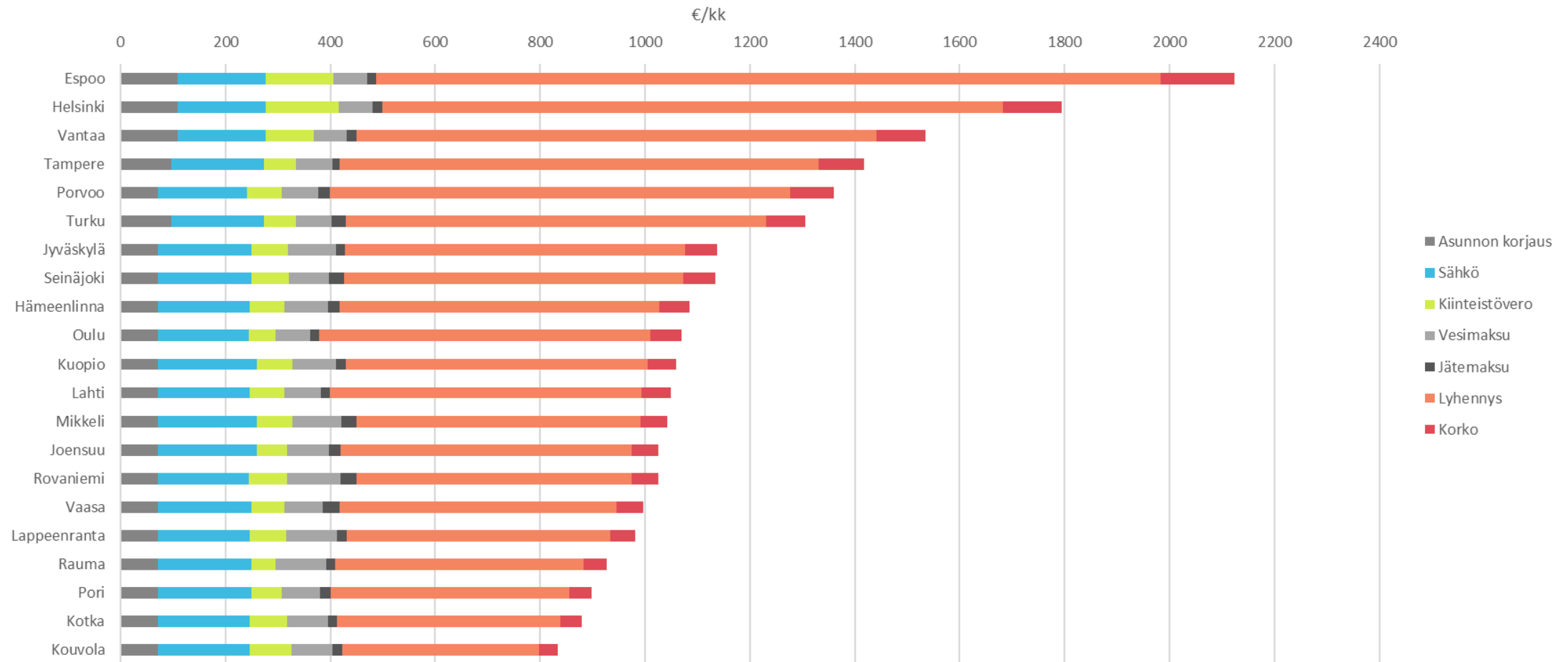
Kaupunkivertailu 2018, kerrostalo, 60 m², omistusasunto



Kaupunkivertailu 2018, kerrostalo, 90 m², omistusasunto



Kaupunkivertailu 2018, omakotitalo (sähkö), 120 m²



Kotitalouksien velkaantumisen

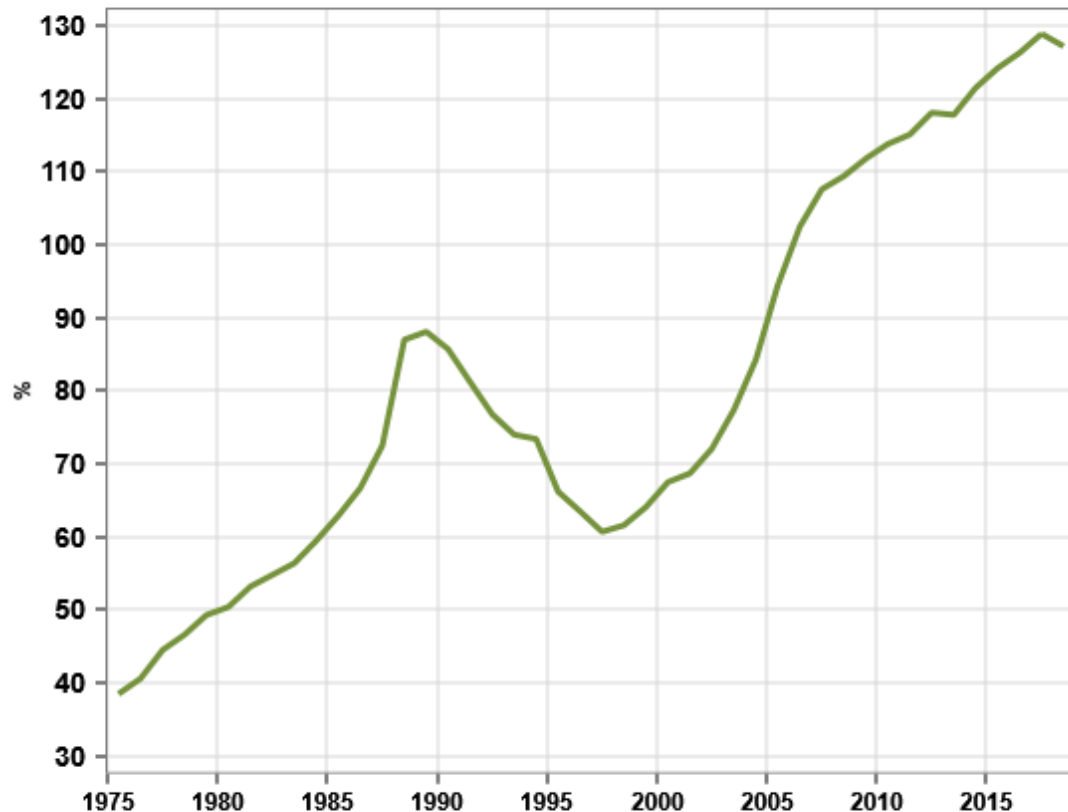


Kotitalouksien velkaantuminen

- **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.
- **Kiristynyt lainakattosäätely**
 - Makrovakauspäätöksellä enimmäisluototusasteen laskeminen 85 %:iin 1.7.2018 alkaen.
 - Vertailu Alho (2013) kehikon perusteella kaikille tarkastelluille kaupungeille.
 - Vertailu huomioi vuokralta omistusasuntoon muuttamisen samassa kaupungissa.

Kotitalouksien velkaantuminen

Kotitalouksien velkaantumisaste

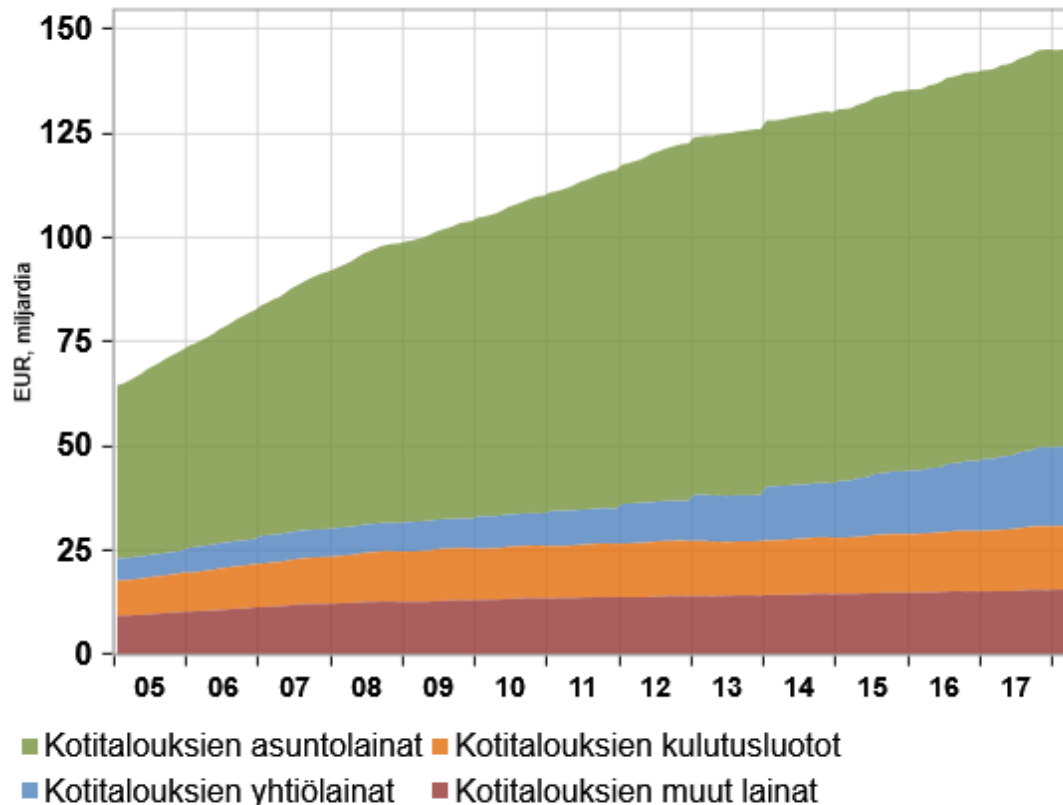


Lähde: Statistics Finland, Macrobond

- Kotitalouksien velkaantumisaste oli vuoden 2017 lopulla jo yli 128 %. Velkaantuminen taittui kuitenkin 2018 ensimmäisellä neljänneksellä reiluun 127 %:iin.
- Kotitalouksien velkataakka kasvaa yhä enemmän asunto-osakeyhtiöiden kautta.
- Taloyhtiön kautta velkaantuminen on tullut kotitaloudelle yhä käytetympi tapa rahoittaa asumistaan.
 - Osakkaan ei tarvitse neuvotella lainaa itse.
 - Samalla on kuitenkin riskinä, että osakkaalta hämärtyy käsitys asumismenojensa koostumisesta.
 - Riskiä saattaa hämärtää alun lyhennysvapaat vuodet, jolloin maksetaan vain korkoja.

Kotitalouksien velkaantuminen

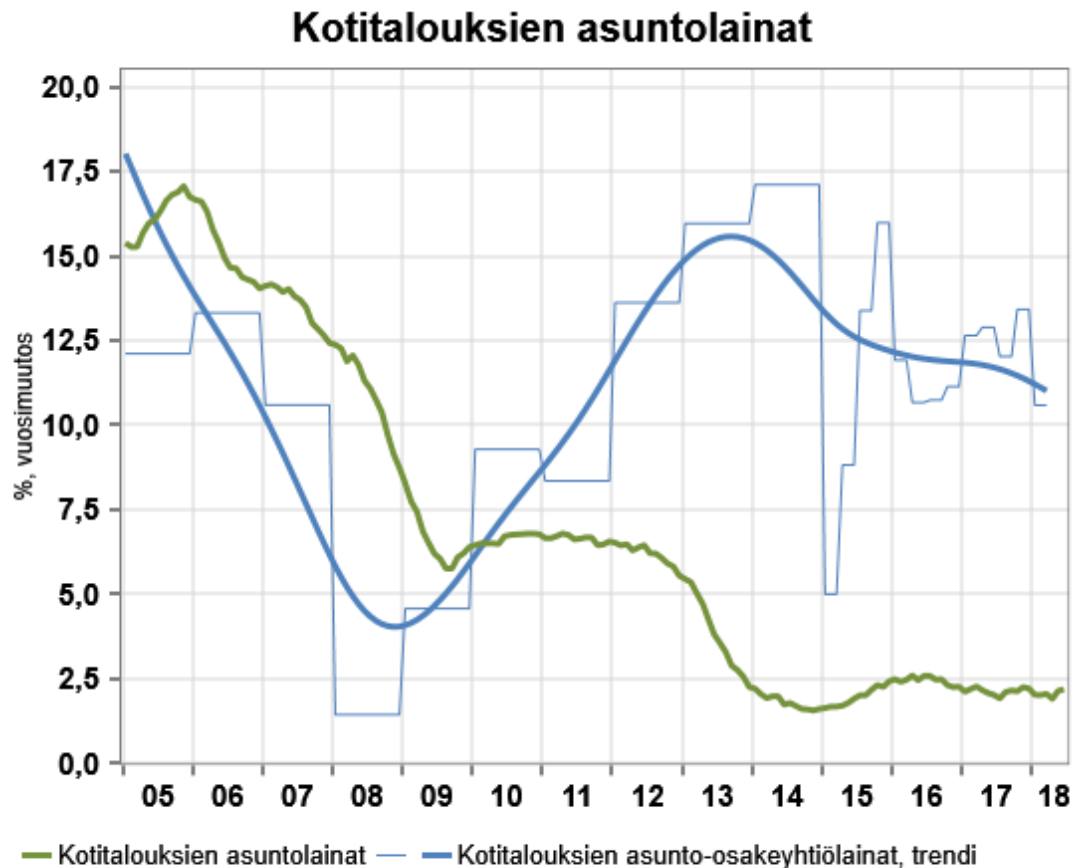
Kotitalouksien lainat Suomessa



Lähde: Bank of Finland (Suomen Pankki), Macrobond

- Kotitalouksien lainat, ml. asunto-osakeyhtiöiden lainaosuus, olivat vuoden 2018 alussa hieman yli 145 miljardia euroa.
- Kotitalouksien asuntolainakanta oli tämän vuoden alussa noin 95 miljardia euroa.
- Kotitalouksien asunto-osakeyhtiölainat olivat vielä kuusi vuotta sitten alle 10 miljardia euroa.
- Vuoteen 2018 mennessä yhtiölainojen kanta on kasvanut 19 miljardiin euroon.

Kotitalouksien velkaantuminen



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

- Kotitalouksien asunto-osakeyhtiölainat ovat kasvaneet tuntuvasti 2010-luvulla. Kasvuvauhti on hidastunut vuodesta 2014 alkaen.
- Taloyhtiölainojen kasvua on tuonut korjauslainojen kasvun lisäksi uudiskohteiden vilkas rakentaminen ja isot yhtiölainaosuudet.
- Kotitalouksien asuntolainakannan prosentuaalinen kasvu on sen sijaan ollut hidasta vuodesta 2013 alkaen.
- Yhtiölainakannan kasvu nousi euromääräisesti kotitalouksien lainakannan kasvua nopeammaksi vuonna 2014.
- Kasvu on ollut euromääräisesti samalla tasolla siitä asti.

Lainakattosääntely kiristyy



Lainakattosääntely kiristyy

- **Finanssivalvonta antoi 19.3.2018 makrovakauspäätöksen, jonka mukaan enimmäisluototussuhdetta kiristettiin muille kuin ensiasunnon ostajille 85 %:iin vakuuksien käyvästä arvosta heinäkuusta 2018 alkaen.**
- **Asuntolainojen lainakatto eli enimmäisluototussuhde otettiin ensimmäistä kertaa käyttöön Finanssivalvonnan päätöksellä heinäkuussa 2016. Lainakattosääntelyllä asuntolainan enimmäismääräksi asetettiin 90 % vakuuksien käyvästä arvosta. Ensiasunnon ostajilla luoton määrä saa olla korkeampi: 95 % asunnon arvosta.**
- **Makrovakauden näkökulmasta kotitalouksien velkaantumisen hillitseminen on perusteltua.**
 - **Talouden noususuhdanteessa lainaehtojes kiristyksiä on helpoin tehdä ilman, että niillä on suuria markkinoita heilauttavia vaikutuksia.**
- **Heinäkuussa käyttöön otettu 85 %:n taso on perusteltu, kun on merkkejä ylivelkaantumisesta, pankkien luottoriskien kasvusta ja asuntojen hintojen noususta suhteessa tuloihin.**
- **Enimmäisluototussuhteen kiristäminen 80 %:n tasoon vaatisi luottokannan voimakasta kasvua, asuntojen korkeita hintoja suhteessa tuloihin, uhkia haitallisen kierteen käynnistymisestä sekä huomattavaa riskiä vakuusarvojen laskusta. Alho (2013)¹**

¹ Alho, E., Esala, L., Holappa V., Lahtinen, M. ja Pakarinen, S. (2013). Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2015: Asuntopolitiikan erityiskysymyksiä: Lainakatto. PTT työpapereita 144.

Lainakattosääntelyn vaikutukset

- Lainakaton kiristäminen voi aiheuttaa ostajajoukon valikoitumista, jolloin asuntokaupan ketju hidastuu ja pitkällä aikavälillä kysyntä vähenee.
- Kireän lainakaton oloissa markkinoille voi valikoitua lähinnä asunnonvaihtajia ja sijoittajia, joilla on muuta vakuudeksi kelpaavaa varallisuutta.
- Ensiasunnon ostajien pienempi omarahoitusosuuden vaatimus helpottaa ensiasunnon ostamista, mutta vaikeuttaa jatkossa asunnon vaihtoa isompaan, kun vaaditun oman pääoman määrä kasvaa.
- Asuntokaupan volyymin lisäksi lainakatolla voi olla lyhytaikaisia vaikutuksia hintoihin. Pitkällä aikavälillä asuntolainojen koon rajoittamisen pitäisi kuitenkin hillitä asuntojen hintojen nousua.
- Vapaaarahoitteiset vuokrat voivat nousta, jos lainakatto rajoittaa velalla ostettujen sijoitusasuntojen määrää.

Lainakattosääntelyn vaikutukset

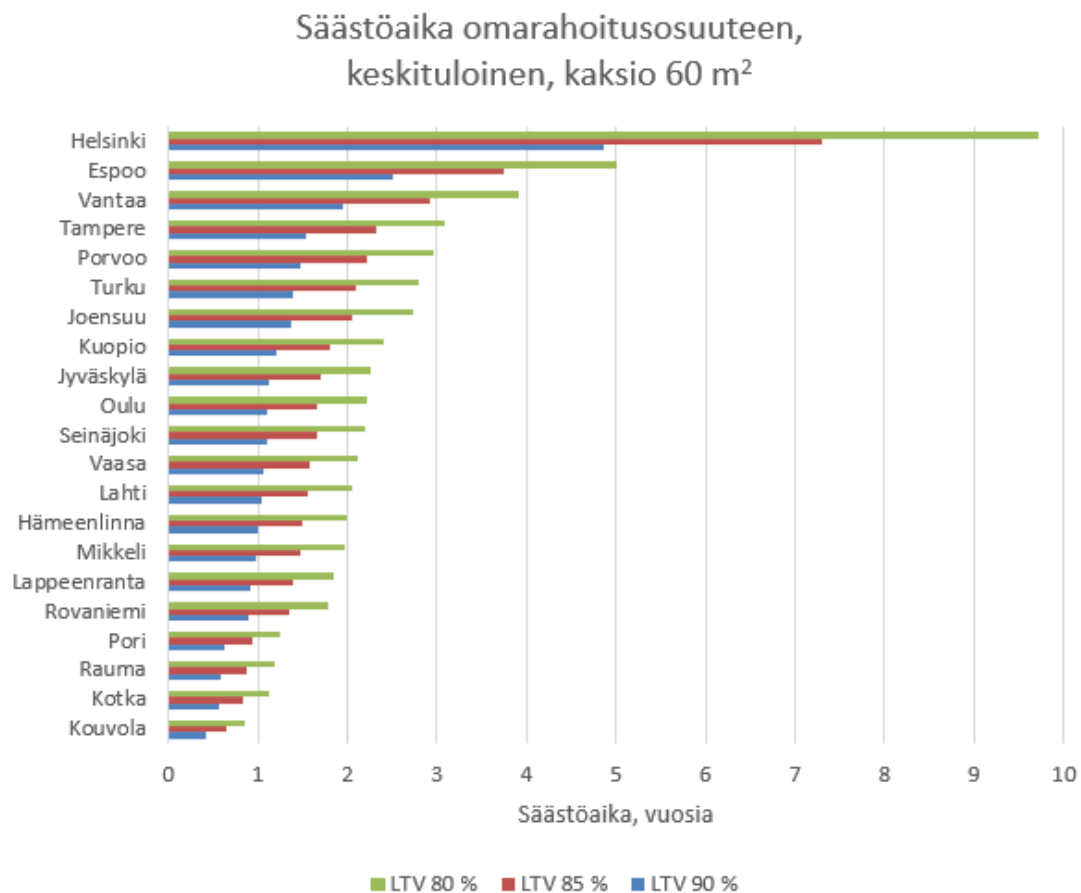
- Asuntojen hintojen suurten alueellisten erojen takia asunnon ostoa harkitsevalla kuluu omarahoitusosuuden säästämiseen huomattavan eripituinen aika riippuen siitä, mikä on sen hetkisen kotipaikan asumiskustannustaso ja mistä kaupungista aikoo asunnon hankkia.
- Ensiasunnonostoa varten säästävällä on hyvin erilaiset lähtökohdat asuntosäästämiseen eri kaupungeissa johtuen suurista eroista vuokratasossa.
- Lisäksi tulotaso määrittää voimakkaasti tarvittavaa säästämisäikää, asunnonostomahdollisuuksia ja sitä kautta myös työvoiman alueellista liikkuvuutta.

Lainakattosääntely kiristyy

- **Vertailuja tehty Alho (2013)¹ kehikon perusteella kaikille tarkastelluille kaupungeille.**
 - **Esimerkkilaskelmat:**
 - Keskituloinen, kaksio 60m², vuokralta omistusasumiseen samassa kaupungissa
 - Lapsiperhe, kolmio 90m², vuokralta omistusasumiseen samassa kaupungissa
 - Eläkeläispariskunta, omakotitalosta alle 20 000 asukkaan kaupungista uuteen kaksioon 60m² esimerkkikaupungeissa
 - Lapsiperhe, kolmiosta 90m², vuokralta omakotitaloon 120 m² samassa kaupungissa
- **Kuukausisäästöajat määritetty nettotuloista eri tuloryhmille.**
 - **Säästöoletus: nettotuloista käytetään asumiseen 40 %. Tästä vähennetään vuokra. Säästöön jäävä summa on 40 % nettotuloista - vuokra.**

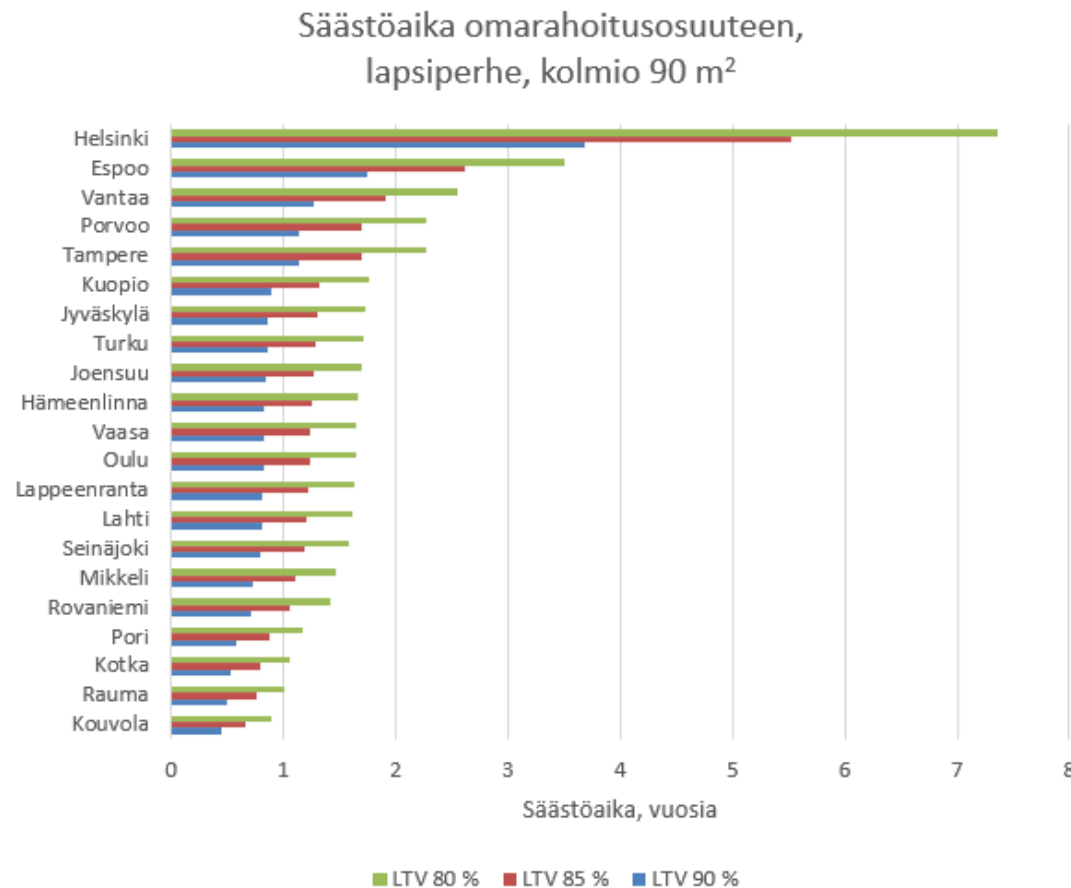
¹ Alho, E., Esala, L., Holappa V., Lahtinen, M. ja Pakarinen, S. (2013). Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2015: Asuntopolitiikan erityiskysymyksiä: Lainakatto. PTT työpapereita 144.

Lainakatto, keskituloinen



- Keskituloisella vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuneella säästöaika pitenee vain kaikista suurimmissa kaupungeissa, joissa vapaarahoitteiset vuokrat ovat korkeammat.
- Helsingissä säästöaika kasvaa lähes 2,5 vuotta enimmäisluototussuhteen kiristyessä 90 % -> 85 %.

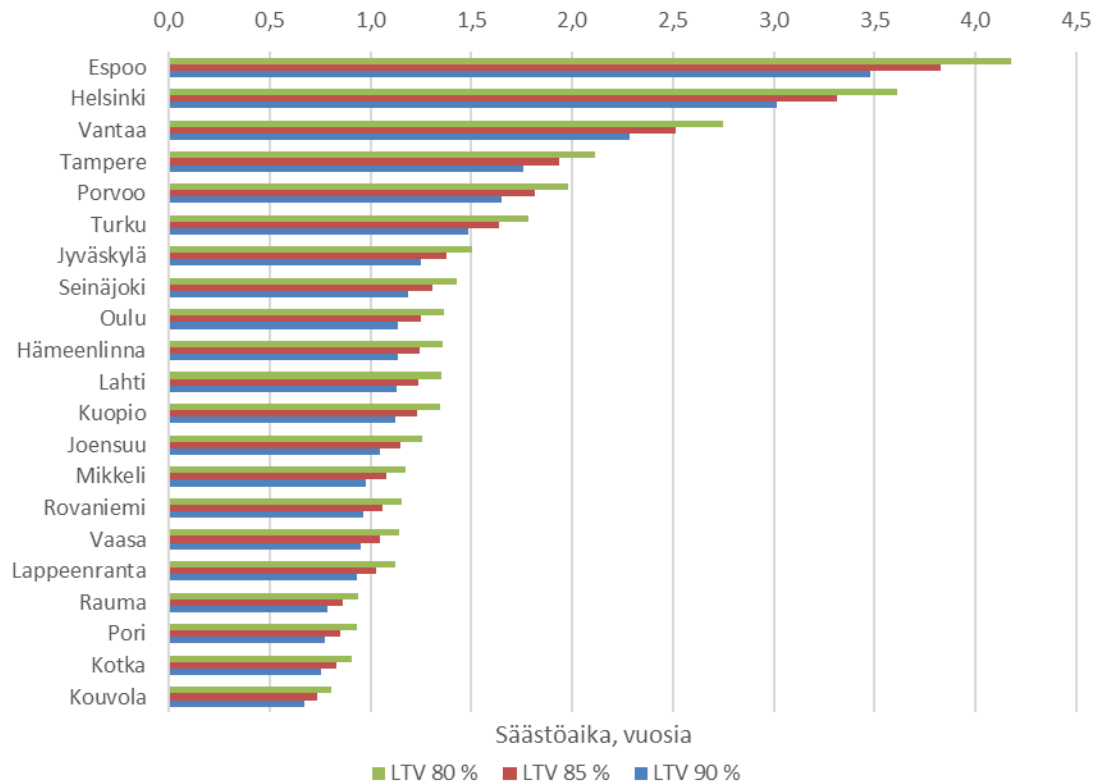
Lainakatto, lapsiperhe



- Keskituloisella lapsiperheellä vuokralta omaan asuntoon säästäminen kestää Helsingissä lähes kaksi vuotta kauemmin ja pienemmissä kaupungeissa noin neljä kuukautta, kun lainan enimmäismäärää kiristetään 90 % - > 85 %.

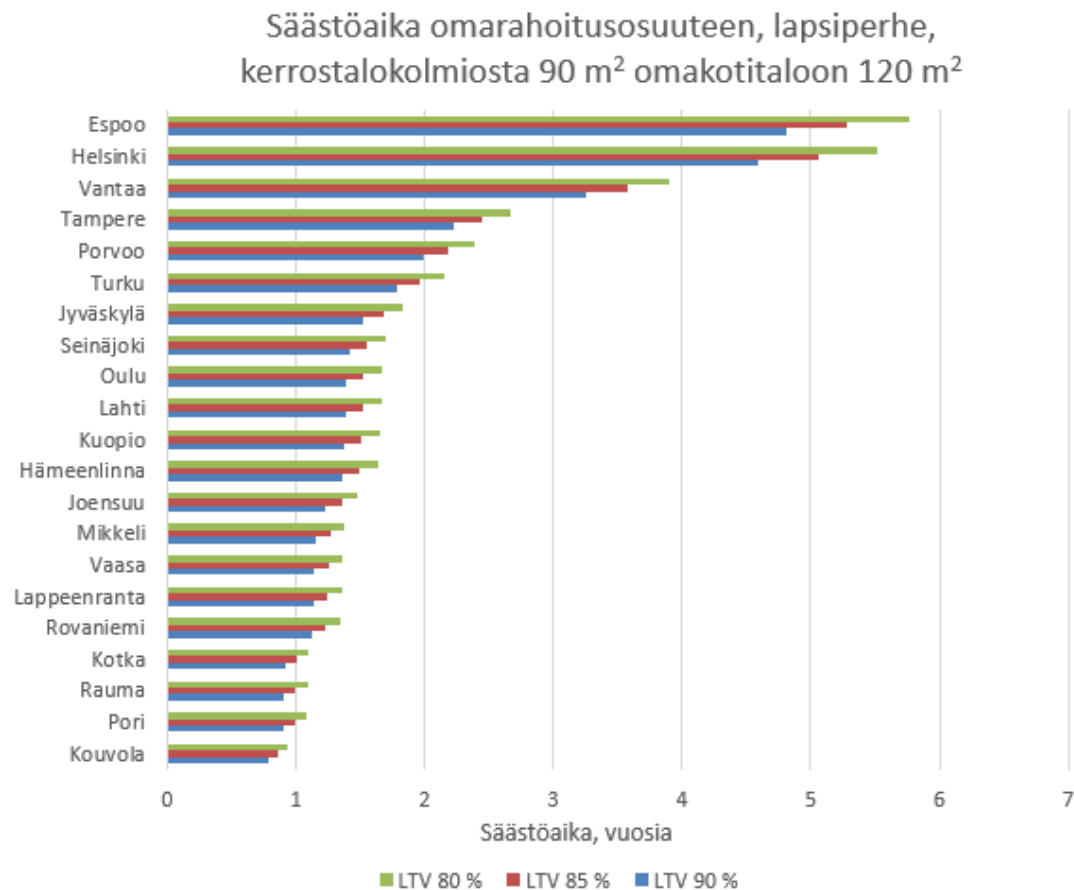
Lainakatto, kerrostalosta omakotitaloon

Säästöaika omarahoitusosuuteen, lapsiperhe,
kerrostalokolmiosta 60 m² omakotitaloon 120 m²



- Keskituloisella lapsiperheellä säästöaika kerrostalokaksiosta omakotitaloon on pisin pääkaupunkiseudulla.
- Omarahoitusosuuden säästöaika voi kasvaa pääkaupunkiseudulla 3-4 kuukautta, muualla noin kuukauden.

Lainakatto, kerrostalosta omakotitaloon



- Keskituloisella lapsiperheellä säästöaika kerrostalokolmiosta omakotitaloon on pisin pääkaupunkiseudulla.
- Omarahoitusosuuden säästöaika voi kasvaa pääkaupunkiseudulla jopa puoli vuotta, muualla noin kuukauden tai kaksi.

Velkaantumisen riskitarkastelu



Kotitalouksien velkaantuminen

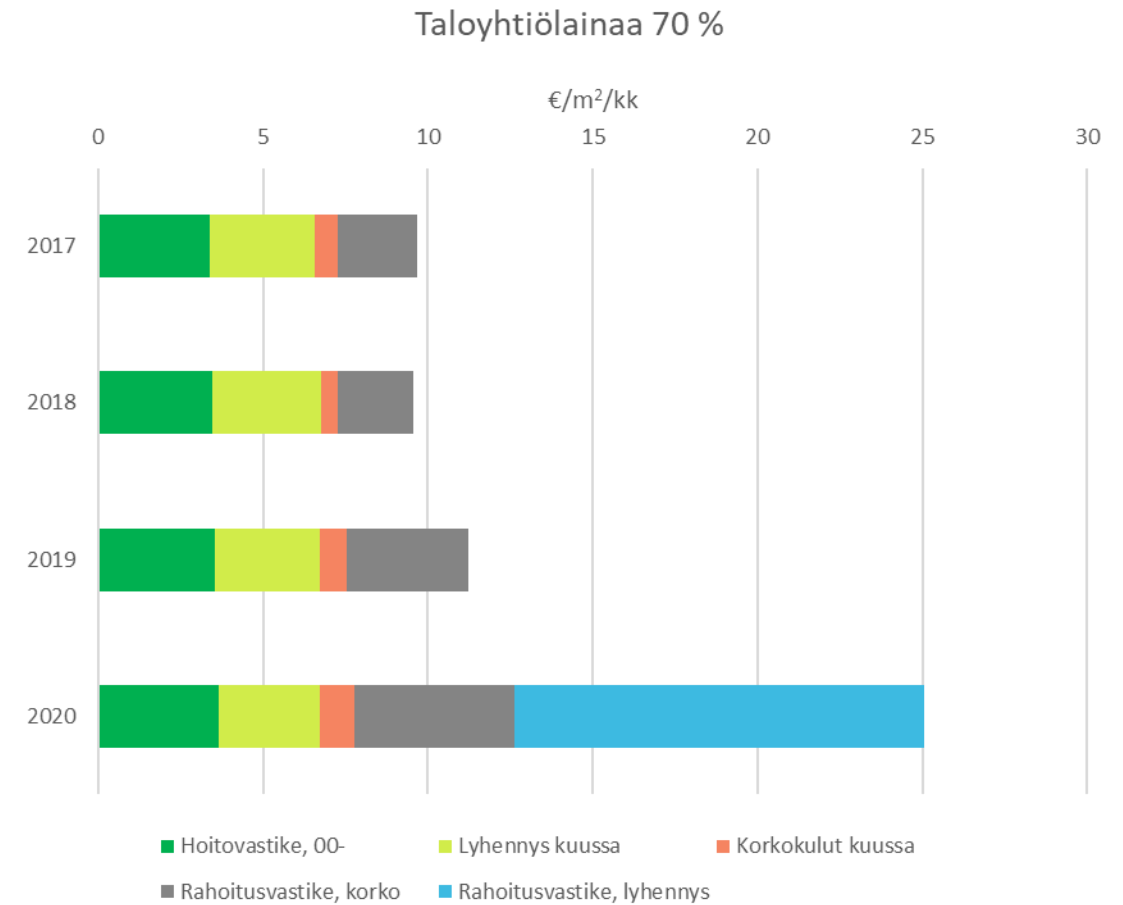
- Kotitalouksien velkaantuminen voi lisätä asumismenoja useiden vaikutuskanavien kautta.
- Suuri vaihtuvakorkoinen velka on herkkä viitekorkojen muutoksille.
 - Viitekoron nousu voi vaikuttaa sekä oman pankkilainan korkokuluihin, että rahoitusvastikkeen korkokuluihin.
- Jos kotitaloudet ovat ottaneet velkaa taloyhtiölainan kautta, on lainamarginaalin nostaminen yksipuolisesti mahdollista.
- Luottorajoitteet ja muiden taloyhtiön osakkaiden maksuvaikeudet voivat kasvattaa ainakin väliaikaisesti asumismenoja.
 - Taloyhtiön taloutta voidaan paikata lisävastikkeen keräämisellä yksittäisten osakkaiden joutuessa maksuvaikeuksiin.
 - Yksittäisten osakkaiden maksuvaikeudet voivat johtaa asunto-osakkeen hallintaanottoon taloyhtiölle, mutta tästäkin aiheutuu transaktiokustannuksia myytäessä tai vuokrattaessa.

Uudiskohteen yhtiölaina ja velanhoito

- Riskien vaikutusta asumiskuluihin hahmotetaan esimerkkilaskelmalla:
 - Vuonna 2017 valmistunut uudiskohde. 40 huoneistoa.
 - Taloyhtiölainan osuus 70 % velattomasta hinnasta. Takaisinmaksuaika 25 vuotta.
 - Omaa pankkilainaa 20 %, omarahoitusosuus 10 %.
 - Kolme ensimmäistä vuotta lyhennysvapaita yhtiölainasta.
 - Skenaariot:
 - Yhtiölaina nostetaan omaksi pankkilainaksi
 - Euribor-korkojen nousu
 - Yhtiölainan marginaalin nousu
 - Maksuvaikeuksinen osakas, yhtiövastiketta muiden maksettavaksi.
 - Kaikki shokit: viitekoron, marginaalin ja vastikkeen nostot osuvat taloyhtiöön

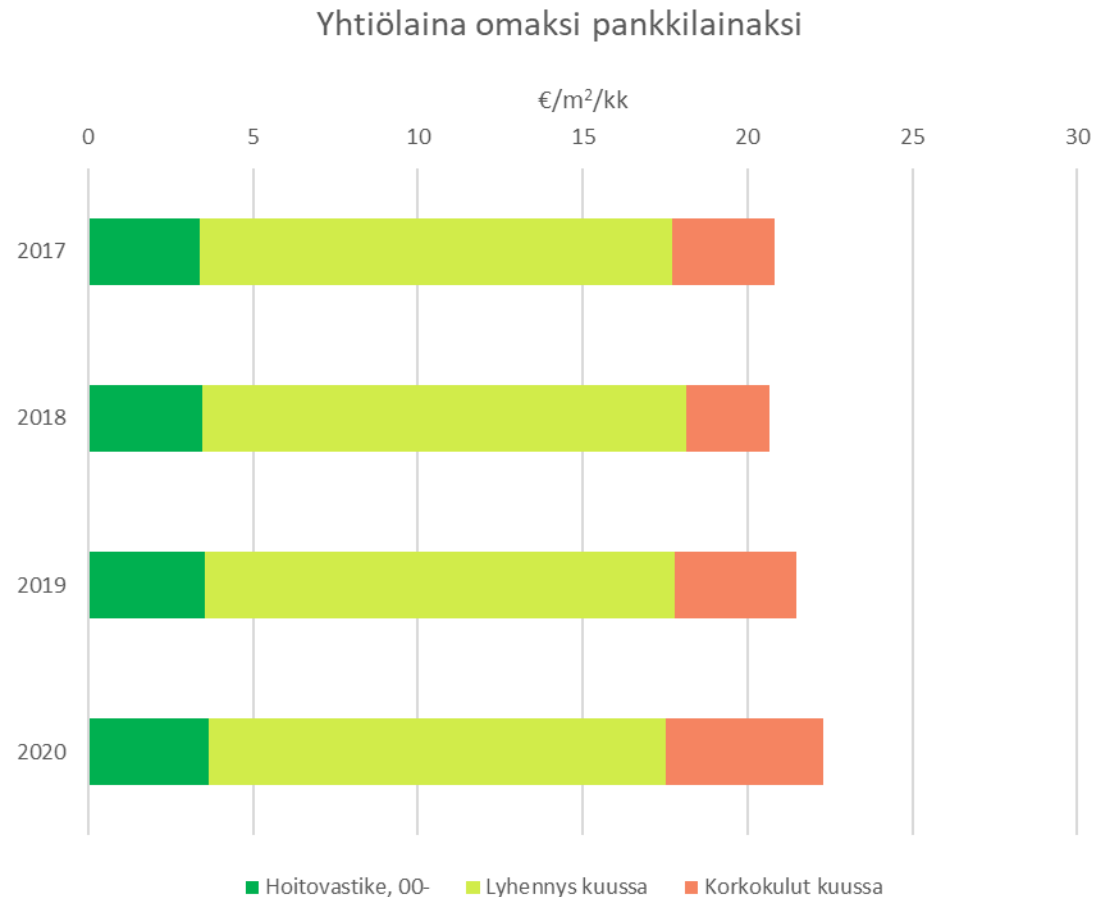
Perustilanne

- Taloyhtiölainan osuus 70 % velattomasta hinnasta.
 - Omaa pankkilainaa 20 %
 - Omarahoitusosuus 10 %
- Kolme ensimmäistä vuotta lyhennysvapaita yhtiölainasta.
- Todennäköistä kuitenkin, että velallinen lyhentää omaa pankkilainansa alkuun enemmän.



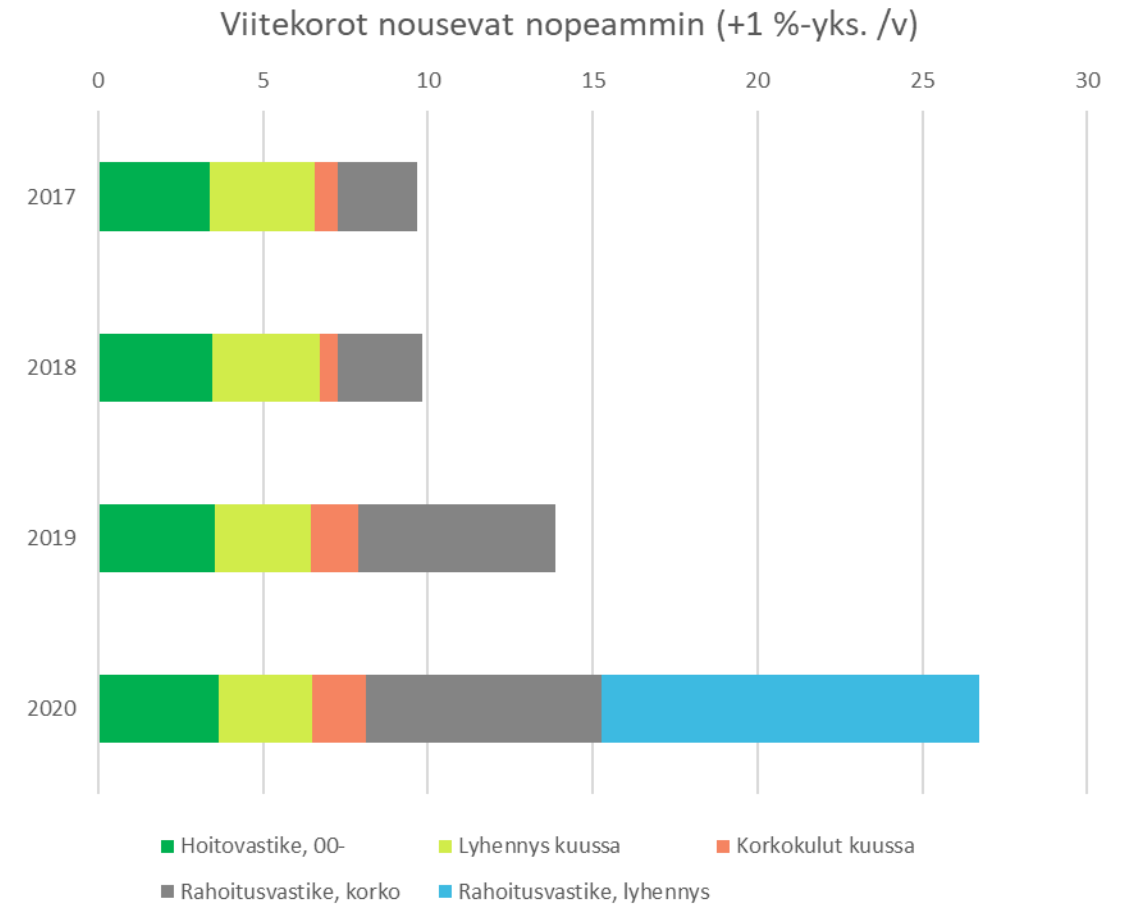
Yhtiölaina omaksi lainaksi

- **Taloyhtiölainamäärän ollessa 70 %:**
 - Lainaa jäljellä 2020 lopussa 3703€/m²
 - Kokonaislainaa jäljellä 93 %
- **Yhtiölaina nostettu omaksi pankkilainaksi:**
 - Lainaa jäljellä 2020 lopussa 3323€/m²
 - Kokonaislainaa jäljellä 83 %
- **Lainan lyhentäminen omana pankkilainana pienentää lainamäärää huomattavasti enemmän ja pienentää riskiä asumismenojen jyrkästä kasvusta.**



Viitekorot nousevat odotettua nopeammin

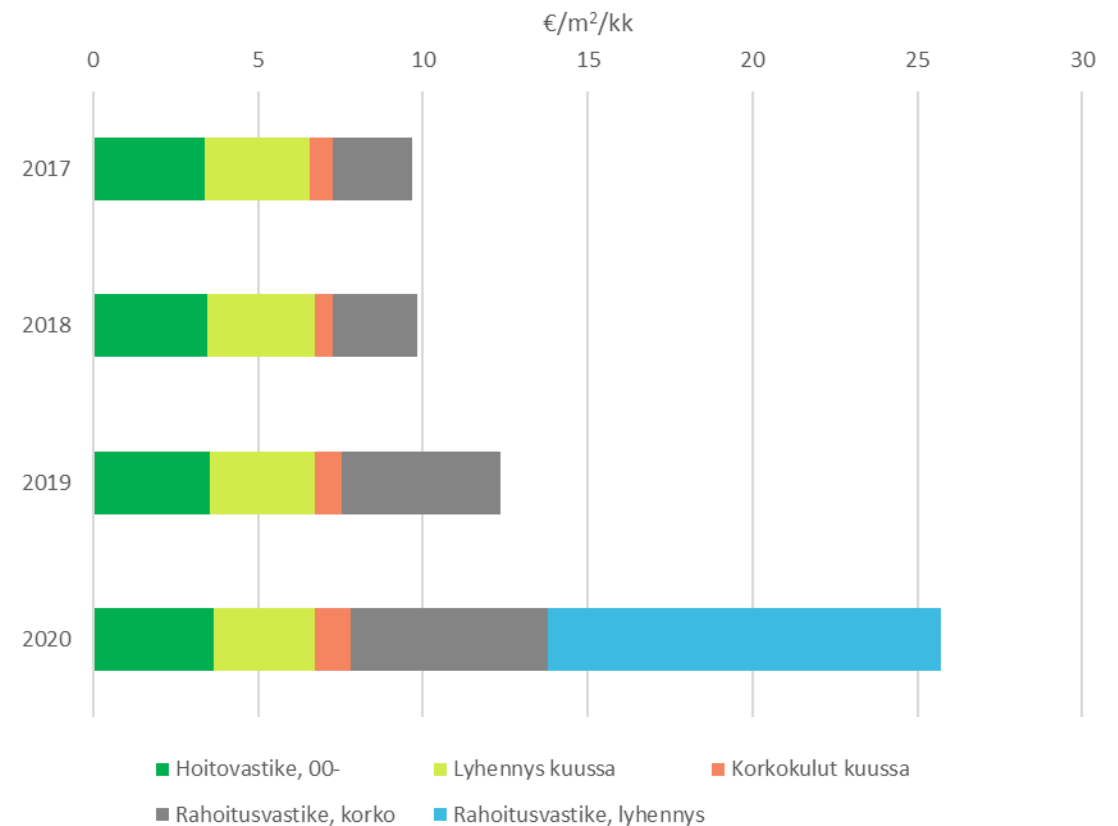
- Euribor 12kk nousee 2019 alkaen yhden prosenttiyksikön ennustettua nopeammin vuosittain.
- Kulujen muutos perusuraan:
 - 2018: +3 %
 - 2019: +22 %
 - 2020: +7 %



Yhtiölainan marginaalia nostetaan

- Taloyhtiölainan marginaalia nostetaan kasvaneiden riskien vuoksi yksipuolisesti puoli prosenttiyksikköä vuodesta 2019 alkaen.
- Kulujen muutos perusuraan:
 - 2018: 0 %
 - 2019: +10 %
 - 2020: +3 %

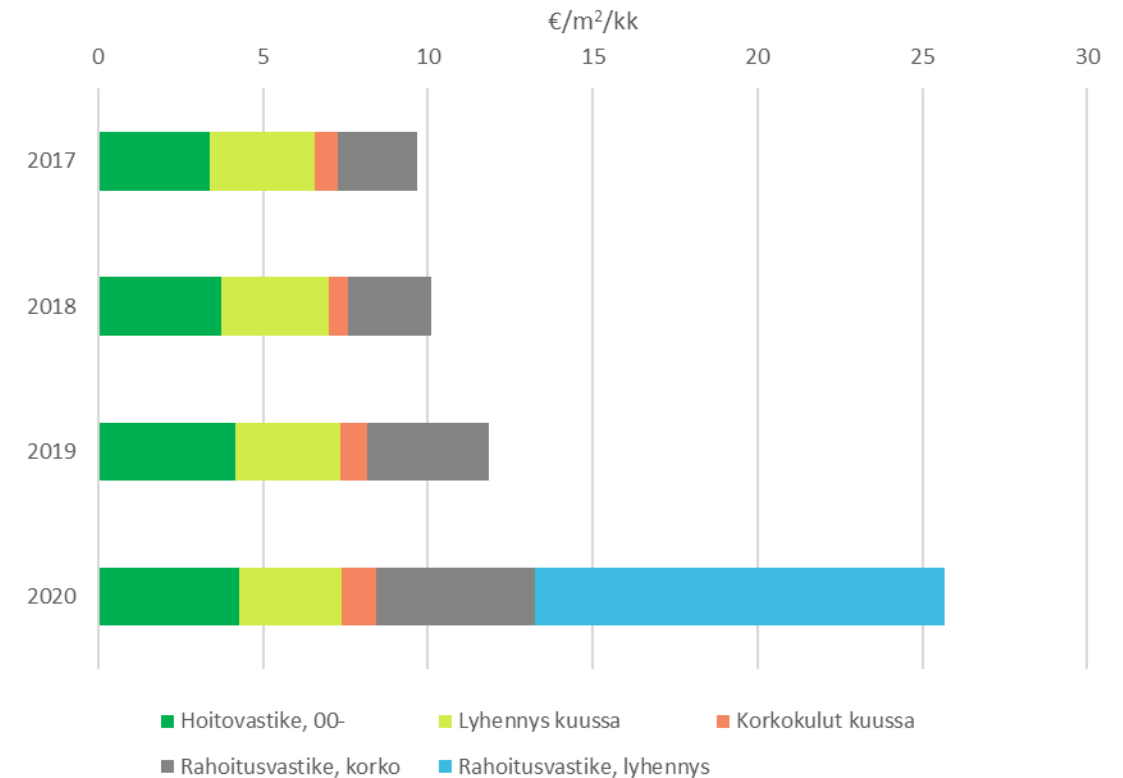
Yhtiölainan marginaalin nosto +0,5 %-yks 2019 alkaen



Osakkailla maksuvaikeuksissa

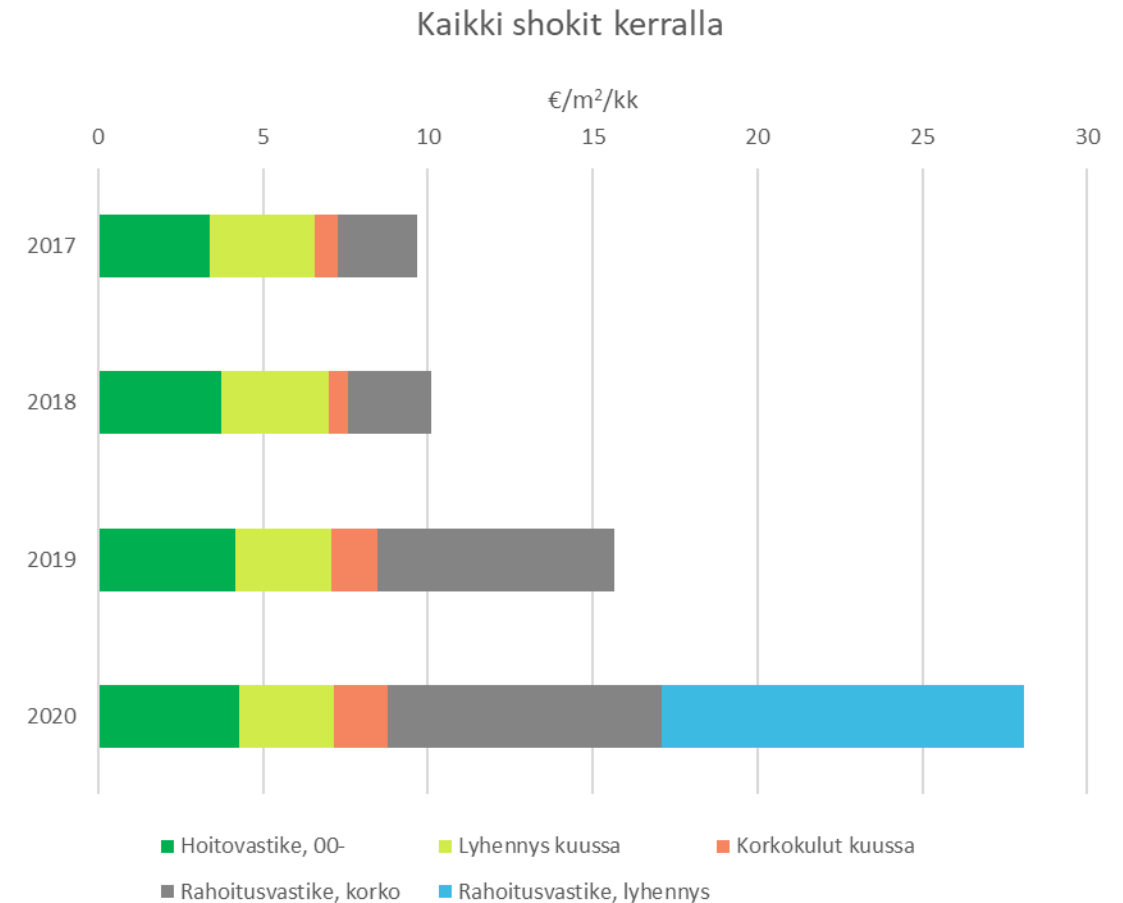
- **Asunto-osakeyhtiössä osakas voi joutua vastaamaan myös muiden osakkaiden vastikemaksuista.**
- **Yhden ylimääräisen vastikkeen kerääminen vastaa taloyhtiön taloudessa kolmen osakkaan (3/40) maksamattomia vastikkeita.**
- **Kerätään ylimääräinen hoitovastike**
 - 1x 2018, 2x 2019, 2x 2020
- **Kulujen muutos perusuraan:**
 - 2018: +2,9 %
 - 2019: +5,1 %
 - 2020: +2,5 %

Kerätään ylimääräinen hoitovastike,
1x 2018, 2x 2019 & 2x 2020



Kaikki edellä olevat shokit

- Viitekorot nousevat 2019 alkaen.
- Yhtiölainan marginaalia korotetaan 2019 alkaen.
- Ylimääräisiä hoitovastikkeita kerätään.
- Kulujen muutos perusuraan:
 - 2018: +6 %
 - 2019: +37 %
 - 2020: +12 %



Uudiskohteen yhtiölaina ja velanhoito

- **Yksittäisen kotitalouden osalta suurimmat riskit asumismenojen nousuun syntyvät edellisten esimerkkilaskelmien mukaan viitekorkojen noususta.**
 - Riskiä voi pienentää kohtuullisella lainamäärällä, lainan säännöllisellä lyhentämisellä, puskurin säästämällä tai korkosuojauksilla.
- **Korkojen nousu vaikuttaa mahdollisesti myös yhtiölainan marginaalin noustessa.**
 - Riskiä vastaan voi suojautua nostamalla taloyhtiölainan omaksi pankkilainaksi. Oma talous tulee olla mitoitettu taloyhtiölainan kokoon, jottei luottorajoitteisuus estä lainan nostoa omaksi.
- **Muiden osakkaiden maksuvaikeudet aiheuttavat vain vähäisiä asumismenojen nousuja, jos taloyhtiön taloutta paikataan lisävastikkeen keräämisellä.**
 - Riski voi korostua pienissä taloyhtiöissä, joissa yksittäisen osakkaan osuus voi olla merkittävä.
 - Riskiä voi pienentää kiinnittämällä huomiota taloyhtiön vakavaraisuuteen sekä asukasrakenteeseen.

Muita asumismenoihin
vaikuttavia päätöksiä



Asuntolainan korkovähennyssoikeus

- Asuntolainan korkovähennyssoikeutta on pienennetty asteittain vuodesta 2012 alkaen.
 - Hallituskauden aikana korkojen verovähennyskelpoinen osuus on tarkoitus alentaa 25 prosenttiin vuonna 2019.
 - Tämän on arvioitu vähentävän omistusasumisen houkuttelevuutta, mutta edistävän muun muassa työvoiman liikkuvuutta.
 - Vuoteen 2011 saakka korot sai vähentää sataprosenttisesti.
 - Vuonna 2012: 85 %
 - Vuonna 2013: 80 %
 - Vuonna 2014: 75 %
 - Vuonna 2015: 65 %
 - Vuonna 2016: 55 %
 - Vuonna 2017: 45 %
 - Vuonna 2018: 35 %

Kiinteistöverotus: "Kaksitaso-kaavat" ja Korkeimman hallinto-oikeuden päätös

- Korkein Hallinto-oikeus ratkaisi maaliskuussa 2018 monta vuotta kestäneen prosessin veronsaajan hyväksi, ks. KHO:2018:45.
- Suurimpien kaupunkien (ainakin Helsinki, Tampere, Turku) keskusta-alueilla on muutamia tuhansia kerrostaloyhtiöitä, joiden asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on takavuosikymmeninä leikattu rakennettuun pinta-alaan nähden.
- Tontin kiinteistöverotus on määräytynyt tähän saakka kaavan mukaisten neliöiden perusteella. Nyt on odotettavissa, että verohallinto muuttaa tämän aiemman käytänteen KHO:n päätöksen linjan mukaiseksi.
- Koska kaavaleikkuri voi olla jopa yli 50 %, muutos kiinteistöveron määrään on suuri, sillä suurimmissa kaupungeissa tontin kiinteistöveron osuus on keskimääräistä suurempi. Kaikkein suurimmat vaikutukset tulisivat Helsinkiin.
- Jos tontin kiinteistöveron peruste (rakennusneliöt) kaksinkertaistuu, kiinteistöveron määrä keskustan kakkosvyöhykkeellä puolitoistakertaistuu. Kaikkein kalleimmilla alueilla vaikutus on vielä suurempi, jos oletetaan lähtötilanteen kaavaleikkurin olleen samankokoinen.
- Kiinteistöveron tuotot kasvaisivat useilla kymmenillä miljoonilla euroilla niiden kuntien ryhmässä, joita muutos koskee.

Kiinteistöverouudistus

- Virkamiestyöryhmä on jo pitkään valmistellut kiinteistöveron uudistusta, jossa verotusarvojen laskenta menisi uusiksi, <http://vm.fi/kiinteistoverouudistus>
- VM:n kesäkuisen kuvauksen mukaan verotusarvojen laskennan muutoksista tulisi Hallituksen esitys-luonnoksia lausunnolle vielä kuluvan syksyn aikana, ja säädöksistä päätettäisiin eduskunnassa vielä ennen kevään 2019 eduskuntavaaleja.
- Kiinteistövero-hankkeen edustajien mukaan arvostamisjärjestelmä uudistetaan, koska verotusarvot ovat jääneet jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä ja eri kiinteistöjen keskinäisiä verotusarvoja ei ole kattavasti arvioitu vuosiin.
- Säädösten valmistumisen jälkeen määriteltäisiin uudet hinta-alueet syksyllä 2019, ja uusi järjestelmä tulisi voimaan vuonna 2020.

Kiinteistöverouudistus

- Kiinteistöverouudistuksen valmistelijat ovat korostaneet, ettei arvostusperusteiden muutoksella ole tarkoitus korottaa kiinteistöveron kokonaistasoa, kuntien kiinteistöveroprosenttien rajoja säädetään mahdollisten verotusarvojen keskimääräisen nousun mukaisesti.
- Kiinteistötasolla muutokset voivat kuitenkin olla merkittäviä. Lopullinen muutos ratkeaa verotusarvojen muutoksen lisäksi veroprosentin muutoksen tuloksena.
- Sote- ja maakuntauudistus voi toteutuessaan tuoda mukanaan myös kiinteistöveron osittaisen tasausjärjestelmän, jossa osa kiinteistöveron tuotosta jaettaisiin kuntien kesken.
- Korkeimman Hallinto-oikeuden päätös ja kiinteistöverouudistus muodostavat ison muutoksen ja epävarmuuden taloyhtiöiden vero- ja kustannuskehitykselle.
- Kiinteistöveron taso on noussut noin viidenkymmenen suurimman kaupungin kerrostalokiinteistöillä vuodesta 2009 vuoteen 2018 noin 65 prosenttia. Helsingissäkin runsaat 50 prosenttia.



**KIINTEISTÖ
LIITTO**



Omakotiliitto

PTT

Esimerkkikotitaloudet

Kotitalous	Asumismuoto			
	Kerrostalo		Omakotitalo	
	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 2018

- Pienituloinen 2226 €/kk
- Keskituloinen 3451 €/kk
- Keksituloinen pariskunta 6902 €/kk
- Lapsiperhe 6902 €/kk
- Eläkeläinen, mies 1812 €/kk
- Eläkeläinen, nainen 1417 €/kk
- Eläkeläispariskunta 3229 €/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.

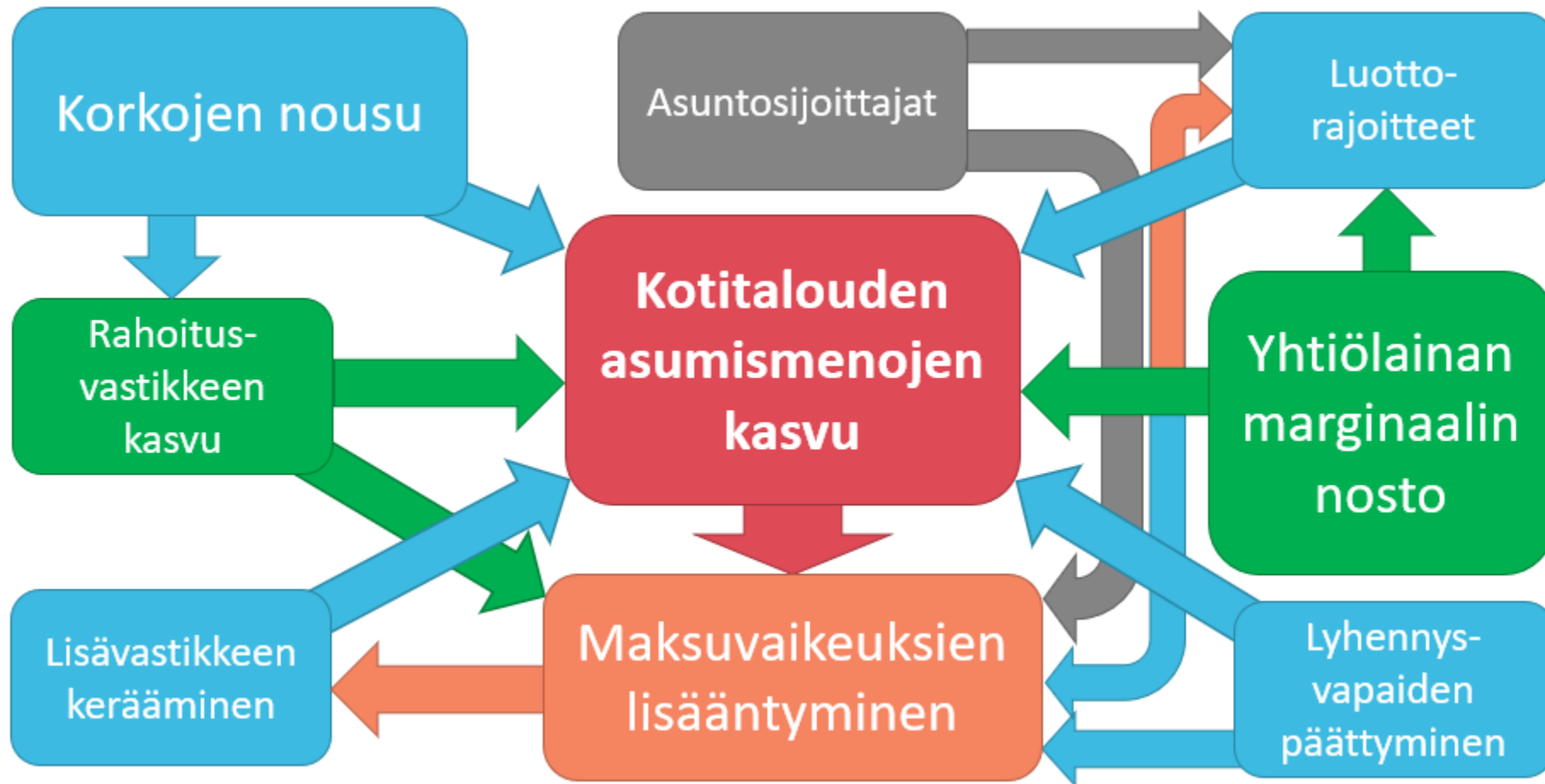
Oma tontti, 1200 neliötä.

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

Kiinteistöveron perusteina tontin verotusarvo 28 553€ ja rakennuksen verotusarvo 75 954€ vuonna 2018, suurimmista kaupungeista kuntakohtaiset tiedot.

Ulkotyöt yms. on jätetty laskelmien ulkopuolelle.

Asumismenojen kasvun kertyminen velkaantumisen kautta



Lainakatto

Pienituloinen	Yksiö 30m2		Omarahoitusosuus			Säästöaika, vuosissa			
	Vuokra		Säästö						
	e/kk (ARA)	Asunnon hinta	LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %	e/kk	LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %
Helsinki	445	178 962	17 896	26 844	35 792	484	3,1	4,6	6,2
Espoo	447	123 560	12 356	18 534	24 712	482	2,1	3,2	4,3
Vantaa	446	102 159	10 216	15 324	20 432	474	1,8	2,7	3,6
Porvoo	400	89 926	8 993	13 489	17 985	510	1,5	2,2	2,9
Tampere	413	89 864	8 986	13 480	17 973	499	1,5	2,3	3,0
Turku	408	85 909	8 591	12 886	17 182	506	1,4	2,1	2,8
Pori	402	44 181	4 418	6 627	8 836	507	0,7	1,1	1,5
Rauma	326	43 139	4 314	6 471	8 628	583	0,6	0,9	1,2
Lappeenranta	371	58 101	5 810	8 715	11 620	528	0,9	1,4	1,8
Kotka	357	37 834	3 783	5 675	7 567	536	0,6	0,9	1,2
Kouvola	312	31 028	3 103	4 654	6 206	587	0,4	0,7	0,9
Lahti	404	62 485	6 249	9 373	12 497	496	1,0	1,6	2,1
Hämeenlinna	390	63 803	6 380	9 571	12 761	512	1,0	1,6	2,1
Kuopio	383	70 671	7 067	10 601	14 134	519	1,1	1,7	2,3
Jyväskylä	403	66 072	6 607	9 911	13 214	504	1,1	1,6	2,2
Vaasa	382	68 801	6 880	10 320	13 760	526	1,1	1,6	2,2
Seinäjoki	366	71 990	7 199	10 798	14 398	530	1,1	1,7	2,3
Mikkeli	376	63 589	6 359	9 538	12 718	526	1,0	1,5	2,0
Joensuu	361	82 445	8 244	12 367	16 489	542	1,3	1,9	2,5
Oulu	369	71 407	7 141	10 711	14 281	540	1,1	1,7	2,2
Rovaniemi	416	56 445	5 645	8 467	11 289	484	1,0	1,5	1,9

- **Lainakaton kiristyttyä säästöaika pienituloisella ARA-vuokra-asunnosta omaan asuntoon kasvaa:**
 - **Neljä kuukautta pienemmissä kaupungeissa**
 - **Puolitoistavuotta Helsingissä**

Lainakatto

Keskituloinen	Yksiö 30m2		Omarahoitusosuus			Säästöaika, vuosissa			
	Vuokra e/kk	Asunnon hintaa	LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %	Säästö e/kk	LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %
Helsinki	721	178 962	17 896	26 844	35 792	307	4,9	7,3	9,7
Espoo	616	123 560	12 356	18 534	24 712	411	2,5	3,8	5,0
Vantaa	580	102 159	10 216	15 324	20 432	436	2,0	2,9	3,9
Porvoo	496	89 926	8 993	13 489	17 985	505	1,5	2,2	3,0
Tampere	519	89 864	8 986	13 480	17 973	485	1,5	2,3	3,1
Turku	494	85 909	8 591	12 886	17 182	513	1,4	2,1	2,8
Pori	407	44 181	4 418	6 627	8 836	593	0,6	0,9	1,2
Rauma	389	43 139	4 314	6 471	8 628	611	0,6	0,9	1,2
Lappeenranta	464	58 101	5 810	8 715	11 620	524	0,9	1,4	1,8
Kotka	416	37 834	3 783	5 675	7 567	564	0,6	0,8	1,1
Kouvola	384	31 028	3 103	4 654	6 206	603	0,4	0,6	0,9
Lahti	484	62 485	6 249	9 373	12 497	505	1,0	1,5	2,1
Hämeenlinna	456	63 803	6 380	9 571	12 761	535	1,0	1,5	2,0
Kuopio	504	70 671	7 067	10 601	14 134	488	1,2	1,8	2,4
Jyväskylä	510	66 072	6 607	9 911	13 214	488	1,1	1,7	2,3
Vaasa	455	68 801	6 880	10 320	13 760	544	1,1	1,6	2,1
Seinäjoki	439	71 990	7 199	10 798	14 398	545	1,1	1,7	2,2
Mikkeli	452	63 589	6 359	9 538	12 718	540	1,0	1,5	2,0
Joensuu	490	82 445	8 244	12 367	16 489	502	1,4	2,1	2,7
Oulu	463	71 407	7 141	10 711	14 281	537	1,1	1,7	2,2
Rovaniemi	462	56 445	5 645	8 467	11 289	526	0,9	1,3	1,8

- **Keskituloisella vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuneella säästöaika pitenee vain kaikista suurimmissa kaupungeissa, joissa sääntelemättömät vuokrat ovat korkeammat.**
- **Helsingissä säästöaika kasvaa lähes 2,5 vuotta.**

Lainakatto

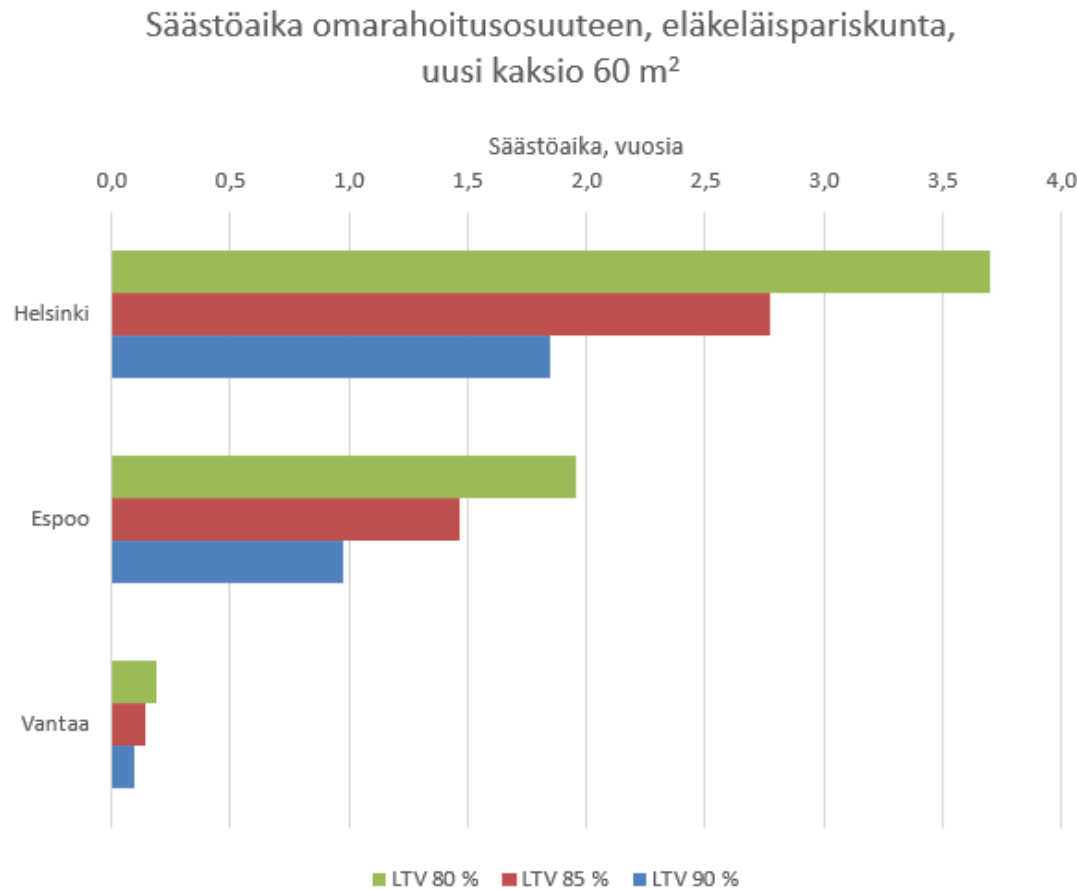
	Kaksio 60m2		Omarahoitusosuus			Säästösumma e/kk		Säästöaika, vuosissa					
	Vuokra e/kk	Asunnon hintaa	LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %	Keskituloinen	Pienituloinen	LTV 90 %		LTV 85 %		LTV 80 %	
								keskituloinen	pienituloinen	keskituloinen	pienituloinen	keskituloinen	pienituloinen
Helsinki	1094	267 662	26 766	40 149	53 532	307	484	4,9	3,1	7,3	4,6	9,7	6,2
Espoo	997	213 578	21 358	32 037	42 716	411	482	2,5	2,1	3,8	3,2	5,0	4,3
Vantaa	964	156 795	15 680	23 519	31 359	436	474	2,0	1,8	2,9	2,7	3,9	3,6
Porvoo	784	146 984	14 698	22 048	29 397	505	510	1,5	1,5	2,2	2,2	3,0	2,9
Tampere	818	149 253	14 925	22 388	29 851	485	499	1,5	1,5	2,3	2,3	3,1	3,0
Turku	776	124 541	12 454	18 681	24 908	513	506	1,4	1,4	2,1	2,1	2,8	2,8
Pori	645	74 565	7 457	11 185	14 913	593	507	0,6	0,7	0,9	1,1	1,2	1,5
Rauma	603	82 598	8 260	12 390	16 520	611	583	0,6	0,6	0,9	0,9	1,2	1,2
Lappeenranta	740	104 367	10 437	15 655	20 873	524	528	0,9	0,9	1,4	1,4	1,8	1,8
Kotka	659	65 858	6 586	9 879	13 172	564	536	0,6	0,6	0,8	0,9	1,1	1,2
Kouvola	626	62 853	6 285	9 428	12 571	603	587	0,4	0,4	0,6	0,7	0,9	0,9
Lahti	767	100 565	10 056	15 085	20 113	505	496	1,0	1,0	1,5	1,6	2,1	2,1
Hämeenlinna	746	111 296	11 130	16 694	22 259	535	512	1,0	1,0	1,5	1,6	2,0	2,1
Kuopio	807	116 017	11 602	17 403	23 203	488	519	1,2	1,1	1,8	1,7	2,4	2,3
Jyväskylä	813	110 131	11 013	16 520	22 026	488	504	1,1	1,1	1,7	1,6	2,3	2,2
Vaasa	717	114 730	11 473	17 209	22 946	544	526	1,1	1,1	1,6	1,6	2,1	2,2
Seinäjoki	714	119 022	11 902	17 853	23 804	545	530	1,1	1,1	1,7	1,7	2,2	2,3
Mikkeli	712	112 645	11 264	16 897	22 529	540	526	1,0	1,0	1,5	1,5	2,0	2,0
Joensuu	769	124 357	12 436	18 654	24 871	502	542	1,4	1,3	2,1	1,9	2,7	2,5
Oulu	723	112 338	11 234	16 851	22 468	537	540	1,1	1,1	1,7	1,7	2,2	2,2
Rovaniemi	725	102 282	10 228	15 342	20 456	526	484	0,9	1,0	1,3	1,5	1,8	1,9

Lainakatto

Keskituloinen lapsiperhe	Kolmio 90m2		Omarahoitusosuus			Säästöaika, vuosissa			
	Vuokra e/kk	Asunnon hinta	LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %	Säästö e/kk	LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %
Helsinki	1453	536 887	53 689	80 533	107 377	1 216	3,7	5,5	7,4
Espoo	1311	284 862	28 486	42 729	56 972	1 358	1,7	2,6	3,5
Vantaa	1304	204 747	20 475	30 712	40 949	1 335	1,3	1,9	2,6
Porvoo	1003	217 717	21 772	32 657	43 543	1 600	1,1	1,7	2,3
Tampere	1083	207 231	20 723	31 085	41 446	1 526	1,1	1,7	2,3
Turku	998	166 944	16 694	25 042	33 389	1 618	0,9	1,3	1,7
Pori	842	122 977	12 298	18 447	24 595	1 760	0,6	0,9	1,2
Rauma	803	108 720	10 872	16 308	21 744	1 798	0,5	0,8	1,0
Lappeenranta	970	155 630	15 563	23 345	31 126	1 598	0,8	1,2	1,6
Kotka	895	105 041	10 504	15 756	21 008	1 654	0,5	0,8	1,1
Kouvola	829	93 268	9 327	13 990	18 654	1 740	0,4	0,7	0,9
Lahti	1006	151 031	15 103	22 655	30 206	1 565	0,8	1,2	1,6
Hämeenlinna	965	160 781	16 078	24 117	32 156	1 613	0,8	1,2	1,7
Kuopio	1036	163 816	16 382	24 572	32 763	1 543	0,9	1,3	1,8
Jyväskylä	1038	162 069	16 207	24 310	32 414	1 557	0,9	1,3	1,7
Vaasa	942	163 173	16 317	24 476	32 635	1 655	0,8	1,2	1,6
Seinäjoki	927	154 250	15 425	23 138	30 850	1 632	0,8	1,2	1,6
Mikkeli	912	147 168	14 717	22 075	29 434	1 667	0,7	1,1	1,5
Joensuu	965	164 644	16 464	24 697	32 929	1 616	0,8	1,3	1,7
Oulu	967	160 965	16 097	24 145	32 193	1 633	0,8	1,2	1,6
Rovaniemi	907	141 281	14 128	21 192	28 256	1 663	0,7	1,1	1,4

- **Keskituloisella lapsiperheellä vuokralta omaan asuntoon säästäminen kestää Helsingissä lähes kaksi vuotta kauemmin ja pienemmissä kaupungeissa noin neljä kuukautta.**

Lainakatto, eläkeläispariskunta



- Esimerkkilaskelmissa eläkeläispariskunnalla omakotitalon myyntihinta on laskettu alle 20000 asukkaan kaupunkien okti-keskihinnasta.
- Palveluiden läheisyys ja asunnon kunnossapidon helpottuminen voi houkuttaa muuttamaan kerrostaloasuntoon.
- Myyntihinta riittää keskihinnalla uuteen kaksioon ilman muita säästöjä muualla paitsi pääkaupunkiseudulla.
- Ilman muuta varallisuutta lainakattosäntely lisää omarahoitusosuuden säästöaikaa Helsingissä 9 kk, Espoossa 4 kk ja Vantaalla 1 kk.

Lainakatto

Eläkeläis- pariskunta	Kaksio 60m2		Omarahoitusosuus				Säästöaika, vuosissa					
	OKT		Omakotitalon arvo	Säästö			LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %	LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %
	not e/kk	Asunnon hinta		e/kk	LTV 90 %	LTV 85 %						
Helsinki	499	267 662	150 480	11 718	17 577	23 436	527,9	1,8	2,8	3,7		
Espoo	488	213 578	150 480	6 310	9 465	12 620	538,6	1,0	1,5	2,0		
Vantaa	450	156 795	150 480	632	947	1 263	563,5	0,1	0,1	0,2		
Porvoo	400	146 984	150 480	0	0	0	598,6	0,0	0,0	0,0		
Tampere	417	149 253	150 480	0	0	0	583,5	0,0	0,0	0,0		
Turku	429	124 541	150 480	0	0	0	575,1	0,0	0,0	0,0		
Pori	401	74 565	150 480	0	0	0	596,8	0,0	0,0	0,0		
Rauma	408	82 598	150 480	0	0	0	589,0	0,0	0,0	0,0		
Lappeenranta	431	104 367	150 480	0	0	0	551,9	0,0	0,0	0,0		
Kotka	413	65 858	150 480	0	0	0	561,9	0,0	0,0	0,0		
Kouvola	423	62 853	150 480	0	0	0	560,4	0,0	0,0	0,0		
Lahti	398	100 565	150 480	0	0	0	586,2	0,0	0,0	0,0		
Hämeenlinna	417	111 296	150 480	0	0	0	570,0	0,0	0,0	0,0		
Kuopio	429	116 017	150 480	0	0	0	558,9	0,0	0,0	0,0		
Jyväskylä	428	110 131	150 480	0	0	0	566,8	0,0	0,0	0,0		
Vaasa	418	114 730	150 480	0	0	0	577,9	0,0	0,0	0,0		
Seinäjoki	426	119 022	150 480	0	0	0	553,8	0,0	0,0	0,0		
Mikkeli	450	112 645	150 480	0	0	0	537,4	0,0	0,0	0,0		
Joensuu	420	124 357	150 480	0	0	0	568,7	0,0	0,0	0,0		
Oulu	379	112 338	150 480	0	0	0	617,7	0,0	0,0	0,0		
Rovaniemi	450	102 282	150 480	0	0	0	533,7	0,0	0,0	0,0		

- **Eläkeläispariskunnalla omakotitalon myyntihinta riittää uuteen kaksioon muualla kuin pääkaupunkiseudulla.**
- **Ilman muuta varallisuutta lainakattosäntely lisää omarahoitusosuuden säästöaikaa Helsingissä 9 kk, Espoossa 4 kk ja Vantaalla 1 kk.**

Lainakatto

Keskituloinen lapsiperhe	Kaksio 60m2	Omarahoitusosuus				Säästöaika, vuosissa			
	Vuokra e/kk	OKT hinta	LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %	Säästö e/kk	LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %
Helsinki	1094	376 250	37 625	56 438	75 250	1 041	3,0	3,3	3,6
Espoo	997	475 000	47 500	71 250	95 000	1 138	3,5	3,8	4,2
Vantaa	964	315 000	31 500	47 250	63 000	1 147	2,3	2,5	2,7
Porvoo	784	257 500	25 750	38 625	51 500	1 299	1,7	1,8	2,0
Tampere	818	268 000	26 800	40 200	53 600	1 269	1,8	1,9	2,1
Turku	776	235 000	23 500	35 250	47 000	1 318	1,5	1,6	1,8
Pori	645	133 500	13 350	20 025	26 700	1 436	0,8	0,9	0,9
Rauma	603	139 000	13 900	20 850	27 800	1 478	0,8	0,9	0,9
Lappeenranta	740	147 500	14 750	22 125	29 500	1 315	0,9	1,0	1,1
Kotka	659	125 000	12 500	18 750	25 000	1 381	0,8	0,8	0,9
Kouvola	626	115 000	11 500	17 250	23 000	1 429	0,7	0,7	0,8
Lahti	767	174 500	17 450	26 175	34 900	1 290	1,1	1,2	1,4
Hämeenlinna	746	179 000	17 900	26 850	35 800	1 316	1,1	1,2	1,4
Kuopio	807	169 000	16 900	25 350	33 800	1 256	1,1	1,2	1,3
Jyväskylä	813	190 000	19 000	28 500	38 000	1 263	1,3	1,4	1,5
Vaasa	717	155 000	15 500	23 250	31 000	1 361	0,9	1,0	1,1
Seinäjoki	714	190 000	19 000	28 500	38 000	1 333	1,2	1,3	1,4
Mikkeli	712	158 768	15 877	23 815	31 754	1 351	1,0	1,1	1,2
Joensuu	769	162 500	16 250	24 375	32 500	1 296	1,0	1,1	1,3
Oulu	723	185 000	18 500	27 750	37 000	1 356	1,1	1,3	1,4
Rovaniemi	725	154 000	15 400	23 100	30 800	1 331	1,0	1,1	1,2

- **Keskituloisella lapsiperheellä säästöaika kerrostalokaksiosta omakotitaloon on pisin pääkaupunkiseudulla.**
- **Omarahoitusosuuden säästöaika voi kasvaa pääkaupunkiseudulla 3-4 kuukautta, muualla noin kuukauden.**

Lainakatto

Keskituloinen lapsiperhe	Kolmio 90m2	Omarahoitusosuus				Säästöaika, vuosissa			
	Vuokra e/kk	OKT hinta	LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %	Säästö e/kk	LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %
Helsinki	1453	376 250	37 625	56 438	75 250	682	4,6	5,1	5,5
Espoo	1311	475 000	47 500	71 250	95 000	824	4,8	5,3	5,8
Vantaa	1304	315 000	31 500	47 250	63 000	807	3,3	3,6	3,9
Porvoo	1003	257 500	25 750	38 625	51 500	1 080	2,0	2,2	2,4
Tampere	1083	268 000	26 800	40 200	53 600	1 004	2,2	2,4	2,7
Turku	998	235 000	23 500	35 250	47 000	1 095	1,8	2,0	2,1
Pori	842	133 500	13 350	20 025	26 700	1 239	0,9	1,0	1,1
Rauma	803	139 000	13 900	20 850	27 800	1 278	0,9	1,0	1,1
Lappeenranta	970	147 500	14 750	22 125	29 500	1 084	1,1	1,2	1,4
Kotka	895	125 000	12 500	18 750	25 000	1 144	0,9	1,0	1,1
Kouvola	829	115 000	11 500	17 250	23 000	1 226	0,8	0,9	0,9
Lahti	1006	174 500	17 450	26 175	34 900	1 051	1,4	1,5	1,7
Hämeenlinna	965	179 000	17 900	26 850	35 800	1 097	1,4	1,5	1,6
Kuopio	1036	169 000	16 900	25 350	33 800	1 028	1,4	1,5	1,6
Jyväskylä	1038	190 000	19 000	28 500	38 000	1 038	1,5	1,7	1,8
Vaasa	942	155 000	15 500	23 250	31 000	1 136	1,1	1,3	1,4
Seinäjoki	927	190 000	19 000	28 500	38 000	1 120	1,4	1,6	1,7
Mikkeli	912	158 768	15 877	23 815	31 754	1 152	1,1	1,3	1,4
Joensuu	965	162 500	16 250	24 375	32 500	1 100	1,2	1,4	1,5
Oulu	967	185 000	18 500	27 750	37 000	1 113	1,4	1,5	1,7
Rovaniemi	907	154 000	15 400	23 100	30 800	1 149	1,1	1,2	1,3

- **Keskituloisella lapsiperheellä säästöaika kerrostalokolmiosta omakotitaloon on pisin pääkaupunkiseudulla.**
- **Omarahoitusosuuden säästöaika voi kasvaa pääkaupunkiseudulla jopa puolivuotta, muualla noin kuukauden tai kaksi.**