

MEDDELANDE

Embargo 20.8.2019 kl. 10.30

Pellervo Ekonomisk forskning PTT:s utredning av boendeutgifterna 2019:

Fortsatt ökande boendeutgifter 2019–2021

Finländarnas boendeutgifter fortsätter att öka under 2019–2021, om än i något långsammare takt än tidigare, visar Pellervo Ekonomisk forsknings årliga utredning av boendeutgifterna. Den årliga utgiftsökningen är cirka 1,5–2,5 procent beroende på bostadsort, boendeform och hushållets typ.

”Boendeutgifterna ökar långsammare än under de föregående åren. Orsaken är den avtagande ekonomiska utvecklingen och osäkerheten i världsekonomin vilket ger att räntenivån kommer att ligga kvar på en låg nivå även under de kommande åren”, säger **Peetu Keskinen** ekonomist på PTT och specialiserad på boende.

I utredningen undersöks hur mycket pengar finländarna använder till boendet och i förhållande till nettoinkomsterna. Utredningen inkluderar ett flertal olika exempelhushåll och 21 städer.

I och med den avtagande utgiftsökningen sjunker boendeutgifternas andel av hushållens inkomster något eller så förblir den ungefär densamma. Emellertid varierar andelen betydligt beroende på hushållets typ och boendesätt. För en typisk barnfamilj som bor på hyra i ett flervåningshus utgör boendet cirka 21 procent av inkomsterna, medan det för en ensamboende pensionerad kvinna kan uppgå till mer än 42 procent.

Denna ökning dämpas under prognosperioden av höjningarna av förvärvsinkomster och pensioner.

Prishöjningen på fjärrvärme och överföringsavgift på el oroar

Verksamheten på energimarknaden och kostnadsökningstrycket oroar fastighetsägare i många städer. I till exempel Helsingfors har priset på fjärrvärme på tre år stigit med 30 procent för husbolagen och det nya regeringsprogrammet kommer att medföra ett ytterligare tryck för dem som köper värme.

”I praktiken styrs husbolagen med hård hand mot att börja använda värmepumpar. Samtidigt har köparnas ställning på elmarknaden blivit allt mer utmanande och på lång sikt står vi i vårt land inför ett antal frågetecken om elutbudets tillräcklighet”, säger Fastighetsförbundets chefsekonomist **Jukka Kero**.

Enligt Egnahemsförbundets verksamhetsledare **Kaija Savolainen** är överföringspriserna på el tunga för dem som bor i småhus och fritidshus.

”Distributionsnätsbolagen överinvesterar på sina ställen i markkablar för att förbättra leveranssäkerheten. Det är bra att regeringen avser att ändra lagstiftningen. Av distributionsnätsbolag bör det krävas kostnadseffektivitet i investeringarna. Deras tillåtna avkastning bör även sänkas märkbart på samma sätt som i Sverige”, kräver Savolainen.

I Finland är den största tillåtna avkastningen över sex procent och i Sverige drygt två.

Kostnadsökande skrivningar i regeringsprogrammet

Även om låneräntorna torde förbli förmånliga, skapar den ökade efterfrågan på bostäder i tillväxtcentren ett tryck på stigande bostadspriser.

”Om det ekonomiska läget förblir ens måttligt, kommer boendeutgifterna fortsätta att öka kraftigt. Dessutom har regeringen utvecklat en del nya kostnader för boendet och fastighetsbranschen i sitt program. Därför måste det hittas även bromsar till ökningen i boendeutgifterna och de hittas

nödvändigtvis inte enbart i ökade stöd och eller ökad reglering”, konstaterar Jukka Kero på Fastighetsförbundet.

Enligt Savolainen från Egnahemsförbundet medför många skrivningar i regeringsprogrammet ytterligare kostnader.

”Om beskattningsvärdet i landet höjs ökar fastighetsbeskattningen i synnerhet i tillväxtcentren. Skatteavdraget för räntor på bolån slopas under regeringsperioden och hushållsavdragets maximala ersättning och ersättningsprocent sänks. Boendekostnaderna, skattehöjningarna och de ändringar i uppvärmningssätten som krävs tillsammans med nedskurna skatteavdrag förvärrar hushållens trängda läge”, understryker Savolainen.

Skattereformen för hållbar utveckling ökar uppvärmningskostnaderna

Enligt Rinnes regeringsprogram ska energibeskattningen ses över så att man sänker skattesubventionen för kombinerad el- och värmeproduktion och höjer skattenivån för uppvärmningsbränslen så att skatteinkomsterna ökar med 100 miljoner euro under valperioden. Regeringen avser också att vid ramförhandlingarna våren 2020 lägga fram en första version av en s.k. färdplan för hållbar beskattning. Åtgärderna innebär att uppvärmningskostnaderna kommer att öka i jämförelsevis rask takt. Det kan dock finnas betydande skillnader mellan städerna beroende på variationerna i sammansättningen av bränslen och den valda skattestrukturen.

”Klimatförändringen är en allvarlig utmaning och via boendet kan vi i betydande mån påverka koldioxidavtrycket. Emellertid ökar skattehöjningen på uppvärmningsenergi, som för dem som värmer med olja är tiotals euro, boendekostnaderna och behovet av stöd för boendet”, konstaterar Kaija Savolainen.

Enligt Savolainen förutsätter slopandet av oljevärme och ändrade uppvärmningssätt riktade och långsiktiga åtgärder av riksdagen: energiunderstöd för kompletteringar och renoveringar av uppvärmningen, ett höjt och breddat hushållsavdrag samt ekonomiskt stöd till dem som har det sämst ställt för att kompensera skattehöjningen.

Förnuft med i regleringen av bostadsfinansieringen

Enligt chefsekonomist Jukka Kero bör man inte förivra sig i stävjandet av skuldsättningen så att man orsakar ett kraftigt ras i efterfrågan på bostäder då tillväxten inom byggandet redan nu har avstannat i och med att marknaden har vänt.

”Om tillgången till finansiering på bostadsmarknaden på marknadsvillkor klart minskar till följd av kommande regleringsåtgärder ökar trycket på ARA-hyror och fritt finansierade hyror ytterligare. Likaså bor hushållen längre kvar i bostäder som inte motsvarar den närmaste tidens behov”, påpekar Kero.

Därför väntar bostadsmarknaden febrilt på utlåtandet från arbetsgruppen vid finansministeriet som utreder olika sätt för att dämpa hushållens skuldsättning.

Utredningen av bostadsutgifter har gjorts allt sedan 2011. I kalkylerna har alla sådana utgifter som inte ingår i den övriga månatliga konsumtionen eller i sparandet tagits med i boendeutgifterna. Följaktligen ingår även låneamorteringarna som bidrar till att öka lånetagarens förmögenhet.

Ytterligare uppgifter:

Ekonomist Peetu Keskinen, 0401648078, peetu.keskinen@ptt.fi

Chefsekonomist Jukka Kero, 050 5480231, jukka.kero@kiinteistoliitto.fi

Verksamhetsledare Kaija Savolainen, 040 5148784, kaija.savolainen@omakotiliitto.fi