

Asumismenot 2015

TIEDOTUSTILAISUUS 19.8.2015

Veera Holappa, PTT



**KIINTEISTÖ
LIITTO**



Pellervon taloustutkimus

Esityksen rakenne

1. Kotitalouksien asumismenojen kehitys
2. Hallitusohjelman toimien vaikutukset asumismenoihin
 - Asuntolainan korkovähennysoikeuden pienennys
 - Kiinteistöveron ala- ja ylärajojen korotus
 - Energiaverotuksen kiristys

Kotitalouksien asumismenojen kehitys

Tutkimuksen tarkoitus

Tutkimuksessa ennustetaan asumismenojen kehitystä.

Asumismenoja tarkastellaan kotitalouksien, asumismuotojen ja asuinpaikkojen suhteen.

Ennusteperiodina on viisi vuotta, 2015-2019.

Taustaoletukset

Omistusasumisessa on huomioitu myös lyhennykset, mikä nostaa asumismenoja ja niiden osuutta tuloista.*

Kotitalouksien velkamäärä on 55 % asunnon käyvästä hinnasta. Velassa on huomioitu sekä asunnon koko että sijaintipaikka.

Tulot ovat paikkakunnittain samat.

Eläkeläiset asuvat velattomassa asunnossa.

Omakotitalossa ei huomioida pihatöistä aiheutuvia kustannuksia.

* 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.

Ennuste 2015-2019

Talouskasvu on ennusteen alkupuolella heikkoa. Ennusteperiodin loppua kohti talouskasvu kiihtyy varovaisesti.

Korkotaso on vielä tämän ja ensi vuoden todella matala, mutta lähtee talousnäkömyönteisyyden parantuessa kasvuun.

Myös tulokehitys kohenee talousnäkömyönteisyyden parantuessa.

Asuntojen hinnat laskevat tänä vuonna mutta kääntyvät ensi vuonna nousuun. Omakotitaloissa kasvu on varovaisempaa kuin kerrostaloasunnoissa.

Vuokrien nousuvauhti hieman rauhoittuu mutta pysyy edelleen voimakkaana.

Hoitokulut kasvavat keskimäärin 4,5 prosenttia vuodessa 2015-2019.

Tulojen kehitys 2015-2019

Palkat kehittyvät lähivuosina vaatimattomasti. Myös työeläkkeiden kehitys on heikkoa.

- Ansiotaso 2015-2019: +2,2 % / vuosi
- Työeläkkeet 2015-2019: +1,6 % / vuosi

Hallitusohjelmassa on mukana työn verotusta helpottavia toimenpiteitä.

- Ansiotuloverotukseen tehdään ansiotason nousua ja/tai inflaatiota vastaavat tarkistukset vuosittain, jotta työn verotus ei kiristy.
 - Tulot nousevat vain vähän ja inflaatio on todennäköisesti matala seuraavien vuosien aikana, joten tämän toimenpiteen vaikutus kotitalouksien tuloihin on melko pieni.
- Työtulovähennystä korotetaan.
 - Työtulovähennyksen saajia on paljon. Keskituloiselle tällä ei ole kovinkaan suurta vaikutusta. Pienituloisen kuukausittaiset nettotulot kasvavat hieman yli 10 euroa.

Nettotulot 2015-2019

→ Kaiken kaikkiaan **nettotulojen kehitys on vaatimatonta** vuosina 2015-2019.

Pienituloinen	+1,9 prosenttia vuodessa.
Keskituloinen	+2,0 prosenttia vuodessa.
Eläkeläinen	+1,6 prosenttia vuodessa.

Asumismenojen kehitys vuosina 2014-2015

	Kehitys 2014-2015 (%)	Asumismenot 2015 (€)
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	2,7	433
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2,0	745
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	1,5	885
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2,0	1019
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	1,6	1313
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	-0,2	1262
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	1,2	1165
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	3,5	422
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	-0,1	510
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	3,8	413
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	3,5	422
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	3,8	413
Keskimäärin	2,1	

Asumismenojen ennustetaan kasvavan tänä vuonna noin **2,1 prosenttia**.

Palkansaajien nettotulojen kehitys on vain noin **1,1 prosenttia** ja eläkeläisten **0,3 prosenttia**.

Tälle vuodelle suurimmat nousupaineet aiheuttavat **kiinteistöverojen korotus** sekä **korjausten lisääntyminen**.

Öljylämmitteisen omakotitalon asukkaiden asumiskustannusten ennustetaan hieman laskevan, koska öljyn hinta on laskenut viime vuodesta.

Asumismenojen kehitys 2011-2019

	Asumismenojen kehitys		Osuus tuloista			
	2011-2014	2015-2019	2011	2014	2015	2019
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	4,1 %	2,9 %	23,6 %	24,4 %	24,8 %	25,9 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	3,6 %	2,9 %	29,7 %	30,5 %	30,8 %	31,8 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	1,8 %	3,6 %	34,9 %	35,0 %	36,3 %	38,7 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	3,1 %	2,9 %	19,3 %	20,0 %	20,2 %	21,0 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	1,9 %	3,7 %	24,9 %	25,0 %	25,9 %	27,7 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	2,5 %	3,5 %	26,5 %	25,8 %	24,8 %	26,3 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	1,8 %	3,6 %	24,1 %	23,5 %	22,9 %	24,4 %
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	3,1 %	3,9 %	16,3 %	16,6 %	17,1 %	18,5 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	5,7 %	3,6 %	21,8 %	20,8 %	20,7 %	22,1 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	4,1 %	4,0 %	16,6 %	16,2 %	16,7 %	18,2 %
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	3,1 %	3,9 %	37,1 %	37,8 %	39,0 %	42,2 %
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	4,1 %	4,0 %	37,9 %	36,9 %	38,2 %	41,4 %
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (öljy)	5,7 %	3,6 %	49,6 %	47,3 %	47,1 %	50,5 %
Keskimäärin	3,2 %	3,5 %				

	Tulot, muutos 2011-2014 (vuosikeskiarvo)	Tulot, muutos 2015-2019 (vuosikeskiarvo)
Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo	2,5 %	
Ansiotaso	2,4 %	2,2 %
Työeläkkeet	2,3 %	1,6 %
Kuluttajahinnat	2,2 %	
Asumistuki	3,2 %	

Asumismenojen tulo-osuus kasvaa edelleen

Asumismenot kasvavat ennusteperiodin aikana selvästi voimakkaammin kuin nettotulot. Näin ollen asumismenojen tulo-osuus kasvaa edelleen.

Kasvun ajureina ovat kiinteistö- sekä energiaverotuksen kiristykset.

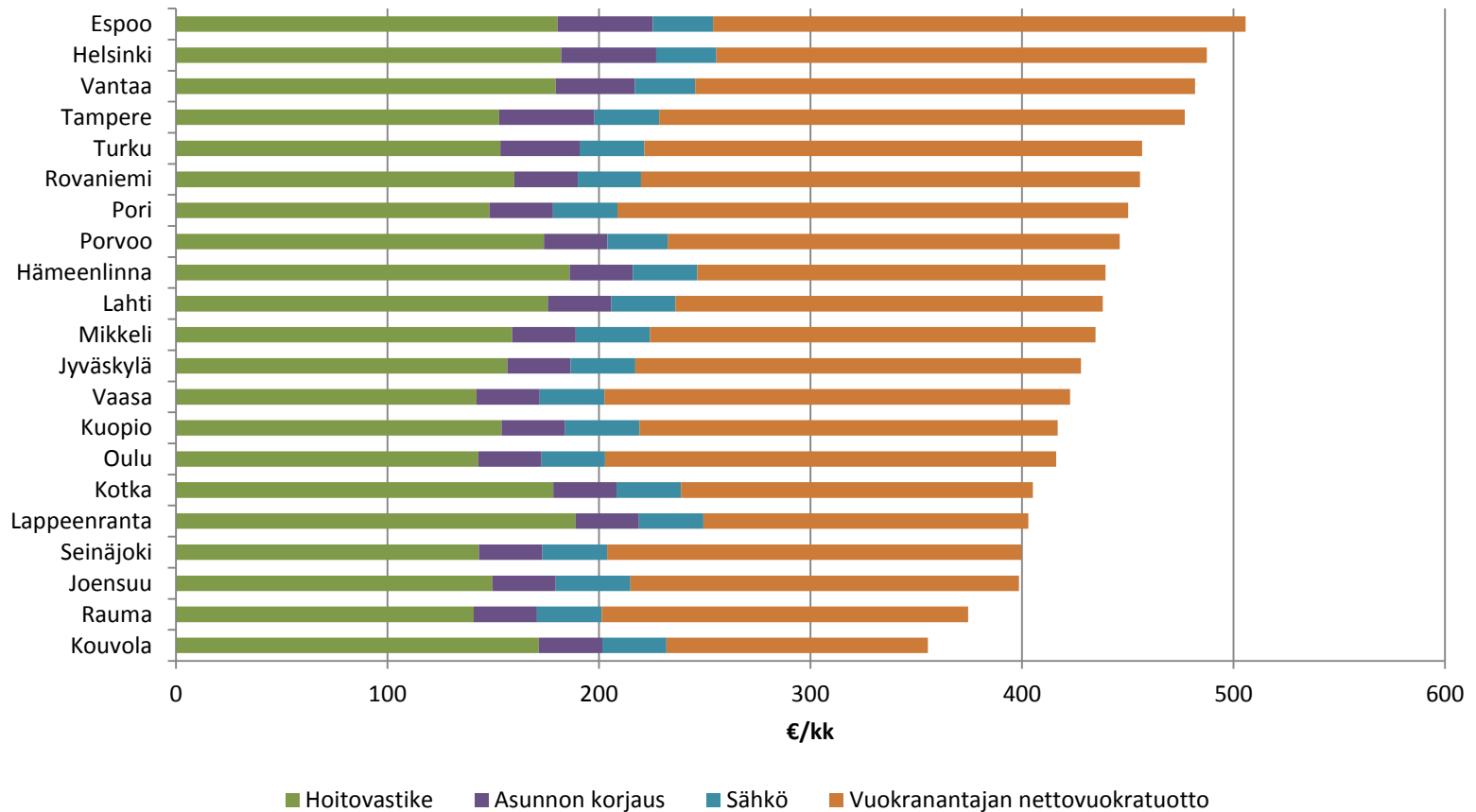
Kiinteistöjen verotusarvojen korotuksilla on merkittävä vaikutus asumismenojen kasvuun. Vaikutukset tuntuvat erityisesti omakotitaloasukkaiden asumismenoissa.

Myös korjaukseen, veteen ja huoltoon kohdistuvat menot kasvavat huomattavasti.

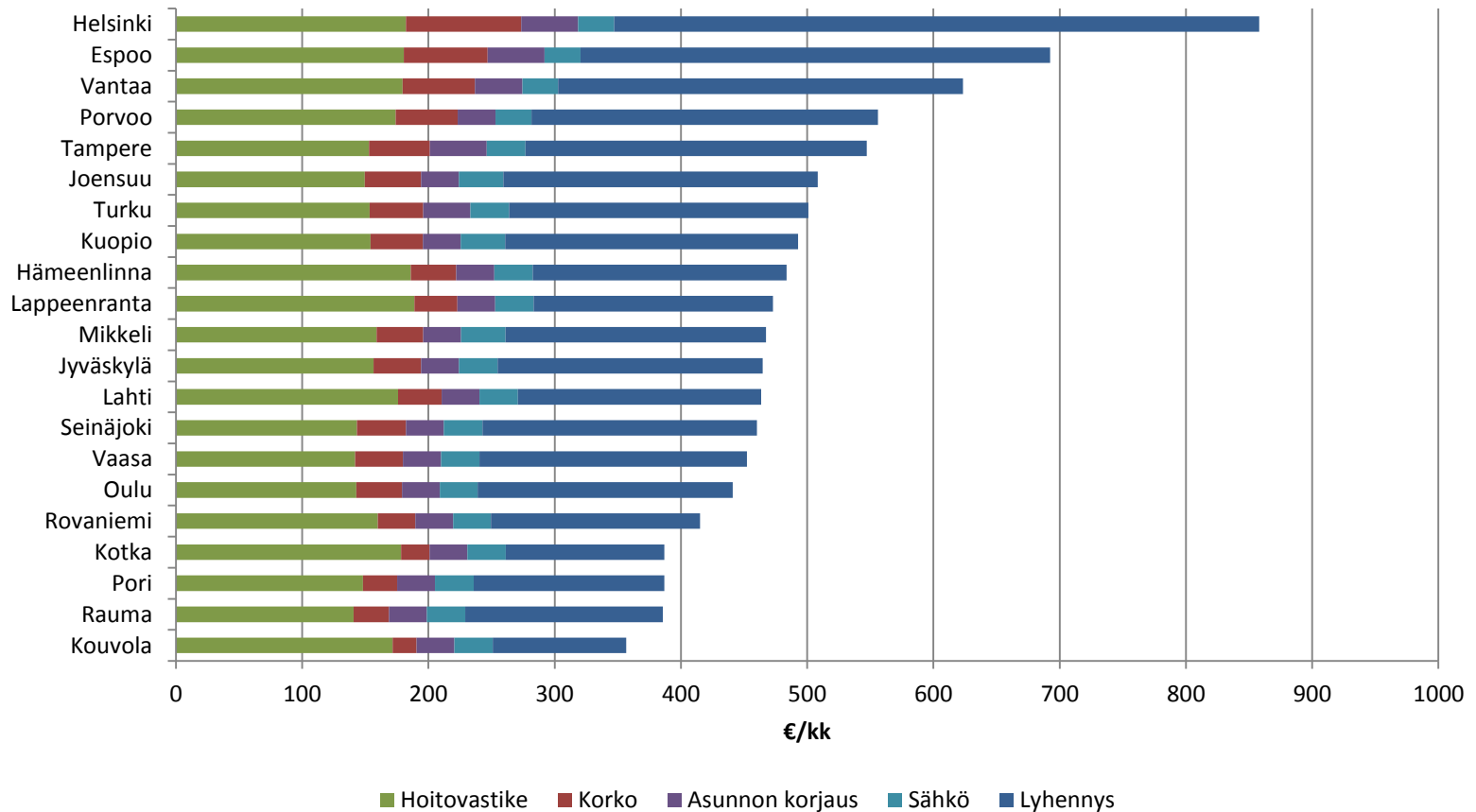
Öljyn hinta nousee ennusteperiodin aikana, mikä kasvattaa öljylämmitteisten omakotitalojen asumismenoja.

Vuokrien reipas nousu kasvattaa vuokralaisten asumismenoja.

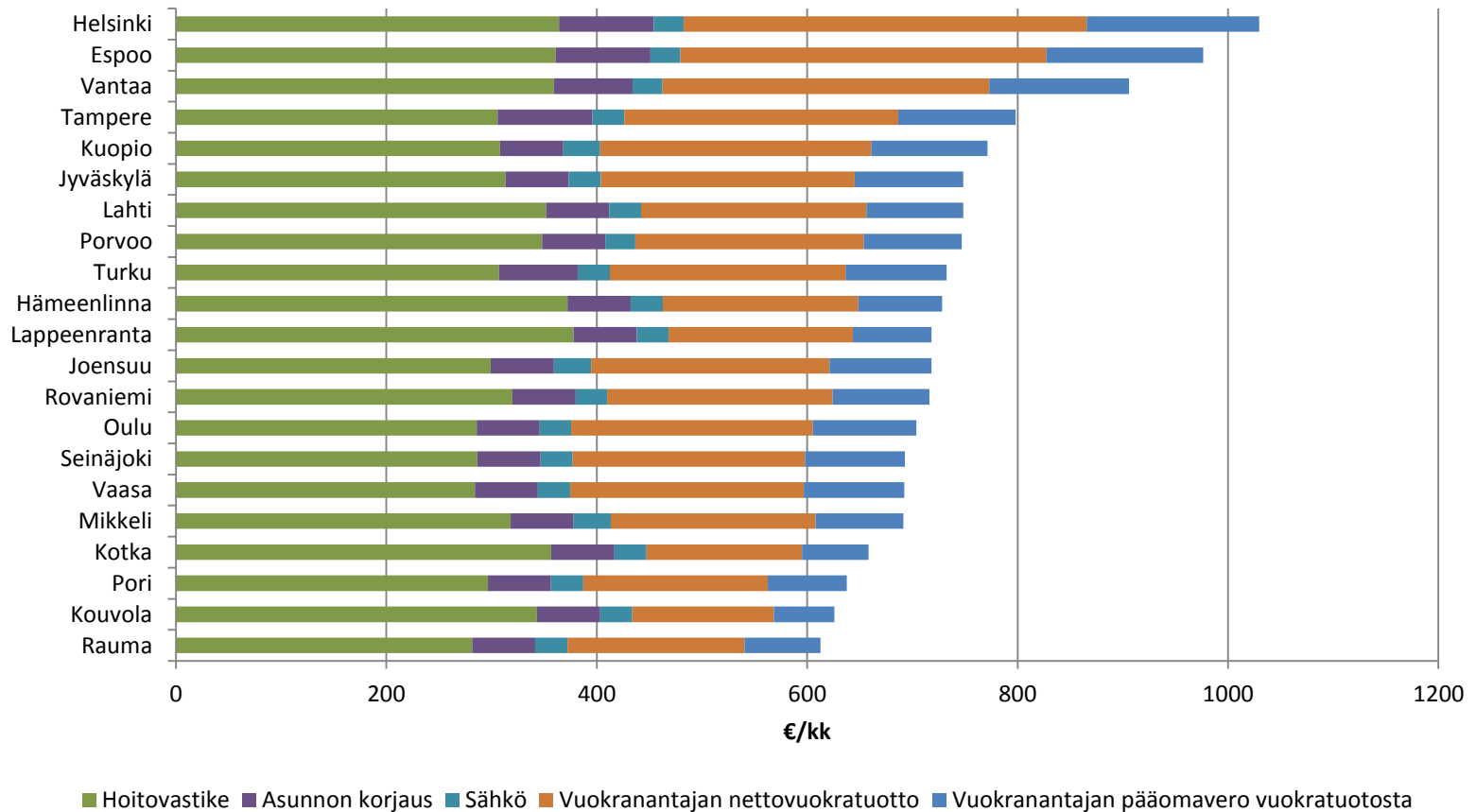
Kaupunkivertailu 2015, kerrostalo, 30m² vuokra-as. (ARA)



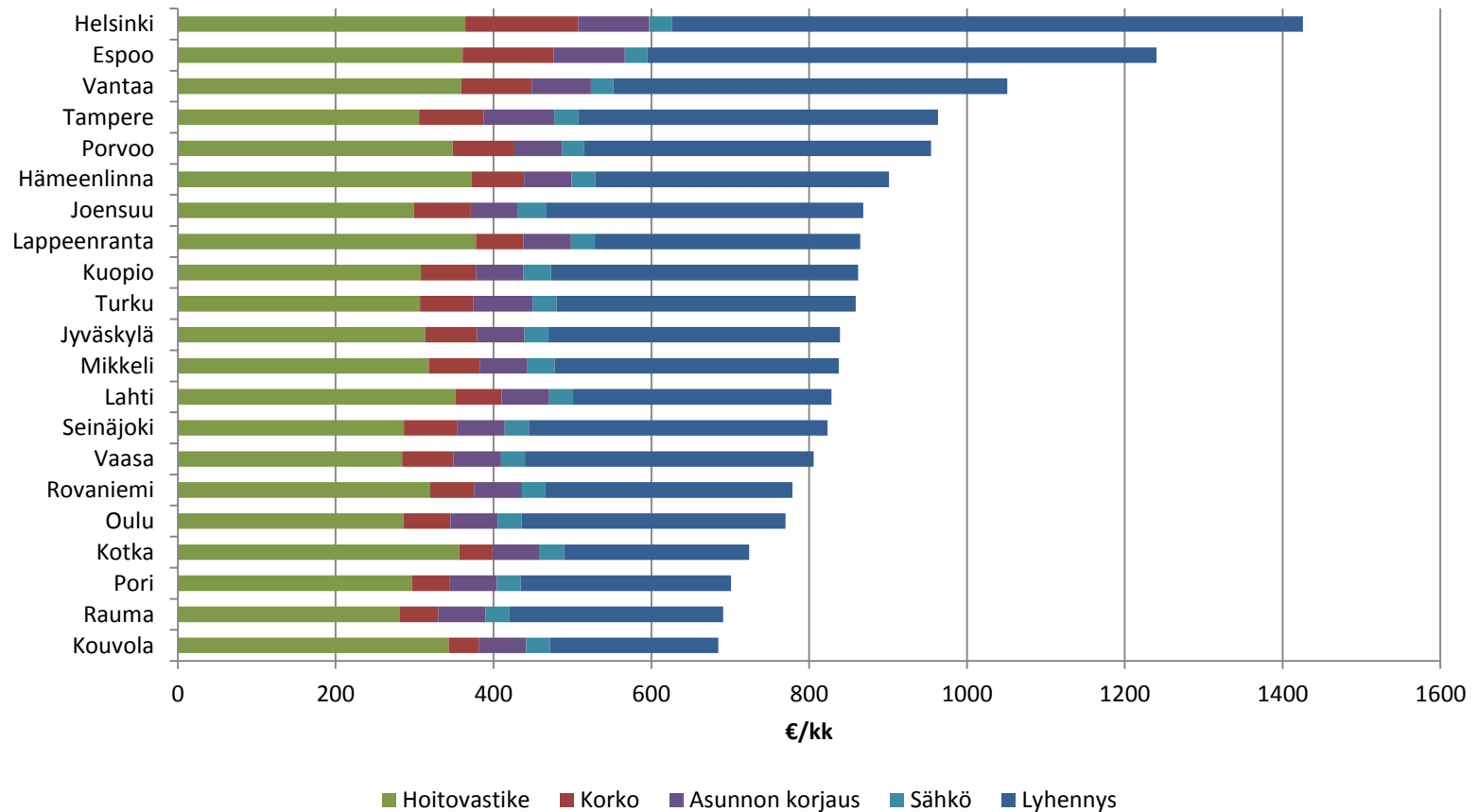
Kaupunkivertailu 2015, kerrostalo, 30m² omistusasunto



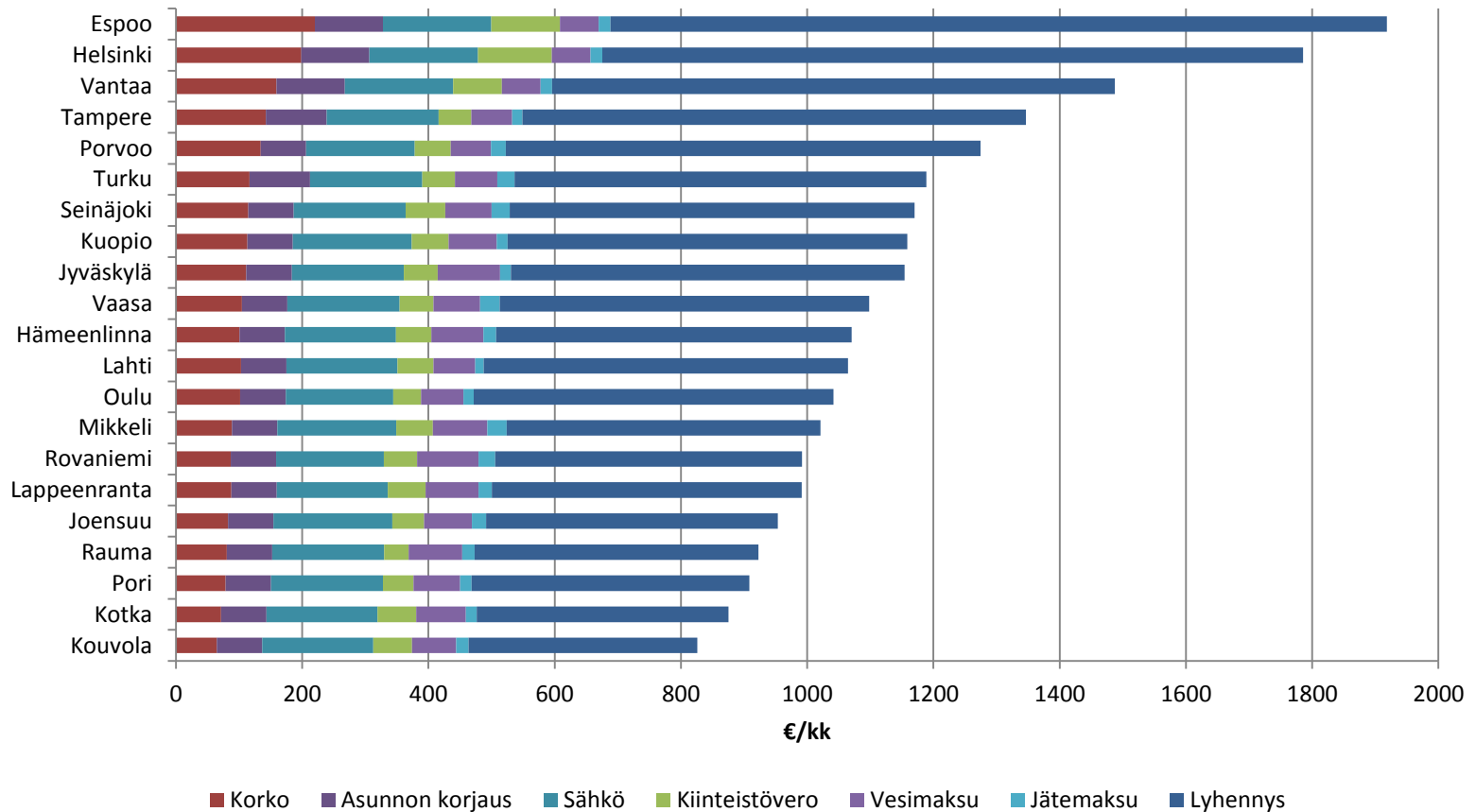
Kaupunkivertailu 2015, kerrostalo, 60m² vuokra-asunto



Kaupunkivertailu 2015, kerrostalo, 60m² omistusasunto



Kaupunkivertailu 2015, omakotitalo (sähkö), 120m²



Hallitusohjelman* toimien vaikutukset asumismenoihin

* Juha Sipilän hallitusohjelma 29.5.2015

Asumismenoihin vaikuttavat toimet

1. Asuntolainan korkovähennysoikeuden pienentäminen (+150 milj. €)
 - Korkovähennysoikeutta leikataan nopeutetussa tahdissa siten, että osuus lasketaan vuoden 2015 65 prosentista 25 prosenttiin vuoteen 2019 mennessä.
 - Jos yhteiskuntasopimusta ei synny korkovähennysoikeus poistetaan kokonaan. (+100 milj. €)
2. Kiinteistöveroprosenttien korotus (+100 milj. €)
 - Sekä ala- että ylärajoja korotetaan maltillisesti.
3. Energiaverotuksen kiristys
 - Lämmityksen käyttämien polttoaineiden veron CO₂-komponentin korotus (+75 milj. €)
 - Chp-laitosten CO₂-veron alennuksen poistaminen. (+90 milj. €)
 - Jos yhteiskuntasopimusta ei synny sähköveroa korotetaan (+60 milj. €)
4. Jäteveron korotus (+5 milj. €)
 - Kaatopaikalle viedyn jätteen veroa korotetaan maltillisesti, joten vaikutukset kotitalouksille ovat pienet.
 - Jätteenpolttoa ei aseteta verolle.

ASUNTOLAINAN KORKOVÄHENNYSOIKEUDEN PIENENTÄMINEN

Asuntolainan korkovähennys

Ensisijaisesti vähennys tehdään pääomatuloista. Jos pääomatuloja ei ole, niin vähennys tehdään alijäämähyvityksenä ansiotulojen veroista. Tällöin 30 prosenttia vähennyskelpoisista koroista vähennetään ansiotulojen verosta.

Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1400 euroa. Puolisoilla 2800 euroa. Lapsikorotus yhdestä lapsesta 400 euroa, kahdesta tai useammasta 800 euroa.

Vielä vuonna 2011 kaikki asuntolainan korot olivat vähennyskelpoisia. Tämän jälkeen vähennysoikeutta on asteittain leikattu. Vuonna 2015 vähennysoikeus on 65 prosenttia. Sipilän I hallitus päätti pienentää korkovähennysoikeutta nopeutetussa tahdissa niin, että vuonna 2019 vähennys on enää 25 prosenttia.

Jos yhteiskuntasopimusta ei synny, asuntolainan korkovähennysoikeus poistetaan kokonaan.

Korkovähennysoikeuden suuruus

Lainan määrä €	Korot vuodessa <i>Korko 1,5</i>	Vähennysoikeus (%)								
		100	85	80	75	65	55	45	35	25
100000	1500	450	380	360	340	290	250	200	160	110
150000	2300	690	590	550	520	450	380	310	240	170
200000	3000	900	770	720	680	590	500	410	320	230
300000	4500	1350	1150	1080	1010	880	740	610	470	340

2015-2019

Lainan määrä €	Korot vuodessa <i>Korko 4</i>	Vähennysoikeus (%)								
		100	85	80	75	65	55	45	35	25
100000	4000	1200	1020	960	900	780	660	540	420	300
150000	6000	1800	1530	1440	1350	1170	990	810	630	450
200000	8000	2400	2040	1920	1800	1560	1320	1080	840	600
300000	12000	3600	3060	2880	2700	2340	1980	1620	1260	900

2015-2019

Korkovähennysoikeuden pienennyksen vaikutukset

Asuntolainan korkovähennysoikeuden leikkaamistahdin kiristyksellä on vuosittain noin **20-40 euron** vaikutus kotitalouden efektiivisiin korkomenoihin nykyisellä korkotasolla.

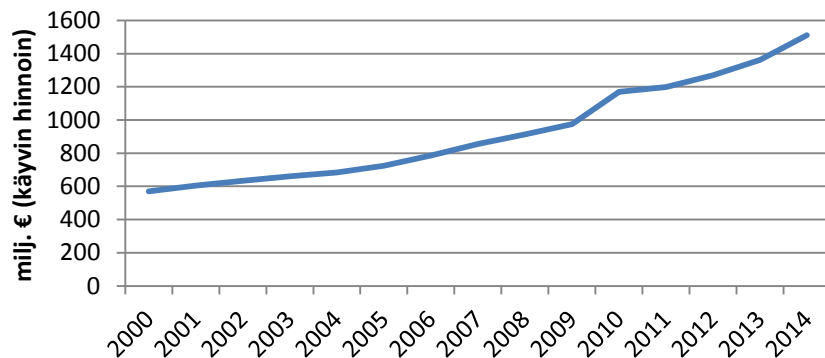
Korkovähennysoikeuden leikkaamisella on vuosittain keskimäärin **50-100 euron** vaikutus kotitalouden korkomenoihin nykyisellä korkotasolla vuosina 2015-2019.

Jos korkovähennysoikeus poistetaan kokonaan on sillä **useiden satojen eurojen** vaikutus efektiivisiin korkomenoihin.

KIINTEISTÖVERON ALA- JA YLÄRAJOJEN KOROTUS

Kiinteistöveron tuotto

Kiinteistöveron tuotto 2000-2014



Lähde: Tilastokeskus

Vuosina **2000-2009** kiinteistöveron tuotto kasvoi keskimäärin **6,5 prosenttia** vuodessa. Vuosina **2010-2014** keskimääräinen vuosikasvuvauhti on ollut **9,4 prosenttia**. Tänä aikana kiinteistöveron tuotto on kasvanut kokonaisuudessaan **55 prosenttia**.

Vuosittaisesta kiinteistöveron tuoton kasvusta hieman yli 2 prosenttia johtuu kiinteistöveropohjan kasvusta eli uudisrakentamisesta. Muuten muutos tulee kiinteistöverojen korotuksista, verotusarvojen tasokorotuksista sekä veroprosenttien ala- ja ylärajojen korotuksista. (Lähde: VM)

Kiinteistövero 2015

46 kuntaa on yleisen kiinteistöveron alarajalla ja 23 kuntaa on vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveron alarajalla.

13 kunnassa sekä yleinen kiinteistöveroprosentti että vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti on alarajalla: Espoo, Eurajoki, Helsinki, Karvia, Kauniainen, Kirkkonummi, Koski Tl, Nurmijärvi, Pomarkku, Rauma, Somero, Tuusula, Ylitornio.

Vuoden 2015 alusta yleisen kiinteistöveron alarajaa nostettiin 0,2 prosenttiyksikköä ja vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveron alarajaa 0,05 prosenttiyksikköä.

Kunnat, joiden asettamat kiinteistöveroprosentit ovat rajojen sisällä, voivat itse päättää nostavatko ne veroprosentteja vai eivät.

Tälle vuodelle yleistä kiinteistöveroprosenttia nosti 36 prosenttia kunnista ja vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero 33 prosenttia kunnista.

Kiinteistöveron korotuksen vaikutukset

Hallituksen esityksen mukaan vakituiseen asumiseen kohdistuvat kiinteistöveron korotukset ovat maltillisia. Kiinteistöveron korotukset kohdistuvat voimakkaimmin muille kiinteistöveron kohteille kuten vapaaajan asunnoille, joiden veroprosentin enimmäismäärä nousee 0,4 prosenttiyksikköä.

Yleistä kiinteistöveroprosentin alarajaa on vuoden 2017 alusta suunniteltu korotettavan 0,04 prosenttiyksikköä ja vakituisen asuinrakennuksen 0,01 prosenttiyksikköä.

Korotuksen vaikutukset maksettuun kiinteistöveroon:

- Kerrostalo (60 m²): **+3,7 % vuodessa (9,5 euroa)**
- Omakotitalo (120 m²): **+4,0 % vuodessa (23,1 euroa)**
 - Kaupunkikohtaiset erot ovat suuria

Myös tonttien ja asuinrakennusten verotusarvoja on tarkistettu ylöspäin viime vuosina ja niitä tarkistetaan edelleen. Tällä voi olla yllä esitettyä suurempia vaikutuksia maksetun kiinteistöveron suuruuteen.

ENERGIAVEROTUKSEN KIRISTYS

Energiaverotuksen kiristys 1

Lämmityksen ja työkoneiden käyttämien polttoaineiden veron CO₂-komponenttia korotetaan.

- Muutoksen aikataulusta ja mallista ei vielä ole konkreettista luonnosta.
- Kerättävän verotulon perusteella on määritelty suuntaa antavat hinnan korotuspaineet.
- Keskimäärin kaukolämmön hinta tulee nousemaan noin **1-2 prosenttia**. 60 m² kokoisessa kerrostaloasunnossa* kaukolämmön kustannukset nousevat noin **12,5 euroa vuodessa**.
 - Kaupunkikohtaiset erot ovat erittäin suuria.
- Lämmitysöljyn hinta tulee nousemaan noin **2 prosenttia**, mikä tekee noin **50 euroa** vuodessa omakotitalossa, jossa kulutetaan 2500 litraa öljyä vuodessa.

* Kiinteistöliiton määrittämä indeksitalo

Energiaverotuksen kiristys 2

Yhdistetyn sähkön ja lämmön tuotantoa ohjataan vähäpäästöisemmäksi CO₂-veron alennuksen poistamisella portaittain.

- Muutoksen aikataulusta ja mallista ei vielä ole konkreettista luonnosta.
- Kerättävän verotulon perusteella on määritelty suuntaa antavat hinnan korotuspaineet.
- Tällä toimenpiteellä on selvästi suuremmat vaikutukset kaukolämmön hintaan kuin edellisellä toimenpiteellä. Hinnankorotuspaine voi olla keskimäärin noin **5 prosenttia**. Maakaasua ja hiiltä yhteistuotannossa käytävillä paikkakunnilla korotuspaine voi olla **yli kaksinkertainen**.
- Kerrostaloasunnossa (60 m²) vuosittaiset lämmityskustannukset voivat nousta **40-70 euroa**.
- Sähkölämmitteisessä (20 000 kWh/v) omakotitalossa vuosittaiset sähkökustannukset voivat nousta jopa **120-240 euroa**.

Energiaverotuksen kiristys 3

Sähköveroon on esitetty korotusta ellei yhteiskuntasopimusta synny.

- Kerättävä verotulo huomioiden veronkorotus tulee todennäköisesti olemaan noin **0,15-0,20 snt/kWh**, joka tarkoittaa noin 6 prosentin lisäystä sähköveroon veroluokassa I.
- Kerrostaloasunnossa (60 m²) käyttösähkön vuosittaiset kustannukset nousevat noin **2 euroa**.
- Sähkölämmitteisen (20000 kWh/v) omakotitalon vuosittaiset sähkökustannukset nousevat noin **30-40 euroa**.
- Öljylämmitteisen omakotitalon käyttösähkön (5000 kWh/v) vuosittaiset kustannukset nousevat noin **7,5-10 euroa**.

Hallitusohjelman toimien vaikutus keskimääräiselle kotitaloudelle

	Kerrostalo (60 m ²)		Omakotitalo (120 m ²), Öljy		Omakotitalo (120 m ²), Sähkö	
	€/v	% *	€/v	%	€/v	%
Asuntolainan korkovähennysoikeuden leikkaus	20	1,3	30	1,3	30	1,3
Kiinteistöverojen korotus	10	3,3	23	3,1	23	3,1
Lämmityksen ja työkoneiden käyttämien polttoaineiden veron CO ₂ -komponentin korotus	13	3,5	50	5,5		
Yhdistetyn sähkön ja lämmön tuotannon CO ₂ -veron alennuksen poistaminen	50	13,4				
Yhteensä	93	1,6	103	1,4	53	0,8

Jos yhteiskuntasopimusta ei synny, niin edellisten lisäksi tulevat vielä seuraavat

	Kerrostalo (60 m ²)		Omakotitalo (120 m ²), Öljy		Omakotitalo (120 m ²), Sähkö	
	€/v	%	€/v	%	€/v	%
Asuntolainan korkovähennysoikeuden poisto	250	16,7	350	10,9	350	10,9
Sähköveron korotus	2	0,5	10	1,1	35	1,6
Yhteensä	325	5,5	433	5,8	408	6,4

* Osuudet on laskettu suhteessa kyseiseen menoerään.

Kokonaissumma on suhteutettu asumismenoihin ilman lainanlyhennystä.

Yhteenvedo

Hallitusohjelmassa esitettyjen veronkorotusten vaikutukset asumismenojen kasvuun ovat merkittävät.

Kerrostaloasunnossa (60 m²) ja öljylämmitteisessä omakotitalossa vuosittaiset asumismenot voivat nousta 100 euroa.

Sähkölämmitteisessä omakotitalossa nousua voi olla jopa 180 euroa vuodessa.

Hallitusohjelman toimien tuottama lisäys vuokralaisten asumismenoihin on noin 75 euroa vuodessa, mikä on noin 0,8 prosenttia.

Jos yhteiskuntasopimusta ei synny, niin asumismenojen nousu on huomattavasti suurempi.

Asuntolainan korkovähennysoikeuden leikkaus vaikuttaa voimakkaasti omistusasujien asumismenoihin.

Kiitos.

Tarkastelun kohteet

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

Esimerkkikotitalouksien kuukausittaiset bruttotulot 2014

Pienituloinen 2150 €/kk

Keskituloinen 3333 €/kk

Keskituloinen pariskunta 6666 €/kk

Lapsiperhe 6866 €/kk

Eläkeläispariskunta 3180 €/kk

Eläkeläinen, nainen 1395 €/kk

Lähde: Tilastokeskus, Eläketurvakeskus

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.

Tyyppiomakotitalo

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 27 173 € ja rakennuksen verotusarvo 66 878 € vuonna 2015, suurimmista kaupungeista kuntakohtaiset tiedot.

Ulkotyöt yms. on jätetty laskelmien ulkopuolelle.