

Asumismenot 2014

TIEDOTUSTILAISUUS 21.8.2014



**KIINTEISTÖ
LIITTO**



Pellervon taloustutkimus

Esityksen rakenne

1. Kotitalouksien asumismenojen kehitys
2. Erityishuomiossa - Kiinteistövero
3. Ilmastopolitiikan vaikutus kotitalouksien energiakustannuksiin
4. Asumisen verotus

Kotitalouksien asumismenojen kehitys

Tutkimuksen tarkoitus

Tutkimuksessa ennustetaan asumismenojen kehitystä.

Asumismenoja tarkastellaan kotitalouksien, asumismuotojen ja kaupunkien suhteen.

Ennusteperiodina on viisi vuotta (2014-2018).

Taustaoletukset

Omistusasumisessa on huomioitu myös lyhennykset, mikä nostaa asumismenojen 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.

* 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.

Asumismenojen kehitys 2010-2013

	Asumismenot, muutos (vuosikeskiarvo)	Osuus tuloista	
		2010	2013
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	4,7 %	23,2 %	25,0 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	3,8 %	29,1 %	30,6 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	1,9 %	34,4 %	33,7 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	3,4 %	19,3 %	20,1 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	2,0 %	24,5 %	24,1 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	3,3 %	24,3 %	25,3 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	1,5 %	22,7 %	22,6 %
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	4,2 %	16,4 %	16,2 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	9,1 %	18,7 %	21,5 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	4,8 %	15,4 %	16,2 %
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	4,2 %	37,3 %	36,9 %
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	4,8 %	35,0 %	37,0 %
<i>Keskiarvo</i>	4,0 %		

Tulot, muutos 2010-2013 (vuosikeskiarvo)

Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo	3,2 %
Ansiotasot	2,7 %
Työeläkkeet	2,3 %
Kuluttajahinnat	2,2 %
Asumistuki	3,4 %

Kehityksen taustalla

Sekä öljyn että sähkön verotuksen voimakas korotus vuonna 2011 kasvatti asumismenoja huomattavasti. Samaan aikaan myös öljyn hinta nousi merkittävästi.

Vuokrien nousu on ollut voimakasta viime vuosina.

Korkojen lasku on helpottanut omistusasujien asemaa.

Ennuste

Talouskasvu on vielä ennusteperiodin alkupuolella vaimeaa. Talouskasvu voimistuu periodin loppupuolella.

Talouskasvun piristyminen saa korkotason nousemaan.

Myös tulokehitys kohenee ennusteperiodin loppupuolella.

Asumismenojen ennustettu kehitys 2014-2018

	Asumismenot keskimäärin 2014 (€/kk)	Asumismenot, muutos 2014-2018 (vuosikeskiarvo)	Osuus tuloista		Erotus (%-yksikköä)
			2014	2018	
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	428	3,0 %	25,7 %	26,9 %	1,2
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	740	3,1 %	31,5 %	32,6 %	1,2
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	872	3,9 %	37,1 %	39,7 %	2,6
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	1014	3,2 %	20,7 %	21,6 %	0,9
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	1293	4,0 %	26,3 %	28,4 %	2,0
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	1276	3,3 %	26,0 %	27,3 %	1,3
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	1154	3,7 %	23,5 %	25,0 %	1,5
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	645	4,3 %	16,9 %	18,6 %	1,8
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	534	2,9 %	22,0 %	23,0 %	1,0
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	412	3,8 %	17,0 %	18,4 %	1,5
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	409	4,3 %	38,4 %	42,5 %	4,1
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	412	3,8 %	38,7 %	42,0 %	3,3
<i>Keskiarvo</i>		3,6 %			

Asumismenojen nousu jatkuu

Asumismenot kasvavat vuosina 2014-2018 keskimäärin noin 3,6 prosenttia vuodessa.

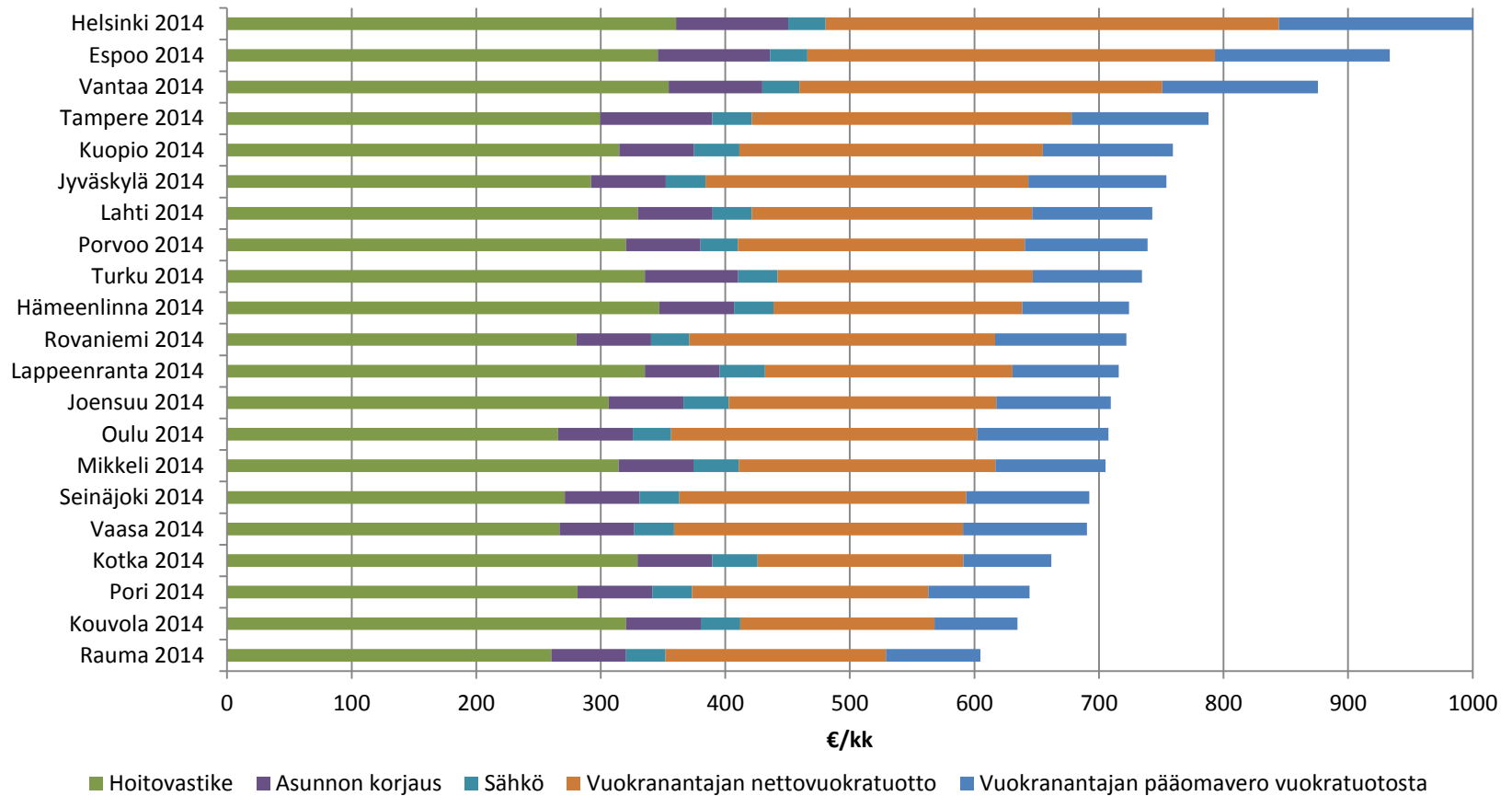
Suurimmat nousupaineet ovat kiinteistöverossa. Myös sähkön ja lämmitysöljyn verotuksen nousu kasvattaa kotitalouksien menoja.

Korjausten lisääntyminen tulee kasvattamaan asumismenoja.

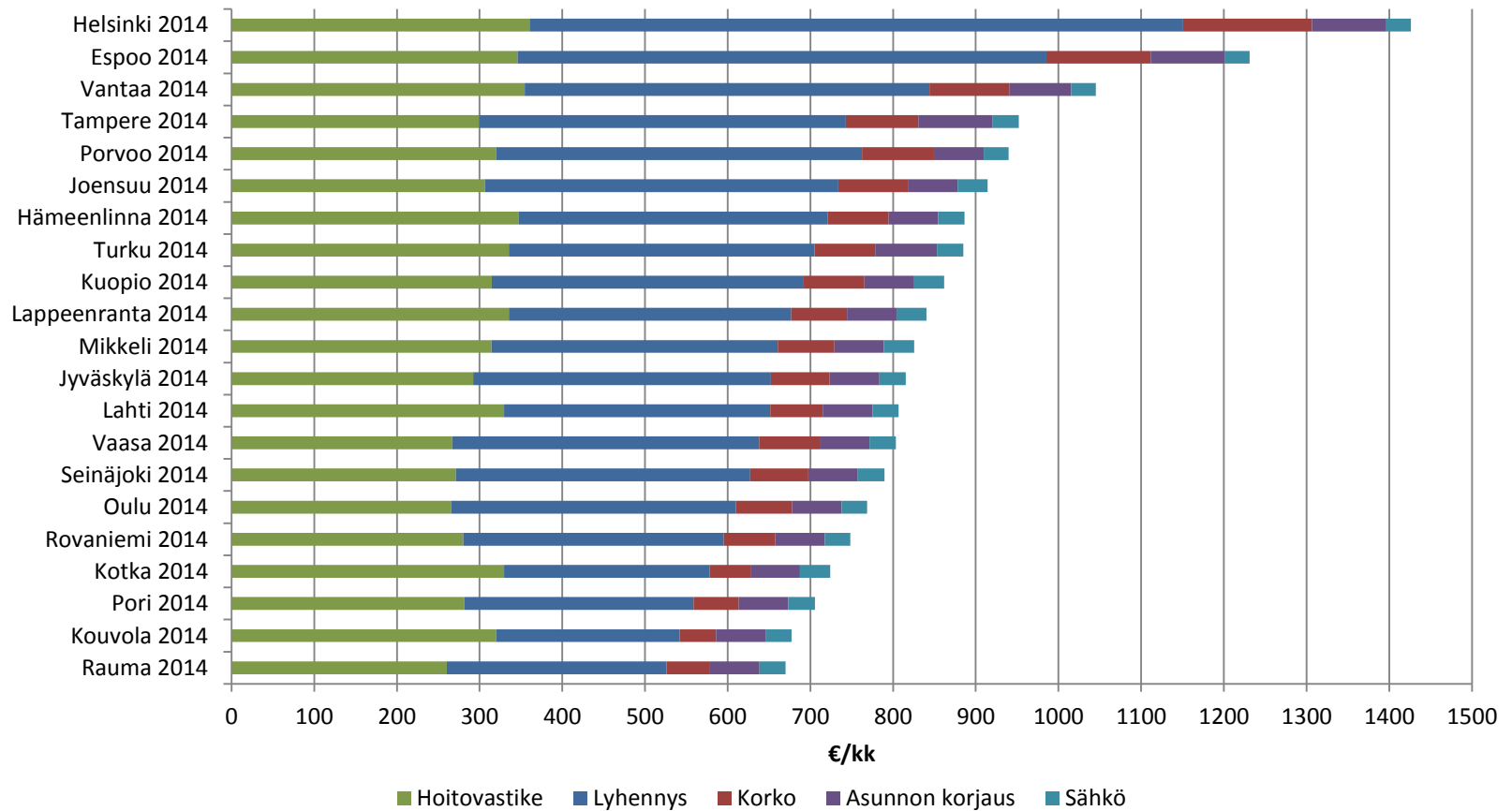
Korkojen nousu ja asuntolainan korkovähennysoikeuden leikkaus lisäävät omistusasujien menoja.

Vuokrien nousun rauhoittuminen hillitsee vuokralaisten asumismenojen kasvuvauhtia.

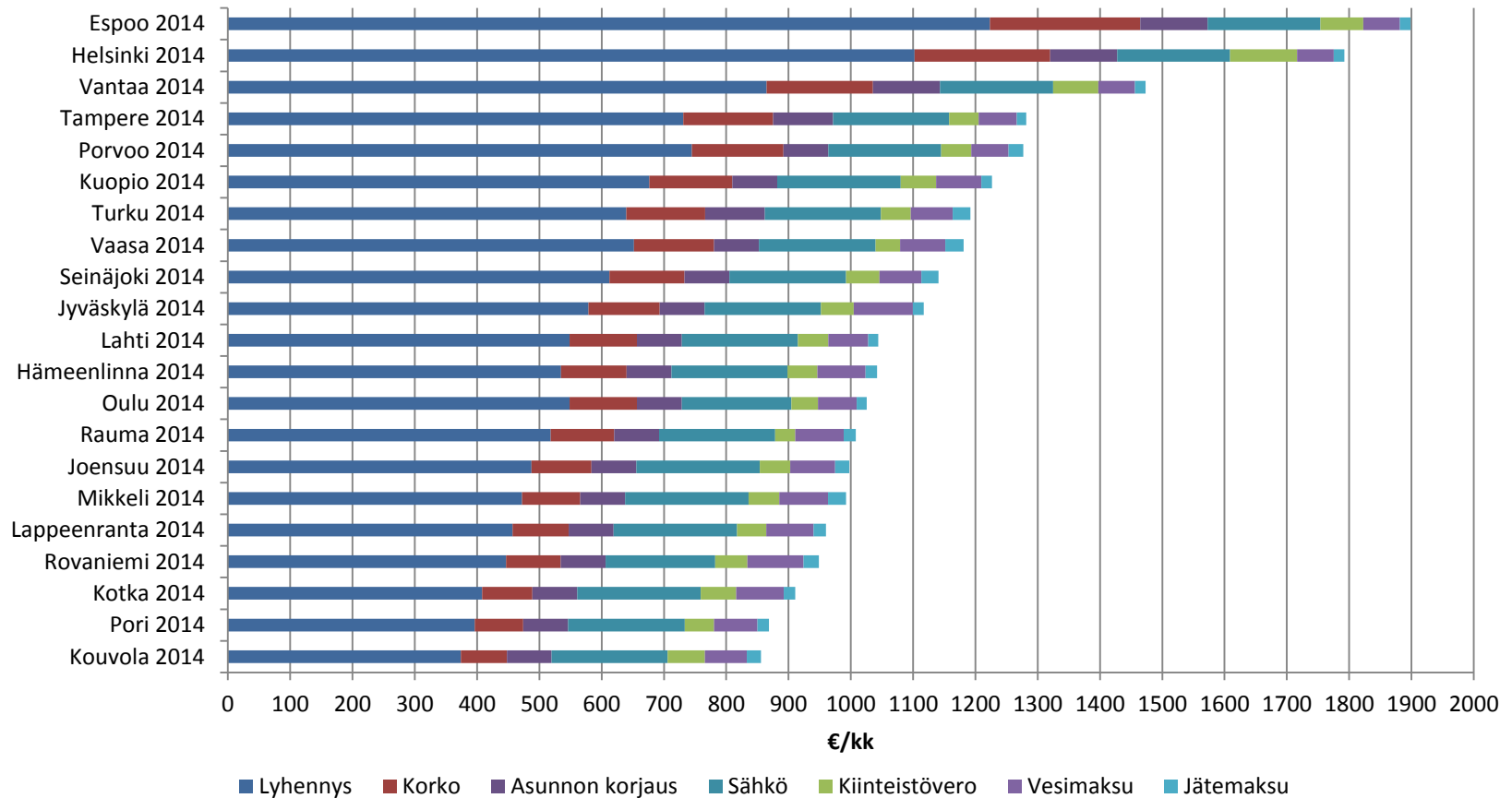
Kaupunkivertailu 2014, kerrostalo, 60m² vuokra-asunto



Kaupunkivertailu 2014, kerrostalo, 60m² omistusasunto



Kaupunkivertailu 2014, omakotitalo (sähkö), 120m²



Korjaustarve lisääntyy jatkuvasti

Kerrostalojen remontoinnin tarve kasvaa voimakkaasti lähitulevaisuudessa.

Myös monet vanhat omakotitalot tarvitsevat laajamittaisia ja kalliita remontteja.

Remontit voivat nostaa asumismenoja erittäin voimakkaasti.

Korjaustarpeen vaikutus asumismenoihin

	Alue	Kustannus (€/m ² /kk)	Kustannus per asunto* (€/asunto/kk)
Kerrostalo, Perusparannus**	PKS	6,0	360
	Isot kaupungit	4,5	270
	Muu Suomi	3,5	210
Omakotitalo, Lämmitystavan muutos***	Koko maa	2,4	288

* Kerrostaloissa 60 m² ja omakotitaloissa 120 m².

**Perusparannuksen hinta: 360-600 euroa/neliö. Laina-aika 10 vuotta. Lainan korko 4 %.
Annuiteetti.

*** Lämmitystavan muutoksen hinta: 25 000 euroa. Laina-aika 10 vuotta. Lainan korko 4 %.
Annuiteetti.

	Osuus tuloista 2014	
	Ilman rahoitusvastiketta	Rahoitusvastikkeen kanssa
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	37,1 %	47,1 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	26,3 %	33,6 %
Lapsiperhe, omakotitalo, sähkö	23,5 %	29,4 %
Eläkeläispariskunta, omakotitalo, öljy	22,0 %	33,9 %
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	38,4 %	60,6 %
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo, sähkö	38,7 %	65,7 %

Erityishuomiossa - Kiinteistövero

Kiinteistöveron määräytyminen

Kiinteistön verotusarvo sekä veroprosentti määrätään erikseen maapohjan ja rakennusten osalta.

Maapohjan verotus:

- Verohallitus määrää sitovasti rakennusmaan verotusarvoperusteista ja niiden muutoksista.
- Verotuksessa perusteena käytetään vuonna 1994 käyttöön otettuja kuntakohtaisia tonttihintakarttoja.

Rakennuksen verotus:

- Valtiovarainministeriö määrää vuosittain rakennusten, rakennelmien ja vesivoimalaitosten jälleenhankinta-arvon perusteet.
- Rakennusten arvostaminen tapahtuu samoin perustein koko maassa.
- Rakennuksen verotusarvo saadaan vähentämällä jälleenhankinta-arvosta laissa säädetyt ikälennukset.

Eduskunta säättää kiinteistöverojen ala- ja ylärajat, kunnanvaltuusto päättää kunnan veroprosentit.

Kiinteistöveroprosentit 2014

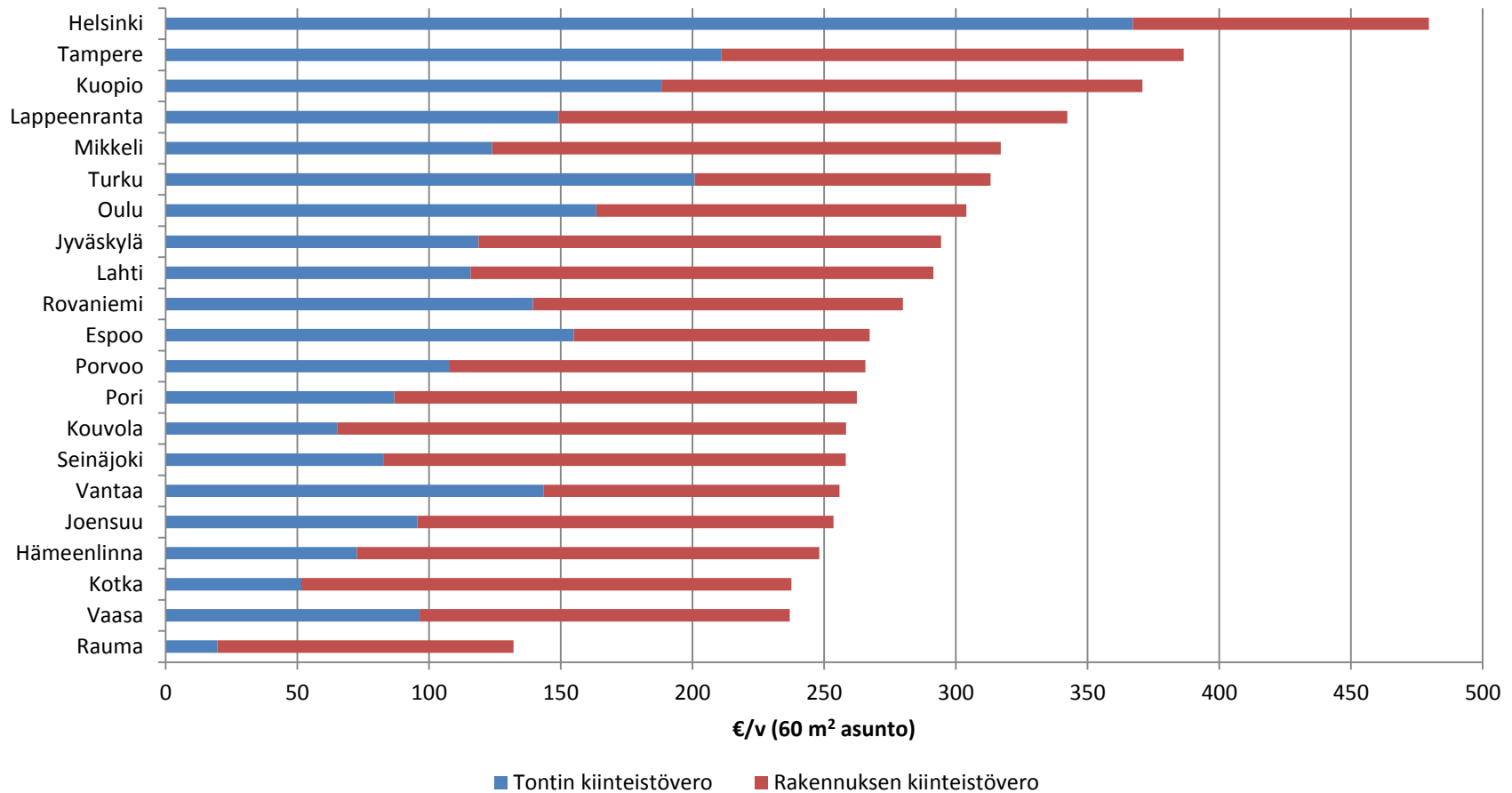
Yleinen kiinteistövero 0,60-1,35 %.

- Keskiarvo 0,94 % (2013, 0,90 %)

Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero 0,32-0,75 %.

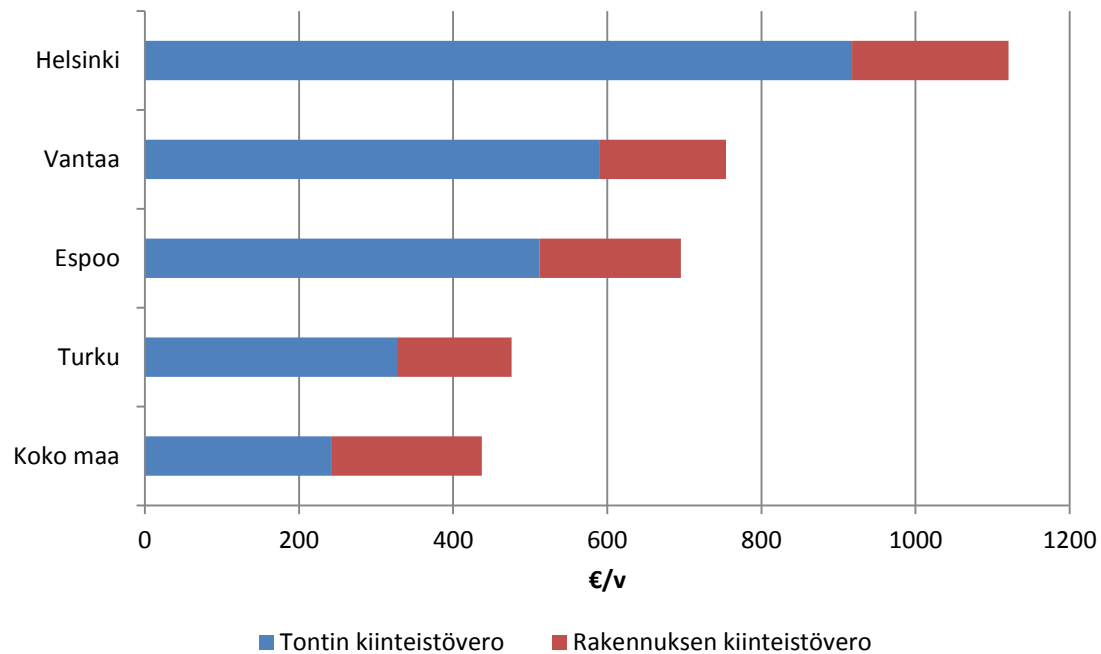
- Keskiarvo 0,45 % (2013, 0,43 %)

Kerrostalon* kiinteistövero kunnittain 2014



* Kiinteistöliitto, Indeksitalo, alustavat arviot 2014

Omakotitalon* kiinteistövero kunnittain 2014



* Perustuu havaintodataan (viitteenä voidaan pitää tyyppiomakotitaloa)

Ilmastopolitiikan vaikutus kotitalouksien energiakustannuksiin

Ilmastopolitiikka

Euroopan komissio julkaisi vuoden 2014 alussa toimenpidepaketin, jossa hiilidioksidipäästöjen vähennystavoitteeksi asetettiin 40 % vuoteen 2030 mennessä (vuoden 1990 tasosta).

Päästöjen vähentämisen vaikutuskanavat kaukolämmön ja sähkön hintaan ovat moninaiset.

Kotitalouksien energiakustannukset muodostuvat sekä päästökaupan vaikutuksesta että ei-päästökauppasektorin toimenpiteistä.

Voimalaitokset ja suuret lämpökeskukset kuuluvat päästökauppasektorille. Sekä sähkön että lämmön tuotanto kuuluu päästökaupan piiriin.

Ei-päästökauppasektorin vähennystavoitteet välittyvät talokohtaista lämmitystä käyttäviin kotitalouksiin sääntelyn ja verotuksen kautta.

Toistaiseksi päästökaupan merkitys kaukolämmön hinnassa on ollut pienehkö, koska sen tuotanto on saanut ilmaisia päästöoikeuksia.

Päästövähennyksillä suuria vaikutuksia moniin kotitalouksiin

Kaukolämmityksen osuus lämmitysmarkkinoista on noin 46 % ja lähes 95 % asuinkerrostaloista on kaukolämmitettyjä.

40 % päästöjen vähennystavoite voi nostaa kaukolämmön hintaa jopa 70 % vuoteen 2020 mennessä.

Sähkön hintaan voidaan odottaa noin 30 %:n nousua, millä on merkittävä vaikutu suuriin sähkölämmitteisiin omakotitaloihin.

Asumisen verotus

Asumisen verotus

Asumisen kustannuksiin vaikuttavat useat verot:

- Varainsiirtovero, pääomaverot, kiinteistövero, arvonlisävero, jätevero, energiaverot, asuntolainan korkojen verovähennysoikeus.

Kaikkiin näihin veroihin on viime vuosien aikana tehty merkittäviä korotuksia.

Yksittäisillä veromuutoksilla ei välttämättä ole kovin suurta vaikutusta asumismenoihin mutta veronkorotusten kumuloituessa vaikutukset ovat jo huomattavat.

Omakotitaloissa veromuutosten vaikutukset asumismenoihin ovat suuremmat kuin kerrostalossa.

Verojen määrä hoitovastikkeessa

Kerrostalossa verojen osuus hoitovastikkeessa on 27 %, joka on noin 116 euroa kuukaudessa (90 m² asunnossa).

Omakotitalossa asumiskuluissa (ilman piha-alueiden hoitoa ja ulkotöitä) verojen osuus on 39%, joka on noin 140 euroa kuukaudessa.

Veromuutoslaskelmat

Laskelmissa määritelty veromuutosten ja ilmastopolitiikan aiheuttamien hintamuutosten vaikutusta vastikkeessa tai asumiskuluissa maksettuihin veroihin.

Laskelmat ovat skenaarioluontoisia ja perusvuotena on 2013.

Veromuutosten vaikutus asumismenoihin

	Maksettujen verojen lisäys		
	Kerrostalo (90 m2)	Omakotitalo	
		Sähkö	Öljy
Arvonlisävero +1 %-yks. (24 % ->25 %)	23	7	7
Sähköveron korotus 3,5 senttiin/kWh	11	165	0
Öljyveron korotus 23,5 senttiin/l	0	0	132
Kuntien vahvistamien kiinteistöverojen korotus +0,1 %-yks.	66	91	91
Kaukolämmön hinta +20 % (vuotuinen kasvu)	56	0	0
Sähkön hinta +5 % (vuotuinen kasvu)	3	39	0
Yhteensä (kaikki muutokset yhtä aikaa) €/v	159	311	230

Jos valtion taloutta lähdetäisiin tasapainottamaan pääasiassa verotusta kiristämällä, olisi sillä merkittäviä vaikutuksia asumismenoihin.

Samanaikaisesti tehtynä nämä vero- ja hintamuutokset voivat nostaa vastikkeessa tai asumiskuluissa maksettuja veroja 10-20 prosenttia.

Politiikkasuositukset

Asumiseen kohdistuvaa verotusta pitäisi tarkastella kokonaisuutena.

Liian voimakas tulojen ja asumisen verotus voi rajoittaa kotitalouksien kulutusmahdollisuuksia merkittävästi.

Kiinteistöverojärjestelmää pitäisi selkeyttää.

- Järjestelmän pitäisi olla läpinäkyvämpi ja ymmärrettävämpi.
- Tasapuolinen kaikille asumismuodoille.

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 2156 €/kk

Keskituloinen 3342 €/kk

Keskituloinen pariskunta 6684 €/kk

Lapsiperhe 6884 €/kk

Eläkeläispariskunta 3139 €/kk

Eläkeläinen, nainen 1377 €/kk

Lähde: Tilastokeskus, Eläketurvakeskus

Indeksitalo

30 vuotta vanha kivitalo kaupungin keskustassa.

Tontti 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 23 672 € ja rakennuksen verotusarvo 56 239 € vuonna 2014, suurimmista kaupungeista kuntakohtaiset tiedot.

Ulkotyöt yms. on jätetty laskelmien ulkopuolelle.