

Asumismenot 2016

Tiedotustilaisuus 17.8.2016

Esityksen rakenne

1. Asumismenojen kehitys
Asumismenoennuste
2. Aluevertailu
3. Skenaariot:
Sähkön siirtohinnot
Kiinteistövero

Tutkimuksen tarkoitus

- Tutkimuksessa ennustetaan asumismenojen kehitystä.
- Asumismenoja tarkastellaan kotitalouksien, asumismuotojen ja kaupunkien suhteen. Laskemat kuvaavat, kuinka paljon kotitalouksilla kuluu rahaa asumiseen kokonaisuudessaan.
- Ennusteperiodina on kolme vuotta 2016–2018.
- Lisäksi esitetään skenaariolaskelmia, jotka ovat arvioita siitä, miten eri tekijöiden muutokset vaikuttaisivat asumismenoihin.
- Esimerkiksi sähkön siirtohintaa –skenaariossa arvioidaan, miten asumismenot muuttuisivat, jos siirtohinnat kasvaisivat enemmän kuin tutkimus ennustaa.

Laskelmien oletukset

- 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.
- Bruttotulot ovat paikkakunnittain samat.
- Eläkeläiset asuvat velattomassa asunnossa.
- Omakotitalossa ei huomioida pihatöistä aiheutuvia kustannuksia.

Ennusteen lähtökohdat 2016-2018

- Korkotaso nousee hitaasti.
- Asuntojen ja omakotitalojen hinnat nousevat. Kerrostaloasuntojen hinnat nousevat voimakkaimmin.
- Vuokrat jatkavat kasvuaan. ARA-asuntojen vuokrien kasvu hidastuu hieman. Vuokrien nousuun vaikuttaa etenkin kysynnän ja tarjonnan epätasapaino.
- Talouden epävarmuus vähentää halukkuutta hankkia omistusasunto.
- Kerrostaloissa hoitokulut kasvavat keskimäärin 5 prosenttia vuodessa vuosina 2016–2018.

Tulojen kehitys 2016–2018

Palkkojen ja työeläkkeiden kehitys on heikkoa.

- Ansiotaso 2016–2018: 1,0 % / vuosi
- Työeläkkeet 2016–2018: 0,8 % / vuosi

Nettotulojen kehitys:

- Pienituloinen 1,1 prosenttia vuodessa
- Keskituloinen 1,0 prosenttia vuodessa
- Eläkeläinen 0,8 prosenttia vuodessa

Asumismenojen ennustettu kehitys 2016

	Asumismenojen kehitys	Asumismenot (€/kk)
	2016	2016
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	2,2 %	440
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2,9 %	775
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	1,7 %	902
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2,9 %	1053
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	1,7 %	1348
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	-0,2 %	1224
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	0,5 %	1157
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	4,0 %	448
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	0,4 %	482
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	416
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	4,0 %	448
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	416
Keskimäärin	2,1 %	759

Asumismenojen ennustetaan kasvavan tänä vuonna noin 2,1 prosenttia.

Palkansaajien nettotulojen muutos on vain noin 1,3 prosenttia ja eläkeläisten -0,1 prosenttia.

Öljylämmitteisten omakotitalojen kustannusten ennustetaan nousevan hitaasti matalan öljyn hinnan vuoksi.

Asumismenojen toteutunut kehitys 2012–2015 ja ennuste 2016–2018

	Asumismenojen kehitys	Asumismenojen kehitys	Osuus tuloista			
	2012–2015	2016–2018	2012	2015	2016	2018
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	2,9 %	2,2 %	23,6 %	24,7 %	24,8 %	25,5 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2,8 %	2,9 %	29,6 %	31,2 %	31,7 %	33,0 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	2,1 %	2,7 %	35,0 %	36,7 %	36,8 %	38,7 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2,9 %	2,9 %	19,3 %	20,3 %	20,7 %	21,5 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	2,0 %	2,7 %	25,1 %	26,3 %	26,4 %	27,8 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	-0,1 %	2,0 %	26,3 %	24,3 %	24,0 %	25,1 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	0,8 %	1,8 %	23,5 %	22,9 %	22,7 %	23,4 %
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	4,3 %	4,0 %	15,8 %	17,5 %	18,2 %	19,2 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	-0,3 %	2,8 %	21,9 %	19,5 %	19,6 %	20,7 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	2,5 %	16,1 %	16,5 %	16,9 %	17,3 %
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	4,3 %	4,0 %	36,1 %	39,8 %	41,5 %	43,8 %
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	2,5 %	36,8 %	37,6 %	38,4 %	39,5 %
Keskimäärin	2,2 %	2,8 %	25,8 %	26,4 %	26,8 %	28,0 %

	Tulot, muutos 2012–2015 (vuosikeskiarvo)	Tulot, muutos 2016–2018 (vuosikeskiarvo)
Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo	1,8 %	
Ansiotaso	2,0 %	1,0 %
Työeläkkeet	2,1 %	0,8 %
Kuluttajahinnat	1,3 %	
Asumistuki	5,4 %	

Asumismenojen tulo-osuus jatkaa kasvuaan

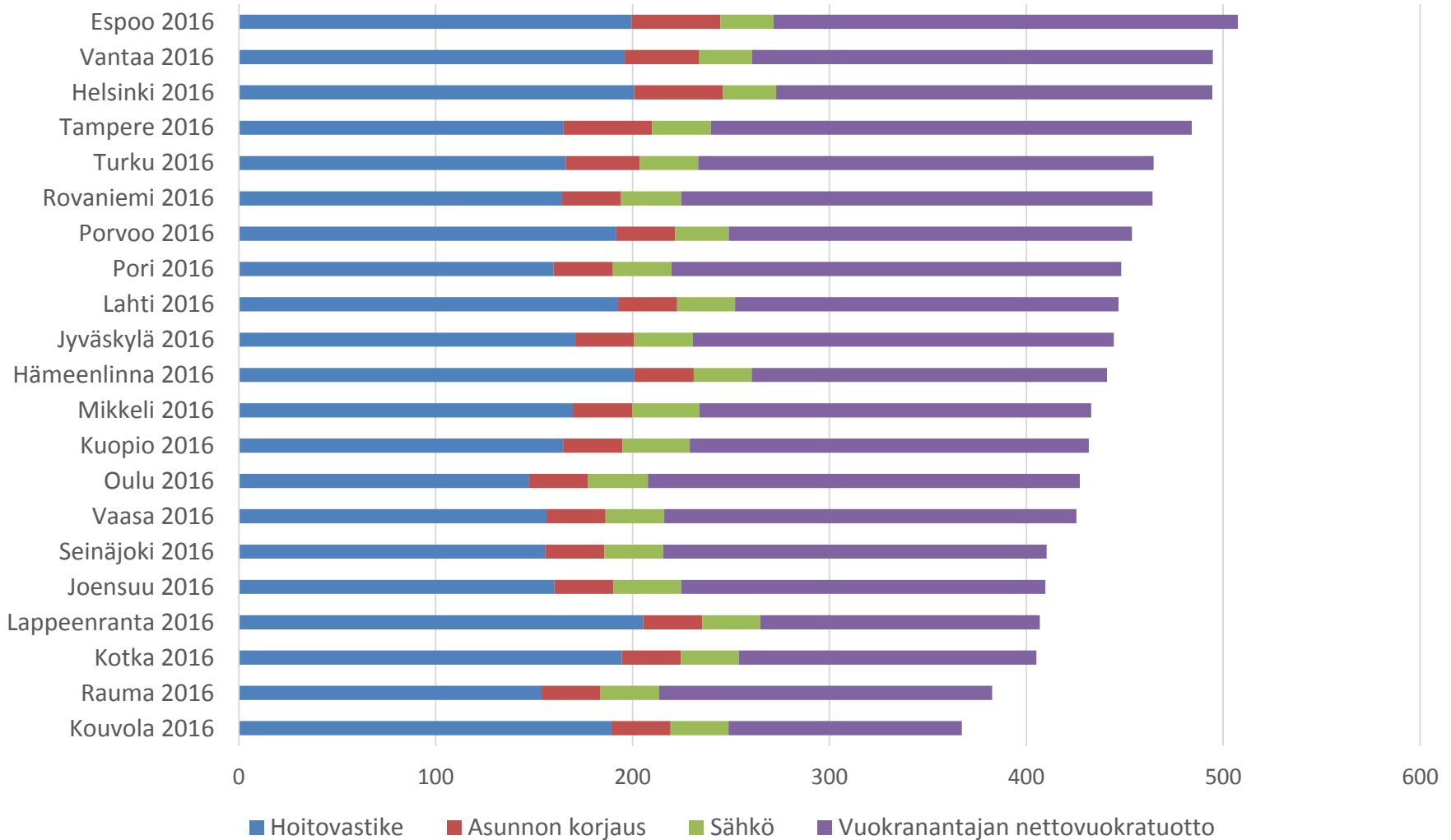
- Asumismenojen kasvu näyttää kuitenkin hieman hidastuneen.
- Menojen ennustettu kasvu on kuitenkin selvästi nettotulojen kasvua voimakkaampaa. Vuokrien kasvu nostaa vuokralaisten asumismenoja.
- Korjaukset, lämmitys, vesi ja kiinteistön käyttö- ja huoltokulut muodostavat merkittävän osan hoitokuluista.
- Korkotason lasku on pienentänyt asuntolainojen korkokustannuksia ja hillinnyt asumismenojen nousua.
- Öljyn hinta on laskenut, mikä on pienentänyt öljylämmitteisten omakotitalojen asumiskustannuksia. Myös sähkön hintakehitys on hidastunut.

Asumismenoissa nousupaineita, ansiotason kehitys heikkoa

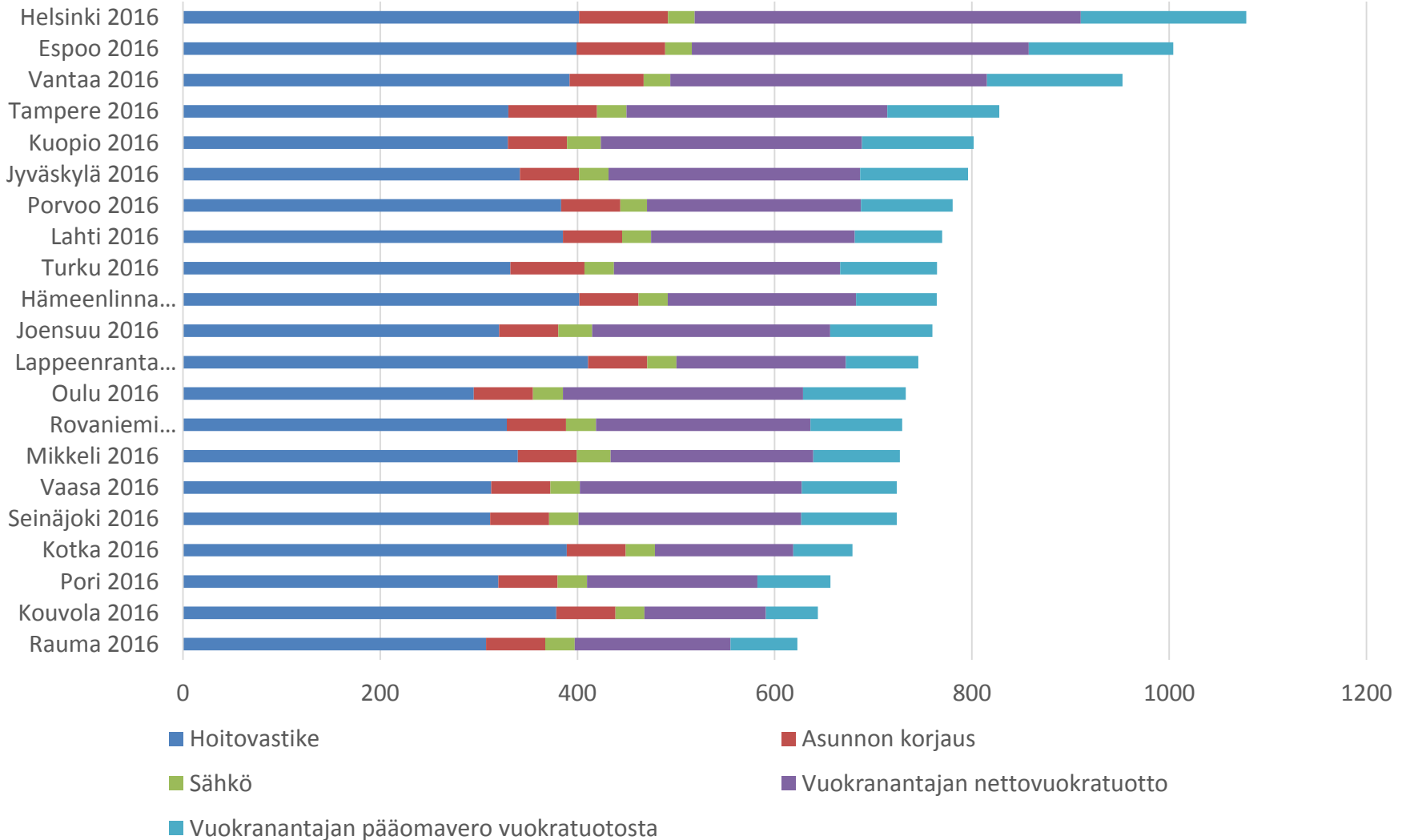
- Poikkeuksellisen alhainen korkotaso ja öljyn hinta voivat alkaa nousta lähivuosina.
- Myös sähkön siirtohintoihin kohdistuu merkittäviä nousupaineita.
- Julkisen talouden suunnitelmassa tavoitteena säästää kuntataloudessa vielä 130 milj. euroa, mikä on toistaiseksi kohdentamatta.
- Lisäksi kilpailukyky sopimus ja sote-uudistus voivat vaikuttaa ansiotasoon sekä kuntaveroihin ja muihin maksuihin.

KAUPUNKIVERTAILU

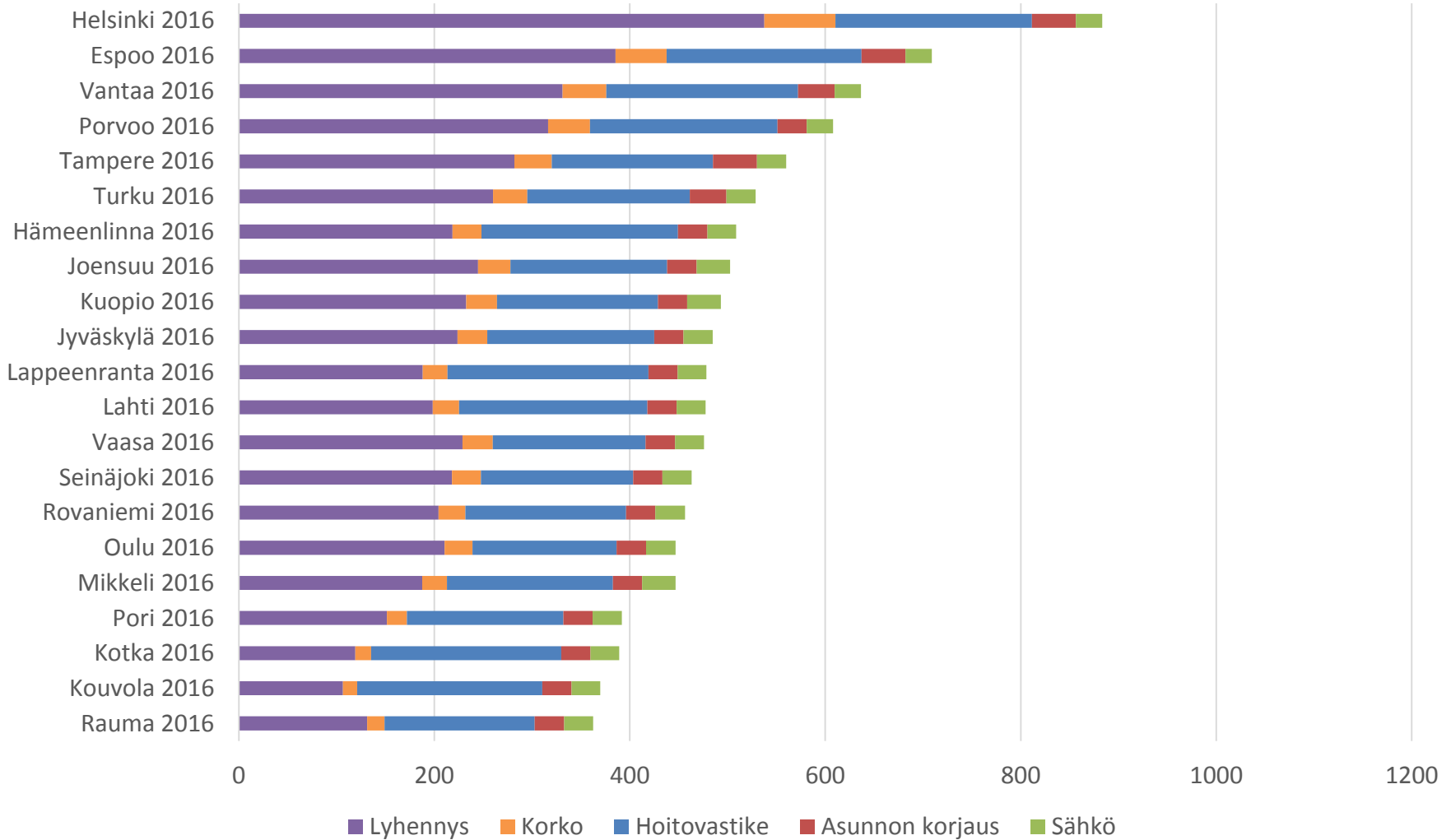
Kaupunkivertailu 2016, kerrostalo, 30 m², ARA



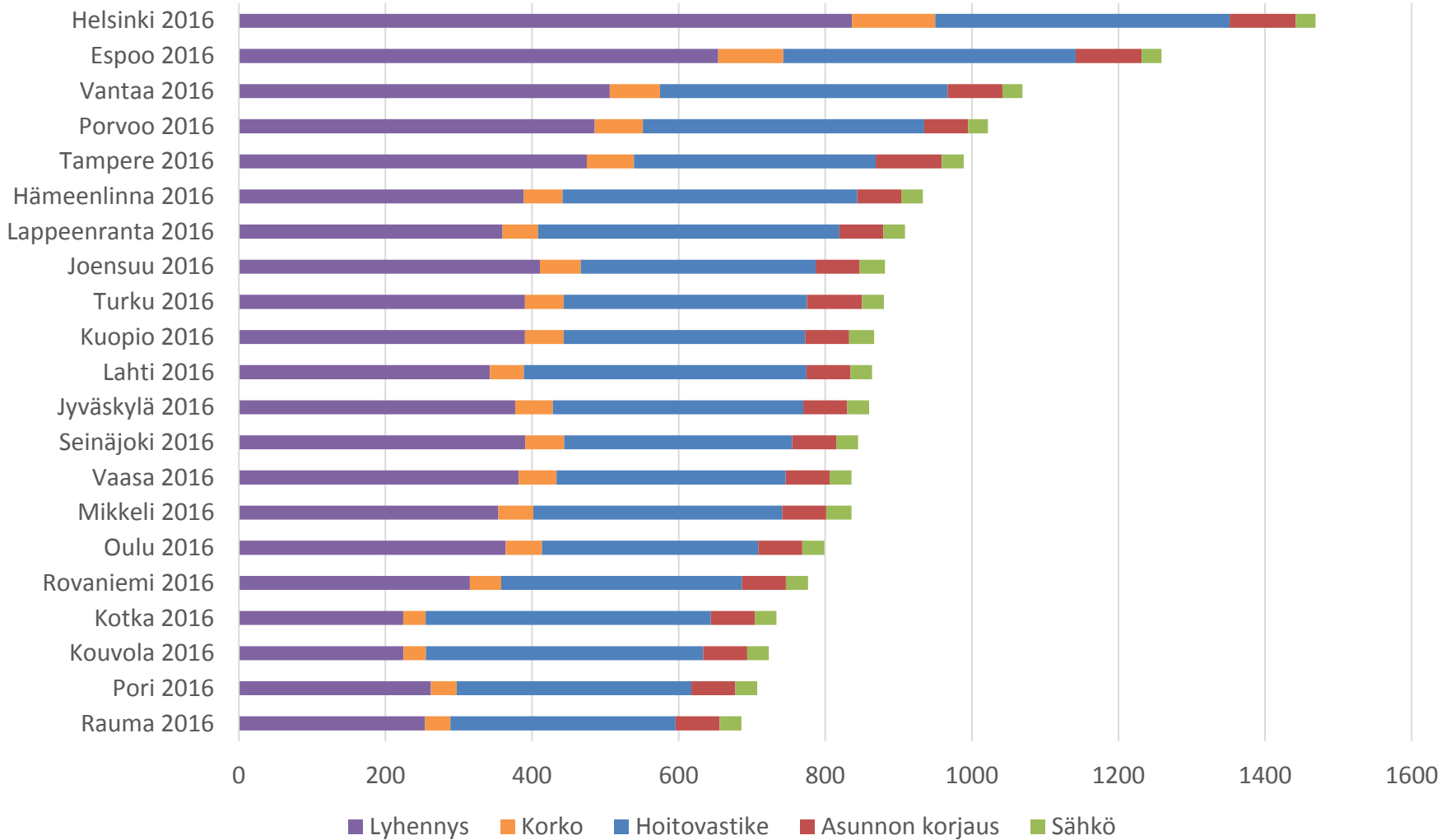
Kaupunkivertailu 2016, kerrostalo, 60 m², vuokra-asunto



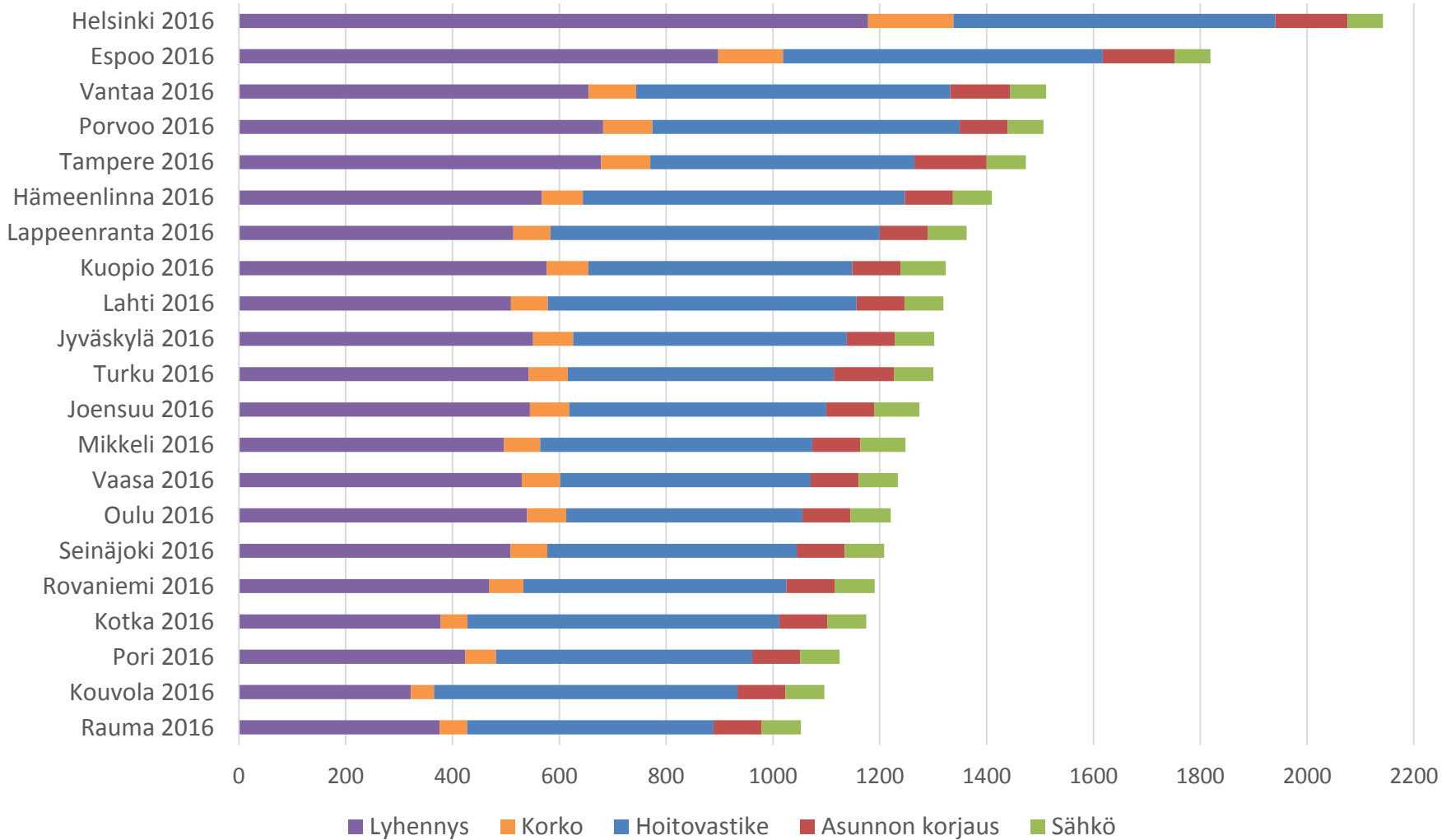
Kaupunkivertailu 2016, kerrostalo, 30 m², omistusasunto



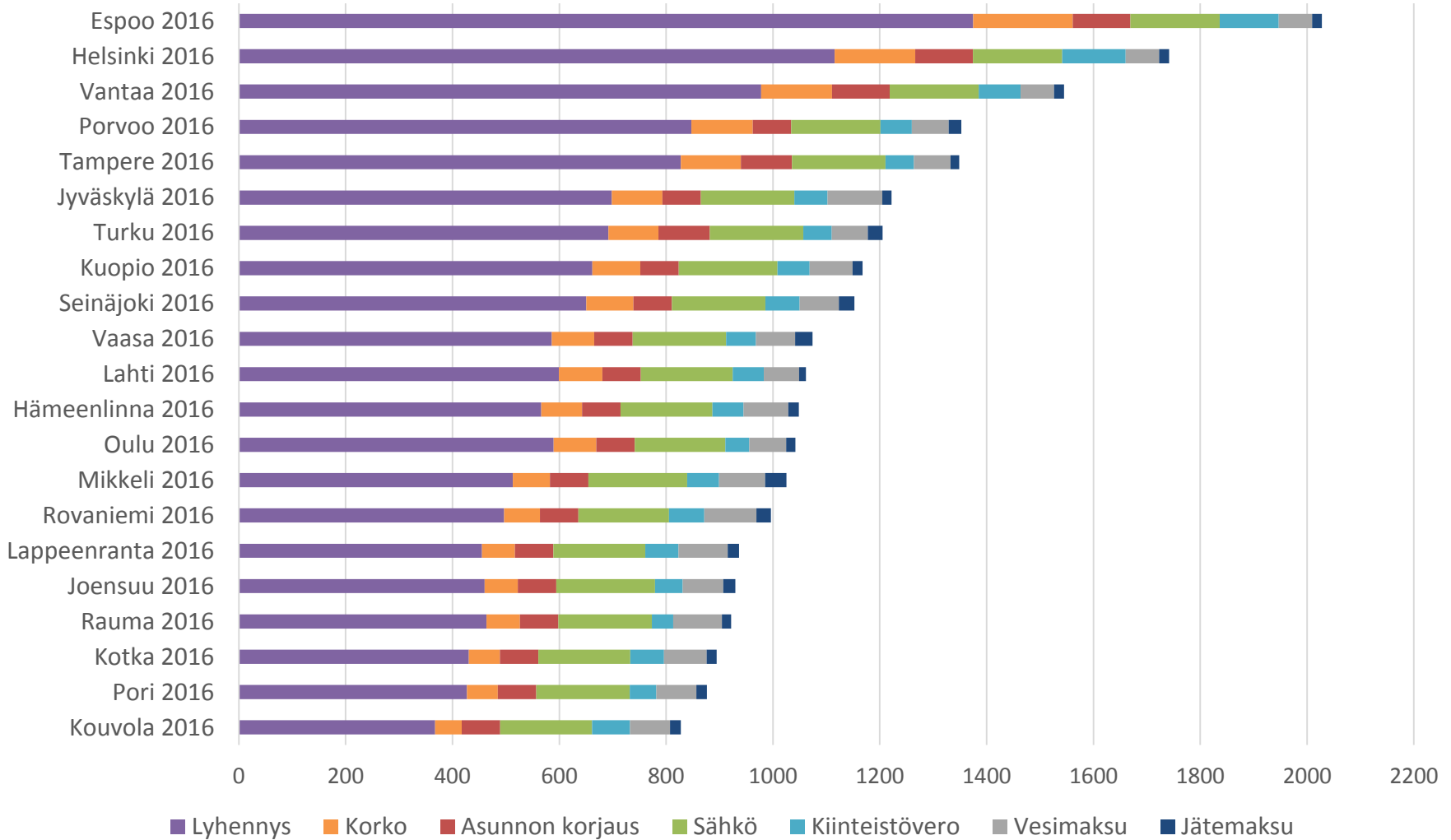
Kaupunkivertailu 2016, kerrostalo, 60 m², omistusasunto



Kaupunkivertailu 2016, kerrostalo, 90 m², omistusasunto



Kaupunkivertailu 2016, omakotitalo (sähkö), 120 m²



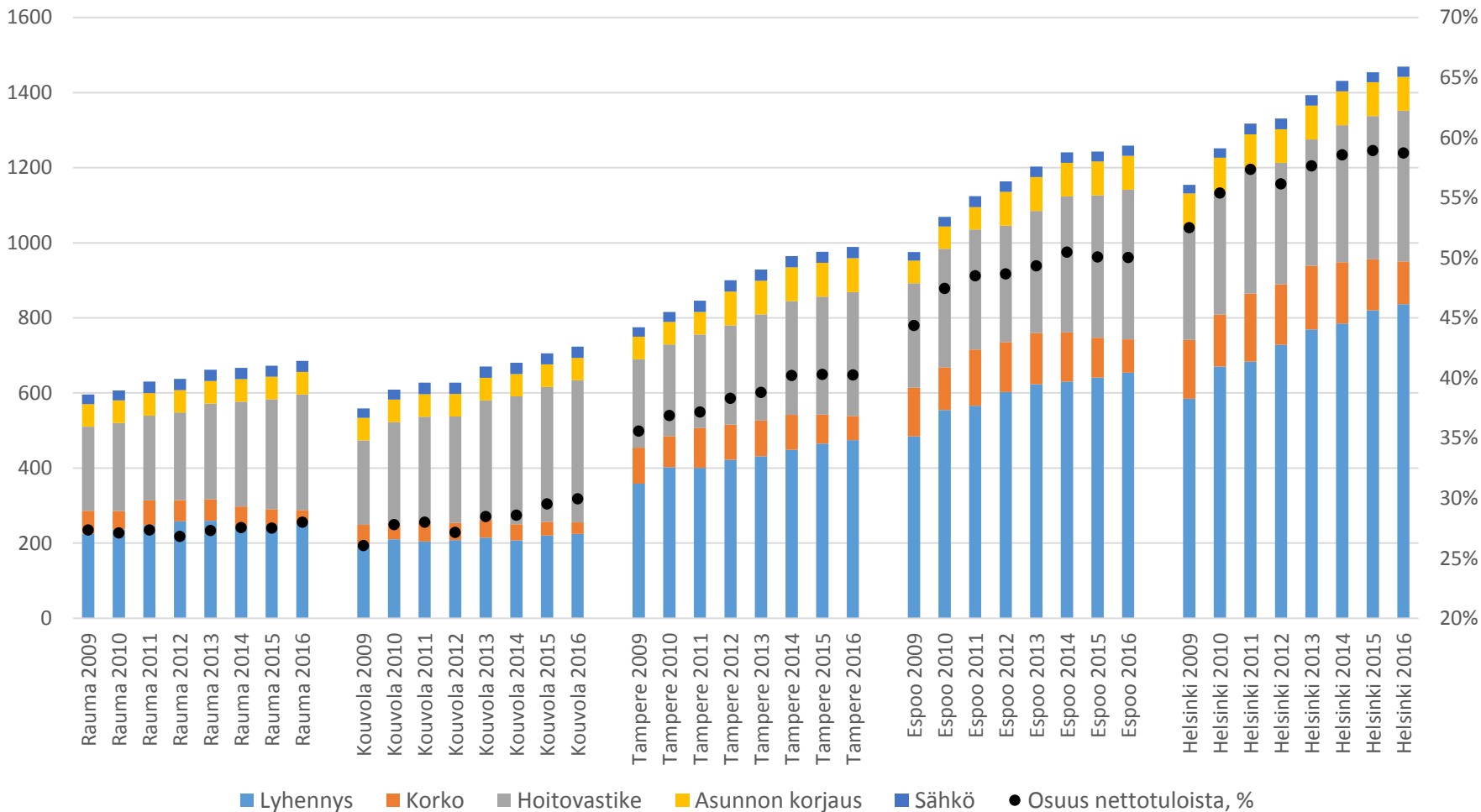
ALUEELLISET EROT

Alueelliset erot

- Asuntojen hinnat ja vuokrat, asumismenot ja menojen osuus tuloista ovat eriytyneet alueellisesti. Sekä asumismenot että asumismenojen osuus tuloista kasvavat.
- Asuminen on selvästi kalleinta ja asumismenojen kasvu nopeinta pääkaupunkiseudulla. Omakotitaloasuminen on kalleinta Espoossa, muuten Helsinki on kallein.
- Pääkaupunkiseudulla erot vuokra-asumisessa ovat suhteellisen pieniä, mutta erot omistusasumisessa suuria. Kaupunkien sisäiset erot voivat olla huomattavia.
- Muissa keskuksissa asuminen on edullisempaa suhteessa tuloihin ja siten asumiseen liittyvä taloudellinen riski on pienempi.

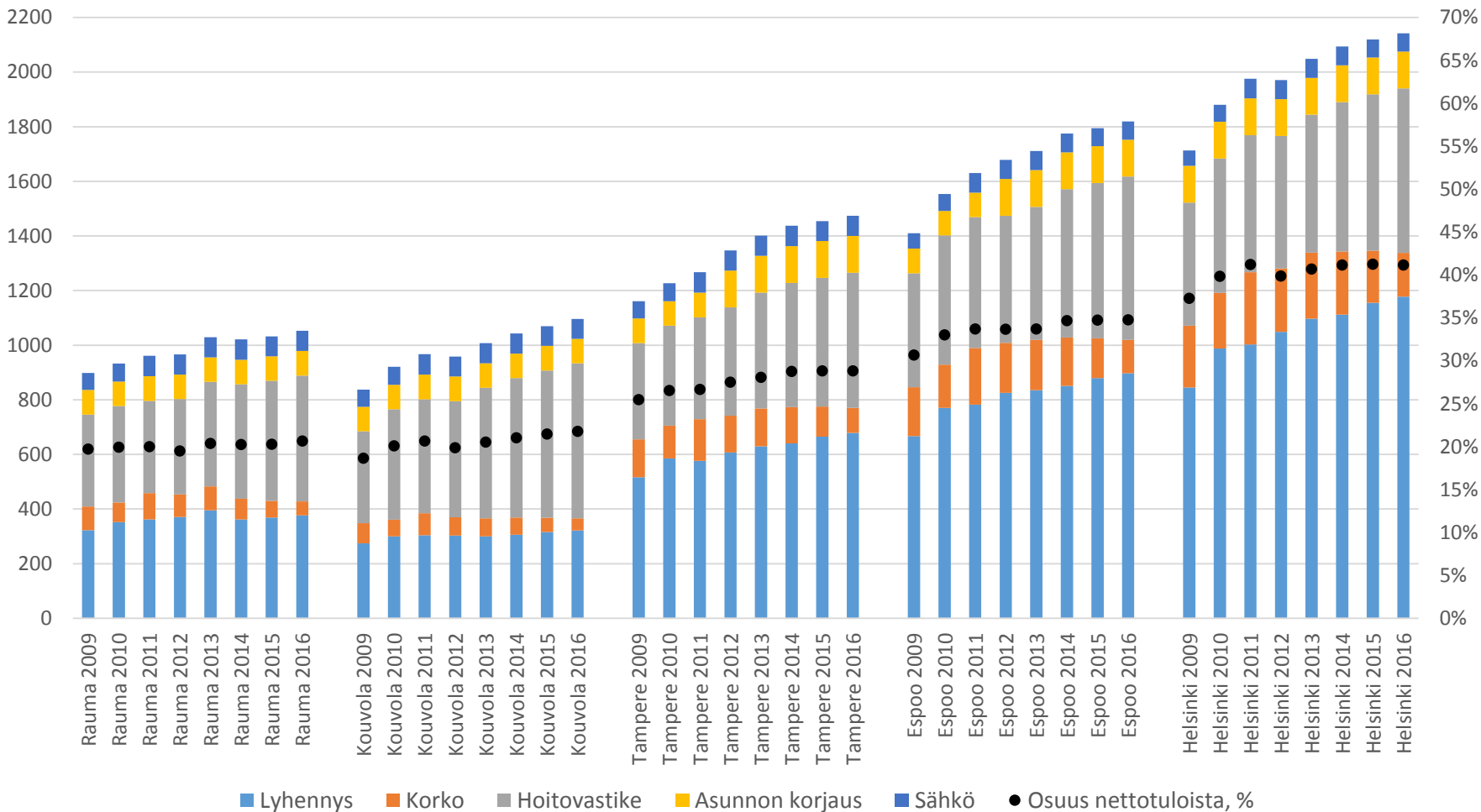
Pääkaupunkiseudulla menojen osuus tuloista huomattava

Asumismenot, keskituloinen, kerrostalo 60m², omistus



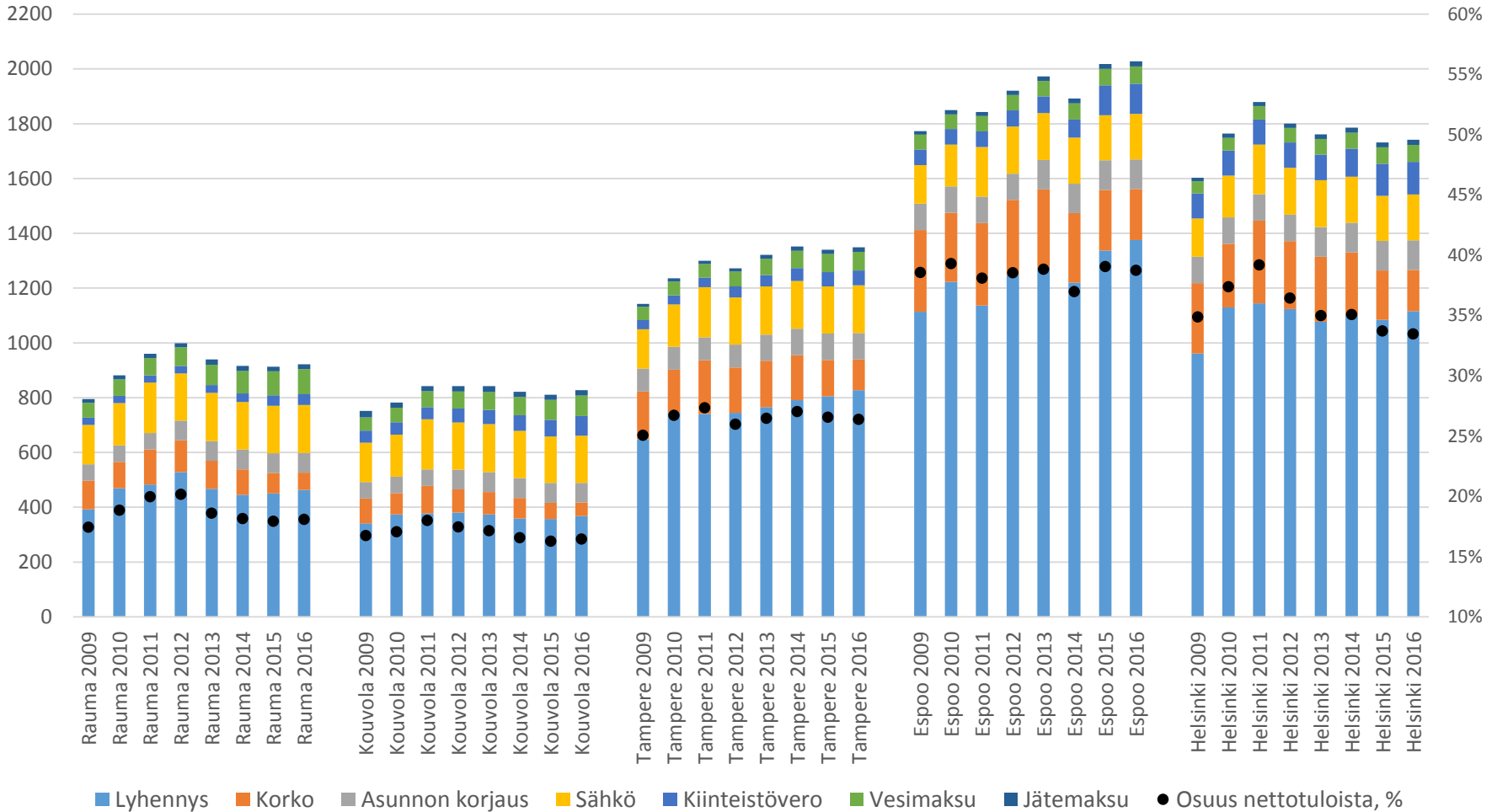
Kerrostaloasumisen menot pitkään kasvussa

Asumismenot, lapsiperhe, kerrostalo 90 m2, omistus



Omakotitaloasumisen menoissa vuosittaista vaihtelua

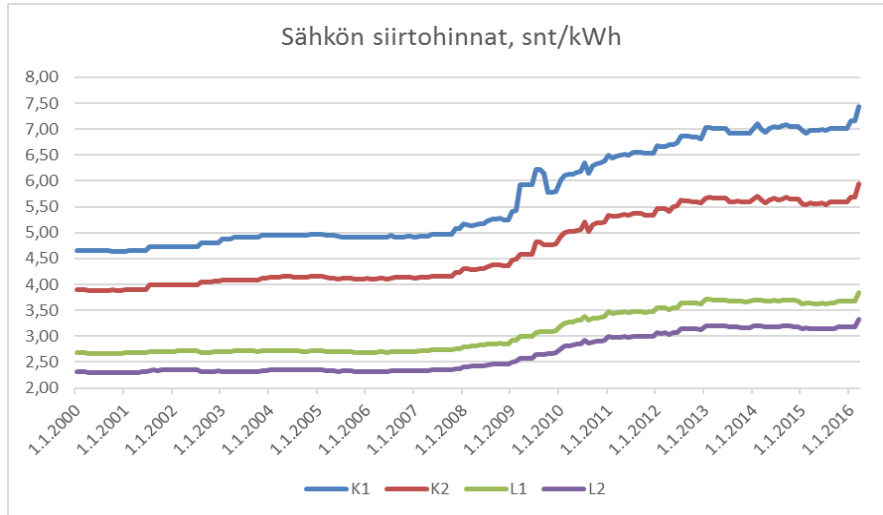
Asumismenot, lapsiperhe, 120 m², omistus, sähkö



Skenaario:

SÄHKÖN SIIRTOHINNAT

Sähkön siirtohintojen kehitys



Lähde: Energiavirasto, PTT

Siirtohinnat ovat nousseet viime vuosina.

Sähkönsiirtopalvelusta maksetaan alv, ja kuluttaja maksaa sähköveroä.

Alueelliset erot sähkön siirtohinnoissa ovat suuria.

Vuosina 2011-2015 siirtohinnat ovat nousseet keskimäärin 2 prosenttia vuodessa. Ennusteen mukaan siirtohinnat nousevat 2 prosenttia vuodessa ja sähkön kokonaishinta 1,3 prosenttia vuodessa.

Skenaarioina lasketaan siirtohintojen 5, 10 ja 15 % vuosikasvun vaikutus asumismenoihin.

Tyypikäyttäjien määrittelyt:

- K1 Kerrostalohuoneisto, ei sähkökiuasta, pääsulake 1x25 A, sähkön käyttö 2 000 kWh/vuosi
- K2 Pientalo, sähkökiuas, ei sähkölämmitystä, pääsulake 3x25 A, sähkön käyttö 5 000 kWh/vuosi
- L1 Pientalo, huonekohtainen sähkölämmitys, pääsulake 3x25 A, sähkön käyttö 18 000 kWh/vuosi
- L2 Pientalo, osittain varaava sähkölämmitys, pääsulake 3x25 A, sähkön käyttö 20 000 kWh/vuosi

Skenaariolaskelma: sähkön siirtohinnot

- Laskelmassa on vertailtu skenaarion mukaisia asumismenoja ennusteeseen.
- Perusennusteessa sähkönsiirtohintojen oletetaan nousevan 2 prosenttia vuodessa.

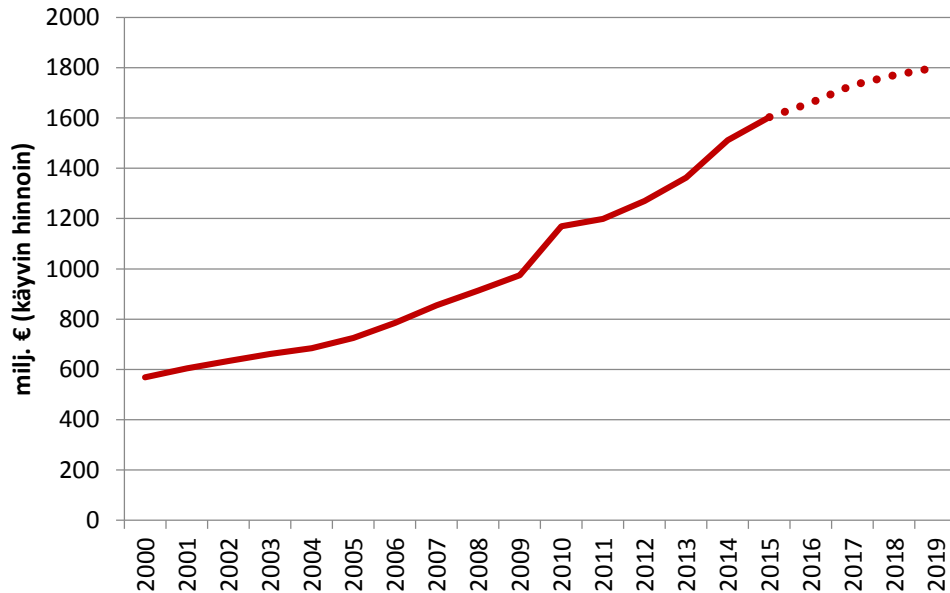
Skenario	Kulujen lisäys (€ vuodessa)											
	Kerrostalo (90 m ²)				Omakotitalo							
					Sähkö				Öljy			
	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019
Sähkön siirtohinnot 5 %/v	11	22	34	48	21	43	67	92	9	18	28	39
Sähkön siirtohinnot 10 %/v	28	60	95	134	54	115	183	259	23	49	78	110
Sähkön siirtohinnot 15 %/v	45	99	161	233	88	191	311	450	37	81	132	192

Skenaario:

KIINTEISTÖVERO

Kiinteistöveron tuoton kehitys

Kiinteistöveron tuotto 2000-2015



Vuosina **2000–2009** kiinteistöveron tuotto kasvoi keskimäärin **6,5 prosenttia** vuodessa. Vuosina **2010–2015** keskimääräinen vuosikasvuvauhti on ollut **8,8 prosenttia**. Tänä aikana kiinteistöveron tuotto on kasvanut kokonaisuudessaan **37 prosenttia**.

Kuviossa vuosien 2016–2019 kiinteistöveron tuotto -ennuste perustuu VM arvioon vuoden 2016 veroperustemuutosten vaikutuksesta kiinteistöveron tuottoon (Lähde: Kunnat.net)

Julkisen talouden suunnitelmassa tavoitteena säästää kuntataloudessa vielä **130 milj. euroa** toteuttamalla toistaiseksi kohdentamattomia säästöjä ja tulonlisäyksiä. On mahdollista että kiinteistöveroon tulee korotuksia.

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 2016 ja 2017

- Vuonna 2016 yleisen kiinteistöveron ja vakituisen rakennuksen kiinteistöveron ala- ja ylärajoihin ei tehty muutoksia.
- Vuonna 2017 yleisen kiinteistöveron alarajaa nostetaan 0,06 prosenttiyksikköä ja vakituisen rakennuksen kiinteistöveron alarajaa 0,02 prosenttiyksikköä.
- Kunnat, joiden asettamat kiinteistöveroprosentit ovat rajojen sisällä, voivat itse päättää nostavatko ne veroprosentteja vai eivät.
- Ennusteessa oletetaan, että veron ylä- ja alarajoja nostetaan vain 2017, mutta kunnat nostavat verojaan muinakin vuosina.

Kiinteistöveron nousu

- Ennusteessa kuntien yleinen kiinteistöveroprosentti nousee keskimäärin 0,03-prosenttiyksikköä vuodessa, ja vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero nousee keskimäärin 0,02-prosenttiyksikköä vuodessa.
- Erityisesti verotusarvoissa arvioidaan olevan nousupaineita.
- Vaikutukset maksettavan veron **euromäärään** ennusteperiodilla ovat keskimäärin:
 - Kerrostalo (€/kk): 5,3 % vuodessa
 - Omakotitalo (€/kk): 6,6 % vuodessa

Skenaariolaskelmat kiinteistöveroista

- Skenaario: kerrostalot
 - Kiinteistöveroprosentit +0,05 prosenttiyksikköä vuodessa
 - Verotusarvot +5 prosenttia vuosittain
 - Kokonaisvaikutus maksettavaan määrään noin + 8,8 % vuodessa
- Skenaario: Omakotitalot
 - Kiinteistöveroprosentit +0,05 prosenttiyksikköä vuodessa
 - Omakotitalon tontin verotusarvo +3 prosenttia tänä vuonna ja +2 prosenttia vuodessa vuosina 2017–2019
 - Omakotitalon rakennuksen verotusarvo PKS +3 prosenttia tänä vuonna ja +7 prosenttia vuodessa vuosina 2017–2019, muu Suomi +3 prosenttia tänä vuonna ja +6 prosenttia vuodessa vuosina 2017–2019
 - Kokonaisvaikutus maksettavaan määrään noin + 8 % vuodessa

Skenaariolaskelma: kiinteistövero

- Laskelmissa kulujen euromääräisen lisäyksen vertailukohtana on ennuste, esimerkiksi:

Menojen lisäys 2017 = skenaario 2017 – ennuste 2017

- Skenaariossa vain kiinteistöveron kasvu muuttuu, muut erät pysyvät perusennusteen mukaisina.

Skenaario	Kulujen lisäys (€ vuodessa)							
	Kerrostalo (90 m ²)				Omakotitalo (120 m ²)			
	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019
Kiinteistövero kerrostalo	9	29	53	83	.	.	.	.
Kiinteistövero omakotitalo	.	.	.	.	3	5	37	78

Yhteenveto

- Asumismenojen nousu jatkuu selvästi ansiotason nousua voimakkaampana sekä vuokra- että omistusasumisessa.
- Asumismenojen kehitys on alueellisesti huomattavan eriytynyttä. Pääkaupunkiseudulla asumiseen kuluu merkittävä osa tuloista.
- Korjauskulut nostavat asumismenoja. Lisäksi korot sekä öljyn hinta noustessaan kasvattavat asumismenoja.
- Asumismenoihin liittyy merkittäviä nousupaineita. Nousupaineet kohdistuvat muun muassa sähkön siirtohintoihin sekä kiinteistöveroon.

KIITOS!

Esimerkkikotitaloudet

	Asumismuoto			
	Kerrostalo		Omakotitalo	
Kotitalous	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 2015

Pienituloinen 2176 €/kk

Keskituloinen 3373 €/kk

Keskituloinen pariskunta 6746 €/kk

Lapsiperhe 6746 €/kk

Eläkeläispariskunta 3193 €/kk

Eläkeläinen, nainen 1401 €/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 27 444 € ja rakennuksen verotusarvo 68 884 € vuonna 2016, suurimmista kaupungeista kuntakohtaiset tiedot.

Ulkotyöt yms. on jätetty laskelmien ulkopuolelle.

Kilpailukyky sopimus

Kilpailukyky sopimus vaikuttaa ansiotasoon kolmella tavalla

- Työ- ja virkaehtosopimusten nollakorotukset
- Sosiaalivakuutusmaksujen siirto työnantajalta palkansaajalle
- Julkisen sektorin lomarahojen leikkaus

Nollakorotuksista huolimatta ansiotaso todennäköisesti nousee hieman liukumien eli henkilökohtaisten palkanosien nousun vuoksi.

Maksukorotukset toteutetaan portaittain, eikä vaikutus ansiotasoon näy kokonaisuudessaan vuonna 2017.

Maksuja korotetaan seuraavasti:

Maksu	2017	2018	2019	2020
TyEL	0,20 %	0,20 %	0,40 %	0,40 %
Työttömyysvakuutus	0,45 %	0,4 %	0 %	0 %

Prosenttiyksikköä

Kilpailukykysojimus

Yhteensä maksut nousevat 2,05 prosenttiyksikköä vuoteen 2020 mennessä. Maksut ovat verovähennyskelpoisia, joten vaikutus nettopalkkaan on pienempi.

Verovähennysten vuoksi maksukorotusten arvioitu vaikutus nettopalkkaan on kokonaisuudessaan 1,6 prosenttia.

Julkisella sektorilla lomarahoja leikataan väliaikaisesti 2017–2019 30 prosenttia. Akava on arvioinut, että leikkaus laskee sektorin nettoansioita n. 1,2 prosenttia vuosina 2017–2019.

Työajanpidennys ei laske reaalipalkkoja, sillä se toteutetaan ansiotasoa muuttamatta.

Ennusteessa on oletettu kokonaisvaikutuksen ansiotasoon jäävän vähäiseksi.

Sote-uudistus

Sote-uudistus muuttaa kuntien tehtäviä ja kustannusrakennetta. Sote-palvelujen järjestämismvastuun siirtämisellä tavoitellaan merkittäviä julkisen talouden säästöjä.

Uudistuksen myötä kunnallisveroja lasketaan ja tuloveroja kiristetään. Joissakin kunnissa myös kunnallisveroihin voi kohdistua korotuspaineita.

Mahdollisia vaikutuksia ei ole otettu huomioon hallituksen kevään 2016 julkisen talouden suunnitelmassa.

Sote-uudistuksen on määrä tulla voimaan vuoden 2019 alussa. Uudistuksen ennakointi voi kuitenkin johtaa kunnallisverojen nousuun jo aikaisemmin.