



# ASUMISMENOT 2023

22.8.2023



**KIINTEISTÖ  
LIITTO**



**Omakotiliitto**

# TUTKIMUKSEN TARKOITUS



Tutkimuksessa ennustetaan kotitalouksien asumismenojen kehitystä.



Ennusteperiodina on kolme vuotta 2023–2025.



Asumismenoja tarkastellaan kotitalouksien tyyppin, asumismuotojen ja kaupunkien suhteen.



Laskelmat kuvaavat, kuinka paljon kotitalouksilla kuluu rahaa asumiseen kokonaisuudessaan lainanlyhennykset mukaan lukien.



# ASUMISMENOT ENNUSTE 2023-2025

**Asumismenojen  
kasvu jatkuu  
reippaana.**

**Asumismenot  
kasvavat keskimäärin  
6,5 % vuonna 2023.**

**Inflaatio** on laskenut hitaasti, mikä on ylläpitänyt korkotasoa.

**Taloudessa** on ollut taantumun uhkaa, mutta työttömyys ei ole toistaiseksi lähtenyt voimakkaaseen kasvuun.

**Hyvä työllisyystilanne** on tukenut kotitalouksien kulutusta.

Korot alkavat olla lähellä huippuaan.

**12 kk Euribor** 3,9 % (2023) ja 3,5 % (2024).

**Vapaa-rahoitteiset** vuokrat +1,8 %

**ARA-vuokrat** + 3,5 (2023)

Kohonneet kustannukset sekä korot ovat lisänneet **vuokrankorotuspaineita**.

Asuntolainojen **korkojen verovähennysoikeus** poistui kokonaan tänä vuonna.

# TULOJEN KEHITYS 2023-2025

## Ansiotason nousu

2023 +5 %

2024 +4 %

2025 +2 %

## Työeläkkeiden nousu

2023 +6,8 %

2024 +4,7 %

2025 +2,0 %

## Inflaatio

2023 5,9 %

2024 2,5 %

2025 2,0 %

Kuluttajahintojen voimakkaan nousun takia kotitalouksien **ostovoima heikkenee edelleen** noin yhden prosentin.

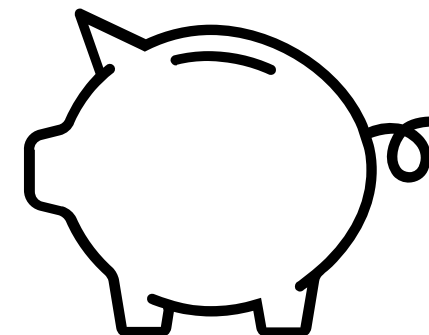
## Nettotulojen kehitys 2023

Pienituloinen 4,9 % / v

Keskituloinen 4,6 % / v

Eläkeläinen 6,7 % / v

\*nettotulot=bruttotulot – (verot ja maksut)



# LASKELMIEN OLETUKSET

Omistusasumisessa on **huomioitu myös lainanlyhennykset**, mikä nostaa asumismenojen osuutta käytettävissä olevista tuloista.

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.

**Lyhennystapana annuiteetti** eli muuttuva tasaerä. Korkotason muuttuessa kuukausierät muuttuvat ja laina-aika on muuttumaton.

Kotitalouksien **velkamäärä on 50 prosenttia asunnon käyvästä hinnasta**. Velassa on **huomioitu sekä asunnon koko että sijaintipaikka**. Lainan takaisinmaksuaika on 18 vuotta.

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.

# ASUMISMENOJEN ENNUSTETTU KEHITYS 2023

	Asumismenojen muutos 2022-2023	Asumismenot (€/kk) 2023
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	4,8 %	544
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2,7 %	935
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	15,1 %	1126
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	3,4 %	1352
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	14,0 %	1608
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	7,5%	1518
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	16,1 %	1613
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	7,2 %	926
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	-4,7 %	784
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	9,8 %	879
Eläkeläinen nainen, omakotitalo (öljy)	-4,7 %	784
<b>Keskimäärin</b>	<b>6,5 %</b>	

Korkomenojen nousu kasvattaa edelleen omistusasujien kustannuksia.

Öljyn hinnan lasku helpottaa öljyllä lämmitävien kotitalouksien tilannetta. Lämmitysöljy -22 % (2023), +6 % (2024) ja -6 % (2025).

Kotitalouksien sähkömenojen odotetaan kasvavan tänä vuonna 12 prosenttia. Ensi vuonna sähkön hinta on matalampi kuin tänä vuonna.

Vuokrien nousu kiihtyy. Erityisesti ARA-vuokrat ottavat suuren hyppäyksen. Vuokriin kohdistuu edelleen voimakkaita nousupaineita.

Kotitaloudet ja taloyhtiöt tekevät säästötoimia, jotta kulujen nousua voidaan hillitä.

# ENNUSTE 2023-2025

	Asumismenojen kehitys, %	Osuus nettotuloista, %			
	2023-2025	2022	2023	2024	2025
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	3,1	27,8	27,8	27,5	27,4
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	1,9	35,9	35,3	34,4	34,2
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	4,3	38,6	42,4	40,8	39,1
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	1,9	24,8	24,6	23,9	23,8
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	4,1	26,8	29,2	28,1	27,2
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	-0,8	26,8	27,6	26,4	23,5
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	2,0	26,4	29,3	27,5	24,9
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	3,6	30,2	30,4	29,5	29,4
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	-5,2	28,8	25,7	24,9	21,4
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	-0,5	28,0	28,8	26,8	24,0
Eläkeläinen nainen, omakotitalo (öljy)	-5,2	64,7	57,8	55,9	48,1

Kerrostaloasuntojen hoitokulut kasvavat tarkastelukaupungeissa keskimäärin 5,3 prosenttia vuonna 2023. Ensi vuonna kasvua on 2,7 prosenttia ja vuonna 2024 2,4 prosenttia.

Omakotitalojen hoitokulujen (kiinteistövero, sähkö/öljy, asunnon korjaukset, vesi, jätemaksu) kasvu vaihtelee tänä vuonna paljon riippuen lämmitystavasta. Sähkölämmitteisessä omakotitalossa asumisen kulut kasvavat reilu 8 prosenttia. Öljylämmitteisessä puolestaan laskevat lähes viisi prosenttia.

Asumismenojen osuus nettotuloista kasvaa tuntuvasti niillä kotitalouksilla, jotka lyhentävät asuntolainaa.

Rakennuskustannusten ja korkojen nousu on saanut monet kotitaloudet ja taloyhtiöt lykkäämään remontteja. Ne ovat kuitenkin jossain vaiheessa edessä.

# MIKÄ NOSTAA ASUMISMENOJA?



**Koron** nousu on kasvattanut kotitalouksien kuukausittaisia asumismenoja jopa useita satoja euroja.



Kotitalouksien kohtaamat **sähkön hinnan** muutokset riippuvat paljon myyntisopimuksen tyypistä. Vuoden 2022 lopulla 50 % sähkön myyntisopimuksista oli määräaikaista, 36 % toistaiseksi voimassa olevia ja 14 % pörssisähköä. Pörssisähkön keskihinta on tänä vuonna noin 40 prosenttia alempi kuin viime vuonna. Niillä kotitalouksilla, jotka onnistuivat määräaikaisen sopimuksen turvin välttämään pahimman sähkön hintapiikin, voi tänä vuonna sähkömenot olla jopa 50 % suuremmat.



**Kaukolämmön** reipas hinnan nousu on jatkunut edelleen. Hinnan muutokset vaihtelevat kuitenkin paljon kaupungeittain. Kaukolämmön hinnan ennustetaan kasvavan keskimäärin 10 prosenttia tänä vuonna. Ensi vuonna kaukolämmön hinta nousee selvästi maltillisemmin, noin 4 prosenttia.

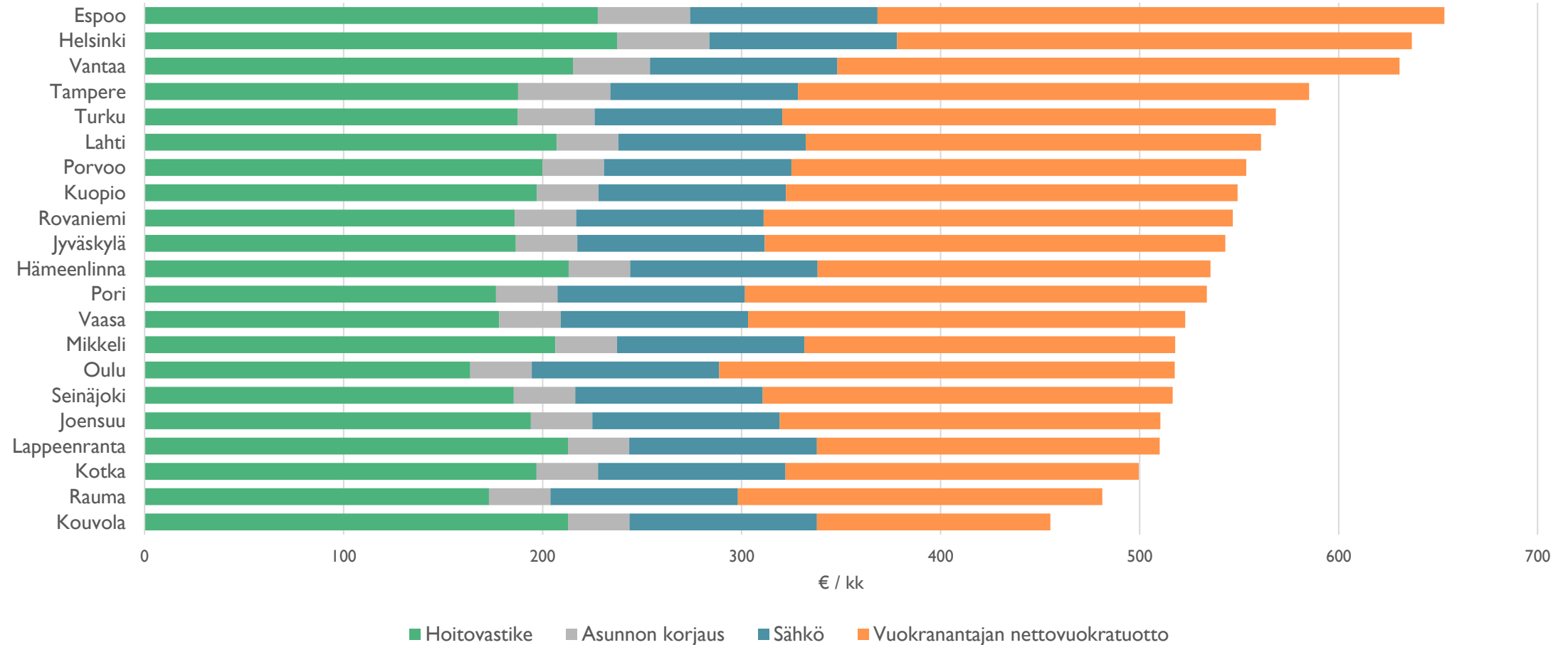


**Rakennuksen kiinteistöveron verotusarvon** määrittelyssä käytetään rakennuskustannusindeksiä, joka nousi viime vuonna lähes 10 prosenttia.

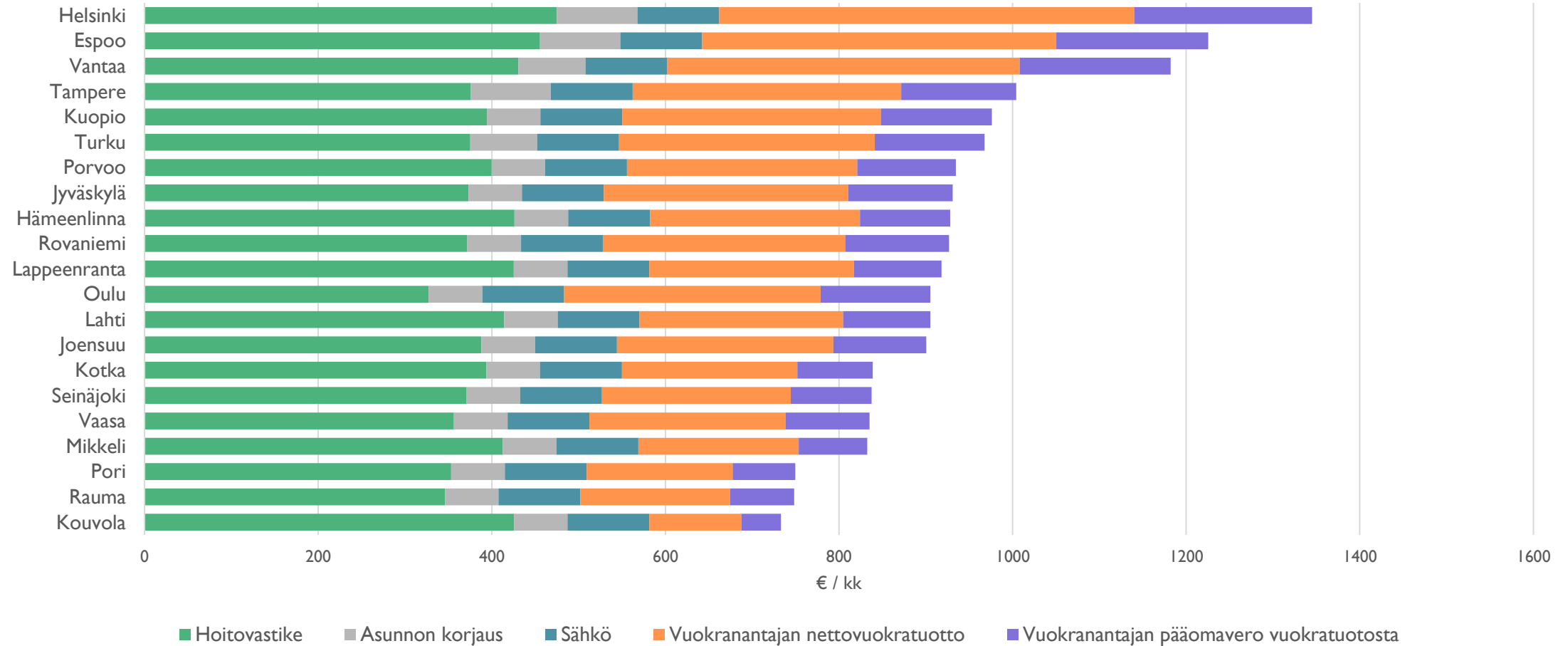


# ASUMISMENOJEN KAUPUNKIVERTAILU

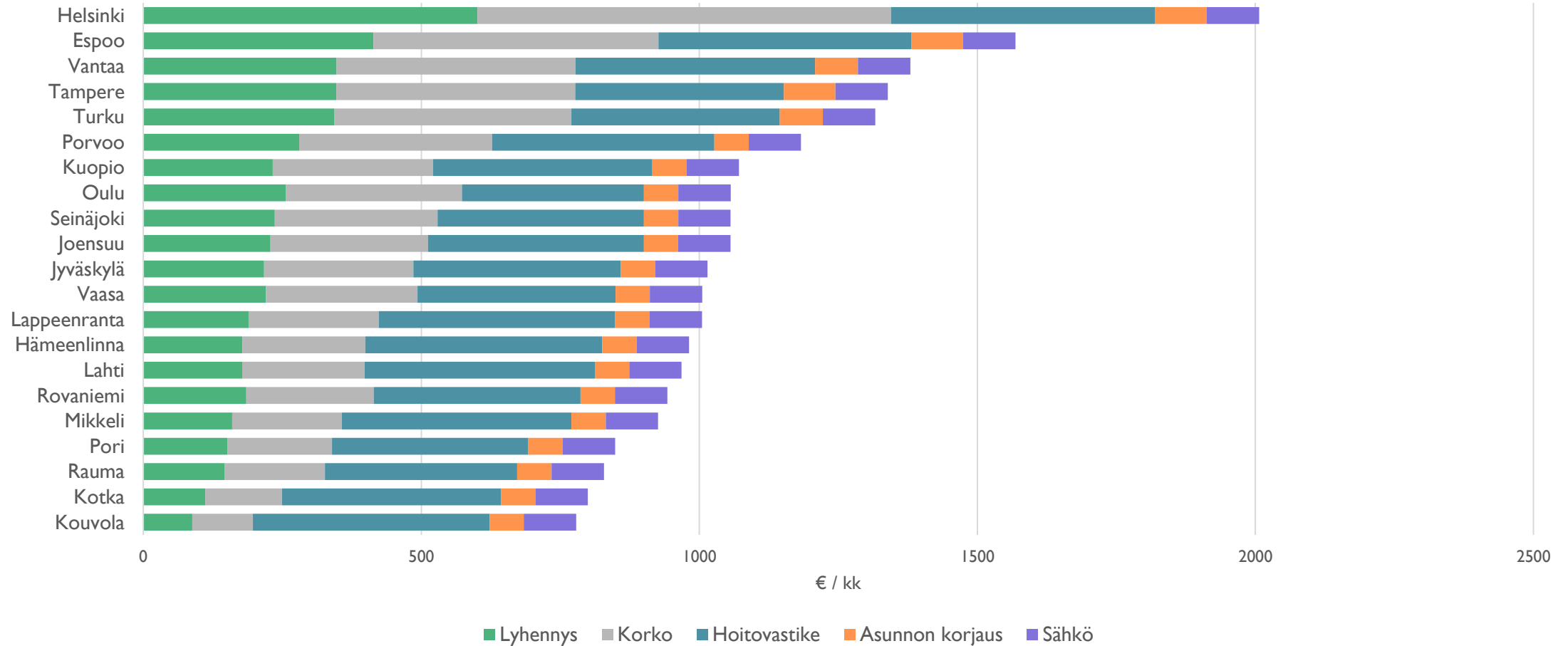
# KAUPUNKIVERTAILU 2023, KERROSTALO, 30 M<sup>2</sup>, ARA



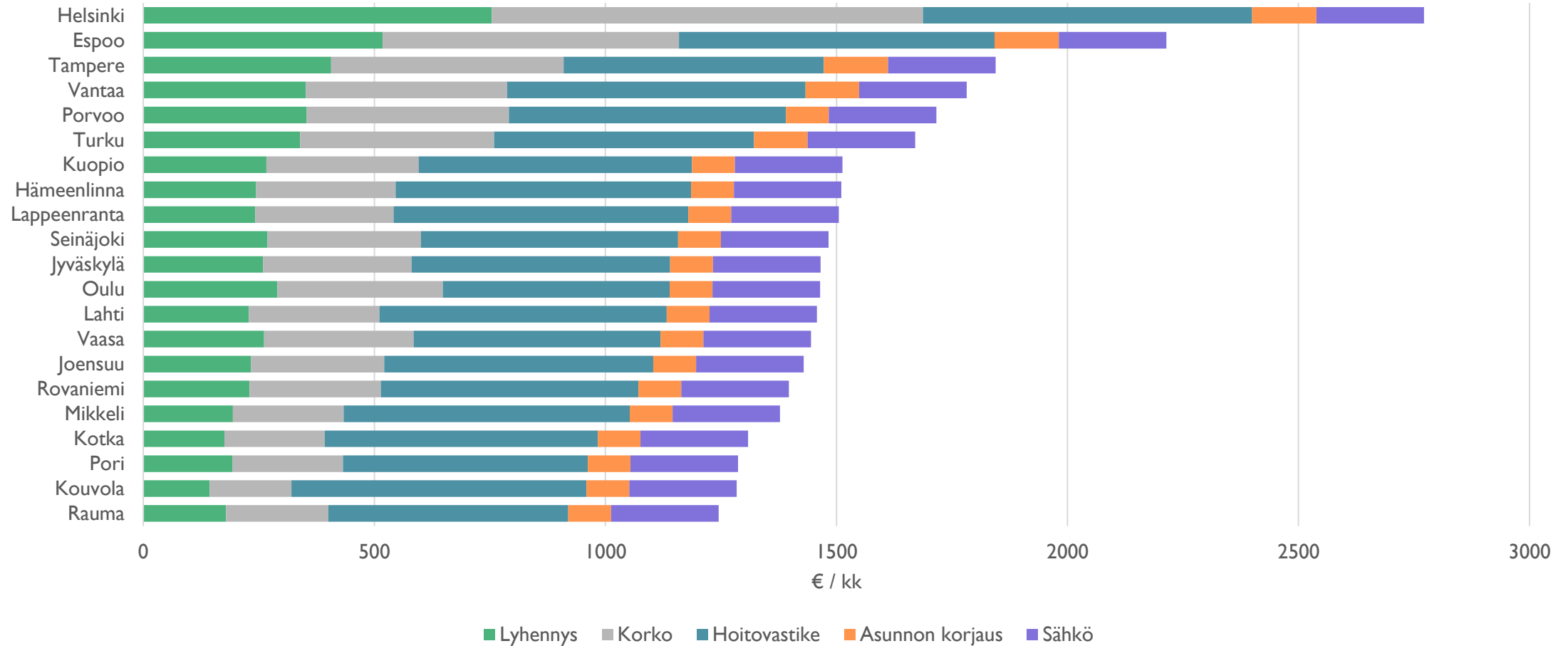
# KAUPUNKIVERTAILU 2023, KERROSTALO, 60 M<sup>2</sup>, VUOKRA-ASUNTO



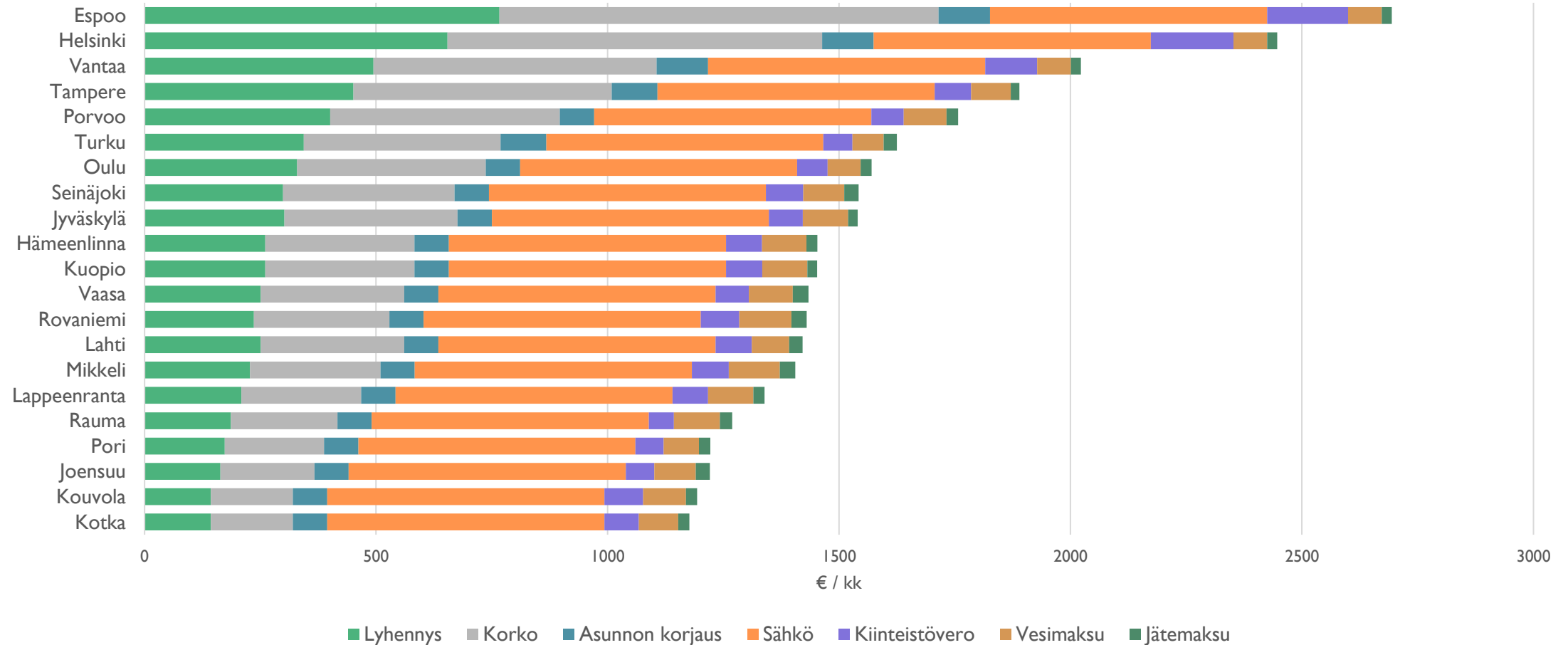
# KAUPUNKIVERTAILU 2023, KERROSTALO, 60 M<sup>2</sup>, OMISTUSASUNTO



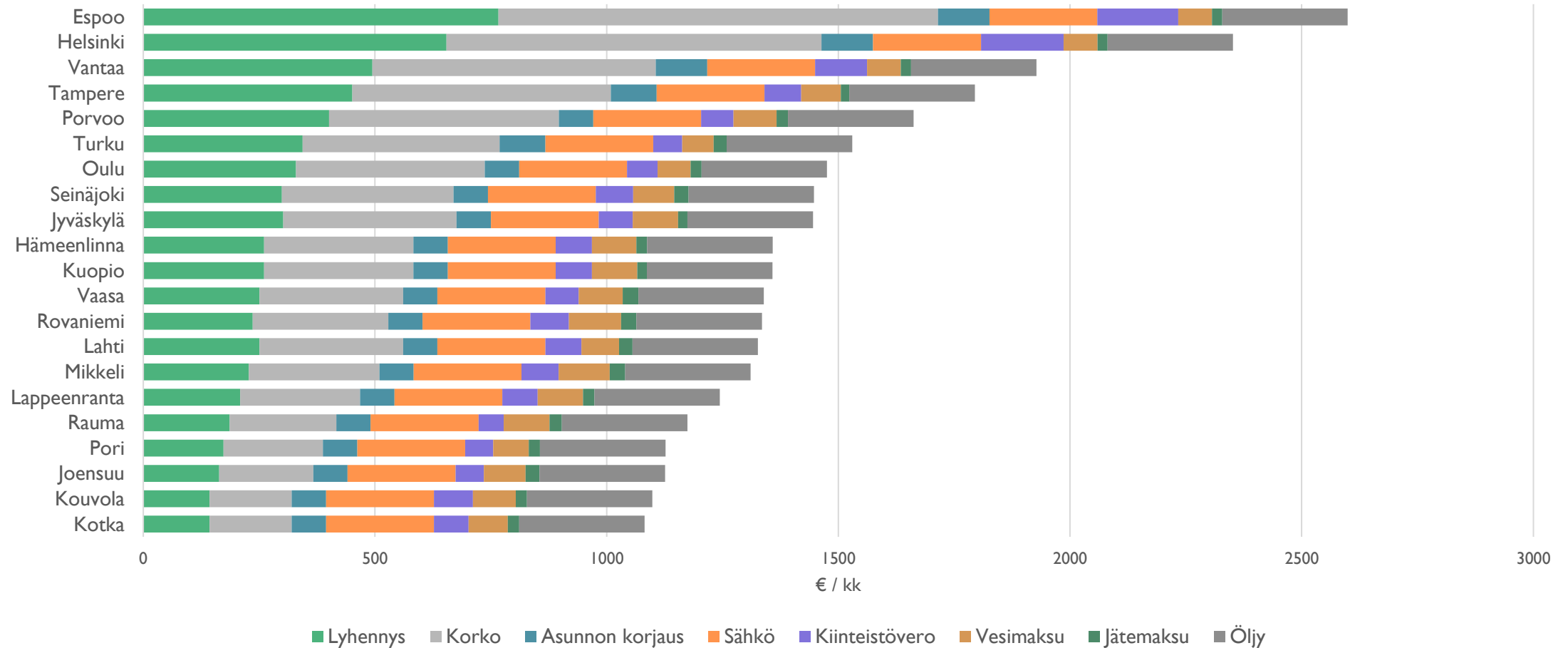
# KAUPUNKIVERTAILU 2023, KERROSTALO, 90 M<sup>2</sup>, OMISTUSASUNTO



# KAUPUNKIVERTAILU 2023, OMAKOTITALO (SÄHKÖ), 120 M<sup>2</sup>



# KAUPUNKIVERTAILU 2023, OMAKOTITALO (ÖLJY), 120 M2

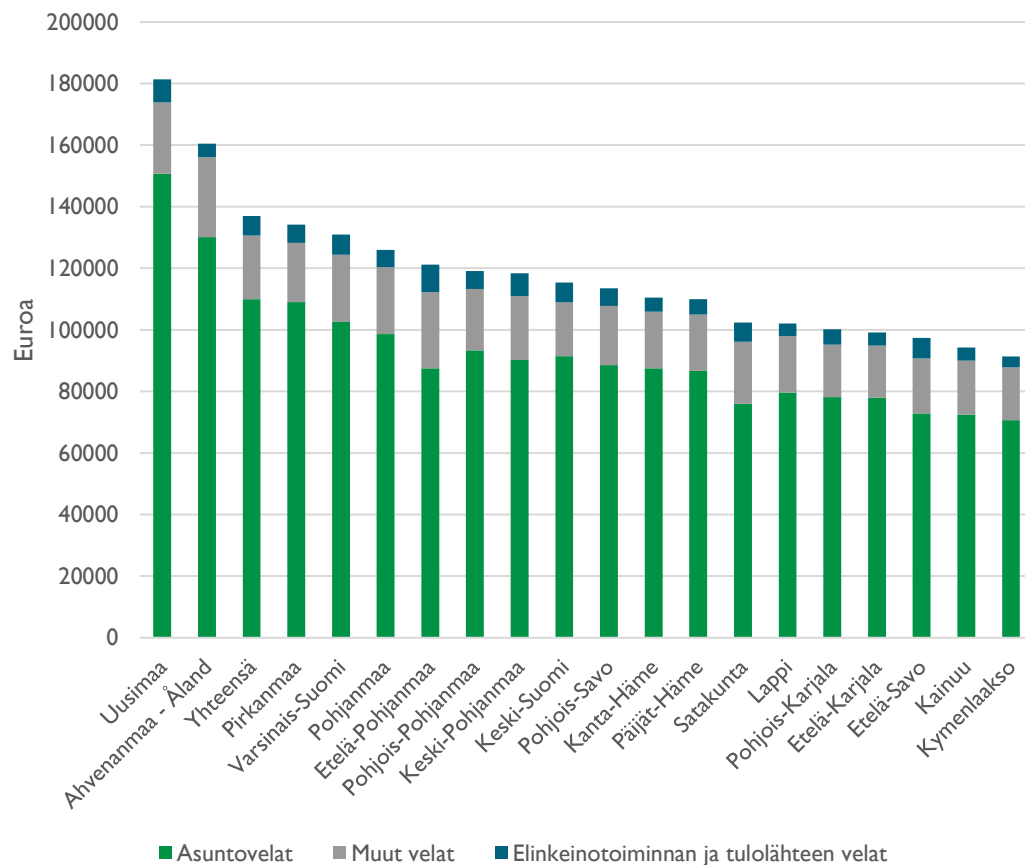


# KOTITALOUKSIEN ASUNTOVELKAANTUNEISUUS JA VELKAKESTÄVYYS



# KOTITALOUKSIEN VELAT

Asuntovelallisten kotitalouksien velkatyypit vuonna 2022



31 prosentilla kotitalouksista on asuntovelkaa.

Keskimääräinen asuntovelan määrä on 110 000 euroa. Asuntovelka muodostaa keskimäärin 80 prosenttia asuntovelallisten kotitalouksien veloista.

Asuntovelallisilla kotitalouksilla on keskimäärin 27 000 euroa muuta velkaa.

95 prosenttia asuntolainoista on sidottu vaihtuvaan Euribor-korkoon.

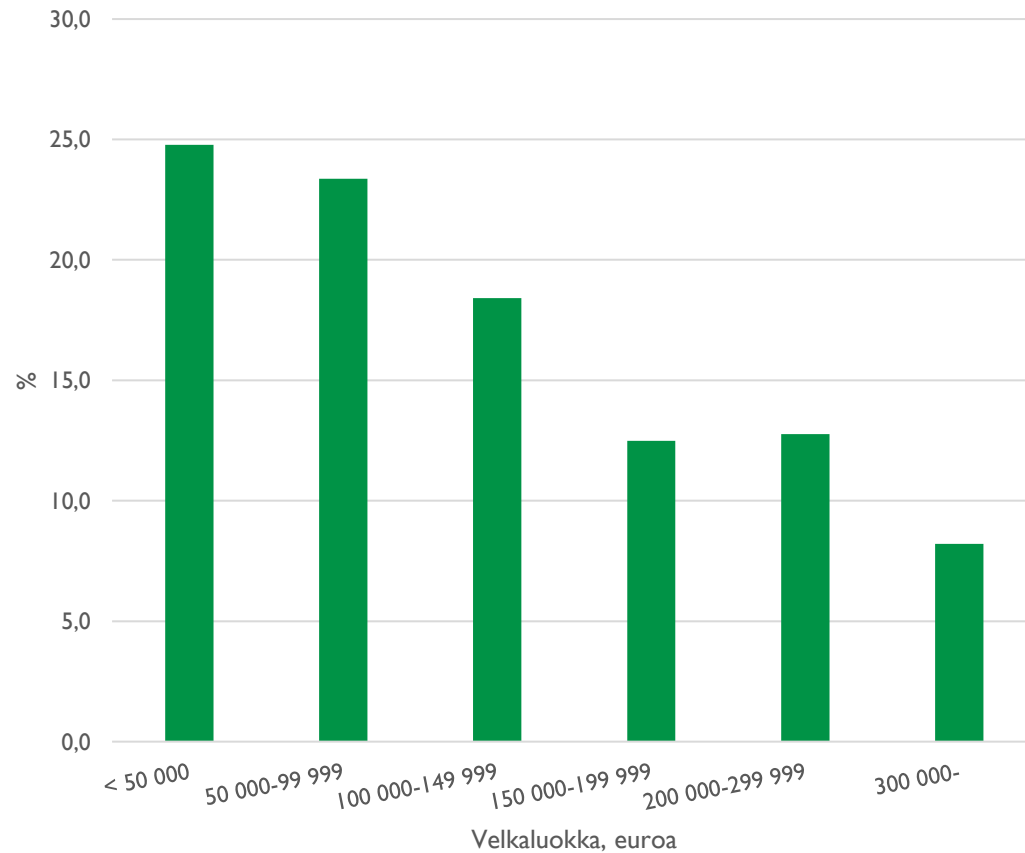
Noin 80 prosentissa asuntolainoista lyhennystapana on annuiteetti, eli maksuerä muuttuu koron muuttuessa.

Suurimmat asuntovelat ovat Uudellamaalla.

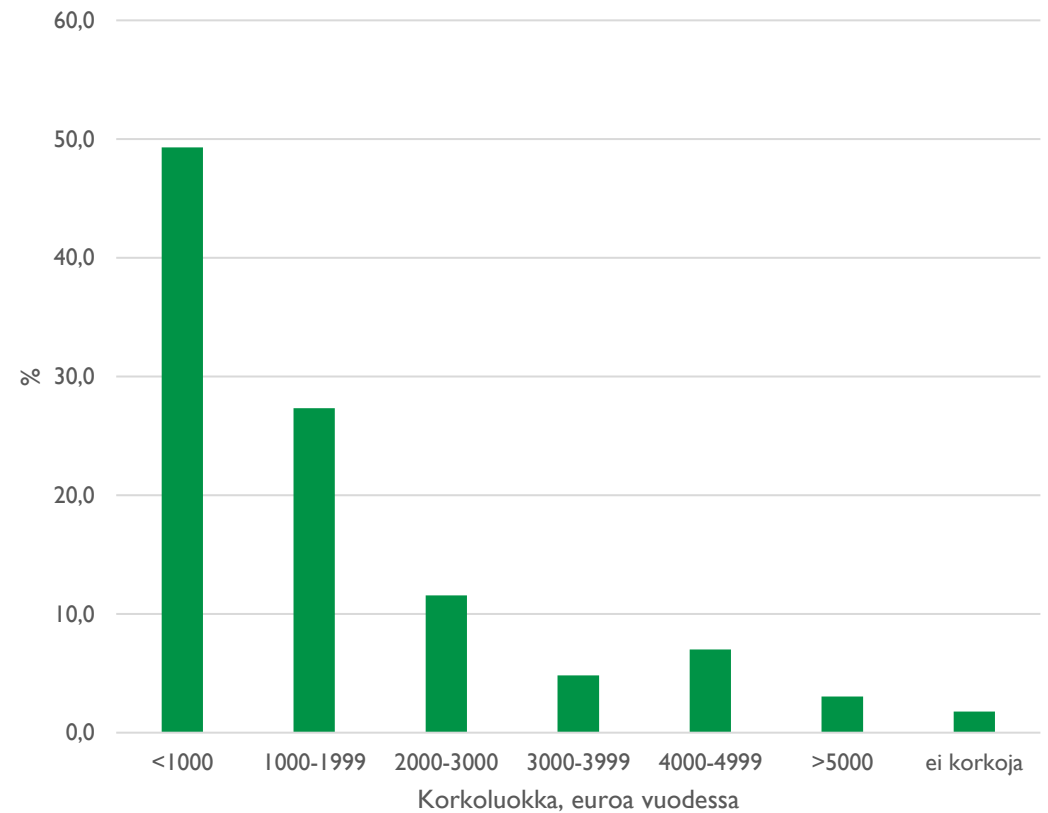
**Näissä velkaantumistilastoissa ei ole mukana taloyhtiölainoja!**

# SUURIN OSA ASUNTOVELOISTA ALLE 100 000 EUROA

Asuntokuntien osuudet velkaluokittain 2022

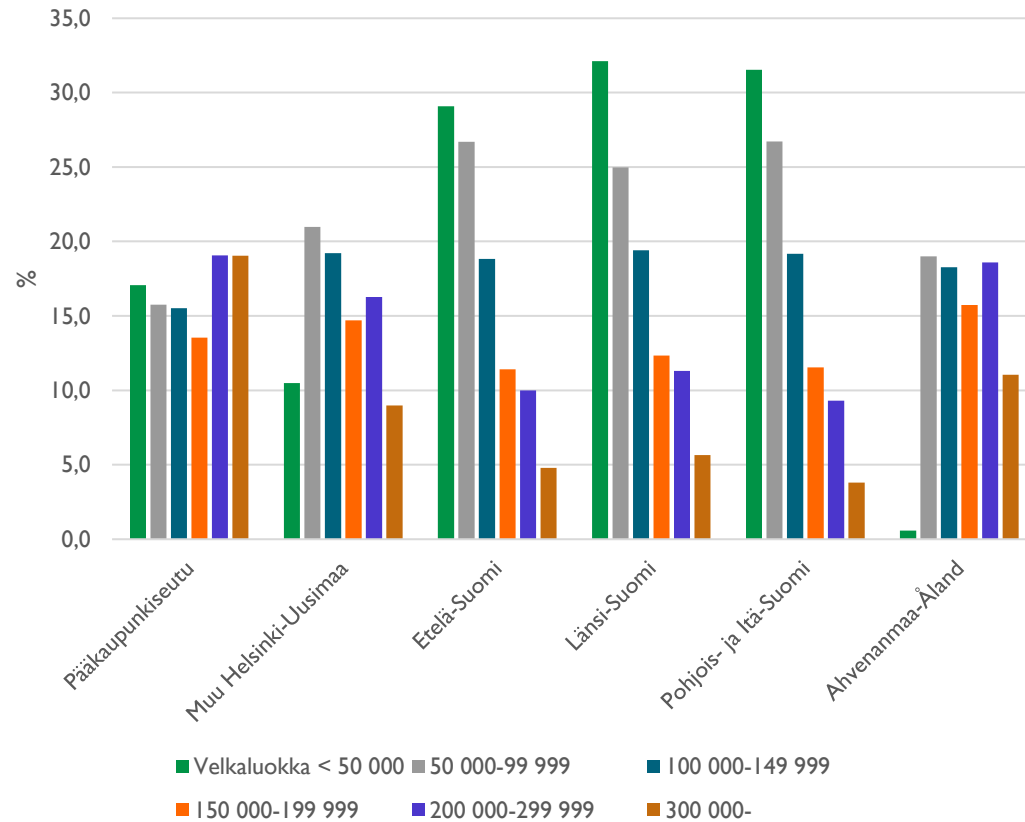


Asuntovelallisten kotitalouksien osuudet asuntovelan korkoluokan suhteen vuonna 2022

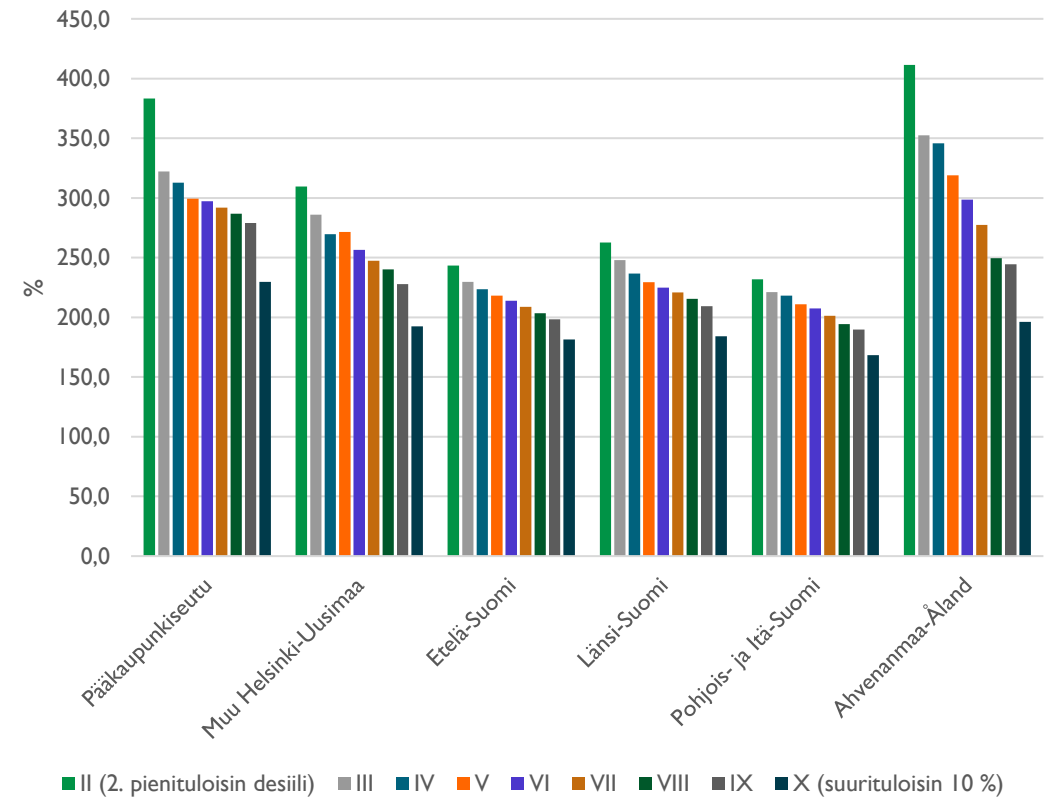


# PÄÄKAUPUNKISEUDULLA ENITEN SUURIA VELKOJA

Asuntovelallisten kotitalouksien jakauma alueittain ja velkaluokittain 2022



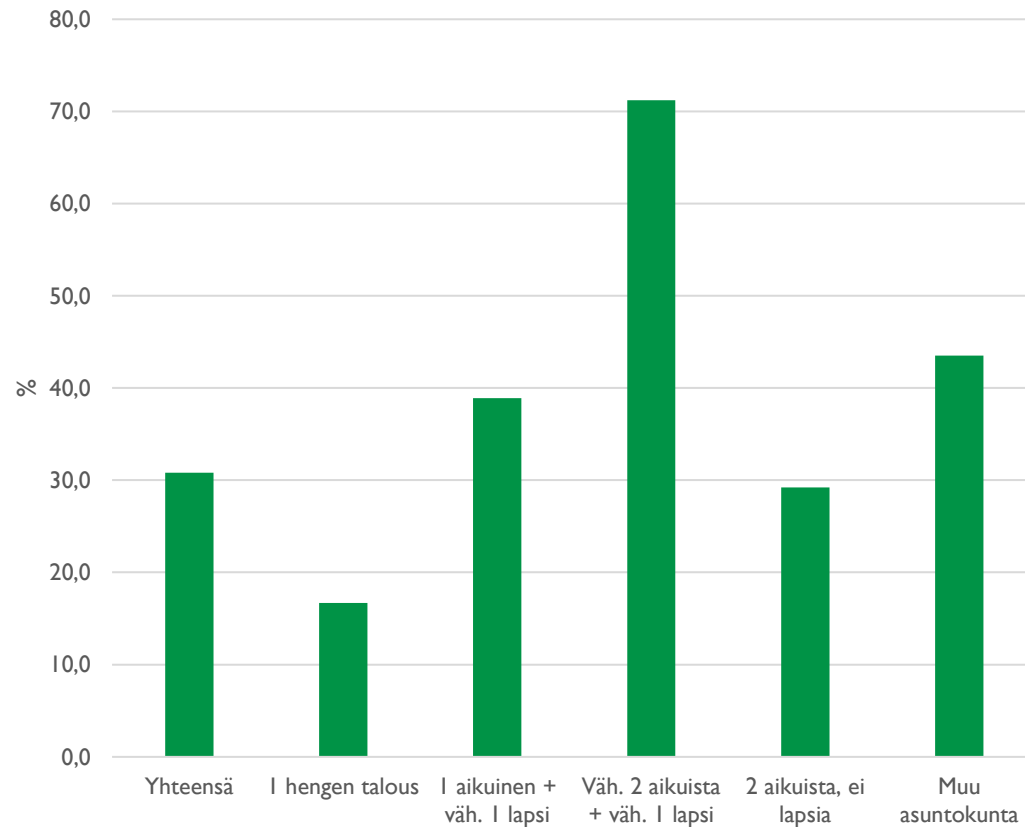
Asuntovelallisten kotitalouksien velkaantumisaste 2021



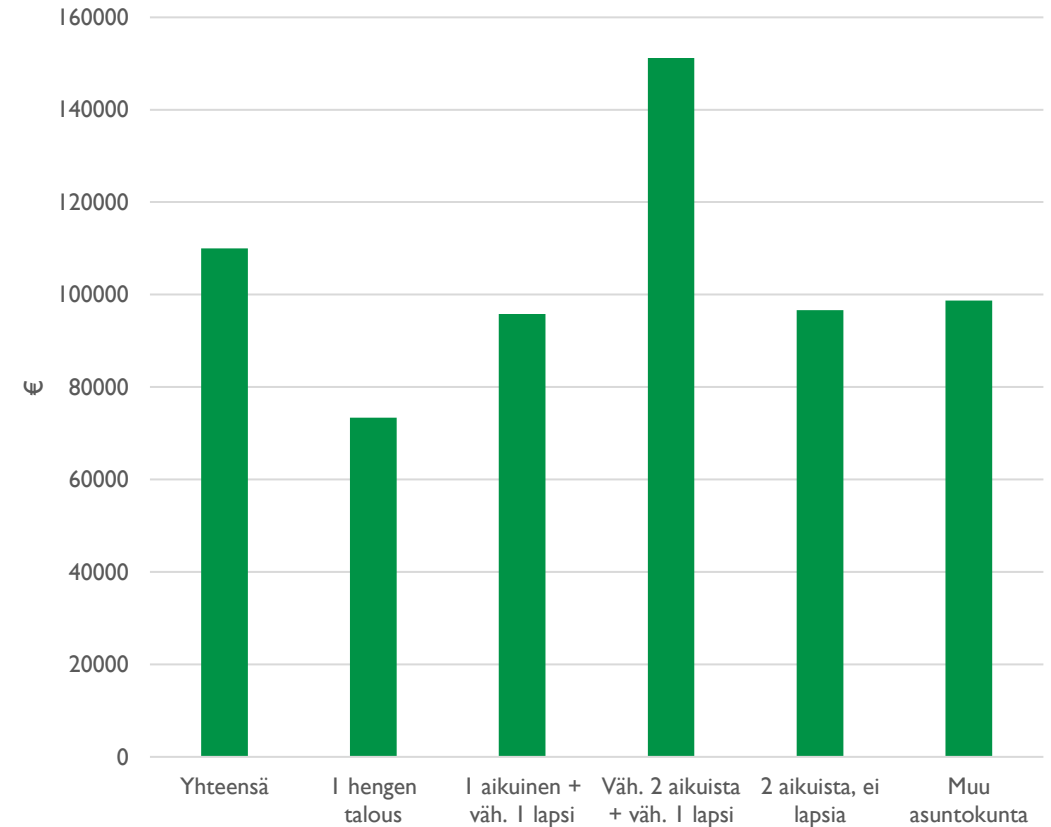
Kuviosta on poistettu kaikista pienituloisin desiili. Tässä desiilissä velkaantumisaste voi olla jopa 800 %. Tämä ryhmä on kuitenkin hyvin pieni ja jotkin poikkeukselliset syyt voivat selittää korkeaa velkaantumisastetta.

# LAPSIPERHEILLÄ ENITEN VELKAA

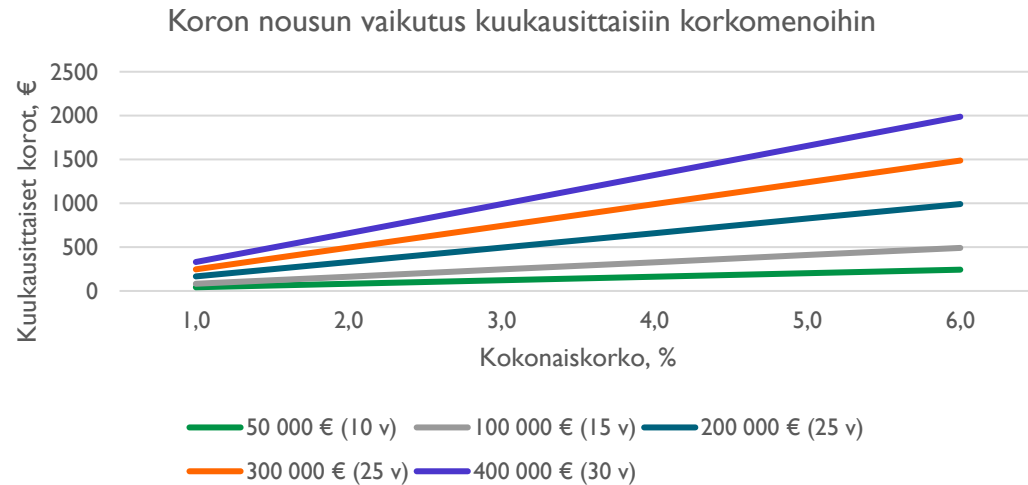
Asuntovelallisten kotitalouksien osuus perhetyypin mukaan 2022



Keskimääräinen asuntovelan määrä asuntovelallisessa kotitaloudessa 2022



# KORON NOUSUN VAIKUTUS KOTITALOUKSIEN LAINANHOITOMENOIHIN



	Kuukausittaiset korkomenot ennustetuilla 12 kk Euriboreilla (näihin lisätty 0,8 % marginaali)				Muutos edelliseen vuoteen, €		
	0 %	3,9 %	3,5 %	2,5 %	2023	2024	2025
50 000 € (10 v)	32	189	173	132	157	-16	-40
100 000 € (15 v)	65	383	350	268	319	-33	-82
200 000 € (25 v)	131	776	709	543	645	-66	-166
300 000 € (25 v)	197	1164	1064	815	967	-100	-249
400 000 € (30 v)	263	1556	1422	1090	1293	-133	-332

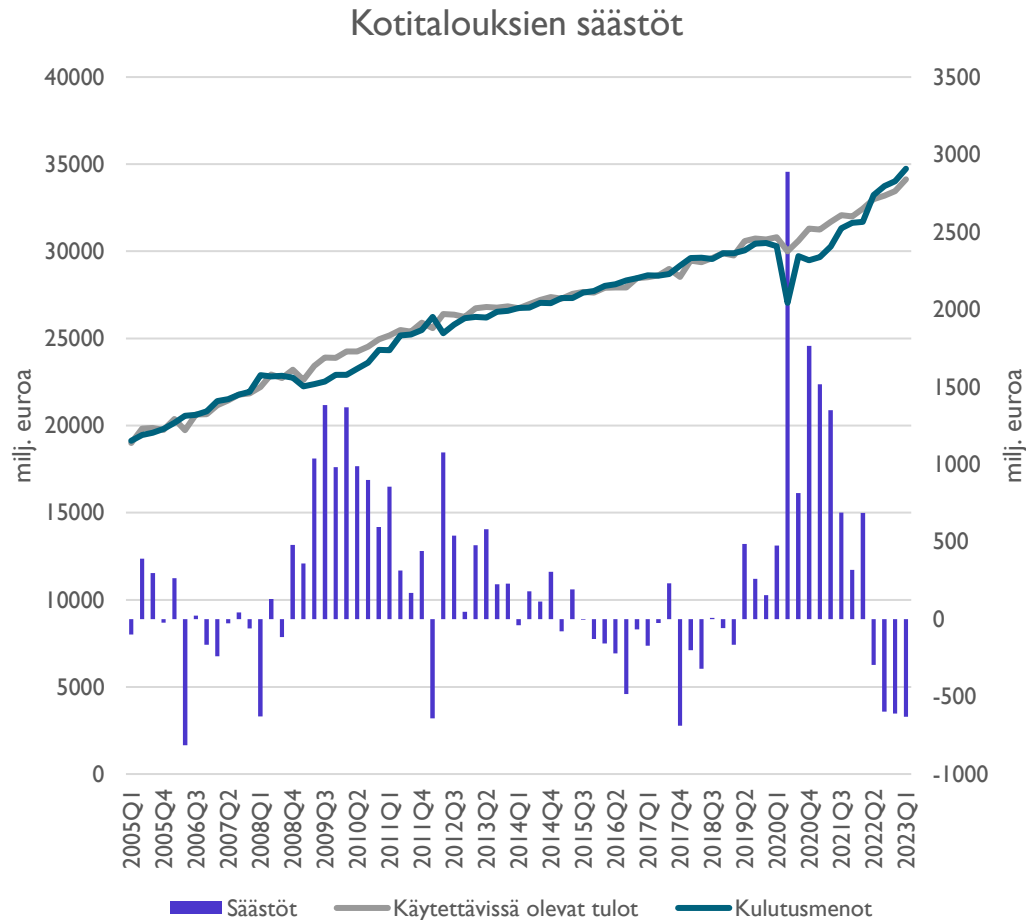
Kotitaloudet ovat toistaiseksi selvinneet verrattain hyvin korkojen ja muiden asumismenojen noususta.

Tähän on ollut syynä kertyneet säästöt, hyvä työllisyystilanne sekä sähkön hinnalle osoitetut tuet.

Suomen Pankin laskelmien mukaan 4 prosentin korkoshokki tuplaisi ahdingossa olevien kotitalouksien määrän 18 000:een, joka on noin 13 prosenttia kaikista ahdingossa olevista kotitalouksista.

6 prosentin korkoshokki nostaisi ahdingossa olevien asuntovelallisten kotitalouksien osuuden 22 prosenttiin.

# SÄÄSTÖT HELPOTTANEET TILANNETTA



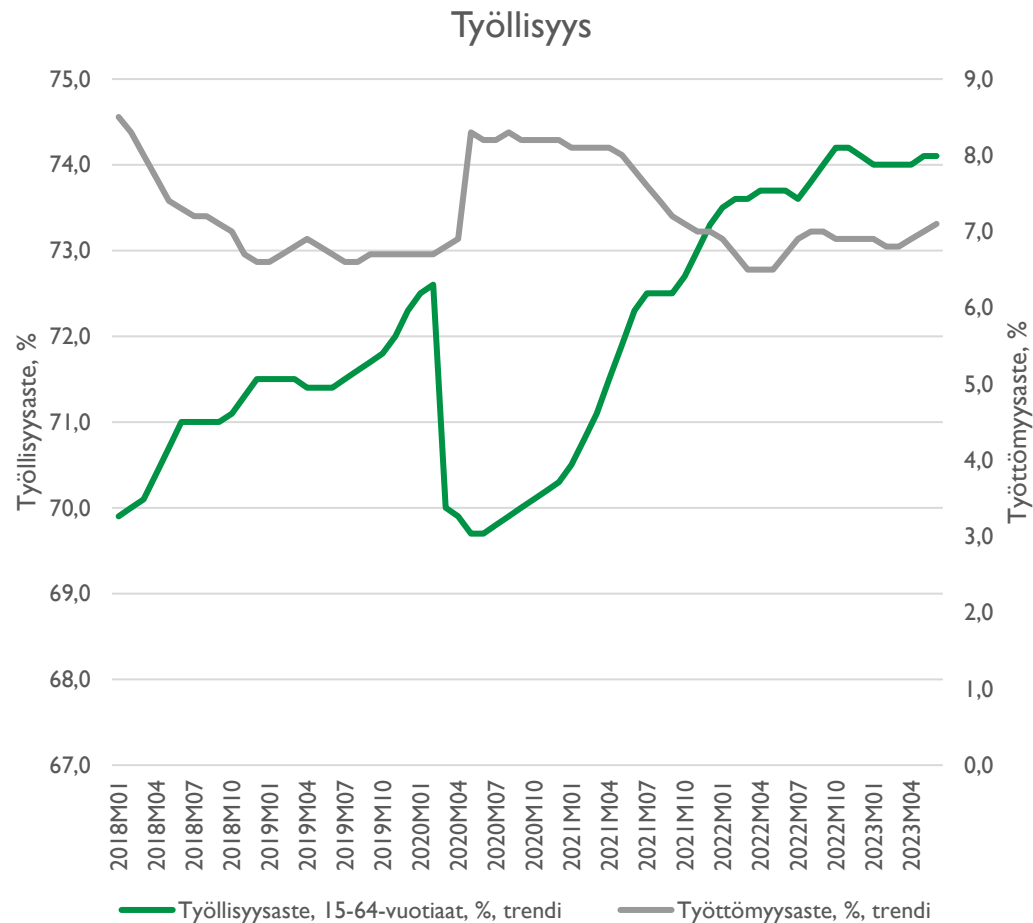
Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot kasvoivat viime vuonna keskimäärin 4,5 prosenttia ja tämän vuoden ensimmäisellä kvartaalilla 5 prosenttia.

Korona-aikana (2020 Q1 - 2022 Q1) kotitalouksille kertyi noin 10,5 miljardia euroa säästöjä.

Säästöt kerääntyivät vaihtelevasti eri tulotasojen kotitalouksille. Suurituloisille säästöjä kertyi enemmän.

Monissa kotitalouksissa säästöt alkavat olla syöty.

# TYÖLLISYYS TAANNUT HYVÄN TULOKEHITYKSEN



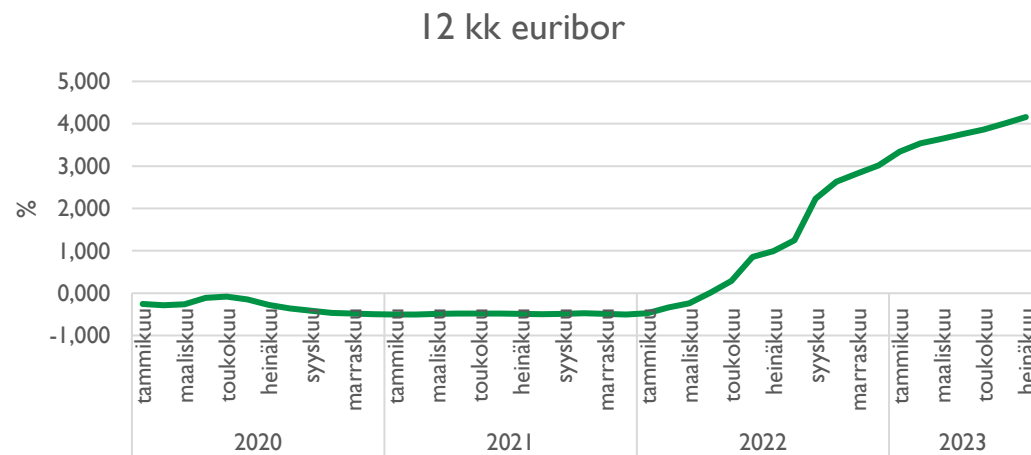
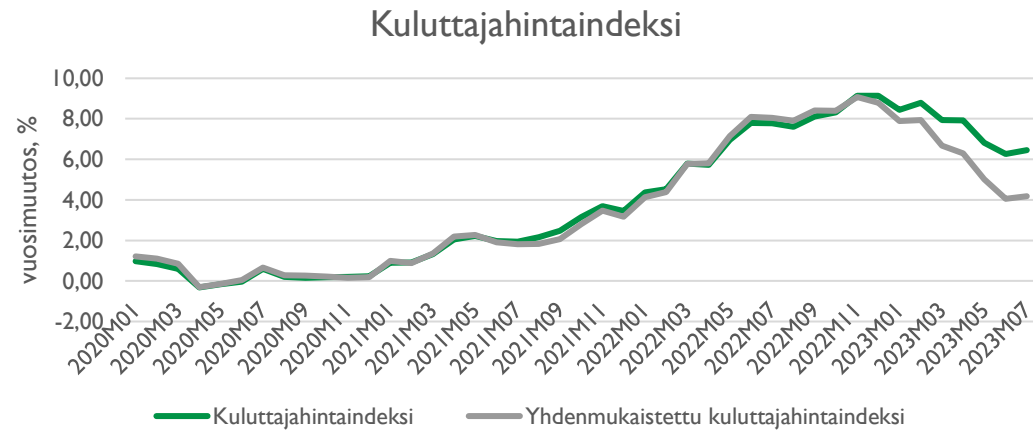
Työllisyystaso on pitänyt pintansa, vaikka talouden yllä on ollut synkkiä pilviä Venäjän hyökättyä Ukrainaan, eikä talousluvut ole olleet erityisen positiivisia.

Myöskään työttömyys ei ole kasvanut voimakkaasti.

Yritykset ovat ainakin toistaiseksi selvinneet melko hyvin haastavista ajoista.

Verrattain hyvänä pysynyt työllisyystilanne ja osaajapula ovat mahdollistaneet reippaat palkan korotukset.

# KORKOJEN NOUSU YLLÄPITÄÄ INFLAATIOITA



Asuntolainojen korot pitävät tällä hetkellä kuluttajahintojen nousua yllä.

Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi, joka ei huomioi muun muassa asuntolainojen korkoja, on laskenut reippaammin tämän vuoden aikana.

Korkotason ennustetaan vielä hieman kasvavan tämän vuoden aikana.

12 kuukauden Euribor tarkistuu ylöspäin vielä ainakin ensi kevääseen asti.



# Miltä tulevaisuus näyttää?

Vastaavaa energian hintashokkia ei ole juuri nyt nähtävissä.

Palkankorotukset voivat pitää inflaatiota yllä, mikä puolestaan pitää korkotasoa yllä.

Lainanhoitomenot kasvavat vielä monilla kotitalouksilla.

Jos työllisyys pysyy hyvänä, kotitalouksien tilanne ei heikkene dramaattisesti.

**Kiitos!**

Lisätietoja:

Veera Holappa

ekonomisti

+358 40 631 7217

[veera.holappa@ptt.fi](mailto:veera.holappa@ptt.fi)

twitter: @VeeraHolappa

Markus Lahtinen

toimitusjohtaja

+358 050 491 3842

[markus.lahtinen@ptt.fi](mailto:markus.lahtinen@ptt.fi)

twitter: @MarkusLahtinen2



**KIINTEISTÖ  
LIITTO**



**Omakotiliitto**

**PTT**

# 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 2022

Pienituloinen 2471 €/kk

Keskituloinen 3831 €/kk

Keskituloinen pariskunta 7662 €/kk

Lapsiperhe 7662 €/kk

Eläkeläinen, mies 2070 €/kk

Eläkeläinen, nainen 1658 €/kk

Eläkeläispariskunta 3728 €/kk

# INDEKSITALO

30 vuotta vanha kivitalo kaupungin keskustassa.

Omistustontti 1200 m<sup>2</sup>. 4 kerrosta. 40 huoneistoa. 75 asukasta.

Kaukolämpö 450 MWh/vuosi.

Vesi 155 l/hlö/vrk.

Rakennuksen kiinteistöveron perusarvo 626,31 €/m<sup>2</sup>.

# 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 29 319 € ja rakennuksen verotusarvo 78 915 € vuonna 2022, suurimmista kaupungeista kuntakohtaiset tiedot.

Ulkotyöt yms. on jätetty laskelmien ulkopuolelle.