



# ASUMISMENOT 2022

24.8.2022



**KIINTEISTÖ  
LIITTO**



**Omakotiliitto**

# TUTKIMUKSEN TARKOITUS

Tutkimuksessa ennustetaan kotitalouksien asumismenojen kehitystä.

Ennusteperiodina on kolme vuotta 2022–2024.

Asumismenoja tarkastellaan kotitalouksien tyyppin, asumismuotojen ja kaupunkien suhteen.

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

# ENNUSTE 2022-2024 LÄHTÖKOHDAT I/2

Asuntomarkkinoiden ja talouden tilanne on tällä hetkellä haastava. Sota ja siitä seuranneet pakotteet katkaisivat hyvin alkuun lähteneen toipumisen koronan jälkeen.

Ennusteeseen liittyy tällä hetkellä erittäin suuri epävarmuus, varsinkin tulevien vuosien osalta.

Tämänhetkinen talouden kehitys antaa uhkaavia ennusmerkkejä taantumasta.

Asuntomarkkinat eivät ole palautuneet täysin koronakriisiä edeltäneelle kehitysuralle.

Kerrostaloasuntojen ja omakotitalojen hintojen ennustetaan nousevan tänä vuonna, mutta kasvuvauhti hiipuu viime vuodesta.

Vuokrien nousu on ollut erittäin maltillista alkuvuodesta erityisesti pääkaupunkiseudulla. Loppuvuodesta vuokrakehitys kiihtyy jälleen.

Korot lähtivät reippaaseen nousuun alkuvuodesta 2022. Tänä vuonna 12 kuukauden Euribor onkin keskimäärin 0,5 prosenttia ja ensi vuonna 2 prosenttia.

Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus tippuu tänä vuonna 5 prosenttiin viime vuoden 10 prosentista. Ensi vuonna tämä oikeus poistuu kokonaan.

# ENNUSTE 2022-2024 LÄHTÖKOHDAT 2/2

Kerrostaloasuntojen hoitokulut kasvavat tarkastelukaupungeissa keskimäärin 5,4 prosenttia vuonna 2022. Vuosina 2023 ja 2024 kasvu on noin reilu 2 prosenttia vuodessa.

Omakotitalojen hoitokulujen (kiinteistövero, sähkö/öljy, asunnon korjaukset, vesi, jätemaksu) kasvu vaihtelee tänä vuonna paljon riippuen lämmitystavasta. Sähkölämmitteisessä omakotitalossa asumisen kulut kasvavat lähes 26 prosenttia ja öljylämmitteisessä 39 prosenttia

Kotitalouksien maksaman sähkön hinnan odotetaan kasvavan tänä vuonna 50 prosenttia. Kasvu jatkuu myös ensi vuonna, mutta vauhti hidastuu merkittävästi.

Kevyen polttoöljyn hinta kasvaa tänä vuonna 78,7 prosenttia. Seuraavina vuosina hinnan ennustetaan laskevan jonkin verran.

Kaukolämmön hinnan ennustetaan kasvavan keskimäärin 7 prosenttia tänä vuonna. Kaukolämmön hintaan kohdistuu nousupaineita myös seuraavina vuosina.

# TULOJEN KEHITYS 2022-2024

Vuonna 2022 ansiotasoa nousee 3 prosenttia. Myös ensi vuodelle on odotettavissa 3 prosenttia nousua. Vuonna 2024 ansiotason ennustetaan nousevan 2 prosenttia.

Työeläkkeiden kasvu on tänä vuonna 2,3 prosenttia. Ensi vuonna kasvua on jopa 6 prosenttia. Vuonna 2024 eläkkeet nousevat 3 prosenttia.

Kuluttajahintojen nousu on ollut erittäin voimakasta tämän vuoden aikana. Tänä vuonna inflaation odotetaan olevan 6,5 prosenttia ja ensi vuonna 3 prosenttia.

Kuluttajahintojen voimakkaan nousun takia kotitalouksien reaalityulojen kasvu jää miinukselle tänä vuonna.

## Nettotulojen kehitys 2022

Pienituloinen	3,2 prosenttia vuodessa
Keskituloinen	3,2 prosenttia vuodessa
Eläkeläinen	2,5 prosenttia vuodessa

\*nettotulot=bruttotulot – (verot ja maksut)

# LASKELMIEN OLETUKSET

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

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.

\* 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 ENNUSTETTU KEHITYS 2022

	Asumismenojen kehitys 2021-2022	Asumismenot (€/kk) 2022
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	4,9 %	491
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	3,2 %	879
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	6,9 %	824
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	5,0 %	1231
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	8,6 %	1263
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	21,7 %	1372
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	14,4 %	1222
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	8,7 %	497
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	39,0 %	784
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	25,7 %	637
Eläkeläinen nainen, omakotitalo (öljy)	39,0 %	784
<b>Keskimäärin</b>	16,1 %	

Energian hintojen nousu on merkittävin tekijä asumismenojen nousun takana.

Korkomenojen nousu kasvattaa omistusasujien kustannuksia.

Energian hinnan nousu heikentää erityisesti omakotitaloasujien tilannetta.

Vuokrien nousu pysyy maltillisena.

Sähkön hinnan nousu tuntuu myös vuokralaisten asumismenoissa.

# ENNUSTE 2022-2024

	Asumismenojen kehitys	Osuus nettotuloista			
	2022-2024	2021	2022	2023	2024
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	2,7 %	24,2 %	24,6 %	24,5 %	24,4 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2,2 %	32,3 %	32,3 %	32,1 %	32,0 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	4,8 %	29,2 %	30,2 %	31,4 %	31,2 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2,8 %	21,4 %	21,8 %	21,7 %	21,7 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	5,3 %	21,3 %	22,4 %	23,2 %	23,1 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	7,0 %	20,6 %	24,3 %	24,1 %	23,1 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	7,8 %	19,5 %	21,6 %	22,8 %	22,6 %
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	4,4 %	16,7 %	17,7 %	17,1 %	17,1 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	9,3 %	20,6 %	27,9 %	24,7 %	23,1 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	10,5 %	18,4 %	22,6 %	22,1 %	22,1 %
Eläkeläinen nainen, omakotitalo (öljy)	9,3 %	46,4 %	62,9 %	55,6 %	52,0 %

Asumismenojen kehitystä vuosina 2022-2024 määrittää suuresti vuoden 2022 voimakas nousu.

Vuokralaisten tilanne lyhyellä aikavälillä parempi kuin omistusasujilla. Vuokranantajat eivät pysty ainakaan välittömästi siirtämään kohonneita kustannuksia täysimääräisesti vuokriin.

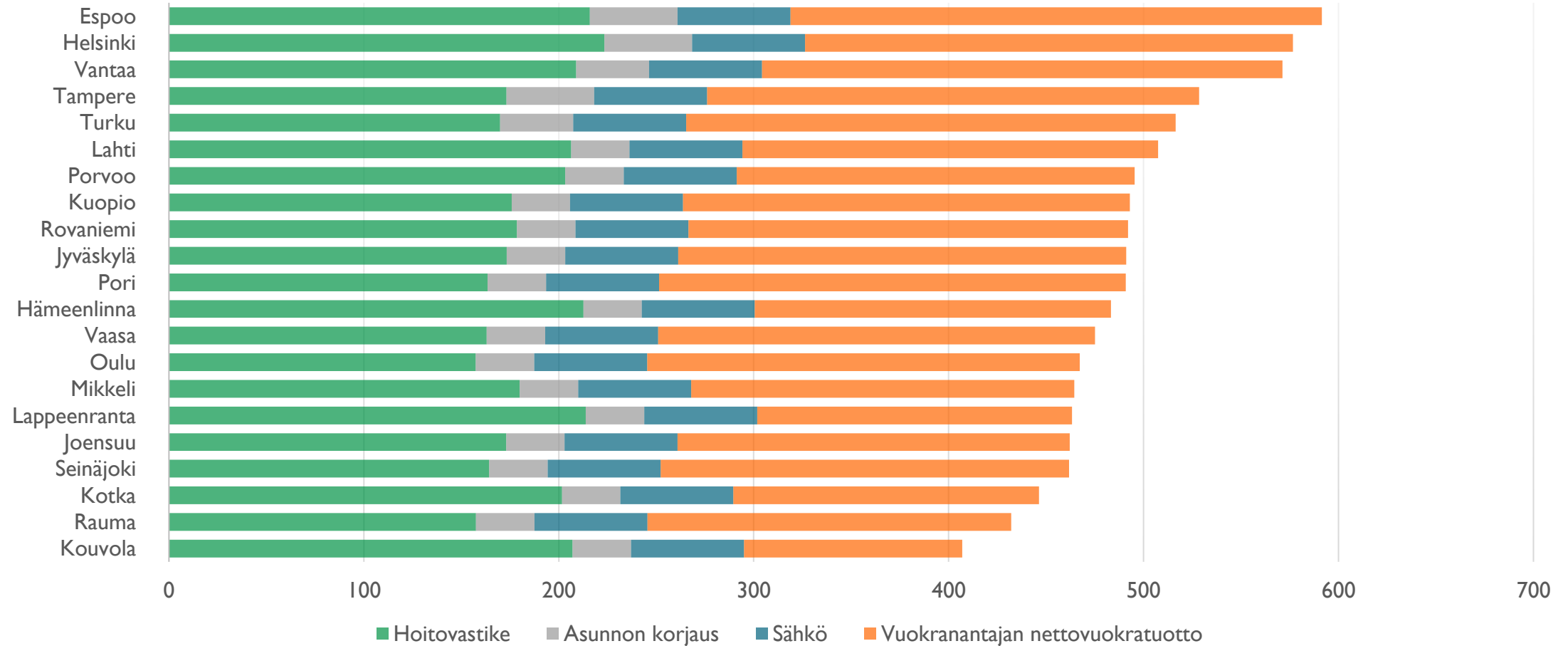
Kerrostaloasujien tilanne parempi kuin omakotiasujien.

Omakotitalossa asuvien eläkeläisten tilanne heikkenee merkittävästi tänä vuonna.

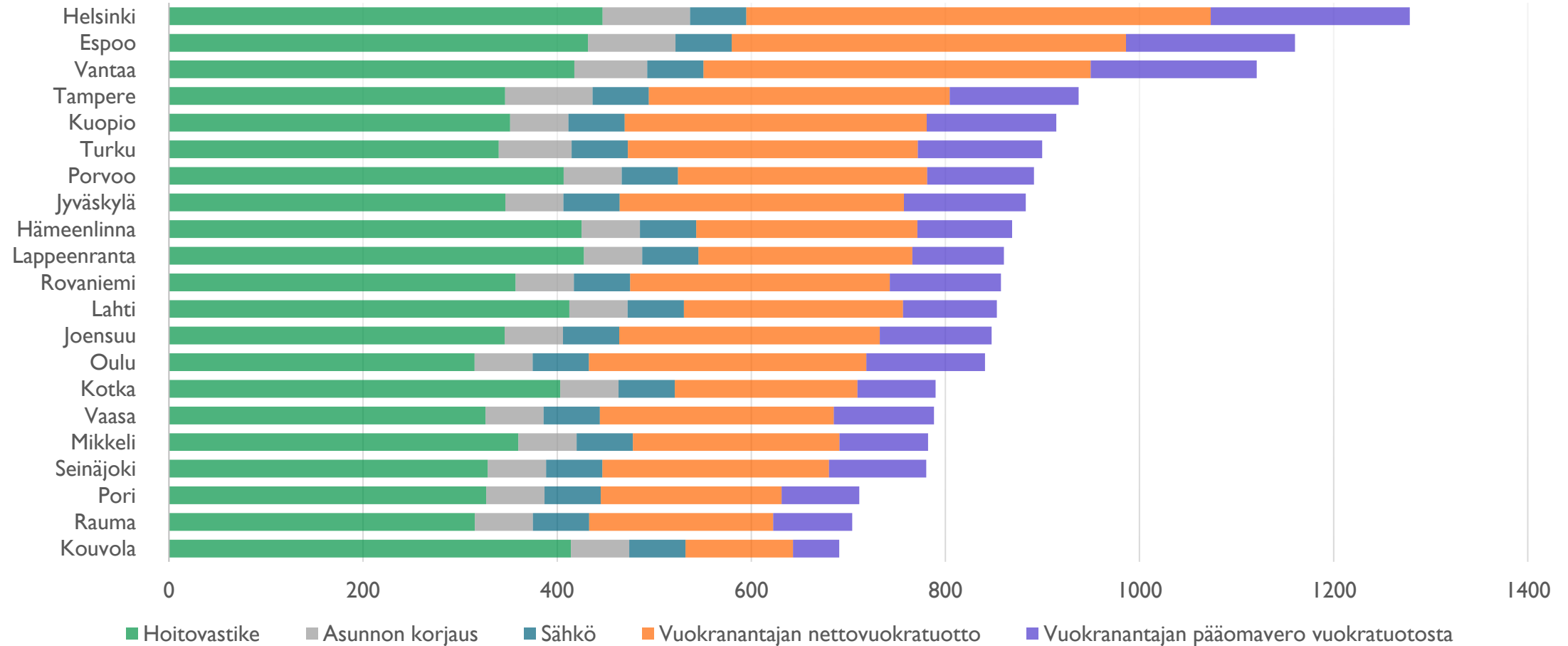


# ASUMISMENOJEN KAUPUNKIVERTAILU

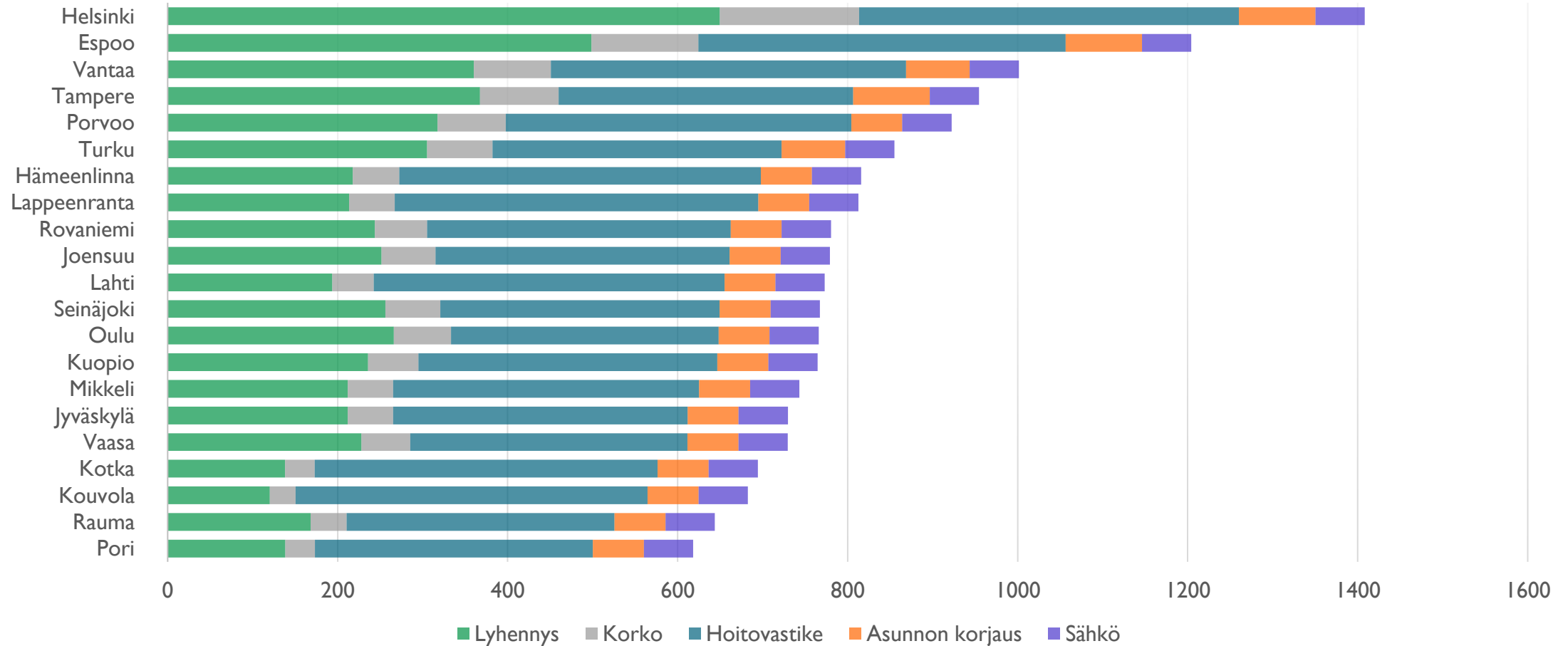
# KAUPUNKIVERTAILU 2022, KERROSTALO, 30 M<sup>2</sup>, ARA



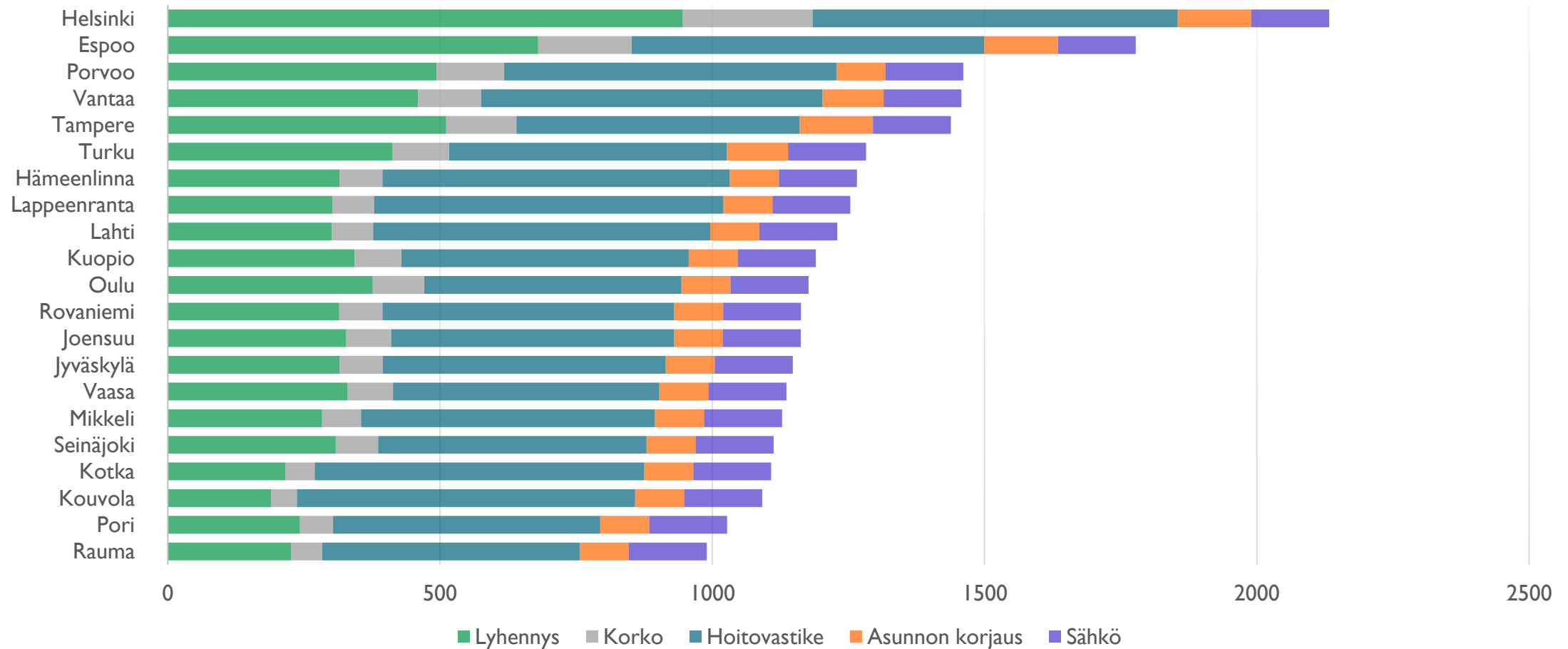
# KAUPUNKIVERTAILU 2022, KERROSTALO, 60 M<sup>2</sup>, VUOKRA-ASUNTO



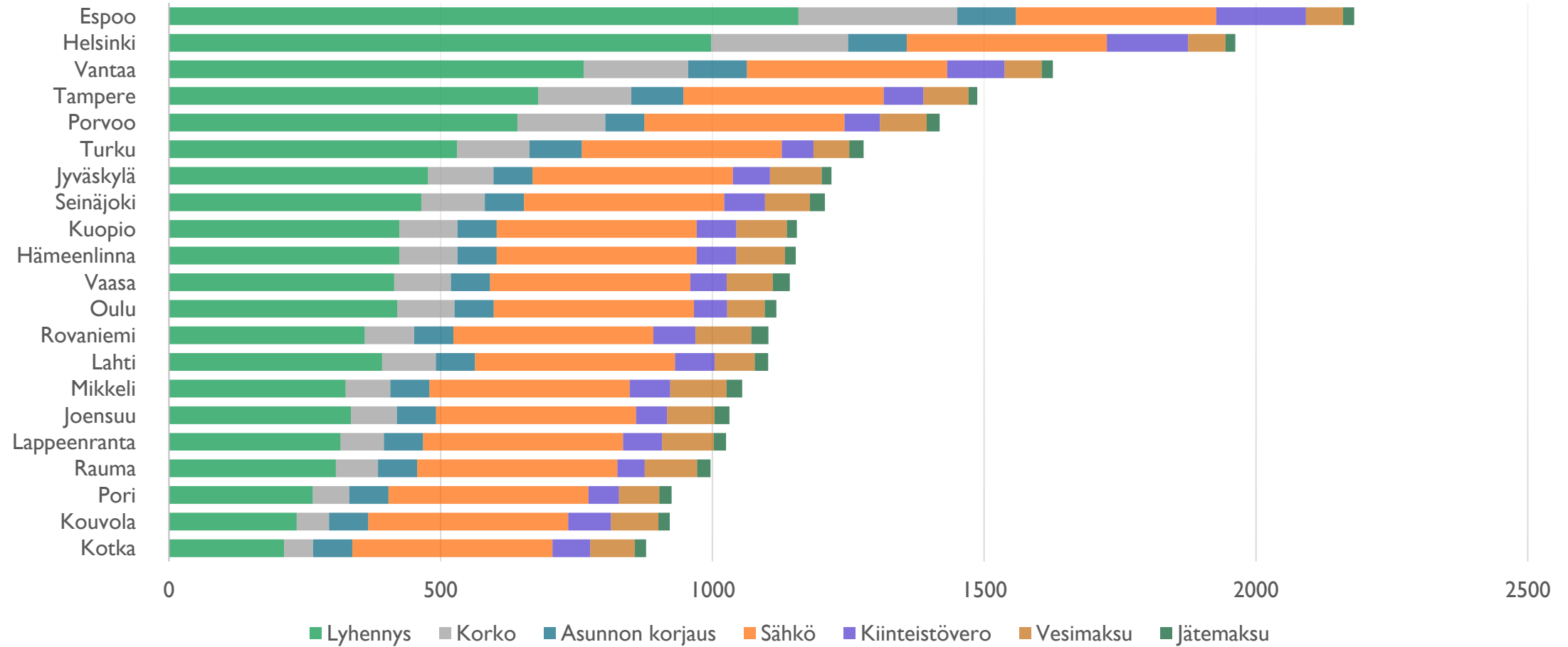
# KAUPUNKIVERTAILU 2022, KERROSTALO, 60 M<sup>2</sup>, OMISTUSASUNTO



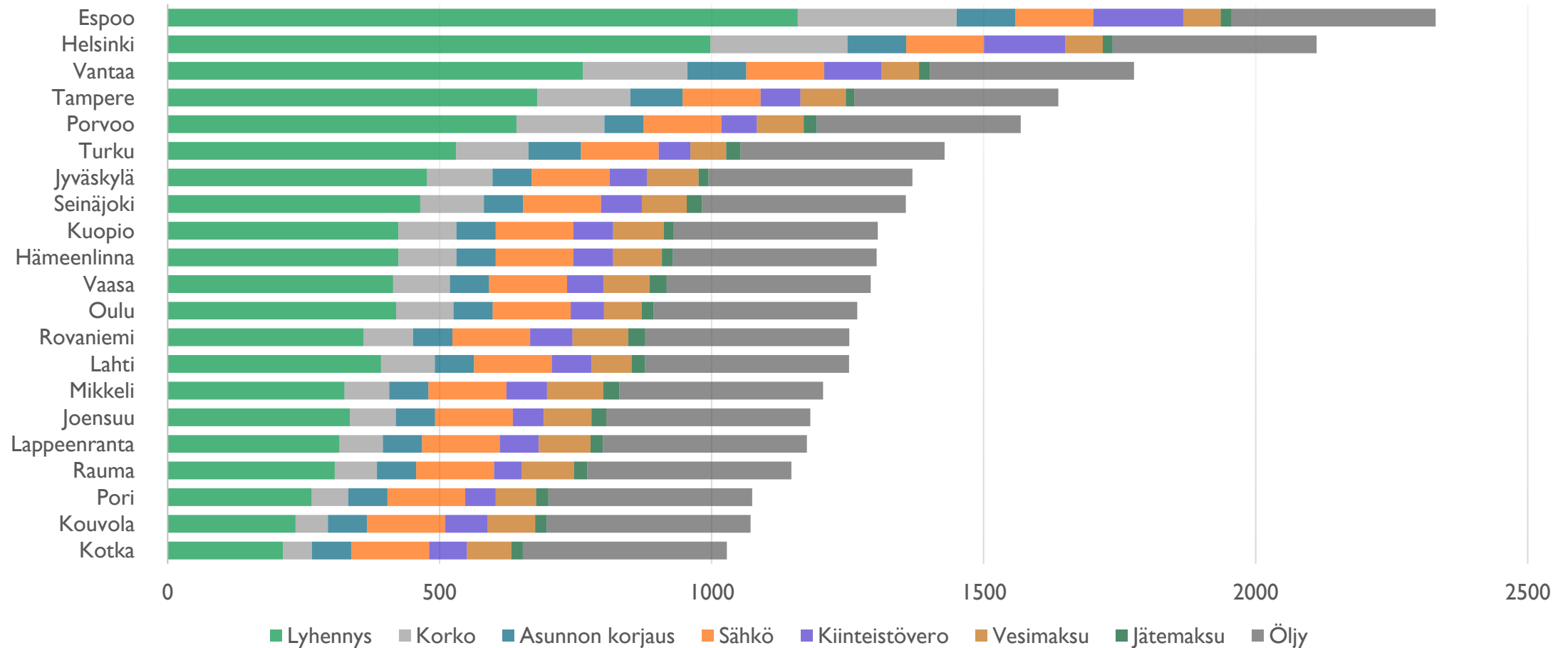
# KAUPUNKIVERTAILU 2022, KERROSTALO, 90 M<sup>2</sup>, OMISTUSASUNTO



# KAUPUNKIVERTAILU 2022, OMAKOTITALO (SÄHKÖ), 120 M<sup>2</sup>



# KAUPUNKIVERTAILU 2022, OMAKOTITALO (ÖLJY), 120 M2



# ENERGIAHINTOJEN NOUSU



# ENERGIAHINTOJEN NOUSU ERITTÄIN VOIMAKASTA VUONNA 2022

Kasvu, %	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022e
Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot	1,8	1,6	3,2	3,2	1,4	3,6	4,2
Kevyt polttoöljy	-9,6	15,3	13,3	-1,4	-21,7	31,0	78,8
Sähkö (myynti+siirto+verot)	0,1	5,2	4,1	8,6	-1,3	6,0	50,0
Kaukolämpö kerrostaloissa	0,0	1,4	2,1	3,4	0,0	3,2	7,0
Kuluttajahintojen muutos	0,4	0,7	1,1	1,0	0,3	2,2	6,5

Koronakriisistä toipumisen ja sodan myötä energia hinnat ovat lähteneet voimakkaaseen nousuun tämän vuoden aikana.

Energian hinnan nousussa on sekä väliaikaisia että pysyviä komponentteja.

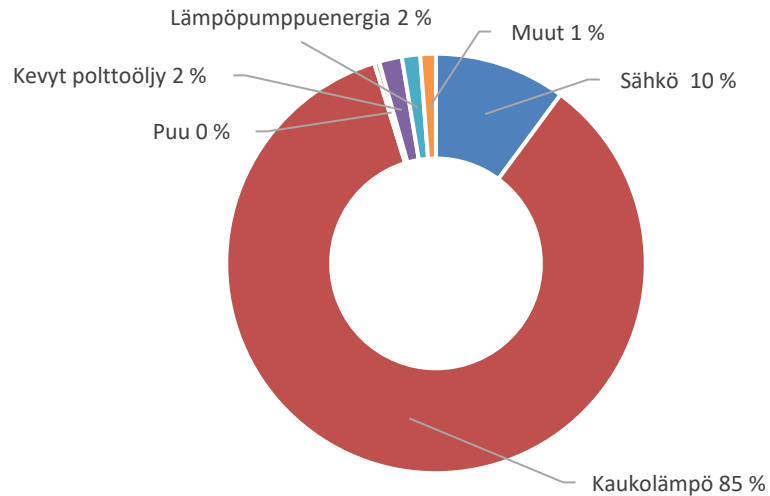
Vihreä siirtymä aiheuttaa nousupaineita hintoihin myös tulevaisuudessa.

Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kehitys on maltillista suhteessa hintojen nousuun.

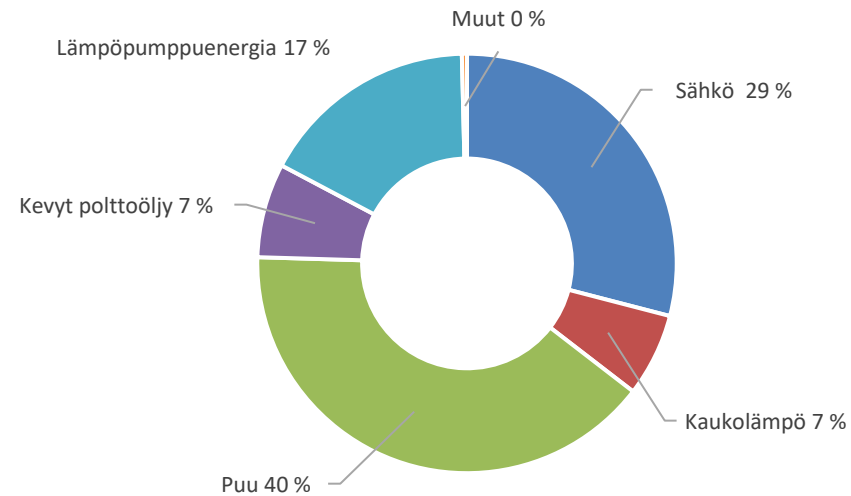
Kuluttajahintojen yleinen nousu aiheuttaa haasteita kotitalouksien taloudenpitoon.

# ASUNTOJEN LÄMMITYSTAVAT 2020

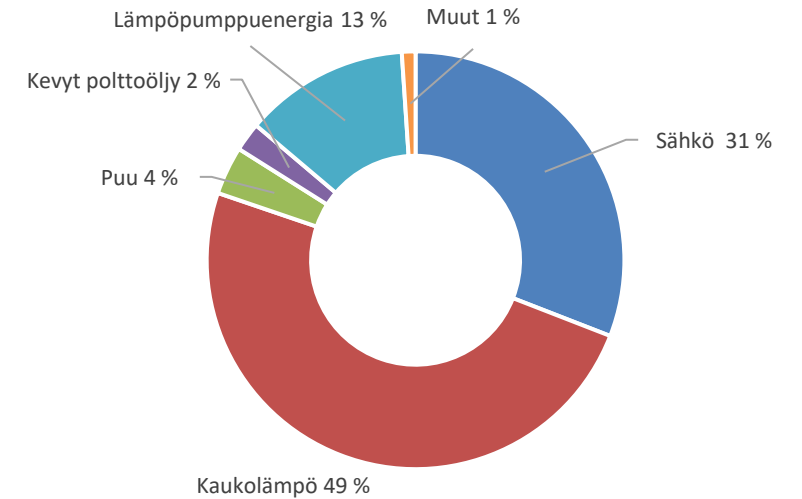
## Asuinkerrostalot



## Erilliset pientalot



## Rivi- ja ketjutilot



Lähde: Tilastokeskus

# ENERGIAMENOJEN OSUUS NETTOTULOISTA

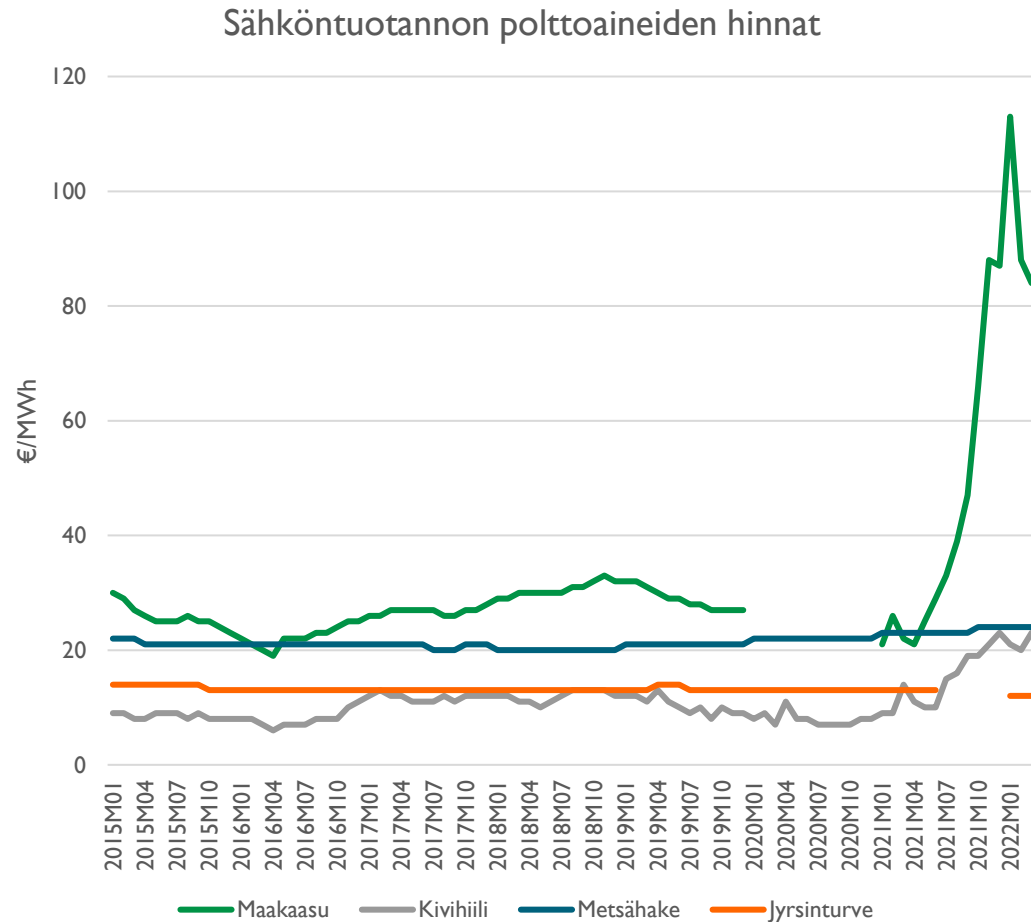
	Energiamenojen osuus nettotuloista, %				
	2018	2019	2020	2021	2022e
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	3,8	4,0	4,0	4,0	5,0
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	4,3	4,4	4,4	4,4	5,2
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	4,3	4,4	4,4	4,4	5,2
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	3,7	3,8	3,9	3,9	4,8
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	3,7	3,8	3,9	3,9	4,8
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	5,6	5,5	4,7	5,6	9,2
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	4,0	4,3	4,3	4,5	6,5
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	4,1	4,2	4,2	4,3	5,0
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	11,1	11,0	9,2	11,1	18,5
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	8,1	8,6	8,5	9,0	13,1
Eläkeläinen nainen, omakotitalo (öljy)	25,2	25,0	20,8	25,1	41,6

Energiamenojen osuudessa nettotuloista on ollut vain hyvin vähän vaihtelua viime vuosina.

Tänä vuonna energiamenojen osuus nettotuloista pomppaa varsinkin omakotitaloasujilla useamman prosenttiyksikön.

Vuokra-asujilla tämä lukema on vain teoreettinen, sillä heillä lämmitysmenot sisältyvät vuokraan.

# LÄMMITYSENERGIAN HINTAAN VAIKUTTAA SEN TUOTANTOON KÄYTETTYJEN POLTTOAINEIDEN HINNAT



# SÄHKÖN TUOTANTO-OSUUDET 2021

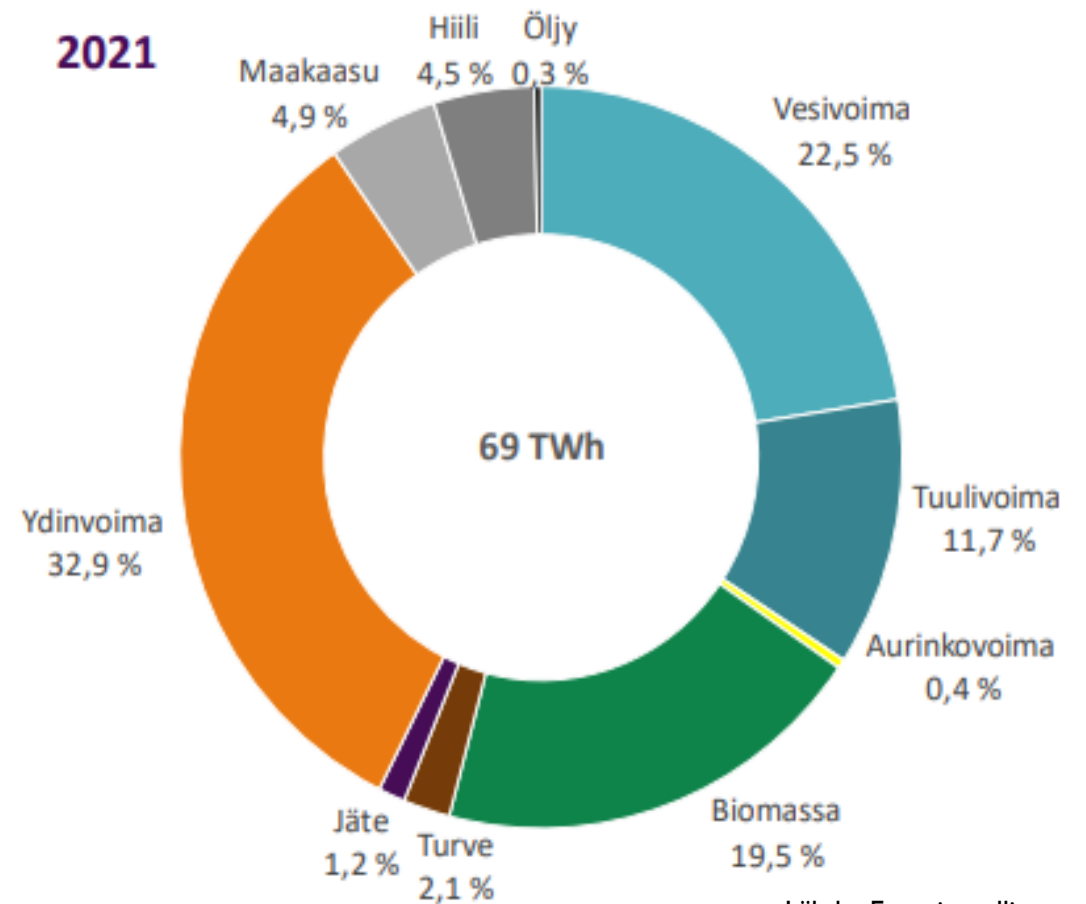
87 prosenttia sähkön kotimaisesta tuotannosta on hiilidioksidivapaata.

Olkiluoto 3:n käynnistymisen jälkeen sähkön tuotanto lisääntyy ja hiilidioksidivapaan sähkön tuotannon osuus on jo reilusti yli 90 prosenttia.

Näin ollen pitkän aikavälin näkymä Suomen sähkön hintakehityksen suhteen on vakaa.

Vihreä siirtymä aiheuttaa paineita maakaasun, hiilen, öljyn ja turpeen hintojen nousulle.

Poikkeukselliset sääolosuhteet voivat edelleen heilutella sähkön hintaa.



Lähde: Energiategollisuus

# KAUKOLÄMMÖN TUOTANTO-OSUUDET 2022

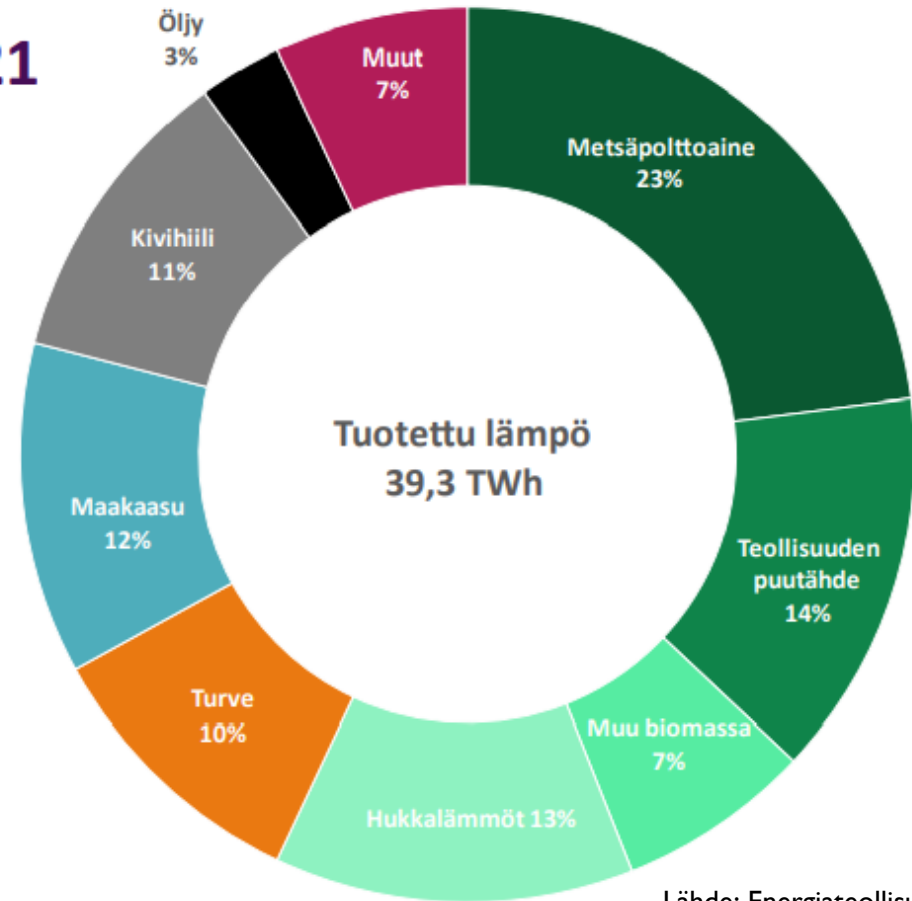
Ilmastoneutraalin energian osuus kaukolämmön tuotannossa on 56 prosenttia.

Kaukolämpöä hyödyntävistä kunnista 75 prosenttia tuottaa lämmön pääasiassa uusiutuvilla polttoaineilla tai ympäristö- tai hukkalämmöillä.

Kaukolämmön hintakehitys vaihtelee suuresti kaupungeittain, riippuen siitä, mitä pääasiallista polttoainetta lämmön tuotantoon käytetään.

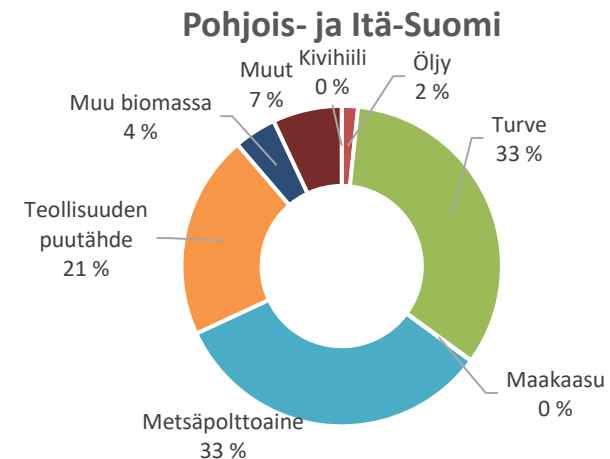
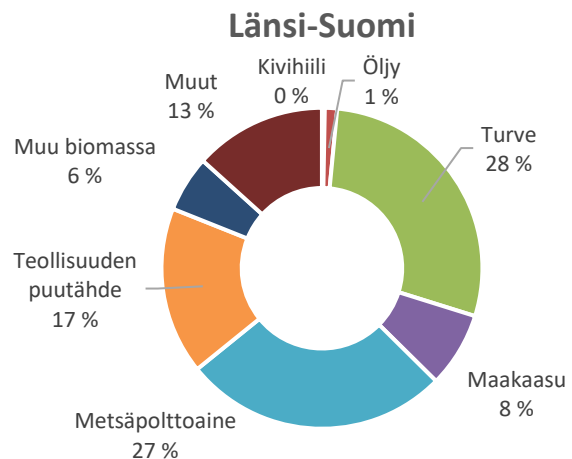
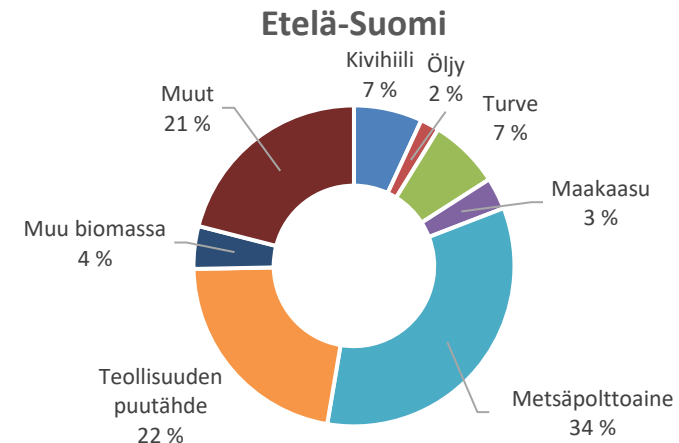
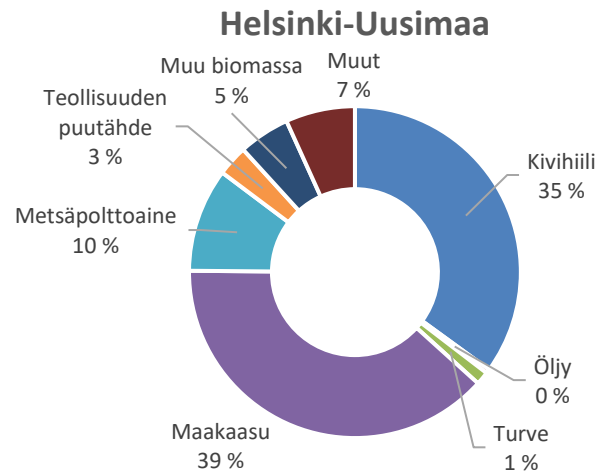
Niissä kaupungeissa, joissa lämpö tuotetaan pääasiassa maakaasulla ja kivihiilellä, on hinnan nousupaineet selvästi suurempia.

2021



Lähde: Energiateollisuus

# KAUKOLÄMMÖN TUOTANTOON KÄYTETYT POLTTOAINEET 2020



Pääkaupunkiseudulla kaukolämmön hinta voi nousta tänä vuonna yli 15 %.

Muissa suurissa kaupungeissa korotukset ovat noin 5 %.

Monissa kaupungeissa kaukolämmön hinta ei nouse ollenkaan.

Lähde: Energiateollisuus

# ENERGIAHINTOJEN TULEVAISUUS

Energian hinnalla on tulevaisuudessakin nousupaineita.

Tavoitteet ja toimet päästöttömän energiatuotannon puolesta lisääntyvät, joten päästöoikeuksien hinnat tulevat pysymään korkealla. Erityisesti fossiilisen energian hinnalla on tulevaisuudessakin nousupaineita.

Energiainvestoinnit tulevat todennäköisesti olemaan kannattavampia kuin tällä hetkellä laskelmat näyttävät.

Sähkön hintakehitys on lyhyellä aikavälillä erittäin epävarma. Pidemmällä aikavälillä hinnan kehitys näyttäytyy kuitenkin vakaana.

Kaukolämmön hinnannousu jatkuu lyhyellä aikavälillä. Kuitenkin korkeammat polttoainehinnat ohjaavat kaukolämmön tuottajia uusiin investointeihin kohti puhtaampaa energian tuotantoa.

Öljyn maailmanmarkkinahinta tulee laskemaan nykyiseltä korkealta tasoltaan, mutta hinta kotitalouksille pidetään verotuksen avulla korkeana. Öljylämmitteisissä omakotitaloissa asuvien kannattaakin hyödyntää tuki öljylämmityksestä luopumiseksi.



**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 2021

Pienituloinen 2469 €/kk

Keskituloinen 3828 €/kk

Keskituloinen pariskunta 7655 €/kk

Lapsiperhe 7655 €/kk

Eläkeläinen, mies 1993 €/kk

Eläkeläinen, nainen 1587 €/kk

Eläkeläispariskunta 3580 €/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.

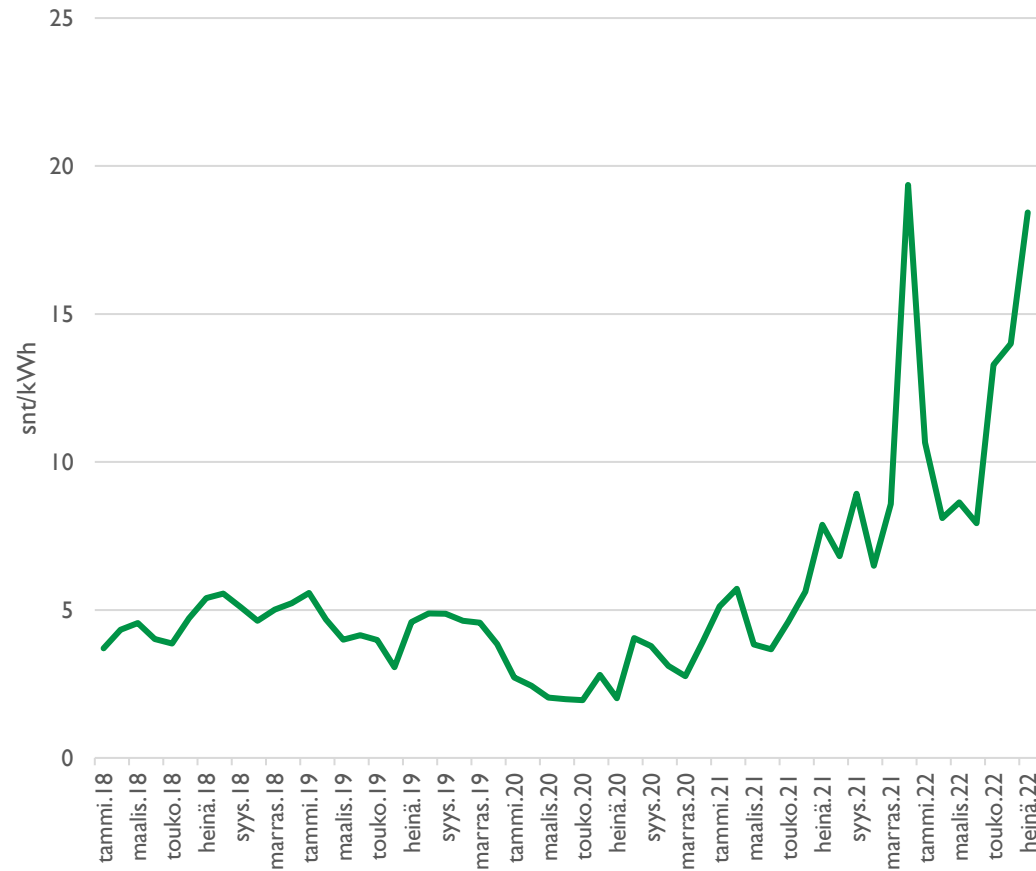
Lämmitysmuotoina öljy (2 500 l/v) ja käyttösähkö (5 000 kWh/v) tai sähkölämmitys (20 000 kWh/v sis. käyttösähkön).

Kiinteistöveron perusteina tontin verotusarvo 28 754 € ja rakennuksen verotusarvo 75 743 € vuonna 2021, suurimmista kaupungeista kuntakohtaiset tiedot.

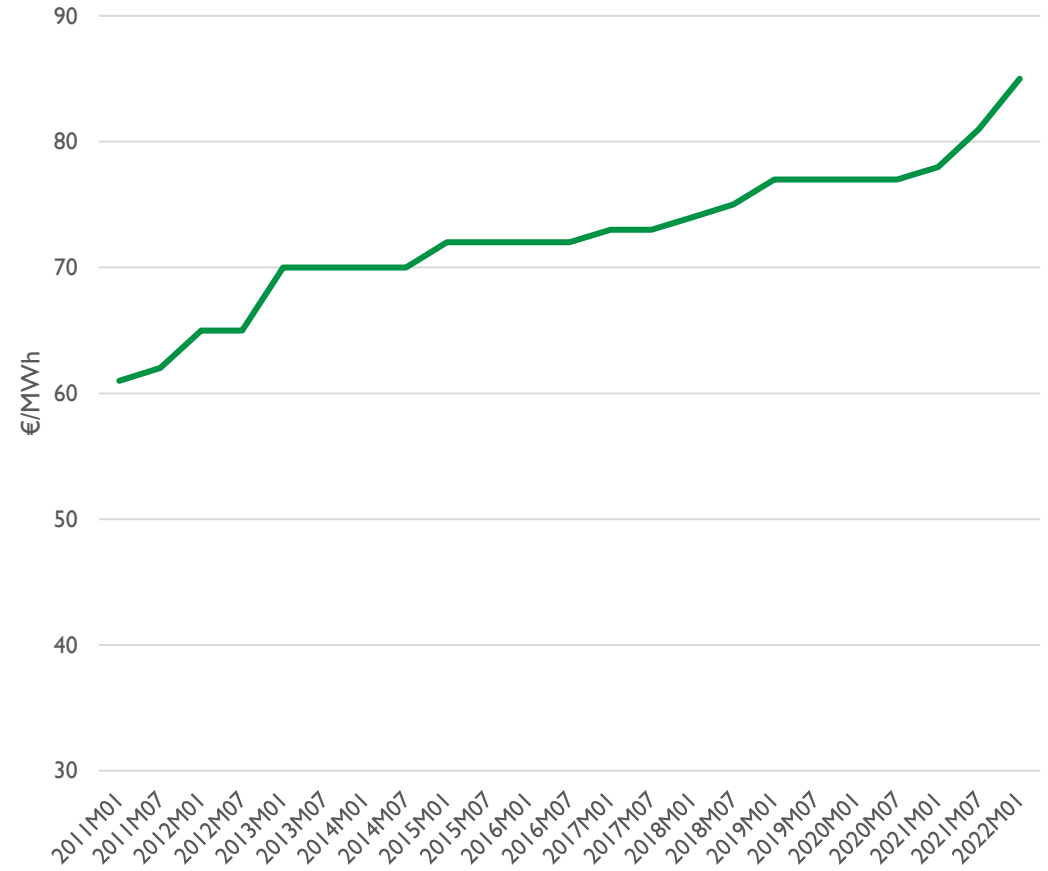
Ulkotyöt yms. on jätetty laskelmien ulkopuolelle.

# SÄHKÖN JA KAUKOLÄMMÖN HINNAN KEHITYS

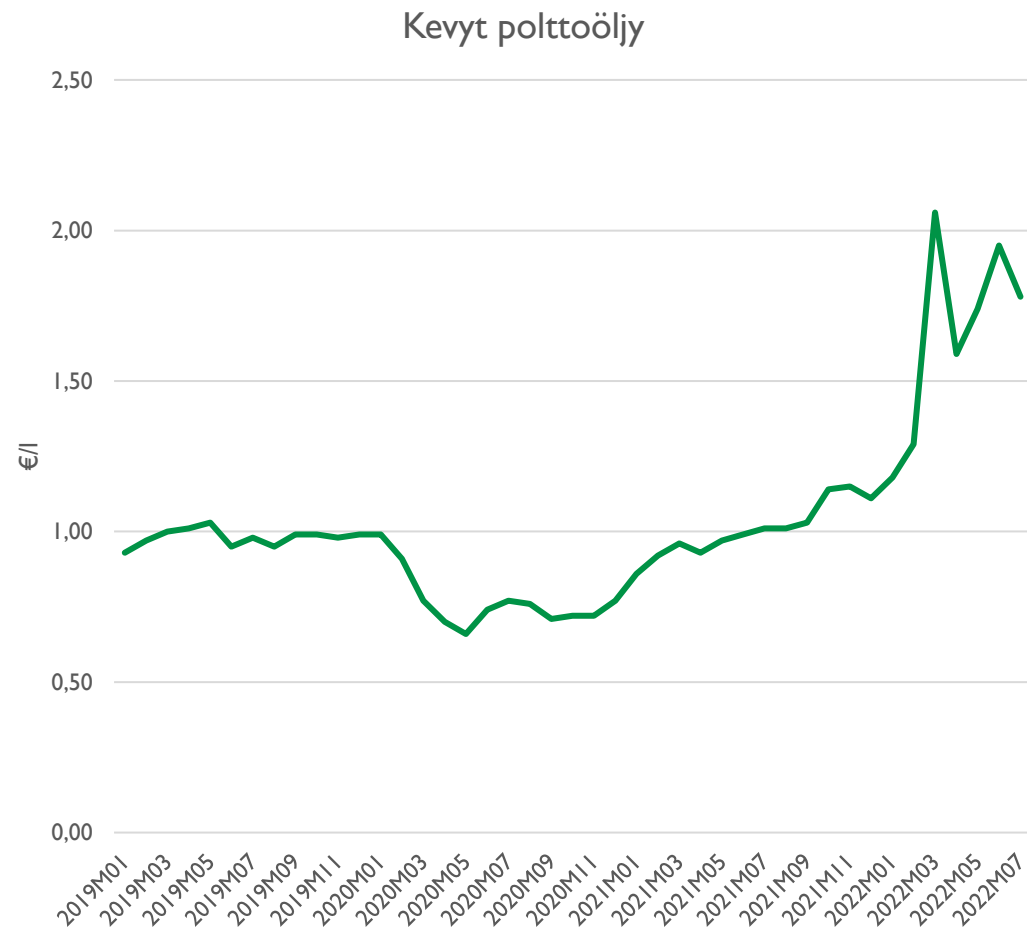
Sähkön veroton spot-hinta



Kaukolämmön hinta kerrostaloissa



# ÖLJYN HINNAN KEHITYS





# KAUKOLÄMMÖN TUOTANTOON KÄYTETYT POLTTOAINEET MAAKUNNITTAIN 2020

Osuus, %	Kivihiili	Öljy	Turve	Maakaasu	Metsäpolttoaine	Teollisuuden puutähte	Muu biomassa	Muut	
Uusimaa	35	0	1	38	10	3	5	7	100
Varsinais-Suomi	21	4	7	0	48	14	6	0	100
Satakunta	0	2	16	5	20	28	15	13	100
Kanta-Häme	0	1	10	3	31	3	6	45	100
Pirkanmaa	0	0	24	20	26	7	6	17	100
Päijät-Häme	0	1	2	2	36	4	1	53	100
Kymenlaakso	0	0	12	6	12	53	4	13	100
Etelä-Karjala	0	0	6	9	21	59	2	2	100
Etelä-Savo	0	1	24	0	47	27	1	0	100
Pohjois-Savo	0	1	28	0	34	16	3	18	100
Pohjois-Karjala	0	3	25	0	39	29	4	0	100
Keski-Suomi	0	1	36	0	31	28	3	1	100
Etelä-Pohjanmaa	0	3	61	0	23	9	4	0	100
Pohjanmaa	1	1	11	0	32	15	1	39	100
Keski-Pohjanmaa	0	0	41	0	29	20	0	9	100
Pohjois-Pohjanmaa	0	1	43	0	27	17	6	6	100
Kainuu	0	6	26	0	31	24	5	7	100
Lappi	0	2	39	0	28	20	7	5	100
Ahvenanmaa	0	4	0	0	25	71	1	0	100