



**KIINTEISTÖ
LIITTO**



Asumismenot 2018

21.8.2018

Tutkimuksen tarkoitus

- Tutkimuksessa ennustetaan asumismenojen kehitystä.
- Ennusteperiodina on kolme vuotta 2018–2020.
- Asumismenoja tarkastellaan kotitalouksien tyypin, asumismuotojen ja kaupunkien suhteen.
- Laskelmat kuvaavat, kuinka paljon kotitalouksilla kuluu rahaa asumiseen kokonaisuudessaan lainanlyhennykset mukaan lukien.
- Teemana kotitalouksien velkaantuminen, josta esitetään skenaariolaskelmia.

Ennuste 2018-2020 lähtökohdat

- Korkotasoo nousee hitaasti. Euribor 12 kk nousee nollan yläpuolelle vuonna 2019. Ohjaukoron nostot alkavat vuoden 2019 puolivälin jälkeen.
- Taloustilanteen kohentuminen siirtää kysyntää vuokramarkkinoilta omistusasumiseen.
- Osakehuoneistojen ja omakotitalojen hinnat nousevat. Kerrostaloasuntojen hinnat nousevat voimakkaimmin.
- Vuokrat jatkavat kasvuaan, mutta aiempaa hitaammin. ARA-asuntojen vuokrien kasvuvauhti hidastuu hieman.
- Kerrostalojen hoitokulut kasvavat tarkastelukaupungeissa keskimäärin 2,6 % vuodessa. Omakotitalojen hoitokulut (asunnon korjaukset, kiinteistövero, vesi, jätehuolto, sähkö) n. 2,3 % vuodessa.

Tulojen kehitys 2018-2020

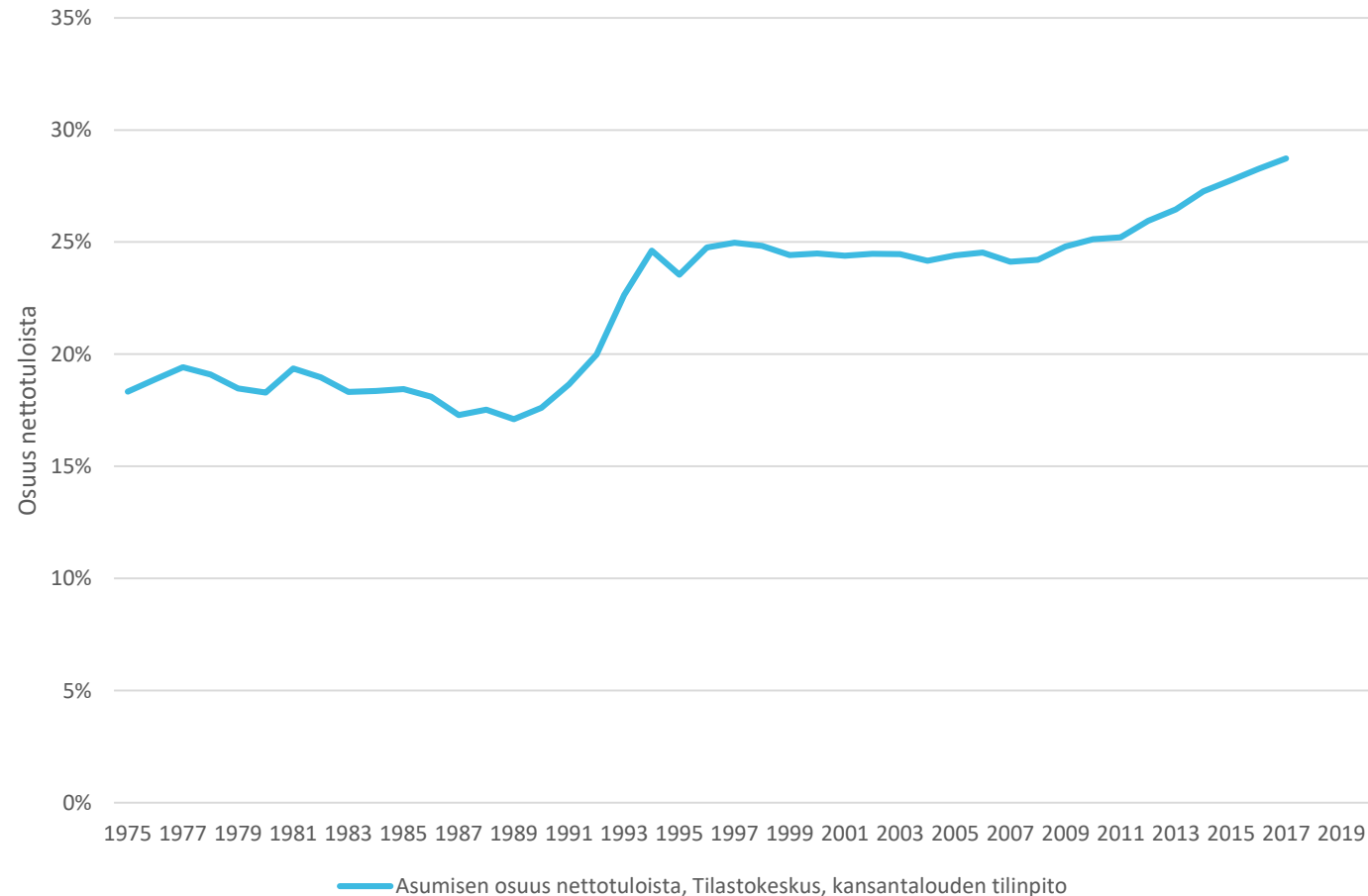
- Palkkojen ja työeläkkeiden kehitys on maltillista
 - Ansiotaso 2018-2020: 2,7 % / vuosi (nimellinen kasvu)
 - Työeläkkeet 2018-2020: 1,2 % / vuosi (nimellinen kasvu)
- Tulot kasvavat sopimuskorotusten ja työllisyyden paranemisen myötä.
- Nettotulojen kehitys 2018–2020
 - Pienituloinen 2,4 prosenttia vuodessa
 - Keskituloinen 2,3 prosenttia vuodessa
 - Eläkeläinen 1,2 prosenttia vuodessa

Laskelmien oletukset

- Omistusasumisessa on huomioitu myös lainanlyhennykset, mikä nostaa asumismenojen osuutta käytettävissä olevista tuloista. *
- Lyhennystapana annuiteetti eli muuttuva tasaerä. Korkotason muuttuessa kk-erät muuttuvat ja laina-aika on muuttumaton.
- Kotitalouksien velkamäärä on 55 % asunnon käyvästä hinnasta. Velassa on huomioitu sekä asunnon koko että sijaintipaikka.
- 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.

Asumisen kulutusmenot 1975-2017



- Asumiseen käytetyt yksityiset kulutusmenot ovat kasvaneet tällä vuosikymmenellä noin 4,5 % vuosivauhtia.
- Yli puolet kasvusta oli peräisin omistusasumisen asumiskulutuksen kasvusta.
- Vuokrien osuus kasvusta oli alle neljännes.
- Loput kasvusta on viime vuosina tullut lähinnä energiakustannusten noususta.

Asumismenojen ennustettu kehitys 2018

	Asumismenojen kehitys	Asumismenot (€/kk)
	2017-2018	2018
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	1,5 %	453
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2,1 %	802
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	0,9 %	895
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2,1 %	1082
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	1,0 %	1330
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	1,2 %	1256
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	0,7 %	1166
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	2,0 %	454
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	3,1 %	518
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	427
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	2,0 %	454
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	427

- Asumismenojen kasvu hitainta omistusasujilla matalien korkojen myötä.
- Omakotitaloissa öljyn hinnan nousu nopeampaa suhteessa sähkөөn.
- Velattomissa eläkeläistalouksissa hoitokulujen kasvu on energian lisäksi kasvattanut asumismenoja.

Ennuste 2018-2020

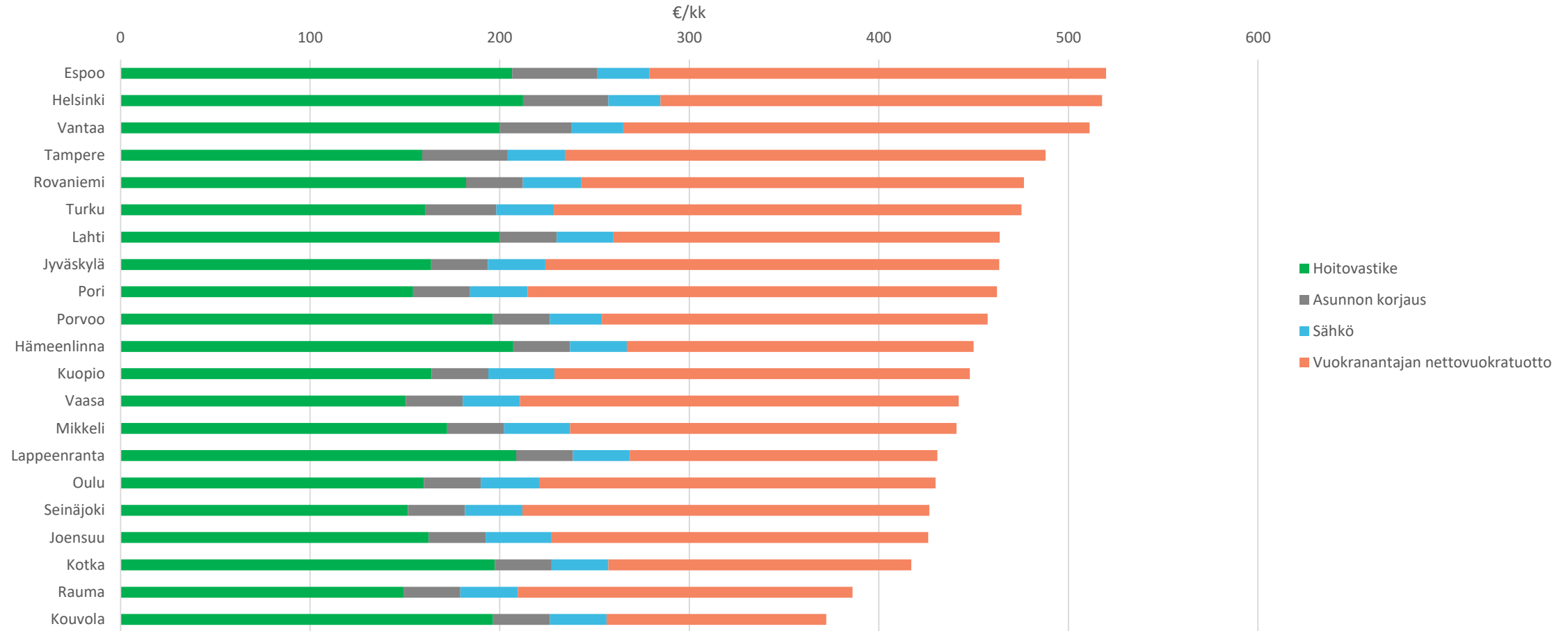
	Asumismenojen kehitys	Osuus tuloista		
	2018-2020	2018	2019	2020
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	1,5 %	24,9 %	24,8 %	24,6 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2,0 %	32,1 %	32,1 %	32,0 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	2,0 %	36,2 %	36,5 %	36,5 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2,0 %	20,8 %	20,9 %	20,8 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	2,0 %	25,8 %	26,1 %	26,1 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	2,3 %	24,3 %	24,5 %	24,7 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	1,9 %	22,6 %	22,9 %	22,8 %
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	2,2 %	18,2 %	18,5 %	18,5 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	3,1 %	20,8 %	20,9 %	21,4 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	17,2 %	17,4 %	17,4 %
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	2,2 %	41,6 %	42,1 %	42,2 %
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	2,2 %	39,1 %	39,6 %	39,7 %

- Vuokralla asuvilla asumismenojen osuus tuloista laskee.
- Palkat nousevat vuokria nopeammin.
- Velallisilla korkojen nousu näkyy 2019 ja tasaantuu sen jälkeen palkkojen noustessa.
- Eläkkeet nousevat kuluja hitaammin.

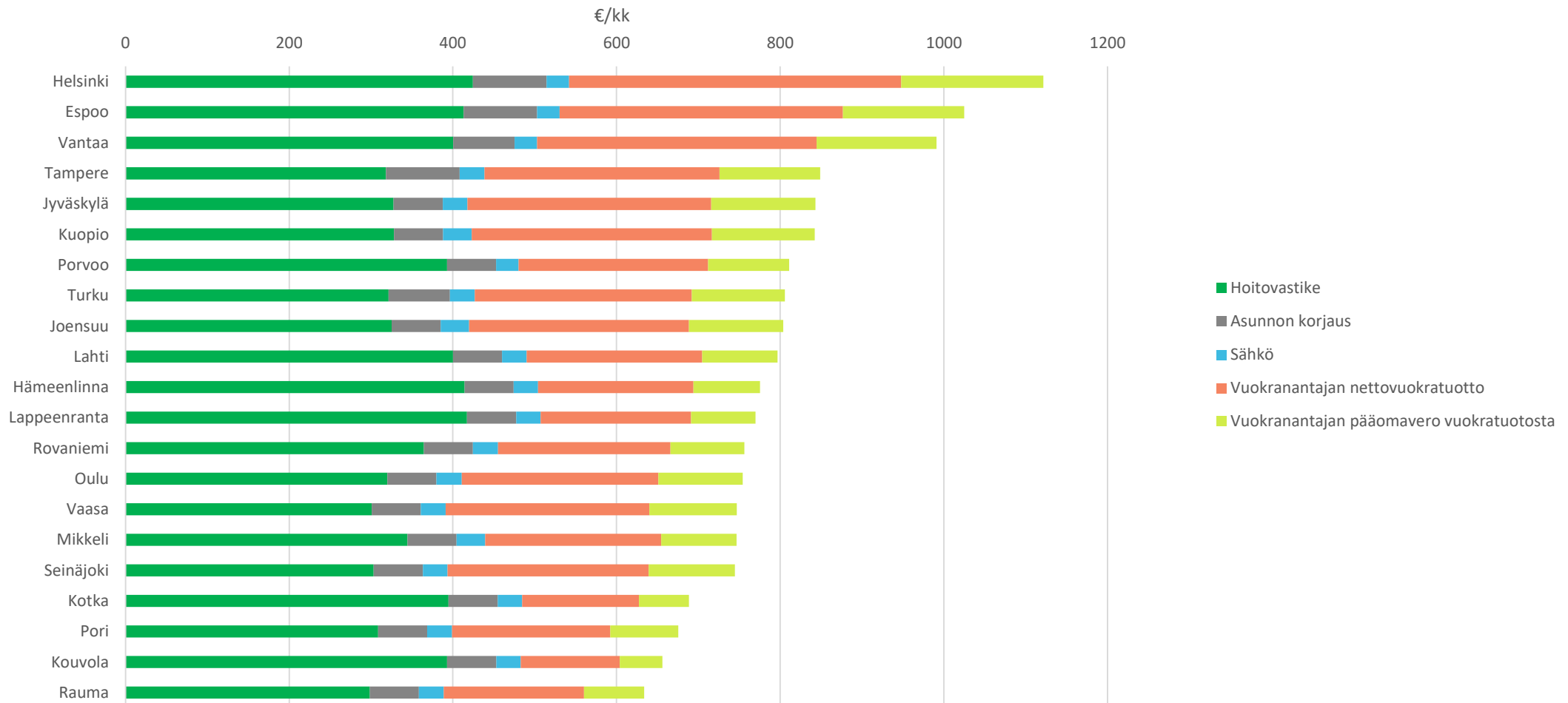
Asumismenojen kaupunkivertailu



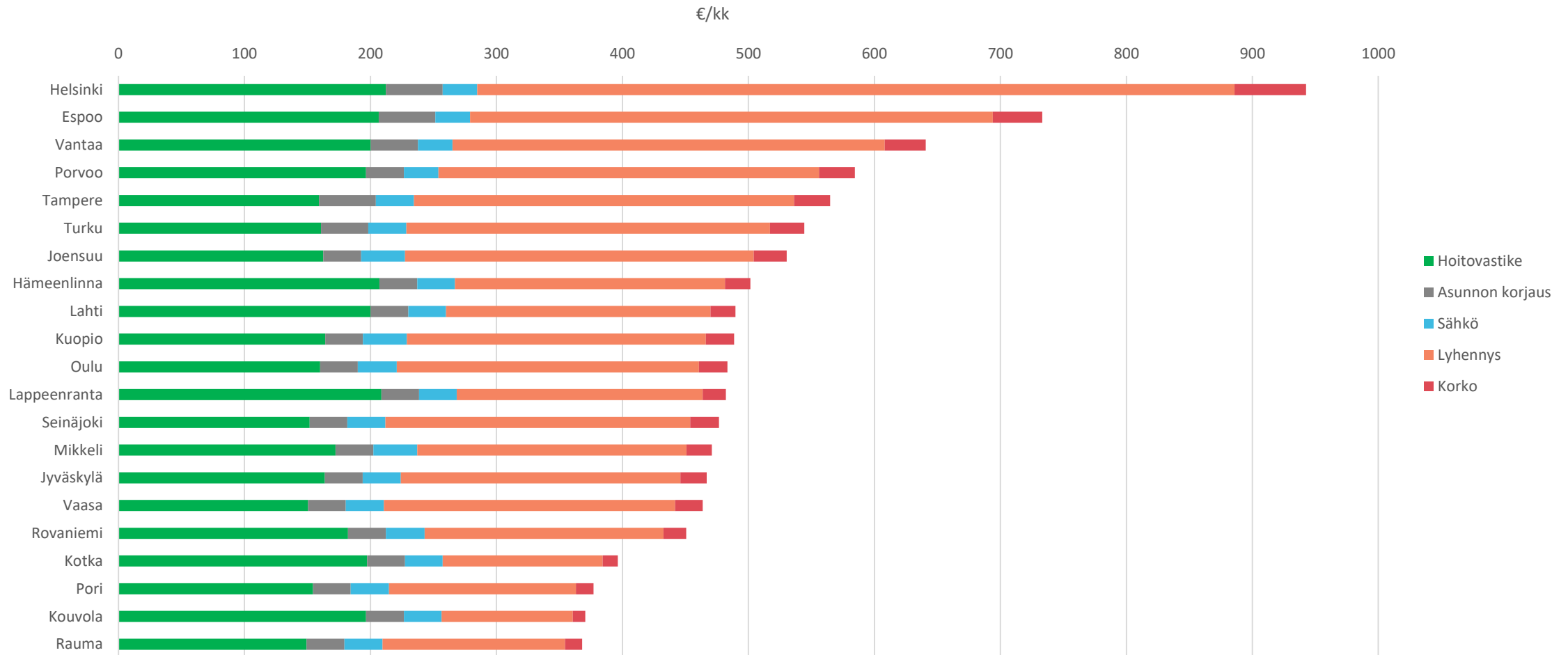
Kaupunkivertailu 2018, kerrostalo, 30 m², ARA



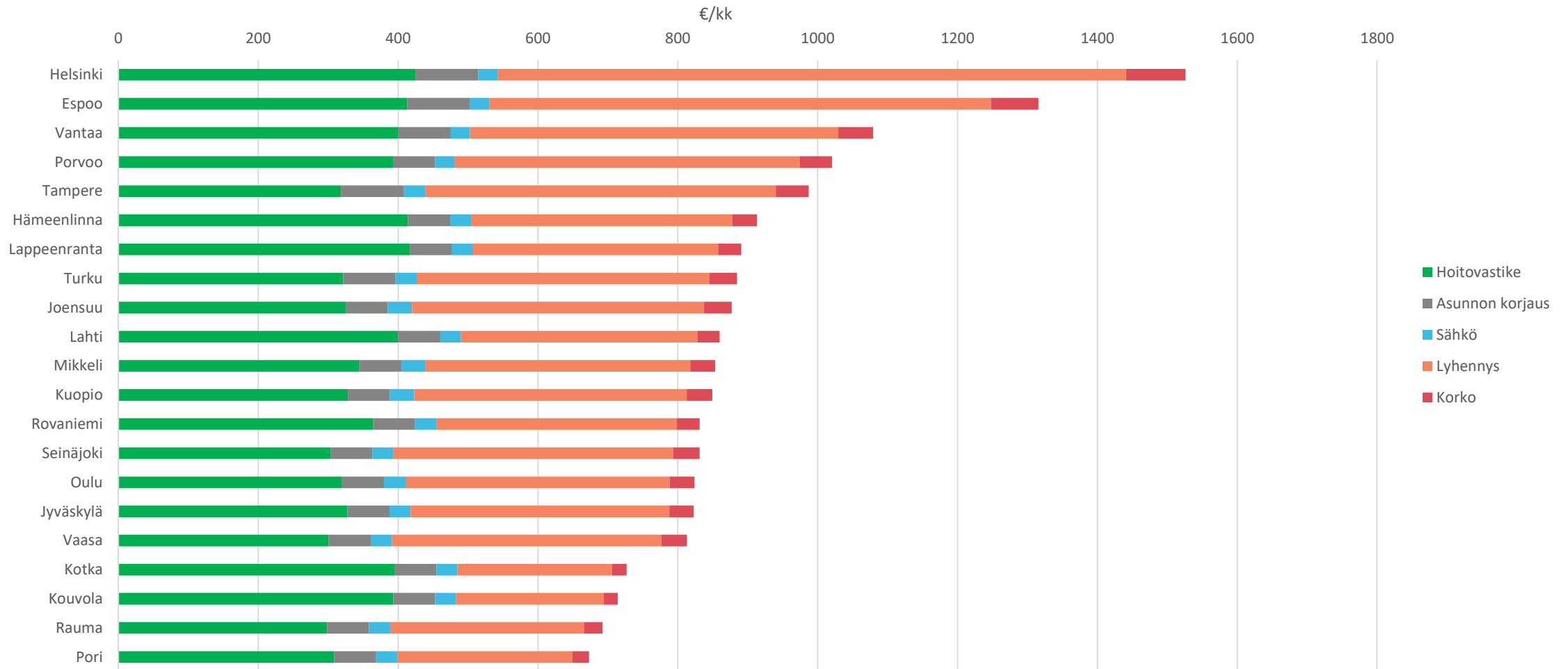
Kaupunkivertailu 2018, kerrostalo, 60 m², vuokra-asunto



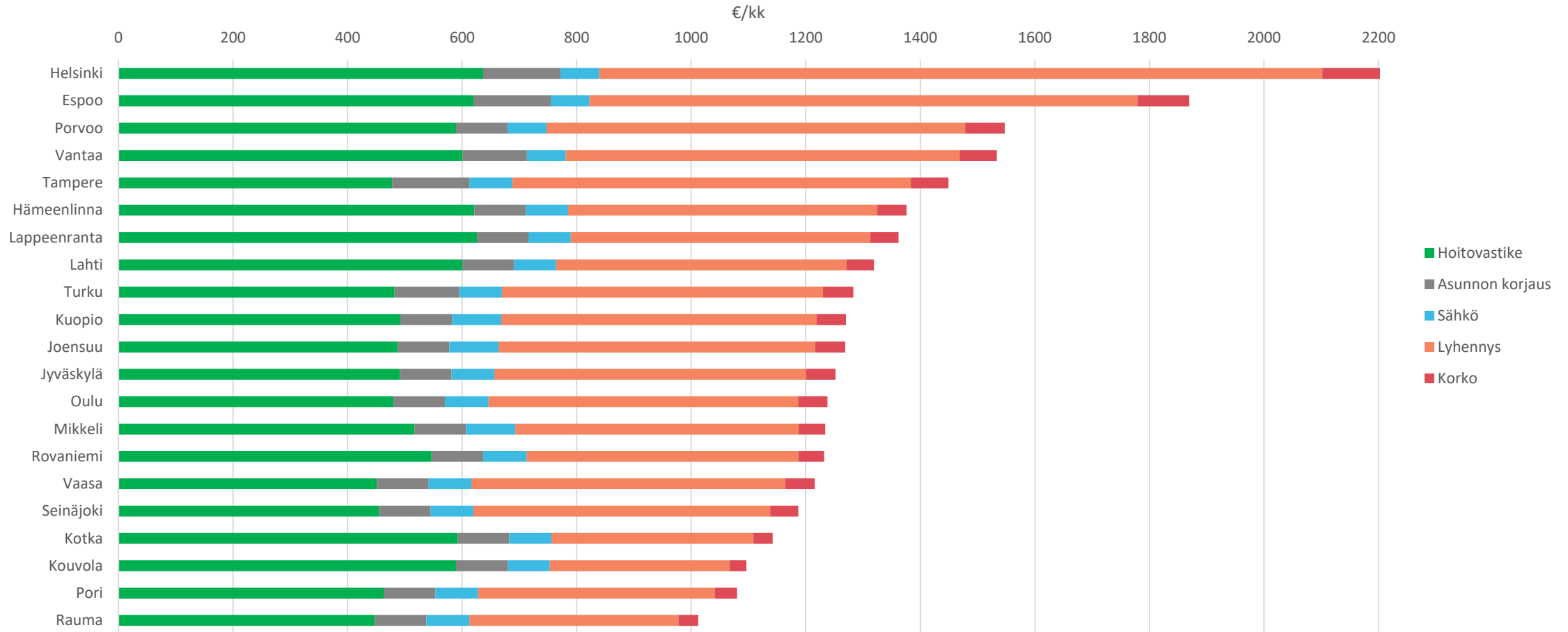
Kaupunkivertailu 2018, kerrostalo, 30 m², omistusasunto



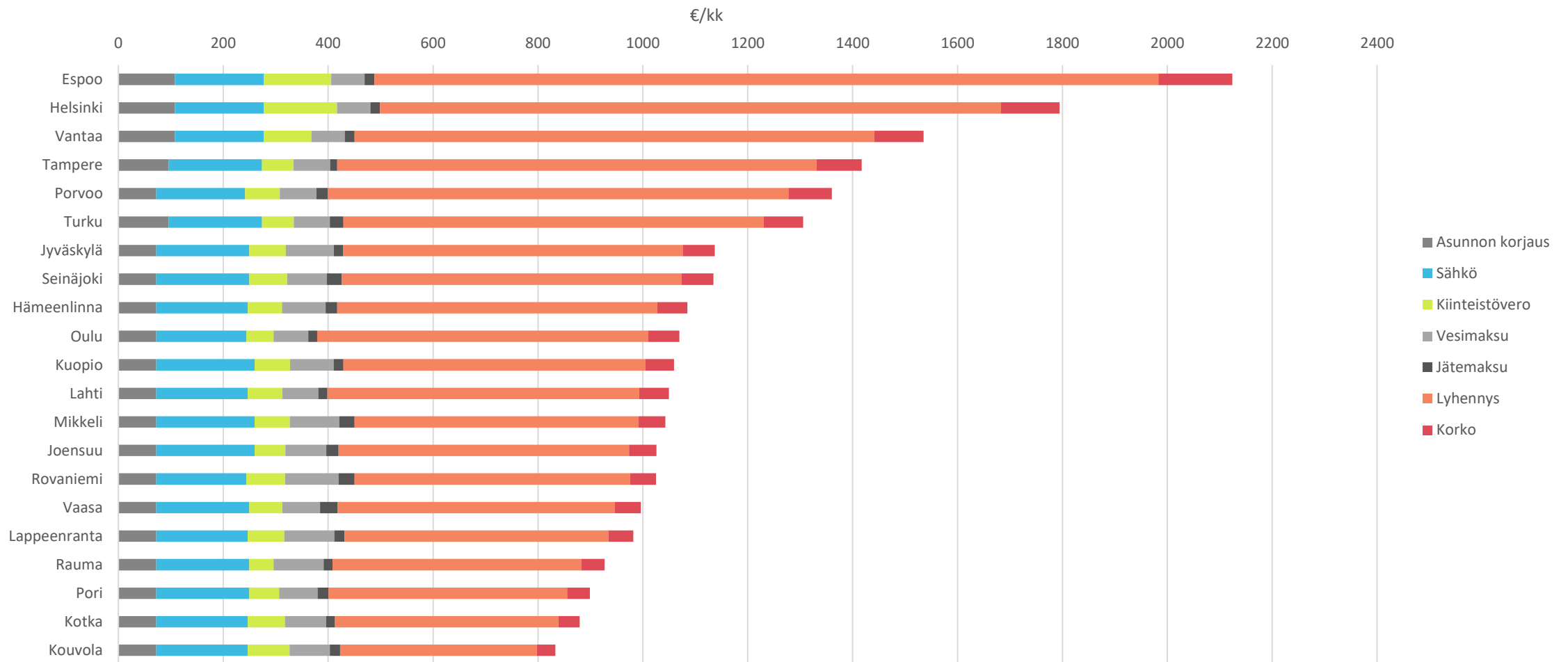
Kaupunkivertailu 2018, kerrostalo, 60 m², omistusasunto



Kaupunkivertailu 2018, kerrostalo, 90 m², omistusasunto



Kaupunkivertailu 2018, omakotitalo (sähkö), 120 m²



Kotitalouksien velkaantumisen

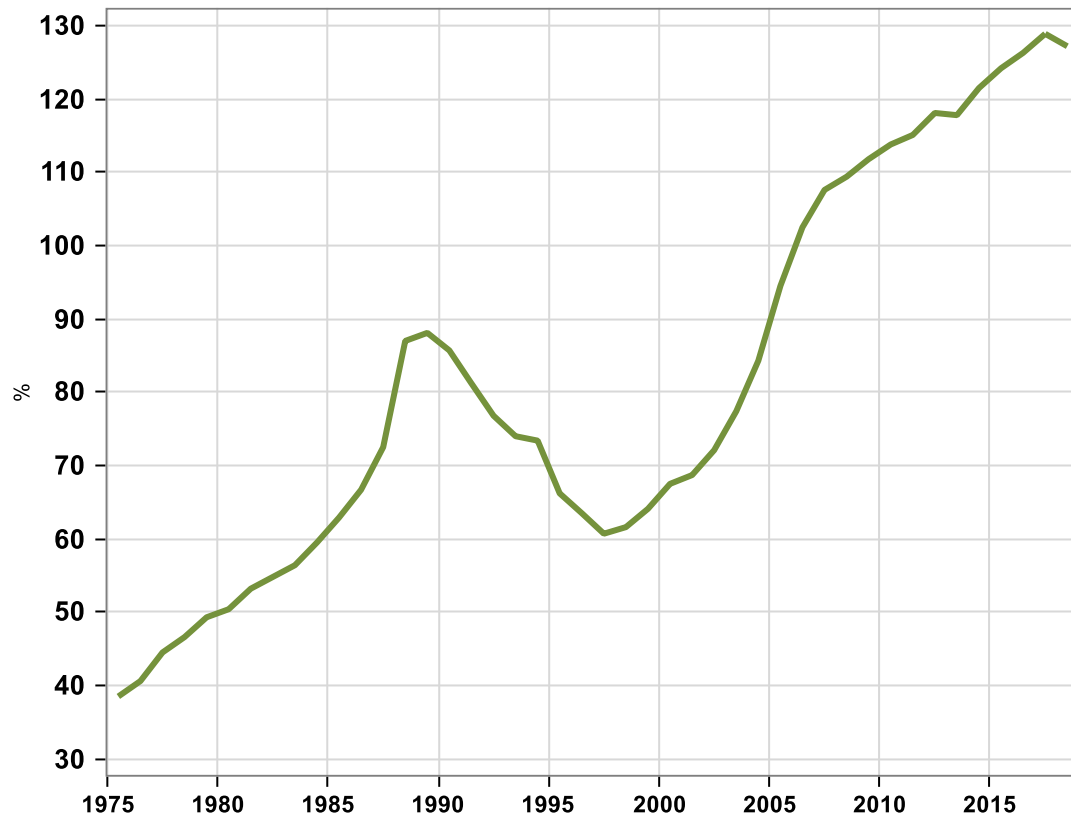


Kotitalouksien velkaantuminen

- Kotitalouksien ja asunto-osakeyhtiöiden velkaantuminen.
 - Kotitalouksien velkaantuvat yhä enemmän taloyhtiölainoilla.
 - Taloyhtiölainojen kasaantumisesta samaan taloyhtiöön saattaa olla riskejä.
 - Asuntolainat muodostavat edelleen suurimman osan kotitalouksien velasta.
 - Vaikka taloyhtiölainat ovat kasvaneet voimakkaasti viime vuosina, tulee velkaantumiseen kiinnittää huomiota kokonaisuutena.
- Kiristynyt lainakattosäätely
 - Makrovakauspäätöksellä enimmäisluototusasteen laskeminen 85 %:iin 1.7.2018 alkaen.
 - Vertailu Alho (2013) kehikon perusteella kaikille tarkastelluille kaupungeille.
 - Vertailu huomioi vuokralta omistusasuntoon muuttamisen samassa kaupungissa.

Kotitalouksien velkaantuminen

Kotitalouksien velkaantumisaste

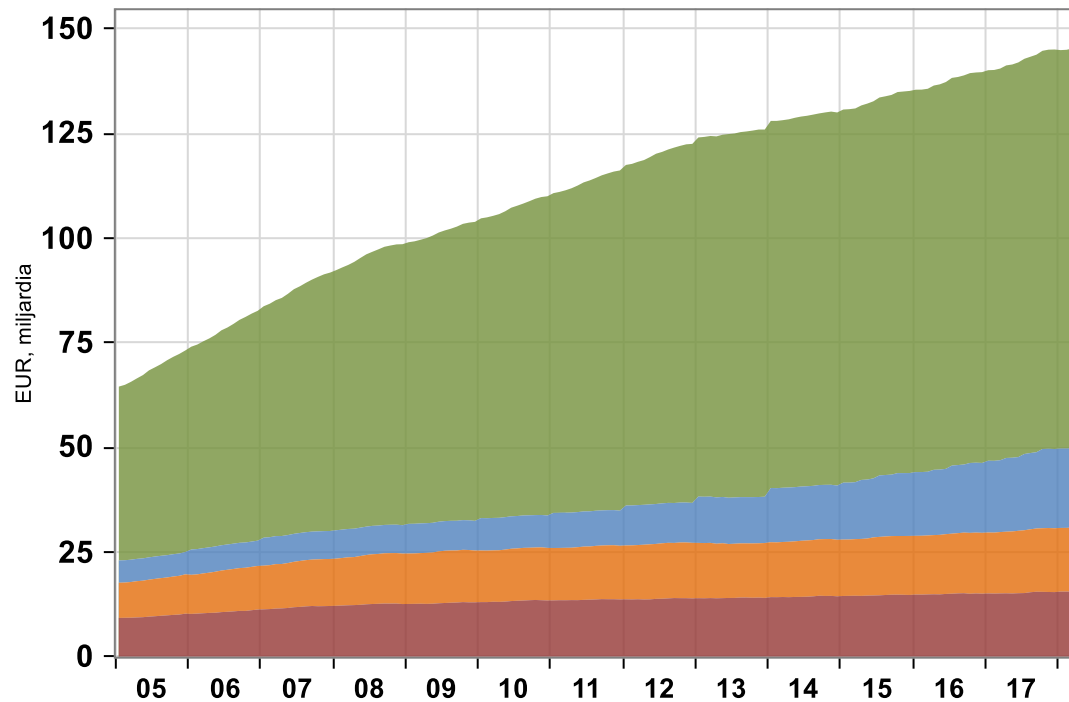


Lähde: Statistics Finland, Macrobond

- Kotitalouksien velkaantumisaste oli vuoden 2017 lopulla jo yli 128 %. Velkaantuminen taittui kuitenkin 2018 ensimmäisellä neljänneksellä reiluun 127 %:in.
- Kotitalouksien velkataakka kasvaa yhä enemmän asunto-osakeyhtiöiden kautta.
- Taloyhtiön kautta velkaantuminen on tullut kotitaloudelle yhä käytetympi tapa rahoittaa asumistaan.
 - Osakkaan ei tarvitse neuvotella lainaa itse.
 - Samalla on kuitenkin riskinä, että osakkaalta hämärtyy käsitys asumismenojensa koostumisesta.
 - Riskiä saattaa hämärtää alun lyhennysvapaat vuodet, jolloin maksetaan vain korkoja.

Kotitalouksien velkaantuminen

Kotitalouksien lainat Suomessa

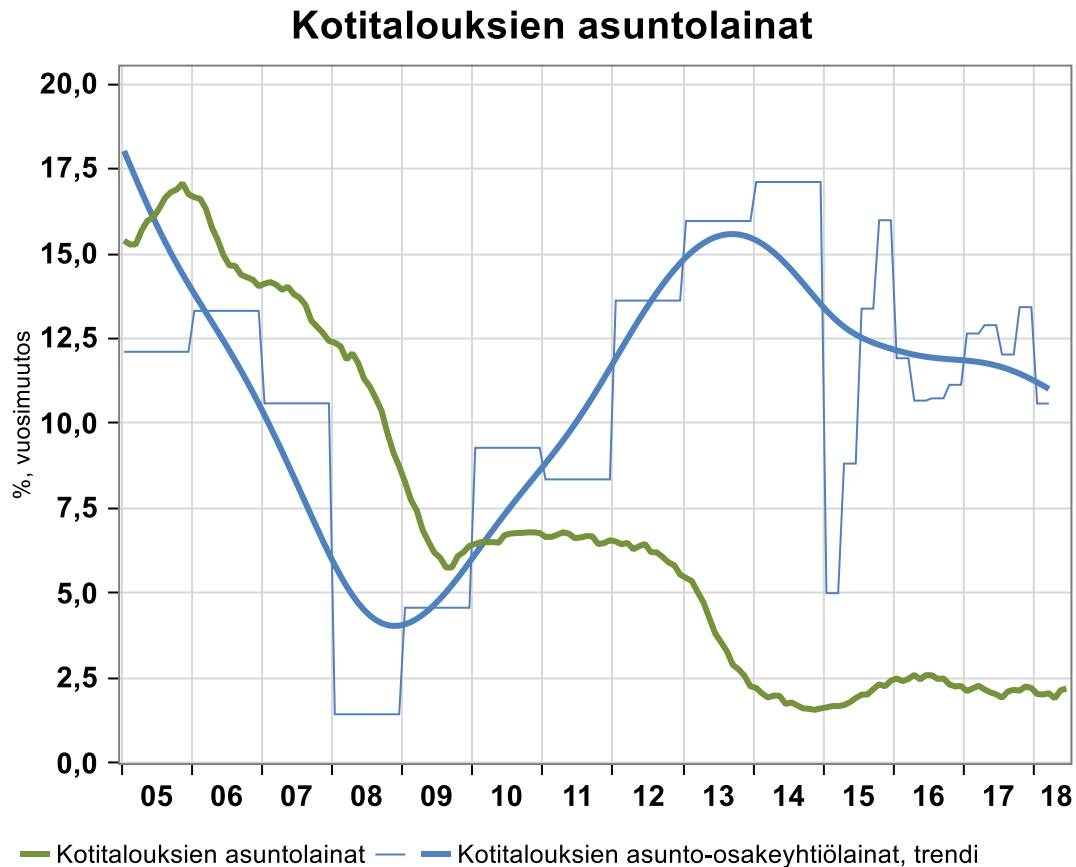


■ Kotitalouksien asuntolainat ■ Kotitalouksien kulutusluotot
■ Kotitalouksien yhtiölainat ■ Kotitalouksien muut lainat

Lähde: Bank of Finland (Suomen Pankki), Macrobond

- Kotitalouksien lainat, ml. asunto-osakeyhtiöiden lainaosuus, olivat vuoden 2018 alussa hieman yli 145 miljardia euroa.
- Kotitalouksien asuntolainakanta oli tämän vuoden alussa noin 95 miljardia euroa.
- Kotitalouksien asunto-osakeyhtiölainat olivat vielä kuusi vuotta sitten alle 10 miljardia euroa.
- Vuoteen 2018 mennessä yhtiölainojen kanta on kasvanut 19 miljardiin euroon.

Kotitalouksien velkaantuminen



Lähde: Bank of Finland (Suomen Pankki), Macrobond, PTT

- Kotitalouksien asunto-osakeyhtiölainat ovat kasvaneet tuntuvasti 2010-luvulla. Kasvuvauhti on hidastunut vuodesta 2014 alkaen.
- Osuus on kasvanut taloyhtiöiden korjauslainojen lisäksi uudiskohteiden vilkas rakentaminen ja isot yhtiölainaosuudet.
- Kotitalouksien asuntolainakannan prosentuaalinen kasvu on sen sijaan ollut hidasta vuodesta 2013 alkaen.
- Yhtiölainakannan kasvu nousi euromääräisesti kotitalouksien lainakannan kasvua nopeammaksi vuonna 2014.
- Kasvu on ollut euromääräisesti samalla tasolla siitä asti.

Lainakattosääntely kiristyy



Lainakattosääntely kiristyy

- Finanssivalvonta antoi 19.3.2018 makrovakauspäätöksen, jonka mukaan enimmäisluototussuhdetta kiristettiin muille kuin ensiasunnon ostajille 85 %:iin vakuuksien käyvästä arvosta heinäkuusta 2018 alkaen.
- Asuntolainojen lainakatto eli enimmäisluototussuhde otettiin ensimmäistä kertaa käyttöön Finanssivalvonnan päätöksellä heinäkuussa 2016. Lainakattosääntelyllä asuntolainan enimmäismääräksi asetettiin 90 % vakuuksien käyvästä arvosta. Ensiasunnon ostajilla luoton määrä saa olla korkeampi: 95 % asunnon arvosta.
- Makrovakauden näkökulmasta kotitalouksien velkaantumisen hillitseminen on perusteltua.
 - Talouden noususuhdanteessa lainaehtojen kiristyksiä on helpoin tehdä ilman, että niillä on suuria markkinoita heilauttavia vaikutuksia.
- Heinäkuussa käyttöön otettu 85 %:n taso on perusteltu, kun on merkkejä ylivelkaantumisesta, pankkien luottoriskien kasvusta ja asuntojen hintojen noususta suhteessa tuloihin.
- Enimmäisluototussuhteen kiristäminen 80 %:n tasoon vaatisi luottokannan voimakasta kasvua, asuntojen korkeita hintoja suhteessa tuloihin, uhkia haitallisen kierteen käynnistymisestä sekä huomattavaa riskiä vakuusarvojen laskusta. Alho (2013)¹

¹ Alho, E., Esala, L., Holappa V., Lahtinen, M. ja Pakarinen, S. (2013). Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2015: Asuntopolitiikan erityiskysymyksiä: Lainakatto. PTT työpapereita 144.

Lainakattosääntelyn vaikutukset

- Lainakaton kiristäminen voi aiheuttaa ostajajoukon valikoitumista, jolloin asuntokaupan ketju hidastuu ja pitkällä aikavälillä kysyntä vähenee.
- Kireän lainakaton oloissa markkinoille voi valikoitua lähinnä asunnonvaihtajia ja sijoittajia, joilla on muuta vakuudeksi kelpaavaa varallisuutta.
- Ensiasunnon ostajien pienempi omarahoitusosuuden vaatimus helpottaa ensiasunnon ostamista, mutta vaikeuttaa jatkossa asunnon vaihtoa isompaan, kun vaaditun oman pääoman määrä kasvaa.
- Asuntokaupan volyymin lisäksi lainakatolla voi olla lyhytaikaisia vaikutuksia hintoihin. Pitkällä aikavälillä asuntolainojen koon rajoittamisen pitäisi kuitenkin hillitä asuntojen hintojen nousua.
- Vapaarahoitteiset vuokrat voivat nousta, jos lainakatto rajoittaa velalla ostettujen sijoitusasuntojen määrää.

Lainakattosääntelyn vaikutukset

- Asuntojen hintojen suurten alueellisten erojen takia asunnon ostoa harkitsevalla kuluu omarahoitusosuuden säästämiseen huomattavan eripituinen aika riippuen siitä, mikä on sen hetkisen kotipaikan asumiskustannustaso ja mistä kaupungista aikoo asunnon hankkia.
- Ensiasunnonostoa varten säästävällä on hyvin erilaiset lähtökohdat asuntosäästämiseen eri kaupungeissa johtuen suurista eroista vuokratasossa.
- Lisäksi tulotaso määrittää voimakkaasti tarvittavaa säästämisäikää, asunnonostomahdollisuuksia ja sitä kautta myös työvoiman alueellista liikkuvuutta.

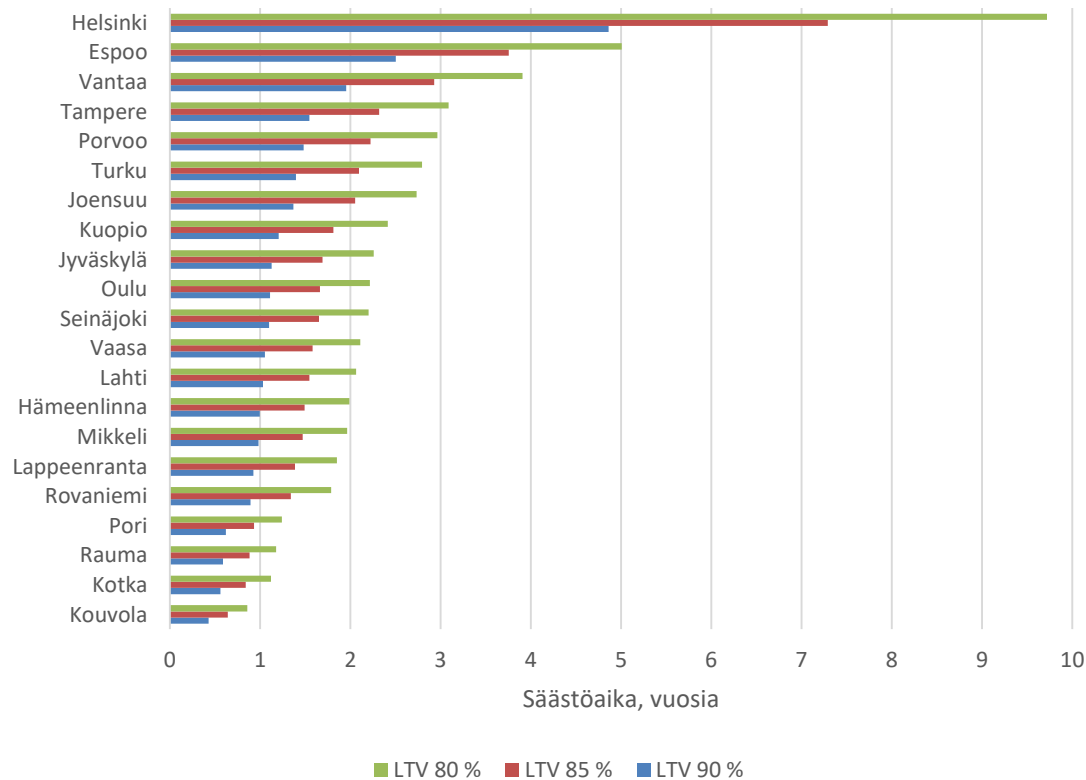
Lainakattosääntely kiristyy

- Vertailuja tehty Alho (2013)¹ kehikon perusteella kaikille tarkastelluille kaupungeille.
 - Esimerkkilaskelmat:
 - Keskituloinen, kaksio 60m², vuokralta omistusasumiseen samassa kaupungissa
 - Lapsiperhe, kolmio 90m², vuokralta omistusasumiseen samassa kaupungissa
 - Eläkeläispariskunta, omakotitalosta alle 20 000 asukkaan kaupungista uuteen kaksioon 60m² esimerkkikaupungeissa
 - Lapsiperhe, kolmiosta 90m², vuokralta omakotitaloon 120 m² samassa kaupungissa
- Kuukausisäästöajat määritetty nettotuloista eri tuloryhmille.
 - Säästöoletus: nettotuloista käytetään asumiseen 40 %. Tästä vähennetään vuokra. Säästöön jäävä summa on 40 % nettotuloista - vuokra.

¹ Alho, E., Esala, L., Holappa V., Lahtinen, M. ja Pakarinen, S. (2013). Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2015: Asuntopolitiikan erityiskysymyksiä: Lainakatto. PTT työpapereita 144.

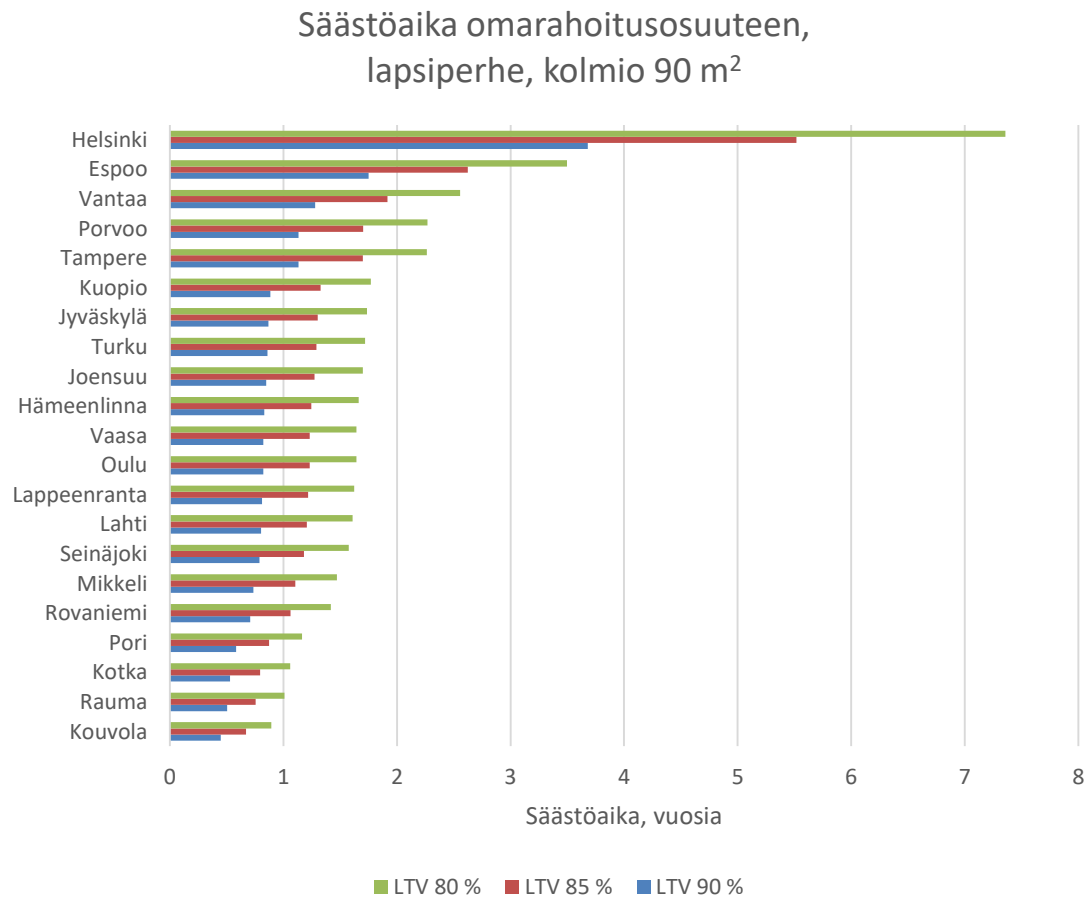
Lainakatto, keskituloinen

Säästöaika omarahoitusosuuteen,
keskituloinen, kaksio 60 m²



- Keskituloisella vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuneella säästöaika pitenee vain kaikista suurimmissa kaupungeissa, joissa vapaarahoitteiset vuokrat ovat korkeammat.
- Helsingissä säästöaika kasvaa lähes 2,5 vuotta enimmäisluototussuhteen kiristyessä 90 % -> 85 %.

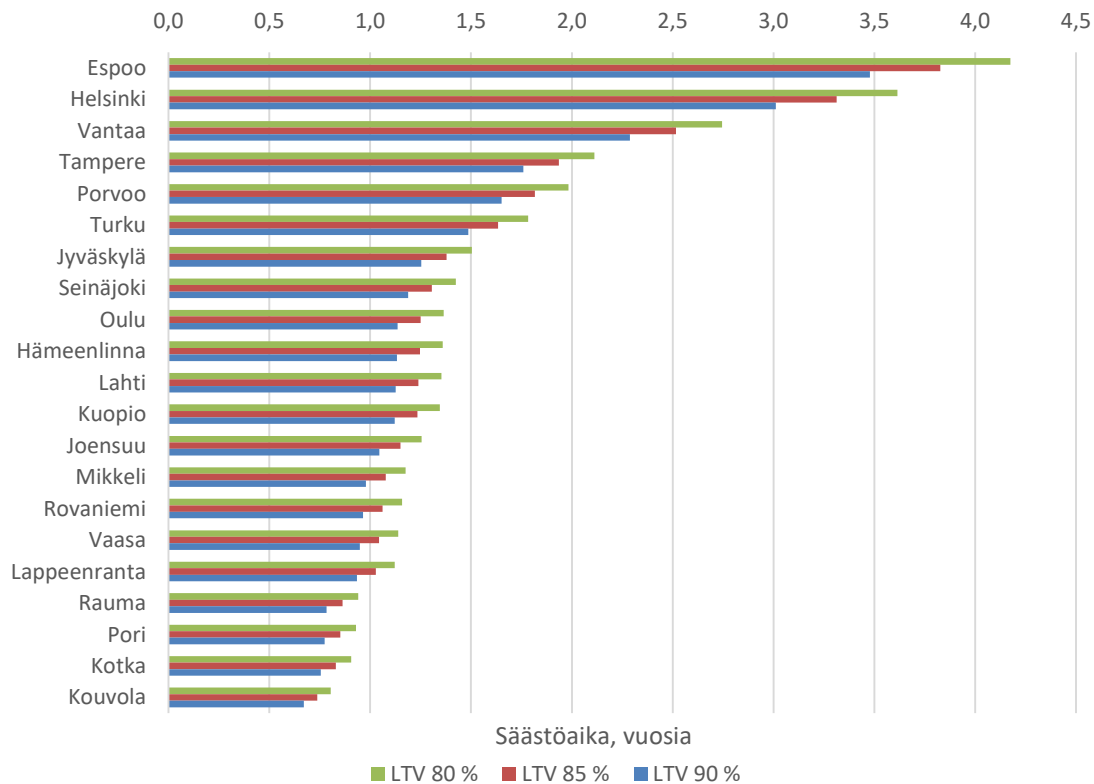
Lainakatto, lapsiperhe



- Keskituloisella lapsiperheellä vuokralta omaan asuntoon säästäminen kestää Helsingissä lähes kaksi vuotta kauemmin ja pienemmissä kaupungeissa noin neljä kuukautta, kun lainan enimmäismäärää kiristetään 90 % -> 85 %.

Lainakatto, kerrostalosta omakotitaloon

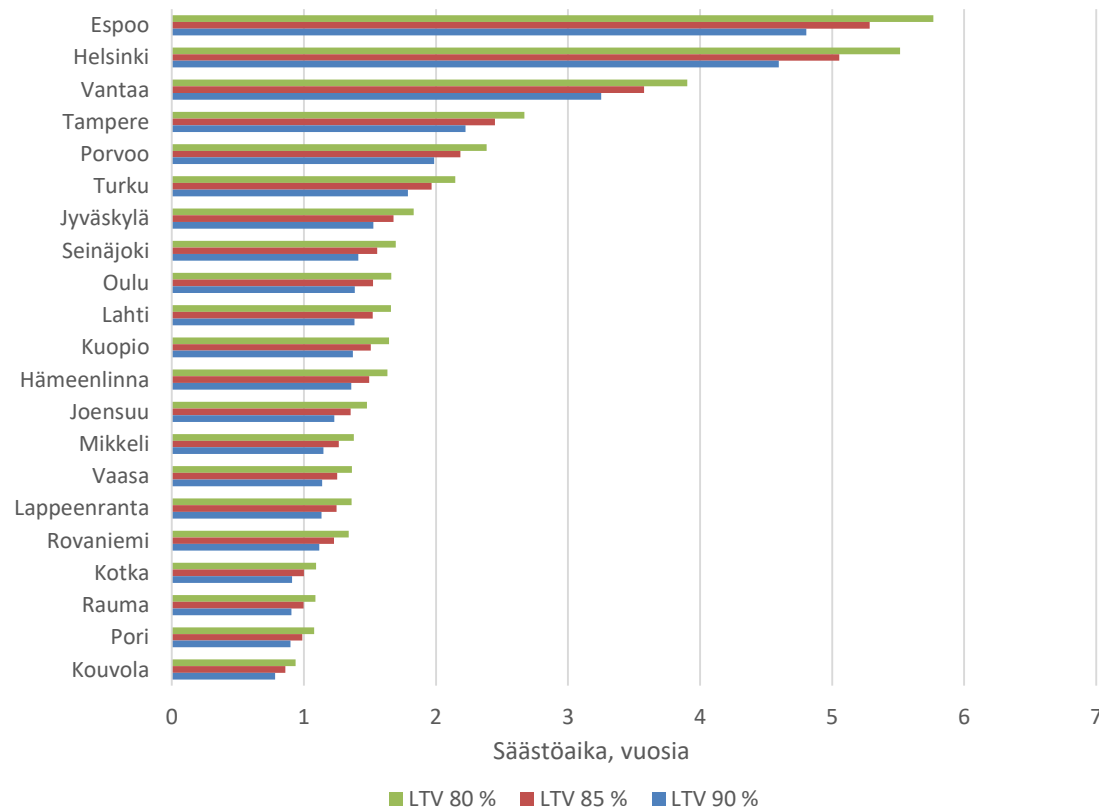
Säästöaika omarahoitusosuuteen, lapsiperhe,
kerrostalokolmiesta 60 m² omakotitaloon 120 m²



- Keskituloisella lapsiperheellä säästöaika kerrostalokaksiosta omakotitaloon on pisin pääkaupunkiseudulla.
- Omarahoitusosuuden säästöaika voi kasvaa pääkaupunkiseudulla 3-4 kuukautta, muualla noin kuukauden.

Lainakatto, kerrostalosta omakotitaloon

Säästöaika omarahoitusosuuteen, lapsiperhe,
kerrostalokolmiosta 90 m² omakotitaloon 120 m²



- Keskituloisella lapsiperheellä säästöaika kerrostalokolmiosta omakotitaloon on pisin pääkaupunkiseudulla.
- Omarahoitusosuuden säästöaika voi kasvaa pääkaupunkiseudulla jopa puoli vuotta, muualla noin kuukauden tai kaksi.

Velkaantumisen riskitarkastelu



Kotitalouksien velkaantuminen

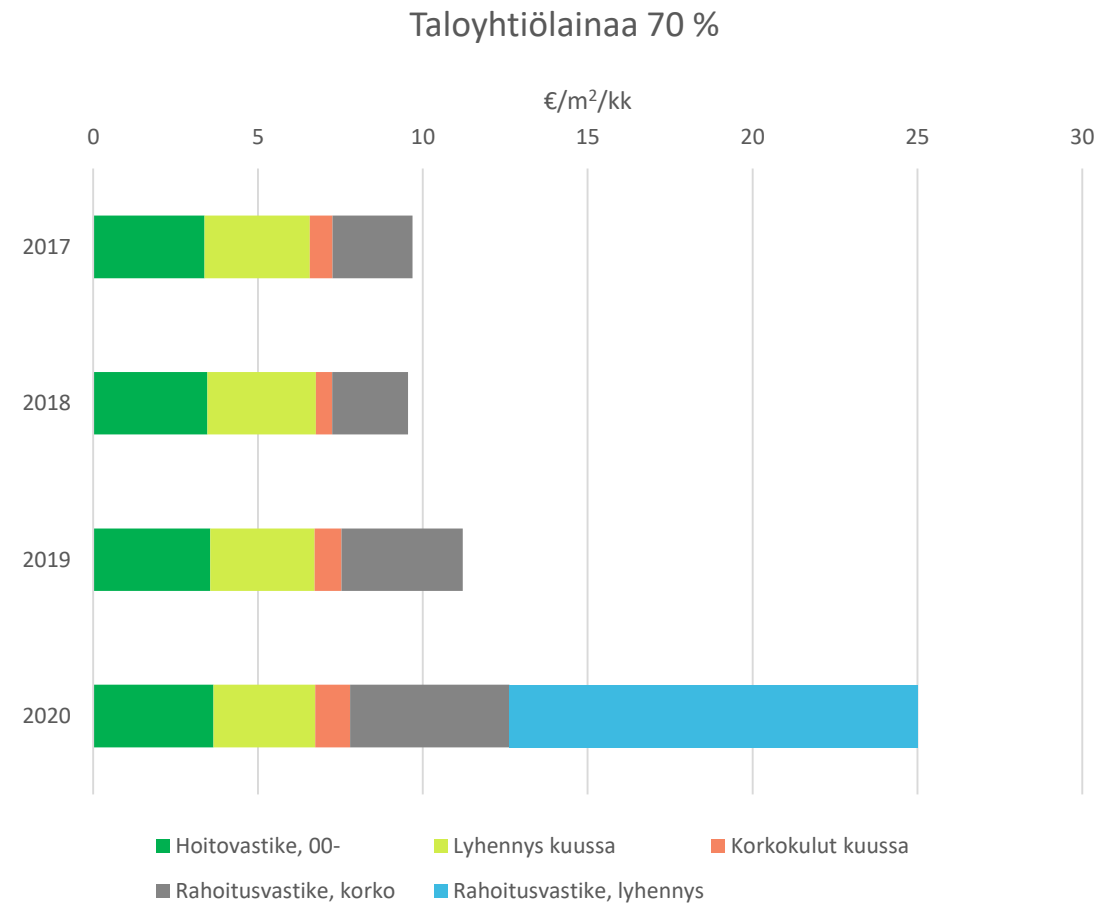
- Kotitalouksien velkaantuminen voi lisätä asumismenoja useiden vaikutuskanavien kautta.
- Suuri vaihtuvakorkoinen velka on herkkä viitekorkojen muutoksille.
 - Viitekoron nousu voi vaikuttaa sekä oman pankkilainan korkokuluihin, että rahoitusvastikkeen korkokuluihin.
- Jos kotitaloudet ovat ottaneet velkaa taloyhtiölainan kautta, on lainamarginaalin nostaminen yksipuolisesti mahdollista.
- Luottorajoitteet ja muiden taloyhtiön osakkaiden maksuvaikeudet voivat kasvattaa ainakin väliaikaisesti asumismenoja.
 - Taloyhtiön taloutta voidaan paikata lisävastikkeen keräämisellä yksittäisten osakkaiden joutuessa maksuvaikeuksiin.
 - Yksittäisten osakkaiden maksuvaikeudet voivat johtaa asunto-osakkeen hallintaanottoon taloyhtiölle, mutta tästäkin aiheutuu transaktiokustannuksia myydessä tai vuokrattaessa.

Uudiskohteen yhtiölaina ja velanhoito

- Riskien vaikutusta asumiskuluihin hahmotetaan esimerkkilaskelmalla:
 - Vuonna 2017 valmistunut uudiskohde. 40 huoneistoa.
 - Taloyhtiölainan osuus 70 % velattomasta hinnasta. Takaisinmaksuaika 25 vuotta.
 - Omaa pankkilainaa 20 %, omarahoitusosuus 10 %.
 - Kolme ensimmäistä vuotta lyhennysvapaita yhtiölainasta.
 - Skenaariot:
 - Yhtiölaina nostetaan omaksi pankkilainaksi
 - Euribor-korkojen nousu
 - Yhtiölainan marginaalin nousu
 - Maksuvaikeuksinen osakas, yhtiövastiketta muiden maksettavaksi.
 - Kaikki shokit: viitekoron, marginaalin ja vastikkeen nostot osuvat taloyhtiöön

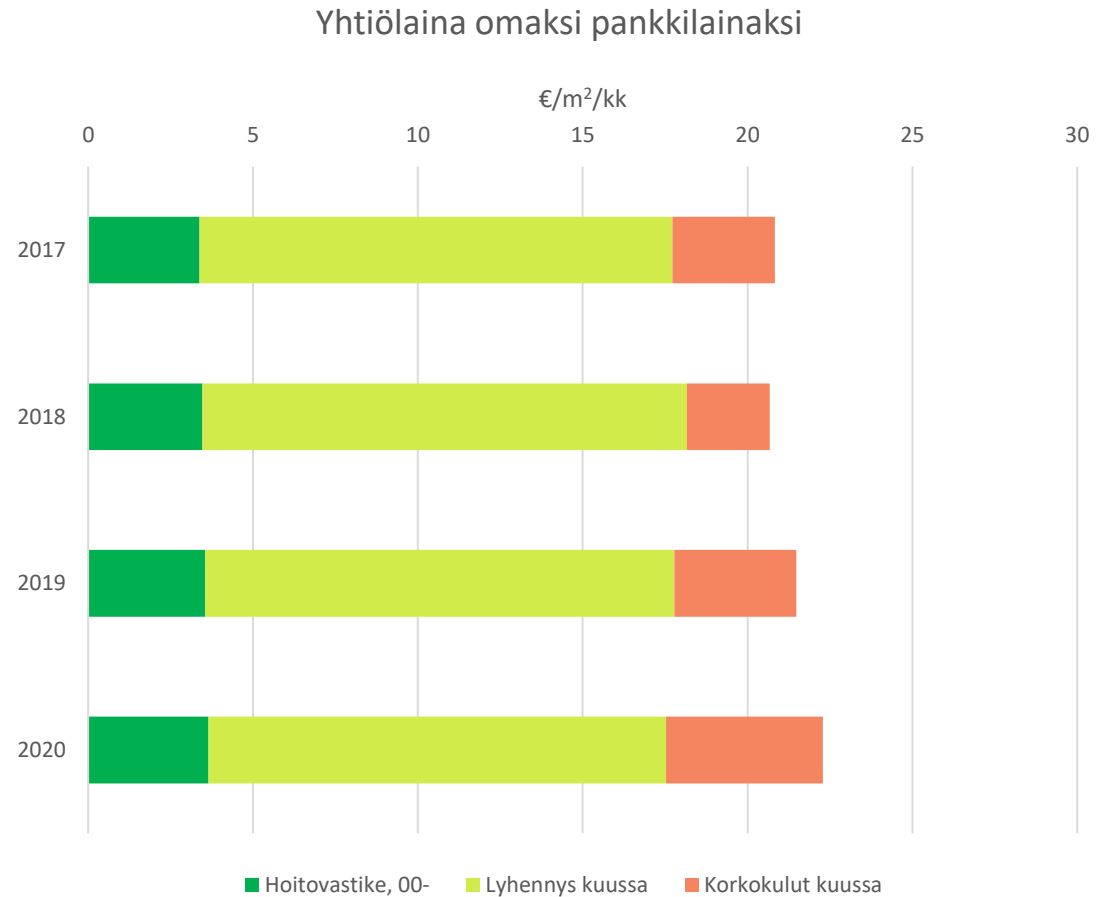
Perustilanne

- Taloyhtiölainan osuus 70 % velattomasta hinnasta.
 - Omaa pankkilainaa 20 %
 - Omarahoitusosuus 10 %
- Kolme ensimmäistä vuotta lyhennysvapaita yhtiölainasta.
- Todennäköistä kuitenkin, että velallinen lyhentää omaa pankkilainansa alkuun enemmän.



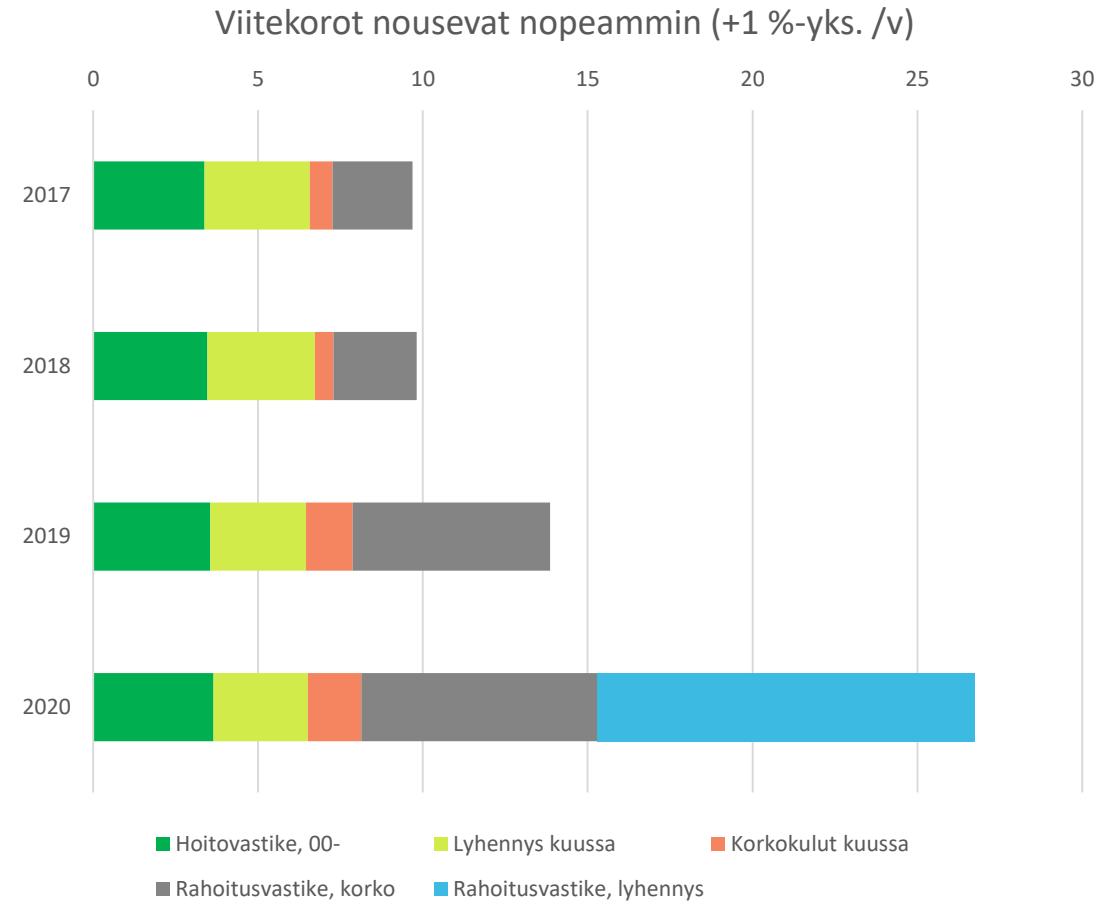
Yhtiölaina omaksi lainaksi

- Taloyhtiölainamäärän ollessa 70 %:
 - Lainaa jäljellä 2020 lopussa 3703€/m²
 - Kokonaislainaa jäljellä 93 %
- Yhtiölaina nostettu omaksi pankkilainaksi:
 - Lainaa jäljellä 2020 lopussa 3323€/m²
 - Kokonaislainaa jäljellä 83 %
- Lainan lyhentäminen omana pankkilainana pienentää lainamäärää huomattavasti enemmän ja pienentää riskiä asumismenojen jyrkästä kasvusta.



Viitekorot nousevat odotettua nopeammin

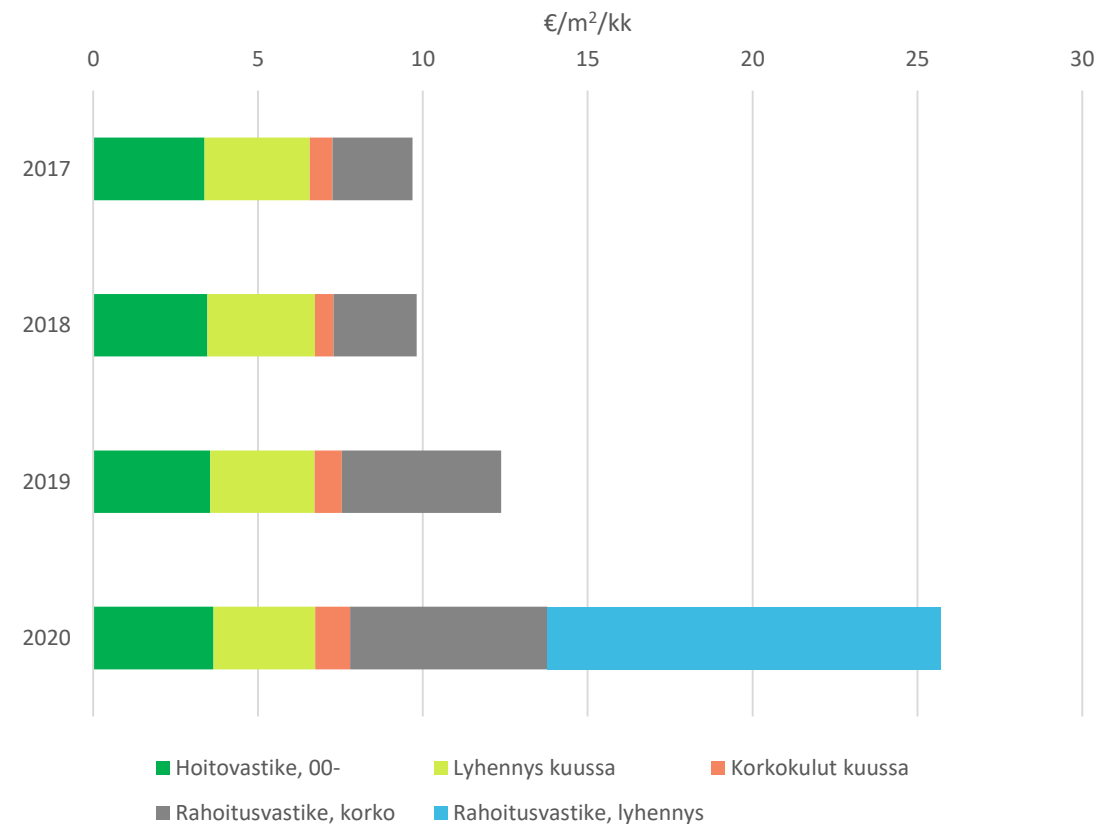
- Euribor 12kk nousee 2019 alkaen yhden prosenttiyksikön ennustettua nopeammin vuosittain.
- Kulujen muutos perusuraan:
 - 2018: +3 %
 - 2019: +22 %
 - 2020: +7 %



Yhtiölainan marginaalia nostetaan

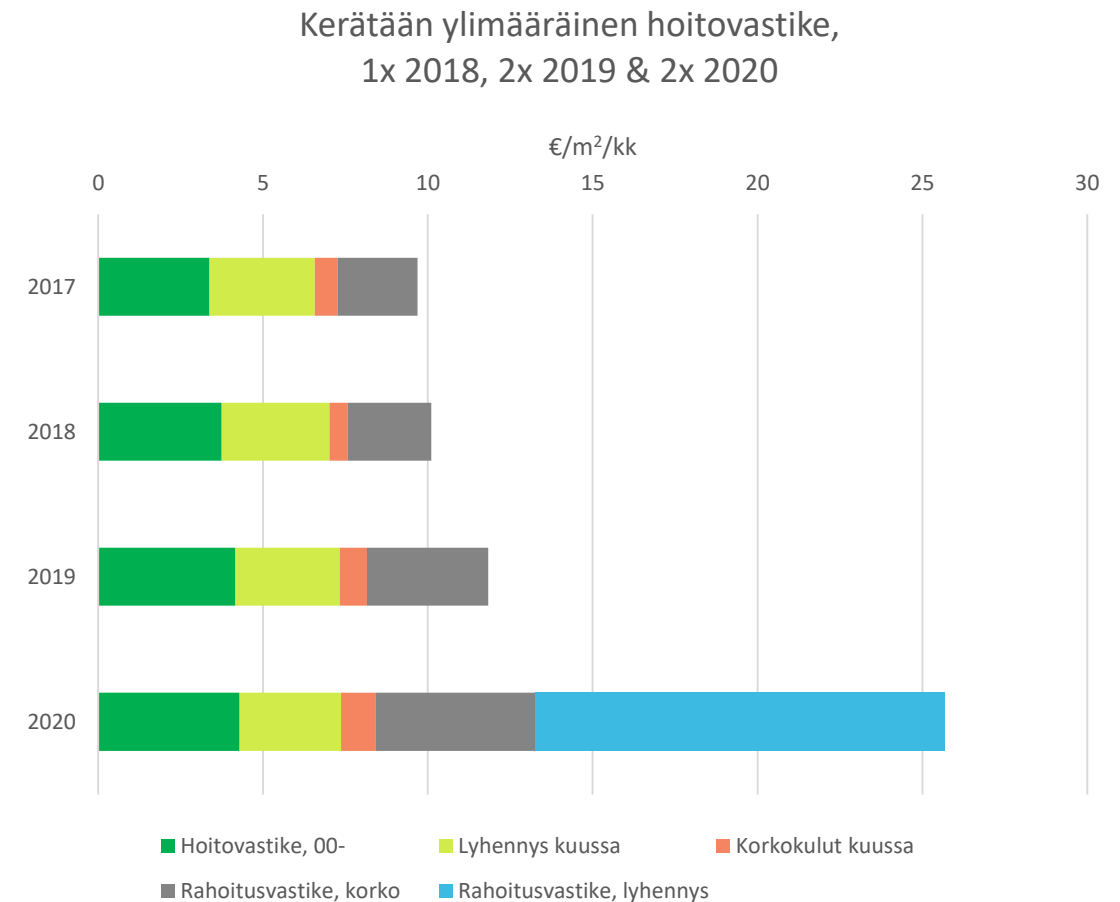
- Taloyhtiölainan marginaalia nostetaan kasvaneiden riskien vuoksi yksipuolisesti puoli prosenttiyksikköä vuodesta 2019 alkaen.
- Kulujen muutos perusuraan:
 - 2018: 0 %
 - 2019: +10 %
 - 2020: +3 %

Yhtiölainan marginaalin nosto +0,5 %-yks 2019 alkaen



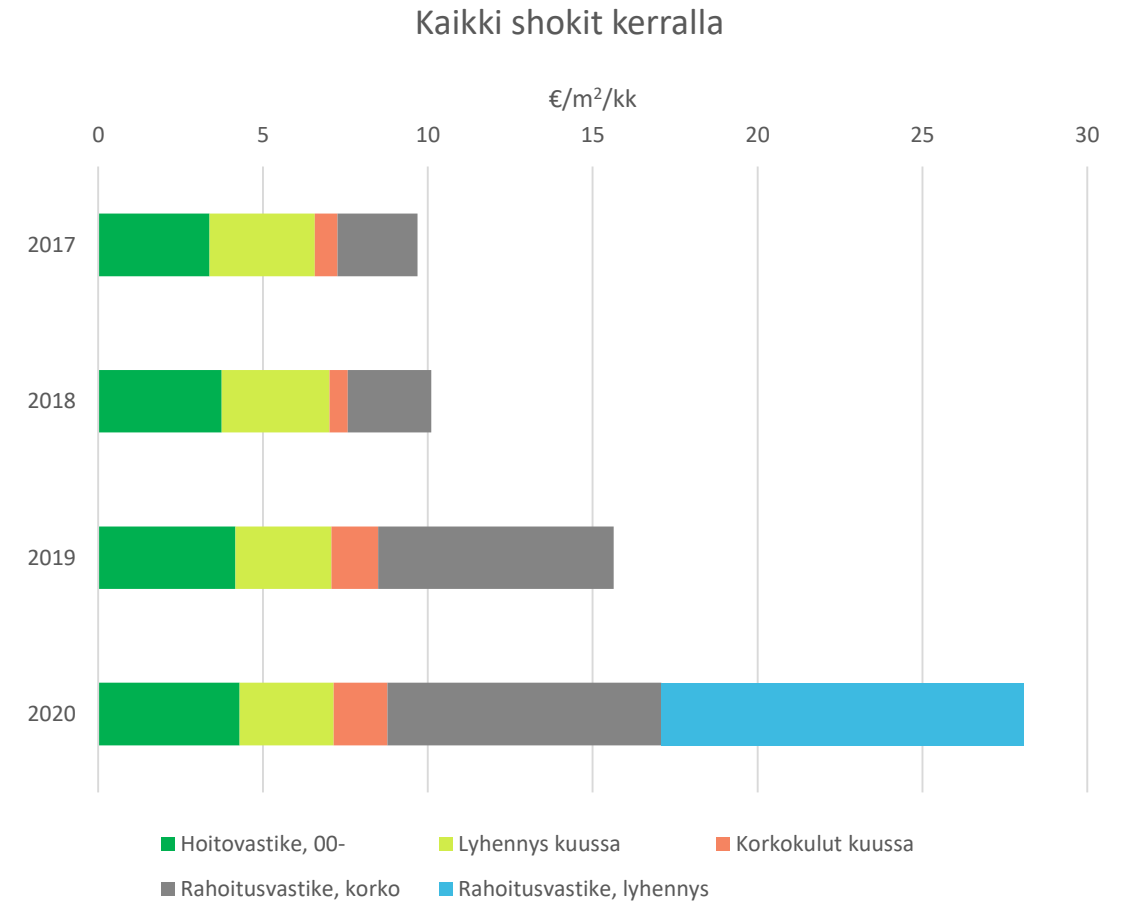
Osakkailla maksuvaikeuksissa

- Asunto-osakeyhtiössä osakas voi joutua vastaamaan myös muiden osakkaiden vastikemaksuista.
- Yhden ylimääräisen vastikkeen kerääminen vastaa taloyhtiön taloudessa kolmen osakkaan (3/40) maksamattomia vastikkeitä.
- Kerätään ylimääräinen hoitovastike
 - 1x 2018, 2x 2019, 2x 2020
- Kulujen muutos perusuraan:
 - 2018: +2,9 %
 - 2019: +5,1 %
 - 2020: +2,5 %



Kaikki edellä olevat shokit

- Viitekorot nousevat 2019 alkaen.
- Yhtiölainan marginaalia korotetaan 2019 alkaen.
- Ylimääräisiä hoitovastikkeita kerätään.
- Kulujen muutos perusuraan:
 - 2018: +6 %
 - 2019: +37 %
 - 2020: +12 %



Uudiskohteen yhtiölaina ja velanhoito

- Yksittäisen kotitalouden osalta suurimmat riskit asumismenojen nousuun syntyvät edellisten esimerkkilaskelmien mukaan viitekorkojen noususta.
 - Riskiä voi pienentää kohtuullisella lainamäärällä, lainan säännöllisellä lyhentämisellä, puskurin säästämällä tai korkosuojauksilla.
- Korkojen nousu vaikuttaa mahdollisesti myös yhtiölainan marginaalin noustessa.
 - Riskiä vastaan voi suojautua nostamalla taloyhtiölainan omaksi pankkilainaksi. Oma talous tulee olla mitoitettu taloyhtiölainan kokoon, jottei luottorajoitteisuus estä lainan nostoa omaksi.
- Muiden osakkaiden maksuvaikeudet aiheuttavat vain vähäisiä asumismenojen nousuja, jos taloyhtiön taloutta paikataan lisävastikkeen keräämisellä.
 - Riski voi korostua pienissä taloyhtiöissä, joissa yksittäisen osakkaan osuus voi olla merkittävä.
 - Riskiä voi pienentää kiinnittämällä huomiota taloyhtiön vakavaraisuuteen sekä asukasrakenteeseen.

Muita asumismenoihin vaikuttavia päätöksiä



Asuntolainan korkovähennyssoikeus

- Asuntolainan korkovähennyssoikeutta on pienennetty asteittain vuodesta 2012 alkaen.
 - Hallituskauden aikana korkojen verovähennyskelpoinen osuus on tarkoitus alentaa 25 prosenttiin vuonna 2019.
 - Tämän on arvioitu vähentävän omistusasumisen houkuttelevuutta, mutta edistävän muun muassa työvoiman liikkuvuutta.
 - Vuoteen 2011 saakka korot sai vähentää sataprosenttisesti.
 - Vuonna 2012: 85 %
 - Vuonna 2013: 80 %
 - Vuonna 2014: 75 %
 - Vuonna 2015: 65 %
 - Vuonna 2016: 55 %
 - Vuonna 2017: 45 %
 - Vuonna 2018: 35 %

Kiinteistöverotus: "Kaksitaso-kaavat" ja Korkeimman hallinto-oikeuden päätös

- Korkein Hallinto-oikeus ratkaisi maaliskuussa 2018 monta vuotta kestäneen prosessin veronsaajan hyväksi, ks. KHO:2018:45.
- Suurimpien kaupunkien (ainakin Helsinki, Tampere, Turku) keskusta-alueilla on muutamia tuhansia kerrostaloyhtiöitä, joiden asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on takavuosikymmeninä leikattu rakennettuun pinta-alaan nähden.
- Tontin kiinteistöverotus on määräytynyt tähän saakka kaavan mukaisten neliöiden perusteella. Nyt on odotettavissa, että verohallinto muuttaa tämän aiemman käytänteen KHO:n päätöksen linjan mukaiseksi.
- Koska kaavaleikkuri voi olla jopa yli 50 %, muutos kiinteistöveron määrään on suuri, sillä suurimmissa kaupungeissa tontin kiinteistöveron osuus on keskimääräistä suurempi. Kaikkein suurimmat vaikutukset tulisivat Helsinkiin.
- Jos tontin kiinteistöveron peruste (rakennusneliöt) kaksinkertaistuu, kiinteistöveron määrä keskustan kakkosvyöhykkeellä puolitoistakertaistuu. Kaikkein kalleimmilla alueilla vaikutus on vielä suurempi, jos oletetaan lähtötilanteen kaavaleikkurin olleen samankokoinen.
- Kiinteistöveron tuotot kasvaisivat useilla kymmenillä miljoonilla euroilla niiden kuntien ryhmässä, joita muutos koskee.

Kiinteistöverouudistus

- Virkamiestyöryhmä on jo pitkään valmistellut kiinteistöveron uudistusta, jossa verotusarvojen laskenta menisi uusiksi, <http://vm.fi/kiinteistoverouudistus>
- VM:n kesäkuisen kuvauksen mukaan verotusarvojen laskennan muutoksista tulisi Hallituksen esitysluonnoksia lausunnolle vielä kuluvan syksyn aikana, ja säädöksistä päätettäisiin eduskunnassa vielä ennen kevään 2019 eduskuntavaaleja.
- Kiinteistövero-hankkeen edustajien mukaan arvostamisjärjestelmä uudistetaan, koska verotusarvot ovat jääneet jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä ja eri kiinteistöjen keskinäisiä verotusarvoja ei ole kattavasti arvioitu vuosiin.
- Säädösten valmistumisen jälkeen määriteltäisiin uudet hinta-alueet syksyllä 2019, ja uusi järjestelmä tulisi voimaan vuonna 2020.

Kiinteistöverouudistus

- Kiinteistöverouudistuksen valmistelijat ovat korostaneet, ettei arvostusperusteiden muutoksella ole tarkoitus korottaa kiinteistöveron kokonaistasoa, kuntien kiinteistöveroprosenttien rajoja säädetään mahdollisten verotusarvojen keskimääräisen nousun mukaisesti.
- Kiinteistötasolla muutokset voivat kuitenkin olla merkittäviä. Lopullinen muutos ratkeaa verotusarvojen muutoksen lisäksi veroprosentin muutoksen tuloksena.
- Sote- ja maakuntauudistus voi toteutuessaan tuoda mukanaan myös kiinteistöveron osittaisen tasejärjestelmän, jossa osa kiinteistöveron tuotosta jaettaisiin kuntien kesken.
- Korkeimman Hallinto-oikeuden päätös ja kiinteistöverouudistus muodostavat ison muutoksen ja epävarmuuden taloyhtiöiden vero- ja kustannuskehitykselle.
- Kiinteistöveron taso on noussut noin viidenkymmenen suurimman kaupungin kerrostalokiinteistöillä vuodesta 2009 vuoteen 2018 noin 65 prosenttia. Helsingissäkin runsaat 50 prosenttia.



**KIINTEISTÖ
LIITTO**



Omakotiliitto

PTT

Esimerkkikotitaloudet

Kotitalous	Asumismuoto			
	Kerrostalo		Omakotitalo	
	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 2018

- Pienituloinen 2226 €/kk
- Keskituloinen 3451 €/kk
- Keksituloinen pariskunta 6902 €/kk
- Lapsiperhe 6902 €/kk
- Eläkeläinen, mies 1812 €/kk
- Eläkeläinen, nainen 1417 €/kk
- Eläkeläispariskunta 3229 €/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 28 553€ ja rakennuksen verotusarvo 75 954€ vuonna 2018, suurimmista kaupungeista kuntakohtaiset tiedot.

Ulkotyöt yms. on jätetty laskelmien ulkopuolelle.