

PTT työpapereita 133
PTT Working Papers 133

KOTITALOUKSIEN ASUMISMENOT
SUOMESSA 2011–2015

Markus Lahtinen
Veera Laiho
Sami Pakarinen

PTT työpapereita 133
PTT Working Papers 133
ISBN 978-952-224-083-5 (nid)
ISSN 1455-4623 (nid)
ISBN 978-952-224-084-2 (pdf)
ISSN 1796-4784 (pdf)

Pellervon taloustutkimus PTT
Pellervo Economic Research PTT
Eerikinkatu 28 A
00180 Helsinki

Helsinki 2011

**Markus Lahtinen – Veera Laiho – Sami Pakarinen. 2011. KOTITALOUKSIEN ASUMIS-
MENOT SUOMESSA VUOSINA 2011 – 2015. PTT työpapereita 133.** 29 s. ISBN 978-952-
224-083-5 (PAP), ISBN 978-952-224-084-2 (PDF), ISSN 1455-4623 (PAP), ISSN 1796-4784
(PDF).

Tiivistelmä. Tutkimuksessa selvitettiin, kuinka paljon kerrostalossa asuvien suomalaisten kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista menee asumiseen. Asumismenoja tarkasteltiin edustavien esimerkkikotitalouksien näkökulmasta 10 suurimmassa kaupungissa sekä vuokra- että omistusasumisen osalta. Asumisen menot nousevat keskimäärin 12 prosenttia vuosina 2011–2015. Vuokralla asuvien tuloista menee asumiseen noin 20–30 prosenttia kotitalouden tyypistä riippuen. Asuntovelallisilla omistusasujilla asumismeno on 25–55 prosenttia. Omistusasumisen suurempaa meno-osuutta suhteessa vuokra-asumiseen selittää lainanlyhennysten huomioiminen laskelmissa. Velattomalla eläkeläiskotitaloudella omistusasuminen vie viidennesnettotuloista. Asumismenoihin kohdistuu tulevina vuosina paineita etenkin korjausrakentamisesta.

Avainsanat: *asumismeno, omistusasuminen, vuokra-asuminen*

**Markus Lahtinen – Veera Laiho – Sami Pakarinen. 2011. HOUSEHOLDS' HOUSING
EXPENDITURES IN FINLAND 2011-2015. PTT Working Papers 133.** 29 p. ISBN 978-952-
224-083-5 (PAP), ISBN 978-952-224-084-2 (PDF), ISSN 1455-4623 (PAP), ISSN 1796-4784
(PDF).

Abstract. In this study, we examine the share of households' expenditures to their disposable income. We used representative households in ten major cities in Finland. The analysis is conducted from the perspectives of both rental and owner-occupation. Housing expenditures are projected to rise by approximately 12 percent in 2011-2015. The proportion of housing expenditures to disposable income is about 20-30 percent for those living in rental apartments and 25-55 percent for households living in owner-occupation with a mortgage. The greater income share of expenditures in owner-occupation is mostly due to mortgage payments. The corresponding share is only 20 percent for pensioner households with no mortgage. In the near future, rising renovation costs are forecast to be the main source of upward pressure in the housing expenditures of Finnish households.

Keywords: *Housing expenditure, owner-occupation, rental housing*

YHTEENVETO

Tutkimuksessa selvitettiin, kuinka paljon kerrostalossa asuvien suomalaisten kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista menee asumiseen. Asumismenoja tarkasteltiin edustavien esimerkkikotitalouksien näkökulmasta 10 suurimmassa kaupungissa sekä vuokra- että omistusasumisen osalta. Asumismeno laskettiin huomioimalla sekä pääoma- että hoitokustannusten aluerät. Laskelmat osoittavat konkreettisesti sen, kuinka paljon eri kotitaloustyypeiltä kuluu keskimäärin rahaa asumiseen. Tutkimuksella pyritään lisäämään kansalaisten tietoisuutta asumismenojen kehityksestä tulevina vuosina.

Suomalaisten asumismenot nousevat keskimäärin 12 prosenttia vuosina 2011–2015. Eniten nousevat velattomien eläkeläistalouksien asumismenot, yhteensä 16 prosenttia (Taulukko 1). Vuokralla asuvien asumismenot nousevat samalla ajanjaksolla 13 prosenttia ja velallisessa omistusasunnossa asuvien 9 prosenttia.

Kovimmat nousupaineet kohdistuvat korkoihin ja hoitovastikkeilla katettavaan hoitokuluihin. Vaikka kotitalouksien tulokehityksen oletetaan pysyvän varsin myönteisenä, kotitalouksien asumismenojen osuus nettotuloista ei laske. Päinvastoin pienituloisilla ja eläkeläisillä asuminen vie entistä suuremman osan nettotuloista, koska hoitovastikkeissa tapahtuvat muutokset ovat suhteellisesti suurempia eläkeläisten euromääräisiin asumismenoihin suhteutettuna.

Omistusasumisesta koituvia menoja kasvattavat eniten hoitokulujen nousupaineet ja asuntolainojen korot. Hoitokuluista eniten ovat nousussa lämmitys- ja sähköenergia- sekä vesikulut, joiden arvioidaan nousevan neljässä vuodessa 22–26 prosenttia. Vuokra-asumisessa kasvavien hoitokulujen lisäksi pääomaveron kiristäminen aiheuttaa tarkastelujaksolla kustannuspainetta. Myös kiinteistöverotukseen kohdistuu merkittäviä korotuspaineita niin omistus- kuin vuokra-asumisessa.

Yksinasuvilla kotitalouksilla vuokra-asumiseen kuluu keskimäärin 30 prosenttia nettotuloista. Omistusasumiseen menee yhden hengen kotitalouden tuloista keskimäärin 55 prosenttia. Omistusasumisen menojen suurempaa osuutta suhteessa tuloihin selittää lainan lyhennysten osuus, mikä yhtenä säästämisen muotona kasvattaa kotitalouksien varallisuutta. Keskituloisella lapsettomalla pariskunnalla kuluu vuokralla asumiseen 15–20 prosenttia ja omistusasumiseen 20–30 prosenttia nettotuloista.

Taulukko 1. Esimerkkikotitalouksien asumismenojen muutos sekä keskimääräinen osuus nettotuloista vuosina 2011–2015.

	Keskimääräinen asumismenojen muutos 2011-2015		Osuus nettotuloista asumiseen	
	Vuokra	Omistus	Vuokra	Omistus
Pienituloinen	13 %		30 %	
Keskituloinen	13 %	9 %	30 %	55 %
Keskituloinen pariskunta	13 %	9 %	18 %	25 %
Keskituloinen lapsiperhe	13 %	9 %	25 %	40 %
Eläkeläispariskunta		16 %		20 %

Lapsiperheillä asunnon suurempi koko kasvattaa asumismenoja. Keskituloisen lapsiperheen asuessa vuokralla noin 25 prosenttia nettotuloista menee asumiseen. Velallisten omistusasujien nettotuloista asuminen nielee noin 40 prosenttia. Keskituloisella velattomalla eläkeläispariskunnalla omistusasumiseen kuuluu keskimäärin 15–20 prosenttia käytettävissä olevista tuloista. Taloyhtiön suurehkot peruskorjaukset, kuten putkistoremontit, nostavat asumisen meno-osuutta nettotuloista keskimäärin 10 prosenttiyksikköä kun kuukausikustannuksena käytetään neljää euroa neliöltä.

Kalleinta asuminen on pääkaupunkiseudulla. Kaksilapsisella keskituloisella perheellä menee omistusasumiseen yli 2 000 euroa ja vuokra-asumiseen lähes 1 300 euroa kuukaudessa. Suurimmista kaupungeista asuminen on halvinta Oulussa ja Kouvolassa, joissa omistusasumiseen 90 neliön huoneistoissa kuluu yli 500 euroa ja samankokoiseen vuokra-asuntoon 400 euroa kuukaudessa vähemmän kuin pääkaupunkiseudulla. Tuloksia tulkitessa on kuitenkin muistettava, että laskelmat eivät ota huomioon alueellisia tuloeroja. Vaikka Kouvolassa asuminen on halvempaa kuin pääkaupunkiseudulla, tulo-taso on keskimääräisesti alhaisempi, mikä osaltaan kasvattaa asumisen osuutta tuloista.

Vaikka vuokra-asuminen näyttää tulosten valossa omistusasumista edullisemmalta vaihtoehdolta, näin ei kuitenkaan ole. Omistusasumiseen liittyvä ”pakkosäästäminen” asuntolainan lyhennyksen muodossa kasvattaa kotitalouden varallisuutta pitkällä aikavälillä merkittävästi enemmän suhteessa vuokralla asumiseen. ”Pakkosäästäminen” mielekkyys on kuitenkin kotitalouskohtainen. Eri elämäntilanteissa suuri säästöaste voi rajoittaa kotitalouden kokemaa yleistä hyvinvointia, kun lainanlyhennys vähentää liiaksi muuta kulutusta.

Sisällys

YHTEENVETO	1
1. JOHDANTO.....	5
2. LASKELMIEN TAUSTAA JA PERUSTEITA.....	7
2.1 Asumismenojen määrittely	7
2.2 Laskelmissa käytetyt muuttujat.....	8
2.2.1 Omistusasumisen asumismenomuuttujat.....	9
2.2.2 Vuokra-asumisen asumismenomuuttujat	10
2.3 Esimerkkitaloudet.....	11
3 AINEISTO	13
4 TULOKSET.....	16
4.1 Vuokra-asuminen	16
4.2 Omistusasuminen	19
4.3 Peruskorjauksen vaikutus asumismenoihin	21
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	23
LÄHTEET	25
LIITE 1	26

1. JOHDANTO

Asumismuodon valinnalla on kotitaloudelle kauaskantoisia taloudellisia seurauksia. Varsinkin omistusasunnon hankkiminen merkitsee suuria ja pitkäaikaisia taloudellisia sitoumuksia. Asunnon ostopäätösten tulisikin perustua mieluummin tarkkaan harkintaan kuin tiedotusvälineiden tai mainonnan luomiin mielikuviin. Eri asumismuotojen hyötyjä ja haittoja ei pelkästään ole mahdollista punnita riittävän kattavasti, jos tarjolla ei ole riittävästi luotettavaa ja riittävän selkeästi esitettyä tietoa eri asumisvaihtoehtojen kustannuksista.

Tässä tutkimuksessa tarkoituksena on vastata tähän kysyntään laatimalla laskelmia eri asumismuotojen asumismenoista ja niiden kehitymisestä vuodesta 2011 ja aina vuoteen 2015 asti. Tutkimuksessa eri asumismuotoina tarkastellaan vuokra- sekä omistusasumista. Raportissa esitetyt laskelmat on laadittu kerrostaloasumiselle.

Tehdyt laskelmat antavat mahdollisuuden seurata eri kustannuslajien kehittymistä yli ajan. Koska tarkastelussa kiinnitetään huomiota nimenomaan kotitalouden asumismenoihin¹, vertailua vuokra- ja omistusasumisen välillä ei ole mielekäästä tehdä. Asumismenoihin vaikuttavat myös julkisen vallan päätökset mm. asumisen tuista sekä asumisen kustannuksiin suoraan tai välillisesti vaikuttavista veroista. Asumisen edullisuus on riippuvaista myös yksittäisen kotitalouden asumisajasta, koska asumismuodon vaihdosta koituu aina kustannuksia.

Raportissa esitettävät laskelmat on pyritty tekemään sellaiseen muotoon, että niiden avulla on voitu arvioida sekä vero- että politiikkamuutosten vaikutuksia asumisen eri kustannuslajeihin. Tarkasteluun sisällytetään myös uuden hallitusohjelman mukaiset asumiseen vaikuttavat politiikkatoimet huomioimalla jo tehtyjen sekä tulevien lakimuutosten taloudelliset vaikutukset. Asumismuodosta riippumatta energiaverojen nousu näkyy sekä lämmityskustannusten kohoamisena että suurempana sähkölaskuna. Lisäksi kiinteistöveron nousu kasvattaa hoitovastikkeella katettavia kuluja. Päätösperäiset korotukset näkyvät taloyhtiön hoitovastikkeissa. Omistusasumisessa merkittävimpana muutoksena tulevaisuudessa voidaan pitää asuntolainan korkojen verovähennysoikeuden rajaamista asteittain.

¹ Asumismenot käsittävät omistusasumisen tapauksessa asuntolainan lyhennykset. Tarkempi määrittely eri käsitteiden välillä tehdään luvussa 2.

Kerrostaloasumisen tapauksessa laskelmat tehdään erikseen omassa asunnossa ja vuokralla asuville. Laskelmissa on otettu mahdollisimman kattavasti huomioon asumismuotojen kaikki olennaiset kustannuserät käyttökustannusten alaristä pääomakustannuksiin asti. Uudisrakentamisen kustannukset on jätetty laskelmien ulkopuolelle.

2. LASKELMIEN TAUSTAA JA PERUSTEITA

2.1 Asumismenojen määrittely

Asumista voidaan taloudellisesti tarkastella *asumiskustannusten* tai *asumismenojen* kannalta. Tässä tutkimuksessa käytetään jälkimmäistä lähestymistapaa. Näin siksi, että asumiskustannusten näkökulmasta katsottuna kustannuksiin lasketaan mukaan eriä, joita ei eksplisiittisesti makseta kuten esimerkiksi pääomanvaihtoehtokustannus.² Myöskään asuntolainan lyhennyksiä ei tällöin huomioida, koska ne määritelmän mukaan ovat pakkosäästämistä ja kartuttavat kotitalouden varallisuutta. Asumiskustannusten huomioimisen etuna kuitenkin on asumisen todellisen kannattavuuden laskeminen, joka lisäksi mahdollistaa myös eri asumismuotojen keskinäisen vertailun (Lyytikäinen ja Lönnqvist 2005).

Kansalaisen näkökulmasta implisiittisten kustannusten huomioiminen laskelmissa ei kuitenkaan ole mielekästä. Ensiksi, näitä kustannuksia on vaikea hahmottaa osaksi asumista. Toiseksi, vaihtoehtokustannuksen laskeminen asuntoon sitoutuneelle pääomalle on useimmissa tapauksissa tarpeetonta, koska vaihtohtoisen sijoituskohteen vaakuusarvo ei vastaa asunnon arvoa, jolloin samansuuruisen lainan saaminen muuhun kuin asunnonostoon on epätodennäköistä. Tästä johtuen vaihtoehtokustannuksen huomioiminen on aina luontevampaa tarkasteltaessa velatonta kotitaloutta. Edellä mainituista syistä johtuen asumisen hintaa on syytä tarkastella pääsääntöisesti asumismenojen näkökulmasta, jolloin laskelmissa huomioidaan kaikki menoerät, joita asumisesta muodostuu.

Tässä tutkimuksessa asumisen rasitusta kotitalouksille tarkastellaan asumismenojen näkökulmasta. Asumismenoihin lasketaan hoitovastikkeella katettavien maksujen lisäksi mukaan asuntolainan lyhennykset sekä siitä koituvat korot ja mahdollinen rahoitusvastike, jotka rasittavat velkaisessa omistusasunnossa asuvia kotitalouksia. Asumismenorasite eri kotitalouksille lasketaan asumismenojen osuutena kotitalouden nettomääräisestä kuukausitulosta. Tällöin laskelmat kertovat mahdollisimman konkreettisesti sen, kuinka paljon kotitalouksien tuloista kuluu asumiseen.

Asumismenojen laskennassa hyödynnetään asumisen alakohtaisia kustannuseriä, joiden kehitystä seurataan vuodesta 2011 lähtien. Vuodesta 2011 eteenpäin eri kustannuskom-

² Tyypillisesti tässä yhteydessä vaihtoehtokustannuksen laskennassa käytetään koko asuntolainakannan keskikorkoa. Jos vaihtoehtokustannus huomioidaan laskelmissa, käytetään laskelmista kirjallisuudessa esiintyvää nimitystä *käyttökustannus* (engl. *user-cost*).

ponenttien kehitystä projisoidaan aina vuoteen 2015 asti, jolloin pyritään luomaan kuva asumismenojen kehityksestä tulevina vuosina.

2.2 Laskelmissa käytetyt muuttujat

Tutkimuksessa käytettävät muuttujat voidaan jakaa neljään eri luokkaan: asuin-kaupunki, kotitalouden tyyppi sekä ansiotaso, asumismuoto ja asumismenomuuttujat. Tarkasteltaviksi asuin-kaupungeiksi on valittu Suomen kymmenen suurinta kaupunkia.³ Näissä kaupungeissa kerrostaloasuminen on yleinen asumismuoto ja tilastoaineistoa on pääasiassa helposti saatavilla. Kotitalouskohtaiset muuttujat sisältävät kotitalouden koon lisäksi kotitalouden yhteenlaskettujen bruttoansioiden määrän vuodessa. Tutkimuksessa eri kotitalouksien bruttoansiot ovat samat kaupungista riippumatta. Tosiasiassa tulot vaihtelevat alueittain, mutta tarkastelun yksinkertaistamiseksi tuloja ei varioida kaupungeittain. Valittu lähestymistapa on syytä muistaa kun raportin myöhemmässä vaiheessa tarkastellaan asumisen meno-osuuksia nettotuloista. Ongelmaa osaltaan lievittää se, että tutkimuksessa tarkastellaan useaa eri tulotason esimerkkikotitaloutta. Lisäksi asumismenojen osuutta nettotuloista laskettaessa huomioidaan kunkin kaupungin erot kunnallisverotuksessa. Tutkimukseen valitut esimerkkikotitaloudet käydään läpi tarkemmin raportin luvussa 2.3.

Asumismuodoiksi tarkasteluun on valittu omistus- ja vuokra-asuminen. Kerrostalo, joka pitää sisällään tarkasteltavat asunnot on Suomen asuntokannalle tyypillinen 30 vuotta vanha kerrostalo, jonka tilavuus on yhteensä 10 000 kuutiometriä ja lattiapinta-ala 2 400 neliömetriä.⁴ Kotitalouden koosta riippuen tarkasteltava asunto on 30, 60 tai 90 neliön kerrostalohuoneisto. Valitut huoneistokoot edustavat suurinta osaa kerrostalossa asuvista kotitalouksista.

Asumismenoja tarkastellaan alarittain, jotka sisältävät pääoma-, käyttö- ja ylläpitokustannukset sekä veroperusteiset maksut. Seuraavaksi käydään läpi asumismenoihin vaikuttavia muuttujia erikseen omistus- ja vuokra-asumisen tapauksissa.

³ Vuonna 2011 kaupungit väkiluvultaan suuruusjärjestyksessä ovat Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Turku, Oulu, Jyväskylä, Lahti, Kuopio ja Kouvola.

⁴ Valittu tyyppikerrostalo on samanlainen kuin Suomen Kiinteistöliiton käyttämä kerrostalo vuosittain ilmestyvässä Indeksitalovertailussa.

2.2.1 Omistusasumisen asumismenomuuttajat

Omistusasumisen asumismenoja laskettaessa pääomakustannuksiin lasketaan mukaan lainan lyhennykset sekä pääomankustannus, eli velasta koituvat korkokulut. Kaupunkikohtaiset keskimääräiset lainamäärät on laskettu hyödyntäen Tilastokeskuksen velkaantumistilastoa vuosilta 2009 ja 2010. Keskimääräinen asuntovelka on johdettu kaupunkikohtaisen asuntovelan kokonaismäärän ja asuntovelallisten lukumäärän osamääränä. Keskimääräinen velkamäärä kuvaa tyypillistä asuntolainan kokoa ja huomioi alueelliset erot. Näin lasketun keskimääräisen lainamäärän ongelmana kuitenkin on, että lainan käyttötarkoitusta ei ole rajattu vain kerrostaloasumiseen. Tämä voi joidenkin kaupunkien osalta antaa suuremman lainamäärän kuin vastaava kerrostaloasunto kyseisessä kaupungissa todellisuudessa vaatisi. Koska parempaa tilastoaineistoa ei ole saatavilla, käytämme laskelmissa johdettuja keskimääräisiä lainamääriä.⁵

Lainan käyttötarkoituksen lisäksi käytössä ei ole myöskään tietoa lainan takaisinmaksuajoista. Keskimäärin asuntolainan takaisinmaksuaika on edelleen vähän alle 20 vuotta, vaikka pidemmät lainan takaisinmaksuajat ovatkin yleistyneet viimeisten vuosien aikana. Näin ollen keskimääräisen lainamäärän keskimääräinen jäljellä oleva takaisinmaksuaika on 10–15 vuotta. Laskelmissa lainan takaisinmaksuajaksi oletetaan 13 vuotta.

Pääomakustannusten laskennassa oletetaan, että esimerkkikotitalouksien asuntolainan lyhennys alkaa vuonna 2011. Asuntolainan lyhennystavaksi on määritetty tasalyhennys, jolloin viitekorossa tapahtuvat muutokset vaikuttavat kotitalouden maksamaan kuukausierään. Lainasta perittävä marginaali (oletettu 0,8 %) ja kuukausittainen lyhennys pysyvät samoina vuodesta toiseen. Laskelmissa lainapääoman viitekorkona on käytetty 12 kuukauden euribor-korkoa, joka on yleisin Suomessa käytettävä viitekorko.

Uuden hallitusohjelman myötä omistusasumisen verotukia karsitaan. Asuntolainojen korkovähennyksen rajaamisen myötä vuonna 2012 enää 85 prosenttia lainakoroista on vähennyskelpoisia. Vaalikauden lopussa vähennyksiin kelpaa enää 75 prosenttia kertyneistä koroista. Jos tuen asteittainen poisto jatkuu Verotuksen kehittämistyöryhmän (2010) esityksen mukaisesti, tukea leikataan vuosittain 5 % kunnes tuki poistuu kokonaan. Korkojen verovähennysoikeuden poistaminen kokonaan vaikuttaa asuntovelallisiin kotitalouksiin merkittävässä määrin. Toisaalta eri asumismuotojen tasavertaisuus lisääntyy, kun yhtä asumismuotoa ei tueta yhtä paljon kuin ennen. Verovähennyksen rajaamisen vaikutusta lieventää ensi vuoden alusta nouseva pääomavero, joka nostaa alijäämähyvityksen 28 prosentista 30 prosenttiin. Keskimääräisellä asuntolainalla laskettuna jo päätetyn korkojen verovähennysoikeuden asteittainen leikkaamisen aiheuttama kustannus on kuitenkin varsin maltillinen, noin 200 euroa vuodessa.

⁵ Jos lainamäärät eivät vastaa kerrostaloasuntojen hintojen eroja eri kaupungeissa, voi velanmäärästä päätellä, että alhaisemman hintatason kaupungissa asumisen laatu on korkeampi.

Tutkimuksessa käyttö- ja ylläpitokustannuksiin lasketaan erinäiset asumisen juoksevat kulut. Näihin kuuluvat muun muassa huolto, ulkoalueiden hoito, korjaukset, hallinto, jätehuolto, kiinteistö- ja kotitaloussähkö, vesi ja jätevesi sekä kaukolämpö. Kaikki tutkimuksessa käytetyt muuttujat ja niiden toteutunut ja arvioitu tuleva kehitys ovat kokonaisuudessaan esillä luvussa 3. Käyttö- ja ylläpitokustannusten hintakehitys vaikuttaa olennaisesti asumismenoihin tulevaisuudessa.

Osaan käyttö- ja ylläpitokustannuseristä on kohdistunut nousupaineita päätösperäisten toimien johdosta. Taustalla vaikuttaa raaka-aineiden hintojen nousu viimeisen vuoden aikana, mutta myös valtiovallan tekemät veroratkaisut ovat osaltaan nostaneet energiakustannuksia. Vaikka energiaverotuksen uudistamisen tavoitteena on siirtyä kohti kestävämpää kehitystä, näkyvät jo tehdyt veroratkaisut erityisesti asumisen hinnassa. Lämmitys ja sähkö muodostavat merkittävän osan asumismenojen kokonaiskustannuksista. Myös jätteen korotus on luonut nousupaineita hoitovastikkeisiin. Veroperusteisiä maksuja ovat myös tontille ja rakennukselle asetettavat kiinteistöverot.

Kerrostalokanta Suomessa on mittavalta osin siinä iässä, että peruskorjaukset ovat lähivuosina ajankohtaisia useissa taloyhtiöissä. Koska tutkimuksella pyritään luomaan mahdollisimman konkreettinen kuva asumismenojen kehityksestä lähivuosina, on peruskorjauskustannusten huomioiminen laskelmissa tarpeellista. Vaikka hintaerot eri kaupunkien välillä esimerkiksi putkiremontin tapauksessa vaihtelevat 200 eurosta pääkaupunkiseudun noin 700–800 euroon neliömetriltä, on kotitaloudelle koituvaa menoerä joka tapauksessa tuntuva. Tyypillisesti peruskorjaukset rahoitetaan lainalla, jonka kustannuksena tässä tutkimuksessa käytetään 4 €/neliö/kk.

2.2.2 Vuokra-asumisen asumismenomuuttujat

Vuokra-asumisen tapauksessa huomioon otettavia menoeriä on huomattavasti vähemmän. Vuokra itsessään sisältää hoito- ja ylläpitokustannukset, eikä tarkastelussa ole mukana myöskään pääomakustannuksia. Vuokralaisen näkökulmasta kassavirtaperusteisesti katsottuna asumismenoihin lukeutuvat vuokra, kotitaloussähkö sekä vesimaksu. Vaikka asumismenojen aleriä on omistusasumista vähemmän, vaikuttavat omistusasumisen komponentit suoraan myös vuokratason.

Pelkän vuokraosuuden raportoiminen eri kaupungeista ei anna tarpeeksi informatiivista kuvaa eri kustannuslajeista. Siksi vuokran osuus on tarkastelussa jaoteltu hoitovastikkeeseen, vuokranantajan pääomaveroon vuokratuotosta ja varsinaiseen pääomantuotoon.

2.3 Esimerkkikotitaloudet

Tutkimuksessa asumismenoja lasketaan viidelle esimerkkikotitaloudelle. Muodostetut esimerkkikotitaloudet on pyritty valitsemaan siten, että ne edustavat mahdollisimman hyvin tyypillisiä kerrostaloasunnoissa asuvia kotitalouksia. Asumismenojen muutosten vaikutukset kotitalouden taloudelliseen asemaan riippuvat suuresti kotitalouden koosta sekä käytettävissä olevista tuloista. Tutkimuksessa laskelmat on tehty pieni- ja keskituloisille esimerkkikotitalouksille.

Esimerkkikotitalouksien tulojen määrittelyssä on hyödynnetty Veronmaksajain Keskusliiton laskemia bruttoansiotasoa pieni- ja keskituloisille. Vuonna 2011 pienituloisen ansiot olivat 2 008 €/kk. Keskituloisen vastaavasti 3 012 €/kk. Eläkeläisten osalta eläkkeen määrä on laskettu käyttäen apuna Eläketurvakeskuksen tilastoja. Vuoden 2010 lopussa kaikkien eläkkeensaajien keskieläke oli miehillä 1 561 €/kk ja naisilla 1 217 €/kk. Vuotta 2011 varten vuoden 2010 keskieläkkeitä on tutkimuksessa korotettu 1,5 %, jolloin miehillä eläke vuonna 2011 on 1 584 €/kk ja naisilla 1 235 €/kk. Asumismenojen rasittavuus on suurempi yksihenkisissä kotitalouksissa, jolloin asumismenot eivät jaakaannu useammalle henkilölle. Toisaalta henkilömäärältään suurempi kotitalous vaatii myös suuremman asuinpinta-alan, jolloin asumismenot määrällisesti nousevat. Esimerkkikotitaloudet ovat:

- 1) Yksin asuva henkilö, jonka bruttotulot ovat kuukaudessa 2 008 euroa. Henkilö asuu 30 neliön vuokra-asunnossa. Kotitaloussähkön kulutukseksi on oletettu 2 000 kWh vuodessa. Kyseisen henkilön kohdalla tarkastellaan asumismuotona vain vuokra-asumista. Vapaarahoitteisen vuokra-asumisen lisäksi henkilön asumismeno lasketaan ARA-vuokrayksiössä.
- 2) Keskituloinen yhden hengen kotitalous, jonka bruttotulot ovat 3 012 euroa kuukaudessa. Kotitalous elää 60 neliön asunnossa ja sähkön kulutus on 2 000 kWh vuodessa. Tälle kotitaloudelle lasketaan sekä vapaarahoitteisesta vuokra- että omistusasumisesta koituvat asumismenot.
- 3) Keskituloinen kahden hengen kotitalous, joka asuu 60 neliömetrin asunnossa. Kotitalouden bruttotulot ovat yhteensä 6 024 euroa kuukaudessa. Tässä tapauksessa asumista tarkastellaan myös sekä vuokra- että omistusasumisen näkökulmasta.
- 4) Kahden keskituloisen aikuisen ja kahden lapsen muodostama perhe. Kotitalouden bruttotulot ovat kuukaudessa 6 224 euroa, joista 200 euroa on lapsilisien osuus. Perhe asuu 90 neliön kerrostaloasunnossa. Sähkönkulutus on vuodessa 5 000 kWh. Tässäkin tapauksessa asumismenot lasketaan vuokra- ja omistusasumisen osalta.

- 5) Eläkeläispariskunta, joka asuu 60 neliön asunnossa. Kotitalouden bruttotulot ovat yhteensä 2 819 euroa kuukaudessa. Sähkönkulutus 2 000 kWh vuodessa. Asumismenoa tarkastellaan vain velattoman omistusasunnon osalta.

Esimerkkikotitalouksien keskimääräiset veroasteet on raportoitu Taulukossa 2. Kaupunkikohtaiset erot maksetuissa tuloveroissa syntyvät eroavuuksista kunnallis- ja kirkollisveroissa. Valtion verotuksen osalta ansiotulon euromääräisiä rajoja on nostettu vuoden 2011 tasosta vuoteen 2012 2,5 prosenttia ja seuraavina vuosina 3,0 prosenttia. Muut palkasta pidätettävät maksut⁶ on pidetty vuoden 2011 tasolla. Tulonhankkimisvähenyksenä on käytetty 620 euroa. Verotuksen osalta tarvittavat tiedot valtion tuloveron ja kunnallisveron perusteisistä maksuista on koottu Verohallinnon sekä Veronmaksajain keskusliiton tiedoista.

Taulukko 2. Kotitalouksien keskimääräiset veroasteet.

	Palkka €/kk	2011	2015
Pienituloinen	2 008	22,5 %	23,0 %
Keskituloinen	3 012	28,6 %	29,6 %
Eläkeläinen, mies	1 584	17,2 %	18,0 %
Eläkeläinen, nainen	1 235	15,8 %	16,7 %

Omistusasujien tapauksessa maksetuista veroista on hyvitetty korkojen verovähennysoikeus, joka laskee asuntovelallisten kotitalouksien kokonaisveroastetta. Vuoden 2012 alusta voimaan tuleva rajaus, jolloin enää 85 prosenttia maksetuista koroista on vähennyskelpoisia, on otettu laskelmissa huomioon. Myös pääomaveroprosentin nosto 30 prosenttiin on huomioitu, mikä kompensoi verovähennyksen rajausta kasvattamalla alijäämähyvityksen määrää.

⁶ Näihin kuuluvat päivärahamaksu, sairaanhoitomaksu, työttömyysvakuutusmaksu ja työeläkemaksu.

3 AINEISTO

Tutkimuksessa käytettävä aineisto koostuu julkisista lähteistä saataviin tietoihin. Pääomakustannusten määrittelyssä on käytetty hyväksi Tilastokeskuksen ylläpitämää velkaantumistilastoa sekä Finanssialan Keskusliiton tutkimusta, joiden pohjalta on laskettu keskimääräiset asuntolainat eri kaupungeissa. Pääomakustannusten laskemisessa on hyödynnetty Suomen pankin rahoitustilastoja.

Esimerkkikotitalouksien asuntolainat erikokoisissa asunnoissa ovat kaupungeittain esitettyinä Taulukossa 3. Oletetut velkamäärät on laskettu Tilastokeskuksen Velkaantumistilastosta jakamalla asuntolainojen määrä asuntovelallisten lukumäärällä. Tämä tieto on saatavissa kaupungeittain. Uusin tieto on vuodelta 2010. Vuodelle 2011 tieto on laskettu olettaen, että keskimääräinen lainamäärä kasvaa yhtä nopeasti kuin koko asuntolainakanta kasvoi vuonna 2010.⁷ Tämän keskimääräisen velan on oletettu vastaavan keskimäärin 60 neliön asuinhuoneiston velkamäärää. 30 ja 90 neliöisten asuntojen tapauksissa on laskettu näiden asuntojen hinnat käyttäen apuna Tilastokeskuksen neliöhintatilastoja yksioille sekä kolmioille tai suuremmille eri kaupungeissa. Suhteuttamalla näiden asuntojen hinnat 60 neliön asunnon hintaan käyttäen kaksion neliöhintoja, on johdettu kertoimet, joilla keskimääräinen laina saadaan laskettua myös 30 ja 90 neliön asunnoille. Kuten aiemmin luvussa 2.2.1 mainittiin, valittu laskentatapa ei ole ongelmaton. Tilastotiedon puuttuessa tutkimuksessa on kuitenkin päädytty käyttämään valittua lähestymistapaa.⁸

Asumisesta koituvien energia- ja ylläpitokustannusten laskennassa on käytetty apuna Tilastokeskuksen ylläpitämää Asunto-osakeyhtiöiden talous -tilastoa. Tilaston viimeisin tieto on vuodelta 2009. Vuoden 2010 ja 2011 kustannuksia on projisoitu Kuluttajahinta-, Rakennuskustannus- sekä Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin aleriä hyödyntäen. Asunto-osakeyhtiöiden talous -tilaston tiedot julkaistaan edeltävältä vuodelta aina syksyisin. Tästä johtuen, kiinteistölle koituvien ylläpitokustannusten osalta on käytetty Suomen Kiinteistöliiton vuosittain laadittua Indeksitalo vertailua. Indeksitalovertailu kattaa lähes puolet koko hoitovastikkeesta. Viimeisin Indeksitalovertailu on vuodelta 2011.⁹

⁷ Tiedot asuntolainakannan kasvusta on saatavissa Suomen pankin tilastoista. Oletettu kannan kasvuvauhti vuodelle 2011 perustuu oletukseen, että vuosi 2011 on vuoden 2010 kaltainen.

⁸ Pääomakustannusten vaikutus asumismenoihin on suurin yksittäinen tekijä. Tästä johtuen muutokset lainamäärissä vaikuttavat olennaisesti asumismenoihin.

⁹ Vuoden 2011 Indeksitalovertailu julkaistiin 11.10.2011.

Taulukko 3. Oletetut velkamäärät euroissa kaupungeittain vuonna 2011. Lyhennystapana tasalyhennys ja takaisinmaksuaika 13 vuotta.

Asunnon koko

Kaupunki	30 m ²	60 m ²	90 m ²
Helsinki	69 920	114 283	170 037
Espoo	71 325	129 463	179 548
Tampere	50 900	88 705	128 896
Vantaa	65 461	106 194	143 633
Turku	53 085	83 724	118 143
Oulu	51 117	87 959	128 800
Jyväskylä	50 924	88 592	136 006
Lahti	50 462	83 190	119 689
Kuopio	56 494	91 321	138 623
Kouvola	32 944	67 761	99 403

Taulukossa 4 on esitettyinä kaikki tutkimuksessa käytetyt muuttajat. Vertailun vuoksi niistä on listattuna sekä historiallinen että tuleva kehitys.¹⁰ Kaikki Taulukossa 4 esitetyt muutosprosentit ovat nimellisiä.

Korkokehityksen tasaisen nousun takana on ajatus Euroopan velkaongelman ratkeamisesta jo ensi vuoden aikana. Korkojen nousu pysyy kuitenkin maltillisena koko tarkasteluperiodin ajan. Vuokrien kehitys on sidoksissa ansiotason nousuun. Reaalisesti tulojen odotetaan kasvavan varsin maltillisesti.

Hoitovastikkeessa suurin painoarvo on lämmityksellä, vedellä sekä kiinteistön käyttö-, hoito- ja korjauskuluilla. Energiahintojen nousun sekä tehtyjen veroratkaisujen seurauksena lämmityskulut ovat nousseet viimeisen parin vuoden aikana nopeaa tahtia. Ensi vuodesta alkaen hintakehityksen on ennakoitu hidastuvan tämän vuoden tasosta. Työvoimavaltaisissa kustannuserissä tuleva kustannustaso seuraa yleisen ansiotason kehitystä. Kokonaisuudessaan hoitovastikkeen on ennakoitu nousevan noin neljän prosentin vuosivauhtia aina vuoteen 2015 asti.

¹⁰ Tutkimuksen toteutushetkellä Tilastokeskuksen asunto-osakeyhtiöiden talous -tilaston tuorein tieto oli vuodelta 2009. Vastaava tilasto vuodelta 2010 julkaistiin 16.9.2011. Toteutunut hoitovastikkeen nousu oli 1,3 prosenttiyksikköä suurempi kuin Taulukossa 4 eli yhteensä 5,2 %.

Taulukko 4. Tutkimuksessa käytetyt muuttujat ja niiden mennyt sekä ennakoitu kehitys.

Muuttuja	Vastikkeen (=100) painora- kenne vuonna						
	2009	2010	2011e	2012e	2013e	2014e	2015e
Korko 12 kk Euribor		1,4 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %
Vuokra		2,4 %	2,2 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Palkat		2,6 %	2,0 %	2,2 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Eläkkeet		2,2 %	1,5 %	2,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %
Hoitovastike, yhteensä		3,9 %	4,7 %	4,0 %	3,5 %	3,9 %	3,5 %
Tontin kiint. vero (pros. yks.)	4,0	0,0 %	0,0 %	0,05 %		0,05 %	
Rakennuksen kiint. vero (pros. yks.)	3,0	0,0 %	0,0 %	0,02 %		0,02 %	
Kaukolämpö	20,0	2,1 %	14,1 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Vesi ja jätevesi	10,5	3,8 %	3,5 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %
Kiinteistösähkö	3,3	8,4 %	11,8 %	6,0 %	6,0 %	5,0 %	5,0 %
Jätehuolto	2,7	11,6 %	6,9 %	5,0 %	5,0 %	4,0 %	4,0 %
Henkilöstökulut	1,6	9,8 %	1,5 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Hallinto	8,5	2,7 %	1,5 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Käyttö- ja huolto- kulut	11,3	2,3 %	1,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Ulkoalueiden hoito	1,4	0,7 %	1,5 %	3,0 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Siivous	2,3	7,3 %	1,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %
Vahinkovakuutus	2,1	-2,1 %	1,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Vuokrat yhteensä	2,1	-1,5 %	2,0 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Korjaukset yhteen- sä	26,1	2,0 %	2,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Muut hoitokulut	0,7	13,4 %	1,5 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Rahoitusvastike (€/m ² /kk)		3,0 - 4,0	3,0 - 4,0	3,0 - 4,0	3,5 - 4,5	3,5 - 4,5	3,5 - 4,5
Kotitaloussähkö		8,2 %	14,1 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %
Asuntokorjaukset (€/m ² /kk)		1,0 - 1,5	1,0 - 1,5	1,0 - 1,5	1,0 - 1,5	1,0 - 1,5	1,0 - 1,5

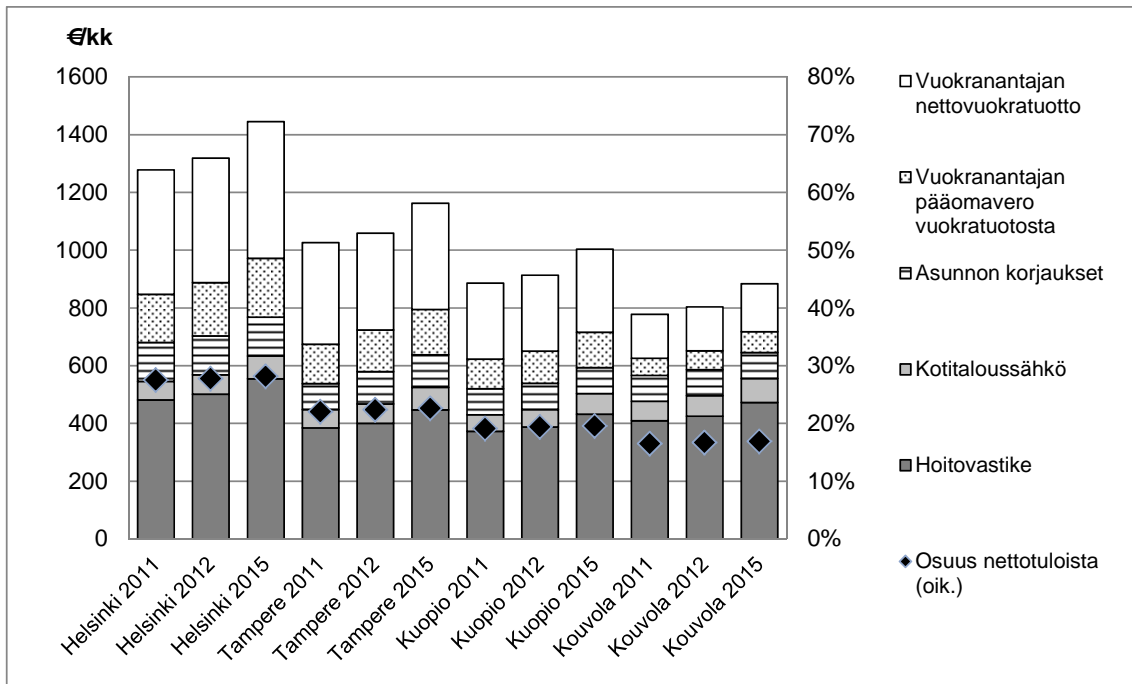
4 TULOKSET

Suomalaisten kotitalouksien asumismenot nousevat keskimäärin yhteensä 12 prosenttia vuosina 2011–2015. Suhteessa eniten nousevat velattomien eläkeläistalouksien asumismenot, jopa 16 prosenttia. Vuokralla asuvien asumismenot nousevat samalla ajanjaksolla 13 prosenttia ja velallisessa omistusasunnossa asuvien 9 prosenttia. Kaikkien esimerkkikotitalouksien asumismenot sisältävät taulukot vuosilta 2011, 2012 sekä 2015 löytyvät Liitteistä 1-5. Seuraavaksi asumismenoja tarkastellaan asumismuodoittain. Kaikki kuvioissa esitetyt tiedot löytyvät Liitteistä 1-5.

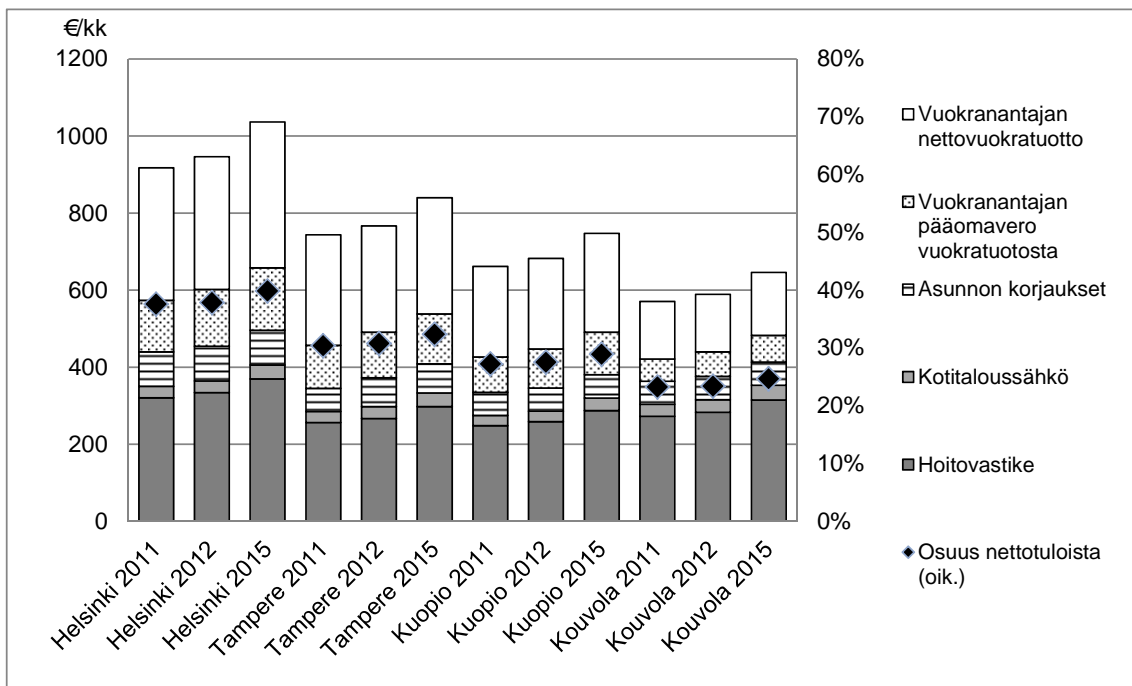
4.1 Vuokra-asuminen

Vuokra-asumisessa suurin hintapaine kohdistuu hoitovastikkeeseen sekä pääomaveroon. Hoitovastikkeessa tapahtuvat muutokset näkyvät myös omistusasumisen puolella, mutta pääomaveron noston vaikutus ei välity omistusasujiin samalla tavalla. Päinvastoin, pääomaveron korotus kasvattaa velallisten omistusasujien alijäämähyvityksen määrää kahdella prosenttiyksiköllä vuoden 2012 alusta alkaen. Lisäksi, koska tutkimuksessa asumismenoihin lasketaan mukaan lainan lyhennykset, ovat vuokramenot suhteessa pienemmät verrattuna omistusasumiseen. Tästä johtuen hoitovastikkeessa tapahtuvat muutokset ovat suhteellisesti suurempia vuokra-asumisen puolella kuin omistusasumisessa.

Kuviossa 1 on esitettyä pienituloisen vuokralla asuvan kotitalouden asumismenot neljässä tarkastelukaupungissa. Kuten edellä mainittiin, suurin korotuspaine kohdistuu vuokralla katettavaan hoitovastikkeeseen sekä pääomaveroon. Vaikka vuokrameno kasvaa vuoteen 2015 mennessä, pitää tulokehitys asumismenojen osuuden nettotuloista lähes ennallaan koko tarkasteluperiodin ajan. Kuten Kuviosta 1 voidaan todeta, pienituloisen yhden hengen kotitalouden asumismenorasite on sitä luokkaa, että kyseisen kotitalouden tavanomaisempi tilanne on asua vastaavankokoisessa ARA -asunnossa. Asumismenot ARA -tapauksessa on raportoitu Liitteessä 1.



Kuvio 1. Pienituloinen yhden hengen kotitalous vapaarahoitteisessa 30 neliön vuokra-asunnossa.

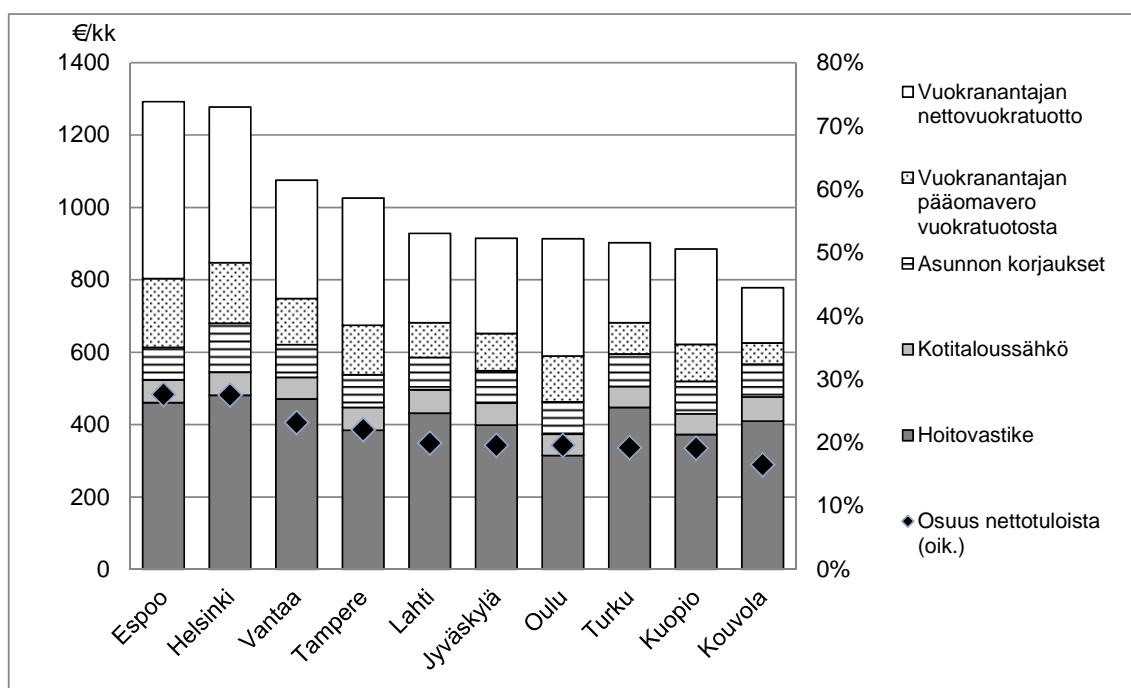


Kuvio 2. Lapsiperheen asumismenot 90 neliön vuokra-asunnossa.

Toinen tarkasteltava esimerkkikotitalous vuokra-asumisessa on neljän hengen kotitalous, jossa on kaksi lasta. Kuten Kuviosta 2 huomataan, euromääräinen asumismeno kasvaa asunnon koon kasvaessa. Korotuspaineet kohdistuvat tässäkin tapauksessa hoitovastikkeeseen sekä pääomaveroon. Huomattavaa kuitenkin on, että asumismenojen osuus

kotitalouden nettotuloista on selvästi alhaisempi verrattuna yhden hengen kotitalouteen. Tämä on seurausta paremmasta kuukausiansiosta sekä siitä, että kahden palkansaajan kotitaloudessa asumismenojen osuus on aina yhden hengen kotitalouden asumismenoja pienempi.

Vuonna 2011 halvinta vuokralla asuminen lapsiperheellä on Kouvolassa, jossa kuukausittainen asumismeno on 90 neliön kerrostaloasunnossa yhteensä noin 780 euroa (Kuvio 3). Myös asumismenojen osuus nettotuloista on Kouvolassa alhaisin. Kalleinta asuminen on pääkaupunkiseudulla, jossa asumiseen kuluu lähes 1 300 euroa kuussa. Nettotuloista asumiseen kuluu pääkaupunkiseudulla vajaat 30 prosenttia. Vertailua tehtäessä tulee kuitenkin muistaa, että tuloja ei varioida kaupungeittain.



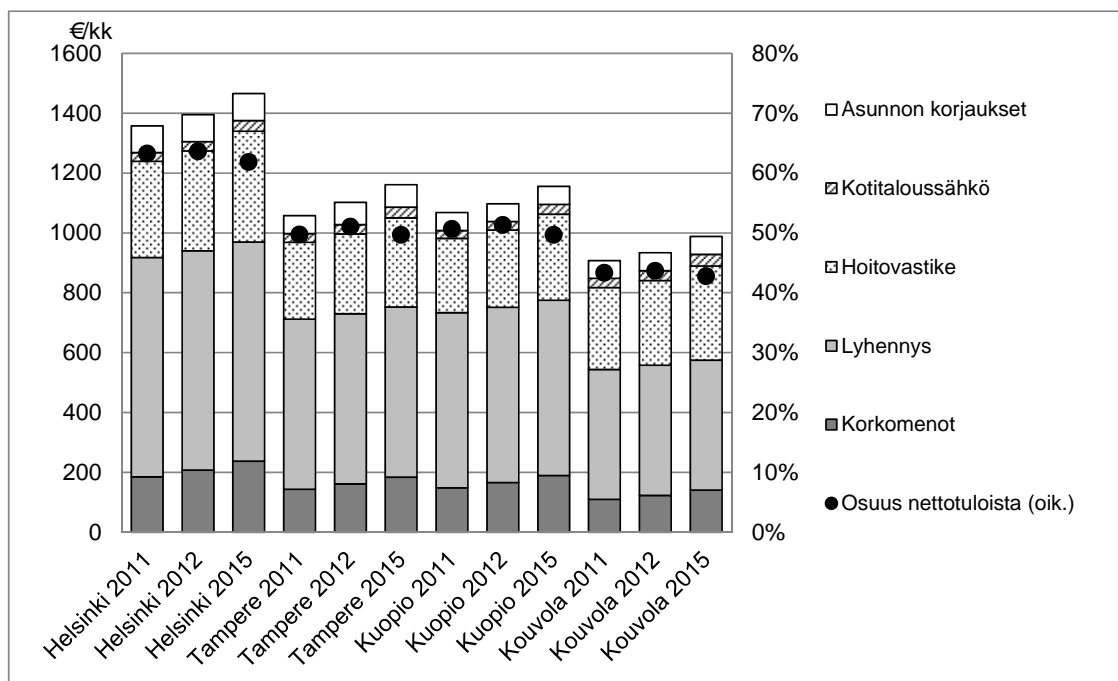
Kuvio 3. Lapsiperheen vuokra-asumisen asumismenot vuonna 2011 kaupungeittain.

Asumismenojen osuutta tarkasteltaessa vuokralla asuminen vaikuttaa huomattavasti edullisemmältä kuin omistusasuminen. Näin ei kuitenkaan tosiasiaassa ole, koska omistusasumisen asumismenoja nostavat lainapääoman lyhennykset. Tehtävät lyhennykset pakottavat kotitalouden säästämään asuntovarallisuuden muodossa, mikä kasvattaa omistusasunnossa asuvan kotitalouden varallisuutta pitkällä aikavälillä.

4.2 Omistusasuminen

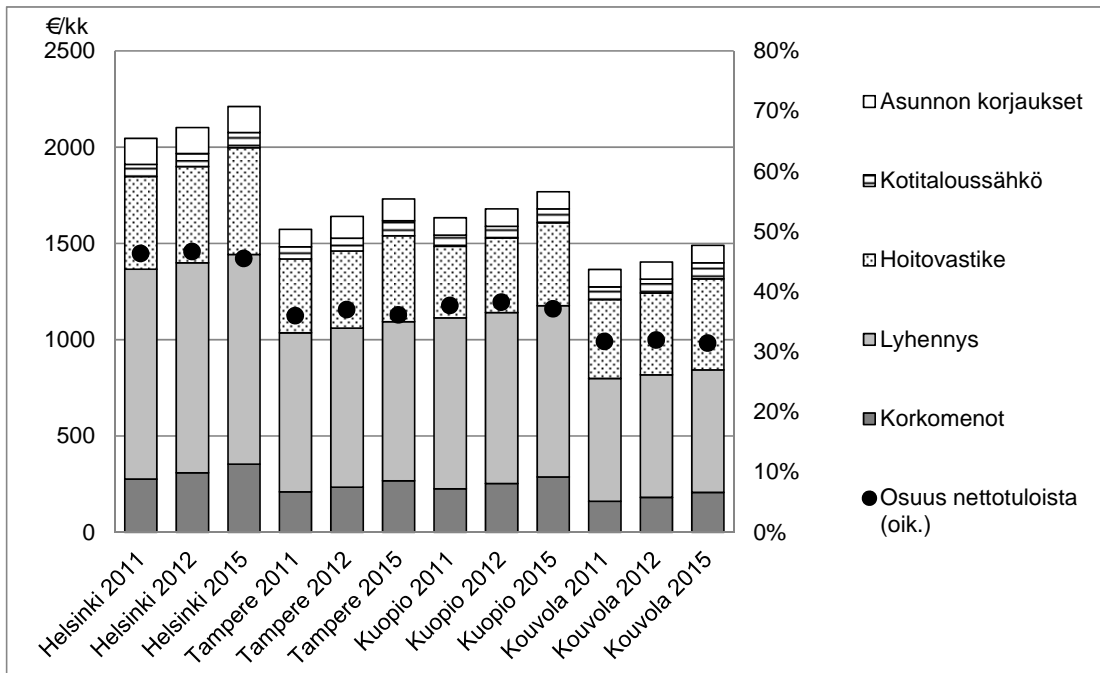
Suomessa omistusasuminen on merkittävin kotitalouksien pitkäaikainen säästämismuoto. Tätä kehitystä on edesautettu valtiovallan toimesta asuntolainan verovähennyksien avulla. Myös asunnon myyntivoiton verovapaus kahden vuoden asunnossa asumisen jälkeen on toiminut porkkanana suomalaisille kotitalouksille. Viimeisten vuosien aikana asuntovelkaiset omistusasujat ovat saaneet hyötyä suhteessa vuokralla asujiin myös historiallisen alhaisen korkotason myötä. Tulevina vuosina omistusasujien etumatka vuokralla asuviin on kuitenkin supistumassa korkojen verovähennysoikeuden rajaamisen myötä. Asumismenojen kehitys on kuitenkin samansuuntaista kuin vuokratuolellakin. Suhteellinen muutos asumismenoissa on kuitenkin pienempi kuin vuokra-asumisen tapauksessa, koska omistusasumisessa euromääräiset asumismenot ovat suuremmat.

Yhden hengen keskituloiselle kotitaloudelle omistusasuminen on 60 neliön kerrostaloasunnossa pääkaupunkiseudulla liian kallista (Kuvio 4). Asumismenojen osuus nettotuloista nousee yli 60 prosentin. Tässä tapauksessa esimerkkikotitalouden on sopeutettava asumismenojaan asumalla pienemmässä asunnossa tai asuinalueilla, joissa hintataso on tarkastelukaupunkien keskimääräistä hintatasoa alhaisempi. Asumismenojen osuus nettotuloista kuitenkin laskee vuoteen 2015 mennessä. Vaikka korkotason on ennakoitu nousevan nykyisestä tasosta, vähenee pääoma tarkasteluperiodin aikana niin paljon, että markkinakorkojen nousu ei nosta kotitalouden korkokustannusta. Positiivinen tulokehitys puolestaan nostaa käytettävissä olevia tuloja.

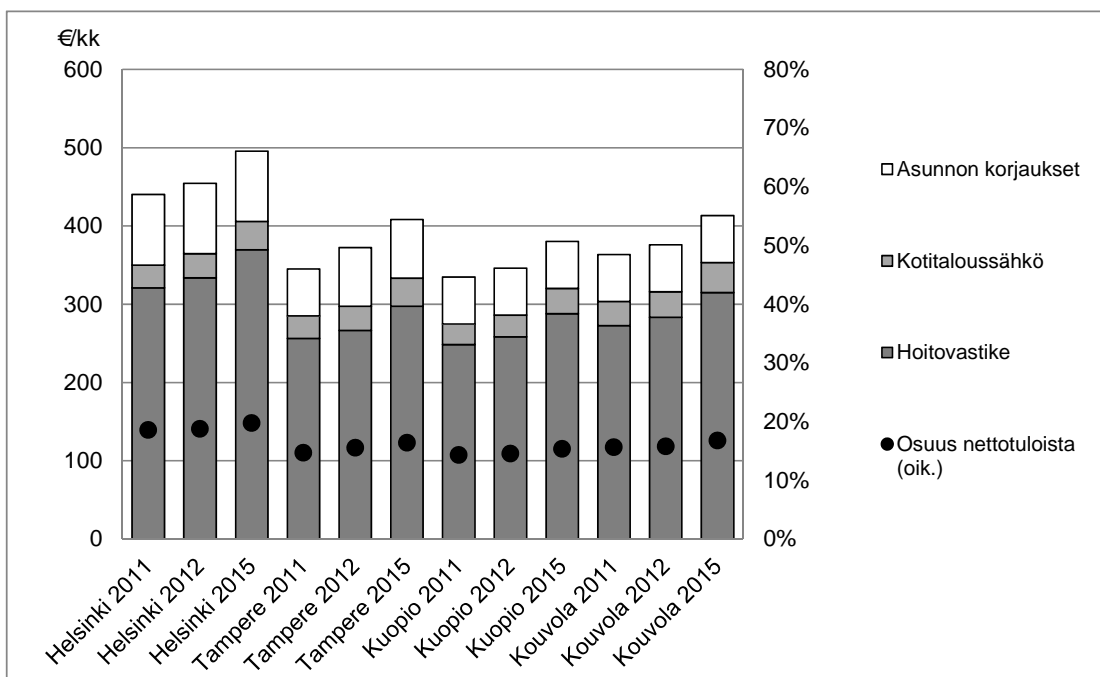


Kuvio 4. Keskituloisen yhden hengen kotitalouden asumismenot 60 neliön omistusasunnossa.

Lapsiperheen tapauksessa omistusasumiseen kuluu pääkaupunkiseudulla yli 2 000 euroa kuukaudessa (Kuvio 5). Suuri asumismeno on suoraan seurausta pääomakustannuksista, jotka näyttelevät suurinta osaa asumismenoissa. Nousua tulevina vuosina asumismenoihin kohdistuu etenkin hoitovastikkeesta. Korkeiden verovähennysoikeuden rajaaminen maksaa lapsiperheelle keskimäärin 200 euroa vuodessa enemmän.



Kuvio 5. Lapsiperheen asumismenot 90 neliön omistusasunnossa.



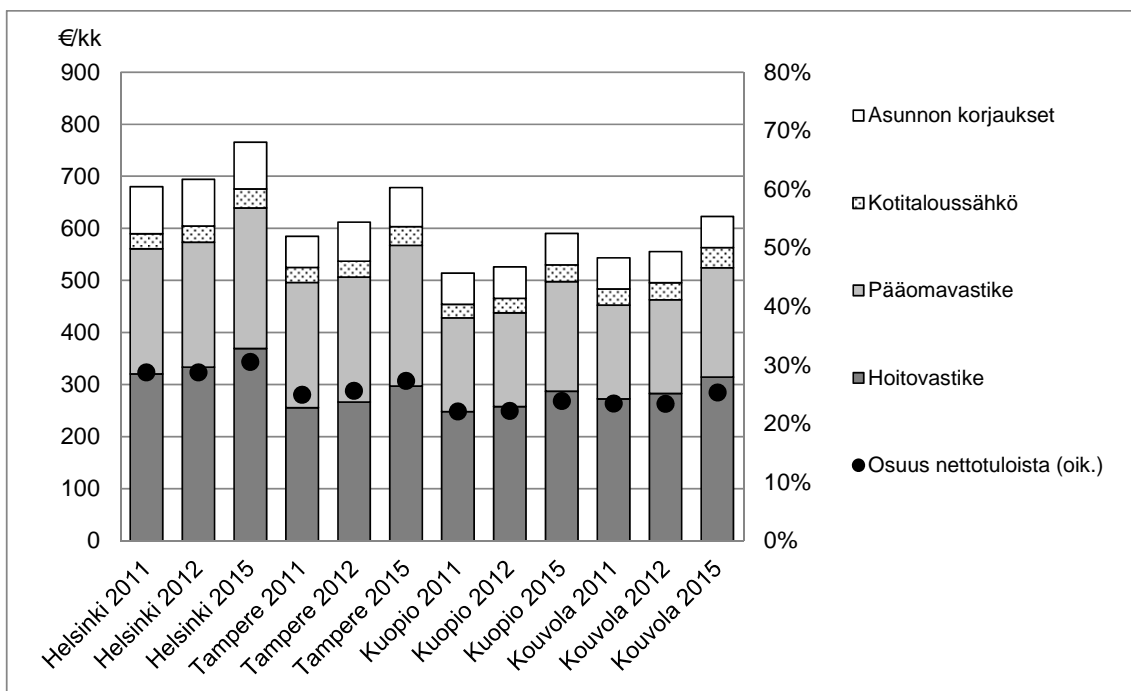
Kuvio 6. Eläkeläiskotitalouden asumismenot velattomassa kerrostaloasunnossa.

Kuviossa 6 on esitettyä eläkeläiskotitalouden asumismenot. Eläkeläisten tapauksessa euromääräinen asumismenon osuus on velattomassa omistusasunnossa pieni. Tästä johtuen hoitovastikkeessa tapahtuvat hinnan nousut kurittavat eniten juuri eläkeläistalouksia tulevina vuosina. Kun eläkkeiden taso jää taitetun indeksin myötä vuodesta 2012 lähtien jälkeen ansiotason kehityksestä, eläkeläiset eivät saa kompensatiota nouseviin asumismenoihin.

Vaikka eläkeläisten asumismenorasite nettoeläkkeestä jää 20 prosentin tuntumaan, rajaa asumismeno muuta kulutusta nettoeläkkeiden jäädessä varsin pieniksi.

4.3 Peruskorjauksen vaikutus asumismenoihin

Suomen kerrostalokannan ollen pääasiassa 1970-luvulla rakennettua, on peruskorjaustarve ajankohtainen monessa taloyhtiössä. Alueellisesti peruskorjauksen hinta vaihtelee suuresti. Tässä tutkimuksessa peruskorjauksen hintana on käytetty keskimäärin 4 €/m²/kk hintaa. Tämä tekee 60 neliön asunnossa kuukausikustannukseksi yhteensä 240 euroa. Tämä voisi vastata noin 25 000 euron osuutta taloyhtiölainasta, joka maksetaan 10 vuodessa takaisin.



Kuvio 7. Eläkeläiskotitalouden asumismenot peruskorjauksessa.

Peruskorjaustarpeen vaikutusta kotitalouden asumismenoihin on havainnollistettu Kuviossa 7. Laskelmassa eläkeläiskotitalous on kohdannut putkiremontin, jossa kuukausittainen kustannus on yhteensä 240 euroa. Tämä nostaa eläkeläisten asumismenojen osuutta käytettävissä olevasta nettoeläkkeestä peräti 10 prosenttiyksiköllä. Asumismenojen nousu 10 prosenttiyksiköllä on myös edessä muiden esimerkkikotitalouksien tapauksessa, jos kohtaavat peruskorjaustarpeen taloyhtiössään.

Peruskorjauksesta koituvat kustannukset voivat koitua kohtuuttomankin suureksi etenkin siinä tapauksessa, jos eläkeläiskotitaloudessa on vain yksi henkilö. Siksi taloyhtiöissä on syytä etsiä uusia rahoitusratkaisuja, joilla turvataan taloyhtiön hyvä kunto tekemällä tarvittavat ja asianmukaiset peruskorjaukset, mutta yhtäältä niin, että koituva kustannus on kaikille taloyhtiön asukkaille kohtuullinen.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Asuminen maksaa tulevina vuosina enemmän riippumatta asuinmuodosta. Suomalaisen asumismenot nousevat keskimäärin 12 prosenttia vuosina 2011–2015. Eniten nousevat velattomien eläkeläistalouksien asumismenot, jopa 16 prosenttia. Vuokralla asuvien asumismenot nousevat samalla ajanjaksolla 13 prosenttia ja velallisessa omistusasunnossa asuvien 9 prosenttia. Vaikka lähivuosille on odotettavissa kohtalaista tulokehitystä, asumismenorasite ei helpota. Päinvastoin, pienituloisilla ja eläkeläisillä asuminen vie entistä suuremman osan nettotuloista. Vaikka osa asumismenojen noususta on peräisin yleisestä talouden kehityskulusta, ovat kustannuksia kasvattaneet myös tehdyt veroratkaisut.

Tulevina vuosina kovimmat nousupaineet kohdistuvat asuntolainan korkoihin ja hoitovastikkeilla katettaviin hoitokuluihin. Hoitokuluista eniten ovat nousussa lämmitys- ja sähköenergia- sekä vesikulut, joiden arvioidaan nousevan neljässä vuodessa 22 – 26 prosenttia. Lisäksi vuokra-asumisen puolella pääomaveron kiristäminen aiheuttaa tarkastelujaksolla kustannuspainetta. Myös kiinteistöverotukseen kohdistuu merkittäviä korotuspaineita, niin omistus- kuin vuokra-asumisessa.

Yhden hengen kotitalouksilla vuokra-asumiseen kuluu keskimäärin 30 prosenttia nettotuloista. Omistusasumiseen menee yhden hengen kotitalouden tuloista keskimäärin 55 prosenttia. Omistusasumisen suurempaa osuutta suhteessa vuokra-asumiseen selittää lainan lyhennysten osuus, mikä yhtenä säästämisen muotona kasvattaa kotitalouksien varallisuutta. Keskituloisella lapsettomalla pariskunnalla kuluu vuokralla asumiseen 15–20 prosenttia ja omistusasumiseen 20–30 prosenttia nettotuloista.

Lapsiperheillä asunnon suurempi koko kasvattaa kustannuksia. Keskituloisen lapsiperheen asuessa vuokralla noin 25 prosenttia nettotuloista menee asumiseen. Velallisten omistusasujien nettotuloista asuminen nielee noin 40 prosenttia. Keskituloisella velattomalla eläkeläispariskunnalla omistusasumiseen kuluu keskimäärin 15 – 20 prosenttia käytettävissä olevista tuloista.

Kalleinta asuminen on pääkaupunkiseudulla. Kaksilapsisella keskituloisella perheellä menee omistusasumiseen yli 2 000 euroa ja vuokra-asumiseen lähes 1 300 euroa kuukaudessa. Halvinta asuminen suurimmista kaupungeista on Oulussa ja Kouvolassa, joissa omistusasumiseen 90 neliön huoneistoissa kuluu yli 500 euroa ja samankokoiseen vuokra-asuntoon 400 euroa kuukaudessa vähemmän kuin pääkaupunkiseudulla. Tuloksia tulkitessa on kuitenkin muistettava, että laskelmat eivät ota huomioon alueellisia tuloeroja. Vaikka Kouvolassa asuminen on halvempaa kuin pääkaupunkiseudulla, tulo-taso on keskimääräisesti alhaisempi, mikä osaltaan kasvattaa asumisen osuutta tuloista.

Alueelliset tuloerot näkyvät suoraan asuntojen hintojen eroavaisuutena. Pääkaupunki-seudulla parempi tulotaso mahdollistaa suuremman lainapääoman hankkimisen, mikä näkyy suoraan muuta maata korkeampina asuntojen hintoina. Korkeammat asuntojen hinnat kasvattavat niiden vakuusarvoa, joka puolestaan mahdollistaa entisestään suurempien lainojen saannin ja altistaa kotitaloudet rahoitusmarkkinoiden heilahteluille (Oikarinen 2011). Omistusasumisessa pääomakulut muodostavat suuren osan kotitalouden asumismenoista.

Vaikka vuokra-asuminen näyttää tulosten valossa omistusasumista edullisemmalta vaihtoehdolta, näin ei kuitenkaan ole. Omistusasumiseen liittyvä ”pakkosäästäminen” asuntolainan lyhennyksen muodossa kasvattaa kotitalouden varallisuutta pitkällä aikavälillä merkittävästi enemmän suhteessa vuokralla asumiseen. Vaikka omistusasunnon hankinta on pitkällä aikavälillä kannattavaa, se kaventaa liikaa kotitalouden varallisuuden hajauttamista eri omaisuuslajeihin (Hyytinen ym. 2006). ”Pakkosäästäminen” mielekkyys on aina kotitalouskohtaista. Eri elämäntilanteissa suuri säästöaste voi rajoittaa kotitalouden kokemaa yleistä hyvinvointia, kun lainanlyhennys vähentää liiaksi muuta kulutusta.

Peruskorjaustarve lähivuosina tulee vaikuttamaan kerrostaloasumisen hintaan merkittävästi. Taloyhtiön suurehkot peruskorjaukset kuten putkistoremontit nostavat esimerkiksi kotitalouksien asumisen meno-osuutta nettotuloista keskimäärin 10 prosenttiyksikköä kun kuukausikustannuksena käytetään neljää euroa neliöltä.

Lähivuosien aikana suomalaisilla kotitalouksilla on valittavanaan kolme vaihtoehtoa: 1) Muuttaa vastaavan kokoiseen asuntoon halvemmalle asuinalueelle, 2) muuttaa pienempään asuntoon tai 3) tinkiä muusta kulutuksesta. Asumismenojen nousu pakottaa kotitaloudet sopeutumaan vallitsevaan tilanteeseen, jos kotitalouksien käytettävissä olevat tulot eivät suhteessa asumismenoihin merkittävästi kasva.

LÄHTEET

Finanssialan keskusliitto (2011) Säästäminen, luotonkäyttö ja maksaminen. Tutkimusraportti, toukokuu 2011.

Hyytinen, A., Johansson, E. ja Määttä, N. (2006) Omistusasunnon ja asuntolainan rooli kodin taloudessa. Kansantaloudellinen aikakauskirja, 102. vsk., 1/2006.

Lyytikäinen, T. ja Lönnqvist, H. (2005) Asumiskustannukset suurissa aluekeskuksissa. VATT-keskustelualoitteita, no. 361.

Oikarinen, E. (2011) Asuntohintojen kansantaloudelliset vaikutukset. Kansantaloudellinen aikakauskirja, 107. vsk., 2/2011.

Suomen Kiinteistöliitto, Indeksitalovertailu 2011.

Verotuksen kehittämistyöryhmä (2010) Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti. Valtionvarainministeriön julkaisuja 51/2010.

LITE 1

Kaupunki	Vuosi	Asumisen menot (€/kk) pienituloisessa sinkkotaloudessa, asuntona 30 neliömetrin yksistö												
		Vapaaarahoitteinen vuokra-asunto						ARA vuokra-asunto						
		Hoitovastike	Kotitalousähhö	Asunnon korjaukset	Vuokranantajan maksama pääomavero vuokratuotosta	Vuokranantajan nettovuokratuotto	Yhteensä nettotuloista	Hoitovastike	Kotitalousähhö	Asunnon korjaukset	Pääomavuokra	Yhteensä nettotuloista	Osuus nettotuloista	
Helsinki	2011	160	29	45	104	269	608	37,3%	160	29	45	146	380	22,7%
	2012	167	31	45	115	269	627	37,7%	167	31	45	146	389	22,6%
	2015	185	36	45	126	295	687	38,0%	185	36	45	150	416	22,2%
Espoo	2011	153	29	30	66	170	449	26,9%	153	29	30	181	393	23,3%
	2012	159	31	45	68	160	463	27,2%	159	31	45	167	402	23,4%
	2015	178	36	45	75	175	509	27,5%	178	36	45	172	430	22,9%
Tampere	2011	128	29	30	66	170	423	25,6%	128	29	30	180	367	22,0%
	2012	133	31	38	70	164	436	26,0%	133	31	38	174	376	22,1%
	2015	149	36	38	77	180	479	26,2%	149	36	38	180	402	21,6%
Vantaa	2011	157	27	30	61	157	432	26,3%	157	27	30	159	373	22,5%
	2012	163	29	45	63	146	446	26,7%	163	29	45	145	382	22,6%
	2015	181	34	45	69	161	490	26,9%	181	34	45	148	408	22,1%
Turku	2011	149	26	30	59	152	417	25,3%	149	26	30	153	359	21,5%
	2012	155	28	30	65	152	430	25,7%	155	28	30	154	367	21,7%
	2015	173	33	30	71	165	472	25,8%	173	33	30	157	393	21,1%
Oulu	2011	105	27	30	78	201	441	26,9%	105	27	30	168	330	19,7%
	2012	109	29	30	86	201	455	27,3%	109	29	30	170	338	19,8%
	2015	122	33	30	94	219	499	27,4%	122	33	30	176	361	19,3%
Jyväskylä	2011	133	28	30	70	181	442	27,0%	133	28	30	151	342	20,5%
	2012	138	29	30	77	181	456	27,4%	138	29	30	152	350	20,6%
	2015	155	34	30	84	197	500	27,6%	155	34	30	156	374	20,1%
Lahti	2011	144	30	30	52	134	390	23,6%	144	30	30	131	334	20,0%
	2012	149	31	30	57	134	402	23,8%	149	31	30	131	342	20,0%
	2015	166	37	30	63	146	442	24,0%	166	37	30	133	366	19,5%
Kuopio	2011	124	26	30	66	170	416	25,6%	124	26	30	124	304	18,2%
	2012	129	28	30	73	170	429	26,0%	129	28	30	125	312	18,3%
	2015	144	32	30	80	186	471	26,1%	144	32	30	127	334	17,9%
Kouvola	2011	136	31	30	39	100	337	20,2%	136	31	30	85	283	16,6%
	2012	142	33	30	43	101	348	20,4%	142	33	30	85	290	16,6%
	2015	157	38	30	47	110	383	20,6%	157	38	30	85	311	16,3%

Kaupunki	Vuosi	Asumisen menot (€/kk) keskituloisissa sinkkitaloudessa, asunnon koko 60 neliometriä													
		Vaparaahoitteinen vuokra-asunto						Omitusasunto							
		Hoitovastike	Kotitalousäikkö	Asunnon korjaukset	Vuokranantajan maksama pääomavero vuokratuotosta	Vuokranantajan nettovuokratuotto	Yhteensä Osuus nettotuloista	Hoitovastike	Kotitalousäikkö	Asunnon korjaukset	Korkomenot	Lyhennys	Yhteensä Osuus nettotuloista		
Helsinki	2011	321	29	90	134	344	918	41,4 %	321	29	90	185	733	1358	63,2 %
	2012	334	31	90	147	344	946	41,7 %	334	31	90	208	733	1395	63,6 %
	2015	370	36	90	162	378	1036	42,2 %	370	36	90	237	733	1466	61,8 %
Espoo	2011	307	29	60	129	333	858	38,3 %	307	29	60	210	830	1436	66,3 %
	2012	319	31	90	134	312	885	38,7 %	319	31	90	235	830	1505	68,2 %
	2015	355	36	90	146	342	969	39,1 %	355	36	90	269	830	1580	66,2 %
Tampere	2011	256	29	60	112	287	744	33,6 %	256	29	60	144	569	1058	49,7 %
	2012	267	31	75	118	276	767	34,1 %	267	31	75	161	569	1102	51,1 %
	2015	298	36	75	130	302	840	34,4 %	298	36	75	184	569	1161	49,7 %
Vantaa	2011	314	27	60	116	297	815	36,9 %	314	27	60	172	681	1254	58,8 %
	2012	326	29	90	118	276	840	37,4 %	326	29	90	193	681	1319	60,9 %
	2015	363	34	90	130	303	920	37,8 %	363	34	90	220	681	1388	59,2 %
Turku	2011	298	26	60	75	192	652	29,2 %	298	26	60	136	537	1057	49,4 %
	2012	310	28	60	82	192	673	29,8 %	310	28	60	152	537	1087	50,2 %
	2015	346	33	60	89	209	737	29,9 %	346	33	60	174	537	1149	48,8 %
Oulu	2011	210	27	60	88	227	611	27,5 %	210	27	60	143	564	1003	47,1 %
	2012	218	29	60	97	226	630	27,9 %	218	29	60	160	564	1031	47,7 %
	2015	244	33	60	106	247	691	28,0 %	244	33	60	183	564	1084	46,2 %
Jyväskylä	2011	266	28	60	93	238	684	30,9 %	266	28	60	144	568	1065	50,1 %
	2012	276	29	60	102	238	705	31,4 %	276	29	60	161	568	1095	50,8 %
	2015	309	34	60	111	259	773	31,6 %	309	34	60	184	568	1155	49,5 %
Lahti	2011	288	30	60	76	196	649	29,4 %	288	30	60	135	533	1045	49,6 %
	2012	299	31	60	84	195	669	29,6 %	299	31	60	151	533	1075	49,9 %
	2015	332	37	60	91	213	734	29,9 %	332	37	60	173	533	1135	48,7 %
Kuopio	2011	248	26	60	92	235	662	30,1 %	248	26	60	148	585	1068	50,7 %
	2012	258	28	60	101	235	682	30,6 %	258	28	60	166	585	1098	51,3 %
	2015	288	32	60	110	257	748	30,8 %	288	32	60	190	585	1155	49,7 %
Kouvola	2011	273	31	60	58	149	571	25,8 %	273	31	60	110	434	908	43,3 %
	2012	283	33	60	64	149	589	26,0 %	283	33	60	123	434	933	43,6 %
	2015	315	38	60	70	163	646	26,3 %	315	38	60	141	434	988	42,8 %

LIITE 3

Asumisen menot (€/kk) keskituloisessa kahden hengen kotitaloudessa, asunnon koko 60 neliömetriä															
Kaupunki	Vuosi	Vapaaehtoinen vuokra-asunto						Omistusasunto							
		Hoitovastike	Kotitalousvähkö	Asunnon korjaukset	Vuokranantajan maksama pääomavero vuokratuotosta	Vuokranantajan nettovuokratuotto	Yhteensä Osuus nettotuloista	Hoitovastike	Kotitalousvähkö	Asunnon korjaukset	Korkomenot	Lyhennys	Yhteensä Osuus nettotuloista		
Helsinki	2011	321	29	90	134	344	918	20,7%	321	29	90	185	733	1358	31,6%
	2012	334	31	90	147	344	946	20,9%	334	31	90	208	733	1395	31,8%
	2015	370	36	90	162	378	1036	21,1%	370	36	90	237	733	1466	30,9%
Espoo	2011	307	29	60	129	333	858	19,1%	307	29	60	210	830	1436	33,1%
	2012	319	31	90	134	312	885	19,4%	319	31	90	235	830	1505	34,1%
	2015	355	36	90	146	342	969	19,6%	355	36	90	269	830	1580	33,1%
Tampere	2011	256	29	60	112	287	744	16,8%	256	29	60	144	569	1058	24,9%
	2012	267	31	75	118	276	767	17,0%	267	31	75	161	569	1102	25,5%
	2015	298	36	75	130	302	840	17,2%	298	36	75	184	569	1161	24,8%
Vantaa	2011	314	27	60	116	297	815	18,4%	314	27	60	172	681	1254	29,4%
	2012	326	29	90	118	276	840	18,7%	326	29	90	193	681	1319	30,5%
	2015	363	34	90	130	303	920	18,9%	363	34	90	220	681	1388	29,6%
Turku	2011	298	26	60	75	192	652	14,6%	298	26	60	136	537	1057	24,7%
	2012	310	28	60	82	192	673	14,9%	310	28	60	152	537	1087	25,1%
	2015	346	33	60	89	209	737	15,0%	346	33	60	174	537	1149	24,4%
Oulu	2011	210	27	60	88	227	611	13,7%	210	27	60	143	564	1003	23,6%
	2012	218	29	60	97	226	630	13,9%	218	29	60	160	564	1031	23,9%
	2015	244	33	60	106	247	691	14,0%	244	33	60	183	564	1084	23,1%
Jyväskylä	2011	266	28	60	93	238	684	15,4%	266	28	60	144	568	1065	25,1%
	2012	276	29	60	102	238	705	15,7%	276	29	60	161	568	1095	25,4%
	2015	309	34	60	111	259	773	15,8%	309	34	60	184	568	1155	24,7%
Lahti	2011	288	30	60	76	196	649	14,7%	288	30	60	135	533	1045	24,8%
	2012	299	31	60	84	195	669	14,8%	299	31	60	151	533	1075	25,0%
	2015	332	37	60	91	213	734	14,9%	332	37	60	173	533	1135	24,3%
Kuopio	2011	248	26	60	92	235	662	15,1%	248	26	60	148	585	1068	25,3%
	2012	258	28	60	101	235	682	15,3%	258	28	60	166	585	1098	25,7%
	2015	288	32	60	110	257	748	15,4%	288	32	60	190	585	1155	24,8%
Kouvola	2011	273	31	60	58	149	571	12,9%	273	31	60	110	434	908	21,7%
	2012	283	33	60	64	149	589	13,0%	283	33	60	123	434	933	21,8%
	2015	315	38	60	70	163	646	13,2%	315	38	60	141	434	988	21,4%

LIITE 4

Kaupunki	Vuosi	Asumisen menot (€/kk) keskituloisissa kahden lapsen perheessä, asunnon koko 90 neliömetriä													
		Vaparaahoitteinen vuokra-asunto							Omistusasunto						
		Hoitovastike	Kotitalous sähkö	Asunnon korjaukset	Vuokranantajan maksama pääomavero vuokratuotosta	Vuokranantajan nettovuokratuotto	Yhteensä	Osuus nettotuloista	Hoitovastike	Kotitalous sähkö	Asunnon korjaukset	Korkomenot	Lyhennys	Yhteensä	Osuus nettotuloista
Helsinki	2011	481	64	135	167	430	1278	27,5%	481	64	135	276	1090	2046	46,3%
	2012	501	67	135	184	430	1318	27,8%	501	67	135	309	1090	2102	46,7%
	2015	554	79	135	203	474	1445	28,1%	554	79	135	353	1090	2211	45,5%
Espoo	2011	460	63	90	190	489	1293	27,6%	460	63	90	291	1151	2055	46,1%
	2012	478	67	135	196	457	1333	27,9%	478	67	135	327	1151	2158	47,6%
	2015	533	78	135	215	501	1462	28,3%	533	78	135	373	1151	2270	46,4%
Tampere	2011	384	63	90	137	352	1026	22,0%	384	63	90	209	826	1573	36,0%
	2012	400	67	113	144	335	1059	22,4%	400	67	113	234	826	1640	37,0%
	2015	446	78	113	158	368	1162	22,6%	446	78	113	268	826	1731	36,1%
Vantaa	2011	471	60	90	127	328	1076	23,2%	471	60	90	233	921	1774	40,4%
	2012	489	63	135	127	296	1110	23,5%	489	63	135	261	921	1869	42,0%
	2015	544	74	135	139	325	1217	23,8%	544	74	135	298	921	1972	41,0%
Turku	2011	448	58	90	86	221	903	19,2%	448	58	90	191	757	1544	35,1%
	2012	466	61	90	94	220	931	19,6%	466	61	90	215	757	1589	35,7%
	2015	519	71	90	103	239	1022	19,7%	519	71	90	245	757	1683	34,9%
Oulu	2011	314	59	90	126	324	914	19,6%	314	59	90	209	826	1497	34,2%
	2012	328	62	90	139	324	943	19,9%	328	62	90	234	826	1540	34,7%
	2015	367	73	90	152	354	1035	20,0%	367	73	90	267	826	1622	33,7%
Jyväskylä	2011	399	60	90	103	264	915	19,6%	399	60	90	220	872	1641	37,6%
	2012	415	64	90	113	263	945	19,9%	415	64	90	247	872	1688	38,1%
	2015	464	75	90	123	286	1037	20,1%	464	75	90	282	872	1782	37,2%
Lahti	2011	431	65	90	96	247	929	19,9%	431	65	90	194	767	1547	35,7%
	2012	448	69	90	106	246	959	20,1%	448	69	90	218	767	1591	36,0%
	2015	498	80	90	115	269	1053	20,4%	498	80	90	249	767	1684	35,3%
Kuopio	2011	373	57	90	102	263	885	19,1%	373	57	90	225	889	1633	37,7%
	2012	388	61	90	113	263	913	19,4%	388	61	90	252	889	1679	38,2%
	2015	432	71	90	123	287	1003	19,6%	432	71	90	288	889	1769	37,1%
Kouvola	2011	409	67	90	59	152	778	16,5%	409	67	90	161	637	1365	31,7%
	2012	425	71	90	65	152	803	16,7%	425	71	90	181	637	1404	32,0%
	2015	472	83	90	71	166	883	16,9%	472	83	90	206	637	1489	31,5%

LIITE 5

Asumisen menot (€/kk) kahden hengen eläkeläiskotitaloudessa, asunnon koko 60 neliömetriä												
Kaupunki	Vuosi	Omistusasunto						Omistusasunto + peruskorjaus				
		Hoitovastike	Kotitaloussähkö	Asunnon korjaukset	Yhteensä	Osuus nettotuloista	Hoitovastike	Kotitaloussähkö	Asunnon korjaukset	Yhteensä	Osuus nettotuloista	
Helsinki	2011	321	29	90	440	18,6%	321	29	90	240	680	28,7%
	2012	334	31	90	455	18,8%	334	31	90	240	695	28,7%
	2015	370	36	90	496	19,7%	370	36	90	270	766	30,5%
Espoo	2011	307	29	60	396	16,6%	307	29	60	240	636	26,7%
	2012	319	31	90	440	18,1%	319	31	90	240	680	27,9%
	2015	355	36	90	481	19,1%	355	36	90	270	751	29,8%
Tampere	2011	256	29	60	345	14,7%	256	29	60	240	585	24,9%
	2012	267	31	75	372	15,6%	267	31	75	240	612	25,6%
	2015	298	36	75	408	16,4%	298	36	75	270	678	27,3%
Vantaa	2011	314	27	60	401	17,0%	314	27	60	240	641	27,2%
	2012	326	29	90	445	18,6%	326	29	90	240	685	28,6%
	2015	363	34	90	487	19,5%	363	34	90	270	757	30,4%
Turku	2011	298	26	60	385	16,3%	298	26	60	240	625	26,5%
	2012	310	28	60	398	16,6%	310	28	60	240	638	26,6%
	2015	346	33	60	439	17,6%	346	33	60	270	709	28,4%
Oulu	2011	210	27	60	297	12,6%	210	27	60	210	507	21,5%
	2012	218	29	60	307	12,8%	218	29	60	210	517	21,6%
	2015	244	33	60	338	13,5%	244	33	60	240	578	23,2%
Jyväskylä	2011	266	28	60	353	15,0%	266	28	60	210	563	24,0%
	2012	276	29	60	366	15,3%	276	29	60	210	576	24,1%
	2015	309	34	60	403	16,2%	309	34	60	240	643	25,9%
Lahti	2011	288	30	60	377	16,1%	288	30	60	210	587	25,1%
	2012	299	31	60	390	16,3%	299	31	60	210	600	25,1%
	2015	332	37	60	429	17,3%	332	37	60	240	669	27,0%
Kuopio	2011	248	26	60	335	14,3%	248	26	60	180	515	22,0%
	2012	258	28	60	346	14,6%	258	28	60	180	526	22,1%
	2015	288	32	60	380	15,4%	288	32	60	210	590	23,8%
Kouvola	2011	273	31	60	364	15,6%	273	31	60	180	544	23,4%
	2012	283	33	60	376	15,8%	283	33	60	180	556	23,4%
	2015	315	38	60	413	16,8%	315	38	60	210	623	25,3%

PTT julkaisuja, PTT publikationer, PTT publications

22. Hanna Karikallio. 2010. Dynamic Dividend Behaviour of Finnish Firms and Dividend Decision under Dual Income Taxation
21. Satu Nivalainen. 2010. Essays on family migration and geographical mobility in Finland
20. Terhi Latvala. 2009. Information, risk and trust in the food chain: Ex-ante valuation of consumer willingness to pay for beef quality information using the contingent valuation method.
19. Perttu Pyykkönen. 2006. Factors affecting farmland prices in Finland
18. Vesa Silaskivi. 2004. Tutkimus kilpailuoikeuden ja maatalouden sääntelyn yhteensovittamisesta.

PTT raportteja, PTT forskningsrapporter, PTT reports

232. Jyri Hietala – Markus Lahtinen – Petri Mäki-Fränti – Sami Pakarinen. 2011. Omaisuus ja hoiva – Eri omaisuuslajit vanhuusajan hoivan rahoittamisessa
230. Kyösti Arovuori – Hanna Karikallio – Perttu Pyykkönen. 2011. Voimasuhteiden kehitys Suomen ruokamarkkinoilla
229. Pasi Holm ja Janne Huovari. 2011. Kunnat verouudistuksen maksajina? Kunnallisanalan kehittämissäätöön tutkimusjulkaisut nro 63
228. Petri Mäki-Fränti. 2011. Liikennehankkeiden epäsuorien taloudellisten vaikutusten arviointi. Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 02/2011
227. Matleena Kniivilä – Paula Horne – Marjatta Hytönen – Jukka-Pekka Jäppinen – Arto Naskali – Eeva Primmer – Janne Rinne. 2011. Monia hyötyjä metsistä – ekosysteemipalveluiden yhteistuotanto ja tuotteistaminen
226. Anna-Kaisa Rämö – Emmi Haltia – Paula Horne – Harri Hänninen. 2011. Yksityismetsien puuntarjonta – Puunmyyntipäätökseen vaikuttavat tekijät

PTT työpapereita, PTT diskussionsunderlag, PTT Working Papers

132. Perttu Pyykkönen – Tuomas Kuhmonen – Stefan Bäckman. 2011. Pohjoisen tuen tukijärjestelmän vaikutukset Suomessa vuosina 2006-2010
131. Petri Mäki-Fränti – Markus Lahtinen – Sami Pakarinen – Lauri Esala. 2011. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2013
130. Perttu Pyykkönen - Teemu Seppälä – Tapani Yrjölä. 2011. Rehun sopimustuotannon mahdollisuudet Kainuussa
129. Tapani Yrjölä - Petri Mäki-Fränti - Perttu Pyykkönen. 2010. Maataloustuotteiden kaupan vapautumisen vaikutukset tuotannon keskittymiseen - ekonometrinen analyysi
128. Tapani Yrjölä. 2010. Elintarviketuotannon rakenteen keskittyminen ja politiikat
127. Pasi Holm – Veera Laiho – Sami Pakarinen. 2010. Tupakkaveron rakenteen muutos
126. Leena Kerkelä – Jyri Hietala – Sami Pakarinen. 2010. Energiapaketin aluetaloudelliset vaikutukset
125. Perttu Pyykkönen - Heikki Lehtonen - Anu Koivisto. 2010. Maatalouden rakennekehitys ja investointitarve vuoteen 2020
124. Sami Pakarinen. 2010. Vertical price transmission in the Finnish import fruit markets
123. Satu Nivalainen – Anneli Hopponen. 2010. Varusmiesten työkyky
122. Terhi Latvala – Perttu Pyykkönen. 2010. Kotieläinrakennusten kustannukset ja töiden organisointi