



Asumismenot 2017

# Tutkimuksen tarkoitus

- Tutkimuksessa ennustetaan asumismenojen kehitystä.
- Ennusteperiodina on kolme vuotta 2017–2019.
- Asumismenoja tarkastellaan kotitalouksien tyypin, asumismuotojen ja kaupunkien suhteen.
- Laskelmat kuvaavat, kuinka paljon kotitalouksilla kuluu rahaa asumiseen kokonaisuudessaan lainanlyhennykset mukaan lukien.
- Teemoina asuntolainat ja kiinteistövero, joista esitetään skenaariolaskelmia.

# Laskelmien oletukset

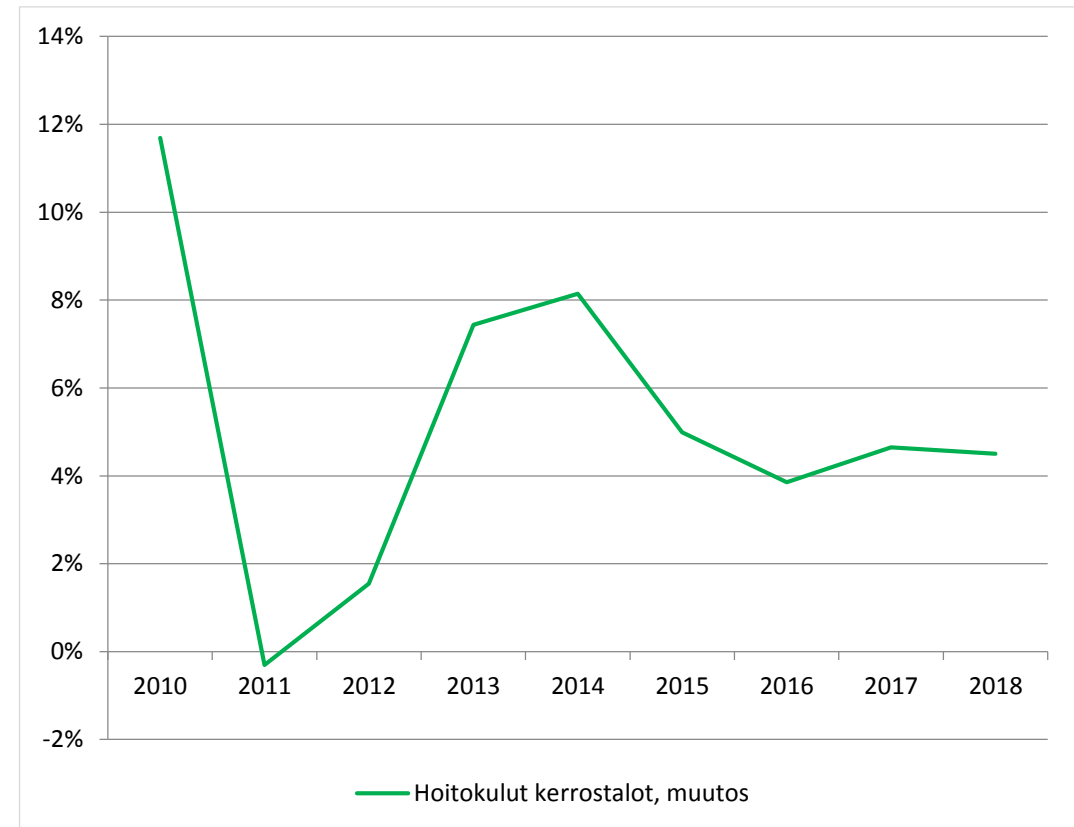
- Omistusasumisessa on huomioitu myös lyhennykset, mikä nostaa asumismenojen osuutta tuloista.
- Kotitalouksien velkamäärä on 55 % asunnon käyvästä hinnasta. Velassa on huomioitu sekä asunnon koko että sijaintipaikka.
- Bruttotulot ovat paikkakunnittain samat.
- Eläkeläiset asuvat velattomassa asunnossa.
- Omakotitalossa ei huomioida pihatöistä aiheutuvia kustannuksia.

# Ennuste 2017-2019 lähtökohdat

- Korkotaso nousee hitaasti. Euribor nousuun ensi vuonna, marginaalien lasku jatkuu. Korkotason nousuun liittyy useita epävarmuustekijöitä.
- Asuntojen ja omakotitalojen hinnat nousevat. Kerrostaloasuntojen hinnat nousevat voimakkaimmin.
- Vuokrat jatkavat kasvuaan. ARA-asuntojen vuokrien kasvuvauhti hidastuu hieman. Vuokrien nousuun vaikuttaa etenkin kysynnän ja tarjonnan epätasapaino suurissa kaupungeissa. Taloustilanteen kohentuminen siirtää kysyntää vuokramarkkinoilta omistusasumiseen.
- Kerrostalojen hoitokulut kasvavat tarkastelukaupungeissa keskimäärin 4,5 % vuodessa. Omakotitalojen hoitokulut (asunnon korjaukset, kiinteistövero, vesi, jätehuolto, sähkö) n. 2,3 % vuodessa.

# Hoitokulujen kasvu kerrostaloissa tarkastelukaupungeissa

- Hoitokulut ovat kasvaneet tarkastelukaupungeissa keskimäärin 5,4 % 2015 ja 3,9 % 2016 (kerrostalot)
  - Viime vuonna sähköenergian hinta laski ja kaukolämmön hinta nousi vain vähän.
- Öljyn hinta nousi viime vuoden alussa, ja sen odotetaan tasoittuvan tänä vuonna hieman korkeammalle tasolle.



# Tulojen kehitys 2017–2019

Palkkojen ja työeläkkeiden kehitys on maltillista

- Ansiotaso 2017-2019: 1,5 % / vuosi (nimellinen kasvu)
- Työeläkkeet 2017-2019: 1,4 % / vuosi (nimellinen kasvu)

Kilpailukyky sopimus (palkkojen nollakorotukset ja sosiaalivakuutusmaksujen siirto palkansaajalle) hidastaa tulokehitystä tänä vuonna.

Tänä vuonna tulokehitykseen vaikuttavat vielä veronkevennykset.

Nettotulojen kehitys 2017–2019

- Pienituloinen 1,1 prosenttia vuodessa
- Keskituloinen 0,7 prosenttia vuodessa
- Eläkeläinen 1,3 prosenttia vuodessa

# Asumismenojen kehitys 2014–2016

	Asumismenojen kehitys (vuosimuutos)	Osuus nettotuloista	
	2014–2016	2013	2016
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	2.0 %	24.1 %	24.9 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2.4 %	30.0 %	31.7 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	1.9 %	35.7 %	37.1 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2.2 %	19.7 %	20.7 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	1.9 %	25.4 %	26.5 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	-1.4 %	25.4 %	24.0 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	0.4 %	22.9 %	22.8 %
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	4.3 %	16.1 %	17.7 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	-3.1 %	21.3 %	18.8 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	1.6 %	16.0 %	16.3 %
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	4.3 %	36.7 %	40.3 %
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	1.6 %	36.5 %	37.1 %

Sähköenergian hinnan lasku 2015 ja 2016 sekä öljyn hinnan lasku vuosina 2013-2016.

Korkotason lasku on pienentänyt lainanhoitokustannuksia.

Tulokehitys on ollut hidasta.

# Asumismenojen ennustettu kehitys 2017

	Asumismenojen kehitys	Asumismenot (€)
	2017	2017
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	2.3 %	448
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2.6 %	788
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	2.1 %	918
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2.6 %	1071
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	2.1 %	1372
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	2.0 %	1240
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	1.3 %	1169
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	3.6 %	462
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	4.3 %	493
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	2.7 %	422
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	3.6 %	462
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	2.7 %	422

Asumismenojen kasvuennuste tälle vuodelle noin 2,7 prosenttia.

Palkansaajien nettotulojen muutos on vain noin 0,7 prosenttia ja eläkeläisten 1,3 prosenttia.



# Ennuste 2017–2019

	Asumismenojen kehitys (vuosimuutos)	Osuus nettotuloista		
	2017–2019	2017	2018	2019
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	2.2 %	25.0 %	25.6 %	25.7 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2.6 %	32.0 %	33.0 %	33.3 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	2.4 %	37.2 %	38.4 %	38.7 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2.5 %	20.9 %	21.5 %	21.7 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	2.4 %	26.7 %	27.6 %	27.9 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	1.7 %	24.1 %	24.6 %	24.6 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	1.6 %	22.8 %	23.2 %	23.3 %
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	3.7 %	18.3 %	18.6 %	18.9 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	2.5 %	19.5 %	19.4 %	19.4 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	2.4 %	16.6 %	16.7 %	16.8 %
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	3.7 %	41.5 %	42.3 %	43.1 %
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	2.4 %	37.9 %	38.1 %	38.2 %

# Asumismenojen kehitys ja ennuste asuntotyypeittäin

	Asumismenojen kehitys (vuosimuutos)	Asumismenojen kehitys (vuosimuutos)
	2014–2016	2017–2019
kerrostalo, ARA vuokra	2.0 %	2.2 %
kerrostalo, vr. vuokra	2.4 %	2.6 %
kerrostalo, omistus, laina	1.9 %	2.4 %
omakotitalo, omistus, laina	-0.5 %	1.7 %
kerrostalo, omistus, ilman lainaa	4.3 %	3.7 %
omakotitalo, omistus, ilman lainaa	-0.7 %	2.5 %

Negatiivinen menokehitys tulee öljyn hinnan laskusta.

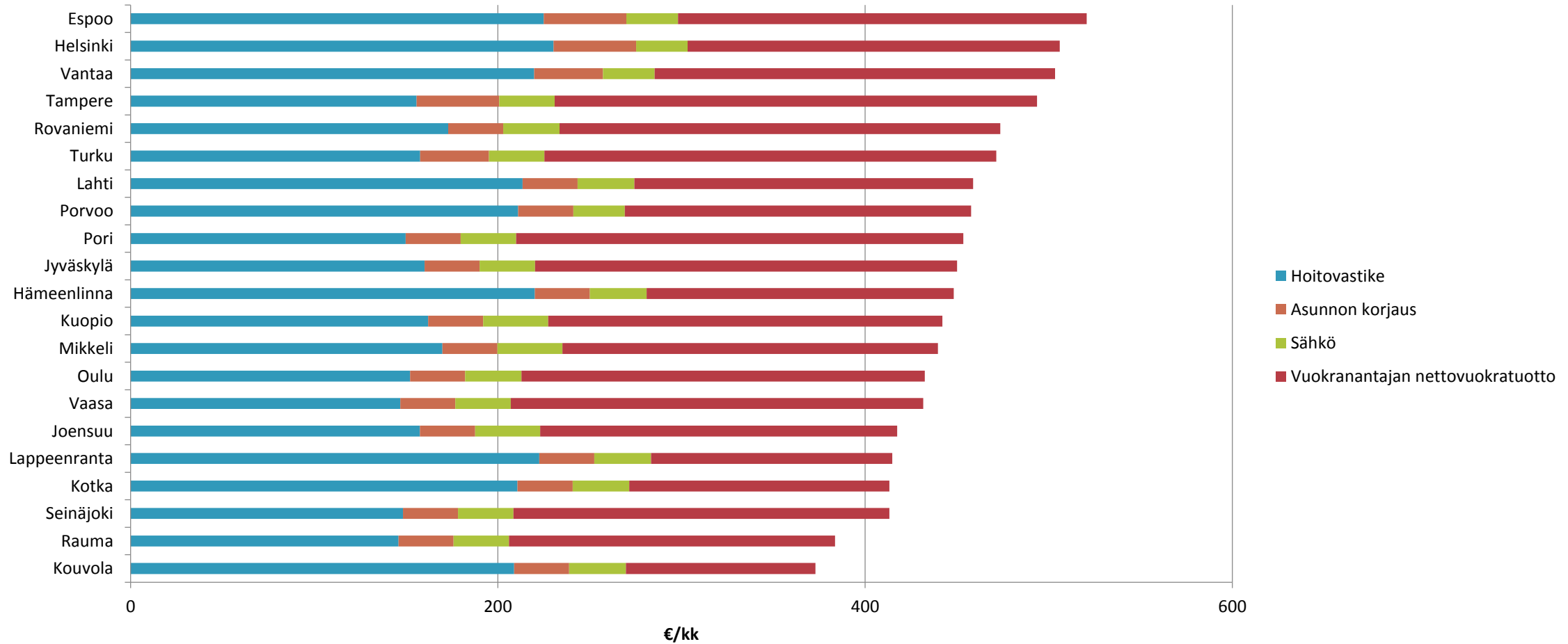
# Asumismenojen osuus tuloista kasvaa

- Sähkön hintakehitys vuonna 2016 oli maltillista huolimatta siirtohintojen ja verojen noususta.
- Öljyn hinnan lasku vuosina 2013–2016 pienensi asumiskustannuksia öljylämmitteisissä taloissa.
- Energian hinnat alkoivat nousta vuoden 2016 lopulla ja jatkavat nousuaan vuonna 2017. Sekä sähköenergian hinta että siirtohinnat nousevat.
- Kaukolämmön hintojen nousu nopeutuu eräissä kaupungeissa, ja öljylämmitteisten talojen kustannuksia nostaa öljyn hinnan nousu vuonna 2017.
- Kiinteistöveroon on tulossa uusia korotuksia aiemmin tehtyjen lisäksi.

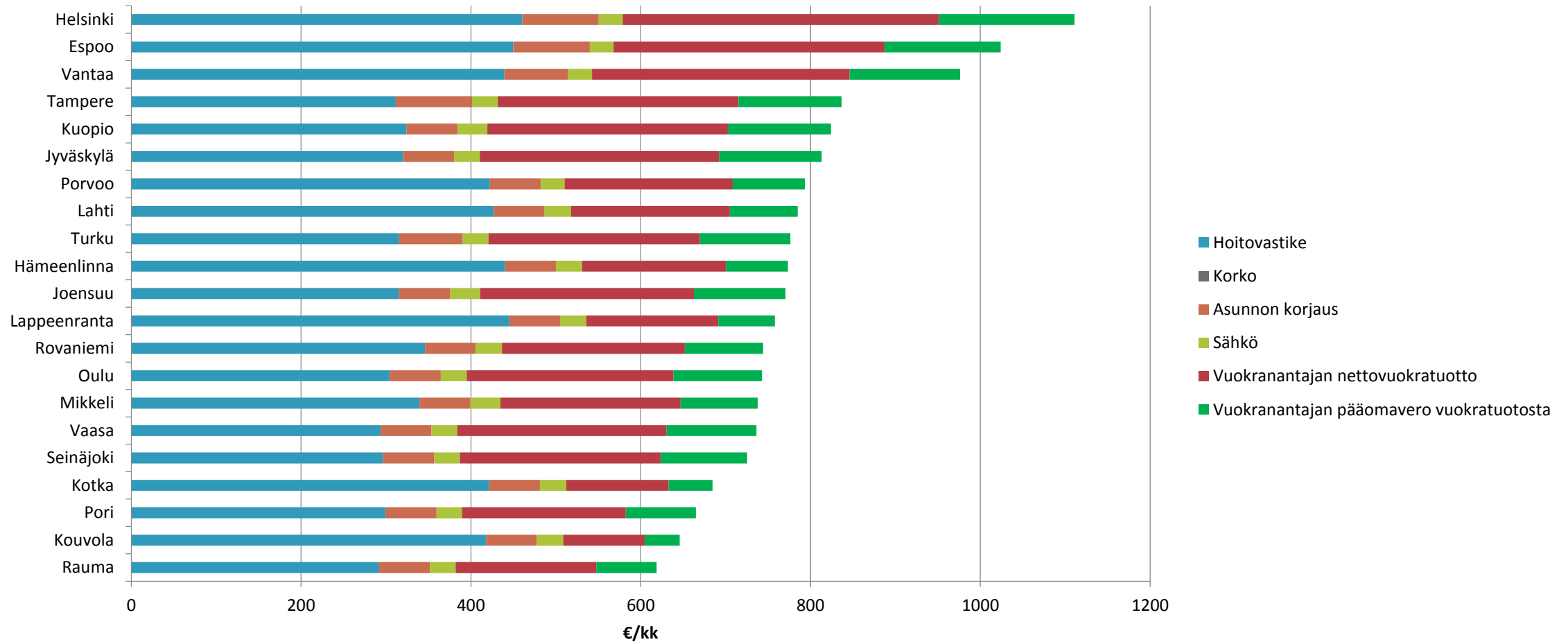
# Asumismenojen kaupunkivertailu



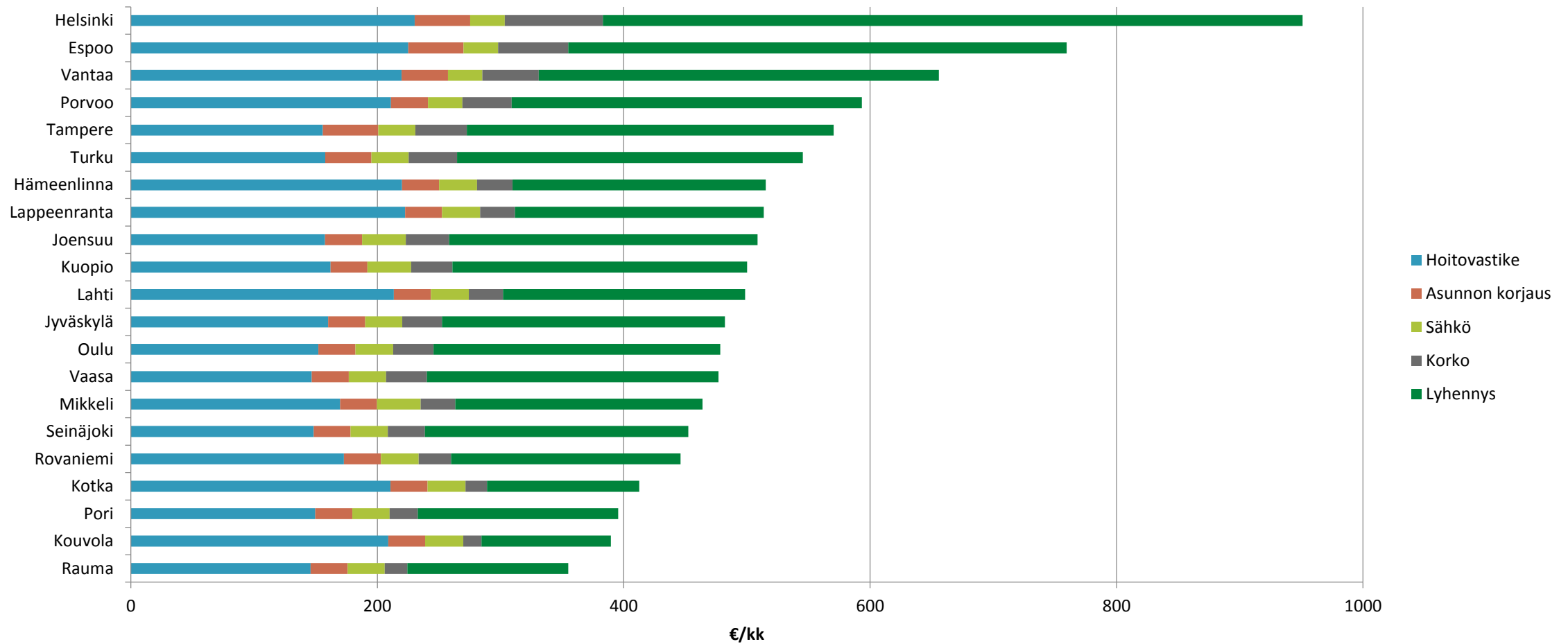
# Kaupunkivertailu 2017, kerrostalo, 30 m<sup>2</sup>, ARA



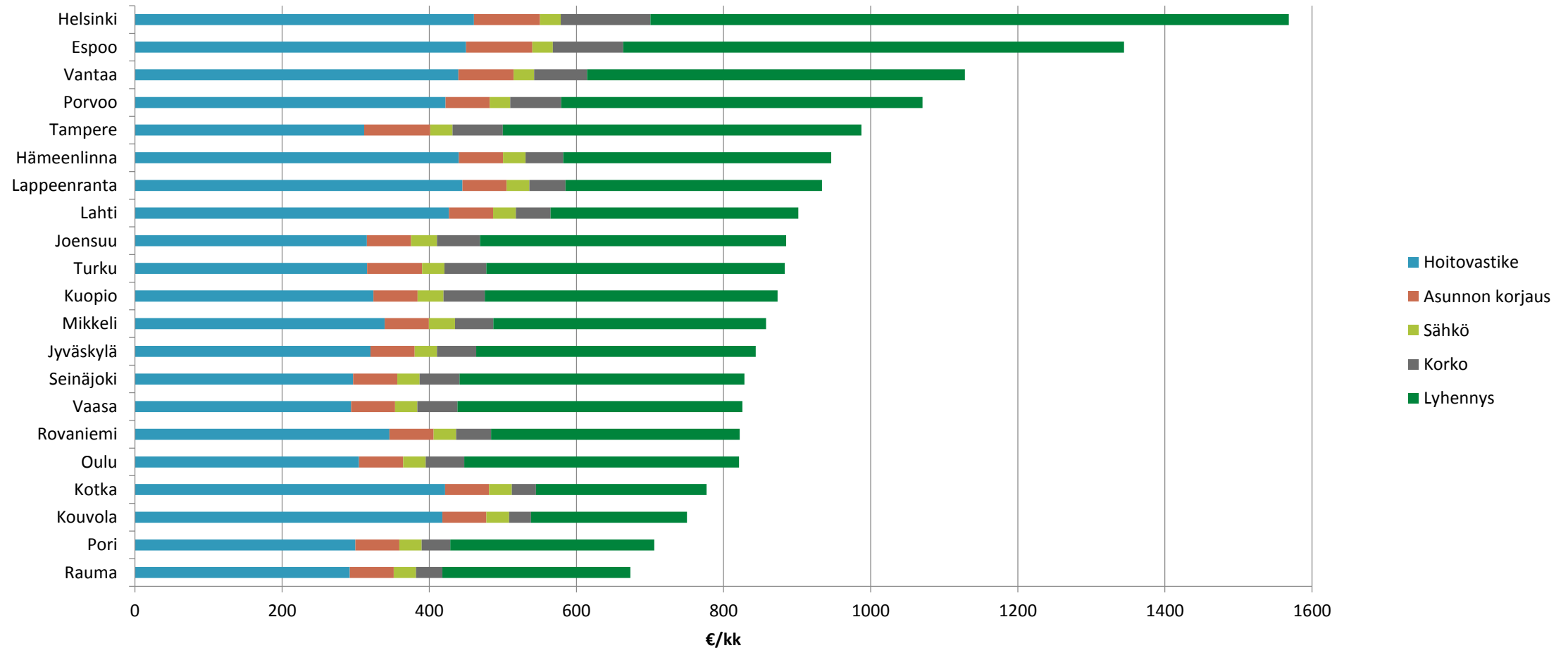
# Kaupunkivertailu 2017, kerrostalo, 60 m<sup>2</sup>, vuokra-asunto



# Kaupunkivertailu 2017, kerrostalo, 30 m<sup>2</sup>, omistusasunto

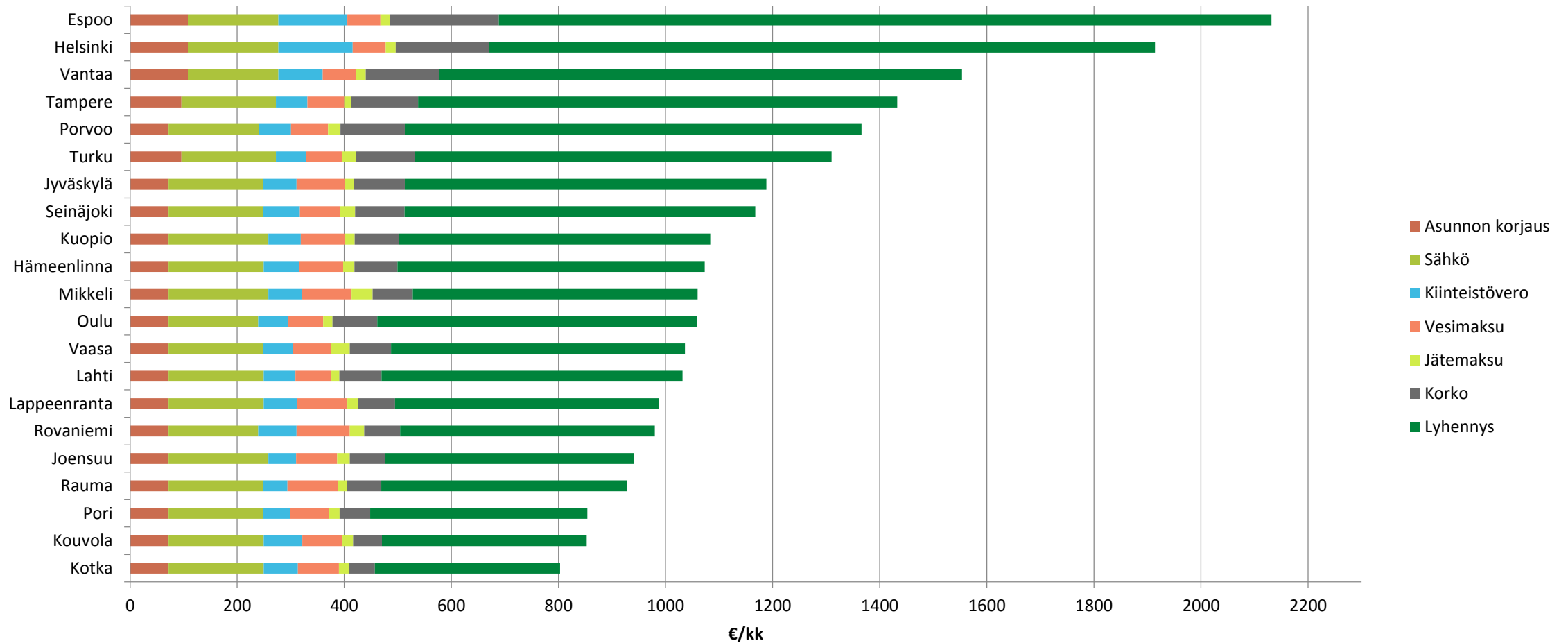


# Kaupunkivertailu 2017, kerrostalo, 60 m<sup>2</sup>, omistusasunto





# Kaupunkivertailu 2017, omakotitalo (sähkö), 120 m<sup>2</sup>



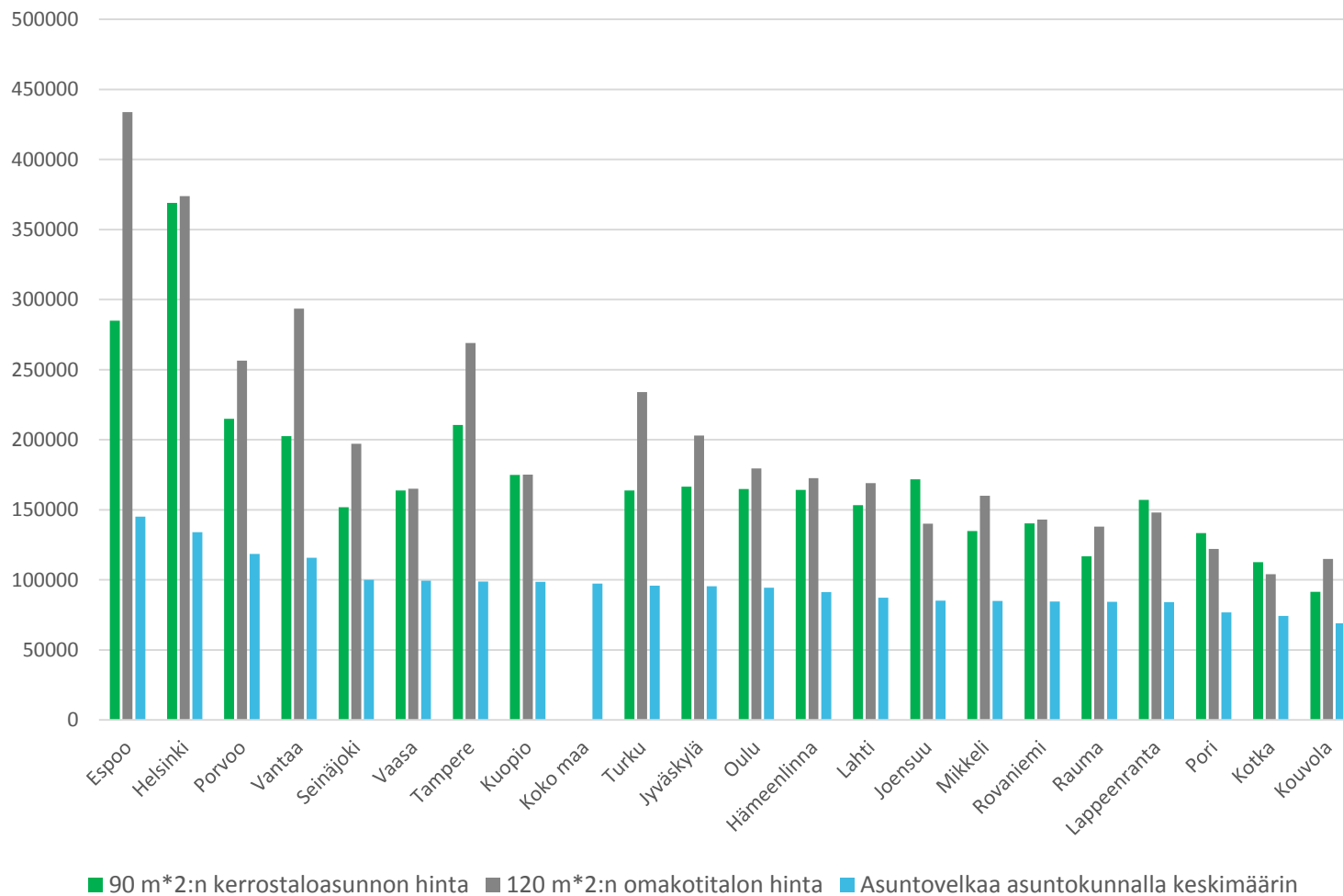
# Kaupunkien erot asumismenoissa

- Asumiskustannukset ovat eriytyneet alueellisesti. Asuminen on kaikissa asuntotyypeissä kalleinta Helsingissä ja Espoossa.
- Tarkastelukaupungeista asuminen on asuntotyyppistä riippuen edullisinta Kouvolassa, Raumalla tai Kotkassa.
- Alueellisesti vähiten eroa asumismenoissa on ARA-vuokralaisten asumismenoissa ja eniten eroa on omakotitalossa asumisessa.
- Pääkaupunkiseudulla erot omistusasumisessa ovat suuria.
- Vuokralaisilla suurimmat menoerät ovat hoitovastike ja vuokranantajan nettovuokratuotto.
- Omistusasujilla kerrostalossa hoitovastike ja lainan lyhennys ovat suurimmat menoerät kun taas omakotitalossa asujilla lyhennys, lämmitys ja kiinteistövero ovat suurimmat menoerät.

# Asuntolainat ja velkaantuminen



# Kotitalouksilla eniten asuntovelkaa Espoossa

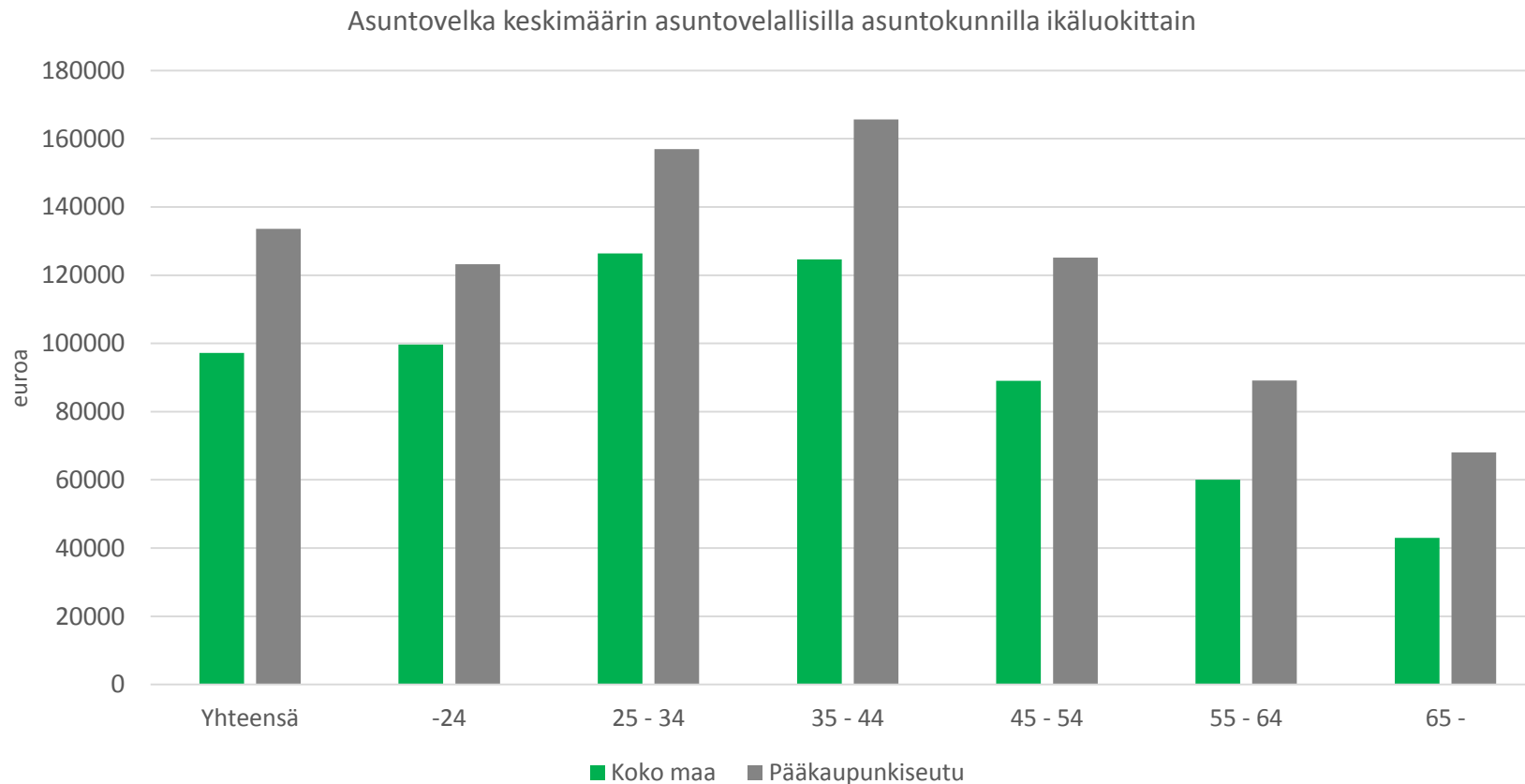


Kotitalouksilla on eniten asuntovelkaa pääkaupunkiseudulla.

Asuntovelkaa asuntovelallista asuntokuntaa kohden oli vuonna 2016 yli 100 000 euroa Espoossa, Helsingissä, Porvoossa ja Vantaalla.

Keskimääräisen asunnon hintaa laskettaessa on käytetty vanhojen asuntojen hintatietoja ja kiinteistöjen kauppahintoja vuonna 2016.

# Asuntovelkaa eniten 35–44-vuotiailla pääkaupunkiseudulla



# Asuntolainan korko

- Suurin osa suomalaisten asuntolainoista on sidottu euribor-korkoon tai pankkien prime-korkoihin. Laskelmassa viitekorkona käytetään 12 kk euriboria.
- Korkotaso on Euroopassa poikkeuksellisen matala ja EKP:n tukiostot jatkuvat ainakin vuoden loppuun. Korkotason odotetaan kuitenkin nousevan yleisen taloustilanteen parantuessa.
- Korkotason muutoksilla voi lainan lyhennystavasta riippuen olla suuri vaikutus joko kuukausierien suuruuteen tai laina-aikaan.
- Pankit ovat tuoneet markkinoille uusia pitkiä asuntolainoja, sekä houkutelleet asiakkaita lyhennysvapaila.
  - Laina-ajan pidentyessä takaisinmaksuerät pienenevät mutta kokonaiskustannus nousee
- Asuntolainojen lisäksi taloyhtiöiden lainakanta on kasvanut merkittävästi.

# Laina-ajan pituus

## Annuiteetti

lainan määrä	korko	laina-aika	kk-maksuerä	kk-lyhennys (keskiarvo)	korkokulut yhteensä
100000	1,2 %	10	885	833	6170
100000	1,2 %	20	469	417	12529
100000	1,2 %	30	331	278	19127
100000	1,2 %	40	262	208	25962

## Tasalyhennys

lainan määrä	korko	laina-aika	kk-maksuerä (keskiarvo)	kk-lyhennys	korkokulut yhteensä
100000	1,2 %	10	884	833	6066
100000	1,2 %	20	467	417	12082
100000	1,2 %	30	328	278	18097
100000	1,2 %	40	259	208	24112

- Laina-ajan pidentyminen pienentää kuukausittaisia eriä mutta nostaa korkojen osuutta.
- Tasalyhennyksessä lainapääomaa lyhennetään tasaisesti, joten lainan korkokustannus jää pienemmäksi kuin annuiteettilainassa.
- Annuiteettilainassa kuukausittainen maksu on aina sama, ja koron osuus pienenee laina-ajan kuluessa

# Korkotason muutos

## Annuiteetti

lainan määrä	korko	laina-aika	kk-maksuerä	kk-lyhennys (keskiarvo)	korkokulut yhteensä
100000	1.20 %	20	469	417	12529
100000	2.00 %	20	506	417	21412
100000	3.00 %	20	555	417	33103
100000	4.00 %	20	606	417	45435
100000	5.00 %	20	660	417	58389

## Tasalyhennys

lainan määrä	korko	laina-aika	kk-maksuerä (keskiarvo)	kk-lyhennys	korkokulut yhteensä
100000	1.2 %	20	467	417	12082
100000	2.0 %	20	501	417	20170
100000	3.0 %	20	543	417	30315
100000	4.0 %	20	585	417	40497
100000	5.0 %	20	628	417	50713



# Kiinteä tasaerälaina – korkotason muutos

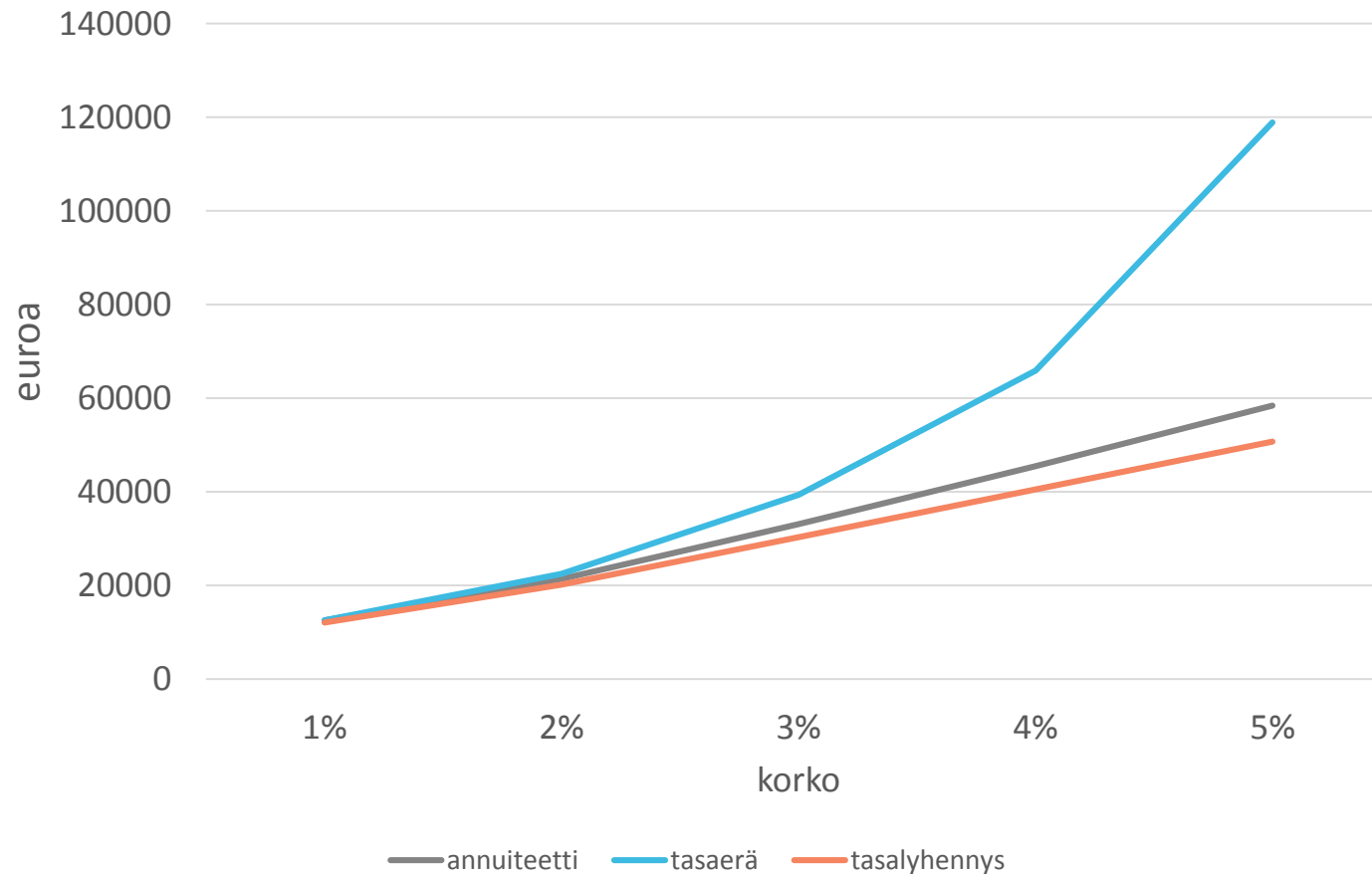
## Kiinteä tasaerälaina, koron muutos vuoden jälkeen

Lainan määrä	100000
Korkokanta alussa	1,2 %
Laina-aika alussa (v)	20

Uusi korkoprosentti	1,6 %	2,0 %	3,0 %	4,0 %	5,0 %
Uusi laina-aika (v)	20,8	21,8	24,8	29,5	38,9
Lainan korkokustannus	17196	22465	39376	65853	118881

- Kiinteässä tasaerälainassa kuukausittainen maksuerä pysyy samana ja korkotason nousu pidentää laina-aikaa
- Koron nousu nostaa laina-aikaa kiihtyvästi (korkoa korolle).
- Lainajan pidentyminen ja korkotason nousu molemmat kasvattavat lainan korkokustannusta.

# Korkokulut erilaisille 20 vuoden lainoille

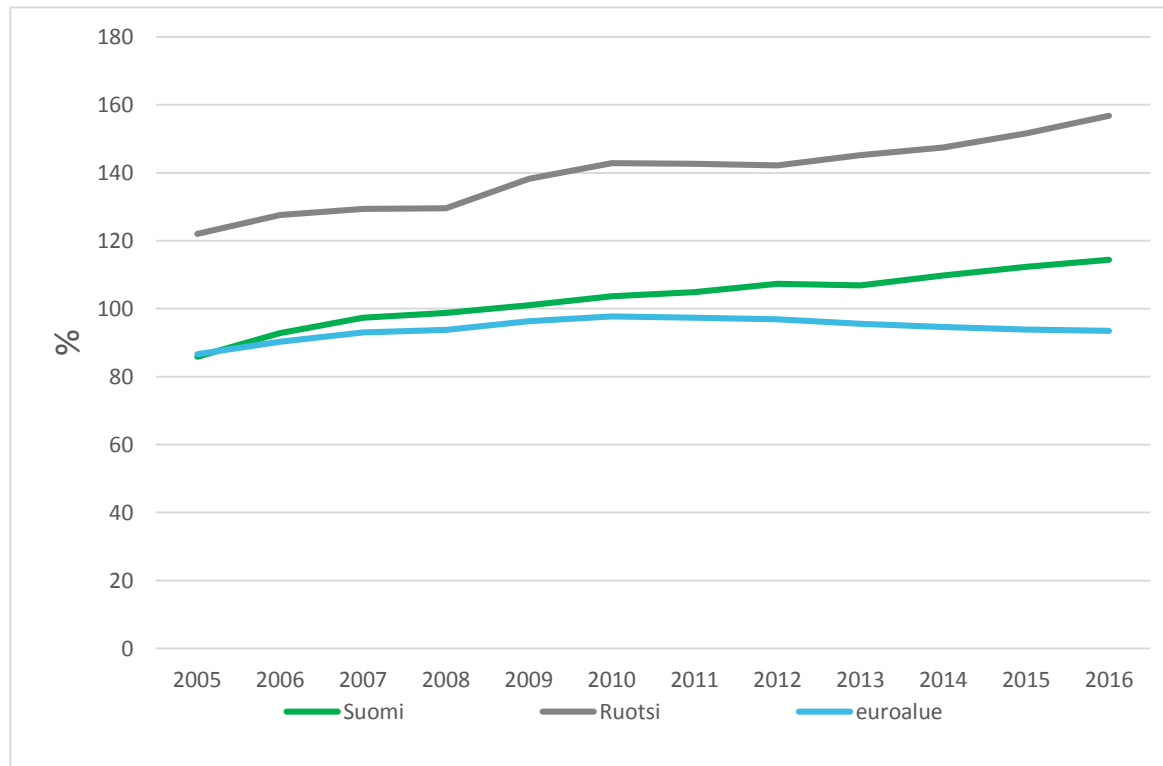


- Annuiteettilainan ja tasalyhenteisen lainan laina-aika on 20 vuotta.
- Molemmissa lainoissa vaaka-akselilla ilmoitettu korko on voimassa lainan alusta lähtien.
- Kiinteän tasaerälainan tapauksessa korko on ensimmäisenä vuonna 1,2 % ja muuttuu sen jälkeen lopuksi lainaajaksi vaaka-akselilla ilmoitettuun arvoon.
- Kiinteän tasaerälainan laina-aika pidentyy 20 vuodesta korkotason noustessa; koron muuttuessa 5 %:iin laina-aika on lähes 40 vuotta.

# Asuntolainakatto

- 1.7.2016 voimaan tulleen lainakattosäntelyn tarkoitus oli rajoittaa myönnettävän lainan enimmäismäärää.
- Luottolaitoslain mukaan uusien asuntolainojen luototussuhde saa olla enintään 90 % (ensiasunnon kohdalla 95 %). Poikkeuksina esim. asunnonvaihtotilanteet ja ASP-lainat.
  - Luototussuhde on lainan määrä suhteessa vakuuksiin, joihin luetaan ensisijainen asuntopantti, lainanottajan muut asuntopantit (esim. vapaa-ajan asunnot), vierasvelkapantit ja muut reaali- vakuudet.
- Finanssivalvonta tunnisti lainakattosäntelyn heikkoudeksi muun muassa sen, että sitä voidaan kiertää vakuudettomilla tai vakuudellisilla kulutusluotoilla.

# Kotitalouksien velka suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin Suomessa, Ruotsissa ja euroalueella



Lähde: Eurostat

- Euroalueella kotitalouksien velkaantuminen suhteessa käytössä oleviin tuloihin on kääntynyt 2010-luvulla laskuun, kun taas Suomessa ja Ruotsissa velkaantuminen on kasvussa. Ruotsissa velkaantuminen on Suomea korkeammalla tasolla
- Suomessa kotitalouksien velka nousee, mutta maltillisella vauhdilla. Ruotsissa kotitaloudet velkaantuvat nopeasti, erityisesti nopeasti nousevien asuntojen hintojen takia.
- Suomessa asuntolainoista vain pieni osuus on maksamatta jääviä lainoja ja liian suurten asuntolainojen ottamista on rajoitettu.

Kiinteistövero

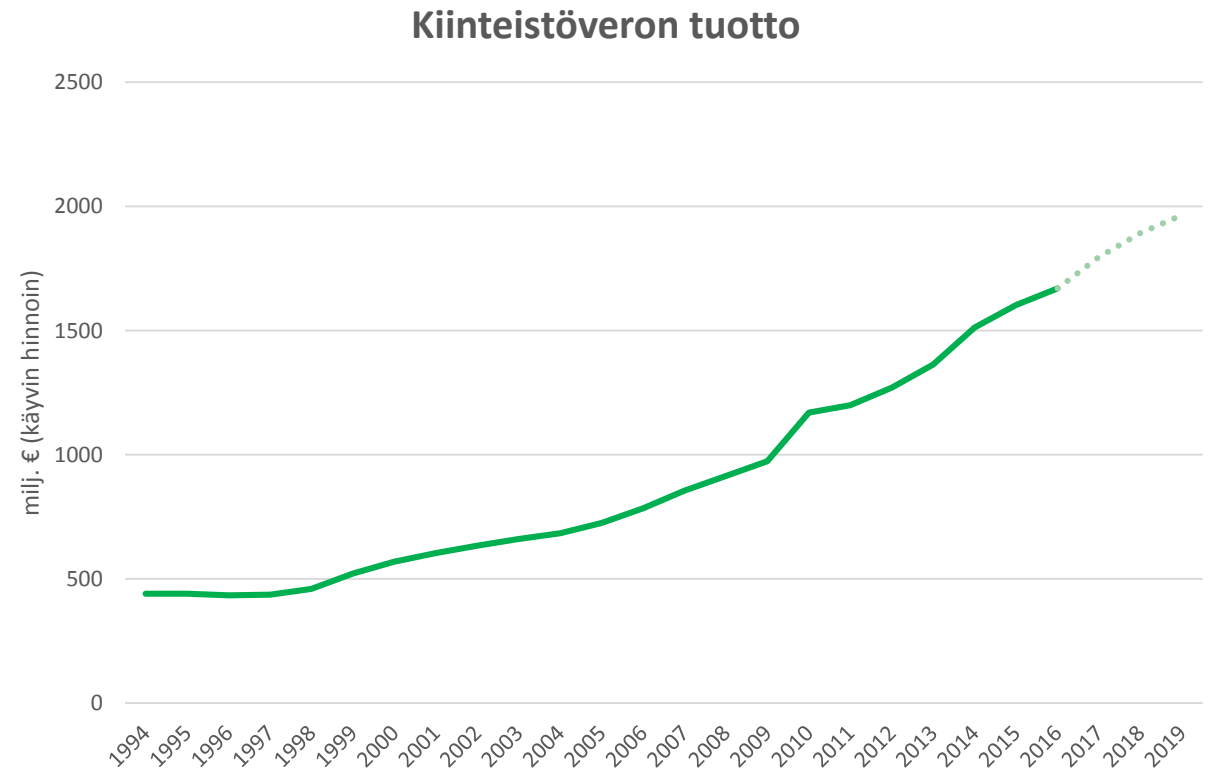


# Kiinteistöveron tuoton kehitys

Vuosina 2000–2009 kiinteistöveron tuotto kasvoi keskimäärin 6,5 prosenttia vuodessa. Vuosina 2010–2016 keskimääräinen vuosikasvuvauhti on ollut 8,1 prosenttia. Tänä aikana kiinteistöveron tuotto on kasvanut kokonaisuudessaan 43 prosenttia.

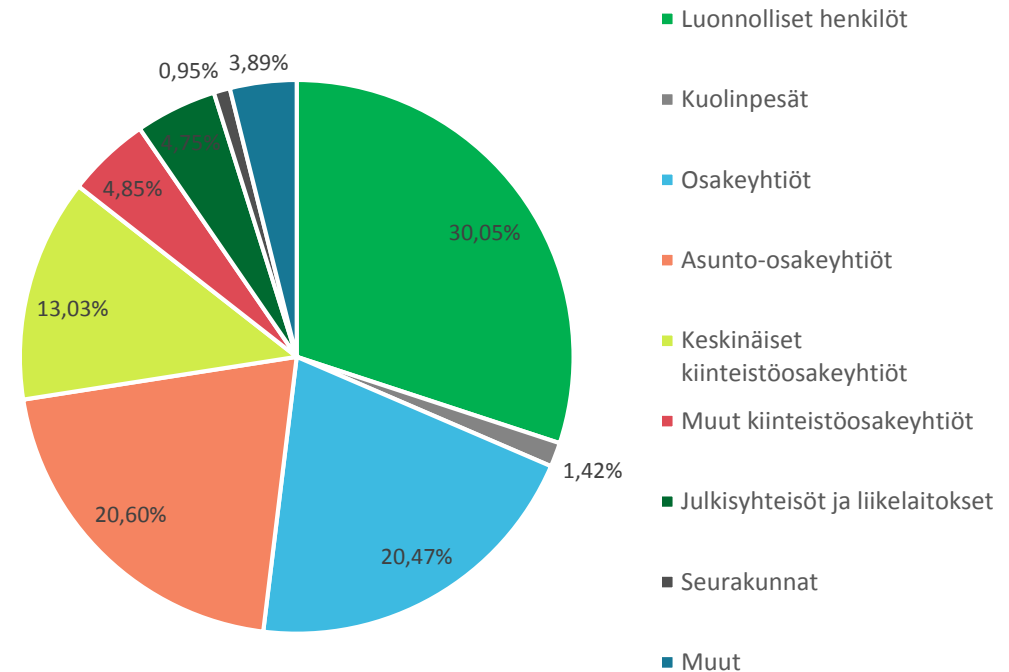
Verohallinnon ennakkotietojen perusteella kiinteistöveron tuotto nousee tänä vuonna 126 miljoonaa (+7,5%) suuremmaksi kuin viime vuonna.

Nykyisellä hallituskaudella kiinteistöveroon on kohdistettu useita korotuksia. Myös uusia korotuksia on odotettavissa.



# Kiinteistöverot maksajan mukaan

- Luonnollisten henkilöiden osuus kiinteistöveron kokonaismäärästä on vajaa kolmannes (31 %).
- Sekä osake-yhtiöillä (20 %), asunto-osakeyhtiöillä (21 %) että kiinteistöosakeyhtiöillä (18 %) on kaikilla noin viidenneksen osuus ja loput kymmenen prosenttia jakautuu julkisyhteisöjen ja muiden oikeudellisten muotojen välille.
- Noin puolet kiinteistöverosta kohdistuu asumiseen.



# Kiinteistöveron muutokset 2017-2019

- Vuonna 2017 yleisen kiinteistöveron ja vakituisen rakennuksen kiinteistöveron ala- ja ylärajoja korotettiin
  - Yleisen k.veron alaraja 0,80:stä 0,93:een ja yläraja 1,55:stä 1,80 prosenttiin
  - Rakennuksen alaraja 0,37:stä 0,41:een ja yläraja 0,80:sta 0,90 prosenttiin
  - Myös rakentamattoman maan kiinteistöveroprosentin yläraja nousi 4,0:stä 6,0 prosenttiin. 14 pääkaupunkiseudun ja sen kehysalueen kunnassa alaraja yleinen veroprosentti +3,0 prosenttiyksikköä.
- Ensi vuonna kiinteistöveroprosenttien korotuksilla kompensoidaan 25 milj. e varhaiskasvatusmaksujen alennuksesta.
  - Kuntaliiton arvion mukaan ensi vuonna yleisen k.veron alaraja nousee 0,44 % ja vakituisen rakennuksen alaraja 0,96 %.
- Vuonna 2019 kiinteistöveroon kohdistuu korotuspaineita. Hallitusohjelman mukaan korotuksia on 25 milj. euroa.
- Tulevina vuosina esimerkiksi sote-palvelujen siirtyminen maakunnille ja varainsiirtoveron uudistaminen voivat nostaa painetta korottaa kiinteistöveroa.



# Kiinteistöjen arvostusperusteiden muutos tuo muutoksia kiinteistöveroon

- Valtionvarainministeriön teettämän selvityksen mukaan rakennusten ja maapohjien arvostamisjärjestelmät on uudistettava, koska verotusarvot ovat yleisesti jääneet jälkeen kustannus- ja hintakehityksestä.
- Maanmittauslaitoksella on kehitetty uusi menetelmä maapohjien arvostamiseksi. Koko maahan määritellään uudet hinta-alueet, joista johdetaan maapohjien verotusarvot.
  - Arvostamismenetelmän käyttöönotto päivittää maapohjien verotusarvot lähemmäksi markkinahintoja ja korjaa alueiden välisiä suhteellisia eroja vastaamaan vallitsevia hintatasoeroja.
- Rakennusten arvostamisjärjestelmää uudistetaan myös myöhemmin.
- Kiinteistöverouudistuksen tarkoituksena ei ole korottaa kiinteistöveroa verotusarvoja korottamalla, vaan tarjota parempi sekä oikeudenmukaisemmin ja tasapuolisemmin kohteleva veropohja kuntien rahoituslähteeksi.
- Uusia verotusarvoja on tarkoitus soveltaa vuoden 2020 kiinteistöverotuksessa.

# Kiinteistöveron ennuste

- Ennusteessa kuntien yleinen kiinteistöveroprosentti ja vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti nousevat keskimäärin 0,02 prosenttiyksikköä vuodessa.
- Valtiovarainministeriön mukaan erityisesti verotusarvoissa arvioidaan olevan nousupaineita.
- Vaikutukset maksettavan veron **euromäärään** ennusteperiodilla ovat tarkastelukaupungeissa keskimäärin:
  - Kerrostalo: 6,5 % 2017 ja 4 % 2018 ja 2019
  - Omakotitalo: 7,5 % 2017 ja 4,5 % 2018 ja 2019

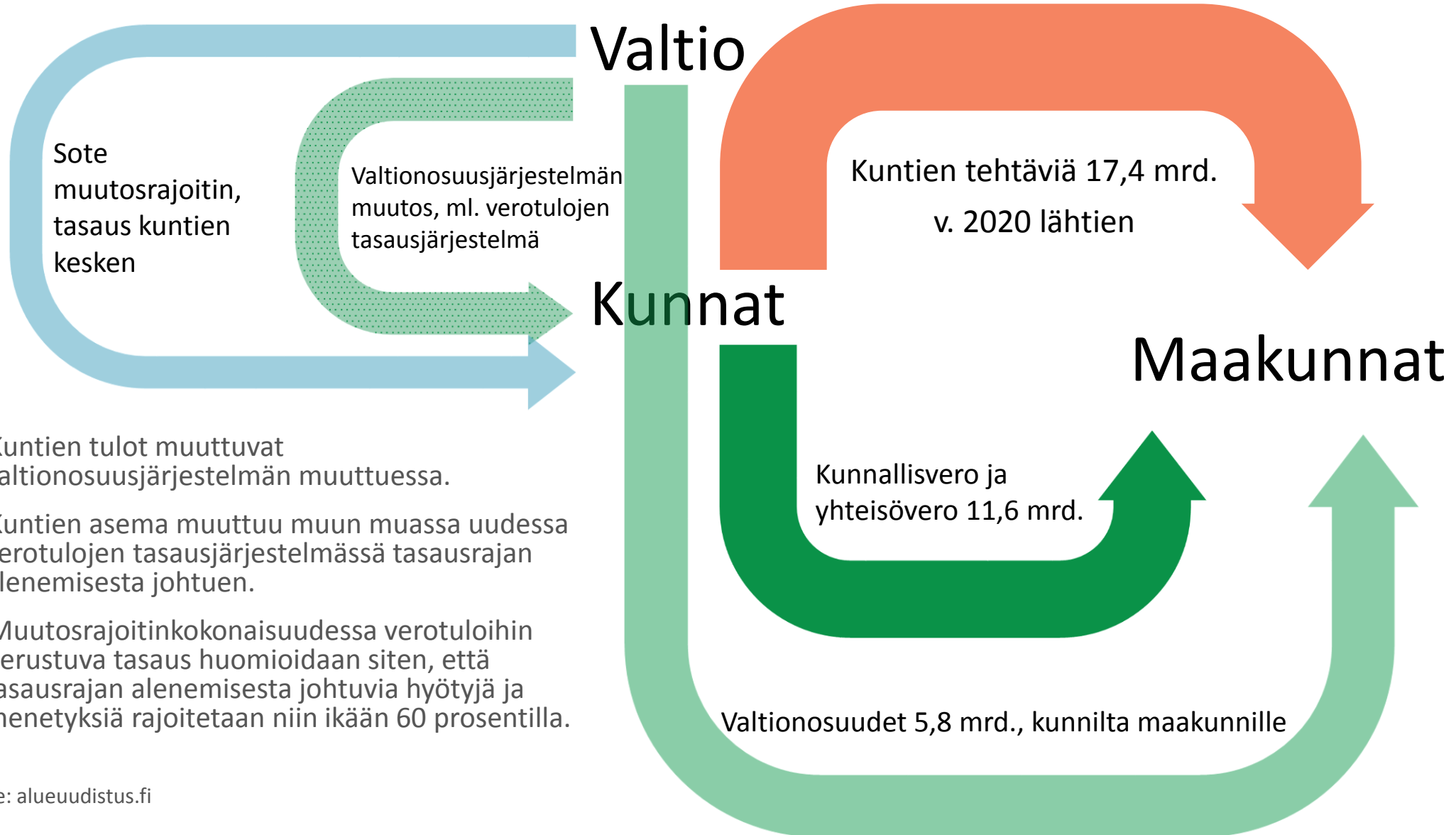
# Sote- ja maakuntauudistus

Uudistus muuttaa kuntien tehtäviä ja kustannusrakennetta. Uudistuksen myötä kunnallisveroja lasketaan (12,5 %-yks.) ja valtion verotusta kiristetään. Joissakin kunnissa myös kunnallisveroihin voi kohdistua korotuspaineita.

Lisäksi kuntien peruspalveluiden valtionosuusjärjestelmä uudistetaan.

Tehtävien siirto maakunnille edellyttää myös omaisuusjärjestelyjä, joilla voi olla vaikutus kunnallistalouteen.

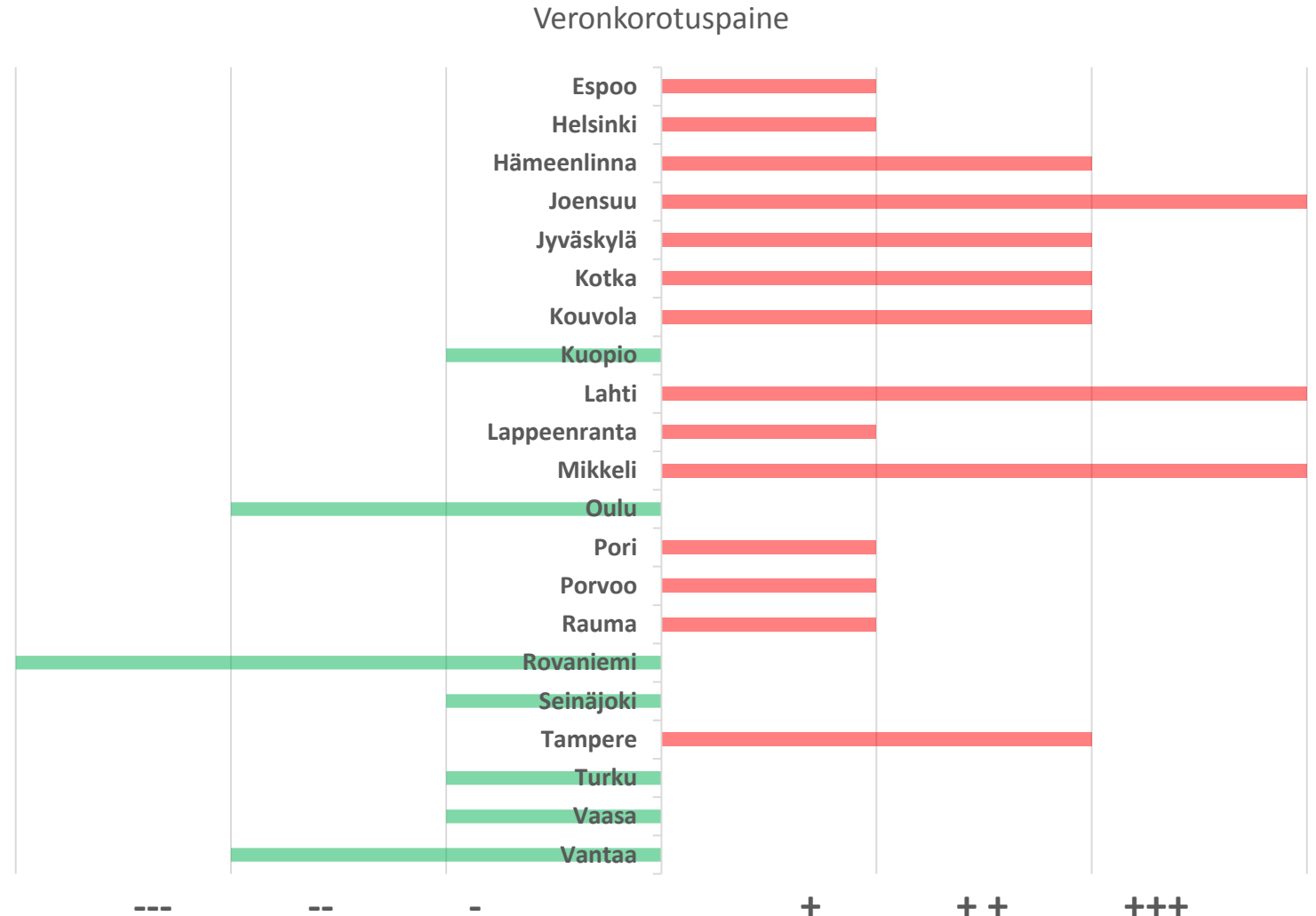
Sote- ja maakuntauudistuksen on määrä tulla voimaan vuoden 2020 alussa. Uudistuksen ennakointi saattaa kuitenkin johtaa kunnallisverojen nousuun jo aikaisemmin. Tätä on pyritty rajoittamaan erinäisin keinoin (esim. rajaamalla kunnan talouden tasapainon muutosta).



- Kuntien tulot muuttuvat valtionosuusjärjestelmän muuttuessa.
- Kuntien asema muuttuu muun muassa uudessa verotulojen tasausjärjestelmässä tasausrajan alenemisesta johtuen.
- Muutosrajoitinkokonaisuudessa verotuloihin perustuva tasaus huomioidaan siten, että tasausrajan alenemisesta johtuvia hyötyjä ja menetyksiä rajoitetaan niin ikään 60 prosentilla.

# Kuntien tasapainotilan muutos sote-uudistuksen jälkeen

- Siirtyvien ja kunnalle jäävien tehtävien kustannuksissa on suuria eroja kuntien välillä.
- Valtionosuusjärjestelmää uudistetaan tarkoituksena turvata kunnille jäävien tehtävien rahoitus ja tasata tehtävien rahoituksen muutoksen vaikutuksia.
- Kuntien tasapainotilan muutoksia rajataan mm. verotuloihin perustuvan valtionosuuksien tasauksen muutoksella, uusilla valtionosuuksien laskentaperusteilla ja ns. muutosrajoittimella.
- Kuviossa kunnille aiheutuvia veronkorotuspaineita on vertailtu (useampi +-merkki tarkoittaa suurempaa korotuspainetta).



# Kiinteistöveroskenaariot

- Ensimmäisessä skenaariossa tarkastellaan, miten soten vaikutukset heijastuisivat kiinteistöveroon.
  - Kaupunkien kiinteistöveroihin mahdollisesti aiheutuvia muutoksia verrataan tilanteeseen, jossa kiinteistövero kasvaa ennusteen mukaan.
- Toisessa skenaariossa oletetaan, että varainsiirtoveron määrä siirtyisi kokonaan tai osin kiinteistöveroon.
  - Tarkastellaan kiinteistöveron kokonaiskehitystä koko maan tasolla.
- Skenaarioissa selvitetään eri suuruisten kiinteistöveromuutosten vaikutuksia omakoti- ja kerrostaloasujien asumiskustannuksiin.

# Sote: kuntien tasapainotilan muutoksen kompensointi kiinteistöverossa

- Oletukset:
  - Tarkastellaan kuntia, joissa erilaiset näkymät: Espoo, Joensuu, Oulu ja Tampere
    - Espoossa pieni verojen korotustarve soten myötä, Joensuussa suuri ja Tampereella keskisuuri. Oulussa ei korotuspaineita.
  - Oletetaan, että vuoden sote-uudistuksen jälkeistä (v. 2023) tasapainotilan muutosta kompensoidaan ainoastaan kiinteistöveron muutoksilla. Tällöin muutostarve kiinteistöverossa n. 0–30 % tarkastelukaupungeissa.
  - Kiinteistöveron määrää kunnissa arvioitaessa oletetaan että 50 prosenttia verosta tulee asumisesta.
  - Kunnat toimivat ennakoiden ja siirtävät tulevasta alijäämästä puolet kiinteistöveroon jo 2018, ja kokonaismäärän 2019.
  - Ei huomioida muutoksen vaikutusta verotulojen tasausjärjestelmään.
  - Vain alijäämä siirtyy kiinteistöveroon, eli hyötyvät kunnat eivät laske maksujaan.
  - Skenaarioissa vaikutukset maksettavaan veron euromäärään vaihtelevat vuonna 2019 n. 0–50 % verrattuna peruskehitykseen tarkastelukaupungeissa.

# Kiinteistöveroskenaario – sote-uudistuksen vaikutukset

	Kulujen lisäys vuodessa (euroa)					
	Kerrostalo (90 m <sup>2</sup> )			Omakotitalo (120 m <sup>2</sup> )		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Espoo	0	11	32	0	34	98
Joensuu	0	70	209	0	113	339
Oulu	0	0	0	0	0	0
Tampere	0	29	88	0	31	94

- Kulujen lisäystä verrattu ennustetun kiinteistöveron kasvun tilanteeseen (ennuste alla). Kasvua vuosina 2018 ja 2019: kerrostalot 4 %, omakotitalot 4,5 %.

	Kiinteistöveron alkuperäinen ennuste (euroa/vuosi)					
	Kerrostalo (90 m <sup>2</sup> )			Omakotitalo (120 m <sup>2</sup> )		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Espoo	580	603	627	1544	1608	1675
Joensuu	385	400	416	624	653	683
Oulu	565	588	611	674	705	738
Tampere	641	667	694	709	742	777



# Varainsiirtovero: kompensointi kiinteistöverossa

- Varainsiirtoverosta luopumisesta ja sen korvaamisesta muilla veroilla on keskusteltu.
  - Mm. Etna on ehdottanut varainsiirtoveron korvaamista kiinteistöveron kiristyksellä. Samalla omistusasumisen veroetuja (asuntolainan korkovähennys, oman asunnon myyntivoiton verottomuus) tulisi vähentää tai vuokratulon verotusta keventää, jotta omistus- ja vuokra-asumisen kohtelu olisi tasavertaista.
- Varainsiirtoveron tuotto on noin 700 miljoonaa euroa.
  - Myyntivoiton verottomuuden on arvioitu alentavan verotuottoja noin 1 300 milj. euroa.
- Varainsiirtoveron korvaaminen voisi olla mahdollista esimerkiksi myyntivoittoa verottamalla tai korottamalla kiinteistöveroa.
- Oletuksia varainsiirtoveroskenaariossa ovat: 1) 50 % kiinteistöverosta tulee asumisesta, 2) tarkastelukaupunkien keskimääräistä kiinteistöveroa on käytetty laskelmissa, 3) omakoti- ja kerrostaloasujille tuleva kiinteistövero on arvioitu eri asuntotyypeissä asuvien asuntokuntien osuuden mukaan ja 4) 700 miljoonaa korvataan joko kokonaan tai osin kiinteistöverolla.

# Kiinteistöveroskenaario – varainsiirtovero

	Kulujen lisäys vuodessa (euroa)					
	Kerrostalo (90 m <sup>2</sup> )			Omakotitalo (120 m <sup>2</sup> )		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Vaihtoehto 1	0	50	150	0	83	248
Vaihtoehto 2	0	100	301	0	165	497

- Vaihtoehdossa 1 varainsiirtoverosta puolet (350 miljoonaa euroa) korvataan kiinteistöverolla, josta asumisen osuus on puolet veron tuotosta.
- Vaihtoehdossa 2 koko varainsiirtovero (700 miljoonaa euroa) korvataan kiinteistöverolla, josta asumisen osuus on puolet veron tuotosta.
- Kulujen lisäystä verrattu ennustetun kiinteistöveron kasvun tilanteeseen (kasvua vuosina 2018 ja 2019: kerrostalot 4 %, omakotitalot 4,5 %).
- Luvut perustuvat tarkastelukaupunkien keskiarvoihin. Ilman ylimääräistä kulujen lisäystä kiinteistöveron suuruus tarkastelukaupungeissa on omakotitaloissa keskimäärin 860 euroa vuonna 2018 ja noin 900 euroa vuonna 2019. Kerrostaloasunnossa noin 515 ja 535 euroa vuosina 2018 ja 2019.

**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 2017

- Pienituloinen 2192 €/kk
- Keskituloinen 3399 €/kk
- Keksituloinen pariskunta 6798 €/kk
- Lapsiperhe 6798 €/kk
- Eläkeläinen, mies 1840€/kk
- Eläkeläinen, nainen 1443 €/kk
- Eläkeläispariskunta 3283 €/kk

# Laskelmien oletukset

- Omistusasumisessa on huomioitu myös lyhennykset, mikä nostaa asumismenojen osuutta tuloista.\*
- Lyhennystapana annuiteetti eli muuttuva tasaerä. Korkotason muuttuessa kk-erät muuttuvat.
- Kotitalouksien velkamäärä on 55 % asunnon käyvästä hinnasta. Velassa on huomioitu sekä asunnon koko että sijaintipaikka.
- Bruttotulot ovat paikkakunnittain samat.
- Eläkeläiset asuvat velattomassa asunnossa.
- Omakotitalossa ei huomioida pihatöistä aiheutuvia kustannuksia. 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.

# 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>.

# Tyypiomakotitalo

120 neliötä.

30 vuotta vanha puutalo.

Oma tontti, 1200 neliötä.

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

Kiinteistöveron perusteina tontin verotusarvo 27 444 € ja rakennuksen verotusarvo 68 884 € vuonna 2016, suurimmista kaupungeista kuntakohtaiset tiedot.

Ulkotyöt yms. on jätetty laskelmien ulkopuolelle.