

Asumismenot 2012

Tiedotustilaisuus

12.6.2012



**KIINTEISTÖ
LIITTO**



**Suomen
OMAKOTILIITTO**
PAREMMAN ASUMISEN PUOLESTA



Pellervon taloustutkimus

Tutkimuskysymys

- Mitä asuminen maksaa eri kotitalouksille, eri asumismuodoissa ja eri kaupungeissa nyt ja viiden vuoden päästä?

Yhteenveto

	Keskimääräinen asumismenojen muutos 2012-2016		Osuus nettotuloista asumiseen	
	Vuokra	Omistus	Vuokra	Omistus
Kotitalous				
Pienituloinen	12 %		26 %	
Keskituloinen	12 %	11 %	31 %	37 %
Keskituloinen pariskunta	12 %	11 %	16 %	18 %
Keskituloinen lapsiperhe	12 %	11 %	21 %	26 %
Eläkeläispariskunta		6 %		20 %

Mistä asumismenojen nousu johtuu?

- Vuokra-asuminen
 - Kysyntä
 - Asuntojen hinnat -> vuokratuotto
 - Hoitovastike (työkustannukset, korjaukset)
- Omistusasuminen
 - Korot
 - Hoitovastike

Esimerkkikotitalouksien kuukausittaiset bruttotulot

- Pienituloinen 2080 €/kk
- Keskituloinen 3120 €/kk
- Keskituloinen pariskunta 6240 €/kk
- Lapsiperhe 6440 €/kk
- Eläkeläispariskunta 2980 €/kk

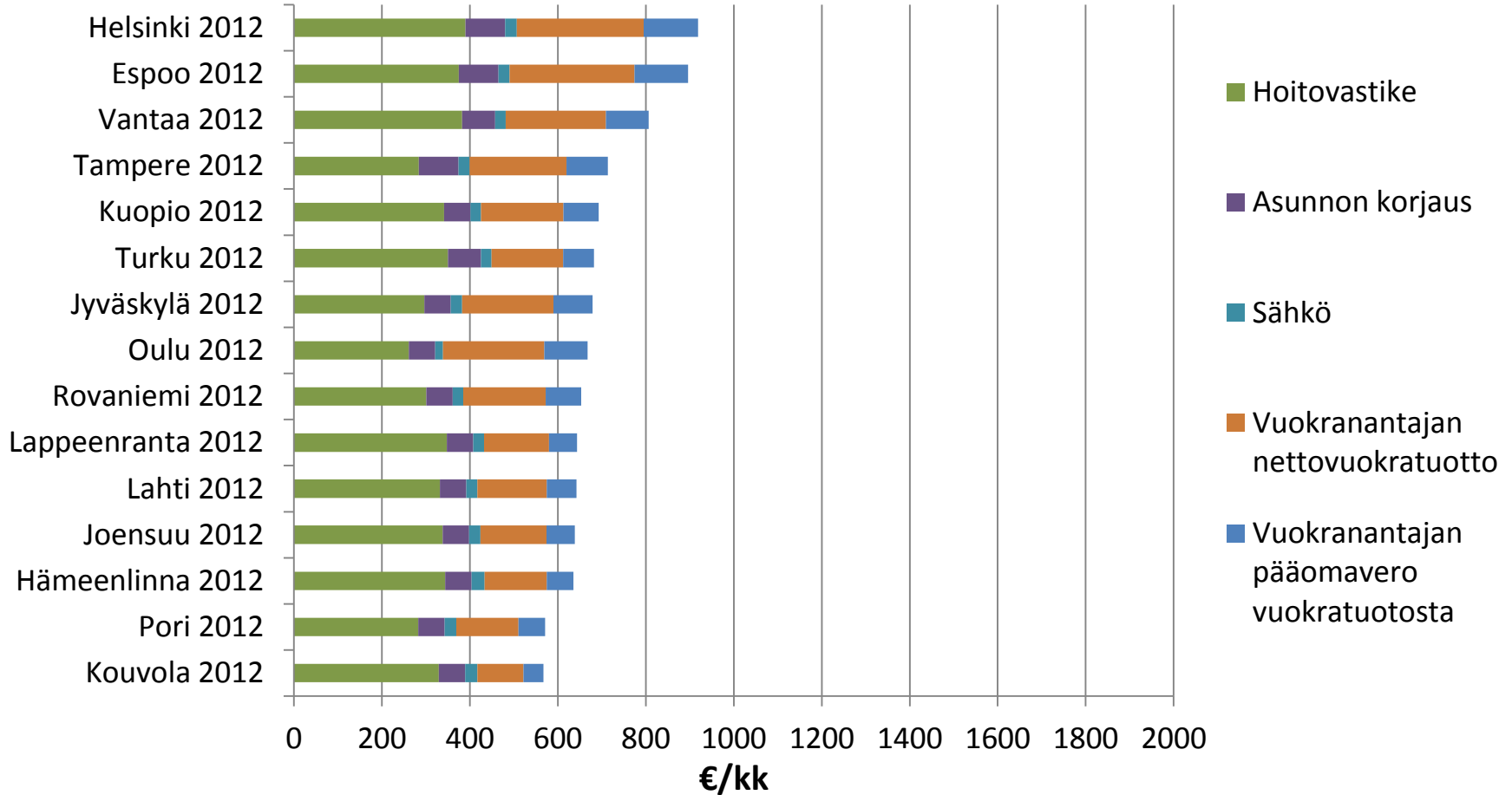
Tarkastelun kohteet

	Asumismuoto					
	Kerrostalo		Rivitalo		Omakotitalo	
Kotitalous	neliöt	Asumistapa	neliöt	Asumistapa	neliöt	Asumistapa
Pienituloinen	30	vuokra				
Keskituloinen	60	vuokra, omistus				
Keskituloiset	60	vuokra, omistus	60	vuokra, omistus		
Lapsiperhe	90	vuokra, omistus	90	vuokra, omistus	120	omistus
Eläkeläiset	60	omistus			120	omistus

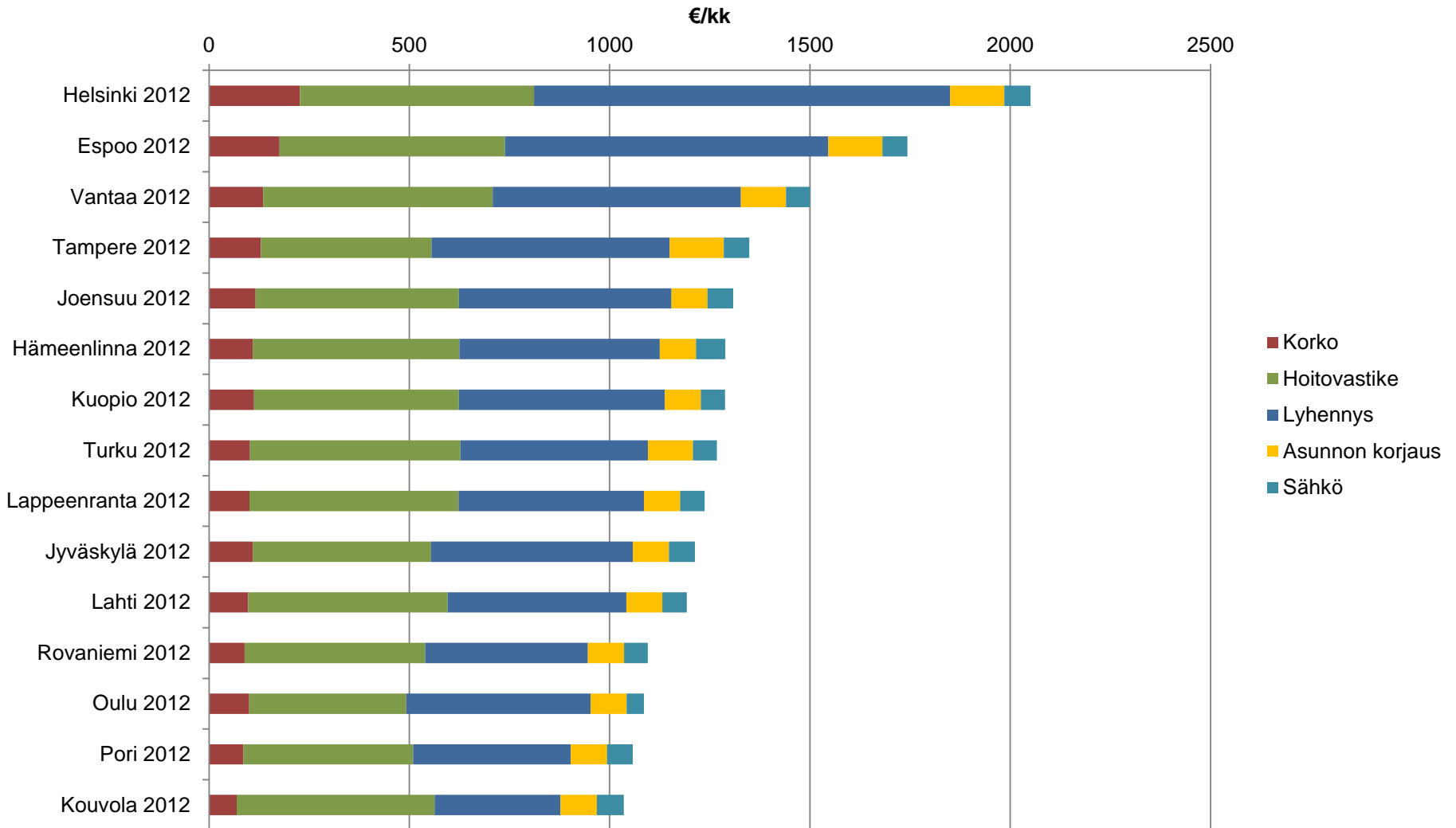
Tutkimuksen rajaukset

- Lisää asumismuotoja (rivi- ja omakotitalo)
- Uusia kaupunkeja (15 suurinta), kattaa n. 44 % väestöstä (2010)
- Lainamäärät määritetty lainoitusasteen (oletus 55 %) perusteella asunnon käyvästä hinnasta (suhteuttaa lainamäärän alueellisiin eroihin asuntojen hinnoissa)

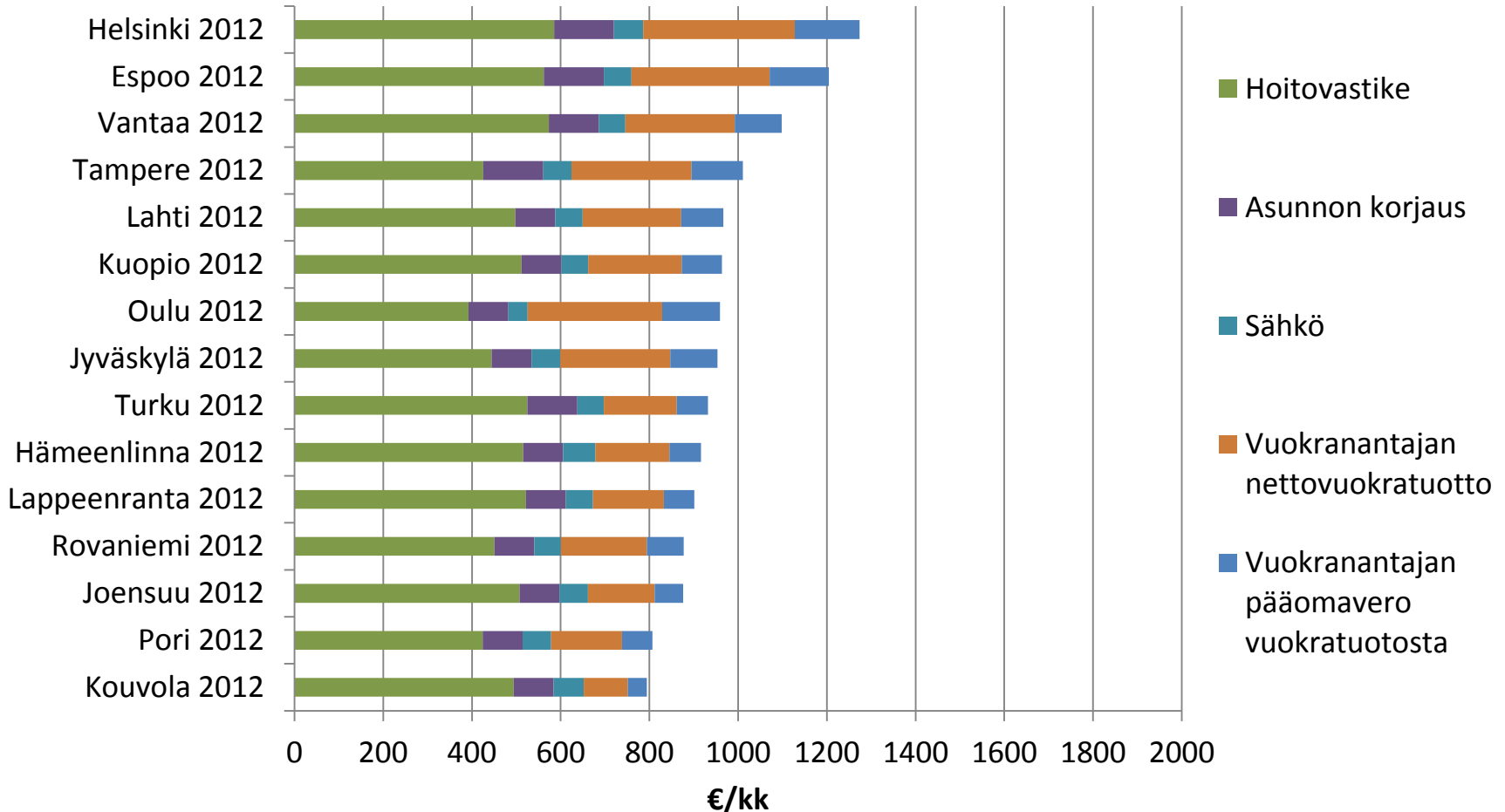
Kerrostalo 60m², keskituloinen, vuokra 2012



Kerrostalo 90 m2, lapsiperhe, omistus 2012



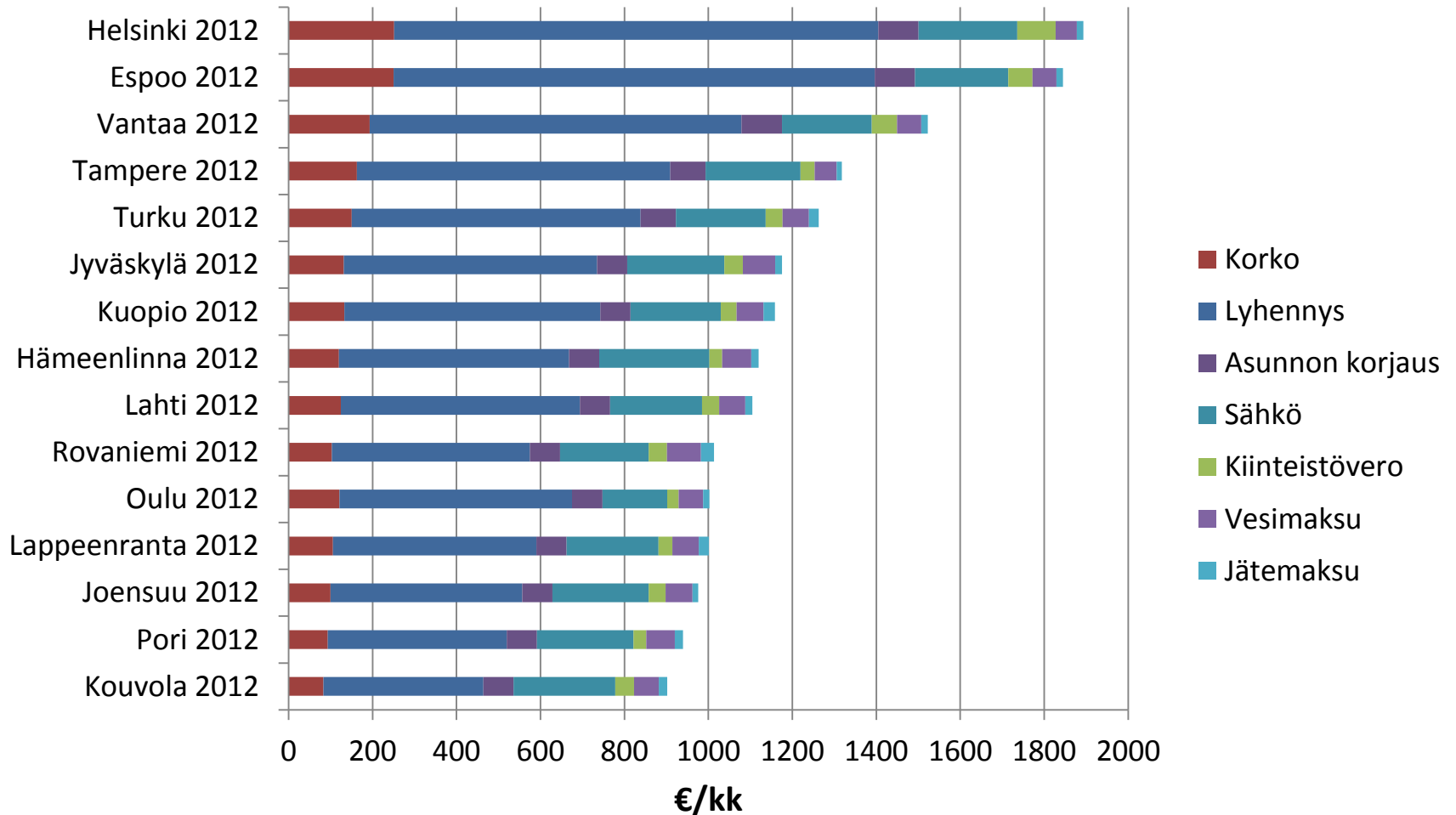
Kerrostalo 90m², lapsiperhe, vuokra 2012



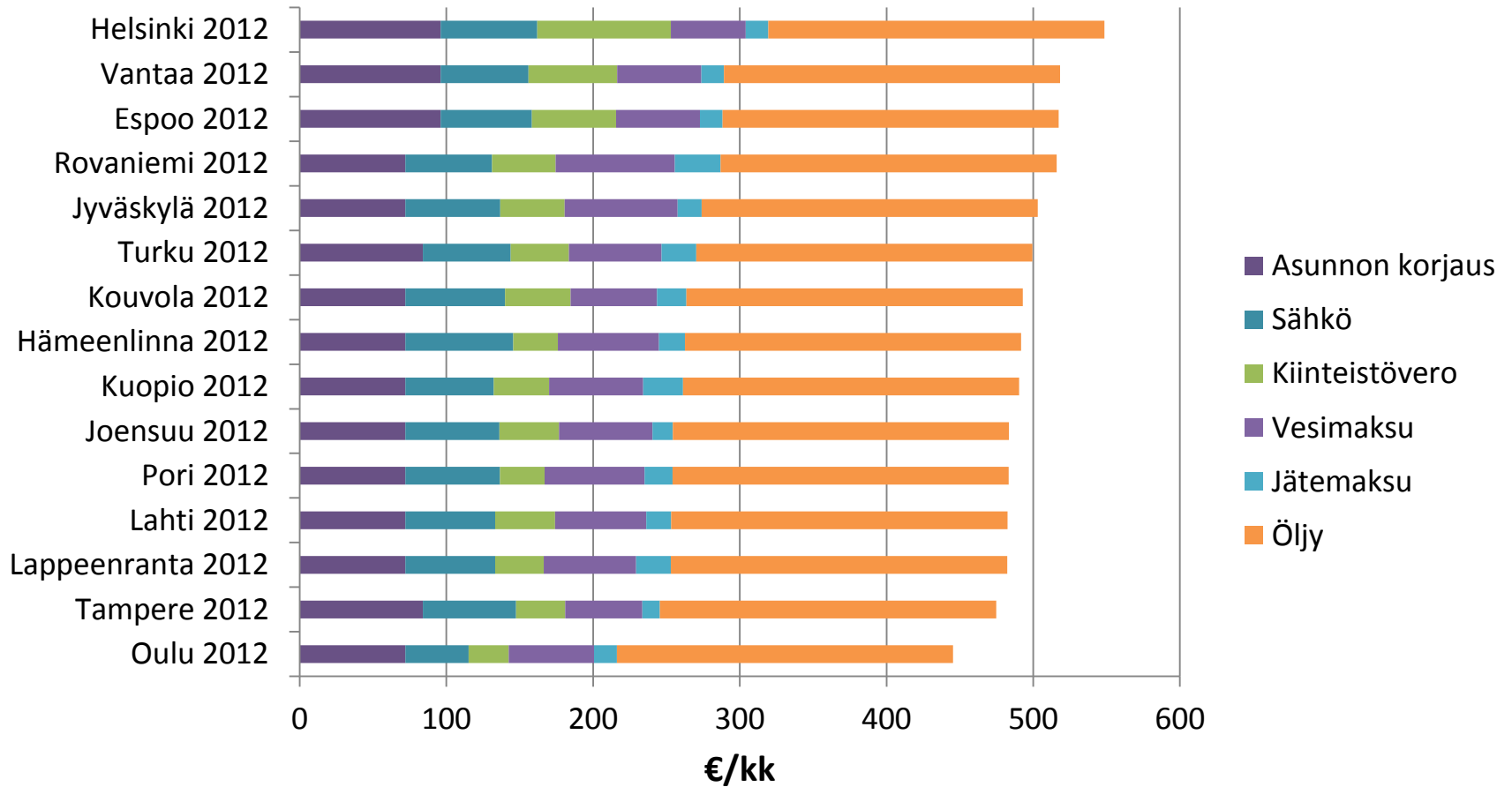
Tyypiomakotitalo

- 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 23 000 € ja rakennuksen verotusarvo 52 000 € vuonna 2011.
- Ulkotyöt yms. jätetään laskelmien ulkopuolelle

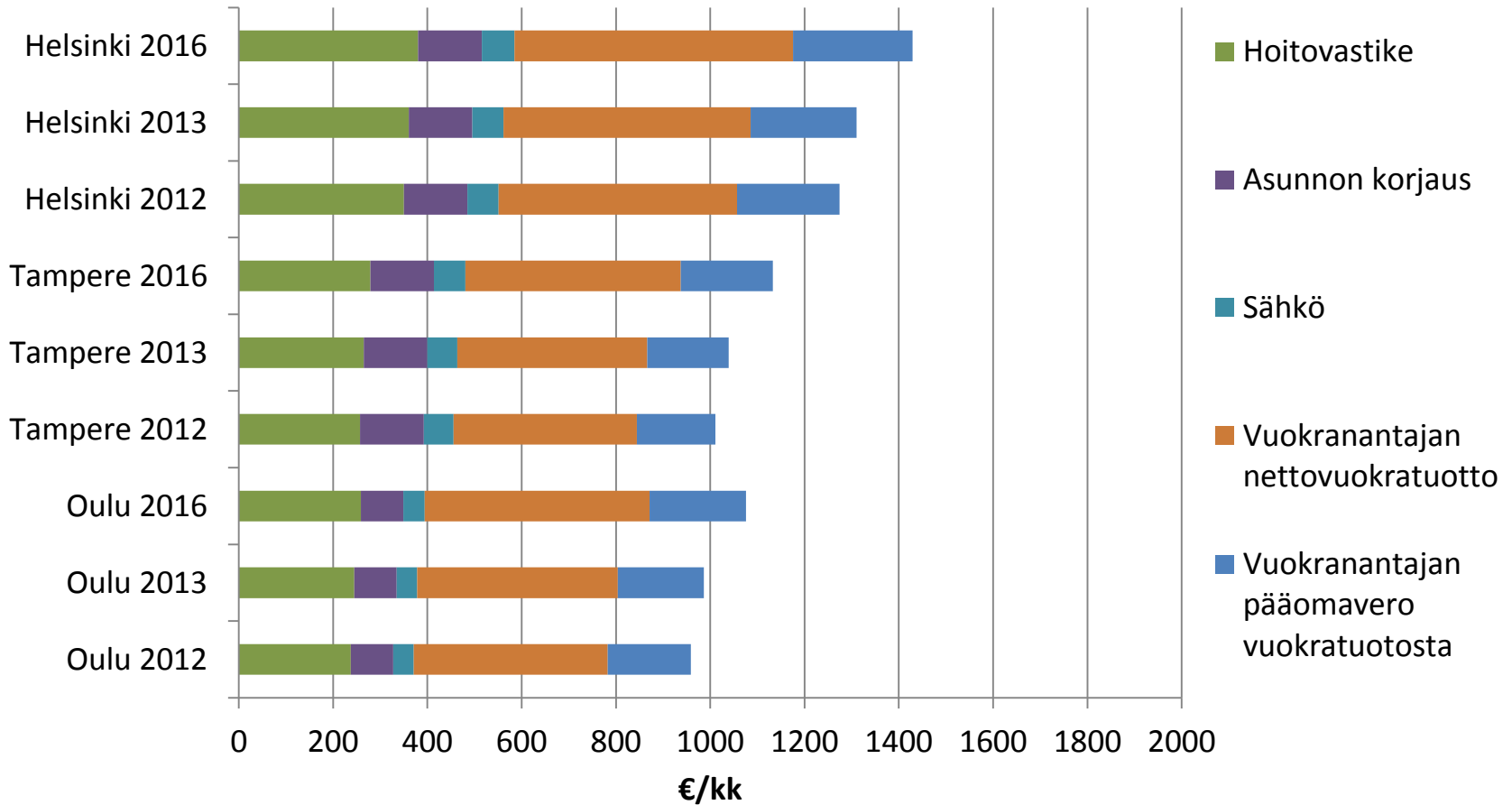
Sähkölämmitteinen omakotitalo, lapsiperhe, 2012



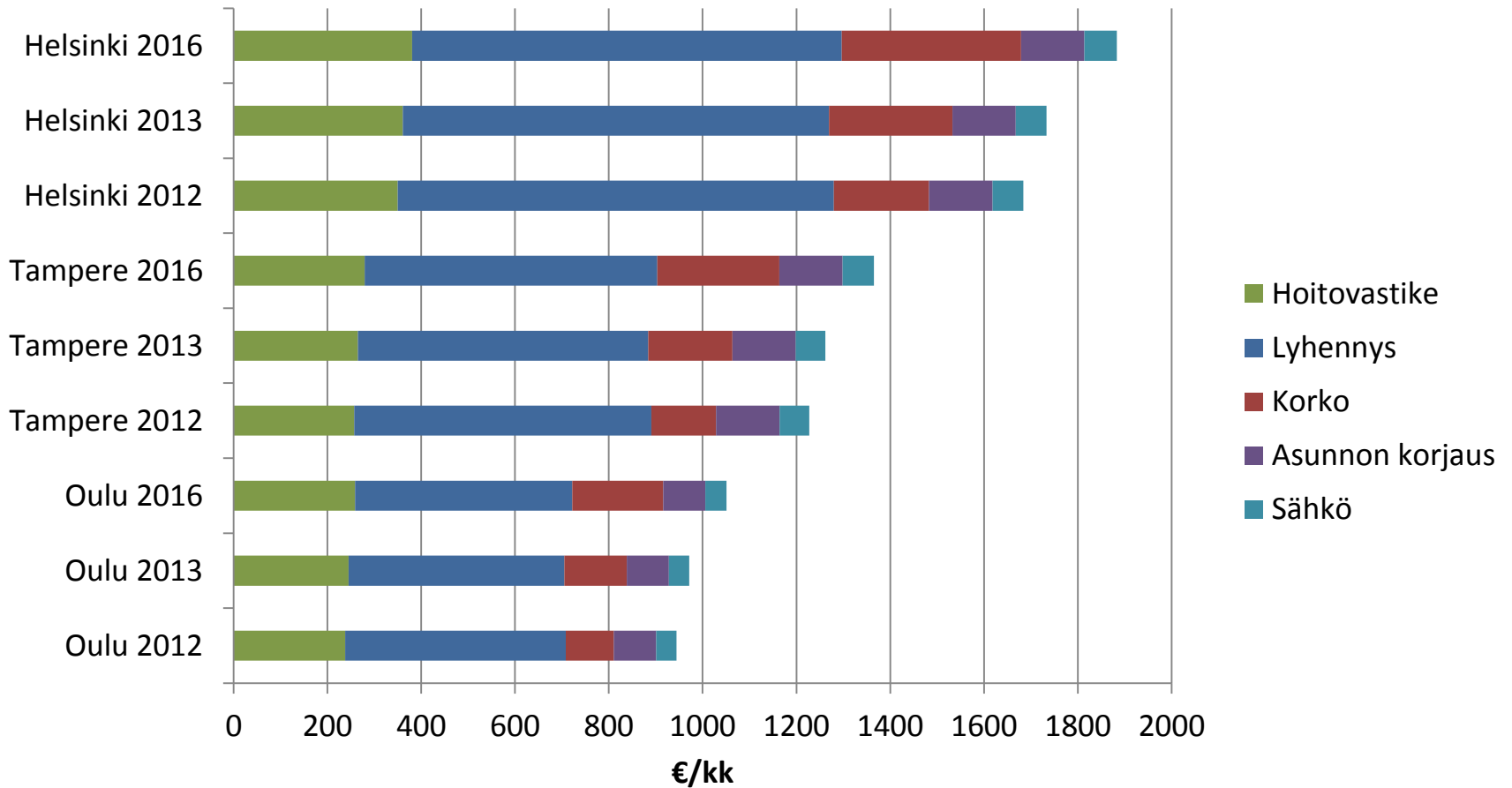
Öljylämmitteinen omakotitalo, eläkeläiset, 2012



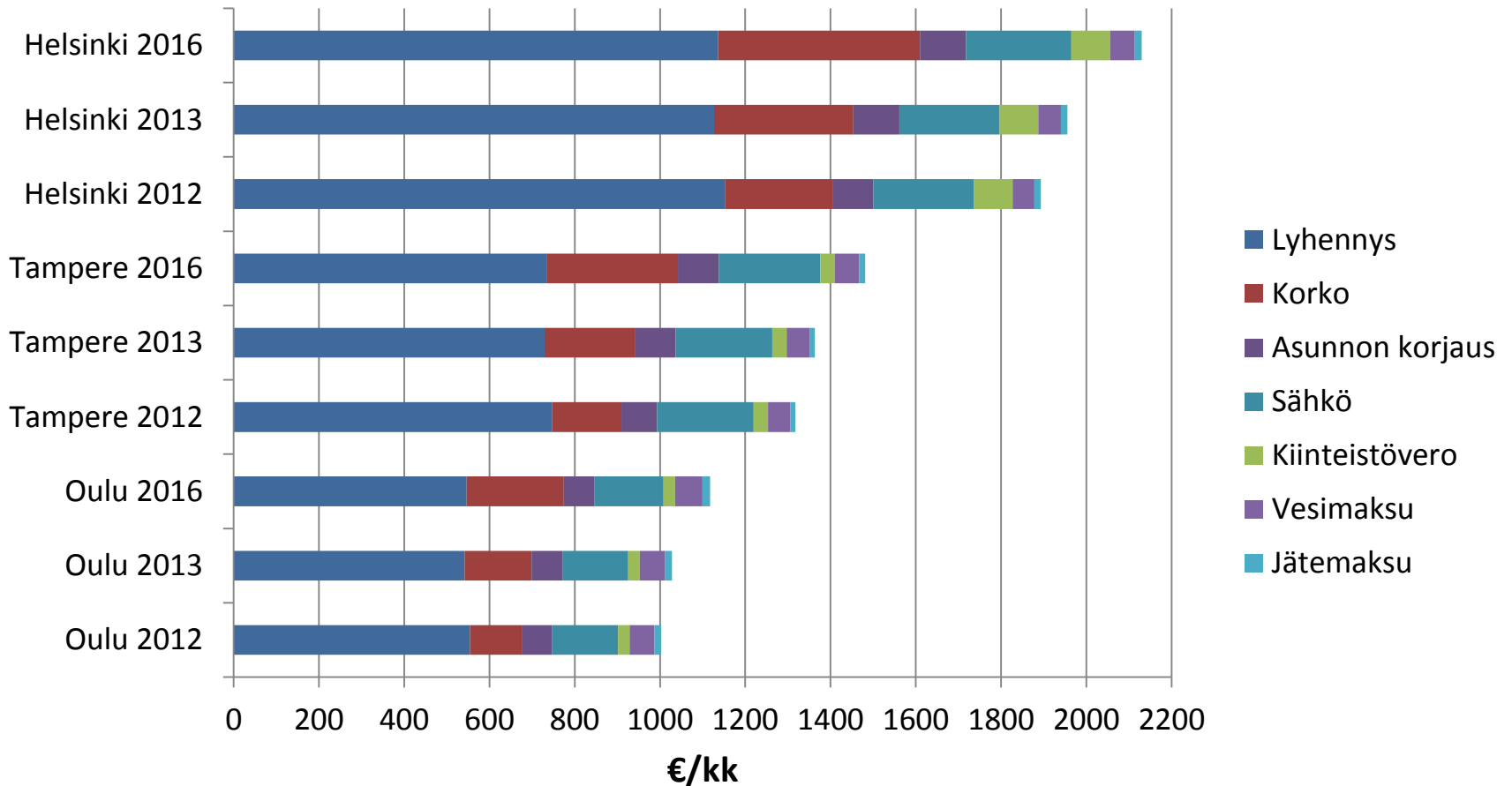
Rivitalo 90m², lapsiperhe, vuokra



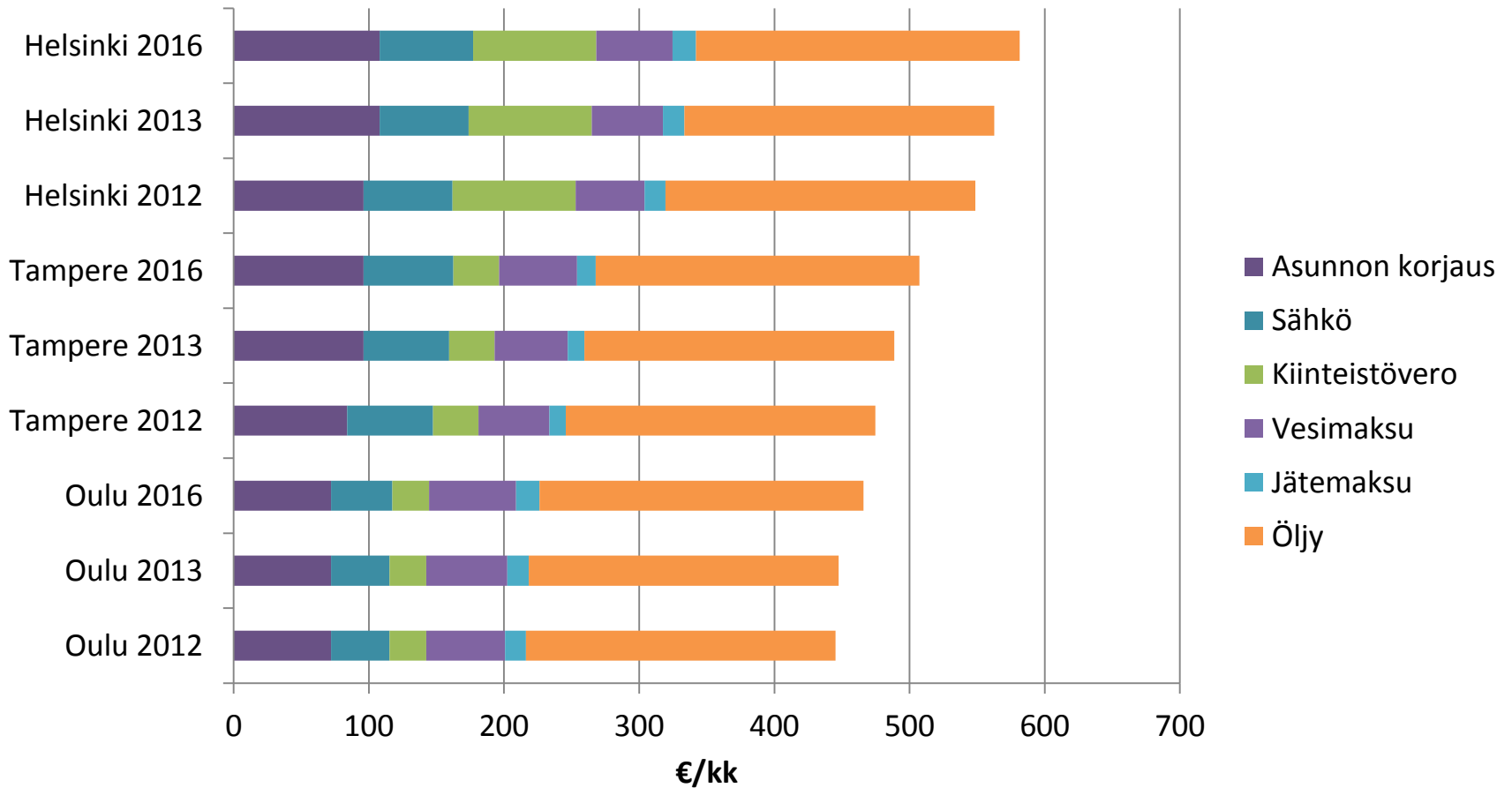
Rivitalo 90m², lapsiperhe, omistus



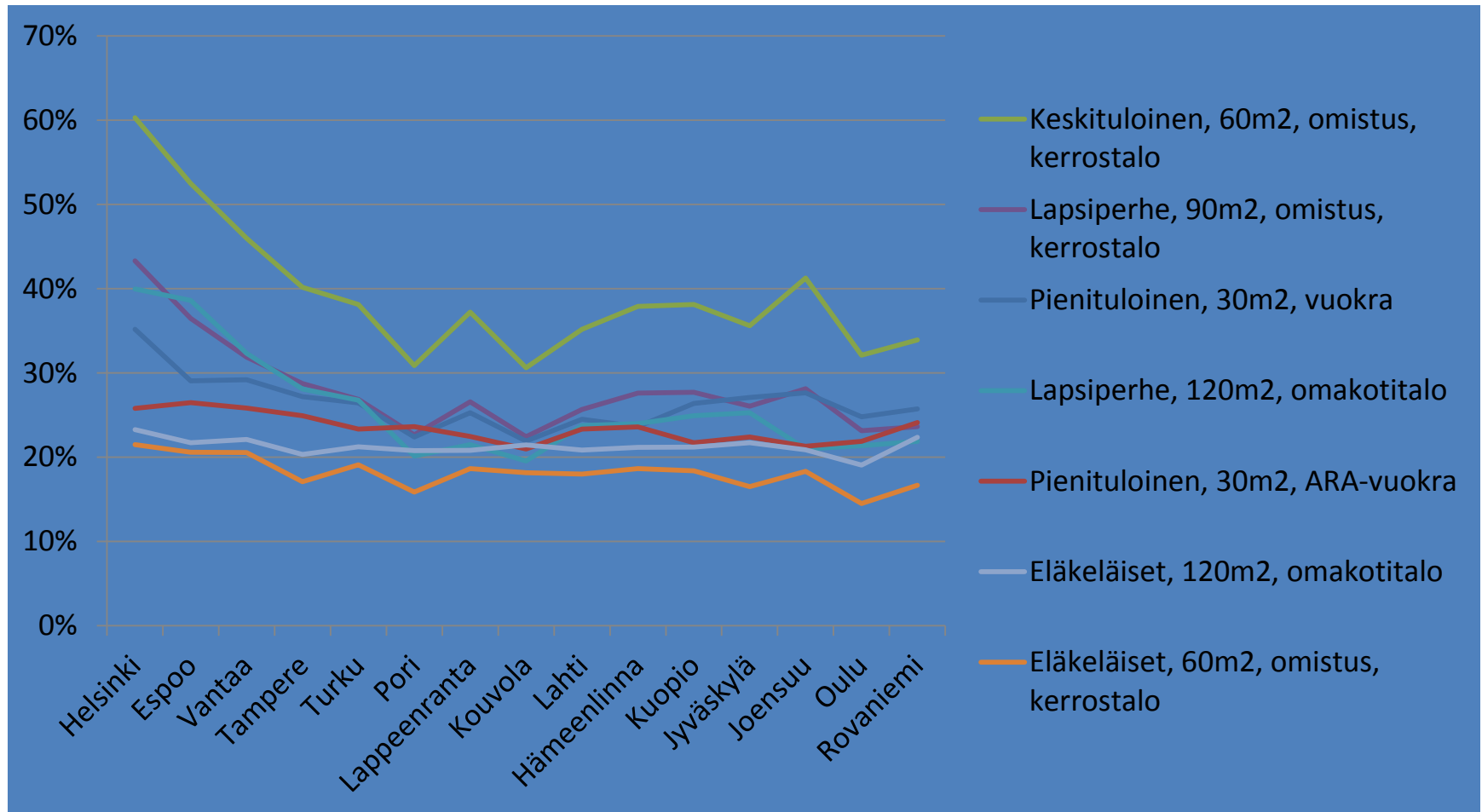
Sähkölämmitteisen omakotitalon asumismenot, lapsiperhe



Öljylämmitteisen omakotitalon asumismenot, eläkeläiset



Esimerkkiperheiden asumismenojen osuus nettotuloista 2012



Omakotitalon lämmitystavan muutos

- Suurin osa omakotitaloista öljy- tai sähkölämmitteisiä
- Omakotitaloasujat ovat herkimpiä energian hintojen vaihteluille
- Kuinka paljon omakotitalon lämmitystavan muutos lisää asumismenoja?

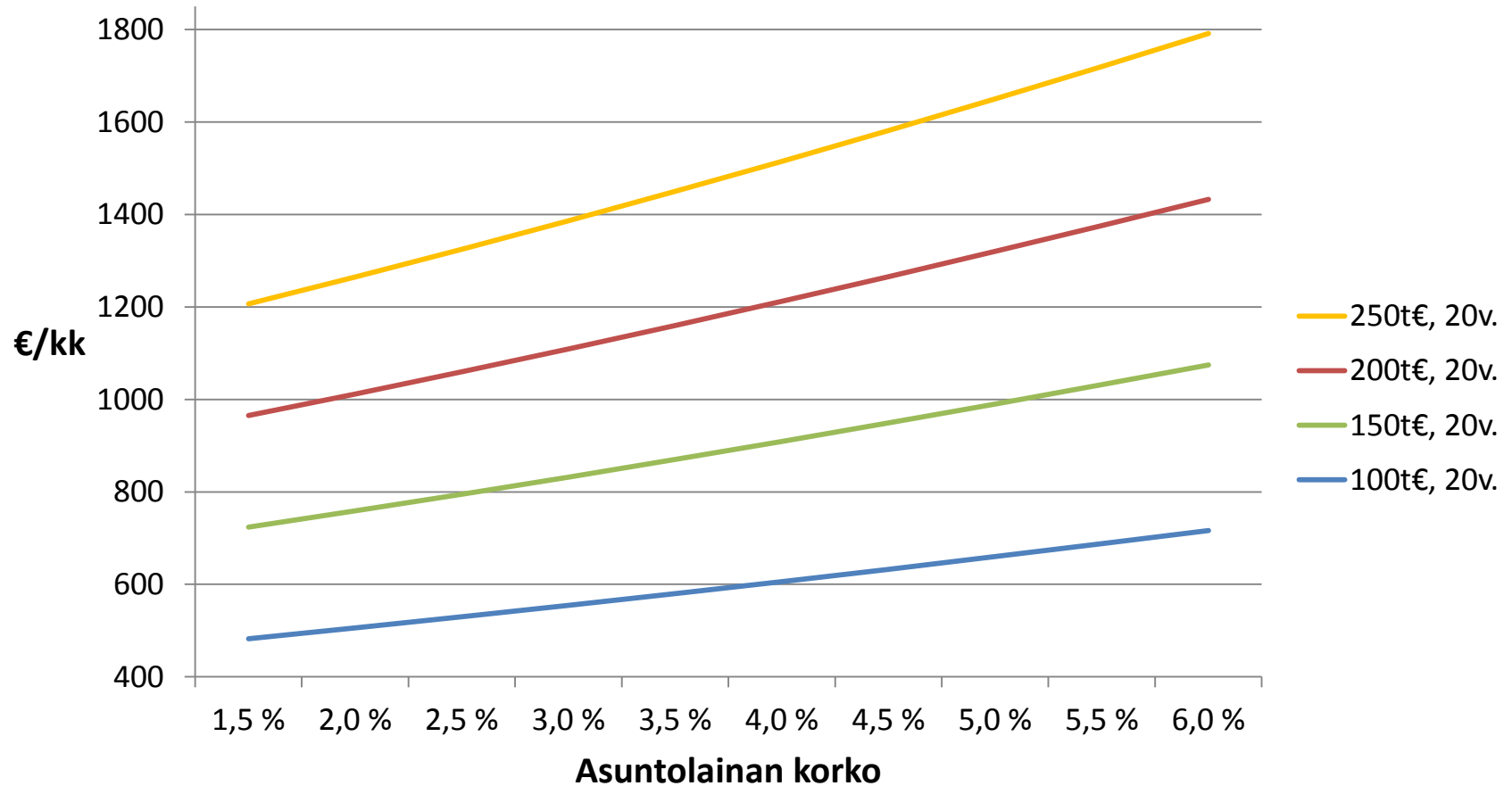
Esimerkkitapaus

- Öljylämmitteinen talo maalämpöön
- Lämmitystavan muutoksen hintahaitari reilusta 10 000 € aina 30 000 € asti (maaperä, aikaisempi lämmitysjärjestelmä jne.)
- 20 000 € investointi rahoitetaan 10v. lainalla 4 % korolla
- Energiainvestoinnin aikaansaama lisämeno kuukaudessa noin 300 €
- Keskimääräinen takaisinmaksuaika noin 10 vuotta

Pääomakustannukset keskeisessä roolissa

- Kotitalouksien velkaantuminen ollut vauhdikasta
- Tilanne ei vielä huolestuttava, mutta riskit on syytä tiedostaa ja niihin syytä myös varautua
- Kotitalouksien velkaantumisen yhteydessä erotettava kotitalousriski järjestelmäriskistä

Lainan kuukausierän muutos eri lainamäärillä (annuiteetti)



Vaatimukset asuntojen omarahoitusosuudesta kasvavat?

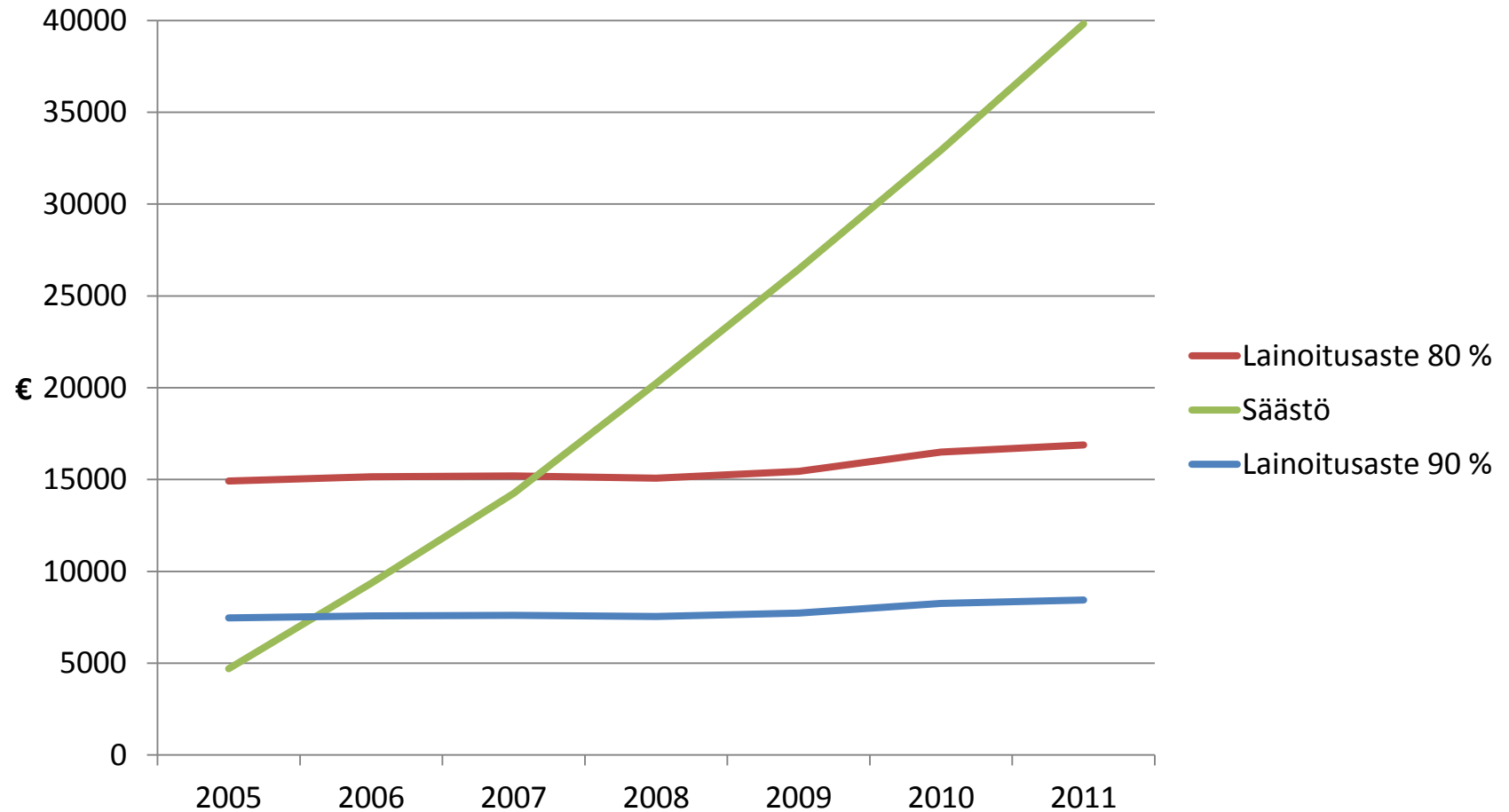
- Liiallisen velkaantumisen estämiseksi lainoitusasteita (velka/asunnon hinta) eli loan-to-value (LTV) ollaan ehkä kiristämässä
- Kuinka pitkään ensiasunnonostajalta kestää omarahoitusosuuden säästäminen vuokran maksun yhteydessä?

Kuinka pitkään omarahoitusosuuden hankkiminen kestää?

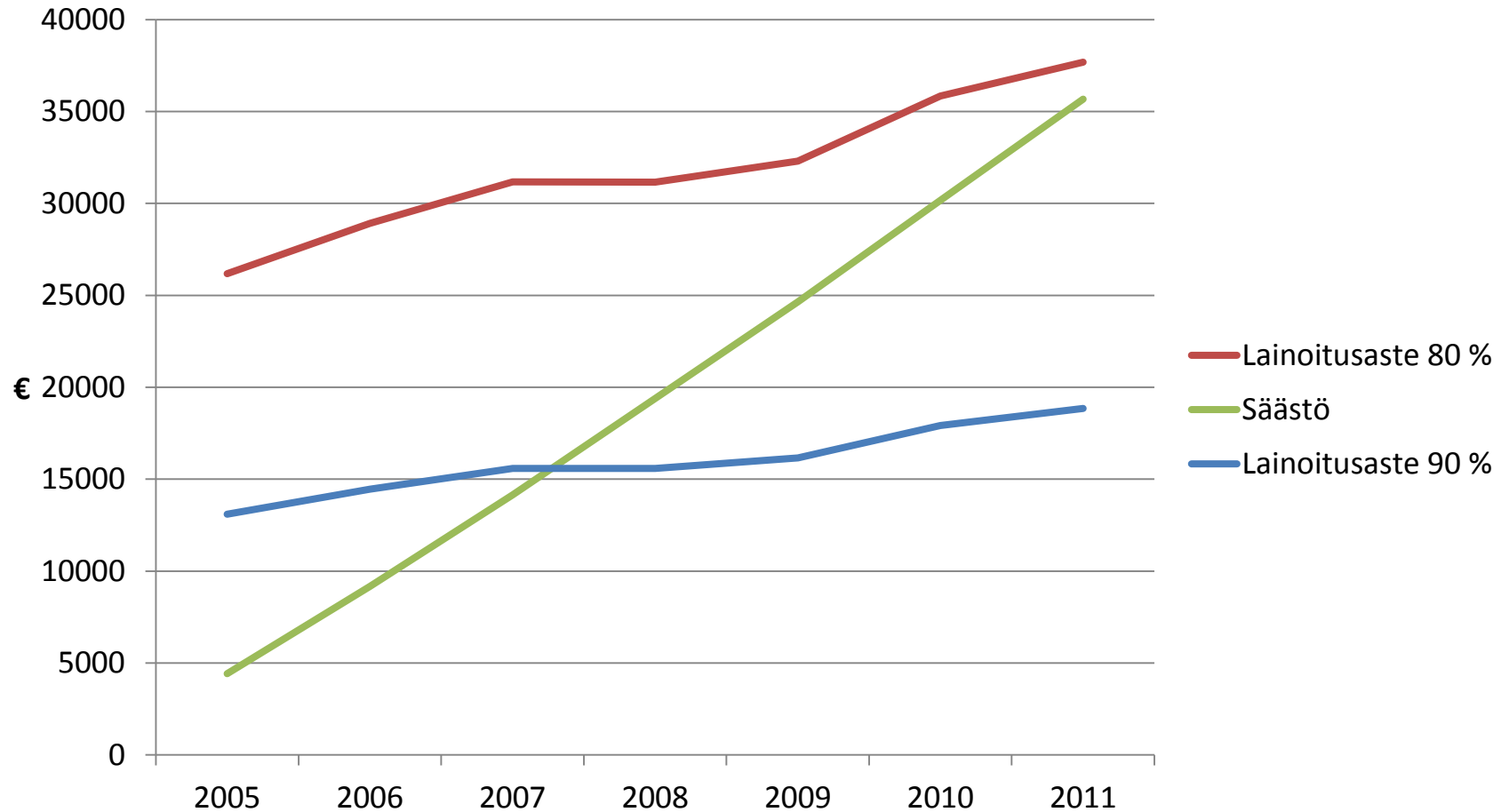
Oletukset:

- Ensiasunnon ostaja 50 neliön vuokra-asunnosta 50 neliön omistusasuntoon
- Keskituloinen
- Asumismenojen (sis. omarahoitusosuussäästöt) osuus nettotuloista 50 %
- Säästäminen alkaa vuonna 2005

Omaa asuntoa varten säästäminen kesti Oulussa vähintään reilun vuoden



Omaa asuntoa varten säästäminen kesti Helsingissä vähintään kolme vuotta



Johtopäätökset

- Alhaiset korot ja energian hintojen nousun tasaantuminen helpottavat kotitalouksien asumismenorasitetta tänä vuonna
- Molemmat voivat kuitenkin kääntyä nopeasti nousuun
- Päätösperäiset menot eivät tule ainakaan laskemaan
- Kotitalouksien velkaantumisen syyt tärkeämpiä kuin itse velat