

31.10.2017

Verohallinto
Henkilöverotuksen ohjaus- ja kehittämissyksikkö

Viite: A82/000001/2017

VUONNA 2018 ENNAKKOPERINNÄSSÄ KÄYTETTÄVÄT TULOT JA VÄHENNYKSET

Lausunto

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua asunto- ja liikeosakehuoneistoista saatavan vuokratulon veroperusteista. Emme puutu muiden erien korotusluonnoksiin.

Kokonaisarvio vuokratuottojen subteen

Pidämme ennakkoperintään esitettyä 5,0 prosentin vuokratulon lisäystä vuoden 2016 tasosta vuodelle 2018 varsin hyvänä kompromissina.

Arviomme pohjana ovat keskimääräistä kehitystä kuvaavat tilastotiedot, ja oletus, että ennakonkanto ja lopullinen vero määräytyvät nettovuokratulon perusteella.

Asuntovuokrat

Asuntovuokrien keskimääräinen nousu voi yltää hieman korkeammaksi kuin oletus 5 % nettovuokratuoton nostosta ennakonkannossa. Tilanne vaihtelee aluekohtaisesti.

Liiketilavuokrat

Liike-/toimistotilavuokrissa esitetty 5 % lisäys tulee olemaan keskimäärin ennusteen mukainen. Vuonna 2017 toimitilamarkkina on pitkästä aikaa piristynyt kasvavissa kaupungeissa ja vuokratasot ovat nousseet kasvavissa kaupungeissa.

Vuodelle 2018 odotukset ovat kuitenkin jo varovaisemmat. Uutta kapasiteettia on valmistumassa monin paikoin reilusti ja vanhojen tilojen vuokranäkymät ovat huomattavasti maltillisempia. KTI Kiinteistötieto Oy julkistaa syksyn markkinakatsauksensa marraskuun alussa 2017.





31.10.2017

Bruttovuokrien ja ylläpitokustannusten arviointi

Nettovuokratuotto tulee nousemaan vuonna 2018 asuntopuolella vuoteen 2016 verrattuna keskimäärin arviolta runsaat 6 prosenttia ja liikekiinteistöjen tapauksessa arviolta hieman runsaat 5 prosenttia. Asuntojen bruttovuokrien ennakoidaan nousevan sekä 2017 että 2018 keskimäärin noin 2.5 %.

Ns. hoitomenovuokraosuus (hoitovastikkeella katettavat kulut) on noussut ja on nousemassa kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin mukaan liikeltilojen bruttovuokraa vähemmän (ks. liitteet 1 ja 2). Kiinteistöliitto ennakoii ylläpitokustannusten nousevan asunnoissa 1.2 % vuonna 2017 ja 1.5 % vuonna 2018.

Liikeltilapuolella keskimääräiset vuokratuotot ovat nousseet vuonna 2017, mutta vuodelle 2018 kasvun odotetaan hidastuvan. Ylläpitokustannusten nousun oletetaan olevan keskimäärin samat yllä olevat 1.2 ja 1.5 %.

Liike- ja toimitilojen vajaakäytön osuudet ovat suuria monilla alueilla, ja uutta rakennuskantaa valmistuu paikoitellen isoja määriä. Keskusta-alueiden prime-tilat ovat nousseet selkeimmin, ja merkittävin nousu on toteutunut lähinnä kasvavissa kaupungeissa.

Jukka Kero
pääekonomisti





31.10.2017

Liite 1:

Vuokratuoton arviolaskelma 2017 - 2018 / Vaparaohitteinen vuokra-asuntoEUR/m²/kk

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017e | 2018e | Muutos 2015-2017e, % | Muutos 2016-2018e, % |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------------|----------------------------|
| Bruttovuokra | 12.84 | 13.30 | 13.65 | 13.98 | 14.33 | 5.1 | 5.0 |
| Hoitokulut | 5.14 | 5.23 | 5.29 | 5.34 | 5.42 | 2.1 | 2.5 |
| Nettovuokra | 7.704 | 8.07 | 8.36 | 8.64 | 8.91 | 7.0 | 6.5 |

Lähteet: Kiinteistöliitto / Talousarvio-ohje hoitokustannusten muutoksista vuodelle 2018.

Bruttovuokran nousun on ennakoitu olevan vuonna 2017 +2.4 % ja vuonna 2018 +2.5 %.

Tammi-kesäkuussa 2017 vapaiden markkinoiden asuntojen vuokrat nousivat 2.4 % edellisvuodesta.

Tässä esimerkissä on mukana vuoden 2014 keskimääräinen 12.84 EUR markkinavuokra ja oletus 40 % hoitokulujen osuudesta bruttovuokrasta. Tämä heijastelee alue- ja asuntotyyppikoht. laskettuja keskiarvoja vuosina 2014 - 2016. Oletukset ylläpitokustannusten noususta: vuonna 2017 +1.0 % ja vuonna 2018 +1.5 %.

Liite 2:

Vuokratuoton arviolaskelma 2017 - 2018 / ToimistotilaEUR/m²/kk

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017e | 2018e | Muutos 2015- 2017e, % | Muutos 2016- 2018e, % |
|--------------|--------|-------|-------|-------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| Bruttovuokra | 17.15 | 17.60 | 17.80 | 18.42 | 18.61 | 4.7 | 4.5 |
| Hoitokulut | 5.145 | 5.23 | 5.29 | 5.35 | 5.43 | 2.4 | 2.7 |
| Nettovuokra | 12.005 | 12.37 | 12.51 | 13.07 | 13.17 | 5.6 | 5.3 |

Lähde: Kiinteistöliitto, KTI Kiinteistötieto Oy.

- Laskelmassa pohjaoletuksena oleva toimiston bruttovuokra vastaa muiden kaupunkien kuin Helsingin keskusta-alueen keskiarvoa. Hoitokuluissa oletuksena 30 %:n taso suhteessa bruttovuokraan vuonna 2014.

Muutokset bruttovuokrassa oletetaan olevan keskimäärin +3.5 % vuonna 2017 ja 1 % vuonna 2018

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutosoletus +1.2 % vuonna 2017 ja 1.5 % vuonna 2018.

KTI Kiinteistötieto Oy julkistaa syksyn 2017 kiinteistömarkkinakatsauksensa marraskuun alussa 2017.

