



# Asumismenot 2023

## Kommenttipuheenvuoro

Mediatilaisuus 22.8.2023

Jukka Kero, Pääekonomisti, Kiinteistöliitto

# Sisältö

- 1) Yleisiä havaintoja asumisen markkinoilla
- 2) Kustannuskehitys vs. tulokehitys
- 3) Poliittikkakommentit
- 4) Keskustelua
- 5) Tulevia julkistuksia



# 1) Yleisiä havaintoja asumisen markkinoilla 2023

Asuntojen  
hinnat  
laskevat



Hoitokulut  
nousevat  
riipeästi



Ara-vuokrat  
voimakkaassa  
nousussa



Vapaa-  
rahoitteiset  
vuokrat  
maltillisessa  
nousussa

Kustannukset  
nousevat  
voimakkaasti

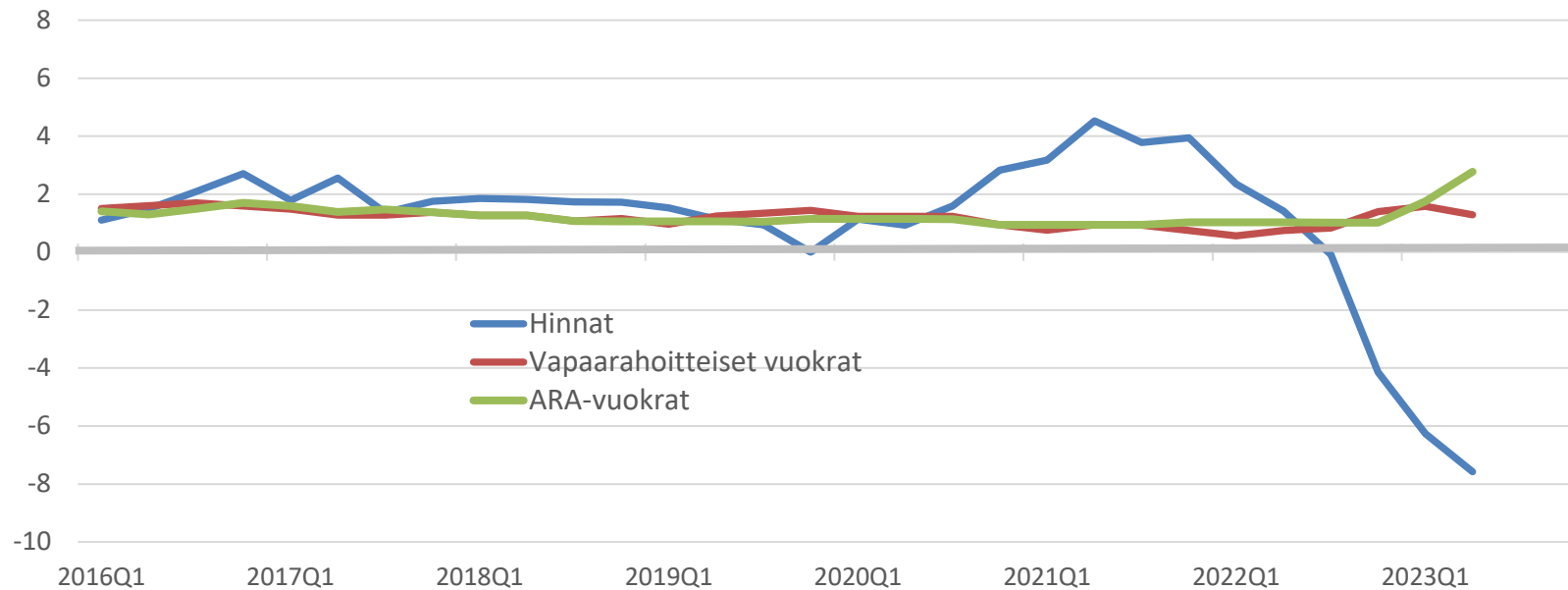
Korot  
nousseet  
pohjilta  
ylöspäin

Talouden  
vauhti  
hiipunut

Palkkojen  
nousu lisää  
ostovoimaa

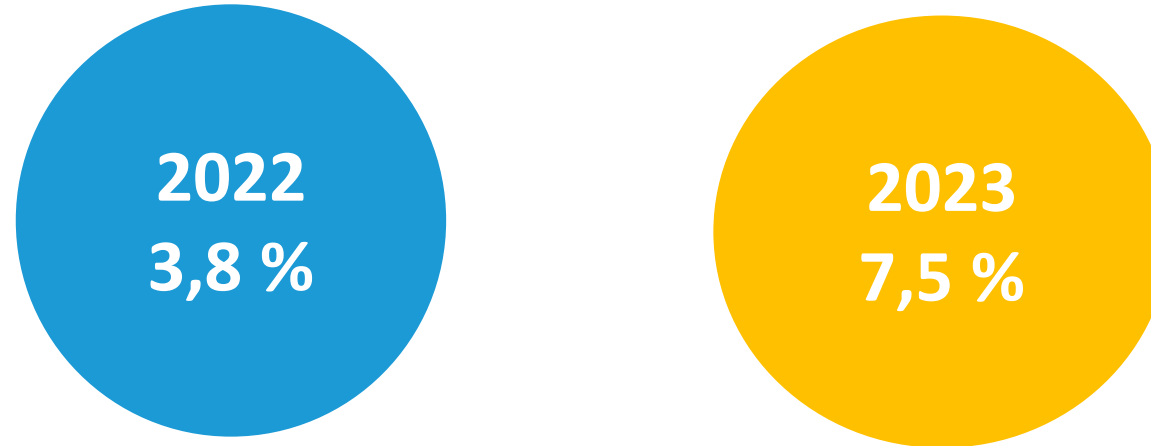
# Hinnat sukeltavat, kustannukset paineistavat, runsas uudistuotanto hillitsee vapaarahoitteisia vuokria

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat, ja asuntojen vuokrat  
Q1/2016 - Q2/2023  
%-muutos edellisvuodesta



Lähde: Tilastokeskus

# Hoitovastikkeen keskimääräiset muutosarviot\* kerrostaloissa 2022 ja 2023 / Top-10 -kaupungit



Lähteet: Kiinteistöliitto, Talous- ja rahoituskysely 2021 ja **Vastikekysely, Maaliskuu 2023**. \*) Aineistojen vertailut antavat karkean arvion vastanneiden taloyhtiöiden hoitovastikkeen muutoksista. **Kiinteistöliitto tarkentaa arviota vuodelta 2023 syyskuussa 2023.**

# Kerrostalojen keskimääräinen vastikearvio noussut 8 % vuodelle 2023 Top-10 -kaupungeissa

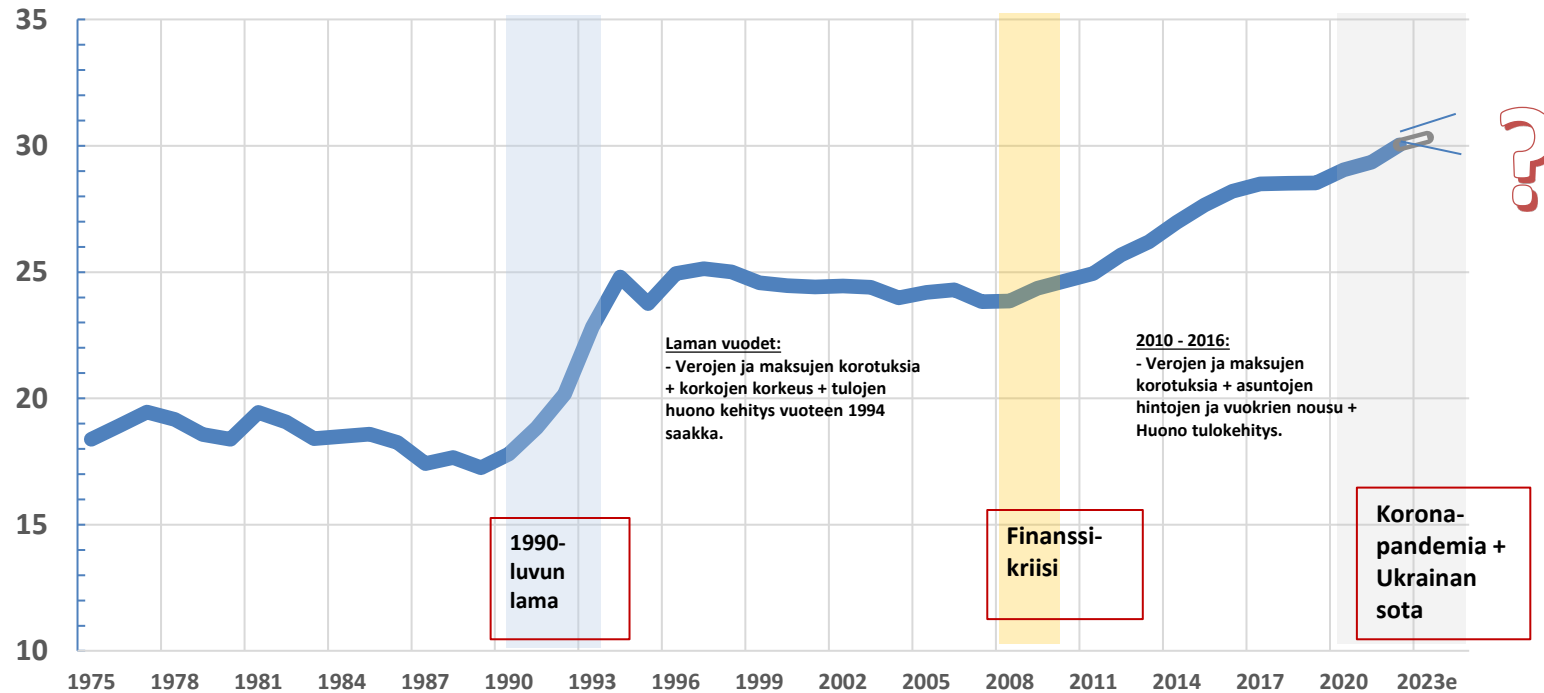
## Kerrostalojen keskimääräiset hoitovastikkeet 2022 ja 2023

| Riviotsikot                 | Keskiarvo / | Keskiarvo / | Muutos, % |
|-----------------------------|-------------|-------------|-----------|
|                             | Vastiketaso | Vastiketaso |           |
| Turku 2022                  | 3.56        | 3.88        | 9         |
| Helsinki 2022               | 4.74        | 5.15        | 9         |
| Oulu 2022                   | 3.41        | 3.69        | 8         |
| Kuopio 2022                 | 3.98        | 4.30        | 8         |
| Tampere 2022                | 3.98        | 4.27        | 7         |
| Espoo 2022                  | 4.21        | 4.52        | 7         |
| Vantaa 2022                 | 4.04        | 4.31        | 7         |
| Pori 2022                   | 3.54        | 3.71        | 5         |
| Lahti 2022                  | 3.86        | 4.03        | 4         |
| Jyväskylä 2022              | 3.75        | 3.88        | 3         |
| <b>Kaikki yhteensä 2022</b> | <b>4.17</b> | <b>4.49</b> | <b>8</b>  |

Lähde: Kiinteistöliitto, Vastikekysely, Maaliskuu 2023 Kiinteistöliitto tarkentaa arviota vuodelta 2023 syyskuussa 2023.

## 2) Asumismenot pysyvät kipurajalla

Asumismenot\* suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin 1975 - 2024e, %



Lähde: Tilastokeskus/Kansantalouden tilinpito 1975-2022, Kiinteistöliiton karkeat arviot 2023-2024 asumismenoista 8/2023.

\* Kansantalouden tilinpidon kulutusmenojen luokka 04 Asuminen, vesi, sähkö, kaasu, ja muut polttoaineet.

### 3) Poliittikkakommentit

- A. Kiinteistöveron rajut korotukset tyrmistyttävät  
→ Harkintaa päätöksiin 1) TAE 2024, 2)  
Kiinteistöveron arvostushankkeen jatko.
- B. Korjausrakentamisen ja kiinteistön ylläpidon edistäminen loistaa poissaolollaan hallitusohjelmassa → Asiassa syytä järjestäytyä myös julkisen vallan puolella.  
Kustannustehokkaita toimenpiteitä on paljon, ml. korjausrakentamista koskevien lainsäädäntöhankkeiden huolellinen valmistelu ja siihen vaikuttaminen (Suomi ja EU).





# Maapohjan veroprosentin alarajan korotus Orpon hallituksen HO:ssa 0.93 % -> 1.30 %: Vaikutusarvioita...

- Maapohjan kiinteistövero nousee noin 40 %.
- Alueelta ja kiinteistöstä toiseen maapohjan ja rakennuksen kiinteistöveron osuus vaihtelee suuresti. Pääsääntöisesti suuremmissa kaupungeissa maapohja on verotusarvoltaan kallista, ja ....
- Vuonna 2023 alle 1,40 % olevien kuntien määrä on 245, ts. reilusti yli kaksi kolmesta kunnasta.
- Vaikutukset euroissa suurimmat niissä kunnissa, ja niillä alueilla, joissa maapohjan arvo keskimääräistä selvästi suurempi, ja joissa veroprosentin nousu suhteellisesti suuri.
- Suurin euroissa mitattava aluekohtainen nousu osuu Helsinkiin. Kiinteistöliiton Indeksitalovertailussa toiseksi kalleimmalla alueella kerrostaloyhtiön kiinteistövero nousi 29 % vuodesta 2023. Euroilla mitattuna nousua 0,24 snt/m<sup>2</sup>/kk. 60-neliöisessä huoneistossa siten 14,15 e/kk ja 169,83 e/v
- Helsingin kalleimmalla alueella keskustassa vielä tätä enemmän, laitakaupunkialueilla hieman vähemmän.
- Mitä lähempänä prosenttia 1,30 ollaan lähtötilanteessa, ja mitä halvempaa maa on sitä pienempi muutos verovelvolliselle on tulossa, mikäli HO:n kirjaus menee maaliin.

# Kiinteistöveron arvostushanke / Kiinteistöverovelvollisten näkökohtia

Jos hanketta jatketaan, seuraavia asioita muistettava:

- a) Vaikutusarviot oltava tarkat ennen päätöksiä
- b) Muutokset oltava verovelvollisten kannalta kohtuullisia
- c) Mahdolliset isot tasomuutokset pitkillä siirtymäajoilla
- d) Veroprosenttien alarajojen poisto.

## 2) Korjausrakentamisen /suunnitelmallisen kiinteistönpidon tukeminen asuinkiinteistöissä

- HO ei sisältänyt tästä juuri mitään.
- Miksi tämä on tärkeää, varsinkin kun kiinteistön ylläpito ja korjaaminen on omistajan vastuulla?
  1. Asuinrakennusten arvo noin 450 – 500 mrd. euroa (Asuinrakennusten korjaustarve 2020 – 2050 (2021))
  2. Rakennuskustannusten nousu ollut jyrkkää 2020-2023: tammikuusta 2020 heinäkuuhun 17 %.
  3. Korkojen nousu viimeisen kahden vuoden aikana.
  4. Korjausrahoituksen saatavuus vaikeutunut viime vuosina osassa kiinteistökantaa.
  5. Korjausrakentamisen säädökset kiristyneet ja kiristymässä edelleen, energiapainotus vaatimuksissa korostuu: Kustannuksia lisää investointiin, joista osa palautuu pienentyvän energiankäytön myötä.
  6. Julkinen tuki on kohdistunut yhä enemmän energiaan, ml. sähköautojen latausinfra-avustukset.
  7. **Valtion täytetakausta EI ole korjattu valuvioista huolimatta, eikä Asuintalovarauksen rakennetta ole päivitetty ajan tasalle.**
  8. Plus: Uudisrakentaminen tulee pienentymään tuntuvasti lähimmän vuoden aikana.

## *4) Keskustelua*

# 5) Tulevia julkistuksia

- **Indeksitalo 2023:** ti 12.9.2023
  - Kaukolämmitteinen, 30 vuotta vanha mallitalo
  - Kuntakohtaiset maksut kohteena (keskimäärin noin 55 % kaikista taloyhtiöiden hoitokuluista kiinteistövero, kaukolämpö, vesi, sähkö ja jätehuolto
  - 59 kaupunkia ja kuntaa
  - Vertailu toteutettu vuodesta 2009
- **Talous- ja rahoituskysely 2023:** syyskuun lopussa
- **Talousarvio-ohje 2024:** lokakuun puoliväli + tammikuun alku.
- **Korjausrakentamisbarometri, syksy 2023:** Marraskuun alkupuolella.
- **Hoitovastikekysely 2024:** Maalis-huhtikuun vaihde 2024.



# Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO  
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-  
MEDIA 

SUOMEN

**Kiinteistölehti**



**Kiinko**



**talokeskus** Est. 1923



**KTI**



**UIPI**  
1923  
INTERNATIONAL UNION  
OF PROPERTY OWNERS



KIINTEISTÖ  
LIITTO