





# TA-Asumisoikeus Oy

Kiinteistön ylläpidon kustannustekijöiden kehitys

Syyskuu 2020

# Talousnäkymät

# Inflaatio elokuussa 0,2 prosenttia

Helsinki 14.9.2020. Tilastokeskus

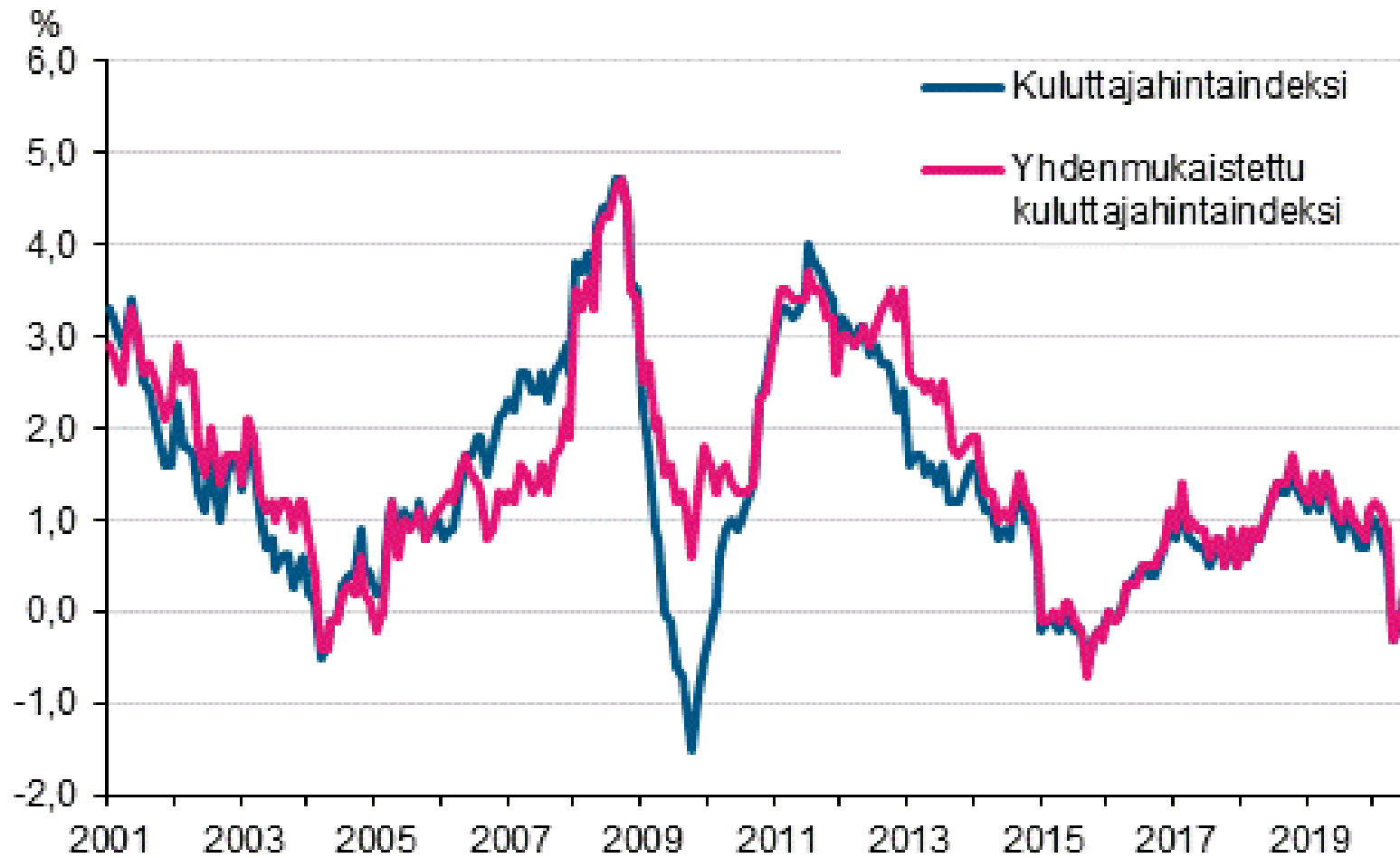
- Tilastokeskuksen laskema kuluttajahintojen vuosimuutos oli elokuussa 0,2 prosenttia. Heinäkuussa inflaatio oli 0,6 prosenttia.
- Elokussa kuluttajahintoja nosti vuoden takaiseen verrattuna eniten savukkeiden, korvattavien reseptilääkkeiden, rahapeliin ja matkaviestintäpalveluiden kallistuminen. Kuluttajahintojen nousua vuoden takaisesta hillitsi eniten hotellihuoneiden, polttonesteiden ja ulkomaan lentojen halpeneminen sekä asuntolainojen keskikoron lasku.
- Heinäkuulta elokuulle kuluttajahintojen kuukausimuutos oli 0,0 prosenttia

Suomen inflaatiomittarit, elokuu 2020

	Pisteluku	Vuosimuutos (%)	Kuukausimuutos (%)
Kuluttajahintaindeksi 2015=100	103,7	0,2	0,0
Elinkustannusindeksi 1951:10=100	1977		
Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi 2015=100	104,1	0,3	0,0
Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi kiintein veroin 2015=100	102,9	-0,0	-0,2

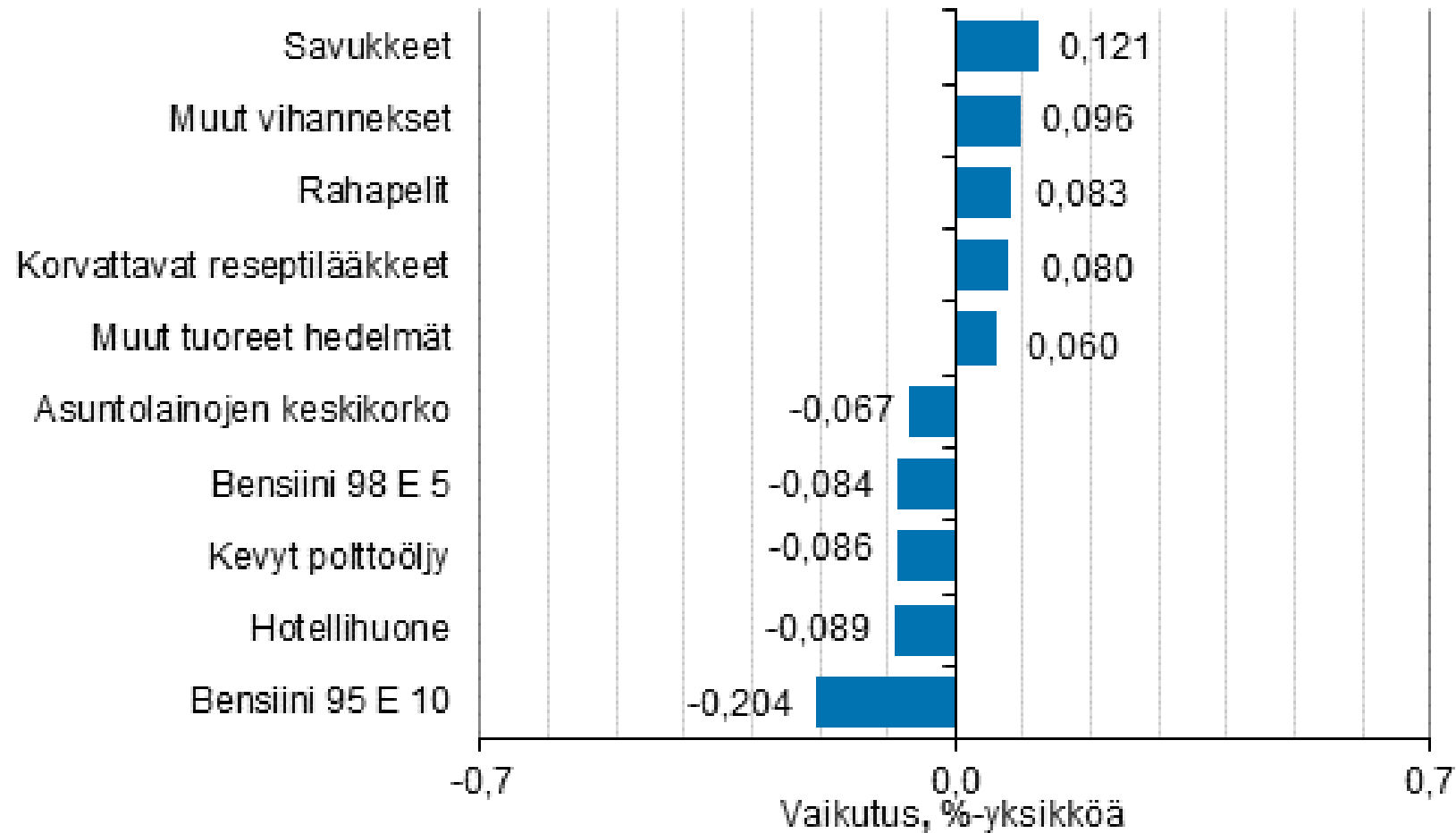
# Kuluttajahintaindeksi vuosimuutokset

Helsinki, 14.9.2020 , Tilastokeskus



# Kuluttajahintaindeksin vuosimuutokseen eniten vaikuttaneita hyödykkeitä, elokuu 2020

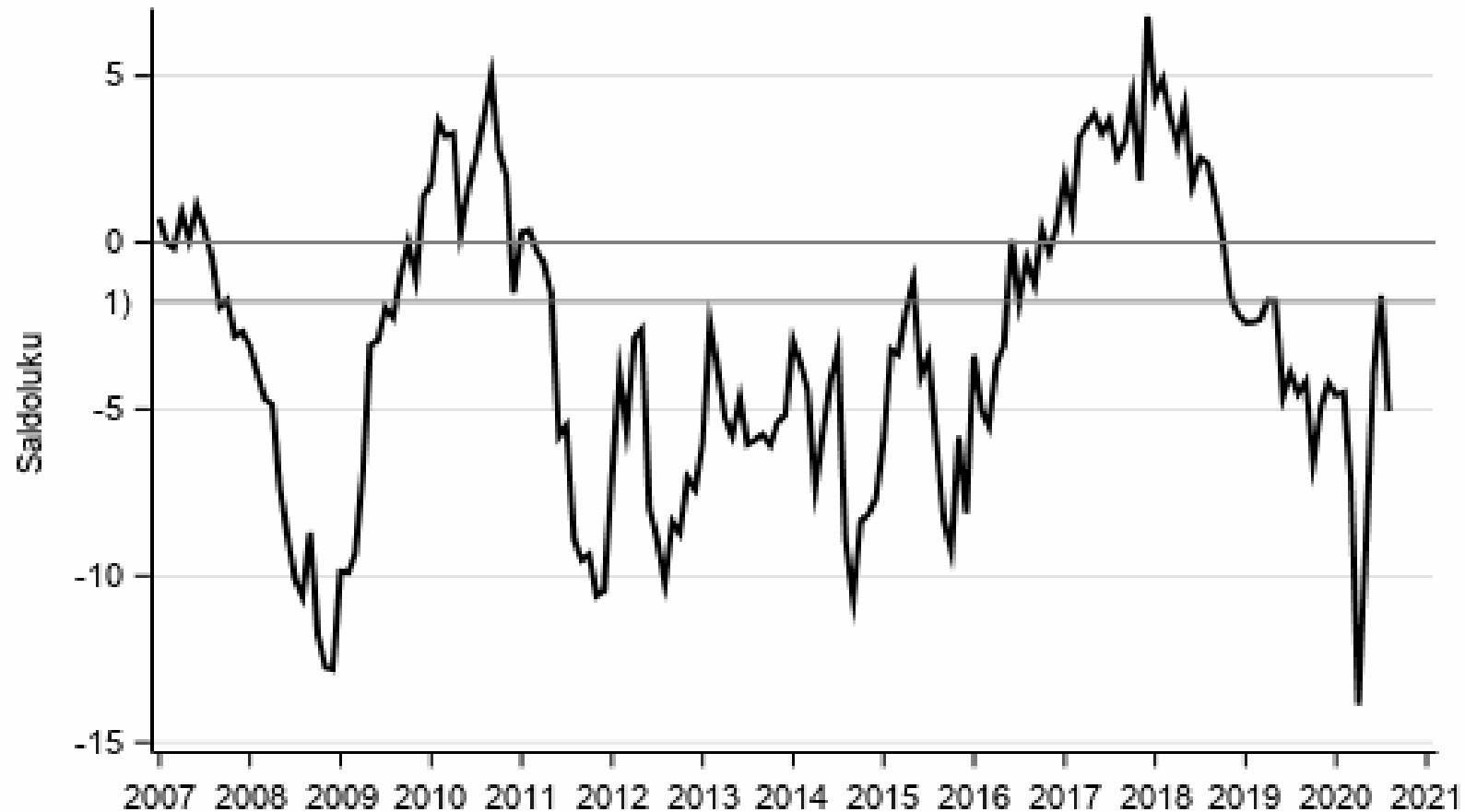
Helsinki 14.8.2020, Tilastokeskus



<b>Ennusteet 2021</b>					
<b>Laatija</b>	<b>BKT (VOL) %</b>	<b>Yksit. kulutus %</b>	<b>Inflaatio %</b>	<b>Työttömyys-aste</b>	<b>Ennusteen julk. aika</b>
Handelsbanken	2,00	1,50	1,60	8,30	26.8.2020
S-Pankki					
OP Ryhmä	3,00	3,00	1,10	7,50	20.8.2020
Danske Bank	2,50	3,50	1,00	8,20	9.9.2020
POP Pankki -ryhmä	3,00	2,00	1,20	7,50	24.6.2020
Ilmarinen					
Nordea	3,00	3,50	0,80	8,00	2.9.2020
Aktia					
Säästöpankkiryhmä					
Hypo	4,00	5,00	1,00	8,50	9.7.2020
Valtionvarainministeriö (VM)	2,50	3,50	1,10	9,00	16.6.2020
Suomen Pankki	2,70	4,60	0,90	9,30	14.9.2020
Palkansaajien tutkimuslaitos (PT)	3,90	2,00	1,30	7,80	16.9.2020
Pellervon Taloustutkimus (PTT)	3,00	2,00	0,80	8,00	15.9.2020
Etla	3,20	4,00	1,30	7,90	14.9.2020
Keskiarvo	2,98	3,15	1,1	8,18	
Mediaani	3,00	3,50	1,00	8,00	
Minimi	2,00	1,50	0,80	7,50	
Maksimi	4,00	5,00	1,60	9,30	

# Kuluttajien luottamus

27.8.2020, Tilastokeskus



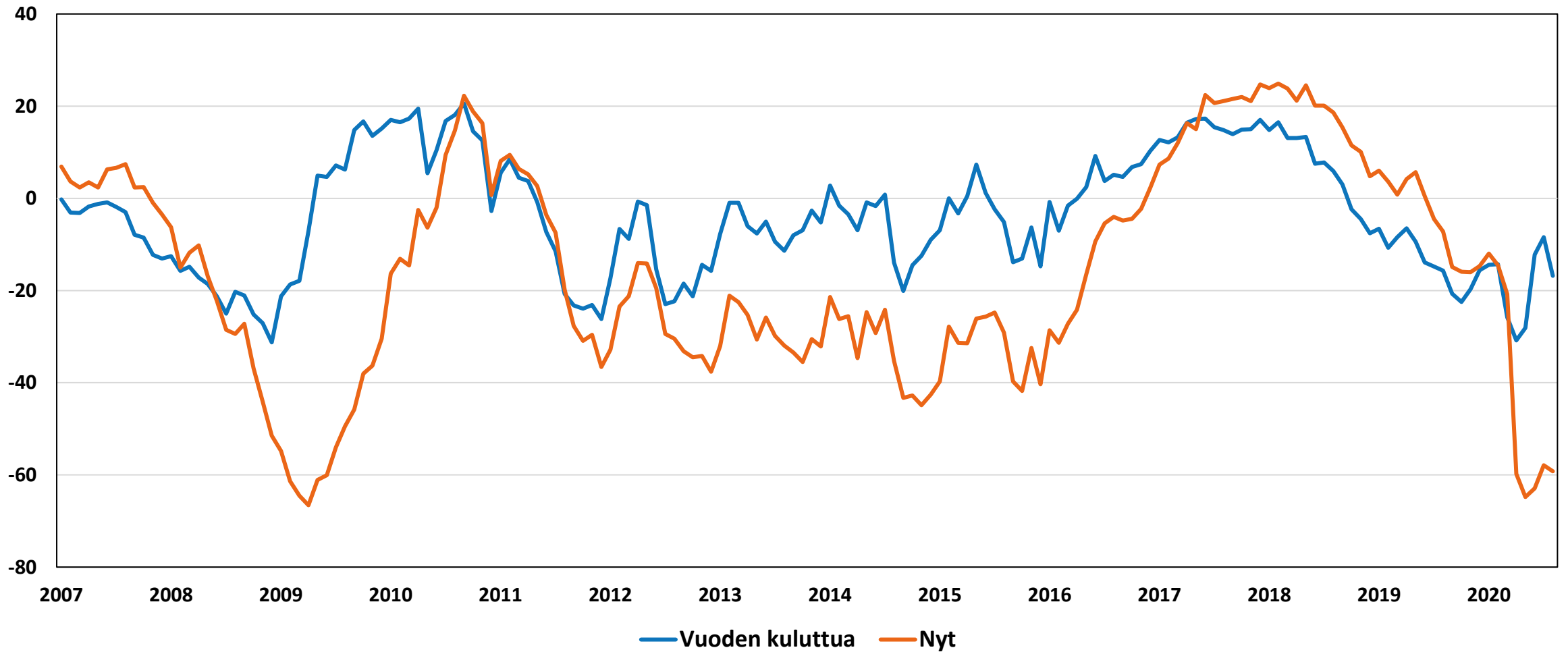
1) keskiarvo 10/1995 - 08/2020

Kuluttajien luottamusindikaattori oli elokuussa -5,1, kun se heinäkuussa oli -1,6 ja kesäkuussa -3,9. Indikaattorin pitkän ajan keskiarvo on -1,8. Viime vuoden elokuussa luottamusindikaattori sai arvon -4,5. Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen kuluttajien luottamustutkimukseen, johon vastasi 1.–19. elokuuta 1 083 Suomessa asuvaa henkilöä.



# Kuluttajien luottamus Suomen taloudesta

Helsinki, 27.8.2020, Tilastokeskus



# Vastikemäärityksen viranomaisohjeistus

Laki asumisoikeusasunnoista 16.7.1990/650

## **16 § Käyttövastikkeen määräytyminen**

Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta.

Käyttövastikkeiden suuruuden tulee määräytyä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot.

...

Käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi.

## **Asumisoikeusasuntojen ohjaus ja valvonta**

ARA ohjaa ja valvoo asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määräytymisperusteita ja niistä asukkaille annettavaa tietoa. ...

## **Asumisoikeusasunnon asumiskustannukset**

...

Kuukausittain maksettavalla käyttövastikkeella katetaan asumisoikeustalojen pääoma- ja ylläpitokulut. Käyttövastike perustuu **omakustannusperiaatteeseen** eikä saa ylittää vastaavantasoisista huoneistoista paikkakunnalla perittävien vuokrien tasoa. Käyttövastikkeen maksamiseen voi saada asumistukea.

Talon omistaja päättää tarpeellisista käyttövastikkeen korotuksista.

...

## **Asumisoikeusasunnon käyttövastike**

Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä **kohtuullista käyttövastiketta**, joka määräytyy omakustannusperiaatteen mukaisesti. **Omakustannusperiaate** tarkoittaa sitä, että käyttövastiketta saa periä enintään määrän, joka tarvitaan kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset menot.

Omakustannusperiaatetta sovelletaan kaikissa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa arava- ja korkotukilainoitetuissa asumisoikeusasunnoissa.

**Asumisoikeuskohteiden käyttövastikkeen taso sijoittuu vapaarahoitteisen vuokratason ja aravavuokratason väliin, koska asumisoikeusjärjestelmässä on piirteitä molemmista järjestelmistä.**

# Asuntojen vuokrat

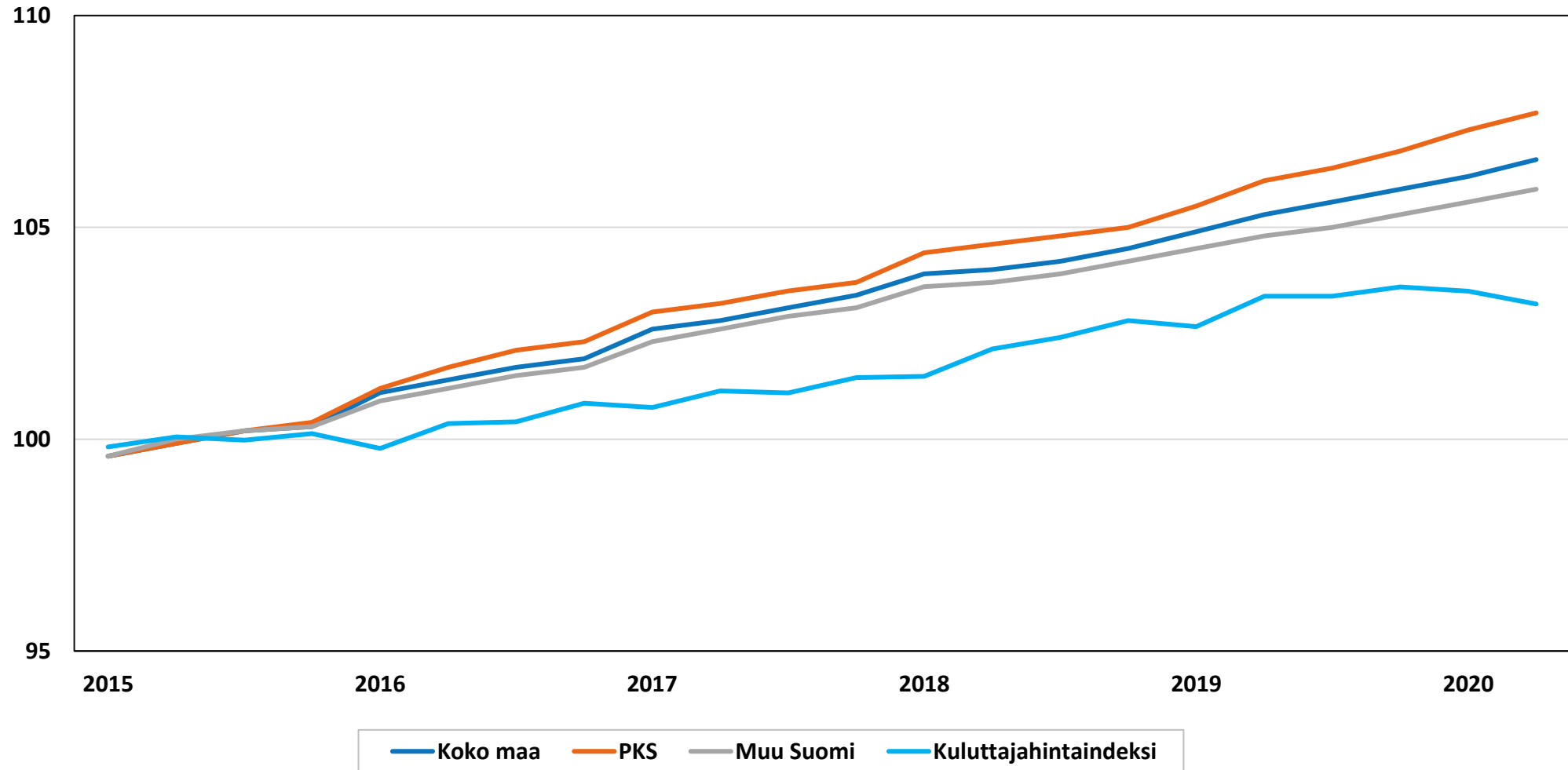
# Vuokrat nousivat 1,3 prosenttia vuodessa

Helsinki 6.8.2020. Tilastokeskus

- Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat nousivat **koko maassa keskimäärin 1,3 prosenttia:**
  - **Pääkaupunkiseudulla** vaparaohitteisten asuntojen vuokrat nousivat **1,7** prosenttia.
  - **Muualla Suomessa 1,0** prosenttia.
- **ARA-asuntojen** vuokrat nousivat koko maassa 1,1 prosenttia.
  - **Pääkaupunkiseudulla** ARA-asuntojen vuokrat nousivat **1,3** prosenttia.
  - **Muualla Suomessa 1,0** prosenttia.

# Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys, 2015 = 100

Helsinki 6.8.2020. Tilastokeskus





# Vuokra-asunnot alueittain, 2. neljännes 2020

Helsinki 6.8.2020. Tilastokeskus

Alue	Neliövuokra (eur/m <sup>2</sup> )	Lukumäärä	Indeksi (2015=100)	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	13.90	185,749	106.6	0.3	1.2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	17.55	66,878	107.7	0.4	1.6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	12.30	118,871	105.9	0.3	1.0
Helsinki	18.30	38,882	107.8	0.4	1.5
Helsinki 1	22.13	3,556	106.3	0.3	1.5
Helsinki 2	20.44	12,333	108.2	0.5	1.9
Helsinki 3	16.82	5,421	106.6	0.4	1.2
Helsinki 4	15.08	17,572	108.5	0.4	1.4
Espoo-Kauniainen	16.21	13,672	107.4	0.4	1.7
Vantaa	16.37	14,324	107.9	0.5	1.5
Kehyskunnat	14.04	8,935	106.6	0.4	1.2
Tampere	14.51	16,179	107.1	0.4	1.5
Turku	13.58	11,958	107.0	0.4	1.4
Lahti	13.00	6,077	105.8	0.3	0.8
Kuopio	13.61	5,710	108.0	0.2	1.1
Jyväskylä	13.70	8,344	106.3	0.1	0.5
Oulu	12.58	10,126	106.5	0.4	1.4

# ARA-vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokratasot, 2. neljännes 2020

Helsinki 6.8.2020. Tilastokeskus

Alue	Neliövuokra (eur/m <sup>2</sup> )	Lukumäärä	Indeksi (2015=100)	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	11.80	72,588	106.3	0.3	1.1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	13.30	25,859	107.6	0.4	1.3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	11.04	46,729	105.6	0.3	1.0
Helsinki	13.21	15,598	107.8	0.4	1.3
Helsinki 1	16.27	541	106.3	0.5	1.3
Helsinki 2	14.15	2,961	109.4	0.6	2.1
Helsinki 3	13.42	2,567	107.3	0.5	1.2
Helsinki 4	12.51	9,529	107.5	0.3	1.0
Espoo-Kauniainen	13.29	5,519	108.1	0.2	1.7
Vantaa	13.63	4,742	106.2	0.3	1.1
Kehyskunnat	12.69	4,009	105.9	0.3	1.3
Tampere	12.25	4,715	105.2	0.4	1.2
Turku	11.44	3,734	104.1	0.2	0.8
Lahti	12.07	1,909	108.7	0.5	1.8
Kuopio	11.73	2,130	109.7	0.2	1.7
Jyväskylä	11.99	2,756	107.0	0.1	0.9
Oulu	11.00	3,629	105.4	0.4	1.1

# Omistusasuminen

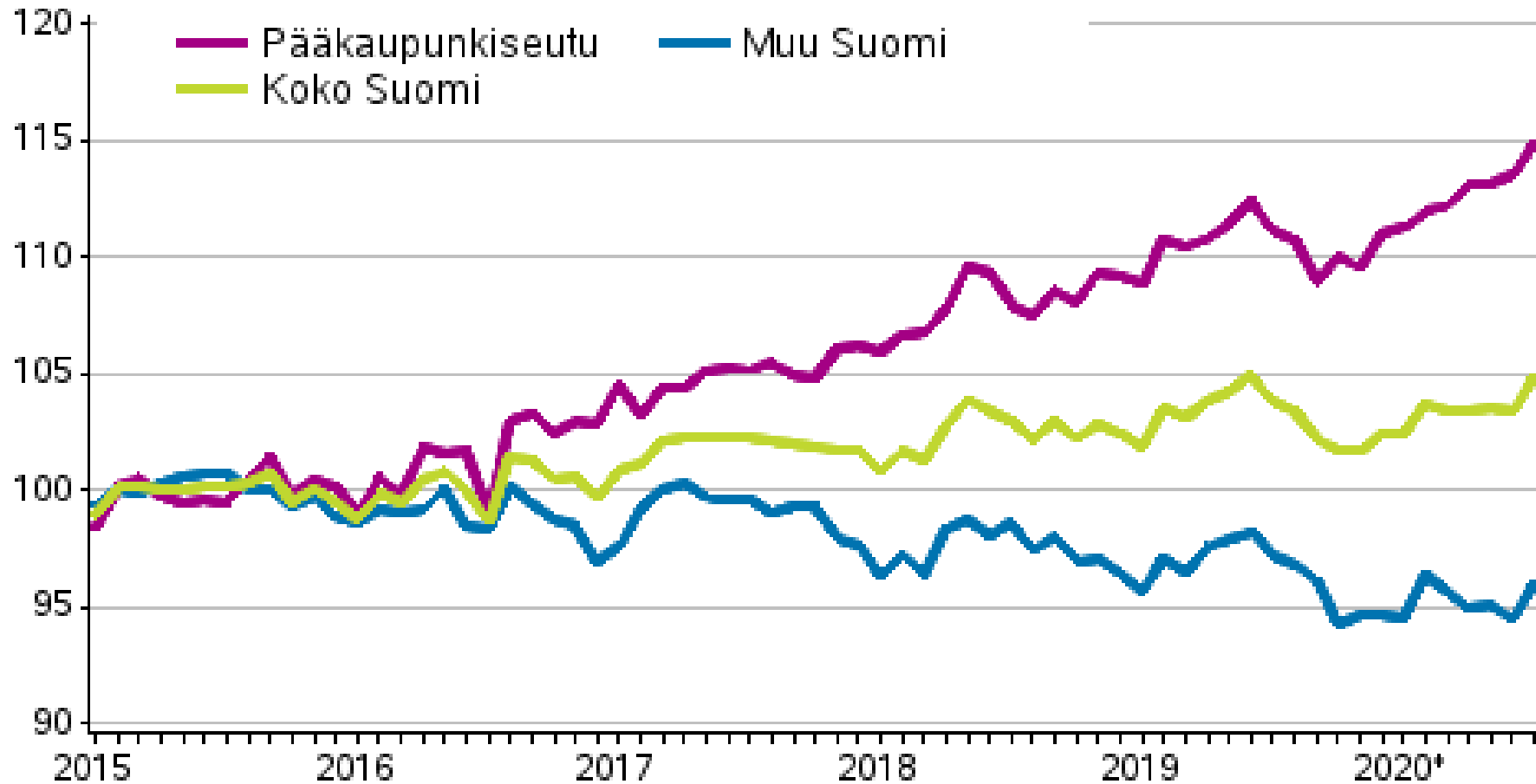
# Osakeasuntojen hinnat

Helsinki, 27.8.2020, Tilastokeskus

- Vuoden 2020 heinäkuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta:
  - Koko maa: 2 183 €
  - **Pääkaupunkiseutu: 3 882 €**
  - Muu Suomi (koko maa pl. PKS): 1 683 €
- Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa **1,1 %** (07/2019-07/2020). Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,4 prosenttia ja muualla Suomessa ne laskivat 1,3 prosenttia edellisvuodesta.
- Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2019 keskimäärin 4,5 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Hoitokulut nousivat edellisvuodesta **4,2 %**.

# Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2015=100

Helsinki 27.8.2020, Tilastokeskus

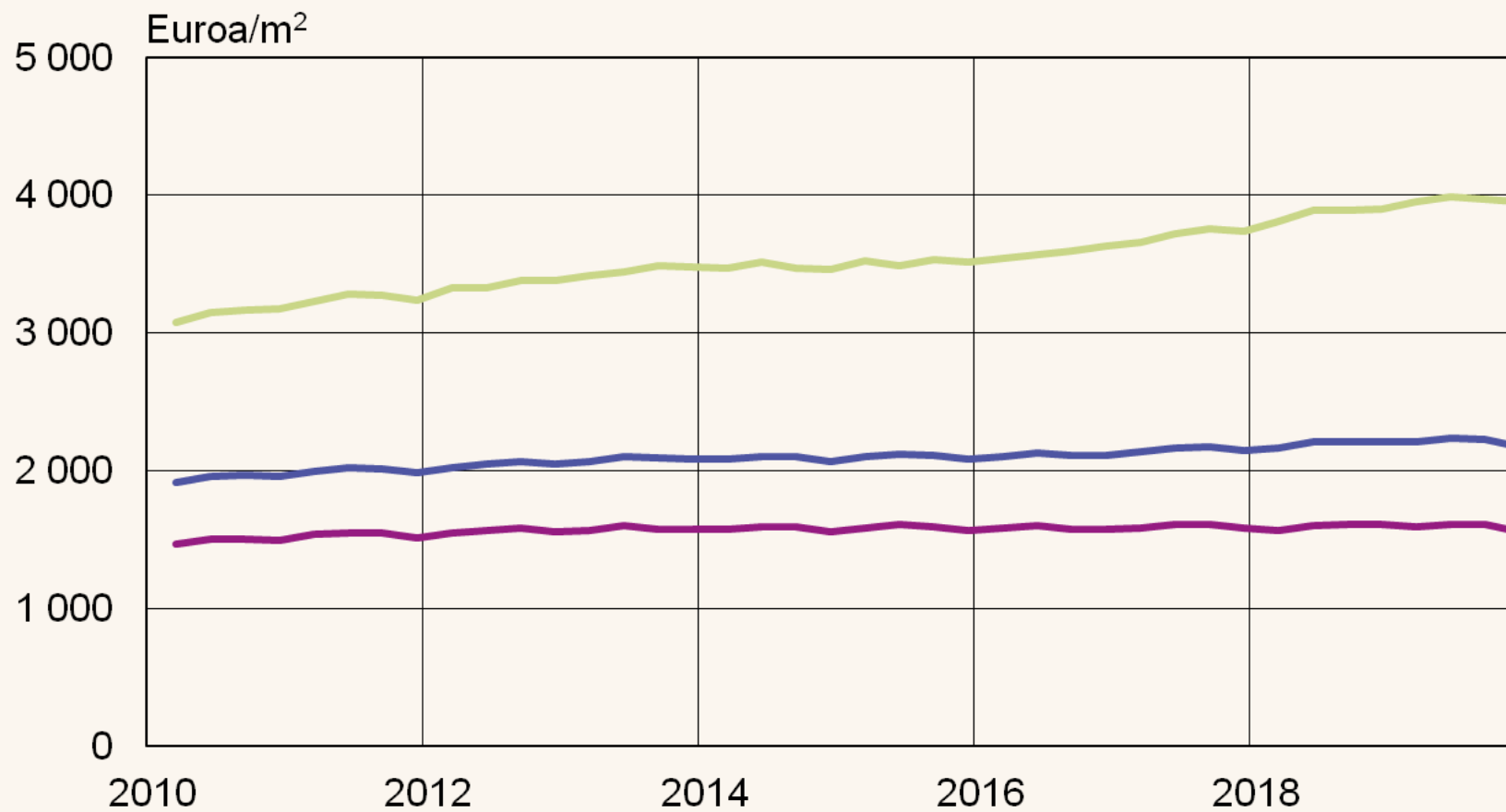


\*Vuoden 2020 tiedot ovat ennakkollisia



# Asuntojen hinnat Suomessa

— Koko maa    — Pääkaupunkiseutu    — Muu Suomi



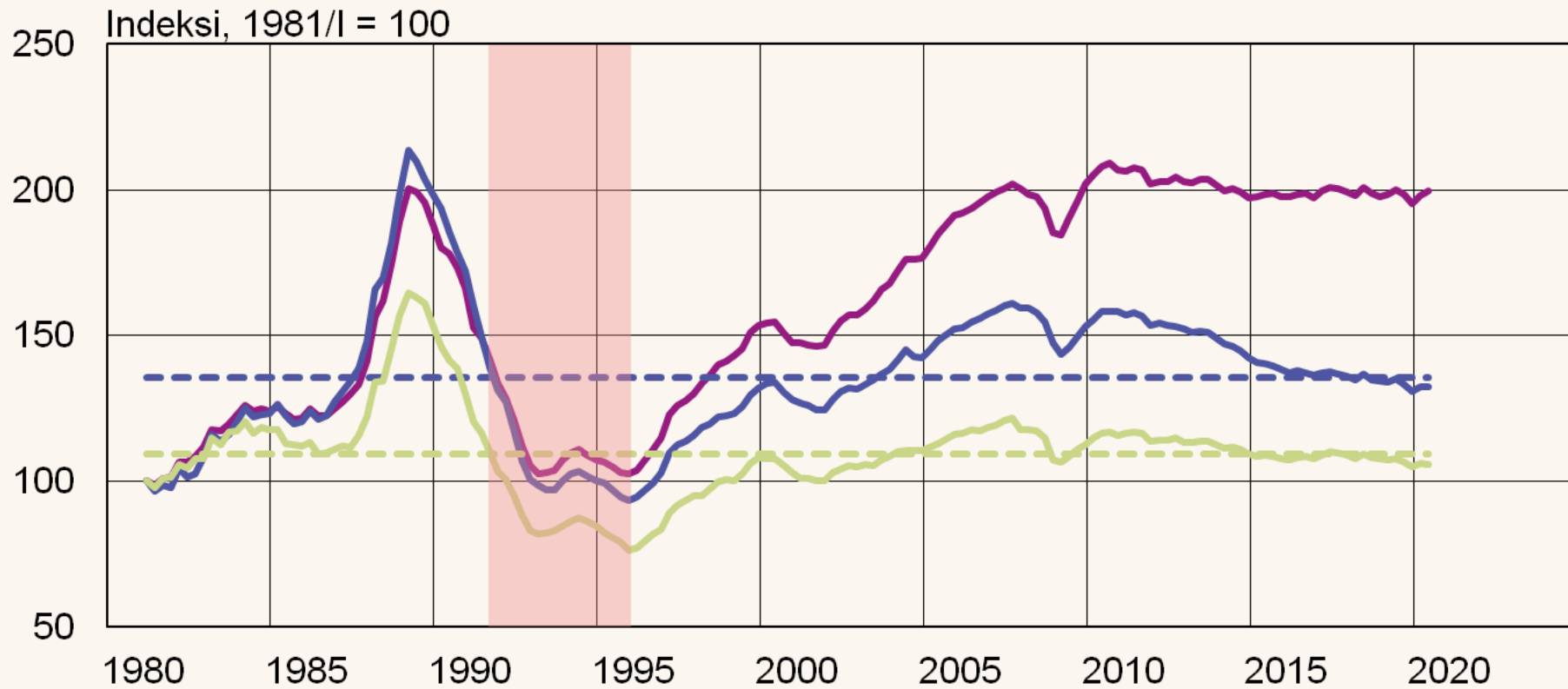
Lähde: Tilastokeskus.

31.7.2020



## Asuntojen suhteelliset hinnat Suomessa

- Asuntojen hinnat suhteessa kuluttajahintoihin
- Asuntojen hinnat suhteessa vuokriin
- Tarkasteluajanjakson keskiarvo
- Asuntojen hinnat suhteessa palkansaajien ansiotasoon
- Tarkastelujakson keskiarvo
- 1990-luvun alun pankki- ja asuntomarkkinakriisi



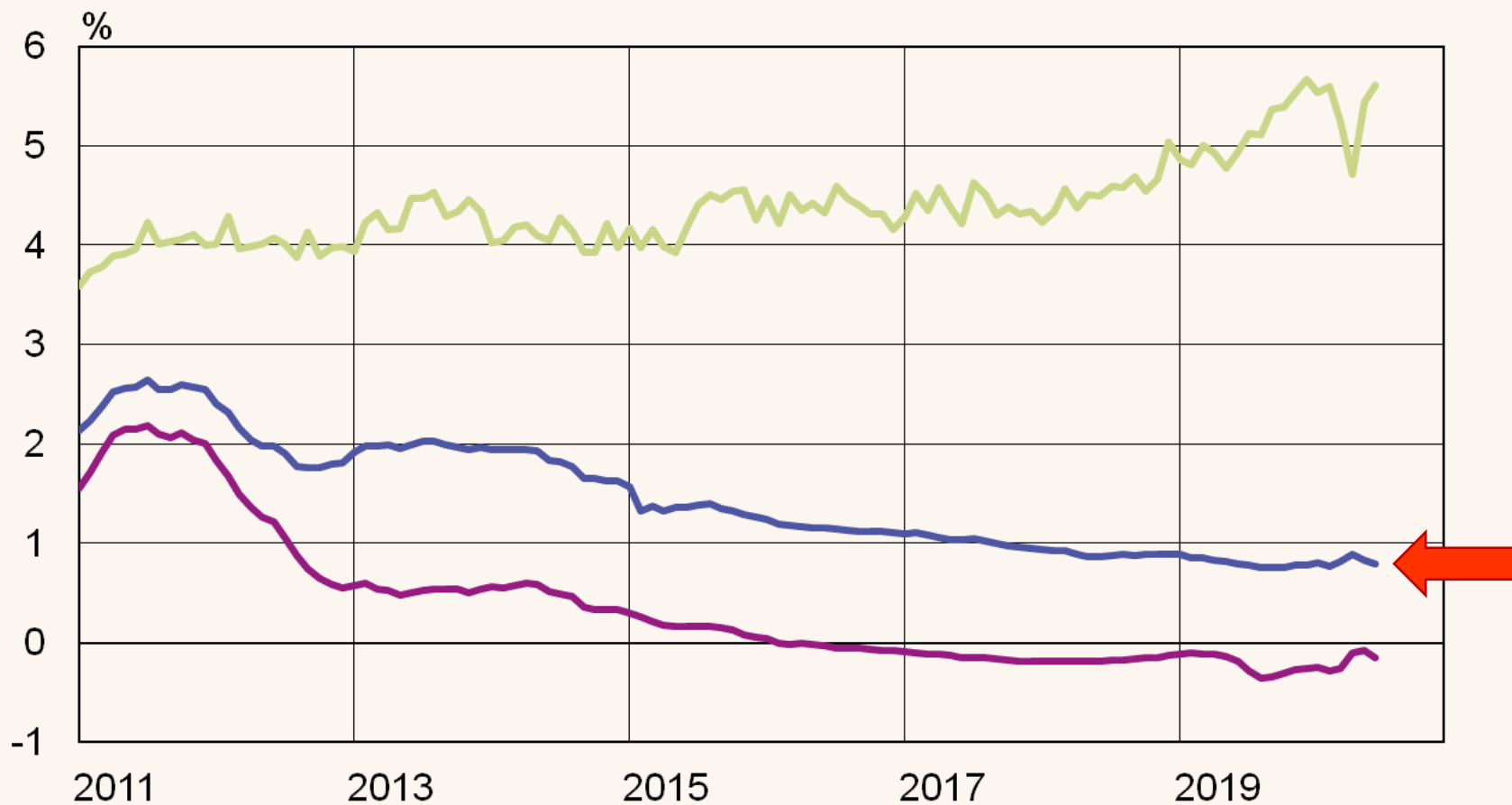
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

27.8.2020



# Kotitalouksille myönnettyjen uusien lainojen korot

- Rahalaitosten myöntämät asuntolainat
- Rahalaitosten myöntämät kulutusluotot
- 12 kuukauden euribor



Lähde: Suomen Pankki.

31.7.2020



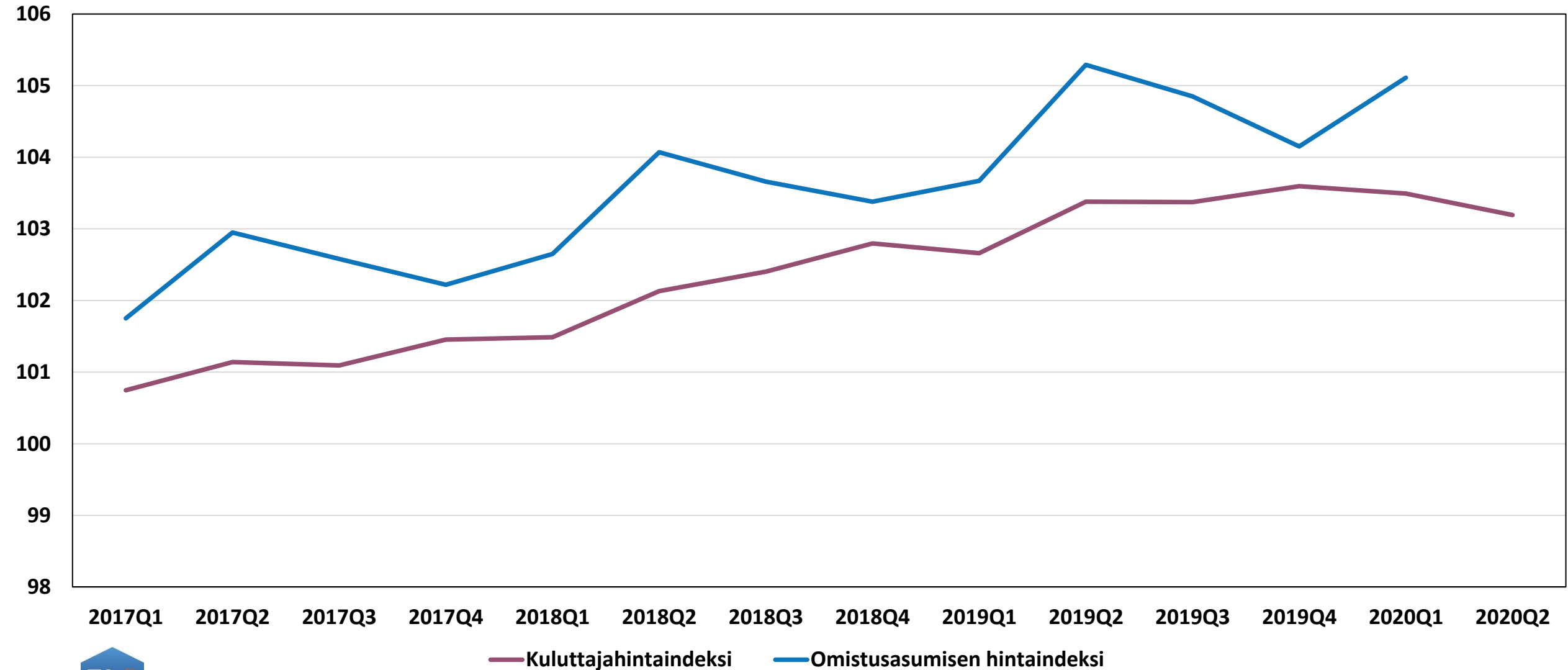
# Omistusasujien asumiskustannukset

Helsinki, 19.9.2019, Tilastokeskus

- Omistusasujien asumiskustannukset nousivat 0,7 % vuoden 2019 ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2018 vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

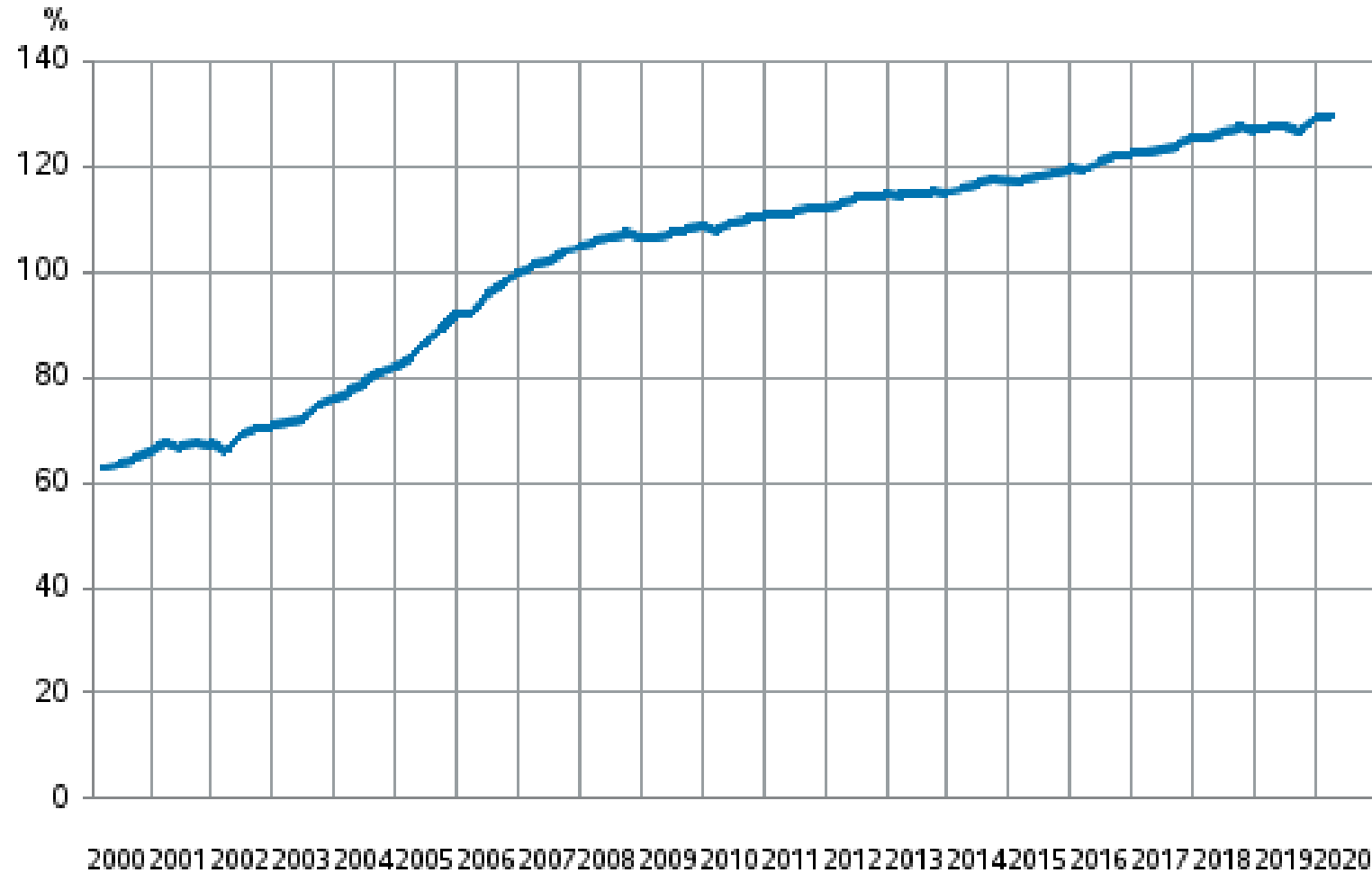
# Omistusasumisen hintaindeksi 2015=100

Helsinki, 14.8.2020 Tilastokeskus ja 8.7.2020 Eurostat



# Kotitalouksien velkaantumisaste

Helsinki, 26.6.2020, Tilastokeskus



# Asuntolainan korkovähennyksen kehitys

Vuosi	Koroista vähennyskelpoista (%)	Vähennyksestä saatava hyöty koroista (%)
2011	100	28,0
2012	85	25,5
2013	80	24,0
2014	75	22,5
2015	65	19,5
2016	55	16,5
2017	45	13,5
2018	35	10,5
2019	25	7,5
2020	15	4,5

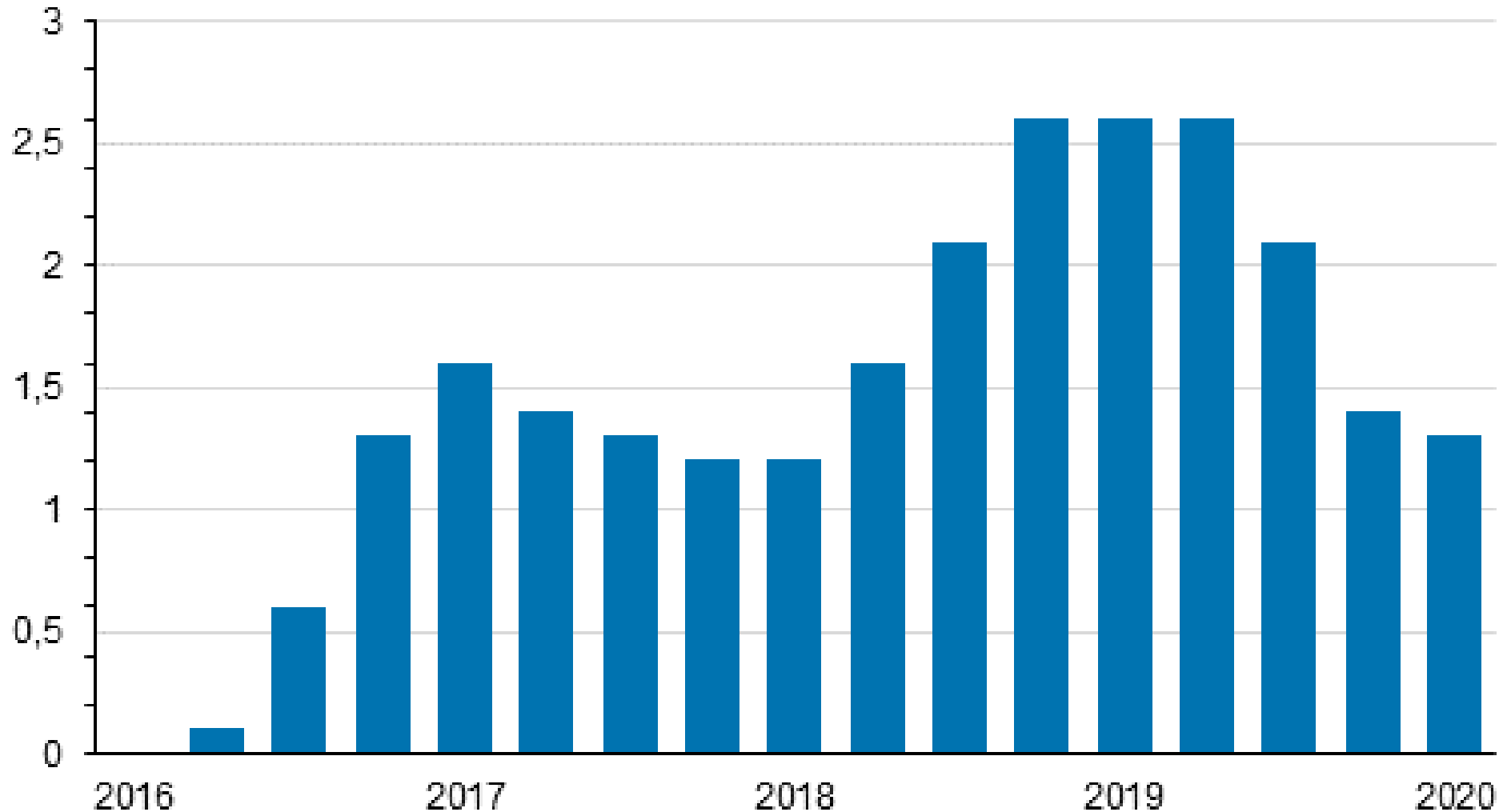
# Kiinteistöjen hoitomenot

# Kiinteistön ylläpidon kustannukset

- nousivat vuodessa 1,3 prosenttia

19.9.2020, Tilasokeskus

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin 2015=100 vuosimuutokset neljännesvuosittain, %



# Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat vuodessa 1,3 prosenttia

Helsinki, 16.6.2020, Tilastokeskus

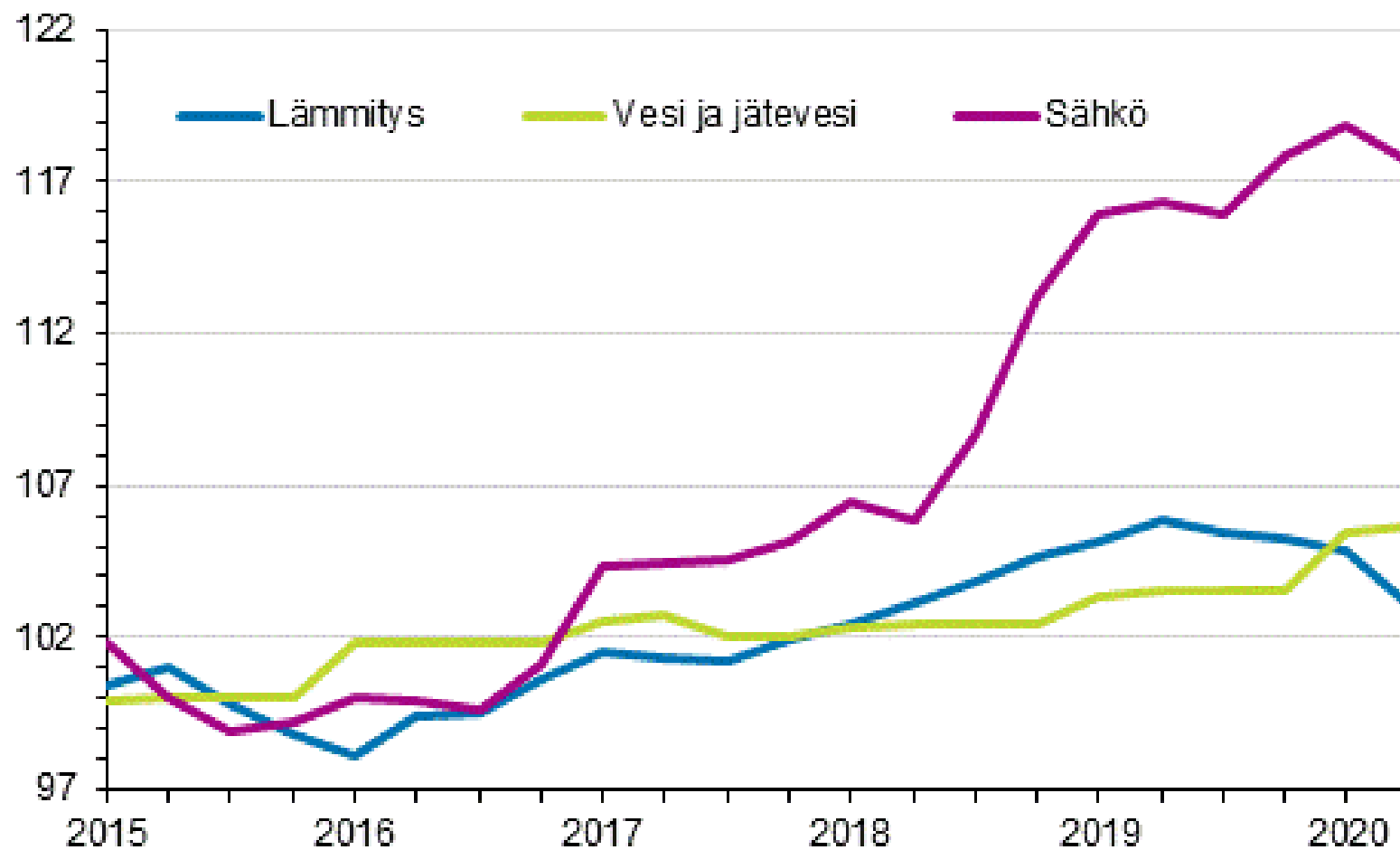
Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 1,3 prosenttia vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2019 vastaavasta ajanjaksosta.

Kiinteistön ylläpitokustannuksista eniten kasvoivat :

Hallinto	+2,2 %
Sähkö	+2,0%
Vesi ja jätevesi	+2,1 %
Jätehuolto	+1,9 %
Korjaukset	+1,6 %
Ulkoalueiden hoito	+1,5 %
Siivous	+1,2%
Lämmitys	- 0,2 %

# Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100, Käyttöaineet: lämpö, sähkö ja vesi

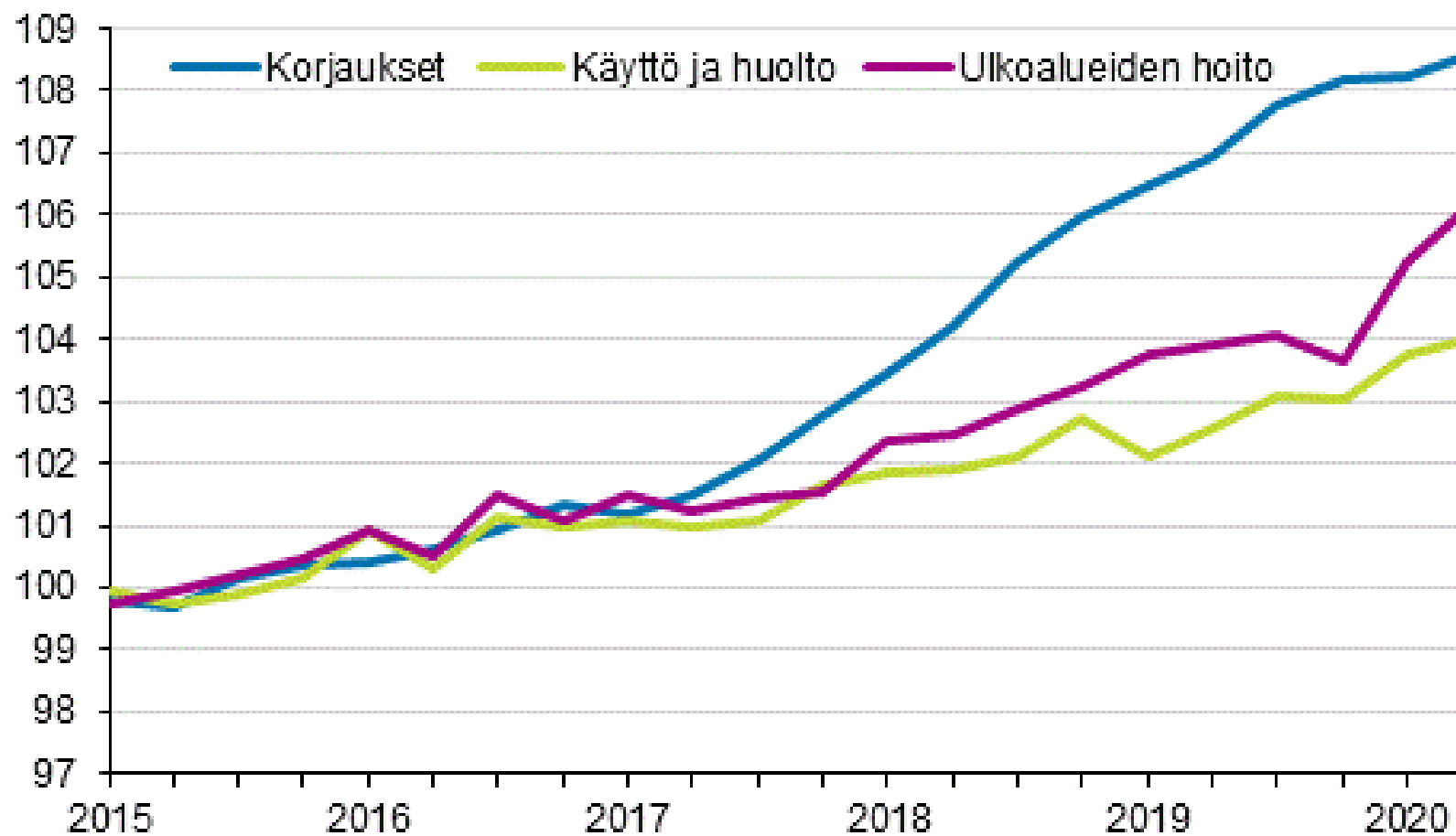
Helsinki, 14.9.2020 , Tilastokeskus





# Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin kehitys: Korjaukset, käyttö ja huolto sekä ulkoalueiden hoito 2015=100

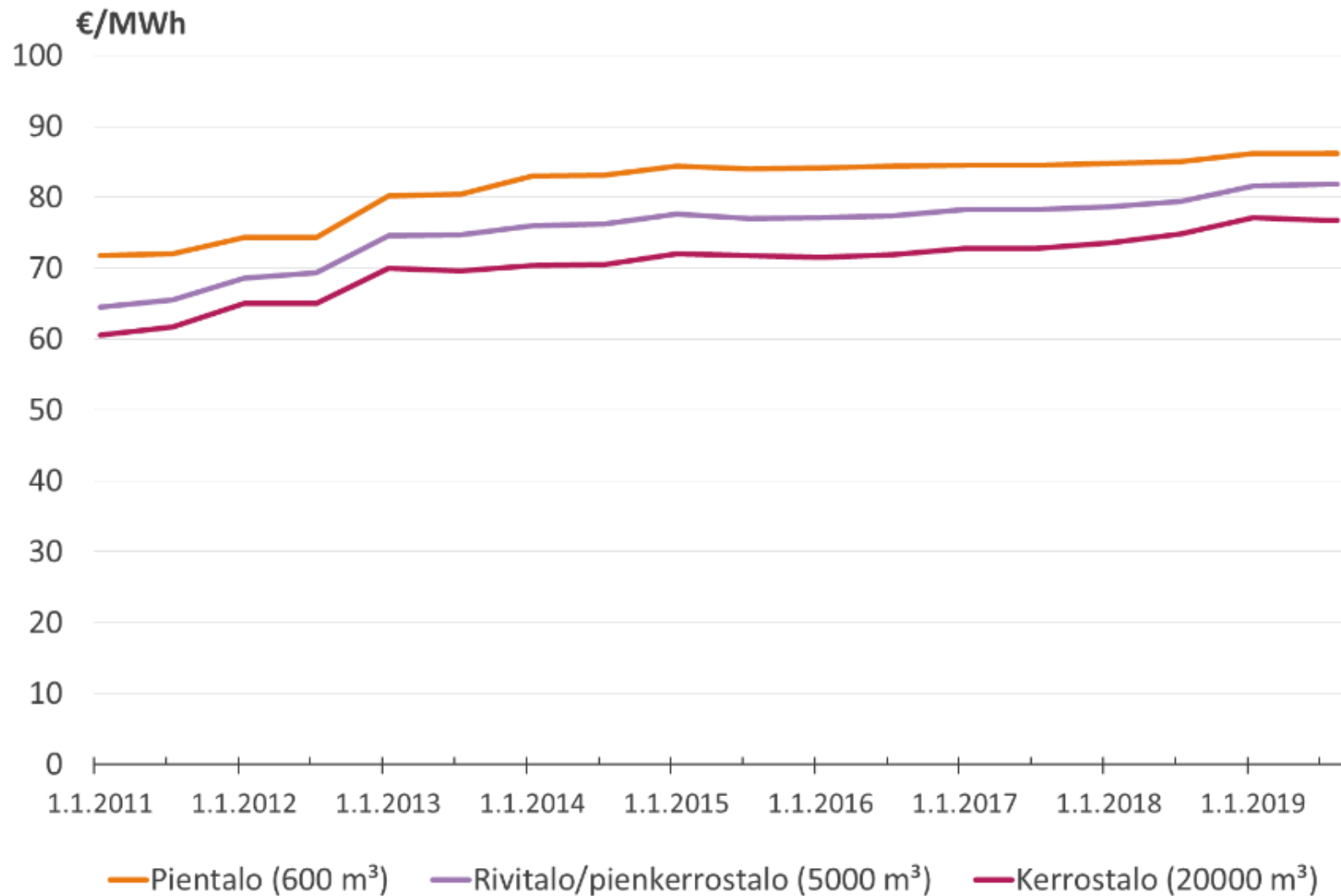
Helsinki, 14.9.2020, Tilastokeskus



# Kiinteistöjen energiakustannuksiin vaikuttavien tekijöiden kehitys

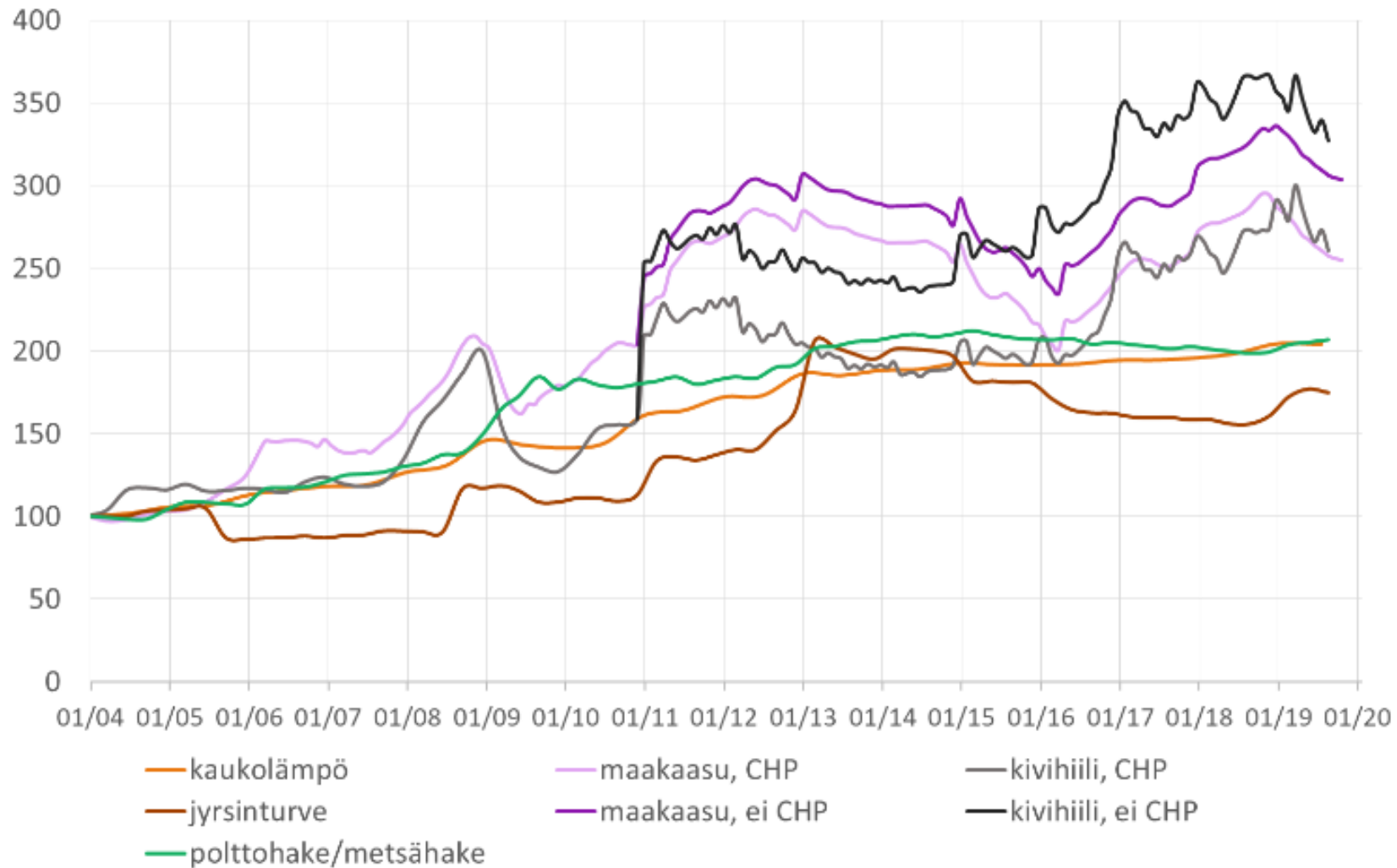
# Kaukolämmön hinta uudisrakennuksissa, teho + energiamaksu €/MWh (sis. Verot)

Helsinki, 20.1.2020, Energiateollisuus



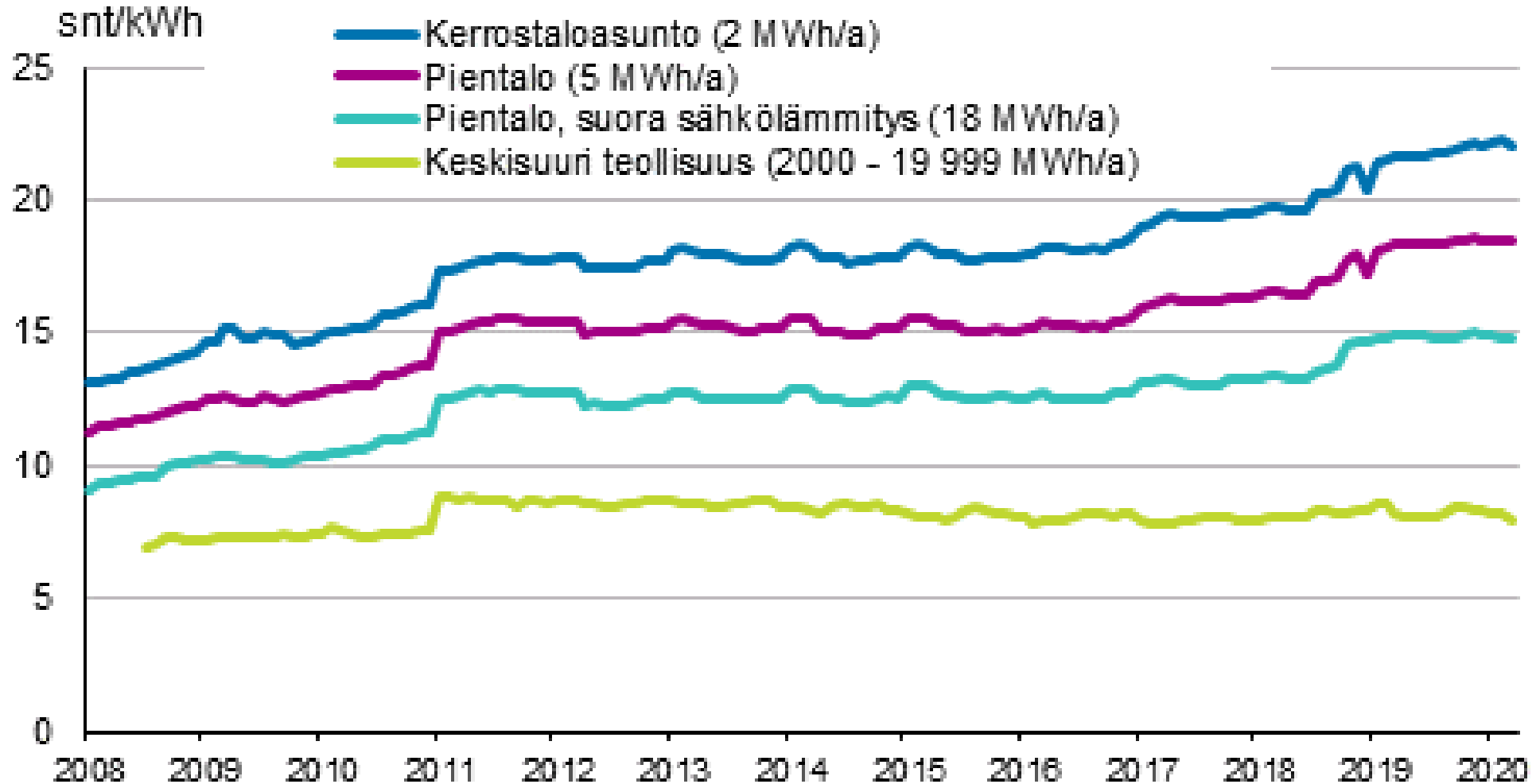
# Kaukolämmön ja lämmön tuotannon polttoaineiden hinnat

Helsinki, 20.1.2020, Energiateollisuus



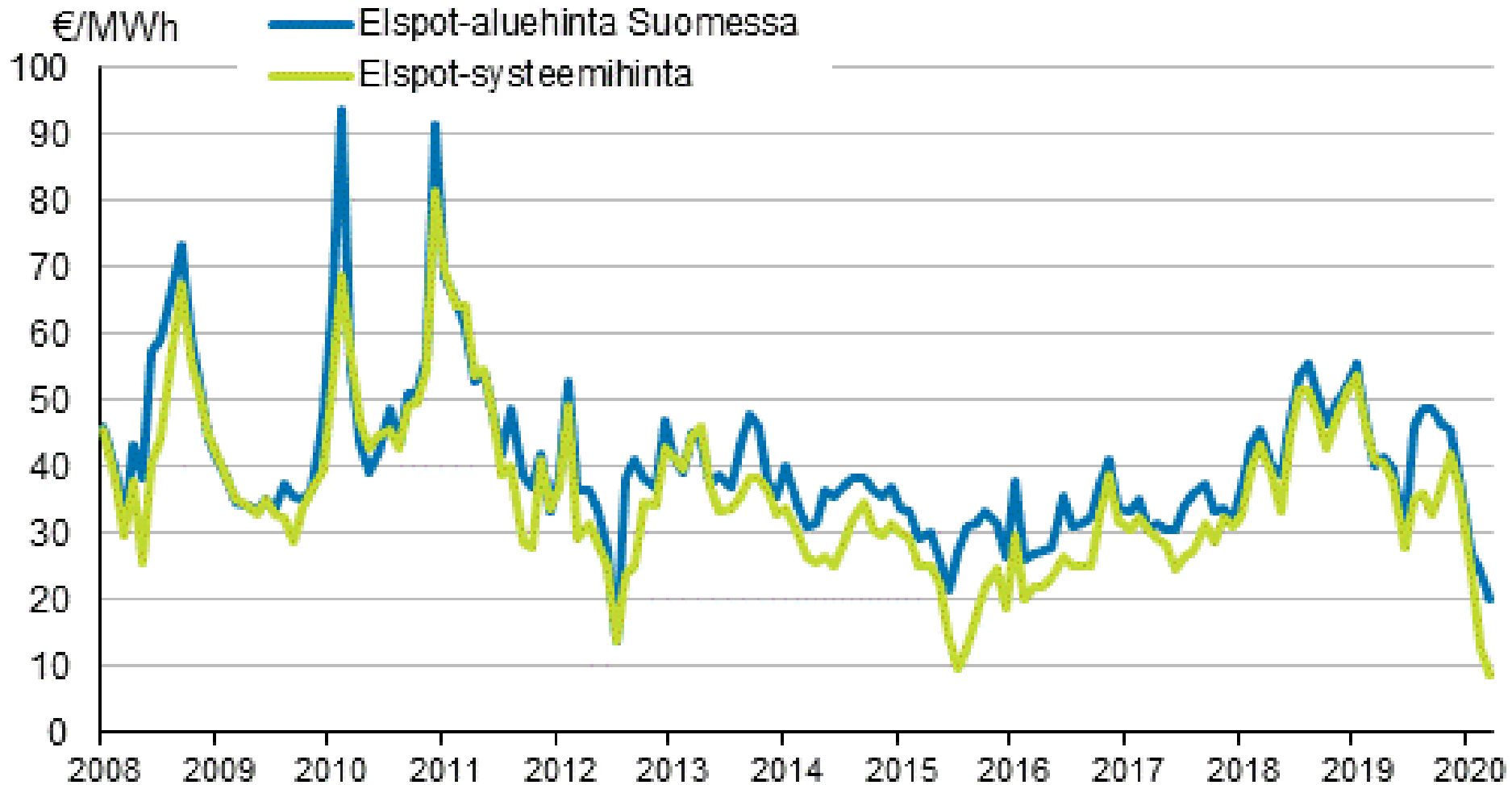
# Sähkön hinta kuluttajatyypeittäin

Helsinki, 11.6.2020, Tilastokeskus



# Nord Pool Spot -sähköpörssin kuukausikeskiarvot

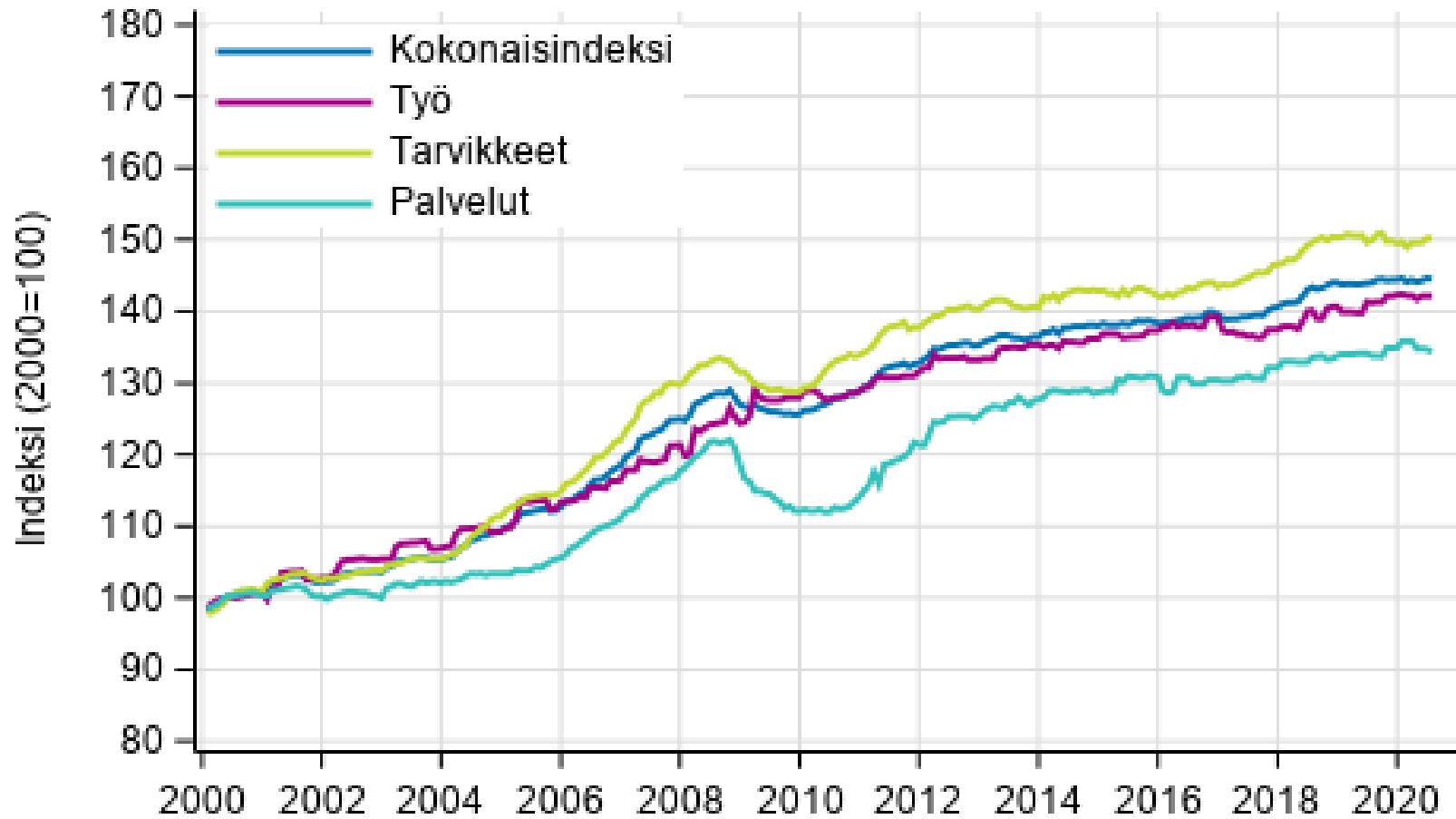
Helsinki, 11.6.2020, Tilastokeskus



# Rakennuskustannusten kehitys (uudis- ja korjausrakentaminen)

# Rakennuskustannusindeksi

Helsinki, 14.8.2020, Tilastokeskus



Lähde: Tilastokeskus



# Rakennuskustannukset nousivat elokuussa 0,4 prosenttia vuodentakaisesta

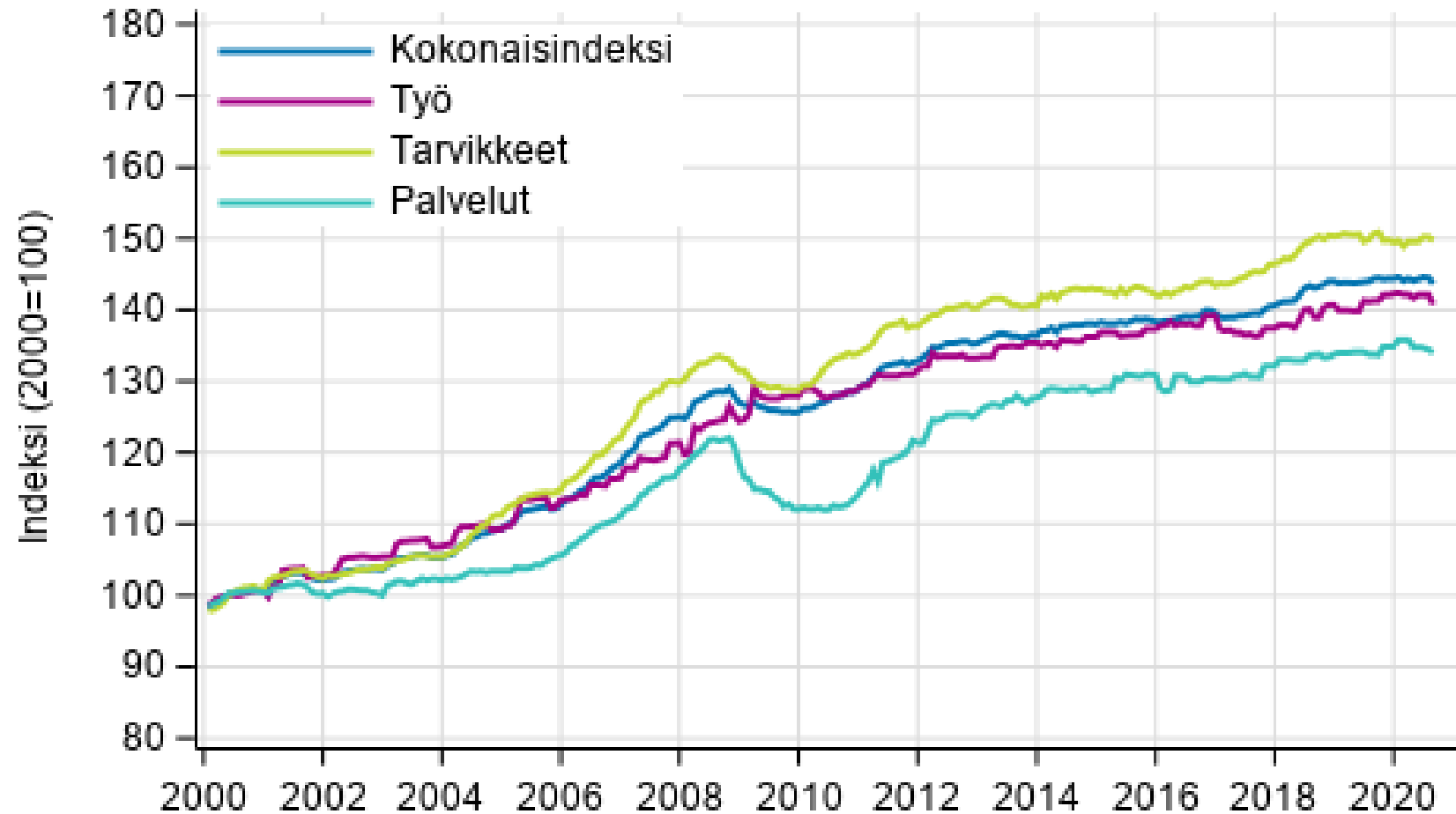
Helsinki, 14.8.2020, Tilastokeskus

Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2020 heinäkuussa 0,4 prosenttia vuodentakaisesta.

Tarvikepanosten hinnat nousivat 0,2 prosenttia ja palveluiden hinnat 0,4 prosenttia edellisen vuoden elokuuhun verrattuna. Työkustannukset nousivat 0,6 prosenttia.

# Osaindeksit P 2000=100

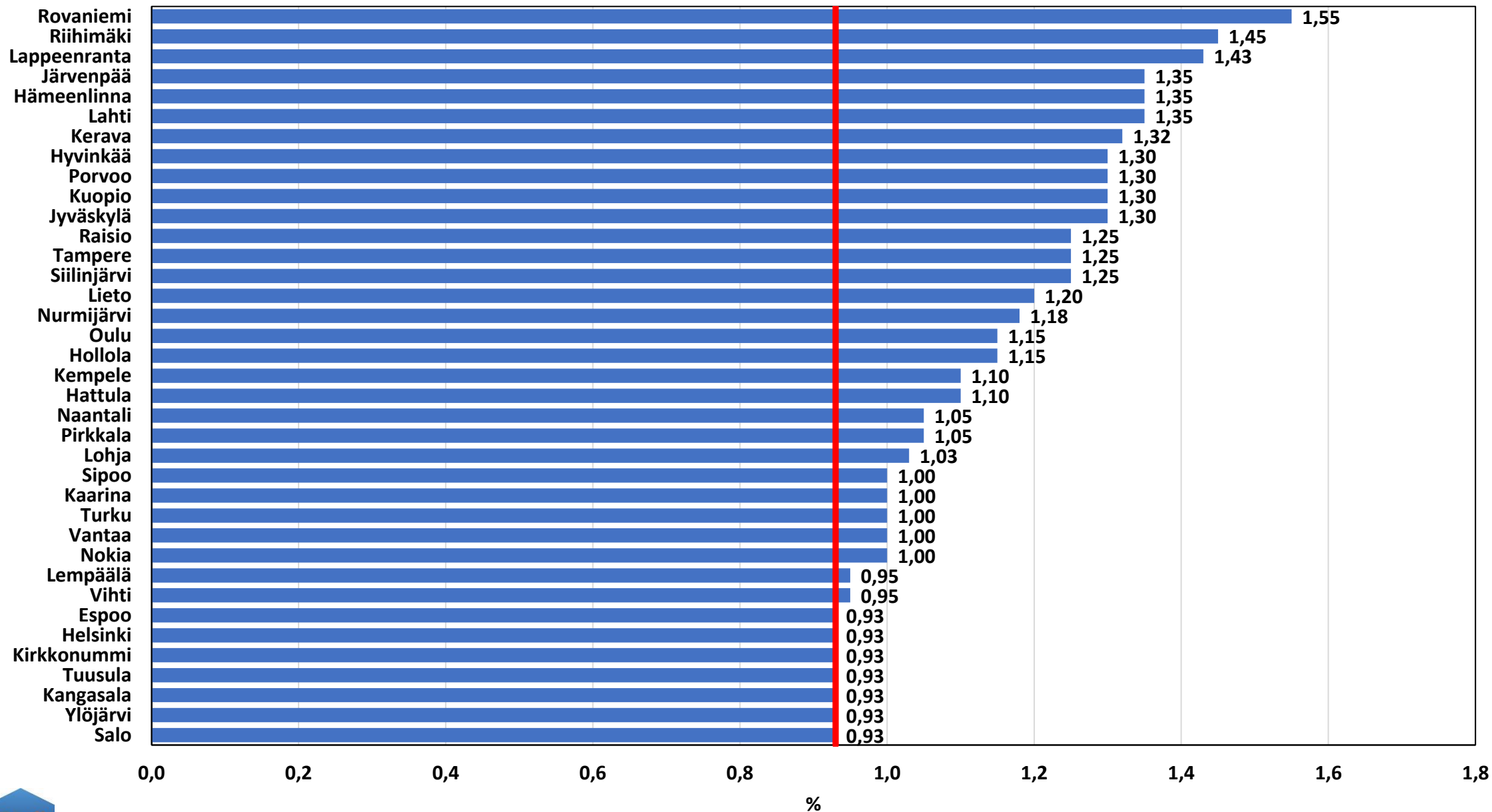
Helsinki, 15.9.2020, Tilastokeskus



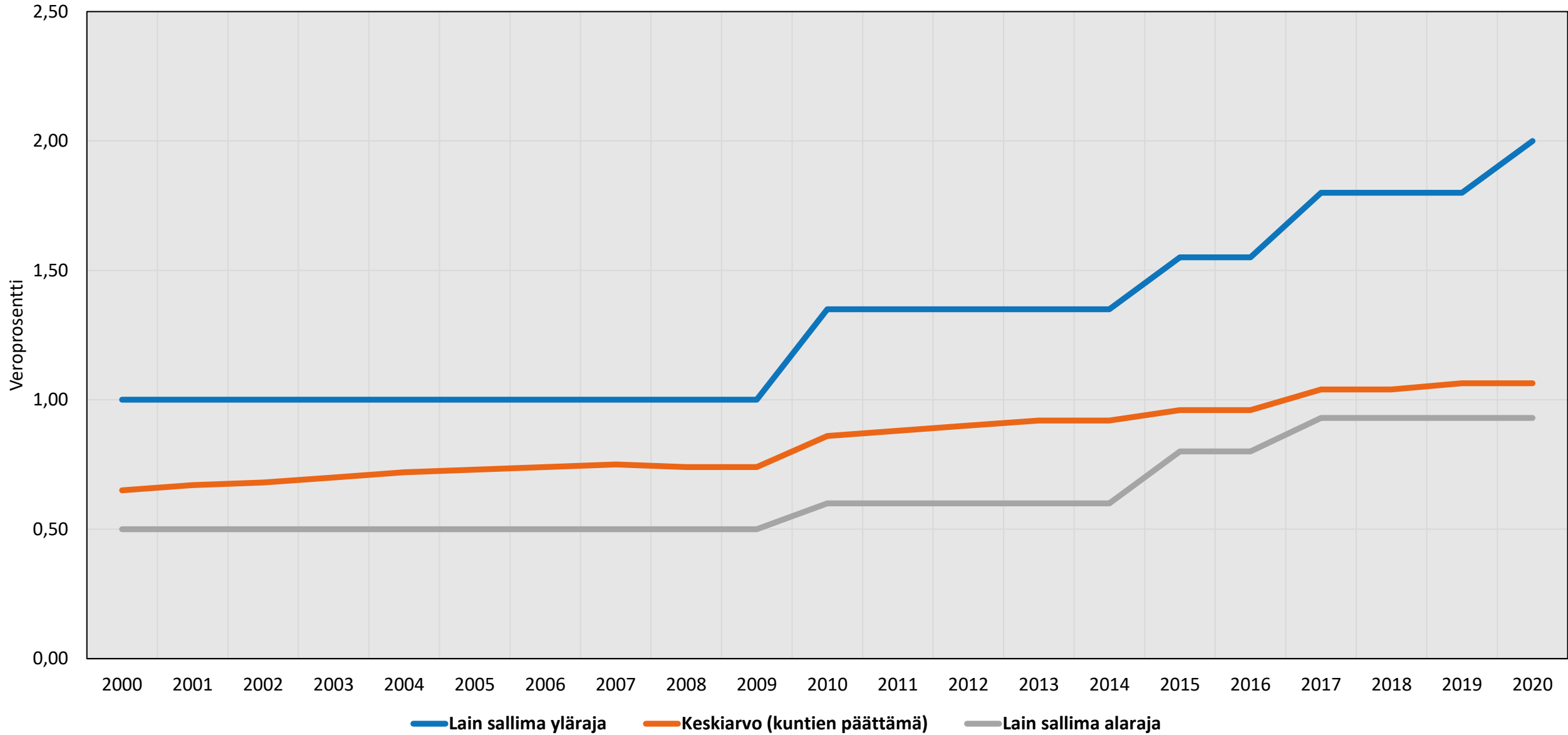
Lähde: Tilastokeskus

# Kiinteistövero

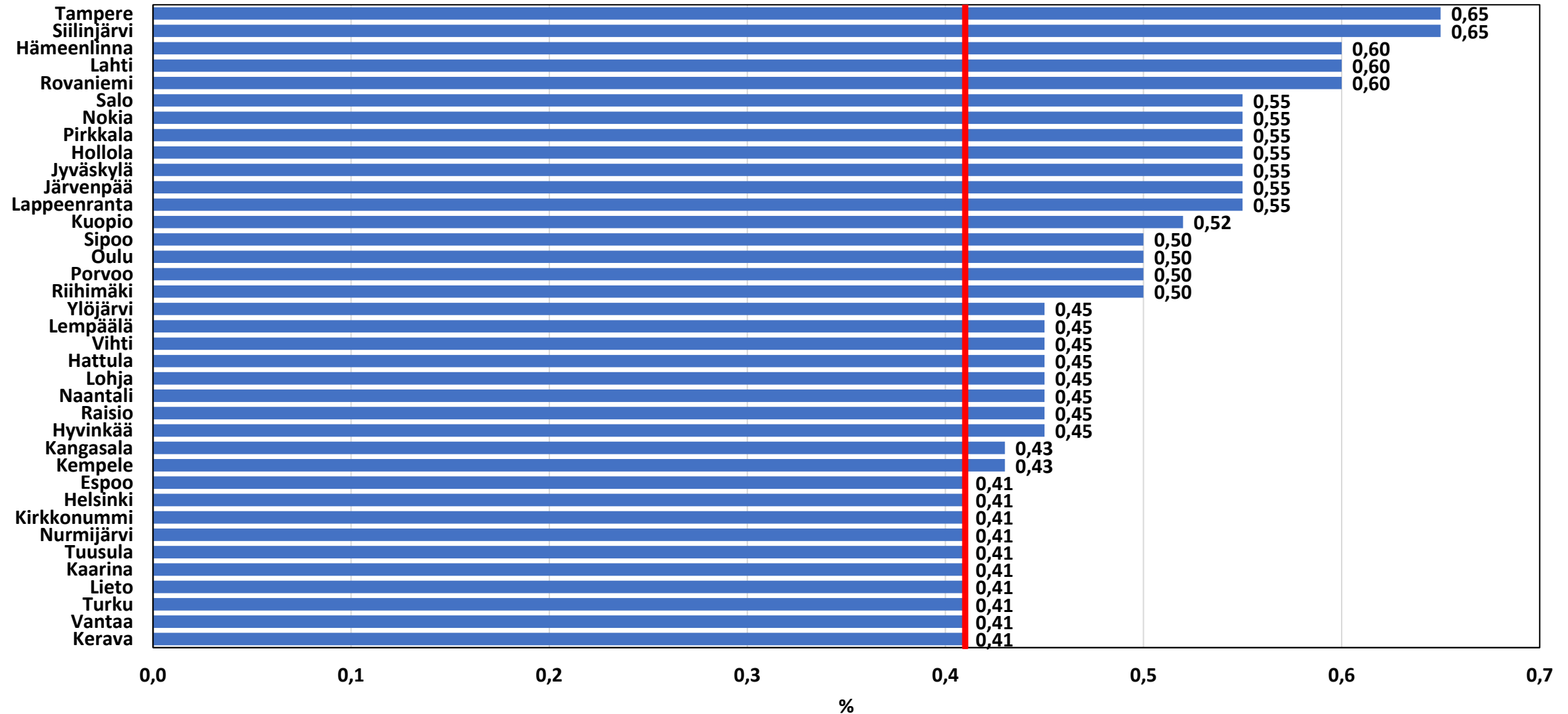
## Yleinen kiinteistövero (maapohja) TA-Asumisoikeuden toimintakunnissa



# Yleinen kiinteistövero (maapohja)



# Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero TA-Asumisoikeuden toimintakunnissa



# Vakituisten asuinrakennusten kiinteistövero

