



20.8.2024

# Asumismenot 2024

## 20.8.2024

---



**KIINTEISTÖ  
LIITTO**



**Omakotiliitto**

# Asumismenot – ennusteita jo 14. kertaa

Laskelmien oletukset:

Omistusasumisessa huomioitu myös lainan lyhennykset.

Kotitalouksien velkamäärä on 50 % alueen asuntojen käyvästä hinnasta. Lainan lyhennystapana annuiteetti.

Bruttotulot paikkakunnittain samat. Verot ja maksut vaihtelevat.

Eläkeläiset asuvat velattomassa asunnossa.



Tutkimuksessa ennustetaan kotitalouksien asumismenojen kehitystä.



Ennusteperiodina on kolme vuotta 2024-2026.



Asumismenoja tarkastellaan kotitalouksien tyypin, asumismuotojen ja kaupunkien suhteen.



Kuvataan, kuinka paljon kotitalouksilla kuluu rahaa asumiseen kokonaisuudessaan lainanlyhennykset mukaan lukien.



vuokra **+2,4%**

vapaarahoitteiset vuokrat  
pk-seutu +0,8 %  
muu Suomi +2,5 %

ARA-vuokrat +5 %

Asumismenojen  
ennustettu  
kasvu 2024

asumismenojen  
vuosikasvu  
keskimäärin  
+0,8 %

3

omistus

omakotitalo **-0,5%**

omakotitalojen hoitokulut  
-0,4 %

energia- ja korkomenot laskevat

kerrostalo **+1,4%**

kerrostaloasuntojen hoitokulut +3,8 %

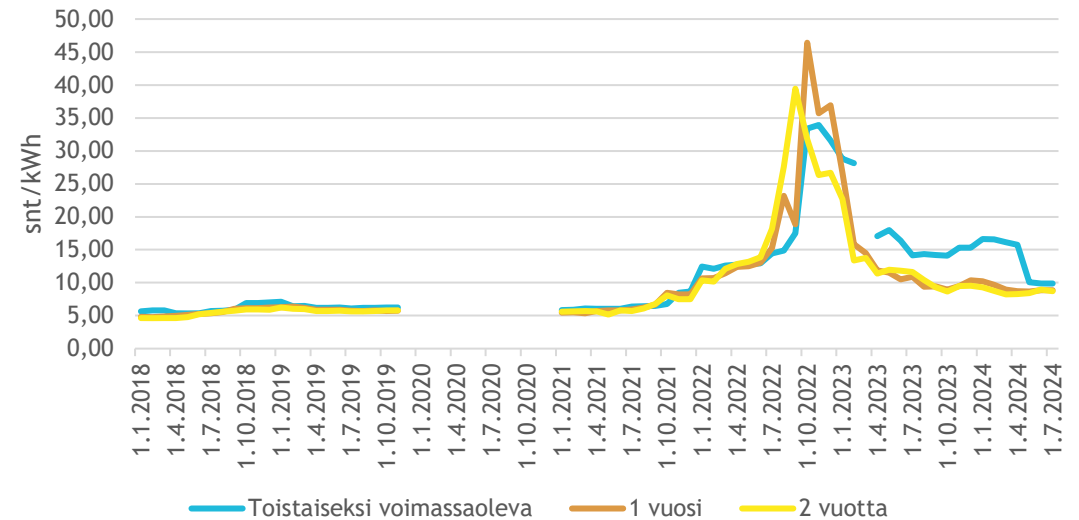
# Sähkön hinta

Sähkön myyntihinta laskee tänä vuonna viime vuoteen nähden.

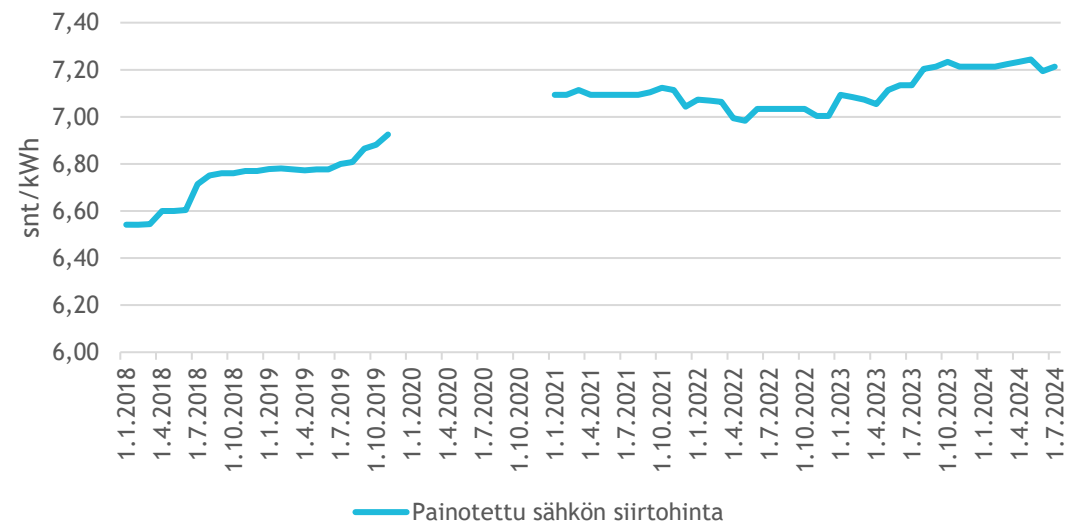
Sähkön siirtohinnat ovat kuitenkin viime vuotta korkeammalla tasolla.

Tänä vuonna kotitalouksien sähkömenot ovat selvästi pienemmät kuin viime vuonna.

## Sähkön myyntihinta



## Sähkön siirtohinta

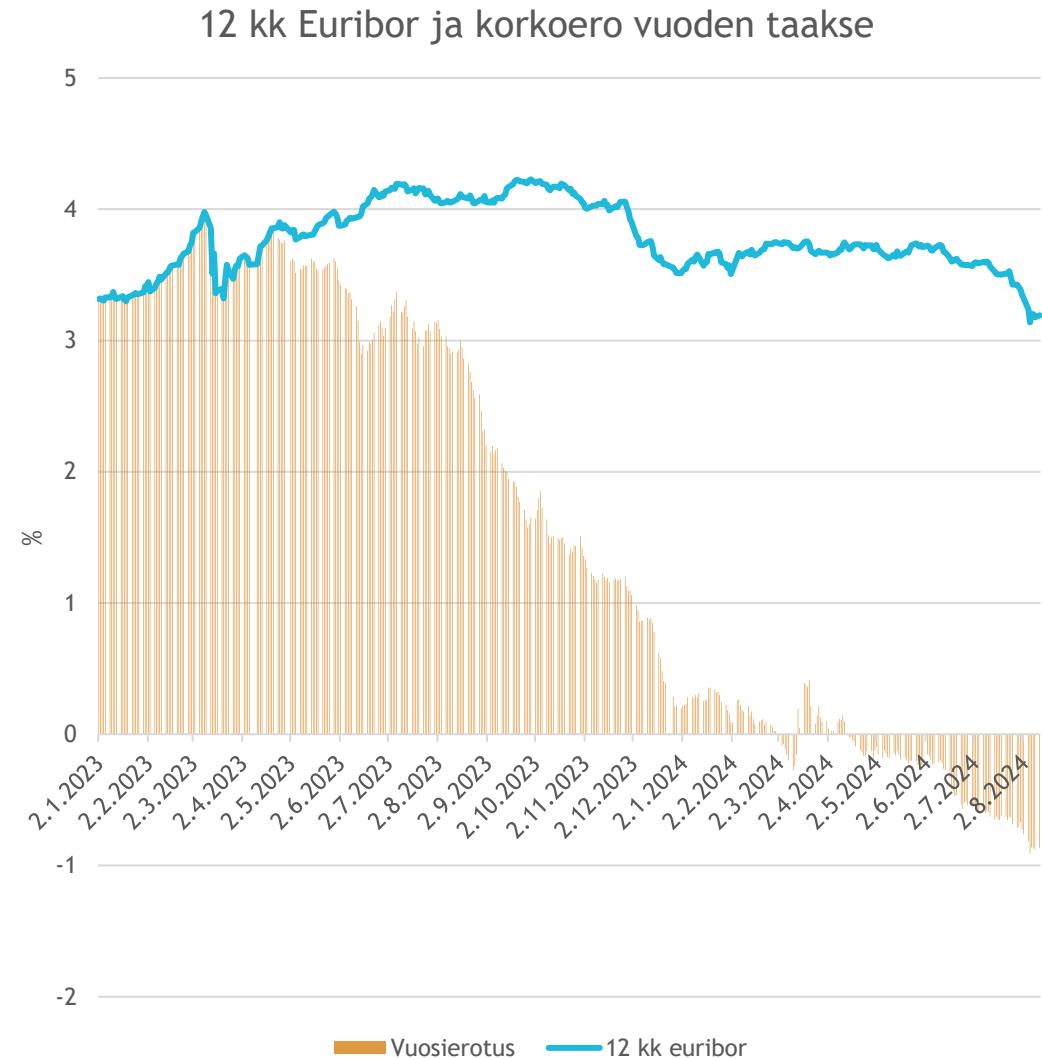


# Korko

12 kk Euribor

2024 3,5 %, 2025 3,0 %, 2026 2,5%

Hyödyt koron laskusta riippuvat kotitalouden korontarkistuspäivästä.



# Hoitokulut

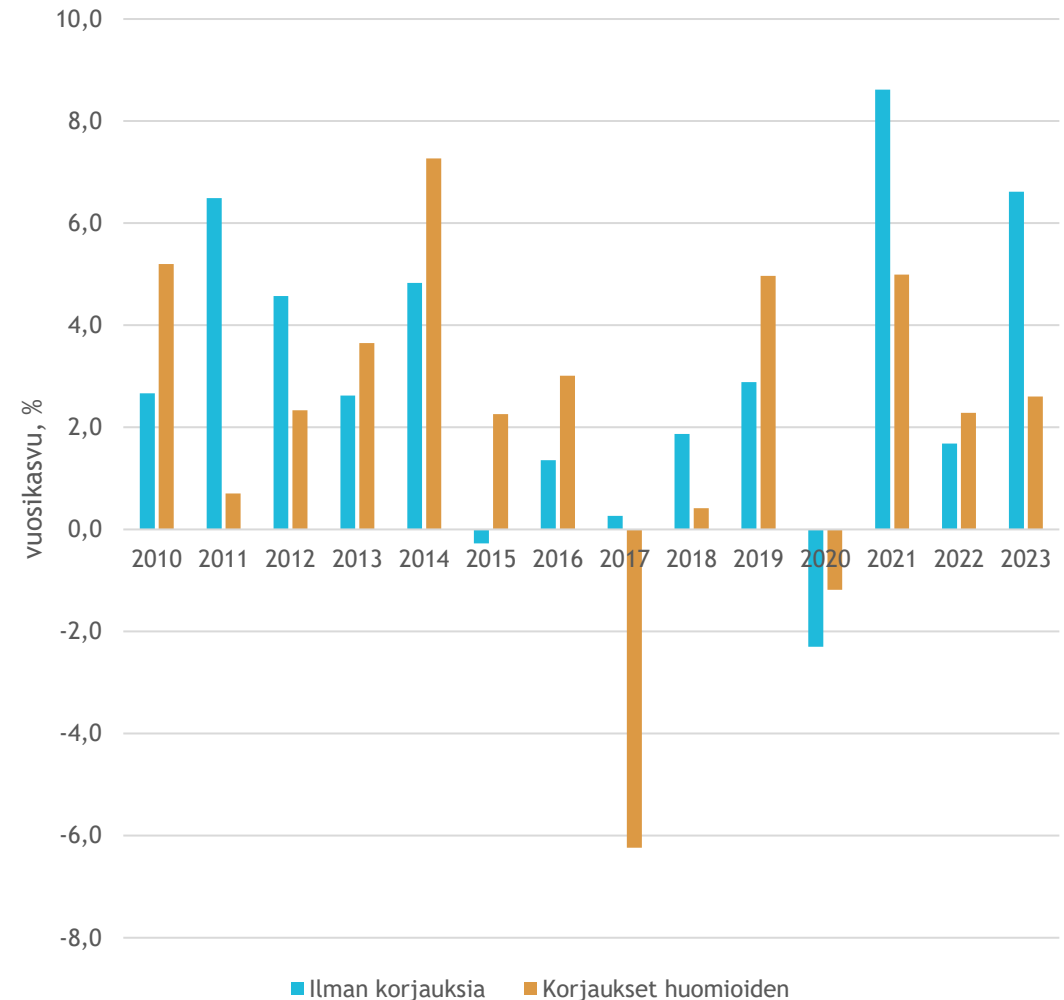
Tontin kiinteistöveroprosentin alarajan nosto nosti kiinteistöveroä useissa kunnissa vuonna 2024.

Kaukolämmön hinta on edelleen nousussa. Hinnan nousut vaihtelevat paljon kunnittain.

Vesijohtoverkostojen korjaustarpeet nostavat veden hintaa useissa kaupungeissa.

Jätehuollon uudistukset lisäävät asumisen kustannuksia.

Kerrostaloikiinteistön hoitokulut



# Asumismenojen ennustettu kasvu 2024

Asumismenojen kehitys riippuu paljon kotitalouden asumismuodosta.

Vuonna 2023 asumismenot kasvoivat keskimäärin 4,1 prosenttia.

Vuosina 2020-2023 kotitalouksien asumismenot ovat kasvaneet keskimäärin noin 16 prosenttia.

	Asumismenojen vuosikasvu 2024 %	Asumismenot 2024 (€/kk)	Keskimääräinen vuosikasvu 2024-2026 %
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	3,8	508	2,4
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	1,8	897	1,7
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	0,8	932	0,0
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	1,6	1244	1,6
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	0,7	1421	0,0
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	-0,8	1336	-2,1
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	-0,8	1212	-1,2
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	2,7	494	2,2
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	-0,4	682	-1,8
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	-0,3	558	-0,3
Eläkeläinen nainen, omakotitalo (öljy)	-0,4	682	-0,3
<b>Keskimäärin</b>	<b>0,8</b>		<b>0,2</b>

# Asumismenojen osuus nettotuloista laskee hieman

Inflaation laantuminen ja tulojen reipas kasvu ovat kääntäneet kotitalouksien ostovoiman kasvuun.

## Ansiotason nousu:

2024 4 %, 2025 2 %, 2026 2 %

## Työeläkkeiden nousu:

2024 5,7 %, 2025 2,6 %, 2026 1,8 %

## Inflaatio:

2024 2,3 %, 2025 1,7 %, 2026 2,0 %

## Nettotulojen kehitys 2024:

Pienituloinen 5,1 % / v

Keskituloinen 4,9 % / v

Eläkeläinen 5,7 % / v \*nettotulot=bruttotulot - (verot ja maksut)

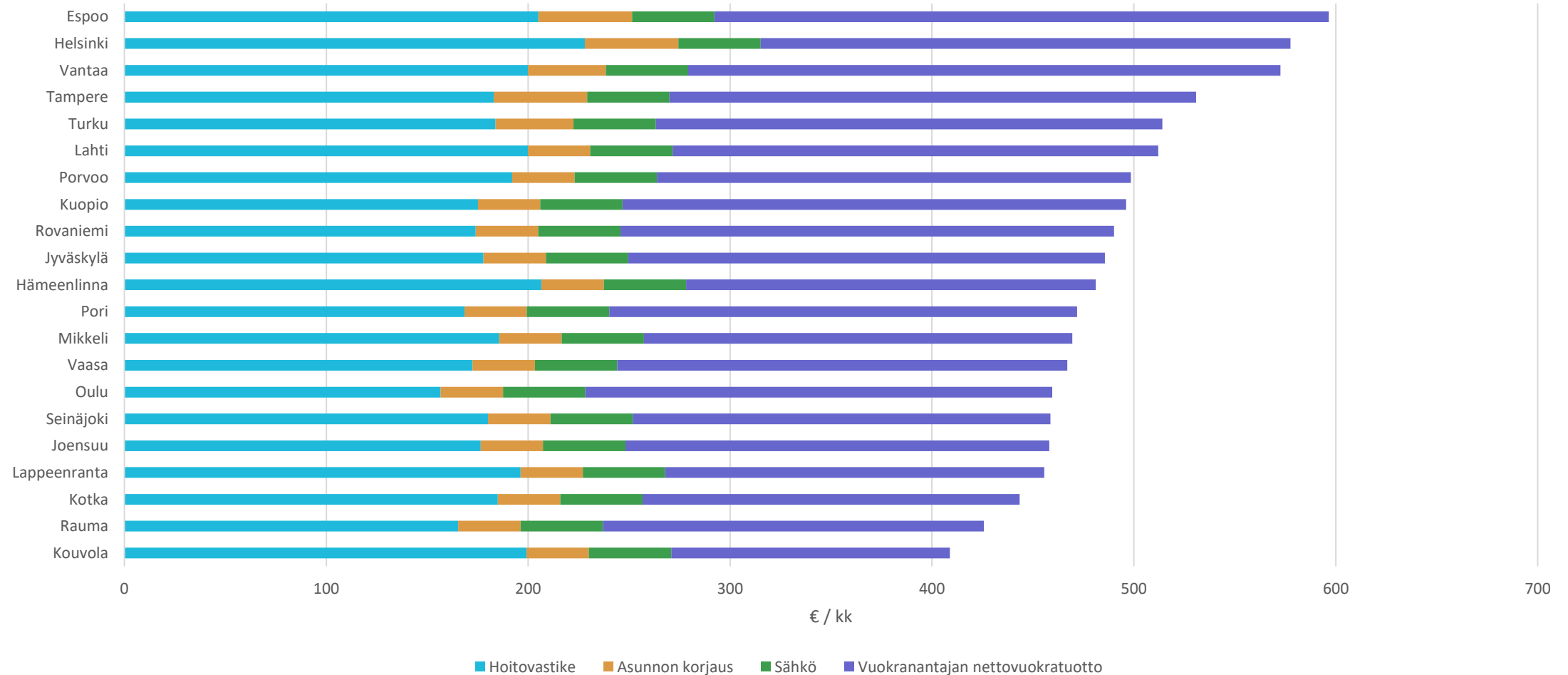
	Osuus nettotuloista, %			
	2023	2024	2025	2026
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	24,1	23,8	23,9	23,8
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	31,4	30,4	30,5	30,4
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	33,0	31,7	30,9	30,4
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	20,1	20,4	20,4	20,4
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	23,2	23,4	22,8	22,5
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	22,2	22,0	20,9	20,1
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	20,1	20,0	19,2	18,8
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	13,5	13,1	13,0	13,0
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	19,2	18,1	17,3	16,5
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	15,7	14,8	14,5	14,3
Eläkeläinen nainen, omakotitalo (öljy)	43,1	40,6	38,8	37,0



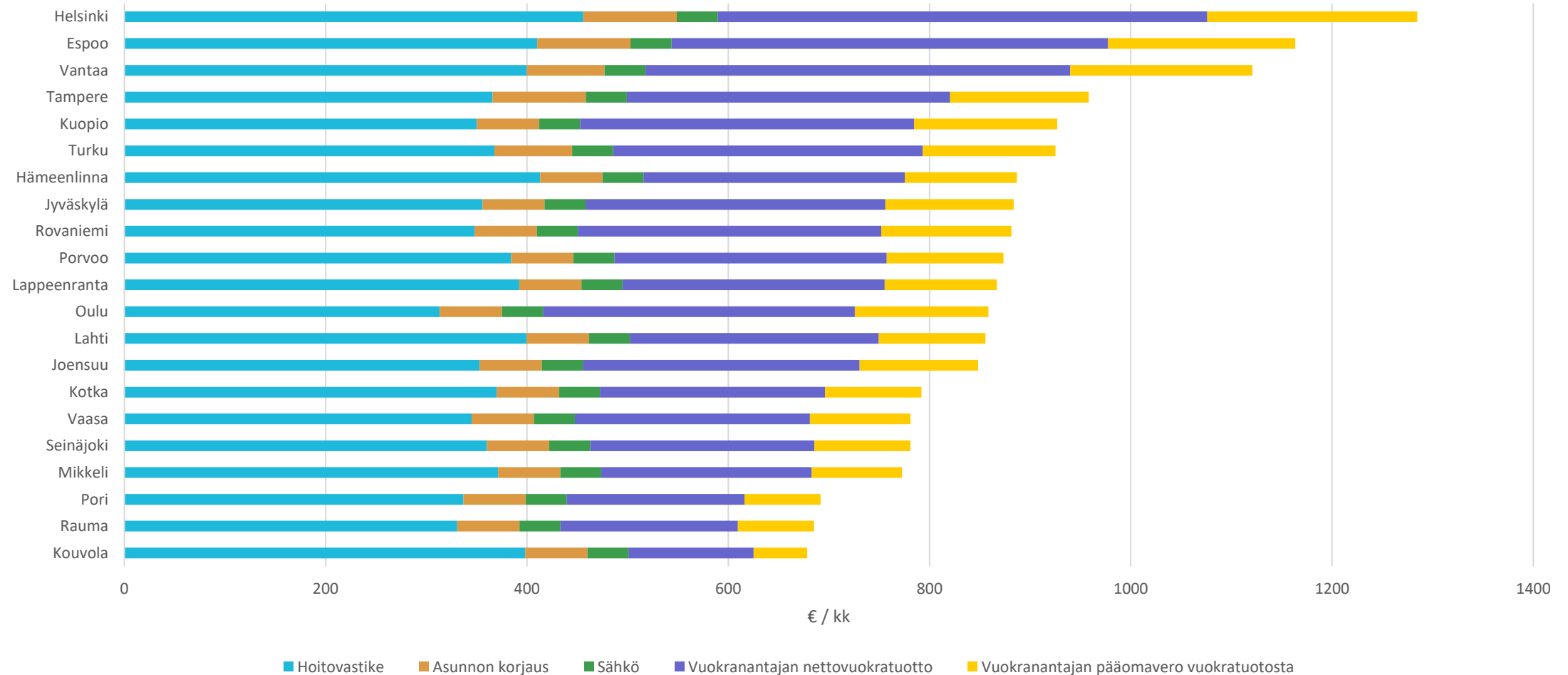


# Kaupunkivertailu 2024

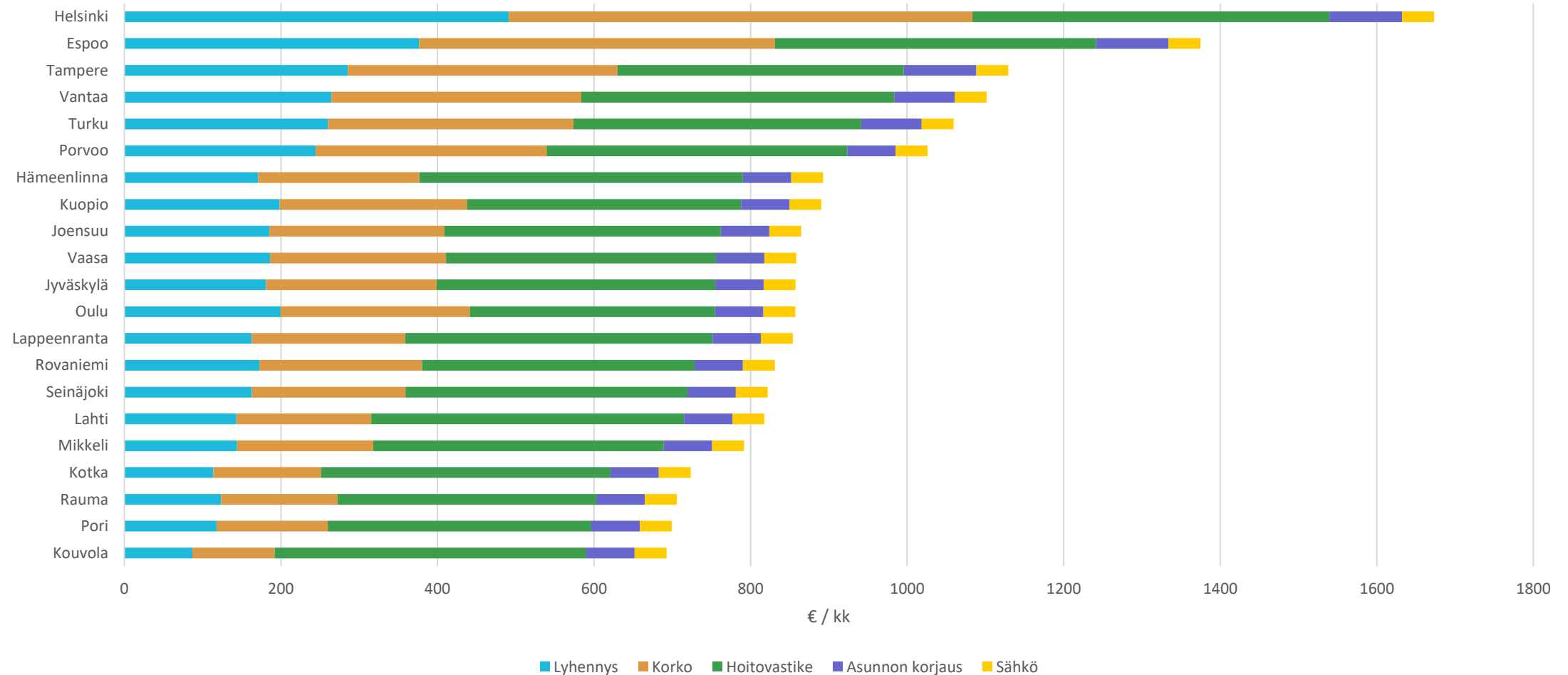
## Kerrostalo, 30 m<sup>2</sup>, ARA



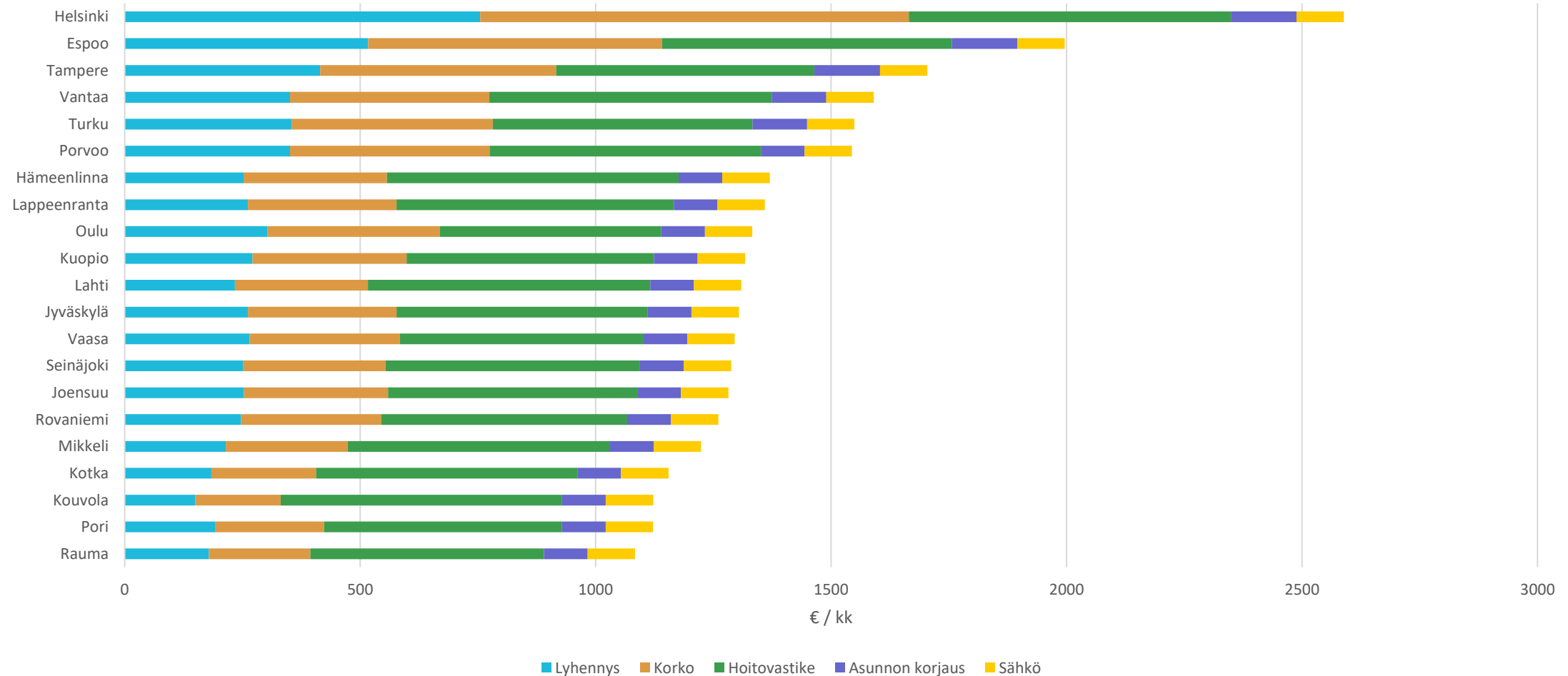
Kaupunkivertailu 2024

Kerrostalo, 60 m<sup>2</sup>, vuokra-asunto

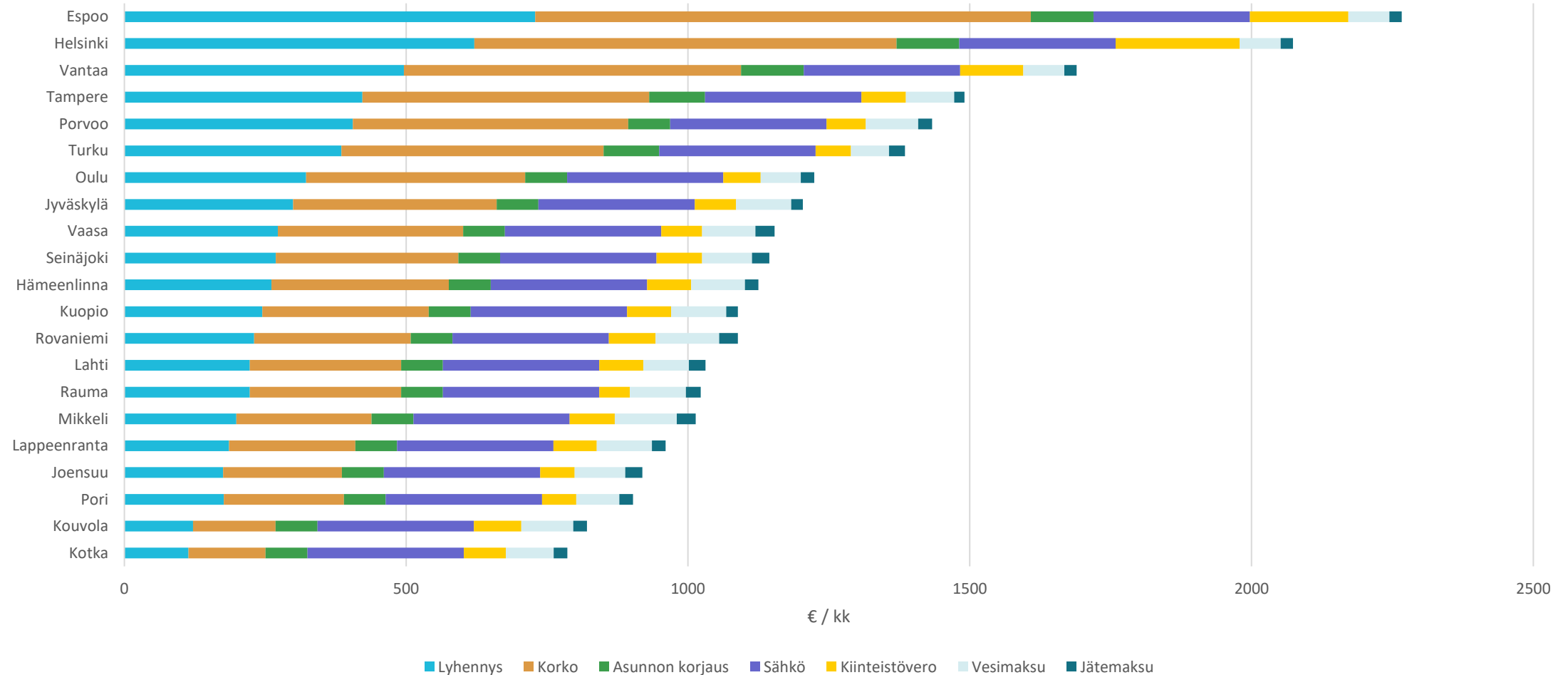
Kaupunkivertailu 2024

Kerrostalo, 60 m<sup>2</sup>, omistusasunto

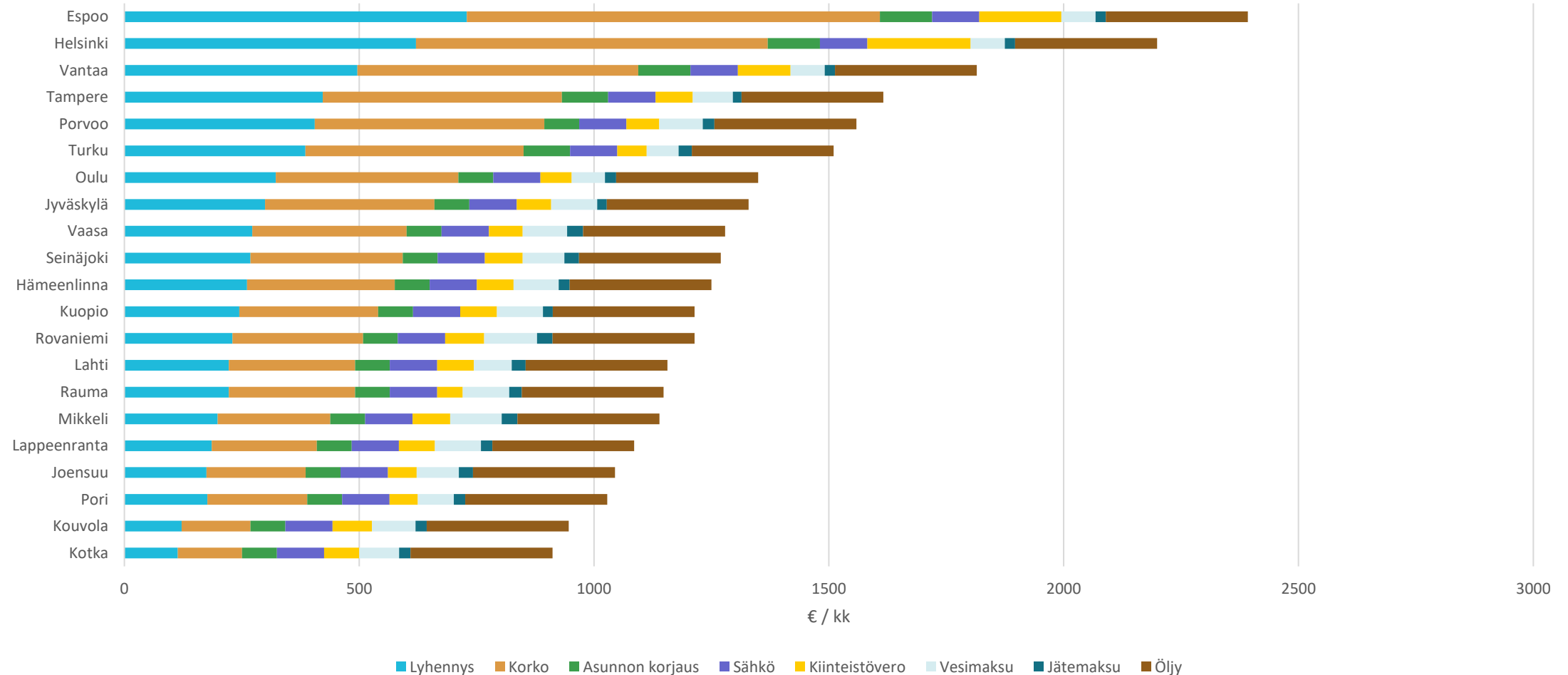
Kaupunkivertailu 2024

Kerrostalo, 90 m<sup>2</sup>, omistusasunto

Kaupunkivertailu 2024

Omakotitalo (sähkö), 120 m<sup>2</sup>

## Kaupunkivertailu 2024

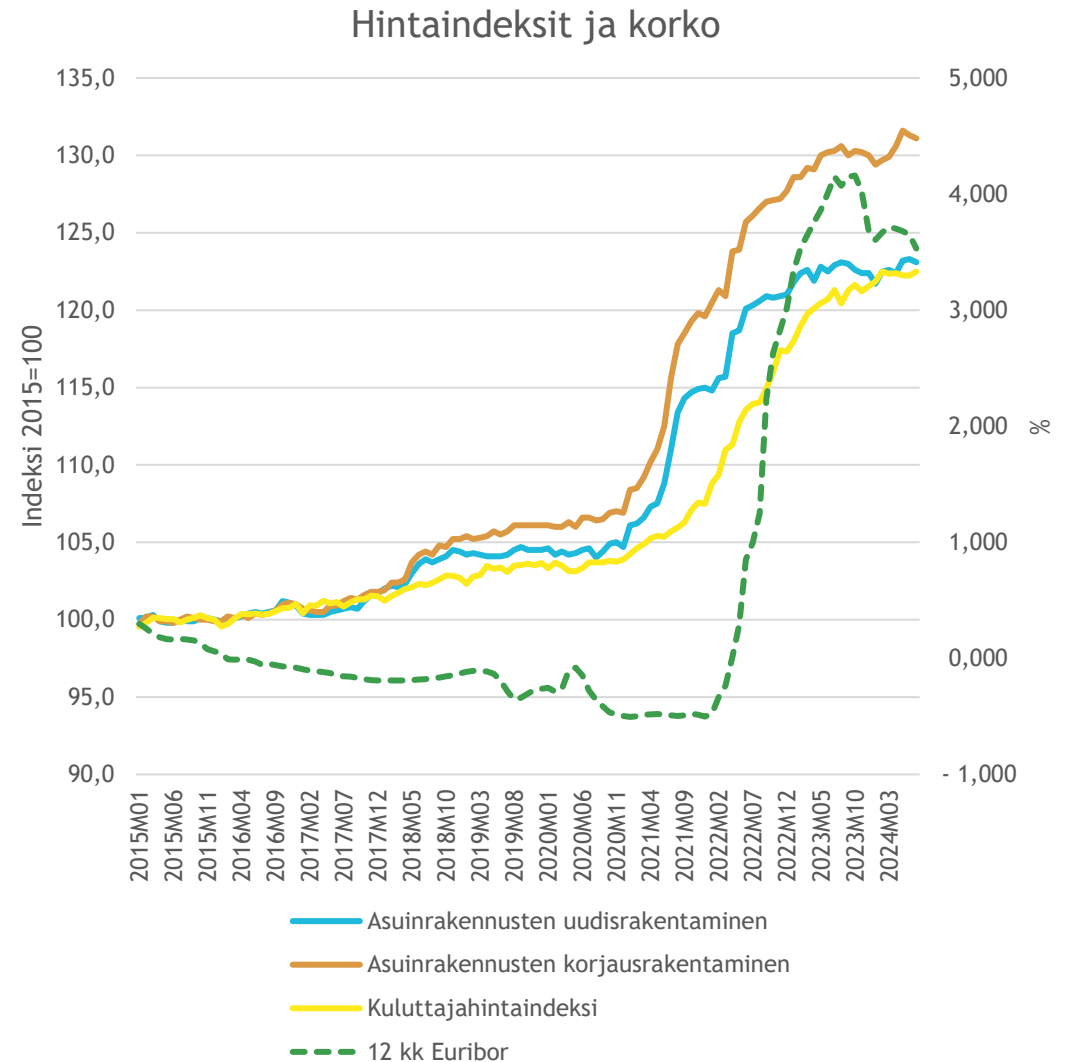
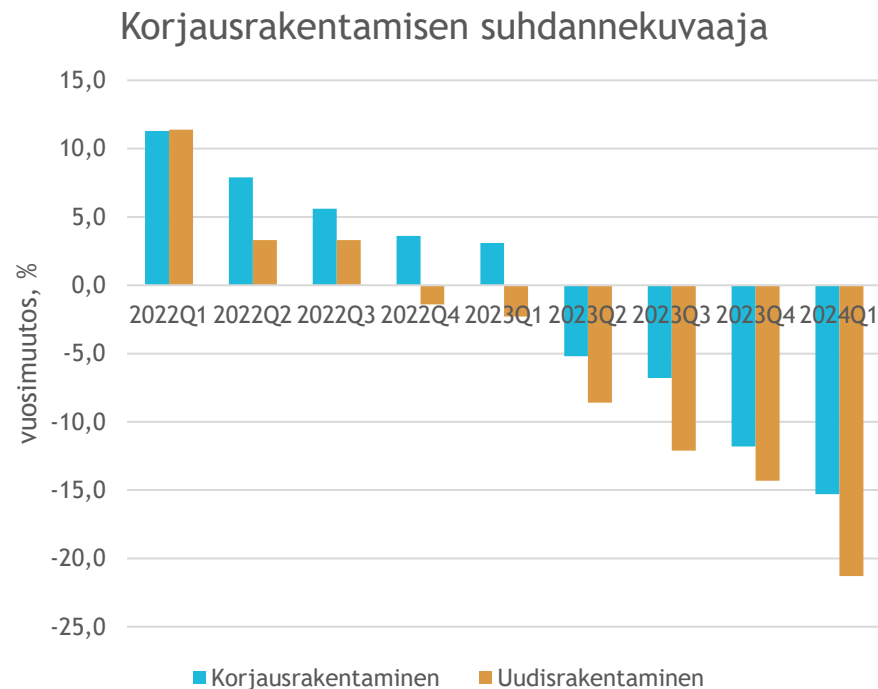
Omakotitalo (öljy), 120 m<sup>2</sup>



# Korjausrakentaminen



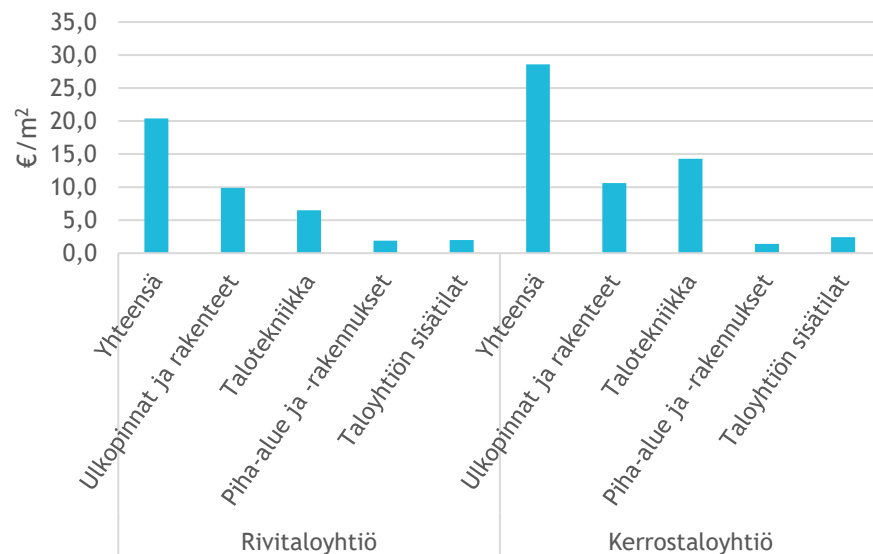
# Korjausrakentamisen määrä vähentynyt



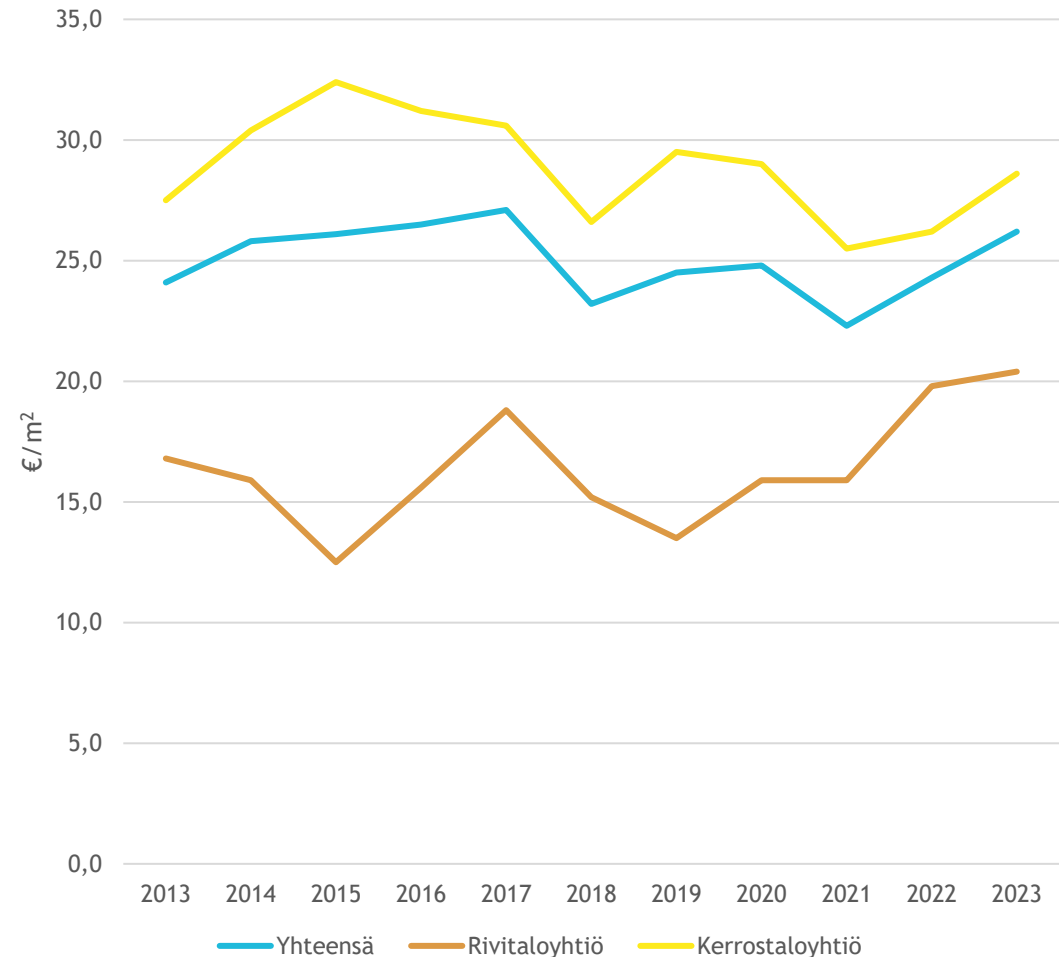


# Taloyhtiöiden teettämät remontit

Rakennuskannan pinta-alaan suhteutetut asunto-osakeyhtiöiden teettämät korjaukset 2023



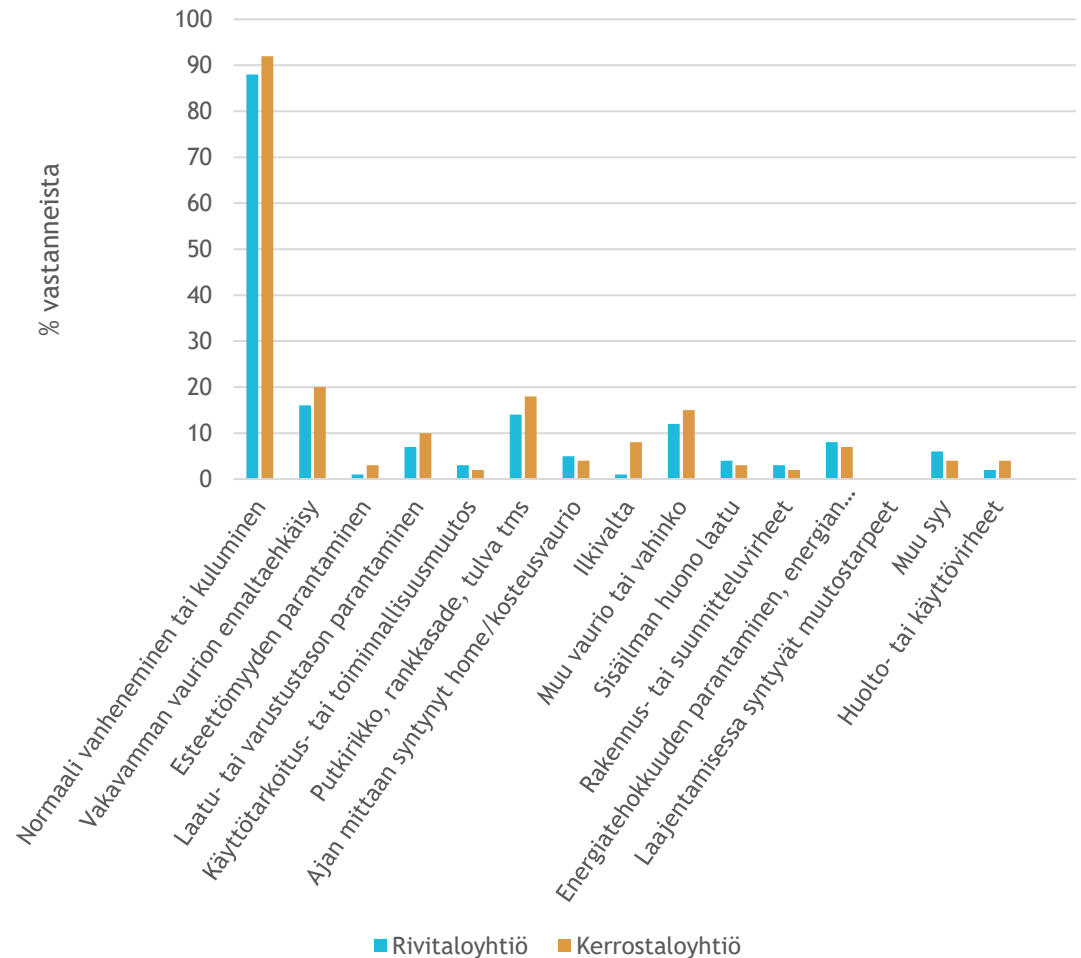
Rakennuskannan pinta-alaan suhteutetut asunto-osakeyhtiöiden teettämät korjauskustannukset



# Miksi taloyhtiöissä korjataan?

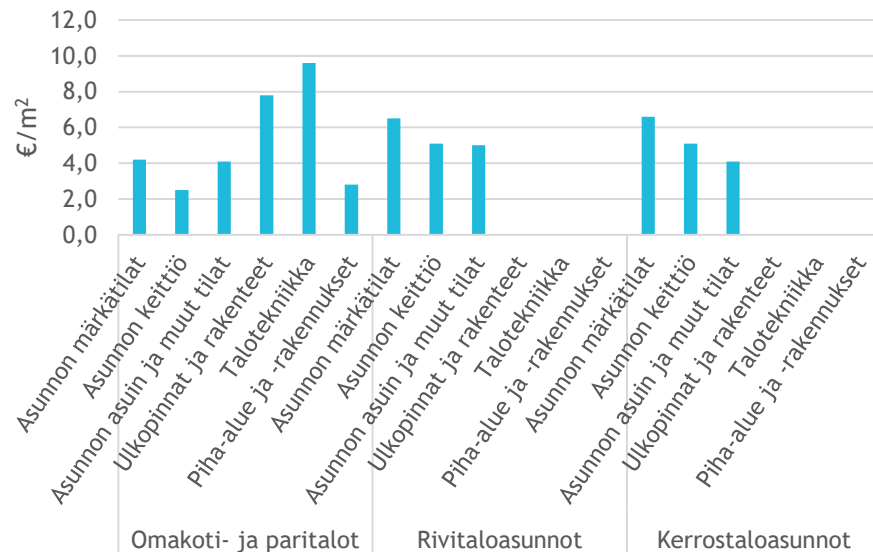
Taloyhtiöissä korjaustarpeen syynä korostuu normaali vanheneminen tai kuluminen.

Asunto-osakeyhtiöiden korjauksiin johtaneet syyt 2023

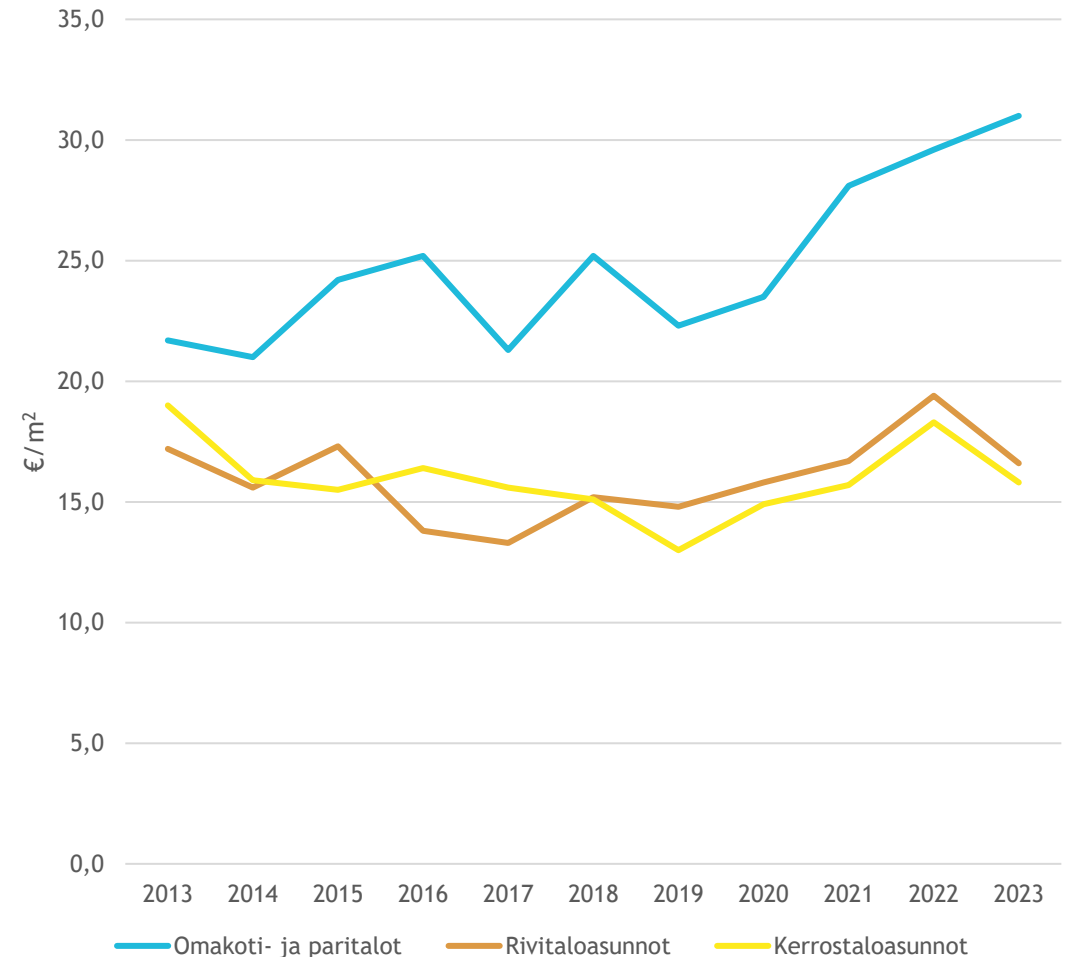


# Omistusasujien teettämät remontit

Rakennuskannan asuinpinta-alaan suhteutetut omistusasujien teettämät korjaukset 2023



Rakennuskannan asuinpinta-alaan suhteutetut omistusasujien teettämät korjaukset

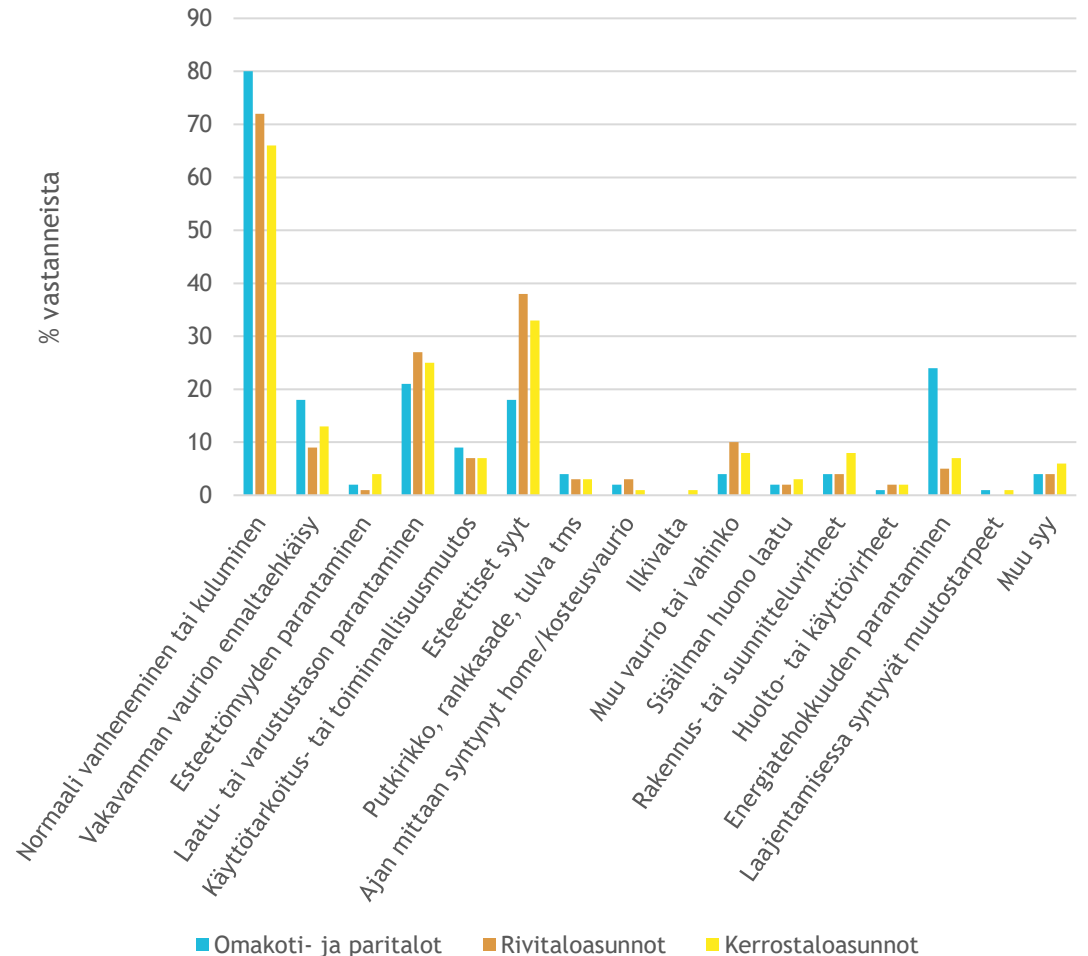


# Miksi kotitaloudet korjaa?

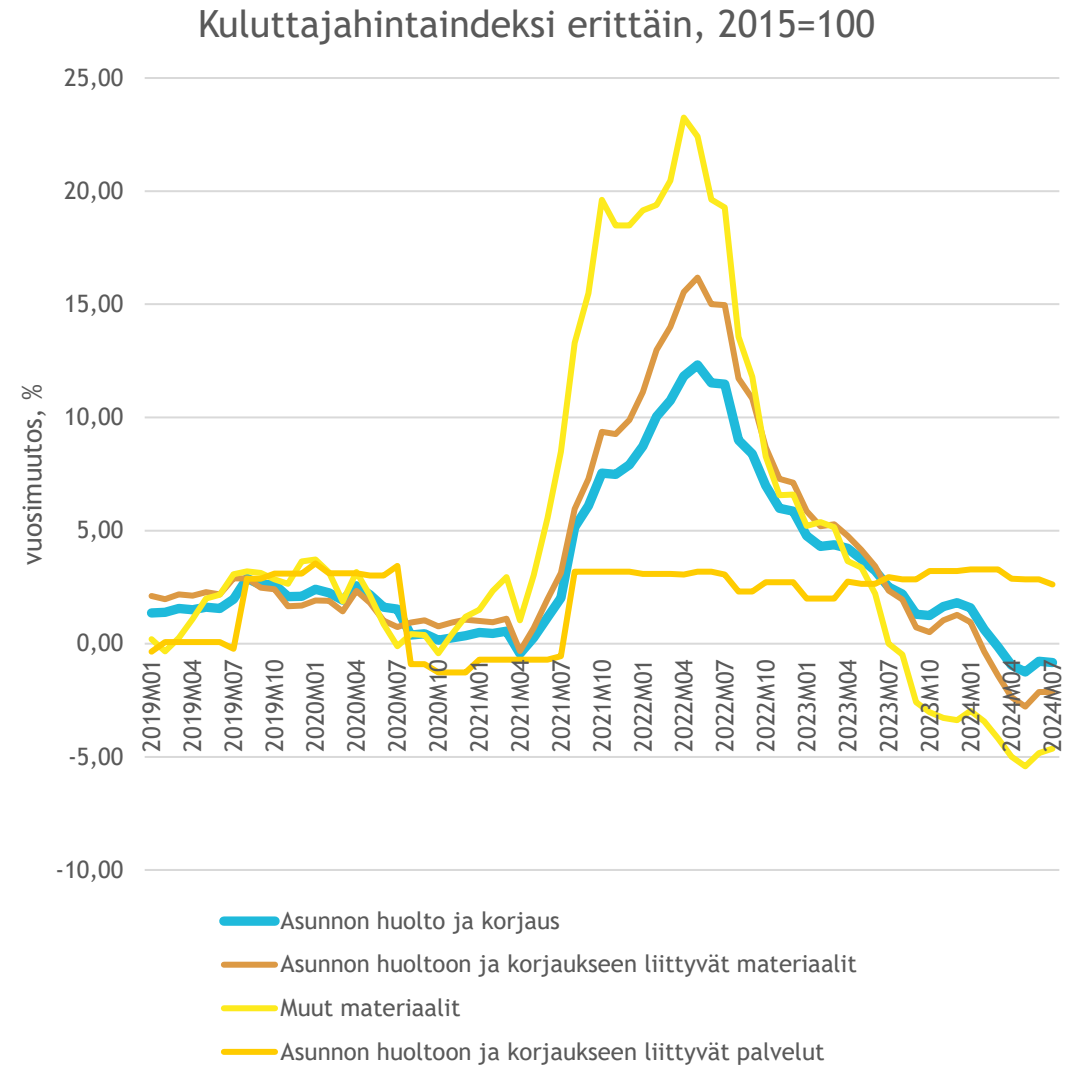
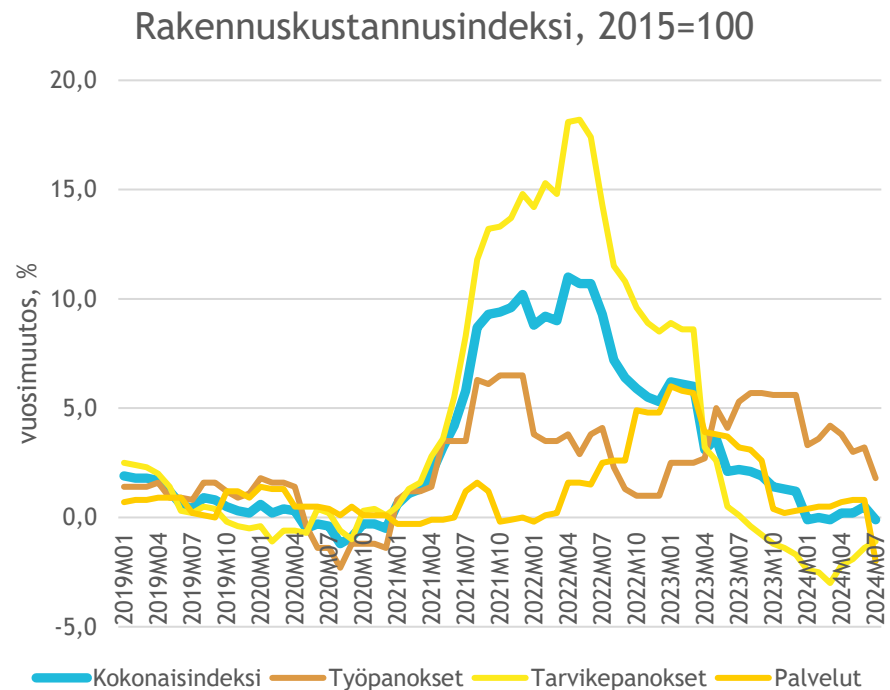
Kotitalouksien korjauksiin liittyvässä päätöksenteossa normaalin vanhenemisen tai kulumisen lisäksi korostuvat energiatehokkuuden parantaminen, esteettiset tekijät ja laatutason parantaminen.



Asuntojen ja omakotitalojen korjauksiin johtaneet syyt 2023



# Korjaamisen kustannuskehitys laantunut



## Remonttien aiheuttamat kustannukset kotitaloudelle

Remonttien keskimääräiset kustannustiedot ovat suuntaa antavia ja esimerkinomaisia.\*

Viemärit: vesijohtojen vaihto sekä viemärien, runkolinjojen uusiminen ja kylpyhuoneiden uusiminen

Julkisivu: raskas peruskorjaus, joka sisältää julkisivun maalaamisen, julkisivupinnan ja julkisivuun liittyvien rakenteiden uusimista

Ikkunat: ikkunoiden vaihto

Salaojat: salaojajärjestelmän asennus tai perusteellinen korjaus

Katto: kattomateriaalin uusiminen

	Remonttityyppi ja lainan tiedot		Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi
Kerrostalo 60 m <sup>2</sup>	Viemärit	€/m <sup>2</sup>	1000	840
	20 vuotta, 4 %	€/kk	370	310
	Julkisivu	€/m <sup>2</sup>	300	250
	15 vuotta, 4 %	€/kk	140	120
Pientalo 120 m <sup>2</sup>	Ikkunat	€/m <sup>2</sup>	120	100
	10 vuotta, 4 %	€/kk	80	70
	Salaojat	€/hanke	17 000	14 000
	10 vuotta, 4 %	€/kk	180	150
	Katto	€/hanke	22 000	18 500
	10 vuotta, 4 %	€/kk	210	190
	Ikkunat	€/hanke	10 000	8 500
	10 vuotta, 4 %	€/kk	110	90

\* Remonttien hinnat voivat vaihdella paljon muun muassa sen mukaan mitä kaikkea remonttiin sisällytetään ja millaisia materiaaleja käytetään. Myös markkinatilanne voi vaikuttaa urakkatarjouksiin.



## Korjaaminen kasvattaa rakennuksen arvoa

Rakennusten korjauksilla pidetään huolta kotitalouksien varallisuudesta.

Korjaustarve kasvaa, kun korjauksia siirretään myöhemmäksi. Samalla korjauksen kustannukset voivat kasvaa rakennuksen kunnan rapistuessa edelleen.

Energiatehokkuusvaatimukset tulevat lisäämään niin kotitalouksien kuin taloyhtiöidenkin korjaustarvetta.

Rahoituksen saatavuuteen pitäisi kiinnittää huomiota, jotta kotitalouksien ja taloyhtiöiden remontoiminen on mahdollista.

Kustannuskehitys on laantunut ja korot ovat laskussa, joten nyt on hyvä aika toteuttaa myöhemmäksi siirrettyjä remontteja.

# Kriiseistä kohti normaalia

Asumismenojen kasvu laantuu.  
Vuokralaisten asumismenot kasvavat enemmän kuin omistusasujien.

Kasvaneen ostovoiman myötä asumismenot haukkaavat hieman pienemmän osan kotitalouksien nettotuloista.

Koron lasku helpottaa sekä velallisten asumismenojen kasvua että remontoinnin kustannuksia.

Kotitalouksien ja taloyhtiöiden olisi nyt hyvä aika lähteä toteuttamaan tekemättä jääneitä remontteja.





# Kiitos!

Lisätietoja:

Veera Holappa

vanhempi ekonomisti

+358 40 631 7217

[veera.holappa@ptt.fi](mailto:veera.holappa@ptt.fi)

X: @VeeraHolappa

Markus Lahtinen

toimitusjohtaja

+358 050 491 3842

[markus.lahtinen@ptt.fi](mailto:markus.lahtinen@ptt.fi)

X: @MarkusLahtinen2

# Laskelmien oletukset

Omistusasumisessa on **huomioitu myös lainanlyhennykset**, mikä nostaa asumismenojen osuutta käytettävissä olevista tuloista.

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.

**Lyhennystapana annuiteetti eli muuttuva tasaerä.** Korkotason muuttuessa kuukausierät muuttuvat ja laina-aika on muuttumaton.

Kotitalouksien **velkamäärä on 50 prosenttia asunnon käyvästä hinnasta.** Velassa on huomioitu **sekä asunnon koko että sijaintipaikka.** Lainan takaisinmaksuaika on 18 vuotta.

Bruttotulot ovat paikkakunnittain **samat.** Verot ja maksut **eroavat** paikkakunnittain.

Eläkeläiset asuvat **velattomassa** asunnossa.

Omakotitalossa **ei huomioida** pihatöistä aiheutuvia kustannuksia. Myöskään kaikkia korjausrakentamisen kustannuksia ei ole huomioitu omakotitalojen osalta.

# 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 2023

Pienituloinen 2 586€/kk

Keskituloinen 4 010 €/kk

Keskituloinen pariskunta 8 020 €/kk

Lapsiperhe 8 020 €/kk

Eläkeläinen, mies 2 216 €/kk

Eläkeläinen, nainen 1 779 €/kk

Eläkeläispariskunta 3 995 €/kk

# 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 65 361 € ja rakennuksen verotusarvo 82 421 € vuonna 2023.

Ulkotyöt yms. on jätetty laskelmien ulkopuolelle.