

# Asumismenot 2022

## Kommenttipuheenvuoro

Mediatilaisuus 24.8.2022

Jukka Kero, pääekonomisti, Suomen Kiinteistöliitto ry





# Sisältö

- Yleisiä havaintoja
- Asumisen ja energian suhde käytettävissä oleviin tuloihin
- Asumisen, energian, elintarvikkeiden ja liikenteen kuluosuus
- Linjauksia politiikan puolelle
- Tulevia julkistuksia
- Keskustelua



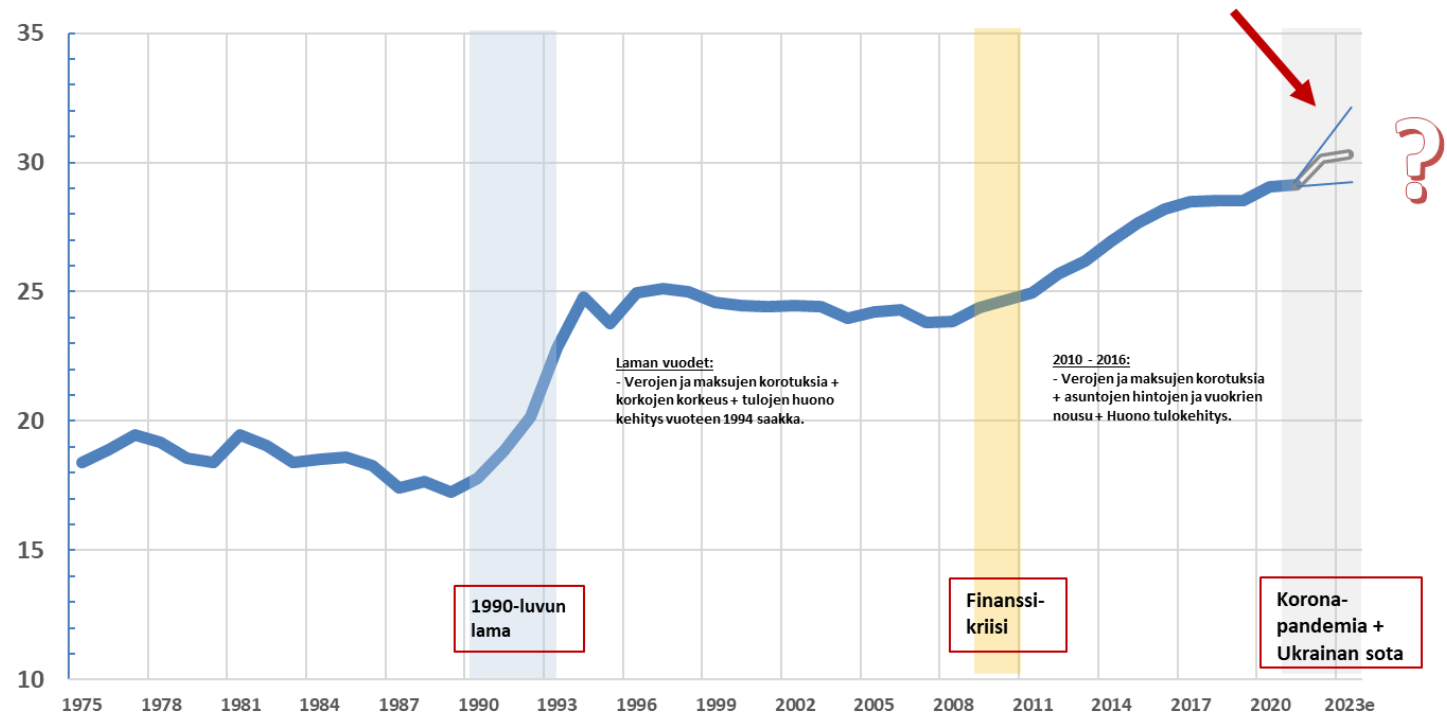
# Yleisiä havaintoja selvityksestä

- 1) Hinta- ja kustannuskehitys isossa kuvassa suurinta sitten 1980-luvun. Kiinteistöjen ylläpitokustannukset nousivat nopeasti myös 2010-luvun ensimmäisellä puoliskolla, mutta nyt energian hintojen jyrkkä nousu vie kustannusnousun uusille ulottuvuuksille.
- 2) On huomattava, että selvityksessä vertaillaan tyyppitapauksia, ja reaali maailmassa esim. asuinrakennusten lämmitystavat, rakennusten talotekniset ratkaisut ja rakennustekniset olosuhteet sekä kiinteistön käyttötavat poikkeavat toisistaan huomattavasti. Näillä kaikilla huomattavia vaikutuksia myös hoitokulujen tasoon.
- 3) Sähkölämmitteisissä taloyhtiöissä (rivi- ja erillistalo-yhtiöt) asumismenojen nousu voi olla myös erittäin suurta tänä ja ensi vuonna. Nousu voi olla miltei yhtä suurta kuin sähkölämmitteisessä omakotitalo-tapauksessa (mitä pienempi yhtiö sitä lähempänä ollaan omakotitalo-tapausta).
- 4) Myös öljy- ja kaasulämmitteisissä taloyhtiöissä asumismenojen nousu on erittäin suurta 2022-2023.

# Asumismenot ja energia dominoivat yhä enemmän kuluttajien taloutta

- Kotitaloussektori oli kestävässä ensiarvioita paremmin koronapandemian haasteet, mutta Ukrainan sodan seurauksena energiamenot ja korjaamisen kustannukset sekä kallistuva ruoka ovat haukkaamassa yhä isomman leijonanosan kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista.
- Kansantalouden tilinpidossa kotitaloussektorin asumis- ja energiamentojen suhde käytettävissä oleviin tuloihin on puhkaisemassa 30 % rajapyykin.
- Talouskriisien jälkeen asumis- ja energiamentot ovat kasvaneet ennenkin.

## Asumismenot\* suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin 1975 - 2023E, %



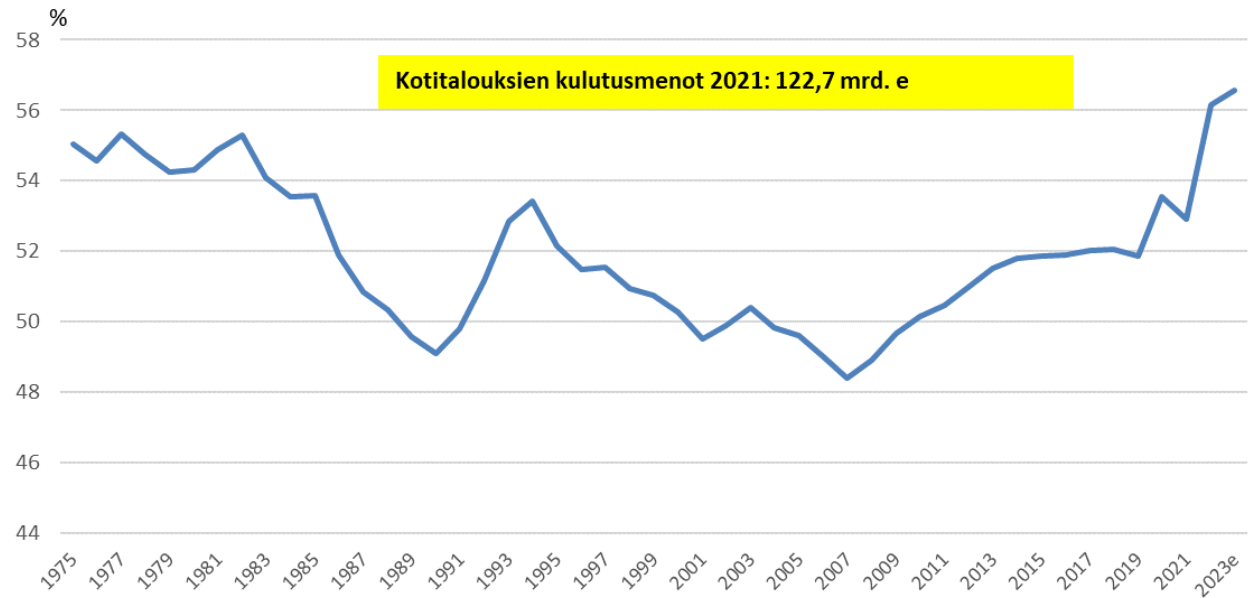
Lähde: Tilastokeskus/Kansantalouden tilinpito, VM:n ennuste 6/2022, ja Kiinteistöliiton karkeat arviot 2022-23 asumismenoista 8/2022.

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

# Asuminen, energia, elintarvikkeet ja liikenne kaapannut merkittävästi lisää kotitalouksien kulutuksesta

- Kuluttajahintaindeksin nousussa heinäkuussa noin  $\frac{3}{4}$  tuli asumisen, energian, elintarvikkeiden ja liikenteen kautta.
- Näiden kallistuminen menee kotitalouksien kulutusmenoihin, kunkin kotitalouden kulutusrakenteen mukaisesti.
- Yo. kulutusosien osuus on noussut koronan ja Ukrainan sodan vaikutuksesta jyrkästi. Ukrainan sodan vaikutus tässä vaiheessa merkittävämpi.
- Koska kokonaisuutena tarkastellen kotitalouksien säästämistä ja lisävelkaantumista ei tule potentiaalia kulutukseen, näkymät kuluttajapalveluiden kasvun suhteen ovat vaisut 2023-2024.... Ellei merkittävästi sota ja sen seuraukset tule poistumaan vaikuttavista tekijöistä nopeasti.
- Esim. 3 % vuoden 2021 tasosta on jo n. 3,5 mrd. e.

Elintarvikkeiden, asumisen, energian ja liikenteen meno-osuus kotitalouksien kulutusmenoista 1975 - 2023e

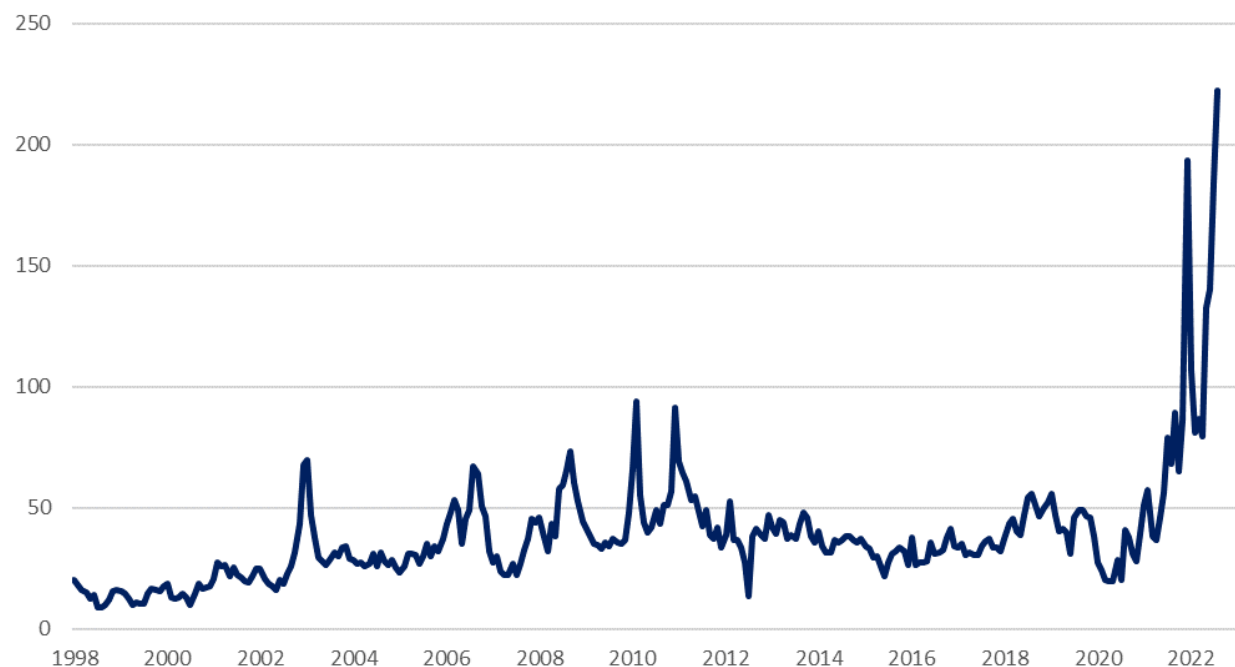


Lähde: Tilastokeskus, ennusteet 2022-2023 Kiinteistöliitto, Jukka Kero 8/2022

# Sähkö on kallistunut rajusti viimeisen vuoden aikana markkinoilla – Muutos menee vähitellen asiakashintoihin

- Kaikilla asiakkailla markkinahintojen muutos ei ole vielä toteutunut – osalla se menee jopa alkuvuoteen 2024, jolloin mahd. edullinen sähkösopimus uudistuu.
- Jos siihen mennessä markkinatilanne on asettunut, ja uutta vakaata sähkön tarjontaa on riittävästi pohjoisen Euroopan markkinoilla, osa sähköasiakkaista voi päästä nykyisestä kriisistä varsin pienin taloudellisin vaurioin.

Pohjoismaisen sähköpörssin spot-hintoja 1/1998 - 8\*/2022  
Suomen systeemihinta, EUR/MWh



\*) 1.-19.8.2022 keskiarvo



# Linjauksia politiikan puolelle

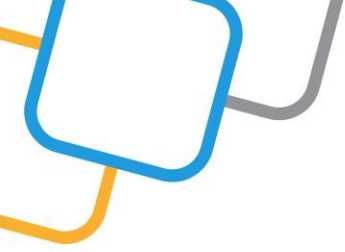
- 1) Kuntien ja valtion ei pidä nyt lisätä kotitalouksien kustannustaakkaa, vaan päinvastoin auttaa käytettävissä olevin keinoin kotitalouksien ja taloyhtiöiden energiankäytön vähentämistä ja energiatehokkuuden lisäämistä, unohtamatta varautumista myös välttämättömiin tuleviin korjaustarpeisiin.
- 2) Kuntien joustettava energiayhtiöiden tuottotavoitteissa nykyisen kriisin aikana (osallistuttava yhteisen kustannushaasteen vaatimaan joustoon).
- 3) Myös kiinteistöveron ja muiden maksujen kanssa on oltava erittäin kohtuullisia, jotta asumismenojen kanssa voidaan selvitä kotitalouksissa.
- 4) Sähkön alv-kannan määräaikaista leikkuria on hyvä selvittää.



# Tulevia julkistuksia

- **Indeksitalo 2022:** ma 12.9.2022
  - 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
  - Alustavasti voi todeta, että kustannusnousut ovat paikoitellen erittäin suuria, mutta erot kuntien välillä poikkeuksellisen suuria.
- **Energia- ja ilmastokysely:** Lähiviikkoina julkaistaan katsauksia tuloksista.
- **Turvallisuuskysely:** Syksyn aikana julkaistaan tuloksia.
- **Korjausrakentamisbarometri, syksy 2022:** Marraskuun alkupuolella tulokset.





**Keskustelua...**



# Kiitoksia!

- Yhteystiedot:

Jukka Kero

[jukka.kero@kiinteistoliitto.fi](mailto:jukka.kero@kiinteistoliitto.fi)

[linkedin.com/in/jukka-kero-9814311a](https://www.linkedin.com/in/jukka-kero-9814311a)

P. 050-5480231

# Kiinteistöliitto verkossa



facebook.com/  
kiinteistoliitto



@kiinteistoala



kiinteistoliitto.fi



TALOYHTIOSIVUT.fi

# Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana

