

Asumismenot 2021

Kommenttipuheenvuoro

Helsinki, 19.8.2021

Jukka Kero, pääekonomisti, Kiinteistöliitto



Kotitalouksien talousolosuhteet varsin kohtuulliset (ainakin kokonaisuutena / keskimäärin)

Kotitalouksien velat ja varallisuus

Muutamia keskeisiä eriä

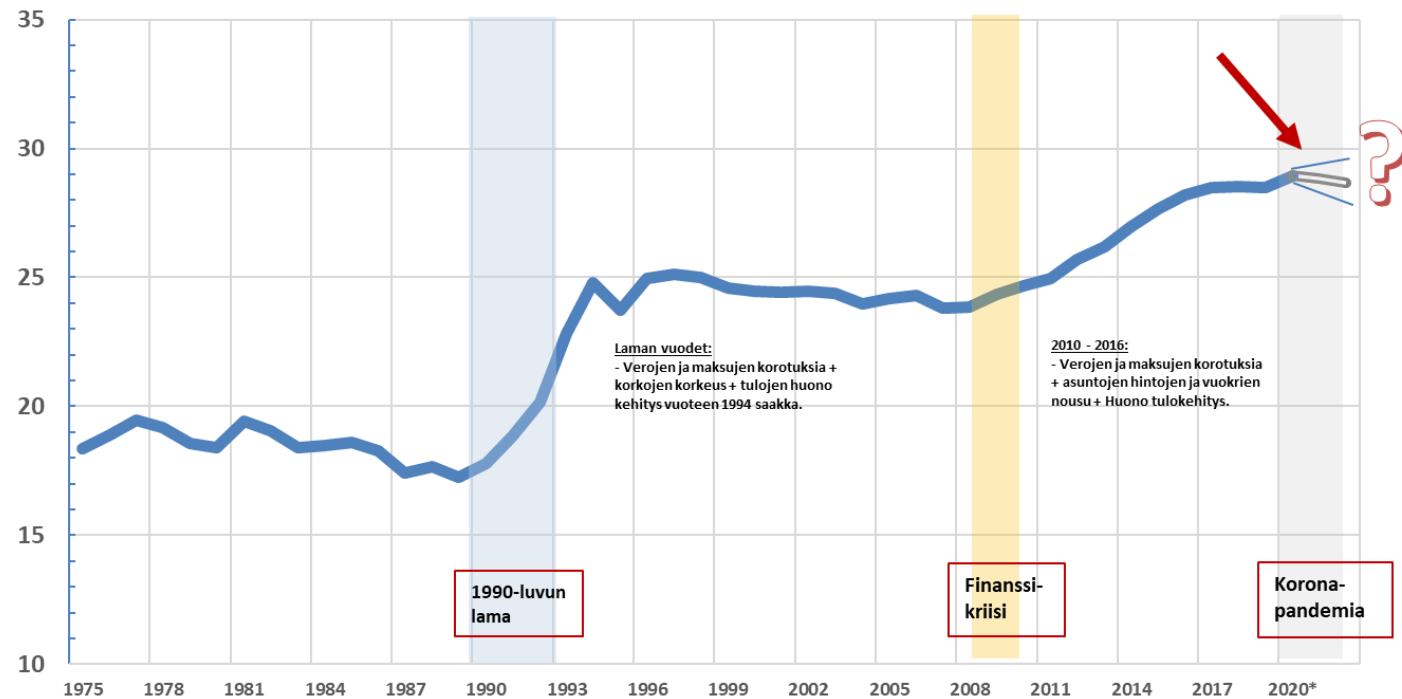
| | 2010/I | 2020/I | 2021/I | Muutos 2020/I -> 2021/I, % |
|---|--------|--------|--------|----------------------------------|
| Rahoitusvarallisuus, mrd. EUR | 211.1 | 317.4 | 365.9 | 15.3 |
| Vanhojen kt-huoneistojen velaton keskihinta, EUR/m ² | 1898 | 2231 | 2277 | 2.1 |
| Uusien kt-huoneistojen velaton keskihinta, EUR/m ² | 3650 | 5150 | 5503 | 6.9 |
| Käytettävissä olevat tulot, mrd. EUR | 95.6 | 122.8 | 122.5 | -0.2 |
| Lainavelat, mrd. EUR | 103.4 | 157.7 | 163.6 | 3.7 |
| , joista taloyhtiölainojen osuus, mrd. EUR | 4.0 | 17.3 | 18.9 | 9.2 |

Lähde: Tilastokeskus

- Käytettävissä olevat tulot eivät kasvaneet ensimmäisellä neljänneksellä, mutta ennusteen mukaan koko vuodelle kasvua tulossa. (Alkuvuoden 2020 vertailuluvussa on merkittävästi aikaa ennen korona-kriisin alkua Suomessa).
- Rahoitusvarallisuus (talletukset ja sijoitusvarallisuus) tuntuvassa kasvussa.
- Kotitalouksien säästäminen on kasvanut korona-aikana.
- Rahaa on käytetty asuntomarkkinoilla, sijoittamisessa, mutta siitä huolimatta säästöt ovat kasvaneet tuntuvasti.
- Asuntojen hinnat voimakkaassa kasvussa.
- Lainavelkojen kasvu on jatkunut ripeänä.
- Taloyhtiölainojen vuosikasvu miltei 10 %.

Asumismenojen tulosuhde vakaana 2020-2021 / Entä 2022 -2023?

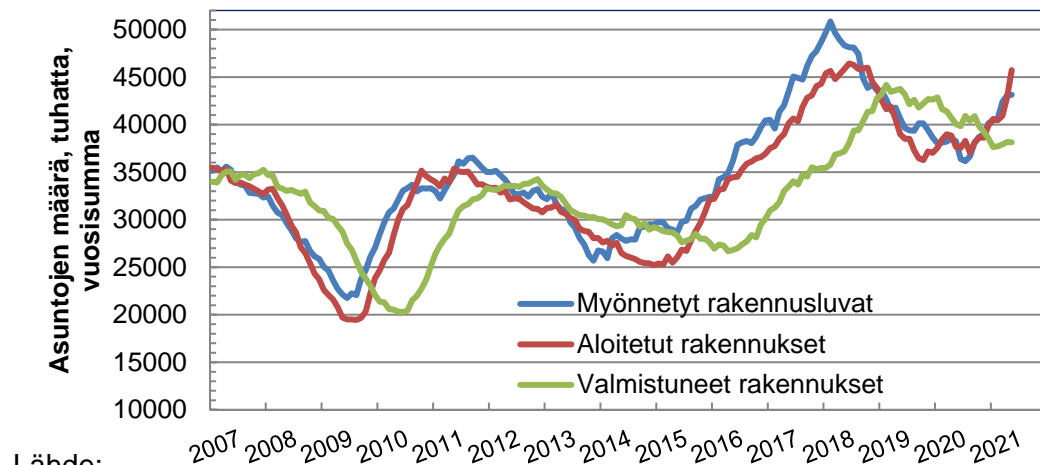
Asumismenot suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin 1975 - 2022E, %



Lähde: Tilastokeskus/Kansantalouden tilinpito, VM:n ennuste 6/2021, ja Kiinteistöliiton karkeat arviot 2021-22 asumismenoista 8/2021.

Asuinrakentamisen määrä edelleen suuri – Korjausrakentaminen on saanut siipeensä korona-pandemiasta

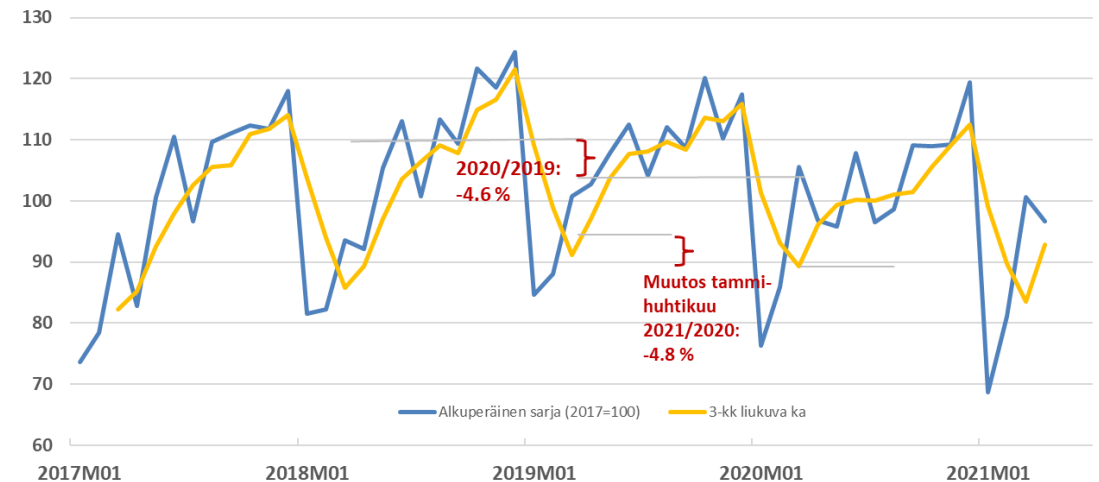
Rakennusluvut asuinrakennuksiin



Lähde:

5.8.2021

Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja*

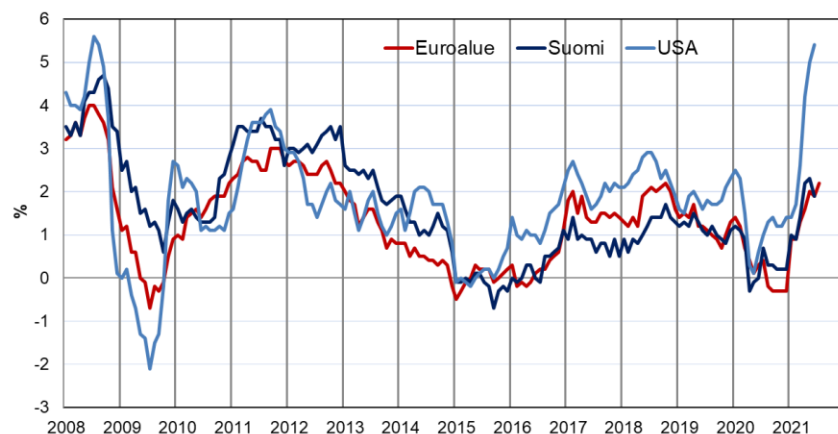


*) Lähde: Tilastokeskus, Kokeellinen suhdannetilasto

Inflaatio- ja kustannuspaineet nostaneet päätään

Kuluttajahintainflaatio

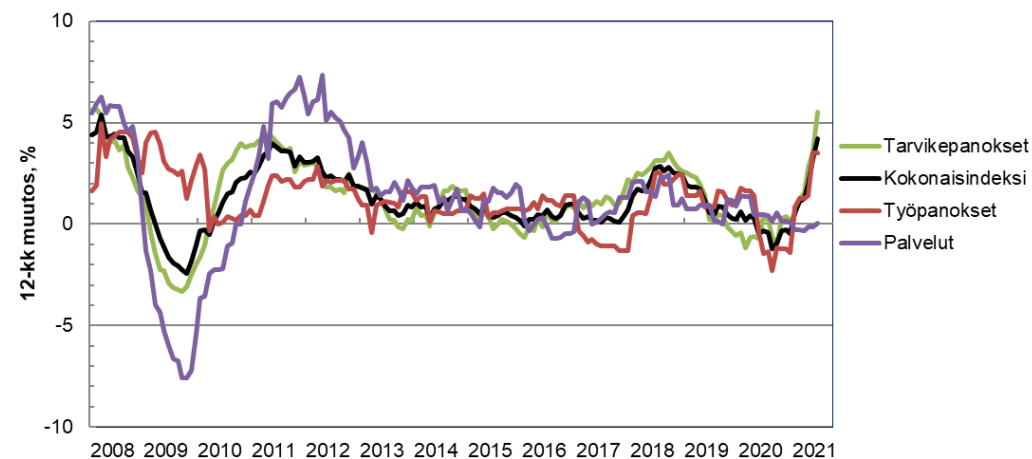
USA, Euroalue, Suomi



Lähde: Tilastokeskus, Eurostat, BLS

2.8.2021

Rakennuskustannukset



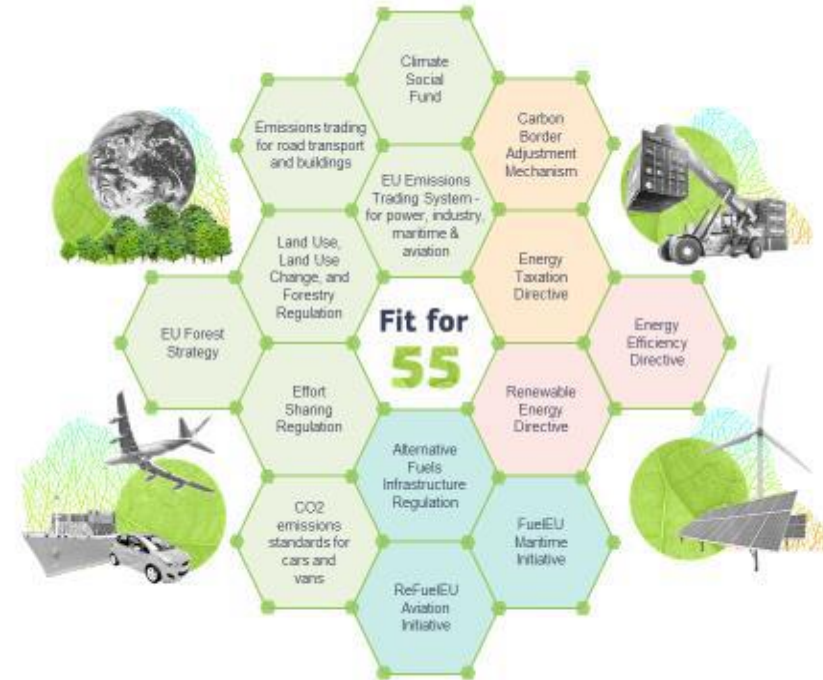
Lähde: Tilastokeskus

2.8.2021

- Kuluttajahintojen nousun kiihtyminen on globaali ilmiö. Yhdysvalloissa rikottu jo 5 % rajapyykki. Euroalueella ja Suomessa ollaan noustu 2 % tuntumaan.
- Rakennuskustannuksissa on kovimmat nousut finanssikriisin jälkeen. Esim. puutavarassa Suomessa runsaan 30 % vuosinousua, ja teräsrakenteissa yli 15 % vuosinousua. Koronapandemia vaikuttaa rajoittaen kv. tavaramarkkinoiden ja –kuljetusten sujumista.
- Talouspoliittisesti tilanne nostaa epävarmuutta: Miten keskuspankit reagoivat, ja miten koronapandemian takia rajusti elvyttäneet maat siirtyvät tasapainotukseen.

EU:n Ilmastopaketti paljon vartijana

- EU:n tavoitteena leikata nettopäästöjä 55 % vuoteen 2030 mennessä (vuoteen 1990 verrattuna) ja olla hiilineutraali vuoteen 2050 mennessä.
- Komission esityskokonaisuus esiteltiin heinäkuun puolivälissä, ks. https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal/delivering-european-green-deal_en
- Vaikutuksia asumiseen ja kiinteistönpitoon tulee useasta direktiivikokonaisuudesta – monin tavoin tämä on jatkoa viimeisen vuosikymmenen säädöskehitykselle, ja vähintään tavoitetasoja esitetään nostettavaksi.
 - Korjausrakentaminen, uusiutuva energia, energiansäästövelvoitteet kansallisesti ja eri sektoreiden kesken, rahoitus, energiaverotus, maankäyttö ja metsät, sähkömarkkinat, taloudellis-sosiaaliset kompensatiomekanismit, jne.



Johtopäätöksiä politiikan puolelle ja virkakoneistolle

- 1) Suomen talous on päässyt jaloilleen varsin hyvin – Rakentaminen on vilkasta, ja paikoitellen markkinat aika kuumia.
- 2) Työvoima- ja kapasiteettipula on todellisuutta. KIRA-ala ei ole tässä suhteessa poikkeus (suunnittelu, urakointi, isännöinti, kiinteistöpalvelut, energia-ala, digitalisaatio-osaaminen jne jne).
 - On selvää, että tämä on jonkinasteinen haaste myös ilmastotavoitteiden saavuttamisen kannalta asuinkiinteistöjen kohdalla.
 - Haastetta voi olla jo pelkästään laadukkaan peruskorjauksien toteuttamisessa. Mutta toisaalta: jo taloyhtiöiden laajojen peruskorjausten toteuttaminen hoitaa yleensä samalla ilmastotavoitteita.
 - Positiivista kuitenkin on, että lämmitys- ja sähkömarkkinoiden muutokset ovat siirtämässä energian tarjontaa nopeasti kohti uusiutuvia lähteitä.
- 3) Suomen hoidettava EU:n ilmastopaketti maaliin huolella siten, että Suomen ja Pohjoismaiden rakenteet huomioidaan, ja käytetään hyväksi. Ilmastopaketin Komission esityksessä on paljon ”kielto”- ja ”pakko”-linjauksia. Kestävinä ratkaisuehdotuksina ilmastotavoitteiden saavuttamisessa niitä ei voida pitää.
 - Neuvottelut ovat nyt alkamassa, ja niiden yhteydessä on löydettävä ratkaisut, joilla mahdollistetaan ilmastotavoitteiden toteutumisen lisäksi taloudellinen kestävyys.
- 4) EU:n ilmastopaketti tuo taloyhtiöiden tulevaisuudelle entistä enemmän velvoitteita ja väistämättä osalle myös kustannuslisiä.
 - Tavoitteiden edistämiseksi tarvitaan esimerkkien monistamista, neuvontapalveluita, viestintää + avustuksia ja rahoitusta, jotta tavoitteet voivat toteutua, muuten lopputuloksena voi olla pelkästään kulujen nousu tai, ettei tehdä mitään (jos vaatimukset rahoituksellisesti mahdottomia).



Taloyhtiöiden tärkeää muistaa...

- Entistäkin tärkeämpää on pitää taloyhtiöissä katse tulevaisuuden hankkeissa.
- Velvoitteet korjaamisessa ja kiinteistön käytössä lisääntynevät ilmastopakettien myötä.
- Lämmityskuluihin voi joissain kaupungeissa tulla nousupaineita. Fossiiliset polttoaineet kallistuvat, ja energiayhtiöiden investoinnit maksavat.
- Avustuksia ja neuvontaa on taloyhtiöille korjauksien suunnitteluun ja energiankäytön tehostamiseen sekä uusiutuvaan energiaan ja latausjärjestelmien toteuttamiseen saatavissa.
- Osakkaat ja kansalaiset ovat kiinnostuneita omaisuuden arvon säilyttämisestä ja kulujen leikkaamisesta – Siksi investoinnit taloyhtiöön ovat tärkeitä (peruskorjaukset ja niiden yhteydessä parantuvat päästöt, taloudellinen tehokkuus ja kiinteistöjen laatu).
- Kiinteistö- ja rakentamisalallakin markkinat ovat paikoitellen kuumentuneet, ja kustannustasot ovat nousseet – Tämänkin takia taloyhtiöiden on syytä olla katse pitkälle tulevaisuuteen.
- Velkojen lyhentäminen on nyt järkevää.



Kiitos!

Lisätietoja:

Jukka Kero, pääekonomisti

Suomen Kiinteistöliitto

www.kiinteistoliitto.fi

jukka.kero@kiinteistoliitto.fi

09-1667 6226

Kiitos!



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

