Anu Kärkkäinen

24.2.2016

Eduskunta
Tarkastusvaliokunta
trv@eduskunta.fi

ASUNTOPOLITIIKAN VAIKUTTAVUUS

Suomen talouden kehittymistä merkittävästi rajoittava tekijä on asuntomarkkinoiden toimimattomuus. Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoiden ongelmina ovat asuntojen suuri kysyntä ja alhainen tarjonta, joka heijastuu koko Suomen kansantalouteen. Asuntoja rakennetaan pääkaupunkiseudulle aivan liian vähän ja liian hitaasti.

Pääkaupunkiseudulla omistusasuntojen korkeat hinnat ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute vaikeuttavat työvoiman liikkuvuutta ja työpaikkojen vastaanottoa. Vuokra-asuntojen riittämättömyyteen vaikuttavat kasvava maan sisäinen muuttoliike ja asuntokuntien keskikoon pienentyminen. Asuntomarkkinoiden toimimattomuuden vuoksi kaupungistumisen kehitys hidastuu. Asuntojen lisätarjonta alentaisi asumiskustannuksia ja parantaisi varsinkin pienituloisten asemaa mahdollistamalla hakeutumisen sinne missä on tarjolla työtä.

Asuntotuotantoa alueella on rajoittanut erityisesti niukka kaavavaranto, tontteja ei ole ollut riittävästi tarjolla. Riittävä tonttitarjonta lisää kilpailua ja vaikuttaa myös pitkällä aikavälillä hintoihin ja myös vuokriin.

Rakennusalan suhdanneryhmän tuoreimman raportin mukaan asuntojen uustuotanto on supistunut useana vuona peräkkäin asuntokuntien lukumäärän kasvua pienemmäksi, joka on kiristänyt asuntomarkkinatilannetta entisestään. Rakentamisen kokonaistuotannon arvioidaan kasvavan vuonna 2016 noin 3-4 %. Uusia asuntoaloituksia arvioidaan kuitenkin tulevan tänä vuonna viime vuotta vähemmän ARA-tuotannon laskun myötä. Myös 2017 asuntoaloitukset säilynevät kuluvan vuoden tasolla painottuen edelleen pieniin asuntoihin. Ennuste tämän vuoden asuntoaloituksille on noin 28 000-29 000 asuntoa.

Suomen nykyisessä taloustilanteessa asuntorakentamisen lisäämisellä kiihdytettäisiin talouskasvua.

VTT:n asuntotuotantotarveselvityksestä

VTT on vastikään selvittänyt Suomen asuntotarvetta vuoteen 2040 saakka ja sitä miten asuntotarve kohdentuisi Manner-Suomessa väestökehityksen pohjalta. Selvityksen pohjana on Tilastokeskuksen syksyllä 2015 julkaisema väestöennuste. Vuotuinen asuntojen

Rakennusteollisuus RT ry Y-tunnus 0215303-5 puh. 09 12991 faksi 09 628 264
etunimi.sukunimi@rakennusteollisuus.fi www.rakennusteollisuus.fi PL 381 (Unioninkatu 14) 00131 Helsinki

kokonaistarve on keskimääräin 25 000-30 000 uutta asuntoa vuositasolla. Selvityksessä korostuu, että alueellinen asuntojen tuotantotarve keskittyy 14 suurimalle kaupunkiseudulle. Todettakoon, että 14 suurimman kaupunkiseudun osuus toteutuneesta valmistuneiden asuntojen tuotannosta on noussut jo tähän mennessä lähes 90 prosenttiin kaikista valmistuneista asunnoista.

Helsingin seudulle olisi rakennettava vähintään keskimäärin 10 500 -14 000 asuntoa vuosittain vuoteen 2040 mennessä. Helsingin seudun sisällä väestökehitys ennakoi ns. KUUMA-kuntien osuuden laskua asuntotarpeesta.

Selvityksessä on arvioitu nettomaahanmuuton pysyvän viime vuosien tasolla eli noin 17 000 per vuosi. Siinä ei ole otettu huomioon viime syksynä alkanutta turvapaikanhakijoiden määrän kasvua. Mikäli maahanmuutto kasvaa turvapaikanhakijoiden tulon myötä asuntotuotantotarve voi kasvaa edellä arvioidun lisäksi 2 500-5 600 asuntoa vuositasolla. Maahanmuutto lisää väestönkasvua myös perheiden yhdistämisen ja luonnollisen väestönkasvun kautta. Tarve kohdentuu suurimmille kaupunkiseuduille erityisesti pääkaupunkiseudulle.

Selvityksessä on huomioitu ensi kertaa kumuloitunut asuntovaje. Helsingin seudun asuntotuotannon vaje on jo tällä hetkellä 20 0000 asuntoa, mikä vastaa lähes kahden vuoden uudistuotannon määrää.

Keinot lisätä tonttituotantoa

Kuten jo edellä todettu suurin asuntotarjontaa rajoittava ja hintoihin vaikuttava tekijä pääkaupunkiseudulla on tonttipula, joka johtuu hitaasta kaavoituksesta ja liian pienestä tonttivarannosta tarpeeseen nähden. Riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta on tehokkain keino lisätä asuntotuotantoa, joka hillitsee asuntojen hintoja ja vuokria.

Valtio ja kunnat ovat solmineet hallituskausien mittaisia maankäytön ja asumisen aiesopimuksia vuodesta 2008 lähtien. Vuonna 2012 sopimuksiin liitettiin myös liikenne, jolloin alettiin käyttämään termiä MAL-aiesopimukset. MAL-sopimusten keskeisiä kysymyksiä ovat yhdyskuntarakenne, asuntopolitiikka ja toimiva liikkuminen. Myös nykyinen hallitus on asettanut tavoitteeksi MAL-sopimusten laatimisen Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla. Sopimukset ovat toimineet oikeansuuntaisesti ja niiden toimintaa tulee jatkaa ja kehittää. Kehitystarpeet kohdistuvat nimenomaan määrällisiin tavoitteisiin. Koko asuntotuotannon tavoitetasoa tulisi selvästi nostaa eikä laskea tavoitetasoa minimitasoon. MAL-sopimuksissa on mielestämme asetettava kunnille sitovampia velvoitteita kohtuuhintaisen asuntorakentamisen mahdollistavan tonttimaan tarjontaan.

Asuntotuotannon kasvattamisen edistämiseksi valtion tulisi panostaa liikenneinvestointeihin, jotka tukevat asuntotuotantoa sekä työllistävät ja tuovat verotuloja. Pidämme huolestuttavana sitä, että valtion väylämäärärahojen allokoinnissa on pitkän aikavälin strategisen suunnittelun puutetta. Toimiva yhdyskuntarakenne, joka sisältää pitkäjänteisesti toteutetun maankäytön ja liikenteen perusrakenteet vaikuttaa yritysten tuottavuuteen, työmarkkinoiden toimivuuteen ja asuntojen hintoihin ja vuokriin.

Valtion tulisi vaatia suurten talousalueiden liikenneinvestointien vastapainoksi määrällisesti kunniahimoisempia asuntorakentamistavoitteita sekä tiiviimpää rakentamista liikennekäytävien yhteyteen. Mielestämme Valtion asuntorahaston käyttäminen kaupunkiseutujen liikennehankkeisiin (Raide-Jokeri) on perusteltua, koska sen avulla voidaan saavuttaa asuntotuotannossa määrällisiä tavoitteita. Lisäksi budjettivaroin valtion tulee antaa oma panoksensa myös Tampereen pikaraitiotiehen.

Asuntojen hintaan vaikuttavia tekijöitä

Tontin hinnan lisäksi asuntojen ja vuokrien korkeaan hintaan vaikuttavat myös verot ja muut maksut. VTT:n RT:lle tekemän selvityksen mukaan uuden asunnon hinnasta noin 40 prosenttia erilaisia veroja ja veronluonteisia maksuja. Verorasitus on entisestään noussut varainsiirtoverolakiin vuonna 2013 tehdyn muutoksen ja arvonlisäverolain nousun vuoksi.

Rakentamiskustannuksia nostavat myös kuntien perimät maankäyttömaksut.

Suureksi ongelmaksi ovat muodostuneet nimenomaan Helsingissä liian yksityiskohtaiset kaavamääräykset, jotka nostavat tarpeettomasti rakennuskustannuksia. Kaavoittajan yksityiskohtaisista kaavamääräyksistä aiheutuvia rakennuskustannuksia ei kaavoitusvaiheessa selvitetä lainkaan. Rakentajalla ei ole mahdollisuuksia innovoida edukkaammilla ratkaisuilla eikä toiminta tue kohtuuhintaisuuden saavuttamista etenkään vuokra-asuntotuotannossa.

Jäsenyrityksiltämme saamiemme tietojen mukaan yksityiskohtaisista asemakaavoista joudutaan erityisesti Helsingissä hakemaan jatkuvasti poikkeuslupia kun hanketta ei kyetä toteuttamaan kaavoittajan määräämällä tavalla ja tämä hidastaa merkittävästi hankkeiden toteutumista. Jopa asuntojen sisälle ulottuva kaavoittajan tekemä yksityiskohtainen arkkitehtisuunnittelu hidastaa luonnollisesti kaavan laadintaa myös itsessään.

Pidämme tärkeänä, että autopaikkojen rakentamisvelvoitteita lievennetään ja harkitaan tapauskohtaisesti määrällinen ja laadullinen velvoite rakentaa autopaikkoja yksittäiselle tontille. Autopaikkojen määrästä yksittäiselle tontille määrätään nimenomaan kunnan asemakaavassa eikä laissa tai asetuksessa ole määräyksiä autopaikkojen määrästä. Tyypillinen asemakaavamääräys voi olla esimerkiksi seuraava:” Autopaikkoja tulee rakentaa tontille 1 paikka/asunto. Autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen.”

Autopaikkojen rakentamisesta aiheutuu merkittävät rakentamiskustannukset riippuen toteutustavasta. Maa-alueen puutteellisuudesta johtuen Helsingin, Espoon ja Vantaan alueella autopaikat rakennetaan yleensä pysäköintitaloihin tai kallioluoliin. Autopaikkojen rakentamiskustannukset kohdentuvat käytännössä kaikkien asunnonostajien tai sälyttyvät vuokralaisten maksettavaksi. Oleellista on se, että asunnonostajat eivät tyypillisesti ole valmiita maksamaan erillisenä autopaikan hintaa, joka saattaa olla 30 000-40 000 euroa. On huomattava, että paikat tulee kuitenkin kaavamääräysten mukaan aina rakentaa.

Autopaikkojen rakentamiskustannusten suuruusluokkia:
Maantaso 8 000 euroa/autopaikka
Pysäköintitalo 20 000 euroa/autopaikka
Kallioluola 80 000 euroa/autopaikka.

ARA-tuotannon lisääminen

Rakennusteollisuus pitää tärkeänä, että kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrään pyritään vaikuttamaan kaikin mahdollisin tavoin. Valtion on järkevää kohdentaa asuntorakentamiseen tuotantotukea, jotta saadaan asuntoja niille asunnontarvitsijoille, joiden asumistarvetta ei voida tyydyttää vapaarahoitteisella asuntotarjonnalla. Tarjonnan tuen poistuminen johtaisi vain ns. ”kovanrahan” vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Valtion vuokra-asuntotuotannon tukijärjestelmä ei toimi. Valtion tukeman uudistuotannon toteuttaminen on jäänyt pääasiassa kuntien vastuulle, joka sekin on jäänyt pieneksi. Nykyiset ARA-tukiehdot eivät houkuttele rakennuttajia vuokra-asuntotuotantoon ja tuotantoa voidaan lisätä vain edistämällä markkinaehtoisten toimijoiden kiinnostusta asuntotuotantoon.

ARA-tuotannon säännöstöjä tulee selventää ja tarpeettomia rajoituksia poistaa tuotannon käynnistämisen edistämiseksi. Valtion tukitoimilla ja sosiaalisella asuntotuotannolla voidaan myös elvyttää koska ne lisäävät työllisyyttä ja verotuloja.

Ympäristöministeriössä vireillä oleva kymmenen vuoden korkotukimalli tulee panna täytäntöön sellaisilla ehdoilla, että järjestelmä aidosti kiinnostaa vuokra-asuntojen omistajia ja sijoittajia. Myös ns. 40-vuotistukimallin toimivuus tulisi arvioida kokonaisuudessaan uudelleen.

Rakentamisen merkitys kansantaloudelle

Viittaamme kirjelmän lopussa oleviin dioihin rakentamisen työllisyys- ja verovaikutuksista (Dialiitteet 1-5)

Verotus

Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus tulisi pysyttää nykyisessä tilanteessa. Verovähennysoikeus madaltaa vuokralla asuvien kynnystä siirtyä omistusasumiseen, joka vapauttaa vuokra-asuntokantaa sitä tarvitseville.

Oman asunnon myyntivoiton verottomuus on perusteltua koska se tukee työvoiman liikkuvuutta ja mahdollistaa asunnonvaihtamisen elämäntilanteen mukaisesti.

Kunnilla tulee olla mahdollisuus korottaa rakentamattoman maan kiinteistöveroa. Rakentamattoman maan kiinteistöveroa ei tule kuitenkaan nostaa, jos maa ei ole rakennuskelpoista koska alueella ei ole infraa.

Kannatamme varainsiirtoveron yhdenmukaistamista siten, että alennetaan asuinkiinteistöjen kaupasta perittävää varainsiirtoveroa samalle tasolle kuin osakehuoneistojen

kaupasta perittävä varainsiirtovero. Varainsiirtovero on verona haitallinen koska se estää muuttoliikkeen ja työllistymisen.

Tutkimushankkeesta

Ympäristöministeriö on selvittänyt varsin kattavasti keväällä 2015 asumisen tuki- ja verojärjestelmän vaikuttavuutta (YM 4/2015). Asuntopolitiikan vaikuttavuutta selvitettäessä pidämme tärkeänä, että selvitetään todellisen rakentamiskelpoisen maan riittävyys kasvupaikkakunnilla, erilaisten tukien (asumistuki, tuotantotuki) kohdentuminen, tontinluovutusehtojen toimivuus ja kiristyvien rakentamismääräysten (rakentamismääräykset ja asemakaavamääräykset) vaikutukset rakentamisen hintaan.

Rakennusteollisuus RT ry

Tarmo Pipatti

Rakennusteollisuus

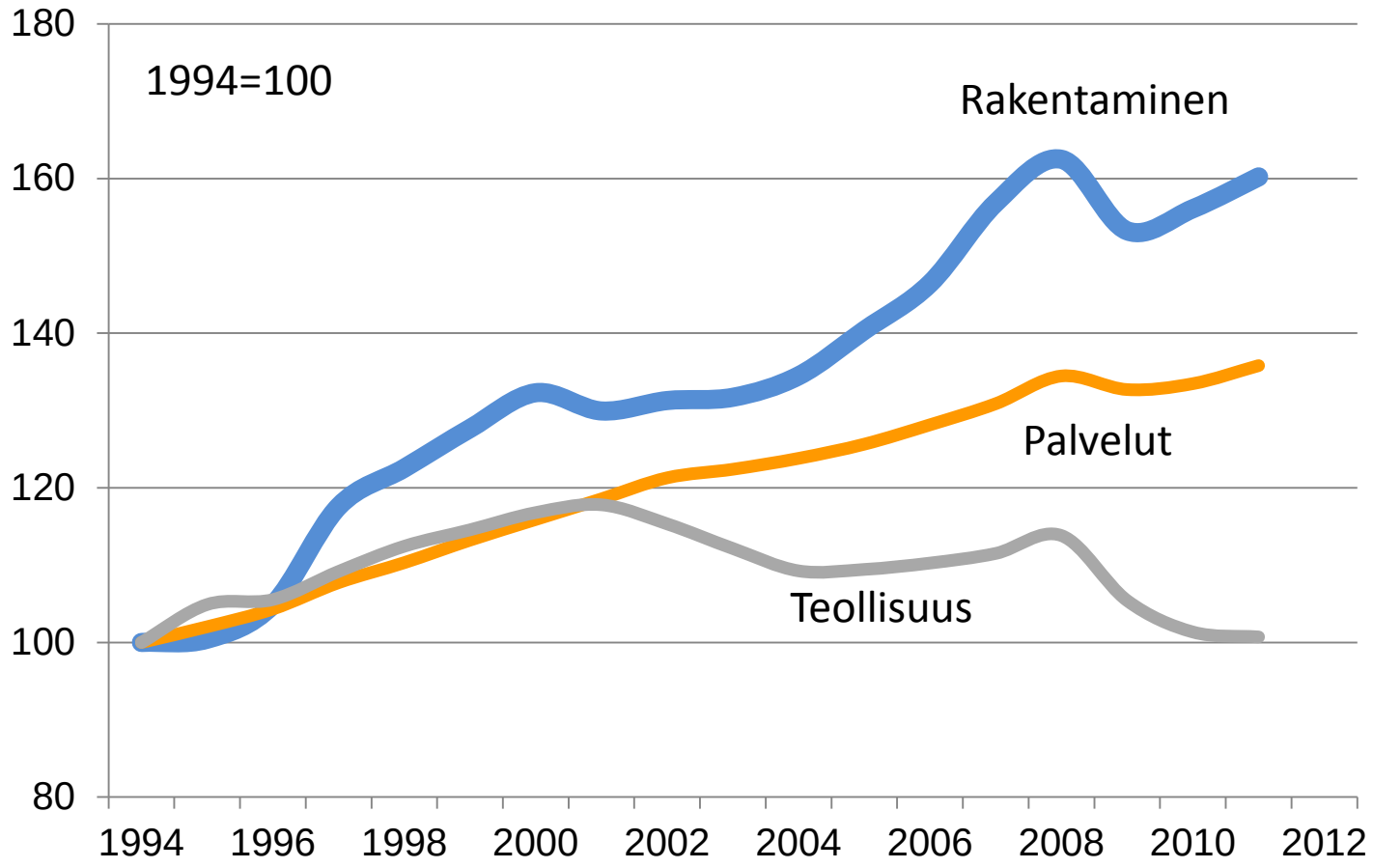
Asuntopolitiikan vaikuttavuus

Tarkastusvaliokunta

24.2.2016

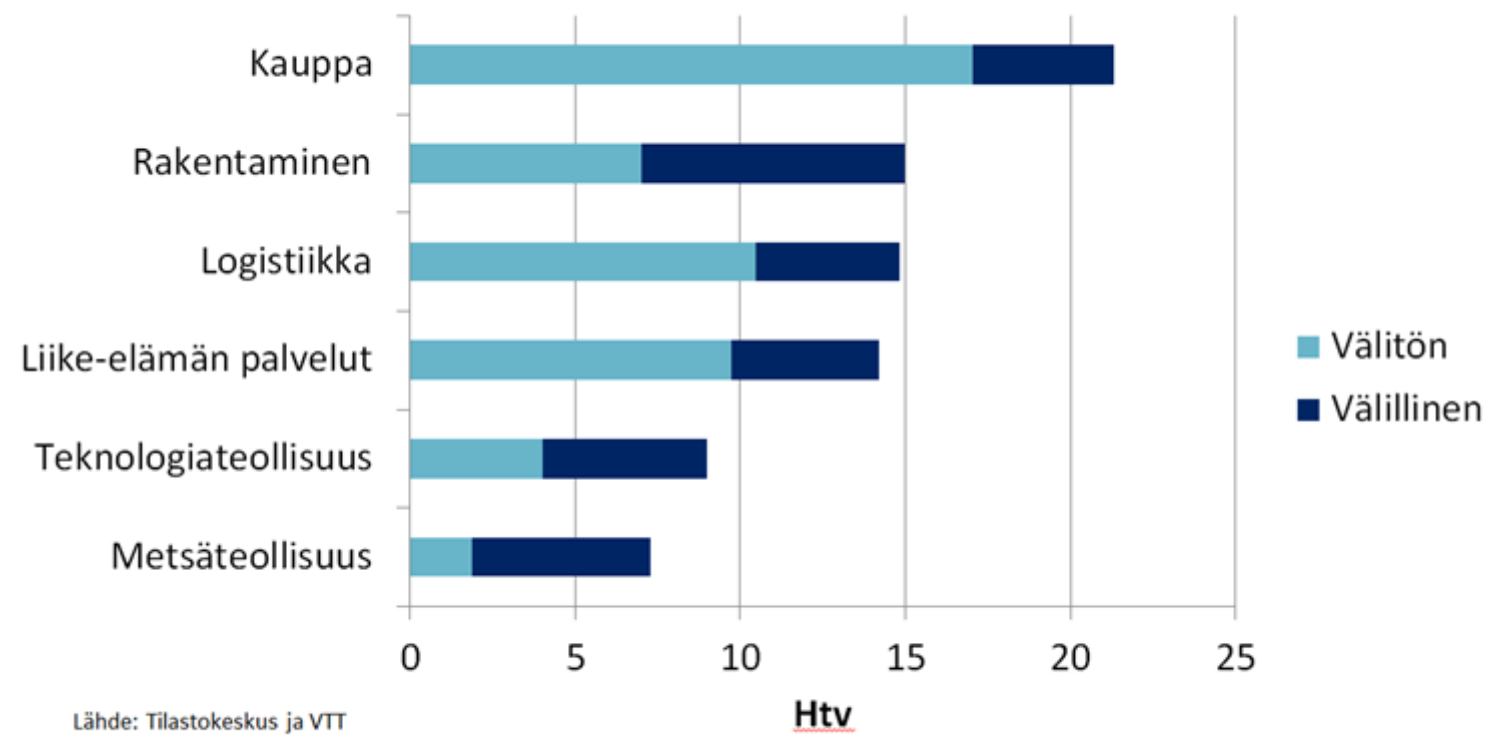
Anu Kärkkäinen

Rakentaminen työllistää kotimaassa



Lähde: Tilastokeskus

Miljoonan euron sijoitus työllistää



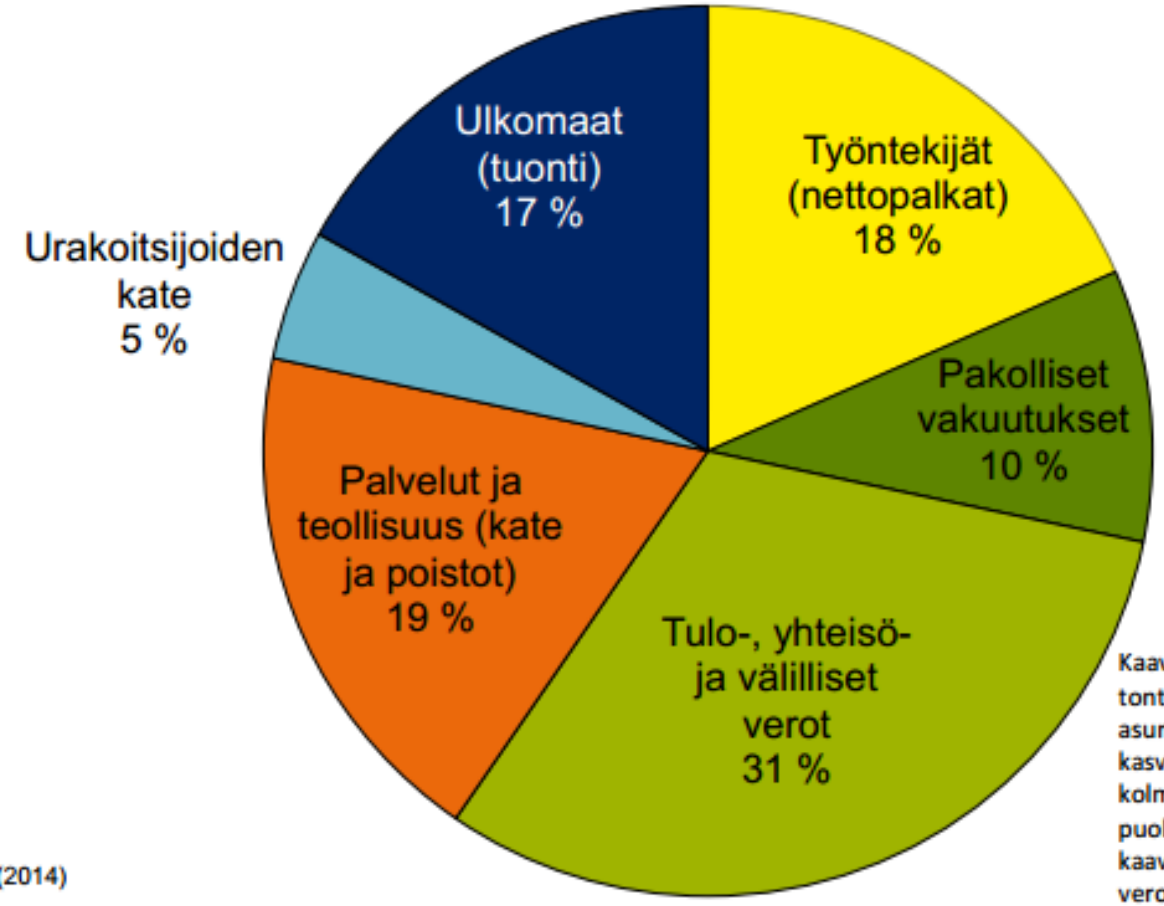
Lähde: Tilastokeskus ja VTT

Miljoonan euron sijoitus rakennusalan eri sektoreihin työllistää

	Rakennus-työmaalla	Rakennustuote-teollisuudessa	Rakentamisen palveluissa	Yhteensä htv/ milj.euro
Korjaus-rakentamiseen	**8**	**5**	**3**	**16**
Uudis-rakentamiseen	**7**	**6**	**3**	**16**
Infra-kunnossapitoon	**6**	**2**	**7**	**15**
Infra-investointiin	**6**	**2**	**5**	**13**
Keskimäärin	**7**	**4**	**4**	**15**

Lähde: VTT

Kerrostalorakentamisessa verojen ja veroluonteisten kulujen osuus 41 %



Kaaviossa ei ole mukana tonttikustannusta, jonka osuus asunnon myyntihinnasta on kasvavilla seuduilla noin kolmannes. Tonttikustannuksesta puolet muodostuu kaavoituskorvauksesta ja muista veroista ja veronkaltaisista maksuista.

Lähde: VTT (2014)

Panostus vuokra-asuntotuotantoon lisää myös verotuloja ja työllisyyttä

Kiinteistösijoittaja investoi 100 milj. €

20 vuokrataloa
- à 5 milj. €
- 30 asuntoa/talo
- yhteensä 600 asuntoa

VALTIO

Esim. käynnistysavustus 5 000 €/asunto: kustannus 3 milj.€ + valtiontakaus

32 milj. € verotuloja



Rakennusteollisuus

Lisätietoja:

anu.karkkainen@rakennusteollisuus.fi, puh. 050 337 6699

