Tilannekatsaus asuntorakentamisen normien purkamisesta sekä selvitys asunnon hinnan ja vuokran muodostumisesta ja kustannusjakaumista

Asuntojen hinnanmuodostuksesta

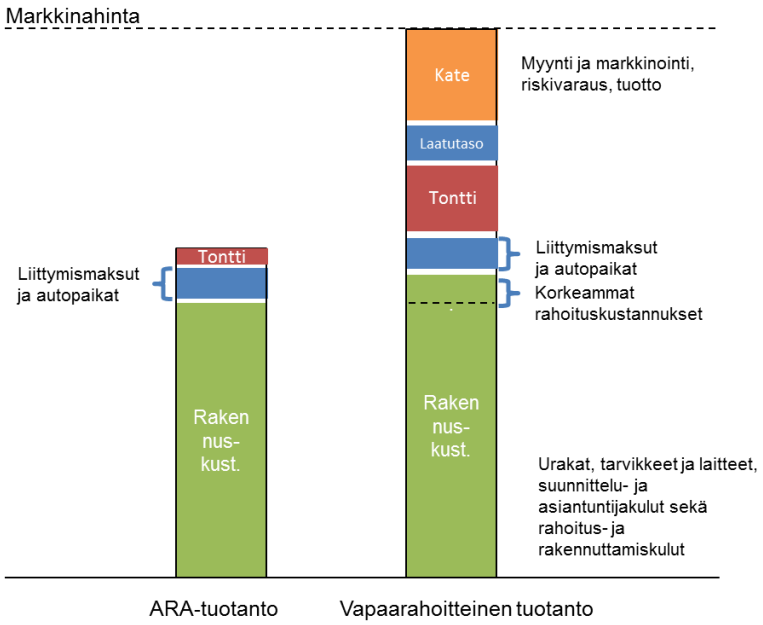
Valtion tuella rakennettavissa asunnoissa lähtökohtana on kohtuuhintainen vuokra, mikä edellyttää kohtuuhintaista vuokra- tai omistustonttia sekä kohtuuhintaista rakentamista. Tähän tavoitteeseen pääsemiseksi ARA hyväksyy yleishyödyllisten rakennuttajien hankkeiden rakennuskustannukset ja tonttien hankintahinnat. Lisäksi hankkeet perustuvat rakennusurakan kilpailuttamiseen.

Normaalien korkotukilainoitettujen vuokra-asunto ja asumisoikeushankkeiden keskimääräinen hankinta-arvo on pääkaupunkiseudulla ollut tänä vuonna keskimäärin 3 400 euroa. Tästä 91% muodostuu rakennuskustannuksista, 8% liittymismaksuista ja autopaikoista ja 2% maapohjasta (vuokratontti, tontin vuokra rakennusajalta) (Lähde: ARA). Rakennuskustannukset kattavat urakat, tarvikkeet ja laitteet, suunnittelu- ja asiantuntijakulut sekä rahoitus- ja rakennuttamiskulut.

Rakennettaessa vapaarahoitteisia asuntoja, rakennushanke voi olla ns. perustajaurakointia, jossa rakennusliike vastaa myös kohteen myynnistä, tai hankkeessa on rakennuttaja, joka tilaa rakentamisen ja vastaa itse kohteen myynnistä tai vuokraamisesta. Kummassakin tapauksessa kohteen rakennus- ja tonttikustannukset luovat pohjan kohteen hinnalle, mutta yrityksen tavoitteena on myydä tai vuokrata kohde markkinahinnalla. Markkinahinta taas on hinta, joka kohteen asunnoista ollaan valmiita maksamaan, ja se määräytyy asuntojen kysynnän ei rakennuskustannusten perusteella. Uusien asuntojen keskimääräinen myyntihinta pääkaupunkiseudulla vuonna 2016 on ollut 4700 euroa.

Vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa hankinta-arvot sisältävät edellä mainittujen valtion tuella rakennettuihin asuntoihin verrattavissa olevien rakennuskustannusten, liittymismaksujen ja autopaikoista aiheutuvien rakennuskustannusten lisäksi korvauksen rakennuttajalle seuraavista kulueristä:

- korvauksen vapaarahoitteisten asuntojen ARA-vuokra-asuntoihin verrattuna *korkeamman laatutason* aiheuttamista rakentamiskustannuksista
- korvauksen valtion korkotukea kalliimmasta *markkinaehtoisesta rahoituksesta*
- vapaarahoitteisten asuntorakentamiskohteiden *tonttien kustannukset* (tontinvuokra tai lunastushinta) ovat tuettua tuotantoa korkeampia, sillä kaupungit hinnoittelevat vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tarkoitetut tontit korkeampaan hintaan. Tontista aiheutuvat kustannukset ovat vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa usein korkeampia myös siksi, että asuntokohteet rakennetaan tuettua tuotantoa useammin omille tonteille vuokratonttien sijaan. Tällöin tontti myös sitoo rakennuttajan usein markkinaehtoisesti hankittua rahoitusta.
- *Rakennuttajan kate* sisältää korvauksen asuntojen myynnin ja markkinoinnin aiheuttamista kuluista ja muista kulueristä sekä asuntojen rakentamiseen ja myymisen liittyvästä riskistä



ARA-asunnon vuokran määräytyminen

Valtion tuella rakennettavien asuntojen vuokrat muodostuvat omakustanneperiaatteella eli ARA-asunnoista perittävillä vuokrilla katetaan pääasiassa vain talon rakentamisesta aiheutuneet pääomakulut sekä kiinteistön hoitokulut. Korkotukilainaa myönnettäessä ARA hyväksyy yleishyödyllisten rakennuttajien hankkeiden rakennuskustannukset ja tonttien hankintahinnat, jotka vaikuttavat rakennuttajan pääomakuluihin. Rakennuttaja voi kustannusten lisäksi sisällyttää vuokriin hyväksytyn enimmäistuoton (4%) sijoitetulle pääomalle vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukea sääntelevän lain mukaisesti.

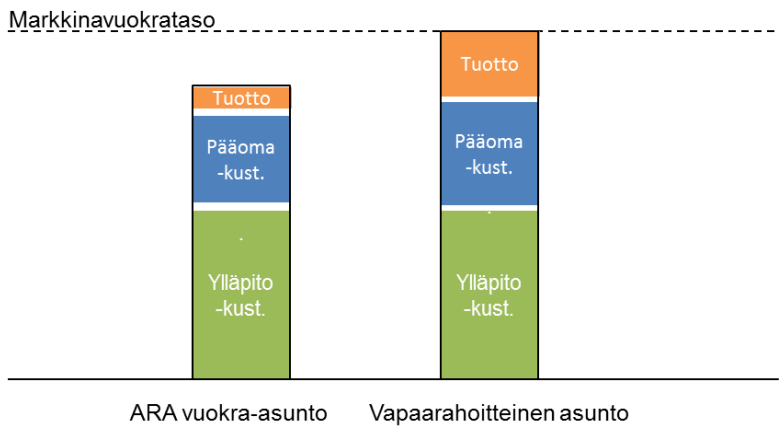
Vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella seuraavien kustannusten pohjalta:

- Asunnon hankintahinta tai rakentamiskustannus
- Asunnon ylläpidon ja hoidon kustannukset
- Asunnon perusparannuskustannukset ja näihin varautuminen
- Oman pääoman tuotto (4%)
- Hallinnointi ja rahoituskulut, vuokralaishankinnan kulut

ARA-asuntojen keskimääräinen neliövuokra pääkaupunkiseudulla koko kannassa oli 12,30 euroa/m2/kk vuonna 2015.

Vapaarahoitteisen vuokra-asunnon vuokran määräytyminen:

Vuokrataso määräytyy markkinoilta, mitä ihmiset ovat valmiita kullakin alueella maksamaan vuokraa tietyn laatutason asunnosta. Asunnon vuokran siis määrittää kysyntä, alue ja asunnon laatutaso sekä vuokra-asuntojen tarjonta. Mikäli markkinavuokratasolla asunnon ylläpidon ja pääoman kustannusten jälkeen asunnon omistaja saa asunnosta haluamansa tuoton, tulee asunto tarjolle vuokra-asuntona. Mikäli markkinavuokrataso on jollakin markkinalla niin alhainen, että se ei riitä kattamaan asunnon omistajan kustannuksia ja tuottovaadetta, tämä vähentää vuokra-asuntojen tarjontaa ko. markkinalla. Mikäli tavoitellaan markkinavuokratason laskua, tulisi vuokra-asuntojen kysyntä vähentyä tai tarjonta kasvaa. Pääkaupunkiseudulla laatutasoltaan parhaimpien asuntojen kohdalla ammattimaisen omistajan vaatima tuotto sijoitukselleen on tällä hetkellä 3,5-4%. Sijainniltaan tai kunnoltaan parhaimpia asuntoja heikompien asuntojen kohdalla tuottovaatimus on tätä korkeampi, sillä näihin asuntoihin kohdistuu korjausvelkaa ja korkeampi riski.



Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräinen neliövuokra koko kannassa oli 17,50 euroa/m2/kk vuonna 2015.

Asuntohintojen ja vuokrien tasoon vaikuttaminen

Kohtuuhintaisessa ARA-asuntorakentamisessa rakennus- ja tonttikustannuksilla on ratkaiseva merkitys kohteiden vuokratason muodostumiseen. Näin ollen kaikki toimet, joilla niihin voidaan vaikuttaa, voivat alentaa ARA-kohteiden vuokria. Toimia ovat esimerkiksi asuntotonttitarjonnan lisääminen, rakentamisen ja kaavoituksen normien tarkastelu ja purkaminen sekä rakennusurakoinnin kilpailun lisääminen.

Vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntorakentamisen hinta/vuokratasoon vaikuttaminen ei ole näin suoraviivaista, koska hinta/vuokrataso määräytyy markkinoilla kysynnän mukaan. Näin ollen tonttien hintaan tai rakennuskustannuksiin vaikuttaminen ei välttämättä vaikuta ainakaan lyhyellä aikavälillä asuntojen hintoihin tai vuokriin. Mikäli asuntomarkkina-alueella on olemassa olevaan asuntotarjontaan nähden voimakas kysyntä, niin ainoastaan tarjontaa lisäämällä on mahdollista parantaa asuntomarkkinoiden tasapainoa ja pitkällä aikavälillä kohtuullistaa hinta/vuokratasoa. Suomessa etenkin pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat ovat tilanteessa, jossa asuntokysyntä on tarjontaa suurempaa ja kasvaa myös kasvaa nopeasti. Tällä hetkellä valtiolla ja neljällä suurella kaupunkiseudulla (Helsinki,

Tampere, Turku ja Oulu) voimassa MAL-sopimukset, joilla lisätään mm. seutujen asuntotonttituotantoa. Tonttituotannon riittävällä turvaamisella pyritään edistämään nimenomaan seutujen riittävän korkean asuntotuotannon edellytyksiä. Helsingin seudulla asuntorakentamisen ja asuntotonttitarjonnan määrällisiä tavoitteita on tällä sopimuskaudella nostettu merkittävästi.

Normien purkamisen tilannekatsaus

Ympäristöministeriössä on käynnissä Suomen rakentamismääräyskokoelman uudistaminen vuoteen 2018 mennessä. Kaikki rakentamismääräyskokoelman osat käydään läpi. Vaatimusten laajuutta ja määrää arvioidaan, asetuksina annetuista ohjeista luovutaan ja vaatimusten määrää muutoinkin vähennetään rakentamisen laatua heikentämättä. Samalla pyritään edistämään yhdenmukaista vaatimusten tulkintaa, mikä edistää rakennussektorin toimintaa koko maassa.

Seuraavat hallitusohjelman mukaiset toimenpiteet on toteutettu:

- Maakuntakaavojen ja kuntien yhteisten yleiskaavojen vahvistusmenettelystä ympäristöministeriössä luovutaan. (Voimaan 3/2016.)

- Poikkeamispäätöksiä siirretään kokonaisuudessaan kuntiin. (Voimaan 1.4.2016.)

- MRL:n muutoksessa alueellisen poikkeamisen soveltamisalaa laajennettiin koskemaan myös asemakaava-alueella olemassa olevan liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamista asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. (Voimaan 1.4.2016)

Selvityksessä tai työn alla ovat esimerkiksi seuraavat:

- Hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi tavoitteena hallitusohjelman mukaisesti sujuvoittaa kaavoituksen ja rakentamisen päätösprosesseja on tarkoitus antaa 23.11.2016. (Sisältöä mm. yleiskaavan nykyistä laajempi rakentamisen ohjaaminen, vaiheittaisten asemakaavojen laatiminen, ELY-keskusten valitusoikeuden rajaaminen, vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alarajan nostaminen ja kaupan laatuluokituksesta luopuminen kaavoituksessa).

- Kaavaprosessien kitkakohtia käsittelevä hanke on käynnistymässä.

- Valituslupamenettelyn kattavaa käyttöönottoa kaavoituksessa ja rakentamisessa koskeva hallituksen esitys on valmisteilla yhteistyössä oikeusministeriön kanssa.

- Esteettömyyttä koskevan asetuksen valmistelu on käynnissä.

- On käynnistetty lainsäädäntöhanke, jossa sovitetaan yhteen ympäristöllisiä menettelyjä. Uudistus koskisi muun muassa ympäristölupia, vesilain mukaisia lupia, luonnonsuojelulain mukaisia poikkeuspäätöksiä, ympäristövaikutusten arviointia ja rakennuslupia.