Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan verojaostolle

Kuulemistilaisuus 9.11.2023 HE 64/2023 vp hallituksen esitys laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta

Anu Kärkkäinen
Johtaja, elinkeinoasiat
Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT edustaa laajasti koko rakennusalaa

© Rakennusteollisuus RT

Rakennusteollisuus RT

- Rakennusteollisuus RT on elinkeinoelämän järjestö, joka edustaa rakennusalan yrityksiä elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa
- RT-liittoyhteisöön kuuluu kuusi toimialaa:
  Talonrakennusteollisuus, Infra, Rakennustuoteteollisuus,
  LVI-tekninen urakointi, Talotekninen teollisuus ja kauppa sekä Pinta
- RT on yksi Elinkeinoelämän keskusliiton (EK) suurimmista jäsenjärjestöistä
- RT:n jäseninä ovat kaikki keskeiset talonrakennustoimintaa, rakennustuoteteollisuutta ja erikoisurakointia harjoittavien yritysten järjestöt
- Lähes 3 000 jäsenyritystä, joiden palveluksessa noin 60 000 henkilöä ja liikevaihto on yhteensä 20 miljardia euroa

© Rakennusteollisuus RT

Rakennusalan suhdannetilanteesta

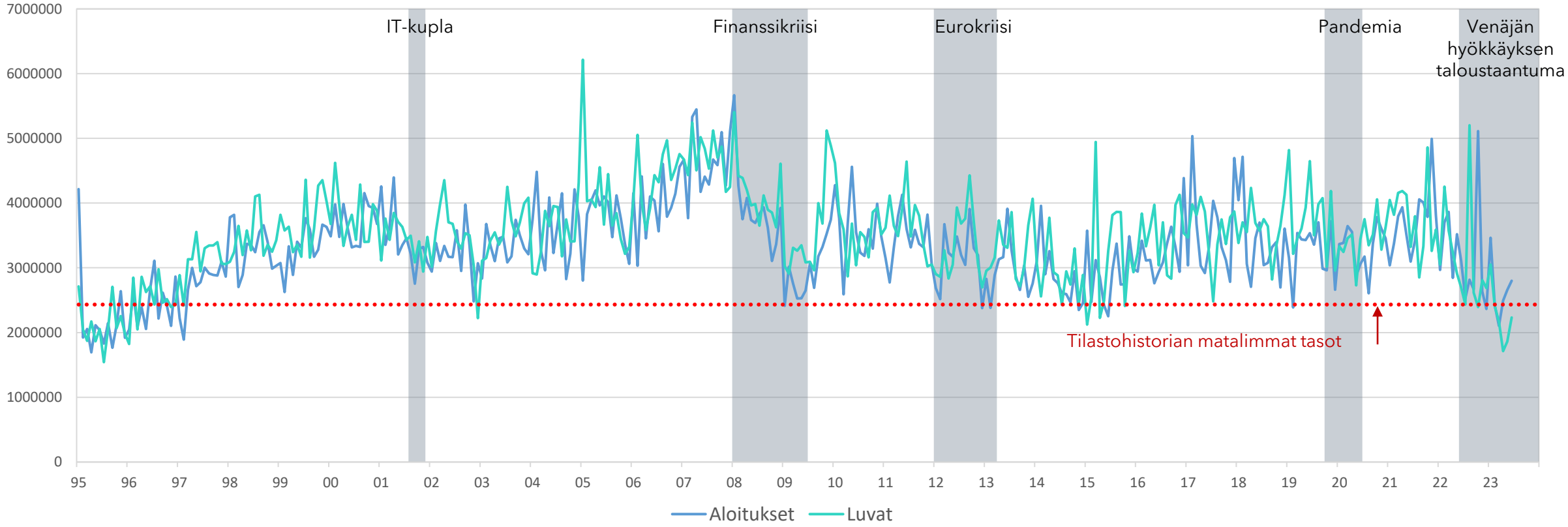
© Rakennusteollisuus RT

Rakentamisessa ollaan historiallisen matalalla tasolla

Lupakuutiot jo finanssikriisiä matalammalla tasolla – vuositaso 6/2023 vain noin 30 miljoonaa kuutioita

Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)



Lähde: Tilastokeskus, RT

© Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen näkymä 2023-24: rakentaminen vähenee rajusti - kasvua vasta 2025

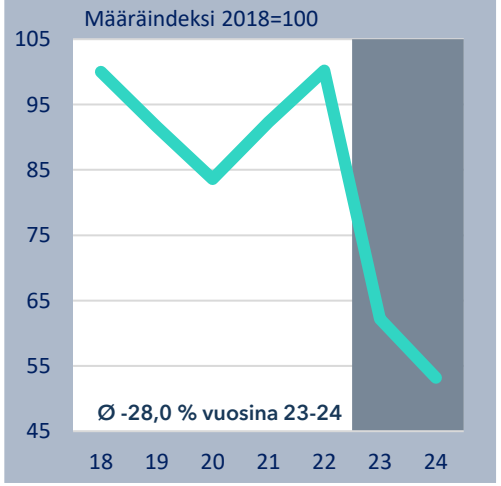
2022 yhteensä 41,5 MRD. €

Asunnot

8,7 MRD. €

2021: 8,7 %
2022: 7,9 %
2023: -38,0 %
2024: -9,0 %

Tuotanto puolittuu
Aloitusten romahdus supistaa tuotantoa etenkin tänä vuonna. Lasku jatkuu ensi vuonna. Kuluttajakysyntä voi toipua ensi vuoden alussa. Sijoittajakysyntä pysyy kanveesissa. Rahoituskriisi jatkuu.



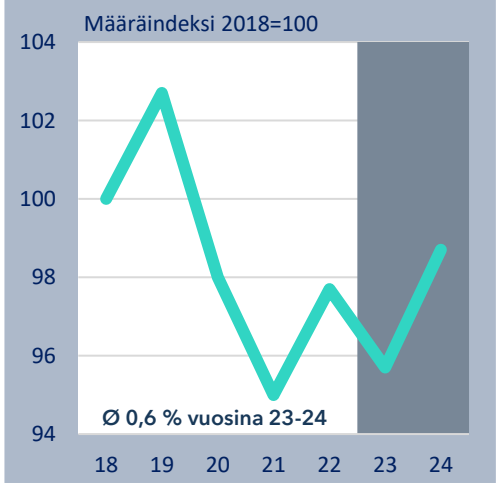
+

Muu kuin asuinrakentaminen

10,1 MRD. €

2021: -3,0 %
2022: 2,7 %
2023: -2,0 %
2024: 3,0 %

Nousu siirtyy
Kiristyvä rahoitus hidastaa investointeja. Kuluvan vuoden näkymä aiempaa heikompi. Kustannusten hiipuminen tukee ensi vuonna.



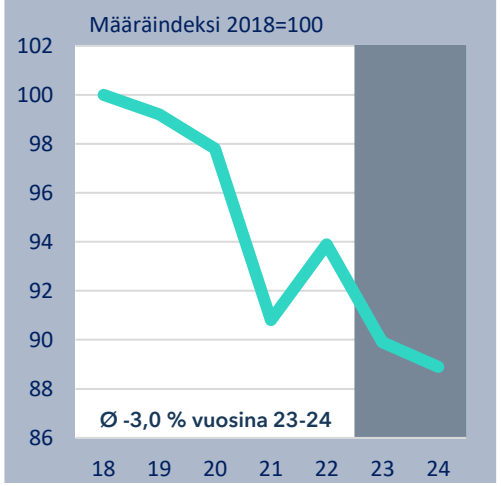
+

Korjausrakentaminen

15,4 MRD. €

2021: -7,0 %
2022: 3,1 %
2023: -4,0 %
2024: -1,0 %

Kustannuskriisi jatkuu
Kustannusnousun kiihtyminen ja rahoituksen kiristyminen painavat korjaamisen selvästi pakkaselle. Koko 20-luvun alku harvinaisen tahmea.



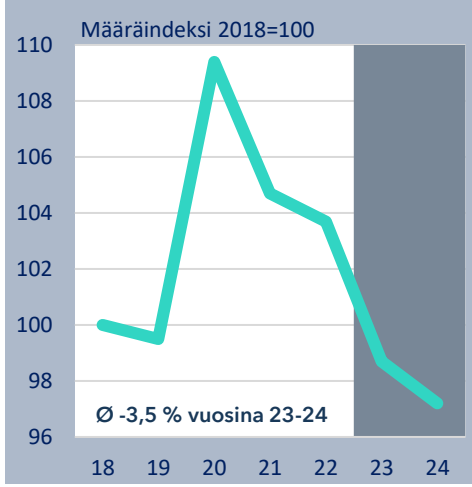
+

Maa- ja vesirakentaminen

7,4 MRD. €

2021: -4,7 %
2022: -1,0 %
2023: -5,0 %
2024: -1,5 %

Pysyy pakkasella
Kustannusnousun pysähtyminen ei nosta tuotantoa kasvuun. Investointinäkymä paranee. Kasvu jää pakkaselle vielä ensi vuonna.



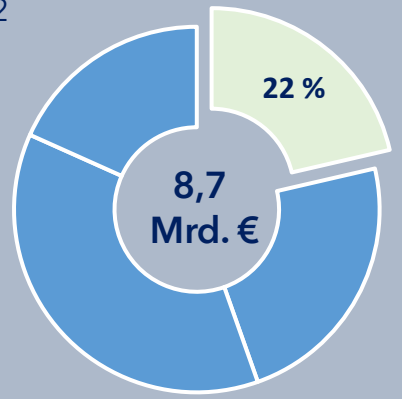
= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2022e: +4,6 % 2023e: -10,0 % 2024e: -2,0 %

*kiinteähintainen arvonlisäys

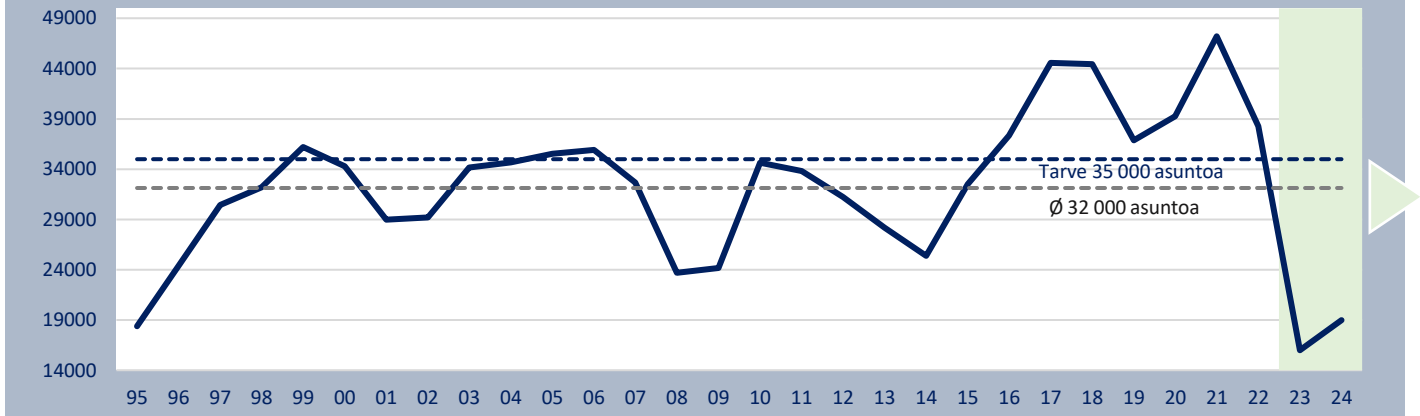
Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2023

Asuntorakentamisen näkymä: tuotanto puolittuu – ensi vuosi pysyy edelleen surkealla tasolla

Markkinaosuus
2022

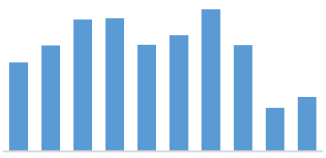


Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)



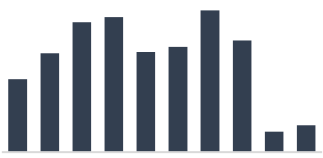
2022	**-21 %**
2023e	**-57 %**
2024e	22 %

Asuntojen aloitukset
yhteensä (kpl)
2021: 47 200
2022: 37 300
2023: 16 000
2024: 19 500

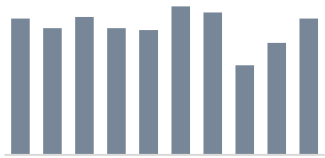


Kerrostalot

Vapaarahoitteiset
2021: 26 500
2022: 20 900
2023: 3 800
2024: 5 000

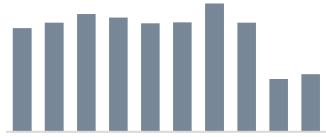


Tuetut
2021: 8 900
2022: 5 600
2023: 7 000
2024: 8 500



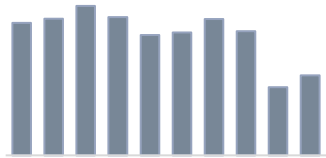
Omakotitalot

2021: 8 000
2022: 6 800
2023: 3 300
2024: 3 600



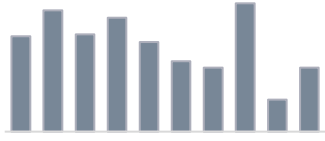
Rivitalot

2021: 3 400
2022: 3 100
2023: 1 700
2024: 2 000



Muut rakennukset

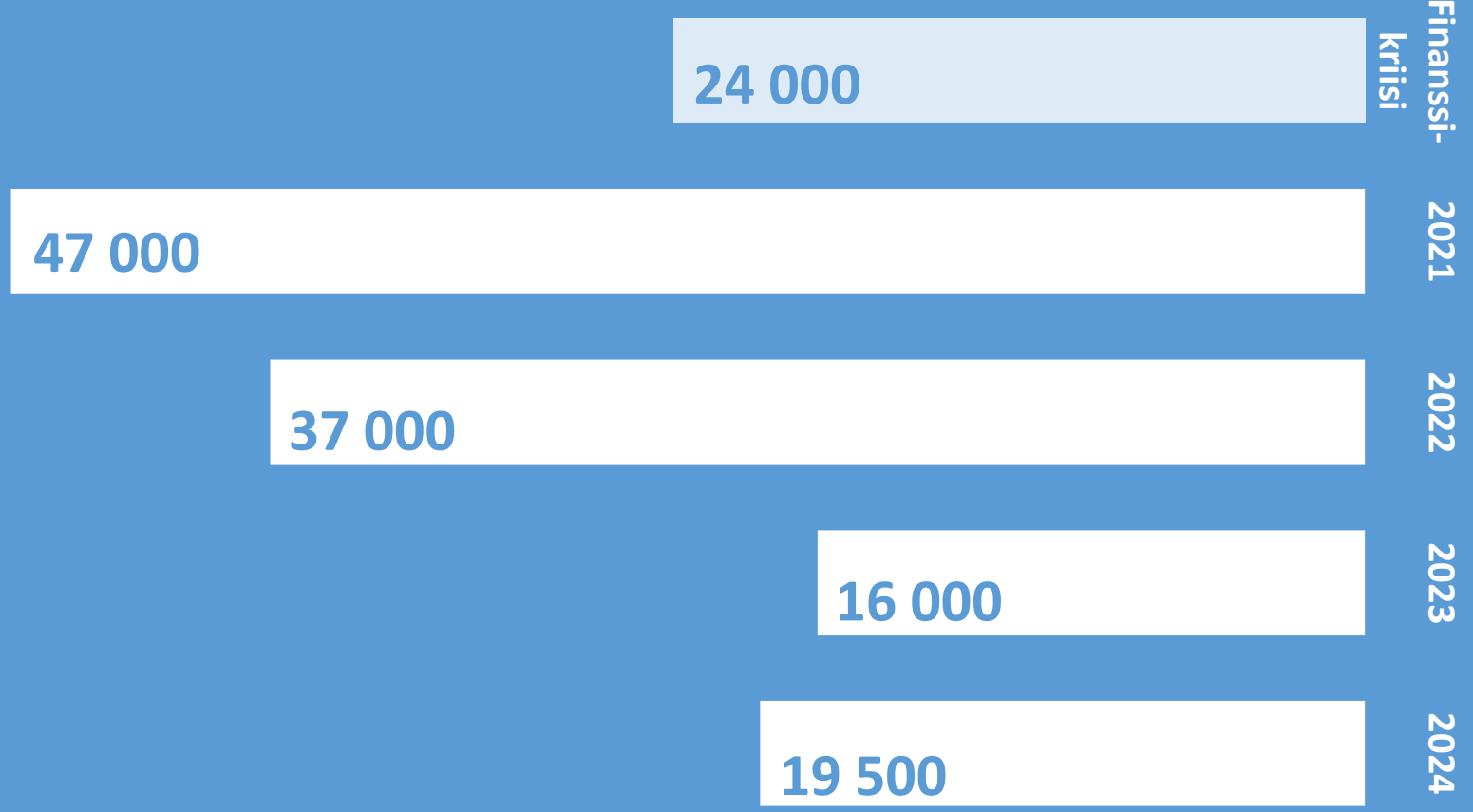
2021: 400
2022: 800
2023: 200
2024: 400



© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2023

Asuntoaloitukset



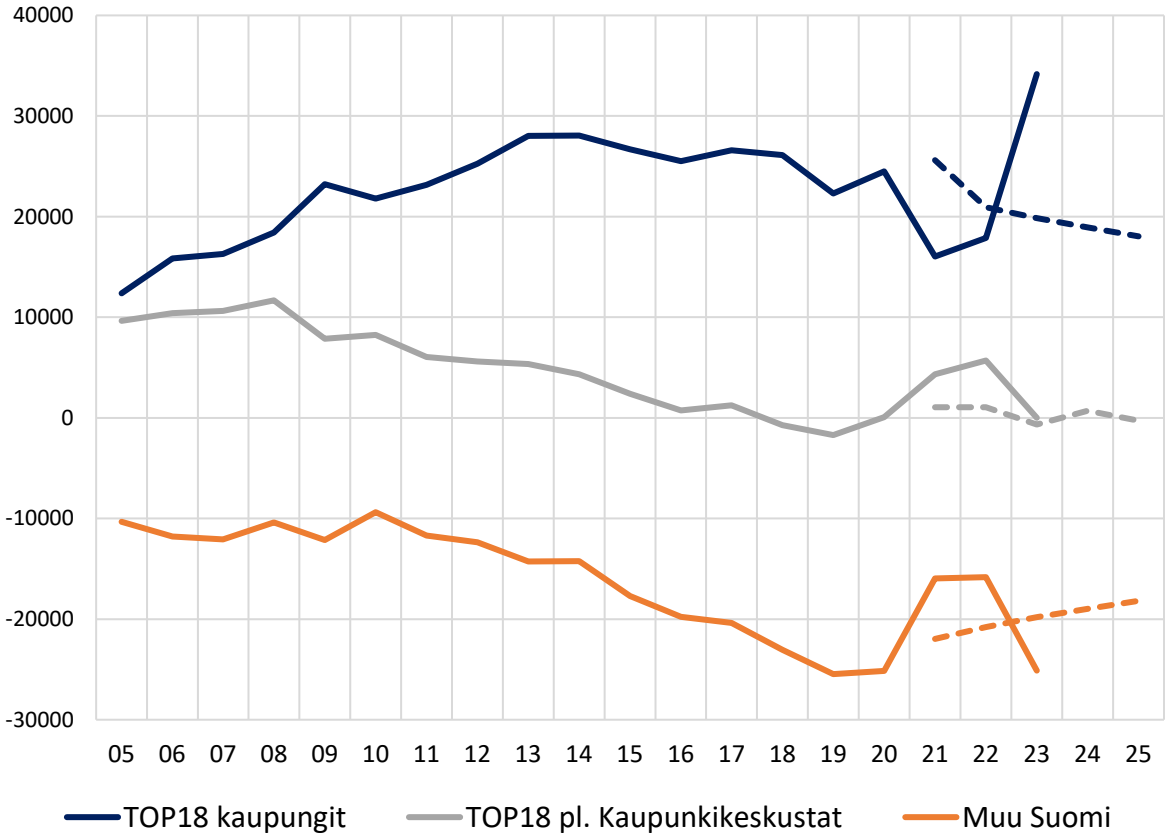
© Rakennusteollisuus RT

Asuntojen peruskysyntä tulevina vuosina vahvaa

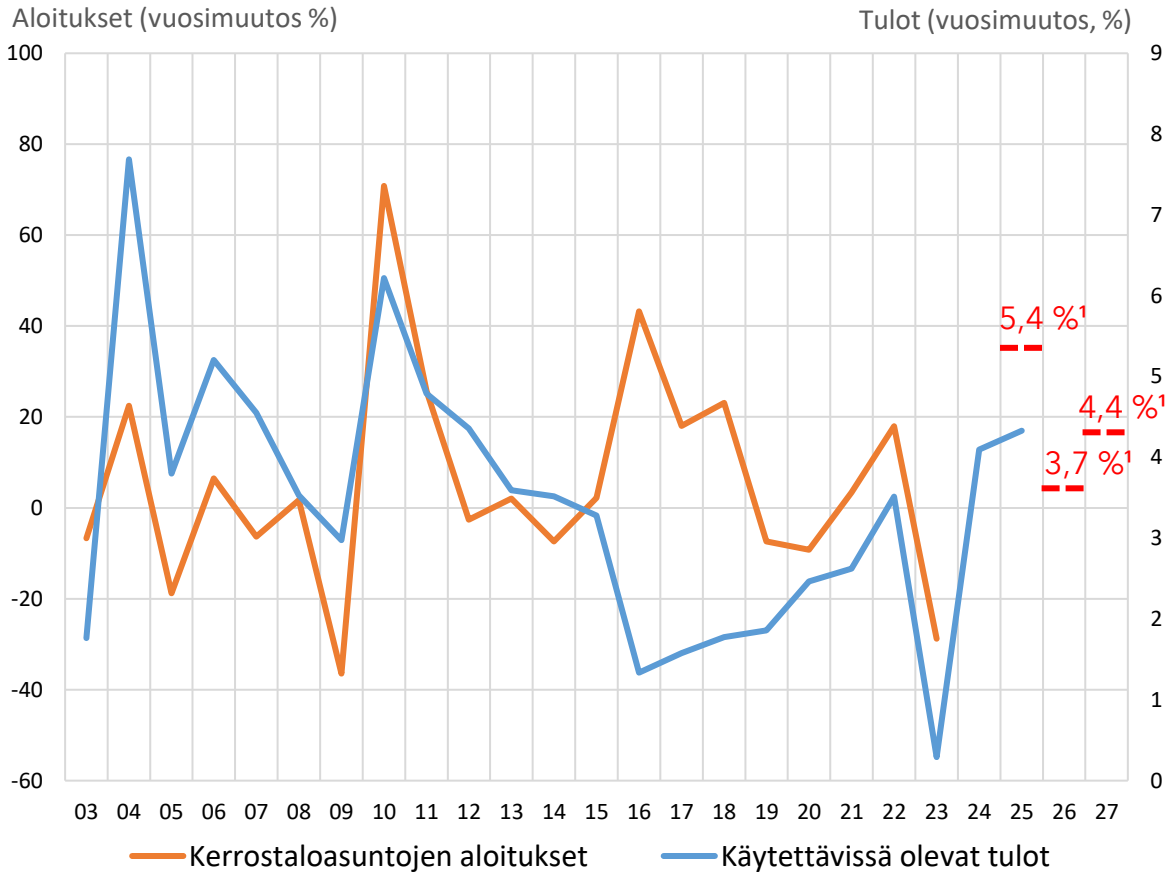
Kaupungistuminen jatkuu ja tulot kasvavat voimakkaasti

Kaupungit kasvavat yli ennusteiden

Väestönlisäys ja ennuste katkoviivalla (vuosisumma)



Tulojen kasvu lisää asuntojen kysyntää viiveellä



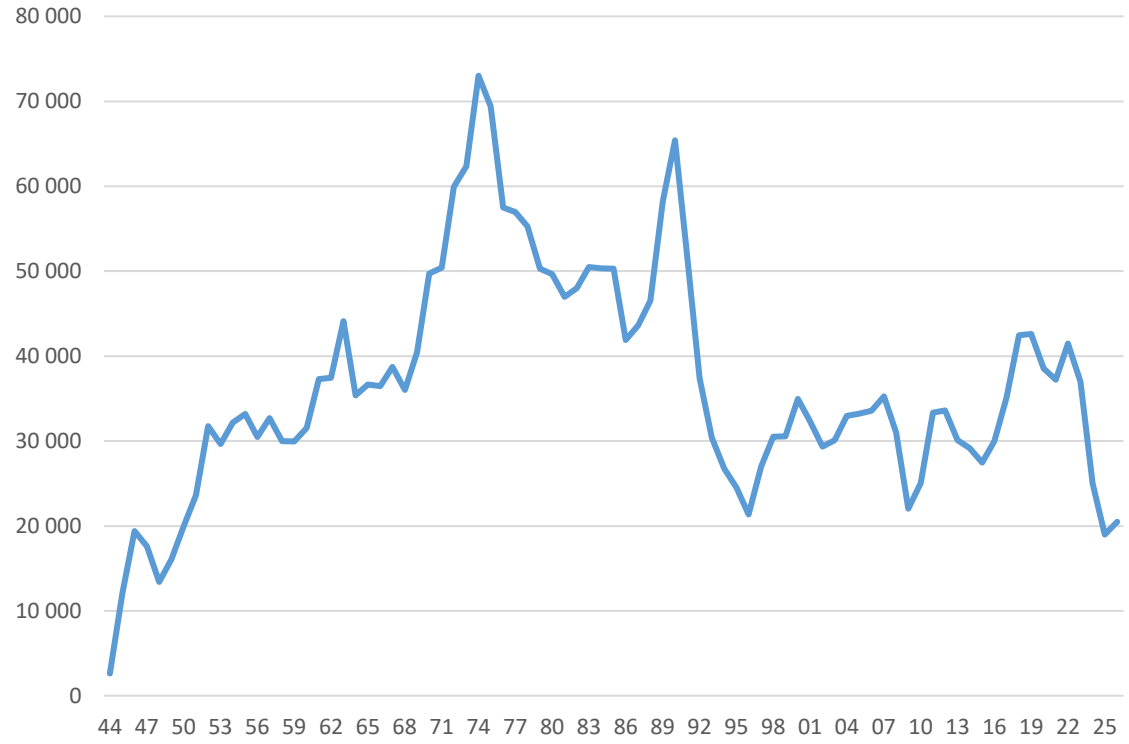
Lähde: Tilastokeskus, Ennuste VM (kesä 2023)

Ongelmien juurisyy on niukkuus

Tarjonta ei pysy jatkossa kysynnän mukana

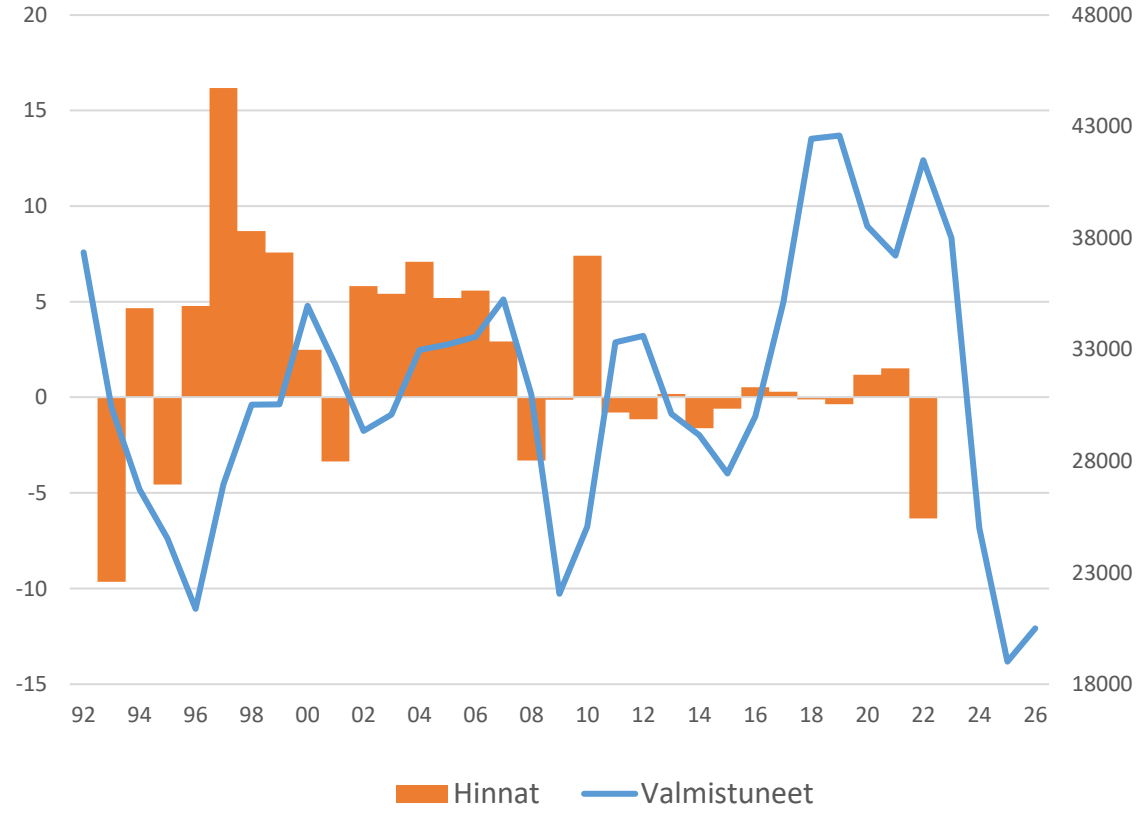
Valmistuvien asuntojen määrä putoaa 40-luvulle

Valmistuneet asunnot (kpl)



Niukkuus nostaa asumisen hintaa jatkossa

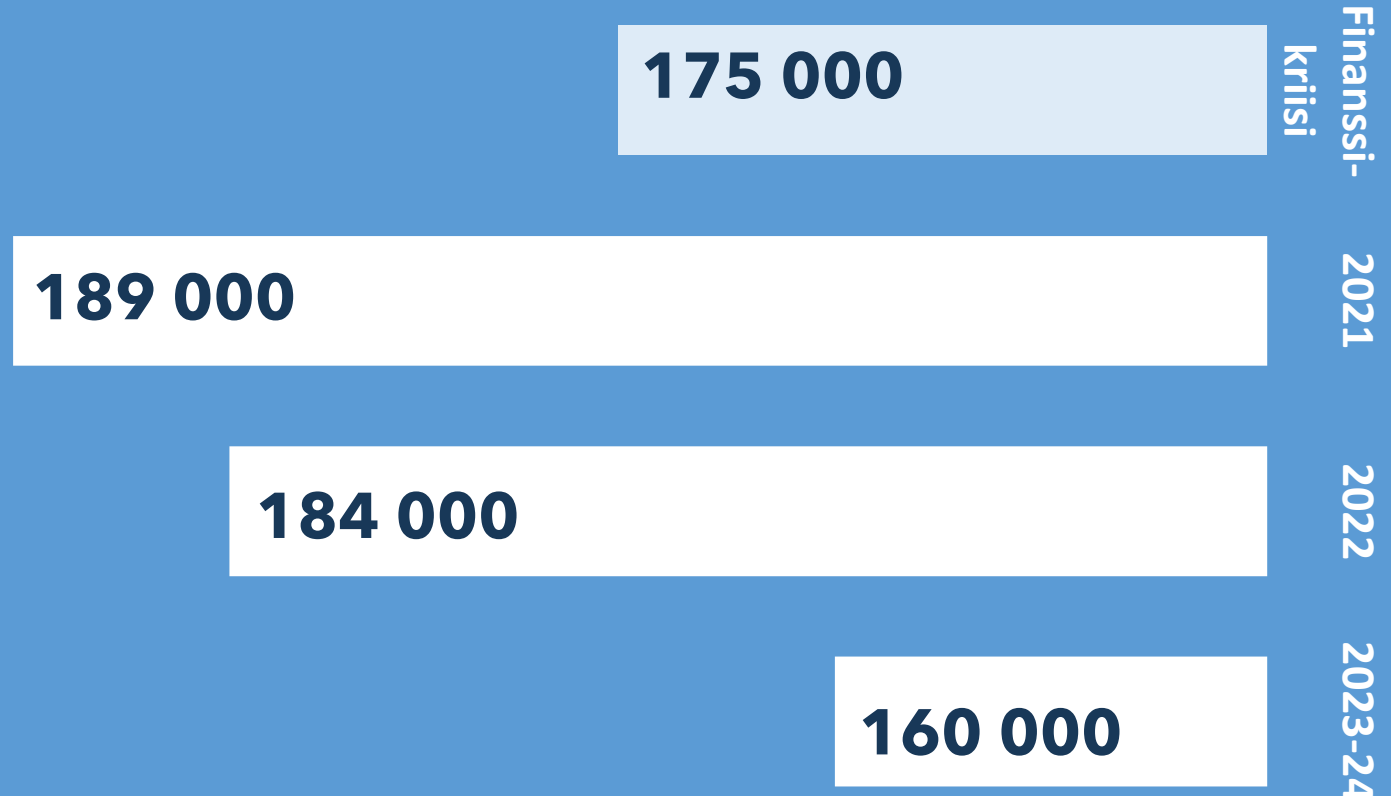
Vanhojen asuntojen hinnat (vuosimuutos, %)



Lähde: Tilastokeskus

© Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen työllisyys



© Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen yhteiskunnallisista vaikutuksista

© Rakennusteollisuus RT

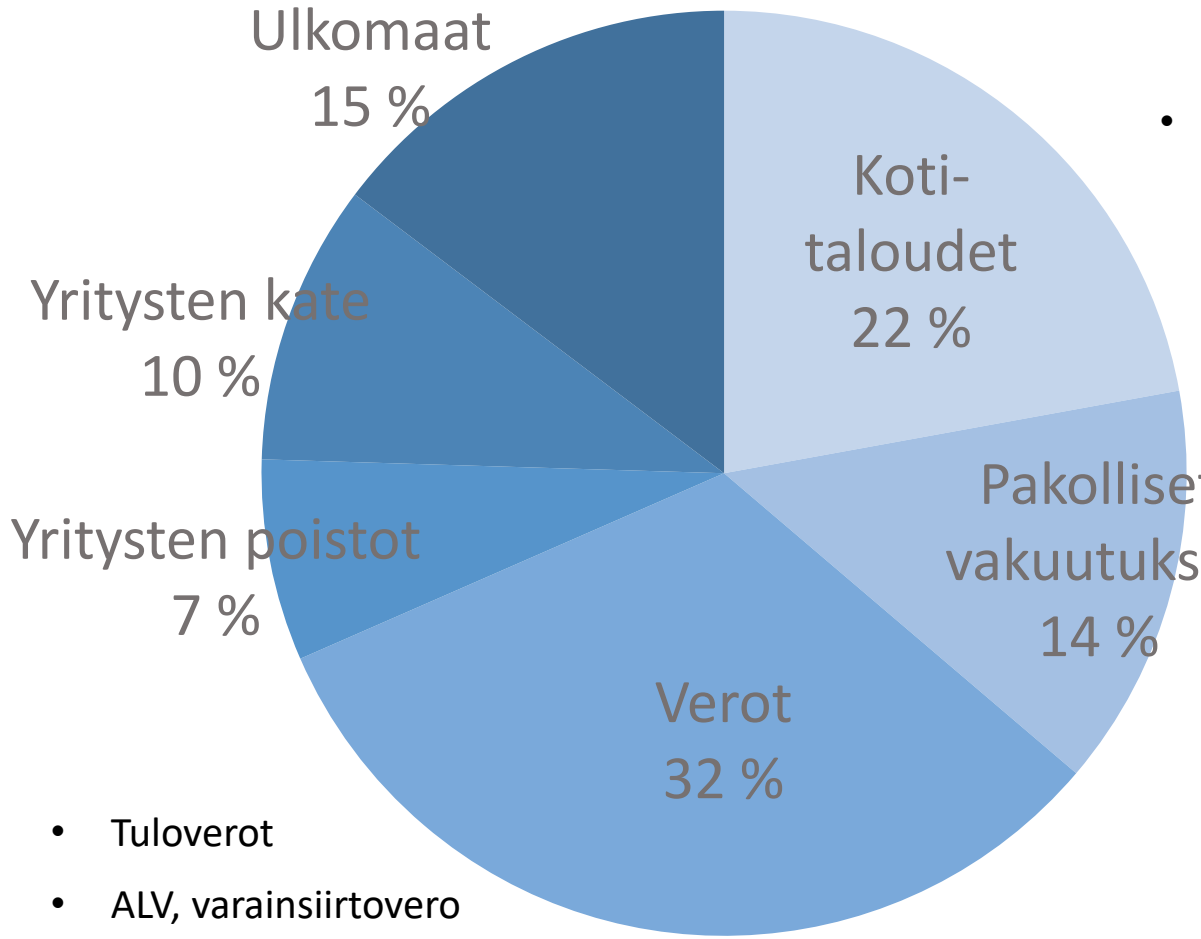
Investointi rakentamiseen työllistää aina

Miljoonan euron investoinnin työllistävyys rakennusalalla

	Infrarakentaminen HTV/miljoonaa euroa	Talonrakentaminen HTV/miljoonaa euroa
Rakennuttaminen, suunnittelu, muut palvelut	3	3
Työmaalle ostettavat tuotteet ja palvelut	3	5
Rakentaminen	5	6
Yhteensä	**11**	**14**

© Rakennusteollisuus RT
Lähde: VTT (2021

Asuntorakentamisessa verojen ja veroluonteisten kulujen osuus 46 %



- Rakentamisen palvelut
- Rakennustuote-teollisuus
- Rakennusurakoitsijat

- Työntekijöiden nettotulot

- Sairausvakuutus
- Työttömyysvakuutus
- Tapaturmavakuutus
- Työeläkevakuutus

- Tuloverot
- ALV, varainsiirtovero

Lähde: Tilastokeskus, VTT 2021

Esityksestä varainsiirtoverolain muuttamisesta

- Pidämme esityksen tavoitteita edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta vähentämällä varainsiirtoveron vaikutusta muuttamiseen hyvänä.
- Kannatamme tavoitetta helpottaa rakennusalan nopeasti heikentynyttä suhdannetilannetta.
- Pidämme myös esitettyjä näkemyksiä varainsiirtoveron haittavaikutuksista muuttoalttiuteen ja työmarkkinoiden toimintaan oikeansuuntaisina.
- Lakiesityksen perusteluissa esitetyt ennusteet ja arviot asuntoaloitusten määristä vuonna 2023 ja 2024 ovat näkemyksemme mukaan molemmat liian korkeat. Pidämme tärkeänä, että VM tarkistaisi pikaisesti ennusteensa uudelleen.
- Nopeasti kasvaneet korkokulut ovat suurin yksittäinen syy, minkä vuoksi asuntokauppa on pysähtynyt lähes kokonaan. Osin vaikutusta on yleisellä epävarmuudella ja yleisellä kustannusten nousulla.
- Pidämme tärkeänä, että nyt mietitään kaikkia toimia, joilla voidaan parantaa asuntomarkkinoiden tilannetta.

Esityksestä varainsiirtoverolain muuttamisesta

- Ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut jatkuvasti. Pidämme tärkeänä, että yhteiskunta kannustaa nuoria ja kansalaisia ylipäätään pitkäaikaissäästämiseen omistusasumisen muodossa.
- Ensiasunnon ostajat ovat yleensä asuntomarkkinoilla toimijoita, jotka avaavat ”ostoketjun” ja siitä syystä ensiasunnon ostajien rooli on asuntokaupan toimivuuden kannalta tärkeä.
- Asuntosäästöpalkkiojärjestelmää tulee kehittää ja pidämme hyvänä esityksiä ASP-korkotukilainan enimmäismäärien nostamisesta.
- Emme kannata ensiasunnon ostajan varainsiirtoveron poistamista tässä asuntomarkkinatilanteessa.
- Nyt esityksessä annettu aika hankkia varainsiirtoverosta vapaa asunto syksyn 2023 aikana on mielestämme liian lyhyt.
- Korkovähennysoikeuden palauttaminen edistäisi asuntomarkkinoiden toimivuutta, kun korkotaso on muuttunut nopeasti ja merkittävästi.
- Vaihtoehtoisesti ensiasunnon ostajille kohdennettua korkovähennysoikeutta tulisi mielestämme harkita.
- Pidämme laissa olevia esityksiä varainsiirtoveron alentamisesta oikeansuuntaisena mutta riittämättöminä. Varainsiirtoveron poistaminen kokonaan tehostaisi merkittävästi asuntomarkkinoiden sekä työmarkkinoidenkin toimivuutta, kun kotitalouksien muuttaminen työn perässä helpottuisi.

Lisätietoja:

anu.karkkainen@rt.fi
050-3376699