

AK

8.11.2023

Eduskunnan valtionvarainvaliokunnan verojaostolle

HALLITUKSEN ESITYS LAIKSI VARAINSIIRTOVEROLAIN MUUTTAMISESTA (HE 64/2023 VP)

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT on elinkeinoelämän järjestö, joka edustaa rakennusalan yrityksiä elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa. RT-liittoyhteisöön kuuluu kuusi toimialaa: Talonrakennusteollisuus, Infra, Rakennustuoteteollisuus, LVI-tekniinen urakointi, Talotekninen teollisuus ja kauppa sekä Pinta. RT on yksi Elin-keinoelämän 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.

LAUSUNTO

Rakennusteollisuus RT on julkaissut 26.9.2023 rakentamisen suhdanne-ennusteen, johon liittyen jäljempänä muutama rakennusalan tilannetta kuvaava graafi:

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

2022
yhteensä
41,5
MRD. €



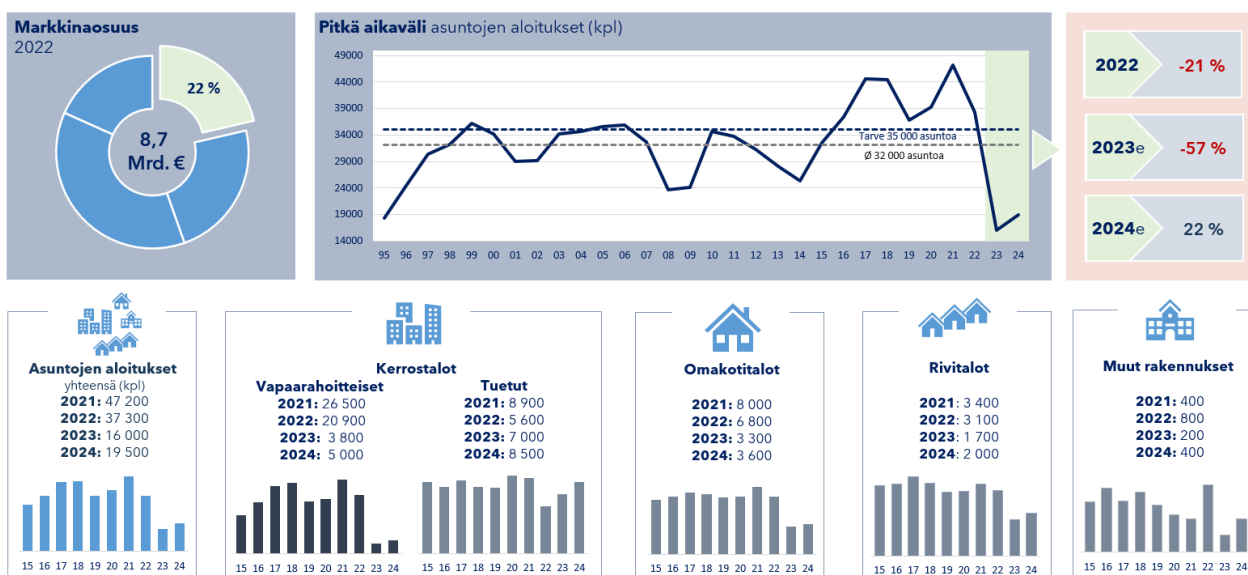
= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2022e: +4,6 % 2023e: -10,0 % 2024e: -2,0 %

6 18.10.2023

*kiinteistöhintaindeksin arvonnäky

Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2023

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

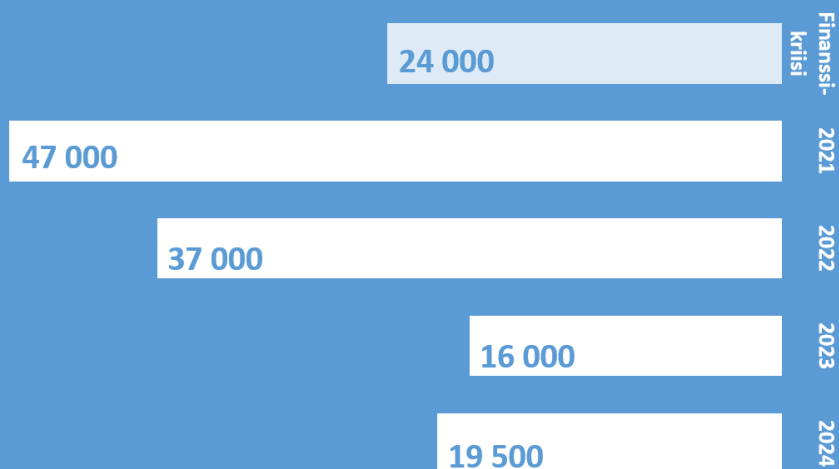


7 18.10.2023

© Rakentamiskeskus RT

Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2023

Asuntoaloitukset



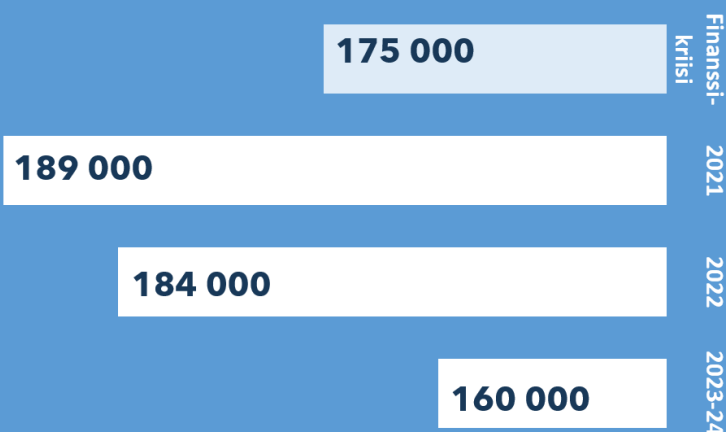
18.10.2023

© Rakennusteollisuus RT

8

RT

Rakentamisen työllisyys



18.10.2023

© Rakennusteollisuus RT

11

RT

Asuntotuotannosta

Asuntotuotanto jakautuu Suomessa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA). Suomessa arvioidaan aloitettavan tänä vuonna 2023 noin 16.000 asuntoa, josta ARA-asuntoja noin 7.000 ja vapaarahoitteisia asuntoja 9.000. Vapaarahoitteisista asunnoista noin puolet on omistusasuntoja, jotka myydään suoraan kuluttajille. Vapaarahoitteisista

asunnoista noin 3.300 omakotitaloja. Vuonna 2024 arvioidaan aloitettavan 19.500 asunnon rakentaminen.

VTT:n selvitys Suomen asuntotuotantotarpeesta vuosille 2020-2040 julkistettiin kesäkuussa 2020. Suurten kaupunkien asuntotarve kasvaa edelleen vuotuisen asuntojen lisärakentamistarpeen olevan 30 000–35 000 asuntoa vuosittain. Tästä tarpeesta yksin Helsingin seutukunnan osuus olisi melkein puolet. Uusien asuntojen tarve keskittyy neljälle suurimmalle kaupunkiseudulle.

ARA-tuotanto täydentää vapaarahoitteista tuotantoa

Jäsenyrityksemme toimivat ARA-hankkeissa urakoitsijoina ja ARA-tuotanto on näin ollen jäsenillemme myös hyvin tärkeää. ARA-tuotannon määrä on ollut viime vuosittain noin 9 000 asuntoa. Viime vuonna tuotannossa jäätiin alle 6.000 asuntoon.

ARA-tuotannon rooli on täydentää markkinaehtoisesti tuotetun asuntotuotannon määrää, jotta saavutetaan riittävä määrä asuntoja kysyntään nähden. ARA:n rooli on tärkeä koska sillä pystytään rakentamaan kohtuuhintaisia asuntoja. Lisäksi ARA-tuen avulla rakennetaan asuntoja, jotka kohdennetaan erityisryhmille kuten opiskelijoille.

Esitykset varainsiirtoverolain muuttamisesta

Esityksen mukaan kiinteistöjen luovutusta koskevaa varainsiirtoveroprosenttia alennettaisiin 4,0 prosentista 3,0 prosenttiin. Asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksissa 2,0 prosentista 1,6 prosenttiin. Arvopapereiden luovutuksissa vero alenisi 2,0 prosentista 1,5 prosenttiin. Lisäksi nykyinen ensiasunnon ostajan verovapaus poistettaisiin.

Muutokset tulevat voimaan 1.1.2024 kuitenkin siten, että veroprosentteja sovelletaan takautuvasti hallituksen esityksen antamispäivästä 12.10.2023 alkaen tai sen jälkeen tehtyihin luovutuksiin. Vuoden 2023 puolella tehdyt ensiasuntojen kaupat ovat vielä verottomia.

Pidämme esityksen tavoitteita edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta vähentämällä varainsiirtoveron vaikutusta muuttamiseen hyvänä. Lisäksi kannattamme tavoitetta helpottaa rakennusalan nopeasti heikentynyttä suhdannetilannetta. Pidämme myös esitettyjä näkemyksiä varainsiirtoveron haittavaikutuksista muuttoalttiuteen ja työmarkkinoiden toimintaan oikeansuuntaisina. Taloustutkimuksessa on hyvin yksimielisesti todettu, että varainsiirtovero on eniten haitalliseksi todettu veromuoto.

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.

Kuten aiemmin todettu rakennusalan tilanne ja erityisesti uudisasuntorakentamisen tila on hyvin synkkä. Alan tilanne heijastuu väistämättä kansantalouteen niin verotulojen menetyksinä kuin työttömyysmenoina. Rakentaminen on työllistävä ala ja asuntorakentamisen hinnasta 46 prosenttia palautuu yhteiskunnalle verotuloina.

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.

Ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut jatkuvasti. Pidämme tärkeänä, että yhteiskunta kannustaa nuoria ja kansalaisia ylipäättään pitkäaikaissäätämiseen omistusasumisen muodossa. Ensiasunnon ostajat ovat yleensä asuntomarkkinoilla toimijoita, jotka avaavat ”ostoketjun” ja siitä syystä ensiasunnon ostajien rooli on asuntokaupan toimivuuden kannalta tärkeä. Ensiasunnon ostajien mahdollisuutta hankkia omistusasunto myös kasvavilla kaupunkiseuduilla tulisi edistää.

On tärkeää, että asuntosäästöpalkkiojärjestelmää kehitetään ja se säilyy houkuttelevana ja kilpailukykyisenä väylänä ensiasunnon hankintaan. Pidämme hyvänä esityksiä ASP-korkotukilainan enimmäismäärien nostamisesta. Pääkaupunkiseudulla merkittävä osa ASP-lainoista myönnetään tällä hetkellä nykyisen enimmäismäärän mukaan.

Emme kannata ensiasunnon ostajan varainsiirtoveron poistamista tässä asuntomarkkinatilanteessa, siitä huolimatta, että tavoitteena on veroneutraalisuus asunnonostajien kesken. Nyt esityksessä annettu aika hankkia varainsiirtoverosta vapaa asunto syksyn 2023 aikana on mielestämme liian lyhyt.

Korkovähennysoikeuden palauttaminen edistäisi asuntomarkkinoiden toimivuutta, kun korkotasoa on muuttunut nopeasti ja merkittävästi. Se myös kannustaisi pitkäaikaissäätämiseen omistusasumisen muodossa ja osaltaan parantaisi kuluttajien luottamusta omaan talouteensa. Vaihtoehtoisesti ensiasunnon ostajille kohdennettua korkovähennysoikeutta tulisi mielestämme harkita.

Pidämme laissa olevia esityksiä varainsiirtoveron alentamisesta oikeasuuntaisena mutta riittämättöminä. Varainsiirtoveron poistaminen kokonaan tehostaisi merkittävästi asuntomarkkinoiden sekä työmarkkinoidenkin toimivuutta, kun kotitalouksien muuttaminen työn perässä helpottuisi.

Rakennusteollisuus RT ry

Anu Kärkkäinen
elinkeinoasiat, johtaja
anu.karkkainen@rt.fi

