



Katto pään päälle



Katto pään päälle

STTK:n näkemyksiä asuntopolitiikasta

Taitto: Luova toimisto Pilke

Paino: Aksidenssi

@ 2025 STTK ry

Sisältö

Johdanto	4
Oikeus kohtuuhintaiseen asumiseen	8
Kysynnän ja tarjonnan haasteet	10
Kuntien aktiivinen maankäyttö	12
Kiinteäkorkoiset asuntolainat tasoittavat asuntomarkkinoita	13
Segregaation hillintä kaipaa tuekseen monipuolisia keinoja	14
Monipuolinen veropolitiikka	18
Kiinteistöverotusta varaa vahvistaa	19
Ensiasunnon ostajat vapautettava varainsiirtoverosta	20
Asunnon myyntitappioon verokannustin	21
Rakentaminen ja kestävä kehitys	22
Uudisrakentamisen rinnalle korjausrakentaminen	24

Johdanto

Asuntopolitiikka koskettaa kaikkia suomalaisia riippumatta siitä, onko henkilökohtainen varallisuus kiinni seinissä vai ei. Asumisen kulut, kuten vuokra, vastikkeet, sähkö- ja vesilaskut ovat kotitalouksien suurin menoerä.

Asuntopolitiikalla palvellaan ja sovitetaan yhteen hyvin monia tarpeita. Kerrostalossa asuu 48 prosenttia suomalaisista, omakoti- tai paritaloissa 37 prosenttia. Omistusasuminen on yleisin asumismuoto (61 %). Vuokralla-asuminen on tyypillisintä nuorilla aikuisilla. Kolme viidestä alle 40-vuotiaasta asuu vuokralla. 47 prosenttia asutokunnista oli vuonna 2023 yhden ihmisen kotitalouksia. Työmatkat ovat ajallisesti pidempiä tiheään asutuilla kaupunkiseuduilla – erityisesti Uudellamaalla - kuin harvaan asutuimmilla alueille. Keskimääräinen yhdensuuntaisen työmatkan kesto on 23 minuuttia.

Asumiseen kytkeytyy tiiviisti myös joukko visaisia yhteiskunnallisia haasteita, kuten työmarkkinoiden kohtaanto-ongelma, kohtuuhintaisen asuntokannan puute kasvukeskuksissa tai segregatio. Asuntopolitiikassa on tulevaisuudessa huomioitava yhä vahvemmin myös ilmastoystävällisyys, rakennusten täyden elinkaaren hyödyntäminen, energiaratkaisut, materiaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys.

Asumiseen kytkeytyy tiiviisti myös joukko visaisia yhteiskunnallisia haasteita.

Olemme koonneet tähän julkaisuun näkökulmia ja ratkaisuehdotuksia, joilla Suomessa olisi mahdollista päästä pitkäjänteisempään ja ennustettavampaan asuntopolitiikkaan.

Asuntopolitiikassa sovitetaan yhteen useiden eri tahojen linjauksia. Kunnat vastaavat kaavoituksesta. Valtiolla on ohjausvaltaa maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksin. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella on oma roolinsa valtion asuntopolitiikan toimeenpanossa, asumisen kehittämisessä ja rakentamisen suhdanteiden tasaajana. Rakennusalan toimijat vaikuttavat omien intressiensä pohjalta.

Työn perässä muuttaminen Suomessa vähenee. Taustalla vaikuttavat pitkälti juuri asuntomarkkinoihin liittyvät syyt. Asumisen hintatason valtavat erot alueiden välillä luovat merkittävän esteen muuttoliikkeelle. Muuttotappioalueilta on vaikea lähteä töihin muualle, jos asuntoa ei saa myydyksi lähtöpaikkakunnalla ja uudella työpaikkakunnalla asumisen hinta on korkea. Muuttamista on helpotettava veroratkaisuilla ja myyntitappio on voitava vähentää ansiotuloverotuksessa myyntivoiton tapaan. Kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista on kiihdytettävä erityisesti siellä, missä työpaikat ovat. Tämä edellyttää kunnilta halua kaavoittaa riittävästi tontteja kohtuuhintaiseen asuinrakentamiseen.

Olemme koonneet tähän julkaisuun näkökulmia ja ratkaisuehdotuksia, joilla Suomessa olisi mahdollista päästä pitkäjänteisempään ja ennustettavampaan asuntopolitiikkaan.

Muutamia asuntopolitiikan tunnuslukuja

ASUNTOKUNTIEN KOKO 2023



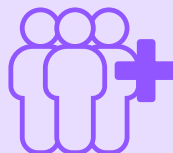
1 hlö

47 %



2 hlöä

32 %



3+ hlöä

21 %

ASUNTOKUNNAT TALOTYYPEITTÄIN 2023



KERROSTALOT

1 363 362



OMAKOTI- JA PARITALOT

1 060 320



RIVITALOT

378 692



MUUT RAKENNUKSET

42 509

61 %

asui omistus-
asunnossa



Alle 30-vuotiaiden
asuntokunnista
vuokralla asui

82 %



52 %

muista kuin
yhden hengen
asuntokunnista
asui omakoti-
ja paritaloissa.

Yksinasuvista

51 %

 asui
vuokralla

JA

46 %

 omistus-
asunnossa.

45 %

yksinasuvista
oli 60 vuotta
täyttäneitä.

65 %

yksinasuvista
asui kerros-
talossa.



Asuntovelallisten asuntovelka
oli keskimäärin

113 793 €

/ asuntokunta (2022)

Lähde: Tilastokeskus.



**Oikeus
kohtuu-
hintaiseen
asumiseen →**

Suomen asuntopolitiikan kulmakivi ja menestystekijä on ollut vapaarahoitteisen ja valtion tukeman asuntotuotannon yhdistelmä. Sen avulla on pystytty hillitsemään asumisen hintaa ja ennaltaehkäisemään segregatiota. Alueelliset asuntomarkkinat vaikuttavat voimakkaasti työmarkkinoihin asuntojen tarjonnan ja hintojen kautta. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja asuntokannan merkitys alueiden elinvoimaa ylläpitävänä työvoiman liikkuvuuden edistäjänä on suuri.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2022 pienituloisimman viidenneksen kulutusmenoista 56 prosenttia meni asumiseen ja ruokaan. Pelkän asumisen ja energian osuus pienituloisten kotitalouksien kulutusmenoista oli 39 prosenttia. Kasvukeskusten pienituloisilla asukkailla tilanne on vielä haastavampi. Kun asuminen vie liian suuren osan pieni- ja keskituloisten tuloista, hintataso muodostaa merkittävän työllisyyden pullonkaulan. Työn perässä muuttaminen onkin ollut Suomessa laskussa, ja kehityksen taustalla ovat asuntomarkkinoihin liittyvät syyt. Pienipalkkaisimpiin töihin on vaikea löytää osaavaa työvoimaa, koska elintaso jää kohtuuttoman alhaiseksi.

Asuntojen kysynnän ja tarjonnan epätasapaino-ongelmaa on ratkottava eri lääkkein kasvukeskuksissa ja väestöä menettävillä alueilla. Riittävästä asuntorakentamisesta on pidettävä huolta niin nousu- kuin laskusuhdanteessa työllisyysasteen nostamiseksi. Kaavoittamisella ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamisella vastataan nykyistä paremmin kasvukeskusten työvoimatarpeeseen tulevaisuudessa. Kaavoitus- ja rakennusvalvonnan sekä kiinteistönmuodostuksen osaajien kouluttamisella ympäri maan varmistetaan maankäytön ja kaavoituksen asiantuntijoiden saatavuus ja lupaprosessien sujuvuus. Yhtälössä oma roolinsa on kunnilla kaavoituksen suhteen, valtiolla maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksin sekä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella valtion asuntopolitiikan toimeenpanijana, asumisen kehittäjänä ja rakentamisen suhdanteiden tasaajana.



Kysynnän ja tarjonnan haasteet

Asuinrakentamisen hidastuminen ja jopa pysähtyminen voi johtaa asuntojen alitarjontaan ja pahentaa asuntomarkkinoiden tilannetta. Nollakorkojen aikana asuntoja rakennettiin selvästi tarvetta enemmän. Aikaa voidaan silti pitää poikkeuksena. Kasvukeskusten väestönkasvu tulee jo vuoden 2025 aikana vähentämään asuntojen ylitarjontaa. Teknologian tutkimuskeskus VTT onkin arvioinut, että Suomeen pitäisi rakentaa joka vuosi 30 000–35 000 uutta asuntoa vuosien 2021–2040 välillä. Toistaiseksi tähän on päästy vain vuonna 2021. Kehitys realisoituu vuokra-asumisen kalliistumisena. Myös pienten omistusasuntojen hinnat voivat kääntyä jyrkkäänkin nousuun, kun hintakehitys muuttuu.

Asuntomarkkinat eriytyvät kasvavien ja supistuvien alueiden välillä. Väestöään menettävillä alueilla asunnoista on ylitarjontaa ja ne menettävät arvoaan. Asuntojen omistajat tai asunto-osakeyhtiöt eivät enää välttämättä saa lainaa tarpeellisiin peruskorjauksiin, mikä johtaa väistämättä asuntokannan rapistumiseen. Peruskorjausikäistä asuntokantaa on Suomessa runsaasti.

Valtion tukema asuntotuotanto tukee kohtuuhintaista asuntotarjontaa

Valtion tukemalla asuntotuotannolla luodaan sellaista kohtuuhintaista asuntotarjontaa, jota kasvukeskuksiin ei rakenneta markkinaehtoisesti. Kohtuuhintainen vuokra- ja asumisoikeusasuminen mahdollistaa työn perässä muuttamisen, hyvän asumisen ja palkalla toimeen tulemisen. Valtion tukemien asuntojen tarjonta turvaakin työvoiman saatavuutta suurissa kaupungeissa.

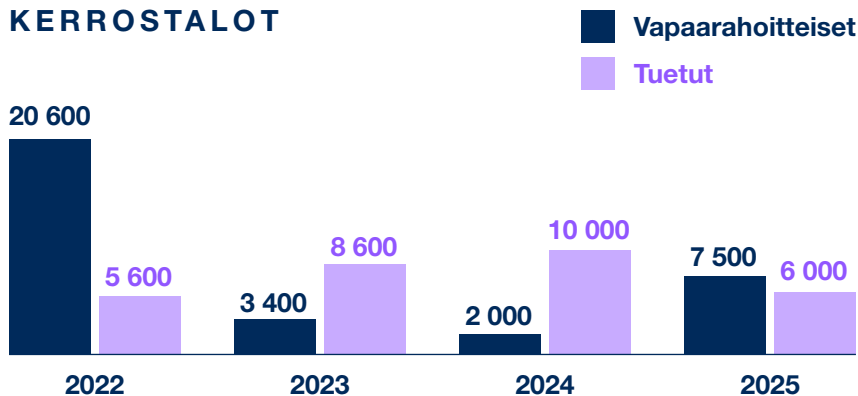
Valtion tukema asuntotuotanto tukee myös asuntorakentajia heikossa suhdannetilanteessa. Noususuhdanteessa hintojen nousu ja valtion tukeman asuntorakentamisen järjestelmän hintasääntely rajoittaa jo itsessään tuotannon määrää ja jättää tilaa markkinaehtoiselle rakentamiselle. Valtion tukema asuntotuotanto toimii siis vastasyklisesti. Suurimmat esteet valtion tukeman tuotannon vastasyklisyydelle laskusuhdanteessa muodostavat sopivien tonttien niukkuus ja lupaprosessien kesto. Valtion asuntorahaston sulauttaminen valtion talousarvioon luo tumman pilven valtion tukeman asuntotuotannon vastasyklisyyden ja vuosittain määräytyvien

korkotukivaltuuksien ylle. Tietyt tuetut tuotantomuodot loppuvat, investointiavustuksia leikataan ja asuntotuotannon valtuuksia pienennetään. Valtion tukeman tuotannon pysyminen ylhäällä on ollut merkittävä tekijä myös rakennusliikkeille ja ehkäissyt työttömyyden syvenemistä laskusuhdanteissa.

Asumisen hintaongelmaa on pidemmällä aikavälillä mahdollista ratkoa esimerkiksi tuetulle rakentamiselle myönnettävillä tuotantotuilla. Vuonna 2024 valtio myönsi 2,25 miljardin korkotukivaltuuden Ara-hankkeisiin, jolla arvioidaan käynnistettävän noin 10 000 uuden Ara-asunnon rakentaminen. Samaan aikaan vapaarahoitteisia asuntoaloituksia arvioidaan olevan vain 2 000. Valtion tukemien asuntojen asukasvalintoja voidaan puolestaan selkeyttää esimerkiksi luomalla läpinäkyvä pisteytys- tai jonotusjärjestelmä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen lisäksi toinen asumisen tukemisen keskeinen politiikkaväline on asumistuki. Asumistuella on keskeinen rooli niin elämäntilanteiden muuttuessa kuin pienituloisten asumisen tukemisessa. Tuki ei näyttäisi nostavan vuokria, mutta asumistuen kustannukset ovat muun muassa erilaisten uudistusten takia kasvaneet. Pääministeri Petteri Orpon hallituskauden aikana tehtyjen sosiaaliturvaleikkausten seurauksena asumistuen merkitys asumisen tukemisessa vähenee. Tämä haastaa erityisesti pienituloisten asumista.

KERROSTALOT



Asumistoalotukset, kerrostaloasuntoja kpl.

Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus syyskuu 2024.

Kuntien aktiivinen maankäyttö

Kuntien maapolitiikalla on merkittävä vaikutus asuntojen hintoihin ja yleiseen asuntomarkkinoiden vakauteen. Kohtuuhintaisten asuntojen taustatekijä on usein kohtuullinen tonttimaan hinta. Ennakoiva, väestönkasvun ja muuttoliikkeen huomioiva kaavoitus auttaa varmistamaan riittävän tarjonnan tulevaisuudessa. Tämä ehkäisee asuntojen hintojen nousua kysynnän ylittäessä tarjonnan.

Kuntien tulisi kaavoittaa riittävästi uusia asuntoja erityisesti kysytyille alueille, jotta tarjonta vastaisi kysyntään. Kaavoituksen tulisi huomioida erilaiset asumismuodot ja hintatasot, jotta eri väestöryhmille löytyy sopivia vaihtoehtoja. Asuntotuotannon kannalta olennainen on myös tehokas ja nopea rakennuslupaprosessi. Sillä voidaan vähentää rakennushankkeiden viivästyksiä ja lisätä asuntojen tarjontaa nopeammin.

Kunnilla on mahdollisuus asettaa korotettu kiinteistövero rakentamattomille tonteille, mikä kannustaa maanomistajia lisäämään tontteja rakennuskäyttöön. Kunta voi myös asettaa maanomistajille velvoitteen aloittaa rakentaminen tietyn ajan kuluessa tontin hankinnasta. Tämä estää maanomistajia pitämästä tontteja kehittämättöminä. Samalla se estää ansiottoman maan hinnan nousun.

Myös kasvukeskuksissa on mahdollista rakentaa kohtuuhintaisia asuntoja. Hyvä esimerkki on Oulu. Täydennysrakentamista on mahdollista edistää tiivistämällä erityisesti jo rakennettuja, hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä sijaitsevia alueita. Kunnat voivat aktiivisesti kartoittaa ja ottaa käyttöön käyttämättömiä tai vajaakäytössä olevia tontteja, mikä lisää asuntotarjontaa ja estää tonttimaan hinnan pitämistä alhaalla keinotekoisesti. Kuntien on hankittava riittävästi raakamaata kaavoitusta varten.

Kun kasvukeskuksissa kaavoitetaan riittävästi uusia asuinalueita ja tontteja, lisääntynyt tarjonta voi hillitä hintojen nousua. Kaavoituksen joustavuus ja nopeus ovat keskeisiä. Kunta voi edistää kohtuuhintaisten asuntotuotannon rakentamista esimerkiksi omistamalla maata ja asettamalla tontinluovutukselle ehtoja, esimerkiksi sosiaalisen asuntotuotannon velvoitteita. Kaavoituksesta tuleva arvonnousu tulisi jättää kunnille, jotta ne voivat rakentaa tarvittavan infrastruktuurin asuinalueelle.

Kiinteäkorkoiset asuntolainat tasoittavat asuntomarkkinoita

Merkittävä osa suomalaisten varallisuudesta on sijoitettu asumiseen. Siksi asumismenojen kasvu korostuu myös omistusasumisessa. Suomessa on perinteisesti suosittu vaihtuvia korkoja toisin kuin lähes koko muussa Euroopassa.

Asuntolainojen korot on sidottu monissa Euroopan maissa pitkäaikaisiin korkoihin. Silloin kuukausittain maksettavat korot ja lyhennykset eivät juuri vaihtele. Kiinteäkorkoinen asuntolaina tuo taloudellista vakautta, ennakoitavuutta ja suojaaa korkojen nousulta. Asuntolainan ottajan kannalta lainanhoitokulut eivät leikkaa ostovoimaa korkeiden korkojen aikana, mutta eivät myöskään lisää sitä matalien korkojen aikana.

Kansantalouden kannalta kiinteäkorkoiset asuntolainat tasoittavat suhdanteita, koska asuntomarkkinat eivät ylikuumene nousukaudella tai ajaudu taantumaan laskukaudella. Myös rakentamisen taso pysyy helpommin halutulla tasolla yli suhdanteiden, kun asuntojen hinnat eivät nouse nousukausilla voimakkaasti ja laske vastaavasti laskukausina. Kiinteäkorkoiset lainat hillitsisivät paremmin myös kotitalouksien ylivelkaantumista, mikä yleensä tapahtuu matalien lainakorkojen aikana. Rahoitusjärjestelmän kannalta kiinteäkorkoiset asuntolainat vähentäisivät riskejä asuntojen pakkomyynneistä ja luottotappioista laskusuhdanteissa.

KOHTUUHINTAISEN ASUMISEN TUKEMISEKSI:

- > Valtion on tuettava jatkossakin kohtuuhintaisen vuokra-asutuskannan rakentamista riittävällä määrällä korkotukilainavaltuuksia.
- > Kuntien tulee aktiivisesti kaavoittaa tontteja asuinrakentamiselle ja valtion tukemalle asuntotuotannolle.
- > Lupaprosessien tulee olla nopeita ja sujuvia.
- > Kiinteäkorkoiset lainat toimisivat rakentamisessa puskureina yli suhdannevaihteluiden.



**Segregaation
hillintä kaipaa
tuekseen
*monipuolisia
keinoja →***

Alueellinen eriytyminen eli segregatio on erityisesti isoimpia kaupunkiseutuja koskettava haaste. Alueellisella eriytymisellä kuvataan tilannetta, jossa taustoiltaan samankaltaiset ihmiset kasaantuvat tietyille asuinalueille. Näin voi käydä esimerkiksi sosioekonomisen aseman, tulotason tai etnisen alkuperän, kielitaustan ja kansallisuuden suhteen.

Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen analyysin mukaan erityisesti Helsingin, Tampereen ja Turun seuduilla on nähtävissä voimistuvaa alueellista eriytymistä. Turun seudulla esimerkiksi suomalais- ja ulkomaalaissyntyisten asuinpaikat ovat eriytyneet. Helsingin seudulla taas erityisesti suurituloisten asuinpaikat ovat eriytyneet.

Segregatio voi olla yhteiskunnallisesti haitallista, jos siihen liittyy lieveilmiöitä. Eriytyneillä alueilla asuville voi muodostua heikon kehityksen kehä ja toisaalta alueellinen eriytyminen voi näkyä esimerkiksi rikostilastoissa. Suomalaisten kokemusmaailmojen eriytyminen voi pitemmällä aikavälillä tarkoittaa todellisuuksien eriytymistä, mikä taas on omiaan heikentämään yhteiskunnallista eheyttä. Tutkimuksessa on havaittu niin sanottuja naapurustovaikutuksia, joilla on merkitystä erityisesti lapsille.

Suomalaisten kokemusmaailmojen eriytyminen voi pitemmällä aikavälillä tarkoittaa todellisuuksien eriytymistä, mikä taas on omiaan heikentämään yhteiskunnallista eheyttä.

Alueellisessa eriytymisessä keskeisiä ovat kaupunkien sisäiset muuttoliikkeet. Tulotason nousu lisää muuttoalttiutta pienituloisilta alueilta. Maahanmuuttajataustaiset muuttavat suomalaissyntyisiä harvemmin pienituloisilta alueilta, mutta kantasuomalaisten tavoin suunta on kasvukeskuksiin. Segregaatioon vaikuttamiseen kaivataankin useiden politiikkalohkojen yhteistyötä. Esimerkiksi työllisyys- ja koulutuspolitiikalla on ilmiselvä rooli hyvinvoinnin kehittämisessä kaupunki- ja asuntopolitiikan lisäksi.

Segregaation ehkäisemiseksi on hyödynnettävä eri politiikkalohkoja esimerkiksi kokeilujen toteuttamisessa. Toisaalta kokeilujen vaikutukset näkyvät yleensä pitkällä aikavälillä, kun tuloksia tarvittaisiin jo eriytyneissä kaupungeissa heti. Alueellisen eriytymisen estämiseen tarvitaankin myös ennaltaehkäiseviä keinoja.

SEGREGAATION HILLITSEMISEKSI ON:

- Kehitettävä pitkäjänteistä kaupunkipolitiikkaa, jossa kiinnitetään huomio erilaisiin eriytyneisiin alueisiin ja lisätään eriytyneiden alueiden houkuttelevuutta. Houkuttelevuutta tukevat esimerkiksi liikennöintiä parantavat kehityshankkeet, rakennushankkeet ja julkiset kehityshankkeet.
- Jatettava sekatalojen kokeilemista sekoittavan asuntopolitiikan välineenä. Sekataloissa on sekä omistusasuntoja että esimerkiksi kunnan vuokra-asuntoja.
- Hyödynnettävä koulutuspolitiikkaa. Positiivisen diskriminaation rahoitusta ja oppilaaksiottoalueita on tarkasteltava segregaaation hillitsemiseksi.
- Työvoimapolitiikkaa on kehitettävä myös segregaaation näkökulmasta esimerkiksi käynnistämällä paikallisia työllistämishjelmia tai työllisyyden kohentamiseen tähtäviä ohjelmia.



Monipuolinen
veropolitiikka →

Kiinteistöverotusta varaa vahvistaa

Suhdanteista riippumattoman kiinteistöveron tuotto sopii hyvin peruspalveluiden rahoittamiseen. Kiinteistöjen verotus on tehokas ja ekonomistien suosima keino hankkia verotuloja. Kiinteistöveron tuottoa on mahdollista lisätä nostamalla alarajaa ja poistamalla yläraja. Näin kunnat saisivat lisätuloja. Erityisesti rakentamattoman tonttimaan kiinteistövero on syytä korottaa vauhdittamaan asuntorakentamista suurimmilla kaupunkiseuduilla.

Erityisesti rakentamattoman tonttimaan kiinteistövero on syytä korottaa vauhdittamaan asuntorakentamista suurimmilla kaupunkiseuduilla.

Ensiasunnon ostajat vapautettava varainsiirtoverosta

Varainsiirtoveron tuotto on noin 800 miljoonaa euroa, mutta se vaihtelee vuosittain huomattavasti esimerkiksi suhdannevaihteluiden vuoksi. Suurin osuus varainsiirtoverosta kertyy asunto- ja kiinteistökaupasta. Varainsiirtoverolla on vaikutuksia työvoiman liikkuvuuteen. Petteri Orpon hallitus alensi kiinteistöjen ja rakennusten varainsiirtoveroa neljästä kolmeen prosenttiin ja asunto- ja kiinteistöosakkeiden varainsiirtoveroa kahdesta 1,5 prosenttiin vuonna 2024. Toimien vaikutuksia työvoiman liikkuvuuteen on arvioitava.

Asuntomarkkinat ovat eriytyneet ja ensiasunnon ostajien keski-ikä noussut. Ensiasunnon ostajat olivat aiemmin vapautettuja varainsiirtoverosta. Tällä haluttiin helpottaa ensiasunnon ostajien pääsyä asuntomarkkinoille, joille erityisesti nuorilla on haasteita päästä. Orpon hallitus kuitenkin purki vapautuksen varainsiirtoverosta vuonna 2024. Ensiasunnon ostajat ovat usein nuoria, joiden pääsyä asuntomarkkinoille olisi syytä jatkossa helpottaa palauttamalla vapautus varainsiirtoverosta.

Ensiasunnon ostajat ovat usein nuoria, joiden pääsyä asuntomarkkinoille olisi syytä jatkossa helpottaa palauttamalla vapautus varainsiirtoverosta.

Asunnon myyntitappioon verokannustin

Oma vakituinen asunto on verovapaa luovutusvoitosta kahden vuoden asumisen jälkeen, mutta se hyödyttää lähinnä kasvukeskuksissa asuvia, nousevista asuntohintoista hyötyviä henkilöitä. Muuttotappioalueilla asuntojen hintakehitys voi olla pitkään negatiivista. Oman vakituisen asunnon hinnan laskusta pitäisi voida hyötyä verotuksellisesti samalla tavoin kuin asuntohintojen nousustakin. Asunnon myyntitappio tulisi voida vähentää ansiotuloverotuksessa. Se parantaisi liikkuvuutta ja tasaisi varallisuuseroja.

Verokannustin on mahdollista järjestää esimerkiksi alijäämähyvityksellä. Näin asunnon myyntitappiosta aiheutunut pääomatulojen alijäämä voidaan hyödyntää ansiotulojen verotuksessa. Tappioista voisi vähentää pääomatulojen veroprosentin verran (30 %) suoraan ansiotuloista maksettavista veroista samaan tapaan kuin kotitalousvähennyksessä. Nykyisin alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1 400 euroa vuodessa, ja sitä korotetaan 400 euroa yhden lapsen ja 800 euroa kahden tai useamman lapsen tapauksessa. Alijäämähyvityksen enimmäismäärää on myös mahdollista nostaa.

VEROPOLITIIKAN KEINOVALIKOIMA:

- Kiinteistöveron alarajan nosto ja ylärajan poisto.
- Rakentamattoman tonttimaan kiinteistöveron korotus.
- Ensiasunnon ostajat vapautettava varainsiirtoverosta.
- Asunnon myyntitappioon verokannustin.



Rakentaminen
ja kestävä
kehitys →

Asuinrakentamiseen ja asuntopolitiikkaan vaikuttavat jatkossa yhä enemmän ilmastonmuutos ja kestävä kehityksen periaatteet. Vähähiilisyys, kiertotalous, energiatehokkuus ja rakennuksen elinkaari vaikuttavat esimerkiksi toimialan kustannuskilpailukykyyn, materiaaliarpeisiin, osaamisvaateisiin ja arvoketjuihin.

Rakennussektori on globaalisti merkittävä kasvihuonepäästöjen aiheuttaja ja luonnonvarojen kuluttaja. Kiertotalous ja energiatehokkuusdirektiivit luovat rakennusalalle uusia mahdollisuuksia hillitä ilmastonmuutosta, parhaille tuotteistajille ja osaajille se luo uusia markkinoita. EU:n asettama uusien rakennusten nollapäästöraja tulee voimaan vuonna 2030 ja koko rakennuskannan hiilineutraaliustavoite vuonna 2050.

Uusien rakennusten rinnalla korjausrakentaminen ja materiaalien uusioikäyttö lisääntyvät. Myös uudisrakentamisen suunnittelu nykyistä paremmin alueellinen tarve, asuntokannan sekoittaminen, pitkäikäisyys ja korjattavuus huomioon ottaen tukee rakentamisen kestävyyttä. Jo rakennusvaiheessa on otettava huomioon se, että rakennusosat ja -materiaalit voidaan käyttää uudelleen tai kierrättää. Rakentamisessa on hyödynnettävä mahdollisimman paljon jo kierrätettyjä materiaaleja.

Puun käyttöä rakentamisessa on tuettava vahvemmin, sillä puurakennuksen päästöt ovat noin 30 prosenttia pienemmät kuin betonirakennuksen. Puurakennus myös varastoi hiiltä jopa kuusikymmenkertaisesti betonirakennukseen verrattuna. Puurakentamisen lisääminen nostaa myös puuteollisuuden arvonnisää ja tukee rakennusalan kehitystä. Puurakentamista Suomessa on tuettava eri keinoin, kuten kaavoitukseen, rakennusala koskevaan Ilmastolainsäädäntöön ja puurakennusosaamiseen panostamalla. Myös puurakentamiseen liittyvää tiedotusta on lisättävä.

Uudisrakentamisen rinnalle korjausrakentaminen

Vanhojen asuntojen korjausrakentaminen ja muiden kuin asuinrakennusten saneeraaminen asutokäyttöön ovat hyviä tapoja vähentää asumisen hiilijalanjälkeä. EU:n energiatehokkuusdirektiivi luo jo nyt kannusteet remontoida asuinrakennuksia energiatehokkaammiksi. Tätä voidaan tehostaa omalla lainsäädännöllä ja kotimaisilla asumisen energiatuilla.

40 prosenttia kaikesta käyttämästämme energiasta kuluu rakennuksiin. Rakennusten energiatehokkuudella on siis merkittävä vaikutus hiilidioksidipäästöihin ja energiankulutukseen. Rakennusmateriaaleilla ja -tekniikalla voidaan vähentää lämpöhävikkiä ja lämmityksen tarvetta. Se voi nostaa rakentamisen hintaa, mutta pienentää asumis- ja käyttökustannuksia. Energiatehokkuus on erityisesti energian hinnan vaihteluissa tärkeä asumisen hintatasoa säätelevä tekijä tuodessaan vakautta kuluihin.

Myös rakennusten elinkaarta pidentävillä materiaali- ja teknisillä valinnoilla voidaan vähentää päästöjä, kun asuntojen käyttöikä kasvaa. Nämä valinnat kasvattavat asumisen hintaa, joten ne ovat osin ristiriidassa yleisen pyrkimyksen kanssa saada kevennettyä asumisen kustannuksia. Korjausrakentaminen on ollut Suomessa nollakasvussa. Vanhan rakennuskannan korjaamista vauhdittavat toimet tukisivat rakennusalaan haastavan suhdanteen yli ja työllistäisivät taantumassa rakennusalan osaajia. Korjausrakentamista voidaan tukea lisäämällä korvausavustusten määrää sekä kuntien ja kaupunkien panostuksilla korjausrakentamiseen.

40 prosenttia kaikesta käyttämästämme energiasta kuluu rakennuksiin.

KESTÄVÄN RAKENTAMISEN TUEKSI

- Rakennuksen koko elinkaari on otettava huomioon jo rakennusvaiheessa.
- Rakennusmateriaalien kierrätystä on tehostettava.
- Korjausrakentamista on lisättävä.
- Tarvitsemme panostuksia puurakentamiseen niin kaavoituksen, lainsäädännön kuin puurakennusosaamisen kautta.



Jäsenliitot:

Ammattiliitto Jyty

Ammattiliitto Kelan toimihenkilöt

Ammattiliitto Pro

Kirkon alat

Meijerialan Ammattilaiset MVL

METO – Metsäalan Asiantuntijat

Rakennusinsinöörit ja –arkkitehdit RIA

Suomen Konepäällystöliitto

Suomen Laivanpäällystöliitto

Suomen lähi- ja perushoitajaliitto SuPer

Suomen pelastusalan ammattilaiset SPAL

Tehy

Toimihenkilöliitto ERTO

Yhteistyöjäsen:

LUVA - Luonnonvarat ry (Agrologien Liitto)

**Keskusteleva
keskusjärjestö**

