

## **OMAKOTIRAKENTAMISEN TALOUDELLISET VAIKUTUKSET YHTEISKUNNALLE – PÄIVITYSYHTEENVETO 10/2023**

### **Tutkimuksen tausta ja toteutus**

Omakotirakentamisen kustannuksista merkittävä osa, 46 %, on yhteiskunnalle maksettavia veroja, veroluontoisia maksuja tai palvelumaksuja. Usein myös rakennusmaan kauppa tuo kunnille tuloja. Toisaalta rakentamisesta syntyy kunnille menoja, suurimpina julkisten palvelujen ja infrastruktuurin rakentaminen.

Tämä on päivitys v. 2008, 2015 ja 2021 toteutetuista tutkimuksista ”Omakotirakentamisen taloudelliset vaikutukset yhteiskunnalle”. Tässä alkuperäisen tutkimuksen yhteiskunnallisia vaikutuksia koskevat tiedot on muutettu v. 2023 tasolle käyttäen mm. omakotirakentamisen uusimpia kustannustietoja, Maamittauslaitoksen tilastoja, Verohallinnon ohjeita ja rakennuskustannusindeksejä.

Yhteenveto ei ole kaikilta osin tarkka eikä myöskään lopullinen kuva kuluvasta vuodesta. Analyysi kuitenkin kertoo omakotirakentamisen yhteiskunnallisten vaikutusten suuruusluokat ja näyttää myös tarpeen asian tarkemmalle selvittämiselle.

### **YHTEISKUNNALLE 195 000 EUROA UUESTA TALOSTA V. 2023**

Vuonna 2023 yhden omakotitalon rakentaminen tuottaa rakennushankkeen aikana kunnalle tuloja keskimäärin 44 000 euroa, menoja noin 40 500 euroa, eli kunnat jäävät jo rakentamisaikana n. 3500 € voiton puolelle.

Suuri muutos kuntatalouteen tuli v. 2023, jolloin Sote-uudistuksen vuoksi noin 60 % kunnallisveron tuotosta siirtyi valtiolle. Tästä huolimatta kuntien tonttihinnojen kasvu nostaa saldon kunnille positiiviseksi erityisesti niillä paikkakunnilla, joissa tonteille riittää kysyntää.

Tuloslaskelman tulopuoli perustuu keskimääräisiin rakentamisen kustannuksiin ja niiden jakautumiseen eri osapuolille. v. 2023 omakotirakentamisen kustannukset rakentajalle ilman omaa työtä ja tonttia ovat noin 362 000 euroa. Lisäksi ostotontin vaikutus keskimääräisiin rakentamismenoihin on 64 000 euroa eli rakentajan menot yhteensä 426 000 euroa.

Kuntien omakotirakentajilta saamista tuloista noin 21 % tulee rakennushankkeen palvelujen ja tarvikkeiden tuottamista kunnallisveroista, 79 % tonttien myynnistä sekä liittymä- ja palvelumaksuista.

Kunnalle syntyvät kustannukset on laskettu uudelle, jo rakennetussa yhdyskunnassa kiinni olevalle kaava-alueelle. Katu- ja vesiverkostoja tai aluetta palvelevia kouluja tai päiväkotieja ei ennestään ole käytettävissä. Rakennuttaja maksaa tässä päiväkotij- ja koulumaksut jo rakentamisaikana. Maakaupan vaikutukset on huomioitu siltä osin, kun omakotirakentaminen tapahtuu kunnan tai kaupungin luovuttamalle maalle. Kunnalle koituvat menot yhtä omakotiasuntoa kohden ovat yhteensä keskimäärin 40 500 euroa ja tulot 44 000 euroa.

Keskimääräinen omakotirakentaja tuo tuloja Suomen yhteiskunnalle yhteensä 195 000 euroa, eli 46 % omakotirakentamisen kokonaiskustannuksista.

#### **OMAKOTIRAKENTAJAN TUOMAT TULOT YHTEISKUNNALLE 2023**

Kunnalle	44 000 €
Valtiolle	96 000 €
<u>Vakuutusyhtiöt (+ seurakunnat)</u>	<u>55 000 €</u>
Yhteensä	195 000 €

Valtion osuus omakotirakentamisen yhteiskunnalle tuottamista tuloista on 49 %, muodostuen pääasiassa arvonlisä- ja tuloveroista. 28 % menee pääasiassa vakuutusyhtiöille eläke-, työttömyys-, sairaus-, tapaturma- ym. vakuutusmaksuina. Loput 23 % saavat kunnat pääasiassa tonttikaupoista ja palvelumaksuista.

#### **YHTEISKUNNAN MENETYKSET JOPA NOIN 2 MRD EUROA**

Vielä 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä tehtiin keskimäärin noin 13 000 taloa/vuosi. Nyt voitaisiin rakentaa 10 000 enemmän nykyisestä 3 900:sta. Tämä 10 000 taloa enemmän olisi yhteiskunnalle 2 Mrdeuroa enemmän.

#### **10 000 TALOA ENEMMÄN OLISI 50 000 VAKITUISTA TYÖPAIKKAA LISÄÄ**

2000-luvun 1. vuosikymmenellä tehtiin noin 13 000 taloa/vuosi. Nyt v. 2023 tehdään n. 3 900 omakotialoitusta ja voitaisiin tehdä 10 000 enemmän. Kun yksi omakotityömaa työllistää keskimäärin 5,2 henkilöä vuodeksi työmaalla, teollisuuden palveluissa ja infran rakentamisessa, se tarkoittaa yhteensä 50 000 työpaikkaa lisää. Tänä vuonna omakotirakentaminen työllistää noin 20 000, mikä on ylivoimaisesti vähiten kautta aikojen. Vielä viime vuonna määrä oli 35 000 ja toissa vuonna 42 000.

Työpaikat edellä on ajateltu kokonaisvaikutuksen kautta, jossa työksi muutetaan kaikki palvelut ja rakennusosiin tehdyt työt.

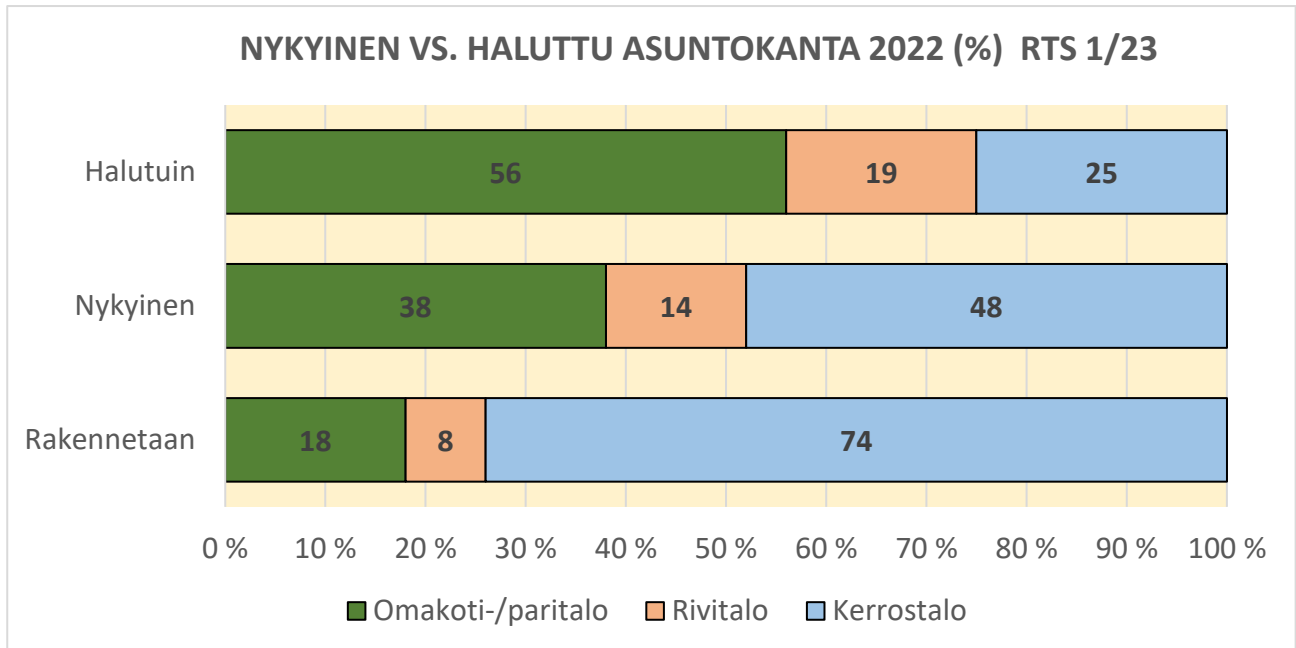
Suomalaiset haluavat asua pientalossa ja yhteiskunnan kannalta olisi tärkeä luoda parempia edellytyksiä pientalorakentamiselle. Tutkimukset osoittavat, että omakotitalo on edullisin rakentaa ja asua.

Suurimmat esteet tai vaikeudet omakotirakentamiselle ovat tontin saatavuus sopivalta paikalta, korkeat tontin ja rakentamisen/ valmiin talon hinta.

Omakotitalon asumiskulut (ilman pääomakuluja) = noin 3€/m<sup>2</sup>, rivitaloasunnossa n. 6€/m<sup>2</sup> ja kerrostalossa n. 8€/m<sup>2</sup>.

## OMAKOTITALOJA HALUTAAN JA NIISSÄ VIIHDYTÄÄN PARHAITEN

Halutuin asuntotyyppi nykyisin (v. -22) on omakotitalo, eniten tehdään kerrostaloasuntoja.



Vuonna 2021 "Asumisen mahdollisuudet" -tutkimuksessa kysyttiin, miksi? (RTS 8/21)

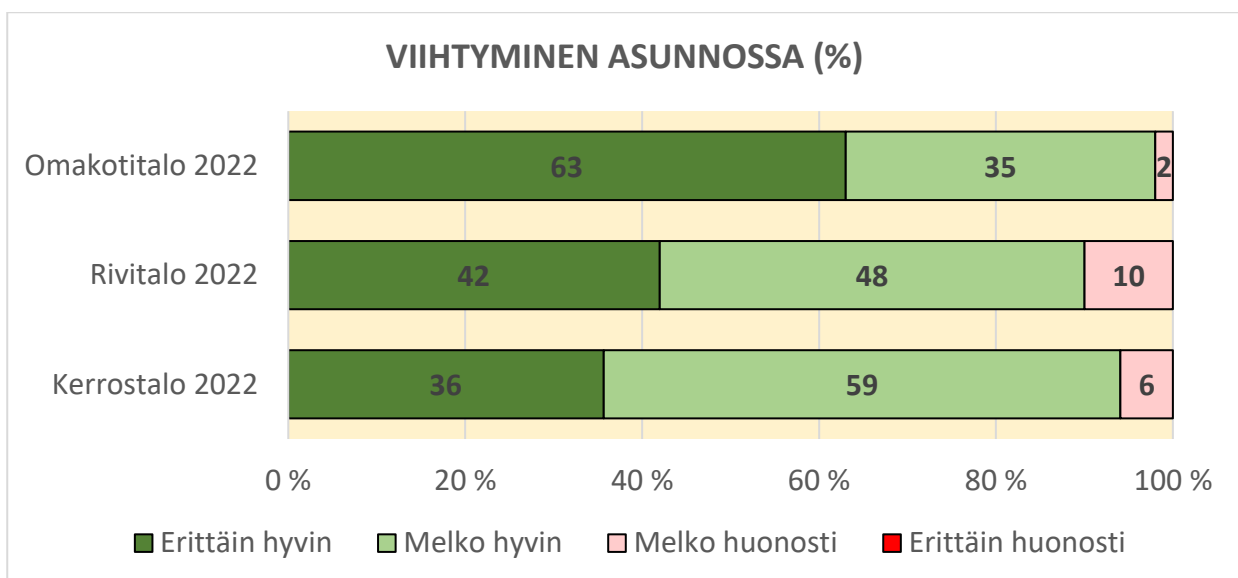
### MIKSI OMAKOTITALO?

1. Oma rauha
2. Oma piha
3. Asumisviihtyvyys
4. Luonnon läheisyys

### MIKSI KERROSTALO?

1. Sopii elämäntilanteeseen
2. Palveluiden läheisyys
3. Asumisen helppous
4. Hyvät julkiset kulkuyhteydet

## VIIHTYMINEN NYKYISESSÄ ASUNNOSSA (RTS 1/23)



## **SUOMI RAKENTAA ENNÄTYKSELLISEN VÄHÄN V. 2023 , NOIN 3 900 OMAKOTIASUNTOA**

**Suomessa rakennetaan tänä vuonna omakotitaloja vähiten kautta aikojen.**

Kuluttajamarkkina alkoi laskun jo vuoden -22 keväällä Venäjän hyökättyä Ukrainaan. Rakennusmateriaalien hinnan nousu alkoi jo vuonna -21. Inflaatio ja korkojen nousu vaikuttivat myös materiaalien saatavuuteen ja kuluttajien luottamukseen. Vuonna -22 oli omakotialoituksia vielä 6 800, mutta vuoden -23 aloitukset ovat jäämässä noin 3 900:aan.

### **Yhteiskunta ei edistä pientalorakentamista**

Vaikka suomalaiset haluavat asua pientaloissa noin 75 %:sti, niitä rakennetaan vain 25 % uusista asunnoista.

Suurin este omakotirakentamiselle on jo vuosikausia ollut tontin hinta ja saantivaikeudet hyvältä paikalta kohtuuhintaan.

Omakotirakentamisen kustannukset v. 2023 ovat keskimäärin 405 000 euroa + tontti 65 000 euroa. Yhteensä siis keskimäärin 470 000 euroa. Oman työn arvo tässä projektissa on noin 50 000 euroa ja rakentamiskustannus tontteineen 420 000 euroa. Todellinen rakentamiskustannus on siten 160m<sup>2</sup>:n asunnossa 2 600eur/m<sup>2</sup>.

### **Yhteiskunta saa 195 000 eur/talo v. 2023**

Tästä kokonaisuudesta kunta saa palelumuksista ja tonttikaupasta keskimäärin 44 000 euroa (23 %). Valtio saa lähinnä arvonnisa- ja tuloveroja 96 000 euroa (49 %). Vakuutusyhtiöille kertyy eläke-, työttömyys-, sairaus- ja tapaturmamaksuina 55 000euroa (28 %)

### **Uuden omakotitalon työllistämisvaikutus = 5 henkilöä/talo**

Omakotirakentaminen työllistää 5 hlöä/yksi työmaa. Kun tänä vuonna rakennetaan vajaa 4 000 omakotitaloa, sen työllistämisvaikutus on noin 20 000 henkilöä.

Ottaen huomioon, että Suomessa on lisääntyvä tarve työtä tekeviin maahanmuuttajiin, asuntorakentamisen tarve on pidemmällä tähtäimellä n. 35 000 asuntoa/v.

Tästä omakotitalojen osuus on n. 13 000 ja työvoimatarve 65 000 henkilöä. 10 000 omakotitalon lisäys/vuosi tietäisi

- **julkisen talouden kassaan n. 2Mrd eur ja**
- **noin 50 000 vakituista työpaikkaa lisää pienrakentamiseen.**

### **Suuri kysymys on: Miksi omakotirakentamista ei haluta edistää?**

Lisätietoja

Aarne Jussila, Dipl. ins Toimitusjohtaja

Rakennustutkimus RTS Oy

Puh. 040 900 56 01