

Suunnittelupäällikkö Kimmo Huovinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Asia: HE 16/2019 vp laiksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta

ARA kannattaa hallituksen esitystä. Lakimuutos toteuttaa hallitusohjelmaa, ja sen tavoitteena on lisätä kohtuuhintaisten opiskelija- ja nuorisoasuntojen rakentamista. Lakimuutos koskee ensimmäisen tukiluokan mukaisia avustuksia, joilla rahoitetaan pääosin opiskelijoille ja nuorille tarkoitettujen asuntojen tuotantoa. Lisäksi näitä avustuksia myönnetään yksittäisille muiden erityisryhmien asuntohankkeille, käytännössä lähinnä sellaisille ikääntyneiden asuntokohteille, joissa ei tarvita tukipalveluiden vaatimia tiloja tai muita erityisiä tilaratkaisuja.

Lakimuutoksella vaikutettaisiin kannustimiin ja mahdollisuuksiin tuottaa tai korjata erityisesti opiskelija- ja nuorisoasuntoja. Asuntotarjonnan lisääntyminen helpottaisi osaltaan opiskelijoiden ja nuorten asumistilannetta kasvukeskuksissa. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tarjonnan kasvu helpottaa opiskelijapaikkakuntien vuokra-asuntotilannetta myös yleisellä tasolla. Jos yhä useampi opiskelija tai nuori asuu heille tarkoitetuissa asunnoissa, sitä enemmän vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on tarjolla muille asunnon tarvitsijoille.

Opiskelijoiden ja nuorten asumista koskevista selvityksistä käy ilmi, että valtaosa nuorista ja opiskelijoista asuu vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Erityisissä opiskelija-asunnoissa asuu kolmannes yliopisto-opiskelijoista ja noin viidennes ammattikorkeakouluopiskelijoista. Erillisissä nuorisoasunnoissa asuu kaksi prosenttia kaikista nuorista. Opiskelija-asuntojen tarpeen arviointia koskevan selvityksen mukaan opiskelija-asuntojen kysyntä kohdistuu erityisesti yksiöihin keskusta-alueilla tai oppilaitosten läheisyydessä. Pääkaupunkiseudulla opiskelija-asuntojen määrää tulisi lisätä vähintään noin 6 000 asunnolla seuraavan 10 vuoden aikana.

Investointiavustuksella on keskeinen merkitys opiskelija-asuntojen rakentamisen ja remontoinnin kannalta. Opiskelija-asuntoja tarjoaville yhteisöille ei kerry merkittävästi pääomia, joita tarvitaan hankkeiden rahoittamiseen korkotukilainan lisäksi. Korotetulla investointiavustuksella on mahdollista vastata entistä paremmin myös hankkeisiin liittyvään pääoman tarpeeseen (ennen investointiavustuslakia opiskelijoiden hankkeita tuettiin ns. omapääoma-avustuksella).

Nykyistä suurempi investointiavustus pienentää tarvittavan lainan määrää ja laskee kohteen rahoitusmenoja ja vaikuttaa siten asukkailta perittäviin vuokriin alentavasti. Nykyistä alempi vuokrataso vaikuttaa puolestaan tarvittavaan myös siihen kuinka paljon tarvitaan asumistukea asumiskulujen kattamiseksi ja avustuksen määrän nosto vaikuttaisi ainakin pitkällä aikavälillä asumistukimenoja hillitsevästi. Vuokrien määräytyessä omakustannusperiaatteen mukaan asumistuki ei myöskään vaikuta vuokratasoa korottavasti. Lisäksi korkeampi investointiavustus mahdollistaa hankkeita, jotka alemmalla tuen tasolla muodostuisivat vuokraltaan pienituloisille opiskelijoille liian kalliiksi.

Kahden viime vuoden aikana ensimmäisen tukiluokan mukaiset avustukset ovat muodostaneet noin 20 prosenttia ja 20 miljoonaa euroa avustusten kokonaisuromäärästä. Ehdotettu muutos tarkoittaisi käytännössä sitä, että vuosittaisen avustusvaltuuden sisällä hieman noin 10 miljoonaa euroa nykyistä enemmän suunnattaisiin opiskelijoiden, nuorten ja muiden ensimmäisen tukiluokan mukaisten asukasryhmien asuntohankkeille. Erityisryhmille suunnattu investointiavustusvaltuus on ollut viime vuosina riittävä ja ehdotettu muutos ei muuta tilannetta.

Suurin osa ensimmäisen tukiluokan mukaisista investointiavustuksista on myönnetty viime vuosina opiskelija-asuntoyhteisöille. Vuosina 2017 ja 2018 suurimmat avustuksensaajat ovat olleet Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS), Aalto-yliopiston ylioppilaskunta, Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö ja Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli. Nuorisoasuntojen tuotantoon on myönnetty investointiavustuksia sanottuina vuosina Nuorisoasuntoliitto ry:lle ja Y-säätiö sr:lle. Nämä yhteisöt ovat todennäköisesti myös jatkossa keskeisimmät ensimmäisen tukiluokan mukaisten avustusten hakijat.

Esityksen mukaan korkeamman enimmäisavustusprosentin mukaista avustusta voitaisiin myöntää myös sellaisille ensimmäisen tukiluokan mukaisille asuntohankkeille, joita koskeva hakemus on ARA:ssa vireillä lain voimaan tullessa mutta joista ARA ei vielä ole tehnyt avustuspäätöstä. Voimaantulosäännös on tukien sujuvan käsittelyn kannalta perusteltu ja mahdollistaa hankkeiden eteenpäinviennin ilman viiveitä ennen uuden avustusprosentin voimaantuloa.

ARA seuraa alueittaista asuntomarkkinatilannetta ja tuen piiriin tuleviin kohteisiin liittyvä päätöksenteko lähtee aina alueella olevasta pitkäkestoisesta asuntojen tarpeesta. Näin menetellään niin opiskelija kuin muidenkin tuettavien ARA-kohteiden osalta. Lisäksi hankkeiden kustannukset arvioidaan ja lasketaan millaiseksi vuokrataso muodostuu. ARA:n tehtävänä on huolehtia myös siitä, ettei valtion tuella tehdä sellaisia investointeja, joilla ei ole pitkäaikaista käyttöä.