



Ympäristövaliokunta

Viite: Kuulemispyyntö 28.9.2019 / HE 16/2019

Lausunto hallituksen esityksestä avustuksesta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 8 §:n muuttamisesta

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää investointiavustuslainsäädännön muuttamista koskevasta kuulemispyynnöstä.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 22 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä noin 45 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Investointiavustuksen alimman tukiluokan korottaminen on tarpeellista ja linjassa hallituksen muun asuntopolitiikan kanssa

SOA kannattaa hallituksen esitystä korottaa erityisryhmien investointiavustuksen alimman tukiluokan enimmäistukea 15 prosenttiin. Uudistus edistää hallitusohjelmaan kirjattua tavoitetta lisätä opiskelija-asuntotuotantoa. Se voi esimerkiksi mahdollistaa sellaisia hankkeita, jotka alemmalla tuen tasolla muodostuisivat liian kalliiksi opiskelijan kukkarolle. Investointiavustuksen alimman tukiluokan korottaminen ei kuitenkaan yksistään riitä, vaan on tärkeä myös puuttua opiskelija-asuntotuotannon keskeiseen pullonkaulaan, tonttitarjontaan. Tonttitarjontaa voisi edistää muun muassa MAL-sopimuksien kautta sekä kirjaamalla



konkreettiset opiskelija-asuntojen tuotantotavoitteet tulevaan kahdeksanvuotiseen asuntopoliittiseen ohjelmaan.

Erityisryhmien investointiavustuksen alimman tukiluokan korottaminen auttaa pienituloisia opiskelijoita ja voi laskea valtion asumistukimenoja. Alle 30-vuotiaiden päätoimisten opiskelijoiden mediaanitulo on 990 euroa kuukaudessa¹. Toisaalta opiskelijoiden päätoimi, opiskelu, edellyttää asumista oppilaitosten lähellä, eli tyypillisesti kalliiden asumiskustannusten kasvukeskuksissa. Siksi kohtuuhintaiset opiskelija-asunnot ovat erittäin tärkeitä opiskelijoiden toimeentulolle. Opiskelija-asunnot ovat useimmiten selvästi markkinavuokria edullisempia ja niiden vuokra ovat tyypillisesti suurin piirtein samalla tasolla tai alempia kuin yleisen asumistuen enimmäisasumismenot. Kun investointiavustuksen alimman tukiluokan korottaminen laskee opiskelija-asuntojen pääomakuluja ja siten vuokratasoa, heijastuu tämä pitkällä aikavälillä säästönä valtion asumistukimenoissa.

Erityisryhmien investointiavustuksen tarkoituksena on mahdollistaa, että erityisryhmille suunnattujen asuntojen vuokrataso vastaa erityisryhmien maksukykyä mahdollisista ryhmän tarpeista johtuvista lisäkustannuksista huolimatta. Koska alin tukiluokka on kohdistettu ryhmille, joiden asunto-olot ovat huonot ja tulot ovat poikkeuksellisen pienet. Siksi olisi perusteltua, että näille ryhmille onnistuttaisiin tarjoamaan asuntoja, jotka vastaavat vuokratasoltaan enintään niin sanottuja normaaleja ARA-tuettuja vuokra-asuntoja. Pääministeri Antti Rinteen hallituksen ohjelmassa on päätetty käynnistysavustuksista normaalien ARA-tuettujen vuokra-asuntojen rakentamiseen ja remontointiin. Tämän myötä myös erityisryhmien investointiavustuksen alimman tukiluokan korottaminen on linjassa hallituksen asuntopoliitiikan kanssa.

Investointiavustusta ei tule perustella vain erityisillä tila- ja varusteratkaisuilla

SOAn näkemyksen mukaan erityisryhmien investointiavustusta ei tule perustella vain erityisillä tila- ja varusteratkaisuilla, vaan investointiavustuksen tarvetta tulee tukea erityisryhmän asuntotarpeen kokonaisvaltaiseen tarkasteluun.

SOA kiittää, että lakiesitykseen on myös sisällytetty maininta nopean asukasvaihtuvuuden aiheuttamista kustannuksista. Nopea vaihtuvuus nostaa hallinto- ja ylläpitokustannuksia, kun huoneistot kuluvat nopeammin ja asukasvalintaan, huoneistotarkistuksiin ja huoneistokorjauksiin tarvitaan enemmän henkilökuntaa. Opiskelija-asunnoissa asutaan keskimäärin 1,7 vuotta ja monessa asunnossa vaihtuvuus on tätäkin suurempi. Vuonna 2018 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (Hoas) solmi 8508 vuokrasopimusta. Pääasiassa tavallista vuokra-asumista tarjoava Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) puolestaan solmi samana vuonna 5677 sopimusta², vaikka Hekan asuntokanta on yli viisinkertainen Hoasiin verrattuna.

¹ Potila, A. K., Moisio, J., Ahti-Miettinen, O., Pyy-Martikainen, M., & Virtanen, V. (2017). Opiskelijatutkimus 2017. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/80534/okm37.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

² Helsingin kaupungin asunnot Oy (2019). Tilinpäätös ja toimintakertomus 2018. Saatavissa: https://www.hekaoy.fi/sites/default/files/inline-files/190513_Heka_tilinpaaotos_2018.pdf



SOA esittää, että nopean asukasvaihtuvuuden vaikutus investointiavustuksen tarpeeseen tuodaan esiin valiokunnan mietinnössä.

Investointiavustuksen merkitys on summaansa suurempi. SOA kiittää, että lakiluonnoksessa on huomioitu erityisryhmien investointiavustuksen keskeinen rooli uusien asuntohankkeiden omarahoitusosuuden kattamisessa ja siten hankkeiden mahdollistamisessa. Opiskelija-asuntoyhteisöillä ei välttämättä olisi mahdollista vastata kasvavaan asuntotarpeeseen kasvukeskuksissa ilman investointiavustusta, sillä kaikki kertyvä pääoma pitäisi käyttää remonttien omarahoitusosuuksiin.

Varmistettava investointiavustuksen myöntövaltuuden riittävyys

Alimman tukiluokan korottaminen vaikuttaa ainoastaan, mikäli riittävä myöntövaltuus mahdollistaa uuden enimmäistuen mukaisten avustusten myöntämisen. Valtiovarainministeriön ehdotuksessa vuoden 2020 talousarvioksi investointiavustuksen myöntövaltuutta on leikattu 15 miljoonaa edellisvuodesta ja jopa 40 miljoonaa verrattuna keväällä päätettyyn julkisen talouden suunnitelmaan. Valtiovarainministeriön ehdottama 90 miljoonan myöntövaltuus perustuu investointiavustuksen edellisvuonna toteutuneeseen ja kuluvalle vuodelle ennakoituun avustuksen käyttöön. SOA muistuttaa, että investointiavustuksen kysyntää on kuitenkin hankala ennustaa ennakolta etenkin, kun hallitusohjelmassa tavoitellaan erityisryhmien asuntojen lisärakentamista ja alinta tukiluokkaa esitetään nostettavaksi. Siksi onkin tärkeää, että investointiavustuksella varmistetaan riittävä myöntövaltuus talousarviossa, tai vaihtoehtoisesti ollaan valmiita korottamaan myöntövaltuutta lisätalousarviolla, jos muussa tapauksessa tarpeellisia rakennushankkeita uhkasi jäädä käynnistymättä.

SOA myös muistuttaa, että talousarvioon kirjattu myöntövaltuus käytetään vain, jos kriteerit täyttäviä hankkeita löytyy. Siksi valtuutta ei ole tarpeen mitoittaa kunakin vuonna vastaamaan tiukasti edellisten vuosien perusteella ennustettua kysyntää.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja