



Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@ymparisto.fi

Lausuntopyyntö 20.3.2015

ASUMISEN TUKI- JA VEROJÄRJESTELMIEN VAIKUTTAVUUS -RAPORTTI

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus -raportista.

SOA on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 19 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt SYL ja SAMOK. SOA:n jäsenet ovat yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä; joko säätiöitä tai kaupunkien omistamia yhtiöitä. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä hieman alle 40 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella.

Opiskelija-asuntoyhteisöjen omistamat ARA-opiskelija-asunnot ovat pääsääntöisesti käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. ARA-asunnoissa vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella ja tästä johtuen omia varoja investointeihin ei synny riittävästi.

Opiskelija-asuntojen kysyntä on tarjontaa suurempaa erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa isoissa yliopistokaupungeissa. Kysyntä kohdistuu pääasiassa kohtuuhintaisiin, pieniin ja oppilaitosten lähellä sijaitseviin vuokra-asuntoihin.

SOA on julkistanut 26.8.2014 hallitusohjelmatavoitteensa 2015–2019, jotka ovat tämän lausunnon liitteenä.

Yleistä

Työryhmä on kirjannut hyvän tukijärjestelmän kriteereiksi muun muassa:

- ”Kustannustehokkuudella varmistetaan, että tavoiteltu hyöty saadaan mahdollisimman pienellä taloudellisella panostuksella.”
- ”Tuet kohdentuvat tarpeeseen perustuen; tuen tulee kohdentua niille henkilöille, jotka sitä eniten tarvitsevat pienituloisuudesta tai erityisestä tarpeesta johtuen”

SOA:n näkemyksen mukaan työryhmän tekemät esitykset tukimuotojen karsimisesta eivät ole linjassa asetettujen tavoitteiden kanssa.



11.5.2015

SOA haluaa kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin:

1. Investointituet ovat välttämätön edellytys uusien kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen rakentamiselle opiskelijapaikkakunnille
2. Voittoa tavoittelemattomien ja yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen toimintaedellytykset pitää turvata valtakunnallisesti uusien opiskelija-asuntojen aikaansaamiseksi
3. Jos uusien opiskelija-asuntojen vuokrataso ajautuu ilman tukia markkinatasolle, kilpailevat myös opiskelijat normaaleista vuokra-asunnoista, mikä heikentää myös työssäkäyvien asunonsaantimahdollisuuksia.

Opiskelijoiden taloudellinen tilanne

Opiskelija-asuntojen kohderyhmän, opiskelijoiden, heikko taloudellinen asema puoltaa opiskelija-asuntotuotannon avustamista jatkossakin. Opintotuki ei ole kehittynyt yleistä kustannuskehitystä vastaavasti. Opiskelijat ovat yhtenäinen, pienituloinen ryhmä, jonka toimeentulo on täysin riippuvainen opintotuen kehityksestä. Vuokra on vastaavasti opiskelijan suurin yksittäinen menoerä. Opiskelija-asuntoyhteisöt tarjoavat opiskelijoille selvästi edullisimman asumismuodon ja yhteiskunnan myöntämä tuotantotuki menee täysimääräisesti opiskelijoiden asumiskustannusten alentamiseen.

Erityisryhmien investointiavustus

Yksi työryhmän esityksistä on, että investointiavustuksia myönnetään jatkossa vain niitä eniten tarvitseville ryhmille ja luovutaan tavallisten seniori-, opiskelija- ja nuorisoasuntojen avustamisesta. Tällaisten asuntojen rakentamista ja perusparantamista voitaisiin edelleen tukea ARAn korkotukilainoituksella.

Investointiavustuksen poistaminen vaikeuttaisi merkittävästi sekä uusien opiskelija-asunto-kohteiden rakentamista että olemassa olevien perusparantamista, kun yhteisöillä ei olisi tarvittavia omia varoja investointeihin. Pelkän asumisen tukeminen voi nopeasti johtaa siihen, että asumistuen tasoa on pakko leikata tukikustannusten nousun hillitsemiseksi.

SOA ry esittää, että erityisryhmien investointiavustus säilytetään 10 prosentissa ja se koskee uudistuotantoa ja perusparannusta sekä että niin sanotun pitkän korkotukimallin omavastuukorko säilytetään toistaiseksi 1 prosentissa. Lisäksi lainajärjestelmää pitäisi uudistaa siten, että korkotuki koskee koko laina-aikaa nykyisen 23 vuoden sijasta. Myös lainanlyhennysten takapainotteisuudesta aiheutuvia ongelmia pitäisi lieventää siten, että lyhennysohjelmaa olisi mahdollisuus muuttaa.

Investointiavustuksen tarkoitus

Erityisryhmien investointiavustusten tarkoituksena on kompensoida niitä rakentamisen lisäkustannuksia, jotka aiheutuvat kohderyhmän kannalta tarpeellisista erityisistä tila- ja varusteluratkaisuista. Opiskelija-asuntotuotannossa ei ole tällaisia merkittäviä erityisiä tilatarpeita, mutta kysynnän painottuminen pieniin asuntoihin on käytännössä merkinnyt sitä, että rakentamiskustannukset per neliö ovat olleet keskimäärin korkeammat kuin niin sanotussa normaalissa ARA-vuokra-asuntotuotannossa.

Opiskelijoiden valtakunnallisen asuntotilanteen parantaminen kannattaa tehdä kohdenne-tulla ja tuetulla opiskelija-asuntorakentamisella. Opiskelija-asuntojärjestelmän keskeisten tukien poistaminen johtaisi siihen, että opiskelijoille ei pystyttäisi tarjoamaan markkinoita



11.5.2015

edullisempia vuokra-asuntoja. Pahimmassa tapauksessa tämä johtaa siihen, että joidenkin yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen kilpailukyky koulutusmarkkinoilla heikkenisi korkeiden asumiskustannusten karsiessa opiskelijoita näiltä paikkakunnilta.

Korjausrakentaminen

Työryhmän esityksen mukaan valtion tukeman asuntokannan korjauslainoitusta jatketaan siten, että korjaustarpeeseen voidaan vastata ilman kohtuutonta asumiskustannusten nousua. SOA kiinnittää huomiota siihen, että perusparantamisen tukijärjestelmän ehtojen tulee jatkossa olla sellaiset, että vuokra voidaan pitää kohtuullisena myös perusparantamisen jälkeen.

SOA on jo aikaisemmin esittänyt, että lainansaajalle tarjottaisiin perusparannuslainoituksen yhteydessä mahdollisuutta pääomittaa perusparannettava kohde kokonaan uudelleen. Uudella korkotukilainalla maksettaisiin vanha rakentamislaina pois ja lisäksi katettaisiin perusparannuksesta aiheutuvat kulut. Tätä olisi jatkossa tarpeen selvittää. Myös perusparannuksen lainaehtojen tulee olla ehdoiltaan sellaiset, että niillä voidaan turvata vuokratason pysyminen kohtuullisena.

Opiskelijoiden opintotuen asumislisä

Työryhmä esittää, että selvitetään, onko edellytyksiä yhdistää eläkkeensaajan asumistuki ja opintotuen asumislisä yleiseen asumistukeen, tai yhdenmukaistaa järjestelmien määräytymisperusteita ottaen huomioon eläkeläisten ja opiskelijoiden asumiseen liittyvät erityiskysymykset. Esityksen tavoitteena on yksinkertaistaa tukijärjestelmää sekä asiakkaan että hallinnon kannalta, mutta samalla turvata nykyisille tulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen.

SOA pitää selvityksen tavoitetta ja tukijärjestelmän yksinkertaistamista sinänsä hyvänä. Opintotuen asumislisän mahdollisessa yhdistämisessä yleiseen asumistukeen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että se ei johda kohtuuttomuuteen joidenkin opiskelijaryhmien osalta sekä tuen riittävään tasoon asumiskustannuksiin nähden. SOA:n saamien tietojen mukaan opiskelijoiden siirtämisellä nykyisenlaiseen yleisen asumistuen piiriin on merkittäviä vaikutuksia esimerkiksi yksinelävien opiskelijoiden asumisen tukeen. Tuki poistuisi lähes 14 000 opiskelijalta, mutta toisaalta ympärivuotiseksi muuttuva tuki nostaisi yksinasuvien tukea keskimäärin 23 prosenttia:

- yksinasujista asumisen tuki poistuisi kokonaan lähes 14 000 opiskelijalla (10,8 %). Kokonaisuudessaan yksinasuvien tuki nousisi keskimäärin 22,8 prosentilla. Tätä selittää pitkälti ympärivuotiseksi muuttuva tuki
- niistä lapsettomista pariskunnista, joista vain toinen saa nyt asumislisää, tuki lakkaisi lähes 27 000 opiskelijalla (72,7 %). Niistä, joilla molemmilla on asumislisä, tuki lakkaisi yli 6 500 tuensaajalla (34,4 %)
- kaiken kaikkiaan opiskelijoiden asumisen tuesta leikkautuisi yli 18 miljoonaa euroa (7,4 %). Helsingissä tuki pienenisi 5,2 M€ (12,3 %), muualla pääkaupunkiseudulla 4 M€ (22,2 %), kuntaryhmässä III 8,1 M€ (6,3 %) ja kuntaryhmässä IV 0,8 M€ (1,4 %).



11.5.2015

Lopuksi

SOA:n näkemyksen mukaan kustannustehokkuuden ja kohtuuhintaisten asumismahdollisuuksien saavuttaminen edellyttävät sekä tuotanto- että asumistukea. Investointiavustuksen poistamisella on merkittävä vaikutus vuokratason. Lausunnon liitteenä ovat laskelmat, jotka konkretisoivat investointiavustuksen ja tukiehtojen merkitystä vuokratason.

SOA:n näkemyksen mukaan työryhmän tavoittelemat kustannustehokkuus ja kohtuuhintaisten asumismahdollisuuksien saavuttaminen edellyttävät opiskelija-asumisessa sekä tukia uudistuotantoon ja perusparannukseen että asukkaalle kohdennettavaa tukea asumistuen muodossa. Näin voidaan parhaiten varmistaa asuntojen kohtuuhintaista lähtövuokraa sekä turvata opiskelijoiden maksukykyä. Mikäli investointiavustus poistetaan opiskelija-asunnoilta, tulee sillä olemaan merkittävä vaikutus lähtövuokratason.

SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY

Kirsti Saviaro
Puheenjohtaja

Aija Tasa
Asiamies

LIITE

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n hallitusohjelmatavoitteet 2015-2019