



Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@ymparisto.fi

Lausuntopyyntö 12.8.2015

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta.

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

Taustaa

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

Opiskelija-asuntotuotannon investointiavustus on ollut kustannustehokas, vaikutukseltaan merkittävä ja suoraan vuokralaisille kohdistunut tukimuoto, joka on edistänyt kohtuuhintaista asuntotuotantoa opiskelupaikkakunnilla. Hallituksen esitysluonnoksen perustelutekstien mukaan avustuksista kohdistui vuonna 2014 euromääräisesti opiskelija-asuntoihin vain neljä prosenttia (4,8 miljoonaa euroa), mutta niiden osuus asunnoista oli 21 prosenttia (616 asuntoa) alimman tukiluokan takia. Vuonna 2013 opiskelija-asuntojen osuus oli 5,6 miljoonalla eurolla, ja tällä summalla rakennettiin tai perusparannettiin yhteensä 934 asuntoa. Opiskelija-asuntojen osalta investointiavustusten vaikutukset ovat olleet valtion talouteen pienet (avustukset rahoitetaan Valtion asuntorahastosta, ei budjetin kautta). Avustus on ollut tehokas tapa lisätä opiskelija-asuntotuotantoa ja niiden perusparannusta ja sen vuoksi avustusta pitää edelleen jatkaa.



18.9.2015

Sipilän hallitusohjelman investointiavustusta koskevat kirjaukset

Hallitusohjelman liitteessä 4 todetaan, että ”Erityisryhmien ARA-investointiavustusta jatketaan uusin rajauksin.” Ympäristöministeriö lähetti 12.8.2015 lausunnon hallituksen esitysluonnoksen, jossa esitetään muutettavaksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia (investointiavustuslaki) siten, että investointiavustus poistettaisiin opiskelija-asuntojen uustuotannolta ja perusparannuksilta. Esityksen mukaan avustus poistettaisiin 1.1.2016 lukien.

Opiskelija-asuntojen investointiavustuksen taustasta

Opiskelija-asuntojen rakentaminen oli merkittävässä vaikeuksissa 1970-luvun lopussa, kun yhteisöillä ei ollut omia varoja opiskelija-asuntojen rakentamiseen. Ratkaisuksi omien varojen puuttumiseen päätettiin aloittaa omapääoma-avustusten maksaminen opiskelija-asuntuotannolle. Eduskunta lisäsi valtion vuoden 1980 talousarvion käsittelyn yhteydessä talousarvioon uuden, erillisen momentin opiskelija-asuntotuotannon omapääoma-avustusta varten. Tällä avustuksella helpotettiin opiskelija-asuntoyhteisöjen taloudellista tilannetta, kun näiden ei tarvinnut ottaa enää rakennusinvestointeihin tarvittavia omia varoja lainana. Tästä omasta momentista luovuttiin budjettiteknisistä syistä, kun investointiavustuslaki tuli voimaan vuoden 2005 alusta lukien.

Muutoksen seurauksena avustuksen myöntämisen perusteeksi tulivat erityisryhmien avustamisen perusteet koskien erityisryhmien vaatimien palvelujen tilaratkaisuja ja muuta rakentamista korkeampia kustannuksia. Opiskelija-asuntotuotannon avustaminen oli kuitenkin aiemmin perustunut nimenomaan siihen, että opiskelija-asuntoyhteisöillä ei ollut omia varoja asuntotuotantoon.

Opiskelija-asuntojen keskipinta-ala on edelleen pienempi kuin normaalissa vuokra-asuntotuotannossa, mikä lisää rakentamiskustannuksia. Lisäksi opiskelija-asuntojen korkean vaihtuvuuden hallinta ja huoneistoremonttien suuri määrä nostavat opiskelija-asuntojen ylläpidon ja vuokraustoiminnan kustannuksia siitä, mitä ne ovat ns. normaaleilla vuokra-asuntomarkkinoilla.

Myönnetty avustus onkin osaltaan mahdollistanut sen, että opiskelija-asuntojen vuokrat on voitu pitää kilpailukykyisinä huolimatta siitä, että investointi- ja ylläpitokustannukset ylittävät ns. normaalin tason.

SOA haluaa kiinnittää huomiota investointiavustuksen poistamisesta aiheutuvat keskeisiin ongelmiin:

1. Opiskelija-asuntojen vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella ja tästä johtuen yleishyödyllisille opiskelija-asuntoyhteisöille ei kerry investointeihin tarvittavia omia varoja. Investointiavustuksen poistaminen vaikeuttaisi siten merkittävästi sekä uusien opiskelija-asuntokohteiden rakentamista että olemassa olevien perusparantamista.
2. Investointiavustukset ja -tuet ovat välttämätön edellytys uusien kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen rakentamiselle opiskelijapaikkakunnille sekä olemassa olevien perusparantamiselle.
3. Investointiavustuksen poistaminen uhkaa tyrehtyttää opiskelija-asuntojen rakentamisen, mikä osaltaan vaikeuttaa entisestään asunto-ongelmaa, sillä opiskelijat ja pienet työssäkäyvät taloudet kilpailevat yksityisillä markkinoilla samoista asunnoista. Tämä ongelma kärjistyisi erityisesti suurissa opiskelukaupungeissa.
4. Investointiavustuksen poistamiselle heikennettäisiin merkittävästi nykyisten voittoa tavoittelemattomien ja yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen toimintaedellytyksiä.



18.9.2015

Opiskelija-asuntojen omistajat

Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä joko säätiöitä tai kaupunkien omistamia yhtiöitä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. Opiskelija-asuntoyhteisöjen lähes ainoa liiketoiminta on käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisten ARA-opiskelija-asuntojen vuokraus ja ylläpito. Vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella ja tästä johtuen omia varoja tarvittaviin investointeihin ei synny. Suurin osa rakennetuista opiskelija-asuntokohteista on kiinnitetty nykyisten arava- ja korkotukilainojen vakuudeksi ja tästä johtuen yhteisöillä ei ole käytettävissä vakuuksia. Omarahoitusosuus pitäisi kattaa lainalla, mikä on erittäin hankalaa tarvittavien vakuuksien puuttumisen vuoksi ja uhkana on, että tarpeelliset opiskelija-asuntoinvestoinnit jäävät suorittamatta.

Tarkasteltaessa opiskelija-asuntoyhteisöjen tilinpäätöksiä on tärkeää huomata, että taseessa olevista omista varoista merkittävin erä on vuokravakuudet, jotka palautuvat vuokralaisille heidän vuokrasuhteen päättyessä. Lisäksi yhteisöt pyrkivät varautumaan varsin takapainoisten arava- ja korkotukilainojen loppuvuosien huomattaviin lainanlyhennyksiin ilman että niiden vuoksi jouduttaisiin tekemään merkittäviä vuokrankorotuksia.

Jos investointien vaatima omapääomarahoitus pystyttäisiin lainoittamaan, ARA:n vuokramääritysohjeet eivät kuitenkaan mahdollista näiden omapääomaosuuksien kattamiseen otettujen lainojen lyhennysten huomioimista vuokramäärityksessä siltä osin kuin ne ylittävät omille varoille perittävän enimmäiskoron. Kun yhteisöillä ei ole muita tuottoja kuin rajoitusten alaisista vuokra-asunnoista saatavat tuotot, voi tämä aiheuttaa hankaluuksia.

Suunnitteluvaiheessa olevat hankkeet

Opiskelija-asuntoyhteisöillä on tällä hetkellä suunnitteluvaiheessa hankkeita, joille on tarkoitus hakea ARA:n korkotukilainoitusta. Investointisuunnitelmat on tehty sillä oletuksella, että investointiavustusta myönnetään myös jatkossa näille hankkeille. On erittäin huono tilanne, jos investointiavustusta ei voisi saada näille suunnitteluvaiheessa oleville hankkeille.

Uusien opiskelija-asuntokohteiden rakentamista suunnitellaan ainakin Helsinkiin, Turkuun, Tampereelle, Jyväskylään, Kuopioon, Joensuuhun ja Rovaniemelle.

Opiskelija-asuntoja tarvitaan

Selvitysmies Mikko Sedig arvioi ympäristöministeriölle tekemässään Opiskelija-asuntoselvitys 2012 (YM) opiskelija-asuntojen uustuotantarvetta seuraavasti:

"Uustuotantoa tulisi lisätä niin, että vuosina 2013–2017 aloitettaisiin noin 1 000 asuntoa (n. 1 700 asuntopaikkaa) vuosittain. Tuotantotarpeesta noin puolet tulisi suunnata metropolialueelle (Helsinki–Espoo–Vantaa). Toinen puoli jakaantuisi Joensuuhun, Jyväskylään, Ouluun, Tampereelle ja Turkuun. Muille paikkakunnille rakennettaisiin yksittäiskohteita. Tämä merkitsisi tuotantomäärien kaksinkertaistamista viime vuosiin verrattuna."

Selvitysmies esitti myös opiskelija-asuntotuotannon investointiavustuksen nostamista 20 %:iin:

"Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi myönnettävää investointiavustusta opiskelija-asuntokohteille (uustuotanto ja perusparannus) korotetaan enintään 20 %:iin hankinta-arvosta, ottaen huomioon lähtövuokran suuruus."



18.9.2015

Opiskelijoiden taloudellinen tilanne on vaikeutunut

Opintotuki ei ole kehittynyt yleistä kustannuskehitystä vastaavasti. Opiskelijat ovat yhtenäisen, 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. Opiskelija-asuntojen kohderyhmän, opiskelijoiden, heikko taloudellinen asema puoltaa opiskelija-asuntotuotannon avustamista jatkossakin.

Investointiavustuksen merkitys lähtövuokraan

Uustuotanto

hankinta-arvo on esim. 3.000 €/m², opiskelija-asunnon koko 32m²

laskentaoletukset: korkotuen omavastuukorko on 3,4 %, korko on laskelmassa marginaalin kanssa 3,5%, vaikka korkotaso marginaalin kanssa on tällä hetkellä alhaisempi, mutta vastaavasti hoitovastikkeena pitäisi käyttää ainakin 7€/m²/kk, kun otetaan huomioon kuluksi kirjattavat korjaukset:

- investointiavustuksen kanssa omakustannuslähtövuokra on 433 € kuukaudessa
- ilman investointiavustusta omakustannuslähtövuokra on 657 € kuukaudessa

Kun ilman investointiavustusta päädytään yli 650 € kuukausivuokraan, merkitsee tämä sitä, että opiskelijat joutuvat maksamaan täysin kohtuutonta vuokraa tai investoinneista joudutaan luopumaan, koska niitä ei ole taloudellisesti järkevää toteuttaa. Tämä merkitsee sitä, että paine opiskelukaupunkien yksityisillä markkinoilla vain kasvaisi, mikä lisää vuokratason nousupaineita ja asuntojonoja muuhun vuokra-asuntokantaan. Opiskelija-asuntojen kuukausivuokraa arvioitaessa pitää myös muistaa, että opintotuen asumislisän enimmäismäärä on enintään 201,60 euroa kuukaudessa (80 % hyväksytyistä asumismenoista, jotka voivat olla enintään 252 € kuukaudessa).

Omavastuukoron alentamista jatkettava

Tämän vuoden lopussa on päättymässä ARAn myöntämien korkotukilainojen omavastuukoron määräaikainen alennus sekä uustuotannon että perusparantamisen osalta. Uustuotannon korkotukilainojen omavastuukorko ensin puolitettiin keväällä 2011 ja sitten alennettiin 1 %:iin. Opiskelija-asuntotuotannon omavastuukorko alennettiin 1 %:iin vasta 1.6.2014 lukien. Mikäli omavastuukoron alentamista ei päätetä jatkaa, palaa omavastuukorko takaisin 3,4 %:iin. Omavastuukorolla on erittäin suuri merkitys opiskelija-asuntojen vuokratason erityisesti silloin, jos markkinakorkotaso nousee.

Omavastuukoron vaikutus omakustannuslähtövuokraan

Uustuotanto

Hankinta-arvo on esim. 3.000€/m², opiskelija-asunnon koko 32m²

- lainan omavastuukorko tällä hetkellä voimassa oleva 1 % ja lisäksi investointiavustus olisi omakustannuslähtövuokra on 298 € kuukaudessa

Tämä vuokrataso olisi linjassa myös opiskelijoiden opintotuen asumislisän hyväksyttävän enimmäisvuokran (252 € kuukaudessa) kanssa.

Jos opiskelija-asuntotuotannon investointiavustus lopetetaan ja korkotuen omavastuukorko palautetaan 3,4 %:iin, merkitsee se sitä, ettei yhteiskunta tue enää lainkaan opiskelija-asun-



18.9.2015

tojen rakentamista. Asuntopoliittisesti on kuitenkin erittäin perusteltua, että kohtuuhintaista opiskelija-asuntotuotantoa tuetaan investointiavustuksilla ja omavastuukorolla, joka on suhteessa vallitsevaan markkinakorkotasoon.

Valtion korkotukilainoitus ja mahdolliset käynnistysavustukset

Hallituksen esitysluonnoksen perustelutekstien mukaan tavallisia opiskelija-asuntokohteita voitaisiin jatkossa tukea valtion korkotukilainoituksella. Lisäksi perustelutekstien mukaan opiskelija-asuntokohteet voisivat muutoksen myötä saada kasvukeskuksissa mahdollisesti myönnettäviä käynnistysavustuksia, joita on myönnetty tavallisille valtion tukemille vuokra-asunnoille korkotukilainoituksen ohella. Aiemmin erityisryhmäkohteet on rajattu käynnistysavustusten ulkopuolelle.

SOA kiinnittää huomiota siihen, että opiskelija-asuntoyhteisöt joutuvat eriarvoiseen asemaan, mikäli mahdolliset käynnistysavustukset rajataan koskemaan esimerkiksi vain pääkaupunkiseutua. Kuitenkin uudistuotannon tarvetta on myös muilla opiskelupaikkakunnilla ja erityisesti perusparannusten tarve lisääntyy kiinteistökannan ikääntyessä, vaikka tarvetta uudistuotantoon ei samalla tavalla kaikilla paikkakunnilla olekaan. Mikäli mahdollisella käynnistysavustuksella aiotaan kompensoida investointiavustuksen poistamista, tulisi sitä saada koko maassa ja myös perusparannuksiin.

Opiskelija-asuntojen asukasvalinta

ARAn asukasvalintaoppaassa, 12.2.2014, on opiskelija-asunto asukasvalinnasta mm. seuraava kirjaus:

”Opiskelija-asunnot on tarkoitettu henkilöille, jotka osallistuvat koulutukseen, johon voi saada opintotukilain mukaista opintotukea kuten koulutukseen korkeakoulussa tutkinnon, tieteellisen jatkotutkinnon tai erillisen ammatillisen täydennyskoulutusohjelman suorittamiseen tai ammatillisen peruskoulutuksen ja lisä-koulutuksen suorittamiseen. Opintotukea voi saada myös lukion oppimäärän suorittamiseen.”

Opiskelija-asuntojen asukasvalinta on käytännössä toiminut tämän ohjeen mukaan hyvin ja onkin hyvä, että esityksessä ei ehdoteta siihen muutoksia.

Lisäksi asukasvalintaoppaassa on vaihto-opiskelijoiden lyhyemmästä asumisajasta johtuvista vuokratappioista todettu seuraavaa:

”Vaihto-opiskelijoiden vuokrasopimuksissa voidaan sopia, että vaihto-opiskelijoiden vuotta lyhyemmästä asumisajasta ja muusta kiintiöasuntojen tyhjänä olosta aiheutuva vuokratappio jyvitetään heiltä perittäviin vuokriin. Vaihtoehtoisesti oppilaitokset ja opiskelija-asuntojen omistajat voivat sopia siitä, että oppilaitokset korvaavat nämä kustannukset tai osan niistä asuntojen omistajille. Siltä osin kuin oppilaitokset korvaavat lyhyemmästä asumisajasta ja muusta kiintiöasuntojen tyhjäkäytöstä aiheutuvat vuokratappiot, niitä ei saa jyvittää vaihto-opiskelijoilta perittäviin vuokriin, vaan niiden on vastattava saman omistajan normaalin asuntohaun perusteella saaduista opiskelija-asunnoista perittäviä vuokria.”

SOA esittää harkittavaksi, pitäisikö oppilaitosten käyttöön varattujen kiintiöiden osalta edellyttää, että opiskelija-asuntoyhteisöjen ja oppilaitoksen välille on laadittava sopimus, miten oppilaitos osallistuu em. toiminnasta syntyvän mahdollisen vuokratappion kattamiseen. Tämä vahvistaisi merkittävästi opiskelija-asuntoyhteisöjen neuvotteluasemaa.



18.9.2015

SOA:n konkreettiset esitykset

1. Erityisryhmien investointiavustusta (10 %) myönnetään edelleen opiskelija-asuntojen uustuotantoon ja perusparannuksiin.
2. Ellei erityisryhmien investointiavustusta voida jatkossa myöntää opiskelija-asuntotuotantoon, avustusta myönnetään kuitenkin niille uustuotanto- ja perusparannushankkeille, joiden suunnittelu on jo käynnissä ja joiden lainahakemukset jätetään ARAlle siirtymäkauden vuosien 2016 - 2019 aikana.
3. ARAn myöntämien ns. pitkien korkotukilainojen omavastuukorot säilytetään vuoden 2015 tasolla: uustuotanto 1 % ja perusparannus 2,35 % edellä mainitun siirtymäkauden ajan.
4. Perustetaan työryhmä tai vastaavanlainen toimielin, joka seuraa ja raportoi siirtymäajalla vaikutuksia.

SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY

Kirsti Saviaro
Puheenjohtaja

Kalervo Haverinen
Varapuheenjohtaja