



# HE 41/2023 Hallituksen esitys valtion talousarvioksi 2024

Lauri Lehtoruusu  
Toiminnanjohtaja, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

Asunto- ja ympäristöjaoston kokous 10.11.2023



# Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

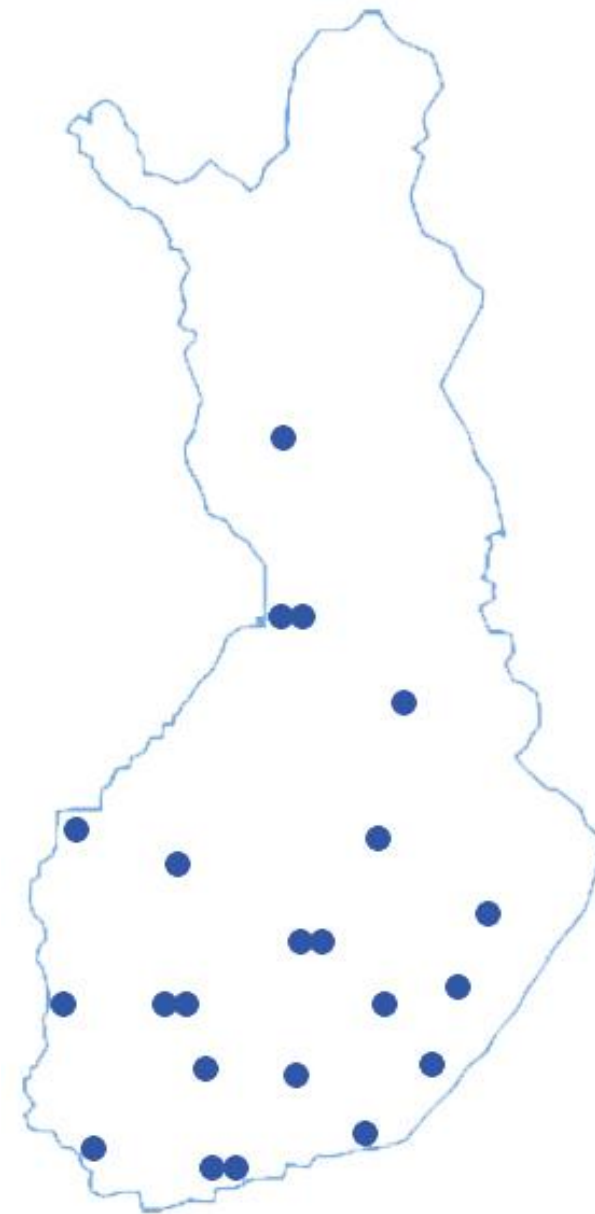
## Missio


*SOA tukee ja luo edellytyksiä, että yleishyödylliset opiskelija-asuntoyhteisöt voivat asumisella ja palveluilla mahdollistaa parasta opiskeluaajan elämää.*

## Visio

*Suomalainen opiskelija-asuminen on maailman parasta.*

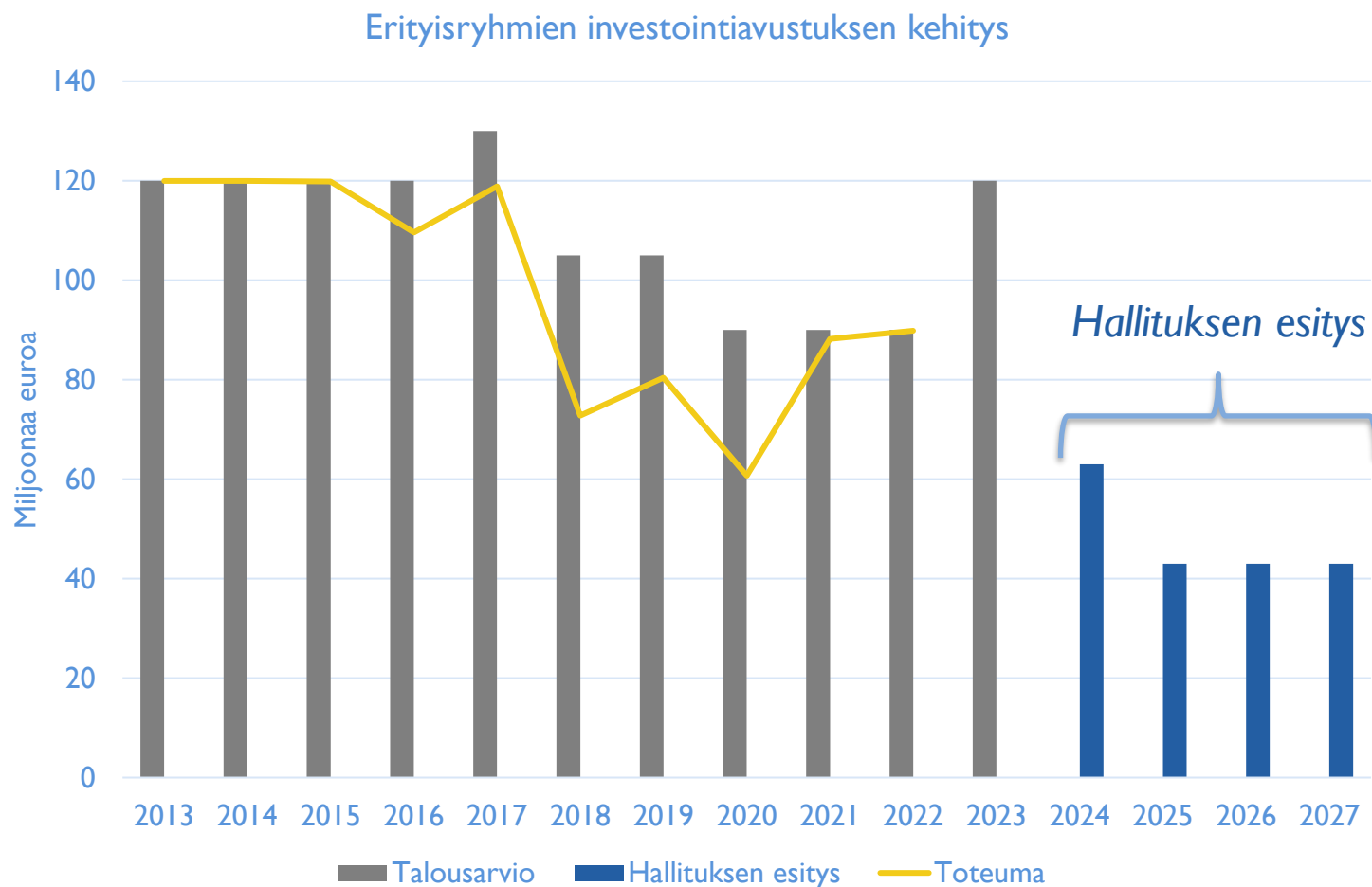
- Yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö
- 22 opiskelija-asuntoyhteisöä suurimmilta opiskelupaikkakunnilta + kansalliset korkeakouluopiskelijoiden kattojärjestöt SYL ja SAMOK
- Jäsenyhteisöjen noin 45 000 asuntoa, jotka tarjoavat kodin noin 70 000 opiskelijalle



- 
1. Erityisryhmien investointiavustuksen leikkaus estää opiskelija-asuntohankkeita taantuman keskellä. Nykyisessä markkinatilanteessa säästöt jäänevät saavuttamatta valtiontalouden kokonaiskuvan kannalta
  2. Tuloutus valtion asuntorahastosta vaarantaa rahaston pitkän aikavälin kantokykyä eikä investointien rahoittaminen asuntorahastosta tehtävällä tuloutuksella vähennä velanottotarvetta.



# Investointiavustuksen leikkaus estää jo opiskelija-asuntohankkeita



- Erityisryhmien investointiavustuksella tuetaan mm. opiskelijoiden, ikääntyneiden, muistisairaiden, kehitysvammaisten ja mielenterveyskuntoutujien asumista
- Avustus on elintärkeä opiskelija-asuntotuotannon mahdollistaja
- Hallitus esittää myöntövaltuuden merkittävää leikkausta (120 M€ → 63 M€ → 43 M€)
- ARA joutunut sulkemaan uusien varausten käsittelyn kesällä  
→ **Toteutuskelpoisia hankkeita lykkääntyy jo**



# Haku pysynee kiinni pitkään – suurin epävarmuustekijä sote-hankkeissa

- Olemassa olevien varausten ja jätettyjen hakemusten summa ylittää koko vaalikauden myöntövaltuudet  
→ **Nykytiedon valossa hakua uusille varauksille ei voi avata pitkään**
- Hallituksen esittämä myöntövaltuus selvästi pienempi kuin hallituksen asettaman työryhmän arvio ensi vuoden tarpeesta.
- Hyvinvointialueiden palveluverkkosuunnittelu kesken ja siten sitoutuminen sote-liitännäisiin hankkeisiin epävarma  
→ Osa varauksista voi jäädä toteutumatta

”Määrällisesti suurin potentiaali on erityisryhmien asunnoissa, jossa tällä hetkellä osaja varauspäätöksiä ilman avustuspäätöstä on 4 400 asuntoa (vastaa 170 Me investointiavustusta). Ensi vuodelle tästä olisi kysyntää 100 Me investointiavustuksille (noin 2 600 asuntoa). Uusia hankkeita on lisäksi hakemusprosessissa 1 000 – 1 500 asuntoa (50 Me avustusvaltuus).”

Asuntorakentamisen tilaa selvittävä työryhmän muistio: Asuntorakentamisen suhdannetilanne ja siihen liittyvä toimenpiteiden tarve. VN/25240/2023-VM-3

## Erityisryhmien investointiavustus (M€)

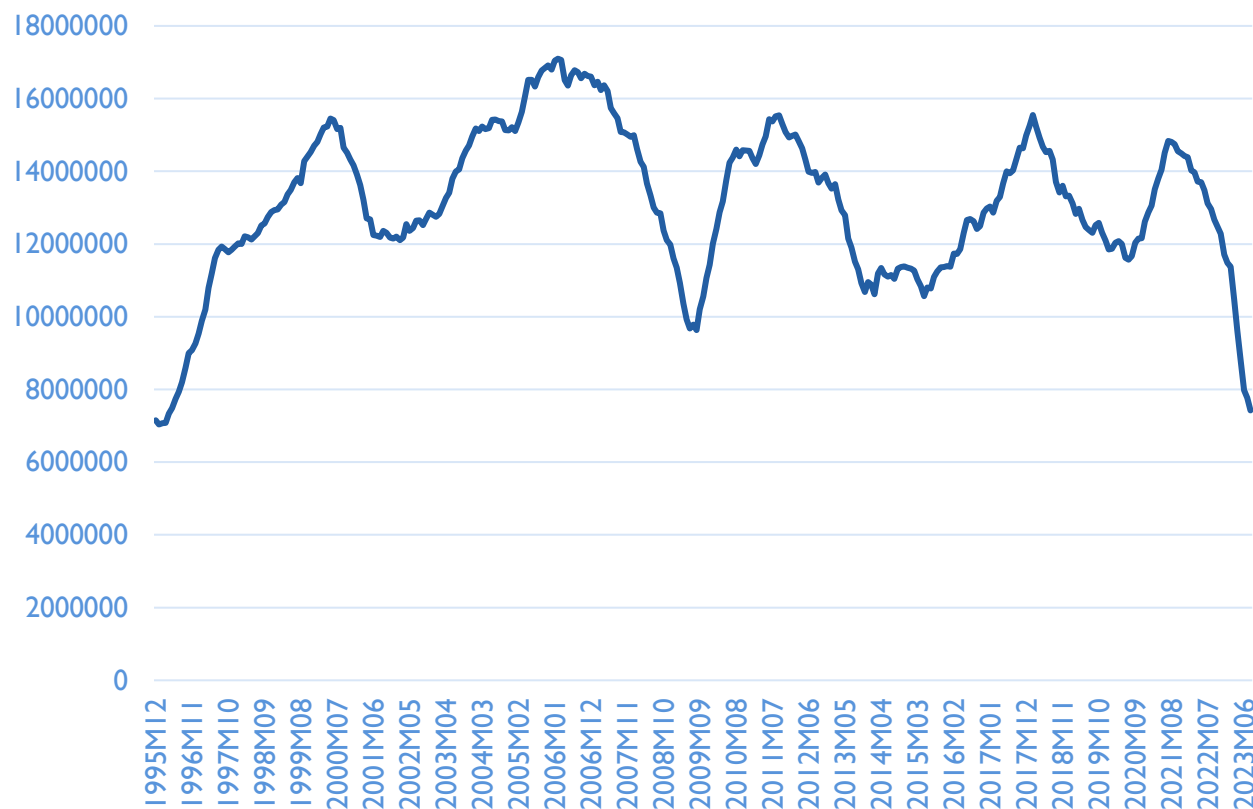
- käyttäjäryhmät ja päätösvaiheet

<b>Avustusta käytetty 54 M€ (45%)</b>	Käyttäjäryhmä	Avustus-hakemus	Avustus-varaus	Avustus-päätös	<b>Uudis-tuotanto 50 M€ (93%)</b>
	Ikääntyneet	35	118	18	
	Opiskelijat	14	27	23	
<b>Avustusta jäljellä 66 M€ (55%)</b>	Muut erityisryhmät	9	25	13	<b>Perus-parannus ja hankinta 4 M€ (7%)</b>
	<b>Yhteensä</b>	<b>58</b>	<b>170</b>	<b>54</b>	



# Nykyisessä markkinatilanteessa säästö jää todennäköisesti toteutumatta valtiontalouden kokonaiskuvan kannalta

Myönnetyt rakennusluvut 12/1995 - 8/2023, asuinrakennukset, liukuva vuosisumma (m<sup>3</sup>)



- Valtion tukemassa tuotannossa valtion panos saa liikkeelle merkittävästi panosta suuremmat investoinnit – etenkin investointiavustuksen alimmissa tukiluokissa
- Kerrostalorakentamisessa verojen ja veroluonteisten maksujen osuus on jopa 41 prosenttia\*
- Leikkaus tuottaa säästöä vain jos:
  - Leikkauksesta huolimatta hankkeita ei peruunnu
  - Valtion tukeman tuotannon tilalle syntyy vapaarahoitteisia hankkeita.
- → **Nykyisessä markkinatilanteessa säästö jäänee pienemmäksi kuin menetetyt verotuotot ja kasvavat työttömyysmenot**



# Tuloutus valtion asuntorahastosta ei vähennä velanottoa ja heikentää rahaston kantokykyä

- Valtion asuntorahasto on ollut pitkään alijäämäinen ja uhkaa ehtyä tulevaisuudessa
  - Pääoma noin 5,6 mrd. €, josta noin 2,4 mrd.€ lainsaamia ja 3,2 mrd. € yhdystilillä
- Talousarviossa esitetään 500 miljoonan ja julkisen talouden suunnitelmassa yhteensä 800 miljoonan euron tuloutusta investointiohjelman rahoittamiseksi
  - ”investointimenot eivät lisää valtion velanottotarvetta hallituskauden aikana”
  - ”Nykytasosta toimintaa vaarantamatta”
  - **Kumpikaan ehdoista ei toteudu!**
- Rahasto vaarantuu kahta kautta:
  - Kassan ehtyminen – kestää ainakin 10v maltillisilla oletuksilla
  - Korkotukivastuut suuremmat kuin pääoma – ehkä jo ylittymässä nykytasoisella toiminnalla korko-oletuksesta riippuen
- Tuloutus vaikeuttaa entisestään rahaston saamista kestäväälle pohjalle

*”Jos oletetaan nykyinen korkotasoa (laskelmissa 3,7 %) pysyväksi ja että korkotukilainakanta kasvaa vuosien 2023-2031 aikana 28 miljardiin euroon (uudet lainat pääosin 2,3 % omavastuulla) ja pysyy sen jälkeen tällä tasolla vuoteen 2050 saakka, niin lainakannan arvioidut korkotukimaksut tulisivat olemaan noin 4,6 miljardia euroa. Muuten samoilla oletuksilla, mutta pysyvällä 5 %:n korkotasolla korkotukimaksut nousisivat lähes 11 miljardiin euroon.”*

-Valtion asuntorahaston tilinpäätös 2022





Kiitos!

Lauri Lehtoruusu  
Toiminnanjohtaja  
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry  
[Lauri.lehtoruusu@rakli.fi](mailto:Lauri.lehtoruusu@rakli.fi)



SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY