

# OPISKELIJA-ASUMINEN JA KUNTAVAALIT



SUOMEN OPISKELIJA-  
ASUNNOT **SOA RY**

# Asuminen on opiskelijan suurin menoerä – kuntapäätöksi voi vaikuttaa opiskelijan toimeentuloon

Opiskelijat ovat keskimäärin hyvin pienituloisia. Oppilaitosten sijainnin takia opiskelu usein edellyttää asumista paikkakunnalla, jossa asuminen on tyyristä. Siksi asumismenot ovat keskeinen opiskelijoiden toimeentuloa määrittävä tekijä. Opiskelijoiden mediaanitulo on 1097 euroa kuukaudessa ja asuminen vie tästä keskimäärin 45 prosenttia<sup>1</sup>.

Opiskelijoiden kohtuulliset asumismenot ovat yhteiskunnan etu. Säästö asumismenoissa edistää kokopäiväistä opiskelua, opintojen etenemistä ja voi säästää valtion asumistukimenoja. Opiskelun aikaiset asumiskokemukset voivat vaikuttaa asuinpaikan valintaan valmistumisen jälkeen: opiskelupaikkakunta vai uusi kotikaupunki? Laadukas ja kohtuuhintainen asuminen tukee juurtumista paikkakunnalle.

## *Opiskelija-asunto on kustannustehokas tapa tukea opiskelijoiden asumista*

Opiskelija-asunnot ovat kohtuuhintaisia koteja, jotka on suunniteltu juuri opiskelijoita ajatellen. Opiskelija-asuntoja tarjoavat yleishyödylliset toimijat: säätiöt, kuntaomisteiset yhtiöt, yhdistykset ja ylioppilaskunnat. Näiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa vaan tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuuhintaan. Suurin osa opiskelija-asunnoista on rahoitettu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tuella.

Opiskelija-asunnot ovat useimmiten selvästi markkinahintaista asuntoa edullisempia. Ero vaihtelee paikkakunnittain, mutta opetus- ja kulttuuriministeri-

1 Potila, A. K., Moisio, J., Ahti-Miettinen, O., Pyy-Martikainen, M., & Virtanen, V. (2017). Opiskelijatutkimus 2017. Opetus- ja kulttuuriministeriön julkaisuja 2017:37. Saatavissa: <http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/80534/okm37.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

ön ja ympäristöministeriön teettämän selvityksen mukaan kohtuuhintainen opiskelija-asunto voi vuodessa mahdollistaa opiskelijalle jopa 4000 euron säästön markkinahintaiseen yksioön verrattuna<sup>2</sup>.

Opiskelija-asuntoja riittää vain noin neljännekselle korkeakouluopiskelijoista, vaikka enemmälle olisi kysyntää. Esimerkiksi Tampereen korkeakouluopiskelijoiden asumista selvittäneessä kyselyssä jopa neljä opiskelijaa viidestä piti opiskelija-asumista itselleen mieluisana tai soveltuvana vaihtoehtona<sup>3</sup>. Opiskelija-asuntoja tarvitaan lisää, jos useammalle opiskelijalle halutaan tarjota kohtuuhintainen koti. Kuntapäätäjille on keskeinen rooli opiskelija-asuntotuotannon mahdollistamisessa.

## *Omakustannusvuokra takaa, että kustannussäästöistä hyötyy asukas*

Opiskelija-asuntojen vuokrat eivät määräydy kysynnän ja tarjonnan perusteella markkinoilla, vaan omakustannusperiaatteella: vuokranantaja perii vuokraa vain pääoma- ja ylläpitokustannusten verran. Siksi kaikki kustannuksia nostavat tekijät tai kustannussäästöt heijastuvat suoraan pienituloisten opiskelijoiden maksamiin vuokriin.

Kunta vaikuttaa opiskelija-asumisen kustannuksiin esimerkiksi kaavoituksella, kiinteistöveroprosentilla ja erilaisilla kiinteistökustannuksilla. Omakustannusvuokrien takia kuntapäätöksi voi siis suoraan vaikuttaa opiskelija-asukkaiden maksamiin vuokriin.

2 Kortelainen, J., Korhonen, N., & Wennberg, M. (2018). Asuntoja opiskelijoille? Selvitys opiskelija-asumisen nykytilasta ja opiskelija-asuntojen tuotantotarpeesta. Ympäristöministeriön raportteja 20/2018. Saatavissa: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161020/YMra\\_20\\_2018\\_Asuntoja\\_opiskelijoille.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161020/YMra_20_2018_Asuntoja_opiskelijoille.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

3 Partanen, J. (2016). Tampereen korkeakouluopiskelijoiden asuminen 2016. Tampereen kaupunki, Konserniohjausyksikkö. Saatavissa: [https://www.tampere.fi/tiedostot/t/ZXPfdJ4mZ/Tampereen\\_korkeakouluopiskelijoiden\\_asuminen\\_2016.pdf](https://www.tampere.fi/tiedostot/t/ZXPfdJ4mZ/Tampereen_korkeakouluopiskelijoiden_asuminen_2016.pdf)

## Miten kunta voi parantaa opiskelijoiden asuntotilannetta?

Kunta voi auttaa opiskelijoiden asuntotilannetta erityisesti kahta kautta: edistämällä opiskelija-asuntojen rakentamista, jotta useammalle opiskelijalle saadaan kohtuuhintainen koti, tai varmistamalla, ettei kunta omilla päätöksillään nosta opiskelijoiden maksamia omakustannusvuokria. Seuraavaksi listataan konkreettisia ratkaisuja näistä molempiin.



Opiskelija-asuminen on ollut puurakentamisen edelläkävijä. Suomen korkein puukerrostalo, 14-kerroksinen Joensuun Lighthouse valmistui vuonna 2019.

## Miten lisää opiskelija-asuntoja?

### *Opiskelija-asunnoille tuotantotavoitteet kuntien asunto-ohjelmiin*

Tonttitarjonta on usein keskeisin opiskelija-asuntorakentamisen pullonkaula. Kunta voi edesauttaa tonttitarjontaa luovuttamalla omistamiaan tontteja opiskelija-asuntojen rakentamiseen tai varmistamalla riittävän tonttitarjonnan kaavoituksen kautta. Molempiin tarvitaan tietoa, tahtoa ja selvä poliittinen linja.

Kuntien asunto-ohjelmiin kirjatut konkreettiset opiskelija-asuntojen tuotantotavoitteet ovat osoittautuneet toimivaksi keinoksi vauhdittaa opiskelija-asuntotuotantoa. Konkreettinen tavoite ohjaa tontinluovutusta ja antaa vertailukohtan onnistumiselle: saadaanko hankkeet liikkeelle, vai jäävätkö ne kaavoittajan pöydälle?

Opiskelija-asuntojen tuotantotavoitteen tulisi perustua tarvearvioon, joka on laadittu yhdessä oppilaitosten, opiskelijajärjestöjen ja opiskelija-asuntojen tarjoajien kanssa. Arvio tuo myös ilmi, mikäli lisärakentamiselle ei ole tarvetta.

### *Opiskelija-asunnoille tontteja oppilaitosten läheltä, keskeisiltä sijainneilta ja hyvien liikenneyhteyksien ääreltä*

Opiskelija-asunnoille tarvitaan tontteja sieltä, missä opiskelijat haluavat asua. Erityisesti tämä tarkoittaa kampusalueita, oppilaitosten lähiympäristöä sekä muita keskeisiä sijainteja. Monet opiskelijat hoitavat arkiliikkumisensa pyörällä tai julkisilla liikennevälineillä, joten hyvät yhteydet niin keskustoihin kuin kampuksillekin ovat tärkeitä.

Kunta voi edistää opiskelija-asuntojen tontinsaantia monella tapaa. Kunta voi myydä tai vuokrata omistamiaan tontteja opiskelija-asuntotuotantoon

ARA-hintaan. Jos kunnalla ei ole omistuksessaan opiskelija-asumiseen soveltuvia tontteja, kunta voi ohjata maata tähän käyttöön kaavamerkinnoilla sekä maankäyttösopimuksilla. Kunnat voivat myös edistää olemassa olevien opiskelija-asuntokohteiden lisä- ja täydennysrakentamista.

### *Ei liiketilavelvoitteita ARA-rahoitteisiin kiinteistöihin*

Opiskelija-asuntotuotantoon osoitettavien tonttien tulee soveltua ARA-rahoitettavien asuntojen rakentamiseen. Sen lisäksi, että tonttikulujen pitää mahtua ARA:n asettamaan raamiin, opiskelija-asuntotonteissa tulisi välttää sellaisia ehtoja, jotka sopivat heikosti yhteen ARA-ehtojen kanssa.

Näitä ovat esimerkiksi asemakaavamääräykset, joilla veloitetaan rakentamaan liiketiloja asuintaloihin. Asuinrakennukseen liittyviä liiketiloja ei saa rahoittaa ARA:n korkotukilainalla, vaan niitä varten on nostettava erillinen pankkilaina. Liiketiloista mahdollisesti aiheutuvia tappioita ei saa kattaa asukkaiden maksamilla vuokrilla. Liiketilavelvoitteet siis pakottavat yleishyödylliset vuokratuloyhteisöt tahtomattaan liiketilojen riskisijoittajiksi. Yleishyödyllisille opiskelija-asuntoyhteisöille ei juuri kerry vapaita pääomia, joilla rahoittaa näitä liiketiloja tai kattaa niiden mahdollisia tappioita. Liiketilojen rakentamisvelvoite johtaa monimutkaisiin konsernirakenteisiin, joiden myötä ARA:n on vaikeampi valvoa omakustannuseriaatteen toteutumista.

Liiketilavelvoitteiden ongelmat ARA-kohteissa ovat helposti ratkottavissa. Kunta voi ohjata ARA-tuotantoon tontteja, joihin tällaista veloitetta ei sisälly. Tämä ei kuitenkaan saa johtaa huonompiin sijainteihin – eikä sen tarvitsekaan. Usein riittää, että ARA-tuotantoon osoitetaan tontti korttelin siltä laidalta, johon ei sisälly liiketilavelvoitetta. Jos tontti on tarkoitettu kaavoittamaan opiskelija-asuntokäyttöön, siihen ei tulisi liittää liiketilojen rakentamisvelvoitetta. Vähintään kaavan tulisi sallia, että alimman kerroksen tilat toteutetaan joko liiketiloina tai asukkaiden yhteistiloina. Näin ne mahdollista rakentaa asukkaiden käyttöön, mutta muuttaa liiketiloiksi, jos kysyntää löytyy.

## Opiskelija-asuntojen kustannukset kuriin

### *Opiskelija-asuntoihin ei tule edellyttää autopaikkoja*

Iso osa opiskelijoista käyttää arkiliikkumiseensa julkista liikennettä tai polkupyörää. Vain harva käyttää autoa päivittäiseen liikkumiseen. Tämä pätee erityisesti kasvukeskuksissa ja tiiviisti rakennetuilla keskeisillä paikoilla – siis siellä, mihin iso osa uusista opiskelija-asunnoista rakennetaan.

Pysäköintipaikkojen rakentaminen nostaa asumisen hintaa kahta kautta: pintapysäköinti vie rakennusmaata ja rakenteellinen pysäköinti on kallista. Pysäköintipaikan rakentaminen kellariin voi maksaa jopa 25 000 – 45 000 euroa<sup>4</sup> – siis pahimmillaan liki puolet yksión rakennuskustannuksista. Näin isoa kustannusta ei voi kattaa vain autoilijoilta perittävillä autopaikkamaksuilla, vaan osa on katettava kaikkien asukkaiden vuokrilla. Opiskelija-asunnoissa pysäköintipaikat siis nostavat suoraan asumiskustannuksia. Siksi pysäköintipaikkoja ei pidä velvoittaa rakentamaan enempää kuin mille on tarvetta.

Autopaikkanormeista luopuminen ei tarkoita, ettei opiskelija-asuntoihin tehtäisi lainkaan pysäköintipaikkoja. Omaan omistukseensa rakennuttava opiskelija-asuntoyhteisö tietää parhaiten opiskelija-asukkaidensa autopaikkatarpeen. Siksi kaavoissa ei tule velvoittaa rakentamaan pysäköintipaikkoja opiskelija-asuntoihin, vaan tämä tulee jättää rakennuttajan harkintaan.

### *Kaavoituksella kustannukset kuriin – ei liian yksityiskohtaista kaavoitusta*

Omakustannuseriaatteen takia kaavamääräyksistä aiheutuvat lisäkustannukset näkyvät suoraan pienituloisten opiskelija-asukkaiden vuokrissa. Lisäkustannukset syntyvät pääosin – autopaikkoja lukuun ottamatta – pienistä

<sup>4</sup> RAKLI (2015). Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista. Saatavissa: [https://www.rakli.fi/wp-content/uploads/2019/06/kaavamaaraysten\\_kustannusvaikutuksetRaportti\\_netti-res.pdf](https://www.rakli.fi/wp-content/uploads/2019/06/kaavamaaraysten_kustannusvaikutuksetRaportti_netti-res.pdf)

puroista: esimerkiksi julkisivumateriaalit, rakennuksen muoto, porrashuoneiden määrä, koko ja luonnonvaloaatimukset sekä yhteistilat kaikki vaikuttavat siihen, paljonko rakentaminen maksaa ja monelleko opiskelijalle pystytään tarjoamaan koti.

Koska kaavamääräyksistä päätetään kaava kerrallaan, kuntien luottamushenkilöiden on vaikea puuttua kaavoituksen yksityiskohtaisuuteen. Tilanne on sama, kuin jos autopaikkamitoituksesta päätettäisiin jokaisessa kaavassa erikseen. Ratkaisuksi on kehitetty autopaikkannormit. Sama ratkaisu voisi toimia kaavamääräysten yksityiskohtaisuuteen: demokraattisesti valittujen päättäjien hyväksymä kaavoitusohje, jolla ohjataan kaavanvalmistelun tarkkuustasoa.

*Yleishyödyllisen yhteisön omistaman ja yleishyödyllisessä käytössä olevan rakennuksen kiinteistöveroprosentiksi tulee säätää 0,0%*

Opiskelija-asuntokohteista maksettava kiinteistövero katetaan vuokratuloilla, joten kiinteistövero vaikuttaa suoraan opiskelijoiden maksamiin vuokriin.

Kunta saa asettaa alemman kiinteistöveroprosentin yleishyödyllisten yhteisöjen omistamalle rakennukselle ja maapohjalle, jos rakennus on pääasiassa yleishyödyllisessä käytössä. Alimmillaan tämä kiinteistöveroprosentti saa olla 0,0 %. Moni opiskelija-asuntoyhteisöistä on verotuksellisesti yleishyödyllinen ja opiskelija-asuminen katsotaan kiinteistön yleishyödylliseksi käytöksi. Kunta voi siis pienentää opiskelijoiden vuokria säätämällä yleishyödyllisille alemman kiinteistöveroprosentin tai luopumalla näiden osalta kokonaan kiinteistöverosta.

## *Suomen opiskelija-asunnot SOA ry*

*Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäsenenä on 22 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäsenenä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä noin 45 000 vuokra-asuntoa, jotka tarjoavat kodin noin 70 000 opiskelijalle. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä: joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. SOA:n jäsenyhteisöjen tarkoitus ei ole tuottaa voittoa, vaan tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.*

### **Lisätietoja:**

Lauri Lehtoruusu

Toiminnanjohtaja

[lauri.lehtoruusu@rakli.fi](mailto:lauri.lehtoruusu@rakli.fi)

+358 50 5737125