

TAVOITTEISTA TOTTA

— OPISKELIJA-ASUMINEN RATKAISIJANA

Opiskelija-asunnot tarjoavat kohtuuhintaisen kodin noin 75 000 opiskelijalle Suomessa. Markkinavuokraa edullisempi asuminen helpottaa merkittävästi pienituloisten opiskelijoiden toimeentuloa. Opiskelija-asuminen voi kuitenkin tarjota paljon enemmänkin kuin vain kohtuuhintaisen kodin: opiskelija-asuminen voi auttaa ratkomaan monenlaisia yhteiskunnallisia haasteita. Ohessa on esitelty, miten opiskelija-asuminen voi auttaa tekemään tavoitteista totta.



SUOMEN OPISKELIJA-
ASUNNOT **SOA RY**

Opiskelija-asuminen on erityinen erityisryhmä asunto-, sosiaali- ja koulutuspolitiikan leikkauskohdassa

Opiskelijat ovat keskimäärin erittäin pienituloisia, mutta heidän päätoimensa edellyttää usein asumista kalliiden asumiskulujen kasvukeskuksessa. Siksi opiskelijat katsotaan asumisen erityisryhmäksi ja valtio tukee kohtuuhintaisen opiskelija-asuntojen rakentamista.

Opiskelijat ovat kuitenkin erityinen ryhmä muihin valtion tukemiin asukasryhmiin verrattuna. Opiskelijoiden tulot vaihtelevat kuusta toiseen. Monella opiskelijalla – toisin kuin monilla muilla erityisryhmillä – on periaatteessa mahdollisuus parantaa toimeentuloaan työssäkäyntiä lisäämällä, mutta usein opintojen etenemisen kustannuksella. Työssäkäynti ja toimeentulovaikeudet lukeutuvat yleisimpiin opintoja hidastaviin tekijöihin¹. Opiskelijoiden asumista ei tueta vain opiskelunaikaisten toimeentulovaikeuksien selättämiseksi, vaan jotta opiskelijoilla olisi mahdollisuus keskittyä opintoihinsa ja valmistua.

Vaikka opiskelijat ovat monella tapaa erityinen erityisryhmä, opiskelija-asumista säädellään pitkälti samalla tapaa kuin muutakin pienituloisille suunnattua valtion tukemaa asuntokantaa. Asukkaat on valittava asunnontarpeen ja tulotason perusteella, ei esimerkiksi koulutuspoliittiset tavoitteet huomioiden. Opiskelijoiden tulot ja elämäntilanteet vaihtuvat taajaan, eikä hakuhetken tilanne välttämättä anna kattavaa kuvaa. Siinä missä monella muulla pienituloisella tulot ovat vakio ja määrittävät asumisen vaihtoehtoja, opiskelijoilla tulot voivatkin riippua siitä, miten asuminen järjestyy: kohtuuhintainen opiskelija-asuminen voi mahdollistaa täysipäiväisen opiskelun, kun taas työssäkäynti voi olla välttämätöntä, jotta rahat riittävät kalliimpaan markkinavuokraan.

Opiskelija-asumisen rooli ei kuitenkaan rajoitu vain asuntopolitiikkaan ja

toimeentulon tukemiseen. Opiskelija-asunnot mahdollistavat kansainvälistä opiskelijaliikkuvuutta, opettavat vastuullisia asumisen tapoja omilleen muuttaville ja voivat tukea asukkaidensa hyvinvointia ja opintojen etenemistä. Opiskelija-asuminen voi olla apuna ratkomassa monenlaisia yhteiskunnallisia ongelmia, mutta vain jos sen rooli asunto-, sosiaali- ja koulutuspolitiikan leikkauskohdassa huomioidaan.

- *Opiskelija-asumisen rooli asunto-, sosiaali- ja koulutuspolitiikan risteämäkohdassa tulee tiedostaa ja huomioida asumista ja koulutusta koskevassa päätöksenteossa.*
- *Tuetun asuntotuotannon säädöksiä tulee päivittää niin, että opiskelija-asumisessa voidaan huomioida asuntopolitiikan lisäksi koulutuspolitiikan tavoitteet.*

¹ Saari, J., Koskinen, H., Attila, H., & Sarén, N. (2020). Eurostudent VII–opiskelijatutkimus 2019. Opetus- ja kulttuuriministeriön julkaisuja 2020:25

Opiskelija-asuminen ratkaisujen tukena

Korkeakoulutettujen osuus kasvuun

Korkea koulutustaso on ollut Suomen menestystekijä, mutta Suomi on jäänyt korkeakoulutettujen aikuisten osuudessa OECD:n keskiarvon ja keskeisten verrokkimaiden alapuolelle. Siksi valtioneuvoston koulutuspoliittisessa selonteossa asetettiin tavoitteeksi, että puolet ikäluokasta suorittaa korkeakoulututkinnon vuonna 2030. Tavoitteen saavuttamiseksi lisätään aloituspaikkoja, nopeutetaan korkeakoulutukseen siirtymistä ja kehitetään opiskelijavalintoja.

Kasvat opiskelijamäärät tarvitsevat lisää koteja. Jos siirtymät nopeutuvat, korkeakouluissa on nykyistä enemmän suoraan toiselta asteelta siirtyviä nuoria opiskelijoita. Nuoret ja suoraan toiselta asteelta siirtyvät asuvat useammin opiskelija-asunnoissa. Opiskelija-asunnot helpottavat muuttamista opiskelupaikan perässä ja siten tukevat koulutuksen saavutettavuutta. Kohtuuhintainen opiskelija-asuminen tukee jokaisen mahdollisuutta opiskella tulo- ja varallisuustason estämättä – koulutustasoa nostettaessa ei ole varaa sulkea ketään ulkopuolella.

Opiskelija-asunnoissa asumismenot jäävät kohtuullisiksi, eikä toimeentulo ole välttämättä pakko täydentää työssäkäynnillä. Kun opintoihin voi keskittyä täyspäiväisesti, opinnot etenevät sukkelammin. Opiskelija-asuminen voi siis auttaa parantamaan koulutuksen läpimenoaikoja.

- *Korkeakoulutettujen osuuden nostamiseksi on varmistettava riittävä opiskelija-asuntojen tarjonta.*
- *Koulutuspoliittisessa päätöksenteossa tulee huomioida vaikutukset opiskelija-asuntotarpeeseen.*

Opiskelija-asuminen yleisimmäksi asumismuodoksi

Opiskelija-asumisen merkitys huomioitiin 2021 julkaistussa kahdeksanvuotisessa asuntopoliittisessa kehittämissuunnitelmassa, jossa asetetaan tavoitteeksi nostaa opiskelija-asuminen korkeakouluopiskelijoiden yleisimmäksi asumismuodoksi vuosikymmenen loppuun mennessä. Tavoite on kunnianhimoinen ja mahdollinen, mutta edellyttää toteutuakseen toimenpiteitä.

Opiskelija-asuntorakentamista hidastaa kaksi pullonkaulaa, joista kumpaankin valtio voi vaikuttaa: tonttitarjonta ja rahoitus. Opiskelija-asunnoista valtaosa on rahoitettu valtion tuotantotukien turvin. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joilla ei ole eikä juuri kerry riittäviä vapaita pääomia merkittävään lisärakentamiseen. Erityisryhmien investointiavustus on mahdollistanut opiskelija-asuntokannan laajentamisen ilman näitä pääomia ja on siksi keskeinen opiskelija-asuntorakentamisen edellytys. Opiskelija-asuntorakentamisen vauhdittamiseksi on turvattava riittävä investointiavustuksen myöntövaltuus ja avustushakemusten viiveetön käsittely.

Asuntorakentamisen tuet maksetaan valtion asuntorahastosta. Asuntopoliittisessa kehittämissuunnitelmassa valtion asuntorahaston asema budjettitalouden ulkopuolisena erityisrahastona päätettiin turvata, mutta rahaston pitkän aikavälin tulevaisuus on epävarma. Asuntorahasto on saanut varansa aravalainoista, mutta lainojen takaisinmaksun myötä tulonlähteet ehtyvät. Kun rahastolle ei ole haettu uusia tulonlähteitä, rahasto on jäänyt alijäämäiseksi ja uhkaa ehtyä tulevina vuosikymmeninä. Valtion asuntorahastolle on löydettävä riittäviä uusia tulonlähteitä, jotta opiskelija-asuntojen rakentamisen ja korjaamisen rahoitus on turvattu myös tulevaisuudessa.

Kunnat ovat avainasemassa varmistamassa riittävän tonttitarjonnan opiskelija-asuntorakentamiselle, mutta valtio voi omilla toimillaan vauhdittaa tonttitarjontaa. Asuntopoliittisessa kehittämissuunnitelmassa on asetettu valtakunnallinen tavoite opiskelija-asuntorakentamiselle, ja tämän jalkauttamiseksi valtion tulisi edellyttää kuntakohtaiset opiskelija-asuntojen tuotantotavoitteet kuntien kanssa solmittaviin maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL)

sopimukseen. Samalla valtion tulisi edellyttää MAL-sopimuksissa, ettei opiskelija-asuntokohteisiin vaadita kustannuksia nostavia autopaikkoja tai rahoitusta vaikeuttavia liiketiloja.

Kaavoituksen pullonkaulat näkyvät myös opiskelija-asuntorakentamisen viiveinä. Maankäytön lainsäädännön uudistus käynnistyi jo 2018, muttei valmistunut. Kaavoitusta ohjaava lainsäädäntö tulee uudistaa tulevilla vaalikaudella niin, että kaavoituksesta tulee nykyistä sujuvampaa, kaavojen läpimenoaika lyhenee ja liian yksityiskohtaisesta kaavaohjauksesta luovutaan. Tätä voitaisiin toteuttaa esimerkiksi keventämällä maankäytön suunnitteluun liittyviä selvitysvelvoitteita, vähentämällä oikeusvaikutteisten kaavatasojen määrää ja parantamalla maanomistajan oikeutta saada valmisteleman kaava-aloite poliittiseen käsittelyyn.

- *Erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuuden on oltava riittävä ja investointiavustuksessa tulee palata jatkuvaan hakuun.*
- *Valtion asuntorahastolle on löydettävä riittävät uudet tulonlähteet, jotka turvaavat asuntorahaston budjettitalouden ulkopuolisena erityisrahastona pitkällä tähtäimellä.*
- *Valtakunnallisen opiskelija-asuntojen tuotantotavoitteen jalkauttamiseksi MAL-sopimukseen tulee lisätä kuntakohtaiset opiskelija-asuntojen tuotantotavoitteet.*
- *Valtion tulee edellyttää MAL-sopimuksissa, ettei opiskelija-asuntokohteisiin vaadita kustannuksia nostavia autopaikkoja tai rahoitusta vaikeuttavia liiketiloja.*
- *Kaavoituksen nopeuttamiseksi maankäytön suunnitteluun liittyviä selvitysvelvoitteita tulee keventää ja maanomistajien oikeutta saada kaava-aloite poliittiseen käsittelyyn tulee vahvistaa.*

Kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden määrä kolminkertaiseksi – riskit reilusti jakaen

Suomen väestö ikääntyy ja huoltosuhde heikkenee. Siksi Suomen kyvyllä houkutellessa kansainvälisiä osaajia on entistä tärkeämpi rooli talouskasvun ja hyvinvointivaltion turvaamisessa. Koulutuspoliittisessa selonteossa on asetettu tavoitteeksi kolminkertaistaa kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden määrä vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteena on, että valtaosa näistä työllistyy ja jää Suomeen valmistumisen jälkeen. Opetus- ja kulttuuriministeriön, koulutuksen järjestäjien ja muiden sidosryhmien – opiskelija-asuntotoimijat mukaan lukien – tulee yhdessä selvittää konkreettiset askeleet, joilla kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden määrä kolminkertaistetaan.

Opiskelija-asuminen on avainasemassa, kun kansainvälisten opiskelijoiden määrää halutaan lisätä. Suomessa jopa 59²-71³ prosenttia kansainvälisistä opiskelijoista asuu opiskelija-asunnossa – korkein osuus Euroopassa. Opiskelija-asuminen voi olla valttikortti kansainvälisten opiskelijoiden houkuttelussa Suomeen. Suomalainen opiskelija-asuminen on kansainvälisesti erittäin laadukasta. Kansainvälisten opiskelijoiden on verrattain helppo saada opiskelija-asunto, kun taas monessa muussa maassa asuntopula on opiskelijaliikkuvuuden este. Vaikka opiskelija-asunto järjestyy valtaosalle, tilanne ei välttämättä näytä yhtä valoisalta opiskelupaikan juuri saaneesta kansainvälisestä opiskelijasta, joka odottelee vastausta asuntohakemukseen. Toisaalta vajaakäyttöriski kasvaa, jos asuntoja kiintiöidään ennakolta kansainvälisille opiskelijoille. Vajaakäyttöriskin kustannukset eivät saa jäädä muiden opiskelijoiden maksettavaksi, vaan ne on jaettava reilusti ja korkeakoulujenkin on osallistuttava. Laadukkaan opiskelija-asumisen mainehyöty voi valua hukkaan, jos opiskelija-asumista ei integroida osaksi kansainvälistä opiskelijamarkkinointia.

2 Gwosc, C., Hauschildt, K., Wartenbergh-Cras, F., & Schirmer, H. (2021). Social and Economic Conditions of Student Life in Europe: Eurostudent VII 2018-2021 | Synopsis of Indicators.

3 Hauschildt, K., Vögtle, E.A., Gwosc, C. (2018). Social and Economic Conditions of Student Life in Europe: Eurostudent VI 2016-2016 | Synopsis of Indicators.

Opiskelija-asunto on monelle kansainväliselle opiskelijalle ensimmäinen – usein kämppisten kanssa jaettu – koti Suomessa. Samalla asuinympäristö voi olla tärkeä kosketuspinta suomalaisen yhteiskuntaan, jossa saadut positiiviset kokemukset voivat kannustaa jäämään Suomeen myös valmistumisen jälkeen. Jotta useampi kansainvälinen tutkinto opiskelija työllistyisi ja jäisi Suomeen valmistumisen jälkeen, tarvitaan uudenlaista ajattelua myös asukasvalintaan: ei vain hakijan asunnontarpeen ja taloustilanteen mukaan, vaan integraatiota tukien.

- *Kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden määrän kolminkertaistamisen keinoista tarvitaan ministeriövetoinen selvitys ja toimenpideohjelma, jossa huomioidaan myös opiskelija-asumisen rooli.*
- *ARA:n asukasvalintasääntöjä on uudistettava niin, että opiskelija-asuntoyhteisöt voivat asuntotarjonnallaan tukea kansainvälistä opiskelijamarkkinointia ja kansainvälisten opiskelijoiden integraatiota nykyistä paremmin.*

Opiskelijoiden hyvinvointi kuntoon ja mielenterveysongelmat aisoihin

Korona-aika ja etäopiskelu koettelivat opiskelijoiden hyvinvointia, kun elämä pakkautui samojen seinien sisään ja opiskelijayhteisön tarjoama tuki kapeni. Korona-aikana yleistynyt etäopiskelu näyttäisi tulleen jäädäkseen ja moni opintosisältö toteutetaan etätoteutuksena. Kun samalla korkeakoulut karsivat säästösyistä tilankäyttöään, opiskelu siirtyy entistä enemmän opiskelijoiden koteihin.

Korona-ajan virheitä ei pidä toistaa, kun niiden vahinkoja vasta paikkaillaan. Etäopiskelun yleistymisen ei saa tapahtua hyvinvoinnin kustannuksella eikä johtaa yksinäisyyden yleistymiseen. Opiskelija-asuminen voi osaltaan tukea yhteisöllisyyttä ja ehkäistä yksinäisyyttä. Soluasumisen suosio on jo pitkään ollut laskussa, mutta uudennaiselle yhteisöllisyydelle voi olla tilausta. Naapureista voi muodostua toisiaan tukeva etäopiskelun lähityöyhteisö yhteisine lounas- ja kahvitaukoineen. Yhteisöllisyys ei kuitenkaan synny itsestään; yh-

teisöllisyyden rakentaminen voi edellyttää uudenlaisia käytäntöjä asukasvalintaan tai esimerkiksi yhteisömanagerointia.

Moni opiskelija vierastaa muuttoa samaan asuntoon entuudestaan tuntemattomien kanssa. Sen sijaan useampi voisi olla valmis muuttamaan kimpakämppään kaverin tai kavereiden kanssa – nuorista 35 prosenttia pitää tätä sopivana vaihtoehtona⁴. Kaverikämppään muuttoa voisi helpottaa, jos asuntoa voisi hakea yhdessä kaverin kanssa ja solmia koko asunnolle yhteisen vuokrasopimuksen. Asumistuessa yhteisellä vuokrasopimuksella asunnon vuokranneet katsotaan kuitenkin automaattisesti yhteiseksi ruokakunnaksi – olivatpa pariskunta, perhe tai kämpppisiä – jolloin asuinkumppanien tulot vaikuttavat yhteiseen tukeen. Asumistukilainsäädännön kehittäminen tältä osin voisi tehdä kaverikämpistä nykyistä houkuttelevamman vaihtoehdon.

- *Asumistukea tulee uudistaa niin, ettei yhteisellä vuokrasopimuksella asunnon vuokranneita automaattisesti katsota yhdeksi ruokakunnaksi.*
- *Opiskelija-asumisen asukasvalintaperiaatteita tulee joustavoittaa niin, että asukasvalinnalla voi tukea naapuruston yhteisöllisyyttä esimerkiksi asuttamalla saman alan opiskelijoita lähemmäksi.*
- *Yhteisöllisyyttä vahvistavan ja tukevan henkilöstön palkkakulut tulee voida sisällyttää täysimääräisesti omakustannusvuokrilla katettaviin menoihin.*

Ympäristövastuullinen asuminen mahdolliseksi opiskelijabudjetilla

Rakennettu ympäristö ja asuminen aiheuttavat merkittävän osan hiilidioksidipäästöistä. Opiskelijat ovat ympäristötietoisia, mutta pienituloisia. Opiskelija-asumisen tulee voida mahdollistaa opiskelijoille ympäristövastuullista asumista opiskelijabudjetilla.

Osa vähähiilistä ratkaisuista nostaa rakennuskustannuksia. Kun energian hin-

⁴ Myllymäki, T., Sandqvist, S., Aho, P., & Strandell, A. (2021). Nuorten asuminen 2020: Kyselytutkimus. Ympäristöministeriön julkaisu 2021:8

ta nousee ja energiakustannusten vaikutus asukkaiden toimeentuloon kasvaa, on entistä tärkeämpää, ettei pienituloisille suunnatun ARA-rakentamisen kustannusohjaus estä energiatehokkaita ja vähähiilisiä ratkaisuja. ARA-tuotannon ohjauksessa onkin siirryttävä hankintahinnan ja alkuvuokran sijasta tarkastelemaan elinkaarikustannuksia ja elinkaaren aikaista hiilijalanjälkeä. Tämä paitsi kannustaa hiilipäästöjen vähentämiseen, voi pitkällä aikavälillä koitua asukkaan eduksi edullisempina vuokrina.

Uudisrakentaminen on vain pienenpieni osa koko rakennuskannasta. Suurin päästövähennyspotentialiaali on olemassa olevan rakennuskannan energiaremonteissa. Kuluvalta vaalikaudella rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen on kannustettu määräaikaisella energia-avustuksella. Avustus on ollut menestys. ARA-rahoitteisissa kohteissa – toisin kuin asunto-osakeyhtiöillä – energia-avustus on rajattu vain lainarahoitteisten laajojen perusparannusten yhteyteen. Nämä korjaukset on joka tapauksessa tehtävä rakennuksen teknisen kunnan sanelemina ja energia-avustus vain ohjaa huomioimaan energiatehokkuuden niissä paremmin. Suurempi hyöty saataisiin, jos energia-avustuksella voitaisiin kannustaa toteuttamaan pienempiä energiaremontteja myös laajojen perusparannusten välillä.

- *Onnistuneiksi osoittautuneita energia-avustuksia tulee jatkaa. ARA-rahoitteisissa kohteissa energia-avustuksen kytkös nostettuun korkotukilainaan tulee purkaa, jotta avustuksella voidaan kannustaa toteuttamaan pienempiä energiaremontteja isojen perusparannusten välillä.*
- *ARA-hankkeiden kustannusohjauksessa on siirryttävä elinkaarikustannusten ja elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen arviointiin.*
- *Erilaiset ympäristöystävälliseen rakentamiseen kannustavat tuet, kuten puurakentamisen korotettu käynnistysavustus, tulee ulottaa myös erityisryhmäkohteisiin.*

Opiskelija-asuminen Suomessa

Suomessa on noin 50 000 opiskelija-asuntoa, joissa asuu noin 75 000 opiskelijaa. Opiskelija-asuminen on tarkoitettu kaikille peruskoulun jälkeistä tutkintoa suorittaville. Valtaosa opiskelija-asuntojen asukkaista on korkeakouluopiskelijoita, joista noin 26 prosenttia asuu opiskelija-asunnossa. Korkeakouluopiskelijoiden yleisin asumismuoto on yksityiseltä vuokranantajalta vuokrattu asunto (31 prosenttia).

Opiskelija-asumista tarjoavat Suomessa yleishyödylliset yhteisöt: opiskelija-asuntosäätiöt, kuntaomisteiset opiskelija-asuntoyhtiöt, ylioppilaskunnat, opiskelijajärjestöt ja yhdistykset. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen, vaan tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Opiskelija-asuminen on kohtuuhintaista. Vuokrat määräytyvät markkinahinnan sijaan omakustannusperiaatteella, eli todellisten kustannusten perusteella, ja ovat usein merkittävästi markkinavuokria edullisempia. Usein vuokraan sisältyy nettiyhteys, vesi ja sähkö. Valtaosa Suomen opiskelija-asuntokannasta on valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Opiskelija-asuntoja on tarjolla kaikilla suurimmilla opiskelupaikkakunnilla ja useimmilla pienemmilläkin. Opiskelija-asuntotarjonta on monipuolista ja kattaa niin soluasunnot, yksiöt, kaksiot kuin suuremmat perheasunnotkin.

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. S

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

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, jotka tarjoavat kodin noin 70 000 opiskelijalle. SOAn jäsenistö hallinnoi valtaosaa Suomen opiskelija-asuntokannasta.

Lisätietoja:

Lauri Lehtoruusu

Toiminnanjohtaja

lauri.lehtoruusu@rakli.fi

+358 50 5737125

Twitter: @Lehtoruusu