SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY

Lausunto HE 134/2016 vp
30.9.2016

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta/Asunto- ja ympäristöjaosto
Kuulemistilaisuus 30.9.2016 klo 10

Lausuntopyyntö 16.9.2016

ASIA: HE 134/2016 vp – VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2017/Erityisryhmien avustukset

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA valvoo opiskelija-asuntoyhteisöjen yleisiä ja yhteisiä etuja, edistää jäsentensä välistä yhteistoimintaa ja parantaa näiden toimintaedellytyksiä sekä edistää opiskelija-asuntopoliittisten tavoitteidensa toteutumista. SOA:n jäseninä on 19 opiskelija-asuntoyhteisöä, jotka ovat yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä, joko säätiöitä tai kaupunkien omistamia. Myös opiskelijajärjestöt SYL ja SAMOK ovat mukana SOA:ssa. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä hieman alle 40 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella.

Yleistä

SOA kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2017.

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

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 410 miljoonaa euroa vuonna 2017. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 9 000 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja 3 500.

Hallitus päätti budjettineuvotteluissa 1.9.2016 alentaa pitkien korkotukilainojen omavastuukoron määräaikaisesti 1,7 prosenttiin sekä uudistuotannon että perusparannuslainojen osalta. Alennettu omavastuukorko koskee 1.8.2016-31.12.2019 välisenä aikana korkotukilainoiksi hyväksyttäviä lainoja korkotuen maksuajan. Asetusmuutos tulee voimaan 1.10.2016.

Budjettineuvotteluissa päätettiin myös aloittaa säädösvalmistelu pitkien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman muuttamiseksi merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi.

SOA näkemyksen mukaan korkotukivaltuutta voidaan pitää riittävänä edellyttäen, että ensin turvataan valtion pitkää korkotukea hyödyntävien rakennushankkeiden lainoitus. Uutta kymmenen vuoden korkotukilainoitusta hyödyntäviä hankkeita voidaan SOA:n mielestä lainoittaa vain siltä osin kuin pitkälle korkotukilainoitukselle ei löydy kysyntää.

SOA pitää hyvänä, että korkotukilainojen omavastuukorkoa alennetaan sekä uudistuotannon että peruskorjauksen osalta. Vaikka korkotuen omavastuu alennetaan 1,7%:iin, ei valtio maksa todelli-

suudessa nykyisellä korkotasolla lainkaan tukea. Jos korkotaso nousee merkittävästi, tällöin alhaisella omavastuukorolla on todellinen vaikutus vuokratasoon. Omavastuukoron alentaminen myös peruskorjauslainojen osalta tukee tarpeellisten peruskorjausten tekemistä myös niillä alueilla, joilla tarvetta uudisrakentamiselle ei ole, mutta vanhaa kantaa pitää uudistaa paremmin kysyntää vastaavaksi. Matalaa omavastuukorkoa voidaan kuitenkin käyttää ikään kuin korkosuojauksena ja silloin sillä on merkitystä siihen, millaiseksi rahalaitokset määrittelevät korkotukilainojen marginaalit. Samoin valtion korkotukilainoille antama takaus alentaa merkittävästi marginaaleja. Lisäksi korkotuen osalta SOA kiinnittää huomiota siihen, että korkotukea pitäisi maksaa koko laina-ajalta, ei vain 23 ensimmäiseltä vuodelta.

Asuntotuotannon ml. opiskelija-asuntojenkin rakentaminen edellyttää pitkäjännitteistä suunnittelua ja sitoutumista näihin hankkeisiin. Tämän vuoksi olisi toivottavaa, että yhteiskunnan rakentamiseen ohjaama tuki olisi riittävän hyvin ennakoitavissa useamman vuoden tähtäimellä. Päätökset, joilla omavastuukorkoa on liikuteltu, on tehty valitettavasti aina muutamaksi vuodeksi kerrallaan. SOA toivoo, että pitkään korkotukijärjestelmään tehtäisiin pysyvät muutokset niin, että järjestelmä sisältäisi aina aidosti myös yhteiskunnan tukea kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Korkotuettujen vuokra-asuntojen lainanlyhennysohjelmien uudistaminen vähemmän takapainotteisiksi hillitsee vuokrankorotuspaineita vuokratalokohteiden tullessa peruskorjausikään. SOA:n näkemyksen mukaan toimiva lainanlyhennysmalli voisi olla tasalyhenteinen, 2,5 prosentin vuotuinen lyhennys. Tällainen lyhennysmalli olisi myös lähellä yhteisöjen noudattamaa poistokäytäntöä. SOA pitää tärkeänä, että pitkien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman valmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuus tarjota lainansaajalle perusparannettavan kohteen pääomittamista perusparannuslainoituksen yhteydessä kokonaan uudelleen. Uudella korkotukilainalla maksettaisiin vanha rakentamislaina pois ja lisäksi katettaisiin perusparannuksesta aiheutuvat kulut. Tällä voitaisiin edesauttaa vuokratason pysymistä kohtuullisena.

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Talousarvioesityksen mukaan voidaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 130 miljoonaa euroa vuonna 2017.

Ehdotettua määrärahaa 130 miljoonaa euroa voidaan pitää kohtuullisena. Kuitenkin tarve erityisryhmien asunnoille tulee kasvamaan muun muassa väestön ikääntymisen johdosta. SOA kiinnittää myös huomiota siihen, että määrärahan nosto 130 miljoonaan euroon ei vastaa vuosien 2017-2020 julkisen talouden suunnitelmaan vuodelle 2017 kirjattua 140 miljoonaa euroa.

Vuonna 2015 valmisteltiin hallituksen esitys, jossa ehdotettiin hallitusohjelman kirjausten mukaisesti, että investointiavustus poistettaisiin opiskelija-asuntojen uustuotannolta ja perusparannuksilta. Hallituksen esitysluonnosta ei annettu eduskunnalle ja opiskelija-asunnoilla säilytettiin investointiavustus, mikä oli erittäin hyvä ratkaisu. SOA haluaa edelleen muistuttaa siitä, että opiskelija-asuntojen uudistuotantoon ja perusparannukseen myönnettävä 10 prosentin investointiavustus on elintärkeä välttämättömien opiskelija-asuntoinvestointien aikaansaamiseksi sekä uudistuotannon että peruskorjausten osalta.

SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY

Kalervo Haverinen
Puheenjohtaja

Aija Tasa
Asiamies