Valtiovarainvaliokunta/Asunto- ja ympäristöjaosto
Kuulemistilaisuus 29.9.2016 klo 10.15

Lausuntopyyntö 21.9.2016

ASIA: HE 106/2017 vp – VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2018/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 yhtiöitä. Myös opiskelijajärjestöt SYL ja SAMOK ovat mukana SOA:ssa. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä yli 40 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijan toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Yleistä

SOA kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2018.

Opiskelijoiden asuntotilanne on haastava etenkin suurimmilla opiskelupaikkakunnilla, missä opiskelija-asuntojen kysyntä ylittää selvästi tarjonnan. Kysyntä kohdistuu pääasiassa pieniin ja kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin, jotka sijaitsevat oppilaitosten lähellä tai hyvien liikenneyhteyksien päässä. Kysyntään pyritään vastaamaan, ja yleishyödyllisillä opiskelija-asuntoyhteisöillä on merkittävästi opiskelija-asuntohankkeita joko rakenteilla tai suunnitteilla.

Opintotuen asumislisä lakkautettiin ja 1.8.2017 alkaen opiskelijat siirtyivät yleisen asumistuen piiriin. Monille pienituloisille opiskelijoille muutos on tervetullut, sillä yleinen asumistuki vastaa todellisia asumismenoja paremmin kuin aiempi opintotuen

asumislisä. Opiskelijoiden siirto yleiselle asumistuelle voi kuitenkin johtaa asumistukimenojen kasvuun, jos suurempi asumistuki valuu entisestään kasvaviin vuokriin. Asumistukimenojen kasvua voi hillitä mahdollistamalla, että mahdollisimman moni opiskelija voi asua kohtuuhintaisessa opiskelija-asunnossa. Yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen asunnoissa noudatetaan omakustannusvuokria, jotka ovat selvästi alle markkinahinnan etenkin suurimmissa kasvukeskuksissa. Näinollen yleishyödyllinen opiskelija-asuntotuotanto on entistäkin tärkeämpää myös valtiontalouden näkökulmasta opiskelijoiden siirryttyä yleisen asumistuen piiriin.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainojen hyväksymysvaltuudeksi esitetään vuoden 2017 tapaan 1 410 miljoonaa euroa. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 9 000 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja 3 000.

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

Ympäristöministeriö on valmistellut lausuntokierrokselle luonnoksen hallituksen esitykseksi asuntorakentamisen pitkän korkotukilainamallin uudistamisesta. Lakiluonnoksen mukaan uudistuksen olisi tarkoitus tulla voimaan maaliskuussa 2018. Lakiluonnos yhdenmukaistaisi peruskorjaus- ja uudisrakentamisen korkotukilainoitusta niin, että myös peruskorjaushankkeisiin voisi jatkossa saada lainaa enintään 95 prosenttia hankkeen kustannuksista. Tämä voi lisätä korkotukilainan tarvetta, kun peruskorjausten lainoitusosuus kasvaisi nykyisestä 80 prosentista. SOA esittää, että tämä tulisi huomioida korkotukilainan myöntövaltuutta arvioitaessa.

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Talousarvioesityksen mukaan voidaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 105 miljoonaa euroa vuonna 2017.

Erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuuden tulee olla riittävä kattamaan perustellut peruskorjaus- ja uudishankkeet. Myöntövaltuuden riittävyyttä on nykytilanteessa hankala arvioida. Opiskelija-asuntohankkeita on käynnissä runsaasti ja rakentamisen tahdin voi arvioida pysyvän samalla tasolla lähivuosina. SOA arvioi, että vuonna 2018 opiskelija-asunnoille tulisi mitoittaa myöntövaltuutta vähintään 20 miljoonaa euroa. Sen sijaan erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuuden riittävyyteen vaikuttaa keskeisesti, missä määrin rakennuttajat hakevat avustuksia korkeampien tukiluokkien hankkeille. Mikäli investointiavustuksen kysyntä näille hankkeille kasvaa, tulisi myöntövaltuuden tasoa nostaa merkittävästi nykyisestä. SOA kiinnittää myös huomiota

siihen, että esitetty määräraha 105 miljoonaan euroa ei vastaa vuosien 2018-2021 julkisen talouden suunnitelmaan vuodelle 2018 kirjattua 110 miljoonaa euroa.

Asunto-, energia- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen on päättänyt, että opiskelija-asuntojen tuotantoon tarkoitettujen tukien hakemisessa siirrytään vuosittaisesta hakuajasta jatkuvaan hakuun. Tarkoituksena on vauhdittaa kohtuuhintaisten valtion tukemien opiskelija-asuntojen tuotantoa. Päätös on perusteltu, sillä aiempi hakukäytäntö on voinut aiheuttaa merkittäviä viiveitä asuntohankkeisiin, mikäli hankkeen aikataulu ei ole sopinut vuosittaiseen hakuaikaan. Muutos voi mahdollistaa, että vuonna 2018 käynnistyy sellaisia opiskelija-asuntohankkeita, jotka eivät olisi ehtineet syksyllä 2017 sulkeutuvan hakuajan puitteissa. Tämä voi lisätä erityisryhmien investointiavustuksen tarvetta vuonna 2018, sillä vuoden aikana tukea tarvitsevat sekä syksyn 2017 hakukierrosta odottaneet hankkeet että hankkeet, joiden kohdalla avustuksen haku tulee mahdolliseksi vasta vuoden 2018 kuluessa.

Suomen opiskelija-asunnot SOA esittää, että erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuuden riittävyyttä seurataan ja tarvittaessa varmistetaan lisätalousarviolla, että avustuksen myöntövaltuutta riittää myös vuoden 2018 kuluessa haettaviin opiskelija-asuntokohteisiin.

Purkuakordit ja purkuavustukset

Hallituksen esityksessä esitetään, että vuonna 2018 valtion vastuulle saa jättää aravalainapääomia enintään viisi miljoonaa euroa, kun puretaan suurempien luottotappioiden välttämiseksi vuokrataloja väestöltään vähenevillä alueilla. Lisäksi asuntojen purkuavustuksia saa myöntää enintään kaksi miljoonaa euroa.

Itä-Suomen yliopiston opettajankoulutus lähtee Savonlinnasta vuoden 2018, mikä vähentää alueen opiskelupaikkoja merkittävästi. Jo aiempien päätösten myötä Savonlinnasta on vuosina 2006-2016 lähtenyt lähes 900 opiskelupaikkaa. Opiskelupaikkojen vähennys on ajanut Savonlinnan opiskelija-asunnot Oy:n kestämättömään tilanteeseen ja konkurssin ja valtion luottotappioiden välttämiseksi asuntokantaa on vähennettävä merkittävästi. Jos nämä toimenpiteet toteutetaan vuoden 2018 aikana, ne yksin vievät noin puolet ensi vuodelle kaavaillusta viiden miljoonan euron valtuudesta. SOA esittää, että purkuakordien ja purkuavustuksen myöntövaltuudessa huomioidaan Savonlinnan opiskelija-asuntotilanne ja lisäksi selvitetään, riittääkö purkuavustuksen ja purkuakordien nykyinen taso ratkaisemaan Savonlinnan tilanteen tapaisia äkillisiä kysynnän muutoksia.

SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY

Lauri Lehtoruusu
Asiamies