Asuntopoliittinen kehittämisohjelman vuosiksi 2021-2028

Asunto- ja ympäristöjaosto 23.3.2022

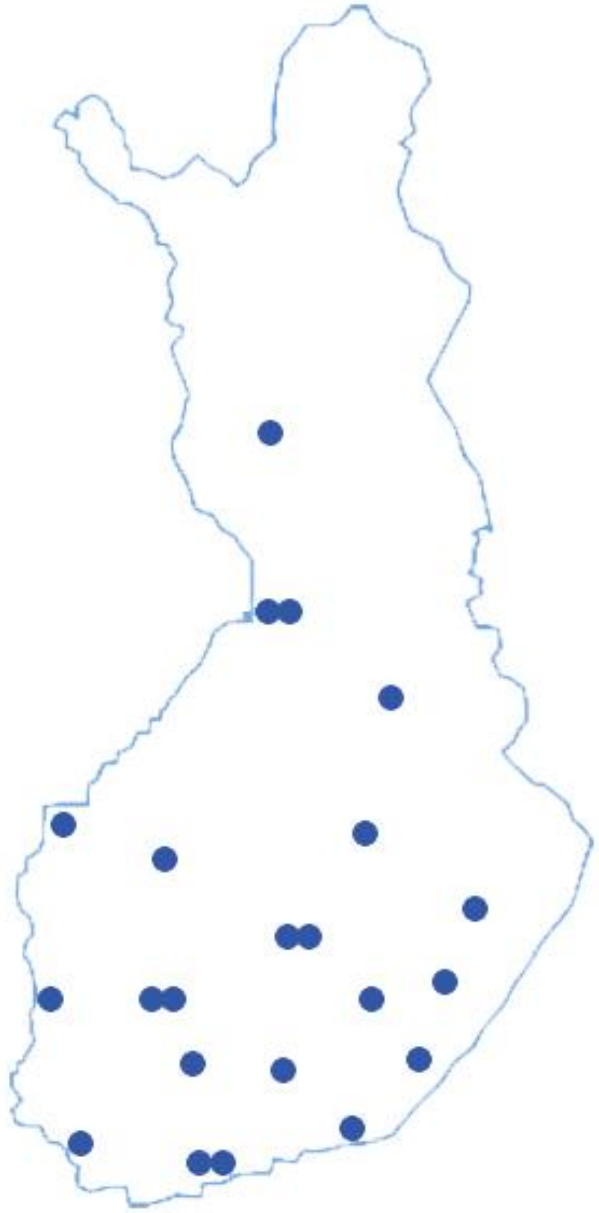
Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

Missio: ”SOA tukee ja mahdollistaa, että yleishyödylliset opiskelija-asuntoyhteisöt voivat tarjota parasta mahdollista opiskelija-asumista.”

Visio: ”Suomalainen opiskelija-asuminen on maailman parasta.”

- Yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö
- 22 opiskelija-asuntoyhteisöä suurimmilta opiskelupaikkakunnilta + SYL & SAMOK
- Jäsenyhteisöjen noin 45 000 asuntoa tarjoavat kodin noin 70 000 opiskelijalle



Valtion asuntorahasto on keskeinen sosiaalisen asuntotuotannon mahdollistaja

Yleishyödyllisillä toimijoilla on ja kertyy niukasti pääomia

- Takaukset mahdollistavat korkeammat lainoitusasteet
- Avustukset vähentävät muun rahoituksen tarvetta tai poistavat sen (etenkin erityisryhmät)
- → Ilman tuotantotukia toimijoiden edellytykset toteuttaa ja ylläpitää markkinahintaa edullisempaa asuntotarjontaa huomattavasti heikommat

Budjettitalouden ulkopuolinen asuntorahasto on joustava tapa hallinnoida tuotantotukia

- Alkuperäinen peruste rahaston perustamiselle
- Myöntö- ja hyväksymisvaltuudet ohjauskeinona

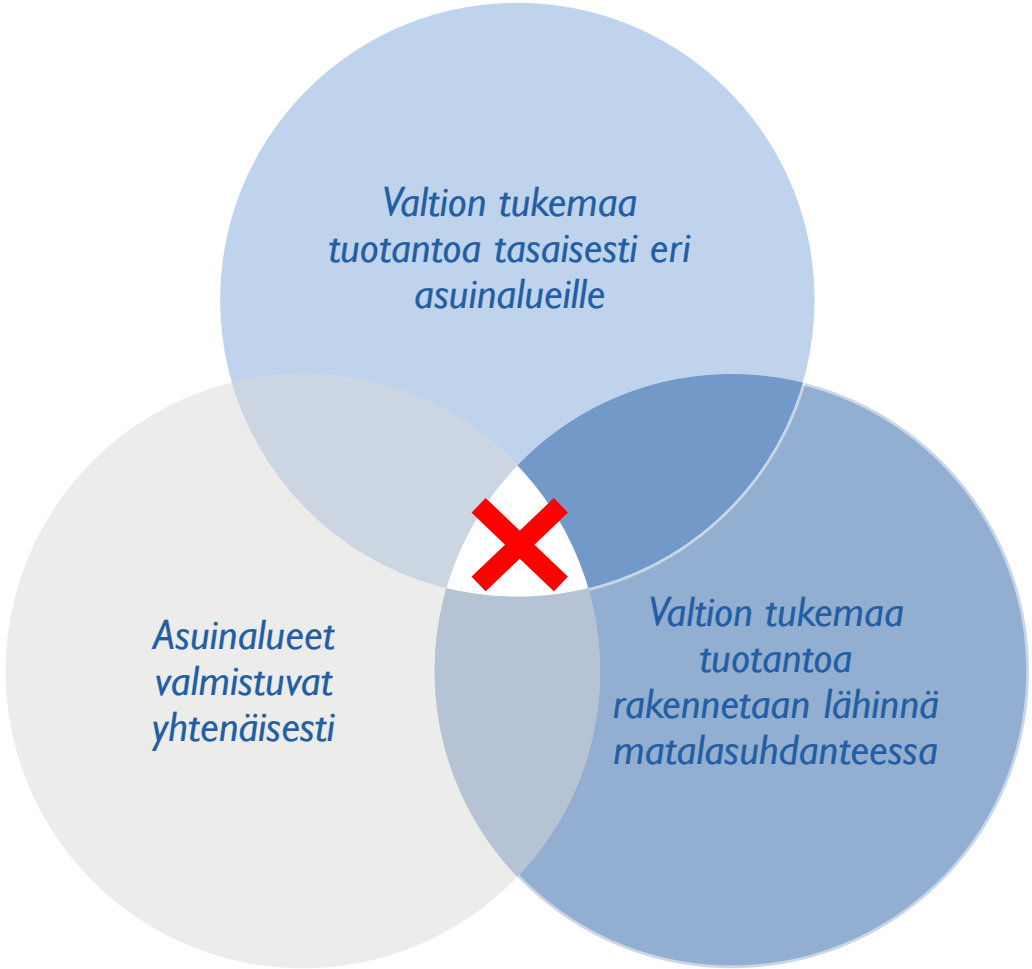
Ennustettavuus – asuntopolitiikkaa vakauttava tekijä

- Toimijoiden mahdollista luottaa, että valtion tukemaa rahoitusta saatavilla
- Vähentää tarvetta varautua erilaisiin rahoitusjärjestelyihin (omavaraisuusaste, vapaat pääomat)
- → Ennustettavuus ja vakaus mahdollistavat enemmän valtion tukemaa asuntotuotantoa mutta lisäävät riippuvuutta tuotantotukijärjestelmästä

Valtion tukeman tuotannon ajoittaminen vain matalasuhdanteisiin on periaatteessa kannatettavaa, mutta käytännössä vaikeaa

- Tasaisi suhdannevaihteluita ja pitäisi valtion tukeman asuntotuotannon kustannukset kohtuullisina…

- …mutta:
  - Hankkeiden valmistelu vie vuosia – suhdanteet vaikea ennustaa
  - Vapaarahoitteisiksi aiottujen hankkeiden muuttaminen ARA-tuotannoksi ei aina mahdollista ilman merkittävää uudelleensuunnittelua – eri kohderyhmä
  - Asuinalueiden halutaan valmistuvan yhtenäisesti ja samanaikainen rakentaminen usein kustannustehokkaampaa



Tavoitteista toteutettavissa kerrallaan vain kaksi!

Valtion asuntorahaston tilinpäätös on huolestuttava

- Budjettitalouden ulkopuolinen rahasto, jonka tarkoituksena kohtuuhintaisen asumisen tukeminen
- Pääoma noin 5,8 mrd. € (vuoden 2021 loppu)
- Alijäämä vuonna 2021 146,6 milj. € (105 milj. € vuonna 2020 ja 118,8 milj.€ vuonna 2019)
- Tulonlähteet ehtyvät, rahaston käyttö kiihtyy
  - Pääasiallinen tulonlähde aravalainojen korot. Tulot supistuvat lainojen takaisinmaksun ja korkojen kohtuullistamisen myötä. 2030 mennessä aravalainat pitkälti maksettu takaisin.
  - Vapaat varat maksetut varat valtion yhdystilille → valtiolta korko rahastolle, mutta rahasto maksaa pääomastaan valtiolle
  - Valtion tukeman asuntotuotannon lisääminen
  - Jos korot nousevat, korkotukivastuita realisoituu. Viiden prosentin korkotasolla noin 250 milj. € lisämenot vuodessa.
- Jos rahasto ehtyy, valtion tukema asuntotuotanto tyrehtyy ja kohtuuhintainen asunnontarjonta vaikeutuu huomattavasti

Nykytahdilla rahasto ehtyy alle neljänkymmenen vuoden päästä – ja tahti voi kiihtyä

→ *Ennen kuin nyt myönnettävät korkotukilainat maksettu takaisin*

→ *Ei ole takeita, että valtion tukemaa lainoitusta on saatavissa, kun nyt rakennettavat ARA-kohteet ovat peruskorjausiässä*

Rahasto on tarkoituksensa mukaisessa käytössä

→ *Tuetun tuotannon supistaminen rahaston turvaamiseksi toimisi vastoin rahaston tarkoitusta*

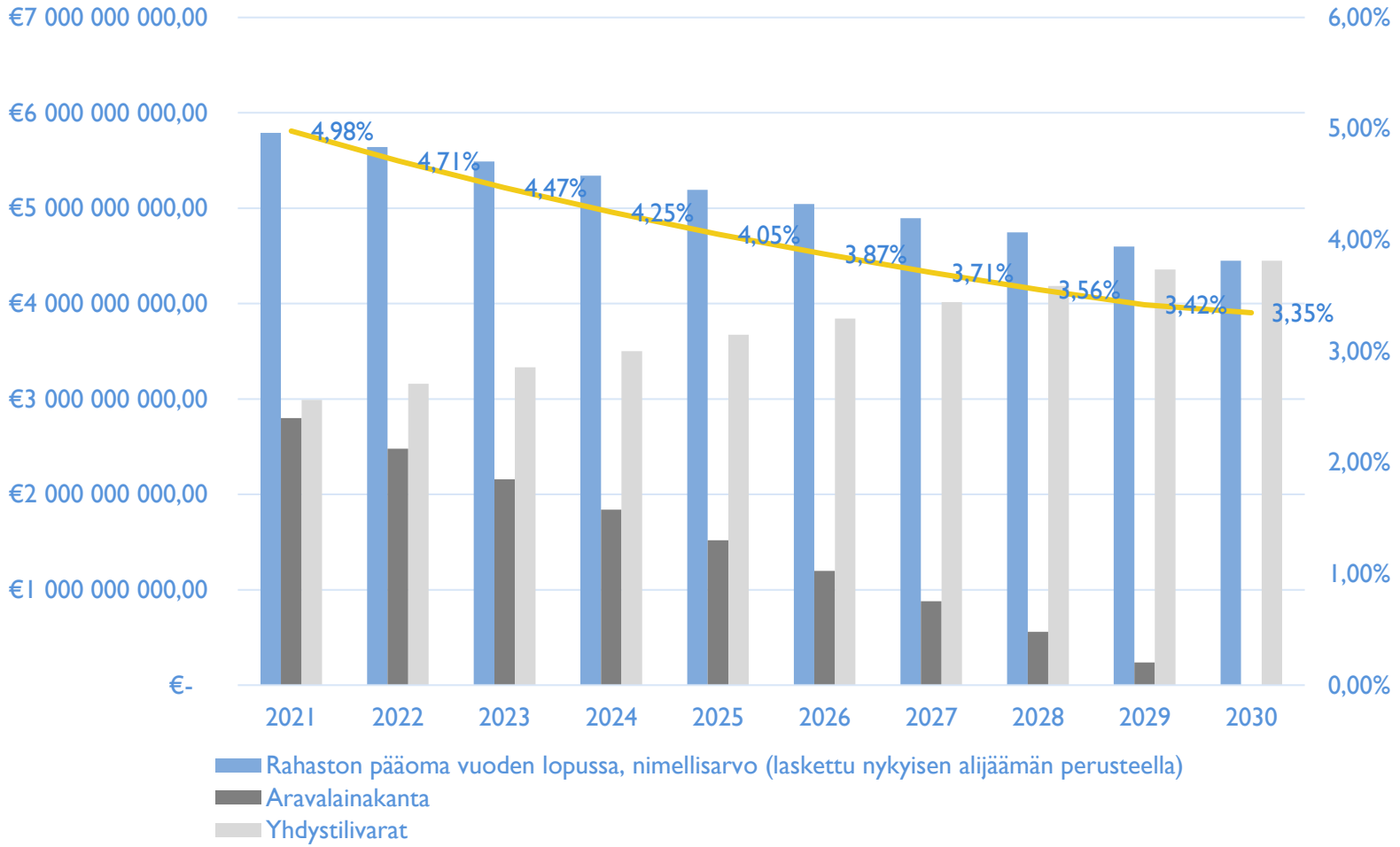
Rahaston sitoumukset vuosikymmenten mittaisia

→ *Nyt on oikea hetki ratkoa rahaston taloutta*

Ei riitä, että asuntorahasto päätetään turvata.

Tarvitaan uskottava suunnitelma siitä, miten rahaston alijäämä saadaan paikatuksi.

Alijäämän kattamiseksi tarvitaan noin 3,4%-5% tuotto – onnistuuko kohtuuhintaisella asuntoluototuksella?



Oletukset

- *Vuoden 2021 alijäämä*
  - *Ei huomioitu määräaikaisia tukia*
  - *Ei huomioitu aravarahoituksen tuottojen supistumista*
- *Jokseenkin nykyinen korkotaso – ei merkittäviä korkotukimenoja*

→ Jos korkotaso nousisi niin, että 3,5% tai 5% olisi kohtuullinen korko asuntoluototuksessa, rahaston menot kasvaisivat merkittävästi, kun korkotukivastuut realisoituisivat

Arvio vuoden 2021 tilinpäätöslukujen perusteella

Riittävän tuottoisten tulonlähteiden löytäminen voi osoittautua mahdottomaksi, jos sijoituskohteiksi kelpuutetaan vain tuetun asuntotuotannon muodot.

Kun rahaston tulevaisuus on epävarma, yleishyödyllisen asuntotoiminnan riippuvuutta rahastosta ei kannata lisätä – muuten edessä voi olla umpikuja. Yleishyödyllisen toiminnan jatko on turvattava, vaikka rahasto ehtyisi.

Rahaston varoilla vältettävä ottamasta liiallisia riskejä asunto- tai aluepoliittisten intressien nimissä, ellei odotettavissa ole riskiä vastaavaa tuottoa.

Rahastolle etsittävä uusia tulonlähteitä ennakkoluulottomasti – ja valmistauduttava ehtymisriskiin

- Tavoite kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoituksesta tuottonsa saavasta ja siihen varoja kierrättävästä rahastosta on viittaus aravalainoituksen ja asuntorahaston historiaan: lainoitusta lääkkeeksi markka-ajan pääomapulaan.
- Uusi ajattelutapa: rahaston tulonlähteet ja tuen kohteet erotettava toisistaan
- Etusijalla riittävä tuotto menojen kattamiseksi ja riittävän pieni riski – ei uudet tuki-instrumentit tulonlähteiden varjolla
- Tulonlähteitä harkittava myös asuntotuotannon ulkopuolelta – edellyttäisi lakimuutosta
- Esimerkkiä ydinjätehuoltorahastosta?
  - Rahaston tehtävänä on varautua ydinjätehuollon kustannuksiin.
  - Osa varoista lainattu takaisin ydinjätehuoltovelvollisille (vrt. aravalainat), osa sijoitettu ydinenergialain määräämällä tavalla
  - Asuntorahastossa tarkoittaisi, että vapaat varat sijoitettaisiin määritellyn allokaation mukaan riittävän tuottoisiin mutta pääoman turvaaviin kohteisiin
- Uusista riittävistä tulonlähteistä ei ole takeita – ehtymiseen varauduttava
  - Mahdollistettava, että yleishyödyllinen asuntotoiminta voi jatkua, vaikka rahasto ehtyisi → Korkotukilainamallin muutokset (korjauksiin varautuminen, lyhennysohjelman takapainotteisuudesta luovuttava)
  - Vältettävä sitomasta toimijoita tiiviimmin ehtyvästä rahastosta riippuvaisiksi (tertiäärilainat, tonttiomistus)

Opiskelija-asumisen tuotantotavoite on tarpeellinen, tervetullut ja toteutuskelpoinen – katse toteutuskeinoihin!

- Opiskelijat ovat erittäin pienituloinen ryhmä ja asumisen lohkaisee leijonanosan tuloista – opiskelija-asuminen on kustannustehokas tapa tukea opiskelijoiden toimeentuloa
- Opiskelija-asuminen on keino toteuttaa koulutuspoliittisia tavoitteita, esimerkiksi:
  - Kansainvälisten opiskelijoiden asuminen
  - Täyspäiväisen opiskelun mahdollistaminen
- Opiskelija-asuntoja riittää noin 26%:lle
- Tavoite opiskelija-asunnoista yleisimpänä asumismuotona on tervetullut ja toteutuskelpoinen; selvä tavoite toimiva keino vauhdittaa tuotantoa
- Tarvittava opiskelija-asuntojen rakentamismäärä riippuu monesta tekijästä –10 000 asuntoa on hyvä arvio
  - Asuntokannan päivittämistarve ja kampusten sijaintien muutokset
  - Korkeakoulutettujen nuorten osuus ikäluokasta – tavoite 50%*
  - Opintoaikojen kehitys, jatkuva oppiminen, toisen asteen oppilaitosverkko
  - Kansainvälisten opiskelijoiden määrä – tavoite kolminkertaistaa kv-tutkinto-opiskelijoiden määrä*
- Katse toteutuskeinoihin – keskeiset pullonkaulat purettava

Opiskelija-asumiseen soveltuva tonttitarjonta

- Kunnat keskeisessä roolissa
- Valtio voi vauhdittaa MAL-sopimuksilla

→*Valtion edellytettävä MAL-sopimuksiin kuntakohtaiset opiskelija-asuntojen tuotantotavoitteet*

Rahoitus

- Riittävä erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus
- Avustuksen jatkuva haku, jotteivat hankkeet lykkäänny

* *Koulutuspoliittinen selonteko*