Asuntopoliittinen kehittämisohjelman vuosiksi 2021-2028

Ympäristövaliokunta 22.2.2022

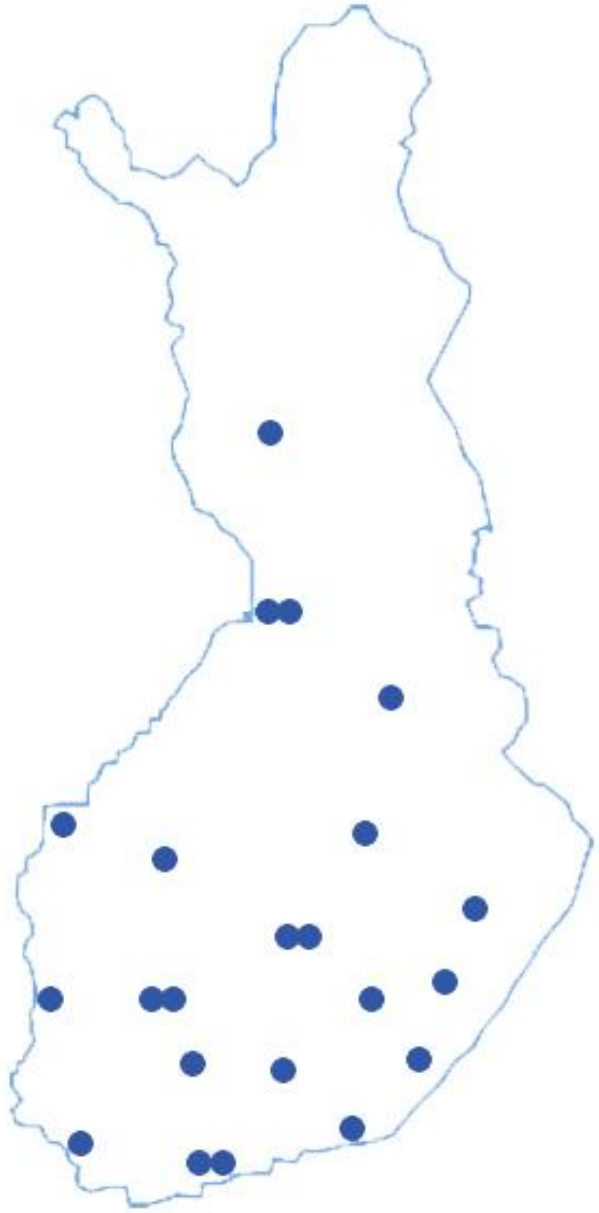
Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

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



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 asumista
- 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%[1]
  - Opintoaikojen kehitys, jatkuva oppiminen, toisen asteen oppilaitosverkko
  - Kansainvälisten opiskelijoiden määrä – tavoite kolminkertaistaa kv-tutkinto-opiskelijoiden määrä[2]
- 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

[1] *Korkeakoulutuksen ja tutkimuksen visio 2030*
[2] *hallituksen puoliväli- ja kehysriihi 2021*

Erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus

- Erityisryhmien investointiavustuksen kysyntä ollut viime vuosina pienempi kuin myöntövaltuus ja siksi myöntövaltuus pysynyt niukkana, mutta…
- …vuonna 2022 myöntövaltuus jäämässä vajaaksi, kun sote-uudistuksen varmistuttua runsaasti hankkeita vireillä
- Priorisointitarpeen takia palattu määräaikaishakuun
- Vuoden 2021 talousarviomietinnössä huomioitu soten mahdollinen vaikutus, vuodelle 2022 ei
- Vaikuttaa myös opiskelija-asumisen toteutusedellytyksiin, vaikkei sote-kytköstä

- **Asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa tavoite lisätä opiskelija-asuntorakentamista – ei anneta investointiavustuksen myöntövaltuuden jäädä pullonkaulaksi!**

- **Myöntövaltuuden tasoa on tarkasteltava jo vuoden 2022 aikana ja tarvittaessa korotettava lisätalousarviossa.**

”Erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuudeksi esitetään 90 milj. euroa. Valiokunnan saaman selvityksen perusteella esitetty valtuus on riittävä. Valiokunta pitää kuitenkin tarpeellisena seurata aktiivisesti sen käyttöä ja tarvittaessa korottaa valtuutta vuoden 2021 lisätalousarvioesityksissä.”

-VaVM 36/2020

Milj. €	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Julkisen talouden suunnitelma 2020-2023 (16.4.2020)	90	90	90	90							
Talousarvio			90	90	103	105	130	120	120	120	120
Toteuma			~88*	60,7	80,4	72,8	118,	109,	119,	120	120

Myöntövaltuus uhkaa jäädä liian pieneksi

Avustuksen kysyntä ollut viime vuosina pienempi kuin myöntövaltuus

*ennakkotieto

Valtion asuntorahasto

- Budjettitalouden ulkopuolinen rahasto, jonka tarkoituksena kohtuuhintaisen asumisen tukeminen
- Pääoma noin 5,9 mrd. € (vuoden 2020 loppu)
- Alijäämä vuonna 2020 105 milj. € (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 vasta vuosikymmenten päästä, mutta huomattavasti nopeammin, jos korot nousevat

→ *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*

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.

Tuettu omistusasuminen olisi uusi tuki – ei merkittävä tulonlähde – ja asuntopolitiikan painopisteen muutos

- Kohtuuhintaisen lainoituksen tuotto ei riitä
  - Rahasto tarvitsisi alijäämän kattamiseksi (vuoden 2020 lopun luvuilla) noin 3,9% tuoton vapaille varoilleen
  - Rahaston koko pääoma riittäisi kattamaan menot noin 2,2% tuotolla (teoreettinen; kun pääomat kokonaan vapaita, rahaston pääomakin ennättänyt supistua)
  - Tarvittava tuotto on selvästi korkeampi kuin nykyinen asuntoluototuksen korkotaso
  - Jos yleinen korkotaso nousee, rahaston menot nousevat merkittävästi korkotukimenojen takia
- Valtion tukema omistusasuntotuotanto kilpailisi samoista resursseista kuin kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto
  - Rakennusliikkeille tarvittaisiin porkkana houkuttelemiseksi (esim. markkinahintaa alempi rahoitus tai edulliset tontit). Toinen söisi rahaston tuottoja, toinen todennäköisesti veisi tontteja kohtuuhintaiselta vuokra-asumiselta
- Asuntopolitiikan painopisteen muutos
  - Nykyinen valtion tukema asuntotuotanto kohdistuu kaikkein pienituloisimpiin (tarveharkinta)
  - Jos tukea omistusasumiseen, tuensaajina lähtökohtaisesti nykyisiä tuensaajia paremmassa taloudellisessa asemassa olevia asunnonostokykyisiä.

Rahastolle etsittävä uusia tulonlähteitä ennakkoluulottomasti – ja valmistauduttava ehtymisriskiin

- Uusi ajattelutapa: rahaston tulonlähteet ja tuen kohteet erotettava toisistaan
- Etusijalla riittävä tuotto menojen kattamiseksi – 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
  - Mahdollistettava, että yleishyödyllinen asuntotoiminta voi jatkua, vaikka rahasto ehtyisi
  - Vältettävä sitomasta toimijoita tiiviimmin ehtyvästä rahastosta riippuvaisiksi (tertiäärilainat, tonttiomistus)

Korkotukilainsäädännön uudistaminen avainasemassa tulevaan varautumisessa

- Pitkän korkotukilainamallin lainsäädäntöä ollaan uudistamassa
  - Ympäristöministeriön laatimat suuntaviivat lausuntokierroksella 4.2.2022 saakka
- Pienituloisten kodit voitava korjata, vaikka rahasto ehtyisi
  - Kohtuullinen korjauksiin varautuminen mahdollistettava → korjauslainan omarahoitusosuus (huomioitu kehittämisohjelmassa)
  - Riittävästi vapaita vakuuksia → Lyhennysohjelman takapainotteisuudesta luovuttava
- Muutoksilla myös muita etuja
  - Ripeämpi lyhennysohjelma hidastaa valtion takausvastuiden kasvua ja pienentää rahoituskustannuksia koko laina-ajalta
  - Joustavampi lyhennysohjelma vähentäisi pitkällä aikavälillä tarvetta vuokrantasauksiin ja siten parantaisi läpinäkyvyyttä.
  - Korjauksiin varautumisen salliminen mahdollistaa parempaa kiinteistönpitoa ja energiatehokkuutta parantavia remontteja suurten perusparannusten välillä.

Lyhennysohjelma

- Korkotukilainojen lyhennysohjelmasta säädetään asetuksella.
- Ohjelma on takapainotteinen, eli aluksi lyhennetään vähemmän ja loppuvaiheessa nopeammin
- Taustalla idea, että inflaatio syö lainapääomaa ja että alkuvuokra ei nouse liian korkeaksi korkeiden korkomenojen takia
- Ohjelma liian takapainotteinen suhteessa nykyiseen korko- ja inflaatioympäristöön eikä reagoi joustavasti talouden muutoksiin.

Korjauksiin varautuminen

- Korjauksiin varautuminen oli aiemmin sallittu, mutta rajattu kohtuulliseksi
- Kohtuullinen varautuminen kiellettiin uusissa lainoissa kesästä 2018 alkaen
- Samalla nostettiin peruskorjauskorkotukilainojen enimmäislainoitusosuutta kompensaationa; toimii vain, jos perusparannuskorkotukilainoja vielä saatavilla.

Kiitos!

Lisätietoja:
Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja, SOA
Lauri.lehtoruusu@rakli.fi
050-5737125
Twitter: @Lehtoruusu