HE 74/2023 vp Hallituksen esitys laiksi yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

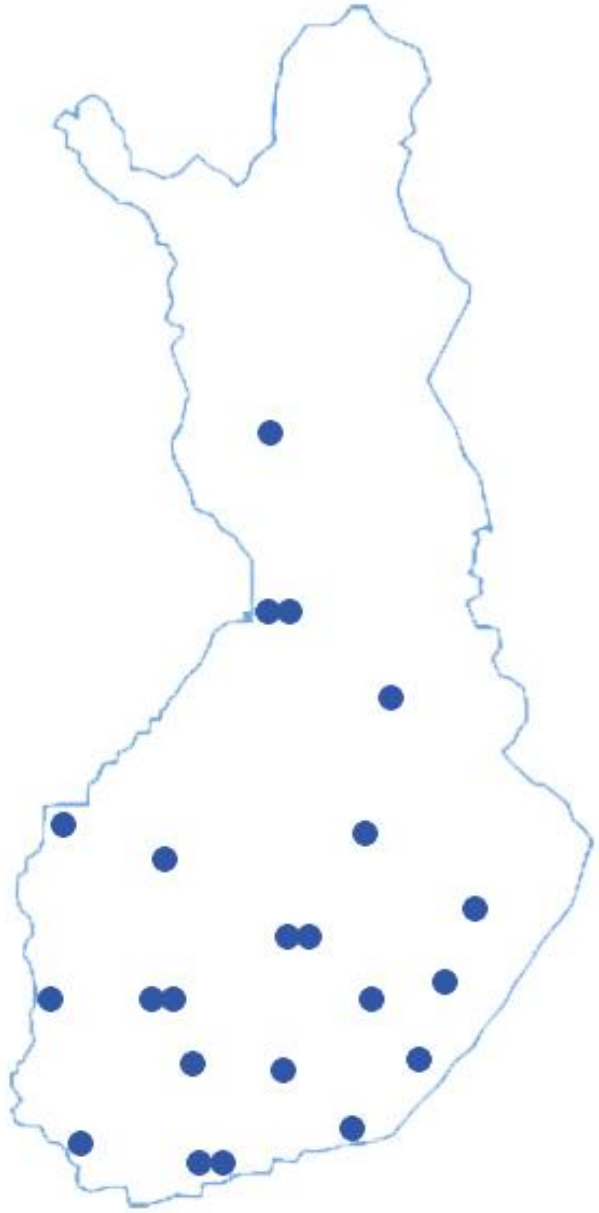
Ympäristövaliokunnan kokous 9.11.2023

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

Missio
SOA tukee ja luo edellytyksiä, että yleishyödylliset opiskelija-asuntoyhteisöt voivat asumisella ja palveluilla mahdollistaa parasta opiskeluajan elämää.

Visio
Suomalainen opiskelija-asuminen on maailman parasta.

- Yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö
- 22 opiskelija-asuntoyhteisöä suurimmilta opiskelupaikkakunnilta + kansalliset korkeakouluopiskelijoiden kattojärjestöt SYL ja SAMOK
- Jäsenyhteisöjen noin 45 000 asuntoa, jotka tarjoavat kodin noin 70 000 opiskelijalle



1. **Yksin asumisen yleistyminen opiskelijoilla on pitkäaikainen trendi, eikä yleinen asumistuki ole sen juurisyy**

2. **Asumistuen leikkaus tekee ison loven opiskelijoiden toimeentuloon**

3. **Opiskelijoiden asumisvalintojen muutokset tai markkinoiden sopeutuminen eivät pysty juurikaan lievittämään leikkauksen tekemää lovea opiskelijoiden toimeentuloon**

4. **Yhteisasumisen lisääminen on tervetullut mutta haastava tavoite ja pitkäaikaisen trendin kääntämiseksi muutettava asumiskulttuuria**

Yksin asumisen yleistyminen on pitkäaikainen trendi – asumistuki mahdollisti yksin asumisen useammalle

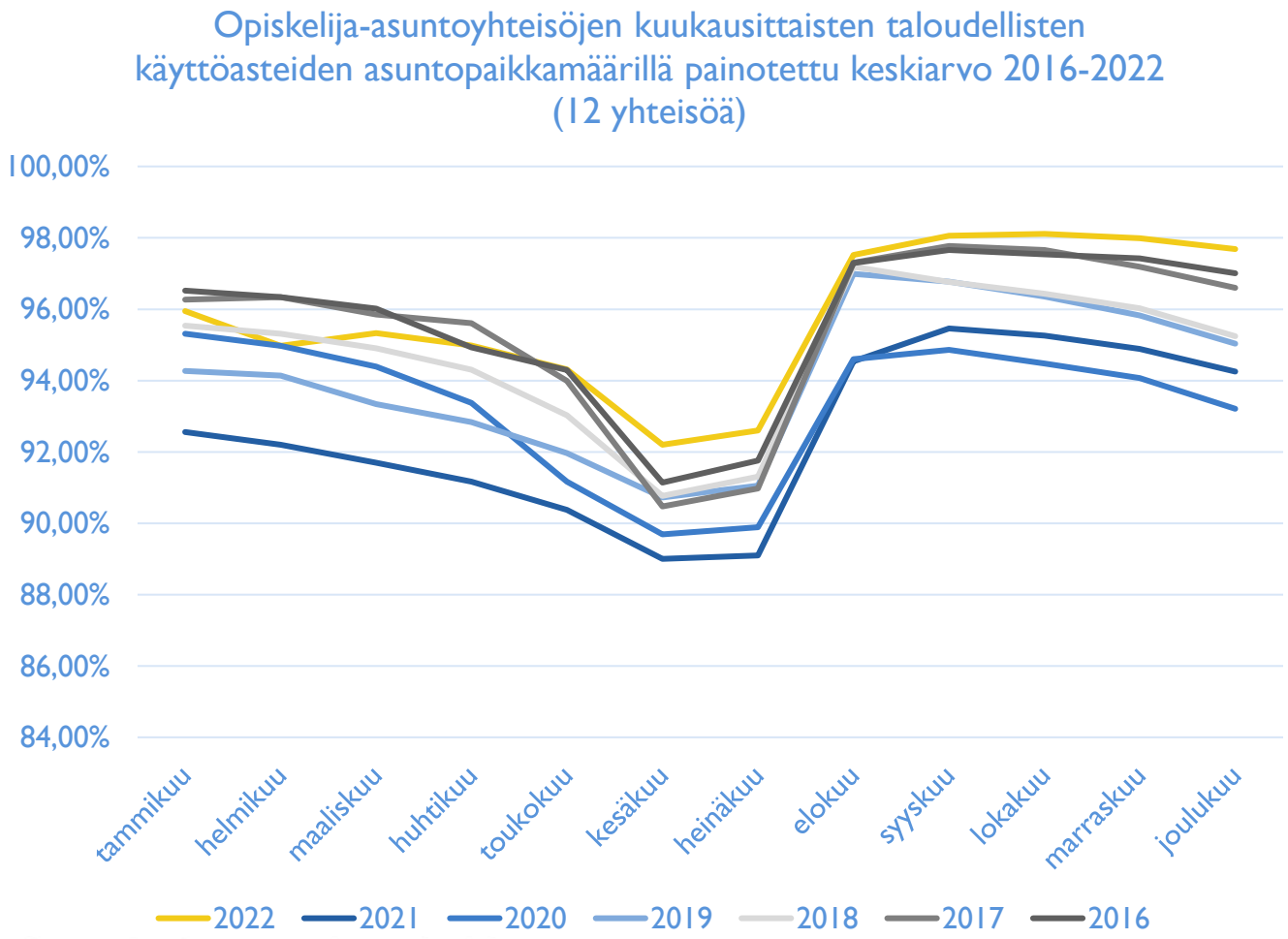
”Odotukset asumisen tason suhteen muuttuvat ajan myötä. Yleinen elintason nousu lisää asunnoille asetettavia laatuvaatimuksia. Tämä on erityisen selvästi ollut havaittavissa opiskelija-asuntomarkkinoilla. Yksityisyyden vaatimukset ovat kasvaneet ja soluasunnon sijaan halutaan asua yksiöissä.”

-Haverinen et al. (1998)

- Opiskelijoiden pyrkimys asua yksin on tunnistettu jo ainakin 1990-luvun lopulta lähtien
- Yksin asuminen on yleistynyt tasaisesti ja soluasuntokantaa on vähennetty
- Asumistukimuutos kiihdytti kehitystä, kun korkeampi tuen taso ja kasvanut yksiötarjonta toivat yksinasumisen useamman ulottuville.

Haverinen, K., Meriläinen, A., Kontio, T., Riiheläinen, J., Fasoulas, G. & Vapanen, V. (1998). Soluasuntojen ja opiskelija-asuntojen perusparantaminen. Suomen ympäristö 224. Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto.

Tilapäisesti laskenut opiskelija-asuntokysyntä palautunut ennätystasolle - kysyntä ja käyttöasteet korkealla



- Valtaosa opiskelija-asuntojen vajaakäytöstä aiheutuu soluasunnoista
- Asumistuki uudistus ja sittemmin korona laskivat käyttöasteita
- Sittemmin käyttöasteet palautuneet ennätystasolle 2022 – sama jatkuu 2023
  - Aloituspaikkojen määrä
  - Siirtymien nopeutuminen
  - Inflaatio ja toimeentulovaikeudet
  - Kv-opiskelijamäärä
- Opiskelija-asuntokanta jokseenkin täysin käytössä soluja myöten – ilman lisätarjontaa ei voida asuttaa juurikaan enempää

Investointiavustuksen leikkaus estää opiskelija-asuntohankkeita rakennusalan taantuman keskellä

- Erityisryhmien investointiavustus on elintärkeä opiskelija-asuntotuotannon mahdollistaja
- Hallitusohjelmassa investointiavustuksen myöntövaltuudesta päätetty leikata yli puolet (90 / 120 milj. € → 43 milj. €). Budjettiriihessä leikkausta päätettiin kohtuullistaa 20 miljoonalla eurolla vuodelle 2024.
- ARA joutui keskeyttämään uusien investointiavustushakemusten käsittelyn kesällä – estää hankkeita
  - Olemassa oleva varauskanta ja näkymä tulevasta myöntövaltuudesta vaikuttavat siihen, voiko ARA edistää hankkeita (varaus)
- Haku pysynee suljettuna pitkään – ellei sote-sidonnaisia hankkeita peruunnu
  - Asuntorakentamisen suhdanteita arvioineen työryhmän muistiossa arvioidaan ensi vuodelle olevan kysyntää avustukselle 100 M€ edestä.[1]
- **Opiskelija-asuntohankkeet valtiolle kannattavia: Nykyisessä markkinatilanteessa investointiavustusleikkauksella saavutettu säästö voi jäädä pienemmäksi kuin menetetyt verotuotot ja kasvavat työttömyysmenot**

Esimerkkejä jo lykkääntyneistä hankkeista

- Eri ikäisten asukkaiden vuorovaikutusta tukeva yhteisöllinen asuntomessukohde Ouluun (PSOAS)
  - *Rakennusoikeus 1650 + th240 k-m2*
  - *36 opiskelija-asuntoa*
  - *Käynnistys lokakuussa – viimeistään alkukeväästä*
- Opiskelija-asuntoja yliopiston viereen Lappeenrannan Skinnarilassa (LOAS)
  - *25 miljoonaa euroa*
  - *197 opiskelijayksiötä*
  - *Käynnistys keväällä 2024*
- Opiskelija-asuntoja Lappeenrannan ydinkeskustaan
  - *130-140 opiskelijakotia*
  - *Aloitus keväällä 2024*

[1] Asuntorakentamisen tilaa selvittävä työryhmän muistio: Asuntorakentamisen suhdannetilanne ja siihen liittyvä toimenpiteiden tarve. VN/25240/2023-VM-3

Asumistuen leikkauksella tuskin merkittävää vaikutusta markkinavuokriin

”Vuoden 2015 asumistuen uudistuksen vaikutuksia tarkastelleessa tutkimuksessa Eerola, E., Lyytikäinen, T., Saarimaa, T., & Vanhapelto, T. (2022). The Incidence of Housing Allowances: Quasi-Experimental Evidence. ei havaittu pieniin asuntoihin kohdistuneiden asumistuen muutosten vaikuttaneen vuokratasoon. Tulosten mukaan yhden euron asumistuen lisäys johti vuokrien kasvuun alle sentillä. Tulosten perusteella voidaan odottaa, ettei myöskään ehdotetuilla asumistuen muutoksilla ole suuria vaikutuksia yleiseen vuokratasoon.”

-HE 74/2023

- VATTin tutkimuksen perusteella 2015 asumistukiuudistuksen vaikutukset vuokratasoon jäivät marginaalisiksi.
- Tämän perusteella voi olettaa, ettei nyt esitettävillä asumistuen leikkauksillakaan ole merkittävää vaikutusta markkinavuokriin
- Markkinavuokrissa pikemminkin nousupaineita: vuokrat nousseet hitaammin kuin kustannukset
- → Markkinavuokrien muutokset eivät lievennä leikkausten vaikutuksia toimeentuloon

Yhteisasumisen lisääminen on tervetullut mutta haastava tavoite – pitkäaikaisen trendin kääntämiseksi muutettava asumiskulttuuria

Lisäys asumistukilain 4§ ensimmäiseen momenttiin:

”Samassa asunnossa pysyvästi asuvat henkilöt kuuluvat samaan ruokakuntaan. Eri ruokakuntaan kuuluvat henkilöt, jotka hallitsevat osaa asunnosta erillisen vuokrasopimuksen tai sitä vastaavan hallintasopimuksen perusteella tai jotka on hoitosopimuksella sairauden tai vamman perusteella sijoitettu ruokakunnan hoidettaviksi tai jotka ovat täysi-ikäisiä ja jakavat asunnon muuten kuin tämän lain 5 §:n mukaisina avopuolisoina. Tässä laissa asumistuen saajalla tarkoitetaan kaikkia ruokakunnan jäseniä.”

- Parhaat edellytykset asumismenojen supistamiseksi ovat asunnon jakaminen muiden kanssa.
- *”Opiskelijoiden yleisen asumistuen rinnalle selvitetään ja kehitetään yhteisasumista suosiva ja taloudellisesti houkutteleva vaihtoehto.”* – Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma
- Asumistuen leikkaus voi tilapäisesti lisätä yhteisöllisen asumisen kysyntää, muttei käännä pitkäaikaista trendiä
- Asumiskulttuurin muutoksessa yhteisöllisen asumisen kokemukset avainasemassa.
- Yhteisasumista edistäviä toimia ovat tehtävissä ja ne tulisi tehdä asumistukea kehittämällä. Keinot:
  - Yhteinen vuokrasopimus ei johda automaattisesti yhteiseen ruokakuntaan
  - Tuen osittainen yksilökohtaistaminen alle 29-vuotiaille selvitettävä

Kiitos!

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
Lauri.lehtoruusu@rakli.fi