HE 41/2023 Hallituksen esitys valtion talousarvioksi 2024

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

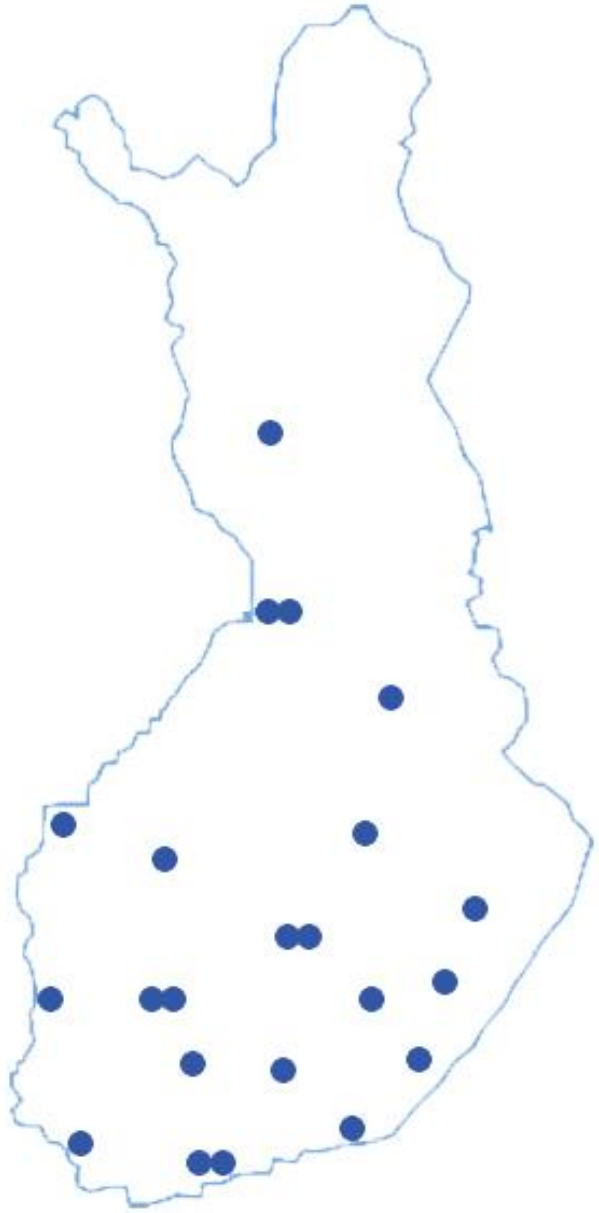
Asunto- ja ympäristöjaoston kokous 10.11.2023

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.

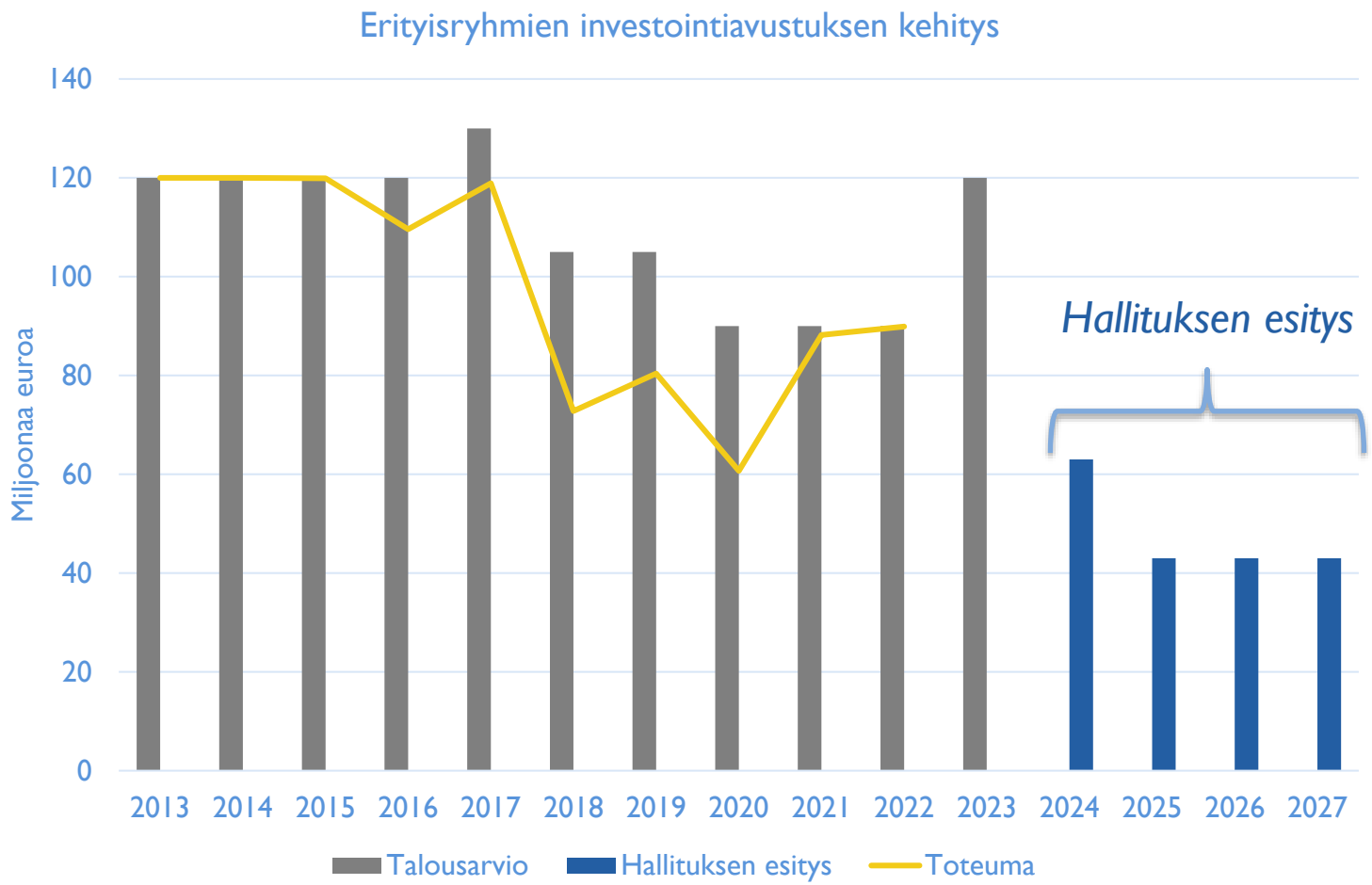
- Yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö
- 22 opiskelija-asuntoyhteisöä suurimmilta opiskelupaikkakunnilta + kansalliset korkeakouluopiskelijoiden kattojärjestöt SYL ja SAMOK
- Jäsenyhteisöjen noin 45 000 asuntoa, jotka tarjoavat kodin noin 70 000 opiskelijalle



1. Erityisryhmien investointiavustuksen leikkaus estää opiskelija-asuntohankkeita taantuman keskellä. Nykyisessä markkinatilanteessa säästöt jäänevät saavuttamatta valtiontalouden kokonaiskuvan kannalta

2. Tuloutus valtion asuntorahastosta vaarantaa rahaston pitkän aikavälin kantokykyä eikä investointien rahoittaminen asuntorahastosta tehtävällä tuloutuksella vähennä velanottotarvetta.

Investointiavustuksen leikkaus estää jo opiskelija-asuntohankkeita



- Erityisryhmien investointiavustuksella tuetaan mm. opiskelijoiden, ikääntyneiden, muistisairaiden, kehitysvammaisten ja mielenterveyskuntoutujien asumista
- Avustus on elintärkeä opiskelija-asuntotuotannon mahdollistaja
- Hallitus esittää myöntövaltuuden merkittävää leikkausta (120 M€ → 63 M€ → 43 M€)
- ARA joutunut sulkemaan uusien varausten käsittelyn kesällä **→ Toteutuskelpoisia hankkeita lykkääntyy jo**

Haku pysynee kiinni pitkään – suurin epävarmuustekijä sote-hankkeissa

- Olemassa olevien varausten ja jätettyjen hakemusten summa ylittää koko vaalikauden myöntövaltuudet
  → **Nykytiedon valossa hakua uusille varauksille ei voi avata pitkään**

- Hallituksen esittämä myöntövaltuus selvästi pienempi kuin hallituksen asettaman työryhmän arvio ensi vuoden tarpeesta.

- Hyvinvointialueiden palveluverkkosuunnittelu keskenja siten sitoutuminen sote-liitännäisiin hankkeisiin epävarma
  → Osa varauksista voi jäädä toteutumatta

”Määrällisesti suurin potentiaali on erityisryhmien asunnoissa, jossa tällä hetkellä osa- ja varauspäätöksiä ilman avustuspäätöstä on 4 400 asuntoa (vastaa 170 Me investointiavustusta). Ensi vuodelle tästä olisi kysyntää 100 Me investointiavustuksille (noin 2 600 asuntoa). Uusia hankkeita on lisäksi hakemusprosessissa 1 000 – 1 500 asuntoa (50 Me avustusvaltuus).”

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

Erityisryhmien investointiavustus (M€)

- käyttäjäryhmät ja päätösvaiheet

Avustusta käytetty 54 M€ (45%)

Avustusta jäljellä 66 M€ (55%)

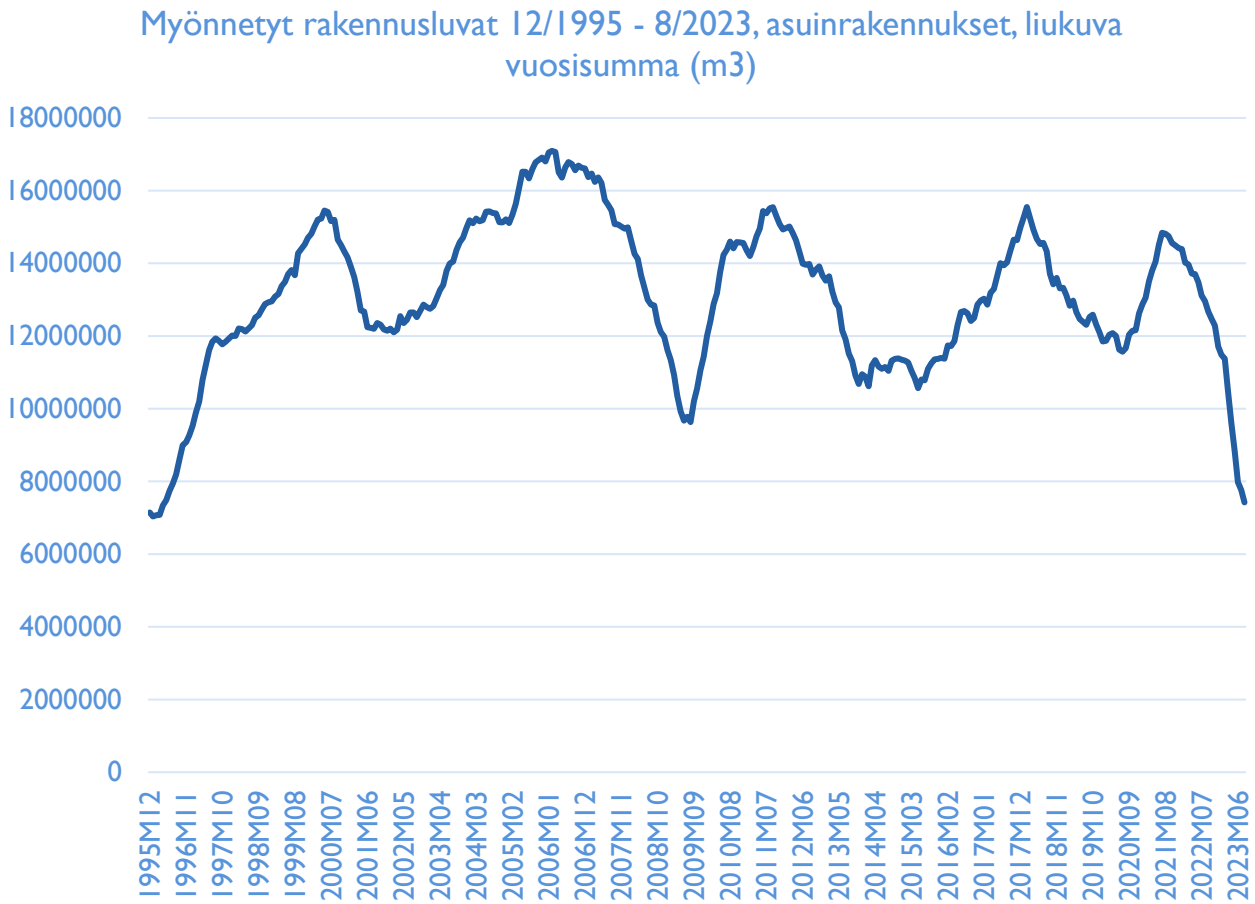
Käyttäjäryhmä	Avustus-hakemus	Avustus-varaus	Avustus-päätös
Ikääntyneet	35	118	18
Opiskelijat	14	27	23
Muut erityisryhmät	9	25	13
Yhteensä	58	170	54

Uudis-tuotanto 50 M€ (93%)

Perus-parannus ja hankinta 4 M€ (7%)

Investointiavustusten tilanne 31.8.2023. Lähde: ARA

Nykyisessä markkinatilanteessa säästö jää todennäköisesti toteutumatta valtiontalouden kokonaiskuvan kannalta



Lähde: Tilastokeskus

- Valtion tukemassa tuotannossa valtion panos saa liikkeelle merkittävästi panosta suuremmat investoinnit – etenkin investointiavustuksen alimmissa tukiluokissa
- Kerrostalorakentamisessa verojen ja veroluonteisten maksujen osuus on jopa 41 prosenttia*
- Leikkaus tuottaa säästöä vain jos:
  - Leikkauksesta huolimatta hankkeita ei peruunnu
  - Valtion tukeman tuotannon tilalle syntyy vapaarahoitteisia hankkeita.

- **→ Nykyisessä markkinatilanteessa säästö jäänee pienemmäksi kuin menetetyt verotuotot ja kasvavat työttömyysmenot**

** Lähde: Vainio, T. (2014). Talonrakentamisen verovaikutukset. VTT. Asiakasraportti. Saatavissa: https://www.rt.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/vtt-kerrostalorakentamisen-tulo_ja-verojakauma-selitystekstit-kesakuu-2014-.pdf*

Tuloutus valtion asuntorahastosta ei vähennä velanottoa ja heikentää rahaston kantokykyä

- Valtion asuntorahasto on ollut pitkään alijäämäinen ja uhkaa ehtyä tulevaisuudessa
  - Pääoma noin 5,6 mrd. €, josta noin 2,4 mrd.€ lainsaamisia ja 3,2 mrd. € yhdystilillä
- Talousarviossa esitetään 500 miljoonan ja julkisen talouden suunnitelmassa yhteensä 800 miljoonan euron tuloutusta investointiohjelman rahoittamiseksi
  - *”investointimenot eivät lisää valtion velanottotarvetta hallituskauden aikana”*
  - *”Nykytasoista toimintaa vaarantamatta”*

  → **Kumpikaan ehdoista ei toteudu!**
- Rahasto vaarantuu kahta kautta:
  - Kassan ehtyminen – kestää ainakin 10v maltillisilla oletuksilla
  - Korkotukivastuut suuremmat kuin pääoma – ehkä jo ylittymässä nykytasoisella toiminnalla korko-oletuksesta riippuen
- Tuloutus vaikeuttaa entisestään rahaston saamista kestävälle pohjalle

”Jos oletetaan nykyinen korkotaso (laskelmissa 3,7 %) pysyväksi ja että korkotukilainakanta kasvaa vuosien 2023-2031 aikana 28 miljardiin euroon (uudet lainat pääosin 2,3 % omavastuulla) ja pysyy sen jälkeen tällä tasolla vuoteen 2050 saakka, niin lainakannan arvioidut korkotukimaksut tulisivat olemaan noin 4,6 miljardia euroa. Muuten samoilla oletuksilla, mutta pysyvällä 5 %:n korkotasolla korkotukimaksut nousisivat lähes 11 miljardiin euroon.”

-Valtion asuntorahaston tilinpäätös 2022

Kiitos!

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