Valtion talousarvio opiskelija-asuntotuotannon näkökulmasta

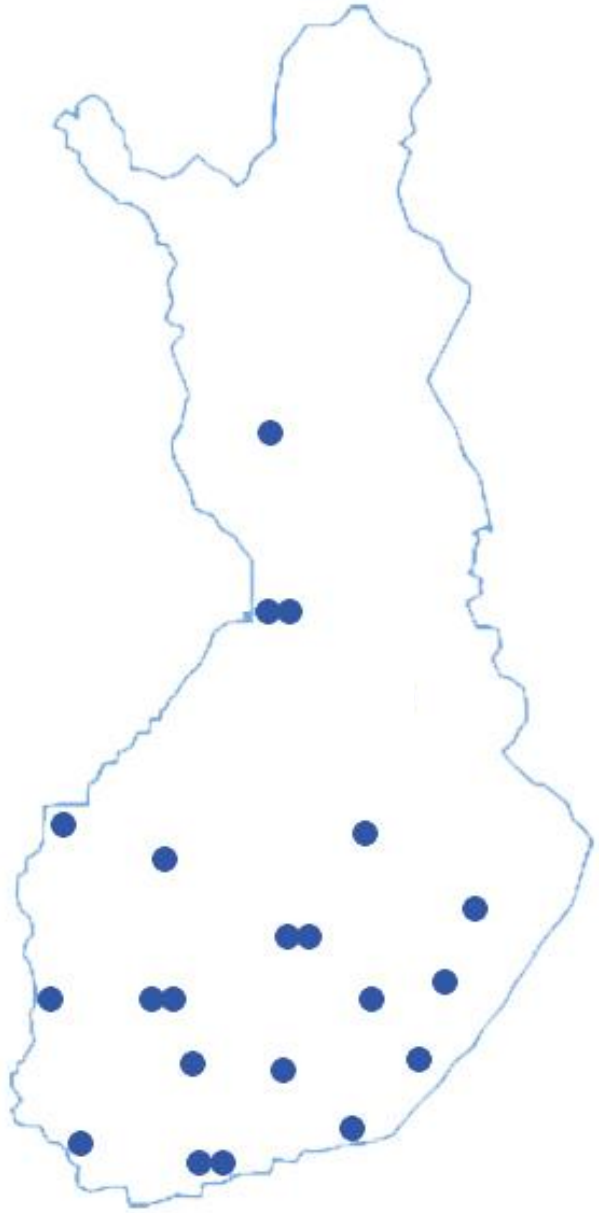
Jani Sillanpää
23.10.2024

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

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

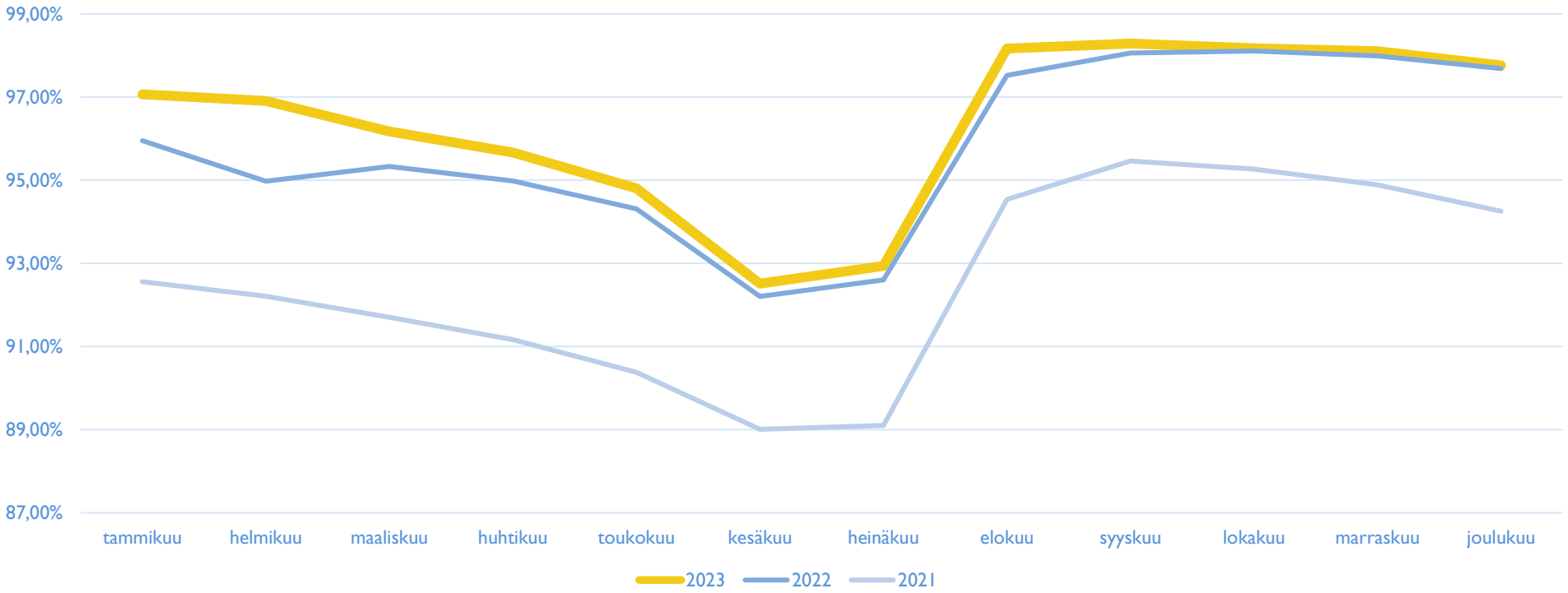
Visio
Suomalainen opiskelija-asuminen on maailman parasta.

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



Opiskelija-asuntojen kysyntä ja käyttöasteet ovat huipussaan ja syksyllä jonoa jopa tilapäismajoitukseen

Opiskelija-asuntoyhteisöjen käyttöasteiden asuntopaikkamäärillä painotettu keskiarvo 2021-2023 (12 yhteisöä - vertailukelpoiset tiedot)



2023 keskiarvo 96,4%

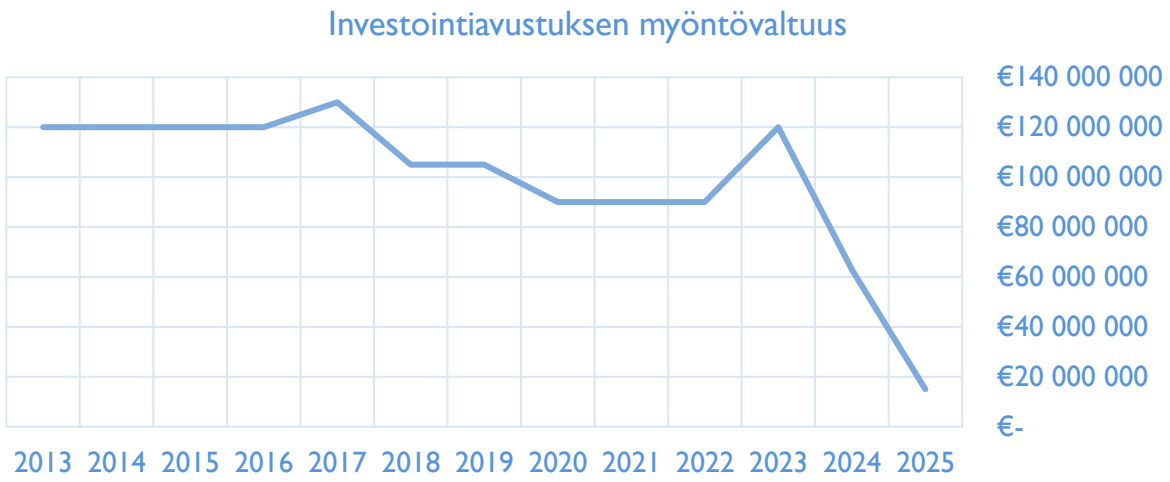
Erityisryhmien investointiavustus on elintärkeä opiskelija-asuntotuotannon mahdollistaja 1/2

- Valtion asuntorahastosta maksettava avustus, jolla tuetaan erityisryhmille (opiskelijat, ikääntyneet, mielenterveyskuntoutujat, vammaiset yms.) suunnattua yleishyödyllistä asuntotuotantoa
  - Avustus on prosenttiosuus hankkeen kokonaiskuluista, esim. opiskelija-asuntohankkeissa enintään 15%
- Avustus mahdollistaa hankkeiden käynnistämisen ilman merkittäviä ennalta kerättyjä omia pääomia
  - Yleishyödyllisiä yhteisöjä, joilla ei ole eikä kerry riittäviä vapaita pääomia
  - Ilman investointiavustusta vapaat pääomat olisi pitkälti käytettävä nykykannan ylläpitoon ja uudistuotanto surkastuisi
  - Asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa tavoite lisätä opiskelija-asuntotuotantoa ja nostaa opiskelija-asuminen opiskelijoiden yleisimmäksi tukimuodoksi.
- Omakustannusvuokra pysyy erityisryhmän maksukyvyn ulottuvilla, kun avustuksella tuetaan rakentamiskustannuksia

Erityisryhmien investointiavustus on elintärkeä opiskelija-asuntotuotannon mahdollistaja 2/2

Investointiavustuksen myöntövaltuudeksi esitetty 15 miljoonaa euroa riittää vain vammaisten asumisen hankkeisiin

- Kuluvan vuoden 63 miljoonan myöntövaltuus riittää vammaisten ja ikääntyvien asumisen hankkeisiin
- Opiskelija-asuntojen uudistuotannon suunniteltuja hankkeita ei pystytä edistämään
- Myös perusparannukset ja korjaukset ovat riippuvaisia investointiavustuksista



Ilman vuokrantasauksen mahdollisuutta kohteen vuokrataso nousee turhan korkeaksi asukkaille, vaikka osalla toimijoista riittäisi vapaita varoja yksittäisten hankkeiden käynnistämiseen,

- Laki ei lähtökohtaisesti salli erityisryhmäkohteiden vuokrien tasaamista pelkällä korkotukilainalla rahoitettujen kanssa, vaikka kohteet olisivat saman ryhmän käytössä (korkotukilaki 13 a §)
- Ilman tasausmahdollisuutta kohteen vuokra nousee turhan korkeaksi erityisryhmän maksukyvylle.

Tavoiteltu säästö jää todennäköisesti toteutumatta valtiontalouden kokonaiskuvan kannalta

- Valtion tukemassa tuotannossa valtion panos saa liikkeelle merkittävästi panosta suuremmat investoinnit – etenkin investointiavustuksen alimmissa tukiluokissa
- Kerrostalorakentamisessa verojen ja veroluonteisten maksujen osuus on jopa 46 prosenttia*
- Leikkaus tuottaa säästöä vain jos:
  - Leikkauksesta huolimatta hankkeita ei peruunnu
  - Valtion tukeman tuotannon tilalle syntyy vapaarahoitteisia hankkeita.

→ Nykyisessä markkinatilanteessa säästö voi jäädä pienemmäksi kuin menetetyt verotuotot ja kasvavat työttömyysmenot

Lähde: Vainio, T. (2021). Rakentamisen yhteiskunnalliset vaikutukset. VTT. Asiakasraportti. Saatavissa: https://rt.fi/wp-content/uploads/2023/12/vtt-rakentamisen-yhteiskunnalliset-vaikutukset-2021-selvitys.pdf

Elinkeinoelämä

Rakennusteollisuus kertoo tyhjistä työmaista – asuntorakentaminen elpyy surkean hitaasti

Rakennusteollisuudessa on pula hyvistä uutisista, huonoja riittää: tuotanto on jumissa, työttömyys kasvaa, eikä uudiskohteille löydy ostajia.



Ensi vuonna kasvua syntyy mutta kerrassaan heikkojen vertailulukujen takia, ja tuotanto jää tulevina vuosina kauas normaalista.

Yle 24.9.2024

Opiskelijoiden asumisesta leikataan kahta kautta

Opiskelijoiden siirto opintotuen asumislisän piiriin:
vaikutus yksinasuvan opiskelijan asumisen tukeen Helsingissä

Asumismenot \ Tulot	300 €	400 €	500 €	600 €	700 €	800 €	900 €	1 000 €	1 100 €	1200 €	1300 €
300 €	30,0 €	30,0 €	30,0 €	30,0 €	30,0 €	43,7 €	78,7 €	113,7 €	128,7 €	163,7 €	178,7 €
400 €	16,0 €	16,0 €	16,0 €	16,0 €	16,0 €	29,7 €	64,7 €	99,7 €	110,0 €	145,0 €	155,3 €
500 €	-54,0 €	-54,0 €	-54,0 €	-54,0 €	-54,0 €	-40,4 €	-5,3 €	29,7 €	40,0 €	75,0 €	85,3 €
600 €	-98,1 €	-98,1 €	-98,1 €	-98,1 €	-98,1 €	-84,5 €	-49,5 €	-14,5 €	-4,1 €	30,9 €	41,2 €
700 €	-98,1 €	-98,1 €	-98,1 €	-98,1 €	-98,1 €	-84,5 €	-49,5 €	-14,5 €	-4,1 €	30,9 €	41,2 €
800 €	-98,1 €	-98,1 €	-98,1 €	-98,1 €	-98,1 €	-84,5 €	-49,5 €	-14,5 €	-4,1 €	30,9 €	41,2 €
900 €	-98,1 €	-98,1 €	-98,1 €	-98,1 €	-98,1 €	-84,5 €	-49,5 €	-14,5 €	-4,1 €	30,9 €	41,2 €

- *Alimmilla vuokratasoilla tukimuutoksen on positiivinen, **jos ei huomioida** 1.4.2024 leikkausten vaikutusta ja kesäajan tuen puuttumista*
- *Leikkaukset lisännee opiskelija-asumisen kysyntää, sillä opiskelija-asuminen on edullisin asumismuoto*
- *Opiskelija-asuntojen kysyntä on ollut huipussaan, eikä kaikille hakijoille pystytä tarjoamaan asuntoa*
- *Investointiavustuksen loppuminen voi nostaa vuokria sadoilla euroilla kuukaudessa*
- *Investointiavustusleikkaus vaikeuttaa merkittävästi tarjonnan lisäämistä*

Yhteenveto 1/2

- Kohtuuhintaisen opiskelija-asumisen kysyntä on huipussaan ja tullee kasvamaan tukimuutosten sekä kotimaisten ja kansainvälisten opiskelijoiden määrän kasvun myötä
- Opiskelija-asuntojen uudistuotanto on ollut merkittävässä roolissa rakennusalan suhdannekuopassa – esimerkiksi Hoas on 2024 Suomen suurin rakennuttaja 1100 asunnolla
- Ensi vuonna yksityinen tuotanto ei korvaa pois jäävän ARA-tuotannon osuutta (RT suhdannekatsaus syksy 2024)

  → Investointiavustuksen leikkauksen tavoitellut säästöt jäävät saavuttamatta valtiontalouden kokonaisuuden kannalta

Yhteenveto 2/2

- SOA esittää **myöntövaltuuden kasvattamista** 50 miljoonaan euroon ensi vuodelle
  - Kuuden miljoonan euron investointiavustuksella saisimme vuodessa 1 000 opiskelija-asuntoa rakenteille – ja verotuloja 48 miljoonaa
    → vastasyklisyydellä loivennetaan rakentamisen syvintä suhdannekuoppaa
  - Myöntövaltuuden korottamisen lisäksi tulee varmistaa kohdentuminen myös opiskelija-asunnoille
- Tilapäisenä ratkaisuna olisi **tasauksen joustavoittaminen** korkotuki- ja aravarajoituslaeissa lisäyksellä korkotukilain 13 a §:ään ja aravarajoituslain vastaavaan pykälään (7 a §):

  ”Vuokria ei kuitenkaan saa tasata: -- --

  2) avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa tarkoitettujen asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen kesken, elleivät ne ole tosiasiallisesti saman erityisryhmän käytössä;”

  → Keino on tilapäinen, mutta lakimuutoksen oltava voimassa koko kohteiden elinkaaren ajan
  - Toimijoiden rajoituksista vapaat varat ehtyvät, jolloin omarahoitusosuus uupuu.
  - Jos pelkällä korkotukilainalla tuettuja kohteita kertyy liikaa samaan tasausryhmään, kaikkien vuokrat nousevat liiaksi