Lausunto eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

HE 109/2024

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Hoas) haluaa kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto "HE 109/2024 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2025"

Hoasilla on 11.115 asuntoa pääkaupunkiseudulla, sopimuksia 13.747 kappaletta soluhuoneet huomioiden ja 19.124 asukasta. Olemme kooltaan todellisuudessa merkittävä nuorten opiskelijoiden kaupunki pääkaupunkiseudun sisällä. Pääkaupunkiseudulla on opiskelijoita noin 90.000.

Opiskelijatoimijoilla on rajalliset taloudelliset resurssit

- Opiskelija-asuntotoimijat ovat pääsääntöisesti säätiöpohjaisia yleishyödyllisiä toimijoita, joilla ei ole pääomittavia omistajia. Säätiöllä on vain perustajat, mutta ei omistajia.
- Opiskelija-asuntotoimijat eivät voi ottaa ja kantaa taloudellista riskiä vastaavasti kuin markkinaehtoiset toimijat.
- Opiskelija-asuntotoimijoilla enemmistö hankkeista on ara-rajoitusten alaisia, jolloin ne eivät kelpaa vakuudeksi lainaan
- Vapaarahoitteisen lainan saanti on haasteellista

Yhteinen tahtotila opiskelija-asumisen tukemiseen:

- Tarvitaan ehdottomasti yksittäisten vaalikausien yli ulottuva parlamentaarinen voimakas tahtotila opiskelija-asumisen uudistuotannon tukemiseen
- Opiskelija-asuntotarjontaa pitää kasvattaa korkeakoulupaikkakunnilla kasvavan kysynnän mukaiseksi, jotta turvaamme opiskelijoille paremmat edellytykset opiskeluun.
- Opiskelija-asuntotoimijoilla vuokrataso on markkinoita edullisempaa. Esimerkiksi Hoaislla ero on 31 %.
- Opiskelijoiden palaaminen asumislisän piiriin kasvattaa entisestään edullisten opiskelija-asuntojen tarvetta

Merkitys kiinteistöomaisuuden ja asuntotarjonnan hallintaan:

- Erityisryhmien investointiavustus on merkityksellinen uudistuotannon rakentamiseen ja olemassa olevan kannan perusparantamiseen.
- Lisäksi uudistuotanto korvaa poistuvaa kiinteistökantaa (esim. sellaisia, joita ei ole mahdollista perusparantaa). Ilman avustusta opiskelija-asuntojen tarjonta heikkenee.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr Foundation for Student Housing in the Helsinki Region sr

Pohjoinen Rautatiekatu 29, PL 799, 00101 Helsinki
09 549 900 / Y-tunnus: 0116514-9 / Kotipaikka Helsinki / www.hoas.fi

- Erityisryhmien investointiavustus mahdollistaa kiinteistöomaisuuden kunnosta huolehtimisen perusparannusten kautta

Rakennushankkeiden käynnistäminen ja suunnittelu vaatii resursseja ja sitoo pääomakuluja:

- Rakennushankkeiden käynnistäminen kaavoituksesta valmiiseen asuntoon saattaa kestää lähes 10 vuotta. Kyseisenä aikana suunnittelua joudutaan viemään eteenpäin, jotta kaavavaihe on mahdollinen. Tämä sitoo kustannuksia.
- Mahdolliset korttelikilpailut edellyttävät suunnittelua ja sitovat euroja, vaikka ei ole tiedossa tontin saantia.
- Tontin varauksissa voi olla velvoitteita rakennusajankohdalle
- Monesti rakennushankkeita pitää suunnitella ennen ehdollista lainavarausta, jotta lainavarausvaiheessa on riittävät tiedot.
- Ara-hankkeita pitää suunnitella valmiiksi, ennen kuin ne voidaan kilpailuttaa. Tämän jälkeen ARA:ssa käsitellään osapäätösvaihe. Jos erityisryhmien investointiavustuksessa tai lainaehdoissa tapahtuu muutoksia, voivat nämä kaataa hankkeen. Tällöin ennättänyt jo muodostua mittavia kulueriä.
- Nopeat muutokset investointiavustuksessa johtavat yleishyödyllisten opiskelija-asuntotoimijoiden joutumiseen tukalaan tilanteeseen ja kasvattaa riskejä.

Ilman erityisryhmien investointiavustusta opiskelija-asuntojen rakentaminen pysähtyy

- Valitettavasti investointiavustuksen poistaminen tai suuri leikkaus tekee valtavasti hallaa koko korkeakoulujärjestelmälle ja pysäyttää opiskelija-asuntorakentamisen.
- Kun toimijat ei voi tuottaa voittoa, ei kerry omia varoja
- Vuoteen 2004 asti valtion budjetissa oli erikseen ns. omat varat, joilla turvattiin opiskelija-asuntojen rakentaminen
- Vuodesta 2004 asti tuli käyttöön erityisryhmien investointiavustus opiskelija-asuntorakentamisen turvaamiseksi.

Ehdotus budjettimuutokseen:

- Lisäämällä 6 M€ opiskelijoille kohdennettua erityisryhmien investointiavustusta, saadaan 1.000 opiskelija-asuntoa rakenteille.
- Erityisryhmien investointiavustukseen pitää lisätä ensi vuodeksi opiskelija-asuntoihin kohdennettu erä, jotta opiskelija-asuntokantaa saadaan laajennettua.

- 6 M€ tuottaa valtiolle verotuloja vähintään 48 M€.
- Laskennassa on huomioitu opiskelijayksiön hinnaksi 120.000 € ja investointiavustuksen määräksi 5 % eli 6.000 €/asunto. Tuhatta asuntoa varten tarvitaan 6 M€.
- Rakennushankkeesta on veroja vähintään 40 %.

Pyydän kohteliaimmin, että ensi vuoden valtion budjettiin varataan opiskelija-asuntotoimijoille erillinen erityisryhmäinvestoinnin määräraha.

Helsingissä 22.10.2024

Matti Tarhio
Toimitusjohtajaa, rakennusneuvos
HOAS