



Eduskunta

Asunto- ja ympäristöjaosto

Lausuntopyyntö

HE 30/2015 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2016

Hoas kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto valtion vuoden 2016 talousarviosta.

Yleistä

Opiskelija-asuntoyhteisöt eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä.

Opiskelija-asuntojen ylläpito ja rakentaminen ovat kalliimpaa kuin normaalissa vuokra-asunnossa. Syynä tähän ovat korkeampi vaihtuvuus, huoneisto-remonttien suurempi määrä, korkeammat vuokraamistoiminnan kustannukset ja pienempi keskipinta-ala.

Investointituki on välttämätön opiskelija-asuntoyhteisöille

Opiskelija-asunnot pitää säilyä pysyvästi erityisryhmien investointiavustuksen piirissä. Opiskelija-asuntojen vuokrat on voitu pitää kilpailukykyisinä investointiavustuksen turvin, vaikka opiskelija-asuntojen investointi- ja ylläpitokustannukset ylittävät ns. normaalien vuokra-asuntojen tason.

Investointituki vaikuttaa esimerkiksi 32 m² opiskelija-asunnon kuukausivuokraan jopa 224 € vähentävästi (muutos 657 € → 433 €), kun oletusarvoina ovat 3.000 €/m² hankinta-arvo, omavastuukorko 3,4 %, korkotaso yli omavastuukorkotason ja omavastuuosuuden rahoittaminen tehtäisiin markkinaehtoisella lainalla.

Investointituen poistuminen pienentäisi merkittävästi uusien opiskelija-asuntojen rakentamista. Tällöin asunnonsaanti vaikeutuisi entisestään, koska opiskelijat olisivat kilpailemassa samoista asunnoista työssäkäyvän väestön kanssa. Voimakas kysyntä johtaisi vuokratason kohoamiseen.



Kohtuuhintaisia asumisratkaisuja tarvitaan etenkin pääkaupunkiseudulla turvaamaan alueen tervettä kehitystä.

Uudistuotannon merkitys korostuu pääkaupunkiseudulla etenkin yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen uusien kampusalueiden myötä.

Käynnistysavustukset

Käynnistysavustukset ovat hyvä asia vauhdittamaan asuntotuotantoa. Käynnistysavustuksilla saadaan vaikutettua positiivisesti pääkaupunkiseudun asuntotuotantoon.

Pääkaupunkiseudulla voitaisiin hyväksyä opiskelija-asunnoille myös käynnistysavustukset esimerkiksi osittaisina 50 % suuruisina (edellyttäen, että käynnistysavustukset säilytetään), koska pääkaupunkiseudun opiskelija-asumiseen tehtiin vuoden 2014 valtion budjetissa merkittävä heikennys.

Valtion budjetissa oli vuosittain varattu avustusluontoinen määräraha opiskelija-asuntoyhteisöjen tonttivuokrakustannusten korvaamiseen vuoden 2014 budjettiin asti. Vuoden 2015 budjetista poistettiin määräraha opiskelija-asuntotarkoitukseen luovutettujen valtion maa-alueiden vuokrakustannusten korvaamiseen silloin, kun kiinteistöä käytetään lähinnä opintotuen asumislisään tai asumistuleen oikeutettujen opiskelijoiden asumiseen edellyttäen, että asianomainen kunta tuki opiskelija-asumista vastaavalla määrällä.

Valtion ja kuntien tontinvuokra-avustusten poistuminen johti Hoasilla ylimääräiseen 4 % korotuspaineeseen koko 9.221 asunnon asuntokantaan. Vastaavaa ongelmaa ei ole muualla päin Suomea, koska siellä kiinteistöt sijaitsevat pääosin omilla tonteilla. Eli pääkaupunkiseudun asumiskustannusten nousu kasvoi opiskelija-asumisen piirissä.

Energian säästöön tähtäävät toimenpiteet

Yleisenä tavoitteena energian säästäminen on hyvä asia, mutta tavoitteiden taso ja kokonaiskannattavuus kannattaa tarkastella huolella. Eli pitäisi huomioida vaikutukset rakennuskustannuksiin ja sitä kautta vuokriin. Vastaavasti peruskorjauskohteisiin kohdistuvat vaatimukset kannattaisi pitää kohtuullisina, jotta vaikutukset vuokratasoihin pysyisivät aisoissa. Energia-

avustukset vaikuttavat investointien kannattavuuteen, mutta vuosittain muuttuvat menettelyt avustuksissa hankaloittavat kiinteistöjen suunnitelmallista ylläpitoa.

Korjausavustukset

Korjausavustuksilla voidaan vaikuttaa etenkin vanhemman kiinteistökannan korjaustoimenpiteiden kannattavuuteen ja vaikuttaa samalla välillisesti kiinteistön käyttöön pidentymiseen.

Korjausavustusten pienentyminen voi vaikuttaa vanhemman kiinteistökannan kuntotason heikentymiseen.

Muut pitkävaikutteiset kehitystoimenpiteet

Kasvukeskusten kaavoitusprosessin joustavuuden lisääminen ja nopeuttaminen edesauttaisivat yleistä kaupunkikehitystä. Kehityssuunnaksi pitäisi ottaa prosessin merkittävä nopeuttaminen, koska tämä pienentäisi myös kustannuksia ja tekisi rakentamisen ennakoivammaksi.

Lisäksi olemassa olevaan kiinteistökantaan ja uudistuotantoon kohdistuvat avustukset pitäisi säilyttää useamman vuoden ajan samalla tasolla. Tämä helpottaisi merkittävästi investointien kannattavuuden arviointia ja mahdollistaisi pitkällä aikavälillä systemaattisemman toiminnan. Yksittäisen rakennushankkeen toteuttaminen kaavoituksen alkuvaiheesta valmiiseen rakennukseen saattaa kestää helposti 5 vuotta.

Helsingissä 15.10.2015



Matti Tarhio

Toimitusjohtaja