



Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto

Asia: HE 146/2021 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2022

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2022

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua valtion vuoden 2022 talousarvioesityksestä.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäsenenä on 22 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäsenenä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä noin 45 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus

Erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuudeksi esitetään 90 miljoonaa euroa, mikä on sama summa kuin kuluvalle vuodelle, mutta 15 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuonna 2019. Syynä laskulle on investointiavustuksen aiempaa pienempi kysyntä. Investointiavustuksen kysynnän lasku johtuu siitä, että investointiavustusta hakeneet hankkeet ovat painottuneet alempiin tukiluokkiin. Siksi investointiavustuksen kysyntä on laskenut, vaikka alimman tukiluokan enimmäisavustus korotettiin 15 prosenttiin vuonna 2019.



Erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus ja toteuma											
Milj. €	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Julkisen talouden suunnitelma 2022-2025 (12.5.2021)	90	90									
Talousarvio			90	90	103	105	130	120	120	120	120
Toteuma				60,7 ¹	80,4	105	118,2	109,6	119,9	120	120

Vuoden 2020 ennusteiden perusteella 90 miljoonan myöntövaltuus vaikuttaisi riittävältä. SOA esittää kuitenkin huolen myöntövaltuuden riittävyydestä, kun tammikuun aluevaalien jälkeen uudet hyvinvointialueet aloittavat toimintansa. Soteratkaisun odottaminen on vähentänyt investointiavustusten kysyntää palveluasumisen puolella, mutta nyt rakenteellisen uudistuksen edistyessä kysyntä korkeampien luokkien tukimuodoille voi kasvaa. Ylipäänsä SOA kyseenalaistaa budjetointiperiaatteen, jossa myöntövaltuutta korjataan menneen kysynnän mukaisesti, vaikka erityisryhmien asumiseen voidaan ennakoida tarvittavan avustusta pitkällä aikavälillä. Vuosittaisten vaihteluiden sijaan investointiavustuksen myöntövaltuus tulisi mitoittaa riittävän väljäksi pitkän aikavälin ennustetun tarpeen perusteella.

Aiempi opiskelija-asuntojen aktiivinen uudistuotanto ja perusparannushankkeet sisältävät nyt epävarmuuksia johtuen rakentamisen markkinatilanteesta. Tänä vuonna nähty rakentamisen kustannusnousu vaikuttaa myös tulevan vuoden hankkeiden toteuttamiseen. Rakennuskustannusten nousu on pitkälti seurausta Covid-19 -pandemian vaikutuksista markkinoihin. Rakennusmateriaalien hinta nousi viime keväänä merkittävästi ja materiaalien saatavuus sekä toimitusajat ovat lisänneet hankkeiden epävarmuutta ja välillisiä kustannuksia. SOA näkee muuttuneen markkinatilanteen riskinä suhteessa asuntotuotantotavoitteisiin. Erityisesti puutavaran hinta on noussut räjähdysmäisesti 67 prosenttia viimeisen vuoden aikana, joka nostaa ympäristöllisesti kestävästä rakentamisesta hankkeiden kustannuksia merkittävästi².

On odotettavissa, että opiskelija-asuntohankkeet voivat tarvita noin kolmanneksen erityisryhmien investointiavustuksille varausta myöntövaltuudesta. Vuoden 2020 investointiavustuksella tuetuista kohteista opiskelija-asuntojen uudistuotannon ja perusparannusten osuus oli 51 prosenttia, johon kohdentui 27 prosenttia kaikista investointiavustuksista³. Opiskelija-asumisen tukeminen on tehokas keino lisätä erityisryhmille suunnattua asuntotarjontaa.

¹ Talousarvioesityksessä vuoden 2020 toteumaksi on merkitty 90 miljoonaa euroa. ARA:n selvityksen 3/2021 mukaan toteuma on 60,7 miljoonaa euroa. Saatavilla: [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAtuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2020\(59962\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAtuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2020(59962))

² Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksiin mukaan puutavaran indeksiin pisteluku on noussut lokakuun 2020 tasosta 108,11 syyskuuhun 2021 tasolle 180,26 eli 67 prosenttia. Saatavilla: https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_hin_rki_kk/statfin_rki_pxt_11nb.px/table/tableViewLayout1/

³ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (2021). Selvitys 3/2021: ARA-tuotanto 2020. Saatavilla: [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAtuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2020\(59962\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAtuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2020(59962))



SOA pitää tärkeänä, ettei investointiavustuksen myöntövaltuus muodostu erityisryhmille suunnatun asuntotuotannon pullonkaulaksi. Etenkin, jos ylempien tukiluokkien asuntotuotanto kasvaa aiempien suvantovuosien tasosta, voi myöntövaltuuden rajat tulla nopeasti vastaan. Myöntövaltuuden riittävyyttä on seurattava tarkasti ja tarvittaessa määrää tulee korottaa lisätalousarviolla, jotta perustellut ja tarpeelliset hankkeet voidaan toteuttaa. Oleellista on varmistaa, että asuntopolitiikan pitkän aikavälin ennustetut tarpeet pyritään saavuttamaan ja siihen tulee taata riittävä rahoitus.

SOA esittää, että asunto- ja ympäristöjaosto ja valtiovarainvaliokunta huomioivat tilanteen talousarviomietinnössä:

”Erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuuden käyttöä tulee seurata tarkasti ja valtuutta korottaa tarvittaessa.”

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus

Asuntotuotannon korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1950 miljoonaa euroa. Hyväksymisvaltuus on 150 miljoonan korotus kuluvan vuoden tasoon.

SOA näkee korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden korotuksen perustelluksi. Rakennuslupamäärän perusteella rakentamisen määrän ennustetaan vähenevän vuodelle 2021, mikä puoltaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämistä. Pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelma asettaa tavoitteeksi vähintään 10 000 pitkillä korkotukilainalla rahoitetun asunnon rakentamisen vuosittain. Vuonna 2020 pitkillä korkotukilainalla rahoitettiin 3292 normaalia vuokra-asuntoa, 1834 erityisryhmien vuokra-asuntoa ja 2118 asumisoikeusasuntoa, eli yhteensä 7244 asuntoa. Lisäksi rahoitettiin 2442 asunnon perusparantaminen.⁴ Tähän verrattuna korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden korottamista voidaan pitää perusteltuna ja välttämättömänä, mikäli pidetään kiinni hallitusohjelmaan kirjatusta tuotantotavoitteesta.

Väestöltään vähenevien alueiden tilanne

Monella väestöltään vähenevällä paikkakunnalla tarvitaan tervehdyttämistoimia, joilla turvataan yleishyödyllisen asuntotarjonnan jatko ja toisaalta minimoidaan valtion luottotappiot ja takausvastuut. Haasteet korostuvat paikkakunnilla, joissa asuntokysynnän lasku on ollut merkittävää ja johtunut osittain ennakkoimattomista ulkopuolisista tekijöistä, kuten esimerkiksi Savonlinnassa, jossa opiskelupaikkojen vähennykset romahduttivat asuntokysynnän. Näissä tarpeettomaksi käyneen asuntokannan purkaminen on usein ainoa keino turvata toiminnan jatko. Tämä edellyttää merkittävää valtion vastaantuloa.

Talousarvioesityksessä esitetään purkuavustuksiin kahdeksaa miljoonaa euroa, rajoitusakordeihin kahta miljoonaa ja purkuakordeihin kahdeksaa miljoonaa. Taso on sama kuin kulvana vuonna.

Purkuavustusten ja -akordien tarvetta on vaikea ennustaa. Valtion riskienhallinnan kannalta on oleellista, ettei taloudellisissa vaikeuksissa olevien yhtiöiden

⁴ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (2021). Selvitys 3/2021: ARA-tuotanto 2020. Saatavilla [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAtuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2020\(59962\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAtuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2020(59962))



tervehdyttäminen jää ainakaan avustus- ja akordivaltuuksista kiinni. Jos tervehdyttäminen ei onnistu, valtion luotto- ja takaustappiot todennäköisesti muodostuvat tervehdyttämistoimien kuluja suuremmiksi. Siksi SOA esittää, että purkuakordien ja -avustusten riittävyyttä seurataan vuoden 2021 aikana ja valtuuksia korotetaan tarvittaessa lisätalousarvioissa.

Energia-avustukset

Asuinrakennusten energia-avustukset otettiin käyttöön vuoden 2020 alusta. Vuoden 2021 talousarvion mukaisesti tulevalle vuodelle esitetään avustuksiin varattavaksi 40 miljoonan euron valtuutta. Vuoden 2020 osalta energia-avustusten määrärahat käytettiin loppuun jo elokuuhun mennessä.

Energia-avustukset ovat kohdentuneet määrällisesti eniten kotitalouksille, mutta suurin osa avustussummasta on myönnetty taloyhtiöille. 2020 myönnetystä 26,2 miljoonan euron energia-avustuksista vain 3,2 miljoonaa kohdentui 22 ARA-yhteisön energiakorjaukselle, kun taloyhtiöiden osuus oli 20,2 miljoonaa euroa jakautuen 264 hankkeelle⁵.

ARA-yhteisöjen heikkoa kiinnostusta energia-avustusta kohtaan selittää se, että valtion tukemassa asuntokannassa avustuksen ehtona on perusparannuskorkotukilainan nostaminen. Tämä rajaa avustuksen vain laajamittaisten perusparannusten yhteyteen, sillä perusparannuskorkotukilainaa voi lähtökohtaisesti saada aikaisintaan 20 vuoden kuluttua kohteen valmistumisesta tai edellisestä perusparannuksesta.

SOA esittää harkittavaksi, että energia-avustuksen kytkös nostettuun perusparannuskorkotukilainaan poistetaan valtion tukemassa asuntokannassa. Näin energia-avustusta voisi saada myös erillisiin energiatehokkuusremontteihin. Tämän myötä avustuksen kysynnän mahdolliseen kasvuun tulee varautua riittävällä määrärahavaltuudella, jotta valtion tukema asuntokanta saadaan mukaan energiakorjausten kelkkaan. Valtion tukemaa asuntokantaa ei tule jättää kestävien energiaratkaisujen ulkopuolelle.

Valtion asuntorahaston pitkän aikavälin tilanne – yleishyödyllinen toiminta turvattava

SOA näkee valtion asuntorahaston roolin keskeisenä yleishyödyllisen asuntotuotannon tukemisessa, mutta haluaa nostaa esiin huolen asuntorahaston pitkän aikavälin kehityksestä. Valtion asuntorahasto on kroonisesti alijäämäinen. Vuosittainen alijäämä on noin 100 miljoonaa euroa, mutta kasvaa rahaston käytön lisääntyessä ja tulonlähteiden ehtyessä. Valtion aravalainat ovat asuntorahaston keskeinen tulonlähde ja lainakanta supistuu vauhdilla lyhennysohjelmien mukaisen takaisinmaksun myötä. Rahaston nykyisellä tulo- ja menorakenteella rahasto kestää vielä useita vuosikymmeniä. Kasvavien takausvastuiden myötä rahaston kantokyky voi heiketä oleellisesti, jos korot ja siten korkotukimenot kasvavat tulevaisuudessa.

⁵ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (2021). Vuonna 2020 myönnettyt tuet ja avustukset. Saatavilla: [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAn_myontamat_tuet_ja_avustukset/Vuonna_2020_myonnettyt_tuet_ja_avustukset\(59641\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAn_myontamat_tuet_ja_avustukset/Vuonna_2020_myonnettyt_tuet_ja_avustukset(59641))



Ei siis ole varmaa, että nyt rakennettavia ARA-kohteita voitaisiin tulevaisuudessa enää perusparantaa korkotukilainoilla.

Yleishyödyllinen asuntotuotanto on vahvasti sidoksissa valtion asuntorahastoon ja sieltä kustannettaviin tuotantotukiin. Rahaston pitkän aikavälin kestävyys ei ole riittävästi huomioitu tuotantotuki-instrumenttien kehityksessä. Toimet ovat pikemminkin olleet päinvastaisia, yleishyödyllistä asuntotuotannon riippuvaisuutta tuotantotuista on lisätty kiellolla korjauksiin varautumiseen uusissa korkotukilainoissa. Lisäksi korkotukilainojen lyhennysohjelma on edelleen aivan liian takapainotteinen suhteessa talousympäristöön ja rakennusten elinkaareen, eikä siten mahdollista vakuusarvojen tai omavaraisuusasteen kasvua. Yleishyödyllinen asuntosektori voi ajautua umpikujaan, jos valtion asuntorahasto ehtyy, eikä järjestelmää ole ajoissa uudistettu niin, että yleishyödyllinen toiminta voidaan turvata rahaston tulevaisuudesta riippumatta. Sopiva aika olisi vähintään yhtä peruskorjaus sykliä ennen kuin rahasto uhkaa aikaisintaan ehtyä – eli nyt.

SOA toivoo, että valtion asuntorahaston pitkän aikavälin kantokyky otetaan vakavasti huomioon asuntopolitiikan kehittämisessä. Tämän toteuttamiseksi SOA esittää, että:

- Valtion asuntorahasto säilytetään jatkossakin budjettitalouden ulkopuolisena rahastona, jotta turvataan sen kyky toimia rakentamisen suhdannepoliittisen tasaajana ja yleishyödyllisen asuntosektorin tukena.
- Valtion asuntorahastolle etsitään uusia tulonlähteitä. Tulonlähteiden tulee olla riittävän tuottoisia rahaston menojen kattamiseksi, mutteivat saa lisätä asuntorahaston riskejä kohtuuttomasti. Uudet tulonlähteet eivät myöskään saa vahvistaa yleishyödyllisen asuntotarjonnan riippuvuutta tuotantotukijärjestelmästä. Uusien tulonlähteiden lähtökohtana tulee olla rahaston toiminnan pitkän aikavälin turvaaminen, ei rahaston toiminnan laajentaminen.
- Korkotukilainamallia kehitetään tulevassa uudistuksessa niin, että yleishyödyllisen asuntotarjonnan tulevaisuus voidaan turvata kaikissa olosuhteissa. Tämä edellyttää ainakin korjauksiin varautumisen sallimista, mahdollisuutta jatkossakin hankkia rakennettava tontti korkotukilainoituksella sekä nykyistä vapaampaa lyhennysohjelmaa.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Jani Sillanpää
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja:
Jani Sillanpää
jani.sillanpaa@rakli.fi
+358400787006