

6.5.2015

## Erityisryhmien investointiavustuksia ei saa poistaa nuoriso- ja opiskelija-asumiselta

**VIITE:** Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuutta koskeva raportti, YM 24.2.2015  
**ASIA:** Nuorisoasuntoliiton lausunto hankeryhmän raportista

### Nuorisoasuntoliitto lausuu asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuutta koskevasta raportista seuraavaa:

Työryhmä esittää opiskelija- ja nuorisoasuntokohteiden erityisinvestointiavustuksen poistamista. Nuorisoasuntoliitto ei pidä ehdotusta kannatettavana. Tällä hetkellä opiskelija- ja nuorisoasuntokohteet voivat saada ARA:n erityisryhmien investointiavustusta enintään 10 prosenttia hankkeen kokonaiskustannuksista. Tätä matalinta tukiluokkaa esitetään poistettavaksi sillä perusteella, että tavalliset nuoret ja opiskelijat eivät ole erityisen tuen tarpeessa, eikä opiskelija- ja nuorisoasuntokohteissa ole tarvetta sellaisille erityisille tila- ja varusteluratkaisuille, joiden kattamiseen investointiavustusjärjestelmä on etupäässä kehitetty. Työryhmän esityksen mukaan nuorisoasuntojen rakentamista ja perusparantamista tuettaisiin edelleen ARA:n korkotukilainoituksella, minkä lisäksi ne voisivat saada normaalin vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi mahdollisesti myönnettäviä erityistukia, joita erityisryhmäasunnot eivät saa.

Nuorisoasumisen näkökulmasta investointiavustuksen mahdolliseen poistamiseen sisältyy kaksi uhkakuva: Vaikutukset uusien nuorisoasuntojen asumiskustannusten nousuun ja nuorisoasuntojen rakentajien vähenevä kiinnostus investointien tekemiseen. Ensimmäinen vaikuttaa siihen, mitä asuminen maksaa ja jälkimmäinen siihen, kuinka paljon uusia nuorisoasuntoja ylipäänsä saadaan vuokra-asuntomarkkinoille.

Nuorisoasuntoliiton mielestä nuorisoasuminen erityispiirteinen täyttää erityisten tilaratkaisujen tarpeen ja tämän vuoksi nuorisoasumisen tulee jatkossakin kuulua investointiavustuksen piiriin. Tähän vaikuttavat mm. seuraavat tekijät:

### 1. Pieni asuntokoko ja tarvittavat yhteistilat

Nuorten ja opiskelijoiden asumisessa keskeisin kriteeri on edullinen kokonaisvuokrataso. Tähän tähdätään rakentamalla pienikokoisia asuntoja. Pieniä asuntoja rakennettaessa keskimääräiset rakennuskustannukset neliometriä kohden ovat isompia asuntoja korkeammat, johtuen mm. keittiöiden ja kylpyhuoneiden aiheuttamista kustannuksista. Pienituloiset asukkaat tarvitsevat alhaisen kokonaisvuokratason, joka on ilman investointiavustuksia vaikeasti saavutettavissa.

Nuorisoasuntokohteissa tarvitaan tavanomaista vuokrataloa merkittävästi enemmän yhteistiloja. Erityisesti NAL-nuorisoasumiseen olennaisesti kuuluvat sisältöpalvelut (asumisohjaus ja -neuvonta sekä osallistava, yhteisöllisyttä luova toiminta) edellyttävät paljon yhteistiloja. Tarvittavat yhteistilat nuorisoasuntokohteissa kasvattavat kustannuksia, joiden tasaaminen investointiavustuksella on perusteltua.

### 2. Korkotukilainoituksen omarahoitusosuudet esteenä yleishyödylliselle rakentamiselle

Kuten työryhmä toteaa, on erityisryhmien investointiavustusta käytetty opiskelija- ja nuorisoasuntojen kohdalla myös helpottamaan hankkeiden omarahoitusosuuden kattamista. Vaikka erityisinvestointitukien osuus nuorisoasuntokohteissa on vain 10 prosenttia, on avustus kuitenkin välttämätön uustuotannon mahdollistajana.

Saadakseen investointiavustusta rakennuttajan tulee olla yleishyödyllinen. Opiskelija- ja nuorisoasuntokohteiden rakennuttajat ovat pääasiallisesti rakentaneet asuntoja korkotukilainoin ja täyttäneet omarahoitusosuudet investointiavustuksella. Uusinvestointien vaatimien omarahoitusosuuksien kerääminen omakustannusperiaatteella määritettävissä vuokrissa ei ole hyväksyttävää. Tästä seuraa, että rakennuttaja, jolla ei ole vapaarahoitteista asuntokantaa tai muuta hyväksyttävää lähdeä (muu liiketoiminta tai merkittävät muut pääomatulot) omarahoitusosuuden rahoittamiseksi, ei pysty enää jatkossa tuottamaan uutta korkotukilainoitettua asuntokantaa. Rakennuttajaorganisaatiot, joilta tarvittava pääoma omarahoitusosuuden maksamiseen löytyy, eivät enää pitkään aikaan ole olleet kiinnostuneita valtion tukemasta tuotannosta siihen liittyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten vuoksi.

### 3. Kaikki nuoret ovat erityisasemassa vuokra-asuntomarkkinoilla

Erityisesti pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa vuokra-asunnon löytäminen voi olla äärimmäisen vaikeaa maksukykyisellekin asukkaalle, puhumattakaan nuorista ja opiskelijoista. Kaupalliset vuokra-asuntotoimijat ja muut kuin yleishyödylliset rakennuttajat priorisoivat työssäkäyviä ja muuten maksukykyisiä asiakkaita, ja nuorten tarpeisiin rakennettujen kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta laahaa vielä enemmän kysynnän perässä kuin muilla tarvitsijaryhmillä.

Lausuttavana olevassa raportissa esitetään, että tuettu asuntotuotanto kohdennettaisiin vain niille kaupunkiseuduille, joilla on suurin tarve kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Samoin raportissa todetaan, että korkotuen uudistuotannon osalta pitäisi kiinnittää huomiota erityisesti kysyntätarvetta vastaaviin eli pieniin asuntoihin. Nämä ovat Nuorisoasuntoliiton mielestä kannatettavia esityksiä. Nuorisoasuntoliitto kannattaa myös sitä, että tuettua asuntotuotantoa kohdennetaan pienituloisille. Vuokramarkkinoilla olevat nuoret ovat käytännössä poikkeuksetta pienituloisia. Nuorten heikko asuntotilanne vaikuttaa myös markkinoihin yleisesti: ylikuumeneminen syntyy markkinoihin nähden turhan kovaan kysyntään. Tähän voi vaikuttaa rakentamalla nuorille heidän tarpeisiinsa vastaavia asuntoja.

Asuntoministeri Viitasen asettama nuorten asunnottomuuden vähentämistä valmisteleva työryhmä julkaisi omat toimenpide-esityksensä 9.4.2015. Toimenpide-esityksessä todetaan, että nuorisoasunnottomuuden merkittävin syy on nuorten tarpeita vastaavan asuntotarjonnan riittämättömyys. Työryhmä ehdottaa, että asuntotarjontaa lisätään ja monipuolistetaan. Nuorisoasuntojen edullinen vuokrataso on perustunut pitkälti kuntien luovuttamiin tontteihin sekä ARA:n myöntämiin avustuksiin, joiden avulla on kyetty turvaamaan pankkilainoituksesta riippumatta tuotantokustannusten kattamiseen tarvittava omarahoitusosuus. Nuorten asunnottomuuden vähentämistä valmisteleva työryhmä toteaa, että nuorisoasuntoja rakennuttavien yhteisöjen mahdollisuus rahoittaa ja ylläpitää edullisten vuokra-asuntojen tuotantoa tulee turvata siten, ettei nykyistä nuorisoasuntojen rakentamiseen osoitettua ARA:n investointiavustuksen tasoa (10 prosenttia) supisteta.

**Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuutta koskevan raportin näkemys investointiavustusten ensimmäisen tukiluokan poistamisesta on täysin räikeässä ristiriidassa sen tosiasian kanssa, että nuorten asunnottomuutta ja asuttopulaa voidaan parhaiten ehkäistä lisäämällä nuorisoasuntojen tuotantoa, eikä suinkaan leikkaamalla sitä.**

Helsingissä 6.5.2015

Nuorisoasuntoliitto ry