



LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI AVUSTUKSISTA ERITYISRYHMIEN ASUNTO-OLOJEN PARANTAMISEKSI ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA SEKÄ ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

Nuorisoasuntoliitto ry (NAL) vastustaa alimman tukiluokan poistamista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetusta laista (jäljempänä "investointiavustuslaki"). NAL:n mielestä on erittäin tärkeää, että investointiavustusta myönnetään jatkossakin myös tavallisten nuorisoasuntojen rakentamiseen. Toteutuessaan ehdotus heikentäisi merkittävästi itsenäistyvien nuorten mahdollisuuksia kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen.

Nyt poistettavaksi ehdotettavan avustusmuodon vaikuttavuus on ollut erinomainen. Kuten hallituksen esitysluonnoksen yleisperusteluissa todetaan, esimerkiksi vuonna 2014 nuoriso- ja opiskelija-asuntojen tuottamiseen käytettiin noin 5 % investointiavustusmenoista, eli noin 6 miljoonaa euroa 120 miljoonan euron investointiavustusvaltuudesta. Näin mahdollistettiin lähes 720 asunnon rakentaminen tai perusparantaminen. Vuonna 2013 vastaava luku oli 934 asuntoa.

Nuorten asuminen tarvitsee tukea ennen kaikkea asukasryhmän alhaisen tulotason vuoksi. Esimerkiksi NAL:n omistaman rakennuttaja- ja vuokrataloyhtiön Alkuasunnot Oy asuntoihin kuluva vuoden aikana asukkaiksi valittujen henkilöiden mediaanitulot ovat olleet noin 750 euroa kuukaudessa.

Nuorisoasuntoja rakennettaessa vuosina 2014 ja 2015 korkotukilainan omavastuukorko on ollut 1 %, minkä lisäksi investointiavustus on merkittävästi tukenut kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon edellytyksiä. Näillä ehdoilla on voitu rakennuttaa asuntoja, joiden vuokra on alimmillaan ollut noin 10 euroa/m²/kk. Investointiavustuksen vaikutus vuokraan on ollut enimmillään noin 2 euroa/m²/kk.

ESITETTY MUUTOS NOSTAISI VUOKRIA JA VAARANTAISI LISÄRAKENTAMISEN

Investointiavustuksen poistaminen ja omavastuukoron palautuminen 3,4 prosenttiin vuoden 2016 alusta lukien nostaisivat vuokria olennaisesti. Nykyisillä rakennuskustannuksilla muutosten yhteisvaikutus nostaisi vuokria uudiskohteissa luokkaa 6-7 euroa/m²/kk. Nuoren kukkarossa tämä tarkoittaisi reilun 200 euron menolisäystä asumiseen joka kuukausi. Vallitsevalla ja ennakoitavissa olevalla korkotasolla tosiasiallisesti ainoaksi valtion tueksi nuorisoasuntojen tuotannolle jäisi korkotukilainaa koskeva valtion täytetäkaus. Yhdessä muiden rahoitusympäristössä tapahtuneiden muutosten kanssa seurauksena voisi myös olla tuotannon tyrehtyminen kokonaan.

Raha-automaattiyhdistys on jo vetäytynyt nuorisoasuntojen rakennuttamisen tukemisesta. Keskeisenä perusteena tälle linjaukselle on ollut se, että valtio rahoittaa erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakennuttamista erityisryhmien investointiavustuksella.

Koska nuorisoasuntoja rakennuttavien organisaatioiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa, niillä ei ole riittäviä varoja asuntotuotannon vaatimien omarahoitusosuuksien maksamiseen. Pääosa näiden tahojen olemassa olevista kohteista on kiinnitetty niiden rakentamista varten otettujen arava- ja korkotukilainojen vakuudeksi. Näin ollen nuorisoasuntojen tuottajilla ei pääsääntöisesti ole vapaita vakuuksia, joita ne voisivat käyttää hankkiessaan markkinaehtoista rahoitusta uusien hankkeiden omarahoitusosuuksiin, joihin aiemmin on käytetty investointiavustusta.



LISÄRAKENTAMISTA TARVITAAN MUUALLAKIN KUIN PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi todetaan, että jatkossa mm. nuorisoasuntokohteita rakennettaessa voitaisiin hyödyntää käynnistysavustuksia. Koska nämä avustukset on sidottu maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimukseen (MAL), mahdollisuus niiden saamiseen koskisi potentiaalisestikin vain muutamaa kaupunkiseutua Suomessa, ja tällä hetkellä niitä myönnetään vain Helsingin seudulle. Merkittävää tarvetta nuorisoasuntojen rakentamiselle esiintyy kuitenkin muuallakin, eli pääosassa seudullisia tai maakunnallisia keskuksia.

Mainitun seudullisen eriarvoisuuden lisäksi käynnistysavustuksiin liittyy myös se ongelma, että niihin valtion talousarvioesityksessä ehdotettu 10 miljoonan euron määräraha on selvästi liian pieni, jotta niillä pystyttäisiin edes osaksi paikkaamaan investointiavustuksen poistamista. Määrärahaa tulisi siis kasvattaa merkittävästi, jotta sillä olisi tässä yhteydessä vaikuttavuutta.

Käynnistysavustusten osalta huomionarvoista on myös se, että voimassaolevien normien mukaan niitä ei voida käyttää perusparantamishankkeissa.

Mikäli esitysluonnokseen sisältyvistä nuorisoasumista koskevista ehdotuksista ei kaikesta huolimatta luovuta, katsomme, että muutosten voimaantulossa tulee asuntoja tuottavien tahojen taloudellisten tappioiden välttämiseksi huomioida asuntotuotannon pitkäjänteinen luonne. Hankkeiden investointisuunnitelmat ovat perustuneet oletukseen, että rahoitukseen saadaan investointiavustusta, ja kohteiden suunnittelu on käynnistetty tämän oletuksen varassa rakennuttajan väliaikaisrahoituksella. Ehdotettavista muutoksista voi seurata, että hankkeiden toteuttamisen taloudelliset edellytykset raukeavat ja aiheutuneet kustannukset jäävät rakennuttajan kannettaviksi. Tämän välttämiseksi mahdollisten muutosten ei tulisi koskea hankkeita, joita koskevaa avustusvarausta on haettu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta ennen lakimuutoksen voimaantuloa.

YHTEENVETO

Nuorisoasuntoliiton mielestä investointitukijärjestelmää pitäisi kehittää siihen suuntaan, että kohtuuhintaista nuorisoasumista voisivat tulevaisuudessa tuottaa nykyistä useammat rakennuttajat, sillä vain monipuolisen toimija- ja tuottajajoukon myötä voidaan huolehtia asuntojen riittävästä saatavuudesta.

Vuokrasäännelyä ja sen myötä kohtuuhintaista asuntotuotantoa ei pystytä nykyisenkaltaisen tukijärjestelmän ulkopuolella toteuttamaan tarpeen mukaisessa laajuudessa. Mikäli erityisinvestointituki nuorisoasumiselta poistetaan, on vaarana, että nuorisoasumisen uudistuotanto pysähtyy kokonaan, tai investoinnit keskittyvät nykyistä harvemmille rakennuttajille. Tämä tuottaa tarpeeseen nähden päinvastaisen tuloksen ja tätä voidaan pitää merkittävänä takapakkina nuorten asuntojen saatavuuteen.

Helsingissä 17.9.2015

Tuomas Nurmela
Puheenjohtaja

Minna Vierikko
Pääsihteeri