

11.9.2024

Opetus- ja kulttuuriministeriö

Asia: VN/22967/2024

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAEIKSI OPINTOTUKILAIN JA YLEISESTÄ ASUMISTUESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yli 33 300 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä 25 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Asumislisän enimmäismäärät tarkistettava vuokrakehityksen perusteella

Asumislisän euromäärät esitetään sidottavaksi kansaneläkeindeksiin, jolloin niitä tarkistettaisiin jatkossa kustannuskehityksen perusteella vuosittain sen jälkeen, kun etuuksien indeksijäädytys on lakannut.

Kiinteistöliiton esittää, että asumislisän enimmäismäärät sidottaisiin indeksiin, joka kuvaa asuntojen vuokratason kehitystä kussakin kuntaryhmässä, jolle enimmäisasumismenoraja on tarkoitus asettaa.

Esitetty kansaneläkeindeksi ei seuraa asuntojen vuokrissa tapahtuvia muutoksia. Koska asumislisä on pääasiassa opiskelijoiden vuokra-asumisen tukijärjestelmä, tulisi sen indeksikorotus kytkeä asuntojen vuokrien kehitystä kuvaavaan indeksiin.

Asumisoikeusasuntojen asumislisä

Lakiesitysluonnoksen mukaan opintotuen asumislisään olisi oikeutettu opiskelija, joka asuu vuokra-asunnossa, asumisoikeusasunnossa tai muussa asumiseen soveltuvassa majoituksessa.

Yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 7 §:n mukaan asumistukea maksetaan vuokra-, ja asumisoikeus- ja omistusasuntoihin. Omistusasuntoihin

11.9.2024

maksettava tuki lakkaa 1.1.2025. Yleistä asumistukea maksettiin asumisoikeusasunnoissa asuville vuonna 2023 noin 27 miljoonaa euroa.

Kiinteistöliitto katsoo, että myös asumisoikeus- ja osaomistusasunnossa (vuokra-asunto) asuville maksettava asumistuki tulisi ottaa tarkasteluun mahdollisena säästökohteena vuokra-asunnossa asuvien asumistuen rinnalla.

Esitysluonnoksen mukaan asumislisän määrä olisi enintään 80 prosenttia kuukausivuokrasta, käyttövastikkeesta taikka niihin rinnastettavista vuokrasopimuksen tai asumisoikeussopimuksen mukaisista kiinteän suuruista kuukausittaisista asumismenoista.

Asumisoikeusasunnon käyttövastike sisältää hoitomenojen lisäksi lainan korkokulut ja lyhennyksen.

Asumisoikeusasuntojen osalta opiskelijoiden asumislisää voisi myöntää käyttövastikkeen hoitomeno-osuuteen, ei pääomakuluihin (lyhennys, korko). Kansainvälisesti vertaillen mahdollisuus saada asumistukea asumisoikeus- ja osaomistusasuntoihin on harvinainen poikkeus.

Vaikutusarvioinnissa huomioitavia asioita

Esitetyt muutokset opiskelijoiden asumisen tukemiseen vähentävät opiskelijoiden käytettävissä olevia tuloja, ja siten mahdollisuuksia maksaa asumisestaan aiempaan tapaan. Tämä tulee vähentämään vuokra-asuntojen kysyntää opiskelupaikkakunnilla erityisesti niissä vuokramarkkinan osissa, joissa opiskelijoita on ollut suhteellisesti eniten. Muutosten voidaan ennakoida kohdentavan kysyntää nykyisiä edullisempiin asuntoihin ja nykyisiä pienempiin asuntoihin viimeistään kesän 2025 jälkeen. Koska samaan aikaan asuntomarkkinoilla tapahtuu muitakin asumisen tukiin liittyviä leikkauspäätöksiä, kysyntä halvempia ja pienempiä asuntoja kohtaan on kasvavaa. Tämä nostaa, muiden tekijöiden ollessa ennallaan, vuokria tietyissä osissa vuokramarkkinaa.

Opiskelijat pystyvät keskimääräistä kotitaloutta/ruokakuntaa joustavammin reagoimaan asumistuen säästöihin. Opiskelijat pystyvät siirtymään halvempiin asuntoihin, ml. ”kimppäkämppeihin”, ja pystyvät myös lisäämään tehdyn palkkatyön määrää sekä mahdollisesti ottamaan jonkin verran aiempaa enemmän opintolainaa. Asuntomarkkinoille syntyy uusia, opiskelijoiden tarpeita huomioivia ratkaisuja, mikä sekin voi tuoda pehmenystä taloudellisiin haasteisiin. Kaikkien opiskelijoiden kohdalla nämä reagoitavat eivät kuitenkaan ole mahdollisia, ja heidän osaltaan taloudellinen asema opiskeluaikana voi heikentyä.

Kun nyt tarkastelussa olevat uudistukset tulevat voimaan elokuussa 2025, tänä vuonna jo voimaan tulleet yleisen asumistuen leikkaus ja muut tukitasoon kohdistuneet toimet ovat omat vaikutuksensa asuntomarkkinoiden tasapainoon kerenneet jo aiheuttaa.

11.9.2024

Perusennusteessa Suomen talousnäkymät vuodelle 2025 ovat jonkin verran kuluvaan vuoteen paremmat, mikä heijastuu myös opiskelijoiden talouteen. Erityisesti pääkaupunkiseudulla asuntojen nykyinen ylitarjontatilanne pysynee voimassa jossain määrin, vaikkakin ylitarjonta koskee isolta osaltaan kalleinta ja uusinta asuntokantaa.

Vaikutusarvioita tehtäessä on muistettava, että opiskelijoiden asumisen tuen vähentäminen heijastuu myös muuhun opiskelijoiden rahankäyttöön, käytännössä kulutuskysyntään. Tämä vähentää omalla osaltaan kokonaiskulutusta ja sitä kautta myös julkisen sektorin verotuloja 2025–2026.

Viimeaikojen kiinteistökustannusten ja inflaation voimakas nousu ovat varoittava esimerkki siitä, miten paljon viime vuosikymmeniä nopeampi kustannuskehitys horjuttaa kotitalouksien ja yritysten talouden tasapainoa. Tämä kokemus on pidettävä mielessä kaikessa lähivuosien kiinteistö- ja rakennusalan säädöstyössä siten, että vaikutukset asumismenoihin aina analysoidaan huolellisesti, ja sen pohjalta pyritään hillitsemään kustannusten nousua.

Siirtymäsäännöksissä huomioitava pidempiaikaiset määräaikaiset vuokrasopimukset

Siirrettäessä opiskelijat yleisestä asumistukijärjestelmästä opintotuen asumislisäjärjestelmään tulee siirtymävaiheessa ottaa huomioon siirtymäsäännöksiä soveltuvuus pidempiaikaisiin määräaikaisiin vuokrasopimuksiin (yli yksi vuosi), joita vuokralaisella ei ole oikeutta irtisanoa kesken sopimuskauden. Järjestelmävaihdoksesta johtuvat merkittävät asumistuen alentuminen voisi johtaa tilanteeseen, jossa vuokralainen ei pysty siirtymään edullisempaan asuntoon eikä maksamaan nykyisen asunnon vuokraa.

Kunnioitavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen

Jukka Kero

toimitusjohtaja

pääekonomisti