Helsingin kaupunginkanslia
Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Viite: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, HEL 2019-012950

Lausunto Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmasta 2020

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2020 (AM-ohjelma).

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 22 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä 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.

Helsingissä opiskelija-asuntoja tarjoaa kaksi SOAn jäsentä, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (Hoas) ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunta (AYY). Yhteensä nämä hallinnoivat valtaosaa Helsingin opiskelija-asuntotarjonnasta.

Tiivistelmä

- Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotantotavoitteet tulisi määritellä erikseen. Pitkällä aikavälillä 300 opiskelija-asunnon vuositavoite on perusteltu. Sen sijaan väliaikaisesti voi syntyä tilanteita, jolloin opiskelija-asuntoja on rakenteilla runsaasti, eikä tuotantokapasiteettia riitä lisähankkeille. Tällöin opiskelija-asunnoilta yli jäävä tonttitarjonta tulisi ensisijaisesti ohjata nuorisoasuntotuotannolle.

- Kun hiilijalanjäljen supistamiseksi lisätään kaavamääräyksiä, tulisi vastaavasti keventää nykyisiä kustannuksia nostavia kaavamääräyksiä, jotta kerrostalohankkeet saadaan jatkossakin pidettyä ARA:n hyväksymällä kustannustasolla.

- ARA-kohteisiin ei tule velvoittaa rakentamaan liike- ja palvelutiloja. Tontinluovutuksessa ARA-tuotantoon tulee ohjata ensisijaisesti sellaisia tontteja, joihin tällaista velvoitetta ei sisälly.

Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tavoite

Asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelmaluonnoksessa esitetään opiskelija- ja nuorisoasuntojen vuositavoitteeksi vähintään 300 asuntoa. Tämä on vähemmän kuin nykyisin voimassa olevassa ohjelmassa, jossa tavoitteena on 300 opiskelija-asunnon ja 100 nuorisasunnon vuosituotanto. SOAn näkemyksen mukaan 300 opiskelija-asunnon vuositavoite on pitkällä aikavälillä oikea, mutta siitä voi olla tarpeen poiketa tilapäisesti, jos runsaan opiskelija-asuntorakentamisen takia tuotantokapasiteetti ei riitä uusiin hankkeisiin.

Opetus- ja kulttuuriministeriö ja ympäristöministeriö teettämä opiskelija-asuntojen tuotantotarvearvio[1] julkaistiin vuonna 2018. Arvion mukaan pääkaupunkiseudulla opiskelija-asuntojen tuotantoa tulee lisätä vähintään noin 6 000 asunnolla seuraavan 10 vuoden aikana. Luku ottaa huomioon asuntokannan uudistustarpeet, joten opiskelija-asuntotarjonnan nettolisäykseksi on arvioitu 3000 asuntoa.

Pääkaupunkiseudun kaupungeista Helsingissä on eniten opiskelupaikkoja. Vaikka Aalto-yliopiston kampuspäätösten myötä osa näistä on viime vuosina siirtynyt Espooseen, opiskelija-asuntojen tarve Helsingissä ei ole vähentynyt. Opiskelun ja koulutuksen tutkimussäätiö Otuksen keräämän Opiskelijabarometrin perusteella Helsingissä opiskelijoista 25 prosenttia asuu opiskelija-asunnossa, kun taas Espoossa osuus on 42 prosenttia. Näin ollen on perusteltua arvioida, että Helsinkiin tulisi toteuttaa puolet ministeriöiden arvioimasta pääkaupunkiseudun opiskelija-asuntojen tuotantotarpeesta.

Asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelman luonnoksessa tuotantotavoitteen laskua perustellaan sillä, ettei nuorten kaupunkilaisten määrän ennusteta kasvavan ja että korkeakouluopiskelijoiden määrä on ollut laskeva. Opetus- ja kulttuuriministeriön laatima Korkeakoulutuksen ja tutkimuksen visio 2030 asettaa tavoitteeksi, että yli puolet nuorista suorittaisi korkeakoulututkinnon, kun nykyisin osuus on 41 prosenttia – alle OECD:n keskiarvon. Suurin vaje opiskelupaikoista suhteessa nuoreen väestöön on Uudellamaalla. Jos väestön koulutustasoa pyritään nostamaan, tulee se todennäköisesti heijastumaan opiskelupaikkamäärän Helsingissä ja siten opiskelija-asuntojen tarpeeseen.

[1] Kortelainen, J., Korhonen, N., & Wennberg, M. (2018). Asuntoja opiskelijoille? Selvitys opiskelija-asumisen nykytilasta ja opiskelija-asuntojen tuotantotarpeesta. Ympäristöministeriön raportteja 20/2018. Saatavissa: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161020/YMra_20_2018_Asuntoja_opiskelijoille.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelman luonnoksessa todetaan, että opiskelijoita ja nuoria asuu myös normaalissa ARA-vuokra-asuntokannassa. Opiskelijabarometrin mukaan yhdeksän prosenttia Helsingissä asuvista opiskelijoista asuu muulta yleishyödylliseltä vuokranantajalta kuin opiskelija-asuntoyhteisöltä vuokratussa asunnossa. Tämä pitää siis sisällään normaalien ARA-vuokra-asuntojen lisäksi myös muissa erityisasunnoissa kuin opiskelija-asunnoissa asuvat. Osuus on pieni. Tämä johtunee siitä, että tavallisen ARA-vuokra-asuntokannan asukasvalintaprosessit sopivat heikosti opiskelijoiden nopeasti muuttuviin elämäntilanteisiin. Tavallinen ARA-kanta ei siis pääosin ole ratkaisu opiskelijoiden asuntotilanteeseen.

Helsinki ohjaa huoneistotyyppijakaumaa niin, että 40-50 prosenttia sääntelemättömän tuotannon huoneistoalasta on toteutettava perheasuntoina. Vaikka tämä sääntö ei koske opiskelija-asumista, on sillä siltä vaikutusta opiskelijoiden asumistilanteeseen. Perheasuntokiintiön myötä pieniä asuntoja, etenkin yksiöitä, rakennetaan vähemmän kuin mille olisi markkinoilla kysyntää. Seurauksena yksiöiden hintakehitys on erkaantunut isommista asunnoista[2]. Vastaavasti Vantaalla pienten asuntojen runsas rakentaminen on onnistunut taittamaan yksiöiden hinta- ja vuokrakehityksen.

Perheasuntoja suosiva politiikka kostautuu pienituloisille yksinasuville – joita monet opiskelijoista ovat. Pääkaupunkiseudun opiskelijoiden kuukausittaiset nettokäyttövarat ovat keskimäärin 1081 euroa kuukaudessa ja asumismenojen keskiarvo on 550 euroa kuukaudessa[3]. Perheasuntojen suosiminen kiihdyttää kilpaa pienistä asunnoista, ja pienituloisina opiskelijat ovat kilvassa altavastaajina. Tämä korostaa opiskelija-asuntojen roolia opiskelijoiden hankalan asuntotilanteen ratkaisemisessa.

Näistä perusteluista johtuen SOAn näkemyksen mukaan opiskelija- ja nuorisoasuntojen tavoitteet tulisi pitää erillään ja 300 opiskelija-asunnon vuositavoite on pitkällä aikavälillä oikea. Samalla on tiedostettava, että opiskelija-asuntotoimijoiden kapasiteetti on rajallinen. Jos toimijoilla on entuudestaan merkittävästi hankkeita vireillä, ei kaikilla ajanjaksoilla välttämättä ole mahdollista päästä pitkän aikavälin tavoitetasoon. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että pitkän aikavälin tavoitetasoa tulisi laskea, vaikka tilapäisesti pienempi tonttitarjonta riittäisi. AM-ohjelmaan tulisi sisällyttää maininta 300 opiskelija-asunnosta pitkän aikavälin vuosittaisena tuotantotavoitteena, vaikka uudistettavassa ohjelmassa vuosina 2020-2023 voi opiskelija-asuntotuotannon tonttitarve olla pitkän aikavälin tasoa pienempi. Kun opiskelija-asuntotuotantoon tarvitaan tilapäisesti vähemmän

[2] Marttinen, R. (2020). Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisu 2019. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitutkimus ja -tilastot. Saatavissa: https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/20_08_25_Tilastoja_9_Marttinen.pdf

[3] Suomalainen, A., Sarasjärvi, K.; Lahtinen, J. & Penttilä, J. (2019). Opiskelijan kaupunki 2019. Opiskelun ja koulutuksen tutkimussäätiö Otus. Saatavissa: https://www.otus.fi/wp/wp-content/uploads/2020/01/Opiskelijankaupunki-7.1._adobe8.pdf

tontteja, tulisi tästä vapautuva ARA-tuotannon osuus ohjata nuorisoasuntojen rakentamiseen.

Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuus ARA-tuotannossa

SOA kiittää asemakaavojen toteutuskelpoisuuden ja kaavavaatimusten yksityiskohtaisuuden huomioimista ohjelmaluonnoksessa. SOA haluaa erikseen nostaa kaksi tekijää, jotka vaikuttavat erityisesti tuetun asuntotuotannon toteutusedellytyksiin: vaatimusten kustannusvaikutukset suhteessa ARA:n hyväksymään kustannustasoon ja liike- ja palvelutilojen toteuttaminen korkotukilainoitetuissa kiinteistöissä.

Korkotukilainoituksen edellytyksenä on, että rakennuskustannukset pysyvät ARA:n määrittämällä tasolla. Pääkaupunkiseudulla rakennuskustannukset ovat entuudestaan muuta maata korkeammat, mikä korostuu erityisesti Helsingissä. Osasyynä on vaikeat rakentamisolosuhteet, mutta myös poikkeuksellisen yksityiskohtaiset kaavavaatimukset vaikuttavat.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman nojalla selvitetään, tulisiko tontinluovutusehdoissa asetettuja energiatehokkuusvaatimuksia kiristää entisestään. Lisäksi valmistellaan energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian tuottamista koskevia kaavamääräyksiä. Rakennetun ympäristön hiilijalanjäljen pienentäminen on tärkeä tavoite. Energiatehokkuusinvestoinnit myös vähentävät rakennusten käyttökustannuksia pitkällä aikavälillä, mikä näkyy omakustannusperiaatteen myötä pienempinä vuokrina.

Samalla hiilijalanjälkeen liittyvät tavoitteet voivat nostaa rakentamiskustannuksia. Riskinä on, ettei näitä kustannuksia saada mahdutettua ARA:n hintaohjauksen hyväksymään raamiin. Riski korostuu erityisesti pienten asuntojen, kuten opiskelija-asuntojen kohdalla. Hiilijalanjäljen pienentäminen on kuitenkin siinä määrin tärkeä tavoite, että sitä edistävien kustannusten vastapainoksi tulisi karsia muita kustannuksia nostavia kaavamääräyksiä.

Monissa Helsingin kaavoissa velvoitetaan rakentamaan liike- tai palvelutiloja asuinkiinteistöihin. Nämä velvoitteet luovat oman erityishaasteensa ARA-kohteiden kaavojen toteutuskelpoisuudelle. Tilat on rahoitettava erillisellä lainoituksella eikä mahdollisia tappioita saa kattaa asukkailta perityillä vuokrilla. Näiden kaavavelvoitteiden myötä yleishyödylliset vuokrataloyhteisöt joutuvat tahtomattaan liike- ja palvelutilojen riskisijoittajiksi, mikä luo haasteita ARA:n yleishyödyllisyyssäädösten toteuttamiselle ja edellyttää rajoituksista vapaita pääomia.

Helsingillä on kaikki avaimet käsissään ongelman ratkaisemiksi: kaavamonopoli ja tontinluovutus. Kaavoituksessa tulisi huolehtia, ettei liiketilavelvoitetta uloteta kaikkiin tontteihin, jotta asuntojen hallintamuotojakaumasta on mahdollista pitää kiinni ilman, että liiketilavelvoitteita kohdistuu ARA-tuotannon tonteille. Tontinluovutuksessa tulisi osoittaa ARA-tuotantoon tontteja, joihin ei sisälly

liiketilavelvoitetta. Tämä ei kuitenkaan saa johtaa siihen, että ARA-tuotanto sijoittuu huonommille paikoilla kaupunkirakenteessa.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja