

30.9.2025

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/10920/2025

OPIKSELIJA-ASUNTOJEN KORKOTUEN MUUTOKSET

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 pääsiallisesti asunto-osaakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiötä, joista osa on opiskelija-asuntoja omistavia yhteisöjä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 600 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia. Opiskelija-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen hyväksyttävän korkotukilainan enimmäismäärää korotettaisiin siten, että lainan suuruus olisi enintään 100 prosenttia kohteen hyväksytyistä kustannuksista. Korkotukilaina olisi mahdollista hyväksyä korotetulla enimmäismäärällä silloin, kun kustannusten omarahoitussuuteen ei myönnetä erityisryhmien investointiavustusta. Saman omistajan omistamien opiskelija-asuntojen vuokrat voitaisiin tasata riippumatta siitä, onko niiden tuotantoa tuettu pelkällä korkotukilainalla vai korkotukilainalla ja investointiavustuksella. Asuntoja olisi käytettävä opiskelijoiden vuokra-asuntoina vähintään 20 vuoden ajan. Asunnoilta edellytettäisiin soveltumista opiskelijoiden käyttöön ja opiskelija asunnoille tulisi olla pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla

Mikä on käsityksenne opiskelija-asuntojen valtiontuen nykytilasta ja tarpeista yleisesti ja erityisesti omalla alueellanne?

Opiskelija-asuntojen kysyntä ja tarve vaihtelee huomattavasti eri opiskelijapaikkakuntien välillä. Merkittävästi kasvanut vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on vähentänyt erityisesti opiskelijoille tarkoitettujen asuntojen kysyntää. Tarjonnan kasvu on myös alentanut vuokrapyyntöjä sekä rajannut vuokranantajien mahdollisuuksia toteuttaa vuokrankorotuksia.

30.9.2025

Lisääntynyt tarjonta on kasvattanut tavallisten valtion ja kuntien tukemien ARA-vuokra-asuntojen tyhjäkäyttöä. Opiskelijoiden kiinnostus vuokriltaan edullisiin ns. soluasuntoihin on myös vähentynyt pakottaen opiskelija-asuntoyhteisöjä peruskorjaamaan soluasuntoja esimerkiksi yksiöiksi.

Valtion ja kuntien tukemien opiskelija-asuntojen tarjonnan lisäämiseen liittyy riskejä, jotka tulee arvioida hyväksyessä uusia tuettavia kohteita. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota kuntien ja muiden yleishyödyllisen yhteisöjen omistamien tuettujen ARA-asuntojen käyttöasteisiin. Näitä asuntoja tulee tarvittaessa käyttää opiskelija-asuntoina.

Mitä haluatte lausua yleisesti esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotettavasta keinosta?

Kiinteistöliitto pitää esitysluonnoksen tavoitteita ja ehdotettua keinoa kannatettavana valtiontalouden nykytilanteessa. Eduskunnan päättämät erityisryhmien investointiavustukseen kohdistuneet säästöt merkitsevät, että investointiavustusta ei ole saatavissa opiskelija-asuntohankkeisiin. Monia opiskelija-asuntohankkeita on jäänyt tai jäämässä toteuttamatta, kun opiskelija-asuntoyhteisöt eivät pysty järjestämään vaadittua omarahoitussuutusta. 100 % korkotukilainoitus ratkaisee rahoituksen saatavuuteen liittyvän ongelman.

Valtion ja kuntien tuella toteutettujen asuntojen tarjoaminen opiskelijoille on ollut tarkoituksenmukaista, ja tukenut nuorten mahdollisuuksia hakeutua koulutukseen riippumatta sosiaalisesta taustasta tai kotipaikkakunnasta. Opiskelija-asunnot on tehokkaasti kohdennettu tuettua asumista tarvitseville, pienituloisille opiskelijoille. Opiskelija-asunnot siirtyvät tehokkaasti myös uusille opiskelijoille, kun määräaikainen asumisoikeus päättyy tai opiskelija valmistuu opinnoistaan.

Valtion joutuessa supistamaan tuetun asumisen pääoma-avustuksia esitetty 100 % korkotukilainoitus on toimiva keino turvata opiskelija-asuntojen rakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen rahoitus. Avustuksen korvaamisella korkotukilainoituksella on melko vähäinen vaikutus opiskelija-asuntojen vuokriin.

Lakiesityksen mahdollistaman vuokratasauksen myötä esityksen vuokria korottava vaikutus jakautuisi koko asuntokannan kesken. Vuokratasauksen salliminen investointi- tai omapääoma-avustusta saaneiden kohteiden ja pelkällä korkotukilainalla rahoitettujen kohteiden välillä onkin ehdottoman tärkeää.

Tehokkaalla suunnitteluohjauksella ja tilankäytöllä vuokrataso voidaan säilyttää lähellä tasoa, johon päästäisiin rahoittamalla hankkeet osittain avustuksilla.

Opiskelija-asuntotuotantoon myönnettyjen omapääoma-avustusten suuruus on vuosikymmenten kuluessa vaihdellut merkittävästi ollen nykyinen 15 % hankinta-arvosta vain vuodesta 2019. Esim. 1990-luvulla avustus oli käytännössä 2–3 % hankinta-arvosta.

Mitä haluatte lausua esitysluonnoksen vaikutusarvioinnista taikka täydentää tai korjata siinä?

Ei täydennettävää

30.9.2025

Pykäläluonnokset

Kommenttinne 4 §:n muutosluonnoksesta

Ei täydennettävää

Kommenttinne 19 a §:n luonnoksesta

Lakiesityksen mukaan ”asuntojen on sovelluttava opiskelijoiden käyttöön ja opiskelijoilla on oltava pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla.”

Kiinteistöliiton mielestä opiskelijoiden asuntotarvetta paikkakunnalla arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös paikkakunnan asuntotarjonta, erityisesti ARA-vuokra-asuntojen tarjonta ja käyttöaste. Hyvää riskienhallintaa ei ole tilanne, jossa paikkakunnalle tuotetaan uusia tuettuja opiskelijoiden vuokra-asuntoja tilanteessa, jossa paikkakunnalla on tyhjiä ARA-vuokra-asuntoja.

Kiinteistöliiton mielestä investointiavustuksen ja korotetun korkotukilainan (100 %) ei tulisi olla täysin toisiaan poissulkevia vaihtoehtoja. Rajauksen voisi toteuttaa niin, että korkotukilainan enimmäismäärä olisi sata prosenttia vähennettynä hankkeeseen saadun investointiavustuksen osuudella. Esimerkiksi jos hankkeeseen olisi saatu 0,5 prosenttia investointiavustusta, korkotukilainan enimmäismäärä olisi 99,5 %. Tämä olisi siirtymäkaudella tasapuolinen ratkaisu vähäisen investointiavustuspäätöksen saaneille hankkeille. Malli olisi myös joustava tulevaisuudessa, jos investointiavustuksia olisi jonakin vuonna käytettävissä.

Kommenttinne 37 §:n muutosluonnoksesta

Ei täydennettävää.

Kommenttinne voimaantulosta ja siirtymäsäännöksen luonnoksesta

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että lakia sovelletaan takautuvasti myös hankkeisiin, jotka ovat vireillä lain voimaan tullessa.

Tähän voitte kirjoittaa muut kommenttinne asiasta

Ei kommentteja.

Kunnioittavasti
SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti