Eduskunnan ympäristövaliokunta

HE 180/2025 vp

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n (Hoas) lausunto korkotukilain muutoksesta

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Hoas) kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto korkotukilain muutokseen.

Hoasilla on yli 11 000 asuntoa pääkaupunkiseudulla. Kiinteistökannan keski-ikä on 25,7 vuotta. Hoas on opiskelija-asuntotoimijoista suurin. Hoasin kiinteistökanta on myös yksi ikäimmistä opiskelijayhteisöissä.

Lakiesitys poistaa keskeisen esteen opiskelija-asuntorakentamisen tieltä

Hoas kannattaa esitettyä muutosta, jossa opiskelija-asuntokohteisiin voidaan jatkossa myöntää täysikatteinen 100 prosentin korkotukilaina on toivottu ja välttämätön muutos.

Vuoden 2025 aikana Hoas ei ole saanut rakenteille ainuttakaan asuntokohdetta. Erityisryhmien investointiavustuksen leikkaukset ovat muodostaneet tilanteen, jossa nykyisen lain mukaisen 95 % korkotukilainan lisäksi tarvittavaa omavastuuosuutta ei ole pystytty kattamaan investointiavustuksella. Yleishyödyllisenä asuntotoimijana Hoasilla ei kerry merkittävästi vapaita varoja omavastuuosuuden kattamiseksi. Täyskatteinen korkotukilaina on välttämätön ratkaisu opiskelija-asuntorakentamisen turvaamiseksi tässä hetkessä, kun investointiavustusta ei ole saatavilla.

Hoas kannattaa myös esitettyä muutosta vuokrantasaukseen, jossa erityisryhmien investointiavustusta ja pelkkää korkotukilainaa saaneet kohteet voidaan sisällyttää samaan tasausryhmään.

Vuokrien tasaaminen on keskeisessä roolissa kiinteistöjen kulujen tasaamisessa ja käyttöasteen optimoinnissa. Laajentamalla tasausta voidaan hidastaa vuokrankorotuspainetta kohteissa, joita rakennetaan ilman investointiavustusta.

Lausuntokierroksen jälkeen tehty lisäys siirtymäsäännökseen on ehdottoman tarpeellinen. Siirtymäsäännös mahdollistaa nyt Hoasilla 402 asunnon rakentamisen, jotka ovat saaneet nimellisen 0,5 % investointiavustuksen, mutta ovat olleet vuoden jumissa ilman 4,5 % omavastuuosuutta.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr Foundation for Student Housing in the Helsinki Region sr

Pohjoinen Rautatiekatu 29, PL 799, 00101 Helsinki
09 549 900 / Y-tunnus: 0116514-9 / Kotipaikka Helsinki / www.hoas.fi

Korkotukilaina ja investointiavustus ovat välttämätön edellytys opiskelija-asuntotoimijoille

Paras toimintamalli on ollut erityisryhmien investointiavustus (5 % - 15 % välillä) ja korkotukilaina kattamaan loppuosan. Tämä on turvannut edullisemman vuokratason ja mahdollistanut kiinteistökannan kehittämisen.

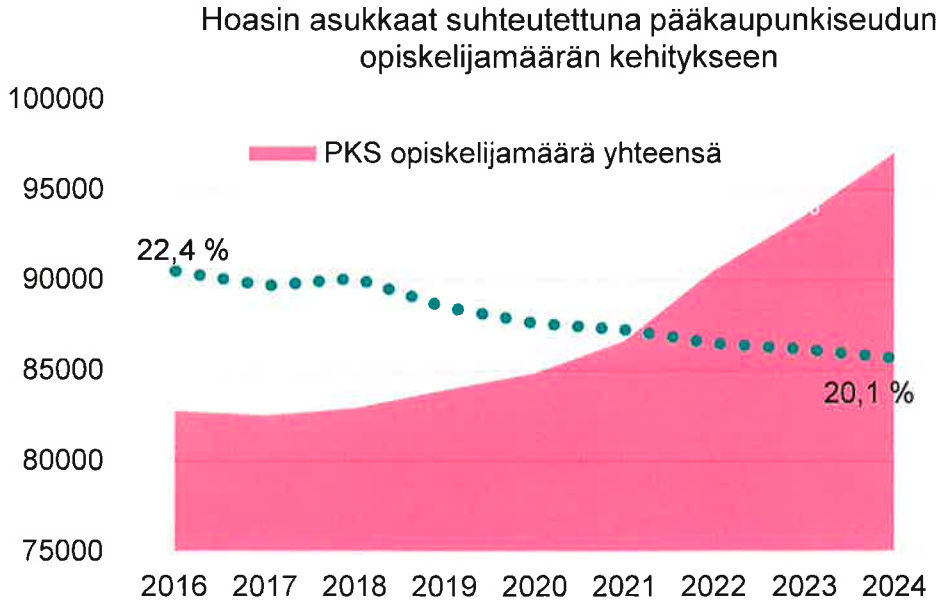
Korkotukilainan enimmäismäärän korottaminen opiskelija-asunnoille (100 % korkotukilainoitus) tarjoaa mahdollisuuden rakentaa kohteita, mutta toki rajoitetummin. Vuokrantasauksen joustavoittaminen hidastaa investointiavustuksen puutteen vaikutusta vuokratasoihin, kun uusien kohteiden korkeampien rahoitusmenojen vaikutuksia voidaan jakaa koko kiinteistökannan kesken. Pitkällä aikajänteellä ilman investointiavustusta rakentaminen tulee näkymään omakustannevuokrissa: vuokrataso tulee korkeammaksi (noin 11–12 %) ja sijainti merkityksellisemmäksi hyvän käyttöasteen turvaamiseksi.

Erityisesti perusparannuskohteissa investointiavustuksen puuttuminen ja pelkästään korkotukilainalla korjaaminen vaikuttaa perusparannusten edellytyksiin. Investointiavustuksen puuttuminen heikentää mahdollisuuksia perusparantaa nykyistä kantaa tarvetta vastaavasti.

Opiskelijoiden määrän kasvu pääkaupunkiseudulla

Korkeakoulujen opetusministeriölle tekemät tulossopimukset kaudelle 2025–2028 osoittavat selkeää kasvusuuntaa opiskelijamäärissä pääkaupunkiseudulla ja muualla päin Suomea.

Jo tätä edeltävänä aikana opiskelijamäärät ovat kasvaneet voimakkaasti. Pelkästään vuosien 2016–2024 välisenä aikana pääkaupunkiseudun opiskelijamäärä on kasvanut yli 14 000 opiskelijalla, kun samana ajanjaksona Hoasin asuntokanta on kasvanut 1 617 asunnolla. Uudisrakentaminen ei ole kuitenkaan pysynyt opiskelijamäärän tahdissa, vaan Hoasin asukkaiden määrä suhteessa kaikkiin opiskelijoihin on laskenut kahdella prosenttiyksiköllä.



Epäsuhta on kasvamassa lähivuosina pääkaupunkiseudulla kiihtyvällä vauhdilla. Opiskelija-asunnoissa asuvien osuus on laskenut kasvaneen opiskelijamäärän vuoksi. Korkeakoulujen aloituspaikkojen lisääminen pyritään kohdentamaan voimakkaammin ensimmäistä tutkintoa suorittaville, mikä lisää nuorten opiskelijoiden osuutta. Itsenäistyvät alle 25-vuotiaat nuoret muodostavat jo nyt merkittävän osan (yli 40 prosenttia) Hoasin asuntojen kysynnästä.

Tilanne kärjistyy entisestään, kun asumisen tuet ovat laskeneet opiskelijoilla, opiskelu tullut lainapainotteisemmaksi ja edullisten opiskelija-asuntojen tarjonta on rajallista.

Korkotukilainojen saatavuus haastaa asuntorakentamisen jatkuvuutta

Kuluvalla vaalikaudella on toteutettu vastasyklistä tuotantotukipolitiikkaa ja asuntorakentamisen taantuman vuoksi korkotukilainavaltuudet ovat olleet vaalikauden alkupuolella merkittävän korkeat. Investointiavustuksen leikkauksesta aiheutunut rahoituksen umpikuja on estänyt kahden Hoasin hankkeen käynnistämisen vuonna 2025.

Julkisen talouden suunnitelman mukaisesti korkotukilainojen myöntövaltuudet laskevat 1,135 miljardista (2026) vuoden 2027 tasolle 0,5 miljardia, joka on vain kolmanneksen pidemmän aikavälin keskiarvosta (2012–2025 korkotukilainojen myöntövaltuuden keskiarvo on noin 1,5 miljardia euroa per vuosi).

Nopeat muutokset ovat ongelma ja muodostavat kohtuuttomia riskejä rakennusalalla, jossa rakennushankkeiden aikajänne on pituudeltaan neljästä vuodesta yli kymmeneen. Varken tekemät rahoituspäätökset ja rakentaminen käynnistyy vasta, kun hankkeisiin on jo sidottu merkittävä määrä kustannuksia muun muassa suunnitteluun, asiantuntijapalveluihin ja rakennuslupamaksuihin. Nopeat muutokset rahoituksessa tai sen ehdoissa aiheuttavat tarpeettomia riskejä yleishyödyllisille toimijoille, joilla em. kustannusten kirjaaminen tappioiksi kuormittaa kohtuuttomasti yhteisön taloutta omien pääomien rajallisuuden vuoksi.

Kääntäen toisinpäin, rakentamisen suunnittelu ja tulevaisuuden tarpeisiin vastaaminen vaikeutuu, jos korkotukilainavaltuuksia on saatavilla merkittävästi vähemmän. Korkotukilainojen myöntövaltuuksista on reilun vuosikymmenen aikana kohdennettu Hoasin hankkeisiin noin 2,9 %, joka vastaisi vuoden 2027 myöntövaltuuden mukaan 14,5 miljoonaa euroa. Tyypillisesti pääkaupunkiseudun uudiskohteet ovat kannattavampia kokoluokassa, jossa tämä myöntövaltuus ei riitä toteuttamiseen. Rinnalla kulkevat perusparannustarpeet edellyttävät myös lainoitusta.

Mikäli rakentamisen sykli kääntyy laskuun ja valtion tukeman asuntotuotannon osuutta halutaan kasvattaa nopeasti, hankkeiden määrän lisääminen ei laajassa mittakaavassa pysty reagoimaan tarpeeseen. Siksi opiskelija-asuntotuotanto tarvitsee vastasyklisen tuotantotukien hyödyntämisen rinnalle jatkuvuutta, jolla voidaan ylläpitää rakentamista myös suhdannekuopan ulkopuolella.

Yksityisen markkinan asuntorakentamisen toipuminen on edelleen hidasta ja rakentamisen panttaaminen korkotukilainoja vähentämällä heikentää julkisen talouden tilannetta sekä rakennusalan työllisyyttä entisestään. Korkotukilainojen myöntövaltuuden riittävyyttä tuleekin tarkastella ennemmin kuin myöhemmin, jotta yleishyödylliset asuntotoimijat voivat olla mukana tukemassa taloutta ja työllisyyttä omilla hankkeillaan.

Helsingissä 1.12.2025

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Matti Tarhio

Toimitusjohtaja, rakennusneuvos

Jani Sillanpää

Yhteiskuntasuhdepäällikkö