Matleena Haapala
Lainsäädäntöneuvos
Ympäristöministeriö
1.12.2025

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta, HE 180/2025 vp

Hallituksen esitys koskee valtion tukea opiskelija-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen. Lisäksi esitykseen sisältyy korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiin liittyvä säädöstason tarkistus.

Hallituksen esityksen tausta

Valtio tukee opiskelija-asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparannuksia pitkäaikaisilla korkotukilainoilla, aiemmin aravalainoilla. Tuki on katsottu tarpeelliseksi, koska opiskelijapaikkakunnille ei muutoin synny riittävästi opiskelijoiden tarpeisiin ja maksukykyyn sopivaa asuntokantaa. Opiskelija-asunnot ovat tyypillisesti pieniä, niihin liittyy yhteiskäytössä olevia tiloja ja niissä asukkaiden vaihtuvuus ja asuntojen kuluminen on keskimääräistä nopeampaa. Tämä vaikuttaa vuokranantajien kustannusrakenteeseen.

Korkotukilainaan liittyy lainansaajan omarahoitusosuus, joka on vähintään 5 prosenttia eli korkotukilaina voi kattaa enintään 95 prosenttia hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Vuoteen 2024 asti valtio pystyi myöntämään erityisryhmien investointiavustuksia opiskelija-asuntohankkeiden omarahoitusosuuden kattamiseen. Avustuksen osuus oli enintään 15 prosenttia kustannuksista, jolloin korkotukilainan osuus näissä hankkeissa oli yleensä 85 prosenttia kustannuksista. Tällä hetkellä kuitenkin valtiontalouden vaikean tilanteen vuoksi investointiavustuksia voidaan myöntää vain vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomien asuntohankkeisiin. Opiskelija-asuntohankkeista pääosa on tämän vuoksi seisahtunut eikä uusia korkotukilainahakemuksia ole tullut.

Opiskelija-asuntoja rakennuttavat yhteisöt ovat suurimmaksi osaksi säätiötaustaisia, yleishyödylliseksi nimettyjä yhteisöjä. Näillä yhteisöillä ei pääsääntöisesti ole, eivätkä ne pysty kerryttämään omarahoitusosuuteen tarvittavia omia pääomia. Lisäksi opiskelija-asuntoja on kuntaomisteisilla vuokrataloyhtiöillä.

Hallituksen esityksen pääkohdat

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että opiskelija-asuntojen osalta korkotukilaina voisi jatkossa kattaa enintään 100 prosenttia rakentamisen, hankinnan tai perusparannuksen hyväksytyistä kustannuksista.

Hankkeen tulee täyttää yleiset korkotukilainan hyväksymisedellytykset. Lisäksi hallituksen esityksen mukaan opiskelija-asuntojen korkotukilainan hyväksymisessä

edellytettäisiin, että paikkakunnalla on opiskelijoille pitkäaikaista asunnontarvetta ja että kyseessä olevat asunnot soveltuvat opiskelijoiden käyttöön. Nämä edellytykset ovat samoja, joita aiemmin investointiavustuslainsäädännön mukaan on edellytetty. Lisäksi eduskunnan talousarviopäätös ja valtioneuvoston hyväksymät käyttöperusteet ohjaavat vuosittain valtion tuen kohdentamista.

Opiskelija-asuntojen korkotukilainat olisi rajoitettu kunnille ja muille julkisyhteisöille, yleishyödyllisiksi nimetyille yhteisöille tai näiden määräysvallassa oleville yhtiöille. Tämäkin sääntely vastaa aiempaa investointiavustuslakiin perustuvaa sääntelyä.

Valtion tuella opiskelija-asunnoksi rakennettua tai peruskorjattua asuntoa tulee pääsääntöisesti käyttää 20 vuotta opiskelija-asuntona. Tämä periaate säilyisi hallituksen esityksen mukaan jatkossakin.

Vuokratason muutosten hillitsemiseksi ja jotta vuokrat voidaan asettaa tasapuolisesti sekä kohteen käyttöarvo huomioon ottaen, saman omistajan omistamien opiskelija-asuntojen vuokrat voisi tasata riippumatta käytetystä valtion tuen mallista. Valtion tukemissa opiskelija-asunnoissa sovelletaan omakustannusvuokraa.

Lisäksi hallituksen esityksessä ehdotetaan korkotukilainan yleisten edellytysten säädöstasoon tarkistusta. Korkotukilain 4 §:ään lisättäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvollisuus arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä. Tätä koskeva sääntely on aiemmin ollut valtioneuvoston asetuksessa. Samalla asetuksenantovaltuutta täsmennettäisiin. Asetuksessa oleva sääntely jäisi ennalleen. Ehdotettu muutos koskee kaikkia pitkäaikaisia korkotukilainoja, ei pelkästään opiskelija-asuntojen korkotukilainoja.

Laki tulisi voimaan eduskuntakäsittelyn ja vahvistuksen jälkeen vuoden 2026 alkupuolella. Lakia sovellettaisiin myös vireillä oleviin hankkeisiin.

Hallituksen esityksen vaikutuksista

Valtion tukemia opiskelija-asuntoja on tällä hetkellä reilut 40 000 valtakunnallisesti. Näitä asuntoja riittää keskimäärin reilulle viidesosalle opiskelijoista. Osuus on hieman laskenut opiskelijamäärien kasvaessa, ja se vaihtelee paikkakunnittain noin 10-40 prosentin välillä.

Lainmuutoksen avulla helpotetaan toimijoiden mahdollisuuksia viedä vireillä olevia hankkeita eteenpäin ja suunnitella uusia. Nyt vireillä olevista todennäköisesti aiheutuu piikki korkotukilainahakemuksiin, mutta muutoin hankkeiden määrä voi jäädä viime vuosia vähäisemmäksi eikä opiskelija-asuntojen nettomäärä välttämättä kasva. Tähän vaikuttaa myös korkotukilainavaltuuksien taso ja niiden suuntaaminen lähivuosina.

Tällä hetkellä kymmenen hanketta on vireillä ehdollisen varauspäätöksen tai suunnitelmien ja kustannusten hyväksymispäätöksen vaiheessa ja niiden arvo yhteensä on vajaat 200 miljoonaa euroa. Lisäksi vireillä on muutamia varaushakemuksia siten, että yhteensä noin 200–250 miljoonaan euroon voi lyhyellä aikavälillä kohdistua opiskelijahankkeiden korkotukilainahakemuksia.

Valtion tukema opiskelija-asuntotuotanto kohdentuu pääasiassa paikkakunnille, joissa on korkeakouluopetusta. Asunnoista 85 prosenttia on yliopistokaupungeissa. Ehdotuksen suorat vaikutukset kohdentuvat siten pitkälti ammattikorkeakoulu- ja yliopisto-opiskelijoihin. Epäsuoria vaikutuksia olisi myös paikkakunnan muihin asukkaisiin, jotka tarvitsevat kohtuuhintaisia pieniä asuntoja, sillä osan opiskelijoista saadessa opiskelija-asunnon paranee muun asuntotarjonnan saatavuus muille asukkaille.

Valtion tukemissa asunnoissa asumiskustannukset pyritään pitämään kohtuullisina ja asumisen jatkuvuus turvattuna valmistumiseen asti. Näin voidaan vähentää tarvetta rahoittaa asumista työssäkäynnillä, opiskeluajan pitkittymistä ja opintojen keskeytymisen riskiä. Siihen, miten vuokrataso suhteutuu opiskelijoiden maksukykyyn, vaikuttavat valtion tuen lisäksi mm. tuotantokustannukset ja asuntojen suunnittelu sekä opintoetuusjärjestelmä.

Lainoituskustannusten nousu vaikuttaa vuokriin. Hallituksen esityksessä on arvioitu, että korkotukilainan kattavuuden nosto 95 prosentista 100 prosenttiin vaikuttaisi uusien kohteiden alkuvuokriin laskennallisesti noin 3 prosenttia. Jos taas verrataan aiempaan opiskelija-asunnoissa käytettyyn 85 prosentin korkotukilainatasoon, vaikutus alkuvuokriin olisi laskennallisesti noin 10 prosenttia.

Valtion riski koostuu lainan perusomavastuukoron ylittävälle osalle maksettavasta korkotuesta sekä valtion myöntämästä täytetakauksesta. Lainansaajan maksukyvyttömyystilanteessa valtio joutuu kattamaan sen osan veloista, joita ensisijaiset vakuudet eivät kata.

Mahdollisuus sataprosenttiseen korkotukilainoitukseen on poikkeus yleisistä lainoitus- ja riskinhallintaperiaatteista. Jokaisessa hankkeessa korkotukilainan hyväksymisen edellytykset ja lainan määrä arvioidaan edelleenkin hakemuskohtaisesti.

Hallituksen esityksessä on arvioitu, että nykyisellä kolmen prosentin kokonaiskorkotasolla, joka ylittää käytössä olevan perusomavastuukorkotason (2,3 prosenttia 1.1.2024 lukien hyväksytyissä lainoissa), vaikutukset tuhannen opiskelija-asunnon rakentamisesta olisivat koko laina-ajalla valtion korkotukimenoihin noin puoli miljoonaa euroa. Korkotason noustessa viiden prosentin tasolle koko laina-ajalla korkotukimenot kasvavat selvästi ja esitetyn muutoksen vaikutukset valtion korkotukimenoihin nousisivat koko ajanjaksolla noin kahdella miljoonalla eurolla suhteessa tuhannen uuden opiskelija-asunnon rakentamiseen. Jos muutosta

korkotukimenoihin arvioidaan huomioiden opiskelija-asuntohankkeille aikaisemmin myönnetty 15 prosentin investointiavustus nykyisellä kolmen prosentin kokonaiskorkotasolla, ehdotettu muutos kokonaisrahoituksen nostamiseksi 100 prosentin tasolle lisää valtion maksamia korkotukia koko laina-ajalla noin 1,5 miljoonalla eurolla, kun rakennetaan tuhat uutta tuettua opiskelija-asuntoa. Kokonaiskorkotason noustessa viiteen prosenttiin koko laina-ajalle valtion korkotukimenot nousevat noin viidellä miljoonalla eurolla.

Korkotukilain 37 §:n muutokset

Eduskunnan käsiteltävänä on hallituksen esitys eduskunnalle laiksi valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi (HE 135/2025 vp). Jos eduskunta hyväksyy esityksen, korkotukilain 37 § muuttuu 1.1.2026.

Nyt käsittelyssä olevassa hallituksen esityksessä 180/2025 vp ehdotetaan muutoksia korkotukilain 37 §:n 1 momentin 4 kohtaan (1 momentin johdantokappaleeseen ei ehdoteta muutoksia mutta se on esityksessä näkyvillä) sekä 2 momenttiin.

Ympäristöministeriö pyytää eduskuntaa huomioimaan aiemmin hyväksyttävänä olevasta laista johtuvat muutokset 37 §:n 1 momentin johdantokappaleen ja 2 momenttiin ennen hallituksen esityksen 180/2025 vp hyväksymistä. Tarvittavat lisämuutokset ilmenevät keltaisena seuraavasta:

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan ~~valtion asuntorahastoon~~ *takaisin* sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos:

— —

4) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tai, jos kyseessä on opiskelija-asunto, 5 §:n 1 momentissa tarkoitetulle omistajalle taikka 18 b §:ssä tarkoitetulle omaksilunastajalle; tai

— —

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan ~~valtion asuntorahastoon~~ *takaisin* sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 tai 19 a §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13

tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla edellä 25 §:ssä tarkoitetulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Jos lainansaajayhteisön nimeämisen peruuttaminen johtuu muusta syystä kuin yhteisön hakemuksesta, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lisäksi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan ~~valtion asuntorahastoon~~ *takaisin* sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

— —