Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

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

Matleena Haapala
Lainsäädäntöneuvos, ympäristöministeriö

Esityksen tausta



- Opiskelija-asuntotuotantoa on tuettu pitkillä korkotukilainoilla ja erityisryhmien investointiavustuksilla. Korkotukilainan osuus on viime vuosina ollut 85 prosenttia, minkä lisäksi hankkeisiin on myönnetty enintään 15 prosenttia investointiavustusta, jolla on katettu oman pääoman osuus.
- Erityisryhmien investointiavustuksen tasoa on laskettu 15 miljoonaan euroon vuodessa 2025 lukien. Investointiavustukset kohdennetaan ensisijaisesti vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomien asumiseen. Opiskelija-asuntoja voidaan siten tällä hetkellä tukea pelkällä korkotukilainalla, mikä edellyttää lainasaajalta vähintään 5 prosentin omarahoitusosuutta.
- Opiskelija-asuntoja tuottavat suurelta osin säätiötaustaiset yleishyödylliset yhteisöt, joiden tuoton kerryttäminen on rajoitettu ja joilla ei ole varoja oman pääoman osuuden kattamiseen.

  ➢ **Työryhmä: Opiskelija-asuntokohteisiin voisi jatkossa saada 100 prosentin pitkäaikaisen korkotukilainan.**

Esityksen pääkohdat

- Opiskelija-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen hyväksyttävän 40-vuotisen korkotukilainan enimmäismäärää korotettaisiin siten, että lainan suuruus olisi enintään 100 prosenttia kohteen hyväksytyistä kustannuksista
- Erityiset korkotukilainan hyväksymisedellytykset ja ehdot kuten tähän asti investointiavustuslainsäädännössä:
  - Opiskelijoilla tulisi olla pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla ja asuntojen tulisi soveltua opiskelijoiden käyttöön
  - Lainansaajina julkisyhteisöt ja Varken nimeämät yleishyödylliset yhteisöt tai näiden määräysvallassa olevat yhtiöt
  - Asuntoja olisi käytettävä opiskelijoiden vuokra-asuntoina vähintään 20 vuoden ajan
- Korkotukilaina olisi mahdollista hyväksyä korotetulla enimmäismäärällä silloin, kun kustannusten omarahoitusosuuteen ei myönnetä erityisryhmien investointiavustusta. Hyväksyminen ja määrä harkitaan hakemuskohtaisesti, kuten aina.
- Omakustannusvuokrajärjestelmässä saman omistajan omistamien opiskelija-asuntojen vuokrat voitaisiin tasata riippumatta siitä, onko niiden tuotantoa tuettu pelkällä korkotukilainalla vai korkotuki(/arava)lainalla ja investointiavustuksella.
- Korkotukilainaksi hyväksymisen yleisten edellytysten sääntelyä ja säädöstasoa tarkistettaisiin lisäämällä lakiin korkotukilainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arvioimista koskeva perussäännös ja täsmentämällä asetuksenantovaltuutta.
- Laki voimaan mahdollisimman pian eduskuntakäsittelyn jälkeen (2026 alkupuolella). Lakia sovellettaisiin myös vireillä oleviin hakemuksiin.

Esityksen vaikutuksista

Kotitaloudet

- Sopivien asuntojen saatavuus
- Asumisoikeus opintojen ajan
- Kattavuus keskimäärin reilu viidesosa opiskelijoista > tämän ylläpito; nettolisäys epävarma
- Lainakustannusten nousun vaikutus laskennalliseen alkuvuokraan noin 3 prosenttia, kun lainoitus 95>100, tai noin 10 % kun lainoitus 85>100
- Rakentamis- ja ylläpitokustannukset vaikuttavat vuokraan

Yritykset

- Vireillä olevien hankkeiden eteneminen: 10 pidemmällä (noin 1600 asuntoa ja 200 milj. euroa) ja 5 alkuvaiheessa
- Uusien hankkeiden suunnitteluun selkeyttä

Valtio

- Rajoitusten piirissä olevia opiskelija-asuntoja on reilut 40 000
- Perusomavastuukoron ylittävälle koron osalle maksetut korkotuet 2024 yht. noin 240 milj. euroa ja tästä ainakin 16 milj. euroa kohdentui opiskelija-asuntoihin
- 3 prosentin kokonaiskorkotasolla ja 2,3 prosentin perusomavastuukorolla korkotuen lisäys koko laina-aikana per 1000 asuntoa olisi noin 0,5 milj. euroa (lainoitus 95>100) tai noin 1,5 milj. euroa (lainoitus 85>100)
- Valtion täytetakaus koskee suurempaa osaa kustannuksista

Lisätietoja

Matleena Haapala
Lainsäädäntöneuvos
puh. 040 350 1181
etunimi.sukunimi@gov.fi

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Aleksanterinkatu 4–10, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment