LAUSUNTO

3.12.2025

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 180/2025 VP EDUSKUNNALLE LAIKSI VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

VIITE: EDUSKUNNAN YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 27.11.2025

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAn jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 137 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä 340 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2025 yhteensä noin 4 800 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Asian taustasta ja nykytilasta

Opiskelija-asuntotuotantoa on tuettu korkotukilainoilla ja erityisryhmien investointiavustuksilla. Ennen vuotta 2005 oli käytössä omapääoma-avustus opiskelija-asuntojen rakennuttamiseen. Erityisryhmien investointiavustusta koskevan lainsäädännön mukaan avustuksen enimmäismäärä on 15 prosenttia Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (aiemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)) hyväksymistä kustannuksista.

Koska pääministeri Petteri Orpon hallitus on leikannut investointiavustuksen valtuuden hyvin pieneksi, vain 15 miljoonaan euroon vuodessa vuosille 2025-2027, on selvää, ettei avustusvaltuudesta riitä opiskelija-asuntokohteiden tukemiseen, koska hallitus on linjannut, että käytettävissä olevalla investointiavustusvaltuudella turvataan ensisijaisesti kehitysvammaisille ja pitkäaikaisasunnottomille

suunnatut vuokra-asuntohankkeet. Opiskelija-asuntoja voidaan siten tällä hetkellä tukea pelkällä korkotukilainalla, mikä edellyttää lainasaajalta vähintään 5 prosentin omarahoitusosuutta.

Näin ollen lainsäädäntöhankkeelle ja ehdotetuille säädösmuutoksille on yleisesti ottaen aito, perusteltu tarve. Hallituksen esityksen mukaan kouluttautumista koskevat hallituksen asettamat tavoitteet tarvitsevat tuekseen opiskelija-asuntojen tarjontaa tukevia asuntopoliittisia toimia. KOVA pitää tätä hyvänä lähtökohtana, sillä korkeakoulujen aloituspaikkoja on jo määrällisesti lisätty kuluvan hallituskauden aikana. KOVA lisäksi edelleen muistuttaa, että kaikilla korkeakoulupaikkakunnilla opiskelija-asuntojen kysyntä ylittää niiden tarjonnan ja osassa paikkakuntia opiskelija-asuntojen saatavuus on jopa kriittisellä tasolla, millä on luonnollisesti vaikutusta lain voimaantulon aikatauluun.

Tavoitteista ja vaikutuksista

Hallituksen esityksen tavoitteena on parantaa opiskelija-asuntoja tarjoavien toimijoiden mahdollisuuksia käynnistää asuntojen uudistuotanto- ja perusparannushankkeita tilanteessa, jossa tuotantoon ei voida osoittaa investointiavustuksia. Lisäksi esityksessä huomioidaan, että koska elokuussa 2025 voimaan tullut opintotuen asumislisä on tasoltaan aiempaa asumistukea matalampi, on tärkeää, että tarjolla on valtion tukemia asuntoja, joissa asumiskustannukset pyritään pitämään kohtuullisina ja asumisen jatkuvuus turvattuna valmistumiseen asti. KOVA näkee nämä asetetut tavoitteet perusteltuina ja kestävinä.

Ehdotettujen säädösmuutosten vaikutuksia on KOVAn näkemyksen mukaan kuvattu pääosin oikealla tavalla. KOVA pitää positiivisena sitä, että esityksen perusteluja on saadun lausuntopalautteen perusteella täydennetty taloudellisten vaikutusten arvioinnin osalta, jolloin vaikutusten arviointi on entistä monipuolisempaa.

Ehdotetuista muutoksista perusteluineen

4 §. Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

KOVA kannattaa ehdotusta siitä, että 4 §:ään lisättäisiin uusi 2. momentti, jossa säädettäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) velvollisuudesta arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä.

Tällä tarkoitetaan hakemuskohtaisesti tehtävää, tilinpäätöstietoihin ja muiden viranomaisten rekisteritietoihin pohjautuvaa arviota yhteisön luottokelpoisuudesta ja edellytyksistä lainan maksuohjelman mukaiseen takaisinmaksamiseen. Muutoksen tarkoitus olisi säätää lain tasolla velvollisuudesta, joka ilmenee nyt valtioneuvoston asetuksen 19 §:stä.

19 a §. Opiskelija-asuntojen korkotukilainoja koskevat erityissäännökset

KOVA kannattaa pääpiirteittäin ehdotusta siitä, että lain 2 lukuun lisättäisiin uusi pykälä, johon koottaisiin opiskelija-asuntoja koskevat yleissäännöksistä poikkeavat erityissäännökset.

Pykälän *1 momentti* sisältäisi poikkeuksen 10 §:n 1 momentissa säädetystä vuokra-asuntojen korkotukilainan enimmäissuuruudesta. Opiskelijoille tarkoitettujen vuokra-asuntojen eli opiskelija-asuntojen korkotukilainan suuruus olisi enintään 100 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. KOVA pitää perusteltuna, että tilanteessa, jossa erityisryhmien investointiavustusta ei riitä opiskelija-asumisen hankkeisiin, opiskelija-asuntohankkeille mahdollistetaan 100 prosentin korkotukilainoitus.

KOVA kannattaa myös sitä, että korkotukilainan hyväksyminen ja lainan suuruus perustuisivat hakemuskohtaiseen harkintaan hallituksen esittämällä tavalla.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin opiskelija-asuntojen korkotukilainaksi hyväksymisen erityisistä edellytyksistä, joita noudatettaisiin 4 §:ssä säädettyjä yleisiä edellytyksiä täydentävästi. Tällaisia erityisiä edellytyksiä olisivat asuntojen soveltuminen opiskelijoiden käyttöön ja opiskelijoiden pitkäaikainen asunnontarve paikkakunnalla, johon liittyen olisi huomioitava 3 momentissa säädettävä pääsääntö asuntojen käyttämisestä opiskelijoiden vuokra-asuntona 20 vuoden ajan. KOVAlla ei ole tähän huomautettavaa tai lisättävää.

Lisäksi *2 momentissa* säädettäisiin, että korkotukilainan saajana voi olla vain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu taho. Opiskelija-asuntojen korkotukilainan saajan tulisi siis jatkossakin olla kunta tai muu julkisyhteisö, yleishyödylliseksi nimetty yhteisö tai edellä mainitun yhteisön määräysvallassa oleva osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö.

KOVA on esittänyt lakiesityksen lausuntokierroksen aikana, että säädösmuutoksen soveltamisalaa laajennettaisiin koskemaan erityisryhmien investointiavustuksen alimman avustusluokan (15 prosenttia) muitakin asuntohankkeita eli lähtökohtaisesti nuorisoasuntojen ja tavallisten senioritalojen rakennuttamista. Molemmille näille asuntohankkeille on jatkuvaa tarvetta etenkin suurimmissa kaupungeissa. Lisäksi myös nämä asuntohankkeet kärsivät erityisryhmien investointiavustusvaltuuden alhaisesta tasosta. Edellä esitettyyn vedoten KOVA on pitänyt soveltamisalan laajentamista välttämättömänä ja perusteltuna. KOVA myös huomauttaa, että useissa edellisen lausuntokierroksen lausunnoissa on ehdotettu soveltamisalan laajentamista (muun muassa Aalto-yliopiston ylioppilaskunta, Tampereen, Savonlinnan, Vaasan ja Lahden kaupungit, Porvoon A-Asunnot Oy, Tyvene Oy ja Nuorisoasuntoliitto ry).

Tätä muutosta ei ole kuitenkaan lisätty hallituksen esitykseen. Tätä on perusteltu sillä, että lainoitusasteen nousemisesta johtuvat riskit lisääntyvät. KOVA ei ymmärrä hallituksen esityksessä esitettyjä perusteluja riskien lisääntymisestä, sillä myös erityisryhmille rakennettavissa kohteissa sovelletaan samoja vaatimuksia vakuuksista kuin muussakin valtion tukemassa asuntotuotannossa, eli lainoitettavissa kohteissa tule olla vähintään 1,3-kertaiset kiinteistövakuudet nostettavaan lainaan nähden.

KOVA esittää edelleen, että säädösmuutoksen soveltamisalaa laajennetaan koskemaan myös muita alimman avustusluokan asuntohankkeita, eli nuorisoasuntoja ja tavallisia senioriasuntoja.

Pykälän *3 momentin* mukaan asuntoja olisi käytettävä opiskelijoiden vuokra-asuntoina 20 vuotta siitä, kun laina hyväksyttiin korkotukilainaksi. Varke voisi kuitenkin hakemuksesta myöntää asettamillaan ehdoilla luvan poiketa vaatimuksesta, jos poikkeaminen ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä tai siihen on muu erityinen syy. Jos kyse on vähäisestä asuntomäärästä ja enintään kaksi vuotta kestävästä muutoksesta, lupaa ei vaadittaisi, mutta lainansaajan olisi tällöin ilmoitettava muutoksesta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle. KOVAlla ei ole tähän huomautettavaa tai lisättävää.

Pykälän *4 momentissa* selvennettäisiin ehdotetun pykälän mukaisten opiskelija-asuntoja koskevien erityissäännösten ja investointiavustuslain säännösten soveltamisalojen suhde. Säännökset olisivat vaihtoehtoiset siten, että ehdotetun pykälän 1–3 momenttia ei sovellettaisi kohteisiin, joihin myönnetään avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (investointiavustuslaki) mukaista avustusta. Säännöksellä suljetaan pois hankekohtainen päällekkäinen soveltaminen. KOVAlla ei ole tähän huomautettavaa tai lisättävää.

Lisäksi *4 momentissa* säädettäisiin, että 13 a §:ssä tarkoitettu vuokrien tasaus olisi sallittua sellaisten opiskelija-asuntojen, joiden rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiin on myönnetty investointiavustuslain mukaista avustusta tai aiempaa opiskelija-asuntojen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannusten oman pääoman kattamiseksi tarkoitettua avustusta, ja muiden saman omistajan omistamien opiskelija-asuntojen kesken. Tasausmahdollisuus ei olisi sidottu avustukseen eikä korkotukilainan enimmäissuuruuteen, vaan kaikki saman omistajan omistamat opiskelija-asunnot, jotka on

lainoitettu korkotukilainalla tai aravalainalla, olisivat sen piirissä. KOVA pitää hyvänä asiana, että hallituksen esitykseen on saadun lausuntopalautteen perusteella tehty tarkennus siitä, että tasaus kattaisi korkotukilainoitetut asunnot korkotukilainan suuruudesta riippumatta. KOVAlla ei ole tähän kohtaan muuta huomautettavaa tai lisättävää.

37 §. Korkotuen lakkauttaminen

Korkotuen lakkauttamista koskevan 37 §:n 1 momentin 4 kohtaan ja 2 momenttiin lisättäisiin viittaukset ehdotettuihin opiskelija-asuntoja koskeviin säännöksiin, jotta lakkauttamista koskevat säännökset kattaisivat myös 19 a §:n erityissäännösten vastaisen menettelyn. Pykälän 2 momenttiin tehtäisiin lisäksi teknisiä korjauksia. KOVAlla ei ole tähän huomautettavaa tai lisättävää.

Voimaantulosta

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että laki tulisi voimaan mahdollisimman pian alkuvuonna 2026. KOVA kannattaa tätä ehdotusta, sillä opiskelija-asuntojen uudisrakentaminen olisi tärkeää saada käyntiin mahdollisimman nopeasti. Tällaiset uudisrakentamishankkeet ovat olleet pääosin jäissä reilun vuoden verran erityisryhmien investointiavustusvaltuuden vähenemisen vuoksi. KOVA huomioi, että korkeakoulupaikkakunnilla opiskelija-asuntojen kysyntä ylittää niiden tarjonnan.

Lakia sovellettaisiin myös sen voimaan tullessa vireillä olleisiin korkotukilainan hyväksymistä koskeviin hakemuksiin. Lain voimaan tullessa vireillä voisi olla mikä tahansa vaihe ennen korkotukilainan hyväksymispäätöstä, eli ehdollinen varauspäätös tai suunnitelmien ja kustannusten hyväksymispäätös ei estäisi ehdotetun lain soveltamista lopullista hyväksymispäätöstä tehtäessä.

Myöskään vireillä olevan hakemuksen tarkoittamaan hankkeeseen jo myönnetty investointiavustus ei estäisi soveltamista, jos avustusta olisi myönnetty vähemmän kuin avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 8 §:n 1 momentin 1 kohdan mukainen enimmäismäärä. Investointiavustusta on vuoden 2024 lopulla myönnetty nimellinen määrä muutamaan opiskelija-asuntohankkeeseen, joissa edelleen tarvittava omarahoitusosuus on hankkeen koon vuoksi kuitenkin jäänyt uupumaan. Siirtymäsäännöksellä mahdollistettaisiin myös näiden hankkeiden eteneminen. Lain voimaantulon jälkeen vireille tulevissa hankkeissa kuitenkin noudatettaisiin ehdotetun 19 a §:n 4 momentin pääsääntöä, jonka mukaan korkotukilainan korotettu enimmäissuuruus ja investointiavustus olisivat vaihtoehtoisia.

KOVA pitää hyvänä asiana sitä, että hallituksen esitykseen on saadun lausuntopalautteen perusteella tehty muutos siirtymäsäännöstä koskien. Siirtymäsäännöstä on nyt muutettu siten, että myös vuonna 2024 nimellisen investointiavustuksen saaneet hankkeet olisivat ehdotettujen uusien säännösten parissa. KOVAlla ei ole tähän kohtaan muuta huomautettavaa tai lisättävää.

Hallituksen esityksen mukaisesti korkotukilainan korotettua enimmäissuuruutta koskevat säännökset olisivat voimassa toistaiseksi. KOVA on lakiesityksen lausuntokierroksen aikana ehdottanut, että esitys olisi määräaikainen ja voimassa 31.12.2027 saakka, jolloin uusi hallitus saisi arvioida, mikä olisi jatkossa tarkoituksenmukainen tapa tukea opiskelija-asuntojen rakennuttamista. KOVA pitää edelleen perusteltuna, että lakimuutokset olisivat määräaikaisia. Koska opiskelija-asumisen 100 prosentin korkotukilainoitus on selkeästi tehty siltaratkaisuksi tilanteeseen, jossa erityisryhmien investointiavustusta ei riitä opiskelija-asumisen rakennuttamisen tarpeisiin, ei tällöin muutosta tulisi myöskään tehdä pysyväksi.

Näin ollen KOVA esittää edelleen, että lakiesitys olisi määräaikainen ja voimassa 31.12.2027 saakka.

LAUSUNTO

3.12.2025

Helsingissä 3.12.2025,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi

Juristi Noora Salokangas, puh. 050 472 9430, noora.salokangas@kovary.fi