Opiskelija-asumisen korkotukilainoituksen muutokset

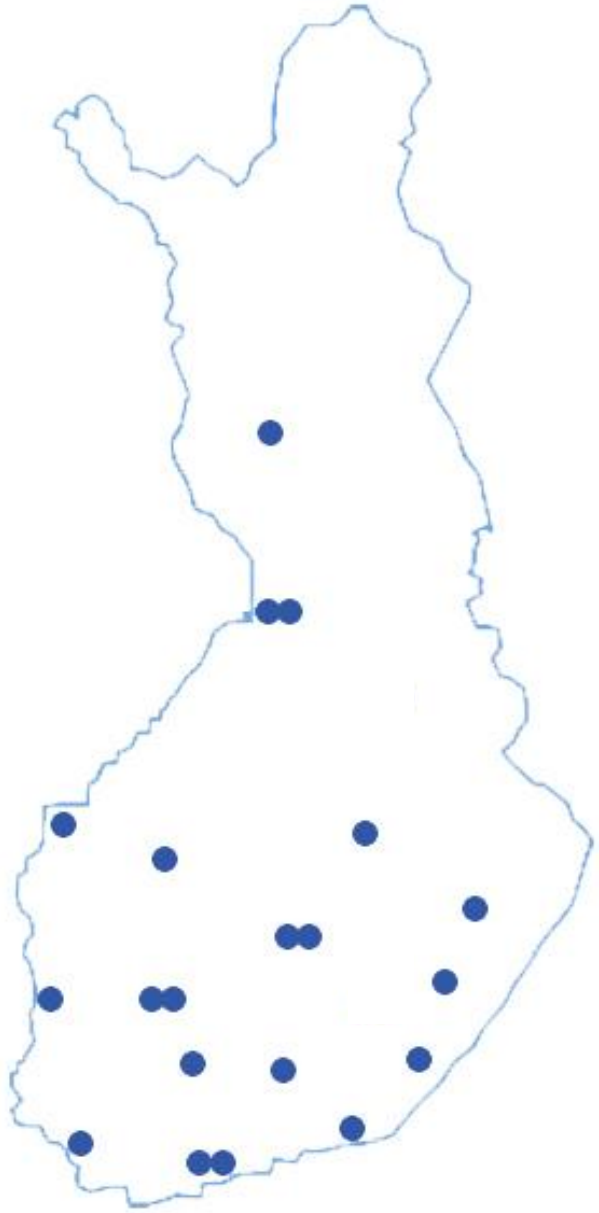
HE 180/2025 vp
Ympäristövaliokunnan kuuleminen 3.12.2025
Lauri Lehtoruusu

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

Missio
SOA tukee ja luo edellytyksiä, että yleishyödylliset opiskelija-asuntoyhteisöt voivat asumisella ja palveluilla mahdollistaa parasta opiskeluajan elämää.

Visio
Suomalainen opiskelija-asuminen on maailman parasta.

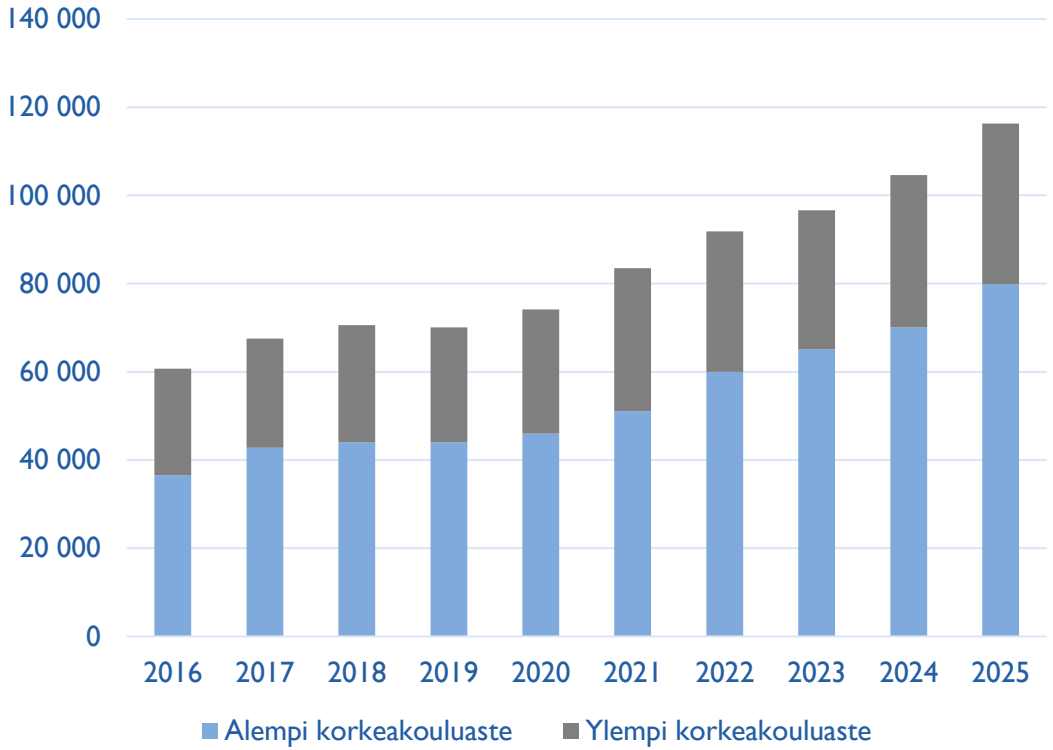
- Yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö
- 20 opiskelija-asuntoyhteisöä suurimmilta opiskelupaikkakunnilta + SYL & SAMOK
- Jäsenyhteisöjen yli 45 000 asuntoa, jotka tarjoavat kohtuuhintaisen kodin noin 70 000 opiskelijalle



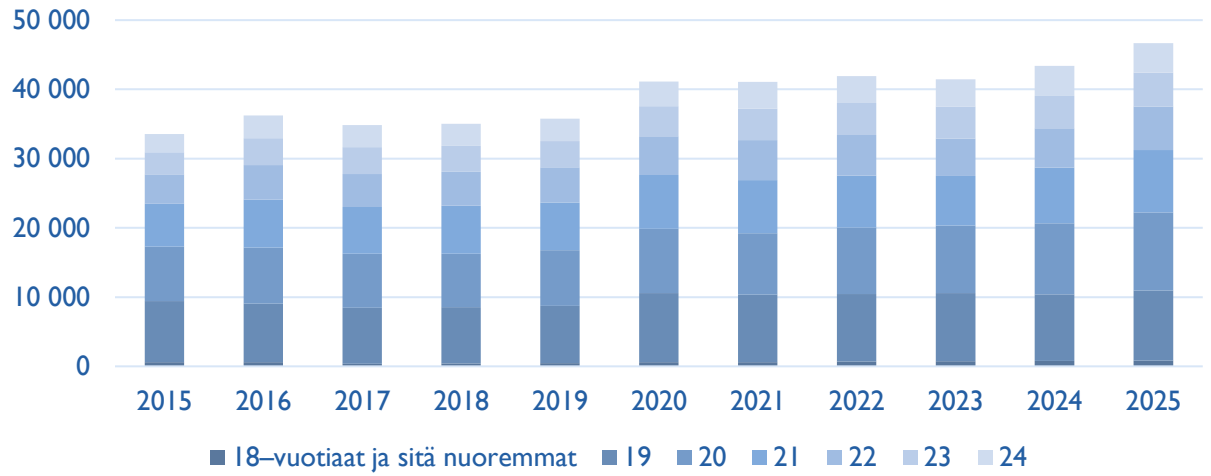
Valtio tavoittelee koulutustason nostoa
Opiskelijamäärä kasvussa

- Valtio tavoittelee koulutustason nostoa, puolet nuorista suorittaisi korkeakoulututkinnon 2030 mennessä
- Aloituspaikkoja lisätty
- Hallitusohjelman mukaan korkeakoulutusta suunnataan aiempaa voimakkaammin ensimmäistä tutkintoa suorittaville, ts. usein nuorille
- Opiskelijoiden toimeentulon leikkaukset lisäävät edullisten asuntojen kysyntää

Alemman ja ylemmän korkeakoulututkinnon aloituspaikat 2016-2025 (Lähde:Vipunen)

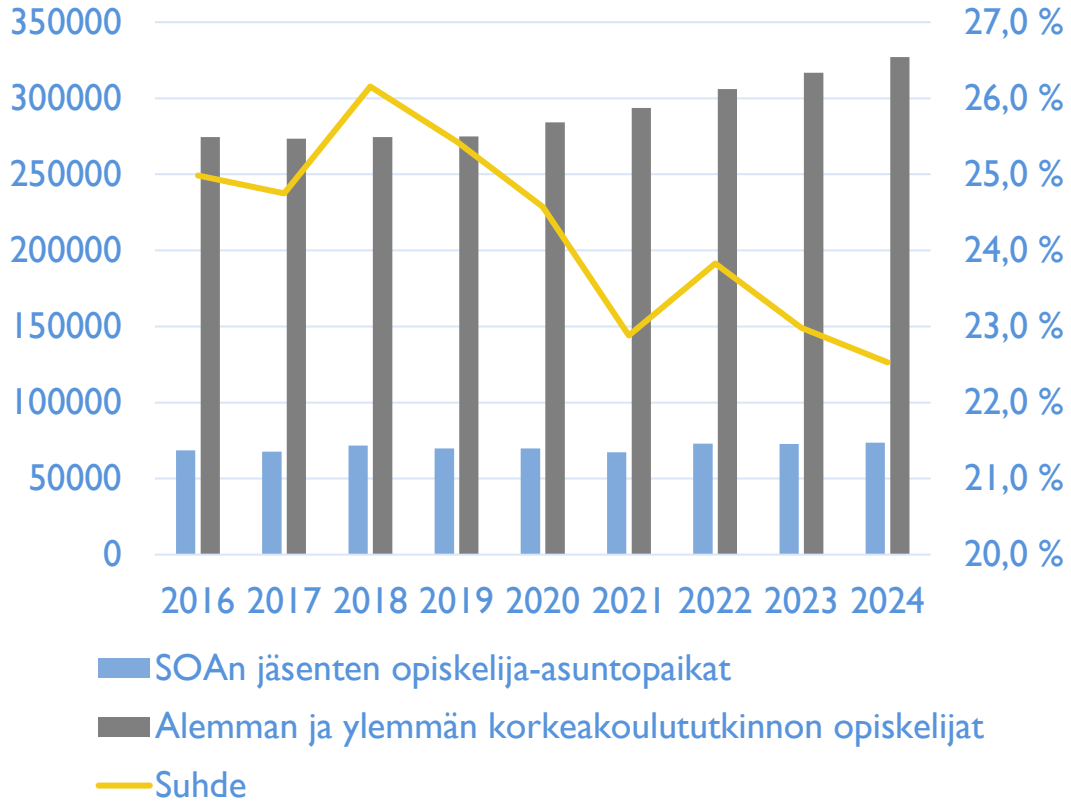


Alle 25-vuotiaat alempaan tai ylempään korkeakoulututkintoon johtavan opiskelupaikan vastaanottaneet

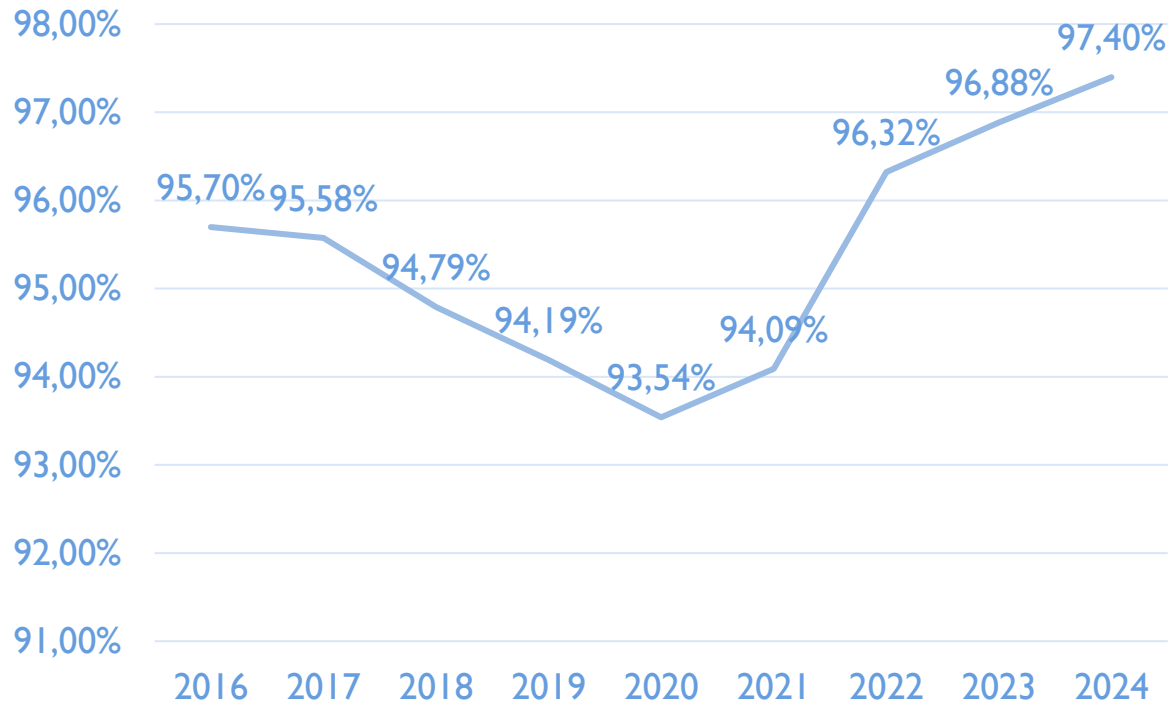


Opiskelija-asuntotarjonta ei ole pysynyt perässä
Kysyntä ja käyttöasteet ennätystasolla

Perustutkinto-opiskelijoiden ja opiskelija-asuntopaikkojen määrät Suomessa 2016-2024



Opiskelija-asuntoyhteisöjen kuukausittaisten käyttöasteiden asuntopaikkamäärillä painotettu keskiarvo 2016-2023 (11 yhteisöä - vertailukelpoiset tiedot)



Erityisryhmien investointiavustus ollut elintärkeä opiskelija-asuntotuotannon mahdollistaja – leikkaus lähes pysäyttänyt tuotannon

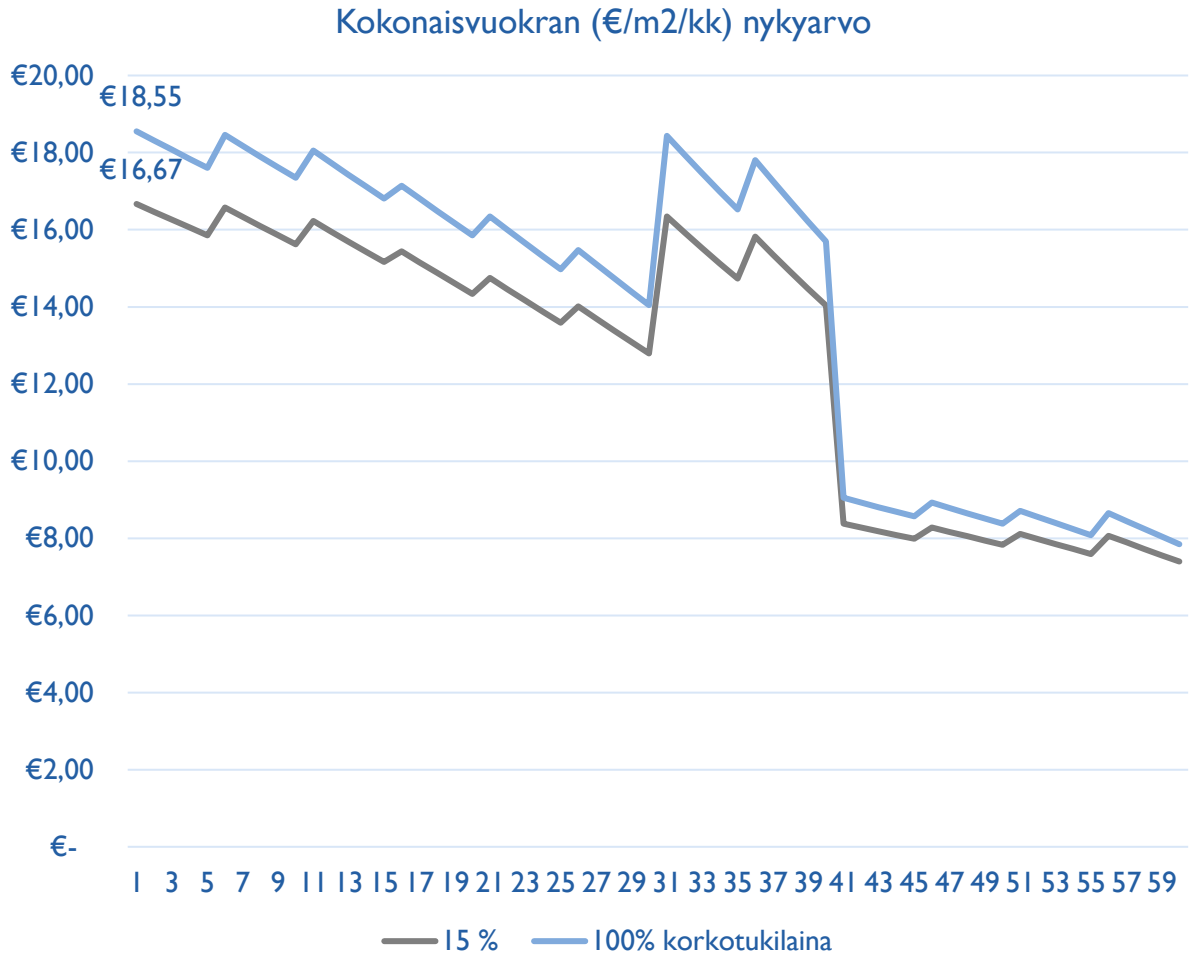
- Erityisryhmien investointiavustuksella alkujaankin kaksi tarkoitusta
  - Mahdollistaa erityisryhmän maksukykyä vastaavat vuokrat erityisryhmään liittyvistä lisäkuluista huolimatta
  - Mahdollistaa erityisryhmien asuntohankkeiden käynnistäminen ilman merkittäviä pääomia

- Erityisryhmien investointiavustus mahdollistanut hankkeiden käynnistämisen
  - Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä toimijoita, joilla pääsääntöisesti ole eikä kerry merkittäviä rajoituksista vapaita pääomia
  - Opiskelija-asumista tuettu avustuksin 80-90 –luvuilta saakka → kohteissa ei ole merkittävää omarahoitusosuutta, jolle voi nostaa tuottoa
  - Moni opiskelija-asuntotoimija on itsenäinen säätiö tai opiskelijajärjestö, joilla ei ole pääomituskykyistä omistajaa

- Investointiavustusleikkaus liki pysäytti tuotannon
  - Investointiavustus supistui 15 miljoonaan (120 milj. € vuonna 2023) ja etusijalle asetetaan vammaisten hankkeet. Muille erityisryhmille (ml. opiskelijat) ei riitä avustusta.
  - Vuoden 2025 korkotukilainapäätöksen saanut vain kaksi opiskelija-asuntohanketta

Korkotukilain muutos mahdollistaa tuotannon, mutta nostaa vuokria pitkällä aikavälillä – tervetullut siltaratkaisu

- Korkotukilainojen enimmäismäärän korotus opiskelija-asunnoissa mahdollistaa puuttuvan avustuksen korvaamisen lisälainalla → este tuotannon tieltä poistuu
- Lisälaina nostaa pääomakuluja. Kohdekohtainen laskennallinen alkuvuokra kasvaa arviolta 11-12 %
- Laki sallii vuokrien tasaamisen, jolloin vaikutus näkyy opiskelijoiden vuokrissa vasta pitkällä viiveellä
- → Erittäin tarpeellinen ja tervetullut siltaratkaisu, mutta pitkällä aikavälillä riittävä investointiavustusvaltuus olisi oikea ratkaisu



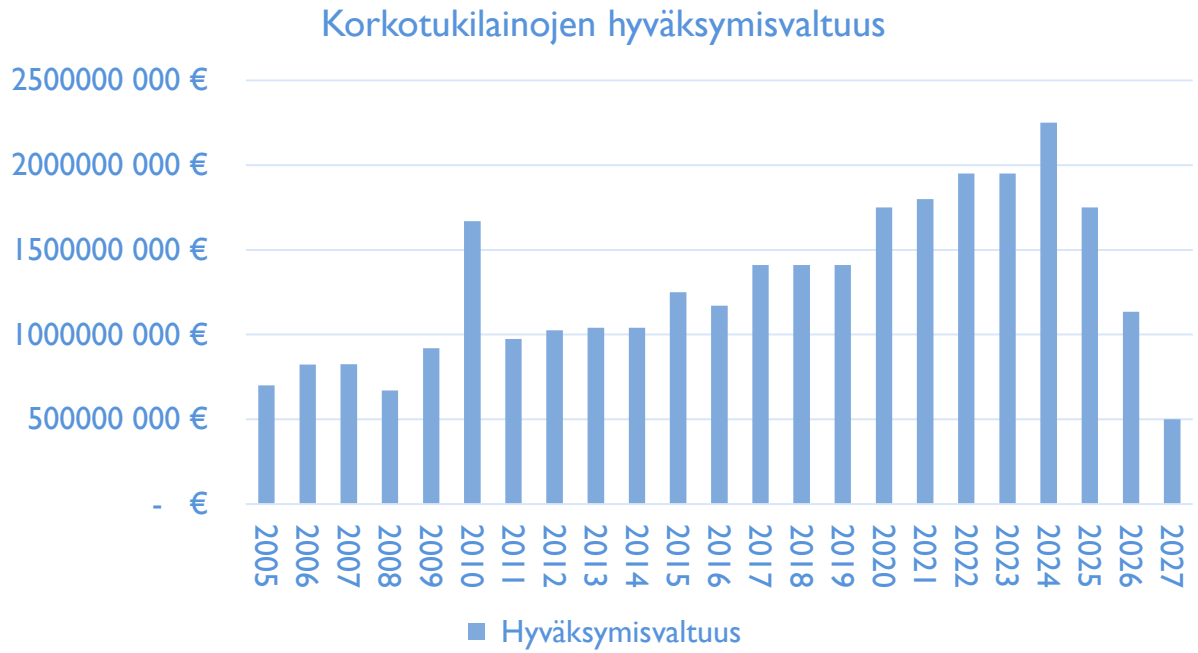
Muutos ei kasvata valtion riskejä

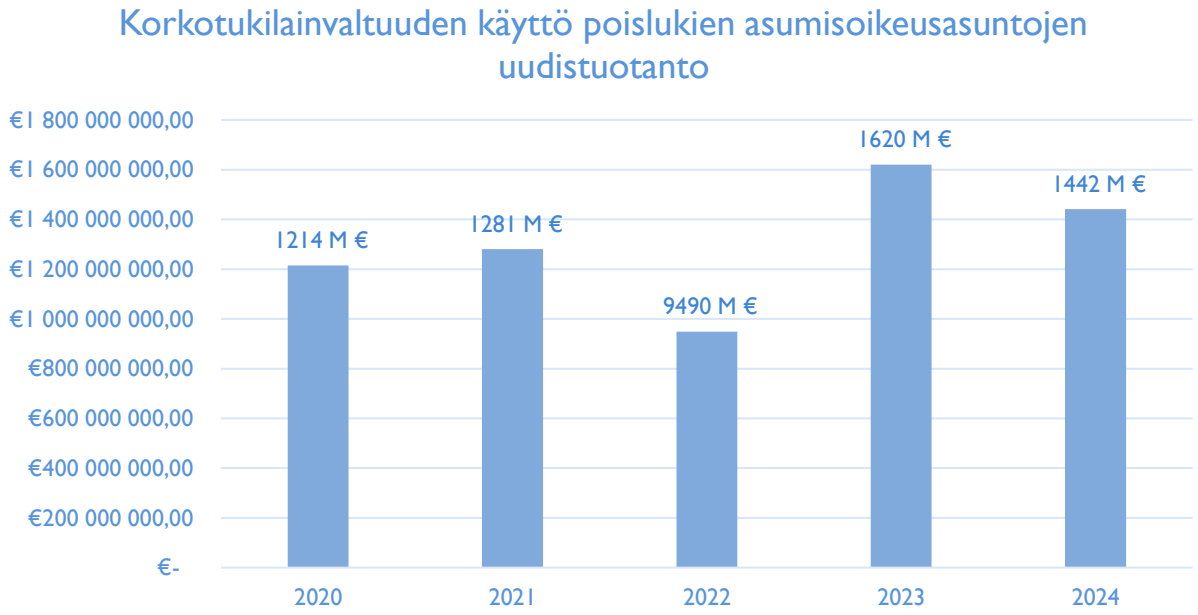
- Korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta ohjataan talousarviolla; muutos ei vaikuta kokonaismäärään
- Riskien arviointi riippuu vertailukohdasta. Missä valtion riski suurin?
  - 15 % avustusta + 85 % kiinteistövakuudellista lainaa valtion täytetakauksella
  - 100% kiinteistövakuudellista lainaa valtion täytetakauksella
  - (95 % lainaa + 5 % omarahoitusosuus)
- Korkotukilainoitettujen hankkeiden toteuttaminen ilman toimijan omarahoitusta on tyypillistä
  - Kunnan tertiäärilainoitus kattaa monesta omarahoitusosuuden (95% kt-laina + 5% tertiäärilaina)
  - Asumisoikeushankkeissa 15 % asumisoikeusmaksuilla + 85 % korkotukilainalla
- Opiskelija-asuntohankkeet edellyttävät usein rajoituksista vapaita pääomia silloinkin, kun asunnot ja niihin liittyvät tilat rahoitettu kokonaan avustuksella ja lainalla
  - Kaavat edellyttävät liiketiloja, joihin ei saa valtion tukemaa rahoitusta
  - → Vähäiset kertyvät rajoituksista vapaat pääomat arvokkaita, sillä voivat olla välttämättömyys tuetun hankkeen toteuttamiseksi

Tuleeko korkotukilainavaltuudesta uusi pullonkaula?
– *Nopea voimaantulo tärkeää*

- Opiskelija-asuntoyhteisöille kertynyt merkittävästi patoutunutta hankekantaa, jota lakimuutoksen jälkeen päästään toteuttamaan
- Korkotukilainavaltuus laskee 1,135 mrd. euroon vuonna 2026 ja edelleen vain 500 miljoonaan 2027.
- Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon loppuminen hellittää painetta vuonna 2026, mutta kilpailu korkotukivaltuudesta kiristyy silti

- **→ Jos lain voimaantulo viivästyy, opiskelija-asuntohankkeet lähtevät kiristyvään kilpaan takamatkalta**





Kiitos!

Lauri Lehtoruusu

Toiminnanjohtaja
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry