Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Ympäristövaliokunnalle

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

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) kiittää valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostoa mahdollisuudesta tulla kuulluksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamista koskevasta lakiesityksestä ja lausuu seuraavaa:

Opiskelija-asuntotuotannon rahoituksen tilannekuva

Vuonna 2025 erityisryhmien avustusvaltuus on 15 M€. Vuodelle 2026 investointiavustuksen on ehdotettu pysyvän samalla tasolla. Investointiavustuksen tasoa on pienennetty merkittävästi aiemmasta: vuonna 2023 investointiavustus oli 120 M€ ja vuonna 2024 valtuus oli 63 M€. Aikaisempina vuosina investointiavustuksella rahoitettiin merkittävä määrä opiskelija-asuntoja. Vuosina 2005–2024 avustettiin yhteensä 15 000 uuden opiskelija-asunnon rakentamista ja 12 000 opiskelija-asunnon perusparantamista. Vuosina 2020–2024 opiskelija-asunnot saivat avustuksia 107 miljoonan euron edestä.

Valtioneuvoston antaman korkotuki- ja takauslainojen ja erityisryhmien investointiavustuksen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelman mukaan erityisryhmien 15 miljoonan euron investointiavustus kohdennetaan tänä vuonna ensi sijassa vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomille suunnatuille hankkeille. Avustusvaltuus tulee sidotuksi käyttösuunnitelmassa priorisoiduille asukasryhmille, eikä avustusvaltuutta ole osoitettavissa opiskelija-asuntohankkeille.

Uusia opiskelija-asuntojen uudishankehakemuksia on tällä hetkellä vireillä seitsemän kappaletta. Tämä lisäksi on jo myönnettyjä varauksia yhteensä kymmeneen uudistuotantohankkeeseen, yhteensä noin 170 miljoonan euron edestä. Nämä opiskelija-asuntohankkeet odottavat esitetyn lakimuutoksen voimaantuloa, ennen kuin opiskelija-asuntoyhteisöt hakevat niille korkotukilainapäätöstä. Tänä vuonna on käynnistynyt neljä opiskelijauudishanketta. Näistä kahdelle myönnettiin erityisryhmien investointiavustusta vuonna 2024, ja toiset kaksi rahoitettiin pelkällä korkotukilainalla.

Lakiesitys parantaa opiskelija-asuntoyhteisöjen mahdollisuuksia käynnistää hankkeita ilman avustusta, mutta haastaa samalla yhteisöjen taloutta

100 %:n korkotukilainoitus mahdollistaa opiskelija-asuntohankkeiden käynnistymisen. Opiskelija-asuntohankkeiden rahoitus on perinteisesti ollut valtion tukemana mahdollista ilman omarahoitusosuutta. Aikaisemmin investointiavustus (tai omapääoma-avustus) on korvannut omarahoitusosuuden; jatkossa hankkeet voitaisiin rahoittaa täysimääräisesti korkotukilainalla.

Täysimääräinen lainoitus nostaa jonkin verran hankkeen pääomakuluja ja siten vaikuttaa asuntojen omakustanteisesti määräytyviin vuokriin. Mahdollisuus tasata saman asuntoyhteisön omistamien opiskelija-asuntojen vuokria, pienentää yksittäisen hankkeen kasvaneiden pääomakulujen vaikutusta vuokriin. Mitä enemmän asuntoyhteisö omistaa opiskelija-asuntoja, sitä vähäisempi on vaikutus vuokriin. Varke pitää tarkoituksenmukaisena, että lakiesityksessä selkeytetään vuokrien tasausta koskevaa säännöstöä ja mahdollistetaan jatkossa kaikkien valtion tuella rahoitettujen, rajoituksien alaisten opiskelija-asuntojen vuokrien tasaaminen keskenään.

100 %:n korkotukilainoitus lisää valtion riskiä. On todennäköistä, että lainoitetun kohteen realisointiarvo tulee olemaan kohteen valmistuttua alhaisempi kuin myönnetty lainamäärä. Tämän vuoksi opiskelija-asuntokohteen sijainnin merkitys korostuu entisestään, mikä on tuotu esille myös lakiesityksessä. Ehdotetussa opiskelija-asuntojen korkotukilainoja koskevassa erityissäännöksessä edellytetään, että paikkakunnalla on pitkäaikaista tarvetta opiskelija-asunnoille. Esityksessä myös nostetaan asetuksesta lain tasolle, ja samalla täsmennetään Varken velvollisuutta arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä. Lisäksi Varkella on edelleen mahdollisuus vaatia omarahoitusosuutta myös opiskelijahankkeissa, jos riskiarviointi sitä edellyttää. Näillä keinoilla pyritään pienentämään muutoksesta valtiolle aiheutuvaa riskiä.

Täysimääräinen lainoitus voi pitkällä aikavälillä heikentää opiskelija-asuntoyhteisön taloudellista tilannetta, sillä se laskee yhteisön omavaraisuutta ja näin vaikuttaa taloutta kuvaaviin tunnuslukuihin. Riskienhallinnan näkökulmasta lainan myöntäminen edellyttää, että yhteisöt säilyttävät vakavaraisuutensa ja maksukykynsä, jotta ne voivat rakennuttaa uusia opiskelija-asuntoja ja ylläpitää nykyistä asuntokantaansa. Opiskelija-asuntoyhteisöjen on edelleen tärkeä varautua omakustannusvuokrissa lain sallimalla tavalla tuleviin peruskorjauksiin

Heli Huuhka Lahenius
johtava asiantuntija, ryhmän johtaja
ympäristöministeriö
Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus