2.12.2025

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Asia: HE 180/2025 vp

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yli 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 27 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Esityksen tavoitteena on parantaa opiskelija-asuntoja tarjoavien toimijoiden mahdollisuuksia käynnistää asuntojen uudistuotanto- ja perusparannushankkeita tilanteessa, jossa tuotantoon ei voida osoittaa investointiavustuksia.

Opiskelija-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen hyväksyttävän korkotukilainan enimmäismäärää korotettaisiin siten, että lainan suuruus olisi enintään 100 prosenttia kohteen hyväksytyistä kustannuksista.

Valtion korkotuen ja täytetakauksen ulottaminen tarvittaessa hankkeen koko kustannuksiin on toimiva keino varmistaa opiskelija-asuntohankkeiden kokonaisrahoitus, kun investointiavustuksia omarahoitusosuuteen ei ole saatavissa.

Saman omistajan omistamien opiskelija-asuntojen vuokrat voitaisiin tasata riippumatta siitä, onko niiden tuotantoa tuettu pelkällä korkotukilainalla vai korkotukilainalla ja investointiavustuksella.

Kiinteistöliitto pitää lakiesityksen tavoitteita ja ehdotettua keinoa kannatettavana valtiontalouden nykytilanteessa. Eduskunnan päättämät erityisryhmien investointiavustuksiin kohdistuneet säästöt merkitsevät, että investointiavustusta ei ole saatavissa opiskelija-asuntohankkeisiin. Monia opiskelija-asuntohankkeita on uhannut jäädä toteuttamatta, kun opiskelija-asuntoyhteisöt eivät pysty järjestämään vaadittua omarahoitusosuutta. 100 % korkotukilainoitus ratkaisee rahoituksen saatavuuteen ongelman.

2.12.2025

Valtion ja kuntien tuella toteutettujen opiskelija-asuntojen tarjoaminen opiskelijoille on ollut tarkoituksenmukaista, ja tukenut nuorten mahdollisuuksia hakeutua koulutukseen riippumatta sosiaalisesta taustasta tai kotipaikkakunnasta. Erityisesti opiskelija-asunnot ovat mahdollistaneet kauempaa tulevalle opiskelupaikkakunnalle muuttavien nuorten hakeutumisen haluamaansa koulutukseen.

Opiskelija-asunnot on tehokkaasti kohdennettu tuettua asumista tarvitseville, pienituloisille opiskelijoille. Opiskelija-asunnot siirtyvät tehokkaasti uusille opiskelijoille, kun määräaikainen asumisoikeus päättyy tai opiskelija valmistuu opinnoistaan.

Lakiesityksen perustelujen mukaan avustuksen korvaamisella korkotukilainoituksella olisi opiskelija-asuntojen vuokria korottava vaikutus pidemmällä aikavälillä. Tosin vaikutus olisi melko vähäinen, ja tuettu opiskelija-asunto olisi tulevaisuudessakin yleensä vapaarahoitteista vuokra-asuntoa edullisempi vaihtoehto.

Lakiesityksen mahdollistaman vuokratasauksen myötä esityksen vuokria korottava vaikutus jakautuisi omistajan koko asuntokannan kesken. Vuokrantasauksen salliminen investointi- tai omapääoma-avustusta saaneiden kohteiden ja pelkällä korkotukilainalla rahoitettujen kohteiden välillä onkin ehdottoman tärkeää.

Tehokkaalla suunnitteluohjauksella ja tilankäytöllä sekä ajoittamalla rakennushankkeiden toteuttaminen edulliseen suhdannevaiheeseen vuokrataso voidaan säilyttää lähellä tasoa, johon päästäisiin rahoittamalla hankkeet osittain avustuksilla.

Lakiesityksen mukaan ”…opiskelija-asuntojen korkotukilainaksi hyväksyminen edellyttää, että asunnot soveltuvat opiskelijoiden käyttöön ja että opiskelijoilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla.”

Kiinteistöliiton mielestä opiskelijoiden asuntotarvetta paikkakunnalla arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös paikkakunnan muu vuokra-asuntotarjonta, erityisesti valtion tukemien vuokra-asuntojen tarjonta ja käyttöaste. Hyvää riskienhallintaa ei ole tilanne, jossa paikkakunnalle tuotetaan uusia opiskelijoiden vuokra-asuntoja tilanteessa, jossa paikkakunnalla on tyhjiä vuokra-asuntoja.

Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että lakiesityksen voimaantulon siirtymäsäännöstä on muutettu siten, että myös vuonna 2024 nimellisen investointiavustuksen saaneet hankkeet olisivat ehdotettujen uusien säännösten piirissä.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti