Ympäristövaliokunta
HE 175/2026 vp

SOAn lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2027

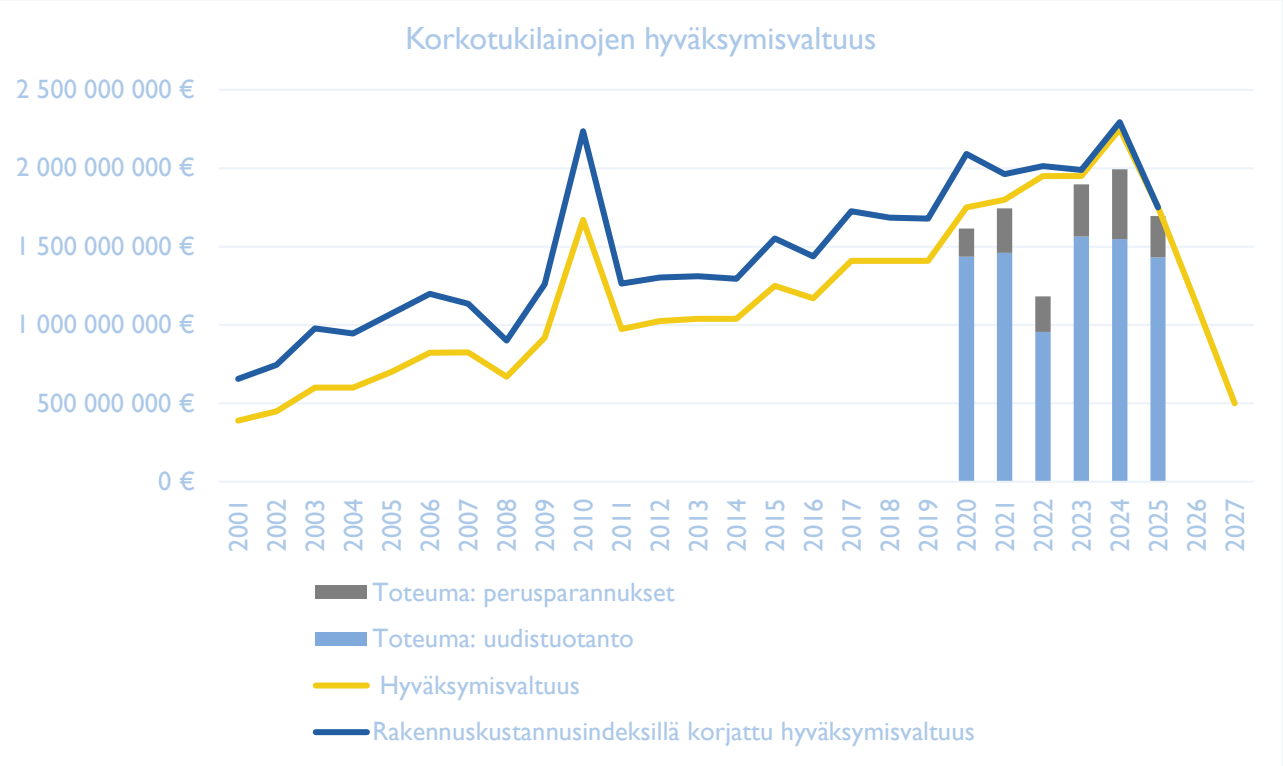
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää pyynnöstä lausua valtion vuoden 2027 talousarvioesityksestä.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 21 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä yli 48 000 vuokra-asuntoa, jotka tarjoavat kohtuuhintaisen kodin yli 75 000 opiskelijalle. Valtaosa asunnoista on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus syöksyy – yleishyödyllistä asuntosektoria uhkaa rahoituspula

Vuoden 2025 budjettiriihen yhteydessä sovittiin 365 miljoonan euron leikkauksesta vuoden 2027 korkotukilainojen hyväksymisvaltuuteen suhteessa julkisen talouden suunnitelmaan, ja samalla 135 miljoonaa euroa siirrettiin vuoden 2027 valtuudesta vuodelle 2026. Yhteisvaikutuksena korkotukilainojen hyväksymisvaltuus sukeltaa vain 500 miljoonaan euroon eli käytännössä historian alimmalle tasolleen. Edellisen kerran korkotukilainojen hyväksymisvaltuus oli tätä alemmalla tasolla vuosina 2002–2003 – tosin silloinkin reaaliarvoltaan esitettyä valtuutta korkeampi. Tuolloin korkotukilainojen rinnalla tuotevalikoimassa oli kuitenkin valtion aravalainoitus, ja

yhteenlaskettuna korkotuki- ja aravalainojen valtuudet olivat huomattavasti korkeammalla tasolla kuin vuodelle 2027 esitetään.



Esitetty taso tulee supistamaan merkittävästi valtion tukemaa asuntotuotantoa tilanteessa, jossa asuntorakentaminen on historiallisen syvässä suhdannekuopassa. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2025 aloitettiin 17 851 uuden asunnon rakentaminen. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) mukaan samana vuonna aloitetuista asunnoista 7 903 oli valtion tukemaa tuotantoa – siis 44 prosenttia. Vuonna 2025 korkotukilainojen hyväksymisvaltuus oli 1,75 miljardia euroa, eli valtuus on laskemassa siihen nähden alle kolmasosaan.

Talousarvioesityksessä arvioidaan, että vuoden 2027 aikana aloitettaisiin yhteensä 22 000 uuden asunnon rakentaminen, mistä valtion tukeman tuotannon osuus olisi 2 000 asuntoa. Vapaarahoitteisen asuntotuotannon pitäisi näin ollen kaksinkertaistua vuoteen 2025 nähden, jotta arvio toteutuisi. Tämä edellyttäisi huomattavaa käännettä asuntorakentamisen suhdanteissa. Valtiovarainministeriön johtama rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU-ryhmä) arvioi syksyn 2026 katsauksessaan (Valtiovarainministeriön julkaisuja 2026:34), että aloitukset eivät kasva vuonna 2026 ja että ”*aloitusten kasvun ennakoidaan nopeutuvan maltillisesti vuonna 2027*”. Tähän suhteutettuna talousarvion arvio asuntoaloituksista vaikuttaa optimistiselta. RAKSU-ryhmä on myös ainakin keväästä 2024 lähtien arvioinut, että asuntorakentaminen alkaa elpyä seuraavana vuonna, mutta todellinen käänne on toistaiseksi jäänyt toteutumatta.

Esitetty 500 miljoonan euron hyväksymisvaltuus on huomattavan pieni suhteessa valtion tukeman asuntosektorin rahoitustarpeisiin. Vuosina 2020–2025 perusparannushankkeita on rahoitettu vuosittain 178–445 miljoonalla eurolla (keskiarvo 288 miljoonaa euroa). Jos perusparannuksia ei rahoituspulan takia lykätä, uudistuotantoon jää niukasti resursseja. Yksin Helsingin kaupungin asunnot Heka

investoi vuosina 2024–2025 noin 270–385 miljoonaa euroa vuodessa ja nosti pitkäaikaisia lainoja noin 339–349 miljoonaa euroa vuodessa. Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus siis supistuu huomattavan pieneksi.

Supistuva korkotukilainavaltuus haastaa tuotantotukipolitiikan perusteita. Tuotantotukipolitiikkaa on vuosikaudet kehitetty osittain tavoitteena pitää valtion tukema tuotanto järjestelmän ja sen rajoitusten piirissä pysyvästi: pitkä laina-aika, takapainotteinen lyhennysohjelma, tuleviin investointeihin varautumisen rajoittaminen ja rajoituksista vapautumisen luvanvaraisuus. Järjestelmän ehdot ja rajoitukset vaikeuttavat muiden vaihtoehtoisten rahoitusmuotojen hyödyntämistä. Vastapainona valtio on pystynyt riittävien hyväksymisvaltuuksien turvin mahdollistamaan rahoituksen suopein ehdoin. Kun toimijat eivät enää voi luottaa siihen, että valtion tukemaa rahoitusta on tarvittaessa saatavilla, vanha tasapaino murtuu. Siksi supistuva korkotukilainavaltuus pakottaa miettimään tuotantotukipolitiikkaa ja valtion tuotantotukiin liittyviä rajoituksia perustavalla tasolla uudelleen.

Yksi nopeasti toteutettava täsmätoimi olisi rajoituksista vapauttamisen helpottaminen. Nykyisen korkotukilainsäädännön mukaan Varke voi harkintansa mukaan myöntää vapautuksen rajoituksista. Toimijoiden on kuitenkin vaikea nojata pitkäjänteisessä talouden suunnittelussa Varken tapauskohtaiseen harkintaan. Tarvitaan tukevampi selkänoja. Tämän voisi toteuttaa lisäämällä korkotukilain 18 §:n toiseen momenttiin, että Varken on myös myönnettävä vapautus rajoituksista pykälässä määritellyin edellytyksin, jos uudisrakentamiseen tai hankintaan myönnetyn korkotukilainan nostamisesta on kulunut 25 vuotta.

Kun korkotukilainojen hyväksymisvaltuus supistuu, hankkeiden välinen priorisointi korostuu. SOA peräänkuuluttaa, että riittävä osuus korkotukilainoista ohjataan opiskelija-asuntohankkeisiin. Hallitusohjelman mukaan yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan ”*nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille*.” Opiskelijat ovat poikkeuksellisen pienituloinen erityisryhmä. Vuoden 2026 korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuden ja erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisen käyttösuunnitelmassa opiskelija-asuntohankkeisiin kohdennetaan 250 miljoonaa euroa 1,135 miljardin hyväksymisvaltuudesta, siis 22 prosenttia. Suunnitelmassa todetaan myös, että vuoden 2027 valtuuden käyttöön liittyvässä lainavarausten antamisessa noudatetaan vuoden 2026 linjauksia. SOA pitää tätä perusteltuna ja tarpeellisena.

Korkotukilainojen tilastotulkintaan on etsittävä ratkaisua tuotantotukijärjestelmää päivittämällä

Keskellä asuntorakentamisen lamaa supistuvien korkotukilainavaltuuksien juurisyy on korkotukilainojen tilastointi osaksi julkisen talouden velkaa. Vuonna 2022 tehty tilastomuutos teki korkotukilainoista yhtäältä selvästi aiempaa kuormittavampia valtiontaloudelle – siis laskennallisesti – ja samalla potentiaalisen kohteen julkisen talouden sopeutustoimille. Tilanne on nurinkurinen: tilastotodellisuuden muutoksen takia supistetaan aitoa taloudellista toimintaa, joka ylläpitää työpaikkoja ja kerryttää verotuloja. Korkotukilainojen tilastointi osaksi julkisen talouden velkaa ei anna todenmukaista kuvaa korkotukilainojen luonteesta tai niiden vaikutuksesta julkisen talouden riskeihin. Silti tilastointitapa supistaa hyvin konkreettisesti asunto- ja

suhdannepolitiikan liikkumatilaa, eikä ole takeita, että nykyisellä velkaantumistahdilla korkotukilainavaltuuksia päästäisiin kasvattamaan, ellei tilastointitapa muutu.

Korkotukilainojen tilastointia ei voi muuttaa suoraan kotimaisin poliittisin päätöksin. Tilastoinnin säännöistä päättää Eurostat, jota EU:n komissio ohjaa. Suomi on ollut korkotukilainojen tilastoinnista aktiivinen EU:n suuntaan. Huomio tilastointitapojen vaikutuksista on kirjattu EU:n kohtuuhintaisen asumisen suunnitelmasta käydystä keskustelusta tehtyihin puheenjohtajan päätelmiin (15709/25):

> *”CALLS ON THE COMMISSION AND THE MEMBER STATES, in accordance with their respective competences and with due regard to the principle of subsidiarity, TO: – –*
> *41. CONSIDER the implications of the current framework of sector classification of social housing entities and their liabilities as a part of general government debt for providing affordable and social housing.”*

Tällä hetkellä ei kuitenkaan näytä todennäköiseltä, että komissio ryhtyisi muokkaamaan tilastointisääntöjä. Eurostatin ja joidenkin jäsenmaiden tilastoviranomaisten välillä on erimielisyyttä tilastointitavoista, mutta niiden ratkaisujen aikataulusta ja lopputuloksesta ei ole takeita. Korkotukilainojen tilastointitapa olisi ratkottava, mutta vain yksi ratkaisuvaihtoehto on omissa käsissä: tuotantotukijärjestelmän muokkaaminen lakimuutoksin niin, että korkotukilainoja tai muuta vastaavaa rahoitusta ei laskettaisi osaksi julkisen talouden velkaa nykyisten tilastosääntöjen vallitessa. SOA peräänkuuluttaa, että tarvittavia tuotantotukijärjestelmän muutoksia tulisi valmistella pikimmiten.

Erityisryhmien asuntotuotantoon on panostettava

Vaikka hallitusohjelman mukaan valtion tukemia vuokra-asuntoja tulisi kohdentaa nykyistä tehokkaammin erityisryhmille, erityisryhmien asuntotuotannon investointiavustusta on leikattu merkittävästi. Avustuksen vuosittainen myöntövaltuus on pitkään ollut 90–120 miljoonaa euroa, mutta vuodesta 2025 alkaen valtuus on vain 15 miljoonaa euroa. Vaikutus erityisryhmien asuntotuotantoon on ollut merkittävä. SOA peräänkuuluttaa, että hallitusohjelman mukaisesti nimenomaan erityisryhmien asumiseen tehdään lisäpanostuksia.

SOA huomauttaa, että talousarvioesityksen luvut antavat harhaanjohtavan kuvan investointiavustusleikkauksen vaikutuksista. Talousarvion taulukoiden mukaan erityisryhmien investointiavustuksella rahoitettuja asuntoja olisi vuonna 2025 aloitettu 2000. Varken raportti antaa täysin päinvastaisen kuvan (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen julkaisuja 2026:2): *”Vuoden 2025 investointiavustuksilla käynnistettiin 135 erityisasunnon rakentaminen ja 125 asunnon perusparantaminen.”* Vastaavasti talousarvioesityksessä erityisryhmien investointiavustuksella arvioidaan käynnistyvän 1400 asunnon rakentaminen vuonna 2026 ja 1200 asunnon vuonna 2027. Varken ajankohtaistilastojen erityisryhmien asuntojen liukuva vuosisumma on 22.9.2026 529 asuntoa, kun vuotta aiemmin luku oli 2420. Talousarvioesitys ei siten anna oikeaa kuvaa investointiavustusleikkauksen vaikutuksesta.

Opiskelija-asuntojen kysyntä on jatkunut vahvana – lisärakentamisen tarvetta monella paikkakunnalla

Opiskelija-asuntojen käyttöaste on jatkunut ennätystasolla. Koko maan keskimääräinen asuntopaikkamäärillä painotettu taloudellinen käyttöaste oli 97,5 prosenttia vuonna 2025. Taustalla on useita tekijöitä: Opiskelijamäärä on kasvanut huomattavasti, entistä useampi opiskelijoista kuuluu opiskelija-asuntojen ensisijaiseen kohderyhmään, eikä opiskelija-asuntotarjonta ole pystynyt kasvamaan samassa tahdissa. Paluu yleiseltä asumistuelta opintotuen asumislisän piiriin on supistanut opiskelijoiden toimeentuloa ja vuokranmaksukykyä. Siksi moni vapaarahoitteinen vuokra-asunto on opiskelijoiden maksukyvyn ulottumattomissa, vaikka osalla paikkakunnista vuokra-asuntojen tarjonta on hyvä. Osalla opiskelupaikkakunnista, esimerkiksi Vaasassa ja Rovaniemellä, asuntopula on kärjistynyt.

Opiskelija-asuntojen korkean kysynnän voi ennakoida jatkuvan. Vuonna 2021 laaditussa koulutuspoliittisessa selonteossa asetetaan tavoitteeksi, että puolet nuoresta ikäluokasta suorittaa korkeakoulututkinnon vuonna 2030 ja että uusien kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden määrä kolminkertaistuu. Uudessa vuoteen 2040 tähtäävässä Korkeakoulutuksen ja tutkimuksen visiossa tavoite korkeakoulututkinnon suorittavista nousee 60 prosenttiin. Tavoitteena on, että Suomi on veto- ja pitovoimainen kansainvälisille osaajille. Tutkintotavoitteisiin pääseminen edellyttäisi opiskelupaikkojen lisäämistä ja kasvattaa opiskelijamääriä ikäluokkien pienenemisestä huolimatta. Valtiontalouden tila tuskin mahdollistaa merkittävää parannusta opiskelijoille maksettaviin asumisen kysyntätukiin, mikä puolestaan alleviivaa kohtuuhintaisen opiskelija-asumisen merkitystä.

Suurin epävarmuustekijä opiskelija-asuntokysynnässä liittyykin valtion koulutuspoliittisiin toimiin. Yhtäältä onnistutaanko osaamistason nostamiseen tähtäävät tavoitteet saavuttamaan? Toisaalta onnistuuko Suomi säilyttämään vetovoimansa kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden silmissä esiintyneistä toimeentulo-ongelmista, heikosta työllisyystilanteesta ja oleskelulupaehtoihin tehtävistä tiukennuksista huolimatta?

Muuta

Talousarviossa esitetään 49 miljoonan euron valtuutta asuinrakennusten energiatehokkuutta edistäviin avustuksiin. SOA pitää energia-avustusta erittäin tervetulleena toimenpiteenä, joka tukee rakennusalan työllisyyttä ja asuntokannan energiatehokkuutta. SOA kiittää erityisesti, ettei energia-avustusta kytketty edellisen, vuosina 2020–2023 käytössä olleen avustuksen tavoin samaan hankkeeseen nostettavaan perusparannuskorkotukilainaan. Näin avustus on hyödynnettävissä aiempaa monipuolisemmin erilaisiin energiatehokkuusremontteihin, ei vain pitkälle etukäteen suunniteltuihin perusparannusinvestointeihin. Se mahdollistaa kokonaan uusien, nopeasti käynnistettävien hankkeiden saamisen avustuksen piiriin.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja