

Asia: VN/10920/2025

## **Opiskelija-asuntojen korkotuen muutokset**

Nykytila, tavoitteet, keino ja vaikutukset

**Tässä voitte halutessanne esitellä itsenne/organisaationne**

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 20.8.2025 DNRO VN/10920/2025

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle 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.

### **Mikä on käsityksenne opiskelija-asuntojen valtiontuen nykytilasta ja tarpeista yleisesti ja erityisesti omalla alueellanne?**

Opiskelija-asuntojen rakennuttamiseen on tähän mennessä hyödynnetty korkotukilainoitusta ja erityisryhmien investointiavustusta. 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 suunnatut vuokra-asuntohankkeet.

Korkeakoulujen aloituspaikat ovat kasvaneet kuluvan hallituskauden aikana. Tämä lisää opiskelija-asuntojen kysyntää etenkin korkeakoulupaikkakunnilla. Samaan aikaan, koska erityisryhmien investointiavustusvaltuus on erittäin matala, opiskelija-asuntohankkeita ei saada liikkeelle, koska avustusvaltuutta ei riitä opiskelija-asumisen hankkeisiin. Kaikilla korkeakoulupaikkakunnilla opiskelija-asuntojen kysyntä ylittää niiden tarjonnan ja osassa paikkakuntia opiskelija-asuntojen saatavuus on jopa kriittisellä tasolla.

### **Mitä haluatte lausua yleisesti esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotettavasta keinosta?**

KOVA pitää perusteltuna, että tilanteessa, jossa erityisryhmien investointiavustusta ei riitä opiskelija-asumisen hankkeisiin, opiskelija-asuntohankkeille mahdollistetaan 100 prosentin korkotukilainoitus.

KOVA pitää ehdottoman välttämättömänä, että 100 prosentin korkotukilainoituksella toteutettavia kohteiden omakustannusvuokria voidaan tasata niiden kohteiden kanssa, joihin on aiemmin myönnetty opiskelija-asuntohankkeiden omapääoma-avustusta tai erityisryhmien

investointiavustusta. Vuokrien tasauksen mahdollistaminen on välttämätöntä opiskelija-asuntoja omistavan yhtiön toiminnan ja talouden kannalta.

KOVA kuitenkin toteaa, että ehdotettava ratkaisu 100 prosentin korkotukilainoituksesta ei voi olla pysyvä, vaan ainoastaan tilapäinen. Jos 100 prosentin lainoitus jäisi pysyväksi, se nostaisi opiskelija-asuntojen vuokria huomattavasti, arviolta 10-15 prosenttia.

KOVA huomauttaa, että opiskelijoiden taloudellinen asema on muuttunut 1.8.2025 lukien, kun perheettömät opiskelijat, jotka muodostavat opiskelijoiden pääjoukon, siirrettiin yleiseltä asumistuen takaisin opintotuen asumislisäjärjestelmän piiriin. Asumistukijärjestelmän muutokset ovat voineet tarkoittaa opiskelijan toimeentuloon jopa lähes 100 euron leikkausta kuukaudessa. Kesäaikana leikkaus opiskelijan toimeentuloon on tätäkin suurempi, ellei hän opiskele, sillä opintotuen asumislisää voi saada vain kuukausilta, jolloin opiskelija suorittaa opintoja. Tästäkään syystä 100 prosentin lainoitus ei voi olla pysyvä ratkaisu opiskelija-asuntojen rakennuttamiseen.

### **Mitä haluatte lausua esitysluonnoksen vaikutusarvioinnista taikka täydentää tai korjata siinä?**

Hallituksen esitysluonnoksessa on KOVAN mielestä kuvattu pääosin oikealla tavalla esityksen vaikutuksia.

## **Pykäläluonnokset**

### **Kommenttinne 4 §:n muutosluonnoksesta**

KOVA kannattaa ehdotettua pykäläluonnosta.

### **Kommenttinne 19 a §:n luonnoksesta**

KOVA kannattaa ehdotettua pykäläluonnosta, kuitenkin ottaen huomioon lausuntomme Muutakohdassa mainitut huomiomme.

### **Kommenttinne 37 §:n muutosluonnoksesta**

KOVA kannattaa ehdotettua pykäläluonnosta.

### **Kommenttinne voimaantulosta ja siirtymäsäännöksen luonnoksesta**

Jotta opiskelija-asuntojen uudisrakentaminen saataisiin jälleen mahdollisimman nopeasti käyntiin, KOVA pitää välttämättömänä, että esitysluonnos tulee voimaan niin pian kuin mahdollista. Opiskelija-asuntojen uudisrakentaminen on ollut pääosin jäissä reilun vuoden erityisryhmien investointiavustusvaltuuden vähenemisen vuoksi.

KOVA ehdottaa, että esitysluonnos olisi määräaikainen, ja voimassa 31.12.2027 saakka. Näin vuoden 2027 eduskuntavaalien jälkeen muodostettava uusi hallitus saisi arvioitavakseen sen, mikä olisi jatkossa tarkoituksenmukainen tapa tukea opiskelija-asuntojen rakennuttamista.

## **Muuta**

## **Tähän voitte kirjoittaa muut kommenttinne asiasta**

KOVA pitää välttämättömänä, että esitysluonnos ulotetaan koskemaan erityisryhmien investointiavustuksen alimman avustusluokan (15 prosenttia) muitakin asuntohankkeita. Lähtökohtaisesti tämä tarkoittaa myös sekä nuorisoasuntojen että tavallisten senioriasuntojen rakennuttamista. Molemmille näille asuntohankkeille on jatkuvaa tarvetta etenkin suurimmissa kaupungeissa. Myös nämä asuntohankkeet kärsivät erityisryhmien investointiavustusvaltuuden alhaisesta tasosta. Tätä ei ole valitettavasti huomioitu lakiluonnoksen valmistelussa.

KOVA ehdottaa siis, että esitysluonnoksen 19 a §:n soveltamisalaa laajennetaan koskemaan myös nuorisoasumista ja tavanomaista senioriasumista.

KOVA ehdottaa myös, että investointiavustuksen alimman avustusluokan, opiskelija-, nuoriso- ja tavalliset senioriasuntohankkeet vapautettaisiin suunnitelluista takausmaksuista. Hallitusohjelman lähtökohta on, että erityisryhmien asuntokohteilta ei perittäisi takausmaksua. Tältä osin takausmaksusta vapauttaminen näiden kohteiden osalta olisi hallitusohjelman mukainen ratkaisu.

KOVAn saamien tietojen mukaan ennen kuin ehdotus 100 prosentin korkotukilainasta tuli valtiosihteerin Mika Nykäsen johtaman Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmästä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on myöntänyt joillekin opiskelija-asuntohankkeille vuonna 2025 pienen, noin 0,5 prosentin investointiavustuksen. Osa näistä uudistuotantohankkeista ei vielä ole edennyt lainapäätökseen. Nämä hankkeet jäävät rahoituksellisesti hankalaan tilanteeseen, sillä vaikka niihin myönnetään 0,5 prosentin suuruinen investointiavustus, niin hankkeet voivat saada enintään 95 prosenttia korkotukilainaa. Tämän 4,5 prosentin erotus opiskelija-asuntoyhteisön on maksettava yhteisön omista vapaista varoista.

KOVA pitää välttämättömänä, että opiskelija-asuntoja omistavat yhteisöt voivat tasata keskenään samassa tasausryhmässä kohteet, jotka ovat saaneet erityisryhmien investointiavustusta opiskelija-asuntojen rakennuttamiseen ja hankintaan riippumatta sen avustusprosentista, aiemmin käytössä ollutta opiskelija-asumisen omapääoma-avustusta sekä 100 prosentin korkotukilainoja.

KOVA haluaa kiinnittää huomiota siihen, ettei KOVA kuulunut lausuntopyynnön jakeluun. KOValla on jäsenenään myös opiskelija-asuntoja omistavia jäseniä. Tämän vuoksi onkin tarpeen, että KOVA saa jatkossa opiskelija-asumista koskevat lausuntopyynnot automaattisesti.

Helsingissä 9.9.2025,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

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

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry