Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Lausunto

30.09.2025

Asia: VN/10920/2025

Opiskelija-asuntojen korkotuen muutokset

Nykytila, tavoitteet, keino ja vaikutukset

Tässä voitte halutessanne esitellä itsenne/organisaationne

Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö sr tarjoaa opiskelija-asuntoja Lappeenrannassa kaikille peruskoulun jälkeisille opiskelijoille. Asukkaita on tällä hetkellä noin 3 500 ja pääpaino on korkea-asteen opiskelijoissa.

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

Lappeenrannan-Lahden teknillisen yliopiston kasvun myötä opiskelija-asunnoista on huutava pula eikä niitä ilman valtiontukea voida toteuttaa erityisen edullisesti, jos lainkaan. Lappeenrannassa asuvien opiskelijoiden määrä on kasvanut jopa 36 prosenttia, mutta opiskelija-asuntopaikkojen määrä vain kolmella prosentilla.

Mitä haluatte lausua yleisesti esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotettavasta keinosta?

Erityisryhmien investointiavustuksen ja korkotukilainoituksen yhdistelmä on osoittautunut toimivaksi tavaksi rahoittaa opiskelija-asuntotuotantoa. Yhtäältä avustus auttaa pitämään vuokratason opiskelijoiden maksukyvylle sopivana, sillä opiskelijat muodostavat yhden yhteiskunnan pienituloisimmista ryhmistä. Toisaalta avustus kattaa korkotukilainan lisäksi tarvittavan omarahoitusosuuden. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä toimijoita, joilla ei pääsääntöisesti ole eikä kerry merkittäviä rajoituksista vapaita pääomia, joita voisi käyttää omarahoitusosuuden kattamiseksi. Kun olemassa oleva kanta on suurilta osin rakennettu investointiavustuksen tai sitä edeltäneen omapääoma-avustuksen turvin, kohteissa ei myöskään ole sellaisia omia varoja, joille voisi nostaa lain sallimaa rajoituksista vapaata tuottoa. Näin olleen erityisryhmien investointiavustuksen merkitys on ollut euromääräänsä suurempi opiskelija-asuntorakentamisen mahdollistaja; ilman sitä tuotanto uhkaa tyrehtyä.

Erityisryhmien investointiavustukseen kohdistunut raju leikkaus tarkoittaa, ettei tällä erää investointiavustusta riitä kuin korkeintaan vammaisten ja kenties asunnottomien hankkeisiin. Siksi lukuisia opiskelija-asuntohankkeita on pysähtynyt rahoituspullonkaulaan. Yksittäisiä hankkeita on pystytty edistämään korkotukilainalla ja esimerkiksi minimaalisella 0,5% investointiavustusosuudella. Usein tämä on syönyt merkittävän osan yhteisön käytössä olevista vapaista varoista, joten

pidemmän päälle tuotannon jatkaminen ei olisi mahdollista. Jos hankkeeseen sisältyy kaavan velvoittamia liiketiloja – kuten kasvukeskuksissa usein edellytetään - hankkeisiin tarvitaan omia rajoituksista vapaita varoja silloinkin, kun varsinainen rajoituksenalainen osio voitaisiin rahoittaa kokonaan avustuksella ja korkotukilainalla.

Mitä haluatte lausua esitysluonnoksen vaikutusarvioinnista taikka täydentää tai korjata siinä?

Kokonaisvaikutuksena investointiavustuksen poistuminen on uhannut pysäyttää opiskelija-asuntotuotannon samalla, kun lisärakentamiselle olisi kasvava tarve. Jollei vaihtoehtoista ratkaisua löydy, opiskelija-asuntotoimijat joutuvat keskittämään resurssinsa olemassa olevan kannan ylläpitoon, eikä kasvavaan kysyntään pystytä vastaamaan. Pidemmän päälle tämä heikentäisi selvästi opiskelijoiden taloudellista asemaa ja vaikeuttaisi valtion koulutuspoliittisten tavoitteiden saavuttamista.

Pykäläluonnokset

Kommenttinne 4 §:n muutosluonnoksesta

-

Kommenttinne 19 a §:n luonnoksesta

-

Kommenttinne 37 §:n muutosluonnoksesta

-

Kommenttinne voimaantulosta ja siirtymäsäännöksen luonnoksesta

LOAS pitää erittäin perusteltuna, että laki sovelletaan takautuvasti myös hankkeisiin, jotka ovat vireillä lain voimaan tullessa. Ilman tällaista kirjausta toimijat joutuisivat keinotekoisesti lykkäämään hakemuksiaan lain voimaantuloon saakka. Tällöin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ei voisi ennakolta käynnistää päätösten harkintaa, ja hankkeet lykkääntyisivät tarpeettomasti keskellä rakennusalan suhdannekuoppaa.

Mikäli 19 a § toteutetaan niin, että investointiavustus ja korotettu korkotukilainamäärä ovat kategorisesti toisensa poissulkevia, LOAS esittää, että siirtymäsäännöksiin kirjataan, että käsittelyssä oleviin investointiavustusta saaneisiin voidaan pykälästä poiketen myöntää korkotukilainaa myös enemmän kuin 95 prosenttia.

Muuta

Tähän voitte kirjoittaa muut kommenttinne asiasta

Lakiluonnoksen perusteluista saa joiltain osin virheellisen käsityksen, että erityisryhmillä tarkoitettaisiin yksinomaan ryhmiä, joiden asuminen edellyttää erityisiä tila- ja varusteratkaisuja. LOAS haluaa korostaa, että opiskelijat ovat erityisryhmä, jonka asumisen tukeminen vastaa erityisryhmien investointiavustuksen alkuperäistä tarkoitusta. Erityisryhmien investointiavustusta ei

ole tarkoitettu yksinomaan erityisten tila- ja varusteratkaisujen aiheuttamien kulujen kompensoimiseksi. Erityisryhmien investointiavustusta säädettäessä (HE 170/2004) korostettiin kohderyhmän asumistarpeiden tyydyttävien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen aikaansaamista. Aiheutuvia lisäkustannuksia perustellaan muun muassa isännöinnin ja kiinteistöhuollon työkuormalla, mikä päätee erittäin hyvin opiskelija-asumiseen: ”Vuokra-asuntojen tuottamista ja vuokraamista erityisryhmille ei useinkaan ole pidetty houkuttelevana toimintana varsinkaan silloin, kun asukkaiden arvioidaan aiheuttavan tavanomaista enemmin työtä isännöinnille ja kiinteistönhoidolle.” Lisäksi lain alkuperäisenä tarkoituksena oli keventää korkotukilainoituksen lisäksi tarvittavia pääomatarpeita, sillä uusi avustus korvasi aiemmin asuntorahastosta maksettuja omapääoma-avustuksia.

Avustuksen tarvetta täsmennettiin edelleen vuonna 2019 tehdyllä lakimuutoksella (HE 16/2019): ”Avustusmäärä on pienin silloin, kun asumiseen ei liity erityistukea tai palveluita, jolloin ei myöskään tarvita niiden toteuttamiseen vaadittavia tiloja. Avustus voi tällöinkin olla tarpeen muun muassa asuntojen pienen keskikoon vuoksi. Esimerkiksi opiskelija-asunnot ovat tyypillisesti pieniä asuntoja, joiden rakentamiskustannukset ovat siksi keskimääräistä korkeammat, ja myös asukkaiden vaihtuvuus on niissä usein muita vuokra-asuntoja merkittävästi suurempi.”

Lakiluonnoksessa käsitellään soluasumista useampaan otteeseen. Soluasuntojen kysyntä on ollut laskussa jo pitkään – ilmiö on tunnistettu ainakin 1990-luvun lopulta lähtien – ja opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin vuonna 2017 kiihdytti kehitystä. Valtaosa opiskelija-asuntoyhteisöjen vajaakäytöstä syntyi soluasunnoista. Seurauksena opiskelija-asuntoyhteisöt ovat pyrkineet vähentämään soluasuntokantaa ja panostaneet uudistuotannossa yksiöihin.

Edelleenkin vajaakäyttö syntyy lähinnä soluasunnoista, joskin on ylipäänsä erittäin vähäistä. Siksi opiskelija-asuntojen korkeat käyttöasteet osoittavatkin soluasuntojen kysynnän jossain määrin elpyneen johtuen erityisesti kansainvälisten opiskelijoiden kysynnästä. Samalla soluasuntojen määrän väheneminen on hidastunut tai pysähtynyt.

Sen sijaan niiden osuus supistuu edelleen ja supistunee jatkossakin. Uudistuotannossa soluasunnon hintaero kompaktiin yksiöön nähden jäisi verrattain pieneksi: tilatehokkuus on suunnilleen sama ja ero syntyy lähinnä märkätilaneliöiden rakennuskustannuksista. Siksi uudistuotannossa soluilta uupuisi niiden keskeisin kilpailuvaltti, eli edullinen hinta.

Soluasuntojen lisärakentaminen kasvattaisi paitsi niitä rakennuttavan yhteisön, myös valtion riskiä. Asuntorakennushankkeet ovat pitkäaikaisia investointeja, ja suunnitteluratkaisujen on kestettävä aikaa. Opiskelija-asuntojen rakennuttaminen on siten tasapainottelua: yhtäältä ei pidä rakentaa liian väljää tai kallista, jottei tuotantotuen hyöty toimeentuloon valu harakoille. Toisaalta on rakennettava niin laadukasta, että kohde vastaa kysyntään vielä vuosikymmentenkin päästä. Siksi uudistuotanto tyypillisesti edustaa asuntokannan laadukkainta tarjontaa, jottei kallis investointi muuttuisi vajaakäyttöriskiksi ennen perusparannusikää. Soluasuntojen lisärakentaminen olisi vastoin pitkäaikaista kysyntätrendiä ja siksi kasvattaisi rakennuttajansa vajaakäyttöriskiä ja valtion takausriskiä.

Lakiluonnoksessa nostetaan esiin kansainvälisille opiskelijoille varattavat asuntokiintiöt. Kiintiöitä on sovittu oppilaitosten kanssa, jotta saapuville vaihto-opiskelijoille voidaan turvata asunto. Moni vaihto-opiskeluohjelma on vastavuoroinen, jolloin suomalaisten opiskelijoiden mahdollisuudet päästä vaihtoon heikkenevät, jos vastaavasti Suomeen vaihtoon saapuminen estyy asuntopulan takia. Kansainvälisten vaihto-opiskelijoiden on vielä muita kansainvälisiä opiskelijoita vaikeampi

löytää asunto Suomesta muualta kuin opiskelija-asuntokannasta, sillä oleskelu on lähtökohtaisesti lyhytaikaista.

LOAS haluaa muistuttaa, että Varken ohjeiden ja vakiintuneen käytännön mukaisesti kiintiöitä voidaan sopia nimenomaan vaihto-opiskelijoille, ei tutkinto-opiskelijoille. LOAS pitäisi perusteltuna, että asukasvalintasäännöksiä muutettaisiin niin, että myös tutkinto-opiskelijoille sovittavat kiintiöt olisivat mahdollisia. Oppilaitosten suunnitelmissa kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden sisäänottomääristä ei välttämättä huomioida, järjestyykö tulijoille asuntoja opiskelupaikkakunnalta. Opiskelija-asuntoyhteisöjen kanssa solmittavat kiintiösopimukset voisivat auttaa kytkemään korkeakoulutuksen kansainvälistymisen tiiviimmin sen edellyttämien tukipalveluiden tarjontaan.

Kortelainen Päivi
Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Grönlund Joonas
Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö sr