

Ympäristöministeriö

VN/10920/2025

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n (Hoas) lausunto korkotukilain muutoksesta

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Hoas) kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto korkotukilain muutokseen. Hoasilla on yli 11.000 asuntoa pääkaupunkiseudulla. Kiinteistökannan keski-ikä on 25,7 vuotta. Hoas on opiskelija-asuntotoimijoista suurin. Hoasin kiinteistökanta on myös yksi ikäimmistä opiskelijayhteisöissä.

Kiinteistökannan ylläpito

Opiskelija-asuntotoimijat ovat lähtökohtaisesti yleishyödyllisiä, voittoa tuottamattomia säätiöitä. Korkotukilaina ja erityisryhmien investointiavustus ovat olleet välttämätön edellytys pitää huolta opiskelija-asuntojen tarjonnasta ja kiinteistökannan kehittämisestä.

Korkotukilainavaltuuksien pieneneminen heikentää mahdollisuuksia kehittää kiinteistökantaa, ylläpitää tarvittavaa määrää uudistuotantoa ja tehdä perusparannuksia. Opiskelija-asuntosäätiöiden kiinteistökannan keski-ikä on yli 20 vuotta.

Kaikki 1970- ja 1980-luvun kiinteistöt eivät vastaa sijaintinsa ja huoneistojakauman puolesta opiskelija-asuntokysynnän tarvetta. Kampusalueita on sijoitettu esimerkiksi pääkaupunkiseudulla uusiin paikkoihin viimeisten

vuosikymmenten aikana. Kiinteistökantaa pitää jatkuvasti kehittää vastaamaan opiskelijoiden toiveita.

Osassa vanhemmista kohteista peruskorjaus ei ole taloudellisesti järkevää, vaan niistä pitää luopua. Peruskorjaus johtaisi liian korkeaan vuokratasoon alueen markkinatasoon ja opiskelijoiden maksukykyyn nähden. Lisäksi tämä lisäisi tyhjäkäyttöä ja vaikuttaisi säätiön talouteen.

Uudistuotannon tarve tulee siis esille useaa kautta. Ei pelkästään sen vuoksi, että opiskelijoiden määrät ovat olleet viime vuosina kasvusuunnassa, vaan entistä vahvemmin nykyisen kannan kehittämisen tarpeesta.

Korkotukilaina ja investointiavustus ovat välttämätön edellytys opiskelija-asuntotoimijoille ja siirtymävaihe pitää turvata

Paras toimintamalli on ollut erityisryhmien investointiavustus (5 % - 15 % välillä) ja korkotukilaina kattamaan loppuosan. Tämä on turvannut edullisemman vuokratason ja mahdollistanut kiinteistökannan kehittämisen.

Korkotukilainan enimmäismäärän korottaminen opiskelija-asunnoille (100 % korkotukilainoitus) tarjoaa mahdollisuuden rakentaa kohteita, mutta toki rajoitetummin. Vuokrataso tulee korkeammaksi (noin 11–12 %) ja sijainti merkityksellisemmäksi hyvän käyttöasteen turvaamiseksi.

Erityisesti perusparannuskohteissa investointiavustuksen puuttuminen ja pelkästään korkotukilainalla korjaaminen vaikuttaa perusparannusten edellytyksiin.

Investointiavustuksen puuttuminen heikentää mahdollisuuksia perusparantaa nykyistä kantaa tarvetta vastaavasti.

Lainsäädännön siirtymävaiheessa pitää huomioida myös kohteet, jotka ovat saaneet ehdollisen korkotukilainan ja investointiavustuksen, mutta joita ei ole vielä aloitettu, koska kohteille ei myönnetty 5 % investointiavustusta, vaan on myönnetty 0,5 %. Korkotukilainan (95 %) ja investointiavustuksen (0,5 %) lisäksi pitäisi olla 4,5 % omia varoja. Valitettavasti omia varoja ei ole kohdennettavissa hankkeille ja tämän estää hankkeiden toteuttamista.

Lakiluonnoksessa on poissuljettu mahdollisuus, että kohde voi saada investointiavustusta ja loppuosaa korkotukilainoituksella. Etenekin vuoden 2024 tai 2025 lainoituksen puolelta vuodelle 2026 siirtyviä kohteita jää toteutumatta, ellei epäkohtaa korjata.

Siirtymävaihesäännös tarvitaan ehdottomasti, koska esimerkiksi Hoasilla 402 asunnon osalta rakentaminen ei ole mahdollista ilman, että toteutus turvataan joka investointiavustus + korkotukilaina (yht 100 %) tai lakiluonnoksen 100 % korkotukilainavaltuudella opiskelija-asuntokohteille.

Kyseisiin kohteisiin on vielä sitoutunut suunnittelukuluja ja viranomaismaksuja, jotka ennestään rasittavat taloutta. Siirtymäsäännöksen puuttuminen toisi merkittäviä haasteita.

Tasaus kaikkien kohteiden kesken tarpeellinen

Tasaus on keskeisessä roolissa kiinteistöjen kulujen tasaamisessa ja käyttöasteen optimoinnissa.

Vuokrantasauksen mahdollistaminen investointiavustus saaneiden kohteiden ja 100 % korkotukilainalla tuotettujen

kohteiden välillä on opiskelija-asuntotoimijoille ehdoton välttämättömyys.

Opiskelijoiden määrän kasvu pääkaupunkiseudulla

Korkeakoulujen opetusministeriölle tekemät tulossopimukset kaudelle 2025 – 2028 osoittavat selkeää kasvusuuntaa opiskelijamäärissä pääkaupunkiseudulla ja muualla päin Suomea.

Kun huomioidaan vielä, opiskelijamäärät ovat kasvaneet yli 11.000 opiskelijalla pääkaupunkiseudulla pelkästään vuosien 2015- 2023 välillä. Samana ajanjaksona Hoasin asuntokanta on kasvanut 1.499 asunnolla.

Epäsuhta on kasvamassa lähivuosina pääkaupunkiseudulla kiihtyvällä vauhdilla. Opiskelija-asunnoissa asuvien osuus on laskenut kasvaneen opiskelijamäärän vuoksi. Tilanne kärjistyy entisestään, kun asumisen tuet ovat laskeneet opiskelijoilla, opiskelu tullut lainapainotteisemmaksi ja edullisten opiskelija-asuntojen tarjonta on rajallista.

Helsingissä 29.9.2025

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Matti Tarhio

Toimitusjohtaja, rakennusneuvos