

Asia: VN/10920/2025

Opiskelija-asuntojen korkotuen muutokset

Nykytila, tavoitteet, keino ja vaikutukset

Tässä voitte halutessanne esitellä itsenne/organisaationne

-

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

Korkeakouluopiskelijoiden määrän ennustetaan Lahdessa kasvavan lähes 2400 opiskelijalla vuoteen 2030 mennessä ylittäen 10 000 korkeakouluopiskelijan rajapyykin. Lahdessa opiskelija-asuntotuotannosta vastaa Lahden Talot Oy, jolla on noin 950 opiskelija-asuntoa vuoden 2025 loppuun mennessä. Määrä on useita tuhansia vähemmän kuin esimerkiksi Lappeenrannassa. Opiskelijat sijoittuvat Lahden Talojen opiskelija-asuntokannan lisäksi myös sekä yhtiön normaaliin vuokra-asuntokantaan että yksityisille asuntomarkkinoille.

Vaikka tämänhetkinen valtion tukema ja yksityinen vuokra-asuntokanta pystyy vastaamaan opiskelijoiden asumisen tarpeisiin, tulee kaupungissa varautua kasvavaan kysyntään. Valtion tukeman asuntokannan merkitys Lahdessa on kiistaton, sillä iso osa nykyisistä ja suurin osa aloittavista uusista opiskelijoista on kansainvälisiä opiskelijoita, jotka eivät ole yksityisillä asuntomarkkinoilla yhtä vahvassa asemassa kuin suomalaiset opiskelijat, etenkin ensimmäistä kertaa maahan tullessaan. Lahdessa ei juurikaan ole soluasuntokantaa, joiden kysynnän arvioidaan lisääntyvän opiskelijoiden asumistukeen tehtyjen muutosten myötä.

Mitä haluatte lausua yleisesti esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotettavasta keinosta?

Erityisryhmien investointiavustus on ollut elintärkeä opiskelija-asuntorakentamisen mahdollistaja. Avustus on paitsi auttanut pitämään vuokrat edullisina, myös kattanut korkotukilainan lisäksi tarvittavan omarahoitusosuuden ja siten ylipäänsä mahdollistanut hankkeiden käynnistämisen.

Hallitus leikkasi erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuutta niin, että valtuus tippui 120 miljoonasta eurosta 15 miljoonaan ja etusijalle asetetaan kehitysvammaisten ja asunnottomien

hankkeet. Käytännössä tämä tarkoittaa, että muut erityisryhmät jäävät ilman ja investointiavustuksen leikkaus on uhannut pysäyttää opiskelija-asuntorakentamisen. Ehdotettu korkotukilainan enimmäismäärän nosto sataan prosenttiin mahdollistaa hankkeiden käynnistämisen tilanteessa, jossa investointiavustusta ei niukan myöntövaltuuden takia ole saatavissa. Siksi muutos on tärkeä, jotta kasvaneeseen opiskelija-asuntokysyntään päästään vastaamaan. Lahden kaupunki pitää syksyn 2025 budjettiriihessä korkotukivaltuutuksiin tehtyjä leikkauksia erittäin huolestuttavina sikäli, että se saattaa syödä lausunnolla olevalta lakimuutokselta saatavan hyödyn.

Kaupungin vuokrataloyhtiön arvion mukaan investointiavustuksen korvautuminen lainalla vaikuttaa hankkeen pääomakustannuksiin ja siten sillä on myös vuokria korottava vaikutus. Lakiesityksessä esitetään, että pääsäännöstä poiketen pelkällä korkotukilainalla rahoitettujen opiskelija-asuntojen vuokrat saa tasata erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden kanssa. Tämä on hyvä ja välttämätöntä mutta sillä voi olla pitkällä aikavälillä koko asuntokannan vuokria nostava vaikutus.

100% korkotukilainoitus on näkemyksemme mukaan ennen kaikkea erittäin tarpeellinen väliaikainen ratkaisu, mutta Lahden kaupungin näkökulmasta olisi tärkeää myös saada palautettua erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus tasolle, jolla sitä riittäisi muillekin erityisryhmille kuin kehitysvammaisille ja asunnottomille. Investointiavustusta tarvitaan Lahdessa opiskelijoiden asuntotilanteen lisäksi myös ikääntyneiden asumisen turvaamiseen.

Mitä haluatte lausua esitysluonnoksen vaikutusarvioinnista taikka täydentää tai korjata siinä?

-

Pykäläluonnokset

Kommenttinne 4 §:n muutosluonnoksesta

Muutos, jossa säädetään valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvollisuudesta arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä, on kannatettavaa.

Kommenttinne 19 a §:n luonnoksesta

Lahden kaupunki pitää esitettyä säädöstä opiskelija-asuntojen korkotukilainan 100% suuruudesta kannatettavana ratkaisuna.

Kommenttinne 37 §:n muutosluonnoksesta

-

Kommenttinne voimaantulosta ja siirtymäsäännöksen luonnoksesta

-

Muuta

Tähän voitte kirjoittaa muut kommenttinne asiasta

-

Vanninen Helene

Lahden kaupunki - kaupunkikehitysjohtaja Olli Alho