

Asia: VN/10920/2025

Opiskelija-asuntojen korkotuen muutokset

Nykytila, tavoitteet, keino ja vaikutukset

Tässä voitte halutessanne esitellä itsenne/organisaationne

Lappeenrannan kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua opiskelija-asuntojen korkotuen muutosesityksestä. Kaupunki on lausunnossaan hyödyntänyt Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n lausuntoa. SOA:n jäsenenä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä yli 45 000 vuokra-asuntoa, jotka tarjoavat kohtuuhintaisen kodin noin 70 000 opiskelijalle. Lappeenrannassa toimiva Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö (LOAS) tarjoaa opiskelija-asuntoja noin 3 000 opiskelijalle.

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

Opiskelijamäärä Lappeenrannassa on kasvanut viime vuosina paljon ja opiskelijamäärän kasvun voi ennakoida jatkuvan. Paitsi opiskelijamäärän kasvu, myös opiskelijoiden sosiaaliturvaan kohdistuneet leikkaukset kasvattavat opiskelija-asuntojen tarvetta. Tämä on johtanut tilanteeseen, missä sijainniltaan, kooltaan ja vuokratasoltaan sopivien asuntojen tarjonta on ollut selvästi kysyntää pienempää.

Opiskelija-asunnot ovat Lappeenrannassakin lähes poikkeuksetta edullisin asumisvaihtoehto.

Erityisryhmien investointiavustuksen ja korkotukilainoituksen yhdistelmä on osoittautunut toimivaksi tavaksi rahoittaa opiskelija-asuntotuotantoa. Yhtäältä avustus auttaa pitämään vuokratason opiskelijoiden maksukyvyllä sopivana, sillä opiskelijat muodostavat yhden yhteiskunnan pienituloisimmista ryhmistä. Toisaalta avustus kattaa korkotukilainan lisäksi tarvittavan omarahoitussuuden. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä toimijoita, joilla ei pääsääntöisesti ole eikä kerry merkittäviä rajoituksista vapaita pääomia, joita voisi käyttää omarahoitussuuden 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 kohdistuneet leikkaukset tarkoittavat, että investointiavustus ei riitä opiskelija-asuntohankkeisiin. Tämä on ollut erityisen ongelmallista Lappeenrannassa: Opiskelija-asuntosäätiö on yrittänyt vastata kasvavaan opiskelijamäärään uusilla hankkeilla, mutta hankkeet eivät ole saaneet rahoitusta.

Mitä haluatte lausua yleisesti esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotettavasta keinosta?

Korkotukilainojen enimmäismäärän korottaminen opiskelija-asumisessa on hyvä muutos. Korkotukilainojen enimmäismäärän korottaminen mahdollistaa avustuksen korvaamisen lisälainalla, jolloin rahoitus ei muodostu hankkeiden käynnistämisen esteeksi.

Toisaalta avustuksen korvaaminen lisälainalla nostaa kohteen omakustannusvuokria. Näin ollen riskinä on, että vuokratasoltaan sopivien asuntojen määrä ei kasva riittävästi suhteessa patoutuneeseen kysyntään. Jotta vuokratason nousu olisi hallittua, tulee vuokrantasaus sallia investointi- tai omapääoma-avustusta saaneiden kohteiden ja pelkällä korkotukilainalla rahoitettujen kohteiden välillä. Lähtökohtana tulisi olla, että kaikki saman yhteisön omistuksessa olevat rajoituksenalaiset opiskelija-asuntokohteet tulisi voida tasata keskenään riippumatta valtion tukeman rahoituksen yksityiskohdista.

Vaikka ehdotettu muutos poistaa rahoituksen pullonkauloja, tulee ensisijainen keino opiskelija-asuntotuotannon rahoittamiseksi olla riittävä erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus yhdistettynä korkotukilainoitukseen.

Mitä haluatte lausua esitysluonnoksen vaikutusarvioinnista taikka täydentää tai korjata siinä?

Ilman investointiavustusta tai lakiluonnoksessa esitettyä korkotukilainoituksen enimmäismäärän korotusta opiskelija-asuntotuotanto uhkaa loppua tai ainakin vähentyä merkittävästi jopa nykytilanteeseen verrattuna. Sen sijaan verrattuna vielä kahden vuoden takaiseen tilanteeseen, jossa investointiavustusta oli mahdollista saada 15 prosenttia hankkeen kustannuksista, sadan prosentin lainoitus kasvattaa riskejä ja rajaa alueita, joissa uudistuotannolla on mahdollista saavuttaa markkinavuokratasoa edullisempia asuntoja.

Lappeenrannan kaupunki on huolestunut korkotukilainavaltuuksien tulevasta, merkittävästä leikkaamisesta. Ehdotettu lakimuutos voisi käynnistää uusia hankkeita, mutta pienemmästä korkotukilainavaltuudesta uhkaa tulla uusi este hankkeiden toteutuksille. Tämän esteen poistaminen on erittäin tärkeää.

Pykäläluonnokset

Kommenttinne 4 §:n muutosluonnoksesta

Ei lausuttavaa.

Kommenttinne 19 a §:n luonnoksesta

Investointiavustus ja korotettu korkotukilaina eivät saisi olla kategorisesti toisensa poissulkevia vaihtoehtoja. Rajausta tulisi toteuttaa niin, että korkotukilainan enimmäismäärä olisi sata prosenttia vähennettynä hankkeeseen saadun investointiavustuksen osuudella.

Kommenttinne 37 §:n muutosluonnoksesta

Ei lausuttavaa.

Kommenttinne voimaantulosta ja siirtymäsäännöksen luonnoksesta

Lain soveltaminen takautuvasti myös hankkeisiin, jotka ovat vireillä lain voimaan tullessa on tärkeää.

Muuta

Tähän voitte kirjoittaa muut kommenttinne asiasta

-

Mela Anna
Lappeenrannan kaupunki