

Asia: VN/10920/2025

Opiskelija-asuntojen korkotuen muutokset

Nykytila, tavoitteet, keino ja vaikutukset

Tässä voitte halutessanne esitellä itsenne/organisaationne

Lausunnon on valmistellut Vaasan kaupungin kiinteistötoimen asuntopäällikkö.

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

Opiskelija-asuntojen valtiontukea on viime aikoina heikennetty. Ns. erityisryhmien investointiavustuksen vuosittaisen myöntövaltuuden leikkaaminen 120 miljoonasta eurosta 15 miljoonaan tarkoittaa, että sitä ei opiskelijahankkeisiin enää riitä. Leikkaus saattaa realisoitua jopa opiskelija-asuntorakentamisen pysähtymisenä. Investointiavustus on mahdollistanut opiskelija-asuntorakentamisen pitäen vuokrat kohtuullisina ja kattaen korkotukilainan lisäksi tarvittavan omarahoitusosuuden. Opiskelija-asuntoja rakennuttavat ja omistavat yleishyödylliset yhteisöt, joiden tuoton kerryttäminen on rajoitettu ja joilla ei pääsääntöisesti ole varoja oman pääoman osuuden kattamiseen.

Samanaikaisesti opiskelija-asuntojen ns. tuotantotukien heikennysten kanssa korkeakoulujen opiskelijamäärät ovat kasvaneet voimakkaasti. Vaasan korkeakouluopiskelijoiden määrä on 2020-luvulla kasvanut ennätyksellisen nopeasti, noin 3 300:lla. Vaasan opiskelijamäärän kasvu on vuosina 2019–2024 ollut viidenneksi suurin. Vaasaa edellä on Espoo (+6 762), Turku (+5 283), Oulu (+4 584) ja Tampere (+4 470).

Vaasan opiskelijamäärän kasvu on realisoitunut opiskelija-asuntojen ja riittävän kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen pulana. Samanaikaisesti kaupungin väkiluku ja työpaikkamäärä on kasvanut voimakkaasti. Kaupunki tarvitsee merkittäviä määriä kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja lisää, mutta asuntorakentamisen syvän matalasuhdanteen vuoksi niitä ei tällä hetkellä saada. Vaasan korkeakoulut tavoittelevat jatkavansa opiskelijamääräänsä kasvattamista, noin 3 000:lla vuoteen 2030 mennessä. Opiskelijoille tarvitaan asuntoja.

Suomen hallitus on sitoutunut parantamaan suomalaisten mahdollisuuksia rakentaa tulevaisuuttaan kouluttautumalla, työtä tekemällä ja yrittämällä. Hallitus on asettanut tavoitteeksi nostaa korkeakoulutettujen nuorten aikuisten määrän mahdollisimman lähelle 50 prosenttia vuoteen 2030 mennessä sekä vahvistaa koulutuksen läpäisyä tavoiteajassa. Tavoitteiden toteutumisen mahdollistamiseksi opiskelijoille tarvitaan riittävästi kohtuuhintaista asumista. Kohtuuhintaisen asumisen saatavuus on korostunut asumisen ja elämisen voimakkaan kallistumisen ja elokuussa 2025 voimaan tulleen aiempaa asumistukea matalamman opintotuen asumislisän myötä. Valtion tukemilla opiskelija-asunnoilla, joiden asumiskustannukset ovat yleensä huomattavasti alhaisemmat kuin yksityisellä puolella, turvataan asumisen jatkuvuus ja vähennetään tarvetta rahoittaa asumista työssäkäynnillä, opiskeluajan pitkittymistä ja opintojen keskeytymisen riskiä.

Vaasan osalta asuntorakentamisen matalasuhdanne on osunut huonoon saumaan. Korkeakouluopiskelijoidemme voimakkaan kasvun myötä Vaasan opiskelija-asuntosäätiö VOAS on rakennuttanut, rakennuttaa paraikaa ja suunnittelee merkittäviä määriä opiskelija-asuntoja lisää. Säätiön asuntojen käyttöaste on korkea eikä asuntoja pystytä tarjoamaan kaikille niitä tarvitseville. Samanaikaisesti vuokra-asunnoista on muutenkin pulaa. Kuten esityksessä todetaan, tukemalla opiskelija-asuntotuotantoa helpotetaan erityisesti kasvukeskusten vuokra-asuntotilannetta myös yleisesti, tukien työllisyyttä ja elinvoimaa.

Mitä haluatte lausua yleisesti esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotettavasta keinosta?

Esitystä on valmisteltu huolellisesti ja siinä on perusteellisesti kuvattu opiskelija-asuntorakentamisen sekä opiskelijoiden asumisolojen tilannetta ja näkymiä. Lisäksi on tiedostettu tilanne ja ajankohtaiset tarpeet opiskelijamäärältään voimakkaasti kasvavissa kaupungeissa. Korkeakoulut opiskelijoineen ovat oleellisia kaupunkien elinvoimalle ja tulevaisuudelle. Esityksen tavoitteena on parantaa opiskelija-asuntoyhteisöjen mahdollisuuksia käynnistää asuntojen uudistuotanto- ja perusparannushankkeita.

Esityksen mukaan investointiavustusten palauttaminen opiskelija-asuntotuotantoon ei tällä hetkellä ole julkisen talouden säästötarpeiden vuoksi mahdollista, vaikka investointiavustukset ovat opiskelija-asuntoyhteisöjen mukaan toivotuin ratkaisu korkotukilainan lisäksi omarahoitusosuuksien kattamiseksi ja vaikka investointiavustukset saattaisivat korkean korkotason tilanteessa olla yhteiskunnalle edullisempi ratkaisu kuin suurempi korkotukilainan määrä. Investointiavustusten keskeisimpänä etuna on pidetty niiden vuokraa alentavaa vaikutusta. Kenties tilanne sallii vastaisuudessa, että investointiavustukset palautetaan opiskelija-asuntohankkeiden edistämiseksi ja ns. erityisryhmien (seniori-ikäiset ja muut) asuntohankkeiden mahdollistamiseksi. Investointiavustusta voidaan tosin nykytilanteessa kohdentaa opiskelijoiden soluasuntojen rakentamiseen sekä esimerkiksi asunnottomien asuntoihin kokonaisliikkumavaran puitteissa. Hallituksen esityksessä esille nostettu ajatus sataprosenttisesta korkotukilainasta erityisryhmien hankkeisiin (esim. seniorit) on erittäin mielenkiintoinen ja kannatettava.

Ehdotetulla mahdollisuudella hyväksyä korkotukilainan suuruudeksi enimmillään 100 prosenttia hankekustannuksista on tarkoitus ehkäistä opiskelija-asuntohankkeiden merkittävä väheneminen ja siitä seuraava asuntojen riittämättömyys vastaamaan nykyisiä ja tulevia tarpeita. Oleellisena huomiona mainittakoon, että SOAn laskelmien mukaan investointiavustuksen poistuminen ja

korvautuminen 100 prosenttisella korkotukilainalla nostaisi kohdekohtaista laskennallista alkuvuokraa 11–12 prosentilla. Syynä ovat suuremman lainaerän pääomakustannukset. Laskennallisten alkuvuokrien kohoamisen hillitsemiseksi vuokrantasaussäännöksiä ehdotetaan kuitenkin muutettavan niin, että opiskelija-asuntotoimijat pystyvät tasaamaan vuokria erityisryhmien investointi-avustusta saaneiden kohteiden ja pelkkää korkotukilainaa saaneiden kohteiden välillä, eli tältä osin poikettaisiin pääsäännöstä. Näin korkeampi vuokra ei koidu yksin uuden, kokonaan korkotukilainalla rahoitetun kohteen asukkaiden maksettavaksi, vaan vaikutus tasaantuu koko asuntokantaan, jolloin vuokravaikutus jää lyhyellä aikavälillä marginaaliseksi.

Mitä haluatte lausua esitysluonnoksen vaikutusarvioinnista taikka täydentää tai korjata siinä?

Esityksen vaikutusarviointi on kattava. Sataprosenttisella korkotukilainalla arvioidaan olevan ratkaiseva merkitys suunnitteilla olevien opiskelija-asuntojen uudistuotanto- ja perusparannushankkeiden etenemiselle. Omarahoitusosuudesta luopumisen vaikutukset julkiseen talouteen olisivat vähäisiä. Valtion ja rahoittajien riskien nähdään kasvavan omarahoitusosuuden puuttuessa tai pienentyessä. Esityksen mukaan korkotukilainan enimmäismäärän korottaminen ei kuitenkaan todennäköisesti kokonaan korvaa investointiavustusten lakkaamisesta aiheutunutta muutosta/heikennystä, jolloin hankkeita ei pystytä käynnistämään siinä määrin kuin aiemmalla valtiontuen kokonaisuudella. Vaasan kaupungin näkemyksen mukaan suurimman uhan hankkeiden etenemiselle muodostaa vuotuinen valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainavaltuus. Julkisen talouden suunnitelman mukaan korkotukilainojen hyväksymisvaltuus vuosina 2026–2029 olisi 1,0 mrd. euroa vuosittain, mikä on selvästi pienempi valtuus kuin viime vuosina (1,75 mrd. euroa v.2025). Valtuutta voidaan tosin kohdentaa valtioneuvoston vahvistamien käyttöperusteiden mukaan. Vapaarahoitteisen asuntorakentamisen elpymisen jatkuessa hitaana on ennakoitavissa, että miljardin euron korkotukivaltuus ei tule riittämään kaikille hankkeille. Valtuutta tulisi nostaa riittävälle tasolle maan elinvoiman ja talouskehityksen tukemisen sekä kohtuuhintaisen asumisen saatavuuden turvaamisen nimissä.

Opiskelijoiden asumistukiheikennykset tulevat takuuvarmasti lisäämään kohtuuhintaisten asumismuotojen, kuten opiskelija-asuntojen kysyntää. Asumislisän vuokranormit olivat jo ennen heikennyksiä varsin matalia, jolloin asumismenojen enimmäisrajaan mahtuva vuokra on harvoin mahdollista edes yhteisasunnoissa, kuten asumistuki uudistuksen esitöissä arvioitiin. Asuntohankkeiden kustannusten tulisi siis olla selvästi nykyistä alhaisempia, jotta asunnon vuokra mahtuisi asumismenojen enimmäisrajaan. Tilaus edullisempien asumismuotojen kehittämiseksi on erittäin suuri ja koskee luonnollisesti yhtä lailla valtion tukemaa ja vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

Opiskelija-asuntohankkeiden käynnistymisellä on myönteinen vaikutus oppilaitosten toiminnalle ja opiskelijamäärän kasvutavoitteille. Jos opiskelijoiden maksukykyä vastaavista asunnoista tulee paikkakunnalla pulaa, tämä haittaa opiskelijoiden vastaanottamista suunnitellulla tavalla sekä vesittää pahimmillaan korkeakoulujen kasvutavoitteita. Osalla korkeakoulupaikkakunnista on jo pulaa asunnoista. Vaasassa tilannetta selvitettiin kyselyllä vuonna 2024. Siihen vastasi yli 1 000 opiskelijaa. Keskeinen tulos oli, että kaupungissa on ennestään noin 500 riittävän kohtuuhintaisen vuokra-asunnon / opiskelija-asunnon vaje, joka on (osittain) syntynyt korkeakoulujen opiskelijamäärän kasvun myötä. Hälyttävää on, että iso määrä opiskelijoita majoittuu toistensa nurkissa tai vielä epätarkoituksenmukaisemmin. Lisäksi pieni osa vastaajista totesi olevansa

asunnottomana. Kun paikalliset korkeakoulut pyrkivät jatkavansa kasvuaan ja vaparahoitteinen vuokra-asuntotuotanto laahaa, asuntovaje tulee kasvamaan. VOAS:n opiskelija-asuntojen uudishankkeet ovat keskeisiä tilanteen ratkaisemisessa. Vaasan kaupunki tukee korkeakoulujensa kasvutavoitteita muun muassa edistämällä suurimman vuokrataloyhtiönsä valtion tukeman asuntotuotannon uudishankkeita sekä tarjoamalla asumis-neuvontaa opiskelijoille. Tässä on huomattava asuntojen uudistuotannon hitaus ja se ”kohtalon ironia”, etteivät yksityiset tahot välttämättä toteuta/hanki asuntoja, vaikka tarve/kysyntä olisikin suuri.

Pykäläluonnokset

Kommenttinne 4 §:n muutosluonnoksesta

4 § pykälään lisättävä uusi 2 momentti, jossa säädettäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvollisuudesta arvioida korkotukilainan hakijan

taloudellista asemaa ja maksukykyä, on taloudellisten riskien kannalta kannatettava muutos.

Kommenttinne 19 a §:n luonnoksesta

Pykälän alle esitetty 2 momentti sisältäisi poikkeuksen 10 §:n 1 momentissa säädetystä vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruudesta. Opiskelija-asuntojen korkotukilainan suuruus olisi enintään 100 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Vaasan kaupunki kannattaa ns. sataprosenttista korkotukilainaa opiskelija-asuntohankkeisiin sekä 19 a §:n alle esitettyjä muita momentteja. Vaikkei asia ko. pykälään liity, todettakoon kuitenkin tässä yhteydessä, että kaupunki näkee välttämättömänä, että vuokrantasaussäännöksiä muutetaan siten, että pelkällä korkotukilainalla rahoitettujen opiskelija-asuntojen vuokrat saa tasata erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden kanssa. Tätä muutostarvetta on huomioitu hallituksen esityksessä.

Kuten esityksessä hyvin sanotaan, sataprosenttisella korkotukilainalla edistetään perustuslain 16 §:ssä tarkoitettuja yhtäläisiä mahdollisuuksia saada kykijensä ja erityisten tarpeidensa mukaisesti myös muuta kuin perusopetusta sekä kehittää itseään varattomuuden sitä estämättä. Samoin edistetään perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaisesti jokaisen oikeutta asuntoon ja tuetaan asumisen omatoimista järjestämistä.

Kommenttinne 37 §:n muutosluonnoksesta

Esitetyt korjaukset / täydennykset 37 §:n alle ovat tarpeellisia.

Kommenttinne voimaantulosta ja siirtymäsäännöksen luonnoksesta

Vaasan kaupunki kannattaa lain mahdollisimman pikaista voimaan tuloa. Kaupungissa on vireillä merkittävä, tarpeeseen tuleva opiskelija-asuntojen uudistuotantohanke. Hanke on saanut VARKE:lta positiivisen ehdollisen varauspäätöksen, joten se, että lakia sovellettaisiin myös sen voimaan tullessa vireillä olleisiin korkotukilainan hyväksymistä koskeviin hakemuksiin, on hankkeen etenemisen kannalta erittäin myönteinen asia.

Muuta

Tähän voitte kirjoittaa muut kommenttinne asiasta

-

Nylén Jonas
Vaasan kaupunki - Kiinteistötoimi