

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?

Esityksen mukaan opiskelijoilla olisi oltava pitkäaikaista asunnontarvetta kohdepaikkakunnalla, mutta siinä ei edellytetä analysoimaan yleisen vuokramarkkinan tasapainoa (muu tarjonta). Opiskelija-asuntotarjontaa ei tulisi lisätä paikkakunnille, joilla on kohtuuhintaista opiskelijoille soveltuvaa vuokra-asuntotarjontaa entuudestaan.

Mitä haluatte lausua yleisesti esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotettavasta keinosta?

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeus-talolainojen korkotuesta annettua lakia.

Korkotukilaina olisi mahdollista hyväksyä korotetulla enimmäismäärällä silloin, kun kustannusten omarahoitusuuteen ei myönnetä erityisryhmien investointiavustusta. Saman omistajan omistamien opiskelija-asuntojen vuokrat voitaisiin tasata riippumatta siitä, onko niiden tuotantoa tuettu pelkällä korkotukilainalla vai korkotukilainalla ja investointiavustuksella. Asuntoja olisi käytettävä opiskelijoiden vuokra-asuntoina vähintään 20 vuoden ajan. Asunnoilta edellytettäisiin soveltumista opiskelijoiden käyttöön ja opiskelija-asunnoille tulisi olla pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla.

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleisten edellytysten sääntelyä ja säädöstasoa tarkistettaisiin lisäämällä lakiin korkotukilainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arvioimista koskeva perussäännös ja täsmentämällä asetuksenantovaltuutta.

Opiskelija-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen hyväksyttävän pitkän korkotukilainan enimmäismäärää ehdotetaan korotettavaksi siten, että lainan suuruus olisi enintään 100 prosenttia kohteen hyväksytyistä kustannuksista. Tämä olisi poikkeus yleisestä enimmäismäärästä, joka on 95 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Valtion korkotuen ja täytetakausten ulottaminen tarvittaessa hankkeen koko kustannuksiin on valtionavustusten sijaan vaihtoehtoinen tapa tukea opiskelija-asuntotoimijoita omarahoitusosuuden kattamisessa.

Finanssiala ry:n (FA) kanta opiskelija-asuntojen rakentamiseen myönnettävien korkotukilainojen enimmäislainaosuuden nostoon 100 prosenttiin on kielteinen. FA katsoo, että tämä edistää aiempaa heikommalla vakavaraisuudella ja ohuemmilla taloudellisilla puskureilla varustettujen toimijoiden tuloa markkinoille. Yleishyödyllisyysedellytysten jäädessä voimaan on opiskelija-asuntojen rakentaminen jatkossakin pitkälti nykyisten vakiintuneitten rakennuttajien erikoisalaa, mutta ehdotettu muutos voisi houkutella myös vähemmän kokeneita ja taloudellisesti heikompia toimijoita mukaan. Tämä lisää kyseisen markkinasegmentin riskiä.

Vaikka rahoittajan kannalta valtion täytetakaos kattaisikin koko lainamäärän, pankit voivat katsoa omarahoitusosuuden puuttumisen ongelmalliseksi siksi, että rakennuttaja ei käytännössä kanno ollenkaan riskiä kiinteistökehityshankkeesta. Tämän vuoksi sen huolellisuusvelvollisuus projektin valmistelussa, toteutuksessa ja kiinteistönhoidossa mahdollisesti kärsii. Rahoittajien intresseissä ei ole nojata valtion takauksiin, vaan asiakkaan maksukykyyn.

FA toteaa, että viiden prosenttiyksikön omarahoitusosuus on varsin pieni panos vastuulliselle rakennuttajalle, ja huomauttaa, että jokin kynnys tarvitaan tämän erikoissektorin toimijoille.

Esityksen mukaan opiskelijoilla olisi oltava pitkäaikaista asunnontarvetta kohdepaikkakunnalla, mutta siinä ei edellytetä analysoimaan yleisen vuokramarkkinan tasapainoa (muu tarjonta). Opiskelija-asuntotarjontaa ei tulisi lisätä paikkakunnille, joilla on kohtuuhintaista opiskelijoille soveltuvaa vuokra-asuntotarjontaa entuudestaan.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

johtaja, pääekonomisti

Mitä haluatte lausua esitysluonnoksen vaikutusarvioinnista taikka täydentää tai korjata siinä?

-

Pykäläluonnokset

Kommenttinne 4 §:n muutosluonnoksesta

-

Kommenttinne 19 a §:n luonnoksesta

-

Kommenttinne 37 §:n muutosluonnoksesta

-

Kommenttinne voimaantulosta ja siirtymäsäännöksen luonnoksesta

-

Muuta

Tähän voitte kirjoittaa muut kommenttinne asiasta

-

Kettunen Jussi
Finanssiala ry