

Asia: VN/10920/2025

Opiskelija-asuntojen korkotuen muutokset

Nykytila, tavoitteet, keino ja vaikutukset

Tässä voitte halutessanne esitellä itsenne/organisaationne

SOAn lausunto opiskelija-asuntojen korkotuen muutoksista

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää pyynnöstä lausua opiskelija-asuntojen korkotukien muutoksista.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 20 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä yli 45 000 vuokra-asuntoa, jotka tarjoavat kohtuuhintaisen kodin noin 70 000 opiskelijalle. Valtaosa asunnoista on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

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

Opiskelijamäärä on kasvanut viime vuosina rivakasti ja selvästi nopeammin kuin opiskelija-asuntotarjonta. Vuosina 2016–2024 alempaa tai ylempää korkeakoulututkintoa suorittavien opiskelijoiden määrä on kasvanut 19 prosenttia. Vastaavana ajanjaksona SOAn jäsenten asuntokanta on kasvanut noin 7,5 prosenttia. Opiskelijamäärän kasvun myötä opiskelija-asunnoissa asuvien opiskelijoiden osuus on laskenut aiemmasta neljäsosasta jonkin verran yli viidesosaan – toisin kuin lakiluonnoksessa todetaan.

Seurauksena on kasvava opiskelija-asuntopula. Opiskelija-asuntojen keskimääräisissä käyttöasteissa on taottu uusia ennätyksiä vuosittain korona-ajan jälkeen vuosina 2022-2024. Vuonna 2024 keskimääräinen käyttöaste oli 97,40 prosenttia.

Opiskelijamäärän kasvu vaihtelee paikkakunnittain. Esimerkiksi Lappeenrannassa asuvien opiskelijoiden määrä on kasvanut jopa 36 prosenttia, mutta opiskelija-asutapaikkojen määrä vain kolmella prosentilla. Vaikka tilanne vaihtelee paikkakunnittain, kilpailu opiskelija-asunnoista on kiristynyt kautta linjan, mukaan lukien pienimmät opiskelupaikkakunnat. Vain yksittäisissä poikkeustapauksissa asuntojen tarjonta on riittävää kysyntään nähden ja tämä johtuu pitkälti korkeakoulujen sijaintipäätöksistä johtuvasta opiskelijamäärän laskusta.

Opiskelijamäärän kasvun voi ennakoida jatkuvan. Koulutuspoliittisen selonteon mukaan tavoitteena on, että puolet nuoresta ikäluokasta suorittaa korkeakoulututkinnon vuonna 2030. Tavoitteen saavuttamiseksi aloituspaikkamääriä on kasvatettu. Selonteossa tavoitellaan myös kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden määrän kolminkertaistamista. Korkeakoulujen ja opetus- ja kulttuuriministeriön välisissä tulossopimuksissa asetetaan arvio tutkintomääristä vuodelle 2035. Yliopistojen sopimuksissa ennakoidaan suoritettujen alempien korkeakoulututkintojen määrän kasvavan 21 prosenttia ja ylempien korkeakoulututkintojen 24 prosenttia nykyiseen vuosille 2025-2028 ajoittuvaan sopimuskautteen nähden. Ammattikorkeakoulujen sopimuksissa vastaavasti arvioidaan ammattikorkeakoulututkintojen suorittamisen kasvavan 18 prosenttia ja ylempien ammattikorkeakoulututkintojen määrän 21 prosenttia. Tutkintomäärien näinkin suuri kasvu tarkoittaisi tuntuvaan opiskelijamäärän lisäystä, vaikka tutkintojen läpäisyaikaa saataisiinkin samanaikaisesti lyhennettyä.

Paitsi opiskelijamäärän kasvu, myös opiskelijoiden sosiaaliturvaan kohdistuneet leikkaukset kasvattavat opiskelija-asuntojen tarvetta. Opiskelijat palautettiin opintotuen asumislisän piiriin elokuussa 2025. Muutos supisti erityisesti yksinasuvien opiskelijoiden tuloja merkittävästi. Yhdessä aiemmin toteutettujen asumistukileikkausten kanssa lopputuloksena saattoi olla jopa yli sadan euron supistus kuukausituloihin. Asumistukimuutoksen tarkoituksena oli paitsi valtiontalouden sopeuttaminen, myös opiskelijoiden ohjaaminen asumaan edullisemmin. Opiskelija-asunnot ovat liki poikkeuksetta edullisin asumisvaihtoehto, mutta niitä ei riitä likimainkaan kaikille tarvitsijoille.

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 kohdistunut raju leikkaus tarkoittaa, ettei tällä erää investointiavustusta riitä kuin korkeintaan vammaisten ja kenties asunnottomien hankkeisiin. Siksi lukuisia opiskelija-asuntohankkeita on pysähtynyt rahoituspullonkaulaan. Yksittäisiä hankkeita on pystytty edistämään korkotukilainalla ja esimerkiksi minimaalisella 0,5% investointiavustusosuudella. Usein tämä on syönyt merkittävän osan yhteisön käytössä olevista vapaista varoista, joten pidemmän päälle tuotannon jatkaminen ei olisi mahdollista. Jos hankkeeseen sisältyy kaavan velvoittamia liiketiloja – kuten kasvukeskuksissa usein edellytetään - hankkeisiin tarvitaan omia rajoituksista vapaita varoja silloinkin, kun varsinainen rajoituksenalainen osio voitaisiin rahoittaa kokonaan avustuksella ja korkotukilainalla.

Kokonaisvaikutuksena investointiavustuksen poistuminen on uhannut pysäyttää opiskelija-asuntotuotannon samalla, kun lisärakentamiselle olisi kasvava tarve. Jollei vaihtoehtoista ratkaisua löydy, opiskelija-asuntotoimijat joutuvat keskittämään resurssinsa olemassa olevan kannan ylläpitoon, eikä kasvavaan kysyntään pystytä vastaamaan. Pidemmän päälle tämä heikentäisi selvästi opiskelijoiden taloudellista asemaa ja vaikeuttaisi valtion koulutuspoliittisten tavoitteiden saavuttamista.

Mitä haluatte lausua yleisesti esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotettavasta keinosta?

SOA pitää ehdotettua korkotukilainojen enimmäismäärän korottamista opiskelija-asumisessa erittäin tervetulleena ja tarpeellisenä muutoksena, mutta nimenomaan siltaratkaisuna. Erityisryhmien investointiavustuksen leikkauksen takia avustusta ei ole saatavilla, mikä uhkaa estää kipeästi tarvittavan opiskelija-asuntorakentamisen. Korkotukilainojen enimmäismäärän korottaminen mahdollistaa avustuksen korvaamisen lisälainalla, jolloin rahoitus ei muodostu hankkeiden käynnistämisen esteeksi.

Käätöpuolena on, että lisälaina nostaisi opiskelijoilta perittäviä omakustannusvuokria. SOAn arvion mukaan muutoksen vaikutus yksittäisen kohteen laskennalliseen alkuvuokraan olisi noin +11% - 12%. Korotus on tuntuva tilanteessa, jossa opiskelijoiden vuokranmaksukykyä on juuri supistettu rajusti.

Käytännössä ja lyhyellä aikavälillä vaikutus opiskelijoilta perittäviin vuokriin jäisi onneksi selvästi tätä pienemmäksi, sillä vuokratasauksen myötä vaikutus jakautuisi koko asuntokannan kesken. Näin korkeammat rahoituskulut eivät jäisi vain kokonaan lainarahalla toteutettujen kohteiden asukkaiden kontolle. Niin kauan, kun 100% korkotukilainalla rahoitettujen kohteiden osuus koko kannasta olisi pieni, myös vaikutus tasattuihin vuokriin jäisi kohtuulliseksi. Siksi vuokratasauksen salliminen investointi- tai omapääoma-avustusta saaneiden kohteiden ja pelkällä korkotukilainalla rahoitettujen kohteiden välillä on ehdottoman tärkeää. Lähtökohtana tulisi olla, että kaikki saman yhteisön omistuksessa olevat rajoituksenalaiset opiskelija-asuntokohteet tulisi voida tasata keskenään riippumatta valtion tukeman rahoituksen yksityiskohdista.

SOA kannattaa lämpimästi ehdotettua muutosta, mutta korostaa, että ensisijainen keino opiskelija-asuntotuotannon rahoittamiseksi tulisi olla riittävä erityisryhmien investointiavustuksen

myöntövaltuus yhdistettynä korkotukilainoitukseen. Siksi on tärkeää, että lakimuutos on myös muotoiltu niin, ettei se poissulje investointiavustusta opiskelija-asunnoilta jatkossa.

SOA haluaa kiinnittää huomiota muihin erityisryhmiin, joiden asuntotuotanto on uhattuna niukan investointiavustusvaltuuden tähden. Monia ylempien tukiluokkien hankkeita ei ehkä ole mahdollista käynnistää ilman investointiavustusta, mutta opiskelija-asuntoihin nyt ehdotettu ratkaisu voisi toimia myös muihin alimman tukiluokan kohteisiin, toisin sanoen nuorisoasuntoihin ja senioriasumiseen. SOA esittääkin harkittavaksi, että lakimuutos lavennetaan koskemaan koko erityisryhmien investointiavustuksen alinta tukiluokkaa.

Lakiluonnoksessa opiskelija-asumiseen ehdotetut muutokset on edotettu toteutettavaksi omana lakipykälänään sen sijaan, että muutokset toteutettaisiin muuttamalla olemassa olevia korkotukilain pykälä 10 ja 13 a. Näin syntyy lain sisään tavallaan uusi kategoria, ja investointiavustus ja korotettu korkotukilainan enimmäismäärä ovat toisensa poissulkevia vaihtoehtoja. Toteutustapa synnyttää riskin, että eri tavoin ja etenkin siirtymävaiheessa rahoitettuja kohteita jää pykälän katveeseen.

Esimerkiksi vuoden 2024 lopussa opiskelija-asuntohankkeille myönnettiin 0,5 prosentin nimellisiä investointiavustuksia. Syynä oli niukka myöntövaltuus ja pienen investointiavustuksen tavoitteena oli mahdollistaa mahdollisimman moni hanke niin, että niiden vuokrat saataisiin kuitenkin tasattua muiden investointiavustusta saaneiden kohteiden kanssa. Siinä vaiheessa ei vielä ollut tiedossa ajatus korottaa opiskelija-asuntohankkeiden korkotukilainan enimmäismäärä sataan prosenttiin. Osa näistä hankkeista on edennyt rakennusvaiheeseen ja lainapäätökseen, kun taas toiset eivät ole päässeet etenemään. Lakiluonnoksen myötä näihin kohteisiin ei voitaisi myöntää 99,5 prosentin korkotukilainaa, vaan enintään 95 prosenttia, ja 4,5 prosentin erotus olisi katettava yhteisön omista varoista. Toimijoiden, joilla omia rajoituksista vapaita varoja on erittäin rajatusti, kannalta tämä on selvästi heikompi vaihtoehto kuin sadan prosentin korkotukilainoitus. SOA peräänkuuluttaa, etteivät siirtymävaiheen epävarmuudessa tehdyt ratkaisut saa johtaa kohteiden erilaiseen ja toimijoiden kannalta huonompaan kohteluun.

Mitä haluatte lausua esitysluonnoksen vaikutusarvioinnista taikka täydentää tai korjata siinä?

SOA haluaa korostaa, että muutoksen vaikutukset riippuvat vahvasti vertailukohdasta – ja vain osa vertailuskenaarioista on realistisia. Vaikutusten arvioissa todetaan, että muutos voi lisätä kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen tarjontaa erityisesti kasvukeskuksissa, sillä muutos madaltaisi kynnystä uusien hankkeiden käynnistämiseen. Tämä pitää paikkaansa, jos vertaillaan juuri tällä hetkellä vallitsevaan tilanteeseen, jossa erityisryhmien investointiavustusta ei ole saatavilla. Ilman investointiavustusta tai lakiluonnoksessa esitettyä korkotukilainoituksen enimmäismäärän korotusta opiskelija-asuntotuotanto uhkaa tyrehtyä. 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.

Myös vuokravaikutukset riippuvat vertailukohdasta. Lakiluonnoksessa todetaan, että sadan prosentin lainoitus nostaa rahoituskustannuksia verrattuna tilanteeseen, jossa 95 prosentin korkotukilainan lisäksi tarvittava omarahoitusosuus katetaan yhteisön omista varoista. Tilanne, jossa omarahoitusosuus olisi katettavissa omista varoista eikä sille tarvitsisi laskea tuottoja, on osoittautunut harvinaiseksi; yhteisöillä ei useimmiten yksinkertaisesti ole riittävästi omarahoitusosuuden kattamiseksi tarvittavia varoja. Sen sijaan yksittäiset kuntaomisteiset opiskelija-asuntoyhteisöt ovat voineet kattaa tarvittavan osuuden kunnalta saatavalla tertiäärilainalla. Tähän ratkaisuun nähden sadan prosentin korkotukilainoitus pääsääntöisesti laskee rahoituskustannuksia. Etenkin suurimmilla opiskelupaikkakunnilla ja monella paikkakunnalla, jossa lisärakentamisen tarve on erityisen akuutti, opiskelija-asuntotarjonnasta vastaavat itsenäiset säätiöt. Näillä ei lähtökohtaisesti ole mahdollisuutta kattaa omarahoitusosuutta omistajatahon tertiäärilainalla.

SOA kiittää, että vaikutusten arvioissa on arvioitu edellytyksiä alittaa vuokratasolla opintotuen asumislisän enimmäisasumismenot edes valtion tukemassa asuntokannassa. Asumislisän taso on yksinkertaisesti niin matala, että sen alittaminen on äärimmäisen hankalaa. Tämä alleviivaa erityisryhmien investointiavustuksen merkitystä ja tarkoitusta: avustuksen tarkoituksena on mahdollistaa erityisryhmälle sopivaa asumista hinnalla, joka vastaa erityisryhmän maksukykyä. Kun opiskelijoiden maksukykyä on heikennetty, tarve erityisryhmien investointiavustuksen palauttamiseksi kasvaa.

Julkiseen talouteen kohdistuvissa vaikutuksissa arvioidaan, että hankkeiden kattaminen kokonaan lainarahoituksella kasvattaa valtion rahoitusriskiä ja korkotukivastuiden määrää. SOA korostaa, että vaikka tämä ehkä pitäisikin yksittäisen hankkeen kohdalla paikkansa, kokonaisuuden tasolla näin ei ole. Korkotukilainojen kokonaismäärä perustuu eduskunnan päättämään hyväksymisvaltuuteen. Se, jakautuuko valtuuden käyttö 95 prosentin lainoitusasteen hankkeisiin vai aavistuksen harvempaan 100 prosentin lainalla rahoitettuun hankkeeseen ei vaikuta valtion kokonaisvastuiden kokoon.

SOA esittää huolensa korkotukilainavaltuuksien tulevasta supistumisesta. Korkotukilainojen valtuudet olivat ennätyskorkeat vuonna 2024 ja korkealla tasolla myös vuonna 2025. Samaan aikaan investointiavustuksen supistuminen on estänyt opiskelija-asuntohankkeiden käynnistämistä näinä vuosina ja toimijoille on kertynyt rahoituspullonkaulan viivyttämää hankekantaa. Nyt ehdotettu lakimuutos olisi purkamassa aiempaa estettä, mutta riittämättömästä korkotukilainavaltuudesta uhkaa syntyä uusi. SOA peräänkuuluttaaakin toimia, joilla voidaan varmistaa patoutuneiden opiskelija-asuntohankkeiden edistäminen ilman, että korkotukilainojen valtuus muodostuu esteeksi.

SOA kiittää, että lakiluonnoksen perusteluissa on huomioitu myös kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden poikkeuksellisen haastava asuntomarkkina-asema.

Kommenttinne 4 §:n muutosluonnoksesta

-

Kommenttinne 19 a §:n luonnoksesta

SOA näkee, että pykälässä esitetyt muutokset ovat lähtökohtaisesti erittäin tarpeellisia ja kannatettavia, mutta haluaa kiinnittää huomiota niiden toteutustapaan. Opiskelija-asuntojen korkotukilainoituksesta ja tasauksesta säädettäisiin jatkossa omassa pykälässään. SOA haluaa varmistaa, ettei toteutustapa johda minkäänlaisiin soveltamisen katveisiin eri tavoin ja eri ajankohtina rahoitettujen kohteiden osalta.

SOA pitää perusteltuna, että korotetun korkotukilainan enimmäisosuuden rajaukset käytön, lainansaajan ja lainoituskohteen edellytysten osalta vastaavat pitkälti investointiavustuksesta säädettyjä tai soveltamisen kautta vakiintuneita rajoja; onhan sadan prosentin korkotukilaina nimenomaan tarkoitettu investointiavustusta korvaavaksi siltaratkaisuksi.

SOA kyseenalaistaa, että investointiavustus ja korotettu korkotukilaina on määritelty kategorisesti toisensa poissulkeviksi vaihtoehdoiksi. Sen sijaan rajausta tulisi toteuttaa niin, että korkotukilainan enimmäismäärä olisi sata prosenttia vähennettynä hankkeeseen saadun investointiavustuksen osuudella. Toisin sanoen, jos hankkeeseen olisi saatu esimerkiksi 0,5 prosenttia investointiavustusta, korkotukilainan enimmäismäärä olisi 99,5%. Toteutustavalla olisi kaksi etua. Yhtäältä näin ei jätettäisi siirtymäkaudella investointiavustuspäätöksen saaneita hankkeita epäedulliseen katveeseen. Toisaalta SOAn ehdottama malli olisi joustavampi tilanteissa, joissa investointiavustuksen myöntövaltuus ja siitä seuraava hankekohtainen avustusosuus vaihtelevat. Jos esimerkiksi jonain vuonna avustusta olisi mahdollista myöntää opiskelija-asuntohankkeille neljä prosenttia hankekustannuksista, korkotukilainalla voisi kattaa loput.

Pykälän 5. momentissa todetaan: ”Tämän lain 13 a §:ssä tarkoitettu vuokrien tasaus on kuitenkin sallittua sellaisten opiskelija-asuntojen, joiden rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiin on myönnetty mainitun lain tai sitä edeltäneen lainsäädännön mukaista avustusta, ja tässä pykälässä tarkoitettujen asuntojen kesken.” SOA pitää tasauksen sallimista yhteisön kaikkien rajoituksenalaisten opiskelija-asuntojen kesken erittäin tärkeänä. SOA näkökulmasta pykälä jättää kuitenkin aavistuksen tulkinnanvaraiseksi, onko tasaus sallittu myös sellaisten kohteiden kanssa, jotka on rahoitettu ennen lakimuutosta, mutta eivät ole saaneet erityisryhmien investointiavustusta tai omapääoma-avustusta. Esimerkiksi ennen tietoa nyt ehdotetusta lakimuutoksesta ryhdyttiin toteuttamaan yksittäisiä kohteita pelkällä korkotukilainalla ja viiden prosentin omarahoituksella. Toimijoilla saattaa olla asuntokannassaan kohteita, jotka on rahoitettu korkotukilainalla ja esimerkiksi asukkailta korjauksiin varautumiseen kerätyillä varoilla. SOA esittää täsmennettäväksi lain esitöihin, että tasausoikeus koskee kaikkia rajoituksenalaisia kohteita, joiden käyttö täyttää pykälässä säädetyt edellytykset.

Kommenttinne 37 §:n muutosluonnoksesta

Kommenttinne voimaantulosta ja siirtymäsäännöksen luonnoksesta

SOA pitää erittäin perusteltuna, että laki sovelletaan takautuvasti myös hankkeisiin, jotka ovat vireillä lain voimaan tullessa. Ilman tällaista kirjausta toimijat joutuisivat keinotekoisesti lykkäämään hakemuksiaan lain voimaantuloon saakka. Tällöin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ei voisi ennakolta käynnistää päätösten harkintaa, ja hankkeet lykkääntyisivät tarpeettomasti keskellä rakennusalan suhdannekuoppaa.

Mikäli 19 a § toteutetaan niin, että investointiavustus ja korotettu korkotukilainamäärä ovat kategorisesti toisensa poissulkevia, SOA esittää, että siirtymäsäännöksiin kirjataan, että käsittelyssä oleviin investointiavustusta saaneisiin voidaan pykälästä poiketen myöntää korkotukilainaa myös enemmän kuin 95 prosenttia.

Muuta

Tähän voitte kirjoittaa muut kommenttinne asiasta

Lakiluonnoksen perusteluista saa joiltain osin virheellisen käsityksen, että erityisryhmillä tarkoitettaisiin yksinomaan ryhmiä, joiden asuminen edellyttää erityisiä tila- ja varusteratkaisuja. SOA haluaa korostaa, että opiskelijat ovat erityisryhmä, jonka asumisen tukeminen vastaa erityisryhmien investointiavustuksen alkuperäistä tarkoitusta. Erityisryhmien investointiavustusta ei ole tarkoitettu yksinomaan erityisten tila- ja varusteratkaisujen aiheuttamien kulujen kompensoimiseksi. Erityisryhmien investointiavustusta säädettäessä (HE 170/2004) korostettiin kohderyhmän asumistarpeiden tyydyttävien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen aikaansaamista. Aiheutuvia lisäkustannuksia perustellaan muun muassa isännöinnin ja kiinteistöhuollon työkuormalla, mikä päätee erittäin hyvin opiskelija-asumiseen: ”Vuokra-asuntojen tuottamista ja vuokraamista erityisryhmille ei useinkaan ole pidetty houkuttelevana toimintana varsinkaan silloin, kun asukkaiden arvioidaan aiheuttavan tavanomaista enemmän työtä isännöinnille ja kiinteistönhoidolle.” Lisäksi lain alkuperäisenä tarkoituksena oli keventää korkotukilainoituksen lisäksi tarvittavia pääomatarpeita, sillä uusi avustus korvasi aiemmin asuntorahastosta maksettuja omapääoma-avustuksia.

Avustuksen tarvetta täsmennettiin edelleen vuonna 2019 tehdyllä lakimuutoksella (HE 16/2019): ”Avustusmäärä on pienin silloin, kun asumiseen ei liity erityistukea tai palveluita, jolloin ei myöskään tarvita niiden toteuttamiseen vaadittavia tiloja. Avustus voi tällöinkin olla tarpeen muun muassa asuntojen pienen keskikoon vuoksi. Esimerkiksi opiskelija-asunnot ovat tyypillisesti pieniä asuntoja, joiden rakentamiskustannukset ovat siksi keskimääräistä korkeammat, ja myös asukkaiden vaihtuvuus on niissä usein muita vuokra-asuntoja merkittävästi suurempi.”

Lakiluonnoksessa käsitellään soluasumista useampaan otteeseen. Soluasuntojen kysyntä on ollut laskussa jo pitkään – ilmiö on tunnistettu ainakin 1990-luvun lopulta lähtien – ja opiskelijoiden

siirtyminen yleisen asumistuen piiriin vuonna 2017 kiihdytti kehitystä. Valtaosa opiskelija-asuntoyhteisöjen vajaakäytöstä syntyi soluasunnoista. Seurauksena opiskelija-asuntoyhteisöt ovat pyrkineet vähentämään soluasuntokantaa ja panostaneet uudistuotannossa yksiöihin.

Edelleenkin vajaakäyttö syntyy lähinnä soluasunnoista, joskin on ylipäänsä erittäin vähäistä. Siksi opiskelija-asuntojen korkeat käyttöasteet osoittavatkin soluasuntojen kysynnän jossain määrin elpyneen johtuen erityisesti kansainvälisten opiskelijoiden kysynnästä. Samalla soluasuntojen määrän väheneminen on hidastunut tai pysähtynyt.

Sen sijaan niiden osuus supistuu edelleen ja supistunee jatkossakin. Uudistuotannossa soluasunnon hintaero kompaktiin yksiöön nähden jäisi verrattain pieneksi: tilatehokkuus on suunnilleen sama ja ero syntyy lähinnä märkätilaneliöiden rakennuskustannuksista. Siksi uudistuotannossa soluilta uupuisi niiden keskeisin kilpailuvaltti, eli edullinen hinta.

Soluasuntojen lisärakentaminen kasvattaisi paitsi niitä rakennuttavan yhteisön, myös valtion riskiä. Asuntorakennushankkeet ovat pitkäaikaisia investointeja, ja suunnitteluratkaisujen on kestettävä aikaa. Opiskelija-asuntojen rakennuttaminen on siten tasapainottelua: yhtäältä ei pidä rakentaa liian väljää tai kallista, jottei tuotantotuen hyöty toimeentuloon valu harakoille. Toisaalta on rakennettava niin laadukasta, että kohde vastaa kysyntään vielä vuosikymmentenkin päästä. Siksi uudistuotanto tyypillisesti edustaa asuntokannan laadukkainta tarjontaa, jottei kallis investointi muuttuisi vajaakäyttöriskiksi ennen perusparannusikää. Soluasuntojen lisärakentaminen olisi vastoin pitkäaikaista kysyntätrendiä ja siksi kasvattaisi rakennuttajansa vajaakäyttöriskiä ja valtion takausriskiä.

Lakiluonnoksessa nostetaan esiin kansainvälisille opiskelijoille varattavat asuntokiintiöt. Kiintiöitä on sovittu oppilaitosten kanssa, jotta saapuville vaihto-opiskelijoille voidaan turvata asunto. Moni vaihto-opiskeluohjelma on vastavuoroinen, jolloin suomalaisten opiskelijoiden mahdollisuudet päästä vaihtoon heikkenevät, jos vastaavasti Suomeen vaihtoon saapuminen estyy asuntopulan takia. Kansainvälisten vaihto-opiskelijoiden on vielä muita kansainvälisiä opiskelijoita vaikeampi löytää asunto Suomesta muualta kuin opiskelija-asuntokannasta, sillä oleskelu on lähtökohtaisesti lyhytaikaista.

SOA haluaa muistuttaa, että Varken ohjeiden ja vakiintuneen käytännön mukaisesti kiintiöitä voidaan sopia nimenomaan vaihto-opiskelijoille, ei tutkinto-opiskelijoille. SOA pitäisi perusteltuna, että asukasvalintasäännöksiä muutettaisiin niin, että myös tutkinto-opiskelijoille sovitavat kiintiöt olisivat mahdollisia. Oppilaitosten suunnitelmissa kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden sisäänottomääristä ei välttämättä huomioida, järjestyykö tulijoille asuntoja opiskelupaikkakunnalta. Opiskelija-asuntoyhteisöjen kanssa solmittavat kiintiösopimukset voisivat auttaa kytkemään korkeakoulutuksen kansainvälistymisen tiiviimmin sen edellyttämien tukipalveluiden tarjontaan.

Lehtoruusu Lauri
Suomen opiskelija-asunnot SOA ry