Sevas Kodit Oy

Lausunto

28.08.2025

Asia: VN/10920/2025

Opiskelija-asuntojen korkotuen muutokset

Nykytila, tavoitteet, keino ja vaikutukset

Tässä voitte halutessanne esitellä itsenne/organisaationne

Sevas Kodit Oy on Seinäjoen kaupungin omistama vuokrataloyhtiö. Omistamme ja vuokraamme noin 3500 vuokra- ja opiskelija-asuntoa.

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

Tilanne on vaikea. Investointiavustusten päättyminen on johtanut siihen, että uusien opiskelija-asuntojen vuokrataso nousee hyvin korkeaksi. Seinäjoelle rakenteilla olevan valtion korkotuella rakennettavan opiskelija kohteen keskineliövuokra on lähes 18 eur. Hankkeeseen saatiin 0,5%:n investointiavustus. Keskimääräinen vuokrataso Seinäjoella on noin 14 eur/m2, joten nykyisillä rakennuskustannuksilla ja ilman investointiavustusta vuokrataso on kaikkea muuta kuin kohtuullinen. Samaan aikaan opiskelijoiden siirtyminen takaisin asumislisän piiriin heikentää vuokranmaksukykyä.

Suurimmat tarpeet kohdistuvat kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden asuttamiseen ja he ovat kaikkein huokeimman asuntokannan tarpeessa. Nykyisellä mallilla heidän tarpeisiinsa ei kyetä mitenkään rakentamaan, koska vuokra nousee auttamattoman kalliiksi.

Mitä haluatte lausua yleisesti esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotettavasta keinosta?

Tavoite on sinällään hyvä ja tarpeellinen. Erityisen suuri tarve olisi miettiä keinoja, millä uusien opiskelija-asuntojen vuokria saataisiin kohtuullisemmalle tasolle. Ilman yhteiskunnan tukia olevien kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden vuokranmaksukyky ei mitenkään riitä nykyiseen uudiskohteiden vuokratasoon.

Tällä hetkellä uudiskohteen rahoittaminen toimii siten, että korkotukilaina (siis ilman investointiavustusta) on 95% ja omarahoitusosuus 5% tulee omistajalta tertiäärilainana. Korkotukilainatason nostaminen 100%:iin ei mielestäni paranna tilannetta oleellisesti, koska yhtälö

johtaa molemmissa malleissa samaan lopputulokseen vuokranmuodostusta mietittäessä. Hyvä puoli on se, että tällaiset kohteet voidaan ottaa samaan tasausryhmään investointiavustuksella rakennettujen kanssa.

Mitä haluatte lausua esitysluonnoksen vaikutusarvioinnista taikka täydentää tai korjata siinä?

Nykyinen rahoitusmalli on myös 100% rahoitus, kun korkotukilaina on 95% ja omistajan omarahoitusosuus tertiäärilainana 5%. Tertiäärilainasta omistaja perii usein Varken hyväksyman maksimikoron 4%. Näin ollen kaavaillun muutoksen vaikutus on minimaalinen, enkä usko sen merkittävästi laskevan kynnystä rakentaa uusia opiskelija-asuntoja.

Hyvä asia on, että vuokria voi tasata investointiavustusta saaneiden kohteiden kanssa. Lähtökohta kuitenkin on, että jokainen talo kattaa kulunsa omilla vuokrillaan.

Pykäläluonnokset

Kommenttinne 4 §:n muutosluonnoksesta

Ei kommentoitavaa

Kommenttinne 19 a §:n luonnoksesta

ei kommentoitavaa

Kommenttinne 37 §:n muutosluonnoksesta

ei kommentoitavaa

Kommenttinne voimaantulosta ja siirtymäsäännöksen luonnoksesta

-

Muuta

Tähän voitte kirjoittaa muut kommenttinne asiasta

-

Siikala Sami
Sevas Kodit Oy - lausunnon antaja on Sevas Kodit Oy toimitusjohtaja