

Ympäristöministeriö - VN/10920/2025

Opiskelija-asuntojen korkotuen muutokset

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia.

Korkotukilaina olisi mahdollista hyväksyä korotetulla enimmäismäärällä silloin, kun kustannusten omarahoitusosuuteen 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 täytetäkauksen 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 täytetäkaus kattaisikin koko lainamäärän, pankit voivat katsoa omarahoitusosuuden puuttumisen ongelmalliseksi siksi, että rakennuttaja ei käytännössä kanna 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