

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

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

Opiskelija-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen hyväksyttävän korkotukilainan enimmäismäärää korotettaisiin siten, että lainan suuruus olisi enintään 100 prosenttia kohteen hyväksytyistä kustannuksista.

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.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
PERUSTELUT	4
1 Asian tausta ja valmistelu	4
1.1 Tausta	4
1.2 Valmistelu	5
2 Nykytila ja sen arviointi	5
2.1 Opiskelija-asuntojen tuotantotuki voimassa olevan lainsäädännön mukaan	5
2.1.1 Korkotukilainat	5
2.1.2 Investointiavustukset	7
2.1.3 Valtiontukisääntely (SGEI)	8
2.2 Opiskelija-asuntokanta ja myönnettyt tuet	9
2.3 Opiskelija-asuntojen vuokrasopimukset ja vuokrat	13
2.3.1 Asukasvalinta	13
2.3.2 Omakustannusvuokra	13
2.3.3 Opintotuki ja asumistuki	14
2.4 Opiskelija-asuntojen tuotannon tarpeet	16
2.5 Riskienhallinta valtion tuen myöntämisessä	18
3 Tavoitteet	21
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	22
4.1 Keskeiset ehdotukset	22
4.2 Pääasialliset vaikutukset	23
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset	23
4.2.1.1 Yleistä	23
4.2.1.2 Kotitalouksien asema	24
4.2.1.3 Yritykset ja oppilaitokset	25
4.2.1.4 Julkinen talous	27
4.2.1.5 Kansantalous	28
4.2.1.6 SGEI-tuen edellytykset	28
4.2.2 Ympäristövaikutukset	28
4.2.3 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset	28
4.2.3.1 Perus- ja ihmisoikeudet	28
4.2.3.2 Ihmisryhmät	29
4.2.3.3 Viranomaiset	30
4.2.3.4 Kunnat	30
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	31
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	31
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot	32
5.2.1 Opiskelija-asumisesta Euroopassa	32
5.2.2 Opiskelija-asuntojen tukimuodot	32
5.2.2.1 SGEI-tuet	32
5.2.2.2 Muita tukimuotoja	33
6 Lausuntopalaute	34
6.1 Lausunnot	34
6.2 Lausuntopalautteen perusteella tehdyt muutokset	37

7 Säännöskohtaiset perustelut.....	38
8 Lakia alemman asteinen sääntely	40
9 Voimaantulo	40
10 Toimeenpano ja seuranta.....	40
11 Esityksen riippuvuus muista esityksistä	40
12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys.....	41
LAKIEHDOTUS.....	44
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta	44
LIITE	47
RINNAKKAISTEKSTI	47
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta	47

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Opiskelija-asuntotuotantoa on tuettu korkotukilainoilla ja erityisryhmien investointiavustuksilla. Valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilaina voi kattaa enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Opiskelija-asuntohankkeissa korkotukilainan osuus on viime vuosina ollut 85 prosenttia, minkä lisäksi hankkeisiin on myönnetty enintään 15 prosenttia investointiavustusta, jolla on katettu oman pääoman osuus.

Pääministeri Petteri Orpon hallitus on hallitusohjelman mukaisesti tasapainottanut julkista taloutta toteuttamalla suoria säästötoimia valtion vuotuisiin menoihin. Julkisen talouden suunnitelman 2025–2028 ja 2026–2029 mukaisesti erityisryhmien investointiavustuksen tasoa on laskettu 15 miljoonaan euroon vuodessa. Investointiavustukset kohdennetaan ensisijaisesti vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomien asumiseen. Opiskelija-asuntoja voidaan siten tällä hetkellä tukea pelkällä korkotukilainalla, mikä edellyttää lainasaajalta vähintään 5 prosentin omarahoitusosuutta. Opiskelija-asuntoja tuottavat yleishyödylliset yhteisöt, joiden tuoton kerryttäminen on rajoitettu ja joilla ei ole varoja oman pääoman osuuden kattamiseen.

Korkeakouluissa opiskelijamäärät ovat viime vuosina kasvaneet. Keskimäärin jonkin verran yli viidesosalla on mahdollisuus asua valtion tukemassa opiskelija-asunnossa, osuuden vaihdellessa paikkakunnan tilanteen mukaan. Hallitus on sitoutunut parantamaan suomalaisten mahdollisuuksia rakentaa tulevaisuuttaan kouluttautumalla, työtä tekemällä ja yrittämällä. Hallitus on muun muassa asettanut tavoitteeksi pyrkiä nostamaan korkeakoulutettujen nuorten aikuisten määrän mahdollisimman lähelle 50 prosenttia vuoteen 2030 mennessä sekä vahvistaa koulutuksen läpäisyä tavoiteajassa.

Myös sosiaaliturvajärjestelmässä tavoitteena on ohjata peruskoulutuksen varassa olevia nuoria hakeutumaan ammatillisia valmiuksia antavaan koulutukseen. Työttömyysetuuden saaminen edellyttää, että alle 25-vuotiaan koulutusta vailla olevan nuoren tulee hakea vuosittain vähintään kahta opiskelupaikkaa. Lisäksi hallitusohjelman mukaan jatkossa myös toimeentulotuen saaminen edellyttäisi nykyistä vahvemmin, että ammatillista tutkintoa vailla oleva nuori hakeutuisi opiskelemaan ja vastaanottaisi tarjotun opiskelupaikan.

Opiskelijoiden asumistuki on uudistunut 1.8.2025 alkaen. Pääosalla opiskelijoista asumismenoja ei enää tueta yleisellä asumistuella, vaan opintotuen asumislisällä. Asumisen tuki on aiempaa vahvemmin sidoksissa opintojen suorittamiseen. Opintotuen asumislisä on tasoltaan yleistä asumistukea matalampi, mikä voi lisätä edullisempien asumismuotojen kysyntää.

Kouluttautumista koskevat tavoitteet tarvitsevat tuekseen opiskelija-asuntojen tarjontaa tukevia asuntopoliittisia toimia. Ympäristöministeriö asetti keväällä 2024 työryhmän valtion tukeman asuntotuotannon kehittämiseksi. Työryhmä antoi toimenpidesuosituksensa tammikuussa 2025. Työryhmä suositteli seuraavaa: Opiskelija-asuntokohteisiin voisi jatkossa saada 100 prosentin pitkäaikaisen korkotukilainan. Muutos korkotukilainan enimmäismäärään valmistellaan siten, että se koskee vain opiskelija-asuntokohteita. Vuokrantasaussäännöksiä muutetaan niin, että opiskelija-asuntotoimijat pystyvät tasaamaan vuokria erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden ja pelkkää korkotukilainaa saaneiden kohteiden välillä. Erityisryhmien

investointiavustusta voidaan kohdentaa opiskelijoiden soluasuntojen rakentamiseen kokonaisliikkumavaran puitteissa.¹

1.2 Valmistelu

Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä yhteistyössä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin kanssa.

Opiskelija-asuntoja omistaville yhteisöille suunnattiin webropol-kysely 12.–26.5.2025. Kyselyssä selvitettiin yhteisöjen näkemyksiä ja suunnitelmia opiskelija-asuntotuotannon tarpeista lähivuosina. Kyselyyn vastasi 13 yhteisöä, joilla on yhteensä noin 42 000 opiskelija-asuntoa ja niissä noin 60 000 opiskelija-asutopaikkaa suurissa ja keskisuurissa kaupungeissa. Vastaajat edustavat siten yli 80 prosenttia olemassa olevista opiskelija-asutopaikoista.

Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelussa 20.8.–30.9.2025. Lausuntoa pyydettiin opiskelija-asuntoja omistavilta ja rakennuttavilta yhteisöiltä, opiskelijajärjestöiltä, ammattikorkeakouluilta ja yliopistoilta, opiskelija-asuntojen sijaintikunnilta, rahoitusalan toimijoilta ja keskeisiltä ministeriöiltä. Myös jakelulistan ulkopuolisilla oli mahdollisuus antaa lausunto.

Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat julkisessa palvelussa osoitteessa valtioneuvosto.fi/hankkeet tunnuksella [YM017:00/2025](https://valtioneuvosto.fi/hankkeet).

Esityksestä on pyydetty taloudelliseen toimintaan myönnettävän tuen yleisistä edellytyksistä annetun lain (429/2016) 7 §:n 1 momentin mukainen yritystukineuvottelukunnan lausunto.

Esityksestä on käyty kuntalain (410/2015) 11 §:n mukainen neuvottelu, ja asia on käsitelty kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Opiskelija-asuntojen tuotantotuki voimassa olevan lainsäädännön mukaan

2.1.1 Korkotukilainat

Valtio tukee kohtuuhintaisten, sosiaalisiin perustein vuokrattavien asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea sekä valtiontakauksella. Opiskelija-asuntojen tuotantoa tuetaan käytännössä niin kutsutulla pitkällä korkotuella, josta säädetään laissa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, jäljempänä *korkotukilaki*) sekä valtioneuvoston asetuksessa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001, jäljempänä *korkotukiasetus*). Korkotukilainoitus on korvannut aiemmin samaan tarkoitukseen myönnetyt aravalainat.

¹ Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän toimenpidesuosituksset. Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:1. Osoitteessa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/166031> (viitattu 3.6.2025).

Asuntoa, jonka rahoitusta varten pitkä korkotukilaina on hyväksytty, on käytettävä vuokra-asuntona pääsääntöisesti 40 vuoden ajan lainan hyväksymisestä lukien.

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Korkotukea maksetaan perusomavastuun ylittävältä osalta. Perusomavastuu on 1.4.2024 lukien hyväksytyissä lainoissa 2,3 prosenttia. Korkotukilainaan sisältyy valtion täytetakausta.

Pitkän korkotukilainan saajana voi olla kunta, muu julkisyhteisö tai yleishyödyllinen asuntoyhteisö, jonka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (tai aiemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) on korkotukilain nojalla nimennyt, taikka tällaisen yhteisön välittömässä määräysvallassa oleva osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö. Yksittäisen vuokra-asuntokohteen osalta korkotukilainan saajana voi olla myös sellainen yleishyödylliseksi nimeämätön kiinteistöosakeyhtiö, joka täyttää korkotukilaissa säädetyt edellytykset yhtiön toimialasta, toiminnasta ja vakavaraisuudesta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Ennen päätöksen tekemistä keskus kuulee kuntaa, jossa kohde sijaitsee. Laina-aikana tapahtuvat mahdolliset muutokset hyväksyy Valtiokonttori, joka myös maksaa tarvittaessa korkotuen sekä täytetakaukseen perustuvan hyvityksen lainanmyöntäjälle.

Korkotukilainalla tulee olla Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu keskuksen hyväksymä vakuus, jollei lainansaaja ole kunta tai kuntayhtymä.

Korkotukilain 4 §:ssä säädettyjen yleisten edellytysten mukaan laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväää asumista. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on pääsääntöisesti perustuttava kilpailumenettelyyn. Perusparannuslainoitettavilta kohteilta edellytetään lisäksi kuntoarvio ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma, joiden laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset voidaan hyväksyä korkotukilainan kustannuksiksi.

Yleisiä edellytyksiä tarkentavia säännöksiä on korkotukiasetuksen 3 ja 19 §:ssä. Korkotukiasetuksen 3 §:n mukaan rakentamista tai perusparantamista varten myönnetyn lainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset tai perusparannussuunnitelmat ja -kustannukset. Keskus voi antaa luvan töiden aloittamiseen ennen suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä. Korkotukiasetuksen 19 §:n mukaan laissa säädettyjä yleisiä edellytyksiä harkittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että asumiskustannukset lainoitettavassa kohteessa pysyvät kohtuullisina ja että kohteen toteuttajat ovat vakavaraisia sekä suorittavat täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet.

Korkotukilain 3 §:n mukaan korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa. Lain mukainen pitkä korkotuki on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan. Valtioneuvosto vahvistaa vuosittain lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet.

Viime vuosina hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelmien mukaisesti valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta on kohdistettu suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Rakennettaville ja peruskorjattaville asunnoille on edellytetty olevan tarve pitkäaikaisesti. Alueilla, joilla korkotuki- ja takauslainoitettun uudistuotannon hinta- ja vuokrataso ylittää asuntomarkkinoilla vallitsevan hintatason ja asuntojen vuokratason, hankkeita on voitu hyväksyä korkotuki- ja takauslainoiksi vain erityisen painavasta syystä. Valtion tukemaa uudistuotantoa ei käyttösuunnitelmien mukaan tule rakentaa alueille, joilla asuntomarkkinariskien arvioidaan kasvavan. Tukea myönnetään kasvukeskusten ulkopuolelle vain poikkeusperustein.

2.1.2 Investointiavustukset

Erityistä tukea tarvitsevien ryhmien asumista edistetään lisäksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämällä investointiavustuksilla. Avustusten myöntämisestä erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamista, perusparantamista ja hankintaa varten säädetään laissa avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004, jäljempänä *investointiavustuslaki*). Erityisryhmillä tarkoitetaan kyseisessä laissa lähinnä huonokuntoisia ja muistisairaita ikääntyneitä, vammaisia henkilöitä, asunnottomia henkilöitä, päihde- ja mielenterveyskuntoutujia, itsenäisen asumisen tukea tarvitsevia nuoria ja opiskelijoita. Avustuksia voidaan myöntää vain hankkeille, joita varten otettu laina on hyväksytty korkotukilain mukaiseksi korkotukilainaksi.

Investointiavustusten tavoitteena on lisätä erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden asumistarpeisiin soveltuvien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tarjontaa heidän asunto-olojensa parantamiseksi. Avustuksilla kompensoidaan esimerkiksi vammaisten ja ikääntyneiden henkilöiden kohdalla niitä erityisiä investointikustannuksia, joita aiheutuu erityisryhmäasunnoissa tarvittavista tavanomaista suuremmista yhteis- ja palvelutiloista sekä muista asunnoissa tarvittavista erityisistä tila- ja varustatarkoituksista. Lisäksi avustuksella katetaan asuntohankkeissa muuten tarvittavaa, hankkeen toteuttajalta edellytettyä omarahoitusosuutta. Opiskelija-asuntojen tuotannossa avustus on tarpeen muun muassa, koska asunnot ovat tyypillisesti pieniä ja niiden rakentamiskustannukset siksi keskimääräistä korkeammat ja koska asukkaiden vaihtuvuus on merkittävästi suurempi ja asuntojen kuluminen nopeampaa kuin muissa vuokra-asunnoissa.

Avustukset on jaettu neljään eri tukiluokkaan: ensimmäisessä tukiluokassa avustuksen enimmäismäärä on 15 prosenttia hankkeen hyväksyttävistä rakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksista, toisessa tukiluokassa 25 prosenttia, kolmannessa tukiluokassa 40 prosenttia ja neljännessä tukiluokassa 50 prosenttia. Enimmäismäärät on porrastettu kunkin kohderyhmän tarpeiden mukaan. Opiskelijat kuuluvat ensimmäiseen tukiluokkaan. Avustuksen suuruus harkitaan aina tapauskohtaisesti, ja harkinnassa otetaan huomioon avustettavan kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus ja erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky.

Investointiavustusta voivat saada kunnat ja muut julkisyhteisöt sekä yleishyödyllisiksi nimetyt yhteisöt taikka yhtiöt, joissa edellä mainituilla on määräysvalta. Yleishyödylliseksi nimeämättömät kiinteistöosakeyhtiöt, jotka voivat saada korkotukilainaa, eivät voi saada investointiavustusta, joten sellaisilla ei ole valtion tukemia opiskelija-asuntoja.

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on investointiavustuslain 6 §:n mukaan, että asuinrakennus ja asunnot soveltuvat erityisryhmään kuuluvien käyttöön, erityisryhmään kuuluvilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on kuullut kohteen sijaintikuntaa ja, jos on kyse sellaisille

erityisryhmille tarkoitetuista asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, sitä hyvinvointialuetta, jossa kohde sijaitsee. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy hankesuunnitelman, joka osoittaa, että hanke on kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu.

Asuntoa, jonka rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty avustusta, on käytettävä asianomaisen erityisryhmän vuokra-asuntona 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

Ennen investointiavustuslain voimaantuloa opiskelija-asuntojen tuotantoa tuettiin opiskelijoiden oma pääoma -avustuksilla vuosina 1996–2005. Oma pääoma -avustukset perustuivat vuotuisiin valtioneuvoston päätöksiin ja talousarviokirjauksiin, kunnes säädettiin laki eräistä Valtion asuntorahaston varoista maksettavista avustuksista (657/2000), jonka nykyinen investointiavustuslaki korvasi vuonna 2005.

Investointiavustuslain voimassaoloaikana avustuksia on käytännössä vuosittain myönnetty opiskelija-asuntojen tuotantoon. Alimman tukiluokan enimmäismäärää on lain voimassa ollessa nostettu 5 prosentista ensin 10 prosenttiin (2008), sitten nykyiseen 15 prosenttiin (2019). Vuonna 2025 määrärahaan kohdistuneen säästön johdosta investointiavustuksia ei tällä hetkellä myönnetä opiskelija-asuntojen tuotantoon, jossa korkotukilainan omarahoitusosuutta ei siten voi kattaa avustuksella.

2.1.3 Valtiontukisääntely (SGEI)

EU:n valtiontukisääntöjen näkökulmasta korkotukilaina ja erityisryhmien investointiavustus ovat Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdassa tarkoitettuja yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviin palveluihin myönnettäviä tukia (englanniksi services of general economic interest, jäljempänä SGEI). Tuki on korvausta yrityksen täyttämästä julkisen palvelun velvoitteesta eli sosiaalisesta asuntotarjonnasta. Sosiaalinen asuntotarjonta kohdentuu muita heikommassa asemassa oleville kansalaisille ja yhteiskuntaryhmille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin.

Komission päätöksessä (2012/21/EU) vahvistetaan edellytykset, joiden täytyessä SGEI-palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävä valtiontuki soveltuu sisämarkkinoille eikä siihen sovelleta Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 108 artiklan 3 kohdassa vahvistettua etukäteistä ilmoitusvaatimusta.

Komission päätöksen mukaan SGEI-palvelun tuottaminen annetaan yritykselle yhdellä tai useammalla asiakirjalla, jonka muodon jokainen jäsenvaltio voi itse määrittää. Korvauksen määrä ei saa ylittää sitä, mikä on tarpeen julkisen palvelun velvoitteiden täyttämiseksi aiheutuvien nettokustannusten kattamiseksi, mukaan lukien kohtuullinen voitto. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että korvaus täyttää komission päätöksessä vahvistetut vaatimukset ja erityisesti, että yrityksen saama korvaus ei ylitä edellä mainittua enimmäistasoa. Jäsenvaltioiden on myös tehtävä säännöllisiä tarkastuksia ja vaadittava liiallisten korvausten takaisinmaksua.

SGEI-tuet ovat komission päätöksen mukaan jälki-ilmoitusmenettelyn piirissä siten, että jäsenvaltiossa käytössä olevat tuet raportoidaan komissiolle kahden vuoden välein jälkikäteen.

Edellä todetusti valtion tuki opiskelijoiden asumiseen on katsottu tarpeelliseksi osaksi sosiaalista asuntotarjontaa opiskelijoiden tyypillisen pienituloisuuden vuoksi.

Asukasvalintasäännökset (ks. jäljempänä luku 2.3.1) varmistavat sen, että tuetut asunnot kohdentuvat pienituloisille ja vähävaraisille opiskelijoille, joiden olisi vaikeaa hankkia asuntoa markkinaehdoin. Opiskelija-asuntotuotantoon tarkoitettujen korkotukilainojen hyväksymisessä noudatetaan korkotukilain säännöksiä hyväksyttävistä kustannuksista. Korkotukilainaa ei myönnetä, ellei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksy kohteen rakennussuunnitelmia ja -kustannuksia tai perusparannussuunnitelmia ja -kustannuksia. Tuen myöntämisen jälkeen noudatetaan, mitä korkotukilaissa säädetään valvonnasta ja tuen lakkauttamisesta.

Komissio on lokakuussa 2025 pyytänyt lausuntoja SGEI-palveluja koskevan päätöksen muuttamisesta. Luonnoksessa sosiaalinen asuntotarjonta määriteltäisiin nykyistä tarkemmin. Päätöksen soveltamisalaan ehdotetaan myös lisättäväksi mahdollisuus tukea kohtuuhintaista asumista. Valtiontuen määrää koskevat periaatteet säilyisivät pääpiirteiltään ennallaan.

2.2 Opiskelija-asuntokanta ja myönnetyt tuet

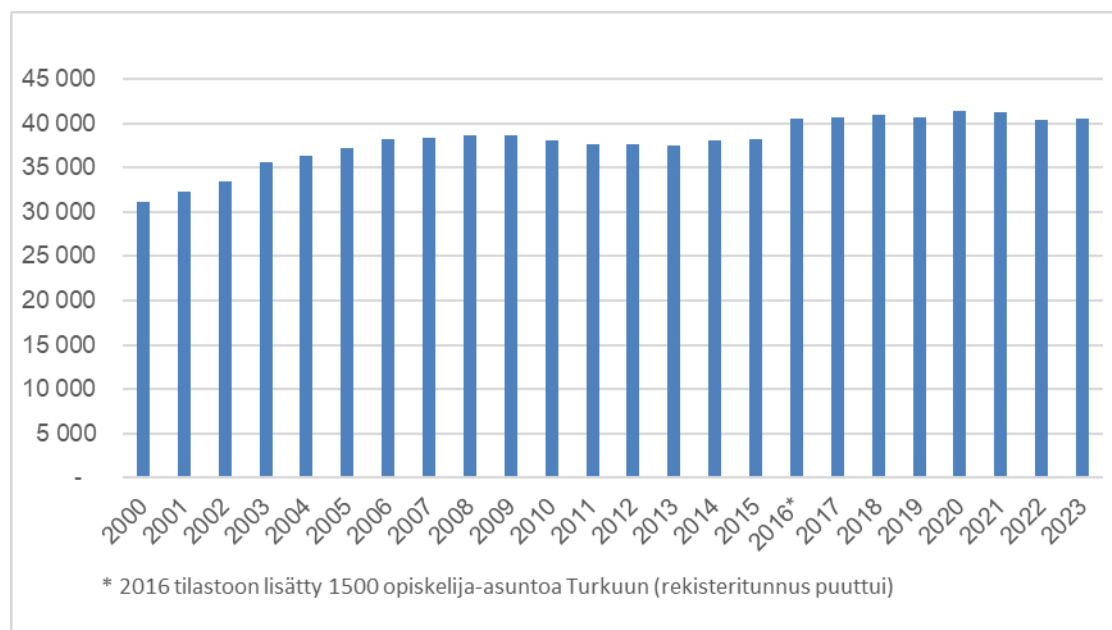
Opiskelija-asuntoja rakennuttavat ja omistavat yhteisöt ovat pääosin joko nimenomaan opiskelija-asumista varten perustettuja säätiöitä tai kuntien omistamia yleishyödyllisiä yhtiöitä, jotka rakennuttavat muitakin vuokra-asuntoja valtion tuella. Lisäksi eräät yliopistolain (558/2009) mukaiset ylioppilaskunnat ja osakunnat harjoittavat opiskelija-asuntojen rakennuttamista ja vuokraamista. Opiskelija-asuntoja rakennuttava yhteisö palvelee tyypillisesti tietyn paikkakunnan oppilaitoksissa opiskelevia tai vain tietyssä oppilaitoksessa opiskelevia. Osakuntien asunnot on tarkoitettu osakunnan jäsenille.

Suomen Opiskelija-asunnot SOA ry:n tilastokeruuseen perustuvan arvion mukaan opiskelija-asuntoyhteisöillä on yhteensä noin 74 000 vuokrattavana olevaa asuntopaikkaa. Vuonna 2024 asuntopaikoista soluasuntopaikkoja oli noin 23 prosenttia ja yksiöpaikkoja noin 32 prosenttia. Osuudet ovat vielä vuonna 2016 olleet toisin päin, jolloin soluasuntopaikkoja oli noin 32 prosenttia ja yksiöitä noin 24 prosenttia. Osuudet ovat suuntaa antavia, koska asuntoyhteisöillä on erilaisia perusteita asuntopaikkojen laskennassa. Lisäksi ammatillisissa oppilaitoksissa on asuntolapaikkoja, joiden määrä oli vuonna 2018 tehdyn selvityksen mukaan noin 5 600.

SOA ry:n selvityksen mukaan vuonna 2024 opiskelija-asuntojen koko vuoden keskimääräinen käyttöaste oli 97,4 prosenttia. Kyseessä on asuntopaikkamäärillä painotettu keskiarvo, joka kuvaa parhaiten käyttöastetta kasvukeskuksissa, joissa opiskelija-asuntopaikkoja on myös eniten. Muutamalla pienemmällä paikkakunnalla käyttöaste on jäänyt alle 90 prosentin. Opiskelija-asuntojen käyttöasteet ovat korkeimmillaan syksyllä ja laskevat aavistuksen keväällä ja kesällä. SOA ry:n tilaston mukaan käyttöaste on noussut vuodesta 2020 alkaen vuosittain.²

² STT Info: Opiskelija-asuntojen käyttöasteet kipusivat jälleen uuteen ennätykseen – opiskelija-asuntotilanteesta ennustetaan tiukkaa. Osoitteessa: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/71221440/opiskelija-asuntojen-kayttoasteet-kipusivat-jalleen-uuteen-ennatukseen-opiskelija-asuntotilanteesta-ennustetaan-tiukkaa?publisherId=40159750&lang=fi> (viitattu 4.6.2025).

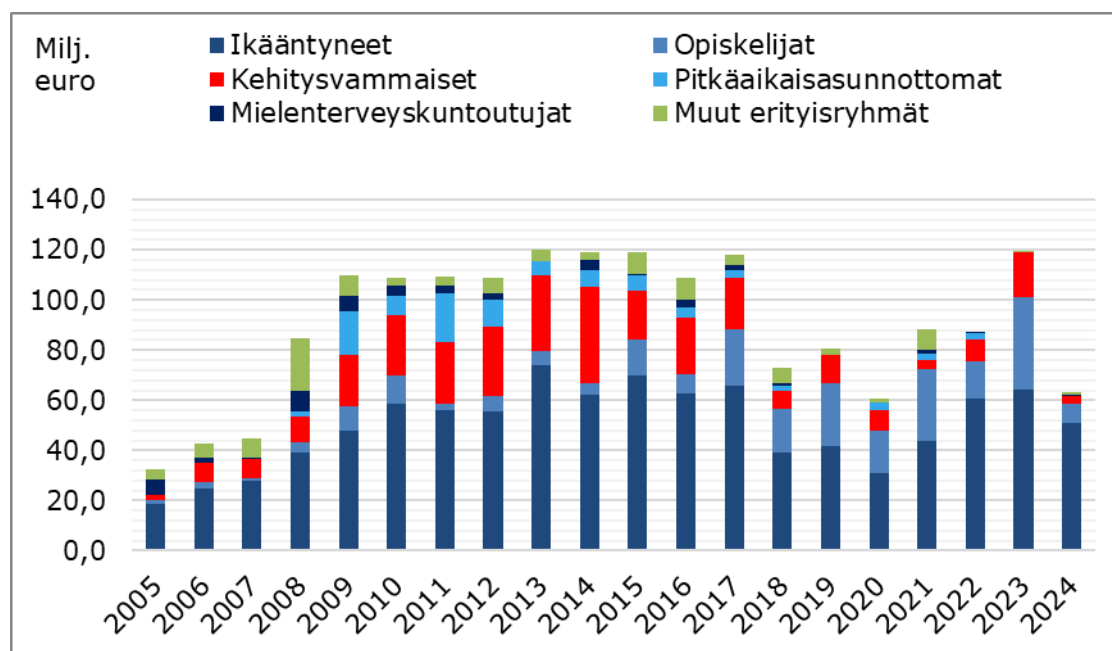
Opiskelija-asuntoja, jotka ovat uudistuotantoon tai perusparannukseen myönnetyn valtion tuen mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä, oli vuoden 2023 lopussa yhteensä noin 40 500. Vuodesta 2000 lähtien valtion tukemien opiskelija-asuntojen määrä on lisääntynyt noin neljänneksellä. Keski-ikä niillä on kuitenkin 33 vuotta, joten paljon asuntoja on peruskorjauksissa. Kaikista valtion tukemista vuokra-asunnoista noin 10 prosenttia on tällä hetkellä opiskelija-asuntoja. Valtion tukemista opiskelija-asunnoista 28 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Asunnot ovat keskittyneet yliopistokaupunkeihin.



Kuvio 1. Valtion tukemien opiskelija-asuntojen määrän kehitys 2000–2023. Lähde: Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus.

Erityisryhmien investointiavustuksista nykyisen investointiavustuslain voimassaoloaikana vuodesta 2005 lukien on kohdentunut opiskelija-asuntoihin 13 prosenttia. Avustettuja opiskelija-asuntoja on ollut 27 000, mikä on 41 prosenttia investointiavustuksella avustetuista erityisryhmäasunnoista. Opiskelija-asunnon tuotantokustannukset ovat suhteellisesti pienet verrattuna esimerkiksi ikääntyneiden tai vammaisten henkilöiden asuntojen tuotantokustannuksiin, mikä selittää opiskelija-asuntojen suuren osuuden. Investointiavustusta kohdentui keskimäärin 8 937 euroa opiskelija-asuntoa kohden, kun muiden erityisryhmien avustukset olivat useita kymmeniä tuhansia euroja asuntoa kohden. Vuoden 2022 tilastoihin perustuvan asukasrakenneselvityksen mukaan erityisryhmille tarkoitettujen valtion tukemien asuntojen asukkaista 22 prosenttia oli opiskelijoita.

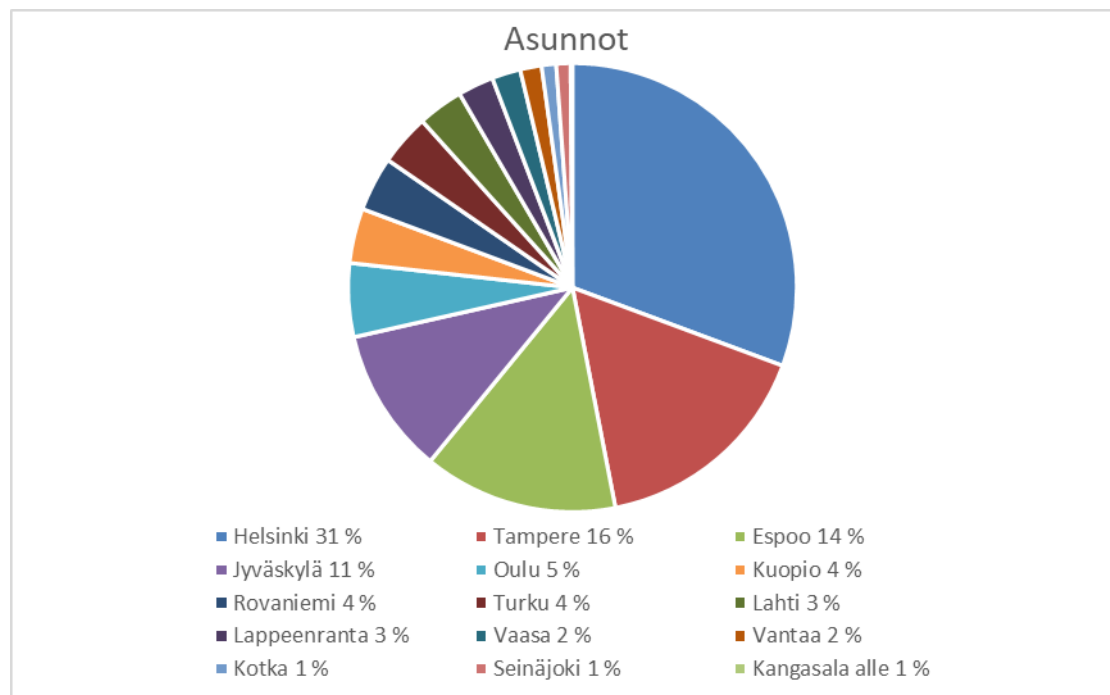
Viime vuosina 2020–2024 opiskelija-asunnoille myönnetyt investointiavustukset ovat vaihdelleet 7,7 ja 37 miljoonan euron välillä ja keskimäärin avustuksia on myönnetty 21 miljoonaa euroa vuodessa. Avustuksen määrä oli pääsääntöisesti uudishankkeissa 15 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista, kun taas perusparannushankkeet ovat voineet sisältää varautumisilla katettua omarahoitusosuutta. Vuoden 2024 viimeiset myönnetyt avustukset olivat kuitenkin suuruudeltaan nimellisiä (noin 0,5 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista uudishankkeille ja 15 000 euroa perusparannushankkeille).



Kuvio 2. Erityisryhmien investointiavustusten kohdentuminen 2005–2024. Lähde: Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus.

Vuosina 2020–2024 opiskelijahankkeille hyväksytyjen korkotukilainojen määrä oli keskimäärin 140 miljoonaa euroa. Vuosittain hyväksytyjen lainojen määrä oli pienimmillään 39 miljoonaa euroa ja suurin vuosittainen lainamäärä oli 246 miljoonaa euroa. Opiskelijahankkeille hyväksytyjen lainojen osuus kaikista korkotukilainoista oli keskimäärin 8,2 prosenttia.

Viime vuosina opiskelija-asuntojen valtiontuki on kohdentunut 95-prosenttisesti yliopistokaupunkeihin. Lähes puolet tuetuista asunnoista on sijoittunut pääkaupunkiseudulle. Vuosina 2020–2024 tuetuista opiskelija-asuntohankkeista noin 60 prosenttia oli uudistuotantoa ja 40 prosenttia perusparannuksia. Molempia hanketyyppejä oli melko tasaisesti eri paikkakunnilla, mutta Pohjois-Suomessa perusparannushankkeet hieman painottuivat.



Kuvio 3. Valtion tukea 2020–2024 saaneiden opiskelija-asuntojen alueellinen jakautuminen. Lähde: Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus.

2.3 Opiskelija-asuntojen vuokrasopimukset ja vuokrat

2.3.1 Asukasvalinta

Valtion tukemissa opiskelija-asunnoissa noudatetaan asukasvalintaperusteita, jotka ovat hakijaruokakunnan asunnon tarve, tulot ja varallisuus. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Asukasvalinnasta säädetään korkotukilaissa ja valtioneuvoston asetuksessa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008). Kunta valvoo kunnassa sijaitsevien vuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Asukasvalinnan yleinen ohjaus kuuluu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle.

Lisäksi vuokranantajat asettavat erityisryhmäkäyttöön liittyviä hakuehtoja, joissa edellytetään esimerkiksi hakupaikkakunnalla tapahtuvaa päätoimista, tutkintoon johtavaa ja opintotukeen oikeuttavaa opiskelua. Jotkut asuntokohteet saatetaan varata ensisijaisesti tietyssä oppilaitoksessa tai tietyllä opintolinjalla opiskeleville, mikä voi perustua sijaintiin, asuntojen varusteluun taikka sopimukseen opiskelijajyhdistysten tai muiden toimijoiden kanssa.

Lisäksi kansainvälisille opiskelijoille voidaan varata kiintiö asuntoja. Ympäristöministeriön opiskelija-asuntotoimijoille toukokuussa 2025 tekemän kyselyn vastaajista 6/13:lla oli oppilaitoksen kanssa sopimus kiintiöstä. Kiintiöitä käytetään lähinnä vaihto-opiskelijoita varten. Huomattavampi osa kansainvälisistä opiskelijoista on kuitenkin tutkinto-opiskelijoita. Vuoden 2024 lopussa vaihto-opiskelijoiden osuus opiskelija-asuntojen asukkaista vaihteli kyselyvastausten mukaan muutamasta prosentista 13 prosenttiin ja kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden osuus 13 prosentista noin 40 prosenttiin. Kansainvälisten opiskelijoiden määrän arvioidaan monin paikoin kasvavan lähivuosina.

Oppilaitosten loma-aikoina opiskelija-asuntoja voidaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ohjeen mukaan käyttää hotellityyppiseen majoitukseen ilman käyttötarkoituksen muutosta, joka tavallisesti vaaditaan, jos valtion tukemia vuokra-asuntoja käytetään rajoitusten voimassaoloaikana muuhun kuin asumiseen.³

Asukasvalinnan jälkeen solmitaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukainen vuokrasopimus. Toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin liittyy yleensä ehto, jonka mukaan asumisoikeus päättyy opintojen päättyessä ja vuokranantajalla on tällöin oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

2.3.2 Omakustannusvuokra

Valtion tukemissa opiskelija-asunnoissa noudatetaan korkotukilaissa säädettyä omakustannusperiaatetta. Sen mukaan vuokralaiselta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista, omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta, kiinteistön ja rakennusten sekä

³ Varke: Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen. Osoitteessa: <https://ohjeet.varke.fi/fi/asukasvalinta/v4/asuntojen-kayttaminen-muuhun-tarkoitukseen-kuin-as> (viitattu 9.6.2025).

asuntojen ylläpidosta ja hoidosta, kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin sekä asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista. Opiskelija-asunnoissa esimerkiksi vesi ja sähkö sisältyvät usein vuokraan.

Saman omistajan omistamien pitkällä korkotuella ja aravalainalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata. Tavoitteena on turvata tasainen vuokrankehitys ja se, että vuokrat vastaavat mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa ja ovat keskenään oikeudenmukaisessa suhteessa. Investointiavustuslaissa tarkoitettujen erityisryhmien vuokra-asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen kesken tasausta ei kuitenkaan saa tehdä. Lisäksi investointiavustusta saaneiden kohteiden asuntojen vuokrat on tasattava enimmäisavustusprosentin mukaan eli avustusluokittain. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria edellä mainituista rajoituksista poiketen, jos siihen on erityinen syy. Keskukseen soveltamiskäytännön mukaan saman omistajan opiskelija-asuntojen vuokrat voidaan ilman poikkeusluvan hakemista tasata keskenään, jos niiden tuotantoon on myönnetty voimassa olevan lain mukaista investointiavustusta tai aiempaa opiskelija-asuntojen oma pääoma-avustusta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. Keskuselle kuuluu myös yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Ympäristöministeriön kyselyyn saatujen vastausten mukaan opiskelija-asuntojen keskineliövuokra vuonna 2024 vaihteli 10,6 eurosta noin 16 euroon. Kalleimmat keskineliövuokrat olivat pääkaupunkiseudulla ja Jyväskylässä sekä edullisimmat Oulussa. Kyselyyn vastanneet toimivat 15 eri kaupungissa.

Heinäkuussa 2025 opiskelijayksiön vuokra vaihteli 11 suurimmassa kaupungissa 150 eurosta 813 euroon. Soluhuoneen hinta taas vaihteli 196 eurosta 560 euroon. Yksiön ja soluhuoneen ominaisuudet saattavat osin muistuttaa toisiaan siten, että esimerkiksi joissakin kaupungeissa halvimmissa yksioissa ei ole omaa keittiötä.⁴

2.3.3 Opintotuki ja asumistuki

Päätoimisen opiskelijan toimeentulo koostuu pääasiassa opintotuesta, asumistuesta sekä opiskelijan omista tuloista.

Opintotuesta säädetään opintotukilaissa (65/1994). Opintotukea voidaan myöntää Suomen kansalaiselle, EU- tai Eta-maasta tulleelle työntekijälle ja tämän perheenjäsenelle sekä muulle kuin Suomen kansalaiselle, jos hän on asunut Suomessa vähintään kaksi vuotta muussa kuin opiskelutarkoituksessa ja asumista voidaan pitää pysyvänä. Muut kuin Suomen kansalaiset, jotka tulevat Suomeen opiskelua varten, eivät siten pääsääntöisesti ole opintotukilain piirissä, vaan he saavat opintososiaalisia etuuksia kotimaastaan tai huolehtivat itse toimeentulostaan.

Opintotukeen kuuluvan opintorahan bruttomäärä 1.1.2024 alkaen on täysi-ikäisellä itsenäisesti asuvalla opiskelijalla 279,38 euroa kuukaudessa. Opiskelija, joka on alle 18-vuotiaan lapsen huoltaja, voi saada lisäksi opintorahan huoltajakorotuksen. Itsenäisesti asuvan alle 18-vuotiaan

⁴ Yle.fi: Opiskelija-kämppä haussa? Tällä hinnalla sen saa 11 suurimmassa opiskelija-kaupungissa. Osoitteessa: <https://yle.fi/a/74-20170892> (viitattu 29.7.2025).

opintorahan perusmäärä on 113,57 euroa kuukaudessa. Opintorahan määriin ei tehdä indeksikorotuksia vuosien 2024–2027 aikana.

Opintotukeen sisältyy myös opintolainan valtiontakaus. Sen määrä 1.8.2024 lukien on kotimaassa opiskelevalla täysi-ikäisellä opiskelijalla sekä korkeakouluopiskelijalla 850 euroa kuukaudessa ja alle 18-vuotiaalla muussa kuin korkeakoulussa opiskelevalla 400 euroa kuukaudessa.

Suomessa asuvien opiskelijoiden asumistuki perustui heinäkuun loppuun 2025 saakka yleisestä asumistuesta annettuun lakiin (938/2014). Tämän jälkeen he ovat siirtyneet opintotuen asumislisän piiriin, josta säädetään opintotukilaissa. Tämä tarkoittaa ennen vuotta 2017 voimassa olleen tukijärjestelmän palauttamista, koska opiskelijat siirrettiin tuolloin opintotuen asumislisän piiristä yleisen asumistuen piiriin. Opiskelijoihin, jotka asuvat samassa asunnossa oman tai puolisonsa lapsen kanssa, sovelletaan kuitenkin jatkossakin yleisestä asumistuesta annettua lakia.

Opintotuen asumislisän määrä on enintään 80 prosenttia kuukausivuokrasta. Asumislisää myönnettäessä asumismenot otetaan huomioon enintään kuntakohtaisen rajan mukaisina. Helsingissä, Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla huomioon otettavien asumismenojen enimmäisraja on 370 euroa (asumislisä enintään 296 euroa). Hyvinkäällä, Hämeenlinnassa, Joensuussa, Jyväskylässä, Järvenpäässä, Keravalla, Kirkkonummella, Kuopiossa, Lahdessa, Lohjalla, Nokialla, Nurmijärvellä, Oulussa, Porvoossa, Raisiossa, Riihimäellä, Rovaniemellä, Seinäjoella, Sipoossa, Siuntiossa, Tampereella, Turussa, Tuusulassa ja Vihdissä huomioon otettavien asumismenojen enimmäisraja on 310 euroa (asumislisä enintään 248 euroa) ja muualla Suomessa 270 euroa (asumislisä enintään 216 euroa). Opiskelijan osuus asumismenoista saadaan jakamalla koko asunnon asumismenot asukkaiden lukumäärällä, jollei erityisestä syystä hyväksytä muuta jakoperustetta. (Laki opintotukilain muuttamisesta 835/2024.) Asumismenojen enimmäisrajoja ei ole sidottu indeksiin, joten niiden korottaminen jatkossa edellyttää lain muuttamista.

Verrattuna ruokakuntakohtaiseen yleiseen asumistukeen opintotuen asumislisä on yksilökohtainen, kaavamaisempi tuki, joka mahdollistaa isommat tulot ilman että sillä on vaikutusta tuen määrään. Tasoltaan se on kuitenkin yleistä asumistukea matalampi. Lakimuutoksen esitöissä on arvioitu, että jos asumislisään siirtyvien (208 500) opiskelijoiden asumiskustannukset pysyisivät entisellä tasolla, asumisen tuki pienenesi noin 156 000 opiskelijalla. Asumislisän saajista 70 prosentilla pieneneminen olisi vähintään 300 euroa vuodessa ja 50 prosentilla yli 700 euroa vuodessa. Vajaalla neljänneksellä asumisen tuki säilyisi samana tai suurensi. Asumislisään siirtymisestä hyötyvät yhdessä asuvat parit tai jaetuissa eli nk. kimppa-asunnoissa asuvat opiskelijat. (HE 160/2024 vp.)

Opintotukea nostavalla opiskelijalla voi lisäksi olla muita veronalaisia tuloja kalenterivuodessa määrä, jota kutsutaan vapaaksi tuloksi. Opiskelijalla voi vuonna 2025 olla vapaata tuloa 1 118 euroa jokaista tukikuukautta kohden sekä 3 355 euroa jokaista tuetonta kuukautta kohden. Määrät ovat samat myös vuonna 2026. Vapaan vuositulon voi ansaita milloin vain kalenterivuoden aikana. Vapaan vuositulon rajan ylittyessä opiskelijan on peruutettava tai

palautettava jo myönnettyä opintotukea tarvittava määrä. Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston mukaan vuonna 2023 päätoimisten opiskelijoiden työssäkäyntiaste oli 54,4 prosenttia.⁵

Kelan opintoetuustilaston mukaan lukuvuonna 2023/2024 opintotukea sai kaikkiaan 289 234 opiskelijaa. Heistä noin kolmannes opiskeli yliopistossa, kolmannes ammattikorkeakoulussa ja kolmannes ammattioppilaitoksessa, lukiossa tai ulkomaisessa oppilaitoksessa.

Kelan asumistukitilaston mukaan 142 079 opiskelijaa sai yleistä asumistukea vuonna 2024. Opiskelijoiden osuus kaikista yleisen asumistuen saajista oli vuoden lopussa 37,2 prosenttia. Yksin asuneiden osalta on saatavilla myös tilastotieto siitä, kuinka suuri osuus asui valtion tukemassa asunnossa: osuus oli 21 prosenttia vuoden 2024 lopussa. Opintotuen asumislisää on arvioitu jatkossa saavan noin 224 500 henkilöä. Nykyiset opiskelija-asuntopaikat (arviolta 74 000) kattaisivat laskennallisesti kolmasosan heistä.

2.4 Opiskelija-asuntojen tuotannon tarpeet

Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen (VATT) vuonna 2024 valmistuneessa selvityksessä tarkasteltiin vuoden 2017 asumistukiuudistuksen vaikutuksia opiskelijoiden asumiseen ja opintoihin. Selvityksen kohderyhmänä olivat 18–29-vuotiaat päätoimiset korkeakouluopiskelijat. Selvityksen mukaan vuonna 2022 opiskelijoista noin 20 prosenttia asui valtion tukemassa asunnossa eli opiskelija-asunnossa tai tavallisessa valtion tukemassa vuokra-asunnossa. Kymmenen vuotta aiemmin osuus oli 30 prosenttia. Vaparaohitteisissa vuokra-asunnoissa asuminen on yleistynyt ja valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuminen vähentynyt koko väestönkin tasolla. Myös yksin asuminen on yleistynyt sekä opiskelijoiden keskuudessa että koko väestössä. Opiskelijoilla yksin asuminen lisääntyi vuosien 2012 ja 2022 välillä noin 40 prosentista noin 60 prosenttiin. Samaan aikaan puolison kanssa asuminen väheni opiskelijoilla vajaasta 40 prosentista vajaaseen 30 prosenttiin ja kimppa-asuminen muun kuin puolison kanssa reilusta 20 prosentista 10 prosenttiin. Voimakkain yksin asumisen kasvu ajoittui vuoden 2016 jälkeen. Näihin kehityskuluihin ovat voineet vaikuttaa muun muassa parisuhteiden vähentyminen, kasvanut vaparaohitteinen vuokra-asuntotarjonta ja parantunut talous- ja työllisyystilanne. Erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa yksin asuminen lisääntyi vielä muuta maata voimakkaammin, taustalla arvioidaan olevan myös vuoden 2017 asumistukiuudistus.⁶ Lisäksi valtion tukema asuntokanta on viimeisen 20 vuoden aikana pienentynyt, koska asuntoja on vapautunut tai vapautettu rajoituksista enemmän kuin uusia on valmistunut⁷.

Viimeaikaiset kyselytutkimukset osoittavat samankaltaisia tuloksia. Vuoden 2022 opiskelijabarometriin vastanneista 23 prosenttia asui opiskelija-asunnossa ja 5 prosenttia soluasunnossa tai kimppakämpässä. Vastaajista 5 prosenttia myöskin piti jaettua asuntoa toiveasuntonaan, kun valtaosa toivoi yksiötä tai kaksiötä. Vuonna 2025 valmistuneessa

⁵ Tilastokeskus: Opiskelijoiden työllisyysaste laski hieman vuonna 2023. Osoitteessa:

<https://stat.fi/julkaisu/cm17r3wnhas0v07vxjzpkpggb> (viitattu 9.6.2025).

⁶ Kylliäinen ym. 2024: Vuoden 2017 asumistukiuudistuksen vaikutukset opiskelijoiden asumiseen ja opintoihin. VATT Tutkimukset 194. Osoitteessa:

<https://vatt.fi/julkaisu?pubid=URN%3AISBN%3A978-952-274-297-1> (viitattu 4.6.2025).

⁷ Ahola 2025: Alueiden eriytymisen vaikutus vuokra-asuntomarkkinoihin. Julkaisussa Valtakunnallinen alueiden eriytyminen: Artikkelikokoelma nykytilasta ja tulevaisuudesta. Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:24. Osoitteessa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/166431> (viitattu 12.10.2025).

asukasvalintatutkimuksessa puolestaan 10 prosenttia vastaajista kertoi etsivänsä huonetta jaetusta asunnosta. Asumisen yhteistiloista kiinnostavimpia olivat opiskelijabarometrin mukaan kuntosali ja sauna, joita noin puolet olisi valmis käyttämään, vaikka ne nostaisivat asumiskustannuksia. Opiskelu- ja työskentelytila sekä hyvin varustettu keittiö kiinnostivat noin viidennestä vastaajista. Vastaajista 23 prosenttia oli samaa mieltä ja 34 prosenttia eri mieltä väittämän kanssa, että opiskelija-asunto on helppo saada. Vuonna 2025 valmistuneessa tutkimuksessa jopa lähes puolet oli eri mieltä tämän väittämän kanssa.⁸

Opiskelija-asuntojen tuotantotarvetta selvitettiin vuonna 2018 kymmenen seuraavan vuoden perspektiivillä.⁹ Selvityksessä tarkasteltiin sekä korkeakouluopiskelijoita että ammattiin opiskelevia, ja se kattoi pääkaupunkiseudun ja 17 merkittävää opiskelijakaupunkia. Näissä kaupungeissa osuus opiskelijoista, jotka asuivat alueen opiskelija-asuntoyhteisön asunnoissa, vaihteli reilusta 10 prosentista lähes 40 prosenttiin. Selvityksessä todettiin, että opiskelija-asuntojen kysyntä kohdistuu yksioihin ja oppilaitosten läheisyyteen tai keskusta-alueille. Asuntojen vakaakäyttöä esiintyi oppilaitoksista kauempana olevissa soluasunnoissa. Opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin on saattanut kiihdyttää kehitystä, mutta kyseessä on pidempiaikainen trendi. Selvityksen aikaan useimmissa opiskelijakaupungeissa suunnitelmat painottuivat yksöiden osuuden kasvattamiseen ja vaikeasti täytettävien kohteiden korvaamiseen. Opiskelija-asuntojen nettolisäystä suunniteltiin osassa yliopistokaupungeista. Selvityksessä arvioitiin tuolloin, että pääkaupunkiseudulla ja mahdollisesti Jyväskylässä olisi tarvetta vielä kasvattaa nettolisäystä suunnitelmiin nähden.

Selvityksessä huomioitiin myös ammatillisten oppilaitosten asuntolapaikat. Niiden määrä suurelta osin vastasi tarvetta, mutta 29 prosenttia vastaajista myös suunnitteli paikkojen vähentämistä. Lähes kaikki toimijat pitivät asuntolapaikkojen tarjoamista opiskelijoille tärkeänä. Työssäoppimisen merkityksen kasvamisen nähtiin lisäävän tarvetta myös tilapäiseen asumiseen eri paikkakunnalla kuin missä oppilaitos sijaitsee.

Ympäristöministeriön toukokuussa 2025 toteuttamassa kyselyssä opiskelija-asuntoyhteisöjä pyydettiin arvioimaan toimintapaikkakuntansa opiskelija-asuntotuotannon tarvetta seuraavien 5–10 vuoden aikana. Käytännössä kaikki vastaajat arvioivat nyt, että opiskelija-asuntojen nettomäärää tulisi kasvattaa. Syynä tähän ovat erityisesti lisääntynyt opiskelijamäärä, asuntojen käyttöasteen kasvu sekä oppilaitosten tavoitteet edelleen lisätä vastaanotettavien opiskelijoiden määrää. Osaksi kasvutavoitteet liittyvät kansainvälisiin opiskelijoihin.

Viimeisen vuosikymmenen aikana uusien opiskelijoiden määrä sekä ammattikorkeakouluissa että yliopistoissa on kasvanut noin kolmanneksella (Opetushallinnon tilastopalvelu Vipunen). Alueellisesti tämä näkyy kyselyvastausten mukaan esimerkiksi siten, että pääkaupunkiseudun kunnissa opiskelijamäärä on viime vuosikymmenen aikana lisääntynyt yli 11 000 hengellä. Myös Turussa opiskelijamäärä on lisääntynyt 23 prosenttia viime vuosikymmenen aikana. Kehityksen arvioidaan jatkuvan. Myös keskisuurissa kaupungeissa esimerkiksi Vaasan

⁸ SOA ry: Opiskelijabarometrin asumisen raportti. Osoitteessa: <https://www.soa.fi/tutkimukset-ja-raportit/opiskelijabarometrin-asumisen-raportti.html> (viitattu 4.6.2025); Lehtoruusu 2025: Toista astetta päättävien nuorten asunnonvalinnan strategiat. Osoitteessa: https://www.soa.fi/media/tutkimukset/toista-astetta-paattavien-nuorten-asunnonvalinnan-strategiat_web_single.pdf (viitattu 18.6.2025).

⁹ Kortelainen ym. 2018: Asuntoja opiskelijoille? Selvitys opiskelija-asumisen nykytilasta ja opiskelija-asuntojen tuotantotarpeesta. Ympäristöministeriön raportteja 20/2018. Osoitteessa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/161020> (viitattu 4.6.2025).

yliopisto tavoittelee 2 500 opiskelijan kasvua vuoteen 2030 mennessä ja Porissa Satakunnan ammattikorkeakoulun tavoite on lisätä kansainvälisten opiskelijoiden määrää 30 prosentilla eli noin 200 hengellä. Yleinen tavoite nostaa korkeakoulutettujen nuorten aikuisten osuutta ilmenee kautta linjan korkeakoulujen opetus- ja kulttuuriministeriön kanssa solmimien tulossopimusten tutkintomäärätavoitteissa vuoteen 2035 mennessä.

Kyselyvastausten sekä lausuntokierroksen palautteen perusteella opiskelija-asuntojen lisäyksen tarve tunnistetaan pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Turussa, Oulussa, Kuopiossa, Porissa, Seinäjoella, Jyväskylässä, Lappeenrannassa, Rovaniemellä ja Vaasassa. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun kuntiin tarvittaisiin kyselyvastauksen mukaan yhteensä 8 000 asuntoa seuraavien 10 vuoden aikana. Tampereen lisäystarpeeksi 10 vuoden aikana arvioidaan 1250 asuntoa ja Jyväskylän lisäystarpeeksi 1000 asuntoa. Lappeenrannassa lisäystavoitteena on 600 asuntoa, mutta arvion mukaan se ei välttämättä riitä, ja kerrotaan että kansainvälisten opiskelijoiden tarpeeseen liittyen yhtään soluasuntoakaan ei olla poistamassa. Rovaniemellä matkailun kasvu on aiheuttanut asuntopulaa ja vapailla markkinoilla olevien asuntojen vuokrien nousua samalla, kun opiskelijamäärä kasvaa Lapin yliopistossa ja ammattikorkeakoulussa. Suurimmassa osassa vastauksista nousee esille myös jatkuvan perusparantamisen tarve. Osassa vanhemmista kohteista peruskorjaus ei ole taloudellisesti järkevää, vaan niistä on luovuttava, mikä vaikuttaa uudisrakennustarpeeseen. Edellä mainituissa kaupungeissa toimivat yhteisöt suunnittelevat uudis- ja/tai perusparannushankkeita seuraavien kolmen vuoden aikana. Ennen investointiavustusten lakkaamista vireille tulleita opiskelija-asuntojen korkotukilainahakemuksia on noin viisitoista. Vuonna 2025 lokakuuhun mennessä on tullut vireille vain yksi perusparannuslainahakemus, eli toimijat ovat jääneet odottamaan uutta tukiratkaisua.

Opiskelija-asuntojen tuotanto ei kyselyvastausten perusteella jatkossakaan kohdennu perinteisiin soluasuntopaikkoihin, vaikka niitä edelleen on valikoimassa ja niihin on kiinnostusta ainakin kansainvälisillä opiskelijoilla. Soluasuntojen käyttöaste on muita asuntoja alempi, rakentamisen hinta lähellä yksioiden tasoa ja ylläpito kalliimpaa kuin yksioissä. Opiskelijoiden tarpeita vastaavan yhteisöllisen asumisen kehittäminen nähdään kuitenkin tarpeelliseksi. Opiskelijoille tärkeää on oma WC- ja suihkutila sekä osan vastaajista kokemuksen mukaan myös keittiö. Muiden yhteistilojen, esimerkiksi oleskelu- ja kerhotilojen sekä liikunta- ja opiskelutilojen, rakentaminen valtion tuella nähdään tärkeänä.

Opiskelijoiden asumistukiuudistuksen esitöiden mukaan asumislisän ehtojen vuoksi suurimmalla osalla opintotuen saajista tulisi olla nykyistä edullisempi asunto. Jos opiskelijalla olisi tarve säilyttää nykyinen menotaso, edellyttäisi tuen pieneneminen esimerkiksi palkkatulojen lisäystä yksin asuvalle opiskelijalla tyypillisessä tilanteessa vuositasolla noin 800 euroa. (HE 160/2024 vp.) Asumistukiuudistuksen voidaan arvioida lisäävän kohtuuhintaisten asumismuotojen eli esimerkiksi valtion tukemien opiskelija-asuntojen ja kimppa-asumisen kysyntää.

Lisäksi toisen asteen päättötodistuksen merkityksen lisääntyminen korkeakoulujen opiskelijavalinnassa saattaa aikaistaa opintojen aloittamista. Nuorimmille, 18–21-vuotiaille opiskelijoille opiskelija-asunnon merkitys opintojen onnistuneen aloittamisen tukena voi olla suurempi kuin vähän varttuneemmille.

2.5 Riskienhallinta valtion tuen myöntämisessä

Korkotuen ja siihen liittyvän valtiontakauksen perimmäisenä ajatuksena on ottaa valtion vastuulle osa hankkeiden toteuttamisesta aiheutuvista riskeistä, jotta pienituloisille henkilöille ja erityisryhmille suunnattua asuntotuotantoa saadaan edistettyä. Korkotukilainsäädäntö,

valtioneuvoston vahvistama hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma sekä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen soveltamiskäytäntö muodostavat kokonaisuuden, jolla valtion riskinottoa hallitaan. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta annetun lain (1001/2024) mukaan keskuksen tehtäviin kuuluu asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinta yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa.

Korkotukilainalla on pääsääntöisesti Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus. Valtion takausvastuu rajoittuu siten siihen osaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja, joita lainan vakuuksien myynnistä kertyvät varat eivät kata. Etenkin uusissa ja hyvillä sijainneilla olevissa asuntokohteissa kiinteistön arvo riittää todennäköisesti kattamaan koko jäljellä olevan lainapääoman, jolloin valtion takausvastuu ei toteudu edes mahdollisessa konkurssitilanteessa. Lähtään vanhemmissa ja syrjäisemmissä kohteissa kiinteistön vakuusarvo ei ole aina riittävä, jolloin valtiolle voi tulla maksettavaksi takauskorvauksia. Myös rakennusaikana tapahtuva lainansaajan ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin voi johtaa valtion takausriskin realisoitumiseen.

Lisäksi korkotukilaina kattaa suuremman osan rahoitettavan hankkeen kokonaiskustannuksista kuin normaalissa asuntotuotannon luotonannossa. Tarvittavan oman pääoman määrä on pieni, mistä syystä vakuuden arvon alentuminen johtaa nopeasti siihen, ettei vakuus enää kata koko lainasaatavan määrää. Tämä rahoittajapainotteinen riskinjako on osa valtion tukea. Lainojen ja takausten riskiä lisää myös lainojen pitkä maturiteetti sekä pääoman takapainotteinen lyhennysaikataulu. Nämä tekijät ovat omiaan kasvattamaan luottotappion määrää velallisen maksukyvyttömyystilanteessa, erityisesti mikäli vakuuskohteen arvoa ei ole ylläpidetty tai se on alueellisista syistä alentunut.

Hankekohtainen korkotukilakiin ja korkotukiasetukseen perustuva korkotukilainan myöntämisen edellytysten (ks. luku 2.1.1) arviointi on keskeistä riskienhallinnan kannalta.

Kuntia koskevassa Valtiokonttorin riskiluokitusmallissa otetaan huomioon paikkakunnan väestöennuste, työttömyysaste, vuokrataloyhteisöjen tyhjäkäyntiasteet ja maksuviiveet. Vuonna 2024 suurin osa eli 86 prosenttia kaikista yhteisölainojen takausvastuista sijaitsi joko erittäin pienen riskin tai pienen riskin kunnissa (riskiluokat A ja B). Opiskelija-asuntojen tuotantoa on vuosina 2020–2024 tuettu 95-prosenttisesti erittäin pienen tai pienen riskin kunnissa ja noin puolet asunnoista pääkaupunkiseudulla. Kuitenkin opiskelija-asuntojen tarve on sidoksissa oppilaitosten sijainteihin, joten tämä vaikuttaa myös tuen kohdentumiseen.

Lisäksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus arvioi edellytyksiä tuotettavien asuntojen pitkäkestoisen tarpeen ja talouden näkökulmasta ottaen huomioon asuntojen sijainnin kuntatasolla ja yhdyskuntarakenteessa, kulkuyhteydet ja palvelujen saavutettavuuden sekä rakennuspaikan soveltuvuuden, kaavalliset valmiudet ja asuntojen määrän, koon ja muun tarkoituksenmukaisuuden. Arviointiin sisältyy kunnan olemassa olevan asuntokannan käyttöasteen ja kohderyhmälle soveltumisen huomioon ottaminen. Kunnan lausunto on arvioinnissa tukena. Hankekustannusten ja tasausmahdollisuuksien perusteella odotettavissa olevan alkuvuokran kohtuullisuutta arvioidaan suhteessa alueellisiin vuokratilastoihin ja asukaskohderyhmän maksukykyyn sekä kiinnitetään huomiota myös vuokran kohtuullisena pysymiseen myöhemmin rajoitusaikana. Hakijoiden tueksi Valtion tukeman

asuntorakentamisen keskuksella on rakennuttamis- ja suunnitteluopas¹⁰ sekä ohjausta ja neuvontaa.

Vaikka lainansaaajat ovat kuntien vuokrataloyhtiöitä ja yleishyödyllisiksi nimettyjä yhteisöjä, joiden toiminnan rajaaminen matalariskisiin ydintoimintoihin edesauttaa valtion luottoriskin hallintaa, uusien hankkeiden yhteydessä yhteisön luottokelpoisuutta ja edellytyksiä lainan takaisinmaksamiseen arvioidaan koko laina-ajan tilinpäätöstietoja ja muiden viranomaisten rekisteritietoja hyödyntäen. Lisäksi lainansaajayhteisöjen vakavaraisuutta arvioidaan vuosittain kerättävien käyttöaste- ja taloustietojen perusteella. Niiden perusteella lasketaan taloudellista tilaa ja käyttöastetta kuvaavat tunnusluvut.

Lainansaaajan luottokelpoisuus- ja hankekriteerien täytyessä tehdään ehdollinen varauspäätös. Tämän jälkeen hakija kilpailuttaa urakan ja hakee osapäätöstä, joka voidaan myöntää Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksyttyä hankkeen tarkemmat suunnitelmat ja kustannukset. Lopullinen korkotuen myöntämispäätös tehdään, kun hakijalla on luottolaitoksen lainasitoumus. Hankkeen valmistuttua lainansaaajan on haettava Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta lopullisten kustannusten ja rahoituksen hyväksymistä eli tarkistuspäätöstä.

Säädösteknisesti korjattavana asiana voidaan todeta, että korkotukilainan edellytyksiä koskevat säännökset hajautuvat eri säädöstasojille (ks. luku 2.1.1), eivätkä tule riittävän selkeästi ja johdonmukaisesti korkotukilaissa esille. Tällöin viranomaisohjeiden rooli prosessissa korostuu. Edellytyksiin kiinteästi liittyvä lainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arviointi tulisi sisällyttää lain tasolla oleviin säännöksiin ja tarkistaa asetuksenantovaltuus vastaamaan valtioneuvoston asetuksen tarkentavia säännöksiä.

Koko sen ajan kuin lainansaaajalla on valtion tukemaa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista asunto-omaisuutta ja kun yleishyödylliseksi nimeäminen on voimassa, sen on noudatettava korkotukilain yleishyödyllisyysäännöksiä. Yleishyödyllisen yhteisön osakkeet tai osuudet eivät saa olla julkisen kaupankäynnin kohteena eikä yhteisö saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun, laissa tarkemmin säännellyn kohtuullisen tuoton. Yhteisö ei saa ottaa muita kuin sosiaaliseen asuntotarjontaan liittyviä riskejä, ja sen lainan tai vakuuden myöntäminen on rajoitettu pääasiassa saman yleishyödyllisen konsernin puitteisiin. Yhteisö ei myöskään saa järjestellä rakennettaan siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokrataloista vaarantuu. Kaikki nimetyt lainansaajayhteisöt ovat vuosittain velvollisia toimittamaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle vuosittaiset tilinpäätösasiakirjat sekä muita yhteisön taloudellista tilaa ja riskitekijöitä koskevia tarpeellisia tietoja. Kerättävien tietojen perusteella seurataan yhteisöjen vakavaraisuutta sekä sitä, että nimetyt lainansaajayhteisöt ja niiden tytäryhteisöt toimivat laissa asetettujen yleishyödyllisyyden edellytysten mukaisesti. Lisäksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tekee tarkastuskäyntejä, joilla perehdytään yhteisöjen hallinto- ja kirjanpitoaineistoon sekä toimintaan.

Maksukyvyttömyystilanteista aiheutuvaa luottotappioriskiä on mahdollista hallita erityislainsäädännössä määriteltyjen tervehdyttämistoimien avulla. Valtiokonttori voi myöntää tervehdyttämisavustuksia taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloyhteisöille, joilla on

¹⁰ Varke: Valtion tukemien asuntojen suunnittelu ja rakentaminen, osoitteessa <https://www.varke.fi/fi/yhteisot-ja-yhtiot/valtion-tukemien-asuntojen-suunnittelu-ja-rakentaminen#laatuohjaus> (viitattu 3.6.2025).

voimassa olevaa valtion takauksellista korkotukilainaa, konvertointilainaa tai aravalainaa. Muiden keinojen, kuten lainaehtojen muutosten tai akordien, käyttöä rajoittaa se, että valtion itse myöntämien aravalainojen sijaan valtio tukee asuntotuotantoa nykyään pääasiassa valtion takaamalla korkotukilainoilla. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi esimerkiksi asuntojen vajaakäyttöön ja tästä aiheutuviin taloudellisiin menetyksiin perustuen vapauttaa asuntoja rajoituksista ja erityisestä syystä lisäksi myöntää niille purkuluvan. Rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta on pääsääntöisesti maksettava takaisin tai lainanmyöntäjän vapautettava valtio niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan takaisin sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja toimii vastoin korkotuen ehtoja, esimerkiksi käyttää lainavaroja muuhun kuin korkotukilain mukaiseen tarkoitukseen taikka käyttää vuokra-asuntoa vastoin korkotukilain mukaista käyttötarkoitusta tai asukasvalintasäännösten vastaisesti. Myös korkotukivuokra-asunnon luovutus muulle kuin laissa tarkoitettulle omistajalle, purkaminen ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan päättymistä tai lainansaajayhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen peruutus voi johtaa korkotuen lakkauttamiseen.

Viime vuosina korkotukilainojen valtiontakauksista on tullut maksuvaatimuksia vähän suhteutettuna lainakantaan. Vuosina 2020–2024 takauskorvauksia maksettiin keskimäärin 2,9 miljoonaa euroa, tosin vaihtelu on suurta. Tulevaisuudessa maksettavaksi tulevien takauskorvausten määrään vaikuttavat merkittävästi yleisen taloudellisen tilanteen ja korkotason kehittyminen sekä kiinteistöjen arvo. Heikko taloudellinen tilanne, korkotason nousu, alueellinen eriytyminen ja korjausvelan kasvu voivat kasvattaa takauskorvausmääriä. Yhdenkin suuren toimijan ajautuminen maksukyvyttömäksi voi kertaluonteisesti kasvattaa merkittävästi valtion takauskorvausten määrää.

Opiskelija-asuntojen osalta riskienhallinta on toistaiseksi pysynyt hyvällä tasolla, eikä maksuviiveitä tai takauskorvauksia ole viime vuosina ilmennyt. Opiskelija-asuntohankkeissa 40-vuotisen pitkän korkotuen epävarmuudet liittyvät erityisesti koulutuspoliittisiin ratkaisuihin, esimerkiksi jonkin koulutuslinjan lakkauttamiseen paikkakunnalla, tai yhdyskuntarakenteellisiin ratkaisuihin, kuten oppilaitoksen kampusalueen siirtymiseen kauemmas olemassa olevista opiskelija-asunnoista. Tällaiset muutokset eivät korkotukilainan hyväksymishetkellä välttämättä ole ennakoitavissa.

3 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on parantaa opiskelija-asuntoja tarjoavien toimijoiden mahdollisuuksia käynnistää asuntojen uudistuotanto- ja perusrannushankkeita tilanteessa, jossa tuotantoon ei voida osoittaa investointiavustuksia.

Opiskelijamäärät ovat monilla korkeakouluopiskakunnilla lisääntyneet viime vuosina, ja kehityksen ennakoidaan jatkuvan johtuen koulutustason nostoon ja oppilaitosten sisäänottoon liittyvistä tavoitteista. Hallituksen tavoitteena on pyrkiä nostamaan korkeakoulutettujen nuorten aikuisten määrä mahdollisimman lähelle 50 prosenttia vuoteen 2030 mennessä sekä vahvistaa koulutuksen läpäisyä tavoiteajassa. Korkeakouluopiskakunnilla on siten tarpeita lisätä opiskelija-asuntojen nettomäärää, ja lisäksi olemassa olevia asuntokohteita on jatkuvasti korjattava ja muutettava vastaamaan ajanmukaisia tarpeita. Tukemalla opiskelija-asuntotuotantoa helpotetaan erityisesti kasvukeskusten vuokra-asuntotilannetta myös yleisesti. Jos opiskelijat voivat löytää sopivia asuntoratkaisuja valtion tukemista opiskelija-asunnoista, pieniä vapaarahoitteisia asuntoja jää enemmän muille niitä tarvitseville.

Opiskelijat ovat usein pienituloisia toimeentulon koostuessa opintososiaalisista etuuksista ja lisäksi mahdollisista loma- tai vapaa-ajan palkkatuloista, eikä monilla ole mahdollisuutta taloudelliseen tukeen perheeltä. Elokuussa 2025 voimaan tullut opintotuen asumislisä on tasoltaan aiempaa asumistukea matalampi. Siksi on tärkeää olla tarjolla valtion tukemia asuntoja, joissa asumiskustannukset pyritään pitämään kohtuullisina ja asumisen jatkuvuus turvattuna valmistumiseen asti. Näin voidaan vähentää tarvetta rahoittaa asumista työssäkäynnillä, opiskeluaajan pitkittymistä ja opintojen keskeytymisen riskiä.

Vuokranantajien näkökulmasta opiskelija-asuntojen tuotantoon ja ylläpitoon liittyy erityisiä, muun muassa asuntojen pienikokoisuudesta ja asukkaiden runsaasta vaihtuvuudesta johtuvia kustannuksia. Vuokranantajat ovat valtiontuen ehtojen mukaisesti yleishyödyllisiä toimijoita, jotka eivät kerrytä voittoa toiminnastaan. Erityisryhmien investointiavustuksiin käytettävissä olevan määrärahan supistuttua niin, että opiskelija-asuntohankkeisiin ei voida myöntää avustuksia, on toimijoilla vaikeuksia rahoittaa korkotukilainaan vaadittavaa omarahoitussuoraa. Investointiavustuksen sijaan esitettävällä 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.

Samalla tavoitteena on pitää korkotukilainan ja siihen liittyvän valtion täydetakauksen kattavuuden nostamisesta seuraava riskin lisäys hallittuna. Tuettavilta hankkeilta edellytettäisiin opiskelijoiden pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla. Lainansaajien taloudellisten edellytysten ja vakavaraisuuden huomioon ottaminen olisi edelleen keskeinen osa korkotukilainan hyväksymisharkintaa, ja sitä painotettaisiin säädösten tarkistuksella.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

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 enimmäissuuruudesta, joka on 95 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Valtion korkotuen ja täydetakauksen ulottaminen tarvittaessa hankkeen koko kustannuksiin on valtionavustusten sijaan vaihtoehtoinen tapa tukea opiskelija-asuntotoimijoita omarahoitussuoraa kattamisessa. Avustuksiin verrattuna korkotuki ja takaus eivät aiheuta välittömiä menoja valtion talousarvioon, vaan ne merkitsevät sitoutumista tuen tai hyvityksen maksamiseen siinä tapauksessa, että korkotaso nousee yli omavastuusuuden tai lainansaaja ei suoriudu velvoitteistaan.

Korkotukilainan hyväksyminen ja sen suuruus olisi edelleenkin harkinnanvaraista ja hakemuskohdasta. Tämä on välttämätöntä valtion riskin rajoittamisen kannalta. Korkotukilainan hyväksymisen yleisten edellytysten lisäksi ehdotetaan, että asuntojen olisi sovelluttava opiskelijoiden käyttöön ja opiskelijoilla olisi oltava pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla. Kyseessä olisi investointiavustuksen edellytyksiä vastaava sääntely, jolla korostettaisiin sitä, että tuettavilla kohteilla tulee voida arvioida olevan sellainen vakuusarvo ja kysyntä, että niiden tuotanto on taloudellisesti kestäväällä pohjalla eikä valtion riski lisäännä perusteettomasti. Myös korkotukilainan hyväksymisen yleiset edellytykset ja valtion talousarvion vuotuiset hyväksymisvaltuuden käyttöperusteet tukevat samaa tavoitetta. Korkotukilainan yleisten edellytysten säädösten ehdotetaan samalla tarkistettavaksi lisäämällä lakiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvollisuus arvioida

korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä sekä täsmentämällä asetuksenantovaltuutta.

Opiskelija-asuntojen korkotukilainan saaja voisi ehdotuksen mukaan olla vain korkotukilain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu julkisyhteisö, yleishyödyllinen yhteisö tai tällaisen määräysvallassa oleva yhtiö. Lainansaaajat olisivat siis jatkossakin yleishyödyllisyysäännösten ja yleishyödyllisiä yhteisöjä koskevan valvonnan piirissä.

Opiskelija-asuntojen käyttöehdot säilytettäisiin käytännössä vastaavina kuin ne ovat osaksi korkotukilainalla ja osaksi investointiavustuksilla tuetuissa kohteissa. Asuntoja olisi käytettävä opiskelijoiden vuokra-asuntoina 20 vuotta siitä, kun laina hyväksyttiin korkotukilainaksi, ellei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hakemuksesta myöntäisi tästä poikkeusta tai kyse olisi tilapäisestä poikkeamisesta. Saman omistajan omistamien opiskelija-asuntojen vuokrat voitaisiin tasata riippumatta siitä, onko niiden tuotantoa tuettu pelkällä korkotukilainalla vai korkotukilainalla ja investointiavustuksella. Opiskelija-asuntoja tuottavat pääasiassa vakiintuneet toimijat, joista monen taustalla on säätiö ja sille määrätty tarkoitus edistää nimenomaan opiskelijoiden asumista. Lisäksi opiskelija-asuntoja koskevat osin erilaiset rakentamismääräykset kuin muita asuntoja, josta syystä asunnot on rakentamislupavaiheessa määriteltävä opiskelija-asunnoiksi. Yhtenäiset valtiontuen ehdot tuen toteutustavasta ja hakemuskohtaisesta lopullisesta määrästä riippumatta ovat siten perustellut.

Ehdotettujen säännösten voimaan tullessa vireillä oleviin korkotukilainan hyväksymistä koskeviin hakemuksiin sovellettaisiin ehdotettua uutta sääntelyä. Hakijoiden ei siten tarvitsisi viivyttää hakemusten vireillepanoa, vaan hankkeet voisivat edetä lopullisen korkotukilainan hyväksymistä edeltävissä vaiheissa lakimuutoksen voimaantuloa odottaessa.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Taloudelliset vaikutukset

4.2.1.1 Yleistä

Valtion tukeman asuntotuotannon rahoitusmallin muuttaminen siten, että opiskelija-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen myönnettävän korkotukilainan enimmäismäärää korotettaisiin enintään 100 prosenttiin hankkeen hyväksyttävistä kustannuksista nykyisen 95 prosentin sijasta vaikuttaisi toimijoiden taloudellisiin riskeihin ja kustannuksiin.

Korkotukilainan omarahoitusosuuden poistuminen tai pieneneminen voi madaltaa kynnystä uusien hankkeiden käynnistämiseen, erityisesti vain opiskelija-asumiseen keskittyvillä tai pienemmillä toimijoilla ja kasvukeskuksissa, joihin korkotukilainat pääsääntöisesti kohdennetaan. Tämä voi lisätä kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen tarjontaa erityisesti kasvukeskuksissa maltillisesti suhteessa nykytilanteeseen edistäessään opiskelija-asuntokannan perusparannuksia sekä uudistuotantoa.

Omarahoitusosuuden poistaminen vähentää rakennuttajan tarvetta hankkia omaa pääomaa tai ulkopuolista rahoitusta vähintään viiden prosentin osuudelle. Tämä voi madaltaa kynnystä hankkeiden käynnistämiseen ja vähentää rakennuttajan taloudellista riskiä, erityisesti pienemmillä toimijoilla, joilla ei ole merkittäviä pääomia. Tämä voi mahdollistaa myös sen, että hankkeisiin ryhtyvät myös vähemmän kokeneet tai taloudellisesti heikommät toimijat, mikä lisää hankkeiden riskejä. Mahdollisen ilmiön hallitsemiseksi ehdotuksen mukaan opiskelija-

asuntojen korkotukilainan saajien tulisi edelleen olla julkisyhteisöjä tai yleishyödylliseksi nimettyjä yhteisöjä tai niiden määräysvallassa olevia yhtiöitä.

Valtion hyväksymien korkotukilainojen suuruus voi kasvaa, mikä lisää valtion rahoitusvastuita. Korkotukea tai muita tukimuotoja voidaan joutua maksamaan aikaisempaa enemmän ja valtion budjettimenot voivat kasvaa erityisesti korkotason noustessa. Jos hankkeita epäonnistuu, valtio voi joutua kattamaan suurempia tappioita, koska omarahoitusosuus ei jaa riskiä. Taloudellisten vaikutusten, vastuiden ja riskien muutokset ovat silti suhteellisen pieniä verrattuna valtion kokonaisvastuuseen tuetussa asuntotuotannossa ja ottaen huomioon ehdotetun muutoksen suuruus. Korkotukilainakannan kokonaismäärän kasvua voidaan ohjata ja tarvittaessa rajoittaa eduskunnan talousarviopäätöksellä ja valtioneuvoston käyttösuunnitelmalla.

4.2.1.2 Kotitalouksien asema

Muutoksen vaikutus asuntojen hintoihin ja vuokriin riippuu suhdanteista ja toimijoiden päätöksistä. Suurempi lainoitus ja pienempi omarahoitusosuus voi mahdollistaa enemmän opiskelija-asuntotuotantoa ja lisätä kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa, sekä hillitä näin vähäisessä määrin vuokrien tai asuntojen hintojen nousua tietyillä alueilla. Opiskelija-asuntotuotannon jatkuminen tasoittaisi muiden pienten asuntojen kysyntää, mikä helpottaisi yleisesti asukkaiden mahdollisuuksia löytää asunto.

Toisaalta omakustannusperiaatteella toimivassa valtion tukemassa opiskelija-asuntokannassa rakennuttajat lähtökohtaisesti siirtävät korkeamman lainoituksen kustannukset kuten korkokulut vuokriin, jolloin opiskelijoiden asumiskustannukset voivat nousta. Omarahoitusosuuden poistuminen kokonaisuudessaan korottaisi rahoituskustannuksia arviolta noin viisi prosenttia. Vaikutukset vuokriin ovat tätä tasoa alhaisempia, kun otetaan huomioon muut vuokratasoon heijastuvat kustannukset kuten rakennusten ylläpito- ja hoitokustannukset sekä mahdollisuus tasata vuokria myös aiemmin investointiavustuksella toteutettujen kohteiden kanssa. Koska korkotukilainan hyväksyttävä määrä harkitaan hankekohtaisesti, osassa hankkeista voi jatkossakin olla omarahoitusosuus.

Tällä hetkellä käynnissä olevien, eri kaupungeissa sijaitsevien valtion tukemien opiskelija-asuntojen uudisrakentamishankkeiden kustannustason perusteella korkotukilainan korottaminen 95 prosentista 100 prosenttiin nostaisi laskennallista neliövuokraa esimerkiksi 19,02–22,63 eurosta 19,60–23,40 euroon. Tällöin muutos nostaisi esimerkiksi 25 neliömetrin kokoisen yksión alkuvuokraa noin 15–20 eurolla kuukaudessa ja esimerkiksi 44 neliömetrin kokoisen kaksion alkuvuokraa noin 25–34 eurolla kuukaudessa. Muutokset tarkoittavat kulloisessakin alueellisessa kustannustasossa noin 3 prosentin laskennallista vuokrannousua. Yksiöiden ja kaksioiden tyypilliset koot vaihtelevat yhtiöittäin ja hankkeittain, joten tässä arvioissa on käytetty keskimäärin tyypillisiä neliömääriä.

Yhteisvaikutuksista investointiavustusten lakkaamisen ja asumistukiudistuksen kanssa voidaan todeta seuraavaa:

Vuoden 2024 alussa ja sitä ennen opiskelija-asuntojen uudisrakennushankkeiden omavastuuosuuden kattamiseen myönnettiin 15 prosentin investointiavustuksia ja korkotukilainan osuus valtion tuesta oli 85 prosenttia. Jos verrataan silloista tukikokonaisuutta ehdotettuun 100 prosentin korkotukilainaan, olisi edellä mainittujen alkuvuokrien laskennallinen nousu noin 9–10 prosenttia. Lisäksi Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on arvioinut tämän muutoksen vaikutusta koko maan keskiarvokustannuksilla, jolloin alkuvuokran nousu olisi laskennallisesti noin 11–12 prosenttia.

Käytännössä valtion tukien muutos ei aina suoraan vaikuta vuokria nostavasti, koska vuokranantajayhteisö voi tasata uudiskohteiden vuokria muiden kohteidensa vuokrien kanssa. Tasaus merkitsee toisaalta vuokrannousuvaikutuksen ulottumista yhteisön vanhempaan asuntokantaan. Korkeammilla lainakustannuksilla tuotettujen asuntojen osuuden lisääntyessä yhteisön asuntokannassa lainakustannusten vuokravaikutus voimistuu ajan kuluessa. Voimistumisen tahti riippuu yksilöllisesti yhteisön asuntokannasta ja sen uudistamisesta. Keskimäärin valtion tuen mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevien opiskelija-asuntojen uusiutumistahti on viimeisen vuosikymmenen aikana ollut 3–4 prosenttia vuodessa, kun otetaan huomioon rajoituksista vapautumiset. Tämä keskimääräinen uusiutumistahti voi hidastua lähivuosina, jos korkotukilainavaltuudet pienenevät ja lainoitusasteen nousu hillitsee uudisrakentamista.

Edellä mainituilla esimerkkinieliövuokrilla 25 neliön kokoisen yksión vuokra olisi 100 prosentin korkotukilainatilanteessa 490–585 euroa. Pienempikokoisen 20 neliön yksión vuokra olisi 392–468 euroa. Kallein vuokra on pääkaupunkiseudulla. Opintotuen asumislisässä huomioon otettavien asumismenojen enimmäisraja on 370 euroa ja asumislisä enintään 296 euroa (pääkaupunkiseutu), 310 euroa ja asumislisä enintään 248 euroa (mm. Hämeenlinna, Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Rovaniemi, Seinäjoki, Tampere ja Turku) tai 270 euroa ja asumislisä enintään 216 euroa (mm. Lappeenranta, Pori ja Vaasa). Uudiskohteissa yksión vuokra todennäköisesti siis ylittää asumismenojen enimmäisrajan. Hankekustannusten tulisi olla selvästi nykyistä alhaisempia, jotta yksión laskennallinen alkuvuokra mahtuisi asumismenojen enimmäisrajaan. Valtion tukemassa opiskelijayksiossä asuvan olisi siis katettava muista tuloista enemmän kuin vuokran omavastuuosuus. Myös 44 neliön kaksiossa yhden hengen osuus vuokrasta ylittäisi esimerkeissä huomioon otettavien asumismenojen ylärajan. Suurelta osin erotus johtuu kuitenkin muista tekijöistä kuin ehdotetusta korkotukilainan enimmäismäärän korotuksesta; muun muassa rakentamis- ja hoitokustannusten tasosta sekä investointiavustusten lakkaamisesta.

Asumistuki uudistuksen esitöissä arvioitiin, että asumislisän vuokranormit ovat varsin matalia, jolloin sitä merkittävästi edullisempi asuminen on harvoin mahdollista edes yhteisasunnoissa (HE 160/2024 vp.). Tämä koskee myös valtion tukemaa opiskelija-asuntokantaa. Jotta opiskelija-asuntotuotannolla pystyttäisiin parhaiten tukemaan päätoimista opiskelua muuttuvassa tilanteessa, olisi vuokratasoa pystyttävä alentamaan hankekustannuksista säästämällä ja edullisemmin tuotettavissa olevia asumisen muotoja kehittämällä. Tämä rajaa muun muassa kohteiden mahdollisia sijainteja. Toisaalta tuotettavien kohteiden on otettava huomioon opiskelijoiden tarpeet, jotta kohteiden käyttöaste ja vakuusarvo pitkällä aikavälillä pysyvät hyvällä tasolla.

Kuten edellä on arvioitu, uudiskohteissa suosituimman asumismuodon eli yksión vuokrataso todennäköisesti ylittää asumismenojen enimmäisrajan, jolloin opiskelija saa opintotuen asumislisää enimmäismäärän ja kattaa loput vuokrasta opintorahalla, opintolainalla tai muilla tuloilla. Tämän voi arvioida olevan tilanne pääsääntöisesti kaikissa kuntaryhmissä. Edellä olevilla esimerkkihankkeiden laskennallisilla alkuvuokrilla opiskelija käyttäisi vuokraan nyt voimassa olevan täysi-ikäisen opiskelijan opintorahan (279,38 euroa) puoliksi–kokonaan. Kalleimpiin esimerkkivuokriin opintoraha ei aivan riittäisi. Esimerkkien mukainen vuokrataso edellyttää siten lisäksi opintotuen lainaosuuden tai muiden tulojen käyttämistä elinkustannuksiin. Pääkaupunkiseudulla muuta maata korkeampi elinkustannustaso korostaa tilannetta, vaikka tämä arvio koskee lähtökohtaisesti kaikkia opiskelijakaupunkeja. Tämän esityksen mukaisella korkotukilainan enimmäismäärällä tuotettuja opiskelija-asuntoja kuitenkin tulisi käyttöön pääasiassa vuoden 2027 jälkeen, jolloin opintorahaan voi tulla indeksikorotus. Asumislisää ei ole sidottu indeksiin, mutta sen määriä voidaan muuttaa lailla.

4.2.1.3 Yritykset ja oppilaitokset

Lainmuutoksen vaikutukset opiskelija-asuntoja rakennuttaviin yhteisöihin syntyvät omarahoitusosuuden tarpeen poistuessa tai vähentyessä, sekä rahoituskustannusten kasvusta, kun hanke rahoitetaan kokonaisuudessaan korkotukilainalla. Kuntaomisteisilla vuokratotaloyhtiöillä korkotukilainojen omarahoitusosuudet katetaan yleisesti omistajan myöntämällä tertiäärilainoilla, johon ratkaisuun verrattuna sataprosenttinen korkotukilaina ei nostaisi rahoituskustannuksia. Suurempi osa opiskelija-asuntoja rakennuttavista ja suurimmilla opiskelijapaikkakunnilla toimivista yhteisöistä on kuitenkin itsenäisiä säätiöitä, joilla ei ole mahdollisuutta kattaa omarahoitusosuutta omistajan myöntämällä lainalla.

Tällä hetkellä korkotukilaina voi kattaa enintään 95 prosenttia hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Omarahoitusosuuden poistuminen kokonaisuudessaan korottaisi rahoituskustannuksia arviolta noin viisi prosenttia, mutta rahoituskustannukset ovat vain osa kokonaiskustannuksista, jolloin vaikutukset vuokratason jäävät tätä alhaisemmiksi. Vuokratason kautta rahoituskustannusten nousu vaikuttaa samaan aikaan asuntojen kysyntään. Lainat, joissa on vähän tai ei lainkaan omarahoitusosuutta, ovat herkempiä korkojen vaihtelulle ja muiden kustannusten nousulle, mikä lisää lainansaajan riskiä joutua taloudellisiin vaikeuksiin. Riski kasvaa sen mukaan, mitä suurempi osa yhteisön lainoista koostuisi täyden luototusasteen korkotukilainoista. Opiskelija-asuntojen investointiavustuksesta luopumisen vaikutukset suhteessa ehdotettuun lainmuutokseen ja siitä syntyviin vuokranantajiin ja muihin toimijoihin kohdistuviin vaikutuksiin ovat selvästi merkittävämpiä.

Ehdotetun lainmuutoksen myötä investointiavustusten vähenemisestä seurannut epävarmuus opiskelija-asuntojen valtiontuen kokonaisuuteen vähenee ja hankkeiden suunnittelu sitä kautta helpottuu. Suunnittelua haastaa kuitenkin tarve pitää asuntojen vuokrat kohtuuhintaisina ja samalla sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan kysyntään vastaavina hyvän käyttöasteen varmistamiseksi.

Ympäristöministeriön toukokuussa 2025 järjestämän kyselyn perusteella useimmilla korkeakoulupaikkakunnilla käynnistyy lähivuosina opiskelija-asuntojen uudistustoento- ja perusparannushankkeita, jos niiden rahoitus saadaan järjestymään. Viime vuosina valtion tukea on myönnetty noin 10–20 opiskelija-asutoshankkeeseen vuosittain. Vuosina 2020–2024 tukea on myönnetty yhteensä noin 8 700 opiskelija-asunnon rakentamiseen tai perusparantamiseen. Lainmuutos voi edistää uusien hankkeiden käynnistymistä mukaan lukien jo vireillä olevat hankkeet. Valtion tuella rakennettavien ja perusparannettavien opiskelija-asuntojen määrä voi kuitenkin olla viime vuosia alhaisempi. Korkotukilainan enimmäismäärän korottaminen ei todennäköisesti kokonaan korvaa investointiavustusten lakkaamisesta aiheutunutta muutosta, ja hankkeita ei pystytäkään käynnistämään siinä määrin tai niin nopeasti kuin aiemmalla valtiontuen kokonaisuudella.

Lisäksi vuotuinen korkotukilainavaltuus vaikuttaa siihen, kuinka moni hanke voi saada valtion tukea. Vuonna 2026 valtuus olisi hallituksen talousarvioesityksen mukaan 1 135 miljoonaa euroa ja vuonna 2027 se laskisi 500 miljoonaa euroon. Valtuuden taso olisi viime vuosia huomattavasti alhaisempi. Jos opiskelija-asutoshankkeille haettaisiin korkotukilainoja viime vuosien keskimäärän verran (140 miljoonaa euroa lisättynä enimmillään 15 prosentilla eli 161 miljoonaa euroa), hakemusten osuus olisi noin 14 prosenttia vuoden 2026 korkotukilainavaltuudesta. Kuitenkin jo vireillä olevat opiskelija-asutoshankkeet voivat yhteensä ylittää tämän arvion ja yltää lopulliseen lainan hyväksymishakemukseen edetessään noin viidennekköön vuoden 2026 lainavaltuudesta. Syyskuun 2025 lopussa yhteensä kymmenen hanketta oli vireillä ehdollisen varauspäätöksen tai suunnitelmien ja kustannusten

hyväksymispäätöksen vaiheessa ja niiden arvo yhteensä oli vajaat 200 miljoonaa euroa. Lisäksi vireillä on muutamia varaushakemuksia siten, että yhteensä noin 200–250 miljoonaa euroon voi kohdistua opiskelijahankelahakemuksia. Uusille hankkeille ei siten vuosina 2026–2027 välttämättä riitä korkotukivaltuutta. Toisaalta valtuutta voidaan kohdentaa valtioneuvoston vahvistamien käyttöperusteiden mukaan.

Muutos voi vaikuttaa vähäisessä määrin rakennusalaan, jos valtion tukema asuntotuotanto saa suurempaa tukea suhteessa markkinaehtoiseen tuotantoon. Tämä voi vaikuttaa rakennuttajien toimintaan vähäisessä määrin ja myös lisätä rakentamisen määrää, jos lainmuutos edistää uusien opiskelija-asuntojen rakentamista.

Oppilaitosten toiminnan kannalta hankkeiden käynnistymisellä olisi myönteinen vaikutus. Ehdotus tukisi omalta osaltaan opiskelijamäärätavoitteisiin pyrkimistä. Jos opiskelijoiden maksukykyä vastaavista asunnoista tulee paikkakunnalla pulaa, tämä voi jopa estää opiskelijoiden vastaanottamista suunnitellulla tavalla. Kyselyvastausten ja lausuntopalautteen perusteella monella korkeakoulupaikkakunnalla koetaan jo tällä hetkellä pulaa asunnoista. Uusien hankkeiden myönteinen vaikutus tulee viiveellä, koska kaavatilanteesta riippuen hankkeiden toteutus kestää muutamasta vuodesta jopa kymmeneen vuoteen.

4.2.1.4 Julkinen talous

Ehdotetun opiskelija-asuntojen korkotukilainan enimmäismäärän korottamisen vaikutukset julkiseen talouteen tulevat näkymään vasta pidemmällä aikavälillä. Vaikutukset näkyvät korotetulla korkotukilainalla rakennettavien asuntokohteiden mahdollisina korkotuen maksuina tai takaushyvityksinä.

Valtion ja rahoittajien riski kasvaa omarahoitusosuuden puuttuessa tai pienentyessä. Lainoitus ilman omarahoitusosuutta tarkoittaa, että valtio tai rahoituslaitokset kantavat koko hankkeen rahoitusriskin. Jos hanke epäonnistuu esimerkiksi asuntojen kysynnän jäädessä odotettua pienemmäksi tai kustannuksien ylittyessä, valtio takaajana voi menettää suuremman osuuden myönnetystä lainasta, koska omarahoitusosuus ei toimi puskurina. Tämä voi kasvattaa valtion kokonaisvastuita, erityisesti jos taloudellinen tilanne heikkenee tai korkotaso nousee, mikä nostaa lainojen hoitokustannuksia ja valtion korkotukimenoja. Korkotason vaikutus korostuu omarahoitusosuuden puuttuessa, koska koko hanke rahoitetaan lainalla. Korkotason muutokset vaikuttavat hankkeen kustannuksiin suuremmalla osuudella. Lainoitustason ollessa 100 prosenttia korkojen nousu voi tehdä hankkeista taloudellisesti haavoittuvampia. Muutoksella voi olla vaikutusta myös vakuusarvojen suuruuteen ja rahoitusriskien arviointiin uusia hankkeita arvioitaessa.

Omarahoitusosuuden poistaminen voi lisätä riskiä, koska rakennuttajat saattavat suhtautua hankkeisiin vähemmän varovaisesti oman taloudellisen riskin ollessa aikaisempaa pienempi. Tämä voi johtaa aikaisempaa heikommin suunniteltuihin tai riskialttiimpiin hankkeisiin. Ehdotetun sääntelyn mukaan opiskelija-asuntojen valtiontuki myönnettäisiin edelleenkin vain julkisyhteisöille ja yleishyödyllisille yhteisöille tai näiden määräysvallassa oleville yhtiöille. Hankkeilta edellytettäisiin soveltumista opiskelijoiden käyttöön ja opiskelijoiden pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla. Nämä säännökset korkotukilainan yleisten edellytysten ja hyväksymismenettelyjen lisäksi hillitsisivät riskin lisääntymistä.

Aikaisemmin opiskelija-asuntohankkeet saivat valtion myöntämää erityisryhmien investointiavustusta ja näissä hankkeissa tuki oli yleensä 15 prosenttia kustannuksista. Avustuksesta luopumisen vaikutukset ovat selvästi merkittävämpiä suhteessa esitettyyn viiden

prosentin omarahoitusosuudesta luopumisen vaikutuksiin myös valtion ja rahoittajien riskien suhteen.

Omarahoitusosuudesta luopumisen vaikutukset julkiseen talouteen ovat suhteellisen vähäisiä, vaikka valtion ja rahoittajien riskit kasvavat omarahoitusosuuden puuttuessa tai pienentyessä. Lainoitus ilman omarahoitusosuutta tarkoittaa, että valtio tai rahoituslaitokset kantavat koko hankkeen rahoitusriskin ja suurempi laina vaikuttaa valtion maksamien korkotukien suuruuteen. Nykyisellä kolmen prosentin kokonaiskorkotasolla, joka ylittää perusomavastuukorkotason (2,3 prosenttia), vaikutukset tuhannen opiskelija-asunnon rakentamisesta olisivat koko laina-ajalla valtion korkotukimenoihin noin puoli miljoonaa euroa. Korkotason noustessa viiden prosentin tasolle koko laina-ajalla korkotukimenot kasvavat selvästi ja esitetyn muutoksen vaikutukset valtion korkotukimenoihin nousisivat koko ajanjaksolla noin kahdella miljoonalla eurolla suhteessa tuhannen uuden opiskelija-asunnon rakentamiseen. Jos muutosta korkotukimenoihin arvioidaan huomioiden opiskelija-asuntohankkeille aikaisemmin myönnetty 15 prosentin investointiavustus nykyisellä kolmen prosentin kokonaiskorkotasolla, ehdotettu muutos kokonaisrahoituksen nostamiseksi 100 prosentin tasolle lisää valtion maksamia korkotukia koko laina-ajalla noin 1,5 miljoonalla eurolla, kun rakennetaan tuhat uutta tuettua opiskelija-asuntoa. Kokonaiskorkotason noustessa viiteen prosenttiin koko laina-ajalle valtion korkotukimenot nousevat noin viidellä miljoonalla eurolla.

Korkotukilainojen vuotuisesta hyväksymisvaltuudesta päätetään eduskunnan hyväksymässä valtion talousarviossa ja kohdentamisesta käyttösuunnitelmassa, mikä rajaa siten myös potentiaaliset vaikutukset valtiontalouteen. Korkotukilainojen valtiolle aiheuttamat menot on tähän asti rahoitettu talousarvion ulkopuolisesta valtion asuntorahastosta. Rahasto on tarkoitus sulauttaa valtion talousarvioon vuoden 2026 alusta lukien, jonka jälkeen tuet rahoitetaan talousarviosta (HE 135/2025 vp).

4.2.1.5 Kansantalous

Rakennuttajan lyhyen aikavälin kustannukset pienenisivät, mutta valtion rahoitusvastuut kasvaisivat vähäisessä määrin. Vaikutukset asuntojen hintoihin ja vuokriin olisivat suhteellisen vähäisiä ja riippuvaisia siitä, kuinka suuri osa rahoituskustannuksista siirtyy asukkaille. Suhteessa koko asuntokantaan ja valtion tukeman asuntokannan määrään vaikutukset ovat kansantalouden tasolla pieniä ja suhteessa lakiesityksen muutoksen suuruuteen.

4.2.1.6 SGEI-tuen edellytykset

Korkotukilainan enimmäismäärän korottaminen 95 prosentista 100 prosenttiin hyväksytyistä kustannuksista ei vaikuttaisi asukasvalintaan, tuen myöntämisen yleisiin edellytyksiin ja menettelyihin tai valvontaan. Tuen määrä ei edelleenkään voisi ylittää komission päätöksessä tarkoitettuja nettokustannuksia. Omakustannusperiaatteen mukaisesti tuki myös ohjautuisi edelleenkin asukkaille. Näin ollen lainoitusosuuden korottamisella ei olisi vaikutusta SGEI-tuen nykyisten edellytysten toteutumiseen.

4.2.2 Ympäristövaikutukset

Ehdotetulla lakimuutoksella ei ole suoria vaikutuksia ympäristöön. Uudisrakennus- ja perusparannushankkeiden käynnistymisellä olisi kuitenkin epäsuoria ympäristövaikutuksia. Osa toimijoiden suunnittelemista hankkeista on muussa käytössä tai tyhjiillään olevien rakennusten muuttamista opiskelija-asuntokäyttöön, mikä parantaisi olemassa olevan rakennuskannan käyttöastetta ja ehkäisisi purkamistarvetta. Samalla voidaan parantaa rakennusten energiatehokkuutta, kuten myös opiskelija-asuntokannan

perusparannushankkeissa. Opiskelija-asuntojen uudisrakennuskohteet sijoitetaan pääsääntöisesti kohtuullisen välimatkan päähän oppilaitoksista ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle, mikä edistää liikkumisen vähäpäästöisyyttä.

4.2.3 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

4.2.3.1 Perus- ja ihmisoikeudet

Kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen tuotannolla edistetään perustuslain 16 §:ssä tarkoitettuja yhtäläisiä mahdollisuuksia saada kykyjensä 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. Opiskelija-asunnossa asuminen voi kohtuullisten asumiskustannusten ja opintojen ajan kestävän asumisoikeuden myötä tukea päätoimista keskittymistä opiskeluun ja ehkäistä opintojen keskeytymistä. Tietoisuus opiskelija-asuntojen saatavilla olosta voi myös rohkaista opiskelemaan hakeutumisessa.

Opiskelija-asuntoja riittää tällä hetkellä paikkakunnasta riippuen noin 10–40 prosentille opiskelijoista. Tarve edullisiin asumismuotoihin voi opiskelijoilla lisääntyä, koska elokuussa 2025 käyttöön otettu opintotuen asumislisä on suurella osalla opiskelijoista pienempi kuin aiempi asumistuki. Ehdotettu opiskelija-asuntojen korkotukilainan enimmäismäärän korotus voi auttaa siinä, että opiskelija-asuntojen osuus asuntotarjonnasta ei ainakaan pienene, jos opiskelijamäärät kasvavat ja toisaalta vanhenevaa asuntokantaa saatetaan joutua poistamaan käytöstä. Vaikutus siihen, että asuntojen nettomäärää ja osuutta opiskelijoiden tarpeista voitaisiin suurentaa, jää epävarmaksi. Valtion tuki yksin ei takaa kohtuuhintaisuutta opiskelijoiden maksukykyyn nähden, vaan siihen vaikuttavat tuotantokustannukset ja asuntojen suunnittelu.

4.2.3.2 Ihmisryhmät

Valtion tukema opiskelija-asuntotuotanto kohdentuu pääasiassa paikkakunnille, joissa on korkeakouluopetusta. Ehdotuksen suorat vaikutukset kohdentuvat siten pitkälti ammattikorkeakoulu- ja yliopisto-opiskelijoihin. Epäsuoria vaikutuksia olisi myös paikkakunnan muihin asukkaisiin, jotka tarvitsevat kohtuuhintaisia pieniä asuntoja, sillä osan opiskelijoista saadessa opiskelija-asunnon paranee muun asuntotarjonnan saatavuus muille asukkaille.

Korkeakouluopiskelijoista valtaosa on alle 35-vuotiaita. Ehdotuksen vaikutukset kohdentuvat siten suurelta osin nuoriin. Opiskelija-asunnoissa ei kuitenkaan yleensä ole ikärajaa, vaan edellytyksenä on tutkintoon johtava opiskelu.

Tutkintoon johtavaa koulutusta opiskelevista vajaat 10 prosenttia on ulkomaan kansalaisia. Heidän osuutensa on kasvanut tasaisesti vuosittain. Lisäksi vuosittain Suomeen tulee vaihto-opiskelijoita ulkomaalaisista oppilaitoksista. Vuonna 2024 vaihto-opiskelijoita saapui yliopistoihin ja ammattikorkeakouluihin noin 10 700 (Opetushallinnon tilastopalvelu Vipunen). Opiskelija-asunnot ovat näille kansainvälisille opiskelijoille erityisen tärkeä opiskelun mahdollistava tekijä ja madaltavat kynnystä hakeutua Suomeen opiskelemaan, mikä edistää vastavuoroisesti vaihto-opiskelumahdollisuuksia suomalaisille opiskelijoille. Asunnon vuokraaminen vapailta markkinoilta on ulkomailta käsin ja ulkomaalaisena esimerkiksi yhteisen kielen puuttuessa tai asumiskulttuuria tuntemattomana sekä oleskelulupaprosessin keston epävarmuuden vuoksi yleisesti vaikeampaa kuin suomalaisille opiskelijoille.

Kansainvälisten opiskelijoiden osuus opiskelija-asuntojen asukkaista on yleisesti korkeampi kuin heidän osuutensa opiskelijoista.

Ehdotuksella ei olisi suoria vaikutuksia sukupuolten tasa-arvoon. Korkeakouluopinnot vuonna 2024 aloittaneista kuitenkin enemmistö, noin 58 prosenttia, oli naisia (Opetushallituksen tilastopalvelu Vipunen). Sukupuolijakauma voi vaihdella voimakkaastikin opiskelualoittain. Asumista koskevan opiskelijabarometrin vastaajista vuonna 2022 oli naisia 54 prosenttia, miehiä 43 prosenttia ja muita 3 prosenttia.

Valtion tukemassa opiskelija-asuntokannassa sovellettavassa asukasvalinnassa otetaan huomioon yksilöllinen asunnontarve, mikä voi edistää esimerkiksi vammaisten ja perheellisten hakijoiden mahdollisuutta opiskelija-asuntoon ja siten opintojen saavutettavuutta.

Opiskelijat eivät viimeaikaisten kyselytutkimusten mukaan ole kovin luottavaisia mahdollisuuteen saada opiskelija-asunto ja tarttuvat tämän vuoksi ensisijaisesti vapailta markkinoilta saataviin asuntoihin. Osalla on myös epäluuloa opiskelija-asuntojen ominaisuuksia kohtaan.¹¹ Lainmuutoksen opiskelija-asuntotuotantoa ja olemassa olevan asuntokannan perusparantamista edistävillä vaikutuksilla voidaan parantaa luottamusta ja lisätä erityisesti opintonsa aloittavien hakeutumista opiskelija-asuntoihin. Asuntotarjonnan lisäksi muun muassa asukasvalintamenettelyllä on vaikutusta asiaan.

4.2.3.3 Viranomaiset

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy korkotukilainahakemukset. Ehdotetun lainmuutoksen ei arvioida määrällisesti lisäävän hakemuksia suhteessa aiempaan opiskelija-asuntohakemusten tasoon. Investointiavustusten myöntöprosessin jo tapahtunut poisjääminen on tilapäisesti vähentänyt siihen liittyvää työtä, mutta 100 prosentin korkotukilainahakemusten edellytysten harkitseminen ja valtion riskiaseman arvioiminen voi lisätä yksittäisten hakemusten käsittelyn työläyttä. Ehdotettu yleisiin edellytyksiin liittyvä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvollisuus arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä on pääasiassa säädöstekninen muutos, mutta se korostaa keskuksen suorittaman harkinnan riskinhallintaosuutta. Tällä hetkellä vireillä olevien hakemusten ja odottamaan jätettyjen suunnitelmien käynnistyminen todennäköisesti lisää merkittävästi käsittelytarvetta lain voimaan tullessa. Yleishyödyllisyysäännösten tai käyttörajoitusten valvontatehtävien ei arvioida olennaisesti muuttuvan nykyisestä.

Valtiokonttorin tehtävä on korkotukilainan hyväksymisen jälkeen muun muassa hyväksyä mahdolliset muutokset lainaan sekä suorittaa mahdollisesti maksettavaksi tulevat korkotuet ja takaushyvitykset. Ehdotetun lainmuutoksen ei arvioida lisäävän Valtiokonttorin työmäärää nykytasosta.

¹¹ SOA ry: Opiskelijabarometrin asumisen raportti. Osoitteessa: <https://www.soa.fi/tutkimukset-ja-raportit/opiskelijabarometrin-asumisen-raportti.html> (viitattu 4.6.2025); Lehtoruusu 2025: Toista astetta päättävien nuorten asunnonvalinnan strategiat. Osoitteessa: https://www.soa.fi/media/tutkimukset/toista-astetta-paattavien-nuorten-asunnonvalinnan-strategiat_web_single.pdf (viitattu 18.6.2025).

4.2.3.4 Kunnat

Kunta antaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle lausunnon alueelleen sijoittuvista hankkeista. Kunta myös vastaa tarvittavista kaavamuutoksista ja rakentamislupakäsittelystä. Ehdotettu lainmuutos ei aiheuta näihin tehtäviin oleellisia muutoksia. Ehdotettu soveltaminen myös vireillä oleviin hankkeisiin voi tasoittaa lain voimaantulosta mahdollisesti aiheutuvaa, odottaneiden hankkeiden etenemisestä johtuvaa työmäärää.

Kunnalliseen asuntomarkkinatilanteeseen ehdotuksella olisi myönteinen vaikutus. Valtion tuki kohdentuu paikkakunnille, joilla on pitkäaikaista asuntotarvetta opiskelijoille, joten tuettavien hankkeiden toteutuminen helpottaa pienten asuntojen riittävyyttä kaikille niitä tarvitseville. Opiskelija-asukkaat ovat yleisesti myönteinen elinvoimatekijä kunnassa.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Yleisen korkotukilainan 95 prosentin enimmäissuuruuden soveltaminen tarkoittaisi sitä, että opiskelija-asuntoja rakennuttavien yhteisöjen olisi rahoitettava tarvittava omavastuuosuus. Tämä olisi monille yhteisöille vaikeaa, koska ne toimivat omakustannusperiaatteella ja yleishyödyllisyyssäännösten mukaisesti. Lisäksi useiden yhteisöjen taustalla on säätiö, jonka säännöt rajaavat toimintaa. Yleissäännösten soveltaminen voisi tyrehdyttää opiskelija-asuntojen rakentamista, etenkin uudistuotannon osalta. Tämä vaikeuttaisi vastaamista opiskelijoiden asuntotarpeisiin, etenkin kun opiskelijoiden asumistukimuutoksen johdosta ennakoituaan hakevan aiempaa edullisempia asuntoja. Seurauksena voisi olla opiskelijoiden asuntopulaa, mikä hidastaisi tavoitteita lisätä opiskelijamääriä monessa oppilaitoksessa. Vaikutus voi olla alueellisesti epätasaista riippuen paikkakunnan muusta asuntotilanteesta.

Investointiavustusten palauttaminen opiskelija-asuntotuotantoon ei tällä hetkellä ole julkisen talouden säästötarpeiden vuoksi mahdollista. Opiskelija-asuntoja rakennuttavien yhteisöjen mukaan investointiavustukset ovat toimiva ja toivotuin ratkaisu korkotukilainan lisäksi kattamaan omarahoitusosuutta. Niiden arvioidaan varmemmin turvaavan tarpeellisten hankkeiden käynnistymistä kuin korkotukilainan enimmäissuuruuden korotuksen. Aiemmissa selvityksissä¹² investointiavustusten keskeisimpänä etuna on pidetty vuokraa alentavaa vaikutusta. Opiskelija-asuntojen kohdalla niillä ei yksiselitteisesti ole nähty olevan ratkaisevaa merkitystä asuntojen toteuttamiselle, mutta niiden säilyttämistä on pidetty perusteltuna. On arvioitu, että korkeammalla korkotasolla investointiavustukset saattaisivat olla yhteiskunnalle edullisempi ratkaisu kuin suurempi korkotukilainan määrä. Tässä esityksessä on arvioitu, että investointiavustusten korvaaminen sataprosenttisella korkotukilainalla nostaisi esimerkiksi viiden prosentin korkotasolla 1 000 opiskelija-asunnon korkotukimenoja noin viidellä miljoonalla eurolla, kun taas investointiavustuslain nojalla eri avustusprosentteilla keskimäärin yhtä opiskelija-asuntoa kohden myönnetyn avustuksen perusteella 1 000 asunnon avustukset olivat noin yhdeksän miljoonaa euroa. Tukimallin valinta vaikuttaa myös takaurisktiin.

¹² Oosi ym. Erityisryhmien investointiavustusjärjestelmän toimivuus. Ympäristöministeriön raportteja 14/2014, osoitteessa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10138/45400> ja Kortelainen ym. Asuntoja opiskelijoille? Selvitys opiskelija-asumisen nykytilasta ja opiskelija-asuntojen tuotantotarpeesta. Ympäristöministeriön raportteja 20/2018, osoitteessa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/161020> (Viitattu 25.6.2025.)

Investointiavustusten määräraha ei nykyisellä tasollaan riitä erityisryhmäasumisen hankkeiden tukemiseen aiemmassa laajuudessa, ja se kohdennetaan ensisijaisesti vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomien tarpeisiin. Korkotuen enimmäismäärän korottaminen voitaisiin ulottaa koskemaan muitakin hankkeita, joihin ei myönnetä investointiavustusta. Esimerkiksi ikääntyneiden asuntoihin on aiemmin myönnetty suhteellisen suuri osuus investointiavustuksista. Myös muutamia mielenterveyskuntoutujien ja tukea tarvitsevien nuorten asuntokohteita on tuettu viime vuosina. Asumisen yhteydessä annettavia palveluja tarvitsevien asuntotuotannon tukea olisi kuitenkin perusteltua tarkastella erikseen ja suhteessa hyvinvointialueiden toimintaan sekä asunnottomuuden ehkäisy- ja vähentämistyöhön. Korkotukilainan enimmäismäärän korotus ei sisältämänsä riskiaseman muutoksen vuoksi välttämättä ole sovelias keino erityisryhmien asuntotuotannon tukeen yleisesti.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

5.2.1 Opiskelija-asumisesta Euroopassa

Opiskelijoiden asumiskulttuurissa on huomattavia eroja eri Euroopan maiden välillä. Suomessa ja muissa Pohjoismaissa opiskelija-asunnot ovat opiskelijoiden koteja, joissa on pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset. Asunnoissa asutaan ympäri vuoden, eikä vanhempien luokse palata kuin hätätilanteissa. Suomessa vanhempien luona asuvien opiskelijoiden osuus on ollut eurooppalaisesti vertailtuna pienin, vain neljä prosenttia. Monessa muussa maassa opiskelija-asuminen on lukuvuoden ajaksi hankittavaa majoitusta, josta palataan vanhempien luo loma-ajoiksi ja mahdollisesti vielä valmistumisen jälkeen. Näin ollen myös opiskelija-asunnolle asetettavat odotukset ja vaatimukset voivat vaihdella eri maiden välillä.

Toinen Euroopan maita erottava tekijä on, minkä tahon vastuulle opiskelija-asumisen järjestäminen kuuluu. Suomessa opiskelija-asuntojen tarjoamisesta vastaavat pääasiassa paikalliset opiskelija-asuntoyhteisöt, jotka toimivat säätiöinä tai yhtiöinä eri kaupungeissa. Osassa Euroopan maita (esim. Irlanti, Iso-Britannia) korkeakoulut ovat keskeisessä roolissa joko oman asuntokantansa tai kolmansien osapuolten kanssa sovittujen kiintiöiden kautta. Osassa maista (esim. Norja, Saksa, Ranska) on lakisääteisiä opiskelijapalvelujärjestöjä, jotka vastaavat asumisesta ja tarjoavat erilaisia palveluita, kuten ravintola- ja hyvinvointipalveluita sekä päivähoitoa. Järjestöissä on vahva opiskelijaedustus.

5.2.2 Opiskelija-asuntojen tukimuodot

5.2.2.1 SGEI-tuet

EU:n jäsenvaltioiden on raportoitava komissiolle SGEI-päätöksen soveltamisesta. Suomen lisäksi Ruotsi, Tanska ja Irlanti ovat tuoreimmalla raportointikaudella (2022–2023) raportoineet SGEI-päätöksen mukaisista tukijärjestelyistä, jotka liittyvät opiskelija-asuntoihin.

Ruotsi

Ruotsissa ei ole vastaavanlaista lainoitukseen perustuvaa opiskelija-asuntojen tukijärjestelmää kuin Suomessa. Ruotsissa opiskelija-asumista tuetaan korkeakoulujen mahdollisuudella korvata vuokrauskustannuksia. Korkeakoulut voivat tarjota asuntoja tietyille asetuksessa säädetyille opiskelija- ja tutkijaryhmille. Korkeakoulujen on perittävä asunnon vuokrauksesta maksu, joka kattaa asunnon kustannukset. Sen sijaan kustannukset, joita ei pystytä kattamaan maksuilla, saadaan tukiehtojen mukaan kattaa korkeakoulujen määrärahoista. Tällaisia voivat olla esimerkiksi asuntojen tyhjillään olemisesta aiheutuvat kustannukset.

Tukijärjestelyn taustalla on monien ruotsalaisten korkeakoulupaikkakuntien asuntopula, mikä vaikeuttaa sekä opiskelijoiden että työntekijöiden rekrytointia. Tuen tarkoituksena on varmistaa korkeakoulujen kansainvälistyminen ja tutkijoiden vapaa liikkuvuus. Tukea voidaan myöntää korkeakoulun sijaintikunnan alueella tai sen naapurikunnassa sijaitsevien asuntojen vuokrauskustannusten kattamiseen edellyttäen, että kyseisellä alueella on pulaa asunnoista.

Ruotsissa on ollut käytössä investointituki, jota myönnettiin uusien vuokra-asuntojen ja opiskelija-asuntojen rakentamiseen. Tuki otettiin käyttöön vuonna 2016 ja siitä päätettiin luopua asteittain vuoden 2021 lopussa. Tuen ehtoja on vuosien varrella mukautettu, ja tukea on myönnetty sekä SGEI-päätöksen että EU:n ryhmäpoikkeusasetuksen nojalla. Vuonna 2020 komissio hyväksyi tuen EU:n valtiontukisääntöjen mukaiseksi.

Investointituen tavoitteena oli lisätä asuntorakentamista ja kohtuuhintaisia asuntoja, joiden vuokrat olisivat alhaisemmat kuin muissa uudiskohteissa. Tuki mahdollisti myös asuntorakentamisen lisäämisen paikkakunnilla, joilla rakentamiselle arvioitiin olevan tarvetta, mutta joiden kannattavuuden ei katsottu riittävän rakentamisen käynnistämiseen. Investointitukea käytettiin laajasti, ja vuonna 2021 neljäkymmentä prosenttia vuokra-asunnoista rakennettiin tuen avulla. Tuen määrä on vaihdellut, ja tuen määrään vaikuttivat myös asunnon koko ja sijainti. Enintään 35 neliömetrin asunnot saivat eniten tukea, eikä yli 70 neliömetrin asuinnoille myönnetty tukea ollenkaan. Vuodesta 2018 alkaen enimmäistukimäärä opiskelija-asunnoille oli Tukholman alueella 7 100 kruunua (n. 670 euroa) ja Tukholman alueen ulkopuolella 5 800 kruunua (n. 546 euroa) asunnon neliömetriä kohden.

Tanska

Tanskassa opiskelija-asuntojen tukivälineet ovat pääosin samat kuin muussakin sosiaalisessa asuntotuotannossa. Ensinnäkin kunnat myöntävät asuntojen rakentamiseen peruspääomailainoja edullisilla ehdoilla. Korottomalla peruspääomailainalla rahoitetaan 14 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Hankintahinnasta 84 prosenttia rahoitetaan luottolaitokselta otettavalla lainalla, jolle valtio maksaa osittaista lainanlyhennystukea. Valtio tarjoaa luottolaitoslainoille myös 100 prosentin takauksen, josta maksetaan vuosittaista takausmaksua. Takausmaksun määrä on 0,12 prosenttia lainapääomasta. Loput 2 prosenttia hankintahinnasta katetaan uusien vuokralaisten maksamalla käteistalletuksella, joka maksetaan takaisin vuokralaisen muuttaessa pois.

Lisäksi valtio ja paikallishallinto voivat myöntää erityistukea, jolla alennetaan uusien nuorisoasuntojen vuokria. Asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti nuorille opiskelijoille. Tuki maksetaan kiinteänä vuotuisena summana kerrosneliömetriä kohden, ja vuonna 2025 tuen määrä on 215 kruunua (noin 29 euroa) per kerrosneliömetri. Tuki maksetaan asunnon omistajalle.

Irlanti

Irlannin valtion omistama rahoituslaitos Housing Finance Agency (HFA) on perustettu tukemaan sosiaalista ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa. HFA:n tehtävänä on tarjota lainarahoitusta muun muassa kunnille ja voittoa tavoittelemattomille asuntotoimijoille. Lisäksi HFA on vuodesta 2019 alkaen myöntänyt lainoja suoraan korkeakouluille uusien opiskelija-asuntojen rakentamiseen. Lainojen kesto on tyypillisesti 25–30 vuotta ja kaikilla HFA:n myöntämillä lainoilla on valtion takaus. HFA ei lähtökohtaisesti rahoita hankkeita kokonaan, vaan niissä tarvitaan myös omarahoitusosuutta.

Korkeakouluille myönnettävillä lainoilla on pyritty vastaamaan kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen kysyntäpaineeseen, joka on Irlannissa ollut viime vuosina merkittävä ja kasvava haaste. Keskeisiä syitä kysynnän nousulle ovat muun muassa Irlannin väestö ja opiskelijamäärien kasvu. Irlannilla on sekä Euroopan nuorin että nopeimmin kasvava väestö, ja sillä on myös korkein korkeakoulutuksen suorittaneiden aste Euroopan OECD-maista. Lähes puolet kaikista 25–64 -vuotiaista irlantilaisista on suorittanut korkeakoulututkinnon. Lisäksi Irlannin opiskelijamäärät kasvavat tasaisesti, koska maan korkeakoulut houkuttelevat yhä enemmän sekä kotimaisia että kansainvälisiä opiskelijoita.

5.2.2.2 Muita tukimuotoja

Alankomaissa on laadittu opiskelija-asumisen kansallinen toimintasuunnitelma vuosille 2022–2030. Toimintasuunnitelman tavoitteena on luoda 60 000 uutta opiskelija-asuntoa vuoteen 2030 mennessä. Rakennettavien asuntojen painopiste on joustavissa ja nopeasti rakennettavissa asunnoissa, jotka suunnitellaan usein siirrettäviksi tai helposti purettaviksi ja uudelleen pystytettäväksi. Osana toimintasuunnitelmaa Alankomaiden hallitus on osoittanut kunnille 20 miljoonaa euroa opiskelija-asuntojen rakentamiseen. Kunnat voivat hakea enintään 8 500 euron osuutta asuntoa kohden ja enintään kolme miljoonaa euroa hanketta kohden.

Ranskassa sosiaalisen asuntotuotannon tuki voi olla avustuksia, verohelpotuksia, lainoja tai tonttien myöntämistä rakentamiseen. Rahoitusta on mahdollista saada sekä valtiolta että alueellisilta toimijoilta. Ranskassa on erilaisia sosiaalisen asuntotuotannon rahoitusohjelmia, joiden kautta rahoitetaan lainoilla myös opiskelija-asuntojen rakentamista. Ranskan hallitus on lisäksi julkaissut vuonna 2023 ohjelman, joka ulottuu vuoteen 2027, ja jolla valtio pyrkii edistämään opiskelija-asuntojen rakentamista muun muassa antamalla ilmaiseksi tai alennetulla hinnalla tonttimaata rakentamiseen.

Iso-Britanniassa opiskelijoiden keskeiset asumismuodot ovat yliopistokampuksen Student Hall -asuntolat ja yksityisten yritysten omistamat opiskelija-asunnot. Julkisella rahoituksella ei ole merkittävää osuutta opiskelijoiden asuntotarjonnassa vaan tarjonta on ensisijaisesti yksityistä.

6 Lausuntopalaute

6.1 Lausunnot

Lausuntoja esitysluonnoksesta saatiin yhteensä 48. Opiskelija-asuntoja omistavista ja rakennuttavista yhteisöistä lausunnon antoivat Domus Arctica -säätiö, Fastighets Ab Ebba Kiinteistö Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö, Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö, Petterinkulma Oy, Pirkan opiskelija-asunnot Oy, Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö, Porvoon A-asunnot Oy, Sevas Kodit Oy, Svenska Studenters Bostadsstiftelse, Tampereen opiskelija-asuntosäätiö ja Turun ylioppilaskyläsäätiö. Ylioppilas- ja opiskelijakunnista lausunnon antoivat Aalto-yliopiston sekä Helsingin, Jyväskylän, Lapin, Oulun, Tampereen ja Vaasan yliopistojen ylioppilaskunnat, Pohjalainen valtuuskunta ja Vaasan ammattikorkeakoulun opiskelijakunta. Ammattikorkeakouluista ja yliopistoista lausunnon antoivat Lapin, Seinäjoen ja Turun ammattikorkeakoulut sekä Helsingin, Lapin ja Vaasan yliopistot. Järjestöistä lausunnon antoivat Finanssiala ry, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry, Nuorisoasuntoliitto (NAL) ry, Suomen kiinteistöliitto ry, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK ry, Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ry, Suomen Vuokranantajat ry ja Vuokralaiset ry. Kunnista lausunnon antoivat Espoon, Helsingin, Jyväskylän, Lahden, Lappeenrannan, Savonlinnan, Tampereen, Vaasan ja Vantaan kaupungit. Lisäksi lausunnon antoivat Tyvene Oy, opetus- ja kulttuuriministeriö sekä valtiovarainministeriö.

Nykytila ja tarpeet

Lausunnonantajat toteavat opiskelijoiden määrän kasvaneen alueillaan, ennakoivat sen kasvavan jatkossakin ja painottavat, että tähän tulee varautua asuntotarjonnalla. Suurimmaksi osaksi alueilla, joilta lausuntoja saatiin, asuntotarjonnan katsotaan jääneen jo jälkeen opiskelijoiden tarpeesta. Investointiavustusten lakkaamisen todetaan kuitenkin yleisesti lähes pysäyttäneen opiskelija-asuntojen rakennuttamisen.

SOA ry:n lausunnon mukaan kilpailu opiskelija-asunnoista on kiristynyt kautta linjan, mukaan lukien pienimmät opiskelupaikkakunnat. Vain yksittäisissä poikkeustapauksissa asuntojen tarjonta on riittävää kysyntään nähden. Lausunnon mukaan opiskelija-asunnoissa asuvien opiskelijoiden osuus on laskenut aiemmasta neljäsosasta jonkin verran yli viidesosaan.

Opiskelijamäärien kasvun lisäksi elinkustannusten nousun, opiskelijoiden asumistukijärjestelmän muutosten sekä asuntorakentamisen matalasuhdanteen arvioidaan kasvattavan kohtuuhintaisiin asuntoihin kohdistuvaa kysyntää. Lausuntopalautteesta ilmenee yleisesti huoli kohtuuhintaisten asuntojen saatavuudesta ja saatavuusvaikeuksien seurauksista opintojen saavutettavuudelle ja etenemiselle sekä opiskelijoiden mahdollisuudelle asettua opiskelupaikkakunnalle heijastuen myös paikkakunnan muihin elinvoimatekijöihin.

Monissa opiskelija-asuntotoimijoiden lausunnoissa todetaan tarve kehittää kohtuuhintaisia asumisen muotoja. Lausuntojen mukaan kuitenkin soluasuntojen rakennuttamiseen kannustaminen ei olisi kestävä ratkaisu, koska niihin liittyy yksiöitä suurempi vajaakäytön riski.

Lisäksi useissa lausunnoissa katsotaan opiskelijoiden asumista koskeviin tukijärjestelmiin kohdistuneen niin paljon muutoksia, että on tarve pidempiaikaiselle suunnitelmalle sääntelyn kehittämisestä. Eräiden lausuntojen mukaan tavoitteeksi tulisi asettaa opiskelija-asuntojen osuuden nostaminen nykyistä yleisemmäksi asumisen muodoksi opiskelijoilla.

Opiskelija-asuntojen korkotukilainan enimmäismäärän korottaminen

Lähes kaikki lausunnonantajat kannattavat opiskelija-asuntojen korkotukilainan enimmäismäärän nostamista 100 prosenttiin hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Esitystä pidetään välttämättömänä keinona turvata opiskelija-asuntohankkeiden käynnistyminen investointiavustusten lakkaamisesta johtuneen seisahduksen jälkeen. Lakimuutoksen voimaantuloa mahdollisimman pian pidetään tärkeänä.

Sataprocenttista korkotukilainaa pidetään kuitenkin yleisesti väliaikaisena siltaratkaisuna, ja katsotaan että jatkossa opiskelija-asuntohankkeille tulisi jälleen myöntää investointiavustuksia. Pelkällä korkotukilainalla rakennuttamisen arvioidaan yleisesti pidemmällä aikavälillä nostavan vuokria siten, että vuokrataso muodostuu opiskelijoille kohtuuttomaksi. Lisäksi eräissä lausunnoissa arvioidaan lainansaannin vaikeutuvan, kun 100 prosentin korkotukilainojen osuus yhteisölle myönnettyistä lainoista kasvaa. Esitysluonnoksen mukaista korotettua korkotukilainaa ei siten pidetä pitkän aikavälin kestäväksi ratkaisuna.

Valtiontuen muodosta riippumatonta vuokrien tasaushallittavuutta saman omistajan omistamien opiskelija-asuntojen kesken pidetään myös yleisesti välttämättömänä. Ilman tasaushallittavuutta opiskelijat joutuisivat eriarvoiseen asemaan keskenään ja vuokrat uudiskohteissa nousisivat jyrkemmin. Toisaalta muistutetaan, että vanhoissakin asunnoissa on edelleen kustannusten noususta johtuvaa vuokrannostopainetta ja että tasaaminen voi vaikeuttaa vanhojen kohteiden korjaamista. Lausuntopalautteen perusteella tasausta koskeva säännösluonnos jättää tulkinnanvaraiseksi, onko tasaus sallittu myös sellaisten kohteiden

kanssa, jotka on rahoitettu ennen lakimuutosta, mutta eivät ole saaneet erityisryhmien investointiavustusta tai omapääoma-avustusta.

Finanssiala ry:n kanta enimmäislainamäärän nostamiseen 100 prosenttiin on kielteinen. Finanssiala ry katsoo, että se edistää aiempaa heikommalla vakavaraisuudella ja ohuemmillä taloudellisilla puskureilla varustettujen toimijoiden tuloa markkinoille. Finanssiala ry toteaa, että 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.

Myös valtiovarainministeriö toteaa, että lähtökohtaisesti opiskelija-asuntoja koskevien korkotukilainojen enimmäismäärän korottaminen 95 prosentista 100 prosenttiin on yleisten valtion lainoitus- ja riskienhallintaperiaatteiden vastainen. Lausunnon mukaan muutosehdotuksessa olennaista on, että poikkeuksellinen 100 prosentin rahoitus kohdistuisi vain opiskelija-asuntokohteisiin ja hallituksen esitysluonnoksen mukaisesti vain silloin, jos lainansaaja ei saa investointiavustusta. Tärkeää on myös, että esityksen mukaisesti 100 prosentin lainoituksen saajan tulee olla korkotukilain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu julkisyhteisö, yleishyödyllinen yhteisö tai tällaisen määräysvallassa oleva yhtiö. Korkotukilainan hyväksyminen ja sen suuruus olisivat edelleenkin harkinnanvaraisia ja hakemuskohkaisia.

Finanssiala ry:n ja Kiinteistöliitto ry:n lausuntojen mukaan arvioitaessa opiskelijoiden pitkäaikaista asunnontarvetta tulisi analysoida yleisen vuokramarkkinan tasapainoa eli muuta asuntotarjontaa kohdepaikkakunnalla, erityisesti valtion tukemien muiden vuokra-asuntojen tarjontaa ja käyttöastetta.

KOVA ry, NAL ry ja Vuokralaiset ry ehdottavat, että esitysluonnos olisi määräaikainen ja voimassa 31.12.2027 saakka, jolloin vuoden 2027 eduskuntavaalien jälkeen muodostettava hallitus voisi arvioida, mikä olisi tarkoituksenmukaisin tapa tukea opiskelija-asuntojen rakentamista jatkossa.

Velvollisuus arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä

Lausunnonantajat pitävät yleisesti kannatettavana esitysluonnoksen mukaista lisäystä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvoitteesta arvioida korkotukilainan saajan taloudellista asemaa ja maksukykyä.

Valtiovarainministeriö katsoo lausunnossaan olevan perusteltua, että lainansaajan taloudellista asemaa koskeva selvityselvoite on kirjattuna lakitasolla. Selvityselvoite on olennainen, koska takaus- ja korkotukivastuupäätöksen myöntöhetkellä tehtävä analyysi on koko lainan elinkaaren aikaisen riskienhallinnan ja valtion vastuun kannalta kriittinen.

Vaikutusten arviointi

Moni lausunnonantaja ottaa esille lausuntokierroksen alkamisen jälkeen pidetyn syksyn budjettiriihen mukaiset korkotukivaltuudet vuosille 2026 ja 2027. Matalien korkotukivaltuuksien arvioidaan vaikeuttavan tai jopa estävän esitysluonnoksen tavoitteiden toteuttamista.

Korkotukilainan enimmäismäärän korotuksen vuokravaikutusten arviointia pidetään tärkeänä. Lisättäväksi toivotaan arviota laskennallisten vuokrannousujen toteutumisen aikajänteestä sekä

eri tilanteessa oleviin opiskelijaryhmiin kohdistuvien taloudellisten vaikutusten konkretisointia. Monessa lausunnossa muistutetaan, että opintotuen asumislisä ei ole sidottu indeksiin, joten sen ostovoima heikkenee jatkossa.

Opiskelija-asuntojen tärkeys kansainvälisille opiskelijoille ja vastavuoroisuuden merkitys myös suomalaisten opiskelijoiden vaihto-ohjelmiin pääsyn kannalta otetaan esille monessa lausunnossa. Vuokratason nousu katsotaan erityisen vaikeaksi tilanteeksi kansainvälisten opiskelijoiden kannalta. Lisäksi nuoret, suoraan toisen asteen opinnoista korkeakouluopintoihin siirtyvät opiskelijat nähdään tärkeänä ryhmänä, joiden opintojen aloittamista pääsy opiskelija-asuntoon turvaa.

Valtiontaloutta koskevien vaikutusten osalta valtiovarainministeriön lausunnossa muistutetaan, että korkotukilainavaltuuden tasosta päätetään talousarvion yhteydessä ja valtuuden käyttöä ohjataan tyypillisesti edelleen valtioneuvoston päätöksellä annettavalla käyttösuunnitelmalla. Opiskelija-asuntohankkeiden korkotukilainakannan kasvua voidaan siis ohjata ja tarpeen mukaan rajoittaa talousarviopäätöksellä, vaikka esityksellä mahdollistettaisiinkin yksittäisen hankkeen lainan enimmäismäärän kasvu.

Lakimuutosten soveltamisala

Korkotukilainan korotetun enimmäismäärän ja siihen liittyvien säännösten soveltamista vireillä oleviin hankkeisiin pidetään lausuntopalautteessa yleisesti tärkeänä hankkeiden toteutumisen kannalta. Kuitenkin soveltamisen tulisi olla mahdollista myös niihin hankkeisiin, joille ehdittiin vuonna 2024 myöntää nimellinen investointiavustus, mutta jotka eivät pysty rahoittamaan lisäksi tarvittavaa omavastuuosuutta.

SOA ry, Kiinteistöliitto ry ja eräät muut lausunnonantajat esittävät, että korotettu korkotukilaina ja investointiavustus eivät saisi olla toisensa poissulkevia. Rajauksen voisi toteuttaa niin, että korkotukilainan enimmäismäärä olisi sata prosenttia vähennettynä hankkeeseen saadun investointiavustuksen osuudella, mikä huomioisi sekä nimellisen puolen prosentin avustuksen saaneet hankkeet että joustavuuden tulevaisuudessa.

Useissa valtion tukeman vuokra-asuntoalan toimijoiden ja kaupunkien lausunnoissa otetaan esille myös muiden erityisryhmien asuntotuotannon tukeminen. Lausunnoissa esitetään esimerkiksi, että korotetun korkotukilainan soveltamisalaa laajennettaisiin muihinkin alimman avustusluokan kohteisiin, kuten nuorisoasuntoihin ja senioriasuntoihin. Myös vuokrien tasauksen tulisi näissä kohderyhmissä olla mahdollista riippumatta tuki-instrumentin muodosta.

6.2 Lausuntopalautteen perusteella tehdyt muutokset

Lausuntopalautteen perusteella 19 a §:n vuokrien tasausta koskevaa säännöstä on tarkennettu niin, että taseus kattaisi korkotukilainoitettut opiskelija-asunnot korkotukilainan suuruudesta riippumatta. Siirtymäsäännöstä on muutettu siten, että myös vuonna 2024 nimellisen investointiavustuksen saaneet hankkeet olisivat ehdotettujen uusien säännösten piirissä. Lisäksi säännöksiin ja 19 a §:n momenttijakoon on lausuntokierroksen jälkeen tehty teknisluonteisia korjauksia.

Esityksen perusteluja on lausuntopalautteen avulla täydennetty ja korjattu. Keskeisimmät muutokset liittyvät säännöskohtaisiin täydennyksiin sekä korkotukilainavaltuuksia ja vireillä olevia hankkeita koskevaan ja muuhun taloudellisten vaikutusten arviointiin. Luvussa 2.2 kuviona 3 oleva ympyrädiagrammi viime vuosina tuettujen asuntojen sijoittumisesta eri

kaupunkeihin on päivitetty. Myös vireillä oleva komission SGEI-päätöksen muuttaminen on huomioitu.

Lainmuutoksen soveltamisalaa ei ehdoteta laajennettavaksi muiden erityisryhmien kuin opiskelijoiden asuntokohteisiin. Lainoitusasteen nousemisesta seuraavan riskien lisääntymisen vuoksi korotettua korkotukilainan enimmäissuuruutta esitetään työryhmän suosituksen mukaisesti vain opiskelija-asuntokohteisiin. Alkuperäisen esitysluonnoksen mukaisesti korotettu enimmäissuuruus ja investointiavustus olisivat vaihtoehtoiset ratkaisut. Korkotukilainan korotettua enimmäissuuruutta koskevat säännökset olisivat voimassa toistaiseksi, sillä asuntohankkeiden aikajänne on pitkä. Investointiavustuslakia ei kuitenkaan ehdoteta muutettavaksi, joten avustukset säilyvät mahdollisena tukimallina vastaavilla käyttöehdoilla.

7 Säännöskohtaiset perustelut

4 §. *Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.* Korkotukilainaksi hyväksymisen yleisiä edellytyksiä koskevaan 4 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jossa säädettäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvollisuudesta arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä. Tällä tarkoitetaan hakemuskohteisesti tehtävää, tilinpäätöstietoihin ja muiden viranomaisten rekisteritietoihin pohjautuvaa arviota yhteisön luottokelpoisuudesta ja edellytyksistä lainan maksuohjelman mukaiseen takaisinmaksamiseen. Muutoksen tarkoitus olisi säätää lain tasolla velvollisuudesta, joka ilmenee nyt valtioneuvoston asetuksen 19 §:stä. Säännös myös täydentäisi 5 §:ää, jossa säädetään korkotukilainan saajista. Muutoksella tarkistettaisiin yleisten edellytysten säädöstasoa.

Uuden 2 momentin lisäämisen seurauksena nykyinen 2–4 momentti siirtyisivät 3–5 momentiksi. Asetuksenantovaltuutta, joka sisältyisi jatkossa 5 momenttiin, täsmennettäisiin vastaamaan paremmin sekä pykälän sisältöä että valtuuteen perustuvia valtioneuvoston asetuksen säännöksiä. Täsmennetyn valtuuden mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksistä ja hyväksymisessä noudatettavista menettelyistä.

19 a §. *Opiskelija-asuntojen korkotukilainoja koskevat erityissäännökset.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, johon koottaisiin opiskelija-asuntoja koskevat yleissäännöksistä poikkeavat erityissäännökset. Pykälä sijoittuisi vuokra-asuntolainojen korkotukea koskevaan 2 lukuun.

Pykälän 1 momentti sisältäisi poikkeuksen 10 §:n 1 momentissa säädetystä vuokra-asuntojen korkotukilainan enimmäissuuruudesta. Opiskelijoille tarkoitettujen vuokra-asuntojen eli opiskelija-asuntojen korkotukilainan suuruus olisi enintään 100 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Kyseessä on enimmäismäärä, joka voidaan hyväksyä korkotukilainaksi. Siten opiskelija-asuntojen korkotukilaina voisi jatkossa kattaa kohteen hyväksytyt rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannukset osaksi kuten nykyisinkin tai ehdotetun enimmäismäärän mukaisesti kokonaan. Korkotukilainan hyväksyminen ja sen suuruus perustuvat hakemuskohlaiseen harkintaan, jossa noudatetaan tässä laissa ja tämän lain nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädettyjä edellytyksiä ja menettelyjä. Edellytykset liittyvät paikalliseen asuntotarpeeseen, lainan hakijan taloudelliseen asemaan ja lainoitettavaan kohteeseen. Perusparannuskohteissa korkotukilainan suuruuteen vaikuttaa lisäksi aiempi varautuminen tuleviin perusparannuksiin. Muun kuin korkotukilainan enimmäismäärän osalta opiskelija-asuntojen korkotukilainaan sovellettaisiin 10 §:n 1 momentin säännöksiä. Opiskelijana

pidettäisiin henkilöä, joka osallistuu sellaiseen koulutukseen, johon voi saada opintotukilain nojalla opintotukea. Tämä vastaisi kohderyhmää, jota opiskelija-asuntotuotannon valtiontuki on aiemminkin koskenut. Opintotukilain mukaan opintotukea myönnetään perusopetuksen suorittamisen jälkeisiin, päätoimisiin opintoihin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin opiskelija-asuntojen korkotukilainaksi hyväksymisen erityisistä edellytyksistä, joita noudatettaisiin 4 §:ssä säädettyjä yleisiä edellytyksiä täydentävästi. Opiskelija-asuntojen korkotukilainaksi hyväksyminen edellyttäisi, että asunnot soveltuvat opiskelijoiden käyttöön ja että opiskelijoilla olisi pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla. Hankkeen olisi siten perustuttava todettuun asuntotarpeeseen ja nimenomaan opiskelijoiden tarpeiden täyttämiseen. Säännöksen tarkoitus on ohjata valtiontuki paikkakunnille, joille opiskelijoiden voidaan arvioida sijoittuvan asumaan pitkällä aikavälillä eikä muu asuntotarjonta riitä opiskelijoiden tarpeisiin. Asunnontarpeen pitkäaikaisuuden osalta huomioon olisi otettava 3 momentissa säädettävä pääsääntö asuntojen käyttämisestä opiskelijoiden vuokra-asuntoina 20 vuoden ajan. Hankesuunnittelu ja korkotukilainan hyväksymisharkinta nojautuu siten pitkälti koulutuspoliittisten ratkaisujen ja opiskelijamäärien kehityksen seurantaan ja ennakointiin. Soveltumisessa opiskelijoiden käyttöön otettaisiin huomioon muun muassa asuntojen sijainti suhteessa oppilaitoksiin ja muihin opiskelijoiden tarvitsemiin palveluihin, liikenneyhteydet sekä asuintilojen vastaavuus opiskelijoiden tarpeisiin. Lisäksi 2 momentissa säädettäisiin, että korkotukilainan saajana voi olla vain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu taho. Opiskelija-asuntojen korkotukilainan saajan tulisi siis jatkossakin olla kunta tai muu julkisyhteisö, yleishyödylliseksi nimetty yhteisö tai edellä mainitun yhteisön määräysvallassa oleva osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö. Tuettavaa asuntokohdetta ja lainansaajaa koskevat erityiset edellytykset vastaisivat investointiavustuslaissa säädettyä, joten valtion tuen myöntämisen edellytykset opiskelija-asuntotuotantoon ehdotetun pykälän voimassa ollessa eivät tältä osin poikkeaisi aiemmasta. Erityissäännökset koskevat opiskelija-asuntoja myös riippumatta hankekohtaisesti hyväksyttävästä korkotukilainan suuruudesta.

Pykälän 3 momentin mukaan asuntoja olisi käytettävä opiskelijoiden vuokra-asuntoina 20 vuotta siitä, kun laina hyväksyttiin korkotukilainaksi. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voisi kuitenkin hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla luvan poiketa vaatimuksesta, jos poikkeaminen ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä tai siihen on muu erityinen syy. Jos kyse on vähäisestä asuntomäärästä ja enintään kaksi vuotta kestävästä muutoksesta, lupaa ei vaadittaisi, mutta lainansaajan olisi tällöin ilmoitettava muutoksesta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle. Myös tältä osin sääntely vastaisi aiempaa, investointiavustuslain mukaista käyttörajoitusta. Tarkoitus on 2 momentin säännösten kanssa johdonmukaisesti ohjata valtiontuki nimenomaisesti opiskelijoiden hyväksi. Koska opiskelijoiden asunnontarve kuitenkin voi muuttua esimerkiksi koulutuspoliittisten ratkaisujen seurauksena, asuntoja olisi 20 vuoden vähimmäisajan kuluttua mahdollista käyttää muidenkin kuin opiskelijoiden vuokra-asuntoina yleissäännöksissä säädettyjen käyttörajoitusten mukaisesti. Lisäksi poikkeusluvalla tai tilapäisestä syystä käyttörajoituksesta olisi mahdollista poiketa aiemminkin. Opiskelija-asuntoja käytetään esimerkiksi loma-aikoina tilapäisesti muihin käyttötarkoituksiin vajaakäytön ehkäisemiseksi.

Pykälän 4 momentissa selvennettäisiin ehdotetun pykälän mukaisten opiskelija-asuntoja koskevien erityissäännösten ja investointiavustuslain säännösten soveltamisalojen suhde. Säännökset olisivat vaihtoehtoiset siten, että ehdotetun pykälän 1–3 momenttia ei sovellettaisi kohteisiin, joihin myönnetään avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (investointiavustuslaki) mukaista avustusta. Säännöksellä suljetaan pois hankekohtainen päällekkäinen soveltaminen. Aiemmassa hankkeessa myönnetty avustus ei estäisi soveltamista, eli esimerkiksi kohteen perusparannushankkeeseen sovellettaisiin ehdotetun pykälän 1 momentin mukaista korkotukilainan enimmäissuuruutta sekä 2 ja 3

momentissa säädettäviä erityisiä edellytyksiä ja poikkeamismenettelyä, vaikka se olisi aikanaan rakennettu tai hankittu investointiavustuslain mukaisen avustuksen tuella. Lisäksi momentissa säädettäisiin, että 13 a §:ssä tarkoitettu vuokrien tasaus olisi sallittua sellaisten opiskelija-asuntojen, joiden rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiin on myönnetty investointiavustuslain mukaista avustusta tai aiempaa opiskelija-asuntojen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannusten oman pääoman kattamiseksi tarkoitettua avustusta, ja muiden saman omistajan omistamien opiskelija-asuntojen kesken. Ennen investointiavustuslain voimaantuloa myönnettyt avustukset perustuivat vuosina 2000–2004 lakiin eräistä Valtion asuntorahastosta maksettavista avustuksista ja sitä aiemmat avustukset vuotuisiin valtioneuvoston päätöksiin ja talousarvioihin. Tasausmahdollisuus ei olisi sidottu avustukseen eikä korkotukilainan enimmäissuuruuteen, vaan kaikki saman omistajan omistamat opiskelija-asunnot, jotka on lainoitettu korkotukilainalla tai aravalainalla, olisivat sen piirissä. Säännös olisi tarpeen, koska 13 a §:n sääntely on tältä osin havaittu tulkinnanvaraiseksi, ja tasaus on olennainen väline, jolla tähdätään vuokrien kohtuulliseen tasoon ja tasapuolisuuteen saman omistajan uudempien ja vanhempien asuntokohteiden välillä. Säännöksellä ei kuitenkaan sivuutettaisi 13 a §:n 2 momentin 1 ja 3 kohdassa tai 3 momentissa säädettyjä rajoituksia.

37 §. Korkotuen lakkauttaminen. Korkotuen lakkauttamista koskevan 37 §:n 1 momentin 4 kohtaan ja 2 momenttiin lisättäisiin viittaukset ehdotettuihin opiskelija-asuntoja koskeviin säännöksiin, jotta lakkauttamista koskevat säännökset kattaisivat myös 19 a §:n erityissäännösten vastaisen menettelyn. Pykälän 2 momenttiin tehtäisiin lisäksi teknisiä korjauksia.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Korkotukilain 4 §:n 5 momenttiin siirtyvään asetuksenantovaltuuteen ehdotetut täsmennykset eivät aiheuttaisi muutoksia korkotukiasetukseen.

9 Voimaantulo

Ehdotetaan, että laki tulee voimaan mahdollisimman pian alkuvuonna 2026.

Lakia sovellettaisiin myös sen voimaan tullessa vireillä olleisiin korkotukilainan hyväksymistä koskeviin hakemuksiin. Lain voimaan tullessa vireillä voisi olla mikä tahansa vaihe ennen korkotukilainan hyväksymispäätöstä, eli ehdollinen varauspäätös tai suunnitelmien ja kustannusten hyväksymispäätös ei estäisi ehdotetun lain soveltamista lopullista hyväksymispäätöstä tehtäessä.

Myöskään vireillä olevan hakemuksen tarkoittamaan hankkeeseen jo myönnetty investointiavustus ei estäisi soveltamista, jos avustusta olisi myönnetty vähemmän kuin avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 8 §:n 1 momentin 1 kohdan mukainen enimmäismäärä. Investointiavustusta on vuoden 2024 lopulla myönnetty nimellinen määrä muutamaan opiskelija-asuntohankkeeseen, joissa edelleen tarvittava omarahoitusosuus on hankkeen koon vuoksi kuitenkin jäänyt uupumaan. Siirtymäsäännöksellä mahdollistettaisiin myös näiden hankkeiden eteneminen. Lain voimaantulon jälkeen vireille tulevilla hankkeilla kuitenkin noudatettaisiin ehdotetun 19 a §:n 4 momentin pääsääntöä, jonka mukaan korkotukilainan korotettu enimmäissuuruus ja investointiavustus olisivat vaihtoehtoisia.

10 Toimeenpano ja seuranta

Ympäristöministeriö, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori seuraavat ehdotetun lain toimeenpanon vaikutuksia. Ympäristöministeriö ryhtyy tarvittaessa lainsäädäntötoimiin.

11 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Eduskunnan käsiteltävänä olevaan hallituksen esitykseen eduskunnalle laiksi valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi (HE 135/2025 vp) sisältyy vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 37 §:n muuttaminen. Lain on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2026, eli ennen tässä esityksessä ehdotettuja 37 §:n 1 momentin 4 kohdan ja 2 momentin muutoksia.

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Tämän esityksen tarkoitus on edistää perustuslain 16 §:n mukaisia sivistyksellisiä oikeuksia ja perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaista oikeutta asuntoon.

Perustuslain 16 §:n mukaan jokaisella on oikeus maksuttomaan perusopetukseen. Oppivelvollisuudesta säädetään lailla. Lisäksi julkisen vallan on turvattava, sen mukaan kuin lailla tarkemmin säädetään, jokaiselle yhtäläinen mahdollisuus saada kykijensä ja erityisten tarpeidensa mukaisesti myös muuta kuin perusopetusta sekä kehittää itseään varattomuuden sitä estämättä. Säännös kattaa sekä muun yleissivistävän ja ammatillisen opetuksen että ylimmän opetuksen saatavuuden (HE 309/1993 vp). Oppivelvollisuuslain (1214/2020) mukaan oppivelvollisuus kestää 18-vuotiaaksi asti ja sisältää velvollisuuden hakeutua perusopetuksen jälkeiseen koulutukseen, esimerkiksi lukio- tai ammatilliseen koulutukseen. Laissa säädetään myös tällaisen koulutuksen maksuttomuudesta ja siihen liittyvästä majoituskorvauksesta, jos oppivelvollinen ei voi asua kotona tai oppilaitoksen maksuttomassa asuntolassa. Oppivelvollisuuden päätyttyä kouluttautuminen on henkilön omalla vastuulla, mutta koulutukseen hakeutuminen voi olla esimerkiksi sosiaaliturvaetuuden, kuten työttömyysetuuden ja vireillä olevan uudistuksen mukaan entistä vahvemmin myös toimeentulotuen ehtona.

Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Oikeus asuntoon ei ole subjektiivinen oikeus, vaan se toteutuu ensisijaisesti yksilön omatoimisuuden kautta (HE 309/1993 vp). Oikeutta asuntoon ei ole turvattu subjektiivisena oikeutena myöskään tavallisessa lainsäädännössä lukuun ottamatta sosiaalihuoltolain (1301/2014) nojalla järjestettävää asumista. Julkinen valta toimeenpanee perustuslaissa säädettyä toimintavelvoitetta pääasiassa asumisen kustannuksiin liittyvillä sosiaaliuilla sekä asuntotuotantoon kohdistuvilla tuilla (PeVL 14/2023 vp, PeVL 50/2024 vp ja PeVL 54/2024 vp).

YK:n taloudellisia, sosiaalisia ja sivistyksellisiä oikeuksia koskevan yleissopimuksen (SopS 6/1976) 13 artiklan mukaan sopimusvaltiot tunnustavat, että opetuksen saamista koskevan oikeuden täydellisen toteuttamisen kannalta alkeisopetuksen jälkeen tapahtuva opetus, tekninen ja ammatillinen mukaanluettuna, on kaikin käytettävissä olevin keinoin tehtävä yleisesti saavutettavaksi ja mahdolliseksi kaikille. Lisäksi korkeampi opetus on kaikin asianmukaisin tavoin tehtävä yhtä mahdolliseksi kaikille kyvykkyyden perusteella. Esimerkkinä mainitaan erityisesti maksuttoman opetuksen ottaminen asteittain käyttöön. Yleissopimuksen 11 artiklan mukaan sopimusvaltiot tunnustavat jokaiselle oikeuden saada itselleen ja perheelleen

tydyttävä elintaso, joka käsittää riittävän ravinnon, vaatetuksen ja sopivan asunnon, sekä oikeuden elinehtojen jatkuvaan parantamiseen. Sopimusvaltiot ryhtyvät tarpeellisiin toimenpiteisiin varmistaakseen, että tämä oikeus toteutetaan, ja ne tunnustavat tässä yhteydessä vapaaehtoisuuteen perustuvan kansainvälisen yhteistoiminnan olennaisen merkityksen.

Uudistetussa Euroopan sosiaalisessa peruskirjassa (SopS 80/2002) vahvistetaan jokaisen oikeus ammatilliseen koulutukseen, suojeluun köyhyyttä ja sosiaalista syrjäytymistä vastaan sekä asuntoon. Varmistaakseen, että oikeutta ammatilliseen koulutukseen voidaan käyttää tehokkaalla tavalla, sopimuspuolet sitoutuvat tarvittaessa järjestämään ja edistämään ammatillista koulutusta kaikille sekä tarjoamaan mahdollisuuden korkeampaan ammatilliseen ja yliopistokoulutukseen yksinomaan yksilön henkilökohtaisten edellytysten perusteella (10 artikla). Varmistaakseen, että oikeutta suojeluun köyhyyttä ja sosiaalista syrjäytymistä vastaan voidaan käyttää tehokkaalla tavalla, sopimuspuolet sitoutuvat ryhtymään toimenpiteisiin kokonaisvaltaista koordinoitua lähestymistapaa noudattaen edistääkseen sosiaalisesti syrjäytyneiden tai köyhien tai sosiaaliselle syrjäytymiselle tai köyhyydelle alttiiden henkilöiden ja heidän perheidensä oikeutta erityisesti työhön, asuntoon, koulutukseen, kulttuuriin sekä sosiaaliavustukseen ja lääkinnälliseen apuun (30 artikla). Varmistaakseen, että oikeutta asuntoon voidaan käyttää tehokkaalla tavalla, sopimuspuolet sitoutuvat ryhtymään toimiin, joiden tarkoituksena on edistää kohtuutasoisen asunnon saantia, ehkäistä ja vähentää asunnottomuutta pyrkien sen asteittaiseen poistamiseen sekä asumisen kustannusten tekeminen kohtuullisiksi siten, että niilläkin, joilla ei ole riittäviä varoja, on mahdollisuus asumiseen (31 artikla).

Ehdotetulla lainmuutoksella turvataan kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen riittävää tarjontaa tilanteessa, jossa tuotanto on lähes keskeytynyt omarahoitusosuuden rahoittamiseen liittyvien vaikeuksien vuoksi. Valtion tukeen liittyvät asukasvalintasäännökset ohjaavat tuetut asunnot pienituloisille ja vähävaraisille opiskelijoille, millä edistetään ihmisoikeussopimusten mukaisesti mahdollisuutta kouluttautua taloudellisista lähtökohdista riippumatta. Opiskelijoiden asumisen tukeminen sosiaaliturvan lisäksi asuntotuotannon tuella on kaikkiaan perusteltua, koska opiskelun aikana ja koulutuksen kesken ollessa on vaikeampaa kuin muussa elämänvaiheessa hankkia työnteolla riittävää toimeentuloa, ja koska kouluttautumiseen myös velvoitetaan yhteiskunnassa.

Aiemmin päätetyt opiskelijoiden asumistukijärjestelmän uudistus ja erityisryhmien asuntotuotannon investointiavustusten lakkaaminen opiskelijoiden osalta ovat kokonaisuutena vaikuttaneet opiskelijoiden asumiseen kohdistuvaa tukea pienentävästi. Tähän esitykseen sisältyvä lainoitusasteen nouseminen vaikuttaa osaltaan samaan suuntaan vuokratasoa nostavan vaikutuksensa vuoksi, joskin vähäisemmin kuin aiemmat tukipäätökset sekä yleisen kustannustason aiheuttama vuokratason nousu. Perustuslakivaliokunta käsitteli opiskelijoiden asumistukijärjestelmän uudistusta lausunnossaan PeVL 54/2024 vp. Valiokunta katsoi, että ehdotettu opiskelijoiden asumistukea koskeva sääntely ei kokonaisuutena arvioiden muodostunut ongelmalliseksi perustuslain 16 §:n 2 momentin ja 19 §:n 4 momentin kannalta. Valiokunta viittasi aiempaan lausuntokäytäntönsä, jonka mukaan se on pitänyt lainsäätäjälle asetettavan toimintavelvoitteen luonteen mukaisena sitä, että sosiaaliturvaa suunnataan ja kehitetään yhteiskunnan taloudellisten voimavarojen mukaisesti sekä johdonmukaisena sitä, että julkisen vallan välittömästi rahoittamien perustoimeentuloturvaetuuksien tasoa mitoitettaessa otetaan huomioon kulloinenkin kansantalouden ja julkisen talouden tila. Samalla tulee huolehtia siitä, että perusoikeuksien tasoon liittyvien ehdotettujen muutosten ja tulevien muiden uudistusten yhteisvaikutus ei muodostu kohtuuttomaksi. (PeVL 15/2023 vp, PeVL 40/2018 vp, PeVL 11/2015 vp, PeVL 34/1996 vp ja PeVM 25/1994 vp.) Tämän esityksen osuus kokonaisuudessa yhtiäältä muuttaa opiskelijoiden asumiseen kohdistuvaa tukea hieman lainapainotteisemmaksi ja toisaalta mahdollistaa opiskelija-asuntotuotannon kehittämistä

tarpeita paremmin vastaavaksi. Esitystä voidaan pitää perustuslain 16 §:n ja 19 §:n 4 momentin kannalta hyväksyttävänä.

Tämä esitys sisältää lisäksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tehtävien säädöstason tarkistamisen, joka liittyy perustuslain 2 §:n 3 momentissa säädettyyn hallinnon lainalaisuusvaatimukseen ja 80 §:ssä säädettyyn asetuksen antamiseen. Valtioneuvoston asetuksella säädetty keskuksen velvollisuus hakemuskohtaisessa harkinnassaan kiinnittää huomiota kohteen toteuttajan vakavaraisuuteen täsmennettäisiin lain tasolla säädettäväksi velvoitteeksi arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä. Samalla asetuksenantovaltuus korjattaisiin vastaamaan paremmin sitä, että asetuksella voidaan tarkentaa lain 4 §:n säännöksiä. Muutosten jälkeen viranomaisen toiminta perustuisi nykyistä selkeämmin lakiin ja sitä tarkentavaan asetukseen.

Edellä mainituilla perusteilla ehdotus voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 4 §:n 4 momentti sekä 37 §:n 1 momentin 4 kohta ja 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 4 §:n 4 momentti laissa 512/2023, 37 §:n 1 momentin 4 kohta laissa 470/2018 ja 37 §:n 2 momentti laissa 1002/2024, sekä *lisätään* 4 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 512/2023 ja 1002/2024, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti ja muutettu 4 momentti siirtyvät 3–5 momentiksi, sekä lakiin uusi 19 a § seuraavasti:

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on arvioitava korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksistä ja hyväksymisessä noudatettavista menettelyistä.

2 luku

Vuokra-asuntolainojen korkotuki

19 a §

Opiskelija-asuntojen korkotukilainoja koskevat erityissäännökset

Poiketen siitä, mitä 10 §:n 1 momentissa säädetään vuokra-asuntojen korkotukilainan enimmäissuuruudesta, korkotukilainan suuruus on enintään 100 prosenttia sellaisen kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista, jossa asunnot on tarkoitettu opiskelijoiden vuokra-asunnoiksi (*opiskelija-asunnot*). Opiskelijana pidetään henkilöä, joka osallistuu sellaiseen koulutukseen, johon voi saada opintotukilain (65/1994) nojalla opintotukea.

Sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksistä, opiskelija-asuntojen korkotukilainaksi hyväksyminen edellyttää, että asunnot soveltuvat opiskelijoiden käyttöön ja että opiskelijoilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla. Korkotukilainan saajana voi olla vain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu taho.

Asuntoja on käytettävä opiskelijoiden vuokra-asuntoina 20 vuotta siitä, kun laina on hyväksytty korkotukilainaksi. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi kuitenkin hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla luvan poiketa vaatimuksesta, jos poikkeaminen ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä tai siihen on muu erityinen syy. Jos kyse on vähäisestä asuntomäärästä ja enintään kaksi vuotta kestävästä muutoksesta, lupaa ei vaadita, mutta

lainansaajan on tällöin ilmoitettava muutoksesta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle.

Mitä 1–3 momentissa säädetään, ei sovelleta kohteisiin, joihin myönnetään avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukaista avustusta. Edellä 13 a §:ssä tarkoitettu vuokrien tasaus on kuitenkin sallittua sellaisten opiskelija-asuntojen, joiden rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiin on myönnetty mainitun lain mukaista avustusta tai aiempaa opiskelija-asuntojen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannusten oman pääoman kattamiseksi tarkoitettua avustusta, ja muiden saman omistajan omistamien opiskelija-asuntojen kesken.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos:

4) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tai, jos kyseessä on opiskelija-asunto, 5 §:n 1 momentissa tarkoitettulle omistajalle taikka 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle; tai

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 tai 19 a §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla edellä 25 §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Jos lainansaajayhteisön nimeämisen peruuttaminen johtuu muusta syystä kuin yhteisön hakemuksesta, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lisäksi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Sellaista hanketta, johon on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaista avustusta vähemmän kuin mainitun lain 8 §:n 1 momentin 1 kohdan mukainen enimmäismäärä, koskeviin tämän lain voimaan tullessa vireillä olleisiin hakemuksiin ja muihin tämän lain voimaan tullessa vireillä olleisiin korkotukilainan hyväksymistä koskeviin hakemuksiin sovelletaan tätä lakia.

Helsingissä 27.11.2025

Pääministeri

Petteri Orpo

Ympäristö- ja ilmastoministeri Sari Multala

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 4 §:n 4 momentti sekä 37 §:n 1 momentin 4 kohta ja 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 4 §:n 4 momentti laissa 512/2023, 37 §:n 1 momentin 4 kohta laissa 470/2018 ja 37 §:n 2 momentti laissa 1002/2024, sekä
lisätään 4 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 512/2023 ja 1002/2024, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti ja muutettu 4 momentti siirtyvät 3–5 momentiksi, sekä lakiin uusi 19 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

4 §

*Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset
edellytykset*

*Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset
edellytykset*

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista.

Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos lainoitettavasta

—————
*Valtion tukeman asuntorakentamisen
keskuksen on arvioitava korkotukilainan
hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä.*
—————

kohteesta on tehty kuntoarvio ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainaksi hyväksymisen perusteista.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksistä ja hyväksymisessä noudatettavista menettelyistä.

2 luku

Vuokra-asuntolainojen korkotuki

2 luku

Vuokra-asuntolainojen korkotuki

19 a §

Opiskelija-asuntojen korkotukilainoja koskevat erityissäännökset

Poiketen siitä, mitä 10 §:n 1 momentissa säädetään vuokra-asuntojen korkotukilainan enimmäissuuruudesta, korkotukilainan suuruus on enintään 100 prosenttia sellaisen kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista, jossa asunnot on tarkoitettu opiskelijoiden vuokra-asunnoiksi (**opiskelija-asunnot**). Opiskelijana pidetään henkilöä, joka osallistuu sellaiseen koulutukseen, johon voi saada opintotukilain (65/1994) nojalla opintotukea.

Sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksistä, opiskelija-asuntojen korkotukilainaksi hyväksyminen edellyttää, että asunnot soveltuvat opiskelijoiden käyttöön ja että opiskelijoilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla. Korkotukilainan saajana voi olla vain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu taho.

Asuntoja on käytettävä opiskelijoiden vuokra-asuntoina 20 vuotta siitä, kun laina on hyväksytty korkotukilainaksi. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi kuitenkin hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla luvan poiketa vaatimuksesta, jos poikkeaminen ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä tai siihen on muu erityinen syy. Jos kyse on vähäisestä asuntomäärästä ja enintään kaksi vuotta kestävästä muutoksesta, lupaa ei vaadita, mutta lainansaajan on

tällöin ilmoitettava muutoksesta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle.

Mitä 1–3 momentissa säädetään, ei sovelleta kohteisiin, joihin myönnetään avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukaista avustusta. Edellä 13 a §:ssä tarkoitettu vuokrien tasaus on kuitenkin sallittua sellaisten opiskelija-asuntojen, joiden rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiin on myönnetty mainitun lain mukaista avustusta tai aiempaa opiskelija-asuntojen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannusten oman pääoman kattamiseksi tarkoitettua avustusta, ja muiden saman omistajan omistamien opiskelija-asuntojen kesken.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos:

4) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle; tai

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan tämän lain 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos:

4) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tai, jos kyseessä on opiskelija-asunto, 5 §:n 1 momentissa tarkoitettulle omistajalle taikka 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle; tai

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 tai 19 a §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-

asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla tämän lain 25 §:ssä tarkoitetulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Jos lainansaajayhteisön nimeämisen peruuttaminen johtuu muusta syystä kuin yhteisön hakemuksesta, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lisäksi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla *edellä* 25 §:ssä tarkoitetulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Jos lainansaajayhteisön nimeämisen peruuttaminen johtuu muusta syystä kuin yhteisön hakemuksesta, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lisäksi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

Sellaista hanketta, johon on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaista avustusta vähemmän kuin mainitun lain 8 §:n 1 momentin 1 kohdan mukainen enimmäismäärä, koskeviin tämän lain voimaan tullessa vireillä olleisiin hakemuksiin ja muihin tämän lain voimaan tullessa vireillä olleisiin korkotukilainan hyväksymistä koskeviin hakemuksiin sovelletaan tätä lakia.
