

Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto

HE 99/2025 vp

Hoasin lausunto hallituksen esityksestä valtion talousarvioiksi vuodelle 2026

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Hoas) kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto valtion talousarvioista vuodelle 2026.

Yleistä Hoasista

Hoas on suurin opiskelija-asuntoyhteisöistä. Hoasilla on pääkaupunkiseudulla yli 11.000 asuntoa, joissa asuu lähes 19.000 opiskelijaa. Hoasin vuokraamat opiskelija-asunnot ovat keskimäärin 30 % markkinahintoja edullisempia.

Korkotukilainoituksen merkittävä tarve tulee useasta syystä

Vuodelle 2026 kaavailtu merkittävä korkotukilainoituksen pienentäminen tuo kasvavia haasteita yleishyödyllisille toimijoille. Edellisen kymmenen vuoden aikana korkotukilainojen myöntövaltuus on ollut keskimäärin 1,69 miljardia euroa vuodessa. Korkotukilainavaltuutus kannattaa säilyttää vähintään nykytasolla.

Korkotukilainavaltuutus vaikuttaa laajasti:

1) Uudistuotannon tarve

Opiskelijamäärät ovat kasvaneet viimeisten vuosien aikana enemmän kuin opiskelija-asuntojen määrä on kasvanut. Esimerkiksi vuosien 2025 – 2023 välillä pääkaupunkiseudun opiskelijamäärä on kasvanut 11.214 opiskelijalla, mutta Hoasin asuntotarjonta on kasvanut vain 1.499 asunnolla. Tällä hetkellä noin joka viides pääkaupunkiseudun korkeakouluopiskelija asuu Hoasilla, mutta osuus pienenee, jos uudisrakentaminen ei pysy kasvavan opiskelijamäärän vauhdissa.

2) Perusparannustarpeet

Kiinteistökannan keski-ikä on 25,7 vuotta. Korkean keski-ian myötä kiinteistökannan korjaustarpeet ovat kasvaneet. Korkotukilainoitusta tarvitaan perusparannusten tekemiseen.

Kiinteistöomaisuus on Suomessa keskeinen kansallisvarallisuuden lähde (72 %). Jos nyt lähdemme pienentämään korkotukilainavaltuuksia, niin tämä heijastuu kiinteistökannan korjausvelan merkittävänä kasvuna. Eli tällöin siirrämme nykyisiä haasteita kumulatiivisesti tulevaisuuteen.

Osaa kiinteistöstä ei kannata perusparantaa, koska osassa vuokrataso kohoaisi perusparannusten jälkeen korkeammaksi kuin kaupunginosan vuokrataso. Tämä taas johtaisi asuntojen vajaakäyttöön.

3) Nykyinen asuntokanta tarvitsee kehittämistä

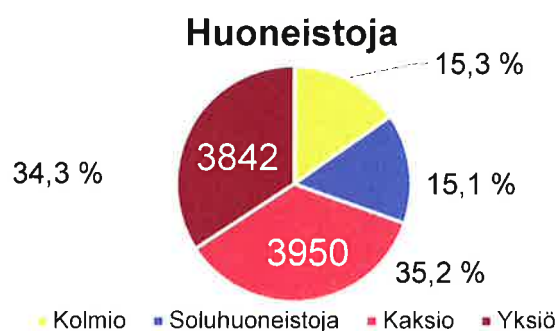
Hoasin nykyinen asuntotarjonta sisältää tarjontaan nähden riittävästi soluasuntoja. Niiden määrä on 15,1 % asuntomäärästä, mutta vuokrattavien soluhuoneiden määrä on 4.879 kpl.

Soluhuoneiden käyttöaste oli 94 % vuonna 2024. Käytännössä käyttöaste oli reilusti alhaisempi kuin koko Hoasin käyttöaste. Vastaavasti tänä vuonna soluhuoneiden käyttöaste on alhaisempi kuin muiden asuntojen.

Soluhuoneet eivät vastaa tämän päivän tarpeita. Etäopiskelu vaatii rauhallisen ympäristön. Moni opiskelija kaipaa enemmän yksiöitä, joiden kysyntä on noin 70 % kaikista hakemuksista.

Lisäksi esimerkiksi uudiskohteessa soluhuoneen vuokrataso nousisi lähelle yksiön vuokratasoa, mikä johtaisi käyttöasteen laskuun.

Kiinteistökantaa pitää muokata ajan saatossa kohti opiskelijoiden markkinakysyntää. Jos emme tee sitä, tämä näkyy pitkässä juoksussa käyttöasteen alentumisena. Tämä taas heikentää toimintaedellytyksiä ja nostaa vuokria.



4) Yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen sijainti on muuttunut

Yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen sijainti pääkaupunkiseudun sisällä on muuttunut merkittävästi viimeisten vuosikymmenten aikana. Tämä heijastuu alueelliseen asuntokysyntään.

Vaikka pääkaupunkiseudulla on kehittynyt joukkoliikennejärjestelmä, niin siltä osa etenkin vanhemmista kiinteistöistä sijaitsee alueella, josta kulkuyhteydet vaativat vaihtoa ja johtavat lähes tunnin yhdensuuntaisiin matkoihin opinahjoon.

Osa kohteista pitää realisoida ja rakentaa uudiskohteita tilalle. Jos ei ole saatavissa riittävästi korkotukilainoitusta, opiskelija-asuntomäärä laskee pääkaupunkiseudulla.

5) Ensi vuoden korkotukilainavaltuus vaikuttaa pitkälle tulevaisuuteen

Ensi vuoden korkotukilainalla ei ratkaista tämän hetken asuntotarvetta, vaan vuoden 2028 asuntokysyntää. Jos katsotaan pääkaupunkiseudun muuttovoittoa, niin asuntomarkkina muuttuu kahden vuoden sisällä kohti asuntopulaa.

Korkotukilainavaltuus kohdistuu moneen ryhmään ja alueeseen, ja näiden välinen jakauma pyritään säilyttämään tasapuolisena korkotukilainojen myöntäessä. Opiskelijakohteet ovat vain yksi ryhmä muiden sisällä. Hoas on hyödyntänyt korkotukilainoja keskimäärin 45 miljoonaa euroa vuodessa uudisrakentamisessa ja perusparannuksissa, ja rakentamista tulisi jatkaa vähintään samalla tahdilla. Julkisen talouden suunnitelman mukainen korkotukilainojen myöntövaltuus vuodelle

2027 on 500 miljoonaa euroa ja ei ole realistista, että yksittäinen toimija voisi saada liki kymmenyksen kaikista korkotukilainoista.

6) Nopeat muutokset korkotukilainoituksessa ja avustuksissa tuovat haasteita yleishyödyllisille toimijoille

Investointiavustuksen muuttuminen 120 M€ lyhyessä ajassa kohti 15 M€ on merkittävä pienennys. Monen hankkeen suunniteltu on aloitettu aikaisemmin vakiintuneen myöntövaltuuden raameissa, mutta nopea suunnan muutos tuo merkittäviä riskejä toimijoille.

Investointiavustuksen pienentäminen nolasta 0,5 prosenttiin opiskelijakohteilla yhdessä korkotukilainoituksen 95 % enimmäismäärän kanssa edellyttää 4,5 % omia varoja. Tämä on taas vaikuttanut siihen, että Hoasilla ei ole voitu käynnistää 402 asunnon rakentamista tänä vuonna. Hankkeisiin on sitoutunut merkittävä summa suunnittelu- ja rakennuslupamaksuihin. Ennakoimattomat muutokset tuovat merkittäviä riskejä yleishyödylliselle toimijalle.

Korkotukilainavaltuuksien merkittävän suuret heilahtelut tuovat haasteita toimintaympäristöön. Moni rakennushanke vaatii kaavoitusta, sitten panostamista suunnitteluun ja hankkeen kilpailutukseen. Koko prosessi voi viedä pahimmillaan jopa 10 vuotta, jolloin 1-4 vuoden aikajänteellä tapahtuvat muutokset rahoituksessa aiheuttavat kohtuuttoman suuria haasteita pitkäjänteiselle rakentamiselle ja kiinteistöomaisuuden ylläpidolle.

Vastasyklisen tuotantotukipolitiikan rinnalla tulee varmistaa, että yleishyödylliset toimijat voivat jatkaa rakentamisen suunnittelua ja rakentamista muulloinkin kuin matalasuhdanteessa. Tämä edellyttää korkotukilainojen riittävän tason lisäksi jatkuvuutta ja ennakoitavuutta.

Yleishyödyllisillä toimijoilla ei ole riskinkantokykyä vastaavasti kuin markkinatoimijoilla. Hankkeiden suunnitteluun sitoutuvat eurot voivat olla mittavia. Tämä kasvattaa yleishyödyllisten toimijoiden taloudellisia riskejä.

Valtion asuntorahaston (VAR) lakkauttaminen

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen on huomioitu vuoden 2026 talousarvioesityksessä. Muutos johtaa siihen, että tuotantotukieurot maksetaan valtion vuosibudjetista.

Merkittävä vaara on siinä, että kireässä ja haastavassa taloudellisessa tilanteessa valtion talousarvioesitykset sisältävät mittavia leikkauksia myös

korkotukilainavaltuuksille. Tällöin suhdanneluonteinen ajattelu jää taka-alalle säästötavoitteiden sijaan. Tämä taas jyrkentää rakennusteollisuuden suhdanteita ja ei mahdollista korkotukilainavaltuuksien käyttämistä edullisessa suhdannetilanteessa.

Takauslainat eivät ole ratkaisu

Talousarvioesityksessä on esitetty 300 M€ valtuutta takauslainojen hyväksymiseen. Tämä ei ole kannatettava. Takauslainojen kysyntä ei ole ollut suurta. Tämä ei vaikuta rakentamisen suhdanteeseen ja Suomen kasvuun.

Tässä tilanteessa pitäisi fokusoida korkotukilainavaltuuksiin ja käyttää tätä kaavailtua erää korkotukilainavaltuuksien kasvattamiseen paremman lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Muu yhteiskunnallinen merkitys

Yleishyödyllisten toimijoiden lisäksi korkotukilainavaltuuksien pienentäminen tässä markkinatilanteessa ei tuo pelkästään taloudellisia haasteita ja kasvavia riskejä yleishyödyllisille toimijoille, vaan tämä heijastuu koko rakennus- ja kiinteistöklusteriin.

Korkotukilainavaltuuden pienentäminen 1,135 Mrd€ vuodelle 2026 ei ole järkevä liike. Liian poukkoileva suunnanmuutos tuo mittavia vahingollisia vaikutuksia koko yhteiskuntaan.

Korkotukilainavaltuutus pitäisi olla lähempänä 2 Mrd€ tasoa, kun markkinaehtoinen asuntorakentaminen ei vielä osoita elpymistä. Onhan VAR:sta tuloutettu lähes 800 miljoonaa euroa aikaisemmin erilaisiin muihin tarpeisiin. Vastaava summa pitäisi nyt vastavuoroisesti lisätä vuoden 2026 korkotukilainavaltuuteen.

Rakentamisen osuus bruttokansantuotteesta oli noin 15 % vuonna 2022. Koska Suomessa normitilanteessa rakentamisen osuus bruttokansantuotteesta on ollut selvästi enemmän kuin Keski-Euroopassa, rakentamisen merkitys koko yhteiskunnalle on merkittävä. Rakentaminen on parhaimmillaan työllistänyt jopa 200.000 työntekijää.

Korkotukilainavaltuuden pienentäminen tässä suhdannetilanteessa heikentää koko Suomen kasvun edellytyksiä ja lisää työttömyyttä ja konkurssseja.

Näkisin korkotukilainavaltuuden kasvattamisen luovan paremman huomisen ja antavan tarvittavaa piristysruisketta koko yhteiskunnalle.

Helsingissä 21.10.2025



Matti Tarhio

Toimitusjohtaja, rakennusneuvos