

SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA:N EDUSKUNTAVAALITAVOITTEET 2027

Opiskeliija-asunnot tarjoavat kohtuuhintaisen kodin noin 75 000 opiskelijalle Suomessa. Markkinavuokraa edullisempi asuminen helpottaa merkittävästi pienituloisten opiskelijoiden toimeentuloa. Opiskeliija-asumisen vaikutus ulottuu kuitenkin opiskelijoiden toimeentuloa laajemmalle: se on korkeakoulutuksen kansainvälistymisen välttämätön mahdollistaja ja koulutuksen tärkeimpiä tukipalveluita, jota ilman kunnianhimoisia koulutuspoliittisia tavoitteita on vaikea saavuttaa.



SUOMEN OPISKELIJA-
ASUNNOT **SOA RY**

Suomen opiskelija-asunnot SOA:n eduskuntavaalitavoitteet

- *Opiskelija-asuminen on koulutuksen tärkeimpiä tukipalveluita, mutta opiskelijamäärä on kasvanut opiskelija-asuntotarjontaa nopeammin. Kunnianhimoiset koulutustavoitteet jäävät puolitiehen, jos opiskelija-asuntotarjonta ei pysty kasvamaan opiskelijamäärän mukana.*
- *Erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus on nostettava riittävä tasolle, jotta niukalta avustukselta pois-priorisoidut ryhmät, kuten opiskelijat, ikääntyneet, muistisairaat, mielenterveyskuntoutujat ja tukea tarvitsevat nuoret, voivat palata avustuksen piiriin.*
- *Riittävä korkotukilainojen hyväksymisvaltuus paitsi mahdollistaa opiskelija-asuntorakentamista, myös tukee työllisyyttä ja kerryttää verotuloja. Korkotukilainavaltuudet tulee jatkossakin kohdistaa eniten tarvitseville asukasryhmille.*
- *Tulevaan hallitusohjelmaan tulisi kirjata, että tuotantotukia kehitetään niin, ettei vuokratoyhteisöjen velkoja enää lasketa osaksi julkistalouden velkaa.*
- *Suomi tarvitsee kattavan korkeakoulutuksen kansainvälistymisen strategian, joka huomioi opetuksen ohella tukipalveluiden saatavuuden. Korkeakoulujen kannusteita on päivitettävä niin, että korkeakouluille syntyy velvoite huomioida rekrytoimiensa opiskelijoiden toimeentulon ja asumisen edellytykset.*
- *Turhien rakentamislupa- ja asemakaavavalitusten sekä suojeluesitysten karsiminen ja käsittelyaikojen nopeuttaminen jouduttaisivat pohjamudissa matavaa asuntorakentamista. Lainvoimaisen asemakaavan tai rakentamisluvan saaneille kohteille tulee säätää suoja-aika, esimerkiksi kolme vuotta, jonka kuluessa kohteesta ei voisi tehdä uutta suojeluesitystä.*
- *Valtion tukeman asuntokannan erityispiirteettulee huomioida kiinteistöverouudistuksessa niin, etteivät veromuutokset iske pienituloisten omakustannusvuokriin ja toimeentuloon.*

Koulutuksen tärkeimpiä tukipalveluita

Opiskelija-asuminen on koulutuksen tärkeimpiä tukipalveluita ja kustannustehokas tapa tukea kouluttautumista. Noin 22 prosenttia korkeakouluopiskelijoista asuu yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen tarjoamissa opiskelija-asunnossa. Opiskelija-asunnot vuokrataan todellisiin kustannuksiin perustuvalla omakustannusvuokralla, mikä on tyyppillisesti selvästi markkinavuokraa edullisempi. Opiskelija-asunto on useimmiten opiskelijan edullisin asumisvaihtoehto. Siten opiskelija-asuminen tukee opiskelijoiden toimeentuloa ja mahdollisuutta keskittyä täysipäiväisesti opintoihin.

Paluu opintotuen asumislisän piiriin supisti merkittävästi opiskelijoiden toimeentuloa. Samalla kohtuuhintaisen asumisen tarve kasvaa entisestään. Opiskelija-asuntojen käyttöasteet ovat jo entuudestaan ennätystasolla, sillä opiskelijamäärä on kasvanut ripeästi ja opiskelija-asuntotarjontaa nopeammin. Vuonna 2025 keskimääräinen koko vuoden käyttöaste oli Suomessa 97,4 prosenttia. Jotta kasvavaan kysyntään voidaan vastata, opiskelija-asuntoja tarvitaan lisää.

Suomi tarvitsee lisää osaajia ja Suomella on kunnianhimoiset tavoitteet koulutustason nostamiseksi. Vuoteen 2030 mennessä puolen nuoresta ikäluokasta tulisi suorittaa korkeakoulututkinto. Siirtymä toiselta asteelta aiotaan sujuvoittaa ja opiskelupaikkoja painottaa ensikertalaisille. Aiempaa useammalla siis muuttaa suoraan vanhempien luota opiskelemaan – opiskelija-asuntojen kärkikohderyhmää. Kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden määrää halutaan kasvattaa tuntuvasti. Ulkomailta saapuvien opiskelijoiden asema asuntomarkkinoilla on keho ja opiskelija-asunto usein ainoa vaihtoehto. Opiskelija-asuntotarjonta on siten korkeakoulutuksen kansainvälistymisen elinehto.

Kunnianhimoiset koulutustavoitteet jäävät puolitiehen, jos opiskelija-asuntotarjonta ei pysty kasvamaan opiskelijamäärän mukana.

Opiskelija-asumisen rahoitus on turvattava

Suurin osa opiskelija-asuntokannasta on rahoitettu valtion tukemilla korkotuki- ja aravalainoilla. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä toimijoita, joilla ei pääsääntöisesti ole tai kerry merkittäviä rajoituksista vapaita pääomia. Siksi tuotantotuet ovat tärkeitä opiskelija-asuntorakentamisen mahdollistajia.

Opiskelijat ovat erityisryhmä, joiden asumista on aiemmin tuettu erityisryhmien investointiavustuksella. Investointiavustuksen myöntövaltuus leikattiin parissa vuodessa 120 miljoonasta 15 miljoonaan ja etusijalle asetettiin vammaiset ja asunnottomat; muut, myös opiskelijat, jäivät ilman. Investointiavustuksen merkitys on ollut euromääräänsä suurempi, sillä se on kattanut lainan lisäksi tarvittavan rahoituksen. Leikkaus lähes pysäytti opiskelija-asuntorakentamisen vuonna 2025.

Umpikujan välttämiseksi hallitus sorvasi opiskelija-asumiselle siltaratkaisun, mikä mahdollistaa hankkeiden rahoittamisen kokonaan korkotukilainoituksella. Sen turvin patoutuneita hankkeita on päästy edistämään. Ratkaisun käänköpuolena on, että pitkällä aikavälillä lainoitusasteen kasvu nostaa vuokria 11–12 prosenttia verrattuna aiempaan malliin investointiavustuksineen. Lainantasauksen takia muutos ei näy välittömästi eikä kohdistu vain uudella mallilla rahoitettuihin kohteisiin, vaan jakautuu koko asuntokantaan.

Opiskelijoiden maksukyky ei ole paranemassa, eikä vuokrissakaan siten ole 11-12 prosentin korotusvaraa. Siksi nykyinen malli on mielletävä nimenomaan siltaratkaisuksi, joka mahdollistaa tuotannon lyhyellä aikavälillä.

Sadan prosentin korkotukilainoituksen vuokravaikutukset toteutuvat viiveellä, mutta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) hankekäsittelyssä ne näkyvät jo nyt. Hankkeiden arvioinnissa tarkastellaan muiden tekijöiden ohella kohdekohtaista laskennallista lähtövuokraa, jota verrataan alueen vuokratason. Laskennallisessa lähtövuokrassa lainarahoituksen lisäkustannus näkyy täysimääräisesti, vaikka opiskelijalta perittävä tasattu vuokra on pienempi. Siten muutos rajaa alueita ja kohteita, jotka ylipäänsä voivat läpäistä Varken seulan. Tämä ei koske vain

pienempiä opiskelupaikkakuntia, vaan jopa kasvukeskuksiin kaavailtujen hankkeiden rahoitus on ollut vaakalaudalla.

Ratkaisu ongelmiin olisi erityisryhmien investointiavustus. **Erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus on nostettava riittävälle tasolle, jotta niukalta avustukselta pois-priorisoidut ryhmät, kuten opiskelijat, ikääntyneet, muistisaira, mielenterveyskuntoutujat ja tukea tarvitsevat nuoret, voivat palata avustuksen piiriin.**

Korkotukilainoitus on valtion tuotantotukien kulmakivi, muiden tukien, kuten investointiavustuksen saannin ehto, ja opiskelija-asuntorakentamisen elinehto. Asuntorakentaminen on historiallisen syvässä suhdannekuopassa, ja käännettä on saatu odottaa pitkään. Vähäistä tuotantoa on kannatellut valtion tukema tuotanto, joka on muodostanut jopa liki puolet kaikista asuntoaloituksista. Nyt korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksia on supistettu tuntuvasti ja ollaan supistamassa lisää. Vuonna 2027 valtuus tulee olemaan vain 500 miljoonaa, eli korkotukilainojen nykyyhistorian pienin, mikä uhkaa syventää asuntorakentamisen alakuloa entisestään. Samalla menetetään työpaikkoja ja verotuloja. **Riittävä korkotukilainojen hyväksymisvaltuus pait-si mahdollistaa opiskelija-asuntorakentamista, myös tukee työllisyyttä ja kerryttää verotuloja.**

Jos korkotukilainavaltuudet ovat niukkoja, ne on kohdistettava eniten tarvitsevien asumiseen. Erityisryhmille, kuten opiskelijoille, suunnattujen asuntojen asukkaat ovat tutkitusti kaikkein pienituloisimpia.¹ Korkotukilainavaltuuksien käytöstä päätetään vuosittain hyväksyttävällä käyttösuunnitelmalla. Vuonna 2026 suunnitelmassa ensi kertaa kiintiöitiin osa valtuudesta nimenomaan opiskelija-asuntorakentamiseen. Tämä toteutti hallitusohjelman tavoitetta kohdistaa valtion tukema tuotanto pienituloisimmille, vähävaraisimmille ja erityisryhmille. **Korkotukilainavaltuudet tulee jatkossakin kohdistaa eniten tarvitseville asukasryhmille.**

¹ Toikka, M. (2025). Valtion tukemien asuntojen asukasrakenneselvitys. VATT Datahuone. Saatavilla: <https://valtioneuvosto.fi/documents/1410903/40549091/Valtion+tukemien+asuntojen+asukasrakenneselvitys+27.1.2025.pdf>

Julkisen talouden kuormitusta voidaan keventää tuotantotukien kokonaisuudistuksella

Suomen nykyinen tuotantotukijärjestelmä on tulossa tiensä päähän. Samalla kun turvataan riittävät nykymuotoisten tuotantotukien myöntämis- ja hyväksymisvaltuudet, järjestelmä kaipaa perusteellista uudistusta. Uudistuksen lähtökohtana tulee olla riittävä taso kuitenkin kuormittamatta liiaksi julkista taloutta sekä toimijoiden itsenäisen liikkumatilan vahvistaminen ja rahoituspohjan monipuolistaminen samalla pitäen kiinni kohtuuhintaisuudesta ja yleishyödyllisestä tehtävästä.

Korkotukilainat olivat aiemmin valtiontalouden näkökulmasta kevyt tukimuoto: lainat nostettiin pankeilta, niissä oli kiinteistövakuus ja valtion roolina oli vain täytetäkaus ja korkotukilupaus. Valtiolle tuli kuluja vain, jos korkotaso ylitti omavastuukoron tai jos konkurssitilanteessa kiinteistön myyntitulot eivät riittäneet kattamaan jäljellä olevaa lainapääomaa. Kulut ja riski olivat pieniä. Tilanne muuttui, kun 2022 Tilastokeskus päätti Eurostatin myötävaikutuksella sisällyttää koko korkotukilainakannan osaksi julkista velkaa. Muutos kasvatti Suomen laskennallista velkaa kertaheitolla 14,9 miljardia ja heikensi EDP-velkasuhdetta 5,9 prosenttiyksikköä. Nykyisin vaikutus velkasuhteeseen on arviolta 7,2 prosenttiyksikköä – siis huomattava. Epäreilun tilastotulkinnan takia korkotukilainat kuormittavat valtion taloutta huomattavasti todellista riskiä enemmän.

EU:n valtiontukisääntely näkökulmasta sosiaalisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon tuet ovat SGEI-poikkeuksen (*service of general economic interest*) sallimaa valtion tukea. Komissio julkaisi joulukuussa 2025 uudistetut ja huomattavasti aiempaa yksityiskohtaisemmat SGEI-kriteerit. Vaikka uudistuksen tavoitteena oli laventaa SGEI-päätöksen soveltamisalaa, lopputuloksena Suomenkin hyvin toimiviin tuotantotukijärjestelmiin on tehtävä muutoksia.

Korkotukilainojen haitallisesta tilastotulkinnasta ei ole helppo pyristellä irti. Joko tilastoinnin on muututtava tai on muutettava tuotantotukijärjestelmiä. Tilastotulkinta

johtuu riskien sijaan järjestelmään liittyvistä rajoituksista – julkisesta kontrollista. Tuotantotukijärjestelmän rukkaaminen on siis puun ja kuoren välissä: rajoituksia on lievitettävä, jotta päästään epäreilusta tilastotulkinnasta, muttei liikaa, jotta tuet täyttävät tarkennetut SGEI-kriteerit. Suomi on ajanut tilastoinnin muutosta EU:n suuntaan, mutta ratkaisusta ei ole takeita. Tilastotulkinta ei ole lukkoon lyöty, vaan muidenkin jäsenmaiden tilastointi on Eurostatin syynissä. Esimerkiksi Eurostatilla ja Hollannin tilastoviranomaisella on pitkään jatkunut erimielisyys sektoriluokituksesta. Niin kauan kuin tilastotulkinta elää, tuotantotukijärjestelmän uudistaminen on ampumista liikkuvaan maaliin. Siksi hallitusohjelmaneuvoitteihin mennessä tuskin on määritettävissä yhtä selkeää ratkaisumallia. **Tulevaan hallitusohjelmaan tulisi kirjata, että tuotantotukia kehitetään niin, ettei vuokratuloyhteisöjen velkoja enää lasketa osaksi julkistalouden velkaa.**

Tarkkoja ratkaisuja ei voi määrittää ennen, kuin tilastotulkinta vakiintuu, mutta suunta on selvä: rajoituksia on lievitettävä, järjestelmästä on tehtävä avoimempi ja rahoituspohjaa on monipuolistettava. Tilastotulkinnan muuttamiseksi tarvitaan samansuuntaisia toimia, kuin silloin, jos haitallinen tilastotulkinta pysyy. Jos tuotantotuet supistuvat pysyvästi, toimijoiden on voitava rahoittaa kiinteistöjen kunnostaminen ja uudet investoinnit muulla rahoituksella kuin korkotukilainoilla. Se edellyttää lisää toimintavapautta:

- *Rajoituksista vapautumista on uudistettava niin, että olemassa oleva valtion tukema asuntokanta kelpaa vakuudeksi muillekin kuin korkotukilainoille.*
- *Vuokrien tasaus on avattava niin, että tasauksen piiriin on mahdollista saada muitakin kuin korkotukilainoilla rahoitettuja kohteita. Silloin SGEI-kriteerit turvaavat rajoitukset, kuten omakustannusvuokra ja asukasvalinta, eivät voi olla kytkettyjä vain korkotukilainoitukseen.*
- *Omakustannuseriaatetta on uudistettava niin, että rajoituksenalaisten kohteiden vuokrissa on mahdollista kerätä uuden kohteen alkupääoma – kunhan rahat pysyvät yleishyödyllisessä käytössä.*
- *Rajoituksista vapauttamista on helpotettava, jotta toimijat voivat vapauttaa kohteita myymällä pääomia uusiin investointeihin. Rajoituksista vapauttaminen myös supistaa korkotukilainakantaa ja siten laskennallista julkisyhteisöjen velkaa.*

Jatketaan korkeakoulutuksen kansainvälistymistä – mutta hallitusti

Ikääntyvä Suomi tarvitsee lisää osaajia. Suomen ikäpyramidia ja huoltosuhdetta ei voi oikoa yksin kotimaisin voimin. Vaikka romahtanut syntyvyys kääntyisi kasvuun, vaikutukset näkyisivät työmarkkinoille vasta vuosikymmenten viiveellä. Maahanmuuttoa tarvitaan, ja korkeakoulujen kansainvälistyminen on hyvä ja kustannustehokas keino houkutellessa Suomeen kunnianhimoisia tekijöitä. Täyskattoisten lukuvuosimaksujen myötä tulijat maksavat itse koulutuksensa, mutta Suomeen työllistyytään kartuttavat veroillaan yhteistä kassaa.

Vuoden 2021 koulutuspoliittisessa selonteossa asetettiin kunnianhimoisen tavoite kolminkertaistaa uusien kansainvälisten tutkinto-opiskelijoiden määrä vuoteen 2030 mennessä. Tavoitetta kohti on edetty rivakasti ja se on saavutettavissa. Riskinä on, että kehitys kääntyy. Täyskattoisten lukuvuosimaksujen vaikutuksen voi arvioida jäävän maltillisiksi, mutta oleskelulupaehtojen kiristyminen ja keho työllisyystilanne voivat heikentää Suomen vetovoimaa kansainvälisten opiskelijoiden silmissä. Tarvitaan systemaattista työtä, ettei näin käy.

Korkeakouluilla on ollut vahvat kannusteet panostaa kansainväliseen kasvuun ja Suomen maine koulutusmaana hyvä. Kääntöpuolena on ollut, että osa saapuu maahan liian ruusuisin odotuksin ja liian niukan toimeentulon turvin. Kun elinkustannukset ovatkin odotettua suuremmat ja työllistyminen luultua vaikeampaa, toimeentulo-ongelmat kärjistyvät. Osassa kaupungeista arviolta joka kolmas ruoka-avun asukkaista on kansainvälinen opiskelija.

Asuminen on opiskelijoiden suurin menoerä, joten toimeentulo-ongelmat näkyvät selvästi asunnontarjoajille. Edullisinkin asumisvaihtoehto on liian kallis. Kun toimeentulo-ongelmat kärjistyvät ja rahat eivät riitä vuokriin, muutetaan muiden nurkkiin; piiloasunnottomuus on yleistynyt. Osalla paikkakunnista korkeakoulut ovat kasvattaneet kansainvälistä sisäänottoa nopeasti, eikä asuntotarjonta ole pysynyt perässä. Vaasassa opiskelija majoittui autoon korkeakoulun parkkipaikalla, kun asuntoja ei ollut.

Kansainvälisten opiskelijoiden asema asuntomarkkinoilla on keho, joten moni kansainvälinen tutkinto-opiskelija löytää kodin opiskelija-asunnosta. Opiskelijamäärän kasvaessa tarjonnankin on kasvettava. Uudistuotannolla on mahdollon saavuttaa useimpien kansainvälisten opiskelijoiden tavoittelemaa hintatasoa. Siksi opiskelija-asuntoyhteisöt ovat joutuneet pitämään kiinni vanhasta solu- ja perheasuntovoittoa asuntokannastaan, jota olisi muuten vaikea vuokrata. Jos kansainvälistymiskehitys kääntyy, edessä on vajaakäyttöä, ja omakustannusperiaatteen myötä maksajiksi joutuvat viime kädessä kotimaiset opiskelijat. Ripeän kansainvälistymisen riskiä kantavat opiskelija-asuntoyhteisöt – ja siten välillisestä opiskelijat – ja korkeakoulut niittävät hyödyn. Monessa muussa maassa korkeakouluilla on keskeinen vastuu kansainvälisten opiskelijoiden asumisesta.

Korkeakoulutuksen kansainvälistyminen on tervetullutta, mutta hallitusti. **Suomi tarvitsee kattavan korkeakoulutuksen kansainvälistymisen strategian, joka huomioi opetuksen ohella tukipalveluiden saatavuuden.** Korkeakoulujen kannusteita on päivitettävä niin, että korkeakouluille syntyy velvoite huomioida rekrytoimiensa opiskelijoiden toimeentulon ja asumisen edellytykset.

Merkittävä osa Suomeen saapuvista opiskelijoista saapuu maista, joissa tulotaso on huomattavasti Suomea niukempi. Suomalaiset elinkustannukset ovat valtava haaste. Toimeentulo-ongelmia lievittäisi, jos kuilu saapujien taloustilanteen ja Suomen kustannustason välillä olisi pienempi. Tähän voi aua mahdollisuus. Maailmanpoliittisista syistä kansainvälisen opiskelijaliikkuvuuden englanninkieliset ykköskohdemaat ovat menettämässä vetovoimaansa, vaikka globaalisti koulutuksen perässä muuttaminen kasvaa. Tämä avaa uusia mahdollisuuksia Suomen kaltaisille maille, joiden koulutusjärjestelmä on globaalisti tunnettu ja jotka tunnetaan vakaudesta. Suunnitelmallisella työllä Suomi voisi myös onnistua uudistamaan kansainvälisen opiskelijarekrytoinnin kohderyhmää sellaiseen, jolla on paremmat taloudelliset edellytykset pärjätä Suomessa, ja silti välttyä kansainvälistymiskehityksessä taka-askeleilta.

Turhat valitukset hidastavat rakentamista

Tarpeettomat valitukset hidastavat ja estävä jo muutenkin pohjamudissa matavaa asuntorakentamista. Esimerkiksi Vaasassa samat tahot tutkittavat purkukuntoisten opiskelija-asuntojen suojelutarvetta jo kolmannen kerran 14 vuotta kestäneen prosessin aikana – lukuisten muiden valitusten ohella. Kun valitukset työllistävät viranomaisia, rakentajat jäävät seisomaan tumput suorina. Epävarmuus kasvattaa kustannuksia ja voi vaarantaa rahoituksen.

Eri kaupungeissa nähdyllä valitusvyyhdeillä on yhteinen nimittäjä: valitusperuste erkaantuu valitusten todellisesta juurisyystä. Valitusoikeus on laillisuusvalvontaa. Hallinto-oikeus arvioi, ovatko viranhaltijoiden ja luottamuselinten päätökset lainmukaisia. Luonnonsuojelu- ja rakennusperintölakien suojeluesityksillä turvataan luonnon ja rakennetun ympäristön säilymistä. Jotta valitus tai esitys voisi menestyä, perusteen on pohjaututtava lakiin.

Valitukseen kirjattu lakiperuste ei kuitenkaan välttämättä ole juurisyy, miksi hankkeesta on päätetty valittaa. Tehtyjen valitusten taustalla voi olla kaunoja tai oman edun ajamista. Valittajat saattavat yksinkertaisesti olla eri mieltä demokraattisesti tehdystä ja lainmukaisesta päätöksestä, ja siksi pyrkii estämään sen toimeenpanoa. Valitusoikeutta ei ole tarkoitettu kunnallisdemokratian ohittavaksi veto-oikeudeksi.

Kun valitusperusteet erkaantuvat valitusten syistä, valittajien keinovalikoima laajentuu. Ei ainoastaan selvitytetä yksittäisen asian lainmukaisuutta tai kohteen suojelutarvetta, vaan käytetään kaikkia käytettävissä olevia keinoja hankkeen estämiseksi. Prosessi ei pääty oikeuden ratkaisuun. Jos valitukset kaavasta ja rakentamisluvasta eivät menesty, voi tehdä lupa- ja valvontavirastolle esityksen suojelusta luonnonsuojelu- tai rakennusperintölain nojalla. Jokainen kieltäväkin päätös on valituskelpoinen.

Valittaja voi voittaa, vaikeivat valitukset menesty, jos lykkääntyminen esimerkiksi vaarantaa hankkeen rahoituksen. Demokraattinen päätöksenteko vesitty, jos lailisen päätöksen toimeenpano voidaan estää upottamalla hanke loppumattomaan peräkkäisten valitusten suohon.

Valitusten haittojen ehkäisyksi on usein esitetty osallistamista ja ripeitä käsittelyaikoja. Kun valitusperusteet irtautuvat juurisyistä, kumpikin keino jää vaillinaiseksi. Kaavojen osallisuusprosesseilla ei voida ratkoa vanhoja kaunoja. Ripeät käsittelyajat eivät auta, jos aina voi tehdä uusia suojeluesityksiä. Tekoöly tulee madaltamaan valittamisen kynnyistä entisestään, sillä tekoöly helpottaa valituskirjelmien laatimista. **Siksi tarvitaan uusia keinoja lyhentää prosessien kokonaiskestoa ja karsia turhia peräkkäisiä valituskierroksia.**

- *Ympäristöluvituksessa käyttöön otettua yhden luukun periaatetta tulee laajentaa rakentamiseen peräkkäisten suojeluesitys- ja valituskierrosten lyhentämiseksi. Lainvoimaisen asemakaavan tai rakentamisluvan saaneille kohteille tulee säätää suoja-aika, esimerkiksi kolme vuotta, jonka kuluessa kohteesta ei voisi tehdä uutta suojeluesitystä. Tämä ohjaisi selvittämään suojelutarpeen aiemmin, jolloin päätöksiin pettyneet eivät voi käyttää suojeluesityksiä ylimääräisenä jarruna.*
- *Sarjavalitusten karsimiseksi tuomioistuinmaksut tulisi periä etukäteen asian vireillepääntö yhteydessä. Aiheesta tehty oikeusministeriön esiselvitys puoltaa muutosta².*
- *Tampereella yksittäinen omaan tontinvuokra-asiaansa suivaantunut sarjavalittaja on tehnyt kaupungin päätöksistä yli sata valitusta ja oikaisuapua. Valitukset ja oikaisuapua on tehty selvästi kiusantekotarkoituksessa ja niistä kärsivät kolmannet osapuolet. Tulisi selvittää, voisiko kiusantekotarkoituksessa tehtyjä valituksia ehkäistä soveltamalla šikaanikiellon oikeusperiaatetta, eli oikeuden väärinkäytön kieltä.*
- *Alueidenkäyttölain uudistaminen voi mahdollistaa kaavavalitusten ripeämmän käsittelyn hallinto-oikeudessa. Yhdistysten valitusoikeuden ehtona on jatkossa kaavaehdotuksesta jätetty muistutus. Muistutuksiin laaditaan viranomaisen vastaus. Jos muistutukset ja valitus koskevat samaa asiaa, muistutuksella ja viranomaisen vastineella voitaisiin ehkä korvata valittajalta pyydetyn valituskirjelmän täydennykset ja viranomaisen lausunnon.*

2 Koskela, T., & Launiala, M. (2025). Esiselvitys etukäteismaksusta tuomioistuimissa: Selvityshenkilöiden raportti. Oikeusministeriön julkaisuja, selvityksiä ja ohjeita 2025:2. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/items/6bcdee5b-3c36-4210-8ebe-2c6e696c7cc0>

Valtion tukeman asuntokannan vuokria ei tule korottaa veroratkaisuilla

Opiskelija-asuntojen vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella. Siten kaikki kustannuksia nostavat ratkaisut näkyvät suoraan pienituloisten asukkaiden vuokrisa. Monet keskeisistä kustannuksista määräytyvät markkinoilla, esimerkiksi korkotaso tai huoltosopimukset, tai päätetään paikallistasolla, kuten jätehuollon hinnoittelu. Sen sijaan opiskelija-asuntoyhteisöihin kohdistuvat verotusratkaisut ovat suoraan valtion käsissä.

Kiinteistöverotuksen arvostamisperusteiden uudistamista on työstyetty useamman vaalikauden ajan, ja kiinteistöverotus nousee jälleen pöydälle seuraavissa hallitusneuvotteluissa. On kiistanalaista, missä määrin kiinteistöveron korotus heijastuisi asumiskustannuksiin markkinahintaisessa asumisessa. Sen sijaan on kiistatonta, että kiinteistöverotus näkyy suoraan pienituloisille tarkoitettujen korkotuki- ja aravalainoitettujen asuntojen omakustannusvuokrissa.

Kiinteistövero koskee sekä rakennusta että maapohjaa. Maapohjan kiinteistöveron maksaa tontin omistaja ja kunnat eivät maksa kiinteistöveroa alueellaan omistamastaan maasta. Tuettuja asuntoja sijaitsee sekä omistus- että vuokratonteilla ja tilanne vaihtelee vahvasti kaupungeittain. Suurista kaupungeista tämä omistustontit ovat yleisimpiä Turussa, Vantaalla ja Espoossa, kun taas Helsingissä valtaosa kohteista sijaitsee vuokratontilla.³ Siten niin rakennusten kuin maapohjankin kiinteistövero vaikuttaa opiskelijoilta perittyihin vuokriin.

Valtion tukeman asuntokannan erityispiirteet on mahdollista ottaa huomioon kiinteistöverotuksessa niin, etteivät veromuutokset iske pienituloisten asukkaiden toimeentuloon. Rajoituksenalaisten kohteiden maapohjan verotusarvot voidaan laskea Varken ylläpitämien enimmäistonttihintavyöhykkeiden pohjalta arvioidun markkina-arvon sijaan. Se vastaisi kiinteistöveron arvostamis-

perusteudistuksen tavoitetta, että verotusarvot vastaavat nykyistä paremmin markkina-arvoja. Tontti, jonka myyntihintaa ja josta perittävää vuokraa on rajoitettu 40 vuodeksi ei ole samanarvoinen kuin naapuritontti, johon tällaisia ehtoja ei sisälly. Rajoituksenalaisille asuntokohteille voidaan myös määrittellä verotusarvoa alentava prosentti rakennuksen ja maapohjan kiinteistöveroon.

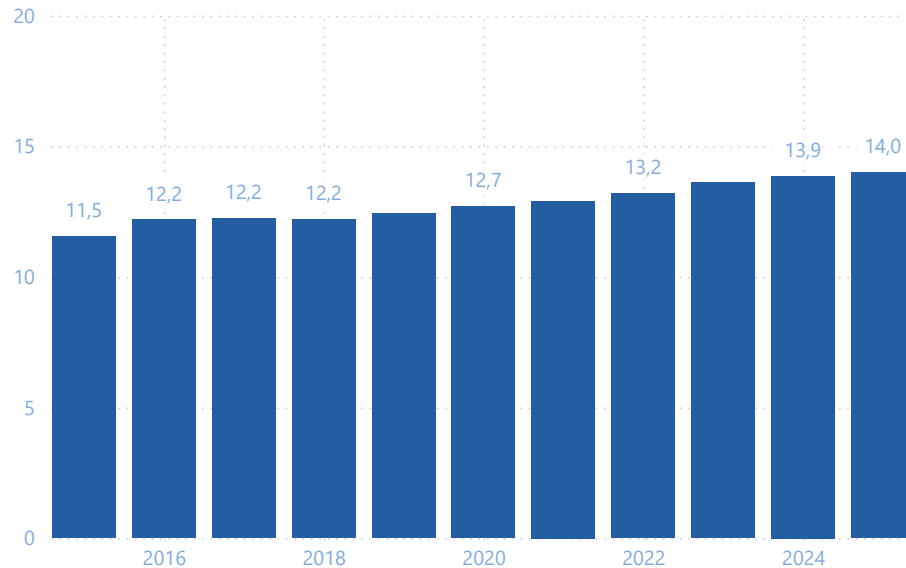
Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä toimijoita ja opiskelija-asuminen lasketaan kiinteistön yleishyödylliseksi käytöksi. Mahdollinen yleishyödyllisten yhteisöjen verotuksen kiristäminen iskisi myös opiskelija-asumiseen, mutta opiskelija-asuntoyhteisöillä ei ole juurikaan muita tuloja kuin asukkailta perityt vuokrat. Siten verokulut olisi katettava vuokria korottamalla. Yleishyödyllisten yhteisöjen mahdollisissa verotusmuutoksissa tulisi huomioida pääomaintensiiviset toiminnalliset säätiöt ja yhdistykset, jotka toteuttavat tarkoitustaan palveluita tuottamalla, erillään apurasäätioistä, jotka toteuttavat tarkoitustaan jakamalla varoja pääoman tuotosta.

³ Niemi, J., Hietala, M., & Kaleva, H. (2014). ARA-talojen hoitokulut ja kulurakenne. Saatavilla: <https://kti.fi/wp-content/uploads/ARA-talojen-hoitokulut-ja-kulurakenne-2014.pdf>

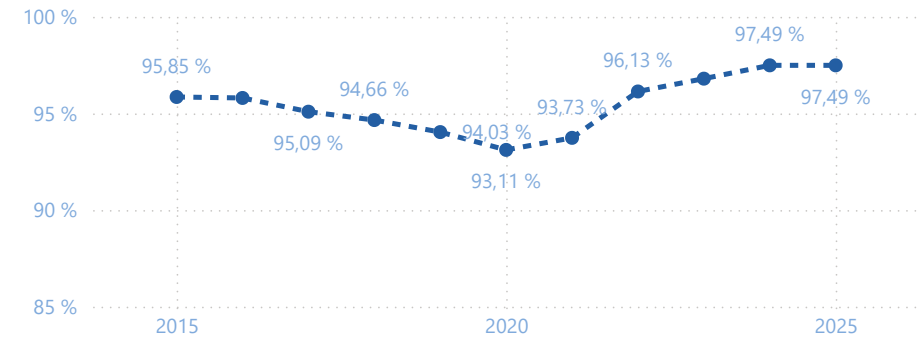
Opiskelija-asuminen numeroina

	2025	2024
Asukkaat yhteensä (31.12.)	76 229	75 437
Asuntojen lukumäärä (31.12.)	48 967	48 454
Asuntopaikkojen lukumäärä (31.12.)	74 397	73 833
Asukasvaihtuvuus vuositasolla (kuukausittaisten vaihtuvuuksien summa)	52,8 %	52,8 %
Solmitut vuokrasopimukset (sis. vaihtovuokrasopimukset)	31 921	30 302
Uudet asunnonhakijat vuoden aikana (sis. vaihtohakemukset)	123 408	125 118
Keskimääräinen asumisaika (SOA-yhteisöjen keskiarvo)	2,0 vuotta	1,9 vuotta
Asukastyytyväisyyden NPS (yhteisöjen mediaani, asteikko -100 - 100)	49	46

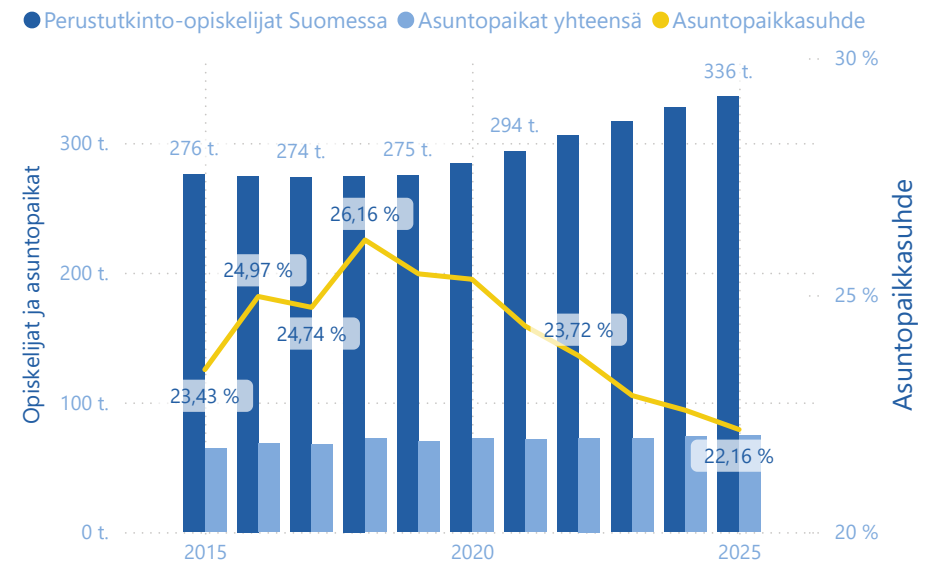
Keskivuokra (SOA-yhteisöjen mediaani, €/m²/kk)



Opiskelija-asuntoyhteisöjen vertailukelpoinen asuntoaika määrällä painotettu keskimääräinen käyttöaste



Opiskelijat ja opiskelija-asuntoaikat Suomessa



Suomen opiskelija-asunnot SOA ry

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 20 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä lähes 49 000 vuokra-asuntoa, jotka tarjoavat kodin noin 75 000 opiskelijalle. SOAn jäsenistö hallinnoi valtaosaa Suomen opiskelija-asuntokannasta.

Lisätietoja:

Lauri Lehtoruusu

Toiminnanjohtaja

lauri.lehtoruusu@rakli.fi

+358 50 5737125