Valtiokonttori
Ida-Maria Mäkinen

VK/63806/2025-3

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle 1.12.2025

Asia: HE 180/2025 vp

Kirjallinen asiantuntijalausunto laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta annetusta hallituksen esityksestä HE 180/2025 vp

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt Valtiokonttorilta lausuntoa laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta annetusta hallituksen esityksestä. Valtiokonttori esittää lausuntonaan seuraavaa.

Valtiokonttori hoitaa keskitetysti suurinta osaa Suomen valtion rahoitustoimista. Valtiokonttori hallinnoi muun muassa valtion muiden organisaatioiden myöntämiä lainoja, korkotukia ja valtiontakauksia. Valtiokonttorin tehtävänä on myös asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinta yhteistyössä valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) kanssa.

Valtiokonttorin tietojen mukaan niille yhteisöille, jotka on nimensä perusteella tunnistettu opiskelija-asuntoyhteisöiksi, on maksettu korkotukea yhteensä 15 966 963,34 euroa vuonna 2024, ja 10 606 752,88 euroa vuonna 2025. Todettakoon, että edellä mainitut luvut eivät välttämättä sisällä kaikkia opiskelija-asuntokohteisiin maksettuja korkotukia, jos yhteisöä ei ole voitu tunnistaa nimensä perusteella opiskelija-asuntoyhteisöksi. Opiskelija-asuntoyhteisöille ei ole maksettu takauskorvauksia vuosina 2024–2025.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että opiskelija-asuntoja koskevien korkotukilainojen enimmäismäärä voisi jatkossa olla 100 prosenttia nykyisen 95 prosentin sijaan. Valtiokonttori katsoo, että ehdotus täydestä luototusasteesta kasvattaa luottoriskiä, jonka vaikutukset julkiseen talouteen tulevat näkymään vasta pidemmällä aikavälillä. Vaikutukset voivat ilmetä muun muassa takauskorvausten kasvuna.

Mitä suurempi osa yhteisön lainoista koostuu ehdotuksen mukaisista täyden luototusasteen korkotukilainoista, sitä todennäköisemmin yhteisö joutuu taloudellisiin vaikeuksiin. Lisäksi riskiä lisää korkotukilainojen lyhennysohjelmien takapainotteisuus, minkä riskienhallinnalliset vaikutukset ovat nähtävissä vasta pidemmällä ajanjaksolla.

Valtiokonttori korostaa tässä yhteydessä, että korkotukilainan saajan kuntaomisteisuutta ei aina voida pitää riskiä vähentävänä tekijänä. Mikäli kunta ei esimerkiksi suostu pääomittamaan yhtiötä sen joutuessa taloudellisiin vaikeuksiin, voi kuntaomisteinenkin yhtiö ajautua konkurssiin.

Valtiokonttori pitää riskienhallinnan näkökulmasta tärkeänä, että lainansaajan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arviointiin liittyvästä selvitysvelvoitteesta säädetään lain tasolla.

Valtiokonttori kantaa kuitenkin huolta säännöskohtaisiin perusteluihin tehdystä kirjauksesta, jonka mukaan taloudellista asemaa ja maksukykyä arvioitaisiin hakemuskohtaisesti tehtävällä tilinpäätöstietoihin ja muiden viranomaisten rekisteritietoihin pohjautuvalla arviolla yhteisön luottokelpoisuudesta ja edellytyksistä lainan maksuohjelman mukaiseen takaisinmaksamiseen. Valtiokonttorin näkemyksen mukaan taloudellista asemaa ja maksukykyä ei voida riittävän kattavasti arvioida pelkästään tilinpäätös- ja viranomaisten rekisteritietojen perusteella, vaan arvioinnin tulisi lisäksi pohjautua esimerkiksi kannattavuuslaskelmiin. Valtiokonttori kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että jos lainansaaja on vastikään perustettu yhtiö, hallituksen esityksessä kuvatut rekisteritiedot eivät välttämättä ole saatavilla tai riittäviä.

Sörnäisten rantatie 13, Helsinki | PL 14, 00054 VALTIOKONTTORI
Puh. 0295 50 2000, Faksi 0295 50 3333, www.valtiokonttori.fi