LAUSUNTO

Rahoitusmarkkinaosasto
Sakari Lehtiö

2.12.2025

Ympäristövaliokunnalle

Ympäristövaliokunnan kuuleminen: HE 180/2025 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asunto-lainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

## Asiantuntijalausunto koskien hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi vuokra-asunto-lainojen ja asumisoikeustalolainojen muuttamisesta

**Taustaa**

Otsikkoasiaa koskevassa hallituksen esityksessä olennainen muutos on opiskelija-asuntokohteiden valtion täytetakaamien korkotukilainoitusten korottaminen 95 %:sta 100 %:iin kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista.

Ehdotus perustuu ympäristöministeriön asettaman työryhmän toimenpidesuosituksiin.

Lainoitus sisältää valtiontukena korkotuen ja täytetakauksen. Valtio maksaa korkotukea omavastuukoron ylittävältä osalta. Täytetakauksella valtio vastaa maksukyvyttömyystilanteessa lainan myöntäneelle rahoituslaitokselle siitä osasta lainoitusta, jota ei saada katetuksi vakuuden realisointitulolla.

**Esitykseen liittyviä huomioita**

Yleisesti ottaen valtion takauksien myöntäminen 100 %:iin rahoituskohteen lainoituksesta on vastoin yleisiä valtion lainoitus- ja riskienhallintaperiaatteita.

Opiskelija-asuntokohteiden kohdalla poikkeuksellinen valtion tukeman lainoituksen 100 %:n aste on perusteltavissa sillä, että opiskelija-asuntokohteissa valtio on kuitenkin jo aiemmin kompensoinut omarahoitusosuutta investointiavustuksella, joka on ollut jopa 15 prosenttia investointikustannuksista ja joka hallituksen päätösten mukaisesti kohdistuu jatkossa pääasiassa muille erityisryhmille kuin opiskelijoille.

Investointiavustuksen ja esityksen mukaisen aiempaa korkeamman lainoitusasteen vaikutus valtiontalouteen poikkeavat toisistaan siten, että avustus on kertaluontoinen kustannusvaikutteinen erä, mutta korkeampi lainoitusaste lisää pitkäkestoisesti korotetun määrän osalta valtion sitoutumista korkotuen maksuun sekä takaajana luottoriskiin.

Esitettävä 100 %:n lainoitusvaihtoehto on lainoituksen alkuvaiheessa valtiontalouden kustannusvaikutusten kannalta avustusmenettelyä edullisempi, mutta

erityyppisten tukien vaikutusta koko lainoituksen elinkaaren ajalta ei voi kuitenkaan vertailla yksiselitteisesti, koska pitkään laina-aikaan voi sisältyä ennakoimattomia tilanteita, joilla voi olla vaikutuksia valtion maksuvelvoitteisiin valtiolle korkotukimaksujen tai takauskorvausten muodossa.

Koska valtiontakauksiin tulee yleisesti valtiontukiperiaatteiden ja valtion taloudellisen riskienhallinnan näkökulmista kuulua aina riskinjakoa, on esityksessä olennaista, että poikkeuksellinen 100 %:n rahoitus kohdistuu vain opiskelija-asuntokohteisiin ja hallituksen esityksen mukaisesti vain silloin, jos lainansaaja ei saa investointiavustusta.

Tärkeää on myös, että esityksen mukaisesti 100 %:n lainoituksen saajan tulee olla korkotukilain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu julkisyhteisö, yleishyödyllinen yhteisö tai tällaisen määräysvallassa oleva yhtiö.

Esityksen perusteluissa on myös olennainen maininta, että korkotukilainan hyväksyminen ja sen suuruus olisivat edelleenkin harkinnanvaraisia ja hakemuskohtaisia. Tärkeää valtion riskienhallinnan näkökulmasta on, että muun muassa vakuuskohteen arvo voidaan varmistaa eikä valtion riski lisäänny perusteettomasti.

Hallituksen esityksessä on arvioitu, että valtion myöntämien lainojen kokonaismäärä tai suuruus voisivat esityksen myötä kasvaa, mikä lisäisi valtion rahoitusvastuita. Korkotukilainavaltuuden tasosta päätetään kuitenkin 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.

Tärkeää on, että tapauskohtaisessa rahoitusharkinnassa otettaisiin aina huomioon myös kohdealueella vallitseva asuntotarjonnan kokonaistilanne laajemmin, jotta vältytään vajaakäyttöasteilta valtion tukemassa asuntotuotannossa. Tärkeää on arvioida tapauskohtaisesti myös opiskelija-asuntotuotannon tarvetta pitkäjänteisesti ennakoiden paikkakuntakohtaisia ennusteita opiskelijamääristä.

Valtiovarainministeriö pitää esityksessä tärkeänä parannuksena, että korkotukilainaksi hyväksymisen yleisiä edellytyksiä koskevaan 4 §:ään ehdotetaan lisättäväksi momentti, jossa säädettäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) velvollisuudesta arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä seuraavasti: *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on arvioitava korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä.*

On perusteltua, että lainansaajan taloudellista asemaa koskeva selvitysvelvoite on kirjattuna lakitasolla. Selvitysvelvoite on olennainen, koska takaus- ja korkotukivastuupäätöksen myöntöhetkellä tehtävä analyysi on koko lainan elinkaaren aikaisen riskienhallinnan ja valtion vastuun kannalta kriittinen. Lisäksi 100 %:iin

nouseva valtion takausvastuu, joka mahdollistaa hankkeiden käynnistämisen ilman merkittäviä pääomia puoltaa sitä, että myöntöhetkellä varmistutaan toimijan taloudellisesta asemasta. Takaus sisältää luottoriskiä ja korkotuki koronmaksuvelvoitteeseen liittyvää riskiä valtiolle.

**Lopuksi**

Yleisesti ottaen kaikessa valtion vastuita koskevissa ratkaisuissa tulee ottaa huomioon valtion pitkäkestoisesti kasvanut velka sekä takaus- ja takuuvastuut, joiden myötä valtion riskinkantokyky on heikentynyt.

Valtionvelka on kasvanut merkittävästi, vuoden 2010 lopun 75 miljardista eurosta kesäkuun 2025 loppuun noin 185 miljardiin euroon.

Kaikkien valtiontakausten ja -takuiden kanta on Suomessa kasvanut 2010 vuoden 23,2 miljardista eurosta vuoden 2025 kesäkuun loppuun mennessä noin 70 miljardiin euroon.

Suurimmat valtiontakauksien osa-alueet olivat kesäkuun 2025 lopussa Finnveraan liittyvät takaus- ja takuuvastuut 32 mrd. euroa ja valtion tukemaan asuntorahoitukseen liittyvät takausvastuut 22,4 mrd. euroa.

Sakari Lehtiö
finanssineuvos, yksikön päällikkö