Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

HALLITUKSEN ESITYS VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2016, HE 30/2015 vp

Viitaten otsikon mukaiseen hallituksen esityksen luonnokseen ja sitä koskevaan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaoston lausuntopyyntöön, kiitämme mahdollisuudesta lausunnon antamiseen ja pyydämme ystävällisesti huomioimaan valmistelutyössä seuraavat Kuntarahoitus Oyj:n (jäljempänä "Kuntarahoitus") näkemykset:

Kuntarahoituksen rooli asuntorahoituksessa

Kuntarahoitus on kuntasektorin, Suomen valtion ja Kevan omistama luottolaitos, joka keskittyy toiminnassaan vain kuntasektorin ja valtion tukeman sosiaalisen asuntotuotannon rahoitukseen. Kuntarahoituksen tehtävänä on varmistaa kuntien investointien ja valtion asuntotuotannon rahoitus mahdollisimman kilpailukykyiseen hintaan kaikissa markkinatilanteissa. Yhtiön varainhankinta tehdään markkinaehtoisesti pääosin kansainvälisiltä pääomamarkkinoilta.

Kuntarahoituksen vuonna 2014 myöntämistä luotoista noin 35 % prosenttia (n. 996 miljoonaa euroa) kohdistui asuntotuotantoon ja yhtiön koko lainakannasta noin 40 prosenttia (noin 7,5 miljardia euroa) koostuu asuntorahoituksesta.

Kuntarahoituksen aseman korostumiseen on johtanut vallitseva kansainvälinen taloustilanne ja kiristyvä pankkisääntely. Tämän vuoksi liikepankkien kautta tapahtuvan rahoituksen kustannukset ovat kasvaneet, ja rahoituksen saatavuus on heikentynyt, erityisesti pitkäaikaisiin investointeihin, joita asuntohankkeet ovat. Pankkisääntelyn kiristyessä edelleen tilanne ei näkemyksemme mukaan tule muuttumaan merkittävästi.

Kuntarahoitus seuraa hyvin läheltä kuntasektorin investointeja. Viime vuosien aikana kunnat ovat vähentäneet omaa vuokratalotuotantoaan ja pyrkineet tekemään yhteistyötä yleishyödyllisten toimijoiden kanssa varsinkin erityisryhmille kohdistuvan asuntotuotannon osalta. Kuntien roolissa on merkittäviä alueellisia eroja. Yleishyödyllisten toimijoiden asuntotuotanto kohdistuu pääasiassa pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin.

Nykyisin voimassa olevat korkotukijärjestelmään liittyvät ehdot rajoittavat näkemyksemme mukaan asumisoikeus- ja vuokra-asuntokohteiden rakentamista erityisesti yleishyödyllisten yhteisöjen toimesta. Määräaikaisesti voimassa olevat käynnistysavustus ja omavastuukoron alennus ovat kuitenkin jossain määrin lisänneet kiinnostusta uudistuotantoa ja niiden jatkaminen onkin tästä syystä perusteltua. Seuraavassa esitetyt näkemykset lausunnolla olevasta hallituksen esityksestä pohjautuvat nimenomaisesti Kuntarahoituksen asemaan valtion tukeman asuntotuotannon mer-

kittävänä rahoittajana ja huoleen siitä, syntyykö tulevaisuudessa riittävästi yleishyödyllistä asuntotuotantoa. Kuntarahoitus yhtenä rahoittajavaihtoehtona turvaa rahoituksen saantia kilpailukykyisin ehdoin kaikissa markkinatilanteissa.

Rahoitus

Asuntotuotannon rahoituksen osalta kaikkein tärkein tekijä on rahoituksen saatavuus – erityisesti pitkäaikaisen rahoituksen saatavuus. Finanssikriisi osoitti asian merkityksen ja siksi sosiaalisen asuntotuotannon hankkeiden kannalta on tärkeää varmistaa pitkäaikaisen rahoituksen saatavuus kaikissa markkinaolosuhteissa.

Kuntarahoitus on pystynyt täyttämään tämän tehtävän 2008 alkaneessa finanssikriisissä ja sen jälkeen. Jo voimaan tulleet ja käynnissä olevat luottolaitoksia koskevat sääntelyhankkeet vaikuttavat erityisesti sosiaaliseen asuntotuotantoon tarvittavan pitkäaikaisen rahoituksen saatavuuteen ja hintaan. Kuntarahoituksen osalta rahoituksen saatavuus on ollut hyvä koko finanssikriisin ajan. Tärkeää sosiaalisen asuntotuotannon kannalta on, että muuttuva sääntely ei johda siihen, että Kuntarahoitus joutuisi rajoittamaan luotonantoaan. Jotta sosiaalisen asuntotuotannon rahoitus pystytään edellä sanotulla tavalla varmistamaan, on luottolaitoksia sekä sosiaalista asuntotuotantoa koskevissa sääntelyuudistuksissa tärkeää turvata Kuntarahoituksen toimintaedellytykset rahoittajana.

Rahoituksen hinta ei vallitsevassa alhaisten markkinakorkojen tilanteessa ole yhtä merkittävä tekijä. Kuntarahoitus on ollut viime vuodet ainoa luottolaitos, joka pystyy sitoutumaan kiinteään marginaaliin marginaalin koko laina-ajaksi. Monilla pankeilla marginaali voidaan sitoa vain viideksi vuodeksi. Tämä nostaa muiden pankkien kohdalla asiakkaan jälleenrahoitusriskiä investoinnille, jonka pituus on huomattavasti viittä vuotta pidempi.

10 vuoden korkotukimalli

Hallitusohjelmaan on kirjattu, että omistajaa koskevista yleishyödyllisyysvaatimuksista luovutaan uuden ns. 10 vuoden korkotukimallin osalta. Tällä tarkoitettaneen, että nyt käytössä olevaa lainansaajayhtiön omistajaa koskevaa nimeämismenettelyä ei tarvittaisi. Rajoitukset liittyisivät rakennushankkeen toteuttavaan lainansaajayhteisöön, jonka tulisi sitoutua tukimuotoon liittyviin julkisen palvelun velvoitteisiin. Tarvittava valvonta kohdistuisi siten rajoitusaikana lainansaajayhteisöön.

Tämän uuden mallin toivotaan osaltaan lisäävän asuntotuotantoa. Kuntarahoituksen näkemyksen mukaan valtion tukielementit ovat ensiarvoisen tärkeitä, jotta 10 vuoden tukimallilla syntyisi uutta tuotantoa. Näistä tukimuodoista valtion täytetakauksen rooli on keskeinen. Lisäksi mallia kehitettäessä olisi hyvä miettiä rahoituksen järjestelyä 10 vuoden määräajan jälkeen huomioiden valtion täytetakauksen voimassaolo. Tämän 10 vuoden korkotukimallin toimivuutta asuntotuotannon lisääjänä on vaikea myös arvioida vielä, koska sen tarkemmat ehdot ovat määrittelemättä.

Kuntarahoituksen luotonannon rajat perustuvat lakiin Kuntien takauskeskuksesta (jäljempänä "KTK-laki"), joka on käsitelty ja hyväksytty Euroopan komissiossa. Kuntarahoitus voi rahoittaa KTK-lain mukaan:

> *"Euroopan yhteisön valtiontukisääntöjen mukaisesti edullisin ehdoin valtion viranomaisten nimeämiä asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittavia yhteisöjä tai niiden määräämisvallassa olevia yhteisöjä"*

Kuntarahoituksen rahoitustoiminnassa KTK-lain edellytykset täyttäviksi lainoiksi on hyväksytty kohteet, jotka ovat ARA:n yleishyödylliseksi nimeämien toimijoiden tai niiden määräysvallassa olevien yhteisöjen toteuttamia.

KTK-laki ja uusi 10 vuoden välimalli linkittyvät kohteiden rahoituksen osalta keskeisesti toisiinsa. Mielestämme olisi tärkeää, että uudessa mallissa lainanmyönnön ehtona olisi lainansaajan hyväksyminen ja nimeäminen ARA:n toimesta. Tällöin hyväksymisprosessin voitaisiin katsoa täyttävän myös KTK-lain vaatimukset rahoitettavista kohteista.

Emme usko sosiaalisen asuntotuotannon rahoituksen markkinatilanteen muuttuvan niin merkittävästi lähitulevaisuudessa, että Kuntarahoituksen asema ei edelleen olisi olennainen sosiaalisen asuntotuotannon rahoituksen turvaajana. Tämän vuoksi katsomme, että KTK-lain vaatimusten huomioiminen on erittäin tärkeää, jotta hallituksen asettamiin tuotantotavoitteisiin voitaisiin päästä.

Yleishyödyllisyyslainsäädännön uudistaminen

Hallituksen esityksen mukaan lakia vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta esitetään muutettavaksi. Tässä esityksessä suunnitellaan, että korkotukilainojen takaisinmaksua muutettaisiin nykyistä etupainotteisemmaksi. Kuntarahoitus näkee tämän erittäin hyvänä pyrkimyksenä. Esitys on oikeansuuntainen, joskin esitetty muutos on hyvin lievä, eikä se yksin riitä edesauttamaan asuntotuotannon tavoitteisiin pääsyä.

Samassa esityksessä on myös muita ehdotuksia, jotka saattavat heikentää joidenkin kohteiden ja/tai toimijoiden taloudellista tilannetta etenkin muuttotappiopaikkakunnilla, mikäli toteutuvat ehdotetun mukaisina:

Korjauskustannuksiin varautumista rajoitettaisiin enintään kohtuulliseen määrään. Kohtuullisuusvaatimuksella pyritään estämään se, että vuokratalon omistaja keräisi asukkailta perusteettoman suurta varautumista korjauksiin. Lisäksi toimijoita estettäisiin näin kiertämästä kohtuullisen varautumisen vaatimusta tulorahoituksen kautta. Kuntarahoitus toteaa, että ehdotukseen sisältyy riski siitä, ettei kiinteistöjä pystytä hoitamaan riittävän pitkäjänteisesti ottaen huomioon pitkäkestoisten hankkeiden suurten kustannusten painottuminen rahoitusjakson loppupuoleen.

Vuokrien ja käyttövastikkeiden tasaamista rajoitettaisiin siten, että tasaus olisi mahdollista vain maakuntien sisällä. Myös tavallisten ja erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen kesken kiellettäisiin tasaus, jos se nostaisi vuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria. Pyrkimyksenä on estää kasvukeskuksille tarkoitettujen tukitoimien valuminen muualle maahan ja estää vuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen asukkailta vuokrissa perittävien varojen hyödyntäminen rajoituksista jo vapautuneissa kohteissa. Tasauksen rajoittaminen saattaa johtaa esimerkiksi muuttotappioalueilla kiinteistöjen taloudellisen aseman merkittävään heikkenemiseen, erityisesti peruskorjaustilanteissa.

Kun huomioidaan esitetyt muutokset ja erityisesti *omistajan omalle pääomalle maksaman tuoton rajoittaminen nykyisestä kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin*, tämä tarkoittaisi paitsi asukkailta perittävien vuokrien alenemista myös sijoittajien oman pääoman tuoton pienentymistä merkittävästi. Jotta nykyiset toimijat olisivat valmiita lisäämään uudistuotantoa ja jotta alalle saataisiin myös uusia toimijoita jatkossa, Kuntarahoituksen mielestä oman pääoman tuoton rajoittaminen saattaa heikentää ja jopa vähentää toimijoiden kiinnostusta uudistuotantoon.

Lopuksi

Lopuksi haluamme todeta, että Kuntarahoitus on huolestunut tulevan valtion tukeman asuntotuotannon määrästä vuonna 2016. Hallituksen tavoitteista lisätä valtion tukemaan asuntotuotantoa huolimatta, lainsäädännössä mahdollisesti tapahtuvat muutokset saattavat merkittävästi heikentää nykyisten ja uusien toimijoiden mielenkiintoa valtion tukemaa asuntotuotantoa kohtaan. Uuden suunnitellun ns. 10 vuoden korkotukimallin kiinnostavuus puolestaan riippuu vahvasti lain tulevista yksityiskohdista. Lisäksi asumisoikeusasuntoja on tuotettu viime vuodet täysimääräisesti annettujen valtuuksien mukaisesti, mutta hallitusohjelmassa on linjattu, että valtuuksia supistetaan yhteen kolmasosaan nykyisestä, mikä pienetään osaltaan asuntotuotantoa.

Lisäksi huolemme on, että lainsäädännön uudistuksilla saattaa olla joidenkin kohteiden ja toimijoiden taloudellista asemaan merkittävästi kiristävä vaikutus.

Omalta osaltaan Kuntarahoitus voi todeta, että se pystyy huolehtimaan rahoittamisesta, mikäli sen toimintakyky muuttuvassa sääntely-ympäristössä turvataan.

Kunnioittavasti,

Kuntarahoitus Oyj

Jukka Helminen
johtaja, rahoitus

Mari Tyster
johtaja, hallinto ja lakisiat