17.10.2016

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

HALLITUKSEN ESITYS VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2017, HE 134/2016 vp

Viitaten otsikon mukaiseen hallituksen esitykseen 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 2015 myöntämistä luotoista noin 33 % prosenttia (n. 1,014 miljardia euroa) kohdistui asuntotuotantoon ja yhtiön koko lainakannasta noin 43,5 prosenttia (noin 8,7 miljardia euroa) koostuu asuntorahoituksesta. Kuntarahoituksen vahva rooli sosiaalisessa asuntorahoituksessa on jatkunut myös vuoden 2016 ajan.

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.

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. 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. Tällä hetkellä liikepankeilla marginaali voidaan sitoa vain viideksi vuodeksi. Tämä nostaa muiden pankkien kohdalla asiakkaan jälleenrahoitusriskiä investoinnille, jonka pituus on huomattavasti viittä vuotta pidempi.

Valtion tukeman asuntotuotannon lisäämistä tukevat tekijät

Kuntarahoitus pitää hyvänä, että hallituksen esityksessä valtion talousarvioksi vuodelle 2017 on esitetty asuntotuotannon korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksien korottamista 1 170 miljoonasta eurosta 1 410 miljoonaan euroon. Tällä tavoitellaan noin 1 500 asunnon uudistuotannon lisäystä vuonna 2017. Myönteistä on myös se, että vuonna 2017 saa myöntää määräaikaisia käynnistysavustuksia Helsingin seudulle 20 miljoonaa euroa, ja että pitkiä korkotukilainoja koskeva omavastuukorko lasketaan vuokra-asuntojen osalta 1,7 prosenttiin vuoden 2019 loppuun asti.

Kuntarahoituksen näkemyksen mukaan toimijoiden taloudellisen asemaan vaikuttanee myönteisesti lainanlyhennysohjelman muuttaminen nykyistä etupainotteisemmaksi. Se vähentää rahoittajan näkökulmasta tulevaisuuden luottoriskiä.

Väestöennusteen mukaan väestön keskittyminen kasvukeskuksiin ja siitä johtuva asuntomarkkinoiden jakautuminen on tulevaisuudessa kasvava haaste. Kuntarahoitus pitää tärkeänä, että tästä johtuvien vuokrataloyhtiöiden taloudellisten ongelmien ratkaisemiseksi etsitään keinoja ja edistetään asuntokannan sopeuttamista kysyntää vastaavaksi yhdessä kiinteistönomistajien ja kuntien kanssa.

Kuntarahoitus pitää erittäin hyvänä, että hallituksen esityksessä talousarvioksi vuodelle 2017 kiinnitetään huomiota energiatehokkuuden parantamiseen uudis- ja korjausrakentamisessa.

Lopuksi

Kuntarahoitus pitää erittäin tärkeänä, että hallituksen esityksessä talousarvioksi vuodelle 2017 pyritään huomioimaan erityisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämistä kasvukeskuksiin. Omalta osaltaan Kuntarahoitus voi todeta, että se pystyy huolehtimaan rahoittamisesta, mikäli sen toimintakyky muuttuvassa sääntely-ympäristössä turvataan.

Kunnioittavasti,

Kuntarahoitus Oyj

Jukka Helminen
johtaja, rahoitus

Terhi Vainikkala
lakimies