Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

HALLITUKSEN ESITYS VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2018, HE 106/2017 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 2016 myöntämistä luotoista noin 32 prosenttia (noin 900,0 miljoonaa euroa) kohdistui asuntotuotantoon ja yhtiön koko lainakannasta noin 46 prosenttia (noin 9,5 miljardia euroa) koostuu asuntorahoituksesta. Kuntarahoituksen osuus sosiaalisesta asuntorahoituksesta on ollut noin 75 prosenttia vuonna 2017.

Kansainvälinen taloustilanne ja kiristynyt pankkisääntely ovat johtaneet Kuntarahoituksen aseman korostumiseen. Liikepankkien kautta tapahtuvan rahoituksen kustannusten kasvettua rahoituksen saatavuus on heikentynyt, erityisesti pitkäaikaisten investointien kohdalla, joita asuntohankkeet ovat. Pankkisääntelyn kiristyessä edelleen tilanne ei näkemyksemme mukaan tule muuttumaan merkittävästi lähivuosina.

Rahoitus

Asuntotuotannon rahoituksen osalta kaikkein tärkein tekijä on rahoituksen saatavuus – erityisesti pitkäaikaisen rahoituksen saatavuus. Finanssikriisi osoitti, kuinka merkityksellistä sosiaalisen asuntotuotannon hankkeiden kannalta on varmistaa pitkäaikaisen rahoituksen saatavuus kaikissa markkinaolosuhteissa.

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 pitkäaikaiseen kiinteään marginaaliin. Tällä hetkellä liikepankit tarjoavat pääsääntöisesti sitovan marginaalin vain viideksi vuodeksi. Tämä nostaa muiden luottolaitosten kohdalla asiakkaan jälleenrahoitusriskiä investoinnille, jonka pituus on huomattavasti viittä vuotta pidempi.

Kuntarahoituksen keskeiset kommentit

Kuntarahoitus pitää tärkeänä, että hallituksen esityksessä talousarvioksi vuodelle 2018 kiinnitetään huomiota energiatehokkuuden parantamiseen uudis- ja korjausrakentamisessa. Kuntarahoitus laski liikkeeseen Suomen ensimmäisen vihreän joukkovelkakirjalainan syyskuussa 2016 (500 miljoonaa USD) ja toisen vihreän joukkovelkakirjalainan syyskuussa 2017(500 miljoonaa EUR). Rahoittamistamme vihreistä hankkeista lukumääräisesti suurin osa on kestävän rakentamisen hankkeita, ja tänä vuonna mukaan on saatu ensimmäiset kestävän asuntorakentamisen kohteet. Tavoitteenamme on lisätä erityisesti asuntorakentamisen osuutta vihreän rahoituksen portfoliossa. Kuntarahoitus on myös tehnyt tiivistä yhteistyötä ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa, muun muassa vähähiilisen rakentamisen viitekehyksen valmistelussa. Haluamme omalta osaltamme edistää ympäristöystävällistä asuntorakentamista ja siten valtakunnallisten ilmastopoliittisten tavoitteiden toteutumista.

Kuntarahoitus pitää hyvänä, että hallituksen esityksessä valtion talousarvioksi vuodelle 2018 on esitetty asuntotuotannon korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksien pitämistä samalla tasolla kuin vuonna 2017 (1410 miljoonaa euroa).

Näkemyksemme mukaan myös erityisryhmien avustusten säilyttäminen talousarviossa (105 miljoonaa euroa) on hyvä asia. Niiden avulla pystytään ennaltaehkäisemään asunnottomuutta ja parantamaan monenlaisten ryhmien, kuten ikääntyneiden, kehitysvammaisten ja mielenterveyskuntoutujien asunto-oloja.

Täytetakauksellisen välimallin säilyttäminen korkotukituotannossa (esitetty samaa euromäärää kuin tämän vuoden talousarviossa) on myönteistä, koska se antaa vaihtoehdon pitkäaikaisella lainalla rahoitetulle tuotannolle.

Käynnistysavustuksen kohdentaminen (20 miljoonaa euroa) Helsingin seudulle on erittäin tarpeellinen. Se tulee edesauttamaan asuntotuotannon lisääntymistä alueelle, jossa kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on eniten pulaa.

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.

Kunnioittavasti,

Kuntarahoitus Oyj

Sari Sistonen
osastonjohtaja, asuntorahoitus

Terhi Vainikkala
apulaisjohtaja, rahoitus