Kuntarahoitus toivoo asuntopolitiikalta kannustimia sosiaaliseen asuntotuotantoon ja rakentamisen ympäristövaikutusten huomioimista

Kuntarahoitus Oyj (jäljempänä ”Kuntarahoitus”) on taseen loppusummalla (34,7 mrd 31.12.2017) mitattuna Suomen toiseksi suurin rahoituslaitos. Omissa asiakassegmenteissään – kuntien, kuntayhtymien ja niiden omistamien yhtiöiden sekä sosiaalisen asuntotuotannon toimijoiden keskuudessa – se on selvästi suurin rahoittaja.

Erityisen vahva Kuntarahoituksen rooli on juuri sosiaalisen asuntotuotannon rahoittamisessa, missä sen markkinaosuus on n. 75 prosenttia. Asuntolainakanta on 9,6 mrd ja se jakautuu kuntien vuokrataloyhtiöiden (51 %) ja yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen tai kohteiden (49 %) kesken. Kuntarahoitus rahoittaa vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja ja erityisryhmien asuntoja kuten asuntoja vanhuksille, opiskelijoille, senioreille ja vammaisille.

Kasvukeskusten asuntopula ja hintojen nousu asettaa paineita etenkin kohtuuhintaiselle asumiselle

Asuntopolitiikan huolena on jo pitkään ollut puute kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista kasvukeskuksissa. Myös Kuntarahoituksen näkökulmasta on selvää, että sosiaalista asuntotuotantoa on merkittävästi lisättävä kasvavilla kaupunkialueilla. Etenkin pääkaupunkiseudulla yksityisen asuntotuotannon hintataso on karannut tavoittamattomiin isolta osalta vuokra-asuntojen tarvitsijoilta, ei vain yhteiskunnan huono-osaisilta. Tehokkaalla asuntopolitiikalla voidaan varmistaa, että myös vuokra-asuntoja on tarjolla lähellä palveluita kohtuulliseen hintaan. Hallituskaudet ylittävä asuntopolitiikka luo toimijoille (rakennuttajille, vuokratalojen omistajille, rahoittajille) myös mahdollisuudet pitkäjänteisempään toimintaan.

Väestöltään vähenevien alueiden ongelmat

Kasvukeskusten merkitys asuntorakentamisessa on kaupungistumisen myötä kasvanut ja kannatammekin useita eri tapoja tuottaa riittävän paljon vuokra-asuntotuotantoa näille alueille. Asumisen Rahoitus ja Kehittämiskeskuksella (ARA) on tärkeä rooli asuntotuotannon kohdentamisessa oikeille alueille ja aitoon tarpeeseen.

Kuntarahoitus on huolissaan väestöltään vähenevien seutujen asuntokannasta. Hankalampia ovat tilanteet, joissa asukasmäärä vähenee ja asunnot ovat vajaakäytössä. Tämän myötä yhtiön kassavirta heikkenee nopeasti ja samaan aikaan asunnoissa on usein peruskorjaustarvetta. Rahoittajat arvioivat yhtiötä taloudellisten tunnuslukujen ja takaisinmaksukyvyn perusteella, mistä syystä tällaisen yhtiön lainansaanti on oleellisesti vaikeampaa - negatiivinen kierre on valmis. Asuntopolitiikassa tulisi siis aktiivisesti miettiä keinoja myös väestöltään vähenevien alueiden selviämiseen.

Ehkäisemällä nykyistä joustavammin asuntojen vajaakäyttöä ja siitä kohteen omistajalle syntyviä kustannuksia, pienennetään paitsi rahoittajan myös valtion riskejä.

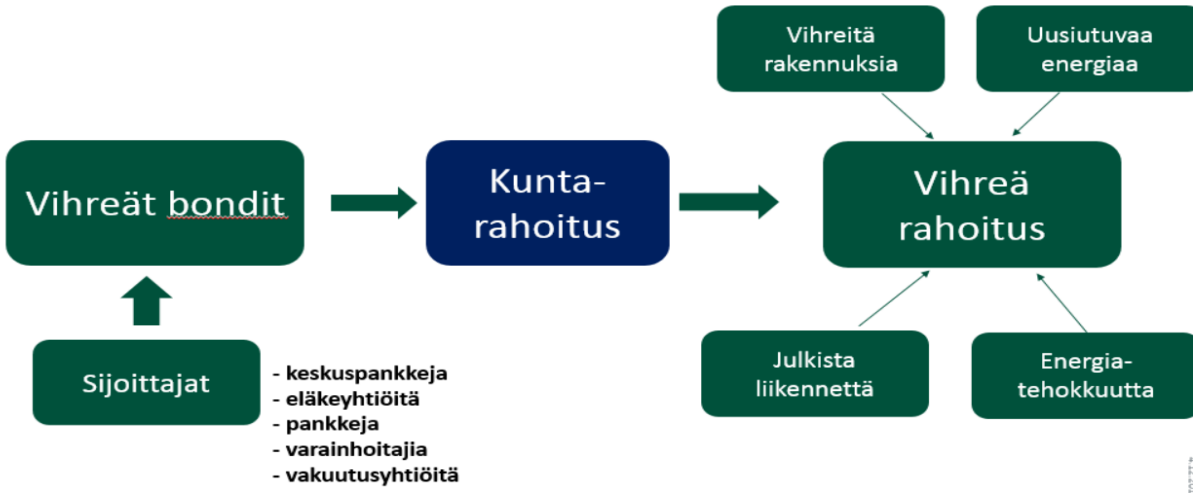
Korkotukimallien on kannustettava sosiaaliseen asuntotuotantoon

Nykyiset ARA-rahoituksen ehdot eivät välttämättä kannusta sosiaaliseen asuntotuotantoon vaan ovat osittain ohjanneet rakennuttajia vapaarahoitteisille asuntomarkkinoille. Tämän vuoksi Kuntarahoitus kannattaa Asuntopolitiikan kehittämiskohteita -raportin ehdotusta siitä, että ARA-rahoituksen ehtoja tulisi muuttaa kannustavammiksi kuntien ja muiden yleishyödyllisten asuntotuotannon toimijoiden näkökulmasta.

Kuntarahoitus näkee ongelmallisena sen, että vuokra-asuntotoimijoiden on ollut vaikea ennakoida muutoksia ARA-rahoituksen ehdoissa. Avoimuus, pitkäjänteisyys ja läpinäkyvyys uudistusten valmistelussa ja mahdollisimman hyvä ennakoitavuus tulevien muutosten sisällöstä on keskeistä asuntotoimijoiden edun ja sitä kautta koko asuntopolitiikan kannalta.

Kuntarahoituksen rooli ympäristövaikutusten huomioimisessa julkisessa rakentamisessa.

Kuntarahoitus laski liikkeelle ensimmäisenä suomalaisena rahoittajana Green bondin eli vihreän joukkovelkakirjalainan syyskuussa 2016. Se oli pääomaltaan 500 miljonaa Yhdysvaltain dollaria. Toinen Green bond laskettiin liikkeeseen syyskuussa 2017, pääomaltaan 500 miljoonaa euroa. Kansainvälisille rahoitusmarkkinoille liikkeeseen laskettavalla Green bondilla rahoitetaan positiivisia ympäristövaikutuksia aikaansaavia hankkeita Suomessa. Valittuja kohteita arvioi Kuntarahoituksen ulkopuolisista asiantuntijoista koostuva arviointiryhmä. Arviointiryhmälle esiteltävät hankkeet joko hyväksytään tai hylätään Kuntarahoituksen Vihreän rahoituksen viitekehyksen piiriin.



Yllä oleva kaavio havainnollistaa kuinka vihreä rahoitus saadaan kohdennettua julkiseen liikenteeseen, uusiutuvan energian käyttöön ja energiatehokkuuden parantamiseen julkisissa rakennushankkeissa.

Vihreän rahoituksen avulla Kuntarahoitus haluaa kannustaa asiakkaitaan tekemään vastuullisempia investointeja. Osana kannustavuutta Kuntarahoitus tarjoaa Vihreää rahoitusta myös normaalia rahoitusta edullisemmin.

Kuntarahoitus on viime vuosien aikana rahoittanut sosiaalista asuntotuotantoa (korkotukituotantoa) lähes miljardilla eurolla vuosittain. Rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä ja noin 40 prosenttia energiankulutuksesta. Rakentamisen ympäristövaikutusten vähentämisellä on siksi merkittävä rooli Suomen ilmastotavoitteiden saavuttamisessa.

Kuntarahoitus tekee yhteistyötä muun muassa ympäristöministeriön ja ARAn kanssa kannustaakseen kuntien asuntoyhtiöitä ja muita yleishyödyllisiä asuntotoimijoita huomioimaan rakennusinvestoinneissaan kohteiden elinkaaren kustannukset sekä energiankulutuksen ja pyrkimään materiaali-, energiatuotanto- ja teknologiavalinnoillaan mahdollisimman vähähiiliseen lopputulokseen. Valtio ja kunnat ovat tärkeässä roolissa muuttaessaan omia toimintojaan ja hankintojaan kestävimmiksi. Niillä on myös keinot ohjata rakentamisen ympäristövaikutuksia kaavoituksella, tontinluovutuksella ja rakennusvalvonnalla.

Kuntarahoitus toivoo, että myös asuntopolitiikan kehittämisessä huomioitaisiin rakentamisen merkittävät ilmastovaikutukset. Asuntorakentamisen normien joustavoittaminen on hyvä tavoite, mutta se ei saa merkitä joustoa energiatehokkuuden ja rakentamisen elinkaarikestävyyden vaatimuksissa.