Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2019

HE 123/2018 vp, luku 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Viitaten otsikon mukaiseen hallituksen esitykseen ja sitä koskevaan 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. Kuntarahoitus pyrkii rahoittamaan kuntien investointeja ja valtion tukemaa asuntotuotantoa mahdollisimman kilpailukykyiseen hintaan muuttuvissa markkinatilanteissa. Yhtiön varainhankinta tehdään markkinaehtoisesti kansainvälisiltä pääomamarkkinoilta.

Kuntarahoituksen vuonna 2018 myöntämistä luotoista oli kohdistunut asuntotuotantoon 41 prosenttia (n. 800 miljoonaa euroa) syyskuun lopussa. Yhtiön koko lainakannasta 48 prosenttia (noin 10,3 miljardia euroa) on asuntorahoitusta. Kuntarahoituksen osuus sosiaalisesta asuntorahoituksesta on ollut 80 prosenttia vuonna 2018.

Rahoitus

Valtion tukema asuntotuotanto on pitkäaikaista rahoitusta johtuen korkotukilainsäädännöstä, jossa laina-ajat ovat korkotukiuudistuksen jälkeenkin uudistuotannossa 41 vuotta. Asuntorakentamisessa pitkäaikaisen rahoituksen saatavuus on kaikkein tärkein tekijä. Kuntarahoituksen asema pitkäaikaisen rahoituksen tarjoajana on erityisen tärkeä. Pitkään jatkuneesta matalasta korkotasosta johtuen rahoituksen (kokonaiskoron) hinta ei ole enää ollut este sosiaalisen asuntotuotannon lisääntymiselle.

Kuntarahoitus Oyj, PL 744, 00101 Helsinki | www.kuntarahoitus.fi
Municipality Finance Plc | P.O. Box 744, FI-00101 Helsinki | www.munifin.fi
Tel. +358 9 6803 5666 | Y-tunnus/Business ID 1701683-4

Kuntarahoitus MUNICIPALITY FINANCE

Rahoituskustannusten ennustettavuus ja marginaalin pysyvyys ovat asuntojen tuottajan ja omistajan kannalta merkittäviä tekijöitä. Kuntarahoitus pystyy pääsääntöisesti sitoutumaan liikepankkeja pidempiin marginaalijaksoihin. Asiakkaan jälleenrahoitusriski pienenee ja hyöty kohdistuu suoraan asukkaille.

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.

Kuntarahoituksen keskeiset kommentit

Kuntarahoitus pitää tärkeänä, että hallituksen esityksessä talousarvioksi vuodelle 2019 painotetaan keinojen kehittämistä hyvän elinympäristön turvaamiseksi sekä kasvavien kaupunkiseutujen että väestöltään vähenevien alueiden suunnittelun parantamiseen.

Sosiaalinen asuntotuotannon pitäminen hyvällä tasolla edellyttää toimivan rahoituksen lisäksi myös toimivaa tukijärjestelmää ja tuotantotukia.

Kaupungistuminen luo paineita asuntotuotannon lisäämiseen kasvukeskuksissa. Tuotantoa pystytään edistämään vuonna 2019 valtion asuntorahaston varoista myönnettävien käynnistysavustusten avulla. Käynnistysavustuksen kohdentaminen (20 miljoonaa euroa) Helsingin seudulle on erittäin tarpeellinen. Se tulee edesauttamaan asuntotuotannon lisääntymistä alueelle, jossa kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on eniten pulaa.

Kuntarahoitus on rahoittanut koko Suomen alueella sosiaalista asuntotuotantoa. On erittäin hyvä, että hallituksen esityksessä on tuotu esiin keinoja ongelmiin ajautuneiden alueiden (väestöltään vähenevät alueet) taloudellisen tilanteen helpottamiseen.

Kuntarahoitus pitää hyvänä, että hallituksen esityksessä valtion talousarvioksi vuodelle 2019 on esitetty asuntotuotannon korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksien pitämistä samalla tasolla kuin vuonna 2018 (1410 miljoonaa euroa).

Tämän avulla mahdollistetaan monipuolinen asuntotuotanto, jossa huomioidaan myös pienituloinen väestö ja erityisryhmät. Vuoden 2018 hyväksymisvaltuuksista on käytetty lähes 65 % syyskuun loppuun mennessä, mikä on osoitus sosiaalisen asuntotuotannon tarpeellisuudesta.

Näkemyksemme mukaan myös erityisryhmien avustusten säilyttäminen talousarviossa (110 miljoonaa euroa) on erittäin hyvä asia. Avustusten avulla pystytään ennaltaehkäisemään asunnottomuutta ja parantamaan monenlaisten ryhmien, kuten ikääntyneiden, kehitysvammaisten ja mielenterveyskuntoutujien asunto-oloja sekä lisäämään asuntotarjontaa.

Täytetakauksellisen niin sanotun välimallilainan säilyttäminen korkotukituotannossa (takausvastuiden määrä 285 milj. euroa) on hyvä lisä korkotukituotannolle. Välimallin tuotantomäärät ovat olleet viime vuosina melko matalia. Lyhyen (10 vuoden) korkotukimallin pitäminen tuotevalikoimassa on myös tärkeää. Se tuo yhden vaihtoehtoisen tavan rahoittaa vuokra-asuntoja ja se on tuonut uusia toimijoita markkinoille. Pitkäaikaisella (41 v.) lainalla rahoitetulle tuotannolle tarvitaan vaihtoehtoja.

Talousarvioesityksen perusteella halutaan edistää sellaista rakentamista ja peruskorjaamista, jossa otetaan huomioon ilmasto- ja energiakysymykset. Kuntarahoitus edistää näiden tavoitteiden saavuttamista Vihreän rahoituksen kautta. Kuntarahoitus on laskenut liikkeeseen kaksi vihreää joukkovelkakirjalainaa, yhteensä noin miljardi euroa, vuosina 2016 ja 2017. Näitä varainhankintaeriä Kuntarahoitus välittää asiakkailleen Vihreänä rahoituksena. Kuntarahoitus pyrkii tunnistamaan yhteistyössä asiakkaiden kanssa ympäristöystävällisiä hankkeita, joiden kategorioita ovat mm. joukkoliikenne, vesien ja jäteveden puhdistus, energiatehokkuus, kestävä rakentaminen, uusiutuva energia, jätehuolto ja ympäristön hoito. Teemme yhteistyötä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn ja asiakkaiden kanssa vähähiilisemmän ja energiatehokkaamman rakentamisen parissa. Sosiaalisessa asuntotuotannossa on jo tunnistettu edistyksellisiä ympäristöä tukevia hankkeita ja tavoitteenamme on lisätä asuntorakentamisen osuutta Vihreän rahoituksen portfoliossa niin uudistuotannossa kuin peruskorjaushankkeissakin.

Kuntarahoituksen näkemyksen mukaan asuntopolitiikassa tarvitaan pitkäjänteisyyttä ja yli hallituskausien menevää kokonaisvaltaista suunnittelua. Käsityksemme mukaan asuminen tulee muuttumaan merkittävästi tulevaisuudessa, kun huoneiston sijasta vuokrataan tai ostetaan enenevässä määrin kokonaisuuksia, joihin toivotaan yhteistiloja asukkaille, mahdollisuuksia käyttää palveluita (esimerkiksi siivous-, ateria-, lastenhoito- tai terveydenhoitoon liittyviä palveluita) ja teknisiä asumista tukevia järjestelmiä. Yhteisöllinen asuminen on

kasvava trendi niin ikääntyneiden kuin nuortenkin keskuudessa. Yhteisöllisyyden kautta voidaan torjua yksinäisyyttä ja turvattomuutta sekä jakaa korkeita asumiskustannuksia etenkin kaupunkialueilla (esim. malli ryhmävuokrauksesta). Edellä mainittuihin viitaten katsomme, että määrärahoja olisi hyvä kohdentaa myös asumisen muuttuvien tarpeiden tutkimukseen.

Kunnioittavasti,

Kuntarahoitus Oyj

Sari Sistonen
osastonjohtaja, asuntorahoitus

Terhi Vainikkala
apulaisjohtaja, rahoitus