Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

**HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2020**

**HE 29/2019 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 asuntotuotannon rahoitukseen. Kuntarahoitus pyrkii rahoittamaan kuntien investointeja ja valtion tukemaa asuntotuotantoa mahdollisimman kilpailukykyiseen hintaan muuttuvissa markkinatilanteissa. Yhtiön varainhankinta tehdään markkinaehtoisesti kansainvälisiltä pääomamarkkinoilta.

Kuntarahoitus rahoittaa vuosittain asuntotuotantoa yli miljardilla eurolla.
Yhtiön koko lainakannasta, joka on 22,6 miljardia euroa, asuntorahoituksen osuus on 10,8 miljardia euroa eli 48 prosenttia (30.6.2019). Vuonna 2019 Aran hyväksymistä korkotukilainoista Kuntarahoituksen osuus on 77 prosenttia (7.10.2019).

**Rahoitus**

Valtion tukema asuntotuotanto on pitkäaikaista rahoitusta johtuen korkotukilainsäädännöstä. Laina-aika kaikissa uudistuotannon lainamuodoissa on 41 vuotta. Asuntorakentamisessa pitkäaikaisen rahoituksen saatavuus on tärkeää. Kuntarahoituksen asema pitkäaikaisen rahoituksen tarjoajana on

merkittävä. Rahoituskustannusten ennustettavuus ja marginaalin pysyvyys ovat asuntojen tuottajan ja omistajan kannalta oleellisia tekijöitä. Kuntarahoitus pystyy pääsääntöisesti sitoutumaan liikepankkeja pidempiin marginaalijaksoihin, jolloin asiakkaan jälleenrahoitusriski pienenee ja hyöty kohdistuu suoraan asukkaille. Pitkään jatkuneesta matalasta korkotasosta johtuen rahoituksen (kokonaiskoron) hinta ei ole enää ollut este kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääntymiselle.

Hallitusohjelman mukaan pitkän korkotuen tukijärjestelmää ollaan uudistamassa, jotta se muuttuisi kannustavammaksi kaikille toimijoille. Valtion tukea esitetään lisättäväksi pitkässä korkotukijärjestelmässä. Näillä muutoksilla pyritään lisäämään asuntotuotantoa pääsääntöisesti kasvukeskuksissa ja rakennemuutoksen alueilla.

**Kuntarahoituksen keskeiset kommentit**

Kuntarahoitus pitää tärkeänä, että hallituksen esityksessä talousarvioksi vuodelle 2020 painotetaan keinojen kehittämistä hyvän elinympäristön turvaamiseksi sekä kasvavien kaupunkiseutujen että väestöltään vähenevien alueiden suunnittelun parantamiseen.

Hallitusohjelmassa kirjattiin korkotuella rakennettavien asuntojen tavoitemääräksi vähintään 10 000 uutta asuntoa. Uusi talousarvioesitys ei kuitenkaan tue näin suurta asuntotuotantoa. Kuntarahoituksen näkemyksen mukaan vähintään talousarvion mukainen tuotanto tulisi saada toteutumaan. Riittävän asuntotuotannon edellytyksenä on ehdoiltaan toimiva korkotukijärjestelmä ja riittävät avustukset. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitäminen hyvällä tasolla edellyttää toimivan rahoituksen lisäksi myös toimivaa tukijärjestelmää ja tuotantotukia.

Tuotantoa pystytään edistämään valtion asuntorahaston varoista myönnettävien käynnistysavustusten avulla. Pidämme erinomaisena, että valtion asuntorahaston varoista myönnettävien korkotukilainojen käynnistysavustusten määrää on korotettu 30 miljoonaan euroon. Avustus edistää erityisesti väestöltään kasvavien alueiden kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa. Tärkeää on, että käynnistysavustusta voidaan kohdentaa kaikille kasvaville seutukunnille (vähintäänkin MAL alueille).

Kuntarahoitus on rahoittanut koko Suomen alueella kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Pidämme tärkeänä, että väestöltään vähenevien alueiden ongelmat on huomioitu yhä paremmin. Näille alueille on lisätty purkuavustusten

ja -akordien määrää, mikä edesauttaa kiinteistökannan sopeuttamisen vähenevään asuntokysyntään.

Erityisryhmäavustusten määrää on alennettu talousarvioesityksessä 90 miljoonaan euroon. Kuitenkin samaan aikaan hallituksen esityksessä 16/2019 vp esitetään alimman tukiluokan mukaisten avustusten enimmäismäärän nostamista 10 prosentista 15 prosenttiin. Tämä ei tue hallituksen tavoitetta lisätä kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Mielestämme tavoitteen saavuttamiseksi erityisryhmäavustus tulisi säilyttää aiemmassa 105 miljoonassa eurossa.

Täytetakauksellisen niin sanotun välimallilainan säilyttäminen korkotukituotannossa (takausvaltuuksien määrä 285 miljoonaa euroa) on hyvä lisä korkotukituotannolle. Välimallin tuotantomäärät ovat olleet viime vuosina melko matalia. Lyhyt (10 vuoden) korkotukimalli on yhtenä vaihtoehtoisena vuokra-asuntojen rahoitusmuotona tuonut paljon uusia toimijoita ja uutta kohtuuhintaista asuntotuotantoa markkinoille. Pitkäaikaisella (41 vuoden) lainalla rahoitetulle tuotannolle tarvitaan vaihtoehtoja.

Talousarvioesityksen perusteella halutaan edistää sellaista rakentamista ja peruskorjaamista, jossa keskitytään päästöjen vähentämiseen ja vähähiilisyyden tavoitteluun sekä kiertotalouden edistämiseen rakennetun ympäristön osalta. Talousarvioesityksessä ehdotetaan 20 miljoonan euron suuruista avustusvaltuutta asuinrakennuksille energiatehokkuuden parantamiseen. Hallitusohjelman mukaan ARA-kohteille otetaan käyttöön perusparannuksen korkotukilainaan sidottu perusparannuksen käynnistysavustus. Kuntarahoitus edistää näiden tavoitteiden saavuttamista tarjoamalla Vihreää rahoitusta hankkeisiin, jotka edistävät hiilijalanjäljen pienentämistä asumisessa ja parantavat energiatehokkuutta olemassa olevassa rakennuskannassa. Kuntarahoitus on laskenut liikkeeseen vihreitä joukkovelkakirjalainoja vuodesta 2016 alkaen, yhteensä noin 1,5 miljardia euroa. Näitä varainhankintaeriä Kuntarahoitus välittää asiakkailleen Vihreänä lainoina tai leasingrahoituksena. 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. Kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa on jo tunnistettu useita edistyksellisiä, näitä tavoitteita tukevia hankkeita. Tavoitteenamme on edelleen lisätä asuntorakentamisen osuutta Vihreän rahoituksen portfoliossa niin uudistuotannossa kuin peruskorjaushankkeissakin.

Kuntarahoituksen näkemyksen mukaan asuntopolitiikassa tarvitaan pitkäjänteisyyttä ja yli hallituskausien menevää kokonaisvaltaista suunnittelua.

Kannatamme myös kahdeksan vuoden kehittämisohjelman laatimista asuntopolitiikkaan. Määrärahoja olisi hyvä kohdentaa myös asumisen muuttuvien tarpeiden tukemiseen ja tutkimukseen.

Kunnioittavasti,

Kuntarahoitus Oyj

Sari Sistonen
osastonjohtaja, asuntorahoitus

Terhi Vainikkala
apulaisjohtaja, rahoitus