Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

toimitetaan sähköpostitse osoitteeseen kaisa.iso.sipila@eduskunta.fi

HALLITUKSEN ESITYS (HE 146/2020 vp) EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2021

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. Kuntarahoituksen tavoitteena on rahoittaa kuntien investointeja ja valtion tukemaa asuntotuotantoa mahdollisimman kilpailukykyiseen hintaan muuttuvissa markkinatilanteissa ja sen varainhankinta toteutetaan markkinaehtoisesti kansainvälisiltä pääomamarkkinoilta.

Kuntarahoitus arvioi rahoittavansa vuoden 2020 aikana asuntotuotantoa noin 1,3 miljardilla eurolla. Kuntarahoituksen määrältään 25,3 miljardin lainakannasta asuntorahoituksen osuus on 11,6 miljardia euroa eli 46 prosenttia (tilanne 30.6.2020). Kuntarahoitus on suurin kohtuuhintaisen ARA-tuotannon rahoittaja Suomessa.

Rahoitus

Korkotukilainsäädännöstä johtuen Suomen valtion tukema asuntotuotanto on pitkäaikaista rahoitusta. Laina-aika on lähes kaikissa uudistuotannon lainamuodoissa 41 vuotta. Pitkäaikaisessa rahoituksessa rahoituksen saatavuus on tärkeää. Kuntarahoituksen rooli ja mahdollisuudet pitkäaikaisen

rahoituksen mahdollistajana ja tarjoajana on keskeinen ja merkittävä. Rahoituksen houkuttelevuudessa ja siitä saatavissa hyödyissä rahoituskustannusten ennustettavuus ja marginaalin pysyvyys ovat asuntojen tuottajan ja omistajan kannalta oleellisia tekijöitä. Koska Kuntarahoitus kykenee pääsääntöisesti sitoutumaan liikepankkeja pidempiin marginaalijaksoihin, asiakkaan rahoituksen jälleenrahoitusriski pienenee ja tästä saatava hyöty kohdentuu 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 2021 painotetaan keinojen kehittämistä hyvän elinympäristön turvaamiseksi sekä kasvavien kaupunkiseutujen että väestöltään vähenevien alueiden suunnittelun parantamiseen. Näemme, että MAL-sopimusten jatkaminen 12-vuotisiksi ja uusien MAL-alueiden lisääminen tulee kasvattamaan seudullista yhteistyötä. MAL-sopimukset edistävät liikenneväylien investointeja ja asuntotuotantoa nykyistä laajemmalle alueelle.

Kuntarahoitus pitää hyvänä, että Suomen valtio on joustavasti lisännyt korkotukivaltuuksia vastaamaan kasvukeskusten kasvaneeseen asuntotarpeeseen. Tämä on erinomainen keino käytettäväksi myös tulevaisuudessa tasaamaan suhdannevaihteluita sekä vastaamaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitämiseen riittävän korkealle tasolla. Kuntarahoituksen näkemyksen mukaan vähintään talousarvion mukainen tuotanto eli noin 9 300 uutta asuntoa on hyvä tavoite. Riittävän asuntotuotannon mahdollistajana ja edellytyksenä on riittävä tonttitarjonta sekä ehdoiltaan toimiva ja toimijoita kannustava korkotukijärjestelmä, jossa valtiolla on tärkeä rooli kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistajana.

Pitkän korkotukijärjestelmän uudistuksessa tulee kuulla laajasti asuntosektorin toimijoita. Täytetakauksellisen niin sanotun 20-vuotisen välimallilainan säilyttäminen korkotukituotannossa (takausvaltuuksien määrä 285 miljoonaa euroa) on kannatettava lisä pitkälle 41- vuotiselle korkotukituotannolle. Välimallin tuotantomäärät ovat kuitenkin viime vuosina olleet melko matalia.

Lyhyt (10 vuoden) korkotukimalli on yhtenä vaihtoehtoisena vuokra-asuntojen rahoitusmuotona tuonut paljon uusia toimijoita ja uutta kohtuuhintaista asuntotuotantoa markkinoille, ja pidämmekin tärkeänä arvioida lyhyen korkotukimallin tuloksia ja sen lisäämää monipuolisuutta valtion tukemassa asuntorahoituksessa.

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 sitä, että valtion asuntorahaston varoista myönnettävien korkotukilainojen käynnistysavustusten määrää on korotettu 40 miljoonaan euroon. Avustus edistää erityisesti väestöltään kasvavien alueiden kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa. Tärkeää on myös, että käynnistysavustusta voidaan kohdentaa kaikille kasvaville seutukunnille (vähintäänkin MAL-alueille).

Kuntarahoitus on rahoittanut koko Suomen alueella kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Tiedostamme hyvin ongelmat väestöltään vähenevien kuntien asuntokannassa. Näille alueille tarvitaan valtiolta erityistä huomiota. Asuntojen vähäiset käyttöasteet tai jopa kokonaan tyhjät kiinteistöt tuottavat omistajilleen huomattavia kuluja. Edelleen asuntojen sijainti tai niiden kunto saattavat olla sellaiset, että riittävän asukasmäärän saaminen on haasteellista. Samaan aikaan väestö ikääntyy ja tarve erityisryhmille suunnatuille erityisryhmäasunnoille lisääntyy. Vajaakäyttöisiin asuntoihin kohdistuvat asuntojen purkuavustukset, purkuakordit ja kunnostusavustukset ovatkin ehdottoman tärkeitä. Näiden erityisryhmäavustuksen määrän on esitetty säilyvän 90 miljoonassa eurossa. Myönnettyjen erityisryhmäavustusten määrää tulee seurata ja tarvittaessa sitä pitää pystyä joustavasti korottamaan.

Talousarvioesityksestä voidaan havaita, että sillä halutaan edistää sellaista rakentamista ja peruskorjaamista, jossa keskitytään päästöjen vähentämiseen ja vähähiilisyyden tavoitteluun sekä kiertotalouden edistämiseen rakennetun ympäristön osalta. Talousarvioesityksessä ehdotetaankin 40 miljoonan euron suuruista avustusvaltuutta asuinrakennuksille energiatehokkuuden parantamiseen. Hallitusohjelman mukaan ARA-kohteille energiatehokkuusavustus sidotaan perusparannukseen myönnettävään korkotukilainaan. Kuntarahoitus osaltaan on edistänyt ja edistää näiden tavoitteiden saavuttamista tarjoamalla Vihreää rahoitusta hankkeisiin, jotka edistävät hiilijalanjäljen pienentämistä asumisessa ja parantavat energiatehokkuutta olemassa olevassa rakennuskannassa. Laskemalla liikkeelle vuodesta 2016 alkaen Vihreän rahoituksen joukkovelkakirjalainoja kansainvälisille rahoitusmarkkinoille, siitä saadulla varainhankinnalla Kuntarahoitus on tähän mennessä rahoittanut yhteensä noin kahden miljardin

euron arvosta kotimaisia ympäristöhankkeita jäljempänä mainituissa sektoreissa. Kuntarahoituksen tavoitteena on tunnistaa yhteistyössä asiakkaidensa kanssa positiivisia ja mitattavissa olevia ympäristövaikutuksia omaavia hankkeita seuraavissa sektoreissa: kestävä liikenne, vesien ja jäteveden puhdistus, energiatehokkuus, kestävä rakentaminen, uusiutuva energia, jätehuolto ja ympäristön hoito.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon sektorissa energiatehokkaan ja vähähiilisen uudisrakentamisen kehitys on ollut viime vuosina nopeaa. Kuntarahoituksen Vihreällä rahoituksella on jo rahoitettu useita toimialansa kiistattomia edelläkävijähankkeita, jotka osaltaan ovat ratkaisemassa energiatehokasta ja vähähiilistä asumista kunnissa, ja siten osaltaan Suomen valtion ilmastohaastetta. Tavoitteenamme on edelleen oman roolimme puitteissa edistää asuntorakentamisen ja energiatehokkuusinvestointien osuutta Vihreän rahoituksen portfoliossa niin uudistuotannossa kuin peruskorjaushankkeissakin. Kuntarahoitus haluaa myös Vihreän rahoituksen avulla tehdä parhaansa edistääkseen esimerkkiensä ja referenssiensä kautta tietoisuutta alan parhaista ratkaisuista, jotta mahdollisimman moni intressiryhmä voisi hyväksikäyttää kertynyttä tietoa omissa hankkeissaan.

Kuntarahoituksen näkemyksen mukaan asuntopolitiikassa tarvitaan pitkäjänteisyyttä ja yli hallituskausien menevää kokonaisvaltaista suunnittelua. Kannatamme nyt valmisteilla olevan kahdeksan vuoden kehittämisohjelman laatimista asuntopolitiikkaan. Kannatamme myös määrärahojen kohdentamista asumisen muuttuvien tarpeiden tukemiseen ja tutkimukseen.

Kunnioittavasti

Kuntarahoitus Oyj

Sari Sistonen
osastonjohtaja, asuntorahoitus

Markku Perälä
osastonjohtaja, lakiasiat