Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

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

HALLITUKSEN ESITYS (HE 146/2021 vp) EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2022

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 2021 aikana asuntotuotantoa noin 1,3 miljardilla eurolla. Kuntarahoituksen 27,0 miljardin lainakannasta asuntorahoituksen osuus on 12,7 miljardia euroa eli 47prosenttia (tilanne 30.6.2021). Kuntarahoitus on suurin kohtuuhintaisen ARA-tuotannon rahoittaja Suomessa.

Rahoitusehdot

Korkotukilainsäädännöstä johtuen Suomen valtion tukema asuntotuotanto on pääosin pitkäaikaista rahoitusta. Laina-aika on lähes kaikissa uudistuotannon lainamuodoissa 41 vuotta. Pitkäaikaisessa rahoituksessa rahoituksen saatavuus on tärkeää. Kuntarahoituksen rooli pitkäaikaisen rahoituksen tarjoajana on keskeinen ja merkittävä. Rahoituskustannusten ennustettavuus ja marginaalin pysyvyys ovat asuntojen tuottajan ja omistajan kannalta oleellisia tekijöitä. Koska Kuntarahoitus kykenee sitoutumaan pääsääntöisesti

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. Pitkän korkotukijärjestelmän uudistuksessa tulee kuulla laajasti asuntosektorin toimijoita. Nykyisen korkotukijärjestelmän mukainen malli ei ole liikepankeille houkutteleva ja siten tuetun asuntotuotannon rahoitus on ollut yhä enemmän Kuntarahoituksen varassa. 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 2022 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.

Asuntotuotanto ja rahoitusvaltuus hyvällä tasolla

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 asuntotuotanto eli reilu 9 000 uutta asuntoa on hyvä tavoite. Riittävän asuntotuotannon mahdollistajana ja edellytyksenä on riittävä tonttitarjonta sekä ehdoiltaan toimiva ja toimijoita kannustava korkotukijärjestelmä, jossa *kunnilla ja valtiolla on tärkeä rooli kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistajana.*

Täytetakauksellisen niin sanotun 20-vuotisen välimallilainan säilyttäminen korkotukituotannossa (takausvaltuuksien määrä 400 asuntoa) 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. *Pidämmekin tärkeänä arvioida lyhyen korkotukimallin tuloksia ja sen lisäämää monipuolisuutta valtion tukemassa asuntorahoituksessa.*

Käynnistysavustukset kohtuuhintaisuuden saavuttamisessa

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 määrä on säilytetty lähes 40 miljoonassa eurossa. Avustus edistää erityisesti väestöltään kasvavien alueiden kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa. *Tärkeää on myös, että käynnistysavustusta voidaan kohdentaa kaikille kasvaville seutukunnille (vähintäänkin MAL-alueille).*

Väestöltään vähenevien alueiden ja avustusten huomioinen tärkeää

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. *Pidämme hyvänä, että erityisryhmille suunnattu erityisryhmäavustus on säilytetty samalla tasolla kuin vuonna 2021 (90 miljoonaa euroa). Myönnettyjen erityisryhmäavustusten määrää tulee seurata ja tarvittaessa sitä pitää pystyä joustavasti korottamaan.*

Energiatehokkuuden parantaminen avustuksen turvin

Talousarvioesityksestä voidaan havaita, että sillä halutaan edistää sellaista rakentamista ja peruskorjaamista, jossa keskitytään päästöjen vähentämiseen ja vähähiilisyyden tavoitteluun sekä kiertotalouden edistämiseen rakennetun ympäristön osalta.

Pidämme hyvänä, että talousarvioesityksessä ehdotetaan 40 miljoonan euron suuruista avustusvaltuutta asuinrakennuksille energiatehokkuuden parantamiseen.

Hallitusohjelman mukaan energiatehokkuusavustus ARA-kohteille sidotaan perusparannukseen myönnettävään korkotukilainaan. Energiatehokkuushankkeet ovat kustannusmääriltään usein varsin pieniä, ja siten niihin myönnettävien avustusten sitominen korkotukilainaan johtaa rakennuksen omistajan ja rahoittajan näkökulmasta pienien lainojen prosessointiin, kasvattaen hallinnointia ja hidastaen prosesseja. Kuntarahoitus esittääkin, että energia-avustus voitaisiin myöntää toimijalle ilman pakotetta korkotukilainan ottamiseen.

Kuntarahoituksen rooli vastuullisen asuntotuotannon edistäjänä

Kuntarahoitus on roolinsa puitteissa edistänyt ja edistää jatkossakin ympäristötehokkaan ja kestävän rakentamisen tavoitteiden saavuttamista tarjoamalla Vihreää rahoitusta hankkeisiin, jotka edistävät hiilijalanjäljen pienentämistä asumisessa ja parantavat energiatehokkuutta olemassa olevassa rakennuskannassa.

Kuntarahoitus on laskenut liikkeeseen Vihreän rahoituksen joukkovelkakirjalainoja kansainvälisille rahoitusmarkkinoille vuodesta 2016 alkaen. Näin 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 hankkeita, joilla on toteutuessaan mitattavia positiivisia ympäristövaikutuksia seuraavissa sektoreissa: kestävä liikenne, vesien ja jäteveden puhdistus, energiatehokkuus, kestävä rakentaminen, uusiutuva energia, jätehuolto ja ympäristönhoito.

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 (uudistuotanto ja peruskorjaushankkeet) osuutta Vihreän rahoituksen portfoliossa*. Kuntarahoitus haluaa myös Vihreän rahoituksen avulla tehdä parhaansa edistääkseen esimerkkihankkeiden kautta tietoisuutta alan parhaista ratkaisuista, jotta mahdollisimman moni sidosryhmä voisi hyödyntää kertynyttä kokemusta omissa hankkeissaan.

Ympäristötehokkaan rakentamisen sääntelyn harmonisointi on tärkeää

Rakennettu ympäristö ja rakentaminen ovat merkittävässä roolissa EU:n ilmastopolitiikassa. Toimiala tulee kattavasti huomioiduksi myös EU:n kestävän rahoituksen taksonomian viitekehyksessä, jonka päämäärä on valjastaa rahoitusmarkkinoiden välitysvoima edistämään ja kirittämään aktiviteetteja yhä ympäristötehokkaampaan toteutukseen. Kuntarahoitus tukee meneillään olevaa harmonisointikehitystä, mutta haluaa samalla nostaa esiin harmonisointitarpeen myös rakentamisen toimialaa koskevan monitasoisen sääntelyn osalta. *Mikäli rahoittajia sitoo rahoitusmarkkinan sääntelyn kautta tietty viitekehys ja kriteerit, on erittäin tärkeää, että myös hankkeita määrittävä sektorikohtainen kansallinen tai EU-sääntely on mahdollisimman samansuuntaista*. Näin vältytään ristiriitaisilta ja epäselviltä määrittelyiltä, jotka toteutuessaan aikaansaavat pullonkauloja ja tulkintavaikeuksia, eivätkä siten edistä hyvää ja haluttua kehitystä. *Kuntarahoitus katsoo, että ARA-kohteiden kautta markkinaan on luotavissa ohjausmekanismi, joka toteutuessaan ja kokemuksen kautta määrittää uusia standardeja koko toimialalle ja tuottaa näin entistä parempia ratkaisuja ilmastohaasteen puitteissa.*

Pitkäjänteisyys on asuntopolitiikassa avainasemassa

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

Kunnioittavasti

Kuntarahoitus Oyj

Aku Dunderfelt
Johtaja, Asiakasratkaisut

Jukka Leppänen
Yksikönjohtaja, Asiakassuhteet