Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Viite: VNS 12/2021 vp

KUNTARAHOITUS OYJ:N LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON SELONTEOSTA ASUNTOPOLIITTINEN KEHITTÄMISOHJELMA VUOSIKSI 2021-2028

Kiitämme mahdollisuudesta esittää Kuntarahoitus Oyj:n (”Kuntarahoitus”) näkemykset valtioneuvoston selontekoon Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028.

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 rahoitti vuoden 2021 aikana asuntotuotantoa noin 1,3 miljardilla eurolla. Kuntarahoituksen 27,4 miljardin lainakannasta asuntorahoituksen osuus on 13,17 miljardia euroa eli 48 prosenttia. Kuntarahoitus on suurin kohtuuhintaisen ARA-tuotannon rahoittaja Suomessa.

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 oli vuoden 2021 loppuun mennessä rahoittanut yhteensä noin 2,8 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.

Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021-2028

Kuntarahoituksen näkemyksen mukaan asuntopolitiikassa tarvitaan pitkäjänteisyyttä ja hallituskaudet ylittävää kokonaisvaltaista suunnittelua ja lausunnon kohteena oleva kahdeksan vuoden kehittämisohjelma tukee tätä kehitystä.

Kuntarahoitus näkee ARA:n roolin erityisesti yleishyödyllisen asuntotuotannon kohtuuhintaisuuden valvojana, avustusten jakajana, innovaatioiden kehittäjänä ja niiden toteuttamisen valvojana. ARA valvoo rakentamisen kustannuksia tehokkaasti, mikä tarkoittaa myös asukkaille edullisempia asumiskustannuksia ja sillä voi samalla olla rakennuskustannusten nousuun yleisestikin alentava vaikutus. Aralla on myös tärkeä rooli erityisryhmien avustusten ja energia-avustusten oikeassa kohdentamisessa ja avustuksen vaikutusten valvonnassa.

Kuntarahoitus näkee myös potentiaalisia kehityskohteita asuntopolitiikalle ja erityisesti yleishyödylliselle asuntotuotannolle. ARA:n roolilla on välillinen vaikutus korkotukirahoitukseen ja siten mahdollisuus edistää sen kehittämistä.

ARA:lla on tärkeä rooli niin ikään asumisen kehittäjänä. Pidämme tärkeänä, että osana tätä roolia nähdään paitsi sosiaaliset myös vihreään siirtymään liittyvät tavoitteet. Kuten kehittämisohjelmassa on todettu, asumisen osuus kotitalouksien ilmastopäästöistä on suuri ja valtiolla on keskeinen rooli ohjattaessa energiatehokkaaseen ja ympäristöystävälliseen korjaus- ja uudisrakentamiseen.

Kuntarahoituksen näkemyksen mukaan ARA:n tulisi siirtyä energiatehokkaan rakentamisen arvioinnissa rakennusten koko elinkaarenaikaisten hyötyjen tarkasteluun sen sijaan, että keskityttäisiin ainoastaan rakentamishetkeen. Siirtyminen kokonaisvaltaisempaan tarkasteluun olisi perusteltua muun muassa nykyisen ja kehitteillä olevan sääntelyn ja tiedonsaannin näkökulmasta.

ARA:n on tärkeää omassa roolissaan mahdollistaa kansainvälisten ja Suomen valtion ilmastotavoitteiden huomioon ottaminen asuntorakentamisessa ja kan-

nustaa siihen etenevissä määrin. Kuntarahoitus kannattaa kehitystä kohti tiukempia energiatehokkuusvaatimuksia suositusten ja ohjeiden sijaan. Vihreiden hankkeiden rahoittajana Kuntarahoitus on todistanut erittäin energiatehokasta asuntorakentamista ARA:n määrittelemissä rajoissa, ja kokee, että mahdollisuuksia ilmastotavoitteita paremmin palvelevaan asuntorakentamiseen on olemassa, kunhan tahtotilaa tiukemmille vaatimuksille löytyy. Rahoittajana Kuntarahoitus kykenee edistämään omalta osaltaan tätä kehitystä, mutta tiukempi sääntely ja vaatimusten asettaminen vauhdittaisi etenemistä huomattavasti. Kyseessä on konservatiivinen toimiala, jossa muutokset tapahtuvat hitaasti ilman selkeitä vaatimuksia. Esimerkkinä Kuntarahoitus esittää, että ARA voisi edellyttää kaikilta heille tulevilta hankkeilta Ympäristöministeriön kehittämää hiilijalanjälkilaskentaa, joka on tulossa osaksi pakottavaa sääntelyä vasta vuonna 2025. Tämä palvelisi myös rahoittajia vihreän taksonomian mukaisessa tarkastelussa.

Kuntarahoitus näkisi myös hyödyllisenä ARA:n vahvemman roolin kiinteistötietojen säilyttäjänä ja ylläpitäjänä. Useilla intressitahoilla, mukaan lukien rahoittajilla, on kasvava tarve tämänkaltaiselle tiedolle vihreän taksonomian mukaisten ja muiden vihreän kehityksen edellyttämien raportointivaatimusten täyttämiseksi.

Kuntarahoituksen näkemyksenä on, että asumisen ympäristö- ja ilmastovaikutuksilla tulee olla läpileikkaava rooli kaikessa asuntopoliittisessa päätöksenteossa ja myös ARA:n roolin tulee heijastaa tätä periaatetta.

Kunnioittavasti,

Kuntarahoitus Oyj