**Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle**

toimitetaan sähköpostitse osoitteeseen stiina.hyrri@eduskunta.fi

**HALLITUKSEN ESITYS (HE 154/2022 vp) EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2023**

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 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 2022 aikana asuntotuotantoa noin 1,4 miljardilla eurolla. Kuntarahoituksen lainakanta oli kesäkuun 2022 lopussa 27,6 miljardia euroa. Asuntoyhteisöjen osuus lainakannasta oli 48 %. 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 muuttumattomuus 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.

Korkotukilainsäädäntöä ollaan uudistamassa ja Kuntarahoitus toivoo, että lakimuutoksen myötä järjestelmä muuttuu toimijoille ja rahoittajille kannustavammaksi. Nykyisen kaltainen järjestelmä ei ole houkutellut muita rahoittajia korkotukilainoittamiseen ja siten tuetun asuntotuotannon rahoitus on ollut lähes kokonaan Kuntarahoituksen varassa. Voimakkaasti nousevien korkojen ympäristössä toimivalla ja riittävästi tukea sisältävällä korkotukijärjestelmällä on tärkeä rooli riittävän kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistamisessa.

**Kuntarahoituksen keskeiset kommentit**

Kuntarahoitus pitää tärkeänä, että hallituksen esityksessä talousarvioksi vuodelle 2023 painotetaan hyvän elinympäristön turvaamista sekä kasvavien kaupunkiseutujen että väestöltään vähenevien alueiden suunnittelun parantamista.

**Asuntotuotanto ja rahoitusvaltuus talousarviossa hyvällä tasolla**

Kuntarahoitus pitää hyvänä, että Suomen valtio on joustavasti lisännyt korkotukivaltuuksia vastaamaan kasvukeskusten kasvaneeseen asuntotarpeeseen. Tämä on erinomainen tapa tasata suhdannevaihteluita myös tulevaisuudessa ja säilyttää kohtuuhintainen asuntotuotanto riittävän korkealla tasolla.

Kuntarahoitus pitää vähintään talousarvion mukaista ARA-asuntotuotantoa, eli noin 9000 asuntoa, kunnianhimoisena tavoitteena vuodelle 2023. Rakentaminen hidastunee tulevaisuudessa johtuen vallitsevasta taloudellisesta tilanteesta. Kuntarahoitus pitää sopivana korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden säilyttämistä 1 950 miljoonassa eurossa. Riittävän ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon ylläpito edellyttää myös riittävää tonttitarjontaa sekä ehdoiltaan toimivaa ja toimijoita kannustavaa korkotukijärjestelmää, jossa kunnilla ja valtiolla on tärkeä rooli.

Niin kutsutun välimallilainan, eli kaksikymmenvuotisen täytetakauksellisen lainan, säilyttäminen korkotukituotannossa (takausvaltuuksien määrä 400 asuntoa) on kannatettava lisä pitkälle 41- vuotiselle korkotukituotannolle.

Lyhyt (kymmenen 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 myönnettävillä käynnistysavustuksilla. Pidämme erinomaisena sitä, että valtion asuntorahaston varoista myönnettävien korkotukilainojen käynnistysavustusten määrä on säilytetty 39 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 huomioiminen ja avustaminen 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. Asuntojen sijainti tai niiden kunto saattavat olla sellaiset, että asukkaiden saaminen niihin on haasteellista. Samaan aikaan väestö ikääntyy ja tarve erityisryhmille suunnatuille asunnoille lisääntyy. Vajaakäyttöisiin asuntoihin kohdistuvat purkuavustukset, purkuakordit ja kunnostusavustukset ovatkin ehdottoman tärkeitä. Pidämme hyvänä, että erityisryhmille suunnattu erityisryhmäavustus on nostettu 120 miljoonaan euroon. Myönnettyjen erityisryhmäavustusten määrää tulee seurata ja tarvittaessa sitä pitää pystyä joustavasti korottamaan.

**Energiatehokkuuden parantaminen avustuksen turvin**

Talousarvioesityksestä on havaittavissa tahto edistää rakentamista ja peruskorjaamista, jolla keskitytään päästöjen vähentämiseen ja vähähiilisyyden tavoitteluun sekä kiertotalouden edistämiseen rakennetun ympäristön osalta. Pidämme hyvänä, että talousarvioesityksessä ehdotetaan 69,1 miljoonan euron suuruista avustusvaltuutta asuinrakennuksille energiatehokkuuden parantamiseen. Tämä on konkreettinen osoitus valtion halusta edistää vihreää siirtymää asumisen saralla.

Hallitusohjelman mukaan energiatehokkuusavustus ARA-kohteille sidotaan perusparannukseen myönnettävään korkotukilainaan. Energiatehokkuushankkeet ovat kustannusmääriltään usein varsin pieniä, mutta niihin myönnettävien avustusten sitominen korkotukilainaan johtaa siihen, että pieniä lainoja varten täytyy läpikäydä sama hallinnollisesti raskas lainaprosessi kuin suurempiin lainoihin. Kuntarahoitus esittää, ettei energia-avustusta sidottaisi 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 liikkeeseenlaskenut vihreitä joukkovelkakirjalainoja kansainvälisille rahoitusmarkkinoille vuodesta 2016 alkaen. Näin saadulla varainhankinnalla Kuntarahoitus on tähän mennessä rahoittanut yhteensä noin kolmen miljardin euron arvosta kotimaisia ympäristöhankkeita jäljempänä mainituissa sektoreissa. Kuntarahoituksen tavoitteena on tunnistaa yhteistyössä asiakkaidensa kanssa hankkeita, jotka toteutuessaan aikaansaavat mitattavia positiivisia ympäristövaikutuksia seuraavissa sektoreissa: kestävä rakentaminen, kestävä liikenne, vesien ja jäteveden puhdistus sekä uusiutuva energia.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon sektorilla energiatehokkaan ja vähähiilisen uudisrakentamisen kehitys on ollut viime vuosina nopeaa. Kuntarahoituksen vihreällä rahoituksella on jo rahoitettu useita toimialansa kiistattomia edelläkävijähankkeita. Nämä hankkeet ovat osaltaan ratkaisemassa energiatehokasta ja vähähiilistä asumista kunnissa, ja ovat siten mukana ratkaisemassa Suomen valtion ilmastohaastetta. Tavoitteenamme on lisätä asuntorakentamisen ja energiatehokkuusinvestointien osuutta vihreän rahoituksen portfoliossa. Kuntarahoitus haluaa myös vihreän rahoituksen ja esimerkkihankkeiden kautta lisätä 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 luokittelujärjestelmässä, jonka päämääränä on valjastaa rahoitusmarkkinat edistämään EU:n ympäristötavoitteita. 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 sitova sektorikohtainen ja/tai kansallinen tai EU-sääntely mukailee tätä viitekehystä ja kriteeristöä. Näin vältytään ristiriitaisilta ja epäselviltä määrittelyiltä, jotka toteutuessaan aiheuttaisivat pullonkauloja ja tulkintavaikeuksia, eivätkä siten edistäisi toivottua kehitystä. Kuntarahoitus katsoo, että ARA-kohteiden kautta markkinaan on luotavissa ohjausmekanismi, joka toteutuessaan ja kokemuksen kautta määrittää uusia standardeja koko toimialalle ja tarjoaa näin entistä parempia ratkaisuja ilmastohaasteeseen.

Kunnioittavasti

Kuntarahoitus Oyj

Aku Dunderfelt
Johtaja, Asiakasratkaisut

Jukka Leppänen
Yksikönjohtaja, Asiakassuhteet