Miten Valtiokonttori voi auttaa kuntia ja vuokrataloja tervehdyttämään asuntokantaa?

Valtiokonttori 1.11.2022

Jari Häkkinen, Riikka Saaranen, Marjo Terävä

Valtion tukitoimenpiteet vuokrataloyhteisön tervehdyttämiseksi

Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury

Ajankohtaista Valtiokonttorissa

Valtiokonttorin antolainaustoiminnan tehtävät

Inflaation vaikutukset aravalainakantaan

Talouden tervehdyttämistoimet – kenelle?

Talouden tervehdyttämistoimet – edellytykset?

Valtiokonttorin antolainaustoiminnan tehtävät

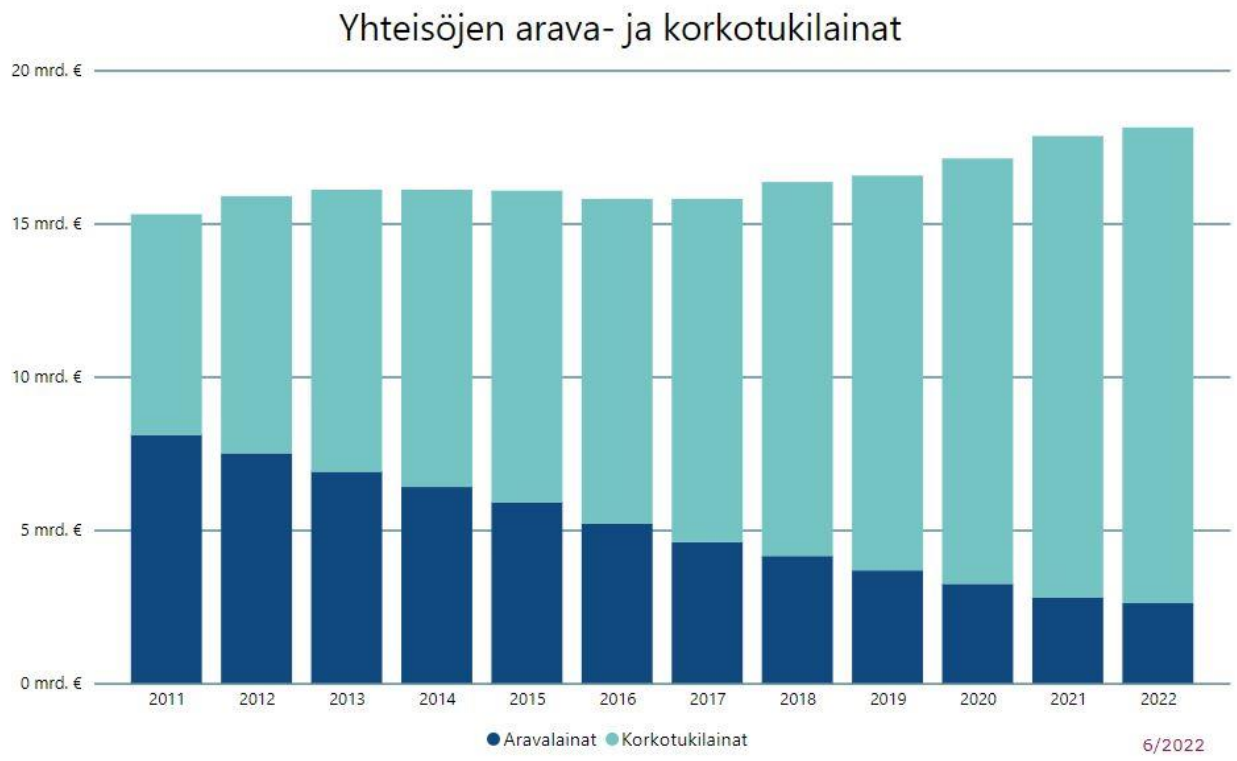
Valtion muiden organisaatioiden myöntämien lainojen, korkotukien ja valtiontakauksien hallinnointi

Lainapäätöksien jälkeiset tehtävät, kuten lainojen maksatukset, velkomiset ja vakuuksien hallinnointi

Luotto- ja takauskantaan liittyvä riskienhallinta sekä aravayhteisöjen taloudelliset tervehdyttämistoimenpiteet

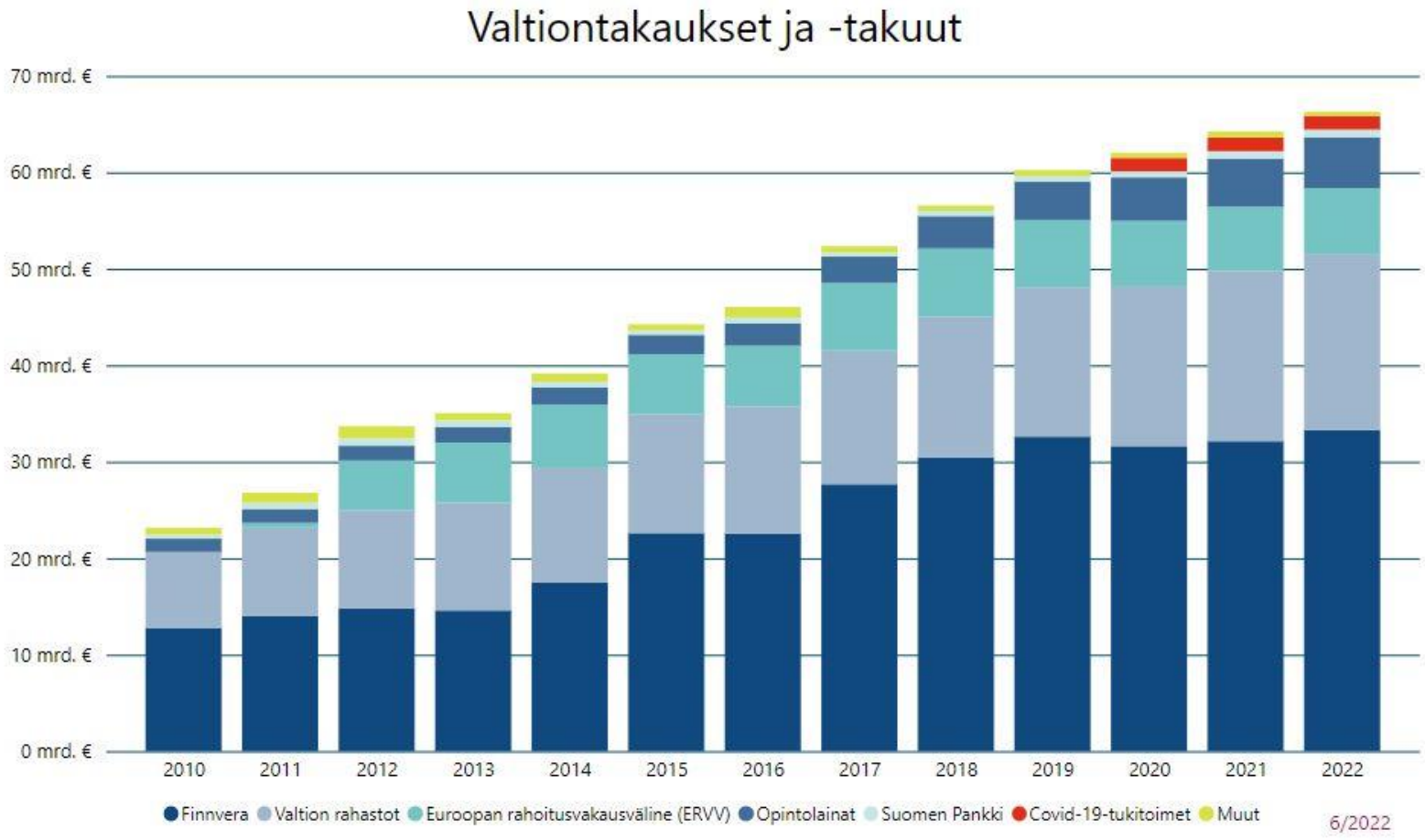
Oikeudellinen perintä sekä valtiovelkojatehtävät konkurssi-, velkajärjestely- ja yrityssaneeraustilanteissa

Yhteisöjen arava- ja korkotukilainojen laina- ja takauskanta

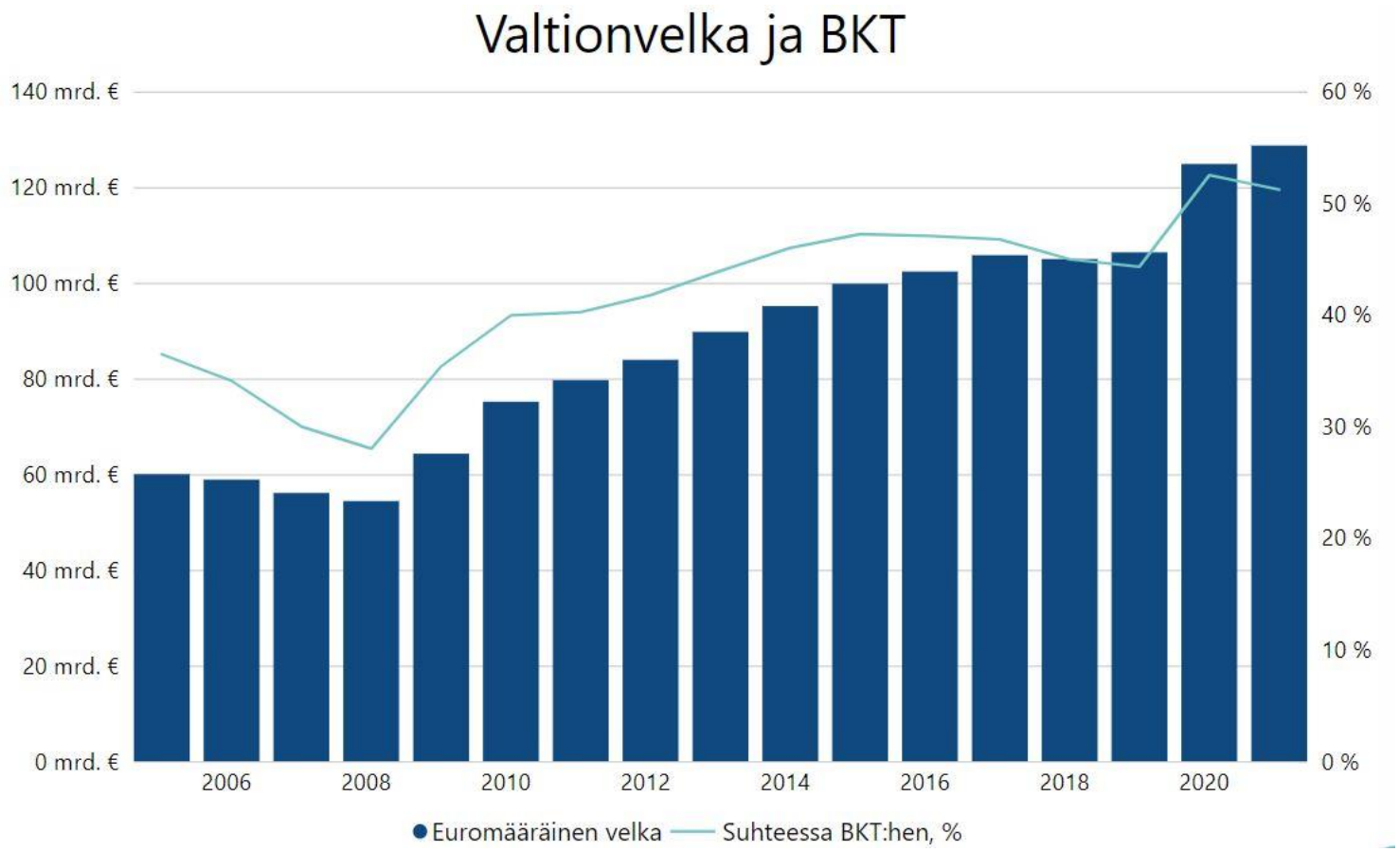


Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury

Valtiontakausten ja –takuiden kanta



Valtionvelka ja BKT



136,18

miljardia euroa

Tilastot

Valtionvelka oli syyskuun lopussa 136,18 miljardia euroa. Asukasta kohden velkaa oli 24 449 euroa.

Aravalainakanta

Aravalainakanta yhteisöt 2,6 Mrd € / 31.7.2022

20 suurinta asiakasta kattaa 1,4 Mrd € lainakannan

Lainoja 4591 kpl

Lainansaajia 703 kpl

Maksuviiveet 17,4 Milj.€ / 31.7.2022

Inflaatio ja vuosimaksulainat

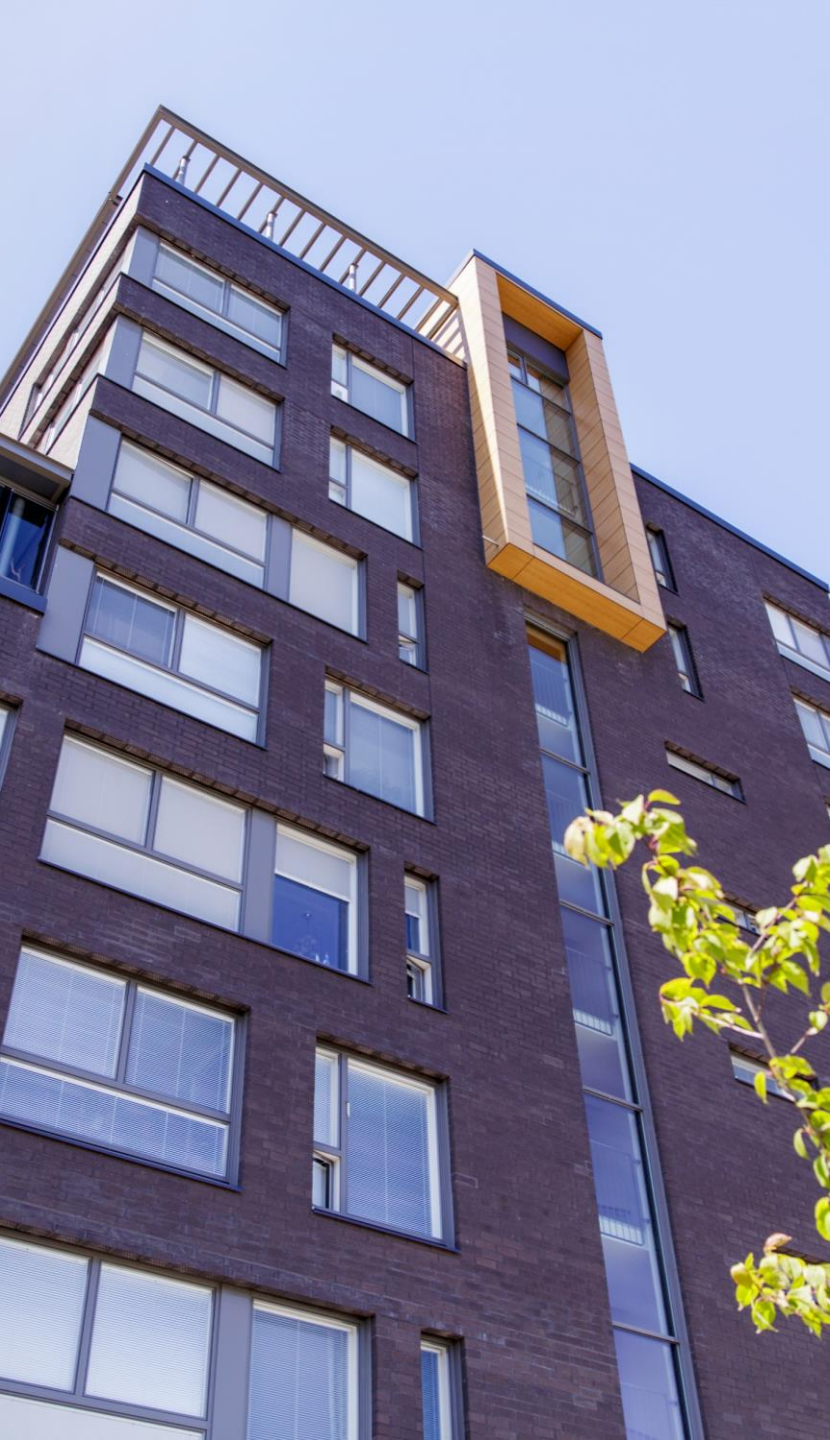
- KHI 7,8 % (07/2022)
- Aravalainakannasta n. 90 % vuosimaksujärjestelmässä
- Vuosimaksulainojen kustannus nousee vuonna 2023
  - **7,8% /** + 1,5 % = **9,3 %**
- Aravalainoille lain mukainen tervehdyttämiskeino on lainaehtojen muuttaminen kiinteäehtoiseksi lainaksi
- Inflaation myötä korot nousevat, mikä johtaa pääomamenojen kasvuun korkotukilainoissa

Valtiokonttorilta haettavat talouden tervehdyttämistoimet ovat vuokrataloyhteisöjen taloudellisten ongelmien ennaltaehkäisyä ja ratkaisemista.

Muutoksia toimintaympäristössä ja haasteita toiminnassa

Ongelmien taustalla esimerkiksi:

- Väestön väheneminen
- Asukkaita ei riitä
- Asuntojen sijainti ei vastaa nykyistä kysyntää
- Asuntojen kunto heikkenee
- Toiveet ja tarpeet asumiselle muuttuneet
- Ei varaa toteuttaa korjauksia tai selviytyä pääomakuluista
- **Inflaatio ja yleinen kustannusten nousu**
- **Korkotason nousu**
- **SOTE-uudistus**



Kenelle talouden tervehdyttämistoimenpiteet on suunnattu?

- Yhteisöt, joilla on voimassaolevaa aravalainaa,
- jotka kärsivät taloudellisista vaikeuksista
- tai joiden voidaan ennakoida joutuvan taloudellisiin vaikeuksiin ilman tervehdyttämistoimenpiteitä
- ja joiden taloudelliset vaikeudet johtuvat yhteisöstä riippumattomasta syystä

Tervehdyttämistoimien yleiset myöntöedellytykset

- Myöntämisen edellytykset säädöksissä
- Yhteisön ja sen omistajan omat toimet keskeisessä asemassa
- Suunnitelma talouden tervehdyttämisestä
- Vuokraustoiminnan tervehdyttämistä varten
- Talous tulee saada pysyvästi tasapainoon tervehdyttämisprosessin tuloksena

Valtiokonttorilta haettavissa olevat toimenpiteet

Aravalainan lainaehtojen muuttaminen

- Keinoina aravalainan laina-ajan pidentäminen, lyhennysvapaiden jaksojen myöntäminen, koron alentaminen ja vuosimaksun purkaminen
- Voidaan helpottaa tilannetta, jossa pääomakulut liian suuret tuottoihin nähden
- Ehtona tervehdyttämissuunnitelman lisäksi mm. yhteisön omistajan panostus talouden tervehdyttämiseen
- Ei välttämättä riitä ainoaksi toimenpiteeksi, jos taloudelliset vaikeudet merkittäviä ja johtuvat esimerkiksi pysyvästi hyvin alhaisesta käyttöasteesta

Talouden tervehdyttämisavustus

- Yhteisöille, joilla on aravalainaa, valtion takaamaa konvertointilainaa tai korkotukilainaa, jossa on valtion täytetakaus
- Voidaan myöntää esimerkiksi talouden tervehdyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin tai syntyneiden alijäämien kattamiseen
- Ehtona tervehdyttämissuunnitelman lisäksi mm. yhteisön omistajan panostus talouden tervehdyttämiseen
- Myönnetään enintään määrä, jolla yhdessä tervehdyttämissuunnitelman muiden toimenpiteiden kanssa saadaan yhteisön talous pysyvästi tasapainoon tai ennaltaehkäistään yhteisön taloudelliset vaikeudet

Omien varojen korottomuus

- Lainaehtomuutoksen ja tervehdyttämisavustuksen ehtona on, ettei omistaja saa periä sijoittamilleen varoille tuottoa päätöksessä määriteltynä aikana
- Omilla varoilla tarkoitetaan mm. pääomalainaa

Viivästyskorkohelpotus

- Osittainen tai täydellinen vapautus aravalainalle kertyneistä viivästyskoroista
- Voidaan myöntää erityisistä syistä
- Liittyy usein muihin tervehdyttämistoimiin

Rajoitusakordi

- Aravalainan osittainen anteeksianto lainoitetun kohteen myynnin yhteydessä
- Enimmäismäärä 60 % aravalainan jäljellä olevasta pääomasta, myönnettävään määrään vaikuttaa kuitenkin mm. kohteen kauppahinta
- Edellytyksinä muun muassa:

  * Ara on myöntänyt vapautuksen aravarajoituksista

  * myytävä kohde sijaitsee vähenevän asuntokysynnän alueella eikä sen markkina-arvo riitä kattamaan aravalainan pääomaa
- Loppuosa aravalainasta maksettava Valtiokonttorille viimeistään kohteen myynnin ja akordin toteutuksen yhteydessä

Purkuakordi

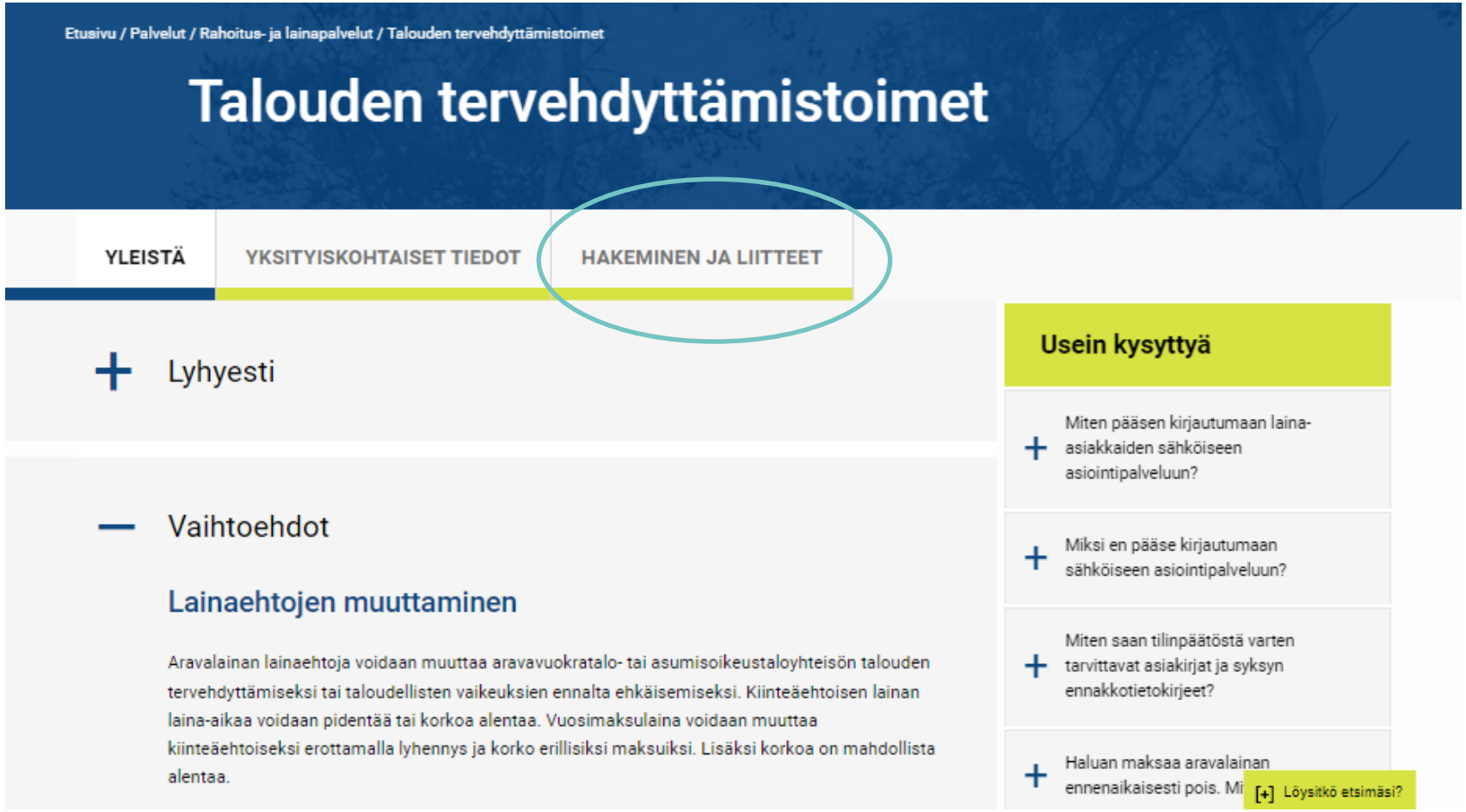
- Aravalainan osittainen anteeksianto lainoitetun kohteen purkamisen yhteydessä
- Enimmäismäärä 70 % (poikkeustilanteissa jopa 90 %) aravalainan jäljellä olevasta lainapääomasta ja erääntyneistä koroista, myönnettävä määrä arvioidaan tapauskohtaisesti
- Edellytyksenä ARAn päätös kohteen aravarajoituksista vapauttamisesta tai purkulupa
- Loppuosa aravalainasta maksetaan Valtiokonttorille akordin toteutuksen yhteydessä
- Kohteen purkutöitä ei saa aloittaa ennen purkuakordipäätöksen voimaantuloa

Tervehdyttämistoimilla on jatkuva hakuaika

valtiokonttori.fi/tervehdyttamistoimet

Toimenpiteiden hakeminen ja hakemuksen liitteet

valtiokonttori.fi/tervehdyttamistoimet



Hakemuslomake

YLEISTÄ | YKSITYISKOHTAISET TIEDOT | HAKEMINEN JA LIITTEET

Hakemuslomake

Lataa alta talouden tervehdyttämistoimien hakemista varten hakulomake.

Talouden tervehdyttämistoimien hakulomake

Osiosta "Vaaditut liitteet" voit tarkistaa, mitä muita liitteitä hakemuslomakkeen mukana on lähetettävä. Valtiokonttori on tehnyt osaan vaadituista liitteistä valmiin lomakepohjan (lomakepohja aukeaa liitteen nimeä painamalla).

\+ Vaaditut liitteet

Talleta ja täytä hakulomake

Valtiokonttori
Rahoitus

Talouden tervehdyttämistoimien hakulomake

☐ **1 Lainaehtojen muuttaminen** ☐ **2 Talouden tervehdyttämisavustus** ☐ **3 Viivästyskorkohelpotus**

☐ **4A Rajoitusakordi** ☐ **4B Purkuakordi**

LAINANSAAJAN YLEISTIEDOT

Lainansaaja	Y-tunnus	Kunta
Lainansaajan postiosoite	Postinumero ja toimipaikka	
Yhteyshenkilön nimi ja asema yhteisössä		
Sähköpostiosoite	Puhelinnumero	
☐ **Yllä ilmoittamani sähköpostiosoite on prosessiosoite tässä asiassa. Annan suostumukseni hakemusta koskevien päätösten sähköiseen tiedoksiantoon, sekä siihen, että päätökset, selvityspyynnöt ja muut asiakirjat voidaan toimittaa sähköpostitse tähän prosessisoitteeseen.**		
Yhteisön kohteiden sekä asuinhuoneistojen lukumäärä ja asuinpinta-ala Kohteet _____ kpl Asuinhuoneistot _____ kpl Asuinpinta-ala _____ m²		
Käyttöaste ja keskivuokra hakemushetkellä % €/m²/kk	Käyttöaste ja keskivuokra kahdelta edelliseltä tilikaudelta Vuosi: Vuosi: % €/m²/kk % €/m2/kk	
Tyhjien asuntojen lukumäärä hakemushetkellä kpl ☐ Yhteisön hallintamuoto on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	Sisältyykö lämmitys- ja sähkökustannukset vuokriin? ☐ kyllä ☐ ei ☐ joissain kohteissa	Sisältyykö vesimaksut vuokriin? ☐ kyllä ☐ ei ☐ joissain kohteissa
Rahalaitos ja tilinumero IBAN (Tervehdyttämisavustus)		

TÄYTÄ LISÄKSI VAADITUT LISÄTIEDOT HAETTUUN/HAETTUIHIN TERVEHDYTTÄMISTOIMEEN/TERVEHDYTTÄMISTOIMIIN

1 LAINAEHTOJEN MUUTTAMINEN

Valtiokonttorin lainat (lainanumerot), joille lainaehtojen muuttamista haetaan. (Jatka tarvittaessa erilliselle liitteelle)			
Haettava muutos/muutokset ja perustelut haettavalle muutokselle			

- Merkitse haettavat toimenpiteet
- Täytä yleiset tiedot hakijayhteisöstä
- Täytä lisätiedot hakemillesi toimenpiteille
- Muista perustelut

Vaaditut liitteet

- Tilinpäätökset
- Talousarvio
- Tietoa vuokratalo-kohteista ja rahalaitoslainoista

YLEISTÄ | YKSITYISKOHTAISET TIEDOT | HAKEMINEN JA LIITTEET

Vaaditut liitteet

Viivästyskorkohelpotus

1. Selvitys maksuviiveisiin johtaneista syistä ja perustelut haettavalle viivästyskorkohelpotukselle.

2. Muut hakijan tai Valtiokonttorin tarpeelliseksi katsomat lisäselvitykset

Lainaehtojen muuttaminen, talouden tervehdyttämisavustus, rajoitus- ja purkuakordi

1. Vuokratalokohteiden tietoja taulukkopohjaan täytettynä tai taulukon tiedot Excel-tiedostona

2. Tiedot yhteisön rahalaitoslainoista taulukkopohjaan täytettynä tai taulukon tiedot Excel-tiedostona. Tiedoista tulee selvitä rahalaitoslainojen lyhennysohjelmat ja korkotiedot.

3. Kaksi viimeksi vahvistettua täydellistä tilinpäätöstä (sisältäen toiminta- ja tilintarkastuskertomuksen sekä tase-erittelyt)

4. Talousarvio kuluvalle ja seuraavalle vuodelle

Vaaditut lisäselvitykset purku- tai rajoitusakordia haettaessa

YLEISTÄ | YKSITYISKOHTAISET TIEDOT | **HAKEMINEN JA LIITTEET**

7. Purku- tai rajoitusakordia haettaessa lisäksi seuraavat liitteet:

- ARAn päätös rajoituksista vapauttamisesta / purkulupa
- lainhuuto- ja rasitustodistukset hakemuksen kohteena olevasta kiinteistöstä tai vuokraoikeudesta (todistukset saavat olla enintään kolme kuukautta vanhoja)
- akordin ja kohteesta luopumisen vaikutukset yhteisön talouteen
- rajoitusakordia haettaessa hinta-arvio myytävästä kohteesta
- kokonaisselvitys purkamiskustannuksista sekä purkamisen ja mahdollisen purkuavustuksen vaikutuksista yhteisön taloudelliseen tilaan sekä miten purkaminen toteutetaan
- miten akordin jälkeisen lainaosuuden maksaminen Valtiokonttorille järjestetään

8. muut hakijan tai Valtiokonttorin tarpeelliseksi katsomat lisäselvitykset.

Rahoitusjärjestelyjä ja talouden tervehdyttämistoimia voi hakea ainoastaan vuokraustoiminnan tervehdyttämistä varten. Jos yhteisössä on vuokraustoiminnan ulkopuolista toimintaa, pitää vuokraustoiminnan taloustiedot eriyttää selkeästi ulkopuolisesta toiminnasta hakemuksessa.

Hakulomakkeen ja liitteet voi toimittaa sähköpostilla osoitteeseen aravalainat(at)valtiokonttori.fi.

- Päätös purkuluvasta tai rajoituksista vapautuksesta
- Luopumisen vaikutukset yhteisön talouteen
- Miten jäljelle jäävän lainaosuuden maksaminen rahoitetaan
- Hinta-arvio myytävästä kohteesta

Talouden tervehdyttämis-suunnitelma

- Keskeinen osa vuokrataloyhteisön oman toiminnan suunnittelua
- Edellytys haettaessa Valtiokonttorin tervehdyttämistoimenpiteitä
- Päivitetään säännöllisesti, muuttuvassa tilanteessa jopa vuosittain

Suunnitelman hyväksyminen yhteisön hallituksessa ja ensimmäisistä toimenpiteistä päättäminen

Omistajan tai kunnan toimenpiteet

Tarvittavat Valtiokonttorin tai ARAn päätökset ennen toimeen ryhtymistä

Neuvoja ja apua hakemiseen asiakaspalvelusta

aravalainat@valtiokonttori.fi

puh. 0295 50 3020
ma–pe klo 10.00–12.00

Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury

Kiitos!

valtiokonttori.fi/tervehdyttamistoimet