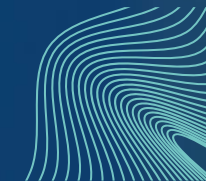


Miten Valtiokonttori voi auttaa kuntia ja vuokrataloja tervehdyttämään asuntokantaa?

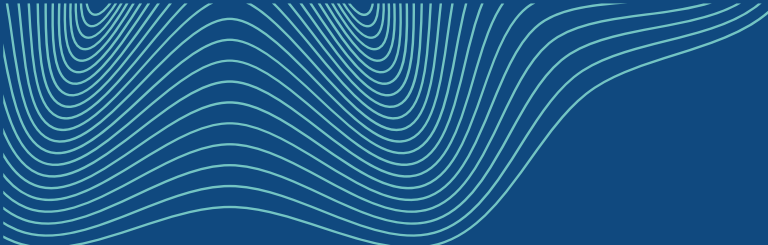
Valtiokonttori 9.11.2021

Jari Häkkinen, Riikka Saaranen, Marjo Terävä

Ajankohtaista asuntokannan kehittämisestä 2



Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury



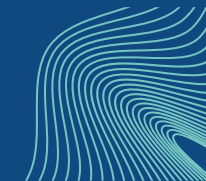
Valtion antolainastoiminnan tehtävät

Talouden tervehdyttämistoimet – kenelle?

Talouden tervehdyttämistoimet – edellytykset?

Ajankohtaista asuntokannan kehittämisestä 2

Valtiokonttori



Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury

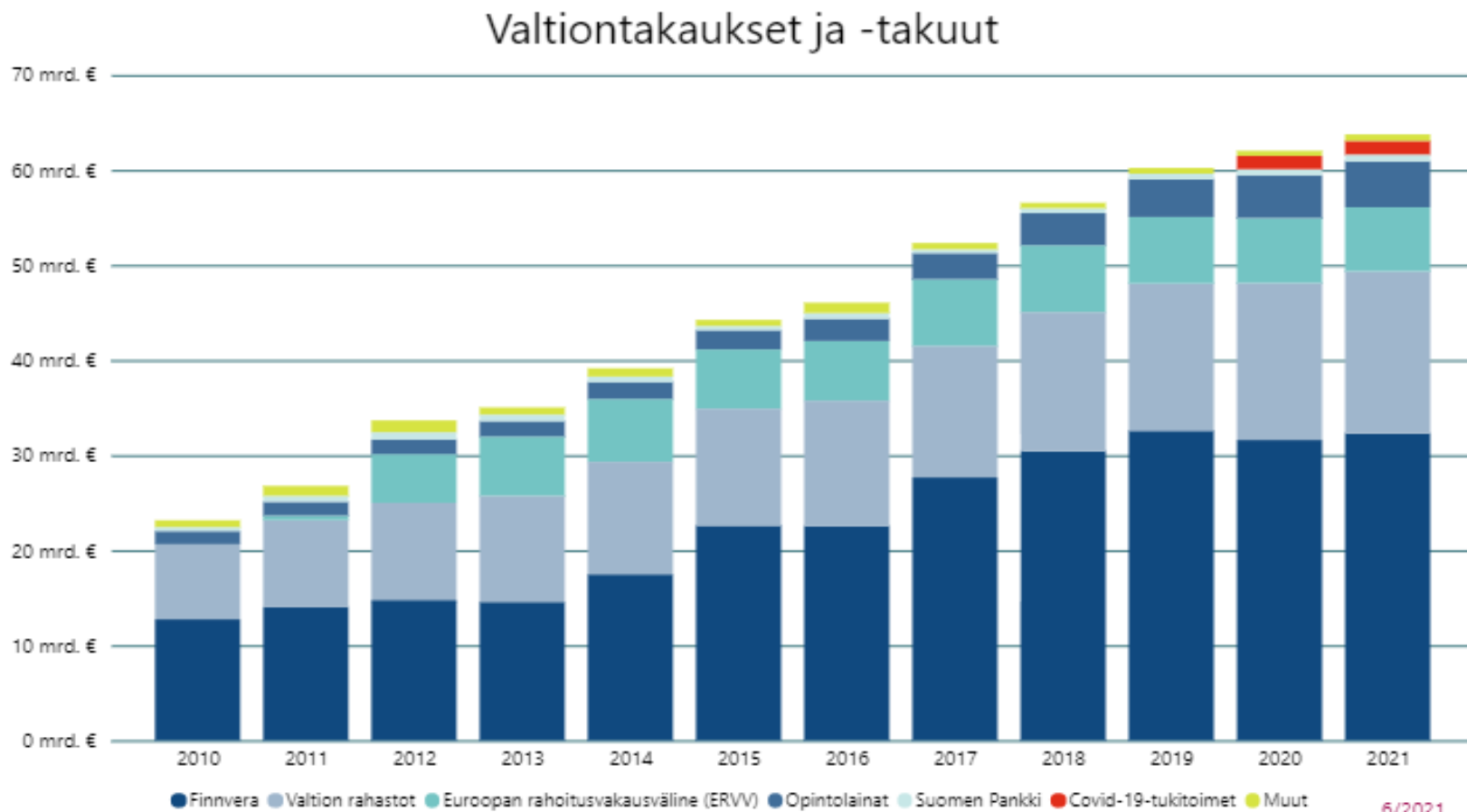
Valtion antolainastoiminnan tehtävät

- Valtiokonttori hallinnoi valtion muiden organisaatioiden myöntämiä lainoja, korkotukia ja valtiontakauksia.
- Luotto- ja takauskantaan liittyvä riskienhallinta samoin kuin aravayhteisöjen taloudelliset tervehdyttämistoimenpiteet ovat Valtiokonttorin vastuulla.
- Valtiokonttori vastaa lainapäätöksen jälkeisistä tehtävistä, muun muassa lainojen maksatuksesta, velkomisesta ja vakuuksien hallinnoinnista.
- Valtiokonttorin tehtäviin kuuluvat myös oikeudellinen perintä, valtiovelkojatehtävät konkurssi-, velkajärjestely- ja yrityssaneeraustilanteissa

Laina- ja takauskanta



Laina- ja takauskanta



Valtionvelka ja BKT



130,18

miljardia euroa

Tilastot

Valtionvelka oli syyskuun lopussa 130,18 miljardia euroa. Asukasta kohden velkaa oli 23 428 euroa.

”

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

Kenelle talouden tervehdyttämistoimenpiteet on suunnattu?

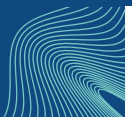
- Yhteisöt, joilla on voimassaolevaa aravalainaa,
- jotka kärsivät taloudellisista vaikeuksista
- tai joiden voidaan ennakoida joutuvan taloudellisiin vaikeuksiin ilman tervehdyttämistoimenpiteitä
- ja joiden taloudelliset vaikeudet johtuvat yhteisöstä riippumattomasta syystä



Tervehdyttämistoimien yleiset myöntämisedellytykset

- Myöntämisen edellytykset säädöksissä
- Yhteisön ja sen omistajan omat toimet keskeisessä asemassa
- Suunnitelma talouden tervehdyttämisestä
- Ainoastaan 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
- Ehtona mm. yhteisön omien varojen korottomuus lainaehtojen muutosaikana
- Voidaan helpottaa tilannetta, jossa pääomakulut liian suuret tuottoihin nähden
- Ei kuitenkaan riitä ainoaksi toimenpiteeksi, jos taloudelliset vaikeudet merkittäviä ja johtuvat esimerkiksi pysyvästi hyvin alhaisesta käyttöasteesta

Talouden tervehdyttämisavustus

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

Viivästyskorkohelpotus

Osittainen tai täydellinen
vapautus aravalainalle
kertyneistä viivästyskoroista

Liittyy usein muihin
tervehdyttämistoimiin

Edellyttää, että erääntyneet korko- ja
lyhennyserät on maksettu eikä uusia
maksuviiveitä enää arvioida syntyvän

Rajoitusakordi

- Aravalainan osittainen anteeksianto lainoitettun kohteen myynnin yhteydessä
- Edellytyksenä, että myytävä kohde sijaitsee vähenevän asuntokysynnän alueella eikä sen markkina-arvo kata aravalainan koko lainapääomaa
- Edellytyksenä myös, että ARA myöntää vapautuksen aravarajoituksista
- Enimmäismäärä 60 % aravalainan jäljellä olevasta pääomasta, myönnettävään määrään vaikuttaa kuitenkin mm. kohteen markkina-arvo sekä kauppahinta
- Loppuosa aravalainasta maksettava Valtiokonttorille viimeistään kohteen myynnin ja akordin toteutuksen yhteydessä

Purkuakordi

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

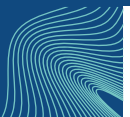


Tervehdyttämistoimilla on jatkuva hakuaika

valtiokonttori.fi/tervehdyttamistoimet



Vuokrataloyhteisön tervehdyttämissuunnitelma



Vuokrataloyhteisön tervehdyttämissuunnitelma

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

Tässä vinkkejä liikkeellelähtöön suunnitelman laatimiseksi





Selvitä ensin taustatietoja 1(3):

Yhteisön nykytilanne:

- käyttöaste
- talojen kunto ja korjaustarpeet
- talojen vuokrattavuus
- vuokra- ja vastiketaso ja vertailu alueen hintoihin
- talouden kehitysnäkymät

Selvitä ensin taustatietoja 2(3):

Toimintaympäristö ja kehityssuunnat:

- väestön ja väestörakenteen kehitys
- toimintaympäristö ja sen muutokset
- asuntomarkkinatilanne ja kilpailijat

Selvitä ensin taustatietoja 3(3):

Miten tilanteeseen on
tultu ja mitä toimenpiteitä
on jo tehty?

Kun taustatyö on tehty, on aika pohtia 1(2):

Miten edellä mainitut tekijät vaikuttavat yhteisön ja yksittäisten kohteiden

- kysyntään
- käyttöasteeseen
- vuokriin

... lähitulevaisuudessa ja pidemmällä aikavälillä?

Kun taustatyö on tehty, on aika pohtia 2(2):

- Minkälaista vuokra-asuntokantaa yhteisöllä on – mitä pidetään, mistä luovutaan, mihin kohdistetaan korjauksia ja mitä korjauksia on kannattavaa toteuttaa?
- Kuinka tulevaan kehitykseen varaudutaan?

Mitä yhteisö ja sen omistaja voivat tehdä tilanteen tasapainottamiseksi?

Esimerkkejä toimenpiteistä talouden tasapainottamiseksi

- Toiminnan ja talouden tehostaminen
- Kulujen kilpailutus
- Mitä tehdään itse, mitä ostetaan palveluna
- Markkinointi
- Erilaiset yhteistyömahdollisuudet
- Korjausten ja peruskorjausten sopeuttaminen tulevaisuuden näkymiin
- Asuntokannan määrän sopeutus
- ARA:ltä haettavat toimenpiteet
- Valtiokonttorilta haettavat toimenpiteet

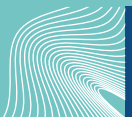


Taustaselvitykset ja havainnot suunnitelmaksi

- Kokonaissuunnitelma tehtävistä toimenpiteistä
- Miten mahdollinen rahoitus järjestetään
- Toimenpiteiden aikataulutus
- Suunnitelma hyväksytään yhteisön hallituksessa



Muista selvittää, mitä Valtiokonttorin tai ARAn päätöksiä tarvitaan ennen toimeen ryhtymistä

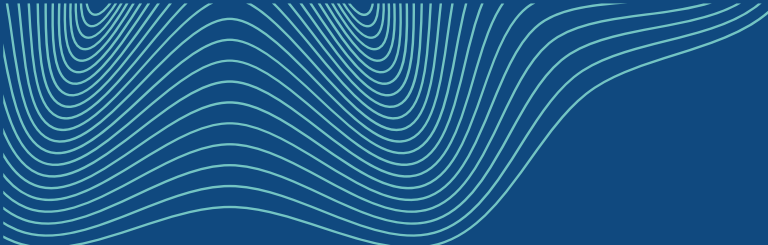




Neuvoja ja apua hakemiseen asiakaspalvelusta

aravalainat@valtiokonttori.fi

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



Kiitos!

www.valtiokonttori.fi/tervehdyttamistoimet

