

VUOKRATALOYHTEISÖJEN TERVEHDYTTÄMISTOIMET

MITÄ UUTTA VALTIOKONTTORISTA

Anneli Nieminen

Valtiokonttori

Joensuu 23.10.2013



Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury



Mitä uutta?

- lainansaajien taloudelliset ongelmat ja
 - valtiokonttorin roolit toimenpiteissä
- aiempaa joustavammalla mahdollisuudella rahoitusjärjestelyihin



Hallituksen asuntopoliittisia tavoitteita ongelmatilanteissa

- aiempaa joustavammalla menettelyllä alhaisesta vuokra-asuntokysynnästä kärsivillä alueilla
 - asiakaskohtainen lainaehdojen käsittely
- rajoitus- ja purkuakordien enimmäisprosenttien tarkistaminen



Säännösmuutokset 1.9.2013

Lainaehtojen muuttaminen

Vuosimaksulainat

- vuosimaksulaina voidaan muuttaa kiinteäehtoiseksi
- korkojen alennus mahdollinen määräaikaisesti tai pysyvästi
- edelleen mahdollista

lainan vuosimaksun vuotuisesta tarkistamisesta voidaan luopua enintään kymmeneksi vuodeksi ja vuosimaksukorkoa alentaa



Säännösmuutokset 1.9.2013

Lainaehtojen muuttaminen

Kiinteäehtoiset lainat

- määräaikaisten lainaehtomuutosten lisäksi mahdollisuus tehdä myös pysyviä lainaehtomuutoksia
- lyhennysvapaiden jaksojen myöntämismahdollisuus



Säännösmuutokset 1.9.2013

Lainaehtojen muuttaminen

Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehtoja voidaan muuttaa, jos huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevan yhteisön alijäämät ovat aiheutuneet

- asuntojen tyhjänä olemisesta
- vuokran tai käyttövastikkeen korkeudesta alueen yleiseen tasoon verrattuna
- muusta erittäin painavasta omistajasta riippumattomasta syystä



Säännösmuutokset 1.9.2013

Lainaehtojen muuttaminen

Lainaehdoja voidaan muuttaa myös, jos vuokrataloyhteisö on muutoin ajautunut sellaisiin taloudellisiin vaikeuksiin, että valtiolle voi syntyä luottotappioriski.

Luottotappioriskiä arvioitaessa otetaan huomioon

- lainansaajan varallisuusasema
- vakuuden arvo
- vakuuden realisointimahdollisuudet

Säännösmuutokset 1.9.2013

Lainaehtojen muuttaminen

Omistajalta edellytettävät toimenpiteet

- ✓ huolehtii pitkäjänteisesti ja täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan taloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi
- ✓ on tehnyt tervehdyttämissuunnitelman
- ✓ ei peri sijoittamilleen varoille korkoa muutosaikana
- ✓ täyttää muut Valtiokonttorin määrittämät ehdot

Säännösmuutokset 1.9.2013

Akordit

Rajoitusakordi

- enimmäismäärä 40 % => 50 %
- haetaan Valtiokonttorilta
- edellytykset entiset



Säännösmuutokset 1.9.2013

Akordit

Rajoitusakordin edellytyksiä harkittaessa otetaan huomioon

- lainansaajan varallisuusasema,
- lainan vakuuden arvo suhteessa valtion asuntolainan jäljellä olevaan pääomaan ja
- vakuuden realisointimahdollisuudet

Säännösmuutokset 1.9.2013

Akordit

Rajoitusakordin edellytykset

- kohteena oleva talo tai asunto on vapautettu rajoituksista
- omistajayhteisö on taloudellisissa vaikeuksissa vähentyvän asuntokysynnän alueella sijaitsevan kohteen pitkäaikaisesta vajaakäytöstä tai ilmeisestä pitkäaikaisen vajaakäytön uhasta johtuen
- loppuosa lainasta maksetaan takaisin valtiolle akordin yhteydessä

Säännösmuutokset 1.9.2013

Akordit

Purkuakordi

- enimmäismäärä 50 % => 60 %
- poikkeuksellisesti 70 %, jos
 - velallisella enintään 200 valtion tuella rakennettua vuokra-asuntoa
 - kohteelle ei kysyntää vuokra-asuntona
 - velallisen taloudellinen tilanne heikko
- haetaan Valtiokonttorilta



Säännösmuutokset 1.9.2013

Akordit

Purkuakordin myöntämisen edellytykset

- purkulupa saatu ARAlta
- purkuluvan myöntämiseen johtaneet syyt ovat aiheuttaneet lainansaajalle
 - huomattavia taloudellisia vaikeuksia ja
 - akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi



Säännösmuutokset 1.9.2013

Akordit

Purkuakordin myöntämisen edellytykset

- poikkeuksellisesti voidaan myöntää, jos
 - yksittäisen kohteen käyttöasteen merkittävästä ja pitkäaikaisesta alenemisesta aiheutuneet taloudelliset ongelmat uhkaavat lainansaajan taloudellista toimintakykyä kokonaisuudessaan

Säännösmuutokset 1.9.2013

Akordit

Purkaminen voidaan tehdä, kun

- ✓ purkulupa on saatu ARAlta
ja
- ✓ asunto-/aravalaina on maksettu kokonaan takaisin
tai valtio on vapautettu valtioneuvoston päätöksellä

Tervehdyttämistoimet ja rahoitusjärjestelyt - päänäkökulmat yhteenvetona

- omistajan ja yhteisön toimet ensisijaisia, valtion toimet täydentäviä
- yhtiötason suunnitelma
- kuntatason suunnitelma
- taloudellinen ja toiminnallinen elinkelpoisuus toimenpiteiden jälkeen

Kiitos!

