VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Kirjallinen lausunto

05.11.2018

Eduskunnan ympäristövaliokunta

HE 208/2018 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain sekä aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta

Käsittelyssä olevan hallituksen esityksen tavoitteena on edistää taloudellisissa vaikeuksissa olevien valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen talouden tervehdyttämistä ja ennaltaehkäistä valtion taloudellisten riskien toteutumista. Esityksessä valtion tukemille vuokrataloyhteisöille tarkoitettujen taloudellisten tukitoimenpiteiden myöntöedellytyksiä joustavoitettaisiin ja yhtenäistettäisiin. Lainaehtomuutosten, tervehdyttämisavustusten ja purkuakordien myöntöedellytyksiä lievennettäisiin siten, että ne mahdollistaisivat ennaltaehkäisevän puuttumisen ennen kuin yhteisö on ajautunut taloudellisiin vaikutuksiin. Esityksessä alennettaisiin korkeakorkoisempien aravalainojen korkoja, yhdenmukaistettaisiin enimmäiskorkoja ja mm. yksinkertaistettaisiin purkuavustuksen ehtoja.

Yleistä

Kaupungistumiskehityksen myötä kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla väestön väheneminen aiheuttaa vaikeuksia valtion rahoittamille vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöille. Tämän kehityksen voidaan arvioida lisääntyvän. Väestön väheneminen lisää ARA-asuntojen tyhjäkäyttöä, mikä aiheuttaa taloudellisia ongelmia taloyhteisöille, saattaa johtaa vuokrien nousuun ja heikentää asukasviihtyvyyttä ja alueen vetovoimaa. Lisäksi kehitys lisää valtion luottotappioriskejä. Näistä monista syistä johtuen on perusteltua kehittää toimenpiteitä, joilla kehitykseen liittyviä negatiivisia piirteitä voidaan hallita.

Valtion näkökulmasta valtion luotto- ja takauskantaan sisältyy riskejä, joiden minimoimiseksi on tarpeellista tehdä aiempaa ennakoivampia toimenpiteitä ja virastotasolle on perusteltua antaa lainsäädännöllä enemmän tapauskohtaista toimivaltaa. Hallituksen esityksen ehdotukset ovat linjassa ”Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella” –työryhmäraportin kanssa. Edellä mainitussa ns. AAKE-työryhmässä oli edustus myös valtiovarainministeriöstä ja Valtiokonttorista.

Valtiovarainministeriö korostaa, että esityksillä on kokonaisuudessaan merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, mutta ehdotetut toimenpiteet ovat valtion luottotappioiden ehkäisyn, vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tasapainottamisen sekä alueellisen asuntokannan kehittämisen näkökulmasta perusteltuja.

Myöntöedellytysten joustavoittaminen mahdollistaa aiempaa ennakoivammat toimenpiteet vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien riskienhallintaan. Ajoissa tehdyillä toimenpiteillä voidaan arvioida saatavan

Valtiovarainministeriö Snellmaninkatu 1 A, Helsinki PL 28, 00023 Valtioneuvosto Puh 0295 16001 (Vaihde) Faksi 09 160 33123 valtiovarainministerio@vm.fi www.vm.fi Y-tunnus 0245439-9

ongelmatilanteet aiempaa paremmin hallintaan ja korjaavat toimet pystytään aloittamaan ennen tilanteen ajautumista kriisivaiheeseen. Jatkossa yhteisöltä ei enää edellytettäisi kahta tappiollista tilinpäätöstä, vaan toimenpiteisiin voitaisiin ryhtyä siinä vaiheessa, kun on nähtävissä, että yhtiö on ajautumassa taloudellisiin vaikeuksiin ja niitä voitaisiin ennaltaehkäistä.

Esityksen taloudelliset vaikutukset

Esitettävät muutokset antavat yksittäisten vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien riskienhallintaan ja hallittuun hoitamiseen aiempaa enemmän harkintavaltaa ja joustomahdollisuuksia, joilla voidaan ehkäistä ja minimoida valtion luotto- ja takaustappioita.

Lisäjoustot tulevat todennäköisesti jonkin verran kasvattamaan tervehdyttämistoimien kustannuksia, mutta niillä voidaan kuitenkin ehkäistä ja minimoida riskejä ja tappioita pidemmällä tähtäyksellä. Muutosehdotukset mahdollistavat myös vuokrataloyhteisöjen ja kiinteistökannan aiempaa hallitumman sopeuttamisen väestöltään vähenevillä alueilla. Kiinteistökannan hallitulla sopeuttamisella vältetään esimerkiksi kiinteistöjen pakkorealisointeja, joilla olisi välillinen negatiivinen vaikutus myös paikkakunnan omistusasuntojen arvostuksiin ja asuntojen vakuusarvoihin luototuksessa. Näin ollen valtion rahoittaman kiinteistökannan ja siihen liittyvän laina- ja takauskannan hallitulla riskienhallinnalla on valtion luottotappioiden minimoinnin lisäksi myös laajempaa merkitystä.

Purku- ja rajoitusakordien enimmäismäärien nosto saattaa jonkin verran lisätä akordien määrää. Nykyiset enimmäismäärät ovat pääosaan tapauksista riittäviä. Koska yksittäisissä erityisen vaikeissa tapauksissa saattaa olla tarvetta ja perusteita nykyistä suuremmalle velkaleikkaukselle, on perusteltua, että säädökset antavat virastotasolle enemmän harkintavaltaa. Jatkossakin akordipäätöksissä tulee kuitenkin tehdä tapauskohtainen arviointi ja laskenta akordin enimmäismäärästä, eikä vakuusvelkaa voida leikata.

Suurin yksittäinen taloudellinen vaikutus syntyy aravalainojen korkojen alentamisesta. Aravalainojen nykyinen keskikorko 0,98 % (maaliskuu 2018) on kohtuullisella tasolla, varsinkin jos otetaan huomioon aravalainojen korkea lainoitusaste, pitkät takapainotteiset laina-ajat ja luottoriski. Nykyisessä korkoympäristössä ongelmalliseksi ovat jääneet muutamat yksittäiset lainaryhmät, joiden korot ovat jääneet 3-5 prosentin tasolle. Esityksessä korkeampia korkoja alennettaisiin 1,39 prosentin tasolle. Korkojen alentamisella on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, sillä ne alentaisivat Valtion asuntorahaston korkotuloja reaalisesti noin 191 milj. eurolla. Samalla ne kuitenkin vähentäisivät valtion luottotappioriskiä ja mahdollistaisivat yhteisöjen talouden tasapainottamisen, joten kokonaisuutena esitystä voidaan pitää perusteltuna.

Hallituksen esityksen mukaan korkeampia aravakorkoja voitaisiin alentaa siten, että korkojen alaraja näissä lainaryhmissä on 1,39 %, mutta korko voi myöhemmin kuitenkin nousta, jos viitekorko muuttuu säädöksessä todetulla tavalla. Näin ollen myös esityksen perusteella alennettavien aravalainojen korkotasot olisivat riippuvaisia yleisen korkotason kehityksestä. Tämä on perusteltua ottaen huomioon, että nykyinen korkotaso on edelleen poikkeuksellisen matala.

Korkojen alentaminen koskee kaikkia ko. lainaryhmien lainansaajia riippumatta alueesta tai yhteisön taloudellisesta tilasta. Ratkaisu auttaa kuitenkin eniten pieniä ja taloudellisissa vaikeuksissa olevia tai sellaisen uhkan alaisia yhteisöjä. Ratkaisu helpottaa jonkin verran hallinnointiin liittyvää työtä, kun näiden tapausten osalta ei tarvitse käsitellä korkojen alentamista lainaehtomuutoshakemuksien kautta.

Lopuksi

Valtiovarainministeriö arvioi, että ehdotettujen toimenpiteiden kokonaisuus auttaa merkittävällä tavalla aravalainayhteisöjä ja erityisesti taloudellisiin vaikeuksiin mahdollisesti joutuvia taloyhteisöjä. Esitetyt toimenpiteet joustavoittaisivat käytäntöjä ja antaisivat virastoille enemmän harkintavaltaa toimia tapauskohtaisesti parhaaksi katsomallaan tavalla. Toimenpide-ehdotukset, esitetyt lisäjoustot ja suuremmat valtuudet virastolle antavat hyvät ja riittävät mahdollisuudet tehdä hallittuja tervehdyttämistoimia myös poikkeuksellisen vaikeilla rakennemuutospaikkakunnilla. Toimenpiteiden vaikuttavuutta on tarpeen seurata ja analysoida sen jälkeen, kun niistä on saatu enemmän käytännön kokemuksia.

Esitettävät uudistukset parantavat vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen vastuukantaan liittyvää riskienhallintaa. Valtiovarainministeriö pitää keskeisenä periaatteena sitä, että velallisyhteisöjen ja näiden omistajien toimenpiteet ovat ensisijaisia ja valtion tukitoimenpiteet ovat näitä täydentäviä. Terveestä riskinjaosta ja vastuusta on tärkeää pitää kiinni. Valtiovarainministeriö katsoo, että hallituksen esitys tasapainottelee riittävällä tavalla velallisen vastuun, terveen riskinjaon ja toisaalta taloyhteisöjen taloudellisen avun välillä. Kaikissa tervehdyttämistoimissa valtion toimenpiteet tulee mitoittaa tapauskohtaisen arvioinnin ja laskelmien pohjalta siten, että valtiolle aiheutuvat tappiot ja kustannukset voidaan minimoida.

Neuvotteleva virkamies Armi Liinamaa
Valtiovarainministeriö, budjettiosasto