Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Päiväys
Datum

8.11.2018

Dnro
Dnr

Viite
Hänvisning HE 208/2018

Asia
Ärende Lisäselvitys ympäristövaliokunnalle aravalainojen koroista

Nykytila

Aravalainakannassa on useita koronmääräytymisperusteita riippuen lainaryhmästä. Pääosassa aravalainakantaa korko muodostuu kuluttajahintaindeksin edellisen vuoden heinäkuun lopun vuosimuutoksesta lisättynä tietyllä prosentilla. Suurimpaan osaan lainakantaa on kuitenkin asetettu enimmäiskorko. Jos koron varsinainen määräytymismekanismi tuottaa enimmäiskorkoa korkeamman koron, niin enimmäiskorko leikkaa tämän koron enimmäiskoron määräiselle tasolle.

Enimmäiskorko suurimmassa osassa lainakantaa on vuosittain vuokra-aravalainan viitekoron mukaan määriteltävä taso. Viitekorko on sidottu valtion euromääräisten kymmenen vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden keskiarvokorkoa vastaavaan korkokantaan. Näin ollen enimmäiskorko siis muuttuu: tällä hetkellä enimmäiskorko rajaa koron suurimmassa osassa lainakantaa 0 tai 0,54 prosenttiin. Enimmäiskorosta säädetään valtioneuvoston asetuksessa eräiden valtion asuntolainojen enimmäiskorosta (496/2004, jälj. enimmäiskorkoasetus) ja aravaasetuksen muuttamisessa annetussa asetuksessa (131/2003).

Kaikkiin lainaryhmiin ei kuitenkaan sovelleta enimmäiskorkoa. Tästä johtuen aravalainakannassa on myös sellaisia lainoja, joiden korot asettuvat 3 – 5 prosentin välille. Näitä ehdotetaan nyt kohtuullistettavaksi asettamalla myös näihin lainoihin vastaavanlainen enimmäiskorko, joka on jo käytössä suurimmassa osassa lainakantaa.

Korkeakorkoisiin aravalainoihin nyt ehdotettu enimmäiskorko

Nyt korkeakorkoisiin lainaryhmiin asetettava enimmäiskorko (jälj. ”uusi enimmäiskorko”) määräytyisi samalla tavalla kuin nykyinen useimmissakin aravalainoissa käytetty enimmäiskorko. Enimmäiskorko ehdotetaan näin ollen sidottavaksi 10 vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden liukuvan keskikoron perusteella määräytyvään viitekorkoon. Mikäli uusi enimmäiskorko määräytyisi samalla tavalla kuin aiemmatkin enimmäiskorot, helpottaisi se korkojen laskemista ja hallinnollista käsittelyä.

Uuden enimmäiskoron lähtötaso tulee myös määrittää. Asetusluonnoksessa lähtötason on esitetty olevan se taso, jossa enimmäiskorkoasetuksen korko on tällä hetkellä. Näin ollen lähtötaso olisi 0 prosenttia.

Koska korkoja ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista laskea 0 prosentin tasolle, asetettaisiin uuteen enimmäiskorkoon myös ns. vähimmäiskorko 1,39 prosenttia. Näin ollen uusi enimmäiskorko liikkuisi samalla tavalla ja samasta tasosta kuin nykyinen enimmäiskorko, ollen kuitenkin aina vähintään 1,39 prosenttia.

Näin ollen enimmäiskorkoasetuksen mukaisen koron ollessa alle 1,39 prosenttia, olisi uusi enimmäiskorko 1,39 prosenttia. Enimmäiskorkoasetuksen enimmäiskoron ylittäessä 1,39 prosenttia, määräytyisi enimmäiskorko samalle tasolle koko lainakannassa.

Hallituksen esityksessä (s. 21-22) on eritelty ne lainaryhmät, joihin uusi enimmäiskorko asetettaisiin.

Lopuksi

Uusi enimmäiskorko ja enimmäiskorkoasetuksen muutos eivät muuttaisi tällä hetkellä matalakorkoisten aravalainojen korkoja. Ne tulisivat myös jatkossa määräytymään samalla tavalla kuin nykyään.

Uuden enimmäiskoron ja enimmäiskorkoasetuksen muotoilua selkeämmäksi kehitetään edelleen.

Ohessa Valtiokonttorin vuosittain laatima yhteenveto aravalainojen vuosimaksuista ja koroista vuodelle 2019.

Liisa Meritähti
Hallitussihteeri