

Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2010

Valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto

SISÄLLYSLUETTELO

1. TOIMINTAKERTOMUS	1
1.1. Toimintakatsaus	1
1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus	1
1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin	2
1.1.3. Kehitysnäkymiä	3
1.2. Tuloksellisuuden kuvaus	4
1.2.1. Vuoden 2010 lainoitus ja sen kohdentuminen.....	4
1.2.2. Rahaston varoista myönnetty avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus.....	6
1.2.3. Omistusasuntolainojen valtioneuvokset.....	6
1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta.....	7
1.2.5. Saatavien turvaaminen.....	7
1.2.5.1. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä.....	8
1.2.5.2. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta, rajoituksista vapauttamiset ja Asumisen uudistaminen 2009 -2011 –projekti.....	8
1.2.5.3. Tukitoimet taloudellisiin vaikeuksiin	9
1.2.5.4. Maksuhäiriöt	10
1.2.5.5. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot	11
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista	12
1.4. Tilinpäätösanalyysi	16
1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu	16
1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut.....	16
1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut.....	16
1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut.....	17
1.4.1.4. Tilikauden tuotto	18
1.4.2. Taseen tarkastelu.....	19
1.4.2.1. Vastaavaa	19
1.4.2.2. Vastattavaa	19
1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu.....	19
1.5. Sisäinen valvonta	20
2. TUOTTO- JA KULULASKELMA	21
3. TASE	22
4. RAHOITUSLASKELMA	23
5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT	24
6. ALLEKIRJOITUKSET	30

1. TOIMINTAKERTOMUS

1.1. Toimintakatsaus

1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus

Valtion asuntorahasto (VAR) on ympäristöministeriön alainen valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto. Valtion asuntorahastosta maksetaan rahalaitosten valtion tukemaan asuntotuotantoon ja perusparantamiseen myöntämien lainojen korkotuet ja korkotukilainoihin liittyvät avustukset. Rahastosta maksetaan myös asuntotuotannon edistämiseen myönnettyt kunnallistekniikka-avustukset, lähiöiden kehittämiseen tarkoitetut avustukset, kehittämishankkeiden rahoitus ja erilaiset taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen tukitoimenpiteet.

Tämän lisäksi rahasto vastaa korkotukilainojen täytetakauksista, omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauksista, vanhoihin aravalainoihin liittyvien ensisijaislainojen takauksista, vuokratalojen takauslainoista ja lainasaamisten turvaamisesta aiheutuvista menoista. Rahaston varoista maksetaan myös sen velkojen lyhennykset ja korot.

Tulonsa rahasto saa vanhojen aravalainojen koroista, lyhennyksistä ja erilaisiin valtioneuvoston takauksiin liittyvistä takausmaksuista.

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahastolla ei ole omaa henkilökuntaa. Johtokunnan päätöksenteon valmistelu tehdään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA). Korkotukilainojen hyväksymistä ja avustusten myöntämistä koskevat päätökset tehdään ARAssa. Korkotukilainoihin ja niihin liittyvät avustuksiin liittyy alueellista ja muuta kohdentamista sekä hankkeiden suunnitelmien ja kustannusten valvonta. Maksuliikkeen ja kirjanpidon talousarvion ulkopuolisten varojen osalta hoitaa Valtiokonttori. Rahaston varoista maksettavat avustukset maksaa kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus yhteistyössä valtion talous- ja henkilöstöhallinnon palvelukeskuksen kanssa.

Valtiokonttori hoitaa aravalainasaatavien perinnän ja vastaa lainoihin liittyvistä taloudellisista tukitoimenpiteistä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus kuitenkin päättää talojen purkamiseen liittyvistä avustuksista ja akordeista. ARA antaa myös lausunnon rajoituksista vapauttamisen yhteydessä annettavien akordien osalta.

Rahasto vastaa omasta varainhankinnastaan. Rahaston varainhankintaan liittyvien johtokunnan päätösten toimeenpanosta huolehtii Valtiokonttori.

ARA ja valtiokonttori vastaavat yhdessä aravalainoihin ja takauksiin liittyvästä riskienhallinnasta, seurannasta ja sen kehittämisestä.

Vuosi 2010 oli rahaston 21. toimintavuosi.

1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 195,7 miljoonaa euroa (353,0 milj. euroa vuonna 2009). Aravalainojen korkojen lasku pienensi korkotuottoja.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 27,7 miljoonaa euroa (41,8 milj. euroa vuonna 2009). Rahoituskulujen lasku johtui rahaston ottamien lainojen korkotason laskusta ja rahaston velkamäärän pienentymisestä.

Rahoituksen ylijäämäksi muodostui 175,7 miljoonaa euroa (317,7 milj. euroa vuonna 2009).

Lainoitustoiminnan kannattavuus ottaen huomioon oman pääoman korkokustannus

Valtion investointilaskelmissa ja muussa pääomien käytön arvioinnissa on valtion talousarviosta annetun asetuksen mukaan käytettävä korkokustannuksena valtion pitkäaikaisen euromääräisen lainanoton efektiivistä korkokustannusta. Valtiokonttorin ilmoituksen mukaan tämä korkokustannus vuonna 2010 oli 1,8 % (1,8 % vuonna 2009). Tätä korkoa käyttäen laskennallinen rahoituskustannus rahaston omalle pääomalle oli 126,8 miljoonaa euroa. Kun tämä rahoituskuluna otetaan huomioon, niin lainoitustoiminnan ylijäämä oli 41,6 miljoonaa euroa (vuonna 2009 ylijäämä 179,4 milj. euroa).

Rahastosta maksettu asuntorakentamisen tuki

Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 251,6 miljoonaa euroa (178,1 milj. euroa vuonna 2009). Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 24,8 miljoonaa euroa (46,8 milj. euroa vuonna 2009). Avustuksia maksettiin yhteensä 226,8 miljoonaa euroa (131,3 milj. euroa vuonna 2009).

Omistusasuntolainojen valtioneuvokset

Uusia takauksia otettiin yhteensä 16 100 asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 7,7 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,4 miljoonaa euroa. Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 110,1 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 1,4 miljoonaa euroa, joka 1,3 % kerätyistä takausmaksuista.

Luotto- ja takaustappiot

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtioneuvoksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset.

set aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 540 268,49 euroa (1 674 282,82 euroa vuonna 2009).

Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 75,9 miljoonaa euroa. Edellisen vuonna ylijäämä oli 139,6 miljoonaa euroa. Alijäämä muodostui rahoituslijäämän pienenemisen ja siirtotalouden kulujen kasvun takia.

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2010 oli 8 618,6 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 516,1 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston oman pääoman määrä oli 7 046,1 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 75,9 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 228 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 303,9 miljoonaa euroa.

Uudet korkotukilainat

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin 1 545 miljoonaa euroa. Pääosa lainoista kohdennettiin Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 61 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 89 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskiporkko lainan alussa oli 1,99 % ja välimallin vuokratalohankkeissa korko oli 2,62 %. Korkotukea näille korkotukilainoille maksetaan 3,4 %:n ylittävältä osalta. Asunto-osakeyhtiöalojen perusparannuslainoissa keskiporkko oli 2,76 %.

1.1.3. Kehitysnäkymiä

Vuokra- ja asumisoikeustaloihin liittyvä aravalainakanta oli vuoden lopussa 8 484 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi henkilökohtaisia aravalainoja oli jäljellä 24 miljoonaa euroa. Aravalainojen lainaehtoien mukaiset lyhennykset ovat lähivuosina noin 350 miljoonaa euroa vuodessa. Toteutuvaan lyhennysten määrään vaikuttaa inflaatio ja toisaalta kuinka paljon lainoja maksetaan ennakkoisesti takaisin.

Aravalainoihin liittyvät luottotappiot ovat edelleen olleet pieniä. Luottotappioihin vaikuttavien riskien arvioidaan kasvavan, vaikkakin kokonaisuudessa merkittävät riskit kohdistuvat kuitenkin varsin pieneen osaan aravalainakannasta. Saatavien turvaamiseksi vuoden 2011 talousarviossa Valtiokonttorille annettiin mahdollisuus luopua osasta pääomaa myös vapaaehtoiseen myyntiin liittyvässä tilanteessa silloin kuin valtiolle syntyvien luottotappioiden arvioidaan olevan pienempiä kuin pakkohuutokaupassa. Aiemmin mahdollisuus luopua osasta pääomaa koski vain pakkohuutokauppatilannetta.

Aravalainakannan keskiporkko nousee kuluvan vuoden aikana, koska inflaatioidonnoiksiin lainoihin vaikuttava heinäkuun 2010 inflaatio nousi negatiivisesta arvosta 1,1 %:iin. Aravalainojen koroista inflaatioidonnoisia on yli 80 %.

Lainoitus on painottunut jo useamman vuoden korkotukilainoihin. Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa 6,2 miljardia euroa ja lainoihin liittyvä takauskanta on 5,8 miljardia euroa. Korkotukilainakanta kasvaa voimakkaasti lähivuosina ja sen nousee yli 7 miljardia euroa vuoden 2011 loppuun mennessä. Korkotukilainoitukseen siirtyminen merkitsee rahastosta tulevaisuudessa maksettavien korkotukien määrän ja takausvastuiden kasvua.

Rahastosta maksettavien avustusten määrässä näkyy vielä kuluvana vuonna elvytystoimenpiteiden vaikutus. Vuosina 2009 ja 2010 tehtiin rahastosta maksettavaksi tulevia avustuspäätöksiä yhteensä 510 miljoonaa euroa. Maksut näiltä osin näkyvät vielä 2011 ja jossain määrin myös vuonna 2012.

Valtion talousarviossa vuodelle 2011 päätettiin 166 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

1.2.1. Vuoden 2010 lainoitus ja sen kohdentuminen

Valtion talousarviossa momentille 35.20.60 osoitettu korkotukiasuntolainojen hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi asuntorahaston tai kunnan hyväksymispäätöksillä.

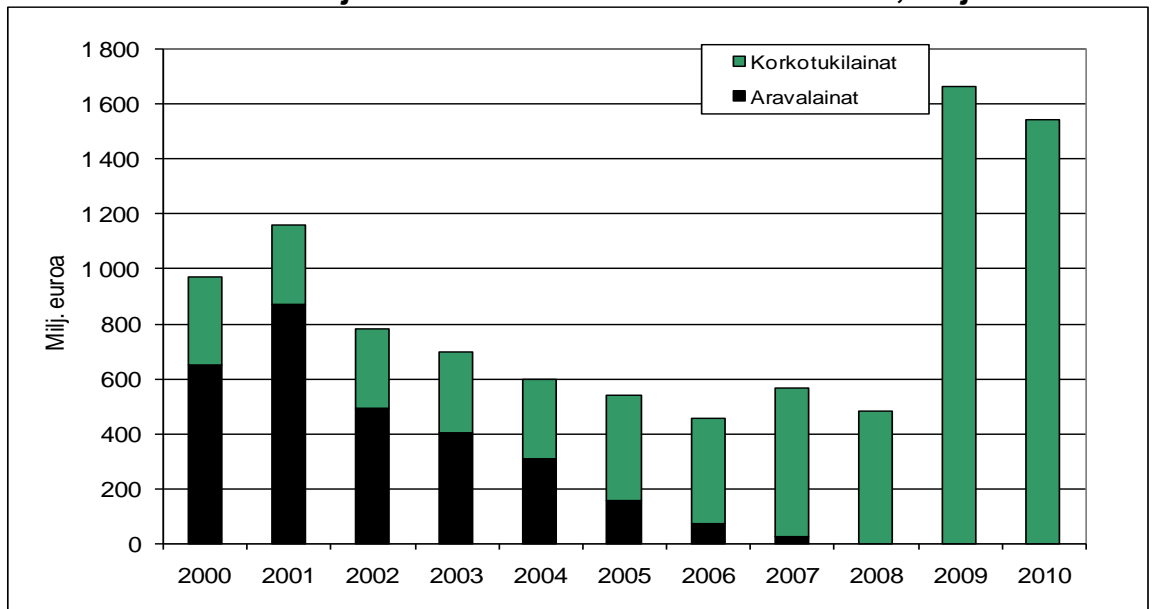
Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 1 670 miljoonaa euroa, josta 560 miljoonaa oli käyttösuunnitelmassa kohdennettu ns. välimallin korkotukihankkeisiin. Hyväksymisvaltuudesta käytettiin 1 545 miljoonaa euroa.

Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 11 168 asunnolle uustuotantokohteissa, 12 151 asunnolle peruskorjauskohteissa ja 293 hankittavan asunnon osalle.

Taulukko 1. Valtuuksien käyttö, milj. euroa

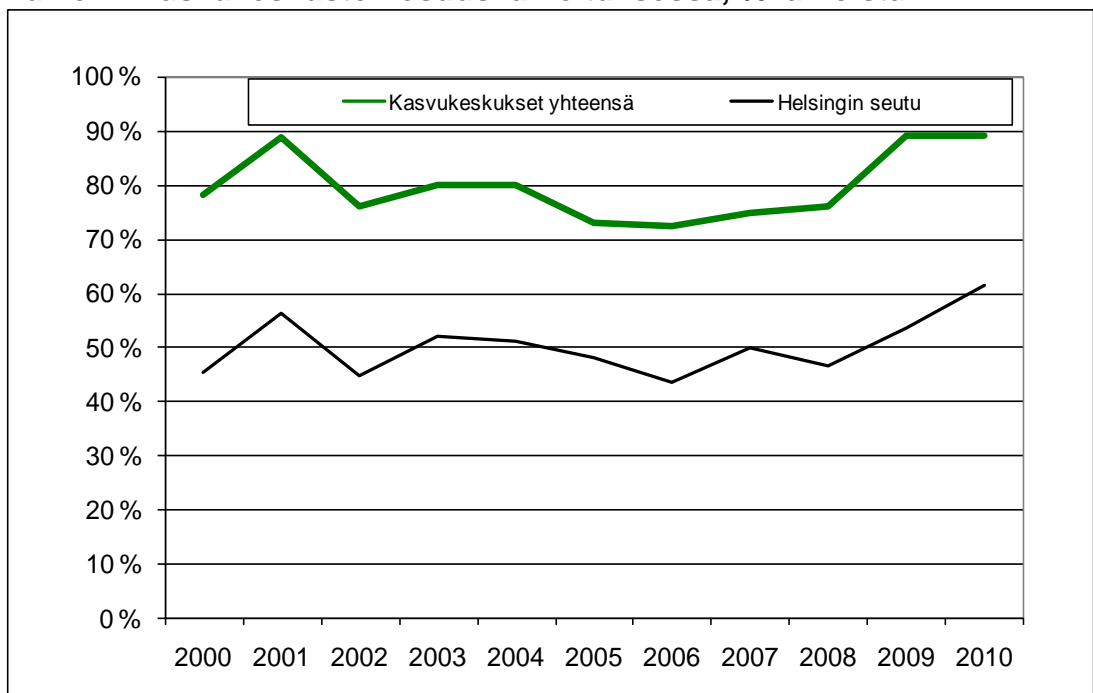
	2008	2009	2010
Valtuus	670	1 670	1 670
Valtuutta käytettiin	479	1 667	1 545
Valtuuden käyttö (%)	71 %	100 %	93 %

Kuvio 1. Uudet arava- ja korkotukilainat vuosina 2000-2010, milj. euroa



Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotukilainojen koskevan käyttösuunnitelman ja ARA ja ympäristöministeriön solmiman tulossopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa ARA –uustuotannosta kohdentui Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 61 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 89 %. Helsingin seudun osuutta lainoituksessa nosti välimallin hankkeiden kohdentuminen pääosin Helsingin seudulle, 83 % lainoituksen euromääristä.

Kuvio 2: Kasvukeskusten osuus lainoituksessa, % lainoista



1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus

Valtion asuntorahasto myöntää erityisryhmien investointiavustukset, avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan, purkuavustukset ja -akordit sekä avustukset pääkaupunkiseudun lähiöiden ja väestöltään vähenevien alueiden kehittämiseen. Lisäksi vuonna 2010 oli ensimmäistä kertaa käytössä rahaston varoista maksettava kehittämisraha tutkimus- ja kehittämistoiminnan rahoittamiseen. Avustukset ja kehittämisrahoituksen hankinnat maksetaan hankkeiden edetessä vaiheittain tai niiden valmistuttua. Päätökset tervehdyttämisyavustuksista ja lainojen anteeksiannosta luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa oikeutettiin vuonna 2010 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 329,4 miljoonaa euroa (200,7 milj. euroa vuonna 2009). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 319,4 miljoonaa euroa (191,2 milj. euroa vuonna 2009).

Taulukko 2. Avustus-, akordi- ja kehittämisrahavaltuudet ja niiden käyttö, milj. euroa

	2008		2009		2010	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Suhdanneluonteiset korjaus-avustukset					125,0	125,0
Erityisryhmien investointiavustukset	85,0	84,5	110,0	109,7	110,0	110,0
Käynnistysavustukset	10,0	5,9	69,0	68,6	69,0	69,0
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	10,0	10,0	7,0	7,0	10,0	10,0
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	3,5	0,0	3,5	0,1	3,5	0,02
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	3,0	0,3	3,0	0,2	3,0	0,2
Tervehdyttämisyavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	0,6	2,6	2,0	2,6	0,5
Purkuavustus	2,0	0,4	2,0	0,6	2,0	0,6
Lähiöiden kehittäminen	2,0	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Väestöltään vähenevien alueiden kehittäminen	0,6	0,0	0,6	0,0	0,6	0,0
Kehittämisraha					0,7	0,7
Yhteensä	118,7	103,7	200,7	191,2	329,4	319,1

1.2.3. Omistusasuntolainojen valtioneuvokset

Valtion asuntorahasto valvoo ja ohjaa omistusasuntolainojen valtioneuvoksia sekä tekee päätökset takaukskorvausten maksamisesta. Takauksista peritään takausmaksu, joka on 2,5 % takauksen määrästä. Takausmaksut kertyvät toimintatuottoina rahastoon ja rahastosta maksetaan takaukskorvaukset.

Uusia takauksia otettiin yhteensä 16 100 (v. 2009 14 800) asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 7,7 miljoonaa euroa (v. 2009 5,9 milj. euroa). Takaukskorvauksia maksettiin yhteensä 0,4 miljoonaa euroa (v. 2009 0,5 milj. euroa).

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 110,1 miljoonaa euroa. Takaukskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 1,4 miljoonaa euroa, joka 1,3 % kerätyistä takausmaksuista.

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 1 796,9 miljoonaa euroa. Valtionvastuu kasvoi 32,7 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettynä maksetuilla takauskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 6,0 % (v. 2009 5,7 %).

1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen oli vuoden alussa 59,8 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 31,9 miljoonaa euroon.

Vuoden 2010 talousarvion mukaan Valtion asuntorahastolla sai olla kerrallaan lyhytaikaista lainaa enintään 3 500 miljoonaa euroa, josta pitkäaikaista lainaa enintään 1 000 miljoonaa euroa.

Johtokunnan 14.12.2009 tekemällä päätöksellä annettiin Valtiokonttorin tehtäväksi suorittaa maksuvalmiuden turvaava varainhankinta. Valtiokonttori valtuutettiin myös päättämään annettujen rajojen puitteissa tarkemmin lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen varainhankinnan välisestä suhteesta sekä tarkemmista lainaehdoista.

Valtiokonttori toteutti rahaston varainhankinnan käyttämällä lyhytaikaisia velkasitoumuslainoja. Vuoden 2010 aikana Valtiokonttori toteutti 46 velkasitoumuskauppaa, joilla Valtion asuntorahastolle hankittiin varoja vuoden aikana yhteensä 3 013,1 miljoonaa euroa.

Rahaston 31.12.2010 voimassa olevat lainat ilmenevät alla olevasta taulukosta. Lainojen keskiporko oli 1,70 % (v. 2009 1,59 %). Lainojen määrä pieneni 211 miljoonaa euroa.

Taulukko 3. Rahaston ottamat lainat 31.12.2010

	Nosto	Erääntyminen	Milj. euroa	Korko
Euroopan investointipankki (EIB)	2001	10.12.2012	300	5,01 %
Euroopan neuvoston kehityspankki (CEB)	2001	12.12.2011	100	4,84 %
Lyhytaikaiset velkasitoumuslainat	2010	2011 aikana	1 168,6	0,58 %
Yhteensä			1 568,6	1,70 %

1.2.5. Saatavien turvaaminen

Lainoihin ja takauksiin liittyvää riskienhallintaa tehdään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin yhteistyönä. Virastoilla on pysyvä riskienhallinnan yhteistyöryhmä, jossa on mukana myös ympäristöministeriön edustaja.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vastaa yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnasta, rajoituksista vapauttamisista ja edistää muun muassa kiinteistöyhtiöiden suunnitelmallista omistajuutta. Saatavien turvaamiseen tähtääviä taloudelli-

sisä vaikeuksissa olevien vuokratalojen tukitoimenpiteitä puolestaan hoidetaan Valtiokonttorissa. Johtokunta päättää Valtiokonttorin esityksestä pakkohuuto-kauppaan ryhtymisestä.

1.2.5.1. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä

Riskienhallinnan yhteistyöryhmän tehtävänä on seurata valtion asuntolainojen ja takausten riskejä sekä analysoida niiden kehitystä ja vastata kaksi kertaa vuodessa tuotettavasta valtion asuntolainoja ja takauksia käsittelevän riskiraportin toteutuksesta. Riskiraporttiin kerätään kattavasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukien sekä valtion takauksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita.

Työryhmä valmisteli johtokunnassa toukokuussa ja marraskuussa käsitellyn Valtion asuntolainojen ja takausten riskiraportin. Ryhmässä on käsitelty riskien hallintaa liittyviä ajankohtaisia kysymyksiä ja kehitetty riskejä koskevaa raportointia.

Keskeinen käynnissä oleva riskienhallinnan kehittämishanke on aravalainoja koskevan luottoriskimallin rakentaminen. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä toimii hankkeen strategisena ohjausryhmänä. Mallin toteutusvastuu on Valtiokonttorilla ja siihen liittyy yhteistyötä erilaisten aineistojen ja paikkatietojen osalta Suomen ympäristökeskuksen ja tilastokeskuksen kanssa. Osana mallia arvioidaan arava-kiinteistöjen vakuusarvojen suhdetta jäljellä oleviin lainoihin. Malli valmistui alkuvuodesta 2011.

1.2.5.2. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta, rajoituksista vapauttamiset ja Asumisen uudistaminen 2009 -2011 –projekti

ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokrataloyhtiöiden toimintaa ja tuoton tuloutusta. Yleishyödyllisiltä yhteisöiltä saaduista tilinpäätöstiedoista on ajettu tunnuslukuja, joiden avulla on selvitetty alhaisen käyttöasteen ja rahoitusvajeen omaavat yhteisöt tarkoituksena käynnistää erityinen toimenpide- ja neuvontaohjelma näihin yhteisöihin kohdentuen.

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään yhteensä 4 002 asuntoa. Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 32,0 miljoonaa euroa.

Virasto jatkoi Asumisen uudistaminen 2009 - 2012 –projektia. Tavoitteena projektissa on yhteistyössä kuntien ja omistajayhteisöjen kanssa edistää vuokra-asuntojen suunnitelmallista omistajuutta ja olemassa olevan asuntokannan tehokasta käyttöä. Projektin toimenpiteillä vähennetään myös lainoihin liittyviä riskejä.

1.2.5.3. Tukitoimet taloudellisiin vaikeuksiin

Valtiokonttorin lainaehtoihin kohdistuvilla muutostoimenpiteillä on tavoitteena turvata lainapääomien takaisinsaantia. Toimenpiteistä vapaaehtoinen velkasaneeraus perustuu lakiin yrityksen saneerauksesta ja muut ovat aravalainsäädäntöön liittyviä tukitoimenpiteitä.

Valtiokonttori päättää tukitoimista lukuun ottamatta purkamiseen liittyviä purkuakordia ja purkuavustusta, joista päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Lisäksi ARA antaa lausunnon rajoitusakordista.

Tukitoimet taloudellisiin vaikeuksiin voidaan jaotella ennaltaehkäiseviin toimenpiteisiin ja varsinaisiin taloudellisiin vaikeuksiin joutuneen talon talouden tervehtyttämistoimenpiteisiin.

Ennaltaehkäiseviä lainaehtoja koskevia toimenpiteitä ovat

- vuosimaksun alentaminen
- ilmoitusperusteinen lainaehtojen muutos (1.7.2005 alkaen, koskee vain ns. kiinteäehtoisia vuokratilojen aravalainoja)

Varsinaisia talouden tervehtyttämistoimenpiteitä ovat

- vapaaehtoiset velkasaneeraukset
- tervehtyttämisavustukset
- määräaikaiset lainahtomuutokset
- viivästyskorkohelpotukset
- vuokratalon rajoituksista vapauttamiseen liittyvä ns. rajoitusakordi
- vuokratalon purkamiseen liittyvä ns. purkuakordi
- vuokratalon purkuavustus

Päätökset tukitoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

Taulukko 4. Tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville taloille

	2008	2009	2010
Tervehdyttämisasiavustukset (milj.euroa)			
Lainasaajien lkm	15	20	13
Lainojen pääoma (milj.euroa)	22,5	45,8	11,6
Avustusten määrä (milj. euroa)	0,60	1,96	0,49
Määräaikaiset lainaehtomuutokset			
Lainasaajien lkm	10	4	5
-joista sai myös tervehdyttämisasiavustusta (lkm)	9	4	4
Lainojen pääoma (milj.euroa)	11,9	2,2	4
Alennettu korko lainoissa (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Arvioitu kustannus koko laina-ajalta (milj. euroa)	1,75	0,13	0,26
Viivästyskorkohelpotukset			
Lainasaajien lkm	10	10	3
Helpotusten määrä (milj. euroa)	0,16	0,15	0,08
Vuosimaksun alentaminen			
Lainansaajien lkm	3	6	3
Lainojen pääoma (milj.euroa)	70,2	63,1	41
Alentamisen määrä (milj. euroa)	0,38	0,27	0,19
Anteeksiannetun koron määrä (milj. euroa)	0,10	0,11	0,03
Purkuakordit			
Lainasaajien lkm	0	2	1
Akordin määrä, milj. euroa	0	0,09	0,02
Purkuavustukset			
Lainasaajien lkm	9	11	10
Avustuksen määrä, milj. euroa	0,40	0,63	0,37
Rajoitusakordit			
Lainasaajien lkm	7	4	9
Akordin määrä, milj. euroa	0,3	0,2	0,6
Yhteensä	3,3	3,3	1,9
Käynnistetyt vapaaehtoiset velkasaneeraukset			
Lainasaajien lkm	12	4	1
Lainansaajien aravalainojen pääoma, milj. euroa	3,5	4,3	0,2
Kustannukset	1,0	2,3	0,06

Valtiokonttorin laskema teoreettinen arvio menetyksistä ilman saneeraus- ja avustustoimenpiteitä sekä määräaikaisia lainaehtomuutoksia oli 5,6 miljoonaa euroa.

1.2.5.4. Maksuhäiriöt

Aravalaina, jonka korot tai lyhennykset ovat maksamatta, katsotaan järjestämättömäksi luotoksi yhdeksän kuukauden kuluttua ao. eräpäivästä. Järjestämättömien luottojen määrä kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna ja pääoma niissä 31.12.2009 oli yhteensä 24,6 miljoonaa euroa (vuoden 2009 tilinpäätöksen mu-

kaan 20,7 milj. euroa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 0,29 % aravalainakannasta. Erääntyneitä luottoja oli yhteensä kappaletta 113 (v. 2009 139 kappaletta). Maksamatta olevia korkoja ja lyhennyksiä vuoden lopussa oli yhteensä 2,0 miljoonaa euroa (v.2009 lopussa 1,6 milj. euroa).

1.2.5.5. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtioneuvokauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 540 268,49 euroa (1 674 282,82 euroa vuonna 2009).

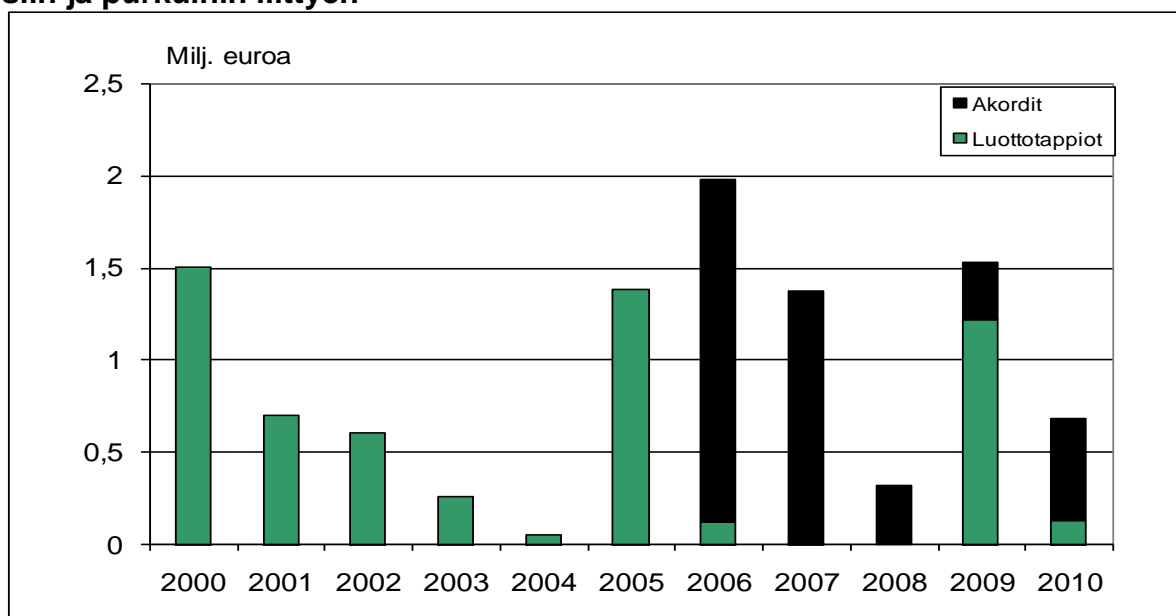
Aravalainoista tileistä poistettuina luottotappioina kirjattiin 203 243,73 euroa (1 314 348,89 euroa vuonna 2009). Ottaen huomioon oikaisut edellisiin tilikausiin tappioiden määrä oli 128 148,09 euroa (v. 2009 1 219 054,44 euroa). Oikaisuerät koostuvat henkilökohtaisten aravalainojen vastuunjaosta kunnan ja valtion välillä liittyviin palautuksiin sekä henkilökohtaisten aravalainojen velkajärjestelyistä johtuviin vähennyksiin.

Omistusasuntolainojen valtioneuvokauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 412 120,40 euroa (v.2009 yhteensä 455 228,38 euroa).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei aiheutunut takaustappioita (0 euroa v. 2009).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 1 146 301,93 euroa (v. 2009 1 305 406,12 euroa). Lisäksi rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 549 878,41 euroa (307 825,08 euroa v. 2009).

Kuvio 3. Aravalainojen luottotappiot sekä akordit rajoituksista vapauttamisiin ja purkuihin liittyen

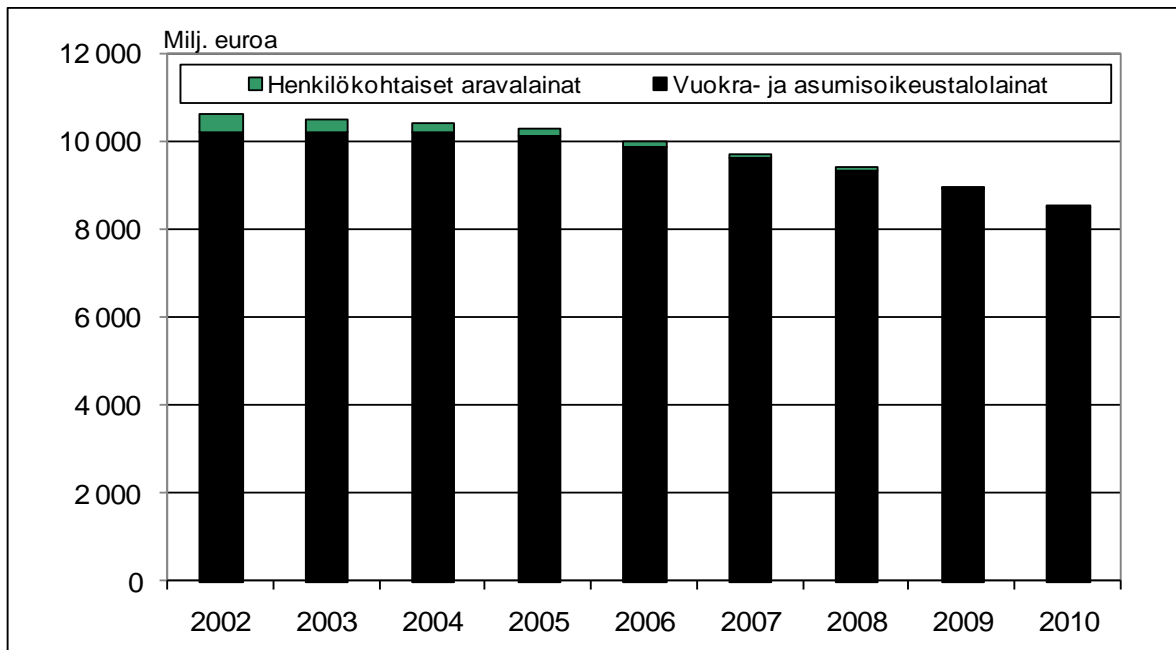


1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

Aravalainat

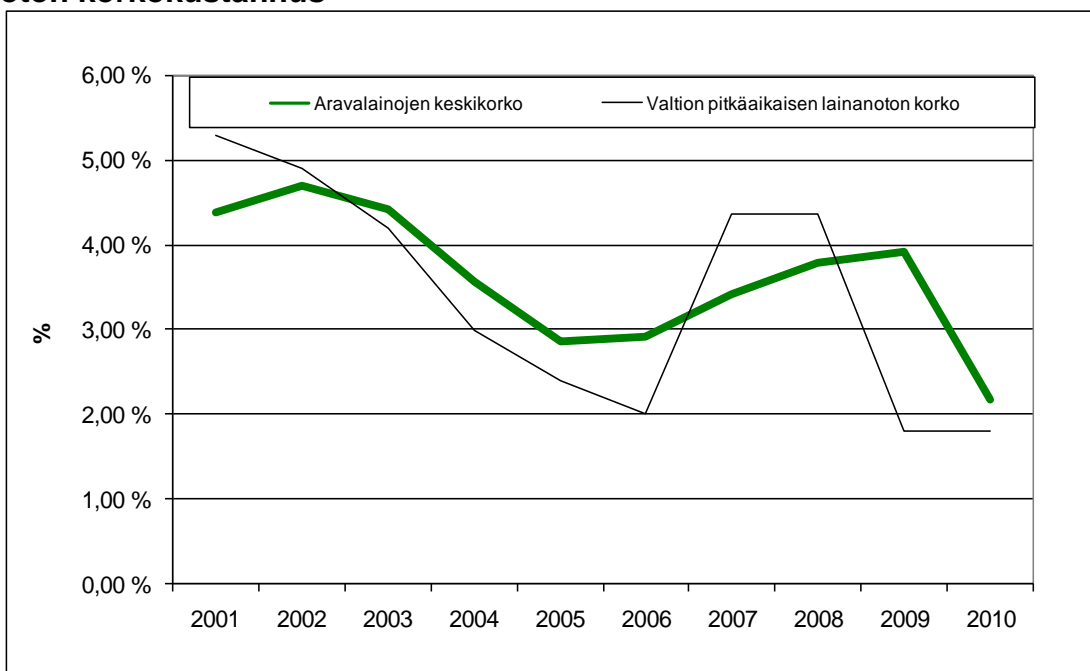
Aravalainakanta oli vuoden lopussa 8 508 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asumisoikeustaloihin liittyviä lainoja oli 8 484 miljoonaa euroa ja henkilökohtaisia aravalainoja oli 24 miljoonaa euroa.

Kuvio 4: Aravalainakanta



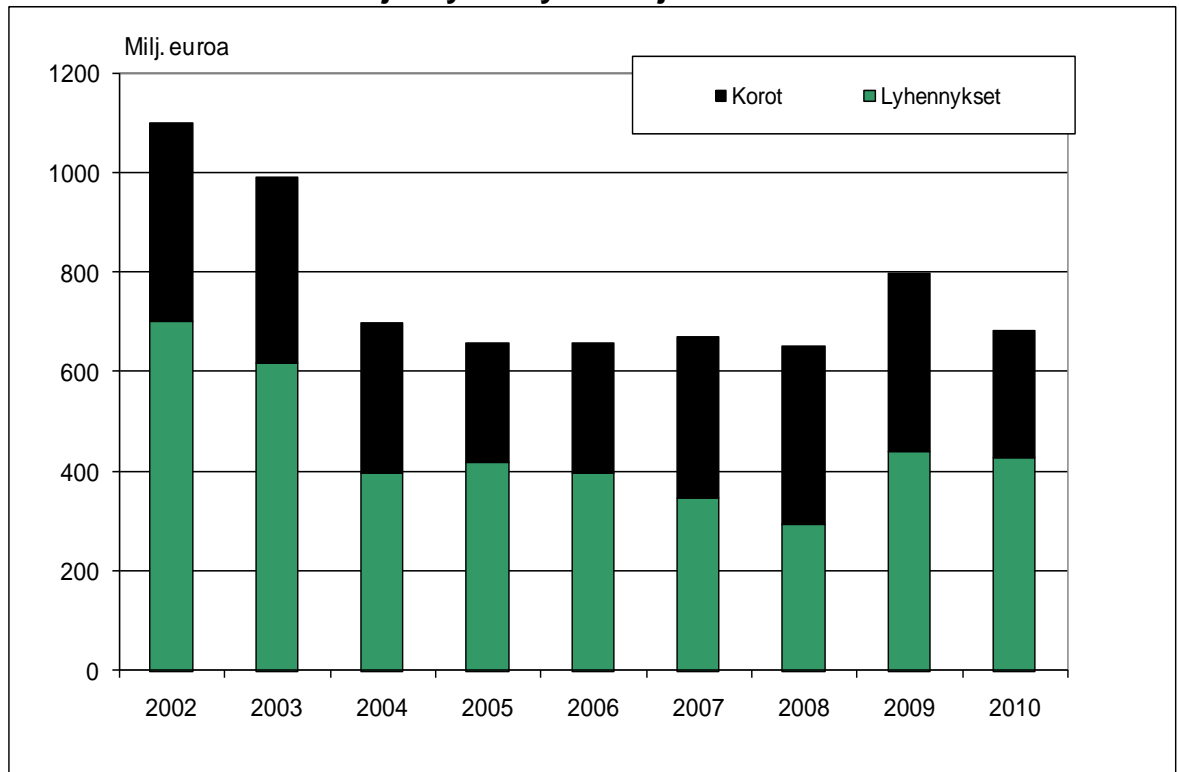
Aravalainakannan keskiprosentti vuonna 2010 oli 2,18 % (3,84 % vuonna 2009).

Kuvio 5. Aravalainojen keskiprosentti ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus



Lyhennyksiä aravalainoista kertyi hieman viime vuotta vähemmän. Korkojen lasku lisää vuosimaksulainoissa lyhennyksen määrää ja lainaehtojen mukaisten lyhennysten määrä oli edellisvuotta suurempi. Normaalista lyhennysohjelmasta poikkeavien takaisinmaksujen määrä oli kuitenkin selvästi edellisvuotta pienempi. Aravalainojen konvertoitiin pankkilainoiksi valtion takauksella vajaan 7 miljoonan euron edestä. Rajoituksista vapautettujen talojen osalta takaisinmaksuja tuli noin 32 miljoonaa euroa.

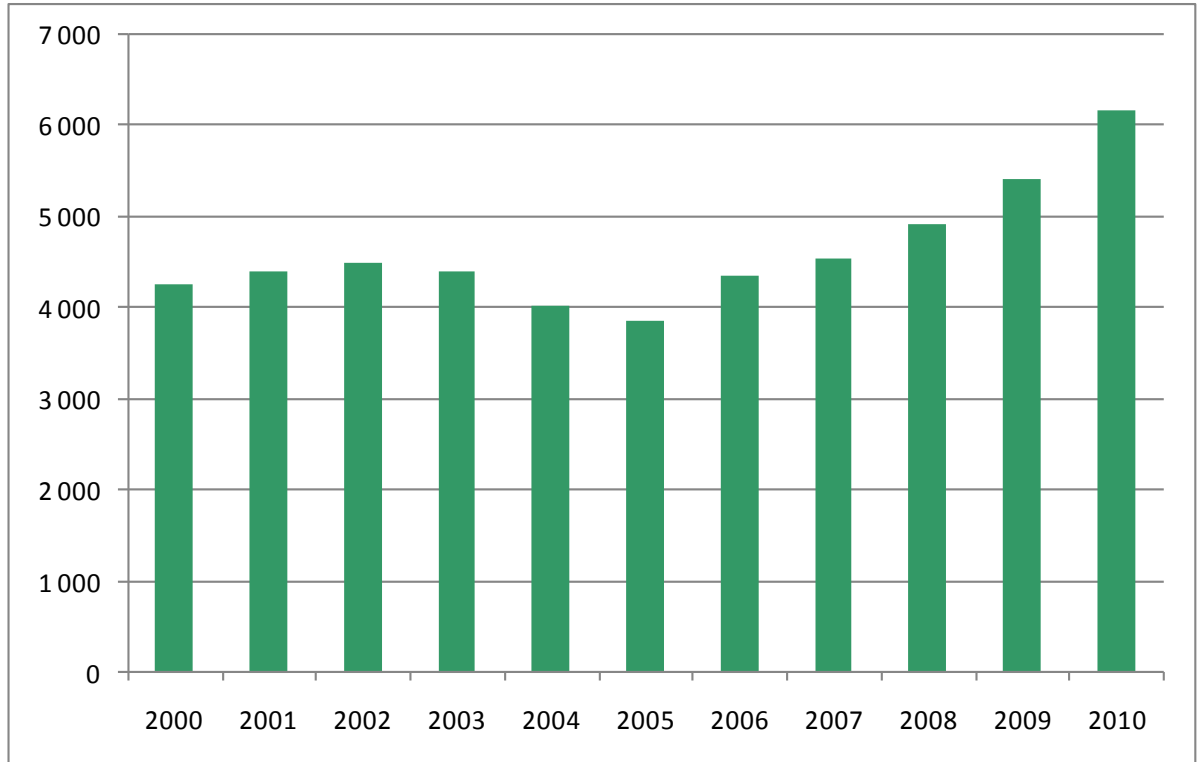
Kuvio 6. Tulot aravalainojen lyhennyksistä ja koroista 2002 – 2010



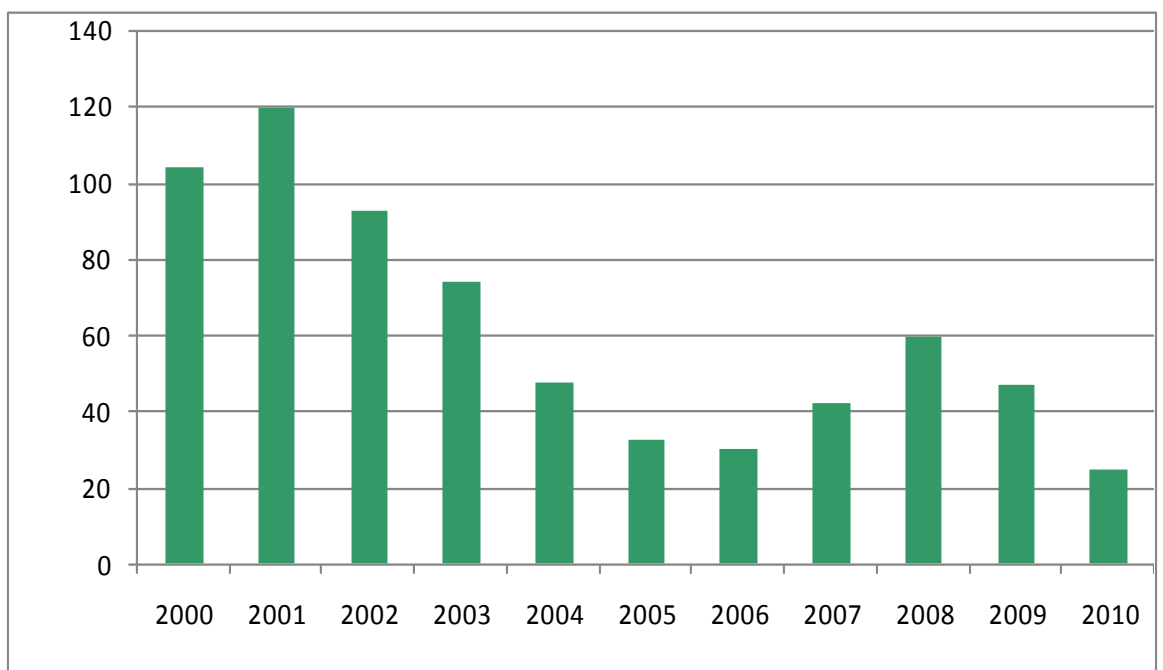
Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 6 180 miljoonaa euroa (5 415 miljoonaa euroa vuonna 2009). Lainakannassa on mukana vasta alle puolet vuoden 2010 aikana hyväksytyistä korkotukilainoista.

Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000 - 2010 (milj. euroa)

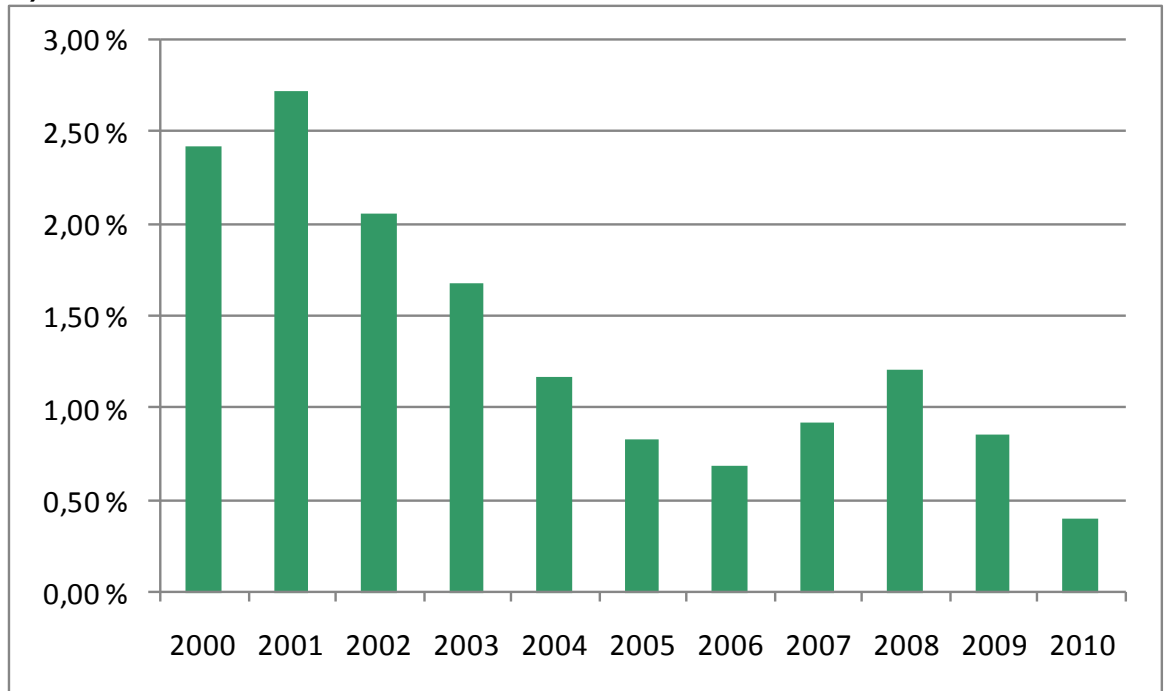


Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2010 (milj. euroa)



Maksettujen korkotukien suhde korkotukilainakantaan eli keskimääräinen korkotuki oli 0,40 %-yksikköä (vuosi 2009 0,86 %-yksikköä).

Kuvio 9. Keskimääräinen korkotuki 2000 - 2010 (%- yksikköä lainapääomasta)



Korkotukilainoista 75 % on vuokratalojen lainoja ja 12 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetäkaus.

Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin 31.12.2010

	Milj. euroa	%
Vuokra-asuntolainat	4 645	75 %
Asumisoikeustalolainat	765	12 %
Henk. koht. omistusasuntolainat	482	8 %
As. oy -talojen lainat	288	5 %
Yhteensä	6 180	100 %

1.4. Tilinpäätösanalyysi

Valtion asuntorahaston tilinpäätöstiedot ja liitteenä ilmoitettavat tiedot esitetään Valtiovarainministeriön 9.12.2004 antaman talousarvion ulkopuolella olevan valtion rahaston tilinpäätöksen kaavoja ja liitteenä ilmoitettavia tietoja koskevan määräyksen mukaisena.

1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu

1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut

Rahaston toiminnan tuotot koostuvat omistus- ja vuokra-asuntolainojen takauksista saaduista maksuista, aravavuokra-asuntojen myynteihin liittyvistä rahastolle maksettavista luovutuskorvauksista. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 8 miljoonaa euroa (6,8 milj. euroa vuonna 2009). Tuottojen nousu johtui omistusasuntolainojen takauksista saatujen maksujen määrän kasvusta.

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi toimintatuotoina rahastoon 7,7 miljoonaa euroa (5,9 milj. euroa vuonna 2009). Takausmaksujen määrä kasvoi, koska uusia takauksen sisältäviä luottoja otettiin 1 300 kappaletta enemmän kuin vuotta aiemmin.

Aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 0,08 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2009).

Aravalainoitettujen vuokra-asuntojen myynneistä rahastoon kertyi luovutuskorvauksia 0,2 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa vuonna 2009).

Rahaston toimintakulut olivat 313 684,40 euroa (302 988,67 euroa vuonna 2009). Toimintakuluista 216 000 euroa kohdistui lyhytaikaiseen varainhankintaan liittyviin kustannuksiin ja 49 108,87 euroa asianajokuluihin.

1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 195,7 miljoonaa euroa (353,0 milj. euroa vuonna 2009). Aravalainojen keskikoron laskusta johtuen korkotuotot pienenivät.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 27,7 miljoonaa euroa (41,8 milj. euroa vuonna 2009). Rahoituskulujen lasku johtui rahaston velkamäärän pienentymisestä.

Pitkäaikaisen lainanoton korkokulut olivat 18,9 miljoonaa euroa ja lyhytaikaisten velkasitoumuslainojen korkokulut olivat 6,5 miljoonaa euroa.

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset.

set aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 0,5 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa v. 2009).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 1,1 miljoonaa euroa (1,3 milj. euroa vuonna 2009). Lisäksi vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 0,5 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa vuonna 2009).

Rahoituksen ylijäämäksi¹ muodostui 175,7 miljoonaa euroa (317,7 milj. euroa vuonna 2009). Ylijäämän pieneneminen johtui rahoitustuottojen vähenemisestä.

1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut

Valtion asuntorahaston siirtomenot koostuvat asuntotoimen avustuksista ja korkotuista. Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 251,6 miljoonaa euroa (178,1 milj. euroa vuonna 2009).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 24,8 miljoonaa euroa (46,8 milj. euroa vuonna 2009).

Avustuksia maksettiin yhteensä 226,8 miljoonaa euroa (131,3 milj. euroa vuonna 2009). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 102,2 miljoonaa euroa (73,3 milj. euroa vuonna 2009). Käynnistysavustuksia maksettiin 59,3 miljoonaa euroa (40,1 milj. euroa vuonna 2009).

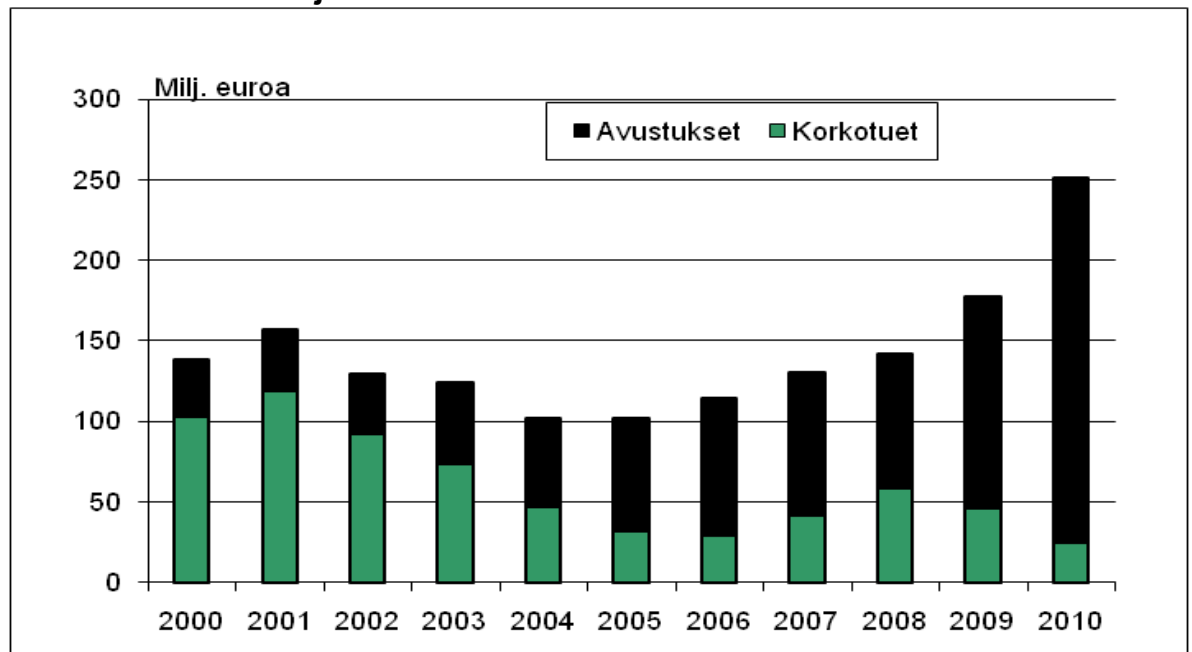
Vuonna 2010 myönnettiin jälleen rahaston varoista korjausavustuksia, joita maksettiin 50,5 miljoonaa euroa.

Taulukko 6. Rahastosta maksetut korkotuet ja avustukset

	2008	2009	2010
Korkotukia	59,4	46,8	24,8
Erit. ryhmien investointiavustukset	64,6	73,3	102,2
Käynnistysavustukset	4,1	40,1	59,3
Korjaus- ja energiavustukset	6,1	2,2	50,5
Kunnallistekniikka-avustukset	6,8	12,3	11,5
Muut avustukset	1,7	3,4	3,3
Yhteensä	142,7	178,1	251,6

¹ Lainoitustoiminnan kannattavuus ottaen huomioon oman pääoman laskennallinen korkokustannus on laskettu tilinpäätöksen liitteessä 15.2. Laskelma koskee lainoitustoimintaa ja siinä ei ole mukana rahoituskuluissa omistusasuntolainojen takaustappioita.

Kuvio 10. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000 - 2010

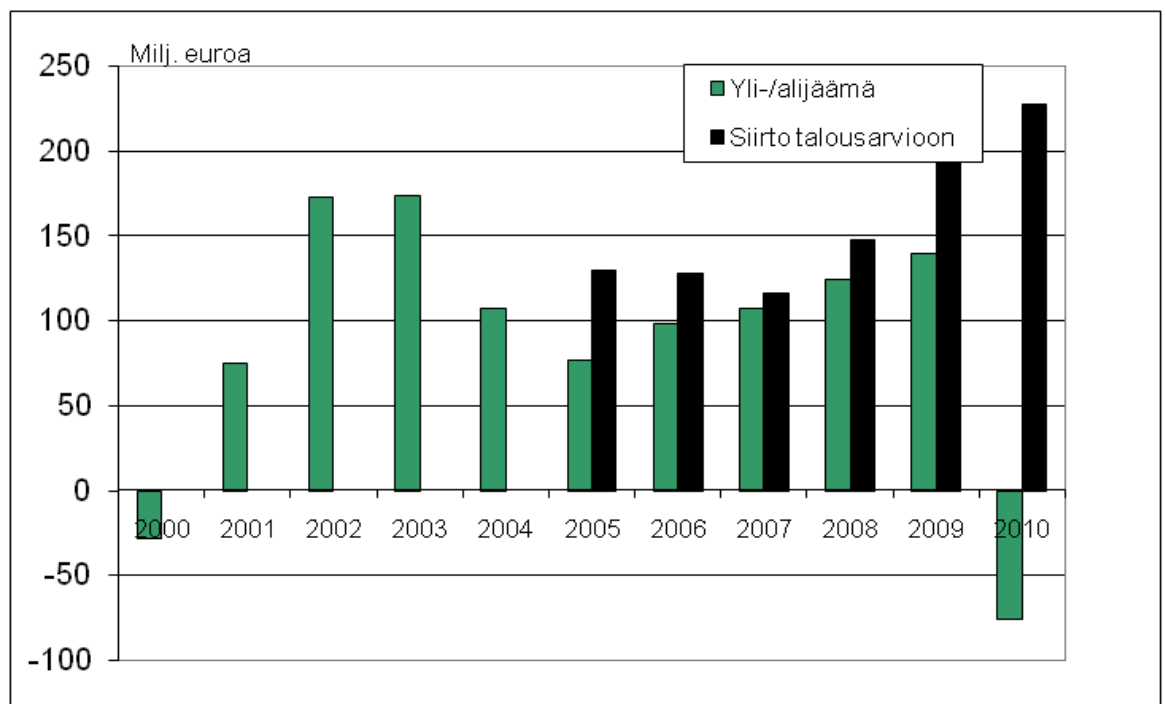


Siirtotalouden kuluista noin 93 % kohdentui voittoa tavoittelemattomille yhteisöille, kunnille 5 % ja suoraan kotitalouksille kohdentui 2 %.

1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 75,9 miljoonaa euroa. Edellisen vuoden tuotto oli 139,6 miljoonaa euroa. Tuotto muuttui alijäämäiseksi, koska siirtotalouden kulut kasvoivat edellisvuodesta 73,6 miljoonaa euroa ja rahoituksen ylijäämä pieneni 143,2 miljoonaa euroa.

Kuvio 11. Valtion asuntorahaston tilikauden tuotto ja siirto talousarvioon



1.4.2. Taseen tarkastelu

1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2010 oli 8 618,6 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 516,1 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta lainasaamisten määrä oli 8 533,2 miljoonaa euroa. Lainasaamisten määrä pieneni 428,3 miljoonalla eurolla. Takaisinmaksuja lainoista kertyi 428,6 miljoonaa euroa (441,6 miljoonaa euroa vuonna 2009).

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 59,8 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 31,9 miljoonaa euroa.

1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman² määrä oli 7 046,1 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kuluja 75,9 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 228 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 303,9 miljoonaa euroa.

Rahaston vieraan pääoman määrä oli 1 572,5 miljoonaa euroa (1 784,7 miljoonaa euroa vuonna 2009). Rahaston pitkäaikainen vieras pääoma sisältää 300,0 miljoonan euron lainan Euroopan investointipankilta. Lyhytaikainen vieras pääoma koostuu vuoden 2011 aikana erääntyvistä 1 168,6 miljoonan euron lyhytaikaisista velkasitoumuslainoista, 100,0 miljoonan euron lainasta Euroopan neuvoston kehityspankilta ja 3,9 miljoonan euron siirtovelloista. Lyhytaikainen vieras pääoma oli yhteensä 1 272,5 miljoonaa euroa (1 384,7 milj. euroa vuoden 2009 lopussa).

1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina maksuina kertyi 263,7 miljoonaa euroa (362,6 milj. euroa v. 2009). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 26,9 miljoonaa euroa (43,2 miljoonaa euroa vuonna 2009).

Siirtotalouden menot avustuksien ja korkotukien maksuista olivat 251,6 miljoonaa euroa (178,1 milj. euroa v. 2009).

Investointien osalta annettujen lainoja oli 2,1 miljoonaa euroa ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 428,6 miljoonaa euroa (441,6 milj. euroa vuonna 2009).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 228 miljoonaa euroa. Rahaston velka pieneni 211,4 miljoonaa euroa. Likvidit varat vuoden lopussa olivat 31,9 miljoonaa euroa.

² Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

1.5. Sisäinen valvonta

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahasto -rahastolla ei ole omaa henkilökuntaa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori ovat kumpikin omien toimintojensa osalta järjestäneet sisäisen valvonnan sekä riskienhallinnan menettelytavat. Virastot arvioivat onnistumisestaan toimintakertomuksissaan valtioneuvoston asettaman sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan neuvottelukunnan suositusten mukaisesti.

Valtion asuntorahaston johtokunnan tehtävänä on vastata siitä, että valtion talousarvion ulkopuolisella asuntorahastolla on riittävä maksuvalmius. Johtokunta päättää rahaston toimintaa varten tarvittavasta ulkoisesta varainhankinnasta. Valtiokonttorin tehtävänä on toimeenpanna varainhankintaa koskevat päätökset. Rahaston maksuvalmiutta seurataan ARAssa Valtiokonttorin tuottamien raporttien perusteella ja siitä raportoidaan tarvittaessa johtokunnalle ja johtokunta päättää tarvittavista toimenpiteistä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja ympäristöministeriön yhteinen sosiaalisen asuntorahoituksen riskienhallinnan yhteistyöryhmä raportoi valtion asuntolainojen ja takausten riskeistä johtokunnalle toukokuussa ja marraskuussa.

2. TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2010		1.1. - 31.12.2009	
TOIMINNAN TUOTOT				
Muut toiminnan tuotot		7 956 941,31		6 767 718,15
TOIMINNAN KULUT				
Palvelujen ostot	-313 684,40		-302 988,67	
Muut kulut	<u>-0,01</u>	<u>-313 684,41</u>	<u>0,00</u>	<u>-302 988,67</u>
JÄÄMÄ I		7 643 256,90		6 464 729,48
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	195 712 456,70		352 999 137,17	
Rahoituskulut	<u>-27 658 735,50</u>	<u>168 053 721,20</u>	<u>-41 775 519,28</u>	<u>311 223 617,89</u>
JÄÄMÄ II		175 696 978,10		317 688 347,37
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Kunnille	11 670 899,29		14 017 700,31	
Elinkeinoelämälle	0,00		40 107 660,50	
Rahoitus- ja vakuutuslaitoksille	9 538,97		6 274,10	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	235 542 564,83		120 381 998,83	
Kotitalouksille	4 422 514,76		3 558 290,98	
Korkotukien palautus ed vuosilta	<u>0,00</u>	<u>251 645 517,85</u>	<u>0,00</u>	<u>178 071 924,72</u>
JÄÄMÄ III		-75 948 539,75		139 616 422,65
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-75 948 539,75</u>		<u>139 616 422,65</u>

3. TASE

VASTAAVAA	31.12.2010		31.12.2009	
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET				
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET				
Lainasaamiset		8 152 730 253,73		8 616 973 909,23
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET YHTEENSÄ		8 152 730 253,73		8 616 973 909,23
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Euromääräiset lainasaamiset	380 445 785,29		344 508 550,54	
Siirtosaamiset	<u>53 444 674,09</u>	433 890 459,38	<u>113 444 776,27</u>	457 953 326,81
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT				
Yhdystilisaatava valtiolta		<u>31 939 209,46</u>		<u>59 775 565,90</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		465 829 668,84		517 728 892,71
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>8 618 559 922,57</u>		<u>9 134 702 801,94</u>
VASTATTAVAA	31.12.2010		31.12.2009	
OMA PÄÄOMA				
Rahaston pääoma	5 482 317 695,29		5 686 817 695,29	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 867 693 477,56		1 728 077 054,91	
Talousarviosiirrot	-228 000 000,00		-204 500 000,00	
Tilikauden tuotto-/kulujaämä	<u>-75 948 539,75</u>	7 046 062 633,10	<u>139 616 422,65</u>	7 350 011 172,85
VIERAS PÄÄOMA				
PITKÄAIKAINEN				
Otetut euromääräiset lainat		300 000 000,00		400 000 000,00
LYHYTAIKAINEN				
Otetut euromääräiset lainat		1 268 577 522,33		1 380 009 486,13
Siirtovelat	3 919 767,14		4 682 142,96	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>0,00</u>	<u>3 919 767,14</u>	<u>0,00</u>	<u>4 682 142,96</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<u>1 572 497 289,47</u>		<u>1 784 691 629,09</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>8 618 559 922,57</u>		<u>9 134 702 801,94</u>

4. RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2010	1.1. - 31.12.2009
OMA TOIMINTA		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	7 921 937,19	6 494 780,53
Korkotulot ja voiton tuloutukset	255 736 868,41	356 121 866,36
Muut menot	-557 300,64	-696 311,69
Korkomenot	-26 353 166,66	-42 495 901,95
OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA	236 748 338,30	319 424 433,25
SIIRTOTALOUS		
Tulonsiirrot kunnille	-11 670 899,29	-14 017 700,31
Tulonsiirrot elinkeinoelämälle	0,00	-40 107 660,50
Tulonsiirrot kotitalouksille	-4 422 514,76	-3 558 290,98
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-235 552 103,80	-120 388 272,93
SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA	-251 645 517,85	-178 071 924,72
INVESTOINNIT		
Annetut lainat	-2 069 328,46	-5 417 238,90
Annettujen lainojen takaisinmaksut	428 562 115,37	441 620 591,54
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	426 492 786,91	436 203 352,64
RAHOITUS		
Oman pääoman muutos	-228 000 000,00	-204 500 000,00
Velan muutos	-211 431 963,80	-340 743 939,17
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-439 431 963,80	-545 243 939,17
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	-27 836 356,44	32 311 922,00
LIKVIDIT VARAT 1.1.	59 775 565,90	27 463 643,90
LIKVIDIT VARAT 31.12.	31 939 209,46	59 775 565,90

5. Tilinpäätöslaskelmien liitteenä annettavat tiedot

Rahaston liite 1: Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja vertailtavuus

- 1) Budjetointia koskevat muutokset ja muutosten tärkeimmät vaikutukset tuotto- ja kululaskelmaan, taseeseen ja rahoituslaskelmaan sekä niiden vertailtavuuteen

Valtion asuntorahastolla ei ole budjetointia koskevia muutoksia.

- 2) Valuuttakurssi, jota on käytetty muutettaessa ulkomaanrahanmääräiset saamiset ja velat sekä muut sitoumukset Suomen rahaksi

Valtion asuntorahastolla ei ole ulkomaanrahanmääräisiä saamisia eikä velkoja.

- 3) Tilinpäätöstä laadittaessa noudatetut arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät sekä erityisesti niissä tapahtuneiden muutosten vaikutukset tilikauden tuotto- ja kulujäämän sekä taseessa ilmoitettavien erien muodostumiseen

Valtion asuntorahaston tilinpäätös on laadittu noudattaen talousarviolakia ja -asetusta sekä valtiovarainministeriön ja Valtiokonttorin määräyksiä ja ohjeita. Tilinpäätöksessä käytetyt arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät ovat talousarvioasetuksen 66 a – g §:n mukaisia.

- 4) Aikaisempiin vuosiin kohdistuvat tuotot ja kulut, talousarviotulot ja -menot sekä virheiden oikaisut, jos ne eivät ole merkitykseltään vähäisiä

Aikaisempiin tilikausiin kohdistuu 14.543,08 euroa tileistä poistojen oikaisuja.

- 5) Selvitys edellistä vuotta koskevista tiedoista, jos ne eivät ole vertailukelpoisia tilinpäätösvuoden tietojen kanssa.

Tiedot ovat vertailukelpoisia edellisen vuoden kanssa.

- 6) Selvitys tilinpäätösvuoden jälkeisistä olennaisimmista tapahtumista siltä osin kuin niitä ei ilmoiteta toimintakertomuksessa

Kahden aravalainoitettun vuokrataloiteen osalta on konkurssi vireillä. Yhteenlaskettu saatavien määrä kohteiden osalta on 1,7 miljoonaa euroa.

Rahaston tilinpäätöksen liite 2: Rahaston varojen käyttösuunnitelman tai rahastolle vahvistetun talousarvion toteuma

Vuoden 2010 valtion talousarviossa ja lisätalousarvioissa määritetyt korkotukilaina- ja muut valtuudet (milj.euroa)

	Valtuus	Toteuma	Erotus
Korkotukilainat	1670	1545	-125
Suhdanneluonteiset korjausavustukset	125	125	0
Kunnallistekniikka-avustukset	10	10	0
Lähiöavustukset	3	3	0
Väest. väh.alueiden avustukset	0,6	0	-0,6
Purkuavustukset	2	0,4	-2
Kehittämistä	0,7	0,7	0
Purkuakordit	3,5	0,02	-3,5
Rajoitusakordit	3	0,6	-2,4
Tervehdyttämisavustukset	2,6	0,5	-2,1
Omistusasuntolainojen takausvastuun enimmäismäärä	2200	1797	-403

Valtioneuvoston vahvistaman korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2010 ja toteuma 2010

Korkotukilainat (milj. euroa)

Lainalaji	Valtuus	Toteuma	Erotus
Ns. välimallin vuokra-asuntolainat	560	560	0
Osaomistusasuntojen korkotukilainat	25	0	-25
Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	395	356	-39
Muut vuokra-asuntolainat	410	345	-65
Asumisoikeustalolainat	200	215	15
Omakotikorkotukilainat	10	1	-9
As.oy talojen peruspar. korkotukilainat	70	69	-1
Yhteensä	1670	1545	-125

Rahaston tilinpäätöksen liite 3: Henkilöstökulujen erittely

Valtion asuntorahastolla ei ole erikseen palkattua henkilöstöä.

Rahaston tilinpäätöksen liite 4: Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

Valtion asuntorahastolla ei ole käyttöomaisuutta.

Rahaston tilinpäätöksen liite 5: Käyttöomaisuuden sekä muiden pitkävaikutteisten menojen poistot

Valtion asuntorahastolla ei ole käyttöomaisuutta eikä muita pitkävaikutteisia menoja.

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 6: Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot	Muutos		
	2010	2009	2010-2009
Korot euromääräisistä saamisista	195 712 456,70	352 999 137,17	-157 286 680,47
Korot valuuttamääräisistä saamisista	0,00	0,00	0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot saamisista	0,00	0,00	0,00
Osingot	0,00	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00	0,00
Rahoitustuotot yhteensä	195 712 456,70	352 999 137,17	-157 286 680,47
Rahoituskulut	Muutos		
	2010	2009	2010-2009
Korot euromääräisistä veloista	25 422 286,67	38 488 005,26	-13 065 718,59
Korot valuuttamääräisistä veloista	0,00	0,00	0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot veloista	0,00	0,00	0,00
SWAP-maksut veloista	0,00	0,00	0,00
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	1 824 328,43	2 832 285,64	-1 007 957,21
Muut rahoituskulut	412 120,40	455 228,38	-43 107,98
Rahoituskulut yhteensä	27 658 735,50	41 775 519,28	-14 116 783,78
Netto	168 053 721,20	311 223 617,89	-143 169 896,69

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Lainananto lainansaajasektoreittain	Lainapääoma	Lisäys	Vähennys	Lainapääoma	Pääomamuutos
€	31.12.2010	2010	2010	31.12.2009	2010-2009
Yritykset ja asuntoyhteisöt	8 158 370 210,57	270 112,01	392 964 858,23	8 551 064 956,79	-392 694 746,22
Yritykset	282 102 660,96	162 112,01	19 152 625,91	301 093 174,86	-18 990 513,90
-Julkiset yritykset	167 728 659,37	137 000,00	8 369 470,50	175 961 129,87	-8 232 470,50
-Yksityiset yritykset	114 374 001,59	25 112,01	10 783 155,41	125 132 044,99	-10 758 043,40
Asuntoyhteisöt	7 876 267 549,61	108 000,00	373 812 232,32	8 249 971 781,93	-373 704 232,32
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahalaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahoituksen ja vakuutuksen välitystä avustavat laitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Julkisyhteisöt	83 190 985,66	0,00	7 309 136,37	90 500 122,03	-7 309 136,37
Paikallishallinto	83 190 985,66	0,00	7 309 136,37	90 500 122,03	-7 309 136,37
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitaloudet	23 865 317,39	10 694,59	16 527 957,97	40 382 580,74	-16 517 263,35
Työnantaja- ja muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	383 996,20	0,00	43 081,23	427 077,43	-43 081,23
-Maatilataloudenharjoittajien kotitaloudet	383 996,20	0,00	43 081,23	427 077,43	-43 081,23
-Muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Palkansaajakotitaloudet	23 481 321,19	10 694,59	16 484 876,74	39 955 503,31	-16 474 182,12
Omaisustulojen ja tulonsiirtojen saajakotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Laitoskotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
yhteisöt	267 749 525,40	0,00	11 785 274,81	279 534 800,21	-11 785 274,81
Valtionkirkot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	267 749 525,40	0,00	11 785 274,81	279 534 800,21	-11 785 274,81
Ulkomaat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Euroopan unioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut maat ja kansainväliset järjestöt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	8 533 176 039,02	280 806,60	428 587 227,38	8 961 482 459,77	-428 306 420,75

Vuoden aikana lainoihin tehdyt sektorimuutokset vaikuttavat tilinpäätösvouden alkusaldoon Näin ollen syntyy sektorikohtaisia eroja tilinpäätösvouden alkusaldoon ja edellisen vuoden loppusaldoon välillä.

Rahaston tilinpäätöksen liite 8: Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Valtion asuntorahastolla ei ole arvopapereita eikä oman pääoman ehtoisia sijoituksia

Rahaston tilinpäätöksen liite 9: Taseen rahoituserät ja velat

31.12.2010	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle	1 - 5	Yli	Alle	1 - 5	Yli	
	1 vuosi	1 - 5 vuotta	5 vuotta	1 vuosi	1 - 5 vuotta	5 vuotta	
Vastaavien rahoituserät							
Annetut euromääräiset velkakirjalainat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Euromääräisten joukkovelkakirjalainojen ostot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut pitkäaikaiset euromääräiset sijoitukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Euromääräiset lainasaamiset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut euromääräiset sijoitukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut valuuttamääräiset sijoitukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut lyhytaikaiset euromääräiset sijoitukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhdistymlisaatavat valtiolta	0,00	0,00	0,00	31 939 209,46	0,00	0,00	31 939 209,46
Rahat, pankkisaamiset ja muut rahoitusvarat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	31 939 209,46	0,00	0,00	31 939 209,46

31.12.2010	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle	1 - 5	Yli	Alle	1 - 5	Yli	
	1 vuosi	1 - 5 vuotta	5 vuotta	1 vuosi	1 - 5 vuotta	5 vuotta	
Vastattavien rahoituserät							
Otetut euromääräiset lainat	0,00	0,00	0,00	100 000 000,00	300 000 000,00	0,00	400 000 000,00
Otetut valuuttamääräiset lainat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut pitkäaikaiset velat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Seuraavana tilikautena maksettavat lyhennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lyhytaikaiset euromääräiset lainat	0,00	0,00	0,00	1 168 577 522,33	0,00	0,00	1 168 577 522,33
Lyhytaikaiset valuuttamääräiset lainat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahaston hoitoon jätetyt vieraat varat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	1 268 577 522,33	300 000 000,00	0,00	1 568 577 522,33

Rahaston tilinpäätöksen liite 10: Valtiontakaukset ja -takuut sekä muut vastuut

Myönnetyt takaukset ja takuut

Sektorit	Muutos			Säädos johon takaus tai takuu perustuu
	31.12.2010	31.12.2009	2010-2009	
Yritykset ja asuntoyhteisöt	6 049 154 321,17	4 727 769 218,64	1 321 385 102,53	
Aravan ensisijaislainojen myöntäjät	230 753 835,11	267 755 178,93	-37 001 343,82	Asuntotuotantolaki 13 a §
Vuokra-asuntolainojen myöntäjät	4 917 904 546	3 865 760 315	1 052 144 230,76	*Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/80) 9§ *Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001) 28§ ja 29§ *Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (232/2002) *Laki asumisoikeustalainojen korkotuesta (1205/93) 10§ *Laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakent. (176/2009)
Asumisoikeustalainojen myöntäjät	900 495 940,43	594 253 724,84	306 242 215,59	
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	
... Julkisyhteisöt	0,00	0,00	0,00	
... Kotitaloudet	1 796 884 611,51	1 764 155 864,26	32 728 747,25	
Omistusasuntolainat	1 796 884 611,51	1 764 155 864,26	32 728 747,25	Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksista (204/96)
Takaukset ja takuut yhteensä	7 846 038 932,68	6 491 925 082,90	1 354 113 849,78	

Myönnetyt takaukset ja takuut valuuttoittain

Valuutta	Vasta-arvo	Jakauma	Tilinpäätöspäivän kurssi
	€	%	€
Euro	7 846 038 932,68	100,0	
Yhteensä	7 846 038 932,68	100,0	

Vastuuitoumukset

Valtion asuntorahastolla ei ole näitä.

Merkittävät monivuotiset taloudelliset sopimusvastuut

Valtion asuntorahastolla ei ole merkittäviä monivuotisia taloudellisia sopimusvastuita

Rahaston tilinpäätöksen liite 11: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältyviä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 12: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältyttäviä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 13: Velan muutokset

	31.12.2010	31.12.2009	Muutos 2010-2009
Otetut euromääräiset lainat	300 000 000,00	400 000 000,00	-100 000 000,00
Otetut valuuttamääräiset lainat	0,00	0,00	0,00
Seuraavana tilikautena maksettavat lyhennykset	100 000 000,00	0,00	100 000 000,00
Lyhytaikaiset lainat	1 168 577 522,33	1 380 009 486,13	-211 431 963,80
Yhteensä	1 568 577 522,33	1 780 009 486,13	-211 431 963,80

Rahaston tilinpäätöksen liite 14: Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Maturiteettijakauma (velan jakauma jäljellä olevan juoksuajan mukaan)

Velkojen juoksuaja	2010			2009		
	Kirjanpitoarvo	%	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	%	Käypä arvo
0 - 1 vuotta	1 268 577 522,33	80,87	1 274 854 798,30	1 380 009 486,13	77,53	1 383 955 210,32
1 - 2 vuotta	300 000 000,00	19,13	321 892 256,63	100 000 000,00	5,62	106 356 925,51
2 - 3 vuotta	0,00	0,00	0,00	300 000 000,00	16,85	326 101 544,19
3 - 4 vuotta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 - 5 vuotta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yli 5 vuotta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Velat yhteensä	1 568 577 522,33	100,00	1 596 747 054,93	1 780 009 486,13	100,00	1 816 413 680,02

Velan duraatio (velan markkina-arvolla painotettu kassavirtojen keskimääräinen maksuhetki)

Vuosi	Duraatio
31.12.2004	1,49
31.12.2005	1,35
31.12.2006	1,11
31.12.2007	0,80
31.12.2008	0,75
31.12.2009	0,73
31.12.2010	0,58

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.1: Valtion asuntorahaston oman pääoman muutokset

OMA PÄÄOMA	2010	2009
Rahaston pääoma	5 482 317 695,29	5 686 817 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos		
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	1 728 077 054,91	1 603 314 230,67
Edellisen tilikauden voitto	139 616 422,65	124 762 824,24
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	1 867 693 477,56	1 728 077 054,91
Talousarviosiirto	-228 000 000,00	-204 500 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	-75 948 539,75	139 616 422,65
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	7 046 062 633,10	7 350 011 172,85

Valtion asuntorahaston pääoma, määrältään 5.482.317.695,29 eur koostuu rahaston perustamisen yhteydessä vuonna 1990 siirtyneistä asuntolainasaamisista 4.859.438.984,35 eur (peruspääoma) ja vuosina 1990-1993 rahastoon tehdyistä talousarviosiirroista 1.349.878.710,94 eur. Rahaston pääomasta on vähennetty tehtyjä talousarviosiirtoja yhteensä 727.000.000,00 eur vuosilta 2005-2009.

Rahaston pääoma jakaantuu korolliseen ja korottomaan osaan. Korollinen osa koostuu peruspääomasta ja vuosittaisista yli- ja alijäämistä. Koroton osa koostuu rahastoon vuosina 1990-1993 tehdyistä talousarviosiirroista.

Valtion asuntorahaston korollinen pääoma 31.12.2010 oli 5.696.183.922,16 eur ja koroton pääoma 1.349.878.710,94 eur.

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.2: Lainoitustoiminnan kannattavuus

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.2: Lainoitustoiminnan kannattavuus

Aravalainojen osalta lainoitustoiminnan kannattavuus kun rahoitustoiminnan kulujen osalta on otettu huomioon myös oman pääoman laskennallinen korkokustannus. Laskennallisena korkokustannuksena 7 046 062 633,10 euron omalle pääomalle on käytetty vuoden 2010 valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta, joka oli 1,8 %.

	1.1.2010-31.12.2010
Rahoitustuotot	195 712 456,70
Lainoihin liittyvät rahoituskulut	27 246 615,10
Rahoituskate	168 465 841,60
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	-126 829 127,40
Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus	41 636 714,20

6. ALLEKIRJOITUKSET

Rahaston johtokunta hyväksyy ja allekirjoittaa rahaston tilinpäätöksen ja tekee ehdotuksen ylijäämän käyttämisestä tai alijäämä kattamisesta rahaston varoista. Johtokunta ehdottaa, että rahaston alijäämä vuodelta 2010 vähennetään rahaston omasta pääomasta.

Valtioneuvoston 31.12.2012 päättyväksi toimikaudeksi nimeämän johtokunnan kokoonpano on seuraava:

Puheenjohtaja	toimitusjohtaja Harri Hiltunen
Varapuheenjohtaja	luottopäällikkö Anneli Nieminen

Jäsenet	toimitusjohtaja Pasi Holm
	ylivohtaja Rauno Saari
	ylitarkastaja Anne Salin
	johtaja Hannu Salokorpi
	arkkitehti Kirsti Sivén

Johtokunnan sihteereinä ovat toimineet erikoissuunnittelija Kimmo Huovinen, koordinoitipäällikkö Soili Castrén (11.3.2010 saakka), hallintojohtaja Timo Reina (ajalla 12.3.2010-27.8.2010) ja taloussuunnittelija Johanna Kari (28.8.2010 alkaen) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta.

Ympäristöministeriö on 15.1.2010 tekemällään päätöksellä määrännyt Valtion asuntorahaston tilintarkastajat tilikausiksi 1.1.2010 -31.12.2010 ja 1.1.2011 – 31.12.2011. Tilintarkastajina toimivat KHT, JHTT Leif-Erik Forsberg ja KHT, JHTT Jorma Nurkkala tilintarkastustoimisto KPMG Oy:stä.

Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty Lahdessa 11. päivänä maaliskuuta 2011.

Harri Hiltunen

Anneli Nieminen

Pasi Holm

Rauno Saari

Anne Salin

Hannu Salokorpi

Kirsti Sivén

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki . päivänä maaliskuuta 2011

KHT, JHTT Leif-Erik Forsberg

KHT, JHTT Jorma Nurkkala