

# **Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2011**

**Valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto**

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. TOIMINTAKERTOMUS .....</b>	<b>1</b>
1.1. Toimintakatsaus .....	1
1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus .....	1
1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin .....	1
1.1.3. Kehitysnäkymiä .....	3
1.2. Tuloksellisuuden kuvaus .....	4
1.2.1. Vuoden 2011 lainoitus ja sen kohdentuminen.....	4
1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus.....	5
1.2.3. Omistusasuntolainojen valtiontakaukset .....	6
1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta.....	6
1.2.5. Saatavien turvaaminen.....	7
1.2.5.1. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä.....	7
1.2.5.2. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta, rajoituksista vapauttamiset ja Asumisen uudistaminen 2009 -2012 –projekti.....	8
1.2.5.3. Tukitoimet taloudellisiin vaikeuksiin .....	8
1.2.5.4. Maksuhäiriöt .....	10
1.2.5.5. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot .....	10
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista .....	11
1.4. Tilinpäätösanalyysi .....	14
1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu .....	14
1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut.....	14
1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut .....	15
1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut.....	15
1.4.1.4. Tilikauden tuotto .....	16
1.4.2. Taseen tarkastelu .....	17
1.4.2.1. Vastaavaa .....	17
1.4.2.2. Vastattavaa .....	17
1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu .....	18
1.5. Sisäinen valvonta .....	18
<b>2. TUOTTO- JA KULULASKELMA .....</b>	<b>19</b>
<b>3. TASE .....</b>	<b>20</b>
<b>4. RAHOITUSLASKELMA .....</b>	<b>21</b>
<b>5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT .....</b>	<b>22</b>
<b>6. ALLEKIRJOITUKSET .....</b>	<b>29</b>

# 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 myönnetty kunnallistekniikka-avustukset, lähiöiden kehittämiseen tarkoitetut avustukset, kehittämishankkeiden rahoitus ja erilaiset taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen tukitoimenpiteet.

Tämän lisäksi rahasto vastaa korkotukilainojen täytetakauksista, omistusasuntolainojen valtiontakauksista, 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 valtiontakauksiin liittyvistä takausmaksuista.

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahastolla ei ole omaa henkilöstöä. Johtokunnan päätöksenteon valmistelu tehdään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA).

Korkotukilainojen hyväksymistä ja niihin liittyvien avustusten myöntämistä koskevat päätökset tehdään ARAssa. Tuettaviin hankkeisiin sisältyy alueellista ja muuta kohdentamista sekä hankkeiden suunnitelmien ja kustannusten valvonta.

Maksuliikkeestä ja kirjanpidosta talousarvion ulkopuolisten varojen osalta vastaa Valtiokonttori. Rahaston varoista maksettavat avustukset avustusten saajille maksaa kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus yhteistyössä valtion talous- ja henkilöstöhallinnon palvelukeskuksen kanssa. ARA toimittaa laskun VARin varoista menevistä maksuista kuukausittain ja tämän perusteella Valtiokonttori hyväksyy maksettavaksi avustukset VARin varoista. Liittymen ARAn ja Valtiokonttorin väliseen työnjakoon ja maksujen oikeellisuuden varmistamiseen virastot laativat viime vuonna menettelytapaohjeen.

Valtiokonttori hoitaa aravalainasaatavien perinnän ja vastaa lainoihin liittyvistä taloudellisista tukitoimenpiteistä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus kuitenkin päättää talojen purkamiseen liittyvistä avustuksista ja akordeista. ARA antaa 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 ja sen kehittämisestä.

Vuosi 2011 oli rahaston 22. toimintavuosi.

### 1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

#### Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 245,3 miljoonaa euroa (195,7 milj. euroa

vuonna 2010). Aravalainojen korkojen nousu kasvatti korkotuottoja.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 33,1 miljoonaa euroa (27,7 milj. euroa vuonna 2010).

Rahoituksen ylijäämäksi muodostui 220,2 miljoonaa euroa (175,7 milj. euroa vuonna 2010).

### **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 2011 oli 2,1 % (1,8 % vuonna 2010). Tätä korkoa käyttäen laskennallinen rahoituskustannus rahaston omalle pääomalle oli 143,8 miljoonaa euroa. Kun tämä rahoituskuluna otetaan huomioon, niin lainoitustoiminnan ylijäämä oli 68,9 miljoonaa euroa (vuonna 2010 ylijäämä 41,6 milj. euroa).

### **Rahastosta maksettu asuntorakentamisen tuki**

Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 252,1 miljoonaa euroa (251,6 milj. euroa vuonna 2010). Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 35,3 miljoonaa euroa (24,8 milj. euroa vuonna 2010). Avustuksia maksettiin yhteensä 216,8 miljoonaa euroa (226,8 milj. euroa vuonna 2010).

### **Omistusasuntolainojen valtioneuvokset**

Uusia takauksia otettiin yhteensä 19 200 asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 7,5 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,5 miljoonaa euroa. Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 117,6 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 1,9 miljoonaa euroa, joka on 1,6 % kerätyistä takausmaksuista.

### **Luotto- ja takaustappiot**

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtioneuvokseista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatusta luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 512 456,87 euroa (540 268,49 euroa vuonna 2010).

### **Tulos ja tase**

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 31,9 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 75,9 miljoonaa euroa. Alijäämä pieneni rahoitusylijäämän kasvun seurauksena.

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2011 oli 8 193,9 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 424,7 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston oman pääoman määrä oli 6 848,2 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 31,9 miljoonaa euroa. Rahastosta

siirrettiin talousarvioon 166 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 197,9 miljoonaa euroa.

### **Uudet korkotuki- ja takauslainat**

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin 960 miljoonaa euroa. Pääosa lainoista kohdennettiin Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 59 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 82 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskiporkko lainan alussa oli 2,46 %. Korkotukea näille korkotukilainoille maksetaan 3,4 %:n ylittävältä osalta. 15.10.2011 jälkeen myönnettyille normaalien vuokra-asuntojen rakentamislainoille maksetaan korkotukea 1,7 % omavastuun ylittävälle osalle. Asunto-osakeyhtiöalojen uusissa perusparannuslainoissa keskiporkko oli 2,56 %.

Takauslainoja uusien vuokratalojen rakentamiseen hyväksyttiin 12,9 miljoonaa euroa ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun 9,4 miljoonaa euroa.

### **1.1.3. Kehitysnäkymiä**

Vuokra- ja asumisoikeustaloihin liittyvä aravalainakanta oli vuoden lopussa 8 050 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi henkilökohtaisia aravalainoja oli jäljellä 13 miljoonaa euroa. Aravalainojen lainaehtojen mukaiset lyhennykset ovat ensi vuonna 316 miljoonaa euroa. Lisäksi lainoja maksetaan ennakaisesti takaisin liittyen muun muassa rajoituksista vapauttamisiin.

Aravalainoihin liittyvät luottotappiot ovat pysyneet pieninä. Luottotappioihin vaikuttavien riskien arvioidaan kasvavan, vaikkakin kokonaisuudessa merkittävät riskit kohdistuvat kuitenkin varsin pieneen osaan aravalainakannasta.

Aravalainakannan keskiporkko nousee kuluvan vuoden aikana selvästi, koska inflaatioidonnoisiin lainoihin vaikuttava heinäkuun 2011 inflaatio nousi 1,1 %:sta 4,0 %:iin. Aravalainojen koroista inflaatioidonnoisia on yli 80 %.

Lainoitus on painottunut jo useamman vuoden korkotukilainoihin. Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa 8 336 miljoonaa euroa ja lainoihin liittyvä takauskanta on 7 070 miljoonaa euroa. Korkotukilainakanta kasvaa edelleen lähivuosin. Korkotukilainakannan kasvu siirtyminen merkitsee rahastosta tulevaisuudessa maksettavien korkotukien määrän ja takausvastuiden kasvua. Maksettavien tukien määrään vaikuttaa kuitenkin keskeisesti korkotasoa. Nykyisellä korkotasolla korkotukimaksujen määrä suhteessa lainakantaan on pieni. Nykyisellä korkotasolla korkotukivastuiden määrä Valtiokonttorin laskelman mukaan on yhteensä 93 miljoonaa euroa. 5 %:n keskimääräisellä korkotasolla nykyiseen korkotukilainakantaan sisältyvien ennakoitujen korkotukimaksujen yhteismäärä on 870 miljoonaa euroa.

Rahastosta maksettavien avustusten määrässä näkyy vielä kuluvana vuonna jossain määrin elvytystoimenpiteiden vaikutus. Kokonaisuudessaan avustusmenot kuitenkin pienenevät selvästi. Vuonna 2010 tehtiin rahastosta maksettavaksi tulevia avustuspäätöksiä yhteensä 319 miljoonaa euroa ja vuonna 2011 yhteensä 151 miljoonaa euroa.

Valtion talousarviossa vuodelle 2012 päätettiin 130 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

## 1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

### 1.2.1. Vuoden 2011 lainoitus ja sen kohdentuminen

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

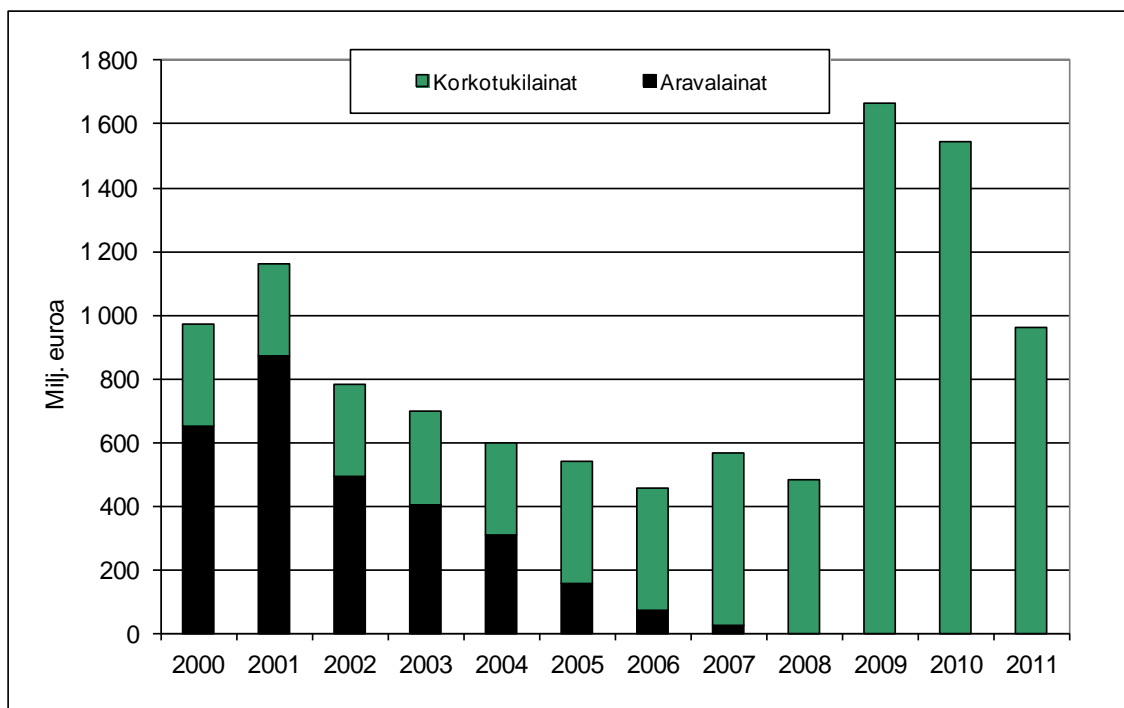
Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 975 miljoonaa euroa. Takauslainavaltuus oli 285 miljoonaa euroa.

Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 6 901 asunnolle uustuotantokohteissa, 6 235 asunnolle peruskorjauskohteissa ja 172 hankittavan asunnon osalle.

Takauslainapäätökset tehtiin 70 asunnolle.

**Taulukko 1.** Valtuuksien käyttö, milj. euroa.

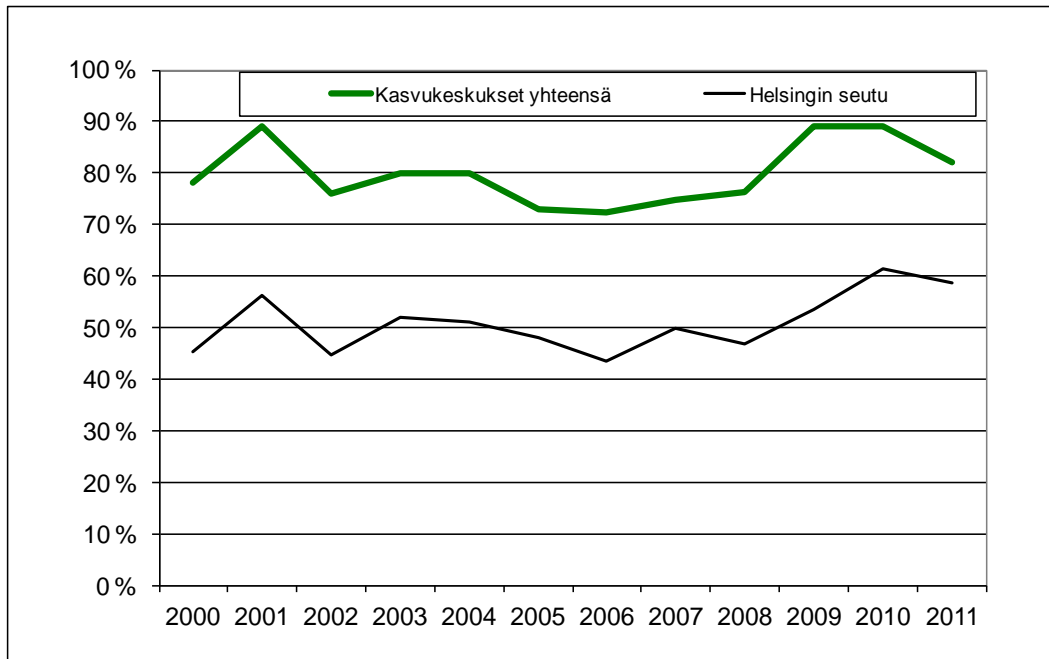
	2009	2010	2011
Korkotukilainavaltuus	1 670	1 670	975
Valtuutta käytettiin	1 667	1 545	960
Valtuuden käyttö (%)	100 %	93 %	98 %
Takauslainavaltuus	250		285
Valtuutta käytettiin	0		13
Valtuuden käyttö (%)	0 %		5 %



**Kuvio 1.** Uudet arava- ja korkotukilainat vuosina 2000-2011, 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 59 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 82 %.



**Kuvio 2.** Kasvukeskusten osuus lainoituksessa, % lainoista.

### 1.2.2. Rahaston varoista myönnetty 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 rahaston varoista maksetaan kehittämisrahalla tehtävät tutkimus- ja kehittämistoiminnan hankinnat. Avustukset ja kehittämisrahoituksen hankinnat maksetaan hankkeiden edetessä vaiheittain tai niiden valmistuttua. Päätökset tervehdyttämisavustuksista ja lainojen anteeksiannosta luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa oikeutettiin vuonna 2011 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 160,4 miljoonaa euroa (329,4 milj. euroa vuonna 2010). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 150,8 miljoonaa euroa (319,4 milj. euroa vuonna 2010).

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

	2009		2010		2011	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Suhdanneluonteiset korjaus-avustukset			125,0	125,0	0,0	0,0
Erytisryhmien investointiavustukset	110,0	109,7	110,0	110,0	110,0	109,9
Käynnistysavustukset	69,0	68,6	69,0	69,0	25,0	25,0
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	7,0	7,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	3,5	0,1	3,5	0,02	3,5	0,26
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	3,0	0,2	3,0	0,2	3,0	0,7
Tervehdyttämisasiavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	2,0	2,6	0,5	2,6	0,5
Purkuavustus	2,0	0,6	2,0	0,6	2,0	0,7
Lähiöiden kehittäminen	3,0	3,0	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	0,7	0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>200,7</b>	<b>191,2</b>	<b>329,4</b>	<b>319,1</b>	<b>160,4</b>	<b>150,8</b>

### 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. Jos takaus otetaan korkotukilainan (ASP-laina tai omakotitalon rakentamisen korkotukilaina) yhteydessä, niin silloin ei peritä takausmaksua. Takausmaksut kertyvät toimintatuottoina rahastoon ja rahastosta maksetaan takaukskorvaukset.

Uusia takauksia otettiin yhteensä 19 193 (16 100 vuonna 2010) asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 7,5 miljoonaa euroa (7,7 milj. euroa vuonna 2010). ASP-luottoihin liittyviä takauksia oli 3 326 (762 vuonna 2010). Takaukskorvauksia maksettiin yhteensä 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa vuonna 2010).

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 117,6 miljoonaa euroa. Takaukskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 1,9 miljoonaa euroa, joka 1,6 % kerätyistä takausmaksuista.

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 1 804,2 miljoonaa euroa. Valtionvastuu kasvoi 7,3 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettynä maksetuilla takaukskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 6,4 % (6,0 % v. 2010).

### 1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen oli vuoden alussa 31,9 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 47,0 miljoonaa euroon.

Vuoden 2011 talousarvion mukaan Valtion asuntorahastolla sai olla kerrallaan lainaa yhteensä enintään 2 800 miljoonaa euroa.

Johtokunnan 14.12.2010 tekemällä päätöksellä annettiin Valtiokonttorin tehtäväksi suorittaa maksuvalmiuden turvaava varainhankinta. Valtiokonttori valtuutettiin myös päättämään lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen varainhankinnan välisestä suhteesta sekä tarkemmista lainaehdoista.



Valtiokonttori toteutti rahaston varainhankinnan käyttämällä lyhytaikaisia velkasitoumuslainoja. Vuoden 2011 aikana Valtiokonttori toteutti 28 velkasitoumuskauppaa, joilla Valtion asuntorahastolle hankittiin varoja vuoden aikana yhteensä 1 780 miljoonaa euroa.

Rahasto maksoi 12.12.2011 pitkäaikaisen 100 miljoonan euron lainan takaisin Euroopan neuvoston kehityspankille (CEB).

Rahaston 31.12.2011 voimassa olevat lainat ilmenevät alla olevasta taulukosta. Lainojen keskiporkko oli 2,05 % (v. 2010 1,70 %). Lainojen määrä pieneni 234 miljoonaa euroa.

**Taulukko 3.** Rahaston lainat 31.12.2011.

	Nosto	Erääntymine n	Milj. euroa	Korko
Euroopan investointipankki (EIB)	2001	10.12.2012	300	5,01 %
Lyhytaikaiset velkasitoumuslainat	2011	2012 aikana	1 034,5	1,19 %
<b>Yhteensä</b>			<b>1 334,5</b>	<b>2,05 %</b>

### 1.2.5. Saatavien turvaaminen

Lainoihin ja takauksiin liittyvää riskienhallintaa tehdään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen 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 tähtäviä taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratulojen tukitoimenpiteitä puolestaan hoidetaan Valtiokonttorissa. Johtokunta päättää Valtiokonttorin esityksestä pakkohuutokauppaan 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 asuntolainojen ja takausten 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.

Aravalainojen luotto- ja vakuusarvomalli valmistui syksyllä ja sitä esiteltiin johtokunnassa riskiraportoinnin yhteydessä. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä toimi mallihankkeen

strategisena ohjausryhmänä. Mallin toteutusvastuu oli Valtiokonttorilla ja siihen liittyy yhteistyötä erilaisten aineistojen ja paikkatietojen osalta Suomen ympäristökeskuksen ja tilastokeskuksen kanssa.

Johtokunta kannusti ARA ja Valtiokonttoria toimimaan aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. ARA ja VK kartoittivat syksyllä mahdollisia käyntikohteita riskialueille ja ne on tarkoitus toteuttaa kuluvan vuoden aikana.

### **1.2.5.2. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta, rajoituksista vapauttamiset ja Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projekti**

ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokraloyhtiöiden toimintaa ja tuoton tuloutusta. Ohjauksella ja valvonnalla tavoitellaan aikaisempaa laajempaa vaikuttavuutta siten, että yksittäisen yhteisön kokonaisvaltaisesta tarkastuksesta siirrytään vaiheittain teemoittaiseen ohjaukseen ja valvontaan. Jatkossa tehdään myös aiempaa enemmän riskienhallinnan kannalta tärkeää kiinteistönpidon kehittämiseen liittyvää ohjausta

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään yhteensä 2 591 asuntoa. Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 37,7 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 tervehdyttämistoimenpiteisiin.

Ennaltaehkäiseviä lainaehtoja koskevia toimenpiteitä ovat

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

Varsinaisia talouden tervehdyttämistoimenpiteitä ovat

- vapaaehtoiset velkasaneeraukset
- tervehdyttämisavustukset
- määräaikaiset lainahtomuutokset
- viivästyskorkohelpotukset
- vuokralon rajoituksista vapauttamiseen liittyvä ns. rajoitusakordi
- vuokralon purkamiseen liittyvä ns. purkuakordi

- vuokratalon purkuavustus

Päätökset tukitoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

**Taulukko 4.** Tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville taloille.

	2009	2010	2011
<b>Tervehdyttämisavustukset (milj.euroa)</b>			
Lainasaajien lkm	20	13	12
Lainojen pääoma (milj.euroa)	45,8	11,6	10,3
Avustusten määrä (milj. euroa)	1,96	0,49	0,50
<b>Määräaikaiset lainaehtomuutokset</b>			
Lainasaajien lkm	4	5	0
-joista sai myös tervehdyttämisavustusta (lkm)	4	4	0
Lainojen pääoma (milj.euroa)	2,2	4	0
Alennettu korko lainoissa (%)	2,0 %	2,0 %	
Arvioitu kustannus koko laina-ajalta (milj. euroa)	0,13	0,26	
<b>Viivästyskorkohelpotukset</b>			
Lainasaajien lkm	10	3	9
Helpotusten määrä (milj. euroa)	0,15	0,08	0,16
<b>Vuosimaksun alentaminen</b>			
Lainansaajien lkm	6	3	2
Lainojen pääoma (milj.euroa)	63,1	41	25,5
Alentamisen määrä (milj. euroa)	0,27	0,19	0,09
Anteeksiannetun koron määrä (milj. euroa)	0,11	0,03	0,002
<b>Purkuakordit</b>			
Lainasaajien lkm	2	1	3
Akordin määrä, milj. euroa	0,0923	0,02	0,26
<b>Purkuavustukset</b>			
Lainasaajien lkm	11	10	8
Avustuksen määrä, milj. euroa	0,63	0,37	0,73
<b>Rajoitusakordit</b>			
Lainasaajien lkm	4	9	8
Akordin määrä, milj. euroa	0,2	0,6	0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>3,3</b>	<b>1,9</b>	<b>2,4</b>
<b>Käynnistetyt vapaaehtoiset velkasaneeraukset</b>			
Lainasaajien lkm	4	1	6
Lainansaajien aravalainojen pääoma, milj. euroa	4,3	0,2	3,6
Kustannukset	2,3	0,1	0,80

Valtiokonttorin laskema teoreettinen arvio menetyksistä ilman saneeraus- ja avustustoimenpiteitä oli 8 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 pieneni edelliseen vuoteen verrattuna ja pääoma niissä 31.12.2011 oli yhteensä 22,3 miljoonaa euroa (vuoden 2010 tilinpäätöksen mukaan 24,6 milj. euroa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 0,28 % aravalainakannasta. Erääntyneitä luottoja oli yhteensä 98 kappaletta (113 kappaletta v. 2010). Maksamatta olevia korkoja ja lyhennyksiä vuoden lopussa oli yhteensä 3,1 miljoonaa euroa (2,0 milj. euroa vuoden 2010 lopussa).

#### 1.2.5.5. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

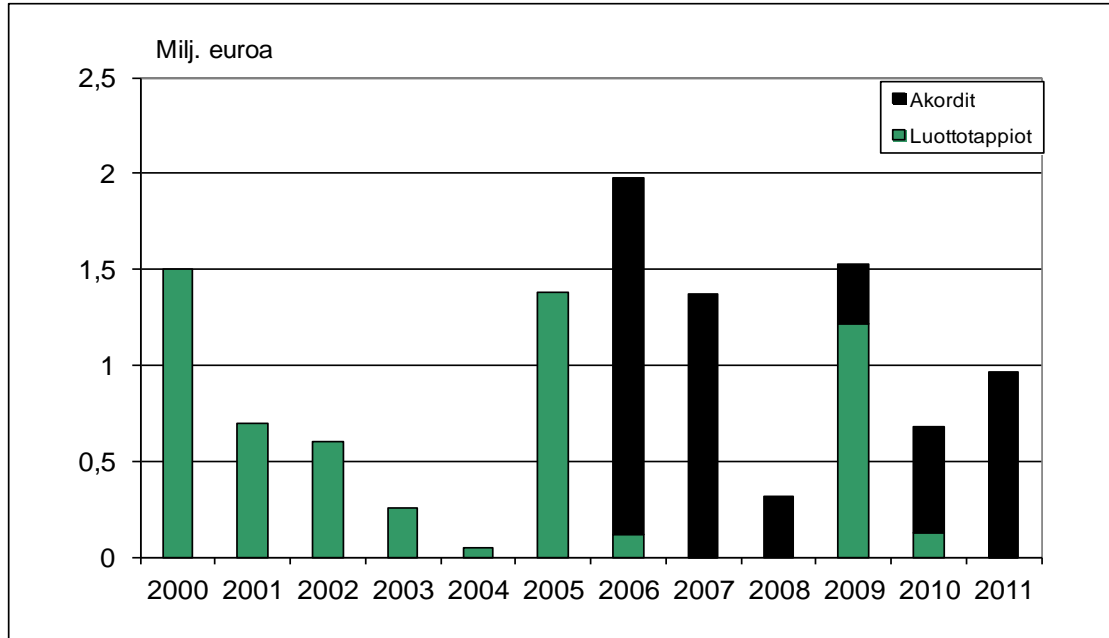
Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtioneuvakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatusta luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 512 456,87 euroa (540 268,49 euroa vuonna 2010).

Aravalainoista tileistä poistettuina luottotappioina kirjattiin 88 509,09 euroa (203 243,73 euroa vuonna 2010). Oikaisueriä tileistä poistoihin tehtiin 87 728,78 euroa. Ottaen huomioon oikaisuerät tappioiden määrä oli 780,30 euroa (128 148,09 euroa v. 2010). Oikaisuerät koostuvat henkilökohtaisten aravalainojen vastuunjaosta kunnan ja valtion välillä liittyviin palautuksiin sekä henkilökohtaisten aravalainojen velkajärjestelyistä johtuviin vähennyksiin.

Omistusasuntolainojen valtioneuvakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 511 676,57 euroa (412 120,40 euroa vuonna 2010).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei aiheutunut takaustappioita (0 euroa v. 2010).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 874 375,12 euroa (1 146 301,93 euroa vuonna 2010). Lisäksi rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 965 332,72 euroa (549 878,41 euroa v. 2010).

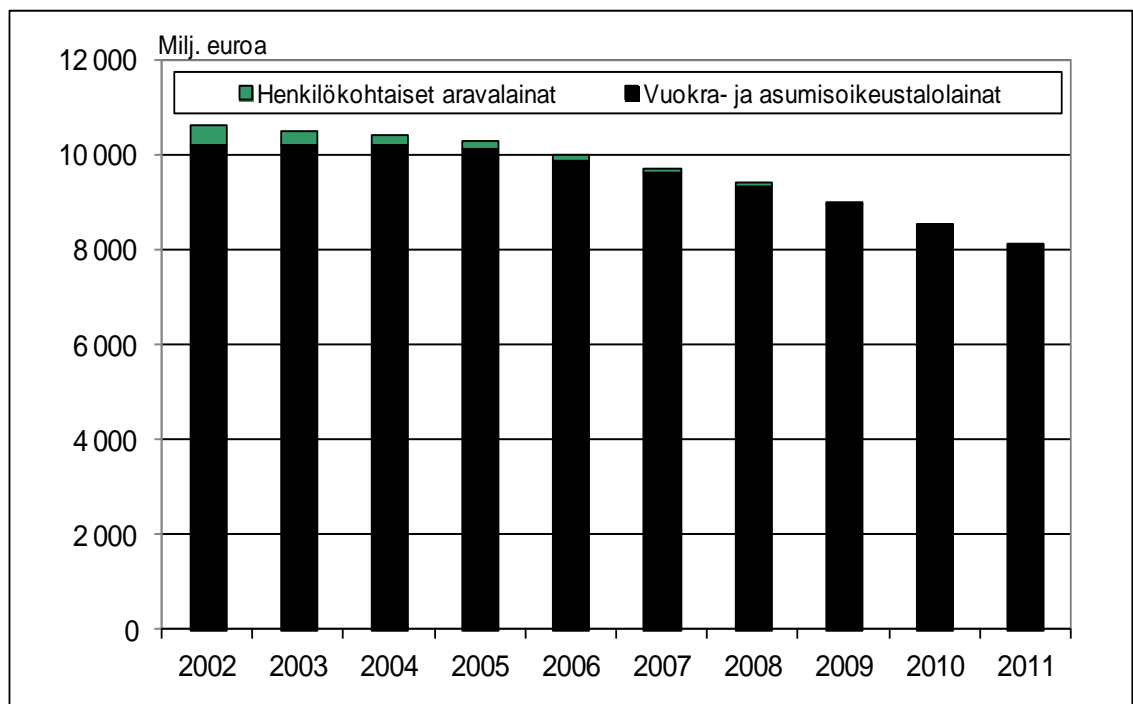


**Kuvio 3.** Aravalainojen luottotappiot sekä akordit rajoituksista vapauttamisiin ja purkuihin liittyen.

### 1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

#### Aravalainat

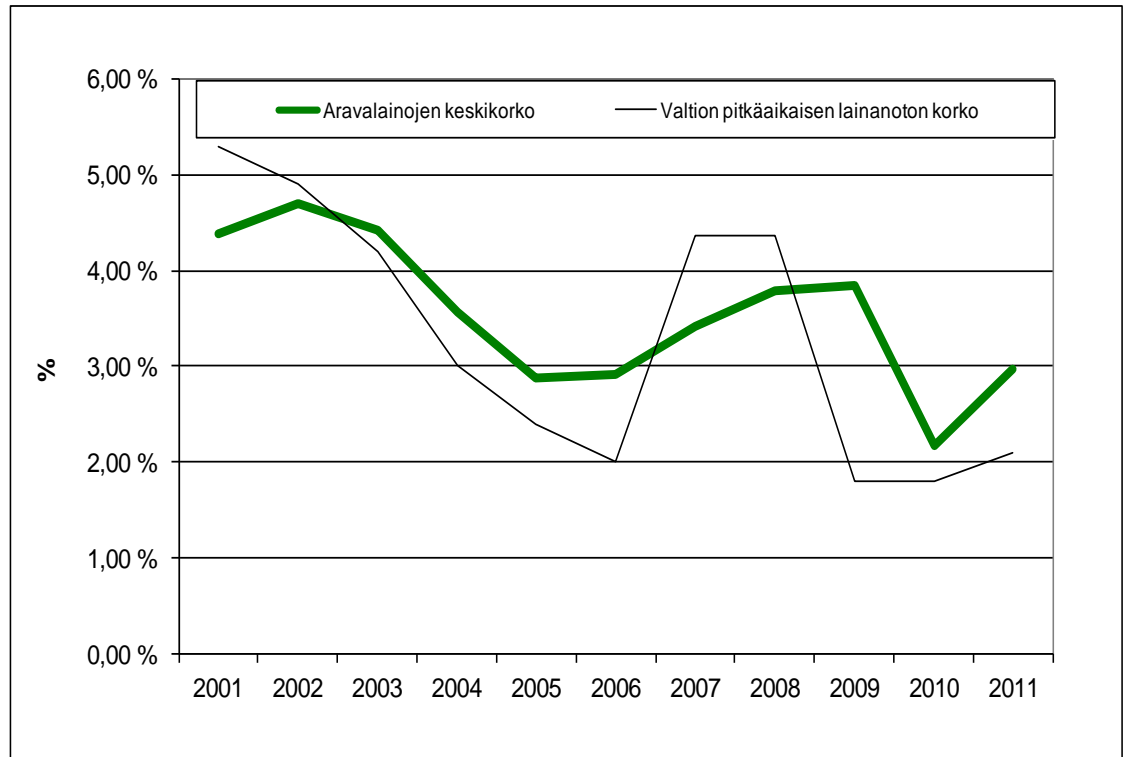
Aravalainakanta oli vuoden lopussa 8 062 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asumisoikeustaloihin liittyviä lainoja oli 8 050 miljoonaa euroa ja henkilökohtaisia aravalainoja oli 12 miljoonaa euroa.



**Kuvio 4.** Aravalainakanta.

Lyhennyksiä aravalainoista kertyi 471 miljoonaa euroa, joka on 91 miljoonaa enemmän kuin vuoden alussa normaalien lainaehtojen mukaisesti arvioitiin lyhennyksiä tulevan. Aravalainoja konvertoitiin pankkilainoiksi valtion takauksella vajaan 9 miljoonan euron edestä. Rajoituksista vapautettujen talojen osalta ennenaikaisesti takaisinmaksettava lainapääoma on 37,7 miljoonaa euroa.

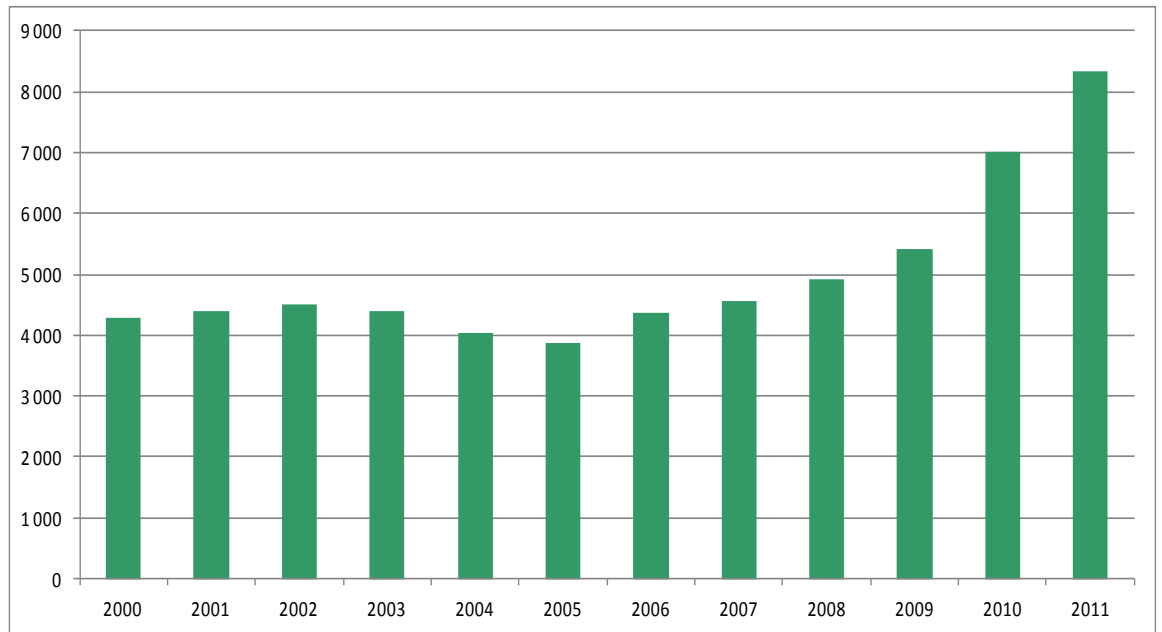
Aravalainakannan keskipörssi vuonna 2011 oli 2,98 % (2,18 % vuonna 2010).



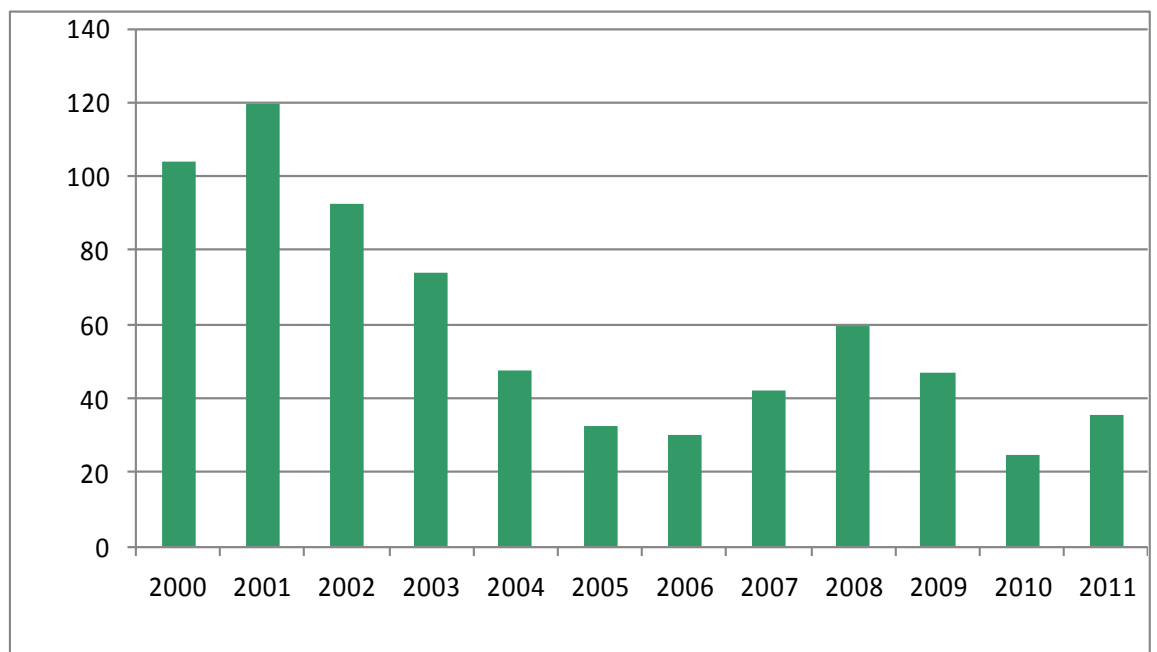
**Kuvio 5.** Aravalainojen keskipörssi ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus.

### Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 8 336 miljoonaa euroa (6 999 miljoonaa euroa vuonna 2010). Lainakanta on kasvanut kahdessa vuodessa 2 921 miljoonaa euroa.

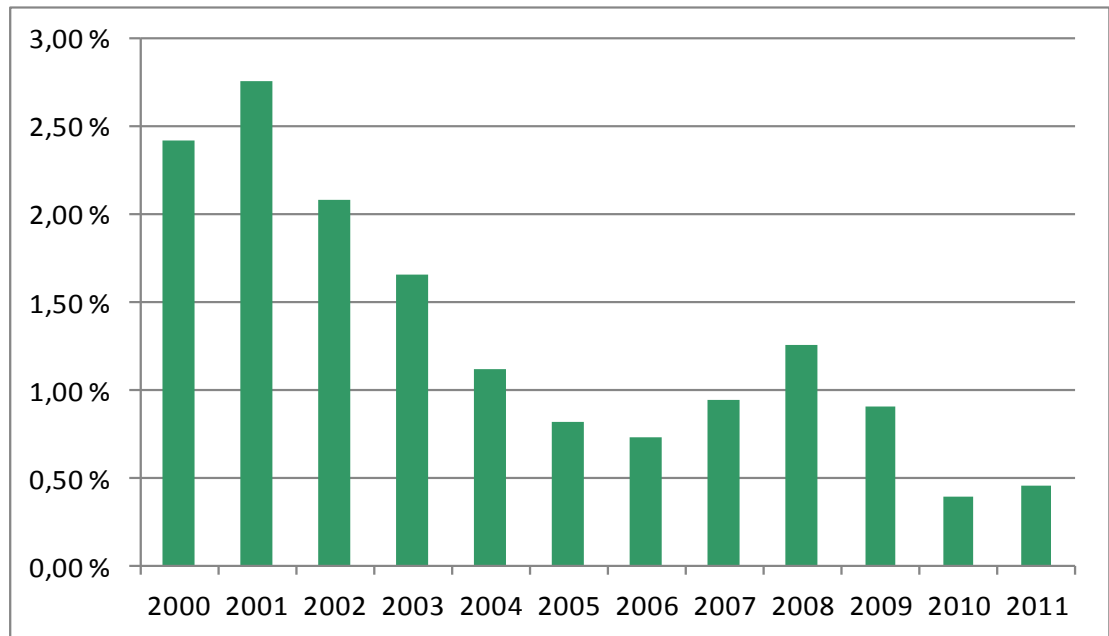


**Kuvio 7.** Korkotukilainakanta 2000–2011 (milj. euroa).



**Kuvio 8.** Korkotukimaksut 2000 - 2011 (milj. euroa).

Maksettujen korkotukien suhde korkotukilainakantaan eli keskimääräinen korkotuki oli 0,46 %-yksikköä (vuosi 2010 0,40 %-yksikköä). Korkotukiin lasketaan ASP-palkkiot, joiden määrä oli viime vuonna selvästi edellisiä vuosia suurempi. ASP-palkkioita maksettiin rahastosta 15,2 miljoonaa euroa (4,4 miljoonaa vuonna 2010). Pois lukien ASP-palkkiot korkotukimaksujen määrä pysyi edellisen vuoden tasolla ja oli 20,1 miljoonaa euroa.



**Kuvio 9.** Keskimääräinen korkotuki 2000 - 2011 (%- yksikköä lainapääomasta).

Korkotukilainoista 73 % on vuokratalojen lainoja ja 14 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetakaos.

**Taulukko 5.** Korkotukilainakanta lainatyypeittäin 31.12.2011.

	Lainakanta % lainoista	
<b>Vuokra-asuntolainat</b>	6 064	73 %
<b>Asumisoikeusasuntolainat</b>	1 172	14 %
<b>ASP-lainat</b>	690	8 %
<b>Muut henk.koht. lainat</b>	112	1 %
<b>As.oy. talojen lainat</b>	297	4 %
<b>Yhteensä</b>	<b>8 336</b>	<b>100 %</b>

## 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 8,2 miljoonaa euroa (8,0 milj. euroa vuonna 2010). Tuottojen nousu johtui luovutuskorvauksista saatujen maksujen määrän kasvusta.

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi toimintatuottoina



rahastoon 7,5 miljoonaa euroa (7,7 milj. euroa vuonna 2010). Takausmaksujen määrä pieneni, koska aiempaa suurempi osa takauksista oli ASP-luottoihin kohdentuvia takauksia.

Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2010).

Aravalainoitettujen vuokra-asuntojen myynneistä rahastoon kertyi luovutuskorvauksia 0,6 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2010).

Rahaston toimintakulut olivat 279 172,79 euroa (313 684,40 euroa vuonna 2010). Toimintakuluista 185 000 euroa kohdistui lyhytaikaiseen varainhankintaan liittyviin kustannuksiin ja 30 669,84 euroa asianajokuluihin.

#### 1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 245,3 miljoonaa euroa (195,7 milj. euroa vuonna 2009). Aravalainojen keskikoron noususta johtuen korkotuotot kasvoivat.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 33,1 miljoonaa euroa (27,7 milj. euroa vuonna 2010).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 0,5 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa v. 2010).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantota oli 0,9 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa vuonna 2010). Lisäksi vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 1,0 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa vuonna 2010).

Rahoituksen ylijäämäksi<sup>1</sup> muodostui 220,2 miljoonaa euroa (175,7 milj. euroa vuonna 2010). Ylijäämän kasvu johtui rahoitustuottojen kasvusta.

#### 1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut

Valtion asuntorahaston siirtomenot koostuvat asuntotoimen avustuksista ja korkotuista. Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 252,1 miljoonaa euroa (251,6 milj. euroa vuonna 2010).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 35,3 miljoonaa euroa (24,8 milj. euroa vuonna 2010). Korkotukimaksujen nousu johtui niihin mukaan luettavien ASP-palkkioiden määrän kasvusta.

---

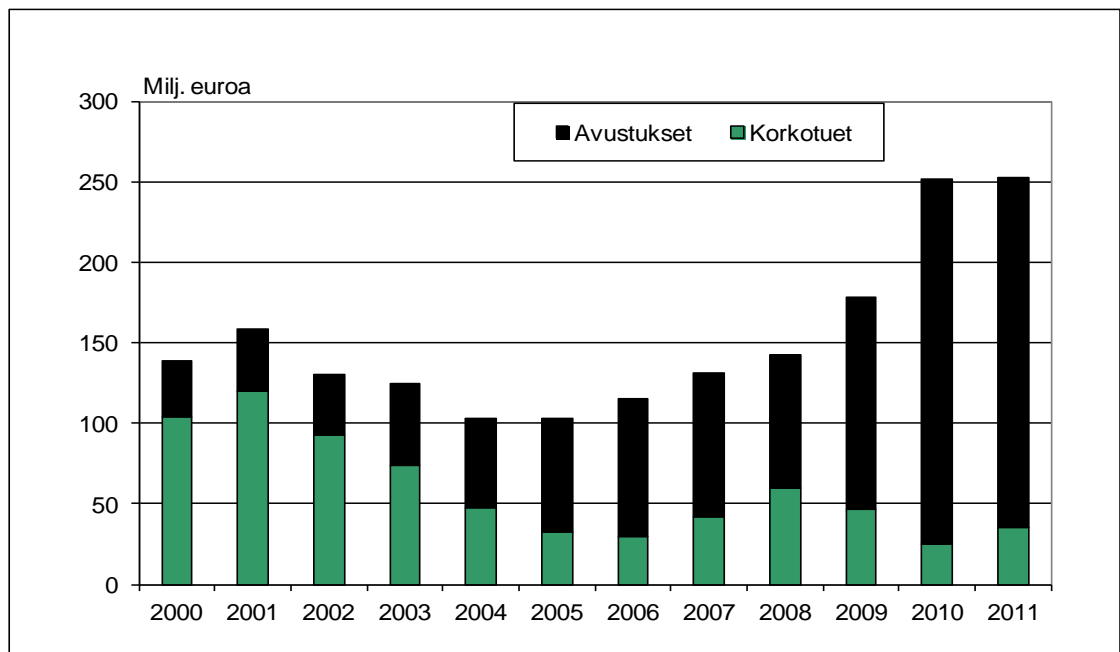
<sup>1</sup> Lainoitustoiminnan kannattavuus ottaen huomioon oman pääoman laskennallinen korkokustannus on laskettu tilinpäätöksen liitteessä 15.2. Laskelma koskee lainoitustoimintaa ja siinä ei ole mukana rahoituskuluissa omistusasuntolainojen takaustappioita.

Avustuksia maksettiin yhteensä 216,8 miljoonaa euroa (226,8 milj. euroa vuonna 2010). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 99,9 miljoonaa euroa (102,2 milj. euroa vuonna 2010). Käynnistysavustuksia maksettiin 38,9 miljoonaa euroa (59,3 milj. euroa vuonna 2010).

Vuonna 2010 myönnettyjä korjausavustuksia maksettiin 66,4 miljoonaa euroa.

**Taulukko 6.** Rahastosta maksetut korkotuet ja avustukset.

	2009	2010	2011
Korkotukia	46,8	24,8	35,3
Erit. ryhmien investointiavustukset	73,3	102,2	99,9
Käynnistysavustukset	40,1	59,3	38,9
Korjaus- ja energiavustukset	2,2	50,5	66,4
Kunnallistekniikka-avustukset	12,3	11,5	8,8
Muut avustukset	3,4	3,3	2,7
<b>Yhteensä</b>	<b>178,1</b>	<b>251,6</b>	<b>252,1</b>



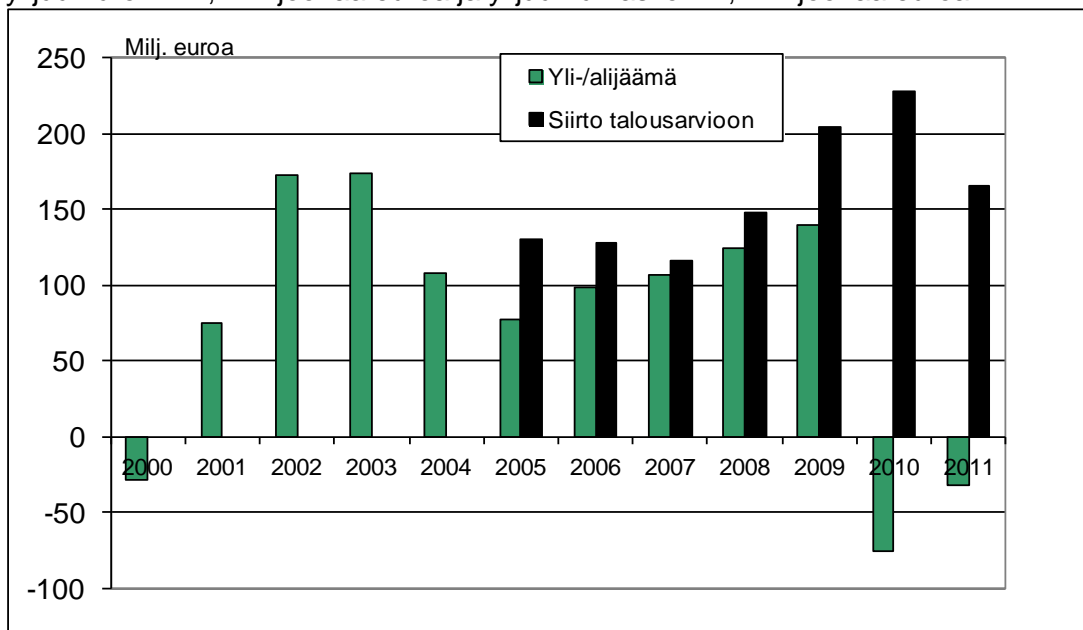
**Kuvio 10.** Korkotuet ja avustukset vuosina 2000–2011.

Siirtotalouden kuluista noin 90 % kohdentui voittoa tavoittelemattomille yhteisöille, kunnille 4 % ja suoraan kotitalouksille kohdentui 6 %.

#### 1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 31,9 miljoonaa euroa. Edellisen vuoden alijäämä oli 75,9 miljoonaa euroa. Alijäämä pieneni rahoitusylijäämän kasvun seurauksena.

Siirtotalouden kulut olivat 252,1 miljoonaa euroa (251,6 milj. v. 2010). Rahoituksen ylijäämä oli 212,2 miljoonaa euroa ja ylijäämä kasvoi 44,1 miljoonaa euroa.



Kuvio 11. Valtion asuntorahaston tilikauden tuotto ja siirto talousarvioon.

## 1.4.2. Taseen tarkastelu

### 1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2011 oli 8 193,9 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 424,7 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta lainasaamisten määrä oli 8 062,1 miljoonaa euroa. Lainasaamisten määrä pieneni 471,1 miljoonalla eurolla. Takaisinmaksuja lainoista kertyi 471,5 miljoonaa euroa (428,6 miljoonaa euroa vuonna 2010).

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 31,9 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 47,0 miljoonaa euroa.

### 1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman<sup>2</sup> määrä oli 6 848,2 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 31,9 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 166 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 197,9 miljoonaa euroa.

Rahaston vieraan pääoman määrä oli 1 345,7 miljoonaa euroa (1 572,5 miljoonaa euroa vuonna 2010). Rahastolla ei ole pitkäaikaista vierasta pääomaa. Lyhytaikainen vieras pääoma sisältää joulukuussa 2012 erääntyvän 300 miljoonan euron lainan Euroopan investointipankilta. Muu lyhytaikainen vieras pääoma koostuu vuoden 2012 aikana erääntyvistä 1 034,5 miljoonan euron lyhytaikaisista velkasitoumuslainoista ja 11,2 miljoonan euron siirtoveltoista. Lyhytaikainen vieras pääoma oli yhteensä 1 345,7 miljoonaa euroa (1 272,5 milj. euroa vuoden 2010 lopussa).

<sup>2</sup> Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

### 1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 222,2 miljoonaa euroa (263,7 milj. euroa v. 2010). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 24,2 miljoonaa euroa (26,9 miljoonaa euroa vuonna 2010).

Siirtotalouden menot avustuksien ja korkotukien maksuista olivat 252,1 miljoonaa euroa (251,6 milj. euroa v. 2010).

Investointien osalta annettuja lainoja sisältäen luottotappiot ja akordit oli 2,2 miljoonaa euroa (2,1 milj. euroa vuonna) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 471,5 miljoonaa euroa (428,6 milj. euroa vuonna 2010).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 166 miljoonaa euroa (228 milj. v. 2010). Rahaston velka pieneni 234,1 miljoonaa euroa (211,4 milj. v. 2010). Likvidit varat vuoden lopussa olivat 47,0 miljoonaa euroa (31,9 milj. v. 2010).

### 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 onnistumisistaan 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. - 31.12.2011		1.1. - 31.12.2010	
TOIMINNAN TUOTOT				
Muut toiminnan tuotot		8 238 047,01		7 956 941,31
TOIMINNAN KULUT				
Palvelujen ostot	-279 172,79		-313 684,40	
Muut kulut	<u>-0,03</u>	<u>-279 172,82</u>	<u>-0,01</u>	<u>-313 684,41</u>
JÄÄMÄ I		7 958 874,19		7 643 256,90
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	245 295 574,93		195 712 456,70	
Rahoituskulut	<u>-33 094 364,19</u>	<u>212 201 210,74</u>	<u>-27 658 735,50</u>	<u>168 053 721,20</u>
JÄÄMÄ II		220 160 084,93		175 696 978,10
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Kunnille	10 259 559,77		11 670 899,29	
Rahoitus- ja vakuutuslaitoksille	8 103,90		9 538,97	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	226 594 708,02		235 542 564,83	
Kotitalouksille	<u>15 192 733,21</u>	<u>252 055 104,90</u>	<u>4 422 514,76</u>	<u>251 645 517,85</u>
JÄÄMÄ III		-31 895 019,97		-75 948 539,75
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-31 895 019,97</u>		<u>-75 948 539,75</u>

### 3. TASE

VASTAAVAA	31.12.2011	31.12.2010
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET		
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET		
Lainasaamiset	7 746 070 347,70	8 152 730 253,73
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET YHTEENSÄ	7 746 070 347,70	8 152 730 253,73
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Euromääräiset lainasaamiset	315 988 082,58	380 445 785,29
Siirtosaamiset	<u>84 809 809,94</u> 400 797 892,52	<u>53 444 674,09</u> 433 890 459,38
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT		
Yhdystilisaatava valtiolta	<u>47 006 512,42</u>	<u>31 939 209,46</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ	447 804 404,94	465 829 668,84
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>8 193 874 752,64</u>	<u>8 618 559 922,57</u>
VASTATTAVAA	31.12.2011	31.12.2010
OMA PÄÄOMA		
Rahaston pääoma	5 254 317 695,29	5 482 317 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 791 744 937,81	1 867 693 477,56
Talousarviosiirrot	-166 000 000,00	-228 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujaämä	<u>-31 895 019,97</u> 6 848 167 613,13	<u>-75 948 539,75</u> 7 046 062 633,10
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Otetut euromääräiset lainat	0,00	300 000 000,00
LYHYTAIKAINEN		
Lyhytaikaiset euromääräiset lainat	1 334 491 474,66	1 268 577 522,33
Siirtovelat	11 215 544,29	3 919 767,14
Muut lyhytaikaiset velat	<u>120,56</u> <u>1 345 707 139,51</u>	<u>0,00</u> <u>1 272 497 289,47</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>1 345 707 139,51</u>	<u>1 572 497 289,47</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>8 193 874 752,64</u>	<u>8 618 559 922,57</u>

#### 4. RAHOITUSLASKELMA

	<b>1.1. - 31.12.2011</b>	<b>1.1. - 31.12.2010</b>
<b>OMA TOIMINTA</b>		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	8 188 193,88	7 921 937,19
Korkotulot ja voiton tuloutukset	213 982 123,64	255 736 868,41
Muut menot	1 392 380,74	-557 300,64
Korkomenot	-25 629 652,46	-26 353 166,66
<b>OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>197 933 045,80</b>	<b>236 748 338,30</b>
<b>SIIRTOTALOUS</b>		
Tulonsiirrot kunnille	-10 259 559,77	-11 670 899,29
Tulonsiirrot kotitalouksille	-15 192 733,21	-4 422 514,76
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-226 602 811,92	-235 552 103,80
<b>SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA</b>	<b>-252 055 104,90</b>	<b>-251 645 517,85</b>
<b>INVESTOINNIT</b>		
Annetut lainat *	-2 175 488,11	-2 069 328,46
Annettujen lainojen takaisinmaksut	471 450 777,28	428 562 115,37
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>469 275 289,17</b>	<b>426 492 786,91</b>
<b>RAHOITUS</b>		
Oman pääoman muutos	-166 000 000,00	-228 000 000,00
Velan muutos	-234 085 927,11	-211 431 963,80
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>-400 085 927,11</b>	<b>-439 431 963,80</b>
<b>LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS</b>	<b>15 067 302,96</b>	<b>-27 836 356,44</b>
<b>LIKVIDIT VARAT 1.1.</b>	<b>31 939 209,46</b>	<b>59 775 565,90</b>
<b>LIKVIDIT VARAT 31.12.</b>	<b>47 006 512,42</b>	<b>31 939 209,46</b>

\*= Annetut lainat sisältää: Annetut lainat, kirjatut luottotappiot ja akordit

## 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 saamia 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 41 458,36 euroa tileistä poistojen oikaisuja.

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

Tiedot ovat vertailukelpoisia edellisen vuoden kanssa.

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

Kahden aravalainoitettun vuokratalokohteen 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****Valtion talousarviossa esitetty arvio asuntorahaston rahoitusrakenteesta ja sen toteuma**

	<b>Talousarvio</b>	<b>Toteuma</b>	<b>Erotus</b>
Saldo 1.1.2011	80 000 000	31 939 209,46	-48 060 790,54
Tulot asuntolainoista	625 000 000	684 649 793,55	59 649 793,55
Tulot takausmaksuista	10 000 000	8 188 193,88	-1 811 806,12
Korkotuki- ja avustusmenot	275 000 000	252 055 104,90	-22 944 895,10
Rahaston velkojen korot	65 000 000	25 629 652,46	-39 370 347,54
Rahaston velkojen kuolelutukset	130 000 000	234 085 927,11	104 085 927,11
Siirto valtion talousarvioon	166 000 000	166 000 000,00	0,00
Saldo 31.12.2011	79 000 000	47 006 512,42	-31 993 487,58

**Vuoden 2011 valtion talousarviossa momentin 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon yhteydessä määritetyt korkotukilainat ja muut valtuudet (milj.euroa) sekä niiden käytön toteuma**

	<b>Talousarvion valtuus</b>	<b>Valtuuden käytön toteuma vuonna 2011</b>	<b>% valtuudesta</b>
<b>Korkotukilainat ja takaukset</b>			
Korkotukilainat	975 000 000	959 978 736	98 %
Takauslainat vuokratulojen rakentamisen	285 000 000	12 875 983	5 %
Takauslainat aravalainan takaisinmaksuun	1 000 000 000	9 385 710	1 %
Omistusasuntolainojen takausvastuun enimmäismäärä	2 200 000 000	1 804 174 333	82 %
<b>Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit</b>			
Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset	100 000	25 054	25 %
Purkuakordit	3 500 000	257 615	7 %
Rajoitusakordit	3 000 000	731 418	24 %
<b>Avustukset</b>			
Erityisryhmien investointiavustukset	110 000 000	109 885 824	100 %
Käynnistysavustukset	25 000 000	24 980 000	100 %
Tervehdyttämistävustukset	2 600 000	502 400	19 %
Kunnallistekniikan rakentamistaavustukset	10 000 000	10 000 000	100 %
Lähiöavustukset	3 000 000	2 982 083	99 %
Väestöltään vähenevien alueiden avustukset	600 000	0	0 %
Purkuavustukset	2 000 000	729 350	36 %
Kehittämisraha	700 000	700 000	100 %

**Käyttämättömät valtuudet eivät siirry käytettäväksi seuraavina vuosina.**

**Valtioneuvoston 13.1.2011 vahvistaman korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2011 ja toteuma 2011****Korkotukilainat (milj. euroa)**

<b>Lainalaji</b>	<b>Valtuus</b>	<b>Valtuuden käyttö</b>
1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat	15 000 000	0
2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	380 000 000	350 635 470
3.Muut vuokra-asuntolainat	410 000 000	299 972 317
4.Asumisoikeustalolainat	100 000 000	275 483 267
5.Omakotikorkotukilainat	10 000 000	1 714 600
6.As.oy talojen peruspar. korkotukilainat	60 000 000	32 173 082
<b>Yhteensä</b>	<b>975 000 000</b>	<b>959 978 736</b>

Jos jotakin kohdissa 1.- 6. varattua määrää ei ole voitu käyttää kokonaan, vapautuva määrä on voitu käyttää muihin mainittuihin tarkoituksiin.

**Takauslainat** **285 000 000** **12 875 983**

### 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.

### Rahaston tilinpäätöksen liite 6: Rahoitustuotot ja –kulut

Rahoitustuotot	2011	2010	Muutos 2011-2010
Korot euromääräisistä saamisista	245 295 574,93	195 712 456,70	49 583 118,23
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
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>245 295 574,93</b>	<b>195 712 456,70</b>	<b>49 583 118,23</b>
Rahoituskulut	2011	2010	Muutos 2011-2010
Korot euromääräisistä veloista	30 742 199,48	25 422 286,67	5 319 912,81
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	1 840 488,14	1 824 328,43	16 159,71
Muut rahoituskulut	511 676,57	412 120,40	99 556,17
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>33 094 364,19</b>	<b>27 658 735,50</b>	<b>5 435 628,69</b>
<b>Netto</b>	<b>212 201 210,74</b>	<b>168 053 721,20</b>	<b>44 147 489,54</b>

## Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Lainananto lainansaajasektoreittain €	Lainapääoma 31.12.2011	Lisäys 2011	Vähennys 2011	Lainapääoma 31.12.2010	Pääomamuutos 2011-2010
<b>Yritykset ja asuntoyhteisöt</b>	<b>7 728 164 604,35</b>	<b>335 000,00</b>	<b>435 471 889,08</b>	<b>8 163 301 493,43</b>	<b>-435 136 889,08</b>
Yritykset	264 371 041,55	0,00	15 734 522,78	280 105 564,33	-15 734 522,78
-Julkiset yritykset	156 274 778,91	0,00	8 741 988,15	165 016 767,06	-8 741 988,15
-Yksityiset yritykset	108 096 262,64	0,00	6 992 534,63	115 088 797,27	-6 992 534,63
Asuntoyhteisöt	7 463 793 562,80	335 000,00	419 737 366,30	7 883 195 929,10	-419 402 366,30
<b>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Julkisyhteisöt</b>	<b>68 737 937,76</b>	<b>0,00</b>	<b>10 702 221,96</b>	<b>79 440 159,72</b>	<b>-10 702 221,96</b>
Paikallishallinto	68 737 937,76	0,00	10 702 221,96	79 440 159,72	-10 702 221,96
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kotitaloudet</b>	<b>12 815 897,24</b>	<b>-1 831,43</b>	<b>11 047 588,69</b>	<b>23 865 317,39</b>	<b>-11 049 420,15</b>
Työnantaja- ja muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	354 719,84	0,00	29 276,36	383 996,20	-29 276,36
-Maatilataloudenharjoittajien kotitaloudet	354 719,84	0,00	29 276,36	383 996,20	-29 276,36
-Muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Palkansaajakotitaloudet	12 461 177,40	-1 831,43	11 018 312,33	23 481 321,19	-11 020 143,79
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
<b>Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhte</b>	<b>252 339 990,93</b>	<b>0,00</b>	<b>14 229 077,55</b>	<b>266 569 068,48</b>	<b>-14 229 077,55</b>
Valtionkirkot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	252 339 990,93	0,00	14 229 077,55	266 569 068,48	-14 229 077,55
<b>Ulkomaat</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Yhteensä</b>	<b>8 062 058 430,28</b>	<b>333 168,57</b>	<b>471 450 777,28</b>	<b>8 533 176 039,02</b>	<b>-471 117 608,74</b>

Vuoden aikana lainoihin tehdyt sektorimuutokset vaikuttavat tilinpäätösvuoden alkusaldon Näin ollen syntyvät sektorikohtaisia eroja tilinpäätösvuoden alkusaldon ja edellisen vuoden loppusaldon 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

31.12.2011	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle	1 - 5	Yli	Alle	1 - 5	Yli	
	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	
<b>Vastaavien rahoituserät</b>							
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
Yhdyttilisaatavat valtiolta	0,00	0,00	0,00	47 006 512,42	0,00	0,00	47 006 512,42
<b>Rahat, pankkisaamiset ja muut rahoitusvarat</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47 006 512,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47 006 512,42</b>

31.12.2011	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle	1 - 5	Yli	Alle	1 - 5	Yli	
	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	
<b>Vastattavien rahoituserät</b>							
Otetut euromääräiset lainat	0,00	0,00	0,00	300 000 000,00	0,00	0,00	300 000 000,00
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	1 034 491 474,66	0,00	0,00	1 034 491 474,66
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
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 334 491 474,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 334 491 474,66</b>

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

Sektori	Muutos			Säädös johon takaus tai takuu perustuu
	31.12.2011	31.12.2010	2010-2009	
<b>Yritykset ja asuntoyhteisöt</b>	<b>7 278 924 705,66</b>	<b>6 049 154 321,17</b>	<b>1 229 770 384,50</b>	
Aravan ensisijaislainojen myöntäjät	208 553 028,81	230 753 835,11	-22 200 806,29	Asuntotuotantolaki 13 a §
Vuokra-asuntolainojen myöntäjät	5 923 376 587	4 917 904 546	1 005 472 041,04	*Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/80) 9§ *Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001) 28§ ja 29§ *Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osamistusasunnoista (232/2002)
Asumisoikeustalainojen myöntäjät	1 146 995 090,18	900 495 940,43	246 499 149,75	*Laki asumisoikeustalainojen korkotuesta (1205/93) 10§ *Laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakent. (176/2009)
<b>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset</b>				
...	0,00	0,00	0,00	
<b>Julkisyhteisöt</b>				
...	0,00	0,00	0,00	
<b>Kotitaloudet</b>	<b>1 804 174 332,81</b>	<b>1 796 884 611,51</b>	<b>7 289 721,30</b>	
Omistusasuntolainat	1 804 174 332,81	1 796 884 611,51	7 289 721,30	Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksista (204/96)
<b>Takaukset ja takuut yhteensä</b>	<b>9 083 099 038,47</b>	<b>7 846 038 932,68</b>	<b>1 237 060 105,80</b>	

### Myönnetty takaukset ja takuut valuutoittain

Valuutta	Vasta-arvo	Jakauma	Tilinpäätöspäivän kurssi
	€	%	€
Euro	9 083 099 038,47	100,0	
<b>Yhteensä</b>	<b>9 083 099 038,47</b>	<b>100,0</b>	

### Vastuusitoumukset

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

	31.12.2011	31.12.2010	Muutos 2011-2010
Otetut euromääräiset lainat	0,00	300 000 000,00	-300 000 000,00
Otetut valuuttamääräiset lainat	0,00	0,00	0,00
Seuraavana tilikautena maksettavat lyhennykset	300 000 000,00	100 000 000,00	200 000 000,00
Lyhytaikaiset lainat	1 034 491 474,66	1 168 577 522,33	-134 086 047,67
<b>Yhteensä</b>	<b>1 334 491 474,66</b>	<b>1 568 577 522,33</b>	<b>-234 086 047,67</b>

## Rahaston tilinpäätöksen liite 14: Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Maturiteettijakauma (velan jakauma jäljellä olevan juoksuajan mukaan)

Velkojen juoksuaja	2011			2010		
	Kirjanpitoarvo	%	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	%	Käypä arvo
0 - 1 vuotta	1 334 491 474,66	100,00	1 355 948 402,69	1 268 577 522,33	80,87	1 274 854 798,30
1 - 2 vuotta	0,00	0,00	0,00	300 000 000,00	19,13	321 892 256,63
2 - 3 vuotta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 334 491 474,66</b>	<b>100,00</b>	<b>1 355 948 402,69</b>	<b>1 568 577 522,33</b>	<b>100,00</b>	<b>1 596 747 054,93</b>

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
31.12.2011	0,38

## Rahaston tilinpäätöksen liite 15.1: Valtion asuntorahaston oman pääoman muutokset

OMA PÄÄOMA	2011	2010
<b>Rahaston pääoma</b>	5 254 317 695,29	5 482 317 695,29
<b>Edellisten tilikausien pääoman muutos</b>		
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	1 867 693 477,56	1 728 077 054,91
Edellisen tilikauden voitto	-75 948 539,75	139 616 422,65
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	1 791 744 937,81	1 867 693 477,56
<b>Talousarviosiirto</b>	-166 000 000,00	-228 000 000,00
<b>Tilikauden tuotto-/kulujäämä</b>	-31 895 019,97	-75 948 539,75
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	6 848 167 613,13	7 046 062 633,10

Valtion asuntorahaston pääoma, määrältään 5.254.317.695,29 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 955.000.000,00 eur vuosilta 2005-2010.

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 31.12.2011 oli 5.498.288.902,19 eur ja koroton pääoma 1.349.878.710,94 eur.

## 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 6 848 167 613,13 euron omalle pääomalle on käytetty vuoden 2011 valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta, joka oli 2,1 %.

	1.1.2011-31.12.2011
Rahoitustuotot	245 295 574,93
Lainoihin liittyvät rahoituskulut	32 582 687,62
<b>Rahoituskate</b>	<b>212 712 887,31</b>
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	-143 811 519,88
<b>Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus</b>	<b>68 901 367,43</b>

## 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 2011 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 ylijohtaja Rauno Saari ylitarkastaja Anne Salin johtaja Hannu Salokorpi arkkitehti Kirsti Sivén

Johtokunnan sihteereinä ovat toimineet erikoissuunnittelija Kimmo Huovinen, taloussuunnittelija Johanna Kari ajalla 28.8.2010-31.10.2011 ja ylitarkastaja Teija Golnick alkaen 24.11.2011 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 Helsingissä 9. päivänä maaliskuuta 2012.



Harri Hiltunen



Anneli Nieminen



Pasi Holm



Rauno Saari



Anne Salin

Hannu Salokorpi



Kirsti Sivén

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

Helsinki . päivänä maaliskuuta 2012

KHT, JHTT Leif-Erik Forsberg

KHT, JHTT Jorma Nurkkala