

VALTION ASUNTORAHASTON TILINPÄÄTÖS VUODELTA 2006

VALTION TALOUSARVION ULKOPUOLINEN ASUNTORAHASTO

SISÄLLYSLUETTELO

1. TOIMINTAKERTOMUS	1
1.1. Toimintakatsaus	1
1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus	1
1.1.2. Toimintaympäristö	1
1.1.3. Katsaus keskeisiin asioihin	2
1.1.4. Rahastotalouteen vaikuttavia vuoden 2006 säädösmuutoksia	3
1.1.5. Kehitysnäkymiä	4
1.2. Tuloksellisuuden kuvaus	5
1.2.1. Vuoden 2006 lainoitus ja sen kohdentuminen	5
1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt avustukset	6
1.2.3. Omistusasuntolainojen valtiontakaukset	7
1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta	7
1.2.5. Saatavien turvaaminen	8
1.2.5.1. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä	9
1.2.5.2. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta, rajoituksista vapauttamiset ja Käyttöaste -projekti	9
1.2.5.3. Tukitoimet taloudellisiin vaikeuksiin	10
1.2.5.4. Maksuhäiriöt	11
1.2.5.5. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot	12
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainakannasta	12
1.4. Tilinpäätösanalyysi	14
1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu	15
1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut	15
1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut	15
1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut	16
1.4.1.4. Tilikauden tuotto	17
1.4.2. Taseen tarkastelu	18
1.4.2.1. Vastaavaa	18
1.4.2.2. Vastattavaa	18
1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu	18
1.5. Sisäinen valvonta	19
2. TUOTTO- JA KULULASKELMA	20
3. TASE	20
4. RAHOITUSLASKELMA	22
5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT	22
6. ALLEKIRJOITUKSET	30

1. TOIMINTAKERTOMUS

1.1. Toimintakatsaus

1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus

Valtion asuntorahasto on ympäristöministeriön alainen valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto. Valtion asuntorahastosta tuetaan asuntotuotantoa ja korjausrakentamista sekä parannetaan asuntotuotannon edellytyksiä myöntämällä kunnallistekniikka-avustuksia. Tuen painopiste on sosiaalisessa asuntotuotannossa ja siihen liittyy asuntomarkkinatilanteen perusteella tehtävä alueellinen suuntaaminen sekä hankkeiden laatu- ja kustannusvalvonta. Rahasto vastaa omasta varainhankinnastaan. Vuosi 2006 oli rahaston 17. toimintavuosi.

Valtion talousarvion ulkopuolisesta asuntorahastosta maksetaan aravalainat asuntotuotantoon, rahoituslaitosten myöntämiin asuntolainoihin liittyvät korkotuet ja erityisryhmien investointiavustukset sekä erilaisia muita asuntotoimen avustuksia. Lisäksi rahasto vastaa vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista varten myönnettyjen korkotukilainojen täytetakauksista, henkilökohtaisten omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauksista, vanhoihin aravalainoihin liittyvien ensisijaislainojen takauksista, vuokratalojen takauslainoista aiheutuvista ja lainasaamisten turvaamiseen liittyvistä menoista. Rahaston varoista maksetaan myös sen ottamien velkojen menot.

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahasto -rahastolla ei ole omaa henkilökuntaa. Aravalainojen ja avustusten myöntämistä ja valtuusosoituksia sekä korkotukilainojen hyväksymistä ja valtuusosoituksia koskevat päätökset tehdään asuntorahastovirastossa¹. Maksuliikkeen ja kirjanpidon talousarvion ulkopuolisten varojen osalta hoitaa Valtiokonttori. Rahaston varoista maksettavat avustukset maksaa kuitenkin asuntorahastovirasto lukuun ottamatta taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille myönnettäviä avustuksia, jotka myöntää ja maksaa Valtiokonttori. Valtiokonttori hoitaa aravalainasaatavien perinnän ja taloudellisissa vaikeuksissa olevien talojen vapaaehtoiset velkasaneeraukset sekä määräaikaiset helpotukset lainaehtoihin. Rahaston varainhankintaan liittyvien johtokunnan päätösten toimeenpanosta huolehtii Valtiokonttori.

Asuntorahasto rahoittaa toimintansa aravalainoista kertyvillä korkotuloilla ja lainojen lyhennyksillä, valtion takauksista kertyvillä maksuilla ja ulkoisella varainhankinnalla.

1.1.2. Toimintaympäristö

Korkotason noususta huolimatta asuntojen kysyntä ja asuntorakentaminen jatkui vilkkaana vuoden 2006 aikana. Vuoden aikana aloitettiin noin 33 000 uuden asunnon rakentaminen.

ARA –uustuotantoa aloitettiin 3 576 asuntoa ja ARA –asuntojen osuus aloitetusta asuntotuotannosta oli 11 %. Yli puolet ARA –asunnoista oli erityisryhmille kohdennettua asuntorakentamista. Uusien vuokra-asuntojen rakentaminen on ollut viime vuosina vähäistä ja normaalia vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa aloitettiin yhteensä 1 178 asuntoa.

Vuositasolla vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 8,0 % ja muualla maassa 6,6 %. Asuntojen alueelliset hintaerot kasvoivat edelleen. Keskihinta pääkaupunkiseudulla oli 2 860 euroa neliöltä ja muualla maassa 1 388 euroa neliöltä.

¹ Asuntorahastoviraston toiminnasta on erillinen kertomus.

Kotitalouksien asuntoluottokanta kasvoi 14 % edellisestä vuodesta ja oli vuoden lopussa 54,9 miljardia euroa. Keskikorko kotitalouksien uusissa asuntolainoissa oli 3,75 % ja asuntolainakannassa 4,19 %.

1.1.3. Katsaus keskeisiin asioihin

Lainoitustoiminnan kannattavuus

Korkotuottoja lainoitustoiminnasta rahastoon kertyi yhteensä 278,2 miljoonaa euroa (237,9 milj. euroa vuonna 2005). Korkotuottojen kasvu johtui rahaston aravalainakan-
nan kasvusta ja aravalainojen koron noususta. Rahoituskulut koostuivat rahaston ottami-
en lainojen korkokuluista, Fennica –yhtiöille maksetuista koroista, lainojen muutoksista
avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappioista. Rahoituskulut olivat yhteensä 75,1 miljoonaa euroa (76,4 milj. euroa vuonna 2005). Rahoituksen ylijäämä oli 203,1 miljoonaa euroa (161,5 milj. euroa vuonna 2005).

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 2006 oli 3,02 % (vuonna 2005 1,96 %) Tätä korkoa käyttäen laskennallinen rahoituskustannus rahaston omalle pääomalle oli 224,9 miljoonaa euroa. Kun tämä rahoituskuluna otetaan huomioon, niin rahoituksen alijäämä oli 21,8 miljoonaa euroa (v. 2005 ylijäämä 15,0 milj. euroa).

Rahastosta maksettu asuntorakentamisen tuki

Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 114,9 miljoonaa euroa (102,6 milj. euroa vuonna 2005). Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 30,0 miljoonaa euroa (32,2 milj. euroa vuonna 2005) ja avustuksia maksettiin yhteensä 85,0 miljoonaa euroa (70,4 milj. euroa vuonna 2005). Erityisryhmien investointiavustukset nostivat maksettujen avustusten määrää.

Omistusasuntolainojen valtioneuvokset

Uusia valtioneuvoksia otettiin yhteensä 31 600 asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 12,3 miljoonaa euroa (v. 2005 15,4 milj. euroa). Takausmaksujen määrä piene-
ni, koska uusia valtioneuvoksen sisältäviä asuntoluottoja otettiin 8 500 kappaletta vähemmän kuin edellisenä vuonna. Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,06 miljoonaa euroa (v.2005 0,10 milj. euroa).

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 2 168,4 miljoonaa euroa. Valtionvastuu kasvoi 146,7 miljoonalla eurolla. Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 87,1 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 0,32 miljoonaa euroa. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettynä maksetuilla takauskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 4,0 % (v. 2005 3,7 %).

Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden tuotto oli 98,7 miljoonaa euroa. Edellisen vuoden tuotto oli 77,2 miljoonaa euroa. Tilikauden tuotto kasvoi rahoitusylijäämän kasvun takia.

Rahaston taseen loppusumma vuoden lopussa oli 9 773,0. Valtion asuntorahaston oman pääoman määrä oli 7 447,7 miljoonaa euroa. Omaan pääomaan lisättiin tilikauden tuotto 98,7 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 128,0 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 29,3 miljoonaa euroa.

Luottotappiot

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 174 800,77 euroa (1 480 817,00 euroa vuonna 2005).

Rahaston luottotappiot pysyivät edelleen pieninä suhteessa lainakantaan. Tappioiden määrä suhteessa luottokantaan oli 0,003 %. Tähän asti luottotappiot ovat koskeneet pääosin henkilökohtaisia aravalainoja. Vuokratalojen luottotappioita on kertynyt kaikkiaan 3,1 miljoonaa euroa.

Uudet arava- ja korkotukilainat

Uusien arava- ja korkotukilainojen määrä oli 456 miljoonaa euroa. Aravalainoja myönnettiin 69 miljoonaa euroa ja korkotukilainoja hyväksyttiin 387 miljoonaa euroa. Aravalainojen osuus oli 13 %.

Talousarvion ja tulossopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa ARA –uustuotannosta kohdennettiin Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 44 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 73 %. Lainoitus painottui myös entistä selvemmin erityisryhmien hankkeisiin ja niiden osuus lainoituksesta oli 41 %.

Rakennusaikainen korko uusissa aravalainoissa oli 3,4 % ja ensimmäisen vuosimaksuvuoden korko vuokrataloilla oli 3,43 % ja asumisoikeustaloilla 3,47 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskikorko oli 3,43 %. Korkotukea uusille korkotukilainoille maksetaan 3,4 %:n ylittävältä osalta.

1.1.4. Rahastotaloutteen vaikuttavia vuoden 2006 säädösmuutoksia

Kun asuntorahasto myöntää vapautuksen käyttö- ja luovutusrajoituksista, voidaan enintään 40 % jäljellä olevasta aravalainasta jättää valtion vastuulle (rajoitusakordi). Purkamistapauksessa voidaan enintään 50 % aravalainasta jättää valtion vastuulle. Säädös tuli voimaan 1.1.2006.

Asukasvalintaa väljennettiin poistamalla asumisoikeusasunnon tarve-ehto 55 vuotta täytäneiltä hakijoilta sekä asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtavalta. Talon omistajalla on oikeus saada vapautus käyttö- ja luovutusrajoituksista, kun asuntojen käyttö asumisoi-

keusasuntoina lakkaa. Välttämättä vähennetään osaltaan asumisoikeustaloille myönnettyihin lainoihin liittyviä riskejä, joita asuntojen vajaakäyttö voi aiheuttaa. Säädös tuli voimaan 1.1.2006.

Huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa oleville omistajayhteisöille voidaan myöntää avustusta aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin. Avustus voi olla enintään 50 % purkamiskustannuksista. Säädös tuli voimaan 1.2.2006.

Omistusasuntojen valtioneuvoston antamasta laista muutettiin siten, että valtion takaamien omistusasuntolainojen enimmäislaina-aika rajoitetaan pääsääntöisesti 25 vuoteen. Tarkoituksena on riskien vähentämiseksi ohjata lainanottajia ja pankkeja kohtuullisiin lainapääomiin ja -aikoihin. Säädös tuli voimaan 1.5.2006.

1.1.5. Kehitysnäkymiä

Sosiaalinen vuokra-asuntokanta on yli 400 000 asuntoa. Vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin liittyvä lainakanta on 9,9 miljardia euroa ja takauskanta on 3,6 miljardia euroa. Rajoitusten alaisia ja lainojen vakuutena olevia asuntoja on tarkasteltava valtion saatavien turvaamisen lisäksi myös keskeisesti asuntojen tarpeen ja asuntokannan kehittämisen näkökulmasta. Tulevaisuudessa aiempaa keskeisempänä tehtävänä on väestöltään vähenevien alueiden taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen tukitoimenpiteiden koordinointi ja ennaltaehkäisevät toimenpiteet sekä lainoihin liittyvä riskien hallinta.

Vuoden 2007 maaliskuussa erääntyä 1 616 miljoonan euron siirtosopimuslaina takaisinmaksettavaksi. Arvopaperistettuja lainoja erääntyä takaisinlunastettavaksi vuoden 2007 marraskuussa yhteensä 335 miljoonaa euroa.

Valtion talousarviossa vuodelle 2007 päätettiin 116,5 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

Uusien aravalainojen määrä on pienentynyt selvästi viime vuosina ja myös tavoitteena on ollut lainoituksen painopisteen siirtäminen korkotukeen. Suuntaus näyttää jatkuvan kuluvana vuonna ja uusia aravalainoja myönnettäneen tänä vuonna viime vuotta vähemmän.

Aravalainakannan keskikorko nousee kuluvan vuoden aikana, koska inflaatioidonnoiksi lainoihin vaikuttava heinäkuun 2006 inflaatio nousi 1,0 %:sta 1,9 %:iin. Aravalainojen koroista inflaatioidonnoisia on hieman yli 80 %.

Uusien omistusasuntolainoille otettujen valtioneuvoston antamien määrä pienenee kuluvan vuoden aikana. Kehitykseen vaikuttaa tehty lakimuutos ja pankkien uusien takaustuotteiden käyttöönotto. Lainanlyhennykset pienentävät olemassa olevaa takauskantaa ja viime vuoden lopulta alkanut valtion omistusasuntolainoja koskevan takausvastuun pieneminen jatkuu.

Valtion asuntorahasto ja valtion asuntorahaston nimisenä toiminut virasto eriytetään toisistaan kun lait Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta sekä valtion asuntorahastosta annetun lain muuttamisesta tulevat voimaan 1.1.2008. Johtokunnan tehtävät säilyvät varsinaista rahastoa koskevilta osilta ennallaan.

1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

1.2.1. Vuoden 2006 lainoitus ja sen kohdentuminen

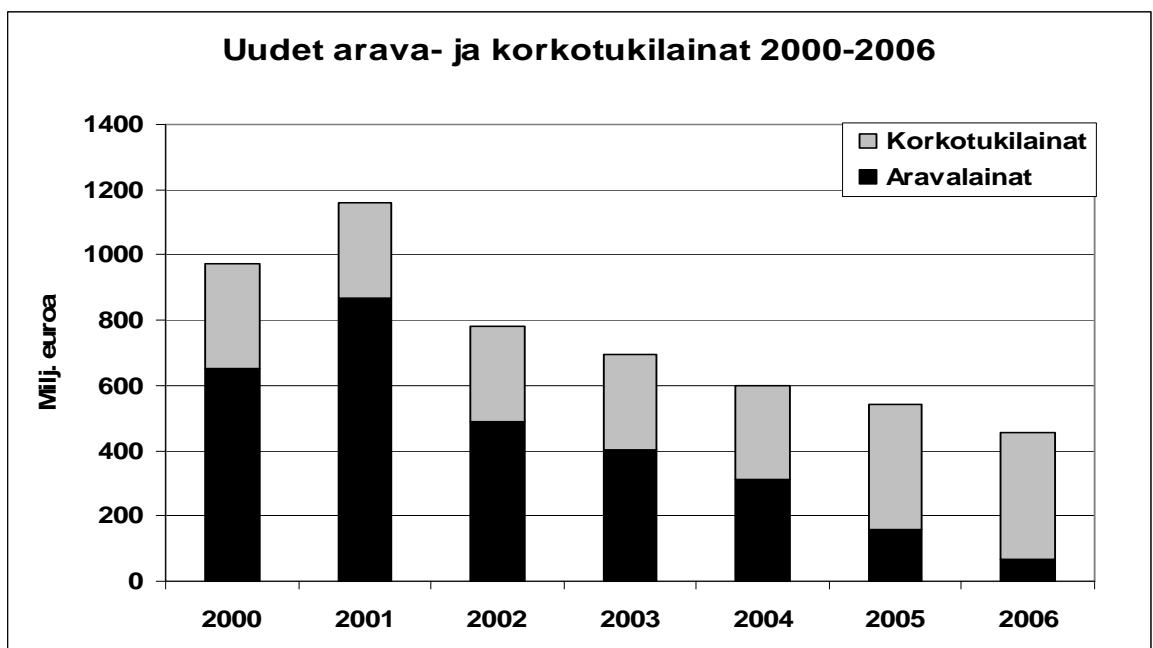
Valtion talousarviossa momentille 35.30.60 osoitettu aravalainojen myöntämisvaltuus ja korkotukiasuntolainojen hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi asuntorahaston tai kunnan hyväksymispäätöksillä. Takauslainojen hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi asuntorahaston hyväksymispäätöksellä. Aravalainat maksetaan rahastosta lainansaajille rakennushankkeen etenemisen myötä.

Valtioneuvosto vahvistaa aravalainojen myöntämisvaltuuden sekä korkotukilainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet vuosittain. Vuodelle 2006 lainojen käyttösuunnitelma vahvistettiin 12.1.2006. Lainoitusvaltuuksia jäi kertomusvuonna käyttämättä arvioitua vähäisemmän tuotannon vuoksi.

Käytettävissä ollut arava- ja korkotukivaltuus oli 790 miljoonaa euroa, josta aravalainoja sai olla enintään 205 miljoonaa euroa. Lisäksi takauslainavaltuus oli 30 miljoonaa euroa. Toteutunut lainoitus oli 456 miljoonaa euroa eli 56 % kokonaisvaltuudesta. Aravalainoja myönnettiin 69 miljoonaa euroa ja korkotukilainoja hyväksyttiin 387 miljoonaa euroa. Aravalainojen osuus lainoituksesta oli 13 %.

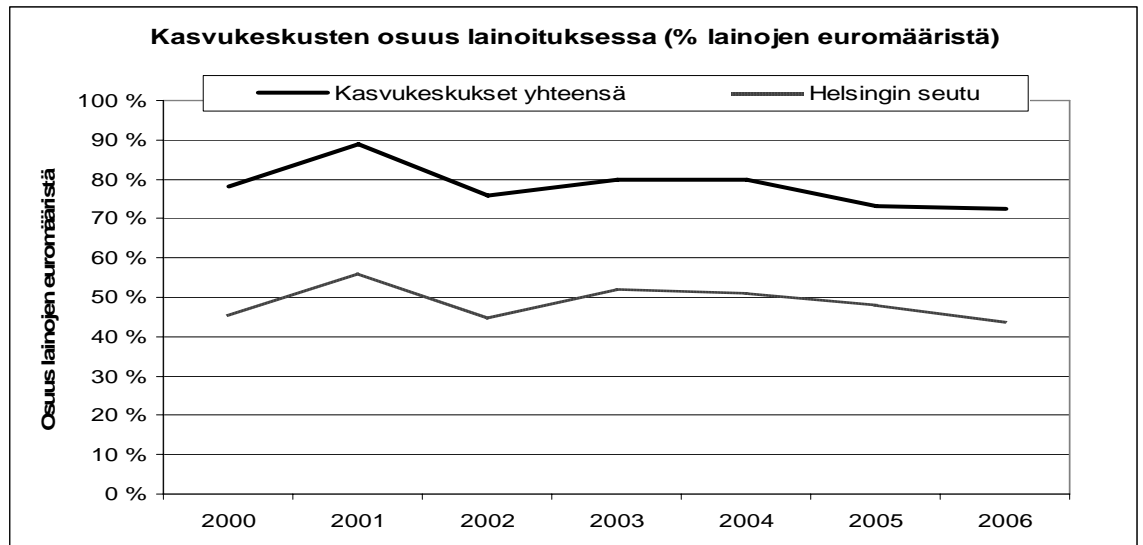
Valtuuksien käyttö, milj. euroa

	Arava- ja korkotuki		Takauslainat		Yhteensä	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Valtuus	790	700	30	30	820	730
Valtuutta käytettiin	456	536	0	0	456	536
Valtuuden käyttö (%)	58 %	77 %	0 %	0 %	56 %	73 %



Talousarvion ja tulossopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa ARA –uustuotannosta kohdentui Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lai-

noituksen euromääristä oli 44 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 73 %. Lainoitus painottui myös entistä selvemmin erityisryhmien hankkeisiin ja niiden osuus lainoituksesta oli 41 %.



1.2.2. Rahaston varoista myönnetty avustukset

Rahaston varoista maksettavista avustuksista Valtion asuntorahasto myöntää erityisryhmien investointiavustukset, avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan, purkuavustukset sekä avustukset pääkaupunkiseudun lähiöiden ja väestöltään vähenevien alueiden kehittämiseen. Avustukset maksetaan hankkeiden edetessä vaiheittain tai niiden valmistuttua.

Päätökset tervehdyttämisavustuksista tehdään Valtiokonttorissa.

Vuodesta 2006 lähtien uusia korjaus- ja energia-avustuksia sekä rakennusperintöavustuksia ei enää myönnetä rahaston varoista vaan valtion talousarviosta. Aikaisemmin myönnetty avustukset kuitenkin maksetaan rahaston varoista.

Valtion talousarviossa oikeutettiin vuonna 2006 myöntämään erilaisia rahaston varoista maksettavia avustuksia yhteensä 61,0 miljoonaa euroa (120,6 milj. euroa vuonna 2005). Kaikkiaan avustuksia myönnettiin yhteensä 57,8 milj. euroa (119,1 milj. euroa vuonna 2005).

Avustusvaltuudet ja niiden käyttö vuosina 2005 - 2006, milj. euroa	2006		2005	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	10,0	10,0	12,5	12,5
Erityisryhmien investointiavustukset	45,0	44,9	34,0	34,0
Tervehdyttämisavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	1,3	2,6	1,1
Purkuavustus	2,0	0,2		
Pääkaupunkiseudun lähiöiden kehittäminen	1,0	1,0		
Väestöltään vähenevien alueiden kehittäminen	0,4	0,4		

(Korjaus- ja energia-avustukset			70,0	70,0
Avustukset rakennusperinnön hoitoon)			1,5	1,5
Avustukset yhteensä	61,0	57,8	120,6	119,1

1.2.3. Omistusasuntolainojen valtiontakaukset

Valtion asuntorahasto valvoo ja ohjaa omistusasuntolainojen valtiontakauksia 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 31 600 asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 12,3 miljoonaa euroa (v. 2005 15,4 milj. euroa). Takaukskorvauksia maksettiin yhteensä 0,06 miljoonaa euroa (v.2005 0,10 milj. euroa).

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 87,1 miljoonaa euroa. Takaukskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 0,32 miljoonaa euroa.

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 2 168,4 miljoonaa euroa. Valtionvastuu kasvoi 146,7 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettynä maksetuilla takaukskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 4,0 % (v. 2005 3,7 %).

1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Maksuvalmius

Ympäristöministeriön ja Valtion asuntorahaston tulossopimuksessa vuodelle 2006 tavoitteeksi asetettiin maksuvalmiuden pitäminen oikeassa suhteessa rahaston maksuvelvoitteisiin nähden yhteistyössä valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön kanssa.

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen pieneni edellisen vuoden lopun 202,1 miljoonasta eurosta 32,3 miljoonaan euroon.

Lainanotto

Vuoden 2006 talousarvion mukaan Valtion asuntorahastolla oli mahdollista olla lyhytaikaista velkaa vuoden aikana kerralla enintään 700 miljoonaa euroa maksuvalmiudessa esiintyvien vaihteluiden tasaamiseen.

Vuonna 2006 Valtion asuntorahasto otti maksuvalmiuden turvaamiseksi lyhytaikaisia

velkasitoumuslainoja yhteensä 288,5 miljoonaa euroa. Velkasitoumuslainat erääntyvät vuoden 2007 aikana.

Rahaston voimassa olevat pitkäaikaiset lainat ilmenevät alla olevasta taulukosta. Lainojen keskkorko oli 3,24 % (v. 2005 2,65 %). Keskkorkoa nosti markkinakorkojen nousu.

	Nosto- vuosi	Eräänty- mis- päivä	Miljoonaa euroa
Euroopan investointipankki (EIB)	2001	10.12.2012	300
Euroopan neuvoston kehityspankki (CEB)	2001	12.12.2011	100
Siirtosopimus*	2002	7.3.2007	1 616
Yhteensä			2 016

*= Valtion asuntorahaston ja Valtiokonttorin välisellä erityisellä siirtosopimuksella asuntorahastolle otettu euromääräinen laina. Alkuperäinen laina on valtion ottama USD –määräinen joukkovelkakirjalaina.

Arvopaperistetut lainat

Vuosina 1995-2001 toteutettiin pääosa rahaston pitkäaikaisesta varainhankinnasta aravalainasaatavien arvopaperistamisella. Fennica -ohjelman puitteissa hankittiin varoja pääomamarkkinoilta kuudella erillisellä emissiolla yhteensä 2 800 miljoonaa euroa. Menettelyssä aravalainoja siirretään erityisyhteisöön, joka siirron rahoittaakseen laskee liikkeeseen siirrettyjä lainoja vastaavan joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainan vakuutena ovat siirretyt aravalainasaatavat vakuuksineen. Liikkeeseen laskettavalla joukkovelkakirjalainalla ei ole valtion takausta eikä arvopaperistamalla tapahtuvaa varainhankintaa lasketa osaksi valtion velkaa.

Vuoden 2006 marraskuussa Valtion asuntorahasto osti takaisin pääomamäärältään 204 miljoonan euron Fennica No. 4:n A2 ja B –velkakirjoihin liittyvät aravalainat vakuuksineen sekä Fennica No. 6:n A –velkakirjoihin liittyvät aravalainat pääomamäärältään 500 miljoonaa euroa.

Vuoden lopussa arvopaperistettuja aravalainoja oli 335 miljoonaa euroa. Nämä Fennica 5:n velkakirjoihin liittyvät aravalainat erääntyvät takaisinlunastettavaksi vuoden 2007 marraskuussa.

1.2.5. Saatavien turvaaminen

Lainoihin ja takauksiin liittyvät riskienhallinnan tehtävät hoidetaan Valtion asuntorahastossa ja Valtiokonttorissa. Lisäksi virastoilla on pysyvä riskienhallinnan yhteistyöryhmä, jossa on mukana myös ympäristöministeriön edustaja.

Valtion asuntorahasto valvoo lainansaajayhteisöjen vakavaraisuutta ja lainanhoitokykyä, yleishyödyllisille asuntoyhteisöille asetettujen edellytysten täyttymistä ja noudattamista sekä nimeää uudet lainansaajakelpoiset yleishyödylliset yhteisöt. Lisäksi asuntorahasto tekee aravarajoituksista vapauttamispäätökset ja ennaltaehkäisee aravalainoihin liittyvien riskien toteutumista väestöltään vähenevien alueiden Käyttöaste -projektilla.

Saatavien turvaamiseen tähtääviä taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen 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 asumisen rahoitustukien 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 kokoontui vuoden aikana 7 kertaa ja valmisteli johtokunnalle Valtion asuntolainojen ja takausten riskiraportin toukokuussa ja marraskuussa.

Riskienhallintaan liittyen aravayhteisöjen talouden tunnuslukuja tuottava SART -järjestelmä (Sosiaalisen Asuntorahoituksen Raportoinnin Tietojärjestelmä) otettiin käyttöön huhtikuussa 2006. Järjestelmää on tarkoitettu hyödyntää jatkossa vuokrataloyhtiöiden ja viranomaisten kanssakäymisessä (sähköinen asiointi) ja riskienhallinnassa. Mukaan on ilmoittautunut helmikuuhun 2007 mennessä 149 yhteisöä. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä osallistuu jatkossa hankkeen ohjaukseen.

1.2.5.2. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta, rajoituksista vapauttamiset ja Käyttöaste -projekti

Valtion asuntorahasto valvoo yleishyödyllisiä yhteisöjä ja tekee päätökset käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisista. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta tapahtuu yhteisöjen perustieto- ja vuosi-ilmoitusten sekä siihen liittyvän tilinpäätösaineiston pohjalta. Nimettyjen yhteisöjen vuosivalvontaan sisältyvien tilinpäätös- ja muun kirjallisen materiaalin ja tietojen käsittelyn lisäksi valvontaa ja ohjausta suoritetaan paikan päällä tapahtuvissa tarkastuksissa. Tarkastuksia paikan päällä tehtiin 21 yleishyödylliseen yhteisöön tai niiden omistamaan kiinteistöyhtiöön. Valvontaan liittyen KHO:ssa on edelleen vireillä oikeuskäsittely koskien päätöstä yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen peruuttamista, aravalainojen irtisanomista ja korkotuen maksamisen lakkauttamista vuonna 2002. Lisäksi asiassa on nostettu syytteitä alioikeudessa, jossa ARA on asianomistajana epäiltyjen törkeiden avustuspetosten osalta. Rikosoikeudenkäynti alkaa vuoden 2007 toukokuussa.

Rajoituksista vapauttamisella ja siihen liittyvällä aravalainojen takaisinmaksuvelvoitteella turvataan valtion aravalainasaatavien takaisinmaksua ja vähennetään luottotappioriskiä. Rajoituksista vapautetut asunnot sijaitsevat pääasiallisesti paikkakunnilla, joissa on ylitarjontaa aravavuokra-asunnoista. Aravarajoituksista vapautettiin yhteensä 3 270 asuntoa (v. 2005 yhteensä 4 289). Lainapääomia näissä kohteissa oli jäljellä 24,1 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston syksyllä 2005 käynnistämä Käyttöaste -projekti on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Vuoden kuluessa on tehty ohjauskäyntejä 32 kuntaan ja yhteistyössä muiden vuokra-asuntojen omistajien kanssa kehitetty ratkaisuja ja toimintatapoja arava-

asuntokannan vähentämiseksi niin että käyttöaste olisi korkea. Projektikunnat ovat tehneet alustavat suunnitelmat tulevista toimenpiteistä kaikkiaan jo noin 3 700 asunnon osalle. Toimenpiteillä turvataan myös valtion aravalainasaatavia.

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 Valtion asuntorahasto. Lisäksi asuntorahasto antaa lainsunnon 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 vuokratalojen aravalainoja)
- vuosimaksujärjestelmään siirtyminen (ei toimenpiteitä vuonna 2006)

Varsinaisia talouden tervehdyttämistoimenpiteitä ovat

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

Päätökset tukitoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

	2006	2005
Tervehdyttämisavustukset		
Lainasaajien lkm	24	22
Lainojen pääoma (milj.euroa)	54,2	37,8
Avustusten määrä (milj. euroa)	1,3	1,0
Määräaikaiset lainahtomuutokset		
Lainasaajien lkm	13	14
-joista sai myös tervehdyttämisavustusta (lkm)	11	10
Lainojen pääoma (milj.euroa)	10,1	27,4
Alennettu korko lainoissa (%)	2,0 %	2,0 %-2,5 %
Arvioitu kustannus koko laina-ajalta (milj. euroa)	0,31	4,0
Viivästyskorkohelpotukset		
Lainasaajien lkm	17	24
Helpotusten määrä (milj. euroa)	0,2	0,2
Vuosimaksun alentaminen		
Lainansaajien lkm	5	3
Lainojen pääoma (milj.euroa)	121	32
Alentamisen määrä (milj. euroa)	0,4	0,1
Anteeksiannetun koron määrä (milj. euroa)	0,03	0,01
Purkuakordit		
Lainasaajien lkm	4	3
Akordin määrä, milj. euroa	0,5	0,2
Purkuavustukset		
Lainasaajien lkm	3	
Avustuksen määrä, milj. euroa	0,2	
Rajoitusakordit		
Lainasaajien lkm	8	
Akordin määrä, milj. euroa	1,9	
Yhteensä	4,4	5,4
Käynnistetyt vapaaehtoiset velkasaneeraukset		
Lainasaajien lkm	3	3
Lainansaajien aravalainojen pääoma, milj. euroa	6,3	7,8
Kustannukset	1,5	0,4

Valtiokonttorin laskema teoreettinen arvio menetyksistä ilman saneeraus- ja avustustoi-
menpiteitä sekä määräaikaista lainahtomuutoksia oli noin 28 miljoonaa euroa.

1.2.5.4. Maksuhäiriöt

Aravalaina, jonka korot tai lyhennykset ovat maksamatta, katsotaan järjestämättömäksi luotoksi yhdeksän kuukauden kuluttua ao. eräpäivästä. Järjestämättömien luottojen pääoma oli 31.12.2006 yhteensä 18,5 miljoonaa euroa (vuoden 2005 tilinpäätöksen mukaan 20,9 milj. euroa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 0,2 % aravalainakannasta. Järjestämättömien luottojen euromäärä pieneni edelliseen vuoteen verrattuna. Erääntyneitä luottoja oli yhteensä 163 kappaletta (v. 2005 177 kappaletta). Erääntyneitä, maksamatta olevia korkoja ja lyhennyksiä vuoden lopussa oli yhteensä 3,2 miljoonaa euroa (v.2005 lopussa 3,5 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 valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 174 800,77 euroa (1 480 817,00 euroa vuonna 2005).

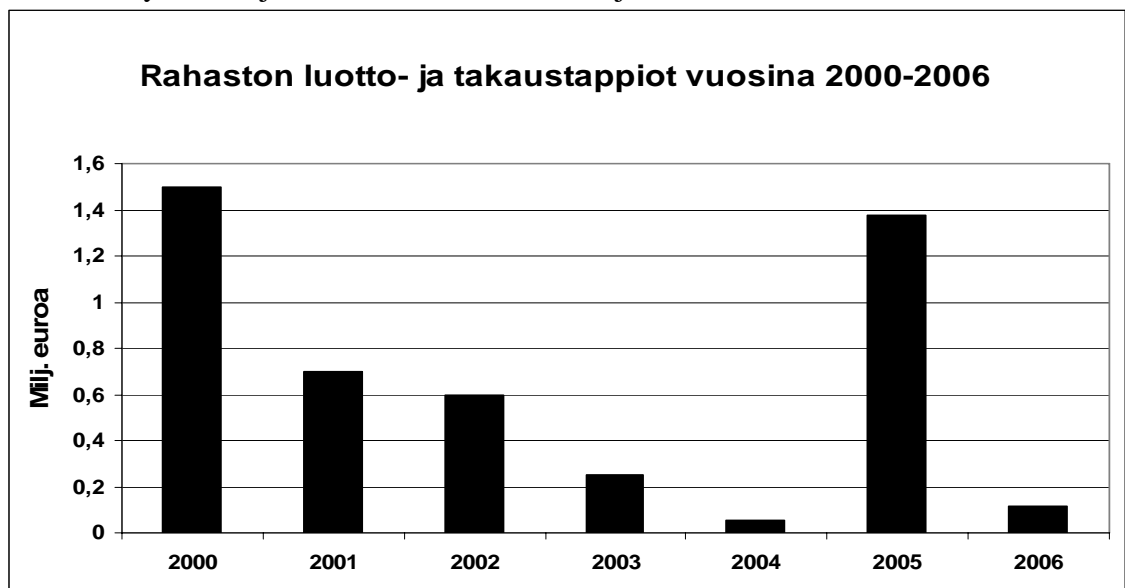
Ympäristöministeriö on oikeuttanut 1.8.2006, 9.2.2007 ja 21.2.2007 Valtion asuntorahastosta annetun asetuksen (401/1993) 13 §:n 2 momentin nojalla Valtiokonttorin poistamaan tileistä asuntorahastolle syntyneet luottotappiot yhteismäärältään 293 965,93 euroa. Vuokratalojen aravalainoista luottotappiot olivat kaikkiaan 150 369,31 euroa ja henkilökohtaisista aravalainoista kertyi luottotappioita 143 596,62 euroa.

Takauskorvauksia maksettiin 56 485,55 euroa (v.2005 yhteensä 102 931,23 euroa). Takauskorvaukset aiheutuivat omistusasuntolainojen valtiontakauksista. Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei aiheutunut takaustappioita (0 euroa v. 2005).

Aikaisemmin poistetuista luottotappioista tehtiin korjauksia kertomusvuonna 175 650,71 euroa (260 208,44 euroa vuonna 2005). Nämä koostuvat henkilökohtaisten aravalainojen vastuunjaosta kunnan ja valtion välillä liittyviin palautuksiin sekä henkilökohtaisten aravalainojen velkajärjestelyistä johtuviin vähennyksiin.

Rahaston luottotappiot pysyivät edelleen pieninä suhteessa lainakantaan. Tappioiden määrä suhteessa luottokantaan oli 0,003 %. Tähän asti luottotappiot ovat koskeneet pääosin henkilökohtaisia aravalainoja. Vuokratalojen luottotappioita on kertynyt kaikkiaan 3,1 miljoonaa euroa.

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 1,9 milj. euroa (v. 2005 1,9 milj. euroa). Lisäksi rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 2,2 milj. euroa.



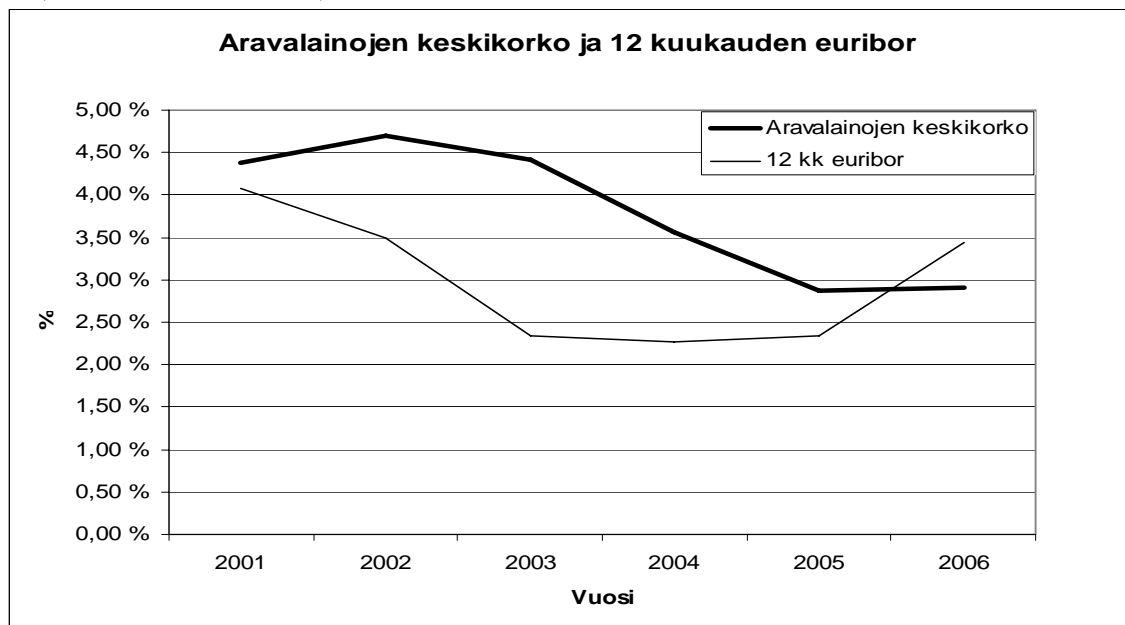
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainakannasta

Aravalainakanta koostuu sekä rahaston aravalainoista että rahaston taseen ulkopuolella olevista arvopaperistetuista aravalainoista. Lisäksi korkotukilainakanta vaikuttaa rahastosta maksettaviin tukiin.

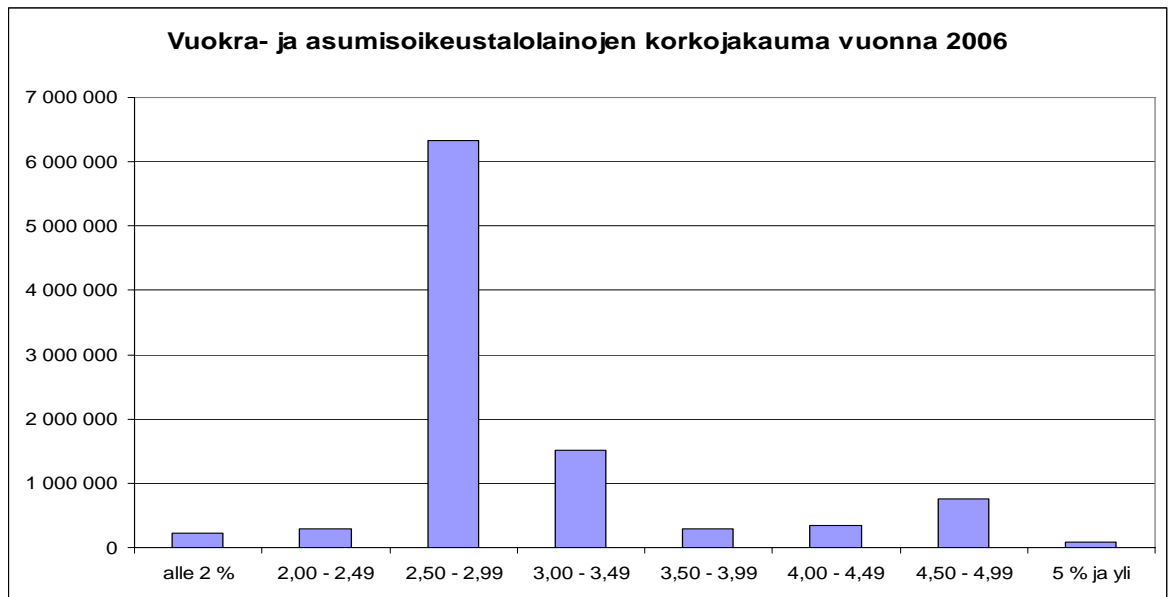
Koko aravalainakanta oli vuoden lopussa 9 972,6 miljoonaa euroa. Aravalainakanta oli 285,0 miljoonaa euroa pienempi kuin vuotta aiemmin.

Talokohtaisia lainoja oli 9 856,0 miljoonaa euroa (10 102,8 milj. euroa vuonna 2005) ja henkilökohtaisia aravalainoja oli 116,7 miljoonaa euroa (154,8 milj. euroa vuonna 2005). Aravalainakanta painottuu alueellisesti selvästi kasvukeskuksiin. Kuuden suurimman kasvukeskuksen alueella on 68 % lainoista. Helsingin seudulla on 46 % lainoista.

Aravalainakannan toteutunut keskiporkko (sis. arvopaperistetut lainat) vuonna 2006 oli 2,91 % (2,87 % vuonna 2005).



Korko oli alle 3 %:ia 6,9 miljardin euron aravalainoissa eli noin 70 %:ssa aravalainakannasta. 3 – 3,99 % välillä korko oli 1,8 miljardin lainoissa (18 %) ja 4 % tai sen yli olevia korkoja oli 1,2 miljardin euron aravalainoissa (12 %).



Ylimääräisiä lyhennyksiä kertyi vuonna 2006 koko lainakannasta yhteensä 73,5 miljoonaa euroa, kun vastaava määrä edellisenä vuonna oli 74,9 miljoonaa euroa.

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 4 293,1 miljoonaa euroa (3 864,2 miljoonaa euroa vuonna 2005). Korkotukilainoista 3 445 miljoonaa euroa (80 %) on vuokra- ja asumisoikeustalojen lainoja ja 669 miljoonaa euroa (16 %) omistusasumisen henkilökohtaisia lainoja ja 179 miljoonaa euroa (4 %) asunto-osakeyhtiöiden lainoja.

Maksettujen korkotukien suhde korkotukilainakantaan eli keskimääräinen korkotuki oli 0,63 %.

Taulukko: Korkotukilainakanta 31.12.2006

	Milj. euroa	%
Vuokra-asuntolainat	3 037	71 %
Henkilökohtaiset omistusasuntolainat	669	16 %
Asumisoikeustalolainat	408	9 %
Osakeyhtiötalolainat	179	4 %
	4 293	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 omistusasuntolainojen takauksista saaduista maksuista, Fennicoilta saaduista palautuksista ja aravavuokra-asuntojen omaksi lunastamisen yhteydessä rahastolle maksettavista luovutuskorvauksista. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 10,5 miljoonaa euroa (18,3 milj. euroa vuonna 2005). Tuottojen pieneneminen johtui rahastoon kertyvien omistusasuntolainojen takausmaksujen määrän pienenemisestä ja Fennicoilta saatujen ylijäämän palautusten muuttumisesta alijäämäksi.

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi toimintatuottoina rahastoon 12,3 miljoonaa euroa (15,4 milj. euroa vuonna 2005). Takausmaksujen määrä pieneni, koska uusia takauksen sisältäviä luottoja otettiin 8 500 kappaletta vähemmän kuin vuotta aiemmin.

Aravalainoitettujen vuokra-asuntojen omaksi lunastamisen yhteydessä saaduista luovutuskorvauksista kertyi tuottoja 0,7 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa vuonna 2005).

Fennicoille maksettiin alijäämään liittyen 2,5 miljoonaa euroa (ylijäämän palautukset 2,2 milj. euroa vuonna 2005).

Rahaston toimintakulut olivat 5 054,40 euroa (5 345,04 euroa vuonna 2005). Toimintakulut koostuivat pankkien palvelumaksuista.

1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuivat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja Fennica –yhtiöille annettujen pääomalainojen korkotuotoista. Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 278,2 miljoonaa euroa (237,9 milj. euroa vuonna 2005). Korkotuottojen kasvu johtui rahaston aravalainakannan kasvusta ja aravalainojen keskikoron noususta. Aravalainojen keskikorkoa nosti inflaationsidonnaisten lainojen osalta lainakorkoihin vaikuttavan inflaation nousu 0,3 %:sta 1,0 %:iin.

Valtion myöntämien asuntolainojen korkoina rahastoon kertyi tuottoja yhteensä 276,5 miljoonaa euroa (236,4 milj. euroa vuonna 2005). Fennica-yhtiöille annetuista tavanomaisiin lisävakuusjärjestelyihin sisältyvistä pääomalainoista kertyi rahastoon korkoja 1,5 miljoonaa euroa (1,5 milj. euroa vuonna 2005).

Rahoituskulut koostuivat rahaston ottamien lainojen korkokuluista, Fennica –yhtiöille maksetuista koroista, lainojen muutoksista avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappioista. Rahoituskulut olivat yhteensä 75,1 miljoonaa euroa (76,4 milj. euroa vuonna 2005).

Korkokulut rahaston ottamista lainoista olivat 66,1 miljoonaa euroa (53,5 milj. euroa vuonna 2005). Korot Fennica –yhtiöille olivat 4,7 miljoonaa euroa (19,5 milj. euroa).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omis-

tusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 174 800,77 euroa (1 480 817,00 euroa vuonna 2005).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantotoja oli 1,9 miljoonaa euroa (1,9 milj. euroa vuonna 2005). Lisäksi vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 2,3 miljoonaa euroa.

Rahoituksen ylijäämäksi² muodostui 203,1 miljoonaa euroa (161,5 milj. euroa vuonna 2005). 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 114,9 miljoonaa euroa (102,6 milj. euroa vuonna 2005).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 30,0 miljoonaa euroa (32,2 milj. euroa vuonna 2004).

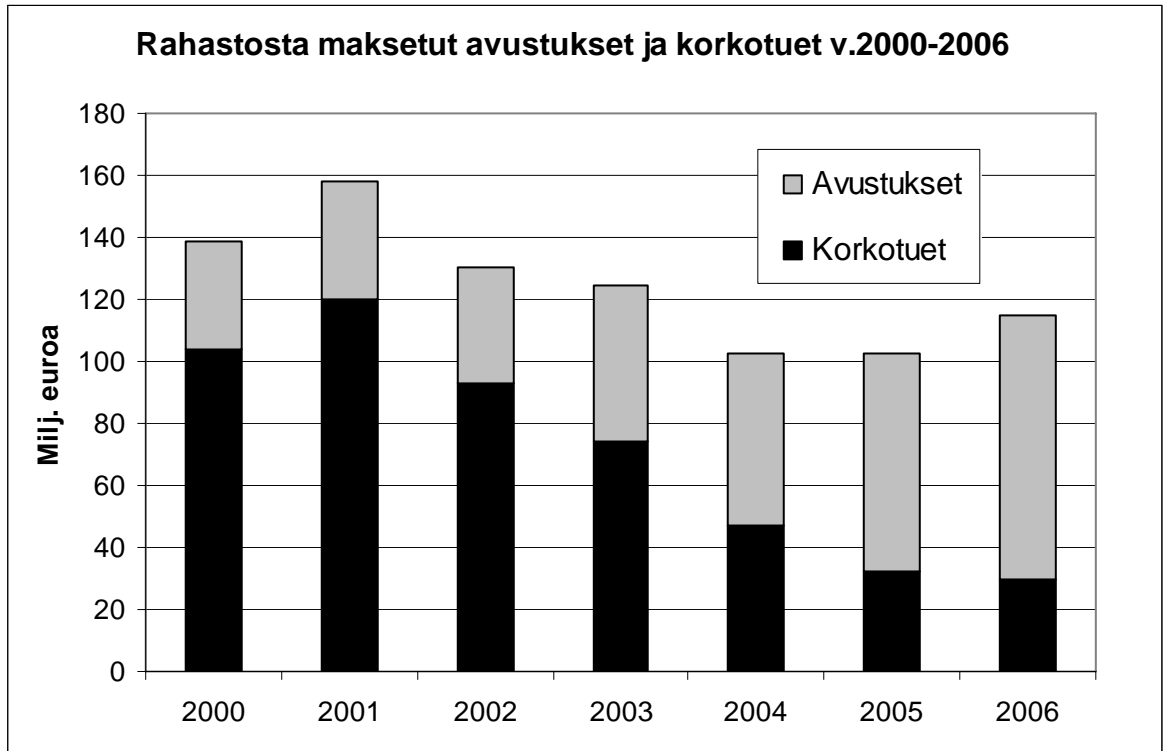
Avustuksia maksettiin yhteensä 85,0 miljoonaa euroa (70,4 milj. euroa vuonna 2005). Korjaus- ja energia-avustuksia maksettiin yhteensä 43,6 miljoonaa euroa (51,1 milj. euroa vuonna 2005) ja muita avustuksia 41,4 miljoonaa euroa (19,2 milj. euroa vuonna 2005).

Rahaston varoista maksettiin tukea seuraavasti:

	v.2006	v.2005
	Milj. euroa	Milj. euroa
- Korkotukia	30,0	32,2
- Avustuksia korjaustoimintaan	35,2	39,8
- Energia-avustuksia	8,4	11,3
- Talouden tervehtyttämistä avustuksia vuokrataloille	1,3	1,0
- Erityisryhmien investointiavustuksia.	33,1	13,7
- Avustuksia uusien alueiden kunnallistekniikkaan	5,9	3,8
- Rakennusperintöavustuksia	0,8	0,7
- Selvitykset	0,1	0,0
Yhteensä	114,9	102,6

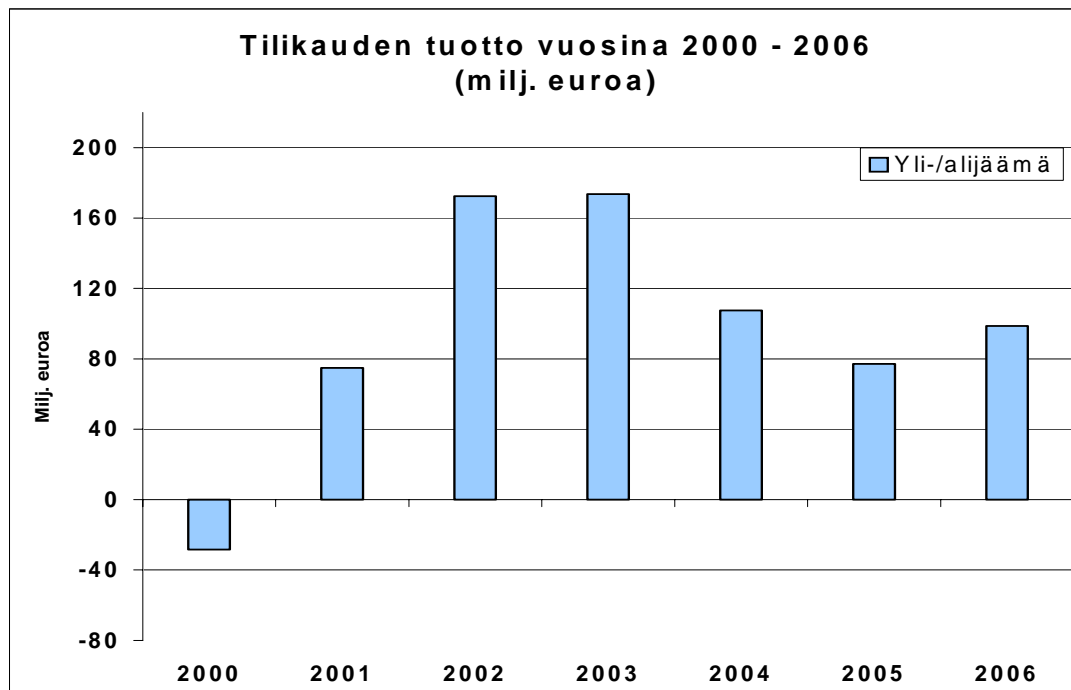
Siirtotalouden kuluista 103,3 miljoonaa euroa (90 %) kohdentui voittoa tavoittelemattomille yhteisöille, suoraan kotitalouksille kohdentui 5,5 miljoonaa euroa (5 %) ja kunnille 5,9 miljoonaa euroa (5 %).

² Lainoitustoiminnan kannattavuus ottaen huomioon oman pääoman laskennallinen korkokustannus on laskettu tilinpäätöksen liitteessä 15.2.



1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden tuotto oli 98,7 miljoonaa euroa. Edellisen vuoden tuotto oli 77,2 miljoonaa euroa. Tilikauden tuotto kasvoi rahoitusylijäämän kasvun takia.



1.4.2. Taseen tarkastelu

1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2006 oli 9 773 020 236,77 euroa. Taseen loppusumma kasvoi edellisestä vuodesta 235 590 506,69 euroa.

Taseen vastaavien osalta lainasaamisten määrä oli 9 645 679 904,05 euroa. Lainasaamisten määrä kasvoi 388,8 miljoonalla eurolla. Lainasaamisten kasvu johtui 704 miljoonan euron arvopaperistettujen aravalainojen lunastamisesta takaisin taseeseen.

Uusia aravalainoja maksettiin lainansaajille yhteensä 114,5 miljoonaa euroa (255,0 miljoonaa euroa vuonna 2005). Ulosmaksettujen aravalainojen määrä väheni koska lainoituksen painopiste on siirtynyt korkotukeen ja kiinnostus uusiin aravalainoihin oli edellisvuotta vähäisempää.

Rahaston aravalainojen osalta takaisinmaksuja kertyi 351,9 miljoonaa euroa (337,7 miljoonaa euroa vuonna 2005).

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 202,1 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 32,3 miljoonaa euroa. Yhdystilisaamisen pienemiseen vaikutti lainanannon ja tukien lisäksi arvopaperistettujen aravalainojen takaisinlunastaminen ja rahastosta tehty siirto talousarvioon.

1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman³ määrä oli 7 447,7 miljoonaa euroa. Omaan pääomaan lisättiin tilikauden tuotto 98,7 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 128,0 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 29,3 miljoonaa euroa.

Rahaston vieraan pääoman määrä oli 2 325,3 miljoonaa euroa (2 060,4 miljoonaa euroa vuonna 2005). Rahaston pitkäaikainen vieras pääoma sisältää 300,0 miljoonan euron lainan Euroopan investointipankilta ja 100,0 miljoonan euron laina Euroopan neuvoston kehitys-pankilta. Lyhytaikainen vieras pääoma koostuu koostuu 2007 maaliskuussa erääntyvästä 1 616,4 miljoonan euron siirtosopimuslainasta valtion budjettitalouden ja rahaston välillä, 288,5 miljoonan euron lyhytaikaisista velkasitoumuslainoista sekä 0,9 miljoonan euron siirto- ja muista veloista. Lyhytaikainen vieras pääoma oli yhteensä 1 925,3 miljoonaa euroa (44,0 milj. euroa vuoden 2005 lopussa).

1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina maksuina saatiin 274,9 miljoonaa euroa (259,2 miljoonaa euroa v. 2004). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 63,1 miljoonaa euroa (73,2 miljoonaa euroa vuonna 2005). Takaisinmaksuja lainoista kertyi 384,8 miljoonaa euroa (389,0 milj. euroa vuonna 2005).

Siirtotalouden menot avustuksien ja korkotukien maksuista olivat 114,9 miljoonaa euroa

³ Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

(102,6 miljoonaa euroa v.2005).

Investointien osalta annettujen lainojen 777,8 miljoonan euron rahavirta sisältää uudet annetut lainat 114,5 miljoonaa euroa ja asuntolainasaamisten 688,6 miljoonan euron takaisinostoista vähennettynä Fennicoilta saaduilla 25,3 miljoonan euron lainojen takaisinmaksuilla.

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 128,0 miljoonaa euroa. Likvidit varat vuoden lopussa olivat 32,3 miljoonaa euroa.

1.5. Sisäinen valvonta

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

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 käsitellään säännöllisesti johtokunnan kokouksissa ja johtokunta päättää tarvittavista toimenpiteistä.

Asuntorahaston, valtiokonttorin ja ympäristöministeriön yhteinen sosiaalisen asuntorahoituksen riskienhallinnan yhteistyöryhmä raportoi valtion asuntolainojen ja takausten riskeistä johtokunnalle toukokuussa ja marraskuussa.

2. TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2006	1.1. - 31.12.2005
TOIMINNAN TUOTOT		
Muut toiminnan tuotot	10 511 742,73	18 278 164,82
TOIMINNAN KULUT		
Palvelujen ostot	<u>-5 054,40</u>	<u>-5 345,04</u>
JÄÄMÄ I	10 506 688,33	18 272 819,78
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	278 204 125,25	237 932 337,34
Rahoituskulut	<u>-75 126 332,33</u> <u>203 077 792,92</u>	<u>-76 412 005,41</u> <u>161 520 331,93</u>
JÄÄMÄ II	213 584 481,25	179 793 151,71
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT		
Kulut		
Kunnille	5 967 037,48	3 762 990,74
Elinkeinoelämälle	23 755,86	78 461,22
Rahoitus- ja vakuutuslaitoksille	12 689,92	16 956,79
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	103 388 287,00	89 565 665,53
Kotitalouksille	5 523 272,92	9 177 429,58
Kulujen palautukset	<u>0,00</u> <u>-114 915 043,18</u>	<u>0,00</u> <u>-102 601 503,86</u>
JÄÄMÄ III	98 669 438,07	77 191 647,85
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ	<u>98 669 438,07</u>	<u>77 191 647,85</u>

3. TASE

VALTION ASUNTORAHASTON TASE

VASTAAVAA	31.12.2006	31.12.2005
KÄYTTÖMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET		
KÄYTTÖMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET		
Lainasaamiset	9 413 169 549,17	9 005 653 965,83
KÄYTTÖMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET YHTEENSÄ	9 413 169 549,17	9 005 653 965,83
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISSUUS		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Euromääräiset lainasaamiset	232 510 354,88	251 260 694,90
Siirtosaamiset	<u>95 010 903,17</u> 327 521 258,05	<u>78 438 632,68</u> 329 699 327,58
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT		
Yhdystilisaatava valtiolta	<u>32 329 429,55</u>	<u>202 076 436,67</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISSUUS YHTEENSÄ	359 850 687,60	531 775 764,25
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>9 773 020 236,77</u>	<u>9 537 429 730,08</u>
VASTATTAVAA	31.12.2006	31.12.2005
OMA PÄÄOMA		
Rahaston pääoma	6 209 317 695,29	6 209 317 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 267 708 401,75	1 320 516 753,90
Talousarviosiirrot	-128 000 000,00	-130 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujaämä	<u>98 669 438,07</u> 7 447 695 535,11	<u>77 191 647,85</u> 7 477 026 097,04
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Otetut euromääräiset lainat	400 000 000,00	2 016 441 519,46
LYHYTAIKAINEN		
Otetut euromääräiset lainat	1 904 986 587,71	0,00
Siirtovelat	22 291 307,00	11 669 058,29
Muut lyhytaikaiset velat	<u>-1 953 193,05</u> <u>20 338 113,95</u>	<u>32 293 055,29</u> <u>43 962 113,58</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>2 325 324 701,66</u>	<u>2 060 403 633,04</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>9 773 020 236,77</u>	<u>9 537 429 730,08</u>

4. RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2006	1.1. - 31.12.2005
OMA TOIMINTA		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	10 754 803,21	18 264 130,52
Korkotulot ja voiton tuloutukset	261 337 582,54	240 908 057,69
Muut menot	2 832 871,28	-108 276,27
Korkomenot	-63 106 569,07	-73 119 406,18
OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA	211 818 687,96	185 944 505,76
SIIRTOTALOUS		
Tulonsiirrot kunnille	-5 967 037,48	-3 762 990,74
Tulonsiirrot elinkeinoelämälle	-23 755,86	-78 461,22
Tulonsiirrot kotitalouksille	-5 523 272,92	-9 177 429,58
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-103 400 976,92	-89 601 871,48
SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA	-114 915 043,18	-102 620 753,02
INVESTOINNIT		
Annetut lainat	-777 782 489,10	-809 372 669,43
Annettujen lainojen takaisinmaksut	384 833 017,29	389 975 062,53
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-392 949 471,81	-419 397 606,90
RAHOITUS		
Oman pääoman muutos	-128 000 000,00	-130 000 000,00
Velan muutos	254 298 819,91	-158 905,84
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	126 298 819,91	-130 158 905,84
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	-169 747 007,12	-466 232 760,00
LIKVIDIT VARAT 1.1.	202 076 436,67	668 309 196,67
LIKVIDIT VARAT 31.12.	32 329 429,55	202 076 436,67

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 67.191,04 euroa tileistäpoistojen oikaisuja.

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

Muut toiminnan tuotot ovat vähentyneet verrattuna edelliseen vuoteen, koska tuottoihin sisältyvät Fennica 4:n ja Fennica 6:n ylijäämän palautukset ovat negatiivisia, koska ylijäämän palautuksien laskennassa ei ole otettu huomioon edellisen tilikauden jaksotusta 21.11. – 31.12.2005. Vastaavasti täydennyskorkosta aiheutuneet kulut ovat laskeneet, koska edellisen tilikauden jaksotusta 21.11. – 31.12.2005 ei ole otettu huomioon Fennica 4:n ja Fennica 6:n täydennyskorkolaskelmissa 2006. Velkakirjat on lunastettu 20.11.2006. Menettelytavalla ei ole vaikutusta Asuntorahaston tulokseen, eikä myöskään Asuntorahaston ja Fennicoiden välisiin maksutapahtumiin.

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

Kaksi aravalainansaajayhtiötä on asetettu konkurssiin 27.12.2006. Yhtiöiden jäljellä oleva aravalainapääoma on yhteensä 1.089.000 ja luottotappio tullaan kirjaamaan tarkastellun tilivuoden jälkeen.

Rahaston tilinpäätöksen liite 2: Rahaston varojen käyttösuunnitelman tai rahastolle vahvistetun talousarvion toteuma**Vuoden 2006 talousarvion lainoitus- takaus ja avustusvaltuudet ja toteuma 2006 (milj. euroa)**

	Valtuus	Toteuma	Erotus
Arava- ja korkotukilainat	790	456	-334
Takauslainat	30	0	-30
Avustukset yhteensä	61	58	-3
Omistusasuntolainojen takausvastuun enimmäismäärä	2400	2168	-232

Valtioneuvoston vahvistaman aravalainojen myöntämisvaltuuden sekä korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2006 ja toteuma 2006

Arava- ja korkotukilainat (milj. euroa)

Lainalaji	Valtuus	Toteuma	Erotus
Osaomistusasuntojen korkotukilainat	40	21	-19
Erytisryhmien vuokra-asuntolainat	320	187	-133
Muut vuokra-asuntolainat	295	134	-161
Asumisoikeustalolainat	25	46	21
Omistusasunnot	55	16	-39
As.oy talojen korkotukilainat	55	52	-3
Yhteensä	790	456	-334

Takauslainat (milj. euroa)

Lainalaji	Valtuus	Toteuma	Erotus
Asumisoikeustalojen takauslainat	10	0	-10
Vuokratalojen takauslainat	20	0	-20
Yhteensä	30	0	-30

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	2006	2005	Muutos 2006-2005
Korot euromääräisistä saamisista	278 204 125,25	237 932 337,34	40 271 787,91
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	278 204 125,25	237 932 337,34	40 271 787,91
Rahoituskulut	2006	2005	Muutos 2006-2005
Korot euromääräisistä veloista	70 834 406,55	72 999 609,91	-2 165 203,36
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	4 235 440,23	3 309 464,27	925 975,96
Muut rahoituskulut	56 485,55	102 931,23	-46 445,68
Rahoituskulut yhteensä	75 126 332,33	76 412 005,41	-1 285 673,08
Netto	203 077 792,92	161 520 331,93	41 557 460,99

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Sektorit	Lainapääoma 31.12.2006	Lisäys 2006	Vähennys 2006	Lainapääoma 31.12.2005	Pääomamuutos 2006-2005
Yritykset ja asuntoyhteisöt	8 945 416 776,38	103 448 531,49	291 332 078,69	8 517 504 641,81	427 912 134,57
Yritykset	1 461 209 640,98	17 729 502,90	41 819 011,76	1 377 735 425,72	83 474 215,26
-Julkiset yritykset	702 671 033,55	10 195 373,42	21 578 559,56	671 762 253,99	30 908 779,56
-Yksityiset yritykset	758 538 607,43	7 534 129,48	20 240 452,20	705 973 171,73	52 565 435,70
Asuntoyhteisöt	7 484 207 135,40	85 719 028,59	249 513 066,93	7 139 769 216,09	344 437 919,31
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	118 654 716,28	942 600,00	6 941 712,28	112 128 637,29	6 526 078,99
Paikallishallinto	118 654 716,28	942 600,00	6 941 712,28	112 128 637,29	6 526 078,99
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitaloudet	116 717 307,71	51 211,74	37 936 580,57	154 606 260,25	-37 888 952,54
Työnantaja- ja muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	392 942,06	0,00	16 041,27	408 983,33	-16 041,27
-Maatilataloudenharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-Muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	392 942,06	0,00	16 041,27	408 983,33	-16 041,27
Palkansaajakotitaloudet	116 324 365,65	51 211,74	37 920 539,30	154 197 276,92	-37 872 911,27
Omaisuuksien ja tulosirtojen saajakotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Laitoskotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	456 749 221,68	5 867 068,00	15 676 508,28	439 218 075,70	17 531 145,98
Valtionkirkot	541 366,54	0,00	35 220,26	294 737,46	246 629,08
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	456 207 855,14	5 867 068,00	15 641 288,02	438 923 338,24	17 284 516,90
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	9 637 538 022,05	110 309 411,23	351 886 879,82	9 223 457 615,05	414 080 407,00

Vuoden aikana lainoihin tehdyt sektorimuutokset vaikuttavat tilinpäätösvouden alkusaldon Näin ollen syntyy sektorikohtaisia eroja tilinpäätösvouden 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

31.12.2006	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle	1 - 5	Yli	Alle	1 - 5	Yli	
	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	1 vuosi	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
Yhdistyksiäsaavat valtiolta	0,00	0,00	0,00	32 329 429,55	0,00	0,00	32 329 429,55
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	32 329 429,55	0,00	0,00	32 329 429,55
31.12.2006	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle	1 - 5	Yli	Alle	1 - 5	Yli	
	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	
Vastattavien rahoituserät							
Otetut euromääräiset lainat	1 616 441 519,46	0,00	0,00	0,00	100 000 000,00	300 000 000,00	2 016 441 519,46
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	288 545 068,25	0,00	0,00	288 545 068,25
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	1 616 441 519,46	0,00	0,00	288 545 068,25	100 000 000,00	300 000 000,00	2 304 986 587,71

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

Myönnetyt takaukset ja takuut

Sektorit	31.12.2006		31.12.2005		Muutos 2006-2005	Säädös johon takaus tai takuu perustuu
	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2005		
Yritykset ja asuntoyhteisöt	3 645 089 745,74	3 520 796 960,16	124 292 785,58			
Aravan ensisijaislainojen myöntäjät	356 558 404,10	386 159 479,16	-29 601 075,06			Asuntotuotantolaki 13 a §
Vuokra-asuntolainojen myöntäjät	2 880 852 268,41	2 737 649 825,97	143 202 442,44			Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/80) 9§ ja laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 28§ ja 29§
Asumisoikeustalolainojen myöntäjät	407 679 073,23	396 987 655,03	10 691 418,20			Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/93) 10§ ja laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 28§ ja 29§
Kotitaloudet	2 168 368 477,08	2 021 695 511,46	146 672 965,62			
Omistusasuntolainat	2 168 368 477,08	2 021 695 511,46	146 672 965,62			Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksista (204/96)
Takaukset ja takuut yhteensä	5 813 458 222,82	5 542 492 471,62	270 965 751,20			

Myönnetyt takaukset ja takuut valuutoittain

Valuutta	Vasta-arvo	Jakauma	Tilinpäätöspäivän kurssi
	€	%	€
Euro	5 813 458 222,82	100,0	
Yhteensä	5 813 458 222,82	100,0	

Vastuuseräilyt

€tai sanallinen selitys

Rahastolla on täydennyskoron maksamisvastuu erillisyyhtiöille arvopaperistetuista asuntolainoista. Täydennyskorko kattaa lähinnä joukkovelkakirjalainojen ja arvopaperistetuista lainoista saatujen korkojen erotuksen, jota pienentää rahaston em. yhtiöiltä saama ylijäämän palautus.

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

	31.12.2006	31.12.2005	Muutos 2006-2005
Otetut euromääräiset lainat	400 000 000,00	2 016 441 519,46	-1 616 441 519,46
Otetut valuuttamääräiset lainat	0,00	0,00	0,00
Seuraavana tilikautena maksettavat lyhennykset	1 616 441 519,46	0,00	1 616 441 519,46
Lyhytaikaiset lainat	288 545 068,25	0,00	288 545 068,25
Yhteensä	2 304 986 587,71	2 016 441 519,46	288 545 068,25

Rahaston tilinpäätöksen liite 14: Velan maturiteettijakauma ja duraatio**Maturiteettijakauma (velan jakauma jäljellä olevan juoksuajan mukaan)**

Velkojen juoksuaika	2006			2005		
	Kirjanpitoarvo	%	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	%	Käypä arvo
0 - 1 vuotta	1 904 986 587,71	82,65	1 890 977 948,91	0,00	0,00	0,00
1 - 2 vuotta	0,00	0,00	0,00	1 616 441 519,46	80,16	1 623 887 750,68
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	100 000 000,00	4,34	86 557 368,96	0,00	0,00	0,00
Yli 5 vuotta	300 000 000,00	13,02	243 332 773,29	400 000 000,00	19,84	441 943 917,65
Velat yhteensä	2 304 986 587,71	100,00	2 220 868 091,16	2 016 441 519,46	100,00	2 065 831 668,33

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

Vuosi	Duraatio
31.12.2003	1,57
31.12.2004	1,49
31.12.2005	1,35
31.12.2006	1,11

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.1: Valtion asuntorahaston oman pääoman muutokset

OMA PÄÄOMA	2006	2005
Rahaston pääoma	6 209 317 695,29	6 209 317 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos		
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	1 190 516 753,90	1 213 022 802,77
Edellisen tilikauden voitto	77 191 647,85	107 493 951,13
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	<u>1 267 708 401,75</u>	<u>1 320 516 753,90</u>
Talousarviosiirto	-128 000 000,00	-130 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kuluja	98 669 438,07	77 191 647,85
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	7 447 695 535,11	7 477 026 097,04

Valtion asuntorahaston pääoma, määrältään 6.209.317.695,29 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 euroa.

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 31.12.2006 oli 6.097.816.824,17 euroa ja koroton pääoma 1.349.878.710,94 euroa.

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.2: Lainoitustoiminnan kannattavuus

Lainoitustoiminnan kannattavuus kun rahoitustoiminnan kulujen osalta on otettu huomioon myös oman pääoman laskennallinen korkokustannus. Laskennallisena korkokustannuksena 7 447 695 535,11 euron omalle pääomalle on käytetty vuoden 2006 valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta, joka oli 3,02 %.

	1.1.2006-31.12.2006
Rahoitustuotot	278 204 125,25
Rahoituskulut	75 126 332,33
Rahoituskate	203 077 792,92
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	-224 920 405,70
Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus	-21 842 612,78

6. ALLEKIRJOITUKSET

Rahaston johtokunta seuraa rahaston maksuvalmiuden kehitystä ja päättää tarvittavista toimenpiteistä, jotta kaikissa tilanteissa taataan asuntolainojen ja muiden velvoitteiden häiriötön maksatus. Lisäksi johtokunta päättää asuntorahaston toimintalinjoista, merkittävistä lainoitus- ja tukitoimintaa koskevista asioista ja hyväksyy rahaston tilinpäätöksen.

Valtioneuvoston 31.12.2008 päättyväksi toimikaudeksi nimeämän johtokunnan kokoonpano on seuraava:

Puheenjohtaja	maaherra Rauno Saari
Varapuheenjohtaja	johtaja Leena Karessuo, Suomen kuntaliitto
Jäsenet	ylivohtaja Teuvo Ijäs, Valtion asuntorahasto, 31.10.2006 asti
	toiminnanjohtaja Stefan Johansson, Uudenmaan asuntokiinteistöyhdistys ry
	kansanedustaja Antti Kaikkonen, Asuntoasian neuvottelukunnan varapuheenjohtaja
	yliaktuaari Ari Laine, Valtion asuntorahaston henkilökunnan edustaja
	hallitusneuvos Riitta Rainio, ympäristöministeriö
	johtaja Hannu Salokorpi, Raha-automaattiyhdistys
	finanssineuvos Helena Tarkka, valtiovarainministeriö 31.1.2007 asti
	vanhempi budjettisihteeri Päivi Valkama, valtiovarainministeriö 1.2.2007 alkaen
	kansanedustaja Pia Viitanen, Asuntoasiain neuvottelukunnan puheenjohtaja

Johtokunnan sihteereinä toimivat koordinoitipäällikkö Soili Castrén ja erikoissuunnittelija Kimmo Huovinen Valtion asuntorahastosta.

Ympäristöministeriö on 9.1.2006 määrännyt suostumuksensa mukaisesti rahaston tilintarkastajiksi tilikaudeksi 1.1. - 31.12.2006 JHTT , KHT, Kaj Kiljanderin ja KHT Tuomo Vesasen, tilintarkastustoimisto Deloitte Oy:stä.

Tilinpäätösasiakirja on hyväksytty Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2007.

Rauno Saari

Leena Karessuo

Stefan Johansson

Antti Kaikkonen

Ari Laine

Riitta Rainio

Hannu Salokorpi

Päivi Valkama

Pia Viitanen

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

Helsinki päivänä maaliskuuta 2007

Kaj Kiljander, JHTT ,KHT

Tuomo Vesanen, KHT