

**ASUNTORAHASTOVIRASTON TOIMINTAKERTOMUS
JA
TILINPÄÄTÖSLASKELMAT**

1.1.2007 - 31.12.2007



1. Toimintakertomus	3
1.1 Johdon katsaus	3
1.2 Vaikuttavuus	4
1.2.1 Toiminnan yhteiskunnallinen vaikuttavuus	4
1.2.2 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus	6
1.2.2.1 Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen	6
1.2.2.2 Asuntojen laatu ja kustannukset	9
1.2.2.3 Suunnitelmallinen asuntokannan ylläpito	13
1.3 Toiminnallinen tehokkuus	15
1.3.1 Toiminnan taloudellisuus	15
1.3.2 Toiminnan tuottavuus	17
1.3.2.1 Kustannusvalvonta	17
1.3.2.2 Ohjaus ja valvonta	22
1.4 Tuotokset ja laadunhallinta	24
1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet	24
1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu	26
1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen	27
1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi	30
1.6.1 Rahoituksen rakenne	30
1.6.2 Talousarvion toteutuminen	30
1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma	31
1.6.4 Tase	31
1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	31
1.8 Arviointien tulokset	32
1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä	32
2. Talousarvion toteumalaskelma	33
3. Tuotto- ja kululaskelma	34
4. Tase	35
5. Liitetiedot	38
6. Allekirjoitukset	42

1. Toimintakertomus

1.1 Johdon katsaus

Arava- ja korkotukilainoitettu uustuotanto väheni vuonna 2007 edellisen vuoden 3 576 asunnosta 3 301 asuntoon. Määrä on 51 % talousarviossa esitetystä 6 500 asunnosta. Uustuotannosta lähes 60 % oli investointiavustuksen saaneita erityisryhmien, kuten vanhusten ja opiskelijoiden, asuntoja. Uusia normaaleja vuokra-asuntoja aloitettiin 708. Vuokra-asuntokysynnän kasvusta huolimatta kiinnostusta normaalien vuokra-asuntojen tuotantoon ei ollut, ja myös sopivien kohtuuhintaisten tonttien puute vaikeutti osaltaan hankkeiden toteuttamista. Tuotanto kohdentui kuitenkin tavoitteiden mukaisesti selkeästi kasvukeskuksiin. Kasvukeskusten osuus uustuotannon aloituksista oli 72 % ja Helsingin seudun osuus 36 %.

Korjauslainoituksen piirissä olevissa taloissa oli 10 800 asuntoa, kun talousarviossa arvioitu määrä oli 14 000. Suurin osa näistä oli asunto-osakeyhtiöaloille myönnettäviä 40 % korkotukilainoja. Normaaleissa vuokratulojen korjaushankkeissa oli asuntoja 1 504 ja erityisryhmien vuokratulojen hankkeissa 1 580 kappaletta. Korjausrakentamisen edistämiseksi kehitettiin ARAssa korjausrakentamisen pitkänjähtäimen suunnitelmaperusteinen malli. Mallin käyttö on suunnattu lähinnä kunnallisten vuokratulojen omistajille, joilta puuttuu korjausrakentamisen osaamista. Malli soveltuu kuitenkin yleisesti korjausrakentamiseen, ja se on käytettävissä ARAn verkkosivuilla. Myös korjaus- ja energia-avustuksille oli kysyntää, ja koko 50,5 miljoonan euron valtuus käytettiin kertomusvuonna. Viraston toiminnassa korostuu tulevaisuudessa entistä enemmän korjausrakentamisen edistäminen ja olemassa olevan asuntokannan kehittäminen vastaamaan muuttuneita tarpeita.

Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen valvontakysely lähetettiin yhteensä 472 yhteisölle, joista 15 tehtiin tarkastuskäynti. Tarkastukset painottuivat erityisryhmien investointiavustusta saaneisiin kohteisiin. Kuntien omistamilta yhtiöiltä pyydettiin edellisvuoden tapaan tilinpäätöstiedot, ja vastauksia saatiin yhteensä 880 yhtiöstä. Jatkossa kuntayhtiöitä koskeva tiedonkeräys hoidetaan Valtiokonttorin ylläpitämän tietojärjestelmän kautta. Aravarajoituksista vapautettiin vuoden aikana 4 684 asuntoa. Lisäksi Valtion asuntorahasto antoi Valtiokonttorille lausunnon 22 rajoitusakordihakemuksesta.

Valtion asuntorahasto toteutti vuosien 2005 – 2007 aikana Käyttöaste-projektin, jonka tavoitteena oli auttaa kuntia ja muita vuokra-asuntojen omistajia asuntokannan kehittämisessä ja tarvittaessa löytää keinoja asuntokannan vähentämiseksi. Projektissa oli mukana noin 40 kuntaa eri puolilta Suomea. Näissä kunnissa on yhteensä noin 37 000 aravavuokra-asuntoa. Projektikunnissa on tehty suunnitelmat tulevista toimenpiteistä, jotka koskevat noin 10 % mukana olleiden kuntien aravavuokra-asuntokannasta. Projekti päättyi syksyllä 2007, mutta ARA ohjaa myös jatkossa kuntia projektin mallin mukaiseen asuntokannan suunnitteluun. Projektista valmistuu raportti vuoden 2008 aikana.

Valtion asuntorahasto muuttui vuoden 2008 alusta lähtien Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi, ja samalla eriytettiin virasto sekä talousarvion ulkopuolinen rahasto toisistaan. Virastossa valmistauduttiin muutokseen, ja koko henkilöstö osallistui kahdessa vaiheessa työryhmätyöskentelyyn, jonka tuloksena saatiin eri toimintoihin liittyviä kehittämissuhteita. Virastossa valmisteltiin uutta toimintastrategiaa ja organisaation uudistamista. Uusi työjärjestys hyväksyttiin 18.12.2007, ja toimintastrategian valmistelu jatkuu kuluvan vuoden aikana. Uudistuksilla vastataan tehtävien muutoksiin ja toisaalta kehitetään työtapoja, jotta voidaan vastata valtion tuottavuusohjelman asettamiin henkilöstön vähennystarpeisiin.

Virastoon palkattiin kesäkuussa viestinnän ammattilainen kehittämään viestintää. Uudet tehtävät ja informaatiopalvelut edellyttävät aiempaa tehokkaampaa ulkoista viestintää. Lisäksi erityisesti muutostilanteessa myös sisäisen viestinnän merkitys korostuu. Uudistuvalla virastolla tehtiin viestintästrategia kaudeksi 2008 - 2011. Myös tietotekniikkaa yhtenäistettiin ympäristöhallinnon kanssa, ja ARA liittyi mukaan ympäristöhallinnon julkaisuperheeseen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus siirtyy Lahteen vuoden 2008 heinäkuun alussa. Vuoden 2007 aikana jatkettiin Lahteen siirtymiseen liittyvien toimenpiteiden valmistelua sekä toimitilojen etä henkilöstön osalta. Lahteen siirtyminen on näkynyt viraston toiminnassa lisääntyneenä henkilöstövaihtuvuutena ja työtyytyväisyyden alenemisena. Osaamisen siirtämiseksi ja turvaamiseksi on valmisteltu toimintamallia, joka on otettu käyttöön kuluvana vuonna. Uusia päteviä työntekijöitä onnistuttiin rekrytoimaan, ja viraston tehtävät on hoidettu tulostavoitteiden mukaisesti. Kuluvan vuoden tilanne on edelleen haastava johtamisen, henkilöstön jaksamisen ja viraston toiminnan kannalta.

1.2 Vaikuttavuus

1.2.1 Toiminnan yhteiskunnallinen vaikuttavuus

Viraston toiminnan kehittäminen

Vuonna 2007 valtion asuntorahasto (ARA) valmistautui monin tavoin uuden rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminnan käynnistämiseen. Koko henkilökunta osallistui kahdessa vaiheessa laajoihin ryhmittöihin, joissa pohdittiin uuden viraston toimintatapojen luomista, uusien tehtävien haltuunottoa ja vanhojen tehtävien kehittämistä. ARAlla on ollut toiminnassa yhteisiä työryhmiä myös ympäristöministeriön kanssa muun muassa asuntomarkkinainformaatiosta ja erityisryhmäkysymyksistä. ARAn viestintää on uudistettu ja tietotekniikkaa on yhtenäistetty ympäristöhallinnon kanssa. Näin on luotu edellytyksiä uudentlaisille joustaville työ- ja toimintatavoille ja paremmalle viestinnälle ja verkkopalveluille. Yhteyksiä vanhoihin ja uusiin sidosryhmiin on kehitetty. Verkostoitumisen tavoitteena on muun muassa tutkimus- ja kehittämistoimintojen kytkeminen osaksi uuden viraston toimintaa. ARA osallistui uusien asuntopoliittisten ohjelmien valmisteluun.

ARAn uutta toimintastrategiaa on käsitelty yhdessä henkilökunnan kanssa ja kahteen otteeseen viraston johtokunnassa (24. - 25.9.2007 ja 23.10.2007). Toimintastrategiatyö jatkuu vuonna 2008. Uuden viraston työjärjestys hyväksyttiin 18.12.2007 johtokunnassa. Siinä uuden ARAn toiminta-ajatus kiteytettiin seuraavasti: kehittämiskeskus toimii ekologisesti kestävän, laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi. Työjärjestys vahvisti samalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen organisaation, joka perustuu kahteen toimialaan - asumiseen ja rahoitukseen – sekä prosessityöskentelyn laajaan hyödyntämiseen.

Erityisryhmien asumisen kehittäminen

Parempaan erityisryhmien asumiseen -työryhmäraportissa esitettiin lukuisia ehdotuksia erityisryhmien asumisen kehittämiseksi. Ehdotukset koskivat erityisryhmien asumisen rahoitusta, asumistarpeiden arviointia, tukijärjestelmiin liittyvien prosessien kehittämistä, ARAn hankekäsittelyn kehittämistä, tukijärjestelmien toimivuuden ja vaikuttavuuden seurantaa, opastusta, asuntokannan käyttöä, asukasnäkökulmaa, kertaluonteisen rakennuttajan tukemista, valtion tukeman asuntotuotannon laatutasoa, esteettömyyttä, turvallisuutta, tutkimusta ja kehittämistä sekä tietopalvelua, koerakentamisen organisointia ja yhteistyötä ARAn, STM:n, Stakesin, Raha-automaatti-yhdistyksen, järjestöjen sekä palvelun tuottajien kanssa. Työryhmässä oli edustajat ARAsta, ympäristöministeriöstä, Stakesista, Raha-automaattiyhdistyksestä, Sotera-instituutista (TKK), Invalidiliiton Asumispalvelut Oy:stä ja Oulun kaupungista. Työryhmä kuuli myös useita asiantuntijoita.

Vanhusten ja vammaisten palvelutalon kehittäminen -projektin tutkimusvaiheen selvitys on ilmestynyt. *Vanhusten ja vammaisten palvelutalon kehittäminen* -julkaisu esittelee 13 suomalaista vanhusten ja vammaisten asunto- ja palvelukokonaisuutta. Rakennuksia ja niiden käyttöä arvioidaan sekä selvityksessä kerätyn aineiston että aikaisemmin toteutettujen tutkimusten ja alan kirjallisuuden perusteella.

Projektin seuraavassa vaiheessa pidetään yleinen arkkitehtuurikilpailu esimerkillisen palvelutalon toteuttamiseksi Oulun kaupungin osoittamalle tontille.

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen

"Neljän viisaan" ryhmän *Oma nimi ovessa* -raportin ehdotusten pohjalta "Ahkerat"-ryhmä teki ehdotukset pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisesta vuoteen 2015 mennessä. Ryhmän puheenjohtajana toimi Helsingin apulaiskaupunginjohtaja Paula Kokkonen. Ryhmässä oli edustajat Helsingin lisäksi Espoosta, Vantaalta ja Tampereelta sekä ympäristöministeriöstä, ARAsta, Raha-automaattiyhdistyksestä (RAY), sosiaali- ja terveysministeriöstä ja järjestöistä. Ryhmän ehdotukset ovat osa hallituksen asuntopoliittista toimenpideohjelmaa. Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelma toteutetaan kuntakohtaisesti laadittavien toimenpideohjelmien perusteella. Mukana on 10 kuntaa, joissa ARAn kuntakyselyn perusteella on eniten asunnottomia.

Pitkäaikaisasunnottomille rakennettavat, perusparannettavat tai hankittavat asumisyksiköt rahoitetaan pääosin ARAn erityisryhmien investointiavustuksilla ja niihin liittyvillä korkotukilainoilla. Ohjelmakauden aikana tavoitteena on 2500 asunnon osoittaminen pitkäaikaisasunnottomille. Avustusmäärärahan tarve on noin 20 miljoonaa euroa vuodessa 50 prosentin avustusosuudella. RAY osallistuu ohjelman rahoitukseen asuntoloiden muuttamiseksi itsenäisen, tuetun ja valvotun asumisen yksiköiksi. Sosiaali- ja terveysministeriö rahoittaa uusien asumispalveluyksiköiden tukipalvelujen tuottamista ja osoittaa valtion rahoitusta tarvittavan lisähenkilöstön palkkaukseen 50 % tarvittavista palkkausmenoista.

Ohjelma sisältää myös konseptikilpailun, jolla haetaan uudenlaisia malleja pitkäaikaisasunnottomien asumisyksiköille ja niissä tarvittaville palveluille. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn ehdotetaan asumisneuvonnan kehittämistä ja koordinointia, joka olisi ARAn tehtävä. Pitkäaikaisasunnottomuuden ohjelman toteutusta varten ympäristöministeriö perustaa ARAn johdolla toimivan valtakunnallisen ohjausryhmän.

Käyttöaste-projekti

Vuonna 2005 aloitettu Käyttöaste-projekti on saatu päätökseen kuluneena vuonna. Yhteistyössä 40 projektikunnan kanssa on luotu pysyviä toimenpiteitä tyhjien aravavuokra-asuntojen vähentämiseksi vuokra-asuntomarkkinoilta. Käyttöaste-projektin toimenpiteet ovat koskeneet noin 2100 vuokra-asuntoa: myytyjä asuntoja on 1650, käyttötarkoituksen muutos on toteutettu 200 asunnossa, ja 250 asuntoa on purettu. Projektin alkaessa vuonna 2005 tyhjinä oli 2 300 aravavuokra-asuntoa. Toimenpidesuunnitelmat on tehty vuoteen 2010 asti. Tähänastisen työn vaikutukset näkyvät kunnan vuokrataloyhtiöiden käyttöasteen nousuna jopa sadan prosentin tuntumaan. Kuntakohtaisilla ohjelmilla ja vuokra-asuntokantaa vähentävillä toimenpiteillä on pienennetty kuntien, omistajayhteisöjen ja valtion riskiä. Samalla on edistetty asunto-olojen kehittämistä ja luotu pohjaa kuntien asunto- ja maankäyttöstrategioiden laatimiselle.

Asunto- ja sosiaalitoimen yhteistyöllä on löydetty erityisryhmille erilaisia palvelu- ja itsenäisen asumisen ratkaisuja olemassa olevaa asuntokantaa korjaamalla ja käyttötarkoitusta muuttamalla. Tällä on ollut merkittävää taloudellista vaikutusta kuntien laitospaikkojen purkamisessa ja palveluiden järjestämisessä. Huonokuntoisia sekä sijainniltaan ja kysynnältään heikkoja aravavuokra-asuntoja, joiden korjauskustannukset olisivat olleet huomattavat ja joita sen tähden ei ole enää kannattanut korjata, on purettu. Projektikunnissa on myyty vuokra-asuntoja yksityishenkilöille ja sijoittajille. Myynnin yhteydessä on varmistettu, etteivät asunnot ole jatkossa kilpailemassa samoista vuokratilaisista asuntomarkkinoilla.

Käyttöasteprojektissa on kehitetty työkaluja asuntokannan ja -alueiden "salkuttamiseen", eli arviointiin. Niillä on luotu pohjaa kuntien asunto- ja maankäyttöstrategioiden laatimiselle ja omistajapolitiikan arvioimiselle. Kiinteistökohtaisten strategioiden tehokas toteuttaminen käyttöasteiden parantamiseksi on ollut tehokas toimenpide. Käyttöaste-projektissa on korostettu ennakoivaa ja jatkuvaa

kiinteistökannan arviointia. Samalla on käynyt selväksi, että kuntien asuntomarkkinatilanteisiin so-
vittaen asuntokannan ja alueiden kehittämistä ja uudistamista sekä vuokra-asuntokannan vähentä-
mistä tulee jatkaa. Työ projektikuntien kanssa jatkuu seurantaryhmänä.

Lähiöprojekti vuonna 2008

ARA valmistelelee vuoden 2008 aikana yhdessä ympäristöministeriön ja muiden ministeriöiden kans-
sa lähiöiden poikkihallinnollisen uudistushankkeen, joka käynnistetään vuoden 2009 alussa. Tämän
hankkeen suunnittelun lähtökohtana ovat valtioneuvoston asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa
(14.2.2008) esitetyt periaatteet ja ympäristöministeriön omalle toiminnalleen määrittelemät vuosien
2009 - 2012 keskeiset tavoitteet (ympäristöministeriön raportti 1/2008). Niiden perusteella uudistus-
hanke kohdistetaan kasvukeskuksiin painopisteenä Helsingin seutu ja sillä edistetään täydennysra-
kentamista sekä tuetaan lähiöiden sosiaalista eheyttä ottaen huomioon erityisesti kasvava maahan-
muutto.

1.2.2 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

ARAN tavoitteena on ollut vaikuttaa toiminnallaan siihen, että valtion tukema uustuotanto vastaa
pitkäaikaista käyttötarvetta ja tuettavat hankkeet ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla. Rakentami-
sen ja korjaamisen lainoituksen suuntaamisessa otetaan huomioon väestön kehitystiedot, asunto-
markkinatiedot ja eri paikkakuntien asuntojen hinta- ja vuokrataso. ARAn on tullut vaikuttaa siihen,
että erityisryhmille tarkoitettu asuntotuotanto on etusijalla ja että kunnan asunto- sekä, sosiaali- ja
terveystoimi osallistuvat yhteistyössä asuntojen tarpeen ja käytön arviointiin ottaen huomioon asun-
nottomuuden vähentämisen.

1.2.2.1 Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen

Vuonna 2007 alkaneen valtion tukeman uustuotannon asuntomäärä oli 3301 asuntoa (88 hanketta).
Määrä väheni edellisvuosia maltillisemmin. Lainoitus painottui tavoitteen mukaisesti korkotukeen ja
erityisryhmien asuntojen rakentamiseen. Vuonna 2007 aravalainoituksen osuus oli vajaa kuusi pro-
senttia.

Kasvukeskusten osuus alkavasta uustuotannosta oli 72 %. Pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereen ja
Jyväskylän seudut ovat edellisvuosiin verrattuna kasvattaneet ARA-tuotantoaan, kun taas PKS:n lä-
hialueella ja Oulussa ARA-tuotanto on vähentynyt.

Normaaleiden vuokra-asuntojen osuus lainoituksen kokonaismäärästä väheni edellisvuoteen verrat-
tuna. Vuonna 2007 normaaleita vuokra-asuntoja oli reilu 20 prosenttia, joista pääosa (yli 80%) sijoit-
tui tavoitteen mukaisesti kasvukeskuksiin. Asumisoikeusasuntoja, osaomistusasuntoja, 40 prosentin
korkotukilainalla rakennettuja asunto-osakeyhtiötaloja ja omakotitaloja oli yhteensä noin 20 prosent-
tia. Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen osuus oli sen sijaan lähes 60 prosenttia. Alkavasta uus-
tuotannosta erityisryhmien asuntoja oli yhteensä 1939, joista 1154 asuntoa kuului ARAn avustuksen
piiriin.

Vuonna 2007 korkotukilainoja hyväksyttiin noin 10 800 asunnon (213 hankkeen) perusparantami-
seen. Perusparannettavat asunnot sijaitsevat pääosin (80%) kasvukeskuksissa. Perusparannettavista
asunnoista noin 70 prosenttia sijaitsi asunto-osakeyhtiöissä.

Erityisryhmien avustuksen piiriin kuuluvia hakemuksia lukuun ottamatta kaikki lainotuskelpoiset
hankkeet pystyttiin toteuttamaan valtion tuella.

Lainahakemusten vähäiseen määrään ovat vaikuttaneet muun muassa yleinen asuntomarkkinatilan-
ne, jossa vapaarahoitteinen tuotanto on ollut etusijalla. Loppuvuodesta oli esimerkiksi tonttineuvotte-

lujen perusteella havaittavissa merkkejä siitä, että osa rakennuttajista ja rakentajista on valmis muuttamaan vapaarahoitteista asuntotuotantoon ARA-tuotannoksi.

Omistusasumisen suosioon ovat vaikuttaneet muun muassa asuntolainojen korkotason kohtuullisuus, asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus ja valtion takaus. Vuokratuloyhteisöjen vähäinen kiinnostus uustuotannon rakentamiseen kasvukeskuksissa on puolestaan johtunut osin tyytymättömyydestä korkotukilainaehtoihin sekä vaikeuksista hankkia kohtuuhintaista tonttimaata.

Taulukko 1. Aloitusmäärät ARA-uudistuotannossa

alkanut tuotanto= osapäätöksen saanut hanke

KT= Korkotukilainoitus

Alue	2005				2006				2007			
	Arava		KT		yhteensä		Arava		KT		yhteensä	
	as.kpl	as.kpl	as.kpl	%	as.kpl	as.kpl	as.kpl	%	as.kpl	as.kpl	as.kpl	%
Pääkaupunkiseutu	178	1 265	1 443	35,5	12	704	716	20,0	46	893	939	28,4
Lähialue	88	195	283	7,0	112	270	382	10,7	21	237	258	7,8
Turun seutu	22	274	296	7,3	0	345	345	9,6	0	350	350	10,6
Tampereen seutu	77	269	346	8,5	0	399	399	11,2	37	468	505	15,3
Jyväskylän seutu	126	158	284	7,0	0	98	98	2,7	26	174	200	6,1
Kuopion seutu	0	18	18	0,4	0	48	48	1,3	0	23	23	0,7
Oulun seutu	220	206	426	10,5	133	283	416	11,6	20	89	109	3,3
Kasvukeskukset yht.	711	2 385	3 096	76,2	257	2 147	2 404	67,2	150	2 234	2 384	72,2
Muut alueet yhteensä	485	484	969	23,8	125	1 047	1 172	32,8	41	876	917	27,8
Koko maa yhteensä	1 196	2 869	4 065	100,0	382	3 194	3 576	100,0	191	3 110	3 301	100,0
Rahoitusmuodon osuus	29,4	70,6	100,0		10,7	89,3	100,0		5,8	94,2	100,0	

Taulukko 2. Aloitusmäärät perusparannustuotannossa

alkanut tuotanto= osapäätöksen saanut hanke

Alue	2005				2006		2007	
	Arava		KT		yhteensä		Korkotuki	
	as.kpl	as.kpl	as.kpl	%	as.kpl	%	as.kpl	%
Pääkaupunkiseutu	1 032	7 011	8 043	57,1	5 684	49,3	6 216	57,5
Lähialue	0	645	645	4,6	319	2,8	459	4,2
Turun seutu	0	391	391	2,8	1 104	9,6	871	8,1
Tampereen seutu	0	862	862	6,1	1 570	13,6	1 154	10,7
Jyväskylän seutu	59	51	110	0,8	110	1,0	111	1,0
Kuopion seutu	0	476	476	3,4	120	1,0	98	0,9
Oulun seutu	0	0	0	0,0	209	1,8	133	1,2
Kasvukeskukset yht.	1 091	9 436	10 527	74,8	9 116	79,0	9 042	83,6
Muut alueet yhteensä	629	2 921	3 550	25,2	2 417	21,0	1 776	16,4
Koko maa yhteensä	1 720	12 357	14 077	100,0	11 533	100,0	10 818	100,0
Rahoitusmuodon osuus	12,2	87,8	100,0					

Erityisryhmien avustusten jakautuminen käyttäjäryhmittäin ja alueittain

Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitettulla investointiavustuksella tuotettiin yhteensä 1909 asuntoa (uustuotanto 1154 , perusparannus 745 ja hankinta asuntoa 10). Kun erityisryhmien avustushanke on kuulunut tukiluokkaan II tai III, ARA on edellyttänyt, että myös kunnan sosiaali- ja terveydenhuolto on kuultu lausuntoa annettaessa.

Erityisryhmien avustuksella tuetuista asunnoista 60 prosenttia oli palveluasuntoja ja avustusvaltuudesta 80 prosenttia kohdistui näihin asuntoihin. Muistihäiriöiset ja muut huonokuntoiset vanhuksot olivat suurin tuensaajaryhmä.

Erityisryhmien vuoden 2007 avustusvaltuudesta kasvukeskukset saivat 54 prosenttia, josta 20 % yksikköä pääkaupunkiseudulle.

Vuoden 2007 lopussa erityisryhmien asuntohankkeiden vanha varauskanta oli yhteensä 3473 asuntoa, ja näiden tulevan avustustarpeen arvioidaan olevan 72 miljoonaa euroa. Näistä rakentamisen aloituslupia saivat hankkeet, joissa on yhteensä 2216 asuntoa. Hakemuksia, joita ei lainkaan otettu käsittelyyn, oli vuoden vaihteessa yhteensä 1419 asunnon rakentamista tai perusparannusta varten. Avustusten suuren kysynnän vuoksi ja hankkeiden keskinäisen vertailtavuuden parantamiseksi päätettiin, että erityisryhmien avustuksissa siirrytään vuonna 2008 ehdolliseen varausmenettelyyn ja jatkuvasta hausta kiinteään hakuaikaan.

Taulukko 3. Aloitusmäärät investointiavustushankkeissa
alkanut tuotanto = osapäätöksen saanut hanke

Kohderyhmä	asunto kpl	2006			2007			2005 - 2007			Kaikki
		UT	PP	Hankinta	UT	PP	Hankinta	UT	PP	Hankinta	
Palveluasunnot											
Muistihäiriöiset vanhuks		173	75	59	308	0	0	536	91	59	686
Huonokuntoiset vanhuks		293	400	0	233	296	10	978	914	46	1 938
Kehitysvammaiset/vamma		205	100	0	263	30	0	515	149	0	664
Muu palveluasuminen		8	0	0	0	33	0	8	33	0	41
Tukiasuminen											
Melenterveyskuntoutujat		22	32	94	14	20	0	73	239	94	406
Päihdeongelmaiset		0	70	0	2	2	0	2	72	0	74
Tuetut nuoret		135	0	27	28	0	0	299	0	27	326
Muu tukiasuminen		9	39	0	61	0	0	70	39	0	109
Vuokra-asuminen											
Ikäihmiset		56	0	0	55	0	0	202	0	0	202
Asunnottomat		0	0	0	0	0	0	0	0	22	22
Nuoret		0	0	0	61	27	0	177	27	0	204
Opiskelijat		323	473	61	129	337	0	786	1 316	248	2 350
Muu vuokra-asuminen		80	0	0	0	0	0	80	0	0	80
Investointiavustukset yhteensä, a		1 304	1 189	241	1 154	745	10	3 726	2 880	496	7 102

Asunnottomuus

Vuoden 2007 marraskuussa oli asunnottomana noin 7 300 yhden henkilön taloutta, mikä on noin sata henkilöä vähemmän kuin vuotta aiemmin. Vailla asuntoa olevia perheitä oli 305 eli hiukan enemmän kuin edellisvuoden vastaavana ajankohtana. Kunnat asuttivat vuoden 2007 aikana lähes 3000 yksinäistä asunnottomia ja vajaat 600 perhettä. Asutettuja oli suunnilleen saman verran kuin edellisvuonna. Suurimmista kaupungeista asunnottomuus on jonkin verran lisääntynyt Helsingissä ja Espoossa ja vähentynyt selvästi Vantaalla ja jonkin verran Tampereella ja Turussa. Helsingissä on koko maan asunnottomista yli 40 prosenttia, noin 3 100 yksinäistä asunnottomia ja 140 asunnottomia perhettä. Helsinki on arvioinut, että yksinäisistä asunnottomista yli puolet on pitkäaikaisasunnottomia. Hallituksen asuntopoliittisen toimenpideohjelman sisältyvällä pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmalla se pyritään puolittamaan vuoteen 2011 mennessä ja poistamaan vuoteen 2015 mennessä.

Taulukko 4. Asunnottomuus

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Asunnottomat yhden hengen taloudet	9 966	9 561	8 186	7 651	7 430	7 399	7 294
Asunnottomat perheet	782	774	415	357	355	295	305

1.2.2.2 Asuntojen laatu ja kustannukset

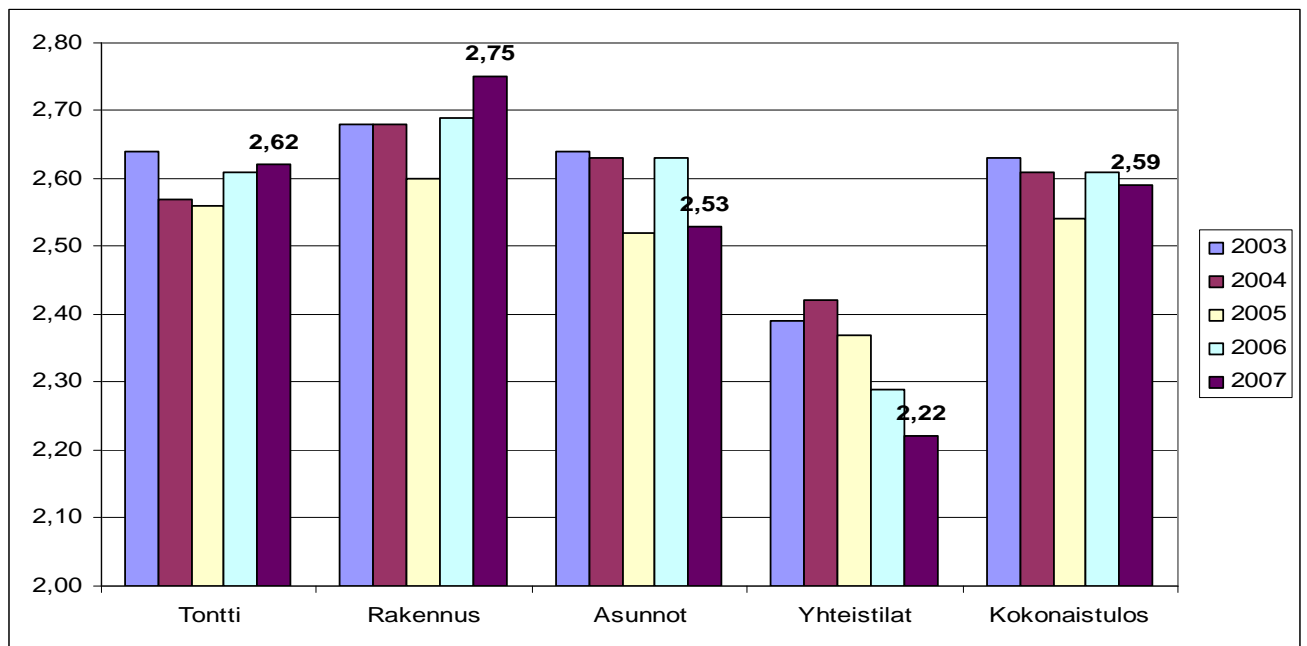
Esteettömyys

Asuntorahasto on ollut mukana 2006 alkaneen Invalidiliiton esteettömyysprojektin johtoryhmässä. Syyskuussa 2007 ARA luovutti ympäristöministeriölle työryhmäraportin *Parempaan erityisryhmien asumiseen*. Työryhmäraportissa esitetään, että ARA kehittää asumisen arviointimenetelmiä (esim. ARAn verkkosivuilla julkisessa käytössä oleva ARVI) ja edistää niiden hyödyntämistä sekä kehittää yhteistyössä eri tahojen kanssa asuntosuunnittelun ohjeistoa siten, että valtion tukeman asuntotuotannon asunnot ja asuntojen lähiympäristö vastaisivat erityisryhmiin kuuluvan asukkaan asumistarpeita aikaisempaa ja nykyisten säädösten edellyttämää tasoa paremmin.

ARA-tuotannon rakennussuunnitelmien laatu

ARA-tuotannon vuoden 2007 laatu heikkeni hieman verrattuna viime vuoteen. Rakennussuunnitelmien laatu sai laadunseurannan arvostelussa kokonaisarvosanan tyydyttävä-hyvä, yhteensä 2,59 pistettä (vuonna 2006 2,61 pistettä). Rakennusten suunnittelu oli parantunut, mutta asuntojen suunnittelu huonontunut osatekijätarkastelussa. Yhteistiloja suunnitellaan hankkeisiin vuosi vuodelta vähemmän. Kaikkiaan tarkastelussa mukana olleiden hankkeiden (ilman erityishankkeita) lukumäärä väheni edelleen edellisen vuoden 46:sta 32 hankkeeseen.

Kaavio 1. Laserpisteet vuonna 2003 - 2007



Pienasuntojen osuus

Pienasuntojen (<= 2h+kk) osuus on kasvanut kolme prosenttiyksikköä viime vuoteen verrattuna. Normaleissa vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa (349 kpl) osuus on pienentynyt kahdeksan prosenttiyksikköä ja erityisasunnoissa (1858 kpl) osuus on kasvanut kuusi prosenttiyksikköä.

Laatu- ja hintavalvonnan ja -ohjauksen yhteydessä suositaan sivuasuntojen ja lisähuoneiden rakentamista sekä muuntojoustoa.

Taulukko 5. Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa

arava- ja korkotukihankkeet yhteensä

normaalit vuokra-asunnot = vuokra- ja asumioikeusasunnot

ARA-tuotanto yhteensä sis. Normaali ja erityisasuntojen lisäksi omakotalot, osaomistus ja As.Oy 40%

			pienasunnot				muut asunnot		yhteensä
			1h	1h+k/kk	2h+kk	yht.	2h+k	3h+k/kk-	
normaalit	2005	%	0,6	16,7	21,7	39,0	22,5	38,5	100,0
vuokra- ja	2006	%	0,0	21,0	27,6	48,6	18,8	32,6	100,0
as.oikeus	2007	%	1,6	23,3	15,3	40,2	27,8	31,9	100,0
asunnot		kpa, asm ² /as	38,0	41,3	45,2	42,6	55,0	76,3	56,8
		asuntoja, kpl	14	202	133	349	241	268	858
erityis-	2005	%	31,5	34,3	17,2	83,0	14,4	2,6	100,0
asunnot	2006	%	41,0	29,0	11,6	81,6	16,3	2,1	100,0
	2007	%	40,1	36,0	11,5	87,6	7,8	4,7	100,1
		kpa, asm ² /as	25,9	38,3	46,3	33,6	56,2	76,0	42,4
		asuntoja, kpl	851	763	244	1858	165	99	2122
ARA-	2005	%	15,3	24,5	18,2	58,0	17,6	24,5	100,1
tuotanto	2006	%	23,0	23,9	16,8	63,7	17,3	19,0	100,0
yhteensä	2007	%	26,1	29,2	11,4	66,7	12,7	20,7	100,1
		kpa, asm ² /as	26,1	38,9	45,9	35,1	55,5	95,7	53,4
		asuntoja, kpl	865	965	377	2207	419	675	3301

Pientalotuotanto ARA-tuotannossa

Valtion tukemassa tuotannossa pientalojen osuus on vähentynyt kaksi prosenttiyksikköä verrattuna viime vuoden tuotantoon. Kohteet ovat sijoittuneet entistä useammin kasvukeskuksiin, joissa kerrostalovaltaisuus kaavoituksessa on yleistä. Erityisryhmien, erityisesti vanhuksille tarkoitettujen asunnot sijaitsevat usein keskeisillä paikoilla palvelujen lähellä, jolloin talotyypiksi useimmiten valikoi-
tuu kerrostalo. Erityisryhmien asuntojen osuus valtion tukemassa tuotannossa on kasvanut.

Taulukko 6. Pientalojen osuus ARA-tuotannossa

arava- ja korkotukihankkeet yhteensä

normaalit vuokra-asunnot = vuokra- ja asumioikeusasunnot

ARA-tuotanto yhteensä sis. Normaali ja erityisasuntojen lisäksi omakotalot, osaomistus ja As.Oy 40%

			pientalot			muut talotyytit		kaikki yhteensä
			erillistalo	ketjutalo ¹⁾	yhteensä	AK II	AK III-	
normaalit vuokra- ja as.oikeus asunnot	2005	asuntoja, kpl		350	350	371	1160	1881
		%	0,0	18,6	18,6	19,7	61,7	100,0
	2006	asuntoja, kpl	3	240	243	152	783	1178
		%	0,3	20,4	20,6	12,9	66,5	100,0
	2007	asuntoja, kpl	67	67	67	224	567	858
		%	0,0	7,8	7,8	26,1	66,1	100,0
erityis-asunnot	2005	asuntoja, kpl		264	264	164	1546	1974
		%	0,0	13,4	13,4	8,3	78,3	100,0
	2006	asuntoja, kpl	2	437	439	171	1397	2007
		%	0,1	21,8	21,9	8,5	69,6	100,0
	2007	asuntoja, kpl	365	365	365	242	1515	2122
		%	0,0	17,2	17,2	11,4	71,4	100,0
ARA-tuotanto yhteensä	2005	asuntoja, kpl	152	684	836	541	2770	4147
		%	3,7	16,5	20,2	13,0	66,8	100,0
	2006	asuntoja, kpl	150	714	864	362	2356	3582
		%	4,2	19,9	24,1	10,1	65,8	100,0
	2007	asuntoja, kpl	218	499	717	466	2118	3301
		%	6,6	15,1	21,7	14,1	64,2	100,0

¹⁾ ketjutalo = paritalo, rivitalo tai vastaava**Erityisryhmien avustushankkeiden ensimmäisen vuoden asumiskustannukset**

ARAN on tullut vaikuttaa siihen, että asumismenot pysyvät kohtuullisina erityisryhmien avustuksella tuettavissa asunnoissa. Uudisasuntot hankkeet saivat avustukset lähes täysimääräisinä ja perusparannushankkeet täysimääräisinä hankkeen tukiluokan mukaan. Koko maan keskiarvona mitattuna ensimmäisen vuoden asumismeno avustuksen jälkeen oli uudisasunnoissa tukiluokittain 10,3-10,5 €/asm²/kk. Perusparannushankkeissa palveluasumisen (tukiluokka 3) asumismeno oli 10,3 €/asm²/kk ja muissa tukiluokissa 7,7-8,3 €/asm²/kk. Osa lainansaajista saa investointiavustuksen lisäksi alv-palautuksia.

Vertailuna normaalien, uusien vuokra-asuntojen koko maan keskiarvo oli 10,7 €/m²/kk (pks 12€/m²/kk; muu maa 9,8 €/m²/kk).

Taulukko 7. Erityisryhmien ensimmäisen vuoden asumiskustannukset

(investointiavustuksen saaneet kohteet; keskimääräinen tukiprosentti sekä alkuvuokra)

Vuosi	Tukiluokka	Uustuotanto		Perusparannus	
		Tukiprosentti €	Alkuvuokra €/m ² /kk	Tukiprosentti €	Alkuvuokra €/m ² /kk
2005	1	5,00	9,93	4,73	8,77
	2	18,46	9,91	20,00	10,65
	3	33,49	8,90	24,74	8,10
2006	1	5,00	11,56	5,00	8,59
	2	19,41	10,82	19,55	6,98
	3	34,36	9,55	34,09	9,48
2007	1	4,99	10,51	5,00	7,76
	2	19,97	10,54	20,00	8,28
	3	34,39	10,33	35,00	10,24

Laskennassa on käytetty painoina pinta-alaa.

Arava- ja korkotukituotannon ensimmäisen vuoden asumiskustannukset

Hyväksytyjen normaalien vuokratalohankkeiden keskimääräiset asumiskustannukset olivat koko maassa 9,5 % (pääkaupunkiseutu 9,9 %, muu maa 8,7 %) korkeammat kuin edellisvuonna aloitettuisa hankkeissa. Normaalien vuokra-asuntojen ensimmäisen vuoden asumiskustannukset olivat koko maassa keskimäärin 10,7 €/m²/kk (pks 12 €/m²/kk, muu maa 9,8 €/m²/kk). Asuntorahastolle asetetun tavoitteen mukaisesti hankkeiden tulee olla paikallisten asuntomarkkinoiden hintatasoon sopivia.

Asumisoikeusasuntojen ensimmäisen vuoden asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 4,9 % ja muualla maassa 10,6 % korkeammat kuin edellisvuonna hyväksytyissä hankkeissa. Asumiskustannukset asumisoikeustaloissa olivat pääkaupunkiseudulla 11 % ja muualla maassa 6 % edullisemmat kuin normaaleissa vuokra-asunnoissa muun muassa asumisoikeusmaksun vuoksi.

Taulukko 8. Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset (vuokrat)

Arava- ja korkotukihankkeet yhteensä

€/asm ² /kk		koko maa	pks	muu maa
Normaalit vuokra-	2005	9,25	9,97	8,53
	2006	9,80	10,96	9,03
	2007	10,73	11,98	9,82
	Muutos vuositasolla, %	9,5 %	9,9 %	8,7 %
	2007 asuntoja, kpl	754	299	455
Asumisoikeusasunnot	2005	8,16	9,70	8,01
	2006	8,74	10,10	8,33
	2007	9,26	10,59	9,22
	Muutos vuositasolla, %	5,9 %	4,9 %	10,6 %
	2007 asuntoja, kpl	333	9	324
vuokrasuhde aso/normaalit 2007 %		86,3 %	88,4 %	93,9 %

Taulukko 9. Asumiskustannusten suhde vapaarahoitteisiin vuokriin

normaalit vuokra-asunnot= vrt. rakennuskustannusraportti (vuokra- ja asumisoikeusasunnot)

€/asm ² /kk	vuokrat vapaarahoitteisessa ¹⁾			vuokrat ARA-tuotannossa ²⁾					
	koko maa	pks	muu maa	arava			korkotuki		
				koko maa	pks	muu maa	koko maa	pks	muu maa
2005	9,52	12,48	8,59	9,18	12,00	8,83	9,27	9,97	8,45
2006	9,64	12,84	8,68	8,39	..	8,39	10,03	10,96	9,23
2007	9,92	13,07	8,96	9,79	..	9,79	10,78	11,98	9,83
Muutos vuositasolla, %	2,9 %	1,8 %	3,2 %	16,7 %	..	16,7 %	7,5 %	9,3 %	6,5 %
2007 asuntoja, kpl				38	0	38	716	299	417

1) Vapaarahoitteisten asuntojen uudet vuokrasuhteet 4.neljännes 2007, uusi ja vanha asuntokanta (Lähde: tilastokeskus)

2) ARA-tuotannon ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset, normaalit vuokratalohankkeet, uudistuotanto

1.2.2.3 Suunnitelmallinen asuntokannan ylläpito

Asuntokannan vaiheittainen ja oikea-aikainen korjaaminen

Omistajien ohjaaminen talon koko elinkaaren huomioon ottaviin kunnossapito- ja perusparannussuunnitelmien tekoon ja toteutukseen on ARAn keskeisiä tavoitteita korjausrakentamisen kehittämisessä. Korjausrakentamisen tukemisessa kiinnitetään nykyisin myös entistä enemmän huomiota korjattavan kiinteistön sijaintiin ja asemaan alueen asuntomarkkinoilla.

Viraston verkkosivuilla avattiin vuoden aikana verkkopalvelu vuokratalojen omistajille, joilta puuttuu korjausrakentamisen asiantuntemusta. Laskurilla saadaan suuntaa antava euromääräinen arvio rakennuksen kokonaiskorjauskustannuksista. Tarkoituksena on tuottaa tietoa päätöksenteon tueksi pitkän tähtäimen kunnossapito- ja perusparannussuunnitelman laadintaan.

Nykytilanteessa suurin osa pienehköistä perusparannuksista rahoitetaan pankkilainoin ja kiinteistöyhtiöiden oman tulorahoituksen turvin. Valtiontuen piiriin valikoituvat taloudellisesti huonosti hoidetut ja vaikeasti korjattavat, keskimääräistä huonokuntoisemmat vuokratalokohteet, joihin omistajien on ollut vaikeaa saada muuta kuin ARAn korkotukilainaa. Näissä kohteissa perusparannus joudutaan tekemään kerralla raskaasti. Vasta tämän jälkeen ARA voi toiminnallaan ohjata kiinteistöjen omistajia vaiheittaiseen, järkevään ja oikea-aikaiseen perusparannustoimintaan. Tuen piiriin ovat tulleet myös huonokuntoisille vanhuksille, muistihäiriöisille, asunnottomille, vammaisille, opiskelijoille sekä muille erityisryhmille tarkoitetut kohteet, joissa usein toteutetaan myös käyttötarkoituksen muutos ja laajennus. (Mittari 4)

Kuntoarvioiden yhteenveto ja hankkeen PTS-suunnitelma ovat lainan varauspäätös vaiheen asiakirjoja. Tällä menettelyllä pyritään varmistamaan, että kuntoarvio on rakennuttajan ja suunnittelijan käytössä, kun korjaushankkeen suunnittelu käynnistyy.

Käytännössä perusparannushankkeen suunnittelu perustuu kuntoarvioita tarkempiin kuntotutkimuksiin. Näin on varsinkin silloin, kun suuret kiinteistönomistajat perusparantavat vuokratalojaan. Nämä omistajat eivät kuitenkaan hae nykyisillä lainehdoilla ARAn korkotukilainaa eivätkä tule ohjaustoiminnan piiriin.

Rakennuksen valmistumisvuoden mukaisella lainaleikkurilla pyritään ohjaamaan kiinteistöjen omistajia vastuulliseen ja kustannustietoiseen kiinteistönpitoon. Lainaleikkurin mukaista korjausastetta laajemmat korjaukset lisäävät oman rahoituksen tarvetta. Kuntonsa puolesta välittömässä korjaustarpeessa olevissa, laajaa korjausta edellyttävissä kohteissa lainaleikkuria ei kuitenkaan voida käyttää, koska se nostaisi perusparannuksen jälkeisen vuokran liian korkeaksi vuokralaisten maksukykyyn nähden.

Korjausavustuksia on myönnetty kuntotutkimusten laatimiseen ja rakennuksen perusparannustoimenpiteiden suunnitteluun. Näillä avustuksilla edistetään suunnitelmallista kiinteistönpitoa ja vaikutetaan siihen, että korjaukset tehdään oikean laajuisina ja taloudellisesti järkevästi.

Taulukko 10. Perusparannuskustannusten ja -asteen muutokset korkotuki perusparannushankkeissa

Vuosi	Vuokra- ja as.oik.talot		Erityiskohteet	
	Perusp. kustannus €/m ²	Perusp. aste %	Perusp. kustannus €/m ²	Perusp. aste %
Koko maa				
2005	857	50,1	1089	63,0
2006	897	48,4	1067	57,1
2007	1031	62,5	1216	65,0
<i>Muutos %</i>				
2007/2006	14,9 %	29,1 %	14,0 %	13,8 %
Pääkaupunkiseutu				
2005	883	46,8	1248	61,4
2006	890	46,0	866	44,7
2007	1062	65,8	1688	64,9
<i>Muutos %</i>				
2007/2006	19,3 %	43,0 %	94,9 %	45,2 %
Muu maa ilman pks.				
2005	817	55,4	1040	57,1
2006	931	59,4	1126	60,8
2007	991	58,2	1070	65,0
<i>Muutos %</i>				
2007/2006	6,4 %	-2,0 %	-5,0 %	6,9 %

Perusparannuskustannus = urakat + erillishankinnat + liittymismaksut + suunnittelu- ja aiiantuntijapalkkiot + rahoitus- ja rakennuttamiskulut (€/asm²).

Perusparannusaste = perusparannushankkeen korjauskustannusten suhde vastaavan ohjelman mukaisen tyypillisen uudisrakennuksen rakennuskustannuksiin (%).

Luvut ovat hankkeittain asunoneliöiden suhteen painotettuja keskiarvoja.

Kaikki keskiarvot ovat 12 kk aikana hyväksytyjen hankkeiden keskiarvoja.

Hissiavustukset

Varauksia uusien hissien rakentamiseksi vanhoihin asuinkerrostaloihin myönnettiin kertomusvuonna 87 kohteelle, joissa oli yhteensä 187 hissiä. Määrä oli 158 hissiä vähemmän kuin edellisenä vuonna. Hissien määrän laskuun vaikuttivat sekä edellisenä vuonna vielä marras-joulukuussa tehtyjen hissi-varausten suuri määrä sekä se, että vuonna 2006 hakijoiden joukossa oli useita kiinteistöjä, joiden hissien määrä ylitti 10 hissiä. Keskimääräinen kustannus kertomusvuonna toteutetuissa hissikohteissa oli 149 748 euroa, eli kustannukset nousivat noin 4000 euroa edellisvuotiseen verrattuna. Kaikki hyväksyttävät hakijat, jotka toimittivat tarvittavat liiteasiakirjat, saivat avustusvarauksen/päätöksen.

Kaavio 2. Korjausavustuksilla rahoitettujen uusien hissien lukumäärä

	2004	2005	2006	2007
Varaukset				
kohteita	76	90	122	87
hissejä	203	235	345	187

Vuonna 2007 myönnettiin avustus 322 hissien korjaamiseen; keskimääräinen korjauskustannus oli 40 586 euroa. Kustannusten nousu edelliseen vuoteen verrattuna oli 8 613 euroa. Nousu johtui siitä, että avustukseen piiriin hyväksytyt kohteet olivat laajoja korjauksia, joista aiempaa useammassa kohteessa oli kyse vanhan hissien korvaamisesta uudella, nykyvaatimukset täyttävällä hissillä. Kaiken kaikkiaan hakemuksia jätettiin 632 hissien korjaamiseksi.

Korjausavustusten käyttö

Korjausavustusten ensisijaisena tavoitteena on parantaa kasvavan vanhusväestön mahdollisuuksia asua mahdollisimman pitkään omassa kodissaan. Vuonna 2007 myönnettiin vanhusten omistamien

ja/tai vanhusten käytössä olevien omakotitalojen tai osakehuoneistojen korjaamiseen määrärahoja noin 8 miljoonaa euroa noin 2 200 asunnon korjaamiseen. Määrä on selkeästi laskenut aiemmista vuosista tiukkojen tulo rajojen vuoksi, joiden ulkopuolelle yhä suurempi määrä yli 65-vuotiaista on jäänyt.

Seuraavassa taulukossa on esitetty korjausavustusten jakautuminen eri käyttötarkoituksiin kertomusvuoden maksatustietojen mukaan, koska tiedot kuntien vuonna 2007 myöntämistä avustuksista ovat käytettävissä vasta myöhemmin vuonna 2008.

Taulukko 11. Maksettujen korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2005 – 2007.

Avustusmuoto	2005 €	%	2006 €	%	2007 €	%	Muutos% 06 / 07
Lähiprojektin asunto-osakeyhtiöt	3 743 389	7,3 %	2 124 929	4,1 %	14 786	0,0 %	-99,3 %
Muut lähiöt	1 441 803	2,8 %	454 845	0,9 %	6 260	0,0 %	-98,6 %
Vanhusväestö	6 305 157	12,3 %	5 725 585	10,9 %	12 600 110	20,2 %	120,1 %
Liikuntaesteen poistaminen	10 412 688	20,3 %	10 269 314	19,6 %	13 235 224	21,3 %	28,9 %
Kuntoarvio	636 990	1,2 %	734 708	1,4 %	732 320	1,2 %	-0,3 %
Veteraanit	1 224 355	2,4 %	1 171 842	2,2 %	856 278	1,4 %	-26,9 %
Hissit	10 204 683	19,9 %	14 368 050	27,5 %	15 214 324	24,4 %	5,9 %
Laitosavustukset	697 840	1,4 %	198 380	0,4 %	0	0,0 %	-100,0 %
Korotettu terveyshaitta	410 380	0,8 %	427 764	0,8 %	683 074	1,1 %	59,7 %
As.Oy:n suunnitteluavustukset	3 950 295	7,7 %	4 294 234	8,2 %	4 750 221	7,6 %	10,6 %
Huoltokirjan laatiminen	345 474	0,7 %	154 082	0,3 %	562 228	0,9 %	264,9 %
Kuntotutkimus	482 337	0,9 %	789 322	1,5 %	1 024 915	1,6 %	29,8 %
Energiakatselmus	355 843	0,7 %	166 404	0,3 %	407 903	0,7 %	145,1 %
Energia-avustukset	11 001 648	21,4 %	9 674 949	18,5 %	8 775 324	14,1 %	-9,3 %
Jätevesien käsittelyavustus	89 843	0,2 %	123 765	0,2 %	183 998	0,3 %	48,7 %
Hissien suunnitteluavustus		0,0 %	6 474	0,0 %	73 756	0,1 %	1039,3 %
Energia-avustukset pientaloille		0,0 %	1 463 491	2,8 %	2 897 439	4,7 %	98,0 %
Terv.haitta-av.uudisrakentamiselle		0,0 %	99 017	0,2 %	165 756	0,3 %	67,4 %
Terv.haitta-av.hankintaan		0,0 %	57 000	0,1 %	57 000	0,1 %	0,0 %
Korjausavustukset yhteensä	51 302 725	100,0 %	52 304 155	100,0 %	62 240 916	100,0 %	

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan taloudellisuus

Riskien ennakoinnin ja riskienhallinnan kehittäminen

Tilinpäätöstietojen ja muun taloustiedon keräämiseen tarkoitettua valtiokonttorin ylläpitämää sähköistä SART –järjestelmää on kehitetty yhdessä valtiokonttorin kanssa lisäämällä ohjelmaan tietojen syöttöä helpottavia ja tietojen oikeellisuutta varmistavia toimintoja. Tavoitteena on, että ohjelmiston käyttö laajenee kaikkiin valtion tukemiin asuntoyhteisöihin.

Järjestelmän avulla yhteisöt antavat sähköisesti tilinpäätöstiedot yhdellä kertaa kaikkien asuntosektorilla toimivien viranomaisten käyttöön. Yhteisöt voivat tarkastella omia tunnuslukuja ja vertailla niitä muihin alalla toimiviin yhteisöihin.

Järjestelmän käyttöönoton laajenemisen myötä saatuja tietoja hyödynnetään lainojen ja avustusten myöntämisessä sekä valvontaan liittyvässä riskien hallinnassa.

Luotot ja luottotappiot

Ympäristöministeriö on oikeuttanut 13.9.2007 ja 14.2.2008 Valtion asuntorahastosta annetun asetuksen (401/1993) 13 §:n 2 momentin nojalla Valtiokonttorin poistamaan tileistä asuntorahastolle

syntyneet luottotappiot yhteismäärältään 235 491,00 euroa. Luottotappiot syntyivät henkilökohtaisista aravalainoista. Vuokratulojen aravalainoista ei syntynyt luottotappioita tilikaudella.

Aikaisemmin poistetuista luottotappioista tehtiin korjauksia kertomusvuonna 231 527,43 euroa (175 650,71 euroa vuonna 2006). Nämä koostuvat henkilökohtaisten aravalainojen vastuunjaosta kunnan ja valtion välillä liittyviin palautuksiin sekä henkilökohtaisten aravalainojen velkajärjestelyistä johtuviin vähennyksiin.

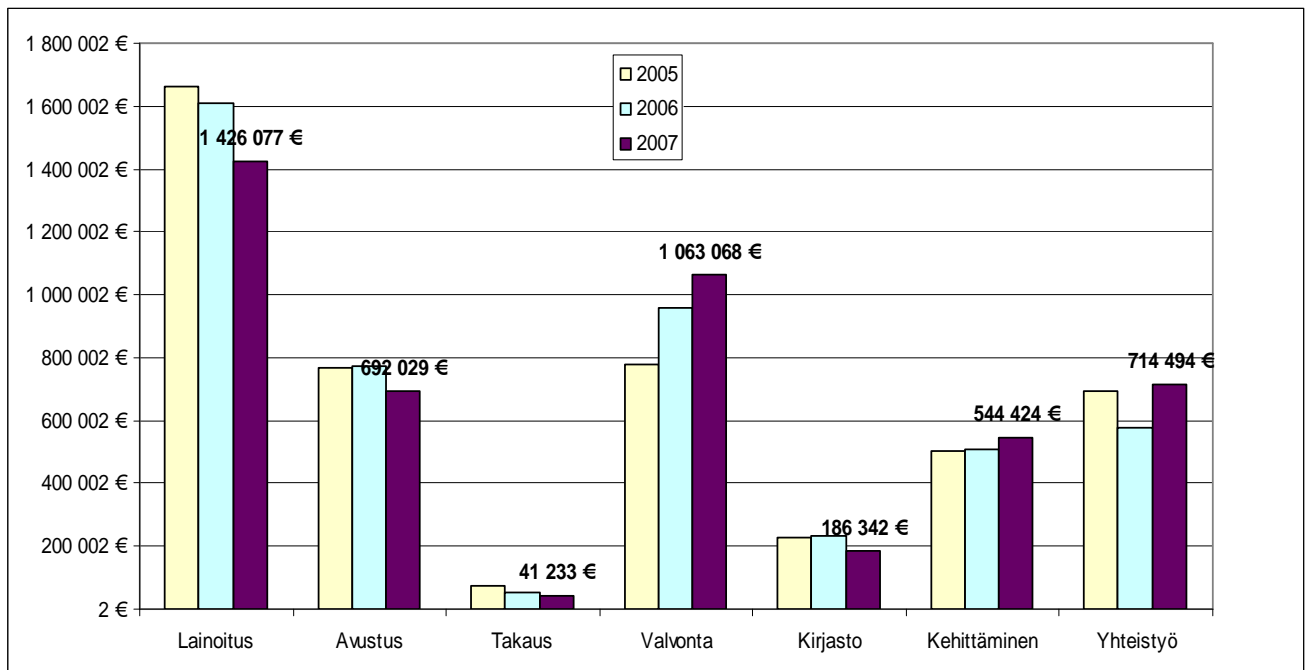
Aravalainojen luottotappiot pysyivät edelleen pieninä suhteessa lainakantaan. Tappioiden määrä suhteessa luottokantaan oli 0,002 %. Ottaen huomioon oikaisut edellisiin tilikausiin aravalainoista tulleiden tappioiden määrä oli 3 963,57 euroa.

Viraston toiminnan kustannukset

Asuntorahaston kustannuslaskennassa on tuoteistettu lainoitus- ja avustustoiminta sekä osittain vanhaan lainakantaan kohdistuva valvonta- ja tarkastustoiminta. Näiden toimintojen suoritteet on määriteltävä ja niille lasketaan yksikkökustannukset. Muusta toiminnasta seurataan siihen käytettyä työaikaa ja kokonaiskustannuksia.

Seuraavassa kaaviossa on esitetty eri toimintojen osuudet kokonaiskustannuksista, jotka olivat kertomusvuonna 4 667 667 € Kokonaiskustannuksista 31 % kohdistuu lainoitus-, 23 % valvonta- ja 15 % avustustoiminnalle. Lainoitus toiminnan (- 3 % yks.), avustustoiminnan (- 1 % yks.) sekä kirjasto toiminnan (- 1 % yks.) kustannusosuudet ovat laskeneet, kun taas muiden, erityisesti yhteistyö toiminnan (+ 3 % yks.), ovat kasvaneet.

Kaavio 3. Toimintojen kokonaiskustannukset 2005 - 2007



Lainoitus toiminnan kustannukset ovat edelliseen vuoteen verrattuna laskeneet 11,3 %. Vuodesta 2001 jatkunut kustannusten lasku johtuu uustuotannon lainoitusvolyymien supistumisesta. Avustustoiminnan kokonaiskustannukset ovat laskeneet edellisvuoteen verrattuna 10,3 %. Avustuspäätösten käsittelykustannukset suhteessa maksettujen avustusten euromäärään ovat nousseet 1,1 %:in; edellisenä vuotena ne olivat 0,8 %.

Taulukko 12. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	Vuosi 2004	Vuosi 2005	Vuosi 2006	Vuosi 2007	Muutos % 06
Asuntorahaston kokonaiskustannukset, euroa	4 637 908	4 705 824	4 710 543	4 667 667	- 0,9 %
Lainoitus toiminnan kustannukset, euroa	1 692 728	1 662 962	1 607 901	1 426 077	- 11,3 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus - euroa/hanke	5 208	4 331	4 932	4 738	- 3,9 %
Avustustoiminnan kustannukset, euroa	788 822	768 882	771 330	692 029	- 10,3 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis.maks) - euroa/avustuspäätös	194	179	154	121	- 21,4 %
- % maksetuista avustuksista	1,5 %	1,1 %	0,8 %	1,1 %	- 0,3 % yks.

Kustannukset sisältävät rakennetta ylläpitävän toiminnan kustannukset ja virastotasoiset yhteiskustannukset

Ympäristöministeriön ja asuntorahaston välisessä tulossopimuksessa oli asetettu taloudellisuustavoitteeksi, että lainoitus- ja avustustoiminnan kustannusosuudet sopeutetaan toiminnan suoritteiden määriin, eli tavoitteeksi asetettiin laina- ja korkotukipäätöksen yksikkökustannukseksi 4 200 euroa / hanke ja avustustoiminnan yksikkökustannukseksi 170 euroa / avustuspäätös. Avustuspäätösten tavoite saavutettiin ja ylitettiin, mutta lainapäätöksen käsittelykustannus jäi hieman arvioitua suuremmaksi, joskin lainapäätöksen hintaa saatiin laskettua edellisvuodesta.

1.3.2 Toiminnan tuottavuus

1.3.2.1 Kustannusvalvonta

Hankesuunnitelmien kustannustehokkuuden varmistaminen

ARAN tavoitteena on ollut varmistaa, että hankkeiden suunnitelmat ovat laadultaan kustannustehokkaita, elinkaaritarkat huomioonottavia ja paikallisten asuntomarkkinoiden hintatasoon sopivia. Samalla on tullut huolehtia siitä, ettei ARA-kohteissa rakennuskustannusindeksin kanssa vertailukelpoisella tavalla mitattu kustannusten hyväksyty nousu ylitä oleellisesti rakennuskustannusindeksin kehitystä ja että valtion tukemassa tuotannossa hyväksytään vain kohtuullisia tonttihintoja. ARAn tavoitteena on ollut kehittää erityisasunto-kohteiden rakennuskustannusten, erityisesti sosiaalitekniikan ja tuettavien asumispalvelutilojen, seurantaa sekä edistää urakkakilpailun tuotannon osuutta rakentamisessa.

Tonttihintoja, rakentamisen hintaa ja hankinta-arvoja on seurattu toteutuneissa normaaleissa arava- ja korkotukihankkeissa, joihin luetaan vuokra- ja asumisoikeuskohteet. Näitä hankkeita on yhteensä 31 kappaletta. Pääkaupunkiseudulla vuokra- ja ASO-asunnot sijaitsivat viidessä hankkeessa, joista kahteen oli toteutettu myös erityisryhmien asuntoja. Pääkaupunkiseudun kolmesta vuokra- ja ASO-asuntohankeesta kaksi sijaitsi vuokratontilla ja yksi omistustontilla. Loppuvuodesta 2007 pääkaupunkiseudun rakennuttajat siirsivät hankkeiden aloitusta vuoden 2008 puolelle odotettavissa olevien *Asuntoliittisen toimenpideohjelman* mukaisten lisätukien vuoksi.

Tonttien enimmäishintojen kehitys

Tonttihintojen kehitystä tarkasteltiin alkuvuonna 2007 paikkakunnittain ja alueittain. Alueelliset enimmäistonttihinnat tarkistettiin vain 8 paikkakunnalle, kun edellisvuonna hinnat tarkistettiin 27 paikkakunnalle.

Merkittävimmät muutokset tehtiin pääkaupunkiseudulla ja sen lähikunnissa sekä Porvoossa ja Joensuussa. Näissä enimmäistonttihintoja tarkistettiin noin 10 prosenttia. Joensuun tontti hintoja oli edellisen kerran tarkistettu kuusi vuotta sitten. Lahden, Jyväskylän ja Kangasalan tonttihintoja tarkistettiin kohtuullisesti 5-6 prosenttia ja Turussa alle kaksi prosenttia. Hintavyöhykemuutoksia tehtiin pääkaupunkiseudulla ja sen lähialueilla sekä Turussa.

YTV-alueella kohtuulliset tonttihinnat määrittää tonttitoimikunta, jonka tavoite on, että vyöhykehinta on alle 80 prosenttia vapaiden markkinoiden pientalotonttien hinnoista. Nyt tehdystä korotuksesta huolimatta hinnat ovat keskimäärin vain puolet käyvillä markkinoilla maksetuista hinnoista. Nousupaineet ovat olleet suurimmat Vantaalla, etenkin Ylästön alueella. Helsingissä ja Espoossa nousu on ollut edellisvuosia maltillisempaa.

Yli kymmenen vuotta jatkunut tonttihintojen nousu on jättänyt ARAn hyväksymät enimmäishinnat yhä kauemmaksi markkinahinnoista, mikä on osaltaan vähentänyt sosiaalista asuntotuotantoa.

Hyväksytyjen hankkeiden tonttihinnat

Omistustontille hyväksytyjen hankkeiden tonttikustannukset olivat koko maan keskiarvolla mitattuna 28 % alemmat kuin edellisvuonna. Pääkaupunkiseudulla asuntotuotantoon tulleiden tonttien keskihinnat olivat 13 % korkeammat kuin edellisvuonna alkaneiden hankkeiden tonttihinnat. Muualla maassa toteutuneiden hankkeiden maapohjan hankintakustannukset pysyivät edellisvuoden tasolla. Liittymis- ja autopaikkamaksuissa hintataso on ollut viimevuotista alempi.

Vuokratonteille toteutuneiden hankkeiden tonttivuokrat ovat pääkaupunkiseudun keskiarvona mitattuna pysyneet edellisvuoden tasolla.

Rakentamisen hinta, normaali hankkeet

ARA-tuotannossa rakentamisen hinnat perustuvat kilpailuun ja ovat siten markkinahintoja. Pääkaupunkiseudulla alkaneiden normaalihankkeiden (vuokra- ja asumisoikeusasunnot) rakentamisen hinta oli 20 % korkeampi kuin vuonna 2006 alkaneissa hankkeissa. Vastaava luku muun maan osalta oli 5 %. Tuotannon painotuksista johtuen koko maan keskiarvona muutos oli vajaa 1 %. Rakentamisen hinta pääkaupunkiseudulla oli keskimäärin 2 644 €/asm² ja muualla maassa 1 854 €/asm². Tarkastelussa on mukana 31 normaalihanketta, joissa on yhteensä 1 041 asuntoa.

ARA-tuotannon hintoja on pitänyt korkealla se, että rakennusyriyten omaperusteinen asuntotuotanto on ollut hyvin kannattavaa ja kysyntä riittävää, mutta epävarmuus markkinoilla on kasvanut, ja urakkahintojen arvioidaan rauhoittuvan alkuvuonna 2008. Alkuvuonna 2007 tuotannon avaintekijöistä ja keskeisistä rakennusmateriaaleista oli paikoin pulaa, mikä näkyi vaimeana tarjoushalukkuutena ja pidentyneinä toimitusaikoina. Suunnitelmaratkaisujen kallistumiseen ovat edelleen vaikuttaneet muun muassa talo- ja tietotekniikan kehitys ja etenkin pääkaupunkiseudulla kaavaratkaisut.

ARA-keskihintojen muutokseen on viime vuonna käynnistyneissä normaaleissa vuokrahankkeissa vaikuttanut se, että pientalojen osuus ARA-tuotannossa jäi varsin vähäiseksi verrattuna edellisvuosiin. Pienasuntojen (2h+kk tai alle) osuus on vähentynyt etenkin pääkaupunkiseudulla.

ARA-tuotannon rakentamisen keskihintojen muutoksia ei tule verrata pelkästään rakennuskustannusindeksiin.

Rakennuskustannusindeksin vuosimuutos 12/2007 on ollut 5,9 %. Rakennuskustannusindeksi mittaa rakentamisessa käytettyjen tuotantotekijöiden (tarvikkeiden, työn ja palveluiden) hintojen kehitystä perusvuoden hintatasoon nähden. Indeksit kuvaavat muuttumattoman, vakiolaatuisen to-

teutuksen kustannuskehitystä rakentajan kannalta. Indeksissä ei tarkastella niitä hintamuutoksia, jotka johtuvat rakennustuotteen laadun muutoksista, paikkakuntien kalleuseroista, perustamisolosuhteista tai kateodotuksista.

Hintojen kohtuullisuutta arvioitaessa ja hankkeita hyväksyttäessä hankkeille lasketaan niiden laatu- ja sijaintitekijät huomioon ottavat vertailuhinnat. Vertailuhintaan vaikuttavat keskipinta-ala, talotyyppi, hankekoko, rahoitusmuoto, perustamisolosuhteet, suunnitelmien tuotantolähtöisyys, energia-, elinkaari- ja muut laatu- ja sijaintitekijät sekä paikkakunta ja suhdannetilanne. Lisäksi hintaa tarkastellaan kokonaisuutena. Vertailuhintalaskennan pohjalla käytettävien tuotantotekijöiden hintoja tarkistettiin rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti helmi- ja marraskuussa 2007.

Taulukko 13. Rakentamisen hinta, maapohjakustannukset, hankinta-arvo ja kustannusmuutokset €/as. n normaaleissa arava- ja korkotukihankkeissa

Kuukausi	Rakentamisen hinta	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymismaksut ja	Maapohjakus-	Hankinta-arvo	Liittymismaksut ja	Maapohjakus-	Hankinta-arvo
Koko maa							
2005	1 810	72	168	1 981	115	15	2 023
2006	1 953	65	189	2 153	98	15	2 116
2007	1 971	61	137	2 077	126	12	2 200
<i>Muutos vuositasolla</i>							
2007/2006	0,9 %	-6,2 %	-27,5 %	-3,5 %	28,6 %	-20,0 %	4,0 %
Pääkaupunkiseutu							
2005	2 055	94	335	2 443	118	22	2 214
2006	2 197	67	350	2 494	103	24	2 391
2007	2 644	49	397	2 933	126	24	2 686
<i>Muutos vuositasolla</i>							
2007/2006	20,3 %	-26,9 %	13,4 %	17,6 %	22,3 %	0,0 %	12,3 %
Muu maa							
2005	1 645	66	119	1 845	111	5	1 734
2006	1 763	65	119	2 005	91	4	1 777
2007	1 854	61	121	2 025	126	8	2 003
<i>Muutos vuositasolla</i>							
2007/2006	5,2 %	-6,2 %	1,7 %	1,0 %	38,5 %	100,0 %	12,7 %

Palveluasuntojen koko ja rakennuskustannukset

Eniten tukea tarvitsevia asukkaiden kohderyhmän asunto-olojen järjestäminen edellyttää tukipalveluiden lisäksi erityisiä tila- ja varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon. Osa asunnoista sijoittuu ryhmäkoteihin tai asuntoryhmiksi. Asunnon lisäksi muita tuettavia tiloja ovat esimerkiksi yhteiset ruokailutilat sekä kuntoutus- ja henkilökuntatilat.

Palveluasuntojen koko on vuonna 2007 ollut keskimäärin 39 asm^2 . Palveluasunnoista 90 prosenttia oli sellaisia, joihin liittyi muita tuettavia tiloja. Näitä tiloja oli asuntoa kohti keskimäärin 13 hym^2 (vaihteluväli oli 3 – 50 $\text{hym}^2/\text{asunto}$). Aiempiin vuosiin verrattuna palveluasunnon keskikoko

on pienentynyt 2,5 asm², kun taas asuntoa kohti laskettujen muiden tilojen keskikoko on kasvanut 3,8 hym².

Palveluasuntojen rakennuskustannusten tilastoinnissa ja vertailussa normaalihankkeisiin aoheuttaa oman haasteensa tekee oikeus arvonalisäveron palautuksiin tietyissä tapauksissa. Jotta kustannus-seurantaan ei vaikuttaisi se, kuinka moni tuensajista on ollut oikeutettu alv-palautuksiin, rakennuskustannusten raportoinnissa kaikki hankkeet on käsitelty laskennallisesti ottamatta huomioon alv-palautuksia.

Pääkaupunkiseudulla palveluasuntojen ja muiden tuettavien tilojen rakennuskustannukset olivat keskimäärin 3180 €/hym² ja muussa maassa 2500 €/hym². Pääkaupunkiseudulla palveluasunnon rakennuskustannukset ja sille kohdistettu keskikustannus muiden tilojen rakennuskustannuksista olivat noin 10 % ja muualla maassa noin 7 % korkeammat kuin edellisvuonna hyväksytyissä hankkeissa.

Vertailuna normaalien, uusien vuokra-asuntojen rakennuskustannus oli pääkaupunkiseudulla 2644 €/m² ja muualla maassa 1854 €/m².

MITTARI 14. Palveluasuntojen laajuus ja rakennuskustannukset (sis. alv), uustuotanto

				2005	2006	2007
laajuus		palveluasunnot	kpa, asm ²	42,5	41,8	39,2
		muut tuettavat tilat	hym ² /asunto ^{*)}	9,0	9,2	13,0
rakennus-kustannukset	pks	palveluasunnot	€/asm ²	2 494	2 800	3 174
		muut tuettavat tilat	€/hym ²	2 961	3 162	3 185
	muu maa	palveluasunnot	€/asm ²	2 004	2 279	2 440
		muut tuettavat tilat	€/hym ²	2 932	2 414	2 549

*) jakajassa on mukana ne asunnot, joihin on liittynyt muita tuettavia tiloja.

Urakkakilpailut

ARA edistää urakkakilpailun tuotannon osuutta edellyttämällä, että valtion tukema tuotanto kilpailutetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G2 ja hankintalain mukaisesti. Pääkaupunkiseudun uudistuotannossa kaikki normaalihankkeet on kilpailutettu kun taas yhdessä erityisryhmähankkeessa on poikettu kilpailumenettelystä. Muualla maassa normaalihankkeiden kilpailuttaminen vaihtelee vuosittain. Edellisvuosien tapaan urakkakilpailu on järjestetty kaikissa peruskorjauskohteista. Urakkakilpailusta poikkeamisen perusteena oli urakoitsijan omistaman tontin lisäksi kohteen keskeinen sijainti, täydennysrakentaminen, tiukka aikataulu tai kokonaistaloudellinen edullisuus. Kilpailumenettelystä poikennut erityisryhmien hanke on lisäksi hyväksytty koerakennuskohteeksi Tekesin tuotekehitysohjelmaan.

Taulukko 15. Hankemäärät ja urakkakilpailussa olleiden hankkeiden osuus

arava- ja korkotukihankkeet yhteensä

normaalit vuokra-asunnot= vrt. rakennuskustannusraportti (vuokra- ja asumisoikeusasunnot)

	normaalit vuokra-asunnot				erityisasunnot			
	2005	2006	2007	Muutos vuositasolla 2007/2006	2005	2006	2007	Muutos vuositasolla 2007/2006
Hankemäärät, kpl								
- uudistuotanto, pks	15	9	5	-44,4 %	9	7	12	71,4 %
- uudistuotanto, muu maa	40	26	26	0,0 %	38	54	41	-24,1 %
uudistuotanto, koko maa	55	35	31	-11,4 %	47	61	53	-13,1 %
peruskorjaus, koko maa	30	19	27	42,1 %	32	41	31	-24,4 %
joista urakkakilpailussa, %								
- uudistuotanto, pks	93	100	100	0,0 %	100	100	93	-7,0 %
- uudistuotanto, muu maa	69	88	69	-21,6 %	95	89	95	6,7 %
uudistuotanto, koko maa	76	91	74	-18,7 %	96	90	95	5,6 %
peruskorjaus, koko maa	100	100	100	0,0 %	100	100	100	0,0 %

Korkotukilainojen korot ja marginaalit

Vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskkorko oli 4,37 prosenttia ja korkomarginaali 0,04 prosenttiyksikköä. Korkotukilainat saavat valtion täytetäkäuksen ja ne on kilpailutettava. Näille lainoille tulee valtion täytetäkaus. ARA edellyttää, että kilpailutettavia luottolaitoksia on vähintään kolme.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparantamisen korkotukilainojen (40 prosentin lainat) keskkorko oli 4,17 % ja korkomarginaali 0,21 %-yksikköä. Näillä lainoilla ei ole valtion täytetäkausta, mikä näkyy korkeammassa luottojen kustannuksissa. Lainsäädäntö ei edellytä näiden lainojen kilpailuttamista.

Korkomarginaalit ovat edelleen alentuneet pankkien kiristyneen kilpailun takia. ARA edellyttää myös, että käytettävät viitekorot ovat julkisesti noteerattuja, marginaalit säilyvät kohtuullisina ja luottojen oheiskulut ovat hyvän pankkitavan mukaisia.

Taulukko 16 Korkotukilainojen korko ja marginaalit

normaalit vuokra-asunnot= vrt. rakennuskustannusraportti (vuokra- ja asumisoikeusasunnot)

		2005	2006	2007	Muutos (%-yks) vuositasolla 2007/2006
KT-lainojen kokonaiskorko	%	2,37	3,43	4,37	0,94
KT-lainojen marginaali	%	0,07	0,07	0,04	-0,03
keskkorko yritysluotoissa 1)	%	3,51	4,26	5,22	0,75
korkoero pankkien keskkorkoihin	%-yks.	-1,14	-0,83	-0,85	

1) sisältää asuinyhteisöt

1.3.2.2 Ohjaus ja valvonta

Ohjata kuntien asuntoStringgiaa

ARAN tehtävänä on kuntien ohjaaminen yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen eko- ja energiatehokkaampaan suuntaan ja ilmastonmuutoksen asettamat vaatimukset huomioon ottaviin toimenpiteisiin asuntojen rakentamisessa ja korjaamisessa sekä kaavoittamisessa. Kuntia ohjataan asunto- ja maankäyttöstrategian sekä omistajapolitiikan kehittämiseen asuntomarkkinoiden muuttuvissa tilanteissa. Samoin tuetaan niitä palveluita, joilla yhdistyvät kunnat parantavat erityisryhmien ja asunnottomien asunto-oloja ja asumiseen liittyviä palveluita. Kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti asunto-olojen kehittämisessä kuntia ohjataan asuntoalueiden elinympäristön fyysisen laadun ja sosiaalisen koheesion parantamiseen ja vähäosaisuuden vähentämiseen. Vuokraloyhteisöjä ohjataan kiinteistökohtaisen strategian luomiseen, kehittämään asuinkiinteistöjen suunnitelmallista omistajuutta, kiinteistöpitoa ja -hoitoa sekä edistämään niiden kokonaistaloudellisuutta. Omistajayhteisöjä ohjataan taloudellisesti järkevään korjausten oikeaan ajoittamiseen talon elinkaaren aikana sekä tarvittaessa oikea-aikaiseen luopumiseen.

Ohjauksen ohjauksella kunnissa järjestetyissä alueellisissa ja yhteisseminaareissa on ollut noin 120 kunnan ja noin 70 vuokraloyhteisöjen edustajaa. Tavoitteena on ollut edistää asunto- ja kiinteistöstrategian suunnittelua ja toteuttamista sekä vähentää kuntien, omistajayhteisöjen ja valtion taloudellisia riskejä.

Asuntojen käytön ohjaus

Kuntia ohjataan asukasvalinnoissa. Asukasvalinnan, vuokranmäärityksen ja vuokralojen yhteishallinnon ohjausta toteutetaan koulutustilaisuuksissa, kuntakäynneillä ja yksittäisellä neuvonnalla.

Yleishyödyllisiksi nimeämiset

Kertomusvuonna nimettiin 17 yleishyödyllistä asuntoyhteisöä. Nimeämispäätöstä tehtäessä kiinnitettiin huomiota yhteisön aikaisempaan toimintaan ja sillä mahdollisesti olevaan asuntokantaan sekä erityisesti yhteisörakenteen järjestelytarpeeseen ja lainanhoitokykyyn. Nimeämisen yhteydessä yhteisöille annettiin tietoa yleishyödyllisyyden edellytysten noudattamisesta ja valtion tukemaan asuntokantaan kohdistuvista rajoituksista.

Yhteisöjen valvonta

Asuntorahasto vastaa yleishyödyllisten yhteisöjen toiminnan valvonnasta, ohjauksesta ja neuvonnasta sekä valvoo kuntien ja muiden julkisyhteisöjen määräysvallassa olevien osake- ja asunto-osakeyhtiöiden omistajilleen tulouttaman tuoton suuruutta ja lainmukaisuutta.

Nimettyjen yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen valvontaa on toteutettu aikaisempien vuosien tapaan vuosittaisen valvontakyselyn avulla. Yhteisön tilinpäätöstiedot ja toimintaa kuvaavat tiedot kattava valvontakysely on lähetetty 472 yhteisölle. Vuosivalvontailmoitusten antamien tietojen perusteella yhteisöt on edelleen luokiteltu lähinnä taloudellisen tilanteen perusteella neljään luokkaan (A-D). Kahteen huonoimpaan C ja D -luokkaan kuuluville yhteisöille ei pääsääntöisesti voida myöntää

uutta korkotukilainaa. Näihin luokkiin kuuluvia yhteisöjä on yhteensä noin 23 prosenttia tiedot antaneista yhteisöistä. Valvonnassa on kiinnitetty huomioita erityisesti näihin yhteisöihin.

Lisäksi yleishyödyllisten yhteisöjen vuosivalvonnassa on keskitytty konsernien ja yksittäisten osakeyhtiöiden valvontaan, erityisesti tuoton tuloutusta koskevien asioiden seurantaan.

Yleishyödyllisten yhteisöjen tarkastuksia tehtiin yhteensä neljätoista ja kunnallisia yhtiöitä tarkastettiin yksi. Tarkastuksista suurin osa eli yhdeksän kohdistui erityisryhmien investointiavustusta saaneisiin kohteisiin.

Tarkastuksissa on havaittu puutteita ja virheellisyyksiä vuokrien määräytymisessä ja uusissa kohteissa etenkin hankinta-arvojen toteutumisessa tehtyjen päätösten mukaisesti. Yhden tarkastetun yhteisön tarkastus johti aravalainan irtisanomiseen ja korkotuen lakkauttamiseen sekä myönnetyn avustuksen osittaiseen takaisinperintään. Niin ikään asia on johtanut myös rikosoikeudelliseen esitutkintaan.

Vuosivalvonnan yhteydessä muilta kuin suurilta valtakunnallisilta konserneilta, joita on 110 pyydettiin myös vuoraustoimintaa harjoittavien tytäryhtiöiden tilinpäätökset. Valituista 30 yhteisöstä, joiden omistuksessa on noin 150 tavallisia vuokra-asuntoja ja nuoriso- ja opiskelija-asuntoja vuokraavia tytäryhtiötä, on ulkopuolinen KHT-yhteisö laatinut konsernitilinpäätökset koko konsernin taloudellisen tilanteen selvittämiseksi. Konsernitilinpäätösten perusteella laskettuja taloudellista tilannetta kuvaavia tunnuslukuja hyödynnetään lainanhoitokyvyn arvioinnissa.

Kuntien omistamilta yhtiöiltä pyydettiin kahden edellisen vuoden tapaan vuoden 2006 tilinpäätöstiedot, joiden perusteella on laskettu kannattavuutta, vakavaraisuutta ja maksuvalmiutta kuvaavia tunnuslukuja sekä selvitetty tyhjien asuntojen määrää ja tyhjästä asunnoista aiheutuvaa vuokranmenetystä. Kysely osoitettiin noin 1 100 kunnan omistamalle yhtiölle, joiden omistuksessa on noin 230 000 asuntoa. Vastauksia saatiin 880 yhtiöstä, joiden omistuksessa on noin 208 000 asuntoa. Saadut vastaukset kattavat siten noin 90 prosenttia kuntien omistamasta ARA -asuntokannasta. Selvitys osoitti, että vuoden 2006 lopussa kuntien omistamissa yhtiöissä oli tyhjiä asuntoja noin 6 400 kappaletta ja vuokranmenetys näistä asunnoista oli noin 31 milj.€ Asuntojen käyttöaste oli 97,2 %. Jatkossa kuntayhtiöitä koskeva tiedon keräily hoidetaan valtiokonttorin ylläpitämän SART-tietojärjestelmän avulla, johon nyt kerättyjä tietoja tulla siirtämään. SART-tietojärjestelmää kehitetään palvelemaan myös Aran yleishyödyllisyys- ja muuta valvontaa.

Asumisoikeuslain ohjaus

Asumisoikeustaloja koskeva ohjaus ja valvonta on käynnistetty perehtymällä asumisoikeuslainsäädäntöön, joka poikkeaa merkittävästi arava- ja korkotukilainsäädännöstä. Asumisoikeusyhteisöillä on säännöksissä asetettu erityisvelvoitteita muun muassa tilinpäätösten laatimiseen.

Ohjeistuksen antaminen ja kyselyihin vastaamisesta on pääasiassa keskitetty yhdelle henkilölle. Tarkastuskäyntejä omistajayhteisöihin ei ole vielä tehty. Vuoden aikana tulleet asumisoikeusasuntoja koskevat kantelut ovat pääasiassa koskeneet käyttövastikkeiden määräytymistä. Kanteluihin on perehdytty huolella ja omistajayhteisöjä on ohjattu oikaisemaan virheelliset menettelytavat.

Korjaus- ja energia-avustusten myöntämismenettelyjen tarkistaminen

Korjaus- ja energia-avustusten myöntämiseen liittyvissä asioissa on vuonna 2007 tehty opastus- ja tarkastuskäynti yhdeksään kuntaan. Kunnissa on tarkastettu vuosien 2006 ja 2007 hakemusasiakirjoja ja päätöksiä. Perusteellista opastusta on tällöin annettu tulkintakysymyksiin ja päätösmenettelyihin liittyen. Kunnista on saatu edelleenkin enimmäkseen myönteistä palautetta tästä toiminnasta. Yhdestä kunnasta on jouduttu pyytämään lisäselvityksiä valvonnan loppuun saattamiseksi. Korjaus- ja energia-avustusten maksatuksen yhteydessä on jouduttu puuttumaan myös jonkin verran kuntien päätöksissä ilmenneisiin puutteisiin.

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Talousarvion asuntomääräarviot ja toteutunut tuotanto

Valtion tukema asuntojen uustuotanto arvioitiin vuoden 2007 talousarviossa 6 500 asunnoksi. Uus-tuotantoa aloitettiin 3 301 asuntoa, mikä on 51 % talousarvion mukaisesta määrästä. Asuntotuotannon painottuminen entistä enemmän omistusasuntoihin ja toisaalta aiempaa tasapainoisempi tilanne vuokramarkkinoilla vähensivät kiinnostusta vuokra-asuntotuotantoon. Etenkin pääkaupunki-seudulla myös ARA-tuotantoon sopivien kohtuuhintaisten tonttien puute vaikeutti tuotannon käynnistymistä.

Perusparantamisen piiriin tuli 10 818 asuntoa. Toteutuneissa perusparannuskohteissa olevista asunnoista 7 649 eli 70,7 prosenttia oli asunto-osakeyhtiöaloissa.

Valtion tuella hankittiin 10 asuntoa, kun talousarviossa hankintalainoitus arvioitiin 700 asunnoksi. Vanhojen asuntojen korkeat hinnat etenkin kasvukeskusalueilla vähensivät kiinnostusta hankintalainoitukseen.

Lainoitusvaltuuksien käyttö

Käytettävissä ollut arava- ja korkotukilainoitus oli 790 miljoonaa euroa, josta aravalainoja sai olla enintään 90 miljoonaa euroa. Lisäksi takauslainoitus oli 35 miljoonaa euroa. Toteutunut lainoitus oli 566 miljoonaa euroa eli 69 % kokonaisvaltuudesta. Aravalainoja myönnettiin 23 miljoonaa euroa ja korkotukilainoja hyväksyttiin 543 miljoonaa euroa. Aravalainojen osuus lainoituksesta oli 4 %.

Kaavio 2. Lainoitusvaltuuksien käyttö vuosina 2000 – 2007



Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen

Tulostavoitteeksi oli asetettu toimia yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa lainoihin liittyvien riskien minimoimiseksi ja ennalta ehkäistä riskejä vapauttamalla arava- ja korkotukiasuntoja käyttö- ja luovutusrajoituksista paikallinen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen.

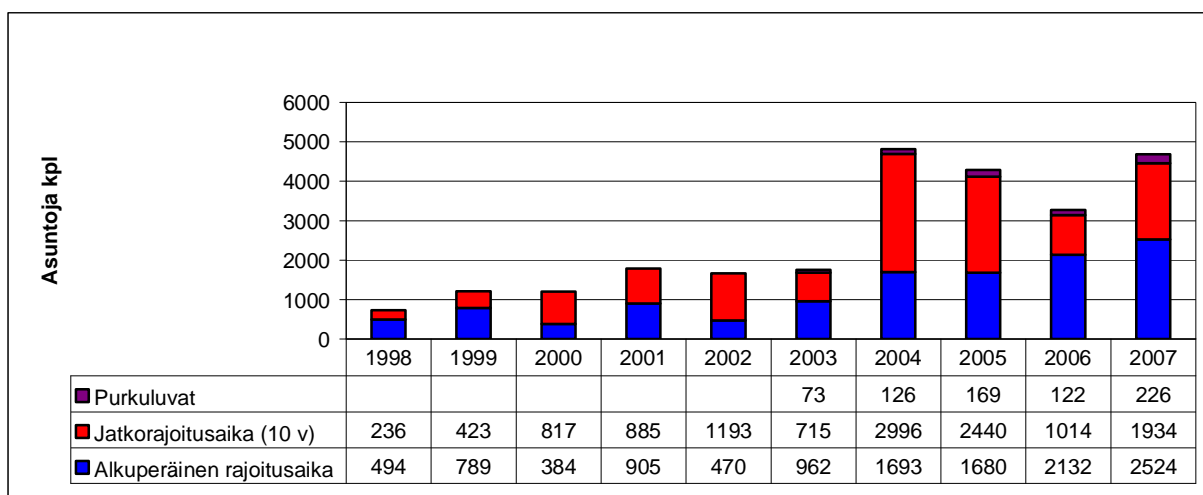
Vapautus aravarajoituksista on myönnetty joustavasti niillä paikkakunnilla, joilla on ylitarjontaa aravavuokra-asunnoista. Vapauttamispäätöksiä tehtäessä on otettu huomioon omistajan taloudellisen tilanteen lisäksi asuntojen sijainti kunnassa sekä asuinalueiden ongelmat, joihin on mahdollista saada parannusta muun muassa hallintarakenteen muutoksin.

Vuonna 2007 tehtiin yhteensä 195 aravarajoituksista vapauttamispäätöstä. Yli puolet koski alkuperäisillä rajoituksilla olevia kohteita, joissa oli asuntoja yhteensä 2 524. Jatkorajoituksilla olevia asuntoja vapautettiin 1 934. Vapautettujen asuntojen yhteismäärä oli yli 40 prosenttia suurempi kuin edellisvuonna. Vapauttamisen myötä valtion asuntorahastoon kertyy takaisin maksettavista aravalainoista yhteensä noin 34,1 milj. €. Vapauttamishakemuksia hylättiin 23 ja ne koskivat yhteensä 698 asuntoa. Hylkäävistä päätöksistä tehtiin vuoden aikana kaksi oikaisuvaatimusta.

Vanhaa arava-asuntokantaa joudutaan purkamaan huonon kunnan vuoksi. Purkaminen voi myös olla tarpeen uusien asuntojen rakentamiseksi tai asuinalueen kehittämiseksi. Kertomusvuonna purkulupia myönnettiin 14 ja ne koskivat yhteensä 226 asuntoa. Tämä merkitsi kuitenkin purettavien asuntojen määrän kasvua lähes kaksinkertaiseksi edellisvuodesta.

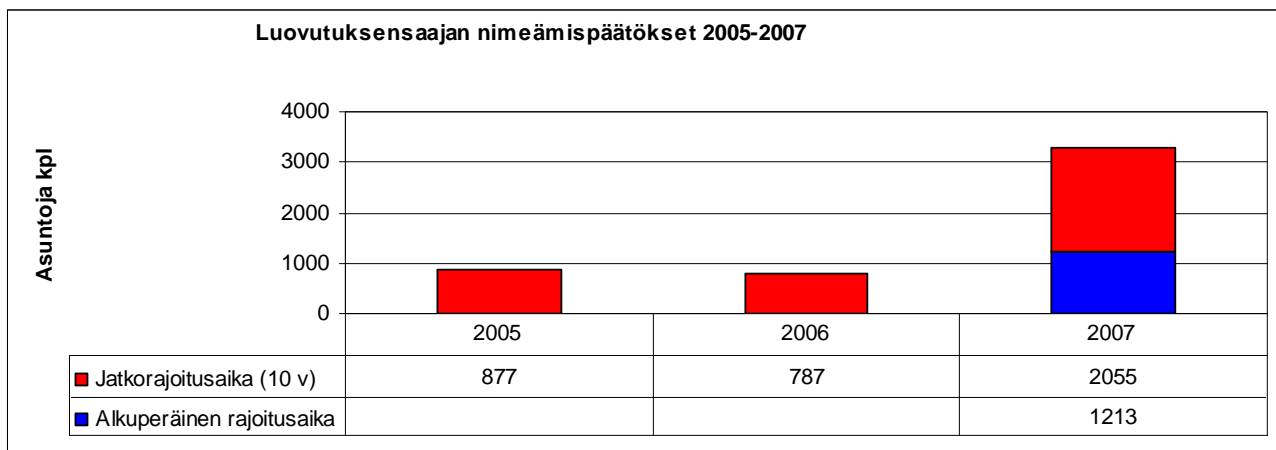
Ns. käyttöastekuntien osuus vapautettavista asunnoista oli 1 114 ja purettavista 97, mikä on noin neljäsosa kokonaismäärästä.

Taulukko 3. Aravarajoituksista vapautetut asunnot ja purkuluvat



ARAN tehtäväksi siirrettiin 1.4.2007 lukien kunnalle kuulunut, alkuperäisellä rajoitusajalla olevan ARA-asuntokannan luovutuksensaajan nimeäminen ja luovutushinnan määrääminen. Vuoden aikana tehtiin kaikkiaan 88 päätöstä, joista 46 koski alkuperäisellä rajoitusajalla olevaa 1 213 asuntoa ja 42 päätöstä jatkorajoitusajalla olevista 2 055 asunnosta. Päätösten määrän kasvuun vaikutti myös määräaikainen vapautus varainsiirtoverosta kuntien yhtiöittäessä asunto-omaisuuttaan.

Kaavio 4. Luovutuksensaajan nimeämistä koskevat päätökset ja asunnot



ARA vahvistaa lunastushinnan myös silloin, kun vuokralainen lunastaa vuokraamansa huoneiston omakseen. Näitä hakemuksia käsiteltiin kertomusvuoden aikana 10. Omaksi lunastettavista asunnoista puolet sijaitsi pääkaupunkiseudulla.

Akordit ja purkuavustukset

ARA antoi valtiokonttorille lausunnon 22 rajoitusakordihakemuksesta. Valtiokonttori hyväksyi 1,3 milj. €n akordit.

ARA hyväksyi 226 asuntoa koskevat purkuakordia, jotka merkitsivät 0,4 milj. €n velkamäärän anteeksiantoa.

Asuntorahasto myönsi purkuavustuksia kolmelle lainansaajalle yhteensä 0,9 milj. €

1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu

Ulkoisen ja sisäisen viestinnän kehittäminen

ARAan rekrytoitiin kesäkuussa viestinnän ammattilainen, joka teki uudistuvalla ARAlle viestintästrategia kaudeksi 2008 – 2011. Viestintästrategia perustuu ARAn uuteen toimintastrategiaan. Sen keskeisiksi haasteiksi nostettiin uuden ARAn brändin rakentaminen ja viestiminen tehokkaasti, verkkoviestinnän ja –palveluiden kehittäminen yhdessä ympäristöministeriön kanssa sekä tehokkaan viestintätoiminnon rakentaminen ARAlle.

ARAn viestinnälle tehtiin vuosisuunnitelma vuodeksi 2008, jossa yksilöitiin tärkeimmät strategian mukaiset toimet ja hankkeet.

ARA-brändin rakentaminen aloitettiin luomalla ARAlle uusi logo ja visuaalinen kokonaisilme. Ilmeen toteutti lahtelainen mainostoimisto MBE Oy. Uuden ilmeen ja linjan mukaisia uusia viestintätuotteita valmistui vuoden vaihteessa mm. uusi asiakaslehti Araviesti. Myös ara.fi-sivuille tehtiin uuden ilmeen mukainen ulkoasu ja sisällöt uusittiin vastaamaan uutta ARAA.

ARA liittyi mukaan ympäristöhallinnon julkaisuperheeseen.

Toimintaprosessien laatu

Kertomusvuonna seurattiin korjausavustusten rahatilausten ja rakennusperintöavustusten rahatilausten käsittelyaikoja. Kertomusvuoden keskimääräiseksi käsittelyajaksi korjausavustusten osalta muodostui 6,7 työpäivää, kun se edellisenä vuonna oli 6,6.

Taulukko 18. Korjausavustushakemusten kappalemäärät ja keskimääräinen käsittelyaika työpäivinä.

keskiarvoja (koko vuosi painotettuna)		tammi	helmi	maalis	huhti	touko	kesä	heinä	elo	syys	loka	marras	joulu	koko vuosi
2004	käsittelyaika, työpäivä hakemusten lkm	7,2 258	4,7 201	5,2 205	6,1 119	4,7 108	5,1 207	5,1 183	4,0 426	4,9 396	5,2 377	4,7 394	5,4 499	5,1 3373
2005	käsittelyaika, työpäivä hakemusten lkm	5,8 298	5,3 209	7,2 178	5,6 129	4,6 170	5,2 248	6,6 169	5,4 355	5,6 364	4,6 366	6,7 427	6,1 484	5,7 3397
2006	käsittelyaika, työpäivä hakemusten lkm	6,9 358	6,2 228	5,3 196	5,5 114	4,0 119	4,9 206	4,9 149	5,8 372	6,3 458	6,5 509	7,5 599	9,0 554	6,6 3862
2007	käsittelyaika, työpäivä hakemusten lkm	12,1 524	9,0 306	7,5 280	7,1 161	5,5 223	6,3 199	7,2 206	6,2 449	4,4 430	4,5 540	5,2 568	6,0 513	6,7 4399

Vapauttamis- ja akordihakemukset

Perusteiltaan selvät aravarajoituksista vapauttamista koskevat hakemukset ratkaistaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kaikki päätökseen tarvittavat asiakirjat ja lausunnot ovat saapuneet viirastoon. Kysyntäpaikkakunnilla sijaitsevien tai muutoin enemmän selvitystyötä vaativien vapauttamishakemusten käsittely kestää jonkin verran pidempään. Akordihakemukset vastaavissa tapauksissa pyritään käsittelemään alle 2 kuukaudessa.

1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

Toimintatapojen kehittäminen osaamisen turvaamiseksi ja siirtämiseksi

Viraston henkilöstörakenteen ja alueellistamisen vuoksi on odotettavissa suhteellisen suuri vaihtuvuus. Lisäksi uusien kehittämistehtävien ja vähenevien henkilöstöressurssien myötä käytännöllisesti katsoen kaikkien tehtävät muuttuvat aiempaa monipuolisemmiksi ja syvällisempää ammattitaitoa vaativammiksi. Osaamisen turvaamiseksi ja siirtämiseksi on valmisteltu yksinkertaista toimintamallia, jonka avulla tuettaisiin osaamisen hallintaa organisaation kaikilla tasoilla. Mallia ja sen pohjalta tehtyä tietojärjestelmää käytetään ensimmäistä kertaa kevään 2008 kehityskeskustelujen yhteydessä. Mallissa on hyödynnetty kevään 2007 kehityskeskustelujen yhteydessä suoritettua osaamiskartoituksessa ja kehittämissuunnitelmien laadinnassa saatuja kehittämisideoita. Pelkistetty osaamiskartoitus ja kehittämissuunnitelmat tehtiin tällöin sekä yksikkö- että henkilötasolla. Sittemmin lähes koko vuoden 2007 kestänyt työryhmissä tehty kehittämistyö on osaltaan selkiyttänyt viraston uusia tehtäviä, joten mallia voitaneen hyödyntää konkreettisesti myös uudenlaisen työnorganisoinnin jalkauttamisessa.

Henkilökunnan monipuolisen kouluttautumisen edistäminen

Henkilöstökoulutukseen käytettiin vuonna 2007 yhteensä 5,2 päivää henkilötyövuotta kohden. Koulutus keskittyi aiempien vuosien tapaan ammatillisen osaamisen vahvistamiseen. Entistä enemmän paneuduttiin myös muiden työelämäntaitojen, projektinhallinnan, mentorointiin ja perehdyttämisen opiskeluun. Omaehtoista kouluttautumista, oppisopimuskoulutusta ja muuta tutkin-

toon johtavaa, työelämän kannalta hyödyllistä opiskelua tuettiin osallistumalla oppisopimuksen edellyttämään opiskelijan ohjaukseen ja myöntämällä opiskelua varten virkavapaata.

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Asuntorahastovirastossa oli vuoden 2007 lopussa palkattuna 63 henkilöä. Lisäksi 4 henkilöä oli palkattomalla virkavapaalla työskennellen toisaalla valtion palveluksessa. Henkilöstöstä oli vaki-naisia 57 ja määräaikaaisia 6 (9,5 %). Henkilötyövuosien määrä väheni edellisestä vuodesta 3,2 henkilötyövuodella ja oli 63,4 henkilötyövuotta.

Taulukko 19. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut

	Toteuma 2005	Toteuma 2006	Toteuma 2007
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	69	66	63
Muutosprosentti edellisvuoteen %	-4,2	-4,3	-4,5
Henkilötyövuodet	68,7	66,6	63,4
Henkilöstön keski-ikä	51,3	51,4	53,2
45 vuotta täyttäneiden osuus %	73,9	71,2	85,7
Koulutustasoindeksi	5,8	5,7	5,7
Määräaikaaisen henkilöstön osuus %	7,2	9,1	9,5
Osa-aikaisen henkilöstön osuus %	5,8	4,5	4,8
Tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta % (sisältää koulutuksen)	80,5	77,8	77,6
Palkkasumma 1000 €	2 708	2 696	2 664
Välillisten työvoimakustannusten osuus tehdyn työajan palkoista, %	77,8	70,7	70,1

Palveluksessa olleen henkilöstön keski-ikä nousi 53,1 vuoteen. Miesten osuus henkilöstöstä kasvoi hieman (naisia 60,9 % ja miehiä 39,1 %). Henkilöstön koulutustasoindeksi pysyi ennallaan. As-teikolla 1 - 8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 5,7. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 67,2 % koko henkilökunnasta. Miehistä korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 80 % ja naisista 60,5 %.

Tehdyn työajan osuus laski 76,0 %:sta 75,5 %:in, koulutus mukaan lukien 77,8 %:sta 77,6 %:in.

Henkilöstön hyvinvointi

Työilmapiirimittaus suoritettiin kertomusvuoden marraskuussa yhdenkertaista kerran. Mittaukses-sa käytettiin kolmatta kertaa uudistettua VMBaro-sovellusta, joten tulokset ovat suoraan vertailu-kelpoisia vuoden 2005 ja 2006 kyselyihin. Vastausprosentti laski hieman, mutta pysyi edelleen merkittävällä tasolla eli 68,0 prosentissa. Kokonaisindeksi jäi 2,70 pisteeseen. Vain tiedon kulkua kuvaava indeksi nousi hieman edellisen vuoden mittaustuloksista. Tietoa tulevista muutoksista ja muutosprosessin etenemisestä on pyritty jakamaan yhteisissä tiedotus- ja kuulemistilaisuuksissa sekä ARAintrassa. Muutoksiin valmentauduttiin myös työstämällä virastolle tulevia tehtäviä yh-deksässä työryhmässä. Kukin ryhmä kokoontui 2 – 5 kertaa ja esitteli pohdintojensa tulokset koko viraston yhteisissä info- ja keskustelutilaisuuksissa. Työilmapiirikyselyn tulokset osoittivat kuiten-kin, että viraston siirto Lahteen ja muut käynnissä olevat muutokset vaikuttavat edelleen negatiivi-sesti työilmapiiriin. Vakiokysymysten lisäksi kysyttiin myös alueellistamispäätöksen vaikutuksia ilmapiiriin, 88 prosenttia kyselyyn vastanneista oli edelleen sitä mieltä, että päätös vaikuttaa kiel-teisesti tai erittäin kielteisesti.

Keväällä 2007 käytiin kaikkien kanssa henkilökohtaiset keskustelut, joissa kartoitettiin henkilöstön alustavia suunnitelmia Lahdessa työskentelyn suhteen ja pohdittiin kunkin kohdalla mahdollisesti tarjolla olevia tukitoimenpiteitä.

Henkilöstöä on avustettu uuden työpaikan hankinnassa valtionhallinnon sisäisillä työmarkkinoilla seuraamalla päivittäin VTML Extranetin työnantajafoorumia. Vuoden 2007 aikana yksi henkilö siirtyi virkasiirtona toisen viraston palvelukseen ja yksi henkilö siirtyi ARAan. Yksi henkilö siirtyi hoitamaan tehtäviä ympäristöministeriöön useamman vuoden mittaisessa määräaikaisessa palvelussuhteessa.

TYÖHYVINVOINTI			
	Toteuma 2005	Toteuma 2006	Toteuma 2007
Työtyytyväisyysindeksi	2,7	2,8	2,7
Lähtövaihtuvuus %	13,9	15,9	15,2
Työkyyttömyyseläkkeelle siirtyminen %	0	1,5	0
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	13,3	15,3	14,0
Työterveyshuolto €htv (brutto)	862,95	1036,0	883
Työterveyshuolto €htv (netto)	697,44	1036,0	690

Vuoden 2007 aikana asuntorahastoon palkattiin 5 henkilöä eli tulovaihtuvuus oli 7,6 %, ja asuntorahastosta lähti 10 henkilöä eli lähtövaihtuvuus oli 15,2 %.

Sairauspoissaoloja kertyi hieman edellisvuotta vähemmän eli 14 sairauspäivää henkilötyövuotta kohden.

Osaaminen ja muu aineeton pääoma

Henkilöstökoulutukseen käytettiin kertomusvuonna 5,2 työpäivää henkilötyövuotta kohden. Asuntorahastossa henkilöstökoulutus painottui ammattitaitoa syventävään koulutukseen ja esimieskoulutukseen.

OSAAMINEN JA MUU AINEETON PÄÄOMA			
	Toteuma 2005	Toteuma 2006	Toteuma 2007
Henkilöstökoulutuksen kustannukset €htv	1 190	994	907
Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	4,7	4,6	5,2

Tarkemmin henkilöstövoimavaroja kuvataan ja analysoidaan erillisessä henkilöstökertomuksessa.

Ympäristöhallinnon palveluyksikköhanke

Ympäristöministeriön hallinnonalan tukipalvelut keskitettiin vaiheittain palveluyksikköön Mikkeeliin. Asuntorahaston henkilöstöhallinnon tehtävät palkkojen osalta siirtyivät 1.1.2007. Tällä ei kuitenkaan ollut viraston resurssien kannalta huomattavaa merkitystä, koska viraston palkkahallinto oli useiden vuosien ajan hoidettu ulkoistettuna. Taloushallinnon palvelut, menojen käsittely ja maksaminen, siirtyvät 1.4.2007 lukien palvelukeskuksen hoidettaviksi.

Henkilöstön hankinnan ja työnhaun projekti

Henkilöstöhallinnon tehtäviä on siirtynyt ympäristöhallinnon palveluyksikön hoidettavaksi, mutta virastoille on edelleen jäänyt hoidettavaksi merkittäviä henkilöstöhallinnon tehtäviä kuten rekrytointi. Osana ympäristöhallinnon henkilöstöhallinnon prosessien kehittämishanketta ympäristöministeriö asetti 21.5.2007 Henkilöstön hankinnan ja työnhaun projekti (Heli). Projektin tehtävänä on ollut suunnitella Valtiokonttorin johdolla kehitetyn valtionhallintoa palvelevan sähköisen rekry-

toimijärjestelmän (Heli) käyttöönottoa ympäristöhallinnossa. Valtion asuntorahasto hoiti syksyllä 2007 ensimmäisen rekrytoinnin osin Helin avulla. Viranhakijoista puolet hyödynsi Heliä.

1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi

1.6.1 Rahoituksen rakenne

Toiminnan rahoitus

Asuntorahaston toiminta rahoitettiin toimintamäärärahoilla. Asuntorahaston toimintamääräraha (35.70.21) oli kertomusvuoden talousarviossa 4 668 000. Vuodelta 2006 siirtyi toimintamäärärahoja kertomusvuonna käytettäväksi 767 784,89, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 5 435 784,89.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarvion toteutumisen analyysi

Talousarviotulot nousivat edellisen vuoden 3 068,83 eurosta kertomusvuoden 11 627,94 euroon. Tuloista 14 % tuli luentopalkkioista.

Talousarviomenot ovat viraston toimintamenoja, joista 73,4 % muodostuu palkoista sivukuluineen. Toimintamääräraha pysyi vuoden 2006 talousarvioon tasolla. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2007 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2006 siirtyneestä toimintamäärärahasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2007. Tulot alittivat talousarvion 8 372,06 eurolla (42 prosenttia). Toimintamäärärahaa käytettiin 4 532 778,87 euroa, mikä on noin 2,0 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2008 toimintamäärärahaa siirtyi 903 006,02 euroa. Määrärahaa siirtyi arvioitua enemmän ja siirto on otettu huomioon kehysbudjetoinnissa.

Avustukset korjaustoimintamäärärahasta siirtyi vuosille 2008 ja 2009 77 733 289,72 euroa.

ASUNTORAHASTOVIRASTON TALOUSARVION TOTEUTUMALASKELMAN TÄYDENTÄMINEN

Varainhoitovuosi 2007

Talousarvio-tili	Määräraha tai talousarvio		Käytettävissä	Käytetty, kertynyt tai peruutettu	Siirretty seuraavalle vuodelle	Vertailu talousarvioon
	Varainhoitovuodelta	Edellisiltä vuosilta				
12.35.99 Asuntotoimen tulot	20 000,00	-		11 627,94		8 372,06
35.70.21 Toimintamenot	4 668 000,00	767 784,89	5 435 784,89	4 532 778,87	903 006,02	
35.30.55 Avust.korjaustoim.	50 500 000,00	61 427 010,81	111 927 010,81	34 193 721,09	77 733 289,72	

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Tuotto- ja kululaskelman analyysi

Tuotto- ja kululaskelmassa tapahtunut suurin muutos johtuu vuodesta 2006 korjausavustusten siirrosta maksettavaksi valtion talousarvion siirtomäärärahasta, kun ne aikaisemmin maksettiin talousarvion ulkopuolisen valtion asuntorahaston varoista. Henkilöstökulujen osuus toiminnan kuluista on laskenut 72 %:sta 71 %:iin, palvelujen ostojen osuus on laskenut 12 %:sta 11 %:iin mutta aineiden, tarvikkeiden ja tavaroiden osuus on tilikaudella noussut 2 %:sta 4 %:iin.

Tilikauden kulujäämä 39 152 570,16 euroa oli 191,16 % suurempi kuin edellisenä vuonna. Kulujäämän suureneminen johtuu vuoden 2007 korjausavustusten maksamisesta 34 193 721,09 euroa. Palvelujen ostot ovat laskeneet 7 %. Henkilöstökulut ovat suurentuneet 1,3 %, aineet ja tarvikkeet, vuokrat, muut kulut ja poistot ovat yhteensä nousseet 15 %. Toiminnan kulut olivat yhteensä 4 779 070,66 euroa.

Toiminnan tuotot olivat vähäiset kuten edellisenäkin vuonna, 32 175,77 euroa. Suurin osan tuotosta muodostui yhteistoiminnan tuotoista muilta valtion virastoilta yht. 25 960,68 euroa. Vuokratuottoja saatiin 2 310,00 euroa ja maksullisen toiminnan tuottoja kopio- yms. pieninä maksuina 2 481,47 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen analyysi

Taseen loppusumma oli 139 592,17 euroa eli noin 131 000 euroa pienempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden arvo laski noin 136 510 euroa. Hankinnat olivat pienemmät kuin suunnitelman mukaiset poistot.

Käyttöomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 86 279,48 euroa.

Rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 53 312,69 euroa.

Taseen vastattavissa oma pääoma väheni 1 381 181,62 euroa. Vieras pääoma, joka pääosin muodostuu vuoden vaihteessa kunnille maksamattomista kertomusvuoteen kohdistuvista korjausavustuksista ja lomapalkkavelasta, väheni 42 %. Vähennys aiheutui pääosin ostovelan sekä lomapalkkavelan muutoksista.

1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

Sisäinen tarkastus Valtion asuntorahastovirastossa perustuu talousarvioasetuksen ja muiden määräysten lisäksi 22.5.2002 annettuun ohjesääntöön. Sen mukaan virastolla ei ole erillistä sisäisen tarkastuksen yksikköä, vaan sisäistä tarkastusta hoitaa ylijohtajan tehtävään erikseen määräämä virkamies. Myös ulkopuolisia asiantuntijoita voidaan käyttää sisäisessä tarkastuksessa ylijohtajan määräyksestä.

Käytännössä sisäistä tarkastusta on toteutettu vuosittain ylijohtajan asettamissa työryhmissä. Työryhmät ovat olleet suuria viraston henkilöstömäärä huomioon ottaen, ja niiden toimeksiannot ovat

olleet laajoja, joten muuta sisäisen tarkastuksen toimintaa ei ole organisoitu samanaikaisesti työryhmien kanssa.

Sisäisen valvonnan turvaamiseksi on tehty seuraavat toimenpiteet:

- Uustuotannon lainahakemusten käsittelyprosessi ja lainatietojärjestelmän käyttö sekä erityisryhmien avustusprosessit on tarkastettu jo aiempina vuosina. Jatkossa sisäistä tarkastusta on tarpeen kohdistaa ainakin korjausavustusten myöntämistä koskeviin menettelyihin. Sisäisen tarkastuksen suunnitelmallisuutta on myös pyrittävä lisäämään.
- Valtiontalouden tarkastusviraston suorittaman tilintarkastuksen väliraportissa 1.11.2007 tuotiin esille korjaavia toimenpiteitä edellyttäviä seikkoja. Korjaavat toimenpiteet on joko toteutettu tai valmisteilla.
- Avustusten myöntämistä ja maksatusta koskevia tietojärjestelmien yhteensovittaminen taloushallinnon tietojärjestelmien kanssa on aloitettu. Näin saavutettu reaaliaikainen tieto avustusten myöntämisestä ja maksatuksesta estäisi riskialttiit menettelyt ennakolta.

Sisäisen valvonnan riskienhallinnan itsearviointi tehtiin kolmatta kertaa valtiovarainministeriön controllerin suosittelman kyselymallin avulla. Kyselyyn vastasi 4 rahaston laajennettuun johtoryhmään kuuluvaa tai muutoin useamman yksikön kanssa työtä tekevää virkamiestä. Kyselyn tuloksissa hajonta yksittäisiin kysymyksiin vastanneiden kesken on melko suuri. Silti kyselyn perusteella on mahdollista tunnistaa sisäisen valvonnan kehittämiskohteita.

Kyselyn tuloksista on pääteltävissä muun muassa seuraavia kehittämiskohteita:

- Viraston alueellistamiseen ja samanaikaisesti kiihtyvään henkilöstön eläköitymiseen ja muuhun vaihtuvuuteen liittyy korostettu tarve osaamisen turvaamiseen ja siirtämiseen. Tähän on varauduttu muun muassa valmistelemalla osaamiskartoitus kehityskeskustelujen yhteydessä toteutettavaksi. Osaamisen siirtämistä ja turvaamista koskevien menettelytapojen kehittäminen on viraston keskeinen painopiste toiminnan laadun ja jatkuvuuden varmistamiseksi.
- Valtion asuntorahaston rooli ja tehtäväkenttä ovat muutoksessa, jolle suunnan ja keskeisen sisällön antoi 1.1.2008 voimaan tuleva laki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (71/2007, HE 240/2006 vp). Viraston tulevaa strategiaa ja toimintatapojen uudistamista koskeva kehitystyö on vasta päässyt liikkeelle. Kehittämistä on tehtävä niin, että henkilöstö on mahdollisimman laajasti mukana. Tulevan rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tavoitteet, tehtävät, toiminta-ajatus ja organisaatio on saatava aiempaa selkeämmiksi. Ne pyritään saamaan sekä johdon että muun henkilöstön yhteisiksi.

1.8 Arviointien tulokset

Kertomusvuonna asuntorahastovirastossa ei ole suoritettu ulkopuolista arviointia.

1.9 Yhteenvedo havaituista väärinkäytöksistä

Kertomusvuonna asuntorahastovirastossa ei ollut väärinkäytöksiä.

2. Talousarvion toteumalaskelma

3. Tuotto- ja kululaskelma

TILIVIRASTON TUOTTO- JA KULULASKELMA

	2007		2006	
	1.1.2007 - 31.12.2007		1.1.2006 - 31.12.2006	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	2 481,47		2 262,46	
Vuokrat ja käyttökorvaukset	2 310,00		1 800,00	
Muut toiminnan tuotot	<u>27 384,30</u>	32 175,77	<u>20 267,73</u>	24 330,19
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-193 047,12		-92 733,43	
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	+/- 0,00		+/- 0,00	
Henkilöstökulut	-3 388 360,16		-3 346 262,07	
Vuokrat	-451 686,16		-455 956,85	
Palvelujen ostot	-525 930,13		-565 504,15	
Muut kulut	-88 039,56		-83 349,82	
Valmisteverastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	+/-0,00		+/-0,00	
Valmistus omaan käyttöön (-)	0,00		0,00	
Poistot	-131 797,53		-119 614,46	
Sisäiset kulut	<u>-210,00</u>	<u>-4 779 070,66</u>	<u>-120,00</u>	<u>-4 663 540,78</u>
JÄÄMÄ I		-4 746 894,89		-4 639 210,59
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	815,11		789,55	
Rahoituskulut	<u>-94,91</u>	720,20	<u>-30,62</u>	758,93
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot	8 331,36		16,82	
Satunnaiset kulut		8 331,36	<u>-0,00</u>	16,82
JÄÄMÄ II		-4 737 843,33		-4 638 434,84
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Tuotot				
(sektorijako)			0,00	
(sektorijako)		0,00	<u>0,00</u>	0,00
Kulut				
Kunnille	-84 171,00			
Elinkeinoelämälle	-425 669,00			
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	-24 733 919,44		-3 785 652,50	
Kotitalouksille	<u>-8 949 961,65</u>	<u>-34 193 721,09</u>	<u>-4 787 336,69</u>	<u>-8 572 989,19</u>
JÄÄMÄ III		-38 931 564,42		-13 211 424,03
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Verot ja veronluonteiset maksut	0,00		0,00	
Muut pakolliset maksut	0,00		0,00	
Perityt arvonlisäverot	5 150,50		399,58	
Suoritettavat arvonlisäverot	<u>-226 156,24</u>	<u>-221 005,74</u>	<u>-236 014,31</u>	<u>-235 614,73</u>
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-39 152 570,16</u>		<u>-13 447 038,76</u>

4. Tase

TILIVIRASTON TASE

	2007		2006	
	31.12.2007		31.12.2006	
VASTAAVAA				
KANSALLISOMAISSUUS				
Maa- ja vesialueet	0,00		0,00	
Rakennusmaa- ja vesialueet	0,00		0,00	
Rakennukset	0,00		0,00	
Muu kansallisuusomaisuus	0,00		0,00	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
KÄYTTÖOMAISSUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Perustamis- ja järjestelymenot	0,00		0,00	
Tutkimus- ja kehittämismenot	0,00		0,00	
Aineettomat oikeudet	21 623,96		52 647,52	
Liiketarvo	0,00		0,00	
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00		0,00	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>0,00</u>	21 623,96	<u>0,00</u>	52 647,52
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet	0,00		0,00	
Rakennusmaa- ja vesialueet	0,00		0,00	
Rakennukset	0,00		0,00	
Rakennelmat	0,00		0,00	
Rakenteet	0,00		0,00	
Koneet ja laitteet	64 303,95		165 973,78	
Kalusteet	351,57		4 168,34	
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00		0,00	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>0,00</u>	64 655,52	<u>0,00</u>	170 142,12
KÄYTTÖOMAISSUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET				
Käyttöomaisuusarvopaperit	0,00		0,00	
Liikelaitosten peruspääomat	0,00		0,00	
Liikelaitoksiin muun oman pääoman ehdoin sijoitetut pääomat	0,00		0,00	
Talousarvion ulkopuolella olevien valtion rahastojen lainasaamiset	0,00		0,00	
Annetut euromääräiset velkakirjalainat	0,00		0,00	
Euromääräisten joukkovelkakirjalainojen ostot	0,00		0,00	
Muut pitkäaikaiset euromääräiset sijoitukset	0,00		0,00	
Annetut valuuttamääräiset velkakirjalainat	0,00		0,00	
Valuuttamääräisten joukkovelkakirjalainojen ostot	0,00		0,00	
Muut pitkäaikaiset valuuttamääräiset sijoitukset	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
KÄYTTÖOMAISSUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET YHTEENSÄ		86 279,48		222 789,64

VASTAAVAA	31.12.2007		31.12.2006	
ARVOSTUSERÄT				
Arvostuserät		0,00		0,00
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
VAIHTO-OMAISUUS				
Aineet ja tarvikkeet	0,00		0,00	
Keskeneräinen tuotanto	0,00		0,00	
Valmiit tuotteet/Tavarat	0,00		0,00	
Ennakkomaksut	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Pitkäaikaiset saamiset		0,00		0,00
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	1 100,00		400,00	
Euromääräiset lainasaamiset	0,00		0,00	
Valuuttamääräiset lainasaamiset	0,00		0,00	
Siirtosaamiset	32 540,71		475,74	
Muut lyhytaikaiset saamiset	19 671,98		1 381,58	
Ennakkomaksut	<u>0,00</u>	53 312,69	<u>45 622,21</u>	47 879,53
RAHOITUSOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT LYHYTAIKAISET SIOITUKSET				
Rahoitusomaisuusarvopaperit	0,00		0,00	
Euromääräisten joukkovelkakirjalainojen ostot	0,00		0,00	
Muut euromääräiset sijoitukset	0,00		0,00	
Valuuttamääräisten joukkovelkakirjalainojen ostot	0,00		0,00	
Muut valuuttamääräiset sijoitukset	0,00		0,00	
Muut lyhytaikaiset euromääräiset sijoitukset	0,00		0,00	
Muut lyhytaikaiset valuuttamääräiset sijoitukset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT				
Kassatilit	0,00		53,00	
Tiliviraston tulotilit	0,00		0,00	
Tiliviraston menotilit	0,00		0,00	
Muut pankkitilit	0,00		0,00	
Valtion yleiset tulo- ja menotilit	0,00		0,00	
Muut rahat ja pankkisaamiset	0,00		0,00	
Sisäisen rahaliikkeen tilit	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		53 312,69		47 879,53
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>139 592,17</u>		<u>270 669,17</u>

VASTATTAVAA	2007		2006	
	31.12.2007		31.12.2006	
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	-3 244 961,81		-2 607 922,01	
Pääoman siirrot	40 533 751,78		12 809 998,96	
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	-39 152 570,16	-1 936 126,11	<u>-13 447 038,76</u>	-3 317 307,73
RAHASTOJEN PÄÄOMAT				
Talousarvion ulkopuolella olevat valtion rahastot	0,00		0,00	
Talousarvion sisäiset valtion rahastot	0,00		0,00	
Muut valtion rahastot ja lahjoitetut varat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
VARAUKSET				
Varaukset		0,00		0,00
ARVOSTUSERÄT				
Arvonkorotukset	0,00		0,00	
Muut arvostuserät	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
VIERAS PÄÄOMA				
PITKÄAIKAINEN				
Otetut euromääräiset lainat	0,00		0,00	
Otetut valuuttamääräiset lainat	0,00		0,00	
Lainat talousarvion ulkopuolella olevilta valtion rahastoilta	0,00		0,00	
Pitkäaikaiset siirtovelat	0,00		0,00	
Muut pitkäaikaiset velat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
LYHYTAIKAINEN				
Talousarvion ulkopuolella olevien valtion rahastojen yhdytilit	0,00		0,00	
Seuraavana tilikautena maksettavat lyhennykset	0,00		0,00	
Lyhytaikaiset euromääräiset lainat	0,00		0,00	
Lyhytaikaiset valuuttamääräiset lainat	0,00		0,00	
Valtion hoitoon jätetyt vieraat varat	0,00		0,00	
Saadut ennakot	0,00		0,00	
Ostovelat	1 377 780,52		2 961 136,88	
Tilivirastojen väliset tilitykset	83 851,82		68 970,99	
Edelleen tilittävät erät	80 871,12		65 921,60	
Siirtovelat	529 885,78		490 784,28	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>3 329,04</u>	<u>2 075 718,28</u>	<u>1 163,15</u>	<u>3 587 976,90</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<u>2 075 718,28</u>		<u>3 587 976,90</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>139 592,17</u>		<u>270 669,17</u>

5. Liitetiedot

Liite 1: Selvitys tilinpäätöksen laatimisperiaatteista ja vertailtavuudesta

- 1) budjetoimia koskevat muutokset ja muutosten tärkeimmät vaikutukset talousarvion toteutumalaskelmaan, tuotto- ja kululaskelmaan ja taseeseen sekä niiden vertailtavuuteen.

Ei selvittävää

- 2) valuuttakurssi, jota on käytetty muutettaessa ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat sekä muut sitoumukset Suomen rahaksi.

Ulkomaanrahan määräisiä velkoja, saamisia ja muita sitoumuksia ei ole.

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

Ei selvittävää

- 4) aikaisempiin vuosiin kohdistuvat tuotot ja kulut, talousarviot ja -menot sekä virheiden korjaukset, jos ne eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Ei selvittävää

- 5) selvitys edellistä vuotta koskevista tiedoista, jos ne eivät ole vertailukelpoisia tilinpäätösvouden tietojen kanssa; ja

Ei selvittävää

- 6) selvitys tilinpäätösvouden jälkeisten olennaisimmista tapahtumista siltä osin kuin niitä ei ilmoiteta toimintakertomuksessa.

Ei selvittävää

Liite 2: Nettotuetut tulot ja menot

Virasto ei ole nettobudjetoitu

Liite 3: Arviomäärärahojen ylitykset

Arviomäärärahojen ylityksiä ei ole

Liite 4: Peruutetut siirretyt määrärahat

Peruutuksia ei ole

Tiliviraston tilinpäätöksen liite 5: Henkilöstökulujen erittely

	2007	2006
Henkilöstökulut	2 642 553,08	2 673 194,54
Palkat ja palkkiot	2 673 701,32	2 715 408,44
Tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Lomapalkkavelan muutos	-31 148,24	-42 213,90
Henkilösivukulut	683 510,54	666 160,91
Eläkekulut	557 597,00	553 669,88
Muut henkilösivukulut	125 913,54	112 491,03
Yhteensä	3 326 063,62	3 339 355,45
Johdon palkat ja palkkiot, josta	659 981,31	609 574,02
- tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	3 373,00	753,59
Johto	2 724,00	753,59
Muu henkilöstö	649,00	0,00

Tiliviraston tilinpäätöksen liite 6: Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset Poistosuunnitelma (laadittu 31.12.1996)

- 1) Ennen vuotta 1995 hankitun omaisuuden osalta tehdään poistot jatkuvuuden periaatteen mukaisesti vanhojen poistosuunnitelmien mukaan (ryhmäkohtainen menojäännöspoisto) seuraavasti:

atk-laitteet ja ohjelmistot 43 % menojäännöksestä

muut koneet ja kalusto 23 % menojäännöksestä

Käypänä arvona 31.12.1995 käytettiin pääomakustannuslaskennan jäännösarvoa.

Jäännösarvoa oli vuosittain korjattu tukkuhintaindeksillä. Vuodesta 1996 lukien ei indeksikorjausta enää ole tehty.

- 2) Vuonna 1995 ja sen jälkeen hankitusta omaisuudesta tehdään poistot seuraavasti:

Omaisuusryhmä	Poisto- menetelmä	Poisto- aika	Romuarvo
Aineettomat hyödykkeet	tasapoisto	3-5 vuotta	
-ostetut atk-ohjelmat	tasapoisto	3 vuotta	
-itsevalmistetut atk-ohjelmat 1)	tasapoisto	5 vuotta	
Aineelliset hyödykkeet			
Autot	menojäännöspoisto	7 vuotta	
Mikrot ja tulostimet	tasapoisto	4 vuotta	
Palvelintietokoneet	tasapoisto	5 vuotta	
Tietoverkot	tasapoisto	5 vuotta	
Turvakaapit	tasapoisto	10 vuotta	
Kopiokoneet	tasapoisto	3 vuotta	
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	5 vuotta	
Kalusto	tasapoisto	10 vuotta	
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	5 vuotta	

Poistot tehdään vuodesta 1996 lähtien kuukauden tarkkuudella käyttöönottokuukaudesta lähtien. Aikaisempina vuosina myös käyttöönottovuoden poistot on tehty koko vuotta vastaavina.

Omaisuushankinnat, joiden arvo on alle 1000€, poistetaan kokonaisuudessaan hankintavuonna.

- 1) Itsevalmistetuista atk-ohjelmista on investoinneiksi kirjattu vain ulkopuolisten konsulttien työn osuus

Tiliviraston tilinpäätöksen liite 7: Kansallis- ja käyttöomaisuuden sekä muiden pitkävaikutteisten menojen poistot

	Aineettomat hyödykkeet					Yhteensä
	1120 atk-ohjelmat	1140 atk-ohj.itse valm.	...	...	...
Hankintameno 1.1.2007	317 116,22	0,00	0,00	0,00	0,00	317 116,22
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2007	317 116,22	0,00	0,00	0,00	0,00	317 116,22
Kertyneet poistot 1.1.2007	-264 468,70	0,00	0,00	0,00	0,00	-264 468,70
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	-31 023,56	0,00	0,00	0,00	0,00	-31 023,56
Tilikauden suunnitelmasta poikkeavat poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.2006	-295 492,26	0,00	0,00	0,00	0,00	-295 492,26
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2007	21 623,96	0,00	0,00	0,00	0,00	21 623,96
	Aineelliset hyödykkeet					Yhteensä
	1250-1269 koneet ja laitteet	1270-1279 kalusteet	...	...	...
Hankintameno 1.1.2007	756 351,48	538 825,51	0,00	0,00	0,00	1 295 176,99
Lisäykset		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	-12 204,60	-7 914,54	0,00	0,00	0,00	-20 119,14
Hankintameno 31.12.2007	744 146,88	530 910,97	0,00	0,00	0,00	1 275 057,85
Kertyneet poistot 1.1.2007	-590 377,70	-534 657,17	0,00	0,00	0,00	-1 125 034,87
Vähennysten kertyneet poistot	10 466,47	4 940,04	0,00	0,00	0,00	15 406,51
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	-99 931,70	-842,27	0,00	0,00	0,00	-100 773,97
Tilikauden suunnitelmasta poikkeavat poistot		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.2007	-679 842,93	-530 559,40	0,00	0,00	0,00	-1 210 402,33
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2007	64 303,95	351,57	0,00	0,00	0,00	64 655,52
	Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset					Yhteensä
	xxx	...	...	...	...
Hankintameno 1.1.2006	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2006	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet poistot 1.1.2006	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden suunnitelmasta poikkeavat poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.2006	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo 31.12.2007	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Tiliviraston tilinpäätöksen liite 8: Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot	2007	2006	Muutos 2007-(2006)
Korot euromääräisistä saamisista	815,11	789,55	25,56
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
Liikelaitosten voiton tuloutukset	0,00	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00	0,00
Rahoitustuotot yhteensä	815,11	789,55	25,56

Rahoituskulut	2007	2006	Muutos 2007-(2006)
Korot euromääräisistä veloista	57,22	11,98	45,24
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	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituskulut	37,69	18,64	19,05
Rahoituskulut yhteensä	94,91	30,62	64,29
Netto	-720,20	-758,93	38,73

Liite 9: Talousarvionaloudesta annetut lainat

Lainoja ei ole

Liite 10: Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Arvopapereita ja oman pääoman ehtoisija sijoituksia ei ole

Liite 11: Taseen rahoituserät ja velat

Rahoituseriä ja velkoja ei ole

Liite 12: Valtiontakaukset ja -takuut sekä muut vastuut

Valtiontakauksia, takuita eikä muita vastuusitoumuksia ole.

Liite 13: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Rahastoituja varoja ei ole

Liite 14: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Tilivirastolla ei ole taseeseen sisältyttäviä tiliviraston hallinnoimia rahastoituja varoja, säätiöitä ja yhdistyksiä.

Liite 15: Velan muutokset

Velkaa ei ole

Liite 16: Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Velan maturiteettijakauma ja duraatio ei ole

Liite 17: Oikeiden ja riittävien tietojen antamiseksi tarvittavat muut täydentävät tiedot

Ei täydentäviä tietoja

6. Allekirjoitukset

Tilinpäätös, joka sisältää tilinpäätöslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty Helsingissä 11 päivänä maaliskuuta 2008

Valtion asuntorahastoviraston ylijohtaja
Hannu Rossilahti

Valtion asuntorahastoviraston johtokunta

Rauno Saari
puheenjohtaja

Leena Karessuo
varapuheenjohtaja

Pia Viitanen

Stefan Johansson

Antti Kaikkonen

Ari Laine

Riitta Rainio

Hannu Salokorpi

Päivi Valkama

Tapani Mäkinen