

**ASUNTORAHASTOVIRASTON TOIMINTAKERTOMUS
JA
TILINPÄÄTÖSLASKELMAT**

1.1.2004 - 31.12.2004

SISÄLLYSLUETTELO

1	Johdon katsaus toimintaan.....	4
2	Tuloksellisuuden kuvaus	6
2.1	Toiminnan vaikuttavuus	6
	Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen	6
	Asunnottomat	8
	Tyhjät asunnot	8
	Pientalot ARA-tuotannossa	9
	Pienasunnot ARA-tuotannossa	10
	Kunnat vuokra-asuntojen omistajina	12
2.2	Toiminnallinen tuloksellisuus	13
2.2.1	Toiminnallinen tehokkuus ja sen kehitys	13
	Arava- ja korkotukituotannon rakennuskustannukset ja hankinta-arvot	13
	Arava- ja korkotukituotannon tonttikustannukset	15
	Elinkaarilaatutekijät.....	17
	Arava- ja korkotukituotannon rakennuttajapalkkiot.....	17
	Arava- ja korkotukituotannon kilpailutus	17
	Arava- ja korkotukituotannon ensimmäisen vuoden asumiskustannukset.....	18
	Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat.....	20
	Arava- ja korkotukituotannon rakennussuunnitelmien laatu.....	20
	Korkotukilainojen korot ja marginaalit	21
	Suunnitelmallinen asuntokannan ylläpito	21
	Korjausavustusten myöntämisen tavoitteet.....	24
	Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja valtion rahoitusriskien minimointi.....	26
	Tulossopimuksen kehittämishankkeet	28
	Viraston toiminnan taloudellisuus.....	30
	Viraston toiminnan tuottavuus.....	32
2.2.2	Tuotokset ja laadunhallinta	33
	Talousarvion asuntomääräarviot ja toteutunut tuotanto.....	33
	Lainoitusvaltuuksien käyttö.....	34
	Opiskelija-asuntojen omapääomaosuuteen myönnettävät avustukset	34
	Asunnottomien omapääoma-avustukset	35
	Kunnallistekniikka-avustukset	35
	Korjausavustukset	37
	Rakennusperintöavustukset.....	37
	Laadunhallinta	38
2.2.3	Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen.....	39
	Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut	39
	Työhyvinvointi.....	39
	Osaaminen ja muu aineeton pääoma	40
3	Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi.....	41
3.1	Tilinpäätöslaskelmat.....	41
3.2	Tilinpäätöksen liitetiedot.....	45
3.3	Tilinpäätöslaskelmien analyysi.....	54
	Toiminnan rahoitus	54

	Talousarvion toteutumisen analyysi.....	54
	Tuotto- ja kululaskelman analyysi	55
	Taseen analyysi.....	55
4	Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	56
5	Määräajoin tehtävien kokonaisarviointien tulokset.....	57
6	Yhteenvetotiedot väärinkäytöksistä.....	59
7	Allekirjoitukset	60

1 Johdon katsaus toimintaan

Valtion asuntorahaston visio on olla aktiivisesti mukana kehittämässä Suomesta asumisen mallimaata, jossa jokaisella kansalaisella on mahdollisuus hyvään ja turvalliseen asumiseen kohtuullisin kustannuksin. Toiminta-ajatuksena on edistää laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Tavoitteena on erityisesti pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asunto-olojen parantaminen. Asuntojen rakentamisen ja olemassa olevan asuntokannan tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi valvotaan, että tuki kanavoituu asukkaalle ja lainoituksen riskit valtion kannalta ovat mahdollisimman pienet.

Valtion asuntorahaston strategiatyön yhteydessä keskeisiksi arvoiksi on kirjattu vuorovaikutteinen yhteistyö, tehokkuus, tuloksellisuus, asiantuntemus, asiakas- ja sidosryhmälähtöisyys, palveluhenkisyys, joustavuus sekä oikeudenmukaisuus.

Toimintakertomusvuonna arava- ja korkotukilainoitettu uustuotanto pieneni edellisen vuoden 5 916 asunnosta 5 136 asuntoon. Määrä jäi noin puoleen talousarviossa esitetystä 10 000 asunnosta. Taustalla oli asuntotuotannon painottuminen kokonaisuudessaan edelleen omistusasuntoihin ja toisaalta aiempaa tasapainoisempi tilanne vuokramarkkinoilla vähensi kiinnostusta uusien vuokra-asuntojen rakentamiseen. Lisäksi etenkin pääkaupunkiseudulla ARA –tuotantoon 1) sopivien kohtuuhintaisten tonttien puute vaikeutti tuotannon käynnistymistä. Alkanut tuotanto kohdentui kuitenkin tavoitteiden mukaisesti selkeästi kasvukeskuksiin. Kasvukeskusten osuus uustuotannon aloituksista oli 81 % ja Helsingin seudun osuus oli 52 %.

ARA –uustuotannon kustannustaso oli noin 13,8 % korkeampi kuin edellisvuonna. Rakentamisen kustannuskehitykseen vaikuttaa yleisen rakentamisen kustannusten kehityksen lisäksi suunnittelussa ja rakentamisen laadussa tapahtuvat muutokset. Viime vuoteen verrattuna ARA –tuotannon kustannuksia ovat korottaneet rakentamisen panoshintojen yleisen nousun lisäksi elinkaarilaadun parantumisesta aiheutuvat kustannukset sekä etenkin pääkaupunkiseudulla tonttien hyvä sijainti ja niihin kohdistuvat kaupunkikuvalliset vaatimukset.

Korjauslainoituksen piirissä olevissa taloissa oli 10 743 asuntoa, mikä oli tavoitetta vastaava määrä. Lisäksi korjaus- ja energia-avustuksille oli kysyntää ja koko 70 miljoonan euron valtuus käytettiin kertomusvuonna. Korjausavustusten osalta etenkin hissi- ja liikuntaesteavustusten hakemuskäärät ovat kasvussa ja nämä avustukset ovat tavoitteiden mukaisesti painopistealueena myös jatkossa. Viraston toiminnassa korostuu tulevaisuudessa entistä enemmän korjausrakentamisen edistäminen ja olemassa olevan asuntokannan kehittäminen vastaamaan muuttuneita tarpeita.

Viraston valvonta ja ohjaustehtävät toteutuivat tavoitteiden mukaisesti. Yleishyödyllisten yhteisöjen tilinpäätöksiin kohdistuvalla vuotuisvalvonnalla ja pistokokeellisilla tarkastuskäynneillä pyritään varmistamaan, että vuokratulojen omistajayhteisöt toimivat yleishyödyllisyyslainsäädännön edellyttämällä tavalla, ja seuraamaan taloudellisen tilanteen muutoksia. Aravarajoituksista vapautettujen asuntojen määrä oli voimakkaassa kasvussa. Kaikkiaan vuoden aikana vapautettiin 4 815 asuntoa, mikä oli 175 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Rajoituksista vapauttamisella pienennetään osal-

taan valtion rahoitusriskejä. Riskienhallinnan tehokkaan hoidon kannalta on keskeistä ongelmien ennakointi ja toimenpiteet ennen varsinaisia taloudellisia vaikeuksia. Valtion asuntorahastossa on suunniteltu 20 -30 hiljenevän kunnan asuntokantaa koskevaa yhteistyöprojektia, jossa mietitään yhdessä kunnan ja omistajayhteisöjen kanssa, paljonko kunnassa tarvitaan vuokra-asuntoja, olisiko osa niistä vapautettava käyttö- ja luovutusrajoituksista tai muutettavissa omistusasunnoiksi.

Vuoden lopulla valmistui selvitysmies Lauri Tarastin tekemä Valtion asuntorahaston roolia ja kehittämistä koskeva selvitys. Selvityksen keskeinen viesti oli, että Valtion asuntorahastoa tarvitaan ja sosiaalinen asuntotuotanto pysyy yhteiskuntapolitiikan merkittävänä tekijänä myös tulevaisuudessa. Painopiste tulee kuitenkin jatkossa olemaan entistä selvemmin asuntokannassa, korjausrakentamisen ja vanhusväestön asuminen edistämässä. Uusina tehtävinä ehdotetaan ARAlle siirtyvän päätöksenteko purkamiseen liittyvistä avustuksista sekä päättäminen lainan mahdollisesta takaisinmaksusta kuntien myöntämien asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista koskevien lupien yhteydessä. Lisäksi asuminen.fi –portaalin ylläpito siirtyy ARAan. Selvitysmies ehdotti myös ARAlle tehtäviä asumista palvelevien käytännönläheisten tutkimusten suorittamiseen ja koerakentamiseen liittyen.

Viraston toimintaprosesseja ja henkilöstön valmiuksia on kehitetty edelleen. Uuteen palkkausjärjestelmään siirryttiin kertomusvuoden aikana. Viraston tehtävien painopisteen siirtymiseen lainoituksesta monipuolisempaan asunto-olojen ja asuntokannan kehittämiseen on varauduttu nimeämällä vastuuhenkilöitä eri osa-alueille. Vastuuhenkilöt toimivat yhdyshenkilöinä ja asiantuntijoina nimetyillä erikoisosaamisalueillaan. Lisäksi aloitettiin koko henkilöstöä koskeva osaamiskartoitus. Uusien investointiavustusten myöntämisen alkamiseen kuluvan vuoden alusta varauduttiin kehittämällä henkilöstön osaamista ja tietojärjestelmiä.

Vaikeuksista huolimatta kokonaisuutena tavoitteisiin päästiin varsin hyvin. Uustuotannon määrää virastolla ei ollut mahdollisuuksia kasvattaa. Kuluvan vuoden aikana uusi investointiavustus lisää kiinnostusta erityisryhmien asuntojen rakentamiseen ja asuntopoliittisen ohjelman parannukset edesauttavat ARA-tuotannon toteutumista.. Lisäksi kunnallistekniikan myöntämisavustus vaikuttaa myönteisesti lähivuosien ARA-tuotannon edellytyksiin.

- 1) ARA-tuotannolla tarkoitetaan valtion arava- ja korkotukilainoituksella rahoitettua asuntojen uustuotantoa vastakohtana vapaarahoitteiselle asuntotuotannolle. Koko asuntotuotannon muodostavat vapaarahoitteinen tuotanto ja ARA-tuotanto yhdessä.

2 Tuloksellisuuden kuvaus

2.1 Toiminnan vaikuttavuus

Ympäristöministeriö on asettanut Asuntorahaston toiminnalle vaikuttavuustavoitteita arava- ja korkotukilainoituksen alueellisesta kohdentamisesta, asunnottomuuden vähentämisestä, asuntojen tyhjilleen jäännin vähentämisestä ja pientalojen ja pienasuntojen määrän lisäämisestä sosiaalisessa asuntotuotannossa. Tässä luvussa käsitellään näiden tavoitteiden toteutumista.

Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen

Tavoitteena oli suunnata lainoitusta siten, että arava-, korkotuki- ja takauslainoitettua asuntojen uustuotannosta pääosa sijoittuu kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle ja sen lähialueille.

Kertomusvuonna 80,6 % alkavasta ARA-tuotannosta sijoittui kasvukeskuksiin. (vuonna 2003; 83,1 %). Pääkaupunkiseudun osuus oli koko maan alkavasta tuotannosta 44,0 % (vuonna 2003; 39,9 %) ja Helsingin seudun osuus 51,8 % (vuonna 2003; 45,1 %).

Helsingin seudun ARA-tuotannon osuus on noussut viime vuodesta, mutta lainoituksen määrässä jäätiin matalamme tasolle, mitä eri yhteyksissä on aiemmin tavoitteeksi asetettu.

ARA-tuotannon kehitykseen on ollut vaikuttamassa monet eri tekijät. Asuntolainojen korkotason edullisuuden vuoksi on omistusasuntojen ostaminen ja vapaarahoitteinen rakentaminen ollut vilkasta, kohtuuhintaisia tontteja ei ole riittävästi ARA-tuotantoon, suuriin aravavuokra-asuntoihin on ollut aiempaa vähemmän hakijoita ja asukaskierto on lisääntynyt. Asuntorahasto teki vuoden lopulla suurimmille yleishyödyllisille vuokratilayhteisöille kyselyn, mikä osoitti asukasvaihtuvuuden olevan odotettua suurempaa, keskimäärin aravataloissa 28 % ja korkotukivuokratiloissa 32 %. Monilla paikkakunnilla vaihtuvuus oli 40 - 50 prosentin luokkaa ja suurimmillaan peräti 58 %. Kuntien asuntovirkamiesten mukaan asunnonhakijoiden vaatimukset asunnon suhteen ovat kasvaneet, mikä ilmenee kieltäytymisenä osoitetusta asunnosta. Helsingin seudun ulkopuolisten kasvukeskusten alueella vaikuttaa alkavan tuotannon suhteellisen vähäiseen määrään voimakkaan aravatalojen asukaskierron lisäksi ennen kaikkea vapaarahoitteisen asuntotuotannon lisääntyminen. Näillä alueilla on ilmeisesti kohtuuhintaisien tonttien saatavuudella ollut vähemmän merkitystä kuin Helsingin seudulla.

Uusien asuntojen aloitusten määrä ja niiden jakautuminen alueittain eri laina- ja tukimuotojen mukaan jaoteltuna

Alueittainen jakauma vv. 2002 - 2004									
Alue	Arava			Korkotuki			Yhteensä		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
Pääkaupunkiseutu	1 024	1 022	766	2 024	1 341	1 496	3 048	2 363	2 262
Lähialue	452	102	202	112	234	194	564	336	396
Turun seutu	217	218	104	134	25	203	351	243	307
Tampereen seutu	666	597	279	189	160	95	855	757	374
Jyväskylän seutu	507	296	223	270	50	35	777	346	258
Kuopion seutu	126	7	35	99	53	67	225	60	102
Oulun seutu	465	447	295	245	363	143	710	810	438
Kasvukeskukset yhteensä	3 457	2 689	1 904	3 073	2 226	2 233	6 530	4 915	4 137
Muut alueet	1 482	518	474	608	483	490	2 090	1 001	999
Koko maa	4 939	3 207	2 378	3 681	2 709	2 725	8 620	5 916	5 136

Jakauma tukimuodon mukaan vv. 2002 - 2004									
Tukimuoto	Arava			Korkotuki			Yhteensä		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
Normaalit vuokra-asunnot	2 739	1 796	1 018	1 827	1 415	987	4 566	3 211	2 005
Vanhustenasunnot	476	341	313	201	191	206	677	532	519
Vanhustenpalveluasunnot	..	..	69	..	..	227	..	..	296
Muut erityisryhmät	..	..	244	..	..	73	..	..	317
Opiskelija-asunnot	582	621	428	102	31	502	684	652	930
Asumisoikeusasunnot	1 142	449	306	385	189	218	1 527	638	524
As.Oy asunnot (40 % korkot.)	..	..	..	529	225	143	529	225	143
Omakotitalot	..	..	..	637	446	250	637	446	250
Osaomistusasunnot	..	..	..	..	212	119	..	212	119
Takauslainat	..	..	..	..	..	..	..	..	33
Yhteensä	4 939	3 207	2 378	3 681	2 709	2 725	8 620	5 916	5 136

ARA-tuotanto painottuu edellisen vuoden tapaan ns. erityisasuntoihin. Tavallisten vuokra-asuntojen osuus oli n. 40 % alkavan tuotannon kokonaismäärästä ja liki puolet vuokra-asuntojen määrästä.

Asunnottomat

Asuntorahaston tavoitteena oli ohjata asukasvalintaa siten, että asunnottomuus vähentyisi, kuitenkin siten, että talojen asukasrakenne säilyisi monipuolisena.

Asunnottomuutta onnistuttiin edelleen vähentämään. Vuoden 2004 marraskuussa yhden henkilön talouksia oli asunnottomana noin 7 600, yli 500 vähemmän kuin edellisvuonna. Myös vailla asuntoa olevien perheiden määrä on vähentynyt usealla kymmenellä, yli 400:sta noin 350:een.

Asunnottomien määrä (kyselyajankohta marraskuun puoliväli)

	2001	2002	2003	2004
Asunnottomat yhden henkilön taloudet	9966	9561	8186	7 651
Asunnottomat perheet	782	774	415	357

Vuokra-asuntotilanteen helpottuminen koko maassa, myös suurimmissa kaupungeissa, on osaltaan auttanut asunnottomien tilannetta. Sekä valtakunnallisen että pääkaupunkiseudun asunnottomuuden vähentämishjelman myötä kunnat ovat tehneet poikkiallinnollisia selvityksiä asunnottomuudesta ja erityisryhmien asumistarpeista. Vuoden 2004 aikana kunnat asuttivat noin 3 400 yksinäistä asunnotonta ja yli 700 asuntoa vailla olevaa perhettä. Asunnottomien omapääoma-avustusta myönnettiin vuonna 2004 noin 5,7 miljoonaa euroa yli 600 asunnolle, mikä on yli 100 asuntoa enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Uusia asunnottomia tulee kuitenkin asunnon saaneiden tilalle eivätkä jo asutettujen asumisratkaisut aina onnistu. Yhteistyötä tehdään asuntotoimen, sosiaali- ja terveystoimen ja järjestöjen kesken.

Tyhjät asunnot

Tyhjillään olleiden aravavuokra-asuntojen määrä pieneni viime vuonna kuntien ilmoitusten mukaan. Tätä kehitystä arvioitaessa pitää ottaa huomioon, että kertomusvuoden aikana on vapautettu rajoituksista noin 4 800 asuntoa lähinnä asuntomarkkinasyistä. Nämä rajoituksista vapautetut asunnot ovat poissa tyhjien arava-asuntojen määrästä, mutta käytännössä ne ovat kuitenkin edelleen markkinoilla ja kilpailevat samoista asukkaista aravien kanssa. Rajoituksista vapauttamista on selostettu myöhemmin kohdassa yleishyödyllisyyden valvonta ja rahoitusriskien minimointi.

Tyhjillään olleet vuokra- ja asumisoikeusasunnot vv. 2003 ja 2004

	v. 2003	v. 2004
Yli 2 kk tyhjillään olleet vuokra-asunnot	4 922	4 395
Vuokratut ja tyhjillään olleet asumisoikeusasunnot	970	967

Eniten tyhjiä aravavuokra-asuntoja oli kertomusvuoden marraskuussa Turussa (185 as.), Äänekoskella (179 as.), Kemijärvellä (152 as.), Kemissä (151 as.), Forssassa (115 as.), Raahessa (110 as.), Savonlinnassa (108 as.) ja Lieksassa (101 as.). Myös Hel-

singin seudulta on kuulunut viestejä suurien vuokra-asuntojen markkinointivaikeuksista aravavuokratason korkeuden tähden.

Asumisoikeusasuntoja oli tyhjiään tai vuokrattuna eri puolilla maata, myös kasvukeskuksissa. Turussa oli tyhjien tai vuokrattujen määrä hieman yli 200 asuntoa, pääkaupunkiseudulla noin 180 asuntoa, Jyväskylässä ja Jyväskylän maalaiskunnassa yhteensä noin 90 asuntoa, Oulussa noin 50 asuntoa ja Rovaniemen seudulla lähes 50 asuntoa.

Pientalot ARA-tuotannossa

Asuntorahaston tavoitteena on jo useamman vuoden ajan ollut edistää ARA-tuotannon pientalovaltaisuutta. Tässä tavoitteessa ei ole onnistuttu.

Kerrostaloihin rakennettavien asuntojen osuus on tavoitteesta huolimatta kasvanut ARA-tuotannossa (v. 2002: 61,5 %, v. 2003: 75,5 %, v. 2004: 80,4 %). Koska ARA-tuotantoa toteutetaan lisääntyvässä määrin kasvukeskuksiin, joissa kerrostalovaltaiset kaavat ovat vallitsevia, asunnot sijoittuvat vielä lähitulevaisuudessa pääosin kerrostaloihin. Pyrkimykset pientalovaltaisten kaavojen ja pienimittakaavaisen tuotannon aikaansaamiseksi näkyvät vasta myöhemmin sitä mukaa, kun pientalokaavoja toteutetaan. Pientalo- ja pienimittakaavaisten kaavojen syntyminen edellyttää kunnilta pitkäjänteistä ja lain suomia keinoja hyväksi käytävää maanhankintapolitiikkaa.

Erityistalohankkeiden tulee sijaita palveluihin nähden keskeisillä paikoilla, mikä omalta osaltaan vaikeuttaa erityisasuntojen sijoittamista pientaloihin. Erityistalohankkeiden osuus ARA-tuotannossa on kasvanut (v. 2002: 15,3 %, v. 2003: 20,0 %, v. 2004: 38,1 %).

Pientalojen osuus ARA-tuotannossa

Asunnot talotyypeittäin		Arava- ja korkotukihankkeet yhteensä									
		yht.	Erilinen pientalo			Rivi- ja ketjutalo		Kerrostalo		Useita talotyyppiä	
		as kpl	as kpl	%	as kpl	%	as kpl	%	as kpl	%	
Kaikki asunnot yhteensä	2002	8 620	759	8,8	1 325	15,4	5 301	61,5	1 235	14,3	
	2003	5 916	478	8,1	620	10,5	4 476	75,7	342	5,8	
	2004	5 134	268	5,2	496	9,7	4 126	80,4	244	4,8	
Normaalit vuokra-asunnot	2002	4 566	5	0,1	736	16,1	3 179	69,6	646	14,2	
	2003	3 211	19	0,6	438	13,7	2 593	80,8	161	5,0	
	2004	2 038	0	0,0	142	7,0	1 671	82,0	225	11,0	
Asumisoikeus-as.	2002	1 527	85	5,7	304	19,9	756	49,5	382	25,0	
	2003	638	0	0,0	79	12,4	433	67,9	126	19,7	
	2004	524	12	2,3	130	24,8	382	72,9	0	0,0	
Osaomistuskohteet	2002	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	
	2003	212	0	0,0	37	17,5	175	82,5	0	0,0	
	2004	119	8	6,7	62	52,1	30	25,2	19	16,0	
As-oy 40%-lainat	2002	529	13	2,5	48	9,1	383	72,4	85	16,1	
	2003	225	14	6,2	27	12,0	168	74,7	16	7,1	
	2004	143	0	0,0	0	0,0	143	100,0	0	0,0	
Erityisasunnot	2002	1 361	0	0,0	228	16,7	998	73,3	135	9,9	
	2003	1 184	0	0,0	87	7,4	1 054	89,0	43	3,6	
	2004	1 954	0	0,0	138	7,1	1 816	92,9	0	0,0	
Yhteensä ilman oktaloja	2002	7 983	103	1,3	1 316	16,5	5 315	66,6	1 249	15,7	
	2003	5 470	32	0,6	620	11,3	4 476	81,8	342	6,3	
	2004	4 886	20	0,4	496	10,2	4 126	84,4	244	5,0	
Omakotitalot	2002	637	637	100,0							
	2003	446	446	100,0	-	-	-	-	-	-	
	2004	248	248	100,0							

Pienasunnot ARA-tuotannossa

Yhtenä vaikuttavuustavoitteena on ollut lisätä ylikysynnän kohteena olevien, asumiskustannuksiltaan kohtuullisten pienten asuntojen tarjontaa. Pienasuntojen osuus varsinaisissa vuokrataloissa on kuitenkin hieman pienentynyt edelliseen vuoteen verrattuna (v. 2002: 39,0 %, v. 2003: 43,1 %, v. 2004: 42,0 %) Asumisoikeustaloissa pienasuntojen osuus sitä vastoin on jonkin verran kasvanut (v. 2002: 27,3 %, v. 2003: 28,8 %, v. 2004: 32,4 %). Erityisryhmien investointiavustuksen tultua käyttöön, pienasuntojen osuus lisääntynee ARA-tuotannossa.

Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa

Aravalainoitus							
Varsinaiset vuokratat							
Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	Pienasunnot 1)	2 h+k	3 h+kk/k	4- h+kk/k 2)	Yhteensä %
2002.	15,5	19,6	35,1	32,1	23,9	8,9	100,0
2003.	14,2	24,5	38,7	31,1	23,8	6,5	100,0
2004.	20,2	17,2	37,4	24,3	28,0	10,3	100,0
Asumisoikeusasunnot							
Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	Pienasunnot 1)	2 h+k	3 h+kk/k	4- h+kk/k	Yhteensä %
2002.	10,9	13,2	24,1	24,8	27,0	24,1	100,0
2003.	13,4	18,0	31,4	24,7	26,1	17,8	100,0
2004.	7,2	19,9	27,1	19,3	37,6	16,0	100,0
Korkotukilainoitus							
Varsinaiset vuokratat							
Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	Pienasunnot 1)	2 h+k	3 h+kk/k	4- h+kk/k 1)	Yhteensä %
2002.	13,5	31,9	45,4	18,9	29,4	6,3	100,0
2003.	23,8	24,2	48,0	23,2	23,0	5,8	100,0
2004.	15,4	31,3	46,7	22,9	27,3	3,1	100,0
Asumisoikesasunnot							
Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	Pienasunnot 1)	2 h+k	3 h+kk/k	4- h+kk/k	Yhteensä %
2002.	10,4	23,8	34,3	19,4	31,7	14,7	100,0
2003.	9,1	14,7	23,8	23,8	34,2	18,2	100,0
2004.	11,9	28,0	39,9	13,8	25,7	20,6	100,0
Arava- ja korkotukilainoitus yhteensä							
Varsinaiset vuokratat							
Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	Pienasunnot 1)	2 h+k	3 h+kk/k	4- h+kk/k 1)	Yhteensä %
2002.	14,7	24,2	39,0	27,1	26,0	7,9	100,0
2003.	18,7	24,4	43,1	27,4	23,4	6,1	100,0
2004.	17,9	24,1	42,0	23,6	27,6	6,8	100,0
Asumisoikesasunnot							
Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	Pienasunnot 1)	2 h+k	3 h+kk/k	4- h+kk/k	Yhteensä %
2002.	10,8	16,5	27,3	23,1	28,4	21,1	100,0
2003.	11,9	16,9	28,8	24,4	28,8	17,9	100,0
2004.	9,2	23,3	32,4	17,0	32,6	17,9	100,0

1) Pienasunnot: 1h+kk/k ja 2h+kk

2) Sisältää ryhmä- ja erityisasunnot

Kunnat vuokra-asuntojen omistajina

Ympäristöministeriö on asettanut Asuntorahaston tavoitteeksi seurata kuntien toimintaa vuokra-asuntojen ylläpitäjänä sekä arvioida kuntien omistajapolitiikkaa ja sen vaikutusta uusien vuokra-asuntojen lainoitustarpeeseen.

Seuraavassa taulukossa on esitetty kunnallisen vuokra-asuntotuotannon osuus arava- ja korkotukituotannosta vv. 2002 - 2004.

Kunnallinen vuokra-asuntotuotanto (lainapäätöksen mukaan)

Kunnallinen vuokra-asuntotuotanto			v. 2002	v. 2003	v. 2004
Kunnan omistamat	Arava	as.kpl	1745	843	1063
	Korkotuki	as.kpl	810	504	508
	Yhteensä	as.kpl	2 555	1 347	1 571
Muiden omistamat	Arava	as.kpl	2052	1915	1009
	Korkotuki	as.kpl	1282	1345	1606
	Yhteensä	as.kpl	3 334	3 260	2 615
Aravavuokra-asunnot yhteensä			3797	2 758	2 072
Korkotukivuokra-asunnot yhteensä			2092	1 849	2 114
Kaikki vuokra-asunnot yhteensä			5889	4 607	4 186
Kunnan omistamien aravavuokra-asuntojen osuus aravavuokra-asunnoista			46,0	30,6	51,3
Kunnan omistamien korkotukivuokra-asuntojen osuus korkotuki-asunnoista			38,7	27,3	24,0
Kunnan omistamien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen osuus arava- ja korkotuki-asunnoista			43,4	29,2	37,5

Arava-asuntojen uustuotannon aloituksen vähenivät edellisvuoteen verrattuna lähes 700 asunnon verran. Kuntien rooli ja suhteellinen osuus vuokra-asuntojen tuottajana ja uuden asuntokannan omistajana on kasvanut edellisvuoteen verrattuna. Erityisesti tämä näkyy aravalainoitettussa tuotannossa, jossa kuntien suhteellinen osuus nousi aikaisempia vuosia korkeammalle tasolle, yli 51 prosenttiin koko aravatuotannosta. Suhteellisen osuuden lisäksi myös kuntien aravatuotannon asuntomäärä kasvoi edellisvuodesta yli 200 asunnolla. Muiden omistajien aravatuotannon määrä oli selvässä laskussa, määrät laskivat lähes 50 prosenttia.

Kuntien käynnistämä korkotuetun asuntojen tuotanto säilyi määrällisesti käytännössä edellisvuoden tasolla, kun samaan aikaan muiden omistajien taholla korkotuetun asuntotuotannon asuntomäärät kasvoivat 261 asunnon verran edellisvuodesta. Tästä johtuen kuntien suhteellinen osuus korkotuetun tuotannon osalta hieman aleni edellisvuodesta.

Asuntotuotannossa ja omistamisessa viime vuosina esiinnoussut kehitys on jatkunut ja kuntien rooli sosiaalisten vuokra-asuntojen omistajana ja tuottajana on korostunut muiden omistajatahojen harjoittaman uudistuotannon jatkuvasti vähetessä.

2.2 Toiminnallinen tuloksellisuus

2.2.1 Toiminnallinen tehokkuus ja sen kehitys

Toiminnallisen tehokkuuden kuvauksessa käsitellään ympäristöministeriön asuntorahastolle asettamien tulostavoitteiden toteutumista niiden tavoitteiden osalta joihin virasto voi aikaisemmin käsiteltyjä vaikuttavuustavoitteita selkeämmin itse toiminnallaan vaikuttaa. Lisäksi käsitellään viraston sisäisen toiminnan taloudellisuutta ja tuottavuutta.

Arava- ja korkotukituotannon rakennuskustannukset ja hankinta-arvot

Asuntorahaston tavoitteena oli varmistaa, että rakennushankkeet ovat suunnitelmien mukaiseen laatutasoon, paikallisten asuntomarkkinoiden hintatasoon sekä vallitsevaan rakentamisen suhdannetilanteeseen nähden hinnaltaan oikeantasoisia.

ARA-tuotannon rakentamisen hinnat olivat vuonna 2004 alkaneissa normaaleissa arava- ja korkotukikohteissa keskimäärin 13,8 prosenttia (Pks 15,8 %, muu maa 11 %) korkeammat kuin vuonna 2003.

Pääkaupunkiseudun lisäksi suurimmat hintamuutokset edellisvuonna alkaneisiin hankkeisiin verrattuna ovat olleet Hämeenlinna-Riihimäen alueella sekä Oulun, Tampereen ja Jyväskylän seuduilla. Näillä alueilla vapaarahoitteiseen tuotantoon kohdistuu edelleen merkittävää kysyntää.

Rakentamisen hinta, maapohjakustannukset, hankinta-arvo ja kustannusmuutokset normaaleissa arava- ja korkotukihankkeissa

12 kk keskiarvot €/asm2	Raken- tamisen hintaa	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymis- maksut ja autopaikat	Maapohja- kustannus	Hankinta- arvo	Liittymis- maksut ja autopaikat	Maapohja- kustannus	Hankinta- arvo
Koko maa							
12/03	1 517	88	158	1 719	95	14	1 681
12/04	1 727	79	158	1 836	113	15	1 941
Muutos	13,8 %	-10,2 %	0,0 %	6,8 %	18,9 %	7,1 %	15,5 %
Pks							
12/03	1 690	72	242	1 955	112	17	1 860
12/04	1 957	104	296	2 154	141	21	2 164
Muutos	15,8 %	44,4 %	22,3 %	10,2 %	25,9 %	23,5 %	16,3 %
Muu maa							
12/03	1 384	97	111	1 586	78	12	1 498
12/04	1 536	73	122	1 754	69	5	1 581
Muutos	11,0 %	-24,7 %	9,9 %	10,6 %	-11,5 %	-58,3 %	5,5 %

Pääkaupunkiseudulla rakentaminen maksoi keskimäärin 1.960 euroa/as m². Muualla maassa rakentamisen hintataso oli 1.540 euroa/as m². Tarkastelussa ovat mukana normaalit vuokra- ja asumisoikeustalot.

Rakennushinnan muutoksiin vaikuttavat yleinen hintakehitys ja suunnitelmaratkaisut. Rakentamisen panoshinnat ovat nousseet vastaavana aikana rakennuskustannusindeksin mukaan 3,6 prosenttia ja asuntorakentamisen tarjoushinnat Rapal Oy:n tarjoushintaaindeksin mukaan 5,4 prosenttia. Rakennuskustannusindeksin taustalla oleva suunnitteluratkaisu on päivitetty viimeksi vuonna 2000 eli se ei ota huomioon esimerkiksi lokakuussa 2003 voimaan tulleita uusia energiamääräyksiä.

Suunnitelmaratkaisujen osalta ARA-tuotannon kustannuksia ovat korottaneet hankkeiden elinkaarilaatua parantavien tekijöiden merkittävä kasvu (vaikutus yhteensä noin 4 %-yksikköä). Uusien energiamääräysten vaikutus alkoi näkyä koko maassa vuoden 2004 alusta ja pääkaupunkiseudulla hieman aiemmin.

Suunnitelmaratkaisujen osalta myös kaupunkikuvalliset tekijät korottivat merkittävästi hintoja. Pääkaupunkiseudun lisäksi mm. Oulu ja Jyväskylä ovat edellyttäneet tasokkaampaa ja laadukkaampaa suunnittelua kaavojen ja muiden ohjauskeinojen avulla.

Kilpailuttaminen on lisääntynyt paitsi urakan osalta niin myös suunnittelun osalta. Suunnittelukilpailut ovat olleet kansallisia ja kansainvälisiä. Kilpailuttaminen on hyvä asia, mutta suunnittelun eriyttäminen tuotannosta pyrkii nostamaan rakentamisen hintaa. Uusia kilpailumuotoja tulisikin ottaa käyttöön, jotta omistajat voisivat arkkitehtonisen ilmeen lisäksi varmistua kustannusten kohtuullisuuden.

Paikkakuntaakohtaisissa tarkasteluissa hinnat ovat muutosherkät hankkeiden vähäisen lukumäärän ja suunnitelmaratkaisujen erilaisuuden takia.

Hankinta-arvot

ARA-tuotannon hankinta-arvot olivat vuonna 2004 alkaneissa kohteissa keskimäärin 6,8 prosenttia korkeammat kuin vuonna 2003 silloin, kun kohde sijaitsi **omalla tontilla**. Vastaavasti **vuokratontilla** hankinta-arvot olivat 15,5 korkeammat kuin vuonna 2003. Vuokratonttien osalta on havaittavissa se, että parhaiden kaupunginosien tonttien omistus pyritään pitämään kaupungilla.

ARA-tuotannon hankinta-arvot olivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 2.160 euroa/as m². Muualla maassa hankinta-arvot omistustonteilla olivat keskimäärin 1.750 euroa/as m² ja vuokratonteilla keskimäärin 1.580 euroa/as m². Keskiarvoja korkeammista hankinta-arvoista päätettäessä asuntorahasto on edellyttänyt rakennuttajilta markkinaselvitystä lähialueen asuntojen hintatasosta ja kysynnästä.

Pääkaupunkiseudulla hankinta-arvot ovat olleet 10 prosenttia (omistustontilla) ja 16 prosenttia (vuokratontilla) korkeammat kuin edellisvuonna. Omistustontilla olevien kohteiden hankinta-arvojen muutoksista 6 prosenttiyksikköä selittyy rakennuskustannusten muutoksella ja loput selittyy tonttihintojen sekä liittymis- ja autopaikkamaksujen muutoksista.

Maapohjakustannukset (sisältää tonttihinnan, verot ja lohkomiskulut) on pääkaupunkiseudulla alkaneissa hankkeissa noin 20 prosenttia korkeammat kuin vuonna 2003. Tällä alueella tonttikäyrien hintoja tarkistettiin noin 10 prosenttia. Ero kertoo siitä, että vuonna 2004 alkaneet hankkeet ovat sijoittuneet paremmille paikoille kuin vuonna 2003.

Omistustontilla olevissa hankkeissa maapohjakustannusten osuus hankintahinnoista on pääkaupunkiseudulla lähes 14 prosenttia ja muualla maassa noin 7 prosenttia.

Arava- ja korkotukituotannon tonttikustannukset

Tonttikustannusten osalta tavoitteena oli hyväksyä valtion tukemassa tuotannossa sellaisia tonttihintoja, jotka ovat kokonaisuutena maltillisia.

Alkuvuodesta hyväksyttiin alueelliset enimmäistonttihinnat yhteensä 48 paikkakunnalle. Tonttihintojen kehitys pidettiin alueittain ja sijainti huomioon ottaen maltillisena, kuitenkin niin, ettei asuntotuotannon tavoitteita vaarannettu. Tonttihintoja korotettiin 6- 10 % vilkkaimmilla asuntorakentamisen alueilla. Hiljaisemmille alueille hyväksyttiin 0- 5 % korotus. Kahdeksalla paikkakunnalla tonttihinnat pidettiin edellisvuoden tasolla. Muutamilla paikkakunnilla hyväksyttiin vähäisiä hintavyöhykemuuksia. Suurimmat muutokset tehtiin pääkaupunkiseudulla ja Tampereella, missä halvimmat hintavyöhykkeet jätettiin pois. Tällöin myös uusittuja vyöhykerajoja lähellä olevien kehyskuntien hintoja korotettiin vastaavasti.

Tiivis- ja matalahenkistä rakentamista suositettiin. ARA saattoi hyväksyä tällaisessa tapauksessa kaavamerkinnän AKR tapauskohtaisesti harkiten pientalotontiksi. Pientalotontin määrittäviä muutettiin. Mikäli tontin talotyyppejä ei ollut määritelty asemakaavassa, voitiin tontti hyväksyä pientalotontiksi, jos tontin tehokkuus et oli $\leq 0,5$ ja kerrosluku alle kolme. (Ennen et $\leq 0,35$ ja kerrosluku ≤ 2)

Pääkaupunkiseudulla aravahankkeiden vuokratonttien hinnat laskivat 12 % verrattuna edellisvuoteen. Omistustonttipuolella ei ollut vertailuhankkeita. Pääkaupunkiseudun lähialueiden aravahankkeiden tonttihinnat nousivat omistustonttihankkeiden osalta 10 % ja laskivat vuokrapuolella 28 %. Koko maan osalta tarkasteltuna aravahankkeiden tonttikustannukset laskivat omistustonttien osalta 12 % ja nousivat vuokratonttien osalta 5 %.

Kustannusten nousu johtui vertailuhankkeiden sijoittumisesta kalliimmille tonttihinta-alueille so. lähemmäksi keskusta-alueita. Näin tapahtui erityisesti Jyväskylän, Kuopion ja Oulun seutukunnissa.

Korkotukituotannossa nousivat omistustonttikohteiden tonttikustannukset koko maan osalta tarkasteltuna 6 % ja vuokratonttien 20 %. Pääkaupunkiseudulla nousivat omistustonttikohteet 18 % ja vuokratontit 11 %. Myös pääkaupunkiseudun lähialueilla kustannukset nousivat: omistustontit 31 % ja vuokratontit 21 %. Muilla kasvukeskusalueilla tonttikustannukset laskivat sekä omistus- että vuokratontti-hankkeissa.

Näitä lukuja arvioitaessa on otettava huomioon vertailuhankkeiden lukumäärän väheneminen. Vuonna 2002 oli aravatuotannon vertailuhankkeita koko maassa 173 kpl ja korkotukihankkeita 76 kpl. Vuonna 2003 vastaavat luvut olivat 92 kpl ja 61 kpl. Vuonna 2004 luvut olivat 68 kpl ja 53 kpl.

Arava- ja korkotukikohteiden keskimääräiset tonttikustannukset 1.1.2004 - 31.12.2004

		ARAVA				KORKOTUKI			
		2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004
Pääkaupunkiseutu	omistus €/as.m ²	249	264	261	0	256	283	318	375
	%-muutos	..	6	-1	0	..	11	12	18
	vuokra €/as.m ²	28	30	33	29	30	32	27	30
	%-muutos	..	4	10	-12	..	8	-17	11
PKS:n lahialue	omistus €/as.m ²	133	127	158	174	139	159	128	168
	%-muutos	..	-5	25	10	..	15	-20	31
	vuokra €/as.m ²	26	35	37	27	19	0	21	25
	%-muutos	..	38	5	-28	..	0	0	21
Turun seutu	omistus €/as.m ²	155	149	208	228	133	176	147	133
	%-muutos	..	-3	39	10	..	32	-17	-10
	vuokra €/as.m ²	0	0	0	0	50	47	0	68
	%-muutos	..	0	0	0	..	-6	0	0
Tampereen seutu	omistus €/as.m ²	102	110	205	160	81	86	95	92
	%-muutos	..	8	86	-22	..	7	10	-3
	vuokra €/as.m ²	23	26	23	27	24	22	20	19
	%-muutos	..	15	-13	21	..	-8	-9	-7
Jyväskylän seutu	omistus €/as.m ²	110	128	94	208	118	170	96	79
	%-muutos	..	17	-26	120	..	43	-43	-18
	vuokra €/as.m ²	24	30	20	38	0	38	0	0
	%-muutos	..	24	-33	88	..	0	0	0
Kuopion seutu	omistus €/as.m ²	0	133	0	0	147	0	0	0
	%-muutos	..	0	0	0	..	0	0	0
	vuokra €/as.m ²	10	13	6	28	13	13	23	18
	%-muutos	..	25	-55	379	..	-2	80	-22
Oulun seutu	omistus €/as.m ²	79	87	97	169	88	107	177	0
	%-muutos	..	9	12	74	..	22	65	0
	vuokra €/as.m ²	22	20	23	25	15	20	25	20
	%-muutos	..	-8	11	10	..	35	25	-19
Muu maa	omistus €/as.m ²	90	88	81	117	91	113	118	146
	%-muutos	..	-3	-8	45	..	25	4	24
	vuokra €/as.m ²	31	20	38	32	38	23	24	25
	%-muutos	..	-34	88	-17	..	-39	6	2
Koko maa	omistus €/as.m ²	163	144	180	159	162	250	233	249
	%-muutos	..	-12	26	-12	..	54	-7	7
	vuokra €/as.m ²	27	25	28	29	24	29	26	31
	%-muutos	..	-6	11	5	..	21	-10	20

Elinkaarilaatutekijät

Asuntorahaston tavoitteena oli edistää ohjauksellaan suositeltavien elinkaaritarkkijöiden käyttöä kuitenkin niin, ettei rakennuskustannusten hyväksyty nousu ylitä kohtuullista tasoa.

Suosittelavien elinkaaritarkkijöiden käyttöönnottoa on edistetty kustannusohjauksen keinoin; rakennuskustannuksissa on hyväksyty hintajoustoa silloin, kun lisäkustannuksen on arvioitu parantavan hankkeiden elinkaarilaatua. Erityisesti on kannustettu energiataloudellisiin ratkaisuihin, kosteusteknisesti toimiviin rakenteisiin, helppohoitoisuuteen ja muuntojoustavuuteen.

Suurimmat elinkaarikustannusten lisäerät johtuvat lämmöneristysten paranemisesta, koneellisesta tulo- ja poistoilmanvaihdosta ja lämmön talteenotosta. Uudet energiamääräykset tulivat voimaan vuoden 2003 lokakuussa. Lisäksi paikalla muuratut julkisivut ovat yleistyneet.

Vuoden aikana on elinkaaritarkkijöiden kustannusvaikutuksena pääkaupunkiseudulla hyväksyty keskimäärin 164 euroa/as m² ja muualla maassa 109 euroa/as m². Edellisvuoteen verrattuna elinkaaritarkkijöistä johtuvat kustannukset ovat kaksinkertaistuneet. Elinkaarikustannusten osuus rakennuskustannuksista on noin kahdeksan prosenttia ja rakennuskustannusten muutoksesta noin neljä prosenttiyksikköä. Uusien määräysten kustannusvaikutuksissa on suuria eroja talotyypin ja asuntokoon mukaan.

Arava- ja korkotukituotannon rakennuttajapalkkiot

Rakennuttajapalkkiot hanketyypeittäin

Rakennuttajapalkkiot €/as m ²	2002		2003		2004		2004	
	kilpailukohteet	neuvottelukohteet	kilpailukohteet	neuvottelukohteet	kilpailukohteet	neuvottelukohteet	arava	korkotuki
normaaliasunnot	84	72	90	77	93	75	89	91
erityisasunnot	70	60	78	66	99	75	81	110
kaikki	81	70	86	76	95	75	87	98

Yksittäisenä kustannuseränä seurattavat **rakennuttajapalkkiot** ovat normaalikohteissa suuruudeltaan 75 - 93 euroa/as m² ja erityiskohteissa 75 - 99 euroa/asm². Viime vuoteen verrattuna normaalikohteiden palkkiot ovat pysyneet samana, sen sijaan erityiskohteissa rakennuttajien palkkiot ovat nousseet.

Keskimäärin palkkiot on neuvottelukohteissa hyväksyty pienempinä kuin urakkakohteissa. Tämä suhde vastaa rakennuttajan työmäärää hanketyypeittäin.

Arava- ja korkotukituotannon kilpailutus

Asuntorahaston tavoitteena oli edelleen edistää urakkakilpaillun tuotannon osuutta rakentamisessa, missä tavoitteessa kertomusvuonna onnistuttiinkin.

Koko maan hankkeista urakkakilpailtuja oli **uudisrakentamishankkeista** yhteensä 81 % (aravahankkeista 81 % ja korkotukihankkeista 81 %). Kilpailtujen hankkeiden osuus on kasvanut sekä pääkaupunkiseudulla että muualla maassa. Poikkeamaperuste oli se, että urakoitsija omisti tontin ja lisäksi kohde sijaitsi keskeisesti, kyseessä oli täydennysrakentaminen, aikataulu oli tiukka tai hanke arvioitiin kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi.

Kilpailutettujen hankkeiden osuus rakentamisessa

Kilpailutettujen hankkeiden osuudet	2002	2003	2004	
	urakka-kilpailussa	urakka-kilpailussa	hankkeita kpl	urakka-kilpailussa
arava ja korkotukihankkeet yhteensä				
- uudistuotanto, pks	79 %	88 %	32	97 %
- uudistuotanto, muu maa	75 %	70 %	90	76 %
uudistuotanto, koko maa	76 %	76 %	122	81 %
peruskorjaus, koko maa	100 %	100 %	203	100 %

Rakentamisen lisäksi suunnittelun kilpailuttaminen lisääntyi merkittävästi pääkaupunkiseudulla. Tällä alueella yli 70 prosenttia korkotukihankkeiden ja lähes 40 prosenttia aravahankkeiden suunnitelmista kilpailutettiin.

Edellisvuosien tapaan kaikissa **peruskorjauskohteissa** urakkakilpailu on järjestetty.

Arava- ja korkotukituotannon ensimmäisen vuoden asumiskustannukset

Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset ovat vuonna 2004 alkaneissa normaaleissa **vuokratalohankkeissa** olleet viisi prosenttia korkeammat kuin vuonna 2003.

Asumiskustannusten muutokset pääkaupunkiseudun arava- ja korkotukihankkeissa tasoitavat toisiaan ja asumiskustannukset näissä hankkeissa olivat yhteensä keskimäärin 2,6 prosenttia korkeammat kuin edellisvuonna alkaneissa hankkeissa. Vuoden 2004 tilastossa ei näy se, että kaksi kolmasosaa aravahankkeista on muutettu korkotukihankkeiksi alkuvuodesta 2005. Lainalajin vaihtojen takia tilastossa olevat pääkaupunkiseudun asumiskustannusten muutokset (arava 13,6 %, korkotuki -6,5 %) eivät kuvaa lopullista tilannetta. Muualla maassa asumiskustannukset olivat 4,8 prosenttia korkeammat kuin edellisvuonna alkaneissa vuokratalohankkeissa.

Uudistuotannossa normaalikohteiden asumiskustannukset ovat pääkaupunkiseudulla noin 10,3 euroa/as m²/kk ja muualla maassa noin 8,8 euroa/as m²/kk.

Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset ovat vuonna 2004 alkaneissa **asumisoikeusasunnoissa** noin kuusi prosenttia korkeammat kuin vuonna 2003.

Asumiskustannusten muutos on pääkaupunkiseudulla tänä vuonna alkaneissa hankkeissa ollut 3,2 % verrattuna viime vuonna alkaneisiin hankkeisiin. Muualla maassa vuokrien eroa edellisvuoden hankkeiden vuokratason nähden selittää viime vuoden alhainen vertailutaso.

Asumisoikeusasuntojen asumiskustannusten tulee olla edullisemmat kuin sijainniltaan ja suunnitelmaratkaisultaan vastaavien vuokra-asuntojen asumiskustannukset asukkaiden omarahoitusosuuden takia. Keskiarvoilla mitattuina asumiskustannukset asumisoikeusasunnoissa ovat olleet 9-15 prosenttia edullisemmat kuin vuokra-asunnoissa pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta. Pääkaupunkiseudulla tilanne on ollut jopa päinvastainen, mikä johtuu Helsingin Viikin asumisoikeuskohteiden hinta- ja laatutasosta.

Pidemmän aikavälin tarkastelussa vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asumiskustannusten nousu on hidastunut pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa nousu on ollut tasaisista.

Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset ovat rakennuttajien ilmoittamia. Asumiskustannusten muutokseen vaikuttaa rakennuskustannusten ja suunnitelmaratkaisujen lisäksi mm. asuntojen sijainti ja vuokrien tasausmahdollisuus.

Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset (€/m²/kk)

Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset €/m ² /kk		Kaikki hankkeet			Aravahankkeet			Korkotukihankkeet		
		koko maa	pks	muu maa	koko maa	pks	muu maa	koko maa	pks	muu maa
Normaalit vuokra- talo- hankkeet	2002	8,50	9,32	8,05	8,09	8,99	7,89	9,09	9,46	8,52
	2003	9,06	10,05	8,38	8,64	9,60	8,16	9,45	10,31	8,66
	2004	9,51	10,31	8,79	9,84	10,91	8,62	9,21	9,64	8,92
	Muutos % 2004/2003	5,0 %	2,6 %	4,8 %	13,9 %	13,6 %	5,6 %	-2,5 %	-6,5 %	3,0 %
	2004 as. kpl	2 124 as.	947 as.	1 177 as.	1 018 as.	501 as.	517 as.	1 106 as.	446 as.	660 as.
Asumis- oikeus- asunnot	2002	8,21	8,82	7,68	8,07	8,98	7,59	8,57	8,63	8,35
	2003	8,45	9,77	7,49	8,18	9,36	7,53	9,10	10,31	7,35
	2004	8,97	10,08	8,08	8,48	9,51	8,07	9,66	10,47	8,12
	Muutos % 2004/2003	6,1 %	3,2 %	7,9 %	3,7 %	1,6 %	7,2 %	6,2 %	1,6 %	10,5 %
	2004 as. kpl	524 as.	239 as.	276 as.	306 as.	96 as.	201 as.	218 as.	143 as.	75 as.

Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat

Vaparaohitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden vuokrat suhteessa ARA-tuotannon ensimmäisen vuoden laskennallisiin asumiskustannuksiin alueittain (€/m²/kk)

	Vapaa-rahoitteinen ¹⁾	ARA-tuotanto ²⁾	
		Arava	Korkotuki
Koko maa	9,20	9,84	9,21
Pääkaupunkiseutu	11,98	10,91	9,64
Muu maa	8,35	8,62	8,92
Kehysalue	9,17	..	10,36

1) Vaparaohitteiset uudet vuokrasuhteet 4. neljännes 2004 Lähde: TK

2) Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset vuoden 2004 uusissa arava- ja korkotukihankkeissa

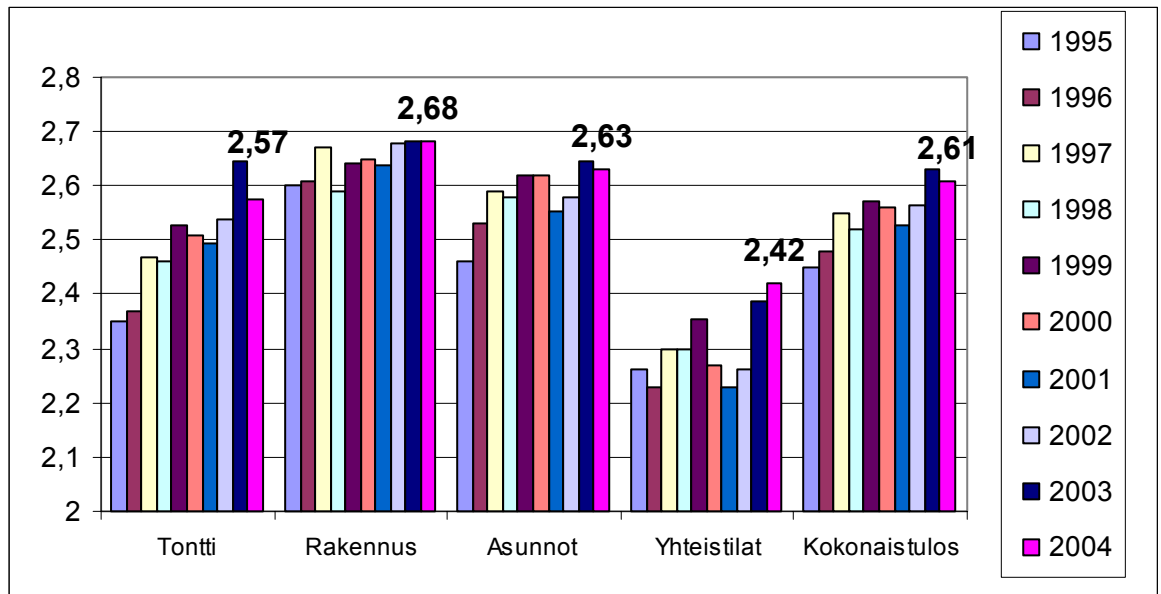
Pääkaupunkiseudulla sekä arava- että korkotukivuokratalojen laskennalliset vuokrat alittavat selvästi vaparaohitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden mukaiset vuokrat. Muualla maassa tilanne on päinvastainen ja siellä joutuvatkin uudet aravavuokratalot kovempaan kilpailuun asukkaiden hankinnassa.

Arava- ja korkotukituotannon rakennussuunnitelmien laatu

ARA-tuotannon vuoden 2004 rakennussuunnitelmien laatu heikkeni hieman ollen kuitenkin vielä toiseksi paras kymmenen vuoden seurantajakson aikana.

Suunnitelmien laatu sai rakennussuunnitelmien laadunseurannan arvostelussa kokonaisarvosanan tyydyttävä-hyvä, yhteensä 2,61 pistettä (vuonna 2003 2,63 pistettä). Laatuluokkaan hyvä (3,00 - 3,49 pistettä) sijoittui 2 hanketta. Kaikki vuoden 2004 suunnitelmat sijoituivat laatuluokkaan tyydyttävä-hyvä (2,00 - 2,99 pistettä). Tarkastelussa mukana olevien hankkeiden (ilman erityishankkeita) määrä väheni edelleen voimakkaasti edellisen vuoden 103 hankkeesta 83 hankkeeseen.

Laadunseurantapisteet vv. 1995 - 2004

**Korkotukilainojen korot ja marginaalit**

Vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen korot ja marginaalit

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<i>korkotukilainojen kokonaiskorko</i>	4,05 %	5,26 %	4,41 %	3,89 %	2,94 %	2,59 %
<i>korkotukilainojen korkomarginaali</i>	0,30 %	0,31 %	0,25 %	0,25 %	0,18 %	0,12 %
keskikorko yritysluotoissa (sis. as. yhteisöt)	3,68 %	5,19 %	5,11 %	4,36 %	3,88 %	3,64 %
korkeero pankkien keskikorkoon	0,37 %	- 0,07 %	- 0,70 %	- 0,47 %	- 0,94 %	- 1,05 %

Vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskikorko oli 2,59 % ja korkomarginaali 0,12 %. Asunto-osakeyhtiötalojen (40 %) korkotukilainoissa korkomarginaali oli 0,39 %. Rahoituksen kilpailuttaminen ja luottolaitosten kilpailu on pitänyt korkomarginaalit alhaisella tasolla.

Suunnitelmallinen asuntokannan ylläpito

Kertomusvuoden tulossopimuksessa oli edelleen asetettu asuntorahaston tavoitteeksi ohjata ARA asuntojen omistajia korjaamaan sosiaalisen asuntokantansa vaiheittain ja oikea-aikaisesti sekä myötävaikuttaa siihen, että omistajat inventoivat asuntokantansa ja määrittävät, mitkä asuintalot vaativat lähiaikoina suuren peruskorjauksen ja mitoitettavat korjausasteen järkeväksi suhteessa jäljellä olevaan käyttöikänsä.

Asuntorahasto valvoo perussuunnitelmia sekä puuttuu tarvittaessa hankkeiden sisältöön. Ohjaustoiminnassa otetaan huomioon väestörakenteen ikääntymisen ai-

heuttamat muutostarpeet siinä määrin kuin se korjauksen laajuuden, kustannusten sekä vaiheistuksen kannalta on tarkoituksenmukaista. Erityisesti vanhuksille ja vammaisille tarkoitetuissa perusparannushankkeissa kiinnitetään huomiota palvelutilojen saavutettavuuteen, esteettömyyteen sekä asuintilojen mitoittamiseen ja varustukseen. Näissä erityiskohteissa on ollut tarpeen laajentaa olemassa olevia tiloja ja tässä yhteydessä korjata ne uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Näissä erityiskohteissa on ollut tarpeen hyväksyä keskimääräistä tasoa raskaampia korjauksia ja korkeampia kustannuksia.

Järjestelmälliseen ja pitkántähtäimen suunnitteluun perustuva korjaustoiminta edellyttää kiinteistönomistajan toimenpiteitä hankkeen kunnan arvioimiseksi sekä korjaustoiminnan järkevän ajoituksen ja rahoituksen suunnittelemiseksi. Arava-asetus edellyttää kohteelle tehtyä kuntoarviota oikea-aikaisen ja järkevän korjaamisen varmistamiseksi.

Kuntoarvioiden yhteenveto ja hankkeen PTS-suunnitelma (pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma) ovat lainan varauspäättövaiheen asiakirjoja. Tällä menettelyllä pyritään varmistamaan, että kuntoarvio on rakennuttajan ja suunnittelijan käytössä, kun korjaushankkeen suunnittelu käynnistyy. Asuntorahasto voi seurata osapäätösvaiheessa PTS-suunnitelman toteutumista. Käytännössä perusparannus-hankkeen suunnittelu perustuu kuntoarviota tarkempiin kuntotutkimuksiin. Näin on varsinkin silloin, kun korjaustoimintaa toteutetaan suurten kiinteistönpitäjien omistamissa vuokratalo-yhtiöissä.

Korjausaste ja korjauskustannukset

Keskimääräinen korjausaste	Korjausaste %		
	Vuokratatolot	Erityiskohteet	Yhteensä
2002 Arava	57,0	61,3	58,3
Korkotuki	39,3	39,6	39,3
2003 Arava	55,6	63,9	59,5
Korkotuki	45,1	35,9	41,7
2004 Arava	44,1	68,0	51,5
Korkotuki	55,5	49,3	54,0
Keskimääräiset korjauskustannukset	Korjauskustannukset €/m ²		
	Vuokratatolot	Erityiskohteet	Yhteensä
2002 Arava	736	845	769
Korkotuki	432	525	440
2003 Arava	705	878	787
Korkotuki	581	354	498
2004 Arava	576	1024	714
Korkotuki	775	547	720

Taulukon luvut ovat asm² suhteen painotettuja keskiarvoja

Tauluissa mukana Arassa tehdyt päätökset

As. Oy korkotukipäätökset eivät ole mukana taulukossa (n. 6 400 as.)

Osapäätöksen saaneiden *arava perusparannushankkeiden* keskimääräiset korjauskustannukset ovat vuonna 2004 laskeneet aravatuotannossa edellisvuoteen verrattuna normaalissa vuokratuotannossa 18,3 % ja nousseet erityiskohteiden osalta 16,6 %. Korjausasteet ovat puolestaan laskeneet normaalituotannossa 20,7 % ja nousseet erityishankkeissa 6,4 %.

Osapäätöksen saaneiden *korkotuki perusparannushankkeiden* keskimääräiset korjauskustannukset ovat vuonna 2004 nousseet edellisvuoteen verrattuna normaalihankkeissa 33,4 % ja erityishankkeissa 54,5 %. Korjausasteet ovat puolestaan nousseet normaalihankkeissa 23,1 % ja erityishankkeissa 37,4 % verrattuna viime vuoteen.

Korkea korjausaste ja suuret korjauskustannukset ARA- tuotannossa ovat seurausta siitä, että nykyisin suurin osa pienehköistä perusparannustoimista rahoitetaan vapaa-rahoitteisin lainoin ja kiinteistöyhtiöiden oman tulorahoituksen turvin, sillä korkotaso valtion tukemassa perusparannustoiminnassa on korkea verrattuna markkinakorkoihin. Lainoitusmuodon käytön kiinnostusta vähentävät myös asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset, rakennusten iästä johtuva lainaleikkuri ja koron perusomavastuuosuus. Markkinoilta saa lainaa ilman rajoituksia samalla hinnalla. Edellä mainituista seikoista johtuen valtion tukemaan tuotantoon valikoituvat taloudellisesti huonosti hoidetut ja vaikeasti korjattavat, keskimääräistä huonokuntoisemmat vuokratuotanto-kohteet, joissa perusparannus joudutaan tekemään kerralla raskaasti. Tuen piirissä ovat mukana myös vanhusväestölle ja vammaisille sekä opiskelijoille tarkoitettut erityishankkeet, joissa useissa kohteissa on toteutettu käyttötarkoituksen muutos.

Perusparannustoiminta keskittyi vuonna 2004 kasvukeskusalueille. Pääkaupunkiseudun osuus osapäätöksen saaneista perusparannuskohteista oli 51,6. Muiden kasvukeskusten osuus oli 21,2 %. Yhteensä tämä oli 72,8 %.

Perusparannuslainojen jakautuma alueittain

Perusparannuslainoitus	v. 2002			v. 2003			v. 2004		
	Arava	Korkotuki	Yhteensä	Arava	Korkotuki	Yhteensä	Arava	Korkotuki	Yhteensä

Asuntoja kpl

Pääkaupunkiseutu	1 353	110	1 463	1 042	3 531	4 573	1 297	4 369	5 666
Lähialue	0	85	85	0	433	433	17	220	237
Turun seutu	732	2	734	475	1 104	1 579	102	526	628
Tampereen seutu	122	114	236	216	422	638	383	565	948
Jyväskylän seutu	189	20	209	89	147	236	30	35	65
Kuopion seutu	285	8	293	88	232	320	108	188	296
Oulun seutu	0	1	1	0	299	299	0	22	22
Kasvukeskukset yhteensä	2 681	340	3 021	1 910	6 168	8 078	1 937	5 925	7 862

Muu maa	1 956	297	2 253	1 481	986	2 467	1 593	1 288	2 881
Koko maa	4 637	637	5 274	3 391	7 154	10 545	3 530	7 213	10 743

Korjausavustusten myöntämisen tavoitteet

Avustusten suuntaaminen

Korjausavustusten osalta tavoitteena on avustusten suuntaaminen siten, että avustuksilla tuetaan erityisesti sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakenteen muutosta avo-
hoitopainotteiseksi.

Vuonna 2004 myönnettiin vanhusten omistamien ja/tai vanhusten käytössä olevien omakotitalojen korjaamiseen valtuutta noin 13,5 miljoonaa euroa noin 4 200 asunnon korjaamiseen. Näillä korjauksilla on mahdollistettu vanhusten asuminen omassa asunnossaan kunnan heiketessä.

Ikäihmisten kannalta olennaista on myös, että tarjolla oleva asuntokanta kaiken kaikkiaan vastaisi asukkaiden tarpeisiin mahdollisten fyysisten ongelmien ilmetessä. Tällöin esteettömyys nousee merkittävään asemaan kerrostalojen ominaisuuksia arvioitaessa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty korjausavustusten jakautuminen eri käyttötarkoituksiin kertomusvuoden maksatustietojen mukaan, koska avustusten myöntämistiedot kuntien myöntämien avustusten osalta ovat käytettävissä vasta myöhemmin vuonna 2005.

Korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vv. 2002-2004

	v. 2002		v. 2003		v. 2004		Muutos %
	€	%	€	%	€	%	03 /04
Asunto-osakeyhtiöt	33 366	0,1	7 013	0,0	4 413	0,0	-37,1
Lähiprojektin asunto- osakeyhtiöt	5 026 758	16,2	5 146 573	15,0	6 881 226	16,2	33,7
Muut lähiöt	1 106 382	3,6	1 333 496	3,9	1 392 829	3,3	4,4
Vanhusväestö	2 731 298	8,8	6 527 943	19,0	6 064 196	14,2	-7,1
Terveyshaitat	7 428 093	23,9	10 588	0,0	9 157	0,0	-13,5
Liikuntaesteen poistaminen	1 839 580	5,9	5 550 150	16,2	7 896 023	18,5	42,3
Kuntoarvio	50 765	0,2	646 557	1,9	898 441	2,1	39,0
Veteraanit	188 283	0,6	1 409 835	4,1	1 195 322	2,8	-15,2
Hissit	4 836 634	15,6	8 150 230	23,8	7 054 500	16,6	-13,4
Laitosavustukset	6 362 311	20,5	511 189	1,5	1 028 750	2,4	101,2
Korotettu terveyshaitta	474 402	1,5	168 799	0,5	200 511	0,5	18,8
As.Oy:n suunnitteluavustukset	129 443	0,4	2 874 240	8,4	3 275 816	7,7	14,0
Huoltokirjan laatiminen	493 370	1,6	189 134	0,6	514 501	1,2	172,0
Kuntotutkimus	347 833	1,1	396 658	1,2	561 478	1,3	41,6
Energiakatselmus		0,0	27 352,00	0,1	118 199,00	0,3	332,1
Energia-avustukset		0,0	1 355 527,23	4,0	5 485 379,39	12,9	304,7
Korjausavustukset yhteensä	31 048 518	100	34 305 283	100	42 580 742	100,0	24,1

Hissiavustukset

Hissien rakentamiseen tai korjaamiseen myönnettävät avustukset edistävät osaltaan asuinrakennuskannan esteettömyyttä. Varauksia uusien hissien rakentamiseksi myönnettiin kertomusvuonna 76 kohteelle, joissa oli yhteensä 203 hissiä. Määrä oli 35 hissiä enemmän kuin edellisenä vuonna. Keskimääräinen kustannus kertomusvuonna toteutetuissa hissikohteissa oli noin 139 000 euroa. Keskimääräinen kustannus nousi 18 000 euroa. Kustannusten nousu johtui lähinnä valituista hissiratkaisuista. Kaikki hyväksyttävät hakijat, jotka toimittivat tarvittavat liiteasiakirjat, saivat avustusvarauksen.

Korjausavustuksilla rahoitettujen uusien hissien lukumäärä

	vuosi 2002	vuosi 2003	vuosi 2004
Varaukset (käyttävät valtuutta)			
kohteita	72	76	76
hissejä	168	172	203

Vuonna 2004 myönnettiin avustus 481 hissien korjaamiseksi keskimääräisten korjauskustannusten ollessa noin 47 200 euroa. Kustannusten nousu edelliseen vuoteen verrattuna oli noin 2 000 euroa. kaiken kaikkiaan hakemuksia jätettiin 545 hissien korjaamiseksi.

Korjausavustuksilla rahoitettujen hissien korjausten lukumäärä

	vuosi 2002	vuosi 2003	vuosi 2004
Varaukset (käyttävät valtuutta)			
kohteita	204	277	251
hissejä	446	563	481

Korjausavustusten myöntämisen valvonta

Kertomusvuonna oli tavoitteena suorittaa tarkastuskäynti 15 - 20 kunnassa korjaus- ja energia-avustusten myöntämismenettelyjen tarkastamiseksi. Kuntakäyntejä kertyi 18 eri puolilta maata erisuuruisissa kunnissa. Tarkastuksilla pyrittiin luomaan näkemys kunnissa vallitsevista käytännöistä sekä ohjein ja neuvoin varmistamaan myöntämisen tasapuolisuus ja yhdenmukaisuus.

Kuntien todettiin yleisesti ottaen toimineen asianmukaisesti ja annettuja säädöksiä noudattaen. Joissain yksittäistapauksissa kunnilta pyydettiin lisäselvityksiä päätösten oikeellisuuden varmistamiseksi.

Pääosin kuntien menettelyjä korjausavustusten myöntämisessä valvotaan ja seurataan avustusten maksatusanomusten käsittelyn yhteydessä.

Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja valtion rahoitusriskien minimointi

Kuluneen viiden vuoden aikana yleishyödyllisyyslainsäädännön edellyttämän valvonnan sisältö ja valvontatapa on vakiintunut. Kertyneiden kokemusten ja asuntomarkkinoiden muutosten myötä lainsäädäntöön ja valvontatyön sisältöön ja toteutustapaan on kohdistunut myös jatkuvaa kehittämis- ja muutostyötä. 1.9.2004 voimaan tulleiden lainmuutosten myötä yleishyödyllisyssäännöstö ulotettiin koskemaan tuoton tuloutuksen osalta osin myös kuntien määräysvallassa olevien yhtiöiden omistamaa vuokrakiinteistökantaa.

Kertomusvuonna saatiin valmiiksi vuokra-asuntosektorille erityinen vuokratalojen isännöintitehtäväluettelo, jossa määritellään vuokrataloon liittyvät normaalit, kuukausittain suoritettavat isännöintitehtävät sekä luetellaan erikseen sellaiset erityistehtävät, joista on mahdollista periä erillisveloitus. Isännöintitehtäväluettelo laadittiin yhteistyössä alan etujärjestöjen kanssa ja se julkaistiin Suomen Kiinteistöliiton julkaisusarjassa rinnakkaistuotteeksi vastaavalle asunto-osakeyhtiöitä koskevalle luettelolle. Luettelon tarkoituksena on laatua painottaen edistää ja yhtenäistää vuokrataloja koskevaa isännöintitoimintaa ja tehtäviä ja saattaa alan hintakilpailu aikaisempaa paremmin vertailukelpoiseksi ja läpinäkyväksi.

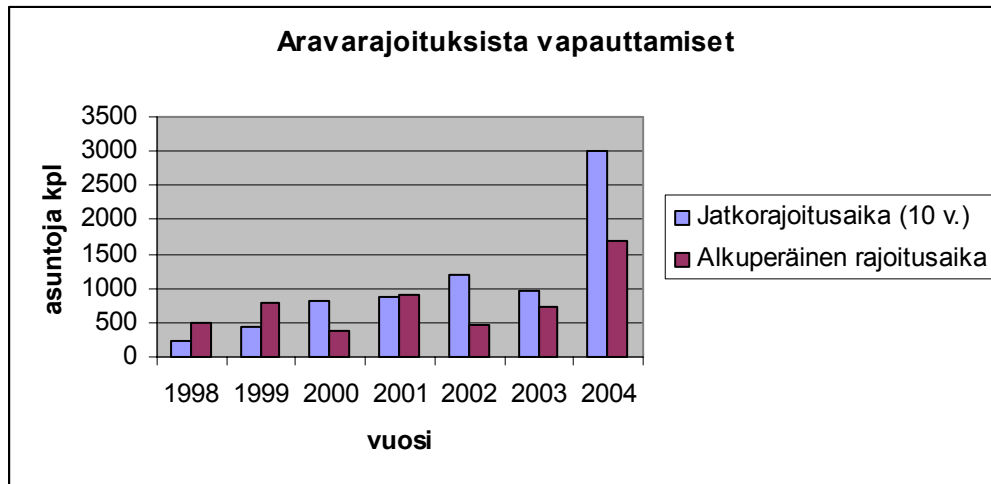
Kertomusvuonna julkaistiin myös asuntorahaston internet-sivuilla uusittu vuokralaskuri ja ohjeet omakustannusvuokrien määrittämiseksi.

Nimeämiset ja aravarajoituksista vapauttaminen

Kertomusvuonna nimettiin 11 uutta yhteisöä lainansaajakelpoisiksi yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi.

Kiinteistönpito-ongelmat ovat kasvamassa erityisesti hiljenevillä paikkakunnilla. Kertomusvuoden tulostavoitteena olikin vapauttaa valtion saatavien turvaamiseksi valtion tukemia vuokra-asuntoja käyttö- ja luovutusrajoituksista paikallinen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen.

Aravarajoituksista vapautus myönnettiin kertomusvuonna yhteensä 171 aravakohteelle, joissa oli yhteensä 4815 aravavuokra-asuntoa. Vapautetuista oli alkuperäisillä aravarajoituksilla 1693 asuntoa 79 kohteessa ja kymmenen vuoden jatkorajoituksilla 2996 asuntoa 92 kohteessa. Purkulupa myönnettiin 126 aravavuokra-asunnolle 8 kohteessa, joista 2 kohteella luvan myöntämisperuste antoi mahdollisuuden hakea jäljellä olevalle aravalainalle osittaista akordia valtiokonttorilta. Aravarajoituksista vapautetut asunnot sijaitsivat pääasiassa paikkakunnilla, joilla oli ylitarjontaa aravavuokra-asunnoista.



Vuosivalvontailmoitusten käsittely

Tulossopimuksessa oli tavoitteeksi kirjattu vuosivalvontailmoitusten käsittelyn tehostaminen ja nopeuttaminen. Valvontatietojen keruuta, tallennusta ja hyödyntämistä on kehitetty kiinnittämällä huomiota koko tietojen keruuketjuun. Saapuvien ilmoitusten perustietojen syöttöä on nopeutettu jo kirjaamovaiheessa ja osa tiedoista on käsitelty valmiiksi jo ennen varsinaisen valvonnan aloittamista. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvontarekisterin, Ylterin, raportointi- ja syöttöominaisuuksia on parannettu ja ohjelmaa ja tietojen käsittelyä kehitetään edelleen, kun kuntien omistamien kiinteistöyhtiöiden tiedot syötetään järjestelmään. Erityisesti taloudellisten tunnuslukujen käsitteilyyn on kiinnitetty huomiota. Tämä kehitystyö on vielä kesken. Ylteriin tallennetaan valvonnasta saadut tiedot ja valvonnassa tehdyt havainnot.

Tarkastustoiminta

Nimettyjen yhteisöjen vuosivalvontaan sisältyvien tilinpäätös- ja muun kirjallisen materiaalin ja tietojen käsittelyn lisäksi valvontaa ja ohjausta on suoritettu tekemällä *nimettyjen yhteisöjen* tarkastuksia. Tarkastukset ovat kohdistuneet aikaisempien vuosien tapaan kirjanpidon, varojen käytön, rakennuttamisen ja hallinnon sekä arava- ja korkotukilaisissa mainittujen yleisten ja yleishyödyllisyysedellytysten täyttymisen tarkastamiseen. Tavoitteena oli tarkastaa noin viisi prosenttia nimetyistä yhteisöistä. Tavoite saavutettiin.

Tulossopimuksessa oli tavoitteeksi asetettu myös tarkastuksen suorittaminen noin 15 *kunnan omistamassa vuokratotaloyhtiössä* erityisesti asukasvalinnan ja omakustannusvuokran määrittämiseen keskittyvissä kysymyksissä. Tarkastukset saatiin valmiiksi 12 yhtiössä.

Valvonnassa ja tarkastuksissa esiin tulleita keskeisiä ongelma-alueita olivat palvelutoimintaa harjoittavien yhteisöjen palvelutoiminnan tappiollisuus, nimetyille lainansaajayhteisöille kuulumaton riskinotto, eräät kirjanpidolliset käytännöt kuten raha-automaattiyhdistyksen myöntämien avustusten kirjaaminen ja vapaaehtoisten varausten tekeminen sekä vuokrien määräytyminen konvertoitujen lainojen osalta. Yleishyödyllisten yhteisöjen tarkastuksissa puututtiin myös omakustannusvuokrien määräy-

tymiseen sekä hyväksyttävän tuoton tuloutusta koskevien säännösten noudattamiseen. Kuntien omistamissa kiinteistöyhtiössä esille nousseita valvonnallisia ongelma-alueita olivat vuokrien määräytymiseen ja asukademokratiaan liittyneet kysymykset. Joissakin tapauksissa myös asuntojen vajaakäyttö nousi ongelmana esiin.

Tietoja on kerätty ja ohjausta on annettu myös nimettyjen yhteisöjen, kuntien kiinteistöyhtiöiden ja kuntien asuntotoimen luona tehdyillä ohjaus- ja neuvottelukäynneillä sekä pääasiassa kuntien neuvontaan ja opastukseen liittyneillä 43 luentotunnilla eri puolella Suomea.

Tulossopimuksen kehittämishankkeet

Ympäristöministeriö asetti kertomusvuoden tulossopimuksessa Asuntorahastolle tavoitteita joidenkin Asuntorahaston omien kehittämishankkeiden loppuun viemiseksi sekä osallistumiseksi yhteisiin kehittämis- ja yhteistyöhankkeisiin.

Puu- ja pientalovaltaisten asuinalueiden syntymisen edistäminen

Tavoitteena oli edistää puutalovaltaisten, pienimuotoisten asuinalueiden syntymistä sekä lisätä tuottajamuotoista puu- ja pientalotuotantoa.

Valtion asuntorahasto on laatinut Puurakentamisen edistämishankkeen yhteistyössä yritysten, kuntien ja eri ministeriöiden kanssa. Ohjelman kokonaistavoitteena on edistää puun käyttöä mm. nostamalla sen jalostusastetta ja – arvoa sekä toisaalta lisäämällä puun määrällistä käyttöä. Ohjelman asuntopoliittisena tavoitteena on huolehtia kohtuuhintaisen ja asumistarpeita vastaavan asuntotuotannon riittävydestä. Näihin tavoitteisiin päästään muuttamalla uudistuotannon talotyyppijakaumaa nykyistä pientalovaltaisemmaksi ja parantamalla rakennusliikkeiden ja rakennuttajien mahdollisuuksia pientalotuotannossa.

Puurakentamista ja samalla puun käyttöä rakentamisessa edistetään parhaiten rakentamalla. Eri puolille Suomea tarvitaan kaupunkirakennetta eheyttäviä pientaloalueita. Uuden aluerakentamisen ja -rakennuttamisen lisäksi työryhmä on lähestynyt puurakentamisen tarpeita mm. viranomaisohjauksen ja kansainvälistymisen näkökulmasta. Pientalojen lisäksi ohjelmassa on sivuttu mm. asuinkerrostaloja, toimitiloja, korjausrakentamista ja ympäristörakentamista.

Ohjelma ja siihen liittyvä ehdotus niistä toimenpiteistä, joilla valtio voi myötävaikuttaa puun käytön edistämiseen rakentamisessa, on luovutettu alkuvuodesta 2005. Ohjelman vaikutusaika on vuoteen 2010 asti.

Seudulliset kehittämishankkeet

Tavoitteena oli osallistua Helsingin seudulla käynnistettäviin seudullisiin kehittämishankkeisiin ja tukea niitä.

Valtion asuntorahasto on ollut osaltaan tuottamassa mm. ARA-lainoitusta ja asuntomarkkinoita koskevia tietoja selvityshenkilö Jussi-Pekka Alasen työtä varten. Lisäksi

asuntorahasto on osallistunut Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan asuntoryhmän työskentelyyn.

Asuntorahasto on ollut mukana Pohjois-Savon liiton tutkimushankkeessa, missä kehitellään asuntopoliittisen suunnitelman ja strategian mallia erityisesti väestöltään supistuvia kuntia varten. Tästä hankkeesta valmistuvat loppuraportit vuoden 2005 tammi-kuussa.

Asuntorahasto on ollut mukana ympäristöministeriön osaksi rahoittamassa Tampereen VTT:n hankkeessa, missä selvitetään asuntokannan korjaustarvetta ja uusien asuntojen tuotantotarvetta. Uudet tarvelaskelmat valmistuvat vuoden 2005 alkupuolella. Asuntorahasto on ollut mukana kesällä 2004 käynnistyneessä ympäristöministeriön hankkeessa, missä SYKE selvittää aravavuokratalojen asukaskiertoa kunnittain ja kunnan-osittain. Työssä on tavoitteena asukaskierron laajuuden ja erojen selvittämisen lisäksi kehitellä asukaskierrosta asuntomarkkinoiden seurantaan uusi indikaattori, joka voidaan laskea rakennus- ja huoneistorekisterin ja väestötietojen perusteella yhtenäisin perustein kaikille kunnille.

Asuntorahasto seuraa asuntomarkkinakyselyssä kuntien erityyppistä suunnittelua. Saadut tiedot osoittavat, että asuntoasioiden suunnittelu on edelleen kunnissa vähäistä; noin 30 % kunnista ilmoitti tehneensä jonkin tyyppisen asunto-ohjelman ja asuntopoliittisen strategian 27 %, jotkut kunnat olivat laatineet sekä ohjelman että strategian. Noin 30 % kunnista ilmoitti tehneensä vanhusten asunto-olojen kehittämisohjelman ja vain noin 22 % kunnista kertoi laatineensa vuokratalojen omistajapoliittisen ohjelman.

Raportoinnin jatkokehittäminen kustannusten vertailtavuuden näkökulmasta

Kustannusten vertailtavuuden parantamiseksi asuntorahasto siirtyi vuoden 2004 alussa hankinta-arvoihin perustuvaan raportointiin. Uudella raportointitavalla parannettiin ARA-hankkeiden vertailtavuutta ja lisättiin läpinäkyvyyttä.

Jyvitysjärjestelmä

Tavoitteena oli laatia malliesimerkkejä suositeltavista jyvitysjärjestelmistä yhteistyössä omistajatahojen kanssa.

Asuntorahasto on valmistelemassa entistä jyvitysjärjestelmää paremmin nykyiseen asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteisiin soveltuvaksi.

Aran palkkausjärjestelmä

Kertomusvuoden tavoitteena oli siirtyä uuteen palkkausjärjestelmään. Tavoite saavutettiin. Tarkentava virkaehtosopimus uuden palkkausjärjestelmän käyttöönotosta allekirjoitettiin 26.8.2004. Sopimusta sovellettiin taannehtivasti 1.6.2004 alkaen. Uuden järjestelmän mukaiset palkat maksettiin ensimmäistä kertaa lokakuussa.

Verkkopalvelut

Tulossopimuksessa oli sovittu, että Asuntorahasto uudistaa verkkopalvelunsa siten, että se soveltuu yhteiseen järjestelmäratkaisuun muun ympäristöhallinnon kanssa sekä selvittää yhteistyössä YM:n ja SYKE:n kanssa mahdollisuudet ARA:n perustietotekniikan yhtenäistämiseksi muun ympäristöhallinnon kanssa sen mukaisesti, mitä on erikseen sovittu YM:n ja ARA:n kesken joulukuussa 2003.

Asuntorahaston verkkopalvelustrategia vuosille 2004 - 2006 valmistui helmikuussa 2004. Verkkopalvelustrategian painopistealue on sisäisten ja sidosryhmäprosessien alueella. Verkkopalvelujen kohderyhmistä tärkeä asema on kunnilla ja yleishyödyllisillä yhteisöillä. Erityisesti näiden ryhmien kohdalla verkkopalveluilla voidaan tukea asuntorahaston toiminnan vaikuttavuutta. Strategiassa on määritelty viraston lähi-vuosien verkkopalvelujen kehittämisen suuntaviivat.

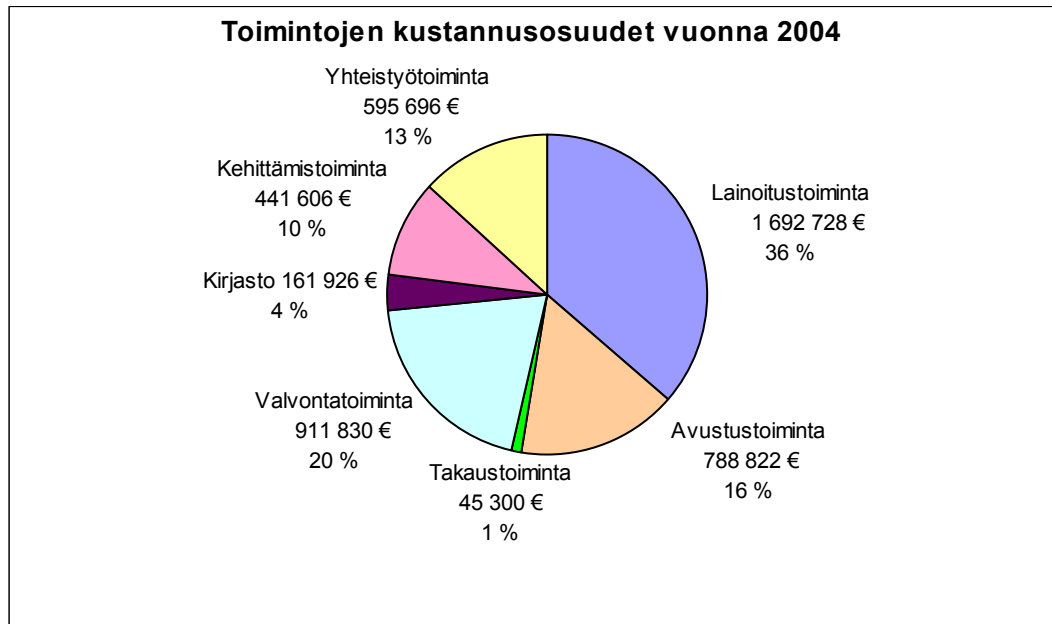
Asuntorahaston internet-sivuston uudistamistyö aloitettiin syyskuussa 2004. Uudistetun sivuston tekninen ratkaisu on yhtenäinen muun ympäristöhallinnon kanssa. Työssä on siten voitu hyödyntää koko ympäristöhallinnolle hankittuja lisenssejä sekä aiemmin tehtyä työtä. Vuoden lopussa oli palvelun tekninen ympäristö sekä sivuston ulkoasu ja rakenne valmiina. Sisällön tuottaminen ja verkkopalvelun käyttöönotto tapahtuu kevään 2005 aikana.

Kuluneen vuoden aikana on myös määritelty ja rakennettu asuntorahastolle asian- ja dokumentinhallintasovellusta sekä intranet-sivustoa. Sovellukset ovat integroitu kiinteästi yhteen. Sovelluksen vaatima määrittelytyö tehtiin kevään aikana ja sen jälkeen alkanut toteuttamistyö jatkui vuoden loppuun. Vuodelle 2005 jäi asianhallinnan operatiivisiin järjestelmiin vaatimien muutostöiden, sisällöntuottamisen ja käyttöönoton tehtävät. Palvelu otetaan koko laajuudessa tuotantokäyttöön kesään mennessä.

Viraston toiminnan taloudellisuus

Asuntorahaston kustannuslaskennassa on tuoteistettu lainoitustoiminta ja avustustoiminta sekä osittain vanhaan lainakantaan kohdistuva valvonta- ja tarkastustoiminta. Näiden toimintojen suoritteet on määritelty ja niille lasketaan yksikkökustannukset. Muun toiminnan osalta seurataan toimintaan käytettyä työaikaa ja kokonaiskustannuksia.

Seuraavassa kaaviossa on esitetty eri toimintojen osuudet Asuntorahaston toiminnan kokonaiskustannuksista, jotka olivat kertomusvuonna 4 637 908 euroa. Kokonaiskustannuksista 36 % kohdistuu lainoitustoiminnalle, 20 % valvontatoiminnalle ja 16 % avustustoiminnalle. Lainoitustoiminnan kustannusosuus on pienentynyt 7 %-yksikköä ja vastaavasti muiden toimintojen osuus on joko suurentunut tai pysynyt samana. Valvontatoiminnan ja kehittämistoiminnan osuudet ovat kasvaneet. Luvuissa näkyy selvästi lainoitustoiminnasta vähentyneiden resurssien suuntaaminen toisaalta aravahallintoyksikön valvontatehtäviin ja toisaalta Aran toiminnan kehittämistehtäviin. Kehittämiskohteita on kertomusvuonna ollut mm. osallistuminen selvitysmies Tarastin tekemään selvitykseen Aran roolista ja työnjaosta Valtiokonttorin ja Ympäristöministeriön kesken, puurakentamisen kehittämisprojekti, sähköisen asioinnin ja intranetin kehittäminen sekä osaamiskartoitus.



Lainoitus toiminnan kustannukset ovat edelliseen vuoteen verrattuna pienentyneet 6,5 % ja vuoteen 2002 verrattuna 19,4 %. Kustannusten pieneneminen, mikä on jatkunut vuodesta 2001 lukien, johtuu lainoitusvolyymin tuntuvasta supistumisesta. Avustustoiminnan kokonaiskustannukset ovat kertomusvuonna nousseet 13,3 % johtuen mm. uudesta rakennusperintöavustuksesta, olemassa olevien avustusten laajenemisesta (infra-avustusjärjestelmän laajeneminen pääkaupunkiseudun kehysalueelle, energia-avustusten huomattava lisääntyminen) sekä vuonna 2005 tuleviin uusiin avustusmuotoihin varautumisesta (investointiavustus, talousjätevesiavustus). Avustuspäätösten käsittelykustannukset suhteessa maksettujen avustusten euromäärään ovat pysyneet kuitenkin 1,5 %:na kuten edellisenäkin vuotena.

Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	Vuosi 2002	Vuosi 2003	Vuosi 2004	Muutos % 03/04
Asuntorahaston kokonaiskustannukset, euroa	4 269 466	4 305 326	4 637 908	+ 7,7 %
Lainoitus toiminnan kustannukset, euroa	2 100 986	1 810 212	1 692 728	- 6,5 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus - euroa/hanke	6 161	5 485	5 208	- 5,1 %
Avustustoiminnan kustannukset, euroa	743 673	696 010	788 822	+ 13,3
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis.maks)				
- euroa/avustuspäätös	206	177	194	+ 9,6 %
- % maksetuista avustuksista	2,1 %	1,5 %	1,5 %	0 % - yks.

Kustannukset sisältävät rakennetta ylläpitävän toiminnan kustannukset ja virastotasoiset yhteiskustannukset

Ympäristöministeriön ja asuntorahaston välisessä tulossopimuksessa oli taloudellisuustavoitteeksi asetettu, että lainoitus- ja avustustoiminnan kustannusosuudet sopeu-

tetaan toiminnan suoritteiden määriin eli tavoitteeksi asetettiin laina- ja korkotukipäätöksen yksikkökustannukseksi 5 280 euroa/hanke ja avustustoiminnan yksikkökustannukseksi 143 euroa/avustuspäätös. Lainapäätöksen osalta tavoite saavutettiin ja ylitettiin mutta avustuspäätöksen käsittelykustannus jäi tuntuvasti arvioitua suuremmaksi.

Viraston toiminnan tuottavuus

Viraston toiminnan tuottavuutta on laskettu vain lainoitustoiminnan osalta. Lainoitustoiminnan tuottavuutta on mitattu karkealla tunnusluvulla, laskemalla kuinka monta lainahanketta käsitellään henkilötyövuotta kohti. Tunnuslukua on laskettu suhteuttamalla lainahankkeiden määrä alueyksiköiden henkilötyövuosiin. Alueyksiköissä tehtiin kertomusvuonna 18,5 henkilötyövuotta. Kun hankkeiden lukumäärä oli 325 (121 ut ja 204 pp) saadaan tuottavuusluvuksi 17,6 hanketta henkilötyövuotta kohti. Lainoitustoiminnan tuottavuus on tällä karkealla mittarilla mitaten hieman huonontunut. Alueyksiköiden henkilökuntaa on kertomusvuonna työllistänyt vuoden 2005 alusta voimaan tullut investointiavustus erityisryhmille sekä sen myötä uudistettu korkotuki-lainoitus.

Tuottavuuden tunnusluvut vv. 2000-2004

	Henkilötyövuodet					Tuottavuusluku: hanketta/henkilötyövuosi				
	2000	2001	2002	2003	2004	2000	2001	2002	2003	2004
Alueyksiköiden henkilökunta	21,9	21,4	20,1	18,2	18,5	19,8	20,8	17,0	18,1	17,6

2.2.2 Tuotokset ja laadunhallinta

Talousarvion asuntomääräarviot ja toteutunut tuotanto

Vuoden 2004 arava- ja korkotukituotannon aloitukset verrattuna talousarvion laskelmiin:

	TMA + LTA 2004 arvio as kpl	Toteutunut as kpl	Toteutumis- aste
Uustuotanto	10 000	5 136	51 %
- Arava		2 378	
- Korkotuki		2 725	
Takauslainat		33	
Perusparannus	11 000	10 743	98 %
- Arava		3 530	
- Korkotuki		7 213	
Hankinta	600	211	35 %
- Arava		163	
- Korkotuki		48	
Kaikki yhteensä	21 600	16 090	74 %

Valtion tukema asuntojen uustuotanto arvioitiin vuoden 2004 talousarviossa 10 000 asunnoksi. Kertomusvuonna valtion tukemaa uustuotantoa aloitettiin 51 % talousarvion mukaisesta määrästä. Uustuotantoa aloitettiin 5 136 asuntoa, mikä oli 780 vähemmän kuin edellisellä vuonna. Asuntotuotannon painottuminen entistä enemmän omistusasuntoihin ja toisaalta aiempaa tasapainoisempi tilanne vuokramarkkinoilla vähensi osaltaan kiinnostusta vuokra-asuntotuotantoon. Lisäksi etenkin pääkaupunkiseudulla ARA-tuotantoon sopivien kohtuuhintaisten tonttien puute vaikeutti tuotannon käynnistymistä.

Vuoden 2004 ensimmäisessä lisätalousarviossa otettiin käyttöön asunto-osakeyhtiöalojen perusparantamisen 40 %:n korkotukilainoitus, jota arvioitiin käynnistyvän 5000 asunnon osalta ja arvio perusparantamisen volyyminä nostettiin 11 000 asuntoon.

Asuntojen perusparannuksia aloitettiin 10 743 asunnon kohteissa, mikä on 198 asuntoa enemmän kuin vuotta aiemmin. Toteutuneissa perusparannuskohteissa olevista asunnoista 6424 eli 60 % oli asunto-osakeyhtiöaloissa.

Valtion tuella hankittiin 211 asuntoa, kun talousarviossa hankintalainoitus arvioitiin 600 asunnoksi. Vanhojen asuntojen korkeat hinnat etenkin kasvukeskusalueilla vähensi osaltaan kiinnostusta hankintalainoitukseen.

Lainoitusvaltuuksien käyttö

Valtuuksien käyttö, milj. euroa

	Arava		Korkotuki		Takauslainat
	2004	2003	2004	2003	2004
Valtuus	410	600	600	670	50
Valtuutta käytettiin	310	405	290	289	0
Valtuutta jäi käyttämättä	100	195	310	381	50

Valtion talousarviossa momentille 35.30.60 osoitettu aravalainojen myöntämisvaltuus katsotaan käytetyksi asuntorahaston tai kunnan lainapäätöksillä ja korkotukilainojen hyväksymisvaltuus asuntorahaston tai kunnan hyväksymispäätöksillä.

Käytettävissä oleva lainoitus- ja takausvaltuus oli yhteensä 1 060 miljoonaa euroa. Toteutunut lainoitus oli 600 miljoonaa euroa eli 57 % valtuudesta. Lainoitusvaltuuksia jäi kertomusvuonna käyttämättä arvioitua vähäisemmän tuotannon vuoksi. Uutena lainoitusmuotona oli mahdollista hyväksyä takauslainoja, mutta valtuutta sitovia takauslainapäätöksiä ei viime vuonna vielä tehty.

Opiskelija-asuntojen omapääomaosuuteen myönnettävät avustukset

Valtion asuntorahasto myönsi kertomusvuonna opiskelija-asuntojen omapääomaosuuteen yhteensä 3 400 000 euroa. Valtuus riitti 4,44 %:n avustusosuuteen. Kaikkiaan avustusta haki 20 hakijaa noin 3,8 miljoonan euron edestä.

Myönnetyt avustukset, €	vuosi 2000	vuosi 2001	vuosi 2002	vuosi 2003	vuosi 2004
		2 186 000 €	2 523 000 €	2 523 000 €	3 400 000 €	3 400 000 €
Avustetut kohteet					
- uustuotanto	25 kpl	13 kpl	17 kpl	9 kpl	6 kpl
- peruskorjaus	6 kpl	14 kpl	14 kpl	17 kpl	11 kpl
Avustetut asunnot					
- uustuotanto	1370 kpl	745 kpl	842 kpl	617 kpl	473 kpl
- peruskorjaus	478 kpl	959 kpl	1261 kpl	1630 kpl	814 kpl
Avustusosuus (%) 1)	2,03	3,53	2,83	4,39	4,44

1) %:ia hankinta-arvosta tai perusparannuskustannuksista

Uustuotannon avustuksista kaksi myönnettiin pääkaupunkiseudulle (212 asuntoa), kaksi Tampereelle (156 asuntoa) ja yksi Turkuun (58 asuntoa) sekä yksi Joensuuhun (47 asuntoa).

Opiskelija-asuntojen perusparannukseen avustuksia myönnettiin seuraavasti: Helsinki 150 asuntoa, Turku 143 asuntoa, Lappeenranta 32 asuntoa, Kuopio 109 asuntoa, Heinola 11 asuntoa, Tampere 223 asuntoa, Vaasa 71 asuntoa ja Rovaniemi 75 asuntoa.

Asunnottomien omapääoma-avustukset

Jaettava avustusmääräraha kokonaisuudessaan oli 8,4 miljoonaa euroa, kuten vuonna 2003. Jatkuvan haun puitteissa avustuksia oli mahdollista hakea kertomusvuoden loppuun asti. Kaikki hakemukset voitiin hyväksyä. Hakemuksia tuli vajaan miljoonan euron edestä enemmän kuin vuonna 2003, eli kaikkiaan vähän yli 5,7 miljoonaa euroa. Lisäys johtui lähinnä Y-Säätiön kiinnostuksesta hankkia ja rakentaa asuntoja asunnottomille myös pääkaupunkiseudun ulkopuolelle.

Myönnetyt avustukset	vuosi 2000	vuosi 2001	vuosi 2002	vuosi 2003	vuosi 2004
Asunnottomien asunnot	1 782 792 € 424 asuntoa	1 959 389 € 466 asuntoa	3 142 500 € 330 asuntoa	4 844 500 € 491 asuntoa	5 719 500 € 612 asuntoa
Pakolaisten asunnot	740 026 € 110 asuntoa	417 106 € 62 asuntoa	1 130 500 € 115 asuntoa		

Vuoden 2003 ja 2004 luvut sisältävät sekä asunnottomat että pakolaiset.

Uustuotantoon tarkoitettuja avustuksia myönnettiin pääkaupunkiseudulle seitsemälle kohteelle (165 asuntoa), Tampereen seudulle neljälle kohteelle (66 asuntoa), Poriin kolmelle kohteelle (85 asuntoa) ja lisäksi yhdelle kohteelle Riihimäelle (5 asuntoa), Vaasaan (15 asuntoa), Petäjävedelle (8 asuntoa) ja Joensuuhun (24 asuntoa).

Hankintalainoitukseen tarkoitettuja avustuksia myönnettiin pääkaupunkiseudulle 180 asunnolle ja muualla Suomeen 64 asunnolle.

Kunnallistekniikka-avustukset

Asuntorahaston varoista on voitu vuosina 2002- 2005 myöntää ja voidaan myöntää avustuksia uusien asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen. Tukea on voitu myöntää Espoon, Helsingin, Järvenpään, Kauniaisen, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnille. Avustusta on voitu myöntää asuntorakentamisen toteuttamiseksi tarvittavan vesi- ja viemärihuoltoon, katuihin ja alueen sisäisiin teihin sekä alueeseen liittyviin puistoihin. Edellytyksenä avustuksen myöntämiselle on se, että alueelle hyväksytty asemakaava. Tavoitteena nk. ensimmäisellä kierroksella oli tukea pääkaupunkiseudun ja sen kehyskuntien asuntotuotantoa käynnistämällä ja aikaistamalla uusien asuntoalueiden rakentamista siten, että sekä valtion tukema että muu asuntotuotanto lisääntyy.

Myönnetyt ja maksetut kunnallistekniikka-avustukset vv. 2002-2004

Kunta	Alue	myönnetty avustus, €				yhteensä	maksettu avustus, € 2002-2004
		2002	2003	2004			
Espoo	Matinkylä	300 000	700 000	420 000	1 420 000		
	Saunalahti	250 000	260 000	50 000	560 000	510 000	
	Vanttila	100 000	240 000	100 000	440 000	340 000	
Helsinki	Latokartano 4	330 000	1 070 000	1 100 000	2 500 000	1 400 000	
Vantaa	Pakkala 1 B	50 000	210 000	-	260 000	50 000	
	Pakkala 5	30 000	180 000	-	210 000	30 000	
	Tammisto	400 000	1 110 000	50 000	1 560 000	400 000	
	Ulrikanpuisto			700 000	700 000		
	Ylästö 4 ja 5	-	150 000	50 000	200 000		
	PKS yhteensä	1 460 000	3 920 000	2 470 000	7 850 000	2 730 000	
Kerava	Ahjo pohj.	40 000	302 000	138 000	480 000	40 000	
Kirkkonummi	Kolsari	-	280 000	370 000	650 000		
Sipoo	Taasjärvi	-	162 000	340 000	502 000		
Tuusula	Jokela	300 000	1 046 000	-	1 346 000	986 000	
Vihti	Pajuniitty	200 000	290 000	182 000	672 000	490 000	
	Kehysalue yhteensä	540 000	2 080 000	1 030 000	3 650 000	1 516 000	
	Kaikki yhteensä	2 000 000	6 000 000	3 500 000	11 500 000	4 246 000	

Tuen kokonaismäärä on 14 miljoonaa euroa. Asuntorahasto on myöntänyt tukea vuodelle 2002 yhteensä 2 miljoonaa euroa, vuodelle 2003 yhteensä 6 miljoonaa euroa ja vuodelle 2004 yhteensä 3,5 miljoonaa euroa. Vuodelle 2005 avustusta tullaan myöntämään 2,5 miljoonaa euroa.

Kunnat hakivat avustuksia vuosille 2002- 2005 yhteensä 75 miljoonan euron kokonaiskustannuksiin, josta täysimääräisenä myönnetty avustus olisi laskennallisesti merkinnyt 30 miljoonaa euron avustusmäärää. Kunnat hakivat avustuksia yhteensä 26 alueelle, joissa ne arvioivat rakennettavan noin 12 500 asuntoa.

Asuntorahasto myönsi infra-avustusta vuosille 2002- 2005 yhteensä 9 kunnalle ja yhteensä 16 alueelle. Järvenpään ja Kauniaisten kunnille avustusta ei myönnetty. Rahasto myönsi avustukset yhdellä kertaa vuosille 2002- 2005 ja avustusta saaneiden kuntien kanssa tehtiin samalla aluekohtaiset toteuttamisasiakirjat. Kunnat arvioivat infra-alueille rakennettavat noin 10 500 asuntoa. Rahaston myöntämät avustukset vaihtelivat suuruudeltaan 12- 39 % välillä kokonaiskustannuksista.

Vuoden 2004 loppuun mennessä on infra-alueiden toteuttaminen kunnissa edennyt suunnitelmien mukaan. Maksatuksen osalta avustusmäärärahat vuodelle 2002 on voitu myöskin jo suorittaa kunnille.

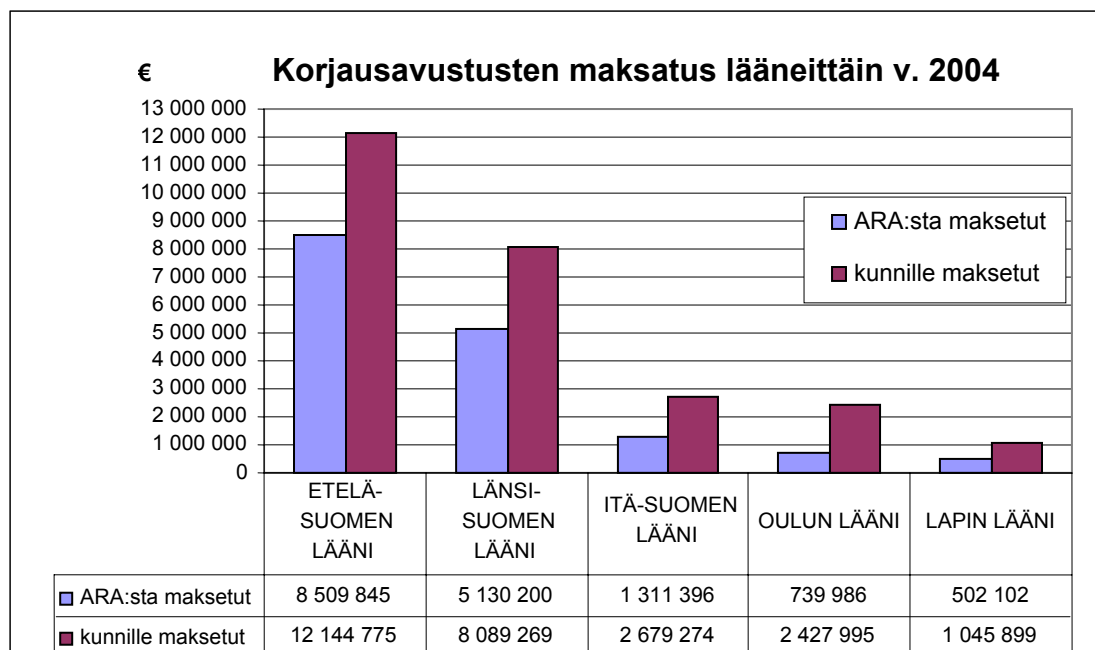
Kunnilta saatujen tietojen mukaan asuntotuotantoa on syntynyt merkittävästi infra-alueilla ja avustuksella voidaan katsoa olleen merkittävä vaikutus alueiden asuntotuotannon käynnistymiselle. Tuotantomäärät ovat seuraavat:

Asuntoja on valmiina yhteensä 3361, josta ARA- tuotantoa 1206.
Asuntoja rakenteilla 1810, josta ARA- tuotantoa 812.
Asuntotuotantoa on käynnistymässä 850 asuntoa, josta ARA- tuotantoa n. 250.

Asuntotuotantoa on siis yhteensä valmiina, rakenteilla tai käynnistymässä infra-alueilla yli 6000 asuntoa, josta ARA- tuotantoa n.2300. Lisäksi suunnitteilla on vielä runsas määrä asuntoja, arviolta yli 2000 asuntoa.

Korjausavustukset

Korjausavustuksia maksettiin kertomusvuonna yhteensä 42 580 742 euroa. Avustuksista lähes 50 % kohdistui etelä-Suomen läänin alueelle. Avustuslajeittainen jakauma on esitetty luvussa 2.2.1 kohdassa korjausavustusten myöntämisen tavoitteet.



Rakennusperintöavustukset

Kertomusvuonna myönnettiin Valtion asuntorahaston varoista ensimmäistä kertaa rakennusperintöavustuksia asuinrakennusten kunnostamiseen ja asuinkäyttöön otettaville kohteille. Alueelliset ympäristökeskukset käsitelivät hakemukset ja tekivät päätökset niiden perusteella. Valtion asuntorahaston tehtävänä oli valvoa valtuuden käyttöä ympäristökeskusten antamien tietojen perusteella ja hoitaa avustusten maksaminen.

Vuonna 2004 hakemuksia tuli 929 kpl yhteensä 10 403 664 euron arvosta. Näistä hyväksyttiin 586 hakemusta, joille jaettiin 1 500 000 euroa seuraavasti:

	Avustuskohteita kpl	Avustus, euroa
Uusimaa	56	173 000
Lounais-Suomi	72	211 000
Häme	33	107 000
Pirkanmaa	48	148 000
Kaakkois-Suomi	50	100 000
Etelä-Savo	14	53 000
Pohjois-Savo	10	36 000
Pohjois-Karjala	48	110 000
Keski-Suomi	44	79 000
Länsi-Suomi	31	118 000
Pohjois-Pohjanmaa	131	231 000
Kainuu	29	81 000
Lappi	20	53 000
Yhteensä	586	1 500 000

Laadunhallinta

Viraston palvelukyky

Asiakastytyväisyyskyselyä ei kertomusvuonna tehty. Viraston palvelukykyä on viimeksi selvitetty vuonna 2002 jolloin suoritettiin sekä asuntorahoitusjärjestelmän että viraston toiminnan evaluointi. Suomen asuntorahoitus- ja tukijärjestelmät todettiin monin tavoin esimerkillisiksi. Viraston palvelukyky todettiin hyväksi.

Toimintaprosessien laatu

Kertomusvuonna seurattiin korjausavustusten rahatilausten ja rakennusperintöavustusten rahatilausten käsittelyaikoja. Korjausavustusten rahatilausten käsittelyaika oli ympäristöministeriön ja asuntorahaston välisessä tulossopimuksessa sovittu lyhennettäväksi 6,5 työpäivästä 5,0 työpäivään. Tavoite lähes saavutettiin. Kertomusvuoden keskimääräiseksi käsittelyajaksi muodostui 5,1 työpäivää. Tavoite saavutettiin osittain sähköisen ostolaskujen kierrätysjärjestelmän tehokkaalla käytöllä ja osittain kiirehtimällä kuntia täydentämään puutteelliset avustushakemukset.

Seuraavassa taulukossa on kuukausittain esitetty korjausavustushakemusten kappalemäärät ja keskimääräinen käsittelyaika työpäivinä.

Kuntien myöntämien korjausavustusten rahatilausten käsittelyaika

Keskiarvo												
vuosi 2004	tammi	helmi	maalis	huhti	touko	kesä	heinä	elo	syys	loka	marras	joulu
Käsittelyaika, työpäivä	7,2	4,7	5,2	6,1	4,7	5,1	5,1	4,0	4,9	5,2	4,7	5,4
Hakemusten lukumäärä, kpl	258	201	205	119	108	207	183	426	396	377	394	499

kumulatiivinen keskiarvo, työpäivä (painotettu)	5,1
--	-----

Rakennusperintöavustusten keskimääräiseksi käsittelyajaksi muodostui 5,1 työpäivää. Vuodelle 2005 on tavoitteeksi asetettu 4,5 työpäivää.

2.2.3 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Asuntorahastovirastossa oli vuoden 2004 lopussa palkattuna 72 henkilöä eli 2 henkilöä enemmän kuin edellisen vuoden lopussa. Henkilöstöstä oli vakinaisia 67 ja määräaikaisia 5 (6,9 %).

Henkilötyövuosien määrä lisääntyi edellisestä vuodesta 0,2 henkilötyövuodella ja oli 66,4 henkilötyövuotta.

Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut

	toteuma 2002	toteuma 2003	toteuma 2004
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	66	70	72
muutosprosentti edellisvuoteen	- 4,3	6,1	2,9
Henkilötyövuodet	65,6	66,2	66,4
Henkilöstön keski-ikä	49,5	49,5	50,2
45-vuotta täyttäneiden osuus %	72,7 %	70,0 %	70,9 %
Koulutustasoindeksi	5,6	5,7	5,7
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	3,0 %	4,3 %	6,9 %
Osa-aikaisen henkilöstön osuus %	3,0 %	2,9 %	2,8 %
Tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta (sisältää koulutuksen)	81,6 %	80,8 %	81,6 %
Palkkasumma 1000 €	2 327	2 374	2 502
Välillisten työvoimakustannusten osuus tehdyn työajan palkoista, %	74,4 %	77,2 %	75,4 %

Henkilöstön keski-ikä nousi ja oli 50,2 vuotta. Naisten ja miesten osuudet pysyivät samoina (naisia 62,5 % ja miehiä 37,5 %). Myös henkilöstön koulutustaso pysyi samana. Asteikolla 1 - 8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 5,7. Korkeakoulututkinnon suorittaneita on 65,3 % koko henkilökunnasta. Miehistä korkeakoulututkinnon suorittaneita on 85,2 % ja naisista 53,3 %.

Tehdyn työajan osuus nousi 79,3 %:sta 79,9 %:iin, koulutus mukaan lukien 80,8 %:sta 81,6 %:iin.

Vuoden 2003 valtion budjettitalouden henkilöstön tehty työaika oli 82,1 %, koulutus mukaan lukien 83,5 %

Työhyvinvointi

Työilmapiirimittaus tehtiin kertomusvuoden keväällä kahdeksannen kerran. Vastausprosentti pysyi edelleen varsin korkeana eli 74,2 prosentissa. Sen sijaan työtyytyväisyyttä kuvaava kokonaisindeksi laski vuoden 2000 tasolle. Asteikolla 1 – 5 kokonaisindeksi oli 3,1 kun se vuosina 2001 – 2003 oli noussut 3,3 ja 3,4 pisteeseen.

Vuoden 2005 tammikuussa järjestettiin työyhteisöpäivä, jossa työpsykologin mukana ollen käsiteltiin keskeisimpiä kehittämiskohteita ja niiden konkretisointia toimenpi-

teiksi. Tavoitteena on palauttaa kokonaisindeksi vähintään vuoden 2003 tasolle seuraavassa työilmapiirimittauksessa.

TYÖHYVINVOINTI			
	toteuma 2002	toteuma 2003	toteuma 2004
Työtyytyväisyysindeksi	3,3	3,4	3,1
Lähtövaihtuvuus %	11,6 %	6,1 %	11,4 %
Työkyvyttömyyseläkkeelle siirtyminen %	2,9 %	-	-
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	8,1	11,7	9,3
Työterveyshuolto €/htv (brutto)	688,47	711,02	751,63
Työterveyshuolto €/htv (netto)	532,50	555,37	592,97

Asuntorahastoon palkattiin kertomusvuonna 10 henkilöä eli tulovaihtuvuus oli 14 % ja Asuntorahastosta lähti 8 henkilöä eli lähtövaihtuvuus oli 11 %. Työkyvyttömyyseläkkeelle ei kertomusvuonna siirtynyt yhtään henkilöä.

Sairauspoissaolot henkilötyövuotta kohden laskivat lähes 21 % mutta olivat kuitenkin vielä varsin korkeat eli 9,3 sairauspäivää henkilötyövuotta kohden. Koko valtionhallinnon tasolla sairauspäivät henkilötyövuotta kohden vuonna 2003 olivat 8,5 päivää.

Osaaminen ja muu aineeton pääoma

Henkilöstökoulutukseen käytettiin kertomusvuonna 4,4 työpäivää henkilötyövuotta kohden. Vuonna 2003 koko valtion budjettitaloudessa henkilöstökoulutukseen käytettiin 3,6 työpäivää henkilötyövuotta kohden, taso pysynee vuonna 2004 jokseenkin ennallaan. Asuntorahastossa henkilöstökoulutus painottui ammattitaitoa syventävään koulutukseen, erityisesti yleishyödyllisyyden valvontaan ja ohjaustehtäviin liittyvään koulutukseen. Vuonna 2003 aloitettua osaamiskartoitusta jatkettiin kertomusvuonna.

OSAAMINEN JA MUU AINEETON PÄÄOMA			
	toteuma 2002	toteuma 2003	toteuma 2004
Henkilöstökoulutuksen kustannukset €/htv	1 128	1 130	1 247
Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	3,8	3,8	4,4

Asuntorahastossa suoritettiin ATK-ajokorttitutkinto pääosin vuosina 2001 – 2002. Kertomusvuoden loppuun mennessä ATK-ajokortti tai muutoin vastaavat taidot on 58,3 %:lla henkilökunnasta.

3 Tilinpäätöslaskelmat ja niiden liitteenä annettavat tiedot sekä tilinpäätöslaskelmien analyysi

3.1 Tilinpäätöslaskelmat

TUOTTO- JA KULULASKELMA

	01.01.-31.12.2004		01.01.-31.12.2003	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	1 592,48		1 134,02	
Vuokrat ja käyttökorvaukset	2 000,00		2 200,00	
Muut toiminnan tuotot	<u>47 664,80</u>	51 257,28	<u>56 859,00</u>	60 193,02
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	97 361,00		105 767,17	
Henkilöstökulut	3 266 164,68		3 200 734,90	
Vuokrat	443 160,50		446 452,27	
Palvelujen ostot	650 435,06		453 762,54	
Muut kulut	81 997,33		81 478,00	
Poistot	<u>112 999,81</u>	-4 652 118,38	<u>118 479,92</u>	-4 406 674,80
JÄÄMÄ I		-4 600 861,10		-4 346 481,78
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	1 133,55		1 781,29	
Rahoituskulut	<u>-204,35</u>	929,20	<u>-102,87</u>	1 678,42
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot	22 095,82	<u>22 095,82</u>	<u>15 308,96</u>	15 308,96
JÄÄMÄ II		-4 577 836,08		-4 329 494,40
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Perityt arvonlisäverot	993,78		73,71	
Suoritettavat arvonlisäverot	<u>-263 323,44</u>	-262 329,66	<u>-222 206,86</u>	-222 133,15
TILIKAUDEN KULUJÄÄMÄ		-4 840 165,74		-4 551 627,55

ASUNTORAHASTOVIRASTON TASE

31.12.2004

31.12.2003

VASTAAVAA

KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET
SJOITUKSET

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat oikeudet	23 261,57		17 354,37	
Muut pitkävaikutteiset menot	<u>16 603,43</u>	39 865,00	<u>34 716,23</u>	52 070,60

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Koneet ja laitteet	181 860,64		194 883,59	
Kalusteet	<u>8 198,43</u>	<u>190 059,07</u>	<u>10 394,89</u>	<u>205 278,48</u>

KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET
SJOITUKSET YHTEENSÄ

	229 924,07		257 349,08	
--	------------	--	------------	--

VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS

LYHYTAIKAISET SAAMISET

Myyntisaamiset	1 100,00		1 261,80	
Siirtosaamiset	1 843,57		38 985,75	
Muut lyhytaikaiset saamiset	705,34		33,32	
Ennakkomaksut	<u>56 917,99</u>	60 566,90	<u>57,80</u>	40 338,67

RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT
RAHOITUSVARAT

Kassatilit	207,25	<u>207,25</u>		<u>53,95</u>
------------	--------	---------------	--	--------------

VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ

	<u>60 774,15</u>		<u>40 392,62</u>	
--	------------------	--	------------------	--

VASTAAVAA YHTEENSÄ

	<u>290 698,22</u>		<u>297 741,70</u>	
	=====		=====	

ASUNTORAHASTOVIRASTON TASE

	31.12.2004		31.12.2003	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	-1 129 834,64		595 391,54	
Pääoman siirrot	4 276 405,90		2 826 401,37	
Tilikauden kulujäämä	<u>-4 840 165,74</u>	-1 765 940,40	<u>-4 551 627,55</u>	-1 202 180,56
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN				
Saadut ennakot	4 130,63		2 182,23	
Ostovelat	1 362 967,97		808 547,89	
Tilivirastojen väliset tilitykset	76 769,64		73 725,98	
Edelleen tilitettävät erät	58 148,03		57 521,82	
Siirtovelat	553 844,85		557 010,48	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>777,50</u>	<u>2 056 638,62</u>	<u>933,86</u>	<u>1 499 922,26</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>290 698,22</u>		<u>297 741,70</u>

ASUNTORAHASTOVIRASTON TALOUSARVION TOTEUTUMALASKELMA

Varainhoitovuosi 2004

	Edellinen tilinpäätös 31.12.2003	Talousarvio 31.12.2004	Tilinpäätös 31.12.2004	Vertailu talousarvio/tilin- päätös
TULOARVIOTILIT				
11.04.01 Arvonlisävero	73,71	113,78	113,78	0,00
12.35.70 Asuntotoimen tulot	18 190,63	30 000,00	25 868,32	-4 131,68
TULOARVIOTILIT YHTEENSÄ	<u>18 264,34</u>	<u>30 113,78</u>	<u>25 982,10</u>	<u>-4 131,68</u>
MENOARVIOTILIT				
35.99.19 Arvonlisävero	221 782,82	262 443,44	262 443,44	0,00
35.70.21 Toimintamenot	4 457 000,00	4 559 000,00	4 559 000,00	0,00
MENOARVIOTILIT YHTEENSÄ	<u>4 678 782,82</u>	<u>4 821 443,44</u>	<u>4 821 443,44</u>	<u>0,00</u>
TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	<u>-4 660 518,48</u>	<u>-4 791 329,66</u>	<u>-4 795 461,34</u>	<u>-4 131,68</u>

3.2 Tilinpäätöksen liitetiedot

Liite 1: Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoksista

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	Vuotuinen poisto %	Poisto- aika	Romuarvo
Aineettomat hyödykkeet	tasapoisto	33,3-20%	3-5 vuotta	
-ostetut atk-ohjelmat	tasapoisto	33,3 %	3 vuotta	
-itsevalmistetut atk-ohjelmat 1)	tasapoisto	20 %	5 vuotta	
Autot	menojäännöspoisto	28 %	7 vuotta	
Mikrot ja tulostimet	tasapoisto	25 %	4 vuotta	
Palvelintietokoneet	tasapoisto	20 %	5 vuotta	
Tietoverkot	tasapoisto	20 %	5 vuotta	
Turvakaapit	tasapoisto	10 %	10 vuotta	
Kopiokoneet	tasapoisto	33,3 %	3 vuotta	
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	20 %	5 vuotta	
Kalusto	tasapoisto	10 %	10 vuotta	
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	20 %	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

Liite 2: Henkilöstökulut ja luontoisedut sekä lomapalkkavelat

Henkilöstökulut ja luontoisedut	1.1. - 31.12.2004 euroa
- Palkat ja palkkiot	2 555 577,60
- Luontoisedut	798,44
- Eläkekulut	530 666,26
- Muut henkilösivukulut	179 920,82
Yhteensä	3 266 963,12

Palkat ja palkkiot sisältävät palkkioita 9975,63 euroa.

Lomapalkkavelat	1.1.2004	31.12.2004	Muutos euroa
- Lomapalkkavelka	435 826,82	435 424,64	- 402,18
- Henkilösivukuluvelka	121 159,86	117 564,65	- 3 595,21
Lomapalkkavelat yhteensä	556 986,68	552 989,29	- 3 997,39

Liite 3: Kansallisomaisuuden ja käyttöomaisuuden hankintamenojen ja muiden pitkävaikutteisten menojen muutokset, €

Hankintameno sisältää kaikki kansallis- ja käyttöomaisuushyödykkeet, joiden taloudellinen pitoaika ei tilikauden alussa ollut vielä loppunut, vaikka niiden hankintameno olisi jo kokonaan poistettu.

Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset

	Aineettomat hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet		Yhteensä
	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Koneet ja laitteet	Kalusteet	
Hankintameno 1.1.2004	214 926,94	265 655,60	761 040,38	538 825,50	1 780 448,43
Oikaisu hankintamenuon					
Lisäykset	22 500,82	0,00	63 095,31	0,00	85 596,13
Vähennykset			57 295,93		57 295,93
Hankintameno 31.12.2004	237 427,76	265 655,60	766 839,76	538 825,51	1 808 748,63
Kertyneet poistot 1.1.2004	197 572,57	230 939,37	566 156,79	528 430,62	1 523 099,35
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	16 593,62	18 112,80	76 096,93	2 196,46	112 999,81
Tilikauden suunnitelmasta poikkeavat poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennysten kertyneet poistot	0,00		57 274,60		57 274,60
Kertyneet poistot 31.12.2004	214 166,19	249 052,17	589 612,71	530 627,08	1 583 458,15
Arvonkorotukset					
Kirjanpitoarvo 31.12.2004	23 261,57	16 603,43	181 860,64	8 198,43	229 924,07

Liite 4: Kansallis- ja käyttöomaisuuden arvonkorotukset

Arvonkorotuksia ei ole tehty.

Liite 5: Myönnetyt varainhoitovuoden päättyessä voimassa olleet lainat eriteltyinä

Myönnettyjä lainoja ei ole.

Liite 6: Myönnetyt varainhoitovuoden päättyessä voimassa olevat valtiontakaukset, valtion takuut ja muut vastuusitoumukset eriteltyinä

Valtiontakauksia, takuita eikä muita vastuusitoumuksia ole.

Liite 7: Peruste, jonka mukaista kurssia on käytetty muunnettaessa ulkomaanrahan määräiset velat, saamiset ja muut sitoumukset Suomen rahaksi

Ulkomaanrahan määräisiä velkoja, saamisia ja muita sitoumuksia ei ole.

Liite 8: Hallinnassa olevat eri yhtiöiden erilaiset osakkeet ja osuudet sekä muut osakkeisiin rinnastettavat arvopaperit

Asuntorahastovirastolla ei ole eri yhtiöiden erilaisia osakkeita ja osuuksia eikä muita osakkeisiin rinnastettavia arvopapereita.

Liite 9: Hallinnassa oleva kansallisomaisuus, jota ei ole merkitty taseeseen

Asuntorahastovirastolla ei ole kansallisomaisuutta.

Liite 10: Selvitys kirjanpidon täydentämisestä tilinpäätöksessä talousarvioasetuksen 42 f §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla.

Muiden kuin tuotannontekijöiden hankinnasta aiheutuneiden menojen ja suoritteiden myynnistä saatavien tulojen kirjaamisperusteet talousarviokirjanpidossa.

ei selvitettävää

Tuotannontekijän hankinnasta aiheutuneiden menojen ja suoritteiden myynnistä saatavien tulojen kirjaamisperusteet talousarviokirjanpidossa siltä osin kuin ne eroavat liikekirjanpidon kirjaamisperusteesta (suoriteperuste)

ei selvitettävää

Liite11: Erittely seuraavaan varainhoitovuoteen siirretyistä määrärahoista, €

	Alkusaldo	Kertymä	Saldo
	1.1.2004	vuoden aikana	31.12.2004
Siirretyt määrärahat			
403357021 Toimintamenot (S2V)	909 636,91	909 636,91	0,00
404357021 Toimintamenot (S2V)		-863 249,23	863 249,23
Siirretyt määrärahat yhteensä	909 636,91	46 387,68	863 249,23

Liite 12: Talousarviossa myönnetyt valtuudet sekä niiden käyttö ja käytöstä aiheutuvat menot

Asuntorahastovirastolla ei ole sellaisia valtuuksia, joista aiheutuu talousarviomenoja. Arava- ja korkotukilainavaltuuksien käytöstä menot aiheutuvat talousarvion ulkopuoliselle Valtion asuntorahastolle. Myös korjausavustusten, energia-avustusten, rakennusperintö-avustusten, omapääoma-avustusten ja kunnallistekniikka-avustusten myöntämisvaltuuden käytöstä menot aiheutuvat talousarvion ulkopuoliselle Valtion asuntorahastolle.

Liite 13:**TILINPÄÄTÖKSEN TÄSMÄYTYSLASKELMA 31.12.2004**

1. Tuotto-/kulujäämä	-4 840 165,74
2. Kirjaukset, jotka ovat mukana tuotto-/kulujäämässä, mutta eivät talousarvion yli-/alijäämässä	
	Debet+/Kredit-
2.1 Liikekirjanpidon tuotot ja kulut, joita ei kirjata talousarviokirjanpitoon	83 912,85
2.2 Liikekirjanpidon tuotot ja kulut, jotka on kirjattu talousarviokirjanpidon tililuokassa joko talousarvio- tai siirretyn määrärahan tilille kirjaamista odottavien erien tileille	43 797,73
2.3 Liikekirjanpidon tuotot, kulut ja tekniset kirjaukset, jotka on kirjattu talousarviokirjanpidon tililuokassa siirrettyjen määrärahojen tileille	
2.4 Liikekirjanpidon tuotot, kulut ja tekniset kirjaukset, jotka on kirjattu talousarviokirjanpidon tililuokassa rästien erittelytileille	
2.5 Liikekirjanpidon tuotot ja kulut, jotka on kirjattu talousarviokirjanpidon tililuokassa ulkopuolisen rahoituksen tilille	
3. Kirjaukset, jotka eivät ole mukana tuotto-/kulujäämässä mutta ovat mukana talousarvion yli-/alijäämässä	
	Debet+/Kredit-
3.1 Liikekirjanpidon tasetilikirjaukset, jotka on kirjattu talousarviotulona tai menona	-83 006,18
4. Laskelma yhteensä (1+2+3)	-4 795 461,34
5. Talousarvion yli-/alijäämä	-4 795 461,34
6. Ero (4-5)	0,00

Liite 14: Oman pääoman muutokset

OMA PÄÄOMA (euroa)	2004	2003
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92	-72 345,92
Edellisten tilikausien pääoman muutos 1.1	595 391,54	1 886 802,67
Tilinavaussiirto (Tilikauden kulujäämä)	-4 551 627,55	-7 972 283,74
Tilinavaussiirto (Pääoman siirrot)	2 826 401,37	6 680 872,61
Edellisten tilikausien pääoman muutos 31.12	-1 129 834,64	595 391,54
Pääoman siirrot 1.1	2 826 401,37	6 680 872,61
Tilinavaussiirto	-2 826 401,37	-6 680 872,61
Siirrot valtion yleiseltä maksuliikemenotililtä	57 178 982,74	52 006 610,68
Siirrot valtion yleiselle maksuliiketulotilille	-44 878 277,76	-44 857 783,10
Siirrot läheteiden tililtä	-8 024 299,08	-4 322 392,57
Tilivirastojen väliset hallinnan siirrot		-33,64
Pääoman siirrot 31.12	4 276 405,90	2 826 401,37
Tilikauden kulujäämä 1.1	-4 551 627,55	-7 972 283,74
Tilinavaussiirto	4 551 627,55	7 972 283,74
Tilikauden kulujäämän siirto taseeseen	-4 840 165,74	-4 551 627,55
Tilikauden kulujäämä 31.12.	-4 840 165,74	-4 551 627,55
Valtion pääoma yhteensä 31.12	-1 765 940,40	-1 202 180,56

Tilikaudella 2003 on havaittu, että aloittavasta taseesta puuttui tiliviraston hallinnassa jo 1.1.1998 ollut Suomen Luottotieto Osuuskunnan osuusmaksu. Tämä on kirjattu vuoden 2003 kirjanpitoon per 1301 Muut osuudet an 6099 Muut satunnaiset tuotot 33,64 euroa

Liite 15: Tuotto- ja kululaskelmaan kirjattava talousarvion ulkopuolinen rahoitus

Tilivirastolla ei ole tuotto- ja kululaskelmaan kirjattavaa talousarvion ulkopuolista rahoitusta.

Liite 16: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Tilivirastolla ei ole taseeseen sisältyviä rahastoituja varoja.

Liite 17: Taseeseen sisältymättömät tiliviraston hallinnoimat rahastoidut varat, säätiöt ja yhdistykset.

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

Liite 18: Arviomäärärahojen ylitykset ja niiden perustelut

Arviomäärärahojen ylityksiä ei ole.

Helsingissä, helmikuun 16. päivänä 2005

Tuula Kivilehto
laskentapäällikkö

Salme Ollitervo
pääkirjanpitäjä

3.3 Tilinpäätöslaskelmien analyysi

Toiminnan rahoitus

Asuntorahaston toiminta rahoitettiin toimintamenomäärärahoilla. Asuntorahaston toimintamenomääräraha (35.70.21) oli kertomusvuoden talousarviossa 4 544 000 euroa. Lisätalousarviossa osoitettiin määrärahaa lisää 15 000 euroa palkkausjärjestelmän uudistamisen johdosta eli yhteensä kertomusvuoden toimintamenomääräraha oli 4 559 000 euroa. Vuodelta 2003 siirtyi toimintamenomäärärahoja kertomusvuonna käytettäväksi 909 636,91 euroa.

Talousarvion toteutumisen analyysi

Talousarviotulot kasvoivat edellisen vuoden 18 190,63 eurosta kertomusvuoden 25 868,32 euroon. Tuloista 85 % on vuonna 1997 tai aikaisemmin maksettuja korjausavustuksia, jotka kunnat ovat palauttaneet asuntorahastolle. Koska nämä vanhojen vuosien avustukset maksettiin valtion talousarvion menomomentilta, ne myös tuloutetaan valtion talousarvioon, eikä rahaston varoihin.

Talousarviomenot ovat viraston toimintamenoja, joista 70 % muodostuu palkoista sivukuluineen. Toimintamenomääräraha kasvoi vuoden 2003 talousarvioon verrattuna 2,3 %. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2004 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2003 siirtyneestä toimintamenomäärärahasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2004. Tulot alittivat talousarvion 4131,68 eurolla (13,8 %) . Toimintamenomäärärahoja käytettiin 4 605 387,68 euroa mikä on 7,3 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2005 toimintamenomäärärahoja siirtyi 863 249,23 euroa. Määrärahoja siirtyi arvioitua enemmän. Siirtyneet määrärahat on huomioitu kehysbudjetoinnissa.

ASUNTORAHASTOVIIRASTON TALOUSARVION TOTEUTUMALASKELMAN TÄYDENTÄMINEN

Varainhoitovuosi 2004

Talousarvio-tili	Määräraha tai talousarvio		Käytettävissä	Käytetty, kertynyt tai peruutettu	Siirretty seuraavalle vuodelle	Vertailu talousarvioon
	Varainhoitovuodelta	Edellisiltä vuosilta				
12.35.70 Asuntotoimen tulot	30 000,00	-		25 868,32		4 131,68
35.70.21 Toimintamenot	4 559 000,00	909 636,91	5 468 636,91	4 605 387,68	863 249,23	

Tuotto- ja kululaskelman analyysi

Tuotto- ja kululaskelmassa ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia. Henkilöstökulujen osuus toiminnan kuluista on laskenut 73 %:sta 70 %:iin ja vastaavasti palvelujen ostojen osuus on noussut 10 %:sta 14 %:iin.

Tilikauden kulujäämä 4 840 165,74 euroa oli 6,3 % suurempi kuin edellisenä vuonna, mikä johtuu pääosin palvelujen ostojen lisäyksestä. Palvelujen ostot ovat lisääntyneet 43,3 %. Lisäyksen on aiheuttanut sähköisen asioinnin ja intranetin käyttöönoton valmistelu, joka ajoittui pääosin vuodelle 2004. Henkilöstökulut ovat nousseet 2,0 %, aiheet ja tarvikkeet, vuokrat, muut kulut ja poistot ovat yhteensä laskeneet 2,2 %. Toiminnan kulut olivat yhteensä 4 652 118,38 euroa.

Toiminnan tuotot olivat vähäiset kuten edellisenäkin vuonna, 51 257,28 euroa. Pääosa tuotoista, 47 051,60 euroa oli ympäristöministeriöltä saatua yhteistoiminnan tuottoa puurakentamisen edistämishjelman laadintaa varten sekä yhden henkilön palkkausta varten. Vuokratuottoja saatiin 2 000,00 euroa ja maksullisen toiminnan tuottoja kopioyms. pieninä maksuina 1 592,48 euroa. Käytöstä poistetun omaisuuden myyntituottoina saatiin 613,20 euroa.

Taseen analyysi

Taseen loppusumma oli 290 698,22 euroa, n. 7 000 euroa pienempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden arvo laski n. 27 000 euroa. Uusia ohjelmia, koneita ja laitteita hankittiin vähemmän mitä suunnitelman mukaiset poistot olivat. Ohjelmistohankintoja tehtiin kaksi, SQL-Server-tietokantaohjelmisto sähköisen asioinnin tarpeisiin ja talonrakennuskustannustieto-ohjelmisto TAKU, joka soveltuu erityisesti palvelutilojen lainoituksen kustannusohjaukseen. Yhteensä ohjelmistohankinnat olivat 22 500 euroa. Kone- ja laitehankinnat olivat pääosin palvelimia, mikrotietokoneita ja kirjoittimia sekä audiovisuaalisia laitteita. Koneiden ja laitteiden hankintaan käytettiin n. 63 000 euroa.

Käyttöomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 229 924,07 euroa.

Rahoitusomaisuus lisääntyi 50 %. Lisäys johtui ennakkomaksusta joka suoritettiin Novosys Oy:lle MS Office-ohjelmistolisenssien ylläpidosta (MS Select 6-sopimus) toukokuuhun 2007 saakka.

Rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 60 774,15 euroa.

Taseen vastattavissa oma pääoma väheni 563 759,84 euroa. Vieras pääoma, joka pääosin muodostuu vuoden vaihteessa kunnille maksamattomista kertomusvuoteen kohdistuvista korjausavustuksista ja lomapalkkavelasta, kasvoi 37 %. Kasvu aiheutui korjausavustuksista. Lomapalkkavelka pieneni 0,7 %.

4 Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

Sisäisen valvonnan riittävyyden turvaamiseksi on tehty seuraavat toimenpiteet:

1. Taloussääntöön on lisätty määräykset sisäisen valvonnan vastuiden määrittelystä ja valvonnan toteuttamisesta (taloussääntö 3 §)
2. Taloushallinnon prosessikuvaukset on tarkastettu viraston siirryttyä laskujen sähköiseen käsittelyyn. Matkanhallintajärjestelmään on tarkoitus siirtyä maaliskuussa 2005 ja siihen, että jokainen tekee jatkossa omat matkalaskunsa, on annettu järjestelmäkoulutusta koko henkilökunnalle. Ns. vaaralliset työyhdistelmät taloushallinnon asioiden käsittelyssä eivät ole mahdollisia.
3. Coso-mallin mukaiseen riskienhallintajärjestelmään on hankittu koulutusta HAUS:sta.
4. Arava- ja korkotukilainahakemusten sekä eräiden avustushakemusten käsittelyprosessi eri vaiheineen ja vaadittavine asiakirjoinen on kuvattu ja hoidetaan atk-pohjaisen tietojärjestelmän avulla. Uustuotannon lainahakemusten käsittelyprosessi ja lainatietojärjestelmän käyttö siinä tarkastettiin 30 satunnaisesti valitun lainoituskohteen osalta.

Riskien hallinnan saattamiseksi talousarvioasetuksen 69 §:ssä tarkoitettulle riittävälle tasolle on tarpeen ryhtyä seuraaviin toimenpiteisiin:

1. Tehdään vuoden 2005 aikana sisäisen valvonnan itsearviointi Coso-mallin mukaisesti. Arvioinnin perusteella tunnistetaan sisäisen valvonnan kehittämiskohdet ja ryhdytään tarvittaviin toimenpiteisiin.
2. Turvasuunnitelma tarkistetaan ajan tasalle kahden päivän koulutusjakson tuloksena.

5 Määräajoin tehtävien kokonaisarviointien tulokset

Selvityksen taustaa

Ympäristöministeriö asetti 18.6.2004 hallintoneuvos Lauri Tarastin selvityshenkilöksi tehtävänänsä selvittää Valtion asuntorahaston toiminnan kehittämistä. Selvitystehtävä perustui hallituksen iltakoulussa 5.5.2004 ympäristöministeriölle annettuun velvollisuuteen laatia ARA:n roolia ja tehtäviä sekä alueellistamismahdollisuuksia koskeva selvitys. Valtion tehtävien kehittäminen ja toimintojen alueellistamismahdollisuuksien tutkiminen koskee kaikkien ministeriöiden toimialaa. Selvityksen taustalla oli myös aiemmin toteutettu kansainvälinen Suomen asuntorahoitus- ja tukijärjestelmien arviointi sekä ympäristöministeriön Net Effect Oy:ltä tilaama asuntorahastoviraston evaluointi.

Selvityshenkilön tehtävät

1. arvioida ARAn ja Valtiokonttorin nykyisen tehtäväjaon toimivuus
1. selvittää ARAn toiminnan kehittämisedellytykset ottaen huomioon toimintaympäristön muutokset, valtion keskushallinnon kehittämissuunnitelmat ympäristöhallinnossa sekä julkishallinnon tuottavuuden kehittäminen
2. selvittää, miltä osin ARAn toimintaa on syytä suunnata tukemaan koko asuntorakentamisen ja asuntokannan kehittämistä
3. arvioida toiminnaltaan kehitetyn ARAn alueellistamismahdollisuudet.

Selvityksen keskeiset ehdotukset

Selvitysmies Tarasti otti voimakkaasti kantaa sosiaalisen asuntotuotannon tarpeeseen myös tulevaisuudessa. Siksi ARAn roolia ehdotetaan vahvistettavan ja laajennettavan.

Selvitysmiehen mukaan yhteiskunnassa on ryhmiä, joiden asumista ei pystytä vapaiden markkinoiden toimesta hoitamaan tyydyttävästi. Tällaiset ryhmät, kuten asunnottomat, maahanmuuttajat, mielenterveys- ja päihdeongelmaiset sekä erityistukea tarvitsevat nuoret ja vanhuksat tulevat jatkossakin tarvitsemaan valtion tukemaa asuntotuotantoa. Lisäksi valtion tulisi asuntorahaston kautta nykyistä aktiivisemmin edistää asuntokannan järkevään ylläpitoon tähtäävää korjausrakentamista ja asuntokannan uudistamista lisääntyvän vanhusväestön tarpeiden mukaisesti. Selvitysmies ehdottaa, että asuntorahastoviraston tehtäviin lisätään koko asuntokantaan kohdistuvan korjausrakentamisen ja vanhusväestön asumisen edistäminen.

Selvitysmies päätyi ARAn ja valtiokonttorin työnjaon osalta pitkälti nykyiseen malliin. ARAlle siirrettäisiin päätöksenteko purkuakordeissa ja asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä. Valtiokonttorin ehdotetaan jatkossa pyytävän ARAn lausunnon tervehdyttämisavustuksista ja lainaehtojen muuttamisesta, mikäli päätöksellä yksittäistä kohdetta laajempaa merkitystä.

Selvitysmiehen mielestä valtion tukemassa asuntotuotannon riskienhallinnassa ARAlle kuuluu riskien strateginen hallinta ja valtiokonttorille lainansaajakohtainen hallinta. Asuntorahastoviraston tehtäviin ehdotetaan lisättäväksi riskienhallinnan yleinen kehittäminen ja ARAn johtokunnalle yleisten ohjeiden antaminen. Yhteistoimintaa ediste-

tään selvitysmiehen mukaan parhaiten riskienhallintaa tutkineen työryhmän 16.6.2004 tekemien ehdotusten mukaisesti. ARAn, valtiokonttorin rahoitustoimialan ja ympäristöministeriön pysyvä yhteistyöryhmä on asetettu syksyllä 2004.

Työnjakoon ympäristöministeriön ja ARAn välillä selvitysmies esittää joitakin tehtävien siirtoja tai niiden tutkimista. Hän pitää tärkeänä, että ARAlla on itsenäinen tietohallinto jatkossakin ja että asuntoalan erikoiskirjasto pysyy osana ARAn toimintaa. Asumontarvitsijoita palveleva Asuminen.fi –portaali on ehdotuksen mukaisesti jo siirretty ARAan. ARAn roolia käytännönläheisten tutkimusten suorittamisessa ja koe-rakentamistoiminnassa selvitysmies haluaa vahvistaa. Lisäksi selvitysmies listaa joukon tehtäviä, joiden siirtoa ARAan on edelleen selvitettävä.

Asuntorahaston alueellistamisen osalta Tarasti korostaa asian luonnetta poliittisena kokonaisratkaisuna. Tarasti toteaa, että ”alueellistamiselle ei ole esitettävissä ARAn toiminnallisista lähtökohdista erityistä syytä. Mahdollisen alueellistamisen yhteydessä tärkein kriteeri olisi kohdepaikkakunnan saavutettavuus, tällöin kyseeseen tulevat aakkosjärjestyksessä Hämeenlinna, Lahti ja Porvoo.

Hallintoneuvos Tarasti ottaa selvityksessään kantaa myös ajatukseen periä jälleenrahoituskorkoa Valtion asuntorahaston omalle pääomalle. Budjettivalmistelussa asuntorahaston kassasta siirrettiin 130 miljoonaa euroa valtion talousarvioon. Tarasti kritisoi voimakkaasti tapaa, jolla jälleenrahoituskoron periminen budjettivalmistelussa toteutettiin ja esittää, että jatkossa asia valmisteltaisiin vuosittain poliittisena ratkaisuna joko hallituksen talouspoliittisessa ministerivaliokunnassa tai raha-asiainvaliokunnassa. Lisäksi pysyvä järjestely edellyttäisi jälleenrahoituskoron mainitsemista myös laissa.

Tehtävämootosten myötä Valtion asuntorahaston nimi ehdotetaan muutettavaksi siten, että rahastoa tarkoitettaessa käytettäisiin edelleen nimitystä Valtion asuntorahasto, mutta viraston nimi muuttuisi Asuntorahastovirastoksi (lyhenne edelleen ARA). Tällä hetkellä vallitseva tilanne, jossa Valtion asuntorahasto nimi tarkoittaa sekä virastoa että rahastoa on selvitysmiehen mielestä aiheuttanut sekaannusta.

6 Yhteenvetotiedot väärinkäytöksistä

Korjausavustusten myöntämisen valvonta

Korjaus- ja energia-avustusten myöntämisen valvontaa on käsitelty tämän toimintakertomuksen luvussa 2.2.1.

Jos kunta on myöntämänsä avustuksen osalta menetellyt annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti eikä virhe tai laiminlyönti ole vähäinen, Valtion asuntorahasto voi asuntojen korjaus- ja energia-avustuksista annetun lain (1021/2002) 9 §:n mukaan jättää avustusmäärän kokonaan tai osittain maksamatta kunnalle ja periä kokonaan tai osittain takaisin kunnan myöntämän avustusmäärän mainitun säännöksen mukaisine korkoineen.

Vuonna 2004 jätettiin kunnalle korjaus- ja energia-avustusten maksatuksen yhteydessä maksamatta avustuksia varsinaisten asiavirheiden vuoksi muutaman tuhannen euron verran. Viime vuoden kuntakäynneistä seurannut valvonnallinen selvittelytyö on kesken vielä kuuden kunnan osalta. Jo tarkastettujen kuntien osalta em. sanktioita ei tarvinnut määrätä.

Yleishyödyllisten yhteisöjen tarkastus

Lainansaajiin kohdistuvassa valvontatoiminnassa ei kertomusvuonna havaittu sellaisia väärinkäytöksiä, jotka olisivat johtaneet sanktioiden määräämiseen.

7 Allekirjoitukset

Tilinpäätös, joka sisältää tilinpäätöslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty Helsingissä 28 päivänä helmikuuta 2005

Johtokunta

Rauno Saari
puheenjohtaja

Leena Karessuo
varapuheenjohtaja

Teuvo Ijäs

Stefan Johansson

Antti Kaikkonen

Ari Laine

Riitta Rainio

Hannu Salokorpi

Helena Tarkka

Pia Viitanen

ASUNTORAHASTOVIRASTON TOIMINTAA, TOIMINTAYMPÄRISTÖÄ JA TULOKSELLISUUTTA
KUUVAAVAT KESKEISET TUNNUSLUVUT

Liite 1

	Vuosi 2004	Vuosi 2003	Vuosi 2002	Vuosi 2001	Muutos 2003-2004
Asuntomarkkinat					
Aravavuokra-asuntojen hakijat, ruokakuntaa	207 800	198 317	216 941	212 200	-
Näistä asunnon saaneet	81 020	81 300	79 400	73 800	4,8 %
Hakijoita aravavuokra-asuntojonossa	87 400	95 646	110 881	112 200	-0,3 %
Tyhjät aravavuokra-asunnot (yli 2 kk), asuntoja	4 395	4 922	4 900	4 200	-8,6 %
Arava- ja korkotukilainoitukset					
Hankkeiden lukumäärä (osapäätöksen saaneet, ut+pp)	325	330	341	444	-10,7 %
Uustuotannon aloitukset (arava+kt), asuntoja	5 136	5 916	8 629	13 112	-1,5 %
Perusparann. aloitukset, asuntoja	10 743	10 545	5 274	6 405	-13,2 %
Hyväksytyt rakennuskustannukset: Arava ja korkotuki €/as.m2	1 727	1 517	1)		1,9 %
Alkuvuokrat (otos):					
Arava €/m2/kk	9,84	8,64	8,09	8,01	13,8 %
Korkotuki €/m2/kk	9,21	9,45	9,09	8,14	13,9 %
Peruskorjaushankkeiden korjausaste: Arava (vuokra) %	44,1	55,6	57,0	39,7	-2,5 %
Korkotuki (vuokra) %	55,5	45,1	39,3	33,9	-11,5 %-yks.
Peruskorjaushankkeiden kustannukset: Arava (vuokra) €/m2	576	705	736	462	10,4 %-yks.
Korkotuki (vuokra) €/m2	775	581	432	495	-18,3 %
					33,4 %
Vanha lainakanta					
Rajoituksista vapauttamispäätökset, asuntoja	1 693	716	470	905	136,5 %
10 vuoden jatkorajoituk.vapauttamispäätökset, asuntoja	2 996	962	1193	885	211,4 %
Purkulupa myönnetty, asuntoja	126	73			
Luovutuksensaajan nimeämiset, hakemuksia kpl	11	25	47	38	-56,0 %
Takaustoiminta					
Omistusasuntojen valtiontakaukset, voimassa olevat kpl	153 000	137 121	118 700	99 200	11,6 %
Omistusasuntojen valtiontakaukset, uudet kpl	35 000	35 360	31 400	28 600	-1,0 %
Maksetut takauskorvaukset, yhteensä €	73 800	72 350	7 800	5 000	2,0 %
- " - , lainoja kpl	11	7	5	2	57,1 %
Valtion takausvastuun yhteismäärä miljardia €	1,8	1,50	1,25		16,7 %
Avustukset					
Myönnetyt omapääoma-avustukset					
opiskelija-asunnot:uustuotanto, asuntoja	473	617	842	745	-23,3 %
opiskelija-asunnot:peruskorjaus	814	1 630	1 261	959	-50,1 %
asunnottomien asunnot, ruokakuntia	612	491	330	466	24,6 %
pakolaisten asunnot, ruokakuntia	0	0	115	62	
Maksetut korjausavustushakemukset					
maksuja kunnille, kpl	3 405	3 385	3 208	3 430	0,6 %
ARA:n myönt. av. maksupäätöksiä, kpl	493	566	400	343	-12,9 %
Rakennusperintöavustukset maksupäätöksiä kpl	164				
Toiminnan kustannukset					
Viraston kokonaiskustannukset	4 637 908	4 305 326	4 269 466	4 216 728	7,7 %
Viraston työvoimakustannukset	3 345 638	3 191 341	3 103 451	3 065 898	4,8 %
Työvoimakustannukset euroa/htv	50 363	48 244	47 309	45 762	4,4 %
Henkilöstö					
Henkilöstön määrä 31.12.	72	70	66	69	2,9 %
Henkilötyövuosien määrä, koko virasto	66,4	66,2	65,6	67,0	0,2 htv
Henkilöstön keski-ikä, vuotta	50,2	49,5	49,6	49,1	0,7 vuotta
Tuloksellisuus					
Lainoitus:tuottavuus, hanketta/henkilötyövuosi (alueyksiköt)	17,6	18,3	17,0	20,8	-0,7 hank./htv
taloudellisuus: lainapäätöksen käsittelykustannus, €/hanke	5 208	5 485	6 161	5 466	-5,1 %
Avustus: taloudellisuus, maksupäätöksen käsittelykust. €/päätös	194	177	206		9,6 %
käsittelykustannus % maksetuista avustuksista	1,5	1,5	2,1		0,0 %
korjausavustusten (kunnan myönt.) läpimenoaika työpö	5,1	6,5			-1,4 työpö

1) kustannusten laskentatapa muuttunut