

**ASUNTORAHASTOVIRASTON TOIMINTAKERTOMUS  
JA  
TILINPÄÄTÖSLASKELMAT**

**1.1.2005 - 31.12.2005**

# Sisällysluettelo

<b>1 Johdon katsaus toimintaan .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Tuloksellisuuden kuvaus .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Toiminnan vaikuttavuus.....</b>	<b>5</b>
Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen .....	5
Asuntojen laatu ja kustannukset .....	9
Suunnitelmallinen asuntokannan ylläpito.....	12
Yleishyödyllisyyden valvonta ja rahoitusriskien minimointi .....	16
<b>2.2 Toiminnallinen tuloksellisuus .....</b>	<b>18</b>
2.2.1 Toiminnallinen tehokkuus ja sen kehitys .....	18
Käyttöaste-projekti .....	18
Viraston toiminnan kehittäminen .....	19
Vuosina 2002 - 2004 myönnettyjen kunnallistekniikka-avustusten arviointi.....	19
Seudulliset ja valtakunnalliset kehittämishankkeet .....	20
Riskien ennakoinnin ja riskienhallinnan kehittäminen.....	20
Vuosivalvontailmoitusten käsittely .....	20
Kustannusvalvonta .....	21
Ohjaus ja valvonta.....	28
Sisäinen tehokkuus ja palvelukyky.....	31
Viraston toiminnan taloudellisuus.....	33
2.2.2 Tuotokset ja laadunhallinta .....	35
Talousarvion asuntomääräarviot ja toteutunut tuotanto.....	35
Lainoitusvaltuuksien käyttö.....	36
Opiskelija-asuntojen omapääomaosuuteen myönnettävät avustukset .....	36
Asunnottomien omapääoma-avustukset .....	37
Kunnallistekniikka-avustukset .....	37
Korjausavustukset .....	39
Rakennusperintöavustukset .....	40
2.2.3 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen .....	40
<b>3 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi.....</b>	<b>43</b>
<b>3.1 Tilinpäätöslaskelmat .....</b>	<b>43</b>
<b>3.2 Tilinpäätöksen liitetiedot .....</b>	<b>48</b>
<b>3.3 Tilinpäätöslaskelmien analyysi .....</b>	<b>56</b>
Toiminnan rahoitus.....	56
Talousarvion toteutumisen analyysi .....	56
Tuotto- ja kululaskelman analyysi.....	57
Taseen analyysi .....	57
<b>4 Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma .....</b>	<b>58</b>
<b>5 Määräajoin tehtävien kokonaisarviointien tulokset .....</b>	<b>60</b>
<b>6 Yhteenvetotiedot väärinkäytöksistä .....</b>	<b>60</b>
<b>7 Allekirjoitukset.....</b>	<b>61</b>

## 1 Johdon katsaus toimintaan

Vuonna 2005 arava- ja korkotukilainoitettu uustuotanto väheni edellisen vuoden 4 768 asunnosta 4 065 asuntoon. Määrä on 63 % talousarviossa esitetystä 6 500 asunnosta. Uusia normaaleja vuokra-asuntoja aloitettiin 1 466 - pienen määrän taustalla olivat asuntokysynnän ja -tuotannon painottuminen kokonaisuudessaan omistusasuntoihin ja edelleen varsin tasapainoinen tilanne vuokramarkkinoilla. Lisäksi pääkaupunkiseudulla ARA-tuotantoon sopivien kohtuuhintaisten tonttien puute vaikutti tilanteeseen.

Tavoitteiden mukaisesti tuotanto kohdentui selkeästi kasvukeskuksiin, joiden osuus uustuotannon aloituksista oli 76 %. Helsingin seudun osuus oli 43 %. Hankkeiden keskihintojen nousu hidastui selvästi, ja ARA-uustuotannon hankkeiden hinnat olivat noin 7 % korkeampia kuin edellisvuonna. Kun ARA-tuotannon rakentamisen keskihinnasta eliminoidaan ne tekijät, joita rakennuskustannusindeksissä ei oteta huomioon, panoshintojen keskimuutos ei ylittänyt rakennuskustannusindeksin 3,1 %:n nousua.

Puolet uustuotannosta oli erityisryhmien kuten vanhusten ja opiskelijoiden asuntoja, joita korkotukilainan lisäksi tuettiin kertomusvuonna käyttöön otetulla investointiavustuksella. Näin voitiin käynnistää sosiaalisinta asuntotuotantoa, jossa tuen tarve on suurin. Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen korostuu ARAn toiminnassa jatkossakin, ja hankkeiden määrä tulee kasvamaan kuluvana vuonna, kun avustusvaltuus nousee 45 milj. euroon.

Korjauslainoituksen piiriin tuli 14 077 asuntoa, kun talousarviossa arvioitu määrä oli 11 000. Suurin osa asunnoista oli asunto-osakeyhtiötaloissa, joille hyväksyttiin 40 %:n korkotukilainoja. Vuokratalojen korjaushankkeissa oli asuntoja 3 898. Lainoihin liittyvät pitkät rajoitusajat vähentävät kiinnostusta vuokratalojen korjausrakentamiseen.

Myös korjaus- ja energia-avustuksille oli kysyntää, ja koko 70 miljoonan euron valtuus käytettiin kertomusvuonna. Etenkin hissi- ja liikuntaesteavustusten hakemusmäärät ovat olleet kasvussa, ja nämä avustukset ovat painopistealueena myös jatkossa. Viraston toiminnassa korostuu tulevaisuudessa entistä enemmän korjausrakentamisen edistäminen ja olemassa olevan asuntokannan kehittäminen vastaamaan muuttuneita tarpeita.

Viisivuotisesta kunnallistekniikan rakentamisen avustusohjelmasta sovittiin osana hallituksen asuntopoliittista ohjelmaa vuonna 2004, ja keväällä Valtion asuntorahasto jakoi avustuksia kunnallistekniikan rakentamiseksi uusille asuntoalueille yhteensä 45 milj. euroa. Avustukset on tarkoitettu lisäämään ja vauhdittamaan kasvukeskusalueiden asuntotuotantoa.

Viraston valvonta- ja ohjaustehtävät toteutuivat suunnitellusti. Aravarajoituksista vapautettiin vuoden aikana 4 289 asuntoa. Rajoituksista vapauttamisella vähennetään osaltaan valtion rahoitusriskejä. Valtion asuntorahaston johtokunta hyväksyi 21.9.2005 sosiaalisen asuntorahoituksen riskienhallinnan ohjeet.

Syksyllä käynnistettiin väestöltään vähenevien alueiden Käyttöaste-projekti 42 mukaan tulleen kunnan kanssa. Hankkeen tavoitteena on saada aikaan konkreettisia toimintamalleja, joiden avulla kunta yhdessä muiden vuokra-asuntojen omistajien kanssa kehittää ja tarvittaessa vähentää alueen asuntokantaa. Hanke käynnistettiin aloitusseminaarilla lokakuussa 2005 ja paikalla oli edustus lähes kaikista projektikunnista. Kiinteistökannan analyysien perusteella laaditaan kuluvana vuonna kuntakohtaiset toimenpideohjelmat, ja projektissa käytetään myös uusia avustusmuotoja.

Asuminen.fi-portaalin ylläpito siirtyi ympäristöministeriöstä asuntorahastolle vuoden 2005 alussa. Asuntorahaston uudistettu verkkopalvelu avattiin maaliskuussa 2005. Syksyllä avattiin ARVI-palvelu, joka on Internetissä toimiva työkalu esteettömän asuinympäristön suunnittelua ja arviointia varten. Lisäksi ARAn ylläpidettäväksi Internetiin on suunniteltu asuntojen kauppahintatietoja sisältävää tietokantaa.

Keväällä 2005 asuntorahasto osallistui selvitysmies Tarastin asuntorahaston roolia ja kehittämistä koskevien ehdotusten jatkotyöstämiseen. Viraston organisaatiota uudistettiin 1.5.2005 alkaen vastaamaan paremmin muuttuneita tehtäviä ja suunniteltuja uusia painopistealueita. Organisaatiomuutoksella tavoitellaan entistä voimakkaampaa otetta muun muassa asuntokannan kehittämisestä ja korjausrakentamisesta sekä asuntojen tyhjilleen jäämisestä aiheutuvista ongelmista.

Tavoitteisiin päästiin uustuotantoa lukuun ottamatta varsin hyvin. Virastolla ei ollut mahdollisuuksia kasvattaa uustuotannon määrää. Kuluvan vuoden aikana erityisryhmien investointiavustushankkeet tulevat painottumaan edelleen. Uudelleen käyttöön otettava asunto-osakeyhtiöalojen korkotukilaina kiinnostanee ainakin jossain määrin asuntotuottajia. Uusina tehtävinä asuntorahastolle tuli vuoden 2006 alusta purkuavustusten ja asuinalueiden kehittämiseen tarkoitettujen avustusten myöntäminen sekä aravalainan osittaisen anteeksianton käsittely.

Syyskuussa 2005 tehtiin päätös Valtion asuntorahaston alueellistamisesta Lahteen vuoden 2008 alkupuolella. Päätös heijastui viraston toimintaan jo syksyllä muun muassa lisääntyneenä henkilöstön vaihtuvuutena ja työtyytyväisyyden alenemisena. Uusia päteviä työntekijöitä onnistuttiin kuitenkin rekrytoimaan.

## 2 Tuloksellisuuden kuvaus

### 2.1 Toiminnan vaikuttavuus

#### Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen

Uustuotannon lainoituksen määrä on supistunut edelleen ja rahoitus painottui toisaalta aravasta korkotukeen ja toisaalta erityisryhmien asuntojen lainoitukseen.

**Taulukko 1. Määrät tukimuodon ja lainalajin mukaan**

	Arava			Korkotuki			Yhteensä		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Normaalit vuokra-asunnot	1 796	707	485	1 415	987	981	3 211	1 694	1 466
Vanhustenasunnot	341	313	33	191	378	69	532	691	102
Vanhusten palveluasunnot	0	69	157	0	55	348	0	124	505
Muut erityisryhmät	0	244	212	0	73	601	0	317	813
Opiskelija-asunnot	621	428	146	31	502	332	652	930	478
Asumisoikeusasunnot	449	282	163	189	218	252	638	500	415
As.Oy-asunnot (40 % korkot.)	0	0	0	225	143	0	225	143	0
Omakotitalot	0	0	0	446	250	137	446	250	137
Osaomistusasunnot	0	0	0	212	119	149	212	119	149
<b>Yhteensä</b>	<b>3 207</b>	<b>2 043</b>	<b>1 196</b>	<b>2 709</b>	<b>2 725</b>	<b>2 869</b>	<b>5 916</b>	<b>4 768</b>	<b>4 065</b>

- Vuoden 2004 luvut eroavat edellisessä toimintakertomuksessa olleista luvuista hankkeiden rahoitusmuodoissa tapahtuneiden muutosten takia.

Lainoituksen alueellisessa suuntaamisessa asuntorahaston toiminnan tavoitteena oli vaikuttaa niin, että arava-, korkotuki- ja takauslainoitettu asuntojen uustuotannosta pääosa sijoittuu kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle, sekä niiden lähialueille. Vuonna 2005 kasvukeskusten osuus oli 76,2 %, mikä on vähemmän kuin edellisvuonna (79,7 %). Muutos johtuu suurelta osin siitä, että kasvukeskuksista ei ole ollut enempää lainahakemuksia. Tämä johtuu puolestaan muun muassa vuokra-asuntomarkkinoiden tasoittumisesta, nykyisistä lainaehdoista ja kohtuuhintaisten tonttien puutteesta. Asuntomarkkinatilanteen muuttumista osoittavat myös tiedot asukasvaihtuvuuden suuruudesta aravavuokra-asuntokannassa. Toisaalta lainoituksen alueelliseen jakautumaan vaikuttaa se, että kasvukeskusten ulkopuolella olevissa kunnissa on ollut melko runsaasti erityisryhmien hankkeita koskevia hakemuksia. Tämän vuoksi näillä alueilla lainoituksen määrä on vähentynyt vain vähän edellisvuodesta. Kiinnostusta erityisryhmien hankkeisiin on selvästi lisännyt käytössä ollut korkotukeen liittyvä investointiavustus.

**Taulukko 2. Uusien asuntojen aloitusten määrä ja jakautuminen alueittain eri laina- ja tukimuotojen mukaan**

**Asuntojen määrät alueittain**

Alue	Arava			Korkotuki			Yhteensä		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
<b>Pääkaupunkiseutu</b>	1 022	431	178	1 341	1 496	1 265	2 363	1 927	1 443
<b>Lähialue</b>	102	202	88	234	194	195	336	396	283
<b>Turun seutu</b>	218	104	22	25	203	274	243	307	296
<b>Tampereen seutu</b>	597	279	77	160	95	269	757	374	346
<b>Jyväskylän seutu</b>	296	223	126	50	35	158	346	258	284
<b>Kuopion seutu</b>	7	35	0	53	67	18	60	102	18
<b>Oulun seutu</b>	447	295	220	363	143	206	810	438	426
<b>Kasvukeskukset yhteensä</b>	<b>2 689</b>	<b>1 569</b>	<b>711</b>	<b>2 226</b>	<b>2 233</b>	<b>2 385</b>	<b>4 915</b>	<b>3 802</b>	<b>3 096</b>
<b>Muut alueet</b>	518	474	485	483	492	484	1 001	966	969
<b>Koko maa</b>	<b>3 207</b>	<b>2 043</b>	<b>1 196</b>	<b>2 709</b>	<b>2 725</b>	<b>2 869</b>	<b>5 916</b>	<b>4 768</b>	<b>4 065</b>

**Osuudet (%) alueittain**

Alue	Arava			Korkotuki			Yhteensä		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
<b>Pääkaupunkiseutu</b>	31,9	21,1	14,9	49,5	54,9	46,4	39,9	40,4	35,5
<b>Lähialue</b>	3,2	9,9	7,4	8,6	7,1	7,2	5,7	8,3	7,0
<b>Turun seutu</b>	6,8	5,1	1,8	0,9	7,4	10,1	4,1	6,4	7,3
<b>Tampereen seutu</b>	18,6	13,7	6,4	5,9	3,5	9,9	12,8	7,8	8,5
<b>Jyväskylän seutu</b>	9,2	10,9	10,5	1,8	1,3	5,8	5,8	5,4	7,0
<b>Kuopion seutu</b>	0,2	1,7	0,0	2,0	2,5	0,7	1,0	2,1	0,4
<b>Oulun seutu</b>	13,9	14,4	18,4	13,4	5,2	7,6	13,7	9,2	10,5
<b>Kasvukeskukset yhteensä</b>	<b>83,8</b>	<b>76,8</b>	<b>59,4</b>	<b>82,2</b>	<b>81,9</b>	<b>87,5</b>	<b>83,1</b>	<b>79,7</b>	<b>76,2</b>
<b>Muut alueet</b>	16,2	23,2	40,6	17,8	18,1	12,5	16,9	20,3	23,8
<b>Koko maa</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Perusparannettujen asuntojen määrä kasvoi edellisvuodesta lähes kolmanneksella, ja lainoitus suuntautui suureksi osaksi pääkaupunkiseudulle.



## Kohdentamisen perusteet

Lainoituksen suuntaamisessa on otettu huomioon väestön kehitystiedot, kunnilta ja suurimilta yleishyödyllisiltä yhteisöiltä kerätyt asuntomarkkinatiedot sekä valtiokonttorilta saadut lainoitusrästítiedot. Samoin on ollut käytettävissä asuntojen vuokra- ja hintatietoja. Sekä ARA-tuotannon että vapaarahoitteen asuntokannan vuokrissa on melko suuria alueittaisia eroja. Pääkaupunkiseudulla ovat uudet ARA-kohteet hyvässä kilpailuasemassa suhteessa vapaarahoitteisiin asuntoihin. Sen sijaan muualla maassa, mukaan lukien pääkaupunkiseudun lähialue ja muut kasvukeskukset, joutuvat ARA-kohteet kovaan kilpailutilanteeseen asuntomarkkinoilla.

**Taulukko 4. Vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden vuokrat suhteessa ARA-tuotannon ensimmäisen vuoden laskennallisiin asumiskustannuksiin alueittain**

	Vapaa- rahoitteinen <sup>1)</sup>	ARA-tuotanto <sup>2)</sup>	
		Arava	Korkotuki
Koko maa	9,46	9,18	9,27
Pääkaupunkiseutu	12,32	12,00	9,97
Muu maa	8,58	8,83	8,45
Kehysalue	9,66	9,64	10,00

1) Vapaarahoitteiset uudet vuokrasuhteet 3. neljännes 2005 Lähde: TK

2) Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset  
vuoden 2005 uusissa arava- ja korkotukihankkeissa

Pääkaupunkiseudulla sekä arava- että korkotukivuokratalojen laskennalliset vuokrat alittavat jonkin verran vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden mukaiset vuokrat. Kaikilla muualla maassa tilanne on päinvastainen, joten siellä uudet ARA-vuokratalot joutuvat kovempaan kilpailuun asukkaista.



## Asuntojen laatu ja kustannukset

### Pientalotuotannon kasvu

Asuntorahaston tavoitteena on jo usean vuoden ajan ollut edistää ARA-tuotannon pientalovaltaisuutta. Tässä tavoitteessa on onnistuttu vertailtaessa vuosien 2005 ja 2004 tuotantoa.

**Taulukko 5. Pientalojen osuus ARA-tuotannossa**

Asunnot talotyypeittäin		Arava- ja korkotukihankkeet yhteensä									
		yht.	Erillinen pientalo			Rivi- ja ketjutalo		Kerrostalo		Useita talotyyppisiä	
		as kpl	as kpl	%	as kpl	%	as kpl	%	as kpl	%	
Kaikki asunnot yhteensä	2003	5 916	478	8,1	620	10,5	4 476	75,7	342	5,8	
	2004	4 768	270	5,7	496	10,4	3 791	79,5	244	5,1	
	2005	4 065	162	4,0	534	13,1	3 018	74,2	351	8,6	
Normaalit vuokra-asunnot	2003	3 211	19	0,6	438	13,7	2 593	80,8	161	5,0	
	2004	1 802	0	0,0	142	7,9	1 435	79,6	225	12,5	
	2005	1 466	0	0,0	147	10,0	1 119	76,3	200	13,6	
Asumisoikeusasunnot	2003	638	0	0,0	79	12,4	433	67,9	126	19,7	
	2004	500	12	2,4	130	26,0	358	71,6	0	0,0	
	2005	415	0	0,0	81	19,5	201	48,4	133	32,0	
Osaomistuskohdeet	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	
	2005	149	25	16,8	42	28,2	64	43,0	18	12,1	
Erityisasunnot	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	
	2005	1 898	0	0,0	264	13,9	1 634	86,1	0	0,0	
Yhteensä ilman oktaloja	2003	5 470	32	0,6	620	11,3	4 476	81,8	342	6,3	
	2004	4 518	20	0,4	472	10,4	3 782	83,7	244	5,4	
	2005	3 928	25	0,6	534	13,6	3 018	76,8	351	8,9	
Omakotitalot	2003	446	446	100,0	-	-	-	-	-	-	
	2004	250	250	100,0	-	-	-	-	-	-	
	2005	137	137	100,0	-	-	-	-	-	-	
Normaaliasunnot yhteensä	2003	4 732	478	10,1	533	11,3	3 423	72,3	299	6,3	
	2004	2 814	270	9,6	358	12,7	1 975	70,2	244	7,5	
	2005	2 167	162	7,5	270	12,5	1 384	63,9	351	16,2	

Puurakentamisen edistämishjelma luovutettiin asuntoministeri Hannes Manniselle helmikuussa 2005, ja hallitus teki ohjelmaan liittyvän periaatepäätöksen maaliskuussa 2005. Ohjelman asuntopoliittisena tavoitteena on huolehtia kohtuuhintaisen ja tarpeita vastaavan asuntotuotannon riittävydestä. Ohjelman avulla edistetään muun muassa tuottajamuotoista puu- ja pientalotuotantoa sekä pientalovaltaiten alueiden rakentamista erityisesti kasvupaikkakunnilla. Puurakentamisen edistämishjelman mukaan puun käyttö rakentamisessa lisääntyy, kun pientalojen osuus uudistuotannosta kasvaa. ARA-tuotannossa kerrostalojen osuus on pienentynyt 80 %:sta noin 74 %:iin. Vuonna 2005 hyväksytyistä asumisoikeusasunnoista noin puolet sijoittui kerrostaloihin, kun taas normaaleista vuokra-asunnoista 76 % sijoittui kerrostaloihin. Vaikka tavoitteena on lisätä kaupunkimaista pientalovaltaita rakentamista (tiivis ja matala -hankkeita) kasvukeskuksissa ja niitä etenevissä määrin rakennetaankin, kasvukeskuksissa kaavoitetaan ja rakennetaan edelleen paljon kerrostaloja.

## **Liikuntaesteettämyys**

Maaliskuun 2005 alusta voimaan tulleet rakentamismääräykset G1 ja F1 edellyttävät aikaisempaa parempaa esteettämyyttä asunnoilta ja ympäristöltä. ARA-tuotannon asunnoilta edellytetään, että asunnoissa on vähintään yksi saniteettitila, joka on pyörätuolilla liikkuvan henkilön käytettävissä tai helposti muutettavissa tällaiseksi. Hinta- ja laatuvalvonnan yhteydessä suositaan esteettämyyttä lisääviä laatutekijöitä.

Lokakuun 2005 alusta lähtien ARAn Internet-palvelussa on otettu julkiseen käyttöön asuntojen arviointimenetelmä ARVI, joka osaltaan helpottaa tiedon saantia esteettömän ympäristön aikaansaamiseksi.

## **Pienasuntojen osuus**

Eräänä vaikuttavuustavoitteena on ollut lisätä ylikysynnän kohteena olevien, asumiskustannuksiltaan kohtuullisten pienten asuntojen tarjontaa. Pienasuntojen osuus varsinaisissa vuokrataloissa on kuitenkin hieman pienentynyt edelliseen vuoteen verrattuna (v. 2003: 43,1 %, v. 2004: 42,0 %, v.2005: 40,0 %) Asumisoikeustaloissa pienasuntojen osuus sitä vastoin on jonkin verran kasvanut (v. 2003: 28,8 %, v. 2004: 32,4 %, v. 2005: 32,8 %). Investointiavustuksella rahoitetuissa erityisasuntohankkeissa asunnot ovat lähes poikkeuksetta pienasuntoja. Hinta- ja laatuvalvonnan yhteydessä suositaan sivuasuntojen ja lisähuoneiden rakentamista. Pienasunnon suunnittelu -julkaisu ilmestyi 12.1.2006, ja se edistää osaltaan sekä normaaleissa että erityiskohteissa sijaitsevien pienasuntojen suunnittelua ja rakentamista.

Taulukko 6. Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa

<b>Aravalainoitus</b>							
<b>Varsinaiset vuokra-asunnot</b>							
Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	<b>Pienasunnot 1)</b>	2 h+k	3 h+kk/k	4- h+kk/k 2)	Yhteensä %
2003	14,2	24,5	<b>38,7</b>	31,1	23,8	6,5	100,0
2004. ....	20,2	17,2	<b>37,4</b>	24,3	28,0	10,3	100,0
2005. ....	11,8	22,7	<b>34,4</b>	33,8	23,7	8,0	100,0
<b>Asumisoikeusasunnot</b>							
Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	<b>Pien.1)</b>	2 h+k	3 h+kk/k	4- h+kk/k	Yhteensä %
2003	13,4	18,0	<b>31,4</b>	24,7	26,1	17,8	100,0
2004	7,2	19,9	<b>27,1</b>	19,3	37,6	16,0	100,0
2005	6,1	33,1	<b>39,3</b>	12,3	31,3	17,2	100,0
<b>Korkotukilainoitus</b>							
<b>Varsinaiset vuokratilat</b>							
Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	<b>Pien.1)</b>	2 h+k	3 h+kk/k	4- h+kk/k 1)	Yhteensä %
2003	23,8	24,2	<b>48,0</b>	23,2	23,0	5,8	100,0
2004	15,4	31,3	<b>46,7</b>	22,9	27,3	3,1	100,0
2005	18,8	24,0	<b>42,7</b>	19,7	26,8	10,8	100,0
<b>Asumisoikeusasunnot</b>							
Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	<b>Pien.1)</b>	2 h+k	3 h+kk/k	4- h+kk/k	Yhteensä %
2003	9,1	14,7	<b>23,8</b>	23,8	34,2	18,2	100,0
2004	11,9	28,0	<b>39,9</b>	13,8	25,7	20,6	100,0
2005	25,0	3,6	<b>28,6</b>	18,3	36,5	16,7	100,0
<b>Arava- ja korkotukilainoitus yhteensä</b>							
<b>Varsinaiset vuokratilat</b>							
Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	<b>Pien.1)</b>	2 h+k	3 h+kk/k	4- h+kk/k 1)	Yhteensä %
2003	18,7	24,4	<b>43,1</b>	27,4	23,4	6,1	100,0
2004	17,9	24,1	<b>42,0</b>	23,6	27,6	6,8	100,0
2005	16,4	23,5	<b>40,0</b>	24,4	25,8	9,9	100,0
<b>Asumisoikeusasunnot</b>							
Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	<b>Pien.1)</b>	2 h+k	3 h+kk/k	4- h+kk/k	Yhteensä %
2003	11,9	16,9	<b>28,8</b>	24,4	28,8	17,9	100,0
2004	9,2	23,3	<b>32,4</b>	17,0	32,6	17,9	100,0
2005	17,6	15,2	<b>32,8</b>	15,9	34,5	16,9	100,0
1)	Pienasunnot: 1h+kk/k ja 2h+kk						
2)	Sisältää ryhmä- ja erityisasunnot						

## **Elinkaarilaatutekijät**

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

Suosittelavien elinkaaritekijöiden käyttöönottoa 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.

Yhä useammassa hankkeissa on lisätty elinkaaritaloutta parantavia ratkaisuja eli elinkaaritekijöitä. Taso on tänä vuonna noussut erityisesti lämmön talteenotossa, paikalla muurauksessa ja runkojärjestelmän muunneltavuudessa.

## **Suunnitelmallinen asuntokannan ylläpito**

### **Asuntokannan vaiheittainen ja oikea-aikainen korjaaminen**

Omistajien ohjaaminen talon koko elinkaaren huomioon ottaviin kunnossapito- ja perusparannussuunnitelmien tekoon sekä perusparannustoiminnan toteutukseen on eräs ARAn perustavoitteista perusparannustoiminnan tukemisessa.

Vaiheittaisen perusparannustoiminnan käynnistyminen yleisesti ARA-kohteissa on kuitenkin ollut vaikeasti toteutettavissa. Perusparantamisen aravalainoitus lopetettiin vuonna 2004, mutta kertomusvuonna voitiin lainapäätös tehdä vanhoihin ennen vuotta 2005 annettuihin varauspäätöksiin. Vuonna 2005 perusparantamisen osapäätökset käsittivät 1720 asuntoa. Vuonna 2003 annettiin osapäätökset 3 391 ja vuonna 2004 3 530 asunnolle. Nykyään suurin osa korjausasteeltaan pienehköistä perusparannuksista rahoitetaan pankkilainoin ja kiinteistöyhtiöiden oman tulorahoituksen turvin, sillä markkinakorot ovat alhaiset verrattuna korkotukilainan kustannustasoon. Kiinteistöjen omistajien kiinnostusta valtion korkotuen hakemiseen perusparannustoimintaan vähentävät myös tukeen liittyvät asuntojen käyttö- ja luovutusrajaukset sekä rakennuksen ikään perustuva lainaleikkuri. Vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotuettu perusparannustoiminta onkin ollut vähäistä. Vuonna 2005 tehtiin osapäätös 2 178 asuntoon, vuonna 2003 655 ja vuonna 2004 833 asuntoon.

ARAn tukeman vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparannustoiminnan volyyymi on supistunut huomattavasti aravalainoituksen loputtua. Nykyisillä korkotukilainaehdoilla tuen piiriin valikoituvat taloudellisesti huonosti hoidetut ja vaikeasti korjattavat, keskimääräistä huonokuntoisemmat vuokratalo-kohteet, joihin omistajien on ollut vaikea saada muuta kuin täytetakauksen sisältävää ARAn korkotukilainaa. Näissä kohteissa perusparannus joudutaan tekemään kerralla raskaasti.

Kuntonsa puolesta välittömässä korjaustarpeessa olevat, laajaa korjausta edellyttävät kohteet täytyy kuitenkin korjata, teknisiltä ominaisuuksiltaan tyydyttävälle tasolle (mikäli se muuten taloudellisesti, sijainti ym. seikat huomioon ottaen, on perusteltua). Vasta tämän jälkeen

ARA voi toiminnallaan ohjata kiinteistöjen omistajia vaiheittaiseen, järkevään ja oikea-aikaiseen peruskorjaustoimintaan.

Korkotuen piiriin tulevat nyt myös kasvavassa määrin ARAn investointiavustusta saavat, opiskelijoille, asunnottomille, huonokuntoisille vanhuksille, muistihäiriöisille, vammaisille ja muille erityisryhmille tarkoitetut kohteet, joita Raha-automaattiyhdistys ei enää avusta.

Erityisesti vanhuksille ja vammaisille tarkoitetuissa perusparannushankkeissa kiinnitetään huomiota palvelutilojen saavutettavuuteen, esteettömyyteen sekä asuntojen mitoittamiseen ja varustukseen.

Näissä erityiskohteissa on usein ollut tarpeen laajentaa olemassa olevia tiloja ja tässä yhteydessä korjata ne uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Useissa kohteissa on toteutettu myös käyttötarkoituksen muutos. Näissä kohteissa on ollut tarpeen hyväksyä keskimääräistä tasoa raskaampia korjauksia ja korkeampia kustannuksia. Korkea korjausaste ja suuret korjauskustannukset ARA-tuotannossa ovat seurausta edellä mainituista seikoista.

Taulukko 7. Perusparannuskustannusten ja -asteen muutokset arava perusparannushankkeissa

Vuosi	Vuokra- ja as.oik.talot		Erityiskohteet		Yhteensä	
	Perusp. kustannus	Perusp. aste %	Perusp. kustannus	Perusp. aste %	Perusp. kustannus	Perusp. aste %
<b>Koko maa</b>						
2003	705	55,6	878	63,9	787	59,5
2004	576	44,1	1 024	68,0	714	51,5
2005	804	53,7	969	69,0	901	62,7
<i>Muutos %</i>						
2005 - 2004	39,6	21,8	-5,4	1,5	26,2	21,7

Perusparannuskust. = urakat + erillishankinnat + liittymismaksut + suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot + rahoitus- ja rakennuttamiskulut (€/asm<sup>2</sup>).  
PP-aste = perusparannushankkeen korjauskustannusten suhde vastaavan ohjelman mukaisen tyyppillisen uudisrakennuksen rakennuskustannuksiin (%).

Tauluissa mukana ARA:ssa tehdyt päätökset.

Luvut ovat hankkeittain asunoneliöiden suhteen painotettuja keskiarvoja.

Kaikki keskiarvot ovat 12 kk aikana hyväksytyjen hankkeiden keskiarvoja.

Suunnitelmallinen asuntokannan ylläpito vaatii kiinteistönomistajalta toimenpiteitä hankkeen kunnan arvioimiseksi sekä korjaustoiminnan järkevän ajoituksen ja rahoituksen suunnitelmiseksi. Ara edellyttää, että lainoitettavalle hankkeelle on tehty kuntoarvio ja pitkän tähtäyksen kunnossapitosuunnitelma kohteen oikea-aikaisen ja järkevän korjaamisen varmistamiseksi.

Kuntoarvion yhteenveto ja hankkeen PTS-suunnitelma ovat lainan varauspäätösvaiheen asiakirjoja. Näiden laatimiseen voi asuinrakennuksen omistaja saada myös avustusta. Tällä menettelyllä pyritään varmistamaan, että kuntoarvio on rakennuttajan ja suunnittelijan käytössä, kun korjaushankkeen suunnittelu käynnistyy. ARA voi osapäätösvaiheessa seurata PTS-suunnitelman toteutumista. Käytännössä perusparannushankkeen suunnittelu perustuu kuntoarvioita tarkempaan kuntotutkimukseen.

Taulukko 8. Perusparannuskustannusten ja -asteen muutokset korkotuki perusparannushankkeissa

Vuosi	Vuokra- ja as.oik.talot		Erityiskohteet		Yhteensä	
	Perusp. kustannus	Perusp. aste %	Perusp. kustannus	Perusp. aste %	Perusp. kustannus	Perusp. aste
<b>Koko maa</b>						
2003	581	45,1	354	35,9	498	41,7
2004	760	50,1	547	49,3	689	49,8
2005	857	50,1	1089	63,0	978	56,8
<i>Muutos %</i>						
2005/2004	12,8	0,0	99,1	27,8	41,9	14,1
<b>Pääkaupunkiseutu</b>						
2003	530	43,8	339	34,3	424	38,5
2004	824	44,0	305	39,9	534	41,7
2005	883	46,8	1248	61,4	989	51,1
<i>Muutos %</i>						
2005/2004	7,2	6,4	309,2	53,9	85,2	22,5
<b>Muu maa ilman pks.</b>						
2003	622	46,2	702	71,5	625	47,3
2004	734	52,6	1186	74,1	808	56,1
2005	817	55,4	1040	57,1	970	60,9
<i>Muutos %</i>						
2005/2004	11,3	5,3	-12,3	-22,9	20,0	8,6

Perusparannuskustannus = urakat + erillishankinnat + liittymismaksut + suunnittelu- ja aiantuntijapalkkiot + rahoitus- ja rakennuttamiskulut (€/asm<sup>2</sup>).

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

Luvut ovat hankkeittain asunoneliöiden suhteen painotettuja keskiarvoja.

Kaikki keskiarvot ovat 12 kk aikana hyväksytyjen hankkeiden keskiarvoja.

## Korjausavustusten käyttö

Korjausavustusten ensisijaisena tavoitteena on tukea ikääntyvän väestön mahdollisuuksia asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. Vuonna 2005 myönnettiin vanhusten omistamien ja/tai vanhusten käytössä olevien omakotitalojen korjaamiseen valtuutta yhteensä 12,4 miljoonaa euroa noin 4 000 asunnon korjaamiseen.

Seuraavassa taulukossa on esitetty korjausavustusten jakautuminen eri käyttötarkoituksiin kertomusvuoden maksatustietojen mukaan, koska tiedot kuntien myöntämistä avustuksista ovat käytettävissä vasta myöhemmin vuonna 2006.

**Taulukko 9. Korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2003 - 2005**

	1.1. - 31.12.2003		1.1. - 31.12.2004		1.1. - 31.12.2005		Muutos % 04 / 05
	€	%	€	%	€	%	
Asunto-osakeyhtiöt	7 013	0,0	4 413	0,0		0,0	-100,0
Lähiprojektin asunto- osakeyhtiöt	5 146 573	15,0	6 881 226	16,2	3 743 389	7,3	-45,6
Muut lähiöt	1 333 496	3,9	1 392 829	3,3	1 441 803	2,8	3,5
Vanhusväestö	6 527 943	19,0	6 064 196	14,2	6 305 157	12,3	4,0
Terveyshaitat	10 588	0,0	9 157	0,0		0,0	-100,0
Liikuntaesteen poistami- nen	5 550 150	16,2	7 896 023	18,5	10 412 688	20,3	31,9
Kuntoarvio	646 557	1,9	898 441	2,1	636 990	1,2	-29,1
Veteraanit	1 409 835	4,1	1 195 322	2,8	1 224 355	2,4	2,4
Hissit	8 150 230	23,8	7 054 500	16,6	10 204 683	19,9	44,7
Laitosavustukset	511 189	1,5	1 028 750	2,4	697 840	1,4	-32,2
Korotettu terveyshaitta	168 799	0,5	200 511	0,5	410 380	0,8	104,7
As.Oy:n suunnittelu- avustukset	2 874 240	8,4	3 275 816	7,7	3 950 295	7,7	20,6
Huoltokirjan laatiminen	189 134	0,6	514 501	1,2	345 474	0,7	-32,9
Kuntotutkimus	396 658	1,2	561 478	1,3	482 337	0,9	-14,1
Energiakatselmus	27 352,00	0,1	118 199,00	0,3	355 843	0,7	201,1
Energia-avustukset	1 355 527,23	4,0	5 485 379,39	12,9	11 001 648	21,4	100,6
Jätevesien käsittelyavustus					89 843	0,2	
<b>Korjausavustukset yhteensä</b>	<b>34 305 283</b>	<b>100,0</b>	<b>42 580 742</b>	<b>100,0</b>	<b>51 302 726</b>	<b>100,0</b>	<b>20,5</b>

### Hissiavustukset

Hissit ovat olennainen tekijä asuntojen ja rakennusten esteettömyyden kannalta. Väestön ikääntyessä esteettömyyden merkitys korostuu aiempaa enemmän.

Varauksia uusien hissien rakentamiseksi myönnettiin kertomusvuonna 90 kohteelle, joissa oli yhteensä 235 hissiä. Määrä oli 32 hissiä enemmän kuin edellisenä vuonna. Keskimääräinen kustannus kertomusvuonna toteutetuissa hissikohteissa oli noin 143 000 euroa. Keskimääräinen kustannus nousi 4 000 euroa. Nousu johtui lähinnä rakennusteknisten töiden kustannusten noususta. Kaikki hyväksyttävät hakijat, jotka toimittivat tarvittavat liiteasiakirjat, saivat avustusvarauksen/päätöksen.

Korjausavustuksilla rahoitettujen uusien hissien lukumäärä

	2002	2003	2004	2005
Varaukset (käyttävät valtuutta)				
kohteita	72	76	76	90
hissejä	168	172	203	235

Vuonna 2005 myönnettiin avustus 550 hissien korjaamiseksi; keskimääräinen korjauskustannus oli noin 57 300 euroa. Kustannusten nousu edelliseen vuoteen verrattuna oli noin 10 100

euroa. Nousu johtui aiempaa laajemmista korjauksista. Osassa tapauksista uusittiin vanha hissi moderniin, esteettömämpään malliin. Kaiken kaikkiaan hakemuksia jätettiin 812 hissin korjaamiseksi.

## **Yleishyödyllisyyden valvonta ja rahoitusriskien minimointi**

### **Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen**

Toimintaympäristön muutosten vuoksi osasta asuntorahaston aravahallintoyksikköä muodostettiin 1.5.2005 lukien uusi valvontayksikkö. Valvontayksikkö vastaa yleishyödyllisten yhteisöjen toiminnan valvonnasta, ohjauksesta ja neuvonnasta sekä nimeää uudet yleishyödylliset asuntoyhteisöt. Lisäksi yksikkö käsittelee ja valvoo käyttö- ja luovutusrajoituksia sekä valmistelee rajoituksista vapauttamista koskevat päätökset.

Vuokra-asuntojen käyttöasteiden alenemisen myötä kiinteistönpito-ongelmat ovat jatkuvasti kasvamassa erityisesti väestöltään vähenevillä paikkakunnilla. Vuokra-asuntoja vapautettiin käyttö- ja luovutusrajoituksista vuokratalon omistajien taloudellisten vaikeuksien helpottamiseksi ja valtion saatavien turvaamiseksi. Vapautuspäätöksiä harkittaessa otettiin huomioon paikkakunnan asuntomarkkinatilanne ja vuokra-asuntojen tarve kohteiden sijaintialueella. Vapautetut asunnot sijaitsivat pääasiassa paikkakunnilla, joilla on ylitarjontaa aravavuokra-asunnoista. Mahdollisuutta hakea vapautusta aravan käyttö- ja luovutusrajoituksista tai käyttötarkoituksen muuttamista tuotiin aktiivisesti esiin sellaisilla paikkakunnilla, jotka ovat väestökehitykseltään taantuvia ja joilla on vuokra-asuntojen ylitarjontaa. Tulevaa kehitystä ennakoivasti on vähäisen kysynnän ja suureen asukasvaihtuvuuden alueilla myönnetty joustavasti vapautuksia.

Vuonna 2005 rajoituksista vapauttamista koskeviin hakemuksiin annettiin 291 päätöstä (lisäys yli 60 %), joissa oli yhteensä 5 137 vuokra-asuntoa (lisäys 5,3 %). Asuntojen lukumääristä laskien hakemuksista hyväksyttiin 83,5 %.

Vapautus aravarajoituksista myönnettiin 254 kohteelle, joissa oli yhteensä 4 289 aravavuokra-asuntoa. Vapautetuista oli alkuperäisillä aravarajoituksilla yhteensä 1 680 asuntoa (39,2 %) ja kymmenen vuoden jatkorajoituksilla 2 440 asuntoa (56,9 %). Purkulupa myönnettiin 169 aravavuokra-asunnolle (3,9 %) kahdeksassa kohteessa, joista kolmella kohteella oli mahdollisuus hakea jäljellä olevalle aravalainalle osittaista akordia Valtiokonttorilta.

Vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain (291/2005) mukainen vapautus myönnettiin yhdelle vuokra-asunnolle. Vapautetuissa kohteissa oli kuntien tai niiden kokonaan omistamien yhtiöiden asuntoja yhteensä runsaat 350.

Yhteensä 847 aravavuokra-asuntoa koskevat vapautushakemukset hylättiin. Hylkäysperusteena oli pääasiallisesti vuokra-asuntojen sijainti paikkakunnilla, joilla on jatkuvasti asuntojen kysyntää ja tarvetta.



Kaavio 1. Aravarajoituksista vapauttamiset



### Asukasvalinta ja asukasrakenne

Asukasvalinnassa segregaaation välttäminen ja samalla asunnottomista huolehtiminen on toiminut parhaiten niissä kunnissa, joissa asiaa on hoidettu kokonaisvaltaisesti asuntotoimen ja sosiaalitoimen yhteistyöllä. Asunnottomat tarvitsevat usein asunnon lisäksi tukea myös elämänhallintaan. Kunnan vuokrataloyhtiö antaa esimerkiksi asuntokantaansa sosiaalitoimen käyttöön siten, että kokonaisia taloja välivuokrataan sosiaalitoimelle, joka vastaa vuokralaisista ja järjestää tarvittavat tukipalvelut. Tukipalveluja tarjoavat myös monet paikalliset järjestöt. Jos asunnottomia varten on tarjolla riittävästi erityisasuntoja, on segregatiota voitu paremmin välttää niin sanotuissa normaaleissa vuokra-asunnoissa.

Asuntorahasto on tuonut asukasvalintaan liittyviä näkökantoja esiin koulutustilaisuuksissa, käynneillä kunnissa ja vuokratalojen omistajien luona, ohjeissaan sekä muussa ohjauksessaan ja neuvonnassaan sekä rohkaissut erityisesti kuntien asuntoviranomaisia näiden seikkojen huomioon ottamisessa. Kunnan intressissä on pitää asuntokanta myös sopivan suuruisena ja järkevässä käytössä.

### Asuntokannan käyttö

Kunnista asuntorahastoon tulleiden ilmoitusten mukaan tyhjillään olleiden ARA-vuokra-asuntojen määrä pieneni hieman viime vuonna. Kun ilmoitus puuttuu useammasta kunnasta kuin edellisvuonna (noin 40 kuntaa), voidaan arvioida tyhjien asuntojen määrän olleen suunnilleen vuoden 2004 tasolla. Tätä kehitystä tarkasteltaessa pitää ottaa huomioon, että kertomusvuoden aikana on vapautettu rajoituksista noin 4 300 asuntoa lähinnä asuntomarkkinasyistä. Nämä vapautetut asunnot ovat poissa tyhjien määristä, mutta ne ovat edelleen asuntomarkkinoilla kilpailemassa aravatalojen asukkaista. Ylitarjontaa osoittaa myös se, että

noin 100 kuntaa ilmoitti asuntomarkkinakyselyssä olevan tarpeellista vähentää arava-asuntokantaa lähimmän viiden vuoden aikana yhteensä noin 3 500 asunnolla. Näiden kuntien joukossa on kasvukeskuskunnista Oulu ja Jyväskylä sekä useita muita kaupunkeja.

**Taulukko 10. Tyhjillään olleet vuokra- ja asumisoikeusasunnot vuosina 2004 ja 2005**

	2004	2005
Yli 2 kk tyhjillään olleet vuokra-asunnot	4395	4226
Vuokratut ja tyhjillään olleet asumisoikeusasunnot	967	1029

Eniten tyhjiä aravavuokra-asuntoja oli kertomusvuoden marraskuussa Äänekoskella (167 as.), Kemijärvellä (160 as.), Raahessa (153 as.), Forssassa (128 as.), Kemissä (114 as.) ja Lieksassa (113 as.). Myös Helsingin seudulla on vaikea markkinoida suuria vuokra-asuntoja, koska niiden vuokrat ovat korkeat. Suurten asuntojen korkeista vuokrista aiheutuneiden ongelmien lieventämiseksi asuntorahasto antoi kertomusvuonna suosituksen jyvityksen muuttamisesta ja käyttöön ottamisesta.

Asumisoikeusasuntojen tyhjillään olo ja vuokraaminen lisääntyivät viime vuonna jonkin verran. Turussa oli tyhjien tai vuokrattujen asuntojen määrä 164 ja pääkaupunkiseudun kunnissa yhteensä noin 270 asuntoa. Tampereella ja Keravalla oli tyhjinä tai vuokrattuna 64 asuntoa. Asumisoikeusasuntojen kysynnän lievä väheneminen johtuu omistusasuntomarkkinoiden voimakkaasta vedosta. Vuokrattujen asuntojen osuus vuonna 2005 oli noin 61%, kun vastaava osuus oli vuotta aikaisemmin noin 58 %.

### **Valvontaan liittyvä raportointi**

Kuntien omistamien yhtiöiden suuren lukumäärän ja valvonnan osittaisen erilaisuuden vuoksi kuntayhtiölle kehitettiin erillinen tietojen keruujärjestelmä, jossa asiakkaat täyttävät valvontatiedot Internetissä kyselylomakkeelle. Tallennetuista tiedoista järjestelmä laskee suoraan keskeiset taloudelliset tunnusluvut lomakkeelle, jotka asiakkaat lähettävät asuntorahastoon. Menetelmän myötä kuntayhtiöistä kerättävät tiedot saadaan näin tiivistetysti raportoitavaan muotoon. Kuntayhtiötä koskevat tiedot kerättiin ensimmäistä kertaa vuoden 2005 aikana. Kuntayhtiöiden tietokanta palvelee asuntokannan kehittämisyksikköä muun muassa Käyttöaste-projektissa.

## **2.2 Toiminnallinen tuloksellisuus**

### **2.2.1 Toiminnallinen tehokkuus ja sen kehitys**

#### **Käyttöaste-projekti**

Käyttöaste-projektissa mukana olevissa 41 kunnassa on noin 1800 tyhjää asuntoa kaikkiaan asuntorahastolle ilmoitetusta noin 4 300 tyhjistä aravavuokra-asunnosta. Eli tyhjästä vuokra-asunnoista projektikuntiin sijoittuu yli 40 %.

Projektin aloitusseminaari pidettiin lokakuussa 2005, ja paikalla oli runsas edustus lähes kaikista projektikunnista. Mukana oli myös yhteistyötahojen edustajia. Parhailaan kunnissa on menossa asuntomarkkinoiden analyysi- ja selvitysvaihe, joka seuraavassa vaiheessa tehtävän

kiinteistökannan analyysien kanssa johtaa kuntakohtaiseen toimenpideohjelmaan. Selvityksessä kerätään tiedot kaikista projektikuntien alueilla olevista tyhjästä tai vajaakäyttöisistä arava-asunnoista ja laaditaan niihin liittyvät toimenpideohjelmat aikatauluineen. Projektissa voidaan käyttää uusia avustus- ja tukimuotoja. Ensimmäiset avustus- ja tukihakemukset saapuvat käsittelyyn vuoden alkupuolella. Avustukset ja muut tukirahat suunnataan vaikeimmissa tilanteissa oleville kohteille niin, että määrärahojen mahdollisimman tehokas ja oikeudenmukainen käyttö voidaan saavuttaa.

## **Viraston toiminnan kehittäminen**

Keväällä 2005 ARA osallistui selvitysmies Tarastin ehdotusten jatkotyöstämiseen. Asuntorahaston kehittäminen todettiin monivuotiseksi prosessiksi. Ensimmäisessä vaiheessa (2005 - 2007) kehitetään asuntorahaston nykyisiä tehtäviä ja toteutetaan vähäisiä uusien tehtävien siirtoja. Tässä vaiheessa keskitytään ikääntyvien ja erityisryhmien asumiseen, asuntomarkkina-analyysien kehittämiseen, ARA-asuntokannan omistajapolitiikkaan ja sen kehittämiseen, korjausrakentamiseen ja kiinteistönpitoon sekä siirretään koerakentaminen ja tyyppihyväksyntä ympäristöministeriöstä asuntorahastoon. Toisessa vaiheessa (2008 - 2010) ARAn toiminnassa painottuisivat energiankäyttöön ja asuinrakennusten elinkaari - näkökulmaan liittyvät tehtävät. Asuntorahasto jatkaa sosiaalisen asuntopolitiikan operatiivisena toimijana sekä kehittyä monipuoliseksi asunto-olojen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijaksi – linjaukset rahaston toimenkuvaksi ovat olemassa mutta yksityiskohdista on edelleen neuvoteltava.

Viraston uudet tehtävät ja toimintaympäristön muutokset on kertomusvuonna otettu huomioon organisaatiossa, jota muutettiin 1.5.2005. Toiminnan tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi luovuttiin kahdesta alueyksiköstä ja tilalle perustettiin yksi hankeyksikkö, jossa käsitellään uustuotannon arava- ja korkotukihakemukset sekä niihin liittyvät avustukset. Arava-hallintoyksikön tilalle tuli kaksi uutta yksikköä: valvontayksikkö hoitaa yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnan sekä käyttö- ja luovutusrajoitusasiat, kun taas asuntokanta- ja korjausrakentamisyksikön tehtävänä on asuntokannan kehittäminen ja perusparantamisen tukeminen. Johdon tukiryhmä seuraa rahaston maksuvalmiutta ja valtuuksien käyttöä, osallistuu talousarvioesityksen ja valtuuksien käyttösuunnitelmien valmisteluun sekä riskien hallinnan tehtäviin. Ryhmä huolehtii myös sisäisestä tarkastuksesta. Lisäksi perustettiin neljä pysyvää työryhmää, joiden tehtävänä on tutkimus- ja kehittämistoiminta, perusparantamisen edistäminen, vanhusten asunto-olojen kehittäminen ja väestöltään vähenevien kuntien ongelmien käsitteleminen.

Yhteistyötä on kehitetty erityisesti Valtiokonttorin rahoitustoimialan, Raha-automaattiyhdistyksen ja Suomen Kuntaliiton kanssa.

## **Vuosina 2002 - 2004 myönnettyjen kunnallistekniikka-avustusten arviointi**

Alustava selvitys infra-avustusjärjestelmästä on jätetty ympäristöministeriölle alkuvuodesta. Laajempi selvitys laaditaan ministeriön kanssa erikseen sovittavalla tavalla, kun järjestelmän tuloksista on saatavissa lopullisempaa tietoa.

## Seudulliset ja valtakunnalliset kehittämishankkeet

Avustusjärjestelmät lähiöiden kehittämiseksi on valmisteltu yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa.

Seudullisen asunto-ohjelmoinnin kehittämishankkeita ja yhteistyöhankkeita ei ole ollut vuoden 2005 aikana.

Viime vuoden lopulla päättyi ympäristöministeriön ja Valtion asuntorahaston tukema Pohjois-Savon liiton hanke, jossa kehiteltiin eräille väestöltään supistuville kunnalle asuntopoliittista strategiaa.

Kesäkuussa valmistui raportti ympäristöministeriön, Suomen ympäristökeskuksen ja Valtion Asuntorahaston yhteisestä hankkeesta, jossa on kehitelty aravavuokratalojen käyttötilanteen ja asukaspysyvyyden seurantamenetelmää hyödyntäen väestötietojärjestelmän (VTJ) rakenus-, huoneisto- ja väestötietoja. Seurantatietoja voidaan esittää havainnollisesti erilaisia karttapohjia ja kuvioita hyväksi käyttäen. Menetelmän kehittämistä on tarkoitus jatkaa, jotta käyttömahdollisuuksia saadaan lisää.

## Riskien ennakoinnin ja riskienhallinnan kehittäminen

Asuntorahaston, valtiokonttorin ja ympäristöministeriön yhteinen sosiaalisen asuntorahoituksen riskienhallinnan yhteistyöryhmä on kokoontunut kuukausittain. Asuntorahaston johtokunnalle on esitelty kaksi valtion asuntolainojen ja valtioneuvoston riskiraporttia 31.3. ja 30.9. tilanteen mukaisesti. Riskiraporttia kehitetään edelleen, ja se tuotetaan jatkossa kaksi kertaa vuodessa.

Yhteistyöryhmä valmisteli ARAn ja Valtiokonttorin asiantuntemusta laajasti hyödyntäen sosiaalisen asuntorahoituksen riskienhallinnan ohjeen. Ohje vahvistettiin johtokunnassa 21.9., ja se tuli voimaan 23.9.2005 lukien. Ohje käsittää luottoriskin ja operatiivisen riskin. Muiden riskitekijöiden osalta ohjeistusta kehitetään myöhemmin.

## Vuosivalvontailmoitusten käsittely

Vuoden 2003 vuosivalvontailmoitukset saatiin käsiteltyä tavoitteiden mukaisesti vuoden 2005 ensimmäisen neljänneksen loppuun mennessä. Vuoden 2004 vuosivalvontailmoituksia käsitellään jatkuvasti tarkastusmatkojen ja muiden valvontatöiden ohessa, ja tavoitteena on saavuttaa edellisen vuoden aikataulu vähentyneistä henkilöresursseista huolimatta.

Valvonnan atk-rekisterin käytettävyydessä on saavutettu kohtuullinen taso, joka mahdollistaa sujuvan valvontailmoitusten käsittelyn. Valvonnassa on kerätty yhteisöjen tietoja vuodesta 1999 lukien, ja vertailutietoja on saatavissa atk-järjestelmästä vuodesta 2001 alkaen.

## **Kustannusvalvonta**

### **Arava- ja korkotukituotannon tonttikustannukset**

Tonttikustannuksia hyväksyttäessä tavoitteena olivat kokonaisuutena maltilliset tonttikustannukset.

Tonttien enimmäishintojen kehitystä tarkasteltiin alkuvuodesta paikkakunnittain ja alueittain. Alueelliset enimmäistonttihinnat hyväksyttiin yhteensä 31 paikkakunnalle.

Tonttihintoja korotettiin keskimäärin 6 % voimakkaasti kasvavilla alueilla (6 aluetta) ja 4 % muilla kasvavilla alueilla. Tonttihinnat pidettiin edellisvuoden tasolla kahdeksalla (8) alueella. Hintavyöhykemuutoksia tehtiin kahdella paikkakunnalla.

YTV:n vyöhykehintoja korotettiin alkuvuodesta 2005 noin 9 %, ja lisäksi tehtiin vyöhyketarkistuksia. Korotuksesta huolimatta tonttihinnat vastaavat vain noin 60 % markkinoilla maksetuista pientalotonttien käyvistä hinnoista. YTV:n tonttitoimikunnan tavoite on, että vyöhykehinta on alle 80 % vapaiden markkinoiden pientalotonttien hinnoista. Yhdeksättä vuotta jatkunut tonttihintojen nousu on jättänyt asuntorahaston hyväksymät tonttien enimmäishinnat yhä kauemmaksi markkinahinnoista, mikä osaltaan on vähentänyt sosiaalista asuntotuotantoa.

Tonttien enimmäishintojen lisäksi seurataan toteutuneiden hankkeiden tonttihintojen keskiarvoja. Näihin vaikuttavat muun muassa tuotannon sijoittuminen ja se, onko tontti kaavoitettu kerros- vai pientalotuotantoon.

Omistustontille hyväksytyjen hankkeiden tonttikustannukset olivat koko maan keskiarvolla mitattuna 6,3 % suuremmat kuin edellisvuonna. Pääkaupunkiseudulla asuntotuotantoon tulleet tontit sijaitsivat edelleen hyvillä paikoilla ja toteutuneet hankkeet sijoittuvat keskihinnaltaan 13,2 %. Muualla maassa toteutuneiden hankkeiden maapohjan hankintakustannukset alenivat 2,5 %. Liittymis- ja autopaikkamaksuissa on palattu viime vuotta alemmalle hintatasolle.

Pääkaupunkiseudulla Helsingin hankkeet sijoittuvat edellisvuosien tapaan omistustonttien sijaan vuokratonteille. Omistustonteille tuotettujen hankkeiden keskiarvoon vaikutti muun muassa se, että Espoossa hankkeet sijoituivat edellisvuotta paremmille alueille ja Vantaalla puolestaan pientalotuotannon osuus kasvoi.

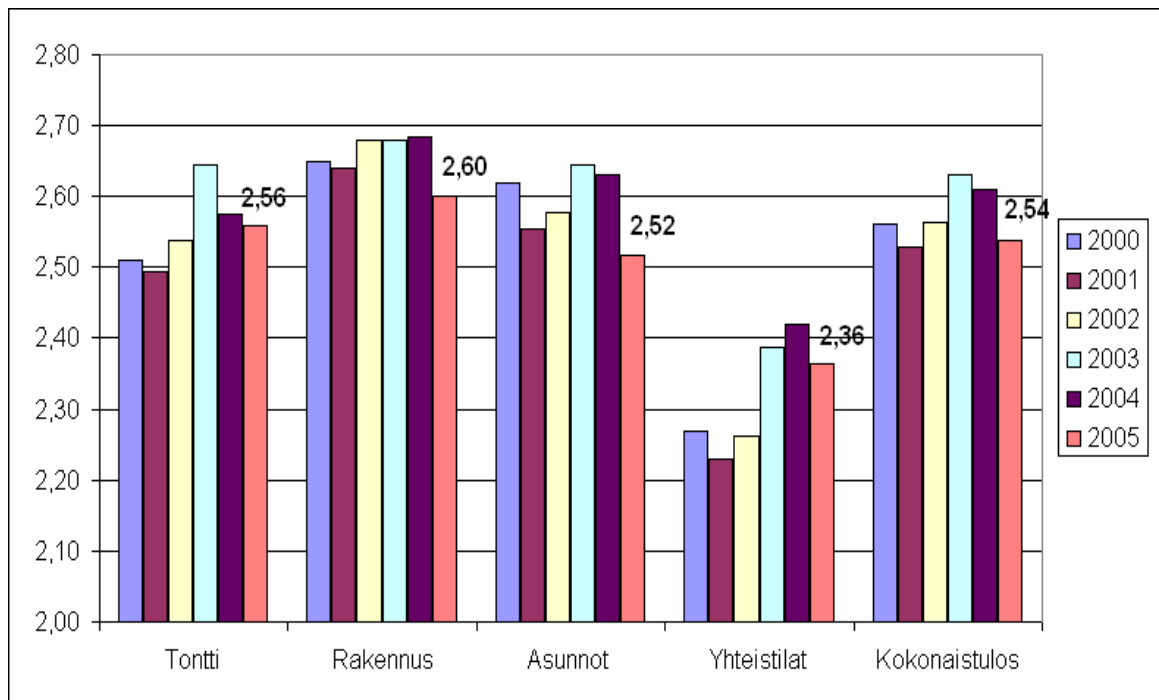
Vuokratontille toteutuneiden hankkeiden tonttihinnat pysyivät koko maan keskiarvolla mitattuna edellisvuoden tasossa. Pääkaupunkiseudulla toteutuneiden hankkeiden tonttivuokrien keskiarvo oli 4,8 % edellisvuotta korkeampi. Muualla maassa toteutuneiden hankkeiden tonttivuokrissa ei tapahtunut muutosta.

### **Arava- ja korkotukituotannon rakennussuunnitelmien laatu**

ARA-tuotannon vuoden 2005 rakennussuunnitelmien laatu heikkeni edelleen hieman verrattuna kahteen edelliseen vuoteen.

Suunnitelmien laatu sai rakennussuunnitelmien laadunseurannan arvostelussa kokonaisarvosanan tyydyttävä - hyvä, yhteensä 2,54 pistettä (vuonna 2004 2,61 pistettä). Laatuluokkaan hyvä (3,00 - 3,49 pistettä) sijoittui 1 hanke. Vuoden 2005 suunnitelmista 64,1 % sijoittui laatuluokkaan tyydyttävä - hyvä (2,50 - 2,99 pistettä) ja 32,8 % laatuluokkaan tyydyttävä (2,00 - 2,49 pistettä). Tarkastelussa mukana olevien hankkeiden (ilman erityishankkeita) määrä väheni edelleen voimakkaasti edellisen vuoden 83 hankkeesta 64 hankkeeseen.

**Kaavio 2. Laadunseurantapisteet vuosilta 2000 – 2005**



### **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 2005 alkaneissa normaaleissa arava- ja korkotukikohteissa keskimäärin 7,9 % (pks 7,0 %, muu maa 7,1 %) korkeammat kuin vuonna 2004. Koko maan keskiarvoa nosti se, että alkava tuotanto painottui edellisvuotta enemmän pääkaupunkiseudulle. Hankkeiden vähäisen lukumäärän takia keskiarvot ovat herkkiä muutoksille.

Pääkaupunkiseudulla rakentaminen maksoi keskimäärin 2 055 euroa/as m<sup>2</sup>. Muualla maassa rakentamisen hintataso oli 1 645 euroa/as m<sup>2</sup>. Tarkastelussa ovat mukana normaalit vuokra- ja asumisoikeustalot.

Vaparahoitteisen tuotannon kysyntä oli edelleen merkittävää.

**Taulukko 11. Rakentamisen hinta, maapohjan hankintakustannukset, hankintahinta ja kustannusmuutokset normaaleissa arava- ja korkotukihankkeissa**

Vuosi	Rakentamisen hinta	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla			
		Liittymismaksut ja auto-paikat	Maapohjan hankintakustannus	Hankinta-arvo	Liittymismaksut ja auto-paikat	Maapohjakustannus	Hankinta-arvo	
<b>Koko maa</b>								
2003	1517	88	158	1719	95	14	1681	
2004	1678	79	158	1836	113	15	1875	
2005	1810	72	168	1981	115	15	2023	
<i>Muutos vuositasolla 2005/2004</i>		7,9	-8,9	6,3	7,9	1,8	0,0	7,9
<b>Pääkaupunkiseutu</b>								
2003	1690	72	242	1955	112	17	1860	
2004	1920	104	296	2154	141	21	2139	
2005	2055	94	335	2443	118	22	2214	
<i>Muutos vuositasolla 2005/2004</i>		7,0	-9,6	13,2	13,4	-16,3	4,8	3,5
<b>Muu maa</b>								
2003	1384	97	111	1586	78	12	1498	
2004	1536	73	122	1754	69	5	1581	
2005	1645	66	119	1845	111	5	1734	
<i>Muutos vuositasolla 2005/2004</i>		7,1	-9,6	-2,5	5,2	60,9	0,0	9,7

ARA-tuotannon rakentamisen keskihintojen muutosta ei tule verrata pelkästään rakennuskustannusindeksiin. Kun ARA-tuotannon vuoden 2005 rakentamisen keskihinnasta eliminoidaan ne tekijät, joita indeksissä ei oteta huomioon, panoshintojen hyväksytyksi keskimuutokseksi jää noin 2,4 %. Rakennuskustannusindeksin vuosimuutos 12/2005 on ollut 3,1 %.





### **Arava- ja korkotukituotannon ensimmäisen vuoden asumiskustannukset**

Asuntorahaston tavoitteena oli varmistaa, että hankkeet ovat asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset ovat vuonna 2005 alkaneissa normaaleissa vuokratilahankkeissa olleet lähes 3 % alemmat kuin vuonna 2004.

Asumiskustannusten muutokset pääkaupunkiseudun arava- ja korkotukihankkeissa olivat yhteensä keskimäärin 2 % alemmat kuin edellisvuonna alkaneissa hankkeissa. Muualla maassa asumiskustannukset olivat vastaavasti 1,8 % alemmat kuin edellisvuonna alkaneissa vuokratilahankkeissa.

Uudistuotannossa normaalikohteiden asumiskustannukset ovat pääkaupunkiseudulla noin 10,1 euroa/as m<sup>2</sup>/kk ja muualla maassa noin 8,6 euroa/as m<sup>2</sup>/kk.

Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset ovat vuonna 2005 alkaneissa asumisoikeusasunnoissa noin 5 % alhaisemmat kuin vuonna 2004.

Asumisoikeusasunnoissa asumiskustannusten muutos on pääkaupunkiseudulla alkaneissa hankkeissa ollut -3,8 % verrattuna vuotta aikaisemmin alkaneisiin hankkeisiin. Muualla maassa vuokrissa ei ollut eroa edellisvuoden hankkeiden vuokratasoon nähden.

Asumisoikeusasuntojen asumiskustannusten tulee olla edullisemmat kuin sijainniltaan ja suunnitelmaratkaisultaan vastaavien vuokra-asuntojen asumiskustannukset asukkaiden omaraahoitusosuuden takia. Keskiarvoilla mitattuina asumiskustannukset asumisoikeusasunnoissa ovat olleet keskimäärin 4 - 9 % edullisemmat kuin vuokra-asunnoissa.

Pidemmän aikavälin tarkastelussa vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asumiskustannukset ovat pääkaupunkiseudulla toissa vuoden tasolla; muualla maassa nousu on pysähtynyt.

Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset ovat rakennuttajien ilmoittamia. Asumiskustannusten muutokseen vaikuttaa rakennuskustannusten ja suunnitelmaratkaisujen lisäksi muun muassa asuntojen sijainti.

**Taulukko 12. Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset ( €/m<sup>2</sup>/kk )**

Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset €/m <sup>2</sup> /kk	Kaikki hankkeet			Aravahankkeet			Korkotukihankkeet			
	koko maa	pks	muu maa	koko maa	pks	muu maa	koko maa	pks	muu maa	
<b>Normaalit vuokra- talo- hankkeet</b>	<b>2003</b>	9,06	10,05	8,38	8,64	9,6	8,16	9,45	10,31	8,66
	<b>2004</b>	9,51	10,31	8,79	9,84	10,91	8,62	9,21	9,64	8,92
	<b>2005</b>	9,24	10,1	8,63	9,18	12	8,83	9,27	9,97	8,45
	Muutos%									
	2005/2004	-2,80 %	-2,00 %	-1,80 %	-6,70 %	10,00 %	2,40 %	0,70 %	3,40 %	-5,30 %
2005 as. kpl	1 615 as.	680 as.	935 as.	485 as.	45 as.	440 as.	1 130 as.	635 as.	495 as.	
<b>Asumis- oikeus- asunnot</b>	<b>2003</b>	8,45	9,77	7,49	8,18	9,36	7,53	9,1	10,31	7,35
	<b>2004</b>	8,97	10,08	8,08	8,48	9,51	8,07	9,66	10,47	8,12
	<b>2005</b>	8,51	9,7	8,08	7,95	0	7,95	8,87	9,7	8,22
	Muutos%									
	2005/2004	-5,20 %	-3,80 %	0,00 %	-6,30 %	..	-1,50 %	-8,20 %	-7,40 %	1,20 %
2005 as. kpl	415 as.	105 as.	320 as.	163 as.	0 as.	163 as.	252 as.	105 as.	157 as.	

**Arava- ja korkotukituotannon rakennuttajapalkkiot****Taulukko 13. Rakennuttajapalkkiot hanketyypeittäin**

Rakennut- taja- palkkiot €/as m <sup>2</sup>	2003		2004		2005		2005	
	kilpailu- kohteet	neuvottelu- kohteet	kilpailu- kohteet	neuvottelu- kohteet	kilpailu- kohteet	neuvottelu- kohteet	arava	korko- tuki
normaa- liasunnot	90	77	93	75	93	80	74	98
erityis- asunnot	78	66	99	75	93	59	88	94
kaikki	86	76	95	75	93	79	79	96

Yksittäisenä kustannuseränä seurattavat rakennuttajapalkkiot ovat normaalikohteissa suuruudeltaan 74 - 98 euroa/as m<sup>2</sup> ja erityiskohteissa 60 - 94 euroa/asm<sup>2</sup>. Rakennuttamispalkkiolla katetaan rakennuttamisen kulut ja rakentamisen aikaiset rahoituskulut.

Pääpiirteissään rakennuttamien tehtävät liittyvät hankesuunnitteluun, suunnittelun valmisteluun ja ohjaukseen, rakentamisen valmisteluun ja ohjaukseen, vastaanottoon ja käyttöönottoon sekä takuu-aikaan (vastuut). Rakennuttajapalkkiolla katetaan muun muassa valvojan palkkio, kustannussuunnittelu, huoltokirjan laatiminen ja markkinointikulut.

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

### Arava- ja korkotukituotannon kilpailutus

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

Koko maan hankkeista urakkakilpailtuja oli uudisrakentamishankkeista yhteensä 85 % (pks 96 %, muu maa 82 %). Kilpailtujen hankkeiden osuus on pääkaupunkiseudulla pysynyt korkeana ja kasvanut muualla maassa. Perusteena kilpailusta poikkeamiselle olivat seuraavat seikat: urakoitsija omisti tontin ja lisäksi kohde sijaitsi keskeisesti, kyseessä oli täydennysrakentaminen, aikataulu oli tiukka tai hanke arvioitiin kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi

**Taulukko 14. Kilpailutettujen hankkeiden osuus rakentamisessa**

Kilpailutettujen hankkeiden osuudet	2003	2004	2005	
	urakka-kilpailussa	urakka-kilpailussa	hankkeita kpl	urakka-kilpailussa
arava ja korkotukihankkeet yhteensä				
- uudistuotanto, pks	88 %	97 %	24	96 %
- uudistuotanto, muu maa	70 %	76 %	88	82 %
uudistuotanto, koko maa	76 %	81 %	112	85 %
peruskorjaus, koko maa	100 %	100 %	274	100 %

Edellisvuosien tapaan kaikissa peruskorjauskohteissa on järjestetty urakkakilpailu.

### Korkotukilainojen korot ja marginaalit

Taulukko 15. Vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen korot ja marginaalit

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>korkotukilainojen kokonaiskorko</b>	4,05 %	5,26 %	4,41 %	3,89 %	2,94 %	2,59 %	2,37 %
<b>korkotukilainojen korkomarginaali</b>	0,30 %	0,31 %	0,25 %	0,25 %	0,18 %	0,12 %	0,07 %
keskikorko yritysluotoissa (sis. as. yhteisöt)	3,68 %	5,19 %	5,11 %	4,36 %	3,88 %	3,62 %	3,50 %
korkoero pankkien keskikorkoon	0,37 %	-0,07 %	-0,70 %	-0,47 %	-0,94 %	-1,03 %	-1,13 %

Vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskikorko oli 2,37 % ja korkomarginaali 0,07 %. Asunto-osakeyhtiöalojen (40 %) korkotukilainoissa korkomarginaali oli 0,34 %. Rahoituksen kilpailuttaminen ja luottolaitosten kilpailu ovat pitäneet korkomarginaalit alhaisella tasolla.

## Ohjaus ja valvonta

### Kunnat vuokra-asuntojen omistajina

Kunnat ovat suurin aravavuokra-asuntojen omistajaryhmä: ne omistavat noin 60 % koko aravavuokra-asuntokannasta. Väestöltään kasvavat kunnat ja kasvukeskukset ovat hakeneet pääosan, noin 75 %, uusista aravalainoista. Kasvavat kunnat hoitavat ja panostavat arava-asuntojen ylläpitoon ja kannan kehittämiseen. Väestöltään vähenevät kunnat kamppailevat sen sijaan kiinteistötalouden, korjausvelan ja vajaakäytön ongelmissa. Osassa näiden kuntien omistamista kiinteistöyhtiöistä on jouduttu hakeutumaan myös velkajärjestelyyn.

**Taulukko 16. Kunnallisen vuokra-asuntotuotannon osuus arava- ja korkotukituotannosta vuosina 2003 – 2005.**

Kunnallinen vuokra-asuntotuotanto			2003	2004	2005
Kunnan omistamat	Arava	as.kpl	843	1063	264
	Korkotuki	as.kpl	504	508	843
	Yhteensä	as.kpl	1 347	1 571	1 107
Muiden omistamat	Arava	as.kpl	1915	1009	769
	Korkotuki	as.kpl	1345	1606	1637
	Yhteensä	as.kpl	3 260	2 615	2 406
Aravavuokra-asunnot yhteensä			2 758	2 072	1 033
Korkotukivuokra-asunnot yhteensä			1 849	2 114	2 480
Kaikki vuokra-asunnot yhteensä			4 607	4 186	3 513
Kunnan omistamien aravavuokra-asuntojen osuus aravavuokra-asunnoista			30,6	51,3	25,6
Kunnan omistamien korkotukivuokra-asuntojen osuus korkotuki-asunnoista			27,3	24,0	34,0
Kunnan omistamien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen osuus arava- ja korkotuki-asunnoista			29,2	37,5	31,5

Asuntorahaston vuonna 2004 tekemän kyselyn mukaan omistajapolitiikkaa on mietitty noin sadassa kunnassa. Uusia lainoja kuntien yhtiöille on myönnetty, jos niitä on haettu ja jos aravalaissa ja -asetuksessa mainitut lainanmyöntämisen yleiset edellytykset ovat täyttyneet huolimatta omistajapolitiikan sisällöstä. Toisaalta on tapauksia, joissa kunta on luopunut koko arava-asuntokannasta. Tämän jälkeen kuntaan on kuitenkin rakennettu uusia ARA-asuntoja.

Peruskorjaustoiminnassa valtaosa aravalainoista on vuonna 2005 ollut delegointikuntien myöntämiä. Kasvukeskuksissa on siis ollut peruskorjaustarpeita ja kysyntää vuokra-asunnoille. Toisaalta väestöltään vähenevissä kunnissa peruskorjaustoiminta on ollut vähäistä, sillä kiinteistöyhtiöiden taloudellinen tilanne on ollut vaikea ja käyttöaste normaalia alhaisempi.

Vaikka väestöltään vähenevissä kunnissa on tarvetta vähentää tyhjiä asuntoja, jäljellä olevaa asuntokantaa on silti haluttu ylläpitää. Pyrkimystä päästä tyhjistä ja tarpeettomista vuokra-asunnoista ei voitane nähdä kannanottona omistajapoliittisiin linjauksiin. Tämä pyrkimys ei ole merkinnyt halua luopua tarpeellisesta peruskorjaamisesta tai uusien asuntojen rakentamisesta erityisryhmille. Näiltäkin osin lainoitusta ohjaavat ensi sijassa asumisen tarve ja asuntomarkkinat, ei niinkään omistajapolitiikka.

Viime vuosina uusien vuokra-asuntojen aloitukset ovat vähentyneet. Kuntien osuus uusien vuokra-asuntojen lainoituksesta on pysynyt noin kolmanneksen tuntumassa koko ARA-tuotannosta viimeisen kolmen vuoden aikana. Kolmen viimeisen vuoden aikana kuntien osuus esimerkiksi aravauustuotannon lainoituksesta on vaihdellut 17,4 %:sta 51,3 %:iin.

Tilastojen valossa syy kuntien osuuden nousuun on, että muut toimijat, kuten yleishyödylliset yhteisöt, ovat supistaneet aravatuotantoaan tuntuvasti. Vastaavasti niissä tapauksissa, joissa osuus on laskenut, on selittävänä tekijänä lainoituksen painottuminen korkotuen puolelle. Jos kunnan omistama yhtiö on päättänyt hakea uutta lainaa, taustalla on keskeisenä syynä ollut vuokra-asuntojen tarve ja perusteltu kysyntä sekä kunnan halu tuottaa oman yhtiönsä kautta uusia vuokra-asuntoja riippumatta siitä, onko omistajapolitiikka määritelty ja mitä painotuksia sosiaalisen vuokra-asuntokannan omistamiselle kuntayhtiössä on asetettu.

### **Toteutettu ohjaus ja valvonta**

Kunnille ja muille omistajayhteisöille on annettu yleisohjausta ja opastusta asuntokantaan ja perusparantamiseen sekä tyhjien asuntojen ongelmatilanteisiin. ARA on osallistunut myös eri tahojen järjestämän koulutuksen antamiseen ja järjestänyt Käyttöaste-projekti -seminaari (tyhjien asuntojen vähentämiseksi) noin 40 kunnalle.

Ara on kertomusvuoden aikana tarkastanut yleishyödyllisistä yhteisöistä noin 4 % näiden toimitiloissa. Kunnan omistamia yhtiöitä on tarkistettu 11; näissä on selvinnyt asukasvalinta- ja vuokranmääritysmenettelyt.

Korjaus- ja energia-avustusten myöntämisessä ja niihin liittyvissä asioissa on vuonna 2005 tehty tarkastuskäynti 11 kuntaan. Kunnissa on käyty läpi vuosien 2003 ja 2004 hakemukset ja päätökset. Lisäksi on ennaltaehkäisevänä toimintana tarkasteltu tämänvuotisia hakemuksia ja niihin liittyviä tulkintakysymyksiä sekä annettu näihin liittyen perusteellinen opastus ja ohjaus ennen kuluvan vuoden päätösten tekoa. Kunnista on saatu enimmäkseen myönteistä palautetta tästä toiminnasta ja erityisesti mainitusta ennaltaehkäisevästä osuudesta. Viideltä kunnalta on jouduttu pyytämään lisäselvityksiä valvonnan loppuun saattamiseksi.

## **Laajennettu kunnallistekniikka-avustus**

Infra-avustusten niin sanotulla toisella kierroksella (vuosina 2005-2009) avustus laajeni hallituksen asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti myös muihin kasvukeskuksiin; avustusta voidaan myöntää pääkaupunkiseudulle lähialueineen, Tampereen, Turun, Jyväskylän, Kuopion, Oulun, Joensuun ja Lahden seuduille. Seutujen kunnat, yhteensä 71, on määritelty tarkemmin 21.12.2004 annetussa valtioneuvoston asetuksessa. Infra-avustuksiin on varattu 50 miljoonan euron määräraha vuosille 2005 - 2009, josta määrärahasta 10 miljoonaa euroa jaettiin vuonna 2005. Avustusta voidaan myöntää asuntoalueen katujen tai muiden liikenneväylien, myös siltojen, sekä puistojen rakentamiseen. Sähkötekniset työt ja vesihuollon rakentaminen jäävät avustuksen ulkopuolelle. Avustukset olivat haussa keväällä 2005, ja avustuksia haettiin 111 miljoonan euron edestä.

## **Jätevesiavustus**

Talousjätevesiavustus tuli vuonna 2005 osaksi korjausavustusjärjestelmää ja kuuluu kunnan myönnettäviin avustuksiin. ARA antoi avustuksen hakemisesta, myöntämisestä ja maksutuksesta ohjeet tammikuussa. Avustus on ollut pääaiheena vuoden koulutustilaisuuksissa. Talousjätevesijärjestelmien korjaamisen lupakäytäntö on vaihdellut kunnittain melko paljon; asetuksen muutoksella on luvan tasoksi 1.7.2005 lukien tullut toimenpidelupa. Tämä selkeyttää ja yhdenmukaistaa menettelyjä kunnissa. Soveltamiskäytäntöä tulee helpottamaan myös se, että uudessa asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksia koskevassa laissa on tarkoitettu määrittellä talousjätevesiavustuksen soveltamisalue nykyistä tarkemmin.

Kuntiin on kevään hakuajana jätetty 140 – 150 jätevesiavustushakemusta. Hakuajan jatkaminenkaan 21.10.2005 saakka ei lisännyt merkittävästi hakemusten määrää, mikä viittaa myös siihen, että itse talousvesijärjestelmien parantaminen menettelyineen on vielä sisäänajovaiheessa. Hakemusten määrään on vaikuttanut myös tulorajojen alhaisuus.

## **Erityisryhmien ja asunnottomien asunnotilanteen parantaminen**

Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitettu investointiavustusvaltuus vuodelle 2005 oli 34 miljoonaa euroa. Avustettuja asuntoja on noin 2 200 lähes 50 hankkeessa. Rakennettavia uusia asuntoja määrästä on yli 1100, peruskorjattavia runsas 800 ja vanhasta kannasta hankittavia noin 250 asuntoa. Avustussummasta 71,5 % kohdistuu uudistuotantoon, 26,5 % perusparannushankkeisiin ja 2 % hankintoihin. Pääkaupunkiseudun osuus avustussummasta on ollut noin 44 %.

Avustukset jakautuvat käyttäjäryhmittäin

- vanhusten palveluasuntoihin (mm. muistihäiriöiset) 36,6%,
- muihin palveluasuntoihin (mm. kehitysvammaiset) 4,5 %,
- mielenterveyskuntoutujien tukiasuntoihin 6,1 %,
- nuorten vuokra- ja tukiasuntoihin 14,5%,
- opiskelija-asuntoihin 35,0 % ja
- ikäihmisten vuokra-asuntoihin 3,3 %.

Asunnottomuutta onnistuttiin edelleen jonkin verran vähentämään. Vuoden 2005 marraskuussa yhden henkilön talouksia oli asunnottomana runsaat 7 400, mikä on noin 200 vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Vailla asuntoa olevia perheitä ja pariskuntia oli suunnil-

leen edellisvuotinen määrä, noin 350. Tiedot perustuvat kuntien asuntorahastolle toimittamiin asuntomarkkinaselvityksiin.

Taulukko 17. Asunnottomien määrä (kyselyajankohta marraskuun puoliväli)

<b>Talouden koko</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Asunnottomat yhden henkilön taloudet	9 966	9 561	8 186	7 651	7 430
Asunnottomat perheet	782	774	415	357	355

Vuokra-asuntotilanteen helpottuminen koko maassa, myös suurimmissa kaupungeissa, on osaltaan auttanut asunnottomien tilannetta. Valtakunnallisen ja pääkaupunkiseudun asunnottomuuden vähentämishojelmien myötä kunnat ovat tehneet poikkihallinnollisia selvityksiä asunnottomuuden ja erityisryhmien asumistarpeista. Vuoden 2005 aikana kunnat asuttivat kaikkiaan noin 3 000 yksinäistä asunnotonta ja noin 600 asuntoa vailla olevaa perhettä. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyä on käytetty muun muassa asumisneuvontaa ja sosiaalista isännöintiä. Yhteistyö asunnottomuuden vähentämiseksi jatkuu kunnissa asuntotoimen, sosiaali- ja terveystoimen sekä järjestöjen kesken. ARA teki ympäristöministeriölle aloitteen, joka mahdollistaisi ryhmäkotityyppisen rakentamisen lainoittamisen kaikkein vaikeimmassa asemassa oleville asunnottomille.

## Sisäinen tehokkuus ja palvelukyky

### Verkkopalvelut

Asuntorahaston vuosia 2004 – 2006 koskevan verkkopalvelustrategian painopiste on sisäisten ja sidosryhmäprosessien alueella. Verkkopalvelujen kohderyhmistä tärkeä asema on kunnilla ja yleishyödyllisillä yhteisöillä. Erityisesti näiden ryhmien kanssa toimittaessa voidaan verkkopalveilla tukea asuntorahaston toiminnan vaikuttavuutta. Strategiassa on määritelty viraston lähivuosien verkkopalvelujen kehittämisen suuntaviivat.

Asuntorahaston uudistunut Internet-sivusto valmistui alkuvuodesta 2005 ja julkistettiin maaliskuussa. Sivuston tekninen ratkaisu on yhtenäinen muun ympäristöhallinnon Internet-verkkopalvelun kanssa.

Kuluneen vuoden aikana jatkettiin asuntorahaston asian- ja dokumentinhallintasovelluksen sekä intranet-palvelun kehittämistä. Sovellukset on integroitu kiinteästi yhteen. Intranet-palvelu otettiin käyttöön lokakuussa. Asianhallintasovellus otetaan käyttöön vuoden 2006 alkupuoliskolla.

Vuoden 2005 alussa Asuminen.fi:n ylläpito siirrettiin ympäristöministeriöstä asuntorahastoon. Vuoden aikana valmisteltiin Asuminen.fi:n englanninkielinen versio julkaisukuntoon yhdessä Suomi.fi:n verkkotoimittajien kanssa. Asuminen.fi:n ylläpitäjä osallistui Suomi.fi:n toimituskunnan työskentelyyn.

Syksyllä 2005 avautui asuntorahaston sivuilla uusi verkkopalvelu nimeltään ARVI. ARVI on tietokanta ja työväline esteettömän asuin ympäristön ja asumisen suunnittelua ja arviointia varten. ARVI on alkuaan kehitetty Teknillisen korkeakoulun Sotera-instituutissa tutkimustyönä. Palvelu tuoteistettiin vuoden 2005 aikana Soteran, ympäristöministeriön, sosiaali- ja

terveysministeriön sekä asuntorahaston yhteistyönä ja siirrettiin asuntorahaston hallintaan. Asuntorahasto vastaa palvelun ylläpidosta ja kehittämisestä.

Vuoden aikana asuntorahastossa selvitettiin Lomake.fi-verkkopalvelun käyttömahdollisuuksia avustushakemusten toimittamisessa viranomaisille. Ensimmäisessä vaiheessa päätettiin muuttaa korjaus- ja energia-avustusten hakulomakkeet verkkolomakkeiksi. Verkkolomakkeen määrittelytyö tehtiin yhdessä Helsingin kaupungin edustajien kanssa. Lomake toteutetaan vuoden 2006 alussa, ja ensimmäisessä vaiheessa sitä käyttävät Helsingin kaupunki ja asuntorahasto. Verkkolomake on jatkossa myös muiden halukkaiden kuntien käytettävissä.

### Toimintaprosessien laatu

Kertomusvuonna seurattiin korjausavustusten rahatilausten ja rakennusperintöavustusten rahatilausten käsittelyaikoja. Kertomusvuoden keskimääräiseksi käsittelyajaksi muodostui 5,7 työpäivää, kun se edellisenä vuonna oli 5,1.

Taulukko 18. Korjausavustushakemusten kappalemäärät ja keskimääräinen käsittelyaika työpäivinä.

Keskiarvo												
<b>vuosi 2005</b>	tammi	helmi	maalis	huhti	touko	kesä	heinä	elo	syys	loka	marras	joulu
Käsittelyaika, työpäiv	5,8	5,3	7,2	5,6	4,6	5,2	6,6	5,4	5,6	4,6	6,7	6,1
Hakemusten lukumäärä, kpl	298	209	178	129	170	248	169	355	364	366	427	484

kumulatiivinen keskiarvo, työpäiv (painotettu)	5,7
--	-----

Rakennusperintöavustusten keskimääräiseksi käsittelyajaksi muodostui 4,9 työpäivää.

### Sähköisten laskujen vastaanotto

Sähköisten laskujen vastaanottoa ei aloitettu vuoden 2005 kuluessa. Asian etenemistä lykättiin vuodelle 2006 siinä vaiheessa, kun Valtiokonttori ilmoitti, että se kokoaa yhtenäisen rekisterin virastojen tavarantoimittajista tarkoituksenaan tukea tilivirastoja verkkolaskutuksen aloittamisessa. Tähän liittyen päätettiin, että ARA aloittaa projektiluonteisesti sähköisten laskujen vastaanoton yhden erikseen sovittavan tavarantoimittajan kanssa viimeistään vuoden 2006 ensimmäisellä neljänneksellä. Samalla selvitetään mahdollisuus vastaanottaa kuntien korjausavustusten rahatilaukset sähköisessä muodossa.

### Osallistuminen ympäristöhallinnon tukipalveluhankkeen suunnitteluun sekä varautuminen palveluiden asteittaiseen siirtymiseen palvelukeskukseen

Valtion asuntorahaston edustajat ovat mukana tukipalveluhankkeen ohjausryhmässä ja kolmessa projektissa. Taloushallinnon järjestelmät (AdeEko+, Opus Capita, Rondo ja Travel) ovat yhtenevät hallinnonalan muiden virastojen kanssa. Personec FV -henkilöstö- ja palkkahallintojärjestelmän käyttöönotosta 31.5.2006 mennessä on tehty sopimus.



## Vapauttamishakemusten käsittely

Aravarajoituksista vapauttamista koskevat perusteiltaan selvät hakemukset voidaan ratkaista työtilanteiden mukaan useimmiten kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaikki päätökseen tarvittavat asiakirjat ja lausunnot ovat saapuneet virastoon. Suurempaa selvitystyötä vaativissa tapauksissa päätöksien saaminen kestää jonkin verran kauemmin lähinnä erilaisten täydennys- ja lausuntopyyntöjen takia. Toisaalta esimerkiksi pakkohuutokauppatilanteissa tai valtion tai omistajien suurempien tappioiden ja riskien välttämiseksi vapautuspäätöksiä on tehty jopa muutaman päivän kuluessa.

## Palvelukyky

Viraston palvelukykyä on tarkasteltu vuonna 2002 tehdyssä laajassa selvityksessä, jossa evaluoitiin sekä asuntorahoitusjärjestelmä että viraston toiminta. Viraston palvelukyky todettiin tuolloin hyväksi. Uutta asiakastyytyväisyyskyselyä ei tehty vielä kertomusvuonna, koska edellinen selvitys oli hyvin kattava ja toisaalta vuoden aikana käyttöön otetun uuden tuen, erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen myönnettävien avustusten ja uudistetun organisaation toiminnasta ei vielä saataisi käyttökelpoista palautetta.

## 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 4 705 824 euroa. Kokonaiskustannuksista 34 % kohdistuu lainoitustoiminnalle, 17 % valvontatoiminnalle ja 16 % avustustoiminnalle. Lainoitustoiminnan kustannusosuus on pienentynyt 7 %, 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 ovat kertomusvuonna olleet muun muassa asiantuntijuuden lisääminen eräissä painopistealueiksi määritellyissä tehtävissä, lainasaatavakannan riskien hallinnan kehittäminen, alueellistamis- ja tukipalveluhankkeeseen osallistuminen sekä sähköisen asioinnin ja intranetin kehittäminen.

Lainoitustoiminnan kustannukset ovat edelliseen vuoteen verrattuna pienentyneet 1,8 % ja vuoteen 2002 verrattuna 20,8 %. Vuodesta 2001 jatkunut kustannusten pieneminen johtuu uustuotannon lainoitusvolyymin tuntuvasta supistumisesta. Avustustoiminnan kokonaiskustannukset ovat kertomusvuonna pienentyneet 2,5%. Avustuspäätösten käsittelykustannukset suhteessa maksettujen avustusten euromäärään ovat laskeneet 1,1 %:iin; edellisenä vuotena ne olivat 1,5%.

Taulukko 19. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	Vuosi 2002	Vuosi 2003	Vuosi 2004	Vuosi 2005	Muutos % 05
Asuntorahaston kokonaiskustannukset, euroa	4 269 466	4 305 326	4 637 908	4 705 824	+ 1,5 %
Lainoitus toiminnan kustannukset, euroa	2 100 986	1 810 212	1 692 728	1 662 962	- 1,8 %
<b>Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus - euroa/hanke</b>	6 161	5 485	5 208	4 331	- 16,8 %
Avustustoiminnan kustannukset, euroa	743 673	696 010	788 822	768 882	-2,5
<b>Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis.maks)</b>					
- euroa/avustuspäätös	206	177	194	179	-7,7 %
- % maksetuista avustuksista	2,1 %	1,5 %	1,5 %	1,1%	-0,4 % - yks.

Kustannukset sisältävät rakennetta ylläpitävän toiminnan kustannukset ja virastotasoiset yhteiskustannukset

Ympäristöministeriön ja asuntorahaston välisessä tulossopimuksessa oli asetettu taloudellisuustavoitteeksi, että lainoitus- ja avustustoiminnan kustannusosuudet sopeutetaan toiminnan suoritteiden määriin, eli tavoitteeksi asetettiin laina- ja korkotukipäätöksen yksikkökustannukseksi 5 104 euroa/hanke ja avustustoiminnan yksikkökustannukseksi 173 euroa/avustuspäätös. Lainapäätöksen osalta tavoite saavutettiin ja ylitettiin<sup>1</sup> mutta avustuspäätöksen käsittelykustannus jäi hieman arvioitua suuremmaksi.

### Taloudellisuus- ja palvelukykykymittarien kehittäminen

Valvontatoiminnan työaika/kustannuksia seurataan 11 eri tehtävän osalta, joista eniten työaika vaativat ovat alkuvuodesta olleet seuraavat tehtävänimikkeet: yleishyödyllisyyden valvonta, yleishyödyllisten yhteisöjen tarkastukset, yleishyödyllisten yhteisöjen vuosivalvontailmoitukset ja käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen. Työaika on kirjattu myös tehtäville luovutuksen saajan nimeäminen, asukasvalinnan ohjaus, vuokravalvonnan ohjaus, kantelujen ja kyselyjen käsittely, kuntien kiinteistöyhtiöiden tarkastukset ja kiinteistöjen arviointi.

Osalle edellä mainituista tehtävistä on löydettävissä selkeät tavoitteet, joiden yksikkökustannukset voidaan laskea (yleishyödyllisten yhteisöjen vuosivalvontailmoitukset, kantelujen ja kyselyjen käsittely, luovutuksen saajan nimeäminen jne.). Osalle tehtävistä yksiselitteisten suoritteiden löytäminen on vaativampaa.

Tammi – joulukuulta 2005 on laskettu valvontatoiminnan kokonaistyöaika ja kokonaiskustannukset (1 569 työpäivää, 776 476 euroa).

<sup>1</sup> Lainapäätöksen hinta pitää sisällään uustuotannon ja peruskorjauksen. Lainapäätösten hintaan vaikutti alentavasti se, että peruskorjaushankkeiden määrä lisääntyi huomattavasti edellisvuodesta

## 2.2.2 Tuotokset ja laadunhallinta

### Talousarvion asuntomääräarviot ja toteutunut tuotanto

Vuoden 2005 arava- ja korkotukituotannon aloitukset verrattuna talousarvion laskelmiin:

	Talousarvio 2005 arvio as kpl	Toteutunut as kpl	Toteutumis- aste
<b>Uustuotanto</b>	<b>6 500</b>	<b>4 065</b>	<b>63 %</b>
- Arava		1 196	
- Korkotuki		2 869	
- Takauslainat		-	
<b>Perusparannus</b>	<b>11 000</b>	<b>14 077</b>	<b>128 %</b>
- Arava		1 720	
- Korkotuki		12 357	
<b>Hankinta</b>	<b>500</b>	<b>287</b>	<b>57 %</b>
- Arava		61	
- Korkotuki		226	
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>18 000</b>	<b>18 429</b>	<b>102 %</b>

Valtion tukema asuntojen uustuotanto arvioitiin vuoden 2005 talousarviossa 6500 asunnoksi. Kertomusvuonna valtion tukemaa uustuotantoa aloitettiin 63 % talousarvion mukaisesta määrästä. Uustuotantoa aloitettiin 4 065 asuntoa. 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.

Perusparantamisen piiriin tuli 14 077 asuntoa, mikä on 3 334 asuntoa enemmän kuin vuotta aiemmin. Toteutuneissa perusparannuskohteissa olevista asunnoista 10 167 eli 72 % oli asunto-osakeyhtiötaloissa.

Valtion tuella hankittiin 287 asuntoa, kun talousarviossa hankintalainoitus arvioitiin 500 asunnoksi. Vanhojen asuntojen korkeat hinnat etenkin kasvukeskusalueilla vähensi kiinnostusta hankintalainoitukseen.

## Lainoitusvaltuuksien käyttö

Valtuuksien käyttö, milj. euroa

	Arava		Korkotuki		Takauslainat	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Valtuus	240	410	460	600	30	50
Valtuutta käytettiin	157	310	379	288	0	0
Valtuutta jäi käyttämättä	83	100	81	312	30	50

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

Käytettävissä oleva lainoitus- ja takausvaltuus oli yhteensä 730 miljoonaa euroa. Toteutunut lainoitus oli 536 miljoonaa euroa eli 73 % valtuudesta. Lainoitusvaltuuksia jäi kertomusvuonna käyttämättä arvioitua vähäisemmän tuotannon vuoksi. Takauslainavaltuus jäi kokonaan käyttämättä, koska takauslainahakemuksia ei tullut.

## Opiskelija-asuntojen omapääomaosuuteen myönnettävät avustukset

Opiskelija-asuntojen omapääomaosuuteen myönnettiin avustuksia aikaisempien säännösten mukaan vain ennen 2005 lainavarauksen saaneille kohteille. Uudemmissa kohteissa siirryttiin investointiavustusjärjestelmään.

Taulukko 20. Opiskelija-asuntojen omapääomaosuuteen myönnettävät avustukset

Myönnetty avustukset €	Vuosi 2001	Vuosi 2002	Vuosi 2003	Vuosi 2004	Vuosi 2005
		2 523 000	2 523 000	3 400 000	3 400 000
<b>Avustetut kohteet</b>					
- uustuotanto	13	17	9	6	1
- peruskorjaus	14	14	17	11	2
<b>kpl</b>					
<b>Avustet. asuntoja</b>					
- uustuotanto	745	842	617	473	99
- peruskorjaus	959	1261	1630	814	150
<b>kpl</b>					
<b>Avustusosuus (%)</b>	3,53	2,83	4,39	4,44	5,00

## Asunnottomien omapääoma-avustukset

Vuosi 2005 oli siirtymävaihetta, ja avustus asunnottomuuden vähentämiseksi voitiin myöntää aikaisempien säännösten mukaan vain ennen 2005 lainavarauksen saaneille kohteille. Vuoden 2005 lainavarauksen saaneille kohteille avustus myönnettiin uuden investointiavustusjärjestelmän mukaisesti.

Taulukko 21. Myönnetyt ja maksetut avustukset vuosina 2001 - 2005

Myönnetyt avustukset	2001	2002	2003	2004	2005
Asunnottomien asunnot euro kpl	1 959 389 466	3 142 500 330	4 844 500 491	5 719 500 612	187 000 22
Pakolaisten asunnot euro kpl	417 106 62	1 130 500 115			
Maksetut avustukset					
Asunnottomien asunnot euro kpl	542 406 129	1 800 132 274	6 846 876 933	3 436 900 405	3 028 600 352
Pakolaisten asunnot euro kpl	396 923 59	148 004 22			

Vuosina 2003 – 2005 asunnottomat ja pakolaiset on laskettu samaan kiintiöön.

## Kunnallistekniikka-avustukset vuosina 2002 - 2005

Asuntorahaston varoista myönnettiin vuosina 2002 - 2005 avustuksia uusien asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen. Tukea voivat saada Espoon, Helsingin, Järvenpään, Kauniaisen, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnat. Avustuksen kohteena on asuntorakentamisen toteuttamiseksi tarvittava vesi- ja viemärihuolto, kadut ja alueen sisäiset tiet sekä alueeseen liittyvät puistot. Edellytyksenä avustuksen myöntämiselle on, että alueelle on hyväksytty asemakaava. Tavoitteena niin kutsutulla ensimmäisellä kierroksella on ollut tukea pääkaupunkiseudun ja sen kehyskuntien asuntotuotantoa käynnistämällä ja aikaistamalla uusien asuntoalueiden rakentamista siten, että sekä valtion tukema että muu asuntotuotanto lisääntyy.

Taulukko 22. Myönnetyt ja maksetut kunnallistekniikka-avustukset vuosina 2002 - 2005

Kunta	Alue	2002	2003	2004	2005	yhteensä	2002 – 2005
Espoo	Matinkylä	300 000	700 000	420 000	180 000	1 600 000	1 420 000
	Saunalahti	250 000	260 000	50 000	50 000	610 000	560 000
	Vanttila	100 000	240 000	100 000	50 000	490 000	440 000
Helsinki	Latokartano 4	330 000	1 070 000	1 100 000	50 000	2 550 000	2 500 000
Vantaa	Pakkala 1 B	50 000	210 000	-	-	260 000	50 000
	Pakkala 5	30 000	180 000	-	400 000	610 000	30 000
	Tammisto	400 000	1 110 000	50 000	300 000	1 860 000	1 510 000
	Ulrikanpuisto	-	-	700 000	120 000	820 000	-
	Ylästö 4 ja 5	-	150 000	50 000	-	200 000	-
	<b>PKS yhteensä</b>	<b>1 460 000</b>	<b>3 920 000</b>	<b>2 470 000</b>	<b>1 150 000</b>	<b>9 000 000</b>	<b>6 510 000</b>
Kerava	Ahjo pohj.	40 000	302 000	138 000	-	480 000	40 000
	Kirkkonummi	-	280 000	370 000	582 000	1 232 000	126 000
Nurmijärvi	Klaukkala	-	-	-	470 000	470 000	-
Sipoo	Taasjärvi	-	162 000	340 000	298 000	800 000	-
Tuusula	Jokela	300 000	1 046 000	-	-	1 346 000	986 000
Vihti	Pajuniitty	200 000	290 000	182 000	-	672 000	672 000
	<b>Kehysalue yhteensä</b>	<b>540 000</b>	<b>2 080 000</b>	<b>1 030 000</b>	<b>1 350 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>1 824 000</b>
	<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>2 000 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>3 500 000</b>	<b>2 500 000</b>	<b>14 000 000</b>	<b>8 334 000</b>

### Infra-avustukset vuosille 2005 – 2009

Avustusta voidaan myöntää asuntoalueella tarvittavien tai sinne johtavien katujen tai muiden liikenneväylien rakentamiseen sekä asuntoalueen tai siihen välittömästi liittyvien puistojen rakentamiseen. Avustuksen enimmäismäärä on 35 % hyväksytyistä kustannuksista.

Valtioneuvoston asetuksessa määriteltiin hakukelpoisiksi 71 kuntaa. Hakuaika päättyi 21.3.2005, hakemuksia tuli 53 kunnasta, koskien yhteensä 175 aluetta. Kaikkien hakemusten kustannuksista laskettu maksimiavustusmäärä nousi hieman yli 111 miljoonaan euroon. Infra-avustusta esitettiin jaettavaksi noin 45 miljoonaa euroa, myöhemmin jaettavaksi jätettiin 5 miljoonaa euroa. Avustusvarauksen sai 67 aluetta, jotka sijaitsevat 42 kunnan alueella. Näille asuntoalueille on arvioitu rakennettavan 37 600 asuntoa, joista ARA-tuotannon osuus on 7 600 asuntoa eli noin 20 %. Pääkaupunkiseutu ja sen lähialueet saavat avustuksesta 51,8 % ja muut seudut yhteensä 48,2 %. Vuonna 2005 avustuspäätöksiä tehtiin 10 miljoonaa euroa.

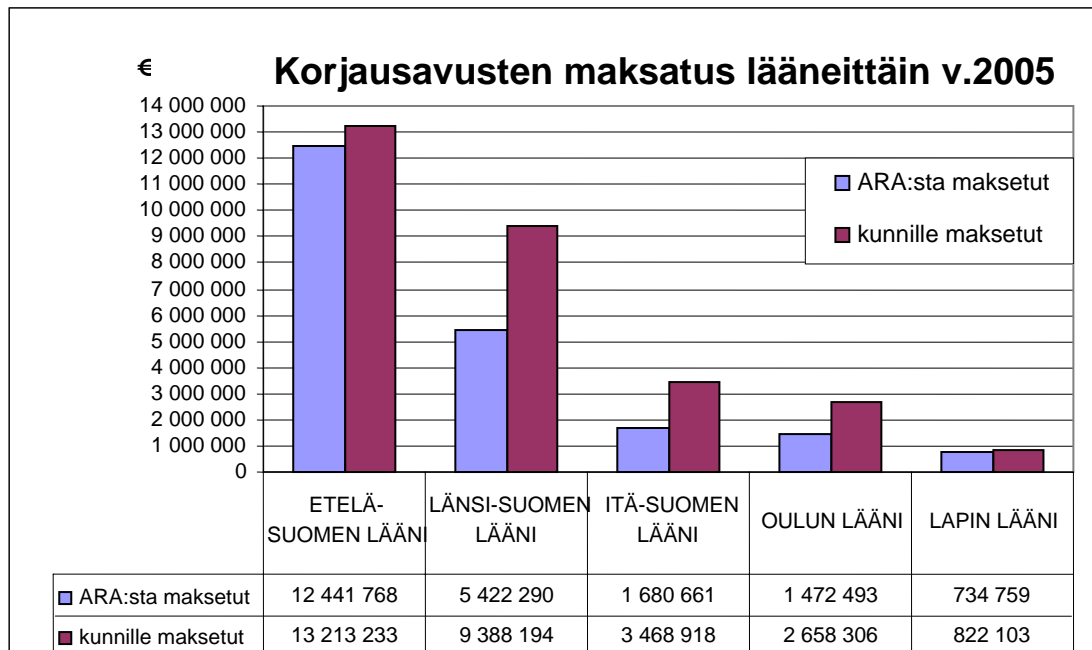
Avustuksen jakamisessa huomiota kiinnitettiin kunnan aktiiviseen maapolitiikan tukemiseen ja maa-alueen omistussuhteisiin. Pääsääntöisesti kunnan omistusosuuden maa-alueesta tulee olla merkittävä. Huomiota kiinnitettiin myös kustannustehokkuuteen, kunnan asuntomarkkina- ja väestönkehitystietoihin, jossain määrin alueelle arvioituun tulevaan ARA-tuotannon määrään sekä kaupunkimaiselle pientalorakenteelle.

Taulukko 23. INFRA-avustus vuosille 2005 - 2009

Alue	Avustus	%	As. yht	Avustus 05
Espoo	5 900 000	13,1	7 010	785 000
Helsinki	5 400 000	12,0	3 200	1 090 000
Vantaa	5 700 000	12,7	4 940	1 537 000
<b>Pääkaupunkiseutu yht.</b>	<b>17 000 000</b>	<b>37,8</b>	<b>15 150</b>	<b>3 412 000</b>
Muu lähialue yht.	6 300 000	14,0	4 810	794 000
<b>*** PKS + lähialue yht.</b>	<b>23 300 000</b>	<b>51,8</b>	<b>19 960</b>	<b>4 206 000</b>
Tampereen seutu yht.	7 200 000	16,0	5 000	645 000
Turun seutu yht.	1 450 000	3,2	1 240	580 000
Jyväskylän seutu yht.	1 450 000	3,2	960	276 000
Kuopion seutu yht.	2 200 000	4,9	2 900	1 677 000
Oulun seutu yht.	6 100 000	13,6	4 590	982 000
Lahden seutu yht.	2 250 000	5,0	1 530	1 330 000
Joensuun seutu yht.	1 050 000	2,3	760	304 000
<b>*** muut seudut yht.</b>	<b>21 700 000</b>	<b>48,2</b>	<b>16 980</b>	<b>5 794 000</b>
<b>*** kaikki yht. ***</b>	<b>45 000 000</b>		<b>36 940</b>	<b>10 000 000</b>

## Korjausavustukset

Korjausavustuksia maksettiin kertomusvuonna yhteensä 51 302 726 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 rakennusperintöavustuksia asuinrakennusten kunnostamiseen ja asuinkäyttöön otettaville kohteille. Alueelliset ympäristökeskukset käsitelivät hakemukset ja tekivät päätökset niiden perusteella. Asuntorahaston tehtävänä oli valvoa valtuuden käyttöä ympäristökeskusten antamien tietojen perusteella ja hoitaa avustusten maksaminen. Vuonna 2006 avustukset myönnetään talousarviossa osoitettusta määrärahasta momentilta 35.20.64. Vuosina 2004 ja 2005 myönnetty avustukset maksetaan kuitenkin Valtion asuntorahaston varoista.

Vuonna 2005 hakemuksia tuli 754 kpl yhteensä 10 403 664 euron arvosta. Näistä hyväksyttiin 586 hakemusta, joille jaettiin 1,5 milj. euroa seuraavasti:

Taulukko 24. Rakennusperintöavustukset

	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
<b>Yhteensä</b>	<b>586</b>	<b>1 500 000</b>

### 2.2.3 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

#### Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Asuntorahastovirastossa oli vuoden 2005 lopussa palkattuna 69 henkilöä eli 3 henkilöä vähemmän kuin edellisen vuoden lopussa. Henkilöstöstä oli vakinaisia 64 ja määräaikaisia 5 (7,2 %).

Henkilötyövuosien määrä lisääntyi edellisestä vuodesta 2,3 henkilötyövuodella ja oli 68,7 henkilötyövuotta.



Taulukko 25. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut

	toteuma 2003	toteuma 2004	toteuma 2005
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	70	72	69
muutosprosentti edellisvuoteen	6,1	2,9	-4,2
Henkilötyövuodet	66,2	66,4	68,7
Henkilöstön keski-ikä	49,5	50,2	51,3
45 vuotta täyttäneiden osuus %	70,7	70,9	73,9
Koulutustasoindeksi	5,7	5,7	5,8
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	4,3	6,9	7,2
Osa-aikaisen henkilöstön osuus %	2,9	2,8	5,8
Tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta (sisältää koulutuksen)	80,8 %	81,6 %	80,5 %
Palkkasumma 1000 €	2 374	2 502	2 708
Välillisten työvoimakustannusten osuus tehdyn työajan palkoista, %	77,2 %	75,4 %	77,8 %

Henkilöstön keski-ikä nousi ja oli 51,3 vuotta. Naisten ja miesten osuudet pysyivät lähes samoina (naisia 62,3 % ja miehiä 37,7 %). Henkilöstön koulutustasoindeksi nousi 0,1. As-teikolla 1 - 8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 5,8. Korkeakoulututkinnon suorittaneita on 66,7 % koko henkilökunnasta. Miehistä korkeakoulututkinnon suorittaneita on 84,5 % ja naisista 58,8 %.

Tehdyn työajan osuus laski 79,9 %:sta 78,6 %:iin, koulutus mukaan lukien 81,6 %:sta 80,5 %:iin.

### Työhyvinvointi

Työilmapiirimittaus suoritettiin kertomusvuonna marraskuussa yhdeksännen kerran. Mittaus suoritettiin hyödyntäen ensimmäistä kertaa uudistettua VMBaro-sovellusta, joten tulokset eivät ole täysin vertailukelpoisia edellisten kyselyjen tuloksiin. Vastausprosentti pysyi edelleen varsin korkeana eli 72,9 prosentissa; edellisessä mittauksessa vastausprosentiksi saatiin 74,2. Työtyytyväisyyttä kuvaava kokonaisindeksi laski edellisen vuoden 3,1 pisteestä 2,68 pisteeseen.

Vakiokysymysten lisäksi kysyttiin alueellistamispäätöksen vaikutusta työilmapiiriin, mihin puolet vastasi päätöksen vaikuttavan erittäin kielteisesti ja kolmasosa kielteisesti.

Taulukko 26. Työhyvinvointi

	Toteuma 2003	Toteuma 2004	Toteuma 2005
Työtyytyväisyysindeksi	3,4	3,1	2,7
Lähtövaihtuvuus %	6,1	11,4	13,9
Työkyvyttömyyseläkkeelle siirtyminen %	0	0	0
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	11,7	9,3	13,3
Työterveyshuolto €htv (brutto)	711,02	751,63	863,38
Työterveyshuolto €htv (netto)	555,37	592,97	697,94

Kertomusvuoden aikana asuntorahastoon palkattiin 7 henkilöä eli tulovaihtuvuus oli 9,7 %, ja asuntorahastosta lähti 10 henkilöä eli lähtövaihtuvuus oli 13,9 %. Työkyvyttömyyseläkkeelle ei kertomusvuonna siirtynyt yhtään henkilöä.

Sairauspoissaolot henkilötyövuotta kohden olivat varsin korkeat eli 13,3 sairauspäivää. Näistä poissaoloista 5,6 sairauspäivää henkilötyövuotta kohden muodostuu pitkistä, yli kolme viikkoa kestäneistä sairauspoissaoloista. Koko valtionhallinnon tasolla sairauspäivät henkilötyövuotta kohden vuonna 2004 olivat 8,8 päivää.

Kertomusvuoden tammikuussa järjestettiin työyhteisöpäivä vuoden 2004 työilmapiirimittauksissa heikentyneiden tulosten johdosta. Työyhteisöpäivässä esiin tulleita työnjakoon liittyviä kehittämisideoita voitiin osittain toteuttaa toukokuun alussa voimaan tulleella organisaatiomuutoksella.

Uudet esimiehet aloittivat järjestelmällisen kouluttautumisen esimiestehtäviin. Koulutuspäivistä lähes 15 % käytettiin esimiestaitojen ja organisaation kehittämiseen liittyvään koulutukseen.

### **Osaaminen ja muu aineeton pääoma**

Henkilöstön nykyiset tehtäväkokonaisuudet ovat varsin monipuolisia. Tavoitteena on ollut, että kaikki hallitsisivat viraston tehtävien kannalta oleellisia asioita ja voisivat tehtäviensä hoidossa hyödyntää osaamistaan ja taipumuksiaan. Monitaitoisuutta ja osaamista on vahvistettu järjestelmällisen koulutuksen ja tehtävämuutosten lisäksi osoittamalla myös uusille työntekijöille vaativia selvitys- ja kehittämistehtäviä. Osaamisen siirron varmistaminen on tullut entistä haastavammaksi tehtäväksi, sillä alueellistamispäätöksen seurauksena toisaalta ennakoitua useampi harkitsee jäävänsä ennenaikaiselle eläkkeelle ja toisaalta varsinkin avaintehtäviin valmennettuja henkilöitä on pyrkinyt hakeutumaan muiden työnantajien palvelukseen. Avointen virkojen täyttö on perustunut tarkkaan harkintaan painopistealueista ja tarvittavasta osaamisesta. Uusia päteviä työntekijöitä on onnistuttu rekrytoimaan, mutta tehtävien hoidossa tarpeellisen hallinnonalakohtaisen osaamisen omaksuminen ei käy kädenkäänteessä.

Henkilöstökoulutukseen käytettiin kertomusvuonna 4,7 työpäivää henkilötyövuotta kohden. Vuonna 2004 koko valtion budjettitaloudessa henkilöstökoulutukseen käytettiin 5,0 työpäivää henkilötyövuotta kohden. Asuntorahastossa henkilöstökoulutus painottui ammattitaitoa syventävään koulutukseen. Vuonna 2003 aloitettua osaamiskartoitusta jatkettiin kertomusvuonna.

Taulukko 27. Osaaminen ja muu aineeton pääoma

	toteuma 2003	toteuma 2004	toteuma 2005
Henkilöstökoulutuksen kustannukset €/htv	1 130	1 247	1 190
Koulutuksen osuus työajasta pv/htv	3,8	4,4	4,7

### 3 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi

#### 3.1 Tilinpäätöslaskelmat

TILIVIRASTON TUOTTO- JA KULULASKELMA	2005		2004	
	1.1.2005 - 31.12.2005		1.1.2004 - 31.12.2004	
<b>TOIMINNAN TUOTOT</b>				
Maksullisen toiminnan tuotot	2 818,33		1 592,48	
Vuokrat ja käyttökorvaukset	1 400,00		2 000,00	
Muut toiminnan tuotot	<u>27 137,24</u>	31 355,57	<u>47 664,80</u>	51 257,28
<b>TOIMINNAN KULUT</b>				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	92 399,50		97 361,00	
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	+/- 0,00		+/- 0,00	
Henkilöstökulut	3 462 517,55		3 266 164,68	
Vuokrat	452 464,53		443 160,50	
Palvelujen ostot	530 590,63		650 435,06	
Muut kulut	72 471,65		81 997,33	
Valmisteverastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	+/-0,00		+/- 0,00	
Valmistus omaan käyttöön (-)	0,00		0,00	
Poistot	104 958,59		112 999,81	
Sisäiset kulut	<u>0,00</u>	<u>4 715 402,45</u>	<u>0,00</u>	<u>4 652 118,38</u>
JÄÄMÄ I		4 684 046,88		4 600 861,10
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
Rahoitustuotot	805,78		1 133,55	
Rahoituskulut	<u>-97,82</u>	707,96	<u>-204,35</u>	929,20
<b>SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT</b>				
Satunnaiset tuotot	2 099,32		22 095,82	
Satunnaiset kulut	<u>-0,00</u>	2 099,32	<u>-0,00</u>	22 095,82
JÄÄMÄ II		4 681 239,60		4 577 836,08
<b>SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT</b>				
Tuotot				
(sektorijako)	0,00		0,00	
(sektorijako)	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
Kulut				
(sektorijako)	0,00		0,00	
(sektorijako)	<u>0,00</u>	<u>-0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-0,00</u>
JÄÄMÄ III		0,00		0,00
<b>TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA</b>				
Verot ja veronluonteiset maksut	0,00		0,00	
Muut pakolliset maksut	0,00		0,00	
Perityt arvonlisäverot	5 563,57		993,78	
Suoritettavat arvonlisäverot	<u>-245 871,21</u>	<u>-240 307,64</u>	<u>-263 323,44</u>	<u>-262 329,66</u>
<b>TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ</b>		<b><u>4 921 547,24</u></b>		<b><u>4 840 165,74</u></b>

## ASUNTORAHASTOVIRASTON TASE

	2005		2004	
	31.12.2005		31.12.2004	
VASTAAVAA				
KANSALLISOMAISUUS				
Maa- ja vesialueet	0,00		0,00	
Rakennusmaa- ja vesialueet	0,00		0,00	
Rakennukset	0,00		0,00	
Muu kansallisuusomaisuus	0,00		0,00	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Perustamis- ja järjestelymenot	0,00		0,00	
Tutkimus- ja kehittämismenot	0,00		0,00	
Aineettomat oikeudet	84 836,82		23 261,57	
Liikearvo	0,00		0,00	
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00		16 603,43	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>0,00</u>	84 836,82	<u>0,00</u>	39 865,00
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet	0,00		0,00	
Rakennusmaa- ja vesialueet	0,00		0,00	
Rakennukset	0,00		0,00	
Rakennelmat	0,00		0,00	
Rakenteet	0,00		0,00	
Koneet ja laitteet	185 284,16		181 860,64	
Kalusteet	6 001,97		8 198,43	
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00		0,00	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>0,00</u>	191 286,13	<u>0,00</u>	190 059,07
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET				
Käyttöomaisuusarvopaperit	0,00		0,00	
Liikelaistosten peruspääomat	0,00		0,00	
Liikelaistoksiin muun oman pääoman ehdoin sijoitetut pääomat	0,00		0,00	
Talousarvion ulkopuolella olevien valtion rahastojen lainasaamiset	0,00		0,00	
Annetut euromääräiset velkakirjalainat	0,00		0,00	
Euromääräisten joukkovelkakirjalainojen ostot	0,00		0,00	
Muut pitkäaikaiset euromääräiset sijoitukset	0,00		0,00	
Annetut valuuttamääräiset velkakirjalainat	0,00		0,00	
Valuuttamääräisten joukkovelkakirjalainojen ostot	0,00		0,00	
Muut pitkäaikaiset valuuttamääräiset sijoitukset	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET YHTEENSÄ		<b>276 122,95</b>		<b>229 924,07</b>

<b>VASTAAVAA</b>	<b>31.12.2005</b>		<b>31.12.2004</b>	
<b>ARVOSTUSERÄT</b>				
Arvostuserät		0,00		0,00
<b>VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS</b>				
<b>VAIHTO-OMAISUUS</b>				
Aineet ja tarvikkeet	0,00		0,00	
Keskeneräinen tuotanto	0,00		0,00	
Valmiit tuotteet/Tavarat	0,00		0,00	
Ennakkomaksut	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
<b>PITKÄAIKAISET SAAMISET</b>				
Pitkäaikaiset saamiset		0,00		0,00
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>				
Myyntisaamiset	500,00		1 100,00	
Euromääräiset lainasaamiset	0,00		0,00	
Valuuttamääräiset lainasaamiset	0,00		0,00	
Siirtosaamiset	5 269,60		1 843,57	
Muut lyhytaikaiset saamiset	723,31		705,34	
Ennakkomaksut	<u>43 514,18</u>	50 007,09	<u>56 917,99</u>	60 566,90
<b>RAHOITUSOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT LYHYTAIKAISET SIOITUKSET</b>				
Rahoitusomaisuusarvopaperit	0,00		0,00	
Euromääräisten joukkovelkakirjalainojen ostot	0,00		0,00	
Muut euromääräiset sijoitukset	0,00		0,00	
Valuuttamääräisten joukkovelkakirjalainojen ostot	0,00		0,00	
Muut valuuttamääräiset sijoitukset	0,00		0,00	
Muut lyhytaikaiset euromääräiset sijoitukset	0,00		0,00	
Muut lyhytaikaiset valuuttamääräiset sijoitukset	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
<b>RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT</b>				
Kassatilit	53,00		207,25	
Tiliviraston tulotilit	0,00		0,00	
Tiliviraston menotilit	0,00		0,00	
Muut pankkitilit	0,00		0,00	
Valtion yleiset tulo- ja menotilit	0,00		0,00	
Muut rahat ja pankkisaamiset	0,00		0,00	
Sisäisen rahaliikkeen tilit	<u>0,00</u>	<u>53,00</u>	<u>0,00</u>	<u>207,25</u>
<b>VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ</b>		50 060,09		60 774,15
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b><u>326 183,04</u></b>		<b><u>290 698,22</u></b>

<b>ASUNTORAHASTOVIRASTON TASE</b>	<b>2005</b>		<b>2004</b>	
	<b>31.12.2005</b>		<b>31.12.2004</b>	
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
<b>VALTION PÄÄOMA</b>				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	-1 693 594,48		-1 129 834,64	
Pääoman siirrot	4 007 219,71		4 276 405,90	
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-4 921 547,24</u>	-2 680 267,93	<u>-4 840 165,74</u>	-1 765 940,40
<b>RAHASTOJEN PÄÄOMAT</b>				
Talousarvion ulkopuolella olevat valtion rahastot	0,00		0,00	
Talousarvion sisäiset valtion rahastot	0,00		0,00	
Muut valtion rahastot ja lahjoitetut varat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
<b>VARAUKSET</b>				
Varaukset		0,00		0,00
<b>ARVOSTUSERÄT</b>				
Arvonkorotukset	0,00		0,00	
Muut arvostuserät	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>PITKÄAIKAINEN</b>				
Otetut euromääräiset lainat	0,00		0,00	
Otetut valuuttamääräiset lainat	0,00		0,00	
Lainat talousarvion ulkopuolella olevilta valtion rahastoilta	0,00		0,00	
Pitkäaikaiset siirtovelat	0,00		0,00	
Muut pitkäaikaiset velat	<u>0,00</u>	0,00	<u>0,00</u>	0,00
<b>LYHYTAIKAINEN</b>				
Talousarvion ulkopuolella olevien valtion rahastojen yhdystilit	0,00		0,00	
Seuraavana tilikautena maksettavat lyhennykset	0,00		0,00	
Lyhytaikaiset euromääräiset lainat	0,00		0,00	
Lyhytaikaiset valuuttamääräiset lainat	0,00		0,00	
Valtion hoitoon jätetyt vieraat varat	0,00		0,00	
Saadut ennakot	0,00		4 130,63	
Ostovelat	2 208 285,31		1 362 967,97	
Tilivirastojen väliset tilitykset	81 551,57		76 769,64	
Edelleen tilitettävät erät	68 495,53		58 148,03	
Siirtovelat	648 118,56		553 844,85	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>0,00</u>	<u>3 006 450,97</u>	<u>777,50</u>	<u>2 056 638,62</u>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<u>3 006 450,97</u>		<u>2 056 638,62</u>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<u><b>326 183,04</b></u>		<u><b>290 698,22</b></u>

**Asuntorahaston talousarvion toteutumalaskelma (Varainhoitovuosi 2005)**

Osaston, momentin ja tilijaottelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2004	Talousarvio 2005	Tilinpäätös 2005	Vertailu Tilinpäätös -	Toteutuma %
	2004	2005	2005		
<b>Tuloarviotilit</b>					
11.04.01 Arvonlisävero	113,78	371,57	371,57	0,00	0
12.35.70 Asuntotoimen tulot	25 868,32	20 000,00	5 723,43	-14 276,57	29
<b>Tuloarviotilit yhteensä</b>	<b>25 982,10</b>	<b>20 371,57</b>	<b>6 095,00</b>	<b>-14 276,57</b>	<b>30</b>

Pääloukan, momentin ja tilijaottelun numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2004	Talousarvio 2005 (TA + LTA:t)	Talousarvion määrärahojen käyttö		Tilinpäätös 2005	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
			vuonna 2005	siirto seuraavalle vuodelle			2006	2005	Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2005
	2004	2005	2005	2006	2005					
<b>Pääloukka</b>	<b>4 821 443,44</b>	<b>4 895 063,87</b>	<b>4 987 859,45</b>	<b>-92 795,58</b>	<b>4 895 063,87</b>	<b>0,00</b>	<b>863 249,23</b>	<b>5 518 249,23</b>	<b>4 747 795,58</b>	<b>770 453,65</b>
35.99.19 Arvonlisävero	262 443,44	240 063,87	240 063,87	0,00	<b>240 063,87</b>	0,00				
35.70.21 Toimintameno	4 559 000,00	4 655 000,00	4 747 795,58	-92 795,58	<b>4 655 000,00</b>	-	863 249,23	5 518 249,23	4 747 795,58	770 453,65
<b>Määrärahatilit yhteensä</b>	<b>4 821 443,44</b>	<b>4 895 063,87</b>	<b>4 987 859,45</b>	<b>-92 795,58</b>	<b>4 895 063,87</b>	<b>0,00</b>	<b>863 249,23</b>	<b>5 518 249,23</b>	<b>4 747 795,58</b>	<b>770 453,65</b>

## 3.2 Tilinpäätöksen liitetiedot

### Liite 1: Selvitys tilinpäätöksen laatimisperiaatteista ja vertailtavuudesta

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

**Ei selvittävää**

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

**Ulkomaanrahan määräisiä velkoja, saamisia ja muita sitoumuksia ei ole.**

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

**Ei selvittävää**

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

**Ei selvittävää**

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

**Ei selvittävää**

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

**Ei selvittävää**



**Tiliviraston tilinpäätöksen liite 2: Nettoutetut tulot ja menot**

Momentin numero ja nimi	Tilinpäätös 2004	Talousarvio 2005 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2005	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteutuma %
12.35.70	Bruttotulot	25 868,32	20 000	5 723,43	14 276,57
35.70.21	Bruttomenot	4 605 387,68	5 518 249	4 747 795,58	770 453,65
	<b>Nettotulot</b>	<b>4 579 519,36</b>	<b>5 498 249,23</b>	<b>4 742 072,15</b>	<b>756 177,08</b>
					<b>86</b>

Momentin numero ja nimi	Tilinpäätös 2004	Talousarvio 2005 (TA + LTA:t)	Talousarvion n määrärahojen käyttö vuonna 2005	siirto seuraavalle vuodelle	Tilinpäätös 2005	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
							Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2005	Käyttö vuonna 2005 (pl.	Siirretty seuraavalle vuodelle
35.70.21	Bruttomenot	4 605 387,68	4 655 000	4 747 795,58	-92 795,58	4 655 000,00	863 249,23	5 518 249,23	4 747 795,58	770 453,65
12.35.70	Bruttotulot	25 868,32	20 000	5 723,43		0,00			0,00	
	<b>Nettomenot</b>	<b>4 631 256,00</b>	<b>4 675 000,00</b>	<b>4 753 519,01</b>	<b>-92 795,58</b>	<b>4 655 000,00</b>	<b>-</b>	<b>863 249,23</b>	<b>5 518 249,23</b>	<b>4 747 795,58</b>
Momentti	Bruttomenot	0,00	*	0,00		0,00				
	Bruttotulot	0,00	*	0,00		0,00				
	<b>Nettomenot</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			

\* Tässä saa esittää talousarvion mukaiset bruttotulot ja -menot.

**Liite 3: Arviomäärärahojen ylitykset**

Arviomäärärahojen ylityksiä ei ole

**Liite 4: Peruutetut siirretyt määrärahat**

Peruutuksia ei ole

**Liite 5: Henkilöstökulujen erittely**

	2005	2004
<b>Henkilöstökulut</b>	<b>2 721 388,48</b>	<b>2 555 577,60</b>
Palkat ja palkkiot	2 721 388,48	2 555 577,60
Tulosperusteiset erät	0,00	0,00
<b>Henkilösivukulut</b>	<b>741 129,07</b>	<b>710 587,08</b>
Eläkekulut	546 526,04	530 666,26
Muut henkilösivukulut	194 603,03	179 920,82
<b>Yhteensä</b>	<b>3 462 517,55</b>	<b>3 266 164,68</b>
Johdon palkat ja palkkiot, josta	599 236,26	529 274,48
- tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	792,00	798,44
Johto	0,00	0,00
Muu henkilöstö	0,00	0,00
Lomapalkkavelka	539 191,56	552 989,29

**Liite 6: Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset****Poistosuunnitelma** (laadittu 31.12.1996)

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

atk-laitteet ja ohjelmistot	43 % menojäännöksestä
muut koneet ja kalusto	23 % menojäännöksestä

Käypänä arvona 31.12.1995 käytettiin pääomakustannuslaskennan jäännösarvoa. Jäännösarvoa oli vuosittain korjattu tukkuhintaindeksillä. Vuodesta 1996 lukien ei indeksikorjausta enää ole tehty.

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

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

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

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

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

**Liite 7: Kansallis- ja käyttöomaisuuden sekä muiden pitkävaikutteisten menojen poistot**

	Aineettomat hyödykkeet				Yhteensä
	1120 atk-ohjelmat	1140 atk-ohj.itse valm.	...	...	
Hankintameno 1.1.2005	237 427,76	265 655,60	0,00	0,00	503 083,36
Lisäykset	77 715,93	0,00	0,00	0,00	77 715,93
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2005	315 143,69	265 655,60	0,00	0,00	580 799,29
Kertyneet poistot 1.1.2005	-214 166,19	-249 052,17	0,00	0,00	-463 218,36
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	-16 140,68	-16 603,43	0,00	0,00	-32 744,11
Tilikauden suunnitelmasta poikkeavat poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.2005	-230 306,87	-265 655,60	0,00	0,00	-495 962,47
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2005</b>	<b>84 836,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>84 836,82</b>

	Aineelliset hyödykkeet				Yhteensä
	1250-1269 koneet ja laitteet	1270-1279 kalusteet	...	...	
Hankintameno 1.1.2005	766 839,76	538 825,51	0,00	0,00	1 305 665,27
Lisäykset	74 780,89	0,00	0,00	0,00	74 780,89
Vähennykset	-106 049,15	0,00	0,00	0,00	-106 049,15
Hankintameno 31.12.2005	735 571,50	538 825,51	0,00	0,00	1 274 397,01
Kertyneet poistot 1.1.2005	-584 979,12	-530 627,08	0,00	0,00	-1 115 606,20
Vähennysten kertyneet poistot	104 700,54	0,00	0,00	0,00	104 700,54
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	-70 018,02	-2 196,46	0,00	0,00	-72 214,48
Tilikauden suunnitelmasta poikkeavat poistot		0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.2005	-550 296,60	-532 823,54	0,00	0,00	-1 083 120,14
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2005</b>	<b>185 274,90</b>	<b>6 001,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>191 276,87</b>

	Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				Yhteensä
	xxx	...	...	...	
Hankintameno 1.1.n	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lisäykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.n	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet poistot 1.1.n	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden suunnitelmasta poikkeavat poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden arvonalennukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.n	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Arvonkorotukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2005</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Liite 8: Rahoitustuotot ja -kulut**

Rahoitustuotot	2005	2004	Muutos 2005-(2004)
Korot euromääräisistä saamisista	805,78	1133,55	-327,77
Korot valuuttamääräisistä saamisista	0,00	0,00	0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot saamisista	0,00	0,00	0,00
Osingot	0,00	0,00	0,00
Liikelayritysten voiton tuloutukset	0,00	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00	0,00
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>805,78</b>	<b>1133,55</b>	<b>-327,77</b>
Rahoituskulut	2005	2004	Muutos 2005-(2004)
Korot euromääräisistä veloista	0,00	10,69	-10,69
Korot valuuttamääräisistä veloista	0,00	0,00	0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot veloista	0,00	0,00	0,00
SWAP-maksut veloista	0,00	0,00	0,00
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituskulut	97,82	193,66	-95,84
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>97,82</b>	<b>204,35</b>	<b>-106,53</b>
<b><u>Netto</u></b>	<b><u>-707,96</u></b>	<b><u>-929,20</u></b>	<b><u>221,24</u></b>



**Liite 12: Valtiontakaukset ja -takuut sekä muut vastuut**

Valtiontakauksia, takuita eikä muita vastuusitoumuksia ole.

**Liite 13: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat**

Rahastoituja varoja ei ole

**Liite 14: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat**

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

**Liite 15: Velan muutokset**

Velkaa ei ole

**Liite 16: Velan maturiteettijakauma ja duraatio**

Velan maturiteettijakauma ja duraatio ei ole

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

Ei täydentäviä tietoja

### 3.3 Tilinpäätöslaskelmien analyysi

#### Toiminnan rahoitus

Asuntorahaston toiminta rahoitettiin toimintamenomäärärahoilla. Asuntorahaston toimintamenomääräraha (35.70.21) oli kertomusvuoden talousarviossa 4 583 000. Lisätalousarviossa osoitettiin määrärahaa lisää 72 000 euroa palkkausjärjestelmän uudistamisen johdosta eli yhteensä kertomusvuoden toimintamenomääräraha oli 4 655 000. Vuodelta 2004 siirtyi toimintamenomäärärahoja kertomusvuonna käytettäväksi 863 249,23

#### Talousarvion toteutumisen analyysi

*Talousarviotulot* pienenevät edellisen vuoden 25 868,32 eurosta kertomusvuoden 5 723,43 euroon. Tuloista 37 % 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 73,2 % muodostuu palkoista sivukuluineen. Toimintamenomääräraha kasvoi vuoden 2004 talousarvioon verrattuna 2,1 %. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2005 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2004 siirtyneestä toimintamenomäärarahasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty käytössä olleet määrarahat ja niiden käyttö vuonna 2005. Tulot alittivat talousarvion 14 276,57 eurolla (71,4 %). Toimintamenomäärärahoja käytettiin 4 747 795,58 euroa, mikä on 3,1 % enemmän kuin edellisellä vuonna. Vuodelle 2006 toimintamenomäärärahoja siirtyi 770 453,65 euroa. Määrärahoja siirtyi arvioitua enemmän. Siirtyneet määrarahat on huomioitu kehysbudjetoinnissa.

#### ASUNTORAHASTOVIIRASTON TALOUSARVION TOTEUTUMALASKELMAN TÄYDENTÄMINEN Varainhoitovuosi 2005

Talousarvio-tili	Määräraha tai talousarvio		Käytettävissä	Käytetty, kerätynyt tai peruutettu	Siirretty seuraavalle vuodelle	Vertailu talousarvioon
	Varainhoitovuodelta	Edellisiltä vuosilta				
12.35.70 Asuntotoimen tulot	20 000,00	-		5 723,43		14 276,57
35.70.21 Toimintamenot	4 655 000,00	863 249,23	5 518 249,23	4 747 795,58	770 453,65	



## Tuotto- ja kululaskelman analyysi

Tuotto- ja kululaskelmassa ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia. Henkilöstökulujen osuus toiminnan kuluista on noussut 70 %:sta 73 %:iin ja vastaavasti palvelujen ostojen osuus on laskenut 14 %:sta 11 %:iin.

Tilikauden kulujäämä 4 921 547,24 euroa oli 1,7 % suurempi kuin edellisenä vuonna. Palvelujen ostot ovat vähentyneet 18,3 %. Henkilöstökulut ovat nousseet 6,0 %, aiheet ja tarvikkeet, vuokrat, muut kulut ja poistot ovat yhteensä laskeneet 0,8 %. Toiminnan kulut olivat yhteensä 4 715 402,45 euroa.

Toiminnan tuotot olivat vähäiset kuten edellisenäkin vuonna, 31 355,57 euroa. Pääosa tuotoista, 27 012,34 euroa, oli ympäristöministeriöltä saatua yhteistoiminnan tuottoa puurakentamisen edistämishjelman laadintaa varten (11 000 euroa), pienasunto-opasta varten (12 600 euroa) sekä yhden henkilön koulutusta varten (3 412,34 euroa). Vuokratuottoja saatiin 1 400,00 euroa ja maksullisen toiminnan tuottoja kopio- yms. pieninä maksuina 2 818,33 euroa. Käytöstä poistetun omaisuuden myyntituottoina saatiin 124,90 euroa.

## Taseen analyysi

Taseen loppusumma oli 326 183,04 euroa eli noin 35 000 euroa suurempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden arvo nousi noin 46 000 euroa. Uusia ohjelmia, koneita ja laitteita hankittiin enemmän, kuin suunnitelman mukaiset poistot olivat. Ohjelmistohankinnoista suurin osa kohdistui Oracle-ympäristön uudistamiseen. Tällaisia hankintoja olivat laajentuneet Application Server- ja sovelluskehityslisenssit. Lisäksi hankittiin työasemiin ja palvelimiin tietoturvatuotteita, kaksi työasemakohtaista karttapalvelulisenssiä ja yhteen palvelimeen käyttöjärjestelmä- ja SQL-Server-lisenssit. Yhteensä ohjelmistohankinnat olivat 77 700 euroa. Kone- ja laitehankinnat olivat palvelimia, mikrotietokoneita, kirjoittimia, audiovisuaalisia laitteita ja kopiokoneita (2 kpl). Koneiden ja laitteiden hankintaan käytettiin noin 74 800 euroa.

Käyttöomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 276 122,95 euroa.

Rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 50 060,09 euroa.

Taseen vastattavissa oma pääoma väheni 914 327,53 euroa. Vieras pääoma, joka pääosin muodostuu vuoden vaihteessa kunnille maksamattomista kertomusvuoteen kohdistuvista korjausavustuksista ja lomapalkkavelasta, kasvoi 46 %. Kasvu aiheutui korjausavustuksista. Lomapalkkavelka kasvoi 2,5 %.

#### 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 §) v. 2004. Tilivelvollisuus uudistuksen edellyttämät taloussäännön muutokset sisällytettiin taloussääntöön joulukuussa 2005 vahvistetulla taloussäännöllä.
2. Taloushallinnon prosessikuvaukset on tarkastettu viraston siirryttyä laskujen sähköiseen käsittelyyn. Matkanhallintajärjestelmään siirryttiin elokuussa 2005 niin, että jokainen tekee nyt omat matkalaskunsa, mikä edellytti järjestelmäkoulutusta koko henkilökunnalle. Niin sanotut vaaralliset työyhdistelmät taloushallinnon asioiden käsittelyssä eivät ole mahdollisia.
3. Viraston organisaatiouudistus toukokuussa 2005 edellytti ohjesäännön tarkistamista joiltain osin. Uudistuksen tarkoituksena oli viraston toiminnan tehostaminen sen painopistealueilla, erityisryhmien asumisen tukemisessa, olemassa olevan asuntokannan korjaamisessa, sen käytön tehostamisessa ja toisaalta ongelmien selvittelyssä.
4. Arava- ja korkotukilainahakemusten sekä eräiden avustushakemusten käsittelyprosessi eri vaiheineen ja vaadittavine asiakirjoina on kuvattu ja hoidetaan atk-pohjaisten tietojärjestelmien avulla. Uustuotannon lainahakemusten käsittelyprosessi ja lainatietojärjestelmän käyttö siinä tarkastettiin vuonna 2004 30:n ja vuonna 2005 11:n satunnaisesti valitun lainoituskohteen osalta.
5. Turvasuunnitelma saatettiin ajan tasalle yhdessä samassa talossa olevan UUS:n kanssa. Sen edellyttämä koulutus ja perehdyttäminen on hoidettava asianmukaisesti.
6. Sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan itsearviointi tehtiin VM:n controllerin suositteleman kyselymallin avulla. Kyselyyn vastasi 17 rahaston laajennettuun johtoryhmään kuuluvaa tai muutoin useamman yksikön kanssa työtä tekevää virkamiestä. Arvioinnin perusteella on tunnistettu joitain sisäisen valvonnan kehittämiskohteita. Kyselystä on tarkoitus kehittää jatkuva työkalu kehittämiskohtien löytämiseksi.

Arviointikyselyn tuloksista on pääteltävissä muun muassa seuraavaa:

- Työyhteisön ilmapiiri kaipaa kohentamista, mitä osoitti jo hieman aiemmin tehty työtyytyväisyyskysely. Selittäväenä tekijänä työtyytyväisyyden alenemiselle on vastausten perusteella ainakin osittain virastoa koskeva alueellistamis päätös Lahteen. Työyhteisön kehittämistoimiin on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota niin, että yhteisesti hyväksytty arvo, vuorovaikutteinen yhteistyö, koettaisiin käytännössä toimivaksi ja keskusteluun ja vuoropuheluun kannustavaksi.
- Tavoitteiden tarkoituksenmukainen viestittäminen ei ole onnistunut parhaalla mahdollisella tavalla. Välineet siihen ovat olemassa (esimerkiksi säännölliset kehityskeskustelut, laajennetun johtoryhmän pöytäkirjat, intranet), mutta sisäisen viestintäsuunnitelman puute saattaa heikentää sisäistä tiedon kulkua.
- Riskien systemaattisen tunnistamisen ja tavoitteisiin kytkemisen nouseminen kyselyssä kehittämiskohteeksi kaipaa selvittelyä, koska virastossa on sen tärkeimmän toiminnan, lainojen myöntämisen ja lainasaatavien turvaamisen, osalta vahvistettu riskienhallinnan ohjeet.

- Riskien hallintamenettelyn kustannus/hyötyarviointiin on kiinnitettävä jatkossa erityistä huomiota. Tietoa taloussäännön merkityksestä yhtenä riskivalvonnan ja –vastuun välineenä on korostettava viraston sisäisessä koulutuksessa ja perehdyttämisessä.
- Päivitettyä jatkuvuussuunnitelmaa ei virastolla ole, sen kokeminen puutteeksi johtunee osittain henkilöstön melko korkeasta keski-ikästä ja Lahteen siirtymisen aiheuttamasta epävarmuudesta. Suunnitelma, joka pitää sisällään viraston toiminnan turvaamisen odotettavissa olevissa muutoksissa, on tarpeen.
- Poikkeustilanteiden tiedonkulkua ei ole erikseen suunniteltu. Sen sisällyttäminen viestintäsuunnitelmaan on tarpeen.

Tärkeimmiksi kehittämiskohteiksi on otettava viraston toiminnan turvaaminen odotettavissa olevista muutoksista, eläkkeelle siirtymisistä ja Lahteen siirtymisestä johtuen. Siihen liittyy olennaisena osana osaamisen siirtäminen uusille työntekijöille.

## 5 Määräajoin tehtävien kokonaisarviointien tulokset

Keväällä ARA osallistui selvitysmies Tarastin joulukuussa 2004 jättämien kehittämissuositusten jatkotyöstämiseen. Jatkotyöryhmä ehdotti huhtikuussa ilmestyneessä mietinnössään, että asuntorahaston roolia vahvistettaisiin ja laajennettaisiin myös eräisiin asuntorakentamisen asiantuntijatehtäviin. Nykyisten tehtävien lisäksi asuntorahastolle esitettiin etenkin korjausrakentamiseen ja kiinteistönpitoon, ikääntyvien ja erityisryhmien asumiseen sekä koerakentamiseen liittyviä uusia tehtäviä. Työryhmä ehdotti harkittavaksi myös rakennustuotteiden tyyppihyväksynnän siirtämistä ympäristöministeriöstä asuntorahastoon. Ympäristöministeriö pyysi jatkotyöryhmän esityksistä lausunnot.

Jatkotyöryhmä asetti asuntorahastolle seuraavan vuotta 2010 koskevan vision: "Valtion asuntorahastoa kehitetään siten, että siitä nykyisten tehtävien hoidon ohella kehittyä vuoteen 2010 mennessä asunto-olojen ja asuntomarkkinoiden sekä rajatuilla osa-alueilla asuntorakentamisen asiantuntija, jolla on kehittävä ja tutkimuksellinen ote koko asuntotuotantoon ja asuntokantaan sekä asuntomarkkinatutkimukseen ja kokeiluluonteisten innovaatioiden toteuttamiseen."

Osana kehittämistoimintaa asuntorahaston sisäistä organisaatiota muutettiin 1.5.2005 alkaen vastaamaan paremmin kehittämissuosteisiin. Samalla perustettiin neljä pysyvää työryhmää kehittämään ARAn toimintaa 1) perusrakentamisessa, 2) vanhusten asunto-oloissa, 3) väestöltään vähenevien kuntien asunto-ongelmissa ja 4) tutkimus- ja kehittämistoiminnassa. Uusien tehtävien valmistelutyötä jatkettiin syksyllä 2005. Yhteistyötä erityisesti Valtiokonttorin rahoitustoimialan, Raha-automaattiyhdistyksen ja Suomen Kuntaliiton kanssa on kehitetty.

## 6 Yhteenvetotiedot väärinkäytöksistä

### Korjaus- ja energia-avustusten myöntämisen valvonta

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

Vuonna 2005 jätettiin kunnille korjaus- ja energia-avustusten maksatuksen yhteydessä maksamatta avustuksia varsinaisten asiavirheiden vuoksi muutaman tuhannen euron verran. Viime vuoden kuntakäynneistä (11 tarkastuskäyntiä) seurannut valvonnallinen selvittelytyö on vielä kesken kolmen kunnan osalta. Viiden kunnan osalta jätettiin avustuksia jonkin verran maksamatta sekä perittiin vähäisiä määriä takaisin. Osa näistä sanktioista kohdistui sellaisiin kuntiin, joihin tarkastuskäynti tehtiin vuoden 2004 puolella.

## 7 Allekirjoitukset

Tilinpäätös, joka sisältää tilinpäätöslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty Helsingissä 28 päivänä helmikuuta 2006

Valtion asuntorahastoviraston ylijohtaja  
Teuvo Ijäs

Valtion asuntorahastoviraston 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  
KUVAAVAT KESKEISET TUNNUSLUVUT**

	Vuosi 2005	Vuosi 2004	Vuosi 2003	Vuosi 2002	Muutos 2004-2005
<b>Asuntomarkkinat</b>					-
Aravavuokra-asunnon saaneet	82 700	81 020	81 300	79 400	2,1 %
Hakijoita aravavuokra-asuntojonossa	79 300	87 400	95 646	110 881	-9,3 %
Tyhjät aravavuokra-asunnot (yli 2 kk), asuntoja	4 226	4 395	4 922	4 900	-3,8 %
<b>Arava- ja korkotukilainoitus</b>					
Hankkeiden lukumäärä (osapäätöksen saaneet, ut+pp)	384	325	330	341	18,2 %
Uustuotannon aloitukset (arava+kt), asuntoja	4 065	4 768	5 916	8 629	-14,7 %
Perusparann. aloitukset, asuntoja	14 077	10 743	10 545	5 274	31,0 %
Hyväksytyt rakennuskustannukset: Arava ja korkotuki €/as.m2	1810	1 678	1 517	1)	7,9 %
Alkuvuokrat (otos):					
Arava €/m2/kk	9,18	9,84	8,64	8,09	-6,7 %
Korkotuki €/m2/kk	9,27	9,21	9,45	9,09	0,7 %
<b>Vanha lainakanta</b>					
Rajoituksista vapauttamispäätökset, asuntoja	1 680	1 693	716	470	-0,8 %
10 vuoden jatkorajoituk.vapauttamispäätökset, asuntoja	2 440	2 996	962	1193	-18,6 %
Purkulupa myönnetty, asuntoja	169	126	73		34,1 %
Luovutuksensaajan nimeämiset, hakemuksia kpl	49	57	25	47	-14,0 %
<b>Takaustoiminta</b>					
Omistusasuntojen valtiontakaukset, voimassa olevat kpl	168 000	153 000	137 121	118 700	9,8 %
Omistusasuntojen valtiontakaukset, uudet kpl	40 000	35 000	35 360	31 400	14,3 %
Maksetut takauskorvaukset, yhteensä €	102 900	73 800	72 350	7 800	39,4 %
- " - , lainoja kpl	8	11	7	5	-27,3 %
Valtion takausvastuun yhteismäärä miljardia €	2	1,8	1,50	1,25	14,3 %
<b>Avustukset</b>					
Myönnettyt omapääoma-avustukset					
opiskelija-asunnot:uustuotanto, asuntoja	99	473	617	842	-79,1 %
opiskelija-asunnot:peruskorjaus	150	814	1 630	1 261	-81,6 %
asunnottomien asunnot, ruokakuntia	22	612	491	330	-96,4 %
pakolaisten asunnot, ruokakuntia	0	0	0	115	
Maksetut korjausavustushakemukset					
maksuja kunnille, kpl	3 426	3 405	3 385	3 208	0,6 %
ARA:n myönt. av. maksupäätöksiä, kpl	562	493	566	400	14,0 %
Rakennusperintöavustukset maksupäätöksiä kpl	309	164			88,4 %
<b>Toiminnan kustannukset</b>					
Viraston kokonaiskustannukset	4 705 824	4 637 908	4 305 326	4 269 466	1,5 %
Viraston työvoimakustannukset	3 595 938	3 345 638	3 191 341	3 103 451	7,8 %
Työvoimakustannukset euroa/htv	52 381	50 363	48 244	47 309	4,3 %
<b>Henkilöstö</b>					
Henkilöstön määrä 31.12.	69	72	70	66	-4,2 %
Henkilötyövuosien määrä, koko virasto	68,5	66,4	66,2	65,6	2,3 htv
Henkilöstön keski-ikä, vuotta	51,3	50,2	49,5	49,6	1,1 vuotta
<b>Tuloksellisuus</b>					
Lainoitus:tuottavuus, hanketta/henkilötyövuosi (alueyksiköt)	26,1	17,6	18,3	17,0	8,5 hank./htv
taloudellisuus: lainapäätöksen käsittelykustannus, €/hanke	4331	5 208	5 485	6 161	-16,8 %
Avustus: taloudellisuus, maksupäätöksen käsittelykust. €/päätös	179	194	177	206	-7,7 %
käsittelykustannus % maksetuista avustuksista	1,1	1,5	1,5	2,1	-26,7 %
korjausavustusten (kunnan myönt.) läpimenoaika työpvm	5,7	5,1	6,5		0,6 työpvm
rakennusperintöavustusten läpimenoaika työpvm	4,9	5,1			- 0,2 työpvm

1) kustannusten laskentatapa muuttunut