

VALTION ASUNTORAHASTON TILINPÄÄTÖS VUODELTA 2007

VALTION TALOUSARVION ULKOPUOLINEN ASUNTORAHASTO

SISÄLLYSLUETTELO

1. TOIMINTAKERTOMUS	1
1.1. Toimintakatsaus	1
1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus.....	1
1.1.2. Toimintaympäristö.....	1
1.1.3. Katsaus keskeisiin asioihin.....	2
1.1.4. Kehitysnäkymiä.....	3
1.2. Tuloksellisuuden kuvaus	4
1.2.1. Vuoden 2007 lainoitus ja sen kohdentuminen.....	4
1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt avustukset ja akordit	5
1.2.3. Omistusasuntolainojen valtiontakaukset.....	6
1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta.....	6
1.2.5. Saatavien turvaaminen.....	8
1.2.5.1. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä	8
1.2.5.2. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta, rajoituksista vapauttamiset ja Käyttöaste -projekti.....	8
1.2.5.3. Tukitoimet taloudellisiin vaikeuksiin.....	9
1.2.5.4. Maksuhäiriöt	10
1.2.5.5. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot	11
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainakannasta	12
1.4. Tilinpäätösanalyysi	14
1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu	14
1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut.....	14
1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut.....	14
1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut	15
1.4.1.4. Tilikauden tuotto	16
1.4.2. Taseen tarkastelu	17
1.4.2.1. Vastaavaa	17
1.4.2.2. Vastattavaa	17
1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu	17
1.5. Sisäinen valvonta	18
2. TUOTTO- JA KULULASKELMA	19
3. TASE	20
4. RAHOITUSLASKELMA	21
5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT	22
6. ALLEKIRJOITUKSET	29

1. TOIMINTAKERTOMUS

1.1. Toimintakatsaus

1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus

Valtion asuntorahasto on ympäristöministeriön alainen valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto. Valtion asuntorahastosta tuetaan asuntotuotantoa ja korjausrakentamista sekä parannetaan asuntotuotannon edellytyksiä myöntämällä kunnallistekniikka-avustuksia. Tuen painopiste on sosiaalisessa asuntotuotannossa ja siihen liittyy asuntomarkkinatilanteen perusteella tehtävä alueellinen suuntaaminen sekä hankkeiden laatu- ja kustannusvalvonta. Rahasto vastaa omasta varainhankinnastaan. Vuosi 2007 oli rahaston 18. toimintavuosi.

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

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahasto -rahastolla ei ole omaa henkilökuntaa. Aravalainojen ja avustusten myöntämisestä sekä korkotukilainojen hyväksymisestä koskevat päätökset tehdään asuntorahastovirastossa¹. Maksuliikkeen ja kirjanpidon talousarvion ulkopuolisten varojen osalta hoitaa Valtiokonttori. Rahaston varoista maksettavat avustukset maksaa kuitenkin asuntorahastovirasto yhteistyössä ympäristöhallinnon palvelukeskuksen kanssa.

Valtiokonttori hoitaa aravalainasaatavien perinnän ja vastaa lainoihin liittyvistä taloudellisista tukitoimenpiteistä. Asuntorahastovirasto kuitenkin päättää talojen purkamiseen liittyvistä avustuksista ja akordeista. ARA antaa myös lausunnon rajoituksista vapauttamisen yhteydessä annettavien akordien osalta. Rahaston varainhankintaan liittyvien johtokunnan päätösten toimeenpanosta huolehtii Valtiokonttori.

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

1.1.2. Toimintaympäristö

Korkotason nousu ja talouskehityksen epävarmuustekijöiden lisääntyminen heijastuivat omistusasuntojen kysyntään ja asuntorakentaminen kääntyi laskuun vuoden 2007 aikana. Vuoden aikana aloitettiin noin 31 000 uuden asunnon rakentaminen.

ARA –uustuotantoa aloitettiin 3 301 asuntoa ja ARA –asuntojen osuus aloitetusta asuntotuotannosta oli 11 %. Asunnoista 59 % kohdentui erityisryhmille. Uusien vuokra-asuntojen rakentaminen on ollut viime vuosina vähäistä ja normaalia vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa.

¹ Asuntorahastoviraston toiminnasta on erillinen kertomus. Virasto muuttui Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi 1.1.2008 alkaen.

tantoa aloitettiin yhteensä 1 042 asuntoa.

ARA -tuotannossa rakentamisen hinnat perustuvat kilpailuun ja ovat siten markkinahintoja. Pääkaupunkiseudulla alkaneiden normaalihankkeiden (vuokra- ja asumisoikeusasunnot) rakentamisen hinta oli 15 % korkeampi kuin vuonna 2006 alkaneissa hankkeissa. Vastaava luku muun maan osalta oli 5 %. Tuotannon painotuksista johtuen koko maan keskiarvona muutos oli vajaa 1 %. Rakentamisen hinta pääkaupunkiseudulla oli keskimäärin 2 530 €/asm² ja muualla maassa 1 854 €/asm². Tarkastelussa on mukana 31 normaalihanketta, joissa on yhteensä 1 041 asuntoa.

Vuositasolla vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 6,1 % ja muualla maassa 4,2 %. Asuntojen alueelliset hintaerot kasvoivat edelleen. Keskihinta pääkaupunkiseudulla oli 3 054 euroa neliöltä ja muualla maassa 1 453 euroa neliöltä.

Kotitalouksien asuntoluottokanta kasvoi 12 % edellisestä vuodesta ja oli vuoden lopussa 61,7 miljardia euroa. Keskikorko kotitalouksien uusissa asuntolainoissa oli 4,71 % ja asuntolainakannassa 4,99 %.

1.1.3. Katsaus keskeisiin asioihin

Lainoitustoiminnan kannattavuus

Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 343,0 miljoonaa euroa (278,2 milj. euroa vuonna 2006). Korkotuottojen kasvu johtui aravalainojen koron noususta.

Rahoituskulut koostuivat rahaston ottamien lainojen korkokuluista, Fennica -yhtiöille maksetuista koroista, lainojen muutoksista avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappioista. Rahoituskulut olivat yhteensä 109,9 miljoonaa euroa (75,1 milj. euroa vuonna 2006).

Rahoituksen ylijäämä oli 233,1 miljoonaa euroa (203,1 milj. euroa vuonna 2006).

Valtion investointilaskelmissa ja muussa pääomien käytön arvioinnissa on valtion talousarviosta annetun asetuksen mukaan käytettävä korkokustannuksena valtion pitkäaikaisen euromääräisen lainanoton efektiivistä korkokustannusta. Valtiokonttorin ilmoituksen mukaan tämä korkokustannus vuonna 2007 oli 4,36 % (3,02 % vuonna 2006). Tätä korkoa käyttäen laskennallinen rahoituskustannus rahaston omalle pääomalle oli 324,3 miljoonaa euroa. Kun tämä rahoituskuluna otetaan huomioon, niin rahoituksen alijäämä oli 91,0 miljoonaa euroa (21,8 milj. euroa vuonna 2006).

Rahastosta maksettu asuntorakentamisen tuki

Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 130,8 miljoonaa euroa (114,9 milj. euroa vuonna 2006). Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 42,0 miljoonaa euroa (30,0 milj. euroa vuonna 2006) ja avustuksia maksettiin yhteensä 88,9 miljoonaa euroa (85,0 milj. euroa vuonna 2006).

Omistusasuntolainojen valtiontakaukset

Takausmaksuja kertyi 5,4 miljoonaa euroa (v. 2006 12,3 milj. euroa) ja takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,16 miljoonaa euroa (v.2006 0,06 milj. euroa). Takausmaksuja on

kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 92,5 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 0,48 miljoonaa euroa.

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 2 013,8 miljoonaa euroa. Valtionvastuu pieneni 154,6 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettyinä maksetuilla takauskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 4,6 % (v. 2006 4,0 %)

Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden tuotto oli 106,9 miljoonaa euroa. Edellisen vuoden tuotto oli 98,7 miljoonaa euroa. Tilikauden tuotto kasvoi rahoitusylijäämän kasvun takia.

Rahaston taseen loppusumma vuoden lopussa oli 9 862,9 miljoonaa euroa. Valtion asuntorahaston oman pääoman määrä oli 7 438,1 miljoonaa euroa. Omaan pääomaan lisättiin tilikauden tuotto 106,9 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 116,5 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 9,6 miljoonaa euroa.

Luotto- ja takaustappiot

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 163 162,53 euroa (174 800,77 euroa vuonna 2006). Luottotappiot koostuivat pääosin omistusasuntolainojen takauksiin liittyvistä korvauksista. Ottaen huomioon tileistä poistojen oikaisut aravalainoihin liittyvät tappiot olivat 3 963,57 euroa.

Uudet arava- ja korkotukilainat

Uusien arava- ja korkotukilainojen määrä oli 566 miljoonaa euroa. Aravalainoja myönnettiin 23 miljoonaa euroa ja korkotukilainoja hyväksyttiin 543 miljoonaa euroa. Aravalainojen osuus oli 4 %.

Talousarvion ja tulossopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa ARA –uustuotannosta kohdennettiin Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromäärästä oli 50 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 75 %. Lainoitus painottui myös entistä selvemmin erityisryhmien hankkeisiin ja niiden osuus lainoituksesta oli 47 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskikorko oli 4,37 %. Korkotukea uusille korkotukilainoille maksetaan 3,4 %:n ylittävältä osalta.

1.1.4. Kehitysnäkymiä

Vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin liittyvä lainakanta on 9,6 miljardia euroa ja takauskanta on 3,9 miljardia euroa. Rajoitusten alaisia ja lainojen vakuutena olevia asuntoja on tarkasteltava valtion saatavien turvaamisen lisäksi myös keskeisesti asuntojen tarpeen ja asuntokannan kehittämisen näkökulmasta. Tulevaisuudessa aiempaa keskeisempänä tehtävänä on väestöltään

vähenevien alueiden taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratulojen tukitoimenpiteiden koordinointi ja ennaltaehkäisevät toimenpiteet sekä lainoihin liittyvä riskien hallinta.

Lainoitus on painottunut jo useamman vuoden korkotukilainoihin. Asuntotuotannon tuessa siirryttiin käyttämään pelkästään korkotukilainoja, takauksia ja avustuksia vuoden 2008 alusta lähtien ja uusia aravalainoja ei myönnetä enää. Korkotukilainoitukseen siirtyminen merkitsee valtion takausvastuiden kasvua.

Aravalainakannan keskiporko nousee kuluvan vuoden aikana, koska inflaatioidonnoisiiin lainoihin vaikuttava heinäkuun 2007 inflaatio nousi 1,9 %:sta 2,6 %:iin. Aravalainojen koroista inflaatioidonnoisia on hieman yli 80 %.

Valtion talousarviossa vuodelle 2008 päätettiin 148 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

Valtion asuntorahasto –virasto muuttui Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi 1.1.2008 alkaen. Samalla eriytettiin talousarvion ulkopuolista Valtion asuntorahastoa ja virastoa koskevat säädökset. Valtion asuntorahaston asemaa koskeva selvitys tehdään vuoden 2008 kevään aikana.

1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

1.2.1. Vuoden 2007 lainoitus ja sen kohdentuminen

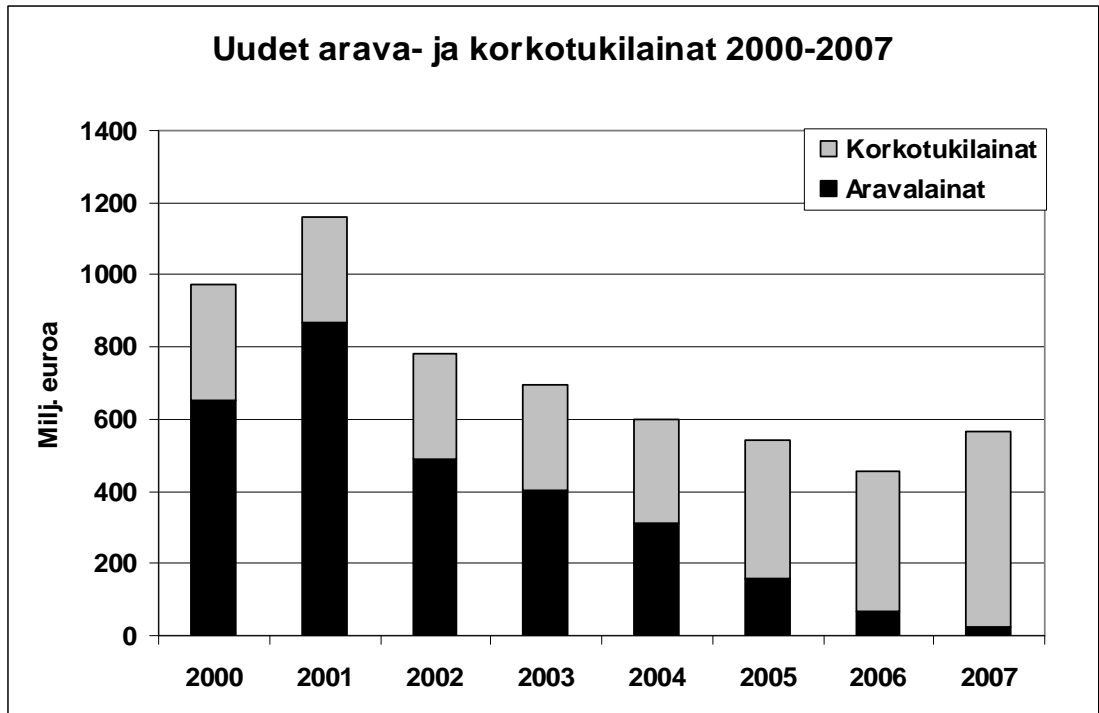
Valtion talousarviossa momentille 35.30.60 osoitettu aravalainojen myöntämisvaltuus ja korkotukiasuntolainojen hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi asuntorahaston tai kunnan hyväksymispäätöksillä. Takauslainojen hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi asuntorahaston hyväksymispäätöksellä. Aravalainat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

Valtioneuvosto vahvistaa aravalainojen myöntämisvaltuuden sekä korkotukilainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet vuosittain. Vuodelle 2007 lainojen käyttösuunnitelma vahvistettiin 11.1.2007. Lainoitusvaltuuksia jäi kertomusvuonna käyttämättä arvioitua vähäisemmän tuotannon vuoksi.

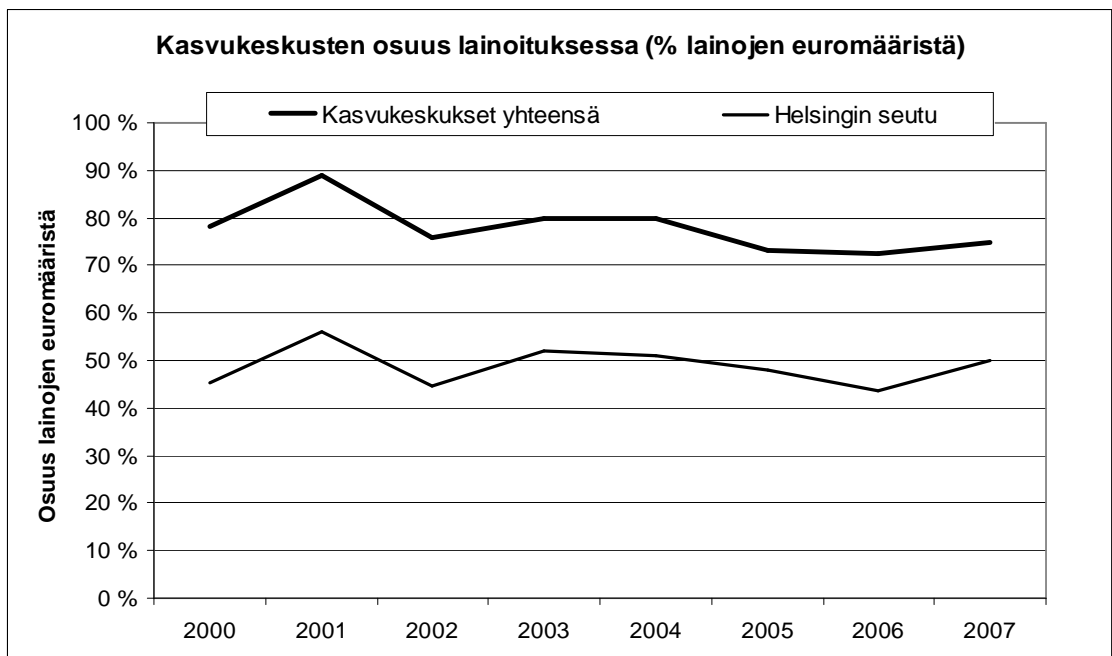
Käytettävissä ollut arava- ja korkotukivaltuus oli 790 miljoonaa euroa, josta aravalainoja sai olla enintään 90 miljoonaa euroa. Lisäksi takauslainavaltuus oli 35 miljoonaa euroa. Toteutunut lainoitus oli 566 miljoonaa euroa eli 69 % kokonaisvaltuudesta. Aravalainoja myönnettiin 23 miljoonaa euroa ja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

Valtuuksien käyttö, milj. euroa

	Arava- ja korkotuki		Takauslainat		Yhteensä	
	2007	2006	2007	2006	2007	
2006						
Valtuus	790	790	35	30	825	820
Valtuutta käytettiin	566	456	0	0	566	456
Valtuuden käyttö (%)	72 %	58 %	0 %	0 %	69 %	56 %



Talousarvion ja tulossopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa ARA –uustuotannosta kohdentui Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 50 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 75 %. Lainoitus painotui myös entistä selvemmin erityisryhmien hankkeisiin ja niiden osuus lainoituksesta oli 47 %.



1.2.2. Rahaston varoista myönnetty avustukset ja akordit

Valtion asuntorahasto myöntää erityisryhmien investointiavustukset, avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan, purkuavustukset ja -akordit sekä avustukset pääkaupunkiseudun lähiöiden ja väestöltään vähenevien alueiden kehittämiseen. Avustukset maksetaan

hankkeiden edetessä vaiheittain tai niiden valmistuttua. Päätökset tervehdyttämisyavustuksista ja lainojen anteeksiannosta luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa oikeutettiin vuonna 2007 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 70,7 miljoonaa euroa (67,5 milj. euroa vuonna 2006). Kaikkiaan avustuksia myönnettiin yhteensä 61,4 milj. euroa (58,8 milj. euroa vuonna 2006).

Avustus- ja akordivaltuudet ja niiden käyttö vuosina 2006 - 2007, milj. euroa	2007		2006	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	13,0	13,0	10,0	10,0
Erytisryhmien investointiavustukset	45,0	44,9	45,0	44,9
Tervehdyttämisyavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	0,6	2,6	1,3
Purkuavustus	2,0	0,1	2,0	0,2
Pääkaupunkiseudun lähiöiden kehittäminen	1,0	1,0	1,0	0,0
Väestöltään vähenevien alueiden kehittäminen	0,6	0,1	0,4	0,0
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	3,5	0,4	3,5	0,5
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	3,0	1,3	3,0	1,9
Avustukset yhteensä	70,7	61,4	67,5	58,8

1.2.3. Omistusasuntolainojen valtioneuvokset

Valtion asuntorahasto valvoo ja ohjaa omistusasuntolainojen valtioneuvoksia sekä tekee päätökset takauskorvausten maksamisesta. Takauksista peritään takausmaksu, joka on 2,5 % takauksen määrästä. Takausmaksut kertyvät toimintatuottoina rahastoon ja rahastosta maksetaan takauskorvaukset.

Uusia takauksia otettiin yhteensä 13 800 (v. 2006 31 600) asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 5,4 miljoonaa euroa (v. 2006 12,3 milj. euroa). Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,16 miljoonaa euroa (v.2006 0,06 milj. euroa).

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 92,5 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 0,48 miljoonaa euroa.

Voimassa oleva valtioneuvuus takauksista oli vuoden lopussa 2 013,8 miljoonaa euroa. Valtioneuvuus pieneni 154,6 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettyinä maksetuilla takauskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 4,6 % (v. 2006 4,0 %)

1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Maksuvalmius

Ympäristöministeriön ja Valtion asuntorahaston tulossopimuksessa vuodelle 2007 tavoitteeksi asetettiin maksuvalmiuden pitäminen oikeassa suhteessa rahaston maksuvelvoitteisiin nähden yhteistyössä valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön kanssa.

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdistilisaamisena valtiolta. Yhdistilisaaminen oli vuoden alussa 32,3 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 72,9 miljoonaa euroon.

Lainanotto

Vuoden 2007 talousarvion mukaan Valtion asuntorahastolla oli mahdollista olla lyhytaikaista velkaa vuoden aikana kerralla enintään 2 300 miljoonaa euroa maksuvalmiudessa esiintyvien vaihteluiden tasaamiseen. Lyhytaikaisen lainanoton valtuutta korotettiin syksyllä valtion 4. lisätalousarviossa 3 500 miljoonaa euroon.

Johtokunnan 31.1.2007 tekemällä päätöksellä annettiin Valtiokonttorin tehtäväksi suorittaa maksuvalmiuden turvaava varainhankinta. Valtiokonttori valtuutettiin myös päättämään annettujen rajojen puitteissa tarkemmin lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen varainhankinnan välisestä suhteesta sekä tarkemmista lainaehdoista.

Valtiokonttori toteutti rahaston varainhankinnan käyttämällä lyhytaikaisia velkasitoumuslainoja. Vuoden 2007 aikana Valtiokonttori toteutti 66 velkasitoumuskauppaa, joilla Valtion asuntorahastolle hankittiin varoja vuoden aikana yhteensä 4 439,6 miljoonaa euroa.

Rahaston 31.12.2007 voimassa olevat lainat ilmenevät alla olevasta taulukosta. Lainojen keskkorko oli 3,88 % (v. 2006 3,24 %). Keskkorkoa nosti markkinakorkojen nousu.

	Nosto- vuosi	Erääntymis- päivä	Miljoonaa euroa
Euroopan investointipankki (EIB)	2001	10.12.2012	300
Euroopan neuvoston kehityspankki (CEB)	2001	12.12.2011	100
Lyhytaikaiset velkasitoumuslainat	2007	2008 aikana	2008
Yhteensä			2 408

Arvopaperistetut lainat

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

Vuoden 2007 marraskuussa Valtion asuntorahasto osti takaisin pääomamäärältään 335,1 miljoonan euron Fennica 5:n velkakirjoihin liittyvät aravalainat. Erä oli viimeinen arvopaperis-

tettujen lainojen takaisinosto.

1.2.5. Saatavien turvaaminen

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

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

Saatavien turvaamiseen tähtääviä taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen tukitoimenpiteitä puolestaan hoidetaan Valtiokonttorissa. Johtokunta päättää Valtiokonttorin esityksestä pakkohuutokauppaan ryhtymisestä.

1.2.5.1. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä

Riskienhallinnan yhteistyöryhmän tehtävänä on seurata valtion asuntolainojen ja takausten riskejä sekä analysoida niiden kehitystä ja vastata kaksi kertaa vuodessa tuotettavasta asumisen rahoitustukien riskiraportin toteutuksesta. Riskiraporttiin kerätään kattavasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukien sekä valtion takauksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita.

Työryhmä kokoontui vuoden aikana 6 kertaa ja valmisteli johtokunnalle Valtion asuntolainojen ja takausten riskiraportin toukokuussa ja marraskuussa. Riskiraportin tuottamisen lisäksi työryhmässä käsiteltiin muun muassa aravayhteisöjen talouden tunnuslukuja tuottavan SART –järjestelmän tilannetta ja aravavuokratalojen vakuusarvojen arvioinnin kehittämismahdollisuuksia.

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

Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta tapahtuu yhteisöjen perustieto- ja vuosi-ilmoitusten sekä siihen liittyvän tilinpäätösaineiston pohjalta. Nimettyjen yhteisöjen vuosivalvontaan sisältyvien tilinpäätös- ja muun kirjallisen materiaalin ja tietojen käsittelyn lisäksi valvontaa ja ohjausta suoritetaan paikan päällä tapahtuvissa tarkastuksissa.

Tarkastuksia paikan päällä tehtiin 15 yhteisöön. Lisäksi valvontaan liittyen ARA on asianomistajana rikosasiassa koskien erään yleishyödyllisen yhteisön toimintaan liittyvien epäiltyjen törkeiden avustuspetosten osalta. Rikosoikeudenkäynti alkoi vuoden 2007 toukokuussa. Rajoituksista vapauttamisella ja siihen liittyvällä aravalainojen takaisinmaksuvelvoitteella turvataan valtion aravalainasaatavien takaisinmaksua ja vähennetään luottotappioriskiä. Rajoituksista vapautetut asunnot sijaitsevat pääasiallisesti paikkakunnilla, joissa on ylitarjontaa aravavuokra-asunnoista. Aravarajoituksista vapautettiin yhteensä 4 684 asuntoa (3 270 asuntoa vuonna 2006). Lainapääomia näissä kohteissa oli jäljellä 34,1 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston vuosien 2005 – 2007 aikana toteuttamassa Käyttöaste -projektissa oli tavoitteena on saada aikaan konkreettisia toimenpiteitä, joiden avulla kunta yhdessä muiden vuokra-asuntojen omistajien kanssa kehittää ja tarvittaessa vähentää asuntokantaa. Projektissa oli mukana noin 40 kuntaa eri puolilta Suomea ja näissä kunnissa on yhteensä noin 37 000 aravavuokra-asuntoa. Projektikunnissa on tehty suunnitelmat tulevista toimenpiteistä kaikkiaan koskien noin 10 %:a mukana olleiden kuntien aravavuokra-asuntokannasta. ARA ohjaa myös jatkossa kuntia Käyttöaste –projektin mallin mukaiseen asuntokannan suunnitteluun. Toimenpiteillä turvataan myös valtion aravalainasaatavia.

1.2.5.3. Tukitoimet taloudellisiin vaikeuksiin

Valtiokonttorin lainaehtoihin kohdistuvilla muutostoimenpiteillä on tavoitteena turvata lainapäätösten takaisinsaantia. Toimenpiteistä vapaaehtoinen velkasaneeraus perustuu lakiin yrityksen saneerauksesta ja muut ovat aravalainsäädäntöön liittyviä tukitoimenpiteitä.

Valtiokonttori päättää tukitoimista lukuun ottamatta purkamiseen liittyviä purkuakordia ja purkuavustusta, joista päättää Valtion asuntorahasto. Lisäksi asuntorahasto antaa lausunnon rajoitusakordista.

Tukitoimet taloudellisiin vaikeuksiin voidaan jaotella ennaltaehkäiseviin toimenpiteisiin ja varsinaisiin taloudellisiin vaikeuksiin joutuneen talon talouden tervehdyttämistoimenpiteisiin.

Ennaltaehkäiseviä lainaehjoja koskevia toimenpiteitä ovat

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

Varsinaisia talouden tervehdyttämistoimenpiteitä ovat

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

Päätökset tukitoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

	2007	2006
Tervehdyttämisasiavustukset		
Lainasaajien lkm	16	24
Lainojen pääoma (milj.euroa)	12,9	54,2
Avustusten määrä (milj. euroa)	0,6	1,3
Määräaikaiset lainahtomuutokset		
Lainasaajien lkm	4	13
-joista sai myös tervehdyttämisasiavustusta (lkm)	2	11
Lainojen pääoma (milj.euroa)	2,6	10,1
Alennettu korko lainoissa (%)	2,0 %	2,0 %
Arvioitu kustannus koko laina-ajalta (milj. euroa)	0,28	0,31
Viivästyskorkohelpotukset		
Lainasaajien lkm	26	17
Helpotusten määrä (milj. euroa)	0,44	0,2
Vuosimaksun alentaminen		
Lainansaajien lkm	4	5
Lainojen pääoma (milj.euroa)	137	121
Alentamisen määrä (milj. euroa)	0,7	0,4
Anteeksiannetun koron määrä (milj. euroa)	0,25	0,03
Purkuakordit		
Lainasaajien lkm	6	4
Akordin määrä, milj. euroa	0,4	0,5
Purkuavustukset		
Lainasaajien lkm	3	3
Avustuksen määrä, milj. euroa	0,9	0,2
Rajoitusakordit		
Lainasaajien lkm	11	8
Akordin määrä, milj. euroa	1,3	1,9
Yhteensä	4,2	4,4
Käynnistetyt vapaaehtoiset velkasaneeraukset		
Lainasaajien lkm	6	3
Lainansaajien aravalainojen pääoma, milj. euroa	4,6	6,3
Kustannukset	1,8	1,5

Valtiokonttorin laskema teoreettinen arvio menetyksistä ilman saneeraus- ja avustustoimenpiteitä sekä määräaikaista lainahtomuutoksia oli noin 10,7 miljoonaa euroa.

1.2.5.4. Maksuhäiriöt

Aravalaina, jonka korot tai lyhennykset ovat maksamatta, katsotaan järjestämättömäksi luottoksi yhdeksän kuukauden kuluttua ao. eräpäivästä. Järjestämättömien luottojen pääoma oli 31.12.2007 yhteensä 17,5 miljoonaa euroa (vuoden 2006 tilinpäätöksen mukaan 18,5 milj. euroa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 0,18 % aravalainakannasta. Järjestämättömien luottojen euromäärä pieneni edelliseen vuoteen verrattuna. Erääntyneitä luottoja oli yhteensä 145 kappaletta (v. 2006 163 kappaletta). Erääntyneitä, maksamatta olevia korkoja ja lyhennyksiä vuoden lopussa oli yhteensä 2,6 miljoonaa euroa (v.2006 lopussa 3,2 milj. euroa).

1.2.5.5. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtioneuvokauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 163 162,53 euroa (174 800,77 euroa vuonna 2005).

Ympäristöministeriö on oikeuttanut 13.9.2007 ja 14.2.2008 Valtion asuntorahastosta annetun asetuksen (401/1993) 13 §:n 2 momentin nojalla Valtiokonttorin poistamaan tileistä asuntorahastolle syntyneet luottotappiot yhteismäärältään 235 491,00 euroa. Luottotappiot syntyivät henkilökohtaisista aravalainoista. Vuokratulojen aravalainoista ei syntynyt luottotappioita tilikaudella.

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

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

Takauskorvauksia maksettiin 159 198,96 euroa (v.2006 yhteensä 56 485,55 euroa). Takauskorvaukset aiheutuivat omistusasuntolainojen valtioneuvokauksista. Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei aiheutunut takaustappioita (0 euroa v. 2006).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantotoja oli 1,7 milj. euroa (v. 2006 1,9 milj. euroa). Lisäksi rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 1,6 milj. euroa (2,2 milj. euroa v. 2006).

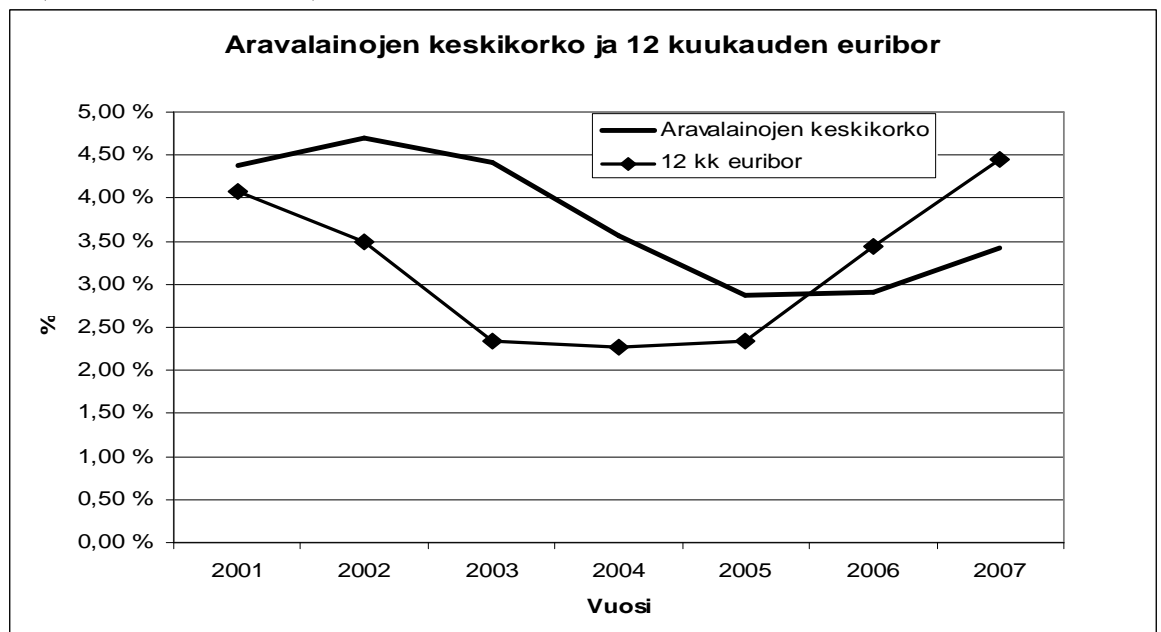


1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainakannasta

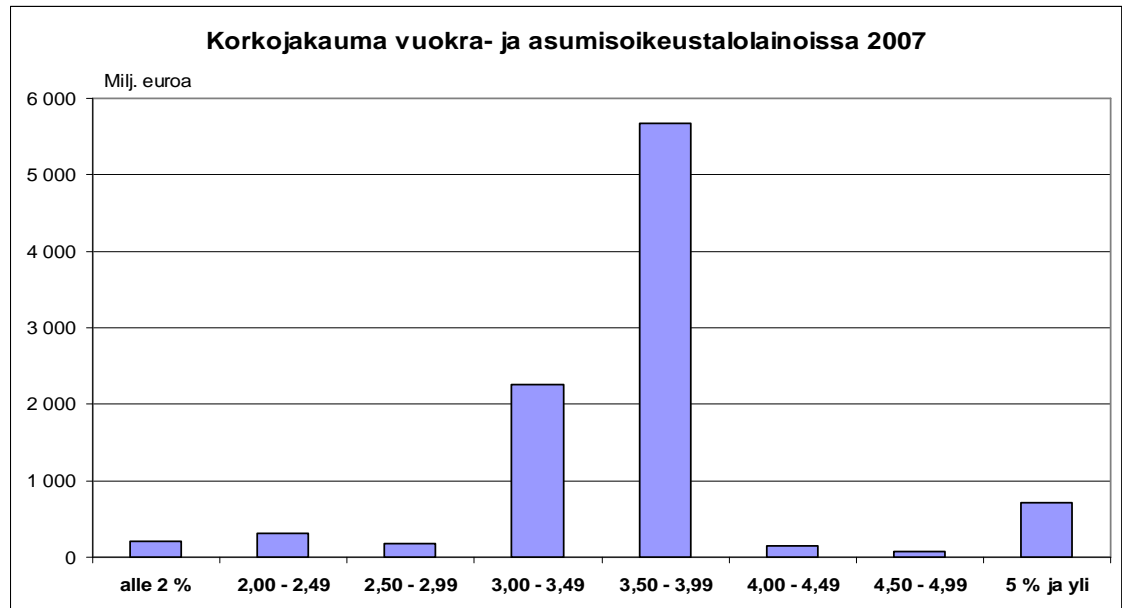
Aravalainakanta oli vuoden lopussa 9 675,7 miljoonaa euroa. Lainakanta pieneni vuoden aikana 296,9 miljoonaa euroa.

Talokohtaisia lainoja oli 9 587,5 miljoonaa euroa (9 856,0 milj. euroa vuonna 2006) ja henkilökohtaisia aravalainoja oli 88,2 miljoonaa euroa (116,7 milj. euroa vuonna 2006). Aravalainakanta painottuu alueellisesti selvästi kasvukeskuksiin. Kuuden suurimman kasvukeskuksen alueella on 69 % lainoista. Helsingin seudulla on 45 % lainoista.

Aravalainakannan toteutunut keskikorko (sis. arvopaperistetut lainat) vuonna 2007 oli 3,42 % (2,91 % vuonna 2006).



Korko oli alle 3 %:ia 0,7 miljardin euron aravalainoissa eli 7 %:ssa aravalainakannasta. 3 – 3,99 % välillä korko oli 7,9 miljardin lainoissa (83 %). 5 % tai sen yli olevia korkoja oli 0,7 miljardin euron aravalainoissa (7 %).



Ylimääräisiä lyhennyksiä kertyi vuonna 2007 koko lainakannasta yhteensä 67,3 miljoonaa euroa (73,5 milj. euroa vuonna 2006).

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 4 556 miljoonaa euroa (4 355 miljoonaa euroa vuonna 2006). Korkotukilainoista 3 735 miljoonaa euroa (82 %) on vuokra- ja asumisoikeustalojen lainoja ja 613 miljoonaa euroa (13 %) omistusasumisen henkilökohtaisia lainoja ja 207 miljoonaa euroa (5 %) asunto-osakeyhtiöiden lainoja.

Maksettujen korkotukien suhde korkotukilainakantaan eli keskimääräinen korkotuki oli 0,92 % -yksikköä.

Taulukko: Korkotukilainakanta 31.12.2007

	Milj. euroa	%
Vuokra-asuntolainat	3 300	72 %
Henkilökohtaiset omistusasuntolainat	613	13 %
Asumisoikesuasuntolainat	435	10 %
As. oy –talojen lainat	207	5 %
Yhteensä	4 556	100 %

1.4. Tilinpäätösanalyysi

Valtion asuntorahaston tilinpäätöstiedot ja liitteenä ilmoitettavat tiedot esitetään Valtiovarainministeriön 9.12.2004 antaman talousarvion ulkopuolella olevan valtion rahaston tilinpäätöksen kaavoja ja liitteenä ilmoitettavia tietoja koskevan määräyksen mukaisena.

1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu

1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut

Rahaston toiminnan tuotot koostuvat omistusasuntolainojen takauksista saaduista maksuista, Fennicoilta saaduista palautuksista ja aravavuokra-asuntojen omaksi lunastamisen yhteydessä rahastolle maksettavista luovutuskorvauksista. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 4,8 miljoonaa euroa (10,5 milj. euroa vuonna 2006). Tuottojen pieneneminen johtui rahastoon kertyvien omistusasuntolainojen takausmaksujen määrän pienenemisestä.

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi toimintatuottoina rahastoon 5,4 miljoonaa euroa (12,3 milj. euroa vuonna 2005). Takausmaksujen määrä pieneni, koska uusia takauksen sisältäviä luottoja otettiin 8 500 kappaletta vähemmän kuin vuotta aiemmin.

Aravalainoitettujen vuokra-asuntojen omaksi lunastamisen yhteydessä saaduista luovutuskorvauksista kertyi tuottoja 1,3 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa vuonna 2006).

Fennica 5:n alijäämään liittyen maksettiin 2,0 miljoonaa euroa (2,5 milj. euroa vuonna 2005).

Rahaston toimintakulut olivat 123 179,70 euroa (5 054,40 euroa vuonna 2006). Toimintakulut koostuivat pankkien palvelumaksuista, lainojen liikkeellelaskukustannuksista ja asianajokuluista.

1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuivat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja Fennica –yhtiöille annettujen pääomalainojen korkotuotoista. Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 343,0 miljoonaa euroa (278,2 milj. euroa vuonna 2006). Korkotuottojen kasvu johtui rahaston aravalainakannan kasvusta ja aravalainojen keskikoron noususta. Aravalainojen keskikorkoa nosti inflaatiosidonnaisten lainojen osalta lainakorkoihin vaikuttavan inflaation nousu 1,0 %:sta 1,9 %:iin.

Valtion myöntämien asuntolainojen korkoina rahastoon kertyi tuottoja yhteensä 342,6 miljoonaa euroa (276,5 milj. euroa vuonna 2006). Fennica-yhtiöille annetuista tavanomaisiin lisävuoksujärjestelyihin sisältyvistä pääomalainoista kertyi rahastoon korkoja 0,4 miljoonaa euroa (1,5 milj. euroa vuonna 2006).

Rahoituskulut koostuivat rahaston ottamien lainojen korkokuluista, Fennica –yhtiöille maksetuista koroista, lainojen muutoksista avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappioista. Rahoituskulut olivat yhteensä 109,9 miljoonaa euroa (75,1 milj. euroa vuonna 2006). Rahoituskulujen nousu johtui korkotason noususta.

Korkokulut rahaston ottamista lainoista olivat 91,5 miljoonaa euroa (66,1 milj. euroa vuonna 2006). Korot Fennica –yhtiöille olivat 14,8 miljoonaa euroa (4,7 milj. euroa v. 2006).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 3 963,57 euroa (174 800,77 euroa v. 2006).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantotoja oli 1,7 miljoonaa euroa (1,9 milj. euroa vuonna 2006). Lisäksi vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 1,6 miljoonaa euroa (2,3 milj. euroa vuonna 2006).

Rahoituksen ylijäämäksi² muodostui 233,1 miljoonaa euroa (203,1 milj. euroa vuonna 2006). Ylijäämän kasvu johtui rahoitustuottojen kasvusta.

1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut

Valtion asuntorahaston siirtomenot koostuvat asuntotoimen avustuksista ja korkotuista. Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 130,8 miljoonaa euroa (114,9 milj. euroa vuonna 2006).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 42,0 miljoonaa euroa (30,0 milj. euroa vuonna 2006).

Avustuksia maksettiin yhteensä 88,9 miljoonaa euroa (85,0 milj. euroa vuonna 2006). Korjaus- ja energia-avustuksia maksettiin yhteensä 20,6 miljoonaa euroa (43,6 milj. euroa vuonna 2006) ja muita avustuksia 68,3 miljoonaa euroa (41,4 milj. euroa vuonna 2006).

Vuodesta 2006 lähtien uusia korjaus- ja energia-avustuksia sekä rakennusperintöavustuksia ei ole enää myönnetty rahaston varoista vaan valtion talousarviosta. Sitä aikaisemmin myönnettyt avustukset kuitenkin maksetaan rahaston varoista.

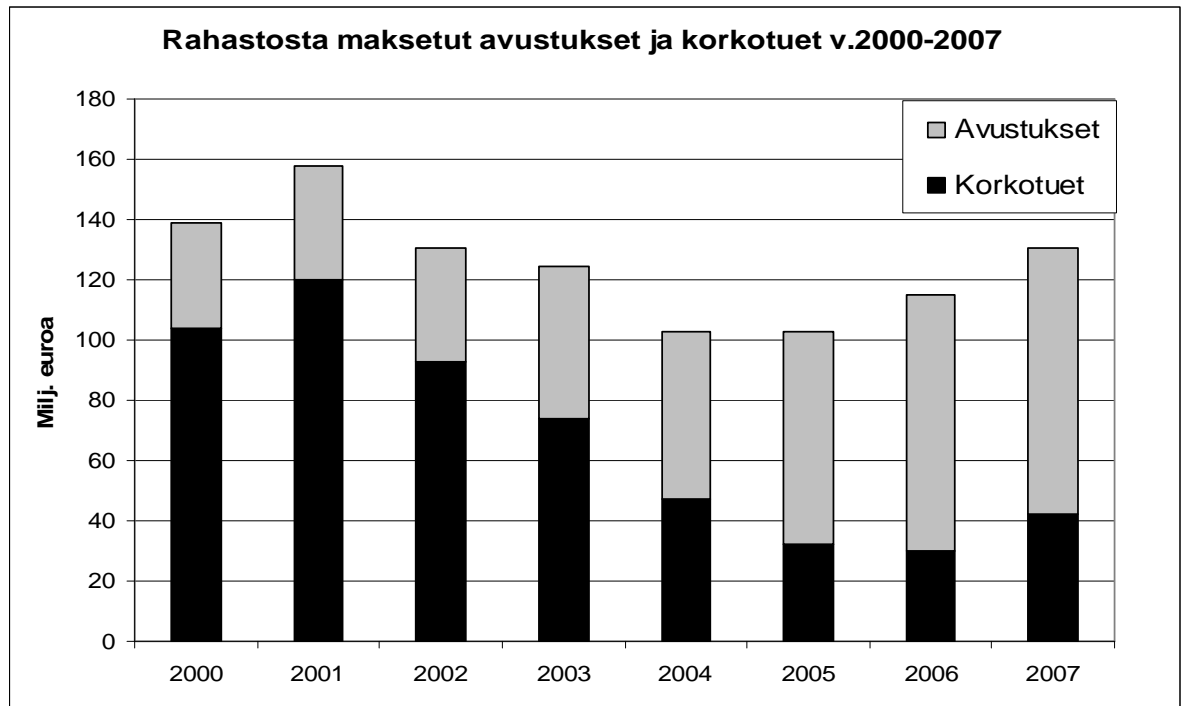
Rahaston varoista maksettiin tukea seuraavasti:

	v.2007	v.2006
	Milj. euroa	Milj. euroa
- Korkotukia	42,0	30,0
- Erityisryhmien investointiavustuksia. 58,6	33,1	
- Avustuksia korjaustoimintaan	14,2	35,2
- Avustuksia uusien alueiden kunnallistekniikkaan	7,8	5,9
- Energia-avustuksia	6,4	8,4
- Avustuksia lähiöiden kehittämiseen	0,6	0,0
- Purkuavustuksia	0,3	0,0

² Lainoitustoiminnan kannattavuus ottaen huomioon oman pääoman laskennallinen korkokustannus on laskettu tilinpäätöksen liitteessä 15.2. Laskelma koskee lainoitustoimintaa ja siinä ei ole mukana rahoituskuluissa omistusasuntolainojen takaustappioita.

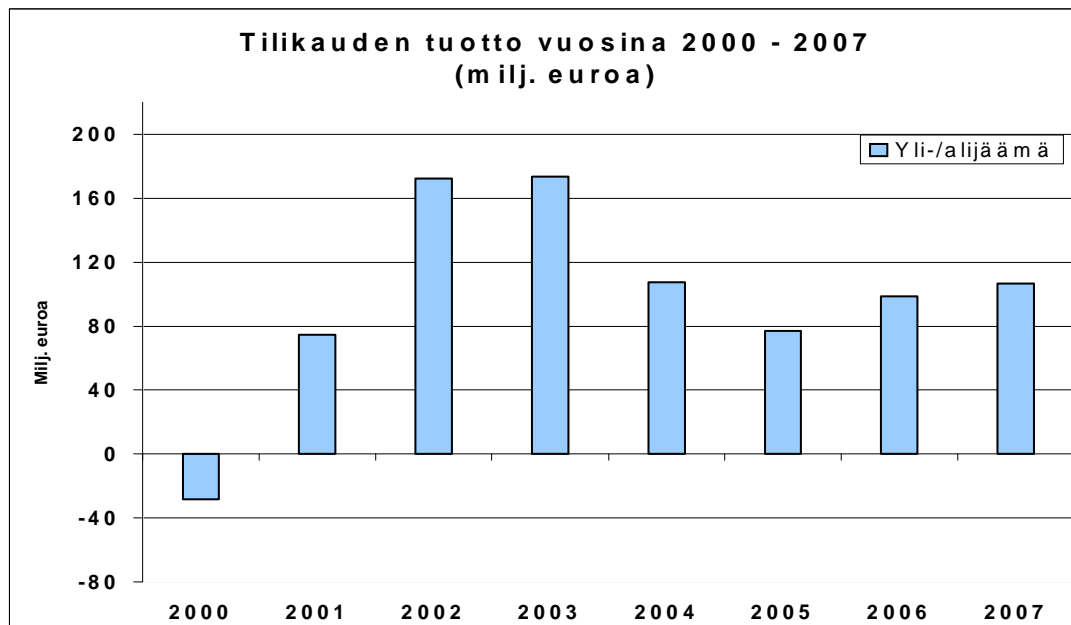
- Talouden tervehdyttämisavustuksia vuokrataloille	0,5	1,3
- Rakennusperintöavustuksia	0,4	0,8
- Selvitykset	0,0	0,1
Yhteensä	130,8	114,9

Siirtotalouden kuluista 117,6 miljoonaa euroa (90 %) kohdentui voittoa tavoittelemattomille yhteisöille, suoraan kotitalouksille kohdentui 4,6 miljoonaa euroa (4 %) ja kunnille 8,6 miljoonaa euroa (6 %).



1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden tuotto oli 106,9 miljoonaa euroa. Edellisen vuoden tuotto oli 98,7 miljoonaa euroa. Tilikauden tuotto kasvoi rahoitusylijäämän kasvun takia.



1.4.2. Taseen tarkastelu

1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2007 oli 9 862,9 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma kasvoi edellisestä vuodesta 89,9 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta lainasaamisten määrä oli 9 675,7 miljoonaa euroa. Lainasaamisten määrä kasvoi 30,0 miljoonalla eurolla. Uusien aravalainojen ja marraskuussa taseeseen lunastettujen aravalainojen yhteismäärä oli 377,5 miljoonaa euroa. Takaisinmaksuja lainoista kertyi 344,1 miljoonaa euroa (384,1 miljoonaa euroa vuonna 2006).

Uusia aravalainoja maksettiin lainansaajille yhteensä 50,1 miljoonaa euroa (114,5 miljoonaa euroa vuonna 2006).

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 32,3 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 72,9 miljoonaa euroa.

1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman³ määrä oli 7 438,1 miljoonaa euroa. Omaan pääomaan lisättiin tilikauden tuotto 106,9 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 116,5 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 9,6 miljoonaa euroa.

Rahaston vieraan pääoman määrä oli 2 424,8 miljoonaa euroa (2 325,3 miljoonaa euroa vuonna 2006). Rahaston pitkäaikainen vieras pääoma sisältää 300,0 miljoonan euron lainan Euroopan investointipankilta ja 100,0 miljoonan euron laina Euroopan neuvoston kehityspankilta. Lyhytaikainen vieras pääoma koostuu vuoden 2008 aikana erääntyvistä 2 007,7 miljoonan euron lyhytaikaisista velkasitoumuslainoista ja 17,2 miljoonan euron siirto- ja muista veloista. Lyhytaikainen vieras pääoma oli yhteensä 2 024,8 miljoonaa euroa (1 925,3 milj. euroa vuoden 2006 lopussa).

1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina maksuina saatiin 328,4 miljoonaa euroa (274,9 miljoonaa euroa v. 2006). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 111,8 miljoonaa euroa (63,1 miljoonaa euroa vuonna 2006). Takaisinmaksuja lainoista kertyi 344,1 miljoonaa euroa (384,8 milj. euroa vuonna 2006).

Siirtotalouden menot avustuksien ja korkotukien maksuista olivat 130,8 miljoonaa euroa (114,9 miljoonaa euroa v.2005).

Investointien osalta annettujen lainojen 377,5 miljoonan euron rahavirta sisältää uudet aravalainat ja Fennica 5:n asuntolainasaamisten takaisinoston vähennettynä sille annettujen pääomalainojen takaisinmaksuilla.

³ Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 116,5 miljoonaa euroa. Likvidit varat vuoden lopussa olivat 72,9 miljoonaa euroa.

1.5. Sisäinen valvonta

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

Asuntorahaston johtokunnan tehtävänä on vastata siitä, että valtion talousarvion ulkopuolisella asuntorahastolla on riittävä maksuvalmius. Johtokunta päättää rahaston toimintaa varten tarvittavasta ulkoisesta varainhankinnasta. Valtiokonttorin tehtävänä on toimeenpanna varainhankintaa koskevat päätökset. Rahaston maksuvalmiutta käsitellään säännöllisesti johtokunnan kokouksissa ja johtokunta päättää tarvittavista toimenpiteistä.

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

2. TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2007		1.1. - 31.12.2006	
TOIMINNAN TUOTOT				
Muut toiminnan tuotot		4 765 288,08		10 511 742,73
TOIMINNAN KULUT				
Palvelujen ostot	-123 179,70		-5 054,40	
Muut kulut	<u>-114,94</u>	<u>-123 294,64</u>	<u>0,00</u>	<u>-5 054,40</u>
JÄÄMÄ I		4 641 993,44		10 506 688,33
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	342 983 870,59		278 204 125,25	
Rahoituskulut	<u>-109 858 170,39</u>	<u>233 125 700,20</u>	<u>-75 126 332,33</u>	<u>203 077 792,92</u>
JÄÄMÄ II		237 767 693,64		213 584 481,25
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Kunnille	7 923 252,55		5 967 037,48	
Elinkeinoelämälle	60 754,45		23 755,86	
Rahoitus- ja vakuutuslaitoksille	16 193,21		12 689,92	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	118 233 384,13		103 388 287,00	
Kotitalouksille	<u>4 597 718,45</u>	<u>130 831 302,79</u>	<u>5 523 272,92</u>	<u>114 915 043,18</u>
JÄÄMÄ III		106 936 390,85		98 669 438,07
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>106 936 390,85</u>		<u>98 669 438,07</u>

3. TASE

VALTION ASUNTORAHASTON TASE

VASTAAVAA	31.12.2007	31.12.2006
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET		
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET		
Lainasaamiset	9 441 580 370,17	9 413 169 549,17
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET YHTEENSÄ	9 441 580 370,17	9 413 169 549,17
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Euromääräiset lainasaamiset	234 144 464,19	232 510 354,88
Siirtosaamiset	<u>114 280 229,83</u>	<u>348 424 694,02</u>
		95 010 903,17
		327 521 258,05
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT		
Yhdystilisaatava valtiolta	<u>72 933 530,94</u>	<u>32 329 429,55</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ	421 358 224,96	359 850 687,60
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>9 862 938 595,13</u>	<u>9 773 020 236,77</u>
VASTATTAVAA	31.12.2007	31.12.2006
OMA PÄÄOMA		
Rahaston pääoma	6 209 317 695,29	6 209 317 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 238 377 839,82	1 267 708 401,75
Talousarviosiirrot	-116 500 000,00	-128 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujaämä	<u>106 936 390,85</u>	<u>98 669 438,07</u>
	7 438 131 925,96	7 447 695 535,11
VIERAS PÄÄOMA		
PITKÄAIKAINEN		
Otetut euromääräiset lainat	400 000 000,00	400 000 000,00
LYHYTAIKAINEN		
Otetut euromääräiset lainat	2 007 652 752,23	1 904 986 587,71
Siirtovelat	17 122 182,95	22 291 307,00
Muut lyhytaikaiset velat	<u>31 733,99</u>	<u>-1 953 193,05</u>
	<u>17 153 916,94</u>	<u>20 338 113,95</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>2 424 806 669,17</u>	<u>2 325 324 701,66</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>9 862 938 595,13</u>	<u>9 773 020 236,77</u>

4. RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2007	1.1. - 31.12.2006
OMA TOIMINTA		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	4 947 418,35	10 754 803,21
Korkotulot ja voiton tuloutukset	323 476 922,26	261 337 582,54
Muut menot	-3 176 904,83	2 832 871,28
Korkomenot	-108 591 440,57	-63 106 569,07
OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA	216 655 995,21	211 818 687,96
SIIRTOTALOUS		
Tulonsiirrot kunnille	-7 923 252,55	-5 967 037,48
Tulonsiirrot elinkeinoelämälle	-60 754,45	-23 755,86
Tulonsiirrot kotitalouksille	-4 597 718,45	-5 523 272,92
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-118 249 577,34	-103 400 976,92
SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA	-130 831 302,79	-114 915 043,18
INVESTOINNIT		
Annetut lainat	-377 458 964,52	-777 782 489,10
Annettujen lainojen takaisinmaksut	344 087 281,93	384 833 017,29
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-33 371 682,59	-392 949 471,81
RAHOITUS		
Oman pääoman muutos	-116 500 000,00	-128 000 000,00
Velan muutos	104 651 091,56	254 298 819,91
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-11 848 908,44	126 298 819,91
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	40 604 101,39	-169 747 007,12
LIKVIDIT VARAT 1.1.	32 329 429,55	202 076 436,67
LIKVIDIT VARAT 31.12.	72 933 530,94	32 329 429,55

5. Tilinpäätöslaskelmien liitteenä annettavat tiedot

Rahaston liite 1: Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja vertailtavuus

- 1) Budjetointia koskevat muutokset ja muutosten tärkeimmät vaikutukset tuotto- ja kululaskelmaan, taseeseen ja rahoituslaskelmaan sekä niiden vertailtavuuteen

Valtion asuntorahastolla ei ole budjetointia koskevia muutoksia.

- 2) Valuuttakurssi, jota on käytetty muuttaessa ulkomaanrahanmääräiset saamiset ja velat sekä muut sitoumukset Suomen rahaksi

Valtion asuntorahastolla ei ole ulkomaanrahanmääräisiä saamisia eikä velkoja.

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

Valtion asuntorahaston tilinpäätös on laadittu noudattaen talousarviolakia ja -asetusta sekä valtiovarainministeriön ja Valtiokonttorin määräyksiä ja ohjeita. Tilinpäätöksessä käytetyt arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät ovat talousarvioasetuksen 66 a – g §:n mukaisia.

- 4) Aikaisempiin vuosiin kohdistuvat tuotot ja kulut, talousarviotulot ja -menot sekä virheiden oikaisut, jos ne eivät ole merkitykseltään vähäisiä

Aikaisempiin tilikausiin kohdistuu 125 610,79 euroa tileistä poistojen oikaisuja.

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

Valtion takauspalkkiot ovat laskeneet, koska myönnettyjen takausten määrä on laskenut verrattuna aikaisempiin vuosiin. Täydennyskorosta aiheutuneet kulut ovat nousset, koska edellisen tilikauden jaksotusta 21.11. – 31.12.2006 ei ole otettu huomioon Fennica 5:n täydennyskorkolaskelmassa 2007. Velkakirjat on lunastettu 20.11.2007. Menettelytavalla ei ole vaikutusta Asuntorahaston tulokseen, eikä myöskään Asuntorahaston ja Fennicoiden välisiin maksutapahtumiin.

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

Tammikuussa 2008 on asetettu yksi aravalainansaajayhteisö konkurssiin, yhtiön jäljellä oleva lainapääoma on 832 000,00 euroa ja kohteesta on odotettavissa luottotappioita.

Rahaston tilinpäätöksen liite 2: Rahaston varojen käyttösuunnitelman tai rahastolle vahvistetun talousarvion toteuma**Vuoden 2007 talousarvion lainoitus- takaus ja avustusvaltuudet ja toteuma 2007 (milj. euroa)**

	Valtuus	Toteuma	Erotus
Arava- ja korkotukilainat	790	566	-224
Takauslainat	35	0	-35
Avustukset yhteensä	64	60	-4
Omistusasuntolainojen takausvastuun ennimmäismäärä	2600	2014	-586

Valtioneuvoston vahvistaman aravalainojen myöntämisvaltuuden sekä korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2007 ja toteuma 2007

Arava- ja korkotukilainat (milj. euroa)

Lainalaji	Valtuus	Toteuma	Erotus
Osaomistusasuntojen korkotukilainat	40	3	-37
Erytisryhmien vuokra-asuntolainat	320	265	-56
Muut vuokra-asuntolainat	295	180	-115
Asumisoikeustalolainat	25	33	8
Omistusasunnot	55	27	-28
As.oy talojen korkotukilainat	55	59	4
Yhteensä	790	566	-224

Takauslainat (milj. euroa)

Lainalaji	Valtuus	Toteuma	Erotus
Asumisoikeustalojen takauslainat	10	0	-10
Vuokratalojen takauslainat	25	0	-25
Yhteensä	35	0	-35

Rahaston tilinpäätöksen liite 3: Henkilöstökulujen erittely

Valtion asuntorahastolla ei ole erikseen palkattua henkilöstöä.

Rahaston tilinpäätöksen liite 4: Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

Valtion asuntorahastolla ei ole käyttöomaisuutta.

Rahaston tilinpäätöksen liite 5: Käyttöomaisuuden sekä muiden pitkävaikutteisten menojen poistot

Valtion asuntorahastolla ei ole käyttöomaisuutta eikä muita pitkävaikutteisia menoja.

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 6: Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot	2007	2006	Muutos 2007-2006
Korot euromääräisistä saamisista	342 983 870,59	278 204 125,25	64 779 745,34
Korot valuuttamääräisistä saamisista	0,00	0,00	0,00
Emissio-, pääoma- ja kurssierot saamisista	0,00	0,00	0,00
Osingot	0,00	0,00	0,00
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00	0,00
Rahoitustuotot yhteensä	342 983 870,59	278 204 125,25	64 779 745,34
Rahoituskulut	2007	2006	Muutos 2007-2006
Korot euromääräisistä veloista	106 316 727,75	70 834 406,55	35 482 321,20
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	3 382 243,68	4 235 440,23	-853 196,55
Muut rahoituskulut	159 198,96	56 485,55	102 713,41
Rahoituskulut yhteensä	109 858 170,39	75 126 332,33	34 731 838,06
Netto	233 125 700,20	203 077 792,92	30 047 907,28

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Sektori	Lainapääoma 31.12.2007	Lisäys 2007	Vähennys 2007	Lainapääoma 31.12.2006	Pääomamuutos 2007-2006
Yritykset ja asuntoyhteisöt	9 020 093 807,55	49 775 436,40	286 808 690,01	8 948 228 197,37	71 865 610,18
Yritykset	1 492 261 717,00	7 371 974,59	37 209 739,57	1 465 241 722,38	27 019 994,62
-Julkiset yritykset	726 071 721,40	1 844 388,96	17 151 346,67	705 176 798,96	20 894 922,44
-Yksityiset yritykset	766 189 995,60	5 527 585,63	20 058 392,90	760 064 923,42	6 125 072,18
Asuntoyhteisöt	7 527 832 090,55	42 403 461,81	249 598 950,44	7 482 986 474,99	44 845 615,56
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahalaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahoituksen ja vakuutuksen välitystä avustavat laitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Julkisyhteisöt	115 239 965,20	0,00	6 903 775,23	117 717 473,80	-2 477 508,60
Paikallishallinto	115 239 965,20	0,00	6 903 775,23	117 717 473,80	-2 477 508,60
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitaloudet	88 463 645,57	55 485,00	28 309 147,21	116 717 307,71	-28 253 662,14
Työnantaja- ja muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	379 011,48	0,00	13 930,58	392 942,06	-13 930,58
-Maatilataloudenharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-Muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	379 011,48	0,00	13 930,58	392 942,06	-13 930,58
Palkansaajakotitaloudet	88 084 634,09	55 485,00	28 295 216,63	116 324 365,65	-28 239 731,56
Omaisuuksien ja tulonsiirtojen saajakotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Laitoskotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	451 927 416,04	247 477,00	14 068 611,81	454 875 043,17	-2 947 627,13
Valtionkirjot	459 511,14	0,00	81 855,40	541 366,54	-81 855,40
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	451 467 904,90	247 477,00	13 986 756,41	454 333 676,63	-2 865 771,73
Ulkomaat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Euroopan unioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut maat ja kansainväliset järjestöt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	9 675 724 834,36	50 078 398,40	336 090 224,26	9 637 538 022,05	38 186 812,31

Vuoden aikana lainoihin tehdyt sektorimuutokset vaikuttavat tilinpäätösvouden alkusaldon Näin ollen syntyy sektorikohtaisia eroja tilinpäätösvouden alkusaldon ja edellisen vuoden loppusaldon välillä.

Rahaston tilinpäätöksen liite 8: Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Valtion asuntorahastolla ei ole arvopapereita eikä oman pääoman ehtoisia sijoituksia

Rahaston tilinpäätöksen liite 9: Taseen rahoituserät ja velat

31.12.2007	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle	1 - 5	Yli	Alle	1 - 5	Yli	
	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	
Vastaavien rahoituserät							
Annetut euromääräiset velkakirjalainat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Euromääräisten joukkovelkakirjalainojen ostot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut pitkäaikaiset euromääräiset sijoitukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Euromääräiset lainasaamiset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut euromääräiset sijoitukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut valuuttamääräiset sijoitukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut lyhytaikaiset euromääräiset sijoitukset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhdystilisaatavat valtiolta	0,00	0,00	0,00	72 933 530,94	0,00	0,00	72 933 530,94
Rahat, pankkisaamiset ja muut rahoitusvarat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	72 933 530,94	0,00	0,00	72 933 530,94

31.12.2007	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle	1 - 5	Yli	Alle	1 - 5	Yli	
	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	1 vuosi	vuotta	5 vuotta	
Vastattavien rahoituserät							
Otetut euromääräiset lainat	0,00	0,00	0,00	0,00	400 000 000,00	0,00	400 000 000,00
Otetut valuuttamääräiset lainat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut pitkäaikaiset velat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Seuraavana tilikautena maksettavat lyhennykset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lyhytaikaiset euromääräiset lainat	0,00	0,00	0,00	2 007 652 752,23	0,00	0,00	2 007 652 752,23
Lyhytaikaiset valuuttamääräiset lainat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahaston hoitoon jätetyt vieraat varat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	2 007 652 752,23	400 000 000,00	0,00	2 407 652 752,23

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

Myönnetyt takaukset ja takuut

Sektorit	Muutos			Säädös johon takaus tai takuu perustuu
	31.12.2007	31.12.2006	2007-2006	
Yritykset ja asuntoyhteisöt	3 922 675 838,44	3 645 089 745,74	277 586 092,70	
Aravan ensisijaislainojen myöntäjät	326 957 329,04	356 558 404,10	-29 601 075,06	Asuntotuotantolaki 13 a §
Vuokra-asuntolainojen myöntäjät	3 161 390 565,37	2 880 852 268,41	280 538 296,96	Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/80) 9§ ja laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 28§ ja 29§
Asumisoikeustalolainojen myöntäjät	434 327 944,03	407 679 073,23	26 648 870,80	Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/93) 10§ ja laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 28§ ja 29§
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset				
...	0,00	0,00	0,00	
Julkisyhteisöt				
...	0,00	0,00	0,00	
Kotitaloudet	2 013 793 005,64	2 168 368 477,08	-154 575 471,44	
Omistusasuntolainat	2 013 793 005,64	2 168 368 477,08	-154 575 471,44	Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksista (204/96)
Takaukset ja takuut yhteensä	5 936 468 844,08	5 813 458 222,82	123 010 621,26	

Myönnetyt takaukset ja takuut valuutoittain

Valuutta	Vasta-arvo	Jakauma	Tilinpäätöspäivän kurssi
	€	%	€
Euro	5 936 468 844,08	100,0	
Yhteensä	5 936 468 844,08	100,0	

Merkittävät monivuotiset taloudelliset sopimusvastuut

Valtion asuntorahastolla ei ole merkittäviä monivuotisia taloudellisia sopimusvastuita

Rahaston tilinpäätöksen liite 11: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältyviä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 12: Taseeseen sisältymättömät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältymättömiä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 13: Velan muutokset

	31.12.2007	31.12.2006	Muutos 2007-2006
Otetut euromääräiset lainat	400 000 000,00	400 000 000,00	0,00
Otetut valuuttamääräiset lainat	0,00	0,00	0,00
Seuraavana tilikautena maksettavat lyhennykset	0,00	1 616 441 519,46	-1 616 441 519,46
Lyhytaikaiset lainat	2 007 652 752,23	288 545 068,25	1 719 107 683,98
Yhteensä	2 407 652 752,23	2 304 986 587,71	102 666 164,52

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

Velkojen juoksuaika	2007			2006		
	Kirjanpitoarvo	%	Käypä arvo	Kirjanpitoarvo	%	Käypä arvo
0 - 1 vuotta	2 007 652 752,23	83,39	2 023 835 166,00	1 904 986 587,71	82,65	1 890 977 948,91
1 - 2 vuotta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - 3 vuotta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - 4 vuotta	100 000 000,00	4,15	101 419 716,00	0,00	0,00	0,00
4 - 5 vuotta	300 000 000,00	12,46	307 742 976,00	100 000 000,00	4,34	86 557 368,96
Yli 5 vuotta	0,00	0,00	0,00	300 000 000,00	13,02	243 332 773,29
Velat yhteensä	2 407 652 752,23	100,00	2 432 997 858,00	2 304 986 587,71	100,00	2 220 868 091,16

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

Vuosi	Duraatio
31.12.2004	1,49
31.12.2005	1,35
31.12.2006	1,11
31.12.2007	0,80

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.1: Valtion asuntorahaston oman pääoman muutokset

OMA PÄÄOMA	2007	2006
Rahaston pääoma	6 209 317 695,29	6 209 317 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos		
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	1 139 708 401,75	1 190 516 753,90
Edellisen tilikauden voitto	98 669 438,07	77 191 647,85
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	1 238 377 839,82	1 267 708 401,75
Talousarviosiirto	-116 500 000,00	-128 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	106 936 390,85	98 669 438,07
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	7 438 131 925,96	7 447 695 535,11

Valtion asuntorahaston pääoma, määrältään 6.209.317.695,29 eur koostuu rahaston perustamisen yhteydessä vuonna 1990 siirtyneistä asuntolainasaamisista 4.859.438.984,35 eur (peruspääoma) ja vuosina 1990-1993 rahastoon tehdyistä talousarviosiirroista 1.349.878.710,94 eur.

Rahaston pääoma jakaantuu korolliseen ja korottomaan osaan. Korollinen osa koostuu peruspääomasta ja vuosittaisista yli- ja alijäämistä. Koroton osa koostuu rahastoon vuosina 1990-1993 tehdyistä talousarviosiirroista.

Valtion asuntorahaston korollinen pääoma 31.12.2007 oli 6.088.253.215,02 eur ja koroton pääoma 1.349.878.710,94 eur.

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.2: Lainoitustoiminnan kannattavuus

Lainoitustoiminnan kannattavuus kun rahoitustoiminnan kuluja osalta on otettu huomioon myös oman pääoman laskennallinen korkokustannus. Laskennallisena korkokustannuksena 7 438 131 925,96 euron omalle pääomalle on käytetty vuoden 2007 valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta, joka oli 4,36 %.

	1.1.2007-31.12.2007
Rahoitustuotot	342 983 870,59
Rahoituskulut	109 698 971,43
Rahoituskate	233 284 899,16
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	-324 302 551,97
Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus	-91 017 652,81

6. ALLEKIRJOITUKSET

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

Valtioneuvoston 31.12.2008 päättyväksi toimikaudeksi nimeämän johtokunnan kokoonpano on seuraava:

Puheenjohtaja	maaherra Rauno Saari
Varapuheenjohtaja	johtaja Leena Karessuo, Suomen kuntaliitto
Jäsenet	toiminnanjohtaja Stefan Johansson, Uudenmaan asuntokiinteistöyhdistys ry
	kansanedustaja Antti Kaikkonen
	yliaktuaari Ari Laine, Valtion asuntorahaston henkilökunnan edustaja
	kansanedustaja Tapani Mäkinen, Uudenmaan liitto, 1.7.2007 alkaen
	hallitusneuvos Riitta Rainio, ympäristöministeriö
	johtaja Hannu Salokorpi, Raha-automaattiyhdistys
	vanhempi budjettisihteeri Päivi Valkama, valtiovarainministeriö 1.2.2007 alkaen
	kansanedustaja Pia Viitanen

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

Ympäristöministeriö on 20.11.2006 määrännyt suostumuksensa mukaisesti rahaston tilintarkastajiksi tilikaudeksi 1.1. - 31.12.2007 JHTT, KHT, Kaj Kiljanderin ja KHT Tuomo Vesasen, tilintarkastustoimisto Deloitte Oy:stä.

Tilinpäätösasiakirja on hyväksytty Helsingissä 11. päivänä maaliskuuta 2008.

Rauno Saari

Leena Karessuo

Stefan Johansson

Antti Kaikkonen

Ari Laine

Tapani Mäkinen

Riitta Rainio

Hannu Salokorpi

Päivi Valkama

Pia Viitanen

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

Helsinki päivänä maaliskuuta 2008

Kaj Kiljander, JHTT ,KHT

Tuomo Vesanen, KHT