

**ASUNTORAHASTOVIRASTON TOIMINTAKERTOMUS
JA
TILINPÄÄTÖSLASKELMAT**

1.1.2003 - 31.12.2003



VALTION ASUNTORAHASTO

SISÄLLYSLUETTELO

1.	TOIMINTAKATSAUS	4
1.1	Valtion asuntorahaston visio, toiminta-ajatus ja arvot	4
1.2	Viraston tehtävät	4
1.3	Viraston organisaatio	5
1.4	Toimintaympäristön muutokset.....	5
1.5	Toiminnan kehittäminen.....	6
1.6	Säädösmuutoksia	7
1.7	Toiminnan rahoitus	8
	Määrärahat.....	8
	Valtuudet	8
1.8	Asuntorahaston henkilöstö	8
	Henkilöstön määrä.....	8
	Henkilöstön rakenne	9
	Henkilöstön työkuunto ja motivaatio	10
2.	ALKAVA TUOTANTO JA LAINOITUSVALTUUDET	11
2.1	Talousarvion asuntomääräarviot ja toteutunut tuotanto	11
2.2.	Lainoitus-, takaus- ja avustusvaltuuksien käyttö	12
3.	TULOSSOPIMUKSEN TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMINEN	13
3.1	Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen.....	13
	Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys ja asuntolainoitus.....	13
	Asuntomarkkina-analyysi.....	16
	Asuntolainoitus ja kasvukeskukset.....	16
	Asunnottomien omapääoma-avustukset.....	17
	Kunnallistekniikan rakentamisavustukset	18
	Valtion ja kuntien yhteinen takaus	19
3.2	Asuntojen laatu ja kustannukset.....	19
	Laadunseurannan tulokset vuoden 2003 rakennussuunnitelmista.....	19
	Elinkaariedullisuus ja kustannusvalvonnan kehittäminen.....	21
	Tiivis-matala rakentaminen	22
	Asumiskustannukset ja rakennuskustannukset.....	22
	Pienten asuntojen tarjonta.....	24
	Tonttikustannukset	24
	Kilpailun edistäminen.....	25
	Rahoituksen kilpailuttaminen	25
3.3	Asuntokannan ylläpito	25
	Suunnitelmallinen ja vaiheittain toteutettu korjaustoiminta.....	25
	Erityiskohteissa myös laajoja korjauksia	26
	Omistajan vastuu korjausten rahoittamisessa.....	26
	Korjausavustusprosessin nopeuttaminen.....	27
	Korjausavustusten suuntaaminen	27
	Korjaus- ja energia-avustusten tietojärjestelmä	29
	Korjausavustusten myöntämisen valvonta	29
	Energia-avustukset	30
3.4	Yleishyödyllisyyden valvonta ja valtion rahoitusriskien minimointi	30
	Yleistä.....	30

Vuosivalvontailmoitusten käsittely	31
Tarkastustoiminta	31
Nimeämiset ja aravarajoituksista vapauttaminen	32
3.5 Kehittämisen- ja yhteistyöhankkeet	32
Verkkopalvelustrategia	33
Kuntien omistajapolitiikka	33
Lähiöprojektin jatkaminen	33
Asuntomarkkinakyselytietojen hyödyntäminen	33
Työhyvinvoinnin edistäminen	33
Kuntien ja vakuutusyhtiöiden yleishyödyllisyysvalvonta	34
Koerakentamistoiminta	35
3.6 Budjetin ulkopuolista rahastoa koskevat tavoitteet	35
3.7 Tulossopimusmittarit	35
4. TIETOJA MUUSTA TOIMINNASTA	38
4.1 Opiskelija-asuntojen omapääoma-avustukset	38
4.2 Omistusasuntolainojen valtiontakaus	38
4.3 Kuntien ohjaus ja neuvonta	38
Yleistä	39
Ohjaustoiminta	39
5. VIRASTON TOIMINNAN KUSTANNUKSET JA KESKEISET TUNNUSLUVUT	41
5.1 Työvoimakustannukset/kokonaiskustannukset	41
5.2 Kokonaiskustannukset toiminnoittain	41
5.3 Taloudellisuus ja tuottavuus	44
Lainoitustoiminta; taloudellisuus	44
Lainoitustoiminta; tuottavuus	45
Avustustoiminta; taloudellisuus	46
Avustustoiminta, läpimenoajat	47
6. TILINPÄÄTÖSLASKELMAT JA NIIDEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT SEKÄ TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN TARKASTELU	48
6.1. Tilinpäätöslaskelmat	48
6.2 Tilinpäätöslaskelmien liitteenä annettavat tiedot	52
Tilinpäätöslaskelmien tarkastelu	61
Tuotto- ja kululaskelma	61
Tase	62
Talousarvion toteutumalaskelma	62
Siirretyt määrärahat	63
7. SISÄINEN VALVONTA	63
8. ALLEKIRJOITUKSET	65

1. TOIMINTAKATSAUS

1.1 Valtion asuntorahaston visio, toiminta-ajatus ja arvot

Asuntorahaston toimintastrategia valmistui lokakuussa 2002. Toimintaympäristön nopeasta muuttumisesta johtuen toimintastrategiaa ollaan päivittämässä vuoden 2004 aikana.

Vuoden 2002 toimintastrategiassa ARAn visio, toiminta-ajatus ja arvot on määritelty seuraavasti:

Visio:

Valtion asuntorahasto on aktiivisesti mukana kehittämässä Suomesta asumisen mallimaata, jossa jokaisella kansalaisella on mahdollisuus hyvään ja turvalliseen asumiseen kohtuullisin kustannuksin.

Toiminta-ajatus:

Valtion asuntorahasto edistää laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Tavoitteena on erityisesti pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asunto-olojen parantaminen. Asuntojen rakentamisen ja olemassa olevan asuntokannan tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi valvotaan, että tuki kanavoituu asukkaalle ja lainoituksen riskit valtion kannalta ovat mahdollisimman pienet.

Arvot:

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

1.2 Viraston tehtävät

Toimintavuonna viraston tehtäväkenttä laajeni, kun 1.3.2003 alkaen ARAlle siirrettiin tehtäviä ympäristöministeriöstä ja Valtiokonttorista. Ympäristöministeriöstä siirrettiin arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnan, vuokranmäärityksen sekä omistajien ja asukkaiden yhteishallinnon (asukasdemokratia) yleinen ohjaus. Valtiokonttorista siirrettiin aravalainan irtisanominen ja korkotuen lakauttaminen tapauksissa, joissa asunnon käyttö tai vuokramääritys on ollut säännösten vastaista.

Vuokratalojen omistajia ja kuntia ohjeistettiin siirtyneistä tehtävistä. Valvontaa ja ohjausta varten kerätään tietoja vuokrasta, asukasvalinnoista ja siitä, miten kunta näitä valvoo. Kunnissa ja vuokratalojen omistajien luona tehdään tarkastuksia, mikäli ongelmia havaitaan aravavuokratalojen asukkaiden valinnassa, omakustannusvuokrien määrityksessä tai kuntien valvonnassa. Tarkastuskäyntejä tehdään myös kanteluiden yhteydessä ja valvottaessa yhteisöjen yleishyödyllisyyttä.

Valtion asuntorahaston perinteinen ja keskeisin tehtävä on myöntää aravalainoja

ja hyväksyä korkotukilainoja vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen ja peruskorjaukseen. Tähän tehtävään kuuluu olennaisena osana valtion tukeman tuotannon laatu- ja kustannusvalvonta. Viime vuosina yleishyödyllisten lainansaajayhteisöjen valvonta on saanut entistä tärkeämmin merkityksen.

Asuntorahasto myöntää myös erilaisia avustuksia. Kertomusvuonna myönnettiin asuntojen korjaus- ja energia-avustuksia sekä asunnottomien asuttamiseksi ja opiskelija-asuntoihin tarkoitettuja omapääoma-avustuksia. Energia-avustukset otettiin kertomusvuonna uudestaan käyttöön osana Kioton ilmastopimuksen kansallista toimeenpanoa. Kunnallistekniikan rakentamisavustuksia myönnettiin pääkaupunkiseudun ja sen kehyskuntien uusien asuntoalueiden rakentamisen vauhdittamiseksi.

Asuntorahasto valvoo omistusasuntolainojen valtioneuvostonjärjestelmää. Valtion ja kuntien yhteistakaukseen perustuva takauslaina vuokra- ja asumisoikeustalojen rakentamiseksi on uusi tukimuoto, jonka toimeenpanoon tarvittava hyväksymisvaltuus sisältyy ensi kertaa vuoden 2004 talousarvioon.

1.3 Viraston organisaatio

Asuntorahastolla on johtokunta johon kuuluu kymmenen jäsentä. Johtokunnan tehtävänä on vastata rahaston maksuvalmiudesta ja lainanotosta sekä päättää toimintalinjoista ja merkittävistä lainoitus- ja tukitoimintaa koskevista asioista. Kertomusvuosi oli nykyisen johtokunnan nelivuotisen toimikauden kolmas vuosi. Johtokunnan puheenjohtajana toimii hallitusneuvos Riitta Rainio ympäristöministeriöstä.

Asuntorahastossa on kaksi alueyksikköä, Etelä-Suomi ja Muu Suomi, arava- ja korkotukihankkeiden käsittelyä varten. Alueyksiköiden päälliköt vaihtoivat kertomusvuoden aikana alueyksikköä, joten erityisvastuualueena Etelä-Suomen alueyksikön päälliköllä on nyt lainoitusohjaus ja Muun Suomen alueyksikön päälliköllä laatuohjaus. Kustannusohjauksesta vastaava virkamies toimii yksiköiden ulkopuolella ylijohdajan alaisuudessa. Asuntorahastossa on lisäksi aravahallinto-, kuntapalvelu-, suunnittelu-, tietohallinto- sekä hallinto- ja talousyksikkö. Organisaatiokaavio ja johtokunnan kokoonpano on esitetty liitteessä 1.

Kertomusvuosi oli viraston kymmenes toimintavuosi. Tämä kertomus koskee asuntorahastoviraston toimintaa. Valtion talousarvion ulkopuolisen valtion asuntorahaston vuoden 2003 toiminnasta annetaan samanaikaisesti erillinen kertomus.

1.4 Toimintaympäristön muutokset

Suomen talous ei kääntynyt vielä vuoden 2003 aikana selkeään nousuun, vaikka kokonaistuotanto kasvoikin. Kansainvälinen talouskehitys oli edelleen epävakaa ja vaikeutti Suomen kannalta tärkeiden vientimaiden talouksien lähtöä kasvuun. Euro-alueen korot säilyivät ennätysmatalina ja vaikuttivat asuntomarkkinoilla enemmän kuin kotimaan huonot työllisyysuutiset. Työllisyys ei ole toistaiseksi olennaisesti heikentynyt, vaikka varsinkin vuoden jälkipuoliskoa hallitsivat uutiset lomautuksista ja irtisanomisista. Kotitalouksien luottamus oman taloutensa

kohtuulliseen kehitykseen oli lähes ennallaan ja kotitalouksien asuntojen ostoai-
komukset säilyivät barometrikyselyissä korkealla tasolla. Kotitaloudet siirtyivät
samoin kuin edellisenä vuonna matalakorkoisten asuntolainojen houkuttelemina
vuokra-asunnoista omistusasuntoihin. Asuntojen hinnat nousivat vuoden 2003 ai-
kana 6,4 prosentilla, kun nousuvauhti edellisenä vuonna oli noin prosentin verran
nopeampi.

Lukumääräisesti asuntoja aloitettiin vuonna 2003 ennakkoarvion mukaan yli 30 000
kappaletta, mikä on noin 10 % enemmän kuin vuonna 2002. Aloituksia lisäsi erityi-
sen vilkas pientalorakentaminen. Kerrostaloasuntoja aloitettiin sen sijaan vuotta ai-
empaa vähemmän. Tonttipula jarrutti edelleen asuinrakentamista erityisesti pääkau-
punkiseudulla sekä muissa kasvukeskuksissa.

Asuinpinta-alan vertailu Suomen ja pohjoismaisten naapureiden välillä antaa viittei-
tä asuntotuotannon tarpeesta ja suuntautumisesta. Sen mukaan Suomessa asutaan ah-
taammin, kuin muissa Pohjoismaissa. Asuntojen koko on Suomessa 35,8 m²/asukas,
kun muissa Pohjoismaissa arvio on 40-45m²/asukas. Vähäiset neliöt ovat erityisesti
ongelmana pääkaupunkiseudulla. Kehyskunnissa asutaan huomattavasti väljemmin.
Toisaalta asuntokuntien keskimääräinen henkilöluku (2,19 he/asuntokunta 2001) on
ollut laskussa pitkään ja ARAn asuntomarkkinakyselyn mukaan suurin kysyntäpaine
ja tuotantotarve kohdistuu edelleen pientasuntoihin.

Kotitalouksien asuntoluottokanta nousi marraskuun lopussa 35,7 miljardiin eu-
roon. Luottokannan syys-marraskuun kasvuluvut olivat ennakkotietojen mukaan
15,2 % eli sama kuin kahden edellisen kuukauden aikana. Asuntoluottojen vilk-
kaana jatkunutta kysyntää pitää yllä matala korkotaso. Uusien asuntoluottojen
keskikorko oli marraskuussa 3,65 %. Koko asuntolainakannan keskikorko oli
3,57 %. Asuntolainakannan nousu on nostanut kotitalouksien velkaantumisasastetta
muutamalla prosenttiyksiköllä. Suomalaisten kotitalouksien velkaantumisasaste on
kuitenkin eurooppalaisiin kotitalouksiin verrattuna edelleen alhainen.

Ehdotus hallituksen asuntopoliittiseksi ohjelmaksi valmistui joulukuussa 2003. Oh-
jelmassa painotetaan asuntotuotannon edistämistä kasvavilla alueilla ja supistuvasta
asuntokysynnästä johtuvien ongelmien helpottamista väestötappioalueilla.

1.5 Toiminnan kehittäminen

Viraston toimintastrategian päivittäminen aloitettiin loppusyksystä 2003. Joulu-
kuun alussa pidettiin koko henkilökunnan voimin strategiaseminaari, jonka työ-
ryhmissä pohdittiin, millaista erityisosaamista lähivuosien ARAssa tarvitaan, mi-
ten osaamista vahvistetaan ja hyödynnetään ARAn toiminnassa. Valtion asunto-
rahasto haluaa kehittyä paitsi asuntotuotantotuen tehokkaana toimeenpanoviras-
tona myös asuntoalan asiantuntijaorganisaationa, jonka erityisosaaminen on ylei-
sesti tunnustettua.

Strategiseen kehittämiseen liittyvät läheisesti tietohallinnon tehostaminen ja tieto-
tekniikan entistä voimakkaampi hyödyntäminen. ARA:n tietohallintostrategian
mukaisesti on laadittu vuosisuunnitelma kehittämistyön pohjaksi. Vuosisuunni-
telmassa arvioidaan, mitä kehittämishankkeita viedään eteenpäin, mihin omat
voimavarat riittävät ja mihin hankitaan ulkopuolista osaamista.

Uusi korjausavustusten relaatiotietokanta otettiin tuotantokäyttöön tammikuussa 2003 ja se nimettiin Avustustiedoksi. Avustustiedon avulla korjausavustusten käsittelyä ja raportointia on saatu aiempaa systemaattisemmaksi ja joustavammaksi.

Verkkopalvelustrategian laatimista varten asetettiin 3.2.2003 kymmenjäseninen työryhmä. Verkkopalvelustrategiaan sisältyy sisäisille ja ulkoisille asiakkaille suunnatut sähköiset tiedotus-, vuorovaikutus-, asiointi- ja kirjastopalvelut, viraston yleiset internet-palvelut sekä verkostoituminen muiden julkishallinnon ja hallinnonalan verkkopalvelujen tuottajien kanssa palvelujen saavutettavuuden ja tuottamisen parantamiseksi.

Verkkopalvelustrategiatyöryhmälle asetettu määräaika oli 30.6.2003. Koska ARAn ja muun ympäristöhallinnon tiedon hallinnan yhteisten linjausten määrittäminen kesti vuoden 2003 loppuun, siirtyi strategian valmistuminen aina vuoden 2004 helmikuun alkuun asti.

Joulukuussa allekirjoitettiin sopimus asian- ja dokumentinhallinnan sekä intranetin toteuttamisesta Tietoenator Oyj:n kanssa. Varsinainen projekti käynnistyi tammikuussa 2004. Myös ARAn internet-kotisivujen uudistaminen hyväksi käyttäen muun ympäristöhallinnon järjestelmäratkaisua aloitettiin marraskuussa 2003.

Yhteistyö Valtiokonttorin Rahoitustoimialan kanssa on kehittynyt entistä systemaattisemmaksi. Joulukuussa 2003 allekirjoitettiin ensimmäinen yhteistyösopimus yhteistyön edelleen kehittämiseksi.

Taloushallinnossa valmisteltiin kertomusvuonna paperittomaan kirjanpitoon siirtymistä. Vuoden 2004 alusta otettiin käyttöön sähköinen ostolaskujen kierrätys- ja arkistointijärjestelmä Rondo. Asiaa koskeva Valtiokonttorin lupa saatiin 19.12.2003. Johtokunta hyväksyi asunorahaston uuden taloussäännön 20.1.2004 voimaan tulevaksi vuoden 2004 alusta lukien. Laskujen maksatusjärjestelmä Opus Capita vaihdettiin kertomusvuonna merkkipohjaisesta Windows-versioon.

Kertomusvuonna valmisteltiin uuteen palkkausjärjestelmään siirtymistä tavoitteena uuden palkkausjärjestelmän käyttöönotto kevään 2004 aikana.

1.6 Säädosmuutoksia

Aravalainojen ehtoja tarkistettiin alentamalla uusien lainojen vuosimaksua sekä vanhojen ja uusien lainojen vuosimaksun vuotuista nousua. Uusien lainojen korkoperuste muutettiin viitekoroksi, joka määräytyy valtion obligaatiolainojen perusteella. Vuodesta 1990 lähtien myönnettyjen lainojen korko alenee ja tulee 1.3.2004 lukien olemaan 2 prosenttia vuosina 1990 ja 1991 sekä 2,45 prosenttia 1.1.1992-28.2.2003 välisenä aikana myönnettyillä lainoilla. Aravalainoille määriteltiin myös korkokatto. Vuosimaksulainojen rinnalle tulivat 1.10.2003 lähtien lainat, joiden lyhennykset peritään asetuksessa säädettynä kiinteinä erinä. Lainanhakija voi valita joko vuosimaksulainan tai kiinteälyhenteisen lainan.

Vapaarahoitteinen asumisoikeustuotanto tuli kertomusvuoden aikana mahdolliseksi, samoin valtion ja kunnan yhteistakaas asumisoikeus- ja vuokratulojen lainoille.

1.7 Toiminnan rahoitus

Määrärahat

Asuntorahaston toimintamenomääräraha (35.70.21) oli kertomusvuoden talousarviossa 4 382 000 euroa. Lisätalousarviossa osoitettiin määrärahaa lisää 75 000 euroa valtion virka- ja työehtosopimusten johdosta eli yhteensä kertomusvuoden toimintamenomääräraha oli 4 457 000 euroa. Vuodelta 2002 siirtyi toimintamenomäärärahoja kertomusvuonna käytettäväksi 745 885,81 euroa.

Arava- ja korkotukilainoitus rahoitetaan valtion talousarvion ulkopuolisen valtion asuntorahaston varoista. Näistä varoista maksetaan myös korjausavustukset, avustukset opiskelija-asuntojen omapääomaosuuteen, avustukset pakolaisten ja asunnottomien asuttamiseen sekä kunnallistekniikan rakentamisavustukset. Vuoden 2004 alusta lukien talousarvion ulkopuolisen rahaston varoista maksetaan myös ympäristökeskusten myöntämiä kulttuuriperintöavustuksia.

Valtuudet

Valtion talousarviossa osoitetaan momentille 35.30.60 valtuudet talousarvion ulkopuolisesta asuntorahastosta myönnettäville asuntotoimen tuille. Kertomusvuonna lainoitusvaltuudet olivat 1270 milj. euroa, takausvaltuudet 1600 milj. euroa ja avustusvaltuudet 92,8 milj. euroa. Tarkemmin valtuuksista ja niiden käytöstä on kerrottu kohdassa 2.2 Lainoitus- avustus- ja takausvaltuuksien käyttö.

1.8 Asuntorahaston henkilöstö

Henkilöstön määrä

Asuntorahastovirastossa oli vuoden 2003 lopussa palkattuna 70 henkilöä.

Henkilötyövuosien määrä lisääntyi edellisestä vuodesta 0,6 henkilötyövuodella ja oli 66,2 htv. Seuraavassa taulukossa on esitetty henkilöstön määrän ja henkilötyövuosien kehitys viiden vuoden ajalta.

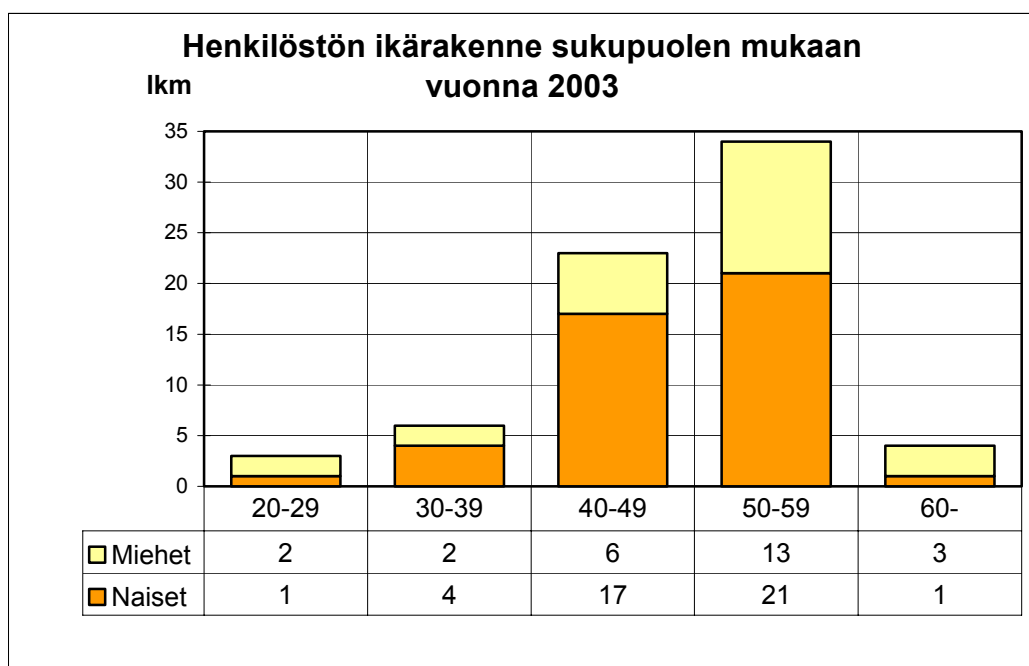
Henkilöstön ja henkilötyövuosien määrä vuosina 1999 -2003

Vuosi	Henkilöstön lkm	Muutos %	Htv	Muutos %
1999	70	+4,4	68,30	+1,8
2000	69	-1,4	68,00	-0,4
2001	69	-	67,04	-1,4
2002	66	-4,4	65,60	-2,2
2003	70	+6,1	66,15	+0,8

Henkilöstön rakenne

Henkilöstön keski-ikä pysyi samana kuin vuonna 2002 ja oli 49,5 vuotta. Naisten osuus oli 63 % ja miesten 37 %. Osuudet pysyivät lähes ennallaan. Henkilöstön koulutustaso nousi hieman. Asteikolla 1 - 8 koulutustasoindeksi oli 5,7. Korkeakoulututkinnon on suorittanut 65,7 % koko henkilökunnasta. Miehistä korkeakoulututkinnon on suorittanut 84,6 % ja naisista 54,5 %.

Seuraavassa kaaviossa on esitetty henkilöstön ikärakenne ikäryhmittäin ja sukupuolen mukaan. Henkilöstöstä 54 % on 50 vuotiaita tai sitä vanhempia, 40-49 vuotiaita on 33 % ja alle 40-vuotiaita 13 %.



Henkilöstön työkuunto ja motivaatio

Kertomusvuoden keväällä tehtiin jo seitsemännen kerran työilmapiirimittaus. Vastausprosentti työilmapiirimittauksessa nousi 74,6 %:iin, mikä on varsin hyvä. Vastausten perusteella työtyytyväisyysindeksi nousi tai pysyi edellisen vuoden tasolla kaikkien mitattujen osatekijöiden (työn sisältö, johtaminen jne.) suhteen. Kokonaisindeksi asteikolla 1-5 oli 3,4.

Työilmapiirimittaus

Yhteenveto vuodet 2000 – 2003

Vuosi	2000	2001	2002	2003
Vastausprosentti	66,7	60,0	73,5	74,6
Työn sisältö	3,4	3,5	3,5	3,5
Johtaminen	2,8	3,0	3,0	3,1
Työyhteisön toimivuus	3,0	3,2	3,3	3,3
Kehittymisen tuki	3,0	3,0	3,2	3,3
Muut organisaatioon liittyvät asiat	3,4	3,4	3,6	3,6
Työtyytyväisyysindeksi	3,1	3,3	3,3	3,4

Työtyytyväisyyttä arvioidaan asteikolla 1 - 5

- 1 = erittäin tyytymätön
- 2 = tyytymätön
- 3 = melko tyytyväinen
- 4 = tyytyväinen
- 5 = erittäin tyytyväinen

Asuntorahastossa on tehty määrätietoista työtä henkilöstön työhyvinvoinnin edistämiseksi koko viraston olemassaolon ajan. Henkilöstön hyvinvointia edistävästä toimenpiteistä, henkilöstön rakenteesta, työajan käytöstä ja työvoimakustannuksista kerrotaan tarkemmin erillisessä henkilöstökertomuksessa jota asuntorahastossa on laadittu vuodesta 1995 lukien.

2. ALKAVA TUOTANTO JA LAINOITUSVALTUUDET

2.1 Talousarvion asuntomääräarviot ja toteutunut tuotanto

Valtion tukema asuntojen uustuotanto arvioitiin vuoden 2003 talousarviossa 10 000 asunnoksi. Talousarviolaskelmissa uustuotannon arvioitiin jakautuvan puoliksi aravatuotantoon ja puoliksi korkotukilainoitettuun tuotantoon.

Kertomusvuonna valtion tukemaa asuntotuotantoa aloitettiin vajaa 60 % talousarvion mukaisesta määrästä. Uustuotantoa aloitettiin 5 916 asuntoa, mikä oli 2 713 vähemmän kuin edellisenä vuonna. Vaparaohitteisen asuntotuotannon voimakas kasvu vähensi kiinnostusta ARA-tuotantoon ja asuntotuotanto painottui entistä enemmän omistusasuntoihin. Lisäksi vuokramarkkinoilla oli aiempaa tasapainoisempi tilanne, mikä myös osaltaan vaikutti haluun aloittaa uusia vuokratalohankkeita.

Valtion tukemasta uustuotannosta yli puolet eli 3 207 asuntoa oli aravalainoitettuja. ARA-tuotanto painottui entistä enemmän vuokra-asuntoihin, joita aloitettiin 4 395 asuntoa eli 74 %. Asumisoikeusasuntoja aloitettiin 638 (11 %), omakotitaloja 446 (7 %), osa-omistuskohdeissa 212 asuntoa (4 %) ja asunto-osakeyhtiötalokohteissa 225 (4 %) asuntoa.

Asuntojen perusparannuksia aloitettiin 10 545, kun talousarviossa arvioitiin valtion tukeman perusparannustoiminnan volyyymi noin 14 000 asunnoksi. Asunto-osakeyhtiötaloissa perusparannettuja asuntoja oli noin 6 450 kun talousarvion laskemien mukaan määrä oli 8 000 asuntoa. Perusparannuksen volyyymiin vaikutti myös epävarmuus aravaperusparannuslainoituksen jatkumisesta.

Vuoden 2003 arava- ja korkotukituotanto verrattuna talousarvion laskelmiin

	TMA 2003 arvio as kpl	Toteutunut as kpl	Toteutumis- aste
Uustuotanto	10 000	5 916	59 %
- Arava		3 207	
- Korkotuki		2 709	
Perusparannus	14 000	10 545	75 %
- Arava		3 391	
- Korkotuki		7 154	
Hankinta	600	535	89 %
- Arava		495	
- Korkotuki		40	
Kaikki yhteensä	24 600	16 996	69 %

Alkavaksi tuotannoksi katsotaan valtion asuntorahaston osapäätöksen saaneet kohteet tai kunnan lainapäätöksen saaneet kohteet.

Liitteissä 2 ja 3 aravalainapäätökset ja korkotukilainapäätökset lainalajeittain.

2.2 Lainoitus-, takaus- ja avustusvaltuuksien käyttö

Valtioneuvosto vahvistaa aravalainojen myöntämismvaltuuden ja korkotukilainojen hyväksymismvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet vuosittain. Vuodelle 2003 lainojen käyttösuunnitelma vahvistettiin 14.2.2003. Lainoitusvaltuuksia jäi kertomusvuonna käyttämättä arvioitua vähäisemmän tuotannon vuoksi.

Korjausavustusvaltuudesta osa oli varattu hissihankkeisiin, joiden käynnistymisen siirtyi seuraavalle vuodelle valtionavustuksen nousuodotusten vuoksi. Asunottomien asuttamiseksi myönnettävien omapääoma-avustusten valtuudesta käyttämättä jäänyt valtuus johtui lähinnä uustuotantohankkeiden vähäisestä määrästä, kun taas vanhojen asuntojen hankintaan myönnettyjen omapääoma-avustusten määrä kasvoi edellisestä vuodesta huomattavasti.

Valtuuksien käyttö vuosina 2002 - 2003, milj. euroa	2002 ¹⁾		2003	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Lainoitusvaltuudet				
- aravalainojen myöntämismvaltuus *	760	490	600	405
- korkotukilainojen hyväksymismvaltuus **	480	292	670	289
Takausvaltuus (valtionvastuiden kokonaismäärä)				
- omistusasuntolainojen valtioneuvoston takaus	1330	1238	1600	1513
Avustusvaltuudet ***				
- korjausavustukset	51,8	43,2	75,0	70,3
- avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	2,0	2,0	6,0	6,0
- opiskelija-asuntojen omapääoma-avustukset	2,5	2,5	3,4	3,4
-omapääoma-avustukset asunottomien asuttamiseksi	8,4	4,3	8,4	4,8

¹⁾ Vuonna 2002 oli käytettävissä myös edelliseltä vuodelta peruuntuneita hankkeita tai muuten käyttämättä jäänyttä lainoitus- ja korjausavustusvaltuutta vastaava määrä.

* Aravalainojen myöntämismvaltuus katsotaan käytetyksi asuntorahaston tai kunnan lainapäätöksillä.

** Korkotukilainojen hyväksymismvaltuus katsotaan käytetyksi asuntorahaston tai kunnan hyväksymispäätöksillä.

*** Avustusten myöntämismvaltuus katsotaan käytetyksi asuntorahaston myöntö- tai valtuudenosoituspäätöksillä.

Taulukossa ei ole vuokra- ja asumisoikeustalojen talouden tervehtymisavustuksia, jotka maksaa ja myöntää Valtiokonttori talousarvion ulkopuolisen asuntorahaston varoista.

3. TULOSSOPIMUKSEN TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTUMINEN

Ympäristöministeriön ja asuntorahaston välillä 31.1.2003 allekirjoitetussa tulosopimuksessa asetettiin asuntorahaston keskeiseksi tavoitteeksi vastata arava- ja korkotukilainoitettun, mukaan lukien valtion ja kuntien yhteistakauksella tuotetun, asuntotuotannon toimeenpanosta tavoitteena viihtyisässä ja turvallisessa sekä joukkoliikenteen kannalta optimaalisessa ympäristössä sijaitsevat, hyvin suunnitellut ja laadukkaat asunnot, jotka ovat myös kustannuksiltaan kohtuulliset ja vastaavat asukkaiden maksukykyä. Arava- ja korkotukituotannolla lisätään erityisesti kasvukeskusten ja niiden työssäkäyntialueiden asuntotarjontaa. Laadun kehittämisessä arava- ja korkotukituotanto toimii esimerkkinä myös muulle asuntotuotannolle, erityisesti vanhusväestön asumistarpeiden huomioonottamisessa ja sosiaalisesti, kulttuurisesti ja ekologisesti kestävästä rakentamisesta toteuttamisessa.

Asuntorahasto valvoo ns. yleishyödyllisille lainansaajayhteisöille asetettujen edellytysten toteutumista sekä huolehtii 1.3.2003 lukien arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin liittyvästä asukasvalintojen, vuokranmäärityksen ja yhteishallinnon yleisestä ohjauksesta. Asuntorahasto pyrkii edistämään asuntojen säilymistä vuokrakäytössä kysyntäalueilla. Asuntorahasto valvoo omistusasuntolainojen valtiontakausten käyttöä.

Asuntorahasto edistää osaltaan valtion, pääkaupunkiseudun kuntien ja kehyskuntien yhteistoiminta-asiakirjan asuntorakentamiseen liittyviä toimenpiteitä sekä valtioneuvoston hyväksymän asuntopoliittisen strategian toteutumista. Tähän liittyen otetaan uutena tukimuotona käyttöön valtion ja kuntien yhteinen takaus, joka kohdennetaan alueellisesti samoin periaattein kuin muu ARA-tuotanto.

Vuoden 2003 aikana ympäristöministeriö ja asuntorahasto selvittävät yhdessä, mitä kehittämis- ja muutostarpeita asuntorahaston arviointi ja Suomen asunto politiikan kansainvälinen arviointi sekä keskushallinnon ministerityöryhmän kannanotot asettavat asuntorahaston toiminnalle.

Seuraavassa on esitetty yksityiskohtaisemmin asetettujen tulostavoitteiden toteutuminen painopistealueittain.

3.1 Lainoituksen ja muun tuen alueellinen kohdentaminen

Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys ja asuntolainoitus

Tavoitteena on ollut, että lainoitettavat asunnot vastaavat paikallisilla asuntomarkkinoilla vallitsevaa asuntojen kysyntää painottamalla erityisesti yhden hengen talouksien asunnon tarvetta. Aravalainavaltuuksien ja korkotukivarausten suuntaamisessa on otettu huomioon eri paikkakuntien asuntomarkkinatilanne vuoden 2002 lopulla tehdyn asuntomarkkinakyselyn mukaan sekä arakohteiden alkamistilanne. Vuokra-asuntojen hakijamäärissä painottuu edelleen yhden hengen talouksien määrä. Yhdelle hengelle ja yleensä pienille asuntokunnille sopivien asuntojen määrä riippuu rakennuttajien suunnitelmista sekä siitä, miten kunnat pyrkivät ja pystyvät ohjaamaan rakentamistoimintaa. Asuntorahaston laatu- ja kustannusohjausta on kehitetty niin, että se ei muodosta estettä pientasuntojen rakentamiselle.

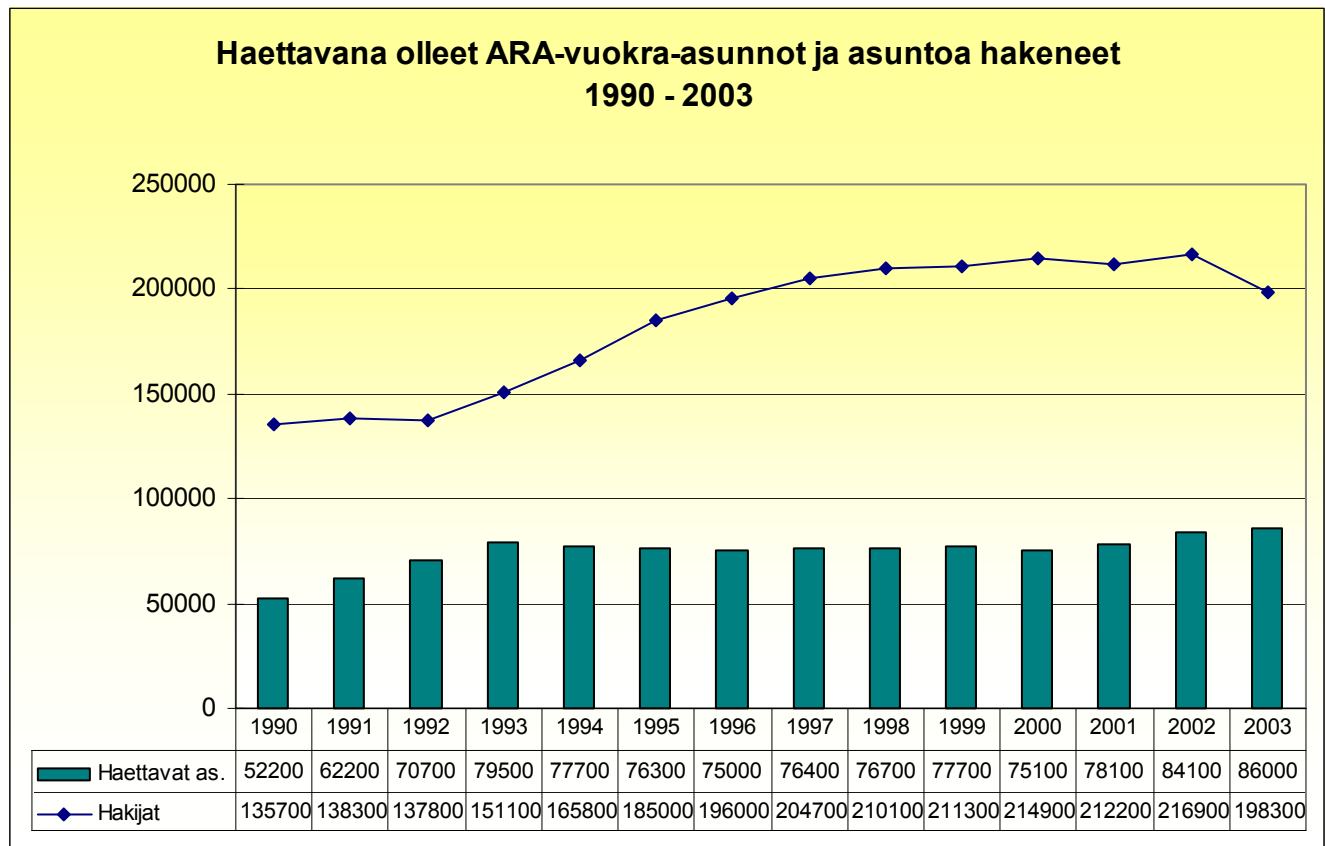
Tavoitteena on ollut ottaa huomioon rakentamisen ja korjauksen lainoituksessa väestön kehitys- ja asuntomarkkinatietojen ohella eri paikkakuntien asuntojen hintataso ja pyrkiä ennakoimaan paikkakunnittaista asuntojen tarvetta pidemmällä aikavälillä sekä toisaalta minimoimaan asuntolainoitukseen liittyviä riskejä. Näitä tekijöitä on painotettu erityisesti asumisoikeusasuntojen lainoituksessa.

Asuntotilanne Helsingin seudulla on jatkuvasti ollut selvästi huonompi kuin muissa kasvukeskuksissa. Uusien vuotta 2003 koskevien asuntomarkkinatietojen perusteella näyttää siltä, että matalien asuntolainakorkojen voimakkaasti vauhdittaman vapaarahoitteisen asuntotuotannon ja asuntokaupan vaikutukset näkyvät koko maan aravuokra-asuntotilanteessa ja erityisen voimakkaasti pääkaupunkiseudulla. Koko maan tasolla vuokra-asuntojonot ovat supistuneet 110 886 hakijasta 95 646 hakijaan eli 13,7 %:lla, kasvukeskuksissa 16,6 %:lla ja muualla maassa 5,2 %:lla. Pääkaupunkiseudun 38,2 %:n supistuminen on ollut koko maata selvästi suurempaa. Kuitenkin kiireellisessä asunnontarpeessa olevien asunnon hakijoiden osuus on pääkaupunkiseudulla edelleen selvästi muuta maata suurempi (pääkaupunkiseutu 43,5 %, muut kasvukeskukset 7,3 - 27,0 % ja muu maa 8 %).

Seuraavassa taulukossa on eräitä keskeisiä asuntomarkkinakehitystä koskevia tietoja:

	V. 2002	V. 2003	Määränmuutos	Muutos %
Vuokra-asuntojen hakijajono				
Koko maa	110 886	95 646	-15 240	-13,7
PKS	46 595	28 785	-17 810	-38,2
Kasvukeskukset	83 010	69 215	-13 795	-16,6
Muu maa	27 876	26 431	-1 445	-5,2
Kiireellisessä asunnon tarpeessa olleet % hakijat				
Koko maa	24,2	21,7		
PKS	41,9	43,4		
Kasvukeskukset	29,2	27,0		
Muu maa	9,4	8,0		
Kaikki vuokra-asuntojen hakijat				
Koko maa	216 941	198 317	-18 624	-8,6
PKS	59 728	39 745	-19 983	-33,5
Kasvukeskukset	127 634	113 946	-13 688	-10,7
Muu maa	89 307	84 371	-4 936	-5,5
Vuokra-asunnon saaneet %				
Koko maa	36,6	41,0		
PKS	20,1	35,4		
Kasvukeskukset	26,8	34,3		
Muu maa	50,7	50,1		
Vuokra-asuntojen vaihtuvuus (%)				
Koko maa	20,2	20,3		
PKS	9,7	11,6		
Kasvukeskukset	15,0	16,2		
Muu maa	25,7	25,2		

Seuraavassa kuviossa esitetään haettavana olleet aravuokra-asunnot ja hakijamäärät koko maan tasolla vuosina 1990-2003



Vuokra-asuntotilanne on helpottunut koko maan tasolla tarkasteltuna. Haettavana olleiden arava- ja korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen määrä on lisääntynyt kertomusvuoden aikana 1 900 asunnolla ja samanaikaisesti hakijoiden määrä on vähentynyt 18 600 hakijalla. Vuokra-asunto on aiempaa helpompi saada.

Väestön muuttoliikkeen jatkuminen lisää paineita aravavuokra-asuntojen tyhjilleen jääntiin. Tyhjien asuntojen määrä (yli 2 kk tyhjillään) oli kuntien ilmoituksen mukaan vuoden 2003 lopulla noin 4 900 asuntoa kuten vuotta aikaisemminkin (1,4 % arava- ja korkotukivuokra-asuntokannasta). Aravayhtiöiden vapauttaminen rajoituksista (vuonna 2003 n. 1 800 asuntoa) on estänyt tyhjien asuntojen määrän lisääntymisen.

Aravalainojen puolittainen anteeksianto purkamistapauksissa tehtiin mahdolliseksi vuoden 2003 alussa voimaan tulleella lainsäädännöllä. Tämän mukainen toiminta on alkamassa. Purkamista kertoi vuoden 2003 lopulla suunnitelleensa 22 kuntaa (29 taloa ja 354 asuntoa) ja purkuluvan on Asuntorahastolta saanut kertomusvuonna neljä kuntaa (Nurmes, Pello, Punkaharju ja Ruovesi), joissa on suunniteltu purettavan yhteensä 73 asuntoa.

Asumisoikeusasuntojen markkinoissa on ollut viime vuosien aikana ongelmia. Vuoden 2002 lopulla oli tyhjillään ja vuokrattuna asumisoikeusasuntoja noin 800 asuntoa ja kertomusvuoden lopulla 970 asuntoa. Mittari 15.

Asuntomarkkina-analyysi

Tulossopimuksen mukaan kuntien asuntolainaesityksiin edellytettiin liitettäväksi asuntomarkkina-analyysi, minkä pohjana ovat tiedot mm. vuokra-asuntojen haki-joista, tyhjistä vuokra- ja asumisoikeusasunnoista sekä paikkakunnan asuntojen vuokrista ja hinnoista. Myös lainan hakijalta edellytettiin perusteet hankkeelle sekä taloudellisuuden että alueellisten asuntomarkkinoiden näkökulmasta.

Lähes kaikki kunnat liittivät asuntolainoitusesitykseensä oman asuntomarkkina-analyysinsa, mikä perustuu pääosin Asuntorahastolle toimitettavaan asuntomarkkinaselvitykseen. Lainan hakijat ovat tehneet omia analyysejä vielä hyvin vähän ja satunnaisesti. Vuotta 2004 koskevassa asuntorahaston hakumenettelykirjeessä on annettu aikaisempaa tarkempia ohjeita lainan hakijan markkina-analyysin teosta.

Asuntolainoitus ja kasvukeskukset

Tavoitteena on ollut, että uustuotantoa suunnataan kasvukeskuksiin, erityisesti pääkaupunkiseudulle, sekä niiden työssäkäyntialueille asuntomarkkinoita tasapainottavasti. Edelleen on ollut tavoitteena, että vuonna 2003 arava- ja korkotukilainoituksella rakennettavista uusista asunnoista aiempaa suurempi osuus rakennetaan pääkaupunkiseudulle ja sen kehyskuntiin sekä muihin suurimpiin kasvukeskuksiin.

Lainoitusta suunnattiin vuoden 2003 isossa lainajaossa hieman edellisvuotta enemmän kasvukeskuksiin, joiden osuus oli noin 77 % (vuonna 2002 noin 76 %). Kun otetaan huomioon vuoden 2003 alussa voimassa olleet lainavaraukset, tuli kasvukeskusten osuudeksi 81,2 % ison lainajaon vaiheessa.

Vuoden 2003 aikana arahankkeita aloitettiin vähän, vain 5 916 asuntoa koko maassa, kun vastaava määrä oli vuotta aiemmin 8 629 asuntoa. Kasvukeskusten osuus oli 83,1 % alkavasta tuotannosta (vuonna 2002 75,8 %). Helsingin seudun (pääkaupunkiseutu ja sen lähialue) osuus alkavasta tuotannosta jää 45,6 prosenttiin, vaikka aravavaltuuksien ja korkotukivarausten osoitusten ja jatkuvan lainahaun avulla on tavoiteltu asuntomarkkinatilanteen edellyttämää noin 50 %:n osuutta. Pääkaupunkiseudulla alkavien määrä on pienentynyt edellisvuoden 3 047 asunnosta 2 363 asuntoon vuonna 2003. Pääkaupunkiseudun lähialueella (aiempi nimitys Kehysalue) on alkamistilanne huonontunut vielä enemmän kuin seudun ydinalueella; alkavien määrä on pienentynyt 840 asunnosta 336 asuntoon

Alkava arauustuotanto (%) kasvukeskuksittain vv. 1999-2003

	v. 1999	v. 2000	v. 2001	v. 2002	v. 2003
Pääkaupunkiseutu	36,3	29,3	34,1	35,4	39,9
Lähialue	6,7	5,1	9,0	6,5	5,7
Helsingin seutu	43,0	34,4	43,1	41,9	45,6
Turun seutu	5,5	8,4	8,1	4,1	4,1
Tampereen seutu	8,9	16,6	13,7	9,9	12,8
Jyväskylän seutu	6,6	5,6	6,4	9,0	5,9
Kuopion seutu	3,0	3,1	2,1	2,6	1,0
Oulun seutu	5,1	7,4	6,5	8,2	13,7
Kasvukeskukset yhteensä	72,1	75,5	79,9	75,8	83,1
Muu maa	27,9	24,5	20,1	24,2	16,9
Koko maa	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Asuntoja yhteensä	11885	10549	13115	8629	5916

Vähäinen kiinnostus arakohteiden aloittamiseen johtuu Helsingin seudulla omistusasuntosuuntauksen lisäksi useammasta syystä. Epäedullisten lainaehtojen lisäksi tonttien hinnat ovat yhä suurempi ongelma. Kun YTV:n selvitysten mukaan tonttien hinnat ovat nousseet vuoden 2002 syyskuusta vuoden 2003 syyskuuhun Helsingissä 7 %, Espoossa 20 % ja Vantaalla 17 %, on selvää, että ara-asuntojen hankintahinnat nousevat liian suuriksi. Tonttien hinnat ovat jo pitkään nousseet. Viimeisen viiden vuoden aikana ovat pientalotonttien hinnat nousseet Helsingissä 37 %, Espoossa 66 % ja Vantaalla 59 %. Viime aikoina tonttien hintojen nousua on lisännyt ja ylläpitänyt halpojen asuntolainakorkojen kiihdyttämä vapaarahoitteinen tuotanto. Vuonna 2002 aloitetuilla kunnallistekniikka-avustuksilla Helsingin seudun kuntien 16 eri alueelle ei ole vielä ollut aratuotantoa lisäävää vaikutusta.

Suhteellisesti parhaiten aratuotanto on lähtenyt liikkeelle kasvukeskuksista Tampereen ja Oulun seuduilla. Oulun seudulla ylittää vuoden 2003 alkavien määrä edellisvuoden tason melko selvästi; aratuotanto on lisääntynyt ja korkotukituotanto on taas jäänyt jälkeen edellisvuodesta. Ilmeisestikin sekä Tampereen että Oulun seuduilla päästään nykyisillä aravalainaehtoilla kohtuullisiin vuokriin, kun rakennuskustannukset ja tonttikustannukset ovat pääkaupunkiseudun tasoa kohtuullisempia. Jyvässeudulla alkavan tuotannon määrä jäi vajaan kolmasosaan edellisvuoden määrästä. Myös Kuopion seudulla on arahankkeiden liikkeelle lähtö ollut hidasta; kun vuonna 2002 alkavien määrä oli 226 asuntoa, niin vuonna 2003 jäätiin 60 asuntoon.

Asunnottomien omapääoma-avustukset

Tavoitteena oli tehdä tunnetuksi asunnottomille tarkoitettut tuet ja niiden muutokset sekä tehostaa niiden käyttöä.

Uusien aravavuokratalojen oman pääoman kattamiseen on myönnetty avustusta, jos lainansaaja on sitoutunut osoittamaan omistamiaan vuokra-asuntoja asunnottomille. Vuonna 2002 tehdyn lain muutoksen mukaan omapääoma-avustuksia voidaan myöntää myös silloin, kun aravalain mukaisella vuokratalon tai vuokra-asunnon hankintalainalla rahoitetaan talon tai asunnon hankkiminen ja kun talo tai osa talon asunnoista osoitetaan asunnottomien tai pakolaisten asunnoiksi. Samalla korotettiin asuntoa kohti osoitettavaa avustusta siten, että se on pääkaupunkiseudulla 10 000 euroa ja muualla maassa 8 500 euroa. Jaettava avustusmääräraha kokonaisuudessaan vuonna 2003 oli 8,4 miljoonaa euroa.

Hakuajan suhteen noudatettiin ns. jatkuvan haun periaatetta ja avustuksia oli mahdollista hakea vuoden loppuun asti. Hyväksyttäviä hakemuksia uuden vuokratalojen oman pääoman kattamiseen tuli kaikkiaan 2 078 500 euron ja 211 asunnon osalta. Luku on hieman viime vuotista pienempi. Vanhojen asuntojen hankintaan haettiin avustusta 2 766 000 euron ja 280 asunnon osalta. Viime vuonna vastaan hakemusten määrä oli ainoastaan 63. Lisäys johtui lähinnä Y-Säätiön Helsingistä ja Vantaalta hankkimasta neljästä talosta, joihin myönnettiin 136 asunnon osalta avustus asunnottomien asuttamiseksi. Myös Helsingin Asuntohankinta Oy on kasvattanut osuuttaan jonkin verran viime vuodesta.

Yhteensä koko haettu avustusmäärä oli 4 844 500 euroa sisältäen 491 asuntoa. Uudispuolen avustuksen hakijat olivat edellisten vuosien tapaan valtaosaltaan kuntien omistamia yhtiöitä. Hankintalainat keskittyivät pääkaupunkiseudulle, jonne haettiin avustusta 264 asunnon osalle ja muualle maahan ainoastaan 16 asunnon osalle. Avustuksia hankintalainoihin hakijat Helsingin Asunnonhankinta Oy, Y-säätiö ja Vantaan kaupunki.

Myönnetyt ja maksetut avustukset vv. 1999-2003

Myönnetyt avustukset	v. 1999	v. 2000	v. 2001	v. 2002	v. 2003
Asunnottomien asunnot euro kpl	1 311 866 312	1 782 792 424	1 959 389 466	3 142 500 330	4 844 500 491
Pakolaisten asunnot euro kpl	1 210 953 180	740 026 110	417 106 62	1 130 500 115	
Maksetut avustukset					
Asunnottomien asunnot euro kpl	576 884 170	1 372 413 342	542 406 129	1 800 132 274	6 846 876 933
Pakolaisten asunnot euro kpl	350 671 59	1 279 910 194	396 923 59	148 004 22	

Vuoden 2003 luvut sisältävät sekä asunnottomat että pakolaiset.

Kunnallistekniikan rakentamisavustukset

Tavoitteena oli käsitellä kunnallistekniikan rakentamisavustukset joustavasti ja myöntää niin, että tuelle asetetut tavoitteet, uusien asuntoalueiden käynnistyminen

tai aikaistaminen pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa täyttyvät.

Kunnallistekniikan avustukset käsiteltiin rahastossa joustavasti. Käsittelyssä tukeuduttiin niihin kustannus- ja aikataulutietoihin, joita kunnat rahastolle antoivat. Kaikki avustuksen piiriin valitut alueet etenivät suunnitelmien mukaisesti yhtä lukuun ottamatta ja sen tilalle otettiin toinen kohde samasta kunnasta, joten kunta ohtaisia suunnitelmia ei tarvinnut muuttaa. Vuonna 2002 myönnetty avustukset, 2 miljoonaa euroa, saatiin kaikki maksettua vuonna 2003. Vuonna 2002 oli tehty ehdollisia ennakkopäätöksiä vuosille 2003-2005 yhteensä 12 milj. euron määräs- tä. Vuoden 2003 varsinaiset hakemukset, 6 milj. euroa, saapuivat kaikki rahasto- on määräaikaan 31.10.2003 mennessä ja ne myönnettiin kertomusvuoden aika- na. Maksatus siirtyi vuodelle 2004.

Tavoitteena oli, että asuntorahasto seuraa kunnallistekniikan rakentamisavustuk- silla toteutettavien uusien asuntoalueiden käynnistymistä.

Rahasto seurasi tutustumiskäynnein ja kuntien raporttien pohjalta uusille asuin- alueille kohdistettujen kunnallisteknisten avustusten vaikutuksia alueiden käyn- nistymistä. Asuinalueet käynnistyivät suunnitelmien mukaisesti yhtä Vantaan alu- etta lukuun ottamatta (Hiekkaharju 5), joka siirtyi ainakin vuodelle 2004 kaavoi- tusongelmien vuoksi. Vielä on liian aikaista todeta minkä laatuista asuntokantaa alueille tulee, mutta asiaa seurataan rahastossa kuntien raporttien pohjalta tulevai- suudessa.

Valtion ja kuntien yhteinen takaus

Tavoitteena oli hoitaa uuden takausjärjestelmän täytäntöönpano ja tiedo- tus tehokkaasti. Kertomusvuoden keväällä asuntorahasto jakoi asiasta in- formaatiota kuntiin ja kehotti kuntia ryhtymään toimenpiteisiin hakukier- roksen järjestämiseksi. Takauksia ei kuitenkaan kertomusvuonna vielä haettu.

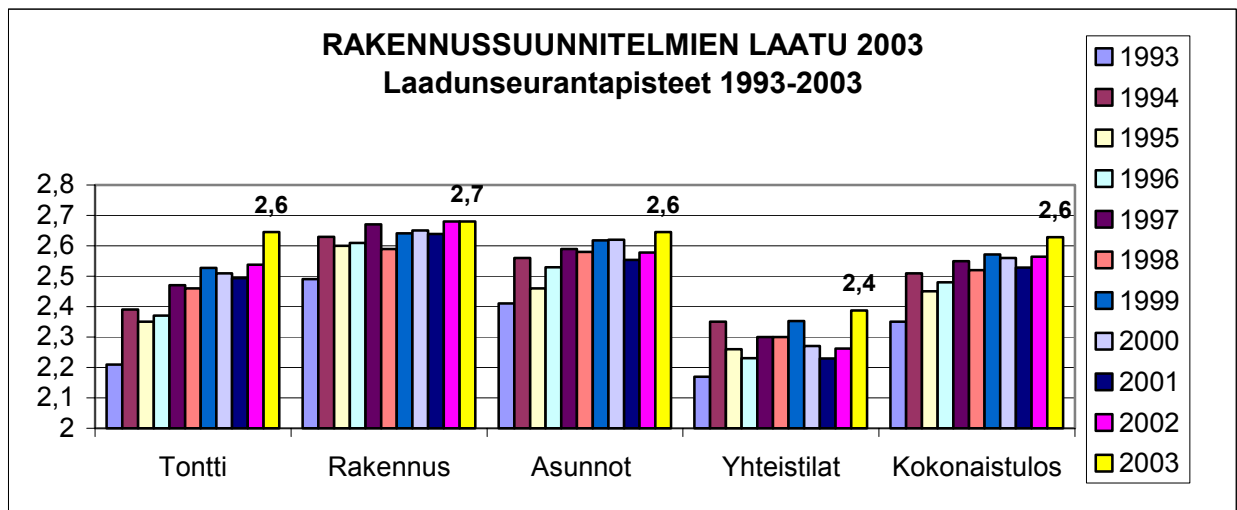
3.2 Asuntojen laatu ja kustannukset

Laadunseurannan tulokset vuoden 2003 rakennussuunnitelmista

Laadunseurannan tavoitteena on, että valtion tukema asuntotuotanto ja peruspa- rantaminen on hyvin ja kustannustietoisesti suunniteltua ja toteutettua.

Vuoden 2003 rakennussuunnitelmien laatu parani edellisestä vuodesta kaikkien osatekijöiden osalta. Suunnitelmien laatu sai rakennussuunnitelmien laadunseu- rannan arvostelussa kokonaisarvosanan tyydyttävä-hyvä, yhteensä 2,63 pistettä (vuonna 2002 2,56 pistettä). Laatuluokkaan hyvä (3,00-3,49 pistettä) sijoittui 3 hanketta (n. 3 % hankkeista). Vuoden 2003 suunnitelmista sijoittui 97 % laatu-

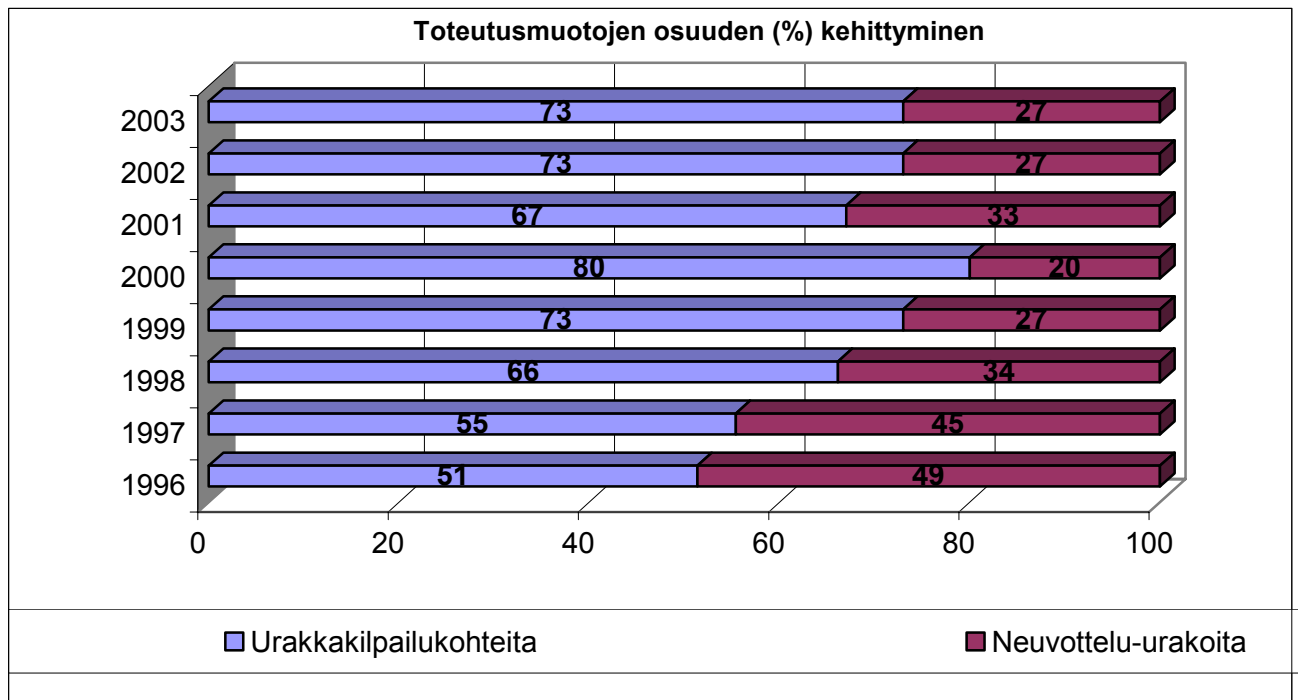
luokkaan tyydyttävä-hyvä (2,00-2,99 pistettä).



Tarkastelussa mukana olevien (ilman erityishankkeita) hankkeiden määrä (103 hanketta) pieneni edelleen voimakkaasti 76 hankkeella (42 %) edellisestä vuodesta (179 hanketta). Selkeästi eniten (37 kpl, 36 %) tarkastelussa olleista hankkeista oli YH Yhtymä Oy:n rakennuttajaorganisaatioiden tuotantoa. Kerrostalohankkeiden suhteellinen osuus (69 %) kasvoi entisestään ja rivitalohankkeiden suhteellinen osuus (31 %) pieneni edelliseen vuoteen verrattuna (65 % / 35 %). Kerrostalohankkeiden ja rivitalohankkeiden kokonaislaatuarvosanoissa ei sinänsä ole eroa. Rivitalohankkeiden asunnot ovat kuitenkin laadultaan kerrostalohankkeiden asuntojen laatua parempia ja toisaalta kerrostalohankkeiden yhteistilat ovat laadukkaampia kuin rivitalohankkeiden yhteistilat.

Asuntomarkkinatilanteen muuttumisesta johtuen urakoitsijoiden tontit käytettiin lähes täysin vapaarahoitteiseen tuotantoon, minkä seurauksena tarkasteltavassa hankkeiden joukossa puhtaasti urakoitsijavetoisia hankkeita oli vain 4 kpl. Ryhmänä rakennuttajat (86 hanketta) tuottivat urakoitsijaryhmää parempaa rakennussuunnitelmien laatua (2,65/2,56).

Urakkakilpailujen hankkeiden osuus säilyi samana kuin edellisenä vuonna. Hankkeista 73 % oli urakkakilpailukohteita (v. 2001 67%). Neuvottelu-urakkakohteissa suunnittelun ohjauksen raja saattaa monasti olla häilyvä. Rakennuttajan ollessa mukana neuvottelu-urakkakohteissa, suunnittelun ohjaus kirjataan arvostelussa kuitenkin rakennuttajan vastuulle. Urakkakilpailuhankkeiden laadunpisteet (2,66) olivat neuvottelu-urakka-hankkeiden laadunpisteitä (2,54) parempia.



Elinkaariedullisuus ja kustannusvalvonnan kehittäminen

Tavoitteena oli laatu- ja kustannusohjauksessa edistää elinkaariedullista, ekologistesti kestävästä rakentamisesta maltillisen kustannuskehityksen puitteissa.

Kustannusvalvonnassa otettiin vuoden 2002 loppupuolella käyttöön menettelytapa, joka mahdollistaa laatu- ja kustannusohjausjärjestelmän käytön soveltamisen entistä laajemmin elinkaarilaadun edistämiseksi. Hankkeiden rakennuskustannusten valvontaa kehitettiin siten, että voidaan aikaisempaa paremmin sopeuttaa asumisen laadulliset tavoitteet sekä yhteiskunnan asettamat elinkaaritalouden ja lähiympäristön vaatimukset niihin resursseihin, joita kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseen on eri hintasuhdannetilanteissa käytettävissä.

Keskeinen muutos aikaisempaan nähden on, että rakennuskustannusten valvonnassa otetaan laajemmin ja julkisemmin käyttöön hintajousto, jolla edistetään elinkaarilaatua ja hyvää suunnittelua ARA-tuotannossa. Rakennuskustannusten valvonnassa eri laatutekijät otetaan joustona huomioon luokittelemalla ne sen mukaan ovatko ne suositeltavia tai toisaalta sellaisia, joita ei suositella tai toivota lainkaan esiintyvän valtion tukemassa asuntotuotannossa. Laadunseurannan kriteereiden merkitystä on parannettu kytkemällä ne hintavalvontaan. Mikäli hankkeen laatuarvio ylittää edellisvuoden laadunseurannan keskiarvoon, hankkeelle voidaan sallia suurempi jousto hintaa hyväksyessä.

Suosittelavien elinkaaritekijöiden kustannusvaikutuksia arvioitiin rakennuttajan antamien tietojen perusteella. Keskimäärin elinkaaritekijöiden lisäkustannuksena hyväksyttiin pääkaupunkiseudulla 80 euroa/asm² ja muualla maassa 56 euroa/asm².

Tiivis-matala rakentaminen

Asuntorahaston tavoitteena oli tukea jo hallitusohjelmassa asetettua tavoitetta tiiviin ja matalan pientalorakentamisen ja pienimuotoisen kerrostalorakentamisen edistämisestä.

Kuntien, rakennuttajien sekä muiden sidosryhmien tapaamisten yhteydessä sekä ulkoisessa viestinnässä asuntorahasto on tuonut esille kaupunkimaisen, tiiviin ja matalan pientalo- sekä pienimuotoisen kerrostalorakentamisen tarpeellisuutta. Kunnat ovat kaavoitusmonopolin haltijana ja asuntorakentamisen ohjaajina avainasemassa asuntoalueiden kaavoituksessa ja talotyypin valinnassa. Asuntorahasto osallistuu ympäristöministeriön vetämään kaupunkimaisten pienimuotoisten asuntoalueiden kehittämisprojektiin (tiivis-matala-projekti). Matala ja tiivis rakentaminen edellyttää pitkäjänteistä maapolitiikkaa, jolla tähdätään pienimuotoisen rakentamisen toteuttamiseen.

Asuntorahasto teki vuonna 2003 muutoksen kustannuspuutteeseen, jolla tuettiin pienasuntojen ja pientalojen rakentamista. Pienasuntojen ja pientalojen asunto- ja talotyypin hintoja korotettiin 10 €/asm².

Asumiskustannukset ja rakennuskustannukset

Kertomusvuoden tavoitteena oli, että lainoitettavat hankkeet ovat suunnitelmien mukaiseen laatutasoon, paikallisten asuntomarkkinoiden hintatasoon ja vallitsevaan rakentamisen suhdannetilanteeseen nähden hinnaltaan oikeantasoisia. Tavoitteen toteutumista on seuraavassa tarkasteltu erikseen ensimmäisen vuoden asumiskustannusten ja erikseen hankkeiden rakennuskustannusten näkökulmasta.

Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset

Normaalien vuokratalohankkeiden ensimmäisen vuoden asumiskustannukset nousivat pääkaupunkiseudulla noin kahdeksan prosenttia kun taas muualla maassa vuokra-asumisen hinta tasaantui. Uusien normaalikohteiden asumiskustannukset ovat pääkaupunkiseudulla noin 10 euroa/asm²/kk ja muualla maassa noin 8,5 euroa/asm²/kk.

Pääkaupunkiseudulla arava- ja korkotukilainoitettujen asumisoikeusasuntojen asumiskustannusten vuosinousu oli noin 12 %. Kustannusten nousu selittyi kohteiden pienellä määrällä, sijainnilla ja vaikeilla perustamisolosuhteilla. Muualla maassa asumisoikeustalojen asumiskustannukset olivat arava-asunnoissa lähes edellisen vuoden tasossa ja korkotuetuissa hankkeissa oli pudotusta jopa 10 %. Uusien asumisoikeusasuntojen asumiskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla lähes samat kuin vuokra-asunnoissa, kun taas muualla maassa eroa oli noin 15 %.

Pidemmän aikavälin tarkastelussa pääkaupunkiseudun aravalainoitettujen vuokratalojen asumiskustannukset ovat nousseet kolmen vuoden ajan tasaisesti. Aravalainaehtojen uudistus ei ole vielä vaikuttanut. Pääkaupunkiseudun korkotuetuttujen vuokratalojen asumiskustannusten nousu alkoi uudelleen viime vuonna laskettuaan sitä ennen parin vuoden ajan. Muualla maassa asumiskustannusten noususuunta taittui viime vuoden aikana.

Pääkaupunkiseudulla asumiskustannusten nousuun vaikuttivat tonttihintojen ja rakennuskustannusten nousu. Näiden taustalla olivat mm. parantunut laatutaso kaupunkikuvalliset vaatimukset mukaan lukien, tavoitteiden mukainen pienten asuntojen osuuden kasvu, suhdanteista johtunut tarjousten vähyys ja rakennettavien alueiden erinomainen, merellinen sijainti yhdistettynä heikkoon maapohjaan (Helsingin Arabianranta ja Vuosaari sekä Espoon Saunalahti). Toisaalta asumiskustannusten nousua on hillinnyt se, että suuret toimijat ovat voineet tasata perimiään vuokria. Mittari 3.

Rakennuskustannukset

Kertomusvuoden lopulla uudistettiin rakennuskustannusten laskentatapaa. Uudistuksen jälkeen saatiin parempi kuva asumiskustannuksiin vaikuttavien rakennuskustannuserien kehityksestä. Vuosimuutoksen havaitsemiseksi myös vuoden 2002 luvut tarkistettiin.

Koko maan keskiarvona mitattuna vuokra- ja asumisoikeushankkeiden kustannusten vuosimuutos oli kohtuullinen (2,7 %). Ero pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä oli kuitenkin huomattava. Pääkaupunkiseudulla rakentamiskustannukset jatkoivat voimakasta nousuaan, kun taas muualla maassa kustannukset tasaantuivat. Pääkaupunkiseudulla nousu lähenteli yhdeksää prosenttia, jota selittää samat tekijät kuin edellä kuvattua asumiskustannusten nousua. Keskimäärin rakennuskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla noin 1.710 euroa/asm² ja muualla maassa noin 1.360 euroa/asm². Mittari 1.

Rakennuskustannuksiin ja niiden muutoksiin vaikuttavat rakennuskustannusten yleisen kehityksen lisäksi suhdannetilanne ja hankekohtaiset suunnitelmaratkaisut. Vertailuna todettakoon, että vuoden 2003 aikana rakentamisen panoshinnat kohosivat rakennuskustannusindeksin mukaan 1,6 prosenttia ja asuntorakentamisen tarjoushinnat Rapal Oy:n tarjoushintaindeksin mukaan 3,1 prosenttia. Rapalin indeksin mukaan urakkahintojen nousu saavutti huipun (9,8 %) vuoden puolivälissä, jonka jälkeen hintojen nousu palasi lähemmäksi alkuvuoden tasoa.

Yksittäisenä kustannuseränä seurattavat rakennuttajapalkkiot ovat suuruudeltaan noin 66-90 euroa/asm². Keskimäärin palkkiot ovat neuvottelukohteissa pienempiä kuin urakkakohteissa. Tämä suhde vastaa rakennuttajan työmäärää hanketyypeittäin. Erityiskohteissa rakennuttajapalkkiot ovat olleet pienempiä kuin normaalikohteissa. Tätä selittää osaltaan se, että erityiskohteissa rakennuttajana on usein yhdistys. Normaalikohteissa palkkioiden vuosinousu on ollut noin 7 prosenttia, eniten nousua on ollut neuvotteluhankkeissa. Mittari 12.

Pienten asuntojen tarjonta

Tavoitteena oli, että asumiskustannuksiltaan kohtuullisten, pienten asuntojen tarjon-

taa lisätään ottaen huomioon asutokuntien pieneneminen ja erityisryhmien asuntojen tarve. Pienten asuntojen toteutuksessa pyritään edistämään muunneltavissa olevien asuntojen tuottamista.

Yhden ja kahden hengen talouksille suunnattujen pienten asuntojen (1-2 h + kk/k/tpk) osuus ARA-tuotannossa kasvoi. Pienten asuntojen osuus normaaleissa vuokrataloissa kasvoi kasvanut viime vuodesta aravahankkeissa kolme prosenttiyksikköä ja korkotukihankkeissa jopa seitsemän prosenttiyksikköä, osuuden ollessa vuoden lopussa noin 70 prosenttia. Asumisoikeusasunnoissa pienet asunnot lisääntyivät aravahankkeissa seitsemän prosenttiyksikköä, mutta korkotukihankkeissa vähenivät vastaavasti. Asumisoikeusasunnoissa pieniä asuntoja oli noin 50 prosenttia.

Pienten asuntojen tarjontaa edistettiin korottamalla näiden asuntotyyppien vertailuhintaa sekä muutoinkin joustamalla keskipinta-alaltaan pienten kohteiden rakennuskustannuksissa. Ulkoisessa viestinnässä suositeltiin pienten asuntojen rakentamista, mikäli se vastasi paikallista tarvetta. Malliksi muulle tuotannolle hyviä pienasuntopohjia esiteltiin asuntorahaston nettisivuilla.

Asuntorahasto lähetti lokakuun alussa yleiskirjeen: "Pienasuntojen osuuden lisääminen ARA-tuotannossa", jossa asuntorahasto kehotti kuntia ja asuntojen tuottajia miettimään uusia mahdollisuuksia paikallinen asutokanta ja asuntomarkkinat huomioon ottaen pienasuntojen osuuden lisäämiseksi mm. kaavamuutosten avulla.

Muunneltavuuden ja joustavuuden lisäämiseksi suunnittelun ohjauksessa suositeltiin tutkimaan toisaalta pienten asuntojen yhdistämismahdollisuuden sisällyttämistä suunnitelmiin ja toisaalta suunnittelemaan suuriin asuntoihin aikaisempaa useammin erotettava lisähuone tai sivuasunto. Lisäksi asuinhuoneita ohjattiin suunnittelemaan rakennussuunnitelmissa esteettömyyden ja muunneltavuuden kannalta riittävän väljiksi. Mittari 16.

Tonttikustannukset

Tonttikustannusten osalta tavoitteena oli pitää kustannuskehitys alueittain ja sijainti huomioon ottaen maltillisena kuitenkin niin, että kohteiden käynnistyminen samalla turvataan keskeisimmillä tuotantoalueilla.

Alkuvuodesta hyväksyttiin alueelliset enimmäistonttihinnat paikkakunnille, joille valtion tukema tuotanto pääosin sijoittuu. Maltilliseksi korotukseksi katsottiin enintään 10 % vilkkaimmilla asuntorakentamisen alueilla. Hiljaisimmille alueille hyväksyttiin enintään 5 % korotus.

Pääkaupunkiseudun aravahankkeiden omistustonttien hinnat laskivat hiukan verrattuna edellisvuoteen. Vuokratonttien hinnat sen sijaan nousivat 9 %. Pääkaupunkiseudun lähialueiden aravahankkeiden tonttihinnat nousivat sekä omistus- että vuokrahankkeiden osalta. Koko maan osalta tarkasteltuna aravahankkeiden tonttikustannukset nousivat omistustonttien osalta 26 % ja vuokratonttien osalta 11 %.

Kustannusten nousu johtui vertailuhankkeiden sijoittumisesta kalliimmille tonttihin- ta-alueille so. lähemmäksi keskusta-alueita. Näin tapahtui erityisesti Turun, Tampe- reen ja Oulun seutukunnissa.

Korkotukituotannossa laskivat omistustonttikohteiden tonttikustannukset koko maan osalta tarkasteltuna 7 % ja vuokratonttien 10 % verrattuna vuoteen 2002. Pääkau- punkiseudulla nousivat omistustonttikohteet 12 %. Vuokratontit sen sijaan laskivat 17 %. Pääkaupunkiseudun lähialueilla omistustonttien kustannukset laskivat 20 %. Vuokratonttien osalta ei vertailuhankkeita täällä ollut. Oulun, Kuopion ja Tampereen seuduilla tonttikustannukset nousivat. Muilla kasvukeskusalueilla ne laskivat

Näitä lukuja arvioitaessa tulee ottaa huomioon hankkeiden pieni lukumäärä. Vuonna 2003 oli aravatuotannon vertailuhankkeita koko maassa 92 kpl. ja korkotukihank- keita 61 kpl. Edellisvuonna oli hankkeita vastaavasti aravatuotannossa 173 kpl ja korkotukituotannossa 76. Mittari 2.

Kilpailun edistäminen

Tavoitteena oli edistää urakkakilpailun tuotannon osuutta rakentamisessa.

Koko maan hankkeista urakkakilpailtuja oli uudisrakentamishankkeista yhteensä 76 prosenttia (aravahankkeista 82,4% ja kt-hankkeista 68,3%), joka vastaa edel- lisen vuoden tasoa. Pääkaupunkiseudulla, missä rakennettiin mm. korkeatasoista Arabianrantaa, kilpailuhankkeiden osuus oli jopa lähes 90 prosenttia ja lisäksi joka kolmannessa hankkeessa myös suunnittelu kilpailutettiin. Edellisvuosien ta- paan kaikissa peruskorjauskohteissa urakkakilpailu on järjestetty.

Kilpailusta poikkeamisen peruste oli se, että urakoitsija omisti tontin tai kyseessä oli AsOy 40% -korkotuki tai koerakentamiskohde. Urakoitsijan omistaessa tontin poikkeamaperusteena oli lisäksi se, että kohde sijaitsi keskeisesti, kyseessä oli täydennysrakentaminen, aikataulu oli tiukka tai hanke arvioitiin kokonaistalou- dellisesti edullisimmaksi. Mittari 5.

Rahoituksen kilpailuttaminen

Vuonna 2003 keskiporko vuokra- ja asumisoikeustaloille hyväksytyissä korkotu- kilainoissa oli 2,94 % ja korkomarginaali 0,18 %. Valtion asuntorahasto on ta- voitteen mukaisesti valvonut korko- ja lyhennysehtojen kohtuullisuutta ja edistä- nyt rahoituksen kilpailuttamista, mikä on näkynyt lainojen kohtuullisina korko- marginaaleina. Mittari 13.

3.3 Asuntokannan ylläpito

Suunnitelmallinen ja vaiheittain toteutettu korjaustoiminta

Kiinteistön huoltokirja, kuntoarviomenettely sekä energiakatselmus ovat suunnitel-

mallisen korjaustoiminnan käynnistämiseksi kehitettyjä apuvälineitä. Kuntoarvio-menettely siihen liittyvine pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmineen (PTS) on käytännössä yleistymässä suurten kiinteistönpitäjien keskuudessa. Korjausrakentamishankkeen suunnittelu perustuu usein kuntoarviota tarkempaan kuntotutkimukseen. Edellä mainittujen selvitysten laatimista avustetaan valtion asuntorahaston korjausavustuksin.

Kiinteistölle laadittu kuntoarvio on edellytys peruskorjausta varten myönnetyn aravalainan myöntämiselle. Tällä pyritään varmistamaan, että kuntoarvio on rakennuttajan ja suunnittelijan käytössä kun korjaushankkeen suunnittelu käynnistyy. Tästä huolimatta ARA-rahoituksella tuettavien vuokratilohankkeiden keskimääräinen korjausaste (55,6 %) on suuruusluokaltaan lähes edellisen vuoden tasolla. Tämä johtuu siitä, että lainoitettaviksi kohteiksi valikoituvat hankkeet joissa järkevä kiinteistönpito edellyttää kunnossapitokorjausta laajempaa peruskorjausta. Korjaaminen perustuu myös näissä tapauksissa rakennuksen kunnan, asuntojen toiminnallisuuden sekä taloudellisten mahdollisuuksien arviointiin.

Erityiskohteissa myös laajoja korjauksia

Erityisesti vanhuksille ja vammaisille tarkoitetuissa perusparannushankkeissa kiinnitetään huomiota palvelujen saavutettavuuteen, esteettömyyteen sekä asuintilojen mitoittamiseen ja varustukseen. Teknisesti ja toiminnallisesti vanhentuneita erityisryhmille tarkoitettuja asuinrakennuksia on uudistettu nykyiset tavoitteet täyttäväksi palveluasunnoiksi. Näissä erityiskohteissa on ollut tarpeen tehdä normaalikohteita laajempia korjauksia ja uudistuksia. Hankkeet on kuitenkin katsottu teknisesti ja taloudellisesti perustelluiksi.

Omistajan vastuu korjausten rahoittamisessa

Tavoitteena on jo useamman vuoden ajan ollut, että omistajan vastuuta korjausten rahoittamisessa lisätään. Rakennuksen valmistumisvuoden mukaisella lainaleikkurilla ohjataan kiinteistöjen omistajia vastuulliseen ja kustannustietoiseen kiinteistönpitoon ja korjaustoimintaan. Leikkurin määrittämää korjausastetta laajemat korjaustoimenpiteet kasvattavat yhtiön oman pääoman ja rahalaitoksista otettavan muun rahoituksen tarvetta korjauksen rahoituksessa. Kuntonsa puolesta välittömässä korjaustarpeessa olevat sekä esim. erityishankkeiksi muutettavat kohteet vaativat laajaa korjausta, jotta ne voidaan saada kunnoiltaan tyydyttävälle tasolle. Näissä tapauksissa ei lainanleikkureita voida usein käyttää, sillä käytännössä kohteiden rahoitus joudutaan hoitamaan kokonaisuudessaan aravalainoin, koska omistaja ei saa tai ei halua ottaa lisärahoitusta rahalaitoksilta.

Useimmat omistajat rahoittavat korjausrakentamisen omin varoin tai pankkilainalla. Korjausrakentamiseen varaudutaan vuokrissa, joissa ”korjausmarkan” osuus vaihtelee 0,3 eurosta 0,9 euroon/m².

Korjausavustusprosessin nopeuttaminen

Kertomusvuoden talousarviossa muutettiin korjausavustusten budjetointitapaa siten, että aiemmilta vuosilta säästynyttä tai peruuntunutta valtuutta ei voinut enää kertomusvuonna myöntää.

Tästä johtuen kertomusvuoden yhdeksi tulostavoitteeksi asetettiin selvittää, millä tavoin korjaus- ja energia-avustusten hakemis-, myöntämis-, ja maksatusmenettely voitaisiin nopeuttaa sen varmistamiseksi, että mahdollisimman vähän valtuutta jäisi kokonaan käyttämättä.

Asiaa pohtimaan asetettiin ympäristöministeriön ja asuntorahaston yhteinen työryhmä joka totesi antamassaan raportissa, että nopeuttaminen voidaan toteuttaa kahdella tavalla: joko ajoittamalla hakuaika jo myöntövuotta edeltävään syksyyn tai pyrkimällä budjettivuoden sisällä aiennettuun hakuaikaan. Koska korjaus- ja energia-avustusjärjestelmä on sisällöltään laaja ja jatkuvien muutosten alainen, työryhmä katsoi tarkoituksenmukaisimmaksi aientaa hakuaikaa budjettivuoden sisällä. Uuden aikataulun mukaan avustusten hakuaika olisi maaliskuuhun sijasta tammikuuhun ja valtuudet voitaisiin osoittaa kunnille kuukautta nykyistä aikaisemmin eli huhtikuussa. Parhaimpina vaihtoehtona työryhmä kuitenkin piti sitä, että avustusten budjetointitapa palautettaisiin ennalleen, jolloin peruuntuneet ja säästyneet valtuudet voitaisiin myöntää seuraavana vuonna uusille hakijoille. Uutta aikataulua pyritään soveltamaan vuoden 2005 avustuksia myönnettäessä. Aikataulun nopeuttaminen edellyttää uuden valtioneuvoston asetuksen antamista viimeistään vuoden vaihteessa.

Korjausavustusten suuntaaminen

Tavoitteena oli korjausavustuksia suuntaamalla tukea erityisesti sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakenteen muutosta avopainotteiseksi.

Korjausavustuksiin oli vuonna 2003 käytettävissä 75 miljoonaa euroa. Tästä summasta 15 miljoonaa euroa oli varattu energia-avustuksiin. (Energia-avustuksista on kerrottu sivulla 30)

Kuntiin jätettiin korjausavustushakemuksia noin 39 miljoonan euron edestä, mistä määrästä vanhusten ja vammaisten avustuksien osuus oli noin 14 miljoonaa euroa. Näillä avustuksilla pyritään takaamaan asukkaiden mahdollisuus jatkaa omassa kodissaan silloinkin, kun ikääntymisen myötä esimerkiksi liikuntakyky heikkenee. Avustuksilla on rakennettu esimerkiksi saniteetti- ja peseytymistiloja asuntojen yhteyteen sekä muutettu lämmitysjärjestelmiä vastaamaan paremmin ikääntyneiden asukkaiden tarpeita. Korjaukset ovat myös kohdistuneet kiinteistöjen kuntoon ja varustetasoon niin, että vanhuksilla on ollut mahdollisuus asua omassa kodissaan ilman, että rakennuksen kunnan heikkeneminen olisi aiheuttanut muuttotarpeita.

Kerrostaloissa huoneistojen sisäiset korjaukset ovat lähinnä kohdistuneet ammeiden poistoon ja suihkujen asentamiseen.

Kerrostaloasukkaan vapaa liikkumismahdollisuus liikuntakyvyn heiketessä edel-

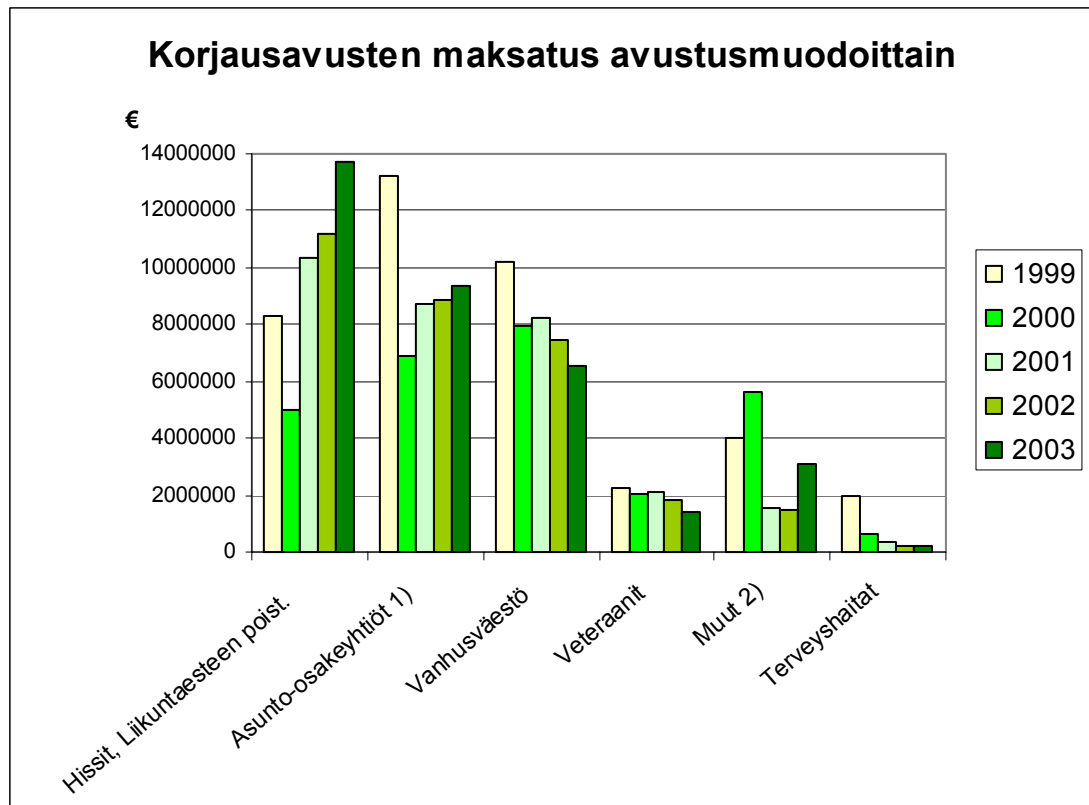
lyttää yleensä toimivaa hissiä. Korjausavustuksilla onkin sekä rakennettu hissejä vanhoihin rakennuksiin että korjattu vanhoja hissejä, joiden toimivuus esimerkiksi pysähtymistarkkuuden suhteen on ollut liikuntarajoitteisen tai huonosti näkevän kannalta epätydyttävä. Vuonna 2003 annettiin hissivaraus 77 kohteeseen 174 hissien rakentamiseksi. Uusia hissihakemuksia tuli ennakoitua vähemmän, koska asunto-osakeyhtiöt monissa tapauksissa jäivät odottamaan hallitusohjelmassa kaavailtua avustusprosentin nousua. Toisaalta avustushakemusten määrä kuitenkin ylitti edellisen vuoden vastaavan luvun 4:llä, joten kiinnostus hissien rakentamiseen on vähitellen kasvamassa.

Hissien korjaamista liikuntaesteiden poistamiseksi haki yhteensä 367 kohdetta, joista myönteisen päätöksen sai 277 hakijaa. Edelliseen vuoteen verrattuna hakijoiden määrä kasvoi 122:lla.

Tavoitteena oli myös toteuttaa rakennusperintövuoden tavoitteita suuntaamalla korjausavustuksia myös näihin kohteisiin.

Ongelmana avustusjärjestelmän ja rakennusperinnön säilyttämisen kannalta on, että tavoitteet ovat osin ristiriitaisia. Rakennusperinnön kannalta suositeltavaa olisi, ettei rakennukseen periaatteessa tehdä mitään muutoksia, kun taas osa tuettavista toimenpiteistä, esimerkiksi hissien rakentaminen, edellyttää muutoksia. Ongelmista huolimatta korjausavustuksia on voitu myöntää kulttuurihistoriallisesti merkittävillä kohteilla sekä hissien rakentamiseen että liikuntaesteiden poistamiseen. Myös yksi laitosavustuskohteista on ollut museoviraston suojelukohde. Kaikissa edellä mainituissa avustuskohteissa lopputulos on ollut rakennusta ja sen henkeä kunnioittava ja siten tavoiteasettelussaan onnistunut.

Seuraavassa kaaviossa on esitetty korjausavustusten maksatus avustusmuodoittain vv. 1999-2003. Avustuksia maksettiin kertomusvuonna n. 34 miljoonaa euroa. Painopiste avustuksissa on entistä enemmän siirtynyt asuntorahaston myöntämiin hissi- ja liikuntaesteavustuksiin joiden prosenttiosuus v. 2003 oli jo 40 % kokonaismaksatuksesta, avustukset asunto-osakeyhtiöille olivat 27 %, vanhuksille 19 %, veteraaneille 9 % ja muihin tarkoituksiin 5 %.



Korjaus- ja energia-avustusten tietojärjestelmä

Vuoden 2003 alusta otettiin käyttöön asuntorahaston omana työnä tehty avustus-tietojärjestelmä, jonka avulla tehdään asuntorahaston myöntämiä korjaus- ja energia-avustuksia koskevat päätökset sekä maksumääräykset. Järjestelmä on selkeyttänyt ja yksinkertaistanut avustusten myöntöprosessia. Järjestelmän avulla on asiakaspalvelu helpottunut ja nopeutunut, koska järjestelmä toimii reaaliajassa. Järjestelmästä tuotetaan myös tarvittavat tilastot ja raportit johdon ja eri intressiryhmien käyttöön. Järjestelmän jatkokehittäminen käsittää mm. järjestelmän liittäjämahdollisuuksien selvittämisen sähköiseen ostolaskujen kierrätys- ja arkistointijärjestelmään, Rondon.

Korjausavustusten myöntämisen valvonta

Valtion asuntorahasto valvoo ja seuraa kuntien menettelyjä näiden myöntäessä ja maksaessa korjaus- ja energia-avustuksia. Yleistasolla seuranta tapahtuu kuntien rahatilausten yhteydessä, joiden liitteenä olevista valmiusastetodistuksista on mahdollista selvittää mm. toimenpiteet, joihin avustusta on myönnetty, kustannusarvio, johon myönnetty avustus perustuu sekä toteutuneet kustannukset. Tarvittaessa kuntiin otetaan yhteyttä lisäselvitysten saamiseksi. Tällaisia selvitys- ja tarkistusyhteydenottoja on kuluvana vuonna ollut noin 3 000 kappaletta. Puhelujen lukumäärää ovat lisänneet vuoden 2003 alusta voimaan tulleet energia-avustukset.

Maksatuksen yhteydessä on tarkemmin selvitelty n. 10 avustuksen saajan korja-

ushanke hakemusasiakirjojen avulla. Yleensä kysymyksessä on ollut laajahko korjaus ja tarkastuksella on pyritty selvittämään toimenpiteen tarkoituksenmukaisuus ja kustannusten kohtuullisuus.

Asuntorahasto on muutamissa tapauksissa, johtuen kunnan virheellisestä menettelystä, jättänyt avustuksen tai osan siitä maksamatta. Muutamissa tapauksissa on osa avustettavista toimenpiteistä siirtynyt vammaispalvelulain mukaisten avustusten piiriin.

Vuonna 2003 asuntorahaston edustajat tekivät tarkastusmatkan 11 kuntaan. Tarkastuksen yhteydessä käytiin läpi kuntien vuosia 2001 – 2003 koskevat korjausavustushakemukset ja niihin liittyvät päätökset ja näiden perusteet. Samalla varmistettiin, että kuntien päätösmallit vastasivat lakien asettamia edellytyksiä. Neljältä kunnalta on pyydetty täydentäviä lisäselvityksiä, mutta tarkastuksien yhteydessä oli todettavissa myös erinomaisella ammattitaidolla hoidettuja asiakokonaisuuksia.

Energia-avustukset

Vuoden 2003 alusta alkaen on ollut mahdollista myöntää energia-avustuksia, joiden tavoitteena on vähentää energiankäyttöä ja siten myös kasvihuonekaasupäästöjä asuinrakennuskannassa.

Tavoitteena oli energia-avustusten informoinnin ja täytäntöönpanon tehokas hoitaminen.

Energia-avustuksiin oli budjetissa varattu 15 miljoonaa euroa. Hakemuksia jätettiin avustusmuodon uutuudesta huolimatta 18 miljoonan euron edestä. Loppuvuodesta kyettiin vielä korjausavustuspuolen säästyneestä valtuudesta osoittamaan kunnille 400 000 euroa lisävaltuutta energia-avustuksiin.

Avustusjärjestelmästä tiedottamiseksi asuntorahasto antoi avustuksia koskevat ohjeet sekä osallistui yhdessä sekä ympäristöministeriön että muiden tahojen kanssa koulutustilaisuuksiin, joissa selvitettiin energia-avustusjärjestelmän perusteita ja tavoitteita.

3.4 Yleishyödyllisyyden valvonta ja valtion rahoitusriskien minimointi

Yleistä

Kulunut vuosi oli neljäs valvontavuosi, jolloin valvonta kohdistui 1.1.2000 voimaan tulleiden lainmuutosten vuoksi pääasiassa nimettyjen lainansaajayhteisöjen toimintaan. Kuluneen neljän vuoden aikana lain edellyttämän valvonnan sisältö ja valvontatapa on vakiintunut normaaliksi osaksi viraston ja nimettyjen yhteisöjen yhteydenpitoa.

Valvonnan sekä kuntien asuntoviranomaisille annettavan neuvonnan ja ohjauksen tarve on yhteisöiltä tulleiden viestien perusteella edelleen kasvava. 1.3.2003 tuli

voimaan muutoksia arava- ja korkotukilainsäädännössä. Tämän perusteella asukkaiden valintaan, vuokrien valvontaan ja yhteishallintoon liittyviin tehtäviin ja kysymyksiin liittyvän yleisohjauksen tehtävät siirtyivät Valtion asuntorahastolle.

Kertomusvuonna saatiin valmiiksi eräiden kiinteistöjä omistavien yhteisöjen hallintopalkkioihin ja palkkioiden määriin eri omistajayhteisöissä liittyvä selvitystyö. Selvitystyön tuloksia hyödynnetään arvioitaessa yhteisöjen hyväksyttävän tuoton tuloutusta ja kiinteistön hallinnointia.

Vuosivalvontailmoitusten käsittely

Tulossopimuksessa oli tavoitteeksi kirjattu vuosivalvontailmoitusten käsittelyn tehostaminen ja nopeuttaminen. Valvontatietojen keruuta, tallennusta ja hyödyntämistä on kehitetty edelleen. Kehitystyön painopisteenä on ollut yleishyödyllisten yhteisöjen valvontarekisterin, Ylterin raportointiominaisuuksien parantaminen. Ylteriin tallennetaan valvonnasta saadut tiedot ja valvonnassa tehdyt havainnot.

Valvontatietojen raportointia ja hyväksikäyttöä on kehitetty yhtä aikaa hanketietojärjestelmän kehittämisen kanssa siten, että hankekäsittelyssä voitaisiin hyödyntää reaaliaikaisia valvonnassa saatuja tietoja.

Tarkastustoiminta

Nimettyjen yhteisöjen vuosivalvontaan sisältyvien tilinpäätös- ja muun kirjallisen materiaalin ja tietojen käsittelyn lisäksi valvontaa ja ohjausta on suoritettu paikallistarkastuksissa. Tarkastukset ovat kohdistuneet aikaisempien vuosien tapaan kirjanpidon, varojen käytön, rakennuttamisen ja hallinnon sekä arava- ja korkotukilaissa mainittujen yleisten edellytysten täyttymisen tarkastamiseen.

Tavoitteena oli suorittaa paikan päällä tarkastus noin viidessä prosentissa nimetyistä yhteisöistä. Johtuen Valtion asuntorahastolle 1.3.2003 siirtyneistä uusista tehtävistä ja niiden vaatimasta resurssitarpeesta siirtymisvuoden aikana tarkastuksia saatiin suoritettua runsaassa neljässä prosentissa nimetyistä yhteisöistä eri puolilla Suomea.

Kertomusvuonna suoritettiin aikaa vieneitä jälkitöitä eräässä yhteisössä vuonna 2001 aloitettuun laajaan erityistarkastukseen liittyen, jossa laajuuden vuoksi oli käytetty apuna myös ulkopuolista KHT-yhteisöä. Lisäksi saatiin päätökseen toinen, vuonna 2002 alkanut laajempi tarkastuskokonaisuus.

Tarkastustoiminnassa ja siihen liittyvissä toimenpiteissä yhteistyötarve eri viranomaisten kesken on korostunut.

Tietoja on kerätty ja ohjausta on annettu myös nimettyjen yhteisöjen luona tehdyillä tutustumis- ja neuvottelukäynneillä sekä pääasiassa kuntien neuvontaan ja opastukseen liittyneillä noin 20 luennolla eri puolilla Suomea. Vuoden aikana valvonnassa esiin tulleita keskeisiä ongelma-alueita olivat palvelutoimintaa harjoittavien yhteisöjen palvelutoiminnan tappiollisuus, nimetyille lainansaajayhteisöille kuuluvan riskinotto, eräät kirjanpidolliset ongelmakäytännöt kuten raha-

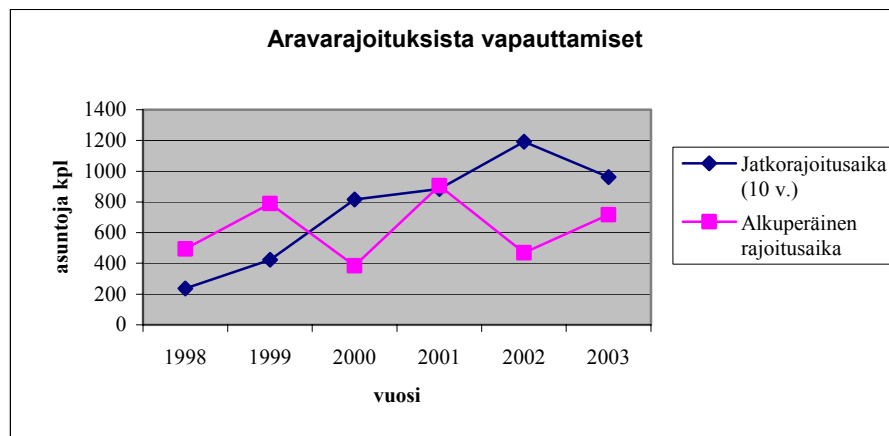
automaattiyhdistyksen myöntämien avustusten kirjaaminen ja vapaaehtoisten varustusten tekeminen sekä konvertoitujen lainojen ongelmat omakustannusvuokrien näkökulmasta.

Asuntorahastolle osoitettuihin uusiin tehtäviin liittyen kunnille annettiin ohjausta omakustannusvuokrien valvonnassa ja asukasdemokratiaan liittyvissä kysymyksissä. Lisäksi vastattiin asukkailta tulleisiin kanteluihin edellä mainituissa asioissa. Omakustannusvuokran laskennan helpottamiseksi viraston internet-sivuille toteutettiin taulukkolaskentapohjainen vuokralaskuri omakustannusvuokran laskentaa varten apuvälineeksi erityisesti sellaisille pienemmille vuokrakiinteistöjen omistajille, joille ei ole omia atk-pohjaisia vuokranmääritysohjelmia käytössään.

Nimeämiset ja aravarajoituksista vapauttaminen

Kertomusvuonna nimettiin 18 yhteisöä lainansaajakelpoiseksi yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi. Yleishyödyllisiksi nimettyjä yhteisöjä oli kertomusvuoden lopussa yhteensä 440.

Alkuperäisistä aravarajoituksista vapautettiin 42 kohdetta, joihin sisältyi yhteensä 716 asuntoa. Kymmenen vuoden jatkorajoituksista vapautettiin 37 kohdetta, joihin sisältyi yhteensä 962 asuntoa. Purkuluvan sai 4 kohdetta, joissa oli yhteensä 73 asuntoa. Vapautuksen ja purkuluvan saaneet kohteet sijaitsivat pääasiassa paikkakunnilla, joilla oli ylitarjontaa aravavuokra-asunnoista.



3.5 Kehittämisen- ja yhteistyöhankkeet

Verkkopalvelustrategia

Asuntorahaston verkkopalvelustrategia oli tavoitteena saada valmiiksi kertomusvuoden aikana. Verkkopalvelustrategia vuosille 2004-2006 valmisteltiin kertomusvuoden aikana ja hyväksyttiin lopullisesti 9.2.2004.

Kuntien omistajapolitiikka

Tulossopimukseen oli kirjattu kehittämishanke kuntien asunstrategioiden laatimiseksi ja omistajapolitiikan tehostamisen tukemiseksi.

Ympäristöministeriön tutkimusvaroin kehiteltiin Suomussalmen kunnan kanssa asuntopoliittisen strategian laadintamallia väestöltään supistuvaa kuntaa varten ja siinä työssä oli mukana Asuntorahaston edustaja. Tätä kehittämistoimintaa on jatkettu Pohjois-Savon maakunnan alueella neljässä kunnassa (Kaavi, Kangaslampi, Leppävirta ja Nilsiä). Hanketta rahoittavat mukana olevien kuntien ja Pohjois-Savon liiton lisäksi ympäristöministeriö ja Valtion asuntorahasto. Myös pian päättyvässä ympäristöministeriön lähiöprojektissa on otettu tyhjien vuokra-asuntojen vähentäminen ja kunnan omistajapolitiikka esille erityisesti Porin sekä Forssan hankkeissa.

Lähiöprojektin jatkaminen

Asuntorahasto on ollut mukana ympäristöministeriön ja muiden ministeriöiden lähiöuudistushankkeissa. Lainajaossa osoitettiin aravavaltuuksia erikseen lähiöprojekteille 30 milj. euroa 1 500 asunnon korjaamista varten. Vuonna 2003 lähiöissä liikkeelle lähteneissä korjaushankkeissa on ollut 467 asuntoa.

Asuntomarkkinakyselytietojen hyödyntäminen

Asuntomarkkinakyselyn vuokratietojen perusteella tehtiin alkuvuodesta kunnittainen tilastoraportti. Lisäksi on tehty kunnittaisia tilastoja mm. asumistukivuokrista, ja asuntojen hintojen ja vuokrien seuranta on sisällynyt ns. keltaiseen raporttiin, joka on ilmestynyt kolme kertaa kertomusvuonna. Tämä raportti on saatavissa käyttöön verkon kautta ARAn kotisivulta. Asuntorahasto on jatkanut yhdessä ympäristöministeriön ja Tilastokeskuksen kanssa ALTIKA/APRO-tilastotietokannan kehittämistä. Asuntolainotustietokanta ARAKIREn tunnusyhteyksien ja tietosisällön kehittämistä on jatkettu yhdessä Valtiokonttorin, ympäristöministeriön, Suomen ympäristökeskuksen, väestörekisterikeskuksen ja Tilastokeskuksen kanssa. Tietoja on hyödynnetty lainajaossa ja luottoriskien hallinnassa.

Työhyvinvoinnin edistäminen

Vuoden 2003 tulossopimukseen sisältyi uusi työhyvinvointia koskeva tavoite,

jonka mukaan työhyvinvoinnin edistämiseksi erityinen huomio tuli kohdistaa johtamis- ja esimiestaitoihin sekä ikäjohtamisen ja koko työyhteisön kehittämiseen.

Palkkausjärjestelmäuudistus ja kertomusvuonna käynnistetty osaamiskartoitus ovat merkittävimmät henkilöstöä koskevat työtä ja työyhteisön kehittämistä palvelevat hankkeet. Vuotuisten kehityskeskustelujen ja työilmapiirimittausten yhteydessä saadaan myös tärkeää työyhteisöä koskevaa palautetta ja parannusehdotuksia. Nimenomaan ikäproblematiikkaan henkilökunta perehtyi työpsykologin ohjaamassa tilaisuudessa, jossa eri vuosikymmenillä työuransa aloittaneiden välistä arvostus- ja asennekuilua yritettiin kaventaa käsittelemällä ikään ja erilaiseen työelämän kokemukseen liittyviä näkökohtia.

Palkkausjärjestelmäuudistusta valmistellaan edelleen järjestöjen edustajien kanssa. Varsinaiset sopimusneuvottelut siirrettiin vuoden 2004 puolelle, jotta voidaan hyödyntää työmarkkinalaitoksen ja pääsopijajärjestöjen hyväksymää mallisopimusta ja käyttää kustannusvaikutuksia laskettaessa ajan tasalla olevia suoritusarvioita.

Pitkätähdyksen kehittämis- ja koulutussuunnittelua silmällä pitäen käynnistettiin keväällä 2003 perusteellinen osaamiskartoitus. Osaamiskartoitus ja kartoituksen perusteella laaditut yksikkö- ja henkilökohtaiset kehittämissuunnitelmat on tavoitteena saada valmiiksi ja hyväksytyä vuoden 2004 loppuun mennessä. Osaamiskartoitus on ajankohtainen, koska uudenlaisten valvonta- ja ohjaustehtävien ja näköpiirissä olevan sukupolven vaihdoksen myötä on välttämätöntä suunnitella menettelytapoja, joiden avulla kokeneiden työntekijöiden osaaminen voidaan siirtää uusille työntekijöille ja hankkia myös kokonaan uutta osaamista.

Koko henkilökuntaa koskevat vuotuiset kehityskeskustelut käytiin pääosin tavoiteaikataulun mukaisesti ensimmäisen vuosineljänneksen kuluessa. Keskusteluissa käsiteltiin viraston tulevaisuuden näkymiä, sovittiin henkilökohtaisista tulostavoitteista, annettiin palautetta työhön, johtamiseen ja työyhteisön tilaan liittyvissä asioissa. Kehityskeskustelujen yhteydessä kartoitettiin entiseen tapaan sekä yksikkökohtaisia että henkilökohtaisia kehittämis- ja koulutustarpeita. Kaikki vähintään puoli vuotta viraston palveluksessa olleet saivat henkilökohtaisen suoritusarvion.

Henkilöstöä on valmennettu kehityskeskusteluja varten myös osana uuden palkkausjärjestelmän käyttöönottoa. Esimiehille ja luottamusmiehille on erikseen järjestetty asuntorahastoa varten räätälöityyn seminaari ja myöhemmin valmennuspäivä, jossa keskityttiin erityisesti tavoitteiden asetantaan ja suoritusarviointiin.

Kuntien ja vakuutusyhtiöiden yleishyödyllisyysvalvonta

Kertomusvuoden aikana oli tavoitteena varautua kuntien ja vakuutusyhtiöiden omistamia asuinyhteisöjä koskevien yleishyödyllisyysäännösten vuonna 2004 tapahtuvaan voimaantuloon ja tehdä tässä tarkoituksessa kuntien asuntokannan perustietokysely. Koska vireillä ollut yleishyödyllisyysäännösten laajentamishanke supistui suunnitellusta, rahastossa ei katsottu tarpeelliseksi aloittaa kuntien asuntokannan perustietokyselyä.

Koerakentamistoiminta

Ympäristöministeriön koerakentamishjelman ja koerakentamistyöryhmän evaluointi suoritettiin n. 1½ vuotta sitten. Jatkotoimenpiteiden kehittäminen on vielä kesken. Koerakentamiskohteita on hyväksytty toistaiseksi vielä koerakentamishjelmaan aikaisemman käytännön mukaisesti.

3.6 Budjetin ulkopuolista rahastoa koskevat tavoitteet

Tavoitteena oli, että valtion talousarvion ulkopuolisen rahaston varainhankinta ajoitetaan maksuvalmiuden ja rahoitusmarkkinoiden kannalta optimaalisesti, ja selvitetään yhteistyössä ympäristöministeriön ja Asuntorahaston kanssa, miten varainhallinnasta voidaan huolehtia siten, että rahaston likviditeetti on oikeassa suhteessa rahaston maksuvelvoitteisiin.

Rahaston maksuvalmius on hyvä. Vuonna 2003 rahastolla ei ollut ulkoisen varainhankinnan tarvetta. Aravalainojen ennenaikaisten takaisinmaksujen määrä laski edellisvuodesta 393,8 miljoonan euroon. Ennenaikaisten takaisinmaksujen määrän on ennakoitu jatkossa edelleen vähenevän 1.3.2003 voimaantulevan aravakoron laskun johdosta. Koska aravalainojen ulosmaksujen määrä on tuotannon käynnistymisvaikeuksien vuoksi ollut pieni, on rahaston kassa kuitenkin pysynyt suurena suhteessa maksuvelvoitteisiin. Rahaston kassan saldo oli vuoden lopussa Fennica -yhtiöiden kassat mukaan lukien n. 1000 miljoonaa euroa. Vuonna 2004 Fennica 3 A1 ja 4 A1 yhteensä 536 miljoonan euron lainakantojen takaisinosto kuitenkin pienentäne kassaan kokoa. Kassatilanteesta huolimatta rahaston varainhankintavalmius on säilytetty hyvänä ja markkinatilannetta seurataan tiiviisti.

Toukokuussa 2003 ostettiin takaisin loput Fennica 2:n lainakannasta, johon tarvittavat varat maksettiin rahaston kassasta. Vuonna 2003 suoritettiin sekä Euroopan investointipankista (EIB) että Euroopan neuvoston kehityspankista (CEB) nostettuun rahoitukseen liittyvä loppuraportointi. CEB:n kanssa sovittiin lisäksi marraskuussa 2001 neuvotellun lainan jälkimmäisen 100 miljoonan euron erän nostamisen lykkäämisestä vuodelle.

3.7 Tulossopimusmittarit

Ympäristöministeriön ja asuntorahaston kesken oli sovittu 16 tulossopimusmittarista:

1. Keskimääräiset rakennuskustannukset
2. Keskimääräiset tonttikustannukset
3. Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset
4. Laadunseurannan pisteet
5. Kilpailutettujen hankkeiden osuus rakentamisessa. Asuntorahaston myöntämät poikkeukset kilpailuttamisesta ja jakautuma perusteittain
6. Uusien asuntojen aloitusten määrä ja niiden jakautuminen alueittain eri laina- ja tukimuotojen mukaan jaoteltuna
7. Perusparantamisen lainoituksen jakautuma alueittain
8. Korjausaste prosentteina ja neliöhintoina
9. Korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan
10. Lähiöprojektialueiden osuus perusparannuslainoituksesta
11. Kunnallinen vuokra-asuntotuotanto kunnittain
12. Rakennuttajapalkkiot hanketyypeittäin
13. Korkotukilainojen viitekorot ja marginaalit
14. Pientaloihin rakennettavien vuokra-asuntojen osuus
15. Tyhjillään olleiden vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrä
16. Pienasuntojen osuus ARA -tuotannossa

Seuraavassa yhteenvetotaulukossa on tulossopimusmittareiden keskimääräiset arvot vuosilta 2002 ja 2003. Kertomuksen liitteenä 4 on mittareiden 1-16 yksityiskohtaisemmat arvot.

Tulosopimusmittareiden keskim. arvot vuosilta 2002-2003

	v. 2002	v. 2003	v. 2002	v. 2003
1. Rakennuskustannukset	arava	arava	korkotuki	korkotuki
1.1. Pääkaupunkiseutu	1 578 €/asm2	1723 €/asm2	1566 €/asm2	1714 €/asm2
1.2. Muu maa	1 361 €/asm2	1373 €/asm2	1370 €/asm2	1360 €/asm2
2. Tonttikustannukset	arava	arava	korkotuki	korkotuki
1.1. Koko maa: vuokra	25 €/asm2	28 €/asm2	29 €/asm2	26 €/asm2
1.2. Koko maa: omistus	148 €/asm2	180 €/asm2	242 €/asm2	233 €/asm2
3. Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset	arava	arava	korkotuki	korkotuki
3.1. Koko maa: normaalihankkeet	8,09 €/m2/kk	8,64 €/m2/kk	9,09 €/m2/kk	9,45 €/m2/kk
3.2. Koko maa: erityishankkeet	8,46 €/m2/kk	8,71 €/m2/kk	9,79 €/m2/kk	10,35 €/m2/kk
3.3. Koko maa: asumisoikeusasunnot	8,07 €/m2/kk	8,18 €/m2/kk	8,57 €/m2/kk	9,10 €/m2/kk
4. Laadunseurannan pisteet	arava- ja korkotuki			
4.1 Kokonaistulos(tontti, rakennus, asunnot, yhteistilat)	2,56	2,63		
5. Kilpailutettujen hankkeiden osuus	arava- ja korkotuki			
5.1. Uustuotanto	76 %	73 %		
5.2. Peruskorjaus	100 %	100 %		
6. Aloitetut uudet asunnot ja lainoituksen				
Jakautuminen alueittain	arava	arava	korkotuki	korkotuki
6.1. Kasvukeskukset	3457 as.	2689 as.	3073 as.	2226 as.
6.2. Muu maa	1482 as.	518 as.	608 as.	483 as.
7. Perusparannusaloitukset alueittain	arava	arava	korkotuki	korkotuki
7.1 Kasvukeskukset	2681 as.	1910 as.	340 as.	6168 as.
7.2. Muu maa	1956 as.	1481 as.	297 as.	986 as.
8. Korjausasteen ja korjauskustannusten kehitys	arava	arava	korkotuki	korkotuki
8.1. Korjausaste	58,3 %	59,5 %	39,3 %	41,7 %
8.2. Korjauskustannukset	769 €/m2	787 €/m2	440 €/m2	498 €/m2
9. Korjausavustusten kohdentuminen käyttötarkoituk- sen mukaan	-		-	
(lukua ei esitetä;14 eri käyttötarkoitusta;)				
10.Lähiöprojektialueiden osuus perusparannuslainoista	arava- ja korkotuki			
10.1 Osuus euroina	23 %	17 %		
10.2. Osuus asuntoina	20 %	14 %		
11. Kunnallisen vuokra-asuntotuotannon osuus	arava	arava	korkotuki	korkotuki
	46,0 %	30,6 %	38,7 %	27,3 %
12.Rakennuttajapalkkiot	arava	arava	korkotuki	korkotuki
	74 €/asm2		88 €/asm2	
13.Korkotukilainojen korko ja korkomarginaali				
Kokonaiskorko	3,89 %	2,94 %		
Korkomarginaali	0,25 %	0,18 %		
14. Pientaloihin rakennettävien vuokra-asuntojen osuus (erillinen pientalo tai rivi- ja ketjutalo)	arava	arava	korkotuki	korkotuki
Normaalihankkeet	21,8 %	14,9 %	6,6 %	13,5 %
Erityisasunnot	21,0 %	7,1 %	7,6 %	8,3 %
Asumisoikeusasunnot	34,3 %	12,2 %	6,5 %	12,6 %
15. Tyhjät aravavuokra-asunnot (yli 2 kk)	1,4 %	1,4 %	kannasta	
16. Pienasuntojen osuus ara-tuotannossa (1 - 2 h+ kk/k/tpk)	arava	arava	korkotuki	korkotuki
Varsinaiset vuokratalot	67,2 %	69,8 %	64,3 %	71,2 %
Asumisoikeusasunnot	48,9 %	56,1 %	53,6 %	47,6 %

4. TIETOJA MUUSTA TOIMINNASTA

4.1 Opiskelija-asuntojen omapääoma-avustukset

Valtion asuntorahasto myönsi kertomusvuonna opiskelija-asuntojen omapääomaosuuteen yhteensä 3 400 000 euroa. Valtuus riitti 4,39 %:n avustusosuuteen. Kaikkiaan avustusta haki 26 hakijaa noin 4,09 miljoonan euron edestä.

Myönnetyt avustukset €	vuosi 1999	vuosi 2000	vuosi 2001	vuosi 2002	vuosi 2003
	1 682 000 €	2 186 000 €	2 523 000 €	2 523 000 €	3 400 000 €
Avustetut kohteet kpl					
- uustuotanto	21 kpl	25 kpl	13 kpl	17 kpl	9 kpl
- peruskorjaus	10 kpl	6 kpl	14 kpl	14 kpl	17 kpl
Asuntoja kpl					
- uustuotanto	1345 kpl	1370 kpl	745 kpl	842 kpl	617 kpl
- peruskorjaus	578 kpl	478 kpl	959 kpl	1261 kpl	1630 kpl
Avustusosuus (%)	1,99	2,03	3,53	2,83	4,39

4.2 Omistusasuntolainojen valtiontakaus

Valtiontakauksia myönnettiin yksityishenkilöiden asuntolainoihin vuonna 2003 ennätysmäärä, 35 360 kappaletta. Vuonna 2002 uusia takauksia myönnettiin 31 400 kappaletta. Noin joka neljäs uusi asuntolaina on valtion takaama. Pääkaupunkiseudulle uusista takauslainoista kohdistui 24,7 % ja alle 30 -vuotiaille noin puolet.

Kaikkiaan valtiotakauksia oli voimassa vuoden lopussa 137 121 kappaletta. Voimassaolevien takausten määrä kasvoi vuodessa 15,6 % takausten myöntämisen kasvuvauhdin oltua 13,4 %. Valtion takausvastuun määrä nousi 1,513 miljardiin euroon, kasvua edellisvuoden loppuun verrattuna oli 18,9 %.

Takausriskit pysyivät edelleen hyvin hallinnassa. Järjestämättömien luottojen pääomamäärä vuoden lopussa oli 0,01 % takausluottokannasta. Takauskorvauksia maksettiin pankeille viime vuonna seitsemästä luotosta. Takauskorvauksia on maksettu tähän asti kaikkiaan 18 luotosta, yhteensä noin 104 000 euroa. Riskipreemiona perittävistä takauskorvausmaksuista kertyi vuonna 2003 rahaston kas-
saan 11,3 miljoonaa euroa.

4.3 Kuntien ohjaus ja neuvonta

Yleistä

Asukasvalintojen, vuokranmäärityksen ja asukasdemokratian yleinen ohjaus siirtyi Ympäristöministeriöltä Valtion asuntorahastolle 1.3.2003 lukien. Lisäksi sanktioiden, kanteluiden ja muiden selvityspyyntöjen käsittely ja niihin vastaaminen siirtyi ministeriöltä rahastolle.

Tehtyjen selvitysten (mm. Asukkaat ja vuokrat – selvitys) mukaan kuntien asuntoviranomaisille annettavan neuvonnan, ohjauksen ja koulutuksen tarve on kasvava. Muuttuneista asuntomarkkinoista johtuen kuntien ohjauksen tarpeet ovat erilaisia kasvukeskuspaikkakunnilla ja väestöltään vähenevillä alueilla. Kuntien hoitaman valvontatyön pohjalta luodaan yleisen ohjauksen painotukset ja sisältö tulevalle vuodelle.

Kuluneen vuoden aikana on kehitetty yleisen ohjauksen menetelmiä ja yhdenmukaisia päämääriä laatimalla ohjausmateriaalia kunnille ja yleishyödyllisille yhteisöille ja muille omistajatahoille (mm. yleiskirjeet, vuokralaskurimalli ja asukasvalintapäätöslistamalli). Yhdenmukaisten ohjaus ja kuntien valvontamenetelmien edelleen kehittämistä on tehty mm. kuntakäynneillä ja koulutustilaisuuksissa luuennoimalla.

Ohjaustoiminta

Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnassa on tullut ilmi lukuisia tapauksia, joissa asukasvalinta ja omakustannusvuokran määräysasioissa on esiintynyt puutteellisenä pidettäviä toimintatapoja joko nimetyissä yhteisöissä tai kiinteistöjä valvovissa kuntien toiminnassa. Erityisesti pienemmissä kunnissa esiintyy valvontaan liittyviä ongelmia.

Asuntorahasto on käynyt eri tilaisuuksissa kouluttamassa kuntien ja kiinteistöjen toimihenkilöitä yhteensä viidessä eri tilaisuudessa. Erikseen on pidetty palavereja suurempien kuntien ja kaupunkien edustajien kanssa valvonta- ja ohjauskysymysten osalta.

Asuntorahasto on laatinut kunnille ja nimetyille yleishyödyllisille yhteisöille sekä muille vuokratalojen omistajille yleiskirjeet, joissa ohjeistettiin arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintoja, vuokranmääritystä ja yhteishallintoa (kuntien ja omistajien toimenpiteet).

Pääkaupunkiseudun valvojien toimintaa on tuettu osallistumalla heidän ja yleishyödyllisten yhteisöjen järjestämiin yhteistyökokouksiin, joissa on käsitelty mm. kuntien valvonnan linjauksia.

Yleishyödyllisten yhteisöjen tarkastuskäyntien ja koulutustapahtumien yhteydessä on tehty ohjauskäyntejä asukasvalintaa, omakustannusvuokraa ja asukasdemokratiaa koskevien kysymysten osalta yhteensä kuuteen kuntaan.

Yleishyödyllisten yhteisöjen käytännön työhön tutustuminen ja samalla ohjaustoiminta on aloitettu. Myös yhteisöjen järjestämissä koulutustilaisuuksissa on lu-

ennoitu asukasvalintojen, vuokranmäärityksen ja asukasdemokratian kysymyksistä sekä yleisen ohjauksen ja valvonnan linjoista. Kuluneena vuonna eri koulutustilaisuuksissa koulutusta on annettu 20 eri tapahtumassa ja luentoja on kertynyt n. 30.

Asuntorahastolle on tehty kanteluita asukasvalintojen osalta 10, vuokranmäärityksen osalta 6 ja asukasdemokratian osalta 3. Niihin sekä lukuisiin kyselyihin on vastattu ja ohjausta on annettu sekä sähköpostilla että puhelimitse. Yhdeltä korkotukikohteelta on määrätty korkotukea maksettavaksi takaisin virheellisten asukasvalintojen vuoksi.

Asuntorahaston edustajat ovat olleet vuoden aikana tiiviissä yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa uuden lainsäädännön ja ohjeiden valmistelutyössä mm. asukasvalintaoppaan laatimisen loppuvaiheessa. Asuntorahasto on osallistunut ympäristöministeriön rahoittamaan pääkaupunkiseudun sekä yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen yhteisen asunnonhaun tiedonhallinta- ja raportointijärjestelmän hankkeeseen.

5. VIRASTON TOIMINNAN KUSTANNUKSET JA KESKEISET TUNNUSLUVUT

5.1 Työvoimakustannukset/kokonaiskustannukset

Asuntorahastoviraston toiminnan kokonaiskustannukset nousivat vuonna 2003 35 860 euroa eli 0,8 %. Työvoimakustannukset nousivat n. 88 000 euroa ja muut kustannukset alenivat 52 000 euroa. Työvoimakustannusten osuus kokonaiskustannuksista oli kertomusvuonna 72,2 % eli 0,5 %-yksikköä vähemmän kuin vuonna 2002.

Henkilötyövuotta kohden työvoimakustannukset olivat 48 244 euroa kun vastaava luku vuotta aikaisemmin oli 47 309 euroa. Henkilötyövuotta kohden kustannukset nousivat 2,0 %.

Asuntorahaston kustannukset vuosina 1999-2003

Vuosi	Työvoimakustannukset	Osuus kokonaiskustann.	Kokonaiskustannukset ¹⁾	Muutos %
1999	2 813 875	71,8 %	3 915 780	+ 0,1
2000	2 928 884	71,4 %	4 104 251	+ 4,8
2001	3 066 034	72,7 %	4 216 728	+ 2,7
2002	3 103 451	72,7%	4 269 466	+ 1,3
2003	3 191 341	72,2 %	4 305 326	+ 0,8

¹⁾ Kokonaiskustannukset sisältävät myös omaisuuteen sidotun pääoman laskennallisen koron (2,6 % v.2003).

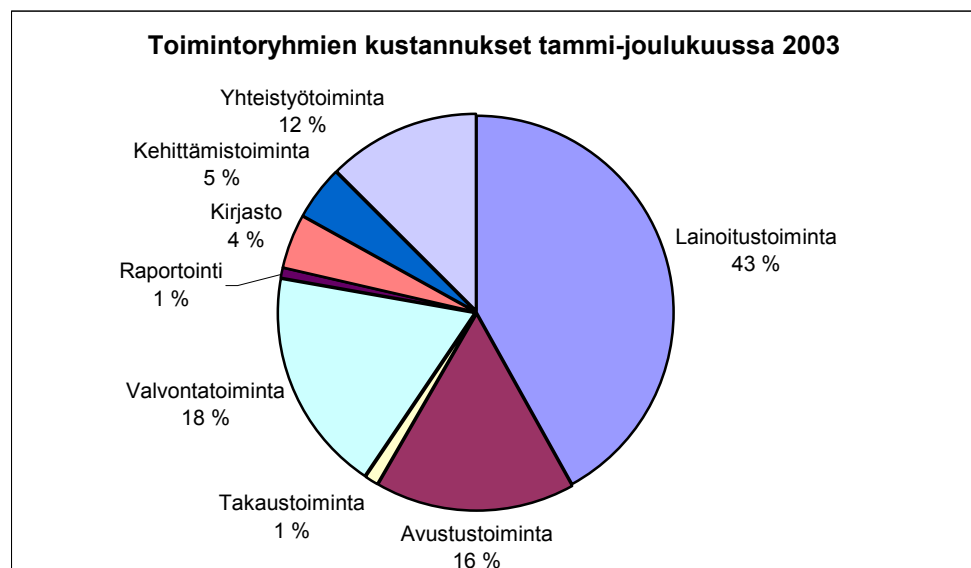
5.2 Kokonaiskustannukset toiminnoittain

Kustannuslaskennassa seurataan kokonaiskustannusten jakautumista eri toiminoille. Seuraavassa taulukossa on esitetty toimintojen kustannusosuudet vuosina 2001- 2003 sekä muutos % vuodesta 2002 vuoteen 2003. Rakennetta ylläpitävän toiminnan kustannukset ja yhteiskustannukset on tässä laskelmassa vyörytetty muille laskentakohteille. Vyörytettyjen kustannusten osuus kokonaiskustannuksista on 29,0 %. Vastaava luku edellisellä vuonna oli 31,2 %.

	v. 2001	v. 2002	v.2003	muutos % 2002/2003
Laskentakohteet				
Lainoitustoiminta	2 426 810	2 100 986	1 810 212	-13,8 %
Avustustoiminta	622 243	743 673	696 010	-6,4 %
Takaustoiminta	58 884	63 401	55 186	-13,0 %
Valvontatoiminta	402 317	571 543	784 958	37,3 %
Kirjasto	168 131	119 460	186 942	56,5 %
Kehittämistoiminta	41 018	44 486	196 069	340,7 %
Yhteistyötoiminta	466 047	584 452	535 317	-8,4 %
Raportointi	31 280	41 465	40 632	-2,0 %
Yhteensä	4 216 730	4 269 466	4 305 326	0,8 %

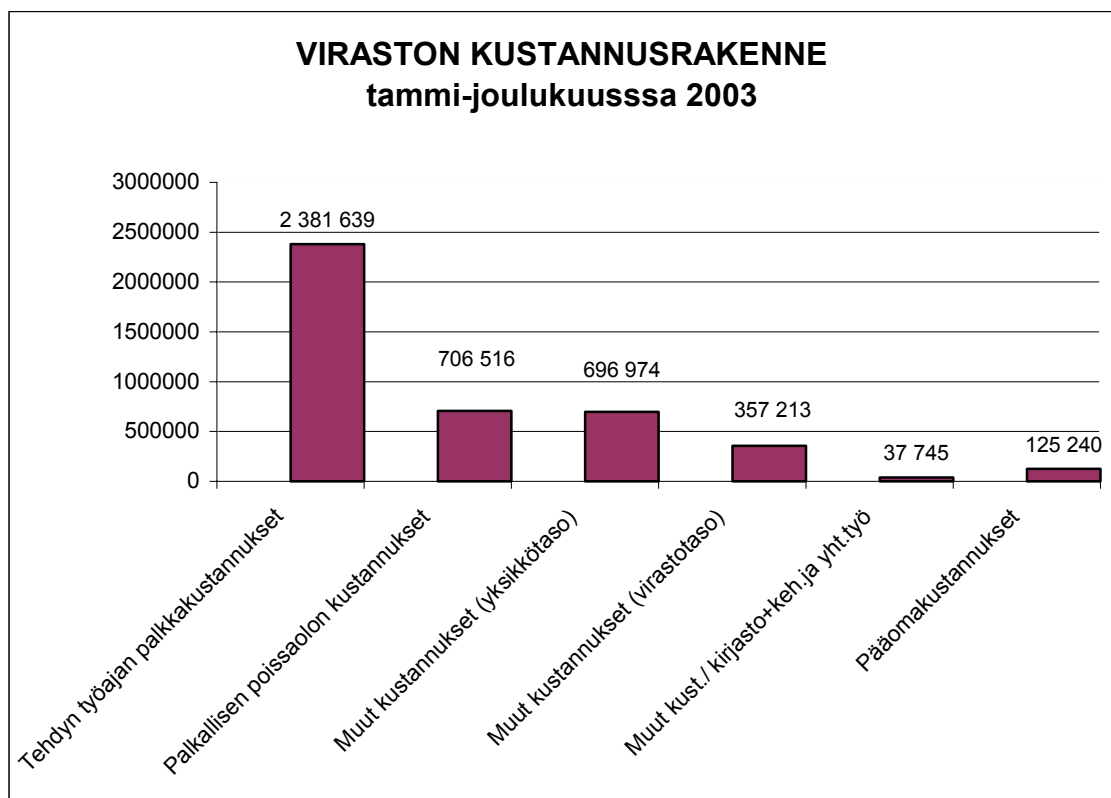
Kokonaiskustannukset ovat kertomusvuonna nousseet vain 0,8 %. Euromääräisesti suurin osuus kustannuksista on syntynyt lainoitustoiminnasta, mutta lainoitustoiminnan kustannukset ovat pienentyneet edelliseen vuoteen verrattuna n. 14 %. Vuoteen 2001 verrattuna lainoitustoiminnan kustannukset ovat pienentyneet n. 25 %. Lainoitustoiminnasta on vapautunut resursseja valvontatoimintaan, jonka kustannukset ovat euromääräisesti toiseksi suurin ryhmä ja ovat nousseet lähes 40 % edellisestä vuodesta ja lähes 100 % vuodesta 2001. Avustustoiminnan kustannukset ovat hieman laskeneet. Prosentuaalisesti eniten ovat nousseet kehittämistoiminnan kustannukset, mikä onkin luonnollista ajankohtana, jolloin lainoitustoiminta vähentymisen johdosta on resursseja voitu entistä enemmän vapauttaa eri kehittämisprojekteihin.

Seuraava kuva havainnollistaa kertomusvuoden kokonaiskustannusten jakautumista eri toiminnoille. Kokonaiskustannuksista enää 43 % kohdistuu lainoitustoiminnalle kun osuus vuotta aikaisemmin oli 50 % ja vuonna 2001 vielä 57 %. Valvontatoiminnan osuus on noussut vuoden 2001 10 %:sta 18 %:iin. Kustannuslaskennan luvuissa näkyy selkeästi kehityssuunta, jossa lainoitustoiminnan resursseja on jatkuvasti siirretty lisäresursseja vaatineisiin valvonta-, avustus ja kehittämistehtäviin.

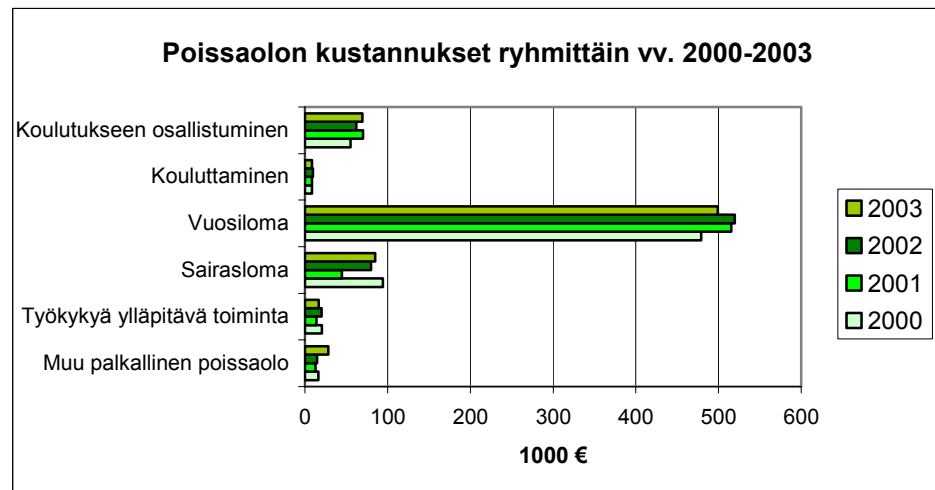


Seuraavassa kaaviossa on tarkasteltu asuntorahaston toiminnan kustannusrakennetta vuonna 2003. Kustannukset on jaettu tehdyn työajan palkkoihin, poissaolon kustannuksiin, yksikkötasoisiiin muihin kustannuksiin ja virastotasoisiiin muihin kustannuksiin. Lisäksi omana yhteisenä ryhmänä ovat kirjastotoiminnan, yhteistyö- ja kehittämistoiminnan muut kustannukset sekä omana ryhmänä pääomakustannukset. Viraston kustannusrakenne on kertomusvuonna pysynyt lähes samana kuin edellisenä vuonna. Kustannuksista 55 % on tehdyn työajan kustan-

nuksia (vrt. 54 % edellisenä vuonna). Palkallisen poissaolon kustannukset ovat laskeneet 17 %:sta 16 %:iin kokonaiskustannuksista. Muut kustannukset muodostuvat yksikkötasoisista kustannuksista ja virastotasoisista kustannuksista. Yksikkötasoisia kustannuksia ovat mm. vuokrat, puhelin-, kopio-, matka- yms. kulut, jotka voidaan kohdistaa organisaatioyksikölle, josta ne kohdistetaan kyseisen yksikön kaikille tehtäville. Virastotasoisia kustannuksia ovat kustannukset jotka joudutaan kohdistamaan viraston kaikille tehtäville. Tällaisia kustannuksia ovat esim. toimistotarvike-, polttoaine-, painatus-, tiedonsiirto-, ohjelmisto- yms. kulut. Yksikkötason kustannukset ovat kertomusvuonna laskeneet 17 %:sta 16 %:iin. Virastotason kustannusten osuus on pysynyt 8 %:na.



Poissaolojen kustannusten jakauma ryhmittäin vv. 2000-2003 on esitetty seuraavassa kaaviossa:



Suurimman erän, 71 % poissaolon kustannuksista muodostavat vuosiloma-ajan palkkakustannukset. Nämä kustannukset ovat laskeneet edelliseen vuoteen verrattuna 4 %. Prosentuaalisesti eniten ovat laskeneet työkykyä ylläpitävän toiminnan kustannukset (-18,4 %) ja kouluttamisen kustannukset (-13,8 %). Nousseet ovat koulutukseen osallistumisen kustannukset (11,4 %) ja sairaslomien kustannukset (6,5 %). Prosentuaalisesti eniten ovat nousseet muun palkallisen poissaolon kustannukset (91,9 %), johon on vaikuttanut yhden henkilön äitiysloma kertomusvuoden loppupuolella.

Kaiken kaikkiaan poissaolon kustannukset ovat edelliseen vuoteen verrattuna nousseet vain 0,03 %.

5.3 Taloudellisuus ja tuottavuus

Lainoitustoiminta; taloudellisuus

Kertomusvuonna arava- ja korkotukiuustuotantohankkeiden määrä laski tuntuvasi edelliseen vuoteen verrattuna. Kun vuonna 2002 hankkeiden määrä osapäätöksillä mitattuna oli 249 hanketta, oli vastaava luku kertomusvuonna 153 hanketta. Uustuotannon hankkeiden määrä laski 39 %. Perusparannushankkeiden määrä sitä vastoin nousi vuoden 2002 92 hankkeesta vuoden 2003 177 hankkeeseen. Lainoitustoiminnan kustannukset laskivat työaikaseurannan ja kustannuslaskennan mukaan 13,8 %, joten lainapäätöksen yksikkökustannus kääntyi monen vuoden kohoamisen jälkeen odotettuun laskuun, koska henkilöresursseja on jo useamman vuoden ajan siirretty lainoitustoiminnasta asuntorahastolle siirtyneisiin uusiin tehtäviin kuten yleishyödyllisyysvalvontaan, asukasvalinnan ja vuokranvalvonnan tehtäviin. Laina- ja korkotukipäätöksen yksikkökustannus laski kertomusvuonna n. 11 %.

Oheisessa taulukossa on esitetty lainoitustoiminnan taloudellisuuden tunnusluvut viisivuotiskaudella 1999-2003.

Taloudellisuuden tunnusluvut vv. 1999-2003

	Vuosi 1999	Vuosi 2000	Vuosi 2001	Vuosi 2002	Vuosi 2003	Muutos % 02/03
Asuntorahaston kokonaiskustannukset, euroa	3 915 780	4 104 251	4 216 728	4 269 466	4 305 326	+ 0,8
Lainoitustoiminnan kustannukset, euroa (sisältää vyörytetyt kustannukset)	2 231 102	2 290 960	2 426 809	2 100 986	1 810 212	- 13,8
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus euroa/hanke	4 610	5 291	5 466	6 161	5 485	- 11,0

Lainoitustoiminnan kustannuksia edellisessä taulukossa määriteltäessä on lainoitustoimintaan sisällytetty hankekäsittelyn, kustannus- ja laatuohjauksen lisäksi kaikki lainoitustoimintaa valmistelevat ja mahdollistavat tehtävät kuten myöntämis- ja hyväksymisvaltuuksien valmistelu ja seuranta, asunto-olojen ja asunto-markkinoiden seuranta, lainansaajan nimeämistehtävät, arvoperistamistehtävät sekä osuudet tietojärjestelmien ylläpidosta, raporttien tuottamisesta yms. tehtävistä. Mikäli yksikkökustannukset lasketaan pelkästään hankekäsittelytehtävän perusteella, jolle on vyörytetty vain oma osuutensa hallinto- ja yhteiskustannuksista saadaan laina ja korkotukipäätöksen yksikkökustannukseksi 3 065 euroa /hanke.

Lainoitustoiminta; tuottavuus

Lainoitustoiminnan tuottavuutta mitataan karkealla tunnusluvulla, laskemalla kuinka monta lainahanketta käsitellään henkilötyövuotta kohden. Tunnuslukua on laskettu suhteuttamalla lainahankkeiden määrä alueyksiköiden henkilökunnan henkilötyövuosiin. Alueyksiköissä tehtiin kertomusvuonna 18,2 henkilötyövuotta. Kun hankkeiden lukumäärä oli 330 (153 ut ja 177 pp) saadaan tuottavuusluvuksi 18,1 hanketta henkilötyövuotta kohti. Luku on kertomusvuonna kääntynyt nousuun eli tuottavuus on tällä karkealla mittarilla tarkasteltuna parantunut.

Tuottavuuden tunnusluvut vv. 1999-2003

	Henkilötyövuodet					Tuottavuusluku: hanketta/henkilötyövuosi				
	1999	2000	2001	2002	2003	1999	2000	2001	2002	2003
Alueyksiköiden henkilökunta	22,4	21,9	21,4	20,1	18,2	21,6	19,8	20,8	17,0	18,1

Lainoitustoiminnan tunnuslukujen kehitykseen vaikuttavat monet yhteiskunnalliset tekijät joihin asuntorahastolla itsellään ei ole vaikutusvaltaa. Tästä syystä ministeriö ei olekaan asettanut lainoitustoiminnalle erillistä taloudellisuustavoitetta. Taloudellisuusnäkökohta on tullut otetuksi huomioon asuntorahastoviraston toimintamäärärahojen kehysbudjetoinnissa. Uudet tehtävät ja atk-tekniset yms.kehittämishankkeet on rahoitettu lainoitustoiminnan supistumisesta syntyneillä säästöillä. Talousarviolain ja –asetuksen tulevaa muutosta tuloksellisuustietojen raportoinnin suhteen on kuitenkin ennakoitu siten, että vuoden 2004 tulosopimukseen kirjattiin tavoiteltavat kustannusosuudet viraston eri toiminnoille. Kustannusosuudet laskettiin budjetoitujen/arvioitujen lainapäätös- ja avustuspäätösmäärien perusteella.

Avustustoiminta; taloudellisuus

Korjausavustus- ja omapääoma-avustustoiminnan taloudellisuutta on seurattu laskemalla yksikkökustannukset avustuspäätöstä kohti (euroa/avustuspäätös) sekä laskemalla kuinka monta % avustusten käsittelykustannukset ovat maksetuista avustuksista, Seuraavassa taulukossa on esitetty avustustoiminnan taloudellisuuden tunnusluvut.

	V. 1999	V.2000	V.2001	V.2002	V.2003
Opiskelija-as. omapääomaavustusten maksupäätöksiä, kpl	27	29	34	24	35
Asunottomien ja pakolaisten as. maksupäätöksiä, kpl	19	33	17	40	74
Infra-avustus maksatuspäätöksiä, kpl	-	-	-	-	10
Yhteensä kpl	46	62	51	64	119
Korjausavustusten maksupäätöksiä kunnille, kpl	4 467	3 590	3 430	3 208	3 385
Aran myöntämiä hissi- yms. avustus-maksatuspäätöksiä, kpl	128	318	343	336	447
Yhteensä kpl	4 595	3 908	3 773	3 544	3 832
Yhteensä maksupäätöksiä , kpl	4 641	3970	3 824	3608	3 951
Avustustoiminnan kustannukset, euroa	376 241	407 790	416 901	494 194	481 851
Maksetut avustukset, miljoonaa euroa	29	33	35	35	47
Käsittelykustannus: euroa/avustuspäätös	81	103	109	137	122
Käsittelykustannus: % maksetuista avustuksista	1,3 %	1,3 %	1,2 %	1,4 %	1,0 %

Huom. kustannukset eivät sisällä rakennetta ylläpitävän toiminnan kustannuksia eikä virastotasoisia muita kustannuksia.

Avustuspäätöstä kohti laskettuna omapääoma-, infra- ja korjausavustusten käsittelykustannukset alenivat kertomusvuonna 15 eurolla ja olivat 122 euroa/avustuspäätös. Yksikkökustannukset alenivat 11,0 %. Käsittelykustannukset alenivat myös suhteessa maksettujen avustusten euromäärään. Avustusten kustannukset olivat kertomusvuonna 1,0 % maksettujen avustusten määrästä. Vastaava %-luku edellisenä vuonna oli 1,4 %.

Avustustoiminta, läpimenoajat

Kertomusvuonna tehtiin selvitys kuntien myöntämien korjausavustusten asuntorahastosta tapahtuvan maksatuksen läpimenoajasta. Asuntorahasto maksaa kunnille avustukset niiden maksatusanomusten perusteella. Kunnat maksavat avustukset avustuksen saajille. Selvityksessä laskettiin maksatusanomuksen asuntorahastoon saapumispäivän ja avustuksen maksupäivän keskimääräinen aika työpäivissä. Selvityksen tarkoituksena oli mm. varautua tulevaan talousarviolain muutokseen, joka asettaa virastoille uusia vaatimuksia suorituskykynsä mittaamisessa. Vastaavanlainen selvitys tehtiin edellisen kerran vuonna 1999, jolloin laskettiin korjausavustusten keskimääräinen läpimenoaika tammi-heinäkuulta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty selvityksen tulokset. Korjausavustusten läpimenoaika on vaihdellut kuukausittain maaliskuun 5,3 työpäivästä lokakuun 7,6 työpäivään. Vuoden kumulatiivinen hakemusten määrällä painotettu keskiarvo on 6,5 työpäivää. Vuoden 1999 tammi-heinäkuun ajalta tehdyssä selvityksessä vastaava keskiarvo oli 5,8 työpäivää. Kumulatiivista keskiarvoa nostavat tapaukset, joissa avustushakemus odottaa kunnan lisäselvitystä pitkiäkin aikoja. Enimmillään hakemus on kertomusvuoden helmikuussa odottanut maksatusta 168 työpäivää. Pienin läpimenoaika on ollut 2 päivää.

Korjausavustusten maksatuksen läpimenoaika tammi – joulukuussa 2003

Keskiarvo												
	tammi	helmi	maalis	huhti	touko	kesä	heinä	elo	syys	loka	mar- ras	joulu
keskimääräinen läpimenoaika, työpäivää	7,3	7,1	5,3	6,3	6,5	6,2	7,4	6,6	6,2	7,6	5,8	6,2
hakemusten lukumäärä, kpl	183	142	111	92	120	156	201	385	493	461	436	407

vuoden kumulatiivinen keskiarvo (painotettu)	6,5
--	-----

Aineistosta laskettiin myös moodi (=yleisin luku), joka saattaakin paremmin kuvata todellista vaikutettavissa olevaa läpimenoaika. Moodi vaihteli eri kuukausina 3- 6 työpäivän välillä. Useimpien kuukausien moodi oli 4 työpäivää.

Selvitystä on tarkoitus jatkaa vuonna 2004. Vuoden 2004 tulossopimukseen asetettiin tavoitteeksi läpimenoajan lyhentäminen 1,5 työpäivällä. Tavoitteeseen pääseminen edellyttää paneutumista niihin tapauksiin jotka odottavat kunnan lisäselvityksiä usean kuukauden ajan ja nostavat kohtuuttomasti kumulatiivista keskiarvoa.

Asuntorahaston myöntämien korjausavustusten käsittelyajat saadaan vuoden 2003 alussa käyttöönotetusta avustustietojärjestelmästä. Vuoden 2003 tuloksia ei ole vielä analysoitu.

Liitteenä 5 on yhteenvedotaulukko asuntorahaston toimintaa, toimintaympäristöä ja tuloksellisuutta kuvaavista keskeisistä tunnusluvuista vuosilta 2001-2003.

**6. TILINPÄÄTÖSLASKELMAT JA NIIDEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT
SEKÄ TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN
TARKASTELU**

6.1. Tilinpäätöslaskelmat

TUOTTO- JA KULULASKELMA

	01.01.-31.12.2003		01.01.-31.12.2002	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	1 134,02		5 256,40	
Vuokrat ja käyttökorvaukset	2 200,00		0,00	
Muut toiminnan tuotot	<u>56 859,00</u>	60 193,02	<u>23 048,90</u>	28 305,30
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	105 767,17		109 045,52	
Henkilöstökulut	3 200 734,90		3 055 754,37	
Vuokrat	446 452,27		438 462,56	
Palvelujen ostot	453 762,54		3 976 819,34	
Muut kulut	81 478,00		75 052,46	
Poistot	<u>118 479,92</u>	-4 406 674,80	<u>134 502,55</u>	-7 789 636,80
JÄÄMÄ I		-4 346 481,78		-7 761 331,50
Rahoitustuotot ja -kulut				
Rahoitustuotot	1 781,29		2 446,32	
Rahoituskulut	<u>-102,87</u>	1 678,42	<u>-147,40</u>	2 298,92
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot	<u>15 308,96</u>	<u>15 308,96</u>	<u>10 444,71</u>	<u>10 444,71</u>
JÄÄMÄ II		-4 329 494,40		-7 748 587,87
Tuotot veroista ja pakollisista maksuis- ta				
Perityt arvonlisäverot	73,71		130,30	
Suoritettut arvonlisäverot	-222 206,86	<u>-222 133,15</u>	-223 826,17	<u>-223 695,87</u>
TILIKAUDEN KULUJÄÄMÄ		<u>-4 551 627,55</u>		<u>-7 972 283,74</u>

ASUNTORAHASTOVIRASTON TASE

31.12.2003

31.12.2002

VASTAAVAA**KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT
PITKÄAIKAISET SIOITUKSET****Aineettomat hyödykkeet**

Aineettomat oikeudet	17 354,37		32 178,89	
Muut pitkävaikutteiset menot	<u>34 716,23</u>	52 070,60	<u>52 928,95</u>	85 107,84

Aineelliset hyödykkeet

Koneet ja laitteet	194 883,59		164 985,32	
Kalusteet	<u>10 394,89</u>	205 278,48	<u>12 591,42</u>	177 576,74

**KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT
PITKÄAIKAISET SIOITUKSET YHTEENSÄ**

	<u>257 349,08</u>		<u>262 684,58</u>	
--	-------------------	--	-------------------	--

**VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS
LYHYTAIKAISET SAAMISET**

Myyntisaamiset	1 261,80		0,00	
Siirtosaamiset	38 985,75		48 845,80	
Muut lyhytaikaiset saamiset	33,32		1 909 273,96	
Ennakkomaksut	<u>57,80</u>	40 338,67	<u>62,85</u>	1 958 182,61

**RAHAT, PANKKISAAMISET JA
MUUT****RAHOITUSVARAT**

Kassatilit	53,95			339,70
Sisäisen rahaliikkeen tilit	<u>0,00</u>	53,95		

VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ

	<u>40 392,62</u>		<u>1 958 522,31</u>	
--	------------------	--	---------------------	--

VASTAAVAA YHTEENSÄ

	<u><u>297 741,70</u></u>		<u><u>2 221 206,89</u></u>	
--	--------------------------	--	----------------------------	--

ASUNTORAHASTOVIRASTON TASE

	31.12.2003		31.12.2002
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
VALTION PÄÄOMA			
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92
Edellisten tilikausien pääoman muutos	595 391,54		1 886 802,67
Pääoman siirrot	2 826 401,37		6 680 872,61
Tilikauden kulujäämä	<u>-4 551 627,55</u>	<u>-1 202 180,56</u>	<u>-7 972 283,74</u>
			<u>523 045,62</u>
VIERAS PÄÄOMA			
LYHYTAIKAINEN			
Saadut ennakot	2 182,23		
Ostovelat	808 547,89		1 065 071,34
Tilivirastojen väliset tilitykset	73 725,98		70 371,69
Edelleen tilittävät erät	57 521,82		55 223,87
Siirtovelat	557 010,48		507 494,37
Muut lyhytaikaiset velat	<u>933,86</u>	<u>1 499 922,26</u>	<u>1 698 161,27</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u><u>297 741,70</u></u>	<u><u>2 221 206,89</u></u>

ASUNTORAHASTOVIRASTON TALOUSARVION TOTEUTUMALASKELMA

Varainhoitovuosi 2003

	Edellinen tilinpäätös 31.12.2002	Talousarvio 31.12.2003	Tilinpäätös 31.12.2003	Vertailu talousarvio/tilin- päätös
TULOARVIOTILIT				
11.04.01 Arvonlisävero	130,30	73,71	73,71	0,00
12.35.70 Asuntotoimen tulot	14 447,43	50 000,00	18 190,63	-31 809,37
TULOARVIOTILIT YHTEENSÄ	<u>14 577,73</u>	<u>50 073,71</u>	<u>18 264,34</u>	<u>-31 809,37</u>
MENOARVIOTILIT				
35.99.19 Arvonlisävero	223 359,93	221 782,82	221 782,82	0,00
35.70.21 Toimintamenot	4 304 000,00	4 457 000,00	4 457 000,00	0,00
35.70.26 Korvaus asunto- ja korkotukilainojen hoidos- ta	3 500 000,00	0,00	0,00	0,00
MENOARVIOTILIT YHTEENSÄ	<u>8 027 359,93</u>	<u>4 678 782,82</u>	<u>4 678 782,82</u>	<u>0,00</u>
TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	<u>-8 012 782,20</u>		<u>-4 660 518,48</u>	<u>-31 809,37</u>

6.2. Tilinpäätöslaskelmien liitteenä annettavat tiedot

Liite 1: Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista ja niiden muutoista

Poistosuunnitelma (laadittu 31.12.1996)

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

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

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

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

Omaisuusryhmä	Poistomenetelmä	Vuotuinen poisto %	Poistoaika	Romuarvo
Aineettomat hyödykkeet	tasapoisto	33,3-20%	3-5 vuotta	
-ostetut atk-ohjelmat	tasapoisto	33,3 %	3 vuotta	
-itsevalmistetut atk-ohjelmat 1)	tasapoisto	20 %	5 vuotta	
Autot	menojäännöspoisto	28 %	7 vuotta	- 2)
Mikrot ja tulostimet	tasapoisto	25 %	4 vuotta	
Palvelintietokoneet	tasapoisto	20 %	5 vuotta	
Tietoverkot	tasapoisto	20 %	5 vuotta	
Turvakaapit	tasapoisto	10 %	10 vuotta	
Kopiokoneet	tasapoisto	33,3 %	3 vuotta	
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	20 %	5 vuotta	
Kalusto	tasapoisto	10 %	10 vuotta	
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	20 %	5 vuotta	

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

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

- 1) Itsevalmistetuista atk-ohjelmista on investoinneiksi kirjattu vain ulkopuolisten konsulttien työn osuus
 2) V. 1995 hankitun auton romuarvo 10 % poistetaan tasapoistona vuosina 2002-2003

Liite 2: Henkilöstökulut ja luontoisedut sekä lomapalkkavelat

Henkilöstökulut ja luontoisedut	1.1.-31.12.2003 euroa
- Palkat ja palkkiot	2 474 510,61
- Luontoisedut	730,48
- Eläkeku- lut	544 723,22
- Muut henkilösivukulut	181 501,07
Yhteensä	3 201 465,38

Palkat ja palkkiot sisältävät palkkioita 11.881,45 euroa.

Lomapalkkavelat	1.1.2003	31.12.2003	Muutos euroa
- Lomapalkkavelka	392 442,67	435 826,82	43 384,15
- Henkilösivukuluvelka	114 985,70	121 159,86	6 174,16
Lomapalkkavelat yhteensä	507 428,37	556 986,68	49 558,31

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

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

KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET

	Aineettomat hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet		YHTEENSÄ
	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Koneet ja laitteet	Kalusteet	
Hankintameno 1.1.2003	213 512,64	265 655,60	677 379,53	538 825,50	1 695 373,28
Oikaisu hankintamenuon Lisäykset	1 414,30	0,00	111 748,22	0,00	113 162,52
Vähennykset			28 087,37		28 087,37
Hankintameno 31.12.2003	214 926,94	265 655,60	761 040,38	538 825,51	1 780 448,43
Kertyneet poistot 1.1.2002	181 333,75	212 726,65	512 394,21	526 234,09	1 432 688,70
Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot	16 238,82	18 212,72	81 831,85	2 196,53	118 479,92
Tilikauden suunnitelmasta poikkeavat poistot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vähennysten kertyneet poistot	0,00		28 069,27		28 069,27
Kertyneet poistot 31.12.2003	197 572,57	230 939,37	566 156,79	528 430,62	1 523 099,35
Arvonkorotukset					
Kirjanpitoarvo 31.12.2003	17 354,37	34 716,23	194 883,59	10 394,89	257 349,08

Liite 4: Kansallis- ja käyttöomaisuuden arvonkorotukset

Arvonkorotuksia ei ole tehty.

Liite 5: Myönnetyt varainhoitovuoden päättyessä voimassa olleet lainat eriteltyinä, €

Myönnettyjä lainoja ei ole.

Liite 6: Myönnetyt valtiontakaukset, valtion takuut ja muut vastuusitoumukset eriteltyinä, €

Valtiontakauksia, takuita eikä muita vastuusitoumuksia ole.

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

Ulkomaanrahan määräisiä velkoja, saamisia ja muita sitoumuksia ei ole.

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

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

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

Asuntorahastovirastolla ei ole kansallisomaisuutta.

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

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

ei selvitettävää

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

ei selvitettävää

Liite11: Erittely seuraavan vuoden varainhoitovuoteen siirretyistä määrärahoista, €

	Alkusaldo	Kertymä	Loppusaldo
	1.1.2003	vuoden alusta	31.12.2003
Siirrettyjen määrärahojen tilit			
402357021 Toimintamenot (S2V)	-745 885,81	745 885,81	0,00
403357021 Toimintamenot (S2V)		-909 636,91	-909 636,91
Siirretyt määrärahat yhteensä	-745 885,81	-163 751,10	-909 636,91

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

Asuntorahastovirastolla ei ole sellaisia valtuuksia, joista aiheutuu talousarviomenoja.

Arava- ja korkotukilainavaltuuksien käytöstä menot aiheutuvat talousarvion ulkopuoliselle Valtion asuntorahastolle.

Myös korjausavustusten, energia-avustusten, omapääoma-avustusten ja kunnallistekniikka-avustusten myöntämisvaltuuden käytöstä menot aiheutuvat talousarvion ulkopuoliselle Valtion asuntorahastolle.

Liite 13: Tilinpäätöksen täsmäytyslaskelma**Täsmäytyslaskelma 1.1.-31.12.2003 €**

1. Kulujäämä	-4 551 627,55
2. Kirjaukset, jotka ovat mukana tuotto-/kulujäämässä, mutta eivät talousarvion yli-/alijäämässä	
Tuotto-/kulukirjaukset, joita ei kirjata talousarviotulona tai -menona	168 022,69
Tuotto-/kulukirjaukset, jotka kirjataan talousarviokirjanpidon tili- luokassa siirrettyjen määrärahojen tilille	-168 039,27
3. Kirjaukset, jotka eivät ole mukana tuotto-/kulujäämässä mutta ovat mukana talousarvion yli-/alijäämässä	
Tasetilikirjaukset, jotka kirjataan myös talousarviotulona tai - menona	-108 874,35
4. Laskelma yhteensä	-4 660 518,48
5. Talousarvion alijäämä	-4 660 518,48
6. Ero	0,00

Liite 14: Oman pääoman muutokset, €

OMA PÄÄOMA	2003	2002
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92	-72 345,92
Edellisten tilikausien pääoman muutos 1.1	1 886 802,67	1 194 839,43
Tilinavaussiirto (Tilikauden kulujäämä)	-7 972 283,74	-4 414 432,79
Tilinavaussiirto (Pääoman siirrot)	6 680 872,61	5 106 396,04
Edellisten tilikausien pääoman muutos 31.12	595 391,54	1 886 802,67
Pääoman siirrot 1.1	6 680 872,61	5 106 396,04
Tilinavaussiirto	-6 680 872,61	-5 106 396,04
Siirrot valtion yleiseltä maksuliikemenotililtä	52 006 610,68	42 137 338,93
Siirrot valtion yleiselle maksuliiketulotilille	-44 857 783,10	-35 456 466,32
Siirrot läheteiden tililtä	-4 322 392,57	
Tilivirastojen väliset hallinnan siirrot	-33,64	
Pääoman siirrot 31.12	2 826 401,37	6 680 872,61
Tilikauden kulujäämä 1.1	-7 972 283,74	-4 414 432,79
Tilinavaussiirto	7 972 283,74	4 414 432,79
Tilikauden kulujäämän siirto taseeseen	-4 551 627,55	-7 972 283,74
Tilikauden kulujäämä 31.12.	-4 551 627,55	-7 972 283,74
Valtion pääoma yhteensä 31.12	-1 202 180,56	523 045,62

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

Liite 15: Tuotto- ja kululaskelmaan kirjattava talousarvion ulkopuolinen rahoitus

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

Liite 16: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Tilivirastolla ei ole taseeseen sisältyviä rahastoituja varoja.

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

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

Liite 18: Arviomäärärahojen ylitykset ja niiden perustelut

Arviomäärärahojen ylityksiä ei ole.

Helsingissä, helmikuun 25. päivänä 2004

Tuula Kivilehto
laskentapäällikkö

Salme Ollitervo
pääkirjanpitäjä

6.3 Tilinpäätöslaskelmien tarkastelu

Tuotto- ja kululaskelma

Asuntorahasto on tyypillinen bruttobudjetoitu virasto, jolloin toiminnan tuotot ovat hyvin vähäiset verrattuna toiminnan menoihin. Kertomusvuoden tuottoihin sisältyy maksullisen toiminnan tuottoja, jotka ovat virastolle perittyjä luentopalkkioita ja asiakirjajäljennöksistä perittyjä maksuja, 1 134,02 euroa. Vuokratuottoja aravasalin vuokrauksesta on kertynyt 2 200 euroa. Kirjaustavan muutoksesta johdun vuokratuotot sisältyivät edellisenä vuonna maksullisen toiminnan tuottoihin, joita oli 5 256,40 euroa.

Muut toiminnan tuotot olivat 56 859 euroa eli n. 2,5-kertaiset edelliseen vuoteen verrattuna. Tuotoista suurin osa eli 48 484,44 euroa on yhteistoiminnan tuottoa muilta valtion virastoilta. Ympäristöministeriö rahoitti palkan yhden henkilön osalta, joka työskenteli ja työskentelee edelleen projektiluonteisesti ympäristöministeriössä. Toinen henkilö työskenteli vielä kertomusvuoden tammikuun Sosiaalija terveysministeriön lukuun. Loppuosa tuotoista on omaisuuden myyntituottoja; auton myyntituottoja 7 548,32 euroa ja käytöstä poistettujen mikrojen ja kännyköiden myyntituottoja 826,24 euroa.

Toiminnan kulut ovat kertomusvuonna palautuneet normaalille suuruustasolle ja ovat 4 406 674,80 euroa. Kertomusvuotta edeltävä vuosi 2002 oli poikkeuksellinen. Silloin toiminnan kuluihin sisältyi 3 500 000 euroa palvelujen ostomenoja, jotka olivat valtiokonttorille maksettua korvausta asunto- ja korkotukilainojen hoidosta.

Kertomusvuoden kuluja on verrattava em. 3 500 000 euron korvauserällä puhdistettuun lukuun (4 289 636,80 euroa). Tällöin kulut ovat nousseet 2,7 %. Toiminnan kuluista 73 % on henkilöstökuluja, jotka ovat nousseet kertomusvuonna 4,7 %. Vuokratulot ovat nousseet 1,8 % ja muut kulut 8,6 %. Tavaroiden ostokulut ovat laskeneet 3,0 % ja palveluiden ostot 4,8 %.

Rahoitustuotot ja kulut laskivat edellisestä vuodesta 620,50 euroa ja olivat 1 678,42 euroa.

Satunnaisia tuottoja oli 15 308,96 euroa. Tuotoista 15 275,32 euroa oli kuntien palauttamia korjausavustuksia jotka on maksettu kunnille vuonna 1997 tai aikaisemmin. Vuonna 1998 tai myöhemmin maksetut kuntien palauttamien avustukset tuloutetaan rahaston varoihin. Satunnaisiin tuottoihin on kirjattu myös Suomen Luottotieto Osuuskunnan osuusmaksu hankintahinnaltaan 33,64 euroa (200 markkaa) joka kertomusvuonna jouduttiin kirjaamaan omaisuustilille 1301 Muut osuudet, koska ko. osuusmaksu puuttui aloittavasta taseesta 1.1.1998.

Tilikauden kulujäämä oli 4 551 627,55 euroa.

Tase

Taseen loppusumma pieneni murto-osaan aikaisemmasta. Kun taseen loppusumma edellisenä vuonna oli 2 221 206,89 euroa, se kertomusvuoden lopussa oli enää 297 741,70 euroa. Taseen loppusumman pieneneminen aiheutuu valtiokonttorin hallinnon ohjauksen uudesta rahastoja koskevasta kirjausohjeesta, jonka mukaan asuntorahastoviraston kirjanpidossa tilillä 1749 ”Muut lyhytaikaiset saamiset” vuodenvaihteessa oleva saldo on laskutettava läheteiden tilin avulla nollaksi tilinpäätöksessä siten, että vastaavat kulukirjaukset tehdään rahaston kirjanpidossa päättyneelle varainhoitovuodelle. Kirjauksen vaikutuksesta asuntorahastoviraston oma pääoma pieneni, koska kirjauksella eliminoitiin asuntorahastoviraston ja talousarvion ulkopuolisen asuntorahaston väliset saatava- ja velkasuhteet.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden arvo pysyi lähes samana kuin edellisenä vuonna. Aineellisten hyödykkeiden (koneet ja kalusteet) arvo nousi mutta vastavasti aineettomien oikeuksien (atk-ohjelmistot) arvo laski. Kertomusvuoden suurimmat hankinnat olivat virka-auto ja 2 kopiokonetta. Mikrotietokoneita uusittiin tavalliseen tapaan. Atk-ohjelmia hankittiin kertomusvuonna vain 1 414,30 eurola.

Rahoitusomaisuuden arvo oli kertomusvuoden lopussa 40 338,67 euroa kun se edellisenä vuonna oli 1 958 182,61 euroa. Muutos johtui edellä mainitusta viraston ja rahaston välisten saatava- ja velkasuhteiden eliminoimisesta.

Käteiskassan saldo oli kertomusvuoden lopussa 53,95 euroa.

Taseen vastattavissa näkyy myös em. saatava- ja velkasuhteiden eliminointi. Oma pääoma painui miinukselle 1 202 180,56 euroa. Kun asuntorahastoviraston kunnille maksamien avustusten muodostama saatava talousarvion ulkopuoliselta rahastolta kirjattiin läheteiden tiliä käyttäen nollaksi, näkyy se omassa pääomassa miinusmerkkisenä eränä pääoman siirtotilillä. Ks. tilinpäätöksen liite 14.

Vieras pääoma muodostuu edellisen vuoden tapaan pääosin vuoden vaihteessa kunnille maksamattomista kertomusvuoteen kohdistuvista korjausavustuksista sekä lomapalkkavelasta. Uutena eränä vieraassa pääomassa on saadut ennakot 2 182,23 euroa joka on ympäristöministeriön maksamasta yhden henkilön palkkauksesta seuraavalle vuodelle siirtynyt osa. Toinen uusi erä vieraassa pääomassa on muut lyhytaikaiset velat 933,86 euroa, joka sisältää vuoden vaihteessa maksamattomat matkalaskut. Kyseinen erä on aikaisemmin sisältynyt ostovelkoihin.

Talousarvion toteutumalaskelma

Talousarviotulot (asuntotoimen tulot) nousivat edellisen vuoden 14 447,43 eurosta kertomusvuoden 18 190,63 euroon. Tuloista yli 90 % 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 alenivat 42%. Kertomusvuoden talousarvioon ei enää sisällynyt momentti 35.70.26, jolta vuonna 2002 maksettiin Valtiokonttorille korvausta asunto- ja korkotukilainojen hoidosta 3 500 000 euroa. Toimintamenot nousivat 3,55 %.

Arvonlisäverot alenivat vähän.

ASUNTORAHASTOVIIRASTON TALOUSARVION TOTEUTUMALASKELMAN TÄYDENTÄMINEN
Varainhoitovuosi 2003

Talousarvio-tili	Määräraha tai talousarvio		Käytettävissä	Käytetty, kertynyt tai peruutettu	Siirretty seuraavalle vuodelle	Vertailu talousarvioon
	Varainhoitovuodelta	Edellisiltä vuosilta				
12.35.70 Asuntotoimen tulot	50 000,00	-		18 190,63		31 809,37
35.70.21 Toimintamenot	4 457 000,00	745 885,81	5 202 885,81	4 293 248,90	909 636,91	

Siirretyt määrärahat

Kertomusvuonna käytettiin vuodelta 2002 siirtyneitä toimintamenomäärärahoja 745 885,81 euroa ja kertomusvuodelta siirtyi vuodelle 2004 toimintamenomäärärahoja 909 636,91 euroa. Määrärahoja siirtyi arvioitua enemmän. Siirtyneet määrärahat on huomioitu kehysbudjetoinnissa.

7. SISÄINEN VALVONTA

Kertomusvuonna oli tarkoitus suorittaa v. 2001 alusta käyttöön otetun lainatietojärjestelmän käytön tarkastus. Tarkastuksen oli määrä pohjautua v. 2002 laadittuun sisäisen valvonnan ja tarkastuksen suunnitelmaan. Tarkastus jäi aiotussa muodossaan toteutumatta.

Vuoden 2004 alusta asetettiin työryhmä suorittamaan sisäistä tarkastusta uustuotannon lainahakemuskäsittelystä eri alueyksiköissä. Tarkastuksen kohteena ovat lainoitusprosessin eri vaiheet, menettelytapojen yhdenmukaisuus, ohjeiden ja säännösten noudattaminen sekä hanketietojärjestelmän hyödyntäminen prosessin aikana. Työryhmässä on hankekäsittelyn eri asiantuntijoiden lisäksi mukana rahaston muita, lähinnä hallintoyksikön virkamiehiä. Työryhmän määräaika päättyy 31.5.2004.

Kertomusvuonna uusittiin taloussääntö. Johtokunta vahvisti taloussäännön 20.1.2004 tulemaan voimaan 1.1.2004 lukien. Taloussääntöä muutettiin paperittomaan kirjanpitoon siirtymisen johdosta. Samassa yhteydessä taloussääntöä täydennettiin siltä osin kuin Valtiontalouden tarkastusvirasto on 8.10.2002 antamassaan vuoden 2002 tilintarkastuksen väliraportissa suosittanut. Muutokset koskivat mm. hankintaperiaatteita käsittelevää pykälää.

Kertomusvuonna valmisteltiin paperittomaan kirjanpitoon siirtymistä 1.1.2004 lukien. Tässä yhteydessä käytiin läpi ja kuvattiin ostolaskujen ja matkalaskujen käsittelyprosessit sekä kuntien myöntämien korjausavustusten käsittelyprosessit. Korjausavustusten käsittelyprosessi yksinkertaistui sen johdosta että sähköiseen kierrätys- ja arkistointijärjestelmään siirryttäessä avustusten kirjanpidollinen käsittely tehdään suoraan kuntapalveluyksikössä ilman hallinto- ja talousyksikön alustavaa kirjaus ehdotusta. Maksumääräys siirrettiin annettavaksi Rondossa ennen laskujen siirtoa AdeEko-reskontraan. Näin säilytettiin maksumääräyksen antamisen yhteys yksittäisiin tositteisiin.

8. ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätös on hyväksytty Helsingissä 27. helmikuuta 2004

Johtokunta

Riitta Rainio

Reijo Väärälä

Matti Hokkanen

Teuvo Ijäs

Veikko Kantola

Tarja Kautto

Otto Lehtipuu

Hanna Markkula-Kivisilta

Lars Palmèn

Virpi Tiitinen