

Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2019

Valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto

SISÄLLYSLUETTELO

1. TOIMINTAKERTOMUS	1
1.1. Toimintakatsaus	1
1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus.....	1
1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin.....	2
1.1.3. Kehitysnäkymiä.....	4
1.2. Tuloksellisuuden kuvaus	5
1.2.1. Vuoden 2019 lainoitus ja sen kohdentuminen.....	5
1.2.2. Rahaston varoista myönnetty avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus.....	6
1.2.3. Omistusasuntolainojen valtioneuvokset	7
1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta	7
1.2.5. Saatavien turvaaminen	8
1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen.....	8
1.2.5.2. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä.....	10
1.2.5.3. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä rajoituksista vapauttamiset	10
1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille	10
1.2.5.5. Maksuhäiriöt	13
1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot.....	13
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista	14
1.4. Tilinpäätösanalyysi.....	17
1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu	17
1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut.....	17
1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut.....	17
1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut.....	18
1.4.1.4. Tilikauden tuotto	19
1.4.2. Taseen tarkastelu	20
1.4.2.1. Vastaavaa	20
1.4.2.2. Vastattavaa.....	20
1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu	21
1.5. Sisäinen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	21
2. TUOTTO- JA KULULASKELMA	23
3. TASE	24
4. RAHOITUSLASKELMA.....	25
5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT	26
6. ALLEKIRJOITUKSET JA EHDOTUS TILIKAUDEN ALIJÄÄMÄN KATTAMISESTA	33

1. TOIMINTAKERTOMUS

1.1. Toimintakatsaus

1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus

Valtion asuntorahasto (VAR) on ympäristöministeriön alainen valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto. Valtion asuntorahastosta maksetaan rahalaitosten valtion tukemaan asuntotuotantoon ja perusparantamiseen myöntämien lainojen korkotuet ja korkotukilainoihin liittyvät avustukset. Rahastosta maksetaan asuntotuotannon edistämiseen myönnettyt käynnistysavustukset, kunnallistekniikka-avustukset, asuinalueiden kehittämiseen tarkoitetut avustukset, avustukset asumisneuvontaan, kehittämishankkeiden rahoitus ja erilaiset taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen tukitoimenpiteet. Lisäksi rahastosta maksetaan osa korjausavustuksista.

Tämän lisäksi rahasto vastaa korkotukilainojen täytetakauksista, omistusasuntolainojen valtionehtakauksista, vanhoihin aravalainoihin liittyvien ensisijaislainojen takauksista, vuokratalojen takauslainoista ja lainasaamisten turvaamisesta aiheutuvista menoista.

Tulonsa rahasto saa vanhojen aravalainojen koroista ja lyhennyksistä sekä erilaisiin valtionehtakauksiin liittyvistä takausmaksuista.

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahastolla ei ole omaa henkilöstöä. Johtokunnan päätöksenteon valmistelu tehdään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA).

Korkotukilainojen hyväksymistä ja niihin liittyvien avustusten myöntämistä koskevat päätökset tehdään ARAssa. Tuettaviin hankkeisiin sisältyy alueellista ja muuta kohdentamista sekä hankkeiden suunnitelmien ja kustannusten ohjaus.

Maksuliikkeestä ja kirjanpidosta talousarvion ulkopuolisten varojen osalta vastaa Valtiokonttori. Rahaston varoista maksettavat avustukset avustusten saajille maksaa kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus yhteistyössä valtion talous- ja henkilöstöhallinnon palvelukeskuksen kanssa. ARA toimittaa laskun VARin varoista menevistä maksuista kuukausittain ja tämän perusteella Valtiokonttori hyväksyy maksettavaksi avustukset VARin varoista.

Valtiokonttori hoitaa aravalainasaatavien perinnän ja vastaa lainoihin liittyvistä taloudellisista tukitoimenpiteistä. Lisäksi se päättää lainoihin liittyvistä akordeista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää talojen purkamiseen liittyvistä avustuksista.

Rahasto vastaa omasta varainhankinnastaan. Rahaston varainhankintaan liittyvien johtokunnan päätösten toimeenpanosta huolehtii Valtiokonttori.

ARA ja Valtiokonttori vastaavat yhdessä aravalainoihin ja takauksiin liittyvästä riskienhallinnasta ja sen kehittämisestä.

Vuosi 2019 oli rahaston 30. toimintavuosi.

1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 31,7 miljoonaa euroa (53,7 milj. euroa vuonna 2018). Rahoitustuottoja pienensi aravalainakannan pienentyminen ja aravalainojen koron aleneminen.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä miljoonaa 3,2 euroa (2,9 milj. euroa vuonna 2018).

Rahoituksen ylijäämäksi¹ muodostui 28,5 miljoonaa euroa (50,8 milj. euroa vuonna 2018). Ylijäämän pieneneminen johtui rahoitustuottojen määrän supistumisesta.

Antolainoituksen kannattavuus ottaen huomioon aravalainoitukseen liittyvän oman pääoman korkokustannus

Valtion investointilaskelmissa ja muussa pääomien käytön arvioinnissa on valtion talousarviosta annetun asetuksen mukaan käytettävä korkokustannuksena valtion pitkäaikaisen euromääräisen lainanoton efektiivistä korkokustannusta. Valtiokonttorin ilmoituksen mukaan vuoden 2019 laskelmissa käytettävä korkokustannus oli 0,2 %. Tätä laskennallista korkoa käyttäen rahoituskustannus aravalainoituksen määräiselle omalle pääomalle oli 8,3 miljoonaa euroa. Kun tämän lisäksi aravalainoista aiheutuvat luottotappiot otetaan huomioon, niin aravalainoituksen ylijäämä oli 16,4 miljoonaa euroa (vuonna 2018 ylijäämä oli 45,4 milj. euroa).

Rahastosta maksettu asuntorakentamisen tuki

Avustuksia ja korkotukia maksettiin rahastosta yhteensä 147,6 miljoonaa euroa (131,4 miljoonaa vuonna 2018). Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 3,1 miljoonaa euroa (3,7 milj. euroa vuonna 2018). Suurimmassa osassa lainoja on omavastuukorko ja niille ei makseta nykyisellä korkotasolla lainkaan korkotukea.

Avustuksia maksettiin yhteensä 144,5 miljoonaa euroa (127,8 milj. euroa

¹ Lainoitustoiminnan kannattavuus ottaen huomioon oman pääoman laskennallinen korkokustannus on laskettu tilinpäätöksen liitteessä 15.2. Laskelma koskee lainoitustoimintaa ja siinä ei ole mukana rahoituskuluissa omistusasuntolainojen takaustappioita.

vuonna 2018). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 65,5 miljoonaa euroa (95,6 milj. euroa vuonna 2018). Siirtomenojen kasvu johtui A-Kruunun pääomistuksesta, maksettujen käynnistys- ja korjausavustusten määrän kasvusta. Kyseessä olevia avustuksia maksetaan vaiheittain hankkeiden etenemisen mukaan tai niiden valmistumisen jälkeen.

Omistusasuntolainojen valtiontakaukset

Uusia takauksia otettiin yhteensä 14 423 (16 455 vuonna 2018) asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 3,8 miljoonaa euroa (5,0 milj. euroa vuonna 2018). Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,19 miljoonaa euroa (0,46 milj. euroa vuonna 2018). Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 163,7 miljoonaa euroa. Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 2 040 miljoonaa euroa. Valtionvastuu pieneni 66 miljoonalla eurolla.

Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 3,3 miljoonaa euroa (2,9 miljoonaa euroa vuonna 2018)

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa v. 2018).

Vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 3,1 miljoonaa euroa (2,6 milj. euroa vuonna 2018).

Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 118,8 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 80,7 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä kasvoi siirtotalouden menojen kasvun ja rahoituksen ylijäämän pienenemisen seurauksena.

Valtion asuntorahaston oman pääoman² määrä oli 6 049,1 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 118,8 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 78,25 miljoonaa euroa (eduskunnan päätökset valtion talousarviosta 21.12.2018 ja 13.2.2019) ja oman pääoman määrä pieneni 197,1 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

² Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

Uudet korkotuki- ja takauslainat

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 1 409 miljoonaa euroa. Pääosa lainoista kohdennettiin Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus uustuotannon lainoituksen euromääristä oli 76 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 94 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskiporkko lainan alussa oli 0,62 % (0,72 % vuonna 2018). Vuonna 2019 hyväksytyissä uusissa pitkän korkotuen lainoissa perusomavastuukorko on 1,7 %. Asumisoikeustalolainoissa perusomavastuukorko on 2,5 % 1.7.2019 alkaen ja sitä ennen hyväksytyissä lainoissa 3,5 %. Lyhyen korkotuen lainoissa omavastuukorko on 2,5 %.

Takauslainoja uusien vuokratalojen rakentamiseen hyväksyttiin 69 miljoonaa euroa.

1.1.3. Kehitysnäkymiä

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 3 692 miljoonaa euroa. Aravalainojen lainaehdojen mukaiset lyhennykset ovat 420 miljoonaa euroa vuonna 2020. Lyhennyksiä kuitenkin kertyy tätä enemmän, koska lainoja maksetaan ennenaikaisesti takaisin muun muassa liittyen rajoituksista vapauttamisiin. Korkotuloja arvioidaan kertyvän 24 miljoonaa euroa. Lainaehdojen mukaisista lyhennyksistä ja koroista saatavien tulojen arvioidaan nousevan yhteensä 444 miljoonaan euroon.

Aravalainoihin liittyvät luottotappiot ovat pysyneet pieninä. Luottotappioihin vaikuttavien riskien arvioidaan kasvavan erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla. Luottotappioiden minimoiminen tulee edellyttämään erityistoimenpiteitä joidenkin alueiden ja yhteisöjen osalta.

Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa 17 022 miljoonaa euroa. Asuntolainoihin liittyvien takauksen määrä oli yhteensä 15 341 miljoonaa euroa, josta vuokra- ja asumisoikeustalolainoihin liittyvä takauskanta oli 13 301 miljoonaa euroa. Korkotukilainakanta kasvaa edelleen lähivuosina ja lainakannan kasvu merkitsee rahastosta tulevaisuudessa maksettavien korkotuki- ja takausvastuiden kasvua.

Korkotukilainoihin liittyvät luottotappiot ovat olleet hyvin pieniä. Lainakannan kasvaessa ja yhä suuremman korkotukilainoitettun kiinteistökannan saavuttaessa peruskorjauksen odotetaan luottotappioriskin myös korkotukilainakannan osalta kasvavan tulevaisuudessa.

Maksettavien korkotukien toteutuvaan määrään vaikuttaa keskeisesti korkotasoa. Nykyisellä korkotukilainojen korkotasolla olemassa olevaan lainakantaan liittyvien tulevien korkotukimaksujen yhteismäärän arvioidaan vuosina 2020-2044 yltävän 22,1 miljoonaan euroon.

Korkotukimaksut kasvavat selvästi vasta kun lainojen korkotasoa ylittää 3,4 %:ia. Vuokratalojen lainoissa suurimmassa osassa korkotukilainoja omavastuukorko on 3,4 % ja asumisoikeustalojen lainoissa 3,5 %. ASP- ja muissa omistusasumisen korkotukilainoissa omavastuukorko on 3,8 %:ia. Uusissa pitkän korkotuen vuokratalolainoissa omavastuukorko on 1,7 % ja asumisoikeustalolainoissa 2,5 %. Jos kaikkien nykyisten lainojen korko olisi vuosina 2020-2043 koko ajan 5 %, niin nykyiseen lainakantaan liittyvien korkotukimaksujen yhteismäärä samalla ajan jaksolla olisi 2 325 miljoonaa euroa. Tästä 169 miljoonaa on omistusasumisen korkotukia (ASP-lainat ja asunto-osakeyhtiötilojen korkotukilainat).

Viime vuosien avustuksien valtuuksien käytön ja tämän vuoden käytettävissä olevien avustusvaltuuksien perusteella avustusmenot ovat kuluvana vuonna samalla tasolla kuin vuonna 2019. Rahaston tulos on edelleen alijäämäinen.

Valtion talousarviossa vuodelle 2020 päätettiin 6,0 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

1.2.1. Vuoden 2019 lainoitus ja sen kohdentuminen

Valtion talousarviossa momentille 35.20.60 osoitettu korkotukiasuntolainojen hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymispäätöksillä.

Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 1 410 miljoonaa euroa. Takauslainavaltuus oli 285 miljoonaa euroa.

Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 7 437 asunnolle uustuotanto-kohteissa ja 2 931 asunnolle peruskorjauskohteissa. Hankintalainoille tehtiin 19 asunnolle päätökset.

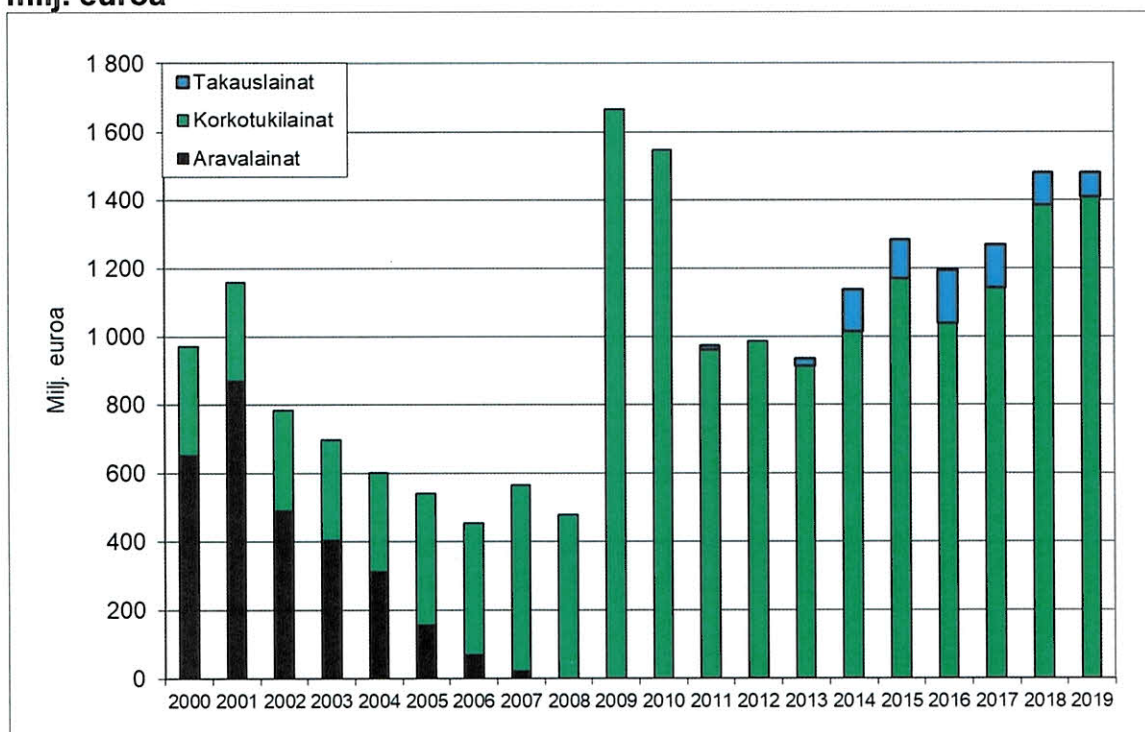
Takauslainapäätökset tehtiin 379 asunnolle.

Taulukko 1. Valtuuksien käyttö, milj. euroa

	2017	2018	2019
Korkotukilainavaltuus	1 410	1 410	1 410
Valtuutta käytettiin	1 162	1 383	1 409
Valtuuden käyttö (%)	81 %	98 %	100 %

Takauslainavaltuus	285	285	285
Valtuutta käytettiin	124	97	69
Valtuuden käyttö (%)	44 %	34 %	24 %

Kuvio 1. Uudet arava-, korkotuki ja takauslainat vuosina 2000 - 2019, milj. euroa



Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainoja koskevan käyttösuunnitelman sekä ARAn ja ympäristöministeriön solmiman tulos-sopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa ARA-uustuotannosta kohdentui kasvukeskuksiin. Helsingin MAL-seudun osuus uudistuotannon asuntojen euromääristä oli 76 % ja suurimpien kasvukeskusten osuus oli yhteensä 94 %.

1.2.2. Rahaston varoista myönnetty avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus

Valtion asuntorahaston varoista myönnetään erityisryhmien investointiavustukset, käynnistysavustukset, avustukset asuinalueiden kunnallistekniikkaan, purkuavustukset, avustukset asumisneuvojatoimintaan ja osa korjausavustuksista. Lisäksi rahaston varoista maksetaan kehittämisrahalla tehtävät tutkimus- ja kehittämistoiminnan hankinnat. Avustukset ja kehittämisrahoituksen hankinnat maksetaan hankkeiden edetessä vaiheittain tai niiden valmistuttua. Päätökset tervehdyttämisavustuksista ja lainojen anteeksiannosta purettavien asuntojen osalta ja luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa ja vuoden 2019 aikana annetuissa lisätalousarvioissa oikeutettiin vuonna 2019 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 177,6 miljoonaa euroa (171,2 milj. euroa vuonna 2018). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 147,4 miljoonaa euroa (128,0 milj. euroa vuonna 2018).

Taulukko 2. Avustus-, akordi- ja kehittämisrahavaltuudet ja niiden käyttö, milj. euroa

	2017		2018		2019	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Erityisryhmien investointiavustukset	119,0	118,2	104,0	72,8	103,0	83,0
Korjausavustukset	26,0	1,4	20,0	12,7	20,0	17,9
Uustuotannon käynnistysavustukset	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	3,0	0,4	3,0	2,7	7,0	3,1
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	2,0	1,0	2,0	0,02	3,0	1,4
Tervehdyttämisavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	0,4	2,6	0,2	2,6	0,5
Purkuavustus	2,0	2,0	3,0	3,0	5,0	4,6
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Kehittämisraha	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Avustukset osuuskuntahankkeisiin					0,4	0,4
Yhteensä	191,2	160,0	171,2	128,0	177,6	147,4

1.2.3. Omistusasuntolainojen valtiontakaukset

Valtiokonttori valvoo ja ohjaa omistusasuntolainojen valtiontakauksia sekä tekee päätökset takaukskorvausten maksamisesta. Takauksista peritään takausmaksu, joka on 2,5 % takauksen määrästä. Jos takaus otetaan korkotukilainan (ASP-laina tai omakotitalon rakentamisen korkotukilaina) yhteydessä, niin silloin ei peritä takausmaksua. Takausmaksut kertyvät rahoitustuottoina rahastoon ja rahastosta maksetaan pankeille niihin liittyvät takaukskorvaukset.

Uusia takauksia otettiin yhteensä 14 423 (16 455 vuonna 2018) asuntoluotoon ja niistä kertyi takausmaksuja 3,8 miljoonaa euroa (5,0 milj. euroa vuonna 2018?). Takaukskorvauksia maksettiin yhteensä 0,19 miljoonaa euroa (0,46 milj. euroa vuonna 2018).

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 163,7 miljoonaa euroa. Takaukskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 5,8 miljoonaa euroa, joka on 3,6 % kerätyistä takausmaksuista. Osa maksetuista takaukskorvauksista on saatu perittyä takaisin kotitalouksilta. Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 2 040 miljoonaa euroa. Valtionvastuu pieneni 66 miljoonalla eurolla.

1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen oli vuoden alussa 2 079 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 2 358 miljoonaa euroa. Rahaston maksuvalmiutta on seurattu valtiokonttorin raportoinnin perusteella. Rahaston varainhankinnalle ei ole ollut tarvetta.

1.2.5. Saatavien turvaaminen

Lainoihin ja takauksiin liittyvää riskienhallintaa tehdään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin yhteistyönä. Virastoilla on pysyvä riskienhallinnan yhteistyöryhmä, jossa on mukana myös kaksi ympäristöministeriön edustajaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vastaa yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnasta, rajoituksista vapauttamisista ja edistää muun muassa kiinteistöyhtiöiden suunnitelmallista omistajuutta. Saatavien turvaamiseen tähtääviä taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen tervehdyttämistoimia puolestaan hoidetaan Valtiokonttorissa.

1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen

Valtiokonttori hallinnoi aravalainoja, korkotukia ja valtiontakauksia. Hallinnoinnin keskeinen tavoite on luotto- ja takauskantaan liittyvä riskienhallinta ja valtiolle syntyvien luottotappioiden minimointi.

Vuonna 2019 aravalainakannan hallinnoinnissa korostuivat edelleen vuokrataloyhteisöjen maksuongelmat ja kasvaneet tarpeet ongelmaluottoasiakkaiden rahoitusjärjestelyihin ja muihin tervehdyttämistoiimiin. Erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla olevien vuokrataloyhteisöjen käyttöasteongelmien lisääntymisen johdosta lainojen maksuviiveiden määrä säilyi korkealla tasolla.

Vuokrataloyhteisöjen taloudelliset vaikeudet lisäsivät asuntorahoitukseen liittyviä erityistehtäviä. Yhteisöjen ongelmatilanteiden käsittelyt ja ratkaisut ovat tilanteiden vaikeutuessa vaatineet aiempaa enemmän selvitys- ja analyysityötä. Tavoitteena ovat olleet ensisijaisesti hallitut tervehdyttämistoiimi- ja rahoitusjärjestelyratkaisut, joilla minimoidaan valtion luottotappioriski ja samalla pyritään turvaamaan elinkelpoisten vuokrataloyhteisöjen toiminnan jatkuminen.

Tervehdyttämistoiimiratkaisuissa tarkastellaan käsittelyn kohteena olevan yhteisön tilannetta kokonaisuutena. Valtion toimenpiteiden edellytyksenä ovat yhteisön ja sen omistajan riittävät omat toimenpiteet. Kokonaisratkaisujen pitää myös ennustelaskelmien mukaisesti osoittaa, että ratkaisut ja toimenpiteet mahdollistavat yhteisön toiminnan lähivuosina. Tervehdyttämistoimenpiteissä tehdään arvio myös vuokrataloyhteisön toimintaympäristöstä ja siihen liittyvistä ulkoisista riskeistä.

Vuoden 2019 aikana asetettiin konkurssiin viisi vuokrataloyhteisöä, joiden lainavastuut ovat noin 49,6 miljoonaa euroa. Kolmen yhteisön osalta konkurssimenettely ja vakuuksien realisointimenettely on kesken. Kahden yhteisön osalta vakuuskiinteistöt on realisoitu. Vuonna 2018 asetettiin konkurssiin yksi vuokrataloyhteisö, jonka lainavastuut ovat noin 0,8 miljoonaa euroa. Yhteisön vakuuksien realisointimenettely toteutui tammikuussa 2020. Vuonna 2017 konkurssiin asetetun vuokrataloyhteisön, jonka lainavastuut olivat 0,168 miljoonaa euroa, vakuuskiinteistö realisoitiin ulosoton kautta loppuvuonna 2019. Savonlinnassa vuonna 2016 alkanut konkurssi saatiin myös päätökseen vuoden 2019 lopulla. Vakuuskiinteistö realisoitiin loppuvuonna 2019. Kyseisen yhteisön lainavastuut olivat 1,7 miljoonaa euroa.

Seitsemän yhteisöä on tällä hetkellä selvitystilassa. Selvitystilassa olevien yhteisöjen lainavastuut ovat noin 0,62 miljoonaa euroa ja takausvastuut noin 34,3 miljoonaa euroa.

Vapaaehtoisessa velkasaneerauksessa oli vuoden 2019 lopussa 53 yhteisöä, joilla on yhteensä 327 lainaa. Saneerauslainojen pääoma on yhteensä noin 80 miljoonaa euroa.

Valtiokonttori on valvonut vuoden aikana valtiovelkojan roolissa valtion etua 61 sulautumistapauksessa, joissa sulautumisiin osallisia yhteisöjä on ollut kaikkiaan 114 kappaletta. Jakautumismenettelyitä on ollut valvottavana yksi, jossa jakautumissuunnitelman mukaan yksi yhtiö jakautui kahdeksi eri yhtiöksi.

Yksityishenkilöiden asuntolainojen valtioneustakauskanta laski vuoden 2019 aikana lievästi. Valtiokonttori käsitteli vuoden 2019 aikana 18 takauskorvaushakemusta, joiden perusteella maksettiin korvauksia 194 152,91 euroa. Valtiokonttori perii velallisilta takauskorvaussaamisia, joiden määrä oli vuoden lopussa 3,4 miljoonaa euroa. Vuonna 2019 tileistä poistettiin 0,2 miljoonaa euroa takauskorvaussaamisia.

Vuonna 2019 nuorten asuntosäästäjien ASP-lainajärjestelmän mukaisten uusien talletustilien määrä pankeissa kasvoi. Uusia tilejä avattiin 39 253 kappaletta. Pankeissa olevien ASP-tilien kokonaislukumäärä oli vuoden 2019 lopussa 157 699 kappaletta, jossa oli kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 7,6 prosenttia. ASP-lainakanta kasvoi 3,6 miljardista eurosta 4,1 miljardiin euroon. Yksityishenkilöiden valtioneustakauksiin ja ASP-talletuksiin ja lainoihin liittyvä hallinnointi- ja asiakasneuvontatyö on ollut runsasta Valtiokonttorissa kuluneen vuoden aikana.

Luotto- ja takauskannan riskienhallinnassa on noudatettu huolellista riskienhallintatapaa. Maksuviiveiden kehittymistä on seurattu aktiivisesti ja säännöllisesti ja ongelmaluottoasiakkaisiin liittyen on ryhdytty tarvittaviin toimenpiteisiin. Luotto- ja takauskannan riskienhallinnassa seurataan ja analysoidaan sekä kokonaiskannan kehitystä että asiakaskohtaisia riskejä ja toimenpiteitä.

1.2.5.2. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä

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

Työryhmä valmisteli johtokunnassa kesäkuussa ja marraskuussa käsitellyn Valtion asuntolainojen ja takausten riskiraportin. Ryhmässä on käsitelty riskien hallintaan liittyviä ajankohtaisia kysymyksiä ja kehitetty riskejä koskevaa raportointia.

1.2.5.3. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä rajoituksista vapauttamiset

ARA ja Valtiokonttori toimivat aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Virastot pitivät kaksi yhteistä alueseminaaria liittyen kiinteistökan-
nan kehittämiseen ja lainariskien vähentämiseen riskialueille. Lisäksi tehtiin kiinteistönpidon ohjauskäyntejä ja kuntakäyntejä liittyen kuntien asumisen suunnitteluun.

ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokratilayhtiöiden toimintaa ja tuoton tuloutusta. Valvonnan lisäksi ARA tekee myös riskienhallinnan kannalta tärkeää kiinteistönpidon kehittämiseen liittyvää ohjausta.

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista (sisältää purkuluvan perusteella vapautetut) yhteensä 5 422 asuntoa (5 011 asuntoa vuonna 2018). Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 18 miljoonaa euroa.

1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille

Valtiokonttorin lainaehdoin kohdistuvilla muutostoimenpiteillä on tavoitteena turvata lainapääomien takaisinsaantia. Toimenpiteistä vapaaehtoinen yritysaneeraus perustuu lakiin yrityksen saneerauksesta ja muut ovat aravalainsäädäntöön liittyviä tervehdyttämistoimenpiteitä.

Valtiokonttori päättää tervehdyttämistoimenpiteistä lukuun ottamatta purkuvuodesta, josta päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Taloudellisissa vaikeuksissa olevien yhteisöjen tervehdyttämistoimet voidaan jaotella rahoitusjärjestelyihin, akordeihin ja avustuksiin.

Rahoitusjärjestelyjä ovat

- ilmoitusperusteinen lainaehtojen muutos
- vuosimaksun alentaminen
- lainaehtojen muuttaminen
- vapaaehtoinen yrityssaneeraus
- viivästyskorkohelpotukset

Akordeja ovat

- rajoitusakordi (liittyy vuokratalon rajoituksista vapauttamiseen)
- purkuakordi (liittyy vuokratalon purkamiseen)

Avustuksia ovat

- tervehdyttämisavustus
- purkuavustus (ARA)

Valtiokonttoriin saapui vuoden 2019 aikana 77 lainahtomuutoksiin liittyvää hakemusta. Lainahtomuutoksiin liittyviä päätöksiä tehtiin 31 lainaan liittyen. Tervehdyttämisavustuksia haettiin 70 lainaan.

Akordeja haettiin vuoden 2019 aikana 23 kappaletta ja akordipäätöksiä tehtiin 21 kappaletta. Rajoitusakordeja myönnettiin 1,36 miljoonaa euroa ja purkuakordeja 3,1 miljoonaa euroa. Tervehdyttämisavustuksia myönnettiin vuoden 2019 aikana 514 000 euroa.

Päätökset hyväksytyistä tervehdyttämistoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

1.2.5.5. Maksuhäiriöt

Aravalaina, jonka korot tai lyhennykset ovat maksamatta, katsotaan järjestämättömäksi luotoksi yhdeksän kuukauden kuluttua ao. eräpäivästä. Järjestämättömien luottojen määrä pieneni hieman edelliseen vuoteen verrattuna ja pääoma niissä 31.12.2019 oli yhteensä 46,3 miljoonaa euroa (vuoden 2018 tilinpäätöksen mukaan 46,6 milj. euroa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 1,3 % aravalainakannasta. Erääntyneitä luottoja oli yhteensä 139 kappaletta (150 kappaletta v. 2018). Maksamatta olevia korkoja ja lyhennyksiä vuoden lopussa oli yhteensä 9,1 miljoonaa euroa (7,4 milj. euroa vuoden 2018 lopussa).

Lisäksi omistusasuntolainojen takauskorvausten takaisinperintään liittyen on erääntyneitä saatavia yhteensä 2,8 miljoonaa euroa.

1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 3 220 079,67 euroa (2 852 349,28 euroa vuonna 2018)

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista kirjatut takaustappiot. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatusta luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 159 085,38 euroa (264 651,41 euroa vuonna 2018).

Aravalainoista ei kirjattu uusia luottotappioita vaan aiemmin kirjattujen luottotappioiden vähennyksiä 3 575,18 euroa (4 529,11 euroa luottotappioiden vähennyksiä vuonna 2018).

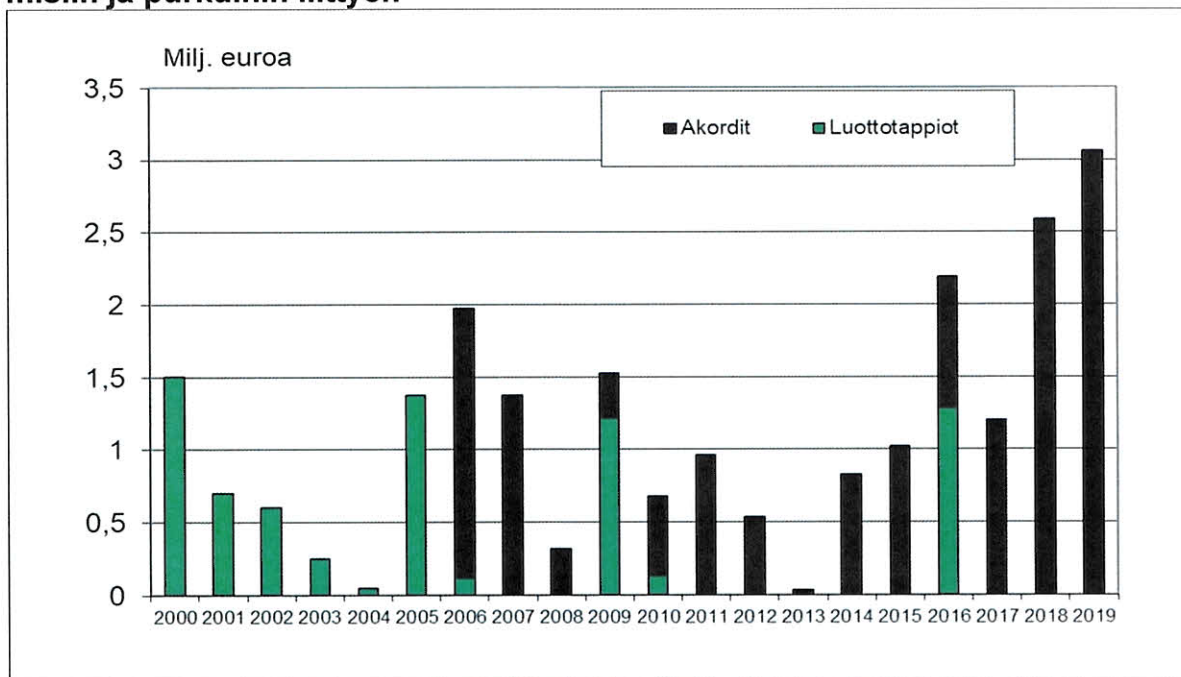
Rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 3 060 994,29 euroa (2 587 697,87 euroa v. 2018).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei aiheutunut takaustappioita (0 euroa v. 2017).

Akordeja ja luottotappioita vuokra- ja asumisoikeustalojen osalta on kirjattu 2000-luvulla yhteensä 22,8 miljoonaa euroa.

Vuonna 2018 omistusasuntolainojen takauskorvauksista kirjattiin tappioiksi 162 660,56 (264 180,52 euroa vuonna 2018).

Kuvio 2. Aravalainojen luottotappiot sekä akordit rajoituksista vapauttamisiin ja purkuihin liittyen

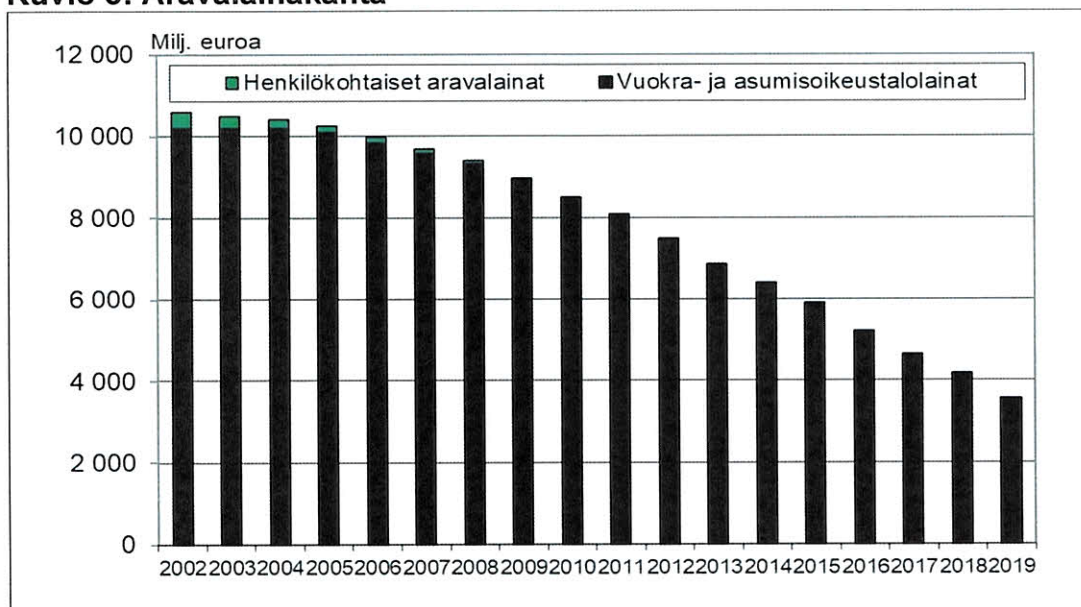


1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

Aravalainat

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 3 681,9 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asuminen oikeustaloihin liittyviä lainoja oli 3 681,7 miljoonaa euroa ja henkilökohtaisia aravalainoja oli 0,2 miljoonaa euroa.

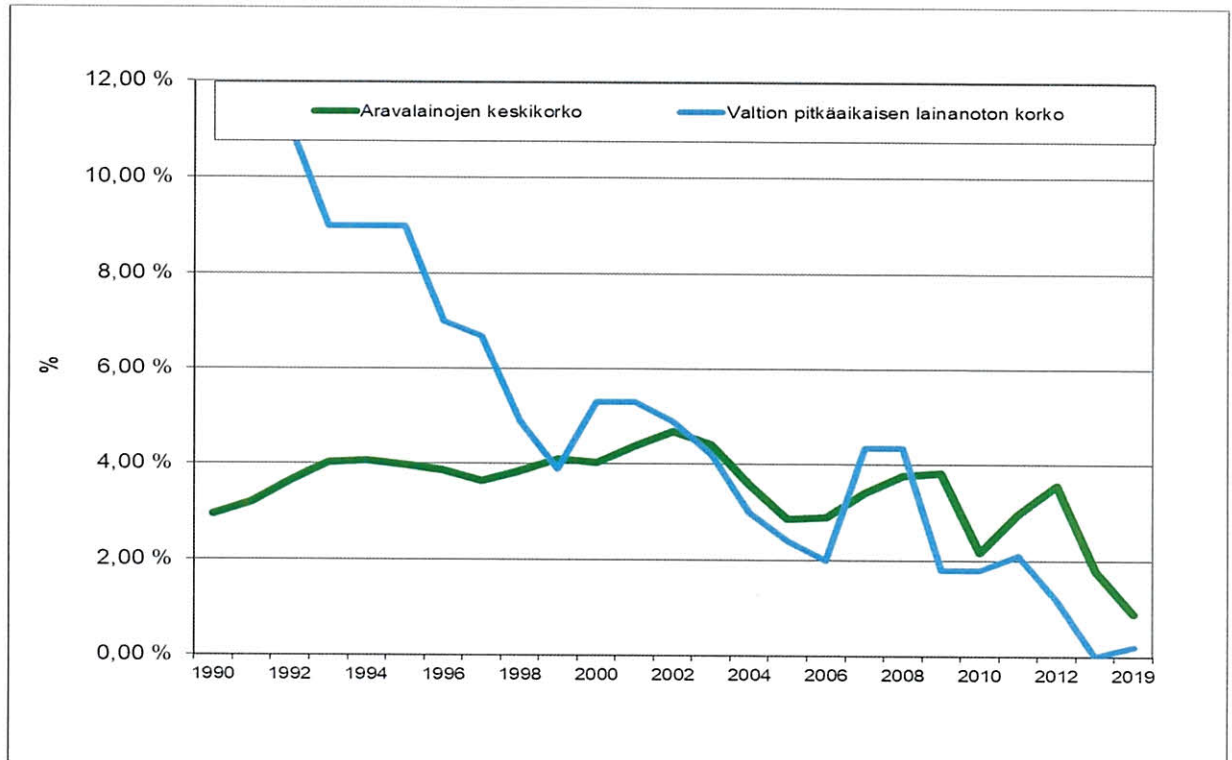
Kuvio 3: Aravalainakanta



Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 470,4 miljoonaa euroa (456,3 milj. euroa vuonna 2018). Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi maksettiin lainoja takaisin ennenaikaisesti ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 59,7 miljoonaa euroa (40,6 milj. euroa vuonna 2018). Vuonna 2019 aravalainoja ei konvertoitu pankkilainoiksi valtion takauksella (5,8 milj. euroa vuonna 2018).

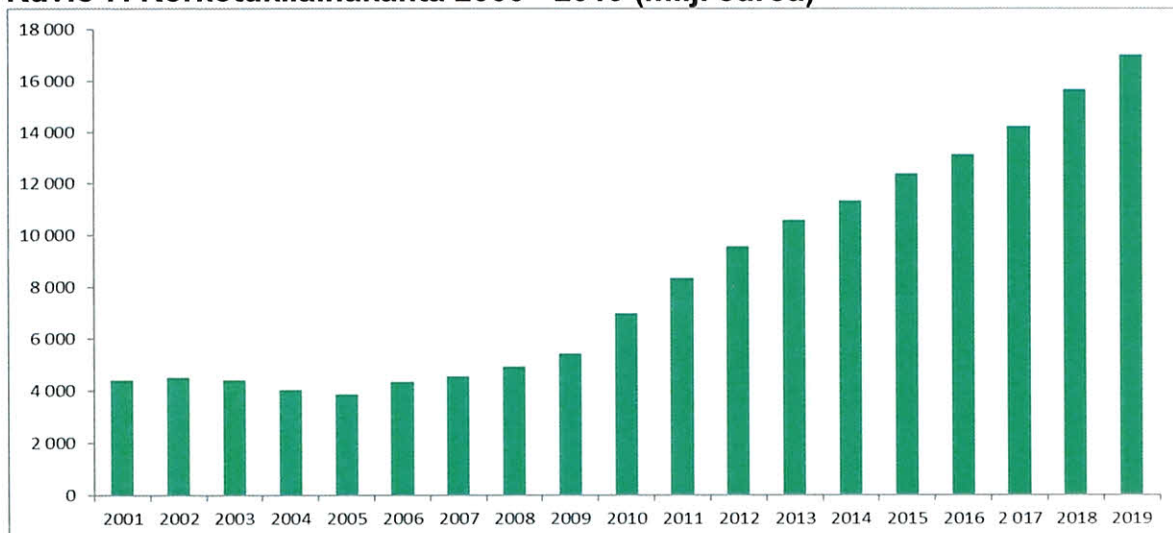
Aravalainakannan keskikorko (saatujen korkomaksujen määrä suhteessa lainakantaan) vuonna 2019 oli 0,89 % (1,38 % vuonna 2018).

Kuvio 4. Aravalainojen keskikorko ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus



Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 17 022 miljoonaa euroa (15 666 miljoonaa euroa vuonna 2018). Lainakanta kasvoi 1 356 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntoyhteisöjen korkotukilainakanta oli 12 878 miljoonaa euroa ja se kasvoi 924 miljoonaa euroa. ASP-lainojen lainakanta oli 4 144 miljoonaa euroa ja se kasvoi 432 miljoonaa euroa.

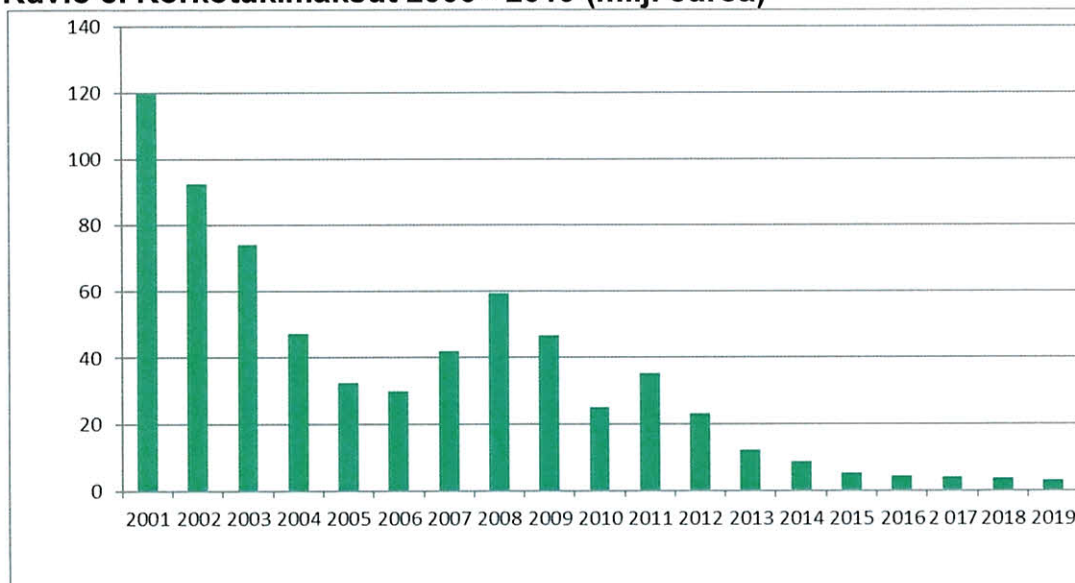
Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000 - 2019 (milj. euroa)

Korkotukilainoista 57 % on vuokratalojen lainoja ja 18 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetakaus.

Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin ja maksetut korkotuet

	Milj. euroa	%	Milj. euroa	%
Vuokratalolainat	9 542	56 %	2,5	81 %
Asumisoikeustalolainat	3 100	18 %	0	0 %
Asunto-osakeyhtiöt	235	1 %	0,6	19 %
ASP- ja OK-talolainat	4 144	24 %	0	0 %
	17 022	100 %	3,1	100 %

Korkotukimaksujen yhteismäärä oli 3,1 miljoonaa euroa (vuonna 2018 yhteensä 3,7 miljoonaa euroa). Pitkäaikaisten vuokratalojen korkotukilainoille maksettiin korkotukea 1,3 miljoonaa euroa.

Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2019 (milj. euroa)

1.4. Tilinpäätösanalyysi

Valtion asuntorahaston tilinpäätöstiedot ja liitteenä ilmoitettavat tiedot esitetään Valtiovarainministeriön 19.1.2016 antaman talousarvion ulkopuolella olevan valtion rahaston tilinpäätöksen kaavoja ja liitteenä ilmoitettavia tietoja koskevan määräyksen mukaisena.

1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu

1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut

Rahaston toiminnan tuotot koostuvat aravavuokra-asuntojen myynteihin liittyvistä rahastolle maksettavista luovutuskorvauksista ja realisoinneista saaduista tuotoista. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 576 583,52 euroa (193 770,88 euroa vuonna 2018). Tuottojen kasvu johtui molempien tuotterien kasvusta verrattuna edelliseen vuoteen.

Rahaston toimintakulut olivat 295 229,42 euroa (131 006,39 euroa vuonna 2018). Toimintakulut kohdistuivat pääosin asuntoluototuksen saatavien turvaamiseen ja kulujen kasvu johtui saatavien turvaamiseen liittyvien toimenpiteisiin liittyvien kulujen kasvusta. Muut kulut kohdistuivat pääosin tietotekniikan palvelumaksuihin.

1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 31,7 miljoonaa euroa (53,7 milj. euroa vuonna 2018). Rahoitustuottoja pienensi aravalainakannan pienentyminen ja aravalainojen koron aleneminen.

Korkotuottoja kertyi 27,7 miljoonaa euroa (48,0 milj. euroa vuonna 2018)

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi rahastoon miljoonaa 3,8 euroa (5,0 milj. euroa vuonna 2018).

Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 0,3 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa vuonna 2018).

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä miljoonaa 3,2 euroa (2,9 milj. euroa vuonna 2018).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet

takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtioneuvostokauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatusta luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 0,2 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa v. 2018).

Vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 3,1 miljoonaa euroa (2,6 milj. euroa vuonna 2018).

Rahoituksen ylijäämäksi³ muodostui 28,5 miljoonaa euroa (50,8 milj. euroa vuonna 2018). Ylijäämän pieneneminen johtui rahoitustuottojen määrän supistumisesta.

1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut

Valtion asuntorahaston siirtotalouden kulut koostuvat asuntotoimen avustuksista, korkotuista ja takauskorvauksista pankeille. Lisäksi vuonna 2019 siirtotalouden kuluihin sisältyi A-Kruunu oy:n pääomistus. Siirtotalouden menoja rahastosta maksettiin yhteensä 147,6 miljoonaa euroa (131,5 milj. euroa vuonna 2018).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 3,1 miljoonaa euroa (3,7 milj. euroa vuonna 2018). Suurimmassa osassa lainoja on omavastuukorko ja niille ei makseta nykyisellä korkotasolla lainkaan korkotukea.

Omistusasuntolainojen valtioneuvostokauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 0,19 miljoonaa euroa ja takaisinperintöinä saatiin kotitalouksilta 0,25 miljoonaa euroa.

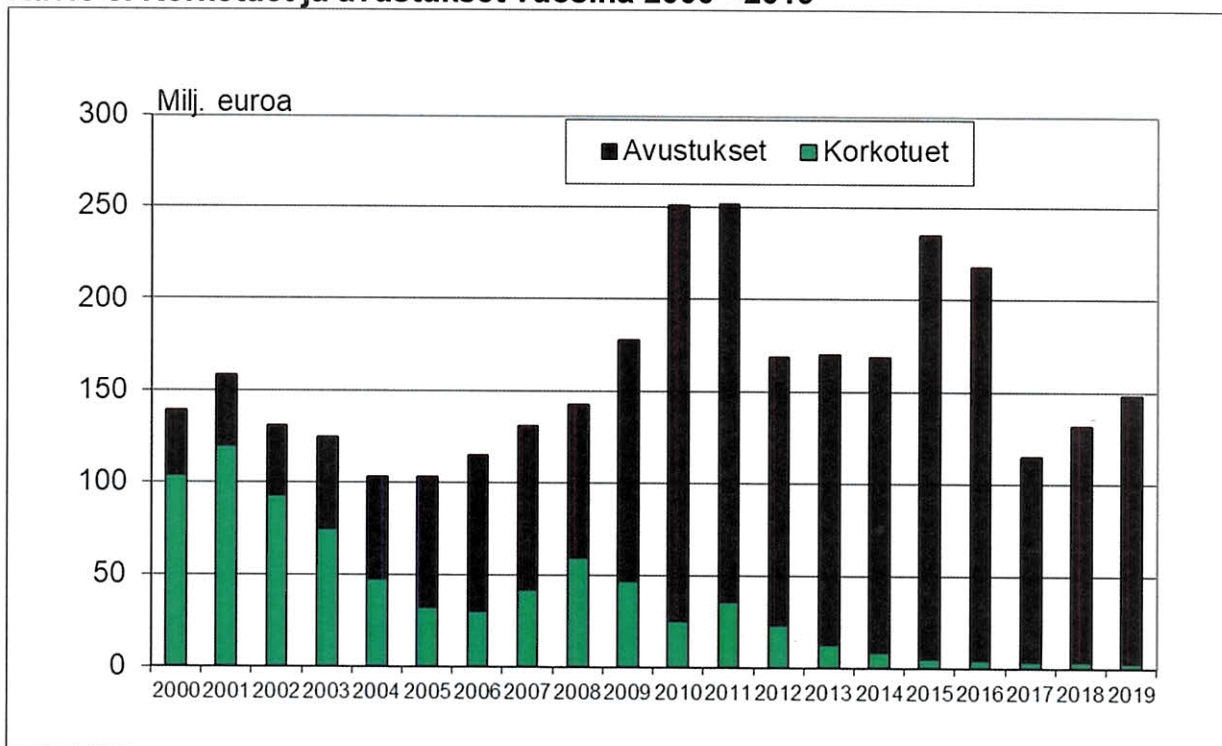
Avustuksia maksettiin yhteensä 144,5 miljoonaa euroa (127,8 milj. euroa vuonna 2018). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 65,5 miljoonaa euroa (95,6 milj. euroa vuonna 2018). Siirtomenojen kasvu johtui A-Kruunun pääomistuksesta, maksettujen käynnistys- ja korjausavustusten määrän kasvusta. Kyseessä olevia avustuksia maksetaan vaiheittain hankkeiden etenemisen mukaan tai niiden valmistumisen jälkeen.

³ Lainoitustoiminnan kannattavuus ottaen huomioon oman pääoman laskennallinen korkokustannus on laskettu tilinpäätöksen liitteessä 15.2. Laskelma koskee lainoitustoimintaa ja siinä ei ole mukana rahoituskuluissa omistusasuntolainojen takaustappioita.

Taulukko 6. Rahastosta maksetut korkotuet, avustukset ja muut siirtomenot (milj. euroa)

milj. euroa	2017	2018	2019
Korkotukia	3,8	3,7	3,1
Erit. ryhmien investointiavustukset	76,9	95,6	65,5
Käynnistysavustukset	17,7	14,1	25,8
Korjausavustukset	7,5	4,2	12,2
Kunnallistekniikka-avustukset	2,3	11,0	12,5
Perusparannuksen käynnistysavustukset	4,2	0,0	0,0
A-Kruunu Oy:n pääomitus			24,0
Muut siirtomenot	2,3	2,8	4,5
Yhteensä	114,8	131,5	147,6

Kuvio 8. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000 - 2019



1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 118,8 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 80,7 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä kasvoi siirtotalouden menojen kasvun ja rahoituksen ylijäämän pienenemisen seurauksena.

1.4.2. Taseen tarkastelu

1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2019 oli 6 049,1 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 197,1 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta laina- ja siirtosaamisten määrä oli 3 691,9 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 476,3 miljoonalla eurolla.

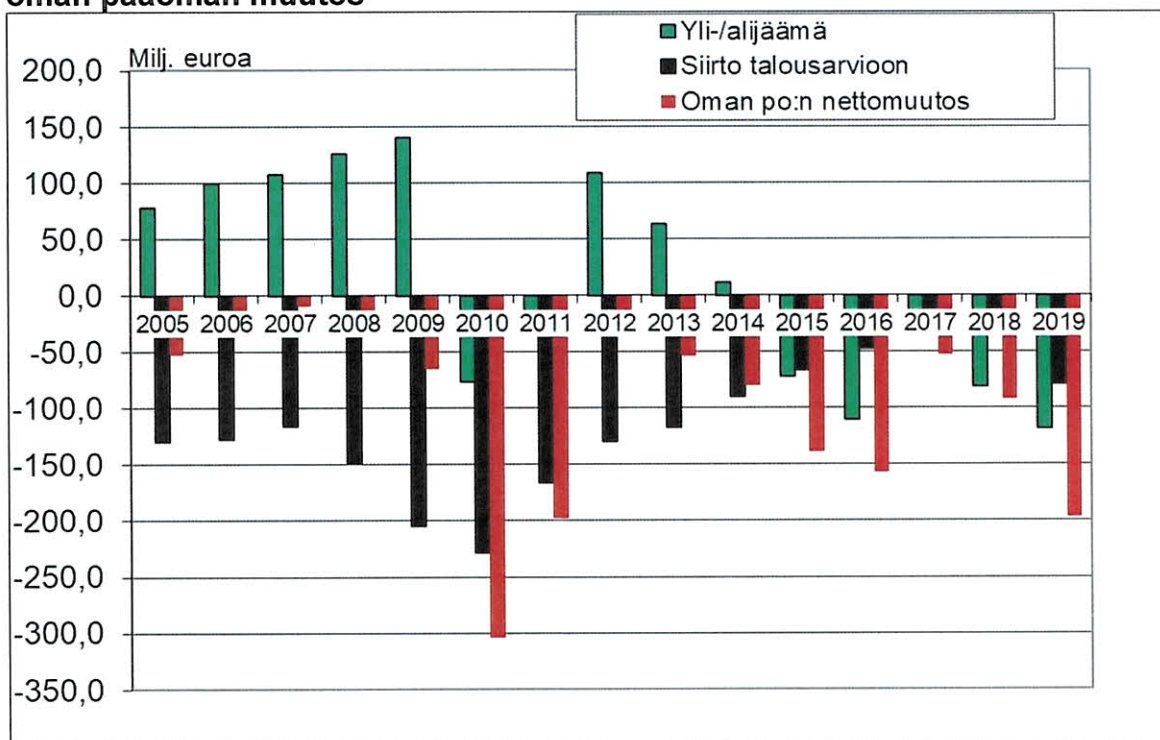
Varoja yhdystillä oli tilikauden alkaessa 2 078,8 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 2 358,2 miljoonaa euroa.

1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman⁴ määrä oli 6 049,1 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 118,8 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 78,25 miljoonaa euroa (eduskunnan päätökset valtion talousarviosta 21.12.2018 ja 13.2.2019) ja oman pääoman määrä pieneni 197,1 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

Kuvio 9. Valtion asuntorahaston tilikauden tuotto, siirrot talousarvioon ja oman pääoman muutos



⁴ Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 38,3 miljoonaa euroa (66,1 milj. euroa v. 2018). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,2 miljoonaa euroa vuonna 2018).

Siirtotalouden menot avustuksien, korkotukien ja takauskorvausten maksuista olivat 147,6 miljoonaa euroa (131,5 milj. euroa v. 2018).

Investointien osalta annettuja lainoja oli koostuen luottotappioista ja akordeista yhteensä 3,2 miljoonaa euroa (2,9 milj. euroa v. 2018) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 470,4 miljoonaa euroa (456,3 milj. euroa v. 2018).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 78,25 miljoonaa euroa (12,0 milj. euroa v. 2018).

Likvidit varat vuoden lopussa olivat 2 358 miljoonaa euroa (2 078 milj. euroa v. 2018).

1.5. Sisäinen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

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

Valtion asuntorahaston johtokunnan tehtävänä on vastata siitä, että valtion talousarvion ulkopuolisella asuntorahastolla on riittävä maksuvalmius. Johtokunta päättää rahaston toimintaa varten tarvittavasta ulkoisesta varainhankinnasta. Valtiokonttorin tehtävänä on toimeenpanna varainhankintaa koskevat päätökset. Rahaston maksuvalmiutta seurataan ARAssa Valtiokonttorin tuottamien raporttien perusteella ja siitä raportoidaan tarvittaessa johtokunnalle ja johtokunta päättää tarvittavista toimenpiteistä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tehtävänä on huolehtia yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinnasta. ARAlla ja Valtiokonttorilla on yhteinen sosiaalisen asuntorahoituksen riskienhallinnan yhteistyöryhmä, joka seuraa ja kehittää riskienhallintaa. Yhteistyöryhmässä on myös ympäristöministeriön edustus. Yhteistyöryhmässä käsitellään riskienhallintaan liittyviä kysymyksiä.

Yhteistyöryhmä valmistelee johtokunnalle valtion asuntolainoja ja takauksia käsittelevän riskiraportin kaksi kertaa vuodessa. Riskiraporttiin kerätään kattavasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukien sekä valtion takauksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoida riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita.

ARAN ja Valtiokonttorin tavoitteena on toimia aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Tavoitteena on ollut vaikuttaa vuokratiloyhtiöihin siten, että ne toimisivat ennakoivasti ja aktiivisesti niin, ettei asuntoja jäisi tyhjiin ja aiheuttaisi taloudellisia vaikeuksia yhtiöille. Vuoden 2019 aikana Valtiokonttori ja ARA järjestivät kaksi alueellista seminaaria kunnille ja vuokratiloyhteisöille. Alueseminaarien aiheina olivat ARA-vuokra-asuntokannan sopeuttaminen, kehittäminen, riskienhallinta sekä kuntien asumisen kokonaisvaltaisen suunnittelu. Lisäksi kuntiin ja kuntayhtiöihin on tehty ohjauskäyntejä. Kiinteistönpidossa on ohjattu salkuttamaan kiinteistökantaa ja ennakoimaan ja varautumaan taloudenpidossa ja vuokrissa tuleviin korjauksiin ja kohoaviin lainojen lyhennyksiin.

Uusien korkotukilainojen myöntämisen osalta ARA varmistaa, että hankkeet ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla. Tarve arvioidaan ja tuen piiriin hyväksytään ainoastaan sellaisia hankkeita, joilla on pitkäaikaista kysyntää. Lisäksi hakijayhteisöjen toimintaa ja taloutta koskevat tiedot tarkistetaan ennen tukipäättöksiä.

2. TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2019		1.1. - 31.12.2018	
TOIMINNAN TUOTOT				
Muut toiminnan tuotot		576 583,52		193 770,88
TOIMINNAN KULUT				
Palvelujen ostot	242 519,00		131 006,39	
Muut kulut	<u>52 710,42</u>	<u>-295 229,42</u>	<u>68 211,03</u>	<u>-199 217,42</u>
JÄÄMÄ I		281 354,10		-5 446,54
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	31 741 995,39		53 672 147,33	
Rahoituskulut	<u>-3 220 079,67</u>	<u>28 521 915,72</u>	<u>-2 852 349,28</u>	<u>50 819 798,05</u>
JÄÄMÄ II		28 803 269,82		50 814 351,51
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Paikallishallinnolle	13 222 432,27		11 565 427,91	
Elinkeinoelämälle	36 959 610,87		2 225 670,99	
Rahoitus- ja vakuutuslaitoksille	0,00		292,74	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	94 674 681,69		115 263 986,31	
Kotitalouksille	2 749 749,07		2 345 283,14	
Muut siirtotalouden kulut	<u>-52 830,90</u>	<u>-147 553 643,00</u>	<u>126 360,04</u>	<u>-131 527 021,13</u>
JÄÄMÄ III		-118 750 373,18		-80 712 669,62
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-118 750 373,18</u>		<u>-80 712 669,62</u>

3. TASE

VALTION ASUNTORAHASTON TASE

VASTAAVAA	31.12.2019	31.12.2018
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset		
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset		
Lainasaamiset	3 261 975 617,35	3 743 082 434,05
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset YHTEENSÄ	3 261 975 617,35	3 743 082 434,05
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Euromääräiset lainasaamiset	419 906 004,20	409 205 604,10
Siirtosaamiset	8 979 965,64	14 917 318,32
	428 885 969,84	424 122 922,42
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT		
Yhdystilisaatava valtiolta	2 358 191 970,64	2 078 849 095,70
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ	2 787 077 940,48	2 502 972 018,12
VASTAAVAA YHTEENSÄ	6 049 053 557,83	6 246 054 452,17
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Rahaston pääoma	4 599 817 695,29	4 611 817 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 646 236 235,72	1 726 948 905,34
Talousarviosiirrot	-78 250 000,00	-12 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	-118 750 373,18	-80 712 669,62
	6 049 053 557,83	6 246 053 931,01
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 049 053 557,83	6 246 053 931,01
VIERAS PÄÄOMA		
LYHYTAIKAINEN		
Muut lyhytaikaiset velat	0,00	521,16
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	0,00	521,16
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	6 049 053 557,83	6 246 054 452,17

4. RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
OMA TOIMINTA		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	576 583,52	193 770,88
Korkotulot ja voiton tuloutukset	37 679 348,07	65 873 217,01
Muut menot	-295 229,42	-199 217,42
OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA	37 960 702,17	65 867 770,47
SIIRTOTALOUS		
Tulonsiirrot paikallishallinnolle	-13 222 432,27	-11 565 427,91
Tulonsiirrot elinkeinoelämälle	-36 959 610,87	-2 225 670,99
Tulonsiirrot kotitalouksille	-2 749 749,07	-2 345 283,14
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-94 674 681,69	-115 264 279,05
Muut siirtotalouden kulut	52 830,90	-126 360,04
SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA	-147 553 643,00	-131 527 021,13
INVESTOINNIT		
Annetut lainat *	-3 220 079,67	-2 852 349,28
Annettujen lainojen takaisinmaksut	470 406 416,60	456 270 084,61
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	467 186 336,93	453 417 735,33
RAHOITUS		
Oman pääoman muutos	-78 250 000,00	-12 000 000,00
Velan muutos	-521,16	521,16
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-78 250 521,16	-11 999 478,84
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	279 342 874,94	375 759 005,83
LIKVIDIT VARAT 1.1.	2 078 849 095,70	1 703 090 089,87
LIKVIDIT VARAT 31.12.	2 358 191 970,64	2 078 849 095,70

* = Annetut lainat sisältää: Annetut lainat, kirjatut luottotappiot ja akordit

5. Tilinpäätöslaskelmien liitteenä annettavat tiedot

Rahaston liite 1: Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja vertailtavuus

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

Valtion asuntorahastolla ei ole budjetointia koskevia muutoksia.

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

Valtion asuntorahastolla ei ole ulkomaanrahanmääräisiä saamia eikä velkoja.

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

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

Valtion asuntorahaston varoista myönnettyt avustukset ja akordit sitoutuvat myöntöpäätöksellä. Niihin liittyvät enimmäisvaltuudet esitetään valtion talousarviossa. Valtion asuntorahaston kirjanpidossa avustukset ja akordit kirjataan niiden maksutapahtuman tai tileistä poistotapahtuman mukaan. Avustukset maksetaan tyypillisesti vasta myöntämisvuoden jälkeen.

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

Ei kyseisiä eriä.

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

Tiedot ovat vertailukelpoisia vuoteen 2018.

- 6) Selvitys tilinpäätösvuoden jälkeisistä olennaisimmista tapahtumista siltä osin kuin niitä ei ilmoiteta toimintakertomuksessa

Ei tilinpäätösvuoden jälkeisiä tapahtumia, joita ei ole ilmoitettu toimintakertomuksessa.

Rahaston tilinpäätöksen liite 2: Rahaston varojen käyttösuunnitelman tai rahastolle vahvistetun talousarvion toteuma

Vuoden 2019 valtion talousarviossa ja lisätalousarvioissa momentilla 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon määritetyt korkotukilainiin liittyvät ja muut valtuudet (milj.euroa) sekä niiden käytön toteuma

	Talousarviossa määritetty valtuus	Valtuuden käytön toteuma vuonna 2019	% valtuudesta
Korkotukilainat			
Korkotukilainat	1 410 000 000	1 408 862 854	100 %
Takauslainat			
Takauslainat vuokratilojen rakentamiseen	285 000 000	69 249 834	24 %
Takauslainat as.oy talojen perusparantamiseen	100 000 000	0	0 %
Takauslainat aravalainan takaisinmaksuun	1 000 000 000	0	0 %
Omistusasuntolainojen takausvastuun enimmäismäärä	2 700 000 000	2 039 757 814	76 %
Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit			
Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset	10 000	0	0 %
Purku- ja rajoitusakordit yhteensä	10 000 000	4 432 511	44 %
-josta rajoitusakordien enimmäismäärä	3 000 000	1 362 626	45 %
Avustukset			
Erityisryhmien investointiavustukset	103 000 000	83 020 068	81 %
Korkotukilainojen käynnistysavustukset	20 000 000	20 000 000	100 %
Korjausavustukset	20 000 000	17 944 813	90 %
Tervehdyttämisavustukset	2 600 000	513 565	20 %
Kunnallistekniikan rakentamisavustukset	15 000 000	15 000 000	100 %
Purkuavustukset	5 000 000	4 576 842	92 %
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	900 000	882 309	98 %
Avustukset asunto-osuuskuntahankkeisiin	400 000	377 852	94 %
Kehittämisraha	700 000	700 000	100 %
Käyttämättömät valtuudet eivät siirry käytettäväksi seuraavina vuosina.			

Valtioneuvoston 17.1.2019 vahvistaman korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2019 ja sen toteuma

Korkotukilainat, euroa

Lainalaji	Valtuus	Valtuuden käyttö
1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat	5 000 000	0
2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	400 000 000	217 846 089
3. Lyhyet vuokra-asuntolainat	100 000 000	181 776 566
3.Muut vuokra-asuntolainat	515 000 000	721 127 933
4.Asumisoikeustalolainat	390 000 000	288 112 266
Yhteensä	1 410 000 000	1 408 862 854

Jos jotakin kohdissa 1.- 4. varattua määrää ei ole voitu käyttää kokonaan, vapautuva määrä on voitu käyttää muihin mainittuihin tarkoituksiin.

Takauslainat	285 000 000	69 249 834
---------------------	--------------------	-------------------

Rahaston tilinpäätöksen liite 3: Henkilöstökulujen erittely

Valtion asuntorahastolla ei ole erikseen palkattua henkilöstöä.

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

Valtion asuntorahastolla ei ole käyttöomaisuutta.

Rahaston tilinpäätöksen liite 5: Käyttöomaisuuden sekä muiden pitkävaikutteisten menojen poistot

Valtion asuntorahastolla ei ole käyttöomaisuutta eikä muita pitkävaikutteisia menoja.

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 6: Rahoitustuotot ja –kulut

Rahoitustuotot	2019	2018	Muutos 2019-2018
Korot euromääräisistä saamisista	27 734 409,50	48 014 238,43	-20 279 828,93
Muut rahoitustuotot	4 007 585,89	5 657 908,90	-1 650 323,01
Rahoitustuotot yhteensä	31 741 995,39	53 672 147,33	-21 930 151,94
Rahoituskulut	2019	2018	Muutos 2019-2018
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	3 220 079,67	2 852 349,28	367 730,39
Rahoituskulut yhteensä	3 220 079,67	2 852 349,28	367 730,39
Netto	28 521 915,72	50 819 798,05	-22 297 882,33

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Lainananto lainansaajasektoreittain €	Lainapääoma 31.12.2019	Lisäys 2019	Vähennys 2019	Lainapääoma 31.12.2018	Pääomamuutos 2019-2018
Yritykset	3 551 385 021,08	0,00	455 124 018,13	4 005 296 110,07	-453 911 088,99
Yritykset	56 091 624,77	0,00	8 586 730,61	65 773 359,41	-9 681 734,64
-Julkiset yritykset	37 290 779,64	0,00	5 630 386,32	38 870 836,25	-1 580 056,61
-Yksityiset yritykset	18 800 845,13	0,00	2 956 344,29	26 902 523,16	-8 101 678,03
Asuntoyhteisöt	3 495 293 396,31	0,00	446 537 287,52	3 939 522 750,66	-444 229 354,35
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahalaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahoituksen ja vakuutuksen välitystä avustavat laitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Julkisyhteisöt	13 982 866,98	0,00	2 895 781,73	17 285 149,80	-3 302 282,82
Paikallishallinto	13 982 866,98	0,00	2 895 781,73	17 285 149,80	-3 302 282,82
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitaloudet	167 648,64	0,00	61 594,67	229 243,31	-61 594,67
Työnantaja- ja muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-Maatilataloudenharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-Muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Palkansaajakotitaloudet	167 648,64	0,00	61 594,67	229 243,31	-61 594,67
Onsivuustulojen ja tulonsiirtojen saajakotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Laitoskotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	116 346 084,85	0,00	12 325 966,56	129 477 534,97	-13 131 450,12
Valtionkirkot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	116 346 084,85	0,00	12 325 966,56	129 477 534,97	-13 131 450,12
Ulkomaat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Euroopan unioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut maat ja kansainväliset järjestöt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	3 681 881 621,55	0,00	470 407 361,09	4 152 288 038,15	-470 406 416,60

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

Rahaston tilinpäätöksen liite 8: Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Valtion asuntorahastolla ei ole arvopapereita eikä oman pääoman ehtoisia sijoituksia

Rahaston tilinpäätöksen liite 9: Taseen rahoituserät ja velat

31.12.2019	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 5 vuotta	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 5 vuotta	
Vastaavien rahoituserät							
Yhdystilisaatavat valtiolta	0,00	0,00	0,00	2 358 191 970,64	0,00	0,00	2 358 191 970,64
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	2 358 191 970,64	0,00	0,00	2 358 191 970,64

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

Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

Sektori	Voimassa 31.12.2019	Voimassa 31.12.2018	Voimassa Muutos 2019-2018	Käytettävissä enimmäismäärä 31.12.2019
Yritykset	13 301 131 356,98	12 396 858 046,18	904 273 310,80	15 177 726 962,56
Vuokra-asuntolainat <i>Laki vuokra-asuntojen korkotuesta (867/1980), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001), laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta (856/2008), laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi (176/2009), laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)</i>	9 954 170 552,71	9 299 271 126,47	654 899 426,24	11 414 576 569,12
Asumisoikeustalolainat <i>Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/1993), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)</i>	3 099 375 238,44	2 835 756 180,46	263 619 057,98	3 445 039 720,02
Konvertointitakauslainat <i>Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008)</i>	247 585 565,83	261 830 739,25	-14 245 173,42	318 110 673,42
Kotitaloudet	2 039 757 814,09	2 105 497 430,12	-65 739 616,03	2 700 000 000,00
Omistusasuntolainat ²⁾ <i>Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (204/1996)</i>	2 039 757 814,09	2 105 497 430,12	-65 739 616,03	2 700 000 000,00
Takaukset yhteensä	15 340 889 171,07	14 502 355 476,30	838 533 694,77	17 877 726 962,56

1) Vuonna 2019 sai asunto-osakeyhtiöalojen perusrakennuslainojen valtiontakauksesta annetun lain (941/2014) mukaisia lainoja hyväksyä takauslaimoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä oli yhteensä enintään 100 000 000 euroa.

2) Omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain (204/1996) mukaiset valtiontakaukset eivät saa ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää. Valtionvastuiden kokonaismäärä sai vapaarahoitteisissa ja asp-lainoissa olla yhteensä enintään 2 700 000 000 euroa vuoden 2019 lopussa.

Voimassa olevat takuut ja takuiden käytettävissä oleva enimmäismäärä

Ei esitettävää tietoa

Voimassa olevat takaukset ja takuut valuuttoittain

Valuutta	Vasta-arvo	Jakauma	Tilinpäätöspäivän kurssi
	€	%	€
Euro	15 340 889 171,07	100,0	1,0000
Yhteensä	15 340 889 171,07	100,0	

Muut monivuotiset vastuut

Muut sopimukset ja sitoumukset	Menot 2019	Rahatarve 2020	Rahatarve 2021	Rahatarve 2022	Rahatarve myöhemmin	Rahatarve yhteensä
Korkotukilainat	3 066 473,94	3 054 700,00	2 590 500,00	2 032 500,00	0,00	7 677 700,00
Yhteensä	3 066 473,94	3 054 700,00	2 590 500,00	2 032 500,00	0,00	7 677 700,00

Rahaston tilinpäätöksen liite 11: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältyviä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 12: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältyvättömiä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 13: Velan muutokset

Valtion rahastolla ei ole liitteellä esitettävää.

Rahaston tilinpäätöksen liite 14: Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Valtion rahastolla ei ole liitteellä esitettävää.

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.1: Valtion asuntorahaston oman pääoman muutokset

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 15.1: Valtion asuntorahaston oman pääoman muutokset

OMA PÄÄOMA	2019	2018
Rahaston pääoma	4 599 817 695,29	4 611 817 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos		
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	1 726 948 905,34	1 753 508 696,14
Edellisen tilikauden voitto	-80 712 669,62	-26 559 790,80
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	1 646 236 235,72	1 726 948 905,34
Talousarviosiirto	-78 250 000,00	-12 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujaama	-118 750 373,18	-80 712 669,62
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 049 053 557,83	6 246 053 931,01

Valtion asuntorahaston pääoma, määrältään 4.599.817.695,29 eur koostuu rahaston perustamisen yhteydessä vuonna 1990 siirtyneistä asuntolainasaamisista 4.859.438.984,35 eur (peruspääoma) ja vuosina 1990-1993 rahastoon tehdyistä talousarviosiirroista 1.349.878.710,94 eur.

Rahaston omasta pääomasta on vähennetty tehtyjä talousarviosiirtoja yhteensä 1.687.750.000,00 eur vuosilta 2005-2019.

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

Valtion asuntorahaston korollinen pääoma 31.12.2019 oli 4.699.174.846,89 eur ja koroton pääoma 1.349.878.710,94 eur.

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.2: Lainoitustoiminnan kannattavuus

Aravalainojen osalta lainoitustoiminnan kannattavuus kun rahoitustoiminnan kulujen osalta on otettu huomioon myös lainoihin sitoutuneen oman pääoman laskennallinen korkokustannus. Laskennallisena korkokustannuksena vuoden alun aravalainakannalle on käytetty valtiokonttorin laskemaa valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta vuodelle 2019, joka oli 0,2 %.

	1.1.2018-31.12.2019
Rahoitustuotot	27 734 409,50
Aravalainoihin liittyvät rahoituskulut	3 060 994,29
Rahoituskate	24 673 415,21
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	-8 304 576,08
Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus	16 368 839,13

6. ALLEKIRJOITUKSET JA EHDOTUS TILIKAUDEN ALIJÄÄMÄN KATTAMISESTA

Rahaston johtokunta hyväksyy ja allekirjoittaa rahaston tilinpäätöksen ja tekee ehdotuksen ylijäämän käyttämisestä tai alijäämä kattamisesta rahaston varoista.

Valtioneuvosto on asettanut Valtion asuntorahaston johtokunnan toimikaudelle 1.11.2018 – 31.10.2022.

Johtokunnan kokoonpano on seuraava:

Puheenjohtaja
Timo Reina

Varapuheenjohtaja
Mari Vaattovaara

Jäsenet
Timo Heinonen
Petri Honkonen
Jouni Hynynen
Lauri Lehtoruusu
Hanna Markkula-Kivisilta
Riitta Myller
Matti Rautiola
Kirsi Varhila (myönnetty ero johtokunnasta 1.2.2020 alkaen)

Ympäristöministeriö on 7.12.2017 tekemällään päätöksellä määrännyt JHT, KHT Juha Huuskonen ja JHT, KHT Mikko Luoma KPMG Julkistarkastus Oy:stä (aiemmin PwC Julkistarkastus Oy) Valtion asuntorahaston tilintarkastajiksi vuosiksi 2018–2019.

Johtokunta ehdottaa, että rahaston alijäämä vuodelta 2019 katetaan omasta pääomasta.

Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2020.



Timo Reina



Timo Heinonen



Jouni Hynynen



Hanna Markkula-Kivisilta



Matti Rautiola

Mari Vaattovaara



Petri Honkonen



Lauri Lehtoruusu



Riitta Myller

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpito-tavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki 28. päivänä helmikuuta 2020



JHT, KHT Juha Huuskonen



JHT, KHT Mikko Luoma