

Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2020

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 2020 lainoitus ja sen kohdentuminen.....	5
1.2.2. Rahaston varoista myönnetty avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus	6
1.2.3. Omistusasunto- ja yhteisölainojen valtiontakaukset.....	7
1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta	8
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 kehittämiskeskus (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 2020 oli rahaston 31. toimintavuosi.

1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 29,3 miljoonaa euroa (31,7 milj. euroa vuonna 2019). Rahoitustuottoja pienensi aravalainakannan pienentyminen ja aravalainojen koron aleneminen.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 4,9 miljoonaa euroa (3,2 milj. euroa vuonna 2019).

Rahoituksen ylijäämäksi muodostui 24,3 miljoonaa euroa (28,5 milj. euroa vuonna 2019). 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 2020 laskelmissa käytettävä korkokustannus oli 0,0 %. Tätä korkoa käyttäen rahoituskustannusta aravalainoituksen omalle pääomalle ei synny. Kun tämän lisäksi aravalainoista aiheutuvat luottotappiot ja lainojen anteeksiannot otetaan huomioon, niin aravalainoituksen ylijäämä oli 19,9 miljoonaa euroa (vuonna 2019 ylijäämä oli 16,4 milj. euroa).

Rahastosta maksetut avustukset ja korkotuet

Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 129,3 miljoonaa euroa (147,6 milj. euroa vuonna 2019).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 2,7 miljoonaa euroa (3,1 milj. euroa vuonna 2019). Suurimmassa osassa lainoja on omavastuukorko ja niille ei makseta nykyisellä korkotasolla lainkaan korkotukea.

Avustuksia maksettiin yhteensä 126,6 miljoonaa euroa (144,5 milj. euroa vuonna 2019). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 71,3 miljoonaa euroa (65,5 milj. euroa vuonna 2019). Kyseessä olevia avustuksia maksetaan vaiheittain hankkeiden etenemisen mukaan tai niiden valmistumisen jälkeen.

Tulot valtiontakauksista ja niihin liittyvät korvaukset

Uusia takauksia otettiin yhteensä 13 200 (14 640 vuonna 2019) luottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 4,5 miljoonaa euroa (4,0 milj. euroa vuonna 2019). Omistusasuntolainojen takauksista kertyi 3,4 milj. euroa ja takauslainoitettujen vuokratalojen valtiontakauksista kertyi 1,1 milj. euroa. Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,51 miljoonaa euroa (0,19 milj. euroa vuonna 2019). Takauskorvauksista 0,32 miljoonaa liittyi omistusasuntolainojen valtiontakauksiin.

Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 4,9 milj. euroa (3,2 milj. euroa vuonna 2019)

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 0,1 milj. euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2019).

Vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 4,9 milj. euroa (3,1 milj. euroa v. 2019).

Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 105,2 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 118,8 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä pieneni siirtotalouden menojen pienenemisen seurauksena.

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2020 oli 5 937,8 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 111,2 miljoonaa euroa.

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 2 358,2 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 2 691,1 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston oman pääoman määrä oli 5 937,8 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 105,2 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 6,0 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 111,2 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

Uudet korkotuki- ja takauslainat

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 1 616 miljoonaa euroa. Pääosa lainoista kohdennettiin Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 61 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 93 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskiporkko lainan alussa oli 0,57 % (0,62 % vuonna 2019). Hyväksytyissä uusissa pitkän korkotuen lainoissa perusomavastuukorko on 1,7 %. Asumisoikeustalolainoissa ja lyhyen korkotuen vuokratalolainoissa perusomavastuukorko on 2,5 %.

Takauslainoja uusien vuokratalojen rakentamiseen hyväksyttiin 83 miljoonaa euroa.

1.1.3. Kehitysnäkymiä

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 3 239 miljoonaa euroa. Aravalainojen lainaehdojen mukaiset lyhennykset ovat 401 miljoonaa euroa vuonna 2021. Lyhennyksiä kuitenkin kertyy tätä enemmän, koska lainoja maksetaan ennenaikaisesti takaisin muun muassa liittyen rajoituksista vapauttamisiin. Korkotuloja arvioidaan kertyvän 22 miljoonaa euroa. Lainaehdojen mukaisista lyhennyksistä ja koroista saatavien tulojen arvioidaan nousevan yhteensä 423 miljoonaa 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 18 370 miljoonaa euroa. Asuntolainoihin liittyvien takauksen määrä oli yhteensä 16 369 miljoonaa euroa, josta vuokra- ja asumisoikeustalolainoihin liittyvä takauskanta oli 14 407 miljoonaa euroa. Korkotukilainakanta kasvaa edelleen lähivuosina ja lainakannan kasvu merkitsee rahastosta tulevaisuudessa maksettavien korkotuki- ja takausvastuiden kasvua.

Korkotukilainoihin liittyvät luottotappiot ovat olleet edelleen pieniä suhteessa lainakantaan. Lainakannan kasvaessa ja yhä suuremman korkotukilainoitettujen kiinteistökannan saavuttaessa peruskorjausiän odotetaan luottotappioriskin kasvavan tulevaisuudessa.

Maksettavien korkotukien toteutuvaan määrään vaikuttaa keskeisesti korkotas. Nykyisellä korkotukilainojen korkotasolla olemassa olevaan lainakantaan liittyvien tulevien korkotukimaksujen yhteismäärän arvioidaan vuosina 2021-2050 olevan 22,9 miljoonaa euroa.

Korkotukimaksut kasvavat selvästi vasta kun lainojen korkotaso ylittää 3,4 %:ia. Vuokralojen 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 vuokralolainoissa omavastuukorko on 1,7 %, asumisoikeustalolainoissa ja lyhyen korkotuen vuokralolainoissa 2,5 %. Jos kaikkien nykyisten lainojen korko olisi vuosina 2021-2050 koko ajan 5 %, niin nykyiseen lainakantaan liittyvien korkotukimaksujen yhteismäärä samalla ajan jaksolla olisi 2 616 miljoonaa euroa. Tästä 175 miljoonaa on omistusasumisen korkotukia (ASP-lainat ja asunto-osakeyhtiöalojen korkotukilainat).

Viime vuosien avustuksien valtuuksien käytön ja tämän vuoden käytettävissä olevien avustusvaltuuksien perusteella avustusmaksujen menot kasvavat kuluvana vuonna selvästi viime vuoteen verrattuna. Rahaston tulos tulee olemaan edelleen selvästi alijäämäinen.

Valtion talousarviossa vuodelle 2021 päätettiin 2,5 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

1.2.1. Vuoden 2020 lainoitus ja sen kohdentuminen

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

Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 1 750 miljoonaa euroa (varsinainen talousarvio 1 410 milj. euroa ja 4. lisätalousarviossa osoitettu lisävaltuus 340 milj. euroa) Takauslainavaltuus oli 285 miljoonaa euroa.

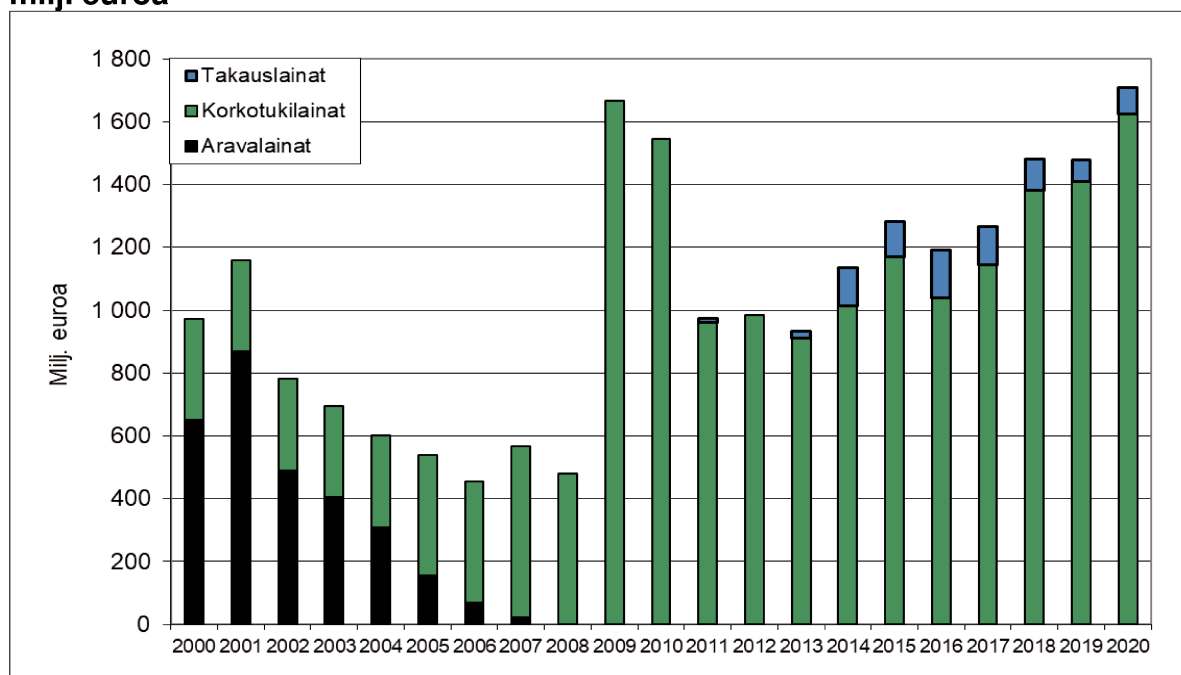
Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 8 767 asunnolle uustuotantokohteissa ja 2 442 asunnolle peruskorjauskohteissa. Hankintalainoille tehtiin 19 asunnolle päätökset.

Takauslainapäätökset tehtiin 492 asunnolle.

Taulukko 1. Valtuuksien käyttö, milj. euroa

	2018	2019	2020
Korkotukilainavaltuus	1 410	1 410	1 750
Valtuutta käytettiin	1 383	1 409	1 616
Valtuuden käyttö (%)	98 %	100 %	92 %
Takauslainavaltuus	285	285	285
Valtuutta käytettiin	97	69	83
Valtuuden käyttö (%)	34 %	24 %	29 %

Kuvio 1. Uudet arava-, korkotuki ja takauslainat vuosina 2000 - 2020, milj. euroa



Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainoja koskevan käyttösuunnitelman sekä ARAn ja ympäristöministeriön solmiman tulos-sopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa ARA-tuotannosta kohdentui kasvukeskuksiin. Helsingin MAL-seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 61 % ja suurimpien kasvukeskusten osuus oli yhteensä 93 %.

1.2.2. Rahaston varoista myönnettyt 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 tervehdyttämisyavustuksista ja lainojen anteeksiannosta purettavien asuntojen osalta ja luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa ja vuoden 2020 aikana annetuissa lisätalousarvioissa oikeutettiin vuonna 2020 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 237,2 miljoonaa euroa (177,6 milj. euroa vuonna 2019). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 170.0 miljoonaa euroa (147,4 milj. euroa vuonna 2019).

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

	2018		2019		2020	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Erityisryhmien investointiavustukset	104,0	72,8	103,0	83,0	90,0	60,8
Korjausavustukset	20,0	12,7	20,0	17,9	23,6	17,0
Energiatehokkuusavustukset					40,0	26,2
Uustuotannon käynnistysavustukset (MAL-kunnat)	20,0	20,0	20,0	20,0	38,0	37,0
Uustuotannon käynnistysavustukset (muut kunnat)					2,0	0,7
Avustukset ARA-talojen korjaamiseksi ikääntyneille					5,0	0,1
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	3,0	2,7	7,0	3,1	7,0	4,0
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	2,0	0,02	3,0	1,4	3,0	0,0
Tervehdyttämisavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	0,2	2,6	0,5	2,6	0,8
Purkuavustus	3,0	3,0	5,0	4,6	8,0	5,6
Avustukset käyttötarkoituksen muutokseen					1,0	1,0
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8
Kehittämisraha	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Avustukset osuuskuntahankkeisiin			0,4	0,4	0,4	0,4
Yhteensä	171,2	128,0	177,6	147,4	237,2	170,0

1.2.3. Omistusasunto- ja yhteisölainojen 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. Lisäksi Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus hyväksyy vuokratalojen rakentamisen takauslainoja. Takauksista peritään takausmaksu, joka on 0,5 % takauslainan määrästä. Yhteisöille myönnettävistä korkotukilainoista ei peritä takausmaksua. Takausmaksut kertyvät rahoitustuottoina rahastoon ja rahastosta maksetaan pankeille niihin liittyvät takaukskorvaukset.

Uusia takauksia otettiin yhteensä 13 200 (14 640 vuonna 2019) luottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 4,5 miljoonaa euroa (4,0 milj. euroa vuonna 2019). Omistusasuntolainojen takauksista kertyi 3,4 milj. euroa ja vuokratalojen valtiontakauksista 1,1 milj. euroa. Takaukskorvauksia maksettiin yhteensä 0,51 miljoonaa euroa (0,19 milj. euroa vuonna 2019). Takaukskorvauksista 0,32 miljoonaa liittyi omistusasuntolainojen valtiontakauksiin.

Omistusasuntolainojen takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 167,1 miljoonaa euroa. Takaukskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 6,1 miljoonaa euroa, joka on 3,7 % kerätyistä takausmaksuista. Osa maksetuista takaukskorvauksista on saatu perittyä takaisin kotitalouksilta.

1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen oli vuoden alussa 2 358 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 2 691 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 takauksentaan liittyvä riskienhallinta ja valtiolle syntyvien luottotappioiden minimointi.

Vuonna 2020 aravalainakannan hallinnoinnissa korostuivat edelleen vuokrataloyhteisöjen maksuongelmat ja kasvaneet tarpeet ongelmaluottoasiakkaiden rahoitusjärjestelyihin ja muihin tervehdyttämistoimiin. 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 tervehdyttämistoimi- ja rahoitusjärjestelyratkaisut, joilla minimoidaan valtion luottotappioriski ja samalla pyritään turvaamaan elinkelpoisten vuokrataloyhteisöjen toiminnan jatkuminen.

Tervehdyttämistoimiratkaisuissa 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 2020 aikana asetettiin konkurssiin kahdeksan vuokrataloyhteisöä, joiden lainavastuut ovat noin 7,7 miljoonaa euroa. Yhteensä 14 yhteisön osalta konkurssimenettely on kesken. Yhdentoista yhteisön osalta vakuuskiinteistöt on realisoitu. Vuonna 2019 asetettiin konkurssiin kolme vuokrataloyhteisöä, joiden lainavastuut olivat noin 2,2 miljoonaa euroa. Kahden yhteisön vakuuksien realisointimenettely toteutui vuoden 2020 aikana, yhden osalta realisointi toteutui jo vuonna 2019. 11,5 miljoonan euron vastuukokonaisuuden osalta konkurssimenettelyt ovat vielä kesken.

Kuusi yhteisöä on tällä hetkellä selvitystilassa. Selvitystilassa olevien yhteisöjen lainavastuut ovat noin 0,1 miljoonaa euroa ja takausvastuut noin 30,8 miljoonaa euroa.

Vapaaehtoisessa velkasaneerauksessa oli vuoden 2020 lopussa 52 yhteisöä 36 kunnassa. Saneerauslainojen pääoma on yhteensä noin 70 miljoonaa euroa.

Valtiokonttori on valvonut vuoden aikana valtiovelkojan roolissa valtion etua 26 sulautumistapauksessa, joissa sulautumisiin osallisia yhteisöjä on ollut kaikkiaan 49 kappaletta. Jakautumismenettelyitä on ollut valvottavana seitsemän, joissa jakautumissuunnitelmien mukaan seitsemän yhtiötä jakautui 46 eri yhtiöksi.

Yksityishenkilöiden asuntolainojen valtioneuvoston takauskanta laski vuoden 2020 aikana lievästi. Valtiokonttori käsitteli vuoden 2020 aikana 28 takauskorvaushakemusta, joiden perusteella maksettiin korvauksia 324 696 euroa. Valtiokonttori perii velallisilta takauskorvaussaamisia, joiden määrä oli vuoden lopussa 2,9 miljoonaa euroa. Vuonna 2020 ei tehty tileistä poistoja takauskorvaussaamisten osalta.

Vuonna 2020 nuorten asuntosäästäjien ASP-lainajärjestelmän mukaisten uusien talletustilien määrä pankeissa kasvoi. Uusia tilejä avattiin 37 756 kappaletta. Pankeissa olevien ASP-tilien kokonaislukumäärä oli vuoden 2020 lopussa 164 155 kappaletta, jossa oli kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 4,1 prosenttia. ASP-lainakanta kasvoi 4,1 miljardista eurosta 4,5 miljardiin euroon. Yksityishenkilöiden valtioneuvoston takauksiin 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 käsittävän 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 valmisti 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. Koronaepidemian vuoksi alueseminaareja ei voitu järjestää. Joensuussa toukokuussa 2020 järjestettäväksi sovittu alueseminaari peruttiin.

ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokraloyhtiöiden toimintaa ja tuoton tuloutusta. Valvonnan lisäksi ARA tekee myös riskienhallinnan kannalta tärkeää kiinteistönpidon kehittämiseen liittyvää ohjausta. Asuntokannan kehittämisen ja riskienhallinnan näkökulmasta tehtiin yhteensä 9 ohjauskäyntiä.

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista (sisältää purkuluvan perusteella vapautetut) yhteensä 4 063 asuntoa (5 422 asuntoa vuonna 2019). Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 21 miljoonaa euroa.

1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille

Valtiokonttorin lainaehtoihin 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 purkuavustusta, 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 2020 aikana 119 lainahtomuutoksiin liittyvää hakemusta. Lainahtomuutoksiin liittyviä päätöksiä tehtiin 89 lainaan liittyen. Tervehdyttämisavustuksia haettiin 63 lainaan.

Akordeja haettiin vuoden 2020 aikana 15 kappaletta ja akordipäätöksiä tehtiin 19 kappaletta. Rajoitusakordeja myönnettiin 0 euroa ja purkuakordeja 3,96 miljoonaa euroa. Tervehdyttämisavustuksia myönnettiin vuoden 2020 aikana 766 000 euroa.

Päätökset hyväksytyistä tervehdyttämistoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

Taulukko 4. Tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville taloille

	2016	2017	2018	2019	2020
Tervehdyttämisavustukset (milj.euroa)					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	1	3	3	6	6
Lainojen pääoma (milj.euroa)	9,6	4,3	5,7	11,5	22,4
Avustusten määrä (milj. euroa)	0,21	0,42	0,16	0,51	0,8
Hylätyt hakemukset (lkm)	3	2	3	5	7
Lainaehtomuutokset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	4	5	10	15	21
- joihin sisältyi lainoja (lkm)	35	41	32	28	88
Lainojen pääoma (milj.euroa)	15,4	7,6	8,1	6,1	48,2
Alennettu korko lainoissa (%)	- *)		2	-	-
Hylätyt hakemukset (lkm)	3	4	1	1	1
Viivästyskorkohelpotukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	5	9	13	7	11
Helpotusten määrä (milj. euroa)	0,14	0,36	0,53	0,33	0,6
Hylätyt hakemukset (lkm)	1	2	0	2	2
Vuosimaksun alentaminen					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	0	0	0	0	0
- joihin sisältyi lainoja (lkm)	0	0	0	0	0
Lainojen pääoma (milj.euroa)	0	0	0	0	0
Alentamisen määrä (milj. euroa)	0	0	0	0	0
Hylätyt hakemukset (lkm)	0	0	0	0	0
Purkuakordit					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	2	2	15	12	13
Akordin määrä (milj. euroa)	0,52	0,37	2,67	3,07	4,0
Hylätyt hakemukset (lkm)	1	1	0	4	1
Purkuavustukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	9	25	27	50	51
Avustuksen määrä (milj. euroa)	0,5	2	3	4,6	5,6
Rajoitusakordit					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	5	3	1	3	0
Akordin määrä (milj. euroa)	0,60	1,00	0,02	1,36	0
Hylätyt hakemukset (lkm)	4	2	2	0	5
Käynnistetyt vapaaehtoiset yrityssaneeraukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	0	1	1	1	0
Lainansaajien aravalainojen pääoma (milj.	0,0	1,1	3,8	9,2	0
Vap.eht. yrityssaneerausten tarkistukset					
Lainansaajat (lkm)	9	2	14	13	4

*) Lainaehtomuutoslainojen korkoja ei ole alennettu (keskikorko 1,34 %).

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 31.12.2020 oli yhteensä 51,0 miljoonaa euroa (vuoden 2019 tilinpäätöksen mukaan 46,3 milj. euroa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 1,6 % aravalainakannasta. Maksamatta olevia korkoja ja lyhennyksiä vuoden lopussa oli yhteensä 12,4 miljoonaa euroa (9,1 milj. euroa vuoden 2019 lopussa).

Lisäksi omistusasuntolainojen takaukskorvausten takaisinperintään liittyen on erääntyneitä saatavia yhteensä 3,0 milj. euroa (2,8 miljoonaa euroa vuoden 2019 lopussa)

1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 4 938 085,20 euroa (3 220 079,67 euroa vuonna 2019)

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 50 962,01 euroa (159 085,38 euroa vuonna 2019).

Aravalainoista kirjattiin uusia luottotappioita 7 239,68 euroa (3 575,18 euroa luottotappioiden vähennyksiä vuonna 2019).

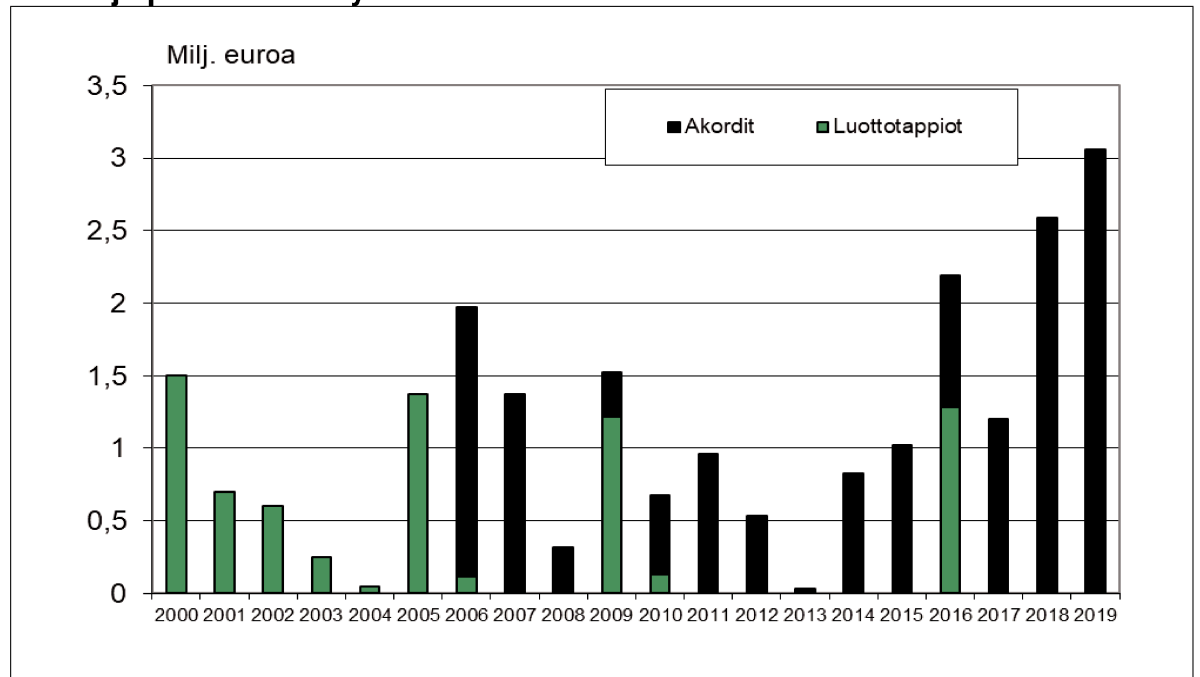
Rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 4 887 123,19 euroa (3 060 994,29 euroa v. 2019).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei aiheutunut takaustappioita (0 euroa v. 2019).

Akordeja ja luottotappioita vuokra- ja asumisoikeustalojen osalta on kirjattu 2000-luvulla yhteensä 28,3 miljoonaa euroa.

Vuonna 2020 omistusasuntolainojen takaukskorvauksista kirjattiin tappioiksi 45 483,80 (162 660,56 euroa vuonna 2019).

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

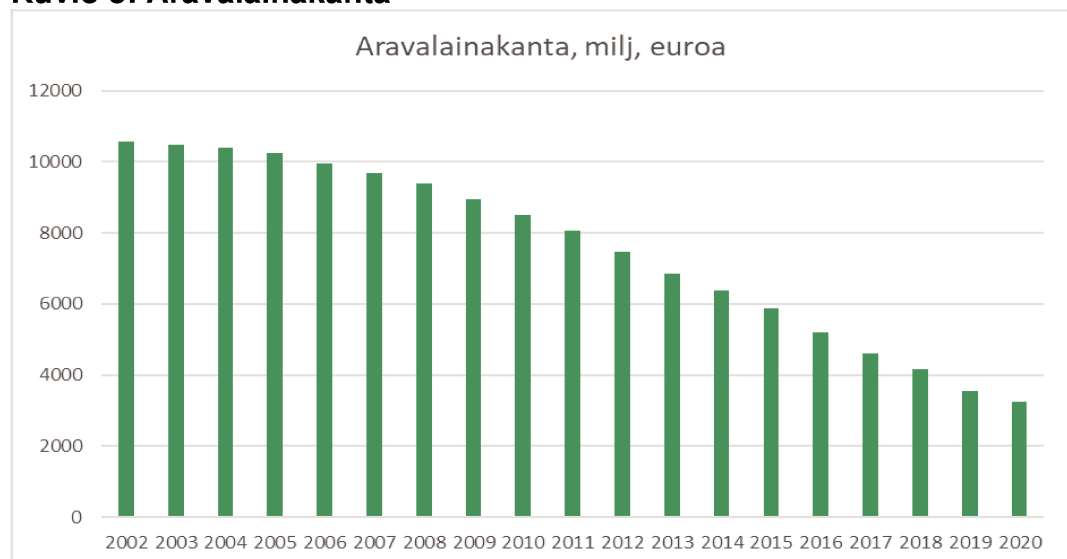


1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

Aravalainat

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 3 238,7 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asu-
misoikeustaloihin liittyviä lainoja oli 3 238,6 miljoonaa euroa ja henkilökohtai-
sia aravalainoja oli 0,1 miljoonaa euroa.

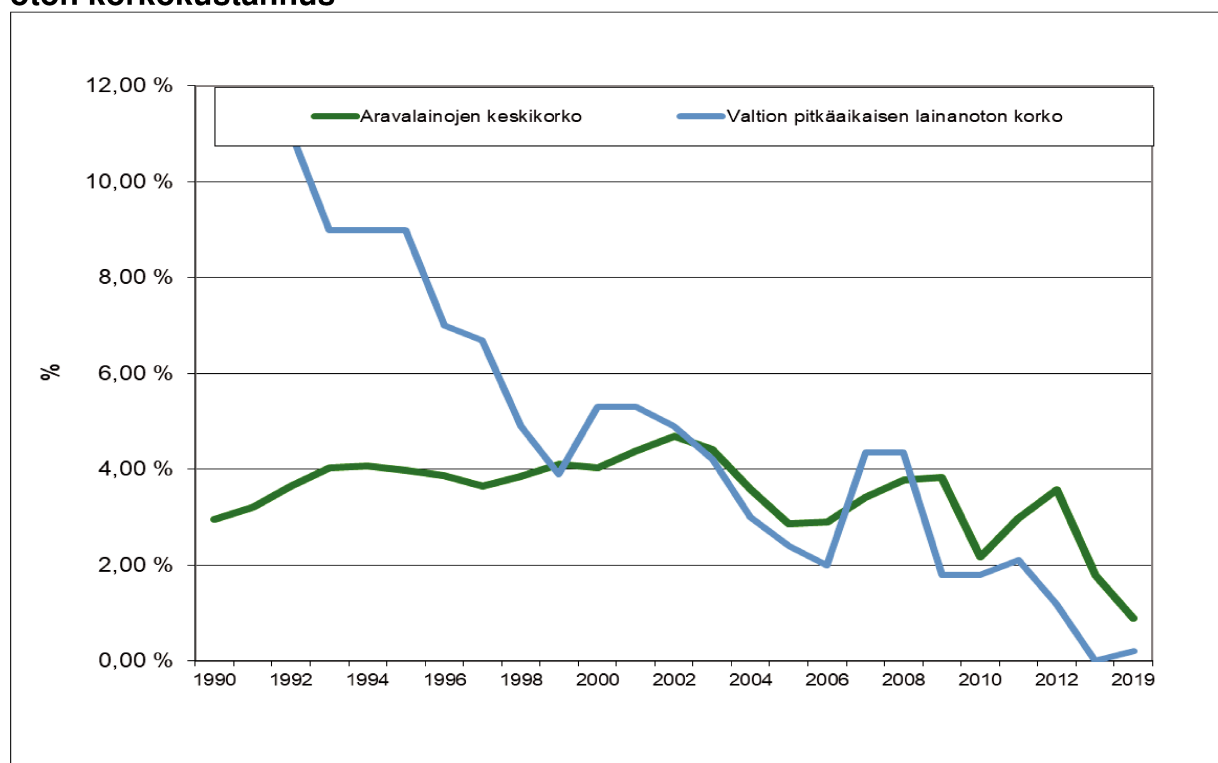
Kuvio 3: Aravalainakanta



Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 443,2 miljoonaa euroa (470,4 milj. euroa vuonna 2019). Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi maksettiin lainoja takaisin ennen aikaisesta ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 32,2 miljoonaa euroa (59,7 milj. euroa vuonna 2019). Vuonna 2020 aravalainoja ei konvertoitu pankkilainoiksi valtion takauksella (0 euroa vuonna 2019).

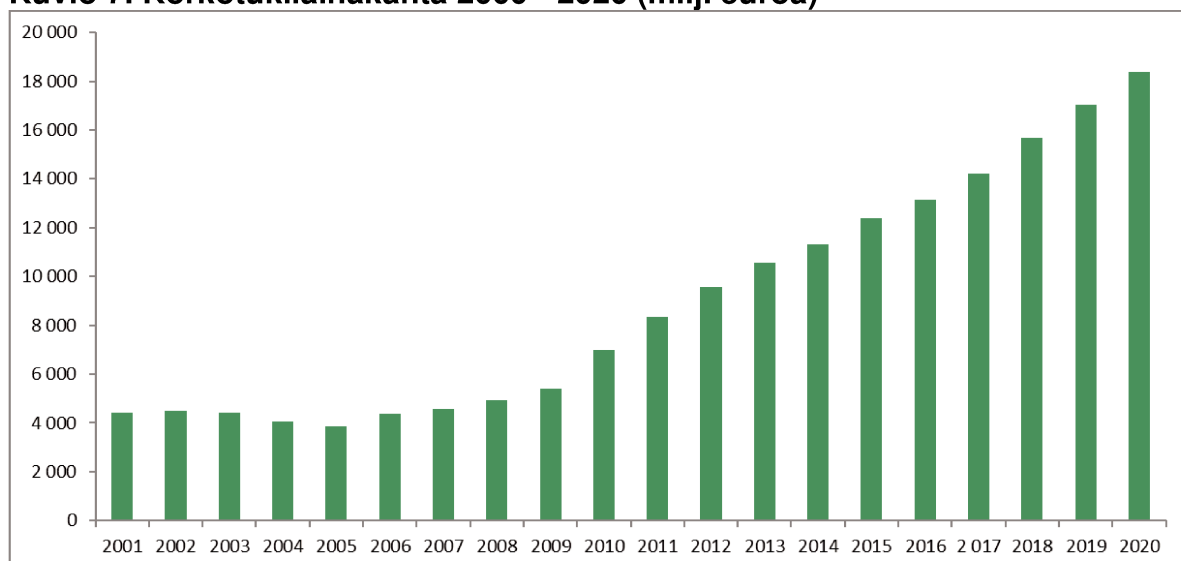
Aravalainakannan keskipörssi (saatujen korkomaksujen määrä suhteessa lainakantaan) vuonna 2020 oli 0,70 % (0,89 % vuonna 2019).

Kuvio 4. Aravalainojen keskipörssi ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus



Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 18 370 miljoonaa euroa (17 022 miljoonaa euroa vuonna 2019). Lainakanta kasvoi 1 344 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntoyhteisöjen korkotukilainakanta oli 13 876 miljoonaa euroa ja se kasvoi 1 051 miljoonaa euroa. ASP-lainojen lainakanta oli 4 494 miljoonaa euroa ja se kasvoi 293 miljoonaa euroa.

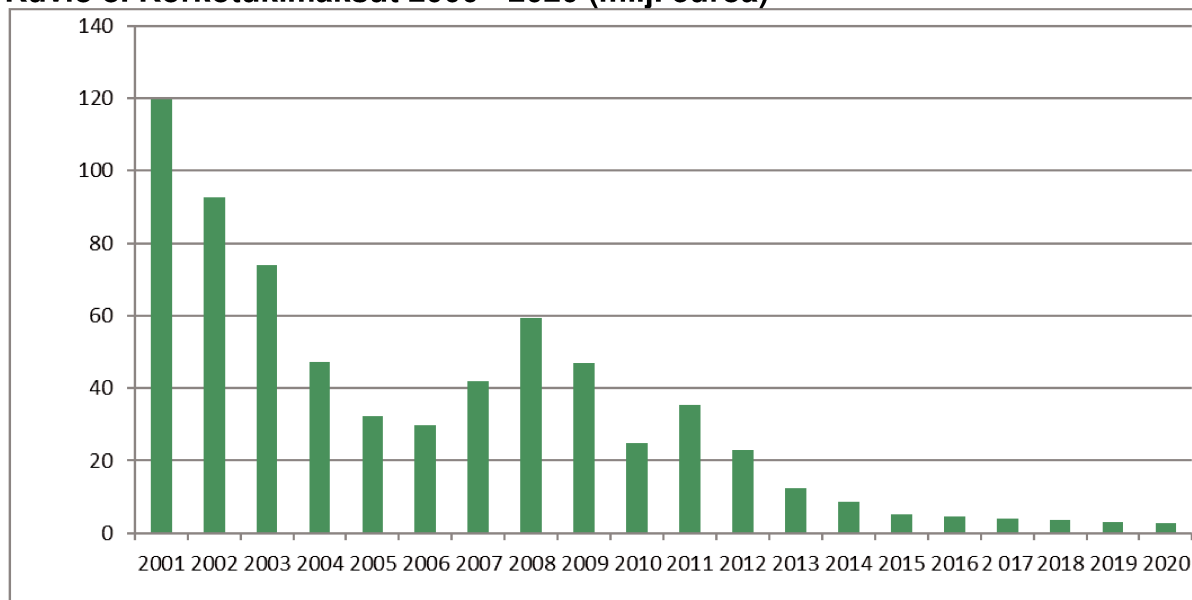
Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000 - 2020 (milj. euroa)

Korkotukilainoista 56 % on vuokratalojen lainoja ja 19 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetäkaus.

Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin ja maksetut korkotuet

	Milj. euroa	%	Milj. euroa	%
Vuokratalolainat	10 268	56 %	2,1	78 %
Asumisoikeustalolainat	3 401	19 %	0	0 %
Asunto-osakeyhtiöt	207	1 %	0,6	22 %
ASP- ja OK-talolainat	4 494	24 %	0	0 %
Yhteensä	18 370	100 %	2,7	100 %

Korkotukimaksujen yhteismäärä oli 2,7 miljoonaa euroa (vuonna 2019 yhteensä 3,1 miljoonaa euroa). Pitkäaikaisten vuokratalojen korkotukilainoille maksettiin korkotukea 1,2 miljoonaa euroa.

Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2020 (milj. euroa)

1.4. Tilinpäätösanalyysi

Valtion asuntorahaston tilinpäätöstiedot ja liitteenä ilmoitettavat tiedot esittää 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, realisoinneista saaduista tuotoista sekä asiakasvarojen ja oikeudenkäyntikulujen tilityksistä. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 1 324,95 euroa (576 583,52 euroa vuonna 2019). Tuottojen pieneneminen johtui siitä, ettei edellisvuoden tapaan luovutuskorvauksista ja realisoinneista kertynyt tuottoja.

Rahaston toimintakulut olivat 120 707,20 euroa (295 229,42 euroa vuonna 2019). Toimintakulut kohdistuivat pääosin asuntoluototuksen saatavien turvaamiseen. 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 29,3 miljoonaa euroa (31,7 milj. euroa vuonna 2019). Rahoitustuottoja pienensi aravalainakannan pientyminen ja aravalainojen koron aleneminen.

Korkotuottoja kertyi 24,6 miljoonaa euroa (27,7 milj. euroa vuonna 2019)

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi rahastoon 3,4 miljoonaa euroa (3,8 milj. euroa vuonna 2019).

Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 1,1 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa vuonna 2019).

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 4,9 miljoonaa euroa (3,2 milj. euroa vuonna 2019).

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 0,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa v. 2019).

Vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 4,9 miljoonaa euroa (3,1 milj. euroa vuonna 2019).

Rahoituksen ylijäämäksi¹ muodostui 24,3 miljoonaa euroa (28,3 milj. euroa vuonna 2019). 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. Siirtotalouden menoja rahastosta maksettiin yhteensä 129,7 miljoonaa euroa (147,6 milj. euroa vuonna 2019).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 2,7 miljoonaa euroa (3,1 milj. euroa vuonna 2019). Suurimmassa osassa lainoja on omavastuukorko ja niille ei makseta nykyisellä korkotasolla lainkaan korkotukea.

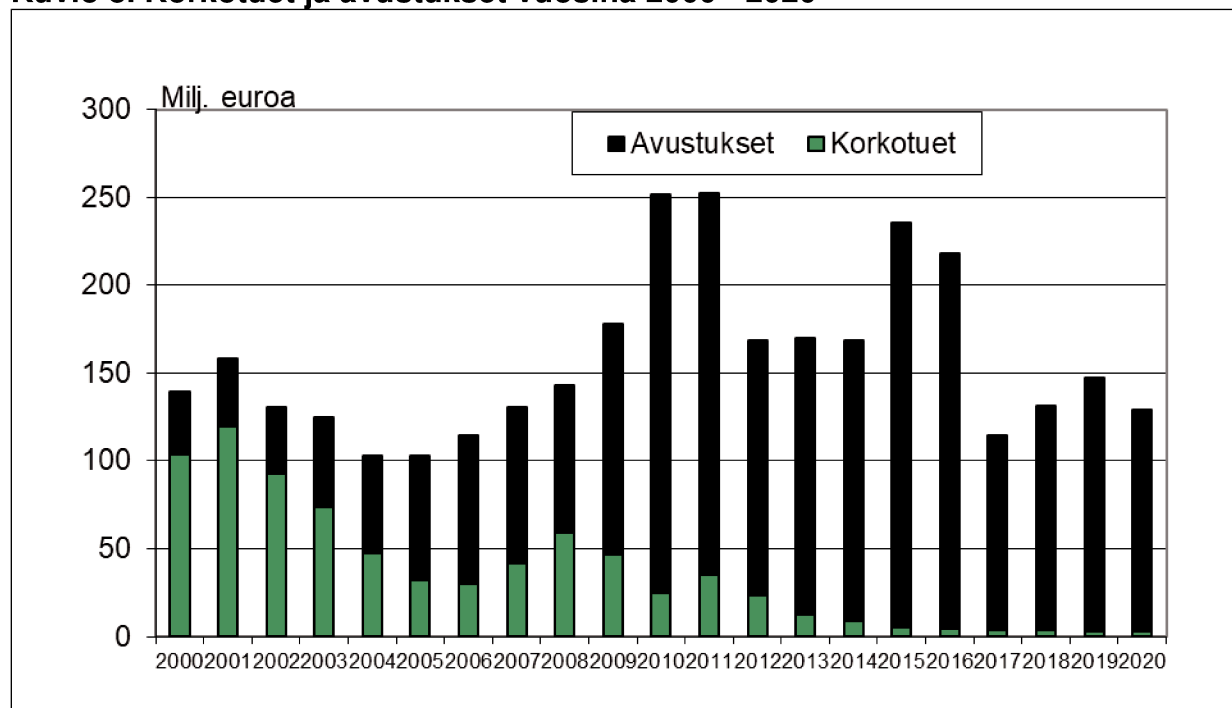
Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 0,32 miljoonaa euroa ja takaisinperintöinä saatiin kotitalouksilta 0,13 miljoonaa euroa.

Avustuksia maksettiin yhteensä 126,6 miljoonaa euroa (144,5 milj. euroa vuonna 2019). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 71,3 miljoonaa euroa (65,5 milj. euroa vuonna 2019). Kyseessä olevia avustuksia maksetaan vaiheittain hankkeiden etenemisen mukaan tai niiden valmistumisen jälkeen.

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.

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

milj. euroa	2018	2019	2020
Korkotukia	3,7	3,1	2,7
Erit. ryhmien investointiavustukset	95,6	65,5	71,3
Käynnistysavustukset	14,1	25,8	17,8
Korjausavustukset	4,2	12,2	14,6
Kunnallistekniikka-avustukset	11,0	12,5	14,7
Energia-avustukset			3,3
A-Kruunu Oy:n pääomitus		24,0	0,0
Muut siirtomenot	2,8	4,5	5,3
Yhteensä	131,5	147,6	129,7

Kuvio 8. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000 - 2020**1.4.1.4. Tilikauden tuotto**

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 105,2 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 118,8 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä pieneni siirtotalouden menojen pienenemisen seurauksena.

1.4.2. Taseen tarkastelu

1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2020 oli 5 937,8 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 111,2 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta laina- ja siirtosaamisten määrä oli 3 246,7 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 444,2 miljoonalla eurolla.

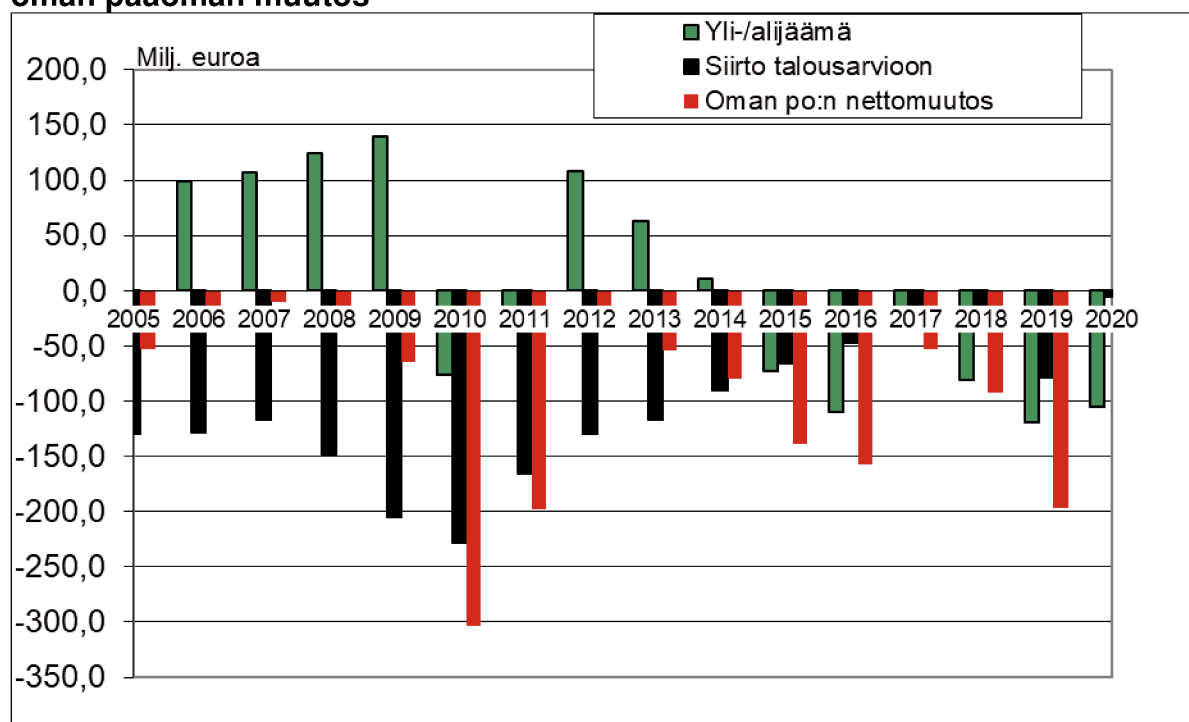
Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 2 358,2 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 2 691,1 miljoonaa euroa.

1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman² määrä oli 5 937,8 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 105,2 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 6,0 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 111,2 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

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



² Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 30,3 miljoonaa euroa (38,3 milj. euroa v. 2019). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,3 miljoonaa euroa vuonna 2019).

Siirtotalouden menot avustuksien, korkotukien ja takauskorvausten maksuista olivat 129,7 miljoonaa euroa (147,6 milj. euroa v. 2019).

Investointien osalta annettuja lainoja oli koostuen luottotappioista ja akordeista yhteensä 4,9 miljoonaa euroa (3,2 milj. euroa v. 2019) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 443,2 miljoonaa euroa (470,4 milj. euroa v. 2019).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 6,0 miljoonaa euroa (78,25 milj. euroa v. 2019).

Likvidit varat vuoden lopussa olivat 2 691 miljoonaa euroa (2 358 milj. euroa v. 2019).

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 katta-

vasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukien sekä valtion takauksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita.

ARAn ja Valtiokonttorin tavoitteena on toimia aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Tavoitteena on ollut vaikuttaa vuokratotaloyhtiöihin siten, että ne toimisivat ennakoivasti ja aktiivisesti niin, ettei asuntoja jäisi tyhjilleen ja aiheuttaisi taloudellisia vaikeuksia yhtiöille. Koronaepidemian vuoksi alueseminaareja ei voitu järjestää. Joensuussa toukokuussa 2020 järjestettäväksi sovittu alueseminaari peruttiin.

Asuntokannan kehittämisen ja riskienhallinnan näkökulmasta tehtiin yhteensä 9 ohjauskäyntiä. Kiinteistönpidossa on ohjattu salkuttamaan kiinteistökantaa ja ennakoimaan sekä 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 tukipäätöksiä. Osaan lainoitettavista kohteista ARA vaatii kunnan takauksen.

2. TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2020		1.1. - 31.12.2019	
TOIMINNAN TUOTOT				
Muut toiminnan tuotot		1 324,95		576 583,52
TOIMINNAN KULUT				
Palvelujen ostot	114 636,94		242 519,00	
Muut kulut	<u>6 070,26</u>	<u>-120 707,20</u>	<u>52 710,42</u>	<u>-295 229,42</u>
JÄÄMÄ I		-119 382,25		281 354,10
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	29 271 944,66		31 741 995,39	
Rahoituskulut	<u>-4 938 085,20</u>	<u>24 333 859,46</u>	<u>-3 220 079,67</u>	<u>28 521 915,72</u>
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot		244 182,55		0,00
JÄÄMÄ II		24 458 659,76		28 803 269,82
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Paikallishallinnolle	15 474 196,52		13 222 432,27	
Elinkeinoelämälle	16 643 892,90		36 959 610,87	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	92 774 322,20		94 674 681,69	
Kotitalouksille	4 402 796,00		2 749 749,07	
Muut siirtotalouden kulut	<u>379 946,47</u>	<u>-129 675 154,09</u>	<u>-52 830,90</u>	<u>-147 553 643,00</u>
JÄÄMÄ III		-105 216 494,33		-118 750 373,18
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-105 216 494,33</u>		<u>-118 750 373,18</u>

3. TASE

VASTAAVAA	31.12.2020		31.12.2019	
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET				
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET				
Lainasaamiset		2 836 961 776,57		3 261 975 617,35
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ		2 836 961 776,57		3 261 975 617,35
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Euromääräiset lainasaamiset	401 764 915,90		419 906 004,20	
Siirtosaamiset	<u>7 970 059,02</u>	409 734 974,92	<u>8 979 965,64</u>	428 885 969,84
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT				
Yhdystilisaatava valtiolta		<u>2 691 140 312,01</u>		<u>2 358 191 970,64</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		3 100 875 286,93		2 787 077 940,48
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>5 937 837 063,50</u>		<u>6 049 053 557,83</u>
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Rahaston pääoma	4 521 567 695,29		4 599 817 695,29	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 527 485 862,54		1 646 236 235,72	
Talousarviosiirrot	-6 000 000,00		-78 250 000,00	
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-105 216 494,33</u>	5 937 837 063,50	<u>-118 750 373,18</u>	6 049 053 557,83
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		5 937 837 063,50		6 049 053 557,83
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>5 937 837 063,50</u>		<u>6 049 053 557,83</u>

4. RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
OMA TOIMINTA		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	1 324,95	576 583,52
Korkotulot ja voiton tuloutukset	30 281 851,28	37 679 348,07
Satunnaiset tuotot	244 182,55	0,00
Muut menot	-120 707,20	-295 229,42
OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA	30 406 651,58	37 960 702,17
SIIRTOTALOUS		
Tulonsiirrot paikallishallinnolle	-15 474 196,52	-13 222 432,27
Tulonsiirrot elinkeinoelämälle	-16 643 892,90	-36 959 610,87
Tulonsiirrot kotitalouksille	-4 402 796,00	-2 749 749,07
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-92 774 322,20	-94 674 681,69
Muut siirtotalouden kulut	-379 946,47	52 830,90
SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA	-129 675 154,09	-147 553 643,00
INVESTOINNIT		
Annetut lainat *	-4 938 085,20	-3 220 079,67
Annettujen lainojen takaisinmaksut	443 154 929,08	470 406 416,60
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	438 216 843,88	467 186 336,93
RAHOITUS		
Oman pääoman muutos	-6 000 000,00	-78 250 000,00
Velan muutos	0,00	-521,16
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-6 000 000,00	-78 250 521,16
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	332 948 341,37	279 342 874,94
LIKVIDIT VARAT 1.1.	2 358 191 970,64	2 078 849 095,70
LIKVIDIT VARAT 31.12.	2 691 140 312,01	2 358 191 970,64

* = 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 saamisia eikä velkoja.

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

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

Valtion asuntorahaston varoista myönnetty 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 myöntämivuoden jälkeen, yleensä jälkikäteen tai vaiheittain rakentamisen tai korjaamisen edistymisen mukaan. Akordit kirjataan tileistä poistetuiksi sen jälkeen kun lainan loppuosasta on saatu suoritus.

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

A-Kruunun pääomitus 24 000 000 euroa kirjattiin vuonna 2019 tuloslaskelman Siirtotalouden menoihin. Se olisi tullut kuitenkin kirjata taseen oman pääoman erään talousarviosiirrot. Sen jälkeen A-Kruunun omistajaohjauksesta vastaavan ympäristöministeriön olisi tullut kirjata erä omassa tilinpäätöksessään sijoituksena tilille Muut oman pääoman ehtoiset sijoitukset. Kirjauksella ei ole ollut kuitenkaan merkitystä rahaston oman pääoman määrään.

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

Tiedot ovat vertailukelpoisia vuoteen 2019. Kohdassa 4 ilmoitettu A-Kruunun pääomitus on mukana tilinpäätöksessä vuoden 2019 Siirtotalouden menoissa.

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

Ei tilinpäätösvouden jälkeisiä tapahtumia, joita ei ole ilmoitettu toimintakertomuksessa.

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

Vuoden 2020 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 valuutus	Valtuuden käytön toteuma vuonna 2020	% valtuudesta
Korkotukilainat			
Korkotukilainat	1 750 000 000	1 616 046 720	92 %
Takauslainat			
Takauslainat vuokratalojen rakentamisen	285 000 000	83 147 763	29 %
Takauslainat as.oy talojen perusparantamiseen	100 000 000	370 000	0 %
Takauslainat aravalainan takaisinmaksuun	1 000 000 000	0	0 %
Omistusasuntolainojen takausvastuun enimmäismäärä	2 600 000 000	1 961 918 381	75 %
Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit			
Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset	10 000	0	0 %
Purku- ja rajoitusakordit yhteensä	10 000 000	3 963 000	40 %
-josta rajoitusakordien enimmäismäärä	2 000 000	0	0 %
Avustukset			
Erityisryhmien investointiavustukset	90 000 000	60 807 379	68 %
Energiatehokkuusavustukset	40 000 000	26 181 106	65 %
Käynnistysavustukset MAL-kuntiin	38 000 000	36 955 000	97 %
Käynnistysavustukset muihin kuin MAL-kuntiin	2 000 000	741 000	37 %
Korjausavustukset	23 600 000	17 042 520	72 %
Tervehdyttämisavustukset	2 600 000	766 000	29 %
Kunnallistekniikan rakentamisavustukset	15 000 000	15 000 000	100 %
Purkuavustukset	8 000 000	5 555 362	69 %
Avustukset ARA-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille	5 000 000	114 633	2 %
Avustukset lähiöiden elinvoiman edistämiseen	5 000 000	4 305 472	86 %
Avustukset käyttötarkoituksen muutokseen	1 000 000	1 000 000	100 %
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	900 000	764 790	85 %
Kehittämisraha	700 000	700 000	100 %
Osuuskunta-avustukset	400 000	397 200	99 %

Käyttämättömät valtuudet eivät siirry käytettäväksi seuraavina vuosina.

Valtioneuvoston 14.1.2020 ja 2.7.2020 vahvistaman korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaluuttuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2020 ja sen toteuma

Korkotukilainat, euroa

Lainalaji	Valtuus	Valtuuden käyttö
1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat	5 000 000	0
2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	400 000 000	300 078 546
3. Lyhyet vuokra-asuntolainat	100 000 000	249 069 456
4.Muut vuokra-asuntolainat	515 000 000	591 074 740
5.Asumisoikeustalolainat	390 000 000	475 823 978
6.Lisävaluutus jota voitiin kohdentaa ylläoleviin (4. LTAE)	340 000 000	
Yhteensä	1 750 000 000	1 616 046 720

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

Takauslainat	285 000 000	83 147 763
---------------------	--------------------	-------------------

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	2020	2019	Muutos 2020-2019
Korot euromääräisistä saamisista	24 821 979,30	27 734 409,50	-2 912 430,20
Muut rahoitustuotot	4 449 965,36	4 007 585,89	442 379,47
Rahoitustuotot yhteensä	29 271 944,66	31 741 995,39	-2 470 050,73
Rahoituskulut	2020	2019	Muutos 2020-2019
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	4 938 085,20	3 220 079,67	1 718 005,53
Rahoituskulut yhteensä	4 938 085,20	3 220 079,67	1 718 005,53
Netto	24 333 859,46	28 521 915,72	-4 188 056,26

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Lainananto lainansaajasektoreittain €	Lainapääoma 31.12.2020	Lisäys 2020	Vähennys 2020	Lainapääoma 31.12.2019	Pääomamuutos 2020-2019
Yritykset	3 054 612 296,55	0,00	417 866 447,83	3 551 385 021,08	-496 772 724,53
Yritykset	39 572 855,10	0,00	6 381 718,86	56 091 624,77	-16 518 769,67
-Julkiset yritykset	29 493 279,74	0,00	5 324 988,50	37 290 779,64	-7 797 499,90
-Yksityiset yritykset	10 079 575,36	0,00	1 056 730,36	18 800 845,13	-8 721 269,77
Asuntoyhteisöt	3 015 039 441,45	0,00	411 484 728,97	3 495 293 396,31	-480 253 954,86
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	142 424 756,98	0,00	15 683 703,35	13 982 866,98	128 441 890,00
Paikallishallinto	142 424 756,98	0,00	15 683 703,35	13 982 866,98	128 441 890,00
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitaloudet	100 178,36	0,00	50 718,09	167 648,64	-67 470,28
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	100 178,36	0,00	50 718,09	167 648,64	-67 470,28
Omaisuuksien ja tulonsiirtojen saajakotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Laitoskotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	41 589 460,58	0,00	9 554 059,81	116 346 084,85	-74 756 624,27
Valtionkirkot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	41 589 460,58	0,00	9 554 059,81	116 346 084,85	-74 756 624,27
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	3 238 726 692,47	0,00	443 154 929,08	3 681 881 621,55	-443 154 929,08

Vuoden aikana lainoihin tehdyt sektorimuutokset vaikuttavat tilinpäätösvuoden alkusaldon Näin ollen syntyy sektorikohtaisia eroja tilinpäätösvuoden 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

31.12.2020	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	2 691 140 312,01	0,00	0,00	2 691 140 312,01
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	2 691 140 312,01	0,00	0,00	2 691 140 312,01

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

Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

Sektori	Voimassa 31.12.2020	Voimassa 31.12.2019	Voimassa Muutos 2020-2019	Käytettävissä enimmäismäärä 31.12.2020
Yritykset	14 406 705 726,28	13 301 131 356,98	1 105 574 369,30	16 490 962 661,61
Vuokra-asuntolainat	10 782 045 921,10	9 954 170 552,71	827 875 368,39	12 245 974 415,27
<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>				
Asumisoikeustalolainat	3 399 730 812,04	3 099 375 238,44	300 355 573,60	3 832 166 942,31
<i>Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/1993), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)</i>				
Konvertointitakauslainat	224 558 993,14	247 585 565,83	-23 026 572,69	312 821 304,03
<i>Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008)</i>				
Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainat ¹⁾	370 000,00	0,00	370 000,00	100 000 000,00
<i>Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta (941/2014)</i>				
Kotitaloudet	1 961 918 380,61	2 039 757 814,09	-77 839 433,48	2 700 000 000,00
Omistusasuntolainat ²⁾	1 961 918 380,61	2 039 757 814,09	-77 839 433,48	2 700 000 000,00
<i>Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (204/1996)</i>				
Takaukset yhteensä	16 368 624 106,89	15 340 889 171,07	1 027 734 935,82	19 190 962 661,61

¹⁾ Vuonna 2020 sai asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annetun lain (941/2014) mukaisia lainoja hyväksyä takauslainoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä oli yhteensä enintään 100 000 000 euroa.

²⁾ Omistusasuntolainojen valtiontakauksista 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 2020 lopussa.

Voimassa olevat takuut ja takuiden käytettävissä oleva enimmäismäärä

Ei esitettävää tietoa.

Voimassa olevat takaukset ja takuut valuutoittain

Valuutta	Vasta-arvo	Jakauma	Tilinpäätöspäivän kurssi
	€	%	€
Euro	16 368 624 106,89	100,0	1,0000
Yhteensä	16 368 624 106,89	100,0	

Muut monivuotiset vastuut

Muut sopimukset ja sitoumukset	Menot 2020	Rahatarve 2021	Rahatarve 2022	Rahatarve 2023	Rahatarve myöhemmin	Rahatarve yhteensä
Korkotukilainat	2 740 701,36	2 475 504,47	1 910 853,57	1 610 839,54	0,00	5 997 197,58
Yhteensä	2 740 701,36	2 475 504,47	1 910 853,57	1 610 839,54	0,00	5 997 197,58

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 sisältyviä 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

OMA PÄÄOMA	2020	2019
Rahaston pääoma	4 521 567 695,29	4 599 817 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos		
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	1 646 236 235,72	1 726 948 905,34
Edellisen tilikauden voitto	-118 750 373,18	-80 712 669,62
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	1 527 485 862,54	1 646 236 235,72
Talousarviosiirto	-6 000 000,00	-78 250 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	-105 216 494,33	-118 750 373,18
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 937 837 063,50	6 049 053 557,83

Valtion asuntorahaston pääoma 4.521.567.695,29 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 1.693.750.000,00 eur vuosilta 2005-2020.

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 31.12.2020 oli 4.587.958.352,56 eur ja koroton pääoma 1.349.878.710,94 eur.

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.2: Aravalainoitukset 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 2020, joka oli 0,0 %.

	1.1.2020-31.12.2020
Rahoitustuotot	24 821 979,30
Aravalainoihin liittyvät rahoituskulut	4 887 123,19
Rahoituskate	19 934 856,11
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	0,00
Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus	19 934 856,11

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
Eveliina Heinäluoma (nimitetty 1.2.2021 alkaen)
Petri Honkonen
Jouni Hynynen
Lauri Lehtoruusu
Hanna Markkula-Kivisilta
Riitta Myller (myönnetty ero johtokunnasta 1.2.2021 alkaen)
Susanna Rahkonen (nimitetty 1.2.2021 alkaen)
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. Sopimukseen liittyi optio vuosista 2020 ja 2021, jonka perusteella ympäristöministeriö jatkoi sopimusta ko. vuosien tilintarkastuksen osalta.

Johtokunta ehdottaa, että rahaston alijäämä vuodelta 2020 katetaan omasta pääomasta.

Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty Teamsin välityksellä pidetyssä kokouksessa 24. päivänä helmikuuta 2021.

Timo Reina

Mari Vaattovaara

Timo Heinonen

Eveliina Heinäluoma

Petri Honkonen

Jouni Hynynen

Lauri Lehtoruusu

Hanna Markkula-Kivisilta

Susanna Rahkonen

Matti Rautiola

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

Teams-kokous 24. päivänä helmikuuta 2021

JHT, KHT Juha Huuskonen

JHT, KHT Mikko Luoma

Asiakirjan sähköinen allekirjoitus.
Elektronisk underskrift av dokument.
Electronic signature of a document.

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja	Matti Rautiola
Allekirjoitusaika	24.02.2021 12:11
Allekirjoittaja	Timo Reina
Allekirjoitusaika	24.02.2021 15:36
Allekirjoittaja	Lauri Lehtoruusu
Allekirjoitusaika	24.02.2021 16:05
Allekirjoittaja	Eveliina Heinäluoma
Allekirjoitusaika	24.02.2021 17:45
Allekirjoittaja	Hanna Markkula-Kivisilta
Allekirjoitusaika	25.02.2021 09:11
Allekirjoittaja	Mari Vaattovaara
Allekirjoitusaika	25.02.2021 09:31
Allekirjoittaja	Susanna Rahkonen
Allekirjoitusaika	25.02.2021 11:00
Allekirjoittaja	Timo Heinonen
Allekirjoitusaika	26.02.2021 12:55

ASIAKIRJAT

Asiakirja

RAHASTON TILINPÄÄTÖS 2020 FINAL.pdf

Asiakirjan sähköinen allekirjoitus.
Elektronisk underskrift av dokument.
Electronic signature of a document.

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja	Juha Huuskonen
Allekirjoitusaika	26.02.2021 13:47
Allekirjoittaja	Mikko Luoma
Allekirjoitusaika	26.02.2021 14:07

ASIAKIRJAT

Asiakirja	RAHASTON TILINPÄÄTÖS 2020 FINAL.pdf
-----------	-------------------------------------