

Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2023

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.....	5
1.2. Tuloksellisuuden kuvaus	6
1.2.1. Vuoden 2023 lainoitus ja sen kohdentuminen.....	6
1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus	7
1.2.3. Omistusasunto- ja yhteisölainojen valtiontakaukset.....	8
1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta	9
1.2.5. Saatavien turvaaminen	9
1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen.....	9
1.2.5.2. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä	11
1.2.5.3. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä rajoituksista vapauttamiset	11
1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille.....	12
1.2.5.5. Maksuhäiriöt.....	14
1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot	14
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista	15
1.4. Tilinpäätösanalyysi	18
1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu	18
1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut	18
1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut	18
1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut	19
1.4.1.4. Tilikauden tuotto	20
1.4.2. Taseen tarkastelu.....	21
1.4.2.1. Vastaavaa.....	21
1.4.2.2. Vastattavaa	21
1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu	22
1.5. Sisäinen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	22
2. TUOTTO- JA KULULASKELMA	24
3. TASE	25
4. RAHOITUSLASKELMA	26
5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT	27
6. ALLEKIRJOITUKSET JA EHDOTUS TILIKAUDEN ALIJÄÄMÄN KATTAMISESTA	34

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 energia-avustukset ja osa korjausavustuksista.

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

Tulonsa rahasto saa aravalainojen koroista ja lyhennyksistä sekä erilaisiin valtiontakauksiin 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. Myös erilaisiin korjaamisen avustuksiin liittyvät päätökset tehdään ARAssa.

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 2023 oli rahaston 34. toimintavuosi.

1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 9,1 miljoonaa euroa (14,6 milj. euroa vuonna 2022). Rahoitustuottoja pienensi aravalainakannan pienentyminen ja takauksista saatujen maksujen aleneminen.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 4,8 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa vuonna 2022).

Rahoituksen ylijäämäksi muodostui 4,8 miljoonaa euroa (9,0 milj. euroa vuonna 2022). 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 2023 laskelmissa käytettävä korkokustannus oli 1,5 %. Tätä korkoa käyttäen rahoituskustannus vuoden 2023 alussa olevalle aravalainoituksen pääomalle oli 36,4 miljoonaa euroa. Kun tämän lisäksi aravalainoista aiheutuvat luottotappiot ja lainojen anteeksiannot otetaan huomioon, niin aravalainoituksen alijäämä oli 34,7 miljoonaa euroa (vuonna 2022 ylijäämä oli 3,1 milj. euroa).

Rahastosta maksetut korkotuet, avustukset ja takauskorvaukset

Valtion asuntorahaston siirtotalouden kulut koostuvat asuntotoimen avustuksista, korkotuista ja takauskorvauksista pankeille. Siirtotalouden menoja rahastosta maksettiin yhteensä 348,4 miljoonaa euroa (191,1 milj. euroa vuonna 2022).

Avustuksia maksettiin yhteensä 252,1 miljoonaa euroa (181,3 milj. euroa vuonna 2022). Suurimmat maksetut avustussummat kohdentuivat erityisryhmien investointiavustuksiin, yhteensä 95,3 miljoonaa euroa ja energia-avustuksiin, yhteensä 66,1 milj. euroa.

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 92,4 miljoonaa euroa (1,8 milj. euroa vuonna 2022). Korkotason nousu kasvatti korkotukimenoja.

Korkotukilainoihin liittyviä takauskorvauksia maksettiin 3,5 miljoonaa euroa (7,8 milj. euroa vuonna 2022). Takauskorvauksien takaisinperintöjä ei kertynyt (0 euroa vuonna 2022)

Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa vuonna 2022) ja takaisinperintöinä saatiin kotitalouksilta 0,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2022)

Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 4 782 003,08 euroa (5 794 743,30 euroa vuonna 2022)

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 3 650 369,31 euroa (3 570 194,00 euroa vuonna 2022).

Aravalainoista kirjattiin uusia 3 650 609,87 luottotappioita euroa (3 507 414,11 euroa vuonna 2022).

Rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 1 131 633,77 euroa (2 224 549,30 euroa v. 2022).

Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 343,7 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 182,2 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä suureni siirtotalouden menojen kasvun seurauksena.

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2023 oli 5 262,7 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 344,1 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta laina- ja siirtosaamisten määrä oli 2 087,1 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 339,9 miljoonalla eurolla.

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 3 178,7 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 3 174,6 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston oman pääoman¹ määrä oli 5 261,7 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kuluja 343,7 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 0,4 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 344,1 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

Uudet korkotuki- ja takauslainat

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 1 934 miljoonaa euroa. Vuoden 2023 ARA-tuotannosta 88 % kohdistui MAL-seuduille. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli yhteensä 54 %. Pääkaupunkiseudun osuus oli 49 %. Muiden MAL-seutujen osuus ARA-tuotannosta oli yhteensä 34 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskipörssi lainan alussa oli 4,17 % (0,95 % vuonna 2022). Hyväksytyissä uusissa pitkän korkotuen vuokratotalolainoissa perusomavastuukorko on 1,7 %. Asumisoikeustalolainoissa ja lyhyen korkotuen vuokratotalolainoissa perusomavastuukorko on 2,5 %.

Uusia takauslainoja vuokratalojen rakentamiseen ei hyväksytty.

Valtion asuntorahaston johtokunnan tiedonanto

Aran johtokunnan kokouksessa 23.10.2023 sovittiin, että Valtion asuntorahaston johtokunnan nimissä tullaan valmistelevaan ja antamaan tiedonanto rahaston tilanteesta ja tulevaisuudenkuvasta. Tiedonannolla pyritään varmistamaan, että tilanne on laajasti ymmärretty valtionhallinnossa ja poliittisesti, sekä avaamaan mahdollinen keskustelu. Tiedonanto hyväksyttiin sähköposti-kokouksessa 15.11.2023 ja toimitettiin kokouspöytäkirjassa olevalla jakelulla.

Tiedonannon johtopäätöksenä todettiin arviointi, että nykyisellä korkotasolla Valtion asuntorahaston kassa pystyy kantamaan vielä seuraavat kymmenen vuotta suoritukset, joihin on taloudellisesti sitouduttu. Valtion asuntorahaston johtokunnan tehtävänä on varmistaa rahaston maksuvalmius. Valtion asuntorahaston johtokunta haluaa kiinnittää huomiota siihen, että noin kymmenen vuoden kuluttua on varauduttava huolehtimaan rahaston taloudellisista sitoumuksista yksinomaan valtion budjettivaroilla.

Johtokunnan puheenjohtaja Sanna Pälsi oli aiheeseen liittyen eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaoston kuultavana.

¹ Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

1.1.3. Kehitysnäkymiä

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 2 085 miljoonaa euroa. Aravalainojen laina-
ehtojen mukaiset lyhennykset ovat 295 miljoonaa euroa vuonna 2023. Ly-
hennyksiä kuitenkin kertyy hieman tätä enemmän, koska lainoja maksetaan
ennenaikaisesti takaisin muun muassa liittyen rajoituksista vapauttamisiin.
Korkotuloja arvioidaan kertyvän 13 miljoonaa euroa. Laina-
ehtojen mukaisista lyhennyksistä ja koroista saatavien tulojen arvioidaan olevan yhteensä 308
miljoonaa euroa.

Luottotappioihin vaikuttavien riskien arvioidaan kasvavan erityisesti väestöl-
tään vähenevillä alueilla. Tappioiden minimoiminen tulee edellyttämään eri-
tyistoimenpiteitä joidenkin alueiden ja yhteisöjen osalta.

Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa yhteensä 21 727 miljoonaa euroa.
Asuntolainoihin liittyvien takausten määrä oli yhteensä 19 799 miljoonaa eu-
roa. Vuokra- ja asumisoikeustalolainoihin liittyvä takauskanta oli 18 061 mil-
joonaa euroa. Korkotukilainoihin liittyvät luottotappiot ovat olleet edelleen pie-
niä suhteessa lainakantaan.

Maksettavien korkotukien toteutuvaan määrään vaikuttavat korkotukilainojen
määrä, korkotasoa, millainen omavastuukorko lainoissa on ja kuinka paljon kor-
kotukea maksetaan omavastuun ylittävältä osalta. Korkotukimaksut kasvavat
silloin kun lainojen korkotasoa ylittää omavastuukorko. Noin neljäsosassa yhtei-
sölainoja omavastuu korko on 1,7 % ja noin kolmasosassa lainoja omavastuu-
korko on 3,4 % tai enemmän. ASP- ja muissa omistusasumisen korkotukilai-
noissa omavastuu korko on 3,8 %:ia. Vuoden 2023 loppuun uusissa pitkän
korkotuen vuokratotalolainoissa omavastuu korko oli 1,7 %, asumisoikeustalolai-
noissa ja lyhyen korkotuen vuokratotalolainoissa 2,5 %. Vuoden 2024 alusta al-
kaen omavastuu korko on 2,3 % pitkän korkotuen uusissa lainoissa (vuokra- ja
asumisoikeustalolainat).

Nykyisen korkotukilainakannan lainojen olemassa olevalla korkotasolla ole-
massa olevaan lainakantaan liittyvien tulevien korkotukimaksujen yhteismää-
rän arvioidaan vuosina 2024-2054 olevan 1 859 miljoonaa euroa.

Jos kaikkien nykyisten lainojen korko olisi vuosina 2024-2052 koko ajan 5 %,
niin nykyiseen lainakantaan liittyvien korkotukimaksujen yhteismäärä samalla
ajan jaksolla olisi 3 363 miljoonaa euroa.

Korkotukilainakanta on kasvanut 10 viimeisen viime vuoden aikana keskimää-
rin 1,1 miljardia euroa vuodessa. Jos lainakanta kasvaa edelleen ja se tulee
lisäämään korkotukimaksujen määrää riippuen korkotasosta.

Vaikka tämän vuoden avustusvaltuus pienenee huomattavasti, niin viime vuoden avustusten valtuuksien käytön perusteella avustusmaksujen menot ovat vielä tänä vuonna lähes viime vuoden tasolla. Korkotukimenojen arvioidaan nousevan 174 miljoonaan euroon kuluvana vuonna. Korkotason mahdollinen lasku heijastuu korkotukimenoja pienentävästi vasta vuonna 2025. Rahaston tulos tulee olemaan selvästi alijäämäinen.

Valtion talousarviossa vuodelle 2024 päätettiin 502,7 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

1.2.1. Vuoden 2023 lainoitus ja sen kohdentuminen

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

Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 1 950 miljoonaa euroa ja takauslaina-valtuus oli 285 miljoonaa euroa.

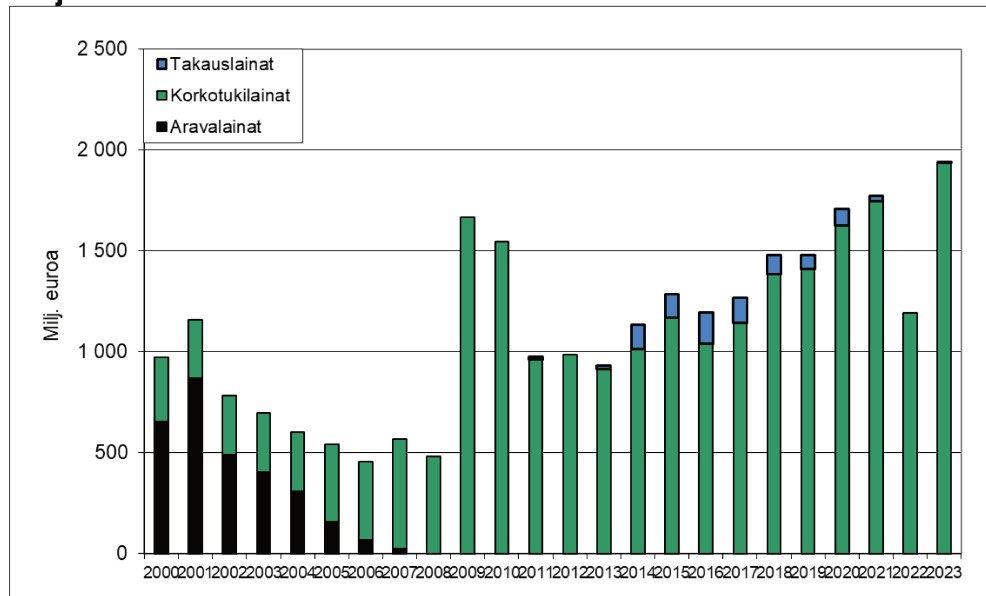
Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 8 612 asunnolle uustuotanto-kohteissa ja 4 409 asunnolle peruskorjauskohteissa. Hankintalainoille ei tehty päätöksiä.

Uusia takauslainapäätöksiä ei tehty.

Taulukko 1. Valtuuksien käyttö, milj. euroa

	2021	2022	2023
Korkotukilainavaltuus	1 800	1 950	1 950
Valtuutta käytettiin	1 748	1 194	1 934
Valtuuden käyttö (%)	97 %	61 %	99 %
Takauslainavaltuus	285	285	285
Valtuutta käytettiin	25	0	0
Valtuuden käyttö (%)	9 %	0 %	0 %

Kuvio 1. Uudet arava-, korkotuki ja takauslainat vuosina 2000 - 2023, milj. euroa



Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainoja koskevan käyttösuunnitelman sekä ARAn ja ympäristöministeriön solmiman tulos-sopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa ARA-tuotannosta kohdentui kasvukeskuksiin. Vuoden 2023 ARA-tuotannosta 88 % kohdistui MAL-seuduille. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli yhteensä 54 %. Pääkaupunkiseudun osuus oli 49 %. Muiden MAL-seutujen osuus ARA-tuotannosta oli yhteensä 34 %.

1.2.2. Rahaston varoista myönnettyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus

Valtion asuntorahaston varoista myönnetään erityisryhmien investointiavustukset, käynnistysavustukset, avustukset asuinalueiden kunnallistekniikkaan, purkuavustukset, avustukset ARA-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille sopiviksi, tervehdyttämisavustukset, energia-avustukset 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 Valtio-konttorissa.

Valtion talousarviossa ja vuoden 2023 aikana annetussa talousarviossa ja lisätalousarvioissa oikeutettiin vuonna 2023 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 327 miljoonaa euroa (295,5 milj. euroa vuonna 2022). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksi-antoja myönnettiin yhteensä 297,5 miljoonaa euroa (236,3 milj. euroa vuonna 2022). Myönnettyjen avustusten määrä kasvoi, koska erityisryhmien investointiavustuksia ja energia-avustuksia myönnettiin selvästi edellistä

vuotta enemmän.

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

	2021		2022		2023	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Erityisryhmien investointiavustukset	90,0	88,2	90,0	89,9	120,0	120,0
Korjausavustukset	27,6	22,7	30,3	21,7	21,0	21,0
Energia-avustukset (sis. matal. kaukolämpö)	50,0	50,0	70,0	69,7	98,7	98,7
Uustuotannon käynnistysavustukset (MAL-kunnat)	39,0	20,2	39,0	10,2	39,0	29,6
Uustuotannon käynnistysavustukset (muut kunnat)	1,0	0,2	-	-	-	-
Avustukset ARA-talojen korjaamiseksi ikääntyneille	10,0	0,1	10,0	2,2	5,0	2,4
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0	20,9
Lähiöohjelman avustukset	8,0	8,0	8,0	8,0	-	-
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	8,0	2,6	8,0	1,0	8,0	0,9
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	2,0	0,3	2,0	0,3	2,0	0,2
Tervehdyttämisasiavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	0,8	2,6	0,8	2,6	0,3
Purkuavustus	8,0	8,0	8,0	6,1	5,0	2,9
Avustukset käyttötarkoituksen muutokseen	1,0	0,0	1,0	0,0	-	-
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,9	0,5	0,9	0,8	-	-
Kehittämisraha	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Yhteensä	273,8	227,3	295,5	236,3	327,0	297,5

1.2.3. Omistusasunto- ja yhteisölainojen valtiontakaukset

Valtiokonttori valvoo ja ohjaa omistusasuntolainojen valtiontakauksia sekä tekee päätökset takauuskorvausten maksamisesta. Takauksista peritään takausmaksu, joka on 2,5 % takauksen määrästä. Jos takaus otetaan korkotukilainan (ASP-laina) yhteydessä, niin silloin takausmaksua ei peritä. Lisäksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy vuokratalojen rakentamisen takauslainoja. Takauksista peritään takausmaksu, joka on 0,5 % takauslainan määrästä. Yhteisöille myönnettävistä korkotukilainoista ei peritä takausmaksua, ellei lainan korkotuki ole lakkautettu. Takausmaksut kertyvät rahoitustuotoina rahastoon ja rahastosta maksetaan pankeille niihin liittyvät takauuskorvaukset.

Takausmaksuja kertyi yhteensä 2,6 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa vuonna 2022). Uusia omistusasuntolainojen takauksia otettiin yhteensä 10 067 luottoon (9 387 luottoa vuonna 2022) ja niistä kertyi takausmaksuja 1,29 miljoonaa euroa (2,43 milj. vuonna 2022). Uusista vuokratalojen valtiontakauksista 820 euroa (31 570 euroa vuonna 2022). Yhteisöille myönnettyistä korkotukilainoista, joiden korkotuki on lakkautettu, kertyi vuotuisia takausmaksuja 1,33 miljoonaa euroa (3,39 miljoonaa euroa vuonna 2022).

Takauuskorvauksia maksettiin yhteensä 4,04 miljoonaa euroa (8,2 milj. euroa vuonna 2022), joista 3,52 miljoonaa euroa maksettiin yhteisöjen lainoihin liittyen. Taustalla on useamman yhtiön ajautuminen odottamattomiin taloudellisiin vaikeuksiin, konkurssiin ja vakuuskohteiden realisointeihin. Realisoineista saadut kauppahinnat eivät ole kattaneet vakuuskohteisiin kohdistuneita lainamääriä. Takauuskorvauksista 0,52 miljoonaa liittyi omistusasuntolainojen valtiontakauksiin.

Omistusasuntolainojen takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 174,8 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 8,01 miljoonaa euroa, joka vastaa 4,59 prosenttia kerätyistä takausmaksuista. Osa maksetuista takauskorvauksista on saatu perittyä takaisin kotitalouksilta.

1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen oli vuoden alussa 3 179 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 3 175 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 2023 aravalainakannan hallinnoinnissa korostuivat edelleen vuokrataloyhteisöjen maksuongelmat ja tarpeet ongelmaluottoasiakkaiden rahoitusjärjestelyihin ja muihin tervehdyttämistöimiin. Erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla olevien vuokrataloyhteisöjen käyttöasteongelmat aiheuttavat lainansaajille maksuongelmia ja sen myötä maksuviiveitä aravalainoille, vaikka kokonaisuudessaan maksuviiveiden määrä laski edelleen vuoden aikana alemmalle tasolle.

Vuokrataloyhteisöjen taloudelliset vaikeudet vaativat 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 2023 aikana asetettiin konkurssiin neljä vuokrataloyhteisöä, joiden lainavastuut ovat tilinpäätöksen laatimisen hetkellä noin 2,73 miljoonaa euroa. Yhteensä 9 yhteisön ja 8,41 miljoonan euron vastuukokonaisuuden osalta konkurssimenettelyt ovat vielä kesken. Vuoden 2022 aikana asetettiin konkurssiin yhdeksän vuokrataloyhteisöä, joiden lainavastuut olivat noin 7,58 miljoonaa euroa.

Kaksi yhteisöä on tällä hetkellä selvitystilassa. Selvitystilassa olevien yhteisöjen lainavastuut ovat noin 2,69 miljoonaa euroa.

Vapaaehtoisessa velkasaneerauksessa on tällä hetkellä 37 yhteisöä 27 kunnassa. Saneerauslainojen pääoma on yhteensä noin 44,1 miljoonaa euroa.

Valtiokonttori on valvonut vuoden aikana valtiovelkojan roolissa valtion etua 30 sulautumistapauksessa, joissa sulautumisiin osallisia asiakasyhteisöjä on ollut kaikkiaan 42 kappaletta. Jakautumismenettelyitä on ollut valvottavana 1, jossa jakautumissuunnitelmien mukaan 1 yhtiö jakautui 2 eri yhtiöksi.

Yksityishenkilöiden asuntolainojen valtioneuvoston laski vuoden 2023 aikana 51,1 miljoonaa euroa. Valtiokonttori käsitteli vuoden 2023 aikana omistusasuntolainojen valtioneuvoston laski 59 takauksorvaushakemusta, joiden perusteella maksettiin korvauksia 0,52 miljoonaa euroa. Valtiokonttori perii velallisilta takauksorvaussuorituksia, joiden pääomien määrä oli vuoden lopussa 3,8 miljoonaa euroa. Vuonna 2023 tileistä poistoja tehtiin yksityishenkilöiden asuntolainojen takauksorvaussuorituksille 241 756,81 euron edestä.

Vuonna 2023 ASP-lainajärjestelmän mukaisten uusien talletustilien määrässä ei tapahtunut suurta muutosta vuoteen 2022 verrattuna. Uusia tilejä avattiin 26 957 kappaletta (27 140 kappaletta 2022). Voimassa olevien ASP-tilien kokonaislukumäärä oli vuoden 2023 lopussa 158 039 kappaletta pankkien ilmoituksen mukaan, jossa oli laskua edelliseen vuoteen verrattuna 3,1 prosenttia.

ASP-lainakanta oli vuoden 2023 päättyessä 4,45 miljardia euroa Valtiokonttorin käytettävissä olevien tietojen mukaan, kun se vuoden 2022 päättyessä oli

4,05 miljardia euroa. Rahalaitosten sähköiseen tiedonsiirtoon liittyvien puutteiden vuoksi Valtiokonttorin ASP-lainatietoihin liittyy epävarmuutta vuoden 2023 heinäkuusta eteenpäin siltä osin, että tiedoista puuttuu mahdollisesti vielä joidakin lainoja. Lisäksi Valtiokonttori sai vuoden 2023 lopussa päätökseen järjestelmätekniset toimenpiteet, joilla aiempien vuosien lainatietoja päivitettiin ja passiivisia lainoja päätettiin tietokannasta sen vuoksi, että Valtiokonttori havaitsi epätarkkuuksia rahalaitosten toimittamissa ASP-lainatiedoissa, sillä osalta rahalaitoksista ei ollut välittynyt Valtiokonttorille tietoa ASP-lainan päättymisestä tai takaisinmaksusta ajantasaisesti.

Yksityishenkilöiden valtioneuvontoihin ja ASP-talletuksiin sekä lainoihin liittyvä hallinnointi- ja asiakasneuvontatyö on ollut runsasta Valtiokonttorissa kuluneen vuoden aikana. Korkotason nousu ja vuoden 2023 alussa alkanut uusi valvontatehtävä ovat lisänneet ASP-lainoihin liittyvää työtä Valtiokonttorissa entisestään.

Luotto- ja takauksen riskienhallinnassa on noudatettu huolellista riskienhallintatapaa. Maksuviiveiden kehittymistä on seurattu aktiivisesti ja säännöllisesti ja ongelmaluottoasiakkaisiin liittyen on ryhdytty tarvittaviin toimenpiteisiin. Luotto- ja takauksen 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 valtioneuvontauksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita. Työryhmä valmisteli johtokunnalle toukokuun ja tammikuun kokouksissa käsitellyn riskiraportin. Ryhmässä on käsitelty myös riskienhallintaan 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 ennakkoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Asuntokannan kehittämiseen liittyen pidettiin yksi webinaari.

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

Osana riskienhallintaa ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista (sisältää purkuluvan perusteella vapautetut) yhteensä 3 052 asuntoa (3 682 asuntoa vuonna 2022). Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 10,6 miljoonaa euroa.

1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille

Valtiokonttorin lainaehtoihin kohdistuvilla muutostöimenpiteillä on tavoitteena turvata lainapääomien takaisinsaantia. Toimenpiteistä vapaaehtoinen yritys-saneeraus 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 yritys-saneeraus
- viivästyskorkohelpotukset.

Akordeja ovat

- rajoitusakordi (liittyy vuokratalon rajoituksista vapauttamiseen)
- purkuakordi (liittyy vuokratalon purkamiseen)
- tervehdyttämisavustus
- purkuavustus (ARA).

Valtiokonttoriin saapui vuoden 2023 aikana 21 lainahtomuutoshakemusta. Lainahtomuutoksiin liittyviä hyväksyttyjä päätöksiä tehtiin 103 lainaan liittyen. Tervehdyttämisavustuksia haki 13 lainansaajaa.

Akordeja haettiin vuoden 2023 aikana 12 kappaletta ja akordipäätöksiä tehtiin 11 kappaletta. Rajoitusakordeja myönnettiin 185 671 euroa ja purkuakordeja 0,87 miljoonaa euroa. Tervehdyttämisavustuksia myönnettiin vuoden 2023 aikana 294 470 euroa.

Päätökset hyväksytyistä tervehdyttämistoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

Taulukko 4. Tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville taloille

	2019	2020	2021	2022	2023
Tervehdyttämisavustukset (milj.euroa)					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	6	6	6	9	4
Lainojen pääoma (milj.euroa)	11,5	22,4	6,7	13,0	11,4
Avustusten määrä (milj. euroa)	0,51	0,77	0,45	0,75	0,29
Hylätyt hakemukset (lkm)	5	7	9	8	9
Lainaehtomuutokset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	15	21	20	26	21
- joihin sisältyi lainoja (lkm)	28	88	75	87	103
Lainojen pääoma (milj.euroa)	6,1	48,2	22,8	26,1	86,3
Alennettu korko lainoissa (%)	-	-	-	-	0
Hylätyt hakemukset (lkm)	1	1	4	6	0
Viivästyskorkohelpotukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	7	11	13	8	3
Helpotusten määrä (milj. euroa)	0,33	0,55	0,16	0,02	0,08
Hylätyt hakemukset (lkm)	2	2	4	4	1
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)	12	13	14	10	5
Akordin määrä (milj. euroa)	3,07	3,96	2,63	0,97	0,87
Hylätyt hakemukset (lkm)	4	1	2	0	3
Purkuavustukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	50	51	70	55	32
Avustuksen määrä (milj. euroa)	4,6	5,6	8,0	6,1	2,9
Rajoitusakordit					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	3	0	4	4	2
Akordin määrä (milj. euroa)	1,36	0	0,26	0,34	0,19
Hylätyt hakemukset (lkm)	0	5	5	0	1
Käynnistetyt vapaaehtoiset yrityssaneeraukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	1	0	0	0	0
Lainansaajien aravalainojen pääoma (milj.	9,2	0	0	0	0
Vap.eht.yrityssaneerausten tarkistukset					
Lainansaajat (lkm)	13	4	0	0	0

*) 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 laski edelliseen vuoteen verrattuna ja pääoma niissä 31.12.2023 oli yhteensä 4,78 miljoonaa euroa (12,06 milj. euroa vuoden 2022 lopussa). Järjestämättömien luottojen osuus oli noin 0,23 % aravalainakannasta. Kaikkiaan maksamatta olevia lyhennyksiä, korkoja ja viivästyskorkoja vuoden lopussa oli yhteensä 8,24 miljoonaa euroa (7,50 milj. euroa vuoden 2022 lopussa).

Yhteisöjen takauskorvausten takaisinperinnän maksuviiveellisiä saatavia oli vuoden lopussa yhteensä 8,95 miljoonaa euroa (7,63 miljoonaa euroa vuoden 2022 lopussa). Lisäksi omistusasuntolainojen takauskorvausten takaisinperintään liittyen on erääntyneitä saatavia yhteensä 3,8 milj. euroa (sisältäen pääoman ja viivästyskoron).

1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 4 782 003,08 euroa (5 794 743,30 euroa vuonna 2022)

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 3 650 369,31 euroa (3 570 194,00 euroa vuonna 2022).

Aravalainoista kirjattiin uusia 3 650 609,87 luottotappioita euroa (3 507 414,11 euroa vuonna 2022).

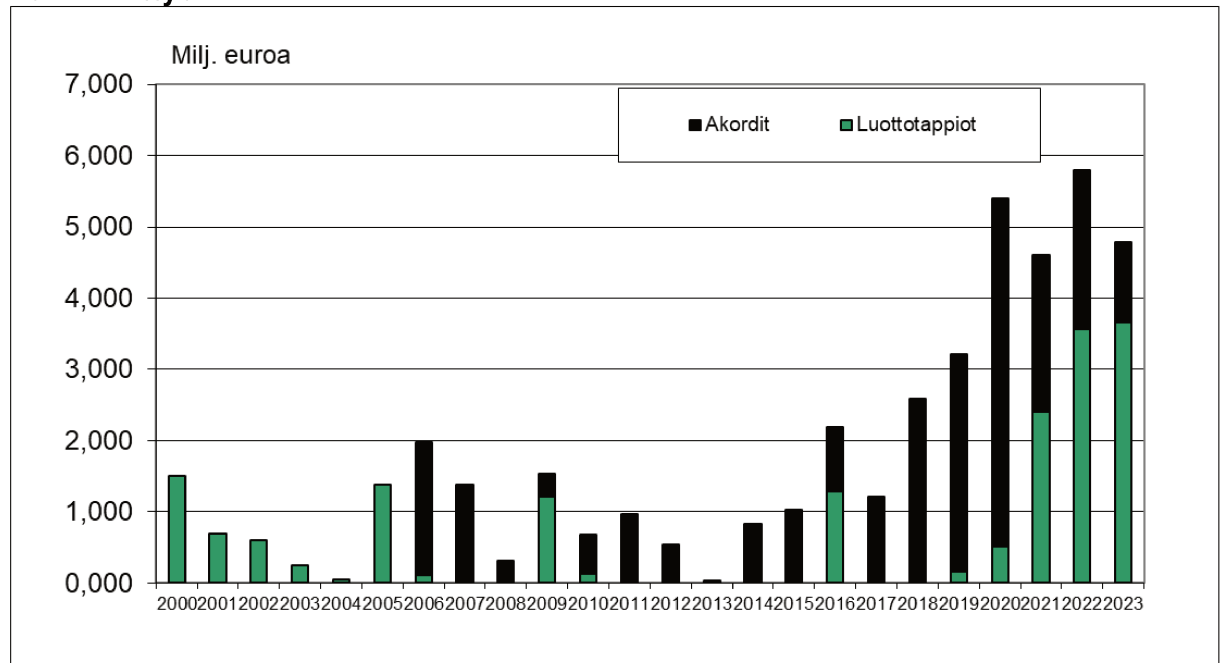
Rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 1 131 633,77 euroa (2 224 549,30 euroa v. 2022).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei kirjattu takaustappioita (0 euroa v. 2022). Takauksiin liittyvät maksetut korvaukset näkyvät siirtomenoissa.

Akordeja ja luottotappioita vuokra- ja asumisoikeustalojen osalta on kirjattu 2000-luvulla yhteensä 43,5 miljoonaa euroa.

Vuonna 2023 omistusasuntolainojen takauskorvauksia ei kirjattu tappioiksi (63 445,93 euroa vuonna 2022). Takauksiin liittyvät maksetut korvaukset näkyvät siirtomenoissa.

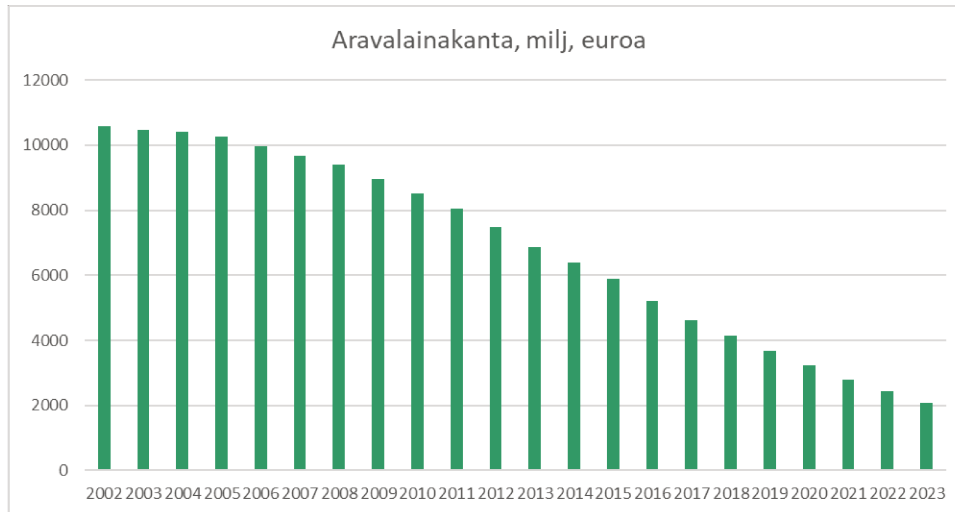
Kuvio 2. Luottotappiot sekä akordit rajoituksista vapauttamisiin ja purkuihin liittyen



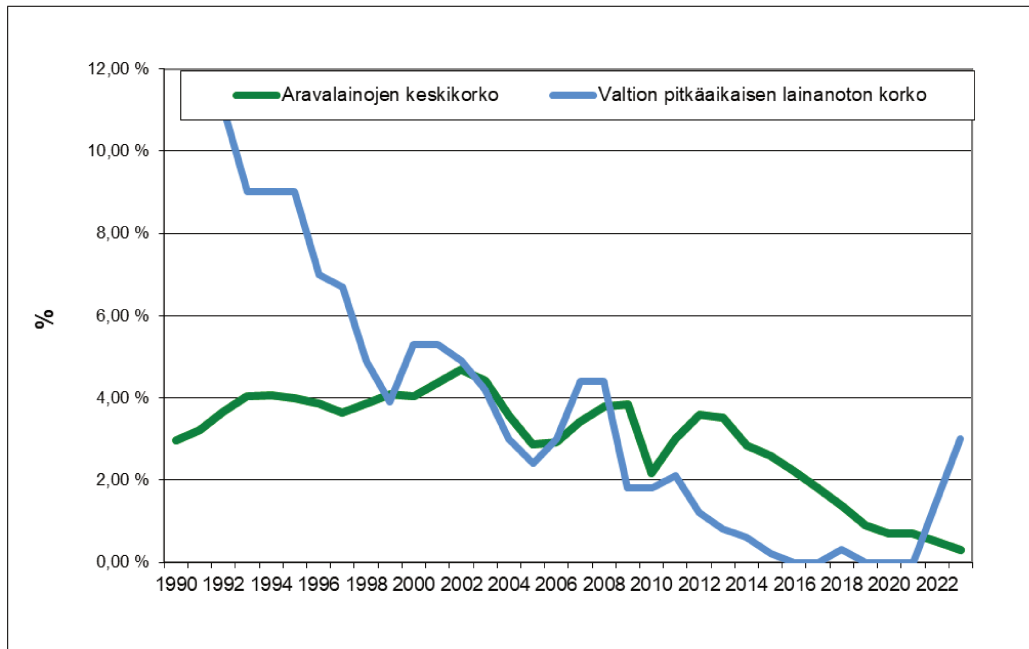
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

Aravalainat

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 2 085 miljoonaa euroa. Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 339,5 miljoonaa euroa (375,0 milj. euroa vuonna 2022). Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi maksettiin lainoja takaisin ennenaikaisesti ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 5,9 miljoonaa euroa (7,2 milj. euroa vuonna 2022). Vuonna 2023 aravalainoja ei konvertoitu pankkilainoiksi valtion takauksella (0 euroa vuonna 2022).

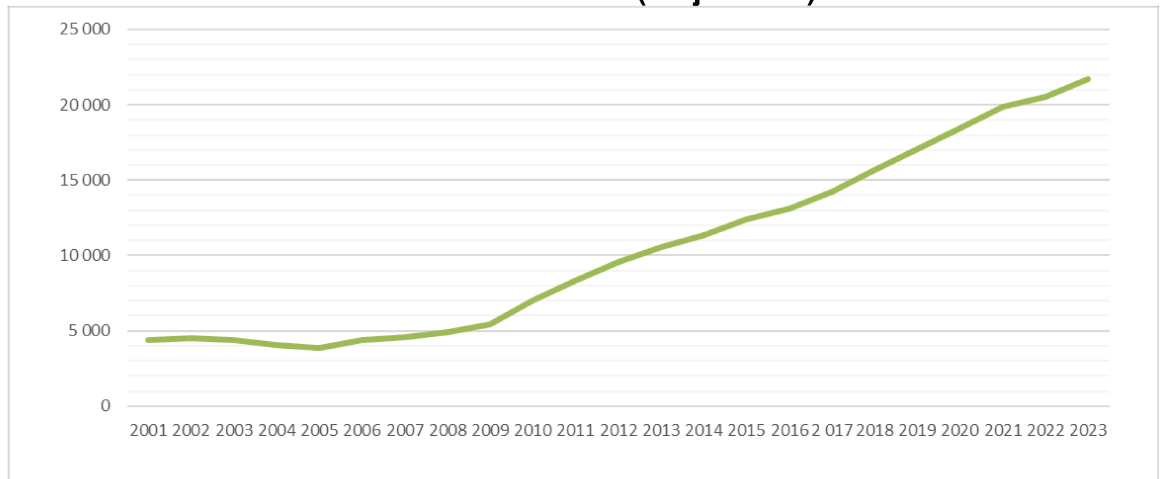
Kuvio 3: Aravalainakanta

Aravalainakannan kesikorko (saatujen korkomaksujen määrä suhteessa lainakantaan) vuonna 2023 oli 0,30 % (0,51 % vuonna 2022).

Kuvio 4. Aravalainojen kesikorko ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus

Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 21 727 miljoonaa euroa (20 164 miljoonaa euroa vuonna 2022). Lainakanta kasvoi 1 563 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntoyhteisöjen (pääosin ARA-yhteisöt) korkotukilainakanta oli 17 272 miljoonaa euroa ja se kasvoi 1 159 miljoonaa euroa. ASP-lainojen lainakanta oli 4 454 miljoonaa euroa ja se kasvoi 404 miljoonaa euroa.

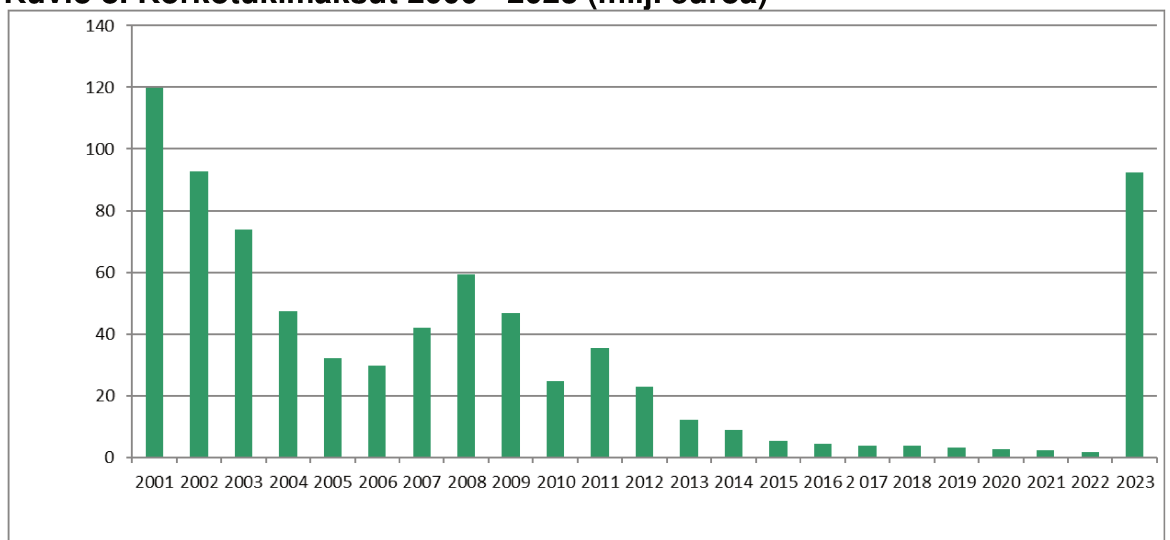
Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000 - 2023 (milj. euroa)

Korkotukilainoista 58 % on vuokratulojen lainoja ja 21 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetäkaus. Henkilökohtaisia omistus-asuntolainoja on 21 % kaikista lainoista.

Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin ja maksetut korkotuet

	Milj. euroa	%	Milj. euroa	%
Vuokratulolainat	12 632	58 %	76,2	82 %
Asumisoikeustalolain	4 515	21 %	11,1	12 %
Asunto-osakeyhtiöt	124,5	1 %	1,0	1 %
ASP- ja OK-talolaina	4 454	21 %	4,0	4 %
Yhteensä	21 727	100 %	92,4	100 %
Yhteisölainat	17 272			

Korkotukimaksujen yhteismäärä oli 92,4 miljoonaa euroa (vuonna 2022 yhteensä 1,8 miljoonaa euroa). Vuokratulojen korkotukilainoille maksettiin korkotukea 76,2 miljoonaa euroa. Vuosina 2000-2023 korkotukea on maksettu yhteensä 871 miljoonaa euroa.

Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2023 (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 1 623,84 euroa (1 362,85 euroa vuonna 2022).

Rahaston toimintakulut olivat 110 671,69 euroa (136 958,94 euroa vuonna 2022). 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 9,1 miljoonaa euroa (14,6 milj. euroa vuonna 2022). Rahoitustuottoja pienensi aravalainakannan pienentyminen ja takauksista saatujen maksujen aleneminen.

Korkotuottoja kertyi 6,5 miljoonaa euroa (8,8 milj. euroa vuonna 2022)

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi rahastoon 1,3 miljoonaa euroa (2,4 milj. euroa vuonna 2022).

Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 1,3 miljoonaa euroa (3,4 milj. euroa vuonna 2022).

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 4,8 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa vuonna 2022).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskor-

vaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 3,7 miljoonaa euroa (3,6 milj. euroa v. 2022). Luottotappioiden kasvu johtui aravalainojen luottotappioiden kasvusta.

Vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 1,1 miljoonaa euroa (2,2 milj. euroa vuonna 2022).

Rahoituksen ylijäämäksi² muodostui 4,8 miljoonaa euroa (9,0 milj. euroa vuonna 2022). 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 348,4 miljoonaa euroa (191,1 milj. euroa vuonna 2022).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 92,4 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa vuonna 2022). Korkotason nousu kasvatti korkotukimenoja.

Korkotukilainoihin liittyviä takauskorvauksia maksettiin 3,5 miljoonaa euroa (7,8 milj. euroa vuonna 2022). Takauskorvauksien takaisinperintöjä ei kertynyt (0 euroa vuonna 2022)

Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa vuonna 2022) ja takaisinperintöinä saatiin kotitalouksilta 0,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2022)

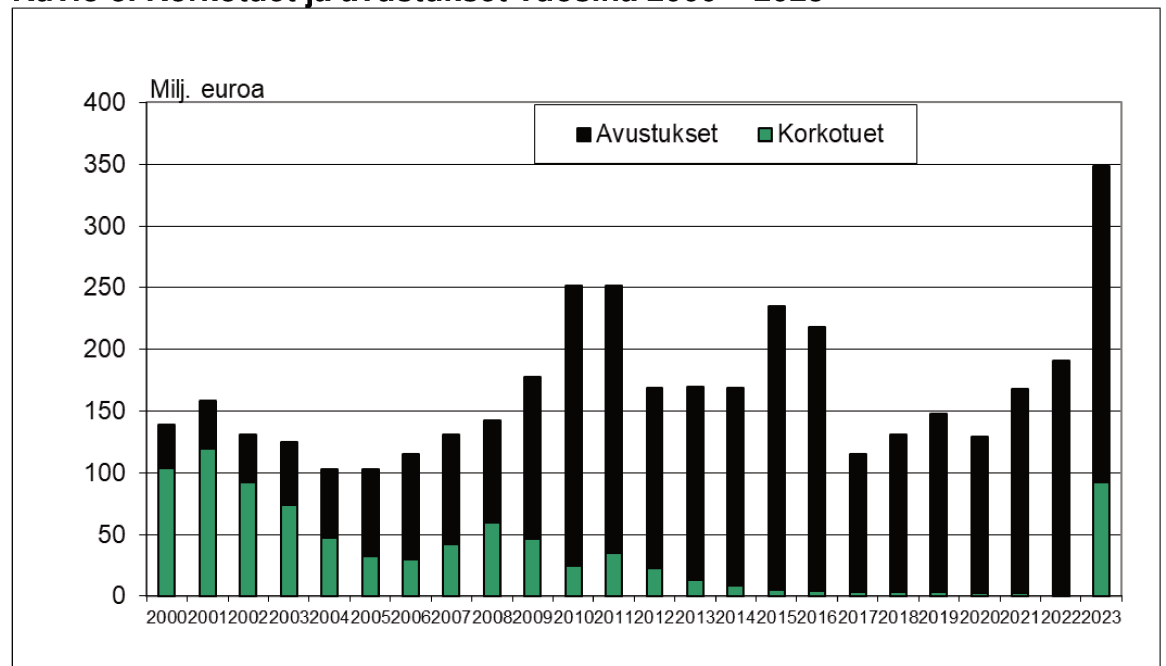
Avustuksia maksettiin yhteensä 252,1 miljoonaa euroa (181,3 milj. euroa vuonna 2022). Suurimmat maksetut avustukset kohdentuivat erityisryhmien investointiavustuksiin, yhteensä 95,3 miljoonaa euroa ja energia-avustuksiin, yhteensä 66,1 milj. euroa.

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

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

milj. euroa	2020	2021	2022	2023
Korkotukia	2,7	2,3	1,8	92,4
Erit. ryhmien investointiavustukset	71,3	80,1	60,0	95,3
Käynnistysavustukset	17,8	26,5	17,4	25,2
Korjausavustukset	14,6	17,0	15,3	19,1
Kunnallistekniikka-avustukset	14,7	6,2	15,4	26,8
Energia-avustukset	3,3	20,5	35,3	68,3
A-Kruunu Oy:n pääomitus			26,0	
Muut siirtomenot ml. takauskorvaukset	5,3	15,7	20,1	21,3
Yhteensä	129,7	168,3	191,1	348,4

Kuvio 8. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000 – 2023



1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 343,7 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 182,2 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä suureni siirtotalouden menojen kasvun seurauksena.

1.4.2. Taseen tarkastelu

1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2023 oli 5 261,7 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 344,1 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta laina- ja siirtosaamisten määrä oli 2 087,1 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 339,9 miljoonalla eurolla.

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 3 178,7 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 3 174,6 miljoonaa euroa.

1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman³ määrä oli 5 261,7 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 343,7 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 0,4 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 344,1 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

Kuvio 9. Valtion asuntorahaston oman pääoman määrä (milj. euroa)



³ Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 10,0 miljoonaa euroa (19,3 milj. euroa v. 2022). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,1 miljoonaa euroa vuonna 2022).

Siirtotalouden menot avustuksien, korkotukien ja takauskorvausten maksuista olivat 348,4 miljoonaa euroa (191,1 milj. euroa v. 2022).

Investointien osalta annettuja lainoja koostuen luottotappioista ja akordeista oli yhteensä 4,8 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa v. 2022) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 339,5 miljoonaa euroa (375,0 milj. euroa v. 2022).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 0,4 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa v. 2022).

Likvidit varat vuoden lopussa olivat 3 174 miljoonaa euroa (3 179 milj. euroa v. 2022).

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. Johtokunta julkaisi tiedonannon liittyen rahaston tuleviin vastuisiin ja maksuvalmiuteen.

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. Ryhmä valmisteli vuoden aikana Valtion tukeman asuntotuotannon riskienhallinnan ohjeet.

ARAn ja Valtiokonttorin tavoitteena on toimia aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Tavoitteena on ollut vaikuttaa vuokrataloyhtiöihin siten, että ne toimisivat ennakoivasti ja aktiivisesti niin, ettei asuntoja jäisi tyhjilleen ja aiheuttaisi taloudellisia vaikeuksia yhtiöille. Asuntokannan kehittämiseen ja taloudellisten ongelmien ennaltaehkäisyyn liittyen pidettiin webinaarit kesä- ja marraskuussa. 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

VALTION ASUNTORAHASTON TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2023		1.1. - 31.12.2022	
TOIMINNAN TUOTOT				
Muut toiminnan tuotot		1 623,84		1 362,85
TOIMINNAN KULUT				
Palvelujen ostot	112 295,53		136 958,94	
Muut kulut	<u>0,00</u>	<u>-112 295,53</u>	<u>0,00</u>	<u>-136 958,94</u>
JÄÄMÄ I		-110 671,69		-135 596,09
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	9 078 884,75		14 609 919,54	
Rahoituskulut	<u>-4 782 003,08</u>	<u>4 296 881,67</u>	<u>-5 794 743,30</u>	<u>8 815 176,24</u>
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot		564 368,07		275 600,68
JÄÄMÄ II		4 750 578,05		8 955 180,83
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Paikallishallinnolle pl. hyvinvointialuehallinto	35 805 593,68		19 664 510,31	
Hyvinvointialuehallinnolle	102 893,02		0,00	
Elinkeinoelämälle	159 061 472,67		44 405 873,65	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	135 814 380,16		86 856 182,40	
Kotitalouksille	13 701 895,34		6 174 643,30	
Valtionhallinnolle	0,00		26 000 000,00	
Muut siirtotalouden kulut	<u>3 933 507,61</u>	<u>-348 419 742,48</u>	<u>8 045 760,69</u>	<u>-191 146 970,35</u>
JÄÄMÄ III		-343 669 164,43		-182 191 789,52
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-343 669 164,43</u>		<u>-182 191 789,52</u>

3. TASE

VALTION ASUNTORAHASTON TASE

VASTAAVAA	31.12.2023	31.12.2022
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIJOITUKSET		
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SIJOITUKSET		
Lainasaamiset	1 789 526 102,25	2 070 610 510,68
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIJOITUKSET YHTEENSÄ	1 789 526 102,25	2 070 610 510,68
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Euromääräiset lainasaamiset	295 408 401,40	353 849 529,50
Siirtosaamiset	<u>2 164 495,12</u>	<u>2 536 161,09</u>
	297 572 896,52	356 385 690,59
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT		
Yhdystilisaatava valtiolta	<u>3 174 560 534,46</u>	<u>3 178 732 496,39</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ	3 472 133 430,98	3 535 118 186,98
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>5 261 659 533,23</u>	<u>5 605 728 697,66</u>
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Rahaston pääoma	4 512 067 695,29	4 513 067 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 093 661 002,37	1 275 852 791,89
Talousarviosiirrot	-400 000,00	-1 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujaämä	<u>-343 669 164,43</u>	<u>-182 191 789,52</u>
	5 261 659 533,23	5 605 728 697,66
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>5 261 659 533,23</u>	<u>5 605 728 697,66</u>

4. RAHOITUSLASKELMA

ALTION ASUNTORAHASTON RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
OMA TOIMINTA		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	1 623,84	1 362,85
Korkotulot ja voiton tuloutukset	10 014 918,79	19 279 925,73
Muut menot	-112 295,53	-136 958,94
OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA	9 904 247,10	19 144 329,64
SIIRTOTALOUS		
Tulonsiirrot paikallishallinnolle pl. hyvinvointialuehallinto	-35 805 593,68	-19 664 510,31
Tulonsiirrot hyvinvointialuehallinnolle	-102 893,02	0,00
Tulonsiirrot elinkeinoelämälle	-159 061 472,67	-44 405 873,65
Tulonsiirrot kotitalouksille	-13 701 895,34	-6 174 643,30
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-139 747 887,77	-120 901 943,09
SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA	-348 419 742,48	-191 146 970,35
INVESTOINNIT		
Annetut lainat *	-4 782 003,08	-5 794 743,30
Annettujen lainojen takaisinmaksut	339 525 536,53	374 950 582,16
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	334 743 533,45	369 155 838,86
RAHOITUS		
Oman pääoman muutos	-400 000,00	-1 000 000,00
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-400 000,00	-1 000 000,00
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	-4 171 961,93	196 153 198,15
LIKVIDIT VARAT 1.1.	3 178 732 496,39	2 982 579 298,24
LIKVIDIT VARAT 31.12.	3 174 560 534,46	3 178 732 496,39

* = 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 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 myöntämismuoden 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 oikaisut, jos ne eivät ole merkitykseltään vähäisiä

Ei aikaisempiin vuosiin kohdentuvia tuloja ja kuluja tai virheiden oikaisuja.

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

Tiedot ovat vertailukelpoisia vuoteen 2023.

- 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 2023 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 2023	% valtuudesta
Korkotukilainat			
Korkotukilainat	1 950 000 000	1 934 330 592	99 %
Takauslainat			
Takauslainat vuokratalojen rakentamisen	285 000 000	164 507	0 %
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	1 789 306 435	66 %
Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit			
Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset	10 000	0	0 %
Purku- ja rajoitusakordit yhteensä	10 000 000	1 051 707	11 %
-josta rajoitusakordien enimmäismäärä	2 000 000	185 671	9 %
Avustukset			
Erityisryhmien investointiavustukset	120 000 000	120 000 000	100 %
Energiatehokkuusavustukset (sis. matalalämpöiseen kaukolämpöön siirtyminen)	98 670 000	98 670 000	100 %
Käynnistysavustukset MAL-kuntiin	39 000 000	29 621 000	76 %
Korjausavustukset	21 000 000	20 998 580	100 %
Tervehdyttämisavustukset	2 600 000	294 470	11 %
Kunnallistekniikan rakentamisavustukset	25 000 000	20 879 000	84 %
Purkuavustukset	5 000 000	2 947 609	59 %
Avustukset ARA-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille	5 000 000	2 351 112	47 %
Kehittämisraha	700 000	700 000	100 %
Käyttämättömät valtuudet eivät siirry käytettäväksi seuraavina vuosina.			

Valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2023 ja sen toteuma

Korkotukilainat, euroa

Lainalaji	Valtuus	Valtuuden käyttö
1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat	5 000 000	0
2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	510 000 000	424 875 949
3. Lyhyet vuokra-asuntolainat	105 000 000	142 026 803
4.Muut vuokra-asuntolainat	800 000 000	990 266 112
5.Asumisoikeustalolainat	530 000 000	377 161 728
Yhteensä	1 950 000 000	1 934 330 592

Jos jotakin kohdissa 1.- 5. varattua määrää ei ole voitu käyttää kokonaan, vapautuva määrä on voitu käyttää muihin mainittuihin tarkoituksiin.

Takauslainat,euroa

285 000 000 **164 507**

Takauslainan valtuuden käyttö liittyi edellisenä vuonna myönnetyn lainan lisäykseen.

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	2023	2022	Muutos 2023-2022
Korot euromääräisistä saamisista	6 459 146,33	8 830 277,66	-2 371 131,33
Muut rahoitustuotot	2 619 738,42	5 779 641,88	-3 159 903,46
Rahoitustuotot yhteensä	9 078 884,75	14 609 919,54	-5 531 034,79
Rahoituskulut	2023	2022	Muutos 2023-2022
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	4 782 003,08	5 794 743,30	-1 012 740,22
Rahoituskulut yhteensä	4 782 003,08	5 794 743,30	-1 012 740,22
Netto	4 296 881,67	8 815 176,24	-4 518 294,57

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Lainananto lainansaajasektoreittain €	Lainapääoma 31.12.2023	Lisäys 2023	Vähennys 2023	Lainapääoma 31.12.2022	Pääomamuutos 2023-2022
Yritykset	1 887 779 357,00	2 096,65	310 929 219,17	2 198 399 885,61	-310 620 528,61
Yritykset	118 476 197,28	0,00	18 126 962,53	132 021 938,14	-13 545 740,86
-Julkiset yritykset	40 575 963,44	0,00	8 717 540,34	45 767 206,77	-5 191 243,33
-Yksityiset yritykset	77 900 233,84	0,00	9 409 422,19	86 254 731,37	-8 354 497,53
Asuntoyhteisöt	1 769 303 159,72	2 096,65	292 802 256,64	2 066 377 947,47	-297 074 787,75
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	95 637 093,62	0,00	16 357 938,97	112 203 260,24	-16 566 166,62
Paikallishallinto pl. hyvinvointialuehallinto	95 426 218,36	0,00	16 317 892,33	112 203 260,24	-16 777 041,88
Hyvinvointialuehallinto	210 875,26	0,00	40 046,64	0,00	210 875,26
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitaloudet	0,00	0,00	3 635,09	69 855,42	-69 855,42
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	0,00	0,00	3 635,09	69 855,42	-69 855,42
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	101 518 053,03	0,00	12 236 839,95	113 787 038,91	-12 268 985,88
Valtionkirkot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	101 518 053,03	0,00	12 236 839,95	113 787 038,91	-12 268 985,88
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	2 084 934 503,65	2 096,65	339 527 633,18	2 424 460 040,18	-339 525 536,53

Vuoden aikana lainoihin tehdyt sektorimuutokset vaikuttavat tilinpäätösvuoden alkusaldoon 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

31.12.2023	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	3 174 560 534,46	0,00	0,00	3 174 560 534,46
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	3 174 560 534,46	0,00	0,00	3 174 560 534,46

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

Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

Sektori	Voimassa 31.12.2023	Voimassa 31.12.2022	Muutos 2023-2022	Käytettävissä enimmäismäärä 31.12.2023
Yritykset	18 061 540 794,92	16 783 632 948,62 	1 277 907 846,30	21 033 348 129,30
Vuokra-asuntolainat	13 228 009 627,35	12 295 136 709,56	932 872 917,79	14 760 294 018,55
<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 vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)</i>				
Asumisoikeustalolainat	4 515 306 609,54	4 153 524 360,34	361 782 249,20	5 025 784 103,91
<i>Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/1993), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)</i>				
Konvertointitakauslainat ¹⁾	179 002 318,00	193 877 251,30	-14 874 933,30	1 000 000 000,00
<i>Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008)</i>				
Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainat ²⁾	300 089,03	318 276,25	-18 187,22	100 000 000,00
<i>Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta (941/2014)</i>				
Yhteisöjen valtiontakauslainat, korkotuki lakkautettu ³⁾	138 922 151,00	140 776 351,17	-1 854 200,17	147 270 006,84
<i>Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001); 36 §, 37 § ja 38 §</i>				
Kotitaloudet	1 737 129 593,76	1 789 306 435,15	-52 176 841,39	2 700 000 000,00
Omistusasuntolainat ⁴⁾	1 737 129 593,76	1 789 306 435,15	-52 176 841,39	2 700 000 000,00
<i>Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (204/1996)</i>				
Takaukset yhteensä	19 798 670 388,68	18 572 939 383,77	1 225 731 004,91	23 733 348 129,30

¹⁾ Vuonna 2023 saa valtiontakauksesta aravalainan takaisinmaksamiseksi annetun lain (868/2008) mukaisia lainoja hyväksyä takauslainoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 1 000 000 000 euroa.

²⁾ Vuonna 2023 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.

³⁾ Valtiokonttori tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voivat lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos korkotukilain (604/2001) 36 §:n ja 37 §:n mukaisia rikkomuksia, väärinkäytöksiä tai laiminlyöntejä havaitaan. Nämä pääomat otettu raportille mukaan 12/2023 alkaen lakkautuspäätösten määrän kasvettua viimeisen parin vuoden aikana. Huom. näin ollen 2022 vuoden päätössaldo yhteisölainoilla poikkeaa hieman aiemmin raportoidusta.

⁴⁾ 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 2023 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	19 798 670 388,68	100,0	1,0000
Yhteensä	19 798 670 388,68	100,0	

Muut sopimukset ja sitoumukset	Menot 2023	Rahatarve 2024	Rahatarve 2025	Rahatarve 2026	Rahatarve myöhemmin	Rahatarve yhteensä
Korkotukilainat	88 414 401,99	174 000 000,00	90 000 000,00	50 000 000,00	0,00	314 000 000,00
Yhteensä	88 414 401,99	174 000 000,00	90 000 000,00	50 000 000,00	0,00	314 000 000,00

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 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	2023	2022
Rahaston pääoma	4 512 067 695,29	4 513 067 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos		
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	1 275 852 791,89	1 422 269 368,21
Edellisen tilikauden voitto	-182 191 789,52	-146 416 576,32
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	1 093 661 002,37	1 275 852 791,89
Talousarviosiirto	-400 000,00	-1 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kuluja	-343 669 164,43	-182 191 789,52
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 261 659 533,23	5 605 728 697,66

Rahaston pääoma 4.512.067.695,29 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 1.697.650.000,00 eur vuosilta 2005-2023.

Rahaston oma 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 31.12.2023 oli 3.911.780.822,29 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 ohjeistuksen mukaan valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta vuodelta 2022, joka oli 1,5 %.

	1.1.2023-31.12.2023
Rahoitustuotot	6 459 146,33
Aravalainoihin liittyvät rahoituskulut	4 782 003,08
Rahoituskate	1 677 143,25
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	36 366 900,60
Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus	-34 689 757,35

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 1.11.2022 – 31.10.2026.

Johtokunnan kokoonpano on seuraava:

Puheenjohtaja
Sanna Pälsi

Varapuheenjohtaja
Miira Riipinen

Jäsenet
Timo Aro
Markku Hedman
Seppo Junnila
Eveliina Pöyhönen (1.11.2022-29.12.2022)
Kirsi Kaikko (30.12.2022 alkaen)
Anni Kyröläinen
Lauri Lehtoruusu
Sonja Manssila (1.11.2022-31.10.2024 ja Suvi Apell 1.11.2024-31.10.2026)
Anne Viita

Ympäristöministeriö on 6.12.2021 tekemällään päätöksellä määrännyt JHT, KHT Juha Huuskonen ja JHT, KHT Mikko Luoma KPMG Oy:stä Valtion asuntorahaston tilintarkastajiksi vuosiksi 2022–2023.

Valtion asuntorahaston johtokunta ehdottaa ympäristöministeriölle, että valtion asuntorahaston tilikauden alijäämä vuodelta 2023 katetaan omasta pääomasta.

Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty johtokunnan kokouksessa 27. päivänä helmikuuta 2024.

Sanna Pälsi

Miira Riipinen

Timo Aro

Seppo Junnila

Markku Hedman

Kirsi Kaikko

Anni Kyröläinen

Lauri Lehtoruusu

Sonja Manssila

Anne Viita

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

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2024

JHT, KHT Juha Huuskonen

JHT, KHT Mikko Luoma

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

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja	Sonja Manssila
Allekirjoitusaika	27.02.2024 12:31
Allekirjoittaja	Lauri Lehtoruusu
Allekirjoitusaika	27.02.2024 12:31
Allekirjoittaja	Miira Riipinen
Allekirjoitusaika	27.02.2024 12:32
Allekirjoittaja	Sanna Pälsi
Allekirjoitusaika	27.02.2024 12:32
Allekirjoittaja	Seppo Junnila
Allekirjoitusaika	27.02.2024 12:32
Allekirjoittaja	Timo Aro
Allekirjoitusaika	27.02.2024 12:33
Allekirjoittaja	Markku Hedman
Allekirjoitusaika	27.02.2024 12:33
Allekirjoittaja	Kirsi Kaikko
Allekirjoitusaika	27.02.2024 12:36
Allekirjoittaja	Juha Huuskonen
Allekirjoitusaika	27.02.2024 13:50
Allekirjoittaja	Mikko Luoma
Allekirjoitusaika	27.02.2024 14:12
Allekirjoittaja	Anne Viita
Allekirjoitusaika	27.02.2024 14:27
Allekirjoittaja	Anni Kyröläinen
Allekirjoitusaika	28.02.2024 07:50

ASIAKIRJAT
