
**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen
tilinpäätös 1.1.2021 – 31.12.2021**

SISÄLLYSLUETTELO

1 TOIMINTAKERTOMUS	3
1.1 Johdon katsaus	3
1.2 Vaikuttavuus	5
1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus	5
1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain	5
1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet	7
1.2.1.3 Korjausavustukset ja avustukset sähköisen liikenteen edistämiseen	13
1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta	15
1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus	16
1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet	16
1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta	17
1.3 Toiminnallinen tehokkuus	19
1.3.1 Toiminnan tuottavuus	19
1.3.2 Toiminnan taloudellisuus	20
1.3.3 Maksullisen toiminnan tulos ja kannattavuus	21
1.4 Tuotokset ja laadunhallinta	21
1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet	21
1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu	23
1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen	25
1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi	30
1.6.1 Rahoituksen rakenne	30
1.6.2 Talousarvion toteutuminen	30
1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma	31
1.6.4 Tase	31
1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	31
1.8 Arviointien tulokset	33
1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä	34
2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA	36
3 TUOTTO- JA KULULASKELMA	38
4 TASE	39
5 LIITETIEDOT	40
6 ALLEKIRJOITUKSET	45

1 TOIMINTAKERTOMUS

1.1 Johdon katsaus

Tavoitteeksi kaikkien tukien osalta oli asetettu niiden tehokas toimeenpano. Viraston toiminnassa korostui edelleen vahvasti tukien toimeenpanoon liittyvät tehtävät ja tukiin sekä niiden maksuun liittyviä päätöksiä tehtiin yhteensä 9 549 kappaletta. Määrä on selvästi suurin verrattuna aiempiin vuosiin 2000-luvulla.

Korkotukilainoilla aloitettiin 8 744 asunnon rakentaminen ja lainapäätöksiä tehtiin yhteensä 1 748 miljoonan euron edestä. Lisäksi takauslainoilla aloitettiin 145 asuntoa. Lainoitettujen uustuotantoasuntojen määrä pieneni 4 % edelliseen vuoteen verrattuna. Erityisesti takauslainoitettu ja lyhyen korkotuen tuotanto pieneni, mikä oli suhdannenäkökuilmasta perusteltua. Asuntorakentaminen oli kokonaisuudessaan ennätysvilkasta ja rakentamisen yleinen kustannustaso nousi 10 %. Kustannustason nousu näkyi myös ARA-hankkeissa ja hankkeiden hinta nousi pääkaupunkiseudulla 8,5 %. Muualla maassa rakentamisen hinta nousi 2,7 %. Tuotanto painottui tavoitteiden mukaisesti Helsingin seudulle ja muihin suurimpiin kasvukeskuksiin. ARA-uustuotannosta 55 % sijoittui Helsingin seudun MAL-kuntiin ja kaikkien seitsemän MAL-alueen osuus oli 92 %.

Myönnettyjen korjausavustusten määrä nousi edellisestä vuodesta, määrä oli yhteensä 26,2 miljoonaa euroa (23,2 milj. euroa vuonna 2020). Jälkiasennushissien rakentamiseen myönnettiin avustuksia yhteensä 9,2 miljoonaa euroa (10,4 milj. euroa vuonna 2020). Avustuksia liikkumisesteiden poistoon myönnettiin 9,9 miljoonaa euroa (8,0 miljoonaa euroa vuonna 2020). Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustusta myönnettiin yhteensä 4,9 miljoonaa euroa (vuonna 2020 yhteensä 4,1 miljoonaa euroa). Lisäksi myönnettiin 2,2 miljoonaa euroa kuntotutkimuksiin ja perusparannuksen suunnitteluun (0,7 milj. euroa). Avustuksista on viestitty aktiivisesti ja neuvottu asiakkaita. Lisäksi on ylläpidetty ja kehitetty järjestöyhteistyötä erityisesti liittyen iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden korjausavustuksien käytön edistämiseen. Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden korjausavustuksiin liittyi palvelulupaus hakemuksen käsittelystä 14 työpäivän sisällä. Virasto pääsi palvelulupauksen mukaiseen käsittelyaikaan.

Energia-avustus oli hakemusmääriltään suosituin avustusmuoto ja hakemuksia siihen liittyen käsiteltiin 1 831 kappaletta. Syksyllä 2020 saatujen lisäresurssien mahdollistamana avustuksia pystyttiin käsittelemään vauhdilla ja myös vuoden viimeisessä lisätalousarviossa varsinaisen 40 miljoonan lisäksi saatu 10 miljoonan euron lisävaltuus sidottiin vuoden loppuun mennessä.

Vuoden 2021 kehittämisrahoitus kohdennettiin ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti. Muutamia hankkeita peruuntui ja niiden tilalle on otettu korvaavia hankkeita ja näistä on informoitu ympäristöministeriötä. Lisäksi virasto on osaltaan osallistunut valtakunnallisten kehittämisohjel-

mien - Lähiöohjelman, Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman ja asunnottomuuden puolittamisen yhteistyöohjelman toimeenpanoon. Kehittämistöimintaa toteutetaan läheisessä yhteistyössä ARA-toimijoiden kanssa ja osana ARAn muita tehtäviä.

Virasto on tehnyt yhteistyötä SYKEN kanssa. Virastot järjestivät yhteistyössä syyskuussa 2021 Rakennetun ympäristön ja asumisen tietoaineistot -webinaarin. Osana Syken ylläpitämää LIITERI-tietopalvelua on ARA-asuntokantaa koskeva palvelupaketti. Virasto on mukana myös Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä (RYTJ)-hankkeen ohjausryhmässä.

Ohjausta ja valvontaa on toteutettu mahdollisuuksien mukaan tulossopimuksen liitteenä olevan vuosisuunnitelman mukaisesti ja siitä tullaan toimittamaan ympäristöministeriölle erillinen raportti. Resursseja on kohdennettu asiakirjatarastuksiin sekä tiettyjen prosessien kehittämiseen. Ohjauskäyntejä ja koulutuksia on toteutettu etäyhteyksien avulla. Valvonnan resursseja on kohdistunut edelleen varsin paljon muutamaaan erityisiä toimenpiteitä vaativaan tapaukseen.

ARA on toiminut energiatodistuksia ja niiden laatijoita valvovana viranomaisena. Viraston verkkosivuilta löytyvät energiatodistusten laatijat ja energiatodistukset. Uusi tietojärjestelmä otettiin käyttöön vuoden alussa ja sen osalta on saatu hyvää palautetta. Lisäksi verkkosivuilta löytyy tilastotietoa energiatodistuksiin liittyen ja tietoja todistuksiin liittyen on toimitettu tutkimushankkeisiin. Energiatodistuksiin liittyvää valvontaa on kehitetty ja erilaisia valvontatoimenpiteitä tehtiin yli 1 000 kappaletta.

Asumisoikeusasuntojen jonorekisterin osalta käynnistettiin tietojärjestelmähanke ja samalla kartoitettiin erilaisia digitaalisen asiakaspalvelun kehittämistä palvelevia ratkaisuja laajemmin. Ratkaisuja tullaan ottamaan käyttöön kuluvan vuoden aikana. Lisäksi on jatkettu myös muita viraston digitalisaatiohankkeita. Vuokrien ja yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnassa käytettävän järjestelmän kehitystyötä jatkettiin ja osaksi järjestelmää on toteutettu useampia eri avustusten hakemus- ja käsittelytoimintoja. Kehittämissuunnitelmassa jatkettiin korkotuki- ja takauslainojen hakemiseen ja käsittelyn toteuttamista osaksi tietojärjestelmää.

Virasto seuraa ja on mukana valtion yhteisissä kehittämishankkeissa ja hyödynittää jatkossa mahdollisuuksien mukaan yhteisiä ratkaisuja esimerkiksi valtionavustusten myöntämisen osalta.

ARA siirtyy valtion toimijoiden yhteiseen toimitilaan kesällä 2023 nykyisten tilojen vuokrasopimuksen päättyessä ja tähän liittyvä valmistelu alkoi vuoden aikana. Pääosin etänä tapahtuva työskentely on toiminut hyvin ja asiakkaita on pystytty palvelemaan. Virastossa on linjattu, että etätö on mahdollista laajasti myös jatkossa. Laajan etätöön mahdollisuus on osaltaan helpottanut rekrytoimintoja.

Virasto valmisteli toimintastrategian, jonka johtokunta hyväksyi kokouksessaan 22.9.2021. Strategiatyön tavoitteena oli pohtia, miten viraston tulee kehittää

toimintaansa, jotta se voi vastata parhaalla ja tehokkaimmalla tavalla sille asetettuihin tavoitteisiin. Viraston toiminnan painopisteet ja tulostavoitteet tulevat pitkälti asuntopoliittisten linjausten kautta annettuna. Tavoitteina ovat asioinnin sujuvuus ja asiantuntevaa palvelu.

Toiminnasta ja valtuuksien käytöstä on raportoitu ympäristöministeriölle säännöllisesti. ARA-tuotannosta julkaistaan reaaliaikainen raportti viraston verkkosivuilla. Raportointia kehitetään yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa.

1.2 Vaikuttavuus

1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain

ARAN myöntämien korkotukilainojen ja avustusten tulee kohdistua alueille, joissa ARA-asunnoille on pitkäaikaista kysyntää. Erityisesti Helsingin seudun kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa oli pyrittävä lisäämään. Asumisoikeusasuntojen lainoitus oli kohdennettava pääosin Helsingin seudulle ja muiden kasvukeskusten suuriin tai kasvaviin kuntiin.

Vuonna 2021 korkotukilainaa myönnettiin 8 744 uuden ARA-asunnon rakentamiseen. Tavallisia pitkän (40-vuoden) korkotuen vuokra-asuntoja oli 3 051 ja lyhyen (10-vuoden) korkotuen vuokra-asuntoja 1 134. Erityisryhmien vuokra-asuntoja oli 2 079 ja asumisoikeusasuntoja 2 480. Korkotuetun tuotannon lisäksi valtion takauslainoitusta sai 145 vuokra-asuntoa (Taulukko 1.).

Taulukko 1. Lainoitettu ARA-uudistuotanto 2020-2021, asuntojen määrä ja vuosimuutos

Hankemuoto	2020	2021	muutos
Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	3 292	3 051	-7 %
Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	1 523	1 134	-26 %
Erityisryhmien asunnot	1 834	2 079	13 %
ARA-vuokra-asunnot yhteensä	6 649	6 264	-6 %
Asumisoikeusasunnot	2 118	2 480	17 %
ARA-asunnot yhteensä	8 767	8 744	0 %
Takauslainoitettut vuokra-asunnot	492	145	-71 %
ARA-tuotanto yhteensä	9 259	8 889	-4 %

Vuoteen 2020 verrattuna ARA-uudistuotanto supistui 4 %. Tavalliset pitkän korkotuen vuokra-asunnot vähenivät 7 % ja lyhyen korkotuen vuokra-asunnot

26 % edellisvuoteen verrattuna. Erityisryhmien vuokra-asunnot lisääntyivät 13 % ja asumisoikeusasunnot 17 %.

Vuoden 2021 ARA-tuotannosta 92 % kohdistuu MAL-seuduille. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus on yhteensä 55 %. Pääkaupunkiseudun osuus on 41 %. Muiden MAL-seutujen osuus ARA-tuotannosta on yhteensä 37 % (Taulukko 2.).

Taulukko 2. ARA-tuotanto alueittain 2020-2021, asuntomäärät ja osuudet

Alue	2020	2021	osuus-%
Pääkaupunkiseutu	3 581	3 643	41 %
Helsingin muut MAL-kunnat	864	1 204	14 %
Tampereen MAL-kunnat	1 108	1 199	13 %
Turun MAL-kunnat	934	698	8 %
Oulun MAL-kunnat	418	206	2 %
Jyväskylän MAL-kunnat	503	595	7 %
Kuopion MAL-kunnat	413	309	3 %
Lahden MAL-kunnat	203	335	4 %
Muu maa	1235	700	8 %
Yhteensä	9 259	8 889	100 %

Korkotukilainoilla käynnistettiin 3 994 ARA-asunnon peruskorjaaminen vuonna 2021. Peruskorjattavien asuntojen määrä lisääntyi 62 % vuodesta 2020. Peruskorjaukset jakaantuivat tasaisesti erityisryhmien, normaalien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen kesken (Taulukko 3.)

Taulukko 3. Perusparannushankkeiden asuntomäärät ja osuudet asuntotyypeittäin vuosina 2020–2021.

Perusparantaminen Hankemuoto	2020		2021	
	as. kpl	osuus	as. kpl	osuus
Erityisryhmät	489	20 %	1 373	34 %
Normaalit vuokra-asunnot	933	37 %	1 237	31 %
Asumisoikeusasunnot	1 062	43 %	1 384	35 %
Koko maa yhteensä	2 484	100 %	3 994	100 %

1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet

Hankkeiden hyväksynnässä painotettiin kilpailumenettelyä ja kustannusten kohtuullisuutta. Yhden ja kahden hengen asuntojen osuuden tuli kasvaa. Lainoituksessa tuli ottaa huomioon myös elinkaarikustannuksiin vaikuttavia tekijöitä.

Rakentamisen hinta normaaleissa hankkeissa

Rakentamisen kallistuminen heijastui myös ARA-tuotantoon. Pääkaupunkiseudulla ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuskustannukset nousivat 8,5 % vuodessa. Muualla maassa ARA-tuotannon rakennuskustannukset nousivat 2,7 %. Pääkaupunkiseudulla keskimääräinen rakennuskustannus oli 3 823 euroa neliöltä ja muualla Suomessa 3 058 euroa neliöltä (Taulukko 4.).

Taulukko 4. Rakentamisen hinta pitkän korkotuen tavallisissa ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa 2021

	Koko maa 12 kk, €/asm² (vuosimuutos)	Pääkaupunki- seutu 12 kk, €/asm² (vuosimuutos)	Muu maa 12 kk, €/asm² (vuosimuutos)
Rakennuskustannus* vuosimuutos	3 392 (4,8 %)	3 823 (8,5 %)	3 058 (2,7 %)
Hankinta-arvo** oma tontti	3 796	4 321	3 555
Hankinta-arvo** vuokratontti	3 768	4 280	3 190

*) ARAn hyväksymät rakennuskustannukset osapäätösvaiheessa. Hinnat sis. ALV:n

***) Hankinta-arvo sisältää rakennuskustannusten lisäksi tontin ostohinnan tai vuokran, liittymismaksut, autopaikat ja verot.

Kilpailu rakentamisessa ja rahoituksessa

ARA-uudiskohteista 73 % toteutettiin kilpailu-urakkana. Osuus on 10 %-yksikköä suurempi kuin vuotta aikaisemmin. Pitkän korkotuen vuokra-asunto ja erityisryhmähankkeista neljä viidestä rakennettiin kilpailu-urakoina. Asumisoikeushankkeista 70 % ja lyhyen korkotuen hankkeista 52 % oli kilpailumuotoisia (Taulukko 5.).

Taulukko 5. Urakkakilpailuhankkeiden määrä ja osuus ARA-uudistuotannossa 2021

Urakkamuoto	Vuokra-asunnot (pitkä korkotuki)	Vuokra-asunnot (lyhyt korkotuki)	Erityisryhmät	Asumisoikeusasunnot	Takauslainat	ARA-tuotanto yhteensä
Neuvottelu	10	10	7	13	1	41
Kilpailu	38	11	28	31	2	110
Yhteensä	48	21	35	44	3	151
<i>Kilpailu-urakoiden osuus</i>	79 %	52 %	80 %	70 %	67 %	73 %

Uusien vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen keskiporko (sisältää koron ja marginaalin) oli 0,43 %. Lainojen korkomarginaali oli 0,49 %. Sekä keskiporko että marginaali laskivat vuoteen 2020 verrattuna (Taulukko 6.). Kuntarahoituksen osuus korkotukilainoituksesta oli 78 % (86 % vuonna 2020).

Taulukko 6. Uusien vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korot ja marginaalit 2020-2021 (pitkä korkotuki)

	2020	2021	Vuosimuutos %-yksikköä
Keskiporko (%)	0,57	0,43	-0,14
Korkomarginaali (%)	0,55	0,49	-0,06

Vuokrat ja käyttövastikkeet ARA-uustuotannossa

Uusien ARA-asuntojen alkuvuokrien tulee olla kohtuuhintaisia saman alueen markkinavuokriin verrattuna.

Pääkaupunkiseudulle valmistuvan pitkän korkotuen asunnon vuokra on keskimäärin 15,3, lyhyen korkotuen vuokra 16,5 ja asumisoikeusasunnon käyttövastike 14,5 euroa neliöltä. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella ARA-vuokra-asuntojen (pitkä ja lyhyt korkotuki) asumiskustannukset jäävät alle 14 ja aso-asuntojen alle 12 euron neliöltä.

Uusien ARA-asuntojen vuokrat ja käyttövastikkeet olivat edullisempia kuin vapaarahoitteiset vuokrat uusissa vuokrasuhteissa erityisesti pääkaupunkiseudulla (Taulukko 7.).

Taulukko 7. Uusien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asumiskustannukset 2020–2021. ARA-asunnoista taulukossa esillä alkuvuokrat.

Vuosi	Uudet vuokra-asunnot, pitkä korkotuki*			Uudet vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki**			Uudet asumisoikeusasunnot*			Vaparaahoitteiset asunnot***		
	Kokomaa	PKS	Muutama	Kokomaa	PKS	Muutama	Kokomaa	PKS	Muutama	Kokomaa	PKS	Muutama
2020	13,5	14,9	12,7	14,3	16,1	13,2	12,8	14,9	11,6	16,0	21,5	13,7
2021	13,6	15,3	13,0	14,3	16,5	13,9	12,7	14,5	11,6	16,3	21,5	14,0
muutos %	0,7	2,7	2,4	0,0	2,5	5,3	-0,8	-2,7	0,0	1,9	0,0	2,2

Huom. Uusien ARA-asuntojen tiedoissa ei ole huomioitu asuntojen sijainnin tai keskikoon muutoksia, siksi vuosimuutos ei vastaa ARA-vuokrien yleistä kehitystä.

*) 1. vuoden laskennallinen asumiskustannus. Lopullinen vuokra määräytyy kohteen valmistuttua. Alkuvuokrat eivät sisällä vesimaksua.

***) 1. vuoden sitova alkuvuokra. Ei sisällä vesimaksua.

****) Uudet vuokrasopimukset, Q4/2021 (Tilastokeskus). Vesimaksu sisältyy vuokraan.

Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa

Vuoden 2021 ARA-tuotannossa yksiöiden osuus oli 50 % ja kaksioiden 29 %. Pienasuntojen osuus pitkän korkotuen tavallisissa vuokra-asunnoissa oli 75 %, lyhyen korkotuen vuokra-asunnoissa 88 %, asumisoikeusasunnoissa 69 % ja erityisasunnoissa 93 %. ARA-asuntojen keskikoko oli 49,8 neliometriä (Taulukko 8).

Taulukko 8. ARA-asuntojen huoneistojakauma ja keskikoko 2020–2021.

Asuntojen käyttötarkoitus	Vuosi	Pienasuntojen osuus		Perheasuntojen osuus	Keski-koko (asm ²)
		Yksiöt	Kaksiot		
Tavalliset pitkän korkotuen vuokra-asunnot	2020	39 %	32 %	29 %	52,7
	2021	45 %	30 %	25 %	52,2
	<i>keskikoko (asm²)</i>	39,0	53,8	73,9	
Tavalliset lyhyen korkotuen vuokra-asunnot	2020	54 %	32 %	13 %	48,8
	2021	63 %	25 %	12 %	48,4
	<i>keskikoko (asm²)</i>	35,6	49,9	72,3	
Asumisoikeus-asunnot	2020	32 %	40 %	28 %	59,5
	2021	37 %	32 %	31 %	58,2
	<i>keskikoko (asm²)</i>	42,3	58,3	80,7	
Erityisasunnot	2020	82 %	13 %	5 %	37,7
	2021	77 %	16 %	7 %	36,3
	<i>keskikoko (asm²)</i>	31,4	44,5	74,5	
Kaikki ARA-asunnot	2020	49 %	30 %	21 %	50,4
	2021	50 %	29 %	21 %	49,8
	<i>keskikoko(asm²)</i>	36,6	52,7	76,2	

Perusparannushankkeiden kustannukset ja korjausaste

Korjausrakentamisen tukemisen tulostavoitteissa kiinnitetään huomiota kiinteistön sijaintiin ja asemaan alueen asuntomarkkinoilla. Korjaamista tarkastellaan teknisen elinkaaren ohella asuntojen nykyisen ja tulevan kysynnän näkökulmasta. Lisäksi korjaushankkeessa edellytetään pitkän tähtäyksen perusparannus- ja kunnossapitosuunnitelmaa. ARA ei hyväksy tuen piiriin raskaita peruskorjauksia sijainniltaan huonoilla alueilla.

Normaali kohteissa korjauskustannus oli koko maassa keskimäärin 1 823 euroa neliötä kohden ja hankkeiden korjausaste 47 %. Erityisasuntojen korjauskustannus oli 1 688 euroa neliötä kohden ja keskimääräinen korjausaste 53 % (Taulukko 9.).

Taulukko 9. Perusparannushankkeiden kustannukset ja perusparannusasteet 2020-2021

Perusparannus-kustannukset ja -aste		Norm. vuokra- ja ASO-talot		Erytiskohteet	
Alue	Vuosi	€/m2	%	€/m2	%
Kokomaa	2020	1 275	46,0	1 280	50,1
	2021	1 823	57,7	1 688	52,5
PKS	2020	1 340	47,2	803	45,4
	2021	2 088	63,0	1 720	50,2
Muu maa	2020	1 204	44,6	1 442	51,6
	2021	1 310	47,5	1 647	55,5

Erytisryhmien investointiavustukset

Erytisryhmähankkeille myönnetään korkotukilainan lisäksi investointiavustusta. Avustusta kohdistettaessa huomioidaan tuen tarve, kohteen pitkäaikainen käyttö ja taloudellinen kantokyky. Vuonna 2021 ARAn investointiavustusvaltuus oli 90 miljoonaa euroa, josta käytettiin 88,2 miljoonaa euroa. Avustusta sai 3 650 erityisasuntoa, mikä on 1 522 enemmän kuin vuonna 2020. Avustusten määrä kasvoi 27,5 miljoonalla eurolla (Taulukko 10.).

Taulukko 10. Erytisryhmien investointiavustukset vuosina 2020-2021.

Toimenpide	2020		2021	
	As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €
Uudistustanto	1 606	56,9	2 648	76,8
Perusparannus ja hankinta	522	3,8	1 002	11,4
Yhteensä	2 128	60,7	3 650	88,2

*) Luvuista puuttuvat aikaisempien vuosien avustuksille tehdyt tarkistuspäätökset.

Investointiavustusta myönnettiin 1 161 ikääntyneiden asunnolle yhteensä 43,7 miljoonaa euroa. Ikääntyneiden osuus asunnoista oli 32 % ja avustuksista 50 %. Opiskelijoiden asuntoja oli 2 034. Niiden osuus asunnoista oli 56 % ja avustuksista 33 % (Taulukko 11.).

Taulukko 11. Erityisryhmien investointiavustukset (asunnot ja eurot) kohderyhmittäin 2021

Erityisryhmä	Asuntoja		Avustus		Uustuotanto		Perusparannus ja hankinta	
	As.kpl	osuus	milj. €	osuus	As.kpl	milj. €	As.kpl	milj. €
Ikääntyneet	1 161	32 %	43,7	50 %	958	40,5	203	3,2
Opiskelijat	2 034	56 %	28,8	33 %	1 249	20,7	785	8,1
Kehitysvammaiset	53	1 %	3,8	4 %	53	3,8	0	0,0
Muut erityisryhmät	402	11 %	11,9	13 %	388	11,7	14	0,1
Yhteensä	3 650	100 %	88,2	100 %	2 648	76,8	1 002	11,4

Vuokrataso erityisryhmien hankkeissa

Investointiavustusten myöntämisen keskeisenä tavoitteena on erityisasuntojen asumiskustannusten pitäminen kohtuullisena. Vuoden 2021 laskennalliset alkuvuokrat uusissa erityisasunnoissa olivat 14,2 - 17,1 euroa asuinneliötä kohden kuukaudessa. Perusparannushankkeiden asumismenot olivat 8,6 - 11,7 euroa asuinneliölle (Taulukko 11.).

Taulukko 12. Investointiavustushankkeiden tukiprosentti ja alkuvuokra tukiluokittain 2020-2021

Vuosi	Uudistuotanto			Perusparannus		
	Tuki-luokka	Tuki-pro-sentti	Alkuvuokra (e/m ²)	Tuki-luokka	Tuki-pro-sentti	Alkuvuokra (e/m ²)
2020	1	15,0	16,4	1	15,0	11,6
2020	2	24,6	15,0	2	25,0	6,3
2020	3	35,6	14,3	3
2020	4	42,5	13,8	4	50,0	10,1
2021	1	15,0	17,1	1	15,0	11,7
2021	2	27,7	15,8	2	32,5	8,7
2021	3	36,4	15,4	3	36,7	8,6
2021	4	50,0	14,2	4	10,0	14,9

*) Tukiluokkaan II, III tai IV kuuluvilta erityisryhmähankkeilta ARA edellyttää kunnan lausuntoa.

1.2.1.3 Korjausavustukset ja avustukset sähköisen liikenteen edistämiseen

Korjausavustukset

ARA myöntää korjausavustuksia yhteisöille jälkiasennushissien rakentamiseen ja muiden liikuntaesteiden poistamiseen sekä ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen. Lisäksi uutena korjausavustuslain mukaisena avustusmuotona tuli käyttöön vuoden 2020 alusta avustukset kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun kosteus- ja sisäilmaongelmien yhteydessä. Tämän avustuksen osalta myönnetty avustus kolminkertaistui vuonna 2021. ARA on toiminut kaikissa korjausavustuksissa valtionapuviranomaisena 1.1.2017 alkaen.

Vuonna 2021 korjausavustuksiin oli käytettävissä 27,6 miljoonan euron myöntövaltuus Valtion asuntorahaston varoista. Sen lisäksi oli käytettävissä talousarvion 5,9 miljoonan euron määräraha. Vuoden 2021 määrärahojen lisäksi käytössä oli vuodelta 2020 siirtynyt korjausavustusmääräraha, yhteensä 4 211 738 euroa.

Myönnettyjen korjausavustusten määrä kasvoi edellisen vuoden tasosta ja oli yhteensä 26,2 miljoonaa euroa (23,2 miljoonaa euroa vuonna 2020). Jälkiasennushissien rakentamiseen myönnettiin avustuksia yhteensä 9,2 miljoonaa euroa (10,4 miljoonaa euroa vuonna 2020). Avustuksia liikkumisesteiden poistoon myönnettiin 9,9 miljoonaa euroa (8,2 miljoonaa euroa vuonna 2020). Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustusta myönnettiin yhteensä 4,9 miljoonaa euroa (vuonna 2020 yhteensä 4,2 miljoonaa euroa). Lisäksi myönnettiin 2,2 miljoonaa euroa kuntotutkimuksiin ja perusparannuksen suunnitteluun (vuonna 2020 yhteensä 0,7 miljoonaa euroa).

ARAN tuli myös tehostaa ja kehittää viestintää ja neuvontaa korjausavustuksiin liittyen. ARA käynnisti syksyllä 2020 hissirakentamisen aktivointihankkeen, joka päättyi joulukuussa 2021. Lisäksi on ylläpidetty ja kehitetty järjestöyhteistyötä erityisesti liittyen iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden korjausavustuksien käytön edistämiseen.

Taulukko 13. Myönnetyt hissiavustukset

	2017	2018	2019	2020	2021	Muutos
Hissien lukumäärä	129	116	118	103	110	+7
Kohteita	59	52	52	46	39	-7
Avustukset (milj. euroa)	11,9	11,5	11,1	10,4	9,2	-1,2

Energiatehokkuusavustukset

Energia-avustus on ollut erittäin suosittu. Yhteydenottoja tuli eri kanavia pitkin

paljon ja avustukseen liittyvä viestinnän ja ohjeistuksen tarve oli poikkeuksellisen suurta. Avustukseen liittyvää viestintää on kehitetty ja erilaista materiaalia, ohjeistusta, usein kysytyjä kysymyksiä on kattavasti verkkosivuilla. Lisäksi puhelinpalvelusta on mahdollista saada tietoa ja neuvontaa.

Avustusta koskeva määräraha oli alun perin 40 miljoonaa euroa, mutta se nostettiin neljännessä 2021 lisätalousarviossa 50 miljoonaan euroon. Vuoden aikana ARA teki yli 1 800 energia-avustuspäätöstä ja avustusvaltuutta sidottiin 50 miljoonaa euroa.

Avustukset sähköisen liikenteen edistämiseen

Sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen oli käytettävissä vuodelta 2020 siirtynyttä määrärahaa 2,2 miljoonaa euroa. Vuoden 2021 määräraha oli alun perin noin 5,3 miljoonaa euroa. Kolmannessa lisätalousarviossa määrärahaa nostettiin EU:n elpymis- ja palautumistukivälineen rahoituksella 7,5 miljoonalla eurolla. Tämän lisäksi neljännessä lisätalousarviossa määrärahaa nostettiin 2,0 miljoonaa euroa. Hakemuksia tuli yhteensä lähes 1 200 kappaletta. Päätöksiä tehtiin vuonna 2021 yli 1 000 kappaletta ja määrärahaa sidottiin yhteensä 15,3 miljoonaa euroa. Vuodelle 2022 siirtyi määrärahaa 1,7 miljoonaa euroa.

Korjausavustusten maksatusten jakauma

Seuraavassa taulukossa on esitetty korjausavustusten jakautuminen eri käyttötarkoituksiin kunkin vuoden maksatustietojen mukaan.

Taulukko 14. Korjaus- ja energia-avustusten maksatusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2018–2021, euroa

	2018	2019	2020	2021
Uusien hissien rakentaminen	13 278 580	10 718 074	10 941 853	6 633 303
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteiden poistaminen	1 448 475	5 845 250	7 127 643	8 034 170
Vanhusväestön as.olojen parantaminen	482 035	-	-	-
Veteraanit	61 651	-	-	-
Kuntotutkimus (hlö ja talo-yhtiöt)	12 527	-	313 518	1 242 654
Ikääntyneiden ja vammaisten asunt korj	1 996 209	3 748 983	3 598 473	3 479 459
Energia-avustukset (taloyhtiöt)	-	-	1 944 779	16 146 987
Energia-avustukset pientaloille (hlö)	111 889	-	1 369 983	3 279 686
Energia-avustukset ARA-yhteisöille	-	-	-	1 092 134
Korjausavustukset yhteensä	17 391 366	20 312 307	25 296 249	39 908 393

1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta

Asumisen ja rakentamisen kehittämistoimintaan voitiin käyttää 700 000 euroa. Tulostavoitteena oli suunnata kehittämisrahat ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti sekä edistää tulosten käyttöönottoa ARA-rakentamisessa tavoitteiden saavuttamiseksi. Lisäksi tuli seurata näiltä osin kehittämistulosten vaikuttavuutta. Kehittämisrahoituksen tarkemmasta käytöstä ja hankkeista julkaistaan erillinen raportti.

Kehittämismäärärahat ohjattiin tulostavoitteiden ja ympäristöministeriön vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti viiteen eri hankekokonaisuuteen. Useita eri hankkeita sisältäneitä hankekokonaisuuksia olivat:

1. Tietopalvelut, digitalisaatio ja viestintä
2. Kestävä ARA-rakennus
3. Erityisryhmien asuminen
4. ARA-asukkaiden osallisuus
5. Kuntien asumisen suunnittelu ja ennakointi

Taulukko 15. Kehittämisrahan käyttö vuonna 2021

Tietopalvelut, digitalisaatio ja viestintä	221 300 €	31 %
Kestävä ARA-rakennus	171 000 €	24 %
Erityisryhmien asuminen	137 700 €	20 %
ARA-asukkaiden osallisuus	100 000 €	14 %
Kuntien asumisen suunnittelu ja ennakointi	70 000 €	10 %
YHTEENSÄ	700 000 €	100 %

Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 29 kehittämishankkeesta. Eniten rahoitusta sidottiin tietopalveluihin, digitalisaatioon ja viestintään liittyvään kehittämiseen. Tämän hankekokonaisuuden osalta jatkettiin raportoinnin kehittämistä tiedon helpomman ja reaaliaikaisemman sisäisen ja ulkoisen käytön mahdollistamiseksi. Kestävän ARA-rakennuksen osalta oli 10 erillistä hanketta liittyen mm. kiertotalouden edistämiseen. Erityisryhmien asumiseen kohdentui kuusi hanketta.

Kehittämishankkeista viestittiin ARA-viesti lehdessä, ARAn uutiskirjeessä sekä Twitter-tilillä. ARAn kehittämistoiminnan iso tapahtuma tulee olemaan International Social Housing Festival, joka päätettiin koronapandemian tuoman epävarman tilanteen vuoksi siirtää kesäkuusta 2021 kesään 2022.

Kehittämisrahoituksella rahoitettujen hankkeiden lisäksi ARA oli mukana useissa tutkimus- ja kehittämishankkeissa joko osatoteuttajana, sidosryhmäkumppanina tai ohjausryhmän jäsenenä.

1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus

1.2.2.1 Kehittämisen- ja yhteistyöhankkeet

ARA osallistui yhteistyöohjelmaan asunnottomuuden puolittamiseksi ja ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman toteutukseen. Lisäksi ARA toimi valtio-apuviranomaisena lähiöiden kehittämissuunnitelmassa.

ARAssa jatkettiin myös AUNE-ohjelman osana aloitettua Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisy -pilottihanketta (ASTA), jossa kehitettiin ja vakiinnutettiin paikallisia toimintamalleja vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemiseen ja taloudenhallinnan edistämiseen. Vuonna 2021 avustusta myönnettiin 13 osahankkeelle eri puolilla Suomea, yhteensä 494 033 euroa. Hanke päättyi vuoden 2021 lopussa. Talousongelmien ennaltaehkäisyä jatketaan osana asumisneuvonnan kehittämistä ja laajentamista koskevassa hankkeessa.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL)

Valtio solmi 8.10.2020 MAL-sopimukset neljän suurimman kaupunkiseudun (Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seudut) kanssa vuosille 2020-2031. Hallitusohjelman mukaisesti sopimukset solmittiin 12-vuotisiksi, mutta konkreettista toimenpiteistä sovittiin kuluva vaalikauden ajaksi eli vuosiksi 2020-2023. Sopimukset päivitetään vuonna 2023. Sopimuksiin on lisätty myös asunnottomuuden vähentämistavoite. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion välistä yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Sopimuksilla tavoitellaan hiilineutraaleja kaupunkiseutuja, lisätään asuntotuotantoa ja nostetaan kestävien liikkumismuotojen, kuten joukkoliikenteen kulkutapaosuutta. Sopimuksissa määritetään tavoitteet lähivuosien maankäytön kehittämiselle ja asuntotuotannolle sekä liikenneverkon keskeiset kehittämishankkeet. ARA on valtion puolesta yhtenä sopijaosapuolena ympäristöministeriön, liikenne- ja viestintäministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön, valtiovarainministeriön, Väyläviraston, Liikenne- ja viestintäviraston (Traficom) sekä alueen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa. ARA on osallistunut sopimusneuvotteluihin, sopimusten toteutumisen seurantaan ja edistänyt tukitoiminnassaan MAL-sopimusten tavoitteiden toteutumista.

MAL-menettelyä laajennettiin kolmelle uudelle seudulle vuonna 2021. ARA oli mukana ympäristöministeriön johdolla virkamiestason MAL-neuvotteluissa Jyväskylän, Kuopion ja Lahden seutujen kanssa. Valtio sekä Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseudut hyväksyivät maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset 23.6.2021.

MAL-alueiden asuntorakentaminen muodostaa pääosan ARAn tukemasta uus-
tuotannosta. Vuonna 2021 alkaneesta ARA-tuotannosta Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli 55 % ja kaikkien seitsemän MAL-seudun osuus oli yhteensä 92 %.

Lainoituksen lisäksi ARAlla on myöntänyt MAL-sopimuksiin liittyviä kunnallistekniikan rakentamisavustuksia (infra-avustukset) ja käynnistysavustuksia.

Yhteistyö Valtiokonttorin ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa

ARAN ja Valtiokonttorin edustajien tapaamisia pidettiin säännöllisesti ajankohdaksiin asioihin liittyen. Tapaamisissa on käsitelty muun muassa valvontaan, lainoitukseen, rajoituksista vapauttamiseen ja akordeihin liittyviä asioita. Lisäksi muutamien yksittäisten ongelmatapausten johdosta on ollut jatkuvaa yhteydenpitoa sekä keskustelua tilanteesta ja toimenpiteistä. Marraskuussa järjestettiin yhteinen webinaari asuntokannan kehittämiseen liittyen.

ARAN ja Valtiokonttorin riskienhallinnan yhteistyöryhmä jatkoi toimintaansa. Työryhmä valmisteli johtokunnalle toukokuussa ja marraskuussa riskiraportin. Lisäksi valmisteltiin Valtion tukeman asuntotuotannon riskienhallintaohje, joka hyväksyttiin johtokunnan kokouksessa 22.9.2021.

Yhteistyötä SYKE:n kanssa jatkettiin muun muassa erilaisissa yhteishankkeissa. Virastot järjestivät myös Rakentamisen ja asumisen tietoaaineistot ja niiden hyödyntäminen (RASTI) -seminaarin webinaarina, joka kokosi jälleen laajan yleisön.

1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta

Tulostavoitteina oli ohjata ja valvoa yleishyödyllisiä yhteisöjä pitäen tavoitteena ongelmien ja riskien ennaltaehkäisyä. Painopiste on suunnitelmallisessa teemoittaisessa ohjauksessa ja valvonnassa. Tavoitteena oli ohjata ja valvoa vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymistä omakustannusperiaatteella ARA-kannassa ja niistä asukkaille annettavia tietoja tavoitteena kohtuulliset asumiskustannukset ja korkea asuntojen käyttöaste sekä toimiva tiedonkulku omistajan ja asukkaiden välillä. Ohjauksessa ja valvonnassa on pyrittävä luomaan riittävät menettelyt ennakoida väärinkäytöstilanteita ja puuttua niihin. Tavoitteena oli myös edistää taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratoyhteisöjen ongelmien ratkaisemista kestäväällä tavalla yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa. Vuoden 2021 aikana tavoitteena oli osallistua yhteishallintolain valmisteluun sekä valmistautua yhteishallintolain ja uuden asumisoikeuslain täytäntöönpanotoimiin. Lisäksi tavoitteena oli vastata energiatodistuksiin liittyvästä valvonnasta ja kehittää valvontakäytänteitä sekä energiatodistusjärjestelmää ja raportointia.

ARA-asuntoja omistavien yhteisöjen ohjaus ja valvonta

Palvelualueen asiantuntijat pitivät puheenvuoroja yhteensä 14 koulutuksessa tai seminaarissa. Vuoden aikana toteutettiin yhteensä 39 ohjaustapaamista tai valvontakäyntiä ARA-asuntoja omistaviin yhteisöihin ja kuntiin. Näistä käynneistä erityisesti riskienhallintaan ja asuntokannan kehittämiseen kohdentu-

neita oli kuusi. Hallintokanteluja käsiteltiin 11 kappaletta. Ohjaukseen ja valvontaan liittyvistä toimenpiteistä ja havainnoista on raportoitu tarkemmin ympäristöministeriölle erillisellä vuosiraportilla.

Vuonna 2021 tarkastettiin ensimmäistä kertaa lyhytaikaista korkotukea saaneita toimijoita. Tarkastuksen tavoitteena oli varmistaa, etteivät toimijat ole tulouttaneet tuottoa tai korottaneet vuokria yli laissa sallitun. Toimijoilta pyydettiin valvontaa varten tiedot vuosina 2018–2020 omistajille maksetuista tuotoista sekä tehdyistä vuokrantarkistuksista. Tarkastuksen yhteydessä tunnistettiin lainoitustuotteeseen liittyviä ohjauksen ja valvonnan kriittisiä kohtia, joihin kiinnitetään huomiota seuraavien vuosien aikana.

Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnassa huomiota herättivät edelleen erityisesti Nuorisosäätiön tarkastuksen jatkotoimenpiteet sekä Sisco-konsernin yhtiöiden tarkastusten jatkotoimenpiteet. Nuorisosäätiön tarkastuksen jatkotoimenpiteistä on kerrottu luvussa 1.9. Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä.

Uusi asumisoikeuslaki hyväksyttiin keväällä 2021. Lain myötä ARAlle tulee useita uusia ohjaus- ja valvontatehtäviä, ja ARAn tehtävänä on jatkossa ylläpitää valtakunnallista järjestysnumerorekisteriä. Jatkossa ARAlla on merkittävä rooli sen varmistamisessa, että asumisoikeusyhteisöillä soveltaisivat uutta asumisoikeuslakia yhdenmukaisesti. Vuoden 2021 aikana valmistauduttiin lain voimaantuloon ja ryhdyttiin valmistelemaan järjestysnumerorekisterin kilpailutusta, joka tapahtui vuodenvaihteessa 2021–2022. Asumisoikeuslain toimeenpanon lisäksi ARA osallistui ympäristöministeriön johtamaan yhteishallintolain uudistamiseen.

Verkkoasiointi

ARAn verkkoasiointiin ohjauksen ja valvonnan palvelukokonaisuus on olennainen osa ARAn ja yhteisöjen välistä tiedonvaihtoa ja valvontatietojen ilmoittamista. Vuonna 2021 otettiin käyttöön palvelukokonaisuuden uusi osio, jonka kautta lyhytaikaista korkotukea saaneet toimijat voivat ilmoittaa tietoja ARAlle valvontaa varten. Myös ARAn asuntomarkkinakysely toteutettiin verkkoasiointin kautta.

ARAn verkkoasiointiin ohjauksen ja valvonnan palvelukokonaisuutta on ollut tarkoitus kehittää siten, että rajoitus-, purku- ja luovutushakemusten käsittely tapahtuisi verkkoasiointin kautta. Kehitys ei ole kuitenkaan edennyt, vaan ARAssa selvitetään parhaillaan muita keinoja toteuttaa hakemusasiointin ja käsittelyn digitalisaatio.

Suunnitelmallisen kiinteistöpidon edistäminen ja riskienhallinta

Asunto- ja lainakannan riskienhallinnassa ARA teki yhteistyötä Valtiokonttorin kanssa. ARA järjesti kesällä ja syksyllä asuntokannan kehittämisen webinaarit, joista toiseen myös Valtiokonttori osallistui.

Liittyen asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseen ja riskienhallintaan ARA vapautti rajoituksista kertomusvuonna yhteensä 2 378 asuntoa (2 995

asuntoa vuonna 2020). Purkulupia myönnettiin 1 176 asunnolle (1 068 asunnolle vuonna 2020). Purkuavustuksia myönnettiin yhteensä kahdeksan miljoonaa euroa eli valtuus käytettiin kokonaan. Luovutuksensaajan nimeäminen ja enimmäishinnan määrittäminen tehtiin 1 480 asunnolle (963 asunnolle vuonna 2020). Käyttötarkoituksen muutoksesta muuhun kuin asuinkäyttöön tehtiin 29 päätöstä (12 vuonna 2020).

Energiatodistuksiin liittyvä valvonta

Uusi energiatodistustietojärjestelmä otettiin käyttöön tammikuussa 2021 kuluttajia ja energiatodistusten laatijoita koskevalta osalta. Järjestelmä ei kuitenkaan ollut tuolloin vielä kokonaisuudessaan valmis, ja toteutusprojektia jatkettiin vuoden 2021 aikana. Kokonaisuudessaan järjestelmä hyväksyttiin tammikuun 2022 lopussa.

Energiatodistuspalvelun uudistus on vaatinut runsaasti henkilöresurssia, mikä on vähentänyt energiatodistusvalvontaan käytettävissä olevia resursseja merkittävästi. Tästä huolimatta energiatodistuksia tarkastettiin vuoden aikana lähes tavoitteiden mukaisesti.

Laatijoilla on ollut vuoden 2021 aikana edelleen huomattava tarve e-lukulasentaa koskevalle ohjeistukselle ja neuvonnalle ARAn energia-avustukseen liittyen. Tämän neuvonnan lisäksi energia-asiantuntijoita ovat työllistäneet erilaiset energiatodistusaineistoihin liittyvät tietopyynnöt, joiden määrä on viime vuosina lisääntynyt.

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan tuottavuus

Toimintojen osalta on laskettu niihin kohdentuneet henkilötyövuodet Kiekun työaikakohdennusten perusteella. Rahoitustoiminnot -luvun kasvamiseen vuonna 2021 vaikuttaa korjaus- ja energia-avustuksiin käytetty työaika ja rahoitusprosessin kehittäminen ja digitalisointi. Myös avustuksiin liittyvät maksatusten tehtävät vaikuttavat rahoitustoimintojen kasvamiseen. Tietojärjestelmien kehittäminen ja uusiminen vaikuttavat sekä rahoitustoiminnan että tietopalvelun lukuihin, koska ne työllistävät molempien alueiden asiantuntijoita.

Taulukko 16. Toimintojen henkilötyövuodet

	2019	2020	2021
Rahoitustoiminnot	22	31	36
Ohjaus ja valvonta	14	13	14
Kehittämisen- ja yhteistyötoiminta*)	9	9	7
Tietopalvelut	14	12	14
Hallinto	4	4	3
Yhteensä	63	69	74

*=kehittämisraha-hankkeiden osuus tästä 0,4 htv vuonna 2021

1.3.2 Toiminnan taloudellisuus

ARAN kustannuslaskennassa lainoitus- ja avustustoiminnan osalta on määritelty suoritteet ja niille lasketaan yksikkökustannukset. Muusta toiminnasta seurataan siihen käytettyä työaikaa ja kokonaiskustannuksia.

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 6 324 484 euroa. Kustannuslaskenta perustui valtion yhteisessä Kieku-järjestelmässä tehtyyn työajan seurantaan, jonka perusteella kustannukset kohdennettiin toiminnoille.

Taulukko 17. Toimintojen kokonaiskustannukset

1.000 euroa	2019	2020	2021
Rahoitustoiminnot	1 950	2 499	2 897
Ohjaus ja valvonta	1 245	1 086	1 162
Kehittämisen- ja yhteistyötoiminta	1 025	935	802
Tietopalvelut	993	989	1 153
Hallinto	362	347	310
Yhteensä	5 575	5 856	6 324

Virastossa on menossa useita palvelujen sähköistysprojekteja, joiden tavoitteena on tehostaa toimintaa ja sujuvoittaa asiointia. Muutosvaihe sitoo kuitenkin paljon myös henkilöresursseja.

Lainoitus- ja avustustoiminnan osalta on laskettu keskimääräinen työpanos päätöstä kohden ja sitä kautta mitattu toiminnan taloudellisuutta. Viraston tekemiin päätöksiin liittyvä käytetty työaika vaihtelee huomattavan paljon. Osa päätöksistä vaatii laajaa valmistelua ja tarvittava työpanos on suuri, osa päätöksistä syntyy selvästi vähemmällä työmäärällä. Lisäksi luvuissa on mukana prosessien kehittämiseen ja sähköistämiseen käytettyä työaikaa.

Lainoitus- ja avustustoiminnan kokonaiskustannukset nousivat 5,7 %, ja keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus oli 5 395 euroa.

Avustus- ja avustustoiminnan hinta oli 473 euroa ja se laski edellisvuodesta. Luku pitää

sisällään vuonna 2017 ARAan siirtyneet korjausavustuspäätökset sekä siihen liittyvään tietojärjestelmään, ohjeistukseen ja muuhun toiminnan kehittämiseen liittyviä henkilökuluja. Hakijakunnassa on paljon neuvontaa ja ohjeistusta tarvitsevia ikääntyneitä ja vammaisia henkilöitä. Myös hakemukset tulevat usein paperisena, mikä nostaa päätöksentekoon tarvittavaa työaika.

Taulukko 18. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	2019	2020	2021	Muutos
Viraston kokonaiskustannukset, euroa	5 575 902	5 856 466	6 324 484	8,0 %
Lainoitus toiminnan kustannukset*, euroa	1 089 095	1 205 162	1 273 278	5,7 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus				
- euroa/hanke	5 528	5 107	5 395	5,7 %
Avustustoiminnan kustannukset*	1 023 846	1 459 600	1 780 947	22,0 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.)				
-euroa/avustuspäätös	744	655	473	-27,8 %

*=sisältää tukitoimintojen / hallinnon kustannusosuuden

1.3.3 Maksullisen toiminnan tulos ja kannattavuus

Energiatodistusrekisteröinneistä on laskutettu laatijoita 1.5.2015 lähtien. Rekisteröintimaksuista kertyi vuonna 2021 tuottoja 346 896 euroa. Uusi energiatodistus-tietojärjestelmä otettiin käyttöön vuonna 2021. Järjestelmästä, sen uusimisesta sekä henkilötyöstä syntyneet kustannukset olivat 447 258,81 euroa. Lomien kustannukset otettiin mukaan henkilökustannuksiin. Palkeissa tehdyn työn osuus on kasvanut muun muassa tulojen käsittelyn ja uuden järjestelmän määrittämisen osalta. Edellisiltä vuosilta kertynyttä ylijäämää käytettiin uuden järjestelmän rakentamiseen.

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Viraston tekemien päätösten määrä kasvoi yli puolella edellisvuodesta. Valvonta- ja ohjauskäyntien määrä pysyi samalla tasolla. Virastossa tehtyjen maksatussuoritteiden määrä kasvoi myös selvästi.

Taulukko 19. Yhteenvedo keskeisistä suoritteista

	2019	2020	2021	Muu- tos
ARAN tekemiä tuki- ja muita päätöksiä yhteensä (kpl)	2442	3797	5781	1984
Korkotukilainaksi hyväksyminen	197	236	236	0
Erytysryhmien investointiavustuspäätökset	49	41	59	18
Takauslainapäätökset	8	10	3	-7
Käynnistysavustuspäätökset	30	86	51	-35
Kunnallistekniikan avustukset	17	7	17	10
Käyttötarkoituksen muutosavustukset (toimisto- ja teollisuusra- kennukset)	-	1	0	-1
Avustukset hissien rakentamiseen (**)	58	54	42	-12
Avustukset liikuntaesteiden poistoon	375	319	394	75
Avustus asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuuriin edistämiseen	162	374	1027	653
Avustukset ikääntyneiden ja vammaisten asuntojen korjauksiin (**)	1159	980	840	-140
Energia-avustus henkilöasiakkaille	-	648	929	281
Energia-avustus taloyhtiöille	-	294	810	516
Energia-avustus ARA-yhteisöille	-	22	29	7
Avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun henkilöille	-	209	633	424
Avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun taloyhtiöille	-	100	327	227
Avustus kunnille öljylämmityksestä luopumiseen	-	2	27	25
Avustus vuokra-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille soveltuviksi	-	1	1	0
Purkuavustukset	50	59	71	12
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	28	21	24	3
Avustukset vuokra-asukkaiden talousneuvontaan	20	23	13	-10
Asunto-osuuskuntien pilottihankkeet	10	17	0	-17
Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset	33	32	28	-4
Lähiöavustus	-	26	31	5
Yleishyödylliseksi nimeäminen/peruuttamiset	19	31	13	-18
Luovutuksensaajan nimeämiset	52	52	48	-4
Omaksilunastamiseen liittyvät päätökset	4	2	5	3
Rajoituksista vapauttamiset (kohteiden lkm)	171	150	123	-27
Valvonta ja ohjauskäynnit	45	40	39	-1
Valvonta- ja ohjauskäynnit (kunnat, kuntien vuokrataloyhtiöt ja yh-yhteisöt)	33	31	33	2
Riskienhallintaan liittyvät kohdennetut ohjauskäynnit	12	9	6	-3
Korjausavustuksiin tehdyt tosiperusteiset tarkastukset	1	10	7	-3
Maksatukset yhteensä	1377	2229	3768	1539
ARAN myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	1377	2229	3768	1539
Tilasto- ja asuntomarkkinaselvitykset	5	4	7	3

(**) Lisäksi on annettu suuri määrä aloituslupia, jotka eivät näy taulukon lu-
vuissa

Taulukko 20. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa)

	milj. euroa	2019	2020	2021	Muu- tos
Korkotukilainat		1 227,1	1 367	1 559,4	198,3
Lyhyt korkotuki		181,8	249	188,2	-74,6
Takauslainat		69	83	24,7	-58,3
Korjausavustukset (sis. latausinfra)		27	28,7	41,5	12,8
Energiatehokkuusavustukset			26	50	24
Erityisryhmien investointiavustukset		83	58	88,2	30,2
Uustuotannon käynnistysavustukset		20	38	20,4	-17,6
Avustus vuokra-asuntojen korjau- miseksi ikääntyneille soveltuviksi			0,1	0,09	-0,01
Käyttötarkoituksen muutosavustukset (toimisto- ja teollisuusrakennukset)			1	0	-1
Avustus kunnille öljylämmityksestä luopumiseen			0,03	2,5	2,47
Avustukset kunnallistekniikkaan		15	15	25	10
Avustukset asumisneuvontatoimin- taan		0,9	0,9	0,5	-0,3
Avustukset vuokra-asukkaiden talous- neuvontaan		0,5	0,7	0,5	-0,2
Asunto-osuuskuntien pilottihankkeet		0,3	0,4	0	-0,4
Lähiöavustukset			4,3	8	3,7
Purkuavustukset		4,6	5,6	8	2,4
Kehittämisraha*		0,7	0,7	0,7	0

*=Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset

Taulukko 21. Korkotukilaina- ja avustushankkeisiin liittyvät päätökset

	2019	2020	2021
Osapäätökset yhteensä	225	243	207
Norm. vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	153	169	135
Lyhyt korkotuki	26	32	17
Erityisryhmien vuokra-asunnot	46	42	55
Laina- ja avustuspäätökset yhteensä	281	365	346
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	124	158	157
Lyhyt korkotuki	24	32	21
Erityisryhmien asuntojen lainapäätökset	49	48	58
Investointiavustuspäätökset	54	41	59
Uustuotannon käynnistysavustuspäätökset	30	86	51
Hankekasittelyyn liittyvät päätökset yht.	506	608	553

1.4.2 Palvelukyky sekä suoritteiden ja julkishyödykkeiden laatu

Viraston tavoitteena on palvella asiakkaita erilaisiin tukiin ja muihin päätöksiin

liittyen hyvin ja ilman virastosta johtuvia viiveitä. Viraston näkökulmasta asiakkaita eivät kuitenkaan ole pelkästään päätösten saajat vaan myös tulevat asukkaat ja veronmaksajat. Toiminnassa on pitkälti kyse tukien allokoinnista oikeisiin kohteisiin ja sen varmistamisesta, että ne hyödyttävät asukkaita. Näiden tulostavoitteiden osalta viraston toimintaa on kuvattu edellisissä luvuissa.

Toimintaprosessien laatu

Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden korjausavustuksiin liittyi palvelulupaus hakemusten käsittelyajasta keskimäärin 14 työpäivän kuluessa siitä, kun ARA on saanut hakemuksen riittävine lisätietoineen. Alkuvuoden aikana käsittelyaika oli jonkin verran tavoiteaikaa pidempi lähinnä muiden avustusmuotojen aiheuttaman ruuhkan ja resurssihaasteiden vuoksi. Palvelulupauksen mukainen käsittelyaika saavutettiin ja sitä on ylläpidetty elokuusta alkaen.

Yhteensä virastossa tehtiin erilaisia tuen myöntämiseen liittyviä tai muita päätöksiä 5 781 kappaletta. Määrä kasvoi 1 984 päätöksellä edelliseen vuoteen verrattuna. Energia-avustuksen ja asuinrakennusten sähköautojen latausinfraavustuksen hakemusmäärät olivat korkeita myös vuonna 2021. Haasteena toimintaprosessien laadun ja asiakaspalvelun kannalta oli näiden avustusten määrärahojen loppuminen kesken vuotta, jonka vuoksi keskimääräiset käsittelyajat pidentyivät. Latausinfra-avustukselle saatiin lisämääräraha kaksi kertaa ja energia-avustukselle yksi lisämääräraha. Tästä huolimatta merkittävä määrä hakemuksia siirtyi vuoden 2022 määrärahasta myönnettäviksi.

Aravarajoituksista vapauttamista koskevista hakemuksista 73 % sai päätöksen kolmen kuukauden sisällä asian vireille tulosta. Hakemuksen käsittelyä voi hidastaa päätökseen tarvittavien asiakirjojen ja lausuntojen puuttuminen.

Taulukko 22. Rajoituksista vapauttamista koskevan päätöksen alle 3 kuukaudessa saaneet

	Alle 3 kk	Ta- voite
2019	75 %	85 %
2020	72 %	80 %
2021	73 %	80 %

1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

Viraston strategiassa vuosille 2021-2024 henkilöstöön liittyvänä strategisena henkilöstövoimavarajohtamisen tavoitteena on, että ARAssa on osaava ja elinvoimainen työyhteisö sekä hyvinvoiva henkilöstö. Strategisena painopisteenä on henkilöstökokemuksen kehittäminen johtamalla työn muutosta (paikkariippumattomuus, toimitilamuutos) ja vahvistamalla työyhteisöä, jotta se on hyvinvoiva, osaava, palveleva ja elinvoimainen.

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Virastossa oli vuoden 2021 lopussa palkattuna 74 henkilöä (2020 77). Virassa olevista henkilöistä vakinaisia oli 55 (2020 61) ja määräaikaisia 19 (2020 16) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä kokonaisuudessaan oli 74,3 (2020 69,5) henkilötyövuotta. Henkilöstön koulutustasoindeksi nousi edelleen edellisvuoden tasosta. Asteikolla 1-8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 6,5 (2020 6,4). Säännöllisenä työaikana tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta oli 82,0 % (2020 82,9).

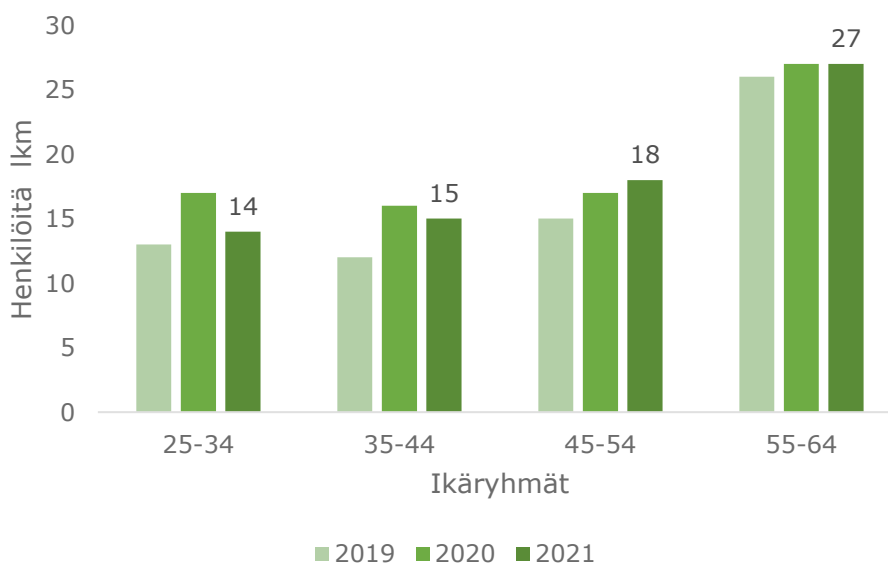
Vuonna 2021 ARasta siirtyi vanhuuseläkkeelle kolme henkilöä (2020 2). Työkyvyttömyyseläkkeelle ei siirtynyt yhtään henkilöä. Vuonna 2021 päättyi kaksi palvelussuhdetta (2020 1). ARAssa aloitti vuonna 2021 yhteensä 3 uutta henkilöä (2020 17), jotka tulivat määräaikaisiin virkasuhteisiin. Lisäksi virastossa työskenteli kaksi 15-17 -vuotiasta koululaista Tutustu työelämään ja tienaa -kampanjan mukaisesti 10 työpäivää kesä-heinäkuussa ja yksi siviilipalvelustaan suorittava henkilö.

Taulukko 23. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut 2019-2021

	2019	2020	2021
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	66	77	74
• naiset	46	54	50
• miehet	20	23	24
Henkilöstön lukumäärän muutos% edellisvuoteen	10 %	16,7 %	-3,9 %
• naiset	9,5 %	17,4 %	-7,4 %
• miehet	11,1 %	15,0 %	4,3 %
Vakinaiset lkm (muutos %)	56 (12,0 %)	61 (8,9 %)	55 (-9,8 %)
• naiset	40 (14,3 %)	41 (2,5 %)	37 (-9,8 %)
• miehet	16 (6,7 %)	20 (25,0 %)	18 (-10,0 %)
Määräaikaiset lkm (muutos %)	10 (0 %)	16 (60 %)	19 (18,8 %)
• naiset	6 (-14,3 %)	13 (116,7 %)	13 (0,0 %)
• miehet	4 (33,3 %)	3 (-25,0 %)	6 (100,0 %)
Määräaikaisen henkilöstön osuus %	15,2	20,8	25,7
Kokoaikaiset lkm (muutos %)	61 (10,9 %)	74 (21,3 %)	72 (-2,7 %)

• naiset	42 (10,5 %)	51 (21,4 %)	48 (-5,94 %)
• miehet	19 (11,8 %)	23 (21,1 %)	24 (4,3 %)
Osa-aikaiset, lkm (muutos %)	5 (0 %)	3 (-40,0 %)	2 (-33,3 %)
• naiset	4 (0 %)	3 (-25,0 %)	2 (-33,3 %)
• miehet	1 (0 %)	0 (-100 %)	0 (-100 %)
Osa-aikaisen henkilöstön osuus, %	6,7	3,9	2,6
Henkilötyövuodet	62,9	69,5	74,3
Henkilöstön keski-ikä	48,5	47,6	48,6
• naiset	47,8	46,6	47,6
• miehet	50,1	49,9	50,7
45 vuotta täyttäneiden osuus, %	62,0	57,1	60,8
Koulutustasoindeksi	6,2	6,4	6,5
• naiset	6,2	6,4	6,4
• miehet	6,4	6,6	6,7
Säännöllisenä työaikana tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta, %	79,8	82,9	82,0
Palkkasumma 1000 €	3 450	3 756	4 109
Välilliset työvoimakustannukset 1000 € (osuus tehdyn työajan palkoista %)	1 495 (55,8 %)	1 452 (48,4 %)	1 630 (50,4 %)

Henkilöstön keski-ikä nousi vuodella 48,6 vuoteen (2020 47,6). Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 60,8 % (2020 57,1). ARAn henkilöstön ikäjakauma on esitetty kuviossa 24 vuosilta 2019-2021 kunkin vuoden viimeisen päivän (31.12.) tilanteen perusteella.



Kuvio 24. Henkilöstön ikäjakauma 2019-2021.

Hyvinvoiva, osaava, palveleva ja elinvoimainen työyhteisö

Tulossopimuksessa henkilöstövoimavarojen hallintaa seurataan seuraavilla HR-tavoitteilla: Osaamisen kehittäminen ja digitaalinen oppiminen (ajantasainen ja ylläpidetty osaaminen), Liikkuvuuden edistäminen (korostaen yhdessä tekemistä niin viraston ja hallinnon sisällä kuin asiakkaiden ja sidosryhmien kanssa) sekä Valtion työnantajakuvaan edistäminen (julkikuvan luominen arjen tekemisen kautta). ARAn ja Ympäristöministeriön tulossopimuksen HR-tavoitteiden tulokset vuodelta 2021 ovat:

Osaamisen kehittäminen ja digitaalinen oppiminen

Ajantasainen ja ylläpidetty osaaminen on keskeinen menestystekijä ARAn toiminnan tavoitteiden saavuttamisessa. Toimintaympäristö muuttuu nopeasti, virasto saa uusia tehtäviä ja luovumme vanhoista tehtävistä ja tavoista. Oppimisen merkitys osana työtä sekä vaatimus laaja-alaisen osaamisen kehittämiseen korostuvat. ARAn henkilöstön osaamista kehitetään niin uuden henkilöstön kautta kuin nykyhenkilöstön osaamisen kehittämisen toimin. Oppiminen tapahtuu työssä, yhteiskehittäen vuorovaikutuksessa muiden (työkaverit, asiakkaat) kanssa, verkko- ja läsnäkoulutuksissa. ARAssa tuetaan ja kannustetaan yhdessä tapahtuvaan työssä oppimiseen sekä omaehtoiseen kouluttautumiseen.

Tavoite ja mittari	Tulos 2021
Valmentavan työotteen osaamisen kehittymistä valmennetaan ja tuetaan: koulutukset ja valmennukset (lkm)	3 Teams-valmennusta palvelualueiden esimiehille
Jokainen aralainen suorittaa vuosittain vähintään yhden verkkokurssin eOppivassa.	81% henkilöstöstä kurssisuoritus eOppivassa

Liikkuvuuden edistäminen

Liikkuvuudella jaetaan tehokkaasti osaamista ja resursseja. Liikkuvuuden edistämällä tuetaan osaamisen kehittämistä. Ihmisten ja tiedon liikkuvuudella tavoitellaan kulttuurin ja asenteiden muuttamista siten, että yhdessä tekemisestä niin viraston ja valtionhallinnon sisällä, asiakkaiden kanssa kuin sidosryhmissä tulee pysyvä osa toimintakulttuuriamme. Liikkuvuus voi suuntautua valtionhallinnon sisällä tai ulospäin ja liikkuvuutta tuetaan monin eri keinoin.

Tavoite ja mittari	Tulos 2021
Henkilöstön liikkuvuuden edistäminen: 10 % henkilöstöstä on mukana henkilöstön liikkuvuudessa.	11,4 % henkilöstöstä oli mukana viraston sisäisessä liikkuvuudessa.

Valtion työnantajakuva uudistaminen

ARA kehittää työnantajakuvaansa. Aikaansa seuraava ja moderni työnantajakuva edesauttaa työnantajakilpailukyvyyn säilyttämisessä. Työnantajakuva vahvistuu sisältä ulospäin eli julkikuva muodostuu arjen tekemisestä. Luomme keinoja tehdä ARAn työtä entistä näkyvämmäksi. Korostamme työn yhteiskunnallista merkityksellisyyttä ja kerromme toimintatavoistamme erilaisin keinoin ja viestinnän menetelmin.

Tavoite ja mittari	Tulos 2021
Yliopisto-, korkeakoulu- ja sidosryhmäyhteistyö ja opiskelijayhteistyö: Kehittämisrahahankkeiden määrä	29 hanketta

ARAssa kannustetaan ja mahdollistetaan myös omaehtoinen kouluttautuminen. Kolme aralaista valmistui ylempään korkeakoulututkintoon: filosofian maisteriksi, hallintotieteiden maisteriksi ja tradenomiksi (ylempi AMK). Lisäksi muutama aralainen laajensi osaamistaan yliopistojen avoimissa opintokokonaisuuksissa.

Työtyytyväisyys ja -hyvinvointi

ARAn henkilöstöön liittyvänä strategisena painopisteenä on vahvistaa työyhteisöä, jotta se on hyvinvoiva, osaava, palveleva ja elinvoimainen. ARA edistää henkilöstönsä työhyvinvointia. Vuosittaisessa työtyytyväisyysmittauksessa tutkittiin työhyvinvointia kysymyksen: *"minkälaiseksi arvioit oman työhyvinvointisi kouluasteikolla 4-10"*, mukaan. Vastausten keskiarvo oli 8,30. Arvio omasta työhyvinvoinnista nousi edelliseen vuoteen verrattuna (2020 8,13). Koko valtionhallinnossa vastaava arvosana oli 7,92 (2020 7,94).

Taulukko 25. Työtyytyväisyys, sairauspoissaolot ja työterveyshuollon kustannukset 2019-2021

	2019	2020	2021
Työtyytyväisyysindeksi (1 - 5)	3,52	3,60	3,63
Sairauspoissaolot työpäivää/htv	8,0	4,8	5,0
Työterveyshuolto €/htv (brutto)	948	634	661
Työterveyshuolto €/htv (netto)	733	416	414

Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden nousivat hieman edellisen vuoden 4,8:sta 5,0:aan työpäivään. ARAlaiset työskentelivät koko kertomusvuoden

ajan laajasti paikkariippumattomasti etätyössä julkisen hallinnon etätyösuosituksen mukaisesti. ARAn henkilöstöstä 95 % on työskennellyt pääsääntöisesti etätyössä COVID19 pandemian vuoksi maaliskuusta 2020 alkaen. Työterveyshuollon toiminta sisältää ennaltaehkäisevän toiminnan lisäksi yleislääkäritasoisena sairaanhoidon. Perussairauksien hoitaminen tapahtuu perusterveydenhuollossa.

Työtyytyväisyyskysely suoritettiin kertomusvuoden lokakuussa. Kyselyyn vastasi 76 % henkilöstöstä (2020 74,3 %) ja vastaajien lukumäärä oli 57 (2020 52). Vuonna 2021 työtyytyväisyyden kokonaisindeksi oli 3,63 pistettä (2020 3,60). Naisten työtyytyväisyys oli 3,51 (2020 3,50) ja miesten 3,91 pistettä (2020 4,03). Naisten työtyytyväisyys nousi 0,01 pistettä vuodesta 2020 ja miesten työtyytyväisyys laski 0,12 pistettä. Valtion työtyytyväisyysindeksi vuonna 2021 oli 3,65 (2020 3,66).

Taulukko 26. Työtyytyväisyyskyselyn osa-alueet keskiarvojen mukaan

VMBaro 2021	ARA	Valtio
Johtaminen	3,44	3,45
Työn sisältö ja vaikuttamismahdollisuudet	3,93	3,99
Palkkaus	3,14	2,97
Osaaminen, oppiminen ja uudistuminen	3,51	3,65
Työyhteisön toimintakulttuuri	3,79	3,97
Työ- ja toimintaympäristö	3,96	3,79
Vuorovaikutus ja viestintä	3,33	3,50
Työnantajakuva ja arvot	3,82	3,87
Kokonaistyötyytyväisyys	3,63	3,65

Vuoden 2021 työtyytyväisyysmittauksen tulosten perusteella suunniteltiin käynnistettävän työntekijäkokemukseen liittyvä kehittämistoiminta vuonna 2022, johon osallistuisi koko ARAn henkilöstö. Kehittämishankkeella pyritään strategian mukaisesti edelleen vahvistamaan työyhteisön hyvinvointia, osaamista ja elinvoimaisuutta.

1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi

1.6.1 Rahoituksen rakenne

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminta rahoitettiin pääosin toimintamäärärahoilla. Toimintamääräraha (35.20.01) oli kertomusvuoden talousarviossa 6 563 000 euroa. Vuodelta 2020 toimintamäärärahoja siirtyi kertomusvuonna käytettäväksi 1 016 330,83 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 7 579 330,83 euroa. Maksullisen ja muina toiminnan tuottoina kertyi 502 050,54 euroa. Maksullisen toiminnan tuotot syntyivät energiatodistusrekisteröintien laskutuksesta ja virasto oli niiden suhteen nettobudjetoitu. Muut tuotot koostuivat pääosin tiedonhallinnan rahoituksesta, joka maksettiin Ympäristöministeriöstä. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategia -hankkeen rahoitusta tuloutettiin viimeisen maksatuskauden osalta.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot olivat 9 424 119,17 euroa. Vuonna 2021 talousarviotulot olivat siirtomäärärahaan 2019 kohdistuvia peruutuksia.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista, arvonlisäveromenoista sekä momenttien 35.20.30 ja 35.20.52 (35.20.52.1 ja 35.20.52.2) maksetuista avustuksista, kulutusmenoista ja palkoista. Virastolle on myönnetty kirjausoikeus Valtiovarainministeriön momenteille 28.60.12 Osaamisen kehittäminen. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2021 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2020 siirtyneestä toimintamäärärahasta.

Luvussa 2 Talousarvion toteumalaskelma on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2021. Toimintamäärärahaa käytettiin 6 324 484,40 euroa, mikä on kahdeksan prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2022 toimintamäärärahaa siirtyi 1 254 846,43 euroa.

Avustukset korjaustoimintaan -määrärahasta siirtyi vuodelle 2021 yhteensä 5 400 000 euroa. Kyseinen summa on vuoden 2021 määrärahaa, jonka käyttö loppuu vuoden 2023 lopussa. Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen 2021 määrärahasta siirtyi 625 546,64 euroa, jonka käyttö loppuu 2022. Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen 2021 määrärahoista siirtyi yhteensä 10 870 975,45 euroa, joiden käyttö loppuu vastaavasti 2023.

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 502 050,54 euroa ja ne nousivat edelliseen vuoteen verrattuna. Tuotoista 346 896,00 euroa tuli energiatodistusrekisteröintien maksuista. Ympäristöministeriöstä saatiin tiedonhallinnan rahoitusta 100 000 euroa. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategia -hankkeen rahoitusta saatiin noin 48 000 euroa.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 6 605 244,20 euroa. Henkilöstökulujen osuus (73 %) toiminnan kuluista nousi edellisvuodesta. Palvelujen ostojen osuus oli 16,5 %. Vuokrakulujen osuus (7,15 %) säilyi edellisvuoden tasolla. Poistoja tehtiin valmiiden järjestelmien osalta.

Tilikauden kulujäämä 16 790 131,80 euroa oli 28 % suurempi kuin edellisenä vuonna. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu vuoden 2021 korjausavustusten, vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemisen-, sähköautojen latausinfra sekä kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen avustusten maksamisesta, 10 297 098 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 1 905 631,21 euroa eli 439 545,73 euroa suurempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 1 446 894,32 euroa, joka on korkeampi kuin edellisenä vuonna ja koostui aineettomiin hyödykkeisiin kirjatusta valmiista sekä keskeneräisistä tietojärjestelmähankkeista.

Vaihto- ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 458 736,89 euroa. Määrä on 51 344,06 euroa pienempi kuin vuotta aiemmin. Lyhytaikaiset saamiset koostuvat lähinnä muista lyhytaikaisista saamisista.

Taseen vastattavissa oman pääoman määrä oli -1 997 974,03 euroa. Oman pääoman määrä suureni 1 423 524,37 euroa. Vieraan pääoman määrä oli 3 903 605,24 euroa ja sen määrä pieneni 983 978,64 euroa. Vieras pääoma muodostuu pääosin myönnettyistä korjausavustuksista.

1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen työjärjestyksen mukaan sisäisen valvonnan järjestämisestä vastaa ylijohdaja. Palvelualueiden päälliköt vastaavat ylijohdajan alaisuudessa omalta osaltaan sisäisestä valvonnasta. Yhteiset palvelut -palvelualue koordinoi ja kehittää sisäistä valvontaa.

Sisäisen valvonnan tueksi virastossa toteutetaan vuosittain ulkopuolisen toimijan tekemänä sisäinen tarkastus. Sisäinen tarkastus arvioi organisaation valvonta-, johtamis- ja hallintoprosessien sekä riskienhallinnan tarkoituksenmukaisuutta ja tuloksellisuutta, ja pyrkii siten edistämään organisaation tavoitteiden saavuttamista sekä hyvän hallintotavan toteutumista. ARAn johtokunta hyväksyy vuosittain laadittavan sisäisen tarkastuksen suunnitelman. Vuosisuunnitelman toteutuminen raportoidaan ARAn johtokunnalle seuraavan vuoden maaliskuun 15. päivään mennessä. Ylijohtajan määräämä virkamies huolehtii suunnitelmien kokoamisesta ja seuraa sisäisen tarkastuksen toteutumista. Sisäisten tarkastusten tavoitteena on ollut tuottaa tietoa sisäistä valvontaa sekä prosessien ja toiminnan kehittämistä varten. Tarkastuskohteet on valittu mahdollisten riskien ja toimintaprosessien kehittämistarpeiden näkökulmasta.

ARAn sisäisen tarkastuksen suunnitelma vuodelle 2021 hyväksyttiin johtokunnan kokouksessa 27.4.2021. Tarkastuskohteeksi valittiin korkotukilainojen ja investointiavustusten loppuhintakäsittely. Loppuhintakäsittelyssä rakennuksen valmistuttua ARA tarkistaa ja hyväksyy lopulliset hyväksyttävät rakennuskustannukset ja korkotukilainan sekä mahdollisen investointiavustuksen lopullisen määrän. Sisäisen tarkastuksen tavoitteena oli arvioida ja kehittää loppuhintakäsittelyn rakennuskustannusten ja rahoituksen hyväksymisen tarkoituksenmukaisuutta, tehokkuutta ja vaikuttavuutta ottamalla huomioon sekä prosessin sujuvuus ja käytettävissä olevat resurssit, että toiminnan lainmukaisuus, riskit ja niiden hallinta. Tarkastuksen lopputuloksena odotettiin konkreettisia suosituksia toiminnan edelleen kehittämiseksi, prosessien tehostamiseksi ja kontrollien parantamiseksi.

Tarkastuksen toteutti KPMG Oy Ab. Tarkastukseen käytettiin 15 henkilötyöpäivää. Tarkastuksen raportti esitetään johtokunnalle 25.2.2022. Kiitosta raportissa annettiin prosessin ongelmien tunnistamisesta sekä prosessin nykytilan kartoittamisesta ja toimenpiteisiin ryhtymisestä mm. arkistoimalla vanhentuneita asioita sekä kartoittamalla vaihtoehtoisia tapoja eri roolien ja vastuiden näkökulmasta ongelman ratkaisemiseen. Myös rakenteilla olevan tietojärjestelmän mahdollisuuksia sujuvoittaa loppuhintakäsittelyprosessia pidettiin positiivisena kehityssuuntana. Keskeisimpinä kehittämiskohteina tarkastusraportissa esitettiin hankekäsittelyprosessin tarkistusvaiheen toteuttamista riskiperusteisesti sekä seuranta- ja raportointikyvykkyyden kehittämistä hankekäsittelykokonaisuuden johtamisen ja hallinnan näkökulmasta. Kehittämiskohteille on määritelty johdon toimenpidesuunnitelma, joka on aikataulutettu ja vastuutettu. Tunnistettuja jatkotoimenpiteitä aletaan toteuttaa virastossa keväällä 2022.

Virastossa vuonna 2015 toteutetun riskianalyysin tuloksena syntyneitä, vuosittain arvioitavaksi tarkoitettua riskikarttaa päivitettiin laajasti ja sitä käsiteltiin johtoryhmän toimesta 13.12.2021 sekä 4., 10. ja 27.1.2022. Samalla sovittiin toimenpiteistä riskien hallitsemiseksi. Merkittävimmät riskit otetaan huomioon soveltuvin osin viraston toiminnan tavoitteita määriteltäessä. Riskien arviointia ja toimenpiteiden suunnittelua ja seurantaan tullaan toteuttamaan vuosittain.

Julkisen sektorin organisaatioille tarkoitetun laadunarviointityökalu CAFin (the Common Assessment Framework) osa-alueiden toimenpiteiden etenemistä sekä tukitarpeita seurattiin vuonna 2021 kokeiluna pitkin vuotta johtoryhmän kokouksissa (8 eri kokouksessa). Kokonaisarviointia ei vuonna 2021 tehty.

Viraston strategia uudistettiin vuosille 2021-2024. Sanomia on kirkastettu ja tuotu sosiaalista ja ekologista kestävyyttä sekä asiakkaita, yhteistyökumppaneita sekä digitaalista ja paikkariippumatonta palvelutarjontaa vielä aiempaa vahvemmin näkyviin. Päivitetyin strategian myötä virastossa määritetään uusi seurantakehikko ja mittaristo, jotka palvelevat strategian seurannan lisäksi myös laajemmin viraston toiminnan seuranta ja ohjausta.

Virastossa oli käynnissä laaja prosessien kehitys- ja digitalisointityö. Työ sujuvien sähköisten haku-, käsittely- ja päätösprosessien aikaansaamiseksi jatkui vuonna 2021 ja tulee jatkumaan myös tulevina vuosina, osin viraston saamien uusien tehtävien ja niiden vaatimien tietojärjestelmien vuoksi.

Virastossa työskenneltiin koko vuosi laajasti etätyössä etätyösuosituksen mukaisesti, ja laaja paikkariippumaton työskentely mahdollistetaan myös jatkossa. Senaatin kanssa aloitettiin työympäristömuutoshanke, jonka mukaisesti siirymme työskentelemään useamman viraston yhteiseen monitilaympäristöön nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä kesällä 2023. Uudenlaisia tapoja tehdä työtä muotoillaan yhdessä koko henkilöstön kanssa, vuonna 2021 hanke vasta polkaistiin käyntiin.

Ajankohtaista ARAssa -henkilöstöinfoja järjestettiin pääsääntöisesti viikoittain koko vuoden ajan. Myös muita virtuaalitapaamisia, kuten yhteisiä kahvihetkiä pyrittiin järjestämään yhteisöllisyyden ylläpitämiseksi. Lokakuussa 2021 toteutetussa VMBarometrissä työhyvinvointi kouluasteikolla (4-10) arvioitiin keskiarvolla 8,30, kun se edellisenä vuonna oli 8,13.

Virastossa oli useita määräaikaista (2020-2022) tehtäviä suoritettavana. Uusien henkilöiden perehdytys on sujunut hyvin etätyöstä huolimatta. Määräraharahatarve henkilöstökuluihin ja palvelujen digitalisointiin haastaa virastoa erityisen tarkkaan taloudenpitoon seuraavinakin vuosina. Viraston toiminnassa on tärkeää priorisoida tehtävät, joihin ensisijaisesti keskitytään sekä kehittää prosesseja. Henkilöstön osaaminen ja joustava käyttö eri tehtävissä sekä selkeät yhteisesti ymmärretyt tavoitteet ovat tärkeässä roolissa onnistumisen varmistamisessa.

Tämä sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma on käsitelty ja hyväksytty ARAn johtoryhmässä 7.2.2022.

1.8 Arviointien tulokset

Valtiontalouden tarkastusvirasto ei kohdistanut ARAan erillisiä laillisuustarkastuksia vuonna 2021.

Lailisuusvalvonta

Eduskunnan oikeusasiamiehelle tehtiin vuonna 2021 kantelu liittyen ARAn vaatimukseen tunnistautua sirullisella henkilökortilla energiatodistustietojärjestelmään todistuksen rekisteröintiä varten. Kantelijan käsityksen mukaan muiden tunnistautumistapojen puuttuminen on ongelmallista ja asettaa toimijat eriarvoiseen asemaan. ARA antoi Eduskunnan oikeusasiamiehelle lausunnon asiasta 28.6.2021. Asiassa ei ole annettu vielä ratkaisua.

1.9 Yhteenvedo havaituista väärinkäytöksistä

Virheitä ja väärinkäytöksiä koskevat yhteenvedotiedot

Vuonna 2021 ei havaittu laajoja väärinkäytöksiä tai sellaisia asioita, joista olisi tehty poliisille tutkintapyyntöjä. ARA on jatkanut Nuorisosäätiö- ja Sisco-konserneissa jo aiemmin havaittujen laajojen väärinkäytöstapausten jatkotoimenpiteitä.

Nuorisosäätiön tapaus on mittaluokassaan poikkeuksellinen. ARA teki päätökset Nuorisosäätiön aravalainojen irtisanomisesta ja korkotukilainojen korkotuen lakkauttamisesta marraskuussa 2020. Irtisanottavia aravalainoja oli noin 20 miljoonaa euroa, mutta kyseiset aravalainat maksettiin takaisin ARAn päätöksen jälkeen. Korkotuen lakkauttaminen koskee korkotukilainoja, joiden yhteismäärä on noin 132 miljoonaa euroa. Nuorisosäätiö on hakenut oikaisua valittanut korkotuen lakkauttamisesta hallinto-oikeuteen, joten päätökset eivät ole vielä lainvoimaisia.

Asukkaiden asemaa turvaavat yleishyödyllisyysaseman menettämisen ja korkotuen lakkauttamisen jälkeenkin kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset, jotka sääntelevät muun muassa asukasvalintaa, enimmäisvuokran määrää sekä kohteiden luovutusta. Suuressa osassa Nuorisosäätiön kohteita nämä rajoitukset ovat voimassa vielä pitkään eli kohteita tulee käyttää nuorten asuntoina.

Päätösten taustalla on pitkä prosessi, sillä ARA teki jo 4.6.2018 päätöksen Nuorisosäätiön yleishyödyllisyyden peruuttamisesta, koska oli tarkastuksessaan havainnut, että Nuorisosäätiö ja sen tytäryhtiöt olivat rikkoneet merkittäväällä tavalla arava- ja korkotukilain yleishyödyllisyys säännöksiä. Säätiö oli muun muassa antanut yleishyödyllisyyden vastaisia lainoja ja vakuuksia, ottanut kiellettyjä riskejä sekä jättänyt ilmoittamatta ARAlle toimenpiteistä etukäteen. Konsernissa tapahtuneet rikkomukset ja laiminlyönnit olivat poikkeuksellisen vakavia ja törkeitä, ja niitä tutkitaan paraikaa useissa siviili- ja rikosoikeudellisissa prosesseissa.

Myös ARA on vuonna 2018 jättänyt tutkintapyyntönsä poliisille Nuorisosäätiön epäilyistä avustuspetoksesta tai törkeästä avustuspetoksesta. Tutkintapyyntönsä ja sitä seuranneessa esitutkinnassa lähdettiin siitä, että säätiön puolesta

toimineet henkilöt olisivat mahdollisesti syyllistyneet avustuspetokseen Nuorisosäätiön toiminnassa säätiön hakemien ja sille myönnettyjen ja maksettujen korkotukilainojen ja takauslainan sekä niihin liittyneiden korkotuen, investointiavustuksen ja käynnistysavustusten osalta. Vastuuhenkilöt laiminlöivät hakemusprosessissa arava- ja korkotukilain mukaisen velvollisuuden ilmoittaa ARAlle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta säätiön yleishyödyllisyysaseman edellytysten täyttymiseen.

Syyttäjä teki kuitenkin kaikkien Nuorisosäätiön vastuuhenkilöiden osalta syyttämättäjättämispäätöksen avustuspetoksista 17.11.2021. Päätöksiin on mahdollista hakea muutosta kantelemalla valtakunnansyyttäjälle.

Takaisinperintää koskevat yhteenvetotiedot

Virastossa tehtiin vuonna 2021 yhteensä kahdeksan takaisinperintäpäätöstä. Yksi erityisryhmien investointiavustuksen takaisinperintä sekä seitsemän korjausavustusten takaisinperintää. Päätösten yhteenlaskettu summa on 98 489 euroa.

Kaikki tapaukset eivät ole väärinkäytöksiä, vaan liittyvät esimerkiksi avustuksen saajan hakeutumiseen arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin osa avustuksesta peritään takaisin. Muita takaisinperintöjen syitä ovat olleet esimerkiksi käyttörajoituksen huomiotta jättäminen, liikaa raportoitujen kustannusten mukaan myönnetyn avustuksen takaisinperintä tai asunnosta pois muuttaminen alle viiden vuoden sisällä avustuksen myöntämisestä.

2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA

Osaston, momentin ja tilijaottelun numero ja nimi	Tilinpäätös 2020	Talousarvio 2021 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2021	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteuma %
11. Verot ja veronluonteiset tulot	333,60	505	505,19	0,00	100
11.04.01. Arvonlisävero	333,60	505	505,19	0,00	100
12. Sekalaiset tulot	3 303 925,45	9 423 614	9 423 613,98	0,00	100
12.35.99. Ympäristöministeriön hallinnonalan muut tulot	2 174 327,70	5 331	5 330,65	0,00	100
12.35.99.1. Maksullinen toiminta	2 819,99	4 246	4 245,65	0,00	100
12.35.99.2. Muut sekalaiset tulot	2 171 507,71	1 085	1 085,00	0,00	100
12.39.04. Siirrettyjen määrärahojen peruutukset	1 129 597,75	9 418 283	9 418 283,33	0,00	100
Tuloarviotilit yhteensä	3 304 259,05	9 424 119	9 424 119,17	0,00	100

Päälukuan, momentin ja tilijaoittelun numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2020	Talousarvio 2021 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2021 määrärahojen		Tilinpäätös 2021	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
			käyttö vuonna 2021	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisiltä vuosilta siirtyneet määrärahat	Käytettävissä vuonna 2021	Käyttö vuonna 2021 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
28. Valtiovarainministeriön hallinnonala	33 398,00	1 245	1 245,00		1 245,00	0,00	30 000,00	30 000,00	2 877,33	27 122,67
28.01.29. Valtiovarainministeriön hallinnonalan arvonlisäveromenot (A)		192	192,00		192,00	0,00				
28.60.12. Osaamisen kehittäminen (A)	3 398,00	1 053	1 053,00		1 053,00	0,00				
28.70.22. Hallinnon palveluiden digitalisoinnin tuki (S3)	30 000,00						30 000,00	30 000,00	2 877,33	27 122,67
35. Ympäristöministeriön hallinnonala	34 274 905,50	28 105 625	9 954 256,43	18 151 368,52	28 105 624,95	0,00	34 152 866,47	61 865 866,47	16 883 897,64	35 563 685,50
35.01.29. Ympäristöministeriön hallinnonalan arvonlisäveromenot (A)	364 905,50	392 625	392 624,95		392 624,95	0,00				
35.20.01. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintamenot (nettob)(S2)	6 115 000,00	6 563 000	5 308 153,57	1 254 846,43	6 563 000,00	0,00	1 016 330,83	7 579 330,83	6 324 484,40	1 254 846,43
35.20.30. Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen (S2)	1 000 000,00	750 000	124 453,36	625 546,64	750 000,00	0,00	875 840,91	1 625 840,91	628 299,36	625 546,64
35.20.34. Avustukset kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen (S3)	14 895 000,00						14 894 658,79	14 894 658,79	216 730,00	14 677 928,79
35.20.52. Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen (S3)	7 000 000,00	15 000 000	4 129 024,55	10 870 975,45	15 000 000,00	0,00	6 104 170,94	21 104 170,94	7 976 036,88	12 281 982,64
35.20.52.1. Asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistäminen		7 500 000	2 748 666,69	4 751 333,31	7 500 000,00	0,00		7 500 000,00	2 748 666,69	4 751 333,31
35.20.52.2. Asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistäminen (RRF)(EK) (varattu)		7 500 000	1 380 357,86	6 119 642,14	7 500 000,00	0,00		7 500 000,00	1 380 357,86	6 119 642,14
35.20.55. Avustukset korjaustoimintaan (S3)	4 900 000,00	5 400 000		5 400 000,00	5 400 000,00	0,00	11 261 865,00	16 661 865,00	1 738 347,00	6 723 381,00
Määrärahatilit yhteensä	34 308 303,50	28 106 870	9 955 501,43	18 151 368,52	28 106 869,95	0,00	34 182 866,47	61 895 866,47	16 886 774,97	35 590 808,17

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tuotto- ja kululaskelma				
	1.1.2021-31.12.2021		1.1.2020-31.12.2020	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	349 000,96		331 994,80	
Muut toiminnan tuotot	<u>153 049,58</u>	502 050,54	<u>127 610,19</u>	459 604,99
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	19 674,52		68 342,11	
Henkilöstökulut	4 846 196,73		4 562 600,51	
Vuokrat	472 058,82		473 710,13	
Palvelujen ostot	1 092 267,10		1 017 264,75	
Muut kulut	24 538,80		40 778,01	
Poistot	<u>150 508,23</u>	<u>-6 605 244,20</u>	<u>158 584,96</u>	<u>-6 321 280,47</u>
JÄÄMÄ I		-6 103 193,66		-5 861 675,48
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	2 487,90		1 594,08	
Rahoituskulut	<u>-16,28</u>	2 471,62	<u>-15,55</u>	1 578,53
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-54 261,29</u>	<u>-54 261,29</u>
JÄÄMÄ II		-6 100 722,04		-5 914 358,24
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Siirtotalouden kulut paikallishallinnolle	216 730,00		0,00	
Siirtotalouden kulut elinkeinoelämälle	9 999 295,00		6 436 712,00	
Siirtotal.kulut voittoa tavoittelemattomille	559 049,00		389 571,00	
Siirtotalouden kulut kotitalouksille	<u>-477 976,00</u>	<u>-10 297 098,00</u>	<u>2 488,00</u>	<u>-6 828 771,00</u>
JÄÄMÄ III		-16 397 820,04		-12 743 129,24
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Perityt arvonlisäverot	505,19		333,60	
Suoritettut arvonlisäverot	<u>-392 816,95</u>	<u>-392 311,76</u>	<u>-364 905,50</u>	<u>-364 571,90</u>
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-16 790 131,80</u>		<u>-13 107 701,14</u>

4 TASE

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tase				
	31.12.2021		31.12.2020	
VASTAAVAA				
KÄYTTÖMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Aineettomat oikeudet	984 461,82		468 268,77	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>462 432,50</u>	1 446 894,32	<u>487 735,76</u>	956 004,53
KÄYTTÖMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset YHTEENSÄ		1 446 894,32		956 004,53
VAIHTO- JA RAHOITUSMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	119 056,82		122 520,77	
Siirtosaamiset	2 092,98		0,00	
Muut lyhytaikaiset saamiset	<u>337 714,25</u>	458 864,05	<u>387 704,60</u>	510 225,37
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT				
Kirjanpitoyksikön menotilit	-127,16	-127,16	-144,42	-144,42
VAIHTO- JA RAHOITUSMAISUUS YHTEENSÄ		458 736,89		510 080,95
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>1 905 631,21</u>		<u>1 466 085,48</u>
	31.12.2021		31.12.2020	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	-3 349 152,48		-7 360 509,63	
Pääoman siirrot	18 213 656,17		17 119 058,29	
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-16 790 131,80</u>	-1 997 974,03	<u>-13 107 701,14</u>	-3 421 498,40
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Ostovelat	355 197,14		516 219,42	
Kirjanpitoyksiköiden väliset tilitykset	99 160,74		90 694,15	
Edelleen tilittävät erät	100 751,92		93 825,49	
Siirtovelat	891 652,44		886 993,02	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>2 456 843,00</u>	<u>3 903 605,24</u>	<u>3 299 851,80</u>	<u>4 887 583,88</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		3 903 605,24		4 887 583,88
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>1 905 631,21</u>		<u>1 466 085,48</u>

5 LIITETIEDOT

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 1: Selvitys tilinpäätöksen laatimisperiaatteista ja vertailtavuudesta

1) Budjetointia koskevat muutokset ja muutosten tärkeimmät vaikutukset talousarvion toteumalaskelmaan, tuotto- ja kululaskelmaan ja taseeseen sekä niiden verailtavuuteen

Vuoden 2020 tuotto- ja kululaskelman satunnaisissa tuotoissa näkyy oikeusprosessiin liittyvän saatavan aiemmalle vuodelle tehtyyn kirjaukseen liittyvä korjauskirjaus. Vastaavia erä ei vuonna 2021 ollut.

Taseessa näkyvät aineettomissa hyödykkeissä virastossa meneillään olevien, vielä keskeneräisten digitalisaatioon liittyvien tietojärjestelmähankkeiden kirjaukset. Valmistuneista hankkeista on jo kirjattu poistoja.

Taseen lyhytaikaiset saamiset vaihtelee vuosittain huomattavasti vuodenvaihteen erien jaksotuksista johtuen.

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

Ulkomaanrahan määräisiä velkoja, saamisia ja muita sitoumuksia ei ole.

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

Ei selvitettävää

4) Aikaisempiin vuosiin kohdistuvat tuotot ja kulut, talousarviot ja -menot sekä virheiden korjaukset jos ne eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Ei selvitettävää

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

Ei selvitettävää

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

Virastossa on ollut käytössä erillismomenteja, joihin on ollut oikeus kirjata myös henkilöstön palkkaamisesta aiheutuvia kuluja ja kulutusmenoja. VTV:ltä tulleen ilmoituksen perusteella menot olisi ilmeisesti pitänyt kirjata arvonnäköverollisina, mitä virastossa ei oltu ymmärretty. Ilmoitus tuli liian myöhään, jotta virhe olisi ehditty korjata kirjanpitoon.

Liite 2. Nettoutetut tulot ja menot

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 2: Nettoutetut tulot ja menot

Momentin numero ja nimi	Tilinpäätös 2020	Talousarvio 2021 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2021		Tilinpäätös 2021	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot				
			käyttö vuonna 2021	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisiltä vuosilta siirtyneet määrärahat	Käytettävissä vuonna 2021	Käyttö vuonna 2021 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle	
35.20.01. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintamenot (netto)(Siirtomääräraha 2 v)	Bruttomenot	6 573 309,77	5 808 352,08		7 063 198,51					6 824 682,91	
	Bruttotulot	458 309,77	500 198,51		500 198,51					500 198,51	
	Nettomenot	6 115 000,00	6 563 000	5 308 153,57	1 254 846,43	6 563 000,00	0,00	1 016 330,83	7 579 330,83	6 324 484,40	1 254 846,43

Liite 3. Arviomäärärahojen ylitykset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 3

Liite 4. Peruutetut siirretyt määrärahat

Pääluokan ja tilijaottelun numero ja nimi		Peruutettu	
		Tilijaottelu	Yhteensä
35.Ympäristöministeriön hallinnonala			9 418 283,33
Vuosi 2019			9 046 288,42
35.20.52.	Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen (s3v)	846 151,42	
35.20.55.	Avustukset korjaustoimintaan (s3v)	8 200 137,00	
Vuosi 2020			371 994,91
35.20.30.	Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen (s2v)	371 994,91	
Pääluokat yhteensä			9 418 283,33
Vuosi 2019			9 046 288,42
Vuosi 2020			371 994,91

Liite 5. Henkilöstökulujen erittely

	2021	2020
Henkilöstökulut	4 087 020,88	3 851 373,39
Palkat ja palkkiot	4 082 551,86	3 740 307,41
Tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Lomapalkkavelan muutos	4 469,02	111 065,98
Henkilösivukulut	759 175,85	711 227,12
Eläkekulut	686 585,86	631 360,81
Muut henkilösivukulut	72 589,99	79 866,31
Yhteensä	4 846 196,73	4 562 600,51
Johdon palkat ja palkkiot, josta	218 254,29	212 765,92
- tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	2 392,00	2 100,00
Johto	1 152,00	1 140,00
Muu henkilöstö	1 240,00	960,00

Liite 6. Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 6

Liite 7. Kansallis- ja käyttöomaisuuden sekä muiden pitkävaikutteisten menojen poistot

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta ei ole esitettävää liitteellä 7

Liite 8. Rahoitustuotot ja -kulut

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta ei ole esitettävää liitteellä 8

Liite 9. Talousarvionaloudesta annetut lainat

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta ei ole esitettävää liitteellä 9

Liite 10. Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta ei ole esitettävää liitteellä 10

Liite 11. Taseen rahoituserät ja velat

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta ei ole esitettävää liitteellä 11

Liite 12. Valtiontakaukset ja -takuu sekä muut monivuotiset vastuut

Voimassa olevat takaukset ja niiden käytettävissä oleva enimmäismäärä						
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole liitteen mukaisia takauksia.						
Voimassa olevat takuut ja niiden käytettävissä oleva enimmäismäärä						
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole liitteen mukaisia takuita.						
Muut monivuotiset vastuut						
Valtion talousarvion yksityiskohtaisten perustelujen yleisten määräysten kohdan Toimintamenoäärärahat perusteella tehdyt tavanomaiset sopimukset ja sitoumukset						
€	Talousarvio-	Määräraha-	Määräraha-	Määräraha-tarve	Määräraha-	Määräraha-
	menot 2021	tarve 2022	tarve 2023	2024	tarve	tarve
					myöhemmin	yhteensä
Tavanomaiset sopimukset ja sitoumukset yhteensä	576245,04	587848,91	333424,15	73910,89	75389,11	1070573,06
Muulla kuin valtion talousarvion yksityiskohtaisten perustelujen yleisten määräysten kohdan Toimintamenoäärärahat perusteella tehdyt sopimukset ja sitoumukset						
€	Talousarvio-	Määräraha-	Määräraha-	Määräraha-tarve	Määräraha-	Määräraha-
	menot 2021	tarve 2022	tarve 2023	2024	tarve	tarve
					myöhemmin	yhteensä
...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut sopimukset ja sitoumukset yhteensä	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut monivuotiset vastuut yhteensä	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Liite 13. Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 13

Liite 14. Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 14

Liite 15. Velan muutokset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 15

Liite 16. Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 16

Liite 17. Oikeiden ja riittävien tietojen antamiseksi tarvittavat muut täydentävät tiedot

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 17

6 ALLEKIRJOITUKSET

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös, joka sisältää tilinpäätöslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty Teamsin välityksellä pidetyssä kokouksessa 25. päivänä helmikuuta 2022.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijohtaja

Hannu Rossilahti

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen johtokunta (Valtion asuntorahaston johtokunta, joka toimii samalla viraston johtokuntana)

Timo Reina
puheenjohtaja

Mari Vaattovaara
varapuheenjohtaja

Timo Heinonen

Eveliina Heinäluoma

Petri Honkonen

Jouni Hynynen

Lauri Lehtoruusu

Hanna Markkula-Kivisilta

Susanna Rahkonen

Matti Rautiola

Kirjanpitoyksikön tilintarkastuksesta vastaa valtiontalouden tarkastusvirasto, joka antaa tarkastuksesta tilintarkastuskertomuksen.

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

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja	Matti Rautiola
Allekirjoitusaika	25.02.2022 13:56
Allekirjoittaja	Susanna Rahkonen
Allekirjoitusaika	25.02.2022 13:56
Allekirjoittaja	Mari Vaattovaara
Allekirjoitusaika	25.02.2022 13:57
Allekirjoittaja	Lauri Lehtoruusu
Allekirjoitusaika	25.02.2022 14:03
Allekirjoittaja	Timo Heinonen
Allekirjoitusaika	25.02.2022 14:03
Allekirjoittaja	Jouni Hynynen
Allekirjoitusaika	25.02.2022 14:14
Allekirjoittaja	Eveliina Heinäluoma
Allekirjoitusaika	25.02.2022 14:51
Allekirjoittaja	Hannu Rossilahti
Allekirjoitusaika	25.02.2022 14:54
Allekirjoittaja	Timo Reina
Allekirjoitusaika	25.02.2022 14:55
Allekirjoittaja	Hanna Markkula-Kivisilta
Allekirjoitusaika	28.02.2022 14:23
Allekirjoittaja	Petri Honkonen
Allekirjoitusaika	01.03.2022 09:45

ASIAKIRJAT
