

Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2022

Valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto

SISÄLLYSLUETTELO

1. TOIMINTAKERTOMUS	1
1.1. Toimintakatsaus	1
1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus.....	1
1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin	2
1.1.3. Kehitysnäkymiä	4
1.2. Tuloksellisuuden kuvaus	6
1.2.1. Vuoden 2022 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.....	11
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 2022 oli rahaston 33. toimintavuosi.

1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 14,6 miljoonaa euroa (24,7 milj. euroa vuonna 2021). Rahoitustuottoja pienensi aravalainakannan pienentyminen ja aravalainojen koron aleneminen.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 5,8 miljoonaa euroa (4,6 milj. euroa vuonna 2021).

Rahoituksen ylijäämäksi¹ muodostui 9,0 miljoonaa euroa (21,9 milj. euroa vuonna 2021). 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 2022 laskelmissa käytettävä korkokustannus oli 0,0 %. Tätä korkoa käyttäen rahoituskustannusta aravalainoituksen omalle pääomalle ei synny. Kun tämän lisäksi aravalainoista aiheutuvat luottotappiot ja lainojen anteeksiannot otetaan huomioon, niin aravalainoituksen ylijäämä oli 3,1 miljoonaa euroa (vuonna 2021 ylijäämä oli 18,4 milj. euroa).

Rahastosta maksetut korkotuet, avustukset ja takauskorvaukset

Valtion asuntorahaston siirtotalouden kulut koostuvat korkotuista, avustuksista ja takauskorvauksista pankeille. Siirtotalouden menoja rahastosta maksettiin yhteensä 191,1 miljoonaa euroa (168,3 milj. euroa vuonna 2021).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 1,8 miljoonaa euroa (2,3 milj. euroa vuonna 2021). Suurimmassa osassa lainoja on omavastuukorko ja niille ei maksettu vielä viime vuoden aikana korkotukea.

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

Avustuksia maksettiin yhteensä 181,3 miljoonaa euroa (157,6 milj. euroa vuonna 2021). Suurimmat maksetut avustusmäärät kohdentuivat erityisryhmien investointiavustuksiin (yhteensä 60,0 miljoonaa euroa) ja energia-avustuksiin (yhteensä 35,3 milj. euroa.)

Korkotukilainoihin liittyviä takauskorvauksia yhteisöille maksettiin 7,8 miljoonaa euroa (9,0 milj. euroa vuonna 2021). Takauskorvauksien takaisinperintöjä ei kertynyt (1,2 milj. euroa vuonna 202)

Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankkeille yhteensä 0,4 miljoonaa euroa ja takaisinperintöinä saatiin kotitalouksilta 0,2 miljoonaa euroa.

Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 5 794 743,30 euroa (4 604 249,20 euroa vuonna 2021)

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 3 570 194,00 euroa (2 407 613,47 euroa vuonna 2021).

Aravalainoista kirjattiin uusia luottotappioita 3 507 414,11 euroa (965 777,17 euroa vuonna 2021).

Rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 2 224 549,30 euroa (2 196 531,56 euroa v. 2021).

Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 182,2 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 146,4 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä suureni siirtotalouden menojen kasvun ja tuottojen pienemisen seurauksena

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2022 oli 5 605,7 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 183,2 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta laina- ja siirtosaamisten määrä oli 2 427,0 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 379,3 miljoonalla eurolla.

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 2 982,6 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 3 178,7 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston oman pääoman² määrä oli 5 605,8 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 182,2 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 1,0 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 183,2 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

Uudet korkotuki- ja takauslainat

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 1 194 miljoonaa euroa. Vuoden 2022 ARA-tuotannosta 91 % kohdistui MAL-seuduille. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli yhteensä 58 %. Pääkaupunkiseudun osuus oli 47 %. Muiden MAL-seutujen osuus ARA-tuotannosta oli yhteensä 33 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskiporko lainan alussa oli 0,95 % (0,43 % vuonna 2021). Hyväksytyissä uusissa pitkän korkotuen vuokratalolainoissa perusomavastuukorko on 1,7 %. Asumisoikeustalolainoissa ja lyhyen korkotuen vuokratalolainoissa perusomavastuukorko on 2,5 %.

Takauslainoja uusien vuokratalojen rakentamiseen ei hyväksytty.

1.1.3. Kehitysnäkymiä

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 2 424,5 miljoonaa euroa. Aravalainojen lainahtojen mukaiset lyhennykset ovat 354 miljoonaa euroa vuonna 2023. Lyhennyksiä kuitenkin kertyy hieman tätä enemmän, koska lainoja maksetaan ennakkoisesti takaisin muun muassa liittyen rajoituksista vapauttamisiin. Korkotuloja arvioidaan kertyvän 7 miljoonaa euroa. Lainahtojen mukaisista lyhennyksistä ja koroista saatavien tulojen arvioidaan oleva yhteensä 361 miljoonaa euroon.

Luottotappioihin vaikuttavien riskien arvioidaan kasvavan erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla. Tappioiden minimoiminen tulee edellyttämään erityistoimenpiteitä joidenkin alueiden ja yhteisöjen osalta.

Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa yhteensä 20 544 miljoonaa euroa. Asuntolainoihin liittyvien takauksen määrä oli yhteensä 18 432 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asumisoikeustalolainoihin liittyvä takauskanta oli 16 643 miljoonaa euroa. Korkotukilainoihin liittyvät luottotappiot ovat olleet edelleen pieniä suhteessa lainakantaan. Lainakannan kasvaessa ja yhä suuremman korkotukilainoitettun kiinteistökannan saavuttaessa peruskorjauksen odotetaan luottotappioriskin kasvavan tulevaisuudessa.

² Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

Korkotukilainakanta kasvaa edelleen lähivuosina ja lainakannan kasvu merkitsee rahastosta tulevaisuudessa maksettavien korkotuki- ja takausvastuiden kasvua.

Maksettavien korkotukien toteutuvaan määrään vaikuttavat korkotukilainojen määrä, korkotaso, millainen omavastuukorko lainoissa on ja kuinka paljon korkotukea maksetaan omavastuun ylittävältä osalta. Korkotukimaksut kasvavat silloin kun lainojen korkotaso ylittää omavastuukoron. Suurimmassa osassa yhteisöille (noin 54 %) myönnettyjä korkotukilainoja omavastuukorko on 2,5 % tai alle. ASP- ja muissa omistusasumisen korkotukilainoissa omavastuukorko on 3,8 %:ia. Uusissa pitkän korkotuen vuokratolainoissa omavastuukorko on 1,7 %, asumisoikeustalolainoissa ja lyhyen korkotuen vuokratolainoissa 2,5 %. Korkotukilain uudistamisen liittyvän hallituksen esityksen mukaan omavastuukorko olisi pysyvästi 2,3 % pitkän korkotuen uusissa lainoissa (vuokra- ja asumisoikeustalolainat). Uudistuksen toteutuessa tällaisten lainojen osuus kasvaisi riippuen vuotuisesta uusien korkotukilainojen määrästä.

Nykyisen korkotukilainakannan lainojen olemassa olevalla korkotasolla olemassa olevaan lainakantaan liittyvien tulevien korkotukimaksujen yhteismäärän arvioidaan vuosina 2023-2052 olevan 110 miljoonaa euroa. Jos kaikkien nykyisten lainojen korko olisi vuosina 2022-2052 koko ajan 5 %, niin nykyiseen lainakantaan liittyvien korkotukimaksujen yhteismäärä samalla ajan jaksolla olisi 2 452 miljoonaa euroa.

Korkotukilainakanta on kuitenkin kasvanut 10 viimeisen viime vuoden aikana keskimäärin 1 miljardia euroa vuodessa ja valtio on sitoutunut mm. MAL-sopimuksissa ARA-tuotannon tukeen. Realistinen oletus on, että lainakanta kasvaa edelleen ja se tulee vaikuttamaan korkotukimaksujen määrään riippuen korkotasosta.

Jos oletetaan nykyinen korkotaso (laskemissa 3,7 %) pysyväksi ja että *korkotukilainakanta kasvaa vuosien 2023-2031 aikana 28 miljardiin euroon* (uudet lainat pääosin 2,3 % omavastuulla) ja pysyy sen jälkeen tällä tasolla vuoteen 2050 saakka, niin lainakannan arvioidut korkotukimaksut tulisivat olemaan noin 4,6 miljardia euroa. Muuten samoilla oletuksilla, mutta pysyvällä 5 %:n korkotasolla korkotukimaksut nousisivat lähes 11 miljardiin euroon. Pysyvä 5 prosentin korkotasoa ei tällä hetkellä ole realistinen oletus, mutta kuvaa korkotason nousun suurta vaikutusta tuleviin korkotukimaksuihin.

Viime vuosien avustuksien valtuuksien käytön ja tämän vuoden käytettävissä olevien avustusvaltuuksien perusteella avustusmaksujen menot kasvavat kulvana vuonna edelleen viime vuoteen verrattuna. Lisäksi vuonna 2023 myönnetty avustukset näkyvät vielä rahastosta menevinä maksuina vuonna 2024. Rahaston tulos tulee olemaan myös jatkossa alijäämäinen.

Valtion talousarviossa vuodelle 2023 päätettiin 400 000 euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

1.2.1. Vuoden 2022 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 takauslainavaltuus oli 285 miljoonaa euroa.

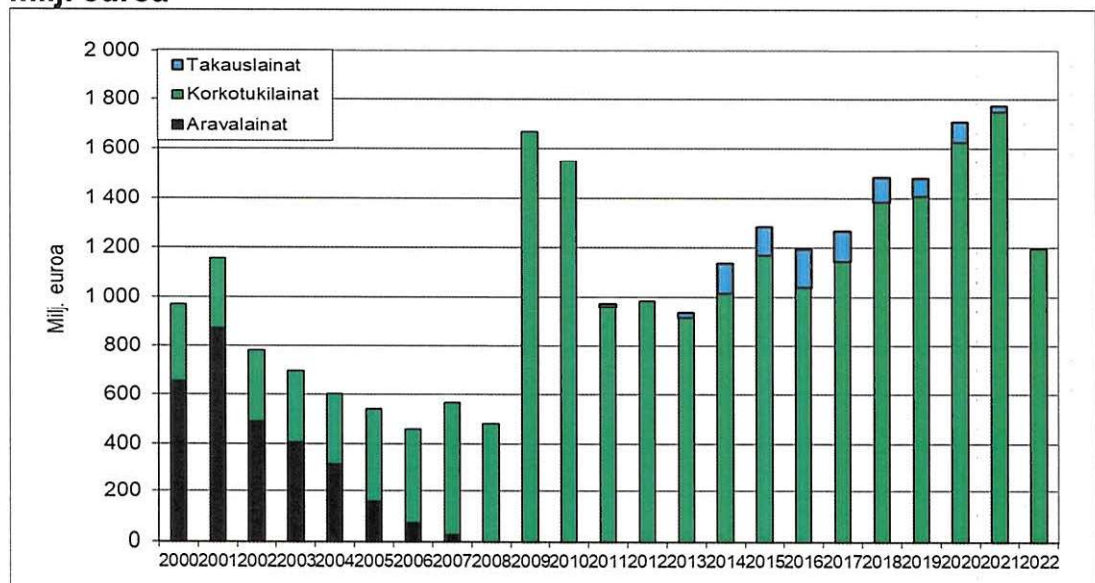
Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 5 614 asunnolle uustuotanto-kohteissa ja 2 506 asunnolle peruskorjauskohteissa. Hankintalainoille ei tehty päätöksiä.

Takauslainapäätöksiä ei tehty.

Taulukko 1. Valtuuksien käyttö, milj. euroa

	2020	2021	2022
Korkotukilainavaltuus	1 750	1 800	1 950
Valtuutta käytettiin	1 616	1 748	1 194
Valtuuden käyttö (%)	92 %	97 %	61 %
Takauslainavaltuus	285	285	285
Valtuutta käytettiin	83	25	0
Valtuuden käyttö (%)	29 %	9 %	0 %

Kuvio 1. Uudet arava-, korkotuki ja takauslainat vuosina 2000 - 2022, 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 2022 ARA-tuotannosta 91 % kohdistui MAL-seuduille. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli yhteensä 58 %. Pääkaupunkiseudun osuus oli 47 %. Muiden MAL-seutujen osuus ARA-tuotannosta oli yhteensä 33 %.

1.2.2. Rahaston varoista myönnettyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus

Valtion asuntorahaston varoista myönnetään erityisryhmien investointiavustukset, käynnistysavustukset, avustukset asuinalueiden kunnallistekniikkaan, purkuavustukset, avustukset asumisneuvojatoimintaan, avustukset ARA-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille sopiviksi, 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 tervehdyttämisaavustuksista ja lainojen anteeksiannosta purettavien asuntojen osalta ja luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa ja vuoden 2022 aikana annetussa talousarviossa ja lisätalousarvioissa oikeutettiin vuonna 2022 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 295,5 miljoonaa euroa (273,8 milj. euroa vuonna 2021). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 236,3 miljoonaa euroa (227,3 milj. euroa vuonna 2021). Myönnettyjen avustusten määrä kasvoi, koska energia-avustuksia myönnettiin selvästi edellistä vuotta enemmän. Käynnistysavustusten määrä pieneni liittyen ARA-tuotannon lainoituksen edellisvuotta pienempään määrään.

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

	2020		2021		2022	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Erityisryhmien investointiavustukset	90,0	60,8	90,0	88,2	90,0	89,9
Korjausavustukset	23,6	17,0	27,6	22,7	30,3	21,7
Energia-avustukset	40,0	26,2	50,0	50,0	70,0	69,7
Uustuotannon käynnistysavustukset (MAL-kunnat)	38,0	37,0	39,0	20,2	39,0	10,2
Uustuotannon käynnistysavustukset (muut kunnat)	2,0	0,7	1,0	0,2	-	-
Avustukset ARA-talojen korjaamiseksi ikääntyneille	5,0	0,1	10,0	0,1	10,0	2,2
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	15,0	15,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Lähiöohjelman avustukset	5,0	4,3	8,0	8,0	8,0	8,0
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	7,0	4,0	8,0	2,6	8,0	1,0
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	3,0	0,0	2,0	0,3	2,0	0,3
Tervehdyttämisavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	0,8	2,6	0,8	2,6	0,8
Purkuavustus	8,0	5,6	8,0	8,0	8,0	6,1
Avustukset käyttötarkoituksen muutokseen	1,0	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,9	0,8	0,9	0,5	0,9	0,8
Kehittämisraha	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Avustukset osuuskuntahankkeisiin	0,4	0,4	-	-	-	-
Yhteensä	242,2	174,3	273,8	227,3	295,5	236,3

1.2.3. Omistusasunto- ja yhteisölainojen valtiontakaukset

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

Uusia takauksia otettiin yhteensä 9 387 luottoon (13 600 luottoa vuonna 2021) ja niistä kertyi takausmaksuja 5,8 miljoonaa euroa (4,1 milj. euroa vuonna 2021). Omistusasuntolainojen takauksista takausmaksuja kertyi 2,4 miljoonaa euroa (3,9 milj. vuonna 2021) ja vuokratalojen valtiontakauksista 3,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa vuonna 2021).

Takaukskorvauksia maksettiin yhteensä 8,2 miljoonaa euroa (10,0 milj. euroa vuonna 2021). 7,8 miljoonaa euroa takaukskorvauksista maksettiin yhteisöjen lainoihin liittyen. Taustalla on useamman yhtiön ajautuminen odottamattomiin taloudellisiin vaikeuksiin, konkurssiin ja vakuuskohteiden realisointeihin. Realisoinneista saadut kauppahinnat eivät ole kattaneet vakuuskohteisiin kohdistuneita lainamääriä ja tämän seurauksena maksettujen takaukskorvausten määrä nousi varsin suureksi edeltävän vuoden tapaan. Takaukskorvauksista 0,42 miljoonaa liittyi omistusasuntolainojen valtiontakauksiin.

Omistusasuntolainojen takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 173,2 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 7,52 miljoonaa euroa, joka on 4,34 % kerätyistä takausmaksuista. Osa maksetuista takauskorvauksista on saatu perittyä takaisin kotitalouksilta.

1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdistilisaamisena valtiolta. Yhdistilisaaminen oli vuoden alussa 2 983 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 3 179 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 tähtäviä taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen tervehdyttämistoimia puolestaan hoidetaan Valtiokonttorissa.

1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen

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

Vuonna 2022 aravalainakannan hallinnoinnissa korostuivat edelleen vuokrataloyhteisöjen maksuongelmat ja tarpeet ongelmaluottoasiakkaiden rahoitusjärjestelyihin ja muihin tervehdyttämistoimiin. 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.

Tervehdyttämistoimintaratkaisuihin 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 vuokratilayhteisön toimintaympäristöstä ja siihen liittyvistä ulkoisista riskeistä.

Vuoden 2022 aikana asetettiin konkurssiin yhdeksän vuokratilayhteisöä, joiden lainavastuut ovat noin 7,58 miljoonaa euroa. Yhteensä 10 yhteisön ja 9,33 miljoonan euron vastuukokonaisuuden osalta konkurssimenettelyt ovat vielä kesken. Vuoden 2021 aikana asetettiin konkurssiin kuusi vuokratilayhteisöä, joiden lainavastuut ovat noin 15,8 miljoonaa euroa.

Kolme yhteisöä on tällä hetkellä selvitystilassa. Selvitystilassa olevien yhteisöjen lainavastuut ovat noin 4,55 miljoonaa euroa.

Vapaaehtoisessa velkasaneerauksessa oli vuoden 2022 lopussa 42 yhteisöä 28 kunnassa. Saneerauslainojen pääoma on yhteensä noin 52,5 miljoonaa euroa.

Valtiokonttori on valvonut vuoden aikana valtiovelkojen roolissa valtion etua 19 sulautumistapauksessa, joissa sulautumisiin osallisia yhteisöjä on ollut kaikkiaan 23 kappaletta. Jakautumismenettelyitä on ollut valvottavana 5, joissa jakautumissuunnitelmien mukaan 4 yhtiötä jakautui 8 eri yhtiöksi.

Yksityishenkilöiden asuntolainojen valtioneuvoston laski vuoden 2022 aikana 106,6 miljoonaa euroa. Valtiokonttori käsitteli vuoden 2022 aikana omistusasuntolainojen valtioneuvoston liittyen 53 takaukskorvaushakemusta, joiden perusteella maksettiin korvauksia 0,42 miljoonaa euroa. Valtiokonttori perii velallisilta takaukskorvausmaksuja, joiden määrä oli vuoden lopussa 3,8 miljoonaa euroa. Vuonna 2022 tileistä poistoja tehtiin yksityishenkilöiden asuntolainojen takaukskorvausmaksuille 373 111,58 euron edestä.

Vuonna 2022 ASP-lainajärjestelmän mukaisten uusien talletustilien määrä pankeissa laski hieman vuoteen 2021 verrattuna. Uusia tilejä avattiin 27 140 kappaletta (35 858 kappaletta 2021). Voimassa olevien ASP-tilien kokonaislukumäärä oli vuoden 2022 lopussa 163 080 kappaletta pankkien ilmoitusten mukaan, jossa oli laskua edelliseen vuoteen verrattuna 2,1 prosenttia. ASP-lainakanta laski 4,8 miljardista eurosta 4,5 miljardiin euroon. Lasku selittyi osittain ASP-lainakannassa tehdyistä kertaluonteisista järjestelmäteknisistä toimenpiteistä, jossa passiivisia lainoja päätettiin. Yksityishenkilöiden valtioneuvoston liittyen ja ASP-talletuksiin sekä lainoihin liittyvä hallinnointi- ja asiakasneuvontatyö on ollut runsasta Valtiokonttorissa kuluneen vuoden aikana. Korkotason nousu loppuvuodesta 2022 on lisännyt ASP-lainoihin liittyvää työtä Valtiokonttorissa entisestään.

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

1.2.5.2. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä

Riskienhallinnan yhteistyöryhmän tehtävänä on seurata valtion asuntolainojen ja takausten riskejä sekä analysoida niiden kehitystä ja vastata kaksi kertaa vuodessa tuotettavasta valtion asuntolainojen ja takauksien käsittävän riskiraportin toteutuksesta. Riskiraporttiin kerätään kattavasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukilainojen sekä valtiontakauksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita. Työryhmä 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 ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Asuntokannan kehittämiseen liittyen pidettiin kaksi webinaaria.

ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokratilayhtiöiden 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 3 682 asuntoa (4 554 asuntoa vuonna 2021). Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 10 miljoonaa euroa.

1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille

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

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

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

Rahoitusjärjestelyjä ovat

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

Akordeja ovat

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

Avustuksia ovat

- tervehdyttämisavustus
- purkuavustus (ARA)

Valtiokonttoriin saapui vuoden 2022 aikana 27 lainahtomuutoshakemusta. Lainahtomuutoksiin liittyviä hyväksytyjä päätöksiä tehtiin 87 lainaan liittyen. Tervehdyttämisavustuksia haki 14 lainansaajaa.

Akordeja haettiin vuoden 2022 aikana 8 kappaletta ja akordipäätöksiä tehtiin 14 kappaletta. Rajoitusakordeja myönnettiin 337 218 euroa ja purkuakordeja 0,97 miljoonaa euroa. Tervehdyttämisavustuksia myönnettiin vuoden 2022 aikana 754 933 euroa.

Päätökset hyväksytyistä tervehdyttämistoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

Taulukko 4. Tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville taloille

	2018	2019	2020	2021	2022
Tervehdyttämisavustukset (milj.euroa)					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	3	6	6	6	9
Lainojen pääoma (milj.euroa)	5,7	11,5	22,4	6,7	13,0
Avustusten määrä (milj. euroa)	0,16	0,51	0,77	0,45	0,75
Hylätyt hakemukset (lkm)	3	5	7	9	8
Lainaehtomuutokset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	10	15	21	20	26
- joihin sisältyi lainoja (lkm)	32	28	88	75	87
Lainojen pääoma (milj.euroa)	8,1	6,1	48,2	22,8	26,1
Alennettu korko lainoissa (%)	2	-	-	-	-
Hylätyt hakemukset (lkm)	1	1	1	4	6
Viivästyskorkohelpotukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	13	7	11	13	8
Helpotusten määrä (milj. euroa)	0,53	0,33	0,55	0,16	0,02
Hylätyt hakemukset (lkm)	0	2	2	4	4
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)	15	12	13	14	10
Akordin määrä (milj. euroa)	2,67	3,07	3,96	2,63	0,97
Hylätyt hakemukset (lkm)	0	4	1	2	0
Purkuavustukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	27	50	51	70	55
Avustuksen määrä (milj. euroa)	3	4,6	5,6	8,0	6,1
Rajoitusakordit					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	1	3	0	4	4
Akordin määrä (milj. euroa)	0,02	1,36	0	0,26	0,34
Hylätyt hakemukset (lkm)	2	0	5	5	0
Käynnistetyt vapaaehtoiset yrityssaneeraukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	1	1	0	0	0
Lainansaajien aravalainojen pääoma (milj.	3,8	9,2	0	0	0
Vap.eht.yrityssaneerausten tarkistukset					
Lainansaajat (lkm)	14	13	4	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 31.12.2022 oli yhteensä 12,06 miljoonaa euroa (16,62 milj. euroa vuoden 2021 lopussa). Järjestämättömien luottojen osuus oli noin 0,50 % aravalainakannasta. Kaikkiaan maksamatta olevia lyhennyksiä, korkoja ja viivästyskorkoja vuoden lopussa oli yhteensä 7,50 miljoonaa euroa (10,0 milj. euroa vuoden 2021 lopussa).

Yhteisöjen takauskorvausten takaisinperinnän maksuviiveellisiä saatavia oli vuoden lopussa yhteensä 7,63 miljoonaa euroa (7,71 miljoonaa euroa vuoden 2021 lopussa). Lisäksi omistusasuntolainojen takauskorvausten takaisinperintään liittyen on erääntyneitä saatavia yhteensä 3,9 milj. euroa (3,9 miljoonaa euroa vuoden 2021 lopussa).

1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 5 794 743,30 euroa (4 604 249,20 euroa vuonna 2021)

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 3 570 194,00 euroa (2 407 613,47 euroa vuonna 2021).

Aravalainoista kirjattiin uusia luottotappioita 3 507 414,11 euroa (965 777,17 euroa vuonna 2021).

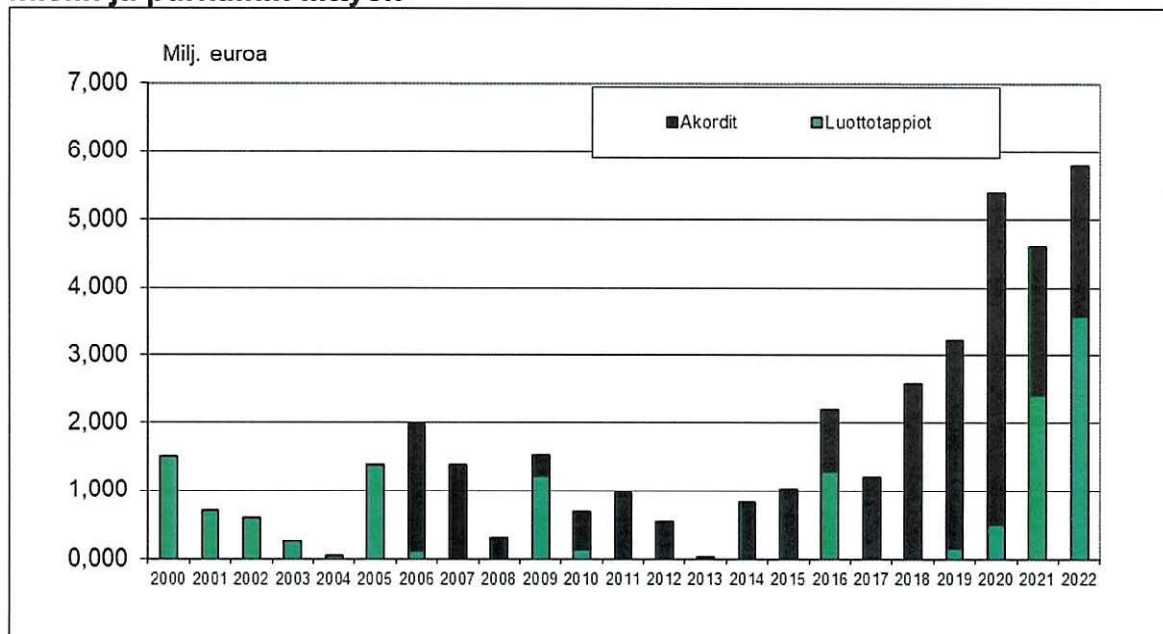
Rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 2 224 549,30 euroa (2 196 531,56 euroa v. 2021).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei kirjattu takaustappioita vuonna 2022 (1 418 125,17 euroa v. 2021). Takauksiin liittyvät maksetut korvaukset näkyvät siirtomenoissa.

Akordeja ja luottotappioita vuokra- ja asumisoikeustalojen osalta on kirjattu 2000-luvulla yhteensä 32,9 miljoonaa euroa.

Vuonna 2022 omistusasuntolainojen takauskorvauksista kirjattiin tappioiksi 63 445,93 (24 093,63 euroa vuonna 2021).

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



1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

Aravalainat

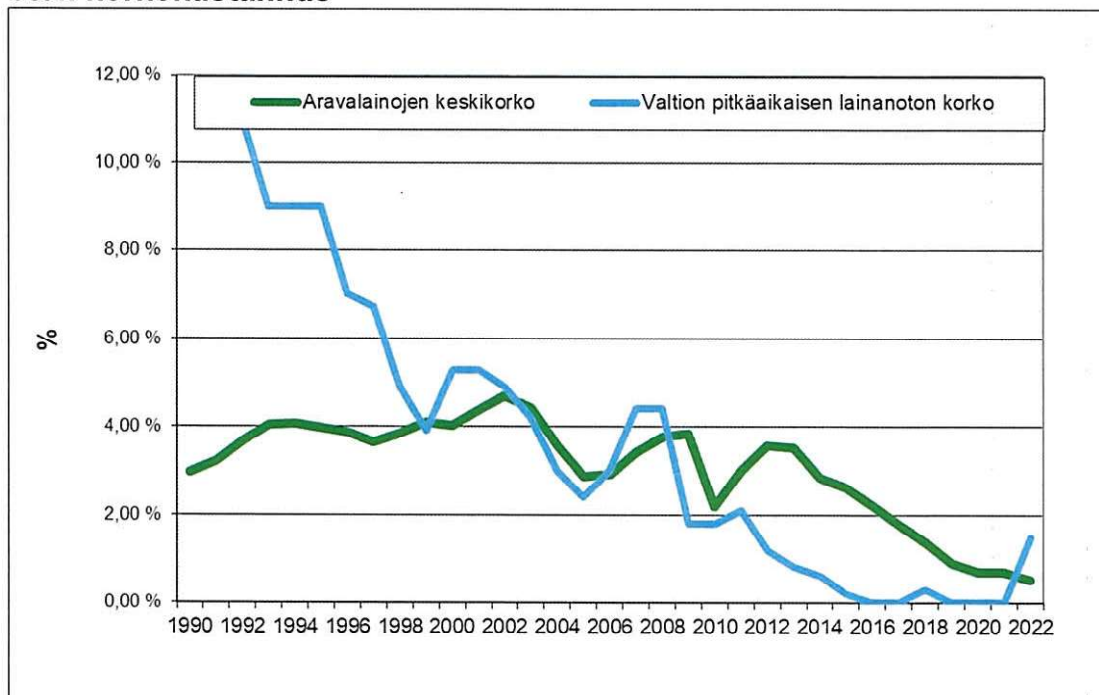
Aravalainakanta oli vuoden lopussa 2 424,5 miljoonaa euroa. Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 375,0 miljoonaa euroa (439,3 milj. euroa vuonna 2021). Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi maksettiin lainoja takaisin ennenaikaisesti ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 7,2 miljoonaa euroa (45,9 milj. euroa vuonna 2021). Vuonna 2022 aravalainoja ei konvertoitu pankkilainoiksi valtion takauksella (0 euroa vuonna 2021).

Kuvio 3: Aravalainakanta



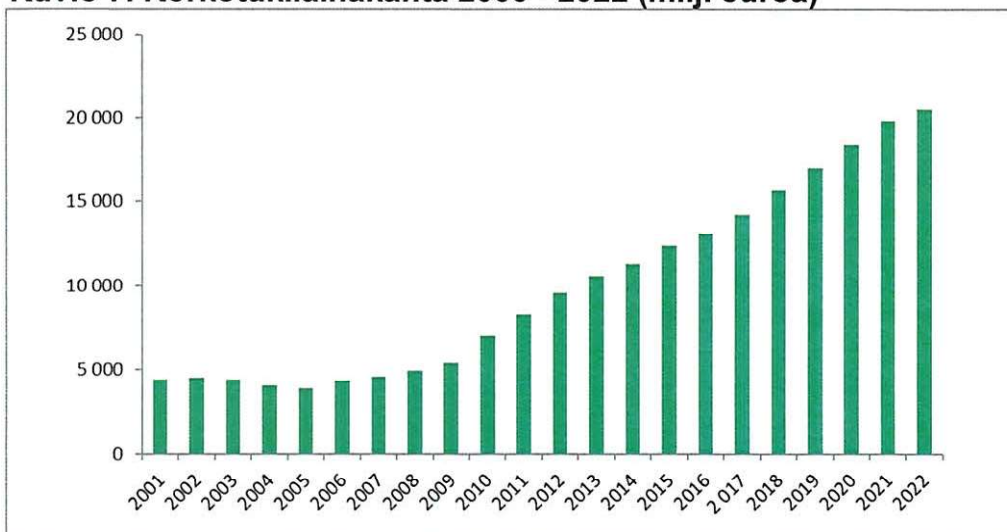
Aravalainakannan keskikorko (saatujen korkomaksujen määrä suhteessa lainakantaan) vuonna 2022 oli 0,51 % (0,71 % vuonna 2021).

Kuvio 4. Aravalainojen keskikorko ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus



Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 20 544 miljoonaa euroa (19 839 miljoonaa euroa vuonna 2021). Lainakanta kasvoi 970 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntoyhteisöjen (pääosin ARA-yhteisöt) korkotukilainakanta oli 15 996 miljoonaa euroa ja se kasvoi 949 miljoonaa euroa. ASP-lainojen lainakanta oli 4 558 miljoonaa euroa ja se pieneni 84 miljoonaa euroa.

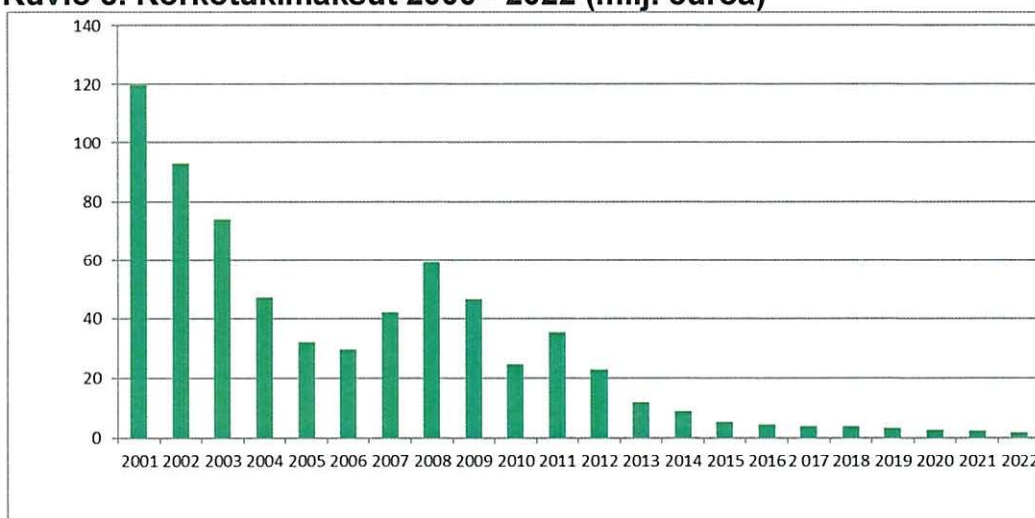
Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000 - 2022 (milj. euroa)

Korkotukilainoista 57 % on vuokratalojen lainoja ja 20 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetakaus. Henkilökohtaisia omistus-asuntolainoja on 22 % kaikista lainoista.

Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin ja maksetut korkotuet

	Milj. euroa	%	Milj. euroa	%
Vuokratalolainat	11 691	57 %	1,73	97 %
Asumisoikeustalolainat	4 154	20 %	0,01	0 %
Asunto-osakeyhtiöt	151	1 %	0,03	2 %
ASP- ja OK-talolainat	4 558	22 %	0,00	0 %
Yhteensä	20 554	100 %	1,78	100 %

Korkotukimaksujen yhteismäärä oli 1,78 miljoonaa euroa (vuonna 2021 yhteensä 2,3 miljoonaa euroa). Pitkäaikaisten vuokratalojen korkotukilainoille maksettiin korkotukea 1,73 miljoonaa euroa. Vuosina 2001-2022 korkotukea on maksettu yhteensä 779 miljoonaa euroa.

Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2022 (milj. euroa)

1.4. Tilinpäätösanalyysi

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

1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu

1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut

Rahaston toiminnan tuotot koostuvat aravavuokra-asuntojen myynteihin liittyvistä rahastolle maksettavista luovutuskorvauksista, realisoinneista saaduista tuotoista sekä asiakasvarojen ja oikeudenkäyntikulujen tilityksistä. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 1 362,85 euroa (214 025,36 euroa vuonna 2021). Tuottojen kasvu pieneneminen johtui siitä, että luovutuskorvauksista ei kertynyt tuottoja.

Rahaston toimintakulut olivat 136 958,94 euroa (111 746,53 euroa vuonna 2021). 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 14,6 miljoonaa euroa (24,7 milj. euroa vuonna 2021). Rahoitustuottoja pienensi aravalainakannan pientyminen ja aravalainojen koron aleneminen.

Korkotuottoja kertyi 8,8 miljoonaa euroa (20,6 milj. euroa vuonna 2021)

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi rahastoon 2,4 miljoonaa euroa (3,9 milj. euroa vuonna 2021).

Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 3,4 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa vuonna 2021).

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 5,8 miljoonaa euroa (4,6 milj. euroa vuonna 2021).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita

kirjattiin yhteensä 3,6 miljoonaa euroa (2,4 milj. euroa v. 2021). Luottotappioiden kasvu johtui aravalainojen luottotappioiden kasvusta.

Vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 2,2 miljoonaa euroa (2,2 milj. euroa vuonna 2021).

Rahoituksen ylijäämäksi³ muodostui 9,0 miljoonaa euroa (21,9 milj. euroa vuonna 2021). 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 191,1 miljoonaa euroa (168,3 milj. euroa vuonna 2021).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 1,7 miljoonaa euroa (2,3 milj. euroa vuonna 2021). Suurimmassa osassa lainoja omavastuukorko ylitti lainan korkotason ja niille ei maksettu vielä viime vuoden aikana korkotukea.

Korkotukilainoihin liittyviä takauskorvauksia yhteisöille maksettiin 7,8 miljoonaa euroa (9,0 milj. euroa vuonna 2021). Takauskorvauksien takaisinperintöjä ei kertynyt (1,2 milj. euroa vuonna 202)

Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 0,4 miljoonaa euroa ja takaisinperintöinä saatiin kotitalouksilta 0,2 miljoonaa euroa.

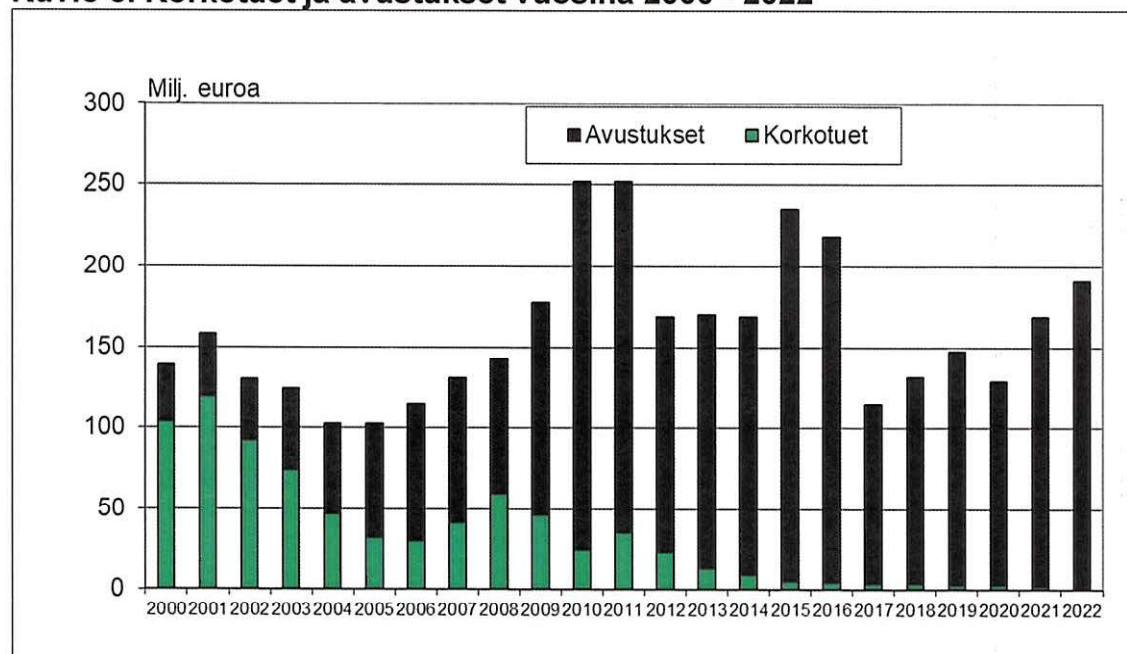
Avustuksia maksettiin yhteensä 181,3 miljoonaa euroa (157,6 milj. euroa vuonna 2021). Suurimmat maksetut avustusmäärät kohdentuivat erityisryhmien investointiavustuksiin (yhteensä 60,0 miljoonaa euroa) ja energia-avustuksiin (yhteensä 35,3 milj. euroa.)

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

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

milj. euroa	2019	2020	2021	2022
Korkotukia	3,1	2,7	2,3	1,8
Erit. ryhmien investointiavustukset	65,5	71,3	80,1	60,0
Käynnistysavustukset	25,8	17,8	26,5	17,4
Korjausavustukset	12,2	14,6	17,0	15,3
Kunnallistekniikka-avustukset	12,5	14,7	6,2	15,4
Energia-avustukset		3,3	20,5	35,3
A-Kruunu Oy:n pääomitus	24,0			26,0
Muut siirtomenot ml. takauskorvaukset	4,5	5,3	15,7	20,1
Yhteensä	147,6	129,7	168,3	191,1

Kuvio 8. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000 - 2022



1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 182,2 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 146,4 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä suureni siirtotalouden menojen kasvun seurauksena.

1.4.2. Taseen tarkastelu

1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2022 oli 5 605,7 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 183,2 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta laina- ja siirtosaamisten määrä oli 2 427,0 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 379,3 miljoonalla eurolla.

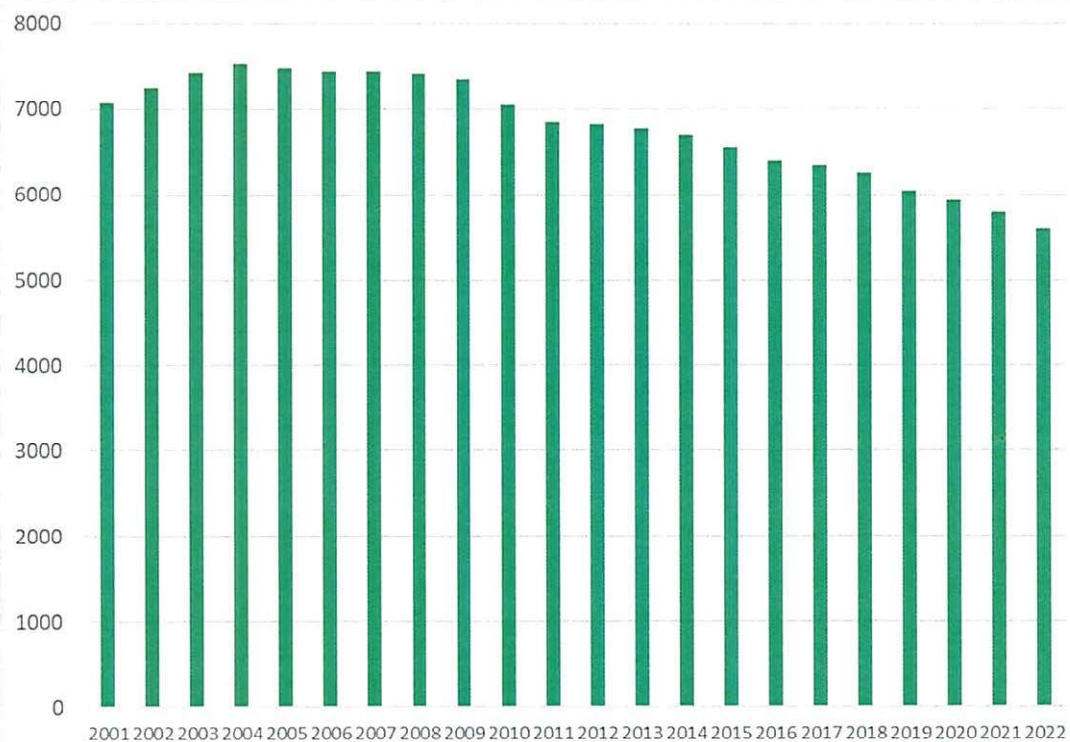
Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 2 982,6 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 3 178,7 miljoonaa euroa.

1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman⁴ määrä oli 5 605,8 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 182,2 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 1,0 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 183,2 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

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



⁴ Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 19,3 miljoonaa euroa (27,7 milj. euroa v. 2021). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,1 miljoonaa euroa vuonna 2021).

Siirtotalouden menot avustuksien, korkotukien ja takauskorvausten maksuista olivat 191,1 miljoonaa euroa (168,3 milj. euroa v. 2021).

Investointien osalta annettuja lainoja oli koostuen luottotappioista ja akordeista yhteensä 5,8 miljoonaa euroa (4,6 milj. euroa v. 2021) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 375,0 miljoonaa euroa (439,3 milj. euroa v. 2021).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 1,0 miljoonaa euroa (2,5 milj. euroa v. 2021).

Likvidit varat vuoden lopussa olivat 3 179 miljoonaa euroa (2 983 milj. euroa v. 2021).

1.5. Sisäinen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

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

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

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

Yhteistyöryhmä valmistelee johtokunnalle valtion asuntolainoja ja takauksia käsittelevän riskiraportin kaksi kertaa vuodessa. Riskiraporttiin kerätään kattavasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukien sekä valtion takauksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita 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 vuokratotalyhtiöihin 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

	1.1. - 31.12.2022		1.1. - 31.12.2021	
TOIMINNAN TUOTOT				
Muut toiminnan tuotot		1 362,85		214 025,36
TOIMINNAN KULUT				
Palvelujen ostot	136 958,94		112 306,79	
Muut kulut	<u>0,00</u>	<u>-136 958,94</u>	<u>-560,26</u>	<u>-111 746,53</u>
JÄÄMÄ I		-135 596,09		102 278,83
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	14 609 919,54		24 697 197,50	
Rahoituskulut	<u>-5 794 743,30</u>	<u>8 815 176,24</u>	<u>-4 604 249,20</u>	<u>20 092 948,30</u>
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot		275 600,68		1 732 050,03
JÄÄMÄ II		8 955 180,83		21 927 277,16
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Paikallishallinnolle pl. hyvinvointialuehallinto	19 664 510,31		8 269 361,00	
Elinkeinoelämälle	44 405 873,65		32 061 975,96	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	86 856 182,40		112 160 033,42	
Kotitalouksille	6 174 643,30		7 395 087,75	
Valtionhallinnolle	26 000 000,00		0,00	
Muut siirtotalouden kulut	<u>8 045 760,69</u>	<u>-191 146 970,35</u>	<u>8 457 395,35</u>	<u>-168 343 853,48</u>
JÄÄMÄ III		-182 191 789,52		-146 416 576,32
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-182 191 789,52</u>		<u>-146 416 576,32</u>

3. TASE

VALTION ASUNTORAHASTON TASE

VASTAAVAA	31.12.2022	31.12.2021
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset		
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset		
Lainasaamiset	2 070 610 510,68	2 426 335 548,54
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset Yhteensä	2 070 610 510,68	2 426 335 548,54
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Euromääräiset lainasaamiset	353 849 529,50	373 075 073,80
Siirtosaamiset	<u>2 536 161,09</u>	<u>6 930 566,60</u>
	356 385 690,59	380 005 640,40
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT		
Yhdystiliisaatava valtiolta	<u>3 178 732 496,39</u>	<u>2 982 579 298,24</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS Yhteensä	3 535 118 186,98	3 362 584 938,64
VASTAAVAA Yhteensä	<u>5 605 728 697,66</u>	<u>5 788 920 487,18</u>
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Rahaston pääoma	4 513 067 695,29	4 515 567 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 275 852 791,89	1 422 269 368,21
Talousarviosiirrot	-1 000 000,00	-2 500 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-182 191 789,52</u>	<u>-146 416 576,32</u>
	5 605 728 697,66	5 788 920 487,18
VASTATTAVAA Yhteensä	<u>5 605 728 697,66</u>	<u>5 788 920 487,18</u>

4. RAHOITUSLASKELMA

VALTION ASUNTORAHASTON RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
OMA TOIMINTA		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	1 362,85	214 025,36
Korkotulot ja voiton tuloutukset	19 279 925,73	27 468 739,95
Muut menot	-136 958,94	-111 850,70
OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA	19 144 329,64	27 570 914,61
SIIRTOTALOUS		
Tulonsiirrot paikallishallinnolle pl. hyvinvointialuehallinto	-19 664 510,31	-8 269 361,00
Tulonsiirrot elinkeinoelämälle	-44 405 873,65	-32 061 975,96
Tulonsiirrot kotitalouksille	-6 174 643,30	-7 395 087,75
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-120 901 943,09	-120 617 428,77
SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA	-191 146 970,35	-168 343 853,48
INVESTOINNIT		
Annetut lainat *	-5 794 743,30	-4 604 145,03
Annettujen lainojen takaisinmaksut	374 950 582,16	439 316 070,13
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	369 155 838,86	434 711 925,10
RAHOITUS		
Oman pääoman muutos	-1 000 000,00	-2 500 000,00
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-1 000 000,00	-2 500 000,00
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	196 153 198,15	291 438 986,23
LIKVIDIT VARAT 1.1.	2 982 579 298,24	2 691 140 312,01
LIKVIDIT VARAT 31.12.	3 178 732 496,39	2 982 579 298,24

* = 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 ulkomaanrahanmäärisiä 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 myöntämisvuoden 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 tilinpäätösvuoden tietojen kanssa.

Tiedot ovat vertailukelpoisia vuoteen 2021.

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

Ei tilinpäätösvuoden jälkeisiä tapahtumia, joita ei ole ilmoitettu toimintakertomuksessa.

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

Vuoden 2022 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 2022	% valtuudesta
Korkotukilainat			
Korkotukilainat	1 950 000 000	1 194 129 135	61 %
Takauslainat			
Takauslainat vuokratilojen rakentamisen	285 000 000	0	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	1 303 655	13 %
-josta rajoitusakordien enimmäismäärä	2 000 000	337 219	17 %
Avustukset			
Erityisryhmien investointiavustukset	90 000 000	89 948 577	100 %
Energiatohokkuusavustukset	70 000 000	69 664 827	100 %
Käynnistysavustukset MAL-kuntiin	39 000 000	10 200 000	26 %
Korjausavustukset	30 250 000	21 697 893	72 %
Tervehdyttämisavustukset	2 600 000	754 933	29 %
Kunnallistekniikan rakentamisavustukset	25 000 000	25 000 000	100 %
Purkuavustukset	8 000 000	6 097 849	76 %
Avustukset ARA-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille	10 000 000	2 182 655	22 %
Avustukset lähiöiden elinvoiman edistämiseen	8 000 000	8 000 000	100 %
Avustukset käyttötarkoituksen muutokseen	1 000 000	0	0 %
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	900 000	785 024	87 %
Kehittämisraha	700 000	700 000	100 %

Käyttämättömät valtuudet eivät siirry käytettäväksi seuraavina vuosina.

Valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2022 ja sen toteuma

Korkotukilainat, euroa

Lainalaji	Valtuus	Valtuuden käyttö
1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat	5 000 000,00	0
2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	415 000 000,00	193 591 077
3. Lyhyet vuokra-asuntolainat	200 000 000,00	133 430 387
4.Muut vuokra-asuntolainat	800 000 000,00	568 001 119
5.Asumisoikeustalolainat	530 000 000,00	299 106 552
Yhteensä	1 950 000 000	1 194 129 135

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

Takauslainat	285 000 000	0
---------------------	--------------------	----------

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	2022	2021	Muutos 2022-2021
Korot euromääräisistä saamisista	8 830 277,66	20 577 387,84	-11 747 110,18
Muut rahoitustuotot	5 779 641,88	4 119 809,66	1 659 832,22
Rahoitustuotot yhteensä	14 609 919,54	24 697 197,50	-10 087 277,96
Rahoituskulut	2022	2021	Muutos 2022-2021
Korot euromääräisistä veloista	0,00	104,17	-104,17
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	5 794 743,30	4 604 145,03	1 190 598,27
Rahoituskulut yhteensä	5 794 743,30	4 604 249,20	1 190 494,10
Netto	8 815 176,24	20 092 948,30	-11 277 772,06

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Lainananto lainansaajasektoreittain €	Lainapääoma 31.12.2022	Lisäys 2022	Vähennys 2022	Lainapääoma 31.12.2021	Pääomamuutos 2022-2021
Yritykset	2 198 399 885,61	26 954,16	347 176 203,76	2 625 724 205,59	-427 324 319,98
Yritykset	132 021 938,14	26 954,16	16 298 525,90	83 531 960,41	48 489 977,73
-Julkiset yritykset	45 767 206,77	0,00	9 558 551,03	39 360 122,48	6 407 084,29
-Yksityiset yritykset	86 254 731,37	26 954,16	6 739 974,87	44 171 837,93	42 082 893,44
Asuntoyhteisöt	2 066 377 947,47	0,00	330 877 677,86	2 542 192 245,18	-475 814 297,71
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	112 203 260,24	0,00	16 279 650,59	127 042 980,98	-14 839 720,74
Paikallishallinto	112 203 260,24	0,00	16 279 650,59	127 042 980,98	-14 839 720,74
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitaloudet	69 855,42	2 798,11	13 689,49	80 746,80	-10 891,38
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	69 855,42	2 798,11	13 689,49	80 746,80	-10 891,38
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
Kotilouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	113 787 038,91	0,00	11 510 790,59	46 562 688,97	67 224 349,94
Valtionkirkot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	113 787 038,91	0,00	11 510 790,59	46 562 688,97	67 224 349,94
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	2 424 460 040,18	29 752,27	374 980 334,43	2 799 410 622,34	-374 950 582,16

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

Rahaston tilinpäätöksen liite 8: Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Valtion asuntorahastolla ei ole arvopapereita eikä oman pääoman ehtoisia sijoituksia

Rahaston tilinpäätöksen liite 9: Taseen rahoituserät ja velat

31.12.2022	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	3 178 732 496,39	0,00	0,00	3 178 732 496,39
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	3 178 732 496,39	0,00	0,00	3 178 732 496,39

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

Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

Sectori	Voimassa 31.12.2022	Voimassa 31.12.2021	Muutos 2022-2021	Käytettävissä enimmäismäärä 31.12.2022
Yritykset	16 642 856 597,45	15 636 257 455,46	1 006 599 141,99	19 578 843 271,95
Vuokra-asuntolainat	12 295 136 709,56	11 599 832 731,63	695 303 977,93	13 823 341 415,55
<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 vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)</i>				
Asumisoikeustalolainat	4 153 524 360,34	3 824 294 392,90	329 229 967,44	4 655 501 856,40
<i>Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/1993), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)</i>				
Konvertointitakauslainat ¹⁾	193 877 251,30	211 793 867,46	-17 916 616,16	1 000 000 000,00
<i>Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008)</i>				
Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainat ²⁾	318 276,25	336 463,47	-18 187,22	100 000 000,00
<i>Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta (941/2014)</i>				
Kotitaloudet	1 789 306 435,15	1 896 217 412,49	-106 910 977,34	2 700 000 000,00
Omistusasuntolainat ³⁾	1 789 306 435,15	1 896 217 412,49	-106 910 977,34	2 700 000 000,00
<i>Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (204/1996)</i>				
Takaukset yhteensä	18 432 163 032,60	17 532 474 867,95	899 688 164,65	22 278 843 271,95

¹⁾ Vuonna 2022 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 2022 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⁾ Omistusasuntolainojen valtiontakauksista annetun lain (204/1996) mukaiset valtiontakaukset eivät saa ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää. Valtionvastuiden kokonaismäärä sai vapaarahoitteissa ja asp-lainoissa olla yhteensä enintään 2 700 000 000 euroa vuoden 2022 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	18 432 163 032,60	100,0	1,0000
Yhteensä	18 432 163 032,60	100,0	

Muut monivuotiset vastuut

Muut sopimukset ja sitoumukset	Menot 2022	Rahatarve 2023	Rahatarve 2024	Rahatarve 2025	Rahatarve myöhemmin	Rahatarve yhteensä
Korkotukilainat	1 773 564,75	60 000 000,00	115 000 000,00	105 000 000,00	800 000 000,00	1 080 000 000,00
Yhteensä	1 773 564,75	60 000 000,00	115 000 000,00	105 000 000,00	800 000 000,00	1 080 000 000,00

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 sisältyvättömiä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 13: Velan muutokset

Valtion rahastolla ei ole liitteellä esitettävää.

Rahaston tilinpäätöksen liite 14: Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Valtion rahastolla ei ole liitteellä esitettävää.

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.1: Valtion asuntorahaston oman pääoman muutokset

OMA PÄÄOMA	2022	2021
Rahaston pääoma	4 513 067 695,29	4 515 567 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos		
Edellisten tilikausien voittovarat 1.1.	1 422 269 368,21	1 527 485 862,54
Edellisen tilikauden voitto	-146 416 576,32	-105 216 494,33
Edellisten tilikausien voittovarat 31.12.	1 275 852 791,89	1 422 269 368,21
Talousarviosiirto	-1 000 000,00	-2 500 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	-182 191 789,52	-146 416 576,32
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	5 605 728 697,66	5 788 920 487,18

Rahaston pääoma 4.513.067.695,29 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 1.697.250.000,00 eur vuosilta 2005-2022.

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 31.12.2022 oli 4.255.849.986,72 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 2021, joka oli 0,0 %.

	1.1.2022-31.12.2022
Rahoitustuotot	8 830 277,66
Aravalainoihin liittyvät rahoituskulut	5 731 963,41
Rahoituskate	3 098 314,25
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	0,00
Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus	3 098 314,25

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 2022 katetaan omasta pääomasta.

Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty johtokunnan kokouksessa 24. päivänä helmikuuta 2023.



Sanna Pälsi



Miira Riipinen

Timo Aro



Markku Hedman

Seppo Junnila

Kirsi Kaikko

Anni Kyröläinen



Sonja Manssila



Lauri Lehtoruusu



Anne Viita

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

Helsingissä 24. päivänä helmikuuta 2023


JHT, KHT Juha Huuskonen
JHT, KHT Mikko Luoma

