



Päätös

7.4.2025

VN/6971/2025
VN/6971/2025-YM-8

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen vahvistaminen ja tilinpäätöskannanotto vuodelta 2024

Ympäristöministeriön päätös

Valtion asuntorahastosta annetun lain (1144/1989) 5 §:n 4 momentin mukaan ympäristöministeriö päättää huhtikuun 15. päivään mennessä rahaston tilinpäätöksen vahvistamisesta sekä toimenpiteistä, joihin rahaston tilinpäätös antaa aihetta.

Ympäristöministeriö vahvistaa valtion asuntorahaston vuoden 2024 tilinpäätöksen. Rahaston alijäämä vuodelta 2024 katetaan omasta pääomasta. Rahaston tilinpäätös ei anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Ennen päätöksentekoa asia on ollut valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan käsittelyssä, ja raha-asiainvaliokunta on puoltanut tilinpäätöksen vahvistamista.

Ympäristöministeriön tilinpäätöskannanotto valtion asuntorahaston tilinpäätöksestä

Ympäristöministeriö antaa valtion talousarviosta annetun asetuksen (1243/1992) 66 i §:n mukaisen perustellun kannanottonsa valtion asuntorahaston vuoden 2024 tilinpäätöksestä. Tilinpäätöskannanoton perustana ovat tilinpäätös, joka sisältää toimintakertomuksen, tuotto- ja kululaskelman, taaseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot sekä tilinpäätöksestä annettu tilintarkastuskertomus.

Valtion asuntorahastosta annetun lain mukaan asunto-olojen kehittämistoimenpiteiden rahoittamiseksi on ympäristöministeriön alaisuudessa talousarvion ulkopuolinen valtion asuntorahasto. Asuntorahaston varoja käytetään korkotukiin, avustusten myöntämiseen ja muuhun asuntorahoituksen tukemiseen.

Valtion asuntorahasto saa varansa rahaston perustamisen yhteydessä rahastoon siirretyistä asuntolainasaatavista, rahaston varoista myönnettyjen lainojen lyhennyksistä, korko- ja muista tuloista sekä korvauksista, jotka liittyvät rahaston varoista tuettavaan toimintaan. Asuntorahaston varoista maksetaan rahaston toimintaa varten otettujen lainojen lyhennykset, korot sekä muut lainojen ottamisesta, hoitamisesta ja takaisin maksamisesta aiheutuvat menot. Lisäksi rahaston varoista maksetaan asuntolainojen valtion takauksista aiheutuvat velvoitteet ja maksetaan vuosittain siirto talousarvioon korvauksena sitoutuneelle pääomalle.

Asuntorahastolla ei ole omaa henkilöstöä. Valtion asuntorahastolla on johtokunta, jonka päätöksenteon valmistelu tehtiin vuoden 2025 helmikuun loppuun saakka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (Ara). Maksuliikkeestä ja kirjanpidosta talousarvion ulkopuolisten varojen osalta vastaa Valtiokonttori.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Ympäristöministeriö

PL 35
00023 Valtioneuvosto

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Aleksanterinkatu 4-10
Helsinki

Puhelin
Telefon
Telephone

0295 16001
+358 295 16001

Faksi
Fax
Fax

09 1603 9320
+358 9 1603 9320

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

kirjaamo.ym@gov.fi

Tuloksellisuus ja sen kehitys sekä tulostavoitteiden toteutuminen

Valtioneuvosto vahvistaa asuntorahaston varoista myönnettävien tai tuettavien lainojen myöntämistä ja hyväksymisvaltuuden käyttösuunnitelman. Käyttösuunnitelmassa vuodelle 2024 on vahvistettu korkotuki- ja takauslainojen alueelliset ja muut käyttöperusteet. Hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi Aran hyväksymispäätöksillä. Vuodeksi 2024 annetun käyttösuunnitelman mukaan valtaosa aratuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Asuntotuotanto kohdistetaan MAL-sopimuksissa tunnistetuille ensisijaisille kohdealueille sekä täydennysrakentamisena muille yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille.

Asuntorahaston taseen loppusumma vuoden 2024 tilinpäätöksessä oli 4 331,0 miljoonaa euroa. Asuntorahaston alijäämä oli 427,9 miljoonaa euroa. Vuoden 2023 alijäämä oli 343,7 miljoonaa euroa.

Asuntorahaston korkotukivaltuus vuonna 2024 oli 2 250 miljoonaa euroa. Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 2 011 miljoonaa euroa eli korkotukivaltuudesta käytettiin 89 prosenttia. Korkotukivaltuuden käyttö jakautui seuraavasti:

Lainalaji	Valtuus käyttösuunnitelmassa, miljoonaa euroa	Valtuuden käyttö, miljoonaa euroa
Osaomistusasuntolainat	5	0
Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	345	309
Asumisoikeustalolainat	900	700
Vuokra-asuntolainat (pitkä ja lyhyt korkotuki)	1 000	1 002
Yhteensä	2 250	2 011

Takauslainavaltuus oli 100 miljoonaa euroa. Takauslainan hyväksymispäätökset tehtiin 110 asunnolle. Ympäristöministeriö huomauttaa, että toimintakertomuksessa sivulla 6 on kirjoitusvirhe takauslainavaltuuden määrässä (285 miljoonaa euroa). Oikea takauslainavaltuuden määrä oli 100 miljoonaa euroa. Lisäksi samassa yhteydessä on virheellisesti todettu, että uusia takauslainapäätöksiä ei tehty.

Valtion tukemaa asuntotuotantoa lisättiin vastasyklisesti suhteessa rakennusalan edelleen heikkoon suhdanteeseen. Niin sanottuja tavallisia pitkän ja lyhyen korkotuen lainoja painotettiin, kun taas erityisryhmien kohteisiin ja aso-hankkeisiin myönnetty korkotuki oli jonkin verran vähemmän kuin korkotuki- ja takauslainojen käyttösuunnitelmassa. Korkotukilainan hyväksymispäätöksiä tehtiin 8 290 asunnolle uudistuotantokohteissa ja 4 888 asunnolle peruskorjauskohteissa.

Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainoja koskevan käyttösuunnitelman sekä Aran tulossopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa aratuotannosta kohdentui kasvukeskuksiin. 84 prosenttia tuotannosta kohdistui MAL-seuduille. Helsingin seudun 14 MAL-kunnan osuus oli yhteensä 48 prosenttia ja pääkaupunkiseudun (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) osuus 43 prosenttia. Muiden kuuden MAL-seudun osuus aratuotannosta oli yhteensä 36 prosenttia.

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 1,7 miljoonaa euroa (3,7 milj. euroa vuonna 2023). Aran ja Valtiokonttorin tavoitteena on toimia aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai -alueisiin. Vuoden 2024 luottotappiot ovat olleet vähäisiä suhteessa lainakannan kokoon.

Riskienhallinta painottuu lainan hyväksymisvaiheeseen. Lainoihin ja takauksiin liittyvää riskienhallintaa tehtiin myös Aran ja Valtiokonttorin yhteistyönä. Pysyvän riskienhallinnan yhteistyöryhmän tehtävänä on seurata valtion asuntolainojen ja takauksien riskejä sekä analysoida niiden kehitystä ja vastata kaksi kertaa vuodessa tuotettavasta valtion asuntolainojen ja takauksien käsittelevän riskiraportin toteutuksesta. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita. Ryhmä on valmistellut myös valtion tukeman asuntotuotannon riskienhallinnan ohjeet.

Ympäristöministeriö toteaa, että vuonna 2024 korkotukivaltuus käytettiin käyttösuunnitelman mukaisesti. Myös asuntorahastoa koskevat tulostavoitteet saavutettiin.

Tuloksellisuuden raportoinnin perusteet ohjauksen ja tulosvastuun kannalta ja kehittämistarpeet

Asuntorahaston tilintarkastajat ovat esittäneet lausuntonaan, että rahaston tilinpäätös on laadittu tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti, tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot rahaston toiminnan tuloksesta ja tuloksellisuudesta sekä taloudellisesta asemasta, rahastoa on hoidettu sitä koskevien säännösten mukaisesti, tilinpäätös voidaan vahvistaa ja johtokunnan esitys tuloksen käsittelystä on valtion asuntorahastosta annetun lain mukainen.

Valtion asuntorahaston johtokunta on 27.2.2025 hyväksynyt tilinpäätöksen vuodelta 2024 ja tehnyt ehdotuksen, että rahaston alijäämä vuodelta 2024 katetaan omasta pääomasta.

Aravalainakanta oli vuoden 2024 lopussa 1 781 miljoonaa euroa ja aravalainojen lainaehtojen mukaisia lyhennyksiä asuntorahastoon tehtiin vuoden 2024 aikana 271 miljoonaa euroa. Aravalainoja myönnettiin vuoteen 2007 saakka ja niiden laina-ajat ovat enintään 45 vuotta. Aravalainojen määrä jatkaa edelleen laskuaan.

Korkotukilainakanta oli vuoden 2024 lopussa 23 609 miljoonaa euroa. Asuntorahaston varoista maksettavien korkotukien määrän arvioidaan laskevan vuoden 2025 aikana johtuen korkotason laskusta. Vuonna 2025 asuntorahaston korkotukimenojen arvioidaan olevan noin 184 miljoonaa euroa.

Rahaston varoihin on vaikuttanut valtion talousarviossa tehty päätös noin 500 miljoonan euron siirrostä talousarvioon vuonna 2024. Vuonna 2025 asuntorahastosta siirretään talousarvioon noin 200 miljoonaa euroa hallitusohjelmassa linjatun investointiohjelman rahoittamiseksi. Rahaston tulos tulee olemaan selvästi alijäämäinen.

Ympäristöministeriön näkemyksen mukaan rahaston raportointi on ollut asianmukaista ja riittävää ohjauksen ja tulosvastuun kannalta.

Asuntorahaston lakkauttaminen

Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi 24.6.2024, että Valtion asuntorahaston toiminta valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona lakkautetaan. Rahasto sulautetaan osaksi valtion talousarviota 1.1.2026 alkaen, ja rahastolle jo kertyneet tulot tuloutetaan talousarvioon. Asuntotuotannon tuet rahoitetaan jatkossa valtion talousarviosta.

Ympäristöministeriö katsoo, ettei rahaston tilinpäätös anna aihetta erityisiin toimenpiteisiin tuloksellisuuden parantamiseksi rahaston viimeisen toimintavuoden aikana. Valmistelu rahaston lakkauttamiseksi talousarvion ulkopuolisena rahastona on meneillään.

Ympäristö- ja ilmastoministeri Sari Multala

Hallitussihteeri Satu Eronen

Liitteet	muistio Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2024 Tilintarkastuskertomus
Jakelu	Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Valtiontalouden tarkastusvirasto Valtiokonttori
Tiedoksi	Juha Huuskonen / KPMG Oy Mikko Luoma / KPMG Oy

VN/6971/2025-YM-8

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: