



Päätös

16.4.2024

VN/6781/2024
VN/6781/2024-YM-8

Ympäristöministeriön päätös valtion asuntorahaston tilinpäätöksen vahvistamisesta vuodelta 2023 ja tilinpäätöskannanotto

Ympäristöministeriön päätös

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

Ympäristöministeriö vahvistaa valtion asuntorahaston vuoden 2023 tilinpäätöksen. Rahaston alijäämä vuodelta 2023 katetaan omasta pääomasta. Ympäristöministeriö huomauttaa, että toimintakertomuksessa sivulla 3 asuntorahaston loppusummassa (5 262,7 miljoonaa euroa) on kirjoitusvirhe. Oikea taseen loppusumma (s. 25) on 5 261,7 miljoonaa euroa.

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 2023 tilinpäätöksestä. Tilinpäätöskannanoton perustana ovat tilinpäätös, joka sisältää toimintakertomuksen, tuotto- ja kululaskelman, taseen, 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 tehdään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (Ara). Maksuliikkeestä ja kirjanpidosta talousarvion ulkopuolisten varojen osalta vastaa Valtiokonttori.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Ympäristöministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

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

PL 35
00023 Valtioneuvosto

Aleksanterinkatu 7
Helsinki

0295 16001
+358 295 16001

09 1603 9320
+358 9 1603 9320

kirjaamo.ym@gov.fi

Tuloksellisuus ja sen kehitys sekä tulostavoitteiden toteutuminen

Valtioneuvosto vahvistaa asuntorahaston varoista myönnettävien tai tuettavien lainojen myöntämisen ja hyväksymisvaltuuden käyttösuunnitelman. Käyttösuunnitelmassa vuodelle 2023 on vahvistettu korkotuki- ja takauslainojen alueelliset ja muut käyttöperusteet. Hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi Aran hyväksymispäätöksillä. Vuodeksi 2023 annetun käyttösuunnitelman mukaan valtaosa aratuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Asuntotuotanto kohdennetaan yhdyskuntarakenteen kannalta kestävästi ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen mm. MAL-seuduilla tunnistetuille kohdealueille.

Käyttösuunnitelman lisäksi ympäristöministeriö antoi 20.10.2023 Aralle ohjauskirjeen korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksien käytöstä ja muista toimista asuntorakentamisen helpottamiseksi vuonna 2023. Tavoitteena oli, että jäljellä oleva vuoden 2023 valtuus voitaisiin käyttää mahdollisimman tehokkaasti.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulossopimus sisältää erikseen valtion asuntorahaston tulostavoitteet vuodelle 2023. Tavoitteena oli, että Valtion asuntorahaston riskienhallintaa kehitetään yhteistyössä Aran, ympäristöministeriön ja Valtiokonttorin kanssa. Erityistä huomiota kiinnitetään toimintaympäristön taloudellisiin muutoksiin. Kehittämistavoitteiden määrittelyssä hyödynnetään virastojen välistä sopimusmenettelyä.

Aran tehtävänä on tulossopimuksen mukaan huolehtia mm. asuntojen tuotantoon, hankintaan ja perusparantamiseen myönnettävän valtion tuen sekä asumiseen liittyvien valtion avustusten ja takauksen toimeenpanosta. Aran tulossopimuksessa määrätään asuntorahaston varoista maksettavan lainoituksen ja tukien kohdentamisesta sekä laatu- ja kustannusohjauksesta sekä valtion rahoitusriskien minimoinnista. Erityisenä tulostavoitteeksi vuodelle 2023 Aran tulossopimuksessa on asetettu, että hakemusten käsittelyssä painotetaan asuntojen tarvetta ja asumiskustannusten pysymistä kohtuullisella tasolla pitkäaikaisesti. Suunnitelmien ja kustannusten tulee hinta- ja laatusuhteena vastata toisiaan ja hankkeita tarkastellaan kokonaisuutena.

Asuntorahaston taseen loppusumma vuoden 2023 tilinpäätöksessä oli 5 261,7 miljoonaa euroa. Asuntorahaston alijäämä oli 343,7 miljoonaa euroa. Vuoden 2022 alijäämä oli 182,2 miljoonaa euroa.

Asuntorahaston korkotukivaltuus vuonna 2023 oli 1 950 miljoonaa euroa. Takauslainavaltuus oli 285 miljoonaa euroa. Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 1 934 miljoonaa euroa eli korkotukivaltuudesta käytettiin 99 prosenttia. Korkotukivaltuuden käyttö jakautui seuraavasti:

Lainalaji	Valtuus käyttösuunnitelmassa, miljoonaa euroa	Valtuuden käyttö, miljoonaa euroa
Osaomistusasuntolainat	5	0
Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	510	425
Asumisoikeustalolainat	530	377
Muut pitkät vuokra-asuntolainat	800	990
Lyhyet vuokra-asuntolainat	105	142

Valtion tukemaa asuntotuotantoa lisättiin vastasyklisesti suhteessa rakennusalan nopeasti heikentyneeseen 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 8 612 asunnolle uudistuotantokohteissa ja 4 409 asunnolle peruskorjauskohteissa. Hankinta- tai takauslainapäätöksiä ei tehty.

Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainojen koskevan käyttösuunnitelman sekä Aran tulossopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa aratuotannosta kohdentui kasvukeskuksiin. 88 prosenttia tuotannosta kohdistui MAL-seuduille. Helsingin seudun 14 MAL-kunnan osuus oli

yhteensä 54 prosenttia ja pääkaupunkiseudun (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) osuus 49 prosenttia. Muiden kuuden MAL-seudun osuus ara-tuotannosta oli yhteensä 34 prosenttia.

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takaukskorvaukset. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 3,7 miljoonaa euroa (3,6 milj. euroa v. 2022). Aran ja Valtiokonttorin tavoitteena on toimia aktiivisesti ja ennakkoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Vuoden 2023 luottotappiot ovat olleet vähäisiä suhteessa lainakannan kokoon.

Riskienhallinta painottuu lainan hyväksymisvaiheeseen Arassa. Ara ja Valtiokonttori ovat tunnistanee asumisoikeustalot erityisen riskisiksi, mutta Valtiontalouden tarkastusviraston raportin mukaan tämä ei juuri näy rahoituksen myönnössä ([Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA asuntopoliitiikan toimeenpanijana. Valtiontalouden tarkastusviraston tarkastuskertomukset 2/2023](#), s. 7). Lainoihin ja takauksiin liittyvää riskienhallintaa tehdään myös Aran ja Valtiokonttorin yhteistyönä. Pysyvän riskienhallinnan yhteistyöryhmän tehtävänä on seurata valtion asuntolainojen ja takausten riskejä sekä analysoida niiden kehitystä ja vastata kaksi kertaa vuodessa tuotettavasta valtion asuntolainojen ja takauksia käsittelevän riskiraportin toteutuksesta. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita. Ryhmä valmisti vuoden aikana myös valtion tukeman asuntotuotannon riskienhallinnan ohjeet.

Ympäristöministeriö toteaa, että vuonna 2023 korkotukivaltuus käytettiin käyttösuunnitelman ja ympäristöministeriön ohjauskirjeen 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 27.2.2024 hyväksynyt tilinpäätöksen vuodelta 2023 ja tehnyt ehdotuksen, että rahaston alijäämä vuodelta 2023 katetaan omasta pääomasta.

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

Toimenpiteet tuloksellisuuden parantamiseksi

Aravalainakanta oli vuoden 2023 lopussa 2 085 miljoonaa euroa ja aravalainojen lainaehtoien mukaisia lyhennyksiä asuntorahastoon tehtiin vuoden 2023 aikana 295 miljoonaa euroa. Aravalainoja myönnettiin vuoteen 2007 saakka ja niiden laina-ajat ovat enintään 45 vuotta. Aravalainojen määrä on laskenut jo pitkään ja jatkaa edelleen laskuaan.

Korkotukilainakanta on kasvanut 10 viimeisen viime vuoden aikana keskimäärin 1,1 miljardia euroa vuodessa ja oli vuoden 2023 lopussa 21,7 miljardia euroa. Asuntorahaston varoista maksettavien korkotukien määrän arvioidaan nousevan edelleen vuoden 2024 aikana johtuen sekä lainakannan kasvusta että korkotason noususta. Vuonna 2024 asuntorahaston korkotukimenojen arvioidaan nousevan 174 miljoonaan euroon. Rahaston tulos tulee olemaan selvästi alijäämäinen. Tämän lisäksi vuonna 2024 rahaston varoihin vaikuttaa valtion talousarviossa tehty päätös noin 500 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

Valtion asuntorahaston johtokunta julkaisi 15.11.2023 tiedonannon liittyen rahaston tuleviin vastuihin ja maksuvalmiuteen. Tiedonannon johtopäätöksenä todettiin, että nykyisellä korkotasolla Valtion asuntorahaston kassa pystyy kantamaan vielä seuraavat kymmenen vuotta suoritukset, joihin on taloudellisesti sitouduttu. Tämän jälkeen on varauduttava huolehtimaan asuntorahaston sitoumuksista budjettivaroin.

Toimenpiteet, joihin ministeriö ryhtyy tilinpäätöksen johdosta ja tuloksellisuuden parantamiseksi

Valtion asuntorahaston riskejä arvioidaan vuosittain riskien hallinnan yhteistyöryhmän tuottamissa riskiraporteissa ja valtiovarainministeriön selvityksissä. Riskien ja nousevien korkotukimenojen ennakointia koskevaa työtä ja riskien hallinnan menetelmiä tulee edelleen kehittää tulevaisuudessa.

Maaliskuussa 2024 julkaistiin selvitysryhmän raportti valtion tukeman asumistuotannon kehittämistarpeista. Raportissa käsiteltiin myös Valtion asuntorahastoa ja sen tulevaisuuden näkymiä. Ministeri tulee asettamaan työryhmän valmistelemaan selvityksen pohjalta valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen jatkoaskelia. Työssä kiinnitetään huomiota mm. tuloksellisuuden parantamiseen.

Ympäristö- ja ilmastoministeri

Kai Mykkänen

Hallitussihteeri

Satu Eronen

Liitteet	muistio Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2023 Tilintarkastuskertomus
Jakelu	Valtiokonttori Valtiontalouden tarkastusvirasto VTV Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus VM Valtiovarainministeriö
Tiedoksi	Huuskonen Juha KPMG Oy Ab Luoma Mikko, KPMG Oy Ab

VN/6781/2024-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: