
**Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskuksen tilinpäätös
1.1.2024 – 31.12.2024**

SISÄLLYSLUETTELO

1 TOIMINTAKERTOMUS	3
1.1 Johdon katsaus	3
1.2 Vaikuttavuus	4
1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus	4
1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain	4
1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet	6
1.2.1.3 Korjausavustukset ja avustukset sähköisen liikenteen edistämiseen	10
1.2.1.4 Kehittämisrahatoiminta	14
1.2.2 Toiminnan vaikuttavuus	15
1.2.2.1 Kehittämis- ja yhteistyöhankkeet	15
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	19
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	24
1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi	29
1.6.1 Rahoituksen rakenne	29
1.6.2 Talousarvion toteutuminen	29
1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma	29
1.6.4 Tase	30
1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	30
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	44

1 TOIMINTAKERTOMUS

1.1 Johdon katsaus

Valtioneuvoston talouspoliittinen ministeriövaliokunta linjasi 24.6.2024, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus lakkautetaan itsenäisenä virastona ja tehtävät siirretään osaksi ympäristöministeriötä vuoden 2025 alusta. Päättös ja siirron valmistelu heijastuivat viraston toimintaan syksyn aikana. Viraston toimintojen suunniteltu kehittäminen jouduttiin lopettamaan ja toiminnassa keskityttiin keskeisten asiakaspalvelutehtävien hoitamiseen mahdollisimman häiriöttömästi. Keskeistä oli ara-rakentamisen tukien tehokas toimeenpano ja tätä kautta rakennusalan vaikean suhdannetilanteen helpottaminen ara-tuotannolla. Korkotukivaltuutta sidottiin 2,0 miljardia ja erityisryhmien investointiavustuspäätöksiä tehtiin yhteensä 63 miljoonan euron edestä.

Vuonna 2024 ara-asuntotuotannolla oli suuri merkitys asuntorakentamiselle, koska vapaarahoitteisia kerros- ja rivitalokohteita ei juurikaan aloitettu. Arassa tehtiin uustuotannon lainapäätöksiä 8 400 asunnon hankkeille ja perusparannushankkeissa oli yhteensä 4 888 asuntoa. Suhdannetilanne heijastui rakentamisen tarjontaan erityisesti pääkaupunkiseudulla ja hankkeiden keskimääräinen hinta oli laskussa koko vuoden. Hankkeiden keskihinta pääkaupunkiseudulla oli 8,4 % ja muualla maassa 0,3 % alhaisempi kuin edellisenä vuonna. Tuotanto painottui kuitenkin tavoitteiden mukaisesti Helsingin seudulle ja muihin suurimpiin kasvukeskuksiin. Ara-uustuotannosta 48 % sijoittui Helsingin seudun MAL-kuntiin ja kaikkien seitsemän MAL-alueen osuus oli 84 %.

Vuonna 2024 korjausavustuksia myönnettiin 8,4 miljoona euroa. Ne kohdentuivat pääasiassa hissien jälkiasennuksiin, esteettömyysavustuksiin sekä ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustuksiin. Sähköautojen latausinfraan rakentamisen avustuksia myönnettiin 8,6 miljoona euroa.

Lisäksi energiakorjauksiin liittyen myönnettiin myös avustuksia kuntien, seurakuntien ja yhdistysten öljystä luopumiseen liittyen. Kaikkiin avustuksiin liittyen on viestitty monella tavalla.

Asumisen ja rakentamisen kehittämistoimintaan voitiin käyttää 700 000 euroa. Hankintapäätöksiä tehtiin yhteensä 15 kehittämishankkeesta, joista 7 valittiin syksyllä pidetyn kehittämisrahoituksen hakukierroksen perusteella.

Ohjausta ja valvontaa on toteutettu vuosisuunnitelman mukaisesti ja siitä tulleen toimittamaan ympäristöministeriölle erillinen raportti. Resursseja on kohdennettu asiakirjatarkastuksiin. Ohjauskäyntejä ja koulutuksia on toteutettu. Yhteishallintolain valvonta käynnistettiin. Valvonnan resursseja on kohdistunut edelleen varsin paljon muutamaa erityisiä toimenpiteitä vaativaan tapaukseen sekä muutamiin kanteluihin.

Korkotukilainojen ja niihin liittyvien avustusten haku ja käsittely tapahtuu kokonaisuudessaan sähköisessä asiointi- ja käsittelyjärjestelmässä. Raportoinnissa kehitettiin niin sisäistä kuin ulkoista toimintaa tukevaa raportointia. Asuntojen hintatiedot -verkkopalveluun tuotiin asumisoikeustalokohteiden käyttövastikkeita koskevat tiedot.

Vuoden 2025 alussa energiatodistusrekisterissä oli yli 290 000 voimassa olevaa todistusta. Vuoden 2024 aikana rekisteriin tallennettiin 52 483 energiatodistusta. Ara valvoo energiatodistusten käyttöä ja niiden oikeellisuutta. Energiatodistusten käytönvalvontaa tehtiin 298 kohteeseen. Energiatodistusten oikeellisuuteen liittyviä tarkastuksia tai kevyempiä katselmointeja tehtiin yhteensä 378 todistuksen osalta. Energiatodistusrekisterin rajapintapalvelu avattiin helmikuussa 2024. Rajapintapalvelun kautta on mahdollista jakaa yksittäisten energiatodistusten tietoja Suomi.fi-palveluväylää hyödyntäen. Lisäksi aloitettiin valmistelu energiatodistusrekisterin muutosten osalta liittyen energiatehokkuusdirektiiviin.

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

Vuoden 2023 lopussa päättyi useiden määräaikaisten avustusten myöntäminen. Viraston henkilöstön määrä pieneni huomattavasti vuoden 2024 alussa. Vuoden 2024 kevään yt-neuvottelun seurauksena henkilöstön määrä pieneni edelleen noin 50 henkilöön. Tehtäviä toteutetaan 1.3.2025 alkaen osana ympäristöministeriötä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksessa (Varke) ja Aran nykyinen henkilöstö siirtyy ympäristöministeriöön.

1.2 Vaikuttavuus

1.2.1 Siirto- ja sijoitusmenojen vaikuttavuus

1.2.1.1 Korkotukilainoituksen kohdentuminen alueellisesti ja tukimuodoittain

Rakentamisen heikon suhdanteen takia Petteri Orpon hallitus korotti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Aran) korkotukivaltuuden alkuperäisestä 1,5 miljardista eurosta 2,25 miljardiin euroon. Samalla päätettiin jatkaa uusien asumisoikeusasuntojen rahoitusta vuoden 2025 loppuun asti. Korkotukivaltuutta oli mahdollista käyttää joustavasti hakemustilanteen ja kysynnän perusteella, jotta valmisteilla olevia hankkeita saataisiin nopeasti käyntiin. Valtiosa valtion tukemasta asuntotuotannosta tuli kohdistaa suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle.

Valtion tukea myönnettiin vuonna 2024 8 400 uuden asunnon rakentamiseen. Tavallisia pitkän (40-vuoden) korkotuen vuokra-asuntoja oli 2 523 ja lyhyen

(10-vuoden) korkotuen vuokra-asuntoja 1 099. Erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja oli 2 089 ja asumisoikeusasuntoja 2 579 (Taulukko 1.).

Taulukko 1. Lainoitettu ara-uudistuotanto 2023-2024, asuntojen määrä ja vuosimuutos

Hankemuoto	2023	2024	muutos
Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	3 880	2 523	-35 %
Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	593	1 099	85 %
Erityisryhmien asunnot	2 869	2 089	-27 %
Ara-vuokra-asunnot yhteensä	7 342	5 711	-22 %
Asumisoikeusasunnot	1 270	2 579	103 %
Ara-asunnot yhteensä	8 612	8 290	-2 %
Takauslainoitettut vuokra-asunnot	0	110	
Ara-tuotanto yhteensä	8 612	8 400	-2 %

Vuoteen 2023 verrattuna ara-uudistuotanto supistui 2 %. Nopeasti käynnistettävien asumisoikeusasuntojen määrä tuplaantui. Lyhyen korkotuen vuokra-asunnoissa oli kasvua 85 %. Tavallisia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja aloitettiin 35 % edellisvuotta vähemmän. Erityisasuntojen määrä pieneni 27 %.

Helsingin seudun osuus uusista asunnoista oli 48 %, Tampereen seudun 15 % ja Turun seudun 8 %. Ara-tuotannosta 84 % kohdistui MAL-seuduille (Taulukko 2.).

Taulukko 2. Ara-tuotanto alueittain 2023-2024, asuntomäärät ja osuudet

Alue	2023	2024	muutos	osuus
PKS	4 243	3 583	-16 %	43 %
Helsingin muut MAL-kunnat	389	400	3 %	5 %
Tampereen MAL-kunnat	627	1 283	105 %	15 %
Turun MAL-kunnat	827	659	-20 %	8 %
Oulun MAL-kunnat	403	312	-23 %	4 %

Jyväskylän MAL-kunnat	335	470	40 %	6 %
Kuopion MAL-kunnat	588	153	-74 %	2 %
Lahden MAL-kunnat	166	226	36 %	3 %
Muut kuin MAL-kunnat	1 034	1 314	27 %	16 %
Alueet yhteensä	8 612	8 400	-2 %	100 %

Vuonna 2024 käynnistettiin 4 888 ara-asunnon peruskorjaaminen korkotukilainoilla. Peruskorjattavien asuntojen määrä lisääntyi 9 % edellisvuodesta. Peruskorjauksista 48 % kohdistui tavallisiin vuokra-asuntoihin ja 45 % asumisoikeusasuntoihin (Taulukko 3.)

Taulukko 3. Perusparannushankkeiden asuntomäärät ja osuudet asuntotyypeittäin vuosina 2023–2024.

Asuntotyyppi	2023 kpl (osuus)	2024 kpl (osuus)
Erityisryhmien asunnot	856 (19 %)	332 (7 %)
Tavalliset vuokra-asunnot	2 329 (52 %)	2 346 (48 %)
Asumisoikeusasunnot	1 305 (29 %)	2 210 (45 %)
Yhteensä	4 490 (100 %)	4 888 (100 %)

1.2.1.2 Korkotukihankkeisiin liittyvät muut tavoitteet

Hankkeiden hyväksynnässä painotettiin kilpailumenettelyä ja kustannusten kohtuullisuutta. Lainoituksessa tuli ottaa huomioon myös elinkaarikustannuksiin vaikuttavia tekijöitä.

Rakentamisen hinta normaaleissa hankkeissa

Pääkaupunkiseudulla ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuskustannukset laskivat 8,4 % edellisvuodesta. Muualla maassa rakennuskustannukset laskivat 0,3 %. Pääkaupunkiseudulla keskimääräinen rakennuskustannus oli 3 702 euroa neliöltä ja muualla Suomessa 3 287 euroa neliöltä (Taulukko 4.).

Taulukko 4. Rakentamisen hinta pitkän ja lyhyen korkotuen tavallisissa ara-vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa 2024.

Alue	Rakennus- kustannus* (€/am2)	Vuosi- muutos	
Pääkaupunkiseutu	3 702	-8,4 %	
Muu maa	3 287	-0,3 %	

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

Kilpailu rakentamisessa ja rahoituksessa

Vuonna 2024 aloitetuista Ara-uudiskohteista 60 % toteutetaan kilpailu-urakana. Osuus on 9 %-yksikköä pienempi kuin vuotta aikaisemmin. Neuvotteluhankkeiden osuus kasvoi edellisvuodesta, koska hankevalinnassa painotettiin nopeasti käynnistyviä hankkeita. Asumisoikeushankkeista 60 % oli neuvottelurakoita.

Pitkän korkotuen vuokrahankkeista 60 % rakennetaan kilpailu-urakoina ja erityisryhmähankkeista 93 %. Lyhyen korkotuen vuokrahankkeista 48 % on kilpailumuotoisia (Taulukko 5.).

Taulukko 5. Urakkakilpailuhankkeiden määrä ja osuus ara-uudistuotannossa 2024

Urakkamuoto	Vuokra- asunnot (pitkä kor- kotuki)	Vuokra- asunnot (lyhyt korkotuki)	Eri- tyis- ryhmien asunnot	Asumis- oikeus- asunnot	Ara-tuo- tanto yh- teensä
Neuvottelu	22	11	3	33	69
Kilpailu	33	10	37	22	104
Yhteensä	55	21	40	55	173
Kilpailu-urakoiden osuus 2024	60 %	48 %	93 %	40 %	60 %
Kilpailu-urakoiden osuus 2023	64 %	60 %	87 %	59 %	69 %

Uusien vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainojen kesikorko oli 3,99 %. Kesikorko laski 0,18 %-yksikköä vuoteen 2023 verrattuna. Lainojen korkomarginaali oli keskimäärin 0,56 %. Kuntarahoituksen osuus lainoituksesta oli 97 %, kun se vuotta aiemmin oli 96 % (Taulukko 6.).

Taulukko 6. Uusien pitkän korkotuen vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korot ja marginaalit 2023-2024

	2023	2024	Vuosimuutos %-yksikköä
Kesikorko (%)	4,17	3,99	-0,18
Korkomarginaali (%)	0,48	0,56	0,08

Vuokrat ja käyttövastikkeet ara-uudistuotannossa

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

Pääkaupunkiseudulla tavallisten pitkän korkotuen asuntojen alkuvuokrat olivat keskimäärin 18,4 euroa neliöltä. Uusien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet olivat 19,2 euroa neliöltä ja lyhyen korkotuen asuntojen alkuvuokrat 20,7 euroa neliöltä. Pääkaupunkiseudun markkinavuokrat olivat syksyllä 2024 keskimäärin 21,4 euroa neliöltä (Taulukko 7).

Verrattuna edellisvuoteen uudet pitkän korkotuen vuokra-asunnot kallistuivat pääkaupunkiseudulla 2,0 %. Asumisoikeusasunnot kallistuivat keskimäärin 4,7 %. Lyhyen korkotuen hankkeet olivat 1,8 % edullisempia kuin vuotta aiemmin. Muun maan alkuvuokrien vuosimuutokset ovat suuntaa antavia, koska hankkeiden määrä ja alueellinen jakauma vaihtelevat huomattavasti eri vuosien välillä.

Taulukko 7. Uusien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asumiskustannukset 2024. Ara-asunnoista taulukossa on laskennalliset alkuvuokrat.

Rahoitusmuoto	PKS	vuosi- muutos	Muu maa	vuosi- muutos
Pitkä korkotuki*	18,4	2,0 %	15,7	6,3 %
Lyhyt korkotuki*	20,7	-1,8 %	17,8	9,4 %
Asumisoikeus*	19,2	4,7 %	14,2	1,9 %
Markkinavuokra**	21,4	-0,2 %	15,6	3,5 %

*) Asunnot ovat saaneet lainapäätöksen vuonna 2024. Ne valmistuvat noin vuoden sisällä päätöksestä. Luvut ovat hankekohtaisia keskiarvoja.

**) Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat, 2024Q3.

Perusparannushankkeiden kustannukset

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.

Tavallisten vuokra- ja asumisoikeuskohteiden korjauskustannus oli koko maassa keskimäärin 1 641 euroa neliölle. Erityisryhmäasuntojen korjauskustannus oli 1 846 euroa neliötä kohden.

Erityisryhmien investointiavustukset

Erityisryhmähankkeille myönnetään korkotukilainan lisäksi investointiavustusta. Avustuksen tavoitteena on lisätä erityisryhmille soveltuvien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa. Avustusta kohdistettaessa huomioidaan tuen tarve, kohteen pitkäaikainen käyttö ja taloudellinen kantokyky.

Vuonna 2024 investointiavustusta sai 47 hanketta, joissa yhteensä 3 772 erityisasuntoa. Avustuksilla käynnistettiin 3 249 erityisasunnon rakentaminen ja 473 asunnon perusparantaminen. Asunnoista 1 309 oli tarkoitettu ikääntyneille ja 2 286 opiskelijoille.

Vuoden 2024 investointiavustusvaltuus oli 63 miljoonaa euroa. Avustuksesta 81 % kohdistettiin ikääntyneiden asunnoille, 12 % opiskelija-asunnoille ja 4 % kehitysvammaisten asunnoille. Keskimääräinen avustus asuntoa kohden oli kehitysvammaisilla 90 000 euroa, ikääntyneillä 39 000 euroa ja opiskelijoilla 3 400 euroa (Taulukot 8. ja 9.).

Taulukko 8. Erityisryhmien investointiavustukset vuosina 2023-2024.

	2023*		2024	
	As. kpl	Milj. €	As. kpl	Milj. €
Toimenpide				
Uudistuotanto	2 917	113,5	3 429	60,9
Perusparannus	744	5,9	473	2,1
Yhteensä	3 661	119,4	3 772	63,0

*) Vuoden 2023 luvuista puuttuu aikaisempien vuosien avustuksiin kohdistuvat tarkistuspäätökset, yhteensä 0,6 miljoonaa euroa.

Taulukko 9. Erityisryhmien investointiavustukset ja osuudet kohderyhmittäin 2024

Erityisryhmät 2024	Asuntoja kpl (osuus)	Avustus milj. € (osuus)	keskim. avustus/ asunto (€)
Ikääntyneet	1 309 (35 %)	51,1 (81 %)	39 036
Opiskelijat	2 286 (61 %)	7,7 (12 %)	3 367
Kehitysvammaiset	30 (1 %)	2,7 (4 %)	89 979
Muut erityisryhmät	97 (3 %)	1,5 (2 %)	15 524
Yhteensä	3 772 (100 %)	63,0 (100 %)	16 926

Vuokrataso erityisryhmien hankkeissa

Investointiavustusten tavoitteena on erityisasuntojen asumiskustannusten pitäminen kohtuullisena. Vuoden 2024 laskennalliset alkuvuokrat ikääntyneille rakennettavissa uusissa asunnoissa olivat koko maassa keskimäärin 18,5 euroa asuinneliötä kohden kuukaudessa. Opiskelijoiden keskimääräiset asumismenot olivat 21,7 euroa asuinneliöltä (Taulukko 10.).

Taulukko 10. Investointiavustushankkeiden alkuvuokra (€/m²) uusissa asunnoissa käyttäjäryhmittäin 2024

Käyttäjäryhmä	Pääkaupunkiseutu	Muu maa	Koko maa
ikäntyneet	20,4	16,8	18,5
opiskelijat	22,4	20,6	21,7

1.2.1.3 Korjausavustukset ja avustukset sähköisen liikenteen edistämiseen

Korjausavustusryhmässä käsitellään useita valtionavustuksia. Korjausavustusta voidaan myöntää ikääntyneiden ja vammaisten asuntojen korjaamiseen, liikku- misesteen poistamiseen (esteettömyysavustus), jälkiasennushissin rakentami- seen sekä kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun. Lisäksi kor- jausavustusryhmässä myönnettiin vuodelta 2023 siirtyneitä avustuksia sähkö- autojen latausinfraan rakentamiseen ja asuntoyhteisöjen sähköavustusta, joka tuli vuonna 2023 myönnettäväksi kertaluonteisena avustuksena.

Vuoden 2024 määräraha korjausavustuksille oli 9,55 miljoonaa euroa. Lisäksi vuodelta 2023 siirtyi määrärahaa korjausavustuksille 450 000 euroa sekä la-
tausinfraan 9,1 miljoonaa euroa. Elokuussa 2024 saimme vielä ympäristöminis-
teriöltä vuoden 2022 talousarvion määrärahaa 200 000 euroa. Lopulta avustuk-
sia myönnettiin yhteensä 17 miljoonaa euroa. Vuodelle 2025 siirtyi korjausavus-
tuksen määrärahaa 1,6 miljoonaa euroa.

Vuoden 2024 aikana tehtiin 1 731 avustuspäätöstä, joista noin 1 324 oli myön-
teisiä ja noin 407 hylkäyspäätöksiä. Keväällä 2024 korjausavustusryhmässä
työskenteli 6 vakituista virkamiestä ja noin 7 määräaikaista virkamiestä. Kevään
aikana määräaikaisuudet päättyivät suurelta osin, ja kevään yhteistoimintaneu-
votteluiden seurauksena elokuussa ryhmässä työskenteli 3 vakituista virka-
miestä.

Korjausavustukset

Ara myöntää korjausavustuksia yhteisöille jälkiasennushissien rakentamiseen ja
muiden liikuntaesteiden poistamiseen, ikääntyneiden ja vammaisten henkilöi-
den asuntojen korjaamiseen sekä kuntotutkimukseen ja perusparannuksen
suunnitteluun kosteus- ja sisäilmaongelmien yhteydessä.

Vuonna 2024 korjausavustuksiin oli käytettävissä talousarvion määräraha 9,55
miljoonaa euroa. Lisäksi vuodelta 2023 siirtyi 0,45 miljoonaa euroa, ja elo-
kuussa 2024 ympäristöministeriöltä siirrettiin vuoden 2022 talousarvion mää-
rärahaa 200 000 euroa. Yhteensä määrärahaa oli käytettävissä 10,2 miljoonaa
euroa. Vuonna 2023 käytettävissä oli yhteensä 26,85 miljoonaa euroa Valtion
asuntorahaston varoista sekä talousarvion määrärahaa.

Ara sai 22.1.2024 ympäristöministeriöltä ohjauskirjeen, jonka perusteella kun-
totutkimuksen ja perusparannuksen suunnittelun avustushaku suljettiin, jälki-
asennushissien ja esteettömyysavustusten avustusprosentti laskettiin 45 pro-
sentista 35 prosenttiin ja iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjausavustusta
myönnettiin vain esteettömyyskorjauksiin tai kotona asumisen kannalta välttä-
mättömiin korjauksiin.

Myönnettyjen korjausavustusten yhteismäärä laski edellisen vuoden tasosta ja
oli yhteensä 8,3 miljoonaa euroa (26,6 miljoonaa euroa vuonna 2023). Määrä-
rahojen lasku ja ympäristöministeriön ohjauskirjeen perusteella tehty ehtojen
kirstyminen vaikutti suuresti hakemusmäärään ja myönnettyjen avustusten
määrään.

Jälkiasennushissien rakentamiseen myönnettiin avustuksia yhteensä 5,4 miljoo-
naa euroa eli selvästi edellisvuotta vähemmän (8,2 miljoonaa euroa vuonna
2023). Hissien avustushakemuksia saapui runsaasti vasta vuoden lopussa, joten
avustushakemuksia siirtyi vuodelle 2025 yhteensä noin 600 000 euron edestä.
Näitä avustuksia ei voitu myöntää, sillä hakemukset olivat puutteellisia ja näistä
jouduttiin pyytämään lisäselvityksiä. Siirtyneet hissiavustushakemukset käsitel-

lään vuoden 2025 aikana ja myönnetään joko siirtyvästä vuoden 2024 talousarvion määrärahasta tai vuoden 2025 talousarvion määrärahasta.

Taulukko 11. Myönnetyt hissiavustukset vuosina 2020-2024.

	2020	2021	2022	2023	2024	Muutos
Hissien lukumäärä	103	110	95	86	62	-24
Kohteita	46	39	40	35	25	-10
Avustukset (milj. euroa)	10,4	9,2	10,7	8,2	5,4	-2,8

Avustuksia liikkumisesteen poistoon (nk. esteettömyysavustus) myönnettiin 1,1 miljoonaa euroa eli selvästi edellisvuotta vähemmän (14 miljoonaa euroa vuonna 2023). Olemassa olevien hissien esteettömyyskorjausten jääminen avustettavien korjaustoimenpiteiden ulkopuolelle Orpon hallitusohjelman mukaisesti vähensi huomattavasti avustushakemuksia verrattuna vuoteen 2023. Alkuvuodesta teimme myös hylkäyspäätöksiä vuodelta 2023 siirtyneisiin olemassa olevien hissien esteettömyyskorjausten avustushakemuksiin, joihin ei vuonna 2023 riittänyt määrärahaa.

Ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustusta myönnettiin yhteensä 1,3 miljoonaa euroa (vuonna 2023 yhteensä 2,4 miljoonaa euroa). Avustusten yhteismäärä on laskenut useana vuotena peräkkäin. Ympäristöministeriön ohjauskirjeen perusteella avustettavat korjaustoimenpiteet rajattiin vain esteettömyyskorjauksiin ja kotona asumisen kannalta välttämättömiin toimenpiteisiin, jonka seurauksena kaikki peruskorjaaminen jäi avustettavien korjaustoimenpiteiden ulkopuolelle. Iäkkäiden ja vammaisten korjausavustukselle korvamerkittiin korjausavustuksen määrärahasta 1,2 miljoonaa euroa, joka saatiin ylitettyä noin 100 000 eurolla.

Lisäksi myönnettiin 0,6 miljoonaa euroa kuntotutkimuksiin ja perusparannuksen suunnitteluun (vuonna 2023 yhteensä 2,0 miljoonaa euroa). Avustushaku suljettiin tammikuussa 2024 ympäristöministeriön Aralle antaman ohjauskirjeen perusteella ja Ara käsittely vain ne hakemukset, jotka olivat saapuneet Araan ennen haun sulkeutumista. Avustusten haku kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun oli haettavissa tammikuusta 2020 ja on tällä erää päättynyt.

Avustukset sähköisen liikenteen edistämiseen

Asuinrakennusten latausinfra-avustukseen siirtyi vuodelta 2023 määrärahaa 8,8 miljoonaa euroa, joka oli varautunut kokonaan joulukuuhun 2023 mennessä saapuneisiin hakemuksiin. Ara voi käyttää määrärahasta kuuden htv:n verran avustuksen käsittelystä aiheutuviin palkkaus- ja tietojärjestelmäkustannuksiin. Avustushakemukset saatiin käsiteltyä elokuuhun 2024 mennessä ja avustusta

myönnettiin yhteensä 8,3 miljoonaa euroa vuoden 2024 aikana. Avustushakemuksia jouduttiin hylkäämään lähes 3 miljoonan euron edestä, koska hankkeet eivät olleet avustuskelpoisia.

Työpaikkojen latausinfra-avustushakemuksia siirtyi vuodelta 2023 noin 0,4 miljoonan euron edestä käsiteltäväksi vuoden 2024 aikana. Työpaikkalatausinfraan myönnettiin vuoden 2024 aikana 0,3 miljoonaa euroa. Ara voi käyttää määrärahasta yhden htv:n verran avustuksen käsittelystä aiheutuviin palkkaus- ja tietojärjestelmäkustannuksiin. Työpaikkojen latausinfra-avustushakemukset saatiin käsiteltyä huhtikuuhun 2024 mennessä.

Asuinrakennusten latausinfra-avustusta on myönnetty eri muodoissa vuodesta 2018 lähtien. Vuodesta 2018 alkaen avustusta on myönnetty jo yhteensä yli 62 miljoonaa euroa, jolla on tuettu yli 90 000 latausvalmiuden rakentamista.

Asuntoyhteisöjen sähköavustus

Aran myönnettäväksi tuli keväällä 2023 asuntoyhteisöjen sähköavustus. Sähköavustuksen tarkoituksena on lieventää korkeiden sähkölaskujen vaikutuksia kotitalouksille hillitsemällä sähkönhinnan nousun vaikutusta asumiskustannuksiin. Avustus on kertaluonteinen ja sitä voi saada enintään neljältä kuukaudelta aikavälin 1.11.2022–28.2.2023 sähköenergiakustannuksiin. Avustushaku oli auki helmikuuhun 2024 asti.

Avustushakemuksia tuli runsaasti sen jälkeen, kun haku avattiin vuoden 2023 huhtikuussa, mutta hakemusten määrä tippui nopeasti alun ruuhkan jälkeen. Vuonna 2024 avustushakemuksia tuli enää muutamia ja avustusta myönnettiin noin 40 000 euroa vuonna 2024.

Yhteensä asuinyhteisöjen sähköavustusta myönnettiin yhteensä noin 2,9 miljoonaa euroa reilulla 1 370 päätöksellä. Lisäksi hylkääviä päätöksiä tehtiin vajaa 200 kappaletta.

Korjausavustusten maksatusten jakauma

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

Taulukko 12. Korjaus- ja energia-avustusten maksatusten kohdentuminen käyttötarkoituksen mukaan vuosina 2021–2024, euroa

	2021	2022	2023	2024
Uusien hissien rakentaminen	6 633 303	6 190 932	9 734 464	9 383 669
Hissien korjaus ja muu liikuntaesteiden poistaminen	8 034 170	7 690 230	10 310 255	11 344 410
Kuntotutkimus (hlö ja taloyhtiöt)	1 242 654	1 638 880	1 540 977	848 536
Ikääntyneiden ja vammaisten asunt. korj.	3 479 459	2 656 496	2 098 519	1 237 058
Energia-avustukset (taloyhtiöt)	16 146 987	30 334 947	55 368 977	55 659 835
Energia-avustukset pientaloille (hlö)	3 279 686	2 585 735	4 450 220	1 020 558
Energia-avustukset Ara-yhteisöille	1 092 134	2 349 596	4 021 057	6 631 376
Kaukolämpölaitteistojen uusiminen (hlö ja taloyhtiöt)	-	-	4 497 000	4 259 500
Asuntoyhteisöjen sähköavustus	-	-	2 930 530	38 848
Korjausavustukset yhteensä	39 908 393	53 446 816	94 951 999	90 423 790

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 ararakentamisessa 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 neljään eri hankekokonaisuuteen. Useita eri hankkeita sisältäneitä hankekokonaisuuksia olivat:

1. Kestävä ara-rakennus
2. Erityisryhmien asuminen
3. Kuntien asumisen suunnittelu ja ennakointi
4. Tietopalvelut, digitalisaatio ja viestintä

Taulukko 13. Kehittämisrahan käyttö vuonna 2024

Kestävä ara-rakennus	181 000 €	26 %
Erityisryhmien asuminen	203 180 €	29 %
Kuntien asumisen suunnittelu ja ennakointi	52 572 €	8 %
Tietopalvelut, digitalisaatio ja viestintä	263 248 €	37 %
YHTEENSÄ	700 000 €	100 %

Syksyllä 2023 toteutettiin toista kertaa ara-yhteisöille, kunnille ja tutkimuslaitoksille suunnattu kehittämisraahaku, josta valittiin rahoitettavaksi vuoden 2024 käyttösuunnitelmaan seitsemän hanketta (yht. 349 000 €). Kehittämisraahauksessa valittujen seitsemän hankkeen lisäksi hankintapäätöksiä tehtiin kahdeksaan Ara-lähtöiseen hankkeeseen. Hakemuksia saatiin kaikkiaan 24 kpl, ja niissä haettiin rahoitusta yhteensä 1,5 miljoonan euron edestä.

Eniten rahoitusta sidottiin tietopalveluihin, digitalisaatioon ja viestintään liittyvään kehittämiseen. Tämän hankekokonaisuuden osalta suurin osuus kohdistettiin ympäristöministeriön tilaamaan selvityksen Aso-järjestelmän riskeistä. Toiseksi eniten rahoitusta sidottiin Kestävä ara-rakennus -kokonaisuuteen, jossa oli tällä kertaa kolme sidosryhmien ehdottamaa hanketta.

Kehittämishankkeista viestittiin enimmäkseen Aran uutiskirjeessä sekä X-tilillä. 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

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL)

Suurin osa vuotta 2024 käytiin neuvotteluja uusista vuosien 2024–2027 maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksista. Uusien sopimusten neuvottelutulokset saatiin lopulta alkusyksystä 2024. Uudet sopimukset allekirjoitettiin 13.12.2024.

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.

MAL-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.

MAL-sopimukset ovat 12-vuotisia, mutta konkreettisista toimenpiteistä sovitaan vain ensimmäiseksi neljäksi vuodeksi. Kaupunkiseutujen asuntotuotantotavoitteet vuosille 2024–2027 säilytettiin edellisten MAL-sopimusten tasolla. Esimerkiksi Helsingin seudun sopimuksen tavoitteena on, että seudulle valmistuu kes-

kimäärin 16 500 uutta asuntoa vuodessa. Nykytilanteessa kunnat arvioivat kuitenkin, että seudulle valmistuu keskimäärin vain 10 000 asuntoa vuodessa vuosina 2024–2027.

Valtion tukema asuntotuotanto kohdennetaan kestävästi liikkumisen vyöhykkeille, mutta muutoin uudet sopimukset eivät hallitusohjelman mukaisesti sisällä mitään tavoitteita valtion tukemalle tuotannolle.

Edellisellä kaudella vuosien 2020–2023 MAL-sopimusten tueksi Aralla oli neljäksi vuodeksi yhteensä 245 miljoonaa euroa infra- ja käynnistysavustusvaltuuksia. Uusiin sopimuksiin ei sisälly lainkaan avustuksia asuntorakentamisen tukeen.

Ara on edistänyt tukitoiminnassaan MAL-sopimusten asuntotavoitteiden toteutumista. Vuoden 2024 alkavasta ara-uustuotannosta suuntautui 84 % seitsemälle MAL-seudulle, joilla asuu 55 % suomalaisista. Lähes puolet (47 %) vuoden 2024 alkavasta ara-uustuotannosta alkoi Helsingin seudulla, jossa asuntomarkkinat ovat kireimmät.

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen

Vuoden 2023 alusta astui voimaan Laki asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027. Lakiin perustuen kunnat saivat hakea Aralta avustusta asumisneuvonnan käynnistämiseen, kehittämiseen ja laajentamiseen. Tavoitteena oli ulottaa asumisneuvontapalvelu kaikkien kuntalaisten saataville asumismuodosta riippumatta, eli myös yksityisissä vuokra-asunnoissa ja omistusasunnoissa asuville. Tavoitteena oli vuokravelkojen, asumisen häiriöiden ja häätöjen vähentäminen sekä asumisen jatkumisen turvaaminen.

Vuonna 2024 Aralla oli n. 2,5 miljoonaa euroa myönnettäväksi asumisneuvontavastuksiin. Avustusta myönnettiin 39 kunnan alueelle toteutettavaan asumisneuvontaan. Avustuksella palkattiin 89 asumisneuvojaa.

Avustuksen myöntämisen lisäksi Ara toimi asumisneuvonnan valtakunnallisena kehittäjänä. Ara järjesti 4 kaikille avointa asumisneuvontakoulutusta Team-yhteydellä, neljä verkostotapaamista asumisneuvojille, sekä suuren suosion saavuttaneen Vuokravelkapäivä-seminaarin, joka kokosi yhteen eri alojen ammattilaisia häätöjen ja vuokravelkojen ehkäisemisen ympärille. Lisäksi Ara koulutti uusia asumisneuvoja avustusta saaviin kuntiin, ja jakoi materiaaleja asumisneuvontaan liittyen. Loppuvuodesta Terveystieteiden ja Hyvinvoinnin laitos THL toteutti Aran tilauksesta mallinnuksen valtionavustuksen piirissä olevasta asumisneuvontatyöstä.

Yhteistyö Valtiokonttorin ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa

Aran ja Valtiokonttorin riskienhallinnan yhteistyöryhmä jatkoi toimintaansa. Lisäksi Aran ja Valtiokonttorin edustajien tapaamisia pidettiin säännöllisesti ajankohtaisiin 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. Tiedonsiirtoa ja yhteistyötä riskienhallintaan liittyen on edistetty Valtiontalouden tarkastusviraston tarkastuksen suositusten mukaisesti. Yhteistyötä SYKE:n kanssa jatkettiin kehittämissankkeissa, joissa SYKE on toteuttajana.

1.2.2.2 Ohjaus, valvonta ja riskienhallinta

Tavoitteena oli ohjata ja valvoa yleishyödyllisiä yhteisöjä ennaltaehkäisten ongelmia ja riskejä. 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. Taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen ongelmien ratkaisemista kestäväällä tavalla on edistetty yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa. Lisäksi tavoitteena oli vastata asumisoikeusasuntoihin liittyvistä valvonta- ja ohjaustehtävistä sekä järjestysnumerorekisterin kehittämisestä ja ylläpidosta. Asukasdemokratian valvontatehtävät käynnistettiin.

Ara-asuntoja omistavien yhteisöjen ohjaus ja valvonta

Palvelualueen asiantuntijat pitivät puheenvuoroja yhteensä 17 koulutuksessa tai seminaarissa. Vuoden aikana toteutettiin yhteensä 49 ohjaustapaamista tai valvontakäyntiä Ara-asuntoja omistaviin yhteisöihin ja kuntiin. Hallintokante-luja käsiteltiin 13 kappaletta. Ohjaukseen ja valvontaan liittyvistä toimenpi-teistä ja havainnoista on raportoitu tarkemmin ympäristöministeriölle erillisellä vuosiraportilla.

Yleishyödyllisten yhteisöjen vuositietojen perusteella tarkastettiin muun muassa yhteisöjen tuoton tuloutusta sekä arvioitiin yhteisöjen lainansaantikelpoi-suutta, jos yhteisö haki uusia valtion tukemia lainoja tai avustuksia. Yleis-hyödyllisten yhteisöjen tarkastukset kohdennettiin Aran valvontasuunnitelman mukaisesti.

Ara jatkoi vuonna 2024 uuden asumisoikeuslain toimeenpanoa. Valtakunnalli-nen järjestysnumerorekisteri otettiin käyttöön 1.9.2023. Järjestysnumeroita haettiin Aran rekisterin kautta vuoden 2024 aikana yhteensä 27 337. Uusia asumisoikeussopimuksia kirjattiin vuonna 2024 järjestysnumerorekisteriin yh-teensä 6 125 kappaletta. Näiden lisäksi muita asumisoikeussopimuksia, jotka liittyivät vaihtoihin ja luovutuksiin oli tehty 3 118 kappaletta.

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (1169/2022) tuli voimaan 1.1.2024. Aralle siirtyi yhteishallinnon yleisen ohjaustehtävän lisäksi myös yhteishallin-non valvontatehtävä. Ara ohjasi uuden lain noudattamista esimerkiksi vastaa-

malla runsaasti lisääntyneisiin yhteydenottoihin ja käsittelemällä asukasdemokratiaa monien yhteisöjen kanssa ohjaustapaamisissa. Asukasdemokratiasta järjestettiin kaksi Aran kaikille avointa koulutusta. Yhteishallintolakia koskevia hallintokanteluita käsiteltiin vuoden aikana viisi kappaletta. Yhteishallintolain valvontaa tehtiin myös osana Aran suorittamia tarkastuksia yhteisöihin.

Syksyllä 2023 aloitettua hyvinvointialueiden ohjausta jatkettiin keväällä 2024 kutsumalla loput 11 hyvinvointialuetta ohjaustapaamisiin. Ohjaustapaamisissa hyvinvointialueita koulutettiin asukasvalinnoista ja asukasvalinnan valvonnasta. Lisäksi käsiteltiin vuokranmääritystä.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistäminen ja riskienhallinta

Asunto- ja lainakannan riskienhallinnassa Ara teki yhteistyötä Valtiokonttorin kanssa. Aran ja Valtiokonttorin riskiraportti julkaistiin kaksi kertaa.

Asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämisen ja riskienhallinnan näkökulmasta Ara vapautti rajoituksista vuoden 2024 aikana yhteensä 2 134 asuntoa (2 287 asuntoa vuonna 2023). Purkulupia myönnettiin 542 asunnolle (765 asunnolle vuonna 2023). Purkuavustuksia myönnettiin yhteensä noin 2,8 miljoonaa euroa (3 miljoonaa euroa vuonna 2023), joten 5 miljoonan euron määrärahasta käytettiin noin 56 prosenttia. Luovutuksensaajan nimeäminen ja enimmäishinnan määrittäminen tehtiin 282 asunnolle (630 asunnolle vuonna 2023). Käyttötarkoituksen muutoksia muuhun kuin asuinkäyttöön tehtiin 32 päätöstä (32 vuonna 2023).

Energiatodistuksiin liittyvä valvonta ja kehittäminen

Vuoden 2025 alussa energiatodistusrekisterissä oli yli 290 000 voimassa olevaa todistusta. Vuoden 2024 aikana rekisteriin tallennettiin 52 483 energiatodistusta. Vuotta aiemmin todistuksia laadittiin rekisteriin 58 798.

Ara valvoo energiatodistusten käyttöä ja niiden oikeellisuutta. Energiatodistusten käytönvalvontaa tehtiin 298 kohteeseen. Käytönvalvontaan liittyen annettiin kehoituksia ja varoituksia. Jos siitä huolimatta velvoitetta laatia todistus ei noudateta, niin Ara voi asettaa uhkasakon toimenpiteen tehostamiseksi. Uhkasakkoja käytönvalvontaan liittyen asetettiin 2 kappaletta (vuosi 2023 yht. 9 kpl). Energiatodistusten oikeellisuuteen liittyviä tarkastuksia tai kevyempiä katselmointoja tehtiin yhteensä 378 todistuksen osalta.

Energiatodistusrekisterin aineistopalvelu avattiin helmikuussa 2023. Aineistopalvelun tekninen rajapinta mahdollistaa tiedonsiirron rekisteristä suoraan asiakkaan tietojärjestelmään. Lisäksi energiatodistusrekisterin rajapintapalvelu avattiin helmikuussa 2024. Rajapintapalvelun kautta on mahdollista jakaa yksittäisten energiatodistusten tietoja Suomi.fi-palveluväylää hyödyntäen.

Ara osallistui valmisteilla olleen rakennusten energiatehokkuusdirektiivin valmistelun seurantaan ja kommentoi ympäristöministeriölle direktiiviluonnoksia ja

niiden soveltamista. Toimenpanon valmistelu energiatodistusrekisterin muutosten osalta on aloitettu. Laatijoita on ohjeistettu ja tehty sidosryhmäyhteistyötä niin todistusten laadintaan kuin todistusten käytön edistämiseen liittyen.

Energiatodistuksista on julkaistu vuosiraportti, joka sisältää laajemmin tilastotietoja laadituista energiatodistuksista ja rakennusten energiatehokkuudesta.

1.3 Toiminnallinen tehokkuus

1.3.1 Toiminnan tuottavuus

Toimintojen osalta on laskettu niihin kohdentuneet henkilötyövuodet Kieku-järjestelmän työaikakohdennusten perusteella. Rahoitustoimintojen henkilötyövuosimäärän laskuun vuonna 2024 vaikuttivat avustuslajit, joiden myöntäminen loppui 2023.

Henkilöstömäärän sopeuttaminen näkyy kaikissa toiminnoissa laskevasti.

Taulukko 14. Toimintojen henkilötyövuodet

	2022	2023	2024
Rahoitustoiminnot	38	52	28,5
Ohjaus ja valvonta	14	17	15
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta*)	8	8	7
Tietopalvelut	13	13	12
Hallinto	4	5	6
Yhteensä	77	95	68,5

**=kehittämisraha-hankkeiden osuus tästä 1 htv vuonna 2024*

1.3.2 Toiminnan taloudellisuus

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

Viraston toiminnan kokonaiskustannukset olivat 6 267 373 euroa. Kustannuslaskenta perustui valtion yhteisessä Kieku-järjestelmässä tehtyyn työajan seurantaan, jonka perusteella kustannukset kohdennettiin toiminnoille.

Taulukko 15. Toimintojen kokonaiskustannukset

1.000 euroa			
	2022	2023	2024
Rahoitustoiminnot	3 080	4 504	2 479
Ohjaus ja valvonta	1 139	1 570	1 323
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta	829	931	786
Tietopalvelut	1 097	1 235	1 098
Hallinto	356	486	582
Yhteensä	6 501	8 726	6 267

Virastossa oli menossa palvelujen digitalisointiprojekteja, 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 digitalisointiin käytettyä työaikaa.

Lainoitustoiminnan kokonaiskustannukset laskivat 3,7 % ja keskimääräinen korkotukilainapäätöksen kustannus laski viime vuodesta ja oli 5 182 euroa.

Avustuspäätöksen hinta, 287 euroa, laski lähes neljänneksen edellisvuodesta. Luku pitää sisällään useita avustuspäätöslajeja sekä niihin liittyvään tietojärjestelmään, ohjeistukseen ja muuhun toiminnan kehittämiseen liittyviä henkilöku-luja. Erityisesti korjausavustusten hakijakunnassa on paljon neuvontaa ja ohjeistusta tarvitsevia ikääntyneitä ja vammaisia henkilöitä. Myös hakemukset tulevat heiltä usein paperisena, mikä nostaa päätöksentekoon tarvittavaa työai-kaa.

Taulukko 16. Lainoitus- ja avustustoiminnan taloudellisuuden tunnuslukujen kehitys

	2022	2023	2024	Muutos
Viraston kokonaiskustannukset, euroa	6 501 628	8 726 906	6 267 373	-28,2 %
Lainoitustoiminnan kustannukset*, euroa	1 399 792	1 593 565	1 533 837	-3,7 %
Laina- ja korkotukipäätöksen kustannus - euroa/hanke	8 432	5 208	5 182	-0,5 %
Avustustoiminnan kustannukset*	1 865 897	3 191 571	1 221 387	-61,7 %
Avustuspäätöksen käsittelykustannus (sis. maks.)				
-euroa/avustuspäätös	479	380	287	-24,4 %

*=sisältää tukitoimintojen / hallinnon kustannus-
osuuden

1.3.3 Maksullisen toiminnan tulos ja kannattavuus

Energiatodistusrekisteröinneistä on laskutettu laatijoita 1.5.2015 lähtien. Rekisteröintimaksuista kertyi vuonna 2024 tuottoja 479 625,60 euroa. Energiatodistusrekisterin aineistopalvelumaksuja kertyi 12 822,57 euroa. Kustannukset olivat 393 420,41 euroa.

Virastossa alkoi 1.9.2023 maksullinen toiminta, asumisoikeusasuntojen hakuun tarvittavien järjestysnumeroiden jakaminen. Toiminnasta saatiin tuottoja 251 436 euroa. Kustannukset olivat 302 194,81 euroa.

Maksullisen toiminnan kustannukset koostuvat suoraan toiminnalle kohdistetuista kustannuksista ja henkilötöystä, sekä tukitoimintojen ja palkallisten poisolojen vyörytyistä kustannuksista.

1.4 Tuotokset ja laadunhallinta

1.4.1 Suoritteiden määrät ja aikaansaadut julkishyödykkeet

Viraston tekemien päätösten määrä pieneni 80 prosenttia edellisvuodesta. Päätösmäärään vaikutti muun muassa energiatehokkuus-, kaukolämpölaitteistojen uusimisen ja asuntoyhteisöjen sähköavustusten myöntämisen loppuminen. Siten myös virastossa tehtyjen maksatussuoritteiden määrä laski, koska suurin osa myönnetyistä avustuksista maksettiin vuonna 2023.

Taulukko 17. Yhteenveto keskeisistä suoritteista

	2022	2023	2024	Muutos
Aran tekemiä tuki- ja muita päätöksiä yhteensä (kpl)	5032	12192	2409	-9783
Korkotukilainaksi hyväksyminen	166	306	296	-10
Erityisryhmien investointiavustuspäätökset	38	60	47	-13
Takauslainapäätökset	0	0	2	2
Käynnistysavustuspäätökset	14	65	0	-65
Kunnallistekniikan avustukset	22	23	0	-23
Avustukset hissien rakentamiseen **)	57	41	29	-12
Avustukset liikuntaesteiden poistoon	371	443	269	-174
Avustus asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen	730	1686	626	-1060
Avustukset työpaikkakiinteistöjen sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen	173	424	144	-280
Avustukset ikääntyneiden ja vammaisten asuntojen korjauksiin **)	611	531	358	-173
Energia-avustus henkilöasiakkaille	728	1443	0	-1443
Energia-avustus taloyhtiöille	878	1285	0	-1285
Energia-avustus Ara-yhteisöille	26	75	0	-75
Kaukolämpölaitteistojen uusiminen		2875	0	-2875

Avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun (hlö ja taloyhtiöt)	751	1004	282	-722
Asuntoyhteisöjen sähköavustus		1522	23	-1499
Avustus kunnille öljylämmityksestä luopumiseen	48	35	39	4
Avustus seurakunnille ja yhdistyksille öljylämmityksestä luopumiseen	11	13	0	-13
Avustus vuokra-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille soveltuviksi	8	11	0	-11
Purkuavustukset	58	31	38	7
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	19	0	0	0
Avustukset vuokra-asukkaiden talousneuvontaan	2	0	0	0
Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset	20	23	15	-8
Lähiöavustus	32	0	0	0
Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen	12	31	38	7
Tonttihinnojen ennakkopäätökset	60	80	62	-18
Energiatodistusten käytönvalvonnan uhkasakot	2	9	2	-7
Yleishyödylliseksi nimeäminen/peruuttamiset	23	3	6	3
Luovutuksensaajan nimeämiset	71	44	19	-25
Omaksilunastamiseen liittyvät päätökset	1	2	2	0
Rajoituksista vapauttamiset	100	127	112	-15
Valvonta ja ohjauskäynnit	44	47	49	2
Valvonta- ja ohjauskäynnit (kunnat, kuntien vuokrataloyhtiöt ja yh-yhteisöt)	40	44	48	4
Vanhan asuntokannan riskienhallintaan ja kehittämiseen liittyvät ohjauskäynnit	4	3	1	-2
Korjausavustuksiin tehdyt valtionavustustarkastukset	5	10	1	-9
Maksatukset yhteensä	3896	8405	4253	-4152
Aran myöntämät avustukset, maksatuksia kpl	3896	8405	4253	-4152
Tilasto- ja asuntomarkkinaselvitykset	5	5	6	1

**) Lisäksi on annettu suuri määrä aloituslupia, jotka eivät näy taulukon luvuissa

Taulukko 18. Suoritteisiin liittyvät euromäärät (milj. euroa)

	milj. euroa	2022	2023	2024	Muutos
Korkotukilainat		1 060,7	1 792,4	1 757,2	-35,2
Lyhyt korkotuki		133,4	142	254	112
Takauslainat		0,3	0,16	32,3	32,14
Korjausavustukset (sis. latausinfra)		35,1	50,8	16,9	-33,9
Asuntoyhteisöjen sähköenergiakustannusten avustus			2,9	0,04	-2,86
Energiatehokkuusavustukset		69,7	98,7	0	-98,7
Erityisryhmien investointiavustukset		89,9	120	63	-57
Uustuotannon käynnistysavustukset		10,2	30,7	0	-30,7
Avustus vuokra-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille soveltuviksi		1,7	2,4	0	-2,4

Avustus kunnille öljylämmityksestä luopumiseen	6,6	4,4	3,2	-1,2
Avustus yhdistyksille ja seurakunnille öljylämmityksestä luopumiseen	0,6	0,7	0	-0,7
Avustukset kunnallistekniikkaan	25	20,9	0	-20,9
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,8	0	0	0
Korvaukset asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen	0,5	3,5	2,5	-1
Avustukset vuokra-asukkaiden talousneuvontaan	0,04	0	0	0
Lähiöavustukset	8	0	0	0
Purkuavustukset	6,1	2,9	2,8	-0,1
Kehittämisraha*	0,7	0,7	0,7	0

*=Kehittämisrahalla tehdyt hankintapäätökset

Taulukko 19. Korkotukilaina- ja avustushankkeisiin liittyvät päätökset

	2022	2023	2024
Osapäätökset yhteensä	166	306	296
Norm. vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	106	237	225
Lyhyt korkotuki	17	10	22
Erityisryhmien vuokra-asunnot	43	59	47
Takauslainat			2
Laina- ja avustuspäätökset yhteensä	218	378	324
Vuokra-asunnot, osaomistusas., asumisoikeusas.	120	183	223
Lyhyt korkotuki	13	12	19
Erityisryhmien asuntojen lainapäätökset	33	58	33
Investointiavustuspäätökset	38	60	47
Uustuotannon käynnistysavustuspäätökset	14	65	
Takauslainapäätökset			2
Hanke käsittelyyn liittyvät päätökset yht.	384	684	620

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 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.

Yhteensä virastossa tehtiin erilaisia tuen myöntämiseen liittyviä tai muita päätöksiä 2 409 kappaletta. Määrä laski 9 783 päätöksellä edelliseen vuoteen verrattuna.

1.5 Henkisten voimavarojen hallinta ja kehittäminen

Viraston strategiassa vuosille 2020-2023 henkilöstöön liittyvänä strategisena henkilöstövoimavarajohtamisen tavoitteena oli, että Arassa on osaava ja elinvoimainen työyhteisö sekä hyvinvoiva henkilöstö. Strategisena painopisteenä on henkilöstökokemuksen kehittäminen johtamalla työn muutosta ja vahvistamalla työyhteisöä, jotta se on hyvinvoiva, osaava, palveleva ja elinvoimainen. Näitä painopisteitä jatkettiin vuonna 2024.

Henkilöstön määrä ja rakenne sekä henkilöstökulut

Virastossa oli vuoden 2024 lopussa palkattuna 57 henkilöä (2023 100). Virassa olevista henkilöistä vakinaisia oli 51 (2023 64) ja määräaikaisia 6 (2023 36) henkilöä. Henkilötyövuosien määrä kokonaisuudessaan oli 68,5 (2023 95) henkilötyövuotta. Henkilöstön koulutustasoindeksi nousi hieman. Asteikolla 1-8 mitattuna koulutustasoindeksi oli 6,6 (2023 6,5). Säännöllisenä työaikana tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosityöajasta laski ja oli 79,9 % (2023 82).

Vuonna 2024 Arasta siirtyi eläkkeelle kaksi henkilöä (2023 2). Vuonna 2024 päättyi 43 palvelussuhdetta (2023 29). Arassa aloitti vuonna 2024 yhteensä 0 uutta henkilöä (2023 23). Virastossa ei ollut vuonna 2024 siviilipalvelusta suorittavia henkilöitä. Henkilöstön keski-ikä nousi vuonna 2024 51,5 vuoteen (2023 47,2). Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 73,7 % (2023 61 %).

Taulukko 20. Henkilöstömäärä, henkilöstörakenne ja henkilöstökulut 2022-2024

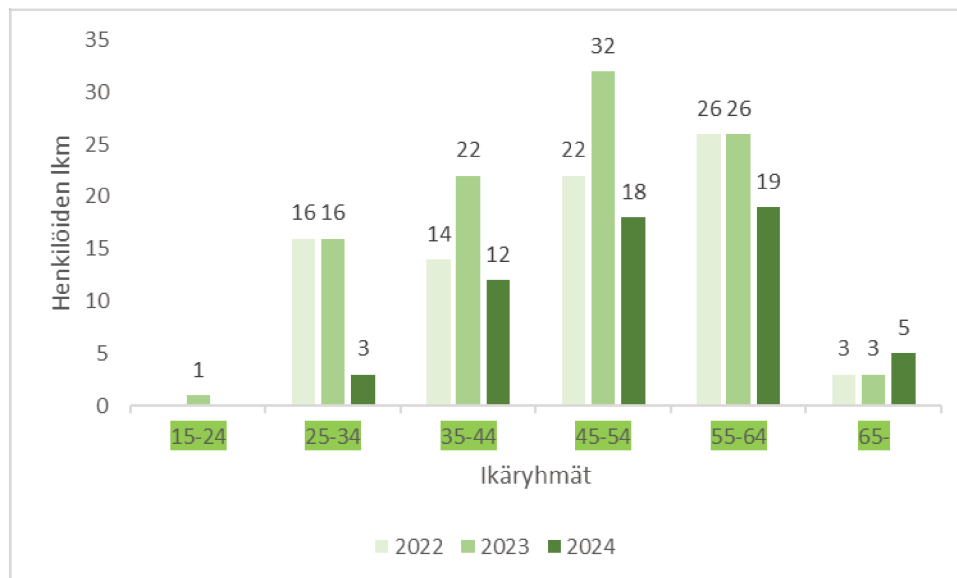
	2022	2023	2024	Muutos %
1. Henkilöstöresurssit				
henkilöstömäärä	81	100	57	-43,0
henkilöstömäärä, naiset	55	66	39	-40,9
henkilöstömäärä, miehet	26	34	18	-47,1
henkilötyövuodet	76,8	95,0	68,5	-27,9
keski-ikä	48,1	47,4	51,5	8,6
keski-ikä, naiset	46,8	46,8	50,3	7,6
keski-ikä, miehet	50,8	48,8	54,1	11,0
henkilöstömäärät ikäluokittain				
15-24	0	1	0	-100,0
25-34	16	16	3	-81,3
35-44	14	22	12	-45,5

45-54	22	32	18	-43,8
55-64	26	26	19	-26,9
65-	3	3	5	66,7
koulutustasoindeksi	6,5	6,5	6,6	2,3
koulutustasoindeksi, naiset	6,4	6,4	6,5	1,6
koulutustasoindeksi, miehet	6,7	6,7	6,9	4,0
vakinaiset	47	64	51	-20,3
vakinaiset naiset	29	43	35	-18,6
vakinaiset miehet	18	21	16	-23,8
määräaikaiset (sis.työllistetyt)	34	36	6	-83,3
määräaikaiset naiset	26	23	4	-82,6
määräaikaiset miehet	8	13	2	-84,6
kokoaikaiset	80	98	56	-42,9
kokoaikaiset naiset	54	64	38	-40,6
kokoaikaiset miehet	26	34	18	-47,1
osa-aikaiset	1	2	1	-50,0
osa-aikaiset naiset	1	2	1	-50,0
osa-aikaiset miehet	0	0	0	0,0
säännöllisenä työaikana tehdyn työajan osuus säännöllisestä vuosi-työajasta, %	78,8	82,0	79,9	-2,6
palkkasumma, €/vuosi	4 336 315,2	5 470 233,1	4 684 347,9	-14,4
henkilösivukulut, €/vuosi	787 902,6	991 997,8	817 591,9	-17,6
kokonaistyövoimakustannukset, €/vuosi	5 227 028,8	6 634 421,8	5 501 939,8	-17,1
tehdyn työajan palkat,% osuus palkkasummasta	76,2	78,5	75,6	-3,7
välilliset työvoimakustannukset, €/vuosi	1 920 702,0	2 340 862,5	1 960 114,3	-16,3
ja niiden % osuus tehdyn työajan palkoista	58,1	54,5	55,3	1,5
Henkilötyövuoden hinta	68 052,3	69 867,8	80 368,4	15,0
2. Työhyvinvointi				
lähtövaihtuvuus %	2,7	16,0	43,0	168,0
tulovaihtuvuus %	2,7	8,6	8,0	-7,4

työkyvyttömyyseläkkeelle siirtyminen, % henkilöstöstä				
sairauspoissaolot, työpäivää/htv	5,6	4,0	4,8	21,4
Sairautapauksien lkm	138,0	142,0	98,0	-31,0
3. Henkilöstöinvestoinnit				
työtyytyväisyyden edistäminen, €/htv	448,4	868,5	712,1	-18,0
työkunnan edistäminen, €/htv	247,9	311,6	247,9	-20,0
koulutus ja kehittäminen, työpäivää/htv	1,4	0,9	1,5	66,8
koulutus ja kehittäminen, €/htv	576,9	622,5	476,4	-23,5
työterveyshuolto, €/htv	527,5	351,7	1 180,0	236,0
henkilöstöinvestoinnit yhteensä, €/htv	1 800,7	2 154,3	2 616,4	21,5

Henkilöstön keski-ikä nousi vuonna 2024 51,5 vuoteen (2023 47,2). Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 73,7 % (2023 61 %). Aran henkilöstön ikäjakama on esitetty kuviossa 22 vuosilta 2022-2024 kunkin vuoden viimeisen päivän (31.12.) tilanteen perusteella.

Kuvio 21. Henkilöstön ikäjakama 2022-2024.



Työtyytyväisyys ja -hyvinvointi

Aran henkilöstöön liittyvänä strategisena painopisteenä on vahvistaa työyhteisöä, jotta se on hyvinvoiva, osaava, palveleva ja elinvoimainen. Ara edistää henkilöstönsä työhyvinvointia. Arassa ei toteutettu vuonna 2024 työtyytyväi-

syyskyselyä, koska koko valtionhallinnossa on meneillään valtion henkilöstötutkimuksen sisällön uudistaminen. Uuden tutkimuksen tavoitteena on päivittää tutkimuksen sisältö vastaamaan tämän päivän työelämän tarpeita sekä parantaa sen hyödynnettävyyttä työelämän kehittämisen ja johtamisen työkaluna. Vuoden 2024 työtyytyväisyyden vertailulukua ei ole saatavilla.

Sairauspäivät henkilötyövuotta kohden nousivat edellisen vuoden 4:sta 4,8 työpäivään. Aralaiset työskentelivät koko kertomusvuoden ajan laajasti paikkariippumattomasti. Työterveyshuollon toiminta sisältää ennaltaehkäisevän toiminnan lisäksi yleislääkäritasoisena sairaanhoidon. Perussairauksien hoitaminen tapahtuu perusterveydenhuollossa.

Henkilöstön osaamisen kehittäminen

Ara on mukana valtion henkilöstöstrategian toimeenpanossa - Työtä Suomen parhaaksi - valtion henkilöstöstrategia 2030. Tavoitteenamme on, että olemme ihmisen kokoinen, innostava, houkutteleva työpaikka ja uudistumme ajassa. Helmikuussa 2024 julkaistu valtion henkilöstöstrategia on suunniteltu vahvistamaan ja yhtenäistämään valtion organisaatioiden toimintakulttuuria, parantamaan johtamista, tuottavuutta sekä uudistamaan henkilöstöpolitiikkaa. Osavalla ja sitoutuneella henkilöstöllämme on ratkaiseva rooli tässä tehtävässä. Aran on pitänyt kyetä hoitamaan tehtävät nykyistä niukemmilla resursseilla, huolehtien samalla henkilöstön työhyvinvoinnista ja houkuttelevuudesta työnantajana. Henkilöstöstrategian tavoitteet ja niiden toimeenpano on sisällytetty myös ylimmän johdon johtamissopimuksiin ja tulosohjausprosessiin.

Henkilöstöstrategia luotiin yhdessä ja se tehdään myös todeksi yhdessä. Jokainen valtion työntekijä toteuttaa strategian tavoitteita ja toimenpiteitä omassa roolissaan ja työssään asiantuntijana, esihenkilönä ja johtajana. Ara on ollut aktiivisesti mukana valtion yhteisen henkilöstöstrategian toimeenpanossa sekä käynyt vuoropuhelua sen toteuttamisesta ja tavoitteista myös ympäristöministeriön kanssa.

Valtionhallinnon vertaismentorointiverkosto järjesti mentorointiohjelman syksyllä 2024 alkaen asiantuntijoille ja esihenkilöille. Vertaismentorointiohjelma on osa valtion henkilöstöstrategian toimeenpanoa. Aralaisilla on ollut mahdollisuus osallistua valtion yhteiseen vertaismentorointiin. Tavoitteena oli mahdollistaa luottamuksellisia keskusteluja ja vertaisoppimista sekä osaamisen vaihtamista. Vertaismentorointi tukee myös sosiaalisen pääoman vahvistamista sekä organisaatorajat ylittävän yhteistyön lisäämistä. Aralaisia osallistui vertaismentorointiin vuonna 2024 8 henkilöä.

Henkilöstökokemuksen kehittäminen

Vuonna 2024 henkilöstökokemuksen kehittämisen erityisenä painopisteenä oli henkilöstön osallistaminen kehittämiseen ja muutosjohtaminen.

Arassa pidettiin vuonna 2024 kahdet yhteistoimintaneuvottelut. Ensimmäisten

yhteistoimintaneuvotteluiden perusteena olivat tuotannollis-taloudelliset perusteet. Yhteistoimintaneuvottelut alkoivat keväällä 23.4. ja ne päättyivät 4.6.2024. Neuvottelujen päätyttyä ja sen seurauksena Ara työnantajana irtisanoi 16 henkilön virkasuhteen. Irtisanottuja tuettiin muutosturvakeinoin ja henkilöstölle tarjottiin laajasti muutostuen muotoja, joiden tavoitteena oli toimenpiteestä työntekijöille aiheutuvien kielteisten seurausten lieventäminen.

Toisten yhteistoimintaneuvotteluiden perusteena oli talouspoliittisen ministeri-valiokunta linjaus 24.6.2024, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran tehtävät siirretään ympäristöministeriöön ja Aran tehtävien toteuttaminen erillisenä virastona lakkautetaan 28.2.2025. Aran lakisääteiset tehtävät ja henkilöstö siirretään osaksi ympäristöministeriötä. Yt-neuvottelut päättyivät 19.12.2024 ja neuvotteluiden päätösten toimeenpanoa jatketaan vuonna 2025.

Yhteistoimintaneuvotteluilla oli laajat vaikutukset Aran henkilöstöön. Arassa muutosta tuettiin vahvalla henkilöstöjohtamisella, esihenkilötyöllä sekä osaamisen kehittämisellä että henkilöstösuunnittelulla. Henkilöstölle järjestettiin muutosjohtamisen valmennuksia ja tukea. Työterveyshuollon kanssa yhteistyössä järjestettiin yksiköittäin muutosvalmennukset. Valmennusten tavoitteena oli auttaa osallistujia tunnistamaan ja käsittelemään muutostilanteiden aiheuttamia kokemuksia ja tunteita sekä luoda hallinnan tunnetta uudessa tilanteessa ja lisätä ja aktivoida keinoja omasta hyvinvoinnista huolehtimiseen ja muutosten kanssa selviämiseen.

Lisäksi toisten yhteistoimintaneuvotteluiden yhteydessä järjestettiin valmentajan johdolla ryhmäcoachingia. Ryhmäcoachingit olivat vapaaehtoisia työhyvinvointia tukevia valmennuksia, joiden tavoitteena on antaa toiveikkuutta ja toimintakykyä muutoksessa.

Arassa toimi vuoden 2024 ajan vapaaehtoisuuteen perustuva viraston huvitoimikunta, jonka painopiste oli työhyvinvoinnin tukeminen. Huvitoiminta järjesti v. 2024 työhyvinvointipäivän. Lisäksi aralaisia oli mukana kehittämässä Lahden virastotalon monitilaympäristössä työskentelyä ja useiden virastojen yhteiskäyttötilojen yhteisöllisyyttä.

Arassa on käytössä valmentava työote. Esihenkilöt käyvät johdettaviensa kanssa keskusteluja tukeakseen työtehtävissä suoriutumista ja työssä jaksamista. Esihenkilöiden muutosjohtamisen osaamista kehitettiin ja he saivat valmennusta muutoskeskusteluiden pitämiseen.

1.6 Tilinpäätöslaskelmat ja liitetiedot sekä laskelmien analyysi

1.6.1 Rahoituksen rakenne

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminta rahoitettiin pääosin toimintamenomäärärahoilla. Toimintamenomääräraha (35.20.01) oli kertomusvuoden talousarviossa 6 216 000 euroa. Vuodelta 2023 toimintamenomäärärahoja siirtyi kertomusvuonna käytettäväksi 1 182 312,59 euroa, joten yhteensä kertomusvuonna käytettävissä oli 7 398 312,59 euroa. Maksullisen ja muina toiminnan tuottoina kertyi 778 130,25 euroa. Maksullisen toiminnan tuotot syntyivät energiatodistusrekisteröintien laskutuksesta ja asumisoikeusasuntojen hakuun tarvittavien järjestysnumeroiden jakamisesta, joista tulot pääosin koostuvat. Virasto oli niiden suhteen nettobudjetoitu.

1.6.2 Talousarvion toteutuminen

Talousarviotulot olivat 8 357 479,33 euroa. Vuonna 2024 talousarviotulot olivat pääosin siirtomäärärahaan 2022 kohdistuvia peruutuksia.

Talousarviomenot koostuvat viraston toimintamenoista, arvonlisäveromenoista sekä momenttien 35.20.31 ja 35.20.55 myönnytyistä avustuksista. Toimintamenojen käyttö muodostui vuoden 2024 talousarvion määrärahasta sekä vuodelta 2023 siirtyneestä toimintamenomäärärahasta. Virastolle oli myönnetty kirjausoikeus Valtiovarainministeriön momentille 28.60.02 Erikseen budjetoidut henkilöstömenot (A).

Luvussa 2 Talousarvion toteumalaskelma on esitetty käytössä olleet määrärahat ja niiden käyttö vuonna 2024. Toimintamenomäärärahaa käytettiin 6 267 372,87 euroa, mikä on 28 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. Vuodelle 2025 toimintamenomäärärahaa siirtyi 1 130 939,72 euroa.

Avustukset korjaustoimintaan -määrärahasta siirtyi vuodelle 2025 yhteensä 1 657 894 euroa. Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen -määrärahasta siirtyi 8 660 euroa. Kyseiset määrärahat ovat vuoden 2024 määrärahoja, joiden käyttö loppuu vuoden 2026 lopussa.

1.6.3 Tuotto- ja kululaskelma

Toiminnan tuotot olivat 778 130,25 euroa ja ne laskivat 30 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Tuotoista 492 448,17 euroa tuli energiatodistusrekisteröinti maksuista ja energiatodistusrekisterin aineistopalvelumaksuista. Asumisoikeus-

asuntojen järjestysnumeroista tuottoja kertyi 251 436 euroa. Muut tuotot koostuivat omaisuuden myyntivoitoista sekä ympäristöministeriöstä maksetuista sisäisistä korvauksista ja tuotoista.

Toiminnan kulut olivat yhteensä 7 775 120,46 euroa. Henkilöstökulut laskivat selvästi edellisvuodesta henkilömäärän vähentymisen myötä. Vuokratuloissa näkyy siirtyminen valtion yhteiskäyttöisiin tiloihin vuoden 2023 kesällä. Poistoja tehtiin valmiiden tietojärjestelmien osalta.

Tilikauden kulujäämä oli 23 416 358,65 euroa. Viraston toiminnan kulujen lisäksi kulujäämä muodostuu avustusten myönnoistä ja maksamisesta, 16 107 063 euroa.

1.6.4 Tase

Taseen loppusumma oli 2 768 434,27 euroa eli 413 046,12 euroa pienempi kuin vuotta aikaisemmin.

Taseen vastaavissa käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvo oli vuoden lopussa 2 325 803,97 euroa, joka on pienempi kuin edellisenä vuonna ja koostui aineettomiin hyödykkeisiin kirjatusta valmiista tietojärjestelmähankkeista.

Vaihto- ja rahoitusomaisuuden arvo oli vuoden lopussa 442 630,30 euroa. Lyhytaikaiset saamiset koostuvat myyntisaamisista ja muista lyhytaikaisista saamisista.

Taseen vastattavissa oman pääoman määrä oli -13 964 506,35 euroa. Oman pääoman määrä suureni 12 591 046,80 euroa. Vieraan pääoman määrä oli 16 732 940,62 euroa ja sen määrä pieneni 13 004 092,92 euroa. Vieras pääoma muodostuu pääosin myönnettyistä, mutta maksamattomista avustuksista.

1.7. Sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen työjärjestyksen mukaan sisäisen valvonnan järjestämisestä vastaa ylijohtaja. Yksiköiden päälliköt vastaavat ylijohtajan alaisuudessa omalta osaltaan sisäisestä valvonnasta. Yhteiset palvelut -yksikkö 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. Vuosisuunni-

telman 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 2024 käsiteltiin johtokunnan kokouksessa 18.3.2024. Tarkastuskohteeksi hyväksyttiin energiatodistusten valvonta. Sisäisen tarkastuksen tavoitteena oli kartoittaa ja arvioida Aran energiatodistusten valvontaa ja tietopalveluihin liittyviä prosesseja ja käytäntöjä suhteessa Aran sisäisiin ohjeistuksiin sekä lakien ja säädösten asettamiin vaatimuksiin. Lisäksi tavoitteena oli antaa Aralle konkreettisia toiminnan kehittämissuosituksia energiatodistusten valvontaan ja tietopalveluihin liittyvien prosessien edelleen kehittämiseksi ja kontrollien parantamiseksi.

Tarkastuksen toteutti KPMG Oy Ab. Tarkastukseen käytettiin 20 henkilötyöpäivää. Positiivisina havaintoina KPMG:n raportissa nostettiin esiin seuraavaa: Energiatodistukseen on kohdistettu sisäinen tarkastus vuonna 2018 ja virasto on toteuttanut sen jälkeen aktiivisesti prosessien kehittämistä, mm. laatinut kirjallisia pöytäkirjoja, määritellyt seuraamusmenettelyprosessit, vahvistanut valvonnan henkilöresursseja sekä ottanut käyttöön uuden tietojärjestelmän valvontaan liittyen. Lisäksi Ara on laatinut vuonna 2023 ensimmäistä kertaa energiatodistusraportin. Myös ympäristöministeriö on pitänyt Aran toimia hyvänä kannanotossaan vuoden 2022 tilinpäätökseen.

Tarkastushavaintoja sisäisessä tarkastuksessa tehtiin 6, niistä 2 erittäin merkittävällä ja 4 merkittävällä tasolla. Kriittisiä havaintoja ei ollut yhtään. Vuosisuunnitelmat suositeltiin hyväksyttävän johtoryhmässä ja niihin kirjattavan perusteet tarkastustavoitteiden määrille. Johtoryhmälle suositeltiin raportoitavan säännöllisesti energiatodistusten valvonnasta ja vuosisuunnitelman toteutumisesta. Myös tarkastuskohteiden yleiset valintakriteerit sekä kaupunkien / kuntien valvontaprosessin ohjeistukset on syytä dokumentoida selvemmin. Valvonnan työohjeita suositeltiin tarkennettavan. Kehittämiskohteille on määriteltävä johdon toimenpidesuunnitelma, joka on aikataulutettu ja vastuutettu. Tunnistettujen jatkotoimenpiteiden toteutus on aloitettu virastossa alkuvuonna 2025.

Vuosi 2023 oli virastossa ennätyksellinen valtuusmäärien suhteen, niinpä myös viraston henkilömäärä nousi suurimmillaan yli sadan. Koska monien avustusten myöntäminen päättyi vuoden 2023 lopussa, myös henkilömäärää vähennettiin määräaikaisten virkasuhteiden päättyessä niin vuoden 2023 lopussa kuin vuoden 2024 aikanakin. Määrärahavaltuuksien pieneneminen, töiden väheneminen sekä tuottavuusohjelman säästötavoitteet haastoivat virastoa vuoden 2024 alussa. Huhtikuussa virastossa aloitettiin yhteistoimintaneuvottelut, jotka johtivat töiden uudelleenjärjestelyihin, mutta myös henkilövähennyksiin.

Yhteistoimintaneuvottelujen jälkeen virastoa kohtasi uusi isku. Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän työn pohjalta 24.6.2024, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Aran tehtävät siirretään ympäristöministeriöön ja Aran tehtävien toteuttaminen erillisenä virastona lakkautetaan 31.12.2024. Marraskuussa aikataulua siirrettiin kahdella kuukaudella, eli virasto lakkautetaan 28.2.2025.

Uusi käänne sekoitti aiemmat suunnitelmat ja vuoden loppupuoli keskittyi normitehtävien ohella tehtävien siirron valmisteluun. Valmistelu jatkuu yhä vuoden 2025 alussa, määräaikaan mennessä pyritään turvaamaan minimimuutoksin toiminnan jatkuvuus erityisesti asiakkaisiin päin, osa muutokseen liittyvistä tehtävistä toteutetaan vasta tehtäväsiirron jälkeen pidemmällä aikataululla. Marras-joulukuussa käytiin vielä yhteistoimintaneuvottelut ympäristöministeriön johdolla. Keskusteluja henkilöstön kanssa siirtymisestä ympäristöministeriöön on päästy käymään tammi-helmikuussa 2025.

Riskiarviointi vuonna 2024 toteutettiin johtoryhmän keskusteluna 4.11.2024. Kartoituksessa keskityttiin tunnistamaan viraston tehtävien siirrosta ympäristöministeriöön nousevia riskejä ja niiden huomioimista. Keskustelussa nousivat esiin palvelutoiminnan jatkuvuus erityisesti tietojärjestelmien ja henkilöstön osalta, tiedottamisen haasteet, prosessien ja niihin liittyvän organisoitumisen ja päätöksenteon ymmärryksen siirtyminen sekä uuden keskuksen riippumattomuus ja itsenäisyys.

Aran valvonnan merkitys on noussut esiin eduskunnan oikeusasiamiehelle toimitetuissa kanteluissa. Eduskunnan apulaisoikeusasiamies korosti Valtion tuke-
man asuntorakentamisen keskuksen perustamista koskevassa lausunnossa pitävänsä tärkeänä, että valvontaa voidaan jatkossakin suorittaa ympäristöministeriölle siirtyvissä asioissa tehokkaasti ja tuloksekkaasti, eikä näitä tehtäviä suoritaville henkilöille anneta sellaisia muita tehtäviä, jotka voivat vaarantaa valvonnan asianmukaisen hoitamisen ja riippumattomuuden. Myös Aran johtoryhmä katsoo, että tehtäville tulee jatkossakin osoittaa riittävät voimavarat ja asiantuntemus myös tehokkaan valvonnan toteuttamiseksi.

Ajankohtaista Arassa -henkilöstöinfoja järjestettiin pääsääntöisesti viikoittain koko vuoden ajan. Syksyn aikana myös ministeriön henkilöitä oli kertomassa tulevasta muutoksesta ja yhteistoimintaneuvottelujen etenemisestä. Henkilöstöllä on ollut mahdollisuus kysyä myös anonyymisti kysymyksiä molempien yhteistoimintaneuvottelujen aikana.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminta itsenäisenä virastona tulee päättymään 28.2.2025.

Tämä sisäisen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma on käsitelty ja hyväksytty Aran johtoryhmässä 17.2.2025.

1.8 Arviointien tulokset

Laillisuusvalvonta

Apulaisoikeuskanslerin käsityksen tietoon saattaminen

Apulaisoikeuskanslerille tehtiin syksyllä 2023 kantelu koskien Aran menettelyä asumisoikeusyhtiöiden perusparannuskorjauksista ilmoittamista ja korvausvelvollisuutta koskevassa ohjeistuksessa. Kantelija katsoi ARA:n tulkitsevan ohjeistuksessaan virheellisesti asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 24 §:ää korjaus- ja muutostöistä ilmoittamisesta sekä korvauksen maksamisvelvollisuudesta. Ara antoi vastineen 2.2.2024. Apulaisoikeuskansleri saattoi ratkaisussaan 26.6.2024 Aran tietoon asumisoikeusasunnoista annetun lain sisällöstä esittämänsä käsityksen.

Jos asumisoikeusyhteisö haluaa tehdä huoneistossa korjaus- tai muutostöitä, on sen asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaan ilmoitettava siitä asumisoikeuden haltijalle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Ara tulkitsi säännöstä siten, että asumisoikeusyhtiöllä olisi velvollisuus ilmoittaa halustaan suorittaa korjaus- tai muutostyö vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista.

Apulaisoikeuskansleri totesi, että kuuden kuukauden määräaika on otettu lakiin asumisoikeuden haltijan suojaksi. Säännöksen tarkoituksen ja myös sen sanamuodon perusteella korjaus- tai muutostyöstä on ilmoitettava asumisoikeuden haltijalle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Asumisoikeuden haltija ei hyödy siitä, että asumisoikeusyhtiö ilmoittaisi halustaan tehdä korjaus- tai muutostyö. Ilmoitusvelvollisuus ja siihen liittyvä määräaika on otettu lakiin sen vuoksi, että asumisoikeuden haltijalle jää riittävä aika valmistautua korjaus- ja muutostyöhön esimerkiksi järjestämällä itselleen korvaava asuminen korjaus- tai muutostyön ajaksi.

Ara on saattanut yllä mainitun apulaisoikeuskanslerin käsityksen tiedoksi asumisoikeusyhteisöille ja huomioinut asian ohjeistuksessaan.

Ympäristöministeriöön tehdyn kantelun ratkaisu

Ympäristöministeriölle tehtiin kesällä 2024 kantelu, joka koski Aran toimintaa vuokrataloyhtiön yhteishallintolain noudattamisen ohjauksessa ja valvonnassa. Kantelija katsoi, ettei Ara ollut ryhtynyt riittäviin toimenpiteisiin. Lisäksi kantelija katsoi Aran toimineen väärin hänen yhteydenottonsa käsittelyssä. Ara antoi ympäristöministeriölle selvityksen asiasta 4.9.2024. Ara on antanut vuokrataloyhteisölle yleistä ohjausta. Ara on vastannut kantelijan yhteydenottoihin usealla eri tavalla ja useaan kertaan.

Ympäristöministeriö katsoi 26.11.2024 antamassaan vastauksessa, että Aran toiminta oli ollut asianmukaista, eikä kantelun vuoksi ollut aihetta ryhtyä toimenpiteisiin. Vaikka vastaavat yhteydenotot on tarkoituksenmukaista käsitellä

hallintolain mukaisena kanteluna, oli nyt kyseessä olevassa tapauksessa Aran yhteisölle tekemä ohjaus ollut riittävää. Kanteluna käsittelemisen ei olisi johtanut eri lopputulokseen. Lisäksi käsittelemällä asia yleisenä ohjauksena voitiin varmistaa vuokrataloyhteisölle annettava ohjaus ilman yhteydenottajan nimen antamista vuokrataloyhteisölle.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen sijaisen vastaus

Eduskunnan oikeusasiamiehelle tehtiin 19.11.2024 kantelu koskien Aran toimintaa asumisoikeudenhaltijoiden tekemän kantelun käsittelyssä. Kantelija katsoi Aran käsitelleen kantelun huolimattomasti ja tarkoituksellisesti siten, että ratkaisu suosi asumisoikeusyhtiötä. Oikeusasiamiehelle tehdyssä kantelussa kantelija osoitti olevansa tyytymätön myös muun muassa siihen, ettei hänelle yhtiön valvojana annettu hänen pyytämiään tietoja sekä siihen, miten asioita on käsitelty yhteistoiminnassa asukkaiden kanssa. Ara toimitti oikeusasiamiehen pyytämät lisätiedot asumisoikeusyhteisön valvonnasta ja kantelun käsittelystä.

Apulaisoikeusasiamiehen sijainen antoi asiaan vastauksen 17.1.2025. Vastauksessa tuotiin esille, että Aralle tehdyssä kantelussa ei ole yksilöidysti kanneltu valvojan tiedonsaannista. Tähän nähden Aran ei voida katsoa laiminlyöneen velvollisuuksiaan, kun kanteluratkaisussa asiaa ei ole käsitelty. Aran jälkitarkastuksen alustavassa tarkastuskertomuksessa on käsitelty myös asukashallintoa ja tämä on mainittu kanteluratkaisussa. Apulaisoikeusasiamiehen sijainen katsoi, että Ara on käsitellyt kantelun harkintavaltansa rajoissa, eikä kantelussa ole tuotu esille perusteita oikeusasiamiehen puuttua tähän harkintavallan käyttöön.

1.9 Yhteenveto havaituista väärinkäytöksistä

Virheitä ja väärinkäytöksiä koskevat yhteenvetotiedot

Ara on jatkanut Sisco-konserneissa jo aiemmin havaittujen laajojen väärinkäytöstapausten jatkotoimenpiteitä. Tapaus on edelleen syyttäjällä syyteharkinnassa.

Takaisinperintää koskevat yhteenvetotiedot

Virastossa tehtiin vuonna 2024 yhteensä kuusi takaisinperintäpäätöstä, joista neljä erityisryhmien investointiavustusten takaisinperintöjä ja kaksi energiaavustuksen ja latausinfra-avustuksen perintöjä. Päätösten yhteenlaskettu summa on 422 843 euroa. Kahteen päätökseen tuli oikaisuvaatimukset, joiden käsittely on vielä kesken.

Tapaukset eivät välttämättä ole väärinkäytöksiä, vaan liittyvät esimerkiksi

avustuksen saajan hakeutumiseen arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin osa avustuksesta peritään takaisin. Muita takaisinperinnän syitä voi olla esimerkiksi käyttörajoituksen huomiotta jättäminen, liikaa raportoitujen kustannusten mukaan myönnetyn avustuksen takaisinperintä tai asunnosta pois muuttaminen alle viiden vuoden sisällä avustuksen myöntämisestä.

2 TALOUSARVION TOTEUMALASKELMA

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen talousarvion toteutumalaskelma

Osaston, momentin ja tilijaottelun numero ja nimi		Tilinpäätös 2023	Talousarvio 2024 (TA + LTA:t)	Tilinpäätös 2024	Vertailu Tilinpäätös - Talousarvio	Toteuma %
11.	Verot ja veronluonteiset tulot	4 188,21	3 632	3 631,70	0,00	100
11.04.01.	Arvonlisävero	4 188,21	3 632	3 631,70	0,00	100
12.	Sekalaiset tulot	2 798 757,84	8 353 848	8 353 847,63	0,00	100
12.35.99.	Ympäristöministeriön hallinnonalan muut tulot	9 618,39	4 623	4 623,14	0,00	100
	12.35.99.1. Maksullinen toiminta	7 232,39	3 354	3 354,14	0,00	100
	12.35.99.2. Muut sekalaiset tulot	2 386,00	1 269	1 269,00	0,00	100
12.39.04.	Siirrettyjen määrärahojen peruutukset	2 789 139,45	8 349 224	8 349 224,49	0,00	100
Tuloarviotilit yhteensä		2 802 946,05	8 357 479	8 357 479,33	0,00	100

Päälukon, momentin ja tilijaottelun numero, nimi ja määrärahalaji	Tilinpäätös 2023	Talousarvio 2024 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2024 määrärahojen		Tilinpäätös 2024	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
			käyttö 2024	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisiltä vuosilta siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2024	Käyttö vuonna 2024 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
28. Valtiovarainministeriön hallinnonala		233 970	233 970,40		233 970,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28.01.29. Valtiovarainministeriön hallinnonalan arvonlisäveromenot (A)		8 876	8 876,40		8 876,40	0,00				
28.60.02. Erikseen budjetoidut henkilöstömenot (A)		225 094	225 094,00		225 094,00	0,00				
35. Ympäristöministeriön hallinnonala	47 121 804,27	18 067 463	15 269 968,80	2 797 493,72	18 067 462,52	0,00	26 581 088,11	44 347 088,11	22 776 669,23	13 221 194,39
35.01.29. Ympäristöministeriön hallinnonalan arvonlisäveromenot (A)	641 804,27	301 463	301 462,52		301 462,52	0,00				
35.20.01. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintamenot (nettob)(S2)	8 170 000,00	6 216 000	5 085 060,28	1 130 939,72	6 216 000,00	0,00	1 182 312,59	7 398 312,59	6 267 372,87	1 130 939,72
35.20.31. Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (S3)	4 000 000,00	2 000 000	1 991 340,00	8 660,00	2 000 000,00	0,00	2 652 833,31	4 652 833,31	2 496 600,85	9 597,29
35.20.34. Avustukset kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen (S3)	10 860 000,00						12 141 743,00	12 141 743,00	-1 363 637,00	9 283 676,00
35.20.52. Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuuriin edistämiseen (S3)	18 500 000,00						9 073 888,77	9 073 888,77	7 161 105,51	595 330,82
35.20.52.1. Asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuuriin edistäminen							25 021,44	25 021,44	-1 292 431,00	0,00
35.20.53. Avustukset työpaikkakiinteistöjen sähköisen liikenteen infrastruktuuriin edistämiseen (S3)	1 000 000,00						312 022,44	312 022,44	138 750,00	13 040,56
35.20.54. Avustukset asuntoyhteisöille takautuvasta hyvityksestä sähkökeskuslämmitykseen (S3)	3 500 000,00						569 470,00	569 470,00	38 848,00	530 622,00
35.20.55. Avustukset korjaustoimintaan (S3)	450 000,00	9 550 000	7 892 106,00	1 657 894,00	9 550 000,00	0,00	648 818,00	10 198 818,00	8 037 629,00	1 657 988,00
Määrärahatilit yhteensä	47 121 804,27	18 301 433	15 503 939,20	2 797 493,72	18 301 432,92	0,00	26 581 088,11	44 347 088,11	22 776 669,23	13 221 194,39

3 TUOTTO- JA KULULASKELMA

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tuotto- ja kululaskelma				
	1.1.2024-31.12.2024		1.1.2023-31.12.2023	
TOIMINNAN TUOTOT				
Maksullisen toiminnan tuotot	745 971,17		832 053,42	
Vuokrat ja käyttökorvaukset	0,00		0,00	
Muut toiminnan tuotot	32 159,08	778 130,25	288 248,87	1 120 302,29
TOIMINNAN KULUT				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	21 137,36		44 540,58	
Henkilöstökulut	5 222 221,15		6 627 090,87	
Vuokrat	231 747,30		403 545,04	
Palvelujen ostot	1 723 799,08		2 107 267,04	
Muut kulut	92 638,95		144 074,12	
Valmistus omaan käyttöön (-)	0,00		-33 517,94	
Poistot	483 576,62	-7 775 120,46	237 484,67	-9 530 484,38
JÄÄMÄ I		-6 996 990,21		-8 410 182,09
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	1 696,10	1 696,10	2 060,60	2 060,60
JÄÄMÄ II		-6 995 294,11		-8 408 121,49
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Siirtotalouden kulut paikallishallinnolle pl.hyvinvointialuehallinto	1 023 203,00		5 366 213,71	
Siirtotalouden kulut sosiaaliturvarahastoille	0,00		3 000,00	
Siirtotalouden kulut yrityksille	13 567 347,00		33 691 947,00	
Siirtotalouden kulut voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	-68 457,00		892 839,00	
Siirtotalouden kulut kotitalouksille	1 584 970,00	-16 107 063,00	47 628,00	-40 001 627,71
JÄÄMÄ III		-23 102 357,11		-48 409 749,20
TUOTOT VEROISTA JA PAKOLLISISTA MAKSUISTA				
Perityt arvonnäisäverot	3 631,70		4 188,21	
Suoritetut arvonnäisäverot	-317 633,24	-314 001,54	-657 390,26	-653 202,05
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		-23 416 358,65		-49 062 951,25

4 TASE

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tase				
	31.12.2024		31.12.2023	
VASTAAVAA				
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Aineettomat oikeudet	2 325 803,97		951 438,34	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	2 325 803,97	1 750 388,25	2 701 826,59
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET Sijoitukset YHTEENSÄ		2 325 803,97		2 701 826,59
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Myyntisaamiset	117 965,74		115 937,49	
Siirtosaamiset	1 640,80		0,00	
Muut lyhytaikaiset saamiset	323 133,63	442 740,17	363 874,23	479 811,72
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT				
Kirjanpitoyksikön tulotilit	115,20		0,00	
Kirjanpitoyksikön menotilit	-225,07	-109,87	-157,92	-157,92
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ		442 630,30		479 653,80
VASTAAVAA YHTEENSÄ		2 768 434,27		3 181 480,39

	31.12.2024		31.12.2023	
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
VALTION PÄÄOMA				
Valtion pääoma 1.1.1998	-72 345,92		-72 345,92	
Edellisten tilikausien pääoman muutos	-26 483 207,23		-14 780 043,17	
Pääoman siirrot	36 007 405,45		37 359 787,19	
Tilikauden tuotto-/kulujaäämä	-23 416 358,65	-13 964 506,35	-49 062 951,25	-26 555 553,15
VIERAS PÄÄOMA				
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Ostovelat	301 761,00		453 009,14	
Kirjanpitoyksiköiden väliset tilitykset	96 403,22		145 708,99	
Edelleen tilittävät erät	89 015,71		150 698,00	
Siirtovelat	817 773,38		1 119 752,70	
Muut lyhytaikaiset velat	15 427 987,31	16 732 940,62	27 867 864,71	29 737 033,54
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		16 732 940,62		29 737 033,54
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		2 768 434,27		3 181 480,39

5 LIITETIEDOT

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

Vuoden 2023 lopussa päättyi usean avustuksen myöntäminen, joskin maksatukset jatkuvat pidempään. Vuoden 2023 lopussa ja vuoden 2024 alussa henkilömäärää sopeutettiin uuteen tilanteeseen ensisijaisesti määräaikaisten virkasuhteiden osalta, mikä näkyy henkilömäärän selvänä laskuna. Muuttuneeseen tilanteeseen sekä tuottavuusohjelman säästötavoitteisiin liittyen virastossa käytiin keväällä yhteistoimintaneuvottelut, mistä aiheutui myös henkilöstövähennyksiä. Syntyneitä kustannuksia on kirjattu valtiovarainministeriön muutosturvakorvauksen myöntöpäätöksen mukaisesti momentille 28.60.02 ja arvonlisäverojen osalta momentille 28.01.29.

Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän työn pohjalta 24.6.2024, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran tehtävät siirretään ympäristöministeriöön ja Aran tehtävien toteuttaminen erillisenä virastona lakkautetaan 31.12.2024. Myöhemmin aikataulua siirrettiin 2 kuukaudella ja viraston toiminta lakkaa 28.2.2025. Kesäkuun jälkeen virastossa on siten keskitytty normaalityön lisäksi tehtävien ja henkilöstön siirron valmisteluun. Loppuvuodesta käytiin vielä yhteistoimintaneuvottelut ympäristöministeriön johdolla.

Virastossa on rakennettu viime vuosina tietojärjestelmiä käyttöomaisuuskirjauksin. Kaikki keskeneräiset käyttöomaisuudet saatiin kirjattua valmiiksi vuoden 2024 aikana.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 2: Nettoutetut menot

Momentin numero ja nimi		Tilinpäätös 2023	Talousarvio 2024 (TA + LTA:t)	Talousarvion 2024 määrärahojen		Tilinpäätös 2024	Vertailu Talousarvio - Tilinpäätös	Siirtomäärärahoja koskevat täydentävät tiedot			
				käyttö vuonna 2024	siirto seuraavalle vuodelle			Edellisillä vuosilla siirtyneet	Käytettävissä vuonna 2024	Käyttö vuonna 2024 (pl. peruutukset)	Siirretty seuraavalle vuodelle
35.20.01.	Bruttomenot	9 285 009,89		5 861 428,27		6 992 367,99				7 043 740,86	
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintamenot (nettob) (S2)	Bruttokulut	1 115 009,89		776 367,99		776 367,99				776 367,99	
	Nettomenot	8 170 000,00	6 216 000	5 085 060,28	1 130 939,72	6 216 000,00	0,00	1 182 312,59	7 398 312,59	6 267 372,87	1 130 939,72

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 3: Arviomäärärahojen ylitykset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 3

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 4: Peruutetut siirretyt määrärahat

Pääluokan ja tilijaottelun numero ja nimi		Peruutettu	
		Tilijaottelu	Yhteensä
35. Ympäristöministeriön hallinnonala			8 349 224,49
Vuosi 2022			8 349 224,49
35.20.31	Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (S3)	2 146 635,17	
35.20.34	Avustukset kuntien, seurakuntien ja yhdistysten kiinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen (S3)	4 221 704,00	
35.20.52.1.	Asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuuriin edistäminen	1 317 452,44	
35.20.53.	Avustukset työpaikkakiinteistöjen sähköisen liikenteen infrastruktuuriin edistämiseen (S3)	160 231,88	
35.20.55.	Avustukset korjaustoimintaan (S3)	503 201,00	
Pääluokat yhteensä			8 349 224,49
Vuosi 2022			8 349 224,49

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 5: Henkilöstökulujen erittely

	2024	2023
Henkilöstökulut	4 446 124,29	5 567 077,25
Palkat ja palkkiot	4 666 463,66	5 452 076,19
Tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Lomapalkkavelan muutos	-220 339,37	115 001,06
Henkilösivukulut	776 096,86	1 060 013,62
Eläkekulut	765 293,61	948 077,44
Muut henkilösivukulut	10 803,25	111 936,18
Yhteensä	5 222 221,15	6 627 090,87
Johdon palkat ja palkkiot, josta	238 103,52	232 531,77
- tulosperusteiset erät	0,00	0,00
Luontoisedut ja muut taloudelliset etuudet	1 280,00	1 490,00
Johto	480,00	770,00
Muu henkilöstö	800,00	720,00

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 6:
Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 6

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 7:
Kansallis- ja käyttöomaisuuden sekä muiden pitkävaikutteisten menojen
poistot**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 7

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 8:
Rahoitustuotot ja -kulut**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 8

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 9:
Talousarviotaloudesta annetut lainat**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 9

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 10:
Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 10

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 11:
Taseen rahoituserät ja velat**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 11

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 12:
Valtiontakaukset ja -takuut sekä muut monivuotiset vastuut**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 12

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 13:
Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 13

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 14:
Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 14

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 15:
Velan muutokset**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 15

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 16:
Velan maturiteettijakauma ja duraatio**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 16

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 17:
Oikeiden ja riittävien tietojen antamiseksi tarvittavat muut täydentävät tiedot**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 17

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätöksen liite 18:
Kilpailullisen toiminnan tuloslaskelma sekä kuvaus kustannuslaskennan periaatteista**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ei ole esitettävää liitteellä 18

6 ALLEKIRJOITUKSET

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tilinpäätös, joka sisältää tilinpäättöslaskelmat, liitetiedot ja toimintakertomuksen, on hyväksytty ja allekirjoitettu johtokunnan kokouksessa 27. päivänä helmikuuta 2025.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylijohtaja

Hannu Rossilahti

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

Sanna Pälsi
puheenjohtaja

Miira Riipinen
varapuheenjohtaja

Suvi Apell

Timo Aro

Markku Hedman

Seppo Junnila

Kirsi Kaikko

Anni Kyröläinen

Lauri Lehtoruusu

Anne Viita

Kirjanpitoyksikön tilintarkastuksesta vastaa valtiontalouden tarkastusvirasto, joka antaa tarkastuksesta tilintarkastuskertomuksen.

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

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja	Timo Aro
Allekirjoitusaika	27.02.2025 11:06
Allekirjoittaja	Anne Viita
Allekirjoitusaika	27.02.2025 11:13
Allekirjoittaja	Lauri Lehtoruusu
Allekirjoitusaika	27.02.2025 11:43
Allekirjoittaja	Kirsi Kaikko
Allekirjoitusaika	27.02.2025 12:01
Allekirjoittaja	Seppo Junnila
Allekirjoitusaika	27.02.2025 12:18
Allekirjoittaja	Hannu Rossilahti
Allekirjoitusaika	27.02.2025 13:16
Allekirjoittaja	Suvi Apell
Allekirjoitusaika	27.02.2025 13:32
Allekirjoittaja	Sanna Pälsi
Allekirjoitusaika	27.02.2025 14:12
Allekirjoittaja	Markku Hedman
Allekirjoitusaika	27.02.2025 15:40
Allekirjoittaja	Miira Riipinen
Allekirjoitusaika	27.02.2025 16:06

ASIAKIRJAT

Asiakirja

Aran TILINPÄÄTÖS 2024.pdf

