

Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2025

Valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|-----------|
| 1. TOIMINTAKERTOMUS | 1 |
| 1.1. Toimintakatsaus | 1 |
| 1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus | 1 |
| 1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin | 2 |
| 1.1.3. Kehitysnäkymiä | 4 |
| 1.2. Tuloksellisuuden kuvaus | 5 |
| 1.2.1. Vuoden 2025 lainoitus ja sen kohdentuminen | 5 |
| 1.2.2. Rahaston varoista myönnettyt avustukset ja akordit | 6 |
| 1.2.3. Omistusasunto- ja yhteisölainojen valtiontakaukset | 7 |
| 1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta | 8 |
| 1.2.5. Saatavien turvaaminen | 8 |
| 1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen | 8 |
| 1.2.5.2. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä | 10 |
| 1.2.5.3. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä rajoituksista vapauttamiset | 10 |
| 1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille..... | 10 |
| 1.2.5.5. Maksuhäiriöt..... | 13 |
| 1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista..... | 13 |
| 1.4. Tilinpäätösanalyysi | 16 |
| 1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu | 16 |
| 1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut | 16 |
| 1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut | 16 |
| 1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut | 17 |
| 1.4.1.4. Tilikauden tuotto | 19 |
| 1.4.2. Taseen tarkastelu | 19 |
| 1.4.2.1. Vastaavaa..... | 19 |
| 1.4.2.2. Vastattavaa | 19 |
| 1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu..... | 19 |
| 1.5. Sisäinen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma..... | 20 |
| 2. TUOTTO- JA KULULASKELMA | 21 |
| 3. TASE | 22 |
| 4. RAHOITUSLASKELMA | 23 |
| 5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIKEN LIITTEENÄ ANNETAVAT TIEDOT..... | 24 |
| 6. ALLEKIRJOITUKSET JA EHDOTUS TILIKAUDEN ALIJÄÄMÄN KATTAMISESTA | 31 |

1. TOIMINTAKERTOMUS

1.1. Toimintakatsaus

1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus

Valtion asuntorahasto (Var) on ympäristöministeriön alainen valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto (31.12.2025 saakka). Valtion asuntorahastosta maksetaan rahalaitosten valtion tukemaan asuntotuotantoon ja perusparantamiseen myöntämien lainojen korkotuet ja korkotukilainoihin liittyvät avustukset. Rahastosta maksetaan valtion tukemiin vuokrataloihin purkuavustukset ja erilaiset taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen tukitoimenpiteet. Lisäksi rahastosta maksetaan erilaisia ennen vuotta 2025 sen valtuuksista myönnettyjä avustuksia (mm. energia-avustukset).

Lisäksi rahasto vastaa korkotukilainojen täytetakauksista, omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauksista, vanhoihin aravalainoihin liittyvien ensisijaislainten takauksista, vuokratalojen takauslainoista ja lainasaamisten turvaamisesta aiheutuvista menoista.

Tulonsa rahasto saa aravalainojen koroista ja lyhennyksistä sekä erilaisiin valtioneuvoston takauksiin liittyvistä takausmaksuista.

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahastolla ei ole omaa henkilöstöä. Korkotukilainojen hyväksymistä ja niihin liittyvien avustusten myöntämistä koskevat päätökset tehdään Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksessa (Varke). Päätökset ajalla 1.1.2025-28.2.2025 tehtiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (Ara). Tuettaviin hankkeisiin sisältyy alueellista ja muuta kohdentamista sekä hankkeiden suunnitelmien ja kustannusten ohjaus.

Maksuliikkeestä ja kirjanpidosta talousarvion ulkopuolisten varojen osalta vastaa Valtiokonttori. Rahaston varoista maksettavat avustukset avustusten saajille maksaa kuitenkin Varke yhteistyössä valtion talous- ja henkilöstöhallinnon palvelukeskuksen kanssa. Varke toimittaa laskun Varin varoista menevistä maksuista kuukausittain ja tämän perusteella Valtiokonttori hyväksyy maksettavaksi avustukset Varin varoista.

Valtiokonttori hoitaa aravalainasaatavien perinnän ja vastaa lainoihin liittyvistä taloudellisista tukitoimenpiteistä. Lisäksi se päättää lainoihin liittyvistä akordeista. Varke päättää talojen purkamiseen liittyvistä avustuksista.

Varke ja Valtiokonttori vastaavat yhdessä lainoihin ja takauksiin liittyvästä riskienhallinnasta ja sen kehittämisestä.

Vuosi 2025 oli rahaston 36. toimintavuosi ja viimeinen toimintavuosi. Valtion asuntorahasto sulautettiin osaksi valtion talousarviotaloutta alkaen 1.1.2026. (HE 135/2025 laiksi valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi vahvistettiin 31.12.2025).

1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 31,3 miljoonaa euroa (20,4 milj. euroa vuonna 2024). Rahoitustuottoja kasvatti aravalainojen korkojen nousu.

Rahoituskuluihin sisältyy lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takauksappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 2,0 miljoonaa euroa (2,5 milj. euroa vuonna 2024).

Rahoituksen ylijäämäksi muodostui 29,4 miljoonaa euroa (18,0 milj. euroa vuonna 2024). Ylijäämän kasvu johtui rahoitustuottojen kasvusta ja kulujen pienentymisestä.

Siirtotalouden kulut

Valtion asuntorahaston siirtotalouden kulut koostuvat asuntotoimen avustuksista, korkotuista ja takauskorvauksista pankeille. Siirtotalouden menoja rahastosta maksettiin yhteensä 260,2 miljoonaa euroa (445,9 milj. euroa vuonna 2024).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 152,0 miljoonaa euroa (239,8 milj. euroa vuonna 2024). Korkotason lasku pienensi korkotukimenoja.

Avustuksia maksettiin yhteensä 107,8 miljoonaa euroa (205,8 milj. euroa vuonna 2024). Suurimmat maksetut avustusmäärät kohdentuivat erityisryhmien investointiavustuksiin, yhteensä 62,1 miljoonaa euroa ja energia-avustuksiin, yhteensä 24,7 milj. euroa.

Omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 0,51 miljoonaa euroa (0,44 milj. euroa vuonna 2024) ja takaisinperintöinä saatiin yksityishenkilöiltä 0,09 miljoonaa euroa (0,09 milj. euroa vuonna 2024).

Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 230,7 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 427,9 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä pieneni pääosin siirtotalouden menojen pienenemisen seurauksena.

Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 230,7 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 210,2 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 440,9 miljoonaa euroa.

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2025 oli 3 890,1 miljoonaa euroa. Valtion asuntorahaston oman pääoman määrä oli 3 890,1 miljoonaa euroa.

Konkurssit ja velkasaneeraukset

Konkurssien määrä kasvoi merkittävästi vuoden 2025 aikana. Vuonna 2025 asetettiin konkurssiin 31 vuokratiloyhteisöä, joiden lainavastuut ovat tilinpäätöksen laatimisen hetkellä noin 151,14 miljoonaa euroa. Yhteensä 36 yhteisön ja 167,57 miljoonan euron vastuukokonaisuuden osalta konkurssimenettelyt ovat vielä kesken. Vuoden 2024 aikana asetettiin konkurssiin kuusi vuokratiloyhteisöä, joiden lainavastuut olivat noin 14,52 miljoonaa euroa.

Vapaaehtoisessa velkasaneerauksessa on tällä hetkellä 30 yhteisöä 22 kunnassa. Saneerauslainojen pääoma on yhteensä noin 19,3 miljoonaa euroa.

Uudet korkotuki- ja takauslainat

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 1 714 miljoonaa euroa. Vuoden 2025 valtion tukemasta uustuotannosta tuotannosta 90 % kohdistui MAL-seuduille. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli yhteensä 46 %. Muiden MAL-seutujen osuus oli yhteensä 44 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskiporkko lainan alussa oli 2,84 % (3,99 % vuonna 2024). Uusissa pitkän korkotuen korkotukilainoissa perusomavastuukorko on 2,3 %.

Takauslainoja vuokratiloiden rakentamiseen hyväksyttiin 25 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahasto sulautuu osaksi talousarviotaloutta vuoden 2026 alusta alkaen

Valtioneuvoston talouspoliittinen ministeriövaliokunta linjasi 24.6.2024, että Valtion asuntorahasto sulautetaan valtion talousarvioon, ja valtion tukemaa asuntotuotantoa rahoitetaan suoraan talousarviosta vuoden 2026 alusta lähtien. Laki valtion asuntorahastoa koskevien säädösten kumoamisesta vahvistettiin 31.12.2025. Ympäristöministeriö, Valtiokonttori ja Palkeet ovat valmistelleet ja toteuttaneet tarvittavia käytännön toimenpiteitä muun muassa kirjanpidon ja seurannan osalta. Valtion asuntorahaston tase siirretään ympäristöministeriön taseeseen ja osaksi talousarviotaloutta vuoden 2025 tilinpäätöksen vahvistamisen jälkeen.

1.1.3. Kehitysnäkymiä

Valtion asuntorahastolle tulevat tulot, sen menot ja erilaiset vastuut siirtyvät osaksi talousarviotaloutta. Seuraavat lainoihin ja vastuisiin liittyvät kehitysnäkymät *eivät koske enää Valtion asuntorahastoa*. Lainoihin ja takauksiin liittyviä vastuita seurataan jatkossa osana ympäristöministeriön, Varken ja Valtiokonttorin riskienhallinnan yhteistyöryhmän toimintaa.

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 1 513 miljoonaa euroa. Aravalainojen lainaehtojes mukaiset lyhennykset ovat 204 miljoonaa euroa vuonna 2026. Lyhennyksiä kuitenkin kertyy hieman tätä enemmän, koska lainoja maksetaan ennenaikaisesti takaisin muun muassa liittyen rajoituksista vapauttamisiin. Korkotuloja arvioidaan kertyvän 30 miljoonaa euroa. Lainaehtojes mukaisista lyhennyksistä ja koroista saatavien tulojes arvioidaan olevan yhteensä 234 miljoonaa euroa.

Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa yhteensä 25 785 miljoonaa euroa, josta vuokra- ja asumisoikeustalojes korkotukilainojen määrä oli 20 832 miljoonaa euroa. Asuntoyhteisöjes lainoihin liittyvien takausten määrä oli yhteensä 23 305 miljoonaa euroa.

Luotto- ja takaustappioiden määrän arvioidaan kasvavan liittyen muun muassa vireillä oleviin konkursseluihin.

Maksettavien korkotukien toteutuvaan määrään vaikuttavat korkotukilainojen määrä, korkotasu, millainen omavastuukorku lainoissa on ja kuinka paljon korkotukea maksetaan omavastuun ylittävältä osalta. Korkotukimaksut kasvavat silloin kun lainojen korkotasu ylittää omavastuukoron. Noin neljäsosassa yhteisölainoja omavastuu korku on 1,7 % ja noin kolmasosassa lainoja omavastuu korku on 3,4 % tai enemmän. Asp- ja muissa omistusasumisen korkotukilainoissa omavastuu korku on 3,8 %:ia. Vuoden 2023 loppuun uusissa pitkän korkotuen vuokratatalolainoissa omavastuu korku oli 1,7 %, asumisoikeustatalolainoissa ja lyhyen korkotuen vuokratatalolainoissa 2,5 %. Vuoden 2024 alusta alkaen omavastuu korku on 2,3 % pitkän korkotuen uusissa lainoissa (vuokra- ja asumisoikeustatalolainat).

Nykyisen korkotukilainakannan lainojen olemassa olevalla korkotasolla arvioidaan tulevien korkotukimaksujen yhteismäärän vuosina 2025-2055 olevan yhteensä 908 miljoonaa euroa.

Jos kaikkien nykyisten lainojen korku olisi vuosina 2024-2055 koko ajan 5 %, niin nykyiseen lainakantaan liittyvien korkotukimaksujen yhteismäärä samalla ajan jaksolla olisi 3 171 miljoonaa euroa.

Korkotukilainakanta on kasvanut 10 viimeisen viime vuoden aikana keskimäärin 1,34 miljardia euroa vuodessa. Jos lainakanta kasvaa edelleen ja se tulee lisäämään korkotukimaksujen määrää riippuen korkotasosta.

Asuntorakentamiseen liittyvien avustusten valtuudet ovat pienentyneet. Tämä tulee näkymään avustumaksujen selvänä pienemisenä.

Korkotukimenojen arvioidaan pienenevän 82 miljoonaan euroon kuluvana vuonna korkotason laskun vaikuttaessa korkotukimenoja pienentävästi.

1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

1.2.1. Vuoden 2025 lainoitus ja sen kohdentuminen

Valtion talousarviossa momentille 35.20.60 osoitettu korkotukiasuntolainojen hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymispäätöksillä.

Korkotukivaltuus oli 1 750 miljoonaa euroa ja takauslainavaltuus oli 100 miljoonaa euroa. Korkotukilainavaltuudesta käytettiin 1 714 miljoonaa euroa ja 36 miljoonaa euroa siirtyi käytettäväksi vuonna 2026.

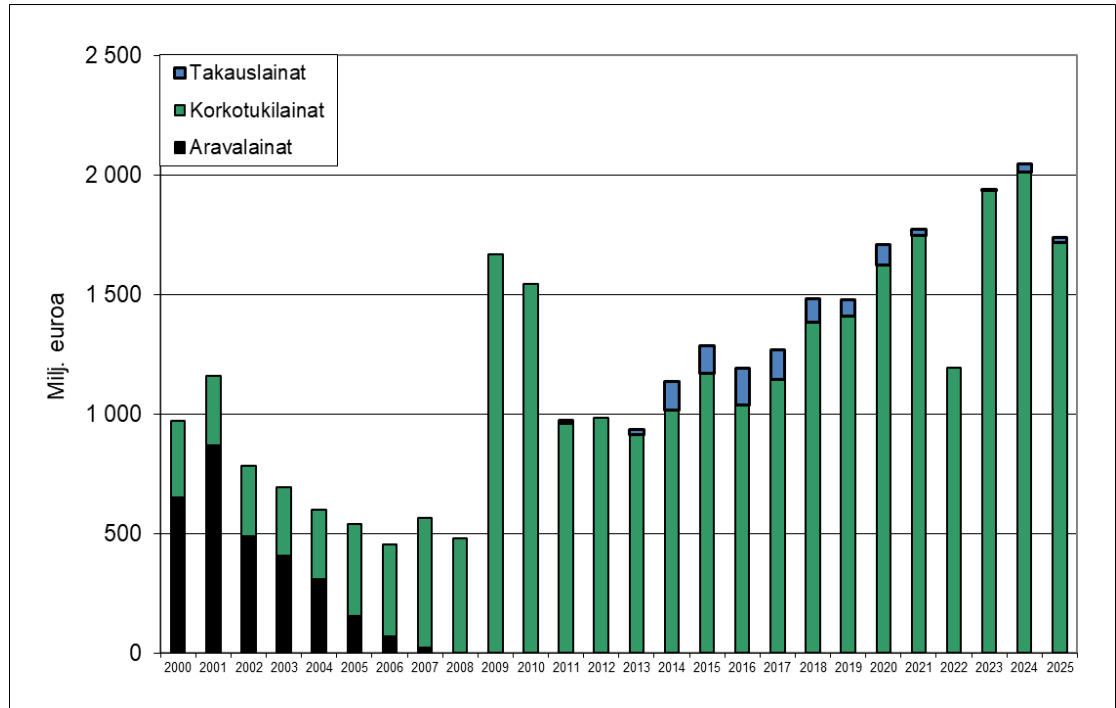
Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 7 754 asunnolle uustuotantokohteissa ja 3 797 asunnolle peruskorjauskohteissa. Takauslainan hyväksymispäätökset tehtiin 149 asunnolle.

Taulukko 1. Korkotukilainavaltuuksien ja uudistuotannon takausvaltuuden käyttö, milj. euroa¹

| | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----------------------|-------|-------|-------|
| Korkotukilainavaltuus | 1 950 | 2 250 | 1 750 |
| Valtuutta käytettiin | 1 934 | 2 011 | 1 714 |
| Valtuuden käyttö (%) | 99 % | 89 % | 98 % |
| Takauslainavaltuus | 285 | 100 | 100 |
| Valtuutta käytettiin | 0 | 32 | 25 |
| Valtuuden käyttö (%) | 0 % | 32% | 25 % |

¹ Kaikkien valtuuksien käyttötiedot on esitetty tilinpäätöksen liitteessä 2

Kuvio 1. Uudet arava-, korkotuki ja takauslainat vuosina 2000-2025, milj. euroa



Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainoja koskevan käyttösunnitelman tavoitteiden mukaisesti pääosa valtion tukemasta tuotannosta kohdentui kasvukeskuksiin. Vuoden 2025 valtion tukemasta tuotannosta 90 % kohdistui MAL-seuduille. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli yhteensä 46 %.

1.2.2. Rahaston varoista myönnettyt avustukset ja akordit

Valtion asuntorahaston varoista myönnettiin vuonna 2025 erityisryhmien investointiavustuksia, purkuavustuksia ja tervehdyttämisavustuksia. Avustukset maksetaan hankkeiden edetessä vaiheittain tai niiden valmistuttua. Lisäksi voitiin antaa anteeksi lainoja purettaessa taloja ja luottotappioiden ehkäisemiseksi. Päätökset tervehdyttämisavustuksista ja lainojen anteeksiannosta purettavien asuntojen osalta ja luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa 2025 ja vuoden aikana annetuissa lisätalousarvioissa oikeutettiin vuonna 2025 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 30,6 miljoonaa euroa (79,3 milj. euroa vuonna 2024). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 20,5 miljoonaa euroa (68,1 milj. euroa vuonna 2024). Myönnettyjen avustusten määrä pieneni huomattavasti, koska useita myöntövaltuuksia poistui käytöstä ja erityisryhmien investointiavustusvaltuus pieneni 63 miljoonasta 15 miljoonaan.

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

| | 2023 | | 2024 | | 2025 | |
|---|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Valtuus | Käyttö | Valtuus | Käyttö | Valtuus | Käyttö |
| Erityisryhmien investointiavustukset | 120,0 | 120,0 | 63,0 | 63,0 | 15,0 | 15,0 |
| Korjausavustukset | 21,0 | 21,0 | - | - | - | - |
| Energia-avustukset (sis. matal. kaukolämpö) | 98,7 | 98,7 | - | - | - | - |
| Uustuotannon käynnistysavustukset (MAL-kunnat) | 39,0 | 29,6 | - | - | - | - |
| Avustukset ARA-talojen korjaamiseksi ikääntyneille | 5,0 | 2,4 | - | - | - | - |
| Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan | 25,0 | 20,9 | - | - | - | - |
| Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta | 8,0 | 0,9 | 6,0 | 0,9 | 6,0 | 0,8 |
| Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi | 2,0 | 0,2 | 2,0 | 0,0 | 2,0 | 0,0 |
| Tervehdyttämisavustukset tal. vaik. oleville taloille | 2,6 | 0,3 | 2,6 | 0,8 | 2,6 | 0,7 |
| Purkuavustus | 5,0 | 2,9 | 5,0 | 2,8 | 5,0 | 4,0 |
| Kehittämisasi | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | - | - |
| Yhteensä | 327,0 | 297,5 | 79,3 | 68,1 | 30,6 | 20,5 |

1.2.3. Omistusasunto- ja yhteisölainojen valtioneuvokset

Valtiokonttori hallinnoi ja valvoo omistusasuntolainojen valtioneuvoksia sekä tekee päätökset takaukskorvausten maksamisesta. Takauksista peritään takausmaksu, joka on 2,5 % takauksen määrästä. Jos takaus otetaan korkotukilainan (Asp-laina) yhteydessä, niin silloin takausmaksua ei peritä. Lisäksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy vuokratalojen rakentamisen takauslainoja. Takauksista peritään takausmaksu, joka on 0,5 % takauslainan määrästä. Yhteisöille myönnettävistä korkotukilainoista ei peritä takausmaksua, ellei lainan korkotuki ole lakkautettu. Takausmaksut kertyvät rahoitustuotoina rahastoon ja rahastosta maksetaan pankeille niihin liittyvät takaukskorvaukset.

Takausmaksuja kertyi yhteensä 2,5 miljoonaa euroa (2,6 milj. euroa vuonna 2024). Uusia omistusasuntolainojen takauksia otettiin yhteensä 6 529 luottoon (7 013 luottoa vuonna 2024) ja niistä kertyi takausmaksuja 0,9 miljoonaa euroa (1,11 milj. vuonna 2024). Uusista vuokratalojen valtioneuvoksista kertyi takausmaksuja 67 700 euroa (4 500 euroa vuonna 2024). Yhteisöille myönnettävistä korkotukilainoista, joiden korkotuki on lakkautettu, kertyi vuotuisia takausmaksuja 1,34 miljoonaa euroa (1,44 miljoonaa euroa vuonna 2024).

Takaukskorvauksia maksettiin yhteensä 0,51 miljoonaa euroa (0,44 milj. euroa vuonna 2024). Vuonna 2025 maksetut takaukskorvaukset liittyivät omistusasuntolainojen valtioneuvoksiin. Yhteisöille myönnettävistä lainoista ei maksettu takaukskorvauksia vuonna 2025.

Omistusasuntolainojen takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 176,8 miljoonaa euroa. Takaukskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 9 miljoonaa euroa, joka vastaa 5,1 prosenttia kerätyistä takausmaksuista. Osa maksetuista takaukskorvauksista on saatu perittyä

takaisin yksityishenkilöiltä.

1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdistilisaamisena valtiolta. Yhdistilisaaminen oli vuoden alussa 3 175 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 2 368 miljoonaa euroa. Rahaston maksuvalmiutta on seurattu valtiokonttorin raportoinnin perusteella. Rahaston varainhankinnalle ei ole ollut tarvetta.

1.2.5. Saatavien turvaaminen

Lainoihin ja takauksiin liittyvää riskienhallintaa tehdään sekä Varkessa että Valtiokonttorissa. Riskienhallintaa seuraa ja koordinoi yhteistyöryhmä, jossa on mukana myös kaksi ympäristöministeriön edustajaa Asumisen rahoitus ja ratkaisut -yksiköstä.

Varke vastaa yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnasta ja rajoituksista vapauttamisista. Saatavien turvaamiseen tärkeitä taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratiloyhteisöjen tervehdyttämistoimia puolestaan hoidetaan Valtiokonttorissa.

1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen

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

Vuonna 2025 aravalainakannan hallinnoinnissa korostuivat edelleen vuokratiloyhteisöjen maksuongelmat ja tarpeet ongelmaluottoasiakkaiden rahoitusjärjestelyihin ja muihin tervehdyttämistöimiin. Erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla olevien vuokratiloyhteisöjen käyttöasteongelmat aiheuttavat lainansaajille maksuongelmia ja sen myötä maksuviiveitä aravalainoille, vaikka kokonaisuudessaan maksuviiveiden määrä laski edelleen vuoden aikana alemmalle tasolle.

Vuokratiloyhteisöjen taloudelliset vaikeudet vaativat asuntorahoitukseen liittyviä erityistehtäviä. Yhteisöjen ongelmatilanteiden käsittelyt ja ratkaisut ovat tilanteiden vaikeutuessa vaatineet aiempaa enemmän selvitys- ja analyysityötä. Tavoitteena ovat olleet ensisijaisesti hallitut tervehdyttämistöimi- ja rahoitusjärjestelyratkaisut, joilla minimoidaan valtion luottotappioriski ja samalla pyritään turvaamaan elinkelpoisten vuokratiloyhteisöjen toiminnan jatkuminen.

Tervehdyttämistöimiratkaisuissa tarkastellaan käsittelyn kohteena olevan yhteisön tilannetta kokonaisuutena. Valtion toimenpiteiden edellytyksenä ovat

yhteisön ja sen omistajan riittävät omat toimenpiteet. Kokonaisratkaisujen pitää myös ennustelaskelmien mukaisesti osoittaa, että ratkaisut ja toimenpiteet mahdollistavat yhteisön toiminnan lähivuosina. Tervehdyttämistoimenpiteissä tehdään arvio myös vuokratuloyhteisön toimintaympäristöstä ja siihen liittyvistä ulkoisista riskeistä.

Konkurssien määrä kasvoi merkittävästi vuoden 2025 aikana. Vuonna 2025 asetettiin konkurssiin 31 vuokratuloyhteisöä, joiden lainavastuut ovat tilinpäätöksen laatimisen hetkellä noin 151,14 miljoonaa euroa. Yhteensä 36 yhteisön ja 167,57 miljoonan euron vastuukokonaisuuden osalta konkurssimenettelyt ovat vielä kesken. Vuoden 2024 aikana asetettiin konkurssiin kuusi vuokratuloyhteisöä, joiden lainavastuut olivat noin 14,52 miljoonaa euroa.

Vapaaehtoisessa velkasaneerauksessa on tällä hetkellä 30 yhteisöä 22 kunnassa. Saneerauslainojen pääoma on yhteensä noin 19,3 miljoonaa euroa.

Valtiokonttori on valvonut vuoden aikana velkojan tai takaajan roolissa valtion etua 44 sulautumistapauksessa, joissa sulautumisiin osallisia asiakasyhteisöjä on ollut kaikkiaan 36 kappaletta. Jakautumismenettelyitä on ollut valvottavana yksi, jossa jakautumissuunnitelman mukaan yksi yhtiö jakautui kahdeksi eri yhtiöksi.

Yksityishenkilöiden omistusasuntolainojen takausvastuiden määrä tilinpäätöshetkellä on ollut lainanmyöntäjiltä saatujen tietojen perusteella 1,6 miljardia euroa. Valtiokonttori käsitteli vuoden 2025 aikana omistusasuntolainojen valtiontakauksiin liittyen 72 takauskorvaushakemusta, joiden perusteella maksettiin takauskorvauksia 0,51 miljoonaa euroa. Valtiokonttori perii velallisilta takautumissaatavia, joiden määrä oli vuoden lopussa 3,99 miljoonaa euroa ilman viivästyskorkoja. Vuonna 2025 tileistä poistoja tehtiin yksityishenkilöiden asuntolainojen takautumissaataville 341 385,44 euron edestä.

Yhteisöjen perinnässä olevia takaussaatavia oli vuoden lopussa yhteensä 3,52 miljoonaa euroa (4,56 miljoonaa euroa vuoden 2024 lopussa). Lisäksi perinnässä olevia omistusasuntolainojen takautumissaatavia oli yhteensä 3,99 miljoonaa euroa (3,95 miljoonaa euroa vuoden 2024 lopussa).

Vuonna 2025 Asp-lainajärjestelmän mukaisia uusia talletustilejä avattiin 19 212 kappaletta (19 624 kappaletta 2024). Voimassa olevien Asp-tilien kokonaislukumäärä oli vuoden 2025 lopussa 139 372 kappaletta pankkien ilmoitusten mukaan, missä oli laskua edelliseen vuoteen verrattuna 6,05 prosenttia.

Asp-lainakanta oli vuoden 2025 päättyessä 4,89 miljardia euroa Valtiokonttorin käytettävissä olevien tietojen mukaan, kun se vuoden 2024 päättyessä oli 4,78 miljardia euroa.

Yksityishenkilöiden valtioneuvontaan ja Asp-talletuksiin sekä lainoihin liittyvä hallinnointi- ja asiakasneuvontatyö on ollut runsasta Valtiokonttorissa kuluneen

vuoden aikana. Korkohyvitysten maksaminen on aiheuttanut edelleen merkittävää selvitystyötä Valtiokonttorissa ja lisäksi vuoden 2023 alussa alkanut valvontatehtävä on lisännyt Asp-lainoihin liittyvää työtä.

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

1.2.5.2. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä

Ympäristöministeriö asetti riskienhallinnan yhteistyöryhmän jatkamaan Varken ja Valtiokonttorin aiemmin toimineen riskienhallintaryhmän työtä. Ryhmän tehtävänä on seurata valtion asuntolainojen ja takausten riskejä sekä analysoida niiden kehitystä ja vastata valtion asuntolainoja ja takauksia käsittelevän riskiraportin toteutuksesta. Työryhmä aloitti keväällä toimintansa ja se on käsitellyt riskienhallintaan liittyviä ajankohtaisia kysymyksiä ja kehittänyt riskejä koskevaa raportointia.

1.2.5.3. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä rajoituksista vapauttamiset

Varke valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokraloyhtiöiden toimintaa ja tuoton tuloutusta. Osana riskienhallintaa Varke vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista (sisältää purkuluvan perusteella vapautetut) yhteensä 5 096 asuntoa (2 676 asuntoa vuonna 2024). Arava-, korkotuki tai takauslainaa kohteilla oli jäljellä 52,9 miljoonaa euroa.

1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille

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

Valtiokonttori päättää tervehdyttämistoimenpiteistä lukuun ottamatta purkuvapautusta, josta päättää Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus.

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

Rahoitusjärjestelyjä ovat

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

Akordeja ovat

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

Avustuksia ovat

- tervehdyttämisasiavustus
- purkuavustus (Varke).

Valtiokonttoriin saapui vuoden 2025 aikana 38 lainaehdotomutoshakemusta. Lainaehdotomuutoksiin liittyviä hyväksytyjä päätöksiä tehtiin 450 lainaan liittyen. Tervehdyttämisasiavustuksia haki 7 lainansaajaa.

Akordeja haettiin vuoden 2025 aikana 11 kappaletta ja akordipäätöksiä tehtiin 10 kappaletta. Purkuakordeja myönnettiin 0,77 miljoonaa euroa, rajoitusakordeja ei myönnetty vuonna 2025. Tervehdyttämisasiavustuksia myönnettiin vuoden 2025 aikana 0,69 miljoonaa euroa.

Päätökset hyväksytyistä tervehdyttämistöimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

Taulukko 3. Tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville taloille

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--|------|------|------|------|--------|
| Tervehdyttämisyavustukset (milj.euroa) | | | | | |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm) | 6 | 9 | 4 | 6 | 3 |
| Lainojen pääoma (milj.euroa) | 6,7 | 13,0 | 11,4 | 11 | 24,3 |
| Avustusten määrä (milj. euroa) | 0,45 | 0,75 | 0,29 | 0,76 | 0,69 |
| Hylätyt hakemukset (lkm) | 9 | 8 | 9 | 9 | 4 |
| Lainaehtomuutokset | | | | | |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm) | 20 | 26 | 21 | 26 | 30 |
| - joihin sisältyi lainoja (lkm) | 75 | 87 | 103 | 73 | 450 |
| Lainojen pääoma (milj.euroa) | 22,8 | 26,1 | 86,3 | 23,7 | 267 |
| Alennettu korko lainoissa (%) | - | - | 0 | 0 | 0 |
| Hylätyt hakemukset (lkm) | 4 | 6 | 0 | 0 | 0 |
| Viivästyskorkohelpotukset | | | | | |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm) | 13 | 8 | 3 | 9 | 3 |
| Helpotusten määrä (milj. euroa) | 0,16 | 0,02 | 0,08 | 0,01 | 0,0015 |
| Hylätyt hakemukset (lkm) | 4 | 4 | 1 | 1 | 0 |
| Vuosimaksun alentaminen | | | | | |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - joihin sisältyi lainoja (lkm) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lainojen pääoma (milj.euroa) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Alentamisen määrä (milj. euroa) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hylätyt hakemukset (lkm) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Purkuakordit | | | | | |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm) | 14 | 10 | 5 | 5 | 5 |
| Akordin määrä (milj. euroa) | 2,63 | 0,97 | 0,87 | 0,86 | 0,77 |
| Hylätyt hakemukset (lkm) | 2 | 0 | 3 | 0 | 2 |
| Purkuavustukset | | | | | |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm) | 70 | 55 | 32 | 35 | 41 |
| Avustuksen määrä (milj. euroa) | 8,0 | 6,1 | 2,9 | 2,8 | 4 |
| Rajoitusakordit | | | | | |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm) | 4 | 4 | 2 | 0 | 0 |
| Akordin määrä (milj. euroa) | 0,26 | 0,34 | 0,19 | 0 | 0 |
| Hylätyt hakemukset (lkm) | 5 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Käynnistetyt vapaaehtoiset yrityssaneeraukset | | | | | |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lainansaajien aravalainojen pääoma (milj.) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vap.eht.yrityssaneerausten tarkistukset | | | | | |
| Lainansaajat (lkm) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

1.2.5.5. Maksuhäiriöt

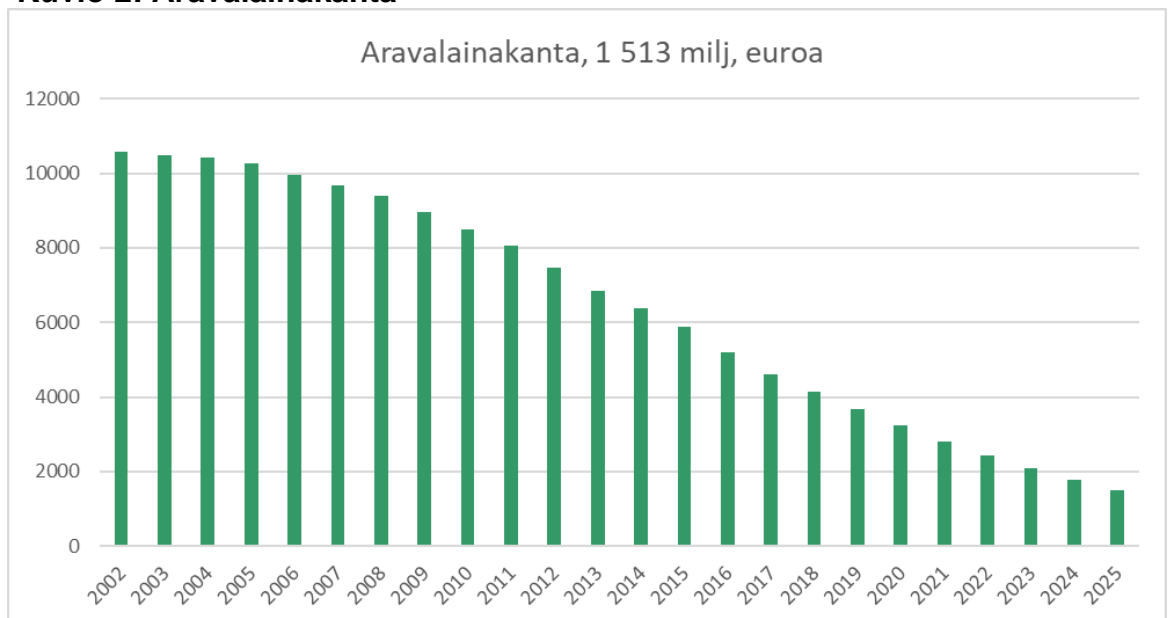
Aravalaina, jonka korot tai lyhennykset ovat maksamatta, katsotaan järjestämättömäksi luotoksi yhdeksän kuukauden kuluttua ao. eräpäivästä. Järjestämättömien luottojen määrä nousi edelliseen vuoteen verrattuna ja pääoma niissä 31.12.2025 oli yhteensä 4,34 miljoonaa euroa (2,34 milj. euroa vuoden 2024 lopussa). Järjestämättömien luottojen osuus oli noin 0,29 % aravalainakannasta. Kaikkiaan maksamatta olevia lyhennyksiä, korkoja ja viivästyskorkoja vuoden lopussa oli yhteensä 6,08 miljoonaa euroa (3,64 milj. euroa vuoden 2024 lopussa).

1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

Aravalainat

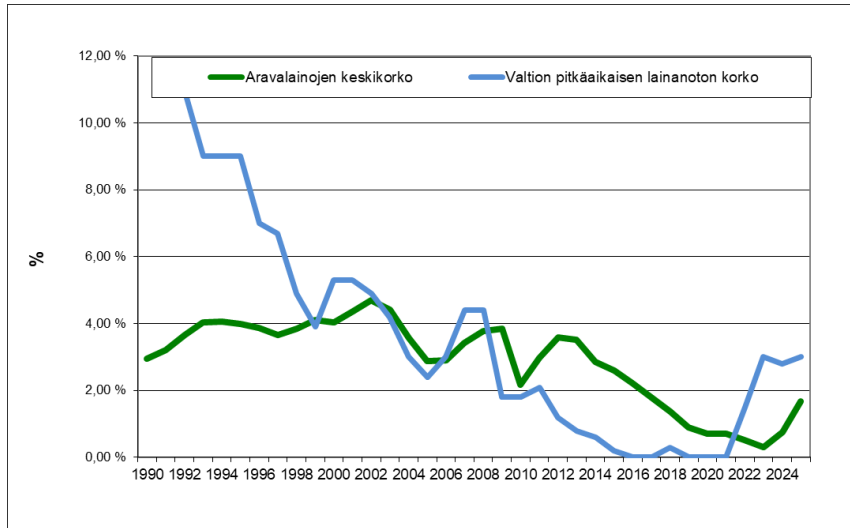
Aravalainakanta oli vuoden lopussa 1 513 miljoonaa euroa. Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 266,4 miljoonaa euroa (303,7 milj. euroa vuonna 2024). Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi maksettiin lainoja takaisin ennenaikaisesti ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 4,7 miljoonaa euroa (8,5 milj. euroa vuonna 2024).

Kuvio 2: Aravalainakanta



Aravalainakannan keskiporko (saatujen korkomaksujen määrä suhteessa lainakantaan) vuonna 2025 oli 1,67 % (0,75 % vuonna 2024).

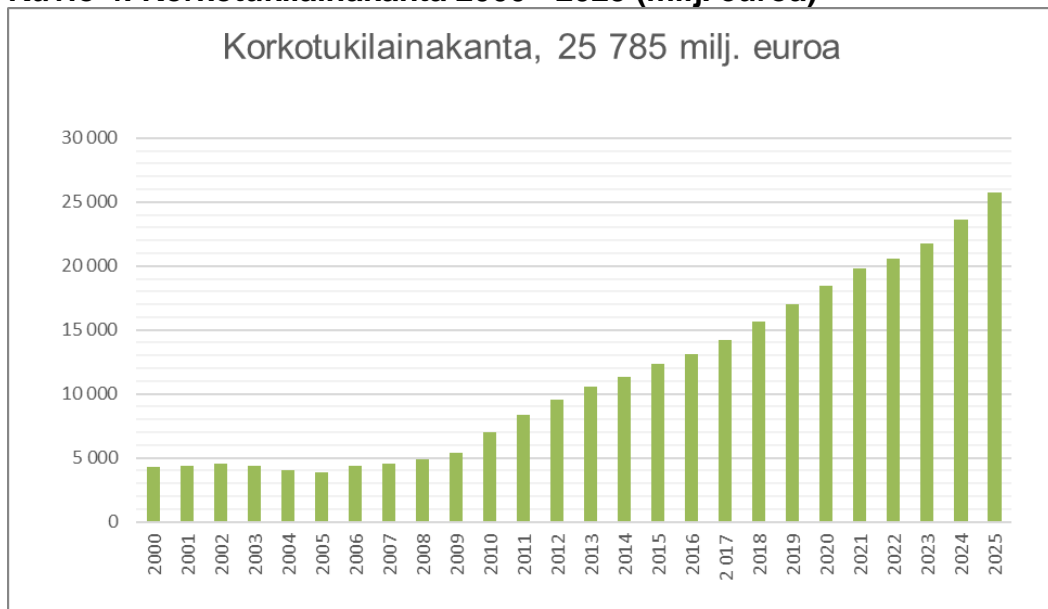
Kuvio 3. Aravalainojen keskiporko ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus



Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 25 785 miljoonaa euroa (23 609 miljoonaa euroa vuonna 2024). Lainakanta kasvoi 2 176 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna. Valtion tukemien asuntoyhteisöjen takauksellinen korkotukilainakanta oli 20 832 miljoonaa euroa ja se kasvoi 2 096 miljoonaa euroa. Asp-lainojen lainakanta oli 4 886 miljoonaa euroa ja se kasvoi 110 miljoonaa euroa.

Kuvio 4. Korkotukilainakanta 2000 - 2025 (milj. euroa)



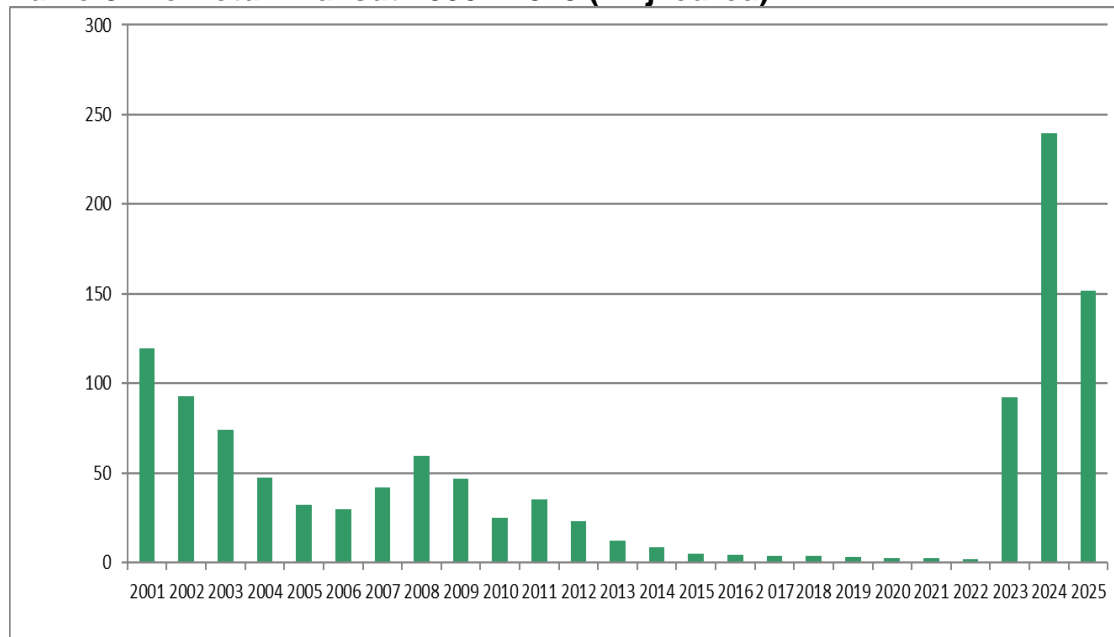
Korkotukilainoista 59 % on vuokratulojen lainoja ja 22 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetakausta. Henkilökohtaisia omistus-asuntolainoja on 19 % kaikista lainoista.

Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin ja maksetut korkotuet

| | Lainakanta, euroa | % | Lyhennykset 2025 | Maksettu korkotuki |
|------------------------------|-----------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Vuokra-asunnot | 15 166 357 353 | 59 % | 213 767 844 | 122 866 689 |
| Asumisoikeusasunnot | 5 651 936 381 | 22 % | 65 934 014 | 20 090 023 |
| Osaomistusasunnot | 13 888 099 | 0 % | 390 690 | 2 401 |
| Yhteisölainat | 20 832 181 833 | 81 % | 280 092 547 | 142 959 113 |
| As.oy pplainat (ei takausta) | 67 116 714 | 0 % | 19 283 179 | 1 450 013 |
| ASP-korkotukilainat | 4 886 103 595 | 19 % | 596 527 169 | 7 553 600 |

Korkotukimaksujen yhteismäärä oli 152,0 miljoonaa euroa (vuonna 2024 yhteensä 239 miljoonaa euroa). Vuokratulojen korkotukilainoille maksettiin korkotukea 123 miljoonaa euroa. Vuosina 2000-2025 korkotukea on maksettu yhteensä 1 263 miljoonaa euroa.

Kuvio 5. Korkotukimaksut 2000 - 2025 (milj. euroa)



1.4. Tilinpäätösanalyysi

1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu

1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut

Rahaston toiminnan tuotot koostuvat aravavuokra-asuntojen myynteihin liittyvistä rahastolle maksettavista luovutuskorvauksista, realisoinneista saaduista tuotoista sekä asiakasvarojen ja oikeudenkäyntikulujen tilityksistä. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 202 845,20 euroa (243 470,54 euroa vuonna 2024).

Rahaston toimintakulut olivat 67 451,11 euroa (158 548,68 euroa vuonna 2024). Toimintakulut kohdistuivat pääosin asuntoluototuksen saatavien turvaamiseen.

Toimintakulujen ylijäämä oli 135 394,09 euroa (84 921,86 euroa vuonna 2024).

1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 31,3 miljoonaa euroa (20,4 milj. euroa vuonna 2024). Rahoitustuottoja kasvatti aravalainojen korkojen nousu.

Korkotuottoja kertyi 28,8 miljoonaa euroa (17,9 milj. euroa vuonna 2024)

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi rahastoon 0,9 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa vuonna 2024).

Vuokra-asuntojen rakentamiseen tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 1,6 miljoonaa euroa (1,4 milj. euroa vuonna 2024).

Rahoituskuluihin sisältyy lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 2,0 miljoonaa euroa (2,5 milj. euroa vuonna 2024).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 1,3 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa v. 2024). Ne koostuivat aravalainoista syntyneistä luottotappioista.

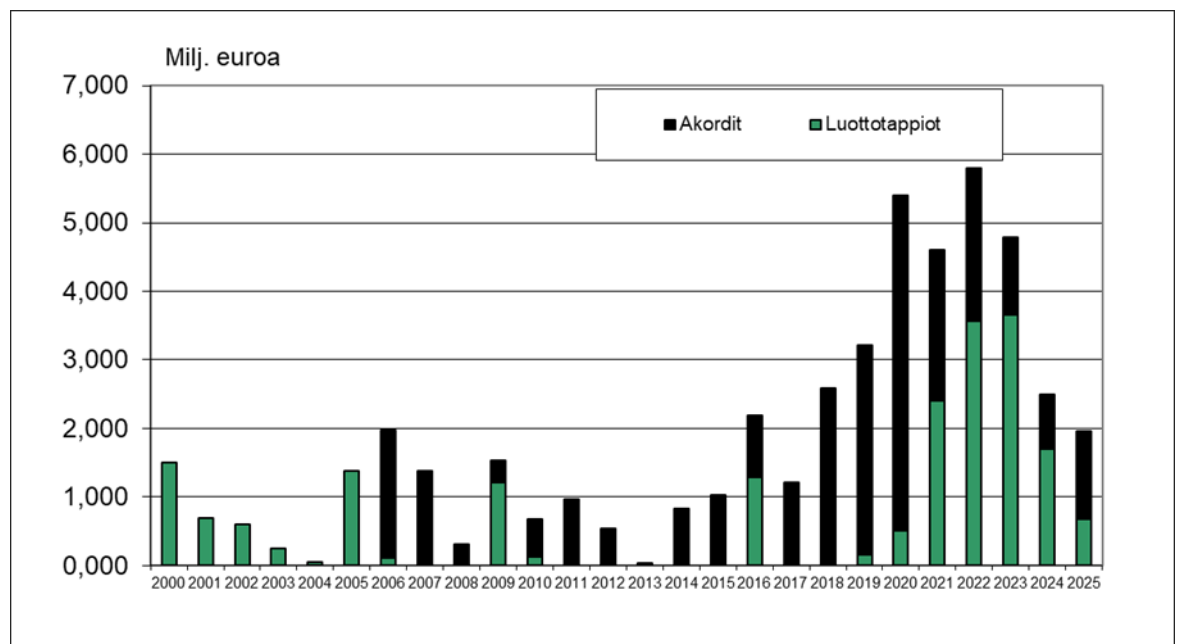
Vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi (purkuakordit) 0,7 miljoonaa euroa (0,8 milj. euroa vuonna 2024).

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja kirjattiin yhteensä 2,0 miljoonaa euroa (2,5 miljoonaa euroa vuonna 2024).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei kirjattu takaustappioita (0 euroa v. 2024). Takauksiin liittyvät maksetut korvaukset näkyvät siirtomenoissa.

Akordeja ja luottotappioita vuokra- ja asumisoikeustalojen osalta on kirjattu 2000-luvulla yhteensä 48,0 miljoonaa euroa.

Kuvio 6. Luottotappiot sekä akordit rajoituksista vapauttamisiin ja purkuihin liittyen



Rahoituksen ylijäämäksi muodostui 29,4 miljoonaa euroa (18,0 milj. euroa vuonna 2024). Ylijäämän kasvu johtui rahoitustuottojen kasvusta ja kulujen pienentymisestä.

1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut

Valtion asuntorahaston siirtotalouden kulut koostuvat asuntotoimen avustuksista, korkotuista ja takauskorvauksista pankeille. Siirtotalouden menoja rahastosta maksettiin yhteensä 260,2 miljoonaa euroa (445,9 milj. euroa vuonna 2024).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 152,0 miljoonaa euroa (239,8 milj. euroa vuonna 2024). Korkotason lasku pienensi korkotukimenoja.

Avustuksia maksettiin yhteensä 107,9 miljoonaa euroa (205,8 milj. euroa vuonna 2024). Suurimmat maksetut avustusmäärät kohdentuivat erityisryhmien investointiavustuksiin, yhteensä 62,1 miljoonaa euroa ja energia-avustuksiin, yhteensä 24,7 milj. euroa.

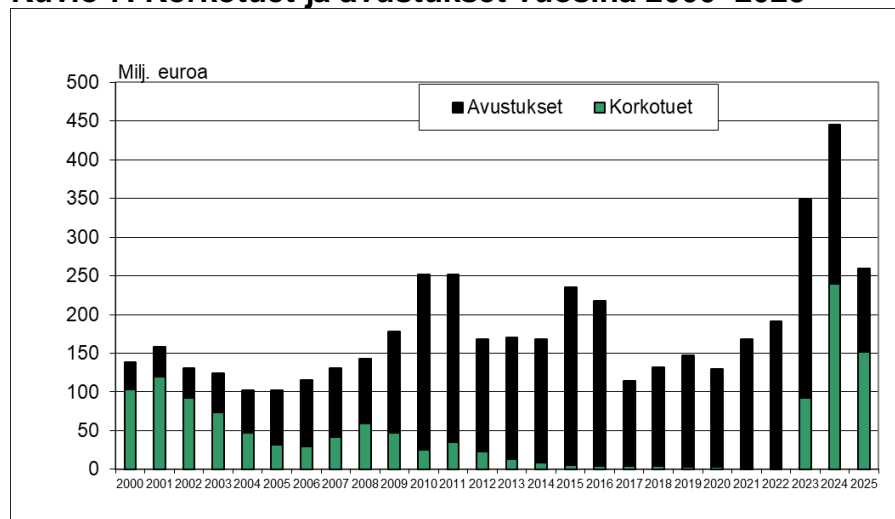
Korkotukilainoihin liittyviä takauskorvauksia ei maksettu (0 euroa vuonna 2024). Takauskorvauksien takaisinperintöjä ei kertynyt (0 euroa vuonna 2024).

Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa vuonna 2024) ja takaisinperintöinä saatiin kotitalouksilta 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2024).

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

| milj. euroa | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Korkotukia | 1,8 | 92,4 | 239,8 | 152,0 |
| Erit. ryhmien investointiavustukset | 60,0 | 95,3 | 87,0 | 62,1 |
| Käynnistysavustukset | 17,4 | 25,2 | 18,3 | 2,8 |
| Korjausavustukset | 15,3 | 19,1 | 17,2 | 3,9 |
| Kunnallistekniikka-avustukset | 15,4 | 26,8 | 10,5 | 9,5 |
| Energia-avustukset | 35,3 | 68,3 | 66,9 | 24,7 |
| A-Kruunu Oy:n pääomitus | 26,0 | - | - | - |
| Muut siirtomenot ml. takauskorvaukset | 20,1 | 21,3 | 6,3 | 5,2 |
| Yhteensä | 191,1 | 348,4 | 445,9 | 260,2 |

Kuvio 7. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000–2025



1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 230,7 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 427,9 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä pieneni pääosin siirtotalouden menojen pienenemisen seurauksena.

1.4.2. Taseen tarkastelu

1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2025 oli 3 890,1 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 440,9 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset olivat yhteensä 1 512,9 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 268,3 miljoonalla eurolla.

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 2 543,4 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 2 367,6 miljoonaa euroa.

1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman määrä oli 3 890,2 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 230,7 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 210,2 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 440,9 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi miljoonaa 28,2 miljoonaa euroa (16,4 milj. euroa v. 2024). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,2 miljoonaa euroa vuonna 2024).

Siirtotalouden menot avustuksien, korkotukien ja takauskorvausten maksuista olivat 260,2 miljoonaa euroa (445,9 milj. euroa v. 2024).

Investointien osalta annettujen lainojen nettomuutos oli 266,4 miljoonaa euroa (301,2 milj. euroa vuonna 2024). Takaisinmaksuja lainoista kertyi 268,3 miljoonaa euroa (303,7 milj. euroa v. 2024) ja luottotappioista ja akordeista oli yhteensä 2,0 miljoonaa euroa (2,5 milj. euroa v. 2024).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 210,2 miljoonaa euroa (502,7 milj. euroa v. 2024).

Likvidit varat vuoden lopussa olivat 2 367 miljoonaa euroa (2 543 milj. euroa v. 2024).

1.5. Sisäinen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahasto -rahastolla ei ole omaa henkilökuntaa. Ympäristöministeriön osana toimiva Varke ja Valtiokonttori ovat kumpikin omien toimintojensa osalta järjestäneet sisäisen valvonnan sekä riskienhallinnan menettelytavat. Ne arvioivat onnistumistaan toimintakertomuksissaan valtioneuvoston asettaman sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan neuvottelukunnan suositusten mukaisesti.

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

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tehtävänä on huolehtia yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinnasta. Varkella ja Valtiokonttorilla on yhteinen asuntorahoituksen riskienhallinnan yhteistyöryhmä, joka seuraa ja kehittää riskienhallintaa. Yhteistyöryhmässä on myös ympäristöministeriön edustus Varken ulkopuolelta. Yhteistyöryhmässä käsitellään riskienhallintaan liittyviä kysymyksiä.

Varken ja Valtiokonttorin tavoitteena on toimia aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Uusien korkotuki- ja takauslainojen myöntämisen osalta Varke varmistaa, että hankkeet ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla. Tarve arvioidaan ja tuen piiriin hyväksytään ainoastaan sellaisia hankkeita, joilla on pitkäaikaista kysyntää. Lisäksi hakijayhteisöjen toimintaa ja taloutta koskevat tiedot tarkistetaan ennen tukipäätöksiä. Osaan lainoitettavista kohteista Varke vaatii kunnan takauksen.

2. TUOTTO- JA KULULASKELMA

Valtion asuntorahaston tuotto- ja kululaskelma

| Valtion asuntorahaston tuotto- ja kululaskelma | 1.1.2025-31.12.2025 | 1.1.2024-31.12.2024 | Muutos-% |
|---|------------------------|------------------------|----------------|
| TOIMINNAN TUOTOT | | | |
| Muut toiminnan tuotot | 202 845,20 | 243 470,54 | -16,7 % |
| TOIMINNAN TUOTOT YHTEENSÄ | 202 845,20 | 243 470,54 | -16,7 % |
| TOIMINNAN KULUT | | | |
| Palvelujen ostot | 67 451,11 | 158 548,68 | -57,5 % |
| TOIMINNAN KULUT YHTEENSÄ | -67 451,11 | -158 548,68 | -57,5 % |
| JÄÄMÄ I | 135 394,09 | 84 921,86 | 59,4 % |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT | | | |
| Rahoitustuotot | 31 330 332,30 | 20 406 059,05 | 53,5 % |
| Rahoituskulut | -1 961 806,45 | -2 491 134,71 | -21,2 % |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ | 29 368 525,85 | 17 914 924,34 | 63,9 % |
| JÄÄMÄ II | 29 503 919,94 | 17 999 846,20 | 63,9 % |
| SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT | | | |
| Kulut | | | |
| Siirtotalouden kulut paikallishallinnolle pl. hyvinvointialuehallinto | 10 822 118,76 | 13 574 355,63 | -20,3 % |
| Siirtotalouden kulut hyvinvointialuehallinnolle | 178 725,07 | 339 521,96 | -47,4 % |
| Siirtotalouden kulut yrityksille | 162 838 042,84 | 290 415 409,04 | -43,9 % |
| Siirtotalouden kulut voittoa tavoittelemattomille yhteisöille | 77 975 517,00 | 122 219 702,71 | -36,2 % |
| Siirtotalouden kulut kotitalouksille | 7 929 509,68 | 19 027 010,22 | -58,3 % |
| Siirtotalouden kulut valtionhallinnolle | 35 000,00 | 0,00 | - |
| Muut siirtotalouden kulut | 420 080,48 | 344 797,81 | 21,8 % |
| Kulut yhteensä | 260 198 993,83 | 445 920 797,37 | -41,6 % |
| SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT YHTEENSÄ | -260 198 993,83 | -445 920 797,37 | -41,6 % |
| JÄÄMÄ III | -230 695 073,89 | -427 920 951,17 | -46,1 % |
| TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ | -230 695 073,89 | -427 920 951,17 | -46,1 % |

3. TASE

| Valtion asuntorahaston tase | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Muutos- % |
|---|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| VASTAAVAA | | | |
| KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET | | | |
| KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET | | | |
| Annetut euromääräiset velkakirjalainat | <u>1 512 918 063,05</u> | <u>1 781 255 311,45</u> | -15,1 % |
| KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET YHTEENSÄ | 1 512 918 063,05 | 1 781 255 311,45 | -15,1 % |
| KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET YHTEENSÄ | 1 512 918 063,05 | 1 781 255 311,45 | -15,1 % |
| VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS | | | |
| LYHYTAIKAISET SAAMISET | | | |
| Siirtosaamiset | <u>9 562 915,41</u> | <u>6 387 787,38</u> | 49,7 % |
| LYHYTAIKAISET SAAMISET YHTEENSÄ | 9 562 915,41 | 6 387 787,38 | 49,7 % |
| RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT | | | |
| Yhdystilisaatava | <u>2 367 638 529,71</u> | <u>2 543 395 483,23</u> | -6,9 % |
| RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT YHTEENSÄ | 2 367 638 529,71 | 2 543 395 483,23 | -6,9 % |
| VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ | 2 377 201 445,12 | 2 549 783 270,61 | -6,8 % |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | <u>3 890 119 508,17</u> | <u>4 331 038 582,06</u> | -10,2 % |
| VASTATTAVAA | | | |
| OMA PÄÄOMA | | | |
| Rahaston pääoma | 4 008 967 695,29 | 4 511 667 695,29 | -11,1 % |
| Edellisten tilikausien pääoman muutos | 322 070 886,77 | 749 991 837,94 | -57,1 % |
| Talousarviosiirrot | -210 224 000,00 | -502 700 000,00 | -58,2 % |
| Tilikauden tuotto-/kulujäämä | <u>-230 695 073,89</u> | <u>-427 920 951,17</u> | -46,1 % |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 3 890 119 508,17 | 4 331 038 582,06 | -10,2 % |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | <u>3 890 119 508,17</u> | <u>4 331 038 582,06</u> | -10,2 % |

4. RAHOITUSLASKELMA

| Valtion asuntorahaston rahoituslaskelma | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Muutos-% |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------|
| OMA TOIMINTA | | | |
| Palvelujen myynti ja muut toiminnan tulot | 132 199,35 | 2 266,93 | 5731,6 % |
| Korkotulot ja voiton tuloutukset | 28 225 850,12 | 16 423 970,40 | 71,9 % |
| Muut menot | -67 451,11 | -158 548,68 | -57,5 % |
| OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA | 28 290 598,36 | 16 267 688,65 | 73,9 % |
| SIIRTOTALOUS | | | |
| Tulonsiirrot paikallishallinnolle pl. hyvinvointialuehallinto | -10 822 118,76 | -13 574 355,63 | -20,3 % |
| Tulonsiirrot hyvinvointialuehallinnolle | -178 725,07 | -339 521,96 | -47,4 % |
| Tulonsiirrot yrityksille | -162 838 042,84 | -290 415 409,04 | -43,9 % |
| Tulonsiirrot voittoa tavoittelemattomille yhteisöille | -77 975 517,00 | -122 219 702,71 | -36,2 % |
| Tulonsiirrot kotitalouksille | -7 929 509,68 | -19 027 010,22 | -58,3 % |
| Muut tulonsiirrot kotimaahan | -455 080,48 | -344 797,81 | 32,0 % |
| SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA | -260 198 993,83 | -445 920 797,37 | -41,6 % |
| INVESTOINNIT | | | |
| Annettujen lainojen nettomuutos | 266 375 441,95 | 301 188 057,49 | -11,6 % |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | 266 375 441,95 | 301 188 057,49 | -11,6 % |
| RAHOITUS | | | |
| Oman pääoman muutos | -210 224 000,00 | -502 700 000,00 | -58,2 % |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | -210 224 000,00 | -502 700 000,00 | -58,2 % |
| LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS | -175 756 953,52 | -631 165 051,23 | -72,2 % |
| LIKVIDIT VARAT 1.1. | 2 543 395 483,23 | 3 174 560 534,46 | -19,9 % |
| LIKVIDIT VARAT 31.12. | 2 367 638 529,71 | 2 543 395 483,23 | -6,9 % |

5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIKEN LIITTEENÄ ANNETAVAT TIEDOT

Rahaston liite 1: Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja vertailtavuus

- 1) Budjetointia koskevat muutokset ja muutosten tärkeimmät vaikutukset tuotto- ja kululaskelmaan, taseeseen ja rahoituslaskelmaan sekä niiden vertailtavuuteen

Valtion talousarviossa määritettyä korkotukivaltuuden käyttöä on muutettu niin, että sitomatta jäänyt korkotukivaltuus on käytettävissä seuraavana vuonna. Käyttämättömän ja vuodelle 2026 siirtyneen korkotukivaltuuden määrä on ilmoitettu liitteessä 2.

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

Valtion asuntorahastolla ei ole ulkomaanrahanmääräisiä saamisia eikä velkoja.

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

Valtion asuntorahaston tilinpäätös on laadittu noudattaen talousarviolakia ja -asetusta sekä valtiovarainministeriön ja Valtiokonttorin määräyksiä ja ohjeita. Tilinpäätöksessä käytetyt arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät ovat talousarvioasetuksen 66 a – g §:n mukaisia.

Valtion asuntorahaston varoista myönnettyt avustukset ja akordit sitoutuvat myöntöpäätöksellä. Niihin liittyvät enimmäisvaltuudet esitetään valtion talousarviossa. Valtion asuntorahaston kirjanpidossa avustukset ja akordit kirjataan niiden maksutapahtuman tai tileistä poistotapahtuman mukaan. Avustukset maksetaan tyypillisesti vasta myöntämivuoden jälkeen, yleensä jälkikäteen tai vaiheittain rakentamisen tai korjaamisen edistymisen mukaan. Akordit kirjataan tileistä poistetuiksi sen jälkeen kun lainan loppuosasta on saatu suoritus.

- 4) Aikaisempiin vuosiin kohdistuvat tuotot ja kulut, talousarviotulot ja -menot sekä virheiden oikaisu, jos ne eivät ole merkitykseltään vähäisiä

Ei aikaisempiin vuosiin kohdentuvia tuloja ja kuluja tai virheiden oikaisuja.

- 5) Selvitys edellisestä vuodesta koskevista tiedoista, jos ne eivät ole vertailukelpoisia tilinpäätösvuoden tietojen kanssa.

Tilinpäätöksen laskelmiin ja liitetietoihin on tehty muuttuneiden säädösten ja ohjeistusten perusteella muutoksia.

Tuloslaskelma:

Satunnaisten tuottojen saldot on siirretty kohtaan Muut toiminnan tuotot.

Summa, joka siirretty kohtaan Muut toiminnan tuotot: 241 203,61 eur

Tase:

Käyttöomaisuusarvopaperien ja muiden pitkäaikaisten sijoitusten lainasaamisten seuraavan

vuoden lyhennyksen jaksottamisesta lyhytaikaisiin saamisiin on luovuttu. Jatkossa lyhennykset näytetään maksuhetkellä käyttöomaisuusarvopaperien ja muiden pitkäaikaisten sijoitusten lainasaamisen vähennyksenä. Lyhennykset kirjattiin aikaisemmin tililajin 175 Talousarvion ulkopuolella olevien valtion rahastojen lyhytaikaiset lainasaamiset tileille, mutta vuodesta 2025 alkaen tilikarttaan perustetulle uudelle tilille 13231 Muiden talousarvion ulkopuolella olevien valtion rahastojen lainasaamisten takaisinmaksut. Vertailutiedossa 2024 siirretty summa: 271 033 686,94

Rahoituslaskelma:

Aiemmin muut tulonsiirrot kotimaahan -riville sisältyneet tulonsiirrot voittoa tavoittelemattomille yhteisöille esitetään nyt omana rivinä.

Liitetiedot:

Laadittu liitteet ja lisätty tiedot koskien tilinpäätöksen liitettä 4: Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset sekä liitettä 5: Kansallis- ja käyttöomaisuuden sekä muiden pitkävaikutteisten menojen poistot.

Lisäksi poistettu tarpeettomana liite 15.2 Valtion asuntorahaston oma pääoma ja sen muutokset.

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

Valtion asuntorahasto toiminta on lakannut 1.1.2026 alkaen. Sitä koskevia tilinpäätösvouden jälkeisiä tapahtumia ei ole.

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

Vuoden 2025 valtion talousarviossa ja lisätalousarvioissa momentilla 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon määritetyt korkotukilainiin liittyvät ja muut valtuudet sekä niiden käytön toteuma

| Talousarviossa määritelty laina- tai avustuslaji | Talousarviossa määritetty valtuus | Valtuuden käytön toteuma vuonna 2025 |
|--|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Korkotukilainat | 1 750 000 000 | 1 714 447 751 |
| Takauslainat vuokratalojen rakentamisen | 100 000 000 | 24 973 459 |
| Takauslainat as.oy talojen perusparantamiseen | 100 000 000 | - |
| Takauslainat aravalainan takaisinmaksuun | 1 000 000 000 | - |
| | | |
| Omistusasuntolainojen takausvastuun enimmäismäärä | 2 700 000 000 | 1 600 839 433 |
| Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit | | |
| Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset | 10 000 | - |
| Purku- ja rajoitusakordit yhteensä | 8 000 000 | 766 947 |
| -josta rajoitusakordien enimmäismäärä | 2 000 000 | - |
| Erityisryhmien investointiavustukset | 15 000 000 | 15 000 000 |
| Tervehdyttämisasiavustukset | 2 600 000 | 690 000 |
| Purkuavustukset | 5 000 000 | 3 979 336 |
| Korkotukilainoihin liittyvät käyttämättömät valtuudet siirtyy käytettäväksi seuraavana vuonna. Muut valtuudet eivät sii Korkotukivaltuutta siirtyi 35 552 249 euroa vuodelle 2026. | | |
| Valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2025 ja sen toteuma | | |
| Korkotukilainat, euroa | | |
| Lainalaji | Valtuus | Valtuuden käyttö |
| 1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat | 5 000 000 | - |
| 2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat | 250 000 000 | 282 942 085 |
| 3. Tavalliset vuokra-asuntolainat | 815 000 000 | 799 573 018 |
| 4.Asumisoikeustalolainat | 680 000 000 | 631 932 648 |
| Yhteensä | 1 750 000 000 | 1 714 447 751 |
| Jos jotakin kohdissa 1.- 4. varattua määrää ei ole voitu käyttää kokonaan, vapautuva määrä on voitu käyttää muihin mainittuihin tarkoituksiin. | | |
| | | |
| Takauslainat,euroa | 100 000 000 | 24 973 459 |

Rahaston tilinpäätöksen liite 3: Henkilöstökulujen erittely

Valtion asuntorahastolla ei ole erikseen palkattua henkilöstöä.

Rahaston tilinpäätöksen liite 4: Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja niiden muutokset

| Omaisuusryhmä | Poistomenetelmä | Poisto aika vuotta | Vuotuinen poisto % | Jäännösarvo € tai % |
|--|-----------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 132 Talousarvion ulkopuolella olevien valtion rahastojen ja valtion liikelaitosten lainasaamiset | ei poistoa | - | - | - |

Rahaston tilinpäätöksen liite 5: Käyttöomaisuuden sekä muiden pitkävaikutteis- ten menojen poistot

| Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset | 132 Talousarvion ulkopuolella olevien valtion rahastojen ja valtion liikelaitosten | |
|---|---|-------------------------|
| | lainasaamiset | Yhteensä |
| Hankintameno 1.1.2025 | 1 781 255 311,45 | 1 781 255 311,45 |
| Lisäykset | 0,00 | 0,00 |
| Vähennykset | 268 337 248,40 | 268 337 248,40 |
| Hankintameno 31.12.2025 | 1 512 918 063,05 | 1 512 918 063,05 |
| Kertyneet poistot 1.1.2025 | 0,00 | 0,00 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 0,00 | 0,00 |
| Tilikauden suunnitelman mukaiset poistot | 0,00 | 0,00 |
| Tilikauden suunnitelmasta poikkeavat poistot | 0,00 | 0,00 |
| Tilikauden arvonalennukset | 0,00 | 0,00 |
| Kertyneet poistot 31.12.2025 | 0,00 | 0,00 |
| Arvonkorotukset | 0,00 | 0,00 |
| Kirjanpitoarvo 31.12.2025 | 1 512 918 063,05 | 1 512 918 063,05 |

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 6: Rahoitustuotot ja –kulut

| Rahoitustuotot ja -kulut | 2025 | 2024 | Muutos 2025-2024 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Rahoitustuotot | | | |
| Korot euromääräisistä saamisista | 28 756 675,14 | 17 854 733,83 | 10 901 941,31 |
| Muut rahoitustuotot | 2 573 657,16 | 2 551 325,22 | 22 331,94 |
| Rahoitustuotot yhteensä | 31 330 332,30 | 20 406 059,05 | 10 924 273,25 |
| Rahoituskulut | | | |
| Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot | 1 961 806,45 | 2 491 134,71 | - 529 328,26 |
| Rahoituskulut yhteensä | 1 961 806,45 | 2 491 134,71 | - 529 328,26 |
| Netto | 29 368 525,85 | 17 914 924,34 | 11 453 601,51 |

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

| Sektorit | Lainapääoma 31.12.2025 | Lisäys 2025 | Vähennys 2025 | Lainapääoma 31.12.2024 | Pääomamuutos 2025-2024 |
|--|---------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Yritykset | 1 372 058 134,03 | 0,00 | 241 637 409,90 | 1 611 205 071,25 | -241 637 409,90 |
| Julkiset yritykset pl. asuntoyhteisöt | 15 555 668,81 | 0,00 | 3 861 705,20 | 27 172 165,72 | -3 861 705,20 |
| Yksityiset kotimaiset yritykset pl. asuntoyhteisöt | 71 693 993,41 | 0,00 | 10 754 600,43 | 72 194 948,00 | -10 754 600,43 |
| Asunto-osakeyhtiöt, julkiset | 3 138 143,29 | 0,00 | 993 718,33 | 4 131 861,62 | -993 718,33 |
| Asunto-osakeyhtiöt, yksityiset kotimaiset | 7 572 180,18 | 0,00 | 1 656 322,90 | 9 228 503,08 | -1 656 322,90 |
| Asunto-osakeyhtiöt, ulkomaisomisteiset | 1 605 156,63 | 0,00 | 520 493,60 | 2 125 650,23 | -520 493,60 |
| Muut asuntoyhteisöt, julkiset | 678 946 733,42 | 0,00 | 108 771 763,06 | 798 000 518,86 | -108 771 763,06 |
| Muut asuntoyhteisöt, yksityiset kotimaiset | 578 776 078,28 | 0,00 | 110 876 372,60 | 679 378 809,95 | -110 876 372,60 |
| Muut asuntoyhteisöt, ulkomaisomisteiset | 14 770 180,01 | 0,00 | 4 202 433,78 | 18 972 613,79 | -4 202 433,78 |
| <i>joista Metsähallitukselle</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |
| Julkisyhteisöt | 65 015 807,45 | 0,00 | 15 575 920,48 | 80 591 727,93 | -15 575 920,48 |
| Paikallishallinto pl. hyvinvointialuehallinto | 64 885 828,09 | 0,00 | 15 535 437,56 | 80 421 265,65 | -15 535 437,56 |
| Hyvinvointialuehallinto | 129 979,36 | 0,00 | 40 482,92 | 170 462,28 | -40 482,92 |
| <i>joista talousarvialoudelle tai valtion liikelaitoksille (pl. Metsähallitus)</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |
| Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt | 75 844 121,57 | 0,00 | 11 123 918,02 | 89 458 512,27 | -11 123 918,02 |
| Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt | 75 844 121,57 | 0,00 | 11 123 918,02 | 89 458 512,27 | -11 123 918,02 |
| Yhteensä | 1 512 918 063,05 | 0,00 | 268 337 248,40 | 1 781 255 311,45 | -268 337 248,40 |
| <i>joista talousarvialoudelle tai valtion liikelaitoksille</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |

Vuoden aikana lainoihin tehdyt sektorimuutokset vaikuttavat tilinpäätösvuoden alkusaldoon.

Näin ollen syntyy sektorikohtaisia eroja tilinpäätösvuoden alkusaldon ja edellisen vuoden loppusaldon välillä.

Rahaston tilinpäätöksen liite 8: Arvopaperit ja oman pääoman ehtoiset sijoitukset

Valtion asuntorahastolla ei ole arvopapereita eikä oman pääoman ehtoisia sijoituksia

Rahaston tilinpäätöksen liite 9: Taseen rahoituserät ja velat

| 31.12.2025 | Vaihtuvakorkoiset | | | Kiinteäkorkoiset | | | Yhteensä |
|---|---------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|
| | Alle 1 vuosi | 1 - 5 vuotta | Yli 5 vuotta | Alle 1 vuosi | 1 - 5 vuotta | Yli 5 vuotta | |
| Vastaavien rahoituserät | | | | | | | |
| Annetut euromääräiset velkakirjalainat | 5 308 371,13 | 394 951 799,70 | 1 085 465 003,27 | 51 822,85 | 2 922 674,51 | 24 218 391,59 | 1 512 918 063,05 |
| <i>joista annetut velkakirjalainat talousarvialoudelle tai valtion liikelaitoksille</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |
| Rahat, pankkisaamiset ja muut rahoitusvarat | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 367 638 529,71 | 0,00 | 0,00 | 2 367 638 529,71 |
| <i>Yhdistyksiäsaavat</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>2 367 638 529,71</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>2 367 638 529,71</i> |
| Vastaavien rahoituserät yhteensä | 5 308 371,13 | 394 951 799,70 | 1 085 465 003,27 | 2 367 690 352,56 | 2 922 674,51 | 24 218 391,59 | 3 880 556 592,76 |
| <i>joista talousarvialoudelta ja valtion liikelaitoksilta</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>2 367 638 529,71</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>2 367 638 529,71</i> |

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

Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

| | Voimassa 31.12.2025 | Voimassa 31.12.2024 | Muutos 2025-2024 | Käytettävissä enimmäismäärä 31.12.2025 |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--|
| Voimassa olevat takaukset ja niiden käytettävissä oleva enimmäismäärä | | | | |
| Yritykset | 21 703 801 530,08 | 19 709 736 925,41 | 1 994 064 604,67 | 25 689 140 736,67 |
| Vuokra-asuntolainat: Laki vuokra-asuntojen korkotuesta (867/1980), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001), laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta (856/2008), laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi (176/2009), laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) | 15 769 694 634,56 | 14 386 347 979,06 | 1 383 346 655,50 | 18 003 388 979,92 |
| Asumisoikeustalolainat: Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/1993), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) | 5 651 936 387,35 | 5 020 295 123,15 | 631 641 264,20 | 6 438 477 749,91 |
| Konvertointitakauslainat: Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008) | 148 827 649,75 | 166 275 999,42 | -17 448 349,67 | 1 000 000 000,00 |
| Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainat: Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta (941/2014) | 254 620,98 | 281 901,81 | -27 280,83 | 100 000 000,00 |
| Yhteisöjen valtiontakauslainat, korkotuki lakkautettu: Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001): 36 §, 37 § ja 38 § | 133 088 237,44 | 136 535 921,97 | -3 447 684,53 | 147 274 006,84 |
| Kotitaloudet | 1 600 839 432,52 | 1 639 980 345,31 | -39 140 912,79 | 2 600 000 000,00 |
| Omistusasuntolainat: Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (204/1996) | 1 600 839 432,52 | 1 639 980 345,31 | -39 140 912,79 | 2 600 000 000,00 |
| Takaukset yhteensä | 23 304 640 962,60 | 21 349 717 270,72 | 1 954 923 691,88 | 28 289 140 736,67 |
| Voimassa olevat takuut ja niiden käytettävissä oleva enimmäismäärä | | | | |
| Takuut yhteensä | - | - | - | - |
| Takaukset ja takuut yhteensä | 23 304 640 962,60 | 21 349 717 270,72 | 1 954 923 691,88 | 28 289 140 736,67 |

Voimassa olevat takaukset ja takuut valuuttoittain

| Valuutta | Vasta-arvo € | Jakauma % | Tilinpäätöspäivän kurssi € |
|-----------------|--------------------------|--------------|-------------------------------|
| Euro | 23 304 640 962,60 | 100,0 | 1,0000 |
| Yhteensä | 23 304 640 962,60 | 100,0 | - |

Muut monivuotiset vastuut

Taseen ulkopuoliset sitoumukset, joiden arvo tilinpäätöshetkestä eteenpäin laskettuna on vähintään 500 000 euroa.

| Euroa | Menot 2025 | Rahatarve 2026 | Rahatarve 2027 | Rahatarve 2028 | Rahatarve myöhemmin | Rahatarve yhteensä |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| Muut sopimukset ja sitoumukset | 151 962 727,01 | 124 300 000,00 | 95 200 000,00 | 94 900 000,00 | 0,00 | 466 362 727,01 |
| <i>Korkotukilainat</i> | <i>151 962 727,01</i> | <i>124 300 000,00</i> | <i>95 200 000,00</i> | <i>94 900 000,00</i> | <i>0,00</i> | <i>466 362 727,01</i> |
| Sopimukset ja sitoumukset yhteensä | 151 962 727,01 | 124 300 000,00 | 95 200 000,00 | 94 900 000,00 | 0,00 | 466 362 727,01 |
| <i>joista vastuuta talousarviotaloudelle tai valtion liikelaitoksille yhteensä</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |

Rahaston tilinpäätöksen liite 11: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältyviä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 12: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältyttäviä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 13: Velan muutokset

Valtion rahastolla ei ole liitteellä esitettävää.

Rahaston tilinpäätöksen liite 14: Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Valtion rahastolla ei ole liitteellä esitettävää.

Rahaston tilinpäätöksen liite 15: Oikeiden ja riittävien tietojen antamiseksi tarvittavat muut täydentävät tiedot

Aravalainoituksen kannattavuus ottaen huomioon lainapääomalle lasketun korkokustannuksen

Aravalainojen osalta lainoitustoiminnan kannattavuus kun rahoitustoiminnan kulujen osalta on otettu huomioon myös lainoihin sitoutuneen oman pääoman laskennallinen korkokustannus. Laskennallisena korkokustannuksena vuoden alun aravalainakannalle on käytetty valtiokonttorin ohjeistuksen mukaan valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta vuodelle 2025, joka oli 2,8 %.

| | 1.1.2025-31.12.2025 |
|--|---------------------|
| Rahoitustuotot | 28 756 675,14 |
| Aravalainoihin liittyvät rahoituskulut | 1 961 806,45 |
| Rahoituskate | 26 794 868,69 |
| Oman pääoman laskennallinen korkokustannus | 49 875 148,72 |
| Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus | - 23 080 280,03 |

6. ALLEKIRJOITUKSET

Rahaston johtokunta hyväksyy ja allekirjoittaa rahaston tilinpäätöksen. Ehdotusta ylijäämän käyttämisestä tai alijäämä kattamisesta rahaston varoista ei tehdä. Rahaston tase siirretään tilinpäätöstietojen mukaisesti osaksi ympäristöministeriön tasetta.

Valtioneuvosto on asettanut Valtion asuntorahaston johtokunnan toimikaudelle 1.11.2022 – 31.10.2026. Valtion asuntorahaston lakkauttamiseen liittyen johtokunnan toimikausi päättyy 28.2.2026.

Johtokunnan kokoonpano on seuraava:

Puheenjohtaja
Sanna Pälsi

Varapuheenjohtaja
Miira Riipinen

Jäsenet
Timo Aro
Markku Hedman
Seppo Junnila
Kirsi Kaikko
Anni Kyröläinen
Lauri Lehtoruusu
Sonja Manssila ajalla 1.11.2022-31.10.2024
Suvi Apell ajalla 1.11.2024-31.10.2026
Anne Viita

Ympäristöministeriö on määrännyt 20.11.2023 tekemällään päätöksellä JHT, KHT Juha Huuskonen ja JHT, KHT Mikko Luoma KPMG Oy:stä Valtion asuntorahaston tilintarkastajiksi vuosiksi 2024–2025.

Valtion asuntorahasto sulautuu osaksi talousarviotaloutta ja sen tase siirtyy tilinpäätöspäivän mukaisesti 1.1.2026 alkaen osaksi valtion talousarviotaloutta.

Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty johtokunnan kokouksessa 26. päivänä helmikuuta 2026.

Sanna Pälsi

Miira Riipinen

Suvi Apell

Timo Aro

Seppo Junnila

Markku Hedman

Kirsi Kaikko

Anni Kyröläinen

Lauri Lehtoruusu

Anne Viita

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on annettu kertomus allekirjoituksen päivämäärällä.

JHT, KHT Juha Huuskonen

JHT, KHT Mikko Luoma