

Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2024

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.....	5
1.2. Tuloksellisuuden kuvaus	6
1.2.1. Vuoden 2024 lainoitus ja sen kohdentuminen.....	6
1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus	7
1.2.3. Omistusasunto- ja yhteisölainojen valtiontakaukset.....	8
1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta	9
1.2.5. Saatavien turvaaminen	9
1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen.....	9
1.2.5.2. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä	11
1.2.5.3. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä rajoituksista vapauttamiset	11
1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille	11
1.2.5.5. Maksuhäiriöt.....	14
1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot	14
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista	15
1.4. Tilinpäätösanalyysi	18
1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu	18
1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut	18
1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut	18
1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut	19
1.4.1.4. Tilikauden tuotto	20
1.4.2. Taseen tarkastelu.....	21
1.4.2.1. Vastaavaa.....	21
1.4.2.2. Vastattavaa	21
1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu	21
1.5. Sisäinen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma	22
2. TUOTTO- JA KULULASKELMA	24
3. TASE	25
4. RAHOITUSLASKELMA	26
5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT	27
6. ALLEKIRJOITUKSET JA EHDOTUS TILIKAUDEN ALIJÄÄMÄN KATTAMISESTA	33

1. TOIMINTAKERTOMUS

1.1. Toimintakatsaus

1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus

Valtion asuntorahasto (Var) on ympäristöministeriön alainen valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto. Valtion asuntorahastosta maksetaan rahalaitosten valtion tukemaan asuntotuotantoon ja perusparantamiseen myöntämien lainojen korkotuet ja korkotukilainoihin liittyvät avustukset. Rahastosta maksetaan valtion tukemiin vuokrataloihin purkuavustukset ja erilaiset taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen tukitoimenpiteet. Lisäksi rahastosta maksetaan erilaisia ennen vuotta 2024 sen valtuuksista myönnettyjä avustuksia (mm. energia-avustukset).

Tämän lisäksi rahasto vastaa korkotukilainojen täytetakauksista, omistusasuntolainojen valtiontakauksista, vanhoihin aravalainoihin liittyvien ensisijaislainojen takauksista, vuokratalojen takauslainoista ja lainasaamisten turvaamisesta aiheutuvista menoista.

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

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahastolla ei ole omaa henkilöstöä. Johtokunnan päätöksenteon valmistelu tehdään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (Ara).

Korkotukilainojen hyväksymistä ja niihin liittyvien avustusten myöntämistä koskevat päätökset tehdään Arassa. Tuettaviin hankkeisiin sisältyy alueellista ja muuta kohdentamista sekä hankkeiden suunnitelmien ja kustannusten ohjaus. Myös erilaisiin korjaamisen avustuksiin liittyvät päätökset tehdään Arassa.

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

Valtiokonttori hoitaa aravalainasaatavien perinnän ja vastaa lainoihin liittyvistä taloudellisista tukitoimenpiteistä. Lisäksi se päättää lainoihin liittyvistä akordeista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää talojen purkamiseen liittyvistä avustuksista.

Rahasto vastaa omasta varainhankinnastaan. Rahaston varainhankintaan liittyvien johtokunnan päätösten toimeenpanosta huolehtii Valtiokonttori.

Ara ja Valtiokonttori vastaavat yhdessä aravalainoihin ja takauksiin liittyvästä riskienhallinnasta ja sen kehittämisestä.

Vuosi 2024 oli rahaston 35. toimintavuosi.

1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 20,4 miljoonaa euroa (9,1 milj. euroa vuonna 2023). Rahoitustuottoja kasvatti aravalainojen koron nousu.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 2,5 miljoonaa euroa (4,8 milj. euroa vuonna 2023).

Rahoituksen ylijäämäksi muodostui 18,0 miljoonaa euroa (4,8 milj. euroa vuonna 2023). Ylijäämän kasvu johtui rahoitustuottojen kasvusta ja kulujen pienentymisestä.

Antolainoituksen kannattavuus ottaen huomioon aravalainoitukseen liittyvän oman pääoman korkokustannus

Valtion investointilaskelmissa ja muussa pääomien käytön arvioinnissa on valtion talousarviosta annetun asetuksen mukaan käytettävä korkokustannuksena valtion pitkäaikaisen euromääräisen lainanoton efektiivistä korkokustannusta. Valtiokonttorin ilmoituksen mukaan vuoden 2024 laskelmissa käytettävä korkokustannus oli 3,0 %. Tätä korkoa käyttäen rahoituskustannus vuoden 2024 alussa olevalle *aravalainoituksen* pääomalle oli 62,5 miljoonaa euroa. Kun tämän lisäksi otetaan huomioon aravalainoista saadut korkotuotot, aravalainoista aiheutuvat luottotappiot ja lainojen anteeksiannot, niin aravalainoituksen alijäämä oli 47,2 miljoonaa euroa (vuonna 2023 alijäämä oli 34,7 milj. euroa).

Rahastosta maksetut korkotuet, avustukset ja takauskorvaukset

Valtion asuntorahaston siirtotalouden kulut koostuvat asuntotoimen avustuksista, korkotuista ja takauskorvauksista pankeille. Siirtotalouden menoja rahastosta maksettiin yhteensä 445,9 miljoonaa euroa (348,4 milj. euroa vuonna 2023).

Avustuksia maksettiin yhteensä 205,8 miljoonaa euroa (252,1 milj. euroa vuonna 2023). Suurimmat maksetut avustukset kohdentuivat erityisryhmien investointiavustuksiin, yhteensä 87,0 miljoonaa euroa ja energia-avustuksiin, yhteensä 66,9 milj. euroa.

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 239,8 miljoonaa euroa (92,4 milj. euroa vuonna 2023). Korkotason nousu kasvatti korkotukimenoja.

Korkotukilainoihin liittyviä takauskorvauksia ei maksettu (3,5 milj. euroa vuonna 2023). Takauskorvauksien takaisinperintöjä ei kertynyt (0 euroa vuonna 2023).

Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 0,4 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa vuonna 2023) ja takaisinperintöinä saatiin kotitalouksilta 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2023).

Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 2 491 134,71 euroa (4 782 003,08 euroa vuonna 2023).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista kirjatut takaustappiot. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatusta luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 1 695 171,02 euroa (3 650 369,31 euroa vuonna 2023).

Aravalainoista kirjattiin uusia luottotappioita 1 695 260,15 euroa (3 650 609,87 euroa vuonna 2023).

Rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 795 963,69 euroa (1 131 633,77 euroa v. 2023).

Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 427,9 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 343,7 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä suureni siirtotalouden menojen kasvun seurauksena.

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2024 oli 4 331,0 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 930,6 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta laina- ja siirtosaamisten määrä oli 1 787,6 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 299,5 miljoonalla eurolla.

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 3 174,6 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 2 543,4 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston oman pääoman¹ määrä oli 4 331,0 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 427,9 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 502,7 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 930,6 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

Uudet korkotuki- ja takauslainat

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 2 011 miljoonaa euroa. Vuoden 2024 ARA-tuotannosta 84 % kohdistui MAL-seuduille. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli yhteensä 48 %. Pääkaupunkiseudun osuus oli 43 %. Muiden MAL-seutujen osuus ARA-tuotannosta oli yhteensä 36 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskiporko lainan alussa oli 3,99 % (4,17 % vuonna 2023). Uusissa pitkän korkotuen korkotukilainoissa perusomavastuukorko on 2,3 %.

Takauslainoja vuokratalojen rakentamiseen hyväksyttiin 32 miljoonaa euroa.

Valtioneuvoston talouspoliittisen ministeriövaliokunnan päätös sulauttaa Valtion asuntorahasto 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. Sulauttaminen edellyttää lainsäädäntö- ja talousarviomuutoksia ja ne valmistellaan vuoden 2025 aikana.

Päätös lakkauttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja perustaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) 1.3.2025 alkaen

Ara on hoitanut Valtion asuntorahastosta rahoitettavien tukien toimeenpanotehtäviä ja toteuttanut yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa laina- ja asuntokantaan liittyvää riskienhallintaa. Valtion asuntorahaston johtokunta on toiminut myös Aran johtokuntana. Johtokunnan tehtävänä on ollut muun muassa ohjata lainoihin liittyvää riskienhallintaa.

Lait Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain kumoamisesta ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella vahvistettiin 19.12.2024. Laissa määritellyt tehtävät hoidetaan 1.3.2025 alkaen ympäristöministeriön perustetussa keskuksessa.

¹ Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

1.1.3. Kehitysnäkymiä

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 1 781 miljoonaa euroa. Aravalainojen lainaehdojen mukaiset lyhennykset ovat 271 miljoonaa euroa vuonna 2025. Lyhennyksiä kuitenkin kertyy hieman tätä enemmän, koska lainoja maksetaan ennenaikaisesti takaisin muun muassa liittyen rajoituksista vapauttamisiin. Korkotuloja arvioidaan kertyvän 25 miljoonaa euroa. Lainaehdojen mukaisista lyhennyksistä ja koroista saatavien tulojen arvioidaan olevan yhteensä 296 miljoonaa euroa.

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

Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa yhteensä 23 609 miljoonaa euroa. Asuntolainoihin liittyvien takausten määrä oli yhteensä 21 239 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asumisoikeustalolainoihin liittyvä takauskanta oli 19 709 miljoonaa euroa. Korkotukilainoihin liittyvät luottotappiot ovat olleet edelleen pieniä suhteessa lainakantaan.

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

Nykyisen korkotukilainakannan lainojen olemassa olevalla korkotasolla olemassa olevaan lainakantaan liittyvien tulevien korkotukimaksujen yhteismäärän arvioidaan vuosina 2025-2055 olevan 2 279 miljoonaa euroa.

Jos kaikkien nykyisten lainojen korko olisi vuosina 2024-2052 koko ajan 5 %, niin nykyiseen lainakantaan liittyvien korkotukimaksujen yhteismäärä samalla ajan jaksolla olisi 2 792 miljoonaa euroa.

Korkotukilainakanta on kasvanut 10 viimeisen viime vuoden aikana keskimäärin 1,2 miljardia euroa vuodessa. Jos lainakanta kasvaa edelleen ja se tulee lisäämään korkotukimaksujen määrää riippuen korkotasosta.

Vuonna 2024 avustusvaltuudet pienenevät ja ne pienenevät edelleen tänä

vuonna. Tämä tulee näkymään avustuskasujen selvänä pienemisenä tänä vuonna. Avustuksia menee kuitenkin maksuun selvästi vuoden 2025 avustus- valtuuksia enemmän liittyen edellisvuosien päätöksiin.

Korkotukimenojen arvioidaan pienenevän 184 miljoonaan euroon kuluva vuonna korkotason laskun vaikuttaessa korkotukimenoja pienentävästi.

Rahaston tulos tulee olemaan selvästi alijäämäinen.

Valtion talousarviossa vuodelle 2025 päätettiin 209,524 miljoonan euron siir- rosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

Vuoden 2026 alusta rahaston vastuut ja rahastolle tulevat tuotot siirtyvät osaksi talousarviotaloutta.

1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

1.2.1. Vuoden 2024 lainoitus ja sen kohdentuminen

Valtion talousarviossa momentille 35.20.60 osoitettu korkotukiasuntolainojen hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskes- kuksen hyväksymispäätöksillä.

Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 2 250 miljoonaa euroa ja takauslaina- valtuus oli 285 miljoonaa euroa.

Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 8 290 asunnolle uustuotanto- kohteissa ja 4 888 asunnolle peruskorjauskohteissa. Hankintalainoille ei tehty päätöksiä. Takauslainan hyväksymispäätökset tehtiin 110 asunnolle.

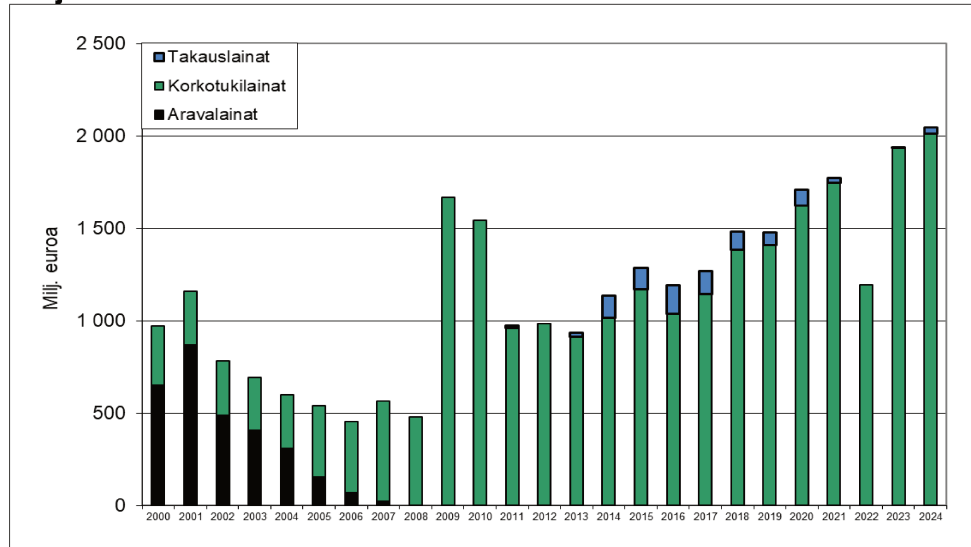
Uusia takauslainapäätöksiä ei tehty.

Taulukko 1. Korkotukilainavaltuuksien ja uudistuotannon takausval- tuuden käyttö, milj. euroa²

	2022	2023	2024
Korkotukilainavaltuus	1 950	1 950	2 250
Valtuutta käytettiin	1 194	1 934	2 011
Valtuuden käyttö (%)	61 %	99 %	89 %
Takauslainavaltuus	285	285	100
Valtuutta käytettiin	0	0	32
Valtuuden käyttö (%)	0 %	0 %	11 %

² Kaikkien takausvaltuuksien käyttö tiedot on esitetty tilinpäätöksen liitteessä 2

Kuvio 1. Uudet arava-, korkotuki ja takauslainat vuosina 2000 - 2024, milj. euroa



Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainoja koskevan käyttösuunnitelman tavoitteiden mukaisesti pääosa Ara-tuotannosta kohdentui kasvukeskuksiin. Vuoden 2024 Ara-tuotannosta 84 % kohdistui MAL-seuduille. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli yhteensä 48 %. Pääkaupunkiseudun osuus oli 43 %. Muiden MAL-seutujen osuus Ara-tuotannosta oli yhteensä 36 %.

1.2.2. Rahaston varoista myönnetty avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus

Valtion asuntorahaston varoista on myönnetty erityisryhmien investointiavustukset, käynnistysavustukset, avustukset asuinalueiden kunnallistekniikkaan, purkuavustukset, avustukset Ara-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille sopiviksi, tervehdyttämisavustukset, energia-avustukset ja osa korjausavustuksista. Lisäksi rahaston varoista maksetaan kehittämisrahalla tehtävät tutkimus- ja kehittämistoiminnan hankinnat. Avustukset ja kehittämisrahoituksen hankinnat maksetaan hankkeiden edetessä vaiheittain tai niiden valmistuttua. Päätökset tervehdyttämisavustuksista ja lainojen anteeksiannosta purettavien asuntojen osalta ja luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa 2024 ja vuoden aikana annetuissa lisätalousarvioissa oikeutettiin vuonna 2024 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 79,3 miljoonaa euroa (327 milj. euroa vuonna 2023). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 68,3 miljoonaa euroa (297,5 milj. euroa vuonna 2023). Myönnettyjen avustusten määrä pieneni huomattavasti, koska useita myöntövaltuuksia poistui käytöstä ja erityisryhmien investointiavustusvaltuus pieneni 120 miljoonasta 63 miljoonaan.

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

	2022		2023		2024	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Erityisryhmien investointiavustukset	90,0	89,9	120,0	120,0	63,0	63,0
Korjausavustukset	30,3	21,7	21,0	21,0	-	-
Energia-avustukset (sis. matal. kaukolämpö)	70,0	69,7	98,7	98,7	-	-
Uustuotannon käynnistysavustukset (MAL-kunnat)	39,0	10,2	39,0	29,6	-	-
Avustukset ARA-talojen korjaamiseksi ikääntyneille	10,0	2,2	5,0	2,4	-	-
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	25,0	25,0	25,0	20,9	-	-
Lähiöohjelman avustukset	8,0	8,0	-	-	-	-
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	8,0	1,0	8,0	0,9	6,0	0,9
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	2,0	0,3	2,0	0,2	2,0	0,0
Tervehdyttämisasiavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	0,8	2,6	0,3	2,6	0,8
Purkuavustus	8,0	6,1	5,0	2,9	5,0	2,8
Avustukset käyttötarkoituksen muutokseen	1,0	0,0	-	-	-	-
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,9	0,8	-	-	-	-
Kehittämisraha	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Yhteensä	295,5	236,3	327,0	297,5	79,3	68,1

1.2.3. Omistusasunto- ja yhteisölainojen valtiontakaukset

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

Takausmaksuja kertyi yhteensä 2,6 miljoonaa euroa (2,6 milj. euroa vuonna 2023). Uusia omistusasuntolainojen takauksia otettiin yhteensä 7 013 luottoon (10 067 luottoa vuonna 2023) ja niistä kertyi takausmaksuja 1,11 miljoonaa euroa (1,29 milj. vuonna 2023). Uusista vuokratalojen valtiontakauksista kertyi takausmaksuja 4 500 euroa (820 euroa vuonna 2023). Yhteisöille myönnettävistä korkotukilainoista, joiden korkotuki on lakkautettu, kertyi vuotuisia takausmaksuja 1,44 miljoonaa euroa (1,33 miljoonaa euroa vuonna 2023).

Takaukskorvauksia maksettiin yhteensä 0,44 miljoonaa euroa (4,04 milj. euroa vuonna 2023). Vuonna 2024 maksetut takaukskorvaukset liittyivät omistusasuntolainojen valtiontakauksiin. Yhteisöille myönnettävistä lainoista ei maksettu takaukskorvauksia vuonna 2024.

Omistusasuntolainojen takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 175,9 miljoonaa euroa. Takaukskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 8,45 miljoonaa euroa, joka vastaa 4,8 prosenttia ke-

rätyistä takausmaksuista. Osa maksetuista takauskorvauksista on saatu perittyä takaisin yksityishenkilöiltä.

1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen oli vuoden alussa 3 179 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 3 175 miljoonaa euroa. Rahaston maksuvalmiutta on seurattu valtiokonttorin raportoinnin perusteella. Rahaston varainhankinnalle ei ole ollut tarvetta.

1.2.5. Saatavien turvaaminen

Lainoihin ja takauksiin liittyvää riskienhallintaa tehdään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin yhteistyönä. Virastoilla on pysyvä riskienhallinnan yhteistyöryhmä, jossa on mukana myös kaksi ympäristöministeriön edustajaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vastaa yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnasta, rajoituksista vapauttamisista ja edistää muun muassa kiinteistöyhtiöiden suunnitelmallista omistajuutta. Saatavien turvaamiseen tähtääviä taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen tervehdyttämistoimia puolestaan hoidetaan Valtiokonttorissa.

1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen

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

Vuonna 2024 aravalainakannan hallinnoinnissa korostuivat edelleen vuokrataloyhteisöjen maksuongelmat ja tarpeet ongelmaluottoasiakkaiden rahoitusjärjestelyihin ja muihin tervehdyttämistöimiin. Erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla olevien vuokrataloyhteisöjen käyttöasteongelmat aiheuttavat lainansaajille maksuongelmia ja sen myötä maksuviiveitä aravalainoille, vaikka kokonaisuudessaan maksuviiveiden määrä laski edelleen vuoden aikana alemmalle tasolle.

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

Tervehdyttämistoimiratkaisuissa 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 vuokrataloyhteisön toimintaympäristöstä ja siihen liittyvistä ulkoisista riskeistä.

Vuoden 2024 aikana asetettiin konkurssiin kuusi vuokrataloyhteisöä, joiden lainavastuut ovat tilinpäätöksen laatimisen hetkellä noin 14,52 miljoonaa euroa. Yhteensä 11 yhteisön ja 18,60 miljoonan euron vastuukokonaisuuden osalta konkurssimenettelyt ovat vielä kesken. Vuoden 2023 aikana asetettiin konkurssiin neljä vuokrataloyhteisöä, joiden lainavastuut olivat noin 2,73 miljoonaa euroa.

Yksi yhteisö on tällä hetkellä selvitystilassa. Selvitystilassa olevan yhteisön lainavastuu on noin 0,97 miljoonaa euroa.

Vapaaehtoisessa velkasaneerauksessa on tällä hetkellä 35 yhteisöä 26 kunnassa. Saneerauslainojen pääoma on yhteensä noin 38,3 miljoonaa euroa.

Valtiokonttori on valvonut vuoden aikana velkojan tai takaaajan roolissa valtion etua 26 sulautumistapauksessa, joissa sulautumisiin osallisia asiakasyhteisöjä on ollut kaikkiaan 33 kappaletta. Jakautumismenettelyitä on ollut valvottavana 1, jossa jakautumissuunnitelman mukaan 1 yhtiö olisi jakautunut 10 eri yhtiöksi mutta jakautuminen raukesi.

Yksityishenkilöiden omistusasuntolainojen takausvastuiden määrä tilinpäätöshetkellä on ollut lainanmyöntäjiltä saatujen tietojen perusteella 1,53 miljardia euroa. Saadut tiedot ovat olleet puutteellisia vielä tilinpäätöshetkellä, joten tähän lukuun sisältyy epävarmuutta eikä se ole siten vertailukelpoinen vuoden 2023 lopun tietoihin. Valtiokonttori käsitteli vuoden 2024 aikana omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauksiin liittyen 70 takauskorvaushakemusta, joiden perusteella maksettiin takauskorvauksia 0,44 miljoonaa euroa. Valtiokonttori perii velallisilta takautumissaatavia, joiden määrä oli vuoden lopussa 3,95 miljoonaa euroa ilman viivästyskorkoja. Vuonna 2024 tileistä poistoja tehtiin yksityishenkilöiden asuntolainojen takautumissaataville 351 083,52 euron edestä.

Vuonna 2024 Asp-lainajärjestelmän mukaisten uusien talletustilien määrässä tapahtui merkittävä lasku vuoteen 2023 verrattuna. Uusia tilejä avattiin 19 624 kappaletta (26 957 kappaletta 2023). Voimassa olevien Asp-tilien kokonaislukumäärä oli vuoden 2024 lopussa 150 368 kappaletta pankkien ilmoitusten mukaan, missä oli laskua edelliseen vuoteen verrattuna 4,85 prosenttia.

Asp-lainakanta oli vuoden 2024 päättyessä 4,78 miljardia euroa Valtiokonttorin käytettävissä olevien tietojen mukaan, kun se vuoden 2023 päättyessä oli 4,46 miljardia euroa.

Yksityishenkilöiden valtiontakauksiin ja Asp-talletuksiin sekä lainoihin liittyvä hallinnointi- ja asiakasneuvontatyö on ollut runsasta Valtiokonttorissa kuluneen vuoden aikana. Korkotason noususta johtuva korkohyvitysten maksaminen on aiheuttanut 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

Riskienhallinnan yhteistyöryhmän tehtävänä on seurata valtion asuntolainojen ja takausten riskejä sekä analysoida niiden kehitystä ja vastata kaksi kertaa vuodessa tuotettavasta valtion asuntolainoja ja takauksia käsittelevän riskiraportin toteutuksesta. Riskiraporttiin kerätään kattavasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukilainojen sekä valtiontakauksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita. Työryhmä valmisteli johtokunnalle toukokuun ja joulukuun kokouksissa käsitellyn riskiraportin. Ryhmässä on käsitelty myös riskienhallintaan liittyviä ajankohtaisia kysymyksiä ja kehitetty riskejä koskevaa raportointia.

1.2.5.3. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä rajoituksista vapauttamiset

ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokrataloyhtiöiden toimintaa ja tuoton tuloutusta. Osana riskienhallintaa Ara vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista (sisältää purkuluvan perusteella vapautetut) yhteensä 2 676 asuntoa (3 052 asuntoa vuonna 2023). Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 4,7 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 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

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

Rahoitusjärjestelyjä ovat

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

Akordeja ovat

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

Avustuksia ovat

- tervehdyttämisavustus
- purkuavustus (ARA).

Valtiokonttoriin saapui vuoden 2024 aikana 24 lainahtomuutoshakemusta. Lainahtomuutoksiin liittyviä hyväksytyjä päätöksiä tehtiin 73 lainaan liittyen. Tervehdyttämisavustuksia haki 15 lainansaajaa.

Akordeja haettiin vuoden 2024 aikana 8 kappaletta ja akordipäätöksiä tehtiin 5 kappaletta. Purkuakordeja myönnettiin 0,86 miljoonaa euroa, rajoitusakordeja ei myönnetty vuonna 2024. Tervehdyttämisavustuksia myönnettiin vuoden 2024 aikana 0,76 miljoonaa euroa.

Päätökset hyväksytyistä tervehdyttämistoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

Taulukko 4. Tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville taloille

	2020	2021	2022	2023	2024
Tervehdyttämisavustukset (milj.euroa)					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	6	6	9	4	6
Lainojen pääoma (milj.euroa)	22,4	6,7	13,0	11,4	11
Avustusten määrä (milj. euroa)	0,77	0,45	0,75	0,29	0,76
Hylätyt hakemukset (lkm)	7	9	8	9	9
Lainaehtomuutokset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	21	20	26	21	26
- joihin sisältyi lainoja (lkm)	88	75	87	103	73
Lainojen pääoma (milj.euroa)	48,2	22,8	26,1	86,3	23,7
Alennettu korko lainoissa (%)	-	-	-	0	0
Hylätyt hakemukset (lkm)	1	4	6	0	0
Viivästyskorkohelpotukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	11	13	8	3	9
Helpotusten määrä (milj. euroa)	0,55	0,16	0,02	0,08	0,01
Hylätyt hakemukset (lkm)	2	4	4	1	1
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)	13	14	10	5	5
Akordin määrä (milj. euroa)	3,96	2,63	0,97	0,87	0,86
Hylätyt hakemukset (lkm)	1	2	0	3	0
Purkuavustukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	51	70	55	32	35
Avustuksen määrä (milj. euroa)	5,6	8,0	6,1	2,9	2,8
Rajoitusakordit					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	0	4	4	2	0
Akordin määrä (milj. euroa)	0	0,26	0,34	0,19	0
Hylätyt hakemukset (lkm)	5	5	0	1	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)	4	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 laski edelliseen vuoteen verrattuna ja pääoma niissä 31.12.2024 oli yhteensä 2,34 miljoonaa euroa (4,78 milj. euroa vuoden 2023 lopussa). Järjestämättömien luottojen osuus oli noin 0,13 % aravalainakannasta. Kaikkiaan maksamatta olevia lyhennyksiä, korkoja ja viivästyskorkoja vuoden lopussa oli yhteensä 3,64 miljoonaa euroa (8,24 milj. euroa vuoden 2023 lopussa).

Yhteisöjen perinnässä olevia takaussaatavia oli vuoden lopussa yhteensä 4,56 miljoonaa euroa (8,95 miljoonaa euroa vuoden 2023 lopussa). Lisäksi perinnässä olevia omistusasuntolainojen takautumissaatavia oli yhteensä 3,95 milj. euroa (3,8 miljoonaa euroa vuoden 2023 lopussa).

1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 2 491 134,71 euroa (4 782 003,08 euroa vuonna 2023)

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista kirjatut takaustappiot. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 1 695 171,02 euroa (3 650 369,31 euroa vuonna 2023).

Aravalainoista kirjattiin uusia luottotappioita 1 695 260,15 euroa (3 650 609,87 euroa vuonna 2023).

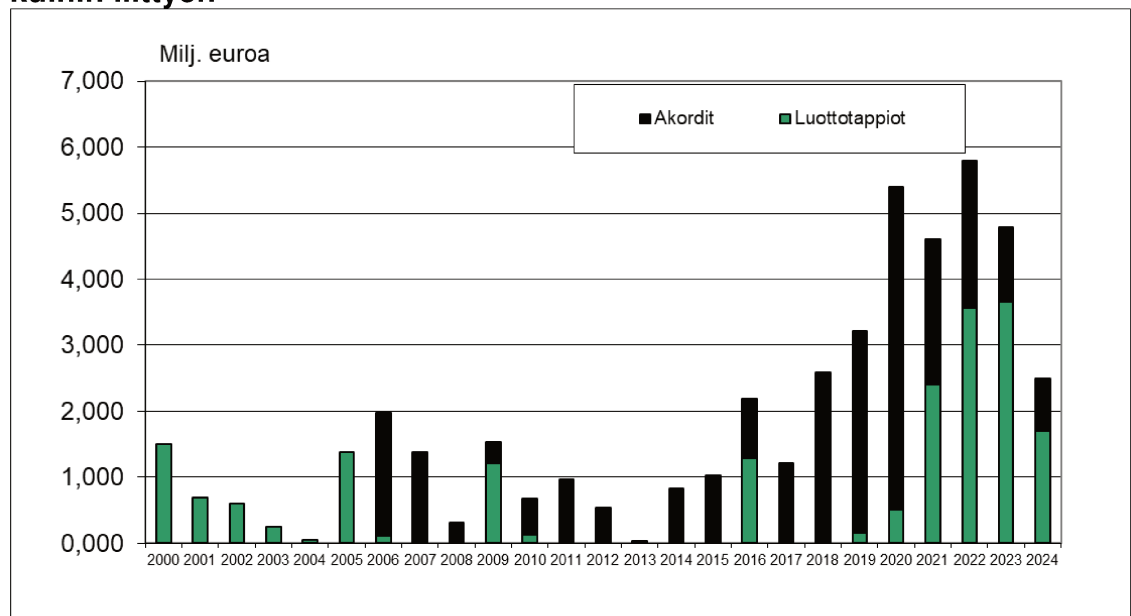
Rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 795 963,69 euroa (1 131 633,77 euroa v. 2023).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei kirjattu takaustappioita (0 euroa v. 2023). Takauksiin liittyvät maksetut korvaukset näkyvät siirtomenoissa.

Akordeja ja luottotappioita vuokra- ja asumisoikeustalojen osalta on kirjattu 2000-luvulla yhteensä 46,0 miljoonaa euroa.

Vuonna 2024 omistusasuntolainojen takauskorvauksia ei kirjattu tappioiksi (0 euroa vuonna 2023). Takauksiin liittyvät maksetut korvaukset näkyvät siirtomenoissa.

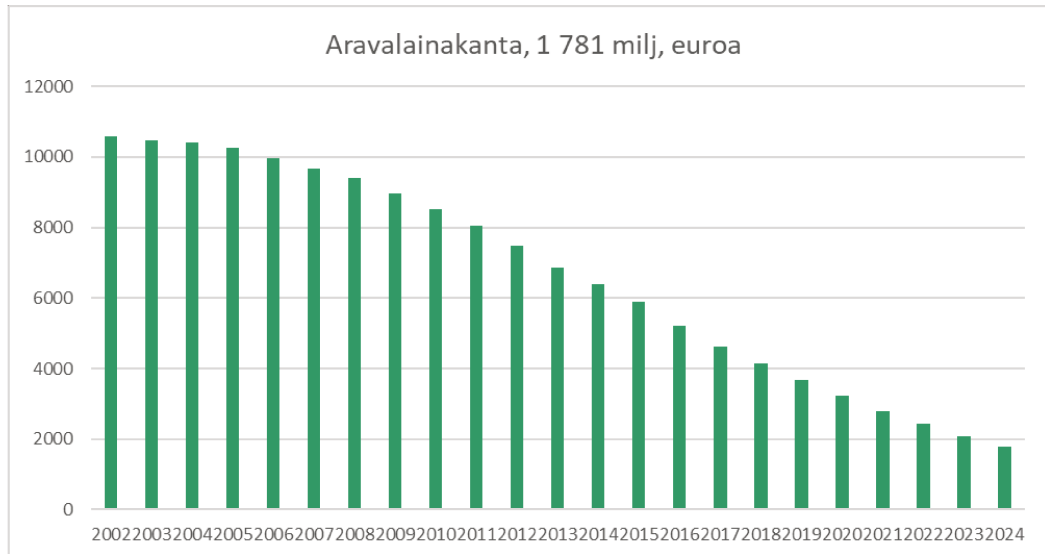
Kuvio 2. Luottotappiot sekä akordit rajoituksista vapauttamisiin ja purkuihin liittyen



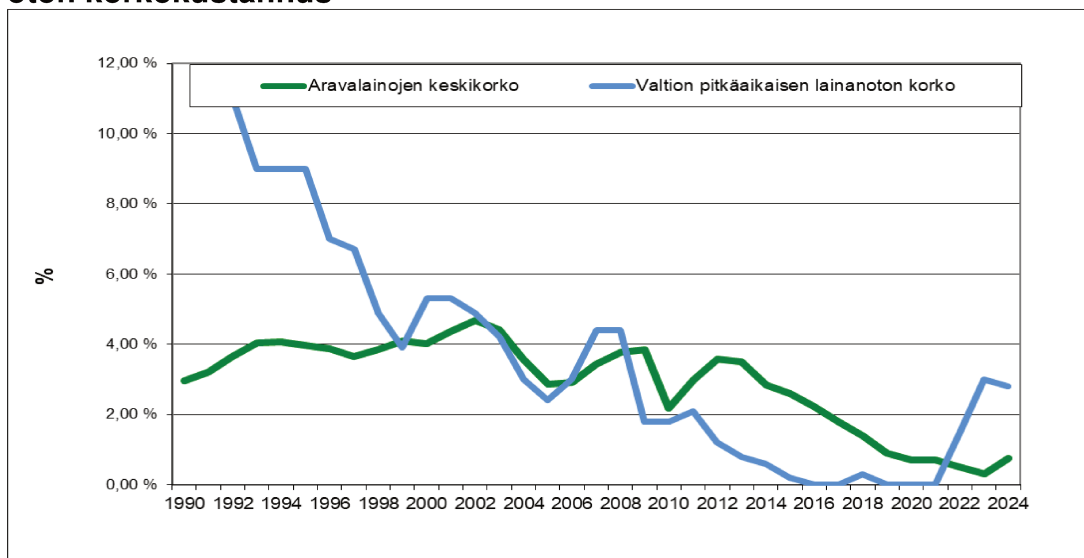
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

Aravalainat

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 1 781 miljoonaa euroa. Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 303,7 miljoonaa euroa (339,5 milj. euroa vuonna 2023). Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi maksettiin lainoja takaisin ennenaikaisesti ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 8,5 miljoonaa euroa (5,9 milj. euroa vuonna 2023). Vuonna 2024 aravalainoja ei konvertoitu pankkilainoiksi valtion takauksella (0 euroa vuonna 2023).

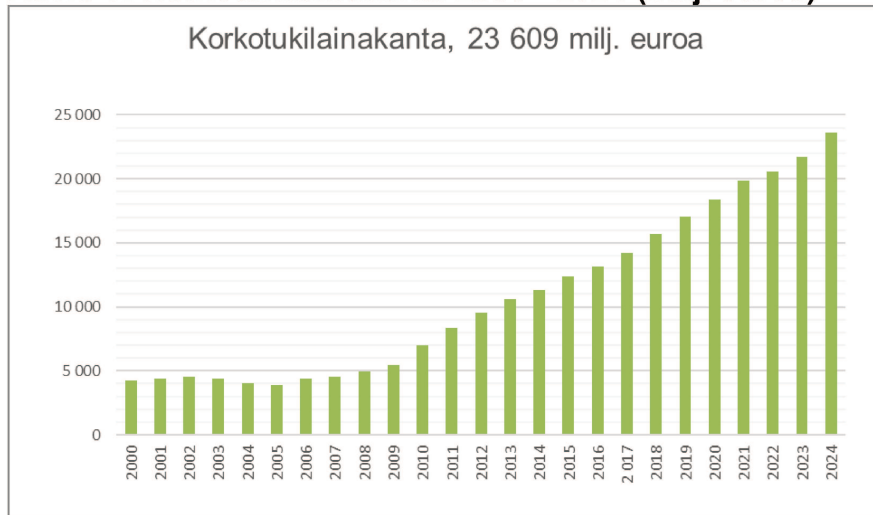
Kuvio 3: Aravalainakanta

Aravalainakannan keskiporko (saatujen korkomaksujen määrä suhteessa lainakantaan) vuonna 2024 oli 0,75 % (0,30 % vuonna 2023).

Kuvio 4. Aravalainojen keskiporko ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus

Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 23 609 miljoonaa euroa (21 727 miljoonaa euroa vuonna 2023). Lainakanta kasvoi 1 882 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntoyhteisöjen (pääosin Ara-yhteisöt) korkotukilainakanta oli 18 833 miljoonaa euroa ja se kasvoi 1 543 miljoonaa euroa. Asp-lainojen lainakanta oli 4 776 miljoonaa euroa ja se kasvoi 266 miljoonaa euroa.

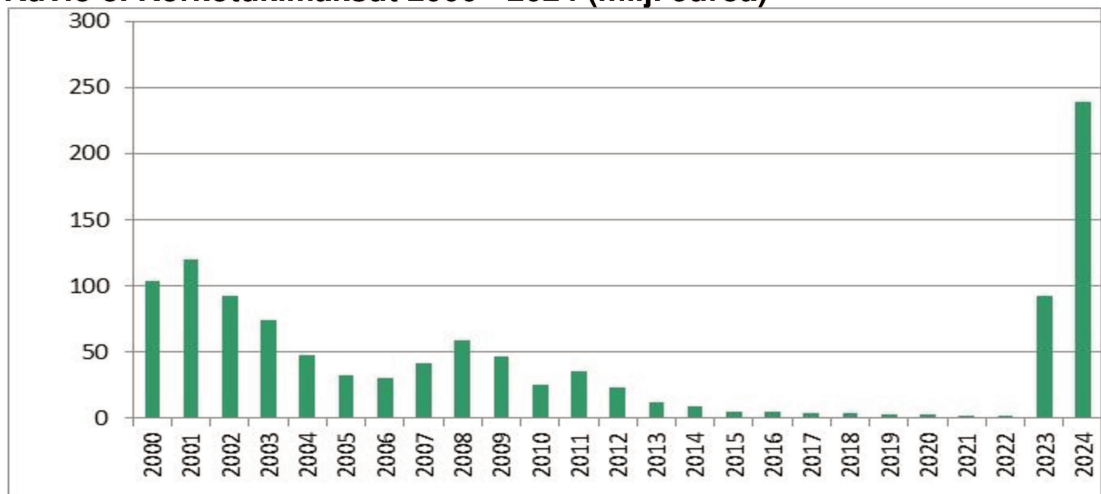
Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000 - 2024 (milj. euroa)

Korkotukilainoista 58 % on vuokratalojen lainoja ja 22 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetakaus. Henkilökohtaisia omistus-asuntolainoja on 20 % kaikista lainoista.

Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin ja maksetut korkotuet

	Milj.euroa	%		%
Vuokratalolainat	13 620 066 383	58 %	183 526 029	77 %
Asumisoikeustalolainat	5 116 585 317	22 %	38 324 049	16 %
ASP-lainat	4 776 390 887	20 %	16 256 618	7 %
As.oy-lainat	96 290 194	0,4 %	1 339 835	1 %
Yhteensä	23 609 332 781	100 %	239 446 530	100 %

Korkotukimaksujen yhteismäärä oli 239 miljoonaa euroa (vuonna 2023 yhteensä 92,4 miljoonaa euroa). Vuokratalojen korkotukilainoille maksettiin korkotukea 184 miljoonaa euroa. Vuosina 2000-2024 korkotukea on maksettu yhteensä 1 111 miljoonaa euroa.

Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2024 (milj. euroa)

1.4. Tilinpäätösanalyysi

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

1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu

1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut

Rahaston toiminnan tuotot koostuvat aravavuokra-asuntojen myynteihin liittyvistä rahastolle maksettavista luovutuskorvauksista, realisoinneista saaduista tuotoista sekä asiakasvarojen ja oikeudenkäyntikulujen tilityksistä. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 2 266,93 euroa (1 623,84 euroa vuonna 2023).

Rahaston toimintakulut olivat euroa 158 548,68 (112 295,53 euroa vuonna 2023). Toimintakulut kohdistuivat pääosin asuntoluototuksen saatavien turvaamiseen. Muut kulut kohdistuivat pääosin tietotekniikan palvelumaksuihin.

Toimintakulujen alijäämä oli 156 281,75 euroa (110 671,69 euroa vuonna 2023).

1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 20,4 miljoonaa euroa (9,1 milj. euroa vuonna 2023). Rahoitustuottoja kasvatti aravalainojen koron nousu.

Korkotuottoja kertyi 17,9 miljoonaa euroa (6,5 milj. euroa vuonna 2023)

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi rahastoon 1,1 miljoonaa euroa (1,3 milj. euroa vuonna 2023).

Vuokra-asuntojen rakentamiseen tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 1,4 miljoonaa euroa (1,3 milj. euroa vuonna 2023).

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 2,5 miljoonaa euroa (4,8 milj. euroa vuonna 2023).

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 1,7 miljoonaa euroa (3,7 milj. euroa v. 2023). Luottotappioiden kasvu johtui aravalainojen luottotappioiden kasvusta.

Vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 0,8 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa vuonna 2023).

Rahoituksen ylijäämäksi muodostui 18,0 miljoonaa euroa (4,8 milj. euroa vuonna 2023). 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 445,9 miljoonaa euroa (348,4 milj. euroa vuonna 2023).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 239,8 miljoonaa euroa (92,4 milj. euroa vuonna 2023). Korkotason nousu kasvatti korkotukimenoja.

Avustuksia maksettiin yhteensä 205,8 miljoonaa euroa (252,1 milj. euroa vuonna 2023). Suurimmat maksetut avustusmäärät kohdentuivat erityisryhmien investointiavustuksiin, yhteensä 87,0 miljoonaa euroa ja energia-avustuksiin, yhteensä 66,9 milj. euroa.

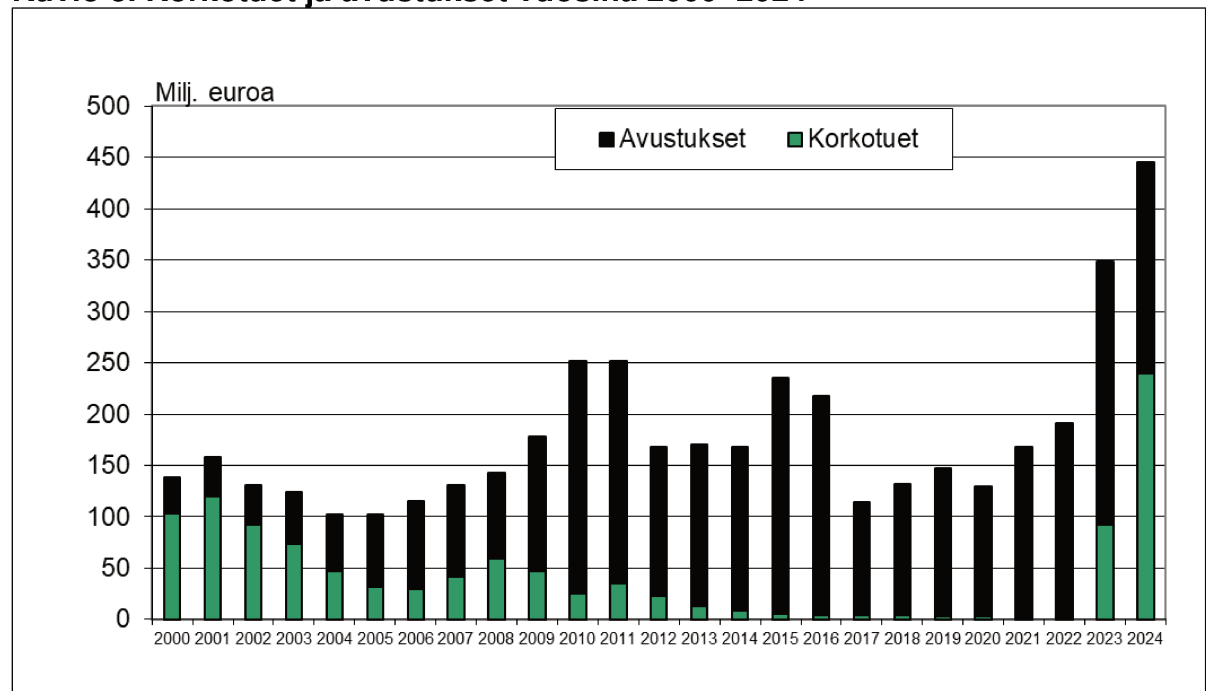
Korkotukilainoihin liittyviä takauskorvauksia ei maksettu (3,5 milj. euroa vuonna 2023). Takauskorvauksien takaisinperintöjä ei kertynyt (0 euroa vuonna 2023).

Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 0,4 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa vuonna 2023) ja takaisinperintöinä saatiin kotitalouksilta 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2023).

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

milj. euroa	2021	2022	2023	2024
Korkotukia	2,3	1,8	92,4	239,8
Erit. ryhmien investointiavustukset	80,1	60,0	95,3	87,0
Käynnistysavustukset	26,5	17,4	25,2	18,3
Korjausavustukset	17,0	15,3	19,1	17,2
Kunnallistekniikka-avustukset	6,2	15,4	26,8	10,5
Energia-avustukset	20,5	35,3	68,3	66,9
A-Kruunu Oy:n pääomitus	-	26,0	-	-
Muut siirtomenot ml. takauskorvaukset	15,7	20,1	21,3	6,3
Yhteensä	168,3	191,1	348,4	445,9

Kuvio 8. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000–2024



1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 427,9 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 343,7 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä suureni siirtotalouden menojen kasvun seurauksena.

1.4.2. Taseen tarkastelu

1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2024 oli 4 331,0 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 930,6 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta laina- ja siirtosaamisten määrä oli 1 787,6 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 299,5 miljoonalla eurolla.

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 3 175 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 2 543 miljoonaa euroa.

1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman³ määrä oli 4 331,0 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 427,9 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 502,7 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 930,6 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

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



1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 16,4 miljoonaa euroa (10,0 milj. euroa

³ Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

v. 2023). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 0,2 miljoonaa euroa (0,1 miljoonaa euroa vuonna 2023).

Siirtotalouden menot avustuksien, korkotukien ja takauskorvausten maksuista olivat 445,9 miljoonaa euroa (348,4 milj. euroa v. 2023).

Investointien osalta annettuja lainoja koostuen luottotappioista ja akordeista oli yhteensä 2,5 miljoonaa euroa (4,8 milj. euroa v. 2023) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 303,7 miljoonaa euroa (339,5 milj. euroa v. 2023).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 502,7 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa v. 2023).

Likvidit varat vuoden lopussa olivat 2 543 miljoonaa euroa (3 175 milj. euroa v. 2023).

1.5. Sisäinen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma

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

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

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

Yhteistyöryhmä valmistelee johtokunnalle valtion asuntolainoja ja takauksia käsittelevän riskiraportin kaksi kertaa vuodessa. Riskiraporttiin kerätään kattavasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukien sekä valtion takauksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoida riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita.

Aran ja Valtiokonttorin tavoitteena on toimia aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Tavoitteena on ollut vaikuttaa vuokratotalyhtiöihin siten, että ne toimisivat ennakoivasti ja aktiivisesti niin, ettei asuntoja jäisi tyhjilleen ja aiheuttaisi taloudellisia vaikeuksia yhtiöille.

Uusien korkotukilainojen myöntämisen osalta Ara varmistaa, että hankkeet ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla. Tarve arvioidaan ja tuen piiriin hyväksytään ainoastaan sellaisia hankkeita, joilla on pitkäaikaista kysyntää. Lisäksi hakijayhteisöjen toimintaa ja taloutta koskevat tiedot tarkistetaan ennen tukipäätöksiä. Osaan lainoitettavista kohteista Ara vaatii kunnan takauksen.

2. TUOTTO- JA KULULASKELMA

VALTION ASUNTORAHASTON TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2024		1.1. - 31.12.2023	
TOIMINNAN TUOTOT				
Muut toiminnan tuotot		2 266,93		1 623,84
TOIMINNAN KULUT				
Palvelujen ostot	158 548,68		112 295,53	
Muut kulut	<u>0.00</u>	<u>-158 548,68</u>	<u>0.00</u>	<u>-112 295,53</u>
JÄÄMÄ I		-156 281,75		-110 671,69
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	20 406 059,05		9 078 884,75	
Rahoituskulut	<u>-2 491 134,71</u>	<u>17 914 924,34</u>	<u>-4 782 003,08</u>	<u>4 296 881,67</u>
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot		241 203,61		564 368,07
JÄÄMÄ II		17 999 846,20		4 750 578,05
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Paikallishallinnolle pl. hyvinvointialuehallinto	13 574 355,63		35 805 593,68	
Hyvinvointialuehallinnolle	339 521,96		102 893,02	
Yrityksille	290 415 409,04		159 061 472,67	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	122 219 702,71		135 814 380,16	
Kotitalouksille	19 027 010,22		13 701 895,34	
Muut siirtotalouden kulut	<u>344 797,81</u>	<u>-445 920 797,37</u>	<u>3 933 507,61</u>	<u>-348 419 742,48</u>
JÄÄMÄ III		-427 920 951,17		-343 669 164,43
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-427 920 951,17</u>		<u>-343 669 164,43</u>

3. TASE

VALTION ASUNTORAHASTON TASE

VASTAAVAA	31.12.2024	31.12.2023
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET		
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET		
Lainasaamiset	1 510 221 624,51	1 789 526 102,25
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ	1 510 221 624,51	1 789 526 102,25
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Euromääräiset lainasaamiset	271 033 686,94	295 408 401,40
Siirtosaamiset	<u>6 387 787,38</u>	<u>2 164 495,12</u>
	277 421 474,32	297 572 896,52
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT		
Yhdystilisaatava valtiolta	<u>2 543 395 483,23</u>	<u>3 174 560 534,46</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ	2 820 816 957,55	3 472 133 430,98
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>4 331 038 582,06</u>	<u>5 261 659 533,23</u>
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Rahaston pääoma	4 511 667 695,29	4 512 067 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos	749 991 837,94	1 093 661 002,37
Talousarviosiirrot	-502 700 000,00	-400 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-427 920 951,17</u>	<u>-343 669 164,43</u>
	4 331 038 582,06	5 261 659 533,23
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>4 331 038 582,06</u>	<u>5 261 659 533,23</u>

4. RAHOITUSLASKELMA

VALTION ASUNTORAHASTON RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
OMA TOIMINTA		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	2 266,93	1 623,84
Korkotulot ja voiton tuloutukset	16 423 970,40	10 014 918,79
Muut menot	-158 548,68	-112 295,53
OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA	16 267 688,65	9 904 247,10
SIIRTOTALOUS		
Tulonsiirrot paikallishallinnolle pl. hyvinvointialuehallinto	-13 574 355,63	-35 805 593,68
Tulonsiirrot hyvinvointialuehallinnolle	-339 521,96	-102 893,02
Tulonsiirrot yrityksille	-290 415 409,04	-159 061 472,67
Tulonsiirrot kotitalouksille	-19 027 010,22	-13 701 895,34
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-122 564 500,52	-139 747 887,77
SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA	-445 920 797,37	-348 419 742,48
INVESTOINNIT		
Annetut lainat *	-2 491 134,71	-4 782 003,08
Annettujen lainojen takaisinmaksut	303 679 192,20	339 525 536,53
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	301 188 057,49	334 743 533,45
RAHOITUS		
Oman pääoman muutos	-502 700 000,00	-400 000,00
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-502 700 000,00	-400 000,00
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	-631 165 051,23	-4 171 961,93
LIKVIDIT VARAT 1.1.	3 174 560 534,46	3 178 732 496,39
LIKVIDIT VARAT 31.12.	2 543 395 483,23	3 174 560 534,46

* = Annetut lainat sisältää: Annetut lainat, kirjatut luottotappiot ja akordit

5. Tilinpäätöslaskelmien liitteenä annettavat tiedot

Rahaston liite 1: Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja vertailtavuus

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

Valtion asuntorahastolla ei ole budjetointia koskevia muutoksia.

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

Valtion asuntorahastolla ei ole ulkomaanrahanmäärisiä saamia eikä velkoja.

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

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

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

- 4) Aikaisempiin vuosiin kohdistuvat tuotot ja kulut, talousarviotulot ja -menot sekä virheiden 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.

Tiedot ovat vertailukelpoisia vuoteen 2023.

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) lakkaa ja sen tehtävät siirtyvät osaksi ympäristöministeriötä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseseen (Varke) 1.3.2025 alkaen.

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

Vuoden 2024 valtion talousarviossa ja lisätalousarvioissa momentilla 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon määritetyt korkotukilainiin liittyvät ja muut valtuudet (milj.euroa) sekä niiden käytön toteuma

	Talousarviossa määritetty valtuus	Valtuuden käytön toteuma vuonna 2024	% valtuudesta
Korkotukilainat			
Korkotukilainat	2 250 000 000	2 011 200 527	89 %
Takauslainat			
Takauslainat vuokratalojen rakentamisen	100 000 000	32 347 943	32 %
Takauslainat as.oy talojen perusparantamiseen	100 000 000	0	0 %
Takauslainat aravalainan takaisinmaksuun	1 000 000 000	0	0 %
Omistusasuntolainojen takausvastuun enimmäismäärä	2 700 000 000	1 529 292 326	57 %
Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit			
Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset	10 000	0	0 %
Purku- ja rajoitusakordit yhteensä	8 000 000	860 800	11 %
-josta rajoitusakordien enimmäismäärä	2 000 000	0	0 %
Avustukset			
Erityisryhmien investointiavustukset	63 000 000	62 999 968	100 %
Tervehdyttämisavustukset	2 600 000	756 400	29 %
Purkuavustukset	5 000 000	2 775 434	56 %
Kehittämisraha	700 000	700 000	100 %

Käyttämättömät valtuudet eivät siirry käytettäväksi seuraavina vuosina.

Valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2024 ja sen toteuma

Korkotukilainat, euroa

Lainalaji	Valtuus	Valtuuden käyttö
1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat	5 000 000	0
2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	345 000 000	308 535 889
3. Tavalliset vuokra-asuntolainat	1 000 000 000	1 002 392 007
4.Asumisoikeustalolainat	900 000 000	700 272 631
Yhteensä	2 250 000 000	2 011 200 527

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** **32 347 943**

Rahaston tilinpäätöksen liite 3: Henkilöstökulujen erittely

Valtion asuntorahastolla ei ole erikseen palkattua henkilöstöä.

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

Valtion asuntorahastolla ei ole käyttöomaisuutta.

Rahaston tilinpäätöksen liite 5: Käyttöomaisuuden sekä muiden pitkävaikutteisten menojen poistot

Valtion asuntorahastolla ei ole käyttöomaisuutta eikä muita pitkävaikutteisia menoja.

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 6: Rahoitustuotot ja –kulut

Rahoitustuotot	2024	2023	Muutos 2024-2023
Korot euromääräisistä saamisista	17 854 733,83	6 459 146,33	11 395 587,50
Muut rahoitustuotot	2 551 325,22	2 619 738,42	-68 413,20
Rahoitustuotot yhteensä	20 406 059,05	9 078 884,75	11 327 174,30
Rahoituskulut	2024	2023	Muutos 2024-2023
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	2 491 134,71	4 782 003,08	-2 290 868,37
Rahoituskulut yhteensä	2 491 134,71	4 782 003,08	-2 290 868,37
Netto	17 914 924,34	4 296 881,67	13 618 042,67

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Lainananto lainansajasektoreittain €	Lainapääoma 31.12.2024	Lisäys 2024	Vähennys 2024	Lainapääoma 31.12.2023	Pääomamuutos 2024-2023
Yritykset	1 611 205 071,25	0,00	276 410 274,29	1 887 779 357,00	-276 574 285,75
Yritykset	99 367 113,72	0,00	15 301 048,61	118 476 197,28	-19 109 083,56
-Julkiset yritykset	27 172 165,72	0,00	6 621 127,34	40 575 963,44	-13 403 797,72
-Yksityiset yritykset	72 194 948,00	0,00	8 679 921,27	77 900 233,84	-5 705 285,84
Asuntoyhteisöt	1 511 837 957,53	0,00	261 109 225,68	1 769 303 159,72	-257 465 202,19
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahalaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahoituksen ja vakuutuksen välitystä avustavat laitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Julkisyhteisöt	80 591 727,93	0,00	15 128 327,73	95 637 093,62	-15 045 365,69
Paikallishallinto pl. hyvinvointialuehallinto	80 421 265,65	0,00	15 087 914,75	95 426 218,36	-15 004 952,71
Hyvinvointialuehallinto	170 462,28	0,00	40 412,98	210 875,26	-40 412,98
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Työnantaja- ja muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-Maatilatoudenharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-Muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Palkansaajakotitaloudet	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00
Omaisuuksien ja tulonsiirtojen saajakotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Laitoskotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	89 458 512,27	0,00	12 140 590,18	101 518 053,03	-12 059 540,76
Valtionkirkot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	89 458 512,27	0,00	12 140 590,18	101 518 053,03	-12 059 540,76
Ulkomaat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Euroopan unioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut maat ja kansainväliset järjestöt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	1 781 255 311,45	0,00	303 679 192,20	2 084 934 503,65	-303 679 192,20

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

31.12.2024	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 5 vuotta	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 5 vuotta	
Vastaavien rahoituserät							
Yhdystilisaatavat valtioilta	0,00	0,00	0,00	2 543 395 483,23	0,00	0,00	2 543 395 483,23
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	2 543 395 483,23	0,00	0,00	2 543 395 483,23

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

Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

Sektori	Voimassa 31.12.2024	Voimassa 31.12.2023	Muutos 2023-2024	Käytettävissä enimmäismäärä 31.12.2024
Yritykset	19 709 736 925,41	18 061 540 794,92	1 648 196 130,49	23 884 376 527,86
Vuokra-asuntolainat	14 386 347 979,06	13 228 009 627,35	1 158 338 351,71	16 834 166 418,27
<i>Laki vuokra-asuntojen korkotuesta (867/1980), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen 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 vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)</i>				
Asumisoikeustalolainat	5 020 295 123,15	4 515 306 609,54	504 988 513,61	5 802 940 102,75
<i>Laki asumisoikeustalainojen korkotuesta (1205/1993), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001)</i>				
Konvertointitakauslainat ¹⁾	166 275 999,42	179 002 318,00	-12 726 318,58	1 000 000 000,00
<i>Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008)</i>				
Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainat ²⁾	281 901,81	300 089,03	-18 187,22	100 000 000,00
<i>Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta (941/2014)</i>				
Yhteisöjen valtiontakauslainat, korkotuki lakkautettu ³⁾	136 535 921,97	138 922 151,00	-2 386 229,03	147 270 006,84
<i>Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001); 36 §, 37 § ja 38 §</i>				
Kotitaloudet	1 529 292 325,76	1 737 975 102,94	-208 682 777,18	2 700 000 000,00
Omistusasuntolainat ⁴⁾	1 529 292 325,76	1 737 975 102,94	-208 682 777,18	2 700 000 000,00
<i>Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (204/1996)</i>				
Takaukset yhteensä	21 239 029 251,17	19 799 515 897,86	1 439 513 353,31	26 584 376 527,86

¹⁾ Vuonna 2024 saa valtiontakauksesta aravalainan takaisinmaksamiseksi annetun lain (868/2008) mukaisia lainoja hyväksyä takauslainoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 1 000 000 000 euroa.

²⁾ Vuonna 2024 sai asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annetun lain (941/2014) mukaisia lainoja hyväksyä takauslainoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä oli yhteensä enintään 100 000 000 euroa.

³⁾ Valtiokonttori tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voivat lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos korkotukilain (604/2001) 36 §:n ja 37 §:n mukaisia rikkomuksia, väärinkäytöksiä tai laiminlyöntejä havaitaan. Nämä pääomat otettu raportille mukaan 12/2023 alkaen lakkautuspäätösten määrän kasvettua viimeisen parin vuoden aikana.

⁴⁾ Omistusasuntolainojen valtiontakauksista annetun lain (204/1996) mukaiset valtiontakaukset eivät saa ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää. Valtionvastuiden kokonaismäärä sai vapaarahoitteisissa ja asp-lainoissa olla yhteensä enintään 2 700 000 000 euroa vuoden 2024 lopussa.

Voimassa olevat takuut ja takuiden käytettävissä oleva enimmäismäärä
Ei esitettävää tietoa.

Voimassa olevat takaukset ja takuut valuutoittain

Valuutta	Vasta-arvo	Jakauma	Tilinpäätöspäivä
	€	%	n €
Euro	21 239 029 251,17	100,0	1,0000
Yhteensä	21 239 029 251,17	100,0	

Muut monivuotiset vastuut

Muut sopimukset ja sitoumukset	Menot 2024	Rahatarve 2025	Rahatarve 2026	Rahatarve 2027	Rahatarve myöhemmin	Rahatarve yhteensä
Korkotukilainat	239 500 000,00	183 690 000,00	138 800 000,00	89 640 000,00	0,00	412 130 000,00
Yhteensä	239 500 000,00	183 690 000,00	138 800 000,00	89 640 000,00	0,00	412 130 000,00

Rahaston tilinpäätöksen liite 11: Taseeseen sisältyvät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältyviä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 12: Taseeseen sisältymättömät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältymättömiä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 13: Velan muutokset

Valtion rahastolla ei ole liitteellä esitettävää.

Rahaston tilinpäätöksen liite 14: Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Valtion rahastolla ei ole liitteellä esitettävää.

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.1: Valtion asuntorahaston oman pääoman muutokset

OMA PÄÄOMA	2024	2023
Rahaston pääoma	4 511 667 695,29	4 512 067 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos		
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	1 093 661 002,37	1 275 852 791,89
Edellisen tilikauden voitto	-343 669 164,43	-182 191 789,52
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	749 991 837,94	1 093 661 002,37
Talousarviosiirto	-502 700 000,00	-400 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	-427 920 951,17	-343 669 164,43
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4 331 038 582,06	5 261 659 533,23

Rahaston pääoma 4.511.667.695,29 eur koostuu rahaston perustamisen yhteydessä vuonna 1990 siirtyneistä asuntolainasaamisista 4.859.438.984,35 eur (peruspääoma) ja vuosina 1990-1993 rahastoon tehdyistä talousarviosiirroista 1.349.878.710,94 eur. Rahaston omasta pääomasta on vähennetty tehtyjä talousarviosiirtoja yhteensä 2.200.350.000,00 eur vuosilta 2005-2024.

Rahaston oma pääoma jakaantuu korolliseen ja korottomaan osaan. Korollinen osa koostuu peruspääomasta ja vuosittaisista yli- ja alijäämistä. Koroton osa koostuu rahastoon vuosina 1990-1993 tehdyistä talousarviosiirroista. Valtion asuntorahaston korollinen pääoma 31.12.2024 oli 2.981.159.871,12 eur ja koroton pääoma 1.349.878.710,94 eur.

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.2: Aravalainoitukset kannattavuus

Aravalainojen osalta lainoitustoiminnan kannattavuus kun rahoitustoiminnan kulujen osalta on otettu huomioon myös lainoihin sitoutuneen oman pääoman laskennallinen korkokustannus. Laskennallisena korkokustannuksena vuoden alun aravalainakannalle on käytetty valtiokonttorin ohjeistuksen mukaan valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta vuodelta 2023, joka oli 3,0 %.

	1.1.2024-31.12.2024
Rahoitustuotot	17 854 733,83
Aravalainoihin liittyvät rahoituskulut	2 491 134,71
Rahoituskate	15 363 599,12
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	62 548 035,11
Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus	-47 184 435,99

6. ALLEKIRJOITUKSET JA EHDOTUS TILIKAUDEN ALIJÄÄMÄN KATTAMISESTA

Rahaston johtokunta hyväksyy ja allekirjoittaa rahaston tilinpäätöksen ja tekee ehdotuksen ylijäämän käyttämisestä tai alijäämä kattamisesta rahaston varoista.

Valtioneuvosto on asettanut Valtion asuntorahaston johtokunnan toimikaudelle 1.11.2022 – 31.10.2026.

Johtokunnan kokoonpano on seuraava:

Puheenjohtaja
Sanna Pälsi

Varapuheenjohtaja
Miira Riipinen

Jäsenet
Timo Aro
Markku Hedman
Seppo Junnila
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 asuntorahaston johtokunta ehdottaa ympäristöministeriölle, että valtion asuntorahaston tilikauden alijäämä vuodelta 2024 katetaan omasta pääomasta.

Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty johtokunnan kokouksessa 27. päivänä helmikuuta 2025.

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 sähköisen allekirjoituksen päivämäärällä.

JHT, KHT Juha Huuskonen

JHT, KHT Mikko Luoma



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

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja	Miira Riipinen
Allekirjoitusaika	28.02.2025 07:57
Allekirjoittaja	Suvi Apell
Allekirjoitusaika	28.02.2025 08:03
Allekirjoittaja	Kirsi Kaikko
Allekirjoitusaika	28.02.2025 08:38
Allekirjoittaja	Timo Aro
Allekirjoitusaika	28.02.2025 08:39
Allekirjoittaja	Lauri Lehtoruusu
Allekirjoitusaika	28.02.2025 08:39
Allekirjoittaja	Sanna Pälsi
Allekirjoitusaika	28.02.2025 08:47
Allekirjoittaja	Seppo Junnila
Allekirjoitusaika	28.02.2025 09:13
Allekirjoittaja	Anne Viita
Allekirjoitusaika	28.02.2025 12:01
Allekirjoittaja	Markku Hedman
Allekirjoitusaika	03.03.2025 16:55
Allekirjoittaja	Juha Huuskonen
Allekirjoitusaika	04.03.2025 13:04
Allekirjoittaja	Mikko Luoma
Allekirjoitusaika	04.03.2025 13:04

ASIAKIRJAT
