

# **Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2021**

**Valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto**

# SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. TOIMINTAKERTOMUS .....</b>                                                                | <b>1</b>  |
| <b>1.1. Toimintakatsaus .....</b>                                                               | <b>1</b>  |
| 1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus.....                                         | 1         |
| 1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin.....                                                         | 2         |
| 1.1.3. Kehitysnäkymiä.....                                                                      | 4         |
| <b>1.2. Tuloksellisuuden kuvaus .....</b>                                                       | <b>5</b>  |
| 1.2.1. Vuoden 2021 lainoitus ja sen kohdentuminen.....                                          | 5         |
| 1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus .....              | 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 .....           | 11        |
| 1.2.5.5. Maksuhäiriöt.....                                                                      | 13        |
| 1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot .....                             | 13        |
| <b>1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista .....</b>                                | <b>14</b> |
| <b>1.4. Tilinpäätösanalyysi .....</b>                                                           | <b>17</b> |
| <b>1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu .....</b>                                         | <b>17</b> |
| 1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut .....                                                        | 17        |
| 1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut .....                                                         | 17        |
| 1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut .....                                                   | 18        |
| 1.4.1.4. Tilikauden tuotto .....                                                                | 19        |
| <b>1.4.2. Taseen tarkastelu.....</b>                                                            | <b>20</b> |
| 1.4.2.1. Vastaavaa.....                                                                         | 20        |
| 1.4.2.2. Vastattavaa .....                                                                      | 20        |
| <b>1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu .....</b>                                                | <b>21</b> |
| <b>1.5. Sisäinen valvonnan arviointi- ja vahvistuslausuma .....</b>                             | <b>21</b> |
| <b>2. TUOTTO- JA KULULASKELMA .....</b>                                                         | <b>23</b> |
| <b>3. TASE .....</b>                                                                            | <b>24</b> |
| <b>4. RAHOITUSLASKELMA .....</b>                                                                | <b>25</b> |
| <b>5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT .....</b>                               | <b>26</b> |
| <b>6. ALLEKIRJOITUKSET JA EHDOTUS TILIKAUDEN ALIJÄÄMÄN KATTAMISESTA .....</b>                   | <b>33</b> |

# 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 asuntotuotannon edistämiseen myönnettyt käynnistysavustukset, kunnallistekniikka-avustukset, asuinalueiden kehittämiseen tarkoitetut avustukset, avustukset asumisneuvontaan, kehittämishankkeiden rahoitus ja erilaiset taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen tukitoimenpiteet. Lisäksi rahastosta maksetaan energia-avustukset ja osa korjausavustuksista.

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 2021 oli rahaston 32. toimintavuosi.

### **1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin**

#### **Rahoitustuotot ja -kulut**

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 24,7 miljoonaa euroa (29,3 milj. euroa vuonna 2020). Rahoitustuottoja pienensi aravalainakannan pienentyminen ja aravalainojen koron aleneminen.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 4,6 miljoonaa euroa (4,9 milj. euroa vuonna 2020).

Rahoituksen ylijäämäksi muodostui 21,9 miljoonaa euroa (24,5 milj. euroa vuonna 2020). Ylijäämän pieneneminen johtui rahoitustuottojen määrän supistumisesta.

#### **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 2021 laskelmissa käytettävä korkokustannus oli 0,0 %. Tätä korkoa käyttäen rahoituskustannusta aravalainoituksen omalle pääomalle ei synny. Kun tämän lisäksi aravalainoista aiheutuvat luottotappiot ja lainojen anteeksiannot otetaan huomioon, niin aravalainoituksen ylijäämä oli 18,4 miljoonaa euroa (vuonna 2020 ylijäämä oli 19,9 milj. euroa).

#### **Rahastosta maksetut avustukset, korkotuet ja takauskorvaukset**

Valtion asuntorahaston siirtotalouden kulut koostuvat asuntotoimen avustuksista, korkotuista ja takauskorvauksista pankeille. Siirtotalouden menoja rahastosta maksettiin yhteensä 168,3 miljoonaa euroa (129,7 milj. euroa vuonna 2020).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (2,7 milj. euroa vuonna 2020). Suurimmassa osassa lainoja on omavastuukorko ja niille ei makseta nykyisellä korkotasolla lainkaan korkotukea.

Korkotukilainoihin liittyviä takauskorvauksia yhteisöille maksettiin 9,0 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2020) ja takaisinperintöinä saatiin 1,2 miljoonaa euroa (0 euroa vuonna 2020)

Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 1,0 miljoonaa euroa ja takaisinperintöinä saatiin kotitalouksilta 0,1 miljoonaa euroa.

Avustuksia maksettiin yhteensä 157,6 miljoonaa euroa (126,6 milj. euroa vuonna 2020). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 80,1 miljoonaa euroa (71,3 milj. euroa vuonna 2020). Kyseessä olevia avustuksia maksetaan vaiheittain hankkeiden etenemisen mukaan tai niiden valmistumisen jälkeen.

### **Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot**

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 4,6 milj. euroa (4,9 milj. euroa vuonna 2020)

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 2,4 milj. euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2020).

Vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 2,2 milj. euroa (4,9 milj. euroa v. 2020).

### **Tulos ja tase**

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 146,4 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 105,2 miljoonaa euroa.

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2021 oli 5 788,9 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 148,9 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta laina- ja siirtosaamisten määrä oli 2 806,3 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 440,4 miljoonalla eurolla.

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 2 691,1 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 2 982,6 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston oman pääoman<sup>1</sup> määrä oli 5 788,9 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 146,4 miljoonaa euroa.

<sup>1</sup> Liitteessä 15.1on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 2,5 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 148,9 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

### **Uudet korkotuki- ja takauslainat**

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 1 748 miljoonaa euroa. Vuoden 2021 ARA-tuotannosta 92 % kohdistuu MAL-seuduille. Pääkaupunkiseudun osuus oli 41 % ja Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli yhteensä 55 %. Muiden kuuden MAL-seudun osuus ARA-tuotannosta oli yhteensä 37 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskiporkko lainan alussa oli 0,43 % (0,57 % vuonna 2020). Hyväksytyissä uusissa pitkän korkotuen vuokratalolainoissa perusomavastuukorko on 1,7 %. Asumisoikeustalolainoissa ja lyhyen korkotuen vuokratalolainoissa perusomavastuukorko on 2,5 %.

Takauslainoja uusien vuokratalojen rakentamiseen hyväksyttiin 25 miljoonaa euroa.

### **1.1.3. Kehitysnäkymiä**

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 2 799 miljoonaa euroa. Aravalainojen lainahtojen mukaiset lyhennykset ovat 373 miljoonaa euroa vuonna 2022. Lyhennyksiä kuitenkin kertyy tätä enemmän, koska lainoja maksetaan ennenaikaisesti takaisin muun muassa liittyen rajoituksista vapauttamisiin. Korkotuloja arvioidaan kertyvän 13 miljoonaa euroa. Lainahtojen mukaisista lyhennyksistä ja koroista saatavien tulojen arvioidaan nousevan yhteensä 386 miljoonaa euroon.

Aravalainoihin liittyvät luottotappiot ovat pysyneet pieninä. Luottotappioihin vaikuttavien riskien arvioidaan kasvavan erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla. Luottotappioiden minimoiminen tulee edellyttämään erityistoimenpiteitä joidenkin alueiden ja yhteisöjen osalta.

Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa 19 839 miljoonaa euroa. Asuntolainoihin liittyvien takauksen määrä oli yhteensä 17 532 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asumisoikeustalolainoihin liittyvä takauksen määrä oli 15 636 miljoonaa euroa. Korkotukilainakanta kasvaa edelleen lähivuosina ja lainakannan kasvu merkitsee rahastosta tulevaisuudessa maksettavien korkotuki- ja takausvastuiden kasvua.

Korkotukilainoihin liittyvät luottotappiot ovat olleet edelleen pieniä suhteessa lainakantaan. Lainakannan kasvaessa ja yhä suuremman korkotukilainoitettun kiinteistökannan saavuttaessa peruskorjausiän odotetaan luottotappioriskin

kasvavan tulevaisuudessa.

Maksettavien korkotukien toteutuvaan määrään vaikuttaa keskeisesti korkotasoa. Nykyisellä korkotukilainojen korkotasolla olemassa olevaan lainakantaan liittyvien tulevien korkotukimaksujen yhteismäärän arvioidaan vuosina 2022-2050 olevan 16,7 miljoonaa euroa.

Korkotukimaksut kasvavat selvästi vasta kun lainojen korkotasoa ylittää 3,4 %:ia. Vuokratalojen lainoissa suurimmassa osassa korkotukilainoja omavastuukorko on 3,4 % ja asumisoikeustalojen lainoissa 3,5 %. ASP- ja muissa omistusasumisen korkotukilainoissa omavastuukorko on 3,8 %:ia. Uusissa pitkän korkotuen vuokratalolainoissa omavastuukorko on 1,7 %, asumisoikeustalolainoissa ja lyhyen korkotuen vuokratalolainoissa 2,5 %. Jos kaikkien nykyisten lainojen korko olisi vuosina 2022-2050 koko ajan 5 %, niin nykyiseen lainakantaan liittyvien korkotukimaksujen yhteismäärä samalla ajan jaksolla olisi 2 762 miljoonaa euroa.

Viime vuosien avustuksien valtuuksien käytön ja tämän vuoden käytettävissä olevien avustusvaltuuksien perusteella avustuksien menot kasvavat kuluvaan vuonna edelleen viime vuoteen verrattuna. Rahaston tulos tulee olemaan edelleen selvästi alijäämäinen.

Valtion talousarviossa vuodelle 2022 päätettiin 1,0 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

## **1.2. Tuloksellisuuden kuvaus**

### **1.2.1. Vuoden 2021 lainoitus ja sen kohdentuminen**

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

Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 1 800 miljoonaa euroa ja takauslaina-valtuus oli 285 miljoonaa euroa.

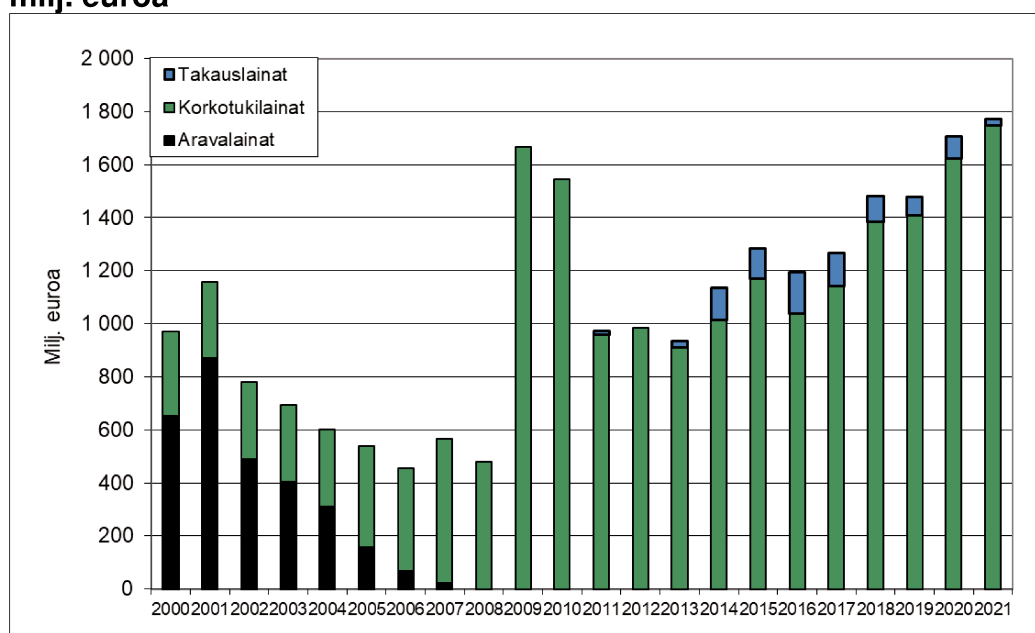
Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 8 744 asunnolle uustuotanto-kohteissa ja 3 972 asunnolle peruskorjauskohteissa. Hankintalainoille ei tehty päätöksiä.

Takauslainapäätökset tehtiin 147 asunnolle.

**Taulukko 1. Valtuuksien käyttö, milj. euroa**

|                       | 2019  | 2020  | 2021  |
|-----------------------|-------|-------|-------|
| Korkotukilainavaltuus | 1 410 | 1 750 | 1 800 |
| Valtuutta käytettiin  | 1 409 | 1 616 | 1 748 |
| Valtuuden käyttö (%)  | 100 % | 92 %  | 97 %  |

|                      |      |      |     |
|----------------------|------|------|-----|
| Takauslainavaltuus   | 285  | 285  | 285 |
| Valtuutta käytettiin | 69   | 83   | 25  |
| Valtuuden käyttö (%) | 24 % | 29 % | 9 % |

**Kuvio 1. Uudet arava-, korkotuki ja takauslainat vuosina 2000 - 2021, milj. euroa**

Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainoja koskevan käyttösuunnitelman sekä ARA:n ja ympäristöministeriön solmiman tulos-sopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa ARA-tuotannosta kohdentui kasvukeskuksiin. Vuoden 2021 ARA-tuotannosta 92 % kohdistui MAL-seuduille. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus oli yhteensä 55 %. Pääkaupunkiseudun osuus oli 41 %. Muiden MAL-seutujen osuus ARA-tuotannosta oli yhteensä 37 %.

### 1.2.2. Rahaston varoista myönnetty avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus

Valtion asuntorahaston varoista myönnetään erityisryhmien investointiavustukset, käynnistysavustukset, avustukset asuinalueiden kunnallistekniikkaan, purkuavustukset, avustukset asumisneuvojatoimintaan, avustukset ARA-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille sopiviksi, energia-avustukset ja osa korjausavustuksista. Lisäksi rahaston varoista maksetaan kehittämisrahalla tehtävät tutkimus- ja kehittämistoiminnan hankinnat. Avustukset ja kehittä-

misrahoituksen hankinnat maksetaan hankkeiden edetessä vaiheittain tai niiden valmistuttua. Päätökset tervehdyttämisyavustuksista ja lainojen anteeksiannosta purettavien asuntojen osalta ja luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa ja vuoden 2021 aikana annetussa talousarviossa ja lisätalousarvioissa oikeutettiin vuonna 2021 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 273,8 miljoonaa euroa (242,2 milj. euroa vuonna 2020). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 227,3 miljoonaa euroa (174,3 milj. euroa vuonna 2020). Myönnettyjen avustusten määrä kasvoi, koska energia-avustuksia ja erityisryhmien investointiavustuksia myönnettiin selvästi edellistä vuotta enemmän.

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

|                                                        | 2019         |              | 2020         |              | 2021         |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                        | Valtuus      | Käyttö       | Valtuus      | Käyttö       | Valtuus      | Käyttö       |
| Erityisryhmien investointiavustukset                   | 103,0        | <b>83,0</b>  | 90,0         | <b>60,8</b>  | 90,0         | <b>88,2</b>  |
| Korjausavustukset                                      | 20,0         | <b>17,9</b>  | 23,6         | <b>17,0</b>  | 27,6         | <b>22,7</b>  |
| Energiatehokkuusavustukset                             |              |              | 40,0         | <b>26,2</b>  | 50,0         | <b>50,0</b>  |
| Uustuotannon käynnistysavustukset (MAL-kunnat)         | 20,0         | <b>20,0</b>  | 38,0         | <b>37,0</b>  | 39,0         | <b>20,2</b>  |
| Uustuotannon käynnistysavustukset (muut kunnat)        |              |              | 2,0          | <b>0,7</b>   | 1,0          | <b>0,2</b>   |
| Avustukset ARA-talojen korjaamiseksi ikääntyneille     |              |              | 5,0          | <b>0,1</b>   | 10,0         | <b>0,1</b>   |
| Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan   | 15,0         | <b>15,0</b>  | 15,0         | <b>15,0</b>  | 25,0         | <b>25,0</b>  |
| Lähiöohjelman avustukset                               |              |              | 5,0          | <b>4,3</b>   | 8,0          | <b>8,0</b>   |
| Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta       | 7,0          | <b>3,1</b>   | 7,0          | <b>4,0</b>   | 8,0          | <b>2,6</b>   |
| Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi  | 3,0          | <b>1,4</b>   | 3,0          | <b>0,0</b>   | 2,0          | <b>0,3</b>   |
| Tervehdyttämisyavustukset tal. vaik. oleville taloille | 2,6          | <b>0,5</b>   | 2,6          | <b>0,8</b>   | 2,6          | <b>0,8</b>   |
| Purkuavustus                                           | 5,0          | <b>4,6</b>   | 8,0          | <b>5,6</b>   | 8,0          | <b>8,0</b>   |
| Avustukset käyttötarkoituksen muutokseen               |              |              | 1,0          | <b>1,0</b>   | 1,0          | <b>0,0</b>   |
| Avustukset asumisneuvontatoimintaan                    | 0,9          | <b>0,9</b>   | 0,9          | <b>0,8</b>   | 0,9          | <b>0,5</b>   |
| Kehittämisraha                                         | 0,7          | <b>0,7</b>   | 0,7          | <b>0,7</b>   | 0,7          | <b>0,7</b>   |
| Avustukset osuuskuntahankkeisiin                       | 0,4          | <b>0,4</b>   | 0,4          | <b>0,4</b>   |              |              |
| <b>Yhteensä</b>                                        | <b>177,6</b> | <b>147,4</b> | <b>242,2</b> | <b>174,3</b> | <b>273,8</b> | <b>227,3</b> |

### **1.2.3. Omistusasunto- ja yhteisölainojen valtiontakaukset**

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

Uusia takauksia otettiin yhteensä 13 600 (13 200 vuonna 2020) luottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 4,1 miljoonaa euroa (4,5 milj. euroa vuonna 2020). Omistusasuntolainojen takauksista kertyi 3,9 milj. euroa ja vuokratulojen valtiotakauksista 0,3 milj. euroa. Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 10,0 miljoonaa euroa (0,51 milj. euroa vuonna 2020). 9 miljoonaa euroa takauskorvauksista maksettiin vuokratulo yhteisöjen lainoihin liittyen. Taustalla on useamman yhtiön ajautuminen odottamattomiin taloudellisiin vaikeuksiin, konkurssiin ja vakuuskohteiden realisointeihin. Realisoinneista saadut kauppahinnat eivät ole kattaneet vakuuskohteisiin kohdistuneita lainamääriä ja tämän seurauksena maksettujen takauskorvausten määrä nousi ennätyksellisen suureksi. Takauskorvauksista 1,0 miljoonaa liittyi omistusasuntolainojen valtiotakauksiin.

Omistusasuntolainojen takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 171,0 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 7,1 miljoonaa euroa, joka on 4,2 % kerätyistä takausmaksuista. Osa maksetuista takauskorvauksista on saatu perittyä takaisin kotitalouksilta.

#### **1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta**

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen oli vuoden alussa 2 691 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 2 982 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 vuokratulo yhteisöjen tervehdyttämistoimia puolestaan hoidetaan Valtiokonttorissa.

##### **1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen**

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

Vuonna 2021 aravalainakannan hallinnoinnissa korostuivat edelleen vuokratoyhteisöjen maksuongelmat ja kasvaneet tarpeet ongelmaluottoasiakkaiden rahoitusjärjestelyihin ja muihin tervehdyttämistoimiin. Erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla olevien vuokratoyhteisöjen käyttöasteongelmien johdosta lainojen maksuviiveiden määrä säilyi korkealla tasolla, vaikka niiden määrä laski vuoden aikana alemmalle tasolle.

Vuokratoyhteisöjen taloudelliset vaikeudet lisäsivät asuntorahoitukseen liittyviä erityistehtäviä. Yhteisöjen ongelmatilanteiden käsittelyt ja ratkaisut ovat tilanteiden vaikeutuessa vaatineet aiempaa enemmän selvitys- ja analyysityötä. Tavoitteena ovat olleet ensisijaisesti hallitut tervehdyttämistoimi- ja rahoitusjärjestelyratkaisut, joilla minimoidaan valtion luottotappioriski ja samalla pyritään turvaamaan elinkelpoisten vuokratoyhteisöjen 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 vuokratoyhteisön toimintaympäristöstä ja siihen liittyvistä ulkoisista riskeistä.

Vuoden 2021 aikana asetettiin konkurssiin kuusi vuokratoyhteisöä, joiden lainavastuut ovat noin 15,8 miljoonaa euroa. Yhteensä 9 yhteisön ja 5,7 miljoonan euron vastuukokonaisuuden osalta konkurssimenettelyt ovat vielä kesken. Viiden yhteisön osalta vakuuskiinteistöt on realisoitu. Vuoden 2020 aikana asetettiin konkurssiin kahdeksan vuokratoyhteisöä, joiden lainavastuut olivat noin 7,7 miljoonaa euroa.

Kolme yhteisöä on tällä hetkellä selvitystilassa. Selvitystilassa olevien yhteisöjen takausvastuut ovat noin 20,4 miljoonaa euroa.

Vapaaehtoisessa velkasaneerauksessa oli vuoden 2021 lopussa 48 yhteisöä 35 kunnassa. Saneerauslainojen pääoma on yhteensä noin 62 miljoonaa euroa.

Valtiokonttori on valvonut vuoden aikana valtiovelkojan roolissa valtion etua 19 sulautumistapauksessa, joissa sulautumisiin osallisia yhteisöjä on ollut kaikkiaan 28 kappaletta. Jakautumismenettelyitä on ollut valvottavana 2, joissa jakautumissuunnitelmien mukaan kaksi yhtiötä jakautui 5 eri yhtiöksi.

Yksityishenkilöiden asuntolainojen valtiontakauskanta laski vuoden 2021 aikana 65,7 miljoonaa euroa. Valtiokonttori käsitteli vuoden 2021 aikana 128 takauskorvaushakemusta, joiden perusteella maksettiin korvauksia 1 021 620 euroa. Valtiokonttori perii velallisilta takauskorvaussaamisia, joiden määrä oli

vuoden lopussa 3,9 miljoonaa euroa. Vuonna 2021 tileistä poistoja tehtiin yksityishenkilöiden asuntolainojen takauskorvaussaamisille 25 194,86 euron edestä.

Vuonna 2021 nuorten asuntosäästäjien ASP-lainajärjestelmän mukaisten uusien talletustilien määrä pankeissa kasvoi. Uusia tilejä avattiin 35 858 kappaletta. Pankeissa olevien ASP-tilien kokonaislukumäärä oli vuoden 2021 lopussa 167 292 kappaletta, jossa oli kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 1,9 prosenttia. ASP-lainakanta kasvoi 4,5 miljardista eurosta 4,8 miljardiin euroon. Yksityishenkilöiden valtioneuvostokausiin ja ASP-talletuksiin ja lainoihin liittyvä hallinnointi- ja asiakasneuvontatyö on ollut runsasta Valtiokonttorissa kuluneen vuoden aikana.

#### **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 asuntolainojen ja takauksien käsittelyriskiraportin toteutuksesta. Riskiraporttiin kerätään kattavasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukilainojen sekä valtioneuvostokausien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoida riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita.

Työryhmä valmisteli johtokunnalle toukokuussa ja joulukuussa riskiraportin. Lisäksi valmisteltiin Valtion tukeman asuntotuotannon riskienhallintaohje, joka hyväksyttiin johtokunnan kokouksessa 22.9.2021. 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 ja Valtiokonttori toimivat aktiivisesti ja ennakkoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Asuntokannan kehittämiseen liittyen pidettiin kaksi webinaaria.

ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien omistamien vuokraloyhtiöiden toimintaa ja tuoton tuloutusta. Valvonnan lisäksi ARA tekee myös riskienhallinnan kannalta tärkeää kiinteistönpidon kehittämiseen liittyvää ohjausta.

Osana riskienhallintaa ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään rajoituksista (sisältää purkuluvan perusteella vapautetut) yhteensä 4 554 asuntoa (4 063 asuntoa vuonna 2020). Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 14 miljoonaa euroa.

#### 1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille

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

Valtiokonttori päättää tervehdyttämistoimenpiteistä lukuun ottamatta purku-avustusta, 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 yritys-saneeraus
- viivästyskorkohelpotukset

Akordeja ovat

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

Avustuksia ovat

- tervehdyttämisavustus
- purkuavustus (ARA)

Valtiokonttoriin saapui vuoden 2021 aikana 19 lainaehdotomutoshakemusta. Lainaehdotomuutoksiin liittyviä hyväksytyjä päätöksiä tehtiin 75 lainaan liittyen. Tervehdyttämisavustuksia haki 12 lainansaajaa.

Akordeja haettiin vuoden 2021 aikana 29 kappaletta ja akordipäätöksiä tehtiin 25 kappaletta. Rajoitusakordeja myönnettiin 260 700 euroa ja purkuakordeja 2,63 miljoonaa euroa. Tervehdyttämisavustuksia myönnettiin vuoden 2021 aikana 452 738 euroa.

Päätökset hyväksytyistä tervehdyttämistoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

**Taulukko 4. Tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville taloille**

|                                                      | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Tervehdyttämisasiavustukset (milj.euroa)</b>      |      |      |      |      |      |      |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm)                          | 1    | 3    | 3    | 6    | 6    | 6    |
| Lainojen pääoma (milj.euroa)                         | 9,6  | 4,3  | 5,7  | 11,5 | 22,4 | 6,7  |
| Avustusten määrä (milj. euroa)                       | 0,21 | 0,42 | 0,16 | 0,51 | 0,8  | 0,5  |
| Hylätyt hakemukset (lkm)                             | 3    | 2    | 3    | 5    | 7    | 9    |
| <b>Lainaehtomuutokset</b>                            |      |      |      |      |      |      |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm)                          | 4    | 5    | 10   | 15   | 21   | 20   |
| - joihin sisältyi lainoja (lkm)                      | 35   | 41   | 32   | 28   | 88   | 75   |
| Lainojen pääoma (milj.euroa)                         | 15,4 | 7,6  | 8,1  | 6,1  | 48,2 | 22,8 |
| Alennettu korko lainoissa (%)                        | - *) |      | 2    | -    | -    | -    |
| Hylätyt hakemukset (lkm)                             | 3    | 4    | 1    | 1    | 1    | 4    |
| <b>Viivästyskorkohelpotukset</b>                     |      |      |      |      |      |      |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm)                          | 5    | 9    | 13   | 7    | 11   | 13   |
| Helpotusten määrä (milj. euroa)                      | 0,14 | 0,36 | 0,53 | 0,33 | 0,55 | 0,16 |
| Hylätyt hakemukset (lkm)                             | 1    | 2    | 0    | 2    | 2    | 4    |
| <b>Vuosimaksun alentaminen</b>                       |      |      |      |      |      |      |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm)                          | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| - joihin sisältyi lainoja (lkm)                      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Lainojen pääoma (milj.euroa)                         | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Alentamisen määrä (milj. euroa)                      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Hylätyt hakemukset (lkm)                             | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| <b>Purkuakordit</b>                                  |      |      |      |      |      |      |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm)                          | 2    | 2    | 15   | 12   | 13   | 14   |
| Akordin määrä (milj. euroa)                          | 0,52 | 0,37 | 2,67 | 3,07 | 3,96 | 2,63 |
| Hylätyt hakemukset (lkm)                             | 1    | 1    | 0    | 4    | 1    | 2    |
| <b>Purkuavustukset</b>                               |      |      |      |      |      |      |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm)                          | 9    | 25   | 27   | 50   | 51   | 70   |
| Avustuksen määrä (milj. euroa)                       | 0,5  | 2    | 3    | 4,6  | 5,6  | 8,0  |
| <b>Rajoitusakordit</b>                               |      |      |      |      |      |      |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm)                          | 5    | 3    | 1    | 3    | 0    | 4    |
| Akordin määrä (milj. euroa)                          | 0,60 | 1,00 | 0,02 | 1,36 | 0    | 0,26 |
| Hylätyt hakemukset (lkm)                             | 4    | 2    | 2    | 0    | 5    | 5    |
| <b>Käynnistetyt vapaaehtoiset yrityssaneeraukset</b> |      |      |      |      |      |      |
| Hyväksytyt hakemukset (lkm)                          | 0    | 1    | 1    | 1    | 0    | 0    |
| Lainansaajien aravalainojen pääoma (milj.            | 0,0  | 1,1  | 3,8  | 9,2  | 0    | 0    |
| <b>Vap.eht. yrityssaneerausten tarkistukset</b>      |      |      |      |      |      |      |
| Lainansaajat (lkm)                                   | 9    | 2    | 14   | 13   | 4    | 0    |

\*) Lainaehtomuutoslainojen korkoja ei ole alennettu (keskikorko 1,34 %).

#### 1.2.5.5. Maksuhäiriöt

Aravalaina, jonka korot tai lyhennykset ovat maksamatta, katsotaan järjestämättömäksi luotoksi yhdeksän kuukauden kuluttua ao. eräpäivästä. Järjestämättömien luottojen määrä laski merkittävästi edelliseen vuoteen verrattuna ja pääoma niissä 31.12.2021 oli yhteensä 16,62 miljoonaa euroa (24,9 milj. euroa vuoden 2020 lopussa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 0,59 % aravalainakannasta. Maksamatta olevia lyhennyksiä, korkoja ja viivästyskorkoja vuoden lopussa oli yhteensä 10,0 miljoonaa euroa (12,2 milj. euroa vuoden 2020 lopussa).

Yhteisöjen takauskorvausten takaisinperinnän maksuviiveellisiä saatavia oli vuoden lopussa yhteensä 7,71 miljoonaa euroa (180 429 euroa vuoden 2020 lopussa). Lisäksi omistusasuntolainojen takauskorvausten takaisinperintään liittyen on erääntyneitä saatavia yhteensä 3,9 milj. euroa (3,0 miljoonaa euroa vuoden 2020 lopussa).

#### 1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 4 604 249,20 euroa (4 938 085,20 euroa vuonna 2020)

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 2 407 613,47 euroa (50 962,01 euroa vuonna 2020).

Aravalainoista kirjattiin uusia luottotappioita 965 777,17 euroa (7 239,68 euroa luottotappioiden vähennyksiä vuonna 2020).

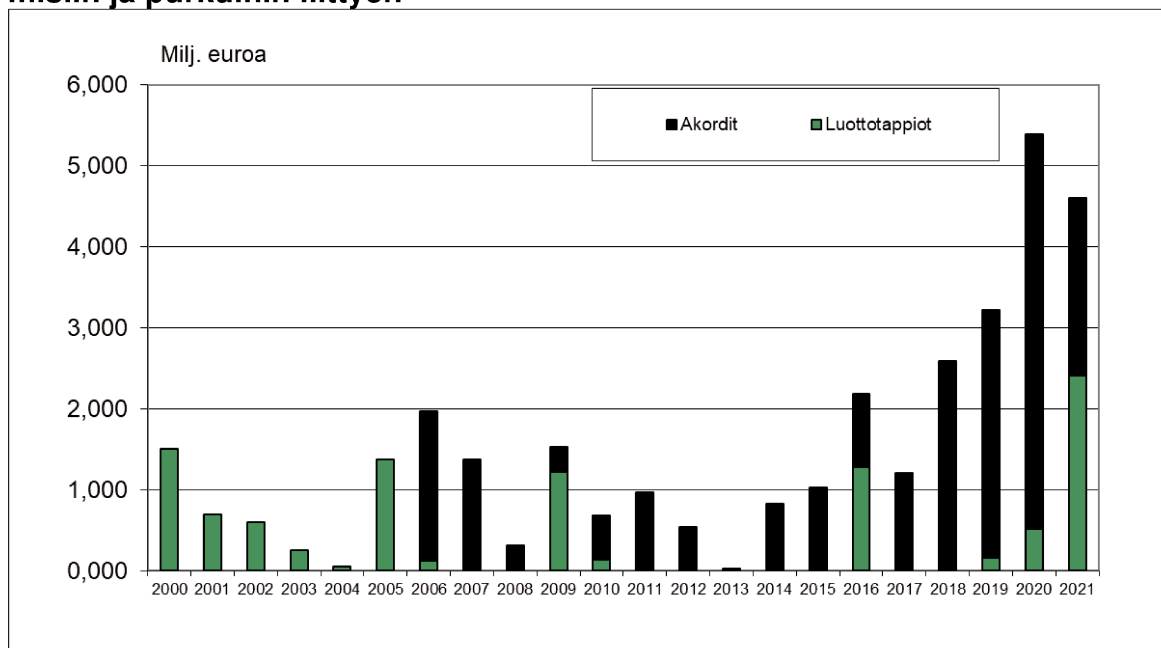
Rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 2 196 531,56 euroa (4 887 123,19 euroa v. 2020).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista aiheutui takaustappioita 1 418 125,17 (0 euroa v. 2020).

Akordeja ja luottotappioita vuokra- ja asumisoikeustalojen osalta on kirjattu 2000-luvulla yhteensä 32,9 miljoonaa euroa.

Vuonna 2021 omistusasuntolainojen takauskorvauksista kirjattiin tappioiksi 24 093,63 (45 483,80 euroa vuonna 2020).

**Kuvio 2. Aravalainojen luottotappiot sekä akordit rajoituksista vapauttamisiin ja purkuihin liittyen**

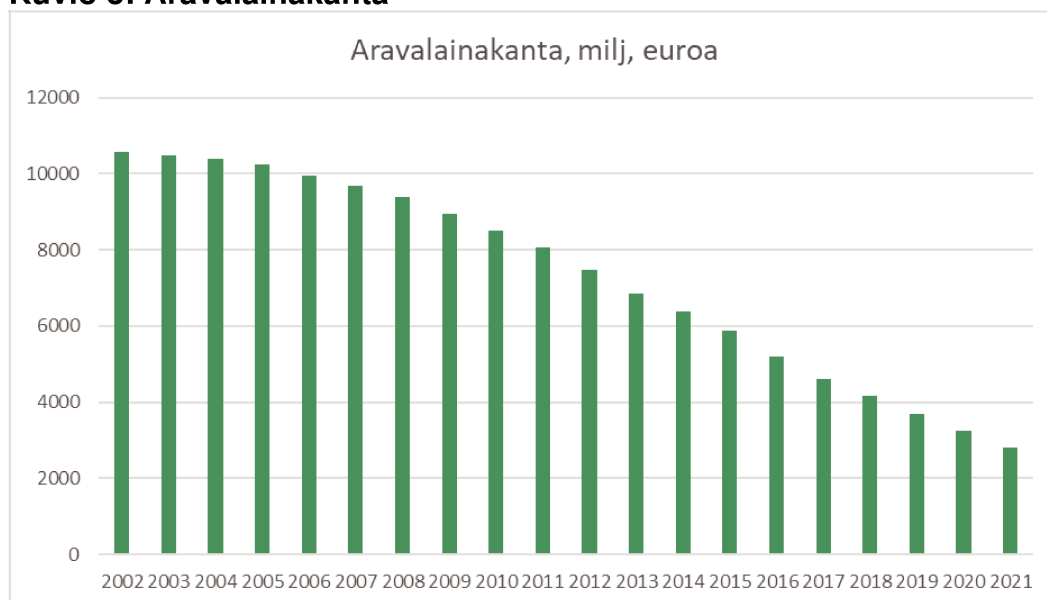


### 1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

#### Aravalainat

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 2 799,4 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asu-  
misoikeustaloihin liittyviä lainoja oli 2 799,3 miljoonaa euroa ja henkilökohtai-  
sia aravalainoja oli 0,1 miljoonaa euroa.

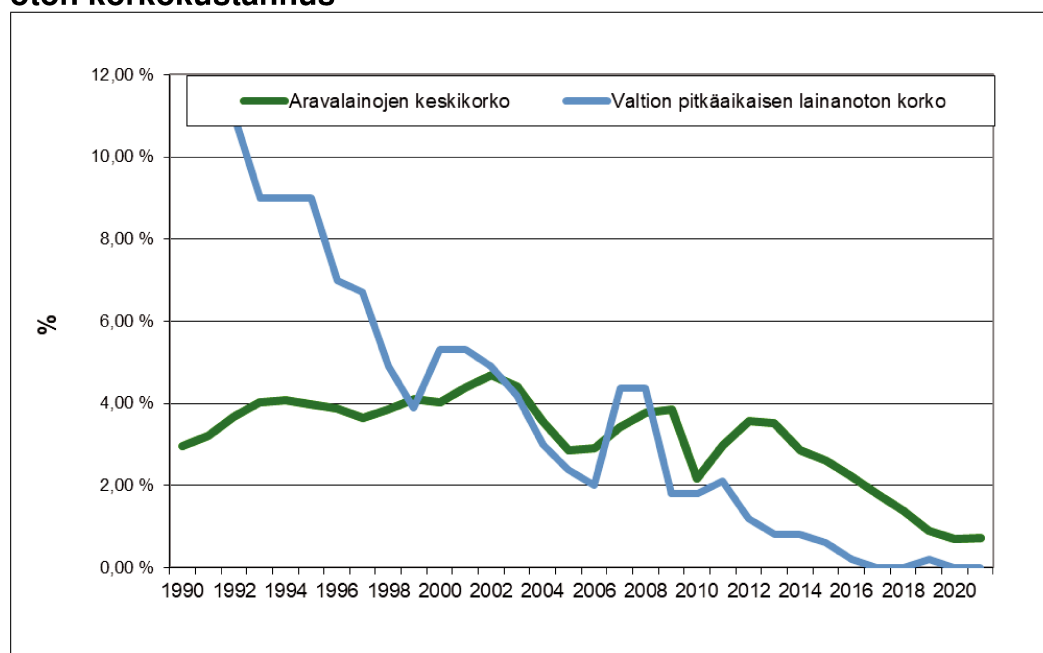
**Kuvio 3: Aravalainakanta**



Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 437,0 miljoonaa euroa (443,2 milj. euroa vuonna 2020). Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi maksettiin lainoja takaisin ennen aikaisesta ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 45,9 miljoonaa euroa (32,2 milj. euroa vuonna 2020). Vuonna 2021 aravalainoja ei konvertoitu pankkilainoiksi valtion takauksella (0 euroa vuonna 2020).

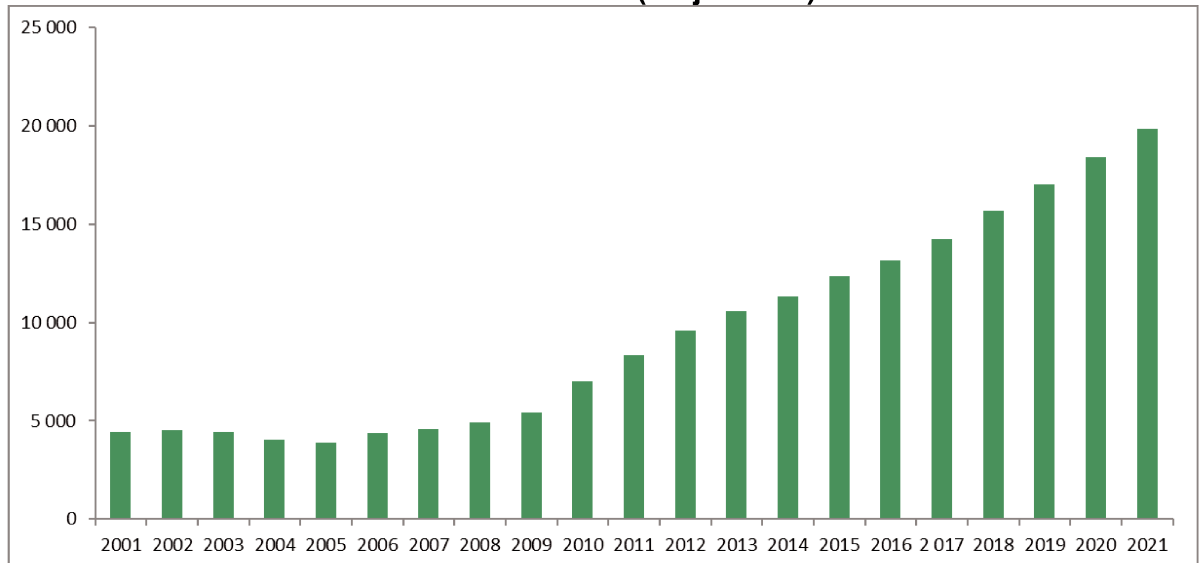
Aravalainakannan keskipörssi (saatujen korkomaksujen määrä suhteessa lainakantaan) vuonna 2021 oli 0,71 % (0,70 % vuonna 2020).

#### Kuvio 4. Aravalainojen keskipörssi ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus



#### Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 19 839 miljoonaa euroa (18 370 miljoonaa euroa vuonna 2020). Lainakanta kasvoi 1 425 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntoyhteisöjen korkotukilainakanta oli 15 047 miljoonaa euroa ja se kasvoi 1 60 miljoonaa euroa. ASP-lainojen lainakanta oli 4 792 miljoonaa euroa ja se kasvoi 266 miljoonaa euroa.

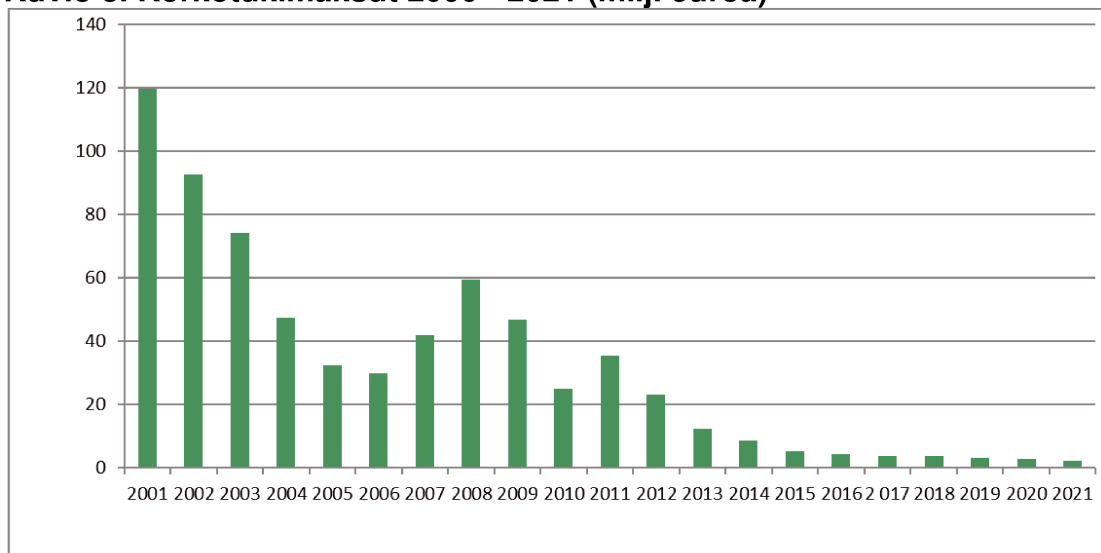
**Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000 - 2021 (milj. euroa)**

Korkotukilainoista 56 % on vuokratalojen lainoja ja 19 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetakausta.

**Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin ja maksetut korkotuet**

|                        | Milj. euroa | %     | Milj. euroa | %     |
|------------------------|-------------|-------|-------------|-------|
| Vuokratalolainat       | 11 044      | 56 %  | 1,94        | 83 %  |
| Asumisoikeustalolainat | 3 824       | 19 %  | 0           | 0 %   |
| Asunto-osakeyhtiöt     | 178         | 1 %   | 0,39        | 17 %  |
| ASP- ja OK-talolainat  | 4 792       | 24 %  | 0           | 0 %   |
| Yhteensä               | 19 839      | 100 % | 2,33        | 100 % |

Korkotukimaksujen yhteismäärä oli 2,3 miljoonaa euroa (vuonna 2020 yhteensä 2,7 miljoonaa euroa). Pitkäaikaisten vuokratalojen korkotukilainoille maksettiin korkotukea 1,1 miljoonaa euroa. Vuosina 2001-2021 korkotuki on maksettu yhteensä 777 miljoonaa euroa.

**Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2021 (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 214 025,36 euroa (1 324,95 euroa vuonna 2020). Tuottojen kasvu johtui siitä, että luovutuskorvauksista kertyi tuottoja edellisvuotta enemmän.

Rahaston toimintakulut olivat 111 746,53 euroa (120 707,20 euroa vuonna 2020). Toimintakulut kohdistuivat pääosin asuntoluototuksen saatavien turvaamiseen. Muut kulut kohdistuivat pääosin tietotekniikan palvelumaksuihin.

#### 1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 24,7 miljoonaa euroa (29,3 milj. euroa vuonna 2020). Rahoitustuottoja pienensi aravalainakannan pienentyminen ja aravalainojen koron aleneminen.

Korkotuottoja kertyi 20,6 miljoonaa euroa (24,6 milj. euroa vuonna 2020)

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi rahastoon 3,9 miljoonaa euroa (3,4 milj. euroa vuonna 2020).

Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 0,3 miljoonaa euroa (1,1 milj. euroa vuonna 2020).

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 4,6 miljoonaa euroa (4,9 milj. euroa vuonna 2020).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskor-

vaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 2,4 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa v. 2020). Luottotappioiden kasvu johtui korkotukilainojen takaustappioista liittyen konkurssitapauksiin.

Vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 2,2 miljoonaa euroa (4,9 milj. euroa vuonna 2020).

Rahoituksen ylijäämäksi<sup>2</sup> muodostui 21,9 miljoonaa euroa (24,5 milj. euroa vuonna 2020). Ylijäämän pieneneminen johtui rahoitustuottojen määrän supistumisesta.

#### **1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut**

Valtion asuntorahaston siirtotalouden kulut koostuvat asuntotoimen avustuksista, korkotuista ja takauskorvauksista pankeille. Siirtotalouden menoja rahastosta maksettiin yhteensä 168,3 miljoonaa euroa (129,7 milj. euroa vuonna 2020).

Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (2,7 milj. euroa vuonna 2020). Suurimmassa osassa lainoja on omavastuukorko ja niille ei makseta nykyisellä korkotasolla lainkaan korkotukea.

Korkotukilainoihin liittyviä takauskorvauksia yhteisöille maksettiin 9,0 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2020) ja takaisinperintöinä saatiin 1,2 miljoonaa euroa (0 euroa vuonna 2020).

Omistusasuntolainojen valtiontakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 1,0 miljoonaa euroa ja takaisinperintöinä saatiin kotitalouksilta 0,1 miljoonaa euroa.

Avustuksia maksettiin yhteensä 157,6 miljoonaa euroa (126,6 milj. euroa vuonna 2020). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 80,1 miljoonaa euroa (71,3 milj. euroa vuonna 2020). Kyseessä olevia avustuksia maksetaan vaiheittain hankkeiden etenemisen mukaan tai niiden valmistumisen jälkeen.

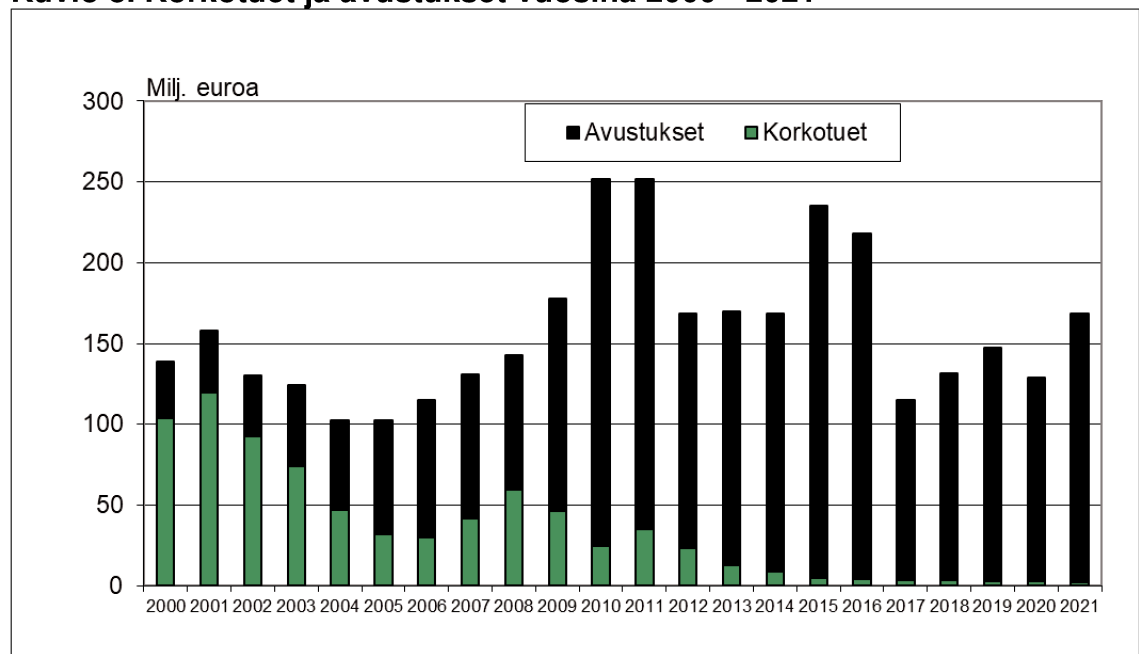
---

<sup>2</sup> Lainoitustoiminnan kannattavuus ottaen huomioon oman pääoman laskennallinen korkokustannus on laskettu tilinpäätöksen liitteessä 15.2. Laskelma koskee lainoitustoimintaa ja siinä ei ole mukana rahoituskuluissa omistusasuntolainojen takaustappioita.

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

| milj. euroa                           | 2019         | 2020         | 2021         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Korkotukia                            | 3,1          | 2,7          | 2,3          |
| Erit. ryhmien investointiavustukset   | 65,5         | 71,3         | 80,1         |
| Käynnistysavustukset                  | 25,8         | 17,8         | 26,5         |
| Korjausavustukset                     | 12,2         | 14,6         | 17,0         |
| Kunnallistekniikka-avustukset         | 12,5         | 14,7         | 6,2          |
| Energia-avustukset                    |              | 3,3          | 20,5         |
| A-Kruunu Oy:n pääomitus               | 24,0         |              |              |
| Muut siirtomenot ml. takauskorvaukset | 4,5          | 5,3          | 15,7         |
| <b>Yhteensä</b>                       | <b>147,6</b> | <b>129,7</b> | <b>168,3</b> |

**Kuvio 8. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000 - 2021**



#### 1.4.1.4. Tilikauden tuotto

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 146,4 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 105,2 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä suureni siirtotalouden menojen kasvun seurauksena.

## 1.4.2. Taseen tarkastelu

### 1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2021 oli 5 788,9 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 148,9 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta laina- ja siirtosaamisten määrä oli 2 806,3 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 440,4 miljoonalla eurolla.

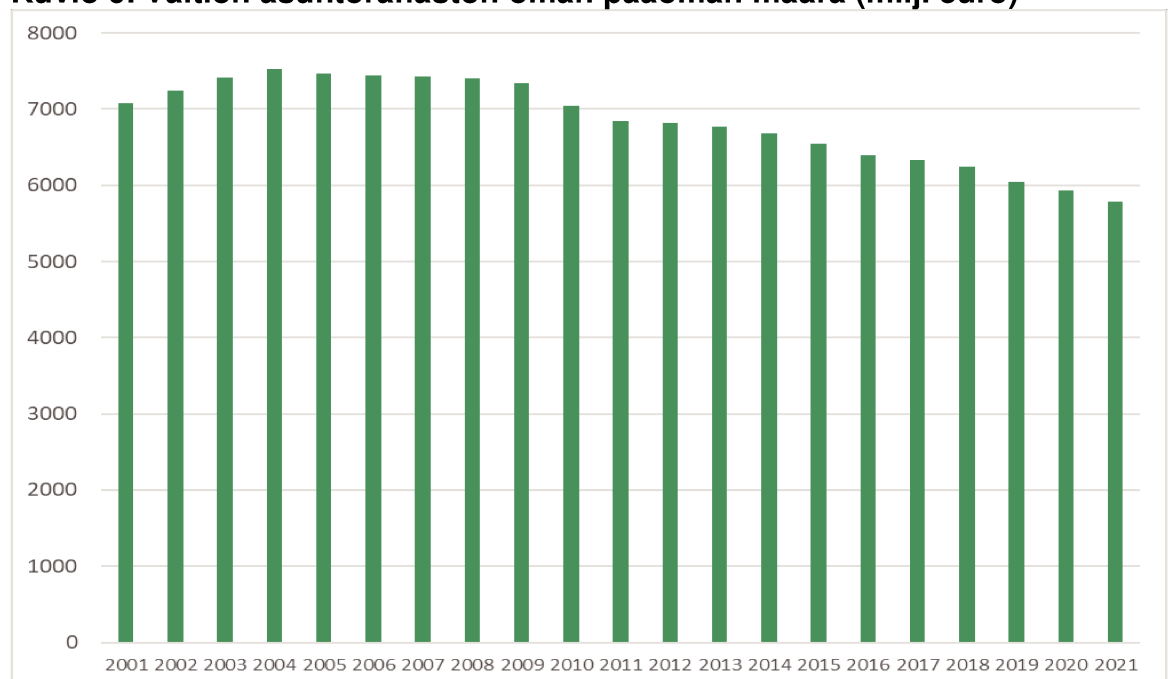
Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 2 691,1 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 2 982,6 miljoonaa euroa.

### 1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman<sup>3</sup> määrä oli 5 788,9 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 146,4 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 2,5 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 148,9 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

**Kuvio 9. Valtion asuntorahaston oman pääoman määrä (milj. euro)**



<sup>3</sup> Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

### 1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 25,7 miljoonaa euroa (30,3 milj. euroa v. 2020). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 0,1 miljoonaa euroa (0,1 miljoonaa euroa vuonna 2020).

Siirtotalouden menot avustuksien, korkotukien ja takauskorvausten maksuista olivat 168,3 miljoonaa euroa (129,7 milj. euroa v. 2020).

Investointien osalta annettuja lainoja oli koostuen luottotappioista ja akordeista yhteensä 4,6 miljoonaa euroa (4,9 milj. euroa v. 2020) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 439,3 miljoonaa euroa (443,2 milj. euroa v. 2020).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 2,5 miljoonaa euroa (6,0 milj. euroa v. 2020).

Likvidit varat vuoden lopussa olivat 2 983 miljoonaa euroa (2 691 milj. euroa v. 2020).

### 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 koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita. Ryhmä valmisteli vuoden aikana Valtion tukeman asuntotuotannon riskienhallinnan ohjeet.

ARAN ja Valtiokonttorin tavoitteena on toimia aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Tavoitteena on ollut vaikuttaa vuokrataloyhtiöihin siten, että ne toimisivat ennakoivasti ja aktiivisesti niin, ettei asuntoja jäisi tyhjilleen ja aiheuttaisi taloudellisia vaikeuksia yhtiöille. Asuntokannan kehittämiseen ja taloudellisten ongelmien ennaltaehkäisyyn liittyen pidettiin webinaarit kesä- ja marraskuussa. Kiinteistönpidossa on ohjattu salkuttamaan kiinteistö-kantaa ja ennakoimaan sekä varautumaan taloudenpidossa ja vuokrissa tuleviin korjauksiin ja kohoaviin lainojen lyhennyksiin.

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

|                                          | 1.1. - 31.12.2021    |                        | 1.1. - 31.12.2020    |                        |
|------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| TOIMINNAN TUOTOT                         |                      |                        |                      |                        |
| Muut toiminnan tuotot                    |                      | 214 025,36             |                      | 1 324,95               |
| TOIMINNAN KULUT                          |                      |                        |                      |                        |
| Palvelujen ostot                         | 112 306,79           |                        | 114 636,94           |                        |
| Muut kulut                               | <u>-560,26</u>       | <u>-111 746,53</u>     | <u>6 070,26</u>      | <u>-120 707,20</u>     |
| JÄÄMÄ I                                  |                      | 102 278,83             |                      | -119 382,25            |
| RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT                 |                      |                        |                      |                        |
| Rahoitustuotot                           | 24 697 197,50        |                        | 29 271 944,66        |                        |
| Rahoituskulut                            | <u>-4 604 249,20</u> | <u>20 092 948,30</u>   | <u>-4 938 085,20</u> | <u>24 333 859,46</u>   |
| SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT              |                      |                        |                      |                        |
| Satunnaiset tuotot                       |                      | 1 732 050,03           |                      | 244 182,55             |
| JÄÄMÄ II                                 |                      | 21 927 277,16          |                      | 24 458 659,76          |
| SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT           |                      |                        |                      |                        |
| Kulut                                    |                      |                        |                      |                        |
| Paikallishallinnolle                     | 8 269 361,00         |                        | 15 474 196,52        |                        |
| Elinkeinoelämälle                        | 32 061 975,96        |                        | 16 643 892,90        |                        |
| Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille | 112 160 033,42       |                        | 92 774 322,20        |                        |
| Kotitalouksille                          | 7 395 087,75         |                        | 4 402 796,00         |                        |
| Muut siirtotalouden kulut                | <u>8 457 395,35</u>  | <u>-168 343 853,48</u> | <u>379 946,47</u>    | <u>-129 675 154,09</u> |
| JÄÄMÄ III                                |                      | -146 416 576,32        |                      | -105 216 494,33        |
| TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ             |                      | <u>-146 416 576,32</u> |                      | <u>-105 216 494,33</u> |

### 3. TASE

| VASTAAVAA                                                  | 31.12.2021              | 31.12.2020              |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET            |                         |                         |
| KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET |                         |                         |
| Lainasaamiset                                              | 2 426 335 548,54        | 2 836 961 776,57        |
| KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ   | 2 426 335 548,54        | 2 836 961 776,57        |
| VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS                                |                         |                         |
| LYHYTAIKAISET SAAMISET                                     |                         |                         |
| Euromääräiset lainasaamiset                                | 373 075 073,80          | 401 764 915,90          |
| Siirtosaamiset                                             | <u>6 930 566,60</u>     | <u>7 970 059,02</u>     |
|                                                            | 380 005 640,40          | 409 734 974,92          |
| RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT                |                         |                         |
| Yhdystilisaatava valtiolta                                 | <u>2 982 579 298,24</u> | <u>2 691 140 312,01</u> |
| VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ                       | 3 362 584 938,64        | 3 100 875 286,93        |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ                                         | <u>5 788 920 487,18</u> | <u>5 937 837 063,50</u> |
| VASTATTAVAA                                                |                         |                         |
| OMA PÄÄOMA                                                 |                         |                         |
| Rahaston pääoma                                            | 4 515 567 695,29        | 4 521 567 695,29        |
| Edellisten tilikausien pääoman muutos                      | 1 422 269 368,21        | 1 527 485 862,54        |
| Talousarviosiirrot                                         | -2 500 000,00           | -6 000 000,00           |
| Tilikauden tuotto-/kulujäämä                               | <u>-146 416 576,32</u>  | <u>-105 216 494,33</u>  |
|                                                            | 5 788 920 487,18        | 5 937 837 063,50        |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ                                        | 5 788 920 487,18        | 5 937 837 063,50        |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ                                       | <u>5 788 920 487,18</u> | <u>5 937 837 063,50</u> |

#### 4. RAHOITUSLASKELMA

|                                                                      | 1.1. - 31.12.2021       | 1.1. - 31.12.2020       |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>OMA TOIMINTA</b>                                                  |                         |                         |
| Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot | 214 025,36              | 1 324,95                |
| Korkotulot ja voiton tuloutukset                                     | 25 736 689,92           | 30 281 851,28           |
| Satunnaiset tuotot                                                   | 1 732 050,03            | 244 182,55              |
| Muut menot                                                           | -111 850,70             | -120 707,20             |
| <b>OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA</b>                                      | <b>27 570 914,61</b>    | <b>30 406 651,58</b>    |
| <b>SIIRTOTALOUS</b>                                                  |                         |                         |
| Tulonsiirrot paikallishallinnolle                                    | -8 269 361,00           | -15 474 196,52          |
| Tulonsiirrot elinkeinoelämälle                                       | -32 061 975,96          | -16 643 892,90          |
| Tulonsiirrot kotitalouksille                                         | -7 395 087,75           | -4 402 796,00           |
| Muut tulonsiirrot kotimaahan                                         | -112 160 033,42         | -92 774 322,20          |
| Muut siirtotalouden kulut                                            | -8 457 395,35           | -379 946,47             |
| <b>SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA</b>                                      | <b>-168 343 853,48</b>  | <b>-129 675 154,09</b>  |
| <b>INVESTOINNIT</b>                                                  |                         |                         |
| Annetut lainat *                                                     | -4 604 145,03           | -4 938 085,20           |
| Annettujen lainojen takaisinmaksut                                   | 439 316 070,13          | 443 154 929,08          |
| <b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>                                       | <b>434 711 925,10</b>   | <b>438 216 843,88</b>   |
| <b>RAHOITUS</b>                                                      |                         |                         |
| Oman pääoman muutos                                                  | -2 500 000,00           | -6 000 000,00           |
| Velan muutos                                                         | 0,00                    | 0,00                    |
| <b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>                                         | <b>-2 500 000,00</b>    | <b>-6 000 000,00</b>    |
| <b>LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS</b>                                      | <b>291 438 986,23</b>   | <b>332 948 341,37</b>   |
| <b>LIKVIDIT VARAT 1.1.</b>                                           | <b>2 691 140 312,01</b> | <b>2 358 191 970,64</b> |
| <b>LIKVIDIT VARAT 31.12.</b>                                         | <b>2 982 579 298,24</b> | <b>2 691 140 312,01</b> |

\* = 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 ulkomaanrahanmääräisiä 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 edellistä vuotta koskevista tiedoista, jos ne eivät ole vertailukelpoisia tilinpäätösvuoden tietojen kanssa.

Tiedot ovat vertailukelpoisia vuoteen 2020.

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

Ei tilinpäätösvuoden jälkeisiä tapahtumia, joita ei ole ilmoitettu toimintakertomuksessa.

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

Vuoden 2021 valtion talousarviossa ja lisätalousarvioissa momentilla 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon määritetyt korkotukilainiin liittyvät ja muut valtuudet (milj.euroa) sekä niiden käytön toteuma

|                                                      | Talousarviossa<br>määritetty<br>valtuus | Valtuuden käytön<br>toteuma vuonna 2021 | % valtuudesta |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|
| <b>Korkotukilainat</b>                               |                                         |                                         |               |
| Korkotukilainat                                      | 1 800 000 000                           | 1 747 606 935                           | 97 %          |
| <b>Takauslainat</b>                                  |                                         |                                         |               |
| Takauslainat vuokratilojen rakentamisen              | 285 000 000                             | 247 445                                 | 0 %           |
| 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                           | 1 896 217 412                           | 70 %          |
| <b>Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit</b>       |                                         |                                         |               |
| Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset        | 10 000                                  | 0                                       | 0 %           |
| Purku- ja rajoitusakordit yhteensä                   | 10 000 000                              | 2 887 553                               | 29 %          |
| -josta rajoitusakordien enimmäismäärä                | 2 000 000                               | 260 700                                 | 13 %          |
| <b>Avustukset</b>                                    |                                         |                                         |               |
| Erityisryhmien investointiavustukset                 | 90 000 000                              | 88 235 962                              | 56 %          |
| Energiatohokkuusavustukset                           | 50 000 000                              | 49 998 571                              | 40 %          |
| Käynnistysavustukset MAL-kuntiin                     | 38 000 000                              | 20 234 000                              | 53 %          |
| Käynnistysavustukset muihin kuin MAL-kuntiin         | 2 000 000                               | 205 000                                 | 10 %          |
| Korjausavustukset                                    | 23 600 000                              | 22 662 181                              | 96 %          |
| Tervehdyttämisavustukset                             | 2 600 000                               | 452 738                                 | 17 %          |
| Kunnallistekniikan rakentamisavustukset              | 25 000 000                              | 25 000 000                              | 100 %         |
| Purkuavustukset                                      | 8 000 000                               | 7 998 218                               | 100 %         |
| Avustukset ARA-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille | 5 000 000                               | 86 972                                  | 2 %           |
| Avustukset lähiöiden elinvoiman edistämiseen         | 8 000 000                               | 8 000 000                               | 100 %         |
| Avustukset käyttötarkoituksen muutokseen             | 1 000 000                               | 0                                       | 0 %           |
| Avustukset asumisneuvontatoimintaan                  | 900 000                                 | 482 008                                 | 54 %          |
| Kehittämisraha                                       | 700 000                                 | 700 000                                 | 100 %         |

**Käyttämättömät valtuudet eivät siirry käytettäväksi seuraavina vuosina.**

### Valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2021 ja sen toteuma

#### Korkotukilainat, euroa

| Lainalaji                             | Valtuus              | Valtuuden käyttö     |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat | 5 000 000,00         | 0                    |
| 2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat  | 358 000 000,00       | 349 542 050          |
| 3. Lyhyet vuokra-asuntolainat         | 198 000 000,00       | 188 240 069          |
| 4.Muut vuokra-asuntolainat            | 792 000 000,00       | 652 015 509          |
| 5.Asumisoikeustalolainat              | 447 000 000,00       | 557 809 307          |
| <b>Yhteensä</b>                       | <b>1 800 000 000</b> | <b>1 747 606 935</b> |

Jos jotakin kohdissa 1.- 4. varattua määrää ei ole voitu käyttää kokonaan, vapautuva määrä on voitu käyttää muihin mainittuihin tarkoituksiin.

|                     |                    |                   |
|---------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Takauslainat</b> | <b>285 000 000</b> | <b>24 744 500</b> |
|---------------------|--------------------|-------------------|

### 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                                | 2021                 | 2020                 | Muutos<br>2021-2020  |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Korot euromääräisistä saamisista              | 20 577 387,84        | 24 821 979,30        | -4 244 591,46        |
| Muut rahoitustuotot                           | 4 119 809,66         | 4 449 965,36         | -330 155,70          |
| <b>Rahoitustuotot yhteensä</b>                | <b>24 697 197,50</b> | <b>29 271 944,66</b> | <b>-4 574 747,16</b> |
| Rahoituskulut                                 | 2021                 | 2020                 | Muutos<br>2021-2020  |
| Korot euromääräisistä veloista                | 104,17               | 0,00                 | 104,17               |
| Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot | 4 604 145,03         | 4 938 085,20         | -333 940,17          |
| <b>Rahoituskulut yhteensä</b>                 | <b>4 604 249,20</b>  | <b>4 938 085,20</b>  | <b>-333 836,00</b>   |
| <b>Netto</b>                                  | <b>20 092 948,30</b> | <b>24 333 859,46</b> | <b>-4 240 911,16</b> |

## Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

| Lainananto lainansaajasektoreittain<br>€                            | Lainapääoma<br>31.12.2021 | Lisäys<br>2021 | Vähennys<br>2021      | Lainapääoma<br>31.12.2020 | Pääomamuutos<br>2021-2020 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Yritykset</b>                                                    | <b>2 625 724 205,59</b>   | <b>0,00</b>    | <b>417 597 624,21</b> | <b>3 054 612 296,55</b>   | <b>-428 888 090,96</b>    |
| Yritykset                                                           | 83 531 960,41             | 0,00           | 33 766 549,32         | 39 572 855,10             | 43 959 105,31             |
| -Julkiset yritykset                                                 | 39 360 122,48             | 0,00           | 29 086 579,07         | 29 493 279,74             | 9 866 842,74              |
| -Yksityiset yritykset                                               | 44 171 837,93             | 0,00           | 4 679 970,25          | 10 079 575,36             | 34 092 262,57             |
| Asuntoyhteisöt                                                      | 2 542 192 245,18          | 0,00           | 383 831 074,89        | 3 015 039 441,45          | -472 847 196,27           |
| <b>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset</b>                               | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>               |
| 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                      |
| <b>Julkisyhteisöt</b>                                               | <b>127 042 980,98</b>     | <b>0,00</b>    | <b>15 863 833,25</b>  | <b>142 424 756,98</b>     | <b>-15 381 776,00</b>     |
| Paikallishallinto                                                   | 127 042 980,98            | 0,00           | 15 863 833,25         | 142 424 756,98            | -15 381 776,00            |
| Sosiaaliturvarahastot                                               | 0,00                      | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      | 0,00                      |
| Valtionhallinto                                                     | 0,00                      | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      | 0,00                      |
| <b>Kotitaloudet</b>                                                 | <b>80 746,80</b>          | <b>0,00</b>    | <b>19 431,56</b>      | <b>100 178,36</b>         | <b>-19 431,56</b>         |
| Työnantaja- ja muut elinkeinonharjoittajien kotitaloudet            | 0,00                      | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      | 0,00                      |
| -Maatilataloudenharjoittajien 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                                             | 80 746,80                 | 0,00           | 19 431,56             | 100 178,36                | -19 431,56                |
| 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                      |
| <b>Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt</b> | <b>46 562 688,97</b>      | <b>0,00</b>    | <b>5 835 181,11</b>   | <b>41 589 460,58</b>      | <b>4 973 228,39</b>       |
| Valtionkirkot                                                       | 0,00                      | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      | 0,00                      |
| Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt                            | 46 562 688,97             | 0,00           | 5 835 181,11          | 41 589 460,58             | 4 973 228,39              |
| <b>Ulkomaat</b>                                                     | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>               |
| 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                      |
| <b>Yhteensä</b>                                                     | <b>2 799 410 622,34</b>   | <b>0,00</b>    | <b>439 316 070,13</b> | <b>3 238 726 692,47</b>   | <b>-439 316 070,13</b>    |

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

| 31.12.2021                     | Vaihtuvakorkoiset |                 |                 | Kiinteäkorkoiset        |                 |                 | Yhteensä                |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
|                                | Alle<br>1 vuosi   | 1 - 5<br>vuotta | Yli<br>5 vuotta | Alle<br>1 vuosi         | 1 - 5<br>vuotta | Yli<br>5 vuotta |                         |
| <b>Vastaavien rahoituserät</b> |                   |                 |                 |                         |                 |                 |                         |
| Yhdystilisaatavat valtiolta    | 0,00              | 0,00            | 0,00            | 2 982 579 298,24        | 0,00            | 0,00            | 2 982 579 298,24        |
| <b>Yhteensä</b>                | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     | <b>2 982 579 298,24</b> | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     | <b>2 982 579 298,24</b> |

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

### Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

| Sektorit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Voimassa<br>31.12.2021   | Voimassa<br>31.12.2020   | Voimassa<br>Muutos<br>2021-2020 | Käytettävissä<br>enimmäismäärä<br>31.12.2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Yritykset</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>15 636 257 455,46</b> | <b>14 406 705 726,28</b> | <b>1 229 551 729,18</b>         | <b>17 810 763 406,33</b>                     |
| Vuokra-asuntolainat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 11 599 832 731,63        | 10 782 045 921,10        | 817 786 810,53                  | 13 086 304 537,71                            |
| <i>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 vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)</i> |                          |                          |                                 |                                              |
| Asumisoikeustalolainat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3 824 294 392,90         | 3 399 730 812,04         | 424 563 580,86                  | 4 338 732 309,84                             |
| <i>Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/1993), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |                          |                                 |                                              |
| Konvertointitakauslainat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 211 793 867,46           | 224 558 993,14           | -12 765 125,68                  | 285 726 558,78                               |
| <i>Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |                          |                                 |                                              |
| Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainat <sup>1)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 336 463,47               | 370 000,00               | -33 536,53                      | 100 000 000,00                               |
| <i>Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta (941/2014)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                          |                                 |                                              |
| <b>Kotitaloudet</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>1 896 217 412,49</b>  | <b>1 961 918 380,61</b>  | <b>-65 700 968,12</b>           | <b>2 700 000 000,00</b>                      |
| Omistusasuntolainat <sup>2)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1 896 217 412,49         | 1 961 918 380,61         | -65 700 968,12                  | 2 700 000 000,00                             |
| <i>Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (204/1996)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                          |                                 |                                              |
| <b>Takaukset yhteensä</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>17 532 474 867,95</b> | <b>16 368 624 106,89</b> | <b>1 163 850 761,06</b>         | <b>20 510 763 406,33</b>                     |

<sup>1)</sup> Vuonna 2021 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.

<sup>2)</sup> 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 2021 lopussa.

### Voimassa olevat takuut ja takuiden käytettävissä oleva enimmäismäärä

Ei esitettävää tietoa.

### Voimassa olevat takaukset ja takuut valuutoittain

| Valuutta        | Vasta-arvo               | Jakauma      | Tilinpäätöspäivän<br>kurssi |
|-----------------|--------------------------|--------------|-----------------------------|
|                 | €                        | %            | €                           |
| Euro            | 17 532 474 867,95        | 100,0        | 1,0000                      |
| <b>Yhteensä</b> | <b>17 532 474 867,95</b> | <b>100,0</b> |                             |

### Muut monivuotiset vastuut

| Muut sopimukset ja sitoumukset | Menot 2021          | Rahatarve 2022      | Rahatarve 2023      | Rahatarve 2024      | Rahatarve myöhemmin  | Rahatarve yhteensä   |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Korkotukilainat                | 2 325 264,47        | 1 760 678,22        | 1 444 044,28        | 1 392 804,51        | 12 126 587,42        | 16 724 114,43        |
| <b>Yhteensä</b>                | <b>2 325 264,47</b> | <b>1 760 678,22</b> | <b>1 444 044,28</b> | <b>1 392 804,51</b> | <b>12 126 587,42</b> | <b>16 724 114,43</b> |

**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 sisältyviä 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                                   | 2021             | 2020             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Rahaston pääoma</b>                       | 4 515 567 695,29 | 4 521 567 695,29 |
| <b>Edellisten tilikausien pääoman muutos</b> |                  |                  |
| Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.      | 1 527 485 862,54 | 1 646 236 235,72 |
| Edellisen tilikauden voitto                  | -105 216 494,33  | -118 750 373,18  |
| Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.    | 1 422 269 368,21 | 1 527 485 862,54 |
| <b>Talousarviosiirto</b>                     | -2 500 000,00    | -6 000 000,00    |
| <b>Tilikauden tuotto-/kulujäämä</b>          | -146 416 576,32  | -105 216 494,33  |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                   | 5 788 920 487,18 | 5 937 837 063,50 |

Rahaston pääoma 4.515.567.695,29 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 1.696.250.000,00 eur vuosilta 2005-2021.

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 31.12.2021 oli 4.439.041.776,24 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 laskemaa valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta vuodelle 2021, joka oli 0,0 %.

|                                                       | 1.1.2021-31.12.2021  |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| Rahoitustuotot                                        | 20 577 387,84        |
| Aravalainoihin liittyvät rahoituskulut                | 2 196 531,56         |
| <b>Rahoituskate</b>                                   | <b>18 380 856,28</b> |
| Oman pääoman laskennallinen korkokustannus            | 0,00                 |
| <b>Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus</b> | <b>18 380 856,28</b> |

## 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 1.11.2018 – 31.10.2022.

Johtokunnan kokoonpano on seuraava:

Puheenjohtaja  
Timo Reina

Varapuheenjohtaja  
Mari Vaattovaara

Jäsenet  
Timo Heinonen  
Eveliina Heinäluoma (1.2.2021 alkaen)  
Petri Honkonen  
Jouni Hynynen  
Lauri Lehtoruusu  
Hanna Markkula-Kivisilta  
Susanna Rahkonen (1.2.2021 alkaen)  
Matti Rautiola

Ympäristöministeriö on 7.12.2017 tekemällään päätöksellä määrännyt JHT, KHT Juha Huuskonen ja JHT, KHT Mikko Luoma KPMG Julkistarkastus Oy:stä (aiemmin PwC Julkistarkastus Oy) Valtion asuntorahaston tilintarkastajiksi vuosiksi 2018–2019. Sopimukseen liittyi optio vuosista 2020 ja 2021, jonka perusteella ympäristöministeriö jatkoi sopimusta ko. vuosien tilintarkastuksen osalta.

Johtokunta ehdottaa, että rahaston alijäämä vuodelta 2021 katetaan omasta pääomasta.

Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty johtokunnan kokouksessa 25. päivänä helmikuuta 2022.

Timo Reina

Mari Vaattovaara

Timo Heinonen

Eveliina Heinäluoma

Petri Honkonen

Jouni Hynynen

Lauri Lehtoruusu

Hanna Markkula-Kivisilta

Susanna Rahkonen

Matti Rautiola

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 25. päivänä helmikuuta 2022

JHT, KHT Juha Huuskonen

JHT, KHT Mikko Luoma

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

## ALLEKIRJOITUKSET

---

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Allekirjoittaja   | <b>Lauri Lehtoruusu</b>         |
| Allekirjoitusaika | 25.02.2022 13:28                |
| Allekirjoittaja   | <b>Jouni Hynynen</b>            |
| Allekirjoitusaika | 25.02.2022 13:28                |
| Allekirjoittaja   | <b>Hanna Markkula-Kivisilta</b> |
| Allekirjoitusaika | 25.02.2022 13:28                |
| Allekirjoittaja   | <b>Susanna Rahkonen</b>         |
| Allekirjoitusaika | 25.02.2022 13:28                |
| Allekirjoittaja   | <b>Matti Rautiola</b>           |
| Allekirjoitusaika | 25.02.2022 13:32                |
| Allekirjoittaja   | <b>Mari Vaattovaara</b>         |
| Allekirjoitusaika | 25.02.2022 13:33                |
| Allekirjoittaja   | <b>Petri Honkonen</b>           |
| Allekirjoitusaika | 25.02.2022 13:35                |
| Allekirjoittaja   | <b>Timo Heinonen</b>            |
| Allekirjoitusaika | 25.02.2022 13:48                |
| Allekirjoittaja   | <b>Eveliina Heinäluoma</b>      |
| Allekirjoitusaika | 25.02.2022 14:52                |
| Allekirjoittaja   | <b>Timo Reina</b>               |
| Allekirjoitusaika | 25.02.2022 14:55                |

## ASIAKIRJAT

---



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

## ALLEKIRJOITUKSET

---

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Allekirjoittaja   | <b>Mikko Luoma</b>    |
| Allekirjoitusaika | 28.02.2022 12:16      |
| Allekirjoittaja   | <b>Juha Huuskonen</b> |
| Allekirjoitusaika | 28.02.2022 15:17      |

## ASIAKIRJAT

---

|           |                                               |
|-----------|-----------------------------------------------|
| Asiakirja | RAHASTON TILINPÄÄTÖS 2021 Allekirjoitettu.pdf |
|-----------|-----------------------------------------------|