

Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2017

Valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto

SISÄLLYSLUETTELO

1. TOIMINTAKERTOMUS	1
1.1. Toimintakatsaus	1
1.1.1. Valtion asuntorahaston tehtävät ja rahoitus	1
1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin	2
1.1.3. Kehitysnäkymiä	4
1.2. Tuloksellisuuden kuvaus	5
1.2.1. Vuoden 2017 lainoitus ja sen kohdentuminen	5
1.2.2. Rahaston varoista myönnetty avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus	7
1.2.3. Omistusasuntolainojen 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
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista	14
1.4. Tilinpäätösanalyysi	17
1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu	17
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
1.4.2. Taseen tarkastelu	20
1.4.2.1. Vastaavaa	20
1.4.2.2. Vastattavaa	20
1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu	20
1.5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta	21
2. TUOTTO- JA KULULASKELMA	22
3. TASE	23
4. RAHOITUSLASKELMA	24
5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT	25
6. ALLEKIRJOITUKSET JA EHDOTUS TILIKAUDEN ALIJÄÄMÄN KATTAMISESTA	32

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

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

Tulonsa rahasto saa vanhojen aravalainojen koroista ja lyhennyksistä sekä erilaisiin valtionehtakauksiin 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.

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 2017 oli rahaston 28. toimintavuosi.

1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 83,9 miljoonaa euroa (103,5 milj. euroa vuonna 2016). Korkotuottojen määrää pienensi aravalainakannan pienentyminen ja aravalainojen koron aleneminen.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 2,0 miljoonaa euroa (3,3 milj. euroa vuonna 2016).

Rahoituksen ylijäämäksi¹ muodostui 81,9 miljoonaa euroa (100,2 milj. euroa vuonna 2016). Ylijäämän pieneneminen johtui rahoitustuottojen määrän supistumisesta.

Aravalainoituksen kannattavuus ottaen huomioon 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 2017 laskelmissa käytettävä korkokustannus oli 0,0 %. Tätä korkoa käyttäen laskennallista rahoituskustannusta rahaston omalle pääomalle ei syntynyt. Kun aravalainoista aiheutuvat luottotappiot otetaan huomioon, niin aravalainoituksen ylijäämä oli 82,7 miljoonaa euroa (vuonna 2016 ylijäämä oli 88,5 milj. euroa).

Rahastosta maksettu asuntorakentamisen tuki

Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 114,8 miljoonaa euroa (218,2 milj. euroa vuonna 2016). Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 3,8 miljoonaa euroa (4,4 milj. euroa vuonna 2016). Avustuksia maksettiin yhteensä 111,0 miljoonaa euroa (213,8 milj. euroa vuonna 2016).

Omistusasuntolainojen valtiontakaukset

Uusia takauksia otettiin yhteensä 17 020 (17 305 vuonna 2016) asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 5,6 miljoonaa euroa (6,2 milj. euroa vuonna 2016). Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,36 miljoonaa euroa (0,88 milj. euroa vuonna 2016).

¹ 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.

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 155 miljoonaa euroa. Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 2 113,2 miljoonaa euroa. Valtionvastuu kasvoi 39,8 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettynä maksetuilla takauskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 7,1 % (7,0 % v. 2016).

Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 1 958 375,05 euroa (3 303 354,78 euroa vuonna 2016)

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatusta luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 753 481,26 euroa (2 396 529,27 euroa vuonna 2016).

Rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 1 282 557,05 euroa (905 634,79 euroa v. 2016).

Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 26,6 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 110,4 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä pieni siirtotalouden menojen supistumisen seurauksena.

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2017 oli 6 338,8 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 53,1 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston oman pääoman määrä oli 6 338,8 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 26,6 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 26,5 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 53,1 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

Uudet korkotuki- ja takauslainat

Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 1 162 miljoonaa euroa. Pääosa lainoista kohdennettiin Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 62 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 90 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskiporko lainan alussa oli 0,82 %. 1.8.2016 - 31.12.2019 välisenä aikana hyväksytyille pitkän

korkotuen vuokra-asuntolainoille maksetaan korkotukea 1,7 %:n omavastuun ylittävälle osalle. Asumisoikeushankkeille korkotukea maksetaan 3,5 %:a ylittävältä osalta.

Takauslainoja uusien vuokratalojen rakentamiseen hyväksyttiin 124 miljoonaa euroa ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun 29,8 miljoonaa euroa.

1.1.3. Kehitysnäkymiä

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 4 609 miljoonaa euroa. Aravalainojen laina-ehdojen mukaiset lyhennykset ovat 387 miljoonaa euroa vuonna 2018. Lyhennyksiä kuitenkin kertyy tätä enemmän, koska lainoja maksetaan ennenaikaisesti takaisin muun muassa liittyen rajoituksista vapauttamisiin. Korkotuloja arvioidaan tulevan 77 miljoonaa euroa. Tulot laina-ehdojen mukaisista lyhennyksistä ja koroista ovat yhteensä 464 miljoonaa euroa.

Aravalainoihin liittyvät luottotappiot ovat pysyneet pieninä. Luottotappioihin vaikuttavien riskien arvioidaan kasvavan ja vaativat erityistoimenpiteitä joidenkin alueiden ja yhteisöjen osalta. Kokonaisuudessaan merkittävät riskit kohdistuvat varsin pieneen osaan aravalainakannasta.

Aravalainakannan keskikorko tulee pysymään lähes ennallaan. Inflaationsidonnaisiin lainoihin vaikuttava heinäkuun 2017 kuluttajahintaindeksin muutos pysyi ennallaan 0,5 %:ssa.

Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa 14 224 miljoonaa euroa ja lainoihin liittyvä takauskanta on 11 585 miljoonaa euroa. Korkotukilainakanta kasvaa edelleen lähivuosina. Korkotukilainakannan kasvu merkitsee rahastosta tulevaisuudessa maksettavien korkotuki- ja takausvastuiden kasvua.

Maksettavien tukien toteutuvaan määrään vaikuttaa keskeisesti korkotaso. Nykyisellä korkotukilainojen korkotasolla tulevien korkotukimaksujen yhteismäärä vuosina 2018-2041 on 30 miljoonaa euroa.

Korkotukimaksut kasvavat selvästi vasta kun lainojen korkotaso ylittää 3,4 %:ia. Vuokratalojen lainoissa suurimmassa osassa korkotukilainoja omavastuukorko on 3,4 % ja kaikissa asumisoikeustalojen lainoissa omavastuukorko on 3,5 %. 1 %:n omavastuukorolla hyväksyttiin vuosina 2013-2015 lainoja yhteensä 917 miljoonaa euroa. ASP- ja muissa omistusasumisen korkotukilainoissa omavastuukorko on 3,8 %:ia. Uusissa vuokratalolainoissa omavastuukoroko on 1,7 %. Jos kaikkien nykyisten lainojen korko olisi vuosina 2018-2041 koko ajan 5 %, niin korkotukimaksujen yhteismäärä samalla ajan jaksolla olisi 1 898 miljoonaa euroa. Tästä 152 miljoonaa on omistusasumisen korkotukilainoja (ASP-lainat ja asunto-osakeyhtiötalojen korkotukilainat).

Rahastosta maksettavat avustusmenot pienenivät viime vuonna. Viime vuoden avustuksien valtuuksien käytön ja tämän vuoden käytettävissä olevien avustusvaltuuksien perusteella avustusmenot ovat kuluvana vuonna jonkin verran vuotta 2017 korkeammat. Rahaston tulos tulee olemaan edelleen alijäämäinen.

Valtion talousarviossa vuodelle 2018 päätettiin 12 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

1.2.1. Vuoden 2017 lainoitus ja sen kohdentuminen

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

Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 1 410 miljoonaa euroa. Takauslainavaltuus oli 285 miljoonaa euroa.

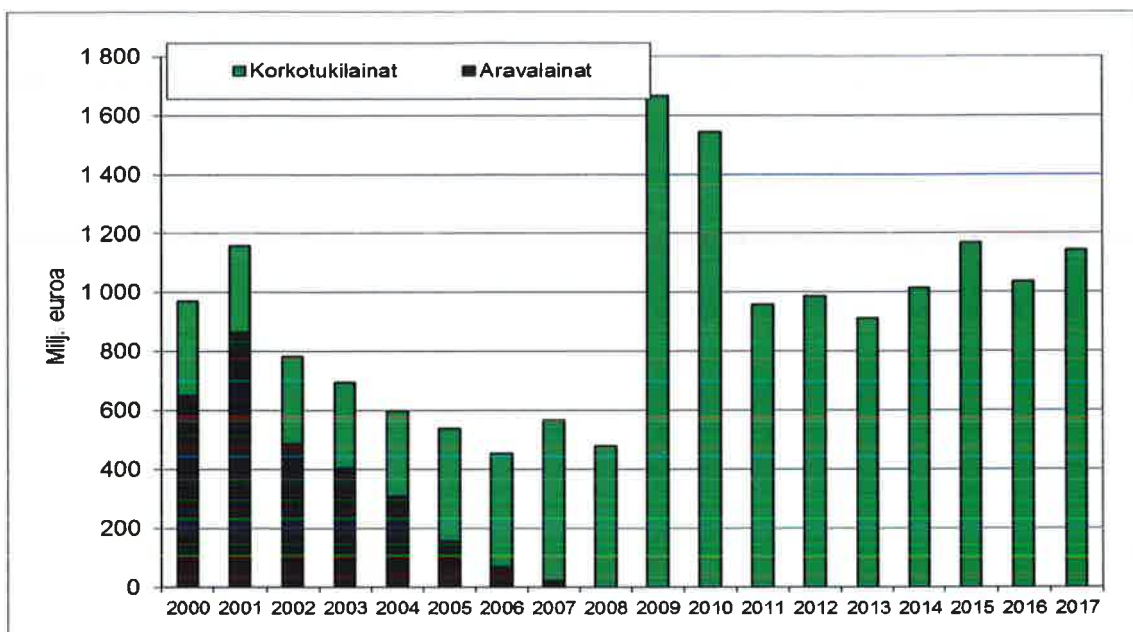
Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 7 288 asunnolle uustuotantokohteissa ja 2 840 asunnolle peruskorjauskohteissa. Hankintalainoille ei tehty päätöksiä.

Takauslainapäätökset tehtiin 846 asunnolle.

Taulukko 1. Valtuuksien käyttö, milj. euroa

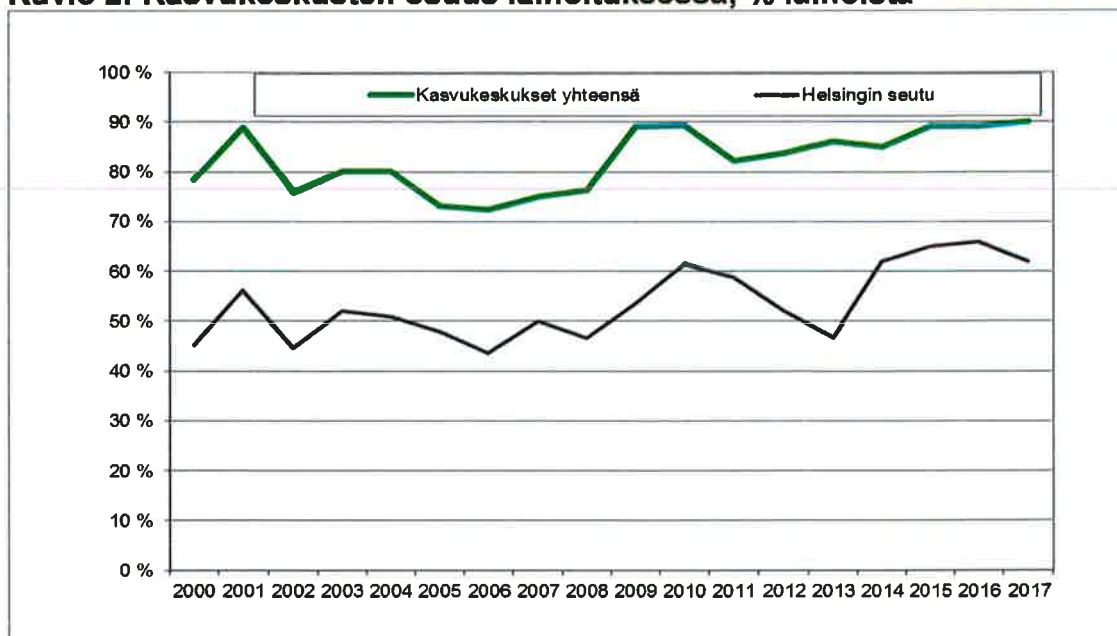
	2015	2016	2017
Korkotukilainavaltuus	1 175	1 250	1 410
Valtuutta käytettiin	1 167	1 038	1 162
Valtuuden käyttö (%)	99 %	83 %	81 %
Takauslainavaltuus	285	285	285
Valtuutta käytettiin	114	155	124
Valtuuden käyttö (%)	40 %	54 %	44 %

Kuvio 1. Uudet arava- ja korkotukilainat vuosina 2000 - 2017, milj. euroa



Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotukilainojen koskevan käyttösuunnitelman sekä ARA ja ympäristöministeriön solmiman tulossopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa ARA –uustuotannosta kohdentui kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromääristä oli 62 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 90 %.

Kuvio 2: Kasvukeskusten osuus lainoituksessa, % lainoista



1.2.2. Rahaston varoista myönnettyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus

Valtion asuntorahaston varoista myönnetään erityisryhmien investointiavustukset, käynnistysavustukset, avustukset asuinalueiden kunnallistekniikkaan, purkuavustukset, avustukset asumisneuvojatoimintaan ja osa korjausavustuksista. Lisäksi rahaston varoista maksetaan kehittämisrahalla tehtävät tutkimus- ja kehittämistoiminnan hankinnat. Avustukset ja kehittämisrahoituksen hankinnat maksetaan hankkeiden edetessä vaiheittain tai niiden valmistuttua. Päätökset tervehdyttämisavustuksista ja lainojen anteeksiannosta luottotappioiden ehkäisemiseksi tehdään Valtiokonttorissa.

Valtion talousarviossa oikeutettiin vuonna 2017 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 191,2 miljoonaa euroa (171,2 milj. euroa vuonna 2016). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 160,0 miljoonaa euroa (162,6 milj. euroa vuonna 2016).

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

	2015		2016		2017	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Erityisryhmien investointiavustukset	120,0	119,9	110,0	109,6	119,0	118,2
Korjausavustukset	40,0	39,5	15,0	15,0	26,0	1,4
Uustuotannon käynnistysavustukset	10,0	10,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Takauslainojen käynnistysavustukset	3,0	1,2				
Käyttötarkoituksen muutosavustus	2,0	2,0				
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	15,0	13,5	15,0	15,0	15,0	15,0
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	3,5	0,4	3,0		3,0	0,4
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	3,0	0,1	2,0		2,0	1,0
Tervehdyttämisavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	0,1	2,6	0,1	2,6	0,4
Purkuavustus	2,0	1,1	2,0	1,1	2,0	2,0
Avustukset asuinalueiden kehittämiseen	8,0	8,0				
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Kehittämisraha	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Yhteensä	210,7	197,4	171,2	162,4	191,2	160,0

1.2.3. Omistusasuntolainojen 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. Takausmaksut kertyvät toimintatuottoina rahastoon ja rahastosta maksetaan niihin liittyvät takaukskorvaukset.

Uusia takauksia otettiin yhteensä 17 020 (17 305 vuonna 2016) asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 5,6 miljoonaa euroa (6,2 milj. euroa vuonna 2016). Takaukskorvauksia maksettiin yhteensä 0,36 miljoonaa euroa (0,88 milj. euroa vuonna 2016).

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 155 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 5,2 miljoonaa euroa, joka on 3,3 % kerätyistä takausmaksuista.

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 2 113,2 miljoonaa euroa. Valtionvastuu kasvoi 39,8 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettynä maksetuilla takauskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 7,1 % (7,0 % v. 2016).

1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdistilisaamisena valtiolta. Yhdistilisaaminen oli vuoden alussa 1 162 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 1 703 miljoonaa euroa.

Rahaston maksuvalmiutta ja varainhankintatarvetta vuodelle 2017 käsiteltiin johtokunnan kokouksessa 12.12.2016. Rahaston varainhankinnalle ei 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 taloudellisisa vaikeuksissa olevien vuokratiloyhteisöjen tervehdyttämistoimia puolestaan hoidetaan Valtiokonttorissa. Johtokunta päättää Valtiokonttorin esityksestä pakko- huutokaupparealisaatioon ryhtymisestä.

1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen

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

Vuonna 2017 aravalainakannan hallinnoinnissa korostuivat edelleen vuokratiloyhteisöjen maksuongelmat ja kasvaneet tarpeet ongelmaluottoasiakkaiden rahoitusjärjestelyihin ja muihin tervehdyttämistoimiin. Erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla olevien vuokratiloyhteisöjen käyttöasteongelmien lisääntymisen johdosta lainojen maksuviiveiden määrä säilyi korkealla tasolla.

Vuokrataloyhteisöjen 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 luottoriski ja samalla pyritään turvaamaan elinkelpoisten vuokrataloyhteisöjen toiminnan jatkuminen.

Tervehdyttämistoimiratkaisuissa tarkastellaan käsittelyn kohteena olevan yhteisön tilannetta kokonaisuutena. Valtion toimenpiteiden edellytyksenä ovat yhteisön ja sen omistajan riittävät omat toimenpiteet. Kokonaisratkaisujen pitää myös ennustelaskelmien mukaisesti osoittaa, että ratkaisut ja toimenpiteet mahdollistavat yhteisön toiminnan lähivuosina. Tervehdyttämistoimenpiteissä tehdään arvio myös vuokrataloyhteisön toimintaympäristöstä ja siihen liittyvistä ulkoisista riskeistä.

Vuoden 2017 aikana asetettiin konkurssiin yksi vuokrataloyhteisö, jonka lainavastuut ovat noin 0,18 miljoonaa euroa. Yhteisön vakuuksien realisointimenettely on kesken. Yksi vuonna 2016 alkanut konkurssi jatkuu edelleen. Yhteisön lainavastuut ovat 1,7 miljoonaa euroa ja sen osalta vakuuksien realisointimenettely on kesken. Lisäksi yksi aiemmin alkanut konkurssi on kesken ja sen osalta tullaan kirjaamaan vuoden 2018 aikana arviolta noin 0,13 miljoonan euron luottotappio. Yksi yhteisö tultaneen realisoimaan vuoden 2018 aikana ja yhteisöllä on lainavastuita noin 0,15 miljoonaa euroa ja takausvastuita noin 0,18 miljoonaa euroa. Yksi yhteisö on tällä hetkellä selvitystilassa ja sen lainavastuut ovat noin 0,53 miljoonaa euroa ja takausvastuut noin 1,4 miljoonaa euroa.

Valtiokonttori on valvonut vuoden aikana valtiovelkojan roolissa valtion etua 65 sulautumistapauksessa, joissa sulautumisiin osallisia yhteisöjä on ollut kaikkiaan 140 kappaletta. Jakautumismenettelyitä on valvottu kolme kappaletta, joissa kolme yhtiötä on jakautunut kaikkiaan yhdeksäksi eri yhtiöksi.

Valtiokonttorissa käsiteltiin vuoden 2017 aikana valtion takaamiin asuntorahoituksen yhteisöluottoihin liittyviä lainaehto- ja vakuusmuutoshakemuksia yhteensä 135 kappaletta.

Yksityishenkilöiden asuntolainojen valtiontakauskanta kasvoi vuoden aikana lievästi. Valtiokonttori käsitteli vuoden 2017 aikana 39 takauskorvaushakemusta, joiden perusteella maksettiin korvauksia 317 000 euroa. Valtiokonttori perii velallisilta takauskorvaussuusia, joiden määrä oli vuoden lopussa 2,8 miljoonaa euroa. Vuonna 2017 tileistä poistettiin 0,25 miljoonaa euroa takauskorvaussuusia sellaisilta velallisilta, jotka ovat kuolleet ja heidän kuolinpesänsä on todettu varattomiksi.

Vuonna 2017 nuorten asuntosäästäjien ASP-lainajärjestelmän mukaisten uusien talletustilien määrä pankeissa kasvoi. Uusia tilejä avattiin 35 375 kappaletta. Pankeissa olevien ASP-tilien kokonaislukumäärä oli vuoden 2017 lopussa 137 698 kappaletta, jossa oli kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 8,4 prosenttia. ASP-lainakanta kasvoi 2,5 miljardista eurosta 3,1 miljardiin euroon. Yksityishenkilöiden

valtionehtäuksii ja ASP-talletuksiin ja lainoihin liittyvä hallinnointi- ja asiakasneuvontatyö on ollut runsasta Valtiokonttorissa kuluneen vuoden aikana.

Luotto- ja takaukskannan riskienhallinnassa on noudatettu huolellista riskienhallintatapaa. Maksuviiveiden kehittymistä on seurattu aktiivisesti ja säännöllisesti ja ongelmaluottoasiakkaisiin liittyen on ryhdytty tarvittaviin toimenpiteisiin. Luotto- ja takaukskannan riskienhallinnassa seurataan ja analysoidaan sekä kokonaiskannan kehitystä että asiakaskohtaisia riskejä ja toimenpiteitä. Valtiokonttori hallinnoi aravalainoja, korkotukia ja valtionehtäuksia. Hallinnoinnin keskeinen tavoite on luotto- ja takaukskantaan liittyvä riskienhallinta ja valtiolle syntyvien tappioiden minimointi.

1.2.5.2. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä

Riskienhallinnan yhteistyöryhmän tehtävänä on seurata valtion asuntolainojen ja takauksien riskejä sekä analysoida niiden kehitystä ja vastata kaksi kertaa vuodessa tuotettavasta valtion asuntolainojen ja takauksien käsittelyvän riskiraportin toteutuksesta. Riskiraporttiin kerätään kattavasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukilainojen sekä valtionehtäuksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita.

Työryhmä valmisteli johtokunnassa toukokuussa ja marraskuussa käsitellyn Valtion asuntolainojen ja takauksien riskiraportin. Ryhmässä on käsitelty riskien hallintaan 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. Virastot pitivät kaksi yhteistä alueseminaaria liittyen kiinteistöskannan kehittämiseen ja lainariskien vähentämiseen riskialueille. Lisäksi tehtiin kiinteistönpidon ohjauskäyntejä ja kuntakäyntejä liittyen kuntien asumisen suunnitteluun.

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

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään yhteensä 5 428 asuntoa (4 551 asuntoa vuonna 2016). Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 27,2 miljoonaa euroa.

1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille

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

Valtiokonttori päättää tervehdyttämistoimenpiteistä lukuun ottamatta purkuavustusta, josta päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

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

Rahoitusjärjestelyjä ovat

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

Akordeja ovat

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

Avustuksia ovat

- tervehdyttämisavustus
- purkuavustus (ARA)

Päätökset tervehdyttämistoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

Taulukko 4. Tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville taloille

	2013	2014	2015	2016	2017
Tervehdyttämisasiavustukset (milj.euroa)					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	4	4	4	1	3
Lainojen pääoma (milj. euroa)	2,2	17,4	6,5	9,6	4,3
Avustusten määrä (milj. euroa)	0,11	0,4	0,1	0,21	0,42
Hylätyt hakemukset (lkm)	6	3	6	3	2
Lainaehtomuutokset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	0	13	7	4	5
- joihin sisältyi lainoja (lkm)	0	111	33	35	41
Lainojen pääoma (milj. euroa)	0	50,5	18,2	15,4	7,6
Alennettu korko lainoissa (%)	0	2,85	2,00	- *)	
Hylätyt hakemukset (lkm)	0	5	4	3	4
Viivästyskorkohelpotukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	7	3	4	5	9
Helpotusten määrä (milj. euroa)	0,08	0,03	0,06	0,14	0,36
Hylätyt hakemukset (lkm)	0	2	3	1	2
Vuosimaksun alentaminen					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	2	0	1	0	0
- joihin sisältyi lainoja (lkm)	23	0	4	0	0
Lainojen pääoma (milj. euroa)	63,3	0	23	0	0
Alentamisen määrä (milj. euroa)	0,32	0	0,11	0	0
Hylätyt hakemukset (lkm)	2	0	1	0	0
Purkuakordit					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	2	3	3	2	2
Akordin määrä (milj. euroa)	0,27	0,5	0,5	0,52	0,37
Hylätyt hakemukset (lkm)	0	1	2	1	1
Purkuavustukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	8	8	15	9	25
Avustuksen määrä (milj. euroa)	0,72	0,293	1,1	0,5	2
Rajoitusakordit					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	1	5	4	5	3
Akordin määrä (milj. euroa)	0,3	1	0,5	0,6	1
Hylätyt hakemukset (lkm)	0	2	1	4	2
Käynnistetyt vapaaehtoiset yrityssaneeraukset					
Hyväksytyt hakemukset (lkm)	1	0	0	0	1
Lainansaajien aravalainojen pääoma (milj. €)	0,9	0	0	0	1,1
Vap.eht. yrityssaneerausten tarkistukset					
Lainansaajat (lkm)	4	7	4	9	2

*) 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 pieneni edelliseen vuoteen verrattuna ja pääoma niissä 31.12.2017 oli yhteensä 49,0 miljoonaa euroa (vuoden 2016 tilinpäätöksen mukaan 59,2 milj. euroa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 1,06 % aravalainakannasta. Erääntyneitä luottoja oli yhteensä 134 kappaletta (176 kappaletta v. 2016). Maksamatta olevia korkoja ja lyhennyksiä vuoden lopussa oli yhteensä 6,6 miljoonaa euroa (7,2 milj. euroa vuoden 2016 lopussa).

Lisäksi omistusasuntolainojen takauskorvausten takaisinperintään liittyen on erääntyneitä saatavia yhteensä 2,7 miljoonaa euroa.

1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappioita sekä lainojen anteeksiantoja oli yhteensä 1 958 375,05 euroa (3 303 354,78 euroa vuonna 2016)

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtionehtakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatusta luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 753 481,26 euroa (2 396 529,27 euroa vuonna 2016).

Aravalainoista ei kirjattu uusia luottotappioita vaan aiemmin kirjattujen luottotappioiden vähennyksiä 9 272,34 (1 282 557,05 euroa vuonna 2016).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja ei enää ollut (1 190,72 euroa vuonna 2016) liittyen henkilökohtaisten aravalainojen pieneen jäljellä olevaan määrään.

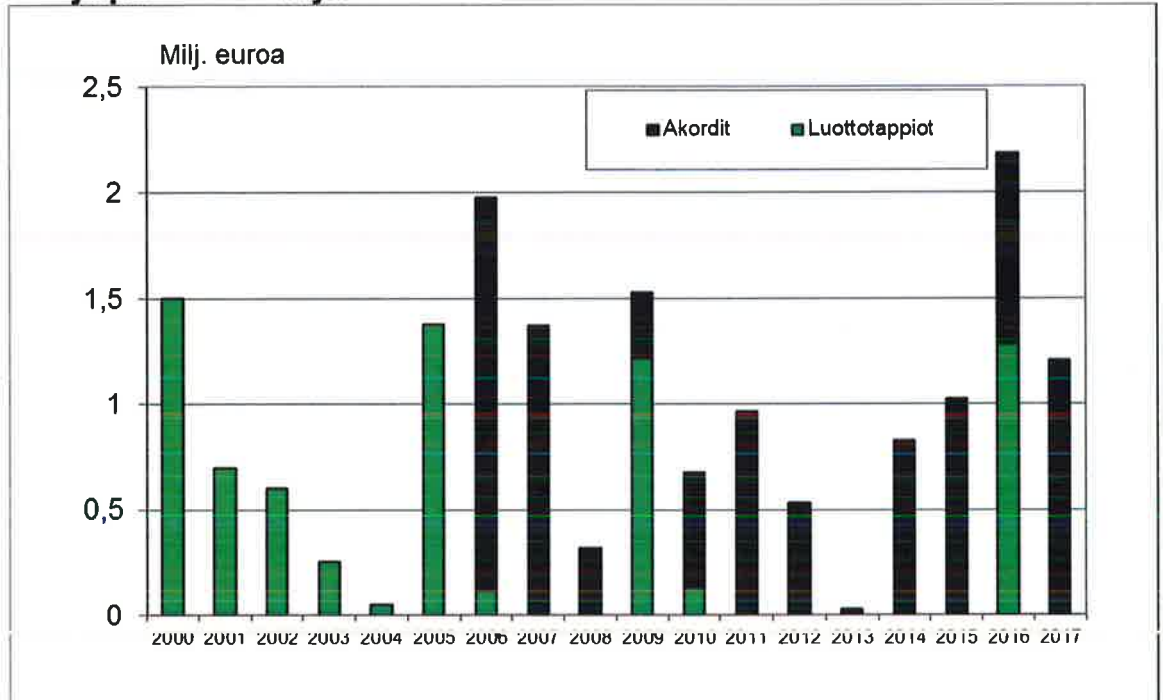
Rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 1 282 557,05 euroa (905 634,79 euroa v. 2016).

Omistusasuntolainojen valtionehtakauksien takauskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 316 528,22 euroa (875 524,75 euroa vuonna 2016). Vuonna 2017 tilleistä poistettiin 273 459,43 euroa takauskorvaussuusia.

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei aiheutunut takaustappioita (0 euroa v. 2016).

Akordeja ja luottotappioita vuokra- ja asumisoikeustalojen osalta on kirjattu 2000-luvulla yhteensä 17,1 miljoonaa euroa.

Kuvio 3. Aravalainojen luottotappiot sekä akordit rajoituksista vapauttamisiin ja purkuihin liittyen

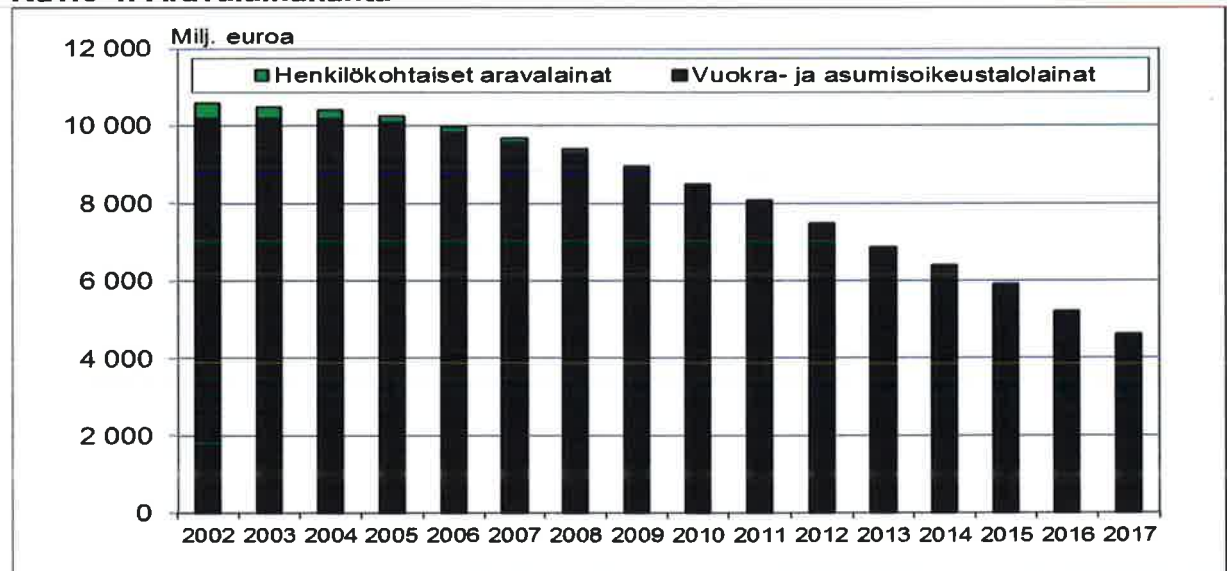


1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

Aravalainat

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 4 608,6 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asumisoikeustaloihin liittyviä lainoja oli 4 608,2 miljoonaa euroa ja henkilökohtaisia aravalainoja oli 0,35 miljoonaa euroa.

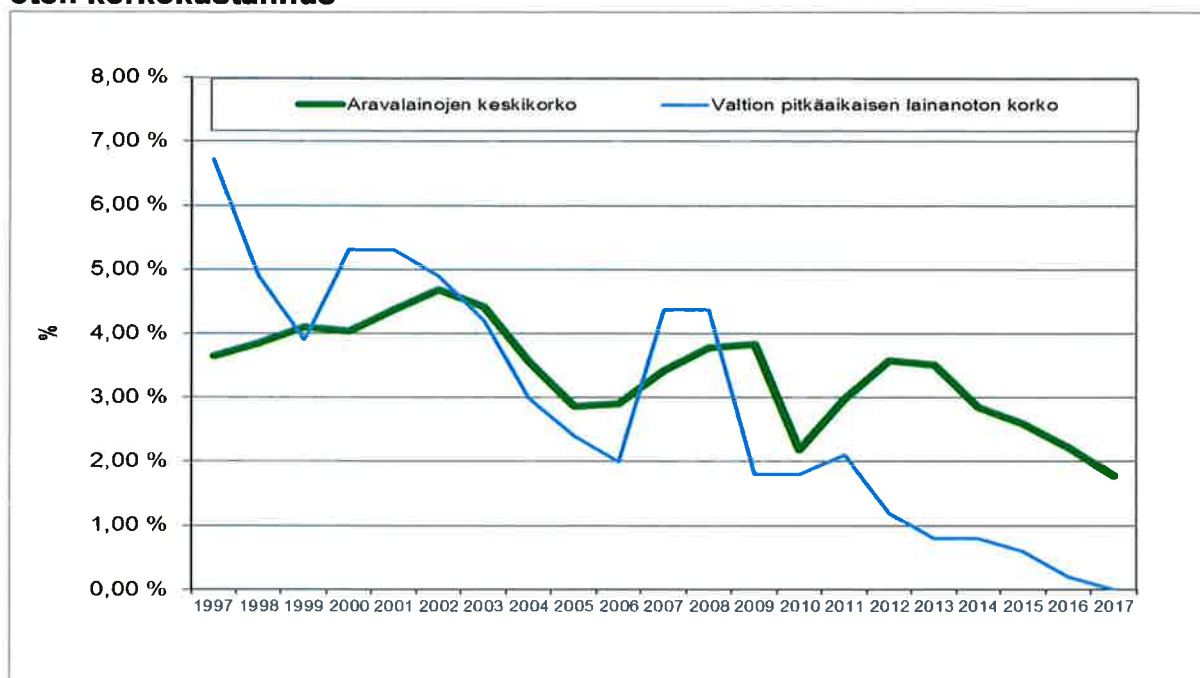
Kuvio 4: Aravalainakanta



Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 590,0 miljoonaa euroa (679,7 milj. euroa vuonna 2016). Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi maksettiin lainoja takaisin ennenaikaisesti ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 190,8 miljoonaa euroa (290 milj. euroa vuonna 2016). Aravalainoja konvertoitiin pankkilainoiksi valtion takauksella 29,8 miljoonan euron edestä (102,6 milj. euroa vuonna 2016).

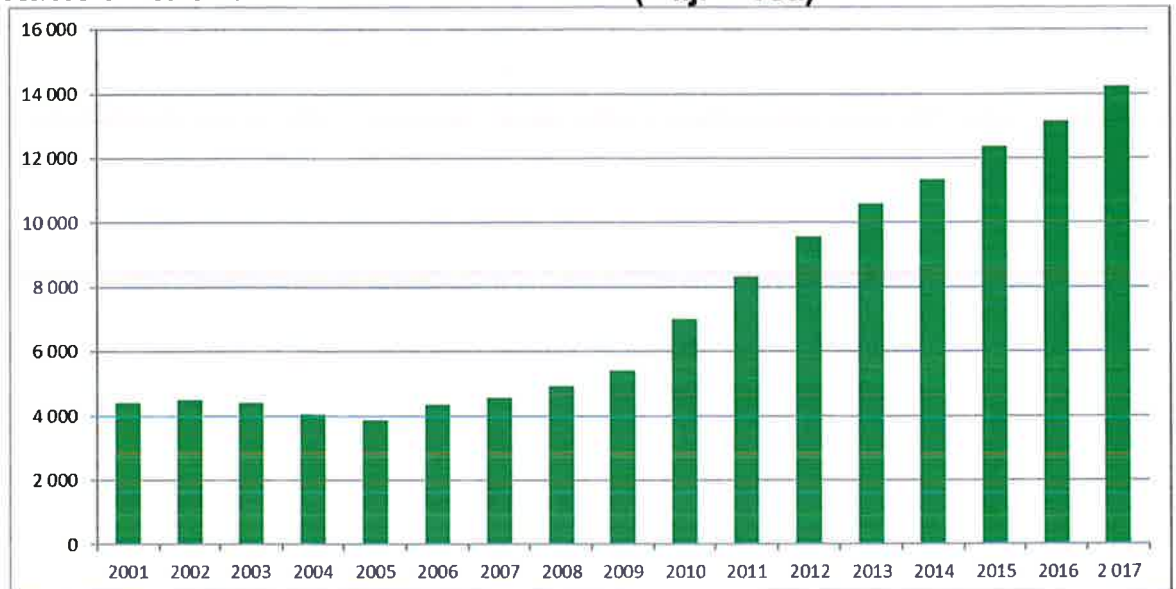
Aravalainakannan kesvikorko (saatujen korkomaksujen määrä suhteessa lainakantaan) vuonna 2017 oli 1,79 % (2,22 % vuonna 2016).

Kuvio 5. Aravalainojen kesvikorko ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus



Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 14 224 miljoonaa euroa (13 135 miljoonaa euroa vuonna 2016). Lainakanta kasvoi 1 089 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna.

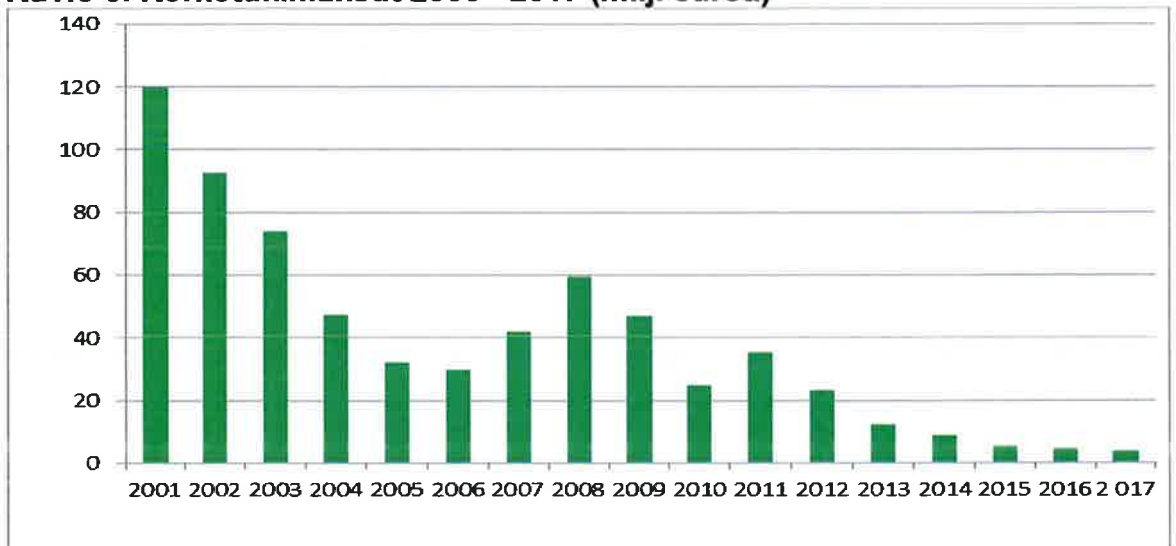
Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000 - 2017 (milj. euroa)

Korkotukilainoista 58 % on vuokratulojen lainoja ja 18 % asumisoikeusasuntolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetäkaus.

Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin 31.12.2016

	Pääoma (milj. euroa)	Osuus lainoista (%)
Vuokra-asuntolainat	8315,9	58 %
Asumisoikeusasuntolainat	2509,6	18 %
Asunto-osakeyhtiölainat	312,2	2 %
ASP ja muut kotitalouksien omistusasuntolainat	3086,7	22 %
	14224,4	100 %

Korkotukimaksujen yhteismäärä oli 3,8 miljoonaa euroa (vuonna 2016 yhteensä 4,4 miljoonaa euroa).

Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2017 (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 omistus- ja vuokra-asuntolainojen takauksista saaduista maksuista sekä aravavuokra-asuntojen myynteihin liittyvistä rahastolle maksettavista luovutuskorvauksista. Rahaston toiminnan tuotot olivat yhteensä 6,4 miljoonaa euroa (7,7 milj. euroa vuonna 2016). Tuottojen pienentyminen johtui takauksista ja luovutuskorvauksista saatujen maksujen määrän pienentymisestä.

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi toimintatuotoina rahastoon 5,6 miljoonaa euroa (6,1 milj. euroa vuonna 2016).

Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 0,7 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa vuonna 2016).

Aravalainoitettujen vuokra-asuntojen myynneistä rahastoon kertyi luovutuskorvauksia 0,1 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa vuonna 2016).

Rahaston toimintakulut olivat 64 889,87 euroa (64 594,43 euroa vuonna 2016). Toimintakuluista kohdistui 10 645,20 euroa asianajokuluihin. Muut kulut kohdistuivat pääosin tietotekniikan palvelumaksuihin.

1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 83,9 miljoonaa euroa (103,5 milj. euroa vuonna 2016). Korkotuottojen määrää pienensi aravalainakannan pienentyminen ja aravalainojen koron aleneminen.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 2,0 miljoonaa euroa (3,3 milj. euroa vuonna 2016).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatusta luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 0,8 miljoonaa euroa (2,4 milj. euroa v. 2016).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja ei enää ollut (1 191 euroa vuonna 2016). Lisäksi vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 1,2 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa vuonna 2016).

Rahoituksen ylijäämäksi² muodostui 88,2 miljoonaa euroa (107,8 milj. euroa vuonna 2016). Ylijäämän pieneneminen johtui rahoitustuottojen määrän supistumisesta.

1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut

Valtion asuntorahaston siirtomenot koostuvat asuntotoimen avustuksista ja korkotuista. Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 114,8 miljoonaa euroa (218,2 milj. euroa vuonna 2016).

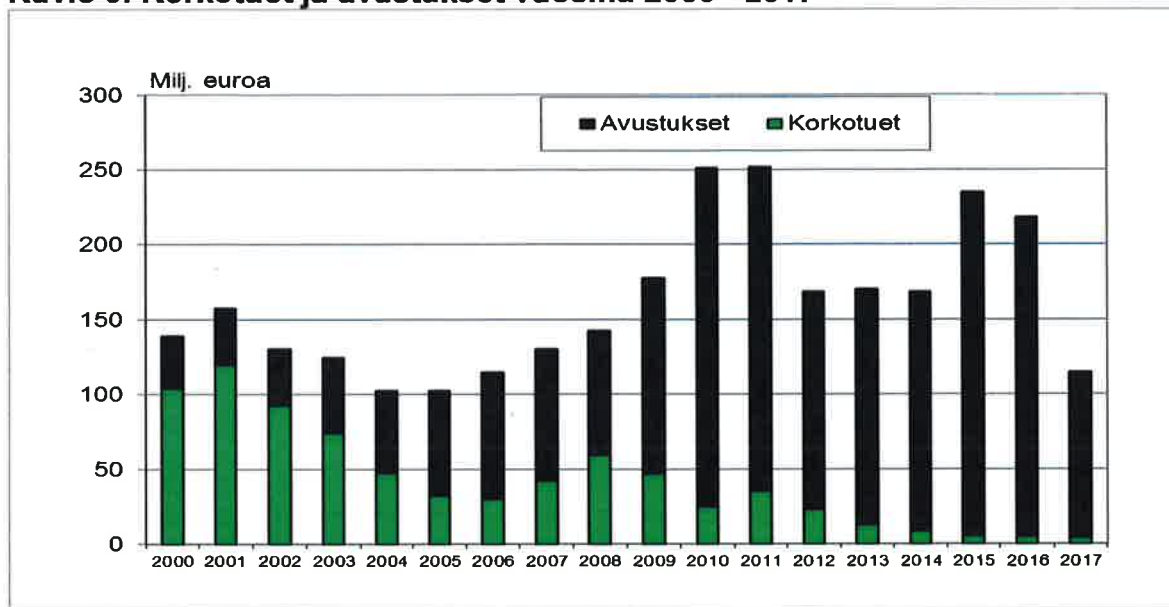
Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 3,8 miljoonaa euroa (4,4 milj. euroa vuonna 2016). Suurimmassa osassa lainoja on omavastuukorko ja niille ei makseta nykyisellä korkotasolla lainkaan korkotukea.

Avustuksia maksettiin yhteensä 111,0 miljoonaa euroa (213,8 milj. euroa vuonna 2016). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 76,9 miljoonaa euroa (100,5 milj. euroa vuonna 2016). Avustusmaksujen pieneneminen johtui suurelta osin perusparannusten käynnistysavukseen liittyvien maksujen pienentymisestä. Perusparannuksen käynnistysavustuksia maksettiin 4,2 miljoonaa euroa (66,4 milj. euroa vuonna 2016). Uustuotannon käynnistysavustuksia maksettiin 17,7 miljoonaa euroa (14,1 milj. euroa vuonna 2016).

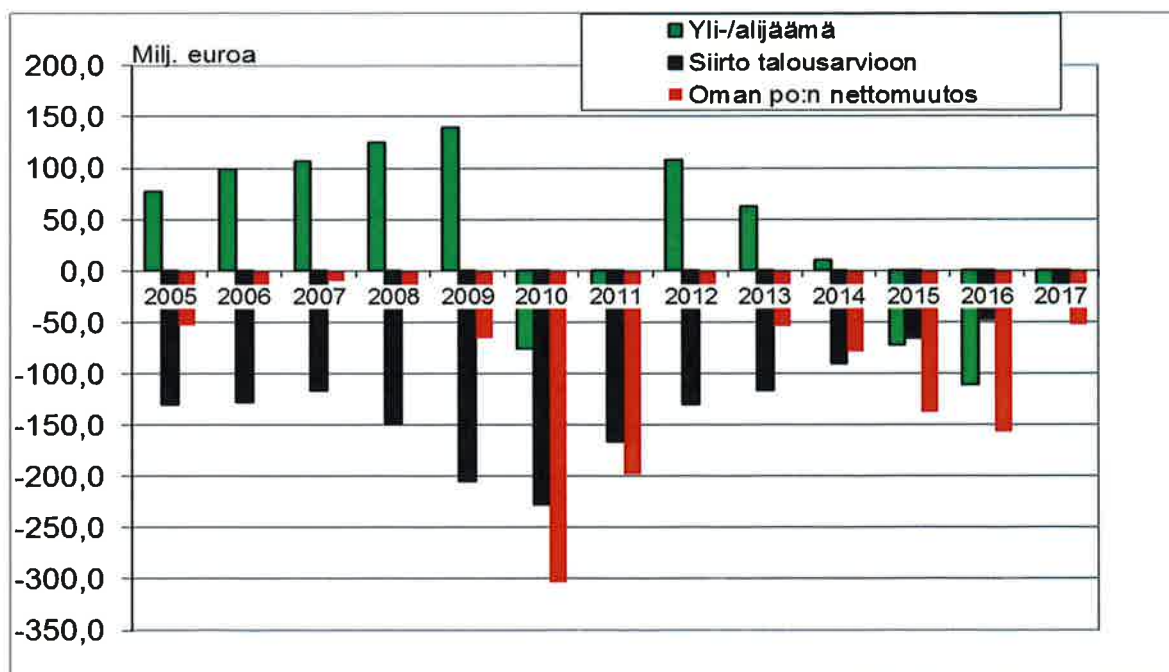
Taulukko 6. Rahastosta maksetut korkotuet ja avustukset (milj. euroa)

milj. euroa	2015	2016	2017
Korkotukia	5,2	4,4	3,8
Erit. ryhmien investointiavustukset	120,5	100,5	76,9
Käynnistysavustukset	17,1	14,1	17,7
Korjausavustukset	6,0	6,3	7,5
Kunnallistekniikka-avustukset	1,9	14,6	2,3
Perusparannuksen käynnistysavustukset	74,9	66,5	4,2
Muut avustukset	9,8	11,9	2,3
Yhteensä	235,3	218,2	114,8

² 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.

Kuvio 9. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000 - 2017**1.4.1.4. Tilikauden tuotto**

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 26,6 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 110,4 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä pieni siirtotalouden menojen supistumisen seurauksena.

Kuvio 10. Valtion asuntorahaston tilikauden tuotto, siirto talousarvioon ja oman pääoman muutos

1.4.2. Taseen tarkastelu

1.4.2.1. Vastaavaa

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2017 oli 6 338,8 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 53,1 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta laina- ja siirtosaamisten määrä oli 4 635,7 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 594,1 miljoonalla eurolla.

Varoja yhdistilillä oli tilikauden alkaessa 1 162,0 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 1 703,1 miljoonaa euroa.

1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman³ määrä oli 6 338,8 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 26,6 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 26,5 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 53,1 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa.

1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 94,4 miljoonaa euroa (130,6 milj. euroa v. 2016). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,9 miljoonaa euroa vuonna 2016).

Siirtotalouden menot avustuksien ja korkotukien maksuista olivat 114,8 miljoonaa euroa (218,2 milj. euroa v. 2016).

Investointien osalta annettuja lainoja oli koostuen luottotappioista ja akordeista yhteensä 1,6 miljoonaa euroa (2,4 milj. euroa v. 2016) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 590,0 miljoonaa euroa (679,7 milj. euroa v. 2016).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 26,5 miljoonaa euroa (47 milj. euroa v. 2016).

Likvidit varat vuoden lopussa olivat 1 703 miljoonaa euroa (1 162,0 milj. euroa v. 2016).

1.5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahasto -rahastolla ei ole omaa

³ Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

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 huolehtia 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.

ARAN ja Valtiokonttorin tavoitteena on toimia aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Tavoitteena on ollut vaikuttaa vuokratotalyhtiöihin siten, että ne toimisivat ennakoivasti ja aktiivisesti niin, ettei asuntoja jäisi tyhjilleen ja aiheuttaisi taloudellisia vaikeuksia yhtiöille. Vuoden 2017 aikana Valtiokonttorin kanssa järjestettiin kaksi alueellista seminaaria kunnille ja vuokratotalyhtiöille. Alueseminaarien aiheina olivat ARA-vuokra-asuntokannan sopeuttaminen, kehittäminen, riskienhallinta sekä kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu. Lisäksi on tehty kuntiin ja kuntayhtiöihin ohjauskäyntejä. Kiinteistönpidossa on ohjattu salkuttamaan kiinteistökantaa ja ennakoimaan ja varautumaan taloudenpidossa ja vuokrissa tuleviin korjauksiin ja kohoaviin lainojen lyhennyksiin.

Uusien lainojen 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.

2. TUOTTO- JA KULULASKELMA

	1.1. - 31.12.2017		1.1. - 31.12.2016	
TOIMINNAN TUOTOT				
Muut toiminnan tuotot		6 375 787,38		7 688 041,06
TOIMINNAN KULUT				
Palvelujen ostot	-64 889,87		-64 594,43	
Muut kulut	<u>-234,81</u>	<u>-65 124,68</u>	<u>-270,24</u>	<u>-64 864,67</u>
JÄÄMÄ I		6 310 662,70		7 623 176,39
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Rahoitustuotot	83 876 355,41		103 520 593,96	
Rahoituskulut	<u>-1 958 375,05</u>	<u>81 917 980,36</u>	<u>-3 303 354,78</u>	<u>100 217 239,18</u>
JÄÄMÄ II		88 228 643,06		107 840 415,57
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT				
Kulut				
Paikallishallinnolle	3 037 560,61		23 332 434,77	
Elinkeinoelämälle	5 589 153,25		2 428 976,23	
Rahoitus- ja vakuutuslaitoksille	3 078,53		679,00	
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	104 171 295,47		186 056 838,32	
Kotitalouksille	<u>1 987 346,00</u>	<u>114 788 433,86</u>	<u>6 374 025,26</u>	<u>218 192 953,58</u>
JÄÄMÄ III		-26 559 790,80		-110 352 538,01
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ		<u>-26 559 790,80</u>		<u>-110 352 538,01</u>

3. TASE

VASTAAVAA	31.12.2017	31.12.2016
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET		
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET		
Lainasaamiset	4 221 979 964,53	4 798 956 160,81
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ	4 221 979 964,53	4 798 956 160,81
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Euromääräiset lainasaamiset	386 578 158,23	399 620 764,05
Siirtosaamiset	<u>27 118 388,00</u>	<u>31 244 241,06</u>
	413 696 546,23	430 865 005,11
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT		
Yhdystilisaatava valtiolta	<u>1 703 090 089,87</u>	<u>1 162 005 225,51</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ	2 116 786 636,10	1 592 870 230,62
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>6 338 766 600,63</u>	<u>6 391 826 391,43</u>
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Rahaston pääoma	4 638 317 695,29	4 685 317 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 753 508 696,14	1 863 861 234,15
Talousarviosiirrot	-26 500 000,00	-47 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-26 559 790,80</u>	<u>-110 352 538,01</u>
	6 338 766 600,63	6 391 826 391,43
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 338 766 600,63	6 391 826 391,43
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>6 338 766 600,63</u>	<u>6 391 826 391,43</u>

4. RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
OMA TOIMINTA		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	6 375 787,38	7 688 041,06
Korkotulot ja voiton tuloutukset	88 002 208,47	122 920 895,53
Muut menot	-381 652,90	-940 389,42
OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA	93 996 342,95	129 668 547,17
SIIRTOTALOUS		
Tulonsiirrot paikallishallinnolle	-3 037 560,61	-23 332 434,77
Tulonsiirrot elinkeinoelämälle	-5 589 153,25	-2 428 976,23
Tulonsiirrot kotitalouksille	-1 987 346,00	-6 374 025,26
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-104 174 374,00	-186 057 517,32
SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA	-114 788 433,86	-218 192 953,58
INVESTOINNIT		
Annetut lainat *	-1 641 846,83	-2 427 559,79
Annettujen lainojen takaisinmaksut	590 018 802,10	679 698 870,72
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	588 376 955,27	677 271 310,93
RAHOITUS		
Oman pääoman muutos	-26 500 000,00	-47 000 000,00
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-26 500 000,00	-47 000 000,00
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	541 084 864,36	541 746 904,52
LIKVIDIT VARAT 1.1.	1 162 005 225,51	620 258 320,99
LIKVIDIT VARAT 31.12.	1 703 090 089,87	1 162 005 225,51

* = 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 saamisia eikä velkoja.

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

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

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

Ei kyseisiä eriä.

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

Tiedot ovat vertailukelpoisia.

- 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

Valtion talousarviossa esitetty arvio asuntorahaston rahoitusrakenteesta ja sen toteuma

	Talousarvio	Toteuma	Erotus
Saldo 1.1.2017	1 000 000 000	1 162 005 226	162 005 226
Tulot asuntolainoista	500 000 000	676 379 164	176 379 164
Tulot takausmaksuista	10 000 000	5 994 134	-4 005 866
Korkotuki- ja avustusmenot	180 000 000	114 788 434	-65 211 566
Siirto valtion talousarvioon	26 500 000	26 500 000,00	0
Saldo 31.12.2017	1 335 000 000	1 756 090 090	421 090 090

Vuoden 2017 valtion talousarviossa ja lisätalousarvioissa momentilla 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon määritetyt korkotukilainihin liittyvät ja muut valtuudet (milj.euroa) sekä niiden käytön toteuma

	Talousarvion valtuus	Valtuuden käytön toteuma vuonna 2017	% valtuudesta
Korkotukilainat			
Korkotukilainat	1 410 000 000	1 143 328 593	81 %
Takauslainat			
Takauslainat vuokratulojen rakentamisen	285 000 000	124 281 550	44 %
Takauslainat as.oy talojen perusrakentamiseen	100 000 000	0	0 %
Takauslainat aravalainan takaisinmaksuun	1 000 000 000	29 787 944	3 %
Omistusasuntolainojen takausvastuun enimmäismäärä	2 600 000 000	2 073 383 433	80 %
Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit			
Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset	15 000	0	0 %
Purku- ja rajoitusakordit yhteensä	5 000 000	1 370 000	27 %
-josta rajoitusakordien enimmäismäärä	2 000 000	1 000 000	50 %
Avustukset			
Erityisryhmien investointiavustukset	119 000 000	118 887 250	100 %
Korkotukilainojen käynnistysavustukset	20 000 000	20 000 000	100 %
Korjausavustukset	26 000 000	1 384 774	5 %
Tervehdyttämisyavustukset	2 600 000	420 000	16 %
Kunnallistekniikan rakentamisavustukset	15 000 000	15 000 000	100 %
Purkuavustukset	2 000 000	1 999 901	100 %
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	900 000	900 000	100 %
Kehittämisraha	700 000	700 000	100 %

Käyttämättömät valtuudet eivät siirry käytettäväksi seuraavina vuosina.

Valtioneuvoston 12.1.2017 vahvistaman korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2017 ja sen toteuma

Korkotukilainat, euroa

Lainalaji	Valtuus	Valtuuden käyttö
1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat	5 000 000	0
2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	400 000 000	312 220 089
3. Lyhyet vuokra-asuntolainat	100 000 000	45 750 484
3.Muut vuokra-asuntolainat	515 000 000	506 962 207
4.Asumisoikeustalolainat	390 000 000	278 395 812
Yhteensä	1 410 000 000	1 143 328 593

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

Takauslainat	285 000 000	124 281 550
---------------------	--------------------	--------------------

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	2017	2016	Muutos 2017-2016
Korot euromääräisistä saamisista	83 354 436,16	103 179 687,02	-19 825 250,86
Muut rahoitustuotot	521 919,25	340 906,94	181 012,31
Rahoitus tuotot yhteensä	83 876 355,41	103 520 593,96	-19 644 238,55
Rahoituskulut	2017	2016	Muutos 2017-2016
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	1 641 846,83	2 427 830,03	-785 983,20
Muut rahoituskulut	316 528,22	875 524,75	-558 996,53
Rahoitus kulut yhteensä	1 958 375,05	3 303 354,78	-1 344 979,73
Netto	81 917 980,36	100 217 239,18	-18 299 258,82

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Lainananto lainansaajasektoreittain €	Lainapääoma 31.12.2017	Lisäys 2017	Vähennys 2017	Lainapääoma 31.12.2016	Pääomamuutos 2017-2016
Yritykset	4 445 974 419,58	0,00	565 001 595,74	5 010 976 015,32	-565 001 595,74
Yritykset	124 285 475,92	0,00	16 436 703,08	140 722 179,00	-16 436 703,08
-Julkiset yritykset	49 423 502,66	0,00	11 776 144,27	61 199 646,93	-11 776 144,27
-Yksityiset yritykset	74 861 973,26	0,00	4 660 558,81	79 522 532,07	-4 660 558,81
Asuntoyhteisöt	4 321 688 943,66	0,00	548 564 892,66	4 870 253 836,32	-548 564 892,66
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahalaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahoituksen ja vakuutuksen välitystä avustavat laitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Julkise yhteisöt	20 535 961,03	0,00	12 845 437,49	33 381 398,52	-12 845 437,49
Paikallishallinto	20 535 961,03	0,00	12 845 437,49	33 381 398,52	-12 845 437,49
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitaloudet	347 226,40	0,00	311 802,91	659 029,31	-311 802,91
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	347 226,40	0,00	311 802,91	659 029,31	-311 802,91
Omistussuhteiden ja tulonsiirtojen saajakotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Laitoskotitaloudet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitalouksia palvelevat voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	141 700 515,75	0,00	11 859 965,96	153 560 481,71	-11 859 965,96
Valtionkirkot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	141 700 515,75	0,00	11 859 965,96	153 560 481,71	-11 859 965,96
Ulkomaat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Euroopan unioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut maat ja kansainväliset järjestöt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	4 608 558 122,76	0,00	590 018 802,10	5 198 576 924,86	-590 018 802,10

Vuoden aikana lainoihin tehdyt sektorimuutokset vaikuttavat tilinpäätösvoiton alku- ja loppusaldon välillä. Näin ollen syntyy sektorikohtaisia eroja tilinpäätösvoiton alku- ja 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

31.12.2017	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 5 vuotta	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 5 vuotta	
Vastaavien rahoituserät							
Yhdystilisaatavat valtiolta	0,00	0,00	0,00	1 703 090 089,87	0,00	0,00	1 703 090 089,87
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	1 703 090 089,87	0,00	0,00	1 703 090 089,87

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

Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

Sektori	Voimassa 31.12.2017	Voimassa 31.12.2016	Voimassa Muutos 2017-2016	Käytettävissä enimmäismäärä 31.12.2017 ¹⁾
Yritykset	11 584 982 650,43	10 990 416 825,59	594 565 824,84	13 904 139 864,23
Aravan ensisijaislainat	30 946 571,00	60 547 647,00	-29 601 076,00	30 946 571,00
A suntotuotantolaki (247/1996), aravalaki (1189/1993) ¹⁾				
Vuokra-asuntolainat ²⁾	8 711 830 374,06	8 376 778 615,13	335 051 758,93	10 629 315 445,54
Laki vuokra-asuntojen korkotuesta (867/1980), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001), laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta (856/2008), laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi (176/2009), laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) ¹⁾				
Asumisoikeustalolainat	2 571 011 371,29	2 297 605 335,41	273 406 035,88	2 912 375 589,93
Laki asumisoikeustalainojen korkotuesta (1205/1993), laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001) ¹⁾				
Konvertointitakauslainat ²⁾	271 194 334,08	255 485 228,05	15 709 106,03	331 502 257,76
Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008) ¹⁾				
Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainat	0,00	0,00	0,00	0,00
Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta (941/2014) ¹⁾				
Kotitaloudet	2 113 221 432,20	2 073 383 432,78	39 837 999,42	2 600 000 000,00
Omistusasuntolainat	2 113 221 432,20	2 073 383 432,78	39 837 999,42	2 600 000 000,00
Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (204/1996) ^{1) ja 3)}				
Takaukset yhteensä	13 698 204 082,63	13 063 800 258,37	634 403 824,26	16 504 139 864,23

¹⁾ Esittämistavan muutos: Käytettävissä olevana enimmäismääränä esitettiin vuoden 2016 tilinpäätöksen liitteellä määrä, johon valtion vastuu voi takauksia ja takuita koskevien päätösten perusteella enimmillään nousta. Jos takaukselle tai takuulle on säädetty laissa enimmäismäärä, vuoden 2017 tilinpäätöksen liitteellä sarakkeessa esitetään lain mukainen enimmäismäärä. Laeissa, joiden perusteella Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen myöntämät takaukset on myönnetty, ei ole säädetty takausten enimmäismääristä.

²⁾ Esittämistavan muutos: Konvertointitakauslainat esitettiin vuoden 2016 tilinpäätöksen liitteellä kohdassa Vuokra-asuntolainat.

³⁾ Lain mukaiset valtiontakaukset eivät saa ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää. Ympäristöministeriö vahvistaa valtiontakausten enimmäismäärän jakautumisen lainanmyöntäjien kesken. Käytettävissä oleva enimmäismääränä on ympäristöministeriön 26.11.2017 tekemän päätöksen mukainen vapaarahoitteisten asuntolainojen ja ASP-lainojen valtiontakausten enimmäismäärä.

Voimassa olevat takuut ja takuiden käytettävissä oleva enimmäismäärä

Ei esitettävää tietoa

Voimassa olevat takaukset ja takuut valuuttoittain

Valuutta	Vasta-arvo	Jakauma	Tilinpäätöspäivän kurssi
	e	%	e
Euro	13 698 204 082,63	100,0	1,0000
Yhteensä	13 698 204 082,63	100,0	

Muut monivuotiset vastuut

Ei esitettävää tietoa

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 sisältyvättömiä 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	2017	2016
Rahaston pääoma	4 638 317 695,29	4 685 317 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos		
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	1 863 861 234,15	1 941 107 590,15
Edellisen tilikauden voitto	-110 352 538,01	-77 246 356,00
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	1 753 508 696,14	1 863 861 234,15
Talousarviosiirto	-26 500 000,00	-47 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	-26 559 790,80	-110 352 538,01
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 338 766 600,63	6 391 826 391,43

Valtion asuntorahaston pääoma, määrältään 4.638.317.695,29 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 pääomasta on vähennetty tehtyjä talousarviosiirtoja yhteensä 1.597.500.000,00 eur vuosilta 2005-2017.

Rahaston 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 31.12.2017 oli 4.988.887.889,69 eur ja koroton pääoma 1.349.878.710,94 eur.

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.2: Lainoitustoiminnan kannattavuus

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.2: Lainoitustoiminnan kannattavuus

Aravalainojen osalta lainoitustoiminnan kannattavuus kun rahoitustoiminnan kulujen osalta on otettu huomioon myös oman pääoman laskennallinen korkokustannus. Laskennallisena korkokustannuksena 6 338 766 600,63 euron omalle pääomalle on käytetty vuoden valtiokonttorin laskemaa valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta, joka oli 0,0 %.

	1.1.2017-31.12.2017
Rahoitustuotot	83 876 355,41
Aravalainoihin liittyvät rahoituskulut	1 195 621,45
Rahoituskate	82 680 733,96
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	0,00
Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus	82 680 733,96

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 1.11.2014 – 31.10.2018.

Johtokunnan kokoonpano on seuraava:

Puheenjohtaja	Esa Swanljung
Varapuheenjohtaja	Harri Hiltunen
Jäsenet	Hanna Dhalmann Anneli Nieminen Henna Helander Pasi Holm Anne Viita

Ympäristöministeriö on 17.11.2015 tekemällään päätöksellä valinnut KHT, JHT Leif-Erik Forsbergin ja KHT, JHT Jorma Nurkkalan tilintarkastustoimisto KPMG Oy:stä Valtion asuntorahaston tilintarkastajiksi vuosiksi 2016–2017.

Johtokunta ehdottaa, että rahaston alijäämä vuodelta 2017 katetaan omasta pääomasta.

Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2018.



Esa Swanljung



Harri Hiltunen



Anneli Nieminen



Henna Helander



Pasi Holm



Anne Viita



Hanna Dhalmann

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

Helsinki 28. päivänä ^{helmikuuta} kuuta 2018



KHT, JHT Leif-Erik Forsberg



KHT, JHT Jorma Nurkkala