

Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2016

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	3
1.2. Tuloksellisuuden kuvaus.....	4
1.2.1. Vuoden 2016 lainoitus ja sen kohdentuminen	4
1.2.2. Rahaston varoista myönnettyt avustukset, akordit ja kehittämisrahoitus.....	6
1.2.3. Omistusasuntolainojen valtiontakaukset.....	7
1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta	7
1.2.5. Saatavien turvaaminen.....	8
1.2.5.1. Lainojen hallinnointi ja niihin liittyvä saatavien turvaaminen	8
1.2.5.2. Riskienhallinnan yhteistyöryhmä	9
1.2.5.3. Yleishyödyllisten yhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä rajoituksista vapauttamiset	10
1.2.5.4. Tervehdyttämistoimet taloudellisissa vaikeuksissa oleville yhteisöille.....	10
1.2.5.5. Maksuhäiriöt.....	12
1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot	12
1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista	13
1.4. Tilinpäätösanalyysi	16
1.4.1. Tuotto- ja kululaskelman tarkastelu	16
1.4.1.1. Toiminnan tuotot ja kulut	16
1.4.1.2. Rahoitustuotot ja -kulut	16
1.4.1.3. Siirtotalouden tuotot ja kulut	17
1.4.1.4. Tilikauden tuotto.....	18
1.4.2. Taseen tarkastelu.....	19
1.4.2.1. Vastaavaa.....	19
1.4.2.2. Vastattavaa.....	19
1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu.....	19
1.5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta	19
2. TUOTTO- JA KULULASKELMA	21
3. TASE.....	22
4. RAHOITUSLASKELMA	23
5. TILINPÄÄTÖSLASKELMIEN LIITTEENÄ ANNETTAVAT TIEDOT.....	24
6. ALLEKIRJOITUKSET JA EHDOTUS TILIKAUDEN ALIJÄÄMÄN KATTAMISESTA	30

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 vuokralojen tukitoimenpiteet. Lisäksi rahastosta maksetaan osa korjausavustuksista.

Tämän lisäksi rahasto vastaa korkotukilainojen täytetakauksista, omistusasuntolainojen valtionehtakauksista, vanhoihin aravalainoihin liittyvien ensisijaislainojen takauksista, vuokralojen 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 kuitenkin 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 2016 oli rahaston 27. toimintavuosi.

1.1.2. Katsaus keskeisiin asioihin

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoituksen ylijäämäksi¹ muodostui 100,2 miljoonaa euroa (152,0 milj. euroa vuonna 2015). Ylijäämän pieneneminen johtui rahoitustuottojen määrän supistumisesta.

Rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Korkotuottoja rahastoon kertyi yhteensä 103,2 miljoonaa euroa (153,4 milj. euroa vuonna 2015). Korkotuottojen määrää pienensi aravalainakannan väheneminen ja lainojen koron aleneminen.

Rahoituskuluihin sisältyy rahaston ottamien lainojen korkokulut, lainojen muutokset avustuksiksi sekä luotto- ja takaustappiot. Rahoituskulut olivat yhteensä 3,3 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa vuonna 2015).

Lainoitustoiminnan 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 2016 laskelmissa käytettävä korkokustannus oli 0,2 %. Tätä korkoa käyttäen laskennallinen rahoituskustannus rahaston omalle pääomalle oli 12,8 miljoonaa euroa. Kun tämä otetaan huomioon aravalainoista aiheutuvien luottotappioiden lisäksi, niin lainoitustoiminnan ylijäämä oli 88,5 miljoonaa euroa (vuonna 2015 ylijäämä oli 113,3 milj. euroa).

Rahastosta maksettu asuntorakentamisen tuki

Avustuksia ja korkotukia rahastosta maksettiin yhteensä 218,2 miljoonaa euroa (235,7 milj. euroa vuonna 2015). Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 4,4 miljoonaa euroa (5,2 milj. euroa vuonna 2015). Avustuksia maksettiin yhteensä 213,8 miljoonaa euroa (230,1 milj. euroa vuonna 2015).

Omistusasuntolainojen valtiontakaukset

Uusista takauksista kertyi takausmaksuja 6,2 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,9 miljoonaa euroa. Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 149,4 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 4,9 miljoonaa euroa, joka on 3,3 % kerätyistä takausmaksuista.

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.

Luotto- ja takaustappiot

Luotto- ja takaustappioihin kirjataan talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takaukskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatusta luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 2 396 529,27 euroa (637 447,13 euroa vuonna 2015).

Tulos ja tase

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 110,4 miljoonaa euroa. Edellisen vuoden alijäämä oli 77,2 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä kasvoi rahoitusylijiäämän supistumisen seurauksena.

Rahaston taseen loppusumma 31.12.2016 oli 6 391,8 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 157,4 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston oman pääoman² määrä oli 6 391,9 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kulujäämä 110,4 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 47 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 157,4 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ole vierasta pääomaa.

Uudet korkotuki- ja takauslainat

Uusia pitkän korkotuen korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 968 miljoonaa euroa ja lyhyitä korkotukilainoja 70 miljoonaa euroa. Pääosa lainoista kohdennettiin Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Helsingin seudun osuus lainoituksen euromäärästä oli 66 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 89 %.

Uusissa vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukilainoissa keskikorko lainan alussa oli 0,88 %. Pitkän korkotuen hankkeissa omavastuu korko oli 1.1.2016-31.7.2016 aikana hyväksytyissä hankkeissa 3,4 %. 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 %:n ylittävältä osalta.

Takausrainoja uusien vuokratalojen rakentamiseen hyväksyttiin 155 miljoonaa euroa ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun 103 miljoonaa euroa.

1.1.3. Kehitysnäkymiä

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 5 198,6 miljoonaa euroa. Aravalainojen lainahtojen mukaiset lyhennykset ovat 400 miljoonaa euroa vuonna 2017. Lyhennyksiä kuitenkin kertyy tätä enemmän, koska lainoja maksetaan ennenaikaisesti takaisin liittyen rajoituksista vapauttamisiin. Lisäksi korkotasoltaan korkeita

² Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

lainoja korvataan muilla lainoilla. Korkotuloja arvioidaan tulevan 90 miljoonaa euroa. Tulot lainaehtoien mukaisista lyhennyksistä ja koroista ovat yhteensä 490 miljoonaa euroa.

Aravalainoihin liittyvät luottotappiot ovat pysyneet pieninä. Luottotappioihin vaikuttavien riskien arvioidaan kasvavan, vaikkakin kokonaisuudessa merkittävät riskit kohdistuvat varsin pieneen osaan aravalainakannasta. Vuonna 2013 tuli voimaan lainsäädäntömuutoksia, joiden avulla taloudellisissa vaikeuksissa olevien yhtiöiden osalta voidaan käyttää tukikeinoja aiempaa joustavammin.

Aravalainojen koroista yli 80 % on sidottu kuluttajahintaindeksin muutokseen. Aravalainakannan keskikorko nousee kuluvan vuoden aikana, koska inflaatiosidonnaisiin lainoihin vaikuttava heinäkuun 2016 kuluttajahintaindeksin muutos nousi -0,2 %:sta 0,5 %:iin.

Korkotukilainakanta oli vuoden lopussa 13 129 miljoonaa euroa ja lainoihin liittyvä takauskanta on 10 990 miljoonaa euroa. Korkotukilainakanta kasvaa edelleen lähivuosina. Korkotukilainakannan kasvu merkitsee rahastosta tulevaisuudessa maksettavien korkotuki- ja takausvastuiden kasvua.

Maksettavien tukien toteutuvaan määrään vaikuttaa keskeisesti korkotasoa. Nykyisellä korkotukilainojen korkotasolla tulevien korkotukimaksujen yhteismäärä on 33 miljoonaa euroa. Korkotukimaksut kasvavat selvästi vasta kun lainojen korkotasoa ylittää 3,4 %:ia. Vuokratalojen lainoissa suurimmassa osassa korkotukilainoista omavastuukorko on 3,4 %. 1 %:n omavastuukorolla hyväksyttiin vuosina 2013-2015 lainoja yhteensä 917 miljoonaa euroa. Asumisoikeustalolainoissa omavastuu on 3,5 %:ia ja ASP- ja muissa omistusasumisen korkotukilainoissa 3,8 %:ia.

Kaikkien nykyisten lainojen koko korkotukien maksuajan 5 %:n keskimääräisellä korkotasolla nykyiseen korkotukilainakantaan sisältyvien ennakoitujen korkotukimaksujen yhteismäärä on 1 729 miljoonaa euroa.

Rahastosta maksettavat avustusmenot pienenivät viime vuonna. Viime vuoden avustuksien valtuuksien käytön ja tämän vuoden käytettävissä olevien avustusvaltuuksien perusteella avustusmenot pienenevät tänä vuonna noin 180 miljoonaa euroon. Rahaston tulos tulee olemaan edelleen alijäämäinen.

Valtion talousarviossa vuodelle 2017 päätettiin 26,5 miljoonan euron siirrosta Valtion asuntorahastosta talousarvioon.

1.2. Tuloksellisuuden kuvaus

1.2.1. Vuoden 2016 lainoitus ja sen kohdentuminen

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

Käytettävissä ollut korkotukivaltuus oli 1 170 miljoonaa euroa. Lisäksi 2. lisätalousarviossa osoitettiin lyhyen korkotuen hankkeisiin erillinen 80 miljoonan euron valtuus. Takauslainavaltuus oli 285 miljoonaa euroa.

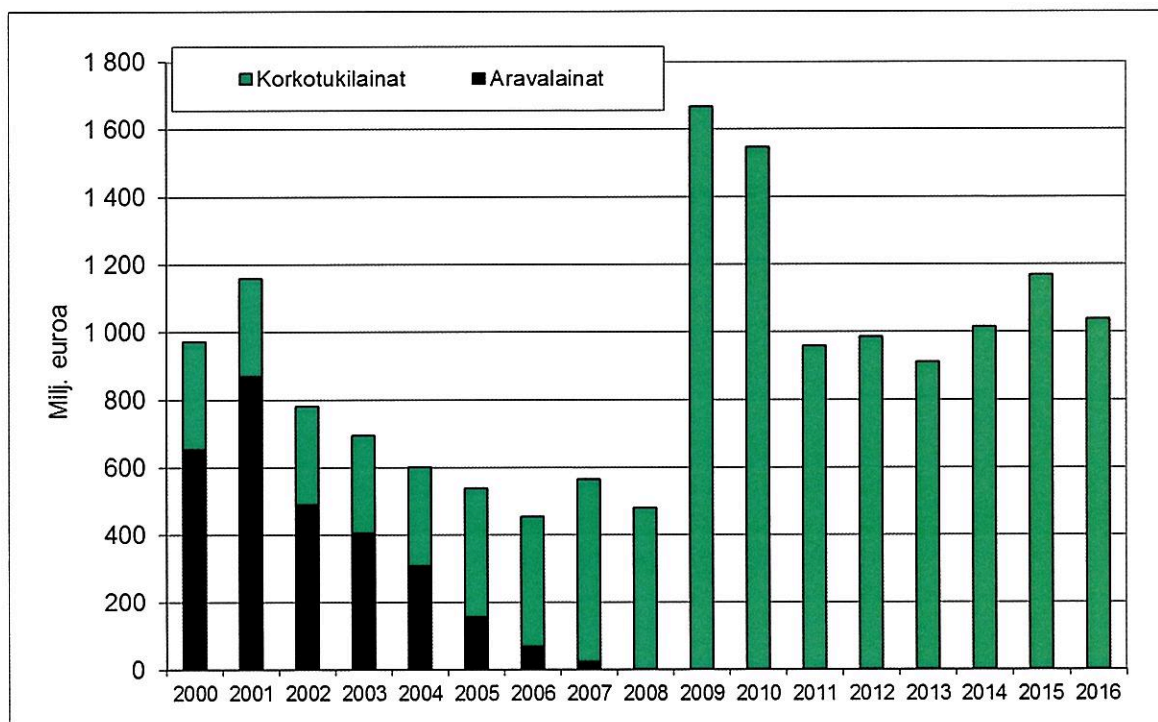
Korkotukilainan hyväksymispäätökset tehtiin 5 971 asunnolle uustuotantokohteissa ja 1 823 asunnolle peruskorjauskohteissa. Hankintalainojen hyväksymispäätökset koskivat 70 asuntoa.

Takauslainapäätökset tehtiin 987 asunnolle.

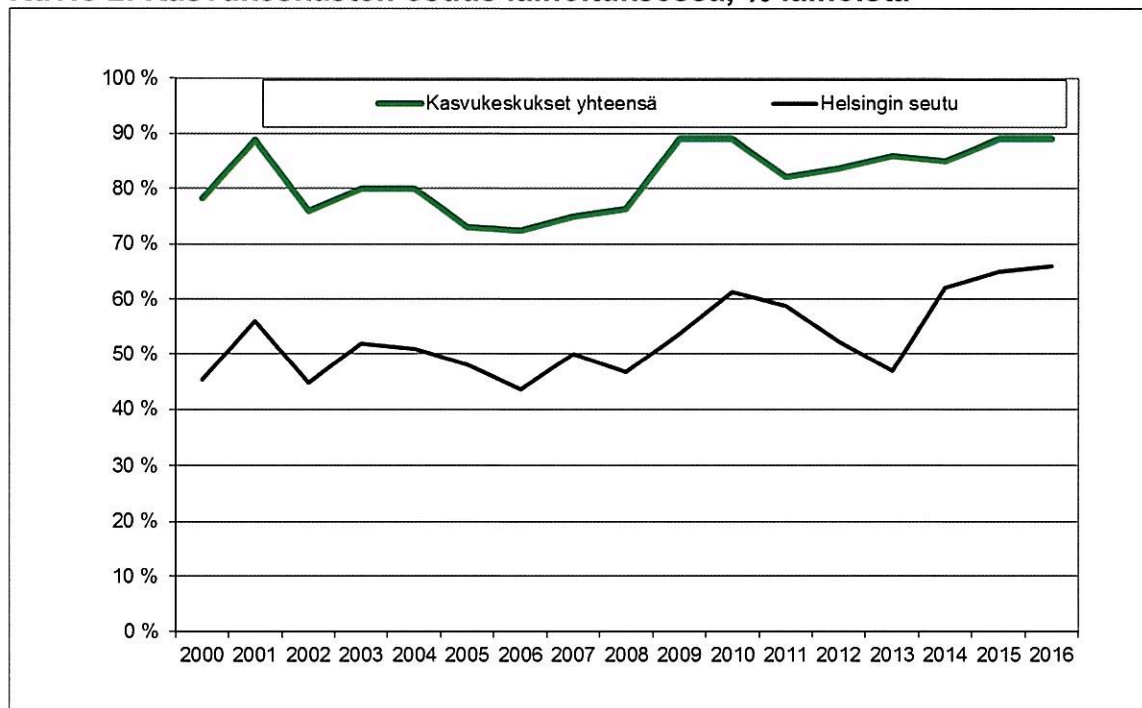
Taulukko 1. Valtuuksien käyttö, milj. euroa

	2014	2015	2016
Korkotukilainavaltuus	1 040	1 175	1 250
Valtuutta käytettiin	1 015	1 167	1 038
Valtuuden käyttö (%)	98 %	99 %	83 %
Takauslainavaltuus	285	285	285
Valtuutta käytettiin	121	114	155
Valtuuden käyttö (%)	42 %	40 %	54 %

Kuvio 1. Uudet arava- ja korkotukilainat vuosina 2000 - 2016, 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 euromäärästä oli 66 % ja kasvukeskusten osuus yhteensä 89 %.

Kuvio 2: Kasvukeskusten osuus lainoituksessa, % lainoista

1.2.2. Rahaston varoista myönnetyt 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 2016 myöntämään rahaston varoista erilaisia avustuksia ja lainojen anteeksiantoja yhteensä 171,2 miljoonaa euroa (210,4 milj. euroa vuonna 2015). Kaikkiaan avustuksia ja lainojen anteeksiantoja myönnettiin yhteensä 162,6 miljoonaa euroa (197,4 milj. euroa vuonna 2015).

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

	2014		2015		2016	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Erityisryhmien investointiavustukset	120,0	120,0	120,0	119,9	110,0	109,6
Korjaus- ja energiavustukset	10,0	4,1	40,0	39,5	15,0	15,0
Uustuotannon käynnistysavustukset	10,0	10,0	10,0	10,0	20,0	20,0
Perusparannuksen käynnistysavustukset	140,0	140,0				
Takauslainojen käynnistysavustukset	2,5	2,5	3,0	1,2		
Käyttötarkoituksen muutosavustus			2,0	2,0		
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	15,0	15,0	15,0	13,5	15,0	15,0
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	6,5	1,4	6,5	0,5	5,0	1,1
Tervehdyttämisavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	0,4	2,6	0,1	2,6	0,1
Purkuavustus	2,0	0,3	2,0	1,1	2,0	0,2
Avustukset asuinalueiden kehittämiseen	4,0	4,0	8,0	8,0		
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,6	0,5	0,9	0,9	0,9	0,9
Kehittämisraha	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Yhteensä	313,9	298,9	210,7	197,4	171,2	162,6

1.2.3. Omistusasuntolainojen valtiontakaukset

Valtiokonttori valvoo ja ohjaa omistusasuntolainojen valtiontakauksia sekä tekee päätökset takauskorvausten 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 takauskorvaukset.

Uusia takauksia otettiin yhteensä 17 305 (16 241 vuonna 2015) asuntoluottoon ja niistä kertyi takausmaksuja 6,2 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa vuonna 2015). Takauskorvauksia maksettiin yhteensä 0,88 miljoonaa euroa (0,63 milj. euroa vuonna 2015).

Takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien rahastoon yhteensä 149 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä 4,9 miljoonaa euroa, joka on 3,3 % kerätyistä takausmaksuista.

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden lopussa 2 073,4 miljoonaa euroa. Valtionvastuu kasvoi 27,5 miljoonalla eurolla. Kerättyjen takausmaksujen (vähennettynä maksetuilla takauskorvauksilla) suhde takausvastuuseen oli vuoden lopussa 7,0 % (6,8 % v. 2015).

1.2.4. Rahaston maksuvalmius ja varainhankinta

Valtion asuntorahaston kassavarat näkyvät tilinpäätöksessä yhdystilisaamisena valtiolta. Yhdystilisaaminen oli vuoden alussa 620,2 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa 1 162 miljoonaa euroa.

Vuoden 2016 talousarvion mukaan Valtion asuntorahastolla sai olla lainaa yhteensä 300 miljoonaa euroa

Rahaston maksuvalmiutta ja varainhankintatarvetta vuodelle 2016 käsiteltiin johdokunnan kokouksessa 10.12.2015. Rahaston varainhankinnalle ei ollut tarvetta.

Valtiokonttori on valvonut vuoden aikana valtiovelkojan roolissa valtion etua 37 sulautumistapauksessa, joissa sulautumisiin osallisia yhteisöjä on ollut kaikkiaan 148 kappaletta. Jakautumismenettelyitä on valvottu kolme kappaletta, joissa kolme yhtiötä on jakautunut kaikkiaan 11 eri yhtiöksi.

Valtiokonttorissa käsiteltiin vuoden 2016 aikana valtion takaamiin asuntorahoituksen yhteisöluottoihin liittyviä lainaehto- ja vakuusmuutoshakemuksia yhteensä 93 kappaletta.

Yksityishenkilöiden asuntolainojen valtioneuvoston takaukseen kasvoi vuoden aikana lievästi. Valtiokonttori käsitteli vuoden 2016 aikana 78 takaukskorvaushakemusta, joiden perusteella maksettiin korvauksia 875 tuhatta euroa. Valtiokonttori perii velallisilta takaukskorvaussuorituksia, joiden määrä oli vuoden lopussa 3,0 miljoonaa euroa.

Vuonna 2016 nuorten asuntosäästäjien ASP-lainajärjestelmän mukaisten uusien talletustilien määrä pankeissa kasvoi. Uusia tilejä avattiin 34 003 kappaletta. Pankeissa olevien ASP-tilien kokonaislukumäärä oli vuoden 2016 lopussa 127 009 kappaletta, jossa oli kasvua edelliseen vuoteen verrattuna 11,7 prosenttia. ASP-lainakanta kasvoi 2,0 miljardista eurosta 2,5 miljardiin euroon. Yksityishenkilöiden valtioneuvoston takauksiin ja ASP-talletuksiin ja lainoihin liittyvä hallinnointi- ja asiakasneuvontatyö lisääntyi 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. Vuoden 2016 aikana riskienhallintaa on parannettu myös tietojärjestelmäteknisin ratkaisuin.

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 käsittelyä riskiraportin toteutuksesta. Riskiraporttiin kerätään kattavasti ja tiiviisti valtion myöntämien asuntolainojen, korkotukilainojen sekä valtioneuvoston takauksien riskiasemaa kuvaavat olennaiset ja ajantasaiset tiedot. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita.

Työryhmä valmisti 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 ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai alueisiin. Virastot pitivät kaksi yhteistä alueseminaaria liittyen kiinteistökannan kehittämiseen ja lainariskien vähentämiseen riskialueille. Lisäksi tehtiin kiinteistönpidon ohjauskäyntejä ja kuntakäyntejä liittyen kuntien asumisen suunnitteluun.

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

ARA vapautti kertomusvuonna päätöksillään yhteensä 4 564 asuntoa (3 655 asuntoa vuonna 2015). Aravalainaa kohteilla oli jäljellä 34 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 jaotella rahoitusjärjestelyihin, akordeihin ja avustuksiin.

Rahoitusjärjestelyjä ovat

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

Akordeja ovat

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

Avustuksia ovat

- tervehdyttämisavustus
- purkuavustus (ARA)

Päätökset tervehdyttämistoimenpiteistä ilmenevät seuraavasta taulukosta.

Taulukko 4. Tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville taloille

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

*) 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 31.12.2016 oli yhteensä 59,2 miljoonaa euroa (vuoden 2015 tilinpäätöksen mukaan 77,2 milj. euroa). Järjestämättömien luottojen osuus oli 1,1 % aravalainakannasta. Erääntyneitä luottoja oli yhteensä 176 kappaletta (212 kappaletta v. 2015). Maksamatta olevia korkoja ja lyhennyksiä vuoden lopussa oli yhteensä 7,2 miljoonaa euroa (8,1 milj. euroa vuoden 2015 lopussa).

1.2.5.6. Luotto- ja takaustappiot sekä lainojen anteeksiannot

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtionehtakauksista maksetut takaukskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 2 396 529,27 euroa (637 447,13 euroa vuonna 2015).

Aravalainoista kirjattiin luottotappioita 1 282 557,05 (9 808,89 euroa vuonna 2015).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 1 190,72 euroa (10 948,67 euroa vuonna 2015). Erä pienentyi liittyen henkilökohtaisten aravalainojen määrän pienenemiseen.

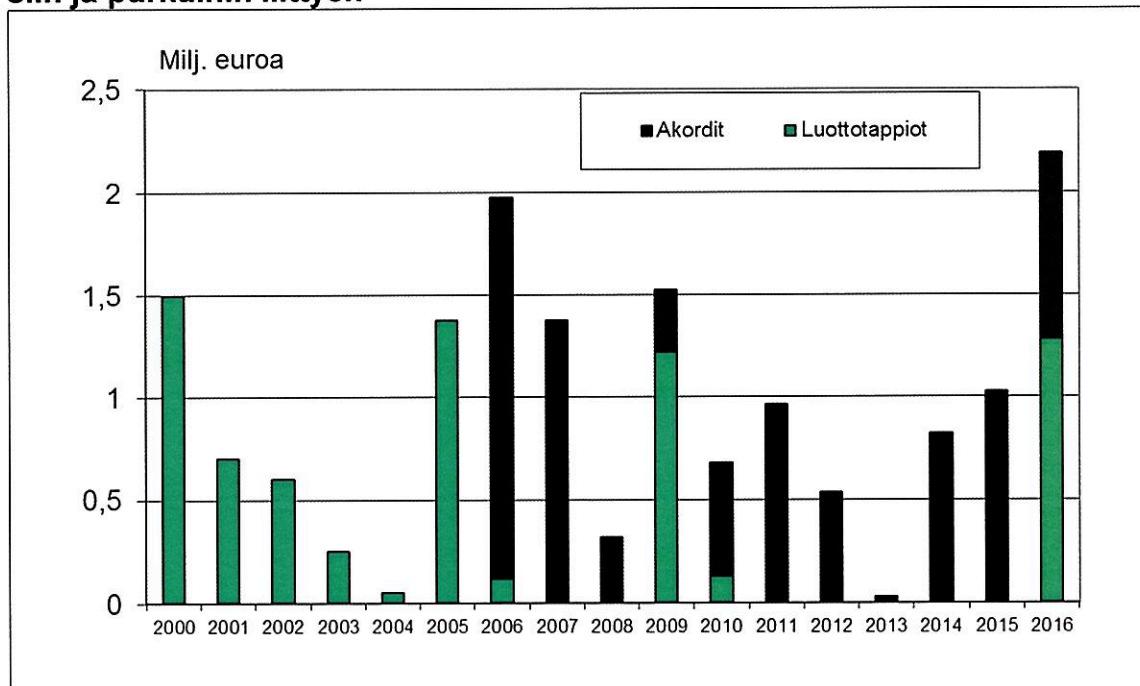
Lisäksi rajoituksista vapauttamiseen liittyen lainoja annettiin anteeksi 905 634,79 euroa (1 024 875,65 euroa v. 2015).

Omistusasuntolainojen valtionehtakauksien takaukskorvauksia maksettiin pankeille yhteensä 875 524,75 euroa (627 638,24 euroa vuonna 2015).

Korkotukilainojen valtion täytetakauksista ei aiheutunut takaustappioita (0 euroa v. 2015).

Akordeja ja luottotappioita vuokra- ja asumisoikeustalojen osalta on kirjattu 2000-luvulla yhteensä 12,6 miljoonaa euroa.

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

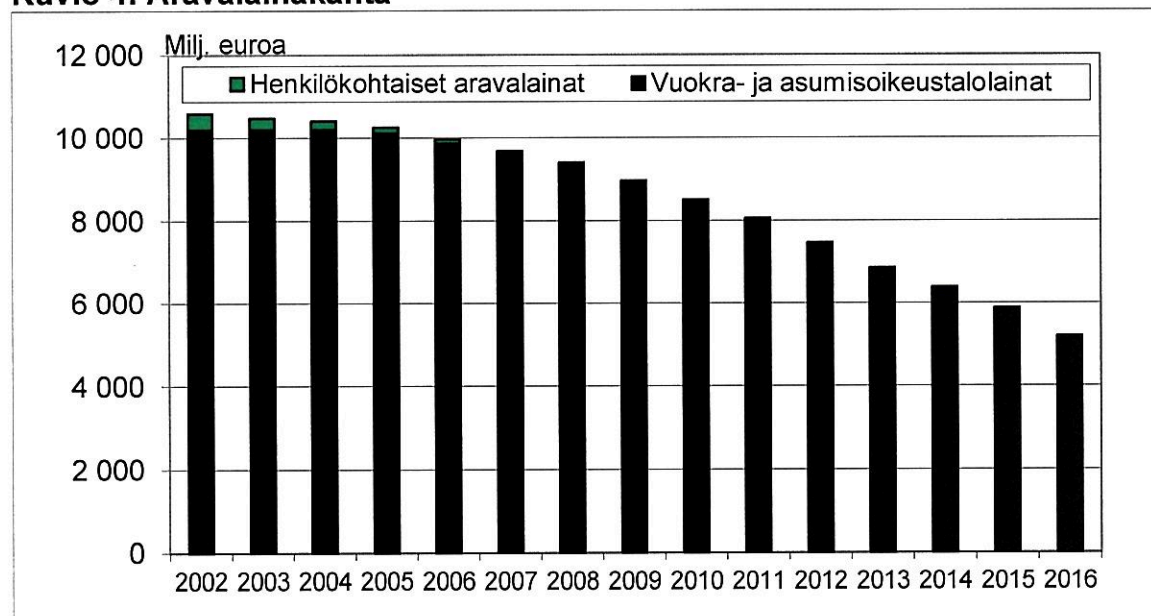


1.3. Keskeisiä tietoja arava- ja korkotukilainoista

Aravalainat

Aravalainakanta oli vuoden lopussa 5 198,6 miljoonaa euroa. Vuokra- ja asumisoikeustaloihin liittyviä lainoja oli 5 197,9 miljoonaa euroa ja henkilökohtaisia aravalainoja oli 0,7 miljoonaa euroa.

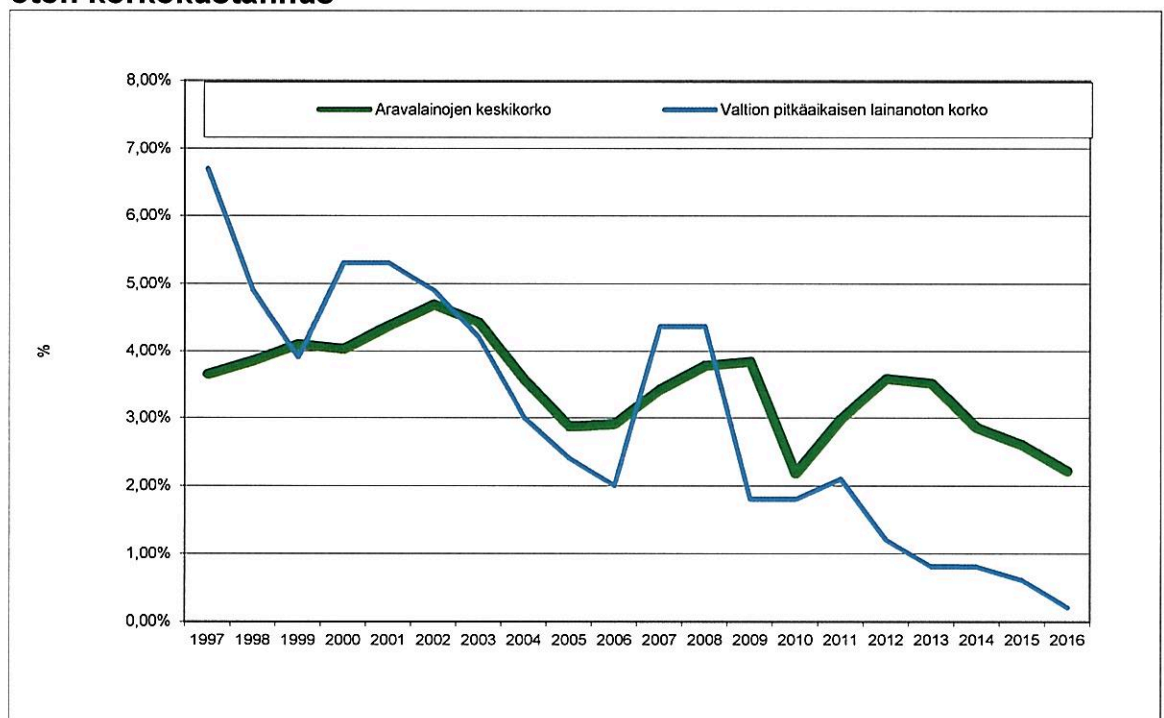
Kuvio 4: Aravalainakanta



Lyhennyksiä aravalainoista kertyi yhteensä 680 miljoonaa euroa (506 milj. euroa vuonna 2015). Lainaehtojen mukaisten lyhennysten lisäksi lainoja maksettiin takaisin ennaikaisesti ja näistä kertyi ylimääräisiä lyhennyksiä 290 miljoonaa euroa (132,1 milj. euroa vuonna 2015). Aravalainoja konvertoitiin pankkilainoiksi valtion takauksella 102,6 miljoonan euron edestä (49 milj. euroa vuonna 2015). Rajoituksista vapautettujen talojen osalta ennaikaisesti takaisinmaksettava lainapääoma on 26 miljoonaa euroa (23 milj. euroa vuonna 2015).

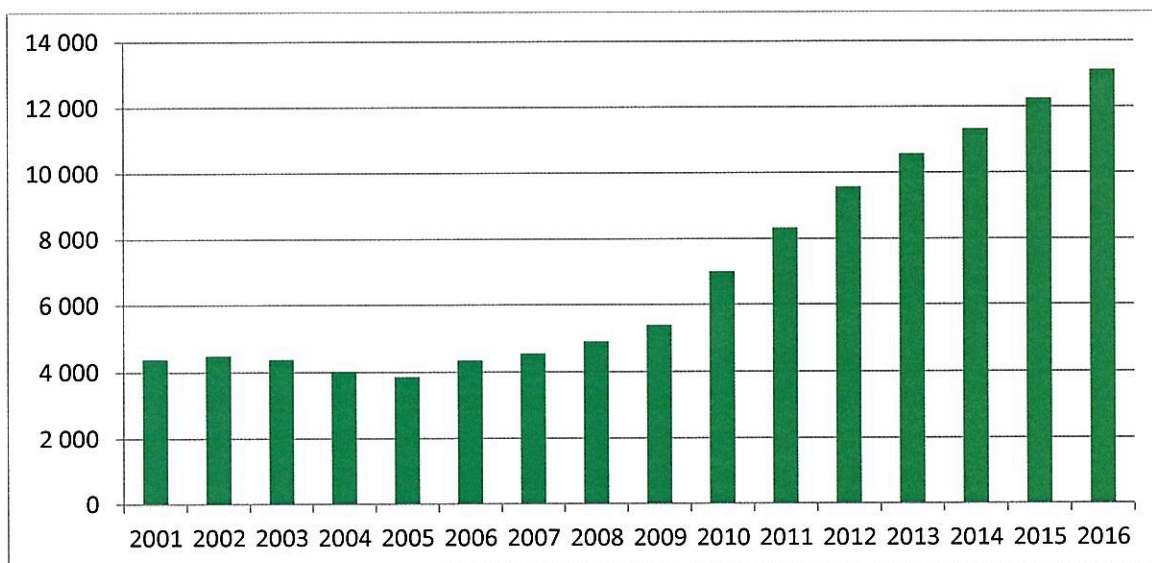
Aravalainakannan keskikorko (saatujen korkomaksujen määrä suhteessa lainakantaan) vuonna 2016 oli 2,22 % (2,60 % vuonna 2015).

Kuvio 5. Aravalainojen keskikorko ja valtion uuden pitkäaikaisen lainanoton korkokustannus



Korkotukilainat

Korkotukilainojen pääoma vuoden lopussa oli 13 129 miljoonaa euroa (12 371 miljoonaa euroa vuonna 2015). Lainakanta kasvoi 758 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna.

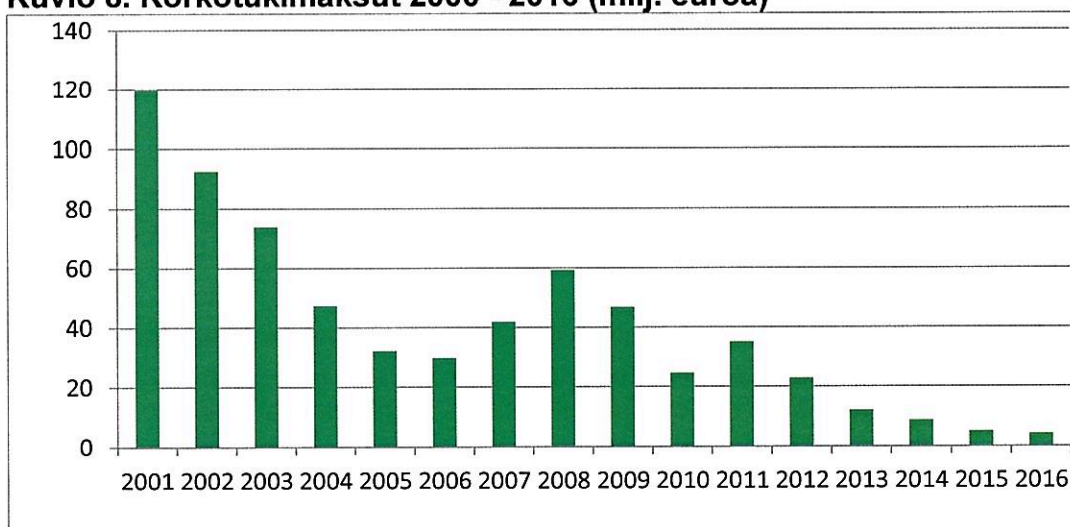
Kuvio 7. Korkotukilainakanta 2000 - 2016 (milj. euroa)

Korkotukilainoista 61 % on vuokratalojen lainoja ja 17 % asumisoikeustalolainoja. Näihin lainoihin sisältyy valtion täytetakaus.

Taulukko 5. Korkotukilainakanta lainatyypeittäin 31.12.2016

	Laina- kanta	% lainois- ta
Vuokra-asuntolainat	7 997	61 %
Asumisoikeusasuntolainat	2 266	17 %
Omistusasuntolainat (ASP+muut)	2 531	19 %
As.oy. talojen lainat	336	3 %
Yhteensä	13 129	100 %

Korkotukimaksujen yhteismäärä oli 4,4 miljoonaa euroa (vuonna 2015 yhteensä 5,2 miljoonaa euroa).

Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2016 (milj. euroa)

1.4. Tilinpäätösanalyysi

Valtion asuntorahaston tilinpäätöstiedot ja liitteenä ilmoitettavat tiedot esitetään Valtiovarainministeriön 9.12.2004 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 7,7 miljoonaa euroa (6,6 milj. euroa vuonna 2015). Tuottojen kasvu johtui takauksista ja luovutuskorvauksista saatujen maksujen määrän kasvusta.

Omistusasuntolainojen valtion takauksista perittyjä maksuja kertyi toimintatuotoina rahastoon 6,1 miljoonaa euroa (5,8 milj. euroa vuonna 2015).

Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja vanhojen aravalainojen takaisinmaksuun tarkoitetuista takauksista kertyi tuottoja 1,0 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa vuonna 2015).

Aravalainoitettujen vuokra-asuntojen myynneistä rahastoon kertyi luovutuskorvauksia 0,5 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2015).

Rahaston toimintakulut olivat 64 594,43 euroa (125 755,85 euroa vuonna 2015). Toimintakuluista kohdistui 18 277,60 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 103,2 miljoonaa euroa (153,4 milj. euroa vuonna 2015). 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 3,3 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa vuonna 2015).

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtiontakauksista maksetut takauskorvaukset. Tilinpäätöksessä luottotappiokirjauksista on vähennetty saadut palautukset aikaisemmin kirjatuista luottotappioista. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 2,4 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa v. 2015).

Lainaehtoihin perustuvia automaattisesti tehtäviä henkilökohtaisten aravalainojen anteeksiantoja oli 1 191 euroa (10 949 euroa vuonna 2015). Lisäksi vuokratalojen osalta lainoja annettiin anteeksi 0,9 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa vuonna 2015).

Rahoituksen ylijäämäksi³ muodostui 100,2 miljoonaa euroa (152,0 milj. euroa vuonna 2015). 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 218,2 miljoonaa euroa (235,7 milj. euroa vuonna 2015).

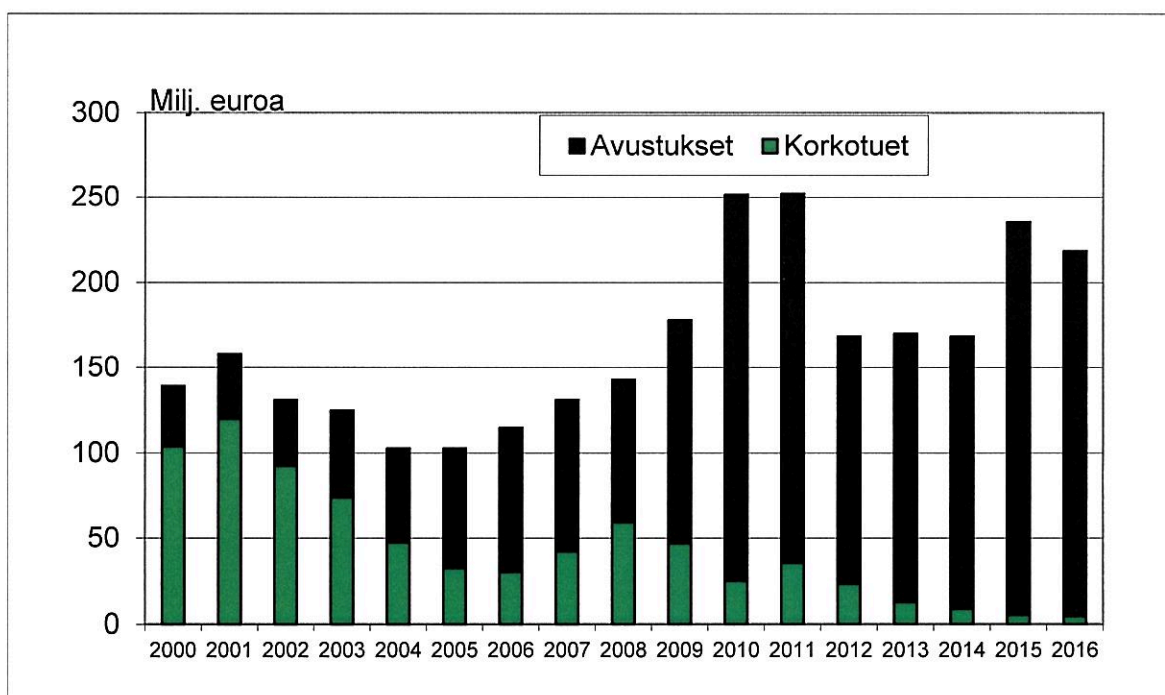
Korkotukea rahaston varoista suoritettiin yhteensä 4,4 miljoonaa euroa (5,2 milj. euroa vuonna 2015). Korkotukimaksujen pieneneminen johtui korkotason alenemisesta. Suurimmassa osassa lainoja on omavastuukorko ja niille ei makseta nykyisellä korkotasolla lainkaan korkotukea.

Avustuksia maksettiin yhteensä 213,8 miljoonaa euroa (230,1 milj. euroa vuonna 2015). Suurin osa avustuksista oli erityisryhmien investointiavustuksia, yhteensä 100,5 miljoonaa euroa (120,5 milj. euroa vuonna 2015). Perusparannuksen käynnistysavustuksia maksettiin 66,4 miljoonaa euroa (74,9 milj. euroa vuonna 2015). Uustuotannon käynnistysavustuksia maksettiin 14,1 miljoonaa euroa (17,1 milj. euroa vuonna 2015).

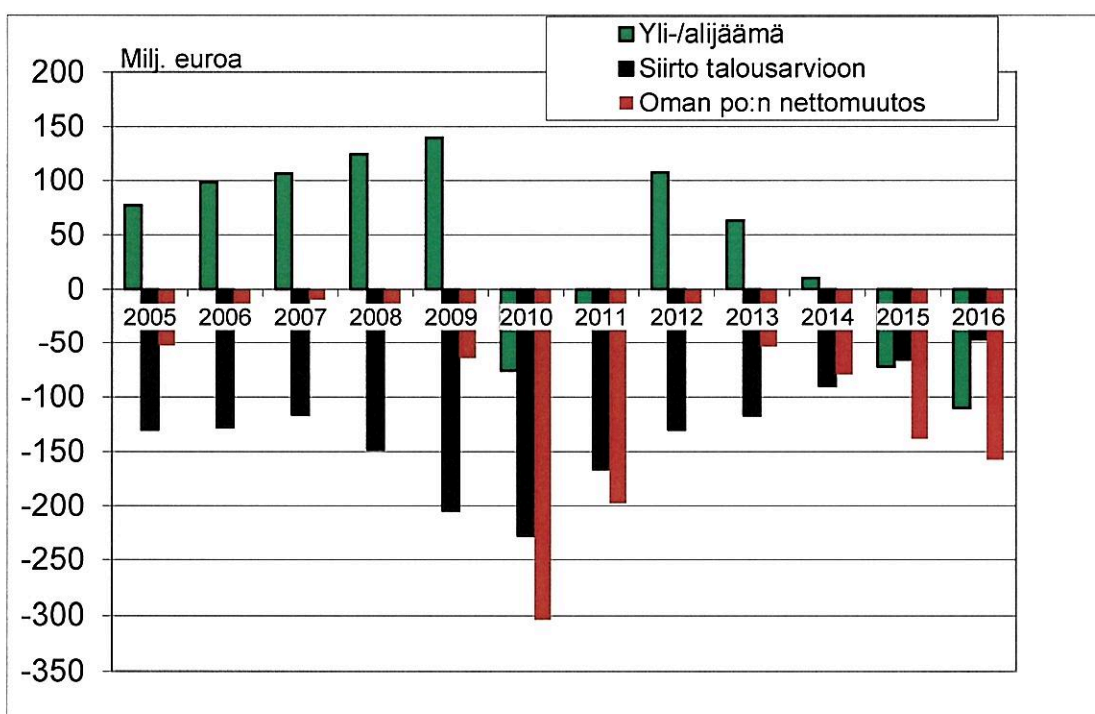
Taulukko 6. Rahastosta maksetut korkotuet ja avustukset (milj. euroa)

milj. euroa	2014	2015	2016
Korkotukia	8,7	5,2	4,4
Erit. ryhmien investointiavustukset	133,6	120,5	100,5
Käynnistysavustukset	6,8	17,1	14,1
Korjaus- ja energiavustukset	0,4	6,0	6,3
Kunnallistekniikka-avustukset	7,1	1,9	14,6
Perusparannuksen käynnistysavustukset	9,0	74,9	66,5
Muut avustukset	3,1	9,8	11,9
Yhteensä	168,7	235,3	218,2

³ Lainoitustoiminnan kannattavuus ottaen huomioon oman pääoman laskennallinen korkokustannus on laskettu tilinpäätöksen liitteessä 15.2. Laskelma koskee lainoitustoimintaa ja siinä ei ole mukana rahoituskuluissa omistusasuntolainojen taustappioita.

Kuvio 9. Korkotuet ja avustukset vuosina 2000 - 2016**1.4.1.4. Tilikauden tuotto**

Tuotto- ja kululaskelman mukaan tilikauden alijäämä oli 110,4 miljoonaa euroa. Edellisenä vuonna alijäämä oli 77,2 miljoonaa euroa. Tilikauden alijäämä kasvoi rahoitusylijäämän 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 31.12.2016 oli 6 391,8 miljoonaa euroa. Taseen loppusumma pieneni edellisestä vuodesta 157,4 miljoonaa euroa.

Taseen vastaavien osalta laina- ja siirtosaamisten määrä oli 5 229,8 miljoonaa euroa. Määrä pieneni 699,1 miljoonalla eurolla.

Varoja yhdystilillä oli tilikauden alkaessa 620,3 miljoonaa euroa ja tilikauden päättyessä 1 162,0 miljoonaa euroa.

1.4.2.2. Vastattavaa

Valtion asuntorahaston oman pääoman⁴ määrä oli 6 391,8 miljoonaa euroa. Omasta pääomasta vähennettiin tilikauden kuluja 110,4 miljoonaa euroa. Rahastosta siirrettiin talousarvioon 47 miljoonaa euroa ja oman pääoman määrä pieneni 157,4 miljoonaa euroa.

Rahastolla ei ollut vierasta pääomaa (0 euroa v. 2015).

1.4.3. Rahoituslaskelman tarkastelu

Rahaston korko- ja muina tuloina kertyi 130,6 miljoonaa euroa (165,3 milj. euroa v. 2015). Menot rahoitus- ja muista kuluista olivat 0,9 miljoonaa euroa (0,8 miljoonaa euroa vuonna 2015).

Siirtotalouden menot avustuksien ja korkotukien maksuista olivat 218,2 miljoonaa euroa (235,7 milj. euroa v. 2015).

Investointien osalta annettuja lainoja oli koostuen luottotappioista ja akordeista yhteensä 2,4 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa v. 2015) ja takaisinmaksuja lainoista kertyi 679,7 miljoonaa euroa (506,8 milj. euroa v. 2015).

Rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 47 miljoonaa euroa (66,0 milj. euroa v. 2015).

Likvidit varat vuoden lopussa olivat 1 162,0 miljoonaa euroa (620,3 milj. euroa v. 2015).

1.5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Valtion talousarvion ulkopuolisella Valtion asuntorahasto -rahastolla ei ole omaa henkilökuntaa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus sekä Valtiokonttori ovat

⁴ Liitteessä 15.1 on esitetty tarkempi jaottelu rahaston oman pääoman osalta

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 2016 aikana Valtiokonttorin kanssa järjestettiin kaksi alueellista seminaaria kunnille ja vuokratotalyhteisöille aiheena ARA-asuntokannan sopeuttaminen kysyntään ja kehittäminen. 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. - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015
TOIMINNAN TUOTOT		
Muut toiminnan tuotot	7 688 041,06	6 582 876,39
TOIMINNAN KULUT		
Palvelujen ostot	-64 594,43	-125 755,85
Muut kulut	<u>-270,24</u>	<u>0,00</u>
	<u>-64 864,67</u>	<u>-125 755,85</u>
JÄÄMÄ I	7 623 176,39	6 457 120,54
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot	103 520 593,96	153 664 280,32
Rahoituskulut	<u>-3 303 354,78</u>	<u>-1 673 271,45</u>
	<u>100 217 239,18</u>	<u>151 991 008,87</u>
JÄÄMÄ II	107 840 415,57	158 448 129,41
SIIRTOTALOUDEN TUOTOT JA KULUT		
Kulut		
Paikallishallinnolle	23 332 434,77	9 749 414,69
Elinkeinoelämälle	2 428 976,23	1 564 678,83
Rahoitus- ja vakuutuslaitoksille	679,00	0,00
Voittoa tavoittelemattomille yhteisöille	186 056 838,32	218 365 902,43
Kotitalouksille	<u>6 374 025,26</u>	<u>6 014 489,46</u>
	<u>218 192 953,58</u>	<u>235 694 485,41</u>
JÄÄMÄ III	-110 352 538,01	-77 246 356,00
TILIKAUDEN TUOTTO-/KULUJÄÄMÄ	<u>-110 352 538,01</u>	<u>-77 246 356,00</u>

3. TASE

VASTAAVAA	31.12.2016	31.12.2015
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET		
KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET		
Lainasaamiset	4 798 956 160,81	5 414 760 998,19
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET YHTEENSÄ	4 798 956 160,81	5 414 760 998,19
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Euromääräiset lainasaamiset	399 620 764,05	463 515 067,63
Siirtosaamiset	<u>31 244 241,06</u>	<u>50 644 542,63</u>
	430 865 005,11	514 159 610,26
RAHAT, PANKKISAAMISET JA MUUT RAHOITUSVARAT		
Yhdystilisaatava valtiolta	<u>1 162 005 225,51</u>	<u>620 258 320,99</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS YHTEENSÄ	1 592 870 230,62	1 134 417 931,25
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>6 391 826 391,43</u>	<u>6 549 178 929,44</u>
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Rahaston pääoma	4 685 317 695,29	4 751 317 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos	1 863 861 234,15	1 941 107 590,15
Talousarviosiirrot	-47 000 000,00	-66 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	<u>-110 352 538,01</u>	<u>-77 246 356,00</u>
	6 391 826 391,43	6 549 178 929,44
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 391 826 391,43	6 549 178 929,44
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	<u>6 391 826 391,43</u>	<u>6 549 178 929,44</u>

4. RAHOITUSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2016	1.1. - 31.12.2015
OMA TOIMINTA		
Palvelujen myynti, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut toiminnan tulot	7 688 041,06	6 582 876,39
Korkotulot ja voiton tuloutukset	122 920 895,53	158 759 131,69
Muut menot	-940 389,42	-753 395,92
OMAN TOIMINNAN RAHAVIRTA	129 668 547,17	164 588 612,16
SIIRTOTALOUS		
Tulonsiirrot paikallishallinnolle	-23 332 434,77	-9 749 414,69
Tulonsiirrot elinkeinoelämälle	-2 428 976,23	-1 564 678,83
Tulonsiirrot kotitalouksille	-6 374 025,26	-6 014 489,46
Muut tulonsiirrot kotimaahan	-186 057 517,32	-218 365 902,43
SIIRTOTALOUDEN RAHAVIRTA	-218 192 953,58	-235 694 485,41
INVESTOINNIT		
Annetut lainat *	-2 427 559,79	-1 045 903,45
Annettujen lainojen takaisinmaksut	679 698 870,72	506 408 389,20
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	677 271 310,93	505 362 485,75
RAHOITUS		
Oman pääoman muutos	-47 000 000,00	-66 000 000,00
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-47 000 000,00	-66 000 000,00
LIKVIDIEN VAROJEN MUUTOS	541 746 904,52	368 256 612,50
LIKVIDIT VARAT 1.1.	620 258 320,99	252 001 708,49
LIKVIDIT VARAT 31.12.	1 162 005 225,51	620 258 320,99

* = 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

Vuoden 2016 aikana asetettiin konkurssiin yksi vuokrataloyhteisö, jonka lainavastuut ovat 1,7 miljoonaa euroa. Yhteisön vakuuksien arviointi- ja realisointimenettely on kesken. Vakuuden realisointitoimenpiteet käynnistetään keväällä 2017. Yksi aiemmin alkanut konkurssi jatkuu edelleen. Sen osalta tullaan kirjaamaan vuoden 2017 aikana arviolta noin 0,13 miljoonan euron luottotappio.

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 1.1.2016	480 000 000	620 258 320,99	140 258 320,99
Tulot asuntolainoista	530 000 000	800 192 206,46	270 192 206,46
Tulot takausmaksuista	10 000 000	6 747 651,64	-3 252 348,36
Korkotuki- ja avustusmenot	200 000 000	218 192 953,58	18 192 953,58
Siirto valtion talousarvioon	47 000 000	47 000 000,00	0,00
Saldo 31.12.2016	773 000 000	1 162 005 225,51	389 005 225,51

Vuoden 2016 valtion talousarviossa ja lisätalousarvioissa momentilla 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon määritetyt korkotukilainiin liittyvät ja muut valtuudet (milj.euroa) sekä niiden käytön toteuma

	Talousarvion valtuus	Valtuuden käytön toteuma vuonna 2016	% valtuudesta
Korkotukilainat			
Korkotukilainat	1 170 000 000	968 039 392	83 %
Lyhyen korkotuen korkotukilainat (2. LTAE)	80 000 000	69 979 433	87 %
Takauslainat			
Takauslainat vuokratalojen rakentamisen	285 000 000	155 262 793	54 %
Takauslainat as.oy talojen perusparantamiseen	100 000 000	0	0 %
Takauslainat aravalainan takaisinmaksuun	1 000 000 000	102 566 689	10 %
 Omistusasuntolainojen takausvastuun enimmäismäärä	2 500 000 000	2 073 383 433	83 %
Lykkäykset, velkajärjestelyt ja akordit			
Henk. koht. aravalainojen maksujen lykkäykset	15 000	2 470	16 %
Purku- ja rajoitusakordit yhteensä	5 000 000	1 114 448	22 %
-josta rajoitusakordien enimmäismäärä	2 000 000	597 186	30 %
Avustukset			
Erityisryhmien investointiavustukset	110 000 000	109 607 526	100 %
Korkotukilainojen käynnistysavustukset	20 000 000	20 000 000	100 %
Korjaus- ja energia-avustukset	15 000 000	15 000 000	100 %
Tervehdyttämisavustukset	2 600 000	210 000	8 %
Kunnallistekniikan rakentamisavustukset	15 000 000	15 000 000	100 %
Purkuavustukset	2 000 000	493 480	25 %
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	900 000	900 000	100 %
Kehittämisraha	700 000	700 000	100 %

Käyttämättömät valtuudet eivät siirry käytettäväksi seuraavina vuosina.

Valtioneuvoston 15.1.2016 vahvistaman ja 29.6.2016 muutetun korkotuki- ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2016 ja sen toteuma

Korkotukilainat, euroa

Lainalaji	Valtuus	Valtuuden käyttö
1.Osaomistusasuntojen korkotukilainat	5 000 000	0
2.Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	420 000 000	264 497 553
3.Muut vuokra-asuntolainat	515 000 000	372 556 772
4.Asumisoikeustalolainat	230 000 000	330 985 067
Yhteensä	1 170 000 000	968 039 392

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

Vuokratalojen lyhytaikaiset korkotukilainat	80 000 000	69 979 433
Takauslainat	285 000 000	155 262 793

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	2016	2015	Muutos 2016-2015
Korot euromääräisistä saamisista	103 179 687,02	153 407 891,54	-50 228 204,52
Muut rahoitustuotot	340 906,94	256 388,78	84 518,16
Rahoitustuotot yhteensä	103 520 593,96	153 664 280,32	-50 143 686,36
Rahoituskulut	2016	2015	Muutos 2016-2015
Sijoitusten ja lainasaamisten tileistäpoistot	2 427 830,03	1 045 633,21	1 382 196,82
Muut rahoituskulut	875 524,75	627 638,24	247 886,51
Rahoituskulut yhteensä	3 303 354,78	1 673 271,45	1 630 083,33
Netto	100 217 239,18	151 991 008,87	-51 773 769,69

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 7: Rahastosta annetut lainat

Lainananto lainansaajasektoreittain €	Lainapääoma 31.12.2016	Lisäys 2016	Vähennys 2016	Lainapääoma 31.12.2015	Pääomamuutos 2016-2015
Yritykset	5 002 689 714,24	0,00	658 604 791,24	5 661 294 505,48	-658 604 791,24
Yritykset	104 410 219,52	0,00	20 100 066,78	124 510 286,30	-20 100 066,78
-Julkiset yritykset	46 882 594,87	0,00	6 060 885,52	52 943 480,39	-6 060 885,52
-Yksityiset yritykset	57 527 624,65	0,00	14 039 181,26	71 566 805,91	-14 039 181,26
Asuntoyhteisöt	4 898 279 494,72	0,00	638 504 724,46	5 536 784 219,18	-638 504 724,46
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahalaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut rahoituslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahoituksen ja vakuutuksen välitystä avustavat laitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vakuutuslaitokset	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Julkisyhteisöt	33 123 166,60	0,00	3 801 706,37	36 924 872,97	-3 801 706,37
Paikallishallinto	33 123 166,60	0,00	3 801 706,37	36 924 872,97	-3 801 706,37
Sosiaaliturvarahastot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valtionhallinto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kotitaloudet	659 029,31	0,00	589 238,86	1 248 268,17	-589 238,86
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	659 029,31	0,00	589 238,86	1 248 268,17	-589 238,86
Omaisustulojen 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	162 105 014,71	0,00	16 703 404,49	178 808 419,20	-16 703 404,49
Valtionkirkot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muut voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	162 105 014,71	0,00	16 703 404,49	178 808 419,20	-16 703 404,49
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	5 198 576 924,86	0,00	679 699 140,96	5 878 276 065,82	-679 699 140,96

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

31.12.2016	Vaihtuvakorkoiset			Kiinteäkorkoiset			Yhteensä
	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 5 vuotta	Alle 1 vuosi	1 - 5 vuotta	Yli 5 vuotta	
Vastaavien rahoituserät							
Yhdistyksiä ja valtiolta	0,00	0,00	0,00	1 162 005 225,51	0,00	0,00	1 162 005 225,51
Yhteensä	0,00	0,00	0,00	1 162 005 225,51	0,00	0,00	1 162 005 225,51

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

Voimassa olevat takaukset ja takausten käytettävissä oleva enimmäismäärä

Sectori	Voimassa 31.12.2016	Voimassa 31.12.2015	Voimassa Muutos 2016-2015	Käytettävissä enimmäismäärä 31.12.2016
Yritykset	10 990 416 825,59	10 218 667 933,16	771 748 892,43	12 883 988 406,80
Aravan ensisijaislainat	60 547 647,00	90 148 723,00	-29 601 076,00	60 547 647,00
Asuntotuotantolaki (247/1996) 13 a §, Aravalaki (1189/1993) 45.4 §				
Vuokra-asuntolainat	8 632 263 843,18	8 070 853 490,15	561 410 353,03	10 191 453 097,25
Laki vuokra-asuntojen korkotuesta (867/1980) 9 §, Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001) 28 § ja 29 §, Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta (856/2008) 11 §, Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008) 10 §, Laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi (176/2009) 13 §				
Asumisoikeustalainat	2 297 605 335,41	2 057 665 720,01	239 939 615,40	2 631 987 662,55
Laki asumisoikeustalainojen korkotuesta (1205/1993) 10 §, Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (604/2001) 28 § ja 29 §				
Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainat	0,00	0,00	0,00	0,00
valtiontakauksesta (941/2014) 11 §				
Kotitaloudet	2 073 383 432,78	2 045 882 415,37	27 501 017,41	2 073 383 432,78
Omistusasuntolainat	2 073 383 432,78	2 045 882 415,37	27 501 017,41	2 073 383 432,78
Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (204/1996) 7 §				
Takaukset yhteensä	13 063 800 258,37	12 264 550 348,53	799 249 909,84	14 957 371 839,58

Voimassa olevat takuut ja takuiden käytettävissä oleva enimmäismäärä

Ei esitettävää tietoa

Voimassa olevat takaukset ja takuut valuutoittain

Valuutta	Vasta-arvo	Jakauma	Tilinpäätöspäivä
	€	%	€
Euro	13 063 800 258,37	100,0	1,0000
Yhteensä	13 063 800 258,37	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 sisältymättömät rahastoidut varat

Valtion asuntorahastolla ei ole taseeseen sisältymättömiä rahastoituja varoja.

Rahaston tilinpäätöksen liite 13: Velan muutokset

Valtion rahastolla ei ole liitteellä esitettävää.

Rahaston tilinpäätöksen liite 14: Velan maturiteettijakauma ja duraatio

Valtion rahastolla ei ole liitteellä esitettävää.

Rahaston tilinpäätöksen liite 15.1: Valtion asuntorahaston oman pääoman muutokset

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen liite 15.1: Valtion asuntorahaston oman pääoman muutokset

OMA PÄÄOMA	2016	2015
Rahaston pääoma	4 685 317 695,29	4 751 317 695,29
Edellisten tilikausien pääoman muutos		
Edellisten tilikausien voittovarot 1.1.	1 941 107 590,15	1 930 606 503,73
Edellisen tilikauden voitto	-77 246 356,00	10 501 086,42
Edellisten tilikausien voittovarot 31.12.	1 863 861 234,15	1 941 107 590,15
Talousarviosiirto	-47 000 000,00	-66 000 000,00
Tilikauden tuotto-/kulujäämä	-110 352 538,01	-77 246 356,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	6 391 826 391,43	6 549 178 929,44

Valtion asuntorahaston pääoma, määrältään 4.685.317.695,29 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 1.571.000.000,00 eur vuosilta 2005-2016.

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 31.12.2016 oli 5.041.947.680,49 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 6 391 826 391,43 euron omalle pääomalle on käytetty vuoden valtiokonttorin laskemaa valtion pitkäaikaisen euromääräisen velanoton efektiivistä korkokustannusta, joka oli 0,2 %.

	1.1.2016-31.12.2016
Rahoitustuotot	103 520 593,96
Lainoihin liittyvät rahoituskulut	2 189 382,56
Rahoituskate	101 331 211,40
Oman pääoman laskennallinen korkokustannus	-12 783 652,78
Rahoituskate ml. laskennallinen korkokustannus	88 547 558,62

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 (1.2.2017 alkaen)
	Anneli Nieminen
	Henna Helander
	Pasi Holm
	Anne Viita
	Hannu Ahola (31.1.2017 asti)

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 2016 katetaan omasta pääomasta.

Valtion asuntorahaston tilinpäätösasiakirja on hyväksytty Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2017.



Esa Swanljung



Harri Hiltunen



Anneli Nieminen

Henna Helander



Pasi Holm



Anne Viita



Hanna Dhalmann

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

Helsinki ²⁷. päivänä ^{helm} kuuta 2017



KHT, JHTT Leif-Erik Forsberg



KHT, JHTT Jorma Nurkkala

