



18.3.2026

## Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen vahvistaminen ja tilinpäätöskannanotto vuodelta 2025

### 1. Ympäristöministeriön päätös

Valtion asuntorahastosta annetun lain (1144/1989) 5 §:n 4 momentin mukaan ympäristöministeriö päättää huhtikuun 15. päivään mennessä rahaston tilinpäätöksen vahvistamisesta sekä toimenpiteistä, joihin rahaston tilinpäätös antaa aihetta. Ympäristöministeriö vahvistaa valtion asuntorahaston vuoden 2025 tilinpäätöksen. Rahaston tase siirretään tilinpäätöstietojen mukaisesti osaksi ympäristöministeriön tasetta. Rahaston tilinpäätös ei anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Ennen päätöksentekoa asia on ollut valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan käsittelyssä, ja raha-asiainvaliokunta on puoltanut tilinpäätöksen vahvistamista.

Valtion asuntorahasto on lakkautettu 1.1.2026 alkaen kumoamalla valtion asuntorahastosta annettu laki. Kumoauslain (1480/2025) 3 §:n mukaan kumottavan valtion asuntorahastosta annetun lain 4 §:n 1 momentin 3 kohdan ja 5 §:n säännöksiä sovelletaan valtion asuntorahaston tilinpäätöksen hyväksymiseen ja allekirjoittamiseen, tilintarkastukseen ja tilinpäätöksen vahvistamiseen vuodelta 2025. Valtion asuntorahaston tase siirretään ympäristöministeriön taseeseen ja osaksi talousarviotaloutta tilinpäätöksen vahvistamisen jälkeen. Asuntotuotannon tuet rahoitetaan jatkossa valtion talousarviosta.

### 2. Ympäristöministeriön tilinpäätöskannanotto valtion asuntorahaston tilinpäätöksestä

Ympäristöministeriö antaa valtion talousarviosta annetun asetuksen (1243/1992) 66 i §:n mukaisen perustellun kannanottonsa valtion asuntorahaston vuoden 2025 tilinpäätöksestä. Tilinpäätöskannanoton perustana ovat tilinpäätös, joka sisältää toimintakertomuksen, tuotto- ja kululaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot sekä tilinpäätöksestä annettu tilintarkastuskertomus.

Valtion asuntorahastosta annetun lain mukaan asunto-olojen kehittämistoimenpiteiden rahoittamiseksi oli ympäristöministeriön alaisuudessa talousarvion ulkopuolinen valtion asuntorahasto. Asuntorahaston varoja käytettiin korkotukiin, avustusten myöntämiseen ja muuhun asuntorahoituksen tukemiseen.

Valtion asuntorahasto sai varansa rahaston perustamisen yhteydessä rahastoon siirretyistä asuntolainasaatavista, rahaston varoista myönnettyjen lainojen



lyhennyksistä, korko- ja muista tuloista sekä korvauksista, jotka liittyvät rahaston varoista tuettavaan toimintaan. Asuntorahaston varoista maksettiin rahaston toimintaa varten otettujen lainojen lyhennykset, korot sekä muut lainojen ottamisesta, hoitamisesta ja takaisin maksamisesta aiheutuvat menot. Lisäksi rahaston varoista maksettiin asuntolainojen valtion takauksista aiheutuvat velvoitteet ja vuosittain siirto talousarvioon korvauksena sitoutuneelle pääomalle.

Asuntorahastolla ei ollut omaa henkilöstöä. Valtion asuntorahastolla oli johtokunta, jonka päätöksenteon valmistelu tehtiin vuoden 2025 helmikuun loppuun saakka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa Arassa ja siitä eteenpäin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varkessa. Maksuliikkeestä ja kirjanpidosta talousarvion ulkopuolisten varojen osalta vastasi Valtiokonttori.

Johtokunta on tehnyt tilinpäätöksen hyväksymisen yhteydessä varauman, jonka mukaan Aran lakkauttamisen myötä ja Valtion asuntorakentamisen keskuksen perustamisen jälkeen tilikaudella 1.1.2025 – 31.12.2025 johtokunnalla ei ole ollut käytännön edellytyksiä arvioida Varken toimintaan liittyviä hallinnollisia ja toiminnallisia riskejä, eikä varmistua siitä, miten päätöksenteko-, ohjaus- ja riskienhallintaprosessit on järjestetty. Johtokunnalle ei ole myöskään systemaattisesti raportoitu toiminnan etenemisestä tai keskeisistä muutoksista, eikä johtokunta ole saanut tietoa siitä, miten vastuut ja ohjaus eri toimijoiden välillä ovat tilikauden aikana jakautuneet. Tämä on rajoittanut johtokunnan mahdollisuuksia hoitaa tehtävänsä sille kuuluvalla tavalla.

Edellä kuvatut puutteet eivät johtokunnan päätöksen mukaan kohdistu tilinpäätöksen lukuihin, vaan liittyvät hallinnolliseen ohjaukseen, tiedonkulkuun ja riskienhallintaan. Johtokunta katsoo, että näiden seikkojen tunnistaminen on olennaista, koska ne voivat muodostaa toiminnallisia ja hallinnollisia riskejä myös jatkossa, mikäli tiedonkulkua, ohjauksrakenteita ja riskienhallinnan käytäntöjä ei selkeytetä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta annetun lain (1001/2024) 2 §:n 2 kohdan mukaan keskuksen tehtävänä on asunto- ja lanakantaan liittyvien valtion riskien hallinta yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa. Lainoihin ja takauksiin liittyviä vastuita seurataan jatkossa osana ympäristöministeriön, Varken ja Valtiokonttorin riskienhallinnan yhteistyöryhmän toimintaa. Ympäristöministeriön osana toimiva Varke ja Valtiokonttori ovat kumpikin omien toimintojensa osalta järjestäneet sisäisen valvonnan sekä riskienhallinnan menettelytavat. Varken ja Valtiokonttorin tavoitteena on toimia aktiivisesti ja ennakoivasti liittyen riskiyhteisöihin tai -alueisiin. Uusien korkotuki- ja takauslainojen myöntämisen osalta Varke varmistaa, että hankkeet ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla. Varken tehtäviin kuuluvat myös valtion tukeman asuntokannan käytön ja omistajayhteisöjen valvonta ja ohjaus.



### 3. Tuloksellisuus ja sen kehitys sekä tulostavoitteiden toteutuminen

Valtioneuvosto vahvistaa asuntorahaston varoista myönnettävien tai tuettavien lainojen myöntämis- ja hyväksymisvaltuuden käyttösuunnitelman. Käyttösuunnitelmassa vuodelle 2025 on vahvistettu korkotuki- ja takauslainojen alueelliset ja muut käyttöperusteet. Hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi Aran/Varken hyväksymispäätöksillä. Vuodeksi 2025 annetun käyttösuunnitelman mukaan valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Asuntotuotanto kohdistetaan MAL-sopimuksissa tunnistetuille ensisijaisille kohdealueille sekä täydennysrakentamisena muille yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille.

Asuntorahaston taseen loppusumma vuoden 2025 tilinpäätöksessä oli 3 890,1 miljoonaa euroa. Asuntorahaston alijäämä oli 230,7 miljoonaa euroa. Vuoden 2024 alijäämä oli 427,9 miljoonaa euroa. Alijäämä pieneni pääosin siirtotalouden menojen pienenemisen vuoksi.

Asuntorahaston korkotukivaltuus vuonna 2025 oli 1 750 miljoonaa euroa. Uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 1 714 miljoonaa euroa eli korkotukivaltuudesta käytettiin 98 prosenttia. Korkotukivaltuuden käyttö jakautui seuraavasti:

Lainalaji	Valtuus käyttösuunnitelmassa, miljoonaa euroa	Valtuuden käyttö, miljoonaa euroa
Osaomistusasuntolainat	5	0
Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	250	283
Asumisoikeustalolainat	680	632
Vuokra-asuntolainat (pitkä ja lyhyt korkotuki)	815	799
<b>Yhteensä</b>	<b>1 750</b>	<b>1 714</b>

Takauslainavaltuus oli 100 miljoonaa euroa. Takauslainan hyväksymispäätökset tehtiin 149 asunnolle.

Valtion tukeman asuntotuotannon valtuus oli edelleen korkea, koska tuotantoa on lisätty vastasyklisesti suhteessa rakennusalan edelleen heikkoon suhdanteeseen. Investointiavustuksen valtuuden määrä laski 15 miljoonaan euroon, mutta valtuutta käytettiin erityisryhmien kohteisiin hieman enemmän kuin käyttösuunnitelmassa oli arvioitu avustusvaltuuden laskuun perustuen. Korkotukilainan hyväksymispäätöksiä tehtiin 7 754 asunnolle uudistuotantokohteissa ja 3 797 asunnolle peruskorjauskohteissa.



Talousarvion, valtioneuvoston vahvistaman korkotuki- ja takauslainoja koskevan käyttösuunnitelman sekä Varken tulossopimuksen tavoitteiden mukaisesti pääosa valtion tukemasta tuotannosta kohdentui kasvukeskuksiin. 90 prosenttia tuotannosta kohdistui MAL-seuduille. Helsingin seudun 14 MAL-kunnan osuus oli yhteensä 46 prosenttia. Muiden kuuden MAL-seudun osuus valtion tukemasta asuntotuotannosta oli yhteensä 44 prosenttia.

Luotto- ja takaustappiot sisältävät talokohtaisista ja henkilökohtaisista aravalainoista syntyneet luottotappiot, korkotukilainojen täytetakauksista syntyneet takaustappiot ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauksista maksetut takauskorvaukset. Luotto- ja takaustappioita kirjattiin yhteensä 1,3 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa vuonna 2024). Vuoden 2025 luottotappiot ovat olleet vähäisiä suhteessa lainakannan kokoon. Vuokrataloyhtiöiden konkurssit lisääntyivät samoin kuin käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautettiin enemmän vuokrataloja. Luotto- ja takaustappioiden määrän arvioidaan kasvavan liittyen muun muassa vireillä oleviin konkursseihin.

Riskienhallinta painottuu lainan hyväksymisvaiheeseen. Lainoihin ja takauksiin liittyvää riskienhallintaa tehtiin myös Varken ja Valtiokonttorin yhteistyönä. Pysyvän riskienhallinnan yhteistyöryhmän tehtävänä on seurata valtion asuntolainojen ja takauksien riskejä sekä analysoida niiden kehitystä ja vastata kaksi kertaa vuodessa tuotettavasta valtion asuntolainoista ja takauksista käsittelevän riskiraportin toteutuksesta. Lisäksi työryhmän tehtävänä on käsitellä ja koordinoita riskien hallinnan parantamiseen liittyviä tutkimus- ja kehittämishankkeita. Ryhmä on valmistellut myös valtion tukeman asuntotuotannon riskienhallinnan ohjeet.

Ympäristöministeriö toteaa, että vuonna 2025 korkotukivaltuus käytettiin käyttösuunnitelman mukaisesti. Myös asuntorahastoa koskevat tulostavoitteet saavutettiin.

#### **4. Tuloksellisuuden raportoinnin perusteet ohjauksen ja tulosvastuun kannalta ja kehittämistarpeet**

Asuntorahaston tilintarkastajat ovat esittäneet lausuntonaan, että rahaston tilinpäätös on laadittu tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti, tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot rahaston toiminnan tuloksesta ja tuloksellisuudesta sekä taloudellisesta asemasta, rahastoa on hoidettu sitä koskevien säännösten mukaisesti lukuun ottamatta edellä kuvatun rahaston johtokunnan varauman mahdollisia vaikutuksia ja tilinpäätös voidaan vahvistaa.

Valtion asuntorahaston johtokunta on 26.2.2026 hyväksynyt tilinpäätöksen vuodelta 2025 edellä kuvatulla varaumalla. Johtokunta ei ole tehnyt ehdotusta alijäämän kattamisesta, koska rahaston toiminta on päättynyt 31.12.2025 ja tase-erät siirtyvät osaksi valtion (ympäristöministeriön) tasetta.



Aravalainakanta oli vuoden 2025 lopussa 1 513 miljoonaa euroa ja aravalainojen lainaehtojen mukaisia lyhennyksiä asuntorahastoon tehtiin vuoden 2025 aikana 266,4 miljoonaa euroa. Aravalainoja myönnettiin vuoteen 2007 saakka ja niiden laina-ajat ovat enintään 45 vuotta. Aravalainojen määrä jatkaa edelleen laskuaan.

Korkotukilainakanta oli vuoden 2025 lopussa 25 785 miljoonaa euroa. Maksettavien korkotukien määrän arvioidaan laskevan vuoden 2026 aikana johtuen korkotason laskusta. Vuonna 2026 korkotukimenojen arvioidaan olevan noin 82 miljoonaa euroa.

Rahaston varoihin on vaikuttanut valtion talousarviossa tehty päätös 210,2 miljoonan euron siirrosta talousarvioon vuonna 2025.

Ympäristöministeriön näkemyksen mukaan rahaston raportointi on ollut asianmukaista ja riittävää ohjauksen ja tulosvastuun kannalta.

Ympäristö- ja ilmastoministeri

Sari Multala

Lainsäädäntöneuvos

Anu Karjalainen

Liitteet

Muistio

Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2025

Tilintarkastuskertomus

Jakelu

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

Valtiontalouden tarkastusvirasto

Valtiokonttori

Tiedoksi

Juha Huuskonen / KPMG Oy

Mikko Luoma / KPMG Oy