

KÄYTTÖVASTIKKEIDEN JA KÄYTTÖKORVAUSTEN MUUTOKSET VUODELLE 2024

31.10.2023

TALOUDELLINEN YMPÄRISTÖ

Hintojen ja korkojen nousu on vähentänyt kotitalouksien kulutusta ja investointeja. Valtiovarainministeriön mukaan Suomen talous ei kasva vuonna 2023 edellisvuodesta. He kuitenkin arvioivat, että vuonna 2024 hintojen nousu olisi kotitalouksien tulojen kasvua hitaampaa ja korkojen nousu olisi ohi. Tämä kohentaa kotitalouksien ostovoimaa ja siten lisää kulutusta. Valtiovarainministeriö arvio BKT kasvavan 1,2 % vuonna 2024 ja 1,8 % vuonna 2025.

Tilastokeskuksen julkaisema kuluttajahintaindeksi kuvaa Suomessa ostamien tavaroiden ja palveluiden hintakehitystä ja sitä käytetään yleisenä inflaation mittarina. Tilastokeskuksen julkaisema inflaatio oli 2023 syyskuussa 5,5 %. Saman aikaisesti kiinteistön ylläpitokustannukset nousivat 8,4 %. Euroopan keskuspankki (EKP) pyrki ohjauskoron nostoilla varmistamaan, ettei inflaatiovauhdin palautuminen kahden prosentin tavoitteen mukaiseksi jää liian kauaksi tulevaisuuteen. Nollakorkojen aika loppui vuonna 2022 heinäkuussa ja sen jälkeen EKP on nostanut ohjauskorkoaan siten, että nyt se on 4,5 %.

Valtiovarainministeriön arvion mukaan valtion ensi vuoden alijäämäksi ennakoidaan noin 11,5 mrd euroa siitäkin huolimatta, että hallitus pyrkii vahvistamaan julkista taloutta. Alati kasvava valtion velkataakka ja sen mukana kasvaneet velanhoitokulut ovat pois muusta julkisesta rahankäytöstä ja kaventavat julkisen talouden liikkumatilaa.

Asuntotuotanto

Tavoitteenamme on tarjota asukkaillemme kohtuullisin kustannuksin hyvät ja turvalliset asuinolot. Pyrimme lisäämään kohtuuhintaisen asumisen tarjontaa panostamalla uudistutuotantoon, jotta se vastaisi paremmin vahvaa kysyntää. Vuonna 2022 yhtiölle valmistui 516 asuntoa ja kuluvanana vuonna valmistuneita 402 uutta asuntoa. Vuonna 2024 ennakoimme tällä hetkellä rakenteilla olevista kohteista valmistuvan 732 asuntoa.

Yhtiön talous

Yhtiön vuoden 2024 talousarviossa on huomioitu jo toteutuneet kiinteistöjen hoitokulujen muutokset sekä arvioidut muutokset tämän vuoden lopulla ja ensi vuoden aikana. Talousarviossa on hoitokulujen lisäksi huomioitu korjauskustannusten kasvu sekä lainanhoidon ja kiinteiden kulujen muutokset.

Kuluttajahintaindeksillä mitattu inflaatio oli 7,1 % vuonna 2022. Hintojen nousu oli nopeinta 40 vuoteen. Yhtiömme ensi vuoden budjetissa varaudutaan 7,9 % hoitomenojen kasvuun verrattuna tämän vuoden budjetoituihin hoitomenoihin.

Käyttövastikkeisiin on laaditun talousarvion pohjalta tehty keskimäärin 8,8 % korotus vuodelle 2024. Käyttövastikemuutokset vaihtelevat kohteittain ja alueittain.

Vesimaksuja on tarkistettu niin, että vesimaksutulot vastaavat kohteiden veden kulutuksesta aiheutuneita menoja. Vesimaksutuottoja/-kuluja seurataan kumulatiivisesti, koska ne kuuluvat eitasattaviin kiinteistön hoitomenoihin. Yhtiömme perii vesimaksut pääsääntöisesti kohteen kylmän veden kulutuksen mukaan.

Lakimuutoksen johdosta siirrymme osassa kohteita huoneistokohtaiseen vedenmittaukseen perustuvaan laskutukseen. Mitattuun kulutukseen perustava laskutusvelvollisuus koskee vain niitä uudis- ja linjasaneerauskohteita, joiden rakennuslupa on haettu 23.11.2020 jälkeen.

Autopaikkamaksuja on osassa kiinteistöjä tarkistettu ensi vuodelle vastaamaan paremmin autopaikkojen kustannuksia. Autopaikkojen kustannukset koostuvat rakentamiskustannuksista, käytetyn rahoituksen kustannuksista, puhtaanapito-, auras-, korjaus-, valaistus- ja sähkökustannuksista sekä parkkiyhtiölle maksettavista hoito- ja rahoitusvastikkeista.

Korotusten jälkeen asuntojemme keskimääräinen käyttövastike on 13,22 €/m²/kk, keskimääräinen vesimaksu 18,74 €/hlö/kk ja autopaikkamaksu 21,03 €/kk. Keskimääräinen autopaikkamaksu pitää sisällään kaikki autopaikkatyytit (tolppa, katos, halli ja talli). Kohteissa, joissa asukkaat maksavat itse oman huoneistonsa lämmityksen, käyttövastikkeet ovat muita kohteita pienempiä, koska merkittävä osa hoitomenoista koituu lämmityskuluista.

LAINOJEN HOITOKULUJEN MUUTOKSET

Lainojen hoitokulut ovat yhtiömme yksi merkittävimmistä kulueristä. Aravalainojen korko nousee 1.3.2023 ja korkotukilainojen markkinakorkojen ennakoitaan pysyvän nykytasolta.

Aravalainat (vuosimaksulainat)

Valtion myöntämien aravalainojen vuosimaksua korotetaan vuosittain Valtioneuvoston päätöksellä maksukauden (1.3.–28.2.) alussa. Muutos perustuu korotusta edeltävän heinäkuun inflaatioon. Vuoden 2022 heinäkuun inflaatio oli 7,8 %, mutta Valtiokonttori päätti poikkeuksellisesti olla nostamatta vuosimaksuja maaliskuussa 2023. Vuoden 2023 heinäkuussa inflaatio oli 6,5 % ja sen mukaisesti myös vuonna 2024 maaliskuussa alkavalla kaudella korotetaan vuosimaksuja.

Vuosimaksu sisältää sekä pääoman lyhennyksen että koron. Vuosina 1992–2003 myönnettyjen ns. 1301-lainojen koron oletetaan talousarviossamme nousevan 0,98 %:n tasolle tulevana vuosimaksukautena (1.3.2024–28.2.2025). Korkea inflaatio nostaa siis voimakkaasti vuosimaksua, mutta 1301-lainojen korkokatto pitää korot kohtuullisena. Tämä korkokatto seuraa valtion 10 vuoden obligaatioiden korkoa viiveellä.

Yhtiöllämme oli 1.9.2023 yhteensä 1301-aravalainoja 54,5 milj. euroa. Vuonna 2023 maksetaan vuosimaksuja yhteensä 11,9 milj. euroa. Vuosimaksuista lyhennysten osuus on 11,9 milj. euroa ja korkojen 0,0 milj. euroa. Vastaavasti vuonna 2022 maksettiin aravalainoista vuosimaksuja yhteensä 13,4 milj. euroa, josta lyhennysten osuus oli 13,2 milj. euroa ja korkojen 0,2 milj. euroa. Velallisen etu luonnollisesti on, että mahdollisimman suuri osuus vuosimaksuista on lainojen lyhennyksiä ja vastaavasti pienempi osuus korkoja.

Ensi vuonna aravalainojen vuosimaksuja maksetaan yhteensä 12,2 milj. euroa. Vuosimaksuista lyhennysten osuus on 12,0 milj. euroa ja korkojen 0,2 milj. euroa.

Korkotukilainat

Yhtiöllämme oli 1.9.2023 aravalainojen lisäksi muita valtion takaamia lainoja yhteensä 1,797 mrd. euroa, kun mukaan lasketaan myös rakenteilla oleviin kohteisiin nostetut lainat. Suurimmassa osassa näitä lainoja korkojen tarkistus tapahtuu kuuden tai kahdentoista kuukauden välein viitekoroista (euribor 6 kk / 12 kk) riippuen. Viitekorkojen muutokset vaikuttavat siten viiveellä yhtiömme maksamiin korkokuluihin. Lainojen lyhennykset maksetaan lyhennysohjelmien mukaisesti.

Vuonna 2022 edellä mainituista lainoista maksettiin korkoja 11,6 milj. euroa ja lyhennyksiä 21,0 milj. euroa. Tänä vuonna näiden lainojen arvioidut korot ovat 42,8 milj. euroa ja lyhennykset 23,5 milj. euroa ja ensi vuonna korkomaksujen ennustetaan olevan 55,4 milj. euroa ja lyhennyksien 26,0 milj. euroa.

Valtaosassa korkotukilanojamme omavastuukorko on 3,4 % ja sen ylittävälle osalle valtio maksaa korkotukea.

KIINTEISTÖJEN HOITOKULUJEN MUUTOKSET

Kiinteistöjen hoitomenoista lähes kolmannes menee veroihin ja veronluonteisiin maksuihin. Useiden kunnallisten maksujen suuruus (mm. vesi- ja jätevesimaksut, kaukolämpömaksut, jätteenkäsittelymaksut, tontinvuokrat) päätetään hallinnollisin menettelyin ja tulostavoitteiden pohjalta, eikä kiinteistöjen omistaja voi vaikuttaa näihin kustannuksiin. Menekkipohjaisiin kustannuksiin (kuten lämpö ja vesi) voidaan vaikuttaa ainoastaan käyttöä pienentämällä. Tämä mahdollisuus on kuitenkin aiempaa pienempi, koska perusmaksujen yms. kiinteiden maksujen osuus kulutuslaskuista kasvaa kaiken aikaa. Tämä koskee mm. kaukolämpöä, sähköä ja vettä. Kuntien päättämässä veroissa ja maksuissa on myös varsin suuria kuntakohtaisia eroja.

Lämmitys- ja sähkökustannukset

Lämmityskustannukset ovat kiinteistöjemme suurin yksittäinen hoitokulujen erä. Kaukolämmön hinta vaihtelee tuottajayhtiöittäin merkittävästi, koska siihen vaikuttaa muun muassa kaukolämmön tuotantotapa sekä kaukolämmön tuotannossa käytettyjen polttoaineiden hinnat ja polttoaineiden verokohtelu. Yksittäisten kaukolämpöyhtiöiden hinnat voivat myös vaihdella kesä- ja talvikausien välillä. Osa kaukolämmön tuottajista on muuttanut hinnoitteluaan niin, että aiempaa suurempi osuus lämmön kokonaiskustannuksesta tulee tehomaksusta ja vastaavasti pienempi osuus energiankulutuksesta. Näin ollen kiinteistöissämme, joissa tehomaksun osuus nousee, tulee huippukulutuslukemien leikkaaminen entistä tärkeämmäksi. Lisäksi hintojen kehitykseen vaikuttavat muutokset lainsäädännössä, kuten huhtikuussa 2019 voimaan tullut laki hiilen energiakäytön kieltämisestä 2030 mennessä.

Energiansäästöhankeet jatkuvat edelleen yhtiömme kiinteistöissä. Huippukulutuslukemien leikkaamiseen pyrimme mm. lämmitysjärjestelmien älykkäillä ohjausjärjestelmillä. Energiakustannuksista yli kolmannes menee käyttöveden lämmittämiseen. Kotitalouksien tärkein yksittäinen energiansäästökeino onkin lämpimän veden turhan käytön välttäminen.

Lämmityskustannukset olivat vuonna 2022 kohteissamme keskimäärin 0,91 €/m²/kk. Ennuste kuluvan vuoden lämmityskustannusten osalta on 1,02 €/m²/kk. Ensi vuoden osalta varaudutaan normaaliin talveen ja lämmityskuluiksi on arvioitu keskimäärin 1,08 €/m²/kk.

Sähkönhankintapolitiikkamme ulottuu aina kolmen vuoden päähän ja sen myötä olemme pystyneet hajauttamaan sähkönhinnan ajallista hintariskiä. Energian veroton hinta vuonna 2022 oli 48,83 €/MWh, vuoden 2023 ennuste on 48,56 €/MWh ja vuoden 2024 ennuste on 58,94 €/MWh. Kokonaissähkötaloudet olivat kohteissamme vuonna 2022 keskimäärin 0,30 €/m²/kk. Tänä vuonna kiinteistöjen sähkön arvioidaan kuluvan noin 0,34 €/m²/kk ja ensi vuonna myös noin 0,37 €/m²/kk.

Vesikustannukset

Vesiyhtiöiden perus- ja käyttömaksuilla katetaan raakaveden tuotannon lisäksi vesihuollon investointeja. Useilla paikkakunnilla jatkuu vesijohtoverkoston uusimiset, jotka heijastuvat

korottavasti vesimaksuihin. Kuntien taloudellisen tilanteen vuoksi useiden kuntien vesilaitokset tulouttavat aiempaan tapaan lisätuottoja kunnille.

Vesi- ja jätevesimaksuihin kului kohteissamme vuonna 2022 keskimäärin 0,49 €/m²/kk. Tänä vuonna arvioidaan kuluvan keskimäärin noin 0,52 €/m²/kk ja ensi myös vuonna 0,54 €/m²/kk.

Joissakin kohteissamme asukkailta perityt vesimaksut ovat olleet liian alhaisia kuluihin verrattuna, joten kyseisten kohteiden vesimaksuja nostetaan vuodelle 2024. Kohteissa, joissa tulot ja menot ovat tasapainossa, tarvetta vesimaksujen muutoksille ei ole. Vedestä perittävät käyttökorvaukset pyritään pitämään kumulatiivisesti mahdollisimman oikeina ARA:n ei-tasattavia kustannuseriä koskevien ohjeiden mukaisesti.

Jätehuollon kustannukset

Jätehuollon kustannukset kohteissamme vuonna 2022 olivat keskimäärin 0,19 €/m²/kk. Tänä vuonna kustannusten ennustetaan olevan noin 0,22 €/m²/kk ja ensi vuonna 0,23 €/m²/kk. Kustannuksiin vaikuttavat jätteiden lajittelua ja kierrätystä koskevat säädökset. Tarkka lajittelu ja sekajätteen vähentäminen pienentävät jätekustannuksia.

Käyttö- ja huoltopalvelut

Kiinteistöjemme sopimusten mukaisiin käyttö- ja huoltopalveluihin kului vuonna 2022 keskimäärin 0,47 €/m²/kk. Kuluvalle vuodelle käyttö- ja huoltopalveluihin arvioidaan kuluvan keskimäärin 0,49 €/m²/kk ja ensi vuodelle on budjetoitu keskimäärin 0,50 €/m²/kk. Budjetissa on lähdetty normaalin talven olettamasta, joten lumen pudotuksen, aurauksen ja poiskuljetuksen kustannukset on budjetoitu keskimääräisen vuoden mukaan.

Verot, vakuutukset ja tonttien vuokrat

Yleisen tontteja koskevan kiinteistöveroprosentin rajat ovat tällä hetkellä 0,93–2,00 % ja vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveron haarukkaa on 0,41–1,00. Valtiovarainministeriön on tarkoitus uudistaa kiinteistöverotusta niin, että verotusarvot vastaisivat paremmin alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Uudistuksen tavoitteena ei ole nostaa tai laskea kiinteistöveroa, mutta verorasitus jakautuisi osin uudella tavalla eri kiinteistöjen kesken. Kiinteistöverouudistus on kuitenkin lykkäntynyt vuodesta 2020 useaan otteeseen. Syksyllä 2023 hallitus ehdottaa, että kiinteistöveron alarajaa korotettaisiin 1,30 prosenttiin nykyisestä 0,93:sta. Korotus nostaisi maapohjan kiinteistöveron määrää eniten niissä kunnissa, joissa yleinen kiinteistöveroprosentti oli vuonna 2023 nykyisen alarajan mukainen eli 0,93.

Kunnat päättävät kiinteistöveroprosenttinsa annetussa vaihteluvälissä. Nämä päätökset korotuksista tehdään kunnissa loppuvuodesta ja siten budjettimme perustuvat ennakoarvioihin tulevista päätöksistä. Yleishyödylliset asumisoikeusyhtiöt eivät saa verohelpotuksia kiinteistöverosta, vaan ne maksavat kunnille täyttä kiinteistöveroa.

Kiinteistöjen täysarvovakuutusten hintaan vaikuttavat pääasiassa rakennusten ikä, sijainti, rakennustyyppi ja paloluokka. Kiinteistöjen vakuutusmaksut on usein sidottu rakennuskustannusindeksiin ja sen nousu nostaa vakuutushintoja. Myös vahinkokehitys vaikuttaa vakuutusten hintatasoon. Vakuutusten kustannuskehitystekijät on huomioitu budjetoinnissa.

Yhtiömme taloista valtaosa on yhtiön itse omistamilla tonteilla, loput ovat kuntien vuokratonteilla. Kuntien vuokratonttien hinnankorotukset on pääsääntöisesti sidottu elinkustannusindeksin muutokseen eli tonttien vuokrat nousevat inflaatiokehitystä seuraten.

Korjauskustannukset

Yhtiömme kiinteistökannan korjauskustannukset nousevat, koska korjausten lukumäärä ja laajuus kasvavat asuntojen ja kiinteistöjen vanhetessa. Tilastokeskuksen tietojen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin sisältämät korjauskustannukset nousivat vuoden 2023 toisella vuosineljänneksellä 4,6 % edellisvuoteen verrattuna.

Tulevana vuonna yhtiömme jatkaa edelleen korjaussuunnittelua ja suunnitelmallisten korjausten toteuttamista osana kiinteistöjen ylläpitoa. Ensi vuonna kohteiden normaaleihin juokseviin kunnossapito- ja korjauskustannuksiin arvioidaan käytettävän keskimäärin 0,99 €/m²/kk. Tämä lisäksi kiinteistöjen suunnitelmallisiin korjauksiin budjetoidaan ensi vuonna 1,15 €/m²/kk, niihin sisältyy myös energian kulutusta ja muita käyttömenoja pienentävät investoinnit.

YHTEENVETO

Asumisoikeusasuminen on edelleen suosittu asumismuoto. Tyhjäkäyttö kohteissamme on pysynyt tyydyttävän alhaisena ja vuonna 2023 taloudellinen käyttöasteemme on ollut noin 98,4 %. Luonnollista tyhjäkäyttöä aiheuttavat asuntojen remontit ja asukkaiden vaihtuminen. Uskomme asumisoikeusasuntojen kysyntätilanteen jatkuvan hyvänä myös ensi vuonna.

Vaikka viimeaikainen yleinen hinnannousu tuo epävarmuutta kustannuksiimme, niin euromääräisesti eniten kustannuksia nostavat kuitenkin korkokustannukset sekä korjaus- ja kunnostustoimenpiteet. Veroihin ja veronluonteisiin maksuihin kohdistuu korotuspaineita ja näistä voi seurata sekä kustannuslajikohtaisia että paikkakuntaakohtaisia ennakoimattomia kustannusten nousuja. Kustannusten nousu ei koske ainoastaan asumisoikeusasumista, vaan kaikkia muitakin asumismuotoja. Yleishyödyllistä asumista rasittaa lisäksi julkisen vallan voimakas sääntely ja siitä aiheutuvan byrokratian kustannukset. Yksittäisten kiinteistöjemme kustannukset voivat, lähinnä korjauksien vuoksi, nousta yleisestä kehityksestä poiketen ja budjetoitua enemmän.

Tavoitteenamme on, että kumulatiivista korjausvelkaa ei syntyisi ja suurempiin ns. jaksottaisiin korjauksiin varauduttaisiin hyvän kiinteistöpidon edellyttämällä tavalla lain sallimissa rajoissa. Korjaustoiminnan mitoituksessa tulevana vuosina huomioidaan kuitenkin se, että käyttövastikekehityksen tulisi pysyä mahdollisimman tasaisena ilman suuria kertamuutoksia.

TA-Asumisoikeus Oy:n talous on heikentynyt nousseiden korkojen johdosta, mutta siitä huolimatta yhtiön talous edelleen vakaalla tasolla ja tulevaisuuden näkymät ovat edelleen kohtuullisen hyvät.

Asukassivut

Asukassivut ovat suunnattu kaikille asukkaillemme. Asukassivuilla tiedotamme tärkeistä asumiseen liittyvistä asioista. Asukassivuille täytyy rekisteröityä, kun niitä käyttää ensimmäistä kertaa. Rekisteröityminen tapahtuu pankkitunnuksilla. Tämän jälkeen asukassivuilla pääsee kirjautumaan omilla tunnuksilla.

Sivuilla voi tarkastella omia maksutietoja, jättää palvelupyynnön ja päivittää omat yhteystiedot ajan tasalle. Tämän kirjeen liitteenä olevat kiinteistön taloustiedot tulevat myös löytymään asukassivuilta.

Asukassivut löytyvät osoitteesta ta.fi/asukassivut.