

Toimintakertomus vuodelta 2022

Yleistä

Vuosi 2022 oli TA-Yhtymä Oy:n 23. toimintavuosi. Yhtiö toimi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoitti pääasiassa korkotuki- ja arava-asuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa.

Vuoden 2022 alkaessa Suomi oli kärsinyt muun maailman ohella koronaviruspandemiasta kahden vuoden ajan. Pandemiasta seurannut talouden taantuma oli jäänyt Suomessa pienemmäksi kuin muualla euroalueella ja vuoden 2022 alussa talous kasvoi ripeästi. Ukrainan sota ja siihen liittyvät pakotteet toivat talouden kasvuun merkittäviä epävarmuustekijöitä. Inflaatio kiihtyi vuoden aikana ennätyselliselle tasolle ja sodan vuoksi energian saatavuus oli aikaisempaa heikompaa, minkä seurauksena sähkön ja polttoaineiden hinnat nousivat tuntuvasti. Heikentyvä ostovoima ja nopeasta inflaatiosta seuraava korkojen nousu vaikuttavat etenkin velkaantuneisiin kotitalouksiin ja yrityksiin. Suomen Pankin ennusteen mukaan talous kasvoi Suomessa 1,9 prosenttia vuonna 2022, mutta vuonna 2023 talous ajautuu lievään taantumaan ja BKT supistuu 0,5 prosenttia. Taantuman pääasiallisena syynä ovat Venäjän hyökkäyssodan kärjistämä energiakriisi ja elinkustannusten nopea nousu.

Suomen asuntotuotanto on ollut useamman vuoden ajan korkealla tasolla. Rakennusteollisuuden mukaan vuonna 2022 aloitettiin noin 40 000 uuden asunnon rakentaminen. Suuri

osa asuntoaloituksista ajoittui tammi-heinäkuulle, jonka jälkeen aloitukset ovat kääntyneet loppuvuonna miinusmerkiseksi. Tähän vaikutti rakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon voimakas kustannusnousu ja rahoituksen kallistuminen. Samaan aikaan vuokrakehitys pysyi kuitenkin maltillisena. ARA tuotannon aloituksia oli noin 5800 asuntoa, joka oli 3100 asuntoa vähemmän kuin vuonna 2021. Määrärahojen taso pysyy vuonna 2023 samalla tasolla kuin vuonna 2022. Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi, että vuonna 2023 aloitetaan rakentamaan 36 000 asuntoa. ARA-tuotannon asuntoaloituksiin vaikuttaa rakentamisen kustannuksien kehittyminen.

Kuluttajahintojen ja kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kääntyivät merkittävään kasvuun vuonna 2022. Tilastokeskuksen julkaiseman kustannusindeksin mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 11,5 prosenttia kolmannella neljänneksellä. Yleinen hintataso nousi joulukuussa 9,1 prosenttia vuoden takaiseen verrattuna. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna asuinkerrostalojen kustannukset nousivat 8,0 prosenttia vuoden 2022 aikana. Energian hinnan nousu on yksi merkittävimmistä syistä nousuihin.

Yleinen korkotaso pysyi matalana alkuvuoden, mutta kääntyi jyrkkään nousuun kesällä 2022. Ukrainan sodan vaikutukset korkoihin ovat olleet moninaiset. Energiakustannusten nousu on vaikuttanut yleisesti inflaatioon ja markkinariskien kasvu on vaikuttanut riskilisiin. Tilanne on haastava Euroopan keskus-



Asuntokannan kasvu

↑ 3%

6,1% vuonna 2021

Asuntokanta vuoden lopussa

19 860

19 289 vuoden 2021 lopussa

pankille inflaation kiihtymisen vuoksi, ja keskuspankki on sitoutunut sen merkittävään alentamiseen 2 prosentin tavoite-tasolle. Vuoden 2023 ennusteiden mukaan korkotasot tulevat pysymään korkealla tasolla. Konsernin vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorkojen nouseminen nostaa lainakustannuksia. Rahoitusta oli edelleen hyvin saatavissa yleishyödylliseen asuntotuotantoon.

Vuokra- ja asumisoikeustalojen rahoittamiseen 1.7.2018 jäl-keen myönnettävien korkotukilainojen perusomavastuukorko on korkotukilain mukaan 2,5 prosenttia, kun sitä ennen myönnettyissä lainoissa se on 3,5 prosenttia. Vuokra-asuntojen pitkäaikaisissa korkotukilainoissa perusomavastuukorko on kuitenkin valtioneuvoston päätöksellä laskettu 1,7 prosenttiin 1.8.2016 lukien myönnettyissä korkotukilainoissa. Valtioneu-voston päätöksen mukaisesti perusomavastuukorko tulee pysymään 1,7 prosentissa aikavälillä 1.8.2016–31.12.2023 myönnettyissä korkotukilainoissa, mikä antaa suojaa korkojen mahdollista nousua vastaan.

Konserni toimii aktiivisesti sekä Suomen Asumisoikeusyh-tei-söt ry:ssä että Rakli ry:ssä tavoitteena edesauttaa vuokra- ja asumisoikeusasumisen toimintaedellytysten kehittymistä yhteistyössä alan muiden toimijoiden ja viranomaisten kanssa. Lisäksi yhtiö on jäsenenä Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:ssä. KOVA kehittä-ää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyk-siä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille aktiivista edunvalvontaa.

Asuntotuotanto ja -kysyntä

TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2022 aikana 516 (2021: 897) asumisoikeusasuntoa ja 126 (200) vuokra-asuntoa eli yhteensä 642 (1 097) asuntoa. Vuoden aikana luovuttiin 71 asunnosta muuttotappioalueilla. Yksi kohde myytiin ja neljän kohteen purkuprosessi oli aloitettu.

Vuoden 2022 aikana TA-Yhtymä-konsernin uudiskohteen aloitukset laskivat johtuen yleisestä taloustilanteesta ja raken-kustannusten noususta. Käynnistyneestä tuotannosta

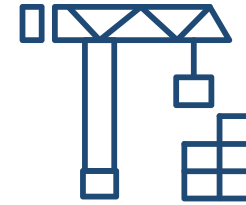
noin neljä viidesosaa on asumisoikeusasuntoja ja loput vuokra-asuntoja.

TA-Yhtymä-konsernin asuntokanta oli tilivuoden lopussa 19 860 (19 289) asuntoa 683 (668) kohteessa. Asuntokanta kasvoi 3,0 % (6,1 %) edellisvuodesta . Asuntojen pinta-ala oli yhteensä 1 277 000 m² (1 240 000 m²). Konsernin omistamissa taloissa asui vuodenvaihteessa noin 37 000 asukasta.

Asuntojen kysyntä jatkui hyvänä koko vuoden. Keskimääräi-nen käyttöaste parani hieman viime vuodesta, ja se oli toi-mintavuonna 98,8 % (98,6 %). Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on säilynyt hyvänä kasvukeskuksissa. Vaihtuvuus pysyi hyvällä matalalla tasolla, se oli 16,9 % (16,8 %).

Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kasvoivat vuoden aikana hieman ennakoitua enemmän. Edelliseen vuoteen verrattuna koko konsernin kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat 13,0 % (10,3 %), johon vaikutti kiinteistökannan kasvu sekä yleinen hintojen nousu. Vertailukelpoisella kiinteistökannalla tarkasteltuna hoitokustannusten nousu oli 8,6 % (5,2 %). Mer-kittävin kustannuksia kasvattava tekijä oli lämmitysenergian hinnan nousu. Lämmitysenergian kasvu hoitokuluissa oli 12,7 %. Kiinteistöjen kunnon ylläpitämistä jatkettiin systemaati-sesti kiinteistöjen teknisen ja taloudellisen elinkaariajattelun mukaisesti. Kiinteistöjen vanhentuuksien korjausten määrä ja kustannukset lisääntyvät edelleen.



TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2022 aikana

642 asuntoa

1 097 asuntoa vuonna 2021

TA-Yhtymä Oy:n ja Taova Oy:n kohteiden isännöinnin hoitaa TA-Yhtymä Oy:n henkilökunta. Asumisoikeusasuntojen isän-nöinnistä vastaa pääasiassa TA-Asumisoikeus Oy:n oma henkilökunta. Konsernissa on aloitettu korjausorganisaation rakentaminen.

Kiinteistöjen huoltotoiminta ostetaan paikallisilta toimijoilta. Huolto- ja korjaustoimintojen kilpailuttamista jatkettiin aikai-sempien vuosien tapaan.

TA-Yhtymä Oy:n tilinpäätöksen konsernirakenne

TA-Yhtymä-konserniin on yhdistelty vuoden 2022 lopussa seuraavat yhtiöt:

1) TA-Yhtymä Oy (emoyhtiö):
79 tytäryhtiötä
4 osakkuusyhtiötä

2) TA-Asumisoikeus Oy (tytäryhtiö):
22 tytäryhtiötä
15 osakkuusyhtiötä

3) Taova Oy (tytäryhtiö):
12 tytäryhtiötä
1 osakkuusyhtiötä

Tilikauden aikana TA-Asumisoikeus Oy:öön fuusioitiin 5 tytär-yhtiötä.

Talous

TA-Yhtymä-konserni				
	2022	2021	2020	2019
	M€	M€	M€	M€
Liikevaihto	186,0	174,8	163,8	152,8
Poistot	49,9	46,2	43,2	39,2
Vieraan pääoman kulut	18,1	18,1	17,0	15,7
Tilikauden tulos	11,2	16,4	18,0	17,5
Tase	2971,4	2849,3	2665,0	2 484,8

TA-Yhtymä Oy				
	2022	2021	2020	2019
	M€	M€	M€	M€
Liikevaihto	21,1	20,1	18,8	17,5
Tilikauden tulos	0,2	0,2	0,2	1,0
Tase	151,5	130,6	100,5	88,8

Konsernin liikevaihto kasvoi 6,4 % (6,9 %) ja taseen loppusumma 4,3 % (6,9 %). Liikevaihdon muutokseen vaikuttavat merkittävimmin käyttöasteen muutokset (+), valmistunut uudistuotanto (+) ja hintojen korotukset (+). Alueelliset keskihinnat on esitetty alla olevassa taulukossa.

Rakennukset poistetaan suunnitelman mukaisina tasapoistoina 67 vuoden aikana hankinnasta, kuitenkin enintään verolakiin enimmäispoistojen vastaava määrä.

TA-Yhtymä Oy antoi konserniavustusta Taova Oy:lle 422 659,60 euroa.

Toiminta-alue	Käyttövastike / vuokra 2023 €/m ² /kk
Helsingin seutu	13,26
Jyväskylä seutu	11,33
Tampereen seutu	11,20
Oulun seutu	11,12
Kuopion seutu	11,11
Lahden seutu	10,79
Turun seutu	10,49
Muu Suomi	10,88

Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiön osakepääoma oli vuodenvaihteessa 3 494 292,20 euroa. Yhtiöllä oli yhteensä 2 055 466 kappaletta 1,70 euron nimellisarvoisia osakkeita, joista A-osakkeita oli 292 131 kappaletta ja B-osakkeita oli 1 763 335 kappaletta. A-osakkeella on 20 ääntä ja B-osakkeella yksi ääni.

Riskienhallinta

TA-Yhtymä-konsernin riskienhallintaprosessin tavoitteena on aktiivisesti havaita konsernin keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät, reagoida niihin sekä määritellä sopivimmat riskienhallintakeinot ja -tasot.

Asuntojen tuotantoon vaikuttavat tuki- ja rahoitusmuotojen sekä muun viranomaissääntelyn muutokset. Nopeat tai suuret asuntopoliittiset muutokset voivat hidastaa tontteihin ja suunnitteluun sitoutuneen pääoman kiertoa ja nostaa näin osaltaan pääomakustannuksia.

Asuntojen taloudellisen käyttöasteen muutoksia seurataan jatkuvasti koko maan tasolla, alueittain, kohteittain sekä vastuuhenkilöittäin ja niistä raportoidaan kuukausittain. Konsernin merkittävimmät riskit liittyvät käyttöasteiden laskuun, vaihtuvuuden lisääntymiseen sekä saatavien kasvuun. Konserni panostaa uudistuotannossaan alueisiin, joilla kysyntä kasvaa

tai kysyntätilanne on vakaata pitkällä aikavälillä. Vuositasolla yhden prosenttiyksikön käyttöasteen muutos vaikuttaa konsernin tuottoihin noin 1,8 miljoonaa euroa.

Tavoitteena on, että talot pysyvät asukkaalle viihtyisässä ja hyvässä kunnossa kaiken aikaa. Riskiä tyhjäkäytöstä hallinnoidaan suunnitelmallisella korjaustoiminnalla, jonka tavoitteena on asuntokannan kunnan ja arvon säilyttäminen.

Kiinteistöjen ylläpitokustannusten, kuten energiahintojen ja korjauskustannusten, muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen. Yhtiö varautuu riskeihin investoimalla asuntokannan energiatehokkuuteen, suojaamalla sähkön hintaa hankintapolitiikkansa mukaisesti sekä suorittamalla korjaustoimintaa myös omalla henkilöstöllä.

TA-Yhtymä-konsernin rahoitustoiminnon tavoitteena on kustannustehokas rahoituksen riittävyyden varmistaminen, likviditeetin ylläpito sekä rahoitus- ja luottoriskien hallinta. Rahoitusriskit liittyvät lähinnä markkinakorkojen nousuun, korkomarginaalien kehitykseen sekä rahoituksen saatavuuteen. Maksuvalmiusriskiä hallinnoidaan myös seuraamalla maksusaatavien määrää jatkuvana prosessina. Lainoihin liittyviä riskejä hajautetaan eripituisilla maturiteeteilla, korkoallokaatioilla, vaihtuva- ja kiinteäkorkoisten lainojen yhdistelmillä sekä korkosuojausilla.

Korkotukilainat ovat valtion korkotuen piirissä, mikä osaltaan lieventää merkittävästi mahdollisen korkotason nousun vaikutusta korkojen nousua omavastuukorkojen yläpuolelle. Lisäksi valtion täytetäkaus alentaa osaltaan myös rahan hintaa sekä mahdollistaa rahoitusportfolion uudelleenjärjestelyt. Velkarahoitus on euromääräistä eikä siihen siten liity valuuttariskiä. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat tuloslaskelmaan viiveellä johtuen lainojen eri korontarkistusajankohdista. Markkinakorkojen nousu yhdellä prosentilla lainojen omavastuukorkotasoihin asti vaikuttaisi vuositasolla noin 15 miljoonaa euroa. Korkojen nousu omavastuukorkotasojen yläpuolella on kuitenkin maltillisempi ja vaikutus on noin 5 miljoonaa euroa. TA-Yhtymä-konsernin lainojen keskimaturiteetti oli vuodenvaihteessa 29,2 vuotta (29,5 vuotta).

Ympäristötekijät

Valtaosa yhtiön toiminnan ympäristövaikutuksista syntyy kiinteistöjen energiankulutuksesta, josta lämmityksen osuus on yli 60 prosenttia. Kiinteistöjen pääasiallinen lämmitysmuoto on kaukolämpö. Vuoden 2022 aikana yhtiössä jatkettiin ja laajennettiin kiinteistöjen energiatehokkuuden ja hiilijalanjäljen hallintaan tähtääviä toimenpiteitä.

TA-Yhtymä-konsernin lämmön-, sähkön- ja vedenkulutus

	2022	2021	2020	2019
Lämmitys (GWh)	155,9	160,1	132,5	130,9
Sähkö (GWh)	35,7	34,4	30,8	29,0
Vesi milj. (m ³)	1,7	1,6	1,6	1,5
Asuntojen (lkm)	19 860	19 289	18 175	17 212

TA-Yhtymä-konserni on panostanut viime vuonna erityisesti kiinteistöjen asuinolosuhteiden ja taloautomaation etävalvontaan sekä olosuhdemittauksiin perustuvaan lämmityksen säätöön. Näiden toimenpiteiden avulla saavutetaan säästöjä lämmitysenergiassa sekä mahdollistetaan nopea reagointi vika- ja poikkeustilanteisiin. Energiatehokkuuden parantumisen on mahdollistanut Leanheat-järjestelmä, jonka piirissä oli vuoden 2022 lopussa yli 15 500 asuntoa. Tämä vastaa noin 85 prosenttia konsernin asuntokannasta.

Noin 5 600 konsernin asuntoa pääkaupunkiseudulla on vuoden 2021–2022 ajan ollut kaukolämmön kulutusjoustoön liittyvän pilottihankkeen piirissä. Kulutusjoustoön osallistumalla olemme saaneet näissä kiinteistöissä käyttöömmme uusiutuville energioilla ja hukkalämmöllä tuotetun päästötömän kaukolämpötuotteen ilman lisämaksuja. Tämän lisäksi konsernissa on jatkettu vedensäästökäytösten asennuksia ja huoltoja normaaliin tapaan sekä pilotoitu poistoilmanvaihdon tarpeenmukaista ohjausta lämmitysenergian kulutuksen pienentämiseksi.

TA-Yhtymä-konserni edesauttaa myös liikenteen päästöjen vähentämistä rakentamalla sähkö- ja hybridautojen kotilatausinfrastruktuuria. Vuonna 2022 varustettiin 330 autopaikkaa latausmahdollisuudella aiemmin laaditun latauspisteiden tiedokartan mukaisesti.

Konsernin kiinteistöjen jätehuoltopalvelut ostetaan ulkopuolisena palveluna alan urakoitsijoilta. Jätteiden lajittelu ja kierrätys hoidetaan niitä koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Verojalanjälki

TA-Yhtymän konserniyhtiöiden verojalanjälki 2022 (M€)

Veron luonteiset erät investoinneista *	74,0
Veron luonteiset erät hoitokuluista (pl. kiinteistövero) **	16,1
Kiinteistövero	6,4
Työnantajamaksut ja ennakonpidätykset	2,4
ALV myynneistä	0,3
ALV oma käyttö	0,8
	100,1

* Uudiskohteen rakentamisen aikainen verotus, erikoistutkija Terttu Vainio VTT

** Kiinteistöjen omistamisen verotus, Jessica Niemi Kiinteistötieto Oy

Konserniyhtiöiden kiinteistöverojen alueellinen jakautuminen valmiiden kohteiden osalta on esitetty alla olevassa taulukossa.

Osuus kiinteistöveroista 2022

Toiminta-alue	M€	%
Helsingin seutu	3,2	50
Oulun seutu	0,8	12
Tampereen seutu	0,6	9
Jyväskylän seutu	0,5	8
Lahden seutu	0,4	6
Turun seutu	0,4	6
Kuopion seutu	0,3	5
Muut	0,2	4
Yhteensä	6,4	100

Hallinto

Yhtiön hallitukseen kuuluivat tilivuoden aikana:

Tuomo Vähätiitto, hallituksen puheenjohtaja
Ilkka Haavisto, jäsen
Juha Halttunen, jäsen
Timo Teimonen, jäsen
Pekka Hietaniemi, jäsen
Vesa Puttonen, jäsen

Yhtiön toimitusjohtajana tilikaudella toimi Jouni Linnavuori.

Yhtiön tilintarkastajana toimii BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana Ulla-Maija Tuomela KHT, JHT.

Henkilöstö

TA-Yhtymä-konsernin henkilöstö jakaantui tilikauden päättyessä seuraavasti:

	2022	2021	2020	2019
Johto	7	8	7	6
Kiinteistö- ja asukashallinto	129	99	80	70
Myynti ja markkinointi	68	64	56	53
Tukipalvelut	43	37	37	37
Muut	0	1	1	2
Yhteensä	247	209	181	168

Henkilöstöstä oli naisia 56 % ja miehiä 44 %. Henkilöstön keski-ikä oli 44 vuotta. Kesä kautena yhtiön palveluksessa oli 96 kausityöntekijää.

Tulevaisuuden näkymät

Uudistuotannon määrä pyritään pitämään korkealla tasolla myös tulevina vuosina. Tuotanto keskitetään kasvukeskuksiin, joissa on suuri kysyntä kohtuuhintaisista asunnoista. Aiempien vuosien tapaan tuotanto painottuu asumisoikeusasuntoihin, mutta samalla kuitenkin pyritään lisäämään myös vuokra-asuntojen tuotantoa.

Konsernin uudistuotannon määrä tulee laskemaan vuonna 2023, mutta on linjassa pitkän aikavälin tavoitteiden kanssa vuosina 2024–2025. ARA-tuotannolle budjetoitiin 1,95 miljardia euroa vuodelle 2022 sekä myös vuodelle 2023. Asumisoikeustuotannon osuus on 530 (530) ja normaaliin vuokra-asuntojen osuus 800 (800) miljoonaa euroa. Lyhyen korkotuen vuokra-asuntolainoille osoitetaan 105 (200) miljoonaa euroa. Muutoksilla voi olla vaikutusta TA-Yhtymä-konsernin tuotannon painopisteisiin.

Kuluvana vuonna helmikuun loppuun mennessä konsernille on valmistunut 212 uutta asuntoa. Rakenteilla on 29 kohdetta, joihin valmistuu vuosina 2023–2024 yhteensä 1 673 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Näiden lisäksi vasta suunnitteilla olevista kohteista osa valmistunee vuoden 2024 aikana.

Konsernin asuntojen käyttöasteen ennakoidaan pysyvän hyvänä eikä kysynnässä arvioida tapahtuvan oleellista muutosta lähitulevaisuudessa. Kysyntää tukevat maahanmuutto, väestönkasvu, kotitalouksien määrän lisääntyminen, väestön keskittyminen suurimpiin asutuskeskuksiin, asuntokunnan koon pieneneminen sekä riittämätön asuntotuotanto erityisesti kohtuuhintaisen asumisen osalta.

Yleisen korkotason odotetaan pysyvän korkealla tasolla kuluvan vuoden ajan inflaation odotettua suuremman nousun vuoksi. Rahoituksen saatavuuden yleishyödylliseen asuntorakentamiseen odotetaan pysyvän hyvänä myös vuonna 2023.

Hallituksen esitys vuoden 2022 tilinpäätöksestä ja tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön voittovaroista ja edellisten tilikausien voittovaroista jaetaan osinkoa 0,08577 euroa/osake eli yhteensä 176 297,34 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut oleellisia muutoksia. Ehdotettu voitonjako ei hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Espoossa 7. päivänä maaliskuuta 2023

HALLITUS