

Toimintakertomus vuodelta 2021

Yleistä

Vuosi 2021 oli TA-Yhtymä Oy:n 22. toimintavuosi. Yhtiö toimi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoitti pääasiassa korkotuki- ja arava-asuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa.

Suomi on kärsinyt muun maailman ohella koronaviruspandemiasta kahden vuoden ajan. Pandemiasta seurannut talouden taantuma on kuitenkin jäänyt Suomessa pienemmäksi kuin muualla euroalueella. Suomen Pankin mukaan bruttokansantuote (BKT) palautui viime vuonna pandemiaa edeltävälle tasolle toisella neljänneksellä ja jatkoi kasvuaan 3,9 % kolmannella neljänneksellä. Talouden suhdanteen riippuvuus tartuntatilanteesta on pandemian edetessä pienentynyt. Suomen Pankin ennustuksen mukaan talous kasvaisi 0,7 % vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä. Ukrainan sota ja siihen liittyvät pakotteet tuovat kuitenkin talouden kasvuun merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Suomen asuntotuotanto on ollut muutaman vuoden ajan korkealla tasolla. Rakennusteollisuuden mukaan vuonna 2021 aloitettiin noin 44 000 uuden asunnon rakentaminen, joten asuntotuotannon määrä kasvoi hieman viime vuosien tasosta koronaviruspandemiasta huolimatta. ARA-tuotannon

määrää kasvatettiin noin 1 400 asunnolla vuonna 2020 ja tuotannon määrä oli samaa tasoa vuonna 2021. ARA-tuotannon määrä on noin 9 000 asuntoa. Tuotannon kasvun mahdollisti korkotukivaltuuksien korottaminen 340 miljoonalla eurolla vuonna 2020. Määrärahojen taso pysyi samana 2021 ja sitä kasvatettiin 150 miljoonalla vuodelle 2022. Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi, että vuonna 2022 aloitetaan rakentamaan 40 000 asuntoa. ARA-tuotannon arvioidaan kasvavan hieman.

Kuluttajahintojen ja kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kääntyivät merkittävästi kasvuun vuonna 2021. Tilastokeskuksen julkaiseman kustannusindeksin mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 4,3 prosenttia kolmannella neljänneksellä. Yleinen hintataso nousi joulukuussa 3,5 % vuoden takaiseen verrattuna. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna asuinkerrostalojen kustannukset nousivat 4,3 prosenttia vuoden 2021 aikana. Energian hinnan nousu on yksi merkittävimmistä syistä kustannusnousuihin.

Yleinen korkotaso pysyi matalana vuoden 2021 aikana, mutta odotukset korkojen noususta ovat voimistuneet kasvavien inflaatiopaineiden vuoksi. Ukrainan sodan vaikutukset korkotasoihin ovat moninaiset; inflaation kiihtyminen pääasiassa energiakustannusten ja riskilisien kasvu

asettaa koroille nousupaineita, kun taas talouskasvun hiipuminen siirtää tarvetta nostaa korkoja. Tilanne on haastava Euroopan keskuspankille ja oikean suunnan valitseminen sekä toimenpiteiden ajoitus ovat ratkaisevassa roolissa. Vuosi 2022 näyttää kuitenkin korkotasojen suhteen edelleen maltilliselta. Konsernin vanhojen lainojen korkomarginaalien mahdollinen kasvu marginaalijakson päättyessä nostaa lainakustannuksia. Rahoituksen saataisuus yleishyödylliseen asuntotuotantoon on säilynyt hyvänä.

Vuokra- ja asumisoikeustalojen rahoittamiseen 1.7.2018 jälkeen 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. Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti perusomavastuukorko tulee pysymään 1,7 prosentissa aikavälillä 1.8.2016–31.12.2023 myönnettyissä korkotukilainoissa, joka antaa suojaa korkojen mahdollista nousua vastaan. Nykyisellä alhaisella markkinakorkotasolla euriborviitekorkoon sidotuille lainoille ei makseta korkotukea.

Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on säilynyt vahvana kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Etätyön lisääntymisen seurauksena perheasuntojen kysyntä näyttää kasvaneen ainakin hetkellisesti, vaikka pienistä asunnoista on edelleen pulaa osassa kasvukeskuksista. Myös kuntien välinen nettomuuttoliike puolittui kaupunkimaisissa kunnissa, kun lisääntynyt etätyö ja talouden taantuma kasvattivat kehyskuntien vetovoimaa.

Konserni toimii aktiivisesti sekä Suomen Asumisoikeusyhdistysten ry:ssä että Rakli ry:ssä tavoitteena edesauttaa vuokra- ja asumisoikeusasumisen toimintaedellytysten kehittymistä yhteistyössä alan muiden toimijoiden ja viranomaisten kanssa. Vuoden 2021 aikana yhtiö liittyi

jäseneksi Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry:hyn. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhdistysten toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhdistyksille aktiivista edunvalvontaa.

Asuntotuotanto ja -kysyntä

TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2021 aikana 897 (752 asuntoa vuonna 2020) asumisoikeusasuntoa ja 200 (203) vuokra-asuntoa eli yhteensä 1 097 (955) asuntoa.

Vuoden 2021 aikana TA-Yhtymä-konsernin uudiskohteiden aloitukset pysyivät hyvällä tasolla. Käynnistyneestä tuotannosta noin neljä viidesosaa on asumisoikeusasuntoja ja loput vuokra-asuntoja.

TA-Yhtymä-konsernin asuntokanta oli tilivuoden lopussa 19 289 (18 175) asuntoa 668 (625) kohteessa. Asuntokanta kasvoi 6,1 % (5,6 %) edellisvuodesta. Asuntojen pinta-ala oli yhteensä 1 240 000 m² (1 170 000 m²). Konsernin omistamissa taloissa asui vuodenvaihteessa lähes 37 000 asukasta.

Asuntojen kysyntä jatkui hyvänä koko vuoden. Keskimääräinen käyttöaste pysyi hyvällä tasolla ja se oli toimintavuonna 98,6 % (98,7 %). Vaihtuvuus parani viime vuodesta ollen 16,8 % (18,2 %).

Käynnistyneestä tuotannosta noin neljä viidesosaa on asumisoikeusasuntoja ja loput vuokra-asuntoja.

Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kasvoivat vuoden aikana hieman ennakoitua enemmän. Edelliseen vuoteen verrattuna koko konsernin kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat 10,3 % (7,1 %), johon vaikutti kiinteistökannan kasvu. Vertailukelpoisella kiinteistökannalla tarkasteltuna hoitokustannusten nousu oli 5,2 % (2,6 %). Merkittävin kustannuksia kasvattava tekijä oli lämmitysenergian hinnan nousu. Lämmitysenergian kasvu hoitokuluissa oli 12,8 %. Kiinteistöjen kunnan ylläpitämistä jatkettiin systemaattisesti kiinteistöjen teknisen ja taloudellisen elinkaariajattelun mukaisesti. Kiinteistöjen vanhentuuksien korjausten määrä ja kustannukset lisääntyivät edelleen.

TA-Yhtymä Oy:n ja Taova Oy:n kohteiden isännöinnin hoitaa TA-Yhtymä Oy:n henkilökunta. Asumisoikeusasuntojen isännöinnistä vastaa pääasiassa TA-Asumisoikeus Oy:n oma henkilökunta. Konsernissa on aloitettu oman korjausorganisaation kehittäminen.

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

TA-Yhtymä Oy:n tilinpäätöksen konsernirakenne

TA-Yhtymä-konserniin on yhdistelty vuoden 2021 lopussa seuraavat yhtiöt:

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

2) TA-Asumisoikeus Oy (tytäryhtiö):
22 tytäryhtiötä, 14 osakkuusyhtiötä

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

Talous

TA-Yhtymä-konserni				
	2021 M€	2020 M€	2019 M€	2018 M€
Liikevaihto	174,8	163,8	152,8	143,5
Poistot	46,2	43,2	39,2	36,3
Vieraan pääoman kulut	18,1	17,0	15,7	14,7
Tilikauden tulos	16,4	18,0	17,5	16,1
Tase	2849,3	2665,0	2 484,8	2 307,8

TA-Yhtymä Oy				
	2021 M€	2020 M€	2019 M€	2018 M€
Liikevaihto	20,1	18,8	17,5	16,3
Tilikauden tulos	0,2	0,2	1,0	0,2
Tase	130,6	100,5	88,8	88,8

Konsernin liikevaihto kasvoi 6,7 % (7,2 %) ja taseen loppusumma 6,9 % (7,3 %). Liikevaihdon muutokseen vaikuttavat merkittävimmin käyttöasteen muutokset (+), valmistunut uudistuotanto (+) ja hintojen korotukset (+). Alueelliset keskihinnat on esitetty alla olevassa taulukossa.

Toiminta-alue	Käyttövastike / vuokra 2021 €/m ² /kk
Helsingin seutu	12,46
Kuopion seutu	10,94
Jyväskylän seutu	10,78
Tampereen seutu	10,57
Lahden seutu	10,57
Oulun seutu	10,41
Turun seutu	9,97
Muu Suomi	10,47

Tilikauden aikana TA-Asumisoikeus Oy:öön fuusioitiin 15 tytäryhtiötä.

Rakennukset poistetaan suunnitelman mukaisina tasapoistoina 67 vuoden aikana hankinnasta, kuitenkin enintään verolakien enimmäispoistoja vastaavalla määrällä.

TA-Yhtymä Oy sai konserniavustusta Taova Oy:ltä 375 100,56 euroa.

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 määrittellä sopivimmat riskienhallintakeinot ja -tasot.

Asuntojen tuotantoon vaikuttavat tuki- ja rahoitusmuotojen sekä muun viranomaissaantelyn 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 1,6 miljoonaa euroa.

Tavoitteena on, että talot pysyvät asukkaille viihtyisinä 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 riittävyden varmistaminen, likviditeetin ylläpito sekä rahoitus- ja luottoriskien hallinta. Rahoitusriskit liittyvät lähinnä markkinakorkojen nousuun,

korkomarginaalien kehitykseen sekä rahoituksen saataavuuteen. Maksuvalmiusriskiä hallinnoidaan myös seuraamalla maksusaatavien määrää jatkuvana prosessina. Lainoihin liittyviä riskejä hajautetaan eripituisilla maturiteeteilla, korkoallokatioilla, vaihtuva- ja kiinteäkorkoisten lainojen yhdistelmillä sekä korkosuojauksilla.

Korkotukilainat ovat valtion korkotuen piirissä, mikä osaltaan lieventää merkittävästi mahdollisen korkotason nousun vaikutusta korkojen noustua omavastuukorkojen yläpuolelle. Lisäksi valtion täytetäkaus alentaa osaltaan myös rahan hintaa sekä mahdollistaa rahoitusportfolion uudelleenjärjestelyt. Velkarahoitus on euromääräistä eikä siihen liity valuuttariskiä. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat tuloslaskelmaan viiveellä johtuen lainojen eri korontarkistusajankohdista. Markkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nykytasosta vaikuttaisi vuositasolla konserniyhtiöiden korkokuluihin 6,1 miljoonaa euroa. TA-Yhtymä-konsernin lainojen keskimaturiteetti oli vuodenvaihteessa 29,5 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 2021 aikana yhtiössä jatkettiin ja laajennettiin kiinteistöjen energiatehokkuuden ja hiilijalanjäljen hallintaan tähtääviä toimenpiteitä.

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

	2021	2020	2019	2018
Lämmitys (GWh)	143,8	132,5	130,9	124,8
Sähkö (GWh)	34,4	30,8	29,0	25,8
Vesi milj. (m ³)	1,6	1,6	1,5	1,4
Asuntojen (lkm)	19 289	18 175	17 212	16 088

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. Energiatieteiden parantuminen on mahdollistanut Leanheat-järjestelmän, jonka piirissä oli vuoden 2021 lopussa yli 15 500 asuntoa. Tämä vastaa noin 85 prosenttia konsernin asutuskannasta.

Noin 3500 konsernin asuntoa pääkaupunkiseudulla on vuoden 2020–2021 ajan ollut kaukolämmön kulutusjouktoon liittyvän pilottihankkeen piirissä. Kulutusjouktoon osallistumalla olemme saaneet näissä kiinteistöissä käyttöömmä uusiutuvilla energioilla ja hukkalämmöllä tuotetun päästöttömän kaukolämpötuotteen ilman lisämaksuja. Tämän lisäksi konsernissa on jatkettu vedensäästökäytöiden asennuksia ja huoltoja normaaliin tapaan sekä pilottitu poistoilmanvaihdon tarpeenmukaista ohjausta lämmitysenergian kulutuksen pienentämiseksi.

TA-Yhtymä-konserni edesauttaa myös liikenteen päästöjen vähentämistä rakentamalla sähkö- ja hybridiautojen kotilatausinfrastruktuuria. Vuonna 2021 on asennettu yli 100 kpl latauslaitteita noin 20 kohteeseen sekä laadittu tiekartta latauspisteiden tuleville asennuksille.

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

Verojalanjälki

TA-Yhtymän konserniyhtiöiden verojalanjälki 2021 (M€)

Veron luonteiset erät investoinneista *	80,1
Veron luonteiset erät hoitokuluista (pl. kiinteistövero) **	13,9
Kiinteistövero	5,9
Työnantajamaksut ja ennakonpidätykset	2,2
ALV myynneistä	0,3
ALV oma käyttö	0,4
	102,8

* 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.

Toiminta-alue	Osuus kiinteistöveroista 2021 M€	%
Helsingin seutu	2,9	50
Oulun seutu	0,7	13
Tampereen seutu	0,5	9
Jyväskylän seutu	0,5	9
Lahden seutu	0,4	7
Turun seutu	0,3	6
Kuopion seutu	0,3	5
Muut	0,2	3
Yhteensä	5,9	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:

	2021	2020	2019	2018
Johto	8	7	6	8
Kiinteistö- ja asukashallinto	99	80	70	62
Myynti ja markkinointi	64	56	53	52
Tukipalvelut	37	37	37	34
Muut	1	1	2	1
Yhteensä	209	181	168	157

Henkilöstöstä oli naisia 57 % ja miehiä 43 %. Henkilöstön keski-ikä oli 44 vuotta. Lisäksi kesäkautena yhtiön palveluksessa oli 92 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 on linjassa keskipitkän aikavälin tavoitteiden kanssa vuosien 2022 ja 2023 aikana. Valtioneuvoston päätös vuonna 2020 asuntotuotannon rahoituksen hyväksymisvaltuuksien käyttösunnitelmasta kasvatti kokonaistukia 340 miljoonalla eurolla. Sama taso pysyi vuonna 2021. ARA-tuotannolle on budjetoitu kokonaisuudessaan 1,95 miljardia euroa vuodelle 2022, josta asumisoikeustuotannon osuus kasvaa 530 (447) ja normaalien vuokra-asuntojen osuus 800 (792) miljoonaan euroon. Lyhyille vuokra-asuntolainoille osoitetaan 200 (198) miljoonaa euroa. Muutoksilla voi olla vaikutusta TA-Yhtymä-konsernin tuotannon painopisteisiin.

Kuluvana vuonna helmikuun loppuun mennessä konsernille on valmistunut 103 uutta asuntoa. Rakenteilla on 23 kohdetta, joihin valmistuu vuosina 2022–2023 yhteensä 1 095 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Näiden lisäksi suunnitteilla olevista kohteista osa valmistunee vuoden 2023 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 ennustetaan pysyvän edelleen alhaisella tasolla kuluvan vuoden ajan, mutta pidemmän ajan korkoennusteet ovat inflaation odotettua suuremman

nousun ja Ukrainan sodan tuoman epävarmuuden aikana olleet nousussa. Rahoituksen saatavuuden yleishyödylliseen asuntorakentamiseen odotetaan pysyvän hyvänä myös vuonna 2022.

Hallituksen esitys vuoden 2021 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 8. päivänä maaliskuuta 2022

HALLITUS

Hallituksen toimintakertomukseen on korjattu asiasisältöön vaikuttamattomia painovirheitä sekä seuraavat luvut: Konsernin liikevaihto kasvoi 6,7 % ja taseen loppusumma 6,9 %. Osuus kiinteistöveroista oli yhteensä 5,9 M€.

