

TA-YHTYMÄ OY:N JA SEN KONSERNIN TOIMINTAKERTOMUS

# Toimintakertomus vuodelta 2023

## TA-YHTYMÄ OY:N JA SEN KONSERNIN TOIMINTAKERTOMUS

### Yleistä

Vuosi 2023 oli TA-Yhtymä Oy:n 24. toimintavuosi. Yhtiö toimi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoitti pääasiassa korkotuki- ja arava-asuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa.

Vuoden 2023 alkaessa Suomen inflaatio oli edelleen nopeaa, vaikka energiahinnat olivat laskeneet ja kansainvälisen talouden häiriöt vähentyneet. Ukrainan sodan jatkuminen ja siihen liittyvät pakotteet toivat talouden kasvuun merkittäviä epävarmuustekijöitä. Heikentyvä ostovoima ja nopeasta inflaatiosta seuraava korkojen nousu vaikuttivat etenkin velkaantuneisiin kotitalouksiin ja yrityksiin.

Suomen Pankin ennusteen mukaan Suomen talous ajautui taantumaan ja BKT supistui 0,5 prosenttia vuonna 2023. Talouskasvun heikkous on laaja-alaista ja BKT:n ennustetaan supistuvan 0,2 prosenttia vuonna 2024. Kotitalouksien ostovoiman odotetaan kuitenkin vahvistuvan inflaation hidastumisen ja korkojen mahdollisen laskemisen myötä. Vientimarkkinoiden odotetaan toipuvan vähitellen, mikä tukee talouskasvun elpymistä vuoden 2024 loppupuolelta alkaen. Julkisen talouden suunnanmuutos osoittautuu odotettuaikin vaikeammaksi heikon suhdanteen myötä.

Suomen asuntotuotanto on ollut useamman vuoden ajan korkealla tasolla. Rakennusteollisuuden mukaan vuonna 2023 aloitettiin noin 16 000 (vuonna 2022 40 000) uuden asunnon

rakentaminen. Suuri osa asuntoaloituksista ajoittui tammi-heinäkuulle, jonka jälkeen aloitukset ovat kääntyneet loppuvuonna miinusmerkkiseksi. Tähän vaikutti rakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon voimakas kustannusnousu ja rahoituksen kallistuminen. Samaan aikaan vuokrakehitys pysyi kuitenkin maltillisena. ARA tuotannon aloituksia oli noin 8 600 asuntoa, joka oli 3 000 asuntoa enemmän kuin vuonna 2022. Määrärahojen taso pysyi vuonna 2023 samalla tasolla kuin vuonna 2022. Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi, että vuonna 2024 aloitetaan 19 500 asunnon rakennustyöt. ARA-tuotannon asuntoaloituksiin vaikuttaa rakentamisen kustannuksien kehittyminen.

Kuluttajahintojen ja kiinteistöjen ylläpidon kustannukset jatkoivat kasvuaan vuonna 2023. Tilastokeskuksen julkaiseman kustannusindeksin mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 3,6 prosenttia kolmannella neljänneksellä. Yleinen hintataso nousi joulukuussa 3,6 prosenttia vuoden takaiseen verrattuna. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna asuinkerrostalojen kustannukset nousivat 4,8 prosenttia vuoden 2023 aikana.

Yleinen korkotaso nousi voimakkaasti alkuvuoden 2023 aikana ja jatkoi nousuaan vuoden puoliväliin asti. Tämän jälkeen korot ovat pysyneet korkealla Euroalueen korkean inflaation vuoksi. Tämä asettaa haasteita Euroopan keskuspankille, joka pyrkii alentamaan inflaatiota kahden prosentin tavoite- tasolle. Ennusteiden mukaan korot pysyvät korkealla tasolla



**Asuntokannan kasvu  
vuonna 2023**

**↑ 3 %**

myös vuoden 2024 aikana ja aikaisintaan vuoden loppupuolella on mahdollista nähdä ensimmäisiä koronlaskuja. Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorkojen nouseminen kasvattaa konsernin lainakustannuksia. Rahoitusta on edelleen hyvin saatavissa yleishyödylliseen asuntotuotantoon.

Vuokra- ja asumisoikeustalojen rahoittamiseen myönnettävien korkotukilainojen perusomavastuukorko laski 1.7.2018 jälkeen 2,5 prosenttiin, kun aiemmin myönnettyissä lainoissa se oli 3,5 prosenttia. Pitkäaikaisissa korkotukilainoissa perusomavastuukorko laskettiin valtioneuvoston päätöksellä 1,7 prosenttiin 1.8.2016 alkaen. Tämä muutos koski lainoja, jotka oli myönnetty aikavälillä 1.8.2016–31.12.2023.

Korkotukiasetusta muutettiin vuoden 2024 alusta lähtien niin, että lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuukorko laskettiin 2,5 prosentista 2,3 prosenttiin. Lisäksi korkotuen maksuaikaa pidennettiin koko laina-ajalle. Tämä koskee sekä uudis- ja perusparannuskohteita että vuokra- ja asumisoikeusasuntojen lainoja.

Konserni toimii aktiivisesti sekä Suomen Asumisoikeusyhteisöt 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 kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille aktiivista edunvalvontaa.

### Asuntotuotanto ja -kysyntä

TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2023 aikana 402 (2022: 516) asumisoikeusasuntoa ja 179 (126) vuokra-asuntoa eli yhteensä 581 (642) asuntoa. Vuoden aikana purettiin yksi kohde.

Vuoden 2023 aikana TA-Yhtymä-konsernin uudiskohteiden aloitukset kasvoivat loppuvuodesta johtuen ARA-tuotannon kysynnän kasvusta. Ympäristöministeriö on esittänyt vuodelle

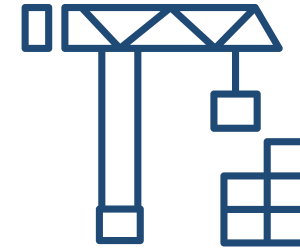
2024 ja 2025 lisärahoitusta ARA-tuotantoon. Käynnistyneestä tuotannosta noin kolme viidesosaa on asumisoikeusasuntoja ja loput vuokra-asuntoja.

TA-Yhtymä-konsernin asuntokanta oli tilivuoden lopussa 20 454 (19 860) asuntoa 698 (683) kohteessa. Asuntokanta kasvoi 3,0 % (3,0 %) edellisvuodesta. Asuntojen pinta-ala oli yhteensä 1 315 000 m<sup>2</sup> (1 277 000 m<sup>2</sup>). Konsernin omistamissa taloissa asui vuodenvaihteessa noin 37 000 asukasta.

Asuntojen kysyntä laski hieman asuntomarkkinoiden yleisen tilanteen takia. Keskimääräinen käyttöaste oli toimintavuonna 98,0 % (98,8 %). Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on säilynyt hyvänä kasvukeskuksissa. Vaihtuvuus pysyi hyvällä matalalla tasolla, se oli 17,9 % (16,9 %).

### Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kasvoivat vuoden aikana odotetusti. Edelliseen vuoteen verrattuna koko konsernin kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat 7,8 % (13,0 %), johon vaikutti kiinteistökannan kasvu sekä yleinen hintojen nousu. Vertailukelpoisella kiinteistökannalla tarkasteltuna hoitokustannusten nousu oli 4,1 % (8,6 %). Merkittävin kustannuksia kasvattava tekijä oli korjauskustannusten nousu. Kiinteistöjen kunnon ylläpitämistä jatkettiin systemaattisesti kiinteistöjen teknisen ja taloudellisen elinkaariajattelun mukaisesti. Kiinteistöjen vanhentuuessa niiden korjausten määrä ja kustannukset lisääntyvät edelleen.



TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2023 aikana

**581** asuntoa

642 asuntoa vuonna 2022

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 jatkettu korjausorganisaation rakentamista.

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 2023 lopussa seuraavat yhtiöt:

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

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

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

Tilikauden aikana TA-Asumisoikeus Oy:öön fuusioitiin 7 tytäryhtiötä.

## Talous

TA-Yhtymä-konserni				
	2023	2022	2021	2020
	M€	M€	M€	M€
Liikevaihto	201,1	186,0	174,8	163,8
Poistot	50,2	49,9	46,2	43,2
Vieraan pääoman kulut	50,0	19,7	18,1	17,0
Tilikauden tulos	-7,8	11,2	16,4	18,0
Tase	3150,3	2971,4	2849,3	2665,0

TA-Yhtymä Oy				
	2023	2022	2021	2020
	M€	M€	M€	M€
Liikevaihto	23,0	21,1	20,1	18,8
Tilikauden tulos	0,2	0,2	0,2	0,2
Tase	125,5	151,5	130,6	100,5

Konsernin liikevaihto kasvoi 8,1 % (6,4 %) ja taseen loppusumma 6,0 % (4,3 %). Liikevaihdon muutokseen vaikuttavat merkittävimmin käyttöasteen muutokset (+), valmistunut uudistuotanto (+) ja hintojen korotukset (+). Alueelliset keskihinnat on esitetty oheisessa Toiminta-alue -taulukossa.

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

TA-Yhtymä Oy antoi konserniavustusta Taova Oy:lle 680 166,27 euroa.

Toiminta-alue	Käyttövastike / vuokra 2024 €/m <sup>2</sup> /kk
Helsingin seutu	14,03
Tampereen seutu	12,48
Jyväskylän seutu	11,70
Oulun seutu	11,57
Turun seutu	11,52
Lahden seutu	11,41
Kuopion seutu	11,35
Muu Suomi	11,78

### 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 ja 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 asukkaille 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, korkoalokaatioilla, 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 siten liity valuuttariskiä. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat tuloslaskelmaan viiveellä johtuen lainojen eri korontarkistusajankohdista. Markkinakorkojen nousu yhdellä prosentilla lainojen omavastuukorkotasoihin asti vaikuttaisi vuositasolla noin 19 miljoonaa euroa. Korkojen nousu omavastuukorkotasojen yläpuolella on kuitenkin maltillisempi ja vaikutus on noin 5 miljoonaa euroa. TA-Yhtymä-konsernin lainojen keskimaturiteetti oli vuodenvaihteessa 29,4 vuotta (29,2 vuotta).

## Ympäristötekijät

Valtaosa yhtiön toiminnan ympäristövaikutuksista syntyy kiinteistöjen energiankulutuksesta, josta lämmityksen osuus on yli 60 prosenttia. Kiinteistöjen pääasiallinen lämmitysmuoto on kaukolämpö. Vuoden 2023 aikana yhtiössä jatkettiin ja laajennettiin kiinteistöjen energiatehokkuuden ja hiilijalanjäljen hallintaan tähtääviä toimenpiteitä.

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

	2023	2022	2021	2020
Lämmitys (GWh)	159,6	155,9	160,1	132,5
Sähkö (GWh)	36,9	35,7	34,4	30,8
Vesi milj. (m <sup>3</sup> )	1,7	1,7	1,6	1,6
Asuntojen (lkm)	20 454	19 860	19 289	18 175

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 parantamisen ovat mahdollistaneet lämmönsäädön järjestelmät Leanheat ja Talotohtori 2.0, joiden piirissä oli vuoden 2023 lopussa yli 18 600 asuntoa. Tämä vastaa noin 91 prosenttia konsernin asuntokannasta.

Noin 5 600 konsernin asuntoa pääkaupunkiseudulla on vuoden 2021–2023 ajan ollut kaukolämmön kulutusjoustoon liittyvän pilottihankkeen piirissä. Kulutusjoustoon osallistumalla olemme saaneet näissä kiinteistöissä käyttöömmä uusiutuvilla energioilla ja hukkalämmöllä tuotetun päästöttömän kaukolämpötuotteen ilman lisämaksuja. Tämän lisäksi konsernissa on jatkettu vedensäästökalusteiden asennuksia ja huoltoja

normaaliin tapaan sekä pilotoitu poistoilmanvaihdon tarpeenmukaista ohjausta lämmitysenergian kulutuksen pienentämiseksi.

TA-Yhtymä-konserni edesauttaa myös liikenteen päästöjen vähentämistä rakentamalla sähkö- ja hybridiautojen kotilatausinfrastruktuuria. Vuoden 2023 lopussa 750 autopaikkaa on varustettu latausmahdollisuudella latauspisteiden tiekartan 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 2023 (M€)

Veron luonteiset erät investoinneista *	96,2
Veron luonteiset erät hoitokuluista (pl. kiinteistövero) **	17,2
Kiinteistövero	7,0
Työnantajamaksut ja ennakonpidätykset	2,9
ALV myynneistä	0,3
ALV oma käyttö	1,0
	124,6

\* 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 2023		
Toiminta-alue	M€	%
Helsingin seutu	3,4	48
Oulun seutu	0,9	13
Tampereen seutu	0,6	9
Jyväskylän seutu	0,6	9
Turun seutu	0,5	6
Lahden seutu	0,4	6
Kuopion seutu	0,4	5
Muut	0,3	4
Yhteensä	7,0	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:

	2023	2022	2021	2020
Johto	8	7	8	7
Kiinteistö- ja asukashallinto	163	129	99	80
Myynti ja markkinointi	71	68	64	56
Tukipalvelut	45	43	37	37
Muut	1	0	1	1
Yhteensä	287	247	209	181

Henkilöstöstä oli naisia 56 % ja miehiä 44 %. Henkilöstön keski-ikä oli 44 vuotta. Kesä kautena yhtiön palveluksessa oli 84 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 lisätään myös vuokra-asuntojen tuotantoa.

Konsernin uudistuotannon määrä tulee kasvamaan vuonna 2024 ja on linjassa keskipitkän aikavälin tavoitteiden kanssa vuosina 2024–2026. ARA-tuotannolle budjetoitiin 1,95 miljardia euroa vuodelle 2023 ja Aran korkotukilainavaltuus nousee 2,25 miljardiin euroon vuodelle 2024. Ara voi tehdä korkotukilainapäätöksiä asumisoikeusasuntojen uudisrakentamiseen vuoden 2025 loppuun saakka. Uusia hakemuksia ARA ei kuitenkaan ota vastaan, vaan ARA käsittelee vuoden 2023

puolella tulleet hakemukset. Valtioneuvoston vahvistamassa suunnitelmassa on päätetty ensin 1,5 miljardin euron korkotukivaltuuden jaosta ja käytöstä. Asumisoikeustuotannon osuus tästä vuonna 2024 on 700 (530) miljoonaa euroa. Käyttösuunnitelma ohjaa kasvattamaan lyhyen korkotuen hankkeiden osuutta. Pitkän ja lyhyen korkotuen tavallisten vuokra-asuntojen valtuudet on yhdistetty ja niihin kohdistettava valtuus on 450 miljoonaa euroa. Vuonna 2023 normaalien vuokra-asuntojen osuus oli 450 miljoonaa euroa ja lyhyen korkotuen osuus 105 miljoonaa euroa. Muutoksilla voi olla vaikutusta TA-Yhtymä-konsernin tuotannon painopisteisiin.

Kuluvana vuonna helmikuun loppuun mennessä konsernille on valmistunut 222 uutta asuntoa. Rakenteilla on 44 kohdetta, joihin valmistuu vuosina 2024–2026 yhteensä 2 412 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Näiden lisäksi vasta suunnitteilla olevista kohteista osa valmistunee vuoden 2025 aikana.

Konsernin asuntojen käyttöasteen laskemisen ennakoidaan tasoittuvan ja nousevan hieman loppuvuodesta. Asuntojen kysynnän arvioidaan paranevan loppuvuodesta. Kysyntää tukevat korkotason mahdollinen laskeminen, maahanmuutto, väestönkasvu, kotitalouksien määrän lisääntyminen, väestön keskittyminen suurimpiin asutuskeskuksiin, asuntokunnan koon pieneneminen sekä riittämätön asuntotuotanto erityisesti kohtuuhintaisen asumisen osalta.

Yleisen korkotason odotetaan pysyvän edelleen korkealla tasolla vuonna 2024 kuluvan vuoden ajan inflaation odotettua suuremman nousun vuoksi. Rahoituksen saatavuuden yleishyödylliseen asuntorakentamiseen odotetaan pysyvän hyvänä myös vuonna 2023.

## Hallituksen esitys vuoden 2023 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.

Espossa 5. päivänä maaliskuuta 2024

HALLITUS