

TA-YHTYMÄ OY:N JA SEN KONSERNIN TOIMINTAKERTOMUS

Toimintakertomus vuodelta 2024

Yleistä

Vuosi 2024 oli TA-Yhtymä Oy:n 25. toimintavuosi. Yhtiö toimi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoitti pääasiassa korkotuki- ja arava-asuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa.

Vuoden 2024 alkaessa Suomen inflaatio oli laskenut selvästi vuoden takaisesta ja jatkoi laskuaan vuoden aikana, tasaantuen syksyllä 2024 noin prosentin tasolle. Energian hinnat laskivat ja kansainvälinen talous jatkoi sopeutumista erilaisiin häiriöihin, pakotteisiin ja epävarmuuteen Ukrainan sodan jatkuessa edelleen. Maailmantalous on kehittynyt melko vaisusti vuonna 2024, ja euroalueen talouskasvu on ollut heikkoa. Vuoden 2024 alkupuoliskolla korot säilyivät korkealla tasolla, mutta laskivat noin prosenttiyksikön vuoden jälkipuoliskolla. Korkojen lasku ei ole vielä ehtinyt alentaa kustannuksia, ja aiempi korkojen nousu kuormittaa edelleen velkaantuneita kotitalouksia ja yrityksiä.

Suomen Pankin ennusteen mukaan Suomen talous toipuu hitaasti taantumasta, ja BKT supistui 0,5 % vuonna 2024. Talouden elpyminen on hidasta, ja epävarmuus maailmantalouden näkymistä hillitsee viennin kasvua. Yksityinen kulutus elpyy hitaasti, sillä luottamus talouteen on heikkoa ja työttömyys kasvaa edelleen. Korkojen laskun odotetaan jatkuvan, mikä tukee investointeja ja kulutusta. Vuonna 2025 talouden

ennustetaan kasvavan 0,8 %, ja seuraavina vuosina enemmän. Inflaatio pysyy alle 2 %:ssa lähivuosina. Talouskasvun elpymisen ja sopeutustoimet vahvistavat julkista taloutta, vaikka se pysyy edelleen syvästi alijäämäisenä.

Suomen asuntotuotannon taso on laskenut viimeisen kahden vuoden aikana voimakkaasti. Tätä ennen asuntoaloitukset olivat useamman vuoden huomattavasti korkeammilla tasoilla. Rakennusteollisuuden mukaan vuonna 2024 aloitettiin noin 17 000 (2023: 18 000) uuden asunnon rakentaminen eikä vuoden 2025 tasonkaan odoteta yltävän kuin 20 000 asuntoon. Vertailun vuoksi asuntoja tuotettiin finanssikriisin aikana noin 24 000 asuntoa vuodessa. Nykyisen tilanteen taustalla on vuosia kestänyt alhaisen inflaation ja matalien korkojen ajanjakso, koronakriisin aikaiset maailmanlaajuiset toimitusketjujen häiriöt ja Ukrainan sota. Näiden seurauksena muodostui nopea ja voimakas inflaatio sekä korkojen nousu Euroalueella, jolla on merkittävä vaikutus Suomen asuntotuotannon aloitusten voimakkaaseen laskuun sekä asuntojen ylitarjontatilanteeseen erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Alhaisen asuntotuotannon oletetaan johtavan tulevana vuosina asuntopulaan erityisesti alueilla, joille on pitkäaikaista luontaista kysyntää ja paljon muuttoliikettä. ARA-tuotannon osuus on noussut merkittävästi kokonaisasuntotuotannosta vapaarahoitteisen asuntotuotannon laskiessa. Vuonna 2024



**Asuntokannan kasvu
vuonna 2024**

↑ **5,5 %**

**Konsernin liikevaihto kasvu
vuonna 2024**

↑ **8,5 %**

aloitettiin noin 8 400 (8 600) uuden korkotukilainoitettun asunnon rakentaminen ja vuonna 2025 aloitettavien asuntojen määrien ennakoidaan olevan 6 000 asunnon tasolla. Määrärahojen tasot ovat olleet korkeat vuosina 2022–2023 (1 950 M€), josta ne kasvoivat vielä 300 M€ vuodelle 2024. ARA-tuotannon asunতোaloituksiin vaikuttaa vapaarahoitteisen rakentamisen suhdannetilanne ja rakentamisen kustannuksien kehittyminen. Vapaarahoitteisten kohteiden vuokrien kehitys on pysynyt maltillisena johtuen markkinoiden yltärintatilan-teesta, kun taas korkotukikohteiden käyttövastikkeita ja vuok-ria on nostonut voimakkaasti nousseet kustannukset omakus-tannusperiaatteen mukaisesti. Markkinatasapainon löytyessä, korkojen laskiessa ja asuntojen kysynnän ylittäessä tarjonnan, hintaerot tulevat osittain palautumaan vapaarahoitteisten ja korkotuettujen asuntojen kesken.

Kuluttajahintojen ja kiinteistöjen ylläpidon kustannukset (2022: 11,1 %, 2023: 5,5 %), kasvoivat vuosien 2022–2023 aikana voimakkaasti ja tasaantuivat vuoden 2024 aikana. Tilastokeskuksen julkaiseman kustannusindeksin mukaan kiinteistöjen ylläpidon kustannukset nousivat vain 0,1 % (Q3/2023: 3,5 %) vuoden 2024 kolmannella neljänneksellä. Yleinen hintataso nousi vuoden 2024 joulukuussa 0,7 pro-senttia (12/2023: 3,6 %) vuoden takaiseen verrattuna. Raken-nustyyppittäin tarkasteltuna asuinkeuhkostalojen kustannuk-set nousivat 1,5 prosenttia (Q3/2023: 4,8 %) vuoden 2024 kolmannen neljänneksen aikana.

Yleinen korkotaso jatkui alkuvuoden 2024 aikana vielä kor-kealla tasolla, jonka jälkeen korot alkoivat laskea kesästä eteenpäin Euroopan keskuspankin ohjauskorkojen laskemi-sen seurauksena. Euroalueen inflaatio ja sen näkymät laski-vat lähemmäs Euroopan keskuspankin kahden prosentin tavoitetasoa, jonka seurauksena EKP on laskenut korkoja useamman kerran syksyn 2024 aikana. Korkojen ennako-i-da-an laskevan vielä lisää vuoden 2025 aikana. Vaihtuva-korkoisten lainojen viitekorkojen laskeminen tulee laskemaan konserniin lainakustannuksia, mutta vaikutus tulee vasta vii-veellä sen jälkeen, kun lainoihin päivitys uusi ja alhaisempi

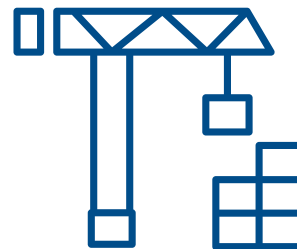
lainakoron taso. Rahoitusta on edelleen hyvin saatavissa yleishyödylliseen asuntotuotantoon.

Korkotukiasetusta muutettiin vuoden 2024 alusta lähtien niin, että lainansaaajan 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 asumisoikeus-asuntojen lainoja.

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 asu-misoikeustalojen omistajat - KOVA ry:ssä. KOVA kehittää vuokratulo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratulo- ja asumisoikeusyhteisöille aktiivista edunvalvontaa.

Asuntotuotanto ja -kysyntä

TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2024 aikana 691 (2023: 402) asumisoikeusasuntoa ja 442 (179) vuokra-asun-toa eli yhteensä 1 133 (581) asuntoa. Vuoden aikana purettiin 4 kohdetta, joissa oli yhteensä 14 asuntoa.



**TA-Yhtymä-konserniin
valmistui vuoden 2024 aikana**

1 133 asuntoa

581 asuntoa vuonna 2023

Vuoden 2024 aikana TA-Yhtymä-konsernin uudiskohteiden aloitukset kasvoivat loppu vuodesta 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 21 582 (20 454) asuntoa 722 (698) kohteessa. Asuntokanta kasvoi 5,5 % (3,0 %) edellisvuodesta. Asuntojen pinta-ala oli yhteensä 1 382 301,5 m² (1 315 000 m²). Konsernin omistamissa taloissa asui vuodenvaihteessa noin 37 000 asukasta.

Asuntojen kysyntä laski hieman asuntomarkkinoiden yleisen tilanteen takia. Keskimääräinen käyttöaste oli toimintavuonna 94,8 % (98,8 %). Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on säily-nyt kohtuullisena kasvukeskuksissa. Vaihtuvuus pysyi hyvällä matalalla tasolla, se oli 19,8 % (17,9 %).

Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kasvoivat vuoden aikana odotetusti. Edelliseen vuoteen verrattuna koko konsernin kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat 1,4 % (7,8 %), johon vaikutti kiinteistökannan kasvu sekä yleinen hintojen nousu. Vertailukelpoisella kiinteistökannalla tarkasteltuna hoitokus-

tannusten lasku oli -1,0 % (4,1 %). Merkittävin kustannuksia laskeva tekijä oli korjauskustannusten määrä.

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 2024 lopussa seuraavat yhtiöt:

- 1) TA-Yhtymä Oy (emoyhtiö):
92 tytäryhtiötä
4 osakkuusyhtiötä
- 2) TA-Asumisoikeus Oy (tytäryhtiö):
35 tytäryhtiötä
15 osakkuusyhtiötä

- 3) Taova Oy (tytäryhtiö):
11 tytäryhtiötä
2 osakkuusyhtiötä

Tilikauden aikana TA-Asumisoikeus Oy:öön fuusioitiin 14 tytäryhtiötä.

Talous

TA-Yhtymä-konserni				
	2024 M€	2023 M€	2022 M€	2021 M€
Liikevaihto	218,1	201,1	186,0	174,8
Poistot	53,5	50,2	49,9	46,2
Vieraan pääoman kulut	59,3	50,0	19,7	18,1
Tilikauden tulos	-10,4	-7,8	11,2	16,4
Tase	3448,2	3150,3	2971,4	2849,3

TA-Yhtymä Oy				
	2024 M€	2023 M€	2022 M€	2021 M€
Liikevaihto	25,6	23,0	21,1	20,1
Tilikauden tulos	0,3	0,2	0,2	0,2
Tase	129,4	125,5	151,5	130,6

Konsernin liikevaihto kasvoi 8,5 % (8,1 %) ja taseen loppusumma 9,5 % (6,0 %). Liikevaihdon muutokseen vaikuttavat merkittävimmin käyttöasteen muutokset (+), valmistunut uudistuotanto (+) ja hintojen korotukset (+). Alueelliset keskihinnat on esitetty alla olevassa taulukossa.

Rakennukset poistetaan suunnitelman mukaisina tasapois- toina 67 vuoden aikana hankinnasta, kuitenkin enintään vero- lakien enimmäispoistoja vastaava määrä.

TA-Yhtymä Oy antoi konserniavustusta Taova Oy:lle 997 017,71 euroa.

Toiminta-alue	Käyttövastike / vuokra 2025 €/m²/kk
Helsingin seutu	14,85
Kuopion seutu	12,88
Tampereen seutu	12,80
Jyväskylän seutu	12,45
Turun seutu	12,35
Oulun seutu	12,32
Lahden seutu	12,30
Muu Suomi	12,33

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 kap- paletta 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 epävar- muustekijät, reagoida niihin sekä määritellä sopivimmat riski- enhallintakeinot ja -tasot.

Asuntojen tuotantoon vaikuttavat tuki- ja rahoitusmuotojen sekä muun viranomaissääntelyn muutokset. Nopeat tai suuret asuntopoliittiset muutokset voivat hidastaa tontteihin ja suun- nitteluun sitoutuneen pääoman kiertoa ja nostaa näin osal- taan 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 käyttövastike- ja vuokratuottoihin noin 2,0 miljoonaa euroa. Yhden prosenttiyksikön muutos käyttöasteessa vaikuttaa asumisoikeusmaksuihin 5,5 miljoonaa euroa, jolla on vaikutusta konsernin likviditeettiin.

Tavoitteena on, että talot pysyvät asukkaille viihtyisässä ja hyvässä kunnossa kaiken aikaa. Riskiä tyhjäkäytöstä hallinnoidaan suunnitelmallisella korjaustoiminnalla, jonka tavoitteena on asutokannan kunnon ja arvon säilyttäminen.

Kiinteistöjen ylläpitokustannusten, kuten energiahintojen ja korjauskustannusten, muutokset vaikuttavat yhtiön tuloskehitykseen. Yhtiö varautuu riskeihin investoimalla asutokannan 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 korkosuojausjauksilla.

Korkotukilainat ovat valtion korkotuen piirissä, mikä lieventää korkotason nousun vaikutusta korkojen ylittäessä omavastuukorkojen tason. Lisäksi valtion täytetakaushalventaa osaltaan

myös rahan hintaa sekä mahdollistaa rahoitusportfolion uudelleenjärjestelyt. Velkarahoitus on euromääräistä eikä siihen siten liity valuutariskiä. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat tuloslaskelmaan viiveellä riippuen lainojen 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 29,7 vuotta (29,4 vuotta).

Ympäristötekijät

Valtaosa yhtiön toiminnan ympäristövaikutuksista syntyy kiinteistöjen energiankulutuksesta, josta lämmityksen osuus on yli 60 prosenttia. Kiinteistöjen pääasiallinen lämmitysmuoto on kaukolämpö. Vuoden 2024 aikana yhtiössä jatkettiin ja laajennettiin kiinteistöjen energiatehokkuuden ja hiilijalanjäljen hallintaan tähtääviä toimenpiteitä.

TA-Yhtymä-konsernin lämmön-, sähkön- ja vedenkulutus				
	2024	2023	2022	2021
Lämmitys (GWh)	150,5	146,9	143,5	147,4
Sähkö (GWh)	37,5	35,6	35,7	34,4
Vesi milj. (m³)	1,33	1,29	1,29	1,24
Asuntojen (lkm)	21 582	20 454	19 860	19 289

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 lämmönsäästöjärjestelmät, joiden piirissä oli vuoden 2024 lopussa yli 18 820 asuntoa. Tämä vastaa noin 88 prosenttia konsernin asutokannasta.

Noin 6000 konsernin asuntoa pääkaupunkiseudulla on ollut vuosien 2021–2024 aikana kaukolämmön kulutusjoustoos liittävän pilottihankkeen piirissä. Kulutusjoustoos osallistumalla olemme saaneet näissä kiinteistöissä käyttööme uusiutuville energioilla ja hukkalämmöllä tuotetun päästöttömän kaukolämpötuotteen ilman lisämaksuja. Tämän lisäksi konsernissa on jatkettu vedensäästöä auttavia toimenpiteitä. Toteutamme huoneistokohtaisten ja etäluettavien vesimittareiden asennuksia kustannustehokkaimmalla tavalla. Tämän vuoksi mittareita asennetaan vain uudis- ja korjausrakentamisen sekä perusparannushankkeiden yhteydessä. Muuten toteutettuna mittareiden asentaminen nostaisi turhaan toiminnan ja asukkaiden kustannuksia. Toimintavuoden lopussa vedenkulutusmittareita oli asennettuna 2 210 huoneistoon ja määrän odotetaan kasvavan tulevien vuosien aikana. Tällä tavoin yksittäisellä asukkaillamme on parempi mahdollisuus vaikuttaa vedenkulutukseen.

Vuoden 2024 aikana valmistui kaksi maalämmöllä varustettua asuinkohdetta, ja kaksi kohdetta liitettiin TA:n rakennuttaman Finnoon Syvälämpövoimalan aluelämpöverkkoon, joka on ainutlaatuinen geoterminen lämpövoimala. Maalämpökaivot ulottuvat 1 500 metrin syvyyteen ja voimala tuottaa päästötöntä geotermistä aluelämpöä Espoon Finnoossa sijaitsevalle asuinalueelle. Toimintavuoden lopussa 41 kohteessamme oli maalämpö tai geoterminen aluelämpö. Aurinkosähköjärjestelmillä varustettuja uudiskohteita valmistui 12, ja vuoden 2024 lopussa 58 kohteessa oli aurinkosähkö- tai aurinkolämpöjärjestelmä.

TA-Yhtymä-konserni edesauttaa myös liikenteen päästöjen vähentämistä rakentamalla sähkö- ja hybridautojen kotilataus-infrastruktuuria. Vuoden 2024 lopussa 1014 autopaikkaa oli varustettuna latausmahdollisuudella.

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

Verojalanjälki

TA-Yhtymän konserniyhtiöiden verojalanjälki 2024 (M€)	
Veron luonteiset erät investoinneista *	144,8
Veron luonteiset erät hoitokuluista (pl. kiinteistövero) **	17,0
Kiinteistövero	7,6
Työnantajamaksut ja ennakonpidätykset	3,2
ALV myynneistä	0,0
ALV oma käyttö	1,4
	174,1

* 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 2024		
Toiminta-alue	M€	%
Helsingin seutu	3,7	49
Oulun seutu	0,9	12
Tampereen seutu	0,7	9
Jyväskylän seutu	0,6	8
Turun seutu	0,5	6
Lahden seutu	0,5	6
Kuopion seutu	0,4	6
Muut	0,3	4
Yhteensä	7,6	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 tilin-tarkastajana Ulla-Maija Tuomela KHT, JHT.

Henkilöstö

TA-Yhtymä-konsernin henkilöstö jakaantui tilikauden päät-tyessä seuraavasti:

	2024	2023	2022	2021
Johto	10	8	7	8
Kiinteistö- ja asukashallinto	176	163	129	99
Myynti ja markkinointi	85	71	68	64
Tukipalvelut	50	45	43	37
Muut	0	1	0	1
Yhteensä	321	287	247	209

Henkilöstöstä oli naisia 56 % ja miehiä 44 %. Henkilöstön keski-ikä oli 44 vuotta. Kesä kautena yhtiön palveluksessa oli 74 kausityöntekijää.

Tilinkauden jälkeiset tapahtumat ja tulevaisuuden näkymät

Uudistuotannon määrä pyritään pitämään korkealla tasolla ottaen huomioon valtion tukeman asuntotuotannon mahdol-lisuudet. Tuotantoa keskitetään kasvukeskuksiin, joissa on paljon pitkäaikaista kysyntää kohtuuhintaisista asunnoista. Aiempien vuosien tapaan asuntotuotanto painottuu enem-män asumisoikeusasuntoihin vielä vuosien 2025–2026 aikana. Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus tuotannosta tulee kuitenkin kasvamaan.

Konsernin uudistuotannon määrä tulee pysymään korkealla tasolla vuonna 2025 ja on linjassa keskipitkän aikavälin tavoit-teiden kanssa vuosina 2025–2026. ARA-tuotannolle budje-toitiin 2,25 miljardia euroa vuodelle 2024 (2023: 1,95 Mrd €) ja korkotukilainavaltuudet ovat 1,75 miljardia euroa vuonna 2025.

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 vahvistama käyttösuunnitelma vuodelle 2025 ottaa huomioon asumisoikeus-, sekä lyhyen ja pitkän korkotuen vuokraohteiden valtuudet, joiden tuotantoa TA-Yhtymä-konserni toteuttaa. Valtion vahvistamat asuntotuotannon valtuudet ohjaavat TA-Yhtymä-konsernin asuntotuotannon määriä ja painopisteitä.

Kuluvana vuonna helmikuun loppuun mennessä konsernille on valmistunut 267 uutta asuntoa. Rakenteilla on 44 kohdetta, joihin valmistuu vuosina 2025–2026 yhteensä 2 435 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Näiden lisäksi vasta suunnitteilla olevista kohteista osa valmistunee vuoden 2027 aikana.

Uudistuotantoon tilapäisesti sitoutuvien pääomien suuren määrän vuoksi TA-Yhtymä-konsernin yhtiöiden lainojen lyhennyseriin tullaan tekemään muutoksia vuoden 2025 alkuvuoden aikana arviolta 9,9 M€ edestä vuodelle 2025 ja 11,5 M€ edestä vuodelle 2026, joka siirtää lainojen lyhennyserien maksua eteenpäin seuraavan viiden aikana. Näitä muutoksia ei ole huomioitu taseessa 31.12.2024 esitetyssä lyhennyserän määrässä.

Konsernin asuntojen käyttöasteiden lasku on tasoittunut ja sen ennakoidaan nousevan hieman vuoden 2025 aikana. Asuntojen kysynnän arvioidaan paranevan erityisesti sen jälkeen, kun markkinoilla vallitseva asuntojen ylitarjontatilanne on tasoittunut alhaisen vapaarahoitteisen tuotannon ja muutoliikkeen seurauksena. Kysyntää tukevat korkotason laskeminen, maahanmuutto, väestönkasvu, kotitalouksien määrän lisääntyminen, väestön keskittyminen suurimpiin asutuskeskuksiin, asuntokunnan koon pieneneminen sekä tarve kottuhintaiselle asumiselle.

Yleisen korkotason odotetaan laskevan edelleen vuoden 2025 aikana, johon vaikuttaa Euroalueen talouden kehitys ja keskeisesti inflaation kehittyminen Euroopan Keskuspankin kahden prosentin tavoitteen mukaisesti. Rahoituksen saataavuuden yleishyödylliseen asuntorakentamiseen odotetaan pysyvän hyvänä myös vuonna 2025.

Hallituksen esitys vuoden 2024 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 voittonjakko ei hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Espoossa 4. päivänä maaliskuuta 2025

HALLITUS