



Toimintakertomus

TA-Yhtymä Oy ja TA-Yhtymä-konserni

Yleistä	34
Asuntotuotanto ja -kysyntä	35
Kiinteistöjen hoito	36
TA-Yhtymä Oy:n tilinpäätöksen konsernirakenne	36
Talous	36
Osakepääoma ja osakkeet	37
Riskienhallinta	37
Ympäristötekijät	37
Verojalanjälki	38
Hallinto	38
Henkilöstö	39
Hallituksen esitys vuoden 2025 tilinpäätöksestä ja tuloksen käsittelystä	39

Toimitusjohtajan
katsaus

Liiketoiminnan
tunnusluvut

Vuosi 2025
pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n
ja sen konsernin
toimintakertomus

Tilinpäätös
31.12.2025

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus vuodelta 2025

Yleistä

Vuosi 2025 oli TA-Yhtymä Oy:n 26. toimintavuosi. Yhtiö toimi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) hyväksymänä yleishyödyllisen konsernin emoyhtiönä ja harjoitti pääasiassa korkotuki- ja arava-asuntojen vuokraus- ja rakennuttamistoimintaa.

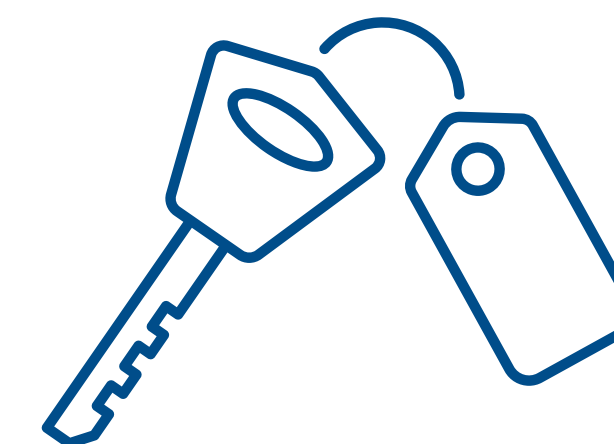
Vuonna 2025 inflaatio pysyi Suomessa ja euroalueella maltillisena. Talousympäristöön liittyi edelleen epävarmuutta geopoliittisten jännitteiden vuoksi. Maailmantalouden kasvu oli vuonna 2025 maltillista ja pitkän aikavälin keskiarvoa hitaampaa. Korkojen lasku jatkui asteittain vielä alkuvuoden aikana, minkä jälkeen korkotaso pysyi pääosin vakaana ja nousi hieman loppuvuotta kohden. Aiempien vuosien korkojen nousu vaikutti edelleen yritysten ja kotitalouksien kustannusrakenteeseen.

Suomen talous oli vuonna 2025 edelleen vaimeassa kasvuvaiheessa, mutta erittäin hitaan kasvun jakson voidaan arvioida olevan päättymässä. Talouden kasvu jäi noin 0,2 prosenttiin, ja toimintaympäristöön liittyi yhä epävarmuutta. Heikentyneet työmarkkinat ja kuluttajien varovainen luottamus rajoittivat yksityisen kulutuksen kehitystä, vaikka kotitalouksien korkomenot pienenevät. Tuotannolliset investoinnit supistuivat vielä hieman ja asun- rakentaminen pysyi vaimeana heikon markkinatilanteen vuoksi.

Viennin kasvu kiihtyi tavaraviennin vetämänä, vaikka palveluvienti hidastui ja kauppapoliittiset sekä geopoliittiset jännitteet rajoittivat kysyntää. Julkinen talous säilyi alijäämäisenä, mutta talouskasvun asteittainen vahvistuminen luo edellytyksiä rahoitusaseman paranemiselle keskipitkällä aikavälillä.

Suomen asuntotuotannon taso on laskenut voimakkaasti viimeisen kolmen vuoden aikana aiempien korkeampien tuotantomäärien jälkeen. Rakennusteollisuuden arvion mukaan vuonna 2025 aloitettiin noin 17 800 uuden asunnon rakentaminen (2024: 17 800), eikä vuoden 2026 tuotantomäärään odoteta nousevan yli 20 000 asunnon. Vertailun vuoksi finanssikriisin aikana asuntotuotanto oli noin 24 000 asuntoa vuodessa, ja pitkän aikavälin asuntotuotannon tarpeen on arvioitu olevan noin 35 800 asuntoa vuositasolla.

Viime vuosina asuntoaloituksissa on korostunut valtion tukema asuntotuotanto (Varke), joka on osaltaan ylläpitänyt asuntorakentamista nykyisellä tasolla. Vuonna 2024 Varken osuus asuntoaloituksista oli noin 9 000 asuntoa ja vuonna 2025 noin 7 500 asuntoa. Vuodelle 2026 Varken asuntoaloitusten määrän odotetaan laskevan noin 4 500 asuntoon ja edelleen noin 2 000 asuntoon.



Asuntokannan kasvu vuonna 2025

↑ **8,8 %**

Konsernin liikevaihdon kasvu vuonna 2025

↑ **8,2 %**

vuonna 2027. Valtion tukeman asuntotuotannon määrän arvioidaan vähenevän Suomen hallituksen aiemmin tekemien linjausten seurauksena, minkä vuoksi uusia asumisoikeusasuntojen rahoituspäätöksiä ei enää tehdä vuoden 2025 jälkeen ja vuokra-asuntotuotannon määrärahoja on supistettu tuleville vuosille.

Asuntotuotannon laskun taustalla on useita samanaikaisia tekijöitä, kuten pitkään jatkunut matalan inflaation ja alhaisten korkojen ajanjakso, koronapandemian aikaiset maailmanlaajuiset toimitusketjujen häiriöt sekä Ukrainan sodan aiheuttama epävarmuus. Näiden seurauksena inflaatio ja korot nousivat nopeasti euroalueella. Tällä on ollut merkittävä vaikutus asuntotuotannon aloitusten vähenemiseen sekä asuntojen yltärintatilanteeseen erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vaikka korot ovat sittemmin laskeneet, asuntoaloitusten määrät eivät ole toistaiseksi lähteneet kasvuun.

Tilastokeskuksen julkaisemien kustannusindeksien mukaan kiinteistöjen ylläpidon kustannukset nousivat vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä 2,2 prosenttia (Q3/2024: 0,1 %). Yleinen hintataso

nousi vuoden 2025 joulukuussa 0,2 prosenttia (12/2024: 0,7 %) vuoden takaiseen verrattuna. Rakennustyypeittäin tarkasteltuna asuinkerrostalojen kustannukset nousivat vuoden 2025 kolmannen neljänneksen aikana 2,5 prosenttia (Q3/2024: 1,5 %).

Markkinatilanne heijastuu myös vuokrakehitykseen. Vaparaahoitteisten kohteiden vuokrien kehitys on pysynyt maltillisena markkinoiden yltärintatilanteen vuoksi, kun taas korkotukikohteiden käyttövastikkeita ja vuokria ovat nostaneet kohonneet kustannukset omakustannusperiaatteen mukaisesti. Taustalla vaikuttaa vuosina 2022–2023 koettu voimakas kustannustason nousu, vaikka kustannuskehitys tasaantui vuonna 2024. Markkinatasapainon vähitellen palautuessa, korkojen tasaannuttua ja asuntojen kysynnän kasvaessa suhteessa tarjontaan hintaerojen arvioidaan ajan myötä osittain palautuvan vaparaohitteisten ja korkotuettujen asuntojen välillä.

Vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorkojen matalampi taso vaikutti laskevasti konsernin lainakustannuksiin vuonna 2025 ja tulee alentamaan lainakustannuksia vielä hieman vuoden 2026 aikana.

Korkomuutosten vaikutukset realisoituvat viiveellä sitä mukaa, kun lainoihin päivittyy uusi ja alhaisempi viitekorko. Rahoitusta on edelleen ollut hyvin saatavissa yleishyödylliseen asuntotuotantoon.

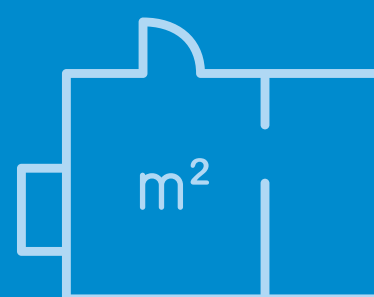
Konserni toimii aktiivisesti Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:ssä sekä Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry:ssä tavoitteena edesauttaa vuokra- ja asumisoikeusasumisen toimintaedellytysten kehittymistä yhteistyössä alan muiden toimijoiden ja viranomaisten kanssa. KOVA edistää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä harjoittamalla aktiivista edunvalvontaa alan toimijoiden puolesta. Rakli ry:n jäsenyys päättyi vuoden 2025 lopussa.

Asuntotuotanto ja -kysyntä

TA-Yhtymä-konserniin valmistui vuoden 2025 aikana 1 262 (2024: 691) asumisoikeusasuntoa ja 640 (442) vuokra-asuntoa eli yhteensä 1 902 (1 133) asuntoa.

VUONNA 2025

Asuntoja
vuoden lopussa



23 477 asuntoa

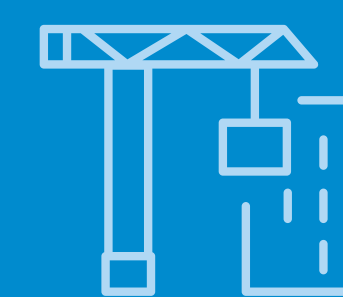
Asukkaita
vuoden lopussa



noin **41 000** hlöä

Uusia asuntoja
valmistui

Asumisoikeusasuntoja 1 262
Yleishyödyllisiä vuokra-asuntoja 640



1 902 kpl

Toimitusjohtajan
katsaus

Liiketoiminnan
tunnusluvut

Vuosi 2025
päähkinänkuoressa

Toimintaympäristö
ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja
johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n
ja sen konsernin
toimintakertomus

Tilinpäätös
31.12.2025

Vuoden 2025 ensimmäisellä vuosipuoliskolla TA-Yhtymä-konsernin uudiskohteiden aloitusmäärät kasvoivat. Kasvun taustalla oli erityisesti asumisoikeustuotannon volyymin lisääntyminen sekä se, että Varkella oli mahdollisuus tehdä päätöksiä uusista hankkeista vuoden 2025 loppuun saakka, minkä jälkeen uusia päätöksiä ei enää voida tehdä. Käynnistyneestä tuotannosta valtaosa koostui asumisoikeusasunnoista, ja loppuosa vuokra-asunnoista.

TA-Yhtymä-konsernin asuntokanta oli tilivuoden lopussa 23 477 (21 582) asuntoa 761 (722) kohteessa. Asuntokanta kasvoi 8,8 % (5,5 %) edellisvuodesta. Asuntojen pinta-ala oli yhteensä 1 495 077 m² (1 382 301,5 m²). Konsernin omistamissa taloissa asui vuodenvaihteessa noin 41 000 asukasta.

Asuntojen kysyntä laski hieman asuntomarkkinoiden yleisen tilanteen takia. Keskimääräinen käyttöaste oli toimintavuonna 94,0 % (94,8 %). Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on säilynyt kohtuullisena kasvukeskuksissa. Vaihtuvuus pysyi hyvällä matalalla tasolla, se oli 21,0 % (19,8 %).

Kiinteistöjen hoito

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kehittyivät vuoden aikana odotetusti. Edelliseen vuoteen verrattuna koko konsernin kiinteistöjen hoitokustannukset nousivat 0,9 % (1,4 %). Nousuun vaikuttivat kiinteistökannan kasvu sekä yleinen kustannustason nousu. Vertailukelpoisella kiinteistökannalla tarkasteltuna hoitokustannukset laskivat -4,6 % (-1,0 %). Merkittävin kustannuksia alentava tekijä oli korjauskustannusten väheneminen.

TA-Yhtymä Oy:n ja Taova Oy:n kohteiden isännöinti hoidetaan TA-Yhtymä Oy:n omalla henkilökunnalla. Asumisoikeusasuntojen isännöinnistä vastaa pääosin TA-Asumisoikeus Oy:n oma henkilöstö.

Kiinteistöjen huoltotoiminta hankitaan paikallisilta palveluntuottajilta. Huolto- ja korjaustoimintojen kilpailuttamista jatkettiin aikaisempien vuosien tapaan.

TA-Yhtymä Oy:n tilinpäätöksen konsernirakenne

TA-Yhtymä-konserniin on yhdistelty vuoden 2025 lopussa seuraavat yhtiöt:

1) TA-Yhtymä Oy (emoyhtiö):

93 tytäryhtiötä
4 osakkuusyhtiötä

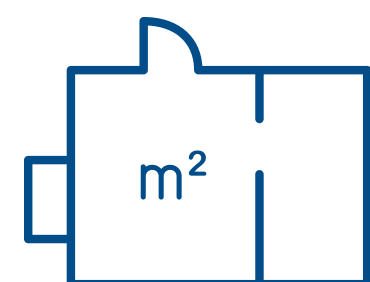
2) TA-Asumisoikeus Oy (tytäryhtiö):

27 tytäryhtiötä
15 osakkuusyhtiötä

3) Taova Oy (tytäryhtiö):

11 tytäryhtiötä
2 osakkuusyhtiötä

Tilikauden aikana TA-Asumisoikeus Oy:öön fuusioitiin 16 tytäryhtiötä.



Asuntojen pinta-ala yhteensä

1 495 077 m²

Talous

TA-Yhtymä-konserni				
	2025 M€	2024 M€	2023 M€	2022 M€
Liikevaihto	236,0	218,1	201,1	186,0
Poistot	58,3	53,5	50,2	49,9
Vieraan pääoman kulut	60,3	59,3	50,0	19,7
Tilikauden tulos	-0,2	-10,4	-7,8	11,2
Tase	3734,8	3448,2	3150,3	2971,4

TA-Yhtymä Oy				
	2025 M€	2024 M€	2023 M€	2022 M€
Liikevaihto	30,1	25,6	23,0	21,1
Tilikauden tulos	0,2	0,3	0,2	0,2
Tase	131,1	129,4	125,5	151,5

Konsernin liikevaihto kasvoi 8,2 % (8,5 %) ja taseen loppusumma 8,3 % (9,5 %). 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 verolakien enimmäispoistojen vastaava määrä.

TA-Yhtymä Oy antoi konserniavustusta Taova Oy:lle 190 685,38 (997 017,71) euroa.

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

Toiminta-alue	Käyttövastike / vuokra 2026 €/m ² /kk
Helsingin seutu	15,09
Tampereen seutu	13,13
Kuopion seutu	12,88
Turun seutu	12,73
Jyväskylän seutu	12,54
Oulun seutu	12,49
Lahden seutu	12,43
Muu Suomi	12,57

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 tunnistaa ennakoivasti konsernin keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät, arvioida niiden vaikutukset, reagoida niihin sekä määritellä tarkoituksenmukaiset riskienhallintakeinot ja hyväksyttävät riskitasot.

Asuntotuotantoon vaikuttavat tuki- ja rahoitusmuotojen sekä muun viranomaissääntelyn muutokset. Nopeat tai laaja-alaiset asuntopoliittiset muutokset voivat hidastaa tontteihin ja suunnitteluun sitoutuneen pääoman kiertoa ja siten osaltaan lisätä pääomakustannuksia.

Asuntojen taloudellisen käyttöasteen kehitystä seurataan jatkuvasti koko maan tasolla alueittain, kohteittain ja vastuuhenkilöittäin, ja siitä raportoidaan kuukausittain. Konsernin merkittävimmät riskit liittyvät käyttöasteiden laskuun, asukasvaihtuvuuden lisääntymiseen sekä saatavien kasvuun.

Konserni kohdentaa uudistuotantonsa alueille, joilla kysyntä kasvaa tai joiden kysyntätilanne on pitkällä aikavälillä vakaa. Vuositasolla yhden prosenttiyksikön muutos käyttöasteessa vaikuttaa konsernin käyttövastike- ja vuokratuottoihin noin 2,0 miljoonaa euroa. Lisäksi yhden prosenttiyksikön muutos käyttöasteessa vaikuttaa asumisoikeusmaksuihin noin 5,5 miljoonaa euroa, millä on vaikutusta konsernin likviditeettiin.

Tavoitteena on, että kiinteistöt pysyvät asukkaille viihtyisinä ja hyvässä kunnossa kaikissa olosuhteissa. Tyhjäkäytön riskiä hallitaan suunnitelmallisella korjaustoiminnalla, jonka tavoitteena on asuntokannan kunnan ja arvon säilyttäminen.

Kiinteistöjen ylläpitokustannusten, kuten energiahintojen ja korjauskustannusten, muutokset vaikuttavat yhtiön tuloskehitykseen. Yhtiö hallitsee näihin liittyviä riskejä investoimalla asuntokannan energiatehokkuuteen, suojaamalla sähkön hintaa hankintapolitiikkansa mukaisesti sekä toteuttamalla korjaustoimintaa osin omalla henkilöstöllä.

TA-Yhtymä-konsernin rahoitustoiminnon tavoitteena on varmistaa rahoituksen riittävyys kustannustehokkaasti, ylläpitää likviditeettiä sekä hallita rahoitus- ja luottoriskejä. Rahoitusriskit liittyvät pääasiassa markkinakorkojen nousuun, korkomarginaalien kehitykseen sekä rahoituksen saatavuuteen. Maksuvalmiusriskiä hallitaan lisäksi seuraamalla maksusaatavien määrää jatkuvana prosessina.

Lainoihin liittyviä riskejä hajautetaan eripituisilla maturiteeteilla, korkoalokaatioilla, vaihtuva- ja kiinteäkorkoisten lainojen yhdistelmillä sekä korkosuojauksilla.

Korkotukilainat kuuluvat valtion korkotukijärjestelmän piiriin, mikä lieventää korkotason nousun vaikutuksia korkojen ylittäessä omavastuukorkojen tason. Lisäksi valtion täytetakausta alentaa osaltaan rahoituksen hintaa ja mahdollistaa rahoitusportfolion uudelleenjärjestelyt.

Velkarahoitus on euromääräistä, eikä siihen siten liity valuuttariskiä. Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat tuloslaskelmaan viiveellä lainojen korontarkistusajankohdista riippuen. Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousu omavastuukorkotasoihin asti vaikuttaisi vuositasolla noin 26 miljoonaa euroa. Omavastuukorkotasojen ylittävältä osin korkojen nousun vaikutus on maltillisempi ja noin 6 miljoonaa euroa.

TA-Yhtymä-konsernin lainojen keskimaturiteetti oli vuodenvaihteessa 29,8 vuotta (29,7 vuotta).

Ympäristötekijät

Noin 30 % TA-Yhtymä-konsernin kiinteistöjen hoitokuluista muodostuu lämmön ja sähkön hankinnasta. Konsernin kasvihuonekaasupäästöt syntyvät pääosin uudisrakentamisesta sekä kiinteistöjen energiankäytöstä, kun taas omasta toiminnasta aiheutuvat suorat päästöt ovat vähäisiä.

Vuonna 2025 konserni jatkoi energiatehokkuuden parantamiseen ja hiilijalanjäljen hallintaan tähtääviä toimia. Toimenpiteet kohdistuivat erityisesti lämmityksen optimointiin, jätehallinnan ja päästöarvioinnin kehittämiseen sekä erilaisten lämmitysmuotojen ja älykäden ohjauksratkaisujen selvitys- ja pilotointityöhön.

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinäkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

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

	2025	2024	2023	2022
Lämmitys (GWh)	141,6	149,5	146,9	143,5
Sähkö (GWh)	39,6	37,5	35,6	35,7
Vesi milj. m ³	1,75	1,66	1,29	1,29
Asuntojen lkm	23 477	21 582	20 454	19 860

Kiinteistöjen taloautomaation etävalvontaa ja olosuhdemittauksiin perustuvaa lämmityksen säätöä tehostettiin, minkä seurauksena lämmönkulutus väheni 3 % edellisvuoteen verrattuna. Vuoden aikana valmistui neljä maalämmöllä varustettua asuinkohdetta, ja yhdessä kohteessa toteutettiin maalämmön ja kaukolämmön rinnakkainen käyttö lämmitysmuotojen vertailua varten.

Huoneistokohtaisten etäluettavien vesimittareiden asennuksia toteutettiin kustannustehokkaasti uudis- ja perusparannushankkeiden yhteydessä. Vuoden lopussa mittareita oli käytössä 4 212 huoneistossa (18 % asutokannasta). Sähkö- ja hybridautojen latausinfrastruktuuria laajennettiin, ja latausmahdollisuus oli vuoden 2025 lopussa 1 607 autopaikalla (yli 7 % autopaikoista).

Vuonna 2025 toteutettiin ilmatoriskikartoitukset viiteen asuin-kohteeseen. Kartoitusten tuloksia hyödynnetään investointien priorisoinnissa, korjausvelan hallinnassa ja ilmastonmuutokseen sopeutumisessa. Kartoitukset laajennetaan koko kiinteistökantaan vuonna 2026.

Kasvihuonekaasupäästölaskentaa kehitettiin merkittävästi, ja konserni raportoi ensimmäistä kertaa Scope 1–3-päästöt vuosien 2024 ja 2025 osalta. Päästövähennystoimia kohdennetaan ensi-

sijaisesti omiin teknisiin ja toiminnallisiin ratkaisuihin. Jätevirtojen hallintaa ja raportointia tehostettiin ottamalla käyttöön uudet tietojärjestelmät, joiden avulla yli 700 asutokohteen jätetiedot koottiin yhteen kokonaiskuvaksi.

Konserni julkaisee ensimmäisen vastuullisuusraporttinsa vuodelta 2025. Raportti perustuu olennaisuusarviointiin, ja vastuullisuusteemat on kytketty osaksi konsernin strategiaa ja riskienhallintaa. Vastuullisuusraportointi kattaa keskeiset ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hallintotapaan liittyvät teemat, ja raportointia jatketaan vuosittain.

Verojalanjälki

TA-Yhtymän konserniyhtiöiden verojalanjälki 2025 (M€)

Veron luonteiset erät investoinneista *	139,4
Veron luonteiset erät hoitokuluista (pl. kiinteistövero) **	16,7
Kiinteistövero	8,1
Työnantajamaksut ja ennakonpidätykset	3,4
ALV myynneistä	0,0
ALV oma käyttö	1,3
	168,8

* 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 2025	
	M€	%
Helsingin seutu	4,0	50
Oulun seutu	0,9	12
Tampereen seutu	0,7	8
Jyväskylän seutu	0,6	8
Turun seutu	0,5	6
Lahden seutu	0,5	6
Kuopion seutu	0,5	6
Muut	0,3	4
Yhteensä	8,1	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.

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025

Henkilöstö

TA-Yhtymä-konsernin henkilöstö jakaantui tilikauden päättyessä seuraavasti:

	2025	2024	2023	2022
Johto	9	10	8	7
Kiinteistö- ja asukashallinto	175	176	163	129
Myynti ja markkinointi	95	85	71	68
Tukipalvelut	50	50	45	43
Muut	0	0	1	0
Yhteensä	329	321	287	247

Henkilöstöstä oli naisia 59 % ja miehiä 41 %. Henkilöstön keski-ikä oli 43 vuotta. Kesäkautena yhtiön palveluksessa oli 77 kausityöntekijää.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat ja tulevaisuuden näkymät

Uudistuotannon määrä pyritään pitämään korkealla tasolla valtion tukeman asuntotuotannon puitteissa. Tuotanto kohdistuu kasvukeskuksiin, missä on pitkäaikaista kysyntää kohtuuhintaisista asunnoista. Vuonna 2026 tuotanto painottuu edelleen asumisoikeusasuntoihin, mutta vuokra-asuntojen suhteellinen osuus tulee kasvamaan 2026–2027. Konsernin uudistuotannon määrä pysyy korkealla tasolla vuonna 2026 ja on linjassa keskipitkän aikavälin tavoitteiden kanssa. Valtion tukeman asuntotuotannon valtuudet ohjaavat tuotannon määrää ja painopisteitä, ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on voinut tehdä uusia asumisoikeushankkeita koskevia päätöksiä vuoden 2025 loppuun saakka. Näitä kohteita valmistuu vielä vuoden 2026 aikana sekä pienemmässä määrin vuoden 2027 alkuvuonna. Tämän jälkeen asuntotuotanto kohdistuu yksinomaan vuokra-asuntoihin. Valtioneuvoston vahvistama vuoden 2026 käyttösuunnitelma painottuu

lyhyen ja pitkän korkotuen sekä takauslainalla toteutettaviin vuokrakohteisiin, joiden tuotantoa konserni jatkossa toteuttaa.

Kuluvan vuoden tammikuun loppuun mennessä konsernille on valmistunut 108 uutta asuntoa. Rakenteilla on 32 kohdetta, joista valmistuu vuosina 2026–2027 yhteensä 1 495 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Lisäksi osa suunnitteilla olevista kohteista arvioidaan valmistuvan vuoden 2027 aikana.

Konsernin olemassa olevan asuntokannan käyttöasteiden lasku on tasoittunut vuoden 2025 aikana. Suuri uudistuotannon volyyymi heikensi kuitenkin kokonaiskäyttöastetta jonkin verran loppuvuonna, jolloin valmistui useita suuria kohteita, joiden käyttöaste oli valmistumishetkellä tavanomaista alhaisempi. Olemassa olevan asuntokannan käyttöasteiden ennakoitaan nousevan vuonna 2026, ja uusien kohteiden käyttöasteiden odotetaan saavuttavan konsernin kokonaiskäyttöasteen tason noin 6–12 kuukauden kuluessa valmistumisesta. Vuonna 2027 käyttöasteiden arvioidaan vahvistuvan edelleen asuntomarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan tasapainottuessa. Asuntokysynnän kehitystä tukevat vapaarahoitteisen tuotannon vähäisyys, muuttoliike, korkotason lasku ja tasaantuminen sekä väestönkasvu, maahanmuutto, kotitalouksien määrän kasvu, väestön keskittyminen kasvukeskuksiin, asuntokuntien koon pieneneminen ja kohtuuhintaisen asumisen tarve.

Yleisen korkotason arvioidaan pysyvän vuoden 2026 aikana pääosin nykytasolla. Kehitykseen vaikuttavat euroalueen taloustilanne sekä inflaation jatkuminen Euroopan keskuspankin kahden prosentin tavoitetason ympärillä. Rahoituksen saatavuuden yleishyödylliseen asuntorakentamiseen odotetaan säilyvän hyvänä myös vuonna 2026.

Hallituksen esitys vuoden 2025 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 10. päivänä helmikuuta 2026

HALLITUS

Toimitusjohtajan katsaus

Liiketoiminnan tunnusluvut

Vuosi 2025 pähkinänkuoressa

Toimintaympäristö ja markkinakatsaus

Liiketoiminta

Energia ja ympäristö

Asuminen

Henkilöstö

Hallinto ja johtaminen

TA-Yhtymä Oy:n ja sen konsernin toimintakertomus

Tilinpäätös 31.12.2025



Etsitkö asuntoa?

TA-YHTIÖT

ESPOO | HELSINKI | HÄMEENLINNA | JYVÄSKYLÄ | KITTILÄ | KUOPIO | LAHTI | OULU | TAMPERE | TURKU