

KÄYTTÖVASTIKEKOROTUKSET JA KÄYTTÖKORVAUSTEN MUUTOKSET VUODELLE 2022 27.10.2021

TALOUDELLINEN YMPÄRISTÖ

Maailmantalous on elpynyt koronaviruspandemian varjossa nopeasti finanssipoliittisen elvytyksen, patoutuneen kulutuskysynnän purkautumisen sekä rokotusten etenemisen ansiosta, mutta nopeimman kasvun vaihe on jo taittunut.

Valtiovarainministeriön ennusteissa Suomen kokonaistuotannon (BKT) arvioidaan kasvavan tänä vuonna 3,3 %. Kasvusta huolimatta BKT:n taso ylittää vasta ensi vuonna vuoden 2019 tason. Elvytyksen myötä julkinen talous on velkaantunut nopeasti ja valtiohallinnon rahoitusaseman arvioidaan tänä vuonna olevan 10,4 mrd. euroa alijäämäinen.

Osa elvytyksestä kohdistuu valtion tukemaan asuntotuotantoon enimmäkseen Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus ARA:n korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksien kasvattamisen muodossa. Vielä ei ole kuitenkaan selvää, kuinka paljon tästä elvytyksestä kohdistuu asumisoikeusasuntojen rakentamiseen ja korjaamiseen.

Tilastokeskuksen laskema kuluttajahintojen vuosimuutos (inflaatio) oli syysuussa 2,5 %. Energian hinnan nousu on kiihdyttänyt ja tulee kiihdyttämään inflaatiota eniten yhdessä elintarvikkeiden hintojen nousun kanssa. Useat energiayhtiöt ovatkin ilmoittaneet nostavansa hintojaan kymmenillä prosenteilla, mutta alhaiset markkinakorot auttavat toistaiseksi pitämään vastikekorotukset silti maltillisina.

Asuntotuotanto

Tavoitteenamme on tarjota asukkaillemme kohtuullisin kustannuksin hyvät ja turvalliset asuinolot. Pyrimme lisäämään kohtuuhintaisen asumisen tarjontaa panostamalla uudistuotantoon, jotta se vastaisi paremmin vahvaa kysyntää. Vuonna 2020 yhtiölle valmistui 753 asuntoa ja kuluvanana vuonna valmistunee 850 uutta asuntoa. Vuonna 2022 ennakoimme valmistuvan 705 asuntoa.

Yhtiön talous

Yhtiön vuoden 2022 talousarviossa on huomioitu jo toteutuneet kiinteistöjen hoitokulujen muutokset sekä arvioidut muutokset tämän vuoden lopulla ja ensi vuoden aikana. Talousarviossa on hoitokulujen lisäksi huomioitu korjauskustannusten kasvu sekä lainanhoidon ja kiinteiden kulujen muutokset.

Kuluttajahintaindeksillä mitattu inflaatio oli 0,3 % vuonna 2020. Vuoden 2021 inflaatioennuste on 1,8 % ja sen odotetaan pysyvän samalla tasolla myös vuonna 2022. Viime vuonna yhtiömme kiinteistöjen hoitomenot kasvoivat 3,6 % ja yhtiömme ensi vuoden budjetissa varaudutaan noin 0,5 % hoitomenojen kasvuun verrattuna tämän vuoden budjetoituihin hoitomenoihin.

Käyttövastikkeisiin on laaditun talousarvion pohjalta tehty keskimäärin 0,86 % (0,10 €/m²/kk) korotus vuodelle 2022. Käyttövastikemuutokset vaihtelevat kohteittain ja alueittain. Kohdekohtaiset käyttövastikekorotukset ovat enimmillään 1,7 % tai 0,25 €/m²/kk.

Vesimaksuja on tarkistettu niin, että vesimaksutulot vastaavat kohteiden veden kulutuksesta aiheutuneita menoja. Vesimaksutuottoja/-kuluja seurataan kumulatiivisesti, koska ne kuuluvat ei-tasattaviin kiinteistön hoitomenoihin. Yhtiömme perii vesimaksut pääsääntöisesti kohteen kylmän veden kulutuksen mukaan.

Lakimuutoksen johdosta siirrymme osassa kohteita huoneistokohtaiseen vedenmittaukseen perustuvaan laskutukseen. Mitattuun kulutukseen perustava laskutusvelvollisuus koskee vain niitä uudis- ja putkisaneerauskohteita, joiden rakennuslupa on haettu 23.11.2020 jälkeen.

Autopaikkamaksuja on osassa kiinteistöjä tarkistettu ensi vuodelle vastaamaan paremmin autopaikkojen kustannuksia. Autopaikkojen kustannukset koostuvat rakentamiskustannuksista, käytetyn rahoituksen kustannuksista, puhtaanapito-, auraus-, korjaus-, valaistus- ja sähkökustannuksista sekä parkkiyhtiölle maksettavista hoito- ja rahoitusvastikkeista.

Korotusten jälkeen asuntojemme keskimääräinen käyttövastike on 11,45 €/m²/kk, keskimääräinen vesimaksu 16,38 €/hlö/kk ja autopaikkamaksu 18,84 €/kk. Keskimääräinen autopaikkamaksu pitää sisällään kaikki autopaikkatyypit (tolppa, katos, halli ja talli). Kohteissa, joissa asukkaat maksavat itse oman huoneistonsa lämmityksen, käyttövastikkeet ovat muita kohteita pienempiä, koska merkittävä osa hoitomenoista koituu lämmityskuluista.

LAINOJEN HOITOKULUJEN MUUTOKSET

Lainojen hoitokulut ovat yhtiömme yksi merkittävimmistä kulueristä. Aravalainojen korot oletetaan laskevan ensi vuonna ja korkotukilainojen markkinakorkojen ennakoidaan myös pysyvän nykytasolla.

Aravalainat (vuosimaksulainat)

Valtion myöntämien aravalainojen vuosimaksua korotetaan vuosittain Valtioneuvoston päätöksellä maksukauden (1.3.–28.2.) alussa. Muutos perustuu korotusta edeltävän heinäkuun inflaatioon. Vuoden 2020 heinäkuun inflaatio oli 0,6 % ja näin ollen vuosimaksuja korotettiin samalla prosenttiluvulla maaliskuussa 2021. Vuoden 2021 heinäkuussa inflaatio oli 1,9 %. Vuosimaksuja korotetaan vuonna 2022 maaliskuussa alkavalla kaudella samalla prosenttiluvulla.

Vuosimaksu sisältää sekä pääoman lyhennyksen että koron. Vuosina 1992–2003 myönnettyjen ns. 1301-lainojen koron oletetaan talousarviossamme laskevan 0,00 %:iin nykyiseltä 0,54 % tasolta tulevana vuosimaksukautena (1.3.2022–28.2.2023). Koska vuosimaksut kasvavat ja korkoprosentti laskee, niin lyhennysten osuus nousee. Lyhennysten lisääntyminen lyhentää aravalainojen laina-aikoja ja pienentää kokonais-lainajan korkokustannuksia.

Yhtiöllämme oli 1.9.2021 yhteensä 1301-aravalainoja 79,7 milj. euroa. Vuonna 2021 maksetaan vuosimaksuja yhteensä 13,9 milj. euroa. Vuosimaksuista lyhennysten osuus on 13,4 milj. euroa ja korkojen 0,5 milj. euroa. Vastaavasti vuonna 2020 maksettiin aravalainoista vuosimaksuja yhteensä 14,7 milj. euroa, josta lyhennysten osuus oli 14,1 milj. euroa ja korkojen 0,6 milj. euroa. Velallisen etu luonnollisesti on, että mahdollisimman suuri osuus vuosimaksuista on lainojen lyhennyksiä ja vastaavasti pienempi osuus korkoja.

Ensi vuonna aravalainojen vuosimaksuja maksetaan yhteensä 13,4 milj. euroa. Vuosimaksuista lyhennysten osuus on 13,2 milj. euroa ja korkojen 0,2 milj. euroa.

Korkotukilainat

Yhtiöllämme oli 1.9.2020 aravalainojen lisäksi muita valtion takaamia lainoja yhteensä 1,710 mrd. euroa, kun mukaan lasketaan myös rakenteilla oleviin kohteisiin nostetut lainat. Suurimmassa osassa näitä lainoja korkojen tarkistus tapahtuu kuuden tai kahdentoista kuukauden välein viitekorosta (euribor 6 kk / 12 kk) riippuen. Viitekorkojen muutokset vaikuttavat siten viiveellä yhtiömme maksamiin korkokuluihin. Lainojen lyhennykset maksetaan lyhennysohjelmien mukaisesti.

Vuonna 2020 edellä mainituista lainoista maksettiin korkoja 11,8 milj. euroa ja lyhennyksiä 19,4 milj. euroa. Tänä vuonna näiden lainojen arvioidut korot ovat 12,6 milj. euroa ja lyhennykset 18,7 milj. euroa ja ensi vuonna korkomaksujen ennustetaan olevan 9,6 milj. euroa ja lyhennyksien 21,0 milj. euroa.

Yhtiömme korkotukilainojen korko on tällä hetkellä alle omavastuurajan, joten valtio ei maksa lainoillemme korkotukea. Omavastuurajan alapuolella korkojen nousu kasvattaisi suoraan yhtiömme korkokustannuksia. Mikäli korot nousisivat useamman prosenttiyksikön nykytasosta, korkotuki leikkaisi yhtiömme korkokulujen nousua. Lainojen viitekorkoina toimivien markkinakorkojen nousun lisäksi korkokustannuksiamme voi nostaa pankkien pyrkimys korottaa lainaehtojen puitteissa lainamarginaalejaan.

KIINTEISTÖJEN HOITOKULUJEN MUUTOKSET

Kiinteistöjen hoitomenoista lähes kolmannes menee veroihin ja veronluonteisiin maksuihin. Useiden kunnallisten maksujen suuruus (mm. vesi- ja jätevesimaksut, kaukolämpömaksut, jätteenkäsittelymaksut, tontinvuokrat) päätetään hallinnollisin menettelyin ja tulostavoitteiden pohjalta, eikä kiinteistöjen omistaja voi vaikuttaa näihin kustannuksiin. Menekkipohjaisiin kustannuksiin (kuten lämpö ja vesi) voidaan vaikuttaa ainoastaan käyttöä pienentämällä. Tämä mahdollisuus on kuitenkin aiempaa pienempi, koska perusmaksujen yms. kiinteiden maksujen osuus kulutuslaskuista kasvaa kaiken aikaa. Tämä koskee mm. kaukolämpöä, sähköä ja vettä. Kuntien päättämässä veroissa ja maksuissa on myös varsin suuria kuntakohtaisia eroja.

Lämmitys- ja sähkökustannukset

Lämmityskustannukset ovat kiinteistöjemme suurin yksittäinen hoitokulujen erä. Kaukolämmön hinta on tasaantunut viimeisen parin vuoden aikana edeltäneiden vuosien melko korkeiden hinnannousujen jälkeen. Kaukolämmön hinta kuitenkin vaihtelee tuottajayhtiöittäin merkittävästi. Hintoihin ja hintakehitykseen vaikuttavat muun muassa kaukolämmön tuotantotapa sekä kaukolämmön tuotannossa käytettyjen polttoaineiden hinnat ja polttoaineiden verokohtelu. Lisäksi hintojen kehitykseen vaikuttavat muutokset lainsäädännössä, kuten huhtikuussa 2019 voimaan tullut laki hiilen energiakäytön kieltämisestä 2030 mennessä.

Lämmitysenergian hinta oli kalleimmassa toimintakunnassamme yli 40 % kalliimpaa kuin halvimmassa toimintakunnassamme. Yksittäisten kaukolämpöyhtiöiden hinnat voivat myös vaihdella kesä- ja talvikausien välillä. Osa kaukolämmön tuottajista on muuttanut hinnoitteluaan niin, että aiempaa suurempi osuus lämmön kokonaiskustannuksesta tulee tehomaksusta ja vastaavasti pienempi osuus energiankulutuksesta. Näin ollen kiinteistöissämme, joissa tehomaksun osuus nousee, tulee huippukulutuslukemien leikkaaminen entistä tärkeämmäksi.

Energiansäästöhankeet jatkuvat edelleen yhtiömme kiinteistöissä. Huippukulutuslukemien leikkaamiseen pyrimme mm. lämmitysjärjestelmien älykkäillä ohjausjärjestelmillä. Energiakustannuksista yli kolmannes menee käyttöveden lämmittämiseen. Kotitalouksien tärkein yksittäinen energiansäästökeino onkin lämpimän veden turhan käytön välttäminen.

Lämmityskustannukset vuonna 2020 olivat kohteissamme keskimäärin 0,75 €/m²/kk. Ennuste kuluvan vuoden lämmityskustannusten osalta on 0,85 €/m²/kk. Ensi vuoden osalta varaudutaan normaaliin talveen ja lämmityskuluiksi on arvioitu keskimäärin 0,85 €/m²/kk.

Yhtiömme ostaa suuren osan kiinteistöjen sähköenergiastaan Nord Poolin kautta. Energian veroton hinta vuonna 2020 oli 43,52 €/MWh, vuoden 2021 ennuste on 37,38 €/MWh ja vuoden 2022 ennuste on 48,25 €/MWh. Sähköenergian ja sähkön siirtohinnan kehitys oletetaan tulevaisuudessa jatkuvan vastaavanlaisena. Kokonaissähkökustannukset olivat kohteissamme vuonna 2020 keskimäärin 0,28

€/m²/kk. Tänä vuonna kiinteistöjen sähkөөn arvioidaan kuluvan noin 0,30 €/m²/kk ja ensi vuonna myös noin 0,30 €/m²/kk.

Vesikustannukset

Vesiyhtiöiden perus- ja käyttömaksuilla katetaan raakaveden tuotannon lisäksi vesihuollon investointeja. Useilla paikkakunnilla jatkuu vesijohtoverkoston uusimiset, jotka heijastuvat korottavasti vesimaksuihin. Kuntien taloudellisen tilanteen vuoksi useiden kuntien vesilaitokset tulouttavat aiempaan tapaan lisätuottoja kunnille.

Vesi- ja jätevesimaksuihin kului kohteissamme vuonna 2020 keskimäärin 0,45 €/m²/kk. Tänä vuonna arvioidaan kuluvan keskimäärin noin 0,49 €/m²/kk ja ensi myös vuonna 0,49 €/m²/kk.

Joissakin kohteissamme asukkailta perityt vesimaksut ovat olleet liian alhaisia kuluihin verrattuna, joten kyseisten kohteiden vesimaksuja nostetaan vuodelle 2021. Kohteissa, joissa tulot ja menot ovat tasapainossa, tarvetta vesimaksujen muutoksille ei ole. Vedestä perittävät käyttökorvaukset pyritään pitämään kumulatiivisesti mahdollisimman oikeina ARA:n ei-tasattavia kustannuseriä koskevien ohjeiden mukaisesti.

Jätehuollon kustannukset

Jätehuollon kustannukset kohteissamme vuonna 2020 olivat keskimäärin 0,18 €/m²/kk. Tänä vuonna kustannusten ennustetaan olevan noin 0,21 €/m²/kk ja ensi vuonna 0,20 €/m²/kk. Kustannuksiin vaikuttavat jätteen lajittelua ja kierrätystä koskevat säädökset. Tarkka lajittelu ja sekajätteen vähentäminen pienentävät jätekustannuksia.

Käyttö- ja huoltopalvelut

Kiinteistöjemme sopimusten mukaisiin käyttö- ja huoltopalveluihin kului vuonna 2020 keskimäärin 0,44 €/m²/kk. Kuluvalle vuodelle käyttö- ja huoltopalveluihin arvioidaan kuluvan keskimäärin 0,46 €/m²/kk ja ensi vuodelle on budjetoitu keskimäärin 0,47 €/m²/kk. Budjetissa on lähdetty normaalin talven olettamasta, joten lumen pudotuksen, aurauksen ja poiskuljetuksen kustannukset on budjetoitu normaalin vuoden mukaan.

Verot, vakuutukset ja tonttien vuokrat

Yleisen tontteja koskevan kiinteistöveroprosentin rajat ovat tällä hetkellä 0,93–2,00 % ja vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveron haarukkaa on 0,41–1,00. Valtiovarainministeriön on tarkoitus uudistaa kiinteistöverotusta niin, että verotusarvot vastaisivat paremmin alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Uudistuksen tavoitteena ei ole nostaa tai laskea kiinteistöveroa, mutta verorasitus jakautuisi osin uudella tavalla eri kiinteistöjen kesken. Kiinteistöverouudistus on lykkäännytynyt vuodesta 2020, mutta hallituksen on tarkoitus antaa asiasta esitys syksyllä 2021. Toistaiseksi sen vaikutuksesta maksettaviin veroihin ole vielä tiedossa.

Kunnat päättävät kiinteistöveroprosenttinsa annetussa vaihteluvälissä. Nämä päätökset korotuksista tehdään kunnissa loppuvuodesta ja siten budjettimme perustuvat ennakoarvioihin tulevista päätöksistä. Yleishyödylliset asumisoikeusyhtiöt eivät saa verohelpotuksia kiinteistöverosta, vaan ne maksavat kunnille täyttä kiinteistöveroa.

Kiinteistöjen täysarvovakuutusten hintaan vaikuttavat pääasiassa rakennusten ikä, sijainti, rakennustyyppi ja paloluokka. Kiinteistöjen vakuutusmaksut on usein sidottu rakennuskustannusindeksiin ja sen nousu

nostaa vakuutushintoja. Myös vahinkokehitys vaikuttaa vakuutusten hintatasoon. Vakuutusten kustannuskehitystekijät on huomioitu budjetoinnissa.

Yhtiömme taloista valtaosa on yhtiön itse omistamilla tonteilla, loput ovat kuntien vuokratonteilla. Kuntien vuokratonttien hinnankorotukset on pääsääntöisesti sidottu elinkustannusindeksin muutokseen eli tonttien vuokrat nousevat inflaatiokehitystä seuraten.

Korjauskustannukset

Yhtiömme kiinteistökannan korjauskustannukset nousevat, koska korjausten lukumäärä ja laajuus kasvavat asuntojen ja kiinteistöjen vanhetessa. Tilastokeskuksen tietojen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin sisältämät korjaukset nousivat vuoden 2021 toisella vuosineljänneksellä 2,1 % edellisvuoteen verrattuna.

Tulevana vuonna yhtiömme jatkaa edelleen korjaussuunnittelua ja suunnitelmallisten korjausten toteuttamista osana kiinteistöjen ylläpitoa. Ensi vuonna kohteiden normaaleihin juokseviin kunnossapito- ja korjauskustannuksiin arvioidaan käytettävän keskimäärin 0,85 €/m²/kk. Tämä lisäksi kiinteistöjen suunnitelmallisiin korjauksiin budjetoidaan ensi vuonna 1,28 €/m²/kk, niihin sisältyy myös energian kulutusta ja muita käyttömenoja pienentävät investoinnit.

YHTEENVETO

Asumisoikeusasuminen on edelleen suosittu asumismuoto. Tyhjäkäyttö kohteissamme on pysynyt tyydyttävän alhaisena, vaikka koronaviruksesta johtuvat rajoitukset ja epävarmuus laskivatkin lievästi asumisoikeusasuntojen kysyntää. Vuonna 2021 taloudellinen käyttöasteemme on ollut noin 98,9 %. Luonnollista tyhjäkäyttöä aiheuttavat asuntojen remontit ja asukkaiden vaihtuminen. Uskomme asumisoikeusasuntojen kysyntätilanteen jatkuvan hyvänä myös ensi vuonna.

Vaikka energian viimeaikainen hinnannousu tuo epävarmuutta kustannuksiimme, niin euromääräisesti eniten kustannuksia nostavat kuitenkin korjaus- ja kunnostustoimenpiteet. Veroihin ja veronluonteisiin maksuihin kohdistuu korotuspaineita ja näistä voi seurata sekä kustannuslajikohtaisia että paikkakuntakohtaisia ennakoimattomia kustannusten nousuja. Kustannusten nousu ei koske ainoastaan asumisoikeusasumista, vaan kaikkia muitakin asumismuotoja. Yleishyödyllistä asumista rasittaa lisäksi julkisen vallan voimakas sääntely ja siitä aiheutuvan byrokratian kustannukset. Yksittäisten kiinteistöjemme kustannukset voivat, lähinnä korjauksien vuoksi, nousta yleisestä kehityksestä poiketen ja budjetoitua enemmän.

Lainakorkojen pysyminen nykyisellä matalalla tasolla on mahdollistanut useiden korjaus- ja lämmitystapa-muutosprojektien käynnistämisen aientamisen alun perin suunnitellusta. Mikäli korkojen kehitys ensi vuonna noudattaa budjetoitua, toteutamme suunnitelmien mukaisessa laajuudessa korjaus- ja kunnostusprojektit. Tavoitteenamme on, että kumulatiivista korjausvelkaa ei syntyisi ja suurempiin ns. jaksottaisiin korjauksiin varauduttaisiin hyvän kiinteistöpidon edellyttämällä tavalla lain sallimissa rajoissa. Korjaustoiminnan mitoituksessa tulevana vuosina huomioidaan kuitenkin se, että käyttövastikekehityksen tulisi pysyä mahdollisimman tasaisena ilman suuria kertamuutoksia.

Matalat viitekorot ovat pitäneet lainakantamme korkokustannukset alhaisina. Korkotason arvioidaan pysyvän edelleen nykyisellä matalalla tasolla, eikä viitekorkojen ennakoita kääntyvän nousuun ensi vuoden aikana. Arava- ja korkotukilainoihin ei nykyisellä alhaisella korkotasolla sisälly korkotukea. Mikäli matalat korot lähtisivät nousuun ja ne ylittäisivät ns. omavastuukoron alarajan, valtion tuet leikkaisivat mahdollista korkotason nousua. Lyhyellä aikavälillä tällaista korkojen nousua ei kuitenkaan ole näköpiirissä.

TA-Asumisoikeus Oy:n talous on pysynyt vakaana ja tulevaisuuden näkymät ovat hyvät myös ensi vuonna.

Asukassivut

Asukassivut ovat suunnattu kaikille asukkaillemme. Asukassivuilla tiedotamme tärkeistä asumiseen liittyvistä asioista. Asukassivuille täytyy rekisteröityä, kun niitä käyttää ensimmäistä kertaa. Rekisteröityminen tapahtuu pankkitunnuksilla. Tämän jälkeen asukassivuille pääsee kirjautumaan omilla tunnuksilla.

Sivuilla voi tarkastella omia maksutietoja, jättää palvelupyynnön ja päivittää omat yhteystiedot ajan tasalle. Tämän kirjeen liitteenä olevat kiinteistön taloustiedot tulevat myös löytymään asukassivuilta.

Asukassivut löytyvät osoitteesta ta.fi/asukassivut.