

# KÄYTTÖVASTIKKEIDEN JA KÄYTTÖKORVAUSTEN MUUTOKSET VUODELLE 2023

31.10.2022

## TALOUDELLINEN YMPÄRISTÖ

Valtiovarainministeriö arvioi BKT:n kasvavan Suomessa 1,7 % vuonna 2022. Alkuvuonna talouden tuotanto kehittyi suotuisasti ja työllisyys jatkui nopeaa kasvua, mutta hyödykkeiden ja energian hintojen nousu kehittyi kesällä arvioitua nopeampana ja talouskasvun ennustetaan hidastuvan loppuvuonna enemmän kuin vielä kesällä ennakoitiin. BKT:n kasvun ennustetaan hidastuvan 0,5 % vuonna 2023. Vuosina 2024–2026 BKT:n kasvun arvioidaan olevan talouden potentiaalista kasvua nopeampaa, noin 1,4 % vuosittain.

Tilastokeskuksen julkaisema inflaatio oli 2022 elokuussa 7,6 %. Saman aikaisesti kiinteistöjen ylläpidon kustannukset nousivat 10,1 % edellisvuoteen nähden. Suomen Pankin arvion mukaan kuluttajahintojen nousupaineet alkavat helpottaa vasta ensivuoden aikana, kun energiahintojen nousun oletetaan hidastuvan. Edellisestä huolimatta Suomen Pankki arvioi inflaation yltävän vielä ensi vuonna reiluun 4 %. Energiakriisin vuoksi inflaatioennusteeseen liittyy kuitenkin huomattavaa epävarmuutta.

Vaikka rahapolitiikalla voidaan vaikuttaa energiahintoihin vain rajallisesti, Euroopan keskuspankki (EKP) on reagoinut yleisen hintatason nousun kiihtymiseen nostamalla ohjauksorkoja 0,5 prosenttiyksikköä heinäkuussa ja 0,75 prosenttiyksikköä sekä syyskuussa että lokakuussa. Rahapolitiikan kiristämisen seurauksena lainojen viitekorkoina käytetyt Euriborkorot ovat nousseet ennätyksellisen nopeasti kuluvan vuoden aikana ja nousun ennakoidaan jatkuvan ensi vuoden puolelle.

Valtiovarainministeriön arvion mukaan julkisyhteisöjen alijäämä supistuu vuonna 2022 ripeään talous- ja työllisyyskasvun sekä koronatoimien päättymisen johdosta. Vuonna 2023 alijäämä kääntyy kuitenkin uudelleen kasvuun, ja julkinen talous pysyy syvästi alijäämäisenä tulevina vuosina. Julkisen velan suhde BKT:hen alenee tänä vuonna, mutta kääntyy nousevalle uralle ensi vuonna. Velanhoitokustannusten arvioidaan kasvavan ennusteajaksolla. Alati kasvavat velanhoitokulut ovat pois muusta julkisesta rahankäytöstä ja kaventavat julkisen talouden ennestäänkin niukkoja puskureita.

## 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 2021 yhtiölle valmistui 897 asuntoa ja kuluvanana vuonna valmistunee 516 uutta asuntoa. Vuonna 2023 ennakoimme tällä hetkellä rakenteilla olevista kohteista valmistuvan 489 asuntoa.

## Yhtiön talous

Yhtiön vuoden 2023 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 3,5 % vuonna 2021. Vuoden 2022 inflaatioennuste on 8 %, ja sen odotetaan asettuvan vuonna 2023 noin 4 prosenttiin. Viime vuonna yhtiömme kiinteistöjen hoitomenot kasvoivat 2,7 %, ja yhtiömme ensi vuoden budjetissa varaudutaan noin 7,8 % hoitomenojen kasvuun verrattuna tämän vuoden budjetoituihin hoitomenoihin.

Käyttövastikkeisiin on laaditun talousarvion pohjalta tehty keskimäärin 5,7 % (0,65 €/m<sup>2</sup>/kk) korotus vuodelle 2023. Käyttövastikemuutokset vaihtelevat kohteittain ja alueittain.

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 linjasaneerauskohteita, 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 12,14 €/m<sup>2</sup>/kk, keskimääräinen vesimaksu 17,74 €/hlö/kk ja autopaikkamaksu 19,36 €/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 korkojen oletetaan laskevan ensi vuonna, kun taas korkotukilainojen markkinakorkojen ennakoidaan nousevan nykytasolta.

### **Aravalainat (vuosimaksulainat)**

Valtion myöntämien aravalainojen vuosimaksua korotetaan vuosittain Valtioneuvoston päätöksellä maksukauden (1.3.–28.2.) alussa. Muutos perustuu korotusta edeltävän heinäkuun inflaatioon. Vuoden 2021 heinäkuun inflaatio oli 2,0 % ja näin ollen vuosimaksuja korotettiin samalla prosenttiluvulla maaliskuussa 2022. Vuoden 2021 heinäkuussa inflaatio oli 7,8 %. Vuosimaksuja korotetaan vuonna 2023 maaliskuussa alkavalla kaudella samalla prosenttiluvulla.

Vuosimaksu sisältää sekä pääoman lyhennyksen että koron. Vuosina 1992–2003 myönnettyjen ns. 1301-lainojen koron oletetaan talousarviossamme pysyvän 0,00 %:n



tasolla myös tulevana vuosimaksukautena (1.3.2023–28.2.2024). Korkea inflaatio nostaa siis voimakkaasti vuosimaksua, mutta 0-korkotason myötä kasvanut vuosimaksu on kokonaisuudessaan lyhennystä. Lyhennysten lisääntyminen lyhentää aravalainojen laina-aikoja ja pienentää kokonais-lainajan korkokustannuksia.

Yhtiöllämme oli 1.9.2022 yhteensä 1301-aravalainoja 66,5 milj. euroa. Vuonna 2022 maksetaan vuosimaksuja yhteensä 13,4 milj. euroa. Vuosimaksuista lyhennysten osuus on 13,2 milj. euroa ja korkojen 0,2 milj. euroa. Vastaavasti vuonna 2021 maksettiin aravalainoista vuosimaksuja yhteensä 13,9 milj. euroa, josta lyhennysten osuus oli 13,4 milj. euroa ja korkojen 0,5 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 12,4 milj. euroa. Vuosimaksuista lyhennysten osuus on 12,4 milj. euroa ja korkojen 0,0 milj. euroa.

### **Korkotukilainat**

Yhtiöllämme oli 1.9.2022 aravalainojen lisäksi muita valtion takaamia lainoja yhteensä 1,778 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 2021 edellä mainituista lainoista maksettiin korkoja 12,6 milj. euroa ja lyhennyksiä 18,7 milj. euroa. Tänä vuonna näiden lainojen arvioidut korot ovat 11,5 milj. euroa ja lyhennykset 21,0 milj. euroa ja ensi vuonna korkomaksujen ennustetaan olevan 33,1 milj. euroa ja lyhennyksien 23,4 milj. euroa.

Yhtiömme korkotukilainat ovat olleet pitkään alle ns. omavastuurajan, jolloin valtio ei ole maksanut lainoillemme lainkaan korkotukea. Valtaosassa korkotukilanojamme tämä omavastuukorko on 3,4 % ja vasta sen ylittävällä kokonaiskorkotasolla saamme kilpailuetua vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon.

### **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 vaihtelee tuottajayhtiöittäin merkittävästi, koska siihen vaikuttaa muun muassa kaukolämmön tuotantotapa sekä kaukolämmön tuotannossa käytettyjen polttoaineiden hinnat ja polttoaineiden verokohtelu. 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. Lisäksi hintojen kehitykseen vaikuttavat muutokset lainsäädännössä, kuten huhtikuussa 2019 voimaan tullut laki hiilen energiakäytön kieltämisestä 2030 mennessä. Myös Venäjän hyökkäyssodan laukaisema energiakriisi on lyhyellä aikavälillä nostanut merkittävästi energian hintaa.

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

Lämmityskustannukset olivat vuonna 2021 kohteissamme keskimäärin 0,82 €/m<sup>2</sup>/kk. Ennuste kuluvan vuoden lämmityskustannusten osalta on 0,93 €/m<sup>2</sup>/kk. Ensi vuoden osalta varaudutaan normaaliin talveen ja lämmityskuluiksi on arvioitu keskimäärin 0,98 €/m<sup>2</sup>/kk.

Yhtiömme ostaa suuren osan kiinteistöjen sähköenergiasta Nordic Green Energyltä. Sähkönhankintapolitiikkamme ulottuu aina kolmen vuoden päähän ja sen myötä olemme pystyneet hajauttamaan sähköhinnan ajallista hintariskiä. Energian veroton hinta vuonna 2021 oli 38,62 €/MWh, vuoden 2022 ennuste on 53,05 €/MWh ja vuoden 2023 ennuste on 74,06 €/MWh. Kokonaissähkökustannukset olivat kohteissamme vuonna 2021 keskimäärin 0,27 €/m<sup>2</sup>/kk. Tänä vuonna kiinteistöjen sähkөөn arvioidaan kuluvan noin 0,30 €/m<sup>2</sup>/kk ja ensi vuonna myös noin 0,32 €/m<sup>2</sup>/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 2021 keskimäärin 0,48 €/m<sup>2</sup>/kk. Tänä vuonna arvioidaan kuluvan keskimäärin noin 0,50 €/m<sup>2</sup>/kk ja ensi myös vuonna 0,52 €/m<sup>2</sup>/kk.

Joissakin kohteissamme asukkailta perityt vesimaksut ovat olleet liian alhaisia kuluihin verrattuna, joten kyseisten kohteiden vesimaksuja nostetaan vuodelle 2023. 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 2021 olivat keskimäärin 0,20 €/m<sup>2</sup>/kk. Tänä vuonna kustannusten ennustetaan olevan noin 0,21 €/m<sup>2</sup>/kk ja ensi vuonna 0,22 €/m<sup>2</sup>/kk. Kustannuksiin vaikuttavat jätteiden lajittelua ja kierrätystä koskevat säädökset. Tarkka lajittelu ja sekajätteen vähentäminen pienentävät jätekustannuksia.

### **Käyttö- ja huoltopalvelut**

Kiinteistöjemme sopimusten mukaisiin käyttö- ja huoltopalveluihin kului vuonna 2021 keskimäärin 0,45 €/m<sup>2</sup>/kk. Kuluvalle vuodelle käyttö- ja huoltopalveluihin arvioidaan kuluvan keskimäärin 0,47 €/m<sup>2</sup>/kk ja ensi vuodelle on budjetoitu keskimäärin 0,49 €/m<sup>2</sup>/kk. Budjetissa on lähdetty normaalin talven olettamasta, joten lumen pudotuksen, aurauksen ja poiskuljetuksen kustannukset on budjetoitu keskimääräisen 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 kuitenkin lykkäätynyt vuodesta 2020 useaan otteeseen. Syksyllä 2022 hallitus arvioi, että nykyisessä taloudentilanteessa ei ole syytä antaa eduskunnalle uudistusesitystä, koska se väistämättä olisi lisännyt taloudellista epävarmuutta.

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 korjauskustannukset nousivat vuoden 2022 toisella vuosineljänneksellä 9,2 % 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 0,88 €/m<sup>2</sup>/kk. Tämä lisäksi kiinteistöjen suunnitelmallisiin korjauksiin budjetoidaan ensi vuonna 1,45 €/m<sup>2</sup>/kk, niihin sisältyy myös energian kulutusta ja muita käyttömenoja pienentävät investoinnit.

## **YHTEENVETO**

Asumisoikeusasuminen on edelleen suosittu asumismuoto. Tyhjäkäyttö kohteissamme on pysynyt tyydyttävän alhaisena ja vuonna 2022 taloudellinen käyttöasteemme on ollut noin 99,0 %. 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 korkokustannukset sekä 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.

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 käyttövästikekehityksen tulisi pysyä mahdollisimman tasaisena ilman suuria kertamuutoksia.

TA-Asumisoikeus Oy:n talous on pysynyt vakaana nousseista korkotasosta huolimatta ja tulevaisuuden näkymät ovat edelleen kohtuullisen hyvät.

## **Asukassivut**

Asukassivut ovat suunnattu kaikille asukkaillemme. Asukassivuilla tiedotamme tärkeistä asumiseen liittyvistä asioista. Asukassivuilla täytyy rekisteröityä, kun niitä käyttää ensimmäistä kertaa. Rekisteröityminen tapahtuu pankkitunnuksilla. Tämän jälkeen asukassivuilla 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 asukassivuilla.

Asukassivut löytyvät osoitteesta [ta.fi/asukassivut](https://ta.fi/asukassivut).

