

KÄYTTÖVASTIKKEIDEN JA KÄYTTÖKORVAUSTEN MUUTOKSET VUODELLE 2025

31.10.2024

TALOUDELLINEN YMPÄRISTÖ

Inflaation hidastuminen ja korkojen kääntyminen laskuun yhdessä kotitalouksien kohtuullisen hyvän tulokehityksen kanssa lisäävät kotitalouksien käytettävissä olevia tuloja ja kulutusta. Valtiovarainministeriön mukaan Suomen talouden taantumien pohja näyttäisi olevan ohitettu, mutta BKT:n kuitenkin arvioidaan supistuvan vuositasona tänä vuonna 0,2 prosenttia. Ensi vuonna BKT:n oletetaan kasvavan 1,7 prosenttia ja 1,5 prosenttia vuonna 2026.

Tilastokeskuksen julkaisema kuluttajahintaindeksi kuvaa Suomessa ostamien tavaroiden ja palveluiden hintakehitystä ja sitä käytetään yleisenä inflaation mittarina. Tilastokeskuksen julkaisema inflaatio oli 2024 syyskuussa 1,2 %. Euroopan keskuspankki (EKP) pyrkii ohjauksen muutoksilla hallitsemaan inflaatiota ja yleistä talouskehitystä, jotka usein vaativat vastakkaissuuntaisia korkopäätöksiä. Yleinen käsitys kuitenkin on, että nollakorkojen aika on ohi eikä niihin olisi enää paluuta. Nollakorkojen aika loppui vuonna 2022 heinäkuussa ja tällä hetkellä EKP:n ohjauuskorko on 3,75 %.

Valtiovarainministeriön arvion mukaan valtion ensi vuoden alijäämäksi ennakoitaan noin 12,1 mrd euroa siitäkin huolimatta, että hallitus pyrkii vahvistamaan julkista taloutta. Alati kasvava valtion velkataakka ja sen mukana kasvaneet velanhoitokulut ovat pois muusta julkisesta rahankäytöstä ja kaventavat julkisen talouden liikkumatilaa.

Asuntotuotanto

Tavoitteenamme on tarjota asukkaillemme kohtuullisin kustannuksin hyvät ja turvalliset asuinolot. Pyrimme lisäämään kohtuuhintaisen asumisen tarjontaa panostamalla uudistustuotantoon, jotta se vastaisi paremmin vahvaa kysyntää. Vuonna 2023 yhtiölle valmistui 402 asuntoa ja kuluvana vuonna valmistuneita 627 uutta asuntoa. Vuonna 2025 ennakoimme tällä hetkellä rakenteilla olevista kohteista valmistuvan 958 asuntoa.

Yhtiön talous

Yhtiön vuoden 2025 talousarviossa on huomioitu jo toteutuneet kiinteistöjen hoitokulujen muutokset sekä arvioidut muutokset tämän vuoden lopulla ja ensi vuoden aikana. Talousarviossa on hoitokulujen lisäksi huomioitu lainanhoidon ja kiinteiden kulujen muutokset.

Kuluttajahintaindeksillä mitattu inflaatio oli 3,6 % vuonna 2023. Yhtiömme ensi vuoden budjetissa on otettu merkittävät kustannussäästöt huomioon ja niiden avulla uskomme hoitomenojen laskevan 6,9 % verrattuna tämän vuoden budjetoituihin hoitomenoihin.

Käyttövastikkeisiin on laaditun talousarvion pohjalta tehty keskimäärin 2,3 % korotus vuodelle 2025. 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-, auras-, korjaus-, valaistus- ja sähkökustannuksista sekä parkkiyhtiölle maksettavista hoito- ja rahoitusvastikkeista.

Korotusten jälkeen asuntojemme keskimääräinen käyttövastike on 13,55 €/m²/kk, keskimääräinen vesimaksu 19,49 €/hlö/kk ja autopaikkamaksu 24,30 €/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 korko nousee 1.3.2025 ja korkotukilainojen markkinakorkojen ennakoidaan laskevan markkinaodotusten mukaisesti.

Aravalainat (vuosimaksulainat)

Valtion myöntämien aravalainojen vuosimaksua korotetaan vuosittain Valtioneuvoston päätöksellä maksukauden (1.3.–28.2.) alussa. Muutos perustuu korotusta edeltävän heinäkuun inflaatioon. Vuoden 2024 heinäkuun inflaatio oli 1,0 % ja sen mukaisesti myös vuonna 2025 maaliskuussa alkavalla kaudella korotetaan vuosimaksuja.

Vuosimaksu sisältää sekä pääoman lyhennyksen että koron. Vuosina 1992–2003 myönnettyjen ns. 1301-lainojen koron oletetaan talousarviossamme nousevan 2,06 %:n tasolle tulevana vuosimaksukautena (1.3.2025–28.2.2026).

Yhtiöllämme oli 1.9.2024 yhteensä 1301-aravalainoja 42,5 milj. euroa. Vuonna 2024 maksetaan vuosimaksuja yhteensä 12,3 milj. euroa. Vuosimaksuista lyhennysten osuus on 12,0 milj. euroa ja korkojen 0,2 milj. euroa. Vastaavasti vuonna 2023 maksettiin aravalainoista vuosimaksuja yhteensä 11,9 milj. euroa, josta lyhennysten osuus oli 11,9 milj. euroa ja korkojen 0,0 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 11,0 milj. euroa. Vuosimaksuista lyhennysten osuus on 10,4 milj. euroa ja korkojen 0,6 milj. euroa.

Korkotukilainat

Yhtiöllämme oli 1.9.2024 aravalainojen lisäksi muita valtion takaamia lainoja yhteensä 1,935 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 2023 edellä mainituista lainoista maksettiin korkoja 42,9 milj. euroa ja lyhennyksiä 23,5 milj. euroa. Tänä vuonna näiden lainojen arvioidut korot ovat 55,2 milj. euroa ja lyhennykset 26,0 milj. euroa ja ensi vuonna korkomaksujen ennustetaan olevan 55,5 milj. euroa ja lyhennyksien 30,1 milj. euroa.

Valtaosassa korkotukilanojamme omavastuukorko on 3,4 % ja sen ylittävälle osalle valtio maksaa korkotukea.

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.

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 olivat vuonna 2023 kohteissamme keskimäärin 0,96 €/m²/kk. Ennuste kuluvan vuoden lämmityskustannusten osalta on 1,07 €/m²/kk. Ensi vuoden osalta varaudutaan normaaliin talveen ja lämmityskuluiksi on arvioitu keskimäärin 1,09 €/m²/kk.

Sähkönhankintapolitikkamme ulottuu aina kolmen vuoden päähän ja sen myötä olemme pystyneet hajauttamaan sähkönhinnan ajallista hintariskiä. Energian veroton hinta vuonna 2023 oli 41,44 €/MWh, vuoden 2024 ennuste on 60,85 €/MWh ja vuoden 2025 ennuste on 51,76 €/MWh. Kokonaissähkökustannukset olivat kohteissamme vuonna 2023 keskimäärin 0,30 €/m²/kk. Tänä vuonna kiinteistöjen sähkön arvioidaan kuluvan noin 0,36 €/m²/kk ja ensi vuonna noin 0,34 €/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 2023 keskimäärin 0,51 €/m²/kk. Tänä vuonna arvioidaan kuluvan keskimäärin noin 0,53 €/m²/kk ja ensi vuonna 0,54 €/m²/kk.

Joissakin kohteissamme asukkailta perityt vesimaksut ovat olleet liian alhaisia kuluihin verrattuna, joten kyseisten kohteiden vesimaksuja nostetaan vuodelle 2025. 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 2023 olivat keskimäärin 0,22 €/m²/kk. Tänä vuonna kustannusten ennustetaan olevan noin 0,23 €/m²/kk ja ensi vuonna 0,24 €/m²/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 2023 keskimäärin 0,49 €/m²/kk. Kuluvalle vuodelle käyttö- ja huoltopalveluihin arvioidaan kuluvan keskimäärin 0,50 €/m²/kk ja ensi vuodelle on budjetoitu keskimäärin 0,51 €/m²/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 1,30–2,00 % ja vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveron haarukkaa on 0,41–1,00 %. Syksyllä 2023 hallitus nosti kiinteistöveron alarajan 1,30 prosenttiin 0,93:sta. Korotus nosti maapohjan kiinteistöveron määrää eniten niissä kunnissa, joissa yleinen kiinteistöveroprosentti oli vuonna 2023 alarajan mukainen eli 0,93 %.

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 kiinteistövero.

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.

Tulevana vuonna yhtiömme jatkaa edelleen korjaussuunnittelua ja suunnitelmallisten korjausten toteuttamista osana kiinteistöjen ylläpitoa. Ensi vuonna kohteiden normaaleihin juokseviin kunnossapito- ja korjauskustannuksiin arvioidaan käytettävän keskimäärin 0,62 €/m²/kk. Tämä lisäksi kiinteistöjen suunnitelmallisiin korjauksiin budjetoidaan ensi vuonna 0,92 €/m²/kk, niihin sisältyy myös energian kulutusta ja muita käyttömenoja pienentävät investoinnit.

YHTEENVETO

Asumisoikeusasuminen on edelleen suosittu asumismuoto. Tyhjäkäyttö kohteissamme on kasvanut yleisen markkinatilanteen mukaisesti ja vuonna 2024 taloudellinen käyttöasteemme on ollut noin 95,8 %. Luonnollista tyhjäkäyttöä aiheuttavat asuntojen myös remontit ja asukkaiden vaihtuminen. Uskomme asumisoikeusasuntojen kysyntätalanteen paranevan ensi vuonna yleisen markkinatilanteen mukana.

Veroihin ja veronluonteisiin maksuihin kohdistuu korotuspaineita ja näistä voi seurata sekä kustannuslajikohtaisia että paikkakuntakohtaisia ennakoimattomia kustannusten nousuja. 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 käyttövastikekehityksen tulisi pysyä mahdollisimman tasaisena ilman suuria kertamuutoksia.

TA-Asumisoikeus Oy:n talous on heikentynyt nousseiden korkojen johdosta, mutta siitä huolimatta yhtiön talous edelleen vakaalla tasolla 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 asukassivuilta.

Asukassivut löytyvät osoitteesta ta.fi/asukassivut.