



Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

# **Kuntien kokonaisvaltaisesta asumisen suunnittelusta ja ARA-vuokra- asuntokannan kiinteistökehittämisestä, sopeuttamisesta, salkuttamisesta ja toimenpideohjelmasta**

23.10.2013 Joensuu

Marianne Matinlassi



## ARAn ohjaus

- Riskienhallintaan liittyvinä toimenpiteinä
  - Alue seminaareja ja kunta ja vuokratotaloyhteisö käyntejä yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa
  - ARA ja Valtiokonttori voivat auttaa toimenpiteiden toteuttamisessa
  
  - Alueseminaareja pidetty:
    - 2012 Kajaani, Pori
    - 2013 Kemi, Seinäjoki, **Joensuu**
  - Lainsäädäntömuutokset liittyen tukitoimiin (1.9.2013)
  - **ARAn ohjauskäyntejä kuntien kokonaisvaltaisen asumisen ja kiinteistökannan kehittämiseen**

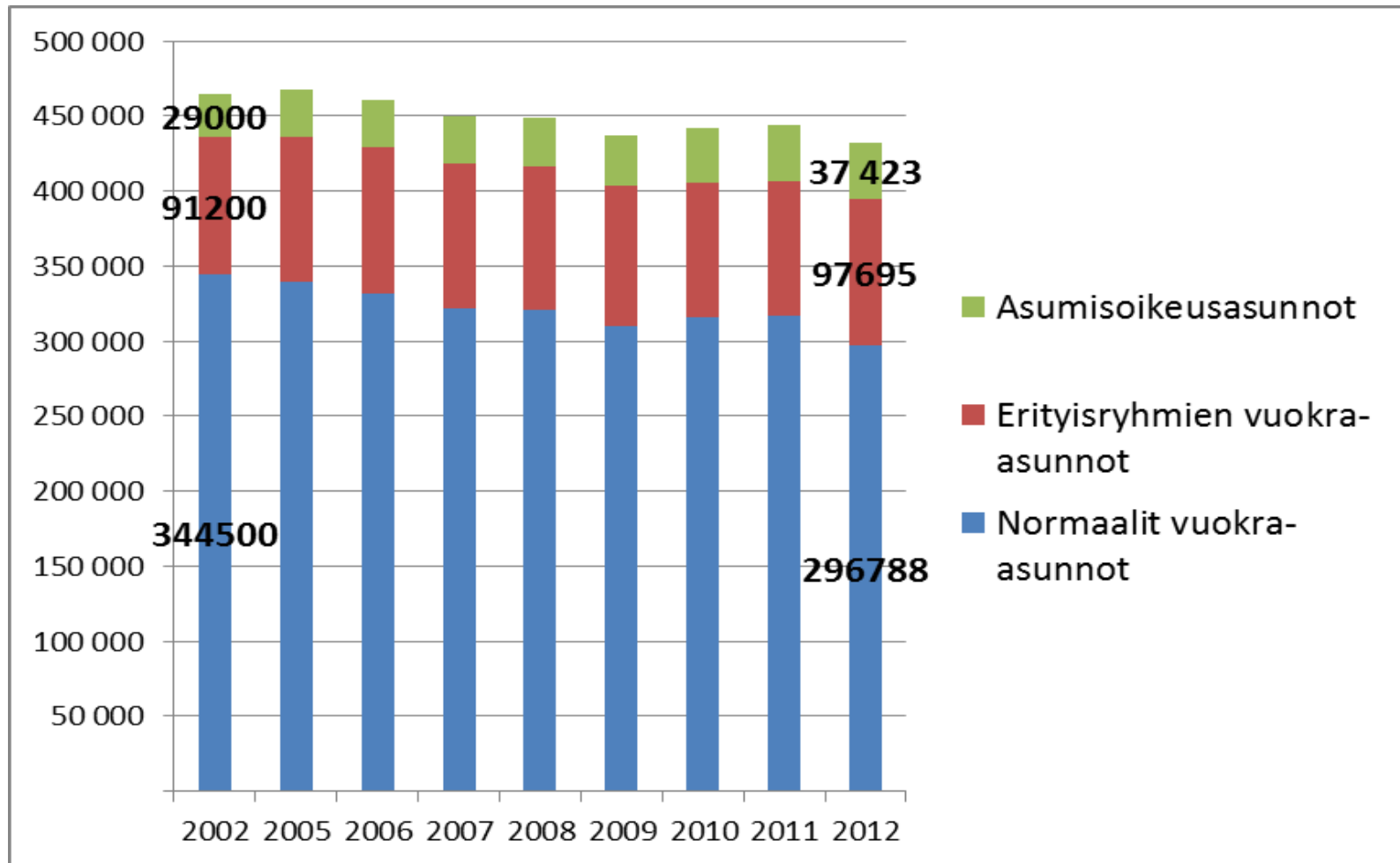


ARA –asuntojen eli rajoitusten alaisten asuntojen määrä vuoden 2012 lopussa  
423 000 asuntoa

- Tavalliset vuokra-asunnot 295 000
  - Joista kuntaomisteiset 209 000 (71 %)
- Vanhusten asunnot 47 000
- Opiskelija-asunnot 43 000
- Muut erityisryhmät 7 000
- **VUOKRA-ASUNNOT YHTEENSÄ 385 000**
  
- Asumisoikeusasunnot 38 000
- **ARA-ASUNNOT YHTEENSÄ 423 000**
- **Suomessa yhteensä 2,7 miljoonaa asuntoa**

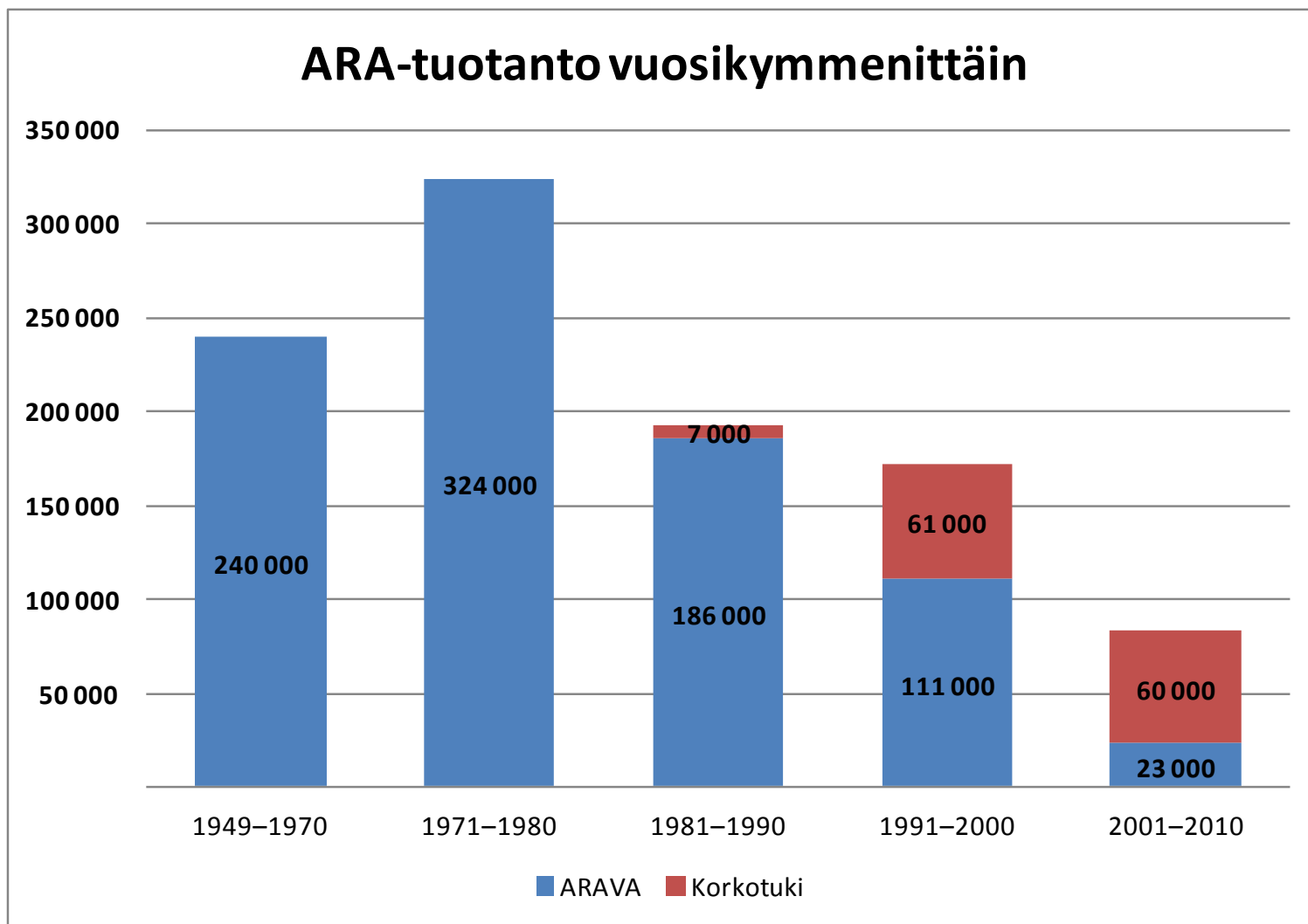


## ARA-asuntojen määrä 2002-2012





ARA-tuotannon määrä eri vuosikymmeninä,  
yhteensä yli miljoona ARA-asuntoa



ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

## **Kuntien kokonaisvaltaisesta asumisen suunnittelusta**

ara

Energia- ja  
ilmastostrategia

Liikenne

Erityisryhmien  
asumisen  
suunnitelmat

**Asumisen  
suunnitelma ja  
toimenpide ohjelmat**

Maankäyttö  
ja kaavoitus

**Vuokra-asuntojen ja  
muun asuntokannan  
kehittämis-  
suunnitelmat**

Asuntoalueiden  
ja muut  
kehittämis-  
suunnitelmat

## Kunnan rooli **asumisen** kehittäjänä

- **Vastaa asumisen, asunto-olojen kehittämisestä ja koordinoinnista**
- **Asuminen peruspalvelua (subjektiivinen oikeus) ?**
- Kunnan **maapolitiikan ja kaavoituksen** avulla suunnitellaan, kehitetään ja toteutetaan kunnan eri toiminnot
- mm. täydennyskaavoitus ja rakennusoikeuden lisäys
- yleissuunnitelmat
- **Asumisen - asuntoasioiden kehittäminen**
- mm. lausunnot erityisryhmien hankkeista
- Valtion **tukijärjestelmien ja viranomaistehtävien hoitaminen**
- **Asuntomarkkinoiden ohjaus** ja ohjelmointi, jotta eri asunnontarvitsijaryhmien edut tulevat riittävästi huomioon otetuksi



ara

# Kunnan asuntomarkkinat

- myytävät, vuokrattavat ja tyhjät asunnot

	yhteensä	tyhjiä
<b>Kunnan ARA-vuokra-asunnot</b>	3500	<b>300</b> (- 500)
Muut ARA-vuokra-asunnot	3500	100
Vapaaarahoitteiset vuokra-asunnot	n. 4000	
Opiskelija-asunnot	1400	
Erityisryhmien vuokra-asuntoja	1000	
<b>Myynnissä olevat asunnot</b>		
<b>Rakenteilla olevat asunnot</b>	<b>500</b> 	

*Esim. Kunnan asuntokanta yhteensä 30.000 as. josta vuokra-asuntoja n. 40 % n. 12000*

ara

# Kunnan asuntomarkkinat

- myytävät, vuokrattavat (900- 1400) ja tyhjät asunnot (+1000)

	yhteensä	tyhjiä
<b>Kunnan ARA-vuokra-asunnot</b>	3500	<b>300</b> (- 500)
Muut ARA-vuokra-asunnot	3500	100
Vapaaarahoitteiset vuokra-asunnot	n. 4000	300 ( välittäjillä heti vuokrattavissa)
Opiskelija-asunnot	1400	100 – (400 kesä)
Erityisryhmien vuokra-asuntoja	1000	100
<b>Myynnissä olevat asunnot</b>		<b>500 ....(300)</b>
<b>Rakenteilla olevat asunnot</b>	<b>500</b> 	<b>(500)...</b>

*Esim. Kunnan asuntokanta yhteensä 30.000 as. josta vuokra-asuntoja n. 40 % n. 12000*

## Kunnan rooli **asumisen** kehittäjänä

- **Kunnilla monia tehtäviä:**
- **Vuokra-asumisen koordinointi** – vuokratalo-yhteisöjen ohjaus ja valvonta, vuokra-asuntokannan määrä -'ohjaus'
- **Vanha asuntokanta** – riskien hallinta, energiatehokas ja kustannustehokas korjaaminen – >< asumiskulut
- korjaaminen, totaali uudistus, purkaminen, alasajo?
- **Uudistuotannon rakentaminen (erityisryhmien, asukkaiden uudet tarpeet) – maapolitiikka ja tonttien luovutus**
- **Palvelurakenteen uudistaminen**, laitospaikkojen vähentäminen, palveluasuminen ja tuki; kotona-asumisen tukeminen
- **Erityisryhmien asumisen järjestäminen**
- **Asuntoalueiden uudistaminen**
- – segregaaation estäminen ja vähentäminen –  
**yleissuunnitelmat**

## Kunnan rooli **asumisen** kehittäjänä

- **Yhdyskuntasuunnittelun koordinoiminen**
- 
- **Kuntien energia ja ilmastostrategia**
- Miten energiatehokkuutta parannetaan systemaattisesti ja johdonmukaisesti kaavoituksella ?
- Energiantuotanto (omavaraisuus)
- Energiatehokkaat ratkaisut... vaikutetaan asumiskustannuksiin alentavasti elinkaaren aikana



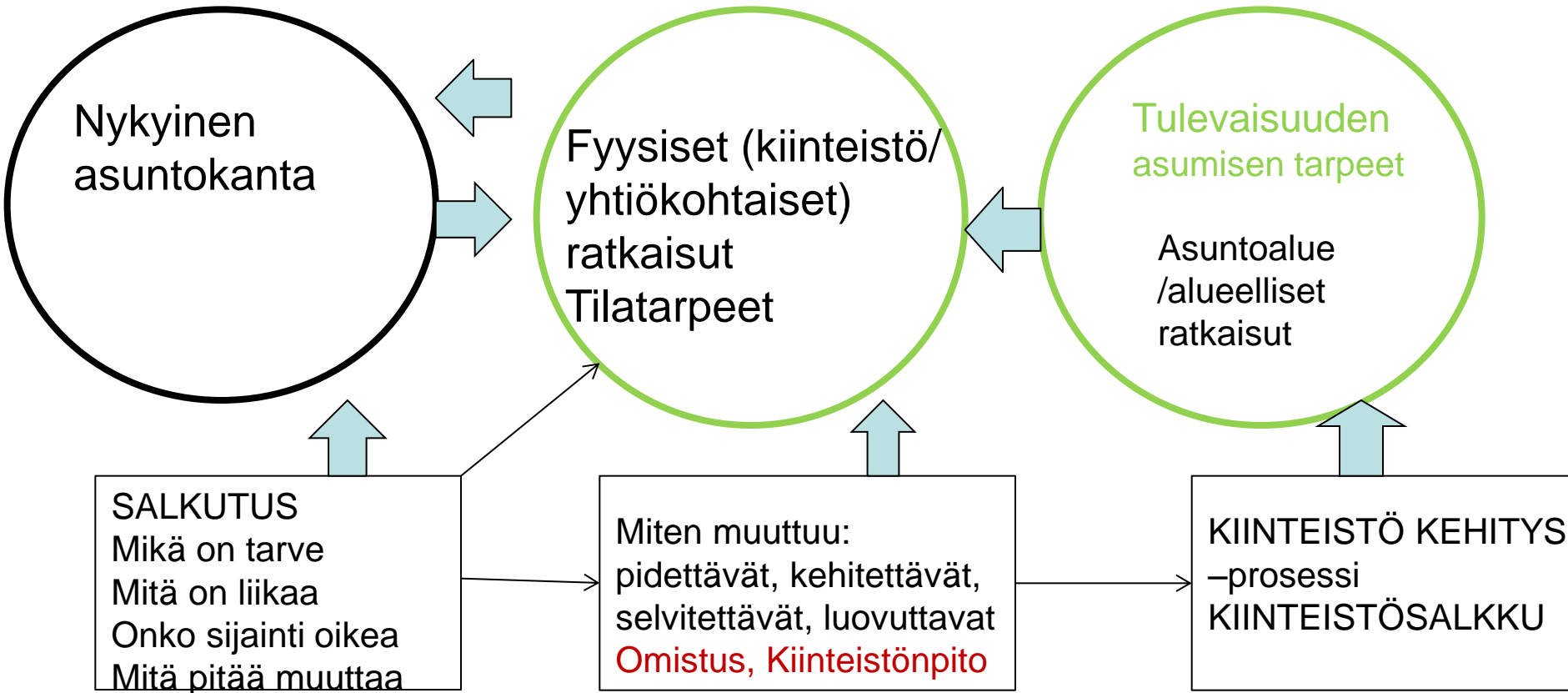
## Kunnan asumisensuunnitelma ja toteuttamisohjelma

- Kunnan strategian toteuttajana
- (esim) mm. asunstrategia
- 
- maankäyttö, kaavoitus ja tonttipolitiikka
- uudistuotanto-perusparannusohjelmat
- Elinkeinopolitiikan väline –kilpailukyky
- Eritysryhmien asumisen järjestäminen (asumisen palvelut)
  - pienituloiset – heikoimmassa asemassa olevat
- 
- **Konkreettinen toteuttamisohjelma - myös vanhan vuokra-asuntokannan suunnittelu ja yhteensovittaminen**
- **Kunnan asumisen kehittäminen: mm. Keitele, Mäntsälä**
- **Asumisen uudistaminen 2009-2012 –loppuraportti ([www.ara.fi](http://www.ara.fi) > erillisjulkaisut)**

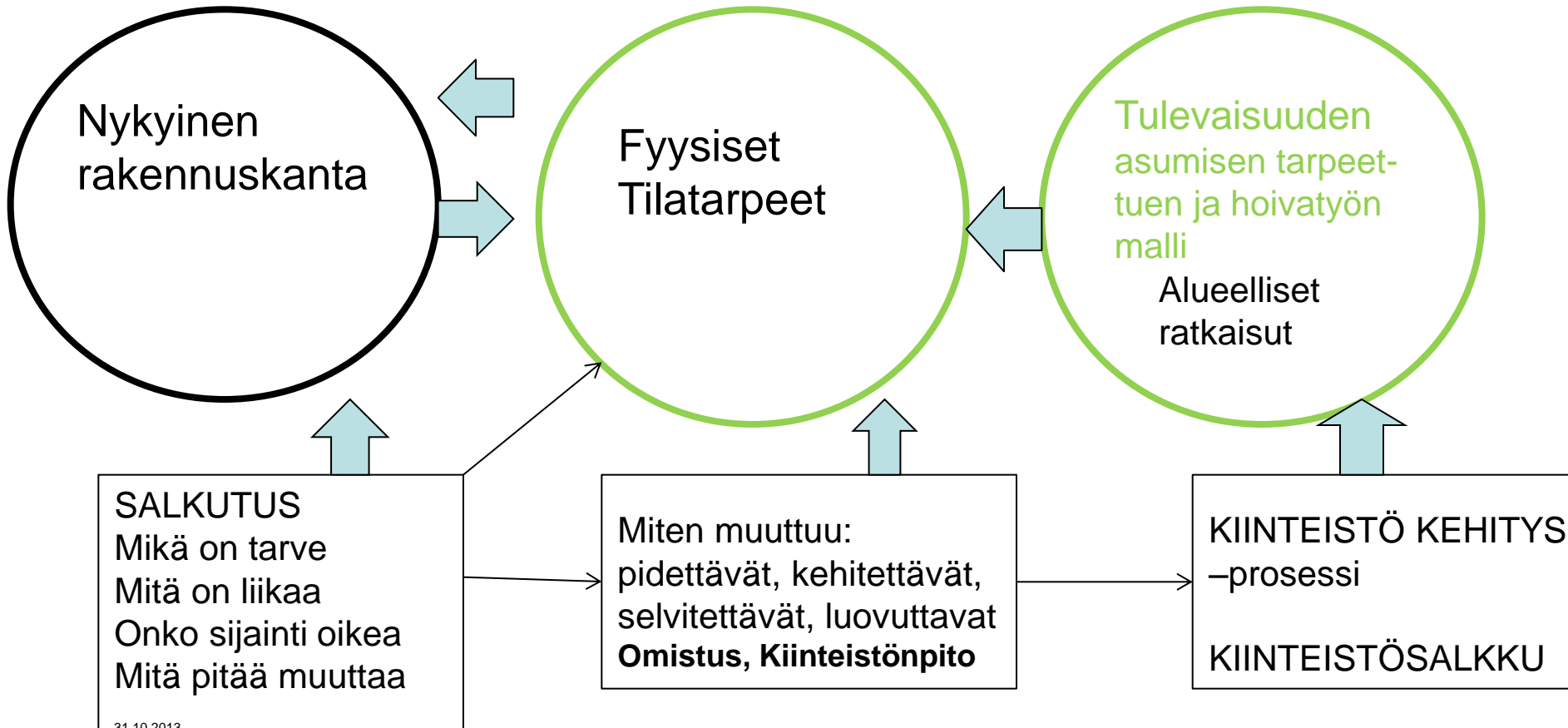
## Strategian sisältö (Esim)

1. Strategia 2013-2016
2. Toimintaympäristö, arvot, missio, visiot
3. Kestävän kasvun kaupunki
  - Kasvuyrittäisyys (1.)
  - Kaupunkikeskusta (2.)
4. Uudistuva kaupunki
  - Rakenneuudistuksen tavoite (3.)
  - Kaupungin palvelustrateginen ja organisatorinen uudistuminen (4.)
5. Aktiivinen ja osallistuva asukas
  - Aktiivinen asukas, aktiivinen yhteisö (5.)
  - Osallisuus ja lähidemokratia (6.)
6. Talousohjelma

- Taloudenpito



- Taloudenpito







## Erilaiset kunnat –yhdistyvät kunnat

- **Erilaisissa kunnissa ja yhdistyvissä kunnissa voi olla erilaisia ratkaisuja – strategioita ja toimenpideohjelmiä**
- **Yhdistyvien kuntien vuokrataloyhtiöiden fuusiointi (kiinteistökannan kehittämisen jälkeen – riskikohteet )?**
- Yhden tai useamman naapurikunnan perustama yhteinen vuokrataloyhtiö – vuokra-asunnot –opiskelija-asunnot ja erityisryhmien asuntoyhtiöt – vapaarahoitteinen asuntoyhtiö (mm. raj. vapautuneet)
- Ylikunnalliset vuokrataloyhtiöt
- **ARAn näkemys on, ettei kuntien tulisi luopua kokonaan omistamastaan vuokra-asuntokannasta**



## Vuokra-asuntojen omistaminen

- Omistajapolitiikka” murroksessa”-asumisen palvelurakenteet muuttuvat
- Taloudelliset haasteet kunnissa ja vuokrataloyhteisöissä
- Myös vuokrataloyhtiöt tarkastelun kohteena:
- Vuokratalot/ Erityisryhmien asunnot ( -palveluiden järjestäminen
- )
- konsernitaseessa (velat, varallisuus, riskit, tuotto omistajalle) - taloudelliset investoinnit?



## Vuokrataloyhtiöt suurien haasteiden edessä

- **kilpailukyky asuntomarkkinoilla**, asukkaiden tarvetta vastaava asuntokanta – asuinalueiden eriarvoistuminen ? –vaikuttaminen?
- **energiatehokkuus-** vuokrataso -
- **Perusparantaminen**, korjausvelka, vuokrataso, rahoitus – kustannustehokkuus elinkaaren aikana,
- **vanha lainakanta** ( takapainotteisuus –pääoma ei lyhene) – VUOKRATASO –KYSYNTÄ
- uusien vuokratalojen rahoitus (kunnan panostus- omarahoitusosuus>< varautuminen )?
- ASUNTOKANTA: - kysyntä 60-80% pieniä asuntoja
- TARJONTA: 20 % yksiöitä (1970-80- luvun asuntokannasta
- Uudistuotanto >< tontit
- Tyhjät asunnot (n. 5000)
- Vuokratason pitäminen kohtuullisena >< korjausrakentaminen ja uudistuotanto, kehittäminen
- Segregoituminen ><arvon aleneminen (1000 eur)
- Vanhan lainakannan rasitukset: esim HEKA Oy:



## Vuokrataloyhtiöiden taloustilanteesta..

- **Vanhan lainakannan rasitukset: mm.pääomavuokran tasaukseen**
- **esim HEKA Oy:**
- **vuokra-asuntoja n.** 43494 (2012), keskivuokra 10.55 e/m<sup>2</sup>/kk (2013)
- Lainakanta n. 2Me, **pääomakulujen jakautuminen: vanha lainakanta 74%**, peruskorjaus 15 %, lainat uudistuotanto 9 % , tontinvuokrat 1% ja varaukset 1% n. **700 e/h-m<sup>2</sup>.** ...
- 1. vaihe epäedullisempien vanhojen lainojen konvertointi 130 milj.
- 2. lainakonversion vaihe po. 67 milj.eur (korot 3,5-5%)
- n. 1000 eur/m<sup>2</sup> esim. Kontulassa ?....
- Omaksilunastaminen.... Arabianrannassa...
-



## Havaintoja vapaarahoitteisten ja ARA-vuokrien välisistä eroista

- ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokrien väliset erot ovat suurimmat isoissa kaupungeissa
  - 10. suurimmasta kaupungista vain **Turussa** ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ero on alle 10 %
  - **Helsingissä** eroa on **34,9 %**,
  - Kasvukeskusten ulkopuolella vapaarahoitteisten ja ARA-asuntojen väliset vuokraerot tasoittuvat
- **Kelan 1/2012 aineiston mukaan Suomessa on 179 kuntaa (56 % Suomen kunnista) joissa vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat halvempia kuin ARA-vuokra-asunnot**

## **Kuntien kokonaisvaltaisen asumisen suunnittelun avuksi eli **Kassu**-työkirja**

*”Kuntien kokonaisvaltaisella asumisen suunnittelulla vahvistetaan kunnan kilpailukykyä maankäytön ja kaavoituksen ohella, edistetään taloudellista tasapainoa, kehitetään elinkeinotoimintaa, kunnan imagoa ja tuetaan työllisyyttä.”*

# Kassu-työkirjan sisällöstä

## Suunnittelukirjan vaiheittainen täyttäminen

### Yleinen asunto-suunnitelma

Vuokra-asumisen kilpailukyky

Segregaation ehkäiseminen

Elinkaariasuminen (esteettömyys)

Vuokrataloyhtiöiden riskit ja talous

Kysynnän ja tarjonnan vastaavuus

Asunnon saatavuus ja kustannustaso

Demografian tulevan kehityksen vaikutus tarpeisiin

Vajaakäyttöisyys

### Maankäytön tarkastelunäkökulma

Kaavojen ajantasaisuus

Yhdyskuntarakenteen eheys

Tiivistämiskäytön järkevät mahdollisuudet

Rakentamisen osuus asemakaava-alueella

Palvelujen saatavuus / Kannattavuus

Aluesalkutuksen liittäminen tarkasteluun

Seudullisen yhteistyön lisääminen

### Erityisryhmien asunosuunnitelma

Erityisryhmien asuinolosuhteet ja tarvekartoitus

Nuoret  
Opiskelijat

Maahanmuuttajat

Vammaiset

Vanhukset

Mielenterveyskuntoutujat

Päihdekuntoutujat

**& mahd. itsenäinen palveluasuminen**  
Tehostettu palveluas.

Tuettu palveluas.

Laitoshiito

### Kaikki vuokra-asunosuunnitelmat

Kysynnän tuleva painottuminen

### Uudiskohteet

Sosiaalinen asuntotuotanto

Vapaa rahoitteinen tuotanto

Luovutettavat vuokraohteet

Tarvittavat korjaus- ja kehittämistoimet

Vapaa-rahoitteinen vuokra-asuntokanta

Kohdekohtaisen salkutuksen liittäminen

### Energiatuhokkuuden edistäminen

Tunnistetut haasteet

Ehdyttävä suunnittelu

Energiakorjausten mahdollisuus vanhassa kannassa

Vihreän uudisrakentamisen mahdollisuus

Yhdyskuntarakenteen ja alueiden energiatarkastelu

Uudisrakentamisen energiatuhokkuus kohde- ja aluetasolla

Energiatuhokkuuden edistämisen kannattavuus

Yhteenveto: sisältäen toimenpideohjelmia ja visioita vuosiin 2015, 2020 & 2050

# Kassu –työkirjassa yhdistetään eri suunnitelmat toimenpideohjelmaksi



**Kunnan kokonaisvaltainen asumisensuunnitelma**  
(vanha asuntokanta- ja alueet ja uudistuotanto ja kaavoitus)

**Erityisryhmien  
asuntosuunnitelma**

**Vuokra-  
asuntosuunnitelma**

Vanhukset

Vammaiset

Nuoret

Päihdekuntoutujat

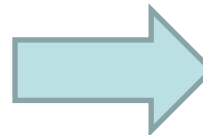
Maahanmuuttajat

Mielenterveys-  
kuntoutujat

Opiskelijat

**Kunnan  
vuokra-  
taloyhtiö:  
(toimen-  
pideohjelmat)**

**Muut vuokra-  
taloyhteisöt:  
(toimen-  
pideohjelmat)**



toimenpideohjelmat



ara

## Erityisryhmi en asunto- suunnitelma

### Erityisryhmien asuinolosuhteet ja tarvekartoitus

Nuoret

Opiskelijat

Maahanmuuttajat

Vammaiset

Vanhukset

Mielenterveyskuntoutujat

Päihdekuntoutujat

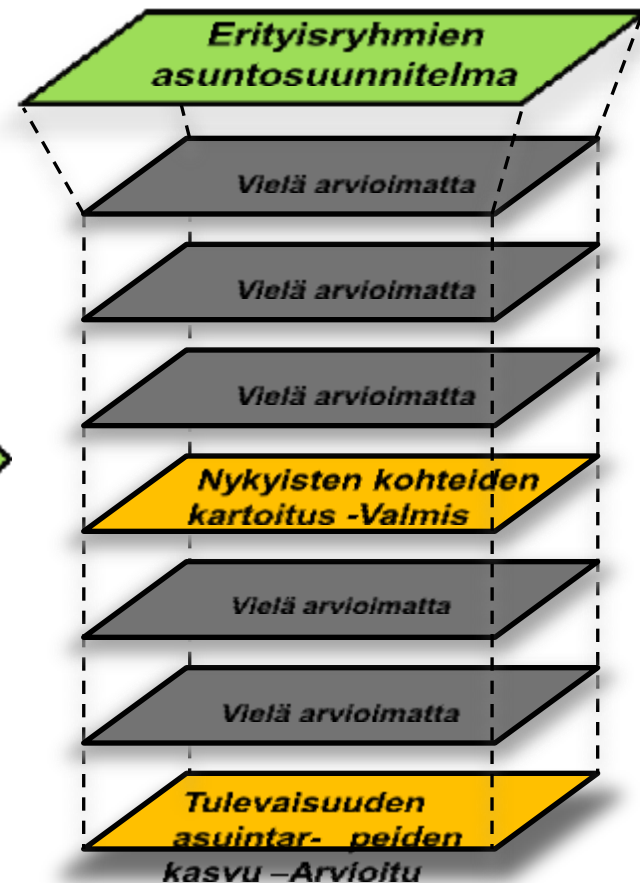
### & mahd. itsenäinen palveluasumine

Tehostettu  
palv.as.

Tuettu palv.as.

Laitoshoito

Osiossa keskitytään arvioimaan erilaisten palveluasumisen muotojen tulevaisuuden tarvetta erityisesti vanhusten kasvavien tarpeiden osalta.

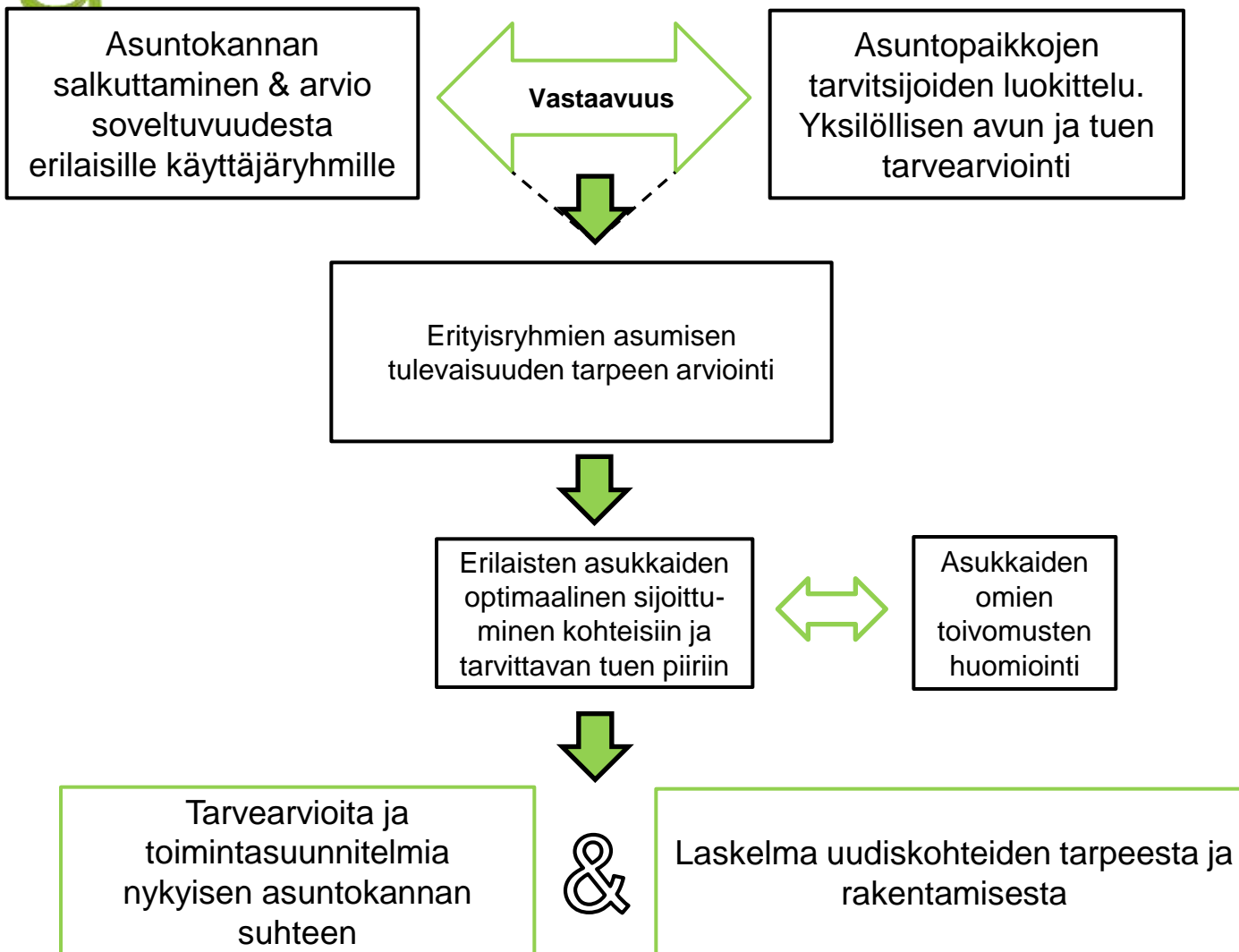


Oleellista on, että tietoa voidaan tallentaa järjestelmään vaiheittain eri käyttäjien toimesta. Samaan asiaan voidaan tarjota myös kommentointi-mahdollisuuksia

(=Ei siis välttämättä kiveen hakattuja normeja tai teesejä yhden käyttäjän ja työkalun toimesta, vaan ennemmin ajattelun ja vuoropuhelun herättelemistä kunnan eri osa-alueiden suunnittelusta vastaavien toimijoiden välillä!)

- Pääluokat: (kuten: **Erityisryhmien asuntostrategia**) jakautuvat useampiin osioihin ja aihepiireihin
- Työkirjan jokaisen pääryhmän täyden lopputuloksena syntyy jonkunlaisia: tarvearvioita, toimintasuunnitelmia tai vähintäänkin tulevaisuuden suunnittelua tukevia muistioita.

# Esimerkkinä tarkastelukokonaisuus: Erityisryhmien asuntosuunnitelma



Erityisryhmiä	2011-15		2011-20		2011-50	
	as. / vuosi	as. / vuosi	as. / vuosi	as. / vuosi	as. / vuosi	as. / vuosi
<b>asuntoja yhteensä:</b>	1023	205	2486	249	1012	25
<i>Mt. kuntoutujat</i>	47	9	93	9	186	5
<i>Kehitysvammaiset</i>	93	19	140	14	186	5
<i>Päihdekuntoutujat</i>	-47	-9	93	9	-47	-1
<i>Nuoret</i>	100	20	200	20	300	8
<i>Opiskelijat</i>	-100	-20	100	10	200	5
<i>Vanhukset</i>	930	186	1860	186	186	5

	Jakautuminen %	Uustuotannon / kannan vähentämisen kokonaistavoitteet:					
		2011-15		2011-20		2011-50	
		as. / vuosi	as. / vuosi	as. / vuosi	as. / vuosi	as. / vuosi	as. / vuosi

Erityisryhmien asuntopaikkojen tarkempi jakautuminen:

Mt. kuntoutujat	Arvioi		2011-20	2011-50	as. / vuosi
	osuudet ↓				
<b>yhteensä:</b>	46,5	9	93	9	186
<i>Tehostetun palv. as.</i>	33,3 %	15	3	3	62
<i>Laitoshoito</i>	33,3 %	15	3	3	62
<i>Tavallinen Palv. As.</i>	33,3 %	15	3	3	62
<b>Kehitysvammaiset</b>	100%				
<b>yhteensä:</b>	93	19	140	14	186
<i>Tehostetun palv. as.</i>	33,3 %	31	6	5	62
<i>Laitoshoito</i>	33,3 %	31	6	5	62
<i>Tavallinen Palv. As.</i>	33,3 %	31	6	5	62
<b>Päihdekuntoutujat</b>	100%				
<b>yhteensä:</b>	-47	-9	93	9	-47
<i>Tehostetun palv. as.</i>	33,3 %	-16	-3	3	-16
<i>Norm. Asuntoja</i>	33,3 %	-16	-3	3	-16
<i>Tavallinen Palv. As.</i>	33,3 %	-16	-3	3	-16
<b>Vanhusten asunto-</b>	100%				
<b>paikat yhteensä:</b>	930	186	1860	186	186
<i>Tehostetun palv. as.</i>	19,0 %	170	34	23	330
<i>Laitoshoito</i>	27,3 %	260	52	35	8650
<i>Tavallinen Palv. As.</i>	53,8 %	500	100	127	-8794
<b>+Poistuma</b>	0,0 %	100 %	0	0	0

← → vaikutus: 1023 2486 1012

Kunnan vuokra-asuntokannassa potentiaalisia muutoskohteita tällä hetkellä 2011-2020  
 3 kpl, 120 asuntoa, joista er.ryhmillä muokattavissa 80 asuntoa

Muutos palveluasumisen asuntopaikkojen tarpeeseen, mikäli osa palv.as. paikoista korvataan kotonana asumista tukemalla. → Palveluasumisesta siirretään 7 prosenttia kotona-asumisen piiriin.

Vuonna 2011 erilaisella tuella tai omaishoidossa kotona asuvat erityisryhmät (suluissa oleva luku) = tavoitteen mukainen erityisryhmien kotona-asujien määrä nykytilanteessa

Mt.kuntoutujat	50(57) kpl	Päihdekuntoutujat	200(214) kpl
Kehitysvammaiset	25(39) kpl	Vanhukset	1000(1210) kpl

Erityisryhmien uusien asuntopaikkojen hallinnoinnin ja tuottamisen tavoitteellinen jakautuminen uustuotannossa(%)

	2011-15	2011-20	2011-50	as. / vuosi
Kunnan omistamia	50 %	512	102	1243
Yleishyödyllisten	25 %	256	51	621
Vaparaahoitteisia	25 %	256	51	621
<b>=</b>	<b>100%</b>			

**Esimerkki d.) Erityisryhmien asuntopolitiikka:**

**Tarvekartoituksesta toimenpideohjelmaan → Saadaan yhteenvetotaulukko tarvittavista toimista**



## Kunnan kokonaisvaltainen asumisen suunnittelu

- **1) Asumisen kokonaisvaltainen kehittäminen (elinkeinoelämän muutokset +/- , talouden kehittäminen, väestörakenteen muutokset)**
- **2) Vuokra-asuntosuunnitelmat (uudistuotanto ja vanhan kannan toimenpiteet –sopeuttaminen)**
- mm. kestävä rakentaminen, käyttötarkoituksen muutokset, kestävä korjausrakentaminen, luopuminen, alasajo, purkaminen, energiatehokkuuden parantaminen >> TOIMENPIDEOHJELMA 5 v- 2020-2050
- **3) Erityisryhmien asumisen kehittäminen** (laitosten purkaminen; vanhukset, mt-kuntoutujat, kehitysvammaiset, päihdekuntoutujat, asunnottomat, jne) >> TOIMENPIDEOHJELMA 5 v- 2020-2050
- 4) Maankäytön ja **kaavoituksen** kytkeytyminen asuntohankkeisiin (energiatehokkuus-asuntoalueiden salkutus ja kehittäminen –tiivistäminen – tehokkuuden nostaminen- vanhat asuntoalueet – segregaaation poistaminen)- asuinalueiden yleissuunnitelmat
- 5) Energia- ja ilmasto strategia (asunnoissa ja alueilla)
- Tavoitteista konkretiaan >> TOIMENPIDEOHJELMALLA 5 v- 2020-2050

ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

## **ARA- vuokra-asuntokannan kiinteistökehittämisestä ja sopeuttamisesta**

## Vuokrataloyhteisöjen tilanne

- **Vanhanlainakannan takaisinmaksu** ”takapainoiteista”
- Vanhojen lainojen korkeat **korot** - konvertointi ?
- Velkaantumisongelma ?
- Kohtuullisen, kilpailukykyisen **vuokratason** pitäminen >< – verrattuna kunnan vapaille vuokra-asuntomarkkinoille
- Korjaustarpeet suuret (70-luvun kanta, alapohja-, perustamis- ja kosteusongelmat) -korjauksiin varautuminen
  - onko kaikkea varaa korjata?
- korkeat korjauskustannukset ja **asumiskulut** korjauksen jälkeen (elinkaarikustannukset)
- **Vuokrien tasaaminen** - elinkaaren aikana
- Käyttöasteongelmat, tappioita aiheuttavat tyhjät vuokra-asunnot (vuokrissa jopa 1.50...2 eur/m<sup>2</sup>)
- Markkinointiongelmia – arvo, kysyntä ja imago-ongelmia
- segregaatio-ongelmat ja vaikeasti asutettavat



## Vuokrataloyhteisöjen tilanne



- Asunnot kysyntään nähden *`väärän kokoisia ja sijaitsevat väärässä paikassa`*
- *ARA vuokrataso jopa korkeampi kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa*
- Tarve saada uutta, kysyttyä asuntokantaa hyvälle paikoille
- Omistajapolitiikan toteuttaminen >< ARA- kiinteistönkannan kehittäminen
- **Päätöksenteon vaikeus- yhteinen tahto**
- Kokonaisvaltaisen asumisen suunnittelun puute >< koordinointi, aikataulutetun toimenpideohjelman puute
- Vuokra-asuntostrategiat ja toteuttamisohjelmat : vanha kanta ja uuden rakentaminen
- Erityisryhmien asumisen strategiat ja toteuttamisohjelmat: vanha kanta ja uuden rakentaminen- tarve – pitkälle ajanjaksolle



## Kiinteistökannan kehittämisen keinoja

- Yksittäisten kiinteistöjen kehittämisestä koko yhtiön kokonaisvaltaiseen tarkasteluun
- **Ennakoiminen**
- **Kiinteistökannan salkuttaminen** (lainasalkut)
- **....toimenpideohjelma** (taloudellinen tarkastelu)
- aikataulutus
- **ARA- Kiinteistökannan kokonaisvaltainen kehittäminen ...uudistuotanto**
  
- Muita keinoja :
  - mm. Valtiokonttorin tervehdyttämistoimenpiteet





## Kiinteistökannan kehittämisen keinot

- **Käyttö- ja luovutusrajoitukset** (aravavuokrataloja ja – asuntoja sekä uuden korkotukilain nojalla 1.1.2002 lähtien tuettavaksi hyväksytyjä vuokra-asuntoja)
- ARA voi myöntää hakemuksesta (erityisin perustein )vapautuksen käyttö- ja luovutus rajoituksista
- **Rajoitusakordi** (max 40 % jäljellä olevasta lainapääomasta) ARA:n lausunto asiasta, Valtiokonttorin päätös
- **Luovutuksen saajan nimeäminen**
- ARA:n hyväksyminen uudesta omistajasta tarvitaan
- ARA-vuokra-asunnot voidaan luovuttaa kunnalle tai ARA:n nimeämälle yhteisölle ...(mitättömyys)
- Luovutushinnan hyväksyminen ( luovutushinta ei saa ylittää aravarajoituislain mukaista luovutuskorvausta tai enimmäishintaa)
- **Vuokra-asunnon omaksi lunastaminen (omistaja –ARA-Valtiokonttori)**

## Kiinteistökannan kehittämisen keinoja

- **Muita keinoja:**
  - Maankäytösopimus (Espoon kaupunki kaavoitus... Espoon asunnot).. **Kilpailuttaminen**
  - Aluerakentamisen uudet rahoitusmuodot mm. Inspira Oy
  - Asuntoalueen kokonaisvaltainen kehittäminen
    - mm. Riihimäen Peltosaari (asuntostrategia- Idea arkkitehtikilpailu- Yleissuunnitelma- toteuttamisen (rakentamisen) kilpailuttaminen)
  - **Energiatehokkaat ja energian tuotantoa – aluehankkeet**  
mm. Saksassa , mm. Tampere Vuores, Soininen Naantali



## Yhdistyvän kunnan vuokrataloyhtiöiden fuusio esim.

- Kuntaan yhdistynyt 3 ympäröivää kuntaa (ARAn ohjaus)
- Päätös vuokrataloyhteisöjen yhtiöiden fuusioinnista tehty
- Vaiheet:
- **1. jokaisen vuokrataloyhtiön kiinteistökohtainen salkutus**
- **2. jokaisen yhtiön lainojen kiinteistökohtainen salkutus**
- 3. yhtiöiden taloudellisen tilanteen selvittäminen
- 4. **toimenpideohjelman** suunnittelu (mm. myyntihinnat /asuntomarkkinat arvioiminen, rajoituksista vapauttamisen hakeminen, purkuluvan hakeminen, mahdolliset avustukset ja akordit ) ja toimenpiteiden taloudellisten vaikutusten arviointi - kierrättäminen
- 5. kiireellisten toimenpiteiden toteuttaminen lyhyellä ajanjaksolla 2013-2015 ja pidemmällä ajanjaksolla 5v.
- 6. Fuusiointi



# Toimenpidesuunnitelma vuosille 2013 – 2015 :

## ESIMERKKI

Yhtiön tyhjien vuokra-asuntojen määrä on noin 170 kappaletta ja käyttöaste 77 %. Heikoimmat käyttöasteet ovat X alueella, joissa se on noin 50 %.

Kuntaan on rakennettu vuosina 2010 ja 2011 uutta asuntotuotantoa Y alueelle lähelle keskustaa ja palveluja noin 60 asunnon vuosituotannolla.

- Asukasmäärä pysyy lähes entisellään .
- Vaihtoehtoina punnittu: a) vanhan ikääntyneen asuntokannan peruskorjausta tai
- b) kokonaan purkamista , c) myymistä ) ?
- Vuokrataloyhtiö purkaa kolme vuokrataloa: (rakennettu 1970 luvulla), yhteensä 110 asuntoa: Kriteereinä purettavia kiinteistöjä valittaessa ovat olleet niiden tekninen kunto, sijainti, kysyntä ja elinkaari ja peruskorjauksen kustannukset ja investointitarve**

Arvioidut purkukustannukset **60-100 eur/m<sup>2</sup>**.

Aravalainojen loppuosuudelle **uusi takaisin maksusuunnitelma**. (vuokriin korotus?)

Talojen vuotuiset käyttökustannuksien säästöt yhtiölle ovat noin **200 000 euroa vuodessa**. Tämänhetkiset vuotuiset vuokratuotot ovat noin 190 000 euroa vuodessa.

ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

# Salkuttamisesta ja toimenpideohjelmasta

# ara

## Salkutus – keino ottaa haltuun” erilaista kiinteistökantaa ja arvioida toimenpiteitä



- Vanhan asuntokannan toimenpiteiden ennakoiva suunnittelu ja aikataulutusta – uudistuotannon tarpeiden hahmottaminen
- Jatkuva kiinteistökehittämisen työkalu

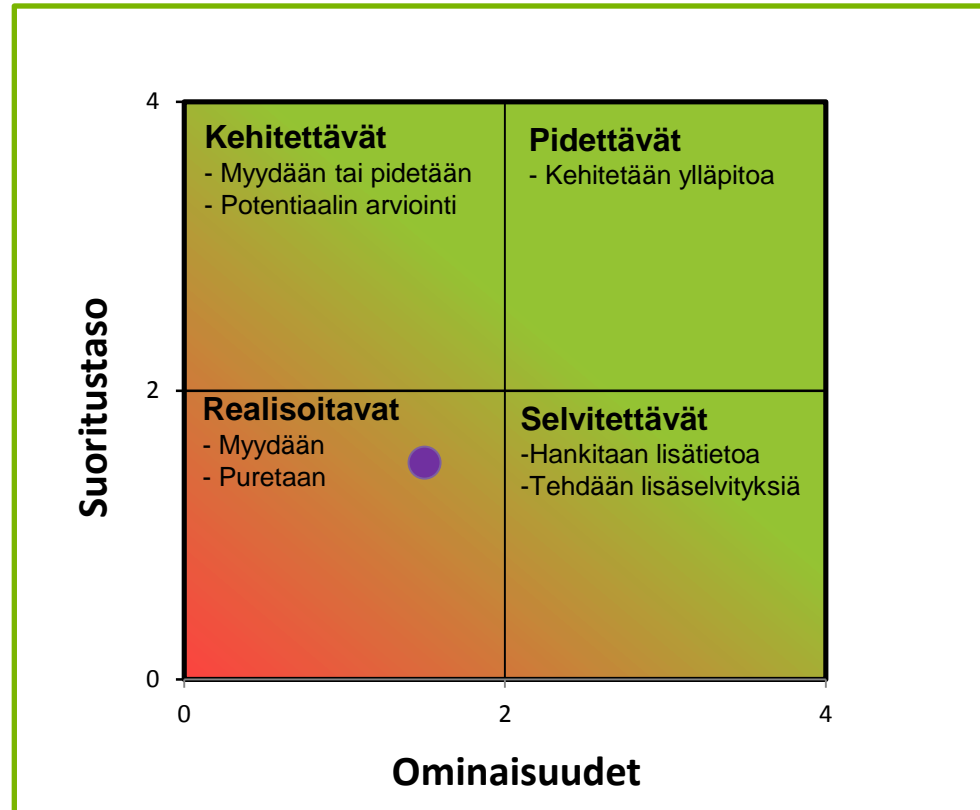


- **Erilaiset vuokra-asuntomarkkinat mm. yhdistyvissä kunnissa**
- 
- Tavoite: Toimenpiteiden jälkeen ARA vuokrakiinteistöjen omistajalla on ylläpidettävänä kilpailukykyinen ja kohtuuhintainen vuokra-asuntokanta muihin vuokra-asuntomarkkinoihin nähden



# Työkaluja: Kohdekohtainen **salkutus** tilannekartoituksen luojana ja päätöksenteon tukena

- Päätösten perustuminen **kokonaisvaltaiseen** näkemykseen hallinnoitavasta asuntokannasta
- Hyvä kokonaiskuva kiinteistömässasta auttaa oikeiden **toimenpiteiden arvioinnissa ja valitsemisessa.**
- Tuottaa luonnollisen **toimintajärjestyksen** kohteille, mikäli on tunnistettu haasteita kuten suuri ja kasvava vajaakäyttöaste tai suuri korjausvelka.



**PIDETTÄVÄT**  
**KEHITETTÄVÄT**  
**SELVITETTÄVÄT**  
**REALISOITAVAT**



## Keinoja kiinteistökannan sopeuttamiseen - kierrättäminen (ehdotus)

- **Kiinteistökannan kehittämiseen ehdotus ( -aiesuunnitelma )**
- **taloudelliset vaikeudet – haetaan kestäviä ratkaisuja**
- Vuokrataloyhtiön ja kunnan selkeä sitoutuminen
- Ennakoiva suunnittelu ja toimenpiteet –aiesuunnitelma
- **Kierrättäminen” : myymällä osaa kantaa hallitusti voidaan mahdollisesti sijoittaa varoja**
- *uusien kohteiden omarahoitusosuuteen :*
  - (Sijainti )
  - Perusparantamisen omarahoitusosuuksiin
  - taloudellisten vaikeuksien purkamiseen (rästtit ja lainanlyhennys ?)
  - purkukohteiden toteuttamiseen
- *ja vanhojen valtionlainoja ennenaikainen takaisinmaksaminen*
- *ja käyttötarkoituksen muutos hankkeeseen*
- *Tonttien hankintaan*
- *tai muuhun erikseen sovittavaan käyttöön asukkaiden hyväksi*



# ara Kierrätys -kiinteistökehitys -malli

- Ei sovellu kaikissa asuntomarkkinatilanteissa
- **Tavoite: pysyvä ratkaisu vuokra-asuntokannan vähentämiseksi ja vuokratason saaminen kohtuulliselle ja kilpailukykyiselle tasolle,**
- Toimenpiteiden aikataulutus järkevällä tavalla
- **Jäljellejäävä asuntokanta tulee olla kilpailukykyistä ja kohtuuhintaista (käyttöaste > 97%)**
  
- Huomioitava: Asukkaiden aseman turvaaminen
- Tavoite: myös segregatio-ongelmien vähentäminen



## Näkökulmia kunnan vuokra-asuntokannan omistajajärjestelyihin

- **Erilaisissa kunnissa voi olla erilaisia ratkaisuja**
  - Yhteistyö yhden tai useamman naapurikunnan perustama yhteinen vuokratyhtiö
  - **Yhdistyvissä kunnissa usein fuusiointi (kiinteistökannan kehittämisen jälkeen – riskikohteet )?**
- Rajoituksista vapautuva asuntokanta
- **ARAN näkemys on, ettei kuntien tulisi luopua kokonaan omistamastaan vuokra-asuntokannasta**

ara

# ARA- vuokra-asuntojen kiinteistökehitys kaavio – Kierrättäminen ( ehdotus)

Kunnan K Oy

Kunta

- Kaupungin taloudelliset vastuut (takaukset, lainat?)
- Omistajan vastuut
- Kehittäminen päätökset

Myyminen X as parempia kohteita (mahd. voittoa)

- Katetaan mm. kohteiden loppulainat ja omarahoitusosuuksia

Perusparantaminen

Omarahoitusosuus (20%)

- mahd. asuntojen muutostyöt, käyttötarkoituksen muutokset (erityisas)

Uudistuotanto

- Omarahoitusosuus (5-10%)

(Purkaminen )

- Kohteet joita ei ole kustannustehokasta korjata – vuokrataso korkea
- 

ARA/  
Valtiokonttori

- Rajoituksista vapauttaminen
- Purkulupa
- Purkuavustus
- Rajoitusakordi
- Purkuakordi
- muut: mm.
- ARA-hankerahoitus
- Investointiavustukset
- Hissiavustus
- talvaik avustukset
- käynnistysavustukset

Jäljellejäävä asuntokanta kilpailukykyistä ja kohtuuhintaista – käyttöaste 97-99%

# ara

## ARA- vuokra-asuntojen kiinteistökehitys kaavio

### Kierräminen (ehdotus)

Kunnan K Oy

ARA/  
Valtiokonttori

Kunta

#### Myyminen X as

- esim.  $1000 \text{ m}^2 \times 800 \text{ eur/m}^2 = 800000 \text{ eur}$

- lainat (väh)  $600 \text{ e/m}^2 = 600000$

- jää sijoitettavaksi **200000 eur**

- esim. uudistuotannon tai pp.omarahoitukseen

#### Perusparantaminen

- esim. pp kustannukset:  $1000 \text{ m}^2 \times 1500 \text{ e/m}^2 = 1,5 \text{ milj. eur}$

- Omarahoitusosuus (20%) = 300000 eur**

- vuokrankorotukset

#### Uudistuotanto

$1000 \text{ m}^2 \times 2800 \text{ e/m}^2 = 2.8 \text{ milj. eur}$

- **Omarahoitus (5%) 74000 eur**

#### (Purkaminen)

- 100 eur/m<sup>2</sup> purkukulut (-purkuavustus)
- Jäljellä olevat lainat jäävät maksettaviksi (-purkuakordi?)

- Kaupungin taloudelliset vastuut (takaukset, lainat?)

- Omistajan vastuut
- Kehittäminen-päätökset

- Rajoituksista vapauttaminen
- Purkulupa
- Purkuavustus
- Rajoitusakordi
- Purkuakordi
- muut: mm.
- ARA-**hankerahoitus**
- Investointiavustus
- Hissiavustus
- talvaik avustukset
- käynnistysavustukset

suunnitelma ennen toimenpiteitä

Kiinteistökannan kehittämisohjelma vuosille 2013-2017: -toimenpiteet ja aikataulu. Jäljellejäävä asuntokanta kilpailukykyistä ja kohtuuhintaista – käyttöaste 97-99% ja ennakoivaa.

20.3.2012

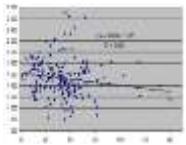
LUOTTAMUKSELLINEN

K Oy ( as) / kiinteistökehitys ohjelma 2012-2014 ja 2015-2017 /

Yhteenveto vaiheet 1- 3. (esimerkki)

Vuosi/ vaihe	Pur as	Myy as.	Jää as	Kok vaik	Myynti	Purku	PAV (max 50%) ?	PAK (max 50%) ?	Myynti- Purku/ei PAV - PAK
2012/ 1.	-140	-97	2967	-390	+3.912.817	-4.103.399			-190.582
2013/ 2.	-95	-67	2805	-278	+2.319.860	-2.620.473			-300.613
Yht / 1.-2.		Yht -399	2805	-668	<b>+6.232.677</b>	-6.723.872			-491.195
2014/ 3.	-28	-51	2726	-130	+ 971.735	-1.292.858	+		-321.123
Yht/ 1-3.		Yht -478	<b>2726</b>	-798	<b>+7.204.412</b>	-8.016.730			<b>- 812.318</b>
2015- 2017/ 4.		-176	2550	-317	+3.042.843				
YHT/ 1-4		Yht -654	2550	-1115	<b>+10.247.255</b>	-8.016.730			+2.230.525

## Lopuksi päätöksenteon tueksi ja avuksi



- 1) **Kassu -työkirja** kehitetty apuvälineeksi kunnille kokonaisvaltaisen asumisen suunnitelman tekemiseen ja koordinoimiseen (sis. vuokra-asuntoyhteisöjen suunnitelmat ja erityisryhmien asumisen suunnitelmat)
- 2) **kiinteistökohtainen salkutusmalli** (kiinteistökannan kokonaisvaltaisen kehittämissuunnitelmien ja toteuttamisohjelmien ) + lainojen salkutus
- 3) **Kokonaisvaltainen kiinteistönkehitysmalli** (kokonaisvaltaiset ratkaisut vuokra-asuntoyhteisölle
- tavoitteet >> **TOIMENPIDEOHJELMA 3-5 v- 2020-2050**
- 4) **asuntoalueiden salkutusmalli** (> pitkántähtäimen Yleissuunnitelmien tekemisen tueksi) > Kokonaisvaltainen asuntoalueiden kehittäminen

ara

Asumisen kokonaisvaltainen kehittäminen



- + Aukkaat
- + Arvo
- + Arvostus
  
- ...muutos tapahtuu
  
- ... venyttäen pitkälle tulevaisuuteen

Kiitoksia