



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Valtion tukitoimenpiteet vuokratotaloyhteisön tervehdyttämiseksi – verkkoseminaari 1.11.2022

Toimenpiteiden edistäminen ARAn kiinteistökohtaisen salkutuksen avulla

Kehittämispäällikkö Marianne Jauhola



ara

Salkut sentään - kestävästä kiinteistökehittämisestä salkuttamalla (ARAYoutube video)

ARAYoutube
-video

SALKUT
SENTÄÄN !



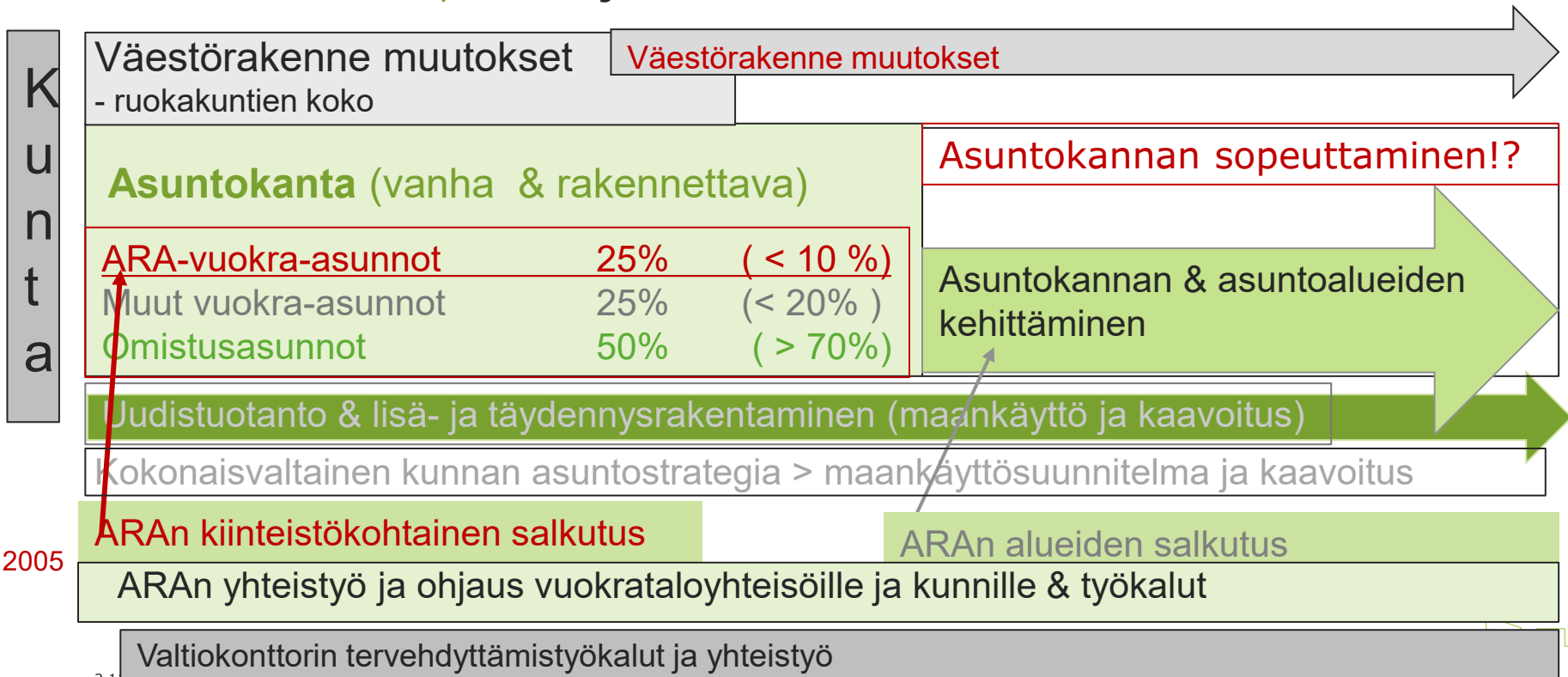
Animaatiovideo ja ääni Susanna Mäenpää, ARA Sisältö: Marianne Jauhola (n. 2.5 min)



ARAn käynnistämät projektit yhteistyössä kuntien ja vuokrataloyhtiöiden kanssa

- ARAn Käyttöasteprojekti 2005-2008 - "Mistä kaikki alkoi? "
 - Kiinteistökohtainen ARASalkutus -työkalu ja Avustukset ja akordit vuodesta 2006 alkaen
- ARAn Asumisen uudistaminen 2009-2012
- Yhdyskuntien uudistaminen 2016-2019
 - Myös ARAn Raivaaja-tunnustuksen jakaminen:
2018, 2019, 2020 ja 2021

Oikea-aikainen ja ennakoiva kehittäminen ja sopeuttaminen ARAvuokrataloyhteisöissä - Miksi, miten ja mitä?



v.2005

2.11.2022



ARAn ja VKn työkalut vuokratalojen asuntokannan kehittämiseksi yhteenveto

- **ARAn kiinteistökohtainen salkutus** > TOIMENPIDEOHJELMA
 - tulossa teknisiä ominaisuuksia parantava uusi malli 3.0 (12/2022)
- ARAn muut keinot :mm. vapautukset, avustukset ja pp-lainat
- Valtiokonttorin tervehdyttämistoimet
- ARAn ja SYKEen KASSU laskentamalli (Kuntien asumisen kokonaisvaltaiseen suunnitteluun)
 - tulossa **KASSU 2.0** (3/2023)
- ARAn alueiden salkutusmalli (tulossa uusittu malli 12/2022)



Toimenpiteiden edistäminen ARAn kiinteistökohtaisen salkutuksen avulla > miten (1-4.)?

SALKUTA KAIKKI KIINTEISTÖT JA TEE TARV



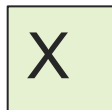
Miten? 1. Valitaan ARAn kiinteistökohtaisen salkutusmallin arviointikriteerit



Kohteen vajaakäyttöisyys



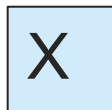
Kohteen kunto



Vuokratulojen riittävyys



Tilojen toimivuus



Kohteen mikrosijainti



(energiatehokkuus?)



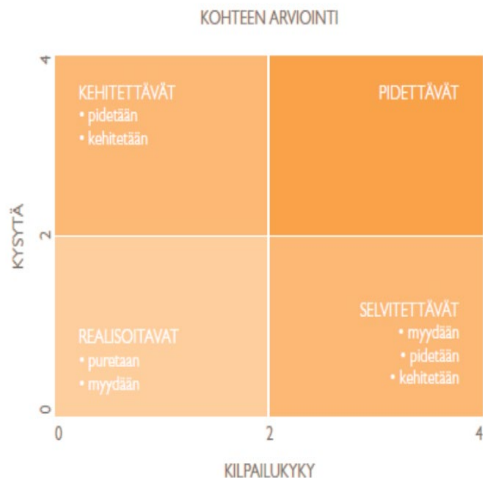
Kohteen mikrosijainti



(asuntojen koko?)



2. ARAn kiinteistökohtainen salkutus/arviointi tuloksena salkut:



Kehitettävät

Pidettävät

Selvitettävät

Realisoitavat
(-)

Kaikille hyvää
asumista

- www.ara.fi ([Ara > Asumisen kehittäminen > Työkalut asuinalueiden kehittämiseen](#))

3. Salkuttamalla toimenpideohjelmaan (toimenpidekohteiden kohteiden valinta)?

Vuosi	Tehty	Omistaja:	Osoite	Toimenpide/Luokitus	Asuntoja	Tyhjiä as
1991		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie1	Pidettävät	20	1
1991		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 2	Pidettävät	14	4
1993		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 3	Pidettävät	10	2
1992		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 4	Realisoitavat	11	5
1985		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 4	Kehitettävät	10	5
1988		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 6	Kehitettävät	10	0
1988		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 7	Realisoitavat	18	9
1989		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 8	Realisoitavat	10	3
				Selvitettävät/		
1988		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 9	Realisoitavat	10	0
1987		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 10	Pidettävät /kehitettävät	13	5
1985		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 11	Pidettävät	10	2
1982, 1983		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 12	Realisoitavat	18	7
1991		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 13	Pidettävät	10	2
1991		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 14	Pidettävät	10	3
1992		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 15	Pidettävät/Kehitettävät	10	2
1988		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 16	Pidettävät	6	
1979		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie 17	Realisoitavat	10	4
1979-1981		Vuokra-asunnot Oy	Kotitie n.	Kehitettävät	20	3
					230	57

ara

4. Toimenpideohjelmaan -muita mahdollisia vertailuarvoja esim?

Vajaakäyttö %	vuokra menetys € /a	+vuokra/m2/kk
Vuokratulot € /a	Kulut € /a	
lainanlyhennys €/a	poistot € /a	
Rahoituskulut	Kassavirta	
tasearvo	Aravalaina (jälj.) +muut lainat?	Alaskirjaus? Lainojen konvertointi?
Rajoitusakordi (arvio)	jäljelle jäävä laina	+vuokra/m2/kk
Purkuakordi (arvio)	jäljelle jäävä laina	+vuokra/m2/kk
purkukustannus (arvio)	purku / m2	+vuokra/m2/kk
Toimenpide kustannukset (arvio)	Toimenpide kustannukset / m2	

Ka
as

Salkutuksesta toimenpiteisiin –mitä?

Asuntokannan salkuttaminen vuokrataloyhteisössä >

- vuokrataloyhteisön asuntojen **salkutus ja toimenpideohjelma** (strateginen suunnitelma)> edistää konkrettisten toimenpiteiden toteuttamista
- **toimenpideohjelma päätöksenteon** tueksi
- tyhjien asuntojen ja epäkurantin, kunnoltaan huonon asuntokannan **vähentämiseen ja sopeuttamiseen (elinkaaren aikana)**
- **talouden ja rahoituksen sopeuttaminen ja riskien minimoiminen** - ja toimenpiteistä vuokrien nousun hallinta ?

Tavoitteena:

- **asukkaiden tarpeisiin** vastaava monipuolinen ja **kohtuuhintainen** asuntokanta.
- Asumiskulujen kohtuuhintaisuus (kilpailukyky)
- vuokrataloyhteisön talous (aikataulutus)

Toimenpiteinä: mm. kohtuuhintainen peruskorjaus, purkaminen, purkaminen ja lisärakentaminen, myyminen, luovutus, käyttötarkoituksen muutokset...

Asuntoalueen kokonaisvaltainen uudistaminen, eko- ja energiatehokkuuden parantaminen



ara

Salkutuksen ja toimenpiteiden laajemmat vaikutukset?

- Vuokrataloyhteisön suunnitelmilla ja toimenpideohjelmilla voidaan vaikuttaa (erit. vanhaan asuntokantaan)/kytkeä kunnan kokonaisvaltaiseen strategiseen suunnitteluun ja *asumisen ja asunto-olojen kehittämiseen*
 - mm. yleissuunnitelma asuinalueella
 - kunnan muut toimenpiteet/ asuntomarkkinat/
- voidaan vaikuttaa myös kunnan pito- ja vetovoimaan ja kysynnän parantamiseen
- voidaan hyödyntää myös asuinalueiden segregaaation ehkäisemiseen ja vähentämiseen

Kaikille hyvää
asumista

Voidaan vaikuttaa asuntoalueiden yksipuoliseen hallintomuoto-
jakautumaan ja niiden sopeuttamiseen > esim. vuokra-
asuntovaltaisuudesta > tasapainoisempaan/ sekoittuneeseen
asuntokantaan

Salkut sentään!

Asuntokannan salkutus ja toimenpiteet ovat pohja
asumisen kestäväälle kehittämiselle!

Kehittämispäällikkö Marianne Jauhola
(etunimi.sukunimi@ara.fi) puh. 029 525 0819

