

KIINTEISTÖKANNAN KEHITTÄMISTÄ KEMISSÄ

Toimitusjohtaja Tuomo Svanberg

KIINTEISTÖT KESTÄVÄÄN KUNTOON
ARA-SEMINAARI
26.-28.10.2016
Silja Serenade

Koteja Kemissä



Koteja Kemissä

KIINTEISTÖ OY ITÄTUULI PÄHKINÄNKUORESSA

EMOYHTIÖ: 95 asuinrakennusta; rakennettu vuosina 1945 - 1994; 1.035 huoneistoa;
60.095 asm²; 265.446 rm³; liikevaihto 2015 n. 5,0 Milj. €; 19 + 5 työntekijää

FUUSIO 31.12.1993

Kantayhtiö perustettu 1.6.1979
(fuusioyhtiön 21. toimintavuosi)
Yhtiö 100 % kaupungin omistama

KOy Jussapäkinaja
KOy Marttalantalot
KOy Ouluntie 21
KOy Paattioja
KOy Peurasaari

KOy Valtakatu 34
Kemin Kaupungin Vuokratalot Oy
KOy Oklaholmankatu 22
KOy Takajärventie 29
KOy Tervahaka

MÄNTYLÄN PUUTALOT 1995 >
- 12 puutaloa / 96 asuntoa tuli
Metsä-Botnialta



FUUSIO 31.12.2000
KOy Ruutinkari

Takajärventie 53:n kiinteistö (4 taloa/48 asuntoa) myytiin heinäkuussa 2007.
Hakamaantie 2 A talo (1talo/6 asuntoa) purettiin syyskuussa 2010.
Reservikomppaniantkatu 3, 5 ja 7 talot purettiin heinä-marraskuussa 2012 (61 asuntoa)

TYTÄRYHTIÖT:

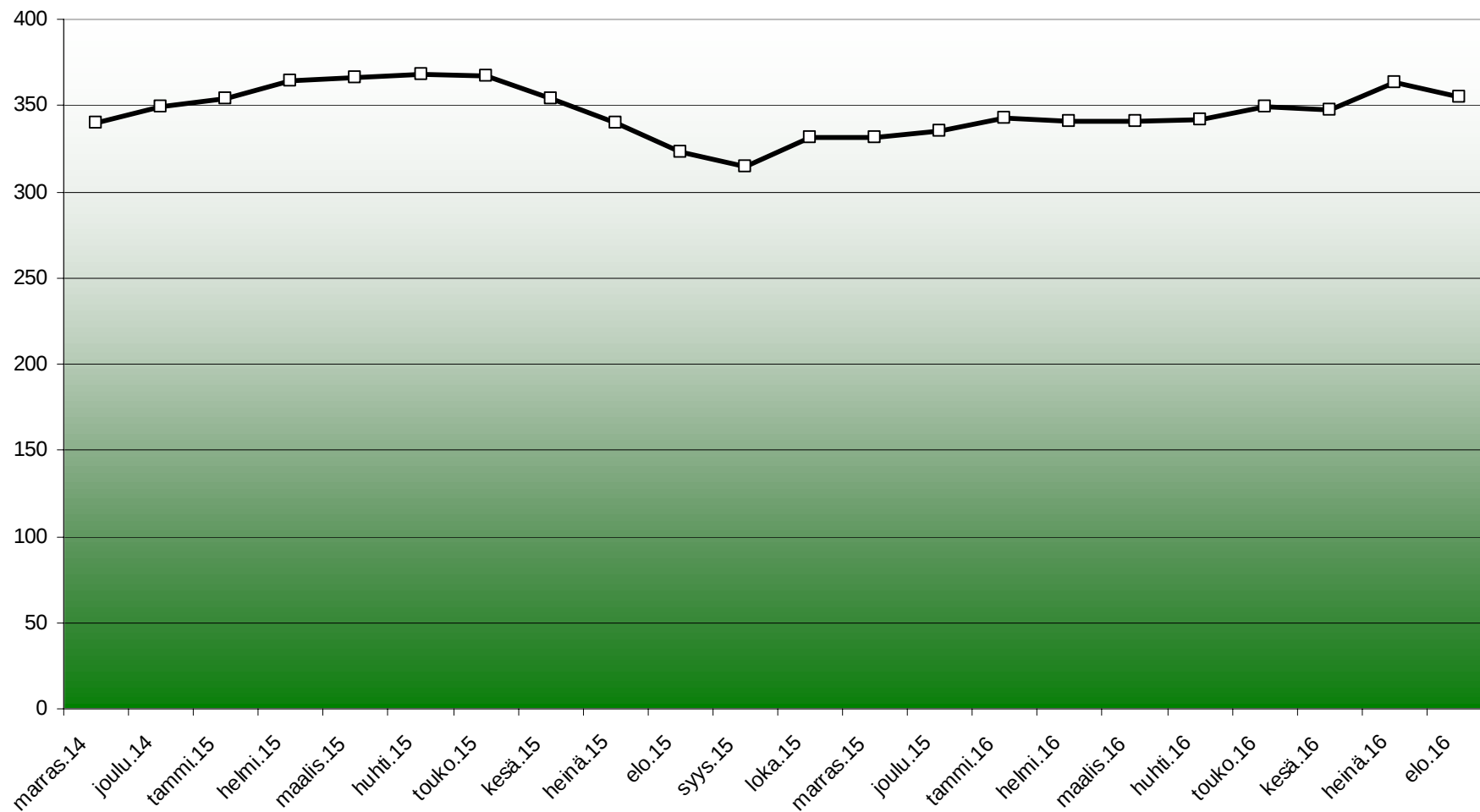
Itätuulella on mm.:

- 8 palvelutaloa
- 2 päiväkotia
(joista toinen käytössä)
- oma kiinteistönhoidon
tukikohta Kulmatie 10

KOY MERILÄNKULMA
74,19 %
Sankarikatu 27 / Etelärantakatu 32
2 asuinrakennusta
53 asuntoa
2.645,5 asm²
11.515 rm³
liikevaihto 2015 256.238 €

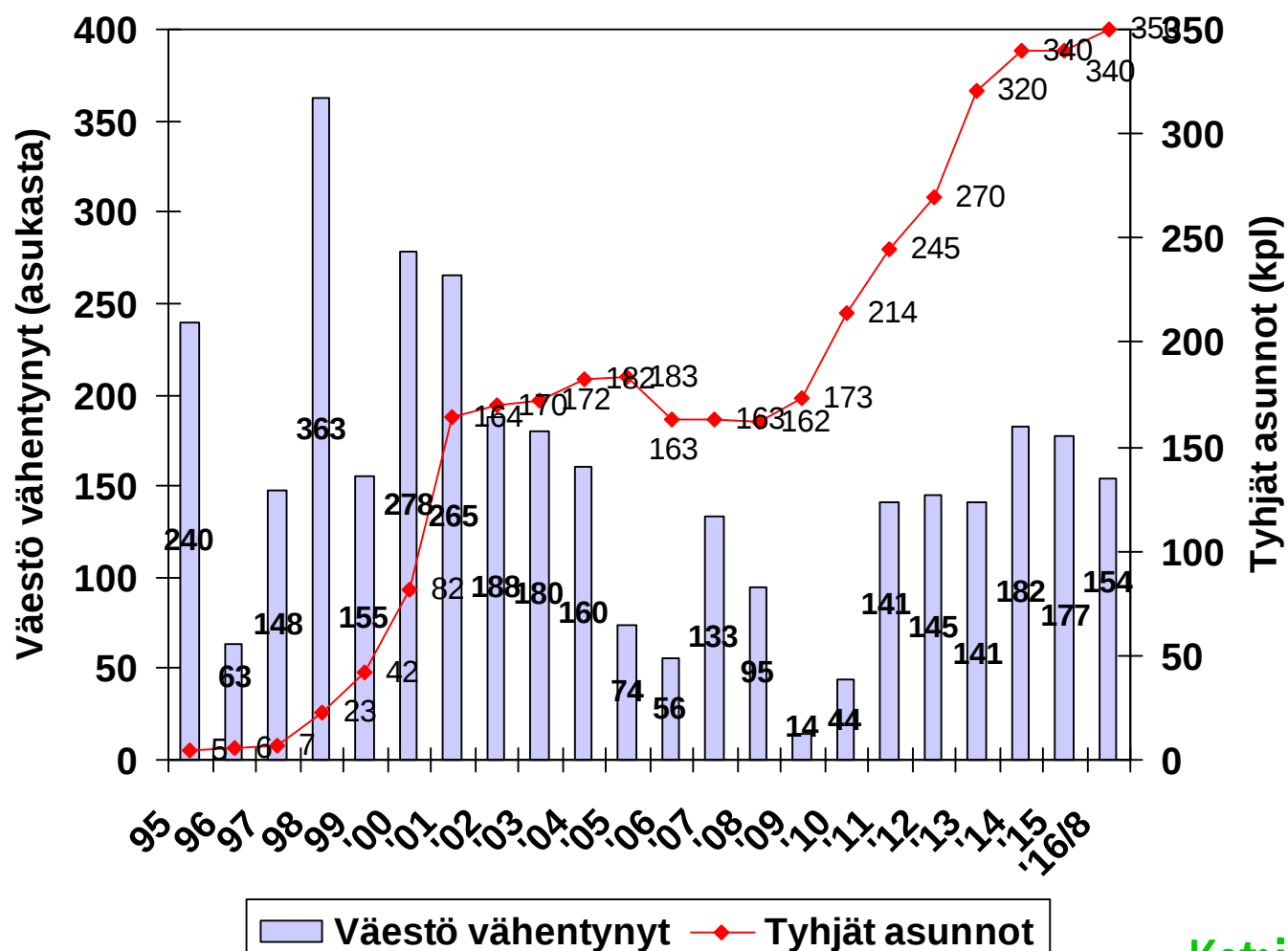
RITIKAN LÄMPÖ OY
59,00 %
aluelämpöyhtiö
liikevaihto 2015 165.854 €

TYHJÄT ASUNNOT



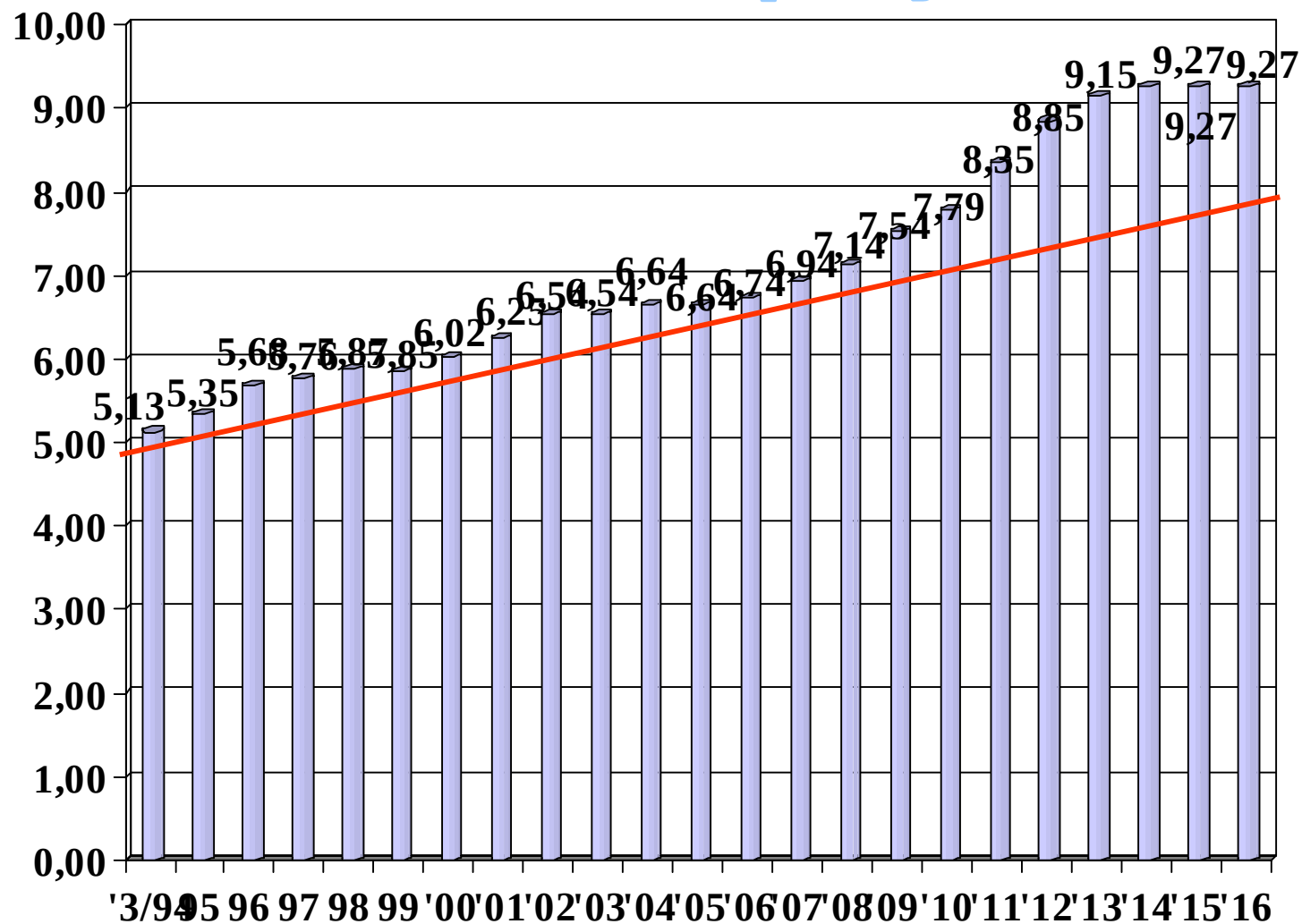
Koteja Kemissä

TYHJÄT ASUNNOT / VÄKILUVUN MUUTOS



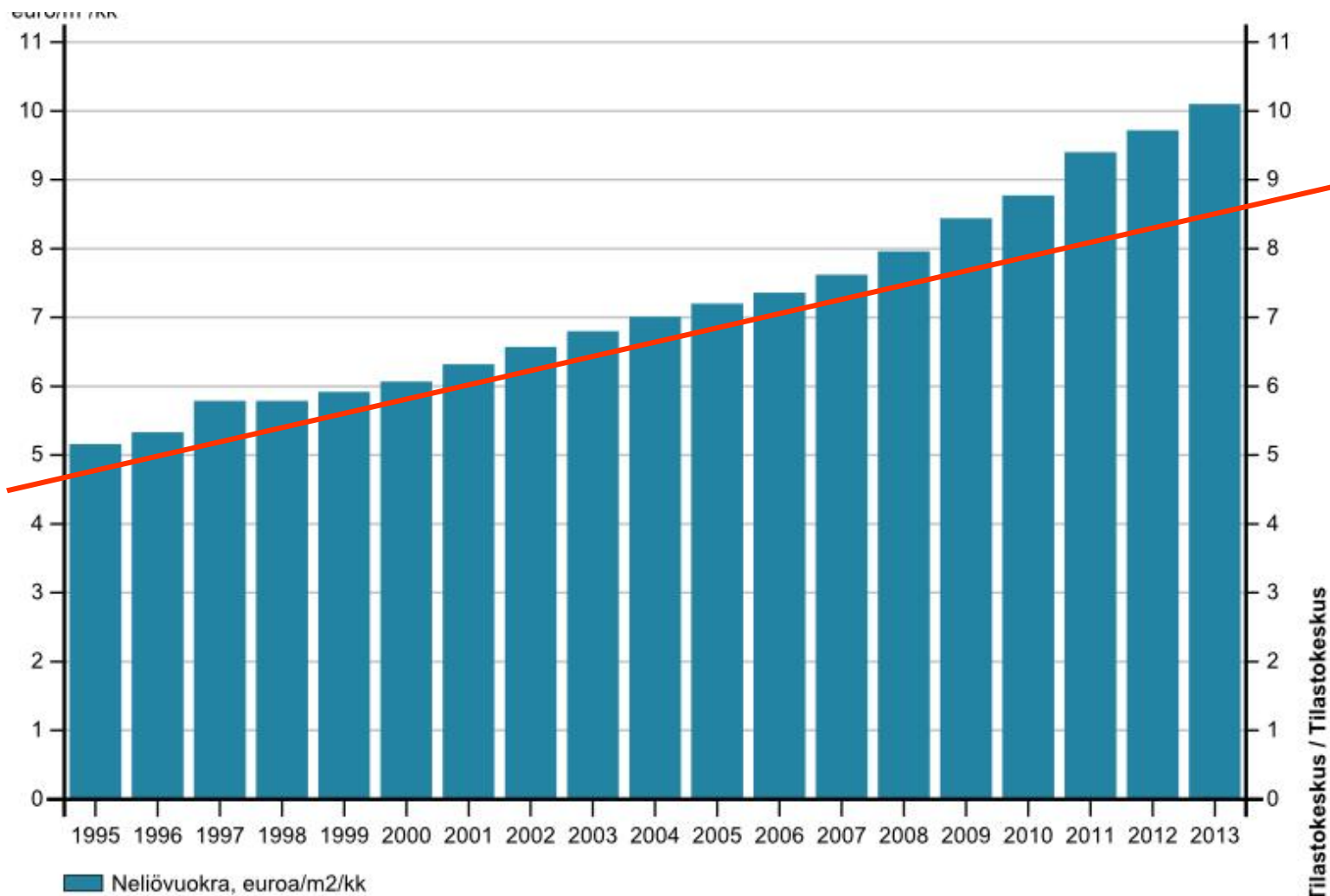
KESKINELIÖVUOKRAT 1994-2016 €/asm2,kk

- kalenterivuonna peritty vuokra



Koteja Kemissä

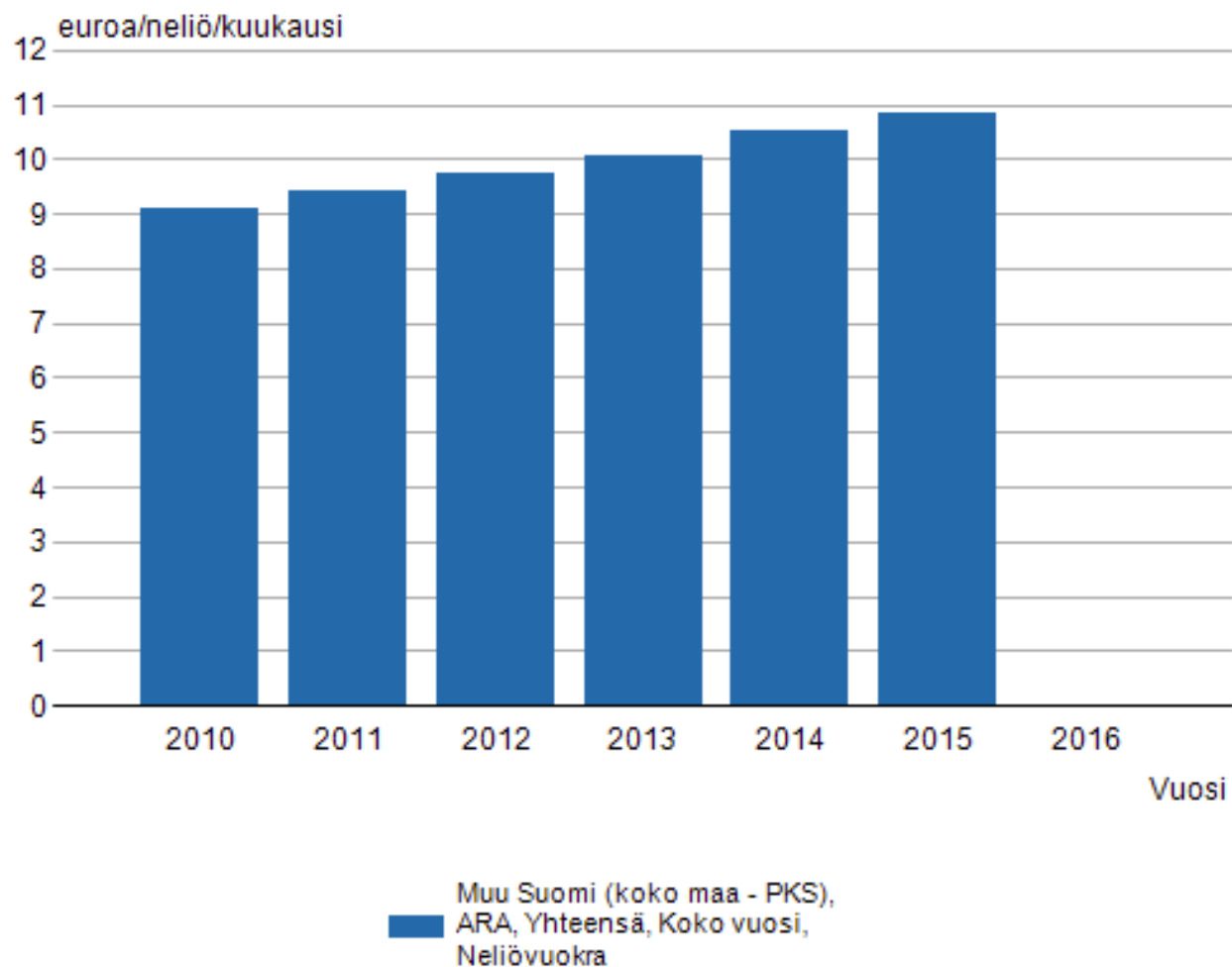
KESKIMÄÄRÄISET ARAVA-ASUNTOJEN VUOKRAT ILMAN PÄÄKAUPUNKISEUTUA



Koteja Kemissä

KOY ITÄTUULI
2015: 9,27 €/m²/kk

ARA -asuntojen keskineliövuokrat ilman pääkaupunkiseutua



Lähde: Tilastokeskus

Koteja Kemissä

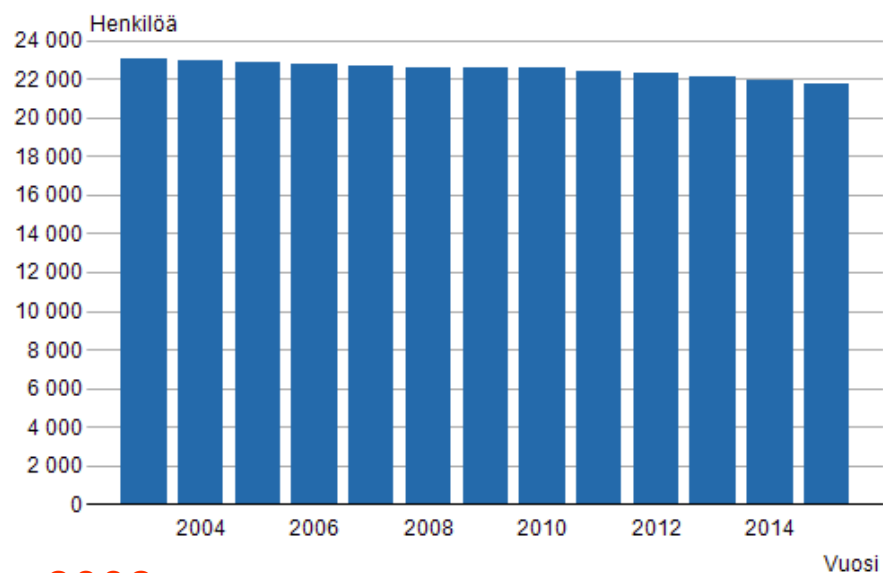
Keskivuokrat kunnittain: Kelan yleisen asumistuen saajat (helmikuu 2016)

Kunta ja maakunta	ARA-vuokra-asunnot				Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot			
	Asumistuen- saajat / ruoka- kuntia kpl	Asumistuki keskimäärin e / kk	Vuokra keskimäärin e / m ² / kk	Huoneistoala keskimäärin m ²	Asumistuen- saajat / ruoka- kuntia kpl	Asumistuki keskimäärin e / kk	Vuokra keskimäärin e / m ² / kk	Huoneistoala keskimäärin m ²
Yhteensä: Manner-Suomi	101 405	363,59	11,10	59,0	115 631	335,39	11,83	52,0
Lappi								
Enontekiö	12	280,10	9,39	56,6	12	270,33	6,75	79,5
Inari	67	275,38	9,63	56,0	97	282,08	9,64	59,7
Kemi	435	303,18	9,36	53,0	777	305,92	9,32	54,8
Keminmaa	116	282,24	8,77	61,9	78	328,33	8,17	69,8
Kittilä	78	273,24	10,51	52,5	42	279,64	8,71	65,7
Kolari	29	223,82	8,43	53,8	53	273,52	8,23	65,6
Kemijärvi	107	259,91	8,68	51,1	107	276,59	8,71	54,5
Muonio	6	291,46	8,95	62,1	20	297,19	8,35	58,1
Pelkosenniemi	14	267,35	7,98	58,7	6	258,49	10,51	48,3
Posio	23	239,57	7,75	52,6	33	275,69	7,01	69,3
Ranua	41	303,33	8,51	57,9	42	293,51	7,93	68,8
Rovaniemi	1 451	350,22	10,92	55,3	1 542	329,37	11,29	51,8
Salla	43	217,04	8,56	49,1	28	274,18	6,50	72,4
Savukoski	8	202,02	7,71	57,8	14	220,40	6,92	61,7
Simo	26	273,44	8,27	62,4	25	317,93	7,85	73,4
Sodankylä	143	301,78	9,94	60,4	83	272,39	9,25	58,1
Tervola	36	307,87	9,27	51,9	27	279,39	8,13	64,7
Tornio	429	297,09	8,86	57,0	369	320,57	9,79	59,8
Pello	17	318,42	9,00	58,4	40	273,76	7,86	62,7
Utsjoki	10	275,06	8,55	56,3	6	311,53	7,05	90,8
Ylitornio	32	253,21	8,64	50,2	42	292,67	6,42	74,3
Yhteensä: Lappi	3 123	316,90	9,95	55,5	3 443	313,34	9,92	56,0

Koteja Kemissä

VÄKILUKU LASKEE VUODESTA TOISEEN

Väkiluku 2003 - 2015

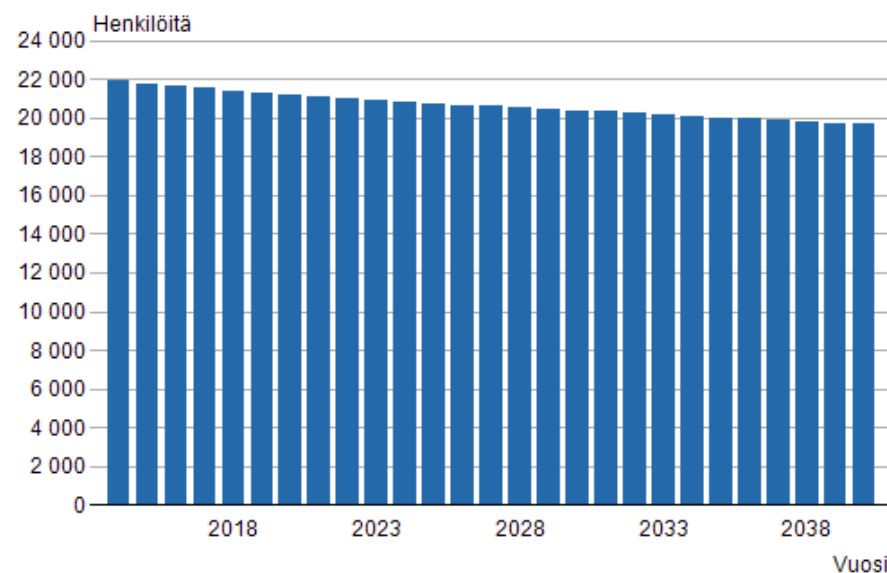


2003:
23.056
henkilöä

Kemi

Lähde: Tilastokeskus

Väestöennuste 2014 - 2040



2015:
21.758
henkilöä

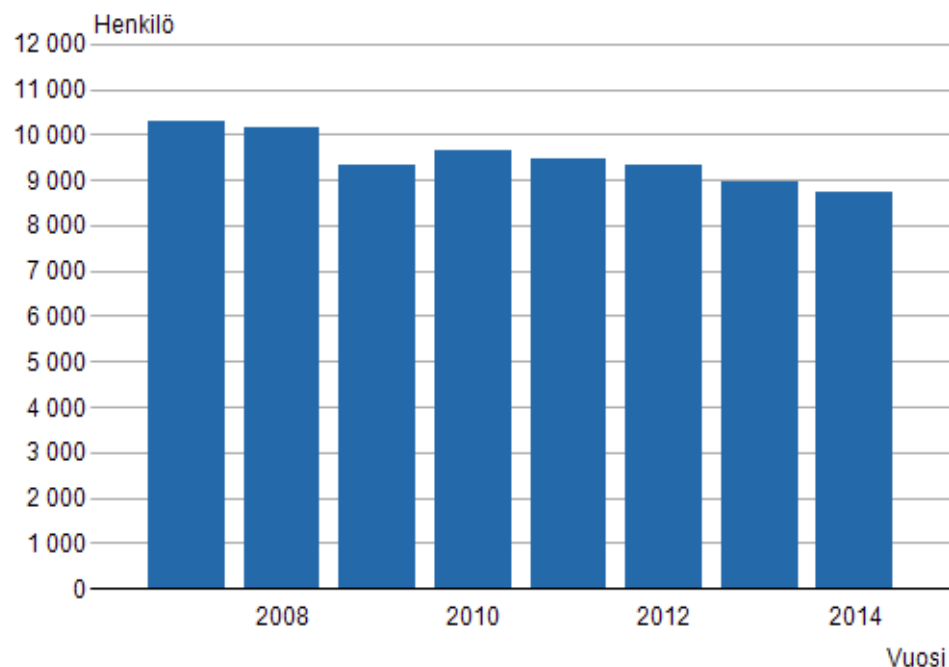
Kemi

Lähde: Tilastokeskus

Koteja Kemissä

TYÖPAIKAT VÄHENEVÄ VUODESTA TOISEEN

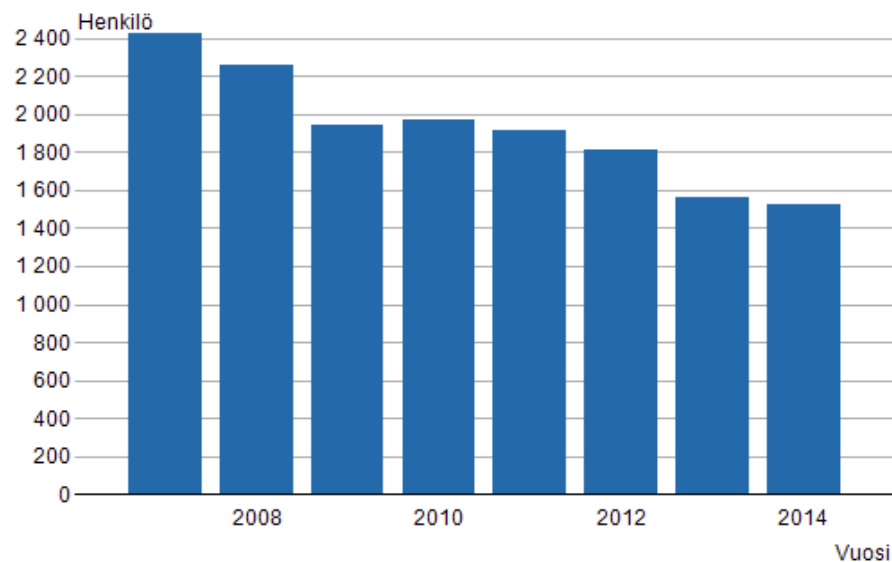
Työpaikat 2007 - 2014



2010 > 2014:
- 1.000
työpaikkaa !

Kemi

Työpaikat teollisuus 2007 - 2014



2010 > 2014:
- 500 teollista
työpaikkaa !

Kemi, C Teollisuus

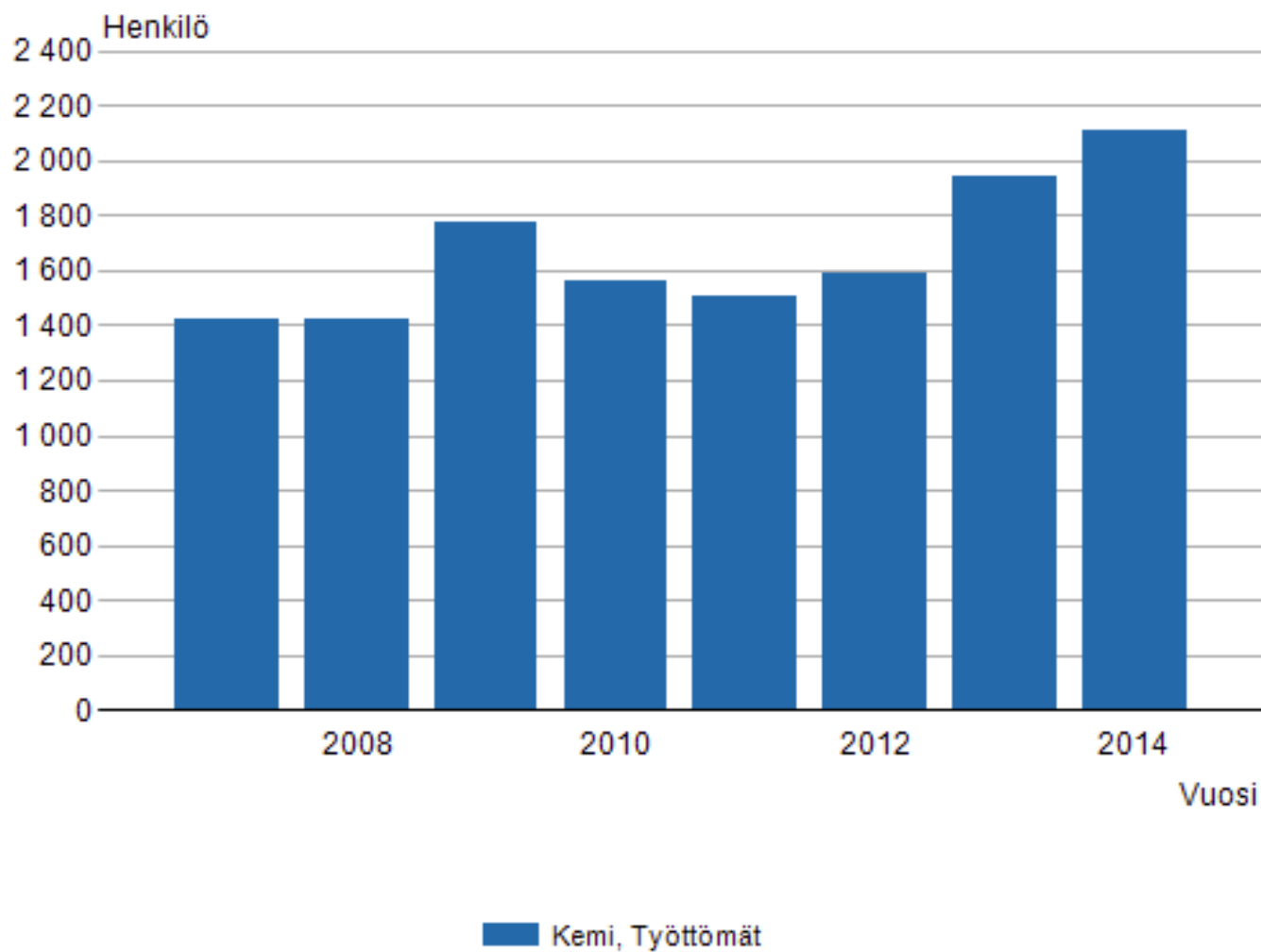
Lähde: Tilastokeskus

Lähde: Tilastokeskus

Koteja Kemissä

TYÖTTÖMIEN
MÄÄRÄ
KASVAA

Työttömät 2007 - 2014

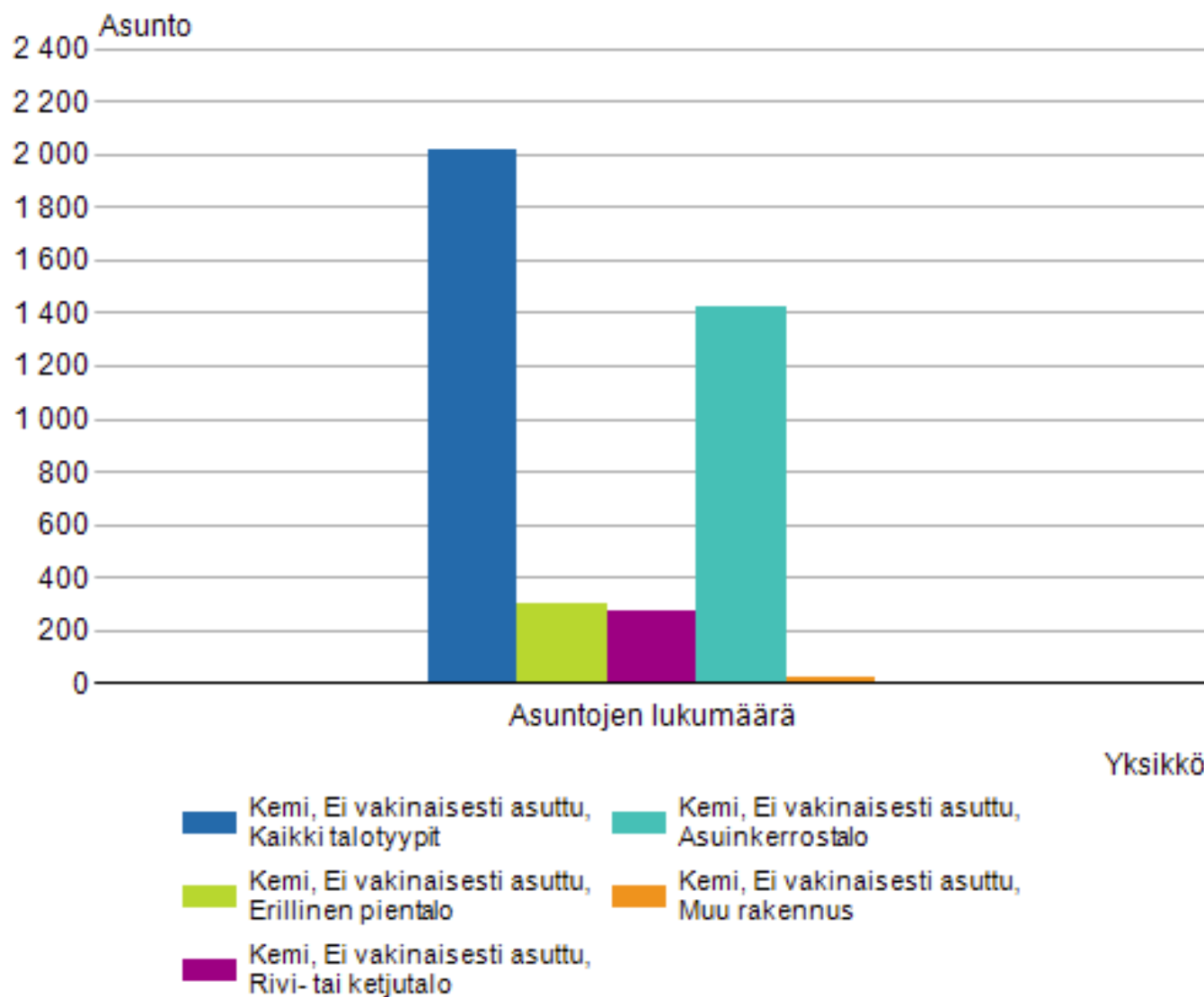


Lähde: Tilastokeskus

Koteja Kemissä

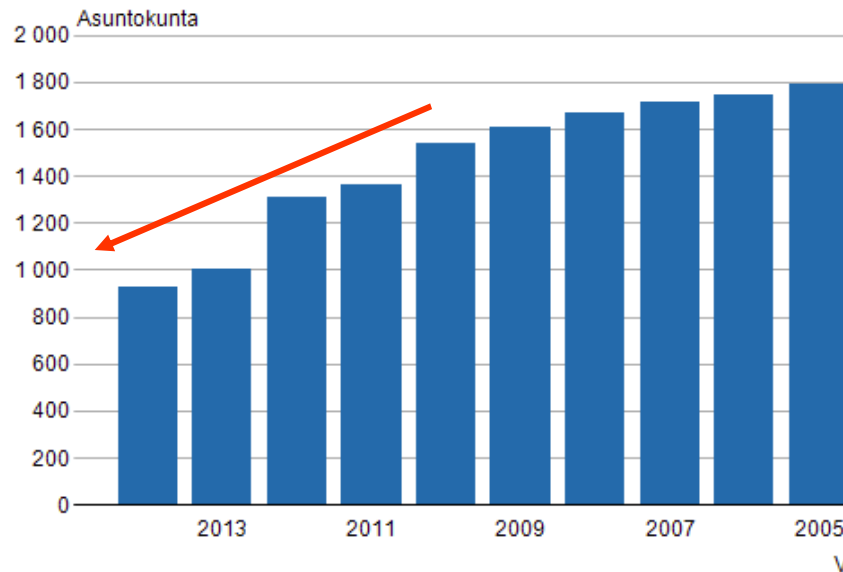
TYHJIEN
ASUNTOJEN
MÄÄRÄ
KASVAA

Varauma-asunnot 2015 (ei vakinaisesti asuttu)



ARA -ASUNNOT MENETTÄNEET SUOSIOTAAN VAPAARAHOITTEISILLE SIIRTYMÄ 10 VUODESSA N. 900 (ENITEN VUOSINA 2010-2014)

ARA -asuntokunnat 2005 - 2014

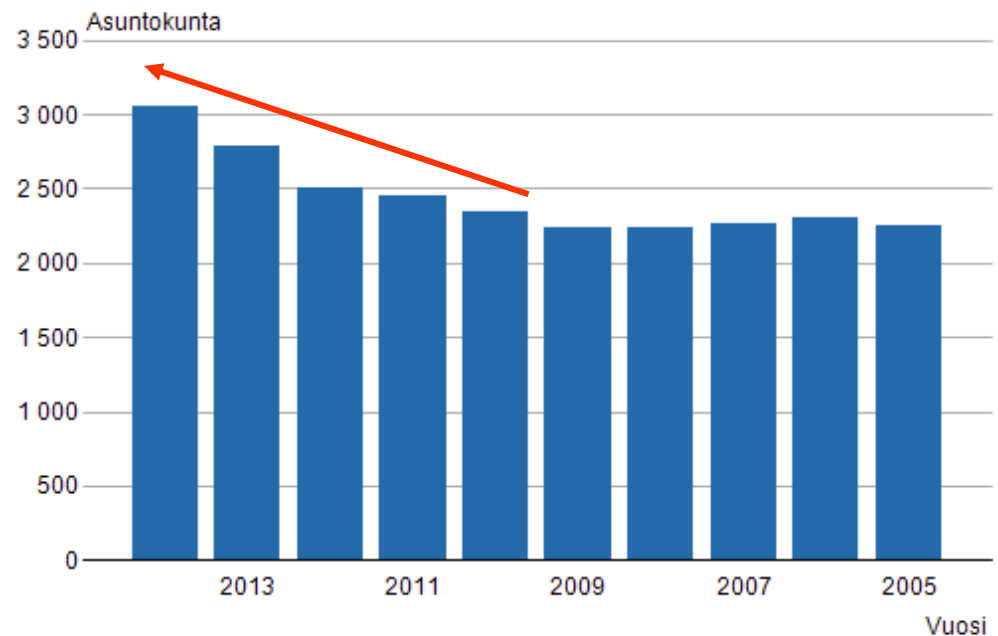


■ Kemi, ..Aravatai korkotukivuokra-asunto,
Asuntokuntien lukumäärä

ARA

Lähde: Tilastokeskus

Vapaarahoitteiset vuokra-asuntokunnat 2005 - 2014



■ Kemi, ..Muu vuokra-asunto,
Asuntokuntien lukumäärä

VAPAARAHOITTEISET

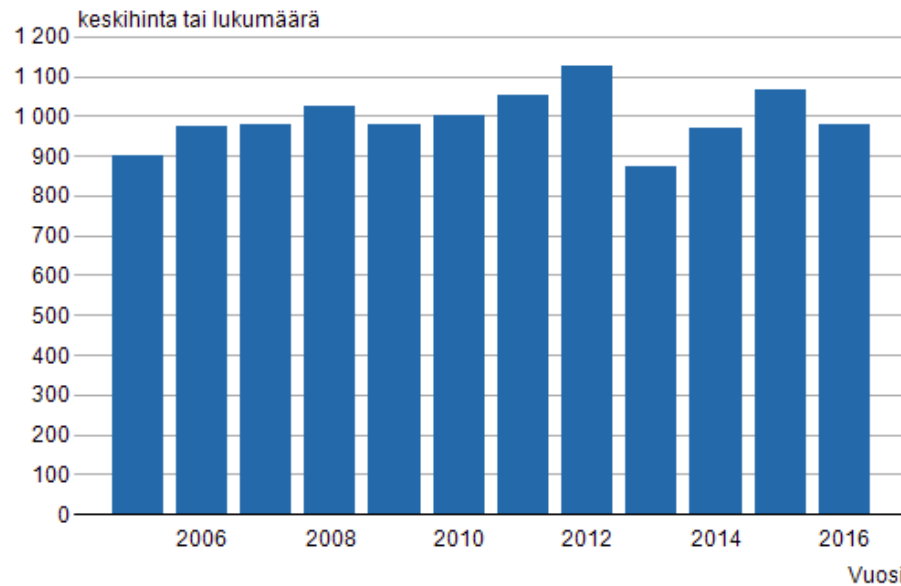
Lähde: Tilastokeskus

Koteja Kemissä

SYYSIJAINEN SIJOITUSASUNTOJEN VUOKRAKÄYTTÖ ON SAANUT PILKKAHINTAAN

JOISSAKIN KAUPUNGINOSISSA, ESIM. TAKAJÄRVELLÄ, KAUPPAHINNAT JOPA VAIN 140 – 350 €/asm²

Vanhojen kerrostaloasuntojen keskihinnat Kemin keskustassa €/m²

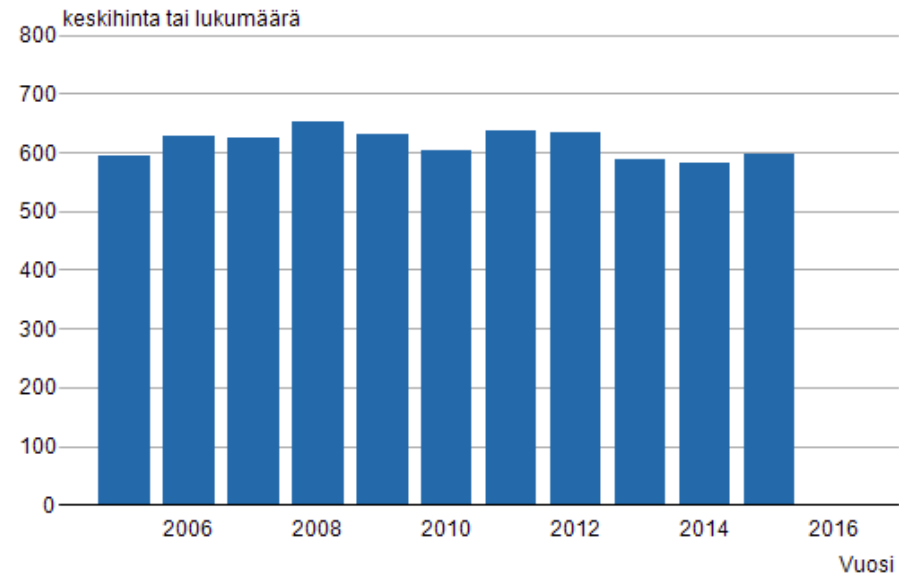


Koko vuosi, Kerrostaloyhteensä,
94100, Keskiarvo

KESKUSTA

Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen kerrostaloasuntojen keskihinnat Kemin Takajärven kaupunginosassa €/m²



Koko vuosi, Kerrostaloyhteensä,
94700, Keskiarvo

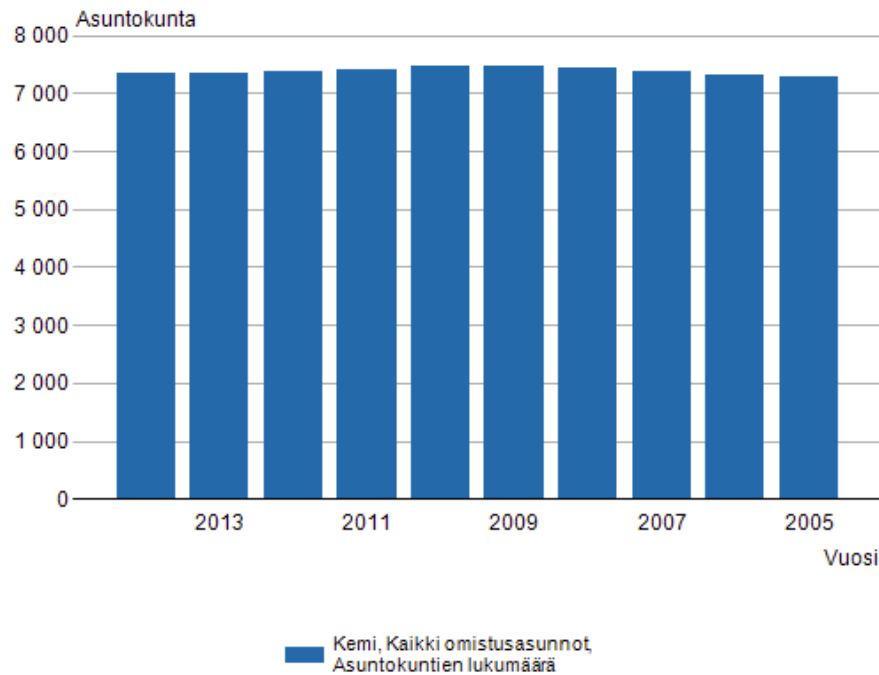
TAKAJÄRVI

Lähde: Tilastokeskus

Koteja Kemissä

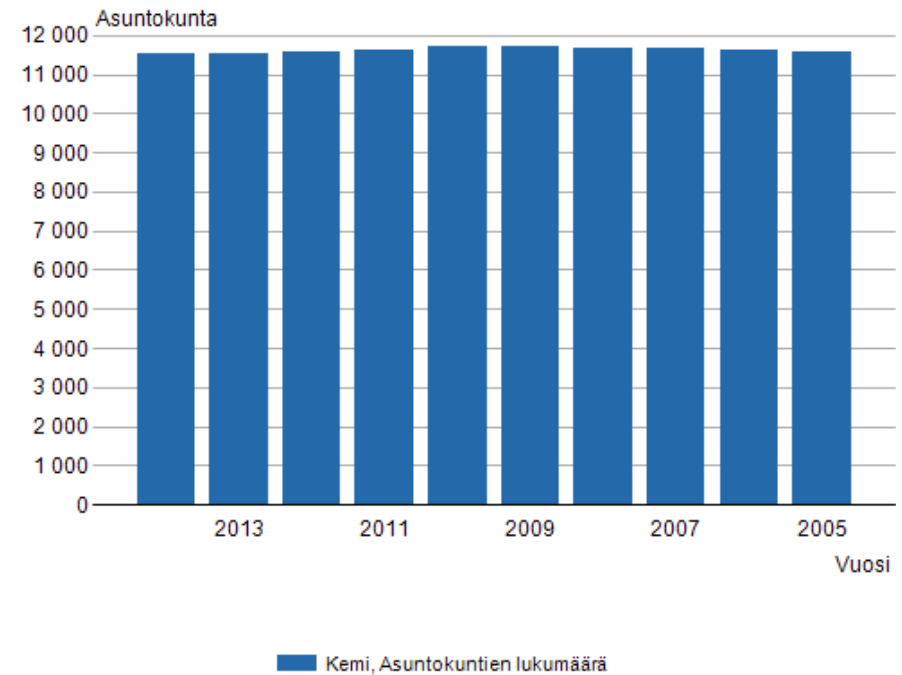
ASUNTOKUNTIEN MÄÄRÄ EI JUURI MUUTU...

Omistusasunto asuntokunnat 2005 - 2014



Lähde: Tilastokeskus

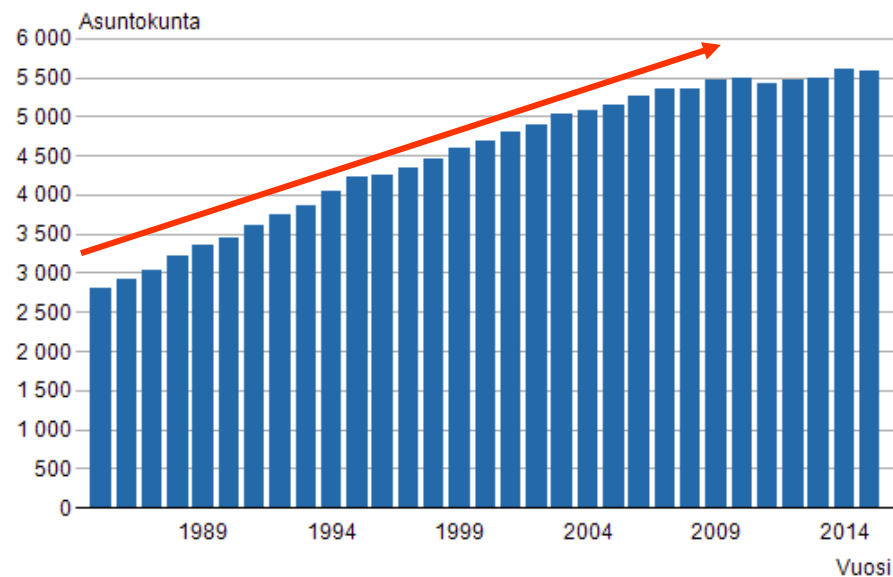
Kaikki asuntokunnat yhteensä 2005 - 2014



Lähde: Tilastokeskus

Koteja Kemissä

Asutokunnat muuttujina Alue, Asutokunnan koko, Talotyyppi, Yksikkö ja Vuosi

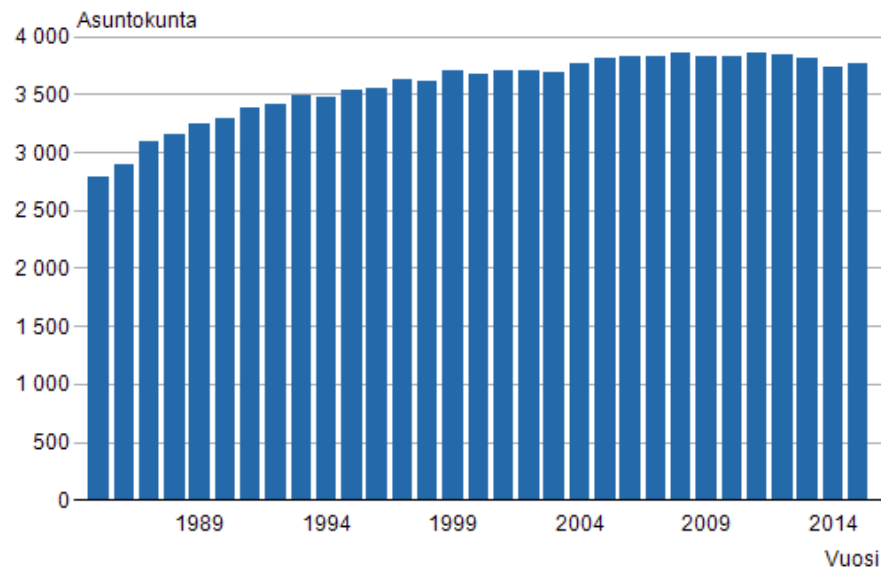


■ Kemi, 1 henkilö, Asutokuntien lukumäärä

**YHDEN HENGEN
ASUTOKUNNAT
30 VUODESSA + 2.900**

Lähde: Tilastokeskus

Asutokunnat muuttujina Alue, Asutokunnan koko, Talotyyppi, Yksikkö ja Vuosi



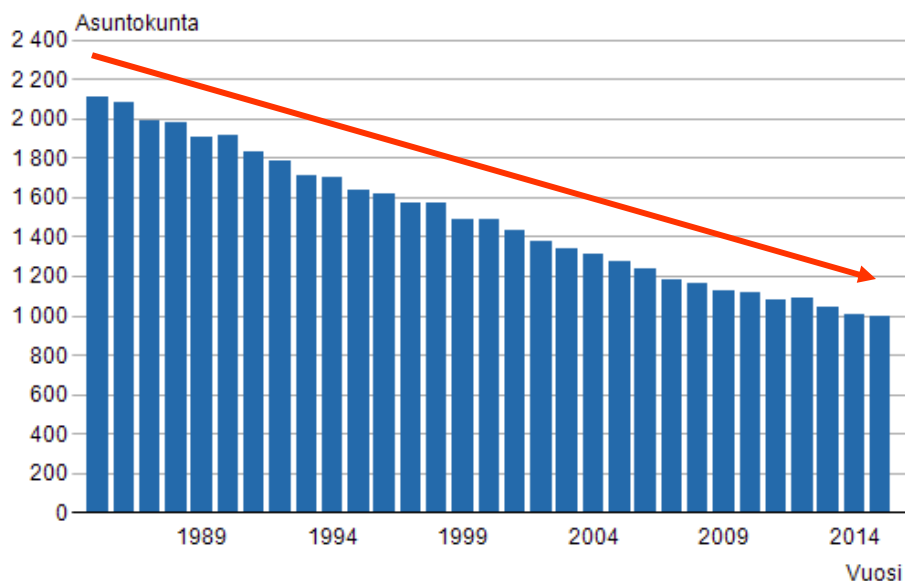
■ Kemi, 2 henkilöä, Asutokuntien lukumäärä

**KAHDEN HENGEN
ASUTOKUNNAT
30 VUODESSA + 1.000**

Lähde: Tilastokeskus

...JA SUURET RUOKAKUNNAT VÄHENEVÄT

Asuntokunnat muuttujina Alue, Asuntokunnan koko, Talotyyppi, Yksikkö ja Vuosi

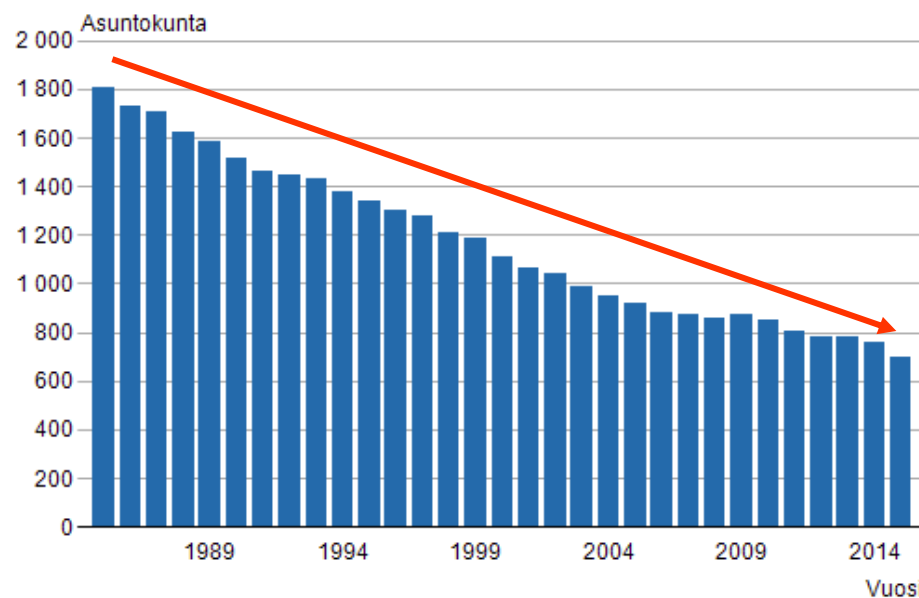


Kemi, 3 henkilöä, Asuntokuntien lukumäärä

Lähde: Tilastokeskus

**KOLMEN HENGEN
ASUNTOKUNNAT
30 VUODESSA - 1.100**

Asuntokunnat muuttujina Alue, Asuntokunnan koko, Talotyyppi, Yksikkö ja Vuosi



Kemi, 4 henkilöä, Asuntokuntien lukumäärä

Lähde: Tilastokeskus

**NELJÄN HENGEN
ASUNTOKUNNAT
30 VUODESSA - 1.100**

Koteja Kemissä

MITÄ ON TEHTY TYHJÄKÄYTÖN TORJUMISEKSI :

- JÄLKIASENNETTU SAUNOJA KYLPYHUONEISIIN
- VUOKRATTU KOLMIOITA KAKSIOINA, KAKSIOITA YKSIÖINÄ ("OVI KIINNI")
- KALUSTETTU ASUNTOJA KOMENNUSMIEHILLE JA OPISKELIJOILLE
- PARANNETTU ASUNTOJEN LAATU- JA VARUSTETASOA (REMONTIT, APK:T)
- MYYTY KOKONAISIA TALORYHMIÄ (YHTEENSÄ 48 ASUNTOA)
- PURETTU YKSITTÄISIÄ TALOJA JA KOKONAISIA TALORYHMIÄ (YHT. 66 AS.)
- KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSET (8 TALOA, YHTEENSÄ 116 ASUNTOA)
- JA PALJON MUUTA, MM. MARKKINOINNIN TEHOSTAMISTA

TOTEUTETUT KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSET:

KÄYTTÖTARK. MUUTOKSET: PALVELUKODIT	KOHDERYHMÄ	Rakennusvuosi	Otettu muutettuna käyttöön	Talotyyppi	Huoneistoja ennen	Huoneistoja / huoneita nyt	Asukkaita	Huoneistoala as ²	Rakennustilavuus m ³	Kustannukset M€	Kustannukset €/m ²
Oklaholman palvelukoti	Dementoituneet vanhukset	1970	1995	Rivi	8	26	26	840	2850		
Inka-koti	Mielenterveyskuntoutujat	1984	2002	Kerros	Sis.ao	19	18	Sis.ao	Sis.ao	Sis.ao	Sis.ao
Palvelukoti Iltarusko	Parempikuntoiset vanhukset	1984	2002	Kerros	24	30	34	710	5130	1,069	1 599
Palvelukoti Apila	Kehitysvammaiset	1983	2004	Kerros	18	22	22	452	4550	1,135	2 511
Kuntoutumiskoti Törmi	Päihdekuntoutujat/tukias.	1979	2004	Kerros	8	6	15	488	2130	0,055	113
Palvelukoti Nestori	Huonokuntoiset vanhukset	1983	2006	Kerros	26	27	37	776	5130	1,494	1 925
Oklaholmankatu 22 E	Dementoituneet vanhukset	1979	2008	Kerros	12	24	14	378	3180	0,500	1 323
Oklaholmankatu 6	Huonokuntoiset vanhukset	1969	2009	Rivi	8	22	22	449	3900	1,734	3 862
Oklaholmankatu 22 A	Päihdekuntoutujat	1979	2010	Kerros	12	24	24	378	3180	0,500	1 323
				Yht.	116	200	212	4471	24920	6,500	
MYYDYT:											
Takajärventie 53	Myyty 2007	1981	2007	Kerros	48						
PURETUT:											
Hakamaantie 2 A	Purettu tulipalon jälkeen 2010	1986	2010	Rivi	6			226		0,024	107
Reservikomppaniantk. 3-	Purettu 2012	1954	2012	Kerros	60			3188		0,308	97
Yhteensä poistunut normaalista vuokra-asuntokäytöstä:				Yht.	230	kpl asuntoja					

NÄISTÄ LÄHTÖKOHDISTA RYHDYTÄÄNPÄ MIETTIMÄÄN
LÄHIÖTALON PERUSPARANNUSTA PERIFERIASSA:

VALITAAN KOHTEEKSI

JUSSAPÄKINKATU 1



Koteja Kemissä

- JUSSAPÄKINKATU 1, KEMI, VALMISTUNUT 1974, PERUSPARANNETTU 1997
- KOLME KERROSTA, KOLME PORRASTA, TÄYSKELLARI
- ASUNTOALA 1.605 as^m, TILAVUUS 6.750 m³, ASUNTOJA 27 KPL
- 1H+K 3 KPL, 2H+KK 6 KPL, **2H+K 15 KPL 65,5 m²**, 3H+K 3 KPL
- AIEMMIN VIIMEKSI SPR:N KÄYTÖSSÄ, NYT TYHJÄNÄ
- PERUSPARANNUS VÄLTTÄMÄTÖN, JOS VIELÄ VUOKRAKÄYTTÖÖN
- SIJAINNITAKAJÄRVELLÄ, KEMIN VÄHITEN HALUTUSSA LÄHIÖSSÄ
- LÄHIÖN KOULU JA KAUPPA LAKKAUTETTIIN VUONNA 2015
- EI TOIMIVAA JOUKKOLIIKENNETTÄ, ETÄISYYS KESKUSTAA N. 4 KM
- LÄHELLÄ PALJON KOY ITÄTUULEN VUOKRATALOJA (> 400 AS.)
- OSAKEHUONEISTOJA MYYTY: 2H+KK 49 m² 17.500 €, 3H+K 83 m² 12.000 €

Koteja Kemissä



Jussapäkinkatu 1												
Ensimmäisen vuoden vuokralaskelma (alustava)							Nykyinen tilanne					
Pitkän tähtäimen pääoma- ja hoitokulujen rahoitusuunnitelma												
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Kiinteistönhoitokulut*			100 152	104 158	108 324	112 657	117 164	121 850	126 724	131 793	142 548	
Pääomakulut			101 958	100 956	107 700	106 540	105 382	117 316	115 896	114 475	113 055	
vanhat arava ja muut lainat yhteensä (sis. korot)			47 408	46 624	53 586	52 645	51 705	50 765	49 825	48 884	47 944	
uusi perusparantamisen korkotukilaina (sis.korot)**			54 550	54 332	54 114	53 895	53 677	66 551	66 071	65 591	65 111	
Korjauseuro 1,00 €/asm²/kk			19 260	19 260	19 260	19 260	19 260	19 260	19 260	19 260	19 260	
Yhteensä			221 370	224 375	235 284	238 458	241 806	258 426	261 880	265 529	274 863	
VOUKRATULOT VUODESSA € (vähintään)			221 370	224 375	235 284	238 458	241 806	258 426	261 880	265 529	274 863	
VOUKRATULOT KUUKAUDESSA € (vähintään)			18 448	18 698	19 607	19 871	20 150	21 536	21 823	22 127	22 905	
VOUKRA €/m²/kk (vähintään)			11,49	11,65	12,22	12,38	12,55	13,42	13,60	13,79	14,27	
NYKYINEN VUOKRA €/m²/kk (1.1.2016>)	8,96	lisäys	2,53	2,69	3,26	3,42	3,59	4,46	4,64	4,83	5,31	
* Kiinteistönhoitokuluihin arvioitu 4,0 %:n vuotuinen korotus												
** 2.182.000 € uutta lainaa, korko-oletus 2,0 %, takaisinmaksuaika 30+1 v												
LAAJUUSTIEDOT			KUSTANNUSARVIO				RAHOITUSLASKELMA					
ASUNTOJA	27	kpl	HISSIT 3 KPL		570 000 €		LAINA		2 182 000 €			
ASUNTOJEN HUONEISTOALA YHT.	1605	m²										
			MUUTOSTYÖT		2 007 000 € (1250 €/m²)		MUU RAHOITUS (hissiaavustus)		285 000 €			
			SUUNNITTELU YMS.		150 000 €		OMARAHOITUS (Kemin kaupunki?)		260 000 €			
			YHTEENSÄ:		2 727 000 € (1699 €/m²)		YHTEENSÄ:		2 727 000 €			
			Vuokra €/m²/kk		Yhteensä €/kk							
VOUKRATTAVA KOKONAISHUONEISTOALA	1605	m²	11,49	18 447,50								
VAIHTOEHTONA TALON PURKU			KUSTANNUSARVIO				RAHOITUSLASKELMA					
			PURKUTYÖ		200 000 € (125 €/m²)		PURKUAVUSTUS		100 000 €			
			MUUT KULUT		10 000 €		LAINA-AKORDI		282 000 €			
			LAINOJEN MAKSU		470 000 €		OMISTAJA (KEMIN KAUPUNKI?)		298 000 €			
			YHTEENSÄ:		680 000 € (424 €/m²)		YHTEENSÄ:		680 000 €			

MAHDOLLISIA UUSIA KEINOJA, PERUSPARANNUS:

PERUSPARANNUSAKORDI:

PERUSPARANNUKSEN YHTEYDESSÄ JÄLJELLÄ OLEVIENTEN KOHTEEN
VANHOJEN RAKENTAMIS- JA/TAI PERUSPARANNUSLAINOJEN TÄYSI TAI
OSITTAINEN ANTEEKSIAANTO YHTIÖN TALOUDELLISESTÄ TILANTEESTA JA
ARVIOIDUSTA VUOKRATASOSTA RIIPPUEN

VANHOJEN LAINOJEN UUDELLEEN LAINOITTAMINEN:

VANHOJEN JÄLJELLÄ OLEVIENTEN LAINOJEN YHDISTÄMINEN UUTEEN
PERUSPARANNUSKORKOTUKILAINAAN (JÄLJELLÄ OLEVALLE VANHALLE
LAINALLE UUSI 30 v. JUOKSUAIKA)

YLLÄMAINITTUJEN YHDISTELMÄ:

TAPAUSKOHTAISEN HARKINNAN MUKAAN



Jussapäikinkatu 1											
Ensimmäisen vuoden vuokralaskelma (alustava)							Vanhat lainat yhdistetty uuteen				
Pitkän tähtäimen pääoma- ja hoitokulujen rahoitusuunnitelma											
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kiinteistönhoitokulut*			100 152	104 158	108 324	112 657	117 164	121 850	126 724	131 793	142 548
Pääomakulut			66 300	66 035	65 770	65 504	65 239	80 886	80 303	79 719	79 136
vanhat arava ja muut lainat yhteensä (sis. korot)											
uusi perusparantamisen korkotukilaina (sis.korot)**			66 300	66 035	65 770	65 504	65 239	80 886	80 303	79 719	79 136
Korjauseuro 1,00 €/asm²/kk			19 260	19 260	19 260	19 260	19 260	19 260	19 260	19 260	19 260
Yhteensä			185 712	189 453	193 354	197 421	201 663	221 996	226 287	230 772	240 944
VOUKRATULOT VUODESSA € (vähintään)			185 712	189 453	193 354	197 421	201 663	221 996	226 287	230 772	240 944
VOUKRATULOT KUUKAUDESSA € (vähintään)			15 476	15 788	16 113	16 452	16 805	18 500	18 857	19 231	20 079
VOUKRA €/m²/kk (vähintään)			9,64	9,84	10,04	10,25	10,47	11,53	11,75	11,98	12,51
NYKYINEN VUOKRA €/m²/kk (1.1.2016>)	8,96	lisäys	0,68	0,88	1,08	1,29	1,51	2,57	2,79	3,02	3,55
* Kiinteistönhoitokuluihin arvioitu 4,0 %:n vuotuinen korotus											
** 2.182.000 € uutta lainaa, korko-oletus 2,0 %, takaisinmaksuaika 30+1 v											
LAAJUUSTIEDOT			KUSTANNUSARVIO			RAHOITUSLASKELMA					
ASUNTOJA	27	kpl	HISSIT 3 KPL			570 000 €	LAINA			2 182 000 €	
ASUNTOJEN HUONEISTOALA YHT.	1605	m²									
			MUUTOSTYÖT			2 007 000 € (1250 €/m²)	MUU RAHOITUS (hissivastus)			285 000 €	
			SUUNNITTELU YMS.			150 000 €	OMARAHOITUS (Kemin kaupunki?)			260 000 €	
			YHTEENSÄ:			2 727 000 € (1699 €/m²)	YHTEENSÄ:			2 727 000 €	
			Vuokra €/m²/kk			Yhteensä €/kk					
VOUKRATTAVA KOKONAISHUONEISTOALA	1605	m²	9,64			15 476,00					
VAIHTOEHTONA TALON PURKU			KUSTANNUSARVIO			RAHOITUSLASKELMA					
			PURKUTYÖ			200 000 € (125 €/m²)	PURKUAVUSTUS			100 000 €	
			MUUT KULUT			10 000 €	LAINA-AKORDI			282 000 €	
			LAINOJEN MAKSU			470 000 €	OMISTAJA (KEMIN KAUPUNKI?)			298 000 €	
			YHTEENSÄ:			680 000 € (424 €/m²)	YHTEENSÄ:			680 000 €	



Jussapäkinkatu 1											
Ensimmäisen vuoden vuokralaskelma (alustava)							Vanhojen lainojen akordi				
Pitkän tähtäimen pääoma- ja hoitokulujen rahoitusuunnitelma											
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kiinteistönhoitokulut*			100 152	104 158	108 324	112 657	117 164	121 850	126 724	131 793	142 548
Pääomakulut			54 550	54 332	54 114	53 895	53 677	66 551	66 071	65 591	65 111
vanhat arava ja muut lainat yhteensä (sis. korot)											
uusi perusparantamisen korkotukilaina (sis.korot)**			54 550	54 332	54 114	53 895	53 677	66 551	66 071	65 591	65 111
Korjauseuro 1,00 €/asm²/kk			19 260	19 260	19 260	19 260	19 260	19 260	19 260	19 260	19 260
Yhteensä			173 962	177 750	181 698	185 812	190 101	207 661	212 055	216 644	226 919
VOUKRATULOT VUODESSA € (vähintään)			173 962	177 750	181 698	185 812	190 101	207 661	212 055	216 644	226 919
VOUKRATULOT KUUKAUDESSA € (vähintään)			14 497	14 813	15 142	15 484	15 842	17 305	17 671	18 054	18 910
VOUKRA €/m²/kk (vähintään)			9,03	9,23	9,43	9,65	9,87	10,78	11,01	11,25	11,78
NYKYINEN VUOKRA €/m²/kk (1.1.2016>)	8,96	lisäys	0,07	0,27	0,47	0,69	0,91	1,82	2,05	2,29	2,82
* Kiinteistönhoitokuluihin arvioitu 4,0 %:n vuotuinen korotus											
** 2.182.000 € uutta lainaa, korko-oletus 2,0 %, takaisinmaksuaika 30+1 v											
LAAJUUSTIEDOT			KUSTANNUSARVIO			RAHOITUSLASKELMA					
ASUNTOJA	27	kpl	HISSIT 3 KPL			570 000 €	LAINA			2 182 000 €	
ASUNTOJEN HUONEISTOALA YHT.	1605	m²									
			MUUTOSTYÖT			2 007 000 € (1250 €/m²)	MUU RAHOITUS (hissiaavustus)			285 000 €	
			SUUNNITTELU YMS.			150 000 €	OMARAHOITUS (Kemin kaupunki?)			260 000 €	
			YHTEENSÄ:			2 727 000 € (1699 €/m²)	YHTEENSÄ:			2 727 000 €	
			Vuokra €/m²/kk			Yhteensä €/kk					
VUOKRATTAVA KOKONAISHUONEISTOALA	1605	m²	9,03			14 496,83					
VAIHTOEHTONA TALON PURKU			KUSTANNUSARVIO			RAHOITUSLASKELMA					
			PURKUTYÖ			200 000 € (125 €/m²)	PURKUAVUSTUS			100 000 €	
			MUUT KULUT			10 000 €	LAINA-AKORDI			282 000 €	
			LAINOJEN MAKSU			470 000 €	OMISTAJA (KEMIN KAUPUNKI?)			298 000 €	
			YHTEENSÄ:			680 000 € (424 €/m²)	YHTEENSÄ:			680 000 €	

MIETITTÄVÄÄ SILTI RIITTÄÄ :

KÄYVÄTKÖ ASUNNOT PERUSPARANNETTUNAKAAN KAUPAKSI, KOSKA:

- ~ SIJAINTI JA HUONEISTOKOOT SEKÄ - TYYPIT EIVÄT MUUTU
- ~ KAUPUNGIN VÄKILUKU JATKAA LASKUAAN

MITEN ARA JA LUOTTOLAITOKSET SUHTAUTUVAT HANKKEESEEN, KOSKA:

- ~ ALUEELLA ON ERITTÄIN HALPOJA OMISTUSASUNTOJA SAATAVILLA

MITEN KATTAÄ HANKKEEN OMARAHOITUSOSUUS, JOS KASSA ON TYHJÄ:

- ~ ONKO KAUPUNKI VALMIS PÄÄOMITTAMAAN YHTIÖTÄ
- ~ JOS OMARAHOITUSOSUUSKIN LAINALLA > VUOKRAT NOUSISIVAT !

SUOSTUUKO KAUPUNKI OMAVELKAISEEN TAKAUKSEEN ?

TOISAALTA PURKAMINENKIN MAKSAA, ONKO KAUPUNKI VALMIS SIIHEN ?

KESTÄÄKÖ YHTIÖN TALOUS JA TASE PURKAMISEN ?

JOS EI, JOUTUISIKO KAUPUNKI MYÖS VAHVISTAMAAN YHTIÖN TASETTA ?

MAHDOLLISIA UUSIA KEINOJA, PURKAMINEN :

PURKUAKORDIN KEHITTÄMINEN:

TALOJEN PURKAMISEN YHTEYDESSÄ PURKUAKORDIN JÄLKEEN VIELÄ JÄLJELLE JÄÄVÄLLE LAINAOSUUDELLE MAKSUAIKAA JOKO VANHAN MAKSUOHJELMAN MUKAISESTI TAI ERIKSEEN MÄÄRÄTTÄVÄ UUSI OHJELMA

PURKUAKORDIN JA PURKUAVUSTUKSEN TASON NOSTO:

AINAKIN NIIDEN YHTIÖIDEN JA KUNTIEN OSALTA, JOILLA SUURIA TALOUDELLISIA VAIKEUKSIA JA PITKÄÄN TYHJILLÄÄN OLLEITA TALOJA

ASUMISTUEN SUUNTAAVUUS ARA -TUOTANTOON, ETTEI TARVITSISI PURKAA:

ASIA MONILLE KIROSANA, MUTTA JOS EDES VÄESTÖTAPPIOALUEILLA...

KIITOS :

Toimitusjohtaja Tuomo Svanberg

Kiinteistö Oy Itätuuli

Valtakatu 34, 94100 KEMI

p. 016 259 292

tuomo.svanberg@kiinteistoitatuuli.fi

www.kiinteistoitatuuli.fi

Koteja Kemissä