



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Kiinteistö- ja aluekohtaisesta salkutuksesta toimenpiteisiin

Kehittämispäällikkö Marianne Jauhola



ara

1. Kestävää kiinteistökehittämistä salkuttamalla

ARAYoutube
-video

SALKUT
SENTÄÄN !



2. Aluekohtaisesta salkutuksesta toimenpiteisiin - periaatteet



Pohjoisrajan eteläosassa toteutettu karpasratkaisu. Kuva: Kimmo Lyytikäinen

- Voidaan käyttää kuntien ja kaupunkien alueiden ja kortteleiden **kestävään kehittämiseen**:
- Kunnan tai kaupungin alueen tai korttelin **veto- tai pitovoiman** lisäämisen suunnitteluun
- Alueiden kehittämisen ja sopeuttamisen suunnitteluun vähenevän väestön kunnissa
- Myös kuntien eriytymisen tai segregaaation alueelliseen vähentämiseen

ara

Alueet arvioidaan ja sijoitetaan 4 salkkuun

- 4 salkkua:



Kehittyvät
alueet

Naapurilähiö

Taantuva

Alikehittynyt

Kaikille hyvää
asumista

- Alueiden kilpailukykyä ja kysyntää voidaan arvioida nelikenttä analyysillä.
- mm. ympäristön kunnon ja viihtyvyyden sekä asuintalojen kunnon perusteella
- ja alueen kysynnän ja asumisviihtyvyyden mukaan
- Toimenpiteiden ja niiden laajuuden suunnittelussa
-

ARAn alueen salkutusmallin mukaiset kriteerit

X	Sijainti yhdyskunnassa	X	Alueen vuokratalojen tila
X	Palvelujen saatavuus	X	Rakennuskannan kunto
X	Liikenneyhteydet	X	Vetovoimatekijät
X	Asuntojen hinta ja vuokrataso	X	Erityisryhmien asumisen laatu (esteettömyys)



Kuva: Lahti ym. 2010. Riihimäen Peltosaari.

Kehittyvät
alueet

Naapurilähiö

Taantuva

Alikehittynyt

Kaikille hyvää
asumista

Alueiden salkutusta voidaan hyödyntää mm.

- Asukkaiden, päättäjien **mielipiteiden, painopisteiden ja** vaihtoehtoisten toimenpiteiden kartoitus
- Myös kuntien kokonaisvaltaisen asumisen suunnittelun (Kassu2) skenaariot?
- **Asunto- ja kiinteistökannan kehittäminen ja** yhdistäminen kokonaisvaltaiseen ja kestävään aluekehittämiseen
- **Konkreettisten toimenpiteiden** suunnitteluun (vrt. aluearkkitehtikilpailussa)
- **Yleissuunnitelman** ja edelleen **maankäytön suunnitelman taustaselvitykseen?**
- Myös **purkaminen ja uusrakentaminen** taustaselvitykseen?

Alueet kuntoon: Yleissuunnitelma ja maankäyttösuunnitelma / esim. Riihimäen Peltosaari



Peltosaaren yleissuunnitelma. Kuva: Riihimäen kaupunki, Rajo Niemi



Peltosaaren maankäyttösuunnitelma. Kuva: Riihimäen kaupunki, Rajo Niemi & Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

ara

Salkut sentään: Kiinteistökohtaisen salkutuksen ja toimenpiteiden kytkeminen

SALKUTA KAIKKI KIINTEISTÖT JA TEE TARV





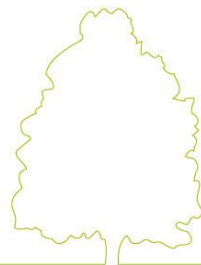
Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asuntokannan ja alueiden salkutus ja konkreettiset toimenpiteet –
pohja kestäväälle kehittämiselle!

Kysykää lisää!

Kehittämispäällikkö Marianne Jauhola

www.ara.fi





Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

3.Ranuan Vuokra-asunnot Oy

Salkutus ja toimenpideohjelmasta toimenpiteisiin



ara

Ranuan vuokra-asunnot salkutus (198 asuntoa)

Ranuan Vuokra-asunnot Oy



Koivutie 16 E-F/REALISOITAVA?



Salkutus ja Toimenpideohjelma (198 asuntoa)

Vuosi	Tehty	Omistaja:	Osoite	Toimenpide/Luokitus	Asuntoja	Tyhjiä as
1991		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Tikantie	Realisoitavat	19	9
1991		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Tikantie	Realisoitavat	14	4
1993		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Tikantie	Realisoitavat	9	2
1992		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Tikantie	Realisoitavat	11	2
1985		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Vasantie	Kehitettävät	8	1
1988		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Peurantie	Kehitettävät	8	0
1988		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Mustikkatie	Realisoitavat	18	2
1989		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Mustikkatie	Realisoitavat	10	1
1988		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Harjutie	Selvitettävät/ Realisoitavat	8	0
1987		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Aapontie	Realisoitavat	13	1
1985		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Laurintie	Realisoitavat	9	2
1982, 1983		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Laurintie	Realisoitavat	18	2
1991		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Pitkänkuusikontie	Realisoitavat	6	2
1991		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Portimontie	Realisoitavat	10	3
1992		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Koulukartanontie	Realisoitavat	6	2
1988		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Posiontie	Realisoitavat	6	0
1979		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Koivutie	Realisoitavat	10	4
1979-1981		Ranuan Vuokra-asunnot Oy	Koivutie	Kehitettävät	15	3
					198	40

Ranuan Vuokra-asunnot Oy



Koivutie E-F/ REALISOITAVA?



Toimenpideohjelmassa vertailua - punnita mahdollisuuksia toimenpiteisiin?

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

Kaikille h
asumista

Toimenpideohjelmasta toimenpiteisiin

- **Suunnitelma: toimenpiteet aikajanelle** ja toimenpiteen toteuttamisvuosi
- Ongelmien selvittäminen: onko mahdollista toteuttaa?
- **Toimenpiteiden ja investointien kannattavuuden laskentaa?**
- Toimenpiteistä aiheutuva vuokrien nousu paine ?
- Riskien minimoiminen?
- Rahoitus haasteena ? – mitkä konkreettiset mahdollisuudet

Kaikille hyvää
asumista

Kiitos- yhdessä selvittäään!

Kehittämispäällikkö Marianne Jauhola (marianne.jauhola@ara.fi)



www.ara.fi

