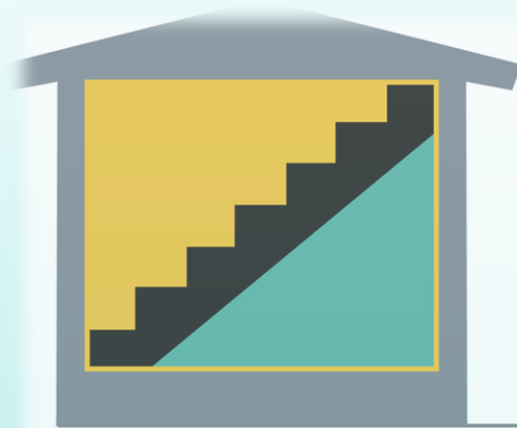




Kiinteistö Oy
Kuhmon
Terva-asunnot

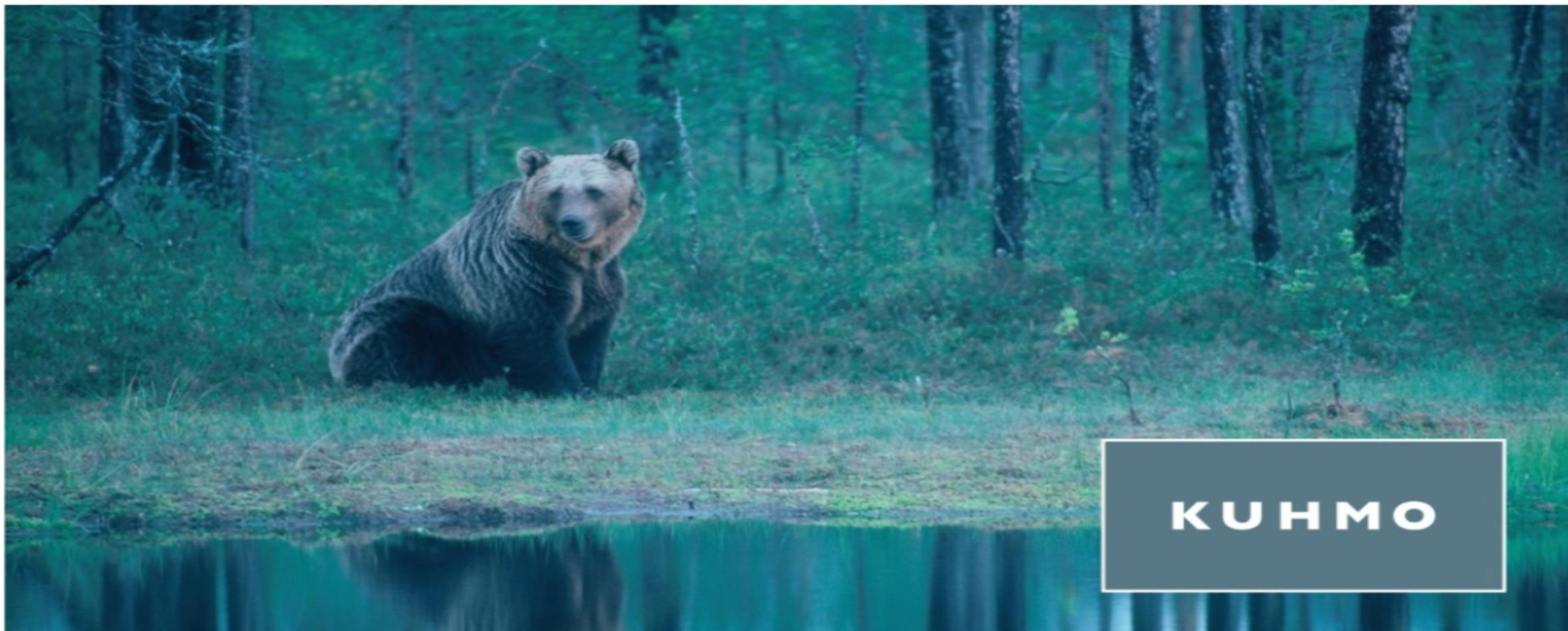
www.kuhmonterva-asunnot.fi

KUHMON KIINTEISTÖKANNAN KEHITTÄMISTÄ JA UUTTA RAKENTAMISTA

Asumisen vetovoimaa kuntiin ja kaupunkeihin
-seminaari 14. - 16.11.2018

- ▶ Pasi Tervo
- ▶ toimitusjohtaja
- ▶ 044 725 5490

Tervetuloa Kuhmoon!



Faktoja Kuhmosta

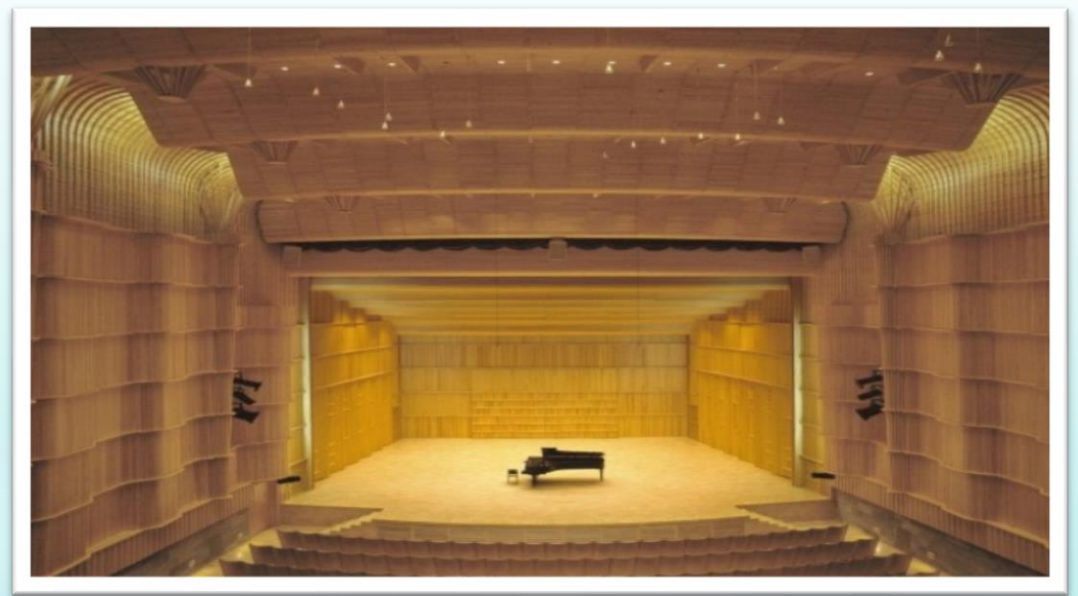


Vahvuudet:

- Metsät
 - Puuteollisuus
 - Luonto ja kulttuuri
- ▶ Asukasluku n. 8 500
 - ▶ Kokonaispinta-ala 5 458 km²
 - ▶ Maapinta-ala 4 821 km²
 - ▶ Vesipinta-ala 637 km²

Kuhmo on kansainvälinen kulttuurikaupunki

- ▶ Kuhmo-talo
- ▶ Kuhmon kamarimusiikki



- Sommelo
- Juminkeko
- Paikallishistoria, sotahistoria

KUHMO

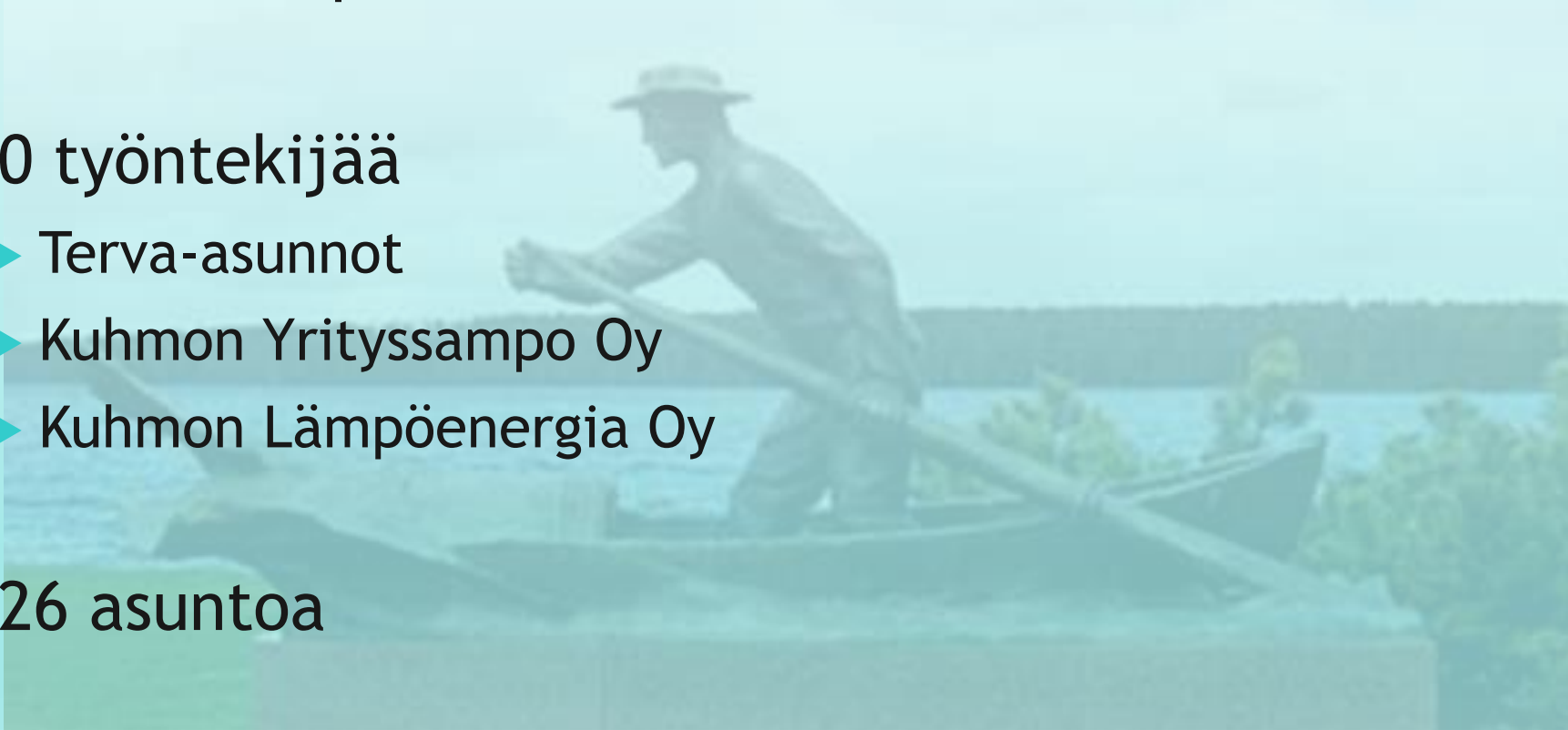
Kiinteistö Oy Kuhmon Terva-asunnot

- ▶ Kuhmon kaupunki omistaa 100 %

- ▶ 10 työntekijää

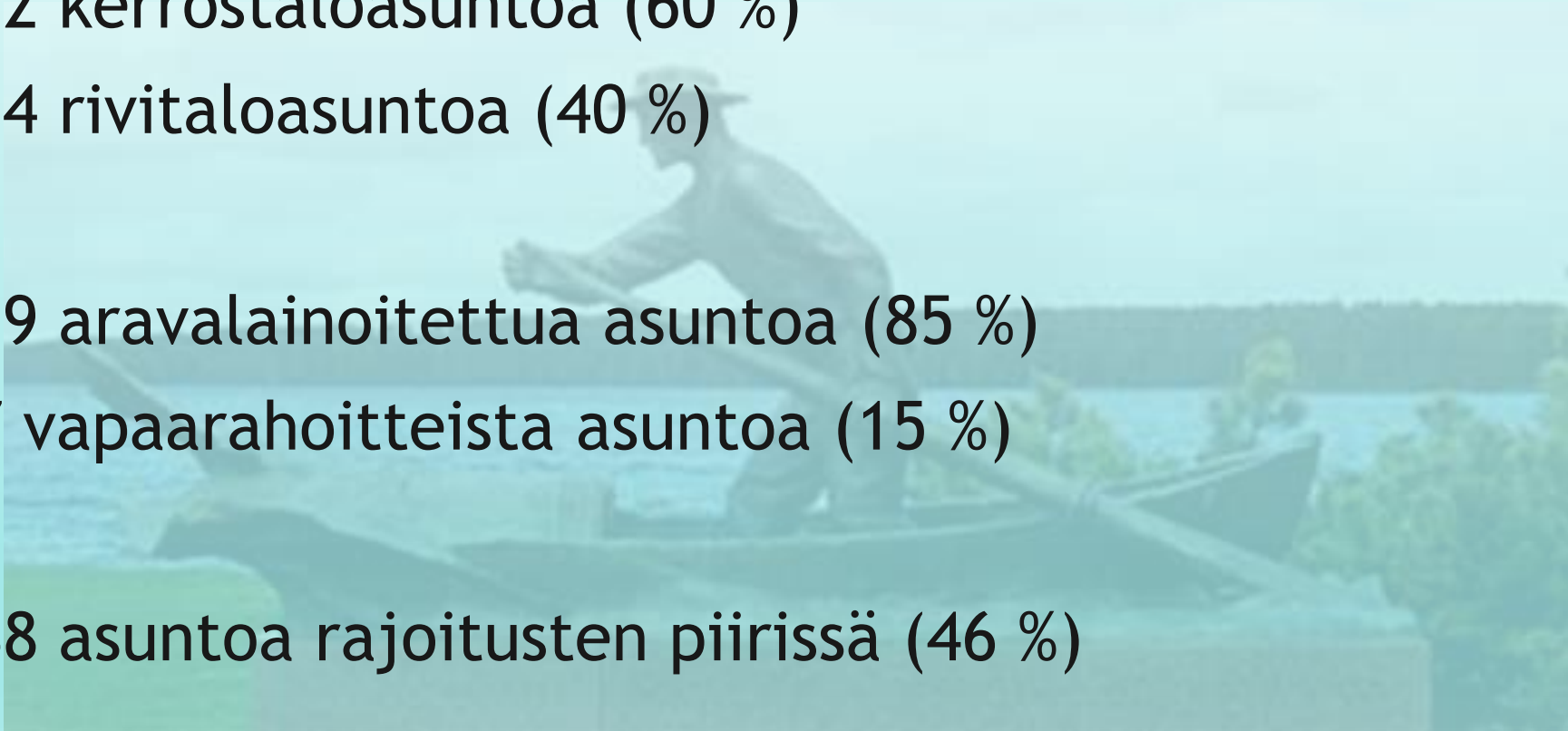
- ▶ Terva-asunnot
- ▶ Kuhmon Yrityssampo Oy
- ▶ Kuhmon Lämpöenergia Oy

- ▶ 626 asuntoa



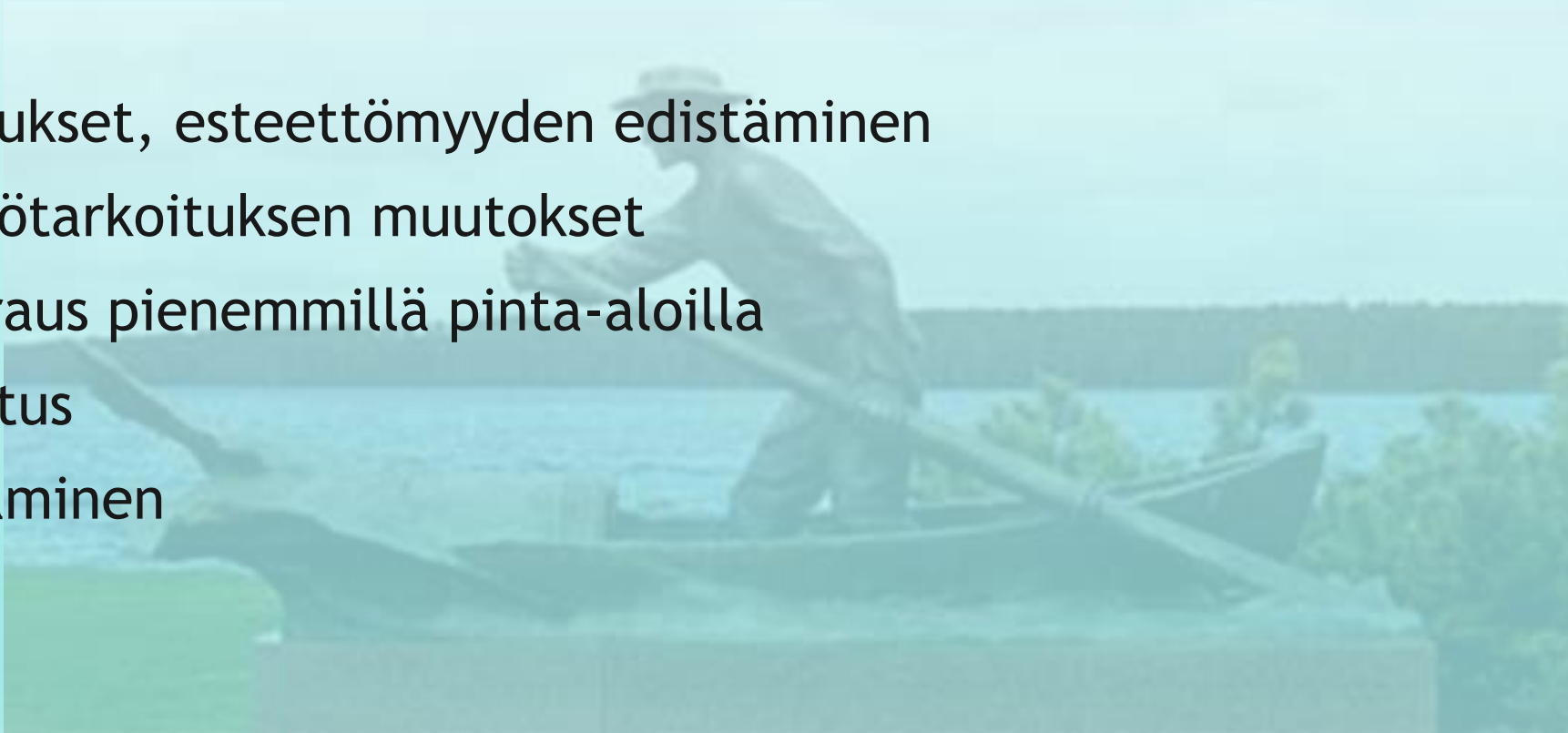
Asuntokanta

- ▶ 372 kerrostaloasuntoa (60 %)
- ▶ 254 rivitaloasuntoa (40 %)
- ▶ 529 aravalainoitettua asuntoa (85 %)
- ▶ 97 vapaarahoitteista asuntoa (15 %)
- ▶ 288 asuntoa rajoitusten piirissä (46 %)



Toimia ARA-kannan kehittämiseksi ja sopeuttamiseksi

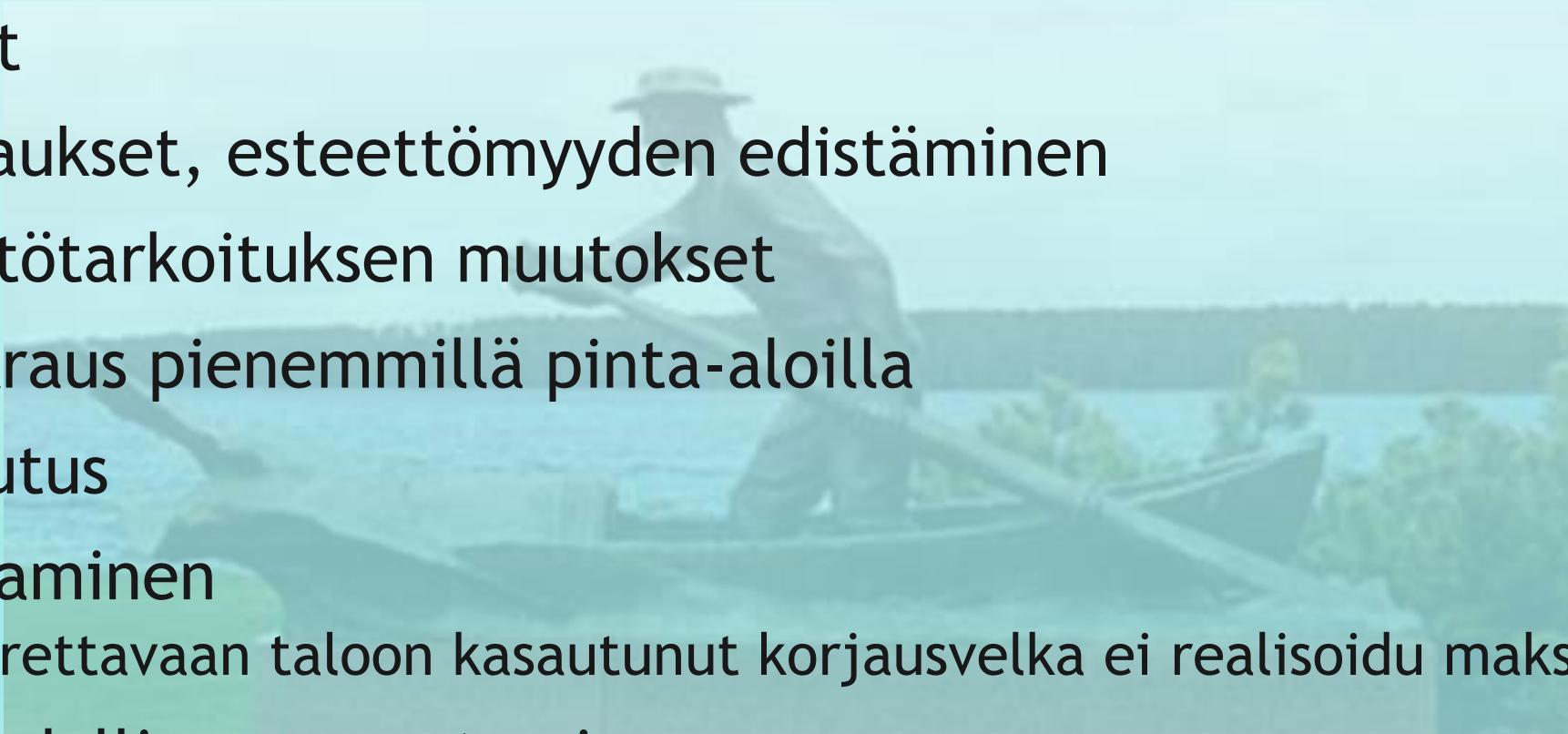
- ▶ Myynnit
- ▶ Ostot
- ▶ Korjaukset, esteettömyyden edistäminen
- ▶ Käyttötarkoituksen muutokset
- ▶ Vuokraus pienemmillä pinta-aloilla
- ▶ Salkutus
- ▶ Purkaminen





Toimia ARA-kannan kehittämiseksi ja sopeuttamiseksi

- ▶ Myynnit
- ▶ Ostot
- ▶ Korjaukset, esteettömyyden edistäminen
- ▶ Käyttötarkoituksen muutokset
- ▶ Vuokraus pienemmillä pinta-aloilla
- ▶ Salkutus
- ▶ Purkaminen
 - ▶ purettavaan taloon kasautunut korjausvelka ei realisoidu maksuun
- ▶ Taloudellinen varautuminen



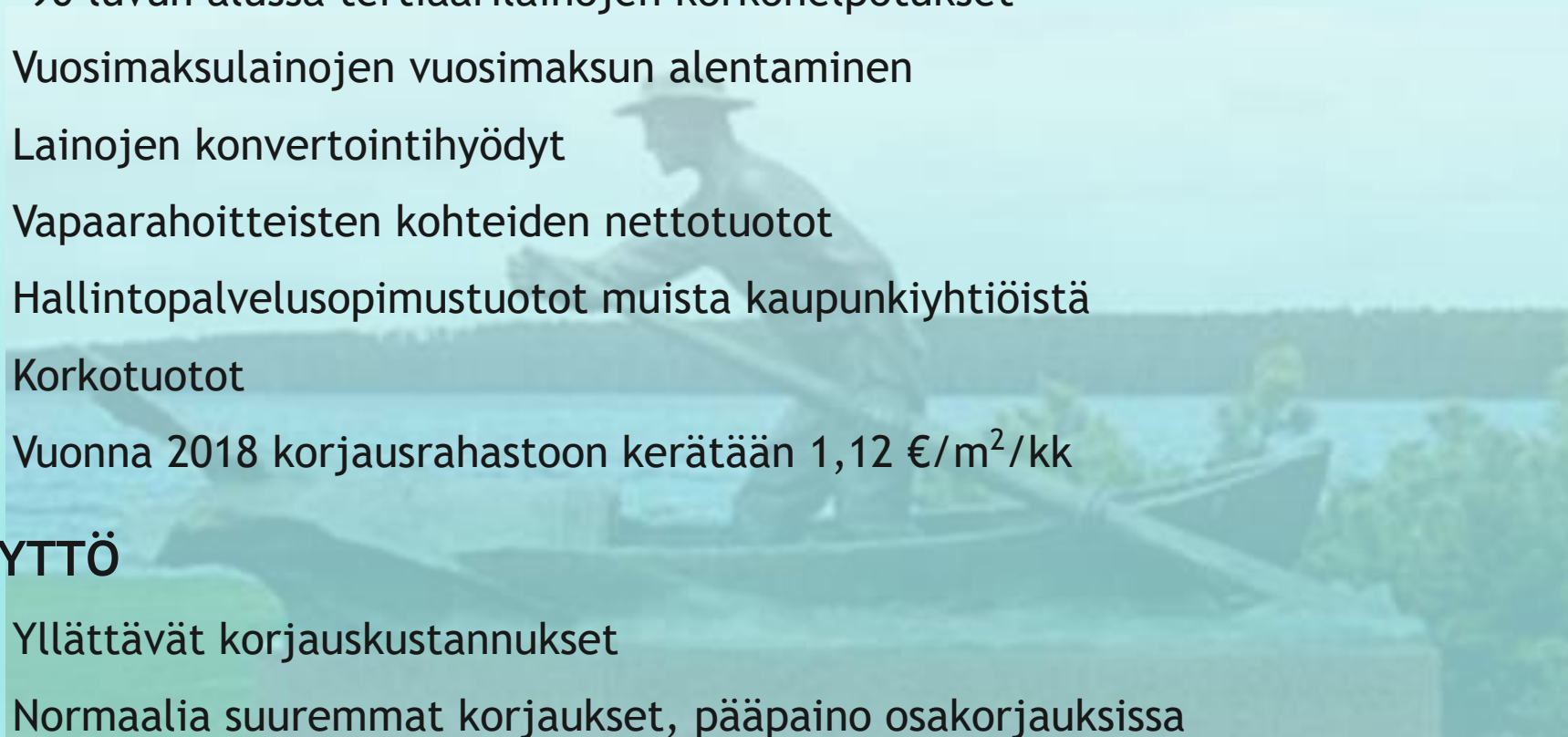
Terva-asuntojen korjausrahasto

► LÄHTEET

- -90 luvun alussa tertiäärilainojen korkohelpotukset
- Vuosimaksulainojen vuosimaksun alentaminen
- Lainojen konvertointihyödyt
- Vapaarahoitteisten kohteiden nettotuotot
- Hallintopalvelusopimustuotot muista kaupunkiyhtiöistä
- Korkotuotot
- Vuonna 2018 korjausrahastoon kerätään 1,12 €/m²/kk

► KÄYTTÖ

- Yllättävät korjauskustannukset
- Normaalialia suuremmat korjaukset, pääpaino osakorjauksissa
- Purkukustannukset



Terva-asuntojen tunnuslukuja

Tilinpäätös 31.12.	2014	2015	2016	2017
Liikevaihto, t€	3 299	3 342	3 308	3 503
Taseen loppusumma, t€	12 373	12 243	11 666	11 864
Käyttöaste, %	95,2 %	93,5 %	92,2 %	91,4 %
Peritty keskineliövuokra €/m ² /kk	7,35	7,52	7,62	7,81
Omavaraisuusaste, %	69,56	72,09	72,51	73,58
Pitkäaikainen vieras pääoma €/asm ²	85,4	80,3	75,0	68,5

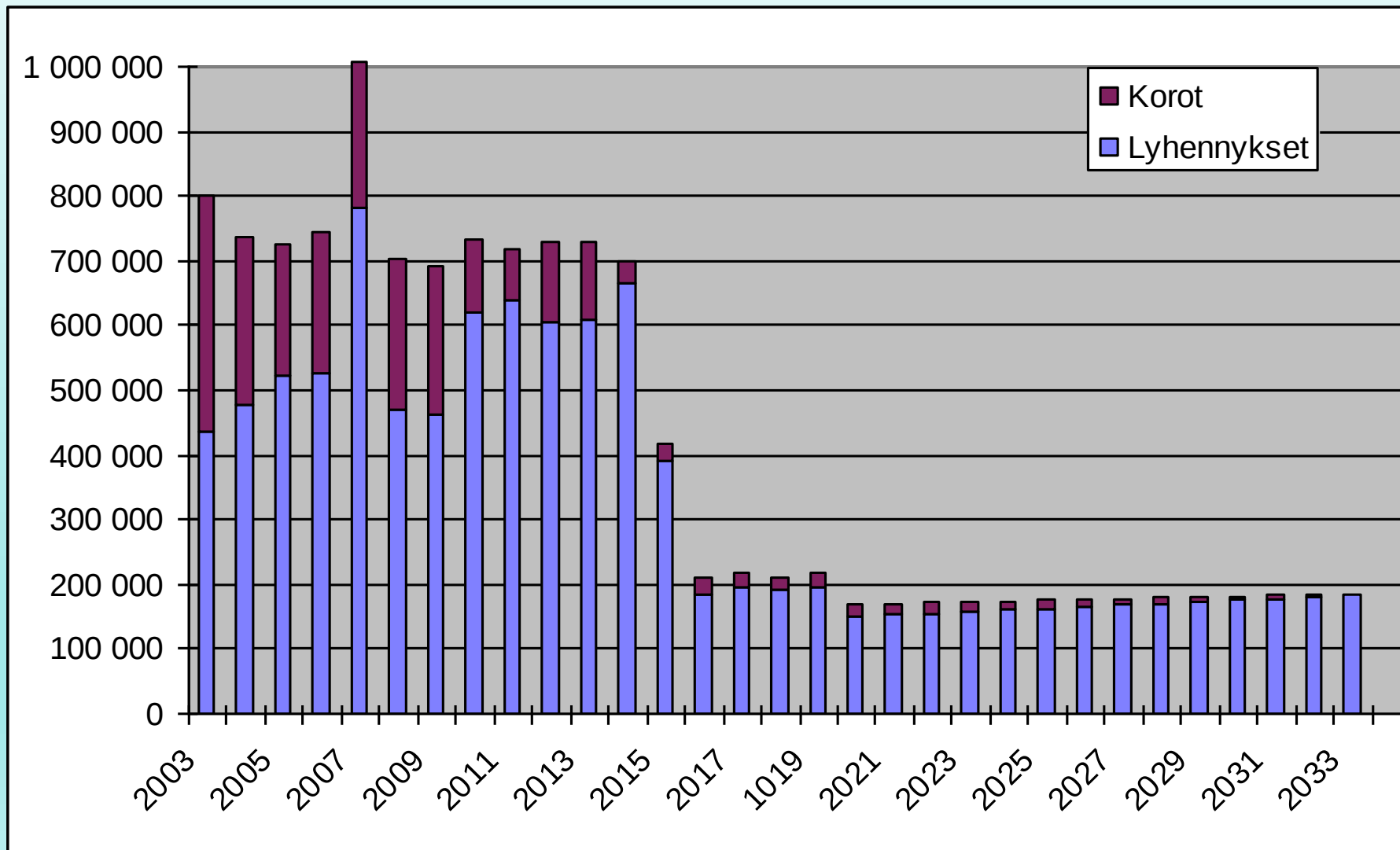
Väestömuutokset

	Kuhmo			Terva-asunnot			Asuntojen käyttöaste	Tyhjilläänolo- tappiot €
	Asukasluku	Muutos		Asukasluku	Muutos			
1997	11913			1137				
1998	11574	-339	-2,8 %	1100				
1999	11348	-226	-2,0 %	1164	0	0,0 %		
2000	11167	-181	-1,6 %	1158	-6	-0,5 %		
2001	10951	-216	-1,9 %	1119	-39	-3,4 %		
2002	10765	-186	-1,7 %	1118	-1	-0,1 %		
2003	10630	-135	-1,3 %	1091	-27	-2,4 %		
2004	10449	-181	-1,7 %	1103	12	1,1 %		
2005	10271	-178	-1,7 %	1064	-39	-3,5 %		
2006	10072	-199	-1,9 %	999	-65	-6,1 %		
2007	9944	-128	-1,3 %	970	-29	-2,9 %		
2008	9798	-146	-1,5 %	984	14	1,4 %		
2009	9636	-162	-1,7 %	944	-40	-4,1 %		
2010	9496	-140	-1,5 %	940	-4	-0,4 %		
2011	9334	-162	-1,7 %	875	-65	-6,9 %	97,6 %	153 770
2012	9250	-84	-0,9 %	877	2	0,2 %	97,6 %	166 137
2013	9105	-145	-1,6 %	886	9	1,0 %	96,5 %	181 014
2014	8946	-159	-1,7 %	875	-11	-1,2 %	95,2 %	209 473
2015	8808	-138	-1,5 %	820	-55	-6,3 %	93,5 %	233 186
2016	8658	-150	-1,7 %	793	-27	-3,3 %	92,2 %	320 300
2017	8499	-159	-1,8 %	802	9	1,1 %	91,4 %	331 365

Terva-asuntojen tunnuslukuja

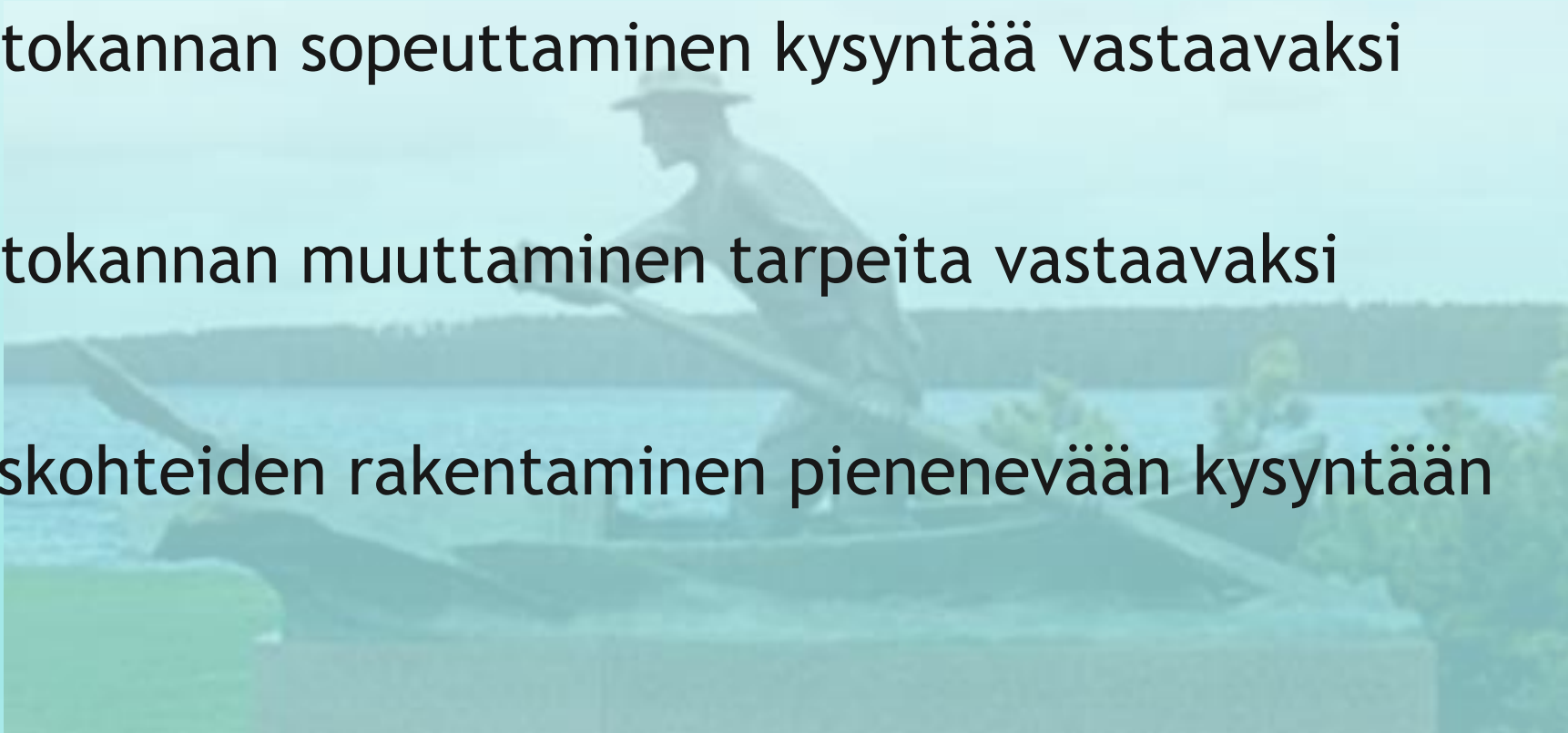
Tilinpäätös 31.12.	2014	2015	2016	2017
Liikevaihto, t€	3 299	3 342	3 308	3 503
Taseen loppusumma, t€	12 373	12 243	11 666	11 864
Käyttöaste, %	95,2 %	93,5 %	92,2 %	91,4 %
Peritty keskineliövuokra €/m ² /kk	7,35	7,52	7,62	7,81
Omavaraisuusaste, %	69,56	72,09	72,51	73,58
Pitkäaikainen vieras pääoma €/asm ²	85,4	80,3	75,0	68,5

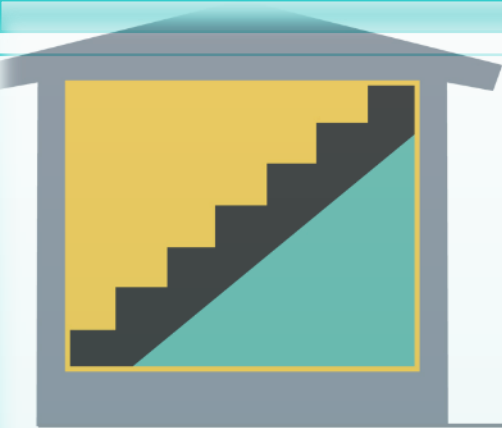
Terva-asuntojen pääomakustannukset



Haasteita kiinteistökannan kehittämisessä

- ▶ Asuntokannan sopeuttaminen kysyntää vastaavaksi
- ▶ Asuntokannan muuttaminen tarpeita vastaavaksi
- ▶ Uudiskohteiden rakentaminen pienenevään kysyntään





Kiinteistö Oy Kuhmon Terva-asunnot

www.kuhmonterva-asunnot.fi



Kysymyksiä?
Kommentteja?