

Suunnittelulla ja kiinteistökehittämisellä vuokrataloyhtiön talous kuntoon

Case KAS

Toimitusjohtaja Jarmo Kuosa



Kiinteistökehitys on ymmärrettävä alan normaalina kehitystoimintana



Kunta-asunnot konserni (KAS)

- Perustettu vuonna 2001
- Päätösvaltaa käyttävä A -sarja 23 kunnalla; vain kunnat voivat omistaa A -osakesarjaa
- Asuntoja n. 8.000 kpl 30 paikkakunnalla (ara-asuntoja ~ 90 % vapaarahoitteisia ~ 10 %)
- Liikevaihto n. 55 M€
- Kiinteistöt seutukeskuksissa ja kehysalueilla. Uudiskohteet suunnitteilla pks:n kehyskuntiin.
=> kartassa vaalealla asuntojen sijaintialueet
- Vuonna 2012 vahva tervehdyttämishjelma ja vuonna 2014 uusi strategia vuosille 2015-19



Toimenpiteitä vuodesta 2012

- Uusi toimitusjohtaja 2012 alusta ja hallitus sitoutui ohjelmaan
- Konsernin tervehdyttäminen hallituksen ja operatiivisen johdon vastuulla. Omistajilta ei pääomaa ja valtiolta ei erillisiä apuja vaan ainoastaan lainsäädännön mahdollistamat keinot
- Tervehdyttämisohjelman keskeisistä toimenpiteistä:
 - > avoimet keskustelut keskeisten yhteistyötahojen kanssa
 - > aikataulu kireä, toimenpiteet akuutteja ja pakollisia
- Ykkösenä; rahoitusaseman vakiinnuttaminen ja talouden tasapainotus, johon nivoutettiin kiinteistökannan kehitystyö
- ”Iso laiva” kääntyy hitaasti, mutta usko sen kääntämiseen oli hyvin vahva, vaikka ”lunta tuli tupaan” laajalti mediassa

- Seuraava askel kiinteistökehitys, jossa ARA:lla keskeinen rooli toimenpiteiden tärkeyden ymmärtämisessä
 - > ARA:n johdolta hyvin johdonmukaista ja selkeää toimintaa
- Toimenpiteet:
 - > Rahoitusaseman vakiinnuttaminen; rahoittajien luottamus
 - > Kiinteistökanta analysoitiin tarkoin; moninaiset selvitykset
 - > Epäkuranttia vanhempaa kiinteistökantaa realisoitiin erityisesti pahimman tyhjäkäynnin alueella voimakkaasti:
 - laadittiin mm. ROI - aiesuunnitelma (ARA, VK, ROI, KAS)
 - > Korjaukset, vuokrien tasaannuttaminen, vuokrausasteen nostaminen hallitusti, vaihtuvuus aleni, luottotappiot laski, vuokrausaste kääntyi kasvuun, imago muuttui

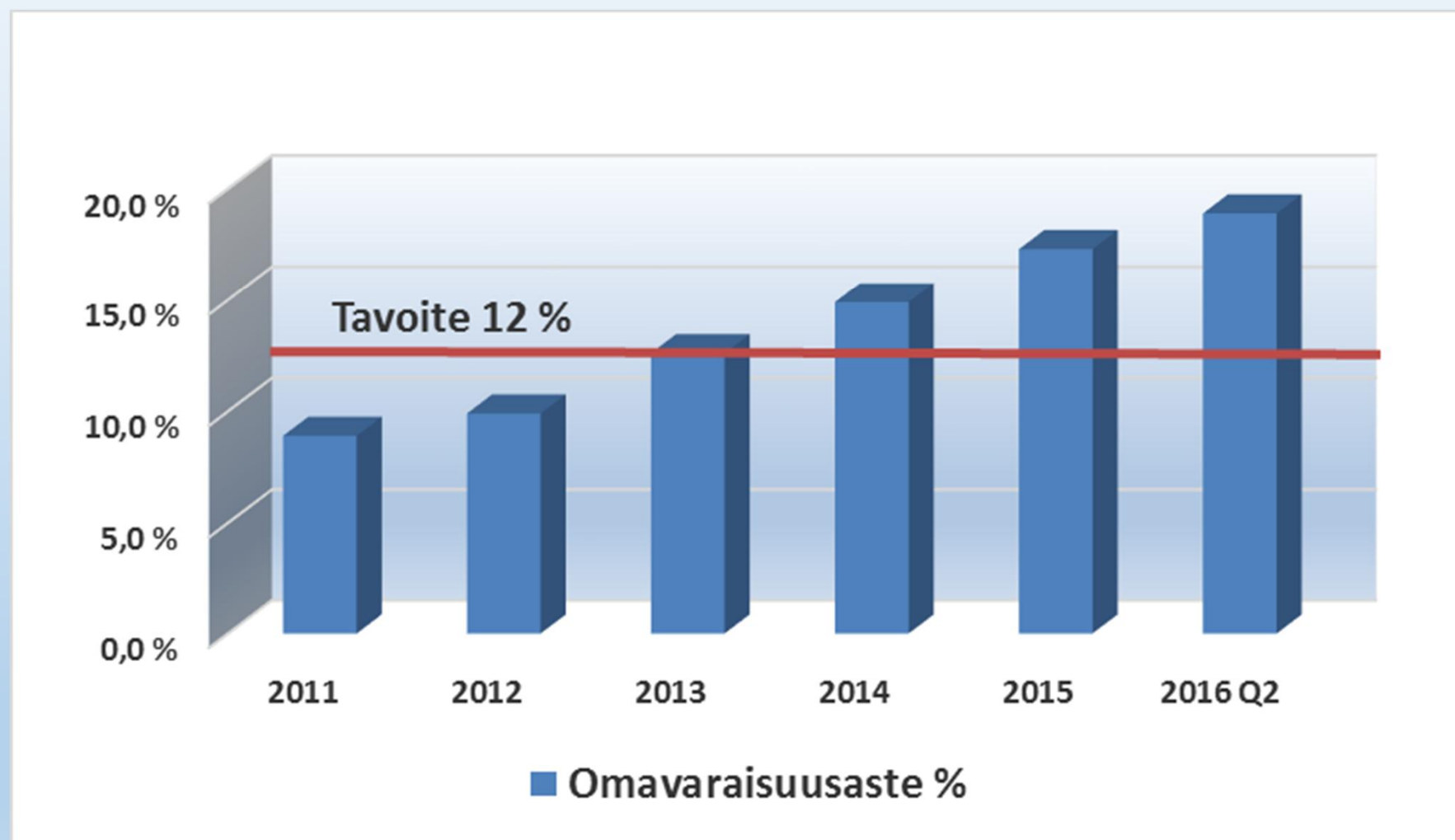
Case KAS – tervehdyttäminen johti...

- **Johdonmukaiset, tehokkaat ja selkeät prosessit; toimiva organisaatio ja uusi toimiva strategia vuosille 2015-19**
- **Oikea ja vahva rahoitusrakenne ja riittävä kassavirta. Konsernin rahoitus vakaa ja riskipreemio aleni merkittävästi.**
- **Konsernin viimeisimpien vuosien hyvät tulokset ovat vahventaneet omavaraisuutta – turvaa tulevaisuutta (puskuri)**
- **Yhtiön kiinteistökanta on aiempaa paremmassa kunnossa; vuosikorjauksiin on käytetty yhä enemmän euroja/m²**
- **Vuokrataso vuoden 2012 tasolla; osin jopa alempi ja näin KAS voi tarjota asukkaille kohtuuhintaisia asuntoja.**

**Konsernin positiivista kehityskaarta 2012 - 2016
voidaan tarkastella muutamalla kaaviolla:**



Omavaraisuusasteen kehitys 2011 - Q2/2016

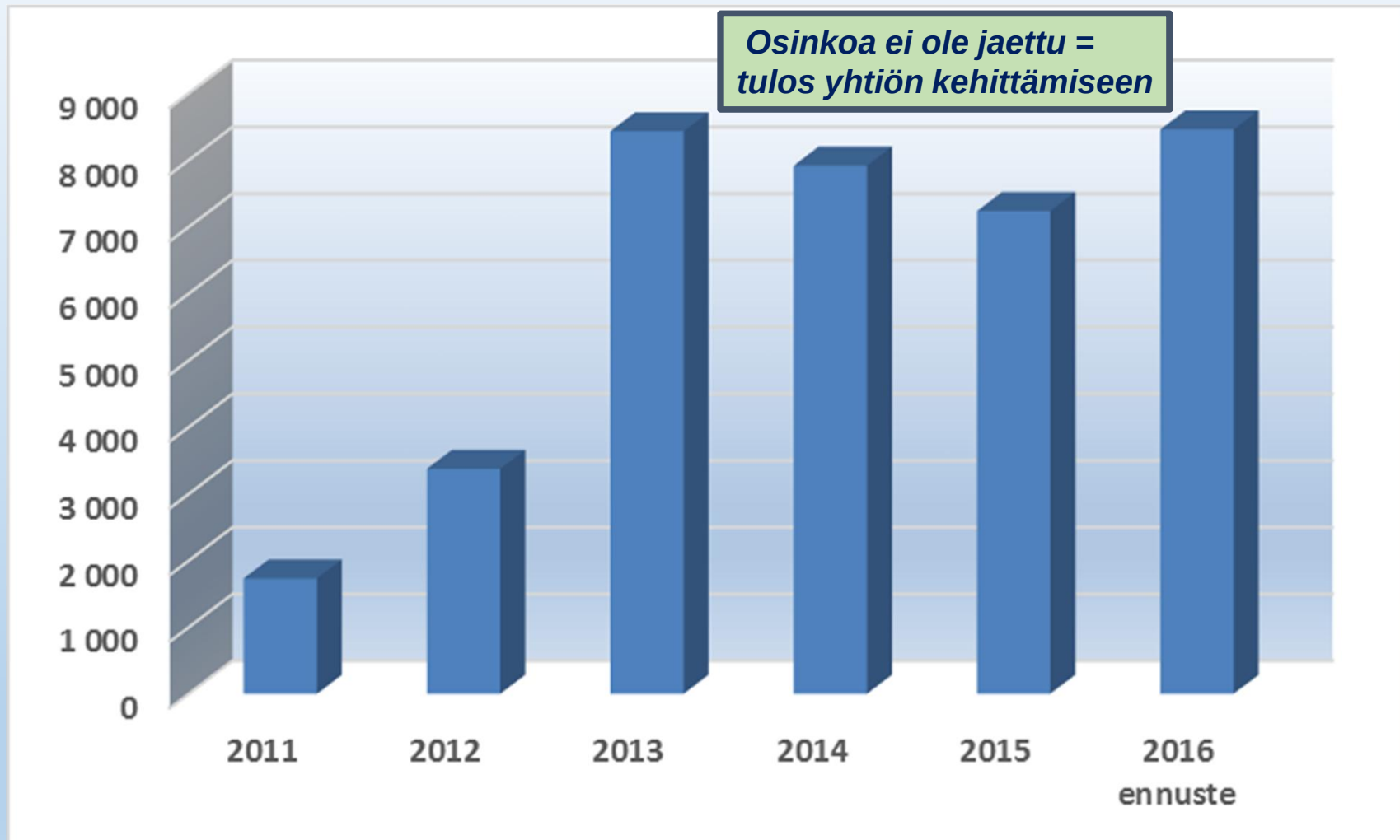


2011 = 8,9 %

+ 10,0 % -yksikköä

Q2/2016 = 18,9 %

Tuloksen kehitys rahoituserien jälkeen 2011 - 2016



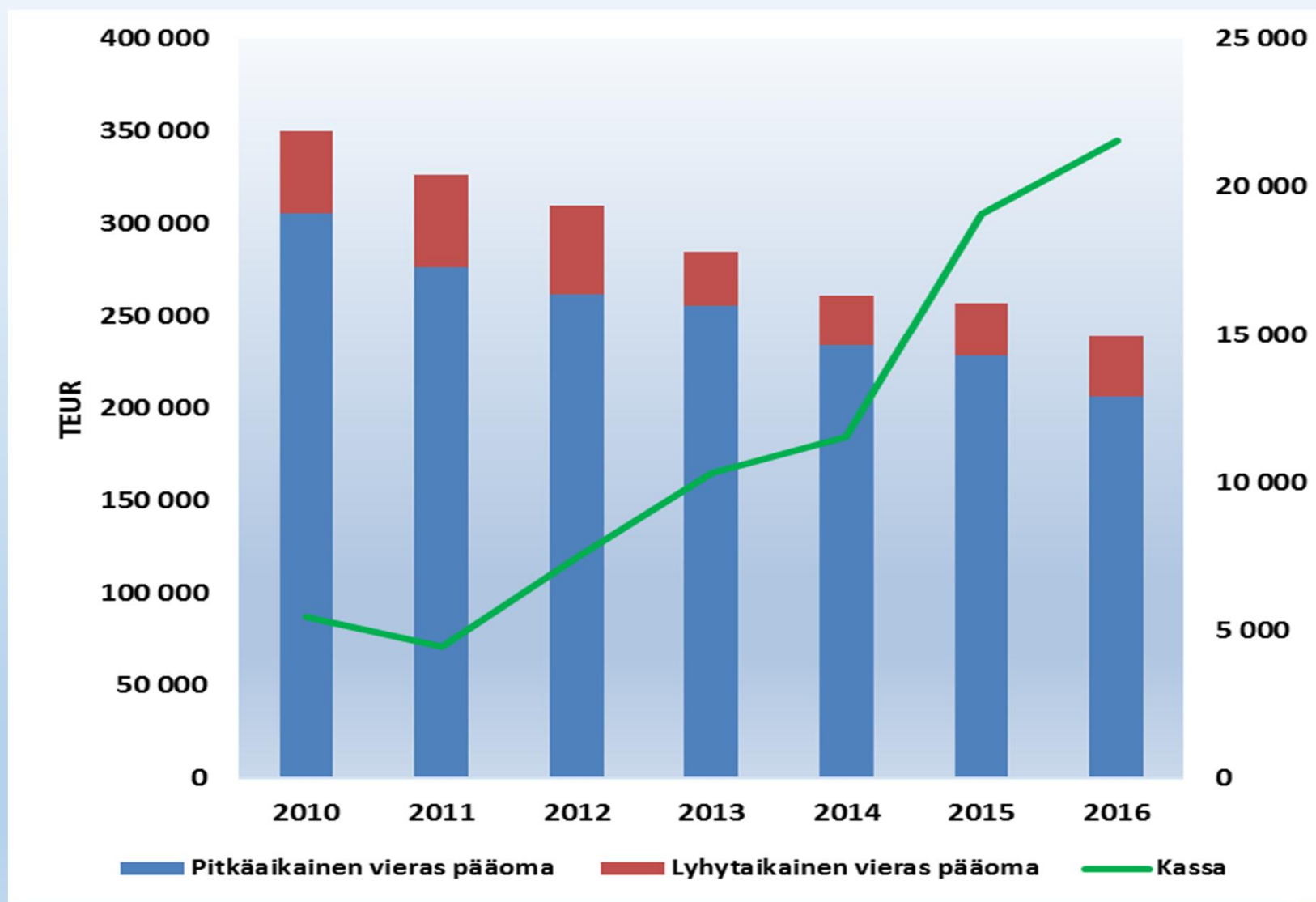
Vapaa opo 2011 = 0,2 M€

Vapaa opo 2016 = ~ 30 M€

Jakaantuu: ~ 13 M€ myyntivoittoa

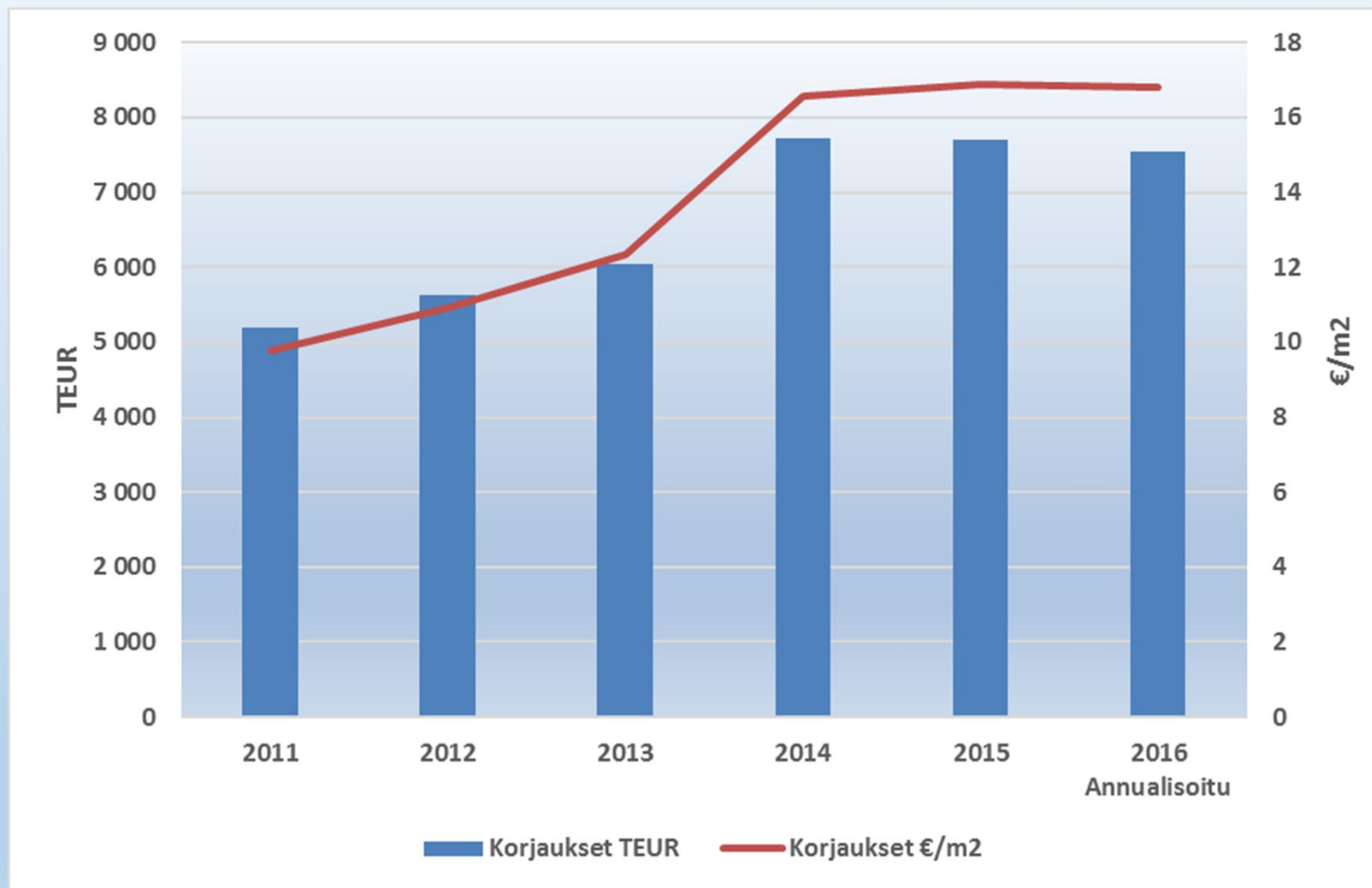
operatiivista tulosta ~ 17 M€

Velkakehitys 12/2010 – 6/2016



Velka vähentynyt n. 120 M€ ja kassa vahventunut

Vuosikorjaukset (tuloslaskelma) 2011 - 2016



2011 ~ 10 €/m2

+ 7 €/m2

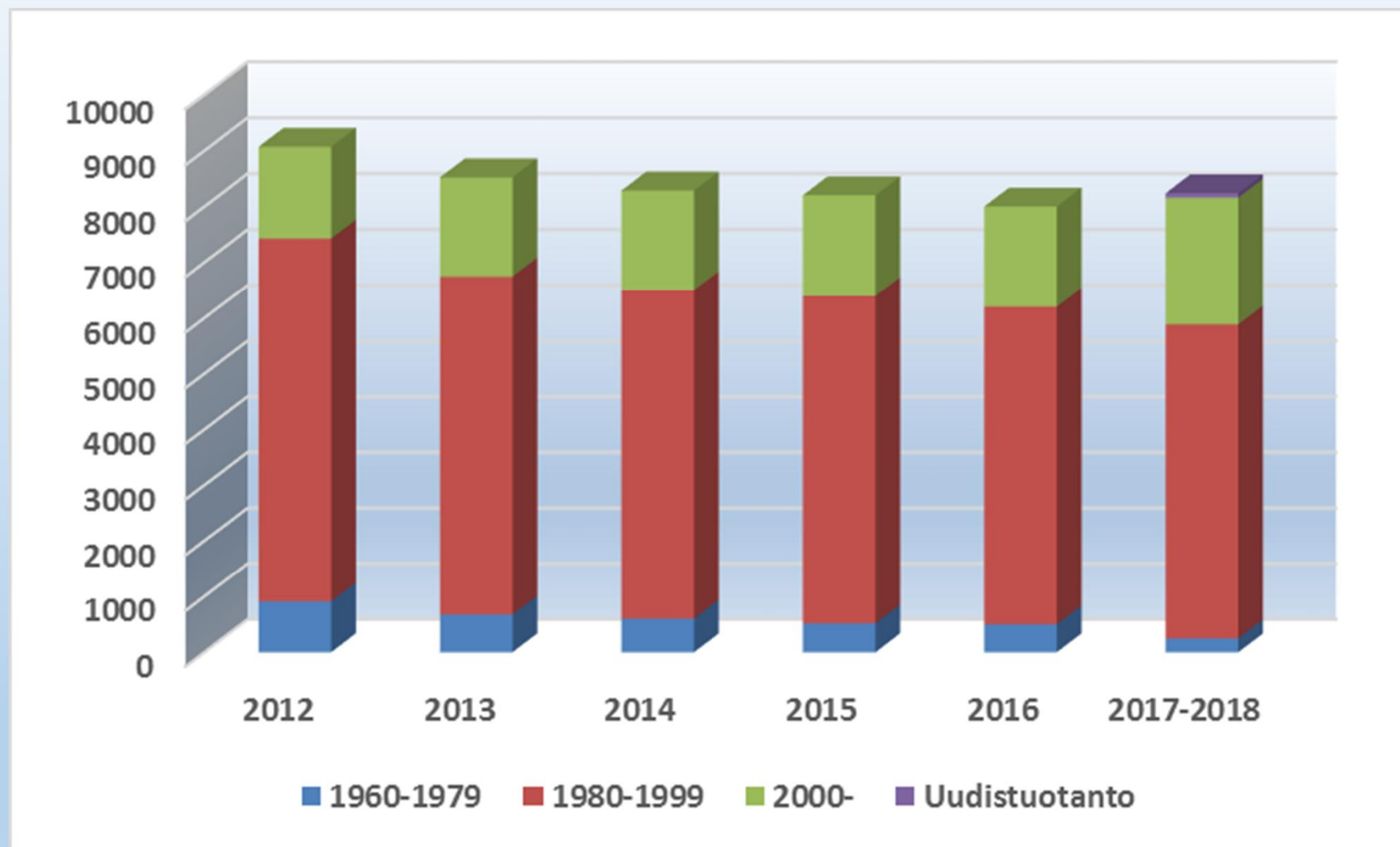
2014 – 2016/17 = ~17 €/m2

Osakkeen arvonkehitys 2011 – Q2/2016



Osakkeen vahva arvonkehitys luonut vahvan puskurin (vopo)

Kiinteistökannan kehitys 2012 – 2017/18



Kiinteistökannasta myyty epäkurantteja vanhempia kiinteistöjä

Kiinteistökannan kehittäminen tärkeää, mutta...

- Realisoinnit ajoissa; riittääkö saatava hinta?
- Peruskorjaukset harkiten; oikea kohde ja korjauksen taso?
- Uudiskohteet alueille ja kohteina, joista on kysyntää
=> kiinteistökehitys uudistuotannon kautta
- Jos valoa ei ole näköpiirissä, niin parempi purkaa ajoissa kuin odottaa ihmettä => sitä ei tule vaan ongelma vain pahenee
- Rahoituksen ja oman pääoman riittävyys purkamiseen ongelmallinen => harvoin riittävän vahva kassa ja tase
- KAS ei purkanut yhtään kohdetta vaan realisoi ne onnistuneesti
=> valitettavasti näin hyvin ei aina asiat ole mahdollisia

Kiinteistökehittämisessä on varmasti useita erilaisia malleja, joista valittava vain sopivin.

Toivottavasti Case KAS antoi eväitä yhteen toteuttamismalliin.



Kiitos