



# Keminmaan Vuokra-asunnot Oy

---

## *Vuokra-asuntokannan kehittämissuunnitelma*

## Sisällys

1.	Johdanto .....	2
2.	Toimintaympäristö .....	3
2.1	Kunnan väestökehitys.....	3
2.2	Työllisyystilanne ja työpaikkakehitys.....	4
2.3	Elinkeinoelämän kehitys .....	6
3.	Vuokra-asuntokanta .....	7
3.1.	Keminmaan Vuokra-asunnot Oy.....	7
3.1.1.	Vuokra-asuntojen kunto .....	7
3.1.2.	Asuntojen käyttöaste.....	9
3.1.3.	Vuokraloyhtiön talous ja keskimääräinen vuokrataso .....	12
3.2.	Kunnan omistamat muut vuokralat ja -asunnot .....	14
3.2.1.	Ikääntyneet .....	14
3.2.2.	Kehitysvammaiset.....	14
3.2.3.	Muut kunnan omistamat asunnot.....	14
3.3.	Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.....	14
3.4.	Vuokra-asuntojen kysyntä ja ennuste .....	14
4.	Omistajapoliittiset linjaukset .....	18
5.	Vuokra-asumisen tavoitteet ja kehittämistoimenpiteet .....	19
6.	Vuokralojen tervehdyttämistoimet ja niiden soveltuvuus kiinteistökantaa.....	20

## 1. Johdanto

Keminmaan kunnan omistama vuokra-asuntokanta on rakennettu kahdessa vaiheessa; puolet asunnoista ensin kerrostalokohteisiin 70 - 80-lukujen alussa ja myöhemmin 90-luvun alkupuoliskolla väkiluvun kasvaessa rakennettiin lisääntyneen kysynnän tarpeisiin 15 rivitalokohdetta joissa 160 asuntoa. Pian tämän jälkeen Keminmaassa – kuten muissakin kasvukeskusten ulkopuolisissa kunnissa - asukasluvu kääntyi laskuun. Väestön määrä vähenee elinkeinorakenteen muutoksesta johtuen muuttoliikkeen suuntautuessa kasvukeskuksiin. Väestöltään vähenevissä kunnissa asuntojen tarjonta ylittää niiden kysynnän ja asuntoja jää tyhjilleen. Näin on myös Keminmaassa, etenkin perheasuntojen kysyntä on taantunut kun taas pienten asuntojen hakijoiden määrä jatkaa kasvuaan.

Väestön vähenemisestä huolimatta kunnan vuokra-asuntojen vuokrausaste on kautta vuosien ollut varsin korkea, keskimäärin 96 – 97 %, mutta kilpailu asukkaista on jatkuvaa alueen lisääntyneen vapaarahoitteisen vuokra-asuntotarjonnan vuoksi. Ylitarjonnasta johtuen markkinat sääntelevät vuokratasoa tehokkaasti koko Kemi-Tornion seutukunnan alueella, vuokrien korottaminen riittävässä määrin edes kiinteistöjen ylläpitokuluja vastaavasti on vaikeaa ja korjausvelka kasvaa. Rapistuvat asunnot ja kiinteistöt eivät luonnollisesti jaksa kauaa kiinnostaa asunnonhakijoita, joille on tarjolla valinnanvaraa vapaarahoitteisen – useimmiten tasokkaamman ja paremmin varustellun – vuokra-asuntokannan puolella ja mahdollisesti jopa samaan hintaan.

Kehittämissuunnitelman tarkoituksena on selvittää minkälaiseen asuntotarpeeseen ja mille asiakasryhmille vuokra-asuntoja tulevaisuudessa tullaan tarjoamaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä varsinkin ikääntyneiden asuntojen tarpeeseen. Seutukunnan alueella on jo vuosia vallinnut käytännössä pysyvä vuokra-asuntojen ylitarjontatilanne, jolloin myös asuntokantaa on pyrittävä vähentämään kysyntää vastaavaksi. Myös rivitalokannan käsillä oleva peruskorjausvaihe edellyttää yhtiön kiinteistökannan tilanteen kartoittamista ja suunnitelmaa siitä, mitä kohteita säilytetään ja kehitetään sekä mistä kohteista luovutaan.

Kehittämissuunnitelmaa laadittaessa on nykytilannetta ja tulevaisuuden näkymiä tarkasteltava koko Kemi-Tornio seutukunnan ennusteiden kautta.

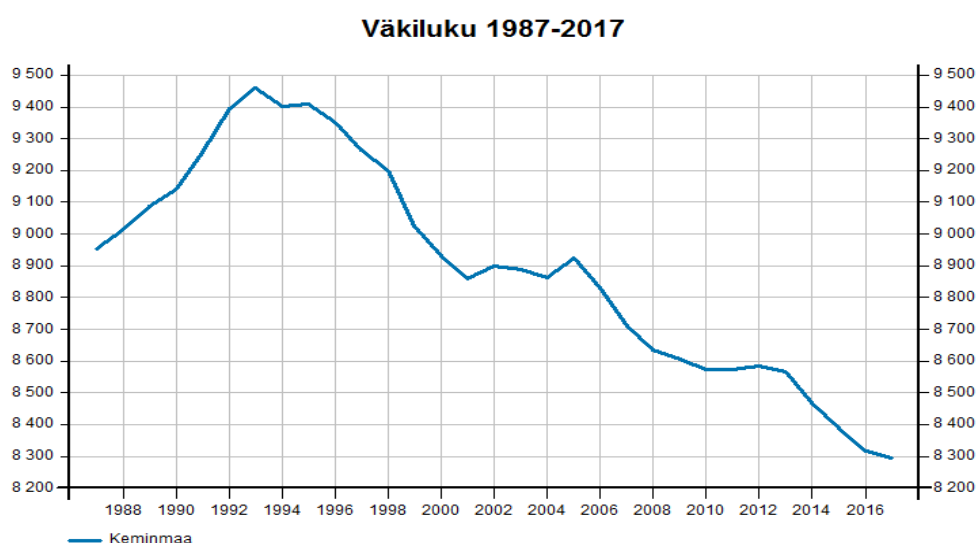
## 2. Toimintaympäristö

### 2.1 Kunnan väestökehitys

Koko Kemi-Tornio -seudun nettomuutto oli vuonna 2018 negatiivinen. Seudulta muutti pois 296 henkeä enemmän kuin tänne muutti. Suurin muuttotappio oli Keminmaassa: 136 henkeä, vain Tervolassa saatiin muuttovoittoa.

Vuoden 2018 lopussa Keminmaan kunnan henkikirjoitettu väestö oli yhteensä 8 149 henkeä eli 147 henkeä edellisvuotta vähemmän. Tilastokeskuksen vuonna 2015 laaditun väestöennusteen mukaan kunnan väkiluvun lasku arvioidaan jatkuvan myös tulevina vuosina.

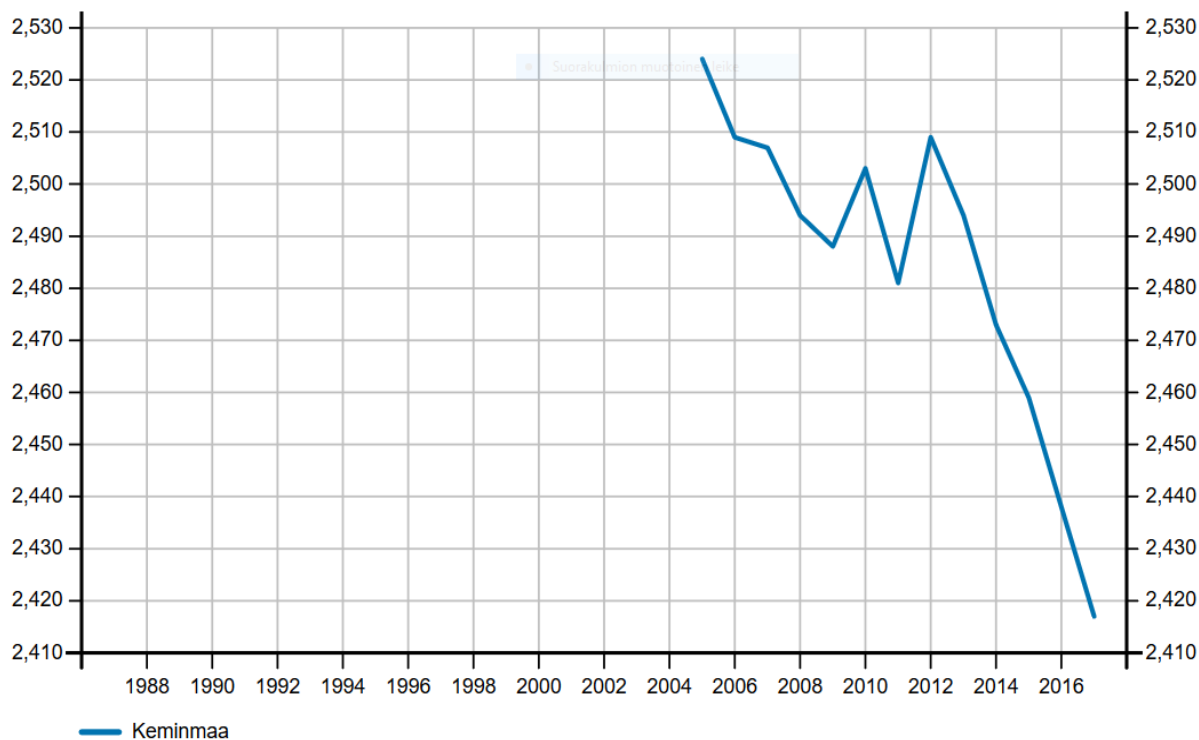
**Kuvio 1. Keminmaan väkiluvun kehitys 1987–2017**



*Kemi-Tornion seutukunnan väestöennuste kunnittain vuosille 2018–2028*

Kemi-Tornion seutukunnan väestöennuste kunnittain vuosille 2018-2028											
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Kemi	21405	21296	21192	21095	21003	20916	20831	20752	20673	20594	20520
Keminmaa	8375	8355	8339	8325	8312	8299	8285	8273	8259	8246	8232
Simo	3160	3127	3096	3063	3032	3001	2973	2945	2919	2895	2871
Tervola	3093	3061	3032	3009	2985	2963	2942	2925	2911	2896	2882
Tornio	22177	22150	22127	22105	22083	22061	22039	22018	21996	21974	21948
<b>Yhteensä</b>	<b>58210</b>	<b>57989</b>	<b>57786</b>	<b>57597</b>	<b>57415</b>	<b>57240</b>	<b>57070</b>	<b>56913</b>	<b>56758</b>	<b>56605</b>	<b>56453</b>

## Perheiden lukumäärä 1987-2017



Tilastokeskus

## 2.2 Työllisyystilanne ja työpaikkakehitys

Alueen työttömyys vähenee kuten Lapissa keskimäärin. Alueen kunnista alin työttömien osuus työvoimasta on Kemimaassa ja korkein Kemissä. Työttömyyden väheneminen kohdistuu kaikenikäisiin ja vuodenvaihteen tilanteessa vuoden takaiseen verrattuna vahvimmin yli 50-vuotiaisiin. Kausityövoiman kysyntä alentaa työttömyyttä ja suurhankkeisiin valmistautuminen on nähtävissä alueen yritysten toiminnassa ja työvoimatarpeissa. Nuorten työttömyyden alentaminen on Kemi-Tornio alueen haaste. Vaikka nuorten työttömyys alenee, nuorten työttömien osuus ikäluokkansa työvoimasta on edelleen Lapin korkein (TEM julkaisut).

ELY:n työttömyyskatsauksen mukaan työttömyysaste on laskenut alueella vuoden aikana pari prosenttiyksikköä. Vuonna 2018 keskimääräinen Kemimaan työvoiman määrä oli 3773 henkilöä, työttömien osuus 9,6 % eli 363 hlöä (v. 2014 14,3 % ja 562 hlöä) ja avoimia työpaikkoja 51. Vastaavasti koko seutukunnan työvoima oli 25383 henkeä, työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta oli 12 % (3057 hlöä) ja avoimia työpaikkoja 476.

Kunnanhallitus 18.06.2019 / 287  
 Työttömyysaste Kemi-Tornio-seudulla tammi-joulukuussa 2014-2018

	Tammi-joulukuu				
	2014	2015	2016	2017	2018
Kemi	18,9	19,5	18,4	17,4	14,9
Keminmaa	14,3	14,1	13,3	11,9	9,6
Simo	16,0	16,2	15,3	13,0	10,1
Tervola	17,3	17,8	16,1	15,1	12,4
Tornio	15,5	16,2	15,3	13,1	10,6
Yhteensä	16,7	17,1	16,2	14,5	12,0

Keminmaassa on noin 2500 työpaikkaa, joista yritykset ja itsensä työllistävät muodostavat 70,9 % ja valtio ja kunta 29.1 %. Palveluiden parissa työskentelee noin 60 % työvoimasta, jalostuksen parissa noin 35,5 % ja alkutuotannossa 2,9 %. Työllisen työvoiman määrä v. 2017 oli n. 3300 henkeä, josta määrästä kunnan ulkopuolella työssä kulkevia oli 63 %.

Kemi-Tornion seutukunta	Tilanne nyt verrattuna vuoden takaiseen	Tilanne 6 kk kuluttua verrattuna nykyhetkeen	Tilanne 12 kk kuluttua verrattuna nykyhetkeen
Elinkeinoelämä ja yritystoiminta	+	+	+
Työttömyyden määrä ja rakenne	++	+	+
Työvoiman saatavuus	0	0	0

Arviointiasteikko: (++) paljon parempi, (+) parempi, (0) ennallaan, (-) heikompi, (--) paljon heikompi

	Yritysten toimipaikkojen henkilöstö (htv)	
	2015	1 643
Keminmaa	2016	1 767
	2017	1 790



Kemi-Tornio –seudun työpaikkakehitys				
	2010	2015	2020	2025
<b>Kemi-Tornion seutukunta</b>				
A 01,B Maa- , riista- ja kalatalous	494	425	347	288
A 02 Metsätalous	191	192	193	192
D 15-16 Elintarvikkeiden, juomien ja tupakan valmistus	232	222	190	164
D 20-22 Metsäteollisuus, kustann. ja painaminen	2 052	2 075	1 987	1 998
D 27-35 Metalliteoll., koneiden, sähkötek. tuot. ja kulkuneuvojen valmistus	2 965	2 982	2 796	2 549
C, D 17-18, D 23-26, D 36-37, E (Muu teollisuus)	863	813	757	723
F Rakentaminen	1 502	1 456	1 481	1 486
G Tukku- ja vähittäiskauppa	2 419	2 384	2 391	2 384
H Majoitus- ja ravitsemistoiminta	562	580	658	736
I 60-64 Kuljetus, varastointi, tietoliikenne	1 812	1 806	1 779	1 795
J Rahoitus- ja vakuutustoiminta	244	221	209	208
K Kiinteistö-, vuokraus-, tutkimus-, liike-elämän palvelut (pl.K 70)	1 931	1 834	1 837	1 830
K 70 Asuntojen omistus ja vuokraus	376	372	341	323
L Julkinen hallinto, pakollinen sosiaalivakuutus	1 146	989	869	780
M Koulutus	1 701	1 601	1 531	1 493
N Terveystieteiden ja sosiaalipalvelut	4 016	4 115	4 217	4 412
O,P,Q Muut yhteiskunnalliset ja henk.kohtaiset + kotitalouksien palvelut.	1 031	1 003	1 011	1 013
<b>Alaviite:</b> Seutukuntien kehitysarviot on tuotettu TEM:ssä, Hemaasu mallin avulla Väestötieto 2010 on toteutunut kehitys. Vuodet 2010-2025 ennusteita.				

## 2.3 Elinkeinoelämän kehitys

Yritysten liikevaihdon vuosimuutoskehitys on ollut suurteollisuuden suhdanteiden mukaan vaihtelevaa. Vahvan teollisuuden myötä teollisuuspalveluiden toimiala on edelleen hallitseva ja vahvistuu. Aloitettavien yritysten määrä on kasvussa koko seutukunnassa. Uudet yritykset ovat pääsääntöisesti pieniä palvelualan yrityksiä. Myös sukupolvenvaihdokset ovat lisääntymässä.

Lapin matkailun kasvu näkyy Kemi-Tornio alueella. Uusia toimialoja, kuten bio- ja kierto-talous sekä matkailu, on kehittymässä Meri-Lapin perinteisen teräs- ja puunjalostus-teollisuuden rinnalle. Investoinnit luovat kysyntää alihankkijoille ja rakennusurakoihin rakennusvaiheessa sekä myös rakennusvaiheen jälkeiseen alihankintaketjuun sekä vähittäiskaupalle ja palveluille.

Seutukunnan saavutettavuus on hyvä. Rautateitse alueen yritykset saavat jalosteet hyvin liikkeelle ja pohjoisen puuraaka-aine kulkee hyvin teollisuudelle. Haasteena on pohjoisesta länsirajalta tuleva junaliikenne, kun yhteyttä ei ole sähköistetty. Perämerenkaari nähdään mahdollisuutena ja tavoitteena on saada säännöllinen henkilöjunaliikenne Oulun ja Tornio/Haaparannan välille. Alueen satamien yhteenlasketut tavaraliikennemäärät nostavat sen yhdeksi Suomen merkittäväksi logistiikkakeskittymäksi. Satamien käyttöasteen, junaliikenteen ja maantieteyhteyksien uskotaan paranevan suurien biojalostamohankkeiden käynnistyessä. Lentoliikenteen osalta saavutettavuus on heikentynyt oleellisesti ja Kemi-Tornio -alueen lentokenttä on uudelleen kamppailemassa olemassaolostaan. Finnairin karsittua aamu- ja iltalennot, eivät yritystoiminnan kannalta tärkeitä päivän matkat Helsinkiin ole mahdollisia. Alueella nähdään kuitenkin matkailun kasvu ja suurteollisuuden investoinnit sysäyksenä lentomatikustajamäärien kasvulle ja tarpeelle ja siten lentoyhteyksien säilyttämiselle. (*Lapin suhdannekatsaus 2018*)

Kunnanhallitus 18.06.2019 / 267. Kemiin kuuluva Metsä Fibre on saanut valmiiksi Kemin sellutehtaan jatkokehitykseen liittyvän esiselvityksen, jonka pohjalta yhtiö ryhtyy valmistelemaan uuden biotuotetehtaan rakentamista Kemiin. Alkavan hankesuunnittelun tarkoituksena on luoda edellytykset rakentaa noin 1,5 miljoonaa tonnia havu- ja lehtipuusellua sekä lukuisia muita biotuotteita valmistava tehdas Metsä Groupin nykyiselle tehdasalueelle Kemiin. Investoinnin arvo olisi noin 1,5 miljardia euroa.

Kemin biotuotetehdas työllistäisi suoraan noin 250 henkilöä ja koko suorassa arvoketjussaan yhteensä noin 2 500 henkilöä, mikä tarkoittaisi noin 1 500 henkilön lisäystä nykytilanteeseen. Tehtaan rakennusvaiheen työllisyysvaikutuksen arvioidaan olevan lähes 10 000 henkilötyövuotta, josta yli puolet Kemissä. Suunnittelun lähtökohtana on tehtaan fossiilittomuus sekä 250 prosentin sähköomavaraisuus. Varsinainen investointipäätös tehtaan mahdollisesta rakentamisesta arvioidaan tehtävän aikaisintaan kesällä 2020. (*Metsäliitto Osuuskunta | Lehdistö tiedote | 26.4.2019*)

## 3. Vuokra-asuntokanta

### 3.1. Keminmaan Vuokra-asunnot Oy

Keminmaan kunnan 100 % omistama vuokrataloyhtiö Keminmaan Vuokra-asunnot Oy on kunnan suurin vuokranantaja. Yhtiön asuntokanta koostuu arava- ja korkotukilainoitetuista rivi- ja kerrostalokiinteistöistä. Yhteensä kiinteistöjä on 19 kpl, joissa kaikkiaan 325 asuinhuoneistoa, joissa yhteensä noin 530 asukasta. Asuntokannasta kerrostaloasuntoja on 162 kpl ja rivitaloasuntoja 163 kpl, asuntojen yhteenlaskettu asuinpinta-ala 19 862,0 m<sup>2</sup>. Liikehuoneistoja kolme, yhteispinta-alaltaan 382 m<sup>2</sup>. Koko kiinteistökannasta on aravarajoituksista vapautuneita kohteita kaksi - Lassilassa sijaitseva 8 huoneistoinen rivitalokohde sekä Lautiossaarella sijaitseva 30 asuntoa käsittävä kerrostalo.

Neljä kerrostalo- sekä seitsemän rivitalokiinteistöä eli noin kaksi kolmasosaa asunnoista (211 kpl) sijaitsee kuntakeskuksessa Laurilassa tai alle kahden kilometrin etäisyydellä siitä. Loput kohteista sijaitsevat n. viiden km:n etäisyydellä kuntakeskuksesta, Lautiosaaren sekä Lassila - Jokisuun asuntoalueilla. Lassila - Jokisuun alueella sijaitsee viisi rivitalokiinteistöä (63 asuntoa) ja Lautiossaarella kaksi rivitalokiinteistöä (21 asuntoa) ja yksi kerrostalokiinteistö (30 asuntoa).

#### 3.1.1. Vuokra-asuntojen kunto

Keminmaan Vuokra-asunnot Oy:n omistamasta vanhemmasta kiinteistökannasta kuntakeskuksessa sijaitsevat kerrostalot (132 asuntoa ja 7 993,0 m<sup>2</sup>) ovat täysin sisä- ja ulkopuolisilta osiltaan peruskorjattuja ja pääosin hyväkuntoisia:

- Suntiontie 17/Kunnantie 5, rakennusvuosi 1973–74
  - peruskorjattu 1999 – 2000
  - 63 asuntoa, 4003 m<sup>2</sup>
  - hissit A- ja C-talossa
- Lampitie 1, rakennusvuosi 1977–78
  - peruskorjattu 2007
  - A-talo on saneerattu ikääntyneiden vuokra-asunnoiksi (19 as, 1059 m<sup>2</sup>), hissi
  - B-talo tavallisia vuokra-asuntoja (25 asuntoa, 1487 m<sup>2</sup>)
- Järventaustantie 30, rakennusvuosi 1981
  - peruskorjattu 2010
  - 25 asuntoa, 1444 m<sup>2</sup>, hissit 3 kpl



Kunnanhallitus 18.06.2019/287. Vuosina 1977-1987 kerrostalokannasta peruskorjausta odottaa Lautiossaarella sijaitseva kerrostalokiinteistö

- Pajukuja 4, rakennusvuosi 1979
  - 30 asuntoa, 1500,0 m<sup>2</sup>
  - peruskorjattu ulkovaipan osalta täysin v. 2012-13, mutta asunnot, yhteiset tilat sekä LVIS -järjestelmät ovat alkuperäisessä tasossaan

Peruskorjausta vaativa kohde on kuntakeskuksessa sijaitseva vanhin rivitalokiinteistö

- Lampitie 3, rakennusvuosi 1982
  - 17 asuntoa, 1121,5 m<sup>2</sup>

Muu kiinteistökanta (146 asuntoa, 9247 m<sup>2</sup>) koostuu rivitalokohteista, joista vanhimpien valmistumisesta tulee kuluneeksi 28 vuotta

Vuosina 1991 – 1993 valmistuneita ovat:

- Kalliokielontie 2 (Kallinkangas), rakennusvuosi 1991
  - 12 asuntoa, 702 m<sup>2</sup>
  - *käyttövesilinjat uusittu 2015*
- Kalliokielontie 18, (Kallinkangas), rakennusvuosi 1991
  - 10 asuntoa, 577 m<sup>2</sup>
  - *käyttövesilinjat uusittu 201*
- Kanervatie 1 (Kallinkangas), rakennusvuosi 1992
  - 11 asuntoa, 673,5 m<sup>2</sup>
  - *vesikaton uusiminen 2016*
- Kanervatie 3 (Kallinkangas), rakennusvuosi 1992
  - 10 asuntoa, 604 m<sup>2</sup>
  - *käyttövesilinjat uusittu 2012*
- Vajokkaantie 3 (Lautiosaari), rakennusvuosi 1993
  - 12 asuntoa, 821 m<sup>2</sup>
  - *lämmityskattilan uusiminen 2012*
- Vastuutie 5 (Jokisuu), rakennusvuosi 1993
  - 15 asuntoa, 974 m<sup>2</sup>

Vuosina 1994 – 1998 valmistuneita ovat

- Harjuntaustantie 2, (kuntakeskus), rakennusvuosi 1994
  - 6 erityisryhmien asuntoa, 265 m<sup>2</sup>
- Koulutie 13–15 (Lassila), rakennusvuosi 1995
  - 8 asuntoa, 540 m<sup>2</sup>
  - rakennusten ulkomaalaus 2011
  - vesikaton uusiminen 2012
- Vastuutie 1 (Jokisuu), rakennusvuosi 1995
  - 13 asuntoa, 852 m<sup>2</sup>
- Vastuutie 3 (Jokisuu), rakennusvuosi 1996
  - 10 asuntoa, 590 m<sup>2</sup>
- Kiviharjuntie 3-5 (Lautiosaari), rakennusvuosi 1996
  - 9 asuntoa, 586,5 m<sup>2</sup>
- Kanervatie 5 (Kallinkangas), rakennusvuosi 1996
  - 13 asuntoa, 926 m<sup>2</sup>
  - *käyttövesilinjat uusittu 2012*
- Vastuutie 2-4 (Jokisuu), rakennusvuosi 1998
  - 17 asuntoa, 1136 m<sup>2</sup>
  - *lämmityskattilan uusiminen 2013*

Kunnanhallitus 18.06.2019/287  
 Kiinteistöjen tekninen käyttöikä on etenkin rivitalokannassa täyttymässä niin rakenneosien kuin LVIS-tekniikankin osalta. Taloudellisista syistä vuosikorjauksista on jouduttu tinkimään ja korjausvelan määrä kasvaa.

Eryyisesti rivitaloasuntojen osalta ovat märkätilojen pintamateriaalit tulleet käyttöikänsä päähän, kosteusvauriosaneerausten määrä lisääntyy nopeaan tahtiin rasittaen yhtiön taloutta.

Kohteiden rakennusajankohdan käytäntöjen mukaisesti on märkätilojen ainoana vedeneristeenä käytetty muovimattoa seinissä ja lattiassa eikä laatoitetuissa kohteissa ole nykyisten normien mukaisia vedeneristystyksiä. Käytännössä näissä kohteissa joudutaan vuokralaisten vaihtuessa teettämään ennakoiva märkätilojen kosteusmittaus kunnan varmistamiseksi ennen kuin uuden vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Aravarajoituksista vapautuneiden kohteiden vuokratuottojen tulee kattaa kohteen ylläpito-, rahoitus- ja korjauskustannukset. Vapautuneet kohteet eivät saa kuulua ARA-kannan sisällä toteutetun vuokrantasauksen piiriin eli omakustannevuokria ei saa käyttää rajoituksista vapautuneiden kohteiden kulujen kattamiseen. Lassilan Raidan rivitalokohteen osalta tätä ongelmaa ei vielä ole syntynyt, mutta Taksantörmän peruskorjaamattoman kerrostalon osalta kohteen vuokratuotot eivät riitä kattamaan kohteen käyttö-, korjaus- ja rahoituskustannuksia.

Taksantörmän kerrostalokohteen peruskorjauksen ei voida olettaa tuovan kohteelle lisäarvoa siinä määrin, että odotettavissa olisi kysynnän kasvua tai mahdollisuutta vuokratason nostoon siinä mittakaavassa kuin kulut edellyttäisivät. Hakijat kokevat Lautiosaaren alueen sijainnin syrjäiseksi palveluihin nähden ja muutoinkin kerrostaloasuntojen kysyntä kunnassa on selvästi heikompaa kuin rivitaloasuntojen.

Rivitalokohteista vanhimman Lampitie 3 kunto on välttävä, osaa huonokuntoisimmista asunnoista ole kannattavaa edes huoltomaalata eikä niitä enää tarjota vuokrattaviksi. Kohteen peruskorjauksen kustannusarvio on n. 1,5 milj.€ (ilman LVIS-töitä). Asuntoja kohteessa on 17 kpl (as.pa 1121,5 m<sup>2</sup>), joten peruskorjauskustannukset ylittäisivät reilusti paikkakunnan vanhojen rivitaloasuntojen käyvän arvon. Hyvästä sijainnistaan huolimatta kohteen vuokratason ei voida olettaa - alueen markkinatilanteen huomioiden - nousevan sille tasolle, että peruskorjaukseen olisi kannattavaa ryhtyä.

Keminmaassa lämmitysmuodoista kaukolämpö on tällä hetkellä edullisin, mutta kaukolämpöverkoston alueella sijaitsee vain noin puolet yhtiön kiinteistökannasta. Muut kiinteistöt ovat – yhtä suoräsähkölämmitteistä rivitalokohdetta lukuun ottamatta - öljylämmitteisiä, joissa lämmityskustannukset ovat öljyn hintakehityksestä riippuen jopa puolet kaukolämpöä korkeammat. Kiinteistöjen lämmitys on suurin menoerä kiinteistöjen käyttökustannuksista - mutta myös potentiaalinen säästökohde - joten tulevaisuudessa peruskorjauksissa yhtiön tulee selvittää vaihtoehtoiset energiamuodot ja huomioida energiatehokkaat ratkaisut jo suunnitteluvaiheessa.

### **3.1.2. Asuntojen käyttöaste**

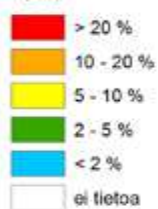
Tämän hetkinen vuokrausaste on erittäin hyvä (98 %), jonka saavuttaminen on edellyttänyt aktiivista käytännön myyntityötä. Tärkeitä tekijöitä ovat myös ajanmukaiset markkinointikanavat (internet) sekä hakuprosessin helppous ja nopeus. Käyttöasteet Keminmaassa ovat olleet aina verrattain korkeat naapurikuntiin verrattuna. Viimeisten neljän vuoden aikana vuokrataso on saatu pysytettyä vakaana, jyvitys muutoksia lukuun ottamatta vuokria ei ole korotettu vaan haettu säästöjä mm. oman toiminnan organisoinnilla mahdollisimman kustannustehokkaaksi. Vuokrakorotusten sijasta parempaa tuottoa on tavoiteltu korkean käyttöasteen lisäksi myös vaihtuvuuden laskulla. Markkinoinnin tehostamisen ja sähköisen asuntohakemuksen käyttöönoton kautta hakemusten määrä on kaksinkertaistunut viimeisten kahden vuoden aikana.

Kunnanhallitus 18.06.2019 / 287

<b>Taloudellinen käyttöaste</b>	95 %	97 %	<b>98 %</b>
<b>Vapautuneita asuntoja</b>	86 kpl	85 kpl	<b>115 kpl</b>
<b>Uusia vuokrasopimuksia</b>	101 kpl	85 kpl	<b>110 kpl</b>
<b>Keskimääräinen vaihtuvuus</b>	25 %	26 %	<b>35 %</b>
<b>Tyhjiä asuntoja keskim./kk</b>	17 kpl	9 kpl	<b>8 kpl</b>

<b>Keskim. käyttöaste %</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Kalliokielonpuisto	99	100	99	100
Kalliokielonmaa	98	99	94	98
Kanervapuisto	89	99	97	99
Kanervatie	100	100	99	100
Ruona	98	99	99	97
Rantapato	98	98	100	100
Kallinkangas	85	82	81	84
Kotiparit	100	100	100	100
Lassilan Raita	98	100	98	96
Uittaja	98	99	100	95
Vastuutie	100	100	100	96
Hakatie	99	97	98	99
Satokanerva	92	97	100	100
Kotivastuu	100	98	95	99
Taksantörmä	76	87	93	96
Kallijärvenranta	83	93	96	99
Neidonkenkä	94	94	99	99
Suntionpuisto	94	96	98	99
Kalliorinne	87	85	100	100
<b>Käyttöaste % KA</b>	<b>92</b>	<b>95</b>	<b>97</b>	<b>98</b>

### Tyhjien osuus



- ARA-asuntojen lievää ylitarjontaa esiintyi 77 kunnassa (vuonna 2016 84 kunnassa) ja ylitarjontaa 148 (140) kunnassa. Tyypillistä ylitarjontaa kunnille on väestön nopea väheneminen ja ARA-asuntokannan rapistuminen.
- ARA-vuokrat nousivat keskimäärin 1,3 % vuodessa. Matala inflaatio ja ARA-asuntojen heikko markkinatilanne vajaakäytöstä kärsivissä kunnissa hillitsivät vuokrien nostoa.

### 3.1.3. Vuokrataloyhtiön talous ja keskimääräinen vuokrataso

Lainanhoitokulut 2018	Pääoma 31.12.2018	Lyhennykset 2019	Korkokulut 2019
Rakentamisvaiheen aravalainat	2 840 253 €	466 657 €	13 871 €
Peruskorjausvaiheen korkotukilainat	3 971 960 €	104 272 €	10 900 €
Markkinakorkoiset lainat	1 784 313 €	99 584 €	45 380 €
Kunnan tertiäärilainat	301 320 €	11 100 €	- €
<b>Yhteensä</b>	<b>8 897 846 €</b>	<b>681 613 €</b>	<b>70 151 €</b>
<p>* lainojen korkokulut ja lyhennykset muodostavat 36 % yhtiön kokonaiskuluista 2019</p> <p>* rakentamisvaiheen (v. 1991 - 98) vuosimaksuaravalainoista on jäljellä 40 %</p> <p>* peruskorjausten (v. 2007-2010) korkotukilainoista jäljellä 80 %</p> <p>* Suntionpuiston peruskorjaukseen 20 vuotta sitten nostetun lainan alkuperäisestä pääomasta jäljellä vielä 80 % (ehdoiltaan kohtuuton Valtiokonttorin peruskorjausaravalaina konvertoitu markkinaehtoiseksi v. 2013)</p>			

Sekä arava- että korkotukilainojen lyhennysohjelmat ovat takapainotteisia, yhtiön lainanhoitokulut kasvavat samaan aikaan kiinteistöjen korjaustarpeen kanssa. Rivitalokiinteistöjen käyttövesilinjojen uusiminen on toteutettu vasta neljässä kohteessa, vaikka saneeraus olisi ajankohtaista myös muissa vuotovahinkojen määrän kasvaessa. Myös asuntojen märkätilojen pintamateriaalit ovat tulleet käyttöikänsä päähän. Vesivahinkojen ja kosteusvaurioiden korjauskustannuksiin kuluu lähes puolet kiinteistöjen vuosittaisiin korjauksiin budjetoiduista tuotoista.

Arvion mukaan puolet rakennusaikaisista aravalainoista tulee maksettua loppuun vuoteen 2023 mennessä, jolloin yhtiön lainanhoitokulujen arvioidaan (nykyisellä korkotasolla) laskevan siinä määrin, että uuden peruskorjauslainan hoitaminen olisi mahdollista. Pääosa yhtiön rivitalokannasta on valmistunut 1990-luvun alkupuoliskolla ja uusimman rivitalokohteen valmistumisesta on vuonna 2023 kulunut jo 25 vuotta. Peruskorjauksen tarpeessa olevia kiinteistöjä siten kaikkiaan 13, joissa asuntoja yhteensä 148. On harkittava tarkkaan, onko koko kannan peruskorjaamiselle tarvetta ja etenkin taloudellisia resursseja vai olisiko osasta kiinteistöjä luovuttava jo ennen peruskorjaushankkeiden aloittamista. Sopivien myyntikohteiden osalta saatava tuotto voitaisiin sijoittaa muun kannan jalostamiseen – esimerkiksi Suntionpuiston B-talon isojen perheasuntojen muutostöihin (asuntojen jakaminen) ja hissien rakentamiseen.

Peruskorjauskohteita ja niiden rahoitusta suunniteltaessa on huomioitava, että v. 2024 ovat yhtiön jäljellä olevien lainojen hoitokulut yhä n. 580 000 €/v, pääoma n. 5,9 milj.e. (vrt. 2019 751 800 €/v, 8,9 milj.e). Vuonna 2028 jäljellä olevien vanhojen lainojen määrä on 4 milj.e, johtuen peruskorjauslainojen takapainotteisista lyhennysohjelmista. Laina-ajat ovat pitkät, lainat päättyvät v. 2038-41. Valitettavasti Suntionpuiston kerrostalojen osalta uuden peruskorjauksen tarve alkaa olla käsillä seuraavan kymmenen vuoden sisällä, mutta siihen kohdistuva peruskorjauslaina – jonka alkuperäisestä pääomasta tällä hetkellä jäljellä vielä 80 % - päättyy vasta vuonna 2041.

Kunnanhallitus 18.09.2019/287 Asuntojen vuokrattavuuden osalta suurin ongelma on kysynnän ja tarjonnan vastaamattomuus (pienien asuntojen puute, kerrostaloasuntojen heikompi kysyntä) ja rivitalokannan kunnan heikkeneminen, jonka vaikutus asuntojen vuokrattavuuteen on ilmeinen. Vuokramäärityksen osalta yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, vuokralaisilta voidaan periä vuokraa enintään sen verran, kun tarvitaan kiinteistöjen hoito- ja pääomamenojen kattamiseksi. Perittäviin vuokriin voidaan sisällyttää osin varautumista kiinteistöjen tuleviin korjauksiin, mutta vuokratason ei tulisi ylittää paikkakunnalla vallitsevaa yleistä vuokratasoa. Käytännössä alueen kireä markkinatilanne huolehtii vuokrien sääntelystä tehokkaasti, joten vuokria on mahdotonta korottaa edes riittävän vuosikorjaustason saavuttamiseksi, korjausvelka kasvaa, mutta korotukset johtaisivat mitä ilmeisimmin vain vaihtuvuuden ja tyhjäkäynnin lisääntymiseen entisestään ja sitä kautta tuottojen alenemaan.

Yhtiön vuokrat määritellään omakustannusperiaatteella ja vuokrat on tasattu kiinteistöjen kesken. Vuokrat on myös jyvitetty kiinteistöittäin ja kerrostalokohteissa jyvitystä tarkistettiin v. 2015 suurempien asuntojen vuokrien saattamiseksi tasolle, joka paransi niiden vuokrattavuutta. Peruskorjatuissa kerrostaloissa vuokran suuruus v. 2019 on 8,70 – 8,85 €/jm2/kk, vanhemmissa tai peruskorjaamattomissa 7,75 – 8,00 €/jm2/kk. Rivitaloasuntojen kysyntä on kerrostalokohteita selvästi suurempi ja niiden vuokrataso vaihtelee 9,20 – 9,50 €/jm2/kk. Vanhemmissa sekä suoräsähkölämmitteisissä rivitaloasunnoissa – joissa vuokralainen vastaa sähkönkulutuksesta - vuokra on vastaavasti 8,17 – 8,40 €/jm2/kk.

Kunta	ARA - vuokra-asunnot			Vaparaohitteiset vuokra-asunnot		
	Vuokra keskimäärin e/m2/kk	Huoneistoala keskimäärin m2	Vaihteluväli alueittain €/m2	Vuokra keskimäärin e/m2/kk	Huoneistoala keskimäärin m2	Vaihteluväli alueittain €/m2
Kemi	9,46	51,0	7,37-10,71	9,60	52,8	7,34-10,56
Keminmaa	8,91	59,6	8,07-9,56	8,25	69,7	7,74-8,25
Simo	8,68	57,3	8,68-9,05	8,22	63,2	8,15-8,22
Tervola	9,37	54,1	9,30-9,82	7,01	81,8	7,01-8,52
Tornio	9,32	54,6	7,90-10,57	10,23	55,9	6,65-12,15
Yhtiön asuntojen keskimääräinen vuokra:			<i>(Lähde: Kela kuntatilastot elokuu 2018)</i>			
Rivitalot 9,12 €/jm2/kk						
Kerrostalot 8,26 €/jm2/kk						

Kelan kuntatilaston (elokuu 2018) mukaan ARA -asuntojen keskivuokra kunnassa on vaparaohitteista kantaa korkeampi. Tilasto on laadittu KELA:n asumistukitilastoinnin pohjalta, joten tiedot perustuvat vain niihin vuokrakohteisiin, joihin on myönnetty KELA:n asumistukea.

Vuonna 2018 käyttö- ja rahoituskulujen jälkeen tuottoa saatiin vain peruskorjatuista kerrostalokiinteistöistä, sekä kolmesta rivitalokohteesta, joiden rakennusaikaiset lainat ovat tulleet maksetuiksi loppuun. Peruskorjattujen kerrostalojen tuottavuus perustuu tässä vaiheessa lähinnä takaisinmaksuohjelman takapainottuneisuuteen, koska vielä peruskorjauslainojen lyhennyserät ovat n. 1 % lainan pääomasta, mutta 10 vuoden kuluessa lyhennysten osuus nousee kolminkertaiseksi. Korjaustarpeen kasvaessa myös tulos alkaa muodostua alijäämäiseksi.

## **Kunnan omistamat muut vuokratilat ja -asunnot**

### **3.2.1. Ikääntyneet**

Ikääntyneelle väestölle tarkoitettuja asuntoja ovat Laurilassa sijaitsevat Järveläntien rivitalot, joissa yhteensä 37 asuntoa. Lautiosaaressa sijaitsee toinen rivitalokiinteistö Penttilä, jossa 18 asuntoa. Kunnan omistuksessa on myös neljä ikääntyneille tarkoitettua ryhmäkotia Loviisa, Tyynelä, Ainola ja Einola, joissa yhteensä n. 20 asukaspaikkaa.

Ikääntyneiden osuus väestöstä tulee kasvamaan jatkuvasti tulevien vuosien aikana. Mikäli uusia asuntoja rakennetaan tulisi niiden ehdottomasti sijaita palvelujen välittömässä läheisyydessä (mm. terveyskeskus, kauppa). Vuokra-asunnot Oy:n kiinteistökannassa em. hakukriteerit täyttävä kohde on Suntiontie 17:n kerrostalot, joista kahteen v. 2000 peruskorjauksen yhteydessä rakennettiin myös hissit. Alle 60 m<sup>2</sup>:n asuntoja kohteessa on 27 kpl. Jatkossa näitä asuntoja voidaan suunnitella tarjottavaksi ensisijaisesti ikääntyneiden tarpeisiin.

### **3.2.2. Kehitysvammaiset**

Vuokra-asunnot Oy:n omistama Kotiparit -niminen kuusi asuntoa käsittävä rivitalokohde, joka on suunnattu kehitysvammaisten asukkaiden itsenäiseen asumiseen.

### **3.2.3. Muut kunnan omistamat asunnot**

Suoraan kunnan omistuksessa on kolme huoneistoa As Oy Färinrannassa Lautiosaaressa, sekä kolme huoneistoa Liedakkalan koulun entisessä opettajien asunnoiksi tarkoitettussa rakennuksessa.

## **3.3. Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot**

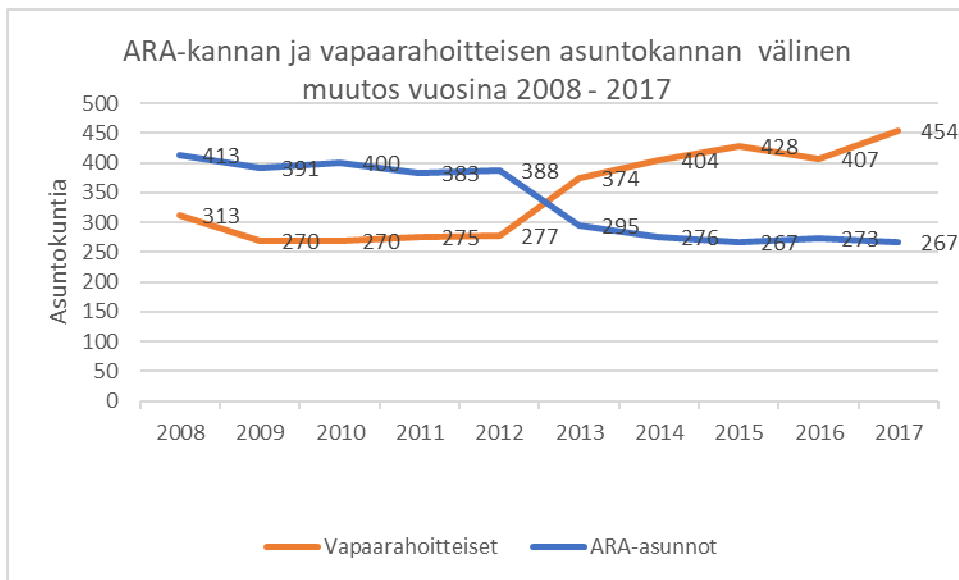
Tilastokeskuksen mukaan kunnassa on muuta kuin arava- ja korkotukilainoitettua vuokra-asuntokantaa yli 450 asuntoa. Näiden asuntojen vuokranmääritystä ja asukasvalintoja eivät koske rajoitukset kuten kunnan omistamaa ARA -asuntokantaa. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen omistajista arviolta 60 % on yksityishenkilöitä tai piensijoittajia, jotka omistavat yhden tai muutamia asuntoja ja 40 % ammattimaisesti vuokraustoimintaa harjoittavia, useampia vuokra-asuntoja omistavia sijoittajia. Aiempina vuosina vapaarahoitteisen kannan osuus kasvoi, kun vanhojen asuntojen edullinen hintataso seutukunnan alueella houkutteli sijoittamaan asunto-osakkeisiin. Nykyisellään myös alhaisten myyntihintojen ja asuntomarkkinoiden laantuneen kysynnän vuoksi tyhjiksi jääneet asunnot jäävät usein vuokrakohteiksi.

## **3.4. Vuokra-asuntojen kysyntä ja ennuste**

Tilastokeskuksen mukaan valtakunnallisesti vuonna 2017 kolmasosa asuntokunnista asui vuokralla. Keminmaassa vuokralla asuvien määrä kaikista asuntokunnista (3779) on viidennes, joista ARA-asunnoissa asuvia 37 %. Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä Keminmaassa on viiden vuoden aikana kasvanut 64 %, kun taas ARA-vuokra-asunnoissa asuntokuntien määrä on laskenut 31 %. Osittain tämä muutos selittyy entisten ARA-kohteiden (arviolta n. 80 asuntoa) aravarajoituksista vapautumisella. Vuokralla asuvien ruokakuntien määrä on kuitenkin viimeisten viiden vuoden aikana noussut n. 8 %, joten suuntaus on selkeästi ARA-kannasta vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin.

Seutukunnan kohtuuhintaisen omistusasuntotarjonnan ja rahamarkkinoilla toistaiseksi vallitsevan matalan korkotason vuoksi moni vuokralainen päätyy hankkimaan oman asunnon vuokralla asumisen sijasta. Keminmaa on vetänyt jo useita vuosia puoleensa myös omakotirakentajia onnistuneen kaavoituksensa ansiosta. Kunnan asuntokunnista n. 80 % asuu omistusasunnossa, vuokra-asunnoissa asuvien määrä on 19 %.

Kunnanhallitus 18.06.2019/287  
 Vuosien 2015-2017 noissa asuvien asuntokuntien (2992 kpl) määrä kunnassa on pysynyt kutakuinkin samana vuodesta 2012 lähtien. Kahden ja kolmen hengen ruokakuntien määrä on pysynyt lähes ennallaan, mutta yhden hengen ruokakuntien määrä on kasvanut 10 % ja vastaavasti perheiden 4 h/+ ruokakuntien määrä laskenut 12 %. Voimakkaimpia ruokakuntien määrän muutokset ovat olleet vuokra-asunnoissa, joka osaltaan kertoo siitä, ettei ARA-vuokra-asuntojen huoneistojen koko ja laatu vastaa tämän hetkistä kysyntää.



## 2018

Sopimuksen päättymisen syy:	kpl	%
Paikkakunnalta muutto	52	46
Vuokra-asunnon vaihto	19	17
Omistusasunnon hankinta	18	16
Muutto palvelutaloon	2	2
Muutos perhesuhteissa tms.	11	10
Tilapäinen asuminen	6	5
Häätö	4	4
	<b>112</b>	<b>100</b>

## Vuokralla asuvien asuntokuntien määrän kehitys Keminmaassa 2012- 2017

	vuosi	asuntokuntien lkm
Arava tai korkotukivuokra-asunnot	2013	295
	2014	276
	2015	267
	2016	273
	2017	267
Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot	2013	374
	2014	404
	2015	428
	2016	407
	2017	454



## Kunnanhallitus 18.06.2018/287 Asuntokuntien määrän kehitys ruokakunnan koon mukaan 2012-2017

					asuntokuntien lkm				
					vuosi	1 hlö	2 hlöä	3 hlöä	4 + hlöä
Arava- tai korkotukivuokra-asunnot					2012	231	94	34	29
					2013	167	76	26	26
					2014	169	58	30	19
					2015	159	63	26	19
					2016	166	69	19	19
					2017	164	64	22	17
						-29 %	-32 %	-35 %	-41 %
Vaparaohitteiset vuokra-asunnot					2012	159	56	26	27
					2013	225	86	34	29
					2014	253	95	30	26
					2015	269	104	40	15
					2016	254	92	41	20
					2017	285	107	42	20
						+ 79 %	+ 64 %	+ 62 %	- 26 %
Omistusasunnot					2012	763	1241	377	608
					2013	767	1206	399	600
					2014	772	1233	407	581
					2015	800	1213	398	573
					2016	815	1230	394	557
					2017	824	1240	379	549
						+ 8 %			- 10 %

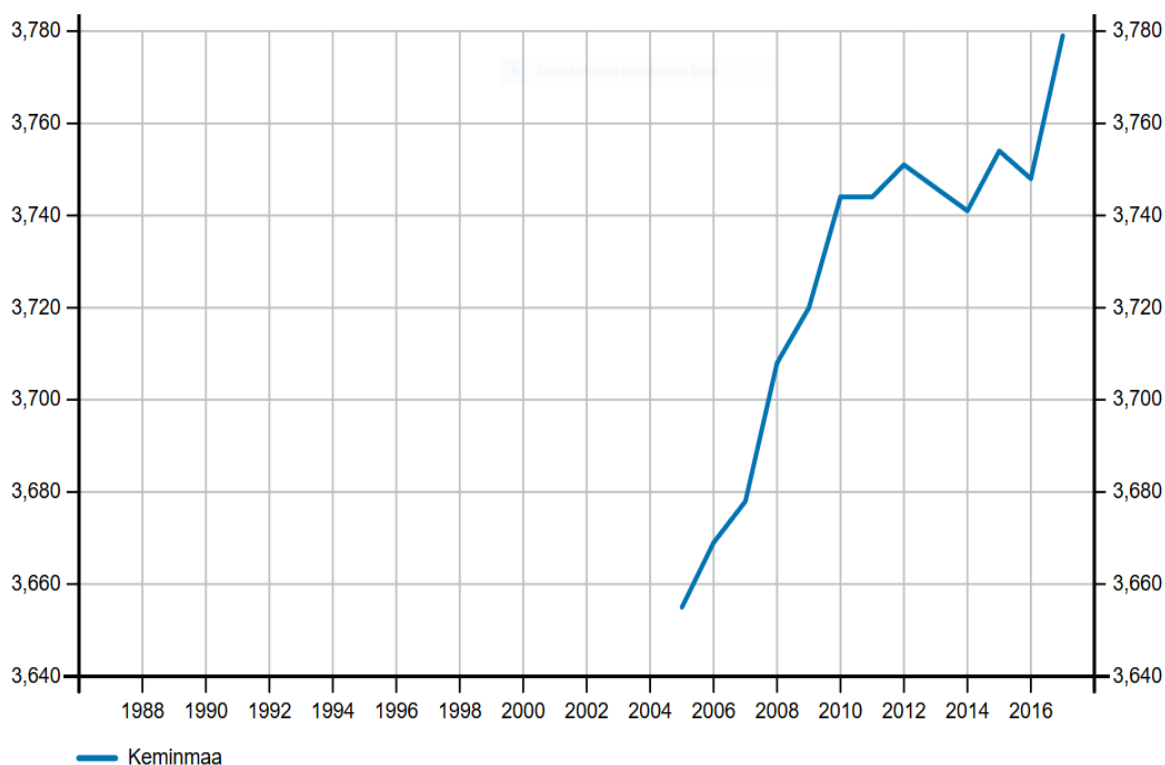
Vuoden 2017 SART -ilmoituksiin (Sosiaalisen asuntorahoituksen raportointi ARA:lle) perustuvan asuntomarkkinatilaston mukaan Keminmaan Vuokra-asunnot Oy:n ARA – indeksi on hieman parantunut viidessä vuodessa ylitarjonnasta lievään ylitarjontaan v. 2017 indeksi oli 11,5 (v. 2016 indeksi 9,4).

ARA-indeksin arvot ovat väliltä 0–50. ARA-indeksin mittareita ovat:

- 1) Asunnon saaneet/hakijat
- 2) Erittäin kiireell. hakijoiden osuus
- 3) Asukasvaihtuvuus
- 4) ARA-asuntojen käyttöaste
- 5) Asunnottomia /1 000 asukasta.

Yksinasuvien määrä kasvaa jatkuvasti. Suomessa yhden henkilön talouksia on kaikkiaan yli miljoona eli noin 43 prosenttia kaikista Suomen yli 2,6 miljoonasta kotitaloudesta. Ikäluokittain tarkasteltuna yksinasuminen on yleisintä eläkeikäisten eli yli 64-vuotiaiden keskuudessa, joista 36 prosenttia asuu yksin. Nuorten aikuisten, 20-34-vuotiaiden kotitalouksista 24 prosenttia on sinkkotalouksia ja keski-ikäisistä, 35-64-vuotiaiden kotitalouksista 21 prosenttia. Tämä muutos näkyy myös vuokra-asuntojen kysynnässä, joka suurimmilta osin kohdistuu juuri yksiöihin ja pieniin kaksioihin.

## Asuntokuntien lukumäärä 1987-2017



Tilastokeskus

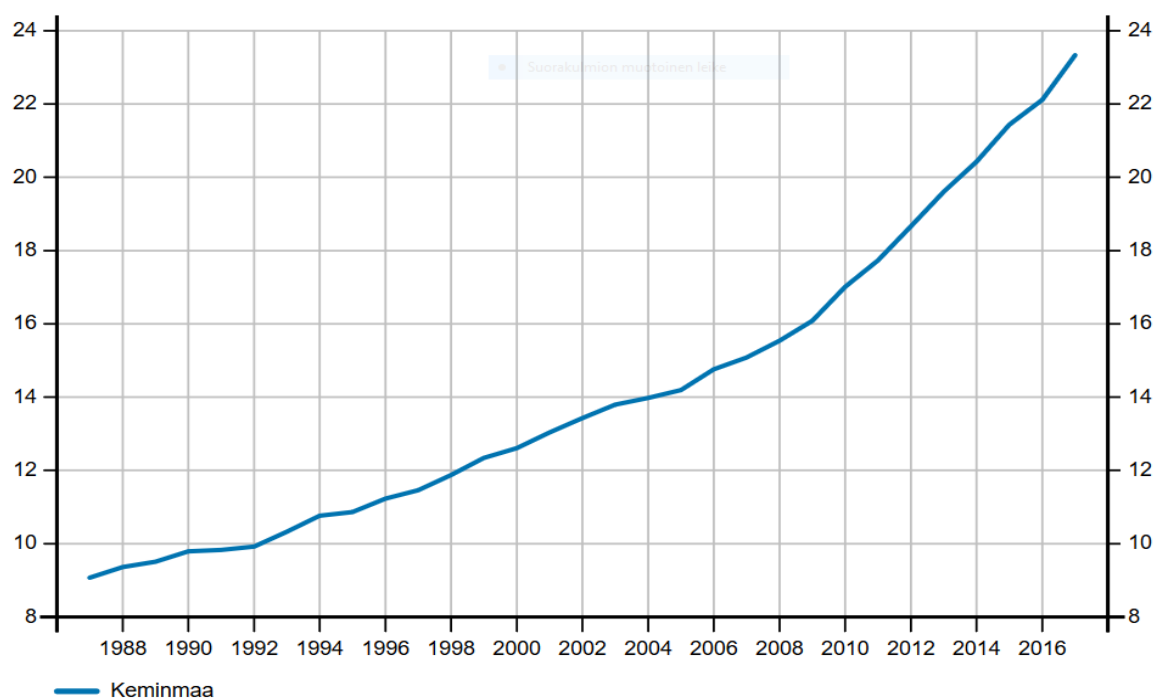
Vastaanotettuja hakemuksia	321 kpl				
Hakijaruokakunnista:					
Yhden hlön talouksia	59 %				
Kahden hlön	24 %				
Kolmen hlön	11 %				
Neljän tai useamman hlön	6 %				
Näistä alle 25 v.	21 %				
Sisäistä siirtoa hakevia	19 %				
<b>KERROSTALOT</b>	<b>1 h+k</b> 35-39 m <sup>2</sup>	<b>2 h+kk</b> 47-54 m <sup>2</sup>	<b>2 h+k</b> 57-63 m <sup>2</sup>	<b>3 h+k</b> 73-88 m <sup>2</sup>	<b>4 h+k</b> 80-102 m <sup>2</sup>
Suntionpuisto	9	14	17	20	3
Järventausta	8	12	42	7	
Lautiosaari	10	10		8	2
<b>RIVITALOT</b>	<b>1 h+k</b> 38-41 m <sup>2</sup>	<b>2 h+kk</b> 45-52 m <sup>2</sup>	<b>2 h+k</b> 58-64 m <sup>2</sup>	<b>3 h+k</b> 69-82 m <sup>2</sup>	<b>4 h+k</b> 91-102 m <sup>2</sup>
Kotiparit	5		1		
Lassila		1	3	3	1
Lampitie	1	2	8	6	
Kallinkangas		15	24	14	
Jokisuu		12	24	17	2
Lautiosaari		5	9	6	1
<b>Yhteensä</b>	<b>33</b>	<b>71</b>	<b>128</b>	<b>81</b>	<b>9</b>

Kunnanhallitus 18.06.2019 / 287  
 Asuntojen kysyntään vastaaminen on mahdotonta, sillä kokoluokan < 50 m<sup>2</sup> asuntojen osuus on koko asuntokannasta jää alle 20 prosentin ja asukasvaihtuvuus on niissä muita asuntoja huomattavasti vähäisempää.

Alueellisesti suurin asuntojen kysyntä kohdistuu kuntakeskukseen lähelle palveluita sekä vielä jäljellä olevan julkisen liikenteen yhteyksiä.

Asunnonhakijoiden vaatimukset asunnon laatutason osalta ovat aikaisempaa korkeammat, joten yhä useampi asunnonhakija päätyy valitsemaan/vaihtamaan ARA-asunnon sijasta tarjolla olleen laadultaan korkeatasoisemman vapaarahoitteisten vaihtoehdon, etenkin kun vuokrataso on lähes vastaava. Toisaalta kunnan omistamat vuokrakohteet koetaan yksityisten omistamia kohteita turvallisemmiksi vaihtoehdoksi kun ”asuntoa ei niin vain myydä pois alta”.

### Yli 64-vuotiaiden osuus väestöstä, % 1987-2017



Tilastokeskus

## 4. Omistajapoliittiset linjaukset

Omistajapoliittisten linjausten lähtökohtana ovat kunnan kehittämistavoitteet, palvelustrategia ja asuntokanta sekä arviot toimintaympäristön muutoksista sekä omassa kunnassa että naapurikunnissa ja koko seudulla.

Olemassa olevan asuntokannan osalta on selvää, ettei asuntokanta vastaa riittävästi kysyntään, että yli puolet asuntokannasta vaatii välitöntä peruskorjausta ja että osasta kantaa on pyrittävä luopumaan. Olisi tärkeää selvittää, onko tulevaisuudessa odotettavissa mm. erityisryhmien osalta kasvavaa asuntotarvetta, johon vuokratyöyhtiön kohteiden tulevien peruskorjausten kautta kyettäisiin mahdollisesti vastaamaan. Tavoitteena on, että vuokra-asuntojen tarjonta vastaisi mahdollisimman hyvin tulevaisuuden vaatimuksiin. Kunnalla on myös vammaishuoltoon ja lastensuojeluun liittyen lainsäädäntöön perustuvia ja muita asuntopoliittisia velvoitteita ja käytännössä kunnan velvollisuus on myös viimekädessä asunnottoman asuttaminen.

Kunnan mahdollisuudet tukea vuokratyöyhtiötään taloudellisesti ovat vähäiset kuntien yleisestikin kireän nykyisen taloustilanteen vuoksi. Kunta on tukenut vuokratyöyhtiötään jättämällä perimättä korkoa kunnan kolmoissijalainoille sekä antamalla korvaukselta takauksen konvertoitujen lainojen osalta.

Kunnanhallitus 18.05.2019/207  
 5.2019/207  
 Väestönmuutoksista vaikuttavina tekijöinä ovat ensisijaisesti kunnan sijainti väestöltään vähenevällä alueella, yksinasuvien sekä ikääntyvien määrän jatkuva kasvu sekä myös hakijoiden muuttuneet odotukset asuntojen koon ja laatutason suhteen sekä tarjolla olevien yksityisten vuokra-asuntojen määrän kasvu.

Jos vuokra-asuntomarkkinat toimivat, niin kunnan ei ole välttämätöntä omistaa vuokra-asuntoja. Asunnoista luovuttaessa tulee kuitenkin arvioida miten se vaikuttaisi paikkakunnan vuokra-asuntomarkkinoihin. Kunnan omistamissa asunnoissa vuokrataso on yleensä kohtuullinen, jolloin kuntaomistus hillitsee yleisestikin paikkakunnan vuokratasoa, josta hyötyvät myös muut kuin kunnan asunnoissa asuvat vuokralaiset.

Jos omistuksesta luovutaan on kunnan vuokra-asuntojen myynti herkempi asia kuin jonkin muun omaisuuden myynti, sillä jokainen asunto on jonkun henkilön tai perheen koti. Kunta on koettu perinteisesti luotettavaksi vuokranantajaksi ja asuntojen myynti voi herättää levottomuutta vuokralaisten keskuudessa.

## 5. Vuokra-asumisen tavoitteet ja kehittämistoimenpiteet

Yhtiön vuokra-asuntojen määrää on selkeästi vähennettävä, peruskorjauksen tarpeessa on käytännössä puolet yhtiön asuntokannasta, eivätkä yhtiön taloudelliset resurssit riitä täysin lainoituksen turvin toteutettaviin mittaviin peruskorjaustoimenpiteisiin. Mikäli suunniteltuja suuria investointihankkeita Meri-Lapin alueella tulisi lähivuosina käynnistymään, olisi niillä merkittävä vaikutus alueen työllisyyteen ja myös asuntojen kysyntään. Silti odotetun positiivisen talouskehityksen vaikutusta vuokratasoa kohottavasti ei tule yliarvioida Meri-Lapin alueella vallitsevan asuntojen ylitarjonnan huomioiden.

Kunnassa tulisi arvioida, onko erityisryhmien (ikäntyvät, kehitysvammaiset) osalta odotettavissa lisääntyvää asuntojen tarvetta, jotta vuokratoyhtiön asuntokannan jalostamisessa ja tulevaisuudessa peruskorjauksissa nämä tarpeet tulisivat huomioituiksi.

Suntionpuiston kerrostalokohteen on jo todettu soveltuvan ikääntyneille palveluja lähellä olevan sijaintinsa vuoksi. Suntiontie 17:n kahteen rakennukseen on peruskorjausvaiheessa 1999-2000 jälkiasennettu hissit. Kunnantie 5:ssä ei hissä ole ja lisäksi asunnoista 2/3 on kolmioita, joiden vuokrattavuus on hyvin haastavaa. Koska pienten asuntojen kysyntä on jatkuvaa, vaihtoehto olisi näiden Kunnantie 5:n suurten perheasuntojen jakaminen pienemmiksi asunnoiksi ja harkita hissien jälkiasennusta myös tähän rakennukseen.

Edeltävässä kehittämissuunnitelmassa v. 2014 on jo määritelty poistettavaksi kohteeksi Lampitie 3:n rivitalokohde. Kustannusarvion mukaan kohteen peruskorjauskustannukset ylittäisivät alueen käyvät arvot ja kohde pidetään niin kauan kuin käyttökulut eivät ylitä vuokratuottoja. Kohde sijaitsee kunnan vuokratontilla, sijainti on hyvä ja vuokratontti hyödynnettävissä uudisrakentamiseen mikäli suhdanteet odotuksista poiketen paranevat ja uustuotannolle on jälleen tilausta.

Taksantörmän kerrostalokohteen tyydyttävässä/välttävässä kunnossa olevien asuntojen vuokratuotot eivät kata kohteen käyttö- ja korjauskustannuksia sekä rahoituskuluja, mutta kohteen peruskorjaaminen ole kannattavaa epäsuotuisan sijaintinsa vuoksi. Yhtiölle haastavaksi tilanteen tekee se, että kohde on vapautunut aravarajoituksista, eikä sen kulujen kattamiseen saa käyttää muiden vielä rajoitustenalaisten kohteisen tuottoja (tasausryhmä). Kohde pyritään myymään, mutta myyntituoton odotukset ovat alhaiset vrt. viereisten As Oy:den myyntihintataso 150 – 380 €/asm<sup>2</sup>. Vaihtoehtona selvittävää myös asunto-osuuskunnaksi muuttaminen, jolloin asukkailla olisi mahdollisuus pienellä sijoituksella päästä kiinni omaan asuntoon. Molemmassa vaihtoehdoissa As Oy/As Osk riskinä on myymättömien asuntojen jääminen yhtiön omistukseen.

Kunnanhallitus 18.06.2019/207  
 16.2019/207  
 tarvitsee varoja kassan vahvistamiseen sekä peruskorjaussuunnittelua varten, ratkaisu ongelmaan olisi myydä kohteista sellainen, jonka osalta myyntituotot eivät menisi suoraan kohteen jäljellä olevien lainojen maksuun. Kohteista soveltuvin olisi Lassilan Raita, Koulutie 13-15, 8 asuntoa, as.pa 540 m<sup>2</sup>. Vuonna 1995 valmistunut rivitalokohde on velaton ja rajoituksista vapaa, joten myynnin käynnistäminen olisi mahdollista nopeammin kuin rajoituksen alaisissa. Kohde sijaitsee suositulla Lassilan asuntoalueella, asunnoissa huoneistokohtaiset autokatospaikat ja varaavat takat. Kohteen ulkomaalaus ja katon uusiminen tehty. Otollinen myyntikohde, jossa arvioidut tuotto-odotukset muita kohteita suuremmat. Suorasähkölämmitteinen, kulut yhtiölle muita kohteita alhaisemmat, mutta korjauskulut kiinteistön ikääntyessä kasvavat mm. märkätilasaneeraukset ja keittiökalusteiden vaihdot ajankohtaiset.

Muita asunto-osakeyhtiöiksi muutettavia ja osakkeina myytäviä voisivat ensisijaisesti olla pienet rivitalokiinteistöt, joiden voidaan olettaa kiinnostavan ostajia. Esimerkiksi Kallinkankaan asuinalueella sijaitsevat Kalliokielontien rivitalot, joista Kalliokielontie 2:n aravalaina on maksettu loppuun, mutta kohde on vielä rajoitusten alainen. Vastuutien ja Kanervatien -alueen kiinteistöt jäisivät edelleen yhtiön omistukseen kehitettävänä kohteina, sillä niiden myyminen suurina kokonaisuuksina voisi olla erittäin vaikeaa. Toisaalta joudutaan pohtimaan sitä, keskittyisikö vuokra-asuminen ja ns. sosiaalinen asuttaminen vain tietyille alueille ja voiko sillä olla negatiivista vaikutusta. Kyseiset keskittymät muodostavat kuitenkin taloudellisestikin hyvän kokonaisuuden tulevaisuuden peruskorjaus- ja kehittämishankkeita silmällä pitäen (mm. vaihtoehtoiset energiamuodot), kun investoinnit ja mahdolliset laitehankinnat voidaan kohdistaa yksittäisten pienten yksiköiden sijasta laajempiin kokonaisuuksiin.

## 6. Vuokratalojen tervehdyttämistoimet ja niiden soveltuvuus kiinteistökontaan

Aravalainoitettut vuokrataloyhteisöt voivat hakea valtiokonttorilta tervehdyttämistoimia ja rahoitusratkaisuja taloutensa tasapainottamiseksi. Näitä ovat

- lainaehtomuutos
- tervehdyttämisavustus
- vapaaehtoinen yrityssaneeraus
- viivästyskorkohelpotus
- rajoitus- ja purkuakordit
- konvertointitakaus

Tervehdyttämisavustuksen ja lainaehtomuutosten edellytyksenä on, että yhtiön rahoituslaskelma on osoittanut kahdelta edelliseltä vuodelta alijäämää.

Keminmaan Vuokra-asunnot Oy:n nykyisessä tilanteessa tarjotuista vaihtoehtoista ainoa soveltuva voisi olla vain rajoitusakordi siinä tilanteessa, että vuokrakohteesta perustetaan asunto-osakeyhtiö, jonka osakkeet myydään tarjoten niitä ensisijaisesti vuokralaisille ostettaviksi. Myynti edellyttää ARA:n myöntävää päätöstä kiinteistön aravarajoituksista vapauttamiseen, jonka jälkeen voitaisiin lisäksi hakea Valtiokonttorilta rajoitusakordia eli osittaista vapautusta kohteen jäljellä olevasta aravalainasta (akordin määrä enintään 50 %). Laina-akordin myöntämisen edellytyksenä on kuitenkin, että haettavan akordin kohteena olevaan taloon kohdistuvien lainojen määrä ylittää talon käyvän arvon.