



# Kohtuuhintainen asuminen Kuopiossa

Asuntoreformiyhdistys 10.8.2010

Kari Keränen

# Niiralan Kulma Oy

- Yhtiö perustettu 13.12.1949
  - Joulukuussa vietettiin 60-vuotisjuhlat
- 100 % Kuopion kaupungin omistama osakeyhtiö
- Toimiala
  - Asuntotuotannon harjoittaminen Kuopion kaupungin alueella
  - Omistamiensa kiinteistöjen hallinta ja ylläpito
- Lyhyesti
  - Kunnallinen vuokrataloyhtiö
  - [www.niiralankulma.fi](http://www.niiralankulma.fi)



# Tunnuslukuja yhtiöstä

## Vuoden 2009 toteutuneet tunnusluvut

- Liikevaihto 31,4 milj.€
- Henkilöstökulut 5,32 milj.€
- Osakepääoma 12,6 milj.€
- Taseen loppusumma 194,4 milj.€
- Lainaa yhteensä 169,0 milj.€
- Lainaa neliölle n. 500 €/m<sup>2</sup>
- Käyttöaste 99,8 %
- Työntekijöitä 121



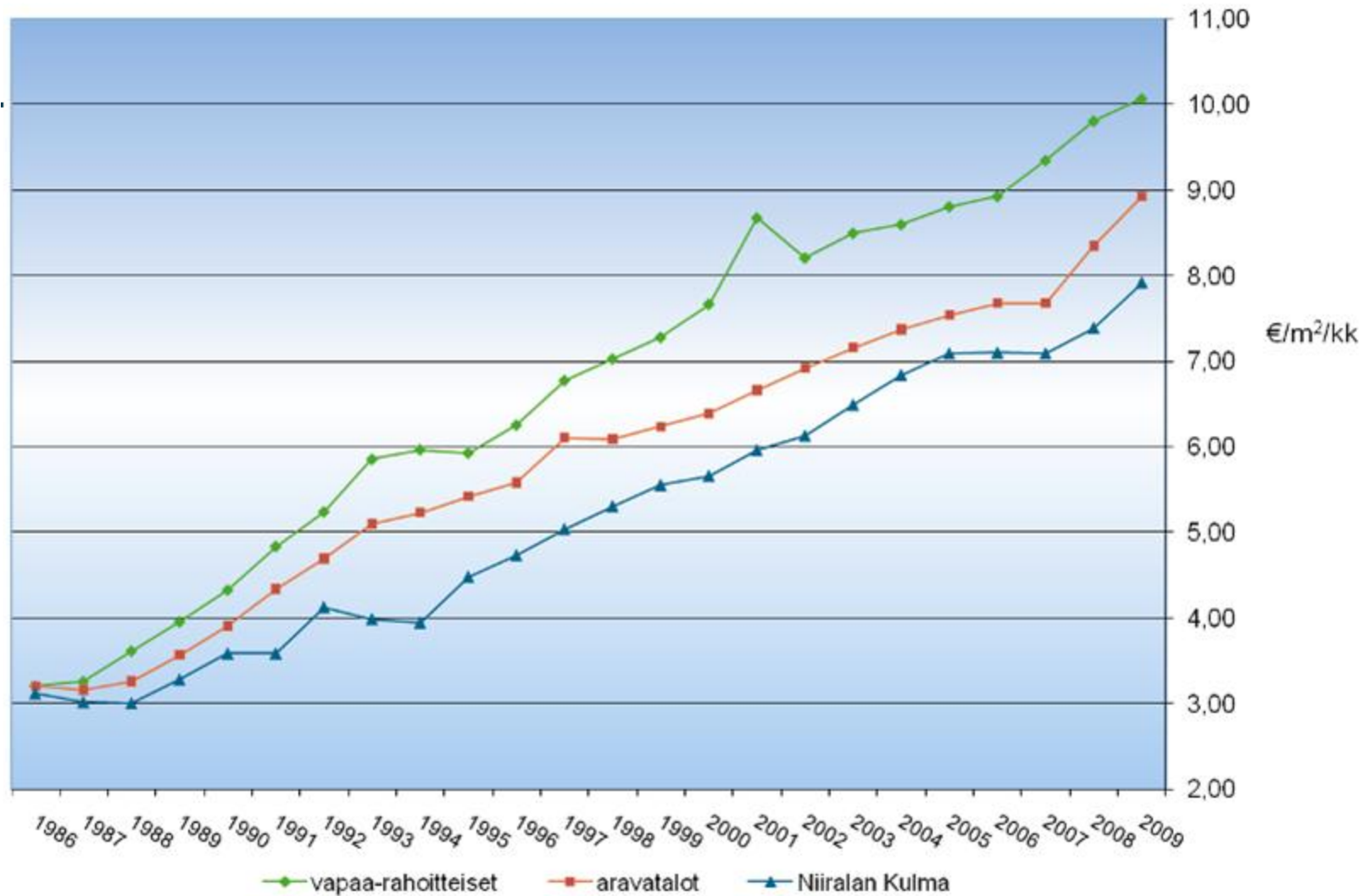
# Tunnuslukuja yhtiöstä

## Muita tunnuslukuja

- Asuntoja 5705 + 132 = 5837 kpl
- Asuntoja yhteensä 306 179 m<sup>2</sup>;  
Noin 31 hehtaaria
- Asukkaita n. 10 500
- Asuntojen keskikoko 53,2 m<sup>2</sup>
- Keskivuokra 1.3.2010 alkaen 8,12 €/m<sup>2</sup>/kk
- Keskivuokra 1.3.2009 alkaen 7,92 €/m<sup>2</sup>/kk
  - ◆ Korotus 2.5%, 0,20 €/m<sup>2</sup>/kk



# Tunnuslukuja yhtiöstä



# Tunnuslukuja yhtiöstä

- Kuopion vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra 2009 10,62 €/m<sup>2</sup>/kk
  - ◆ Ero Nikuun 2,70 €/m<sup>2</sup>/kk; 34%
- Suurten kaupunkien arava-asuntojen keskivuokra 9,66 €/m<sup>2</sup>/kk
  - ◆ Ero Nikuun 1,54 €/m<sup>2</sup>/kk; 19 %



# Tunnuslukuja yhtiöstä

## Niiralan Kulman markkina-asema

-Kuopiossa asuntoja kaikkiaan n. 49 000 kpl

- näistä vuokra-asuntoja 19 500 kpl (40%)
- näistä aravavuokra-asuntoja 9 900 kpl (56%)
- näistä Niiralan Kulman asuntoja 5837 kpl
  - ◆ osuus aravavuokra-asunnoista 59%
  - ◆ osuus kaikista vuokra-asunnoista 30 %
  - ◆ osuus kaikista asunnoista 12 %



# Vuokraan vaikuttaa

- Rakentamisen hinta
- Rahoitus
- Hoitokustannukset
- Varautuminen tulevaan



# Niiralan Kulman tapa

## Rakennuttaminen

- Ammattitaitoinen rakennuttaminen
- Suunnittelijoiden valinnat
  - Mutta; hankintalaki
- Suunnittelun ohjaus
- Valvonta
  - Valtuudet
  - Vaadittava se mistä on sovittu, mutta ei enempää



# Niiralan Kulman tapa



## Rakennuttaminen

### -Vuositakuutyöt

- Oma kiinteistönhoito ja asukaspalvelu
- Tieto kulkee talon sisällä
- Eri osastojen sisäinen palvelu
- Oman henkilöstön pitkät työsuhteet
- Virheistä oppii



# Niiralan Kulman tapa

## Rakennuttaminen

### -Suhdanneilanteiden hyödyntäminen

- Esim.90-luvun lama
- Kustannukset tippui kolmanneksen
- Haarakastien omana työnä tehdyt omakotitalot



# Niiralan Kulman tapa

## Rakennuttaminen

### -Hankkeen sopiva koko

- Valtakunnalliset urakoitsijat
- Keskisuuret urakoitsijat
- Paikalliset urakoitsijat

### -Jokaiselle jotakin

- Halvin tarjous voittaa
- Tarvittaessa hankkeen pilkkominen pienempiin osiin
- Suhdannetilanteen mukaan



# Niiralan Kulman tapa



- Tavoitehintaurakka on käyttökelpoinen
  - Oltava molemminpuolinen luottamus
  - Voidaan hyödyntää urakoitsijan kustannustietous
  - Urakoitsijan työmenetelmiin tai kalustoon soveltuva rakentaminen
  - Laadusta ei kannata karsia





# Linnanpellonkatu 32



# Niiralan Kulman tapa

## Rakennuttaminen

### -Asukkailla mahdollisuus valita laatutaso

- Lattiamateriaali
- Ph-laatoitus
- Tapetit
- Kalusteet
- Väliovet

### -Peruskorjauksissa käytetään paljon

- Perustaso
- Keskitaso + 0,40-0,50 €/m<sup>2</sup>/kk
- Paras taso + 0,80-1,0 €/m<sup>2</sup>/kk



# Niiralan Kulman tapa



## Rahoitus

- Pientä pelivaraa milloin rahoitus kilpailutetaan
  - Peruskorjaus 80 % korkotukilaina
  - Uudisrakentaminen 95 % korkotukilaina



# 1910 Lehtoniemenkatu 1-3



1951-52 Niiralankatu 8-10,  
V. Raitinen – K.R. Lindgren





1972 Inkiläntie 2 Malmivaara  
2009 Turunen & Räisänen

# Huuhkajankuja 1, K.Järvinen ja T. Airas



# 2001 Torpankatu 1, J. Pulkkinen



1993 Tikaskatu 5-7 ja 6-8,  
J. Pulkkinen



# 2000 Pirtinkaari 1, O. Sillman



2007 Alava B1,  
QWIM



1966-67 Luistelijantie 1 – 3,  
S. Ruotsalainen ja A. Tanskanen



# 1956-60 Myllymäki, Seppo Ruotsalainen ja Väinö Nieminen



# 2004 Hauenkoukku 3, O.Sillman





# Niiralan Kulman tapa



## Ylläpito

### -Oma henkilöstö

- Kiinteistönhoito
- Siivous
- Korjausmiehet
- Lvisa-asentajat

### -Hoitokulut 4,62 €/m<sup>2</sup>/kk



# Niiralan Kulman tapa

## Korjaukset

### -Huoneistokorjaukset

- Vuokratappioita ei tule

### -Muuttokorjaukset

- Ennakkotarkastukset
- Muuttotarkastukset
- 30-50 € aikaisesta irtisanomisesta; ennen 15. päivä
  - Aikaa suunnitella remontti
  - Asukaspalvelulle aikaa etsiä uusi vuokralainen
  - Uuden vuokralaisen irtisanomisaika



# Niiralan Kulman tapa

## -Ylläpitokorjaukset

- Tuettava tulevaa peruskorjausta

## -Peruskorjaukset

- Peruskorjausohjelma n. 100 asuntoa/vuosi
- Ns. osakorjauksia tehdään harkitusti
- Tämän hetken taso 1 250 €/m<sup>2</sup>

# Niiralan Kulman tapa

## Siivous ja kiinteistönhoito

- Oma, sitoutunut henkilöstö
- Tiimit omilla alueilla
- Keski-ikä korkea
- Yhteistyö toimii
- Tieto kulkee
- Asukkaiden luottamus tuttuun henkilöön

# Niiralan Kulman tapa



## Keskusvarasto

- Työnjohdon tilat
- Materiaalien varastointi
- Puutyöhalli
- Metallihalli
- Tieto kulkee ja moni osaamista löytyy

# Niiralan Kulman tapa

Asiakaspalvelu, asukasisännöinti ja vuokraseuranta

- Oma henkilöstö
- Vuokravakuus peritään
- Perintä tehdään itse
- Vuokrarästeistä voi sopia
- Ketään ei jätetä tyhjän päälle
  - 13 hädöstä 12:lle järjestettiin jatkopaikka
  - Häätöjä vähennetään aikaisella puuttumisella ja ohjauksella
  - Yhteistyö sos.toimen ja kolmannen sektorin kanssa sujuvaa ja jatkuvaa

# Niiralan Kulman tapa

## Taloushallinto

- Oma henkilöstö
- Sisäistä laskentaa jatkuvasti ja tehokkaasti
- Aikaa ei hukkaannu soitteluun ja s-postien lähettelyyn
- Omia ohjelmistoja ja sovelluksia
  - Huoltokirja
  - Kulutusseuranta
  - Tike
  - Henkilöstö
  - [Rahoitusanalyysi](#)
  - Vuokralaskelmat

# Kuopion kaupungin tapa

## -Tontteja hyviltä paikoilta

- Asuntoja kaikissa kaupunginosissa, keskustassa liian vähän
  - Ei ole syntynyt liian suuria vuokratulo keskittymiä

## -Jatkossa sijainnin merkitys korostuu

- Keskusta
- Pappilanmäki
- Maljalahti
- Saaristokaupunki
- Uudet asuinalueet
- Täydennysrakentaminen

# Kuopion kaupungin tapa

## -Omistaja asettaa vuosittain toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet

- Omaa strategiaa saatu toteuttaa vapaasti
- Huomioidaan asuntojen tarve ja suhdanteet
- Asuntotoimen kanssa asioista sovitaan yhteisesti

## -Tuloutusvaatimusta ei ole

- Edut tulevat moninkertaisesti muuta kautta
- Kohtuuhintaisten asuntojen saatavuus kilpailuetu
- Sosiaalinen asuttaminen
- Asuntojen tarjonta elinkeinopoliittisesti
- Yhtiö vastaa itse omista velvoitteistaan

# Niiralan Kulman imago



## Imagotutkimus



# Niiralan Kulman asukastyytyväisyys

## Asukastyytyväisyystutkimus





Kiitos