



Lisärakentamisella lisää rahaa putkiremonttiin





Taloyhtiön toiminnan tarkoitus

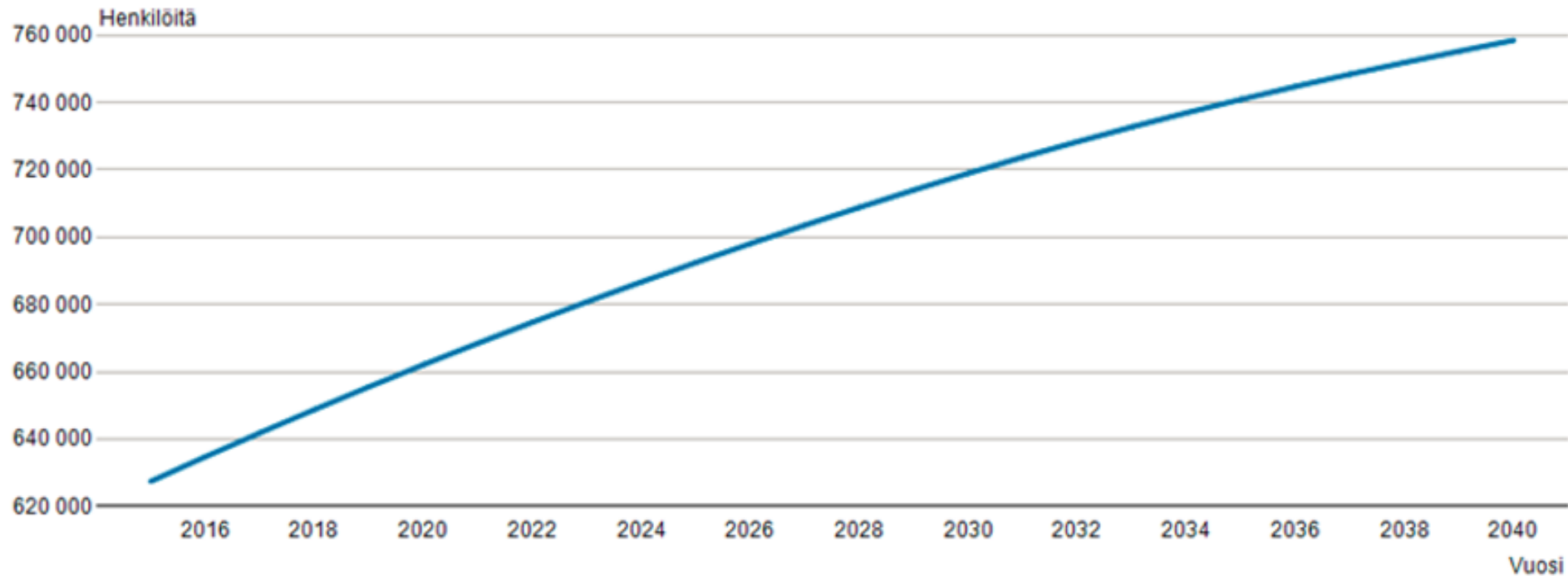
- Taloyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta, kuten asunto-osakeyhtiölaissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään.
- Taloyhtiössä tulee välttää riskinottamista, josta voi aiheutua taloudellista haittaa!
- Taloyhtiön toiminnan tarkoitukseen ei kuulu voiton jakaminen osakkaille.



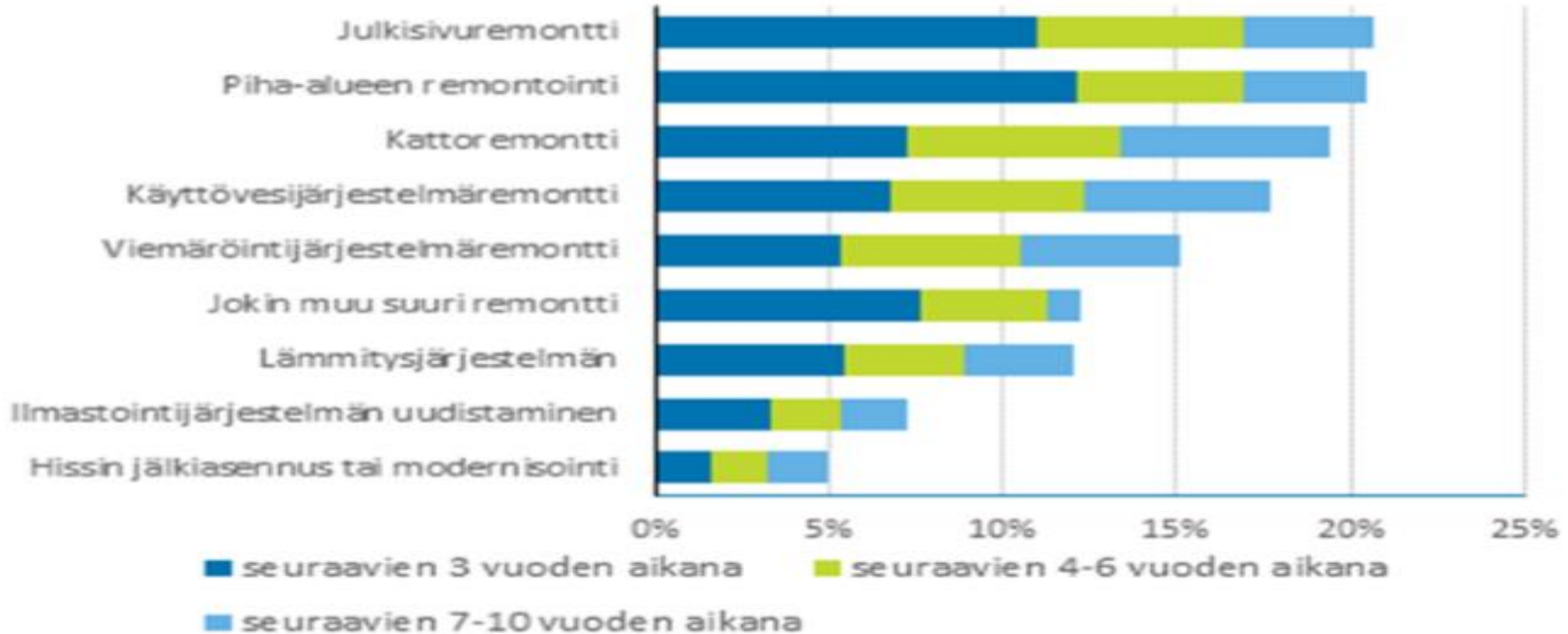
Suunniteltu varojen käyttö

- Taloyhtiöllä tulee olla suunnitelma tulojen käytöstä ja siitä miten hanke/hankkeet rahoitetaan.
- Tämä suunnitelma on tarpeen synkronoida tulon muodostumisen kanssa.
- Hyvä ennakointi on valttia! On valmistauduttava hyvissä ajoin hankkeisiin, jotka ennen pitkää tulevat ajankohtaisiksi.

Tilastokeskuksen väestöennuste Helsingissä vuosina 2015-2040



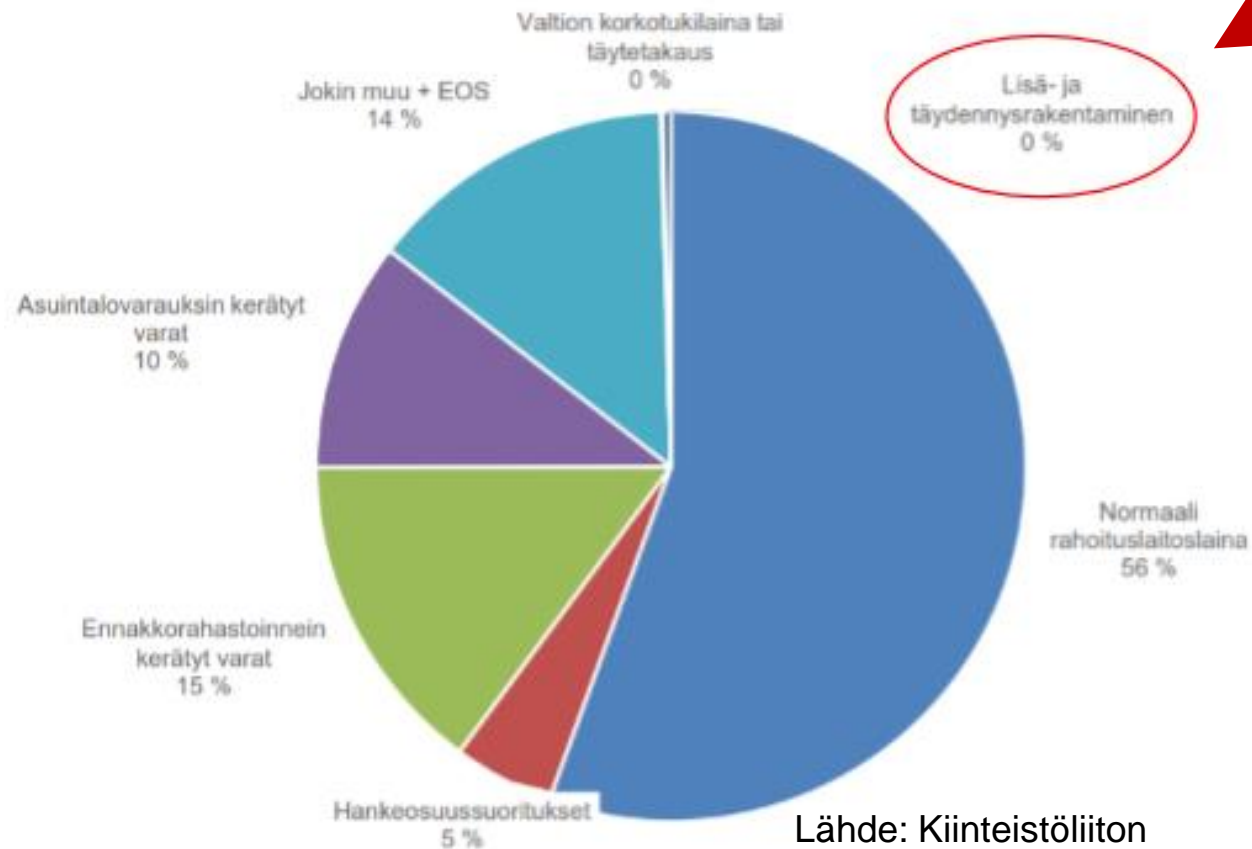
Väestöennusteen mukaan pelkästään Helsinkiin tulee vuosina 2015-2040 lisää asukkaita noin 132 000. Pääkaupunkiseudulle Tilastokeskus ennustaa kasvua 245 000 asukasta.



Tilastokeskus julkaisi 8/2016 esityksen asunto-osakeyhtiöiden suunnitelluista suurista remonteista seuraaville vuosille.

Lähde: Tilastokeskus

Korjaushankkeen ensisijainen rahoitusmuoto



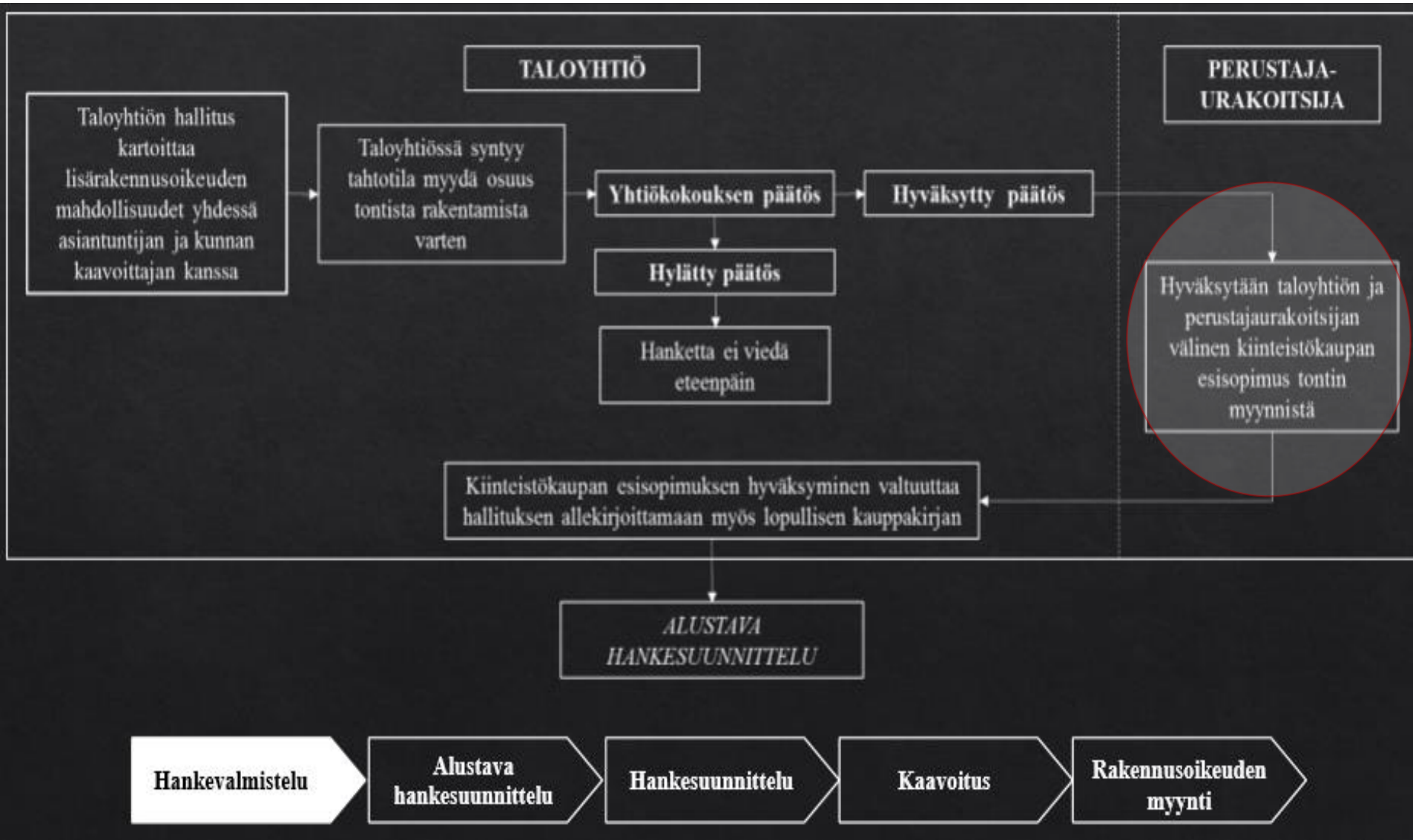
Lähde: Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri – Kevät 2016

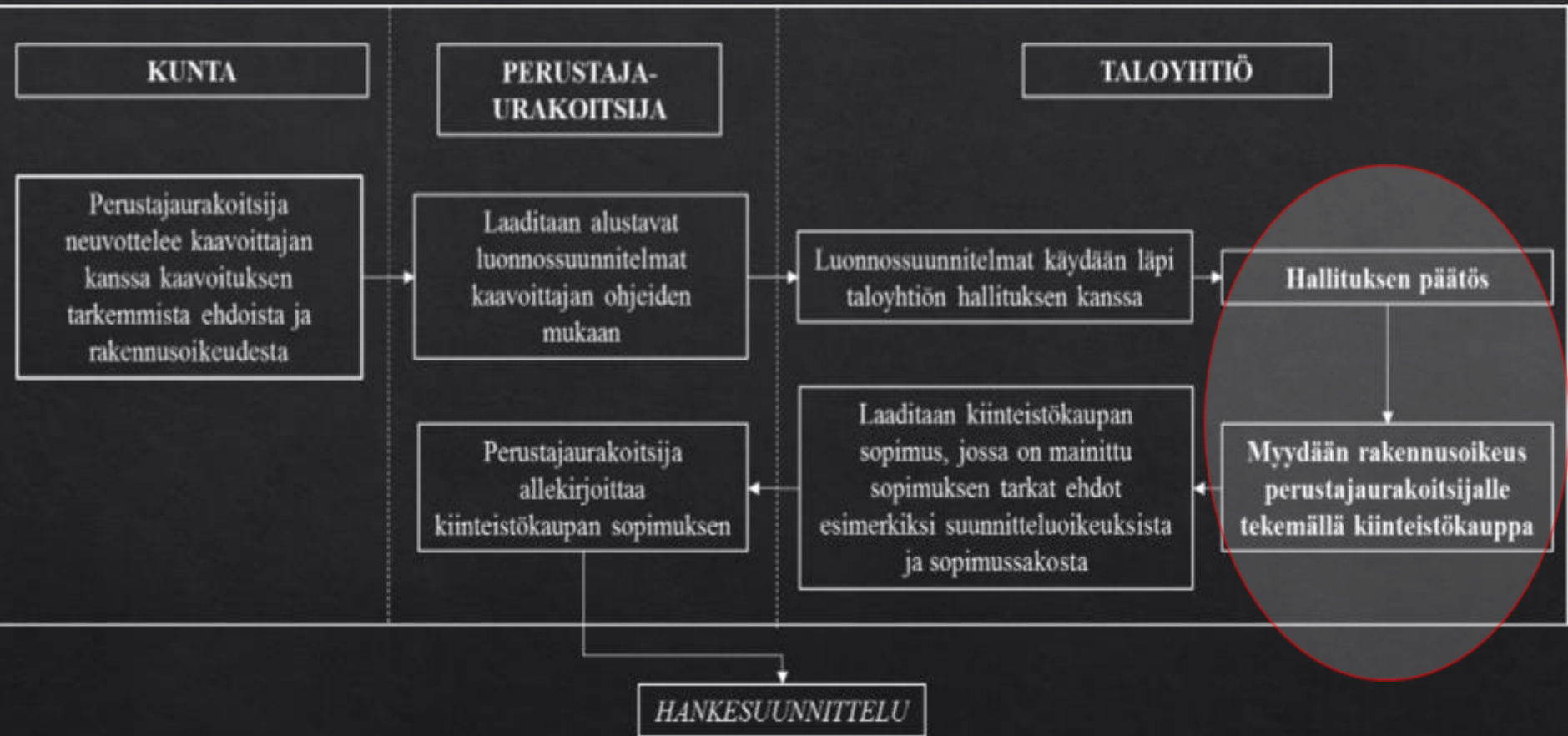


Rakennusoikeuden myynnin vaiheet

Rakennusoikeuden myynti urakoitsijalle voidaan jakaa viiteen vaiheeseen. Alla nämä vaiheet tavoitteineen.

VAIHE	TAVOITE
Hankevalmistelu	Lisärakennusoikeuden kartoitus
Alustava hankesuunnittelu	Kiinteistökaupan sopimus
Hankesuunnittelu	Valmiit suunnitelmat
Kaavoitus	Lainvoimainen kaava
Rakennusoikeuden myynti	Suunniteltu voittojen käsittely





PERUSTAJAURAKOITSIJA

KUNTA

Perustajaurakoitsija laatii tarvittavat suunnitelmat

Suunnitelmat käydään kaavoittajan kanssa läpi

Suunnitelmiin tehdään tarvittavat tarkennukset ja muutokset

Tarkennukset / muutokset on läpikäyty yhdessä kaavoittajan kanssa

KAAVOITUS

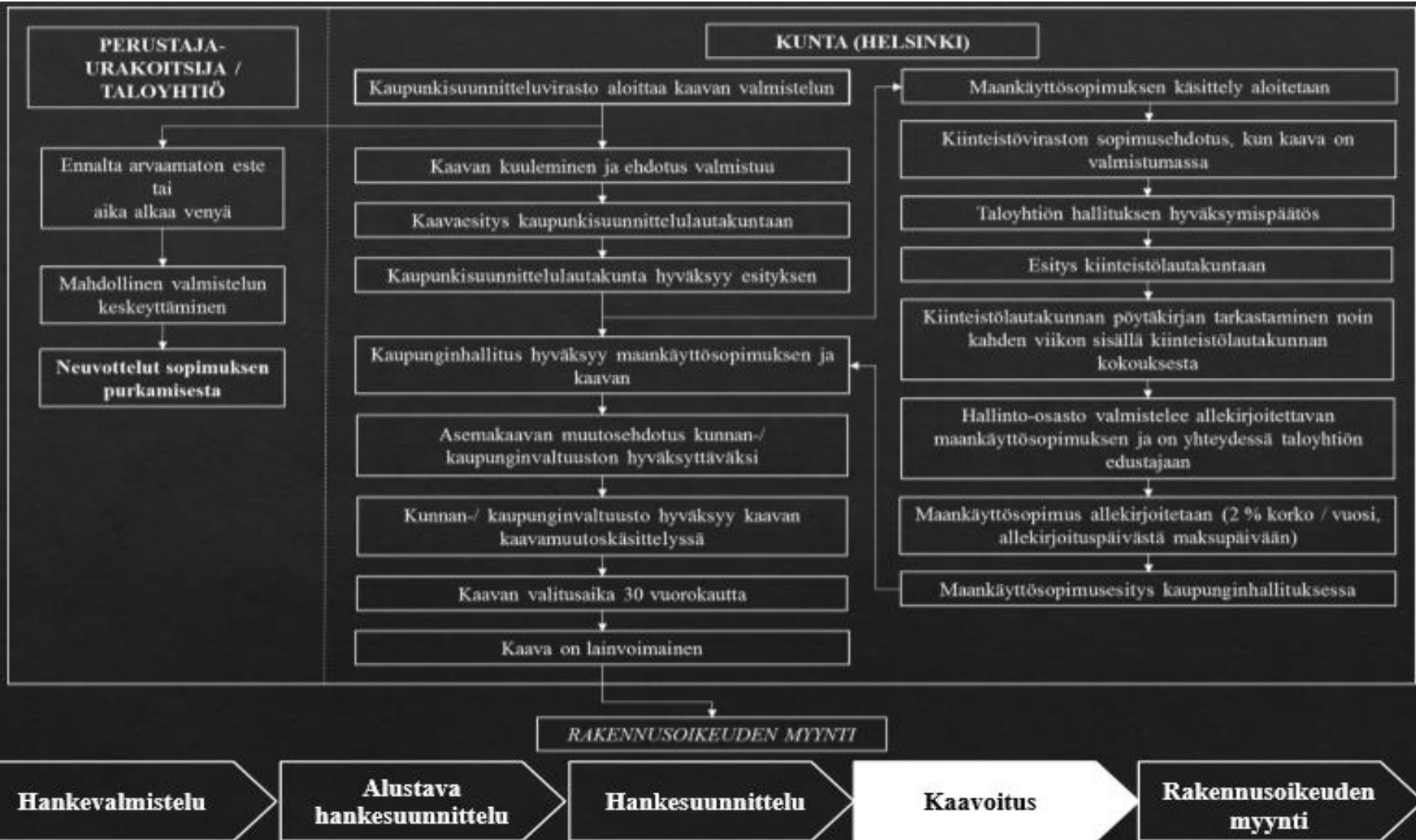
Hankevalmistelu

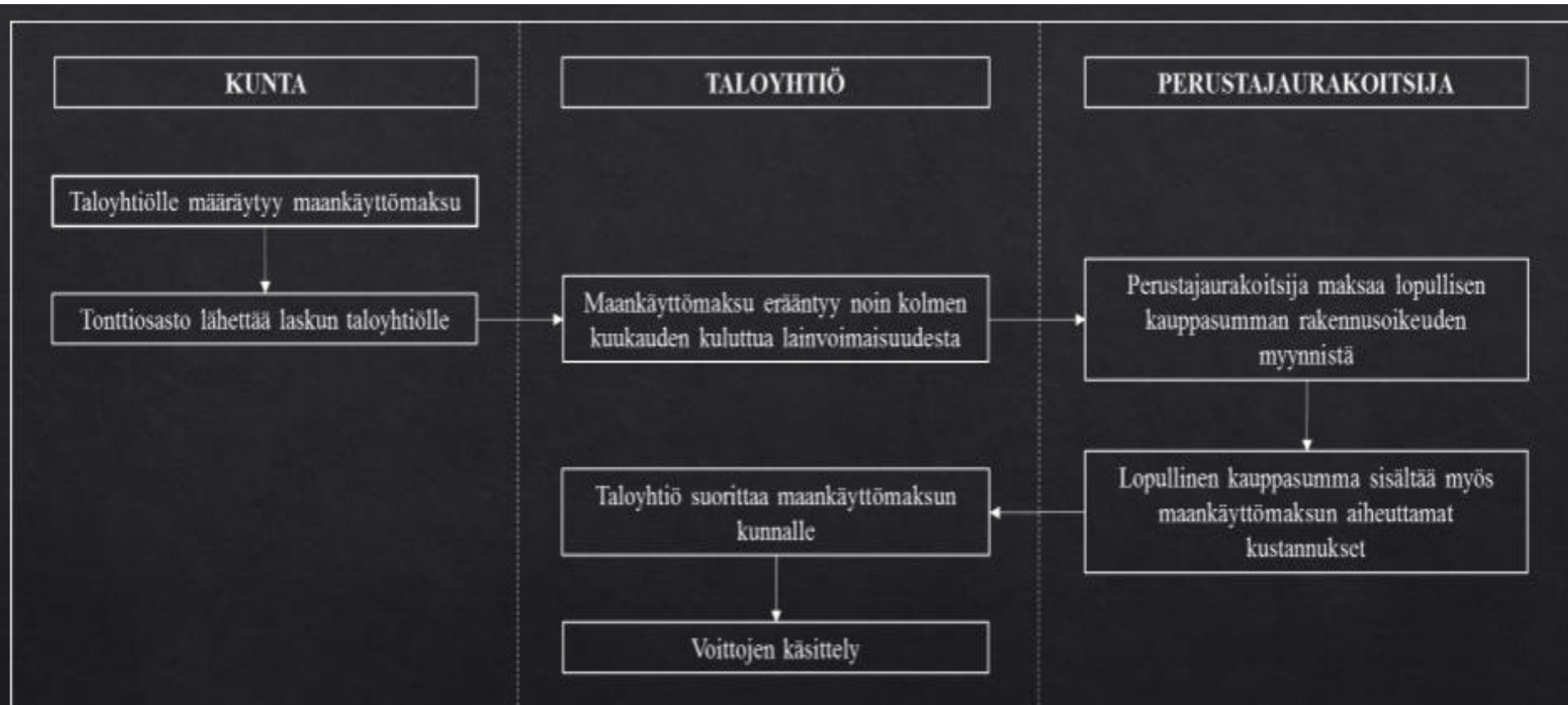
Alustava hankesuunnittelu

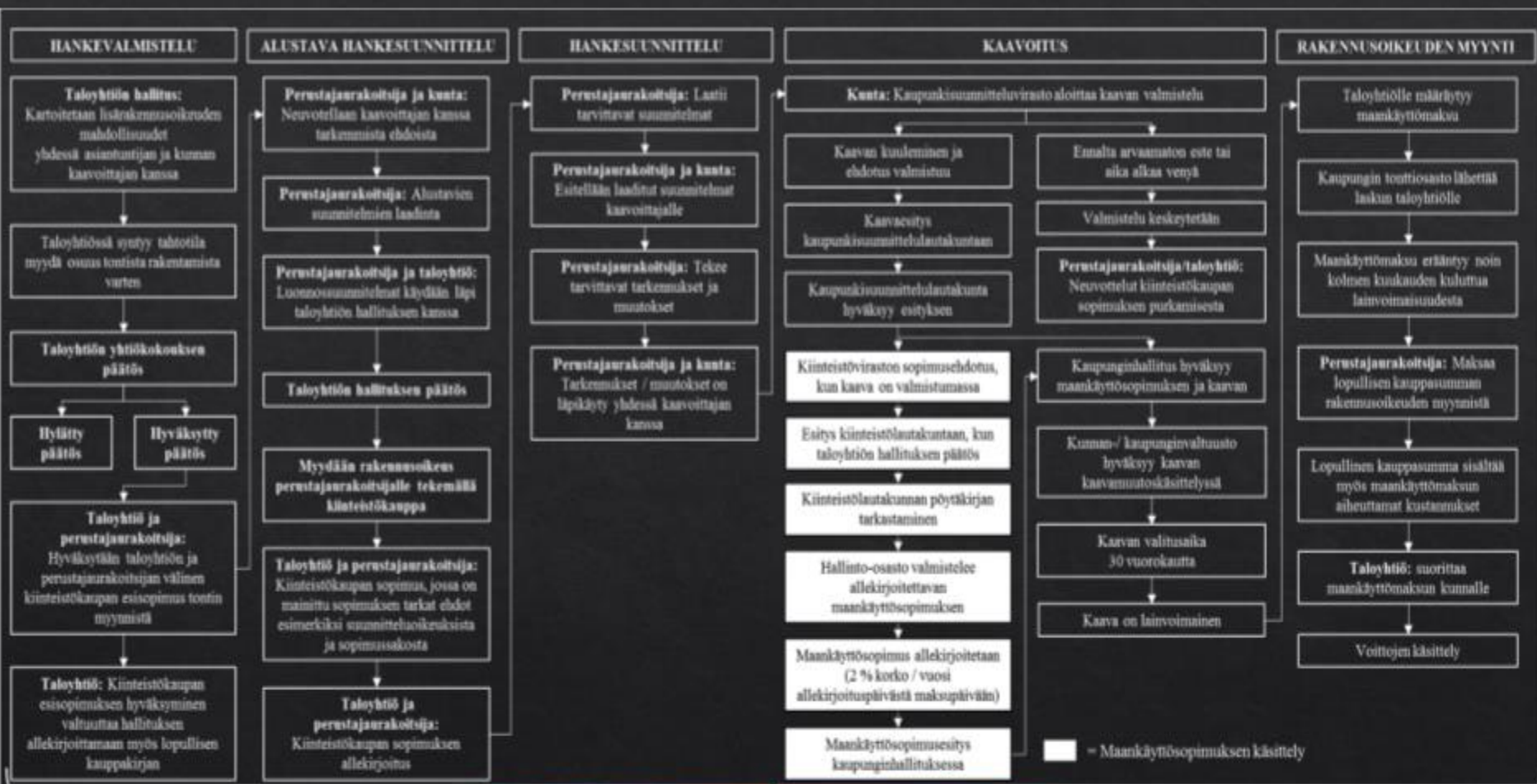
Hankesuunnittelu

Kaavoitus

Rakennusoikeuden myynti







KOKO PROSESSIN KESTOAIKA ON MINIMISSÄÄN KAKSI VUOTTA



Laskuesimerkki As Oy Kauppalantie 27-29

Rakennusoikeutta tulee tontille lisää 2100m²

Arvo: $2100\text{m}^2 * 650\text{€}/\text{m}^2 = 1\,365\,000\text{€}$

Perusvähennys: $-1\,000\,000\text{€}$

Arvonnousu: $365\,000\text{€}$

Maankäyttömaksu: $35\% * 365\,000\text{€} = 127\,750\text{€}$

MYyntIVOITTOA JÄÄ: $1\,237\,250\text{€}$

Linjasaneerauksen kustannus $1\,500\,000\text{€}$ (urakkatarjoukset) $\times 1,2 = 1,8\text{M€}$



Myynnistä saadun myyntivoiton käsittelyn mahdollisuudet:

- ❖ Vanhat tappiot
- ❖ Poistot
- ❖ Asuintalovaraus, jonka suuruus verovuonna on 68€ / m² ja pienin mahdollinen varaus 3 500 € / verovuosi. Varaus tulee purkaa seuraavan kymmenen vuoden kuluessa.
- ❖ Rakennusoikeuden myynnistä saadun myyntivoiton hyödyntäminen korjaushankkeen rahoittamisessa.



Myynnistä saadun myyntivoiton käsittely – As Oy Kauppalantie 27-29

- Asuintalovarauksen suuruus kerrostaloyhtiö As Oy Kauppalantie 27-29, jossa asuinpinta-ala on yhteensä 1 972 m²

$$\text{»} 1\ 972 \times 68 = 134\ 096 \text{ €}$$



Huomioitavia asioita:

- Peruskorjausten hankevalmistelun yhteydessä tulisi käsitellä lisä- ja täydennysrakentamista
- Lisä- ja täydennysrakentaminen edellyttää asemakaavamuutoksen, kun käytettävissä ei ole rakennusoikeutta
- Kumppanuus naapureiden kanssa voi helpottaa asemakaavamuutoksen saamista isommalle alueelle
- Osakkaat on syytä pitää tietoisena siitä miten asiat etenee
- Koko prosessiin kuluvan ajan ennustaminen on haastavaa
- Tulee tietää miten rakennusoikeuden myyntivoitot käsitellään



Kiinteistöliitto: Taloyhtiöiden mahdollisuuksia varautua kalliisiin korjaushankkeisiin parannettava!

Kiinteistöliiton mielestä taloyhtiöiden tulisi nykyistä paremmin pystyä taloudellisesti varautumaan suuriin korjaushankkeisiin. Kiinteistöliitto on jättänyt valtiovarainministeriölle esityksen toimenpiteistä, joilla varautumista voitaisiin helpottaa.

Taloyhtiöt voivat nykyisin etukäteen varautua korjaushankkeiden kustannuksiin esimerkiksi asuintalovarauksen, ennakkorahastoinnin sekä osakkaiden henkilökohtaisen varautumisen avulla. Asuintalovaraus tarkoittaa käytännössä sitä, että taloyhtiö voi kerätä kymmenen vuoden ajan rahaa tuleviin hankkeisiin joutumatta maksamaan veroja tämän johdosta syntyneestä positiivisesta tuloksesta. "On tärkeää, että taloyhtiöitä kannustetaan suunnittelemaan talouttaan useiksi vuosiksi eteenpäin. Tässä ennakkovarautumisen keinot, kuten asuintalovaraus, ovat hyviä kannustimia", sanoo Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija Juho Järvinen.



Viistoilmakuva luoteesta

Vuorikummuntie 21.6.2017

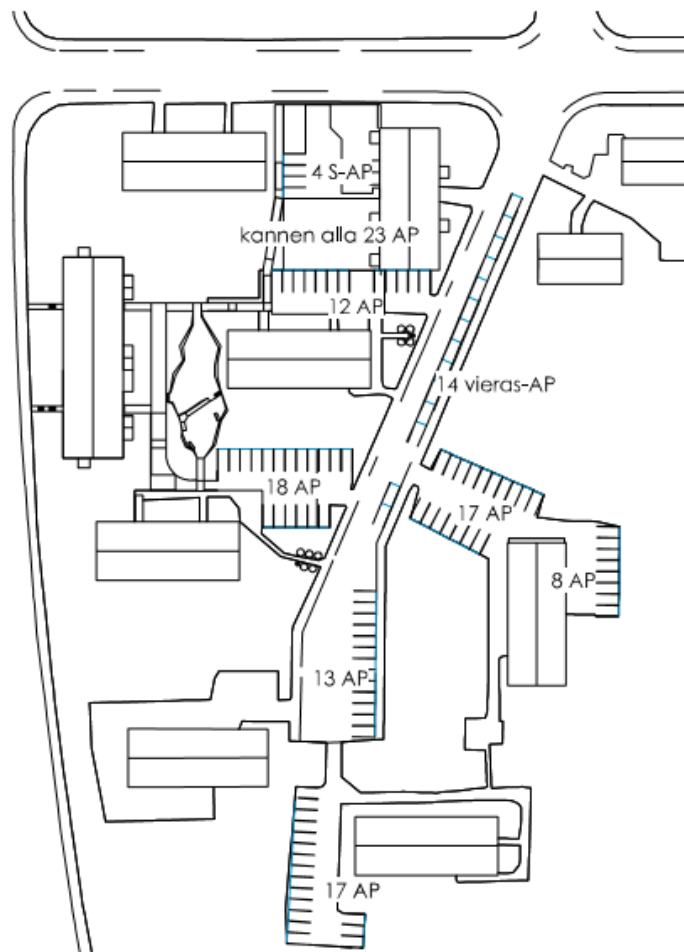
ARK IDEA



ASEMAPIIRROS 1:1000

YIT VUORIKUMMUNTIE

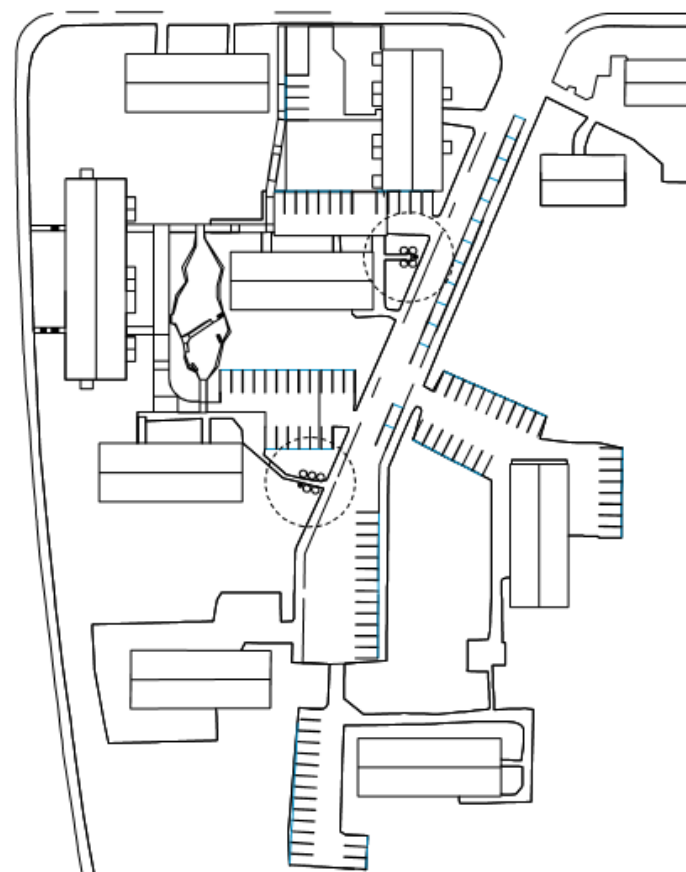




Autopaikat
1 : 1000

AUTOPAIKKAVAATIMUS
OLEVILLA RAKENNUKSILLA 57 AP
UUDISRAKENTAMINEN
korkeintaan 5500 k-m²
1 ap / 100 k-m² = 55 AP
1 vieras-ap / 1000 k-m² = 6 AP
YHTEENSÄ **118 AP**

TOTEUTETTAVAT AUTOPAIKAT
piha (sis. 4 sähkö-ap) 89 AP
halli 23 AP
kadunvarsi (sis. vieraspys.) 14 AP
YHTEENSÄ **126 AP**



Jätteenkeräys
1 : 1000

MOLOK-SYVÄKERÄYSMITOITUS: 174 asutokuntaa
sekajäte 4 x 5 m³
biojäte 2 x 1300 L
paperi 2 x 5 m³
kartonki 2 x 5 m³
metallin- ja lasinkeräys 1 x 5 m³ jaettuna

Kaksi jätteenkeräyspistettä, eteläisemmässä myös lasin ja metallin keräysastia.

YIT VUORIKUMMUNTIE 20.6.2017

ARK'IDEA



Kiitos!

Kustannusvastuullista isännöintiä!

Yrjö Gorski, Isännöitsijä
SKH-Isännöinti Oy, www.skh.fi
Beckerintie 8, 00410 HELSINKI
p. 09 530 8860, asiakaspalvelu@skh.fi