

A photograph of a modern, multi-story apartment building with balconies, surrounded by greenery and trees. The building has a light-colored facade and dark window frames. The balconies are enclosed with white railings. The building is situated on a grassy area with trees in the foreground and background.

Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n omistajastrategia

Yhtiöllä on yhteensä käytössä olevia asuntoja 201 seuraavissa kiinteistöissä

Osoite	Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm	Huomiot
Kutojantie 4	1978	20	
Kalliotie 4	2002	5	ARA-rajoitukset vuoteen 2026
Kalliotie 5	2000	5	
Pälkäneentie 7	1983	12	ARA-rajoitukset vuoteen 2030
Pälkäneentie 9	1985	21	ARA-rajoitukset vuoteen 2030
Pälkäneentie 11	1989	14	ARA-rajoitukset vuoteen 2033
Pälkäneentie 13	1991	18	ARA-rajoitukset vuoteen 2035
Asevelitie 14	1971	18	ARA-rajoitukset vuoteen 2040
Tehdastie 3	1992	8	ARA-rajoitukset vuoteen 2036
Asevelitie 11	1988	15	ARA-rajoitukset vuoteen 2033
Kyttäläntie 14	1977	10	ARA-rajoitukset vuoteen 2048
Rajalantie 3	1970	10	
Rimpuntie 5	1985	7	
Rimpunkuja 2	1982	7	
Uutanantie 6	1980	5	
Rimpuntie 7	1982	7	
Riihitie 3	1998	5	
Lemmittyyläntie 11	1990	8	ARA-rajoitukset vuoteen 2033
Lemmittyyläntie 13	1999	6	

Yhtiön nelikenttäanalyysi

Vahvuudet	Heikkoudet
- Yhtiö on merkittävin vuokranantaja Pälkäneellä, yhteensä 201 vuokra-asuntoa - Kunnan vuokra-asunnoille on kysyntää - Asunnot sijaitsevat pääsääntöisesti hyvillä paikoilla palveluiden läheisyydessä - Kiinnostus vuokra-asumiseen on kasvanut	- Huoneistojen huono kunto/ korjausvelka on päässyt kasvamaan suureksi - Iäkäs asuntokanta (uusin rakennus 20 vuotta vanha) - Yhtiön taloushallinnon ja talouden näkymien haasteet, kassan heikko tilanne - Maksamatta jäävät vuokrat/ asukkaiden maksukyky - Tiettyjen kiinteistöjen maine heikentynyt - Valtion tukemien rakennusten myynnissä/purkamisessa sekä vuokrien mahdollisessa nostamisessa on rajoitteita
Mahdollisuudet	Uhat
- Remontoimalla rakennukset kuntoon: vuokra-asumisen laatu paranee ja asunnot ovat vuokralaisille houkuttelevia - Mahdollinen asuntojen modernisointi (esim. pohjaratkaisut) - Vanhan rakennuskannan purkaminen ja uuden rakentaminen - Systemaattinen ja ajantasainen kiinteistöjen kunnostaminen ja huoltaminen - Yhteisten tilojen ja alueiden mahdollisuudet viihtyisyyden ja palveluiden lisäämiseksi	- Mittava korjausvelka haastaa yhtiön taloutta - Peruskorjausten (ja uudisrakentamisen myötä) vuokrat nousevat, mikä saattaa vaikeuttaa asukkaiden selviytymistä vuokrasta - Yhtiön talous ei mahdollista kaikkia tarvittavia korjauksia ja/tai uudisrakentamista ja kiinteistökannan päivitys ei toteudu toivotulla tavalla - Vahingot ja akuutit hajoamiset vanhoissa rakennuksissa (vaikutukset talouteen ja asuntojen käyttökieltoon) - Ei pystytä vastamaan kysyntään (vanhat rakennukset, asuntojen määrä ei lisäännä) - Muutokset sosiaaliturvassa tms. - Toiminnalle ei ole edellytyksiä (yhtiö ei selviä tilanteesta)

Omistajan keskeiset strategiset linjaukset

- Pälkäneen Asuntotuotanto Oy on merkittävä kunnan tytäryhtiö ja sen tehtävä tuottaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja Pälkäneen kunnassa on tärkeää kunnan elinvoiman ja kuntalaisten hyvinvoinnin kannalta.
- Yhtiön tulee päästä toiminnassaan taloudelliseen tasapainoon, jolloin yhtiön tuotot kattavat kulut (mukaan lukien rahoituskulut).
- Yhtiön tulee laatia liiketoimintasuunnitelma tuleville vuosille. Liiketoimintasuunnitelmassa on tuotava esille seuraavat asiat:
 - Pitkän tähtäimen korjaus- ja investointisuunnitelmien (PTS) päivittäminen vähintään 10 vuoden ajanjaksolle. Suunnitelmien aktiivinen seuranta ja tarvittavat päivitykset vähintään vuosittain.
 - Kiinteistösalkutuksen päivittäminen sekä joidenkin kiinteistöjen mahdollisten myyntien tai rakennusten purkamisten aikatauluttaminen.
 - Laajempien korjausten ja investointien rahoituksen suunnittelu ja lainoitustarpeet kassavirtalaskelmien avulla.
 - Mahdollisuudet valtuuston päättämän uuden rivitalohankkeen toteuttamiseen (onko mahdollisuuksia ja millä aikajänteellä)
- Yhtiön hallituksen ja operatiivisen johdon tulee sitoutua yhtiön toiminnan ja talouden pitkäjänteiseen kehittämiseen ja hallintaan. Yhtiön tulee suunnitella ja tarkastella taloutta kassavirtalaskelman avulla kuukausitasolla vuoden aikajänteellä ja vuositasolla pidemmällä aikajänteellä (10 vuotta).

- Pälkäneen kunta yhtiön omistajana on valmis pääomittamaan yhtiötä kertaluonteisesti talouden hallintaan ja tasapainoon saattamiseksi ja kassan vahvistamiseksi erikseen päätettäväksi tuotavan suunnitelman mukaan.
- Liiketoimintasuunnitelman luonnoksesta yhtiön tulee pyytää omistajan ennakkokäsitys mahdollisista kiinteistöjen myynneistä, peruskorjausten toteutus- ja rahoitusaikatauluista sekä priorisointijärjestyksestä ja pääomitustarpeesta.
- Yhtiön on laadittava liiketoimintasuunnitelma 31.10.2025 mennessä.
- **Yhtiön talouden tervehdyttäminen**
 - Yhtiön tulopohjan kasvattaminen lyhyellä ja pitkällä tähtäimellä
 - Vuokrankorotusten täytäntöönpano ja suunnittelu tuleville vuosille (vuosittain tasaiset korotukset inflaatio/elinkustannusindeksi ja ARA:n raamit huomioiden)
 - Talouden seuranta ja suunnittelu (kohdekohtaiset budjetit ja seuranta)
 - Kassan tervehdyttäminen, kassavirta positiiviseksi ja sen kautta pelivaraa odottamattomien kulujen kattamiseksi (ajantasainen kassavirtalaskelma) sekä kiinteistöihin liittyvien korjausriskien pienentämiseksi.
 - Yhteistyö ja järjestelmät on saatava toimimaan tilitoimiston kanssa -> talousseuranta ajan tasalle sekä kuukausittainen talousraportointi omistajalle määräaikaaisesti (tuloslaskelma, kassan tilanne ja mahdolliset muutokset ja nostot)

Toiminnalliset muutokset:

- Huollon mitoitusten ja palvelutarpeen tarkastelu, sähkön kilpailutus, mahdollisuudet energiakulutuksen pienentämiseen, mahdolliset vakuutusten kilpailutukset.