



LAHDENTALOT

SELVITYS

Lahden Talojen vapaarahoitteisen kannan
myyntimahdollisuuksista ja myynnin vaikutuksista



01/2025 Lahden Talot

Sisälllys

1. Selvityksen tausta

- Selvityksen lähtökohdat

2. Lahden Talot -konserni

- Lahden Talot Oy -konserni 1.1.2024
- Lahden Talot Oy -konsernin tehtävä ja tavoitteet
- Omistajastrategia
- Strategia ja painopisteet
- Lahden Talot on Lahden kaupungin työkalu

3. Lahden Talot Oy

- Lahden Talot Oy – konsernin emoyhtiö
- Miksi Lahden Taloilla on vapaarahoitteinen salkku?
- Kohteet
- Kohteet lukuina

4. Johtopäätökset

LIITTEET

LIITE 1

Kiinteistöjen arvostusmenetelmä

Kassavirtapohjainen
tuottoarvomenetelmä,

LIITE 2

Kohdekohtaisten laskelmien perusteet

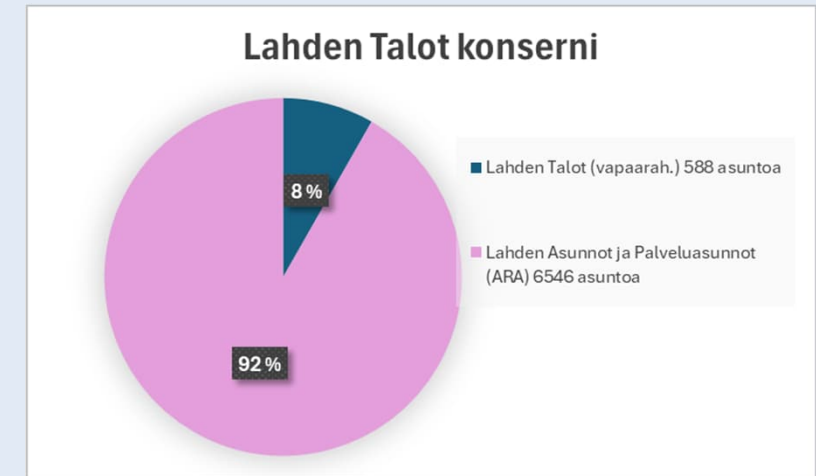
1. SELVITYKSEN TAUSTA

Selvityksen taustalla

- Konserni- ja tilajaosto on tehnyt Lahden Talot -konsernille yhtiökohtaisen omistajastrategian. Lisäksi kaupunginvaltuusto on osana talousarviota määrittänyt yhtiölle tavoitteet.
- Lahden Talojen kehittämistavoitteena 2024 on ollut vapaarahoitteisen kiinteistökannan kasvattaminen osingonjaon mahdollistajana.
- Lahden kaupungin omistajaohjauspalvelut antoi KPMG Oy Ab:lle huhtikuussa 2024 toimeksiannon laatia Lahden Talot -konsernin käyvän arvon analyysin ja myytävyyteen liittyvän selvityksen. Selvityksessä tarkasteltiin Lahden talot -konsernia kokonaisuudessaan, sisältäen sekä vapaarahoitteisen kannan (8%), että ARA-kohteet (92%).
- Lahden kaupunginvaltuusto päätti 20.5.2024 tasapaino-ohjelmasta sopeuttaakseen kaupungin taloutta 50 miljoonalla eurolla vuosina 2024–2027. Ohjelman tavoite on lisätä kaupungin tuloja ja vähentää kaupungin menoja. Tuloja lisätään mm. kasvattamalla konsernista saatavia tuottoja.
- Vastauksena valtuustoaloitteeseen "*Lahden kaupunki käynnistää Lahden Talot -konsernin myyntiprosessin selvityksen osana Lahden kaupungin talouden tasapainottamista*"
 - selvitetään mahdollisuudet myydä tarkoituksenmukaisia osia Lahden Talot Oy:n vapaarahoitteisesta kiinteistökannasta kaupungille maksettavien osinkotuottojen lisäämiseksi.

2. LAHDEN TALOT KONSERNI

Lahden Talot Oy -konserni



Lahden Talot Oy, 19 kohdetta
(v. 1998)

Lahden kaupunki 100 %

- *vapaarahoitteiset asunnot ja liikehuoneistot (yht. 588 asuntoa, 19 kohdetta)*

Konsernin hallinto ja henkilöstö

Liikevaihto 5,4 milj. euroa

Lahden Asunnot Oy, 91 kohdetta
(v. 2007)

Lahden Talot Oy 100 %

- *arava- ja korkotuki-asunnot (yht. 5 078 asuntoa)*
- *opiskelija-asunnot (yht. 580 asuntoa)*
- *asukasdemokratia mm. asukashallitus*

Liikevaihto 47,1 milj. euroa

Lahden Palveluasunnot Oy, 21 kohdetta
(v. 2007)

Lahden Talot Oy 100 %

- *palvelu- ja erityisasunnot (yht. 906)*

Liikevaihto 6,2 milj. euroa

Lahden Talot Oy -konsernin tehtävä ja tavoitteet

Lahden kaupunki omistaa 100 %

- tehtävä kaupunkikonsernissa on vuokra-asumispalvelujen tuottaminen omistamalla, rakentamalla, ylläpitämällä ja vuokraamalla asuntoja
- toimii Lahden kaupungin strategian mukaisesti

Omistajastrateginen tahtotila:

Strateginen: Yhtiön toiminnan tulee olla yhteiskunnallisesti vastuullista ja tukea kaupunkistrategian asumiseen liittyvien tavoitteiden toteutumista. Yhtiön tulee tarjota kohtuuhintaista asumista ja huomioida omalta osaltaan rooli segregaaation ehkäisyssä. Taloudellinen: Yhtiön liiketoiminnan tulee mahdollistaa vuosittainen tasaisesti kehittyvä osingonmaksu. Omistajalle maksettava osinko 600 teur vuonna 2025

Talousarviossa 2025 valtuusto antoi Lahden Talot Oy:lle seuraavat yhtiökohtaiset tavoitteet:

- Vuokra-asuminen on turvallista, kohtuuhintaista ja energiatehokasta.
- Oman pääoman tuotto vähintään 10 %.
- Osallistuminen MAL-sopimuksen toteuttamiseen.
- Jokaiselle opiskelijalle voidaan tarjota asunto.



Perustettu
vuonna 1998

Omistuksessa
7 134 asuntoa

Liikevaihto 2023
58,2 milj. euroa,
tase 414 milj. euroa

*Seudun suurin ARA - vuokraloyhtiö
ja vuokranantaja, joka työllisti vuonna 2023
suoraan tai yhteistyökumppaniensa kautta
yhteensä 366 henkilöä*

Lahden talot Oy:n omistajastrategia

Lahden kaupunki 100%



Markkinaehtoinen

Tehtävä

Toimiala yhtiöjärjestyksestä: Yhtiön toimialana on rakennuttaa tai hankkia omistukseensa tai hallintaansa vuokra-, omistus- ja osaomistusasuntoja, sekä tarjota niitä vuokrattavaksi.

Omistamisen tarkoitus: strateginen, taloudellinen

Omistajastrateginen tahtotila

Strateginen:

Yhtiön toiminnan tulee olla yhteiskunnallisesti vastuullista ja tukea kaupunkistrategian asumiseen liittyvien tavoitteiden toteutumista. Yhtiön tulee tarjota kohtuuhintaista asumista ja huomioida omalta osaltaan rooli segregaaation ehkäisyssä.

Taloudellinen:

Yhtiön liiketoiminnan tulee mahdollistaa vuosittainen tasaisesti kehittyvä osingonmaksu.

Omistamisen riski

Kaupungin vastuut arvioidaan kuntalain 129 § mukaan
Strategisen roolin alikäyttö
Omistaja-arvon kehitys; kannattavuus ja kilpailukyvyyn säilyminen

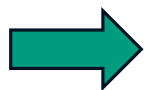
Kehittämistavoitteet

Yhtiön strategiassa tulee edistää asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita.
Asiakastyytyväisyyden mittaaminen ja kehittäminen edelleen.

Strategiset painopisteet



Paras asiakaskokemus



Kestävä kehitys ja vastuullinen toiminta



Arvoa omistajalle ja kaupunkiympäristölle



Hoidettu ja kehittyvä kiinteistökanta



Hyvinvoiva ja osaava henkilöstö



Missio

Tarjoamme sujuvasti **sopivia koteja elämän eri vaiheisiin.** Kehitämme asumista sekä kestäviä ja turvallisia asuin-ympäristöjä Lahden seudulla.

Ara-vuokra-asunnot ovat valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja, joilla pyritään turvaamaan kohtuuhintainen asuminen kiireellisessä asunnontarpeessa oleville ja pienituloisille.

Omistajan intressit mm. asuntopoliittisen ohjelman toteuttaminen, asuinalueiden kehittäminen, asunnottomuuden torjunta ja negatiivisen alueellisen eriytymisen ehkäisy. Kasvava osinkotuotto.

Arvot

Haluamme palvella!
Onnistumme yhdessä!
Kehitymme kestävästi!



LAHDENTALOT

Lahden Talot on Lahden kaupungin työkalu

- Lahden kaupungin **strategian, tavoitteiden ja asuntopoliittisen ohjelman toteuttaminen** ja tukeminen.
- Asuntotarjonnan varmistaminen kaupungille strategisesti tärkeille kasvaville segmenteille, esim. **opiskelija-asuminen**.
- Sopivan asuntotarjonnan varmistaminen erityisryhmille, kuten **ikäystävälliset ja esteettömät asunnot**.
- Kaupungin **asuntokannan uudistamisen** työkalu; panostamalla asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti erityisesti purkavaan uudistamiseen.
- **Osinkojen** tulouttaminen kaupungille (600 teur / 2025)
- **Ekologisesti kestävää asumista** → vähähiilistä rakentamista ja nykyisen kiinteistökannan korjaamista.
- **Sosiaalisesti kestävää asumista**: jokaiselle lahtelaiselle maksukykyään ja tarpeitaan vastaava koti. Lahden Talot tarjoaa asuntoja niitä eniten tarvitseville noudattaen asukasvalintaan liittyviä säädöksiä. **Asunnottomuuden kasvun torjuminen**.
- Alueellisen **negatiivisen eriytymisen torjuminen** ja ennaltaehkäisy.
- **Tarvetta ja kysyntää vastaava asuntokanta** kaupungissa, erityisryhmät huomioiden.

- Kaupungin asuntopoliitiikan tehtävänä on huolehtia siitä, että kaupungissa on riittävästi asukkaiden tarpeita vastaavaa asuntotuotantoa ja asuntomarkkinat ovat tasapainoiset.
- Asuntopoliitiikalla varmistetaan, että tarjolla on riittävästi kohtuuhintaisia ja esteettömiä asumisen vaihtoehtoja.
- Yhä suurempi merkitys asuntopoliitiikalla on asuinalueiden eriytymiskehityksen hillitsemisessä.

3. LAHDEN TALOT OY

Lahden Talot Oy – konsernin emoyhtiö

Koko konsernin henkilöstö (38)

- Konsernin muut yhtiöt ostavat työt palveluna Lahden Talot Oy:lta
 - Hallinto
 - Isännöinti
 - Vuokraus

Koko konsernin sopimukset

- mm. konsernin koko kantaa koskevat huolto- ja ylläpito-, siivoussopimukset ja käytettävät tietojärjestelmät

Konsernin vapaarahoitteinen kiinteistökanta

- 11 kerrostalokohdetta
- 4 palvelutalokohdetta
- 3 rivitalokohdetta

Liikevaihto 5,4 milj. euroa

Miksi Lahden Taloilla on vapaarahoitteinen salkku?

- Omistaja on aiempina vuosina asettanut yhtiölle tavoitteen kasvattaa vapaarahoitteista kantaa ja sitä kautta mahdollistaa suurempi osinkotuotto omistajalle.
 - Ara-kohteissa sijoitetulle pääomalle saa kerätä vuokrissa korkoa ja tulouttaa sitä vuosittain korkeintaan 4%.
- Omistajan asunto- tai aluepoliittisista strategioista nousevat tehtävät, joita ei voi toteuttaa Ara-hankkeina.
 - Esimerkiksi Svinhufvudinkadun puukerrostalot ja alueen kehittäminen. (Omistajan antama tavoite kolmesta puukerrostalosta Nelon kortteliin, joista 2/3 toteutettu. Viimeisen kohteen toteuttaminen Ara-rahoituksella on osoittautunut haastavaksi, koska puukerrostalon rakentamisen hintataso on liian korkea Ara-kohteelle.)
- Alueiden tai asuinympäristön kehittämiseen tai hallitsemiseen liittyen tiettyjen kiinteistöjen tai alueiden pitäminen omistajan hallinnassa.
 - Esimerkiksi tietyn alueelle uudistaminen ja kehittäminen tulevaisuudessa, sekä segregatioherkät kohteet.
- Vuokratuotto mahdollistaa yhtiön osallistumisen kehityshankkeisiin ja antaa liikkumatilaa henkilöressurssien suhteen.
 - Ara-kohteiden vuokrat muodostuvat omakustannusperiaatteella, joten kehityshankkeisiin investoiminen on hyvin rajattua.
 - Vuonna 2024 Lahden Talot työllisti yhteensä noin 20 koululaista tai opiskelijaa oman 38 työntekijän lisäksi. Vuonna 2025 näistä vähintään 2 on kansainvälistä opiskelijaa. (Omistajan antama tavoite: palkata edellistä vuotta enemmän kesätyöntekijöitä, madaltaa kynnystä siirtyä työelämään)

4. JOHTOPÄÄTÖKSET

Johtopäätöksiä

- Kiinteistöjen realisoiminen mahdollistaa vuosittaista suuremman osingonmaksun kertaluonteisesti.
 - Kirjanpidollinen myyntivoitto jää kuitenkin luovutettuihin kohteisiin nähden pieneksi. (tasearvo – potentiaalinen myyntihinta = myyntivoitto)
 - Kiinteistöjen potentiaalinen myyntihinta on laskettu yleisesti ja tavanomaisesti käytössä olevalla kassavirtapohjaisella tuottoarvomenetelmällä. Tämän hetkessä kiinteistömarkkinassa tämän laskennallisen hintatason saavuttamiseen liittyy merkittävää epävarmuutta.
 - Kiinteistösalkku on pieni ja yksittäisten kohteiden merkitys siten koko salkun laadun kannalta suuri.
- Yhtiön tulevaisuuden toiminta- ja suorituskyvyn kannalta *koko kannan* tai *heikkojen* (paljon korjausvelkaa, teknisesti haastavat, heikko kysyntä) kohteiden myyminen on paras vaihtoehto.
 - Jos salkusta luovutetaan ”parhaita” kohteita, salkun laatu ja samalla yhtiön talous/tulevaisuus heikkenevät olennaisesti.
 - Jos salkusta luovutetaan tekniseltä laadultaan heikompia kohteita, salkun laatu paranee.
- Heikomman kysynnän kohteiden osalta ostajan profiililla ja tavoitteilla on suuri merkitys kaupunki- ja asuinympäristölle, sillä ne ovat yleensä segregatioherkkiä ja asukkaiden kysyntään heikommin sopivia sekä vaativat omistajalta investointeja tulevaisuudessa.
- Vapaarahoitteisesta kannasta luopuminen muuttaa yhtiön strategista missiota, mutta antaa mahdollisuuden keskittyä Ara-toimijaksi.
 - Vapaarahoitteinen kanta on mahdollistanut esimerkiksi Nelon korttelin kehittämisen Svinhufvudinkadulla (omistajan antama tavoite puukerrostalokorttelista), kun kohteen rakennuskustannukset ylittivät merkittävästi Ara:n tavoitehinnat.
 - Ara-kohteiden vuokrat muodostuvat täysin omakustannuseriaatteella, joten ilman vapaarahoitteista kantaa, kehityshankkeisiin investoiminen on haastavaa.
 - Mahdollisen koko kannan myynnin jälkeenkin Yhtiöstä on yhä nostettavissa vuosittainen Ara-kohteiden mahdollistama 4% tuotto sijoitetulle pääomalle (n. 500 Teur)

LIITTEET

1 Kiinteistöjen arvostusmenetelmä

Kassavirtapohjainen tuottoarvomenetelmä

2 Kohdekohtaisten laskelmien perusteet

Kiinteistöjen arvostusmenetelmä

Kiinteistöjen potentiaalinen myyntihinta on laskettu yleisesti ja tavanomaisesti käytössä olevalla **kassavirtapohjaisella tuottoarvomenetelmällä**.

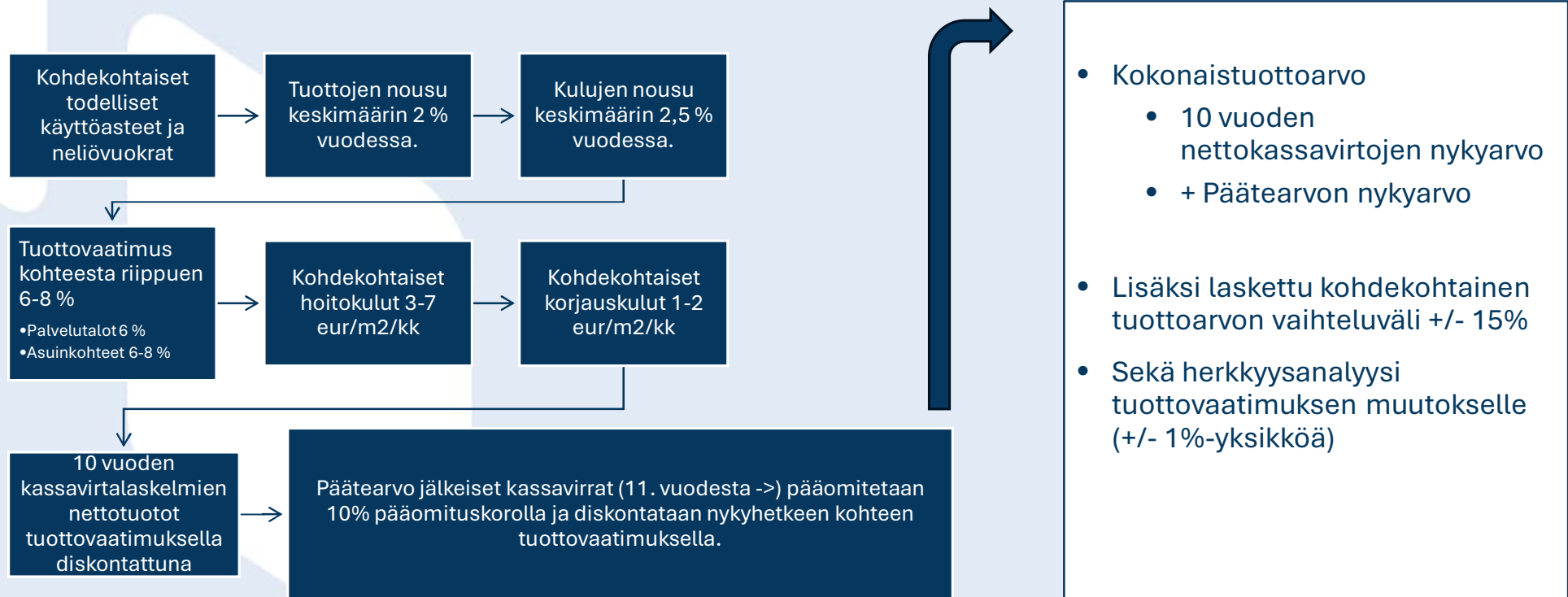
Menetelmää käytetään kiinteistöalalla, kun kaupan kohteena on esimerkiksi kokonainen vuokratalo / kerrostalo tai kiinteistösalkku, joka sisältää useita kohteita.

Myytäessä esimerkiksi yksittäistä osakehuoneistoa, omakotitaloa tai vapaa-ajan asuntoa voidaan käyttää **kauppa-arvomenetelmää**, joka perustuu lähialueen tai vastaavan alueen samanlaisten tai vastaavien kohteiden toteutuneisiin kauppahintoihin.

Kauppa-arvomenetelmä ei sovellu kohteisiin, jotka sisältävät useita samanaikaisesti myytäviä huoneistoja tai kohteita tai kun kyseessä ei ole osakehuoneiston kauppa, vaan kokonaisen kiinteistökohteen asunnot.

- **Kassavirtapohjainen tuottoarvo perustuu siihen, paljonko kiinteistö / salkku tuottaa tulevina vuosina omistajalleen:**
 - Kohteen tulevat kassavirrat (10 vuodelta) diskontataan nykyhetkeen käyttäen soveltuvaa tuottovaatimusta eli korkokantaa.
 - Kassavirralla tarkoitetaan tässä tapauksessa kohteen nettotuottoa (vuokratuotot-hoitokulut).
 - Tuottovaatimus koostuu ns. riskittömästä tuotosta ja kohdekohtaisesta riskilisästä.
 - Tarkastelujakson jälkeiset kassavirrat (10v ->) eli ns. päätearvo diskontataan yleensä yhtenä eränä. Tällöin laskentakorossa huomioidaan myös enemmän tulevaisuuden epävarmuustekijöitä, kuten käyttöasteen vaihteluita tai suuria korjaushankkeita.
- Suoran pääomituksen tuottoarvo (kohteen kaikki kassavirrat 10v ->)
 - Yhden vuoden nettotuotto jaetaan diskonttauskorolla (yksinkertaistettu menetelmä edellisestä).

Kohdekohtaisten laskelmien perusteet



LAHDENTALOT

