

Pääomasijoitus Asikkalatalot Oy:hyn

KHALL 23.10.2023 § 252

104/02.05.05/2023

Asikkalatalot Oy on Asikkalan kunnan täysin omistama tytäryhtiö, jonka tehtävä on tarjota kohtuuhintaista vuokra-asumista Asikkalan kunnassa. Yhtiöllä on hieman yli 250 vuokra-asuntoa. Yhtiön vuokra-asuntojen täyttöaste on jo pitkään ollut hyvin korkea.

Asikkalan kunnanvaltuusto hyväksyi kesäkuussa 2022 kunnan uuden strategian, jossa on tavoitteena vuokra-asuntojen määrän lisääminen. Asikkalan kunnan talousarviossa valtuusto on asettanut vuodelle 2023 tavoitteeksi käynnistää vuokra-asuntojen rakentamisprojekti kuntakonsernin toimesta.

Asikkalatalot Oy:n hallituksen asettama hanketyöryhmä on arvioinut uudistuotantohankkeen kustannuksiksi 6,0 miljoonaa euroa. Hanketyöryhmä on linjannut, että hanke tulee rahoittaa yhtiön omistajan toimesta. Soveltuva rahoitusmuoto on tällöin oman pääoman ehtoinen sijoitus Asikkalatalot Oy:n taseen vahvistamiseksi. Pääomasijoitus on rahoitusmuoto, jota ei ole tarkoitus maksaa takaisin, vaan sen on tarkoitus mahdollistaa yhtiön toiminnan kehittäminen ja omistaja-arvon kasvattaminen. Asikkalan kunta tulee ottamaan lainaa pääomasijoituksen tekemistä varten ja tämän hetken korkotasolla lainan vuotuiset rahoituskustannukset kunnalle olisivat noin 240.000 euroa.

Kunnan päättäessä julkisten varojen kanavoimisesta yritysten tai muiden yhteisöjen harjoittamaan taloudelliseen toimintaan, tulee sen selvittää, ettei toimenpide on luonteeltaan EU-säännösten kieltämää valtiontukea. Kiellettyä valtiontukea eivät lähtökohtaisesti ole toimenpiteet, joissa julkisia varoja kanavoidaan yritystoimintaan markkinaehtoisesti eli yksityisiin toimijoihin verrattuna samankaltaisilla ehdoilla. Kunnan tulee siis tehdä pääomasijoitus Asikkalatalot Oy:hyn samankaltaisilla ehdoilla, kuin yksityinen, ammattimainen kiinteistösijoittaja tekisi. Merkittävät tekijät ovat tällöin sijoituksen riski ja tuotto, joita tarkastellaan seuraavaksi.

Ammattimaisen ja laajamittaisen asuntojen vuokraustoiminnan riskit liittyvät vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan kehitykseen. Kysynnän ja tarjonnan taustalla vaikuttavat monet tekijät, kuten makrotalouden tilanne ja näkymät, työllisyys, hinta- ja korkotason kehitys sekä paikalliset tekijät. Asikkalan kunnassa näyttäisi tällä hetkellä olevan pulaa vuokra-asunnoista, sillä Asikkalatalot Oy:ltä kysytään jatkuvasti vuokra-asuntoja, mutta yhtiön asuntojen täyttöasteen ollessa korkea, ei useimmille kysyjille voida asuntoa tarjota. Asikkalatalot Oy on ainoa merkittävä vuokra-asuntotoimija kunnassa, muun vuokra-asuntotarjonnan koostuessa piensijoittajien asunnoista. Institutionaaliset isot vuokra-asuntotoimijat (Kojamo, Sato, ym.) ovat keskittäneet vuokra-asuntotarjontansa kasvukeskuksiin, eikä niillä ole aikeita laajentaa toimintaansa Asikkalaan, minkä vuoksi Asikkalassa ei näyttäisi olevan riskiä liiallisesta vuokra-asuntojen määrän kasvusta. Asikkalan kunnan väkiluku on pitkään ollut laskeva, huolimatta muutamana viime vuonna saavutetusta muuttovoitosta. Luonnollinen väestönlisäys on ollut ja näyttää olevan jatkossa selvästi negatiivinen, eikä sen vaikutusta pystytä muuttovoitolla todennäköisesti pysäyttämään. Väestön ikääntyminen tulee kuitenkin lisäämään vuokra-asuntojen kysyntää ikääntyvän väestön halutessa luopua omakoti-asumisesta. Osa ikääntyvästä väestöstä valitsee varmasti

jatkossakin omarahoitteisen kerrostalo/rivitalo-alueen omakotitalon tilalle, mutta kaikki eivät halua tai kykene hankkimaan omakotitalon tilalle omistusasuntoa. Tämän vuoksi vuokra-asunnoille tulee Asikkalassa riittämään kysyntää väkiluvun laskusta huolimatta.

Sijoitukseen liittyvä riski voi liittyä sijoituksen kohteena olevan yhtiön taloudelliseen tilanteeseen. Asikkalatalot Oy:n omistamien vuokra-asuntojen kunto on yhtiön toimesta kartoitettu, eikä siltä osin esille ole tullut erityisiä riskejä. Asikkalatalot Oy:n taloudellisen tilanteen kehityksestä ja uudistuotantohankkeen vaikutuksesta yhtiön talouteen on laadittu arviolaskelma (liitteenä), jonka perusteella voidaan todeta yhtiön toiminnan olevan kestäväällä pohjalla. Asikkalatalot Oy:hyn ei siis näytä liittyvän markkinaehtoisuudesta poikkeavia riskejä.

Sijoituksen tekeminen asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavaan Asikkalatalot Oy:hyn näyttäisi siis riskien näkökulmasta olevan markkinaehtoisesti perusteltavissa oleva toimenpide.

Pääomasijoituksen markkinaehtoisuutta arvioitaessa toinen merkittävä tekijä riskien ohella on sijoituksen tuotto. Asuinkiinteistöjen tuotto-odotuksen määrittely on tällä hetkellä erittäin vaikea tehtävä, sillä asuntomarkkina on muutosten kourissa. Ammattimaisten kiinteistösijoittajien asuinkiinteistöjen nimellinen tuotto Suomessa vuonna 2022 oli -2,6%. Suomalaisten eläkeyhtiöiden kiinteistösijoitusten nimellinen vuosituotto viimeisten parinkymmenen vuoden aikana on ollut keskimäärin viiden prosentin luokkaa ja reaalityttö kahden prosentin vaiheilla. Eläkeyhtiöiden kiinteistösijoitukset koostuvat sekä asunnoista että liike- ja tuotantokiinteistöistä, joista jälkimmäisten tuotto on yleensä asuntoja korkeampi. Suomalaisten eläkeyhtiöiden kiinteistösijoitusten pitkän aikavälin tuottotaso voitaneen pitää parhaana kiinteistösijoituksen markkinaehtoisuuden arviointikriteerinä, ottaen huomioon asuntomarkkinan kehityksen vaikean ennustettavuuden tällä hetkellä. Näin ollen Asikkalatalot Oy:hyn tehtävän pääomasijoituksen tuotto-odotuksen tasona voidaan pitää 4-5%:n vuotuista nimellistuottoa.

Liitteenä olevan Asikkalatalot Oy:n taloudellisen tilanteen kehittymistä mallintavan laskelman perusteella Asikkalatalot Oy kykenisi jakamaan omistajalleen vuosittain osinkoa sijoitettavalle 6,0 euron pääomalle edellä määritellyn 4-5%:n tuotto-odotuksen mukaisesti eli pääomasijoituksen markkinaehtoisuuden edellytykset täyttyisivät tältäkin osin.

Edellä selvitetyn perusteella voidaan todeta, että pääomasijoituksesta päättäessään Asikkalan kunta toimii yksityisen sijoittajan tavoin, eikä Asikkalatalot Oy siten saa EU:n valtioneuvoston mukaisista etuista. Asikkalatalot Oy:hyn tehtävä pääomasijoitus ei markkinaehtoisuutensa vuoksi vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, eikä väärin kilpailua. Pääomasijoitus ei ole EU:n valtioneuvoston tarkoittama valikoiva etu, vaikka toimenpide kohdistuu vain yhteen yritykseen, sillä kyseessä ei pääomasijoituksen markkinaehtoisuuden vuoksi ole etu.

Asikkalan kunnan talousarviossa vuodelle 2023 valtuusto on varannut 6,0 miljoonan euron suuruisen määrärahan pääomasijoituksen tekemiseksi Asikkalatalot Oy:hyn.

Valmistelija

Talousjohtaja Aapo Pispa
puh. 044 778 0220, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se päättää tehdä 6,0 miljoonan euron suuruisen oman pääoman ehtoisen sijoituksen Asikkalatalot Oy:hyn tähän tarkoitukseen vuoden 2023 talousarviossa varatulla määrärahalla.</p> <p>Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.</p>
Asian käsittely	<p>Tuomo Riihilahti ilmoitti olevansa esteellinen (yhteisöjäävi) ja poistui kokoushuoneesta klo 19.35.</p> <p>Keskustelun aikana kunnanjohtaja teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:</p> <p>Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se päättää tehdä 6,0 miljoonan euron suuruisen oman pääoman ehtoisen sijoituksen Asikkalatalot Oy:hyn vuoden 2023 talousarviossa varatulla määrärahalla.</p>
Päätös	<p>Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.</p>