

Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n asiantuntija-arvio suunniteltua yhtiön uutta yhtiörakennetta koskevassa asiassa

Tausta

Kaupungin omistajaohjausyksikkö on pyytänyt Tampereen Vuokra-asunnot Oy:ltä (myöhemmin TVA) asiantuntija-arviota suunniteltua yhtiön uutta yhtiörakennetta koskevassa asiassa. Kaupunki on asettanut tavoitteeksi, että TVA:n uuden yhtiörakenteen tulisi 1) vahvistaa omistaja-arvon kasvua, 2) mahdollistaa nykyistä korkeampi osingonmaksu kaupungille, 3) mahdollistaa monipuolinen uudistuotanto, 4) mahdollistaa kaupungin asuntosektoria koskevat rakennejärjestelyt sekä 5) mahdollistaa asiakastytyvyyden kehittäminen.

Vaihtoehdot ja niiden arviointi suhteessa asetettuihin tavoitteisiin

Selvityksen aikana on käyty läpi erilaisia vaihtoehtoja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n uudeksi yhtiörakenteeksi. Edellisestä on valmistunut erillinen muistio, josta selviävät asian yksityiskohtaisemmat taustatiedot. Pääasiallisiksi vaihtoehtoisiksi on tunnistettu:

- A. Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n ara-asunnot siirretään omaksi TVA:n omistamaksi tytäryhtiöksi (edellyttää uuden tytäryhtiön perustamista)
- B. Tampereen Vuokra-asunnot Oy ostaa Tampereen kaupungilta Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n osakekannan TVA:n omistamaksi tytäryhtiöksi ja johon siirretään TVA:n nykyiset ara-asunnot

Vaihtoehtojen arviointi tavoitteittain:

1. vahvistaa omistaja-arvon kasvua
 - Omistaja-arvo ei kasva vaihtoehdossa A
 - Vaihtoehdossa B omistaja arvo kasvaa ensisijaisesti mahdollisten rajoituksista vapautumisten myötä.
2. mahdollistaa nykyistä korkeampi osingonmaksu kaupungille
 - Vaihtoehto A avaa mahdollisuuden korkeamman osingon maksamiseen se ei kuitenkaan tuo yritykseen lisää rahaa.
 - Vaihtoehto B:ssä emolla mahdollisuus myydä Ara-yhtiölle hallinnointipalveluja, joista se saa kassavirtaa parantaa tuloksenteokkyä. Em. tavoite toteutuu myös, mikäli Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n omistus pysyy ennallaan ja palvelujen tuottaminen ostettaisiin jatkossa TVA:lta.
 - Yrityksen kiinteistömäärän kasvu mahdollistaa toiminnan tehostamisen ja pienentää kiinteitä kuluja (€/m²) ja parantaa näin yrityksen kannattavuutta.
3. mahdollistaa monipuolinen uudistuotanto
 - Vaihtoehdossa A tilanne pysyy ennallaan toki mahdollinen isompi osinkovaade heikentää investointimahdollisuuksia.
 - Vaihtoehdossa B olisi myös mahdollista investoida ara-yhtiöllä. Lisäksi em. seikat (palvelujen myynti + tehokkuuden kasvu) antaa tuottoa emoyhtiölle ja parantaa investointikykyä.

- Mikäli ara-kohteita vapautuu parantaa se emoyhtiön tuottokykyä ja lisää vakuusarvoa.
4. mahdollistaa kaupungin asuntosektoria koskevat rakennejärjestelyt
- Lähinnä Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n sulauttaminen ja tehtävät rakennejärjestelyt toimivat siten, että yhtiöllä olisi valmis konsernirakenne, johon voisi myöhemmin sulauttaa muitakin asunto-omaisuuksia.
5. mahdollistaa asiakastytyväisyyden kehittämisen
- Isompi Ara-asuntojen yksikkö (noin 1500 asuntoa) mahdollistaa asukasdemokratiaan panostamisen ja toiminnan kehittämisen. Mahdollisuus paremmin aktivoida asukkaita asukastoimintaan.
 - Ara-asuntojen keskittäminen omaan yhtiöön mahdollistaa myös aravalain edellyttämän asukasdemokratian kohdentumisen vain rajoituksen alaiseen yhtiöön ja sen hallintoon. Yhtiön etuna olisi, että jatkossa emoyhtiön hallituksessa ei olisi asukkaiden edustusta vaan edustus olisi ara-yhtiössä.
 - Ara-asunto yhtiön kiinteistöjen isompi määrä (tasausryhmä) mahdollistaa vuokrien tasaisemman kehityksen ja oikeudenmukaisemman vuokranmääräytymisen.
 - Yrityksen kasvu mahdollistaa myös panostuksen toiminnan edelleen kehittämiseen ja asiakastytyväisyyden parantamiseen.

Yhteenveto

Tampereen Vuokra-asunnot Oy (myöhemmin TVA) on kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö. TVA:n palveluksessa on 20 alan asiantuntijaa. Vuoden 2026 ennustettu liikevaihto on noin 33 M€ ja taseen loppusumma noin 230 M€. TVA:n omistuksessa on yhteensä 3 047 asuntoa, joista vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on 2 581 kappaletta ja rajoituksenalaisia ara-asuntoja on 466 kappaletta. Lisäksi yhtiö hallinnoi 463 Y-säätiön omistamaa asuntoa, jotka on suunnattu asunnottomille ja pakolaisille.

Yhtiö toimii yhtiöjärjestyksensä mukaisesti markkinaehtoisesti. Yhtiö on viimeisen viiden vuoden aikana investoinut voimakkaasti ja lisännyt vapaarahoitteista asuntokantaa yhteensä 1 044 asunnolla. Yhtiö on rakennuttanut 533 uutta vuokra-asuntoa sekä ostanut 511 vanhaa vuokra-asuntoa.

TVA on tehostanut määrätietoisesti toimintaansa. Yhtiön asumisen tunnusluvut ovat erinomaisella tasolla. Vuoden 2025 asumisen tunnusluvut:

- käyttöaste 98,5 %
- vaihtuvuus 21,8 %

Tunnuslukujen erinomaisuutta korostaa myös se, että yhtiö on toiminut markkinaehtoisesti ja silti käyttöaste ja vaihtuvuus ovat erinomaisella tasolla haastavassa markkinatilanteessa. Uskon, että mahdollisista yhtiöjärjestelyistä huolimatta yhtiö pystyy jatkossakin tuottamaan erinomaista palvelua ja pitämään huolta tyytyväisistä ja pitkäaikaisista asukkaista.

Vaihtoehto A:n toteutuessa TVA jatkaa toimintaansa entisellään ja toteuttaa tarvittavat yhtiörakennejärjestelyt, jotta suuremman osingon maksaminen olisi mahdollista. Yhtiö pystyy jatkamaan toimintaansa tulevaisuudessakin niin, että omistajan asettama noin 100 uuden asunnon vuosittainen tavoite täyttyy ja omistaja-arvo kasvaa. Yhtiö pystyy myös edelleen kehittämään ja tehostamaan toimintaansa ja pitämään asukkaat ja henkilöstön tyytyväisenä.

Vaihtoehdossa B:n toteutuessa TVA ostaa Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n osakekannan ja sulauttaa omistamansa ara-asunnot yhtiöön. Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n sulauttaminen osaksi yhtiötä antaa mahdollisuuden omistaja-arvon kasvattamiselle ensisijaisesti kiinteistöjen vapauduttua rajoituksista, jolloin kohteen arvo nousee luovutuskorvaushinnasta (noin tasearvo) > markkina-arvoon.

TVA:n taloudellista tilannetta järjestely parantaisi, mikäli emoyhtiö voisi myydä hallintopalveluita tytäryhtiölleen Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:lle. Tällä hetkellä Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy on ostanut palvelut Tampereen Vuokratalosäätiö Sr:ltä. Toki TVA voisi ilman omistajamuutoksiakin myydä yhtiölle palveluita ja saada niistä tuottoa, joka parantaisi yhtiön taloudellista tilannetta.

Järjestelyssä positiivista on, että Ara-asuntojen yhdistäminen yhteen yhtiöön selkeyttää toimintaa ja antaa mahdollisuuden kehittää entisestään asukastoimintaa. Ara-asunnoissa muodostetussa yhtiössä toteutuu myös paremmin asukasdemokratia ja sillä on paremmat mahdollisuudet oikeudenmukaiseen vuokrien tasaukseen.

Järjestelyjen jälkeen TVA-konserni muodostuisi noin 2600 vapaarahoitteisesta asunnosta ja noin 1500 ara-asunnosta. Yhtiöittäminen mahdollistaisi myös tuotteiden (arava/vapaa) paremman hallinnoitavuuden ja toisi selkeästi erot yhtiön asiakkaille kahdesta eri tuotteesta. Yrityksen asuntomäärän kasvu mahdollistaa tuottavuuden parantamisen sekä mahdollistaa panostukset toiminnan kehittämiseksi vielä nykyistä paremmaksi.

Yhtiöjärjestelyjen jälkeen yhtiöllä olisi mahdollisuus halutessaan investoida myös rajoituksen alaiseen uudistuotantoon. Yhtiöllä olisi valmiudet lisätä asuntokantaa myös ostamalla markkinoilta olemassa olevaa vuokra-asuntokantaa tai tehdä yritysjärjestelyjä.

Tampereella 6.3.2026



Tampereen Vuokra-asunnot Oy
Marko Salonen, toimitusjohtaja