

Kassisen alueen II-vaiheen tonttien sopimuksen jatkaminen

Kassisen alueen 1.vaihe tonteille valmistui aikataulussa kolme kerrostaloa ja parkkihalli vuosina 2014 - 2017. Kerrostaloasunnot menivät hyvin kaupaksi ja tontille valmistuneista 106 asunnosta on myyty 97kpl ja autopaikkoja n.seitsemänkymmentä. Myynti veti siis erittäin hyvin, joten Kassisin 2.vaiheen ensimmäistä kohdetta aloitettiin markkinoimaan jo syksyllä 2017.

2.vaiheen tontille on markkinoitu useampaan kertaan kohdetta AS Oy Ylivieskan Kassisenranta. Kohde on ollut useasti esillä mm. Kalajokilaaksossa, Etuovessa, OPKK:n sivulla, facebookissa sekä vuonna 2017 valmistuneessa kohteessa on pidetty lukematonmäärä esittelyjä vuosina 2018-2019.

Kassisenranta ei ole ollut aktiivisessa myynnissä vuonna 2020 hiljaisen kysynnän ja korona pandemian vuoksi. Kohteeseen ei ole 2019 vuoden loppuun mennessä ole saatu tarvittavaa ennakkovaraaja määrä hiipuneen asuntomarkkinan ja lakimuutoksien vuoksi. Nykyiset pankkien vaatimukset kohteiden ennakkovaraajan määräksi on yli puolet asunnoista, sekä että asuntojen ennakkovaraajista vähintään 50% olisi omistusasujia.

RS-kohteissa pankkien vakuusvaatimukset ovat kasvaneet huomattavasti viimeisinä vuosina. Keväällä 2020 alkanut Covid 19 korona pandemia on vienyt uudisasuntojen vähäisen kysynnän käytännössä nolnaan.

Korona pandemian vaikutuksien vuoksi Kaarron Rakennus pyytää jatkoa-aikaa 2.vaiheen toteuttamiseen ja rakentamiseen lähivuosina, kun markkinatilanne alueellamme paranee. Sopimuksen päättymispäiväksi on merkitty 31.12.2021. Tähän hakisimme jatkoaikaa viisi vuotta.

Alla lisää tietoa yleisesti muutoksista viimevuosina rakentamisen näkökulmasta:

Asuntolainan lainakattoa koskeva laki astui voimaan 1.7.2016. Lainakatto edistää rahoitusjärjestelmän vakautta sekä hillitsee kotitalouksien liiallista velkaantumista ja asuntomarkkinoiden ylikuumentumista. Lainakatto koskee uusia myönnettäviä lainoja.

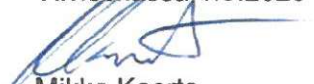
Lainakattoon tulee muutos 1.7.2018 alkaen. Sen jälkeen myönnettävä asuntolaina voi olla enintään 85 prosenttia annettavien vakuuksien käyvästä arvosta. Lainakatto on ollut 1.7.2016 - 30.6.2018 välisenä aikana 90 prosenttia. Jos kysymys on ensiasunnosta, lainakattoon ei tule muutosta. Ensiasuntojen osalta lainakatto on jatkossakin 95 prosenttia annettavien vakuuksien käyvästä arvosta. Asunnon ostotilanteessa vakuuden käyvällä arvolla tarkoitetaan asunnon hankintahintaa.

Vuonna 2019 pankkien vakuusvaatimukset ovat kasvaneet huomattavasti RS-kohteiden osalta. Rahoitukseen on tullut paljon uusia lisäehtoja ja vaatimuksia koskien mm. sijoittajien määrää.

Keväällä 2020 alkanut Covid 19 korona pandemia on vienyt uudisasuntojen vähäisen kysynnän käytännössä nolnaan ja rakentaminen on romahtanut koko suomessa.

Liitteenä markkinointimateriaalia ja Kiinteistövälitysalan keskusliiton hintaseurantapalvelun toteutuneet kauppamäärät Ylivieskassa ja koko suomessa.

Ylivieskassa 1.9.2020


Mikko Kaarto
Kaarron Rakennus Oy