

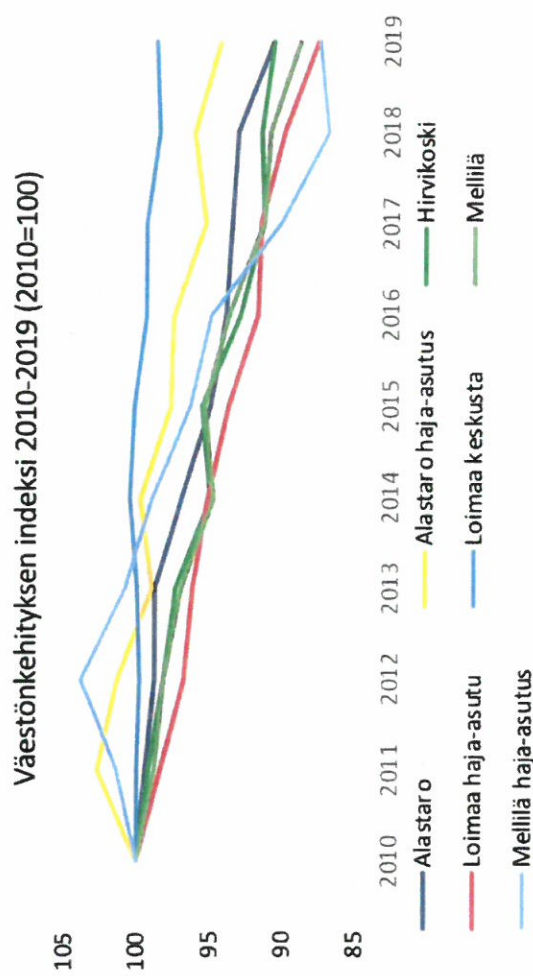
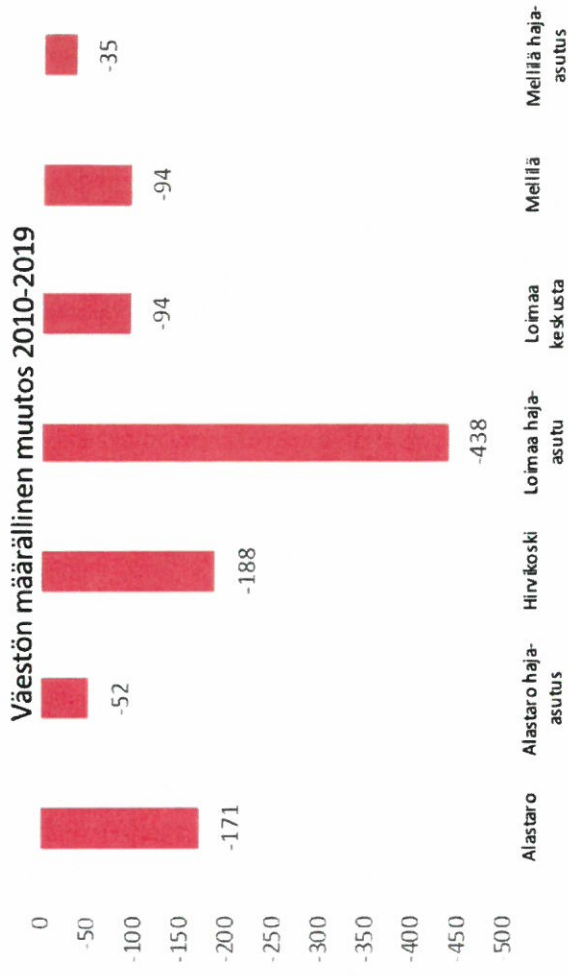
VUOKRA-ASUNTOSELVITYKSEN OHEISMATERIAALI

- Pieni kaupungistuminen MDI selvitys – Loimaa
- Tietoa purkuakordista
- Yhteenveto kertyneistä alijäämistä – Loimijoentie 97 ”Pajapuisto”
- Ote Delfoin terveysasemaverkko selvityksestä – väestö

Loimaan alueiden väestönkehitys 2010-luvulla

Viereisissä kuvioissa on kuvattu Loimaan alueiden väestönkehitystä 2010-luvulla. Ylempässä kuviossa on kuvattu 2010-luvun absoluuttista väestönkehitystä ja alemmassa kuviossa 2010-luvun suhteellista väestönkehitystä indeksinä.

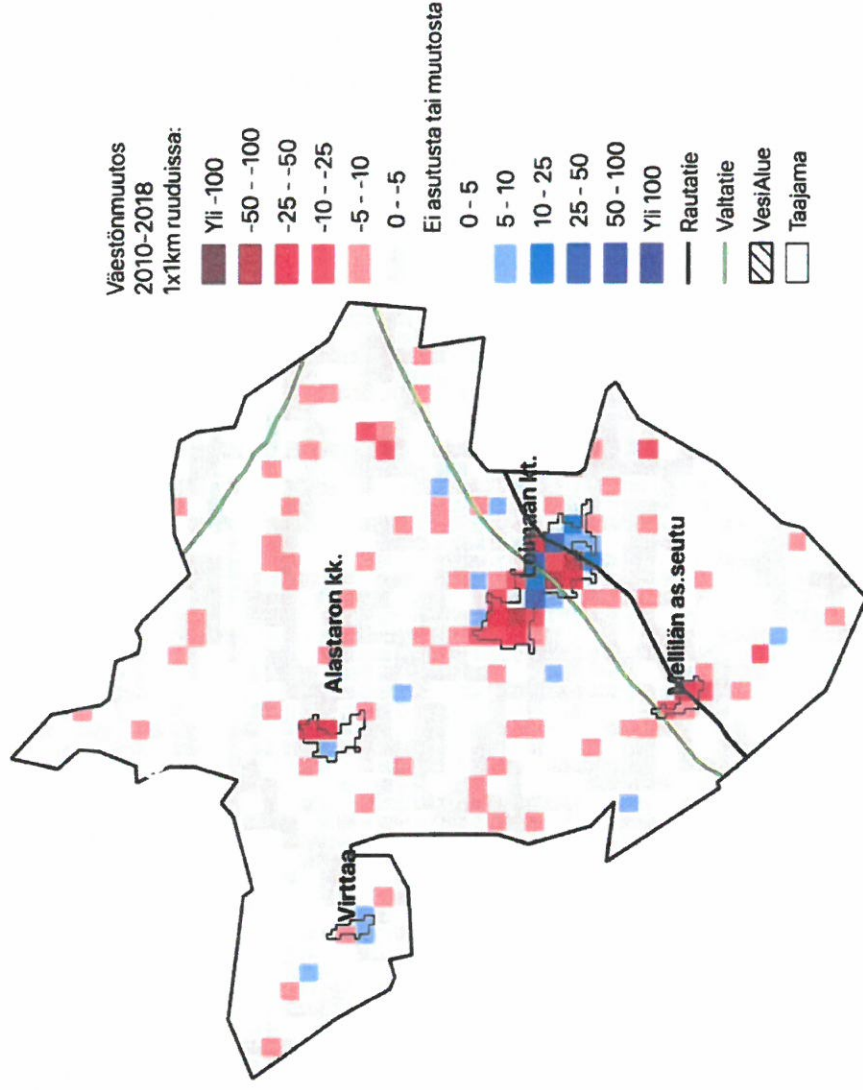
- Väestö supistui kaikilla Loimaan tarkastelualueilla 2010-luvun aikana. Määrällisesti supistuminen oli voimakkainta Loimaan haja-asutusalueella, mutta myös Hirvikosken ja Alastaron väkiluku laski yli sadalla asukkaalla ja Loimaan keskustan sekä Mellilän väestö supistui lähes sadalla asukkaalla.
- Loimaan sisäinen kehitys on suhteellisen eriytyntä suhteellisen väestönkehityksen perusteella. Loimaan keskustan väkiluvussa tapahtuneet muutokset olivat 2010-luvulla hyvin maltillisia: väestö kasvoi hieman vuoteen 2014 asti ja on supistunut tämän jälkeen maltillisesti (koko ajanjakson kehitys -1,3 %). Muilla alueilla väestönkehitys jäi merkittävästi heikommaksi: Alastaron haja-asutusalueella väestö supistui hieman yli 5 prosentilla, kun taas Alastaron ja Hirvikosken väkiluvut laskivat noin 9,3 prosentilla. Mellilän taajaman väkiluku laski 11 prosentilla, kun taas Loimaan ja Mellilän haja-asutusten väkiluku laski noin 12,5 prosentilla.



Loimaan paikkatietoon perustuva väestönkehitys 2010-luvulla

Oheisessa kartassa kuvataan Loimaan sisäistä väestönkehitystä perustuen 1x1km väestöruutuihin vuosien 2010-2018 aikana.

- Puolet Loimaan asutusta pinta-alasta on aluetta, jossa väestö supistuu, ja lähes kolmasosa (29 %) on väestöltään kasvavaa aluetta.
- Loimaan vahvimman kasvun alueet ovat Loimaan kaupungin keskustaajaman keskustan alueella, joskin samalle alueelle paikantuvat myös voimakkaimman supistumisen alueet. Keskustaajaman eteläisillä reuna-alueilla väestö kasvoi suhteellisen vahvasti 2010-luvun aikana. Sen sijaan Hirvenkosken taajama alueella väestö lähinnä supistui kohtuullisen voimakkaasti.
- Muista taajamista lähinnä Virtaan alueella tapahtui edes jossain määrin positiivista kehitystä: Alastaron kirkonkylän alueella ja lähiympäristössä väestönkehitys oli kohtuullisen heikkoa ja Mellilän asemanseudulla väestönkehitys oli erittäin heikkoa. Haja-asutusalueella väestö lähinnä väheni maltillisesti.

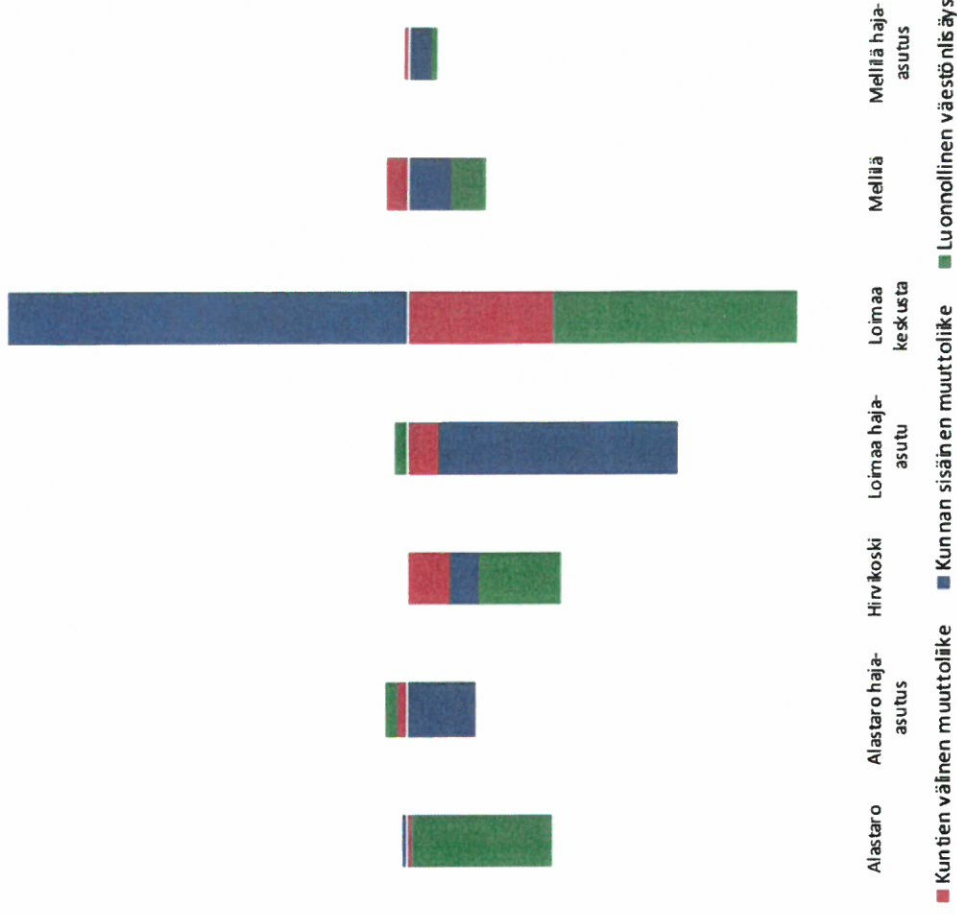


Loimaan alueiden väestönmuutosten osatekijät 2010-2018

600
400
200
0
-200
-400
-600

Oheisessa kuviossa on kuvattu Loimaan eri alueiden väestönkehityksen osatekijöitä 2010-luvulla. On huomionarvoista, että luonnollisessa väestönlisäyksessä on hieman epävarmuutta puuttuvien kuolleiden takia (8,0 % Loimaalla; kts. liite 2.). Lisäksi maahanmuutosta ei ole saatavilla osa-alueiden tietoa.

- Luonnollinen väestönlisäys oli merkittävin Loimaan väestöä supistanut tekijä 2010-luvulla. Luonnollinen väestönlisäys supisti väestöä etenkin Loimaan keskustassa, Alastarossa sekä Hirvikoskella, kun taas osalla maaseutumaisista alueista luonnollinen väestönlisäys jäi maltillisesti positiiviseksi 2010-luvun aikana. Useimpien kuntien tavoin Loimaan syntyneiden määrä laski merkittävästi 2010-luvun aikana; laskeva trendi heijastui kaikille tarkastelualueille.
- Kuntien välisen muuttoliikkeen vaikutukset olivat vaihtelevat eri tarkastelualueilla; etenkin Loimaan keskustassa ja Hirvikoskella kuntien välinen muuttoliike supisti voimakkaasti väestöä, kun taas Mellilä ja Alastaron haja-asutusalue saivat maltillisia muuttovoittoja; muilla alueilla kuntien välisen muuttoliikkeen vaikutus oli maltillinen. Loimaan muuttotappiot perustuvat täysin nuorten muuttoliikkeeseen, Loimaa sai merkittäviä muuttovoittoja yli 25-vuotiaiden muuttoliikkeestä.
- Kunnan sisällä tapahtuva muuttoliike keskittää Loimaan väestöä keskustaajamaan, joka sai erittäin suuria muuttovoittoja muusta Loimaasta. Loimaan keskustaajaman saamat muuttovoitot muista kunnan alueista pitivät taajaman lähes kasvavana koko 2010-luvun ajan.

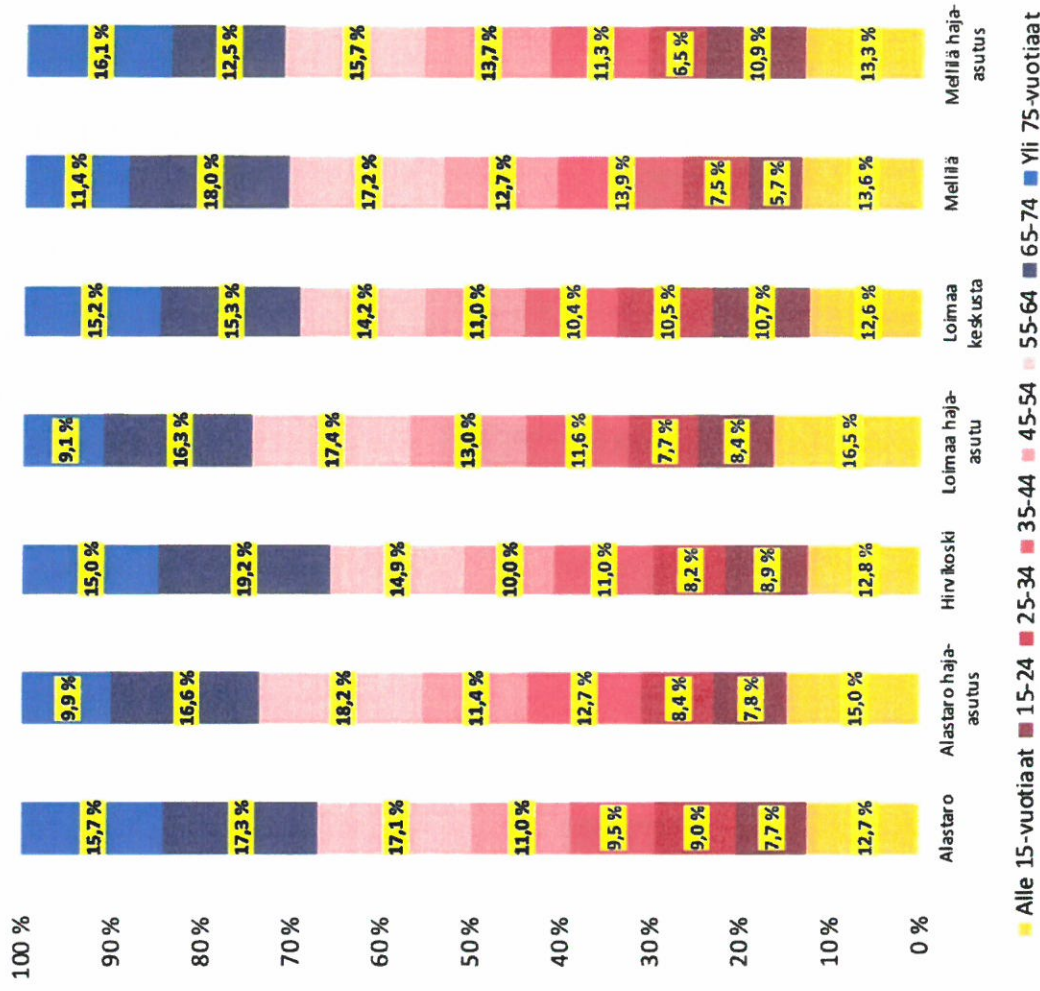


Lähde: Tilastokeskus: Muuttoliike- ja väestönmuutokset

Loimaan alueiden ikärakenne vuonna 2019

Viereisessä kuviossa kuvataan Loimaan eri alueiden väestön ikärakennetta vuonna 2019.

- Loimaan eri tarkastelualueiden erot ikärakenteessa ovat suhteellisen suuret; erot ovat suurimmillaan maaseutumaisien alueiden ja taajama-alueiden välillä. Lasten osuus oli korkeimmillaan Alastaron ja Loimaan haja-asutusalueilla ja matalimmillaan Loimaan, Hirvenkosken ja Alastaron taajamissa.
- Vastaavasti työikäisen väestön osuudessa erot olivat vastaavat maaseutumaisien ja taajama-alueiden välillä, joskin erot olivat hieman maltillisemmat. Maaseutumaisilla haja-asutusalueilla noin 58 prosenttia väestöstä oli työikäisiä vuonna 2019, kun taas Loimaan keskustassa ja Mellilän taajamassa noin 57 prosenttia väestöstä oli työikäisiä, kun taas Hirvenkoskella sekä Alastarossa 53-54 prosenttia väestöstä oli 15-64-vuotiaita. Myös työikäisten ikärakenteessa oli eroja: Loimaan keskustassa nuorten ja nuorten aikuisten osuus oli merkittävästi korostuneempi kuin muilla alueilla, kun taas haja-asutusalueille etenkin 45-64-vuotiaiden ikäryhmät olivat korostuneet.
- Myös eläkeikäisten osuudet vaihtelivat etenkin haja-asutusalueiden ja taajamien välillä. Alastaron ja Loimaan haja-asutusalueilla hieman yli joka neljäs asukas oli eläkeikäinen ja etenkin yli 75-vuotiaiden osuus oli matala muuhun Loimaaseen verrattuna. Loimaan keskustassa ja Mellilässä eläkeikäisen väestön osuus oli noin 30 prosenttia, Hirvikoskella ja Alastaron taajamassa taas joka kolmas asukas oli yli 65-vuotias. Yli 75-vuotiaan väestön osuus oli myös korostunut näillä alueilla, joskin yli 75-vuotiaiden osuus oli korkein Mellilän haja-asutusalueella.



Lähde: Tilastokeskus: Väestörakenne-tietokanta



PURKUAKORDI, RAJOITUSAKORDI JA PURKUAVUSTUS

Käyttötarkoitus

Purkuakordi: Aravavuokratalon omistajan taloudellisten vaikeuksien helpottaminen tai ennaltaehkäiseminen antamalla osa valtion lainasta anteeksi, jos vuokratalo puretaan

Rajoitusakordi: Vuokrataloyhteisön talouden tervehdyttäminen antamalla osa valtion lainasta anteeksi, jos vuokratalo myydään tai sen käyttötarkoitusta muutetaan

Purkuavustus: Aravavuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattaminen

Akordien ja purkuavustuksen määrä

Purkuakordi: Enintään 70 % tai enintään 90 % jäljellä olevasta lainasta ja erääntyneistä koroista voidaan antaa anteeksi. Loppuosan lainasta lainansaaja maksaa yleensä heti takaisin valtiolle.

Rajoitusakordi: Enintään 60 % jäljellä olevasta lainasta voidaan antaa anteeksi. Loppuosaa lainasta maksetaan takaisin valtiolle akordin yhteydessä.

Purkuavustus: Enintään 70 % hyväksyttävistä talon purkamisesta aiheutuvista kohtuullisista kokonaiskustannuksista, ei kuitenkaan veroista eikä kaatopaikkamaksuista.

Akordien ja avustuksen edellytykset

Purkuakordi:

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on myöntänyt luvan purkaa vuokra-asunnon tai -talon tai vapauttanut sen rajoituksista¹
- Enintään 70 % purkuakordi: purkamiseen johtaneet syyt ovat aiheuttaneet lainansaajalle taloudellisia vaikeuksia tai niiden uhan ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi
- Enintään 90 % purkuakordi: lainansaaja on huomattavissa ja pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa, jotka johtuvat alueen asuntomarkkinatilanteesta, väestökehityksessä ja muissa lainansaajan toimintaan vaikuttavissa seikoissa tapahtuneista muutoksista

Rajoitusakordin myöntäminen edellyttää, että:

- Akordin arvioidaan vähentävän valtion luottotappioita,
- lainan kohteena oleva talo tai asunto on vapautettu rajoituksista aravarajoituslain 16 §:n perusteella¹,
- omistajayhteisö on taloudellisissa vaikeuksissa vähentyvän asuntokysynnän alueella sijaitsevan kohteen pitkäaikaisesta vajaakäytöstä tai ilmeisestä pitkäaikaisen vajaakäytön uhasta johtuen, ja
- loppuosaa lainasta maksetaan takaisin valtiolle akordin yhteydessä.

Purkuavustuksen myöntäminen edellyttää, että:

- ARA on myöntänyt luvan purkaa talon¹ tai, jos on kyse rajoituksista vapautetusta tai vapautuneesta talosta, talon purkamiseen on olemassa vastaava peruste kuin rajoitusten alaisessa talossa
- Avustus on vuokratalon omistajayhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen
- Aravarajoituksista vapautuneen vuokratalon purkamiskustannusten avustamiseen tulee olla lisäksi muu erityisen painava syy

Akordista päättää ja avustuksen myöntää

Valtiokonttori päättää purku- ja rajoitusakordin myöntämisestä vuokratalon omistajayhteisön hakemuksesta. ARA päättää purkuavustuksen myöntämisestä vuokratalon omistajayhteisön hakemuksesta.

Muuta

Akordit: Omistajayhteisön tulee laatia Valtiokonttorille kokonaisselvitys siitä, miten purkaminen, akordi ja avustus vaikuttavat omistajan taloudellisen tilanteen parantamiseen ja mihin toimenpiteisiin omistaja on ryhtynyt taloudellisen tilanteensa tervehdyttämiseksi. Purkaminen, akordi ja avustus on tarkoitettu viimesijaiseksi keinoksi helpottaa omistajan taloudellista tilannetta.

Purkuavustus: Avustuksen hakijan on laadittava avustushakemuksen liitteeksi kokonaisselvitys purkamiskustannuksista sekä purkamisen, mahdollisen purkuakordin ja avustuksen vaikutuksista yhteisön taloudelliseen tilaan. Avustusta voidaan myöntää vain erityisestä syystä, jos purkutyö on aloitettu ennen avustuksen myöntämistä.

¹ Ks. Purkuluvan myöntämisen edellytykset aravarajoituslain 17 § ja rajoituksista vapauttamisen edellytykset aravarajoituslain 16 § (1190/1993).

Lisätiedot:

Säännökset: YM Rakennetun ympäristön osasto 0295 250 000
Purkaminen ja purkuavustus: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
0295 250 800
Purkuakordi ja rajoitusakordi: Valtiokonttori 0295 502 000

Säädösviittaukset:

Aravarajoituslaki (1190/1993)
VNa aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta (79/2006)

PAJAPUISTO, LOIMIJOENTIE 97

Kiinteistö

Alastaron taajamassa 1974 rakennettu kerrostalo. Tasakattoinen rakennus, kattomateriaalina huopa. Betonirunkoinen talo jossa keltainen tiilijulkisivu, osin paneeli- ja levyverhousta. Levyverhous saanut kosteusvauriota, johtuen liian loivista ikkunoiden vesipelleistä. Lämmitysjärjestelmä öljylämmitys. Öljysäiliö alkuperäinen, mutta poltin ehkä uusittu 2003. Talossa sisäpuolinen sadevesijärjestelmä, muutamia vuotokohtia.

Trentec etäohjaus ovilukkoihin ja huippuimureihin. Valurautaviemärit alkuperäiset. Sähköpääkeskus ehkä uusittu peruskorjauksen yhteydessä 2003.

Talon perustuksien routa- tai vesieristyksestä ei ole tietoa. Ikkunat ja parvekeovet on uusittu 2003, huoneistojen ovet ja ulko-ovet ovat alkuperäisiä. Parvekkeiden kaiteet ovat betonia, rakenteissa halkeamia. Parvekkeiden lattiasa epoksinnoite joka paikoin irti sivuseinästä. Takaseinä paneelia, ei uusimistarvetta. Häkkivarastot, saunaosasto ja pyykinpesutilat hyväkuntoiset.

Piha-alueet

Salaojajärjestelmästä ei tietoa. Sokkelivierustalla on sorastus, tarkastuskaivoja ei näkyvissä. Piha asfaltoitu, kulunut ja halkeillut, jonkin verran lammikoitumista.

Jätekatos ok muut pihan asiat huomautettavaa, leikkivälineet käyttökänsä päässä.

Yhteenveto tilinpäätöksistä

Tilikausi	2020	2019	2018	2017	2016
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	61 651,28	58 949,57	66 647,65	58 834,77	46 815,10
Muut kulut yhteensä	-81 696,98	-90 705,47	-80 670,04	-75 704,68	-76 073,85
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-20 990,11	-112 300,00		-34 000,00	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-18 889,13	-15 859,93	-26 410,13	-28 640,07	-23 084,72
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (-ALIJÄÄMÄ)	-59 924,94	-160 724,73	-40 432,52	-79 509,98	-54 216,03

Pajapuisto osana vuokra-asuntoyhtiötä

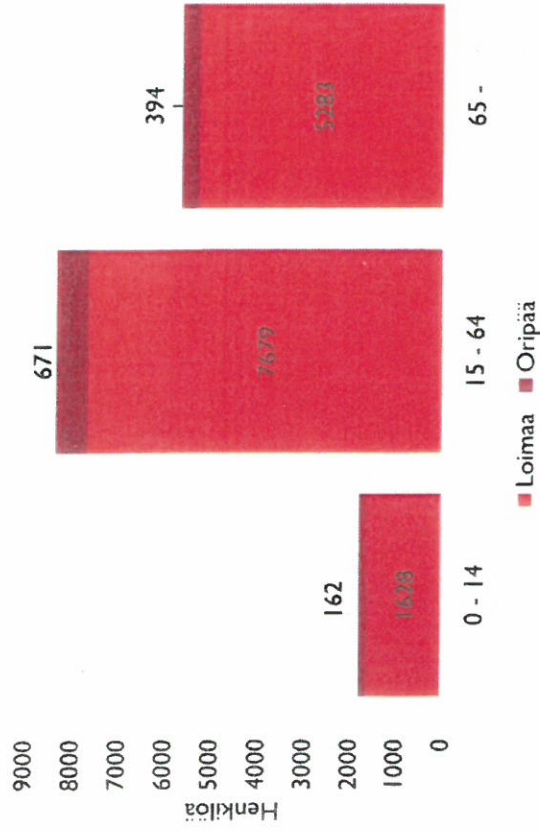
Alastaron kiinteistöjen osuus koko KOY Loimaan Vuokra-asuntojen kiinteistökannasta on 21,60 %. Pajapuiston osuus koko yhtiön asuntokannasta on 4,7 %. Pajapuiston osuus Alastaron asuntojen määrästä on 21,70%.

Alastaron alueen käyttöaste on ollut vuoden 2020 lopussa 82 %, viiden vuoden aikajaksolla käyttöaste on vaihdellut 65-85 % välillä. Asunnoista 8 kpl on vuokrattuna paikalliselle yritykselle työntekijöiden käyttöön, tämä nostaa käyttöastetta merkittävästi pajapuiston osalta.

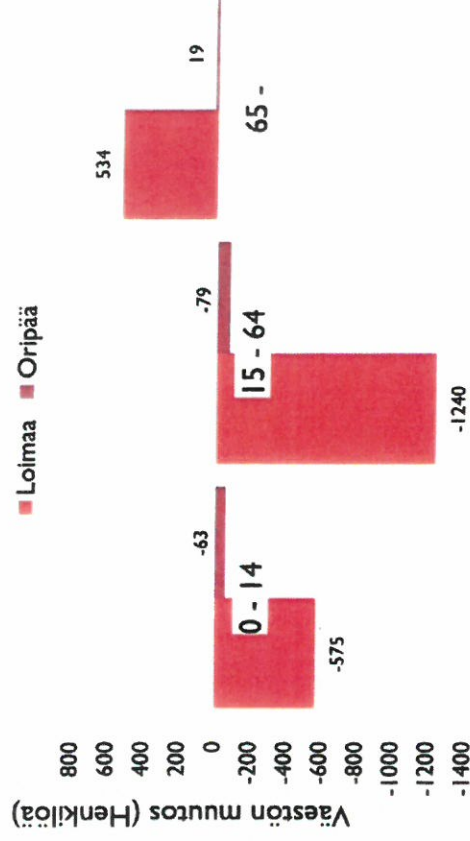
Ikäryhmät 2030



Ikäryhmien väestöennusteet 2030



Väestöennusteen mukainen muutos
ikäryhmittäin 2019-2030



- Väestöennusteen mukaan ikäryhmistä ainoastaan yli 65-vuotiaiden määrä nousee ja yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä on ennusteen mukaan 2030 n. 39 % koko väestöstä (2019: 34%)

■ 0–14 ja 15–64 vuotiaiden lukumäärä vähenee vuoteen 2030 mennessä

