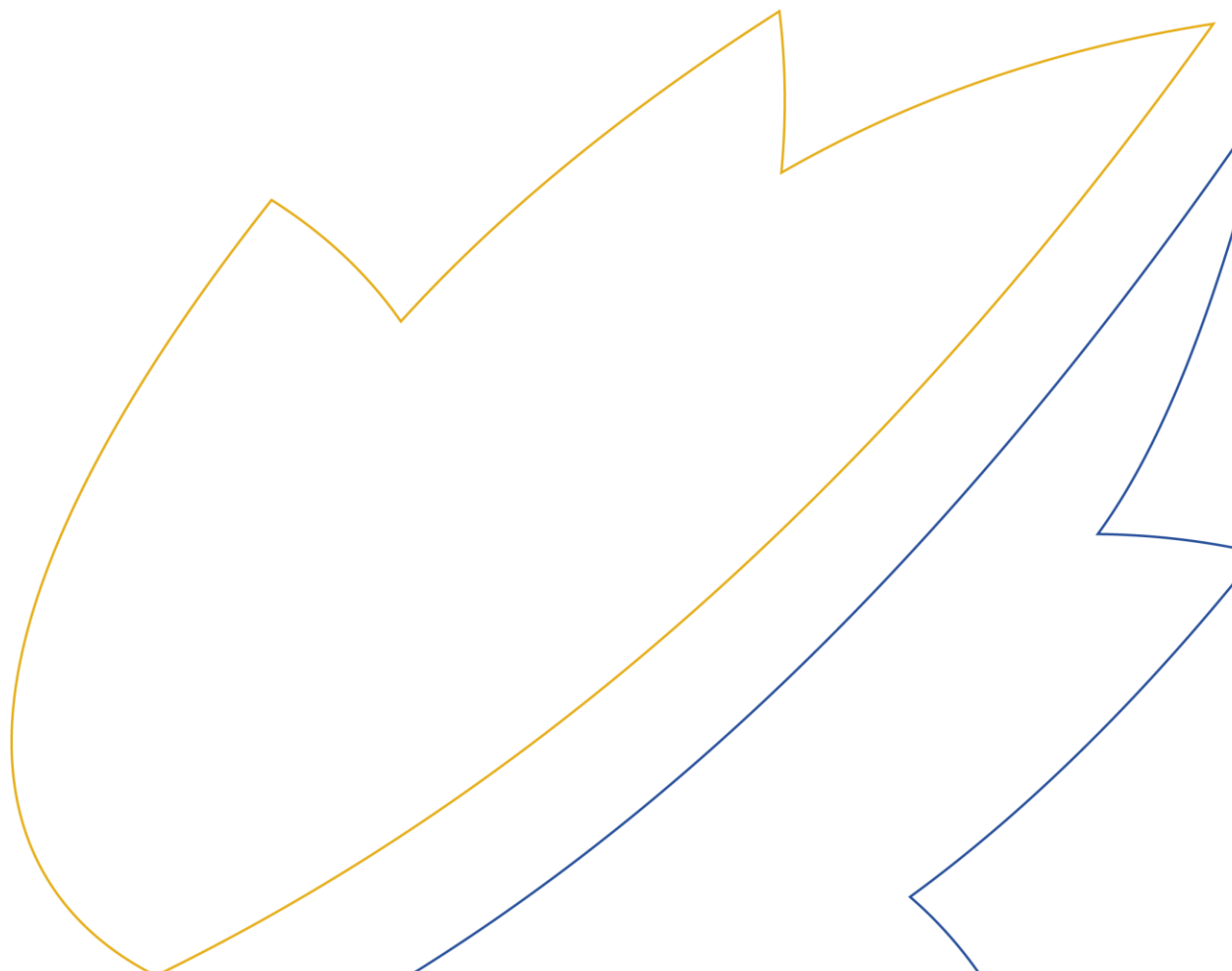


VUOKRA-ASUNTOSELVITYS 2020



1. Muistion tausta

Vuoden 2009 alussa toteutuneen kuntaliitoksen yhteydessä laadittiin vuokra-asuntoselvitys, jonka kaupunginvaltuusto käsitteli 16.11.2009. Vuonna 2014 tehtiin selvitys toisen kerran. Merkittävimmät ehdotukset vuoden 2009 selvityksessä ja niiden toteutuminen olivat:

1. Hulmin puurivin (23 as.) purkaminen.
2. Kiinteistö Oy Vatrolan muuttaminen (18 as.) asunto-osakeyhtiöksi ja asuntojen myynti osakkeina toteutui. Kaupunki omisti osakekannasta 70% ja Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri 30%.
3. Kiinteistö Oy Martinhakan osakkeiden (70%) myynti toteutui.
4. Kiinteistö Oy Telkantie 1 -5 osalta toimenpide yhden kolmesta talosta purkaminen ei toteutunut.
5. Tiaisentien kohdalla esitetyt toimenpiteet toteutuivat osittain

Edellisestä selvityksestä on kulunut vuosia. Kehitystarvetta koetaan olevan edelleen, tämä päivitetty selvitys antaa kuvan tämän hetken tilanteesta vuokra-asuntomarkkinoilla ja siihen liittyvästä Loimaan kaupungin tytäryhtiöiden toiminnasta.

Muutamia oleellisia yleisiä näkökohtia on hyvä tunnistaa ja muistaa. Varsinkin aiemmin lainsäädäntö on korostanut kuntien vastuuta asuntokysymyksissä, mm maan varaaminen vuokra-asuntojen rakentamista varten, vuokra-asuntojen tarjonta, asuntojen korjaamisen edistämien, lainojen välittäminen ym. asiat. Vuokra-asuntojen tukien saanti on edellyttänyt joko kunnan tai kunnan omistaman yhtiötä tai sitten nk. yleishyödyllisen yhteisön asemaa. Vuosien mittaan muut yleishyödylliset omistajat ovat vetäytyneet Loimaalta. Tällä hetkellä Loimaan vuokra-asunnot Oy sekä vanhusten palveluasumiseen liittyviä asuntoja omistavat kaksi tahoa ovat jäljellä. Tuen ehto on ollut luovutusrajoitukset, jotka ovat koskeneet tuen avulla rahoitettuja asuntoja. Julkisen tuen avulla rakennetut asunnot toimivat omakustannusperiaatteella, tulojen tulee kattaa menot. Kohtuullinen oman pääoman korko sallittu.

Hulmin huolto Oy:llä on hoidossa ja isännöinnissä 491 huoneistoa, 35 eri talokohdetta. Huoneistot ovat 27-77 m² kokoisia. Lisäksi yhtiö hoitaa Loimaan kaupungin suoraan omistamien huoneistojen vuokrauksen. Loimaalla kaikista asutokunnista vuokra-asunnoissa asui vuonna 2019 21,6%, Loimaan seutukunnassa 17,9% ja koko maassa 33,7%.

Hakemuskäsittely on nopeaa ja yhdenvertaista. Yhtiöllä on ollut pitkään käytössä kotisivut, www.hulminhuolto.fi, joiden kautta hakemus tehdään. Niillä on saatavissa tiedot mm asuntotarjonnasta alueittain. Hakemukset käsitellään kahden vuorokauden kuluessa saapumisesta. Asunnon vuokraaminen perustuu asunnon tarpeeseen ja ehtona on tuloseselvityksen ja verotodistuksen toimittaminen. Lisäksi hakijoiden luottotiedot tarkistetaan, mikäli hakijalla ei ole vanhaa vuokravelkaa voidaan laatia vuokrasopimus. Avaimet luovutetaan vakuusmaksua tai vakuussitoumusta vastaan.

Yksityisten omistamia vuokra-asuntoja välittää Loimaalla kaksi kiinteistövälitysliikettä, joilla on välityksessä arviolta 120-130 asuntoa, osin myös lähikunnissa. Avaintalot Oy:llä on 54 asuntoa kahdessa kerrostalossa. Yksityiset omistajat vuokraavat suoraan eri palvelujen kautta, mutta näiden määrää on vaikea arvioida.

2. Kolmannen selvityksen tarve

Kolmannen selvityksen tarve liittyy useaan näkökulmaan. Loimaan kaupunkikonsernin tasolla Loimaan vuokra-asunnot Oy:n toiminta on merkittävää. Kiinteistöjä yhtiöllä on paljon ja iältään kiinteistöt ovat jo vanhoja. Vieraan pääoman osuus on huomattava. Lähivuosina kiinteistöt tarvitsevat korjauksia, käyttöasteen vaihdellessa alueittain myös purkaminen on nähtävä yhtenä vaihtoehtona toteutettaessa vastuullista omistajapolitiikkaa.

Edelleen kaupungin strategiaan liittyvät tavoitteet ovat liittyneet asukasmäärään. Vuokra-asuminen on keskeinen osa asuntomarkkinoita ja vuokralla asuminen on yhä yleisempää. Liikkuvuus paikkakuntien välillä tarvitsee vuokra-asuntoja. Tarvetta on yhä useammin pienille asunnoille, samoin esteettömille tai vähintään helppokulkuisille. Loimaalla väestörakenteen kehitys vaikuttaa juuri näihin seikkoihin.

Kaupungin ja Hulmin huolto Oy:n edustajat ovat tavanneet Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edustajat ja he tutustuivat Loimaan tilanteeseen sekä keskusta-alueella, Hirvikoskella kun Alastarolla.

Keskustelussa nousi esille termi vastuullinen omistajapolitiikka, jota voidaan perustellusti käyttää myös Loimaalla. Tapaamisen yhteydessä käytiin läpi purkuavustus. Siitä löytyy tietoja ARA:n kotisivuilta:

www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_avustukset/Muut_avustukset/Purkuavustus

3. Loimaan vuokra-asunnot Oy

Hulmin huolto Oy toimii isännöinti- ja huoltoyhtiönä. Loimaan vuokra-asunnot Oy:n asuntoihin edellisessä vuokra-asuntoselvityksessä esitettyjä korjaushankkeita on toteutettu välttämättömyysperiaatteella ilman lainarahoitusta. Itsenäisyydenkatu 4 ja 6 taloissa on toteutettu kylpyhuoneremontteja, pääosin asukasvaihtojen yhteydessä toteutettuja kylpyhuone remontteja on 15/18 kpl ja 14/18 kpl. Vuodelle 2018 suunnitellut korjaukset eivät ole toteutuneet. Vuodelle 2019 suunnitellut korjaukset ovat toteutuneet osittain. Pirttikuja 7 on toteutettu saunaosaston pintaremontti, parvekeovien ja koko talon ikkunoiden uusiminen. Itsenäisyydenkatu 4 ja 6 parkkipaikka-alueen kunnostus, Luhtikuja 2 talon edustan asfaltointi.

Viimeiset uudet vuokra-asunnot on rakennettu Loimaalla 1990-luvun alussa. Kaikkien kiinteistöjen ollessa yli 30-vuotiaita, ovat korjaustarpeet osittain välttämättömiä. Korjaustarpeita kartoitetaan säännöllisesti pitkän tähtäimen suunnitelmien avulla. PTS kartoitukseen perustuvat suunnitelmat kehittämisestä, korjauksesta ja mahdollisesta purkamisesta.

Loimaan vuokra-asunnot Oy:n vuokrausaste oli joulukuussa 2020 alueittain seuraava:

Loimaa, keskusta	92,9 %
Alastaro ja Virttaa	83,6 %
Hirvikoski	97,1 %
Mellilä	83,2 %

Vuoden mittaan asukasvaihtuvuus vaihtelee. Keväällä vaihtuvuus yleensä vilkastuu, mutta korona-aika on muuttanut tilannetta. Pysyvästi heikohko tilanne on Alastaron alueella, käyttöaste on jo useita vuosia muita alueita heikompi. Kesäkuun lopussa 2020 käyttöaste oli Alastaron alueella 78%, viime vuosina käyttöaste on vaihdellut 60-80% välillä. Alueellisesti eroja

olisi mahdollista parantaa supistamalla tarjontaa. Alastarolla oli kesäkuun lopussa 2020 asuntoja vapaana yhteensä 29 kpl, iso osa näistä oli kerrostalokaksioita. Alastarolla Loimijoentie 97 kiinteistöissä oli tyhjiä asuntoja 14 kpl eli puolet Alastaron tyhjistä asunnoista sijaitsi tässä yhdessä kerrostalossa.

Hirvikoskella ja Loimaan keskustan alueella tyhjien asuntojen määrä oli tarkasteluajankohtana kesäkuussa 2020 19 kpl. Loimaan keskustan alueella ei ollut tyhjänä yhtään yksiötä ja kaksioitakin vain yksi. Hissittömien kerrostalojen kolmiot yläkerroksissa ovat kysynnältään heikompia. Mellilässä tyhjiä asuntoja oli 22 kpl ja näistä 6 kpl oli yhtiön omia asuntoja ja 16 kaupungin omistamia kohteita. Suurin osa Mellilän asunnoista on rivitaloyksioitä. Mellilän Nahkurintien rivitalosta on pysyvästi tyhjänä kaksi asuntoa, vuosia sitten putkirikon vuoksi purettu lattia on jätetty korjaamatta vuokra-asuntotilanteen takia- Nahkurintien rivitalot mielletään yleisesti vanhustentaloiksi ja asunnot ovat hyvin pieniä.

Tyhjänä olevien asuntojen lukumäärissä ovat mukana myös remontin vuoksi tyhjänä olevat. Asukkaiden muuttaessa joudutaan asunto yleensä korjaamaan tai maalaamaan kelvolliseksi seuraaville asukkaille. Tehtäviä remontteja toteutetaan välttämättömyysperiaatteella, asunto vuokrataan eteenpäin siistinä ja ehjänä.

Alastarolla huoneistojen vuokran määrässä on käytetty harkintaa ja peritty ainoastaan kuukauden vakuusmaksu. Vakuusmaksun alentaminen on otettu käyttöön vuosia sitten tarkoituksena houkutella uusia vuokralaisia. Vuokrahintojen ollessa samalla tasolla Loimaan keskustan kanssa, asukas valitsee usein keskusta-alueen Alastaron sijaan.

Pienten asuntojen kysyntä on huomattavasti suurempaa kuin isojen asuntojen. Loimaan keskustan alueella pieniin vapautuviin asuntoihin löytyy usein välittömästi vuokralainen.

Asumisviihtyvyyttä ja asukkaiden pysyvyyttä edistetään remontoimalla huoneistoja, sillä asunnonhakijoiden vaatimukset kunnosta ovat kasvaneet. Palaute asunnoista on ollut pääosin hyvää. Huoneistoremontteja on toteutettu pääosin omana työnä. Huoltomiehillä on osaamista remontoinnissa, mutta kosteiden tilojen remontit toteutetaan ostopalveluna. Vuoden 2020 aikana tehtiin Alastarolla Virttaatie 5 runkoviemärin saneeraus sekä kylpyhuoneremontit jokaiseen huoneistoon. Lainarahoitusta em. kulujen kattamiseen ei toistaiseksi ole tarvittu.

4. Kolmannen selvityksen toimenpide-ehdotusten taustatekijät

Väestökehitys

Aiempien kahden selvityksen keskeinen tavoite on ollut vuokrataloyhtiön talouden tervehdyttäminen. Tässä tarkoituksessa on hajanaiset yhtiöt ja suoraan aiempien kuntien omistamat vuokra-asunnot koottu yhteen yhtiöön sikäli, kun sen on katsottu olevan järkevää ja mahdollista. Edelleen on pyritty vuokra-asuntojen käyttöasteen parantamiseen luopumalla osasta vuokra-asuntoja.

Väestömäärän laskua ei ole erityisen paljon nostettu esille, mutta nyt siihen on tarve. Seutukaupunkiverkostolle MDI –toimisto laati ”Pieni kaupungistuminen” -selvityksen. Sen yleinen osa avaa hyvin kaikkien seutukaupunkien tilannetta ja kuntakortti kunkin kaupungin erikseen. Materiaali on ollut tutustuttavissa luottamushenkilöiden sähköisessä kokousjärjestelmässä valtuuston jaetuissa asiakirjoissa. Tilastokeskuksen ennusteeseen pohjautuva väestöennuste on tarkasteltavissa Kuntaliiton kotisivuilla. MDI tulee julkaisemaan oman uuden kunnittaisen väestöennusteen kevään 2021 aikana. Ennakkotiedon mukaan ennuste tulee olemaan saatavissa myös kunnan osa-alueittain.

Kiinteistöjen elinkaareen liittyvät asiat

Viimeiset uudet vuokra-asunnot on rakennettu Loimaalla 1990-luvun alussa. Poikkeus tästä ovat erityisryhmien vuokra-asunnot, senioreiden ja kehitysvammaisten palveluasunnot, joiden toteutuksesta löytyy useita äskettäin rakennettuja kohteita ja vireillä on tällä hetkellä yksi hanke. Loimaan vuokra-asunnot ovat siten jo osin iäkkäitä. Peruskorjauksia on jonkin verran tehty ja viimeiset laajat peruskorjaukset on toteutettu Alastarolla kahdessa kerrostalossa 2000-luvun taitteessa.

Kiinteistöyhtiön taseeseen liittyvät asiat

Vuokra-asuntoyhtiöissä vieraan pääoman osuus on merkittävä ja laina-ajat ovat pitkiä. Siten velkaa on edelleen tilanteessa, jossa korjaustarpeet alkavat kasvaa ja kustannuksiltaan isojen peruskorjausten aika tuleen. Vieraan pääoman määrästä johtuen vuokrataloyhtiöiden talous on herkkä asuntojen käyttöasteen alenemiselle.

Vuokra-asuntomarkkinatilanne

Vuokra-asuntojen kysynnän painopiste on pienissä asunnoissa. Kysyntää ohjaavat Kelan hyväksymät asumiskulut ja yhä valtakunnallisestikin kasvava yksinasuminen. Loimaan väestö ikääntyy ja yksinasujia on enemmän. Loimaalla palvelut keskittyvät keskustataajaman alueelle, palvelutarjonta ohjaa vuokra-asuntokysyntää samaan suuntaan. Loimaalla myytäviä on tarjolla edullisesti ja myyntiajat ovat osin pitkiä. Yksinasujia päättyy muuttamaan vuokralle, koska omistusasunnon ostaminen saatetaan kokea riskiksi.

5. Toimenpide-ehdotukset

Vuokra-asuntomarkkinoilla tulee tavoitteeksi asettaa edelleen tarjonnan sopeuttaminen markkinoilla vallitsevaa kysyntää vastaavaksi. Loimaan vuokra-asunnot Oy:n taloudessa vuokrausasteen jääminen pysyvästi heikoksi aiheuttaa ongelmia yhtiön taloudessa. Varsinkin kun korjaustarpeet ovat merkittävät ja vierasta pääomaa on taseessa paljon. Loimaan kaupungin on yhtiön omistajana tehtävä arvio tilanteesta ja hyväksyttävä keinot, joiden avulla yhtiö voi selvittää vastuistaan ja vastata osaltaan vuokra-asuntojen tarpeeseen paikkakunnalla.

1. Loimaan kaupunki oikeuttaa yhtiön hakemaan ja toteuttamaan sen omistamien kohteiden purkua tilanteen parantamiseksi. Tässä vaiheessa kyseessä on Loimijoen tie 97 kiinteistö Alastarolla.
2. Yhtiö voi hakea em. kohteessa tarvittavaa purkuakordia tai muita järjestelyjä. Omistaja sitoutuu olemaan järjestelyssä mukana tavalla, jota viranomaiset edellyttävät.