SAVUT
SAVONLINNAN VUOKRATALOT

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Asiantuntijalausunto

Asia: HE 208/2018 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain sekä aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta

Savonlinnan asuntomarkkinoiden tilanne

Opettajakoulutuksen lähtö Savonlinnasta on nopealla aikataululla kriisiyttämässä Savonlinnan asuntomarkkinat. Savonlinnan asukasluku on vähentynyt vuoden 2018 aikana jo yli 900:lla. Viimeisen kahden vuoden aikana väestötappio on ollut yli 4 %. Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut todella voimakkaasti. Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy:n asuntopaikoista tyhjiä on 752 (kokonaismäärä 1132), Savonlinnan Vuokratalojen ml. 1.1.2019 sulautuvat yhtiöt 353 (1821) ja Savonlinnan Seudun Nuorisoasunnot ry 44 (142). Yhteensä pelkästään näissä yhtiöissä tyhjiä asuntoja on 1149 kpl. Myös yksityisellä sektorilla tyhjien asuntojen määrä on lähtenyt kasvuun ja asuntokauppa on käytännössä pysähtynyt.

Savonlinnan Vuokratalot Oy on purkanut kuluvan vuoden aikana 107 asuntoa ja päättänyt vuodelle 2019 130 asunnon purkamisesta. Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy:n käyttöaste on romahtanut, ollen tällä hetkellä n. 40 %. Yhtiön 21 kiinteistöstä on tyhjillään ja peruslämmöllä tulevan talven ajan kahdeksan kerrostaloa. Myös Savonlinnan Seudun Nuorisoasunnoilla ollaan tyhjentämässä kaksi kohdetta tulevan talven ajaksi.

Savonlinnan Vuokratalot Oy
Puistokatu 13

57100 Savonlinna
www.savonlinnanasuntopalvelu.fi

Y-tunnus 0837149-8
Kotipaikka: Savonlinna

ALV rek.

Isännöitsijä-keskusta, länsi 050 559 4908
Isännöitsijä-Itäpuoli 050 559 4902
Vuokravalvoja 044 358 3809
Asuntojen välitys ja haku (015) 550 110
savut@savut.fi

Remontti 044 3588 3816

Huolto (015) 515 231
Fax (015) 575 6138

SAVUT
SAVONLINNAN VUOKRATALOT

Laadittujen selvitysten perusteella Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy:n ja Savonlinnan Vuokratalot Oy:n vuokra-asuntokantaa tulee vähentää yhteensä jopa 700-800 asuntoa. Yhtiöiden vuokra-asuntokannan sopeuttaminen tulevaa asuntokysyntää vastaavaksi joudutaan toteuttamaan pääosin purkamalla vuokratalokiinteistöjä, koska voimakkaasti taantuvalla markkinalla kiinteistöjen myynti ei ratkaise ongelmaa, ylikapasiteetin jäädessä edelleen markkinoille.

Hallituksen esityksen arviointi Savonlinnan näkökulmasta

Hallituksen esitys sisältää kokonaisuudessaan hyviä elementtejä, joilla voidaan toivottavasti tulevaisuudessa paremmin ennakkoon vaikuttaa asuntomarkkinoiden tilanteen heikentymiseen. Savonlinnan osalta esitykset eivät kuitenkaan ole lähellekään riittäviä. Asuntomarkkinoiden rakennemuutos on Savonlinnan osalta niin voimakkaasti kiihtyvä, että tilanteen korjaaminen hallitusti ei onnistu esitetyillä muutoksilla.

Yhtenä huomionarvoisena seikkana voidaan nostaa esiin se, että vaikka purkuakordien määrä onkin jatkossa jopa 70 % jäljellä olevan lainan määrästä, jäävät yhtiöiden taloutta ja vuokralaisia kuitenkin rasittamaan lainan loppuosan lisäksi muut kuin Valtiokonttorin lainat. Erilaisten aiemmin tehtyjen, sinällään kyseisessä tilanteessa järkevien, konvertointien yms. toimenpiteiden johdosta yhtiöiden lainasalkussa on paljon muitakin kuin Valtiokonttorin lainoja.

Ehdotus täydennykseksi lainsäädäntöön

Nopeasti tapahtuvan asuntomarkkinoiden rakennemuutoksen tilanteisiin reagoiminen ja toimenpiteiden tekeminen tulisi mahdollistaa vastaavalla tavalla kuin on toimittu äkillisen rakennemuutoksen alueiden nimeämisen yhteydessä. Näin ollen Valtioneuvosto voisi nimetä hakemuksesta jonkun alueen nopeasti tapahtuvan asuntorakennemuutoksen alueeksi. Hakemuksen arviointia varten Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA antaisi lausunnon alueen asuntomarkkinoiden tilanteesta ja kehitysnäkymistä. Kuten äkillistä rakennemuutosta arvioitaessa nimeäminen tapahtuisi harkinnanvaraisesti ottaen huomioon asuntomarkkinoiden tilanteeseen vaikuttavat tekijät kuten väestökehitys, opiskelijamäärien kehitys yms. AAKE-työryhmän riskiluokkiin D ja E listaamat kunnat ja niihin liittyvät perusteet toimisivat hyvänä lähtökohtana rakennemuutoksen arvioinnissa, mutta tilanteiden nopean muutoksen vuoksi erillinen arvio kunkin hakemuksen kohdalla on tarkoituksenmukaista.

Kuten äkillisen rakennemuutoksen tapauksessakin, päätettäisiin lopullisista määrärahoista ja toimenpiteistä tapauskohtaisesti yhteistyössä eri tahojen kanssa

Savonlinnan Vuokratalot Oy
Puistokatu 13
57100 Savonlinna
www.savonlinnanasuntopalvelu.fi

Y-tunnus 0837149-8
Kotipaikka: Savonlinna
ALV rek.

Isännöitsijä-keskusta, länsi 050 559 4908
Isännöitsijä-Itäpuoli 050 559 4902
Vuokravalvoja 044 358 3809
Asuntojen välitys ja haku (015) 550 110
savut@savut.fi

Remontti 044 3588 3816
Huolto (015) 515 231
Fax (015) 575 6138

SAVUT
SAVONLINNAN VUOKRATALOT

laaditun suunnitelman pohjalta. Tämä edellyttäisi kuitenkin edellä mainitun menettelyn sisällyttämistä käsittelyssä olevaan lakiin sekä mahdollisten toimenpiteiden listaamista. Näitä toimenpiteitä voisivat olla ainakin: Purkuakordin ja -avustuksen enimmäismäärän nostaminen nimettyjen alueiden kohdalla 95 %:iin. Hannu Rossilahden raportissaan esittämän konversioakordin käyttöönoton mahdollistaminen, tervehdyttämisavustusten kokoluokan kasvattaminen tarvittaessa merkittävästi nykyistä suuremmaksi. Toimenpiteiden tulisi tällaisessa tapauksessa olla sellaisia, joilla korjataan tilanne nopeasti ja vältetään yhtiöiden omaisuuden korjausvelan kasvu kohtuuttomaksi ja tervehdytetään asuntomarkkinat alueella mahdollisimman tehokkaasti.

Hannu Kurki
toimitusjohtaja
Savonlinnan Vuokratalot Oy

Liitteet: Käyttöasteiden kehitys Savonlinnan keskeisissä vuokrataloyhtiöissä

Savonlinnan Vuokratalot Oy
Puistokatu 13

57100 Savonlinna
www.savonlinnanasuntopalvelu.fi

Y-tunnus 0837149-8
Kotipaikka: Savonlinna

ALV rek.

Isännöitsijä-keskusta, länsi 050 559 4908
Isännöitsijä-Itäpuoli 050 559 4902
Vuokravalvoja 044 358 3809
Asuntojen välitys ja haku (015) 550 110
savut@savut.fi

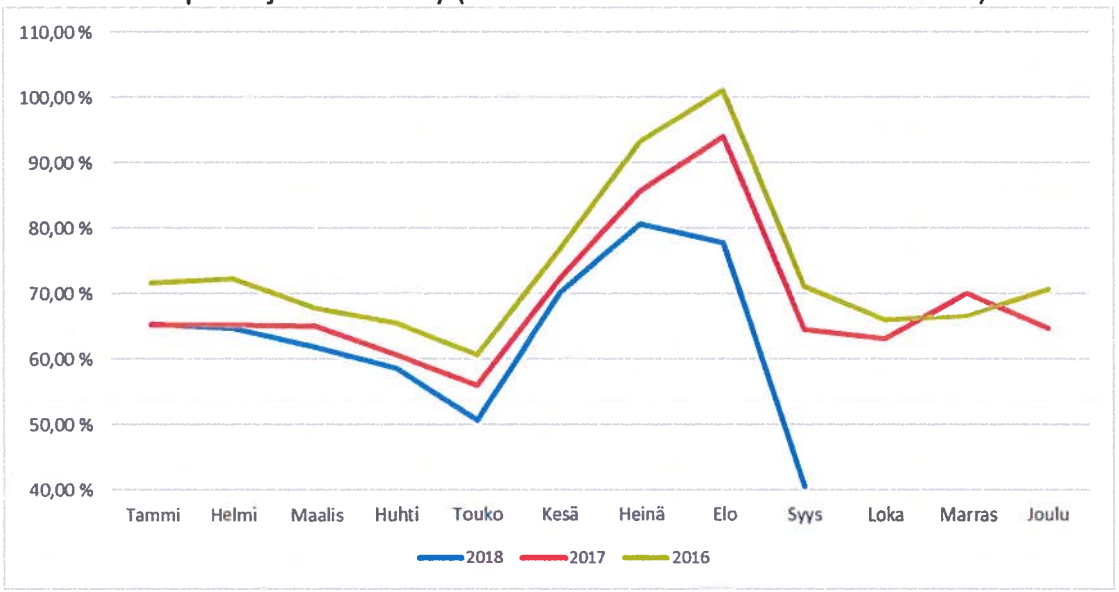
Remontti 044 3588 3816

Huolto (015) 515 231
Fax (015) 575 6138

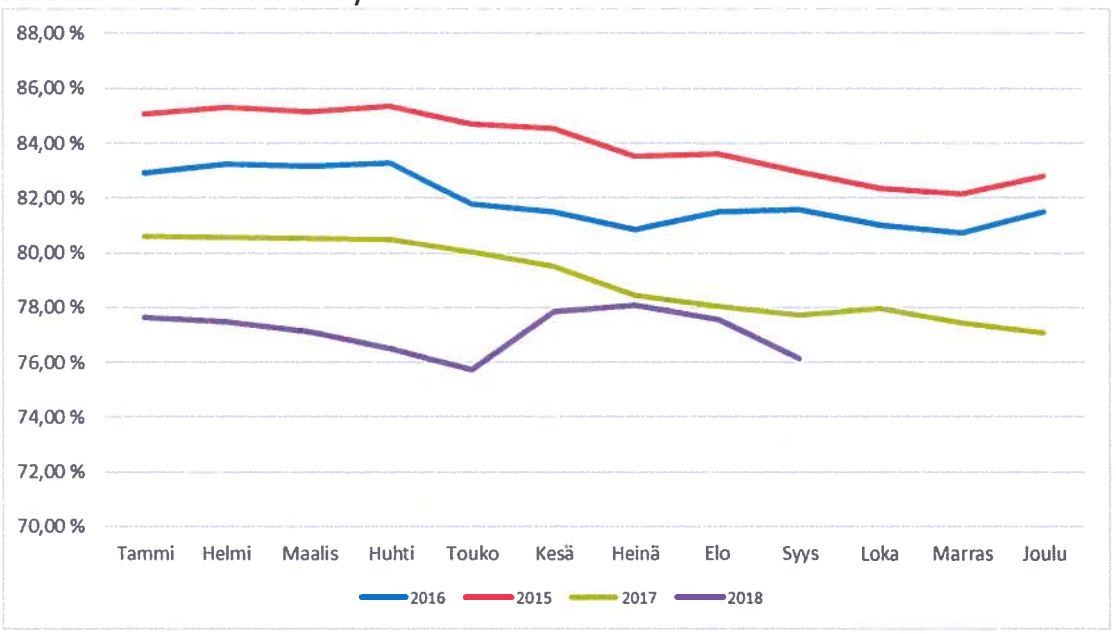
SAVUT
SAVONLINNAN VUOKRATALOT

LIITE: Käyttöasteiden kehitys eri yhtiöissä

Savonlinnan opiskelija-asunnot Oy (Huom! kesähotellitoiminta kesä-elokuu)



Savonlinnan Vuokratalot Oy



Savonlinnan Vuokratalot Oy
Puistokatu 13

57100 Savonlinna
www.savonlinnanasuntopalvelu.fi

Y-tunnus 0837149-8
Kotipaikka: Savonlinna

ALV rek.

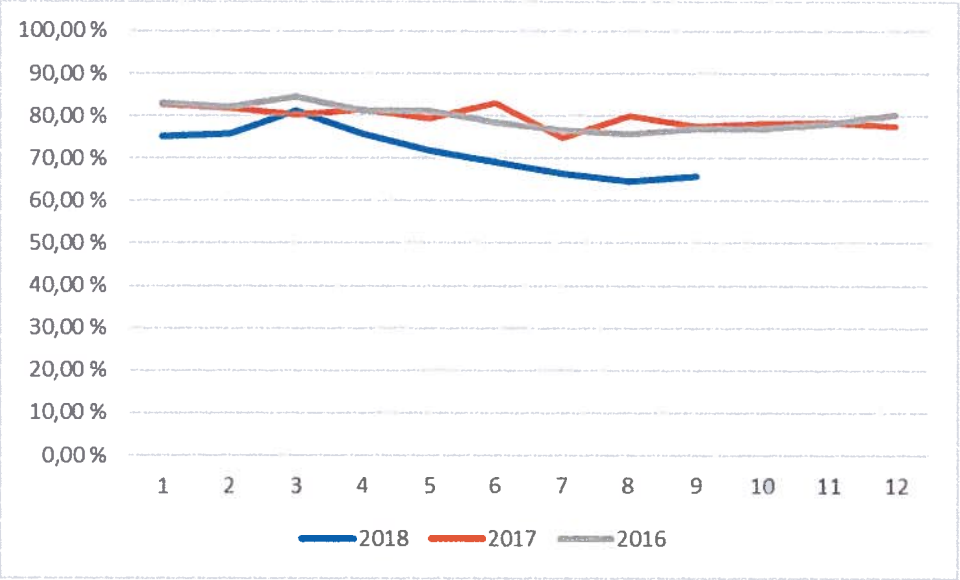
Isännöitsijä-keskusta, länsi 050 559 4908
Isännöitsijä-Itäpuoli 050 559 4902
Vuokravalvoja 044 358 3809
Asuntojen välitys ja haku (015) 550 110
savut@savut.fi

Remontti 044 3588 3816

Huolto (015) 515 231
Fax (015) 575 6138

SAVUT
SAVONLINNAN VUOKRATALOT

Savonlinnan seudun nuorisoasunnot



Savonlinnan Vuokratalot Oy
Puistokatu 13

57100 Savonlinna
www.savonlinnanasuntopalvelu.fi

Y-tunnus 0837149-8
Kotipaikka: Savonlinna

ALV rek.

Isännöitsijä-keskusta, länsi 050 559 4908
Isännöitsijä-Itäpuoli 050 559 4902
Vuokravalvoja 044 358 3809
Asuntojen välitys ja haku (015) 550 110
savut@savut.fi

Remontti 044 3588 3816

Huolto (015) 515 231
Fax (015) 575 6138