

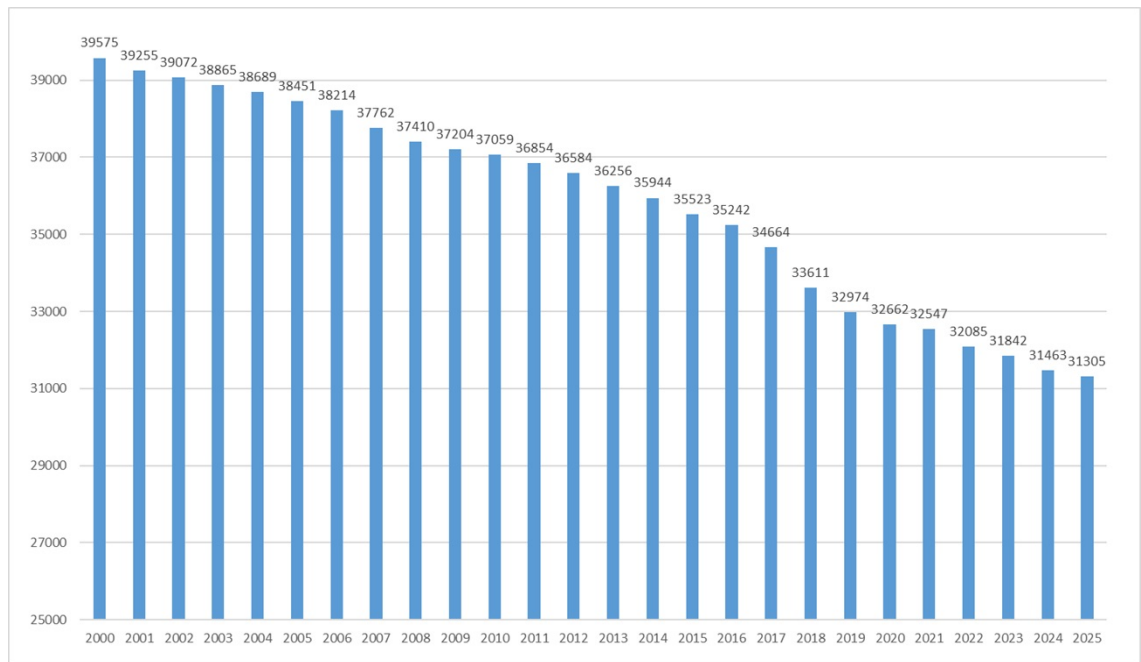
VUOKRA-ASUNTOKANNAN KEHITTÄMISEN KOKONAISUUNNITELMA

Savonlinnan Vuokratalot Oy on Savonlinnan kaupungin 100 % omistama yhtiö, jolla on tällä hetkellä yhteensä 1971 asuntoa eri puolilla kaupunkia. Yhtiö toteuttaa osaltaan kaupunkistrategiaa painottuen erityisesti alueen vetovoiman lisäämiseen kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnalla. Yhtiön tilanne on ollut ja on edelleen vaikea väestön ja sitä kautta kysynnän vähenemisen vuoksi. Määrätietoisia talouden tervehdyttämiseen ja hallittuun asuntokannan muutokseen tähtääviä toimenpiteitä on tehty erityisesti vuodesta 2017 alkaen. Toimenpiteiden jatkaminen edelleen on yhtiön toiminnan kannalta välttämätöntä.

Toimintaympäristö

Väestökehitys

Savonlinnan vuokra-asuntokannan kehittämisen kannalta toimintaympäristön pitkän aikavälin kehityksessä asukasluvun ja sitä kautta asuntojen tarpeen muutokset ovat olennaisia. Kuten alla olevasta kuviosta ilmenee, on väestökehitys ollut Savonlinnassa negatiivista koko 2000-luvun.

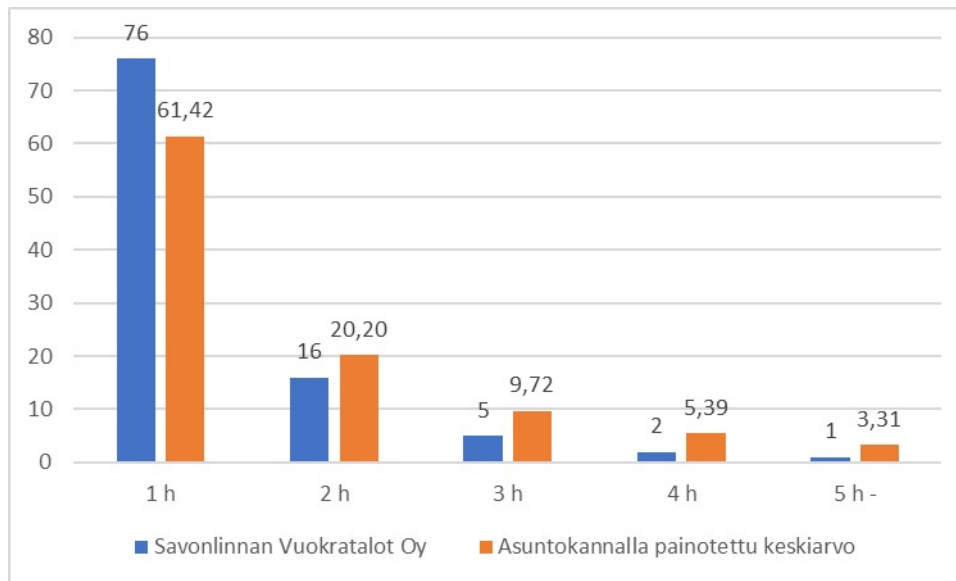


Kuva 1 Savonlinnan asukasluvun kehitys 2000-luvulla

Negatiivisen väestönkehityksen lisäksi asuntojen kysyntään on vaikuttanut todella merkittävästi opiskelijamäärien väheneminen. Opettajakoulutuksen poistumista kompensoitiin lisäämällä ammattikorkeakoulupaikkoja, mutta opiskelussa tapahtunut muutos etä- ja monimuoto-opetuksen suuntaan on viime vuosina vähentänyt Savonlinnassa asuvien ja opiskelevien määrää.

Asuntokuntien muutos Suomessa ja hakijaprofiili

Koko Suomea koskeva ilmiö on asuntokuntien koon jatkuva pieneneminen. Vuonna 1970 asuntokunnan keskikoko oli 2,99 henkilöä ja vuonna 2023 enää 1,93 henkilöä. Vuonna 2023 yhden hengen asuntokuntia on kaikkiaan 47 % kaikista asuntokunnista. Savonlinnassa merkittävä osa asunnoista, erityisesti vuokra-asunnoista, on rakennettu 1970-1990 -luvuilla (90 % Savonlinnan Vuokratalojen asunnoista), jolloin asuntojen koot ja rakennetut asuntotyypit olivat selvästi nykyistä käytäntöä suurempia. Tämä kehitys näkyy erityisen hyvin Savonlinnan Vuokratalojen asuntohakemuksissa. Valtaosa hakijoista on yhden hengen talouksia (kuva alla)



Kuva 2 Hakijatalouksien koko Savonlinnassa ja valtakunnallisesti

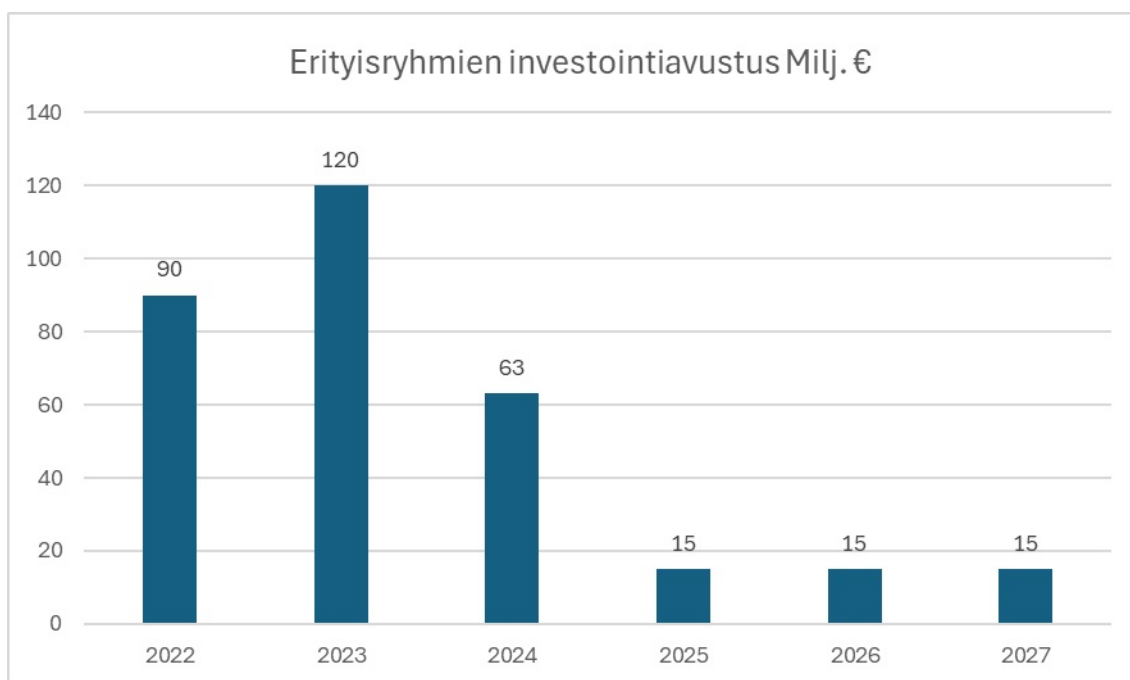
Väestön ikääntyminen (yli 65-vuotiaita yli 35 % väestöstä) on Savonlinnassakin lisännyt kysyntää keskusta-alueen palveluiden lähellä sijaitsevista esteettömistä asunnoista. Savonlinnan keskusta-alueelle ei ole juurikaan rakennettu uutta esteetöntä asuntokantaa viimeisten 10 vuoden aikana. Asuntojen myyntihintojen epätasapaino vaikeuttaa kauempana keskustasta asuvien muuttoa uuteen/uudehkoon esteettömään omistusasuntoon. Koko kaupungin viimeisen vuoden aikana tehtyjen asuntokauppojen keskineliöhinta on 1115 €/m² kun se keskusta-alueen ulkopuolisten kauppoojen osalta on ollut 544 €/m². Keskusta-alueella ennen vuotta 2000 rakennettujen asuntojen osalta keskihinta on 1122 €/m² ja 2000-luvulla rakennettujen asuntojen 2420 €/m². Näin ollen on selvää, että myymällä vanhemman asunnon keskusta-alueen ulkopuolelta ei ole mahdollista pääosin rahoittaa uudehkon esteettömän asunnon hankintaa palveluiden läheltä keskusta-alueelta tai sen tuntumasta. Tämän vuoksi kohtuuhintaisen vuokra-asumisen merkitys on kasvanut.

Valtion toimenpiteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon osalta

Valtion osallistuminen väestöltään vähenevien alueiden kohtuuhintaisten asuntojen tuotantoon on viimeisten vuosikymmenten aikana ollut rajallista. Lähinnä erityisryhmäasuntoja on jonkin verran rakennettu. Tällä hetkellä toimiva hallitus on tehnyt erittäin vaikuttavia toimenpiteitä ja linjauksia, jotka entisestään tulevat vähentämään valtion osallistumista Savonlinnan tyyppisten paikkakuntien asuntotuotantoon. Peruslinjauksena hallitusohjelmassa on, että *”Lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella.”* Savonlinnan tyyppisillä paikkakunnilla tämä ei

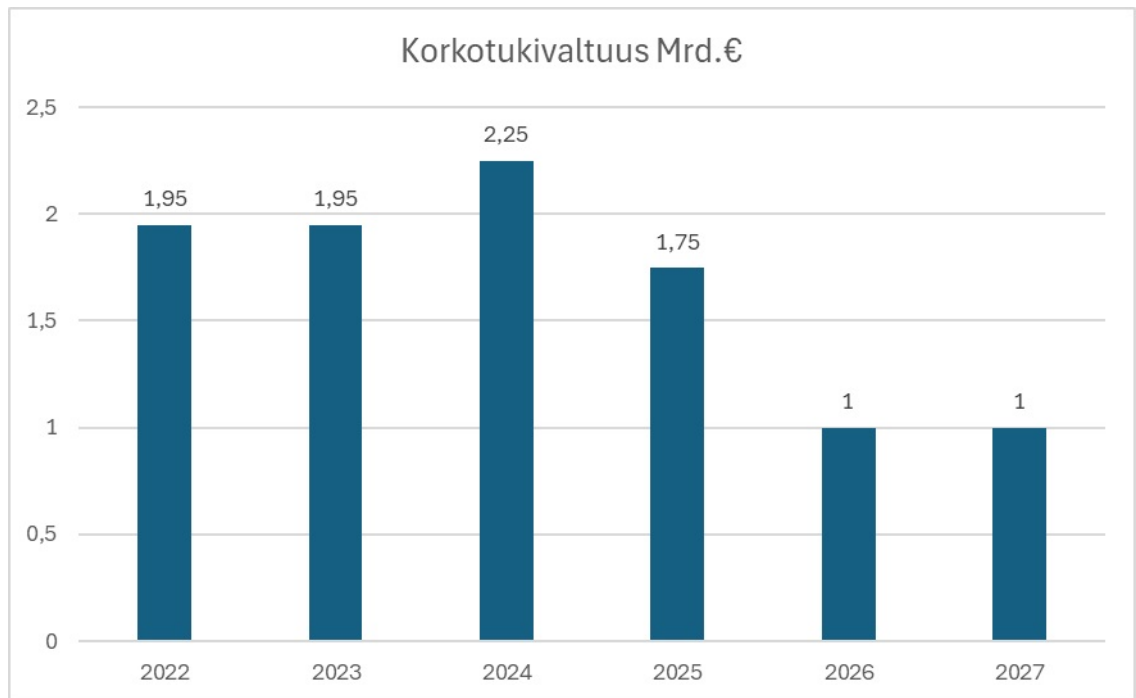
nykytilanteessa ole realistinen vaihtoehto, sillä vapaarahoitteista asuntotuotantoa ei juurikaan ole.

Tällä hetkellä voimassa olevien linjausten mukaan erityisryhmien investointiavustusta ei ole käytettävissä esim. senioriasuntojen rakentamiseen. Vammaisten asumiseen ja asunnottomuuden ehkäisyyn tarkoitetut hankkeet kattavat koko avustusmäärän. Alla olevassa kuviossa investointiavustuksen kehitys viime vuosina.



Kuva 3 Erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus 2022-2027

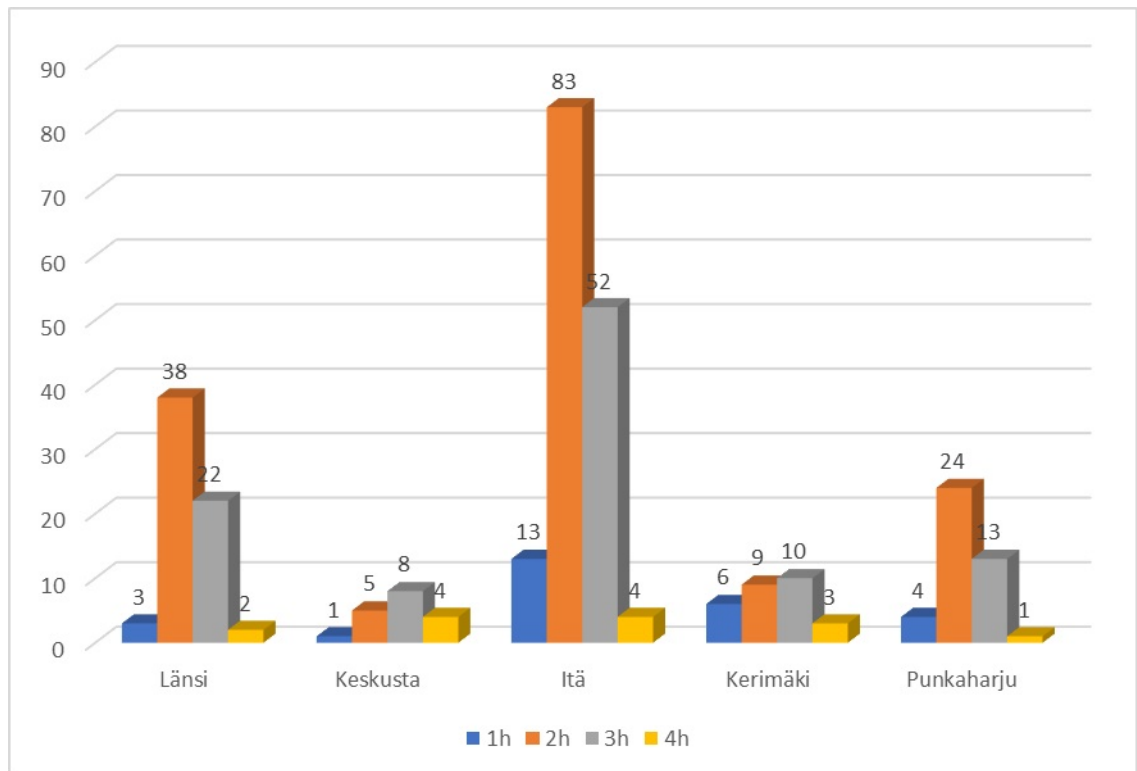
Ilman erityisryhmien investointiavustusta eli pelkällä korkotukilainalla ei pienemmillä paikkakunnilla ole viime vuosinakaan rakennettu juurikaan uusia asuntoja. Kokonaisuudessaan pienempien paikkakuntien osuus korkotukivaltuuden käytöstä on ollut selvästi alle 10 % ja suuri osa korkotukilainoista on myönnetty yhtä aikaa erityisryhmien investointiavustusten kanssa. Kun korkotukivaltuus tulevana vuosina laskee selvästi, ei korkotukilainoja voida olettaa hyödynnettävän Savonlinnan asuntorakentamisessa. Alla kuviossa on esitetty korkotukivaltuuden kehitys.



Kuva 4 Korkotukilainojen myöntövaltuus 2022-2027

Savonlinnan Vuokratalot Oy:n tekemät toimenpiteet

Viime vuosina Savonlinnassa on tehty todella paljon asuntomarkkinoita tervehdyttäviä toimia. **Kaiken kaikkiaan vuoden 2025 loppuun mennessä on purettu yhteensä 851 asuntoa.** Kuitenkin edelleen tyhjäkäyttöä on suhteellisen paljon. Kaupungin ylikapasiteetti painottuu kaupungin laita-alueille. Keskustan osalta tilanne on jo jonkin aikaa ollut se, että pieniä asuntoja on tarjolla selvästi vähemmän kuin olisi tarvetta. Oheisessa kaaviossa on tyhjien asuntojen jakauma asuntotyypeittäin ja alueittain kevään 2025 tilanteessa Savonlinnan Vuokratalot Oy:n osalta ilman opiskelija-asuntoja. Kaikkiaan asuntoja on tyhjiillään n. 300 kpl. Suurin osa tyhjiillään olevista asunnoista vaatii jonkinasteista remonttia ennen kuin ne ovat jälleen vuokrattavissa. Yhtiön käyttöaste on vähitellen parantunut oltuaan alimmillaan vuonna 2020 vain 69,05 %. Vuonna 2024 käyttöaste oli 80,71 %.



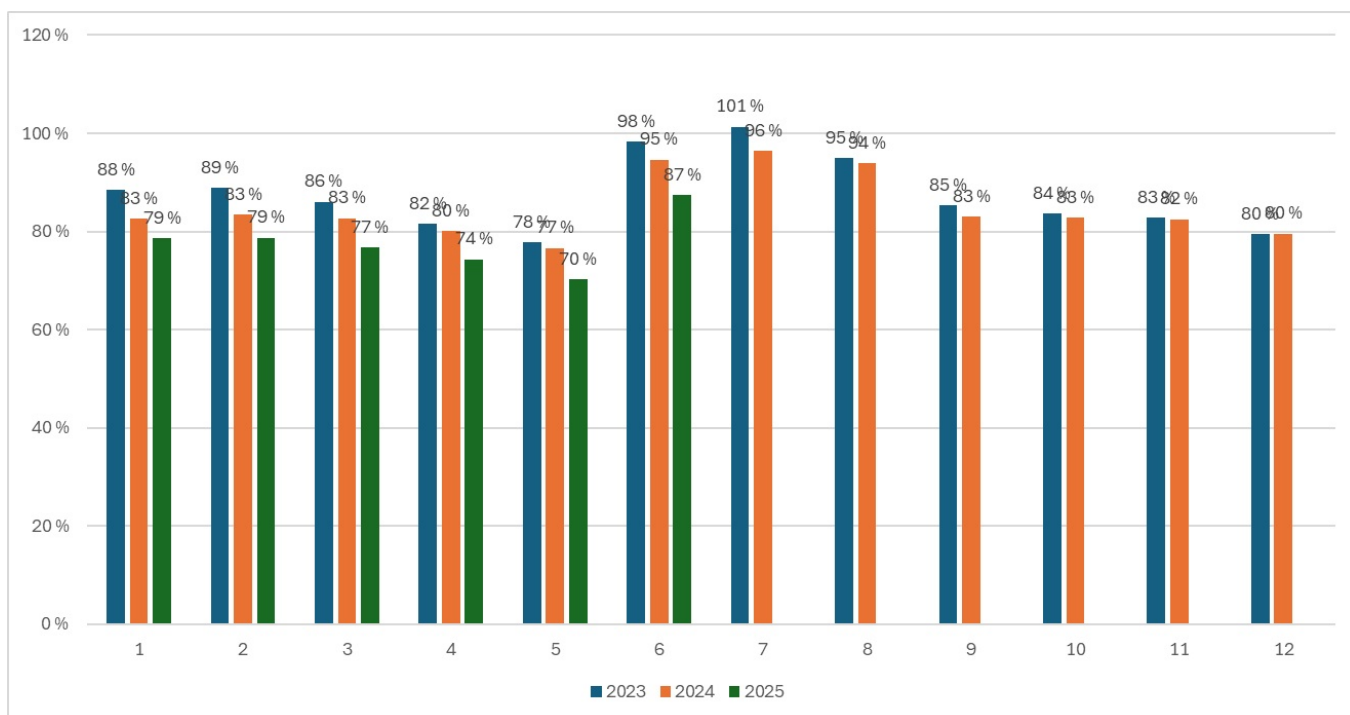
Kuva 5 Tyhjiä asuntoja jakauma asuntotyyppittäin ja alueittain kevät 2025

Savonlinnan Vuokratalot Oy:n asuntokanta painottuu suurelta osin keskustan ulkopuolelle. Yhtiön markkinaosuus koko kaupungin vuokra-asuntojen markkinoista on n. 33 %, mutta keskusta-alueella ainoastaan 14 % ja keskustan ulkopuolella 49 %. Vuokra-asutuskysynnän painottumisesta keskusta-alueen pieniin asuntoihin kertoo myös Senioritalo Kipparintornin hakutilanne keväältä 2024, jolloin valmistuvan talon 34 asuntoon oli kaikkiaan 279 asuntohakemusta.

Opiskelija-asumisen tilanne

Savonlinnan vuokrataloilla on kaikkiaan 399 opiskelija-asuntoa, jotka sijaitsevat keskustassa (6 kohdetta), Hernemäessä (3 kohdetta) sekä Kyrönniemellä (2 kohdetta). Kohteista 4 keskustan kohdetta on kesällä vuokrattu kesähotellikäyttöön.

Opiskelija-asumisen osalta tilanne on viime vuosina muuttunut paitsi opettajakoulutuksen päättymisen, myös opiskelijien muuttuneen luonteen vuoksi. Monimuoto- ja verkko-opetus vaikuttavat tällä hetkellä erittäin paljon opiskelijoiden asunratkaisuihin. Savonlinnaan muuttaa huomattavasti vähemmän opiskelijoita kuin aiemmin. Alla on kuvattuna opiskelija-asuntojen käyttöasteiden kuukausikohtainen kehitys, josta voidaan todeta, että vuosi vuodelta asuntojen kysyntä heikkenee.



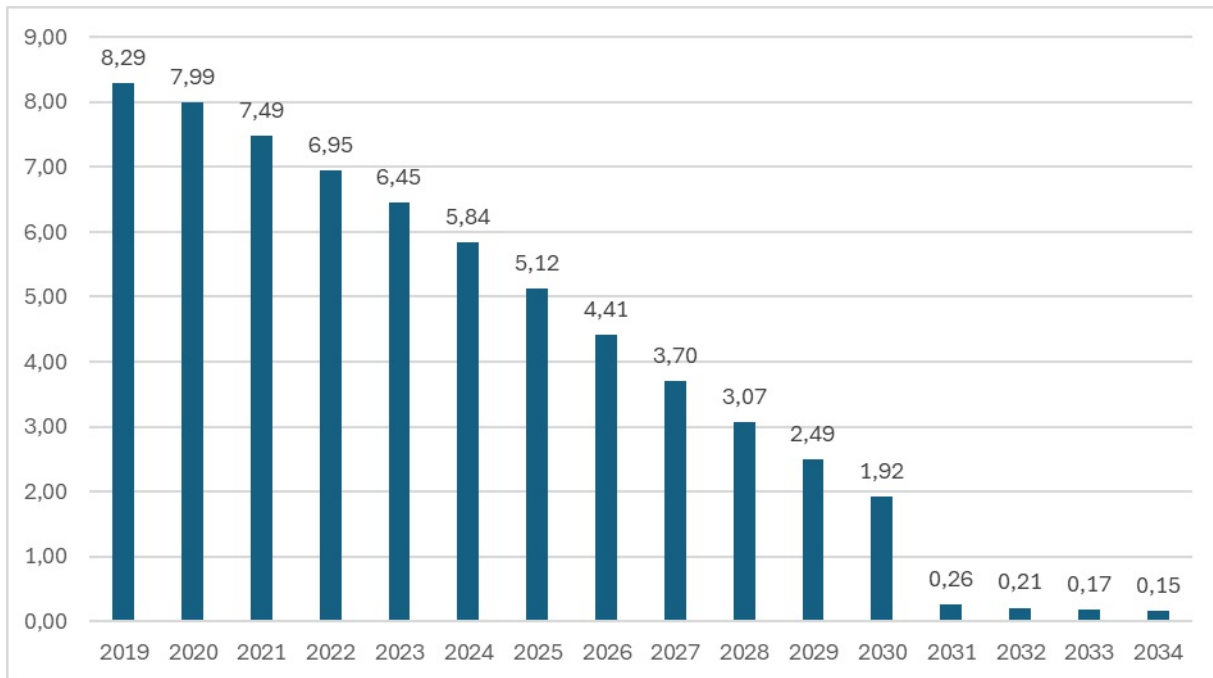
Kuva 6 Opiskelija-asuntokehteiden kuukausittaiset käyttöasteet 2023-2025

Talouden tervehdyttämistoimien ja investointien rahoitus 2018-2025

Savonlinnan vuokra-asuntoyhtiöiden talouden tervehdyttämistä on toteutettu useiden vuosien ajan erilaisin toimenpitein, joista ylikapasiteetin purkaminen on ollut keskeisin. Toimenpiteiden rahoitus on tullut pääosin valtiolta. Yhteensä vuosien 2018-2025 välillä valtion rahoitus erilaisiin tervehdyttämistoimenpiteisiin on ollut n. 12,5 miljoonaa euroa. Kaupungin rahoitus on kohdentunut yhtiöihin pääomasijoituksina, joiden yhteismäärä on ollut 2,2 miljoonaa euroa.

Investoinneista merkittävimmät ovat Kipparintorni 1 ja 2 senioritalojen rakentamiset. Näiden rahoitus, yhteensä n. 13,5 milj. €, on tullut kokonaan valtiolta osin avustuksena (3,6 milj. €) ja pääosin korkotukilainan takauksena (9,9 milj. €). Lisäksi on toteutettu lämmitysjärjestelmän muutoksia öljylämmityksestä maalämpöön. Näidenkin rahoitus, yhteensä n. 2,1 milj. €, on tullut kokonaan valtiolta, osin avustuksena (0,75 milj. €) ja osin takauksena korkotukilainalle (1,35 milj. €)

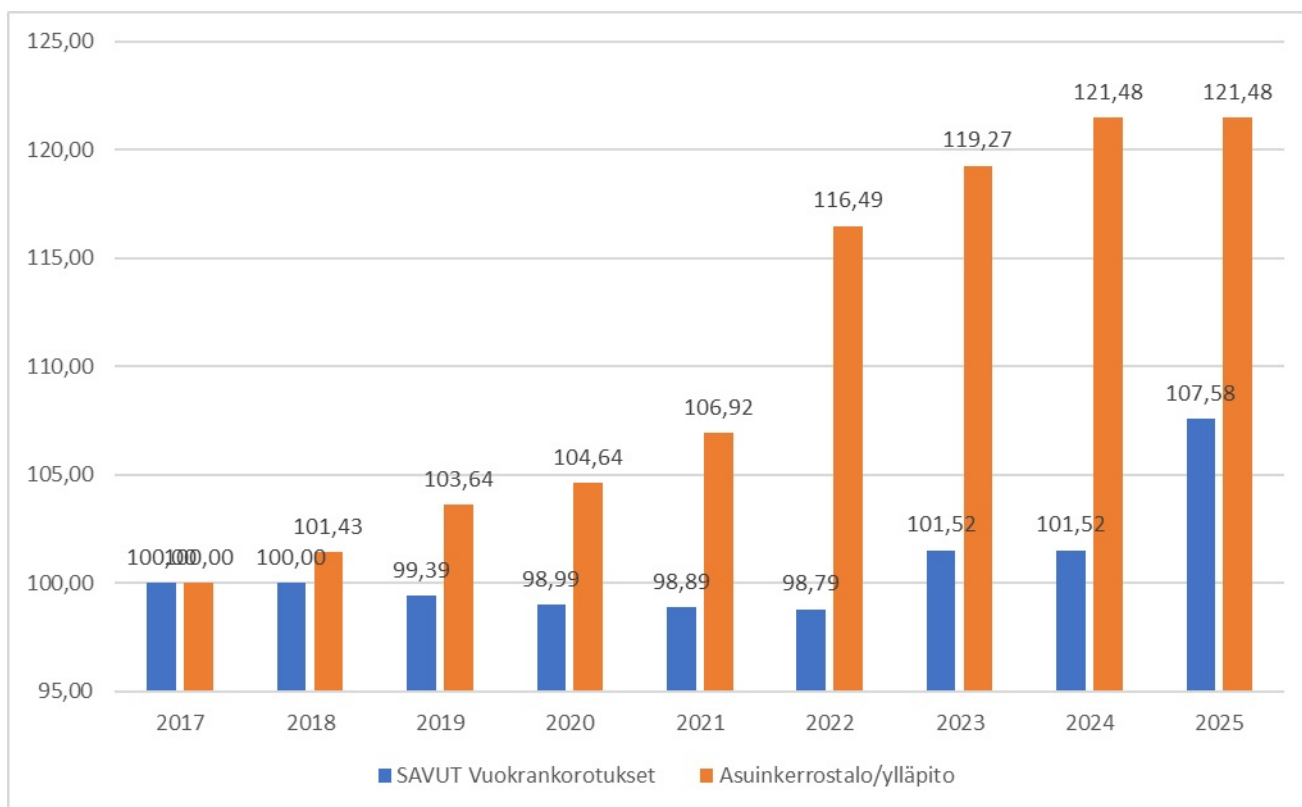
Seuraavassa kaaviossa esitetyt kaupungin takausvastuut ovat pienentyneet merkittävästi ja ilman tulevia mahdollisia uusia takauksia takausvastuut lähenevät nollaa vuonna 2031. **Huomattavaa on kuitenkin, että tämän hetken tilanteen mukaisesti valtion rahoitus tervehdyttämistöimiin on jatkumassa, mutta investointeihin ei valtion takauksia tai avustuksia ole käytännössä mahdollista saada.**



Kuva 7 Kaupungin takausten kehitys 2019-2034

Muut tervehdyttämistoimet 2018-2025

Valtion panostukset talouden tervehdyttämiseen ovat edellyttäneet yhtiöiltä myös muiden talouden tervehdyttämistoimien toteuttamista. Merkittävimmät tulokset on saavutettukilpailuttamalla erilaisia palveluita, kuten kiinteistöhuolto, siivous, kaapeli-TV ja ATK-yhteydet. Yhdessä purkamisten kanssa Savonlinnan Vuokratalot on onnistunut pitämään vuokrien korotusten tason erittäin maltillisena verrattuna kustannustason yleiseen nousuun (kuvio alla). ARA-vuokrien ja yksityisen sektorin keskimääräiset neliövuokrien tasot ovat Savonlinnassa kutakuinkin samat. Vaihtelua erityisesti yksityisen sektorin vuokrissa on toki kohteittain ja asunnoittain suhteellisen paljon.



Kuva 8 Savonlinnan vuokratalojen vuokrankorotukset suhteessa kustannustason yleiseen kehitykseen

Kehittämissuunnitelma 2025-2029 toimenpiteet

Kuten edellä on todettu, on **valtion rahoituksen varassa mahdotonta kehittää ja parantaa Savonlinnan vuokra-asuntotarjontaa**. Lähinnä valtion rahoitusta on mahdollista käyttää talouden tervehdyttämisiin eli käytännössä purkuavustuksina. Pääosa toimenpiteistä on suunniteltava omistajan eli Savonlinnan kaupungin tuella.

Uudisrakentaminen

Kipparintorni 2 -senioritalo valmistuu kesällä 2026. Kahden senioritalon rakentaminen on jossain määrin parantanut ikääntyneille suunnattujen esteettömien asuntojen tarjontaa. **Tarvetta on kuitenkin edelleen ja erityisesti myös muille kohderyhmille vuokrattavissa olevista pienistä asunnoista keskusta-alueella.** Suunnitelmissa on vuosien 2026-2029 aikana kahden uuden kerrostalokohteen käynnistäminen. Alustavassa suunnittelussa asuntoja olisi tarkoitus rakentaa kaikkiaan n. 60. Alustava rahoitusrakenne olisi:

- Kaupungin SVOP-sijoitukset n. 2 milj. €
- Kaupungin takauslainat n. 8,2 milj. €

Talojen kunnon ylläpitäminen, ns. kevyet peruskorjaukset

Nykyinen asuntokanta on suhteellisen vanhaa ja vaikka huoneistoremontteja ja muita korjauksia tehdään säännöllisesti, tarvitaan myös peruskorjaustyyppisiä toimenpiteitä. Laajat peruskorjaukset eivät ole realistinen vaihtoehto vuokratason liiallisen nousun vuoksi. Savonlinnan Vuokratalot Oy on alustavasti määritellyt kohteita, joissa olisi järkevää toteuttaa kevyitä peruskorjaustyyppisiä toimenpiteitä kohteiden järkevän käyttöön lisäämiseksi. Huomattava on myös, että näissä kohteissa, joista osa sijaitsee Kerimäellä ja Punkaharjulla, on suurempia perheasuntoja, joita ei keskustan uudiskohteisiin ole järkevää rakentaa. Alustavasti rahoitusrakenne olisi:

- Kaupungin takauslainat 1-1,5 milj. €

Kohteiden purkamiset

Savonlinnassa on edelleen ylikapasiteettia, jonka purkaminen on taloudellisesti järkevin vaihtoehto. Ylikapasiteetin lisäksi on huomattava, että 1970-90-luvuilla rakennetuissa taloissa asuntotyyppit eivät kovinkaan hyvin vastaa tämän päivän asukkaiden tarpeita. Purettavat kohteet päätetään vuosittain, mutta alustavana arviona on, että purettavia kohteita on 4-5 kpl, jolloin kokonaiskustannus olisi n. miljoona euroa. Osaan näistä kustannuksista olisi saatavissa purkuavustusta. Rahoitusrakenne olisi:

- Purkuavustukset n. 0,5 milj. € (VARKE-rahoitus valtiolta)
- Kaupungin SVOP-sijoitus n. 0,5 milj. €

Muut toimenpiteet

Edellä todettujen toimenpiteiden ohella on jatkettava talouden tarkkaa seuranta ja kilpailutettava palveluita säännöllisesti. Kilpailutuksilla tuskin on erityisen suuria lisäsäästöjä saatavissa, mutta kustannusten nousun hillintää niiden avulla voidaan toteuttaa. Muita toimenpiteitä ovat:

- Savonlinnan Asunnontuotanto Oy:n osakekannan hankkiminen kaupungille ja sulauttaminen osaksi vuokrataloja
- Opiskelijakohteisiin (pl. Vuorilinna 1) otetaan jonkin verran asukkaiksi myös ei-opiskelijoita
- Erikseen määritellyissä kohteissa kokeillaan kaksioista yksiöiden tekemistä sulkemalla yksi huone. Kaksioista tehtyjä yksiöitä on aiemmin tehtynä lähes 100 vuokratalojen kohteissa. Ennen uusien tekemistä määritellään periaatteet, joiden mukaan huoneiden sulkemisia voidaan tehdä.

Yhteenveto Savonlinnan kaupungin panostuksista vuosina 2025-2029

Savonlinnan kaupungin panostukset asuntokannan kehittämiseen sisältävät SVOP-sijoituksia sekä omavelkaisia takauksia kevyisiin peruskorjauksiin ja uudisrakentamiseen. Kaupungin panostukset kohdentuvat SVOP-sijoitusten osalta kaupungin talousarvion investointiosaan, joten niillä ei ole suoraa vaikutusta käyttötalouteen eli kuntalaispalveluiden tuottamiseen.

- SVOP-sijoitukset n. 2,5 milj. €
- Takaukset n. 9,2-9,7 milj. €