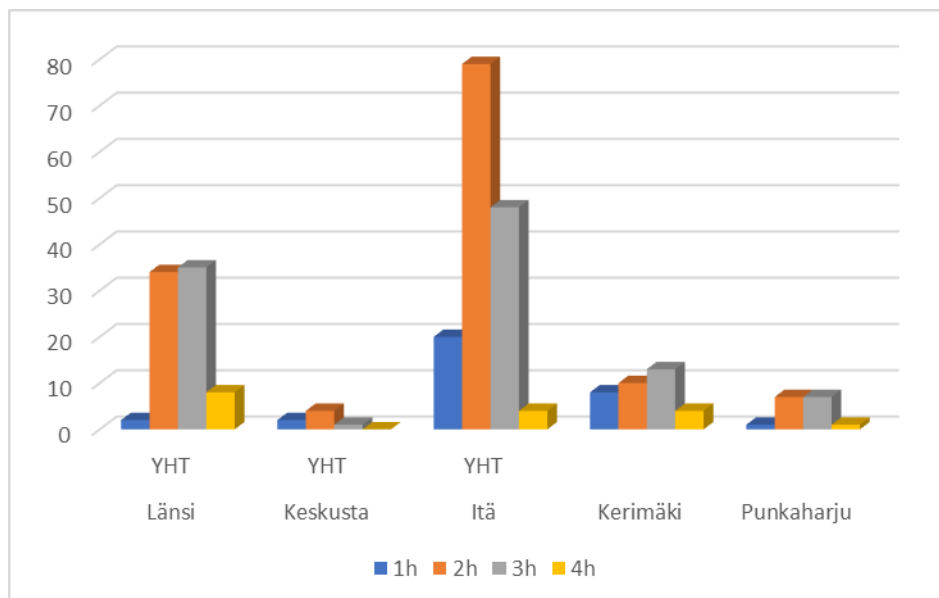


VUOKRA-ASUNTOKANNAN KEHITTÄMISEN KOKONAISUUNNITELMA

Savonlinnan asuntomarkkinoiden tilanne

Viime vuosina Savonlinnassa on tehty todella paljon asuntomarkkinoita tervehdyttäviä toimia. Kaiken kaikkiaan vuoden 2021 loppuun mennessä on purettu yhteensä 691 asuntoa. Kaupungin ylikapasiteetti painottuu kaupungin laita-alueille. Keskustan osalta tilanne on jo jonkin aikaa ollut se, että pieniä asuntoja on selvästi vähemmän kuin olisi tarvetta. Oheisessa kaaviossa on tyhjien asuntojen jakauma asuntotyypeittäin ja alueittain syksyn 2021 tilanteessa Savonlinnan Vuokratalot Oy:n osalta. Kaikkiaan asuntoja on tyhjillään 288 kpl.

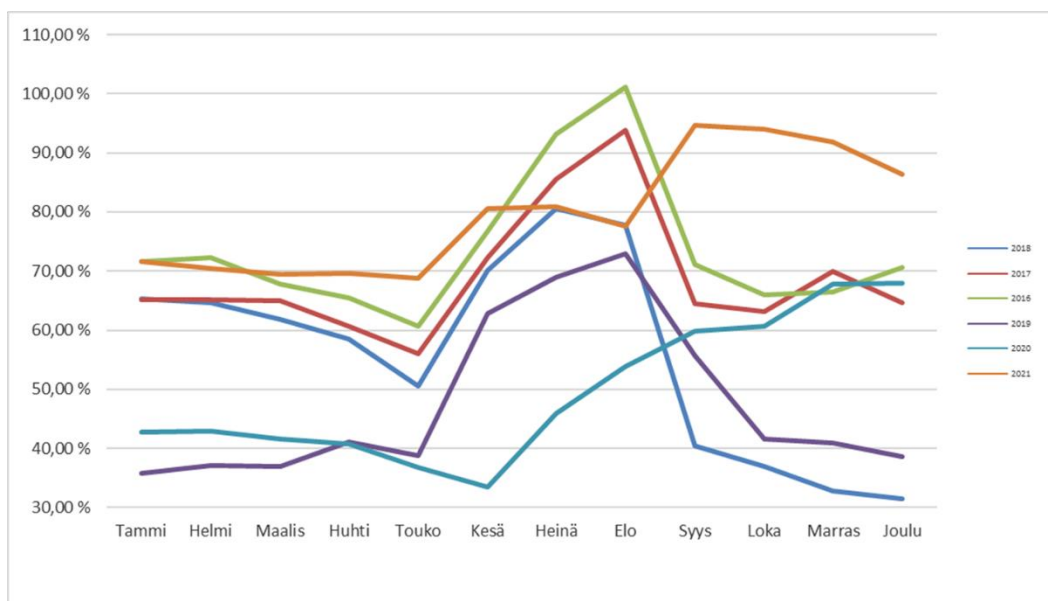


Inspiran kesällä 2021 toteuttaman markkina-analyysin mukaan vuokra-asuntojen kysyntä painottuu koko ajan enemmän keskusta-alueelle, jossa jo tällä hetkellä sijaitsee lähes puolet Savonlinnan vuokratalouksista. Toinen merkittävä trendi on asuntojen kysynnän painottuminen pieniin asuntoihin. Vuodesta 2010 yksiöiden kysyntä on kasvanut n. 5 %, kaksioiden kysyntä on pysynyt ennallaan ja perheasuntojen kysyntä on laskenut n. 13 %. Samaan aikaan on huomattavaa, että kaupungissa ei ole rakennettu uutta asuntokantaa moneen vuoteen. 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 %.

Tilanne keskeisten yhtiöiden osalta

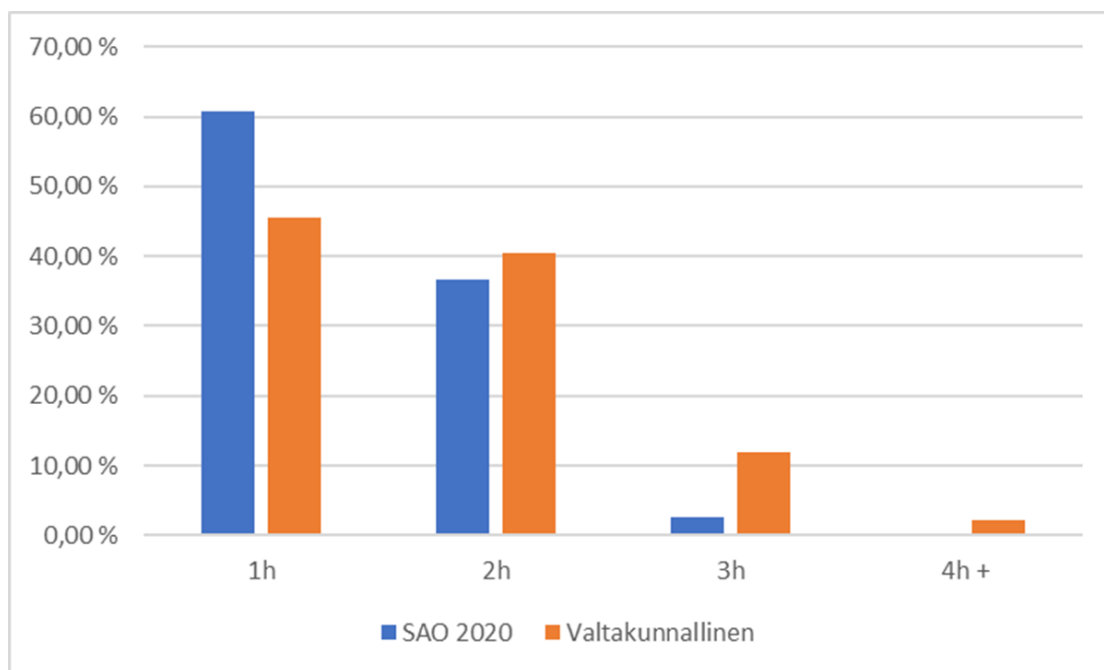
Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy

Savonlinnan Opiskelija-asunnot Oy on kevästä 2019 alkaen toteuttanut Valtiokonttorin vapaaehtoista yrityssaneerausohjelmaa. Yhtiön tilanne on parantunut olennaisesti ohjelmaan liittyvien toimenpiteiden avulla ja opiskelija-asumisen osalta on päästy tilanteeseen, jossa kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Alla on esitetty yhtiön käyttöasteen kehitys viime vuosina:



Yhtiön osalta asuntojen purkamiset on tehty ja enää ei opiskelija-asuntoja ole tarvetta purkaa. Kaikkiaan vuosina 2019-2021 on purettu 245 asuntoa ja myyty 113 asuntoa (hotellikäyttöön). Vuoden 2021 tilinpäätöksen perusteella arvioidaan yrityssaneerausohjelman jatkoa.

Yhtiön asuntokanta on jossain määrin muuttunut purkamisten kautta. Yksiöiden suhteellinen osuus on kasvanut solu- ja perheasuntoihin verrattuna. Kuitenkin tulevaisuudessa joudutaan arvioimaan opiskelija-asumisen osaltakin tarvetta asuntokannan uudistamiselle myös uudisrakentamisen kautta. Yhtiön asuntokannan rakenne vertailtuna valtakunnallisiin keskiarvoihin on esitetty alla olevassa kaaviossa.



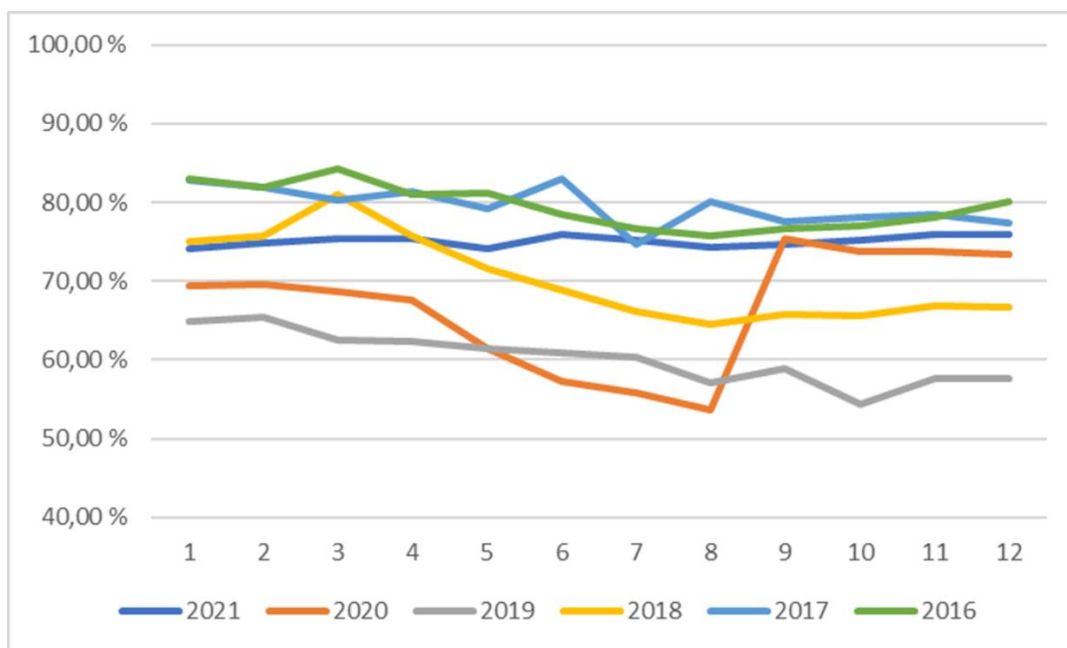
Toinen tekijä, joka vaikuttaa asuntokannan tilanteeseen, on asuntokannan ikärakenne. Valtakunnallisesti opiskelija-asuntojen keski-ikä on n. 22 vuotta, kun se SAO:n osalta on n. 35 vuotta. Myöskään peruskorjauksia ei ole vuoden 2010 jälkeen tehty.

Toimenpiteet/SAO

1. Lähivuosina keskeistä on korjausvelan vähentäminen huoneistojen kunnostuksella
2. Selvitetään yhtiön mahdollinen sulauttaminen Savonlinnan Vuokrataloihin
3. 5-10 vuoden aikajänteellä nykyiseen kysyntään soveltuvan opiskelija-asuntokohteen rakentaminen (kohde, jossa ainoastaan yksiöitä)

Savonlinnan Seudun Nuorisoasunnot ry

Savonlinnan Seudun Nuorisoasunnot ry:n toiminnan kehitys ja taloudellinen asema noudattelee muiden vuokra-asuntoyhteisöjen kanssa samaa kehitystä. Yhdistyksen omistuksessa oli vuonna 2007 166 asuntoa. Tällä hetkellä asuntoja on 89. Vuosina 2019-2020 on purettu 53 asuntoa. Aiempina vuosina toteutetut asuntojen myynnit eivät ole parantaneet yhdistyksen taloudellista asemaa riittävästi. Alla on esitetty yhdistyksen käyttöasteen kehitys viime vuosina:



Hyvin alas painunut käyttöaste on purkamisten avulla parantunut kohtuulliseksi, mutta kassavarojen puute rajoittaa asuntojen korjaamismahdollisuuksia ja sitä kautta vuokrausasteen parantamista. Yhdistys on nykyisellään liian pieni toimija itsenäiseksi toimijaksi kaupungin asuntomarkkinoilla.

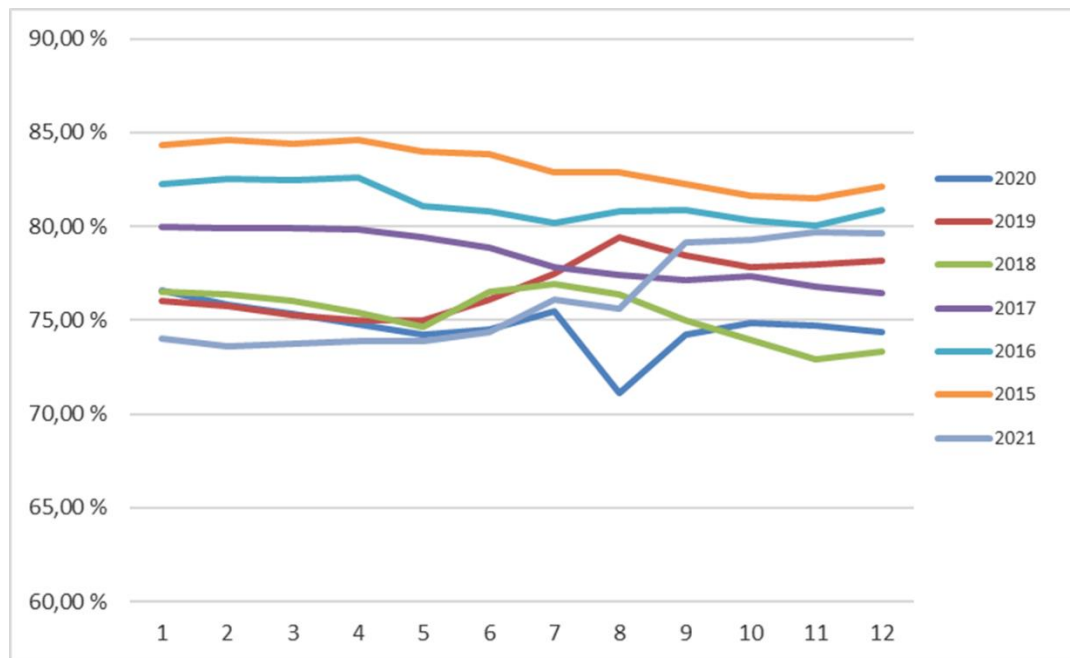
Toimenpiteet/NUA

1. Yhdistyksen toiminnan hallittu alasajo.
 - a. Kiinteistöjen siirto luovutuskorvausmenettelyllä Savonlinnan Vuokrataloille
 - b. Yhdistyksen purkaminen

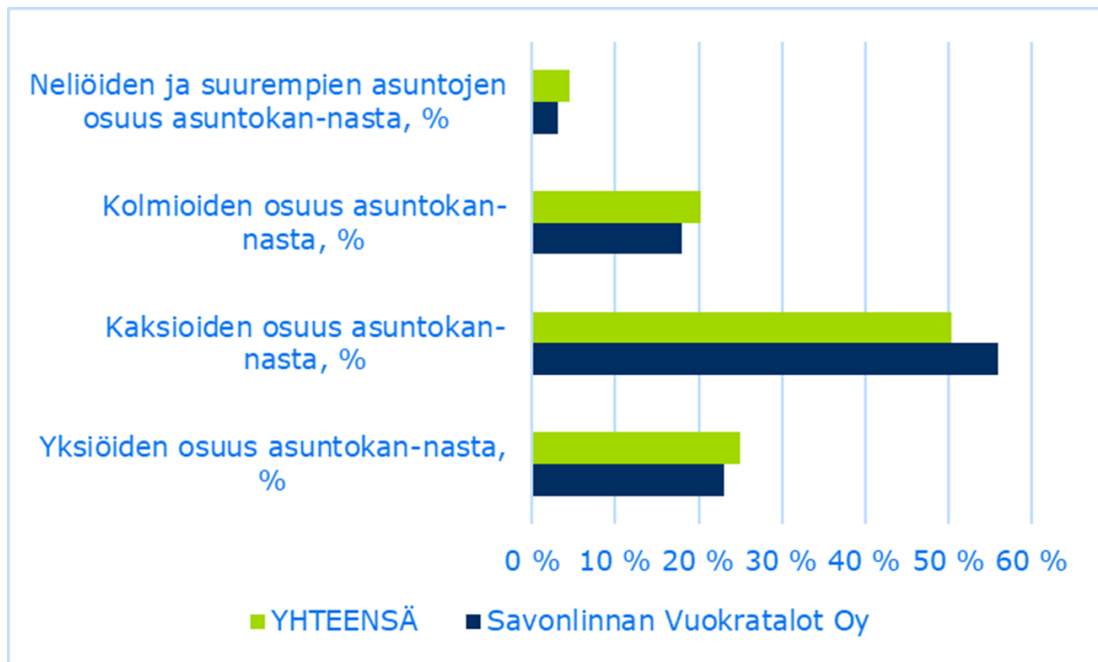
Savonlinnan Vuokratalot Oy

Yhtiö on viime vuosina saneerannut toimintaansa voimakkaasti. Talojen purkamisen lisäksi on panostettu kilpailutusten kautta kustannusten alentamisen, mikä onkin onnistunut hyvin. Vuodesta 2017 alkaen yhtiö on purkanut asuntoja kaikkiaan 393 kpl. Yhtiön taloudellinen asema on tällä hetkellä vakaa, vaikka käyttöasteet edelleen

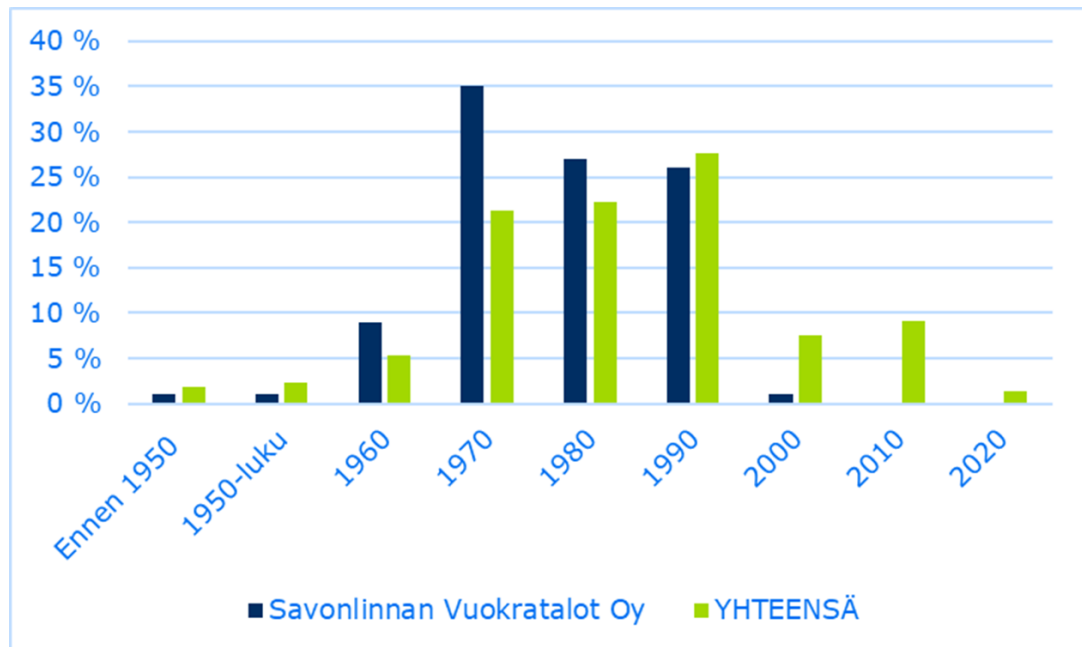
ovat liian alhaiset. Oheisessa kaaviossa on esitetty käyttöasteen kehitys viime vuosina:



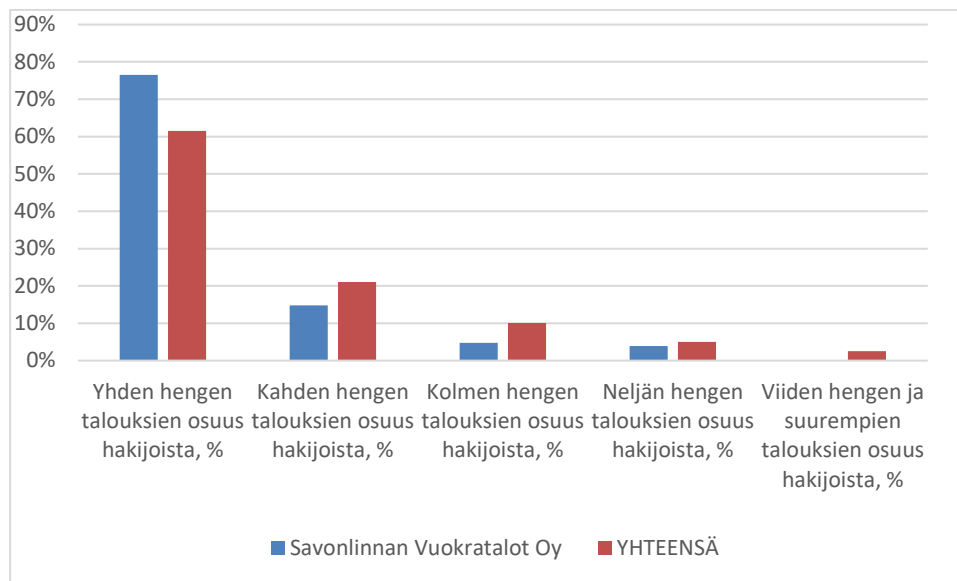
Yhtiön asuntokanta on nykykysyntään nähden ongelmallinen. Kaupungin laidoilla sijaitsevat liian suuret asunnot, etenkin kaksiot (60+ m²) eivät tule jatkossakaan riittävässä määrin vastaamaan olemassa olevaan kysyntään. Näin ollen kaupungissa on tilanne, jossa samaan aikaan on tarvetta purkaa taloja heikon kysynnän alueilla ja rakentaa uusia kysyntään vastaavia asuntoja keskustan alueelle. Yhtiön asuntojen keskikoko on tällä hetkellä n. 5 m² suurempi kuin valtakunnallisesti keskimäärin. Oheisessa kaaviossa on esitetty yhtiön asuntojakauma, josta selviää, että asuntojen suurempi koko ei suinkaan johdu perheasuntojen suuresta määrästä vaan kauttaaltaan suuremmista ja sitä myötä asukkaille kalliimmista asunnoista.



Yhtiön asuntokanta ei ole uudistunut pitkään aikaan. Alla olevassa kuviossa on vertailu valtakunnalliseen asuntojen ikäjakaumaan. Savonlinnassa asunnot on rakennettu aikana, jolloin esim. kaksioiden koko oli 15-20 m² suurempi kuin nykyisin rakennettavissa kaksioissa.



Savonlinnassa asuntojen kysyntä painottuu vielä valtakunnallistakin tasoa selvemmin pieniin asuntoihin. Asuntokunnan keskikoko on Savonlinnan Vuokrataloilla 1,1 asukasta, kun se valtakunnallisesti vastaavilla yhtiöillä on keskimäärin 1,4 asukasta. Sama pienten asuntojen tarve näkyy myös alla esitetyssä hakijatilastossa:



Toimenpiteet/SAVUT

1. Ylikapasiteetin purkaminen edelleen vähentämällä asuntoja, joiden kysyntä on heikkoa
2. Senioritalon rakentaminen keskusta-alueelle 2022-2023
3. Korjausvelan hallinnassa pitäminen huoneistojen kunnostuksella ja kevyillä peruskorjaustyypeillä toimenpiteillä
4. Asuntokannan uudistaminen uudisrakentamisella keskusta-alueelle

Yhteenveto tulevista toimenpiteistä

Savonlinnan vuokra-asuntomarkkinoilla on jouduttu sopeuttamaan tarjontaa todella runsaasti purkamalla asuntoja. Tulevina vuosina pelkkä asuntojen purkaminen ei riitä asuntomarkkinoiden tervehdyttämiseksi vaan purkamisen ohella on rakennettava asuntokantaa, joka sijainniltaan ja asuntotyypeiltään vastaa nykyistä kysyntää. Uudisrakentamisen tarpeesta huolimatta purkamiset tulevat kuitenkin jossain määrin jatkumaan tavallisten vuokrakohteiden osalta. Opiskelija-asuntojen osalta purkamisia

ei enää ole tarkoituksenmukaista jatkaa. 5-10 vuoden aikajänteellä on tarvetta uudistaa myös opiskelija-asuntokantaa rakentamalla uusia asuntoja (yksiöitä). Lisäksi tulevinä vuosina on tarkoituksenmukaista yhdistää erillisiä yhtiöitä yhdeksi kokonaisuudeksi. Ensimmäisessä vaiheessa Savonlinnan seudun nuoriso-asunnot ry:n kohteet siirretään Savonlinnan Vuokrataloille. Seuraavassa vaiheessa selvitetään Savonlinnan opiskelija-asunnot Oy:n fuusiointi osaksi Savonlinnan Vuokrataloja.