



Loimaan asuntopoliittinen ohjelma

10.6.2024

Kaupunginvaltuusto

Asuntopoliittisen ohjelman rakenne



1. Asuntopoliittisen ohjelman tausta ja tavoitteet
2. Nykytilanne ja taustatiedot
3. Asuntopoliittisen ohjelman linjaukset
4. Toimenpide-esitykset
5. Liitteet
 - Maapoliittisen toimintaympäristön kuvaus vuonna 2023
 - Raportti Loimaan kaupungin vuokra-asunnoista
 - Loimaan asumisen kustannukset



Tavoitteet ohjelmatyölle

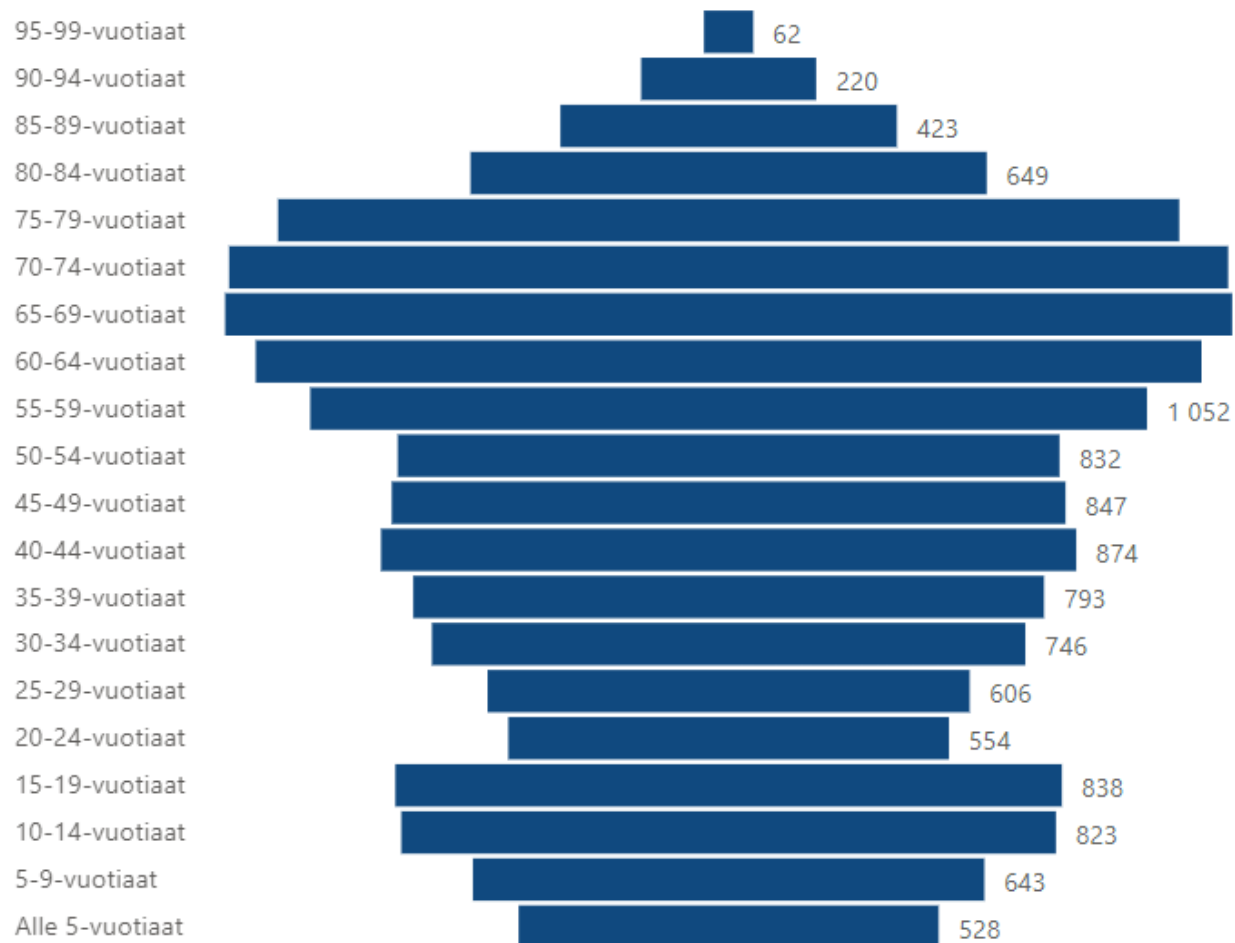
Strategian tavoite: ”Tarjoamme houkuttelevan ja saavutettavan asuinympäristön. Edistämme eri asumisvaihtoehtoja”

- Kuinka kehittää koko Loimaata viihtyisänä ja vetovoimaisena asumispaikkakuntana?
- Kuinka taataan kysyntää vastaava asunto- ja tonttikannan kehitys?
- Kuinka edistää asuntokannan uusiutumista ja estää korjausvelan hallitsematon kasvu?

Väestörakenne Loimaalla 2024 alussa

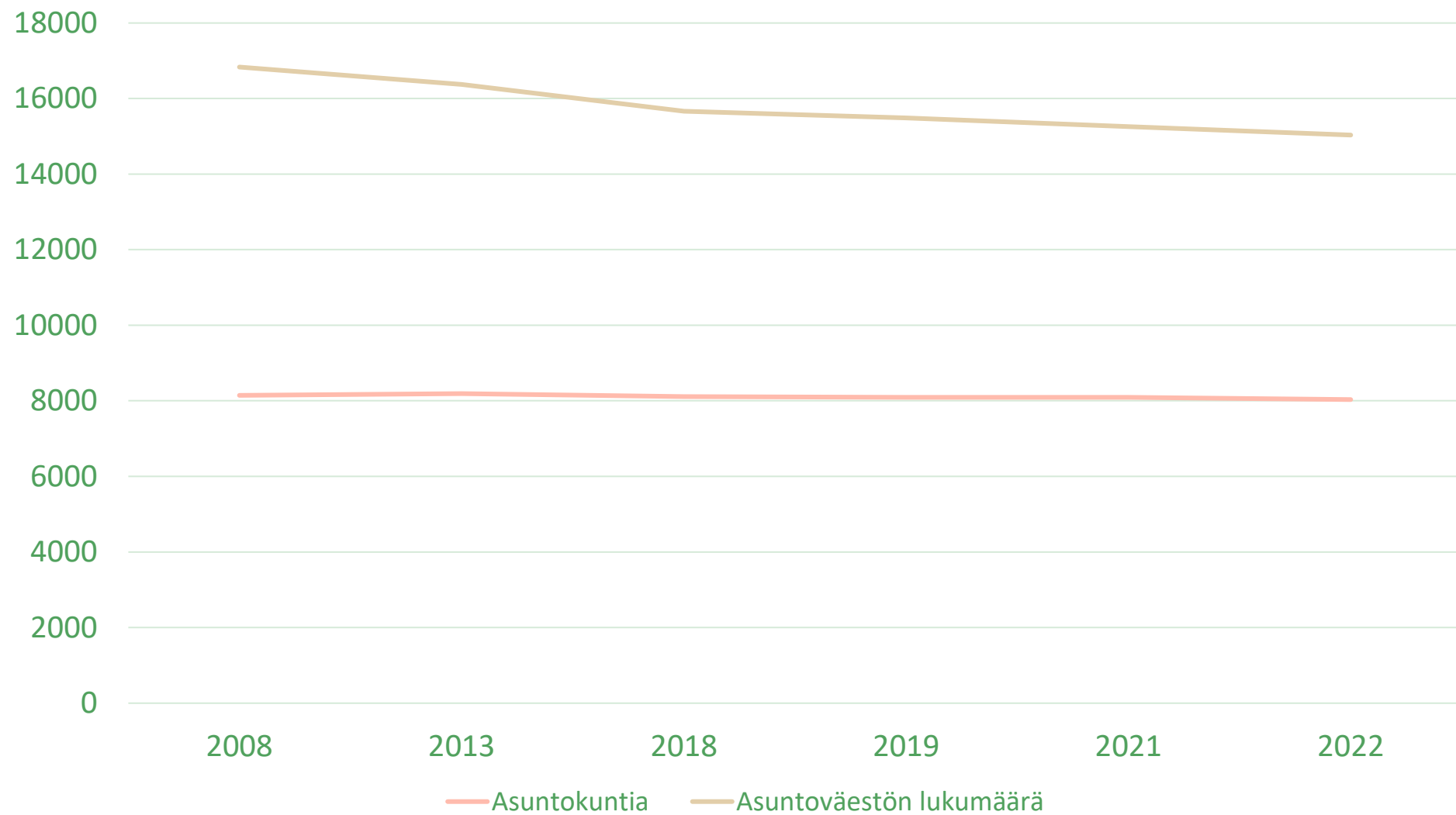


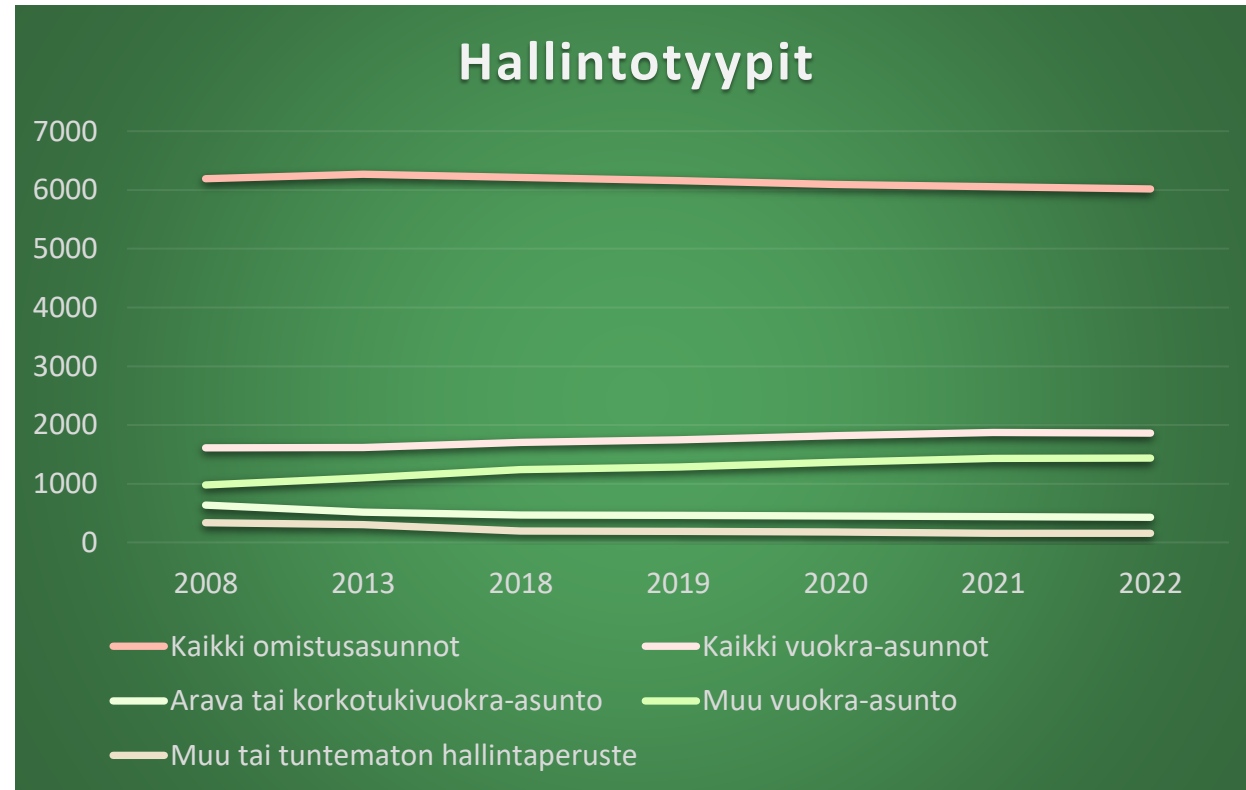
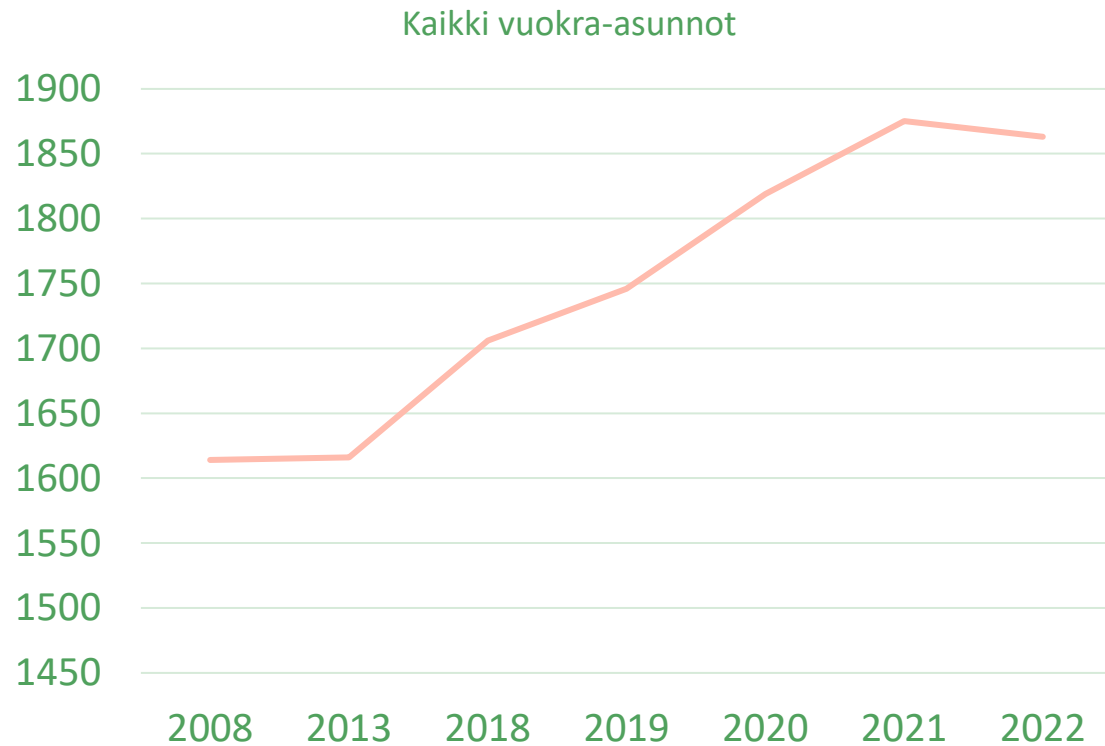
Väestöpyramidi





Asuntokuntien ja asukasluvun kehitys Loimaalla





Ara-asuntojen määrä on pudonnut 200 ja muut vuokra-asunnot kasvaneet noin 400. Vuokra-asumisen kasvu on tullut yksityiselle puolelle.

Liite: Raportti Loimaan kaupungin vuokra-asunnoista



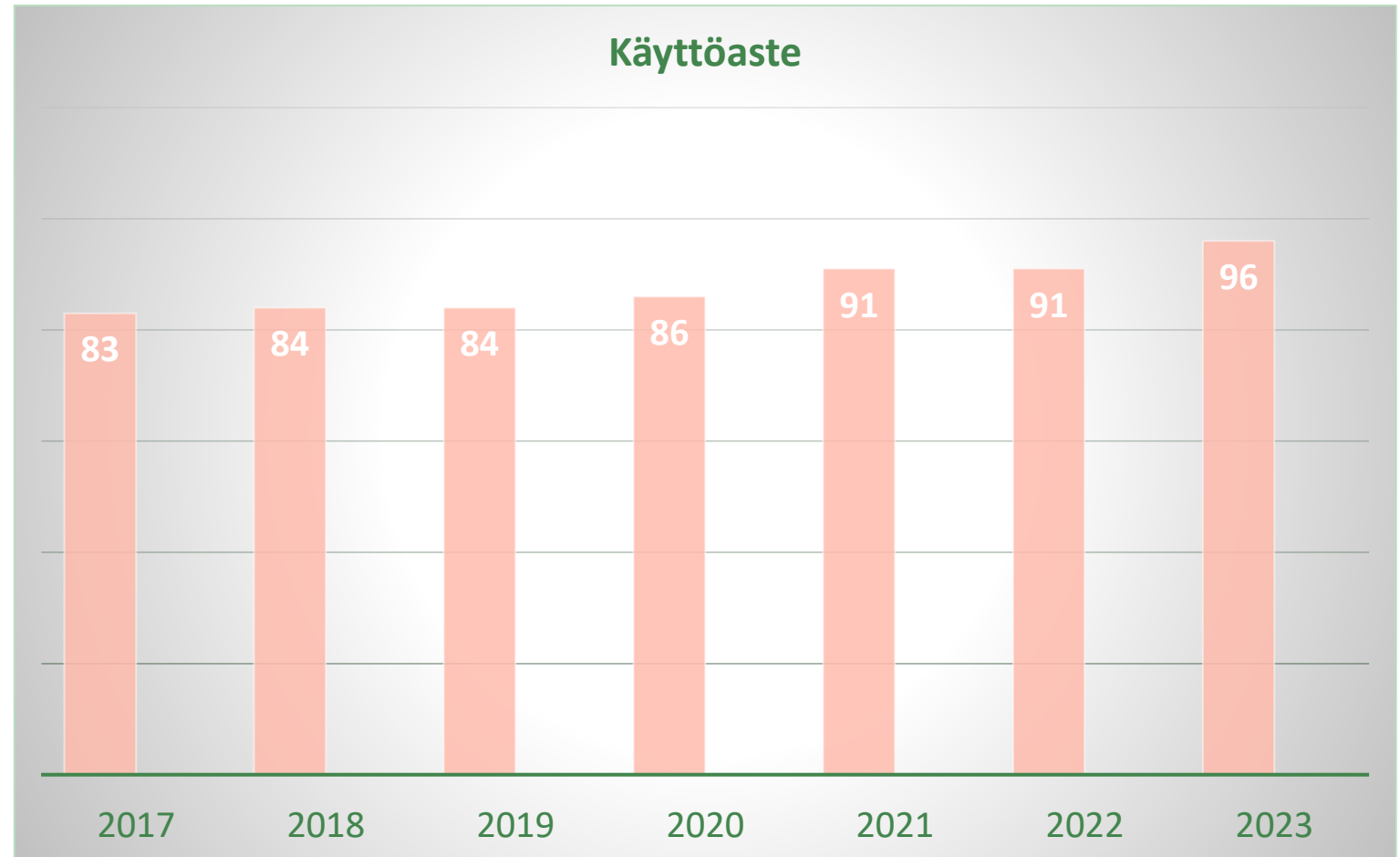
- Koy Loimaan vuokra-asunnoilla on 468 vuokra-asuntoa. Niiden kunto on pääasiassa 3-4 asteikolla 1-5.
- Kaupunkikonsernilla muuta kautta omistettuna on lisäksi 114 asuntoa. Niistä 75 on Koy Telkäntie 1:ssä.
- Kaupunkikonsernin omistamia vuokra-asuntoja on purettu 2016-2022 välillä 94 kpl.
- Kaupunki on myynyt 2010-2020 noin 11 huoneistoa.



KOY LOIMAAN VUOKRA- ASUNNOT

KÄYTTÖASTEEN KEHITYS

vuosi	käyttöaste
2017	83%
2018	84%
2019	84%
2020	86%
2021	91%
2022	91%
2023	96%

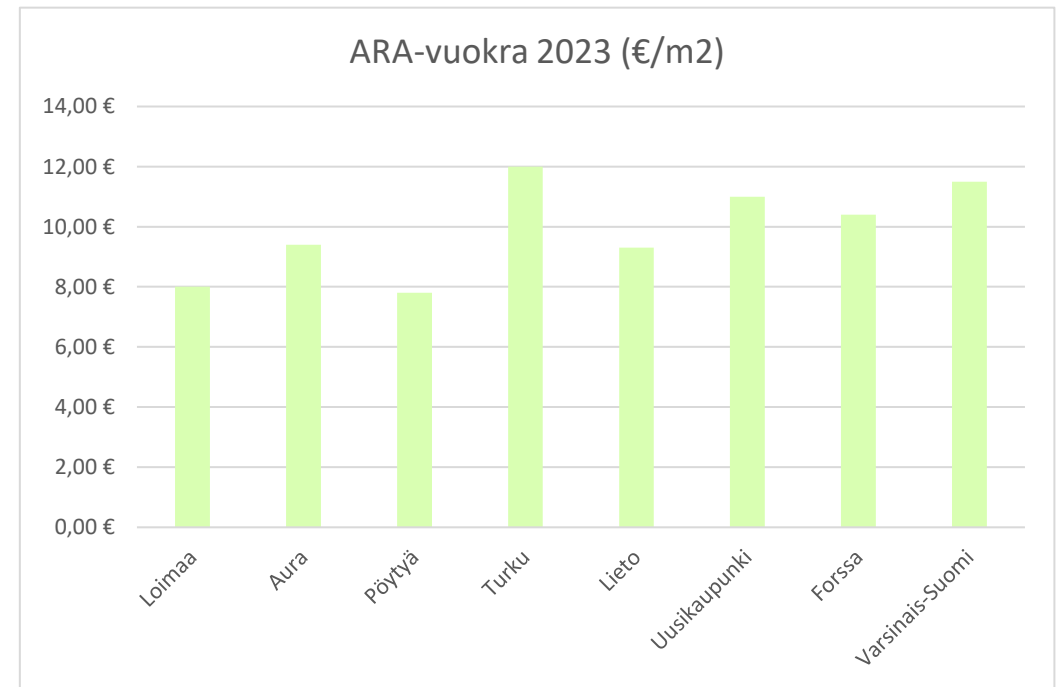
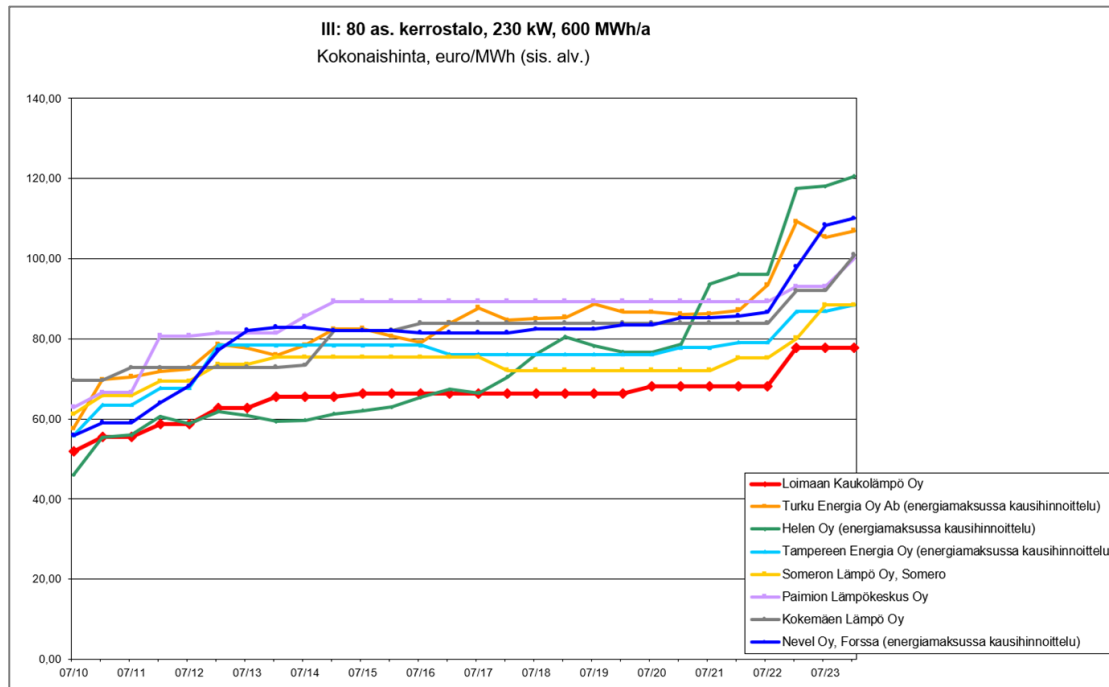




Liite: Loimaan asumisen kustannukset

Loimaalla asumiseen liittyvät kustannukset ovat pääosin alhaisia tai keskivertoja verrattuna maakunnalliseen hintatasoon.

Asumiskulujen edullisuudessa erottuu erityisesti Loimaan kaukolämmön hintataso sekä Koy Loimaan vuokra-asuntojen vuokrataso.





Asuntopoliittinen visio

Asuntopoliittisen ohjelman visio on maapoliittisen ohjelman A-skenaarion mukainen:

”...Loimaan väkiluku pysyy vakaana tai hetkellisesti nousee maahanmuuton ansiosta, kuten vuoden 2023 alussa. Myös lisääntyneet työpaikat vaikuttavat väkilukuun positiivisesti. Väestö keskittyy taajamiin ja kerros- ja rivitaloasukkaiden kokonaismäärät nousevat, kuten vuosina 2010-2020. Uusien omakotitalojen rakentaminen keskittyy taajamiin, etenkin Loimaan keskustaan, mutta myös aktiivisten kylien alueilla tapahtuu virkistymistä...”

Erityisesti ohjelman linjauksilla pyritään vaikuttamaan asuntopoliittisiin tekijöihin, jotka edistävät A-skenaarion toteutumista.

A-skenaarion toteutumista puoltaa mm. teknologiaklusterin arviot 500 uudesta työpaikasta 2023-2028 sekä Loimaan vahvistuva rooli seutukaupunkikeskuksena SOTE-palveluissa.



Linjauksia: Kaupunkikonsernin vuokra-asunnot

Jatkossa Koy Loimaan vuokra-asuntojen roolia muutetaan enemmän uudistavaan ja kehittävään toimintamalliin. Toimintamallin muutos edellyttää lisäpääomitusta vuokrataloyhtiöön.

Vuokra-asuntojen käyttöastetta tulee seurata taajamittain.

Kaupungin vuokra-asuntojen määrä tulee pitää vähintään samalla tasolla taajamissa, joissa käyttöaste on viiden vuoden tarkastelussa yli 90%. **Taajamissa, joissa käyttöaste on useita vuosia yli 95%, tulee pyrkiä lisäämään vuokra-asuntojen määrää.**

Loimaan kaupungin rooli korkeamman hintaluokan vuokra-asuntojen tarjoamisessa tulee jatkossakin olemaan pieni. Mahdolliset hankinnat arvioidaan tapauskohtaisesti ja niillä pyritään yksittäisiä hankittuja asuntoja laajempiin vaikutuksiin.



Linjauksia

- Kaavoitus ja maankäyttö:
 - Tulevaisuudessa asumiseen liittyvän maankäytön painopisteenä on tiivistävä rakentaminen taajaan asutuilla alueilla. Samaan aikaan on huolehdittava monipuolisen asuntorakentamisen mahdollisuuksista koko Loimaan alueella.
- Loimaan asuinpaikkamarkkinointi
 - Koko Loimaan asuinmahdollisuuksia tuodaan aktiivisesti esille asuinpaikkamarkkinoinnissa. Markkinoinnissa tehdään tiivistä yhteistyötä yritysten, kyläyhdistysten ja muiden paikallisten yhteisöjen sekä asukkaiden kanssa.
 - Asuinpaikkamarkkinoinnissa tunnistettuja tärkeitä kohderyhmiä: osaavatyövoima ja Loimaalle pendelöijät sekä maahanmuuttajat



Toimenpide-esityksiä: kaupungin suoraa itse päätettäviä (1/2)

- Aktiivinen omistajanohjaus kaupungin kiinteistöosakeyhtiöissä
- Tunnistettut keinot vuokra-asuntokannan kehittämiseksi
 - Uudisrakentaminen
 - Uudiskohteiden hankinta (Vastaava malli kuin Moisionmutka 2023)
 - Myynnissä olevien kohteiden hankkiminen vuokralle
 - Omistuksessa olevien kohteiden peruskorjaus
 - Huonokuntoisten kohteiden purkaminen
- Koy Loimaan vuokra-asunnot selvittää vuokratason ja alueittain eriytetyn vuokrahinnoittelun vaihtoehdot asuntokannan kehittämisessä ja vuokrattavuudessa.
- Koy Loimaan vuokra-asunnot laatii 2024 syyskuun loppuun mennessä tarkennetun suunnitelman Loimaan keskustan uudisvuokratalokohteen toteuttamisesta ja sen edellyttämästä rahoituksesta. Suunnitelma tuodaan kaupunginhallituksella yhdessä olemassa olevan asuntokannan ylläpitosuunnitelman ja rahoitustarvearvion kanssa. Samassa yhteydessä omistaja arvioi ja tekee päätöksiä pääomittamisen tarpeesta.

Toimenpide-esityksiä: kaupungin suoraan itse päätettäviä (2/2)



- Selvitys Telkäntien fuusioiminen Koy Loimaan Vuokra-asuntoihin
- Asumisen kustannustason hyödyntämisen selvitys asuinpaikkamarkkinoinnissa ja kaavoituksessa
- Loimaalle pendelöivien työntekijöiden huomiointi asuinpaikkamarkkinoinnissa

Toimenpide-esityksiä: kaupungilla vain epäsuorat vaikutusmahdollisuudet



- Yksityinen rakentaminen: monipuolinen tonttitarjonta sekä ripeä ja joustava viranomaiskäsittely
- Loimaan asuntokanta ja erityisesti kerrostalokanta on pääosin iäkästä. Monessa talossa saneeraukset ovat toteuttamatta. Aiheeseen liittyen on käynnistetty selvitys, jossa yhdessä kaupungin ja yksityisten toimijoiden kanssa tutkitaan millä tavoin Loimaalla olevaan kerrostalokantaan on kohdistettu merkittäviä julkisivuremontteja tai linjastoremontteja. Selvityksen perusteella pyritään opastamaan ja kannustamaan taloyhtiöitä saneerausten ennakkoinnissa ja toteutuksessa.
- ARA-rahoitus kohdistuu pääasiassa suuriin kasvukeskuksiin. Loimaalla ARA-rahoitusta voisi saada uudiskohteeseen, mikäli jokin seuraavista poikkeuksista katsotaan täyttyvän:
 - Erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamisen tukeminen pitkäaikaisen tarpeen ja hyvinvointialueen palveluverkon perusteella, jos kohteita ei ole mahdollista toteuttaa muuten kuin ara-tuotantona.
 - Vuokra-asuntojen rakentaminen väestöltään väheneville paikkakunnille, joille syntyy uusia työpaikkoja esimerkiksi jonkin suuren investoinnin seurauksena.
 - Valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentaminen tai peruskorjaaminen kasvukeskusten ulkopuolella osana kunnan väestörakenteen muutoksen edellyttämää välttämätöntä asuntokannan sopeuttamista

Asuntopoliittisen ohjelman ulkopuolelta



- Asuntopoliittisen ohjelman ohjausryhmä jatkaa ohjelman toteutumisen seurantaa
- Syyskuun alussa järjestetään kaupunginvaltuuston ja Koy Loimaan vuokra-asuntojen hallituksen yhteinen seminaari