

Lausunto aravarajoituksista vapauttamiseksi, Salon Vuokratalot Oy

Kaupunginhallitus 08.12.2025
4784/00.01.02.02/2025

Valmistelija

kaupunginlakimies Niclas Sundman, niclas.sundman@salo.fi, 02 778 2059

Salon Vuokratalot Oy on kokousasian oheismateriaalina olevan pyynnön mukaisesti pyytänyt Salon kaupungilta lausuntoa ARA-rajoitusten poistamiseksi osoitteissa Leinolantie 10, 11, 12 ja 14 sijaitsevien talojen osalta. Salon Vuokratalot Oy on samassa yhteydessä pyytänyt kaupungilta myös konserniohjeen mukaisesti ennakkokantaa kohteiden myyntiin. Kohteiden myyntiä koskeva ennakkokantapyyntö on käsitelty kaupungin konsernijaostossa 10.11.2025 ja konsernijaosto on päättänyt antaa yhtiön ennakkokantapyyntöön kohteiden myynnistä myönteisen kannan.

Salon Vuokratalot Oy esittää pyynnössään kohteista seuraavaa:

”Leinolantien talot Kuusjoella on rakennettu vuosina 1972 – 1990. Näissä taloissa ei ole tehty merkittäviä peruskorjauksia. Taloissa on yhteensä 27 huoneistoa. Taloissa on useampia huoneistoja tyhjänä (7 kpl) ja osa näistä tyhjistä asunnoista vaatisi täydellisen remontin, jotta ne voitaisiin uudelleen vuokrata. Rakennukset sijaitsevat vuokratonteilla.

Taloissa on öljylämmitys. Talojen lämmityslaitteet ja talojen väliset kanaalit ovat pääosin alkuperäisiä. Lämmitysjärjestelmän ja muun LVIS-tekniikan uusiminen tulee olemaan todella merkittävä kuluerä. Tämän lisäksi talojen energiatehokkuuden parantaminen vaatisi mm. yläpohjan ja seinien lisäeristämisen sekä ikkunoiden ja ovien uusimisen. Pelkästään näiden em. remonttien kustannukset nostaisivat vuokrat sellaiselle tasolle, että asukkaiden löytyminen tulee haastavaksi. Ko. kustannuspaikka on tehnyt vuosittain tappiota jo useamman vuoden ajan (keskimäärin noin 30 – 40 te/vuosi). Leinolantiella on edelleen ARA-rajoitukset voimassa.”

Ara-rahoitteisten asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisesta säädetään aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:ssä ja korkotukilain (604/2001) 18 §:ssä. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus eli Varke (entinen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA) voi myöntää hakemuksesta vapautuksen Ara-vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista. Vapauttamisen edellytyksenä on, että se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on muu erityinen syy. Kasvukeskusalueilla ja muilla sellaisilla paikkakunnilla, joilla vuokra-asunnoille on kysyntää, vapauttaminen on mahdollista vain erityisestä syystä. Vapautus voidaan myöntää kaikista tai osasta rajoituksia ja sille voidaan asettaa ehtoja. Rajoituksista vapauttaminen edellyttää valtion asunto- ja tai aravalainan takaisinmaksamista.

Aravarajoituksien vapauttamista hakevan tulee liittää Varkelle osoitettavaan hakemukseen sijaintikunnan lausunto. Salon Vuokratalot Oy pyytää Salon kaupungin lausuntoa asiassa.

Kaupunginvaltuustossa 7.10.2019 hyväksytyssä Salon asuntopoliittisessa ohjelmassa 2030 todetun mukaan Salossa kysyntää asunnoista on erityisesti keskustaajaman alueella olevista vuokra-asunnoista, mutta kokonaisuutena tarkastellusti vuokra-asuntoja Salossa on ollut tarjolla enemmän kuin niistä on kysyntää.

Lausuntopyynnön kohteena olevat asunnot sijaitsevat selvästi keskustaaajaman ulkopuolella. Salon Vuokratalot Oy:n esittämän mukaan kyseessä olevissa kohteissa on asuntojen vajaakäyttöä ja kohteista aiheutuu nykyisellään taloudellisia menetyksiä. Kohteiden käyttöasteessa on tapahtunut vaihtelua ja 19.8.2025 kohteiden käyttöasteet ovat olleet seuraavat: Leinolantie 10 - 77,78 %, Leinolantie 11 - 66,67 %, Leinolantie 12 - 83,33 %, Leinolantie 14 - 66,67 %. Kohteiden käyttöaste on 31.12.2022 alkaen vuosien päätteeksi tarkistettujen tilanteiden mukaan ollut matalimmillaan vain 50 % kahden kohteen osalta.

Salon Vuokratalot Oy on toimittanut täydennyksenä lisätietoa Kuusjoen vuokra-asuntotilanteesta. Täydennys on kokousasian oheismateriaalina. Täydennyksessä esitetään muun ohella, että ARA-rajoitusten poistaminen taikka kohteiden myynti ei heikennä alueen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuutta taikka asuntopolitiikan tavoitteita. Salon Vuokratalot Oy pitää tärkeänä, että Kuusjoen vuokra-asuntotarjonta vastaa realistista kysyntää ja katsoo, että Leinolantien ARA-kohteiden rajoitusten poistaminen ja mahdollinen myynti eivät vaaranna alueen asuntotarjonnan riittävyyttä. Toimenpiteiden katsotaan tukevan sekä yhtiön taloudellista kestävyyttä että kaupungin tavoitteita asuntokannan tarkoituksenmukaisesta ylläpidosta.

Asiassa esitetyn perusteella aravarajoituksista vapauttamisella voitaisiin potentiaalisesti ehkäistä kohteissa vallitsevaa asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, eikä toimenpiteellä olisi myöskään alueen asuntotarjonnan riittävyyttä vaarantavaa vaikutusta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää puoltaa Leinolantie 10, 11, 12 ja 14 vapauttamista aravarajoituslain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Päätös

Tiedoksianto

Salon Vuokratalot Oy