

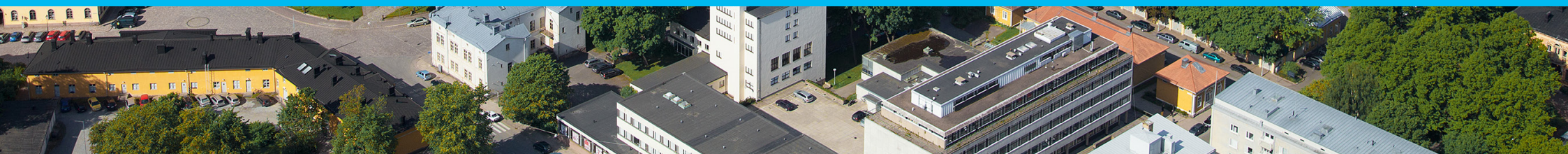


TURKU  
ÅBO



# Turun kaupungin asuntoliike- toiminnan tuloksellisuusarviointi

Turun kaupungin tarkastuslautakunta  
15.5.2018





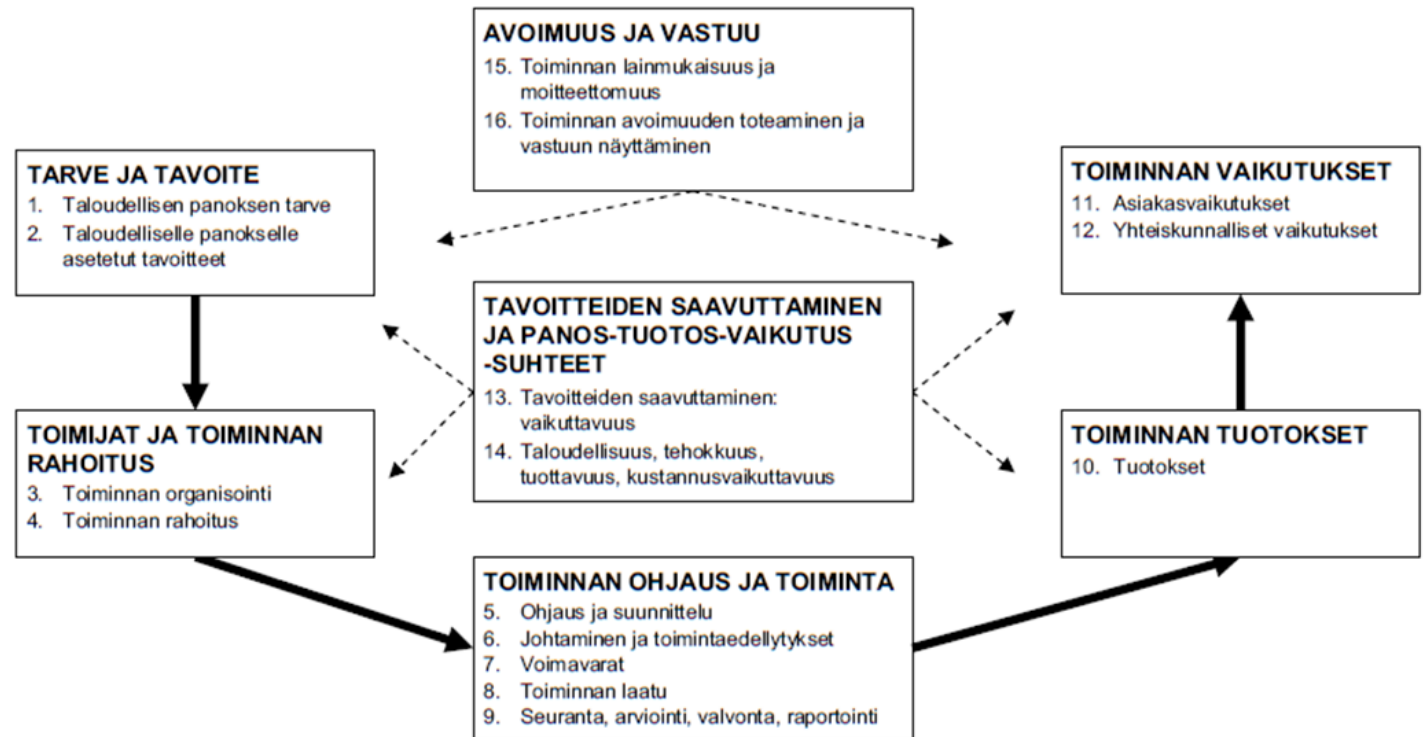
## Sisällysluettelo

1. Johdanto	4
2. Kaupungin harjoittaman asuntoliiketoiminnan tarve ja keskeisimmät tavoitteet	5
3. Toimijat ja toiminnan rahoitus	6
4. Turun kaupungin omistajaohjaus ja valvonta	7
5. Asuntoliiketoiminnan tuotokset	10
6. Asuntoliiketoiminnan asiakasvaikutukset ja yhteiskunnalliset vaikutukset	12
7. Keskeiset havainnot, tavoitteiden saavuttaminen ja vaikuttavuus	13
8. Yhteenveto	20

# 1. Johdanto

Turun kaupunki on mukana asuntoliiketoiminnassa kolmen konserniyhteisön kautta. Konserniyhteisöt ovat TVT asunnot Oy ("TVT"), Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy ("Vaso") ja Turun Ylioppilaskyläsäätiö. Emokaupunki ei suoraan harjoita laajamittaista asuntojen vuokraustoimintaa. Kyseisille yhteisöille on asetettu tavoitteita lähinnä kaupunginvaltuuston hyväksymässä Omistajapolitiikka -asiakirjassa sekä kaupunginvaltuuston hyväksymässä talousarviossa (toimintasuunnitelma). Kaupunginhallituksen konsernijaosto on myös asettanut toiminnallisia ja taloudellisia tavoitteita yhteisöille. Yhteisöjä koskevia menettelytapoahjeita on myös konserniohjeissa sekä muussa kaupunkikonsernin säännöstössä.

Kuntalain 121 § mukaan tarkastuslautakunnan tehtävä on arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja **onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla**. Tässä arvioinnissa on käytetty apuna mm. Valtiontalouden tarkastusviraston tuloksellisuustarkastusohjeesta löytyvää tuloksellisuusketjua (alla), josta on johdettu tuloksellisuustarkastuksen tarkastusnäkökulmia. Arviointia varten on haastateltu asuntoliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen johtoa sekä Turun kaupungin konsernijohtoon edustajia.



Kuva 1. Tuloksellisuusketju (lähde: VTV)

## 2. Kaupungin harjoittaman asuntoliiketoiminnan tarve ja keskeisimmät tavoitteet

Asuntojen kysyntään vaikuttaa merkittävästi väestön määrän muutos. Viiden viime vuoden aikana Turun väestön kasvu on ollut keskimäärin 1800 henkeä vuodessa. Koko vuoden 2017 väestönkasvun ennakoitiin olevan noin 1600 henkeä (Turun väestökatsaus syyskuu 2017). On mahdollista, että ns. positiivinen rakennemuutos kiihdyttää väestönkasvua lähivuosina.

Turun kaupunginvaltuuston hyväksymän (12.12.2016 § 206) Omistajapolitiikka 2016 - 2020 asiakirjan mukaan kaupungin harjoittaman asuntoliiketoiminnan tavoitteena on **huolehtia riittävästä vuokra-asutokannasta** Turun kaupungin alueella. TVT:n tavoitteena on huolehtia erityisesti **kohtuuhintaisesta asuntotarjonnasta ja sosiaalisesta asumisesta**. Vason yhtiökohtaisena linjauksena on vastata **monipuolisen asuntotarjonnan** tuotannosta huolehtimalla omalta osaltaan riittävästä asumisoikeusasuntojen tarjonnasta omistamalla, ylläpitämällä ja tuottamalla laadukkaita asumisoikeuskoteja. Ylioppilaskyläsäätiön päätarkoituksena on huolehtia Turun seudulla peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa **opiskelevien ja opintojaan jatkavien vuokra-asuntojen saamisesta**. Tämän lisäksi säätiön tarkoituksena on huolehtia valmistuneiden ja muiden nuorten sekä ulkomaisten opiskelijoiden ja tutkijoiden vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen saamisesta.

Omistajapolitiikka 2016 -2020 asiakirjaa edelsi kaupunginvaltuuston 5.10.2009 hyväksymä Omistajapolitiikka 2009 - 2013 -asiakirja. Aiempaa asiakirjaa päivitettiin kaupunginvaltuustossa 12.12.2012, joten se - nimestään huolimatta - oli voimassa uuden asiakirjan hyväksymiseen asti (joulukuu 2016).

Myös Turun kaupunkistrategiassa 2029 (Kv 23.6.2014) on asuntoliiketoimintaa liittyviä tavoitteita. Tavoitteena muun muassa on, että kaupunki toimii tarvittaessa aktiivisesti riittävän ja kysyntää vastaavan omistus- ja vuokra-asuntotarjonnan varmistamiseksi.



### 3. Toimijat ja toiminnan rahoitus

Turun emokaupungilla on suorassa omistuksessa yksittäisiä ulkopuolisille vuokrattuja asuinhuoneistoja. Valtaosa asuntojen vuokraustoiminnasta tapahtuu alla lueteltujen konserniyhteisöjen kautta.

Yhteisö	Taseen loppusumma	Liikevaihto	Lainamäärä	Omistusosuus
TVT Asunnot Oy	448 milj. €	80 milj. €	318 milj. €	100 %
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	182 milj. €	22 milj. €	120 milj. €	56,67 %
Turun Ylioppilaskyläsäätiö	158 milj. €	25 milj. €	118 milj. €	53,85 %

**Taulukko 1.** Asuntoliiketoimintaa harjoittavat konserniyhteisöt

Omistajapolitiikka -asiakirjassa on todettu, että ”**kaupunki edellyttää asuntoliiketoiminnassa kohtuullista tuottoa sijoittamalleen pääomalle** siten, että vuosituotto realisoituu ensisijaisesti yhtiöille myönnettyjen antolainojen korkojen ja toissijaisesti osinkojen kautta.”

Omistusosuuden lisäksi Turun kaupunki on voinut rahoittaa konserniyhteisöjä lainarahoituksella, pääomalainalla ja sekä ns. konsernitilillä.

Kiinteistöihin sitoutuu paljon pääomia: asuntoyhteisöjen yhteenlaskettu lainamäärä oli vuonna 2016 noin 556 miljoonaa euroa. Uudis- ja korjausinvestointien takia lainamäärä jatkaa kasvuaan tulevina vuosina. Korkoriskin hallintaan yhteisöt käyttävät ARA-lainojen korkotukea sekä koronvaihtosopimuksia.

TVT:n kohdalla omistajapolitiikka -asiakirjassa on todettu, että ”yhtiön omistukselle odotetaan vakaata **pitkän aikavälin arvonnousua**”. Yhtiöllä on 28 miljoonan pääomalaina Turun kaupungilta, jolle se maksaa 8 % korkoa tietyin edellytyksin. Korko ei voi kuitenkaan olla korkeampi kuin aravalainsäädännössä on määritelty. Vuoden 2018 alusta aravalainsäädännön mahdollistama enimmäiskorko on 4 prosenttia, joten Turun kaupungin saama tuotto pääomalainasta pienenee. Yhtiöllä oli vuoden 2016 lopussa pitkäaikaista lainaa noin 300 milj. euroa, josta Turun kaupungin osuus oli 141 miljoonaa euroa. Kokonaisuudessaan Turun kaupungin korkotulot vuonna 2016 yhtiöltä olivat noin 6,1 miljoonaa euroa. Yhtiön oman pääoman tuotto oli 6,7 %. Osinkoa yhtiö ei maksa. TVT:llä oli vuoden 2016 lopussa 30 milj. euron edestä koronvaihtosopimuksia.

Tilinpäätöstietojen perusteella Vasolla ei ole Turun kaupungin myöntämää pitkäaikaista lainaa. Yhtiöllä oli vuoden 2016 lopussa pitkäaikaista lainaa noin 120 miljoonaa euroa. Yhtiö käyttää kuitenkin Turun kaupungin konsernitiliä. Turun kaupunki ei saa yhtiöstä tuloutusta. Yhtiö ei käytä rahoitusjohtannaisia.

Turun Ylioppilaskyläsäätiöllä oli vuoden 2016 lopussa pitkäaikaista lainaa noin 118 milj. euroa. Strategiakaudella toteutettavaksi suunniteltujen investointien jälkeen säätiön lainamäärä olisi vuonna 2022 noin 165 milj. euroa. Strategiassa todetaan, että mikäli korkotaso oleellisesti nousee, sillä on huomattava vaikutus lainasalkun kustannuksiin. Lainakorkojen suojausta on hoidettu ARA-lainojen korkotuen lisäksi 25 milj. euron määräisellä (2014 - 2044) kynnysellisellä koronvaihtosopimuksella. Tilinpäätöstietojen mukaan johdannaisjärjestely vaikuttaa suojaavan korkojen nousulta, mikäli vastapuolelle ei ole annettu esimerkiksi yksipuolisia purkioikeuksia.

Turun kaupungin lainasaatavat Ylioppilaskyläsäätiöltä olivat noin 10 milj. euroa, johon sisältyy 7,6 miljoonan euron koroton laina, jonka Turun kaupunki myönsi aikoinaan korvaamaan Ikituurin kongressihotellin liiketoiminnan loppumisesta aiheutuneita tappioita. Laina erääntyy 2019 ja säätiön strategiassa mainittuna tavoitteena on, että Turun kaupunki luopuisi lainasaatavasta tai se uusittaisiin nollakorkoisena määrääjäksi. Ylioppilaskyläsäätiön valvontavastuuhenkilöltä (apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen) saadun tiedon mukaan Turun kaupungin ensisijaisena tavoitteena on se, että säätiö kykenee lyhentämään erääntyvän saatavan ja/ tai sille määritetään käypä korko. Tämä saattaa kuitenkin olla mahdotonta ARA-lainsäädäntöön liittyvien rajoitteiden vuoksi. Ylioppilaskyläsäätiön johdolta saadun lausunnon mukaan kaupunki ja TYS neuvottelivat asiasta kesäkuussa 2017 ja silloin sovittiin, että TYS lähettää asiasta kyselyn ARA:lle. Vastauksessaan 22.8.2017 ARA ilmoitti, että ARA-rajoitusten alaisten vuokra-asuntokohteiden vuokriin ei voida sisällyttää liiketoiminnan tappioista (Ikituurin kongressikeskuksen alasajo) syntyneiden kulujen kattamiseen otetun lainan korkoa ja lyhennyksiä. Valvontavastuuhenkilön mukaan asiaa selvitetään vielä ARA:n ja kaupungin lakiasioiden kesken, minkä jälkeen lainasaatavan käsittely tuodaan erillisenä asiana kaupunginhallituksen ratkaistavaksi.

## 4. Turun kaupungin omistajaohjaus ja valvonta

Kuntalain 47 § mukaan omistajaohjauksella on huolehdittava siitä, että kunnan tytäryhteisön toiminnassa otetaan huomioon kuntakonsernin kokonaisuus. Omistajaohjaus tarkoittaa toimenpiteitä, joilla kunta omistajana tai jäsenenä myötävaikuttaa yhtiön ja muun yhteisön hallintoon ja toimintaan. Toimenpiteet voivat liittyä ainakin perustamissopimukseen, yhtiöjärjestysmääräyksiin, muihin sopimuksiin, henkilövalintoihin, ohjeiden antamiseen kuntaa eri yhteisöissä edustaville henkilöille sekä muuhun kunnan määräysvallan käyttöön. Turussa erityisesti omistajaohjaukseen liittyviä määräyksiä on konserniohjeissa.

### Tavoitteiden asettaminen

Omistajaohjauksen kannalta keskeinen kysymys on, kuka asettaa yhteisöille talousarviotavoitteet eli tekee päätöksen siitä, mitä tunnuslukuja seurataan ja mitkä ovat tavoitearvot. Paras tilanne on, että tavoitteet ovat aidosti omistajan (kaupunginvaltuuston) asettamia. Huonoin tilanne lienee se, että talousarviotavoitteet ovat yksittäisen yhteisön operatiivisen johdon (esim. toimitusjohtajan) itse itselleen asettamia. Yhteisön hallituksen asettamat talousarviotavoitteet asettuvat näiden kahden edellä mainitun välimaastoon. **Yhteisöjen talousarviotavoitteiden asettamisprosessia ei ole Turun kaupungissa kuvattu.**

Osakeyhtiölaissa säädetään vähemmistöosakkaiden huomioimisesta. Tällä tarkoitetaan sitä, että yhtiön yhtiökokous, hallitus tai toimitusjohtaja eivät saa tehdä sellaista päätöstä taikka ryhtyä sellaiseen toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan tietyille osakkeenomistajalle epäoikeutettua etua toisten osakkeenomistajien kustannuksella. Vähemmistöosakkeenomistajalla on oltava lähtökohtainen oikeus esimerkiksi osinkoon silloin, jos yhtiölle on kertynyt riittävän suuri määrä jakokelpoisia varoja. Asuntoyhteisöjen kohdalla kaupunginvaltuuston asettamat **talousarviotavoitteet eivät poikkea laajuudeltaan ja sisällöltään sen perusteella, onko kyseessä kaupungin kokonaan omistama osakeyhtiö (TVT), vain osin omistama osakeyhtiö (VASO) tai itsenäinen säätiö (Ylioppilaskyläsäätiö).**

### Kaupunginvaltuuston ja konsernijaoston seuraamien tavoitteiden sisältö

Kaikille kolmelle asuntoyhteisölle on kaupungin toimintasuunnitelmassa (talousarvio) asetettu kaupunginvaltuustoon nähden sitovia tavoitteita. Näiden lisäksi yhteisöillä on (kaupunginhallituksen) konsernijaoston seuraamia tavoitteita ja tunnuslukuja. Kaupunginvaltuuston ja konsernijaoston seuraamat tavoitteet ja tunnusluvut ovat osittain päällekkäisiä esimerkiksi liikevaihdon ja liikevoiton suhteen. Konsernijaoston seuraamat tavoitteet ja tunnusluvut liittyvät yhteisöjen vakavaraisuuteen, pääoman tuottoon ja tuloutukseen tai ovat toiminnallisia tavoitteita. Osa konsernijaoston seuraamista tavoitteista on varsin yksityiskohtaisia; esimerkiksi keskimääräinen hoitokulu, asuntohakemusten määrä tai yhteisön henkilöstömäärä. Kokonaisuutena yksittäisen yhteisön tavoitekokonaisuus asettaa varsin tiukat raamit liiketoimintapäätöksille.

Haastateltujen yhteisöjen johdon mukaan **omistajan tavoiteasetannassa olisi selkeästi eroteltava, mikä on toteava tunnusluku ja mikä varsinainen tavoite. Nykymuotoisessa tuloskortissa näitä kahta asiaa ei ole eritelty.** Joissain tapauksissa yhtiön seuraavaksi vuodeksi antama ennusteluku on muuttunut talousarviotavoitteeksi.

Sosiaalisin perustein asuntoliiketoimintaa harjoittavalle yhteisölle asetettujen tavoitteiden toteutumisen ja **tunnuslukujen tulkinta ei ole myöskään yksiselitteistä.** Kun lähes kaikki asunnot on vuokrattuna ja uudisinvestoinnit ja korkotaso ovat alhaisia, tarkoittaa se usein sitä, että talouden tunnusluvut ovat hyvät. Vaarana tällöin on, että asuntoja ei juurikaan ole vapaana eivätkä kaikki asuntoja tarvitsevat niitä saa. Esimerkiksi korkea asuntojen käyttöaste on monitulkintainen; talouden näkökulmasta hyvä asia, mutta sosiaalisesta ja asuntojen saatavuuden näkökulmasta huono. Haastatteluissa todettiin myös **osan tavoitteista olevan epäselviä**, kuten esimerkiksi, pitääkö investointitasotavoite ylittää tai alittaa, jotta tavoite täyttyy.

## Valvontavastuu

Turun kaupungissa valvontavastuuhenkilö on määrätty valvomaan kaupunkikonserniin kuuluvan yhteisön toimintaa ja taloutta, vastaanottamaan yhteisön tiedonannot omistajalle sekä raportoimaan yhteisön toiminnasta konsernijohtolle. Valvontavastuuhenkilö edustaa omistajaa yhteisöön nähden. Valvontavastuuhenkilö huolehtii siitä, että omistajan kannanotot toimitetaan yhtiöille ja että kannanotot tehdään konserniohjeissa säädetyllä tavalla.

Kaikkien kolmen yhtiön valvontavastuuhenkilö on apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen. Hänen mukaansa valvontavastuuhenkilön asema ei eroa sen mukaan, onko kyseessä Turun kaupungin kokonaan omistama (TVT) tai vain osittain omistama osakeyhtiö (VASO) tai säätiö (Ylioppilaskyläsäätiö).

## Hallituksen valinta ja hallitustyöskentely

Erityisesti osakeyhtiön hallituksella on yhtiön menestyksen kannalta tärkeitä (ja osakkeenomistajan omistuksen arvoon vaikuttavia) tehtäviä. Hallituksen tehtävänä on huolehtia muun muassa siitä, että yhtiön organisaatio on asianmukainen ja että hallitus on tietoinen yhtiön tilanteen ja taloudellisen aseman kehityksestä. Hallitus määrittää yhteisön strategian, seuraa sen toteuttamista sekä tekee tärkeimmät liiketoimintapäätökset. Hallituksen tulee valvoa, että toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Kuntalain uudistuksessa otettiin lakiin määräyksiä hallituksen ammattiosaamisesta.

Kuntalain 47 § mukaan tytäryhteisön hallituksen kokoonpanossa on otettava huomioon yhteisön toimialan edellyttämä riittävä talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus.

Turun kaupungin konserniohjeissa on lisäksi määrätty, että hallituksen kokoonpanossa huomioidaan yhteisön toiminnan luonne, koko ja kehitysvaihe.

Konserniohjeiden mukaan hallituksen jäsenillä tulee olla:

- yhteisön toimialan edellyttämä riittävä ja monipuolinen osaaminen, toisiaan täydentävä kokemus sekä kyseisen toimialan, talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus,
- asiantuntemusta ja kykyä operatiivisen johdon ohjaukseen ja tukemiseen,
- kykyä itsenäiseen päätöksentekoon sekä tasavertaiseen keskusteluun yhtiön toimivan johdon kanssa ja
- riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen.

Hallituksen toimintatavoista on säädetty muuan muassa seuraavaa:

- hallituksen on arvioitava vuosittain omaa työskentelyään ja kokoonpanon muutostarpeita
- hallitusten on hyväksyttävä hallituksen työjärjestys, jossa hallituksen työskentelystä määrätään
- hallituksen on hyväksyttävä yhteisölle raportointimalli, joka tuottaa yhteisön toiminnan laajuuteen nähden hallitukselle riittävää tietoa yhteisön toiminnasta ja taloudesta.

**Konserniohjeiden määräykset hallituksen jäsenten kelpoisuudesta sekä hallituksen toimintatavoista noudattavat pääosin osakeyhtiön hyvästä hallinto- ja johtamistavasta (Corporate Governance) annettuja suosituksia<sup>1</sup>.** Haastatteluissa nousi kuitenkin esille, että osa hallituksista on liian monijäsenisiä tehokkaaseen hallitustyöskentelyyn. Hallituksen osaamisella ja kokemuksella koetaan olevan merkitystä. Hallituksen vuosittaista itsearviointia ei ole aina suoritettu. Lisäksi käytäntönä on ollut, että hallitukset on valittu useaksi vuodeksi eivätkä kokoonpanon muutokset ole perustuneet hallituksen itsearviointeihin tai liiketoiminnan vaatimiin osaamistarpeisiin, vaan hallituksen toimikausi on etukäteen määritetty esimerkiksi yhteisön säännöissä. Vason hallitus nimetään kolmeksi vuodeksi kerrallaan ja se on yhdeksän jäseninen. Ylioppilaskyläsäätiön hallituksessa on 13 jäsentä ja se valitaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan.

<sup>1</sup> ks. esim. Hallinnointikoodi 2015. Arvopaperimarkkinayhdistys. ry



TVT:n hallituksessa on yhdeksän jäsentä. Hyvän hallinto- ja johtamistavan suosituksen mukaan hallitukseen tulisi valita vähintään viisi ja enintään seitsemän jäsentä lukuun ottamatta tehtäväalueiltaan suppeita pieniä yhtiöitä, joihin tulisi valita kolme jäsentä.

### Keskitetty konsernipalvelut

Turun kaupungin omistajapolitiikan mukaan kaupunkikonsernin keskitetyt tukipalvelut perustuvat toiminnolle, joista on arvioitu saatavan toiminnallista volyyymi-, skaala-, osaamisen keskittämiseen tai synergiaan perustuvaa toiminnallista tai taloudellista etua. Näiden tukipalveluiden yhteisellä käytöllä haetaan synergioita konsernin sisällä ja edelleen konsernin kokonaisuutena. Tukipalvelut ja niiden käyttö määritellään tarkemmin konserniohjeissa.

Konserniohjeiden mukaan lähtökohtana on, että strategiset tytäryhteisöt ja niiden tytäryhteisöt hyödyntävät ensisijaisesti konsernin omia tukipalveluita ja vasta toissijaisesti konsernin ulkopuolisia palveluntuottajia, eli niiden tulee pyrkiä keskinäisten synergioiden hyödyntämiseen. Strategisten tytäryhteisöjen tulee keskitettyjä tukipalveluita kilpailuttaessaan pyytää tarjous konsernin sisäiseltä palveluntuottajalta ennen kuin se hankkii palvelun konsernin ulkopuoliselta taholta.

Edelleen konserniohjeissa on määritelty, että kaupunkikonsernissa keskitettyjä yhteisiä tukipalveluita ovat:

- rahoitus ja sijoitustoiminta,
- maksuliikenteen hoito sekä
- palvelussuhdeneuvonta

ja että kaupunkikonsernissa pyritään yhteisiin linjauksiin mm. seuraavien toimintojen osalta:

- hankinnat,
- taloushallinto,

- vakuuttaminen,
- IT-toiminnot,
- konserniyhtiöiden tuottamat palvelukokonaisuudet ja
- työterveyshuolto.

Näiden toimintojen osalta yhteisöjen on perusteltava kaupungille, mikäli ne poikkeavat keskitetystä tuotannosta.

**Asuntoliiketoimintaa harjoittavien yhteisöjen konsernipalveluiden (talous- ja palkkahallinto, IT, hankinta- ja logistiikka, henkilöstöpalvelut ja työterveys) käyttö on erittäin vähäistä.** Strategisen HR:n mukaan heidän tuottamia palveluja asuntoliiketoimintaa harjoittavat yhteisöt eivät käytä kuin poikkeustapauksissa. Yhteisöistä ainoastaan TVT käyttää hankinnoissaan kilpailutuspalveluja sekä työterveyshuollon palveluita. Lisäksi TVT käyttää kaupungin IT-palveluita niin laajasti kuin mahdollista. Vaso ja Ylioppilaskyläsäätiö eivät käytä mitään edellä mainituista keskitetyistä konsernipalveluista.

Haastatteluissa mainittuja syitä tukipalvelujen käyttämättömyyteen olivat:

- yhteisöllä on jo asuntojen vuokraukseen ja ylläpitoon soveltuvat ja toimivat järjestelmät.
- säätiölaki kieltää lähipiirin suosimisen. Tukipalveluja voidaan ostaa vain kilpailutettuun markkinahintaan ja niiden on oltava laadullisesti hyviä.

Konsernitason tukipalveluiden yhteisellä käytöllä haettavat synergiat konsernin sisällä ja edelleen konsernin kokonaisuutena jäävät ainakin asuntoliiketoiminnan osalta saavuttamatta. Konserniohjeiden ilmaisut, kuten ”pyritään yhteisiin linjauksiin”, ovat myös epämääräisiä.

## 5. Asuntoliiketoiminnan tuotokset

TVT omistaa ja hallinnoi noin 11 000 erilaista asuntoa ympäri Turku. Tämä vastaa noin 10 prosenttia kaikista asunnoista ja noin 25 prosenttia vuokra-asunnoista. Yhtiöllä on noin 20 000 asukasta. Asuntokannasta kerrostaloasuntoja on noin 75 % ja rivi-, pientalo sekä puutaloasuntoja n. 25 %. Yhtiön asunnoista suurin osa on valmistunut 1970-, 1980- ja 1990 -luvulla. Suuri osa yhtiön asuntokannasta tulee peruskorjausikään lähivuosina. Rakennustyön hinnalla on suuri vaikutus asukkaille muodostuvan vuokratason kohtuuhintaisuuteen.

Rakennusvuosi	Asuntojen lukumäärä
1920 - 29	62
1930 - 39	275
1940 - 49	179
1950 - 59	0
1960 - 69	0
1970 - 79	1 002
1980 - 89	1 933
1990 - 99	2 733
2000 - 04	298
2015 - 17	135

Taulukko 2. TVT:n asuntokannan rakennusvuodet



Kuva 2. TVT:n asuntojen sijainti

Noin 70 % TVT:n asuntohakemuksista kohdistuu keskusta-alueelle. Asunnon hakijoiden kokema keskusta-alue on sellainen alue, jossa koti on saavutettavissa turvallisesti ja nopeasti sekä jalan että pyörällä ympäri vuorokauden ja kaikkina vuodenaikoina. **Asuntotarjonta ei vastaa kysyntää osamarkkinatasolla, kuten keskusta-alueella.** TVT:n omistamat asunnot ovat myös keskittyneet sijainniltaan. Yhtiön osuus kaikista asunnoista on korkea muutamilla alueilla ja hyvin vähäinen joillakin alueilla (ks. kuva 2).

Vasolla oli tammikuun 2018 lopussa valmiina 106 kiinteistöä ja 2662 asuntoa. Asunnoista 1640 sijaitsee Turun kaupungin alueella ja loput ympäristökunnissa. Yhtiön markkinaosuus Turun seudun asumisoikeushuoneistoista on noin 67 prosenttia.

Ylioppilaskyläsäätiöllä oli vuonna 2017 noin 6800 asukaspaikkaa. Säätiön strategisena tavoitteena on lisätä uudistuotantoa siten, että asukaspaikkojen lukumäärä olisi 10000 pitkällä aikavälillä. Suunnitellut ja jo rakenteilla olevat uudisrakennuskohteet sijaitsevat pääosin Ylioppilaskylän ja Helsinginkadun välisellä alueella.



## 6. Asuntoliiketoiminnan asiakasvaikutukset ja yhteiskunnalliset vaikutukset

TVT ja Vaso ovat toteuttaneet asukastyytyväisyyskyselyjä. Syksyllä 2016 toteutetun asukastyytyväisyystutkimuksen mukaan TVT:n asukkaiden tyytyväisyystaso on korkeampi kuin edellisessä tutkimuksessa kaksi vuotta aikaisemmin. Asukkaiden halukkuus suositella TVT:n kohteita oli lisääntynyt. Erityisen tyytyväisiä oltiin vuokravaltvontaan ja asumisneuvontaan.

Vason vuoden 2016 kyselyn mukaan yhteensä noin 90 % vastaajista on jo suositellut tai suosittelee melko tai erittäin todennäköisesti yhtiön asumispalveluja. Asukastyytyväisyystutkimuksen mukaan kolme tärkeintä syytä valita asumisoikeusasunto olivat:

1. asumisoikeusasunto koettiin riskittömämmäksi omistusasumiseen verrattuna,
2. asiakas ei halua isoa lainaa ja
3. omistusasuminen koettiin kalliiksi.

Turun talousalueen talouden myönteinen kehitys heijastuu myös asuntomarkkinoille. Sekä omistus- että vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa. Tämä puolestaan vaikuttaa myös opiskelijoiden mahdollisuuksiin saada vuokrattua eniten kysytyjä pientasuntoja. **Turussa korkeakouluopiskelijoista noin 20 % asuu Ylioppilaskyläsäätiön opiskelija-asunnossa, kun vastaava luku muilla suuremmilla korkeakoulupaikkakunnilla on yleensä yli 25 %.** Ylioppilaskyläsäätiön tavoitteena on käynnistää vuosina 2017 – 2022 yhteensä 1000 uuden opiskelija-asunnon rakentaminen. Valtaosa näistä asunnoista on pientasuntoja. Näiden investointien jälkeen Turussakin pystyttäisiin tarjoamaan asunto noin 25 %:lle korkeakouluopiskelijoista.

Turun Ylioppilaskyläsäätiö toteutti keväällä 2017 asukastyytyväisyyskyselyn. Asukkailta kysyttiin mielikuvaa Ylioppilaskyläsäätiön asuntojen kunnosta ja laatutasosta verrattuna kaupungin muuhun asuntotarjontaan asteikolla 1 heikoin 5 paras. Asukkaat antoivat arvosanaksi 3,79 (3,78 v. 2016). Vastaajat antoivat yleisarvosanaksi Ylioppilaskyläsäätiölle 4,02 (3,95 v.2016) ja 97,3 % vastaajista oli valmis suosittelemaan säätiön asuntoa kaverilleen (96,7 % v. 2016). Vastaajien mielestä asiakaspalvelu toimistolla oli parantunut edellisestä vuodesta (4,12 / 3,89 v. 2016). Ongelmalliseksi koettiin se, että palvelun asiakaslähtöisyys ja asiakkaan saamat vastaukset riippuivat vastaajien mukaan siitä, kenen palveluneuvojan kanssa asioi.

Sekä TVT:llä että Vasolla nopeasti kasvava ryhmä asunnontarvitsijoista on ikääntyvä väestö. Kaupunkistrategiassa 2029 on tavoitteena, että ”varmistetaan ikääntyvän väestön tarpeisiin vastaava monipuolisten asumismuotojen tarjonta ja kohtuuhintainen asuntokanta.”

ARA on arvioinut kuntien vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta ARA-indeksin avulla vuodesta 2012 alkaen. Indeksillä avulla kunnan asuntomarkkinatilannetta voi verrata muihin kuntiin, minkä lisäksi kunnan omaa kehitystä voi arvioida indeksin muutosten avulla. Indeksillä arvot perustuvat kunnilta kerättyihin tietoihin ja siihen vaikuttaa muun muassa jonotilanne, asuntojen käyttöasteet ja asunnottomien määrä<sup>2</sup>. Vuoden 2018 asuntomarkkinakatsauksessa **Turku nousi ensimmäistä kertaa melko kireään luokkaan.** ARA:n mukaan Varsinais-Suomessa teollisuustyöpaikkojen voimakas kasvu on lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää, mikä on nostanut alueen markkinavuokria muuta maata enemmän. Katsauksessa todetaan, että **Turun asuntomarkkinoita kiristää kysyntään nähden vähäinen ARA-asuntojen rakentaminen.**

Kunta	2012	2013	2014	2015	2016	2017	muutos (yks.)	ARA-asuntojen markkinatilanne
Helsinki	48,1	46,8	47,2	43,0	41,8	41,5	-0,3	kireä
Vantaa	30,3	32,1	32,3	33,1	28,7	28,5	-0,2	melko kireä
Espoo	30,1	30,0	33,07	29,2	27,8	28,5	0,7	
Turku	15,8	17,4	17,2	19,0	18,7	22,6	3,9	
Kuopio	24,6	22,5	20,2	20,5	20,2	20,5	0,3	
Hgin kehyskunnat	21,9	20,4	19,0	17,4	19,1	18,8	-0,3	tasapainoinen
Tampere	18,8	17,6	20,7	20,6	19,0	18,5	-0,5	
Jyväskylä	17,4	16,9	16,5	16,2	17,6	18,1	0,5	
Lahti	19,1	20,3	17,3	17,3	17,2	16,4	-0,8	
Oulu	13,1	12,8	11,9	12,2	13,0	14,6	1,6	lievää ylitarjontaa

Taulukko 3. Vuokra-asuntojen markkinatilanne suurissa kaupungeissa (lähde:ARA)

<sup>2</sup> ARA indeksin mittareita ovat 1) Asunnon saaneet/hakijat 2) Erittäin kiireell. hakijoiden osuus 3) Asukasvaihtuvuus 4) ARA-asuntojen käyttöaste 5) Asunnottomia /1 000 asukasta.

## 7. Keskeiset havainnot, tavoitteiden saavuttaminen ja vaikuttavuus

Asuntoyhteisöjen toimintaympäristöön vaikuttavat erityisesti elinkeino- ja väestörakenteen muutos koko työssäkäyntialueella, kuntalaisten muuttuvat odotukset asuntojen koon ja laatutason suhteen sekä tarjolla olevien vuokra-asuntojen määrä. **Vaikuttavuuden näkökulmasta vuokra-asuntojen tarjonnan tulisi vastata parhaalla mahdollisella tavalla asunnon tarvitsijoiden vaatimuksiin.** Tällä hetkellä kysyntää on erityisesti pienistä ja edullisista asunnoista. Asuntohaun kriteereistä tärkeimpiä ovat hinta, asunnon koko ja sijainti. Tärkeitä tekijöitä ovat myös huoneiston kunto ja laatu sekä turvallisuus. TVT:ltä asuntoa hakevista pääosa (n. 60 %) on iältään 18 - 34 vuotta ja 1-2 hengen ruokakuntia.

Keskeistä on, että asuntokanta vastaa kysyntää. Tämä edellyttää yhteisöiltä:

- uudisinvestointeja,
- olemassa olevan kiinteistökannan kehittämistä ja
- huonosti vuokrattavasta asuntokannasta luopumista.

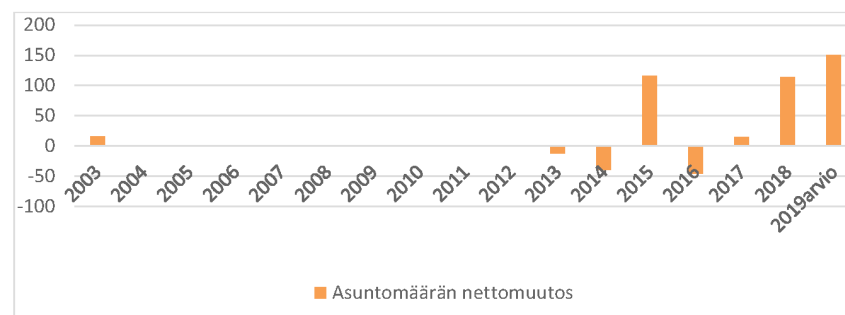
### Tavoite: Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen riittävyys Turun kaupungin alueella

Omistajapolitiikka -asiakirjan mukaan kaupungin harjoittaman asuntoliiketoiminnan tavoitteena on huolehtia riittävästä vuokra-asuntokannasta. Kaupungin toimintasuunnitelmassa on TVT:n osalta täsmennetty, että yhtiön asuntokannan suhteellinen osuus (koko Turun asuntokannasta) pidetään kiinteistökehityksellä vakiona vaihteluvälin 10,2 - 10,7 % sisällä. Vuoden 2016 toteutunut osuus oli 10,1 % ja vuoden 2017 osuuden yhtiö ennustaa sen olevan 9,9 %.

TVT:n toisena toimintasuunnitelmassa olevana tavoitteena on nettoasuntomäärän muutos (uudistuotanto – luopuminen). Tavoite on, että asuntomäärä kasvaa 200 asunnolla vuodessa. Vuonna 2016 asuntomäärän nettomuutos oli negatiivinen. Vuonna 2017 TVT asunnoille valmistui noin 20 asuntoa ja vuoden 2018 arvio on noin 100 uutta asuntoa.

Tämä poikkeaa yhtiölle asetetusta tavoitteesta eli 200 vuosittaisesta uudesta vuokra-asunnosta.

TVT:n johdon lausunnon mukaan asetettuun vaihteluvälitavoitteeseen asuntokannan suhteellisesta osuudesta (10,2 - 10,7 %) koko Turun asuntokannasta pääseminen edellyttäisi 300 uuden vuokra-asunnon tuotantoa vuosittain.



Kuvio 1. TVT:n asuntojen määrän nettomuutos vuosina 2003 - 2019

**Merkittävin syy siihen, miksi TVT ei ole saavuttanut tavoitetta asuntojen suhteellisesta osuudesta eikä vuosittaista asuntojen määrän muutoksen tavoitetta, on pula rakennuskelpoisista tonteista.** Rakennuskelpoinen tontti on sellainen, joka mahdollistaa kohtuuhintaisen rakentamisen. Tällaisen tontin kriteereitä ovat:

- tontilla on voimassa oleva asemakaava,
- tontilla ei ole purettavia rakennuksia tai pilaantunutta maaperää,
- asemakaavan määräykset mahdollistavat kohtuuhintaisen rakentamisen ja
- tontin läheisyydessä tulee olla riittävät palvelut ja joukkoliikenneyhteydet.

Asemakaavamääräyksiä, jotka mahdollistavat rakentamisen kohtuuhintaisuuden ovat mm.:

- rakennuksen riittävä tehokkuus (kerrostehokkuus, korkeus tms.), joka mahdollistaa selkeälinjaisen rakentamisen
- autopaikoitus on tarpeen mukaan mitoitettu sekä maanpäällinen
- kaupallisia tiloja suhteessa ei-kaupallisiin tiloihin on mahdollisimman vähän.
- lisäksi rakentamisen hintaan vaikuttavien laatutekijävaatimusten (kuten esteettömyys, paloturvallisuus, yhteistilat, kaupunkikuva yms.) tulisi olla tasapainossa kohtuuhintaisen vuokran tavoittelun kanssa.

Turun kaupungin strategiassa (Kv 23.6.2014) yhtenä tavoitteena on, että ”puretaan tarpeettomasti asumisen hintaa nostavaa harkinnanvaraista säännöstöä ja normistoa”. Haastateltujen mukaan laadullisten puitteiden takia asemakaavoitusta tehdään usein toistamiseen ja rakentaminen vaatii poikkeamispäätöksiä. Turun kaupungin asemakaavoitusongelmiin vaikuttavat muun muassa asemakaava-arkkitehtien riittämätön määrä. Asemakaavamääräykset ja rakentamisen normiohjaus sekä tulkinnat vaikeuttavat rakentamista.

**Myös Vaso kärsii tonttipulasta. Yhtiön lähellä keskustaa oleville asunnoille on kysyntää erityisesti yksinelävien ja ikääntyneiden keskuudessa.** Yhtiön johdon mukaan Vasolla olisi potentiaalia rakennuttaa 40 - 100 asuntoa vuodessa, mihin tarvittaisiin vuosittain 1 - 2 tonttia (2000 - 5000 kerrosneliometriä). Toteutunut uudistuotanto on jäänyt kauas potentiaalista; Vaso on rakentanut vuosina 2013 - 2017 yhteensä 80 asuntoa. Muualla Suomessa asumisoikeusrakentaminen on ollut vilkkaampaa; viiden vuoden aikana Helsingin Kaupungin Asumisoikeus Oy on rakentanut 3000 uutta aso-asuntoa.

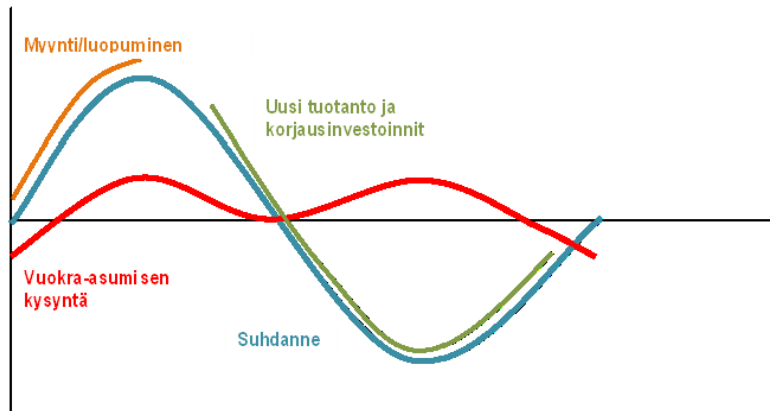
Kaupunginhallituksen kokouksessa 5.2.2018 § 51 todettiin, että ”Turun kaupunkiympäristötoimialalle on annettu strategisessa sopimuksessa tavoitteeksi luovuttaa 16 000 kerrosneliometriä uudisrakennusoikeutta

vuosittain konserniyhtiöille TVT, VASO ja Ylioppilaskyläsäätiö kohtuuhintaista asumista varten. Tavoite on ollut olemassa muutaman vuoden ja sen toteuttaminen on ollut haasteellista. Ongelmana on ollut, että tavoite asetettiin ensin ja siihen ryhdyttiin kaavoitusohjelmassa varautumaan vasta sen asettamisen jälkeen. ARA:n täytyy hyväksyä tuotantokustannukset, jotta hanke voi saada myönteisen rahoituspäätöksen, mikä asettaa omat rajoitteensa asemakaavan sisällölle. Kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto edellyttää kerrostalokaavoja kaupungin maalle. Kustannusraami ei salli juuri mitään hintaa nostavia kaavamääräyksiä.”

Muista asuntoyhteisöistä poiketen **tonttipula ei ole ollut Ylioppilaskyläsäätiön ongelma. Säätiö on itse aktiivisesti hankkinut uudisrakentamiseen soveltuvia tontteja.** Toinen Ylioppilaskyläsäätiön tonttipulaa helpottava asia on se, että uudisrakentamisen keskittäminen tietylle alueelle on jopa ollut tavoite. Tämä poikkeaa esimerkiksi TVT:stä, jonka tulee välttää uudisrakentamisen liiallista keskittymistä tietylle maantieteelliselle alueelle. Myös TVT pyrkii paikkaamaan Turun kaupungin heikkoo tontinluovutuskykyä omalla hankinnallaan.

### Tavoite: suhdanteiden hyödyntäminen

Vuosina 2009 - 2013 voimassa olleessa omistajapolitiikka -asiakirjassa asuntoliiketoiminnan tavoitteena oli suhdanteiden hyödyntäminen. Vuosien 2016 - 2020 omistajapolitiikassa vastaavaa mainintaa ei ole. TVT:n strategiassa suhdanteiden hyödyntäminen on kuitenkin edelleen yhtenä päämääränä. Vuosien 2009 - 2013 omistajapolitiikassa todettiin, että ARA-rahoitettujen vuokra-asuntokohteiden myyntirajoitusten purkautuessa osassa kohteita voidaan niitä myydä siten, että asukkaiden vuokrasopimusten pysyvyys turvataan myyntitilanteissa. Myymisen tarpeellisuus tulee arvioida ja myynnistä saatavilla tuotoilla voidaan käynnistää uusia asuntorakennushankkeita. Myynneissä ja uudiskohteiden rakennuttamisessa tulee huomioida talouden suhdanteet siten, että **myynnit ajoitetaan pääsääntöisesti noususuhdanteeseen ja uudishankkeet taantumaan**, jolloin toimitaan suhdanteiden tasaajana.



**Kuvio 2.** TVT:n strateginen päämäärä on ajoittaa asuntojen myynti / luopuminen korkeasuhdanteeseen ja uudistuotanto sekä korjausinvestoinnit matalasuhdanteeseen

Rakennusteollisuus RT:n rakentamisen suhdannekatsauksen<sup>3</sup> mukaan asuntojen rakentamisen aloitukset ovat Varsinais-Suomessa jatkaneet kovaa nousuaan vuoden 2017 aikana. Aloitusten kasvu on kohdistunut yhä pieniin kerrostaloasuntoihin kasvukeskuksissa. Suurin tuotannon kasvuste on tällä hetkellä ammattitaitoisen työvoiman saanti. Asuinkerrostalohuoneistoja aloitettiin rakentamaan 124 % enemmän ja rakennusluvatkin ovat kaksinkertaistuneet edellisvuodesta. Rakennuttajien ja tilaajien arvioiden mukaan asuntotuotanto lisääntyy seuraavan puolen vuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon. **Tällä hetkellä asuinrakentamisessa vallitsee korkeasuhdanne, minkä TVT:n strategian mukaan pitäisi tarkoittaa huonosti vuokrattavasta asuntokannasta luopumista ja vähäistä uudis- ja korjausinvestointien määrää. Luopuminen ei ole ollut mahdollista uudistuotannon vähyyden vuoksi.** Tilinpäätöstietojen mukaan vuoden 2016 aikana yhtiö ei myynyt asuntoja ja vuoden 2015 aikana myytiin kaksi.

**Ylioppilaskyläsäätiön investoinnit vaikuttavat myös osuvan asuinrakentamisen korkeasuhdanteeseen.** Säätiöllä on suunnitteilla ja rakenteilla vuosina 2017 - 2021 kolme uudiskohdetta ja kolme perusrakennuskohdetta.

<sup>3</sup> Rakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa, Rakennusteollisuus RT, lokakuu 2017

## Tavoite: Sosiaalisesta asumisesta huolehtiminen

Omistajapolitiikka -asiakirjan mukaan TVT:n tavoitteena on huolehtia erityisesti kohtuuhintaisesta asuntotarjonnasta ja sosiaalisesta asumisesta. **Sosiaalisen asumisen tarkoituksena on varmistaa kaikille asuinkunnille mahdollisuus kooltaan, laadultaan ja kustannuksiltaan riittäviin ja asianmukaisiin asuinolosuhteisiin** ja se on hyvin läheisessä suhteessa edullisen asumisen ja kohtuuhintaisen asumisen käsitteisiin. Kohderyhmä on pääsääntöisesti pienituloiset, joiden asumisen järjestäminen täysin tai osittain markkinaehtoisesti ei toimi.

Turun kaupungin toimintasuunnitelmassa on valtuustotason sosiaalisen asumisen tavoitteena / mittarina käytetty erityisryhmien asuntosopimusten määrää suhteessa yhtiön hallinnassa olevaan asuntokantaan. **Tavoite on 5,6 %, jonka TVT on saavuttanut.** Toimintasuunnitelman tavoitteesta / mittarista ei käy ilmi millä kriteereillä erityisryhmään<sup>4</sup> kuuluvat asukkaat määritellään.

TVT järjestää tukiasuntoja yhteistyössä hyvinvointitoimialan kanssa. TVT omistaa asunnon ja hyvinvointitoimiala tai järjestöt tarjoavat asukkaalle tarvittavaa tukea. **Hyvinvointitoimialan johdon mukaan tukiasuntoja on kuitenkin riittämätön määrä, mikä johtaa siihen, että hyvinvointitoimiala joutuu hankkimaan tarvittavaa tukiasumista ostopalveluna** Turku konsernin ulkopuolelta.

Terveyden ja Hyvinvointilaitoksen tutkimuksen<sup>5</sup> mukaan Helsinki ja Tampere poikkeavat Turusta vähäisemmän alueellisen eriytymisen suhteen ja niissä on myös harjoitettu pitkäjänteisesti sosiaalista sekoittamista. Julkiset vuokra-asunnot sijoittuvat niissä alueellisesti tasaisemmin kuin Turussa. Näyttää siltä, että sekoittamisella pystytään vaikuttamaan sosioekonomisen aluerakenteen tasapainoisempaan jakautumiseen.

<sup>4</sup> Yhtiön johdon tarkastuslautakunnalle esittämän määrittelyn mukaan erityisryhmään kuuluvat esim. päihteiden käyttäjät, maahanmuuttajat, ikääntyneet, vammaiset, lastensuojeluperheet, vankilasta vapautuneet, alaikäiset

<sup>5</sup> Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregaatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla. THL 2018.

TVT:n olemassa oleva asuntokanta on sijainniltaan keskittynyttä. Myös Turun kaupunkistrategiassa 2029 on todettu, että ”erityisasumisen järjestäminen suunnitellaan kokonaisvaltaisesti niin, että edistetään erityis- ja vuokra-asumisen tasapainoista jakautumista kaupunkiseudulla.” Käytännössä vuokra-asumisen tasapainoinen jakautuminen kaupunkiseudulla tarkoittaa, että uudisrakentamiseen soveltuvan tontin tulisi sijaita alueella, jolla TVT:n osuus asuntokannasta ei ole yli 20 %:a eikä alueella ole vaaraa sosio-ekonomiselle tai etniselle eriytymiselle.

Vasolla ja Ylioppilaskyläsäätiöllä ei ole varsinaisia sosiaalisia asumiseen liittyviä tavoitteita.

### Tavoite: Asumisen kohtuuhintaisuus

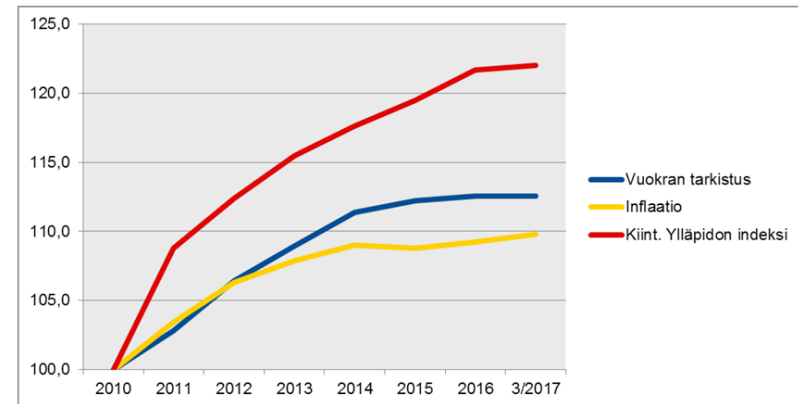
Omistajapolitiikassa on asetettu TVT:lle tavoitteeksi kohtuuhintaisesta asuntotarjonnasta huolehtiminen. Tilastotietoa asuntojen markkinavuokrista tarjoavat muun muassa Tilastokeskus ja KTI Kiinteistötieto Oy. Alla olevassa taulukossa on esitetty Tilastokeskuksen laskemat keskimääräiset kuukausivuokrat (euroa / neliö) alueittain<sup>6</sup> vuonna 2016. Tilastokeskuksen aineistossa on käytetty vapaarahoitteisia asuntoja ja uusia vuokrasuhteita. Aineiston mukaan keskimääräiset neliövuokrat (9,86 € - 17,11 €) vaihtelevat suuresti Turun kaupungin alueella asunnon koon ja sijainnin mukaan. Vuokrien nousu verrattuna edelliseen vuoteen oli keskimäärin 1,7 %.

alue	yhteensä	1h	2h	3h+	vuosimuutos %
Turku	13,76	16,45	12,68	10,86	1,7
Turku 1	14,57	17,11	13,38	11,49	1,7
Turku 2	13,53	16,22	12,85	9,86	1,1
Turku 3	11,85	14,44	10,95	10,16	2,1

**Taulukko 4.** Tilastokeskuksen laskemat keskimääräiset kuukausivuokrat (euroa / neliö) alueittain vuonna 2016

<sup>6</sup> aluejako on tehty postinumeroittain; Turku 1: 20100, 20500, 20700, 20810, 20900, Turku 2: 20200, 20250, 20300, 20380, 20400, 20520, 20720, 20880, 20960, Turku 3: 20210, 20240, 20320, 20360, 20460, 20540, 20610, 20730, 20740, 20750, 20800, 21330, 21340

TVT:n tilinpäätöksen mukaan yhtiön asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2016 keskimäärin 0,3 %. Asuntojen neliövuokra oli vuonna 2016 keskimäärin 10,5 euroa (sisältää laajakaistan ja osittain veden). Yhtiön tilinpäätöksen mukaan perittäviin vuokriin ei tehty korotuksia vuoden 2017 aikana. Verrattuna Tilastokeskuksen keskimääräiseen neliövuokrien vuosimuutokseen 2016 Turussa (1,7 %) TVT:n asuntojen vuokrien nousu vuonna 2016 oli keskimäärin hyvin kohtuullista (0,3 %). Asuntojen neliövuokriin vaikuttavat voimakkaasti muun muassa sijainti ja asunnon koko. Verrattuna Tilastokeskuksen aineistoon yhtiön keskimääräinen neliövuokra 10,5 euroa on hyvin lähellä Turussa sijaitsevien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrien vaihteluvälin (9,86 € - 17,11 €) alalaitaa. **Vuokrien maltillisen nousun ja keskimääräisen vuokran perusteella tavoite asuntojen kohtuuhintaisuudesta näyttää toteutuvan TVT:n kohdalla.** Yhtiön johdon mukaan koko asuntokannan vuokrataso on noin 20 % alle KTI Kiinteistötiedon laskeman markkinavuokran.



**Kuvio 3.** TVT asuntojen keskimääräinen vuokrataso suhteessa inflaatioon ja kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksiin vuosina 2010 - 3/2017

Turun kaupunki ei ole asettanut Ylioppilaskyläsäätiölle tavoitteita vuokrien kohtuullisuudesta. Sen sijaan Ylioppilaskyläsäätiön säännöissä (7.4.2016) todetaan, että säätiö pyrkii toteuttamaan tarkoitustaan pitämällä perittävät vuokra- ym. maksut niin alhaisina kuin kiinteistöjen hyvästä hoidosta ja uusimisesta aiheutuvat kustannukset sekä säätiön hallinnosta koituvat menot sallivat.



Ylioppilaskyläsäätiön opiskelija- ja nuorisoasuntojen keskimääräinen peritty vuokra 31.12.2016 oli 12,32 €/m<sup>2</sup>/kk sisältäen sähkö- ja vesimaksut sekä tietoverkon. Syksyllä 2016 päätetty vuokrantarkistus vuodelle 2017 oli keskimäärin 1 % (TP 2016). Ylioppilaskyläsäätiön keväällä 2017 tekemässä asiakastyytyväisyyskyselyssä hintataso sai arvosanan 3,55 (asteikolla 1=kallis, 5=edullinen). Kyselyssä annetun vapaan palautteen perusteella noin puolet vastaajista oli sitä mieltä, että asuntojen vuokrat ovat edullisia tai vähintäänkin kohtuullisia. Neljäsosa vapaan palautteen antajista kritisoi vuosittaisia vuokrantarkistuksia ja harmitteli, ettei opiskelijan tulotaso nouse samassa tahdissa. Myös **Ylioppilaskyläsäätiön kohdalla keskimääräinen neliövuokrataso (huomioiden asuntojen pieni koko) ja vuokrankorotustaso vaikuttaa kohtuulliselta verrattuna Tilastokeskuksen aineistoon**. Säätiön johdon oman arvion mukaan perityt vuokrat ovat 15 – 20 % alhaisempia kuin markkinavuokrataso.

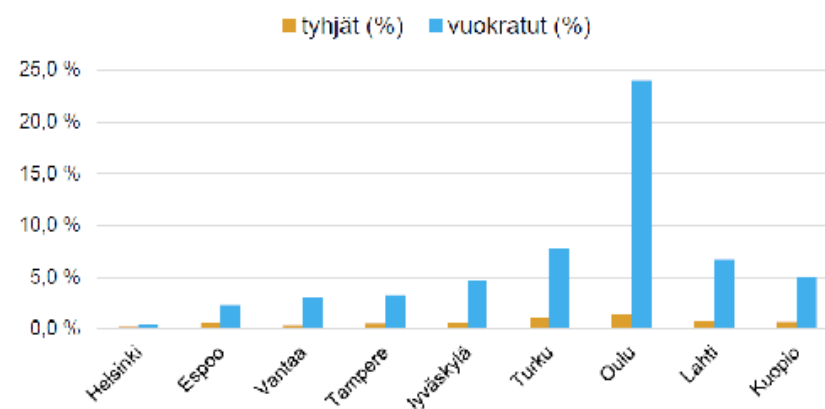
Vuonna 2017 markkinavuokrien nousu on kiihtynyt Turussa. ARA:n asuntomarkkinakatsauksen 1/2018 mukaan Turussa markkinaehtoiset vuokrat nousivat vuonna 2017 eniten suurista kaupungeista; 3,2 % (kaikki vuokrasuhteet) ja 4,4 % (uudet vuokrasuhteet).

### Tavoite: monipuolisen asuntotarjonnan tuotannosta huolehtiminen, asumisoikeusasuntojen riittävyys

Asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta kuvaavat yhtiölle lunastettujen asumisoikeuksien määrä ja asuntojen vaihtuvuus. Markkinatilannetta Turussa on analysoitu kokonaisuutena, jolloin pitää huomioida, että Turun kaupungin konserniyhteisö Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso) on vain yksi toimija (vaikkakin selkeästi suurin, 1622 asuntoa) Turun asumisoikeusasuntomarkkinoilla. Muita merkittäviä toimijoita Turussa ovat TA-Asumisoikeus Oy (555 asuntoa) ja YH-Asumisoikeus Länsi Oy (222 asuntoa).

### Asumisoikeusasumisen markkinatilannemittari: lunastettujen asumisoikeuksien määrä

Asumisoikeusasunnot omistavan yhtiön on lunastettava asunnostaan luopuvan henkilön asumisoikeus, jos yhtiö ei pysty osoittamaan asumisoikeuden ostajaa. Lunastettujen suuri osuus (yli 15 %) kertoo vaikeuksista uusien asukkaiden löytämisessä. Lunastettujen pieni osuus (alle 5 %) merkitsee sitä, että vapautuville asunnoille löytyvät uudet asukkaat nopeasti. Lunastetut asunnot jakaantuvat tyhjiin ja vuokrattuihin. Vuokraaminen helpottaa yhtiön taloutta, mutta vuokrattujen asuntojen yleistymisen ASO-taloissa rapauttaa asumisoikeusjärjestelmän alkuperäistä tarkoitusta.



Kuvio 4. Tyhjen ja vuokrattujen ASO-asuntojen osuus suurissa kaupungeissa (31.8.2017)

Muihin suuriin kaupunkeihin verrattuna lunastettujen asuntojen määrällä mitaten (vajaa 10 %), Turun asumisoikeusasuntojen markkinatilanne on toiseksi heikoin Oulun jälkeen. Turun ASO-markkinatilanne on kuitenkin selvästi parempi kuin Suomen heikoimpien ASO-markkinatilanteen kunnissa kuten Haminassa (40,3 %), Kempeleellä (36,7 %), Kouvolassa (30,5 %) tai Salossa (30,3 %).

## Asumisoikeusasumisen markkinatilannemittari: ASO-indeksi

Pieni vaihtuvuus (alle 20 %) kertoo asumisoikeusasumisvaihtoehdon suosiosta verrattuna muihin asumismuotoihin. Suuri vaihtuvuus (yli 30 %) tarkoittaa päinvastaista. Yhdistettynä lunastettujen asuntojen määrään ARA jakaa kunnat ASO-indeksin perusteella viiteen markkinaluokkaan.

**ASO-indeksi osoittaa, että Turussa on lievää ylitarjontaa asumisoikeusasunnoista.** Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen mukaan suurissa kasvavissa kaupungeissa lievä ylitarjonta tarkoittaa usein sitä, että osa ASO-asunnoista ei mene kaupaksi, vaikka samaan aikaan kunnan useimmat kohteet ovat ongelmattomia tai niihin jopa jonotetaan. Kysyntä kohdistuu keskikooltaan pienempiin asuntoihin, joiden sijainti on keskeinen. Sen sijaan osa vanhemmasta asuntokannasta on jatkuvasti vajaakäytössä väärän huoneistojakauman tai sijainnin takia.

Asumisoikeuslainsäädäntö rajoittaa heikosti menestyvistä kiinteistöistä ns. luopumisia, mutta se on mahdollista ARA:n hyväksymisen kautta. Vaso on toteuttanut viime vuosina neljän kiinteistön osalta ns. hallintamuodonmuutosprosessin, jolla keinolla kiinteistöt on saatettu uusille omistajille ja paremmin niiden luonnetta vastaavaan käyttöön. Ne ovat säilyneet asuntokäytössä.

## Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet suhteessa ARA-vuokriin ja vapaarahoitteisiin vuokriin

Taulukossa 5 on vertailtu asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita ARA-vuokriin ja vapaarahoitteisiin vuokratason. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen laatima vertailu perustuu Kelan asumistukiaineistoon ja yksiöt on jätetty pois vertailukelpoisuuden parantamiseksi.

2017	€/m <sup>2</sup> /kk			Ero vuokriin		Vuosi muutos
	Alue/kaupunki	ASO käyttö vastike*	ARA vuokra**	Vapaarah. Vuokra**	ARA vuokra	
Koko maa	11,16	11,20	11,34	0,4 %	1,6 %	0,5 %
PKS	12,11	12,78	15,43	5,5 %	27,4 %	0,9 %
Helsinki	11,85	12,65	15,82	6,7 %	33,5 %	0,4 %
Espoo	12,60	12,74	15,14	1,1 %	20,2 %	1,2 %
Vantaa	12,04	13,13	14,72	9,0 %	22,2 %	1,1 %
Kehyskunnat*	11,10	12,01	12,21	8,2 %	10,0 %	0,6 %
Tampere	10,59	11,43	12,26	8,0 %	15,8 %	0,2 %
Turku	10,01	10,63	11,19	6,1 %	11,7 %	-1,4 %
Jyväskylä	10,43	11,17	11,78	7,1 %	13,0 %	1,0 %
Oulu	9,43	10,26	10,70	8,8 %	13,5 %	0,8 %
Kuopio	10,98	10,88	11,83	-1,0 %	7,7 %	0,0 %
Lahti	10,55	10,92	11,22	3,5 %	6,3 %	0,7 %

**Taulukko 5.** Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet suhteessa ARA-vuokriin ja vapaarahoitteisiin vuokriin

**Taulukon 5 mukaan asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ovat Turussa keskimäärin alhaisempia kuin vuokrataso.** ARA-vuokrat ovat Turussa keskimäärin 6,1 % suurempia ja vapaarahoitteiset vuokrat 11,7 % suurempia kuin asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet. Aineiston mukaan asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ovat Turussa laskeneet 1,4 % edellisestä vuodesta.

Vason perimät neliöpainotteiset keskikäyttövastikkeet kuukaudessa verrattuna muihin Turun alueella toimiviin asumisoikeusyhtiöihin ovat seuraavat:

Yhteisön nimi	keskikäyttö vastike €/m <sup>2</sup> /kk	Asuntojen lukumäärä
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso)	10,10	1622
T.A.-Asumisoikeus Oy	9,27	555
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	11,27	222

**Taulukko 6.** Vason keskikäyttövastike ja asuntojen määrä verrattuna muihin asumisoikeusyhtiöihin Turun seudulla



## 8. Yhteenveto

- ARA:n asuntomarkkinakatsauksen mukaan Turun vuokra-asuntomarkkinat ovat nousseet 2017 ensimmäistä kertaa ”melko kireään” markkinaluokkaan.
- Turun asuntomarkkinoita kiristää kysyntään nähden vähäinen ARA-asuntojen rakentaminen.
- Asuntoliiketoiminnan tuloksellisuuden kannalta keskeistä on, että yhteisöt pystyvät pitämään asuntokantansa mahdollisimman hyvin kysyntää vastaavana. Tällä hetkellä kysyntää on erityisesti pienistä ja edullisista asunnoista. Asuntohaun kriteereistä tärkeimpiä ovat hinta, asunnon koko ja sijainti.
- Asunnonhakijoiden tarpeisiin vastaaminen edellyttää yhteisöiltä 1) uudisinvestointeja, 2) olemassa olevan asuntokannan kehittämistä sekä 3) huonosti vuokrattavista kohteista luopumista.
- Uudisinvestoinnit ovat erityisesti TVT:n kohdalla jääneet tavoitteista. Myös Vasolla olisi potentiaalia kasvattaa uudistuotantoaan.
- Keskeisin syy määrällisistä tavoitteista jäämiseen on pula sopivista tonteista. Rakentamiseen soveltuvalla tontilla tulisi olla voimassa oleva asemakaava, jonka määräykset mahdollistavat kohtuuhintaisen rakentamisen. Sopivan tontin tulisi sijaita alueella, jossa ei ole vaaraa sosio-ekonomiselle eriytymiselle.
- Olemassa olevan asuntokannan kehittämisen ongelmana ovat korkeat, lähes uudisrakentamisen tasolle nousevat kustannukset. Esimerkiksi Ylioppilaskyläsäätiön vähän haluttujen soluasuntojen muuttaminen kysytyiksi yksioiksi on edellyttänyt julkista tukea ollakseen taloudellisesti kannattavaa.
- Huonosti vuokrattavasta asuntokannasta luopuminen on ollut vähäistä. Osittain se on ollut seurausta vaatimattomasta uudisinvestointitasosta. Ylioppilaskyläsäätiö on luopunut muutamista kohteista.
- Keskeinen tavoite asuntoliiketoiminnassa on vuokra-asuntojen riittävyyden ohella kohtuuhintaisuus.
- TVT:n ja Ylioppilaskyläsäätiön osalta tavoite vuokrien kohtuullisuudesta on toteutunut hyvin. Yhteisöjen perimät vuokrat ovat keskimäärin alle Tilastokeskuksen laskeman vapaarahoitteen vuokratason. Yhteisöjen vuokrataso on noin 15 – 20 % alhaisempi kuin KTI:n laskema markkinavuokrataso.
- Vason perimät asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ovat keskimäärin alhaisempia kuin ARA-tuettu- tai markkinavuokrataso.
- Asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta kuvaavan ASO-indeksin mukaan Turussa on lievää ylitarjontaa asumisoikeusasunnoista. Tällaisessa markkinatilanteessa tyypillisesti kysyntä kohdistuu keskikooltaan pienempiin asuntoihin, joiden sijainti on keskeinen. Sen sijaan osa vanhemmasta asuntokannasta on jatkuvasti vajaakäytössä väärän huoneistojakauman tai sijainnin takia.
- TVT on saavuttanut erityisryhmien asuntosopimusten osalta sosiaalisen asumisen tavoitteensa. Vaikuttaa kuitenkin siltä, että erityisesti hyvinvointitoimialan näkökulmasta Turussa olisi tarvetta kasvattaa tukiasumisen kapasiteettia.
- Kaikkien kolmen yhteisön (TVT, Vaso ja Ylioppilaskyläsäätiö) toteuttamien asukastyytyväisyystutkimusten tulokset ovat olleet pääosin positiivisia.



