



Kaupungin omistamien vapaarahoitteisten asuntojen myynnin ajankohdan lykkääminen / TeA

VD/5586/02.05.03.00/2022

AK/TH/SL/HK/MH/EK

Osana vuosien 2022–2023 tuottavuus- ja kasvuohjelmaa, on kaupunginhallitus päättänyt 5.9.2022 vapauttaa Yksiöt- ja Pasut- asuntosalkut myyntiin. Alustavan aikataulun mukaan salkut oli tarkoitus myydä vapaille markkinoille vuoden 2024 aikana. Esitetään, että haastavasta asuntomarkkinatilanteesta johtuen kokonaisuutena myytävän asuntosalkun myynnin aloittamista lykätään toistaiseksi.

Tausta

Kaupunginhallitus asetti 4.5.2020 (§ 8) tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelemaan tuottavuus- ja kasvuohjelmaa. Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (§ 13) merkitä tiedoksi toimikunnan laatiman ehdotuksen tuottavuus- ja kasvuohjelman vuosien 2022–2023 talouden tasapainottamisen linjauksiksi sekä ehdotukset seuraavan valtuustokauden 2022–2025 Vantaan kaupungin talousohjelman reunaehdoiksi ja yleistavoitteiksi. Yhdeksi tuottavuus- ja kasvuohjelman toimenpiteeksi todettiin kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen. Myyntien oli tarkoitus kohdistua kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen, kuten osakkeisiin.

Kaupunginhallitus on 5.9.2022 § 13 päättänyt vapauttaa mm. Yksiöt- ja Palvelusuhdeasunnot (Pasut) - asuntosalkut myyntiin siten, että asuntoja myydään vapaille markkinoilla vuodesta 2022 eteenpäin aina asuntojen vapautuessa vuokralaisesta. Alustavan aikataulun mukaan tarkoitus oli myydä loppusalkku vapaille markkinoilla vuoden 2024 aikana.

Myyntivalmistelun tilanne ja perustelut myynnin lykkäämiselle

Kiinteistöhallinnan ja asumisen palveluyksikkö on myynyt yksittäisiä vuokralaisilta tyhjentyneitä asuntoja vapaille markkinoilla 1.1.2023–29.2.2024 yhteensä 29 kpl. Yksiöt - ja Pasut-asuntosalkuissa on tällä hetkellä vielä yhteensä 123 asuntoa. Näistä tällä hetkellä myynnissä on 21 kpl. Asunnoista 17 kpl on ollut myynnissä jo 1.1.2023 lähtien, mutta nykyisestä markkinatilanteesta johtuen niihin ei ole kohdistunut kysyntää.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat koko Suomessa 5,2 % vuoden 2022 loka-joulukuusta vuoden 2023 loka-joulukuuhun. Samalla ajanjaksolla hinnat laskivat Vantaalla 7,7 %. Vanhojen asuntojen kauppohen lukumäärä on laskenut koko Suomessa vuonna 2023 n. 21 % verrattuna vuoteen 2022. Vantaalla vastaavalla ajanjaksolla kauppohen lukumäärä oli laskenut n. 36 %.

Asuntohintojen laskua on ajanut erityisesti korkojen nousu. Vuokratasot eivät ole nousseet korkojen nousua vastaavasti, mikä heikentää asuntojen kiinnostavuutta erityisesti sijoittajien näkökulmasta. Eri markkinatoimijat ovat ennustaneet joko vielä laskua asuntojen hintoihin vuodelle 2024 tai pienoista nousua. Ennusteiden mukaan hintojen nopeaa nousua ei kuitenkaan ole näköpiirissä. Vaikuttaa siltä, että tällä hetkellä ollaan asuntojen hintojen osalta hintakuopassa. Oletettavaa on kuitenkin, että



asuntojen hinnat tulevat nousemaan korkotason laskiessa, mutta nousun ajankohtaa on vaikea ennustaa.

Alkuperäisen alustavan aikataulun mukaan loppusalkku olisi tarkoitus myydä vuoden 2024 aikana. Epävarman markkina- ja korkoympäristön vuoksi kiinteistöhallinnan ja asumisen palveluyksikössä on arvioitu loppusalkun myynnin ajankohdan vaikutusta siitä saatavaan myyntituloon. Sen perusteella nähdään perusteltuna lykätä kokonaisuutena myytävän salkun myyntiä ajankohtaan, jossa saadaan tämänhetkistä parempi myyntitulo. Yksittäisten vuokralaisilta vapautuvien asuntojen myynnin jatkaminen nähdään kuitenkin perusteltuna tapauskohtaisen harkinnan mukaan. Yksittäisten tyhjillään olevien pitkään myynnissä olleiden asuntojen osalta arvioidaan mahdollisuutta palauttaa asunto takaisin vuokraukseen.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 20 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, kun kyseessä ei ole kaupungin tytäryhteisö eikä osakkeiden tai osuuksien merkintä, ostaminen tai vaihtaminen tuo kaupungille määräysvaltaa yhteisössä.

Kaupunkitilalautakunta 20.3.2024 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) yksittäisten tyhjillään olevien ja vuokralaisilta vapautuvien asuinhuoneistojen myyntiä jatketaan toistaiseksi,
- b) tapauskohtaisesti ja perustellusta syystä päätöskohdassa a) mainittuja asuinhuoneistoja voidaan määräaikaaisesti olla asettamatta myyntiin tai vetää pois myynnistä ja palauttaa vuokrauskäyttöön ja
- c) kokonaisuutena myytävän asuntosalkun myynnin valmistelua sekä sen vaatimien toimenpiteiden aloittamista lykätään alkuperäisestä aikataulusta siihen saakka, että myynnistä odotettavissa oleva myyntitulo on kaupungin kannalta parempi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.4.2024 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään:

- a) yksittäisten tyhjillään olevien ja vuokralaisilta vapautuvien asuinhuoneistojen myyntiä jatketaan toistaiseksi,
- b) tapauskohtaisesti ja perustellusta syystä päätöskohdassa a) mainittuja asuinhuoneistoja voidaan määräaikaaisesti olla asettamatta myyntiin tai vetää pois myynnistä ja palauttaa vuokrauskäyttöön ja



- c) kokonaisuutena myytävän asuntosalkun myynnin valmistelua sekä sen vaatimien toimenpiteiden aloittamista lykätään alkuperäisestä aikataulusta siihen saakka, että myynnistä odotettavissa oleva myyntitulo on kaupungin kannalta parempi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992,
toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski, puh. 040 719 9700,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)