

4.11.2024

Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymän lausuntopyyntö Vihdin kunnalle Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asuntojen osoitteessa Majatuvankuja 1 (Nummela) vapauttamiseksi aravarajoituksista

Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä (y-tunnus 0203167-9), omistaa 100 % sen tytäryhtiön, Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnon (y-tunnus 0549595-4). Vihdin kunta omistaa Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymästä 23,63 % eli on sen toiseksi suurin pääomistaja.

Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnoilla on yhteensä 33 osakehuoneistoa, joista 16 sijaitsee Vihdin Majatuvankuja 1:ssä (kiinteistötunnus 927-406-20-15). Muut 17 osakehuoneistoa sijaitsevat Lohjan Eloniemenkatu 27:ssä.

Majatuvankujan 16 huoneistossa on yhteensä 39 opiskelijapaikkaa. Seitsemän huoneistoa on yksiöitä, viisi huoneistoa neljän huoneen soluasuntoja ja neljä kolmen huoneen soluasuntoja. Solu-asuntojen kysyntä on ollut viime vuosina varsin heikkoa, koska opiskelijat eivät pääsääntöisesti halua vuokrata niitä, jos muita vaihtoehtoisia asumistapoja on tarjolla. Lisäksi vuonna 2024 Kelalta tullut muutos yleiseen asumistukeen on heikentänyt opiskelijoiden taloudellista mahdollisuutta vuokrata asunto, ja nuorten kotona asuminen on lisääntynyt.

Koy Luksian Opiskelija-asuntojen Majatuvankujan käyttöaste (vuokrausaste) on ollut laskeva ja tilikauden 2024 aikana se on vaihdellut 30–40 % välillä, mikä on näkynyt yhtiön taloudessa suurena haasteena. Käyttöasteen kohentaminen ei ole realistista opiskelijoiden muuttunut asumistarve huomioon ottaen. Alhainen vuokrausaste tekee mahdottomaksi Majatuvankujan huoneistojen peruskorjauksen ja kiinteistön muun peruskorjaustarpeen. Majatuvankujan kiinteistö on rakennettu 1990-luvun alussa, ja rakennuksen tekniset järjestelmät ovat jo elinkaarensa loppupäässä. Vihdissä on myös runsaasti tarjolla vuokratasoltaan lähes samoja huoneistoja vapailla markkinoilla.

Koy Luksian Opiskelija-asuntojen talousarvio vuodelle 2025 päättyy 155 200 euron arvioidulla liikevaihdolla - 65 821 euron alijäämään. Alijäämä johtuu pääosin Majatuvankujan käyttöasteesta, joka pitäisi olla lähes 80 % nykyisen alle 40 %:n käyttöasteen sijasta. Tämä tekee kiinteistöjen kunnan pitämisen vuokramarkkinoilla houkuttelevana ja peruskorjausten tekemisen mahdottomaksi. Koy Luksia Opiskelija-asuntojen emoyhtiöllä eli kuntayhtymällä ei myöskään ole mahdollisuutta tukea tappiollista tytäryhtiötä kuntayhtymässä vuonna 2024 tehdyn mittavan toiminnan ja talouden tasapainottamisohjelman myötä.

FCG:n tekemän väestöennusteen mukaan Luksia, Länsi-Uudenmaan kuntayhtymän alueen 16–18-vuotiaiden määrä laskee keskimäärin 29 % vuoteen 2040 mennessä. Vihdissä arvioitu lasku on 26 %. Nuorten määrä kääntyy 10 %:n laskuun jo vuoteen 2030 mennessä ja laskukäyrä kiihtyy vuoteen 2035 mennessä keskimäärin 25–30 %:n tasolle.

Koy Luksian Opiskelija-asunnoilla on elokuun lopussa 2024 Valtiokonttoriin myöntämää lainaa jäljellä 338 576,71 euroa. Laina maksetaan emoyhtiön (Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä) Koy Luksia Opiskelija-asunnot Oy:lle myöntämänä lyhytaikaisena konsernilainana pois, jos aravavapautuksen ehdot muutoin täyttyvät.



Vihdin samoin kuin monen muun Länsi-Uudenmaan pienemmän kunnan tai kaupungin - väestökehitys nuorten ikäluokkien osalta on laskeva. Erityisesti peruskoulun päättävien nuorten ikäluokat ovat jo pienentyneet ja FCG:n tekemän ennusteen mukaan trendi on edelleen pienenevä. Tämä heijastuu luonnollisesti myös opiskelija-asuntojen kysyntään. Opiskelu on ammatillisen koulutuksen reformin myötä myös muuttunut yhä enemmän monimuoto-opiskeluksi, mikä pienentää entisestään opiskelijoiden asuntotarvetta. Koy Luksian Opiskelija-asunnoista tekemän kartoituksen mukaan kaikille niille Luksian opiskelijoille, jotka ovat ensisijaisesti halunneet asunnon Koy Luksian Opiskelija-asunnoista pystytään järjestämään asunto opiskelun ajaksi. Majatuvankujan kiinteistön vapauttaminen aravarajoituksista helpottaisi merkittävästi Koy Luksian Opiskelija-asuntojen kestävämmäksi kiristynyttä taloudellista tilannetta. Lisäksi vapautus mahdollistaisi sen, että Koy Luksian Opiskelija-asuntojen hallinnoimiin muihin opiskelija-asuntoihin jäisi käytettäväksi riittävästi taloudellisia resursseja niiden pitämiseksi hyvässä kunnossa ja houkuttelevana asuntoa tarvitseville opiskelijoille.

Yllä olevien asioiden perusteella Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä pyytää Vihdin kuntaa antamaan lausuntonsa osoitteessa Majatuvankuja 1, Nummela, Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asuntojen vapauttamiseksi aravarajoituksista.