



14.11.2016

Kj/1

§ 979

V 30.11.2016, Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloite asuminen kustannusten nousun pysäyttämisestä

HEL 2016-007251 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Silvia Modigin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Riikka Karjalainen, suunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää katsoa Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijän perustelut

Vasemmistoliiton valtuustoryhmä esittää ryhmäaloitteessaan, että Helsinki selvittää mahdollisuuden ottaa käyttöön vuokrajarrun hillitsemään asumismenojen kasvua ylisuuriksi. Tällaisia malleja on viime vuosina otettu käyttöön esimerkiksi Saksassa ja Irlannissa. Vuokrajarru voisi esimerkiksi rajoittaa vuokrankorotuksia joka toiseen vuoteen tai rajata maksimikorotuksen tiettyyn indeksiin sidottuun prosenttilukuun. Aloitteen mukaan vuokrien rajaaminen vähentää pitkällä tähtäyksellä asunnottomuusriskiä ja toimii Helsingin talouskasvua kiihdyttävästi, sillä monilla aloilla Helsingissä on jo työvoiman saatavuusongelmia korkeiden asumiskustannusten takia.



Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 22 §:ssä tarkoitettu valtuustoryhmä voi tehdä ryhmäaloitteen. Ryhmäaloite on aloite, jonka on allekirjoittanut enemmän kuin puolet valtuustoryhmän jäsenistä, ja joka otsikoidaan ryhmäaloitteeksi. Ryhmäaloitteen jättää puheenjohtajalle valtuustoryhmän puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja. Valtuustoryhmä voi tehdä neljä ryhmäaloitetta valtuustokauden aikana. Kaupunginhallituksen on esitettävä ryhmäaloite valtuuston käsiteltäväksi siten kuin 22 §:ssä määrätään sellaisen aloitteen käsittelemisestä, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua. Muuten ryhmäaloitteeseen sovelletaan, mitä 22 §:ssä on määrätty valtuutetun aloitteesta.

Kaupunginhallitus toteaa, että Helsingin noin 350 000 asunnon kannasta noin 50 prosenttia on vuokra-asuntoja. Tästä vajaa puolet on ARA-rahoitteista ja vuokriltaan säänneltyä (omakustanteista) asuntokantaa ja hieman yli puolet vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä vuokra-asuntokantaa. ARA-rahoitteista kantaa omistaa Helsingin kaupungin lisäksi yleishyödylliset vuokranantajat kuten Y-säätiö, Settlementiasunnot ja HOAS, vapaarahoitteista kantaa puolestaan asuntosijoittamiseen erikoistuneet toimijat kuten SATO, VVO ja erilaiset eläkeyhtiöt ja rahastot. Viime aikoina asuntomarkkinoilla ovat lisääntyneet etenkin rahastot, joiden hallussa on arviolta muutama tuhat vuokra-asuntokäytössä olevaa asuntoa Helsingissä. Lisäksi omistusasuntokannassa on yksityisten asunnonomistajien asuntoja, jotka ovat vuokra-asuntokäytössä, ja joiden vuokrat määräytyvät markkinaehtoisesti.

Edelliseen viitaten vasemmistoliiton ryhmäaloite koskee arviolta noin 95 000 asuntoa, mikä on noin 27 prosenttia Helsingin asuntokannasta. Vastaavasti säänneltyä vuokra-asuntokantaa on jo nyt noin 80 000 asunnon verran, mikä on noin 23 prosenttia asuntokannasta. Pitkällä aikavälillä vuokra-asuntokannassa tapahtuu muutoksia, sillä sääntelyä vapautuu asuntokantaa, ja sääntelemättömästä vuokra-asuntokäytöstä saattaa poistua asuntokantaa omistusasumisen suuntaan. Toisaalta asuntoja rakennetaan koko ajan lisää ja uudistuotanto vaikuttaa asuntokantaan pitkällä aikavälillä.

Kaupunginhallitus viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että asumiskustannukset ovat nousseet viime vuosina kotitalouksien tuloja nopeammin varsinkin pääkaupunkiseudulla. ARA:n asuntomarkkinakatsauksen 1/2016 mukaan vuonna 2015 pääkaupunkiseudun vuokrat nousivat 4 prosenttia ja keskimäärin vapaarahoitteinen vuokra-asunto pääkaupunkiseudulla maksoi 17,5 euroa neliöltä. Kalleimmissa uusien yksöiden vuokrasopimuksissa Helsingin alueella keskivuokra oli lähes 25 euroa neliöltä. Pääkaupunkiseudulla ARA-vuokrat olivat vuonna 2015 keskimäärin 12,0 euroa neliöltä, mikä on 2,9 prosenttia edellisvuotta enemmän. Helsingissä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hintaero ARA-vuokriin ylitti ensimmäistä kertaa 50 prosenttia. Muissa suu-



rissa kaupungeissa erot olivat maltillisempia ollen noin 10–20 prosenttia.

Suomessa vuokrat ovat ajoittain olleet säänneltyjä. Vapaa-rahoidteisten asuntojen vuokrasääntely purettiin vaiheittain vuosina 1992 ja 1995. Säännöstely perustui vuonna 1987 säädetyin huoneenvuokralain (653/1987) 26 pykälään, jonka mukaan Valtioneuvosto saattoi antaa yleisohjeen kohtuullisina pidettävistä asuinhuoneistojen vuokrasta eri paikkakunnilla ja huoneiston vuokra-arvoa korottavista tai alentavista perusteista. Tämän tasoyleisohjeen lisäksi Valtioneuvoston tuli ainakin kerran kalenterivuodessa arvioida, oliko aihetta asuinhuoneistojen vuokrien korottamiseen, sekä antaa ns. korotusyleisohje korotusten enimmäismääristä ja ajankohdasta.

ARA-rahoitteiset vuokra-asunnot ovat edelleen vuokrasääntelyn piirissä. ARA-vuokra-asunnoissa noudatetaan omakustannusperiaatteelle rakentuvaa enimmäisvuokranormiin perustuvaa sääntelyä, jonka mukaan vuokrien tulee määräytyä asunnoista ja asumisesta aiheutuvien kustannusten mukaan. ARA-vuokranmääritys on velvoittava määräajan, minkä jälkeen myös nämä sopimussuhteet ovat sääntelystä vapaita.

Vapaa-rahoidteisissa vuokra-asunnoissa vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittu. Vuokran määräytymisen perusteista on säädetty sekä laissa asuinhuoneistojen vuokrauksesta että Hyvän Vuokratavan ohjeistuksessa. Huoneenvuokralain mukaan vuokraa voidaan korottaa sopimuksen perusteella vain, mikäli tästä on maininta vuokrasopimuksessa. Lisäksi edellytetään, että sopimukseen on kirjattu vuokran korottamisen peruste ja korottamisen voimaantulopäivä. Indeksiin tai muuhun vastaavanlaiseen sidonnaisuuteen perustuvaa korotusehtoa ei voida sisällyttää alle kolmen vuoden määräaikaiseen vuokrasopimukseen. Myöskään kiinteitä prosentti- tai euromääräisiä korotusperusteita ei suositella alle kolmen vuoden määräaikaisiin vuokrasopimuksiin. Toistaiseksi voimassa oleviin sekä vähintään kolmen vuoden määräaikaisiin sopimuksiin korotusehto voidaan sisällyttää. Vuokrankorotusten tulee olla kohtuullisia ja korotetun vuokran tulee vastata huoneiston vuokra-arvoa. Hyvän vuokratavan mukaan korotukset eivät saa vuosittain ylittää 15 prosenttia muutoin kuin tilanteissa, joissa kiinteistössä tehdään merkittäviä kiinteistön ja huoneiston vuokra- arvoa kohottavia korjauksia. Edellä mainittu huoneenvuokralain mukainen kohtuullisen vuokran vaatimus koskee myös ARA-vuokra-asuntoja ARA-vuokran määrityksen aikana.

Aloitteessa viitataan Saksassa ja Irlannissa lähiaikoina toteutettuun vuokrasääntelyyn. Saksassa tuli kesäkuussa 2015 voimaan laki, jonka perusteella voidaan määrätä kymmenen prosentin katto vuokrien koro-



tuksiin asuntomarkkina-alueilla, joilla kysyntä on voimakasta. Irlannissa puolestaan tuli joulukuussa 2015 voimaan lakimuutos, jonka avulla jarrutetaan vuokratasoa sallimalla korotukset vain joka toinen vuosi.

Kaupunginhallitus viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että selvitetäväksi esitetty vuokrasääntely on yksi keino hillitä vuokratason nousua, mutta se ei ole ainoa vuokratasoon vaikuttava tekijä. Vuokrasääntelyllä olisi toteutuessaan todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia asuntomarkkinoiden toimintaan. Sääntelyn käyttöönottoa ja sisältöä tuleekin harkita tarkoin ja järjestelmää tulisi kehittää yhdessä muiden, esimerkiksi verotuksellisten keinojen kanssa. Mikäli esitetty vuokrasääntely otettaisiin käyttöön, se voisi pitkään jatkuessaan vähentää rakentajien ja sijoittajien halukkuutta investoida asuntojen rakentamiseen ja hidastaa siten uusien asuntojen tuotantoa. Vuokra-asuntojen omistajat voisivat myös pyrkiä siirtämään asumiskäytössä olevia vuokrakohteita kaupalliseen käyttöön tai myymään nämä, jolloin vuokra-asuntojen tarjonta pienenesi. Vuokratason pysyessä matalana myös vuokranantajien halukkuus vuokra-asuntojen kunnossapitoo saattaa vähentyä. Edelleen vuokrasääntelyllä voisi olla vuokra-asuntomarkkinoita vääristävä vaikutus, joka voisi luoda esim. ns. pimeitä markkinoita tai nostaa vuokria alueilla, joilla sääntelyä ei mahdollisesti olisi. Vuokralaiselle voisi aiheutua haittaa sääntelyn aiheuttamasta kulutusrakenteen vinoumasta. Vuokrasääntelyn myötä vuokra-asuntojen kysyntä kasvaisi entisestään ja kilpailu vuokra-asunnoista kovenisi. Liikakysynnän vallitessa vuokralaisen olisi mahdollisesti tyydyttävä asuntoon, jonka hän onnistuu saamaan, esimerkiksi tuloihin ja perhekokoon nähden liian pieneen tai suureen asuntoon. Lisäksi entistä suurempi määrä kotitalouksia voisi liiakysynnän vuoksi jäädä kokonaan vuokra-asuntomarkkinoiden ulkopuolelle.

Myös taloustieteellinen tutkimuskirjallisuus on pääasiassa yksimielinen siitä, että vuokrien sääntely on tehoton tapa puuttua vuokramarkkinoiden ongelmiin. Yleensä vuokrasääntelyllä tähdätään vuokrien nousupaineiden hillitsemiseen ja alempaan vuokratasoon ja vuokrien nousu saattaakin hidastua sääntelyn vaikutuksesta lyhyellä aikavälillä. Vuokrasääntely vaikuttaa itse vuokratason lisäksi myös vahvasti vuokranantajien kannustimiin pitkällä aikavälillä. Pitkän aikavälin vaikutusten takia vuokrasääntely voikin aiheuttaa useita ongelmia vuokramarkkinoille ja vuokralaisille, vaikka kyseisellä instrumentilla pyritään parantamaan vuokralaisten asemaa.

Kokemukset Suomen puretusta vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasääntelystä ja aloitteessa viitatut Saksan ja Irlannin mallit eivät nekään kannusta vuokrajarrun käyttöönottoon. Suomessa sääntelyn purkamisen jälkeen vuokrat nousivat voimakkaasti. Vuokrien nousu sääntelyn päättyttyä ei kuitenkaan riitä todistamaan, että sääntely olisi ollut teho-



kasta. Suomessakin on näyttöä siitä, että vuokrasääntelyllä oli todennäköisesti negatiivinen vaikutus vuokra-asuntojen tarjontaan. Yksityisten vuokra-asuntojen määrä väheni lähes 50 prosentilla vuosien 1970 ja 1990 välillä kun vuokrasääntely oli voimassa. Vastaavasti vuokra-asuntojen määrät kasvoivat huomattavasti sääntelyn päätyttyä ja ovat pysyneet kasvu-uralla tämän jälkeenkin. Näin ollen onkin todennäköistä, että suuri osa vuokrien noususta johtuikin sääntelyn aiheuttamasta kroonisesta tarjontapulasta ja vain osittain itse sääntelyn purkautumisesta.

Saksassa ja Irlannissa vuokrajarrut ovat olleet voimassa vasta vähän aikaa, eikä sääntelyn aiheuttamia pitkän aikavälin vaikutuksia voi vielä arvioida. Toisaalta arviot vuokrajarrun lyhyen aikavälin hyödyistä eli hintojen nousua hidastavasta vaikutuksesta eivät nekään ole itsestään selviä. Vuonna 2016 valmistuneen tutkimuksen mukaan Saksassa heinäkuussa 2015 käyttöönotetulla vuokrajarrulla ei ole ollut vaikutusta nousevaan vuokratrendiin vaan kyseinen sääntely on jopa kiihdyttänyt vuokrien nousua joillakin alueilla.

Kaupunginhallitus toteaa, että saatujen lausuntojen perusteella on perusteltua, että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitykseen pyritään ensisijaisesti vaikuttamaan kysyntään nähden riittävällä vuokra-asuntotuotannolla ja tätä kautta riittävällä asuntotarjonnalla. Helsingissä viime vuosina toteutetuista sääntelemättömistä asunnoista iso osa on ollut juuri vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamisesta kiinnostuneiden toimijoiden määrä ja toimijoiden investointihalukkuus ovat korkealla tasolla, joten edellytykset korkeille tuotantomäärille ovat olemassa. Riittävän vuokra-asuntotuotannon edellytyksiä ovat lisäksi riittävä ja vahvasti kerrostalopainotteinen kaavoitus, kohtuulliset tontinluovutusehdot sekä tonttien saattaminen rakentamiskelpoiseksi asuntohankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

Vielä kaupunginhallitus toteaa kiinteistölautakunnan lausuntoon viitaten, että mahdollinen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hintasääntelymalli on Helsingissä toteutettavien uudiskohteiden osalta ainakin teoriassa mahdollista toteuttaa Hitas-sääntelyn tavoin kaupungin luovuttamalla tonteilla tontinluovutusehdoin. Tällaisen uuden rahoitus- ja hallintamuodon luominen nykyisten toimintamallien rinnalle yksin Helsinkiin ei kuitenkaan liene perusteltua, koska se kohdistuisi vain uudiskohteisiin, jolloin asuntomäärät olisivat pitkään hyvin vähäisiä. Järjestelmän toteuttaminen edellyttäisi lisäksi oman valvontaorganisaation luomista ja lisäksi näin hallinnon kustannuksia ja byrokratiaa. Mikäli valtion tueman vuokra-asuntotuotannon edellytykset esim. valtion toimesta kuitenkin heikkenevät olennaisesti, voitaisiin tällaisen oman mallin luomista kuitenkin tutkia.



Kaupunginhallitus viittaa edellä esitettyyn ja toteaa, että tarkoituksenmukaisinta olisi pyrkiä vaikuttamaan asumisen kustannusten nousuun ensisijaisesti asuntotuotannon keinoin. Asuntomarkkinoiden rakennetta ja toimivuutta sekä vuokra-asuntojen hintakehitystä voidaan seurata vuosittain maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (AM-ohjelman) seurantaraportin yhteydessä. Mikäli kehitys vaikuttaa huolestuttavalta, voidaan ryhtyä selvittämään myös muiden asumisen kustannusten nousua hillitsevin keinojen käyttöönottoa.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Riikka Karjalainen, suunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 15.6.2016 asia 14
- 2 Tietokeskuksen lausunto vuokrasääntelyn vaikutukset 251016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Asuntolautakunta 27.10.2016 § 86

HEL 2016-007251 T 00 00 03

Lausunto

Asuntolautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Asumiskustannukset ovat nousseet viime vuosina kotitalouksien tuloja nopeammin varsinkin pääkaupunkiseudulla.

ARA:n asuntomarkkinakatsauksen 1/2016 mukaan vuonna 2015 pääkaupunkiseudun vuokrat nousivat 4 % ja keskimäärin vapaarahoitteinen vuokra-asunto pääkaupunkiseudulla maksoi 17,5 euroa neliöltä. Kalleimmissa uusien yksiöiden vuokrasopimuksissa Helsingin alueella keskivuokra oli lähes 25 euroa neliöltä.

Pääkaupunkiseudulla ARA-vuokrat olivat vuonna 2015 keskimäärin 12,0 euroa neliöltä, mikä on 2,9 % edellisvuotta enemmän. Helsingissä



14.11.2016

Kj/1

vapaarahoitteisten hintaero ARA-vuokriin ylitti ensimmäistä kertaa 50 %, Espoossa eroa oli 25 %. Muissa suurissa kaupungeissa (yli 100 000 asukasta) vapaarahoitteiset olivat 10–20 % kalliimpia kuin ARA-vuokrat. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella kalleinta oli Tampereella, jossa ARA-vuokrat oli 11,9 euroa neliöltä ja vapaarahoitteiset 13,6 euroa neliöltä.

Vuokrasääntely Suomessa

Suomessa vuokrat ovat ajoittain olleet säänneltyjä. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasääntely purettiin kokonaan vaiheittain vuosina 1992 ja 1995.

Säännöstely perustui vuonna 1987 säädetyin Huoneenvuokralain (653/1987) 26 pykälään, jonka mukaan Valtioneuvosto saattoi antaa yleisohjeen kohtuullisina pidettävistä asuinhuoneistojen vuokrista eri paikkakunnilla ja huoneiston vuokra-arvoa korottavista tai alentavista perusteista.

Tämän tasoyleisohjeen lisäksi Valtioneuvoston tuli ainakin kerran kalenterivuodessa arvioida, oliko aihetta asuinhuoneistojen vuokrien korottamiseen, sekä antaa ns. korotusyleisohje korotusten enimmäismääristä ja ajankohdasta.

Aravarahoitteiset vuokra-asunnot ovat edelleen vuokrasääntelyn piirissä. Aravavuokra-asunnoissa noudatetaan omakustannusperiaatteelle rakentuvaa enimmäisvuokranormiin perustuvaa sääntelyä, jonka mukaan vuokrien tulee määräytyä asunnoista ja asumisesta aiheutuvien kustannusten mukaan. Aravavuokranmääritys on velvoittava määräajan, minkä jälkeen myös nämä sopimussuhteet ovat sääntelystä vapaita.

Saksan ja Irlannin malli

Aloitteessa viitataan Saksassa ja Irlannissa lähiaikoina toteutettuun vuokrasääntelyyn. Saksassa tuli kesäkuussa 2015 voimaan laki, jonka perusteella voidaan määrätä kymmenen prosentin katto vuokrien korotuksiin asuntomarkkina-alueilla, joilla kysyntä on voimakasta. Irlannissa puolestaan tuli joulukuussa 2015 voimaan lakimuutos, jonka avulla jarrutetaan vuokratasoa sallimalla korotukset vain joka toinen vuosi.

Huoneenvuokralain säännökset vuokran määräytymisestä

Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittu.

Vuokran määräytymisen perusteista on säädetty sekä laissa asuinhuoneistojen vuokrauksesta että Hyvän Vuokratavan ohjeistuksessa.



Huoneenvuokralain mukaan vuokra voidaan korottaa sopimuksen perusteella vain, mikäli tästä on maininta vuokrasopimuksessa. Lisäksi edellytetään, että sopimukseen on kirjattu vuokran korottamisen peruste ja korottamisen voimaantulopäivä. Indeksiin tai muuhun vastaavaan sidonnaisuuteen perustuvaa korotusehtoa ei voida sisällyttää alle kolmen vuoden määräaikaiseen vuokrasopimukseen. Myöskään kiinteitä prosentti- tai euromääräisiä korotuserusteita ei suositella alle kolmen vuoden määräaikaisiin vuokrasopimuksiin. Toistaiseksi voimassa oleviin sekä vähintään kolmen vuoden määräaikaisiin sopimuksiin korotusehto voidaan sisällyttää.

Vuokrankorotusten tulee olla kohtuullisia ja korotetun vuokran tulee vastata huoneiston vuokra-arvoa. Hyvän vuokratavan mukaan korotukset eivät saa vuosittain ylittää 15 prosenttia muutoin kuin tilanteissa, joissa kiinteistössä tehdään merkittäviä kiinteistön ja huoneiston vuokra-arvoa kohottavia korjauksia.

Edellä mainittu huoneenvuokralain mukainen kohtuullisen vuokran vaatimus koskee myös aravavuokra-asuntoja aravavuokran määräyksen aikana.

Vuokranantaja tai vuokralainen voi saattaa vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokran korotusta koskevia kanteita nostetaan kuitenkin vähän, sillä kynnyksen nostamiseen on suuri. Koska hävinnyt osapuoli maksaa myös voittaneen osapuolen oikeudenkäyntikulut, ei riskiä häviämisestä useinkaan haluta ottaa. Kannemahdollisuus ei siten ole tarpeeksi tehokas keino pitämään yllä kohtuullista vuokratasoa.

Vuokrasääntelyn vaikutuksista

Onnistuneen vuokrasääntelyn avulla vuokrien jatkuvaa kasvua pystytään hillitsemään.

Pitkään jatkuessaan vuokrasääntely vähentää rakentajien ja sijoittajien halukkuutta investoida asuntojen rakentamiseen ja hidastaa siten uusien asuntojen tuotantoa. Vuokratason pysyessä matalana myös vuokranantajien halukkuus vuokra-asuntojen kunnossapitoon vähenee, mikä puolestaan johtaa tarjolla olevan vuokra-asuntokannan kunnan heikkenemiseen, kun omistajilla ei ole riittävää taloudellista kannustinta pitää huolta vuokra-asunnoistaan.

Alueilla ja asunnoissa, joilla vuokrasääntely ei ole käytössä vuokrat saattavat jopa nousta. Lisäksi keinotekoisien alhaiset vuokrat voivat, vaikuttaessaan vääristävästi kysyntään ja tarjontaan, pahimmassa tapauksessa synnyttää ns. pimeät asuntomarkkinat, joilla ihmiset maksa-



14.11.2016

Kj/1

vat sääntelystä huolimatta asumisestaan laillisia vuokria kovempia hintoja.

Vuokralaiselle saattaa aiheutua haittaa sääntelyn aiheuttamasta kulusrakenteen vinoumasta. Vuokrasääntelyn myötä vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa entisestään ja kilpailu vuokra-asunnoista kovenee. Liikakysynnän vallitessa vuokralaisen on usein tyydyttävä asuntoon, jonka hän onnistuu saamaan, esimerkiksi tuloihin ja perhekokoon nähden liian pieneen tai suureen asuntoon. Lisäksi entistä suurempi määrä kotitalouksia tulee liikakysynnän vuoksi jäämään kokonaan vuokramarkkinoiden ulkopuolelle.

Yhteenveto

Vuokrat ovat kasvaneet viime vuosina 3–4 prosentin vuosivauhtia, mikä on huomattavasti inflaatiota ja palkkakehitystä enemmän. Vuokrankorotuksia tulisikin pystyä hillitsemään ainakin korkeimpien vuokrien kasvukeskuksissa.

Pidemmällä aikavälillä asuntojen reaalisien hinta- ja vuokratason määrää tarjonta. Mikäli uusia asuntoja saadaan markkinoille aiempaa edullisemmin, koko asuntokannan, myös vanhojen asuntojen, reaalisien hinta- ja vuokrataso alentuu. Paras tapa vaikuttaa asumisen hintaan ja vuokratasoon onkin riittävän asuntotuotannon varmistaminen. Lisäämällä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa siellä, missä asuntoille on eniten kysyntää, saadaan myös vuokrien nousuvauhtia hillittyä.

Vuokrasääntely on yksi keino hillitä vuokratason nousua, mutta se ei ole ainoa vuokratasoon vaikuttava tekijä. Vuokrasääntelyllä olisi toteutuessaan merkittäviä vaikutuksia asuntomarkkinoiden toimintaan. Sääntelyn käyttöönottoa ja sisältöä tulee harkita tarkoin ja järjestelmää tulisi kehittää yhdessä muiden, esimerkiksi verotuksellisten keinojen kanssa.

29.09.2016 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi
Markku Leijo, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.10.2016 § 426

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



14.11.2016

Kj/1

HEL 2016-007251 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle vasemmistoliiton valtuustoryhmän aloitteesta seuraavan lausunnon:

Yleistä

Asumiskustannukset ovat nousseet viime vuosina kotitalouksien tuloja nopeammin varsinkin pääkaupunkiseudulla. ARA:n asuntomarkkinakat-
sauksen 1/2016 mukaan vuonna 2015 pääkaupunkiseudun vuokrat nousivat 4 % ja keskimäärin vapaarahoitteinen vuokra-asunto pääkaupunkiseudulla maksoi 17,5 euroa neliöltä. Kalleimmissa uusien yksiöiden vuokrasopimuksissa Helsingin alueella keskivuokra oli lähes 25 euroa neliöltä.

Pääkaupunkiseudulla ARA-vuokrat olivat vuonna 2015 keskimäärin 12,0 euroa neliöltä, mikä on 2,9 % edellisvuotta enemmän. Helsingissä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hintaero ARA-vuokriin ylitti ensimmäistä kertaa 50 %. Muissa suurissa kaupungeissa erot ovat maltillisempia ollen tasolla noin 10 - 25 %.

Asuntojen vuokransäätely Suomessa

Suomessa vuokrat ovat ajoittain olleet säänneltyjä. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokransäätely purettiin kokonaan vaiheittain vuosina 1992 ja 1995. Säännöstely perustui vuonna 1987 säädetyin huoneenvuokralain (653/1987) 26 pykälään, jonka mukaan Valtioneuvosto saattoi antaa yleisohjeen kohtuullisina pidettävistä asuinhuoneistojen vuokrista eri paikkakunnilla ja huoneiston vuokra-arvoa korottavista tai alentavista perusteista. Tämän tasoyleisohjeen lisäksi Valtioneuvoston tuli ainakin kerran kalenterivuodessa arvioida, oliko aihetta asuinhuoneistojen vuokrien korottamiseen, sekä antaa ns. korotusyleisohje korotusten enimmäismääristä ja ajankohdasta.

Aravarahoitteiset vuokra-asunnot ovat edelleen vuokransäätelyn piirissä. Aravavuokra-asunnoissa noudatetaan omakustannusperiaatteelle rakentuvaa enimmäisvuokranormiin perustuvaa sääntelyä, jonka mukaan vuokrien tulee määräytyä asunnoista ja asumisesta aiheutuvien kustannusten mukaan. Aravavuokranmääritys on velvoittava määräajan, minkä jälkeen myös nämä sopimussuhteet ovat sääntelystä vapaita.

Huoneenvuokralain säännökset vuokran määräytymisestä

Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa vuokra määräytyy sen mukaan, mitä siitä on vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittu. Vuokran



määräytymisen perusteista on säädetty sekä laissa asuinhuoneistojen vuokrauksesta että Hyvän Vuokratavan ohjeistuksessa.

Huoneenvuokralain mukaan vuokraa voidaan korottaa sopimuksen perusteella vain, mikäli tästä on maininta vuokrasopimuksessa. Lisäksi edellytetään, että sopimukseen on kirjattu vuokran korottamisen peruste ja korottamisen voimaantulopäivä. Indeksiin tai muuhun vastaavaan sidonnaisuuteen perustuvaa korotusehtoa ei voida sisällyttää alle kolmen vuoden määräaikaiseen vuokrasopimukseen. Myöskään kiinteitä prosentti- tai euromääräisiä korotusperusteita ei suositella alle kolmen vuoden määräaikaisiin vuokrasopimuksiin. Toistaiseksi voimassa oleviin sekä vähintään kolmen vuoden määräaikaisiin sopimuksiin korotusehto voidaan sisällyttää.

Vuokrankorotusten tulee olla kohtuullisia ja korotetun vuokran tulee vastata huoneiston vuokra-arvoa. Hyvän vuokratavan mukaan korotukset eivät saa vuosittain ylittää 15 prosenttia muutoin kuin tilanteissa, joissa kiinteistössä tehdään merkittäviä kiinteistön ja huoneiston vuokra-arvoa kohottavia korjauksia.

Edellä mainittu huoneenvuokralain mukainen kohtuullisen vuokran vaatimus koskee myös aravavuokra-asuntoja aravavuokran määrityksen aikana.

Saksan ja Irlannin malli

Aloitteessa viitataan Saksassa ja Irlannissa lähiaikoina toteutettuun vuokrasääntelyyn. Saksassa tuli kesäkuussa 2015 voimaan laki, jonka perusteella voidaan määrätä kymmenen prosentin katto vuokrien korotuksiin -alueilla, joilla kysyntä on voimakasta. Irlannissa puolestaan tuli joulukuussa 2015 voimaan lakimuutos, jonka avulla jarrutetaan vuokratasoa sallimalla korotukset vain joka toinen vuosi.

Kiinteistölautakunnan kannanotto

Selvitettäväksi esitetty vuokrasääntely on yksi keino hillitä vuokratason nousua, mutta se ei ole ainoa vuokratason vaikuttava tekijä. Vuokrasääntelyllä olisi toteutuessaan todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia asuntomarkkinoiden toimintaan. Sääntelyn käyttöönottoa ja sisältöä tullee harkita tarkoin ja järjestelmää tulisi kehittää yhdessä muiden, esimerkiksi verotuksellisten keinojen kanssa. Mikäli esitetty vuokrasääntely otettaisiin käyttöön, se voisi pitkään jatkuessaan vähentää rakentajien ja sijoittajien halukkuutta investoida asuntojen rakentamiseen ja hidastaa siten uusien asuntojen tuotantoa. Vuokratason pysyessä matalana myös vuokranantajien halukkuus vuokra-asuntojen kunnossapitoon saattaa vähentyä. Edelleen vuokrasääntelyllä voisi olla vuokra-asuntomarkkinoita vääristävä vaikutus, joka voisi luoda esim. ns. pi-



14.11.2016

Kj/1

meitä markkinoita tai nostaa vuokria alueilla, joilla sääntelyä ei mahdollisesti olisi.

Kiinteistölautakunta pitääkin perusteltuna, että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitykseen pyritään ensisijaisesti vaikuttamaan kysyntään nähden riittävällä vuokra-asuntotuotannolla ja tätä kautta riittävällä asuntotarjonnalla. Helsingissä viime vuosina toteutetuista sääntelemättömistä asunnoista iso osa onkin ollut juuri vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamisesta kiinnostuneiden toimijoiden määrä ja toimijoiden investointihalukkuus ovat nykyisellään korkealla tasolla, joten edellytykset korkeille tuotantomäärille ovat olemassa. Riittävän vuokra-asuntotuotannon edellytyksiä ovat kuitenkin mainitun lisäksi riittävä ja vahvasti kerrostalopainotteinen kaavoitus, kohtuulliset tontinluovutusehdot sekä tonttien saattaminen rakentamiskelpoiseksi asuntohankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

Kiinteistölautakunta toteaa lopuksi, että mahdollinen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hintasääntelymalli on Helsingissä toteutettavien uudiskohteiden osalta ainakin teoriassa mahdollista toteuttaa Hitas-sääntelyn tavoin kaupungin luovuttamilla tonteilla tontinluovutusehdoin. Tällaisen uuden rahoitus- ja hallintamuodon luominen nykyisten toimintamallien rinnalle yksin Helsinkiin ei kuitenkaan liene perusteltua, koska se kohdistuisi vain uudiskohteisiin, jolloin asuntomäärät olisivat pitkään hyvin vähäisiä. Järjestelmän toteuttaminen edellyttäisi lisäksi oman valvontaorganisaation luomista ja lisäksi näin hallinnon kustannuksia ja byrokratiaa. Mikäli valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon edellytykset esim. valtion toimesta kuitenkin heikkenevät olennaisesti, voitaisiin tällaisen oman mallin luomista kuitenkin tutkia.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi