



30.11.2016

Kj/9

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 21.11.2016 § 1036

HEL 2016-007251 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää katsoa Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

21.11.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti esitystään siten, että esityksen perusteluissa täsmennetään viittauksia työjärjestykseen (kohta 4) ja lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta (kohta 10).

14.11.2016 Pöydälle

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

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.



30.11.2016

Kj/9

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 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 vaihteittain vuosina 1992 ja 1995.

Säännöstely perustui vuonna 1987 säädetyn 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 enimmäismäärästä 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



30.11.2016

Kj/9

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.

Vuokranantaja tai vuokralainen voi saattaa vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokran korotusta koskevia kanteita nostetaan kuitenkin vähän, sillä kynnyks kanteen 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 riittävästi taloudellista kannustinta pitää huolta vuokra-asunnoistaan.



30.11.2016

Kj/9

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 maksavat sääntelystä huolimatta asumisestaan laillisia vuokria kovempia hintoja.

Vuokralaiselle saattaa aiheutua haittaa sääntelyn aiheuttamasta kuluusrakenteen 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, reaaliset hinta- ja vuokrataso alentuu. Paras tapa vaikuttaa asumisen hintaan ja vuokratason onkin riittävän asuntotuotannon varmistaminen. Lisäämällä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa siellä, missä asunnoille on eniten kysyntää, saadaan myös vuokrien nousuvauhtia hillittyä.

Vuokrasääntely on yksi keino hillitä vuokratason nousua, mutta se ei ole ainoa vuokratason vaikuttava tekijä. Vuokrasääntelyllä olisi toteutuessaan merkittäviä vaikutuksia asuntomarkkinoiden toimintaan. Sääntelyn käyttöönottoa ja sisältöä tuleekin 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



30.11.2016

Kj/9

Markku Leijo, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.10.2016 § 426

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 asuntomarkkinakatsauksen 1/2016 mukaan vuonna 2015 pääkaupunkiseudun vuokrat nousivat 4 % ja keskimäärin vapaarahoitteinen vuokra-asunto pääkaupunkiseudulla maksoi 17,5 euroa neliöltä. Kalleimmissa uusien yksioiden 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 vuokrasäätely 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 vuokrasäätelyn piirissä. Aravavuokra-asunnoissa noudatetaan omakustannusperiaatteelle rakentuvaa enimmäisvuokranormiin perustuvaa sääntelyä, jonka mukaan vuokrien tulee määräytyä asunnoista ja asumisesta aiheutuvien kustannusten mukaan. Aravavuokranmääritys on velvoittava määrä-



30.11.2016

Kj/9

ajan, 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 vastaavalaaiseen 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 määrittämisen 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 tulee harkita tarkoin ja järjestelmää tulisi kehittää yhdessä muiden,



30.11.2016

Kj/9

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. pimeitä 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
miia.pasuri(a)hel.fi