



## § 86

### Asuntolautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta "Asumisen kustannusten nousu pysäytettävä"

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 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 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 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

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 määrittämisen aikana.



Vuokranantaja tai vuokralainen voi saattaa vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vuokran korotusta koskevia kanteita nostetaan kuitenkin vähän, sillä kynnys 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 kunnon 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 maksavat 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 reaalisen hinta- ja vuokratason määrää tarjonta. Mikäli uusia asuntoja saadaan markkinoille aiempaa edullisemmin, koko asuntokannan, myös vanhojen asuntojen, reaalinen hin-



ta- ja vuokrataso alentuu. Paras tapa vaikuttaa asumisen hintaan ja vuokratasoon onkin riittävän asuntotuotannon varmistaminen. Lisäämällä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa siellä, missä asunnoille on eniten kysyntää, saadaan myös vuokrien nousuvauhtia hillittyä.

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

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

Liitteet

- 1 Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 15.6.2016 asia 14 (julkaisuversio).pdf
- 2 Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 15.6.2016 asia 14 (allekirjoitettu).pdf

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote  
Kaupunginhallitus

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginkanslia on pyytänyt asuntolautakunnan lausuntoa 14.10.2016 mennessä vasemmistoliiton ryhmäaloitteesta ”Asumisen kustannusten nousu pysäytettävä”

Aloitteessaan valtuustoryhmä esittää, että Helsinki selvittää mahdollisuuden ottaa käyttöön vuokrajarru hillitsemään asumismenojen kasvua



27.10.2016

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 asuntokustannusten takia.

**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

**Liitteet**

- 1 Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 15.6.2016 asia 14 (julkaisuversio).pdf
- 2 Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 15.6.2016 asia 14 (allekirjoitettu).pdf

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus