



18.01.2017

Kj/18

§ 18

Den av Vänsterförbundets fullmäktige-grupp väckta gruppmotionen om hejdande av ökningen i boendekostnaderna

HEL 2016-007251 T 00 00 03

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Riikka Karjalainen, planerare, telefon: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar anse den av Vänsterförbundets fullmäktige-grupp väckta gruppmotionen vara slutligt behandlad.

Föredragandens motiveringar

Vänsterförbundets fullmäktige-grupp föreslår i sin gruppmotion att staden ska utreda möjligheten att införa en hyresbroms för att dämpa ökningen i boendekostnaderna så att dessa inte blir orimliga. Modeller av den typen har de senaste åren börjat användas bl.a. i Tyskland och Irland. En hyresbroms kan exempelvis tillämpas på så sätt att hyreshöjningar tillåts bara vartannat år eller maximihöjningen begränsas till ett procenttal bundet vid ett visst index. Det framhålls i motionen att en hyresbegränsning minskar risken för bostadslöshet på lång sikt och sätter fart på den ekonomiska tillväxten i Helsingfors – i många branscher är det redan svårt att få arbetskraft i Helsingfors på grund av de höga boendekostnaderna.

Följande är angivet i 22 a § i arbetsordningen för stadsfullmäktige: "En i 2 § i arbetsordningen avsedd fullmäktige-grupp kan väcka en gruppmotion. En gruppmotion är en motion som undertecknats av mer än hälften av fullmäktige-gruppens medlemmar och som har rubriken gruppmotion. En gruppmotion inlämnas till ordföranden av fullmäktige-gruppens ordförande eller vice ordförande. En fullmäktige-grupp får väcka



fyra gruppmotioner under en fullmäktigeperiod. Stadsstyrelsen ska förelägga stadsfullmäktige en gruppmotion på det sätt som i 22 § är föreskrivet om behandlingen av en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter. I övrigt tillämpas på gruppmotioner det som i 22 § är föreskrivet om fullmäktigemotioner."

Stadsstyrelsen påpekar att ca 50 % av de ca 350 000 bostäderna i Helsingfors är hyresbostäder. Knappa hälften av hyresbostäderna är finansierade med understöd från ARA och omfattas av hyresreglering (självkostnadsprincipen tillämpas), och drygt hälften är fritt finansierade och omfattas inte av hyresreglering. Bostäderna finansierade med understöd från ARA ägs av staden och av allmännyttiga sammanslutningar, såsom Y-Stiftelsen, Settlementtiasunnot Oy och HOAS. De fritt finansierade bostäderna ägs av aktörer specialiserade på investering i bostäder, såsom SATO, VVO och olika pensionsbolag och fonder. På sista tiden har särskilt fonder i högre grad kommit in på bostadsmarknaden – fonderna äger uppskattningsvis några tusen bostäder som de hyr ut i Helsingfors. Bland ägarbostäderna finns det dessutom bostäder som de privata ägarna hyr ut, och hyrorna bestäms då av marknaden.

Det ovanstående ger vid handen att Vänsterförbundets fullmäktigegrupps motion gäller uppskattningsvis ca 95 000 bostäder, ca 27 % av bostäderna i Helsingfors. Det finns redan nu ca 80 000 bostäder med hyresreglering. Antalet motsvarar ca 23 % av bostäderna i Helsingfors. Bostadsbeståndet förändras på lång sikt i och med att vissa hyresbostäder befrias från reglering och en del av hyresbostäderna utan reglering eventuellt blir ägarbostäder. Å andra sidan byggs det hela tiden nya bostäder, och de nya bostäderna påverkar bostadsbeståndet på lång sikt.

Stadsstyrelsen hänvisar till utlåtanden som getts och påpekar att boendekostnaderna de senaste åren har stigit snabbare än hushållens inkomster särskilt i huvudstadsregionen. Följande ingår i ARAs bostadsmarknadsöversikt 1/2016: Under 2015 steg hyrorna i huvudstadsregionen med 4 %. I medeltal kostade en fritt finansierad hyresbostad i huvudstadsregionen 17,5 euro per kvadratmeter. Den dyraste genomsnittshyran i hyresavtal för nya ettor i Helsingfors var nästan 25 euro per kvadratmeter. I huvudstadsregionen var ARA-hyrorna i medeltal 12,0 euro per kvadratmeter, vilket är 2,9 % lägre än året innan. I Helsingfors överskred skillnaden mellan hyror i fritt finansierade bostäder och ARA-hyrorna för första gången 50 %. I andra stora städer var skillnaderna mindre, 10–20 %.

Hyrorna har tidvis varit reglerade i Finland. Hyresregleringen för fritt finansierade bostäder slopades stegvis 1992 och 1995. Regleringen baserade sig på 26 § i den då gällande hyreslagen (653/1987). Följande



ingår i paragrafen: Statsrådet kan meddela allmänna anvisningar om de hyror för bostadslägenheter på olika orter som bör anses vara skäliga samt om de grunder som inverkar höjande eller sänkande på lägenhetens hyresvärde. Statsrådet ska åtminstone en gång varje kalenderår konstatera om det finns anledning att höja hyrorna för bostadslägenheter, samt meddela allmänna anvisningar om maximibeloppen och tidpunkten för höjningarna.

Hyresreglering gäller fortfarande för hyresbostäder finansierade med understöd från ARA. Dessa hyresbostäder omfattas av en reglering som baserar sig på en maximihyresnorm, som i sin tur baserar sig på självkostnadsprincipen. Regleringen innebär att hyrorna ska bestämmas utifrån kostnaderna för bostäderna och boendet. Bestämmande av ARA-hyror är förpliktande under en viss tid, varefter också dessa avtalsförhållanden befrias från reglering.

Hyran för fritt finansierade hyresbostäder bestäms enligt vad som har avtalats mellan hyresvärden och hyresgästen. Grunder för bestämmande av hyran ingår både i lagen om hyra av bostadslägenhet och i anvisningarna om God Hyressed. Enligt lagen kan hyran höjas på basis av hyresavtalet endast om saken nämns där. Dessutom ska grunden för en hyreshöjning och den dag den höjda hyran träder i kraft vara angivna. Ett villkor om höjningar som baserar sig på index eller någon annan motsvarande bundenhet kan inte ingå i tidsbestämda hyresavtal som gäller i mindre än tre år. Det rekommenderas också att grunder för höjningar baserade på ett fast procenttal eller eurobelopp inte ingår i sådana avtal. Ett villkor om höjningar kan ingå i avtal som gäller tills vidare eller i mer än tre år. En hyreshöjning ska vara skälig, och den höjda hyran ska motsvara lägenhetens hyresvärde. Enligt god hyressed får hyran inte höjas med mer än 15 % per år fränsett situationer där det i fastigheten görs stora reparationer som höjer fastighetens och lägenhetens hyresvärde. Det lagstadgade kravet på en skälig hyra gäller också ARA-hyresbostäder så länge hyran bestäms som ARA-hyra.

Det nämns i motionen att hyresreglering nyligen införts i Tyskland och Irland. Tyskland fick i juni 2015 en lag enligt vilken ett tioprocentstak kan bestämmas för hyreshöjningar i bostadsmarknadsområden med kraftig efterfrågan. I Irland genomfördes i december 2015 en lagändring som är avsedd att bromsa hyresstegringen genom att den tillåter höjningar bara vartannat år.

Stadsstyrelsen hänvisar till det i motionen framförda önskemålet om en utredning och till de utlåtanden som getts och framhåller att hyresreglering är en metod att dämpa hyresstegring men inte det enda som påverkar hyresnivån. Hyresreglering skulle sannolikt ha stora konsekvenser för verksamheten på bostadsmarknaden. Frågan om huruvida hy-



resreglering ska införas och hurdan regleringen ska vara bör prövas noga, och systemet bör utvecklas parallellt med andra, exempelvis skattemässiga, metoder. Om den föreslagna hyresregleringen börjar tillämpas kan den, om den blir långvarig, göra byggare och investerare mindre villiga att satsa på bostäder, med den påföljd att bostadsproduktionen blir långsammare. Ägare till hyresbostäder kan försöka omvandla hyresobjekt som är i bostadsbruk till kommersiella objekt eller sälja dem, vilket betyder att utbudet av hyresbostäder minskar. Om hyresnivån förblir låg kan hyresvärdarna vara mindre benägna att hålla hyresbostäderna i skick. Vidare kan hyresreglering snedvrider hyresbostadsmarknaden, exempelvis skapa en svart marknad eller höja hyrorna i områden där reglering eventuellt inte tillämpas. Hyresgästerna kan bli lidande genom att regleringen snedvrider konsumtionsstrukturen. Hyresreglering gör att efterfrågan på hyresbostäder ökar ännu mer och kampen om bostäder hårdnar. När efterfrågan är för stor måste de som behöver en hyresbostad eventuellt nöja sig med den bostad de lyckas få även om den är för liten eller för stor exempelvis i förhållande till inkomster och familjestorlek. Dessutom kan en alltför stor efterfrågan leda till att ett större antal hushåll hamnar helt utanför hyresbostadsmarknaden.

Också i den ekonomiska forskningslitteraturen råder det i stort sett enighet om att hyresreglering är ett ineffektivt sätt att ta itu med problem på hyresmarknaden. Syftet med hyresreglering är i allmänhet att dämpa en hyresstegring och hålla hyrorna på en lägre nivå, och det kan hända att hyresreglering gör hyresstegringen långsammare på kort sikt. Hyresreglering påverkar inte bara hyresnivån utan också i hög grad drivfjädern för hyresvärdarna på lång sikt. Konsekvenserna på lång sikt innebär att hyresreglering kan orsaka flera problem på hyresmarknaden och för hyresgästerna fastän avsikten är att förbättra hyresgästernas ställning.

Erfarenheterna från den i Finland slopade hyresregleringen för fritt finansierade bostäder och de i motionen nämnda modellerna i Tyskland och Irland talar inte heller för en hyresbroms. Hyrorna steg kraftigt i Finland efter att regleringen slopats. Att detta skedde räcker inte till som bevis för att regleringen hade varit effektiv. Också i Finland finns det bevis för att hyresreglering sannolikt påverkar utbudet av hyresbostäder negativt. Antalet privata hyresbostäder minskade med nästan 50 % under perioden 1970–1990, då hyresreglering tillämpades. I gengäld ökade antalet hyresbostäder betydligt efter att regleringen slopats och har fortsatt att öka. Det är följaktigen sannolikt att hyresstegringen i samband med att regleringen slopades till stor del berodde på den kroniska bristen på hyresbostäder orsakad av denna och bara delvis på själva avregleringen.



Tyskland och Irland har haft en hyresbroms bara en kort tid, och hurdana konsekvenser regleringen har på lång sikt kan därför ännu inte bedömas. Dessutom är de beräknade kortsiktiga fördelarna med en hyresbroms, m.a.o. effekter som innebär att hyresstegringen dämpas, inte så säkra. Enligt en undersökning från år 2016 har den i Tyskland i juli 2015 införda hyresbromsen inte dämpat trenden med stigande hyror utan i vissa områden till och med gjort stegringen snabbare.

Stadsstyrelsen betonar att det på basis av utlåtandena är motiverat att utvecklingen i hyrorna för fritt finansierade hyresbostäder i första hand påverkas genom en produktion av hyresbostäder som är tillräcklig i förhållande till efterfrågan, alltså genom ett tillräckligt utbud av bostäder. En stor del av de bostäder utan reglering som byggts i Helsingfors de senaste åren är just fritt finansierade hyresbostäder. Antalet aktörer intresserade av att bygga fritt finansierade hyresbostäder är stort och deras investeringsvilja hög, vilket betyder att det finns förutsättningar för en omfattande produktion. För att en tillräcklig produktion av hyresbostäder ska vara möjlig måste planläggningen vara tillräcklig och starkt fokuserad på flervåningshus, villkoren vid överlåtelse av tomter vara skäligen och tomterna göras byggbara i enlighet med tidsplanen för bostadsprojekt.

Stadsstyrelsen meddelar med hänvisning till utlåtandet från fastighetsnämnden att en eventuell modell för prisreglering som gäller fritt finansierade hyresbostäder åtminstone i teorin kan tillämpas på nya objekt i Helsingfors. Hitasregleringen kan då användas som förebild och staden överlåta tomter för ändamålet på vissa villkor. Det är emellertid knappast motiverat att det enbart för Helsingfors skapas en sådan ny finansierings- och besittningsform vid sidan om de nuvarande verksamhetsmodellerna eftersom den är tänkt bara för nya objekt och antalet bostäder därför länge skulle vara mycket litet. Systemet kräver dessutom en egen övervakningsorganisation, vilket innebär administrativa kostnader och byråkrati. Om förutsättningarna för produktion av hyresbostäder med statligt stöd väsentligt försämrats, t.ex. genom något som staten bestämmer, kan möjligheten till en egen modell undersökas.

Stadsstyrelsen hänvisar till det ovanstående och framhåller att det är mest ändamålsenligt att staden i första hand försöker dämpa stegringen i boendekostnaderna genom bostadsproduktionen. Hurdan struktur bostadsmarknaden har och hur den fungerar, likaså hurdan kostnadsutvecklingen är i fråga om hyresbostäder, kan årligen följas i rapporten om hur markanvändnings- och bostadsprogrammet utfallit. Om utvecklingen verkar oroväckande kan möjligheten till andra metoder att dämpa stegringen i boendekostnaderna börja undersökas.

Föredragande



18.01.2017

Kj/18

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Riikka Karjalainen, planerare, telefon: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Bilagor

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

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutshistoria

Stadsfullmäktige 30.11.2016 § 307

HEL 2016-007251 T 00 00 03

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet till stadsfullmäktiges sammanträde 18.1.2017.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Riikka Karjalainen, planerare, telefon: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 21.11.2016 § 1036

HEL 2016-007251 T 00 00 03

Påttös

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. 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 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.

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. Indeksiiin 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 määräämistä 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 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 maksavat sääntelystä huolimatta asumisestaan laillisia vuokria kovempia hintoja.

Vuokralaiselle saattaa aiheutua haittaa sääntelyn aiheuttamasta kulutusrakenteen 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 reaalisin hinta- ja vuokratason määrää tarjonta. Mikäli uusia asuntoja saadaan markkinoille aiempaa edullisemmin, koko asuntokannan, myös vanhojen asuntojen, reaalin 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
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 asuntomarkkina-katsauksen 1/2016 mukaan vuonna 2015 pääkaupunkiseudun vuokrat



nousivat 4 % ja keskimäärin vapaarahoitteinen vuokra-asunto pääkaupunkiseudulla maksoi 17,5 euroa neliöltä. Kalleimmissa uusien yksidiöiden 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 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 aiheutta 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 voimas-



sa 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, 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.



Vaparaohitteisten 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 vaparaohitteisten 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 lisäisi näin hallinnon kustannuksia ja byrokraatiaa. 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