

Seurakuntien arava-asuntolainoitettujen kerrostalojen vuokrien tarkistukset vuodelle 2025

27/03.01.00.02/2021

Yhteinen kirkkoneuvosto 05.12.2024 § 193

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Kalle Luoma

Esittely Kiinteistöpalvelut on laatinut seurakuntien omistamista arava-asuntolainoitetuista kiinteistöistä omakustannusperiaatteen mukaiset vuokrantarkistuslaskelmat. Ne sisältävät tilinpäätös- ja lainatietojen lisäksi arviot kuluvan ja tulevan tilikauden vuokratuotoista ja hoitomenoista. Arviot perustuvat vuoden 2024 tuloslaskelmiin ja vuoden 2025 talousarvioon. Vuokrien määrissä on huomioitu kiinteistöjen hoitomenot ja korjausten aiheuttamien lainojen menot sekä tulevat korjauskustannukset. Pääomamenoissa on huomioitu rakennusaikana otetut alkuperäiset lainat ja Hannunniitun asuintalojen peruskorjauslainat.

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymällä on ARA-jatkorajoituksia enää vain Pernon asuintaloissa, joissa nekin päättyvät 30.9.2025. Näin ollen vain Pernon asuintaloa tulisi käsitellä arava-asuntolainoitettuna kohteena.

Vuodeksi 2022 Hannunniitun, Pernon ja Varissuon asuintaloissa vuokria korotettiin 1 % verran. Jaanin asuintalojen vuokria ei korotettu ja syynä oli alkava putkiremontti. Vuonna 2023 Hannunniitun ja Varissuon vuokria korotettiin 2 % ja Pernon 1 %. Vuodelle 2024 vuokria korotettiin Hannunniitun ja Varissuon asuintaloissa 5 % ja Pernon asuintaloissa 4 %. Jaanin asuintalojen vuokria ei korotettu, koska kyseiset asunnot ovat remontissa vuoden 2024.

Kiihtynyt inflaatio on puoltanut vuokrien korottamista, mutta toisaalta asukkaiden ostovoima on heikentymässä ja vuokra-asunnoissa on paljon tarjontaa Turun seudulla. Seurakuntayhtymän sähkösopimus on hyvä ja sähkösopimus ei tuo paineita vuokrien korotukseen. Kaukolämmön hinnan nousu ja muiden palveluiden kustannusten nousu taas puoltaa vuokrien maltillista korottamista.

Kiinteistöpalvelut esittää, että vuodelle 2024 arava-asuntojen vuokria korotetaan Hannunniitun asuintaloissa 1 %, Pernon asuintaloissa 2 % ja Varissuon asuintaloissa 2 %. Jaanin asuintalojen peruskorjauksen jälkeiset vuokrat on päätetty 11.6.2024 ja vuokria ei koroteta tässä yhteydessä. Korotetut vuokrat astuvat voimaan 1.3.2025.

Koska ARA-jatkorajoitukset päättyvät myös Pernon asuintalojen osalta 30.9.2025, on järkevää, ettei enää jatkossa erotella ARA-lainoitettuja ja muita vapaasti rahoitettuja vuokra-asuntoja vuokrien korotusten suhteen. Näin päätös kaikkien vuokra-asuntojen osalta

voitaisiin tehdä samalla kertaa alkuvuodesta ja tarkistetut vuokrat astuisivat voimaan kaikissa asuinnoissa samanaikaisesti aina toukokuun alussa.

Esitys

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää, että

1. seurakuntayhtymän aravalainoitettujen asuinkerrostalojen vuokria korotetaan vuodelle 2025 seuraavasti:

- Hannunniitun asuintaloissa 1 %
- Varissuon ja Pernon asuintaloissa 2 %
- Jaanin asuintaloissa uusia vuokria ei koroteta.

2. jatkossa kaikkien vuokra-asuntojen vuokrien tarkistuksista päätetään samanaikaisesti ja tarkistetut vuokrat astuvat voimaan aina toukokuun alussa.

Päätös

Esityksen mukaan.