

# Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien korottaminen vuodelle 2024

136/03.01.00.02/2021

Yhteinen kirkkoneuvosto 26.03.2024 § 32

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Kalle Luoma

Esittely Seurakuntayhtymän vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien korotukset tehdään kerran vuodessa keväällä. Erikseen pohditaan aravarahoitteisten asuntojen vuokrien määriä, jotka perustuvat rakennusten käyttökustannuksiin, ja erikseen päätetään vapaarahoitteisten asuntojen vuokrankorotukset.

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat on vuosittain korotettu vuokrasopimuksen vuokrankorotusehdon mukaan, joka kuuluu seuraavasti: "Vuokra korotetaan vuosittain kuluttajahintaindeksin muutoksia vastaavasti, mutta kuitenkin vähintään 3 % vuodessa".

Tämä vähintään 3 %:n vuokrankorotus perustuu siihen varmistukseen, että mikäli kuluttajahintaindeksin vuosittainen kehitys jäisi alle 3 %, mutta muut kiinteistönhoitoon liittyvät kulut ja korjauskustannukset olisivat korkeampia, pystytään varautumaan pitkäjänteisesti kiinteistön hoitoon ja kunnossapitoon.

Vuonna 2021 vuokria ei korotettu lainkaan. Vuonna 2022 As Oy Turun Engelinpuiston ja Mikaelinpuiston asuntojen vuokria korotettiin 1 %. Muissa vapaarahoitteisissa asunnoissa vuokria korotettiin 2 %, mutta isoissa asunnoissa vuokria korotettiin vain 1 %. Vuonna 2023 As Oy Turun Engelinpuiston ja Mikaelinpuiston asuntojen vuokria korotettiin 1 %. Muissa vapaarahoitteisissa asunnoissa vuokria korotettiin 1 - 2 %. Seurakuntayhtymä on korottanut vuokria muita vuokranantajia maltillisemmin.

Syyt maltillisiin korotuksiin olivat vuokra-asuntojen markkinoissa tapahtuneet muutokset ja pandemia. Vuokra-asuntoja on valmistunut Turkuun viime vuosina poikkeuksellisen paljon.

Kuluttajahintaindeksi nousi vuonna 2023 keskimäärin noin 3,6 % edellisvuoteen verrattuna ja asumiseen kohdennettu kuluttajahintaindeksi nousi noin 4,5 %. Elinkustannusindeksi nousi keskimäärin noin 6,2 % ja kiinteistön ylläpitokustannusten vuosimuutos oli noin 3,6 % vuonna 2023.

Kiinteistöpalvelut esittää, että kaikkien vapaarahoitteisten asuntojen vuokria ei kuitenkaan koroteta sopimuksen mukaisesti 3 %, vaan että vuokria korotetaan seuraavasti:

- As Oy Turun Engelinpuiston ja Mikaelinpuiston asuntojen vuokria korotetaan 3 %
- muissa vapaarahoitteisissa asunnoissa vuokria korotetaan 1 - 3 % kiinteistöjohtajan päätöksen perusteella

Perusteena sille, miksi kaikkia vuokria ei koroteta vuokrasopimuksissa olevan korotuslauseen 3 % mukaan, vaan korotukset ovat maltillisemmat, on seurakuntayhtymän vuokra-asuntojen hakemisen kilpailukyvyyn säilyttäminen myös suuremmissa asunnoissa ja muuten vaikeammin vuokrattavissa olevissa asunnoissa. Vuokra-asuntoja on viime vuosina rakennettu Turun talousalueelle ennätysmäärin.

Esitys

Kirkkoneuvosto päättää, että seurakuntayhtymän omistamien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokria korotetaan vuodelle 2024 seuraavasti:

- As Oy Turun Engelinpuiston ja Mikaelinpuiston asuntojen vuokria korotetaan kaikissa asunnoissa 3 %
- muissa vapaarahoitteisissa asunnoissa vuokria korotetaan 1 - 3 % kiinteistöjohtajan päätöksen perusteella.

Päätös

Esityksen mukaan.