

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien tarkistaminen vuodelle 2025

136/03.01.00.02/2021

Yhteinen kirkkoneuvosto 20.03.2025 § 91

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.

Koska ARA-jatkorajoitukset päättyvät myös Pernon asuintalojen osalta 30.9.2025, on yhteinen kirkkoneuvosto kokouksessaan 5.12.2024 päättänyt, että jatkossa ei enää erotella ARA-lainoitettuja ja muita vapaasti rahoitettuja vuokra-asuntoja vuokrien korotusten suhteen. Näin päätös kaikkien vuokra-asuntojen vuokrantarkistusten osalta tehdään samalla kertaa alkuvuodesta ja tarkistettut vuokrat astuvat voimaan kaikissa asuinnoissa samanaikaisesti aina toukokuun alussa.

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 %. Vuonna 2024 As Oy Turun Engelinpuiston ja Mikaelinpuiston vuokria korotettiin 3 % ja muissa vapaarahoitteisissa asunnoissa vuokria korotettiin 1 – 3 %. Seurakuntayhtymä on korottanut vuokria muita vuokranantajia maltillisemmin.

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

Elinkustannusindeksi nousi keskimäärin noin 1,6 % vuonna 2024.

Kiinteistöpalvelut esittää, että kaikkien vapaarahoitteisten asuntojen vuokria ei kuitenkaan koroteta sopimuksen mukaisesti 3 %, vaan että vuokria korotetaan kaikissa asunnoissa 2 %. Korotetut vuokrat astuvat voimaan toukokuun alussa.

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

Esitys	Kirkkoneuvosto päättää, että seurakuntayhtymän omistamien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokria korotetaan 2 % vuodelle 2025.
--------	---

Päätös	Esityksen mukaan.
--------	-------------------