

Seurakuntayhtymän vuokra-asuntojen vuokrien tarkistus vuodelle 2026

352/03.01.00.02/2022

Yhteinen kirkkoneuvosto 19.03.2026 § 40

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Kalle Luoma

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

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasopimuksen vuokrankorotusehto 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 %. Vuonna 2025 vuokria korotettiin 2 %. 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 paljon.

Elinkustannusindeksi nousi keskimäärin noin 0,3 % vuonna 2025.

Kiinteistöpalvelut esittää, että kaikkien asuntojen vuokria ei kuitenkaan koroteta sopimuksen mukaisesti 3 %, vaan että vuokria korotetaan kaikissa asunnoissa 0 - 2 % seuraavasti:

- | | |
|----------------------------------|-----|
| - Pernon asuintalot (84 asuntoa) | 1 % |
| - Jaanin asuintalot (64 asuntoa) | 1 % |

- Hannunniitun asuintalot (216 asuntoa) 1 %
- Varissuon asuintalot (235 asuntoa) 2 %
- Eerikin asuintalo 1 (46 asuntoa) 0 %
- Engelinpuisto ja Mikaelinpuisto (148 asuntoa) 0 %
- Aninkaistenkatu 1 (74 asuntoa) 0 % (uusi kohde)

- Testamenttirahasto, yksittäiset (23 asuntoa) 0 – 2 %
- Keskuskirjanpito, yksittäiset (22 asuntoa) 0 – 2 %
- Hautainhoitorahasto, yksittäiset (55 asuntoa) 0 – 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 kilpailukyvyyn säilyttäminen myös suuremmissa asunnoissa ja muuten vaikeammin vuokrattavissa olevissa asunnoissa. Vuokra-asuntoja on viime vuosina rakennettu Turun talousalueelle ennätyksellisen paljon.

Yhteenveto seurakuntayhtymän vuokra-asunnoista on liitteenä.

Esitys

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää, että seurakuntayhtymän omistamien vuokra-asuntojen vuokria korotetaan esityksen mukaisesti 0 – 2 % vuodelle 2026.

Päätös

Esityksen mukaan.