

Vastaus valtuutettu Elina Sandelin ym. aloitteeseen TVT Asunnot Oy:n asuntojen vuokrankorotuksista pidättäytymisestä

TVT Asunnot osana Turun kaupunkikonsernia

TVT Asunnot Oy on Turun kaupungin täysin omistama osakeyhtiö, joka omistaa, hallinnoi ja kehittää kaupungin vuokra-asuntokantaa. Yhtiö noudattaa toiminnassaan alan lainsäädäntöä ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) ohjeistusta. Yhtiö toimii Turun kaupungin konserniohjeiden, omistajapolitiikan ja muun omistajan antaman ohjauksen mukaisesti. Yhtiön talousarviosta ja vuokrantarkistuksista päättää yhtiön hallitus. Osakeyhtiölain ja Turun kaupunginvaltuuston hyväksymien konserniohjeiden perusteella kaupungilla ei ole toimivaltaa tehdä päätöksiä yhtiön operatiivisista ratkaisuista kuten yksityisoikeudellisista vuokrasopimuksista tai niiden ehdoista.

Vuokranmääritys omakustannusperiaatteella

TVT Asuntojen tehtävänä on tarjota kohtuuhintaista hyvälaatuista asumista. Yhtiön arava- ja korkotukilainoitetuissa asunnoissa vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti. Lain mukaan kaikki todelliset kustannukset on katettava vuokrilla. Vuokria on siis perittävä niin paljon kuin tarvitaan hoitoon ja ylläpitoon sekä korjaamiseen ja rakentamiseen otettujen lainojen lyhennyksiin ja korkoihin. Viime vuosien vuokrankorotuksia selittävät siten merkittävästi nousseet kiinteistöjen hoitokustannukset ja pitkään matalana pysyneen korkotason kääntyminen nousuun. Pelkästään arvonlisäveron nousu johti vuonna 2025 noin yhden prosenttiyksikön vuokrankorotuspaineeseen.

Suuren kysynnän ja uudistuotannon vähäisyyden vuoksi TVT Asunnoilla on ollut vaikeuksia luopua suunnitellusti asunnoista, jotka sopivat huonosti kohtuuhintaiseen vuokratyötyöhön tai joissa on korkeita ylläpito- tai korjauskustannuksia. Luopumisia tarvitaan, jotta voidaan välttää kustannuksiltaan merkittävät korjausinvestoinnit kohteisiin, jotka eivät tulevaisuudessa vastaa yhtiön asunnonhakijoiden muodostamaa kysyntää. Asunnoista luopumisella voidaan vaikuttaa myös asuinalueiden asukasrakenteen monimuotoiseen kehittymiseen.

Rakentamisen hinnalla on suuri vaikutus asukkaille muodostuvan vuokratason kohtuuhintaisuuteen. Rakentamiseen liittyvät moninaiset uudet vaatimukset ja päätökset nostavat kustannuksia ja samalla vuokratasoa.

Vuokrien hinnoittelu ja vuokrahyöty

Valtion tukema asuntokanta hinnoitellaan kulloisissa markkinaolosuhteissa käyttöarvon perusteella huomioiden mm. sijainti, huoneiston tyyppi, koko ja varustelu. Hinnoittelussa tavoitellaan asuntojen korkeaa taloudellista käyttöastetta. Tavoitteen saavuttamista tukee hintojen säätäminen siten, että vuokrat sopisivat mahdollisimman monelle asunnonhakijalle.

TVT Asuntojen asukkaiden saama vuokrahyöty on merkittävä, vaikka täydellistä asuntokohtaista vertailua on mahdotonta tehdä. TVT:n asukkaiden vuokrahyöty verrattuna vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin on noin 22 %, kun vertailukohtana käytetään Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokria Turussa (Q2/2025). Vertailussa on kuitenkin huomattava, että sekä TVT:llä että vapailla markkinoilla on runsaasti erihintaisia asuntoja keskiarvon ylä- ja alapuolella. TVT Asunnoilla on myös tiedossa, että varsinkin yhtiön uusien ja peruskorjattujen kohteiden vuokrataso on varsin korkea ja monen asunnonhakijan ulottumattomissa.

TVT:n rajoituksista vapaassa asuntokannassa vuokria tarkistetaan vuokrasopimuksen mukaisesti. Myös näissä kohteissa tavoitteena on pitää kiinteistöt mahdollisimman hyvässä taloudellisessa kunnossa asiakkaiden tarpeita ja toiveita vastaavina.

Yhteiskunnan tuki asumisen järjestämiselle

TVT Asunnot tekee parhaansa omassa tehtävässään, kohtuuhintaisen asumisen tarjonnassa. TVT pitää huolta siitä, että asunnot vastaavat mahdollisimman hyvin asukkaiden tarpeita ja toiveita sekä yhteiskunnallisia tavoitteita. Yhtiön taloutta hoidetaan niin, että kiinteistöjä voidaan rakentaa ja korjata myös taloudellisesti haastavina aikoina. Tästä hyötyvät niin vuokralaiset, omistaja kuin yhteiskunta laajemminkin.

Asumisen kustannukset ovat nousseet viime aikoina joidenkin asukkaiden maksukykyä enemmän. Heikentyneeseen maksukykyyn vaikuttavat sosiaaliturvaan kuten asumistukeen tehdyt muutokset. Asumistuen hyväksymät enimmäisasumismenot ovat tällä hetkellä tarjontaan nähden liian alhaisia. Tämä aiheuttaa osalla yhtiön asukkaista paineita vaihtaa asuntoa alhaisemman vuokran asuntoon. Tilanne voi aiheuttaa lisäksi maksuvaikeuksia, maksuhäiriöitä ja jopa lisätä asunnottomuutta.

Lapsivaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointi -menetelmä (EVA) on johtamisen työväline ja osa hyvää valmistelua sekä kestävää päätöksentekoa. Lapsivaikutusten arviointi (LAVA) on osa vaikutusten ennakoarvioinnin (EVA) kokonaisuutta. Vaikutusten arvioinnin laadinta kuuluu päätösten valmistelijoille. Turun kaupunki on tehnyt tähän mennessä vain satunnaisesti vaikutusten arviointia lasten ja nuorten osalta esimerkiksi liikkumisolosuhteisiin liittyen.

TVT Asunnot kerää tietoa asunnonhakijoiden perhe- ja taloustilanteesta asuntohakemusten käsittelyä varten. Asumisen aikana kotitalouksista ei kerätä vastaavia tietoja eikä yhtiöllä siten ole välittömästi edellytyksiä laatia lapsivaikutusten arviointia vuokratarkistusten vaikutuksista.

Osaamista vaikutusten ennakoarviointien tekemiseen vahvistettiin vuoden 2025 aikana kaupungin johtavien henkilöiden ja asiantuntijoiden koulutuksilla, välineillä sekä case-esimerkeillä. Toistaiseksi konserniyhteisöille ei ole tarjottu arviointikoulutuksia Turun kaupungin valmistelijoita vastaavasti, mutta kyvykkyyksien laajentuminen

tulevaisuudessa mahdollistaa varmasti nykyistä systemaattisemmat ja kattavammat edellytykset vaikutusten ennakkoarviointien laatimiseksi.

Jarkko Virtanen
omistajaohjausjohtaja